

若狭町空家等対策計画(第2期)

＜令和5年度～令和9年度＞



令和5年3月



目 次

第1章 若狭町空家等対策計画について

1. 背景 2
2. 計画の位置づけ 3
3. 計画期間 3
4. 対象地区 3
5. 若狭町の空家等に関する現状 3

第2章 計画の方針

1. 基本的な方針 5
2. 対象とする空家等の種類 5

第3章 空家等対策等の課題と取り組み

1. 課題Ⅰ 空家等の適切な管理 5
 取り組みⅠ－1：調査の実施
 取り組みⅠ－2：所有者等による空家等の適切な管理促進
2. 課題Ⅱ 空家等および跡地・空き地の活用 6
 取り組みⅡ－1：相談しやすい体制の構築・周知
 取り組みⅡ－2：需要と供給のマッチング
3. 課題Ⅲ 地域課題としての空家問題 8
 取り組みⅢ－1：集落・地域での空家活用や集落・地域の魅力を高める活動への支援
 取り組みⅢ－2：地域課題の解決に向けた住民活動拠点としての空家等活用支援
4. 課題Ⅳ 特定空家等に対する措置、対処 9
 取り組みⅣ－1：措置・対処の基本方針
 取り組みⅣ－2：特定空家等の判断基準の作成と基準に基づく判断
 取り組みⅣ－3：措置・対処
 取り組みⅣ－4：緊急安全措置
 取り組みⅣ－5：除却（解体）支援制度（補助制度）の継続
5. 課題Ⅴ 住民からの相談への対応 12

第4章 空家等に関する対策の実施体制

1. 庁内の組織体制および役割 13
2. 若狭町空家等対策協議会 14
3. 「若狭町空家等活用分科会」等の検討会や審議会 14
4. 関係機関との連携 14

- 参考資料 15

第1章 若狭町空家等対策計画について

1. 背景

近年の少子高齢化、人口減少等を背景に、適切に維持管理がなされずに老朽化が進行している建築物が全国的に増加し、特に長年利用されず放置された空家は、隣接する建築物等、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている事例が多くみられるようになってきました。

若狭町では、空家の課題について流通を促進する観点から、平成23年10月1日に「若狭町空き家情報バンク設置運営要綱」（以下「要綱」という。）を施行し、「若狭町空き家情報バンク」に登録された物件（以下「空家物件」という。）の情報発信を開始するとともに、これら空家物件をより活用しやすいものとするため「若狭町空き家活用支援事業補助金」を設置しました。

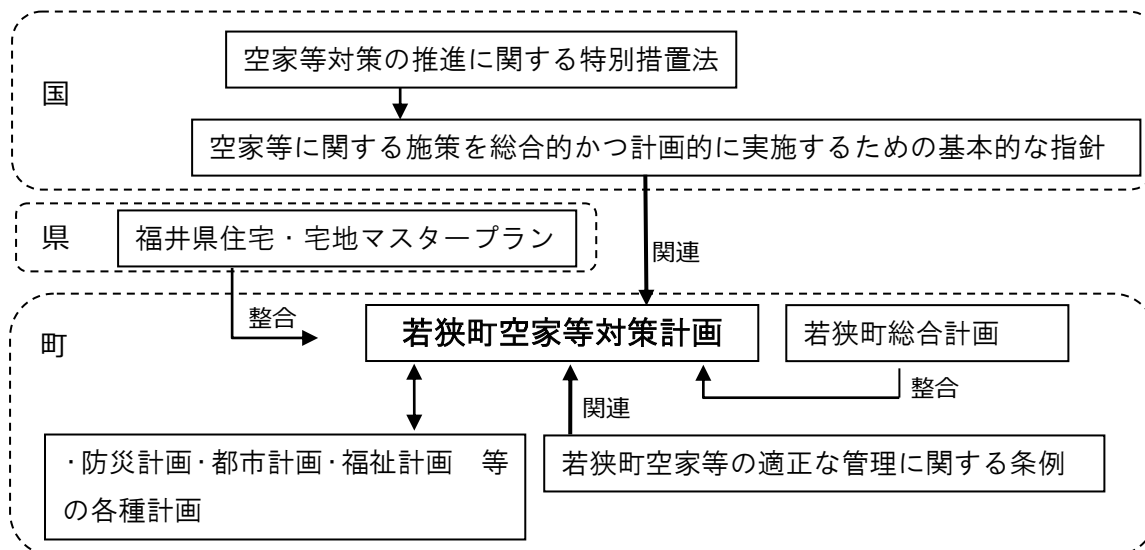
国においては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が平成27年5月26日に完全施行され、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態の空家等」（以下「特定空家等」という。）などについて、市町村に立入調査等の権限を付与するとともに、空家等に関する対策を適切に講じるよう努めることが市町村の責務として位置づけられました。

これを受けて、若狭町においても空家等の対策をより計画的に進めるため、平成29年度に「若狭町空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）を設置し、学識経験者や地域の代表の方々からのご意見をいただきながら、「若狭町空家等対策計画（平成30年度～令和4年度）」を平成30年3月に策定し、所有者等に対し空家等の適正な管理を促進することで、空家の解消などに向けた取り組みを進めてきました。

しかしながら、若狭町では少子高齢化の進展等により、適切な管理が行われていない空家等が年々増加傾向にあり、今後も総合的な空家対策を一層推進していく必要があることから、若狭町空家等対策計画（第2期）（以下「本対策計画」という。）を策定します。

2. 計画の位置づけ

本対策計画は、第2次若狭町総合計画のもと、町の各種計画との整合を図りながら、法第6条第1項の規定に基づき、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため定めるものです。



3. 計画期間

計画期間は、令和5年～令和9年の5年間とします。

4. 対象地区

空家は町内全域において発生しているため、対象地区は町内全域とします。

ただし、熊川区に関しては重要伝統的建造物群保存地区に選定されているため、『若狭町熊川宿伝統的建造物群保存地区保存計画』や『熊川まちづくりマスタープラン』等との整合性を図りながら展開します。

5. 若狭町の空家等に関する現状

町では、集落や住民からの空家に関する苦情や相談に加え、これまでから各集落の協力を得て、町内の空家の戸数や所有者・管理者等を把握するための調査を実施するとともに、空家等の所有者に対しても、今後の活用方法などについてたずねる「空き家（留守宅）活用意向調査」を実施することなどにより、空家等に関する現状を把握しています。

