



南越前町空家等対策計画

令和4年3月更新

福井県南越前町

第1章 計画の趣旨

第1節 計画の位置付け	2
第2節 計画の目的	3
第3節 計画の対象地域	3
第4節 計画の期間	3
第5節 空家等の定義	3
第6節 責務	5

第2章 現状と課題

第1節 現状	6
第2節 背景と要因	9

第3章 計画の方針

第1節 基本的な方針	13
------------	----

第4章 具体的な取組み

第1節 予防対策	15
第2節 特定空家対策	17
第3節 利活用対策	22

第5章 空家等対策の推進体制

第1節 体制の整備	28
第2節 進捗管理と評価	29

資料編

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針
(ガイドライン)
- 南越前町空家等対策の推進に関する条例
- 南越前町特定空家等チェックシート

第1章 計画の趣旨

第1節 計画の位置付け

近年、空家等から発生する問題が深刻な社会問題となってきたなか、国は平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を公布、平成27年5月に完全施行し、空家等対策を本格的に始めたところです。

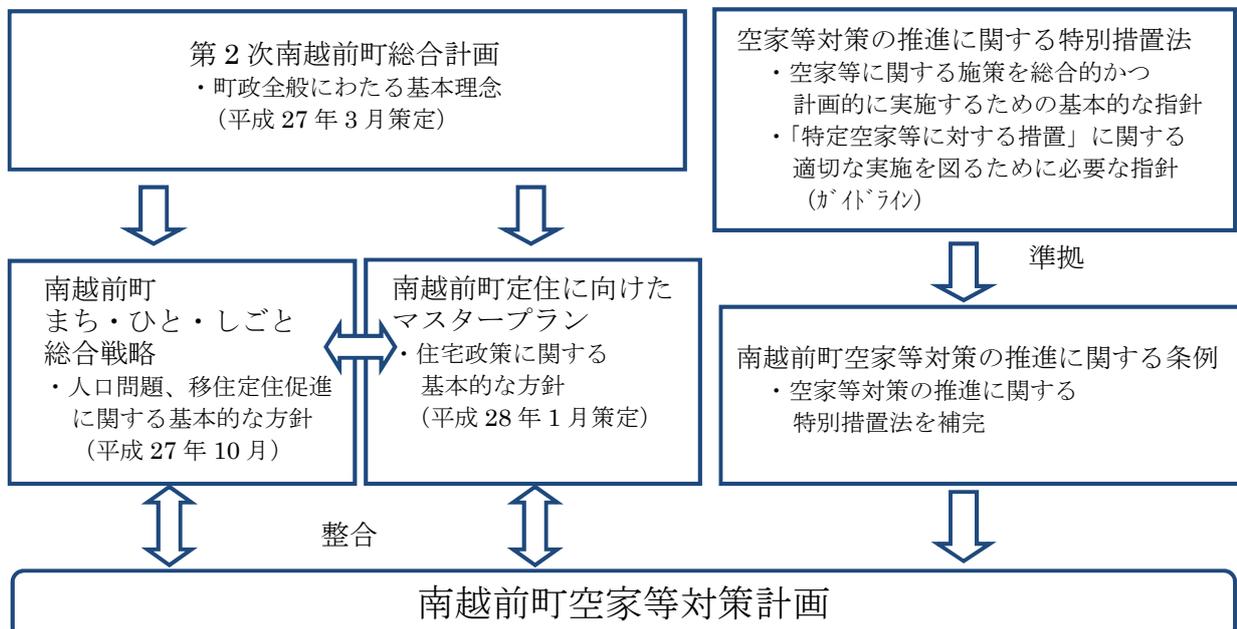
さらに、法第6条では、市町村での空家等対策を進めるため、国の基本指針に即した空家等対策計画を定めることを規定しています。

また、現在の第二次南越前町総合計画の「安全安心して暮らせるまちづくり」を実現していくため、平成28年1月には本町の住宅施策の基本となる「南越前町定住に向けたマスタープラン」を策定し、そのなかで空家等対策についても「空家の適正管理と利活用促進」として位置付けたところです。

以上のことから、本計画は法に基づき策定する「本町の空家等に関する対策を総合的に実施するための計画」であり、「本町の基本的な方針に基づき、関連する南越前町定住に向けたマスタープランと連携をとりながら取り組んでいく計画」とします。

総務省統計局の平成30年住宅・土地統計調査によると、全国の空家数は848万戸（空家率13.6%）と5年前に比べて28万戸（0.1%）増加している。空家が増加する要因として、次の点が挙げられる。

- ① 2005年の国勢調査から人口減少社会に突入し、世帯数においても減少が予想される。
- ② 親子が同居する世帯が少なくなり、親が介護施設等に入所するケースが増えている。
- ③ 建物のある土地は固定資産税が優遇されるため、古くなった空家を解体しない。
- ④ 空家解体後の将来の計画がなければ、多額の費用をかけてまで解体しない。



第2節 計画の目的

空家等となる要因や空家等により発生する問題は多岐にわたり、その解決には様々な手法や幅広い対応が必要となります。また、空家等はあくまでも個人財産であり、そこから発生する問題への対応や責任は、まずは所有者にあることは法第3条でも規定されています。

しかしながら、所有者で対応できない事案や公益上多くの人に影響を及ぼす事案が出てきていることから、本計画では、町が取り組む空家等対策の中長期的な方針を示すこととします。

また、空家等対策は様々な手法や幅広い対応が必要なことから、予防から活用までを視野に入れた取組を示しながら、住み良さを高め、町全体の活力を維持・向上させることを目的とします。

さらに、空家等を含めた住宅等は地域社会を形成する大切な要素であり、そのあり方は地域コミュニティの運営にも大きな影響を与えることから、地域の将来を考えながら地域とともに取り組むものとします。

第3節 計画の対象地域

本計画による対象地域は南越前町内全域とします。

第4節 計画の期間

空家等対策は、あくまでも個人財産である空家等への対応とともに、空家等が存在する地域コミュニティへの対応も踏まえて取り組む必要があり、それには一定の期間を要するため、本計画の期間は「平成29年度から平成33年度までの5年間」としていましたが、人口減少や過疎化が進むなか、今後も空家等が増加すると想定されることから、引き続き効果的な対策を講じる必要があるため、本計画を更新するものです。計画期間については、「令和4年度から令和8年度までの5年間」とします。

ただし、各種対策の実施や社会状況の変化等により適宜見直すこととします。

第5節 空家等の定義

本計画で対応する空家等は、法2条で定める「空家等」「特定空家等」とします。

【空家等】

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。）。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。

【特定空家等】

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、適切な管理が行われていないことにより

著しく景観を損なっている状態その他周辺的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と認められる空家等

2 本町における空家等対策を実施するために、現行法規等を尊重しながら対策の基本となる用語を定義します。

(1) 法

空家等対策の推進に関する特別措置法 ※資料編参照

(2) 条例

南越前町空家等対策の推進に関する条例 ※資料編参照

(3) 所有者等（法第3条）

空家等の所有者又は管理者

(4) 立入調査（法第9条第1項）

外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施する調査

(5) 助言又は指導（法第14条）

法に基づき、特定空家等の所有者等に対し除却、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、必要な措置を所有者等自らの意思による改善を促す行政指導

(6) 勧告（法第14条）

法に基づき、助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて文書で行う措置

(7) 命令（法第14条）

勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを文書で行う命令措置

(8) 緊急安全措置（条例第8条）

条例に基づき、空家等が緊急に危険を回避する必要がある状態にあり、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られる場合に、危険な状態を回避するために行う必要最低限度の措置

(9) 行政代執行（法第14条）

法に基づき、必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときに、行政代執行法の定めるところに従い行政機関が自ら義務者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

第6節 責務

1 所有者の責務（法第3条）

空家等の所有者又は管理者は、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空家等の適切な管理に努めなければなりません。

