

越前市 空家等 対策計画

第3期計画
住みよし越前市



令和8年3月 改定

越前市

目 次

第1 計画の趣旨

- P 1 _ 1 計画策定、改定の背景
- P 2 _ 2 第2期計画中に提示された新たな視点
- P 3 _ 3 計画の目的と位置付け
- P 3 _ 4 責務
- P 4 _ 5 計画の概要
 - (1) 計画期間
 - (2) 対象地区
 - (3) 対象とする空家等の種類と定義
 - (4) 所有者不明土地対策

第2 空家の現状と課題

- P 5 _ 1 現状（住宅・土地統計調査）
- P 8 _ 2 空家実態調査及び市民との意見交換
 - (1) 令和7年度（2025年度）空家実態調査の結果
 - (2) 市民との意見交換の結果
 - ①市民との意見交換会での主な意見
 - ②市民との意見交換会でのアンケート結果
- P 15 _ 3 令和6年空家所有者実態調査結果の概要と、空家が減少する方法の検討
 - (1) 空家の利用状況
 - (2) 空家の所有世帯の家計を主に支える者の年齢
 - (3) 空家の所有世帯の年間収入
 - (4) 空家に最後に住んでいた人
 - (5) 人が住まなくなった理由
 - (6) 相続前の対策状況
 - (7) 空家の主な管理者
 - (8) 空家の管理面での心配事
 - (9) 空家の管理の内容
 - (10) 空家の管理の頻度
 - (11) 空家として所有しておく理由
 - (12) 空家の今後の利用意向
 - (13) 買い手・借り手の募集状況



- (14) 買い手・借り手が見つからない場合の対応
- (15) 除却費用の用意
- P23 4 第2期計画の目標達成状況
 - (1) 目標1 全体の空家数
 - (2) 目標2 危険度の高い空家等数
- P24 5 第2期計画で実施してきた事業とその課題
 - (1) 予防・調査
 - (2) 適切な管理
 - (3) 有効活用
 - (4) 解体

第3 第3期計画の目標と空家等対策

- P26 1 第3期計画の目標
 - (1) 目標1 空家発生抑制 空家2,630戸以下(空家増加数0戸)
 - (2) 目標2 危険な空家等の解消 40戸
- P27 2 空家等対策の方針
- P28 3 空地対策の方針
- P29 4 具体的な取組
 - (1) 適正管理の確保<所有者・地域住民にアプローチ>
 - ① 所有者の意識の醸成・啓発等(市が行うこと。)
 - ② 地域住民の意識の醸成・啓発(市が行うこと。)
 - ③ 適切な管理に向けた市の空家の調査及び支援(市が行うこと。)
 - ④ 地域ができること。
 - (2) 活用(跡地)の拡大<所有者・不動産事業者にアプローチ>
 - ① 所有者への後押し(市が行うこと。)
 - ② 不動産事業者との連携(市が行うこと。)
 - ③ 地域ができること。
 - (3) 危険な空家等の除却<市が主体>
 - ① 管理が不適切な空家の除却等(市が行うこと。)
 - ② 所有者がいない空家の除却等(市が行うこと。)
 - ③ 地域ができること。
 - (4) 空地に関する対策に向けた具体的な取組
 - ① 管理不全状態の空家等や空地の発生予防に向けた周知普及
 - ② 中心市街地等の地域の拠点にある空家等及び空地の利活用の促進
- P38 5 空家等対策の組織体制



(1) 空家等に対する庁内組織体制

①越前市空家対策推進本部

②空家対策推進会議

(2) 空家等対策協議会

P 4 0 __ 6 国など関係機関への働きかけ

資料

P 4 1 __ 令和7年度から令和9年度までにおける越前市空家等対策協議会委員

P 4 2 __ 第3期改定 越前市空家等対策計画策定委員会委員

P 4 3 __ 越前市空家等の適切な管理に関する条例

P 4 6 __ 越前市空家等の適切な管理に関する規則

P 5 3 __ 越前市空家等対策計画策定委員会設置規則

P 5 5 __ 越前市空家対策推進本部設置訓令



第1 計画の趣旨

1 計画策定、改定の背景

国土交通省が令和4年(2022年)10月に公表した「空き家政策の現状と課題及び検討の方向性」によれば、我が国の人口は平成20年(2008年)頃をピークに減少し、世帯数についても、令和5年(2023年)以降は減少に転じる見込みです。

一方、住宅ストック(建築済みの住宅)の数(約6,240万戸)は、総世帯数(約5,400万世帯)より多く、量的には充足している状況であるため、今後も空家は増加していくと予想されています。

この空家の増加に伴い、適切な管理が行われない空家が発生していくと、建物や工作物の劣化による地域住民の生命、身体又は財産の危険、獣害などの公衆衛生の悪化、景観の阻害、防災・防犯への悪影響など、多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

本市は、令和5年3月に越前市総合計画2023を策定し、安全で安心して住み続けられる、幸福実感(ウエルビーイング)のある「まち」になることを目指しています。

このためには、これまでの本市の空家等対策に係る取組を振り返り課題を明確にするとともに、国や本市の新しい政策を取り入れた対策を打ち立てて、実施していくことが必要です。

これまでの経緯を振り返ると、まず、国において、平成27年(2015年)5月に、「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家特措法」といいます。)」が施行され、市町村での空家等対策が進むよう、国の基本指針に則した空家等対策計画を定めることができることが規定されました。

次に、本市では、「越前市空家等の適切な管理に関する条例(以下「空家条例」といいます。)」を平成28年3月(2016年3月)に改正し、独自の対策を進めるとともに、空家の一義的責任は所有者等にあるものの、行政としても看過できない問題であるとの認識から、良好な生活環境の保全及び安全で安心な地域社会の実現に向け、同年3月に「越前市空家等対策計画(第1期)」を策定し、令和3年(2021年)3月には第2期計画に改定しました。

また、令和5年(2023年)12月施行の「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」では、使用目的のない全国の空家が20年間で1.9倍となり、今後も増加していくことを背景に、「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」を3本柱として、除却



等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や、適切な管理を総合的に強化し、空家等の対策を図ることとされました。

今回、第2期計画が令和7年度末で終期を迎えることから、令和8年度(2026年度)から令和12年度(2030年度)まで(5年間)を計画期間とした第3期計画に改定し、空家等への対策を実施していきます。

加えて、空地についても、適切な管理が行われずに周辺地域に悪影響を与えるものが増えてきています。このため、本市では、低未利用土地対策もあわせて実施していきます。

2 第2期計画中に提示された新たな視点

第2期計画期間(令和3年度～令和7年度)に新たな視点が提示されていますので、第3期計画に反映します。

(1) 越前市総合計画2023(令和5年3月策定)

- ・ふるさとづくりの理念－安全で安心して住み続けられるまち
- ・まちなか空家への居住促進
- ・定住や UIJ ターンの促進

(2) 2024越前市都市計画マスタープラン 住み続けられるまち越前～都市と自然の調和～(令和6年3月策定)

- ・都市の将来像 住み続けられるまち
- ・将来都市構造 ストックの有効活用

(3) 2025越前市立地適正化計画 住み続けられるまち越前～都市と自然の調和～(令和7年3月策定)

- ・ニーズに応じて住み替えを誘導

(4) 国の制度改正(空家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進(政策パッケージ))(令和5年2月公表))

- ・財産管理制度
- ・相続登記義務化
- ・相続土地国庫帰属制度
- ・相続空家の早期譲渡3000万円特別控除
- ・所有者探索権限の強化(電力会社等からも情報取得)
- ・特定空家の緊急代執行制度 など
- ・不動産業による空家対策推進プログラム
不動産事業者がノウハウを発揮して、所有者の抱える課題の解決や、新たなニーズへの対応



3 計画の目的と位置付け

本計画は、越前市総合計画2023の「ふるさとづくりの理念」に従い、第2期越前市都市計画マスタープランの「都市の将来像」を実現し、安全で安心して住み続けることができるまちとなるよう、空家等の現状を分析し、市民や議会、専門家等の意見を反映した空家対策の方針や具体的取組を示すものします。

<越前市総合計画2023 ふるさとづくりの理念(抜粋)>

わたしたちは、ふるさと越前市で、100年人生を、元気と活力に満ちた地域の産業で働き、健やかで幸せに暮らします。そして、未来へつなげる子どもたちを大切に、地域の人々とつながり、安全で安心して住み続け、幸福実感(ウエルビーイング)を実現していきます。

<第2期越前市都市計画マスタープラン 都市の将来像(抜粋)>

幸せの実感と、それにより生じる地域への愛着と誇りは、安全で安心な生活の上に形成され、まちづくりを推進する力となります。



本計画は、空家特措法第7条の規定に基づき、国が定めた基本方針に即します。

また、所有者不明土地等対策と連携することで、一体的・総合的に推進する観点から、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(以下「所有者不明土地法」といいます。)第45条第1項に規定する所有者不明土地対策計画を兼ねます。

さらに、越前市総合計画2023を上位計画とし、越前市都市計画マスタープラン、越前市立地適正化計画等の各種計画と整合性を図ります。

これらにより、本市における空家等に関する施策※を総合的かつ計画的に推進し、安全で安心して住み続けられるまちを実現することを目的とします。

※空家等に関する施策:地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等及び空家等の跡地の活用を促進すること。(空家特措法第1条及び第7条第2項第5号)

4 責務

本市では、空家条例を定め、空家等の適切な管理に関し、所有者等及び市の責務並びに市民等の役割を明らかにしています。

(1) 所有者等の責務

- ・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に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。
- ・所有者等は、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければなりません。

(2) 市の責務

- ・市は、空家等の適切な管理を促進するための市民等の意識の啓発、情報の提供その他必要な措置を実施します。



・市は、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、必要な措置に関することを実施します。

(3) 市民等の役割

- ・市民等は、適切な管理が行われていない空家等があると認めるときは、速やかに市長にその情報を提供するよう努めます。
- ・市民等は、市が実施する措置に協力するよう努めます。
- ・市民等は、地域に存する空家等の適切な管理に寄与するため、防災、防犯等に係る地域活動に協力するよう努めます。

5 計画の概要

(1) 計画期間

本計画は令和8年度(2026年度)から令和12年度(2030年度)の5年間とします。ただし、社会・経済状況の変化や国・県の動向、また市の上位計画等により必要に応じて見直し等を行います。

(2) 対象地区

市内全域を対象地区とします。

(3) 対象とする空家等の種類と定義

本計画で対象とする空家等の種類と定義は、空家特措法第2条に規定された「空家等」「特定空家等」とします。ただし、建物の適切な管理に関する市民への情報提供等に関しては、空家等に該当しない建物も対象とします。

※本計画では、特に厳密に表現する必要がある場合を除き、「空家等」を単純に「空家」と記載し、空家特措法第7条第2項第5号に規定された「空家等の跡地」を「空家跡地」と記載します。

※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みます。)をいいます。

※特定空家等とは、保安上危険、著しく衛生上有害、著しい景観の損傷など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な空家等をいいます。(法律の言葉を意識しています。)

(4) 所有者不明土地対策

本計画で対象とする土地の種類と定義は、所有者不明土地法第2条第1項に規定された「所有者不明土地」及び土地基本法第13条第4項に規定された「低未利用土地」とし、状況に応じ、空家跡地の対応とあわせて、所有者不明土地等の利活用の促進や管理の適正化などの対策を行います。

※所有者不明土地とは、相当な努力を払い政令で定める方法により探索を行っても、その所有者を見つけることができない土地をいいます。(法律の言葉を意識しています。)

※低未利用土地とは、居住や業務などの用途で利用されていない、又はその利用の程度がその周辺の地域と比べ著しく劣っていると認められる土地をいいます。(法律の言葉を意識しています。)



第2 空家の現状と課題

1 現状(住宅・土地統計調査)

総務省が5年毎に実施する「住宅・土地統計調査」の令和5年(2023年)の結果によると、全国の空家は約900万2千戸あり、平成30年(2018年)の調査から6.0%増加し、総住宅数に占める空家の割合(空家率)は13.8%となり、0.2ポイント上昇し、過去最高となっています。(図-1)

また、本市においても空家数は増加しており、空家率は、福井県で15.6%、本市で14.4%と過去最高となっていますが、空家数のうち賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家率は7.7%と前回と比較し0.7ポイント減少しています。(表-1)



(図-1) 全国の空家数及び空家率の推移(全国)