①空家数・状況調査

空家数・状況調査は、各集落の協力を得て、集落内に存在する空家とその管理状況を調査したものです。これにより、各集落で「空家」と認識されている戸数を合計した数値が次の表に示す「若狭町全体の空家戸数」です。

また、関連する数値として、若狭町の人口・世帯数・高齢者世帯数を空家戸数と対照し表示しました。

	H22年	H24年	H26年	H28年	H31	R3	R4
若狭町全体の空家戸数	258	299	271	298	324	366	429
町の世帯数 ^{※1}	4,931	4,953	5,007	5,015	4,939	4,937	4,893
うち65歳以上一人暮らし世帯 ^{※1}	489	562	626	673	720	773	799
うち65歳以上夫婦のみ世帯 ^{※1}	437	446	482	511	595	571	572
町の人口 ^{※1}	16,559	16,179	15,907	15,536	14,730	14,248	13,891

※1 住民基本台帳人口（日本人）各年次4月1日時点

②空家所有者への意向調査

空家意向調査は、空家所有者に対して「空き家情報バンク」等を活用して流通させる意志があるか、除却を予定しているのか等を調査したものです。

平成22年度の調査は、空き家情報バンク等の制度を設置するための意向（ニーズ）調査、平成24年度の調査は、空き家情報バンクの運用を開始し、登録物件をさらに掘り起こすための意向調査、令和4年度の調査は、空家の除却を含めた今後の所有者の意向等を把握するための調査を主たる目的としてそれぞれ実施したものです。

【空家所有者への意向調査の結果】

	H22年	H24年	R4年
集落ヒアリングによる空家数	258	299	429
意向調査への回答数（人）	128	107	150
(1)町に戻る予定はないが当面使い続けたい	43	27	30
(2)賃貸してもよい	15	13	15
(3)売却してもよい	24	17	45
・(2),(3)のうち空き家情報バンクを知っていた			30
・(2),(3)のうち空き家情報バンクに興味がある			55
(4)今後若狭町に戻り活用する予定	10	4	13
(5)今後できれば処分、解体したい			14
(6)すでに売却・賃貸により処分済または活用中			11
(7)その他	36	46	22

空家所有者への意向調査を行った結果、町に戻る予定はないが当面使い続けたいと考える所有者の割合は、10年前と比べて減少傾向にある一方、売却等により空家を手放したいと考える所有者は増加傾向にあります。また、空家を賃貸または売却したいと考える所有者のうち、若狭町空き家情報バンクを知っていた所有者はその半数であった一方、空き家情報バンクに興味があると回答した所有者は、空家を賃貸または売却したいと考える所有者の9割を超えました。

また、今後できれば処分、解体したいと考える空家の所有者は、処分済または活用中の空家を除き、全体の1割程度であり、このうち空家を解体するうえでの課題として、その費用を挙げた所有者が8割近くに上ったことから、所有者による空家の積極的な処分、解体が進まない背景の主な要因として解体費用が挙げられることが推測されました。

③若狭町空き家情報バンク実績

「若狭町空き家情報バンク」を活用し、空家等の流通を促進した結果、これまでに延べ87件の空家の契約が成立し、制度活用による成果が得られています。

	H29. 12. 1	R5. 3. 1
延べ登録件数	75	119
・契約成立件数	41	87
・登録後解体件数	2	4
・登録取消し件数	4	14
・その他（掲載保留など）	3	1
・現在情報掲載数	25	13

第2章 計画の方針

1. 基本的な方針

本来、空家等の適正な管理は当該空家等の所有者等の責任において行われるべきものであるため、所有者等が自主的に空家等を管理することを推進していきます。

あわせて、多様な連携による空家対策の推進を図ります。空家等への対策を円滑に推進するためには、庁内の各関係部局が情報共有を図り、連携して対応するだけでなく、県や他市町などの行政組織とも連携して進めていきます。

また、空家等の流通や活用を含めた総合的な対策を推進するため、専門知識や幅広いネットワークなどを有する民間事業者等の協力も求めていきます。

2. 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」とします。

ただし、空家等の活用や適切な管理などの対策については、空家等となることを予防する対策でもあることから、空家等に該当しない住宅や空家となる見込みのある住宅なども対象に加えることとします。

第3章 空家等対策の課題と取り組み

1. 課題Ⅰ 空家等の適切な管理

空家等に関する最大の課題は、適切な管理がなされているか否かです。管理は「基本的な方針」であげたように所有者等に責任があり、責任者によって適切に管理されていれば、課題として挙がる状態ではありません。

しかし「背景」に挙げたような要因から、適切に管理されず、周囲の安全・環境に影響を与える空家等も出てきました。

そのため、所有者等による空家等の適切な管理を促進することを第1の課題とします。

取り組みⅠ－1（課題Ⅰに対応）：調査の実施

空家等は、適切に管理されているものから、緊急に除却を要するものにとるまで

様々な状態のものがあります。

それぞれの状態に応じた管理を促すため、継続して調査を実施していきます。

〔調査内容〕(1) 集落に対する聞き取りを継続して実施（更新調査）

- (2) 集落への聞き取りであがってきた空家等について、空家の判定理由・空家の状態、腐朽・破損の有無の調査を実施
- (3) 腐朽・破損している空家等は特定空家等と認められるかの判断を行うための詳細調査を実施
- (4) 特定空家等に該当する可能性があるか認められるか否かや特定空家等に対する措置を行うかどうかについて法の施行のために必要な限度内で立入調査を実施

取り組み I—2（課題 I に対応）：所有者等による空家等の適切な管理促進

①適切な管理を促すための周知活動

空家等は個人の財産であり、本来所有者等が適切に管理すべきものです。しかし、放置された空家等の危険性や周囲へ及ぼす悪影響などを認識していない所有者等もあり、適切な管理が行われていない場合があります。このため、所有者等がこうした空家等の問題を認識し、適切な管理の重要性を十分理解してもらうことが重要となります。

