

福井市空き家等対策計画

平成 30 年 3月策定

(令和5年 3月改訂)

目次

第1章 計画の目的・位置づけ等

1 計画策定の背景	1
2 計画策定の目的	2
3 計画の位置づけ	2
4 計画における用語の定義	3

第2章 空き家等に関する背景や課題等

1 人口の推移と世帯の状況	4
2 住宅・土地統計調査からみた市内空き家の状況	7
3 市民アンケート結果からみた空き家の状況	11
4 これまでの空き家等対策の主な取組状況	14
5 空き家等実態調査からみた市内空き家等の状況	16
6 空き家等を取り巻く問題の整理	27

第3章 空き家等対策の方針

1 空き家等対策の方向性	30
2 計画の対象地区	31
3 計画の対象とする空き家等の種類	31
4 計画期間	31
5 計画の基本的な方針	32
6 SDGsとの関係	34
7 各主体の役割	35

第4章 空き家等対策の取組

1 基本方針1 空き家等の発生予防	36
2 基本方針2 空き家等の適正な管理の促進	38
3 基本方針3 空き家等の流通支援	40
4 基本方針4 老朽空き家等の除却促進	44

第5章 空き家等対策の体制等

1 住民等からの空き家等に関する相談体制	52
2 空き家等に関する対策の実施体制	55

資料等	58
-----	----

第1章 計画の目的・位置づけ等

1 計画策定の背景

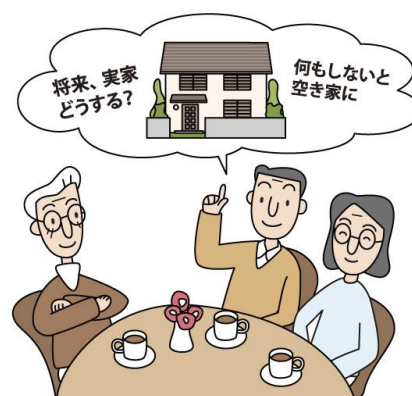
少子高齢化による人口減少や核家族化の進展等に伴い、居住その他の使用がなされていない空き家等が発生し、老朽化が進行しています。これらの管理が行き届いていない空き家等が増加することで、建築物の倒壊や建材の飛散、悪臭の発生や廃棄物の放置、草木の繁茂による虫や動物の住み着き並びに道路往来の阻害、不審者の忍び込みによる治安の悪化や火災の発生、景観の悪化等、周辺の生活環境に多岐にわたる悪影響を発生させるおそれがあります。

このような状況から、本市においては平成 25 年 10 月に「福井市空き家等の適正管理の推進に関する条例」を施行し、適切に管理されていない空き家の所有者等に対して必要な助言・指導等を行ってきました。また、適切な管理を促すとともに、空き家の解体補助事業を実施し、老朽危険な空き家の除却を推進してきました。

しかしながら、適切に管理されていない空き家等がもたらす課題がより深刻化する社会情勢を受け、国は、平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家特措法」という。）」を全面施行し、全国的に空き家対策に取り組むことになりました。

本市でも、平成 28 年度に老朽危険空き家や、利活用に係る相談窓口を住宅政策課に設置し、庁内の関係課と連携して空き家等の対策に取り組んできました。また、平成 30 年 3 月には、今後の空き家等対策の基本として、空き家等対策に関する諸課題を整理し、本市の空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「福井市空き家等対策計画」も策定しました。

本計画が、中間年の 5 年目を迎えるにあたり、これまでの市の取組や課題を整理するとともに、社会ニーズの変化や空き家等対策に関連する社会情勢の変化を踏まえ、総合的な空き家等対策をより一層推進するため本計画を改訂するものです。



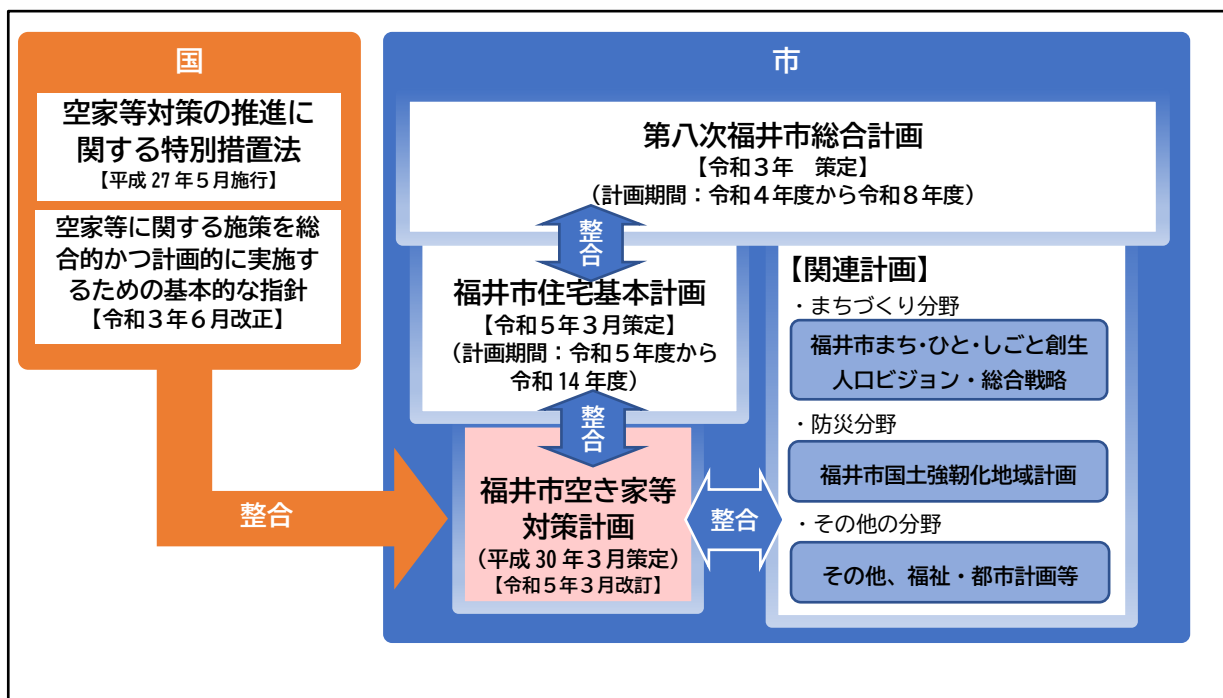
2 計画策定の目的

本計画は、空き家等に関する対策の方向性を示し、施策を総合的かつ計画的に実施することで、管理不全の空き家等の発生を抑制するとともに、適切に管理されていない空き家等に起因する防災、防犯、衛生、景観等の生活環境における問題を解消し、空き家等の流通を促進することにより、地域コミュニティを育むための地域の活力や魅力の維持を図り、誰もが安心して住み続けられる住まいやまちをつくることを目的として策定します。

3 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第6条に基づく計画として、国の基本指針に即して作成し、「第八次福井市総合計画」において本市が目指す将来都市像「みんなが輝く 全国に誇れる ふくい」の実現や「福井市住宅基本計画」の空き家等対策の方針を達成する部門計画として位置づけます。

■計画の位置づけ



4 計画における用語の定義

本計画内では、法律名を引用する際を除き、法律で「空家」と表現されている用語を一般的に用いられている「空き家」と表記します。

【空き家等】……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。なお、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

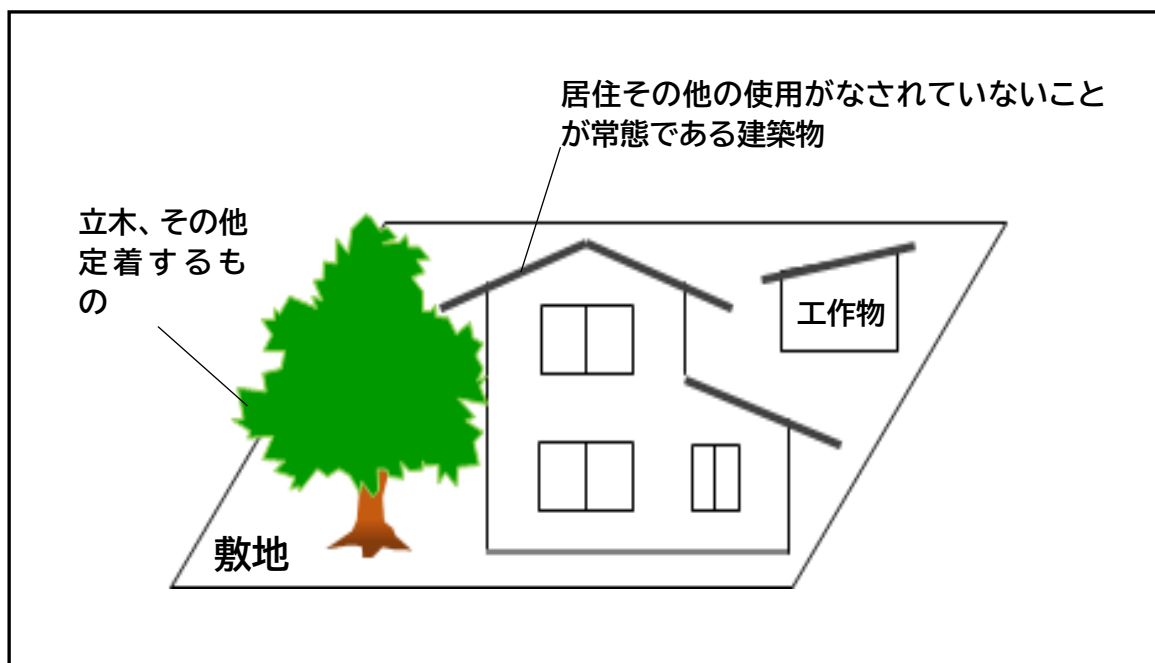
※共同住宅や長屋は、住戸すべてが空いている場合が対象となります。

【特定空き家等】…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と認められる空き家等をいう。

【所有者等※】……空き家等の所有者又は管理者をいう。

(※敷地と建築物等の所有者等が異なる場合においても、その敷地の所有者等は空き家等の所有者等に含まれる)

■空き家等のイメージ



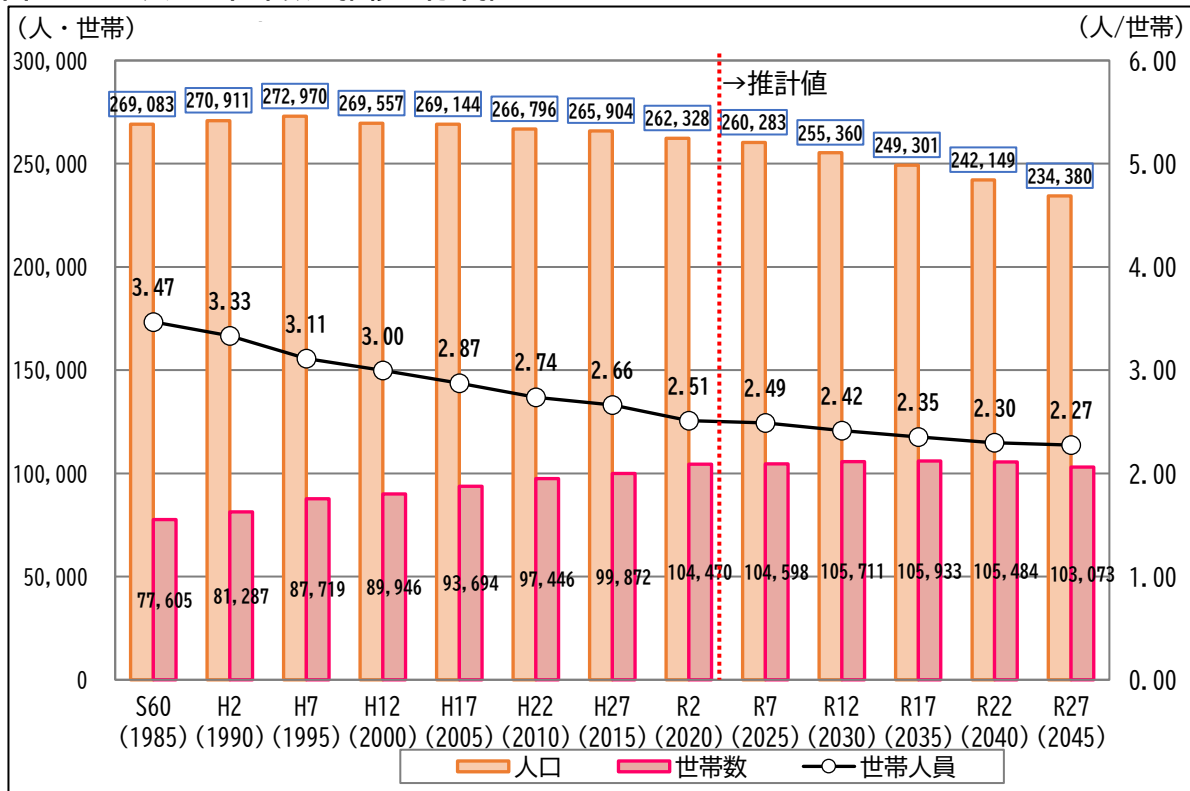
第2章 空き家等に関する背景や課題等

1 人口の推移と世帯の状況

1 人口・世帯数

世帯数は、これまで一貫して増加しており、今後は緩やかに増加した後、令和17(2035)年をピークに減少に転じることが予想されます。一方、世帯人員は、これまで一貫して減少しており、令和27(2045)年には1世帯当たり2.27人と世帯の小規模化が進行する見通しです。

図1-1 人口と世帯数の推移・将来推

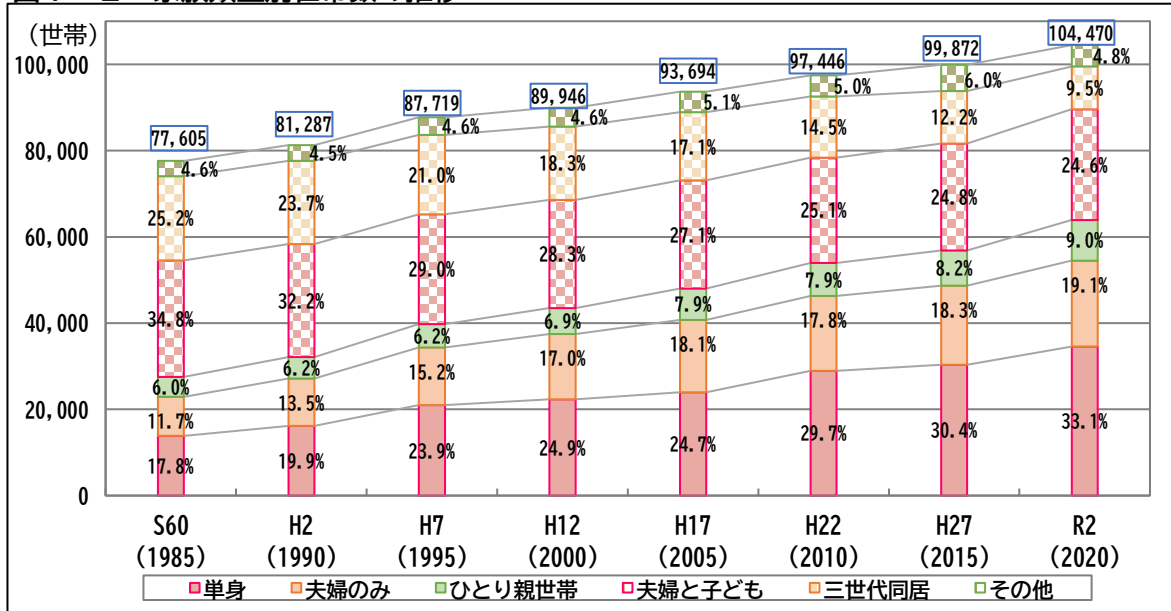


(国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所の推計値、住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム)

2 世帯構成

世帯構成は、高度経済成長期以降の核家族化や近年の未婚化・晩婚化の進行などによって、三世帯同居世帯が減少する傾向にあり、一方で、単身世帯、夫婦のみ世帯、ひとり親世帯が増加傾向にあります。また、高齢者を含む世帯の中では、高齢の単身者や夫婦のみの世帯が増加するなど世帯構成が大きく変化してきています。

図1-2 家族類型別世帯数の推移

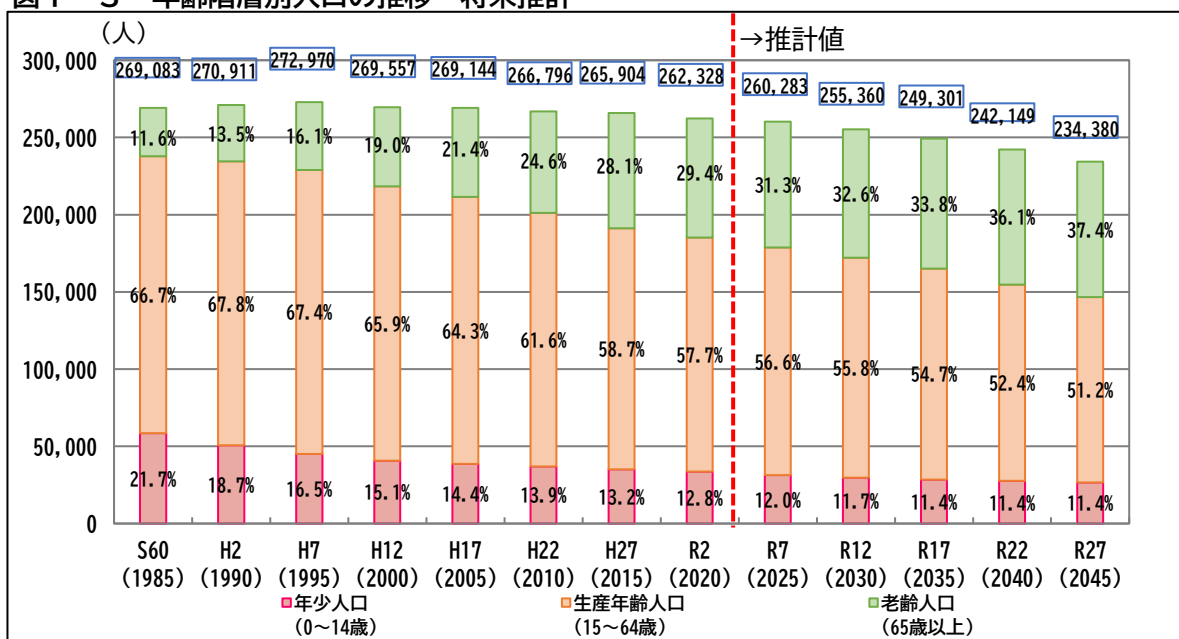


(国勢調査)

3 人口推移と将来推計

本市の人口は、平成7(1995)年をピークに減少に転じ、今後も減少が続いていくと推計されています。年少人口(0~14歳)は減少し続け、生産年齢人口(15~64歳)も同様に大幅な減少が見込まれます。老年人口(65歳以上)は今後も増加傾向が続き、令和27(2045)年には、高齢化率は37.4%となる見通しです。

図1-3 年齢階層別人口の推移・将来推計

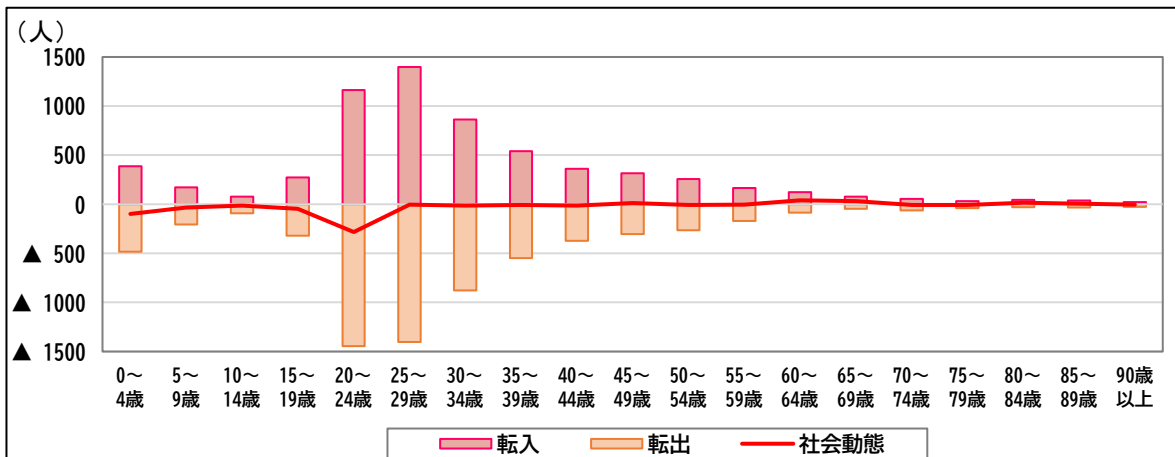


(国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所の推計値)

4 人口動態

出生数と死亡数（自然動態）は、死亡数が出生数を上回り、年々人口の減少幅が拡大をしています。転入と転出（社会動態）は、対県内では転入超過（プラス）、対県外では転出超過（マイナス）が継続しており、全体では転出超過（マイナス）となっています。特に20～24歳での転出超過が顕著になっており、大学への進学や就職が理由として考えられます。

図1-4 年齢別転出入状況（令和3（2021）年）

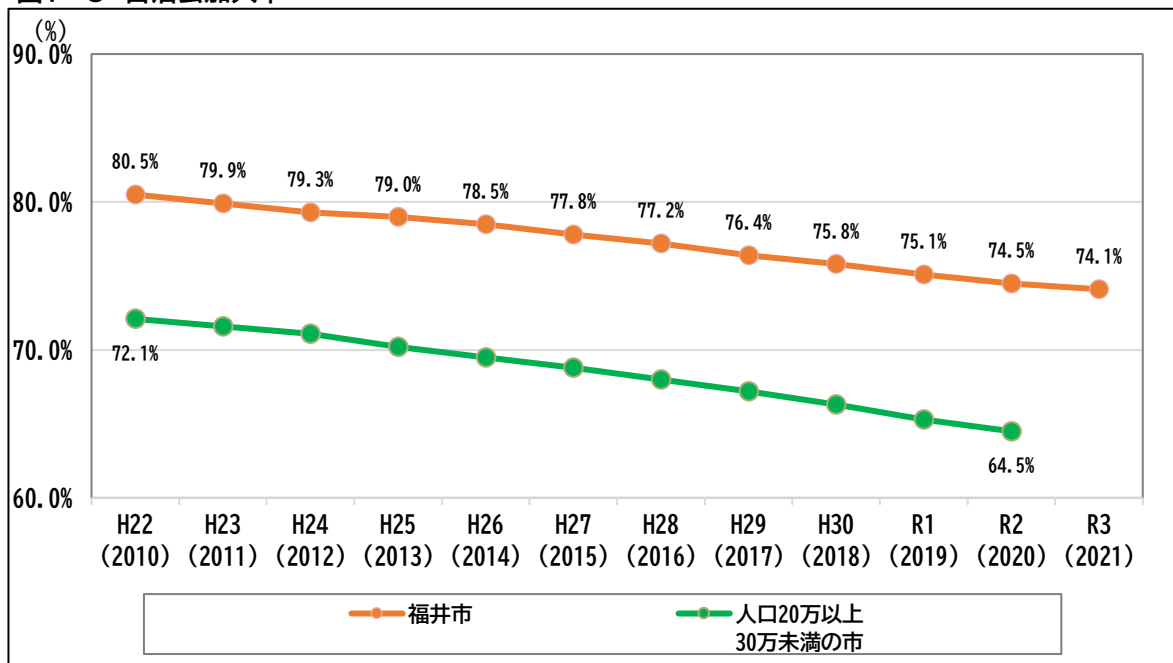


（住民基本台帳人口移動報告）

5 自治会加入率

本市の自治会加入率は減少傾向が続いており、令和3年時点で74.1%となっていますが、全国の人口20万人以上30万人未満の市の平均と比べると比較的高い状況にあり、地域の結び付きが強いと言えます。地域コミュニティは、災害時の「共助」にもつながるため非常に重要です。