2 町の責務（法第4条）

（1）空家等の適切な管理を促すための町民等の意識の啓発、情報の提供その他必要な措置を実施します。

（2）適切な管理が行われていない空家等に対する改善又は解消を図るために必要な措置を実施します。

第2章 現状と課題

第1節 現状

1 南越前町の空家等の現状

本町では、令和3年度において、南越前町内の空家実態調査を実施しました。

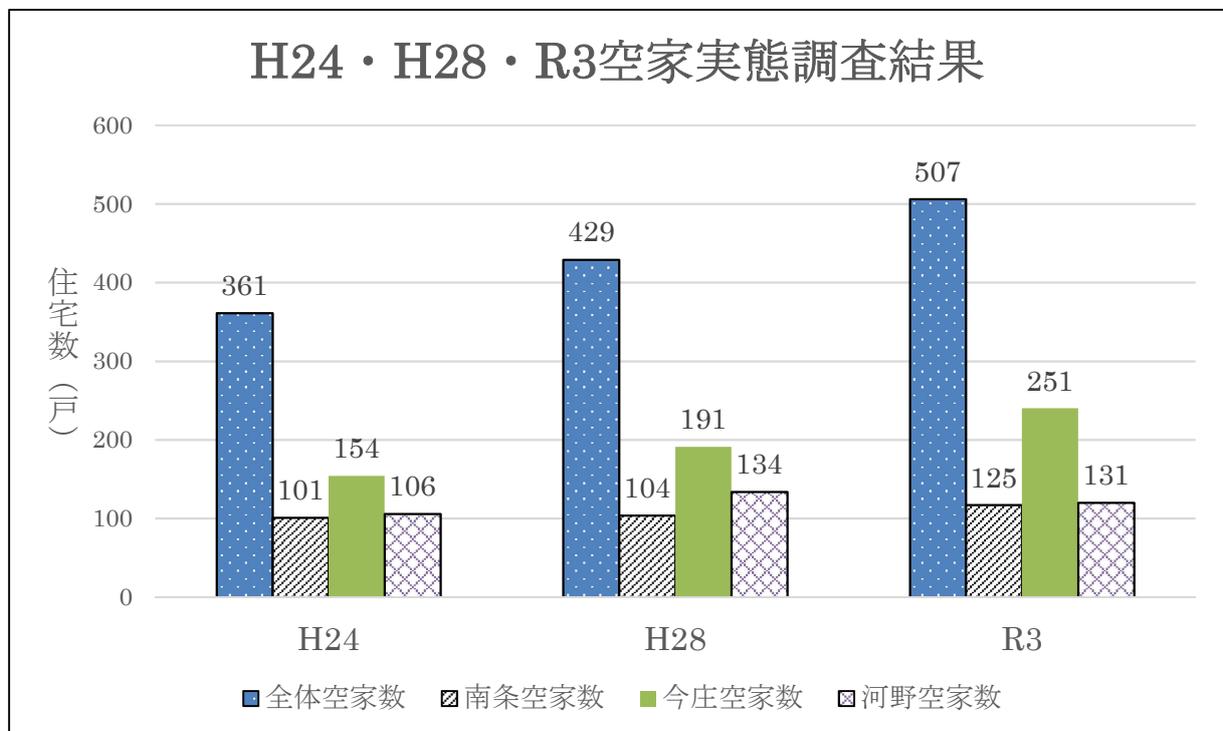
この調査を見てみると、76集落（板取・榎谷・菅谷・神土を除く）のうち嶋・上平吹・湯尾(山王)・湯尾(旭)・社谷の5集落を除く全地域で空家等が確認されています。

2 令和3年度空家等実態調査の結果

全体の空家等数は507件となり、平成28年度に実施した実態調査と比較すると78件の増加という結果になりました。地区ごとの増減を見てみると、南条地区が21件の増加、今庄地区が60件の増加、河野地区が3件の減少となっており、特に今庄地区での増加が大きいことがわかります。

また、一戸建住宅の空き家については、全体住宅数が4,820戸に対して空き家数が478戸となり、空き家率は9.9%となっています。

集落別空家数等については次項の一覧表にまとめました。



集落別住宅数・空家数・空家率一覧表

集落名	一戸建住宅			住宅以外の 建築物(件)	空家等合計 (件)	
	住宅数(戸)	空家数(戸)	空家率(%)			
東大道	280	17	6.1		17	
西大道	298	17	5.7	1	18	
東谷	68	7	10.3		7	
清水	59	5	8.5		5	
脇本	169	5	3.0		5	
嶋	44		0.0			
上平吹	69		0.0	1	1	
日野	123	4	3.3		4	
鑄物師	134	7	5.2	1	8	
下牧谷	82	7	8.5	3	10	
上牧谷	44	4	9.1		4	
上野	225	11	4.9		11	
堂宮	40	2	5.0		2	
金粕	41	1	2.4	1	2	
桜町	141	1	0.7		1	
中小屋	55	9	16.4		9	
阿久和	98	2	2.0		2	
鯖波	83	6	7.2		6	
奥野々	58	10	17.2		10	
上別所	60	2	3.3		2	
関ヶ鼻	43	1	2.3		1	
南条地区合計	2,214	118	5.3	7	125	
新北府	382	2	6.0		2	
北府		5			5	
山王						
日吉		3			3	
天王		3			3	
稲荷		5			5	
八幡		5			1	6
旭						
八乙女	40	4	10.0		4	
燧	30	3	10.0		3	
社谷	34		0.0			
久喜	36	3	8.3		3	
長沢	20	2	10.0		2	
馬上免	28	8	28.6		8	
古木	65	11	16.9		11	
上温谷	11	2	18.2		2	
小倉谷	44	7	15.9	1	8	
瀬戸	36	17	47.2	1	18	
杉谷	25	4	16.0		4	
杉木俣	7	4	57.1		4	

集落名	一戸建住宅			住宅以外の 建築物(件)	空家等合計 (件)	
	住宅数(戸)	空家数(戸)	空家率(%)			
荒目	600	20	12.8		20	
藤倉		10			10	
白鬚		6			6	
梅ヶ枝		10			10	
立石		2			2	
観音		6			1	7
愛宕		8				8
旭		1				1
稻荷		8			1	9
栄		6				6
南今庄		70		3	4.3	
下新道	23	2	8.7		2	
上新道	41	10	24.4		10	
大桐	25	9	36.0		9	
二ツ屋	14	1	7.1	1	2	
合波	46	5	10.9		5	
大門	33	9	27.3	3	12	
孫谷	20	4	20.0	1	5	
荒井	11	1	9.1		1	
八飯	42	1	2.4		1	
宇津尾	63	20	31.7	1	21	
橋立	24	7	29.2		7	
広野	25	3	12.0		3	
今庄地区合計	1,795	240	13.4	11	251	
大谷	36	11	30.6		11	
大良	22	4	18.2		4	
河内	16	3	18.8		3	
具谷	27	1	3.7	1	2	
赤萩	52	6	11.5		6	
河野	114	14	12.3	1	15	
今泉	43	6	14.0	1	7	
甲楽城	221	26	11.8		26	
糠	241	40	16.6	8	48	
八田	4	2	50.0		2	
桜団地	29	1	3.4		1	
杉山	6	6	100.0		6	
河野地区合計	811	120	14.8	11	131	
総合計	4,820	478	9.9	29	507	

※空家数は、利用の実態がない住宅でこれに附属する工作物を敷地単位で数える。

※住宅以外の建築物は、工場・店舗など住宅以外の建築物をいう。

第2節 空家等所有者意向アンケート調査結果からみる背景と要因

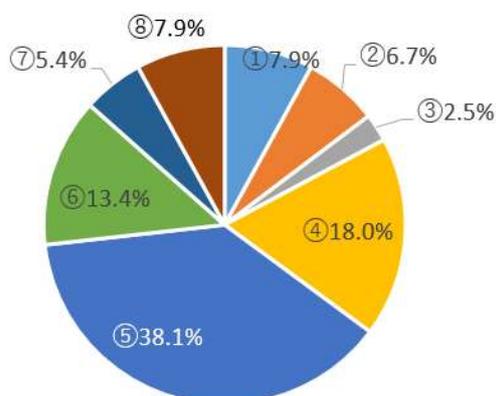
1 背景と要因

本町において、前述の平成28年度南越前町空家等実態調査をもとに不動産登記情報、町民税務課税情報等を活用し、町内全域の空家等所有者意向アンケート調査を実施しました。その結果（抜粋）は以下の通りです。