特に、放置すればするほど活用は困難になり、所有者等の負担も拡大していくことから、早期の対応が負担軽減につながることを周知していきます。

周知には、町広報やホームページなどを活用するほか、例えば高齢者が多く参加するイベントなどの機会をとらえ、空家等の適切な管理の重要性や所有者等の維持管理責任などをお知らせしていきます。

②将来見通しや対策についての周知活動

空家等自体の発生を抑制するためには、適切に管理してもらうだけでなく、所有している空家等や住まなくなる予定のある住宅を将来どうするかという見通しや対策について考えてもらうことも必要です。そのため、空家等の所有者以外にも、広く住民に空家等の問題を認識してもらい、いざというときの心構えや知識を持ってもらうことが重要になります。特に近年は単身高齢者世帯が増加していることもあり、自分の住宅を将来どうするかという見通しや対応について具体的に考えることが困難な方が多くなりつつあります。このような方が、具体的な見通しや対応を想定しないままだと、自宅は空家等となって放置されてしまう可能性が高くなります。

そうした事態を防ぐためには、高齢者と接する機会が多く様々な相談を受けることがある団体や組織などが、相談を受けた際に適切な専門の相談先につないだり、あるいは、相談をしてみるよう働きかけたりすることが効果的です。そこで町では、こうした団体や組織などに、町の空家等の対策や住まいに関する専門家の相談先などの情報を提供し、高齢者と専門の相談窓口をつながりやすくすることで、住宅の今後の見直しや対応を想定しておくことを促していきます。

2. 課題Ⅱ 空家等および跡地・空き地の活用

町では、平成23年から「空き家情報バンク」を開設し活用を促してきた結果、これまでに延べ119件の登録を行い、全体の7割を超える87件の契約が成立しました。

しかし、町内の空家は年々増加しており、令和4年には集落への調査等により400件を超える空家が報告されています。

使われないまま放置された空家等は、周囲への悪影響を発生させるといったマイナス面が大きくなりますが、一方で活用可能な空家等は貴重な住宅資源であり、活用を一層進めていくことが望まれます。

こうした現状を踏まえ、増え続ける空家やその跡地の解消と利活用を図るため、これまでの取り組みの継続と展開が必要です。

取り組みⅡ－1（課題Ⅱに対応）：相談しやすい体制の構築・周知

①不動産事業者等や建築士等との連携による「気軽に住まいに関する相談を受けることができる体制」の構築・周知

所有者等の中には、空家等の売却や賃貸化などを行いたいと考えていても、どのように進めていけばよいかわからないという方もおり、売却等の具体的な相談が寄せられることがあります。しかし、町にはノウハウがなく、これらの相談に適切に対応できないため、専門的知識や幅広いネットワークなどを有する不動産事業者等と連携し、所有者等が気軽に住まいに関する相談を受けることができる体制の構築を進めていきます。

②相続などの法律等にかかわる問題を相談することができる窓口等の周知・案内

売却等を進めたいと考えていても、相続などの権利関係や相隣関係などに問題があって進めることができないケースがあり、場合によっては相続放棄などの理由により空家等の所有者等が「不存在」となり、管理すべき主体がいなくなってしまうこともあります。管理者不在の財産については、利害関係者などが相続財産管理人の選任制度を活用して国庫に帰属する手続きが民法には規定されていますが、実際に活用された事例はほとんどありません。

こうした法律等にかかわる問題などは、単独では解決が難しいことが多いと思われませんが、問題が解決すれば売却や活用に向けて動き出すことができることから、無料法律相談や司法書士相談などのほか、様々な公的機関が実施している相談窓口等を周知・案内し、障害となっている問題の解決を促します。

取り組みⅡ－2（課題Ⅱに対応）：需要と供給のマッチング

①空き家情報バンクへの登録案内・周知および空き地情報の収集および公開

町では移住・定住の促進や空家の有効活用を図るため、空き家情報バンクを開設しており、今後も空家の売却意向のある所有者等に空き家情報バンクへの登録を案内していきます。また、空家の品質を建築士による診断で明らかにするなど、買主への安

心感を与える物件を増やすことも検討し、空家の活用促進を図ります。

さらに、空家除却後の跡地やこれまで利用されてこなかった空き地（宅地・雑種地）を宅地として利活用させるために、町内の空き地情報を収集し、空き家情報バンクに空き地情報を加えて不動産事業者等と連携した新たな需要と供給のマッチングを行っていきます。

②改修による居住の促進

空家等となる住宅は設備が古い、劣化点があるなど、マイナス面が目立って、あまり活発に取引されない傾向にあります。しかし、若狭町の自然豊かな風景や立地、周辺環境が気に入り、古民家をリフォームして住みたいという方もいます。こうした方には※「若狭町空き家活用支援事業補助金」をはじめ、耐震化工事費用へ助成する「木造住宅耐震化促進事業」、県産材を使用したリフォームの工事費用へ助成する「県産材を活用したふくいの住まい支援事業」などの補助制度の利用を案内することで、改修による居住を促進していきます。

※若狭町空き家活用支援事業補助金

「若狭町空き家情報バンク」に登録された空家を購入または賃借する活用者に対して、その空家に居住するために必要なリフォーム費用の一部を補助。該当物件に10年以上居住することが要件。

3. 課題Ⅲ 地域課題としての空家問題

前述のように空家等の管理責任は、所有者等にありますが、適切に管理されていたとしても、町内に活用されていない物件が増えていくことは地域や集落の活性化や存続にもかかわる課題となります。

また、課題Ⅱとその取り組みで挙げたように空家等を活用したいと考える人が活用を決断する上でも、地域に新しく住もう人や事業を展開しようと思う人にとって、その地域が魅力的であるということは、活用する決断を促す重要な要素ともなります。

これらは、所有者だけでは解決できない課題であり、地域に住むみなさんが「地域をどのように存続・発展させていくか」についての考え方によるところでもあります。

「第1章 5. 現状」で表示した数値のとおり、高齢者のみの世帯は増加傾向にあり、この方たちの住居が将来空家になりゆくことも想定されてきます。そのような中、集落や地域に新しく住もうという人たちがあらわれ、空家となった物件が活用されるなら、集落や地域の今後のあり方に展望を見出すこともできます。

そのためには、集落や地域において空家等を「地域における問題」という見方から「地域で活用できるもの＝資源」という見方へ転換してみることも地域の可能性を広げる視点です。