図1-5 自治会加入率



（福井市、総務省：自治会・町内会の活動の持続可能性について）

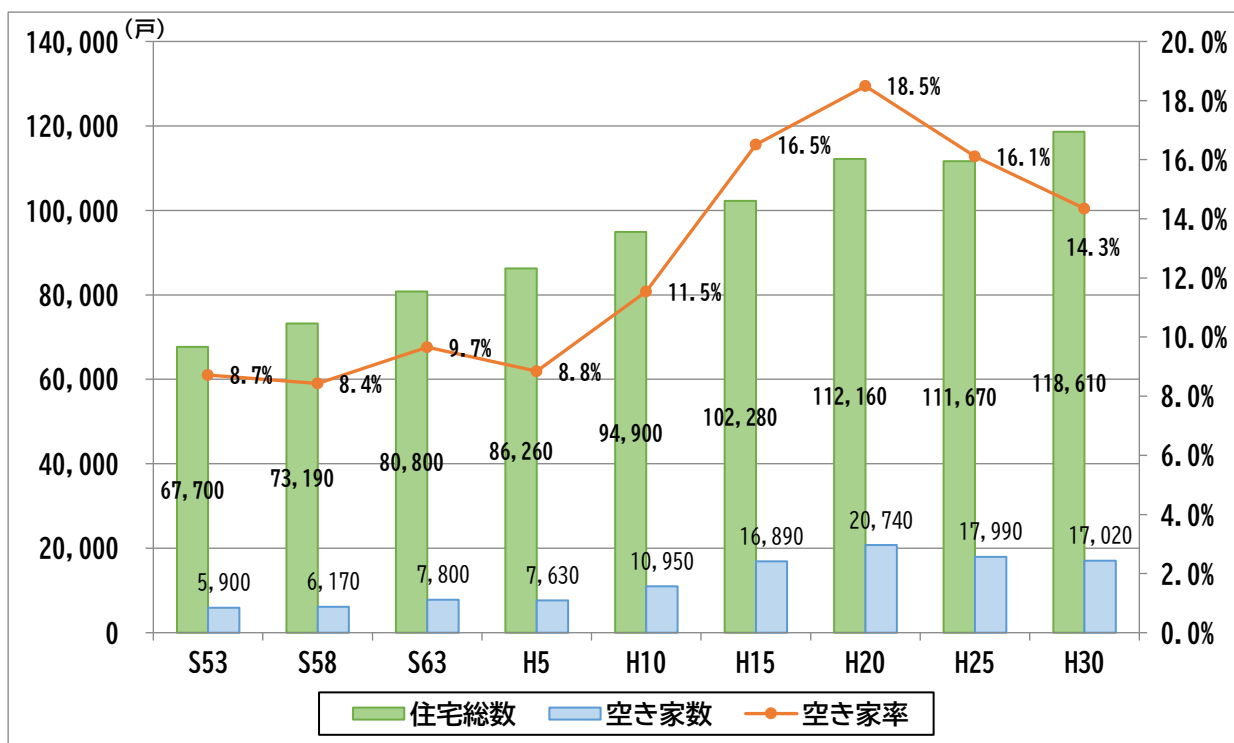
2 住宅・土地統計調査からみた市内空き家の状況

1 本市の住宅総数・空き家数の推移

総務省統計局が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」から、平成30年10月1日現在における本市の総住宅数は、118,610戸と、平成25年に比べ、6,940戸(6.2%)の増加となっています。

また、空き家数は、17,020戸と、平成25年に比べ、970戸(5.4%)減少し、空き家率は14.3%と1.8ポイント下降しています。

図2-1 空き家率推移



(住宅・土地統計調査)

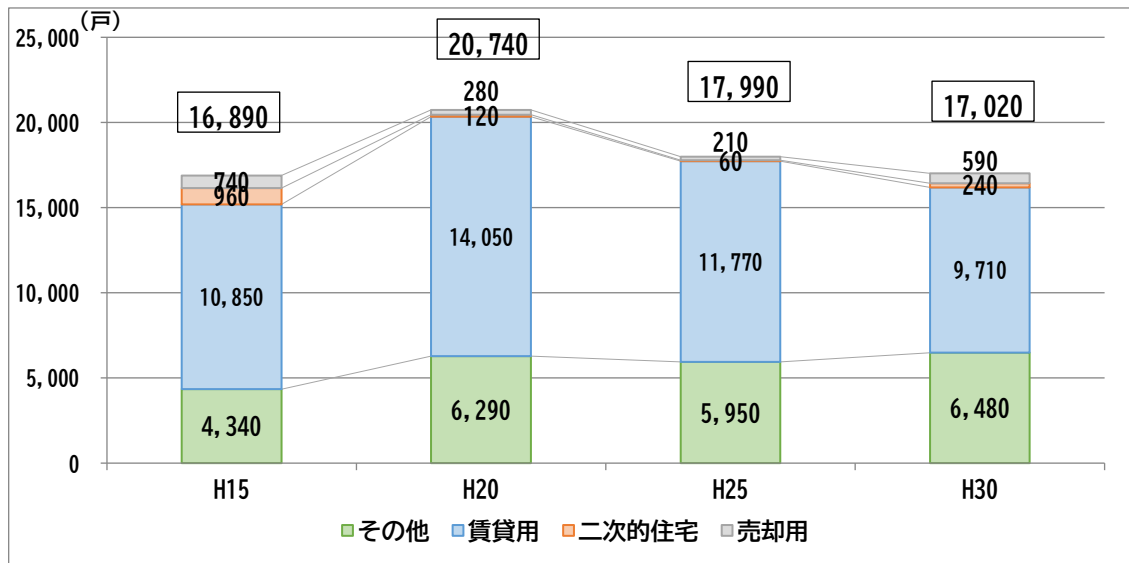


2 本市の種類別空き家の推移

「賃貸用の住宅」は9,710戸で、平成25年に比べ、2,060戸（17.5%）減少しています。一方で居住者が転勤や入院で長期不在になっている住宅が該当する「その他の住宅」は6,480戸で、平成25年に比べ、530戸（8.9%）増加し、空き家数に占める割合は、年々増加傾向にあります。

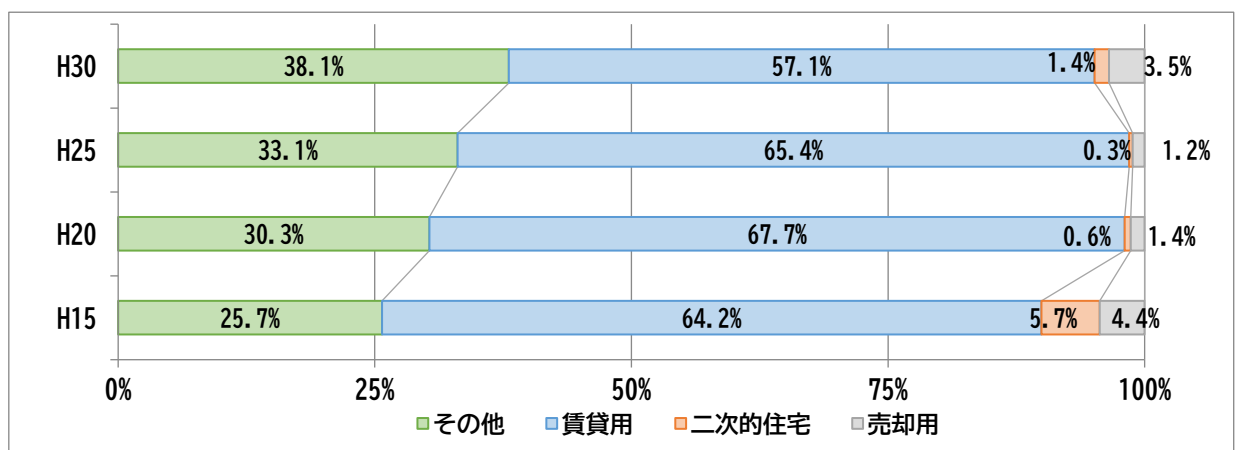
この「その他の住宅」は、管理が不十分で空き家問題の原因となるケースが多くなっています。

図2-2 本市の種類別空き家の推移



(住宅・土地統計調査)

図2-3 空き家の種類別割合の推移（平成15年～平成30年）



(住宅・土地統計調査)

住宅・土地統計調査における空き家の種類

「二次的住宅」: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

「賃貸用の住宅」: 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

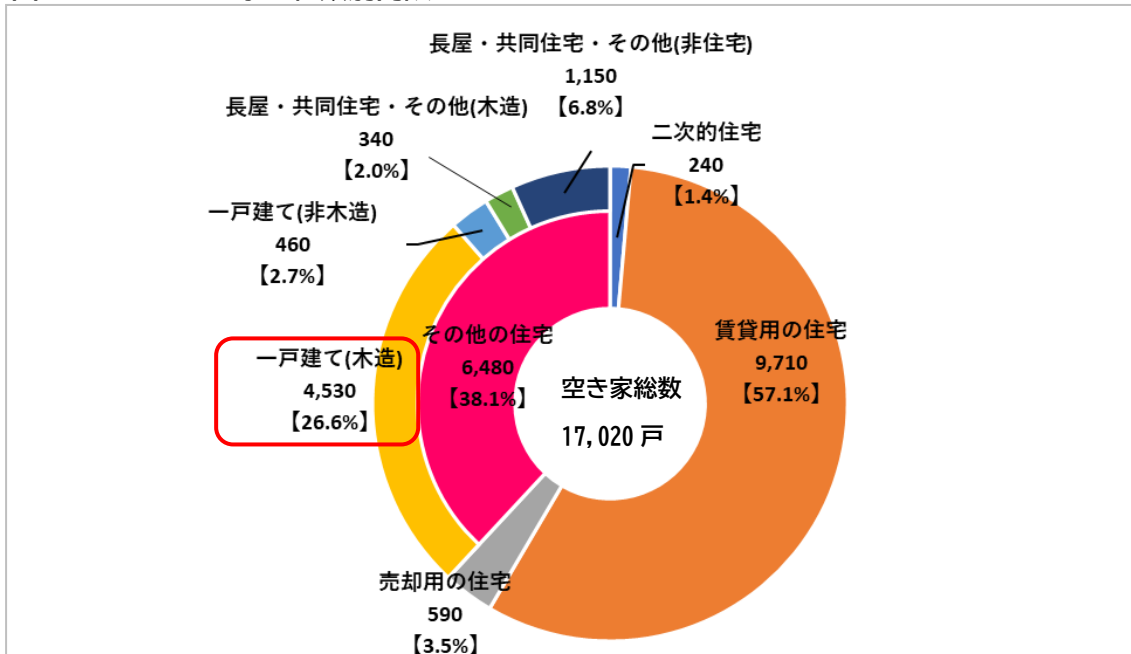
「売却用の住宅」: 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

「その他の住宅」: 上記の他に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

3 空き家の種類別内訳

その他の住宅（6,480戸）のうち、「一戸建て（木造）」（4,530戸）が最も多くなっています。

図2-4 空き家の種類別内訳

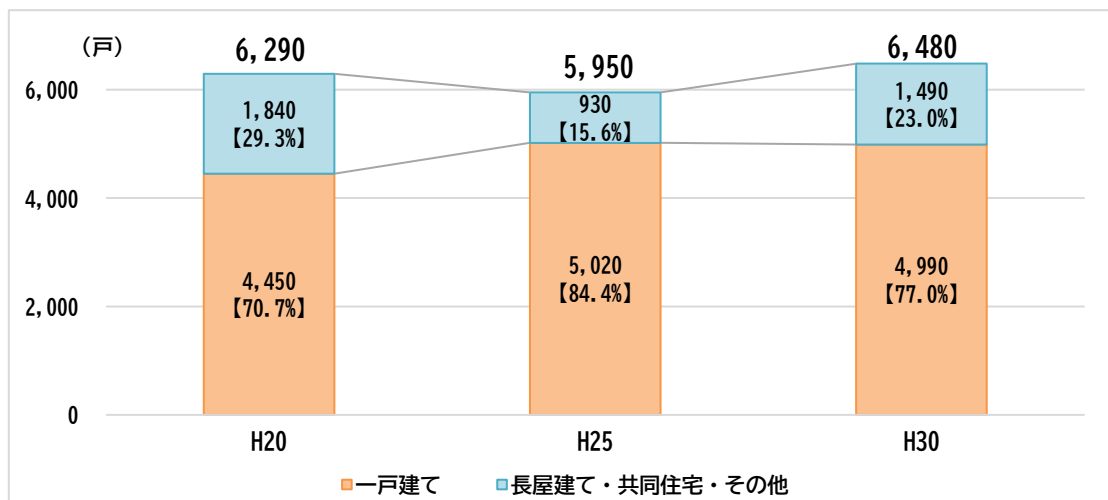


(住宅・土地統計調査)

4 その他の住宅の建て方別の推移

その他の住宅の内訳を建て方別にみると、平成20年から25年にかけて半減した「長屋建て・共同住宅・その他」が増加した一方、一戸建ては、ほぼ横ばいで推移しています。

図2-5 その他の住宅の建て方別の推移

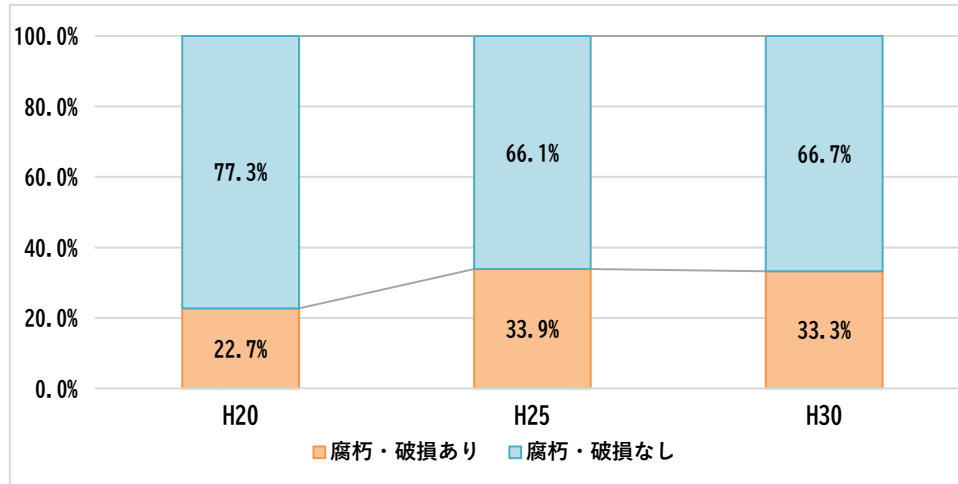


(住宅・土地統計調査)

5 その他の住宅での腐朽・破損の状況

一戸建てのその他の住宅のうち、3割に腐朽・破損があります。リフォーム等が必要になると考えられます。

図2-6 その他の住宅での腐朽・破損の状況の推移



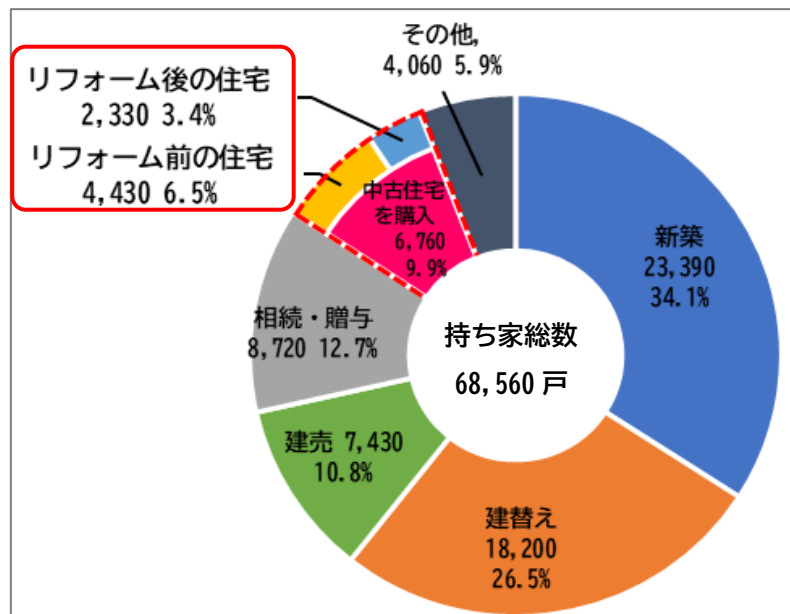
(住宅・土地統計調査)

6 持ち家の取得方法

持ち家について、住宅の購入・新築・建て替え等の取得方法別にみると、「新築」が23,390戸(持ち家総数に占める割合が34.1%)と最も多く、次いで「建替え」が18,200戸(同26.5%)となっています。

「中古住宅を購入」は6,760戸(同9.9%)となっており、そのうち「リフォーム前の住宅」は4,430戸(同6.5%)、「リフォーム後の住宅」は2,330戸(同3.4%)となっています。

図2-7 持ち家の取得方法



(住宅・土地統計調査)

3 市民アンケート結果からみた空き家の状況

1 市民アンケートの概要

■調査の目的

住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための計画である福井市住宅基本計画の改定にあたり、市民の住まいの状況や意向などを調査し、福井市住宅基本計画の基礎資料を得ることを目的とする。

■調査項目

1. あなたとあなたの世帯について
2. 現在お住まいの住宅について
3. 今後の住まい方について
4. 市の住宅政策について
5. その他（自由回答）

■調査概要

調査対象	回答方法	回答数		調査期間
福井市に住民票のある世帯主 (無作為抽出 2,000 人)	郵送	766 件	回収率 47.4%	令和 4 年 6 月 1 日(水) ~6 月 30 日(木)
	インターネット	182 件		
一般募集 (福井市内在住の方)	インターネット	214 件		~7 月 15 日(金)

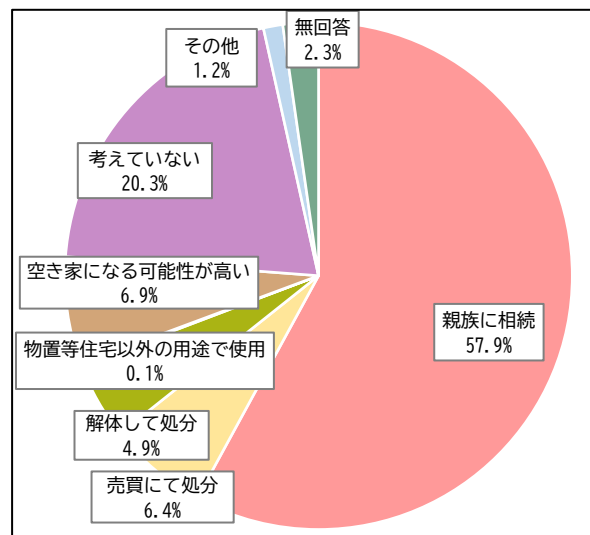
合計 1,162 件

2 市民アンケートの結果

問 7-2 持ち家の場合、現在お住まいの住宅を将来どのようにする予定ですか

・親族に相談 (57.9%) が最も多く、次いで考えていない (20.3%)、空き家になる可能性が高い (6.9%) となっています。

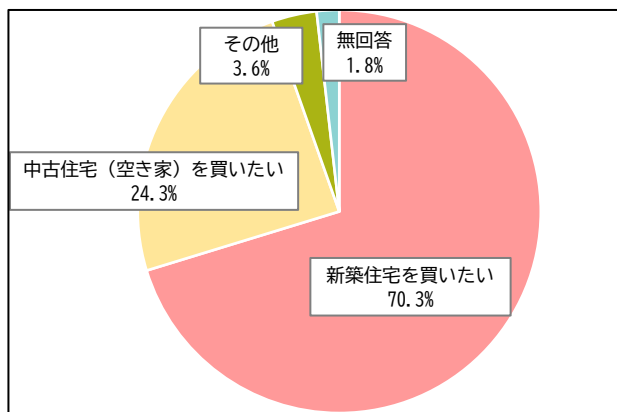
親族に相続	565
売買にて処分	62
解体して処分	48
物置等住宅以外の用途で使用	1
空き家になる可能性が高い	67
考えていない	198
その他	12
無回答	22
計	975



問15-2 購入の場合、どのような住宅を購入したいですか

・新築住宅が70.3%である一方、中古住宅（空き家）は24.3%となっています。

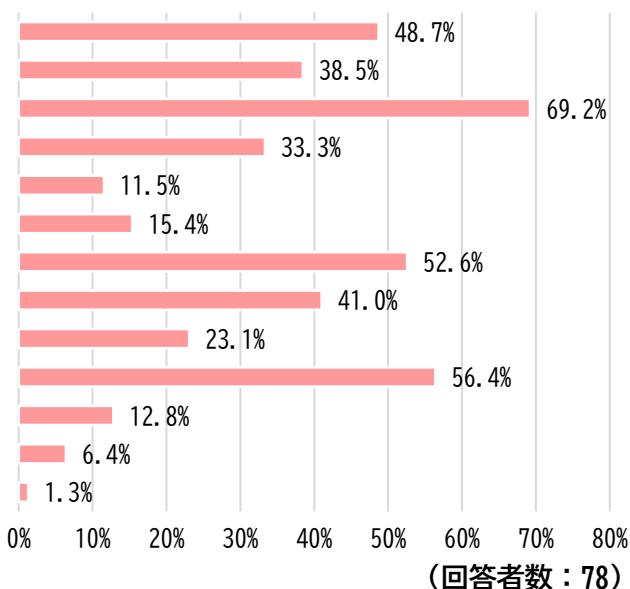
新築住宅を想买い	78
中古住宅（空き家）を想买い	27
その他	4
無回答	2
計	111



問15-3 (新築住宅を選択した人) 中古住宅を選ばない理由は次のうちどれか (すべて)

・老朽化の程度がわからない(69.2%)が最も多く、次いで誰かが使ったことが気になる(56.4%)、修繕費用が掛かる(52.6%)となっています。

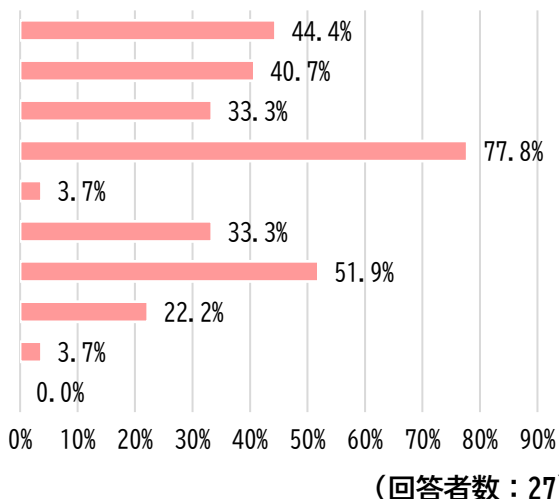
間取り、デザインが変更できない	38
住宅性能が分からない	30
老朽化の程度が分からない	54
価格が妥当か分からない	26
売買価格が高い	9
イメージが悪い	12
修繕費用が掛かる	41
いつまで使用できるか分からない	32
保障やアフターサービスが十分でない	18
誰かが使ったことが気になる	44
売主が不安である	10
その他	5
無回答	1
計	320



問15-4 (中古住宅を選択した人) 中古住宅を希望する理由は次のうちどれか (すべて)

・売買価格が安い(77.8%)が最も多く、次いで立地にこだわれる(51.9%)、間取り、デザインを見て判断できる(44.4%)となっています。

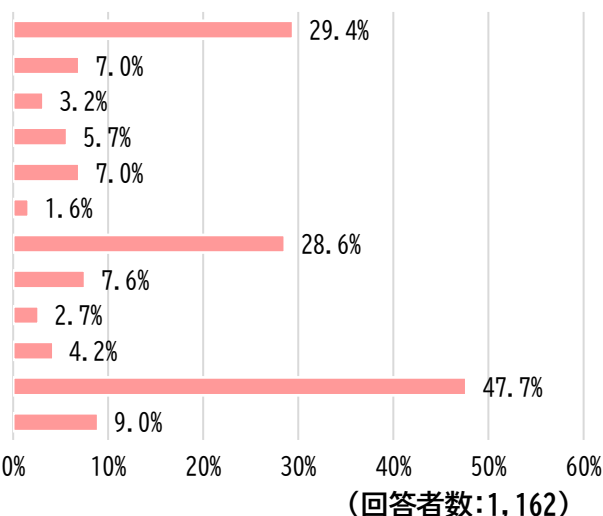
間取り、デザインを見て判断できる	12
住宅性能を実際に見て判断できる	11
すぐに入居できる	9
売買価格が安い	21
古い住宅が好きである	1
リフォームが自由にできる	9
立地にこだわれる	14
周辺環境や近隣住民が確認できる	6
その他	1
無回答	0
計	84



問18 下記の国の制度等について、ご存じのものはどれか（すべて）

・すべて知らない（47.7%）が最も多く、次いでサービス付き高齢者向け住宅（29.4%）、空き家情報バンク（28.6%）となっています。

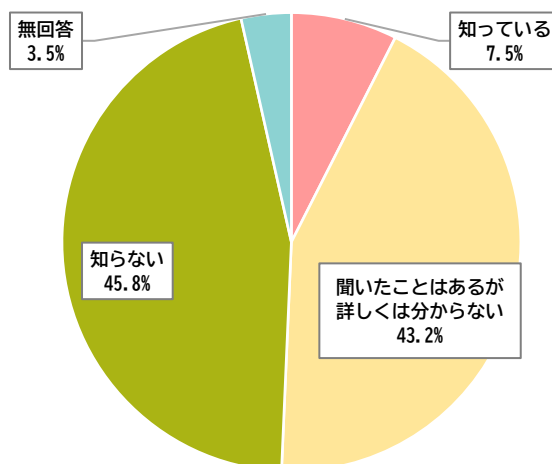
サービス付き高齢者向け住宅	342
セーフティネット住宅	81
安心R住宅	37
特定公共賃貸住宅	66
地域優良賃貸住宅	81
終身建物賃貸借事業	19
空き家情報バンク	332
居住誘導区域	88
居住環境再構築区域	31
都市機能誘導区域	49
すべて知らない	554
無回答	104
計	1,784