(1) 空家等所有者意向アンケート調査結果（抜粋）

- 調査期間 平成28年12月22日～平成29年1月15日
- 調査対象 町内全域
- 配布数 361件
- 回収数 199件（回収率：55%）

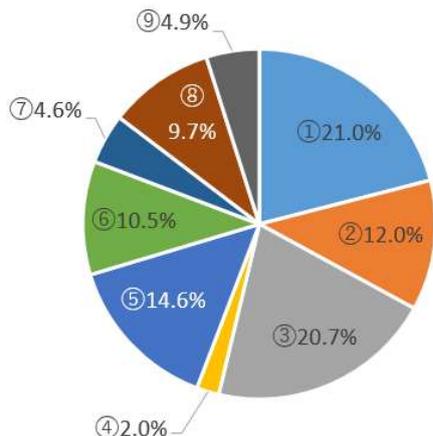
①空家化の要因（複数回答）



回答項目	回答数	割合
①建物の老朽化に伴う住替	19	7.9
②親と子世帯の同居	16	6.7
③転勤等の長期不在	6	2.5
④住人が施設入所・入院	43	18.0
⑤住人の死亡	91	38.1
⑥相続したが住む人がいない	32	13.4
⑦その他	13	5.4
⑧未回答	19	7.9
合計	239	100

空家化の要因として最も多いものが「住人の死亡」38.1%、続いて「住人が施設入所・入院」が18.0%、「相続したが住む人がいない」が13.4%となっています。

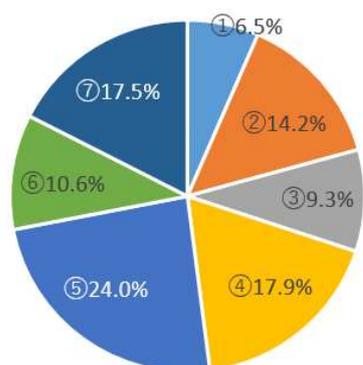
②空家の維持管理に関する困りごと（複数回答）



回答項目	回答数	割合
①管理の手間や労力が負担	82	21.0
②税金や維持管理	47	12.0
③現住所から空家等までが遠い	81	20.7
④管理を頼める相手を探すのが大変	8	2.0
⑤将来誰が管理するのか心配	57	14.6
⑥売却賃貸についてどこに相談すればいいかわからない	41	10.5
⑦専門家に相談にのってほしい	18	4.6
⑧特に困っていることはない	38	9.7
⑨未回答	19	4.9
合計	391	100

空家等の維持管理に関する困りごととしては、「管理の手間や労力が負担」21.0%と「現住所から空家等までが遠い」20.7%が多くなっています。

③空家等の提供等に関する所有者意向（複数回答）

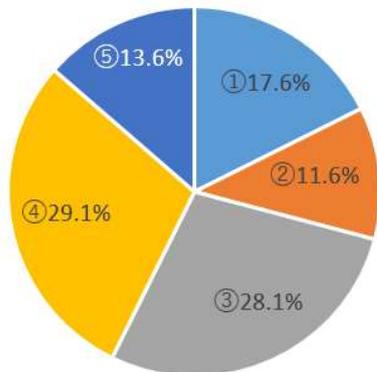


回答項目	回答数	割合
①無償で提供	16	6.5
②低価格（維持管理費相当）で賃貸	35	14.2
③市場価格で賃貸	23	9.3
④売却	44	17.9
⑤提供はできない	59	24.0
⑥その他	26	10.6
⑦未回答	43	17.5
合計	246	100

空家等の提供等に関する所有者の意向としては、「提供はできない」が24.0%

で最も多いものの、続いて「売却」が17.9%、「低価格（維持管理相当費）で賃貸」が14.2%、「市場価格で賃貸」が9.3%となっています。

④空き家情報バンクへの登録における所有者意向



回答項目	回答数	割合
①登録したい	35	17.6
②条件によっては登録したい	23	11.6
③登録したくない	56	28.1
④わからない	58	29.1
⑤未回答	27	13.6
合計	199	100

空き家バンク登録意向としては、「登録したい」「条件によっては登録したい」が併せて29.2%となりました。また、「わからない」が29.1%になっています。

（参考資料：平成28年度南越前町空家等所有者意向アンケート調査）

(2) この空家等所有者意向アンケート調査結果から見えてきた、空家化の背景や要因としては、一般的に以下のようなことが考えられます。

- ①所有者等の死亡、または施設入所・入院
- ②相続等により取得したものの、遠方に居住する等で居住継続や管理が困難
- ③建物の老朽化に伴う住替え
- ④高齢所有者等の核家族化した子世帯との同居
- ⑤空き家に関する情報の不足
- ⑥税金や空家等解体にかかる費用的問題

(3) 令和3年度の空家実態調査結果をもとに、令和4年度に所有者意向アンケート調査を実施し、その結果を踏まえ、引続き実効性のある施策を検討していきます。

2 その他

(1) 既存法令での対応の限界

建築基準法、道路法、消防法、廃棄物処理法など、空家等を取りまく法令は多岐にわたりますが、例えば道路法では、危険防止に必要な措置の命令を沿道区域内の工作物等のみを対象とするなど、範囲が限定されており、建築基準法でも、明らかな法違反がなければ既存法令にて勧告等の対処は難しいのが現状です。

(2) 税制度や個人財産という考え方

空家等を除却し空き地になると固定資産税が上がるため、わざわざ費用をかけて解体することに抵抗を感じる所有者がいることや、個人財産であるため行政としても対応可能範囲が狭い状況であることなども要因だと考えられます。



第3章 計画の方針

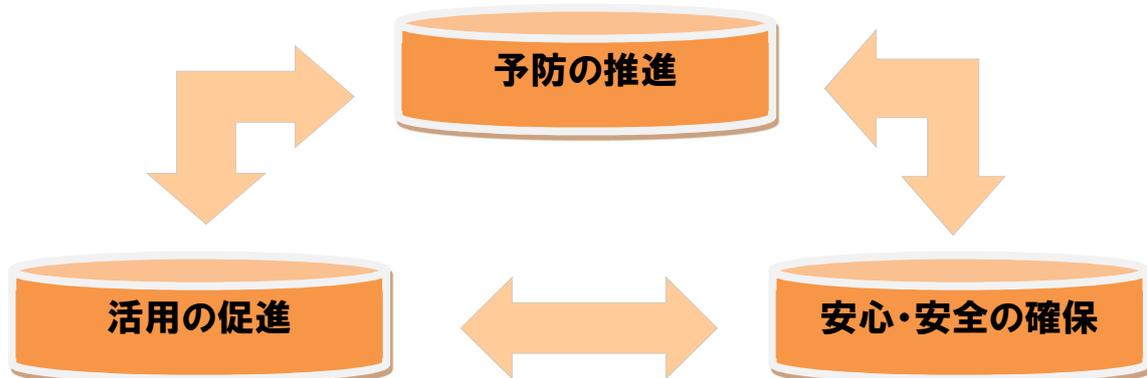
第1節 基本的な方針

本町における空家等の状況や全国的な取組を踏まえるとともに、空家等が増加することにより社会的問題が生じることや、地域コミュニティの存続問題にもつながること、ひいては町全体の活力低下を招いてしまうという認識のもと、次の3点を基本的な考え方として、各種対策を検討し、取り組んでいくこととします。

1 本町の活力維持・向上を目指して、総合的に対策を推進していきます。

人口減少が進行し、空家等が今後も増加すると想定されるなか、空家等が直接起因する防災面や環境面での課題だけでなく、地域におけるコミュニティ活動の衰退や町全体の活力低下も懸念されています。