出典:令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計(確報集計)結果(総務省統計局)

https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/pdf/kihon_gaiyou.pdf



(表-1) 住宅数及び空家数、空家率一覧(国・県・市)

| | | 平成10年 | 平成15年 | 平成20年 | 平成25年 | 平成30年 | 令和5年 |
|------------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 全国 (万戸) | 住宅総数 | 5,024.6 | 5,389.1 | 5,758.6 | 6,062.9 | 6,240.7 | 6,504.7 |
| | 空家総数 | 576.4 | 659.3 | 756.8 | 819.6 | 848.9 | 900.2 |
| | 上記% | 11.50% | 12.20% | 13.10% | 13.50% | 13.60% | 13.80% |
| | 空家数 ※除く | - | - | - | - | 348.7 | 385.6 |
| | 上記% | - | - | - | - | 5.60% | 5.90% |
| | 福井県 (戸) | 住宅総数 | 274,800 | 293,000 | 308,700 | 309,600 | 325,400 |
| | 空家総数 | 28,100 | 38,300 | 46,700 | 43,000 | 45,000 | 53,100 |
| | 空家率 | 10.20% | 13.10% | 15.10% | 13.90% | 13.80% | 15.60% |
| | 空家数 ※除く | - | - | - | - | 23,800 | 28,900 |
| | 上記% | - | - | - | - | 7.30% | 8.50% |
| 越前市 (戸) | 住宅総数 | 22,340 | 24,920 | 30,300 | 33,070 | 33,130 | 34,040 |
| | 空家総数 | 2,250 | 3,140 | 3,550 | 4,950 | 4,460 | 4,900 |
| | 空家率 | 10.10% | 12.60% | 11.70% | 15.00% | 13.50% | 14.40% |
| | 空家数 ※除く | - | - | - | - | 2,770 | 2,630 |
| | 上記% | - | - | - | - | 8.40% | 7.70% |

※は、賃貸・売却用及び二次的住宅を示します。

出典(令和5年の部分): 令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計(総務省統計局)

出典(平成30年の部分): 平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計(総務省統計局)

第1-2表 居住世帯の有無(8区分)別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数-全国、都道府県、市区町村

住宅総数: 住宅数 居住世帯の有無 0 総数

空家総数: 住宅数 居住世帯の有無 22 空き家

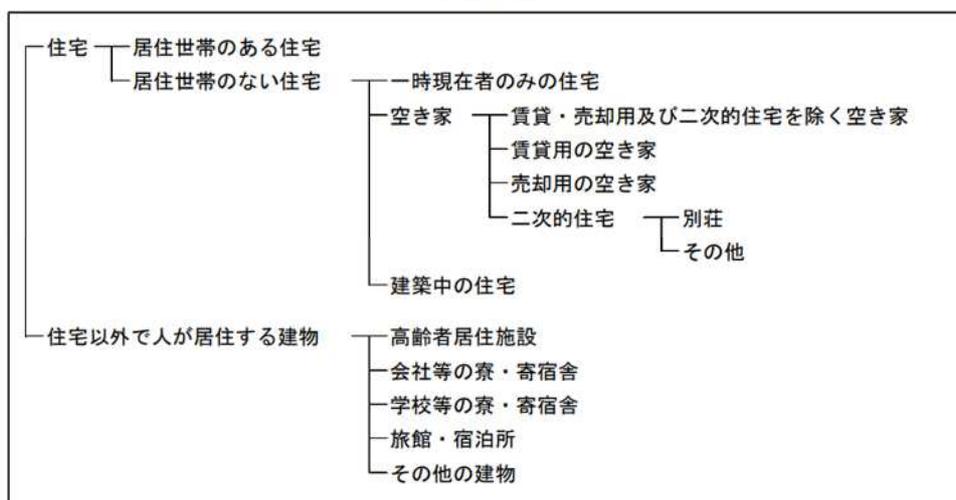
空家数※除く: 住宅数 居住世帯の有無 221 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家

出典(平成25年以前の部分): 第2期越前市空家等対策計画



定義等

《住宅》



居住世帯のない住宅

上記の「住宅」の要件を満たしているもののうち、ふだん人が居住していない住宅を次のとおり区分した。

| 区分 | | 内容 |
|------------|---------------------|---|
| 一時現在者のみの住宅 | | 昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅 |
| 空き家 | 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 | 賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。） |
| | 賃貸用の空き家 | 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅 |
| | 売却用の空き家 | 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅 |
| | 二次的住宅 | 別荘 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅 その他 ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅 |
| 建築中の住宅 | | 住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの） なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していても、「空き家」とした。 また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせず人が居住している住宅とした。 |

出典：令和 5 年住宅・土地統計調査 調査の結果(総務省統計局)

<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/tyousake.html>



2 空家実態調査及び市民との意見交換

(1) 令和7年度(2025年度)空家実態調査の結果

戸建て空家は、平成25年度に市が独自に行った空家実態調査において1,431戸、平成27年9月時点で1,424戸、令和2年10月時点で1,346戸確認しています。(共同住宅の空き部屋を除く。)

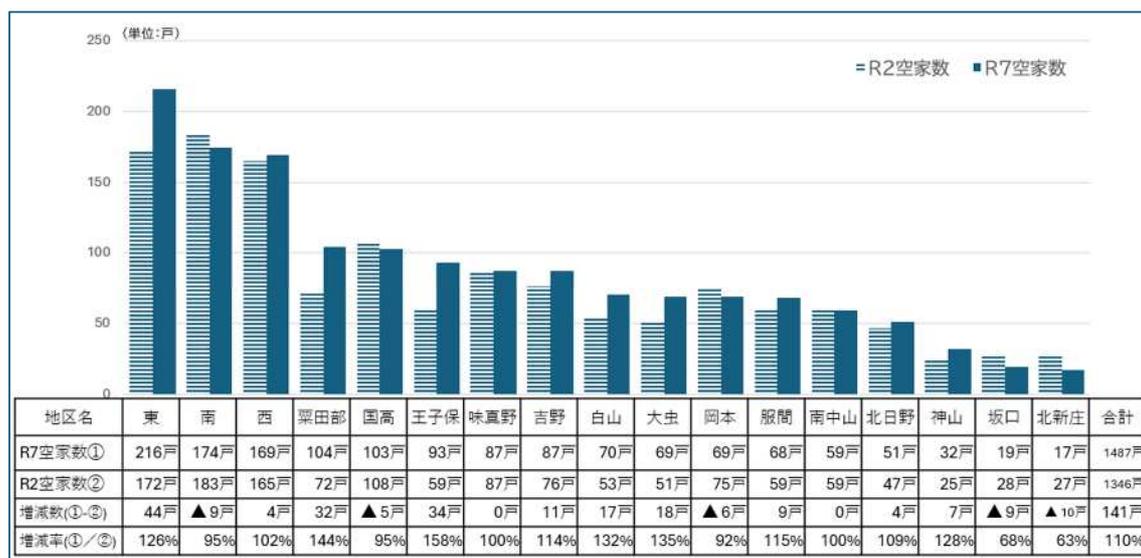
令和7年度に、水道が閉栓されてから1年間以上経過している建物、これまで空家であると確認していた建物及び住宅地図で空家の表示がある建物4,326戸について実態調査を行い、1,487戸の空家を確認しました。(図-2)

地区別にみると、東地区が216戸と最も多く、次いで南地区が174戸、西地区が169戸と中心市街地が含まれるこれら3地区で市全体の約40%を占めています。

令和2年度も、南地区が183戸、東地区が172戸、西地区が165戸の順で多く、これら3地区で全体の約40%を占めていました。

粟田部地区の空家数も著しく増加しており、これらの地区は道路幅が狭い場所が多く、空家の発生要因であると推測されます。

一方、郊外の王子保地区、大虫地区等においても、空家が著しく増加しています。



(図-2)地区別空家数(R2、R7)

(2) 市民との意見交換の結果

本計画の改定に当たり、令和7年9月13日(土)から10月29日(水)にかけて、17地区(自治振興会役員や区長等)と意見交換を行いました。

空家の発生要因や、地域での空家の把握や対策、空家の活用方法、管理が不適切な空家に対する不安などについて、空家に関して幅広く意見を伺いました。



①市民との意見交換会での主な意見

主なものとしては、所有者が空家を責任もって活用や除却を行う必要があるという意見がありました。

また、そのためには、空家の活用や除却をどのように行えばよいのか分かる情報や補助制度に関する情報が、所有者や区長をはじめとする地域に行き渡る必要があるという意見がありました。

このほかに、相続放棄された建物が放置されていることに不安を感じるという意見がありました。

一方、賃貸住宅として空家が有効活用された事例があり、そのような事例が増えることによって、空家を活用しようとする所有者が増えるのではないかと意見がありました。

主な意見を「空家の管理」、「空家の活用」、「管理が不適切な空家」にまとめ、課題を洗い出しました。

ア 空家の管理に関する地域の意見

- ・「住まいの終活ガイドブック」等で相続後の住まいの在り方を決めてもらうことが一番重要だと思っている。
- ・所有者が、いつの間にかいなくなっているのが、実際にいるかいないかが分からない。庭木が伸びてきてやっと分かる。
- ・空家の所有者に連絡を取りたいので、その氏名などを教えてほしい。
- ・数年で区長も変わるので、区がやることと行政がやることがはっきりすると良い。
- 空家の管理を地域で進めるために必要なこと。
 - 建物の所有者に、空家になる前に将来の住まいの在り方を考えてもらうこと。
 - 庭木など、軽微な管理不全状態の段階から、空家所有者と連絡を取ること。
 - 区長等が必要ときに空家の所有者と連絡を取れるようにすること。

イ 空家の活用に関する地域の意見

- ・不動産事業者が仲介して、賃貸に使われるようになった空家がある。
- ・空家を少しでも清掃し、きれいにすれば、貸したりも出来るのではないか。
- ・中心市街地などは空家をリフォームしたところで駐車場がなく借りてくれる人がいない。道幅も狭い。まちなかは都市計画の中で再開発が必要だと思う。
- 空家の活用を地域で進めるために必要なこと。
 - 売却や賃貸など、空家の活用方法が提供されること。
 - 所有者に、空家をきれいにし、活用できる状態にする意識を持ってもらうこと。
 - 空家の活用のため、道路や駐車場などの整備も行われること。

ウ 管理が不適切な空家に関する地域の意見



- ・空家の問題としては、庭木や草の繁茂、獣害、犯罪、火事がある。火事になる可能性があることが怖い。
- ・空家の倒壊のおそれはないが、獣害の巣になっている。
- ・所有者がタイヤとかいらぬ物を空家に置いて帰る。他の人の不法投棄が懸念される。
- 地域の不安感を解消するために必要なこと。
 - 空家の倒壊だけでなく、草木や獣害など、市民の身の回りにある不安も、解消が図られること。

②市民との意見交換会でのアンケート結果

市民との意見交換会の開催に合わせて、出席された自治振興会役員や区長等を対象にアンケートを実施(一部の自治振興会は意見交換会出席者以外にもアンケートを配布し市に提供)し、空家の活用(売却・賃貸)が進まない要因や、管理が不適切な空家に対する不安感、空家所有者への要望や移住者などに地域として活動してみたいことなどを調査しました。

アンケート調査の結果、空家の活用が進まない要因として所有者から聞いたことがあるものとしては、「空家を活用できるようになるまでに費用の負担感があること」、「建物の価値に懸念があること」、「空家活用に関する情報が不足していること」などがあげられました。

空家が原因で現在起きている悪影響については、「庭木等による迷惑」、「建物の状態による危険(倒壊など)」、「害虫や害獣の問題」など、空家によって物理的に影響がでるものについて不安感が強いことが分かりました。また、物理的な影響が出なくても、「防犯の課題」や「景観の問題」についても、不安感が強いことが分かりました。

空家所有者への要望については、空家を活用(売却賃貸)してほしいということが挙げられ、一方、空家の所有者は、24.6%が「売却したい」「賃貸したい」意向であり、より空家の活用を図ることができる環境の整備が必要であると認められます。また、移住者等に地域として働きかけてみたいことについては、地域の行事を案内したいことがあげられ、地域の方と移住者とが交流し、地域(地区)の文化が伝わっていくきっかけが必要であると認められます。