問19 あなたは、空き家に関する法律や条例を知っているか

・知らない（45.8%）が最も多く、次いで聞いたことはあるが詳しくは分からない（43.2%）、知っている（7.5%）となっています。

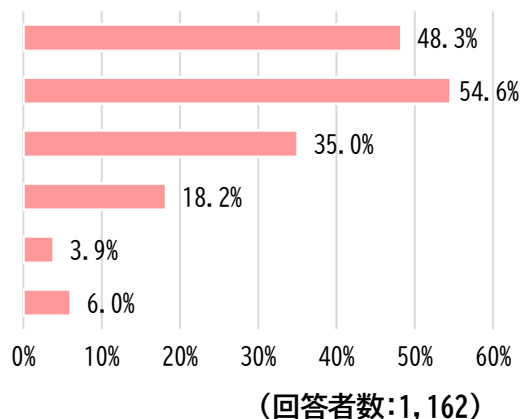
知っている	87
聞いたことはあるが詳しくは分からない	502
知らない	532
無回答	41
計	1,162



問20 あなたの身の周りにある空き家について、どのようにすれば良いと思うか（すべて）

・市が所有者に働きかけ、空き家が放置された状態を防ぐべきである（54.6%）が最も多く、次いで所有者が、自ら空き家を維持管理するべきである（48.3%）となっています。

所有者が、自ら空き家を維持管理するべきである	561
市が所有者に働きかけ、空き家が放置された状態を防ぐべきである	634
民間やNPO等が空き家を利用できるようにする	407
町内会等が地域で空き家を利用できるようにする	212
その他	45
無回答	70
計	1,929



4 これまでの空き家等対策の主な取組状況

本市の空き家等対策については、平成30年3月に「福井市空き家等対策計画」を策定し、計画に基づき様々な施策に取り組んできました。

なお、平成25年10月から施行している「福井市空き家等の適正管理の推進に関する条例」の以前から、市民や空き家等所有者から寄せられた空き家等に関する情報や相談に対応しています。

○福井市空き家無料相談会の開催

空き家等所有者が抱える課題を解消できるよう、気軽に不動産等の専門家に相談できる機会を提供しています。

【表1：福井市空き家無料相談会実績】

年度	H30	R1	R2	R3
開催回数	1	2	2	2
相談者数※	31	17	12	20
	—	26	10	18
相談者合計	31	43	22	38
相談者累計	31	74	96	134

※上段 1回目開催、下段 2回目開催

○空き家情報バンクでの情報発信

市ホームページ等で売買や賃貸の空き家物件情報を、不動産業者を媒介し発信しています。

【表2：空き家情報バンク登録件数内訳】

年度	登録件数			成約件数		
	売買	賃貸	合計	売買	賃貸	合計
H19	1	0	1	0	0	0
H20	1		1	0	0	0
H21	1	7	8	1	1	2
H22	3	24	27	0	7	7
H23	3	19	22	4	22	26
H24	4	0	4	0	4	4
H25	3	9	12	4	6	10
H26	10	8	18	4	8	12
H27	13	13	26	7	9	16
H28	9	5	14	7	9	16
H29	8	4	12	9	6	15
H30	18	6	24	12	5	17
R1	14	2	16	15	2	17
R2	22	3	25	13	2	15
R3	49	10	59	39	4	43
合計	159	110	269	115	85	200

○老朽危険空き家等除却支援事業

老朽危険化し、かつ周囲への悪影響が大きいと判断される空き家等を解体するときに解体費用の一部を補助しています。

【表3：老朽危険空き家等除却支援事業実績】

年度	申請件数	交付件数	交付確定額（円）
H25	6	3	817,000
H26	12	8	3,632,000
H27	10	9	3,757,000
H28	12	8	3,585,000
H29	10	10	3,872,000
H30	17	17	7,219,000
R1	11	11	4,927,000
R2	15	14	5,803,000
R3	14	14	6,034,000

○管理不全空き家等の発生及び解消状況

住民からの通報に基づき、外観調査や立入調査を行い、その結果に応じて所有者等に対して空家特措法に基づき情報提供・助言を実施しています。

【表4：管理不全空き家等件数（年度毎）】

発生年度	相談件数	管理不全(A)	解消年度									合計(B)	未解消(A)-(B)
			H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3		
H25	101	63	20	4	9	4	6	2	2	1	1	49	14
H26	48	37		18	10	1	2	0	1	0	0	32	5
H27	65	42			15	11	4	0	3	0	1	34	8
H28	71	53				18	16	6	4	3	2	49	4
H29	91	77					17	26	11	3	8	65	12
H30	131	121						48	23	15	9	95	26
R1	84	71							17	24	6	47	24
R2	91	60								28	18	46	14
R3	80	45									23	23	22
合計	762	569	20	22	34	34	45	82	61	74	68	440	129

※平成30年2月大雪による空き家被害が顕在化したため件数増加

※特定空き家等の件数含む

○特定空き家等の発生及び解消状況

空き家等のうち、そのまま放置すれば保安上危険となるおそれがある空き家などを特定空き家等に認定し、空家特措法に基づき空き家等所有者に対して助言・指導を実施しています。

【表5：特定空き家等件数（年度毎）】

発生年度	認定件数(A)	解消年度						合計(B)	未解消(A)-(B)
		H28	H29	H30	R1	R2	R3		
H28	21	0	7	4	3	0	2	16	5
H29	5		1	1	2	0	0	4	1
H30	15			3	4	3	1	11	4
R1	10				1	1	2	4	6
R2	5					1	0	1	4
R3	1						1	1	0
合計	57	0	8	8	10	5	6	37	20

5 空き家等実態調査からみた市内空き家等の状況

1 調査の概要

国の基本指針では、「市町村が空家等対策を効果的且つ効率的に実施するためには、既存の統計資料も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空き家等の所在やその状態を把握することが重要」とされていることから、市内の空き家等の所在や状態等を詳細に把握するため、空き家等実態調査を行います。

また、空き家等の発生状況や建物の状態は、時間の経過に合わせて刻々と変化していくため、計画期間を考慮した更新調査を実施していきます。

(1) 空き家等実態調査の概要

ア 調査目的：

市内の空き家等の実態を調査・把握しデータベース化することで、空き家等対策計画の改訂における基礎資料とするとともに、その調査結果を踏まえ、本市における空き家等の適正管理や利活用の促進などの総合的な空き家対策の検討資料とします。

イ 調査対象地区：市内全域

ウ 調査期間：令和4年5月下旬から8月31日まで

エ 調査対象：空家特措法第2条第1項に規定する「空き家等」

オ 調査方法：道路上や玄関先等一般的に立ち入れる場所から、建物外観の目視にて実施

カ 調査項目：空き家等とみられるか否か、空き家等の用途、構造、状態を把握し、分類

空き家等の状態による分類

A…良好

B…一部破損

C…破損しているが倒壊等の危険はなし

D…損傷ひどく倒壊の危険有り

E…建物以外の問題（植栽の道路へのはみ出しによる通行支障、ゴミの放置、悪臭に発生、門扉の無施錠）あり

(2) 調査結果の活用

空き家等の状態が比較的良いものは、所有者へ利活用に係る意識調査を実施し、売買や利活用の意識啓発を図ります。

老朽化が進行していることで、管理不全状態がみられたり、特定空き家等への該当が考えられる空き家等は、改めて空家特措法に基づく立入調査や所有者調査等を実施し、所有者等への適正管理に係る情報提供や、特定空き家等と認定されたものは空家特措法に基づく助言、指導等を実施します。

(3) その他注意事項

本調査は、外観上で判断しているため、実際には倉庫や物置として使用している場合なども『「空き家等ではないか」と思われるもの』に含まれています。

■(参考1)空き家等実態調査シート

【表面】

福井市空き家等実態調査シート 令和4年度

地図番号		番		地区	
空き家所在地					
調査日			調査者及び所属		

1 空き家等かどうかの確認(該当すると見られる項目にチェック及び状態を記入)

(1) 水道閉鎖の状況

(2) 建物や敷地の利用 なし 駐車(跡)等あり(原車は除く)
 遊休等あり 遊休等あり
 貸付等あり 新築入居、入居あり
 建物等解体済み(更地) その他()

(3) 洗濯物等 形跡なし 干してある

(4) 電気メーター 稼働なし 稼働あり
 取外し済み 設置なし
 不明 (設置位置不明等)

(5) その他生活跡 なし(状態:) あり(状態:)
(チェック欄: 窓ガラスの状態、郵便受けの状態、庭木の半入れ状態、敷地内清掃状況)
 ※長屋、集合住宅 全ての住戸でなし あり(状態:)

判定結果 空き家等であると思われる 調査不能() 空き家等ではないと思われる
(管理物件の表示) (管理物件以外の私有地に限定し、非調査物件)

2 空き家等(建物)の種類(該当すると見られる項目にチェック)
 専用住宅 併用住宅 共同住宅 長屋 事務所 店舗 工場 車庫、倉庫等 その他()

3 空き家等(建物)の構造(該当すると見られる項目にチェック)
 木造 非木造(わかる範囲で記入) 不明

4 その他、利用可能性等の特筆すべき事項

【裏面】

福井市空き家等実態調査シート 令和4年度

5 空き家等の状態					
状態	状態				
建築物の外観目視による確認ポイント					
項目	状態				
1 基礎の状態	破損なし	破損はほとんどない	部分的に破損している	部分的に破損している	—
2 外壁の状態	破損なし	破損、窓枠にはらみがない	一部の窓枠で破損、窓枠が見られる	一部の窓枠で破損、窓枠が見られる	—
3 屋根の状態	破損や破れはない	外壁に「跡」のみの破損、破れ	外壁に「跡」のみの破損、破れ	外壁に「跡」のみの破損、破れ	—
4 窓枠の状態	破損なし	窓枠が破損している	窓枠が破損している	窓枠が破損している	—
5 窓ガラスの状態	破損なし	一部に破損が見られる	部分的に破損が見られる	部分的に破損が見られる	—
6 敷外階段の状態	破損なし又は軽微なし	一部に破損が見られる	部分的に破損が見られる	部分的に破損が見られる	—
7 パルクロー状態	破損なし又は軽微なし	一部に破損が見られる	部分的に破損が見られる	部分的に破損が見られる	—
8 門又は塀の状態	破損なし又は軽微なし	一部に破損が見られる	部分的に破損が見られる	部分的に破損が見られる	—
9 建物以外の状態	—	—	—	—	その他
判定	良好	劣化(軽微)	劣化(中程度)	劣化(重度)	劣化(重度)
	A	B	C	D	E

※A、B、C、D、Eは目安であり、必ずしも破損すると思われる箇所は、必ずしも破損しているとは限りません。また、A、B、C、D、Eは目安であり、必ずしも破損すると思われる箇所は、必ずしも破損しているとは限りません。

前年度調査時の状況

状態	状態				

2 調査の結果

本市内の空き家等実態調査の結果は以下のとおりです。

(1) 空家特措法に該当する『「空き家等ではないか」と思われるもの』の件数

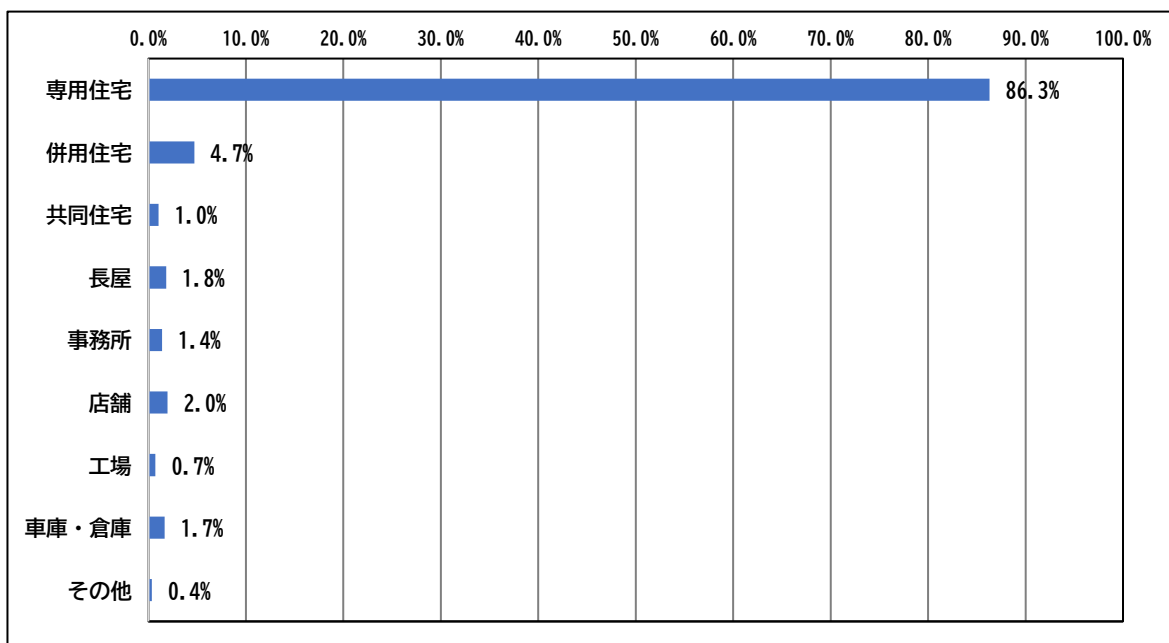
- ・本市内で、建物及び敷地について外観目視で使用感等がみられなかったため、『「空き家等ではないか」と思われるもの』としたのは、1,929件(23.6%)でした。
- ・一方、建物及びその敷地について何らかの使用状況等がみられたため、『「空き家等ではないか」と思われるもの』としたのは、6,250件(76.3%)でした。
- ・その他、敷地の形状が旗竿地で接道等がないことにより、建物の調査が困難なため、「不明なもの」としたのは、12件(0.1%)でした。
- ・前回調査時から『「空き家等ではないか」と思われるもの』は234件(13.8%)増加しました。

	調査件数合計	「空き家等ではないか」と思われるもの	「空き家等ではない」と思われるもの	不明なもの
件数	8,191	1,929	6,250	12
割合	100%	23.6%	76.3%	0.1%
前回調査結果	7,386	1,695	5,687	4
増減数	805	234	563	8
増減割合	10.9%	13.8%		

(2) 『「空き家等ではないか」と思われるもの』の用途の種類

- ・「専用住宅」と「併用住宅」を合わせた戸建の住宅が1,756件で9割以上を占めています。
- ・次いで「店舗」が38件(2.0%)、「長屋」が35件(1.8%)、「車庫、倉庫」が32件(1.7%)と続いています。

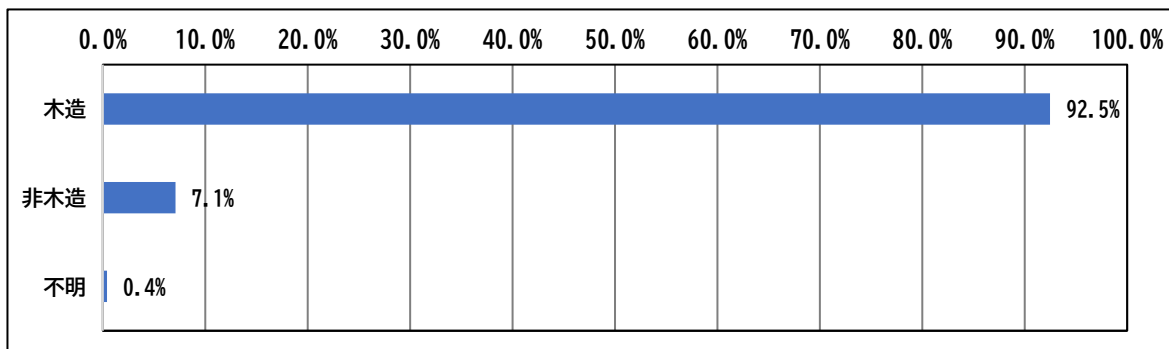
用途	概要	件数	割合
専用住宅	一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもの	1,665	86.3%
併用住宅		91	4.7%
共同住宅	一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下や階段などを共有しているもの	20	1.0%
長屋	二つ以上の住宅を一棟に建て重ねたもので各住戸の間の界壁以外共有部分がなく、各住戸それぞれに出入口を持っているもの	35	1.8%
事務所	主に会社や団体などで書類の作成や整理などを行う拠点となるもの	27	1.4%
店舗	商品を販売したり、サービスを提供するためのもの	38	2.0%
工場	製品を生産する目的のために、土地、建物、技術、労働力などを配置したもの	14	0.7%
車庫、倉庫	車両や農業機械、家財や資材等を保管するもの	32	1.7%
その他	以上のいずれにも属さないもの	7	0.4%
合計		1,929	100.0%



(3) 『「空き家等ではないか」と思われるもの』の構造の種類

- ・「木造」が1,784件で92.5%を占め、圧倒的な割合となっています。
- ・「非木造」の137件(7.1%)や、「不明」の8件(0.4%)の2つを合せても全体の1割に満たない状況です。

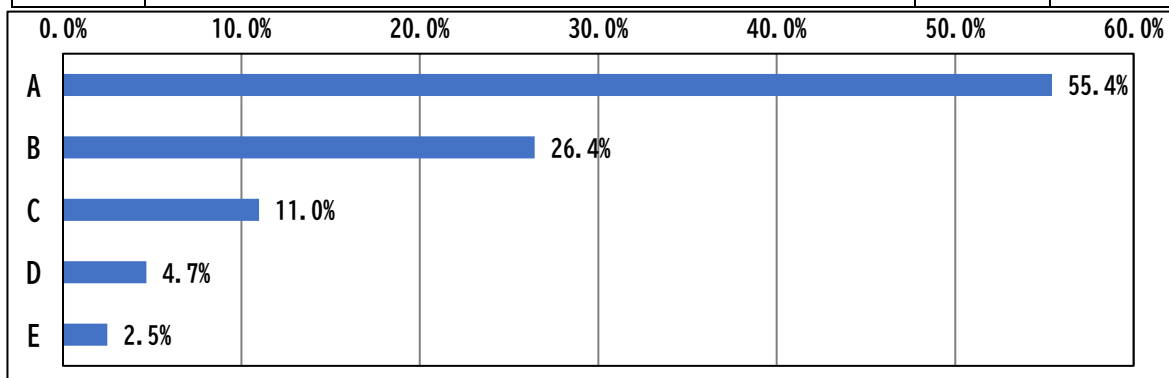
種類	件数	割合
木造	1,784	92.5%
非木造(鉄骨、鉄筋、ブロック造等)	137	7.1%
不明	8	0.4%
合計	1,929	100.0%



(4) 『「空き家等ではないか」と思われるもの』を建物の状態ごとに区分した件数

- ・『「空き家等ではないか」と思われるもの』に対する状態の区分では、「A 良好なもの」が1,069件(55.4%)で最も多く、次いで「B 一部破損が見られるが特に問題ないもの」が510件(26.4%)、「C 破損しているが倒壊等の危険はないもの」が212件(11.0%)、「D 損壊がひどく、倒壊等の危険が考えられるもの」が90件(4.7%)と続いています。
- ・利活用が可能なもの含まれる「A」と「B」の合計は1,579件(81.8%)で『「空き家等ではないか」と思われるもの』の大半を占めます。
- ・一方、何らかの状態改善が必要と見られる「C」と「D」及び「E」の合計は350件(18.2%)となっています。

判定	概要	件数	割合
A	良好なもの	1,069	55.4%
B	一部破損が見られるが特に問題ないもの	510	26.4%
C	破損しているが倒壊等の危険はないもの	212	11.0%
D	損壊ひどく、倒壊等の危険が考えられるもの	90	4.7%
E	建物に問題ないが他の問題があるもの(植栽の道路への1m以上はみ出し、ゴミの山積、悪臭発生、窓扉無施錠等)	48	2.5%
-	合計	1,929	100.0%



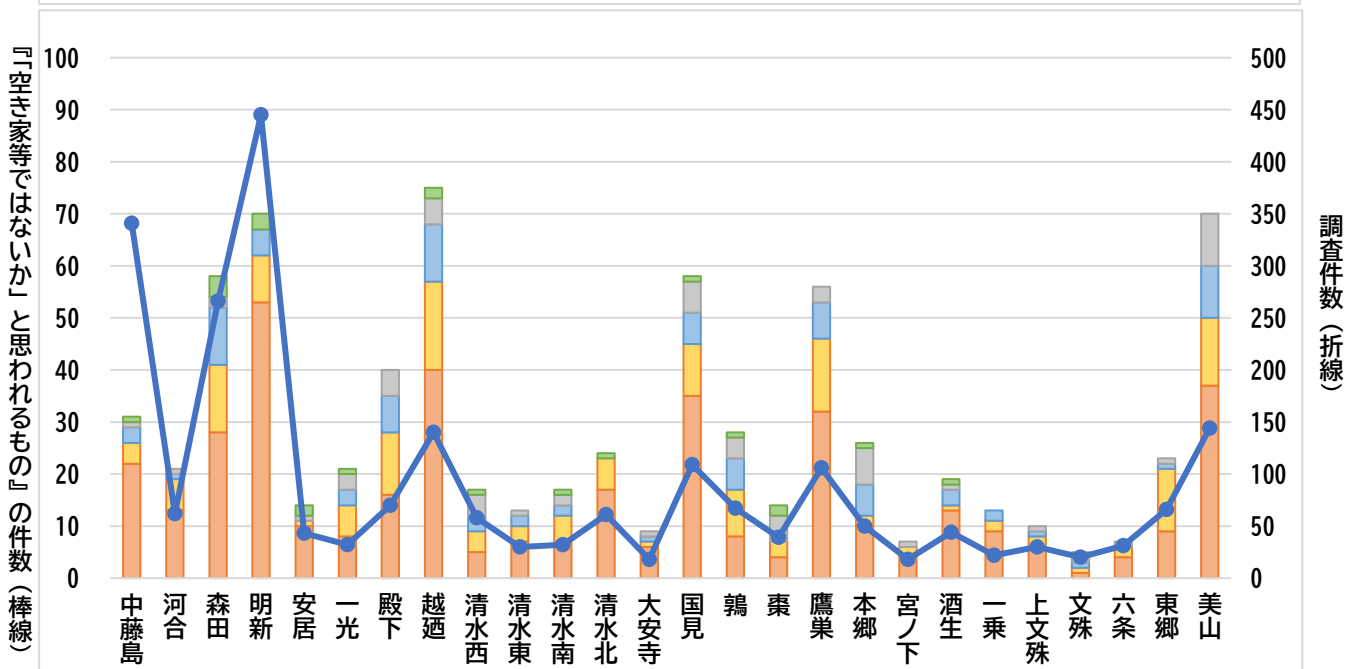
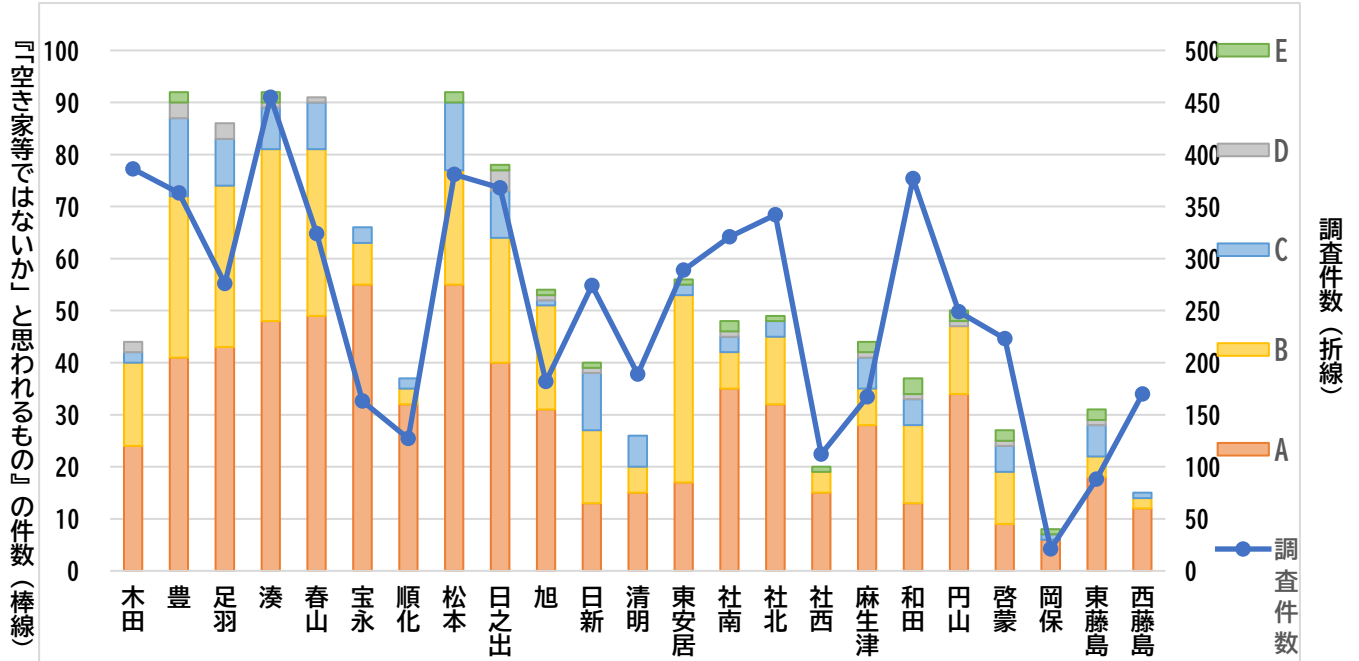
(5) 公民館区毎の『「空き家等ではないか」と思われるもの』の状況