こうした点を踏まえ、空家等にしない<予防の推進>に加え、空家等を地域の資源ととらえたく<活用の促進>、さらには管理がされずに放置された危険な空家等に対応する<安心・安全の確保>を3つの柱として、地域コミュニティの維持や町全体の活力の維持・向上を目指して総合的に対策を推進します。

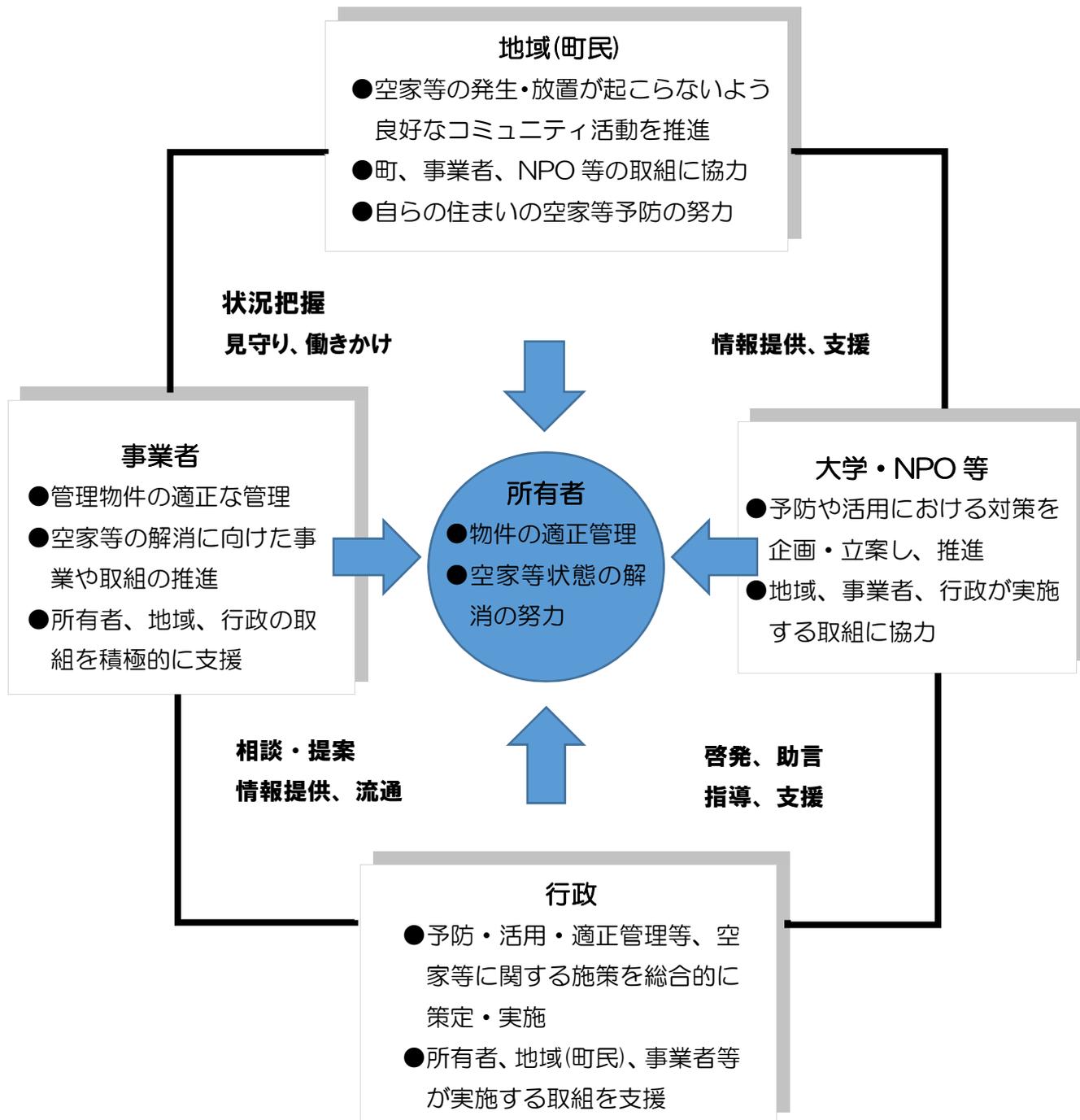


2 町民・地域・事業者・行政等が相互に連携して取り組んでいきます。

人口減少や過疎化が進むなか、今までと同じように住み続けることが難しくなってきました。しかし、今まで守り育てられてきた地域の歴史や景観を次世代に残していくことも大切です。

空家等の問題はいまや個人の問題だけでなく、地域社会の問題でもあり、空家等対策を進めるには地域社会全体による多方面にわたる取組が必要となっています。

このため、行政内部の関係部署の連携はもとより、町民や地域、不動産業をはじめとする関連事業者、さらには、大学やNPO等の団体が相互に連携を図り、それぞれが「できること」や「しなければならないこと」を組み合わせながら取り組んでいきます。



第4章 具体的な取組み

第1節 予防対策

本町の人口・世帯数は、第二次南越前町総合計画によると、今後、緩やかに減少することが予想されており、これに伴って空家も増加していくことが予想されるため、現に存在する空家について対策を講じることと併せ、新たな空家の発生を抑制することが必要です。

1 町民意識の醸成・啓発

空家等の対策を進めるには、空家等についての意識を広く町民の間で醸成することが必要となります。とりわけ、所有者にとっては空家等とすることで維持管理等の負担が生じるとともに周辺に迷惑を及ぼしかねないこと、地域にとっては空家等の増加によって防災や防犯等の面で地域の住環境に悪影響が生じるおそれがあることなど、空家等に関する問題意識を高めることが空家等の発生抑制につながるものと考えられます。

このため、関係部局や関連団体、地域等が連携し、様々な手段や機会を通して、町民に対する周知・啓発を行います。

また、空家等が発生し放置される要因として、所有者の死後、相続が適切に行われず、多数の相続人が生じるなどした結果、住まい手が不在となることはもとより、管理者意識が希薄になる、財産処分の意思決定が困難になるといったことが挙げられます。

こうした状況を予防するため、主に高齢者世帯を対象として、所有者が存命中に住まいを次代へ適切に引き継いでいくための取組を行います。

(1) 町民への情報発信

空家等に関する法律や条例等のルールをはじめ、空家等の予防や管理に関する情報について、広報南えちぜんやリーフレット等により、町民に対して広く情報発信や意識付けを行います。

(2) 啓発活動や勉強会の実施

自治会等の主体的な取組を支援する事業を検討するとともに、地域づくり協議会や地域の各種組織・団体と連携し、地域を単位とした啓発活動や勉強会等を実施します。

(3) 相続生前対策の推進

高齢者向け講習会や高齢者サロン等、様々な機会を活用し、高齢者世帯や単身高齢者等を対象に「終活」の一環として住まいを適切に引き継いでいくための必要性や意義についての働きかけを行います。

また、相続税対策としてだけでなく、住まいを引き継ぐという観点からも相続

の相談に応じることができる窓口や体制等を関係者の協力を得て整備します。

(4) 相続登記の推進

所有者の死後、建物の相続登記がされずに管理者や所有者が不明確となり、そのことが長期の空家化を招く要因のひとつになっています。そうした事態を防ぐため、相続発生時に速やかに登記の名義変更をするよう、各種手続や通知時を利用して働きかけを行います。

2 住宅ストックの良質化の推進

住まいとしての規模や性能が不十分であると、「住み続ける」、「または住み継ぐ」ことが難しく、そうしたことが空家等を生み出す要因のひとつになっています。

このため、新築・既存を含め、住宅ストックの良質化を促進することが、将来的な空家化の抑制にも繋がるものと考えられます。

現在、新築住宅については、住宅取得関連の支援事業等により住み継ぐことができる良質な住宅の普及を図るとともに、既存住宅については、耐震化支援制度やリフォーム支援事業等により質の向上の促進に努めています。