また、若狭町の各集落は多くが代々居住している世帯によって構成されていることから、地域での生活においては以前からの慣習が強く存在しており、新しく住もう人にはとまどう面もあるかもしれません。

したがって、今後、集落・地域の存続・発展を考えていく上では、どのような集落・地域でありたいかを検討すると同時に、検討によって、新しく住まう人や空家を積極的に活用しようという人たちと共存することでの発展を考えるという選択を試みるのであれば、そのような人たちにとって地域が提供できる魅力は何か、また魅力をどのように磨いていけるのかを考えていくことも必要です。

取り組みⅢ－１（課題Ⅲに対応）：集落・地域での空家活用や集落・地域の魅力を高める活動への支援

集落や地域等で空家等の所有者や活用希望者等を交え、集落の将来を検討する活動への支援を実施していきます。

取り組みⅢ－２（課題Ⅲに対応）：地域課題の解決に向けた住民活動拠点としての空家等活用支援

空家等を地域の有用な資源ととらえ、地域の方などに空家等を有効活用してもらうことは、効果的な空家等の対策と地域の魅力を高めることにつながります。

活用例としては、空家を活用した移住希望者の住まいや滞在体験施設、またシェアオフィス、コンドミニアムなど新規創業者テナントとしての活用など、建物を有効に利用することや、空家等が除却された跡地を漁業集落等の狭隘な地区の駐車場、地域の公園とすることなどが考えられます。

地域の活性化や賑わいづくりにつながる上記のような取り組みを推進するため、商工観光分野とも連携した支援を行っていきます。

4. 課題Ⅳ 特定空家等に対する措置、対処

空家等の管理責任は所有者等にありますが、様々な理由から管理責任が果たせなくなる場合が発生する可能性も皆無とは言えず、この場合には集落・地域・町においての重要な課題ともなります。

取り組みⅣ－１（課題Ⅳに対応）：措置・対処の基本方針

特定空家等とは、危険性や周囲への悪影響が発生している又は発生する恐れが高い空家等であり、住民の安全・安心な暮らしを確保して不安を払拭するためにも、所有者等に発生している問題を是正してもらう必要があります。そのため、所有者等に指導等の措置を行います。

また、除却（解体）支援制度（補助事業）の利用を案内することで、所有者等による除却を促していきます。

取り組みⅣ－２（課題Ⅳに対応）：特定空家等の判断基準の作成と基準に基づく判断

特定空家等の判断基準について、基本方針では「国が示すガイドラインを参考として、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により

特定空家等に対応することが適当」とされています。

町では、福井県空き家対策協議会でまとめられた「特定空家等と判断するためのモデル基準」を若狭町における特定空家等の認定基準とします。

具体的な物件を特定空家等と認めるか否かは、判断基準の該当項目と周囲への影響度合いを踏まえ、認定の妥当性について協議会において審議し、特定空家等であるとして判断するものとします。

取り組みⅣ—3（課題Ⅳに対応）：措置・対処

特定空家等と認められた場合、その所有者等に連絡を取る必要があることから、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報などを活用して所有者等の調査を行います。

判明した特定空家等の所有者に対しては、法では、段階を追って「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置をとることができることが規定されており、これらの措置を講ずるかどうかについて、国のガイドラインでは、「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」、さらに「その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また、もたらされる危険性について切迫性が高いか否か」等を参考に判断するとしています。

そのため町では、ガイドラインで示された観点を踏まえ、特定空家等の状況に応じてどのような措置が必要となるかを個別に判断して対応していきます。中でも「命令」や「代執行」といった不利益処分を行うかどうかについては、「若狭町空き家対策協議会」で審議の上、判断します。

取り組みⅣ—4（課題Ⅳに対応）：緊急安全措置

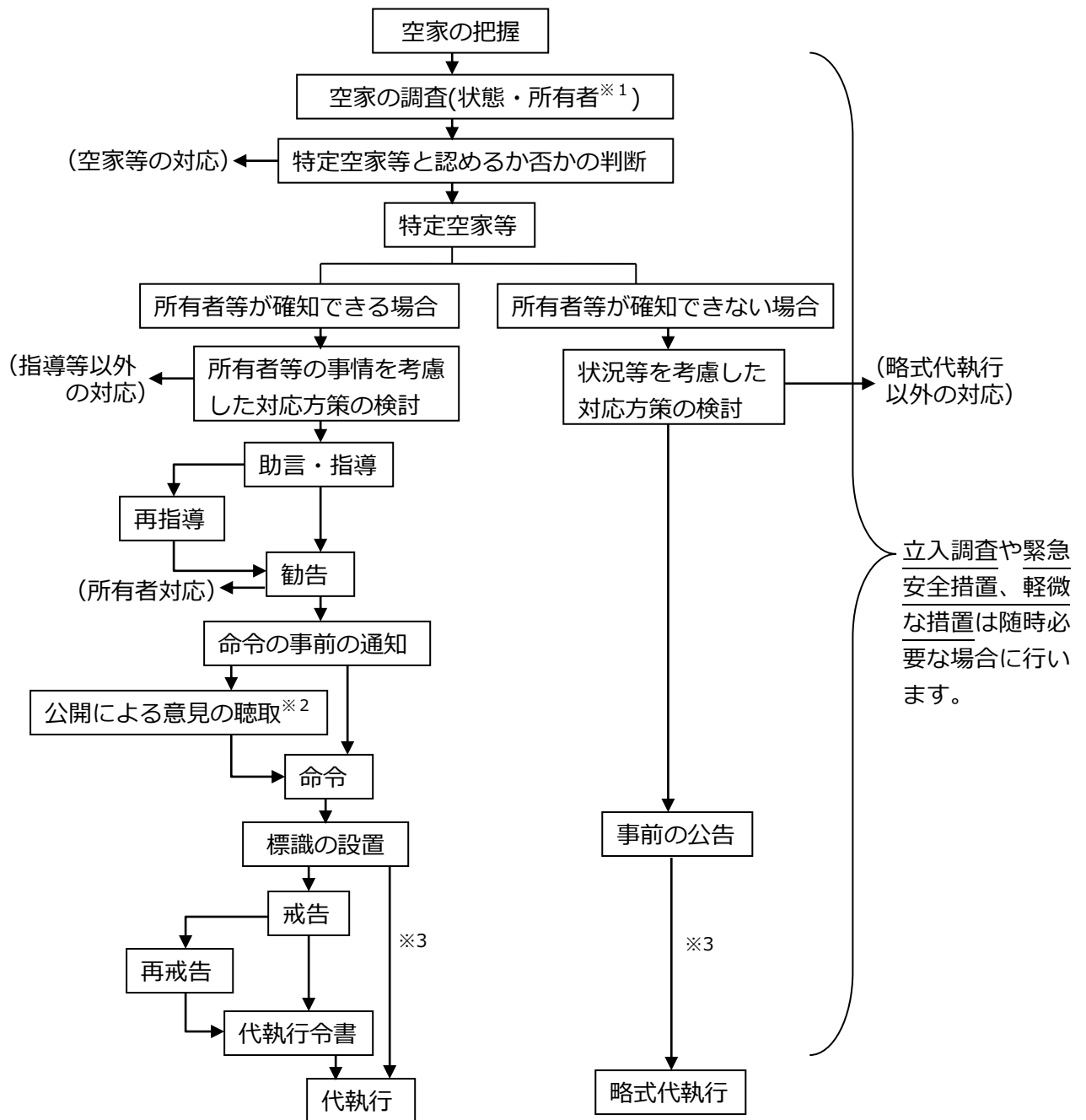
特定空家等を含む空家等について、自然災害の発生などに伴い、空家が人の生命に危害を及ぼす危険がある場合など、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、条例に基づき、これを回避するために必要最低限度の措置をとることとします。