ブロック	No.	地区	人口	世帯数	調査件数	「空き家等ではないか」と思われるもの					不明	「空き家等ではない」と思われるもの	
						A	B	C	D	E			
あたご	1	木田	14,239	5,709	386	44	24	16	2	2		1	341
あたご	2	豊	10,251	4,396	363	92	41	31	15	3	2		271
あたご	3	足羽	5,518	2,527	276	86	43	31	9	3			190
あたご	4	湊	8,653	4,326	455	92	48	33	8	1	2		363
不死鳥	5	春山	6,059	2,798	324	91	49	32	9	1			233
不死鳥	6	宝永	4,728	2,069	163	66	55	8	3				97
不死鳥	7	順化	3,438	1,724	127	37	32	3	2				90
不死鳥	8	松本	11,524	5,451	381	92	55	22	13		2		289
不死鳥	9	日之出	7,230	3,361	368	78	40	24	9	4	1		290
不死鳥	10	旭	5,192	2,343	182	54	31	20	1	1	1		128
不死鳥	11	日新	5,523	2,608	274	40	13	14	11	1	1		234
みなみ	12	清明	7,711	3,171	189	26	15	5	6				163
みなみ	13	東安居	6,621	3,017	289	56	17	36	2		1	1	232
みなみ	14	社南	13,566	5,226	321	48	35	7	3	1	2	2	271
みなみ	15	社北	8,369	3,509	342	49	32	13	3		1	2	291
みなみ	16	社西	5,736	2,380	112	20	15	4			1		92
みなみ	17	麻生津	7,638	2,884	167	44	28	7	6	1	2		123
あずま	18	和田	11,418	4,887	377	37	13	15	5	1	3		340
あずま	19	円山	8,273	3,246	249	50	34	13		1	2		199
あずま	20	啓蒙	8,083	3,484	223	27	9	10	5	1	2		196
あずま	21	岡保	2,212	774	21	8	6		1		1		13
あずま	22	東藤島	3,638	1,317	88	31	18	4	6	1	2		57
九頭竜	23	西藤島	4,689	1,781	170	15	12	2	1				155
九頭竜	24	中藤島	12,401	5,023	341	31	22	4	3	1	1		310
九頭竜	25	河合	3,723	1,347	62	21	13	6	1	1			41
九頭竜	26	森田	15,579	5,969	266	58	28	13	11	2	4		208
九頭竜	27	明新	15,921	6,478	445	70	53	9	5		3		375
光	28	安居	3,082	1,138	43	14	10	1		1	2		29
光	29	一光	29	24	32	21	8	6	3	3	1		11
光	30	殿下	367	181	70	40	16	12	7	5		1	29
光	31	越廼	1,030	514	140	75	40	17	11	5	2	2	63
光	32	清水西	2,917	1,028	58	17	5	4	3	4	1	1	40
光	33	清水東	1,730	552	30	13	7	3	2	1			17
光	34	清水南	2,066	845	32	17	7	5	2	2	1		15
光	35	清水北	2,297	892	61	24	17	6			1		37
川西	36	大安寺	1,107	418	18	9	6	1	1	1			9
川西	37	国見	920	398	109	58	35	10	6	6	1	1	50
川西	38	鷓	2,855	1,001	67	28	8	9	6	4	1		39
川西	39	棗	1,436	532	39	14	4	3		5	2		25
川西	40	鷹巣	1,675	648	106	56	32	14	7	3			50
川西	41	本郷	990	381	50	26	10	2	6	7	1		24
川西	42	宮ノ下	799	292	18	7	4	2		1			11
足羽	43	酒生	3,180	1,106	44	19	13	1	3	1	1		25
足羽	44	一乗	709	282	22	13	9	2	2			1	8
足羽	45	上文殊	1,625	593	30	10	6	2	1	1			20
足羽	46	文殊	2,094	688	20	5	1	1	1	2			15
足羽	47	六条	1,987	767	31	7	4	2		1			24
足羽	48	東郷	3,844	1,279	66	23	9	12	1	1			43
足羽	49	美山	3,614	1,354	144	70	37	13	10	10			74
合計			258,286	106,718	8,191	1,929	1,069	510	212	90	48	12	6,250

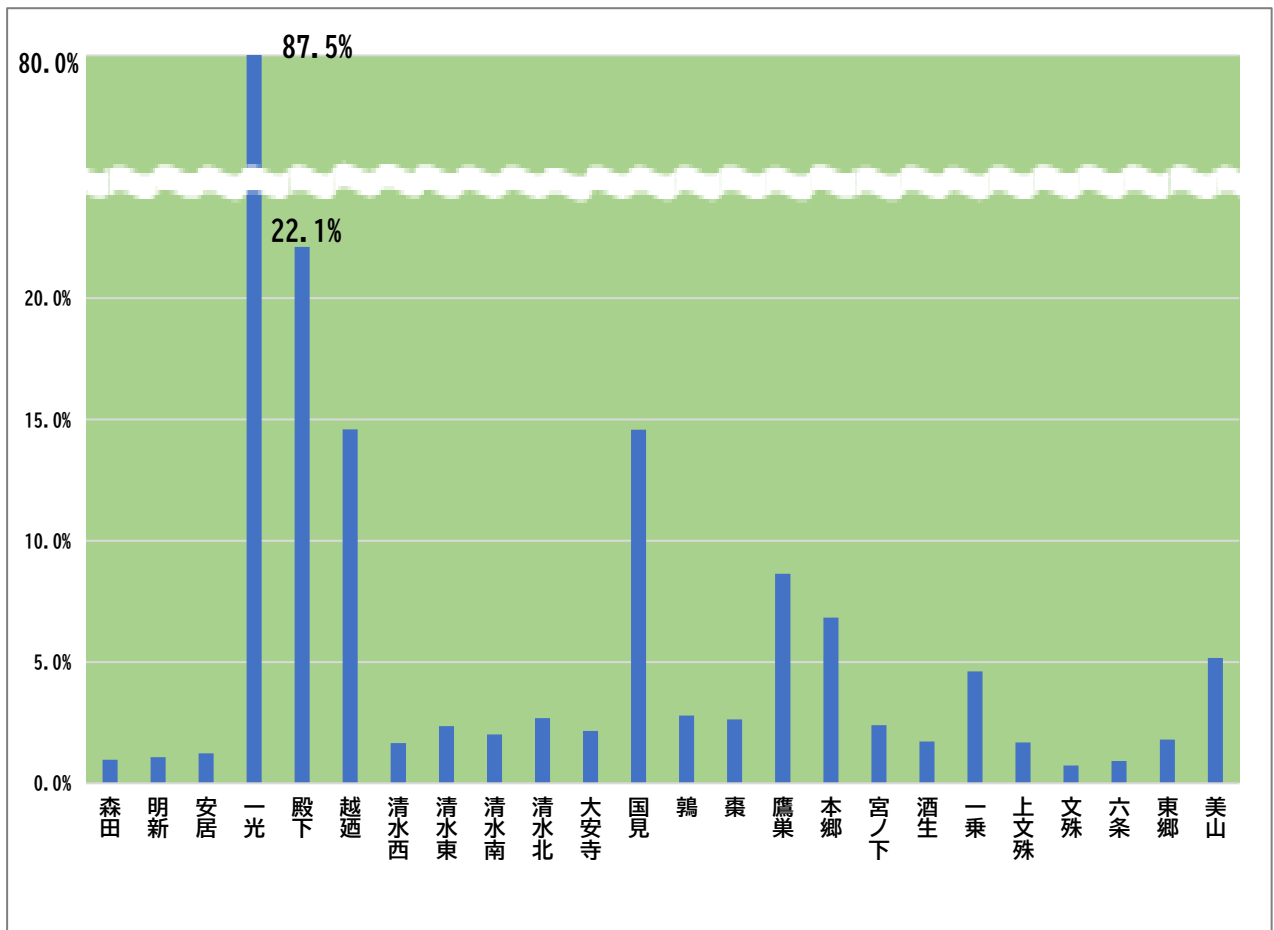
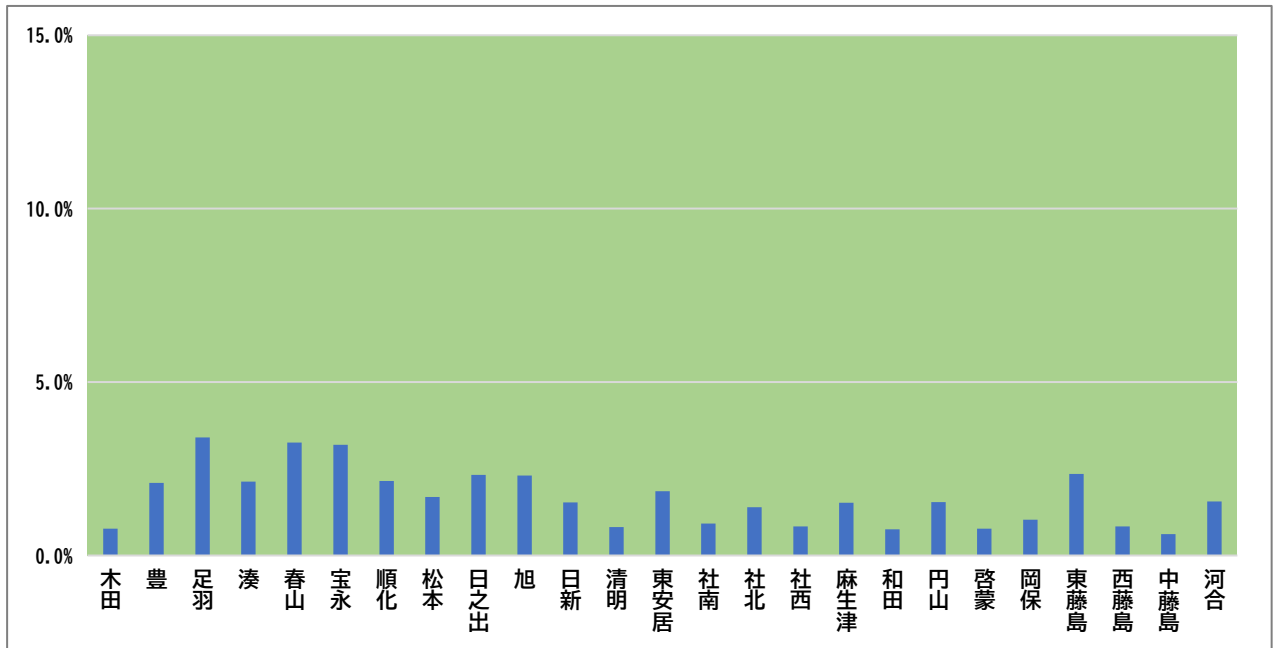
※人口、世帯数は福井市人口統計表(2022年10月1日現在)

- ・各公民館区域毎の空き家等の状況を表及び棒グラフ化したものです。
- ・世帯数が多い区域は相対的に空き家等の数も多くなっています。
- ・世帯数に対する空き家等の数の割合を見ると、過疎化の進行が考えられる山間部や海岸部の区域の割合の突出が目立ちます。

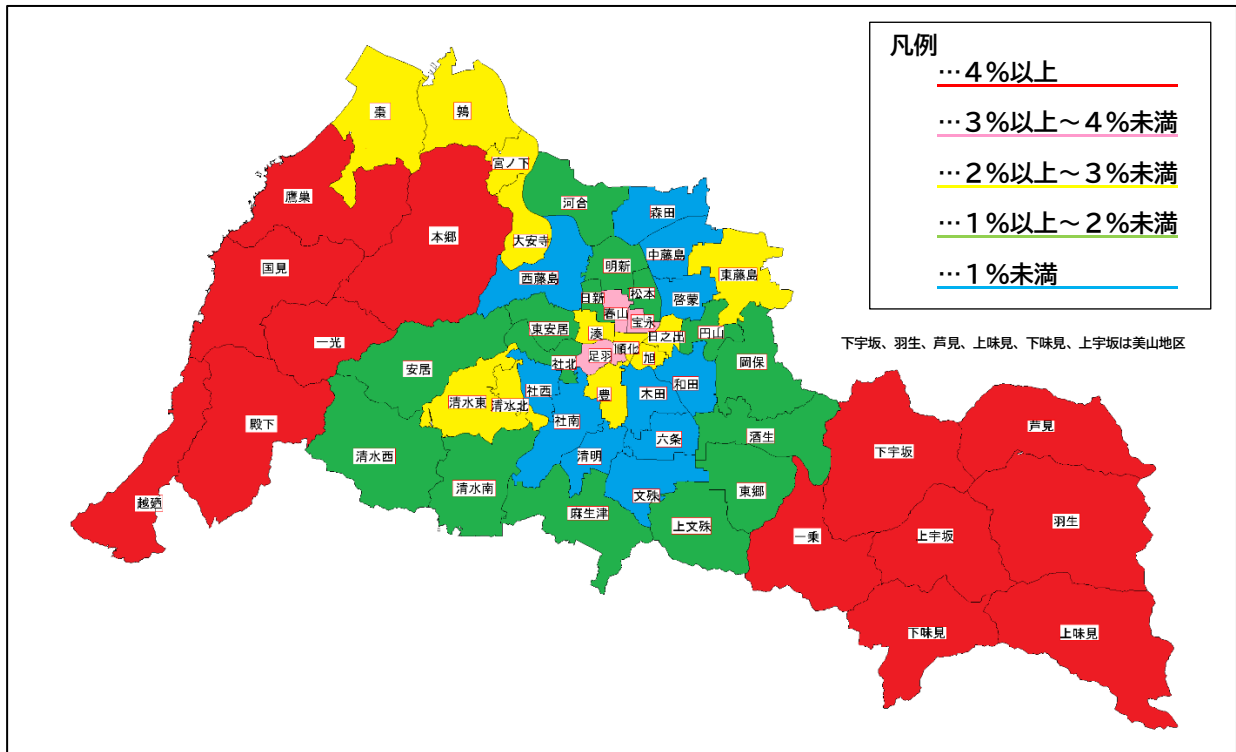
公民館区域毎の調査件数及び『「空き家等ではないか」と思われるもの』の件数



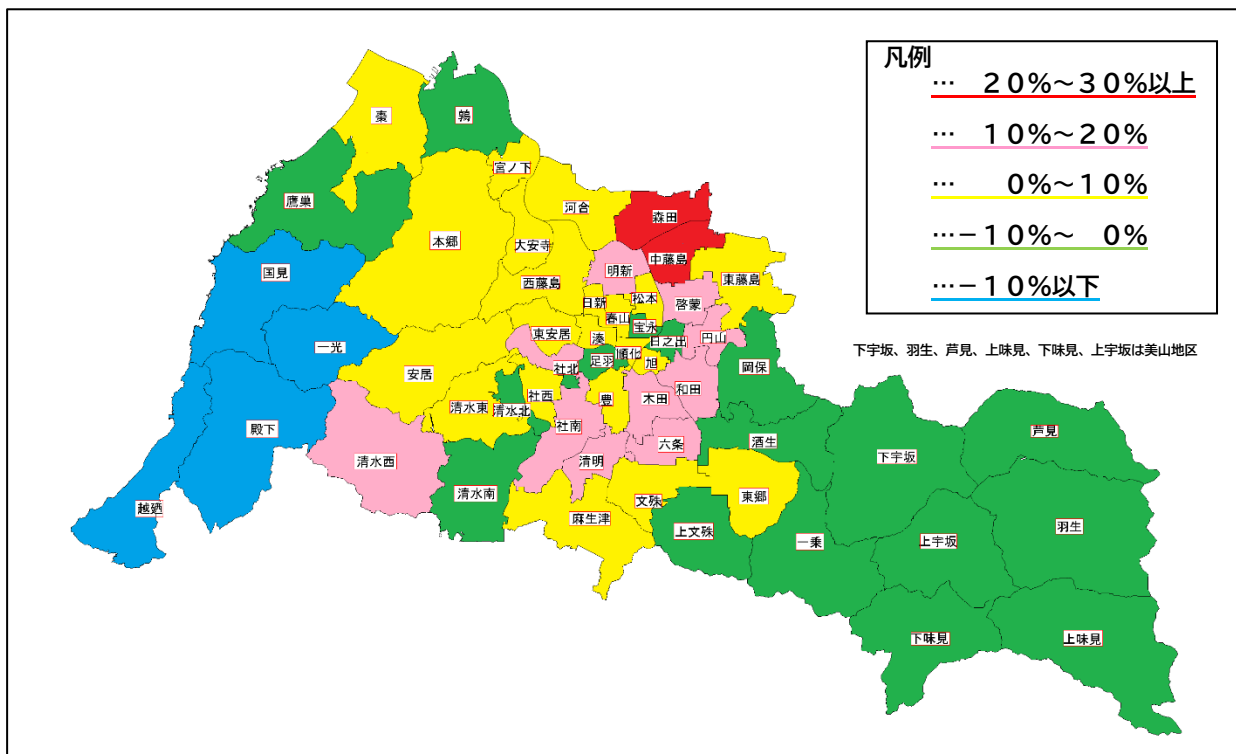
公民館区域毎の世帯数に対する『空き家等ではないか』と思われるもの』の割合



公民館区域毎の世帯数に対する『「空き家等ではないか」と思われるもの』の割合分布図



■ (参考2) 公民館区域毎の世帯数増減率 (2012年10月～2022年10月)

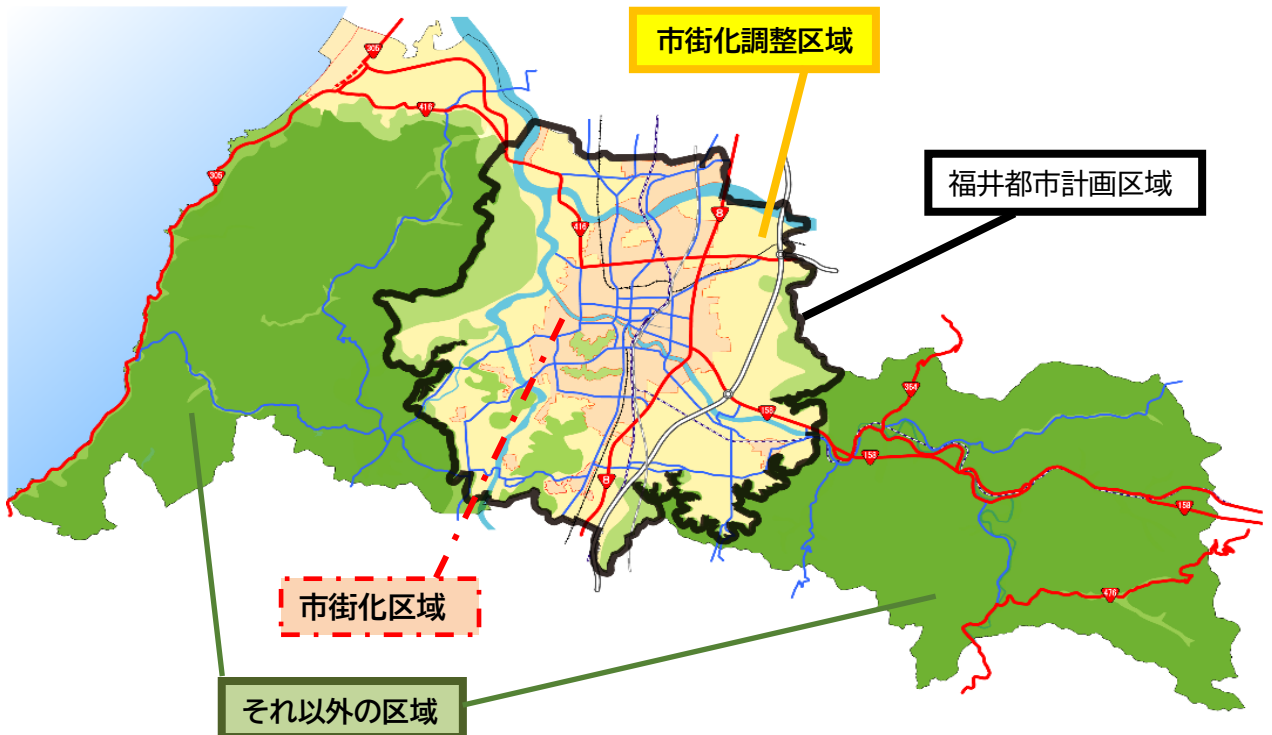


(6) 『「空き家等ではないか」と思われるもの』の立地的な件数や状態

- ・『「空き家等ではないか」と思われるもの』は、市街化区域に1,295件あり、A及びB判定のものが、全体の7割近くに上ります。
- ・市街化調整区域やそれ以外の区域でも、『「空き家等ではないか」と思われるもの』のうち、A及びB判定のものが、全体の7割～8割近くに上ります。

区域	概要	『「空き家等ではないか」と思われるもの』の件数	分布件数と割合			
福井都市計画区域	市街化区域	既に市街地になっている区域や優先的かつ計画的に整備・開発を行っていく区域	1,295	A	745	38.6%
				B	371	19.2%
				C	127	6.6%
				D	21	1.1%
				E	31	1.6%
福井都市計画区域	市街化調整区域	無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、開発（建築）行為に一定の制限をかけて市街化を抑制すべき区域	195	A	108	5.6%
				B	41	2.1%
				C	23	1.2%
				D	15	0.8%
				E	8	0.4%
それ以外の区域	上記以外の区域	439	A	216	11.2%	
			B	98	5.1%	
			C	62	3.2%	
			D	54	2.8%	
			E	9	0.5%	
合計		1,929	100.0%			

■(参考3)区域図

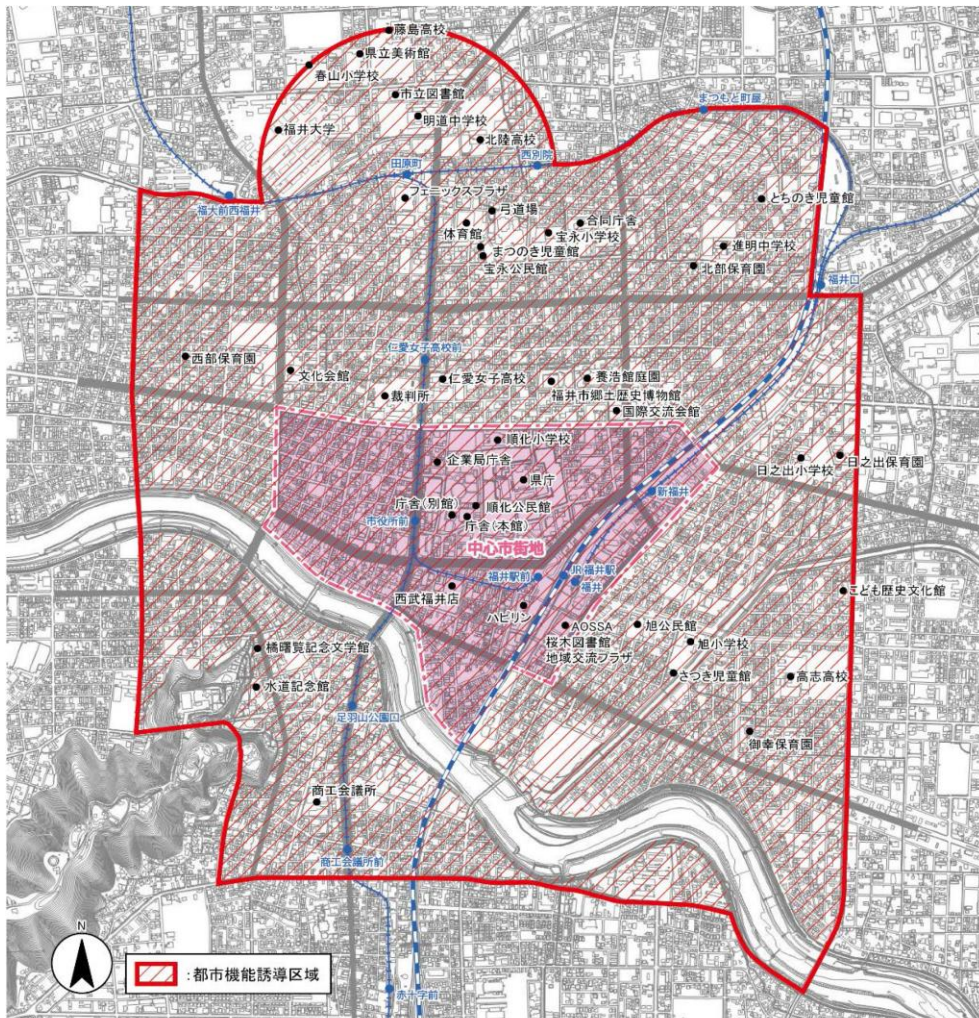


(7) 「都市機能誘導区域」内における状況

- ・都市機能誘導区域内には、概ね 1,184 件の実態調査の対象物件がありました。(同区域のうち、田原町駅半径 500m 圏は地図上で目視にて判断)
- ・そのうち、『「空き家等ではないか」と思われるもの』は 352 件で、都市機能誘導区域全体の約 3 割となっています。