既存住宅の質の向上を目的とする様々な支援制度がありますが、所管部署が異なるなど、利用者にとっては分かりにくい状況にあります。

このため、それらを一元的に発信・対応していくこととします。

3 良好な住環境の保全・形成の推進

個々の住宅対策に留まらず、それぞれの地域において、コミュニティの維持・活性化を含め、安心して住み続けられる良好な住環境の保全・形成を進めることが、定住を促し、ひいては空家等の発生抑制につながると考えています。

また、まちづくりのなかでそれぞれの地域の将来像を考えることは、地域自らが空家等の問題を認識し、その対応策を検討する契機ともなります。

このため、地域が主体で取り組む様々な分野でのまちづくりを引き続き推進するとともに、それらと空家等対策を連携して進めることができるような取組等について検討します。

【取組】

事業等名称	事業概要	主体
空家等に関する情報発信	町の広報紙、HP及びリーフレット等で広く住民に周知	総務課防災安全室
空家及び防災に関する出前講座	集落の要望に応じ、担当職員が集落に向いて出前講座を実施	総務課防災安全室

住宅改修等支援制度	既存住宅の質の向上を図るために助成を行うもの 木造住宅耐震診断等促進事業 木造住宅耐震改修促進事業 多世帯同居リフォーム支援事業 空き家住まい支援事業	建設整備課
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------	-------

第2節 特定空家対策

1 実施の方針

特定空家等に対する措置を講ずるにあたっては、空家等の物的状態が、後述の「(2)判断基準」に照らして、当該空家等が周辺に与える影響の程度についても考慮する必要があります。

また、「特定空家等」は、将来の蓋然性を含む概念であるため、定量的な基準により一律に判定することにはなじまないことから、「特定空家等に関する措置」を講ずるに際しては、「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」や「悪影響の程度、危険の切迫性」などを勘案して総合的に判断するものとし、周辺の生活環境の保全を図る必要があると認められるに至った場合は、「特定空家等」の所有者に対して、適切な措置を講ずることとします。

なお、これらの措置については、個人の財産に対する公権力の行使を伴う行為が含まれるため、「南越前町空家等対策推進協議会」における審議をふまえる等して、「特定空家等」の判断やこれに係る措置の手続きについて、透明性と適正性の確保を図るものとしします。

2 判断基準

「特定空家等」とは、「空家等」のうち、

- (1) 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
 - (2) そのまま放置すれば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てい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
- にある空家等であると法第2条第2項で規定されています。

本町においては、国土交通省が定めた「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」で示された判断基準([別紙1]から[別紙4])を基本として、「南越前町空家等対策推進協議会」の意見を踏まえ、該当の有無を判断するものとしします。

なお、判断基準の様式(チェックシート)は、資料編に掲載しております。チェックシートに基づく現地調査については、専門機関に委託するものとしします。

(1) 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

項目		調査項目の例
1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれ		
(1) 建築物が倒壊等するおそれ		
①建築物の著しい傾斜		基礎の不同沈下、柱の傾斜等
②建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	イ 基礎及び土台	基礎が破損又は変形、土台の腐朽又は破損、接合のずれ、腐食等
	ロ 柱、梁、筋交等	柱、梁の亀裂、損傷、変形、接合のずれ、腐食等
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ		
①屋根ふき材、ひさし又は軒		屋根の変形、屋根ふき材の剥離、軒の裏板、たる木等の腐朽や破損等
②外壁		壁体を貫通する穴、外壁材の剥離、腐朽等
③看板、給湯設備、屋上水槽等		看板等の支持部分の腐食や破損、アンテナ等の付属物の転倒や破損等
④屋外階段又はバルコニー		屋外階段等の腐食や破損、脱落等
⑤門又は塀		門等にひび、破損、傾斜、錆び、腐食等
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれ		
擁壁の老朽化		擁壁表面に水のしみ出し、ひび、水抜き穴の詰まり等

(2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

項目	調査項目の例
1. 建築物又は設備等の破損等	吹付け石綿等の飛散、浄化槽等の放置、破損等による汚水流出や臭気の発生
2. ごみ等の放置、不法投棄等	ごみ等の放置等による臭気や害虫や害獣の発生等

(3) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

項目	調査項目の例
1. 既存の景観に関するルールに著しく不適合	地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない
2. 周囲の環境と著しく不調和な状態	外壁等が落書き、多数の窓ガラスの割れ、ごみ等が散乱、立木等が建物の前面を覆う等

(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

項目	調査項目の例
1. 立木	立木の枝等が隣家や道路に越境し、生活環境や道路通行を阻害
2. 空家等に住みついた動物等	動物等の鳴き声や徘徊、汚物の臭気、害虫の発生等
3. 建築物等の不適切な管理	門扉の開放や窓ガラスの割れ等による不特定者の侵入、土砂等の敷地外流出等

3 措置実施の手続き等

「特定空家等」と判断された場合は、当該「特定空家等」の所有者が自らの意思により、除却、修繕、立木竹の伐採等の必要な措置が図られるよう「助言又は指導」を行い、「勧告」「命令」「代執行」までの措置を講じます。

また、過失がなくその措置を命ずべき者を確知することができない場合は、「略式代執行」を検討するものとします。

(1) 指導又は助言 [法第 14 条第 1 項]

「特定空家等」に関して、除却、修繕、立木竹、の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう「助言又は指導」を実施し、所有者の自発的な取り組みを促すものとします。

なお、改善されないと認められるときは、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきか等について検討するものとします。

(2) 勧告 [法第 14 条第 2 項]

助言又は指導をしてもなお、当該特定空家等の状態が改善されない場合は、相当の猶予期間を設けて、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを「勧告」します。

なお、「勧告」の対象となる特定空家等が住宅である場合は、固定資産税等の住宅用地特例が適用除外となるため、町民税務課との情報共有を図るものとします。

(3) 命令 [法第 14 条第 3 項～第 8 項]

勧告を受けた者が正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を設けて、その勧告に係る措置をとることを「命令」します。

(4) 行政代執行 [法第 14 条第 9 項]

命令を受けた者が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても命令の期限までに完了する見込みのないときは、行政代執行法の定めるところに従い「代執行」を検討します。