取り組みⅣ—5（課題Ⅳに対応）：除却（解体）支援制度（補助事業）の継続

倒壊等の危険性のある空家であっても、それらは個人の財産であり、所有者等が責任をもって対応しなければなりません。しかし、所有者等が置かれた状況は様々であり、中には除却（解体）工事費用を用意することが困難な所有者等もいます。

そこで、町では住民の安全で安心な住居環境を確保し、所有者等の自発的な除却を促進するため、倒壊や建築部材等の飛散といった危険性のある空家等の除却工事にかかる費用の一部を補助する「若狭町老朽危険空き家除却支援事業補助金」制度を継続していきます。

特定空家等に対する事務フロー図（代執行を行う場合）



※ 1 所有者の調査方法は、「福井県空き家対策マニュアル」の空き家所有者等特定フロー図を参考にする。
 ※ 2 所有者等による意見聴取の請求があった場合
 ※ 3 非常の場合又は危険切迫の場合で、命令の内容の実施について緊急の必要があり、戒告および代執行令書による通知の手続をとる暇がないとき

取り組みⅤ（すべての課題に共通して対応）：住民からの相談への対応

①相談窓口の設置

町では空家に関する相談窓口を総合政策課で設置しており、住民からの空家に関する相談を随時受け付けています。今後も空家の周辺住民からの相談や、空家所有者からの相談などに対応していきます。

②相談会の実施

空家等所有者の適正管理や空家等の処分、リフォームなどについて、専門家や事業者などから意見を聞くことができる、空家相談会を継続して実施していきます。これは、空家の所有者等が、空家の管理、活用、処分の方法についてや、どのような対処が適しているかなどについて、専門家に相談する場を町が設けることで、所有者等の決断を促したり、所有者等へ将来への見通しを立ててもらおうなどの効果を狙うものです。

③法律関連、管理関連、土地家屋調査関連の相談窓口の紹介

町の相談窓口にも、空家等の管理や具体的な法律に関する相談が寄せられることがありますが、町にはそのようなノウハウがなく、適切なアドバイスを行うことができません。そのため、法律関連や管理関連、土地境界等については、専門家に相談ができる窓口を紹介します。

【管理・活用】

- ・(公社)福井県宅地建物取引業協会
- ・(公社)全日本不動産協会 福井県本部
- ・(一社)福井県不動産 のれん会空き家管理センター

【法律】

- ・福井弁護士会
- ・法テラス福井（日本司法支援センター 福井地方事務所）
- ・福井県司法書士会（司法書士総合相談センター）

【調査・登記】

- ・福井県土地家屋調査士会

【リフォーム等におけるトラブル】

- ・住まいのダイヤル（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター

第4章 空家等に関する対策の実施体制

1. 庁内の組織体制および役割

若狭町では、空家等課題について総合的に対策を進めるために、庁内関係各課の役割を明確にし、所有者・活用户・近隣住民等からの空家等に関する問合せに対し、連携して対応をしていきます。

総務課	各区長への協力依頼、広報・HP等での住民への情報発信 行政手続き管理
総合政策課	空家等対策計画の策定・進行管理・空家等協議会の運営 空家等に関する総合的な相談窓口業務・関係機関、関係団体等との連携 空家等の調査および空家等データベースの管理 住民や空家等所有者に対する意識啓発等適正管理の促進 流通促進のための相談対応および専門家・関係機関との連携による所有者支援 空き家情報バンクの運営、周知活動（宅地としての空き地情報を含む） 空家を活用した移住・定住促進の取組（相談会の実施等） 活用希望者への支援（改修費補助、集落との連携等） 空家等の観光資源としての活用検討 地域、まちづくり団体等による空家を活用したまちづくりの取組支援 空家の倒壊若しくは保安上危険のおそれのある状態の解消に向けた取組 管理不全空家等に対する措置および対処の実施
税務住民課	空家等の所有者の特定・把握のための税務データ（固定資産税の課税情報、戸籍・住民基本台帳情報等）の提供 特定空家等の情報共有
環境安全課	廃棄物の取扱いについての指導・相談対応 空家等への不法投棄の解消に向けた取組
福祉課	空家予備軍高齢者（一人暮らしの高齢者）の把握や空家化の予防に向けた意識啓発 空家等を活用した高齢者・障害者等の福祉増進に関する取組
産業振興課	空家等周辺の鳥獣害対策に関する啓発・相談対応 空家等活用户の農地利用に関する相談対応
建設課	空家等の道路および河川への悪影響解消に向けた取組
上下水道課	空家等の特定・把握のための上下水道使用状況に関する情報提供
歴史文化課	重伝建選定地区での活用希望者、所有者、集落のマッチング支援 重伝建選定地区での空家活用のあり方検討等の支援
教育委員会 事務局	通学路の安全確保、児童および生徒の危険防止 空家等を活用した生涯学習に関する取組