アンケート結果の主なものをまとめました。



ア 空家の活用(売却・賃貸)が進まない要因として、空家の所有者から聞いたことのあるもの

(複数回答 N=184)

| 選択肢 | 合計 | 要因分析 | 要因別合計 |
|--------------------|----|---------------|-------|
| リフォーム費用をかけたくない | 32 | 費用の負担感等 | 124 |
| 家財などの処理が困難 | 25 | | |
| 希望する価格で売れそうにない | 23 | | |
| 借り手、買い手の少なさ | 19 | | |
| 労力や手間をかけたくない | 15 | | |
| 希望する家賃で貸せそうにない | 10 | | |
| 他人に貸すことに不安がある | 24 | 売却、貸出しへの心理的抵抗 | 76 |
| 将来自分や親族が使うかもしれない | 21 | | |
| 仏壇など他に保管場所がないものがある | 14 | | |
| 好きなききに利用や処分ができなくなる | 10 | | |
| 資産として保有し続けたい | 7 | | |
| 住宅の古さ | 36 | 建物の価値への懸念 | 62 |
| 住宅の質の低さ | 26 | | |
| どうすればよいか分からない | 33 | 情報不足 | 33 |
| 所有者が複数で合意が困難 | 25 | 合意形成の困難さ | 33 |
| 関係者が認知症などで意思決定できない | 8 | | |



| | | | |
|-------------|----|-----|----|
| 特に困っていない | 13 | その他 | 23 |
| 物置として必要 | 3 | | |
| その他 | 7 | | |
| 理由を聞いたことはない | 89 | | |

(その他)

親が高齢になって施設に入所中のため手が付けられない

親が亡くなるまでは売却したくない

他人に使われたくない

土地と建物の所有者が違う

家だけでなく、田、畑、山林もあるから

相続人が遠隔地に住んでいるため相談できない

地域(町内)によっては、回りによそものが来ると迷惑がられるので、それが嫌だから

●空家の活用を進めるために必要なこと。

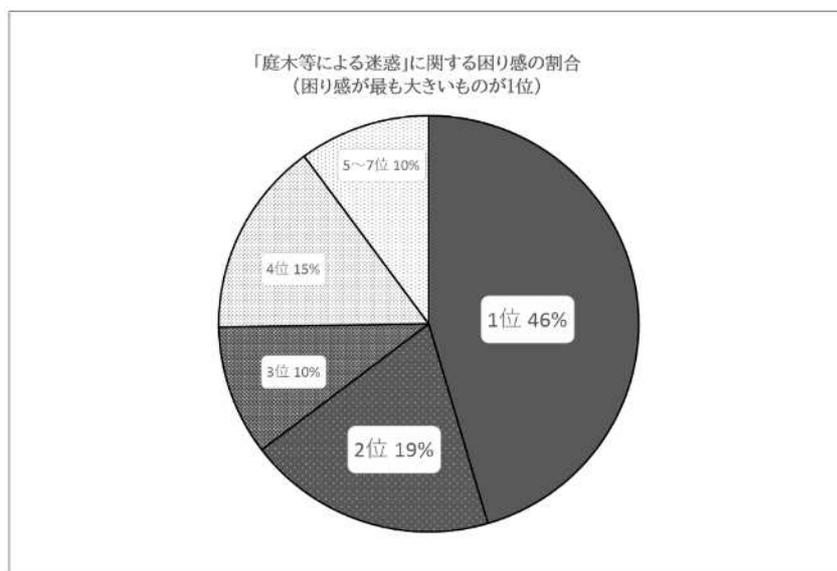
→心理的抵抗を和らげるため、売買やリフォームなどの実例を紹介するほか、中古住宅の周知を進めること。



イ 管理が不適切な空家に対する不安感

(複数回答 N=199)

| 項目 | 空家が原因で現在起きている悪影響の順位 (最も心配なものを1位にする。) | | | | | | | 回答数 |
|----------------------|---|----|----|----|----|----|----|-----|
| | 1位 | 2位 | 3位 | 4位 | 5位 | 6位 | 7位 | |
| 庭木等による迷惑(敷地からはみ出しなど) | 62 | 29 | 16 | 22 | 11 | 2 | 1 | 143 |
| 建物の状態による危険(倒壊など) | 69 | 17 | 18 | 7 | 9 | 3 | 7 | 130 |
| 害虫や害獣の問題(住みかになるなど) | 21 | 25 | 22 | 18 | 14 | 23 | 2 | 125 |
| 景観の問題 | 7 | 18 | 33 | 18 | 20 | 18 | 11 | 125 |
| 防犯の問題 | 13 | 29 | 25 | 19 | 21 | 12 | 4 | 123 |
| 庭木による危険 | 3 | 27 | 23 | 26 | 16 | 8 | 4 | 107 |
| 悪臭の問題 | 0 | 3 | 1 | 5 | 8 | 19 | 46 | 82 |



●地域の不安感を解消するために必要なこと。

→建物が倒壊したり、獣等が営巣したりするまでに、空家が除却等されること。

→防犯や、景観維持の目的も持って、空家対策を行うこと。

ウ 空家所有者への要望や、移住者等に働きかけたいこと。

(複数回答 N=191)

| | | |
|------------------------|----------------------------------|-----|
| 空家の現在の所有者に求めること。 | 所有者は、積極的に空家を活用(売却・賃貸)するようにしてほしい。 | 136 |
| | 所有者は、コミュニティの場として、地域に空家を提供してほしい。 | 42 |
| 空家の新しい所有者(候補者)に行いたいこと。 | 空家の購入者や借主に、地域の行事を個別に案内したい。 | 39 |
| | 空家の購入者や借主に、地域の地理を個別に案内したい。 | 22 |
| | 移住予定者向けに、移住体験ツアーを行いたい。 | 16 |
| その他 | 仲介不動産会社に町内等のルールを教える | 1 |
| | 空家の情報を積極的に市と共同で発信してほしい | 1 |
| | 特にない | 40 |

●空家の活用を進めるに当たって必要なこと。

→地域から、利便性や防災性などを向上させる空家等の活用方法の提案や、事業への協力を受けること。



3 令和6年空家所有者実態調査結果の概要と、空家が減少する方法の検討

令和6年空家所有者実態調査(令和7年(2025年)8月国土交通省住宅局)とは、国土交通省が空家を所有している世帯を抽出して、空家の利用状況、管理状況、所有者の意識・意向等を把握するものです。

この調査をもとに、空家が減少する方法をさらに検討します。

※この調査での空き家は、居住世帯のない住宅(貸家用、売却用、二次的住宅・別荘用、利用目的なし(その他))をいいます。(出典:調査結果図表1-2)

- ・二次的住宅・別荘用 残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに使用する住宅や、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で利用する住宅としています。
- ・貸家用 賃貸を目的に所有している住宅で居住世帯のない住宅としています。
- ・売却用 売却することを目的としている住宅で居住世帯のない住宅としています。
- ・利用目的なし(その他) 例えば、使用目的がない住宅や、転勤などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅としています。

※調査対象者数:13,268人 有効回答数:6,924人(回答率:47.4%(オンライン又は郵便で回収))

(出典:調査結果図表2-3)

(1) 空家の利用状況(N=1,381千世帯)(出典:調査結果図表4-91)

- ・空家として所有していた(物置状態も含む) 35.6%
- ・借り手を募集していた 5.4%
- ・買い手を募集していた 8.4%
- ・寄附・贈与先を探していた 0.6%
- ・取り壊して更地にする予定だったため、利用していなかった 7.9%
- ・リフォーム又は建替え予定だったため、利用していなかった 2.1%
- ・転勤や入院などで一時的に不在中だったため、物置として所有していた 1.4%
- ・親や親族が老人ホームなどの施設から戻る予定があったため、物置として所有していた 1.5%
- ・別荘やセカンドハウスなどとして利用していた 25.0%
- ・その他 12.0%

●空家を発生させないためには。

→将来の活用が決まっていない空家の所有者に、空家や空家跡地の活用を促すこと。

→所有者が買い手や借り手を見つけやすくすること。



(2) 空家の所有世帯の家計を主に支える者の年齢(N=1,381千世帯)

(出典:調査結果図表4-135)

| | |
|---------|-------|
| ・49歳以下 | 5.7% |
| ・50～59歳 | 14.3% |
| ・60～64歳 | 14.5% |
| ・65～74歳 | 39.0% |
| ・75歳以上 | 26.5% |

●空家を発生させないためには。

→高齢者向けに、空家の活用(売却・賃貸)や除却の方法の情報を届けること。

(3) 空家の所有世帯の年間収入(N=1,381千世帯)(出典:調査結果図表4-147)

| | |
|------------------|-------|
| ・300万円未満 | 30.1% |
| ・300～500万円未満 | 28.9% |
| ・500～700万円未満 | 15.6% |
| ・700～1,000万円未満 | 13.5% |
| ・1,000～1,500万円未満 | 7.3% |
| ・1,500万円以上 | 4.6% |

●空家を発生させないためには。

→空家になる前に、建物の将来の活用方法あるいは除却について所有者や家族が検討すること(除却費用を確保すること。)

(4) 空家に最後に住んでいた人(N=1,381千戸)(出典:調査結果図表4-41)

| | |
|------------------|-------|
| ・所有者の親 | 36.5% |
| ・所有者(親などとの同居を含む) | 34.0% |
| ・所有者の親以外の親族 | 9.0% |
| ・借家人 | 10.2% |
| ・その他の人 | 3.1% |
| ・新築時や購入時から住んでいない | 7.2% |

●空家を発生させないためには。

→相続が発生する前に、所有者とその家族が建物について会話を行う「きっかけ」や「機会」を作ること。

→所有者とその家族に、相続(相続登記や、空家になった場合の管理方法や活用方法)に関する情報を届けること。

→所有者に空家や空家跡地の活用を促すこと。



(5) 人が住まなくなった理由(N=1,170千戸)(出典:調査結果図表4-43)

- ・死亡 43.9%
- ・別の住宅に転居 39.0%
- ・老人ホームなどの施設に入居 10.0%
- ・転勤など(一時的不在) 3.7%
- ・入院など(一時的不在) 1.2%
- ・不明 2.2%

●空家を発生させないためには。

→子どもなどの住宅に、所有者が転居し空家になったときは、所有者とその家族が建物について会話を行う「きっかけ」を作ること。

→所有者とその家族に、空家の管理方法や活用方法に関する情報を届けること。

(6) 相続前の対策状況(N=742千世帯)(出典:調査結果図表4-30)

- ・特に対策は講じていない 77.0%
- ・被相続人との話し合い 16.7%
- ・遺言の作成支援 1.8%
- ・後見制度や家族信託の活用 1.3%
- ・その他の対策 4.3%

●空家を発生させないためには。

→建物活用や除却等について、事前に被相続人との話し合いの機会を作ること。

(7) 空家の主な管理者(N=1,381千戸)(出典:調査結果図表4-63)

- ・所有者又は所有者と同居している親族 76.8%
- ・所有者と同居していない親族 13.5%
- ・不動産業者、建築会社、管理専門業者など 3.8%
- ・自治会、近所の人 0.9%
- ・その他の人 1.3%
- ・誰も管理していない 3.8%

●空家を減少させるためには。

→管理されていない空家を早期に発見し、所有者に管理を促すとともに、建物の除却を促すこと。



(8) 空家の管理面での心配事(複数回答 N=1,381千戸)

(出典:調査結果図表4-63)

- ・住宅の腐朽、破損の進行 75.7%
- ・樹木、雑草の繁茂 58.0%
- ・地震、台風、豪雪などによる住宅の損壊、倒壊 56.9%
- ・不審者の侵入や放火 51.7%
- ・心配事はない 37.0%
- ・動物の住着き 26.2%
- ・門、塀、擁壁などの腐朽、破損の進行 20.2%
- ・地域景観への悪影響 9.9%
- ・害虫の発生等による周辺住民への健康被害 9.2%
- ・ゴミの放置等による悪臭の発生 2.4%
- ・落雪による通行障害など 2.2%
- ・その他 6.0%

●空家を減少させるためには。

→心配ごとに寄り添い、所有者に空家や空家跡地の活用を提案すること。

(9) 空家の管理の内容(複数回答 N=1,225千世帯)(出典:調査結果図表4-65)

- ・外回りの清掃、草取り、剪定など 79.5%
- ・戸締りの確認 74.9%
- ・住宅の通風、換気 66.9%
- ・郵便物、チラシなどの整理、処分 57.0%
- ・住宅内の清掃 55.4%
- ・台風、地震などの後の見回り 49.3%
- ・痛み、雨漏りなどのチェック、修繕 48.3%
- ・水回りなどの点検、通水 43.3%
- ・除排雪 16.6%
- ・その他 6.2%

●空家を減少させるためには。

→管理の大変さに寄り添い、所有者に空家や空家跡地の活用を提案すること。



(10) 空家の管理の頻度(N=1, 225千世帯)(出典:調査結果図表4-67)

| |
|---------------|
| ・ほぼ毎日 17.7% |
| ・週に1～数回 19.1% |
| ・月に1～数回 34.0% |
| ・年に1～数回 27.6% |
| ・数年に1回 1.6% |