なお、行政代執行を執行するためには、予算措置や工事等の各種契約行為、動産の取り扱い、権利関係への法的対応等、各工程における作業が複雑かつ多岐にわたります。

す。そのため、福井県空き家対策協議会と連携し、組織横断的な取り組みを図るもの
とします。

(5) 略式代執行、公告〔法第14条第10項〕

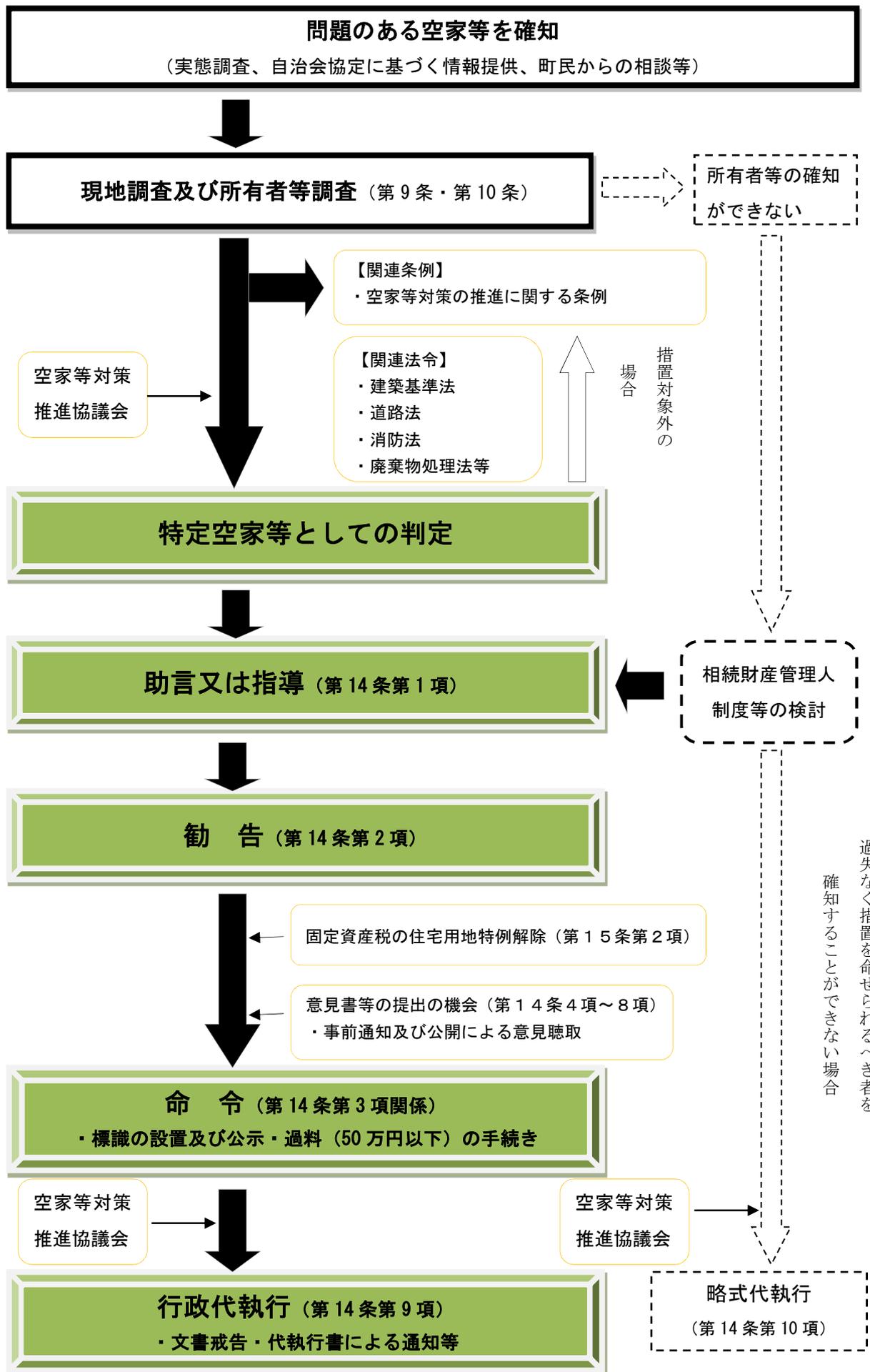
過失なく、その措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その者
の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わ
せることができる「略式代執行」を検討します。

なお、略式代執行を行う場合は、相当の期限を定めて、「当該措置を行うべき旨」
と「その期限までに当該措置を行わないときは、町長又はその措置を命じた者若しく
は委任した者がその措置を行うべき旨」をあらかじめ公告するものとします。

また、行政代執行と同様に、福井県空き家対策協議会と連携し、組織横断的な取り
組みを図るものとします。

以下、「特定空家等」に対する措置手順のフロー図です。

■ 特定空家等に対する措置の事務フロー図



4 解体

適切な管理が行われていない空家等が放置され、活用が困難なものについては、速やかな解体を促すことが有効な対策の一つであることから、公益性などを考慮した上で法に基づく代執行も視野に入れながら、解体に対する支援に努めます。

(1) 町全域における解体支援

老朽化した危険な空家の解体撤去の促進を図ることにより、危険な空家による被害の発生を防止します。

空き家等解体及び撤去事業補助金		
町内における管理不全な状態の空き家等について、第三者に被害を及ぼすおそれのある状態を解消し、町民の安全安心な生活環境を確保するために、解体及び撤去に係る経費の一部を補助するものです。		
・ 個人が所有するもの ・ 建て替えを目的としていないこと ・ 土地の譲渡を目的としていないこと ・ 公共事業等の補償の対象となっていないこと ・ 南越前町空家等対策推進協議会において、「特定空家」に認定された空き家等とする		
対象条件	補助率	補助額限度額
空き家等の解体及び撤去	1/3 以内 ※一定の条件を満たせば 2/3 以内	50 万円 ※一定の条件を満たせば 100 万円

第3節 利活用対策

地域、さらには本町の活力の維持・向上を図るには、空き家の管理不全対策だけでなく、空き家の流動化を促し、活用や建替えを含めた流通を進めることが必要です。また、移住者等の受け皿として活用ができることから、幅広い視点を持って活用していくことが大切です。

1 活用・流通のための環境整備

町内全域に存在する空き家の活用・流通を促進するには、市場等の機能を活かすことが有効かつ必要となります。そのため、流通を阻害する要因をなくすなど、市場等が機能しやすいよう環境を整備するための取組を行います。

(1) 所有者・活用者への働きかけ

空き家が老朽化し、放置される主な要因のひとつに、所有者にそもそも活用等の意向がない又は関心がないことがあげられます。

また、所有者の家屋に対する思い入れが強く、手放さない状況も影響しています。本町では、広く町民意識の醸成・啓発を行うとともに、空き家の所有者や活用に空き家に対する意識改革、各種情報の提供、地域での働きかけなどを通じて、活用意向の掘り起しや動機付けを行います。

<取組み例>

- ・ 空家等に関する総合パンフレットの作成・配布

空家等に関する制度などについてまとめたパンフレットを作成し、各種制度の普及を図ります。

- ・ 体験イベント型空き家啓発等事業

空き家への関心を高めるとともに、空き家活用や暮らしをイメージできるようにするため、地域内外から協力者を募り、空き家改修を自ら体験できるイベント型の空き家啓発事業の実施を検討します。

(2) 活用に向けた支援策

中古住宅の品質を高めることや空き家の用途転換を図り、所有者や利用者、多様な主体による多面的な利活用を促進していくため、ニーズに沿った活用への支援を図ります。また、国や県の空き家に係る支援施策の動向を見ながら、新たな支援制度や既存制度の拡充を図ります。

<取組み例>

空き家住まい支援事業		
空き家住宅の有効活用を図りつつ、定住促進及び地域の活性化と良好な住環境を確保することを目的に、空き家の購入又はリフォームに必要な経費の一部を補助するものです。		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家購入への補助 空き家を購入する移住者、子育て世帯、新婚世帯及び多世帯近居者 ・ 空き家リフォームへの補助 空き家を購入、賃貸する移住者、子育て世帯、新婚世帯及び多世帯近居者 		
対象条件	補助率	補助額限度額
購入・リフォーム(バンク登録物件)	1/3	各60万円
購入・リフォーム(バンク未登録物件)	1/3	各40万円

空き家家財処分支援事業		
空き家の利活用により定住を促進させるため、空き家内にある家財の運搬・処分に要する経費の補助するものです。		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家・空き地情報バンク等に登録されたもの ・ 空き家内部の放置された仏壇、仏具、家具等の処理費 		
対象条件	補助率	補助額限度額
不要家財の処分	1/2	5万円

空き家適正管理促進事業		
空き家の適正管理を行うために要する経費に補助するものです。		
・ 空き家の外観調査、内部換気、草刈り等		
対象条件	補助率	補助額限度額
適正管理に要する費用	1 / 3	3万6千円

木造住宅耐震診断等促進事業		
昭和56年6月以前に着工された在来工法又は枠組壁工法による一戸建て住宅の診断士の派遣に要する費用の一部を補助するものです。		
・ 町内で自ら居住するための木造住宅を所有する者。 ・ 耐震診断、補強プランに要する費用		
対象条件	補助率	補助額限度額
耐震診断、補強プラン	9 / 10	9万2千円

木造住宅耐震改修促進事業		
昭和56年6月以前に着工された在来工法又は枠組壁工法による一戸建て住宅の耐震診断を行い診断評点が1.0未満の木造住宅の耐震改修に要する費用の一部を補助するものです。		
・ 耐震診断を行い、診断評点が1.0未満の木造住宅の耐震改修に要する費用 ・ 【全体改修】補助限度額120万円（工事費の80/100以内） ・ 【部分改修】補助限度額 30万円（工事費の80/100以内）		