2. 若狭町空家等対策協議会

若狭町では、空家等特別措置法第7条第1項に基づき、平成30年2月1日に若狭町空家等対策協議会を設置しました。

協議会は、町長、庁内関係課長、学識経験者、住民代表、関係機関の代表により構成され、空家等対策計画の作成および変更に関する意見の聴取および特定空家等の判断や空家等の効果的な活用の推進など、計画の実施に関する協議などを行います。

3. 「若狭町空家等活用分科会」等の検討会や審議会

空家の個別案件に対する意見等を聴取するための分科会や審議会を、若狭町空家等対策協議会の下部組織として、協議会長が必要に応じて設置します。

4. 関連機関との連携

各関連機関には、機関ごとの専門分野に係る下記の内容について、協力をいただきます。

- ・ 弁護士、司法書士、行政書士、土地家屋調査士
相続に関する相談や調査、財産の所有権移転手続き、民法上の対処法等のアドバイス
- ・ 不動産業者
空家等の利活用・管理相談、空き家情報バンクの登録推進
- ・ 建設業者（解体業者）
空家等の解体や改修の相談および対応
- ・ 警察
危険回避のための対応等
- ・ 消防
災害対策および災害時の応急措置等
- ・ 自治会
空家等情報の提供および空家等や跡地の活用への協力

参考資料

- ・空き家（留守宅）活用アンケート＜令和４年度＞ 結果（概要）
- ・若狭町空家等対策の推進に関する条例
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法（概要版）
- ・若狭町空家等対策協議会設置要綱
- ・若狭町空家等対策協議会 委員名簿

空き家（留守宅）活用アンケート＜令和４年度＞ 結果（概要）

若狭町総合政策課

1. アンケート実施期間：令和５年１月２７日～令和５年２月８日
2. アンケート発送件数：２６４件
（集落調査結果と課税情報を突合し、地番や所有者名等が一致する宛先のみを送付）
3. アンケート回答件数：１５０件 （回答率：５６．８１％）

4. 回答者の住所の属性

町内	28
県内（若狭町をのぞく）	46
県外	76

5. 対象の物件が空き家等であるか

空き家である	139
すでに売却または賃貸で処分済・または活用中	11

6. 空き家等の使用状況

(1) 主な空き家等の種類について

住宅	130
店舗	3
蔵または納屋のみ	4
未回答	2

(2) 主な空き家等の構造

木造	128
軽量鉄骨造	5
鉄骨造	2
鉄筋コンクリート造	4
その他	0

(3) 主な空き家等の階層

平屋（１階建）	46
２階建	93

7. 空き家等にどのくらいの頻度で戻っているか

(1) 帰省（訪問）回数

１～２週間に１回程度	30
月に１回程度	24
年に１～３回程度（お盆や年末年始の時期など）	45
ほとんど戻って（訪れて）いない	17
全く戻って（訪れて）いない	10
その他	12
未回答	1

(2) 帰省（訪問）した際、その空き家へ宿泊するか。

（（１）の「全く戻って（訪れて）いない」を除く）

宿泊することが多い	22
ときどき宿泊している	22
宿泊しない	76
その他	6
未回答	3

(3) 帰省（訪問）の目的〔複数回答可〕

建物・敷地の維持管理（通気、草刈りなど）のため	99
家財道具の維持管理や処分のため	35
農作業のため	12
別荘として使用（余暇活動）	9
冠婚葬祭（法事、墓参り等）のため	54
その他	10

8. 空き家等の設備関係について

(1) 上水道加入状況

町上水道	105
簡易水道	6
井戸水	10
その他	11
未回答	7

(2) 下水道加入状況

加入している	84
加入していない	29
分からない	20
未回答	6

(3) 風呂について

使用可能	74
使用不可能	38
風呂無し	4
分からない	19
未回答	4

(4) 電気の使用について

使用できる	115
使用できない	10
分からない	10
未回答	4

(5) ガスの使用について

使用できる	54
使用できない	60
分からない	19
未回答	6

9. 家具等の状況について〔複数回答可〕

仏壇が残っている	89
神棚が残っている	76
昔のまま、ほとんど残っている	83
帰省（訪問）時使用するもののみ（食器やふとん等々）残っている	44
ほとんど何も残っていない	16
その他	8

10. 空き家等の今後の予定について

(1) 今後の空き家等の活用予定について

①いずれは空き家等に戻る予定である	13
②戻る予定は無いが、当面はこのまま維持管理したい	30
③条件が合えば適当な人に貸したい（売却まではまだ考えていない）	15
④条件が合えば適当な人に売却したい	45
⑤できれば処分、解体したい	14
⑥未定	12
⑦その他	10

(2) 戻る予定の時期（①の回答者のみ）

今後1年以内	0
今後5年以内	3
今後10年以内	1
未定	9

11. 空き家等を貸したり売却したりすることについて

(10. (1) の③または④の回答者のみ)

(1) 若狭町空き家情報バンクを知っているか

知っている	15
聞いたことはある	15
知らない	29
未回答	1

(2) 若狭町空き家情報バンクに登録された物件のうち、約7割は賃貸契約または
売買契約が成立している。若狭町空き家情報バンクに興味があるか

すでに登録、利用している	2
とても興味がある	31
少し興味がある	22
あまり興味がない	1
全く興味がない	1
その他	2
未回答	1

(3) 空き家を貸したり売却したりするうえでハードルはあるか [複数回答可]

特になし	7
家の状態が良くない	26
家財道具が残っている	33
仏壇、神棚が残っている	34
名義が昔のままである	16
物件が未登記である	3
いくらで貸せば（売れば）よいか分からない	19
適当な不動産業者が分からない	17
遠方のため現地での必要な手続きになかなか足を運ばない	21
その他	4

12. 空き家等を処分、解体することについて（10. (1) の⑤の回答者のみ）

(1) 空き家等を処分、解体する時期を決めているか

今後1年以内	1
今後5年以内	2
今後10年以内	2
未定	9

(2) 空き家等を処分、解体するうえでハードルはあるか [複数回答可]