空家の管理の頻度と腐朽・破損の状態別(N=1, 225千世帯)
(出典:調査結果図表4-71)

| 管理の頻度 | ほぼ毎日 | 週に1～ 数回 | 月に1～ 数回 | 年に1～ 数回 | 数年に1 回 |
|--------------------------|-------|------------|------------|------------|-----------|
| 構造上の不具合が生じていた | 14.2% | 16.7% | 31.9% | 34.8% | 2.5% |
| 住宅の外観又は室内に、全体的に腐朽、破損があった | 11.8% | 14.7% | 32.4% | 38.2% | 2.9% |
| 住宅の外観又は室内に、部分的に腐朽、破損があった | 17.1% | 18.8% | 35.3% | 27.4% | 1.5% |
| 構造上の不具合や、腐朽、破損はなかった | 20.7% | 22.0% | 35.2% | 21.5% | 0.5% |

管理をする上での課題(複数回答 N=1, 381千世帯)

(出典:調査結果図表4-79)

| |
|----------------------------------|
| ・管理の作業が大変 31.7% |
| ・課題はない 30.5% |
| ・住宅を利用する予定がないので、管理しても無駄になる 27.1% |
| ・管理費用の負担が大きい 22.5% |
| ・遠方に住んでいるので往訪が困難 21.6% |
| ・管理を頼める人や業者がない 5.9% |
| ・その他 8.8% |

●空家の活用や除却を促すには。

→将来の活用が決まっていない空家の所有者や、遠方に住んでいる空家の所有者に、空家や空家跡地の活用を促すこと。



(11) 空家として所有しておく理由(複数回答 N=323千世帯)

(出典:調査結果図表4-130)

- ・物置として必要 55.8%
- ・解体費用をかけたくない 47.3%
- ・住宅の古さ 37.0%
- ・更地にしても使い道がない 34.8%
- ・取り壊すと固定資産税が高くなる 28.2%
- ・好きなどきに利用や処分ができなくなる 27.6%
- ・特に困っていない 26.6%
- ・将来自分や親族が使うかもしれない 25.1%
- ・仏壇など他に保管場所がないものがある 21.6%
- ・家財などの処理が困難 21.6%
- ・他人に貸すことに不安がある 20.7%
- ・リフォーム費用をかけたくない 18.2%
- ・労力や手間をかけたくない 17.9%
- ・住宅の質の低さ 17.6%
- ・どうすればよいか分からない 13.8%
- ・借り手、買い手の少なさ 11.3%
- ・資産として保有し続けたい 10.7%
- ・希望する価格で売れそうにない 7.5%
- ・再建築不可(道路付けの悪さなど) 6.9%
- ・所有者が複数で合意が困難 2.2%
- ・希望する家賃で貸せそうにない 2.2%
- ・関係者が認知症で意思決定できない 0.6%
- ・その他 10.3%

●空家の活用や除却を促すには。

- 将来の活用が決まっていない空家の所有者に、空家や空家跡地の活用のメリットを伝えること。
- 所有者の空家や空家跡地の買い手や借り手を見つけやすくすること。
- 所有者に相続土地国庫帰制度を紹介し、空家除却後の不安を解消すること。
- 所有者に長期保有による管理の大変さと建物劣化について情報提供すること。
- 空家跡地などの再編を提案し、空家跡地の買い手や借り手を見つけやすくすること。



(12) 空家の今後の利用意向(N=1,034千世帯)(出典:調査結果図表4-111)

- ・空家として所有しておく(物置としての所有含む) 31.7%
- ・売却する 19.5%
- ・別荘やセカンドハウスなどとして利用する 19.1%
- ・取り壊して、更地にする 14.1%
- ・所有者や親族が住む(リフォーム又は建替えをする場合も含む) 7.5%
- ・賃貸する 5.1%
- ・寄附、贈与する 1.5%
- ・住宅以外の用途で所有者や親族が利用する(民泊や店舗、事務所など) 1.5%

●空家の活用や除却を促すには。

- 所有者が、空家や空家跡地の買い手や借り手を見つけやすくすること。
- Uターン移住者となる所有者の空家のリフォームや建替えを支援すること。

(13) 買い手・借り手の募集状況(N=251千世帯)(出典:調査結果図表4-122)

- ・募集中 32.4%
- ・募集の準備中15.2%
- ・借り手、買い手が決定済み 4.1%
- ・まだ何もしていない 48.4%

●空家の活用や除却を促すには。

- 買い手・借り手の募集を行おうと思える機会を提供すること。

(14) 買い手・借り手が見つからない場合の対応(複数回答 (N=251千世帯))

(出典:調査結果図表4-125)

- ・家賃や価格を引き下げる 45.5%
- ・自治体、専門家などに相談する 42.6%
- ・賃貸、売却をあきらめる 20.4%
- ・リフォームなどで住宅の魅力を高める 6.4%
- ・その他 13.25%

●空家の活用や除却を促すには。

- 除却や跡地利用などを、所有者に促すこと。



(15) 除却費用の用意(複数回答 N=144千世帯)(出典:調査結果図表4-126)

- ・貯蓄から 56.0%
- ・未定 38.3%
- ・補助金を利用して 24.1%
- ・融資を受けて 3.5%

●空家の活用や除却を促すには。

→除却費用について、所有者が計画的に貯蓄をしていく機運を高めること。

4 第2期計画の目標達成状況

(1) 目標1 全体の空家数

第2期計画では、平成25年度に市が独自で行った空家実態調査において、1,431戸の戸建て空家が確認され、平成27年9月時点では1,424戸確認されました。

その後、令和2年10月時点では1,346戸と減少しています。(苦情相談等で空家を把握した件数などを加算し、除却や売却された空家の件数などを減算して数を算出)

そこで、第2期計画では、令和7年10月の空家数の目標を、令和2年10月の1,346戸から5%減少させた1,279戸としました。

令和7年度に市内全域で空家実態調査を実施したところ、空家を1,487戸確認し、第2期計画の目標を達成することはできませんでした。

目標1 市全体の空家数 5%減

令和2年10月 1,346戸 → 令和7年度目標値: 1,279戸

令和7年度実数 : 1,487戸

評価:未達成

(2) 目標2 危険度の高い空家等数

第2期計画では、外観目視調査にて空家の状態を「なし」から「極大」の5段階の危険度で評価しています。

令和2年10月時点では、10戸を危険度の高い空家数等と認定していましたが、所有者等への適切な管理の意識啓発と解体促進により、危険度の高い空家等を減少させることとしました。

毎年1戸そのような危険度の高い空家が増加することを想定しつつ、毎年2戸除却を図ることで、令和7年度には、5戸とすることを目標にしました。

令和7年度、特定空家等2件について、周囲に悪影響を与える部分の除却を行い、認定数が5件となったため、目標を達成することができました。

目標2 危険度の高い空家等数 減少

令和2年10月 10戸 → 令和7年度目標値: 5戸

令和7年度実数 : 5戸(特定空家等認定数)

評価:達成



5 第2期計画で実施してきた事業とその課題

第2期計画で実施した事業と第2 空家の現状と課題で検討した事項を比較し、課題を明らかにしました。

(1) 予防・調査

| ①第2期計画の内容 | ②第2期計画の実施事業 | ③見つかった課題 |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・市民意識の醸成・啓発 ・住宅ストックの良質化の推進 ・良好な住環境の保全・形成の推進 ・空家等の基本情報調査の実施 ・空家等対策の相談体制の充実 | <ul style="list-style-type: none"> ・チラシ(おうちナビ・空家管理)作成 ・ガイドブック(住まいの終活ノート及び未来につなぐ建物)発行 ・出前講座(地域と考える空家対策)実施 9件(R3~R6) ・空家管理活用相談受付 353件(R3~R6) | <ul style="list-style-type: none"> ・所有者や相続人等に建物の適正管理や活用、除却などの情報を確実に届けていく必要がある。 ・相続に関する情報の発信を強化する必要がある。 ・外国人への情報発信を行う必要がある。 |

(2) 適切な管理

| ①第2期計画の内容 | ②第2期計画の実施事業 | ③見つかった課題 |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等の定期的な空家等の状況の確認 ・(所有者の連絡先を伝え)地域の方の問題発生時の対応 ・早期の相続登記 ・空家等の老朽化前の解体又は売買若しくはリフォーム | <ul style="list-style-type: none"> ・空家管理のチラシを固定資産税納税通知書に同封して発送 ・空家所有者に指導 131件(R3~R6) ・空家管理代行サービス利用補助 1件(R3~R6) | <ul style="list-style-type: none"> ・所有者や相続人等に情報を確実に届けていく必要がある。 ・建物の維持管理や解体費用などのライフサイクルコストに関する情報を発信する必要がある。 ・建物(所有者が遠隔地にいる場合等)の劣化防止のための適正管理に関する情報を発信する必要がある。 ・地域の空家対策を後押しする必要がある。 ・外国人への情報発信を行う必要がある。 |



(3) 有効活用

| ①第2期計画の内容 | ②第2期計画の実施事業 | ③見つかった課題 |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・空家活用に係る所有者の意識改革 ・各種情報の提供 ・地域での働きかけ | <ul style="list-style-type: none"> ・おうちナビ成約件数 139件(R3~R6) ・空家対策プラットフォーム組織化 ・0円都市開発合同会社と協定 ・(一社)活かそっさ空き家の空家相談会の支援 ・空家の診断費用補助 0件(R3~R6) ・空家等リフォーム補助 34件(R3~R6) | <ul style="list-style-type: none"> ・売却や解体等の方法を発信する必要がある。 ・売却や解体等の早期決断の後押しが必要になる。 ・売却や解体等の妨げになる相続等の問題を解決する支援が必要になる。 ・空家を活用したい人や地域を後押しする仕組みが必要になる。 ・まちづくりの視点で、空家や空家跡地の活用を図っていく必要がある。 |

(4) 解体

| ①第2期計画の内容 | ②第2期計画の実施事業 | ③見つかった課題 |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・解体支援 ・空家特措法に基づく措置 | <ul style="list-style-type: none"> ・(株)クラッソーネと協定(費用シミュレーター) ・老朽危険空家の解体撤去への補助 16件(R3~R6) ・緊急安全措置に係る作業委託 ・特定空家等の認定 7件(R3~R7) | <ul style="list-style-type: none"> ・空家跡地の活用方法を踏まえて除却を促進する必要がある。 ・解体に対する支援を行う必要がある。 ・特定空家等の認定を速やかに行い、指導・改善を速やかに行う必要がある。 |



第3 第3期計画の目標と空家等対策

1 第3期計画の目標

越前市総合計画2023では、基本構想として2040年の本市の将来像が示され、基本計画としてこの将来像の実現に向けて、令和5年度から令和9年度までの5年間において、36の具体的な政策を定めています。

本計画に特に関連する政策として、「住宅支援の充実(定住やUIJターンの促進・空家の利活用促進)(政策24)」、「暮らしの安心(老朽危険空家の適正管理・解体促進)(政策29)」が掲げられています。

本計画においては、これら政策の実現を図るとともに、空家の存在は市民の暮らしに影響を及ぼすおそれがあることから、空家数の増加を抑え危険な空家を解消し暮らしの安全安心を確実なものとするため、次のとおり目標を定め、施策を実行します。

(1) 目標1 空家発生の抑制 空家2,630戸以下(空家増加数 0戸)

本市の65歳以上の高齢者は、国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、令和2年度(2040年度)にピークを迎えることから、空家の発生も今後も増加していくことが見込まれています。

このため、市内の空家数を増加させないことを目標にします。

目標1 空家発生の抑制 空家2,630戸以下(空家増加数 0戸) (令和12年10月目標値)
令和5年 2,630戸※ → 令和10年 2,630戸以下 → 令和15年 2,630戸以下
※賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家数(令和5年住宅・土地統計調査(総務省統計局))
空家の発生数及び除却数を随時把握していくことが困難であるため、数を客観的に把握できる統計の数値を用いる方法とします。

(2) 目標2 危険な空家等の解消 40戸

特定空家等など市民に危険を及ぼす空家について、計画的に除却していくことで、市民に安全と安心をもたらし、越前市に住み続けたいと思う基盤、ウェルビーイングを実感する基盤になります。

このため、危険な空家等の解消を目標にします。

目標2 危険な空家等の解消 40戸
令和7年度(2025年度)空家実態調査で把握した、特定空家等や特定空家等になるおそれがある空家の解消を目指します。



2 空家等対策の方針

第3期計画の目標を実現するため、令和5年12月施行の「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」の「適正管理の確保」・「活用(跡地)の拡大」・「危険な空家等の除却」の3本を柱に区分して、取組を記載します。

また、第2期計画では、「予防・調査」「適切な管理」「有効活用」「解体」の区分で取り組みましたが、アプローチ先が不明確であったため、役割分担やアプローチ先を明確にしました。