福井の伝統的民家普及促進事業		
伝統的民家群保存活用推進地区における伝統的民家の改修や地域づくり活動に対する経費の一部を補助するものです。		
・ ふくい伝統的民家の改修工事（補助率1/2 補助上限額300万円） ・ 地域づくり活動を行う団体が地域活性化に資する目的で行う空き家の改修工事（補助率4/5 補助上限額600万円） ※当補助要綱には、その他ふくい伝統的民家の新築等工事や地域づくり活動を行う団体等の活動費に対する補助も含まれます。		

伝統的建造物群保存地区補助金		
伝統的建造物群保存地区内における環境の保存に要する経費に対し、一部を補助するものです。		
当該物件の屋根、外壁、軒まわり、外部に面する建具等の修理に要する工事費、設計費、監理費		

事業	種類	補助率	補助限度額
伝統的建造物	主屋	80 / 100	800万円
	土蔵	〃	500万円 (建築面積 100㎡以上は 1000万円)
	付属屋	〃	200万円
	工作物	〃	100万円
伝統的建造物以外	主屋	60 / 100	400万円
	土蔵	〃	200万円
	付属屋	〃	100万円
	工作物	〃	50万円

熱意ある創業者支援事業		
町内において、熱意をもって新たに起業又は二次創業に挑戦する町内外の個人や法人等を支援します。		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 町内に事業所等を設置し、又は設置しようとする者で創業1年未満の者 ・ 店舗の新築・改築または増築のうち、内装工事、外装工事等に要する経費 ・ 店舗運営に必要な不可欠な備品の購入 		
対象条件	補助率	補助額限度額
起業支援等（女性又は40歳未満）	2 / 3	150万円
起業支援等（上記外）	2 / 3	100万円

（3）多様な活用手法の検討

住宅用途だけでなく、地域のコミュニティ施設、商業施設、観光施設（民泊等）などの用途転換など多様な活用手法について関連部署と連携しながら検討を進めます。

<取組み例>

- ・ 町民活動団体が利用する施設や主体となって行う地域活性化事業への活用
- ・ 移住者のための住宅やお試し住宅としての活用
- ・ 学生の生活活動拠点としての活用
- ・ 町内への移住及び起業を促進するため、今庄宿の空き家を活用モデルとし、今庄宿の空き家を活用した事業を行う人材を募集し、起業まで切れ目のない支援

（4）所有者向けの相談体制の構築

空き家の活用に当たっては、技術面、資金面はもとより法律面や相続面など、幅広い観点からの検討が必要となります。こうした各種相談に対して民間関係団体と行政が連携して空き家に関する相談会を開催し、所有者の意向を確認して、

適正な管理を推進するとともに除却や利活用を含めた選択肢が提供できるよう、助言や提案を行っていきます。

<取組み例>

- ・空き家の様々な相談等に応じるため、宅建士などの専門家との連携による相談会を開催します。
- ・空き家の具体的な活用イメージや移住後の生活イメージが持てるように、地域おこし協力隊や民間団体と協力して、空家の紹介だけでなく地域の紹介や空き家の改修事例の展示し、地域と移住者をつなげる案内所の開設を検討します。

(5) 空き家所有者と活用希望者のマッチング体制の構築

空き家の活用・流通を促進するためには、空き家を提供する意向のある所有者等と空き家の利用を望む者とのマッチングが重要になります。

<取組み例>

- ・空き家所有者等に対するアンケートの実施により、活用希望の意向確認を行い、空き家台帳を作成した上で空き家の利用を望む者とのマッチングを行います。
- ・空き家を売却したい所有者に対し、最初は賃借を希望する活用希望者のマッチングを図るため、宅建士など専門家と連携して期限付きの賃貸借契約など仕組みづくりを検討します。
- ・地域おこし協力隊制度の活用により、地域や民間団体と連携し、移住・起業希望者への情報発信や情報提供及びサポートを行います。

(6) 地域と協働した取組み

各自治会と空き家情報を共有し、連携していくことで、空き家の早期把握及び空き家対策を図り、空き家の長期化や老朽化を未然に防ぐとともに、空き家の適正管理及び活用につなげていきます。

<取組み例>

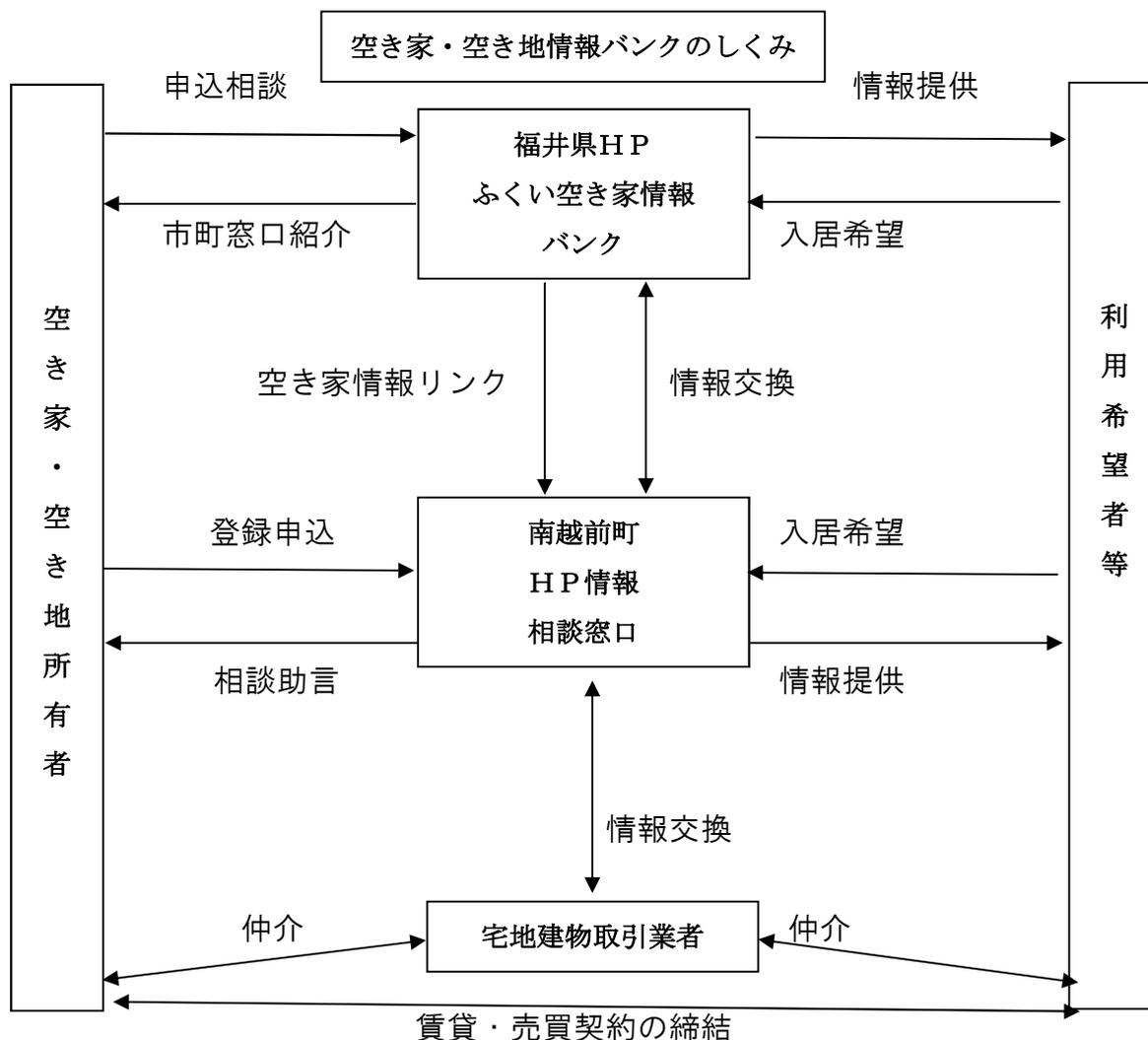
- ・地元区長等の協力を得て、定期的に空き家の実態調査を行うとともに、空き家情報の結果を共有していきます。