都市機能誘導区域	区分	件数	分布件数と割合		
			A	213	60.5%
福祉、商業等の都市機能の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することで、これらのサービスの効率的な提供を図る区域。	「空き家等ではないか」と思われるもの	352	B	103	29.3%
			C	27	7.7%
			D	4	1.1%
			E	5	1.4%
			「空き家等ではない」と思われるもの	832	-
合計	1,184	-	-	-	

■ (参考4) 都市機能誘導区域図



■ 都市機能誘導区域 (まちなか地区・田原町駅周辺)

(福井市立地適正化計画)

(8) 空き家等実態調査の結果

市内の『「空き家等ではないか」と思われるもの』は、1,929件と前回調査した平成29年度時点から、234件(13.8%)増加しています。

分布をみると、『「空き家等ではないか」と思われるもの』の状態は、地区毎の人口や世帯数の規模により差はありますが、本市内全域に存在しています。

「世帯数」に対する『「空き家等ではないか」と思われるもの』の割合は、海岸沿いや山間部の区域で大きくなっています。

また、市中心部でも、やや高い傾向が見られますが、土地所有者が所有する戸建ての貸し家の空き状況が影響しているのではないかと考えられます。

建物の状態別では、A及びB判定のように利活用の可能性が考えられるものが、1,579戸で全体の8割以上を占め、市内全域で一定程度存在しています。

一方、C及びD、E判定のように、倒壊や建築材の飛散等、周辺に危険を及ぼす可能性が考えられるものは、海岸沿いや山間部の区域に比較的多く見られます。

特に、C及びD判定の空き家等が前回調査から70件増加しており、記録的な大雪となった平成30年2月の豪雪をはじめ、近年激甚化する傾向がある台風や大雨等により、老朽化が進行したと考えられます。

また、平成24年度と令和4年度を比較した本市の世帯数の増減率は、核家族化の影響もあり、市街地外延部や団地造成がされた区域を中心に増加しております。これらの区域では、同時期に住民の高齢化とともに、住宅の空き家化が起きていくと考えられます。

この結果を基に、C及びD判定の『「空き家等ではないか」と思われるもの』に対する二次調査を実施し、所有者等への助言や指導等で適正管理を促進します。

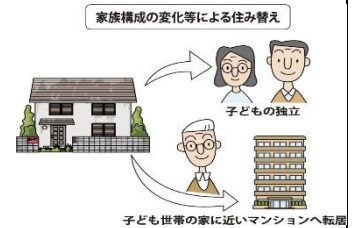
また、都市計画区域での『「空き家等ではないか」と思われるもの』の状況は、A及びB判定のものが7割近くになり、良質な住宅が市場に流通していない状況が考えられるため、流通を促進する必要があります。

1 現状

(1) 人口減少、高齢者世帯の増加

○高齢化率は29.4%と高齢化の進展とともに、世帯の単身化も進んでいます。また、総人口も減少傾向にあります。市で実施した空き家等実態調査での『「空き家等ではないか」と思われるもの』の数は1,929件と前回に比べて234件(13.8%)増加しています。今後も人口減少等に伴い、空き家等は増加することが考えられます。

○建物の日常的な居住又は使用等がなくなった理由として、「居住者の死亡」「居住者の施設入所」が約半数を占めています。高齢化の進展や世帯の単身化とともに空き家等も増加しており、今後も居住者の死亡や施設入所等、家族構成の変化によりこれまでの住まいが空き家等になるケースがあると考えられます。また、高齢化の進展に伴い、認知症の人が所有する住宅の増加することも見込まれます。認知症で判断能力が不十分になると建物の売却等の判断が難しくなることも考えられます。



➡少子高齢化の進展や単身高齢者世帯の増加を踏まえ、福祉をはじめとする関係部署と連携しながら空き家等の発生自体を予防することが重要です。

(2) 空き家等の所有者意識の低下

○市民の空家特措法の認知度は、45.8%が「知らない」と回答しており、所有者等の責務や行政処分の可能性が明記されている法律の施行が浸透していません。

○空き家等所有者の約半数が、「管理の手間が大変」「居住地から建物までの距離が遠い」と空き家等の維持管理に負担を感じている一方で、何も困りごとがない人も多くなっています。また、空き家等の管理の仕方がわからない方もいます。空き家等に対する管理意欲があっても、高齢や知識不足等を理由に、十分に管理できないケースがあります。一方で、空き家等を所有していても所有者意識が薄い、又は所有していること自体を気付いていないケースもあります。

○自治会加入率が低下しており、地域コミュニティが希薄になりつつあります。かつては自治会や町内の中で共有していた空き家等の所在地や所有者などの情報が共有されにくくなっています。また、空き家等所有者の居住地から空き家等までの距離が離れ、地域への後ろめたさや負い目を感じなくなり、空き家等の維持管理責任の意識が低下する場合があります。

➡空き家等の所有者自身が適正に管理をするよう、あらゆる機会を捉え、所有者意識の醸成を図る必要があります。

➡特に、所有者等の適正な管理に係る意識が希薄となりやすい、所有者等が多数である場合や、遠方に居住している場合、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合も含めて所有者等の自主的な対応を求めることが重要です。

(3) 利活用されていない空き家等の増加

【所有者からの視点】

○現在の住んでいる住宅の将来について、親族に相続すると回答した人が57.9%、空き家になると回答した人が6.9%、考えていない人が20.3%います。将来、所有者自身や親族等が利活用を想定し、そのまま残すケースが多い一方で、今後の方向性が決まっていない所有者もいます。

○売買や賃貸の相手が見つからないといった不安感や、家財道具や仏壇等が残っていることから、今後の活用ができずに困っている空き家等所有者が多くなっています。



○また、そもそも所有者に活用する意識がない、所有する建物及び土地に市場ニーズがないと思い込んでいるなどにより、活用や流通に進まない場合があります。一方で、所有する建物及び土地の価値が低いため市場ニーズがない空き家等は、所有者が活用を希望していても流通に進まない場合があります。様々な課題から所有者が空き家等の利活用に踏み切れない状況にあります。

【利活用希望者からの視点】

○中古住宅を希望する人は24.3%と、中古住宅への需要は一定程度あります。一方で、設備の状況や老朽化の程度、価格の妥当性が分からないといった回答が3割以上を占めています。消費者ニーズが多様化するとともに、消費者の不安から中古物件が敬遠される傾向があります。

【空き家情報バンク】

○空き家情報バンクの登録件数はこれまでに269件と増加していますが、中古市場流通規模と比較すると、登録物件は限られています。特に賃貸用物件の登録が少なくなっています。自分の代で処分してしまいたい意向から売却を希望する傾向や、空き家等の賃貸経営に不慣れなことから敬遠する傾向があると考えられます。



○空き家情報バンクは認知度の向上や、自治体が取組むことの安心感、取得等への支援により、売買と賃貸あわせ200件が成約しており、そのほとんどが登録から1年以内に成約しています。

○空き家等所有者における空き家情報バンクの認知度は「知っている」及び「聞いたことはあるが詳しくはわからない」で45%と前回の調査から改善していますが、まだまだ知られていない状況です。

○空き家情報バンクに登録したくない理由としては、知らない人に貸したり、売ったりすることに対する不安と、「買い手・借り手がつか分からない」というニーズの引き合わせに関する不安が高くなっています。

○登録するのが面倒である、登録方法がわからない人もおり、登録する手間を敬遠する場合もあります。

➡空き家等所有者と関係団体や利活用希望者のニーズを引き合わせる機会を設け、利活用意欲を高める必要があります。

(4) 管理が行き届いていない空き家等の増加

○管理が行き届いていない管理不全な空き家等の数は累計569件と増加しています。管理が行き届かず、そのまま放置され老朽化等した空き家等は、景観や衛生、防災など地域の住環境に悪影響を与えるおそれがあります。

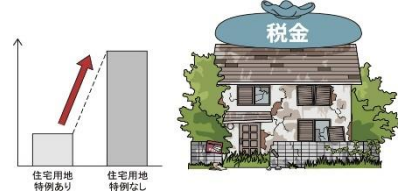
○そのまま放置され周辺に悪影響を及ぼすおそれのある特定空き家等として、令和3年度末で累計57件認定しています。助言・指導等の結果、37件が除却等により管理状況が改善しています。単年度における解消が見込めないものも多く、継続した粘り強い対応が必要になります。



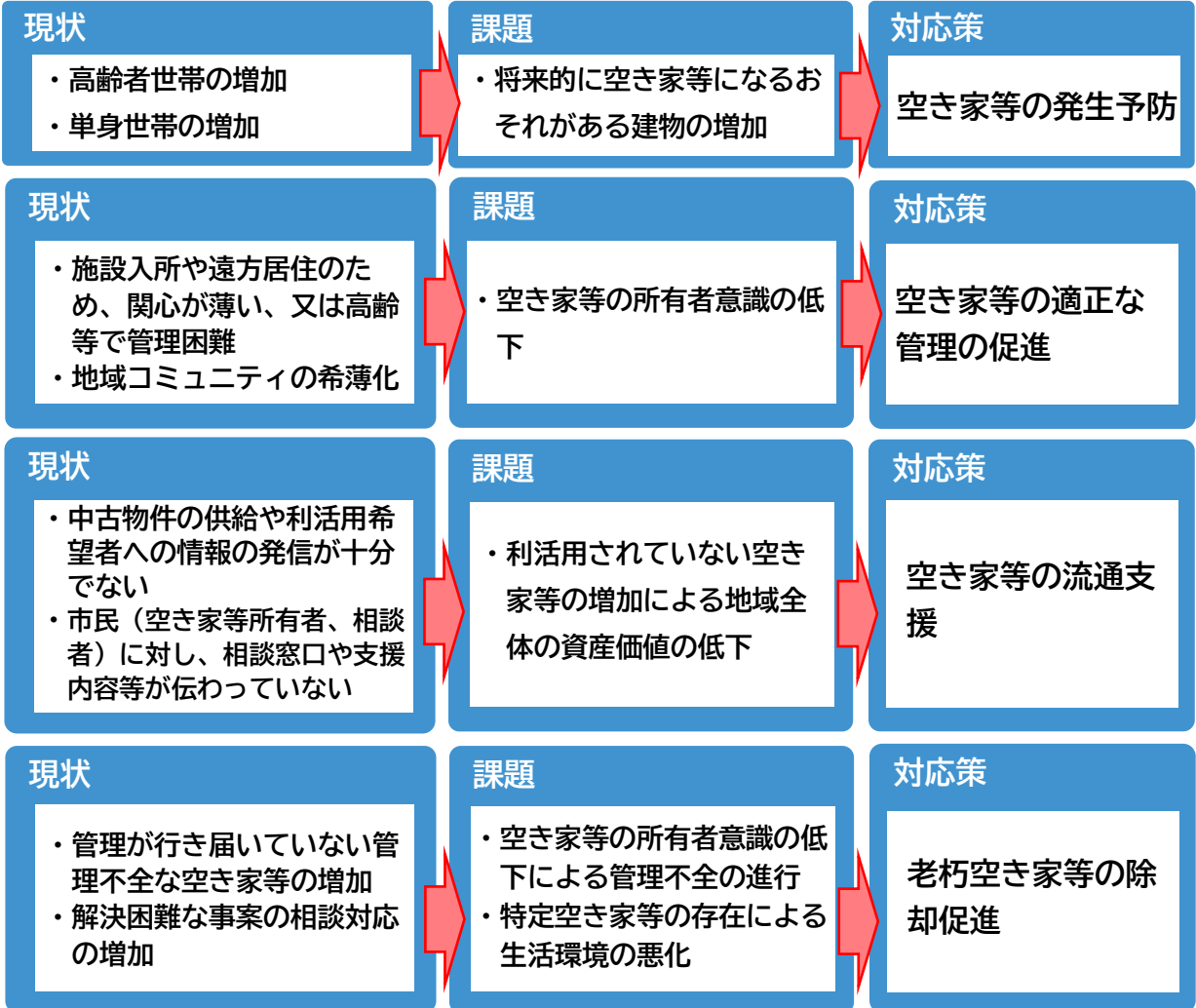
○持ち主が死亡しても相続登記がされていない空き家等が多いと考えられます。その結果、改善依頼しようとしても、所有者が直ちにわからない場合があります。また、空き家等の管理や処分に係る合意形成が進まない場合もあります。

- 所有者に相続人となる身寄りがないなど、いわゆる所有者不明空き家等が増加することが予想されます。空き家等の管理や修繕を行う者がおらず、所有者自身による改善が見込めない場合があります。
 - 空き家等の管理に手間をかけたくないと考えている場合や所有する建物及び土地の価値が低い場合、空き家等の除却や修理に係る資金の捻出が困難な所有者もいます。その結果、空き家等が管理不全化しそのまま放置される場合があります。
- ➔空き家等所有者に対し、空き家等の管理状況の改善に向け、情報提供や助言・指導等を行う必要があります。

(5) 制度や法律の側面からの問題

- 接道の問題などで売却や建て替えが困難であることや、住宅を解体すると住宅用地に対する固定資産税等の特例措置が適用されなくなり、税額が上がるため、解体せずに空き家等を残すケースがあります。
 - 市街化調整区域など区域によっては、売買や賃貸が制限されるケースがある一方で、田舎暮らし等への一定のニーズがあります。
- 
- ➔空き家等の解体や利活用が停滞し、放置された空き家等が増加するおそれがあります。

2 課題の整理



第3章 空き家等対策の方針

1 空き家等対策の方向性

各種統計調査の人口等の推計や、空き家等実態調査の結果を踏まえても、今後、適切な管理が行われていない空き家等が増加すると、建物の安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が発生し、住民の生活環境の保全に深刻な影響を及ぼすおそれが懸念されます。

以上のことを念頭に、本市の空き家等対策計画の方針等の策定に当たっては、空家特措法第1条の目的に基づき、住民の安全で安心な生活環境の保全を優先します。

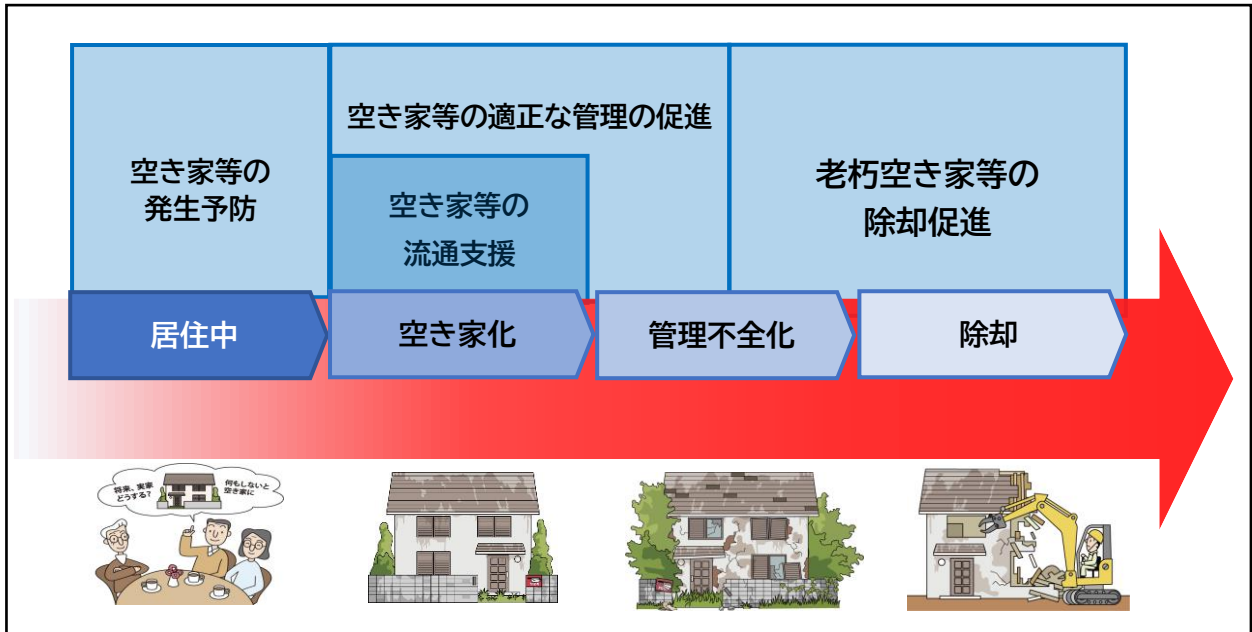
地域ごとによる取組の優先順位等は設けず、個別の空き家等の老朽危険度を総合的に判断し、周辺に与えている悪影響の度合いや切迫性が高いとみられるものから、順次、管理状況の改善等に取組みます。

併せて、市全域の空き家等の循環利活用を検討促進し、

適正な管理がされていない空き家等の増加抑制に取組んでいきます。

また、相続等から空き家等を取得することが多いことを踏まえ、空き家等の発生自体の予防に取組みます。さらに、近年頻発する各種災害を踏まえ、雪害、地震、風水害、土砂災害等の各種災害により被害が生じた又は被害が見込まれる空き家等の緊急的・予防的な除却にも取組みます。

■空き家のステージ



2 計画の対象地区

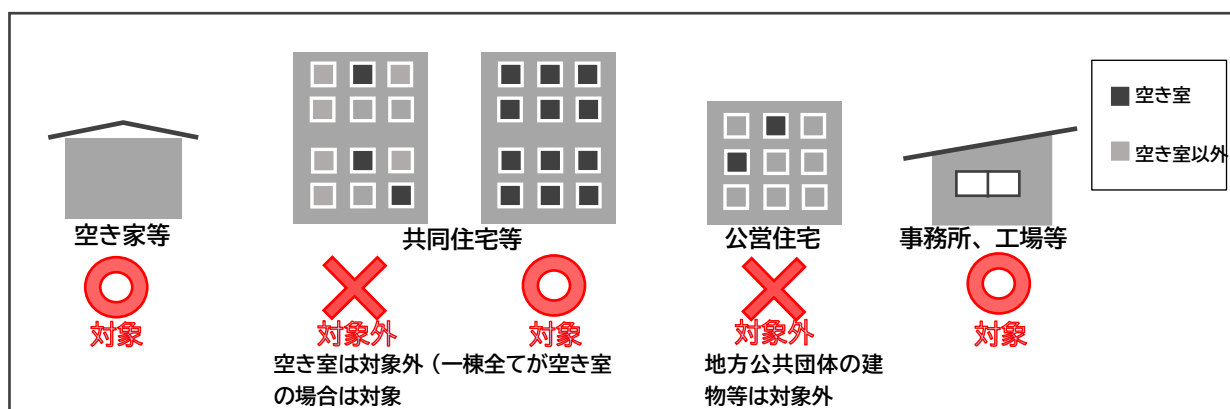
空き家等は本市全域で存在がみられ、防犯・環境衛生・景観などの様々な問題等に対応する必要があることから、本計画の対象地区は、市内全域とします。

3 計画の対象とする空き家等の種類

本計画で対象とする空き家等の種類は、空家特措法第2条第1項及び2項に規定する「空き家等」及び「特定空き家等」とします。

なお、将来的に空き家等となる可能性が高い建築物等についても、空き家等の発生自体を抑制する観点から本計画の対象とします。

■計画の対象



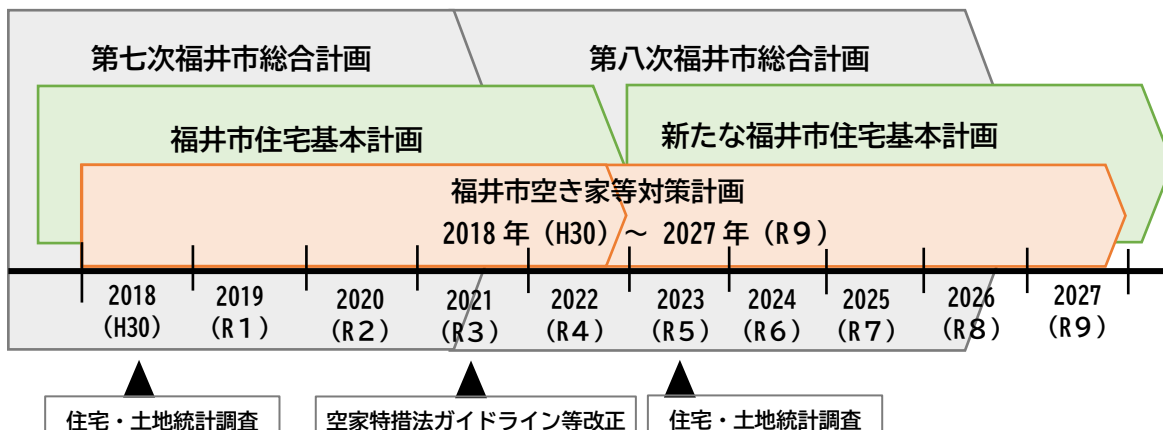
4 計画期間

計画は、個人財産である空き家等に対する本市の対策実現に向けて中長期的に取り組むべきものです。計画の上位計画である福井市住宅基本計画の計画期間が10年であることを勘案し、その実施計画である本計画の計画期間は

平成30年度～令和9年度の10年間 とします。

なお、計画期間内であっても、空家特措法や福井市総合計画及び福井市住宅基本計画の見直しや策定等、各種施策の実施による効果や社会状況の変化により、必要に応じて見直しを行うものとします。

■総合計画・住宅基本計画・空き家等対策計画の期間



5 計画の基本的な方針

国の基本的な指針や、「第八次福井市総合計画」、「福井市住宅基本計画」の施策の展開方法等と整合を図るとともに、第2章で整理した課題への対応を踏まえ、住民の安全で安心な生活環境の保全を推進し、管理不全の空き家等の増加抑制に取り組むため、空き家等の所有者等への適正管理の指導と併せて、空き家等の利活用等を支援するとともに、空き家等の発生抑制にも取り組みます。

また、本市では、平成25年10月から「福井市老朽危険空き家等除却支援事業」を実施し、空き家等の所有者等に対して老朽危険な空き家等の除却を支援することで、管理不全な空き家等が発生させる問題の解決につなげており、福井市空き家等対策計画策定に当たっては、引き続き空き家等の除却支援の流れを継続するとともに、事業対象の拡大等により取組の強化を図っていきます。

(1) 基本的な方針

本市においては、次の4点を本計画の基本的な方針として、空き家等対策に取り組ま

基本方針1 空き家等の発生予防

少子高齢化の進展や単身高齢者世帯の増加を踏まえ、福祉をはじめとする関係部署と連携しながら空き家等の発生自体を予防する取組を進めます。

基本方針2 空き家等の適正な管理の促進

住民からの相談や情報提供、実態調査により空き家等を早期に把握するとともに、空き家等の所有者自身が適正に管理をするよう、あらゆる機会を捉え、所有者意識の醸成を図ります。