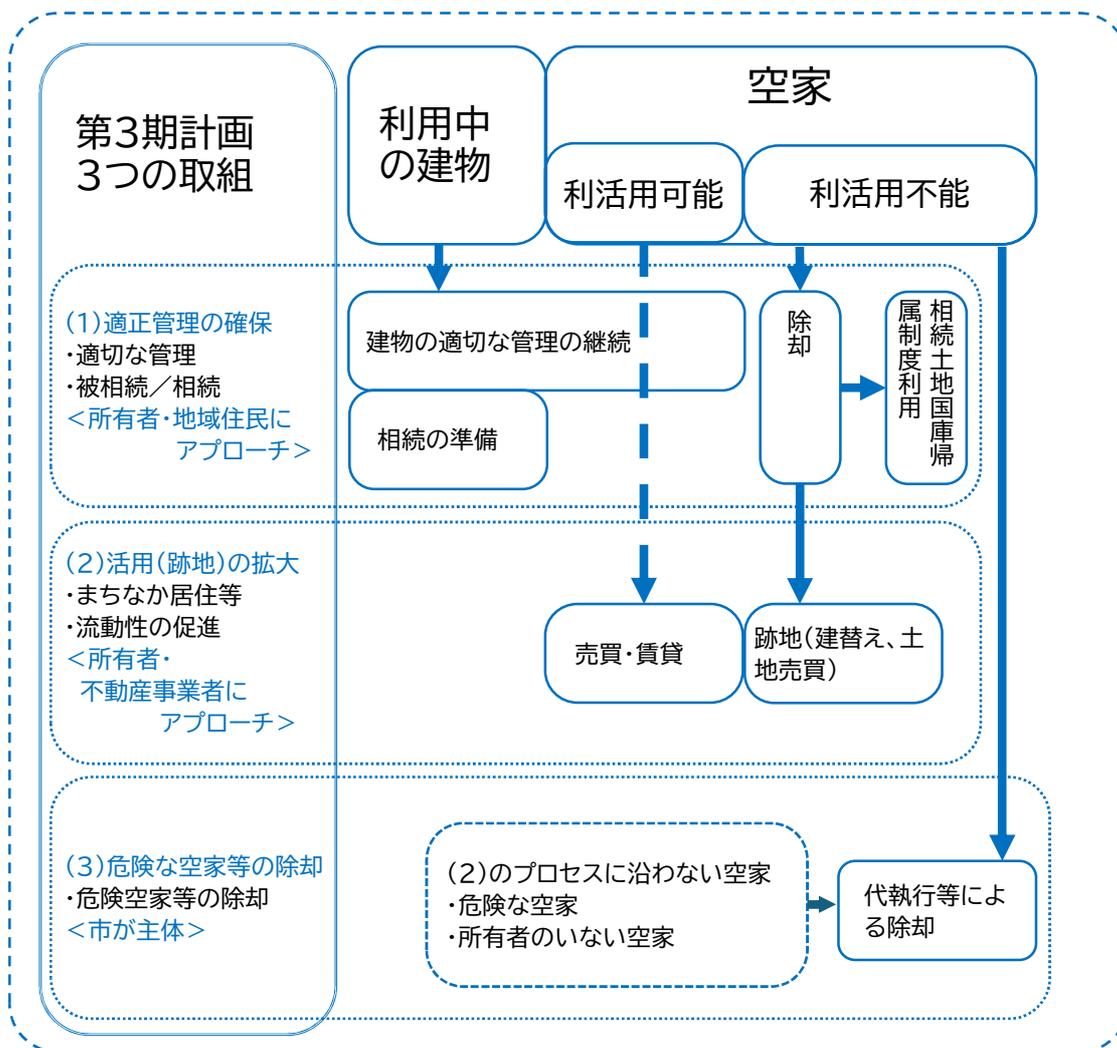


図-3 第3期計画の3つの取組(3本柱)



3 空地対策の方針

相続件数の増加、土地の利用ニーズと所有意識の希薄化が進行した結果、所有者不明土地や低未利用土地が増加しています。

特に、公簿情報等を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は連絡がつかない所有者不明土地は、長期間管理がされないことによって、周辺の環境や景観、防災、防犯に対して様々な問題を引き起こす恐れがあり、管理の適正化と利用の円滑化を図っていくことが重要になります。

このため、市内全域の空地について、管理不全状態の発生抑制、利活用の推進の観点で、空家対策とあわせて、取組を行います。



4 具体的な取組

(1) 適正管理の確保<所有者・地域住民にアプローチ>

市は、建物の所有者に、建物の適切な維持管理に関する情報を届けるほか、建物の将来についても意識できるよう、外国人の所有者を含め、相続手続や建物土地の売買方法や相談先に関する情報を届け、空家の発生の抑止を図ります。

また、地域でも建物の継承が共通の話題となるよう、相続手続等の情報を提供するほか空家の活用事例などを紹介します。そして、それぞれの地域で空家に関する情報の共有を図り、空家対策の取組を応援します。

管理が不適切な空家については、市が状況を確認し、所有者等に改善の指導を行うほか、改善が見られない所有者に対しては、空家特措法に基づき勧告を行うとともに、所有者の住所氏名等の情報をその空家の隣家の居住者等に提供できるようにします。

地域は、地域住民に建物の将来について啓発活動を行えるほか、管理が不適切な空家の情報を市に提供することができます。

① 所有者の意識の醸成・啓発等(市が行うこと。)

I 建物を継承していく意識の醸成

i 建物の適正な管理維持への関心を高めます。

- ・市は、建物の所有者に、建物の適正管理に関する情報を発信し、空家の発生を予防します。
- ・建物の所有者に、住宅のライフサイクルコストに関する情報を発信します。

ii 相続手続や活用、除却などに関する知識を提供します。

- ・建物の所有者に、建物の相続登記の手続の義務や、活用(売買、賃貸、空家跡地利用)、除却などに関する情報を発信します。
- ・相続時の家財道具の処分や、除却に関する支援を行い、その情報を発信します。
- ・建物の建替えの支援を行い、その情報を発信します。

II 建物を除却する意識の醸成

i 所有者の建物の除却の支援を行います。

- ・利用目的のない空家を除却することにより、管理の煩わしさや、建物の劣化による第三者に危害を与える危険性などから解放されるメリットを伝えます。
- ・建物の除却の支援を行い、その情報を発信します。
- ・空家跡地の売却等の方法や、相続土地国庫帰属制度の情報を伝えます。

III 外国人の所有者等への情報の伝達

i 外国人の建物の所有者等に情報を届けます。

- ・越前市多文化共生総合相談ワンストップセンターを通して、外国人が分かりやすい情報を提供します。



② 地域住民の意識の醸成・啓発(市が行うこと。)

| |
|--|
| I 建物の未来を意識していく雰囲気醸成 |
| i <u>建物の継承や除却に関する地域での話題づくりを応援します。</u> |
| ・空家発生時に所有者へ早期決断の促しを行える情報などを提供することで、地域が空家の話題を出しやすくなるようにします。 |
| ・市政出前講座を積極的に行い、情報を提供します。 |
| II 地域の建物に関する意識の醸成 |
| i <u>建物の適正管理に関する話題づくりを応援します。</u> |
| ・管理が不適切な空家への対応方法を伝えます。 |
| ・管理が不適切な空家の所有者の情報を提供します。 |
| ii <u>地域の空家活用に関する話題づくりを応援します。</u> |
| ・各地域の空家活用に関する事例紹介を行える環境を整備し、知見の共有を図り、市民の空家活用に関する関心を高めます。 |

③ 適切な管理に向けた市の空家の調査及び支援(市が行うこと。)

| |
|--|
| I 管理が不適切な空家への対処 |
| i <u>管理が不適切な空家について、継続的に状態を確認します。</u> |
| ・管理が不適切な空家を把握した場合は、所有者に改善の助言、指導を行います。 |
| ・地域等と連携して、管理が不適切な空家の状態を継続的に確認します。 |
| ・状態が改善されない空家の所有者については、その住所氏名をその空家の隣家の居住者などに情報を提供できるようにします。 |
| II 相続等の問題に対する支援 |
| i <u>相続等の問題がある空家でも売買が進むよう、空家対策プラットフォーム※と連携体制を整えます。(※空家対策プラットフォーム:所有者が抱える空家に関する問題の解決策を提案する、弁護士会や司法書士会などで構成する組織)</u> |
| ・相続の問題を抱える所有者に空家対策プラットフォームへの相談を案内します。 |
| ・所有者に対して、空家発生時から一定期間内の相続問題に対する支援を行い、その情報を発信します。 |
| III 情報の伝達方法 |
| ・空家に関する相談窓口を設置します。 |
| ・情報は、冊子やチラシ、ホームページ、SNSなどで発信します。 |
| ・全ての建物所有者を対象に、固定資産税納税通知書の発送時にチラシ等を同封して、情報を届けます。 |



- ・施設に入居される建物所有者やその家族を対象に、地域包括支援センターなどの協力を得ながら、情報を届けます。
- ・民生委員や地域が高齢者等に情報を届けることができるよう、冊子やチラシなどを提供します。
- ・冊子やチラシは、ホームページへの掲載や公共施設への配置など行います。

④ 地域ができること。

I 地域の役割

i 地域住民に建物の将来についての情報を周知します。

- ・市などから提供された相続手続や市の補助金などの情報を地域住民に幅広く周知します。
- ・地域で出前講座を受講するなど、地域住民で建物の維持管理や、将来について話し合うきっかけを設けます。

ii 管理が不適切な空家を見守ります。

- ・管理が不適切な空家を発見した場合は、市に情報提供します。
- ・管理が不適切な空家の状況を見守り、管理の改善がない場合は、市に情報提供します。



出典:政府広報オンライン(改正空家特措法 令和6年3月掲載)

<https://www.gov-online.go.jp/newspaper/tsukidashi/202403/newspaper-894.html>



(2) 活用(跡地)の拡大<所有者・不動産事業者にアプローチ>

市は、所有者が、「使う」「売る」「貸す」「壊す」の決断を早期にできるよう後押しを行うほか、売買に関する情報を届けます。

また、不動産事業者と連携し、空家(空家跡地)の売買を行いやすい環境を維持していくほか、空家跡地を活用したまちづくりを支援します。

地域は、コミュニティの場としての空家活用や、雪捨て場として、空家跡地を活用するなど、公共的な利用について、市に提案することができます。

① 所有者への後押し(市が行うこと。)

I 空家(空家跡地)の売買決断の後押し

i 所有者の空家売却の早期決断を後押しします。

- ・所有者に対して、空家発生時から一定期間内の建物の活用除却の支援を行い、その情報を発信する。(早期決断時のインセンティブを提供します。)

ii 売買の方法に関する情報を提供します。

- ・空家の所有者に越前市おうちナビ※への登録を呼びかけます。(※おうちナビ:売買や賃貸用の建物や土地を不動産事業者が紹介する、市が管理するホームページ)
- ・空家の売却やリフォームの事例紹介を行います。

iii 賃貸の方法に関する情報を提供します。

- ・空家の所有者に越前市おうちナビや福井県セーフティネット賃貸住宅への登録を呼びかけます。

iv 建物の建替えを支援します。

- ・住宅の建替えの支援を行い、その情報を発信します。
- ・防火地域、準防火地域での住宅の建替えの支援を行い、その情報を発信します。

② 不動産事業者との連携(市が行うこと。)

I 空家(空家跡地)の売買環境の維持向上

i 越前市おうちナビによる流通を促進させます。

- ・空家の所有者に越前市おうちナビへの登録を呼びかけます。
- ・空家購入希望者の情報をおうちナビに掲載します。

II 土地の整形地化の連携

i 空家の跡地を活用した土地の整形地化等を支援します。

- ・事業者等が行う空家跡地のセットバックやミニ開発などへの支援を行います。
- ・ミニ開発等に、空家跡地を利用することができる場合、その空家の除却を優先的に進めます。



③ 地域ができること。

I 公共的な利用

- ・コミュニティの場など、地域における空家の活用方法を市に提案します。
- ・雪捨て場や道路拡幅用地、火除地など、地域の利便性や防災性を向上させるための空家跡地の活用方法などを市に提案します。
- ・市や不動産事業者などが実施する地域の利便性や防災性を向上させるための事業に協力します。
- ・地域での空家の有効活用に向けたマッチングツアーなどの取組を行います。

空家の跡地を活用した土地の整形地化等の事例

① 狭隘道路の拡幅



③ 敷地再編+セットバック



② 雪捨て場設置+道路拡幅



出典：国土交通省 事例は全て山形県鶴岡市

①② 地方公共団体の空き家対策の取組事例2 P68、P70（一部加工）

<https://www.mlit.go.jp/common/001239420.pdf>

③ 令和6年版土地白書について P3（一部加工）

<https://www.mlit.go.jp/statistics/content/001749292.pdf>



(3) 危険な空家等の除却<市が主体>

市は、管理が不適切な空家について、危険性がある空家については速やかに緊急安全措置を行い危険性を取り除くとともに、周辺に悪影響を及ぼす空家については空家特措法の規定による認定などを行いその悪影響を除去していきます。