(7) 空き家・空き地情報バンクの活用

町内にある売買及び賃貸可能な空き家物件等を所有者の申請を得て登録し、インターネットを通じて、売り手（貸し手）と買い手（借り手）をつなぐ「空き家・空き地情報バンク」により、不動産市場に出にくい物件の掘り起しを図るものとします。

また、「空き家・空き地情報バンク」を円滑に稼働させるためには、公益財団法人福井県宅地建物取引業協会との連携が求められ、その設置効果を高めるために当該協会の協力のもとに開催される空き家無料相談会を通じて登録者を募集する取組を行います。

空き地又は空き家解体後の跡地についても有効活用につなげるため、同様の取組を検討するものとします。



2 所有者意向の把握

(1) 定期的な空き家の実態調査

空き家の所在や管理不全状態の程度を把握することで、防災、防犯上の課題への対応や空き家の有効活用に向けた基礎資料とすることを目的として、区長等関係団体と連携して定期的な空き家の実態調査を実施します。

実態調査にあたっては、概ね5年ごとに定期調査を実施することを基本とします。

(2) 所有者等へのアンケート調査

地域ニーズや空き家所有者等の意向に対応したきめ細やかな施策を講じていくため、空き家実態調査で把握した空き家所有者に対して、当該空き家の管理状況や今後活用意向などアンケート調査を実施します。

(3) 空き家情報の整理・データの活用

総合的な空き家対策を推進していくため、空き家の実態調査や空き家所有者等への意向調査により空き家台帳を作成し、活用希望者とのマッチングを図っていくとともに、各自治会と情報を共有し、情報の整理や活用に努めます。

第5章 空家等対策の推進体制

第1節 体制の整備

対策を進めるためには、多様な主体間の連携を含めた体制の整備が求められます。これまでも空き家の各段階に応じ、必要となる点を記載してきましたが、それらとあわせ、以下を要点として、包括的・体系的な体制を整備します。

1 入口を一つに

空家等に関する相談等は、所有者、隣接者及び利用者など異なる立場の人から、さまざまな状態の空家等に関して寄せられます。内容により所管部署等が異なるため、入口が異なると話が進まなかったり、出口となる担当部署等までたどり着かなかったりすることから、まずは防災安全室を入口としていきます。

2 組織の体系化

地域からの空家等の情報提供、管理不全に関する通報、所有者からの活用等に関する相談等、それぞれの内容に応じた的確に対応できる体制を整備するとともにそれらの連携・統括が可能となるよう組織の体系化を図ります。

3 関係部署・機関間の緊密な連携

空家等については、関係法令が多岐にわたるとともに、対応のあり方も状況によって異なるため、複数の関連する部署や機関が連携して対応する必要があることから、その連携を緊密かつ持続的に行うことができるよう、システムやルールを整備します。

4 民間事業者との連携

民間事業者や専門家が組織する各種関係団体との連携に加え、市場での流通促進を図るため、個々の事業者が取組に参画しやすい環境を整備するとともに、民間事業者との連携を図ります。

5 協議会等との連携

空家等に関する問題は、住民生活に密着したものであり、その解決には専門的な

知識が必要となってきます。そのため、町民や専門家で構成される協議会等と常に連携をとりながら空家等対策を進めていきます。

第2節 進捗管理と評価

計画は、その策定過程が重要であると同時に、着実に進めていくことが重要であることから、計画の進捗管理と事業の評価が大切になります。そのための体制を確実に整備し、計画の実現に努めます。

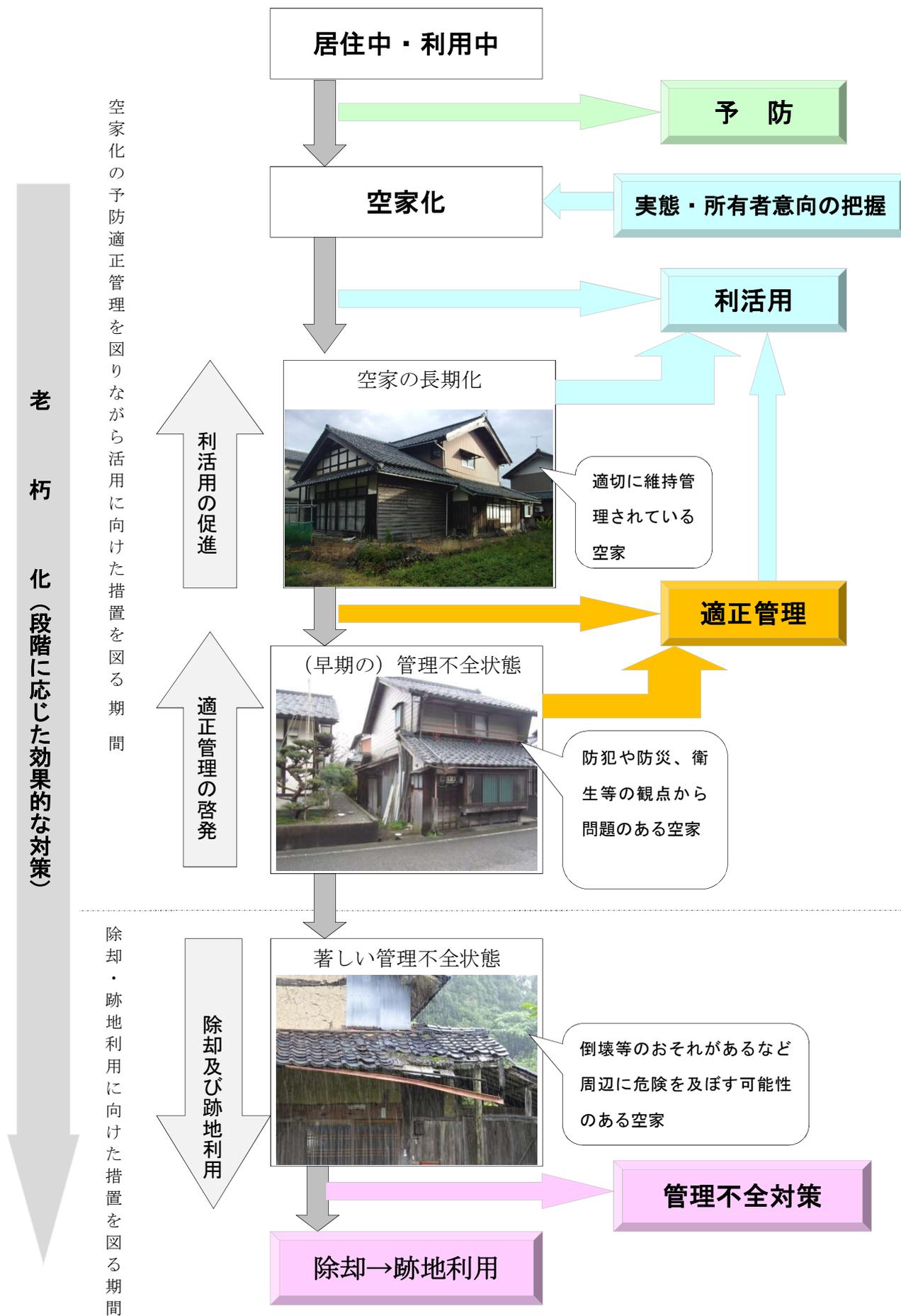
1 評価組織の設置

公正・中立な立場で評価を行うため、学識経験者や関係団体からなる南越前町空家等対策推進協議会の活用に努めます。

2 公表

この計画に位置付けた具体的な取組を一定期間実施した後、その状況を検証・評価し、結果を公表します。

空家等対策の全体像（目標）のイメージ



資 料 編