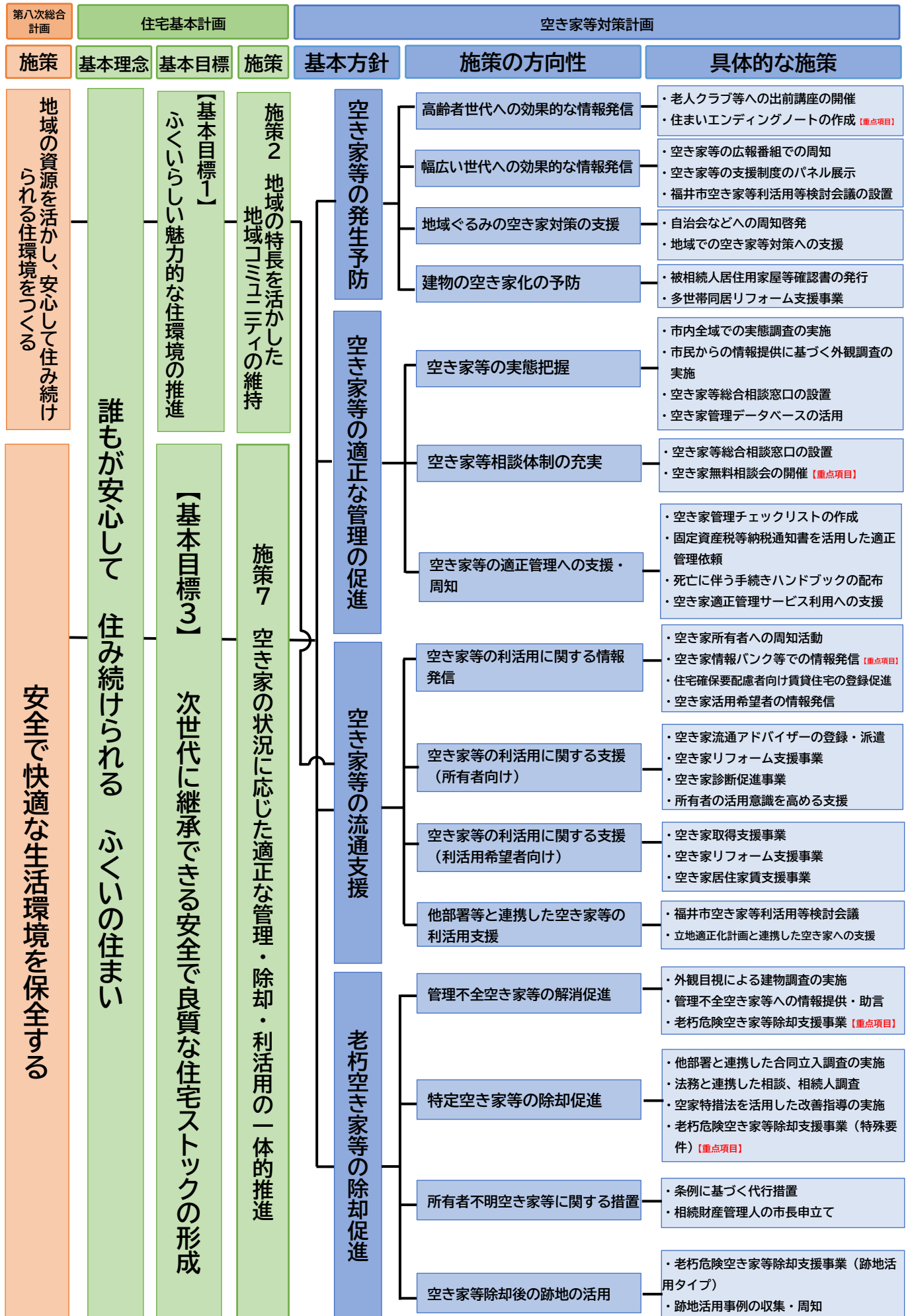
基本方針3 空き家等の流通支援

地域の特色に応じて空き家等の流通を促進するとともに、空き家等所有者と関係団体や利活用希望者のニーズを引き合わせる機会を設け、利活用意欲を高めます。

基本方針4 老朽空き家等の除却促進



空き家等所有者に対し、空き家等の状況に応じて建物の除却も含めた助言や指導等を行います。

(2) 施策の体系



6 SDGsとの関係

本市では、第八次福井市総合計画の各施策分野にSDGsの目指す17のゴールに関連づけ、SDGsの視点を踏まえた各種施策を推進しています。本計画では、以下の2つのゴールに寄与するものとして、SDGsとの一体的な実現を図ります。

	目 標
	11 住み続けられるまちづくりを 包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する
	空き家除去への支援を行い、適正な管理を促進するとともに、利活用を図ることで空き家の発生を抑制します。
	17 パートナーシップで目標を達成しよう 持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する
	市民・行政・関係団体等が協働しながら、空き家等対策を推進します。

7 各主体の役割

① 所有者等、市民

所有者等は空き家等の維持管理は自己の責務であることを認識し、空き家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないように適切に管理することが求められます。また、空き家等になるおそれがある住宅の所有者等は、あらかじめ、親族等とよく話し合い、早めに「住まい」の継承方法を決めておくことも重要です。そのためにも、市の空き家等の総合相談窓口や無料相談会への参加を通して、見通しを立てておきます。また、空き家等になった時は、速やかに活用方針を決定し、必要に応じて早期に不動産事業者を通して、空き家情報バンクなどで流通させることが求められます。

② 自治会、地域等

自治会等は、地域の実情に最も詳しい団体として、日頃の活動を通じて、空き家等を把握しています。災害等の緊急時に備えて、空き家等や今後空き家等になるおそれがある住宅について、所有者等の連絡先等を把握し、万が一の場合に、早期に対応をとれる地域づくりが求められます。

③ 関係団体等

空き家等の問題は、相続や不動産、建築など多岐にわたることから、問題解決には、各分野の専門家が連携して取組むことが必要です。市が設置する空き家等の相談窓口や相談会等に協力するとともに、所有者等の同意に基づき情報共有し、市と連携して利活用や適正管理、所有者等の特定を進めることが求められます。

④ 市

空き家等所有者等への適切な意識啓発や所有者等が空き家等に関する相談を行ったときに安心して相談できる相談体制を整備します。

また、管理不全空き家等の状態に応じて、空き家等の適正管理に関する情報提供や空家特措法に基づく措置を実施し、安全で快適な生活環境の保全を目指します。

第4章 空き家等対策の取組

基本方針 1

空き家等の発生予防

少子高齢化の進展や単身高齢者世帯の増加を踏まえ、福祉をはじめとする関係部署と連携しながら空き家等の発生自体を予防する取組を進めます。

1 施策の方向性

所有者等の当事者意識を醸成するとともに、空き家等となってしまう前に建物をどうするか働きかけを行い、空き家等の発生を予防していきます。

- (1) 高齢者世代への効果的な情報発信
- (2) 幅広い世代への効果的な情報発信
- (3) 地域ぐるみの空き家等対策の支援
- (4) 建物の空き家化の予防

2 具体的な施策

(1) 高齢者世代への効果的な情報発信

現在居住している住まいが、将来的に空き家等になってしまう可能性が高い高齢者を対象に、意識啓発を図ります。

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組	実施主体
1	老人クラブ等への出前講座の開催	高齢者の加入する老人クラブ等へ出向き、相続登記の必要性や空き家等にしないポイントなど出前講座で周知し、高齢者の身近な問題として意識啓発を図ります。	市
2	介護サービス事業者等への情報発信	ひとり暮らし等高齢者と接する機会が多い地域包括支援センターや介護サービス事業者等に、空き家等の予防について周知します。	市
3	民生委員児童委員への情報発信	高齢者の見守り等をとおして高齢者と接する機会が多い民生委員児童委員に、住まいの引継ぎ方や活用方法などを丁寧に説明して周知します。	市
4	㊦ 住まいのエンディングノートの作成 【重点項目】	住まいの「終活」について考えるきっかけとなるよう、住まいのエンディングノートを発行します。	市

(2) 幅広い世代への効果的な情報発信

全世代を対象に、空き家等の活用事例や管理方法等について周知します。

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組	実施主体
5	空き家等の広報番組での周知	空き家等に関する知識や取組等を YouTube で配信し、普及啓発につなげます。	市
6	空き家等支援制度のパネル展示	関係団体等と連携し、広報イベントなどで空き家等のパネルを展示し、周知します。	市 関係団体
7	㊦ 空き家無料相談会の開催 【重点項目】	空き家に関する相談会を開催し、空き家問題に対する市民への普及啓発を図ります。また、空き家等所有者のニーズに対応できるよう、相談機会を拡充します。	市
8	㊧ 福井市空き家等利活用等検討会議の設置	利活用や普及啓発を専門的に推進するために各分野の専門家で構成する福井市空き家等利活用検討会議を新たに設置し、本会議において、新たな事業の提案や既存事業の改善に関する検討を行います。	市 関係団体

(3) 地域ぐるみの空き家対策の支援

空き家所有者自身が解決に動きだせる地域づくりや地域独自の空き家実態調査を行うなど、地域や自治会を支援します。

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組	実施主体
9	自治会などへの周知啓発	自治会長に配布するガイドブックに、空き家相談窓口について掲載し、自治会からの情報提供を呼びかけます。	市
10	㊨ 地域での空き家等対策への支援	地域課題に合わせ、地域独自の空き家等対策を行う地域や団体を支援する仕組みづくりに取組みます。	市

(4) 建物の空き家化の予防

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組	実施主体
11	被相続人居住用家屋等確認書の発行	相続で取得した空き家の譲渡所得の特別控除に必要な確認書を交付します。	市
12	多世帯同居リフォーム支援事業	多世帯で新たに同居するために家をリフォームする費用の一部を支援します。	市
13	多世帯近居中古住宅取得支援事業	多世帯で新たに近居するために中古住宅を購入する費用の一部を支援します。	市

3 成果指標

成果指標	現状（令和4年）	目標（令和9年）
空き家等の増加率	13.8%	10%に抑制

※市内の空き家等の数、1,929件と前回調査した平成29年度時点から、234件増加しており、増加率は13.8%でした。今後、効果的な情報発信や普及啓発を進めることで、今後も増加する見込みである空き家等の増加率を10%に抑制することを目標にしていきます。

基本方針 2

空き家等の適正な管理の促進

住民からの相談や情報提供、実態調査により空き家等を早期に把握するとともに、空き家等の所有者自身が適正に管理を行うよう、あらゆる機会を捉え、所有者意識の醸成を図ります。

1 施策の方向性

今後も空き家等が増加すると考えられる中、市内の空き家の実態を把握し、空き家等の適正管理や発生予防に向け、空き家等の所有者意識の低下による管理不全の進行を防ぎます。

- (1) 空き家等の実態把握
- (2) 空き家等相談体制の充実
- (3) 空き家等の適正管理への支援・周知

2 具体的な施策

(1) 空き家等の実態把握

適正管理の働きかけや、空き家所有者等の意向に応じた利活用等につなげられるよう、日々発生する空き家等を早期に把握します。

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組	実施主体
1	市内全域での実態調査の実施	市内全域での空き家等の実態を把握する調査を行い、早期の情報提供や指導につなげていきます。	市 関係団体
2	市民からの情報提供に基づく外観調査の実施	市民等からの空き家等に関する相談や情報提供に基づき、空き家等を外観調査し、状態等を確認します。周辺への悪影響を及ぼしている場合、行政がどこまで関与すべきであるかを判断し、適切な対応を図ります。	市
3	空き家等総合相談窓口の設置	空き家等の総合相談窓口を住宅政策課内に設置し、市民からの相談や情報提供に迅速に対応します。	市
4	空き家管理データベースの活用	実態調査結果や所有者等の意向等をデータベース化し、取組の基礎資料とします。	市

(2) 空き家等相談体制の充実

空き家等に関する相談を一体的に受け、相談内容に応じた課題解決できるよう相談体制を整備します。

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組	実施主体
5	空き家等総合相談窓口の設置【再掲】	空き家等の総合相談窓口を住宅政策課内に設置し、市民からの相談や情報提供に迅速に対応します。	市

6	㊦ 空き家無料相談会の開催【再掲】 【重点項目】	複雑化した空き家に関する問題をワンストップで解決できるよう、不動産や法務の専門家による相談会を開催します。また、空き家所有者等のニーズに対応できるよう、相談機会を拡充します。	市 関係団体
---	-----------------------------	---	-----------

(3) 空き家等の適正管理への支援・周知

空き家等を放置し、周辺的生活環境に悪影響を生じさせることなく、空き家等を所有者自身で適正に管理できるよう支援します。

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組	実施主体
7	空き家管理チェックリストの作成	空き家等の管理状況を所有者自身で定期的に確認できるようセルフチェックリストを作成し、周知します。	市
8	固定資産税等納税通知書を活用した適正管理依頼	固定資産税等納税通知書の封筒の余白部分を活用し、所有者意識の涵養 ^{かんよう} や理解増進を図ります。	市
9	死亡に伴う手続きハンドブックの配布	死亡届提出時に配布するご遺族サポートハンドブックに空き家等の適正管理や利活用について記載し、周知を図ります。	市
10	空き家適正管理サービス利用への支援	管理にかかる手間や維持管理経費等が、空き家等の管理上の負担となっていることから、空き家等の管理を代行するサービスを利用した際の経費の一部を支援します。	市

3 成果指標

成果指標	現状（令和3年度）	目標（令和9年度）
空き家無料相談会相談件数 （累計）	134 件	350 件

※平成30年度から開始した空き家無料相談会は令和3年度で累計134件の相談があります。今後、空き家等の所有者等への効果的な情報発信や相談会の充実を図ることで、350件の相談を目標にしていきます。



基本方針 3

空き家等の流通支援

地域の特色に応じて空き家等の流通を促進するとともに、空き家等所有者と関係団体や利活用希望者のニーズを引き合わせる機会を設け、利活用意欲を高めます。

1 施策の方向性

中古住宅市場で、空き家等ストックの流通が低調であることや、需給のバランスが取れていないことが考えられるため、空き家等所有者（供給者）並びに購入・賃貸希望者（需要者）の双方が、利活用を具体的に検討する機会を増加させ、利活用されていない空き家等の増加による地域全体の資産価値の低下を防ぎます。

- (1) 空き家等の利活用に関する情報発信
- (2) 空き家等の利活用に関する支援（所有者向け）
- (3) 空き家等の利活用に関する支援（利活用希望者向け）
- (4) 他部署等と連携した空き家等の利活用支援

2 具体的な施策

(1) 空き家等の利活用に関する情報発信

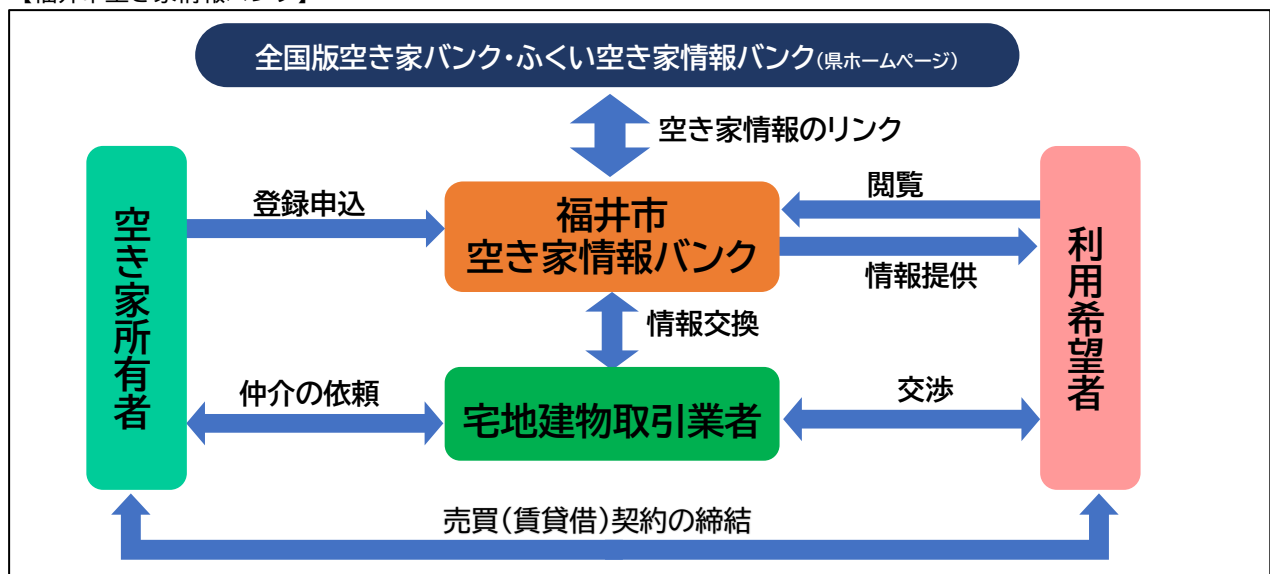
市場に流通していない空き家等が管理不全の空き家等になる前に流通につながるよう、空き家等所有者が利活用を具体的に検討する機会を増加させます。

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組	実施主体
1	空き家等実態調査結果に基づく所有者への意向確認	空き家等の実態調査を実施し、活用可能な空き家等を把握するとともに、所有者に有効活用したい意向がある場合には、所有者に空き家情報バンク※に登録するよう働きかけます。また、所有者が希望した場合は物件情報を関係団体へ情報提供します。	市 関係団体
2	空き家等所有者への周知活動	空き家等パンフレットを作成し、空き家等所有者に対し、本市で実施している制度等の情報をわかりやすく提供します。	市
3	㊦ 空き家情報バンク等での情報発信 【重点項目】	売買や賃貸借できる戸建て空き家の情報を、ホームページ上などで広く情報発信します。国が実施する全国版空き家バンク等と情報共有します。	市
4	㊦ 空き家活用事例の情報発信	現場見学会の実施などを通じて、空き家の活用事例を具体的にわかりやすく情報発信します。	市
5	不動産関係者等への周知活動	空き家等パンフレットを作成し、不動産事業者等の関係者に対し、本市で実施している制度等の情報をわかりやすく提供します。	市 関係団体
6	㊦ 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録促進	空き家等が「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の促進に関する法律」に基づく住宅確保要配慮者の受け皿としても期待できることから、空き家情報バンク登録物件の	市

		住宅確保要配慮者向け賃貸住宅について登録を促進します。	
7	D I Y型賃貸借制度の周知	D I Y型賃貸借を多くの方に知っていただくとともに契約当事者間のトラブルを未然に防止するため、D I Y型賃貸借制度を相談会等で周知します。	市
8	㊦空き家活用希望者の情報発信	利活用のマッチングを促進させるため、空き家を探している人の情報を募集し、空き家所有者に広く情報提供する仕組みづくりに取組みます。	市

※空き家情報バンクとは、福井市内にある空き家を活用してほしい所有者の物件情報を、空き家を活用したい人に紹介する制度です。

【福井市空き家情報バンク】



(2) 空き家等の利活用に関する支援（所有者向け）

市場に流通していない空き家等が管理不全の空き家等になる前に流通につながるよう、空き家所有者の利活用意識を向上させるような支援を行います。

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組	実施主体
9	空き家流通アドバイザーの登録・派遣	空き家の利活用を検討する空き家の所有者に対し、専門業者をアドバイザーとして派遣し、心配していることについて直接アドバイスできる場を提供します。	市
10	空き家無料相談会の開催【再掲】	市場に流通していない空き家について、空き家所有者が具体的に相談する場を提供します。	市 関係団体
11	空き家リフォーム支援事業	賃貸住宅の所有者が、空き家情報バンクに登録された空き家をリフォームする費用の一部の支援を拡充します。	市
12	空き家診断促進事業	空き家診断士が実施する既存住宅状況調査費用の一部を支援します。	市
13	㊦所有者の活用意識を高める支援	空き家に残された家財道具の撤去費の支援など、市場に流通していない空き家の活用意識を高めるような新たな仕組みづくりに取組みます。	市

(3) 空き家等の利活用に関する支援（利活用希望者向け）

空き家利活用希望者のニーズをとらえ、市場に流通している空き家のさらなる活用につながるような支援を行います。

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組	実施主体
14	空き家取得支援事業	子育て世帯・新婚世帯・UIターン世帯等が、空き家情報バンクに登録された空き家を購入する費用の一部の支援の拡充を検討します。	市
15	多世帯近居中古住宅取得支援事業【再掲】	多世帯で新たに近居するために中古住宅を購入する費用の一部を支援します。	市
16	空き家リフォーム支援事業【再掲】	子育て世帯・新婚世帯・UIターン世帯等が、空き家情報バンクに登録された空き家をリフォームする費用の一部の支援の拡充を検討します。	市
17	空き家居住家賃支援事業	子育て世帯・新婚世帯・UIターン世帯等が、空き家情報バンクに登録された空き家を賃借する家賃の一部を支援します。	市
18	空き家診断促進事業【再掲】	空き家診断士が実施する既存住宅状況調査費用の一部を支援します。	市
19	住宅金融支援機構と連携した空き家対策	空き家の購入やリフォームに住宅ローン「フラット35」を利用した場合、当該金利の引き下げが利用できるよう、独立行政法人住宅金融支援機構と連携し、空き家等の活用を金融面から後押しします。	市
20	㊦リフォーム済み空き家取得への支援	「不安」「汚い」「わからない」といった中古住宅のマイナスイメージを払拭し、購入者が選ぶときに必要な情報が十分提供された安心R住宅の取得に対し支援します。	市

(4) 他部署等と連携した空き家等の利活用支援

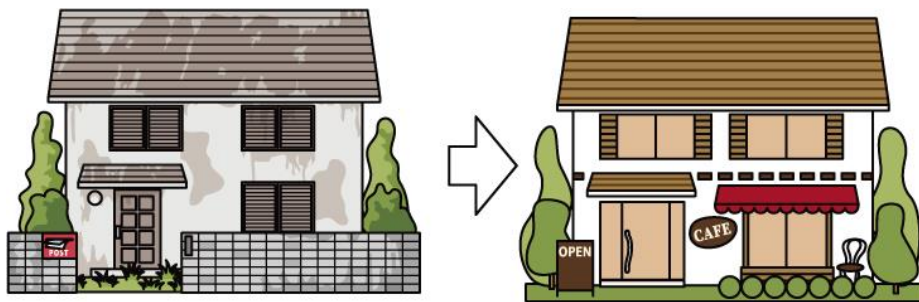
他部署や関係団体と連携し、空き家等が有効活用できるよう取組みます。

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組	実施主体
21	㊦福井市空き家等利活用等検討会議の設置【再掲】	利活用や普及啓発を専門的に推進するために各分野の専門家で構成する福井市空き家等利活用等検討会議を新たに設置し、本会議において、新たな事業の提案や既存事業の改善に関する検討を行います。	市 関係団体
22	立地適正化計画と連携した空き家への支援	市街地における都市基盤ストックを活かした居住を維持・誘導するため、立地適正化計画で定める居住誘導区域内の空き家の活用に、より手厚い財政支援を行い、区域内の空き家等の有効活用を推進します。	市
23	市街化調整区域の集落内に点在する空き家等の有効活用	市街化調整区域における、既存ストックの有効活用を図るため、集落内に点在する空き家等の有効活用を促進します。	市

3 成果指標

成果指標	現状（令和3年度）	目標（令和9年度）
空き家情報バンク登録件数 （累計）	269 件	320 件

※平成 19 年度から実績のある空き家情報バンクの登録件数は令和 3 年度で累計 269 件の登録があります。第八次福井市総合計画との整合性を図りつつ、今後、空き家の掘り起こしや効果的な情報発信等で、320 件の登録を目標にしていきます。



基本方針 4

老朽空き家等の除却促進

空き家等所有者等に対し、空き家等の状況に応じて建物の除却も含めた助言や指導等を行います。

1 施策の方向性

売買、賃貸等の利活用に結びつかず、適正管理も行き届かない老朽化した空き家等の増加が今後見込まれる現状に対し、周辺の安全で安心な生活環境の維持保全を優先するため、「特定空き家等の存在による生活環境の悪化」を防ぎます。また、空き家等所有者等が空き家等の解体を具体的に検討された際に、その機会を逃さない支援をしていきます。

- (1) 管理不全空き家等の解消促進
- (2) 特定空き家等の除却促進
- (3) 所有者不明空き家等に関する措置
- (4) 空き家等除却後の跡地の活用

2 具体的な施策

(1) 管理不全空き家等の解消促進

建物の老朽化や草木の繁茂などにより管理不全化した空き家等に対しては、空家特措法を活用した改善指導を行うとともに、老朽化し周囲に危険を及ぼす空き家等の除却を支援し、所有者自身の管理責任で処分できるよう取組みます。また、改善指導後、管理不全が解消された空き家等の所有者等には、空き家等に関する支援策の情報提供を行うなど、再度管理不全空き家等とならないよう所有者の管理意識向上に努めます。

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組	実施主体
1	他部署と連携した所有者等特定の迅速化	不動産登記簿情報や、固定資産税課税情報の内部利用に加え、水道情報等により、迅速に空き家等の所有者等の特定を図ります。	市
2	外観目視による建物調査の実施	市民からの相談や通報を基に敷地外からの外観目視で建物の状態を調査します。	市
3	管理不全空き家等への情報提供・助言	空き家等の状況に応じて、建物の修繕や敷地の立木の伐採等情報提供や助言を行います。管理不全を解消した空き家等の所有者等へ、空き家等に関する支援策の情報提供を行います。	市
4	㊦ 老朽危険空き家等除却支援事業 【重点項目】	老朽化し、周囲に悪影響を及ぼす空き家等の除却に係る経費の一部を助成します。	市