所有者がいない空家についても、将来、危険な空家となるおそれが高いことから、予防的に除却をしていきます。

地域は、危険な空家に関して、市に情報を提供することができます。

① 管理が不適切な空家の除却等(市が行うこと。)

I 緊急安全措置

- ・空家により、危険な状態が切迫しているときは、空家条例に基づき緊急安全措置を実施し、その危険性を除去します。

II 管理不全空家等の認定等

- ・そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがあり、地域から情報提供を受けた空家等で状態が改善しないものについては、空家特措法第13条第1項の規定に基づき、管理不全空家に認定し、指導を行います。
- ・管理不全空家等に認定した改善がない場合は、勧告を行い、土地の固定資産税の軽減の適用が解除されるようにします。

III 特定空家等の認定等

- ・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な空家については、「特定空家等」に速やかに認定し、空家特措法に基づき、速やかに指導や処分を行います。
- ・必要性に応じて、行政代執行等により特定空家等の除却を行います。
- ・災害等に備える必要があるときは、予防的に行政代執行等を行います。
- ・緊急性、経済性等を勘案し、空家特措法に基づく行政代執行や、民法等に基づく管理制度等の活用を行い、除却を行います。

② 所有者がいない空家の除却等(市が行うこと。)

I 所有者がいない空家の予防的な除却等

- ・相続人全員が相続放棄した空家や、破産した法人の空家など管理されない空家については、危険な空家予備群とし、裁判所の相続財産管理制度等を活用して除却又は売却をします。
- ・危険な状態又は防犯防災上課題のある空家の優先順位をつけ、予防的な除却又は売却をしていきます。

II 跡地の活用が見込める空家の優先的除却



・空家跡地の活用予定があるものは、優先的に、裁判所の相続財産管理制度等を活用して除却又は売却をします。

③ 地域ができること。

I 地域の役割

i 危険な空家の情報を市に提供します。

・危険な空家を発見した場合は、市に情報提供します。

ii 危険な空家を見守ります。

・危険な空家の状況を見守り、状況が変化したときは、市に情報提供します。

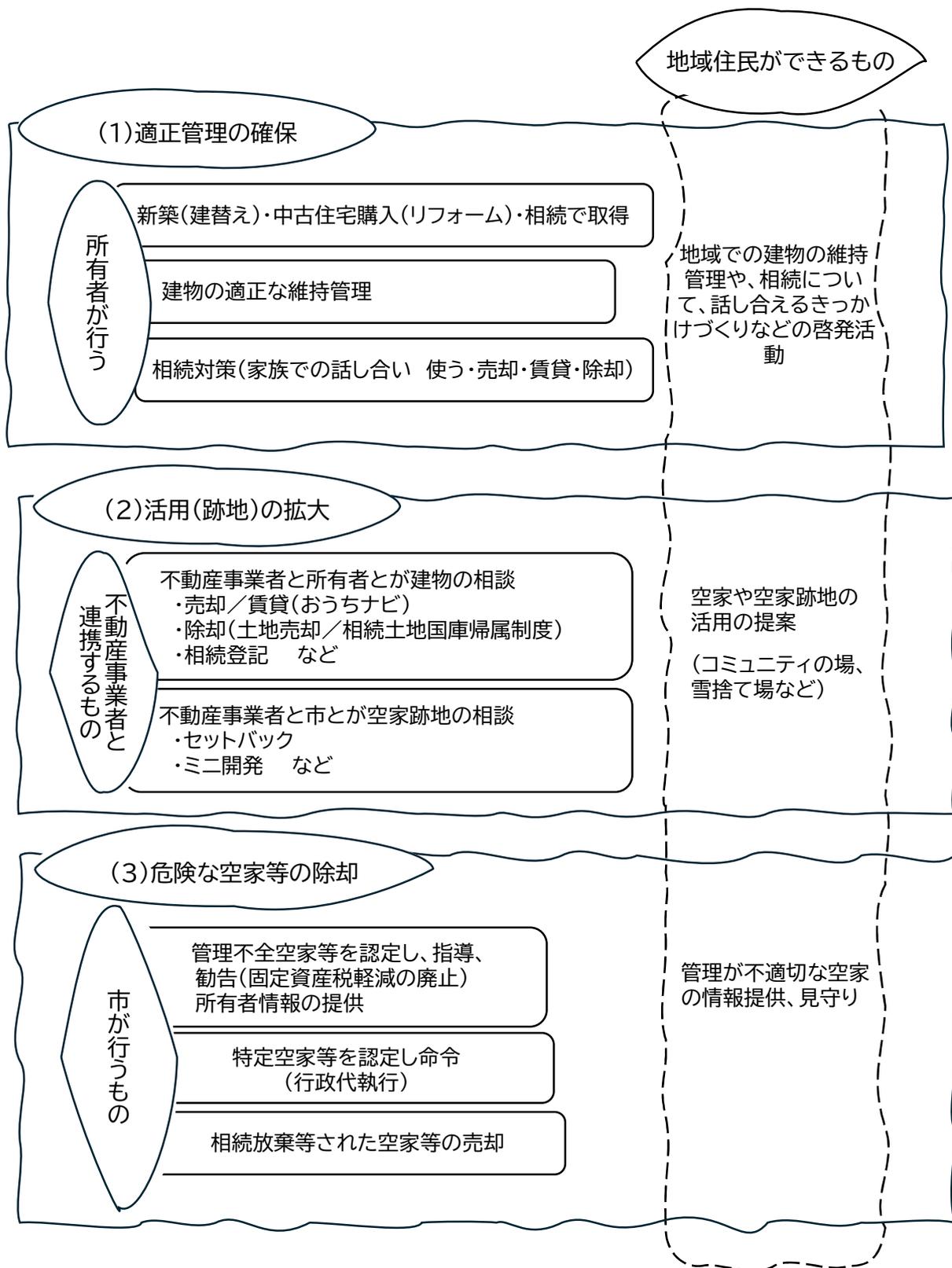


出典：政府広報オンライン(空家の活用や適切な管理などに向むけた対策が強化。トラブルになる前に対応を！)

<https://www.gov-online.go.jp/article/202403/entry-5949.html>



(参考) 具体的な空家等対策の体系図



(4) 空地に関する対策に向けた具体的な取組

低未利用土地の所有者に対して、地域への悪影響を防ぐため、適切な管理の実施に向け、対応を行います。

①管理不全状態の空家等や空地の発生予防に向けた周知普及

空家等や空地については、本来、所有者が自ら適切に管理する責務を有することから、所有者に対して、適切な管理を促すことが重要です。空家等や空地が適切に管理されず放置された場合、周辺環境に悪影響を与えるおそれがあるため、ホームページの充実や広報誌の活用により、空家等や空地に対する市民の問題意識を高め、国等の制度に関する周知を行い、空家等や空地の発生予防や適正な管理の促進を図ります。

また、所有者が分からない土地や、共有地で一部の所有者が分からない土地については、コミュニティの場など(地域福利増進事業)により活用できることを周知し、地域住民、自治会等の地縁組織、事業者等による利活用を促します。

②中心市街地等の地域の拠点にある空家等及び空地の利活用の促進

空家等や空地を地域の資源と位置付け、中心市街地等の地域の拠点にある空家等や空地の利活用を促進します。具体的には、越前市おうちナビ等により、所有者と活用希望者のマッチングなど行います。空き家除却後の跡地の有効活用も促していきます。

また、空家等や空地の所有者と活用希望者への相談体制を充実させるため、空家等や空地の利活用・管理に取り組む不動産事業者等と連携して取組を行います。



5 空家等対策の組織体制

(1) 空家等に対する庁内組織体制

空家等をもたらす防災、衛生、景観等の多岐にわたる政策課題に、横断的に応える必要があるため、庁内に以下の対策推進本部及び推進会議を設置し、空家等の諸課題等に関連する各部署と連携し、空家等対策を推進します。

①越前市空家対策推進本部

| | |
|-----|--|
| 本部長 | 副市長 |
| 本部長 | 総合政策部長 総務部長 市民活躍推進監 危機管理幹 市民福祉部長 産業観光部長 環境農林部長 まちづくり政策監兼建設部長 今立総合支所長 教育委員会事務局長 南越消防組合消防長 |

②空家対策推進会議

経営戦略室(空家の流通促進に関する移住・定住施策の連携)
人事・法制課(個人情報情報の流通・区長配布)
防災危機管理課(危険な空家対策の連携)
税務課(所有者情報提供・相続放棄情報提供)
市民協働課(空家の流通促進に関する地域活動支援の連携)
窓口サービス課(所有者の相続人調査のための戸籍等の交付等)
社会福祉課(高齢世帯等への情報提供協力)
長寿福祉課(施設入居者の家族への情報提供協力)
産業政策課(空家の流通促進に関する創業施策の連携)
にぎわい創出課(空家の流通促進に関する中心市街地活性化事業の連携)
環境政策課(空家に係る環境保全関係情報提供)
都市計画課(土地の活用等に関する連携)
都市整備課(危険な空家対策の連携)
建築住宅課(空家等対策)



上下水道課(所有者情報提供)
生涯学習・文化財課(文化財である空家の活用連携)
南越消防組合消防本部予防課(危険な空家対策の連携)
南越消防組合消防本部警防課(危険な空家対策の連携)

(2) 空家等対策協議会

空家特措法及び空家条例に基づき、越前市空家等対策協議会を設置し、空家等対策計画の作成及び変更、計画に基づく実施等について協議します。



6 国など関係機関への働きかけ

今後、全国的に少子高齢化の中で空家等がさらに増加していくことが予想される中で、本市が空家等対策を行う業務量や経費も増加していくことが想定され、本市だけでなく、国全体での空家等対策が必要不可欠です。

このため、人的・財政的支援を求めているとともに、今後はさらに、相続放棄等の法制度の見直し、相続税等の税制度の見直しや財源の拡充等の提案を掲げ、国など関係機関に国全全体での対策を行うよう働きかけていきます。

《重点事項 2》(土木部)

【提案・要望事項】

危険空家等に対する財政支援の拡充等について

本市では、令和7年2月の大雪時に、空家の一部が倒壊し、道路や隣家に被害を及ぼしたため、全額市費で緊急安全措置を行う事案が発生しました。

また、所有者が勧告・命令に従わない危険空家等については、市が代執行による解体を行います。その費用を回収できない場合、国の補助率は費用の半分以上となっており、市の財政負担は大きくなっています。

加えて、相続放棄の件数は年々増加しており、今後も増加することが見込まれます。また、令和5年に改正された空家等特措法により、相続放棄空家等については、市から裁判所に清算人などの選任請求を行うことが可能になりましたが、その事務や費用は自治体負担となっています。

つきましては、次の事項を要望します。

- 1 危険な状態が切迫している空家等への緊急安全措置に対する財政支援を新たに設けること。
- 2 代執行等に係る財政支援のさらなる拡充を図ること。
- 3 相続放棄された空家等について、裁判所への相続財産清算人の選任申立てなど、市が行う手続きに必要な人的・財政的負担に係る支援を創設・拡充するよう、国に対して働きかけること。

【参考】

全国の相続放棄の申述の受理件数

| | |
|------|----------|
| 令和元年 | 225,416件 |
| 令和2年 | 234,732件 |
| 令和3年 | 251,994件 |
| 令和4年 | 260,497件 |
| 令和5年 | 282,785件 |

令和7年度に行った、福井県に対する重要要望



令和7年度から令和9年度までにおける越前市空家等対策協議会委員

| | |
|----------------------------|--|
| 越前市長 | やまだ けんいち 山田 賢一 (令和7年12月26日まで) ひらばやし とおる 平林 透 (令和8年2月8日から) |
| 越前市議会 副議長 | こんどう みつひろ 近藤 光広 (令和7年11月25日まで) おおくぼ けいこ 大久保 恵子 (令和7年12月26日から) |
| 市顧問弁護士 | やまかわ ひとし 山川 均 |
| 不動産鑑定士 司法書士 | なかじま やすこ 中嶋 泰子 |
| 福井県土地家屋調査士会 名誉会長 | いわさか あきひろ 岩坂 昭宏 |
| 県宅地建物取引業協会 常務理事 | なかや なかひさ 中屋 敬久 |
| 県建築士会南越支部 | よしだ さだゆき 吉田 定幸 |
| 県建築士会 副会長 | まつもと まさき 松本 正輝 |
| 社会福祉士 | やまぎし ひとみ 山岸 ひとみ |
| ふくいヘリテージ協議会 副事務局長 | かわら しんいちろう 川楽 眞一郎 |
| (独)福井工業高等専門学校 環境都市工学科教授 | つじこ ゆうじ 辻子 裕二 |
| 福井地方法務局武生支局 統括登記官 | かわら なみよ 瓦 奈美代 |
| 越前警察署 生活安全課長 | しまづき ともえ 島崎 智恵 |
| 南越消防組合消防本部 中消防署 副署長 | いなば こういち 稲葉 浩一 |
| 越前市自治連合会 代表幹事 | かわかみ ひろし 川上 浩司 |