特にない	0
解体費用	11
家財道具が残っている	6
名義が昔のままである	3
適当な解体業者が分からない	6
解体した後、土地の税金が上がりそう	8
遠方のため現地での必要な手続きになかなか足を運べない	3
その他	0

1 3. 空き家等の今後を考えるうえで行政への要望など [複数回答可]

空き家等の維持管理（草刈り代行業者など）に関する情報、助言がほしい	31
空き家等の家財処分（処分方法や専門業者）に関する情報、助言がほしい	48
空き家等の名義変更などの司法手続き、相談に関する情報、助言がほしい	25
空き家等の税金（贈与税、相続税、固定資産税など）に関する情報、助言がほしい	32
空き家等のリフォームに関する情報、助言がほしい	10
空き家等の賃貸・売却に関する情報、助言がほしい	53
空き家等の解体に関する情報、助言がほしい	34
その他	5

若狭町空家等対策の推進に関する条例

平成30年3月26日

条例第1号

(目的)

第1条 この条例は、空家等の活用及び流通を促進するほか、適切な管理が行われていない空家等の改善又は解消を図るため、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより安心、安全な生活環境の保全及び魅力ある地域社会の実現に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 町内に所在する法第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 特定空家等 町内に所在する法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。
- (3) 所有者等 町内に所在する空家等の所有者、占有者又は相続人その他の管理者をいう。
- (4) 町民等 町内に居住し、若しくは滞在する者又は通勤し、若しくは通学する個人、町内で事業を行う法人その他の団体若しくは個人をいう。
- (5) 自治組織 集落その他の地域住民の組織する団体をいう。
- (6) 町民活動団体等 地域コミュニティの活性化又はまちづくり活動の促進に関わる団体をいう。
- (7) 事業者 町内において不動産業、建設業その他の空家等の発生の予防及び活用に関連する事業を営む者をいう。
- (8) 関係者 第3号から前号までに規定するものの総称をいう。

(基本理念)

第3条 町及び関係者は、周辺的生活環境や景観に影響を与える空家等が地域コミュニティ全体の課題であることを認識し、連携してその解決に取り組むこととする。

2 町及び関係者は、空家等の増加は地域コミュニティの課題であると認識し、空家等発生の予防に取り組むこととする。

3 町及び関係者は、空家等をまちづくりや地域コミュニティ活動を進める上での資源と捉え、利活用及び流通の促進に取り組むこととする。

4 町及び関係者は、安全及び安心な生活環境の保全を図るため、適切な管理が行われていない空家等に対し、必要な措置を講じなければならない。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、当該空家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう自らの責任において適正に管理又は活用に努めなければならない。

(町の責務)

第5条 町は、法第4条の規定により、法第6条第1項に規定する空家等対策計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めるほか、次に掲げる事項を実施するものとする。

- (1) 空家等の適正な管理を促進するため、実態の把握、管理不全状態の解消、空家等の発生の予防及び適正な管理に関する必要な措置に関すること。

(2) 町民等への意識啓発、情報提供等関係者の協力を促し、連携して空家等に対する改善又は解消及び活用を図るために必要な支援に関すること。

(町民等の責務)

第6条 町民等は、空家等の利活用に協力するとともに、その発生の予防に努めるものとする。

(自治組織の責務)

第7条 自治組織は、地域コミュニティの維持及び向上のため、空家等の状況、所有者等に関する情報の把握、町への情報提供、適正管理に関する助言及び地域資源としての積極的な利活用に努めるものとする。

(町民活動団体等の責務)

第8条 町民活動団体は、空家等を地域資源として積極的に活用するよう努めるものとする。

(事業者の責務)

第9条 事業者は、第3条に規定する基本理念を踏まえ、空家等の利活用に協力するとともに、空家等の活用又は流通の促進に努めるものとする。

(空家等の適正な管理)

第10条 所有者等は、当該空家等が管理不全状態にならないよう自らの責任において適正に管理しなければならない。

2 所有者等は、当該空家等が管理不全状態にある場合は、直ちにその状態を解消しなければならない。

3 町は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、情報の提供及び助言その他必要な支援を行うよう努めるものとする。

(空家等の発生の予防)

第11条 町民等は、所有し、占有し、又は管理している建築物の老朽化、未登記その他将来において空家等の発生の原因となるおそれがあるときは、当該建築物の改修、除却、登記その他空家等の発生を予防するために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

2 自治組織、町民活動団体等及び事業者は、将来において空家等の発生が予測される建築物の所有者又は管理者の把握、相談、助言体制の構築等町と連携した空家等の発生の予防に取り組むよう努めるものとする。

3 町は、建築物の保全のために必要な支援その他空家等の発生の予防に資する措置を講じるよう努めるものとする。

(空家等の実態等の把握)

第12条 町は、自治組織と連携し、町内に存在する空家等の立地、その状態等を把握するよう努めるものとする。

2 町は、所有者等の今後の意向を踏まえた空家等対策を推進するため、前項の規定により把握した結果を踏まえ、所有者等に対する意向調査の実施に努めるものとする。

3 自治組織は、新たに空家等が発生したときは、速やかに町にその情報を提供するよう努めるものとする。

4 町民等は、所有又は管理している建築物が空家等となった場合は、町及び自治組織に、所在地及び連絡先その他必要な情報を提供するよう努めるものとする。

(実態調査)

第13条 町長は、前条に規定する実態把握により適正な管理が行われていない空家等があると認めるときは、法第9条第1項の規定により空家等の実態について調査を行うことができる。

2 町長は、空家等の所有者等を特定するために、法第10条第1項及び第3項の規定により必要な情報を関係部署又は機関に照会することができるものとする。

3 町長は、法第9条第2項から第5項までに定めるところにより、必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

(特定空家等の認定)

第14条 町長は、空家等が管理不全状態にあると認められる場合、当該空家等が周辺に与える悪影響又は危険の切迫性等を考慮し、特定空家等に認定することができる。

2 町長は、特定空家等を認定する場合、あらかじめ第22条に規定する協議会の意見を聴かなければならない。

(相続財産の管理人の選任の申立て)