(2) 特定空き家等の除却促進

空家特措法に基づき、助言又は指導を行うとともに、老朽危険空き家等除却支援事業により老朽危険化した空き家等の除却を支援します。

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組	実施主体
5	他部署と連携した合同立入調査の実施	空き家等の苦情内容に応じて市内の関係部署と連携し、建物や敷地内への合同立入調査を実施します。	市
6	法務と連携した相談、相続人調査	福井県司法書士会と連携し、代襲相続等で相続関係が複雑な相続関係を明らかにします。	市 関係団体
7	空家特措法を活用した改善指導の実施	文書での指導のほか、電話連絡や戸別訪問を通じて、今後の改善方法等、所有者等の事情の把握に努めます。	市
8	定期的な状況把握	市職員が定期的にパトロールし、老朽度の進行状況や、周囲への影響の程度の把握を行います。	市
9	老朽危険空き家等除却支援事業（特殊要件）【重点項目】	老朽化し、周囲に悪影響を及ぼす空き家等の除却に係る経費の一部を助成します。特に鉄筋・鉄骨造りの空き家等や、重機が入れない狭あい道路沿いの空き家等の除却は、費用が高額となり、市が指導しても除却に応じないことが多いことから、手厚い財政支援を行います。	市
10	空家特措法に基づく措置の厳格な実施	特定空き家等の状況に応じて、空家特措法に基づく措置（P47参照）を厳格に実施します。	市
11	固定資産税等の住宅用地特例の適用除外	居住の用に供すると認められない家屋の敷地に対しては、固定資産税等の住宅用地特例は適用から除外するよう、関係所属と協議します。	市


(3) 所有者不明空き家等に関する措置

所有者に相続人となる身寄りがない空き家など、いわゆる所有者不明空き家等への対策に取組みます。

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組	実施主体
12	条例に基づく代行措置	所有者等が不明な空き家等の状態が著しく悪化したときに、所有者等に代わり緊急時の応急処置を行います。	市
13	相続財産管理人の市長申立て	必要に応じて、市が財産の管理や処分をする相続財産管理人の選任を家庭裁判所に申立てます。	市

(4) 空き家等除却後の跡地の活用

空き家等を除却後の跡地は、地域においても活性化につながる有効な資産になります。所有者等に対し、有効活用できるよう支援します。

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組	実施主体
14	老朽危険空き家等 除却支援事業 (跡地活用タイプ)	老朽危険化した空き家を除却した後の敷地が地域で有効活用されるよう財政支援を行います。	市
15	跡地活用事例の 収集・周知	空き家等を除却後、跡地を雪置き場等の地域利用等を行っている好事例を収集し、周知します。  老朽危険空き家除却支援事業を活用し解体した跡地を共同菜園として地域利用している事例（脇三ヶ町）	市

3 成果指標

成果指標	現状（令和3年度）	目標（令和9年度）
管理不全の空き家等が解消された件数（累計）	440 件	652 件

※平成 25 年度からの管理不全化した空き家等の数は 569 件で、令和 3 年度までで累計 440 件が除却や修繕等で改善しています。第八次福井市総合計画との整合性を図りつつ、今後、空き家等所有者等への粘り強い改善指導や、除却支援事業等の活用の働きかけにより、652 件の改善を目標にしていきます。



4 特定空き家等に対する措置

（「特定空き家等に対する措置」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）より）
「特定空き家等に対する措置」は、行政指導である助言又は指導（法第 14 条第 1 項）及び勧告（同条第 2 項）、不利益処分である命令（同条第 3 項）、代執行（同条第 9 項）、過失がなく必要な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の略式代執行（同条第 10 項）とに大別されます。

空家特措法に定める「特定空き家等」として、空家特措法の規定を適用する場合は、助言又は指導、勧告、命令の手続を、順を経て行う必要があります。

「助言又は指導」及び「勧告」は土地・建物所有者等全員に対して、「命令」は正当な理由がなく「勧告」に係る措置をとらない所有者等に対して行います。

① 所有者等の特定（空家特措法第 9 条第 1 項、第 10 条第 1 項、第 2 項）

本市が市民からの相談等により、管理不全が疑われる空き家等を把握した場合は、現地を確認したうえで措置の対象となる所有者等を調査します。空き家等の所有者等の特定方法としては、不動産登記簿情報による登記名義人の確認、住民票情報や戸籍謄本等による登記名義人や相続人の存否及び所在の確認、地域住民への聞き取り調査のほか、固定資産税の課税情報等の内部利用等があります。

② 適切な管理が行われていない空き家等の所有者等の事情の把握

空き家等の所有者等は当該空き家等の所在地と異なる場所に居住していることから、まずは所有者等に連絡を取り、当該空き家等の現状を伝えるとともに、当該空き家等に関する今後の処分や活用等についての意向などの把握に努めます。

また、当該空き家等が「特定空き家等」に該当すると考えられる場合でも、空き家等の除却、改修に関する助成制度や、管理等を含めた相談窓口を紹介すること等により、解決を促します。

③ 立入調査（空家特措法第 9 条第 2 項～第 5 項）

相談や通報が寄せられた空き家等についての調査は、敷地外からの外観目視での状況の把握が困難な場合には、空家特措法第 14 条第 1 項から第 3 項までの規定の施行に必要な限度において、空き家等及びその敷地の所有者等に事前に通知のうえ、空き家等と認められる場所に立ち入っての調査を行います。

④ 特定空き家等の所有者等への助言又は指導（空家特措法第 14 条第 1 項）

空家特措法に基づく「特定空き家等」の所有者等に対する措置は、当該特定空き家等の所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めます。

助言又は指導を実施する際には、特定空き家等の所有者等が当該特定空き家等の状況を把握していない可能性があること等を考慮し、法に基づく根拠規定のほか地図や写真等を添付し、当該建築物の位置、現状、周辺へ及ぼしている悪影響等について分かりやすく示します。

⑤ 特定空き家等の所有者等への勧告（空家特措法第 14 条第 2 項）

空家特措法第 14 条第 1 項に基づき助言又は指導をした場合において、なお当該特定空き家等の状態が改善されないと認めるときは、当該特定空き家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します。

勧告の実施に当たっては、当該特定空き家等が周辺の生活環境へ及ぼしている悪影響の度合いを考慮のうえ、特定空き家等の所有者等と十分に対話し、これまでの助言又は指導に対する対応や所有者等の状況を確認しながら判断します。

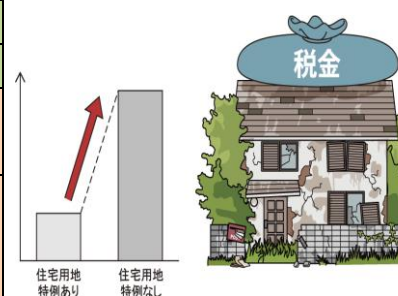
⑥ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

「特定空き家等」に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等の住宅用地特例の対象であって、空家特措法第 14 条第 2 項に基づき、市長が当該「特定空き家等」の所有者等に対して、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た場合は、地方税法第 349 条の 3 の 2 第 1 項等の規定に基づき、当該「特定空き家等」に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

特定空き家等の状態が改善され、特定空き家等でないと認められるときは、再度、当該特例の対象となります。いずれの場合についても、速やかに資産税の担当所属と情報共有を図ります。

■固定資産税等の住宅用地特例について

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅一戸につき 200 ㎡までの部分	1/6	1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地（200 ㎡を超える部分で家屋床面積の 10 倍まで）	1/3	2/3



⑦ 特定空き家等の所有者等への命令（空家特措法第 14 条第 3 項～第 8 項）

市長は、上記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、地域住民や第三者の生命、身体又は財産に危険を及ぼす可能性があるもので、かつ、その状況が社会通念上許容される限度を超えると考えられる等、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命じます。命令に当たっては、所有者等への事前の通知の実施や、文書又は公開による意見聴取の機会を設けます。

本市では、命令を行うに際しては、当該命令が不当でないかについて協議会の意見を聴くなどした上で、慎重に判断することとします。

⑧ 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示（空家特措法第 14 条第 11 項・第 12 項）

市長は、法第 14 条第 3 項の規定による命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止するため、必ず標識の設置をするとともに、本市のホームページにより空家特措法に基づく命令が出ている旨を公示します。

⑨ 特定空き家等に係る代執行（空家特措法第 14 条第 9 項）

市長は、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猶予期限までに履行を完了する見込みがないときは、周辺環境に対する生命や身体の危険度の切迫性などを総合的に判断したうえで、行政代執行法の定めるところに従い、命ぜられた者が履行すべき措置を代執行します。

行政代執行については、適切に維持管理している所有者等との公平性、自らの管理責任を放棄し行政任せとするモラルハザード、費用回収の困難さなどの課題もあることから、緊急性や公益性等を十分に考慮し、協議会の意見を聴くなどした上で慎重に判断します。

⑩ 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（空家特措法第 14 条第 10 項）

空家特措法第 14 条第 3 項に基づき必要な措置を命じようとする場合において、過失が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、市長は、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ます。（以下「略式代執行」という。）

この場合、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、市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します。

略式代執行を行うに際しては、所有者等の調査状況のほか、特定空き家等の状態及び周辺の生活環境等への影響を勘案し、その妥当性等について協議会の意見を聴くなどした上で、慎重に判断します。

⑪ 必要な措置が講じられた場合の対応

特定空き家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該建築物等は「特定空き家等」ではなくなります。勧告又は命令をしている場合には、当該勧告又は命令を撤回し、関係所属に情報提供します。

また、必要な措置が講じられた空き家等の所有者等に対しては、当該空き家等が「特定空き家等」でなくなったことを通知します。

⑫ 他の法令等に基づく諸制度との関係

適切な管理が行われていない空き家等の状況によっては、空家特措法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられます。各法令により、目的や講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空き家等の様々な課題を解決するための手段として、各法を所管する所属と連携して対応します。

■空き家等の管理に関連する法令（抜粋）

手段		概要
法律	範囲	
建築 基準法	勧告	損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがある建築物の除去、移転、改築、増築、修繕、模様替え、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告、命令、行政代執行することができる。 【建築基準法第 10 条「保安上危険な建築物等に対する措置」】
	命令	
	代執行	
道路法	命令	道路管理者は、道路及び条例で指定する沿道区域において道路の構又は交通に支障を及ぼすおそれのある行為を防止するために必要な措置を命ずることができる。 【道路法第 43 条「道路に関する禁止行為」】
廃棄物 処理法	命令 代執行	一般廃棄物処理基準に適合しないごみや産業廃棄物等の不法投棄等により、生活環境の保全上支障がある場合に、市町村長は支障の除去・防止に必要な措置を命ずることができる。命令に従わない場合は、代執行することができる。 【廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 19 条の 4「一般廃棄物に対する措置命令」】
消防法	命令 代執行	火災予防上危険な場合等について、空き家等の周辺に放置された燃焼のおそれのある物件などの除却等を命ずることができる。 消防長又は消防署長は措置を履行しないとき等は、代執行することができる。 【消防法第 3 条「屋外における火災の予防又は消防活動の障害除去のための措置命令等」】
災害対 策基本 法	一時 使用 収用 除却	市町村長は、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。また、現場の災害を受けた工作物又は物件で、当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。 【災害対策基本法第 64 条「応急公用負担等」】
地方 税法		空家特措法に基づく勧告の対象となった特定空き家等の敷地については、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外する。【地方税法第 349 条の 3 の 2「住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例」】

5 その他の特定空き家等への内容

代行措置（福井市空き家等の適正管理に関する条例に基づく対応）

特定空き家等の状態が著しく悪化することにより、周辺住民等の生活環境に危険が切迫し、かつ、当該空き家等の所有者等が判明しない時や、その連絡先が把握できない時は、その管理不全状態を一時的に改善するため、市は条例に基づき、関係所属と連携して原因となっている空き家等に必要最低限の措置（以下「代行措置」という。）を講ずることができるものとします。

代行措置の実施に当たっては、特定空き家等の所有者等の連絡先が確知できない場合に、所有者等に費用負担を必要とせず、かつ、当該空き家等の形状を著しく変形させない範囲で実施します。

第5章 空き家等対策の体制等

1 住民等からの空き家等に関する相談体制

空き家等に関する相談は、空き家等所有者等のほか、空き家等の周辺住民等からによるものがあります。

また、その内容は、空き家等の管理不全状態への対応や苦情に関するもの、固定資産税や市の各種補助事業等に関するもの、空き家等を利活用したい希望者からの問合せなど多岐にわたります。これらの中には、特別な知識や資格を有する専門家でなければ対応が難しいものが存在します。

空き家等に関する相談に対しては、市民サービス向上や、効率的な行政運営の視点から、相談窓口の一本化を図るとともに、庁内の関係所属、法律や不動産又は建築等に関わる関係団体との広い連携のもとで、総合的かつ的確な対応に取り組めます。

1 本市における総合相談窓口の設置

本市は、空き家等の所有者等及び周辺住民等からの相談に対応するため、建設部建築事務所住宅政策課に総合相談窓口を設置しています。

住宅政策課の総合相談窓口では、空き家情報バンクの登録や空き家の取得、リフォーム、家賃、除却等各種補助事業等の紹介及び実施や、空家特措法で連携対応をしている関係所属と情報共有を行います。

また、案件によっては、庁内の関係所属においても直接相談を受けることがあります。適正管理等に関する相談以外にも、例えば空き店舗や農家住宅等の利活用に関する具体的な相談があった場合には、担当所属と情報交換を行うなど、市民等が利用しやすい相談体制を構築します。

福井市空き家等の総合相談窓口

福井市役所建設部 住宅政策課



連絡先 0776-20-5571

考えよっさ空き家のこと

検索

※youtube で空き家情報番組を発信中

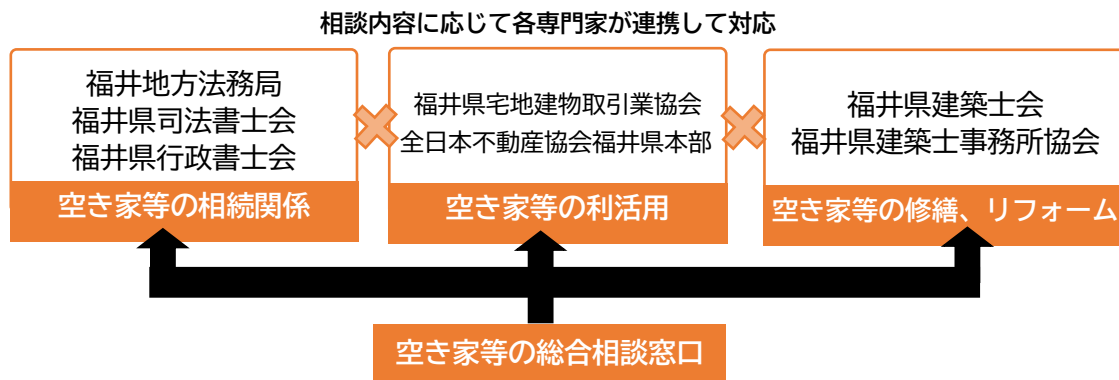
2 専門家との切れ目のない相談体制

定期的な空き家相談会の開催のほか、空き家流通アドバイザーを所有者の求めに応じて派遣し、切れ目のない空き家等の相談体制に取組みます。

1 専門家と連携した空き家相談会の実施

空き家等について話し合う機会となるお盆や正月等の親族が集まる機会を捉え、空き家等に関する相談会を開催します。

多岐にわたる空き家等の相談に対応するため、各分野の専門家が連携し、空き家等所有者の具体的な課題解決につなげていきます。



平成 30 年空き家無料相談会（エルパ）

2 空き家流通アドバイザーの派遣

空き家の売買や賃貸を検討する空き家所有者に対し、随時、売買・賃貸の可能性や、除却などの助言を行うアドバイザーの派遣を無料で行います。不動産等の専門的な見地から空き家所有者へ助言を行います。

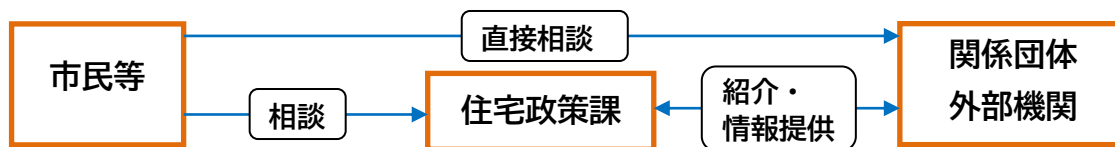
対応分野	概要
空き家の売買に関する事	相談物件の売買についての助言、売買に必要な手続きの助言、市の支援制度の紹介及び当該支援制度を利用するための手続きの支援など
空き家の賃貸借に関する事	相談物件の賃貸借についての助言、賃貸借に必要な手続きの助言、市の支援制度の紹介及び当該支援制度を利用するための手続きの支援など
市街化調整区域の空き家の手続きに関する事	相談物件に対して法的に必要な手続きの確認（都市計画課/その他）、確認した手続きの説明・助言など
空き家と併せて行う農地の処分の手続きに関する事	相談物件に対して法的に必要な手続きの確認（農業委員会/その他）、確認した手続きの説明・助言など
空き家の修繕に関する事	相談物件を今後活用する上で必要な修繕箇所及び修繕方法、おおよその修繕費用の助言など

3 外部の関係団体等での対応

個別の空き家等の具体的な相続、登記、売買、後見人制度、管理不全の解決等で、専門的な見識や技術を必要とする相談は、相談者が直接事業者等の関係団体や警察等の外部機関に問い合わせる場合もあります。

この場合、各関係団体等においては、担当相談員や最寄りの会員等による個別の相談対応や、定例の相談会等の案内等で対応されることとなります。また、関係団体等から住宅政策課に情報提供される場合もあります。

■関係団体や外部機関との相談連携図



■本市における相談体制表

所属名		主な相談内容	備考
建設部建築事務所 住宅政策課		空き家等に関する総合相談窓口 (空家特措法に基づく関係所属との合同調査や指導等の業務及び各種補助事業の実施)	相談内容により、個別の事業担当課や外部団体等適切な窓口を紹介
関係所属	都市戦略部 都市整備課	景観の保全に関する事	直接受けた相談等は、住宅政策課へ伝達し、情報共有
	都市戦略部 都市計画課	市街化調整区域内における空き家の使用に関する事	
	財政部 資産税課	固定資産税(住宅用地の特例の適用や除外等)に関する事	
	市民生活部 環境廃棄物対策課	悪臭の発生に関する事 廃棄物の放置に関する事	
	市民生活部 環境政策課	空き家等を除却した跡地の適正管理(雑草の繁茂)に関する事	
	市民生活部 危機管理局危機管理課	防犯不備に関する事	
	保健衛生部 保健企画課生活衛生室	衛生動物(※1)の発生に関する事	
	農林水産部 林業水産課有害鳥獣対策室	有害鳥獣(※2)の侵入に関する事	
	建設部 監理課	市道等往来の支障に関する事	
	建設部建築事務所 建築指導課	建築物の維持保全に関する事	
	消防局 予防課	火災予防に関する事	

※1…ネズミ、ハエ、ハチ、カ、ダニ又はセアカゴケグモ等

※2…福井市鳥獣被害防止計画における対象鳥獣：イノシシ、ニホンジカ、中獣類(ハクビシン、アライグマ、アナグマ、タヌキ、ニホンイタチ(オス)、チョウセンイタチ)、カラス類(ハシブトガラス、ハシボソガラス、ミヤマガラス)、その他鳥類(スズメ、カモ類、サギ類等)、ニホンザル、ツキノワグマ

2 空き家等に関する対策の実施体制

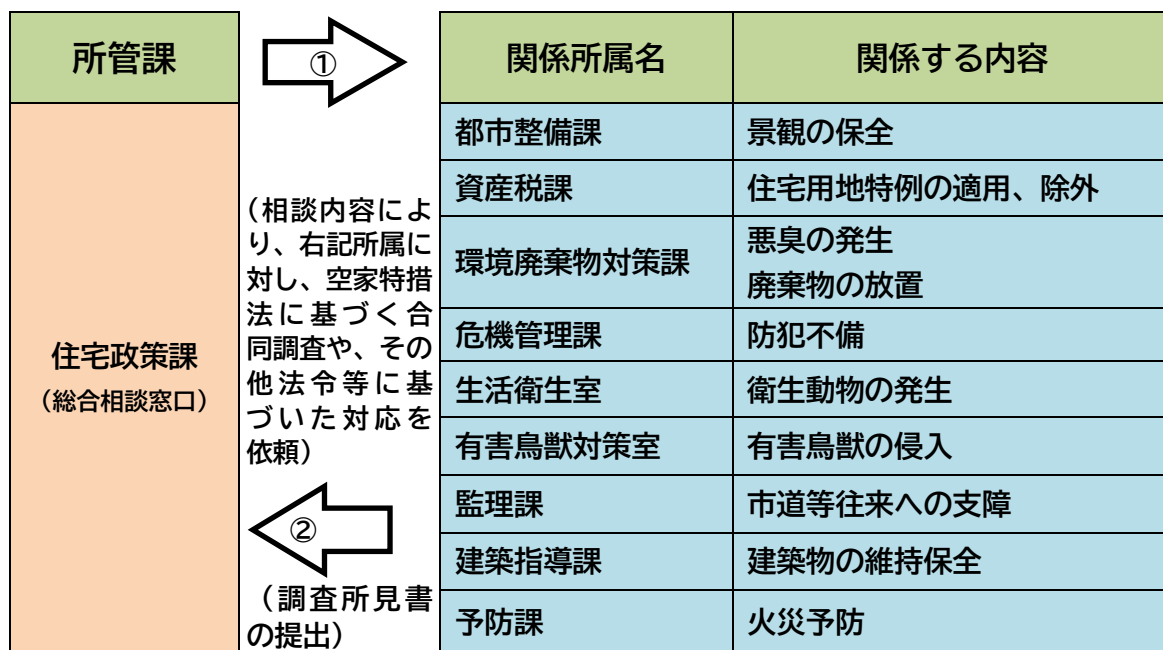
空き家等がもたらす問題は、防災、衛生、環境、景観等多岐にわたることから、本市の空家特措法に基づく空き家等総合相談窓口である住宅政策課のほか、各課題に関係する法令や事業等を所管する関係所属や、事業者等の関係団体及び外部機関と連携して、空き家等の所有者等に対し、管理不全の状況改善等について、指導や働き掛けをしていきます。

一方、空き家等の利活用については、住宅政策課のほか、不動産及び建築等の関係団体や、相談内容に応じた具体的な事業担当所属と連携して対応していきます。

1 庁内の関係所属による実施体制（特定空き家等の判定等）

空家特措法に基づく調査や措置等の実施に当たっては、本市の総合相談窓口である住宅政策課が中心となり、関係所属と連携して取組みます。

なお、特定空き家等の判定に関する庁内の横断的な連携体制及び情報共有を緊密かつ持続的なものとするためや、空き家等対策に関する施策の情報共有等を図るため、関係所属との相互の連携や協力をしていきます。



③ 関係所属からの調査所見書を基に、空家特措法に基づく特定空き家等への適否を判断し、所有者等への情報提供又は指導等の措置を実施。

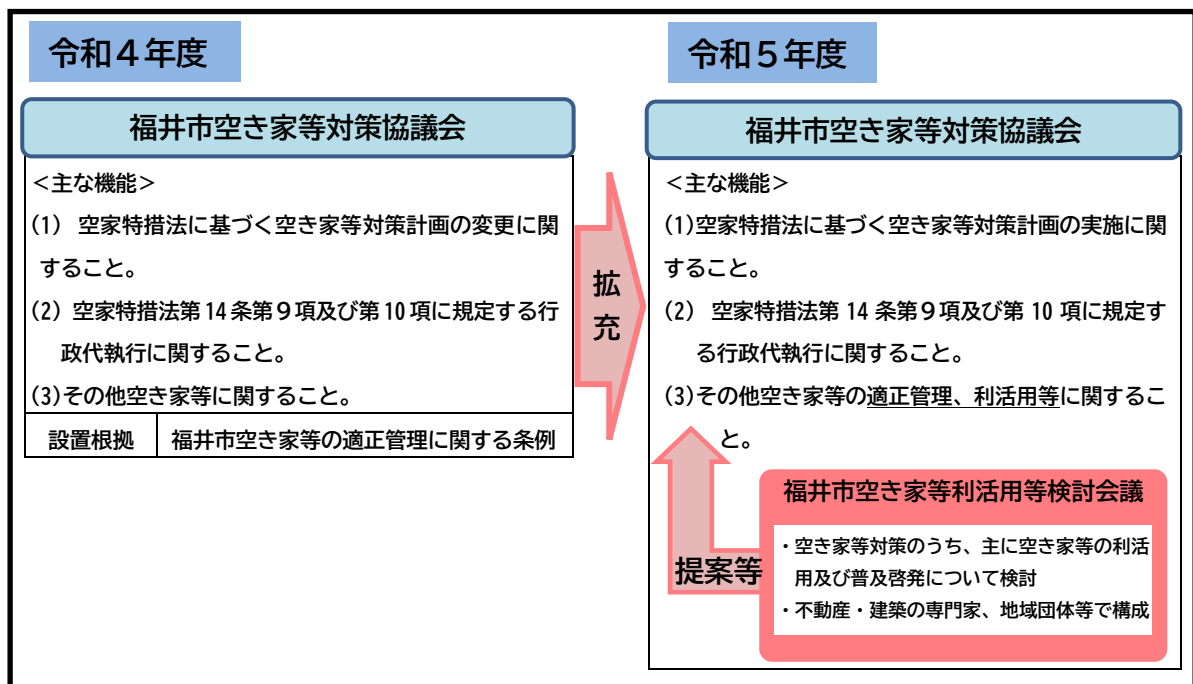
2 空き家等対策協議会の機能強化

空き家等への対策は、市単独での取組では効果が薄く、関係団体との協力や連携をすることで、有効的な対策が行えます。

福井市空き家等対策協議会は、本市の空き家等対策計画の作成及び変更並びに実施の他、特定空き家等に対する客観的かつ専門的な立場からの処分内容の適否の協議の実施、その他空き家等対策に関する取組の協議及び実施を目的として設置しています。