第3期改定 越前市空家等対策計画策定委員会委員

| | |
|----------------------------|--|
| (独)福井工業高等専門学校 環境都市工学科教授 | つじこ ゆうじ 辻子 裕二 |
| 越前市議会 副議長 | こんどう みつひろ (令和7年11月25日まで) 近藤 光広 おおくぼ けいこ (令和7年12月26日から) 大久保 恵子 |
| 不動産鑑定士 司法書士 | なかじま やすこ 中嶋 泰子 |
| 県宅地建物取引業協会 常務理事 | なかや たかひさ 中屋 敬久 |
| 県建築士会南越支部 | よしだ きだゆき 吉田 定幸 |
| 県建築士会 副会長 | まつもと まさき 松本 正輝 |
| 社会福祉士 | やまぎし ひとみ 山岸 ひとみ |
| 越前市自治連合会 代表幹事 | かわかみ ひろし 川上 浩司 |
| 仁愛女子短期大学 名誉教授 | うちやま ひでき 内山 秀樹 |



越前市空家等の適切な管理に関する条例

越前市空き家等の適正管理に関する条例(平成 25 年越前市条例第 24 号)の全部を改正する。

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適切な管理に関し所有者等及び市の責務並びに市民等の役割を明らかにするとともに、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、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に必要な事項を定めることにより、防災、防犯等の生活環境の保全に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例によるほか、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 所有者等 空家等の所有者又は占有者、相続人その他の管理者をいう。
- (2) 市民等 市内に居住し、若しくは通勤し、若しくは通学する個人又は市内で事業を行う法人その他の団体若しくは個人をいう。

(民事による解決の原則)

第3条 所有者等及び当該所有者等の空家等が適切な管理が行われていないことにより被害を受けるおそれのある者は、民事によりその解決を図るよう努めなければならない。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないように自らの責任において空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(市の責務)

第5条 市は、この条例の目的を達成するため、次に掲げる事項を実施するものとする。

- (1) 空家等の適切な管理を促進するための市民等の意識の啓発、情報の提供その他必要な措置に関すること。
- (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必要な措置に関すること。

(市民等の役割)

第6条 市民等は、適切な管理が行われていない空家等があると認めるときは、速やかに市長にその情報を提供するよう努めるものとする。

- 2 市民等は、前条の規定により市が実施する措置に協力するよう努めるものとする。
- 3 市民等は、地域に存する空家等の適切な管理に寄与するため、防災、防犯等に係る地域活動に協力するよう努めるものとする。

(公表等)



第7条 市長は、法第22条第3項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(法人にあっては、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、市長が必要と認める事項

2 市長は、法第13条第1項又は第22条第1項の規定による指導を受けた所有者等が正当な理由なく当該指導に従わないときは、当該指導に係る空家等の隣地に存する住家の居住者、区長その他規則で定める利害関係者に対して、必要に応じて、当該指導に従わない所有者等の住所及び氏名(法人にあっては、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)その他規則で定める事項を提供することができる。

3 市長は、前2項の規定による公表等をするに当たっては、当該公表等に係る所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

4 前3項の規定の適用に関し必要な事項は、規則で定める。

(緊急安全措置)

第8条 市長は、空家等が適切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られるときは、危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置(以下この条において「緊急安全措置」という。)をとることができる。

2 市長は、緊急安全措置をとったときは、所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

3 市長は、緊急安全措置に要した費用を所有者等に請求するものとする。ただし、特別の理由があると認めるときは、この限りでない。

4 前3項の規定の適用に関し必要な事項は、規則で定める。

(空家等対策協議会)

第9条 市長は、法第8条の規定に基づき、次に掲げる事項を協議するため、越前市空家等対策協議会(以下この条において「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事項
- (2) 前号に掲げるもののほか、空家等の適切な管理に関する事項

2 協議会は、委員15人以内をもって組織する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の組織に関し必要な事項は、規則で定める。

(関係機関との連携)

第10条 市長は、必要があると認めるときは、福井県、福井県警察、南越消防組合その他関係機関(以下この条において「関係機関」という。)から適切な管理が行われていない空家等に係る情報を収集することができる。



- 2 市長は、必要があると認めるときは、関係機関に適切な管理が行われていない空家等に係る情報を提供することができる。
- 3 市長は、関係機関に対し、空家等の適切な管理を促進するために必要な協力を要請することができる。

(委任)

第11条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の日の前日までに、この条例による改正前の越前市空き家等の適正管理に関する条例の規定によりなされた手続、処分その他の行為は、法又は改正後の越前市空家等の適切な管理に関する条例の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則(令和5年12月21日条例第25号)

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。ただし、第8条第2項の改正規定は、令和6年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例による改正後の越前市空家等の適切な管理に関する条例第8条第2項の規定は、令和6年4月1日以後に同条第1項の規定により緊急安全措置をとる場合について適用し、同日前にこの条例による改正前の越前市空家等の適切な管理に関する条例第8条第1項の規定により緊急安全措置をとる場合については、なお従前の例による。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。



越前市空家等の適切な管理に関する規則

越前市空き家等の適正管理に関する条例施行規則(平成28年越前市規則第4号)の全部を改正する。

目次

第1章 総則(第1条・第2条)

第2章 空家等に対する措置(第3条—第16条)

第3章 越前市空家等対策協議会(第17条—第25条)

第4章 雑則(第26条)

附則

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この規則は、法令の規定による空家等に対する措置及び越前市空家等対策協議会に関し必要な事項を定めるものとする。

2 前項の「法令」とは、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。)、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則(平成27年総務省・国土交通省令第1号)、越前市空家等の適切な管理に関する条例(平成28年越前市条例第9号。以下「条例」という。)等をいう。

3 第1項の「措置」とは、法の規定による所有者等への助言、指導及び勧告並びに代執行又は民法(明治29年法律第89号)等の規定による非権力的行為をいう。

4 前項の非権力的行為に関する制度を例示すると、おおむね次のとおりであり、適切な管理が行われていない空家等への対処のほか、空家等の除却に資するときに行うものとする。

(1) 不在者財産管理制度(民法第25条の規定によるものをいう。)

(2) 所有者不明土地管理制度(民法第264条の2の規定によるものをいう。)

(3) 所有者不明建物管理制度(民法第264条の8の規定によるものをいう。)

(4) 管理不全土地管理制度(民法第264条の9第1項の規定によるものをいう。)

(5) 管理不全建物管理制度(民法第264条の14第1項の規定によるものをいう。)

(6) 相続財産管理制度(民法第952条の規定によるものをいう。)

(7) 清算人の選任申立て(会社法(平成17年法律第86号)第478条、宗教法人法(昭和26年法律第126号)第49条等の規定によるものをいう。)

(定義)

第2条 この規則において使用する用語は、次項及び第3項に定めるもののほか、法及び条例において使用する用語の例による。

2 この規則において、「空家等措置ガイドライン」とは、国土交通省が公表する「管理不全空家等及び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)」をいう。



3 この規則において、「掲示場」とは、越前市公告式条例(平成17年越前市条例第4号)第2条第2項に規定する掲示場をいう。

第2章 空家等に対する措置

(立入調査)

第3条 法第9条第3項本文の規定により通知する内容は、立入調査の対象、趣旨及び日時その他必要な事項とする。

2 法第9条第4項に規定する身分を示す証明書の様式は、空家等措置ガイドラインに定める様式の例による。ただし、刻印は行わないものとする。

(管理不全空家等に関する指導又は勧告)

第4条 法第13条第1項の規定による指導は、指導書(様式第1号)により行うものとする。

2 法第13条第2項の規定による勧告を行う際の勧告書の様式は、空家等措置ガイドラインに定める様式の例による。

3 前項の勧告を行った場合は、市長は、当該敷地を固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外するよう調整するものとする。

(特定空家等に係る執行の検討)

第5条 特定空家等に認定した場合であっても、市長は、法に基づく代執行のほか、非権力的行為の実施について、比較検討を行うものとする。

2 特定空家等に該当しないものであっても、市長は、非権力的行為を必要に応じて実施し、空家等に対する措置を行うことができるものとする。

(特定空家等に関する助言又は指導)

第6条 法第22条第1項の規定による助言は、原則として口頭により行うものとする。

2 法第22条第1項の規定による指導は、指導書 により行うものとする。

(特定空家等に関する勧告)

第7条 法第22条第2項の規定による勧告を行う際の勧告書の様式は、空家等措置ガイドラインに定める様式の例による。

2 前項の勧告を行った場合は、市長は、当該敷地を固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外するよう調整するものとする。

(特定空家等に関する命令に係る手続保障)

第8条 法第22条第4項の規定による命令の事前通知を行う際の事前の通知書の様式は、空家等措置ガイドラインに定める様式の例による。

2 前項の命令の事前通知の交付を受けた者が、法第22条第4項の規定による意見書を提出することができる期間は、当該通知の交付日の翌日から起算して14日を経過する日までとする。

3 第1項の命令の事前通知の交付を受けた者が行う、法第22条第4項又は第5項の規定による意見書の提出又は公開による意見聴取請求は、様式第2号により行うものとする。



4 法第22条第5項の請求があった場合の同条第7項の規定による公告は、様式第3号により行うものとする。

(特定空家等に関する命令)

第9条 法第22条第3項の規定による命令を行う際の命令書の様式は、空家等措置ガイドラインに定める様式の例による。

2 法第22条第13項の規定による標識の様式は、空家等措置ガイドラインに定める様式の例による。

3 法第22条第13項及び空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則第2条の規定による公示は、市のホームページへの掲載とする。

(特定空家等に関する命令に従わない者の公表)

第10条 条例第7条第1項の規定による公表は、次に掲げるいずれかの方法により行うものとする。

(1) 掲示場への掲示

(2) 市のホームページへの掲載

(3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める方法

2 市長は、条例第7条第1項の規定による公表をしようとするときは、公表しようとする日の21日前までに、当該公表に係る所有者等に対し、同条第3項の規定に基づいて命令違反事実公表通知書(弁明書提出教示書)(様式第4号)により当該氏名等を公表する旨及び弁明を行うことができる旨を通知するものとする。この場合において、弁明を行おうとする者は、市長が当該通知を発した日の翌日から起算して14日以内に、弁明書を市長に提出しなければならない。

(特定空家等に関する指導等に従わない者の氏名等の提供)

第11条 条例第7条第2項の規則で定める利害関係者とは、次に掲げる者とする。

(1) 当該指導に係る空家等からの飛散物又は倒木により、生命又は財産に危険が及ぶ蓋然性が高いと市長が認める者

(2) その他当該指導に係る空家等が及ぼす悪影響により、日常の生活、通常の業務等に影響が出る蓋然性が高いと市長が認める者(人格なき社団を含む。)

2 条例第7条第2項に規定する必要に応じとは、同項に規定する当該指導に係る空家等の隣地に存する住家の居住者、区長又は前項に規定する者から、当該空家等の状態の改善を目的として、当該指導を受けた所有者等の情報を請求された場合とする。ただし、当該所有者等から次項に規定する弁明書の提出があり、当該指導に応じられないやむを得ない事情がある場合を除く。

3 条例第7条第3項の規定による弁明の機会の付与については、当該指導を受けた所有者等に氏名等の情報提供予告書(弁明書提出教示書)(様式第5号)の規定により当該氏名等を提供する旨及び弁明を行える旨を通知するものとする。この場合において、弁



明を行おうとする者は、市長が当該通知を発した日の翌日から起算して14日以内に、
弁明書を市長に提出しなければならない。

(通常の代執行又は緊急代執行)

第12条 法第22条第9項又は第11項の規定により適用し、又は準用される行政代執行法
(昭和23年法律第43号)第2条の規定による代執行を行う際の次に掲げる書類の様式
は、空家等措置ガイドラインに定める様式の例による。