第15条 町長は、特定空家等で相続人のあることが明らかでない場合であって、当該空家等の相続財産の管理人を選任する公益上の必要があると認めるときは、民法（明治29年法律第89号）の定めにより当該相続財産の管理人の選任の申立てを家庭裁判所に行うことができる。

(助言又は指導)

第16条 町長は、法第14条第1項に定めるもののほか、空家等が管理不全状態にあると認めるときは、当該所有者等に対し、当該空家等の除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない空家等については、建築物の除却を除く。次条において同じ。）をとるよう助言又は指導を行うことができる。

(勧告)

第17条 町長は、法第14条第2項又は前条の規定による助言又は指導を受けた所有者等が、正当な理由がなく、その助言又は指導に係る措置をとらなかった場合は、その所有者等に対し、期限を定めて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう勧告することができる。

(命令)

第18条 町長は、法第14条第3項又は前条の規定による勧告を受けた所有者等が、正当な理由がなく、当該勧告に係る措置をとらなかった場合において、その所有者等に対し、期限を定めて、当該勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

(公表)

第19条 町長は、前条の規定による命令を受けた所有者等が、正当な理由なく、当該命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 当該命令に従わない所有者等の住所及び氏名（法人にあつては、主たる事務所又は事業所の所在地、名称及び代表者の氏名）

(2) 当該命令の対象である空家等の所在地

(3) 当該命令の内容

(4) 前3号に掲げるもののほか、町長が必要と認める事項

(緊急安全措置)

第20条 町長は、空家等が適正な管理が行われていないことにより、人の生命若しくは身体又は財産に危険な状態が切迫していると認めるときは、危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）をとることができる。

2 町長は、緊急安全措置をとるときは、原則として所有者等の同意を得て実施するものとする。

3 町長は、緊急安全措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。

(代執行)

第21条 町長は、第18条の規定による命令を受けた所有者等が、当該命令に係る措置を履行しないとき、履行しても不十分なとき又は履行しても当該命令に係る期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにより、自ら所有者等のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。この場合において、その費用を当該空家等の所有者等から徴収することができる。

(空家等対策協議会)

第22条 町長は、法第7条第1項の規定に基づき、次に掲げる事項を協議するため、若狭町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。

(2) 特定空家等の認定に関する審議、所有者等に対する指導及び命令等の措置に関すること。

(3) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

2 前項に定めるもののほか、協議会の組織等に関し必要な事項は、別に定める。

(委任)

第23条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）の概要

背景

公布日：平成26年11月27日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）

参考：現在、空家は全国約820万戸（平成25年）、401の自治体が空家条例を制定（平成26年10月）

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2条1項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。（2条2項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15条1項）。

このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

施行日：平成27年2月26日（※関連の規定は平成27年5月26日）

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第7条第1項の規定に基づき、町の空家等対策計画の策定、変更、および実施等に関する協議を行うため、若狭町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(定義)

第2条 この告示において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(協議事項)

第3条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 空家等対策計画の策定、変更及び実施に関すること。
- (2) 法第9条第1項に規定する空家等の調査及び同条第2項に規定する特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- (3) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (4) 法第14条に規定する特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (5) その他空家等に関し町長が必要と認めること。

(組織)

第4条 協議会は、庁内会議及び有識者会議により構成する。

- 2 庁内会議は、若狭町の町長、副町長及び全ての課の課長をもって組織する。
- 3 有識者会議は、委員15人以内をもって組織する。
- 4 前項の委員は、地域住民、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他町長が必要と認める者のうちから、町長が委嘱する。

(委員の任期)

第5条 委員の任期は、1年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 委員に欠員が生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長等)

第6条 協議会に会長を置き、町長をもって充てる。

- 2 会長は、協議会を総理し、協議会を代表する。
- 3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長が指名する委員がその職務を代理する。
- 4 有識者会議に座長を置き、委員の互選によりこれを定める。

(会議)

第7条 協議会の会議(以下「会議」という。)の開催、必要に応じて会長が招集し、会長がその議長となる。ただし、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長が指名した委員を議長とすることができる。

- 2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 有識者会議は、必要に応じて会長が招集し、座長がその議長となる。

(関係者の出席)

第8条 議長は、会議において必要と認めるときは、委員以外の者に対し、その出席を求め、意見を聴取し、又は必要な資料等を提出させることができる。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、総合政策課において処理する。

(その他)

第10条 この告示に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この告示は、平成30年2月1日から施行する。

附 則 (平成31年3月29日告示第5号)

この告示は、平成31年4月1日から施行する。

附 則 (令和4年4月1日告示第19号)

この告示は、令和4年4月1日から施行する。

若狭町空家等対策協議会 有識者会議 名簿

(任期：令和4年3月3日～令和5年3月31日)

No	委員氏名	役職等	選出区分
1	野嶋 慎二	福井大学教授（建築建設工学専攻 都市建築設計）	学 識 (座 長)
2	島津 秀樹	宅地建物取引士 ((公社)福井県宅地建物取引業協会・若狭地区不動産業協会)	不動産
3	飛永 吉昭	一級建築士（建築設計事務所経営）	建 築
4	千葉 信吾	司法書士（福井県司法書士会）	法 務
5	長谷川 司	福井地方法務局敦賀支局 総括登記官	法 務
6	宇佐美 亮介	敦賀警察署 生活安全課長	警 察
7	浦谷 均	小浜警察署 上中交番所長	警 察
8	岡田 政栄	敦賀美方消防組合三方消防署 署長	消 防
9	小畑 寛和	若狭消防署上中分署 分署長	消 防

事務局

No	職名	業務区分
1	環境安全課	防災、廃棄物処理、環境保全
2	建設課	都市計画、道路管理
3	税務住民課	固定資産、住民票・戸籍等
4	福祉課	単身高齢者、成年後見人、福祉計画
5	総合政策課	地域政策・定住移住・地域づくり・景観・住宅政策・空き家対策

若狭町空家等対策協議会 庁内会議構成

会長：若狭町長

委員：副町長、教育長、会計管理者、総務課長、総合政策課長、税務住民課長、環境安全課長、観光商工課長、福祉課長、健康医療課長、子育て支援課長、産業振興課長、建設課長、上下水道課長、歴史文化課長、パレオ文化課長、教育委員会事務局長、議会事務局長