- (1) 同法第3条第1項の規定に基づく戒告書
- (2) 同条第2項の規定に基づく代執行令書
- (3) 同法第4条の規定に基づく執行責任者証

2 法第22条第11項の規定を適用する場合は、行政代執行法第3条第3項の規定により、
前項第1号の戒告書の交付を省略することができる。

3 第1項の代執行の費用は、法第22条第9項又は第12項の規定により適用し、又は準用
される行政代執行法第6条の規定により、当該空家等の所有者等に請求するものとし
る。

(略式代執行)

第13条 法第22条第10項の規定による代執行を行う場合における、事前の公告は、様式
第6号により行うものとする。

2 前項の 公告は、次に掲げる方法により行うものとする。

- (1) 掲示場への掲示
- (2) 市のホームページへの掲載

3 第1項の代執行の費用は、所有者等が判明したときに、法第22条第12項の規定により
準用される行政代執行法第6条の規定により、当該空家等の所有者等に請求するもの
とする。

(緊急安全措置)

第14条 緊急安全措置は、市長が地方自治法(昭和22年法律第67号)第1条の2及び第
2条第2項の規定に基づき、民法第720条に規定する市民等の権利又は法律上保護され
る利益を防御するために行うものとする。ただし、他の法律上の原因がある場合は、
この限りでない。

2 緊急安全措置の費用は、前項本文の規定を原因として行った場合は、原則として、当
該空家等の所有者等に対し、市の当該措置により、市民等の権利又は法律上保護され
る利益を侵害しない義務を免れ法律上の原因なく利益を得たことを理由として、民法第
703条の規定により不当利得の返還の請求をするものとする。ただし、同法702条の規
定による事務管理者による費用の償還として請求することも妨げない。

3 市長は、条例第8条第3項ただし書の規定により、次に掲げる理由があると認めるとき
は、同条第1項の規定による緊急安全措置に要した費用を、当該措置に係る所有者等に
請求しないものとする。



- (1) 当該所有者等の死亡、失踪、行方不明その他これに準ずる事情により、当該費用の支払に係る債務の履行の見込みがないこと。
 - (2) 当該所有者等が、当該措置に係る空家等に係る土地、建物等以外の財産を有せず、貧困により生活のため公私の扶助を受け、当該財産の相続人となるべき者の援助が得られない相当な理由がある者であること。
 - (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が特に必要があると認める理由があること。
- (通常の代執行、緊急代執行又は略式代執行に係る督促及び滞納処分)

第15条 市長は、第12条第3項又は第13条第3項の規定による費用が納期限までに納入されないときは、越前市会計規則(平成17年越前市規則第48号)第29条第1項の規定に基づき、納期限後20日以内に、空家等処理費用督促状(様式第7号)により督促するものとする。この場合において、空家等処理費用督促状の発行について適宜記録がなされているときは、同条第2項及び第3項の督促状発行簿及び徴収台帳の作成は省略するものとする。

- 2 市長は、前項の空家等処理費用督促状を発した日から起算して10日を経過した日までに当該督促に係る収入金が納入されていないときは、地方自治法231条の3第3項及び越前市会計規則第30条第1項の規定に基づき、地方税の滞納処分の例により滞納処分をすることができるものとする。
- 3 前項の場合において、空家等対策に従事する職員であって、越前市職員の給与に関する条例(平成17年越前市条例第51号)別表第1又は越前市一般職の任期付職員の採用等に関する条例(平成23年越前市条例第20号)別表に規定する給料表の適用を受けるものは、越前市会計規則第30条第2項の滞納処分を行う職員に命ぜられたものとみなし、滞納処分を行う職員は、同条第3項の規定に基づき、その身分を示す証票を携帯し関係者の請求があるときはこれを提示しなければならない。

(緊急安全措置に係る督促及び民事訴訟手続)

第16条 市長は、条例第8条第3項本文の規定による費用が納期限までに納入されないときは、前条第1項の例により督促を行うものとする。

- 2 市長は、督促に係る収入金が納入されていないときは、地方自治法第240条第2項の規定により、民事訴訟手続による強制執行その他その保全及び取立てに関し必要な措置をとるものとする。

第3章 越前市空家等対策協議会

(越前市空家等対策協議会の組織)

第17条 越前市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)の委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 市議会議員
- (2) 弁護士
- (3) 不動産鑑定士



- (4) 土地家屋調査士
- (5) 宅地建物取引業者
- (6) 建築士
- (7) 社会福祉士
- (8) 学識経験者
- (9) 関係行政機関の職員
- (10) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める者

2 会長は、市長をもって充てる。

3 会長は、会務を総理する。

4 会長に事故があるときは、あらかじめその指名する委員が、その職務を代理する。

(委員の任期)

第18条 委員の任期は、3年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(協議会の運営)

第19条 協議会の運営に関し必要な事項は、法第8条第3項の規定に基づき、会長が会議に諮って定める。

(協議会の調査権限)

第20条 協議会は、協議のため必要があると認めるときは、委員以外の者に対し会議への出席を求め、説明若しくは意見を聴き、又はこれらの者から必要な資料を求めることができる。

(越前市空家等対策計画)

第21条 協議会において協議が整った空家等対策計画は、法第7条第1項の規定による市の空家等対策計画とする。

2 協議会は、空家等対策計画の作成、変更その他必要な事項について、越前市事業計画等策定委員会(越前市空家等対策計画の作成等に関する越前市事業計画等策定委員会設置規則(平成27年越前市規則第27号)の規定により設置される委員会をいう。)にその調査審議を囑託することができる。

(特定空家等に認定する基準)

第22条 協議会は、特定空家等に認定する基準を作成することができる。

(秘密を守る義務)

第23条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(報酬)



第24条 委員の報酬は、特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(平成17年越前市条例第44号)及び特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例施行規則(平成24年越前市規則第13号)の定めるところによる。
(協議会の庶務)

第25条 協議会の庶務は、越前市行政組織規則(平成17年越前市規則第10号)別表第5に定める課において処理する。

第4章 雑則

(その他)

第26条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。
(越前市行政組織規則の一部改正)
- 2 越前市行政組織規則(平成17年越前市規則第10号)の一部を次のように改正する。
[次のよう]略
(越前市空家等対策計画の作成等に関する越前市事業計画等策定委員会設置規則の一部改正)
- 3 越前市空家等対策計画の作成等に関する越前市事業計画等策定委員会設置規則(平成27年越前市規則第27号)の一部を次のように改正する。
[次のよう]略
(特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例施行規則の一部改正)
- 4 特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例施行規則(平成24年越前市規則第13号)の一部を次のように改正する。
[次のよう]略

附 則

この規則は、令和8年3月19日から施行する。



越前市空家等対策計画策定委員会設置規則

(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)第7条第1項の規定に基づく空家等対策計画(以下「空家等対策計画」という。)の作成等に関する調査審議を行うため、越前市附属機関設置条例(平成24年越前市条例第2号)第2条の規定に基づき、越前市空家等対策計画策定委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、越前市空家等対策協議会(越前市空家等の適切な管理に関する条例(平成28年越前市条例第9号)第9条に規定する協議会をいう。以下同じ。)から囑託を受け、次に掲げる事項について調査審議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関する事項
- (2) 前号に掲げるもののほか、越前市空家等対策協議会から囑託を受けた事項

(組織)

第3条 委員会は、委員15人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 弁護士
- (3) 建築士
- (4) 不動産鑑定士
- (5) 宅地建物取引業者
- (6) 社会福祉士
- (7) 関係行政機関の職員
- (8) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、第2条各号に掲げる事項に係る調査審議の結果を越前市空家等対策協議会に報告した日までとする。

(委員長)

第5条 委員会に委員長を置き、委員の互選によってこれを定める。

2 委員長は、委員会の会務を総理し、委員会を代表する。

3 委員長に事故があるときは、あらかじめその指名する委員が、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会は、委員長が招集し、会議の議長となる。

2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 委員会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。



4 委員会は、調査審議のため必要があると認めるときは、委員以外の者に対し会議への出席を求め、説明若しくは意見を聴き、又はこれらの者から必要な資料の提出を求めることができる。

(秘密を守る義務)

第 7 条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(報酬)

第 8 条 委員の報酬は、特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(平成 17 年越前市条例第 44 号)及び特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例施行規則(平成 24 年越前市規則第 13 号)の定めるところによる。

(庶務)

第 9 条 委員会の庶務は、越前市行政組織規則(平成 17 年越前市規則第 10 号)別表第 5 に定める課において処理する。

(その他)

第 10 条 この規則に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、公布の日から施行する。

(委員会招集等の特例)

2 この規則の施行後最初に行われる委員会の招集及び当該委員会で委員長が互選されるまでの間の会議の運営は、第 6 条第 1 項の規定にかかわらず、市長が行う。

(越前市行政組織規則の一部改正)

3 越前市行政組織規則の一部を次のように改正する。

[次のよう]略

(特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例施行規則の一部改正)

4 特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例施行規則の一部を次のように改正する。

[次のよう]略

附 則(令和 7 年 6 月 6 日規則第 20 号)抄

(施行期日)

1 この規則は、公布の日から施行する。



越前市空家対策推進本部設置訓令

(設置)

第1条 空家対策の推進のため、越前市空家対策推進本部(以下「本部」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 本部の所掌事務は、越前市空家等対策計画の推進に関することとする。

2 前項の所掌事務を例示すると、次のとおりである。

- (1) 空家等対策計画の策定に関すること。
- (2) 所有者への建物の適切な管理に関する情報の提供及び収集に関すること。
- (3) 相続人等への建物の適切な管理、売買や賃貸などの活用又は除却に関する情報の提供及び収集に関すること。
- (4) 移住者、事業者等への空家及び空家の敷地の活用の促進のための情報の提供及び収集に関すること。
- (5) 防災、衛生、景観等の生活環境に悪い影響を及ぼしている空家に係る情報の収集や分析に関すること。
- (6) その他空家に係る情報の収集や分析に関すること。

(組織)

第3条 本部は、本部長及び本部員をもって組織する。

2 本部長は、副市長をもって充てる。

3 本部員は、別表第1に掲げる職にあるものをもって充てる。

(会議)

第4条 本部の会議は、本部長が必要に応じ招集し、本部長が会議の議長となる。

(推進会議)

第5条 本部にその所掌事務を分掌させるため、空家対策推進会議(以下「推進会議」という。)を置く。

2 推進会議の構成は別表第2に掲げる課の職員をもって構成する。

3 推進会議は、本部の所掌事務について補佐する。

4 推進会議の会議は、建築住宅課長が必要に応じ招集し、建築住宅課長が会議の議長となる。

5 前項の規定にかかわらず、越前市行政規則(平成17年越前市規則第10号)第42条第5号に規定する企画会議に諮ることにより、推進会議に関する事務を処理することができる。

(事務局)

第6条 本部の事務局は、市長部局の内部組織の所管に関する訓令(平成25年越前市訓令第6号)に定める課に置く。

(その他)



第7条 この訓令に定めるもののほか、本部の運営に必要な事項は、本部長が定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この訓令は、平成30年11月15日から施行する。
(市長部局の内部組織の所管に関する訓令の一部改正)
- 2 市長部局の内部組織の所管に関する訓令の一部を次のように改正する。

[次のよう]略

附 則(平成31年3月31日訓令第2号)

この訓令は、平成31年4月1日から施行する。

附 則(令和元年11月11日訓令第3号)

この訓令は、令和2年1月1日から施行する。

附 則(令和2年3月30日訓令第5号)

この訓令は、令和2年4月1日から施行する。

附 則(令和4年3月31日訓令第5号)抄

(施行期日)

- 1 この訓令は、令和4年4月1日から施行する。

附 則(令和5年3月24日訓令第5号)抄

(施行期日)

- 1 この訓令は、令和5年4月1日から施行する。

附 則(令和6年3月29日訓令第4号)

この訓令は、令和6年4月1日から施行する。

附 則(令和7年10月1日訓令第6号)

この訓令は、令和7年10月1日から施行する。

別表第1(第3条関係)

| | |
|-----|--|
| 本部員 | 総合政策部長 総務部長 市民活躍推進監 危機管理幹 市民福祉部長 産業観光部長 環境農林部長 まちづくり政策監兼建設部長 今立総合支所長 教育委員会事務局長 南越消防組合消防長 |
|-----|--|



別表第2(第5条関係)

経営戦略室
人事・法制課
防災危機管理課
税務課
市民協働課
窓口サービス課
社会福祉課
長寿福祉課
産業政策課
にぎわい創出課
環境政策課
都市計画課
建築住宅課
都市整備課
上下水道課
生涯学習・文化財課
南越消防組合消防本部予防課
南越消防組合消防本部警防課



越前市空家等対策計画

〒915-8530 福井県越前市府中一丁目13-7
建設部建築住宅課

TEL 0778-22-3074

メールアドレス kenchiku@city.echizen.lg.jp