新たに利活用や普及啓発を専門的に推進するために各分野の専門家で構成する福井市空き家等利活用等検討会議を設置し、本会議において、新たな事業の提案や既存事業の改善に関する検討を行い、施策の推進を図ります。

■協議会機能強化のイメージ



■福井市空き家等対策協議会の構成状況

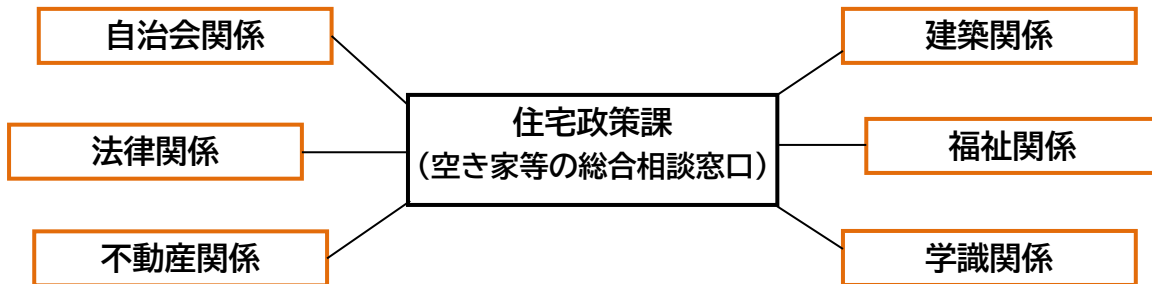
H29. 4. 27 設置

区分	所属団体
市民の代表	福井市自治会連合会
法務	福井県行政書士会
法務	福井県司法書士会
法務	福井地方法務局
法務	福井弁護士会
不動産	福井県宅地建物取引業協会
不動産	全日本不動産協会福井県本部
建築	福井県建築士会
建築	福井県建築士事務所協会
建築	福井大学
福祉	福井市社会福祉協議会
行政	福井市

3 関係団体等との連携による実施体制

福井市空き家等対策協議会に委員を推薦している関係団体や地域の自治会又はその他の団体等と連携し、空き家等対策について専門的な知識や資格等に基づいた助言や支援、又は個別の空き家の所有者等についての情報提供等を受ける等、協力して取組みます。

■連携イメージ



資料等

1 令和4年度 福井市空き家等対策協議会

1 委員名簿（敬称略。会長・副会長を除き順不同）

区分	氏名	分野	所属団体・役職等
会長	のじま 野嶋 しんじ 慎二	建築	福井大学 大学院 工学部 工学研究科 教授
副会長	よしだ 吉田 けいじ 啓司	不動産	全日本不動産協会福井県本部 本部長
委員	のじり 野尻 まさのり 正紀	市民代表	福井市自治会連合会 常任理事
委員	おの 小野 ゆきよ 幸代	法務	福井県行政書士会 法教育推進委員会 副委員長
委員	たなか 田中 こういち 幸一	法務	福井県司法書士会 理事
委員	しょうに 勝二 やすひろ 泰博	法務	福井地方法務局 統括登記官
委員	みねかね 峯金 かつや 克弥	法務	福井弁護士会
委員	たつの 辰野 みつひこ 光彦	不動産	福井県宅地建物取引業協会 副会長
委員	もとおか 本岡 みゆき 美由希	建築	福井県建築士会 理事
委員	あねざき 姉崎 てつや 哲也	建築	福井県建築士事務所協会 専務理事
委員	はせがわ 長谷川 よしこ 佳子	福祉	福井市社会福祉協議会
委員	ますなが 増永 こうぞう 孝三	行政	福井市建設部長

2 経緯

	協議内容
第1回 【4月27日】	<ul style="list-style-type: none"> ○令和3年度空き家等対策協議会での主な意見とその対応 ○現計画の進捗状況 ○福井市空き家等対策計画の改訂 <ul style="list-style-type: none"> ・福井市空き家等対策計画の改訂（骨子） ・福井市空き家等対策計画の改訂スケジュール ・福井市空き家等対策計画の素案 ・福井市空き家等実態調査の実施 ○特定空き家等の対応状況 など
第2回 【8月10日】	<ul style="list-style-type: none"> ○令和4年度第1回空き家等対策協議会での主な意見とその対応 ○福井市空き家等対策計画の改訂 <ul style="list-style-type: none"> ・第1章 計画の目的・位置づけ等 ・第2章 空き家等に関する背景や課題等 ・第3章 空き家等対策の方針 ○空き家等所有者意向調査の実施
第3回 【10月27日】	<ul style="list-style-type: none"> ○令和4年度第2回空き家等対策協議会での主な意見とその対応 ○福井市空き家等実態調査の結果 ○所有者意向調査の中間結果 ○福井市空き家等対策計画の改訂 <ul style="list-style-type: none"> ・第4章 空き家等対策の取組 ・第5章 空き家等対策の体制等 ○パブリック・コメントの実施
第4回 【1月20日】	<ul style="list-style-type: none"> ○令和4年度第3回空き家等対策協議会での主な意見とその対応 ○所有者意向調査の集計結果 ○パブリック・コメントの結果 ○福井市空き家等対策計画（案） ○（仮称）福井市空き家等利活用検討会議の設置

2 所有者意向調査の集計結果について

1 調査名

福井市空き家等の利活用に関するアンケート調査

2 調査の趣旨

空き家等所有者に、その建物に関する使用状況の確認や、将来の利活用に関する意向を調査し、今後の空き家対策の基礎資料とする。

また、空き家等所有者の希望に応じて不動産などの民間事業者団体等へ空き家情報を提供し、空き家等の管理に悩む所有者にその利活用を促す。

3 調査対象者

空き家等実態調査で「空き家等ではないか」と判断されたもののうち、比較的利活用が可能と思われるA及びB判定の建築物の所有者（不動産事業者による売却や賃貸の表示がされていた建物は除く）

4 調査項目

- (1) 所有者等の基本情報
- (2) 対象建物の基本情報
- (3) 対象建物の管理について
- (4) 利活用に関する支援について
- (5) 対象建物の情報提供について

5 同封物

- (1) 物件写真
- (2) 空き家情報冊子「住まいのこれから」
- (3) 返信用封筒

6 実施時期

- 1回目 令和4年9月2日（金）～9月22日（木）
- 2回目 令和4年11月1日（火）～11月18日（金）

7 調査方法

郵送配布、郵送またはインターネットによる回答

8 回答率

62.1% 発送数 1,315 通
回答数 817 件（郵送 735 件、インターネット 82 件）

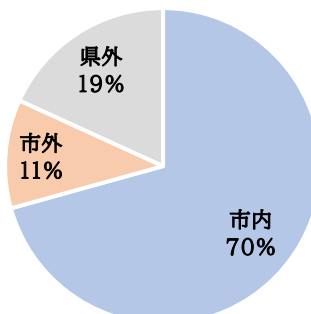
9 集計上の注意事項

条件分岐や回答個数など、全ての条件を満たしているものを有効として集計している。

(1) 所有者等の基本情報

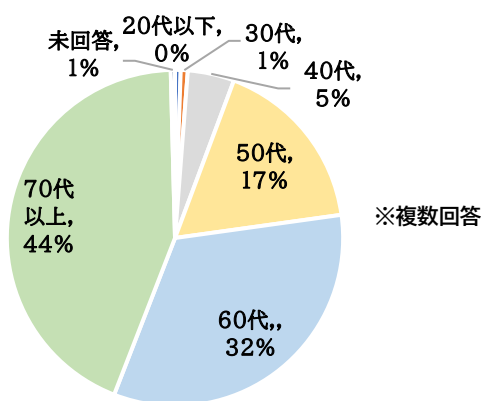
問1. あなたのお住まいはどちらですか。(N=817)

市内	574
市外	89
県外	154
計	817



問2. あなたの年齢はおいくつですか。(N=817)

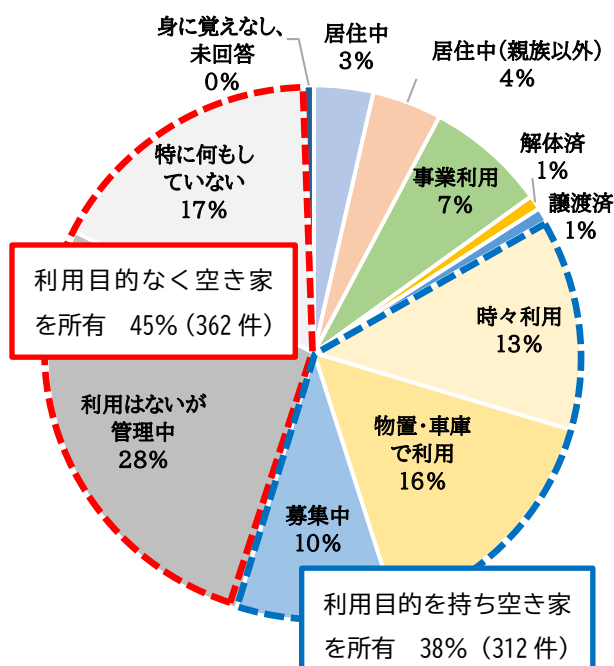
20代以下	4
30代	6
40代	38
50代	138
60代	265
70代以上	361
未回答	5
計	817



(2) 対象建物の基本情報

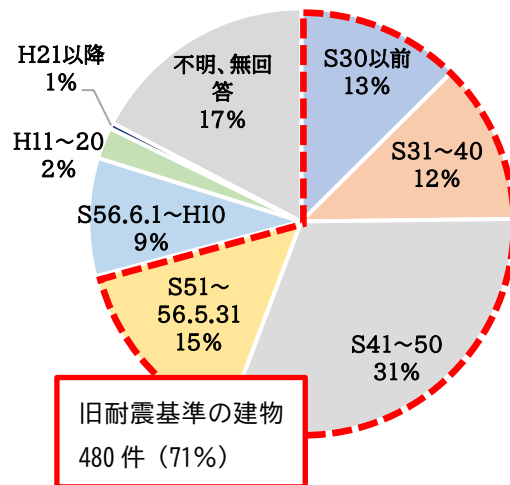
問3. 現在、対象建物はどのような状態となっていますか。(N=817)

自分又は親族等が住んでいる	29
人に貸している	35
事業用として、使用または利用している	59
既に解体済みである	7
既に譲渡済みである	7
時々利用している	105
物置・車庫等として利用している	128
利用はないが、売買、賃貸借で募集中である	79
利用はないが、敷地の草刈など定期的に管理をしている	226
特に何もしておらず、空き家である	137
不明又は心当たりがない、未回答	5
計	817



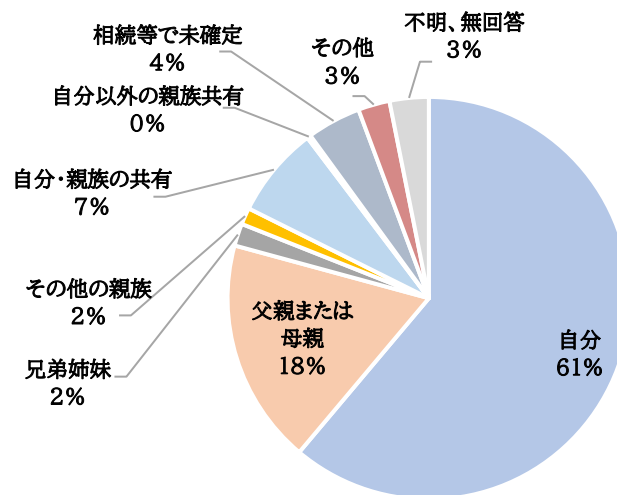
問4. 対象建物はいつごろ建てましたか。(N=675)

S30以前	84
S31~40	83
S41~50	209
S51~56.5.31	104
S56.6.1~H10	60
H11~20	16
H21以降	3
不明、無回答	116
計	675



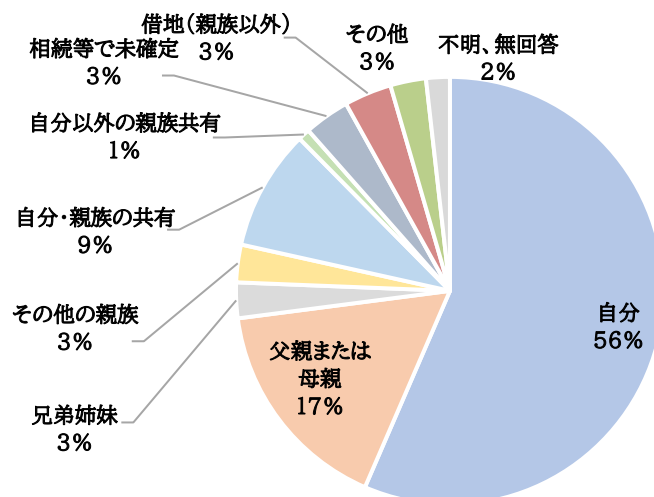
問5. 対象建物の所有者はどなたですか。(N=675)

自分	413
父親または母親	123
兄弟姉妹	12
その他の親族	9
自分・親族の共有	49
自分以外の親族共有	2
相続等で未確定	29
その他	17
不明、無回答	21
計	675



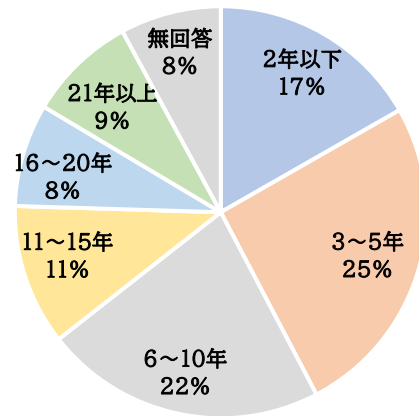
問6. 対象建物の敷地の所有者はどなたですか。(N=675)

自分	380
父親または母親	112
兄弟姉妹	18
その他の親族	20
自分・親族の共有	62
自分以外の親族共有	6
相続等で未確定	23
借地(親族以外)	24
その他	18
不明、無回答	12
計	675



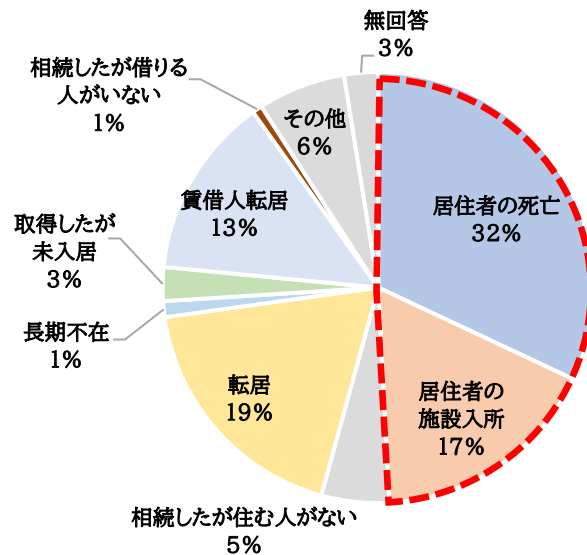
問7. 日常的な居住または使用等がなくなり何年が経過しましたか。(N=675)

2年以下	114
3～5年	172
6～10年	149
11～15年	74
16～20年	55
21年以上	58
無回答	53
計	675



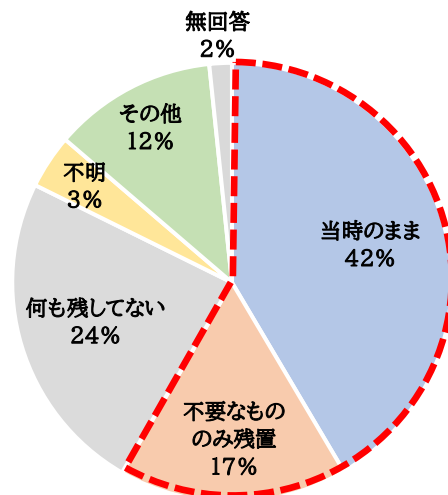
問8. 対象建物の日常的な居住または使用等がなくなった理由は何ですか。(N=675)

居住者の死亡	216
居住者の施設入所	118
相続したが住む人がない	34
転居	125
長期不在	8
取得したが未入居	17
賃借人転居	91
相続したが借りる人がいない	5
その他	44
無回答	17
計	675



問9. 対象建物内の家財道具は現在どのようになっていますか。(N=675)

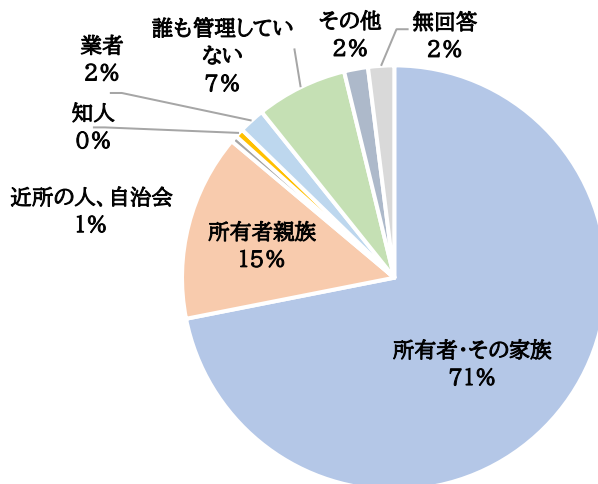
当時のまま	283
不要なもののみ残置	117
何も残してない	160
不明	24
その他	79
無回答	12
計	675



(3) 対象建物の管理について

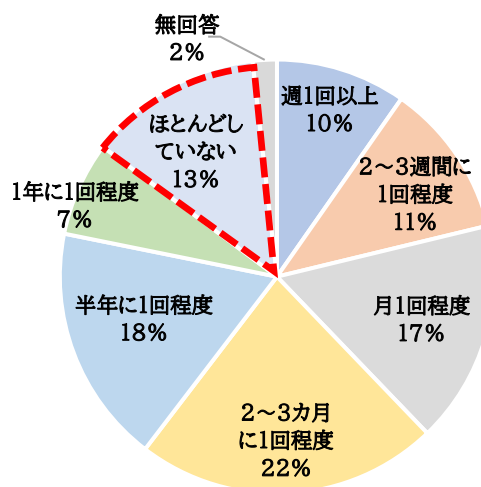
問10. 対象建物の現在の主な管理者はどなたですか。(N=675)

所有者・その家族	480
所有者親族	101
近所の人、自治会	5
知人	4
不動産業者、管理業者	15
誰も管理していない	45
その他	12
無回答	13
計	675



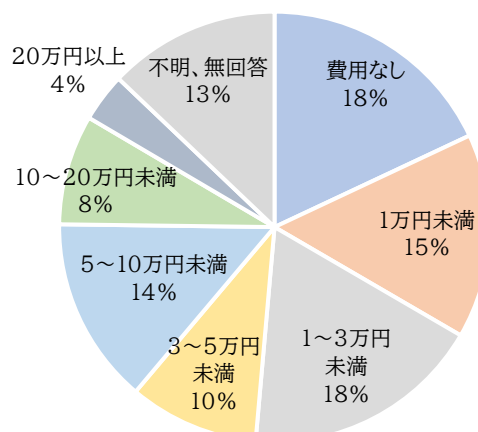
問11. 対象建物の管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。(N=675)

週1回以上	65
2~3週間に1回程度	77
月1回程度	113
2~3カ月に1回程度	152
半年に1回程度	121
1年に1回程度	48
ほとんどしていない	87
無回答	12
計	675



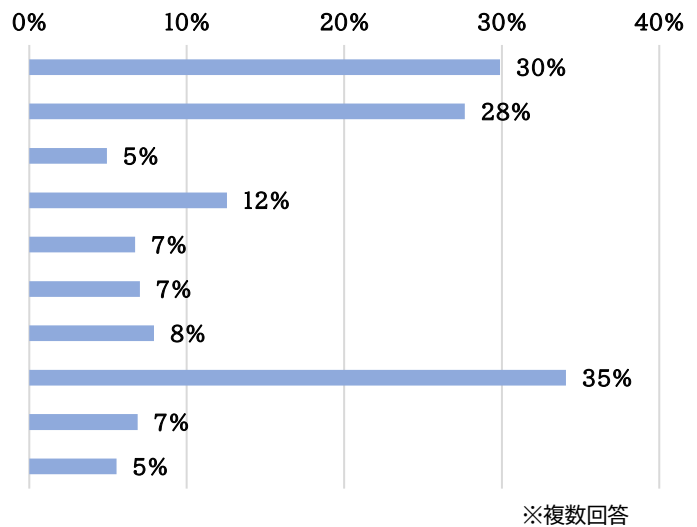
問12. 年間の維持管理に要する費用はいくらくらいですか。(N=675)

費用なし	124
1万円未満	100
1~3万円未満	120
3~5万円未満	66
5~10万円未満	98
10~20万円未満	53
20万円以上	24
不明、無回答	90
計	675



問13. 対象建物の維持管理について、困っていることは何ですか。(N=675)

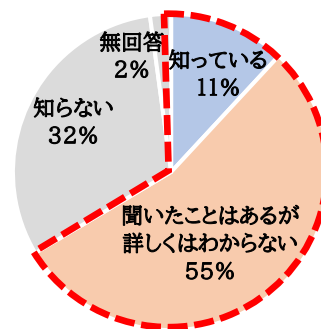
管理の手間が大変	200
住所から対象建物までの距離が遠い	187
維持管理の依頼先を探すのが大変	33
維持管理にかかる費用が高い	84
建物に付属の田畑・山林等の管理が大変	45
新型コロナウイルス感染症の影響で帰省できない	47
管理の仕方がわからない	53
困っていない	233
その他	46
無回答	35
計	963



(その他の意見)「草刈、樹木の手入れ」「税金」「大雪時の対応」「水道がない」など

問14. 空き家に関する法律や条例を知っていますか。(N=675)

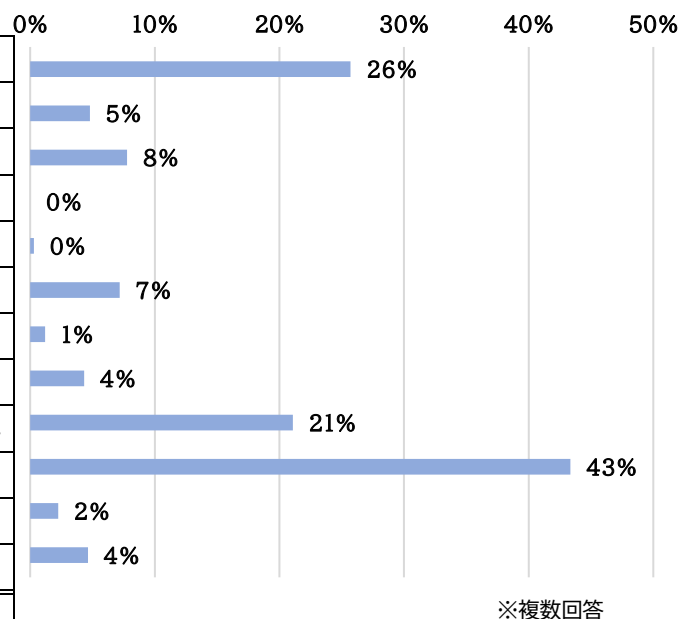
知っている	75
聞いたことはあるが詳しくはわからない	373
知らない	213
無回答	14
計	675



(4) 利活用に関する支援について

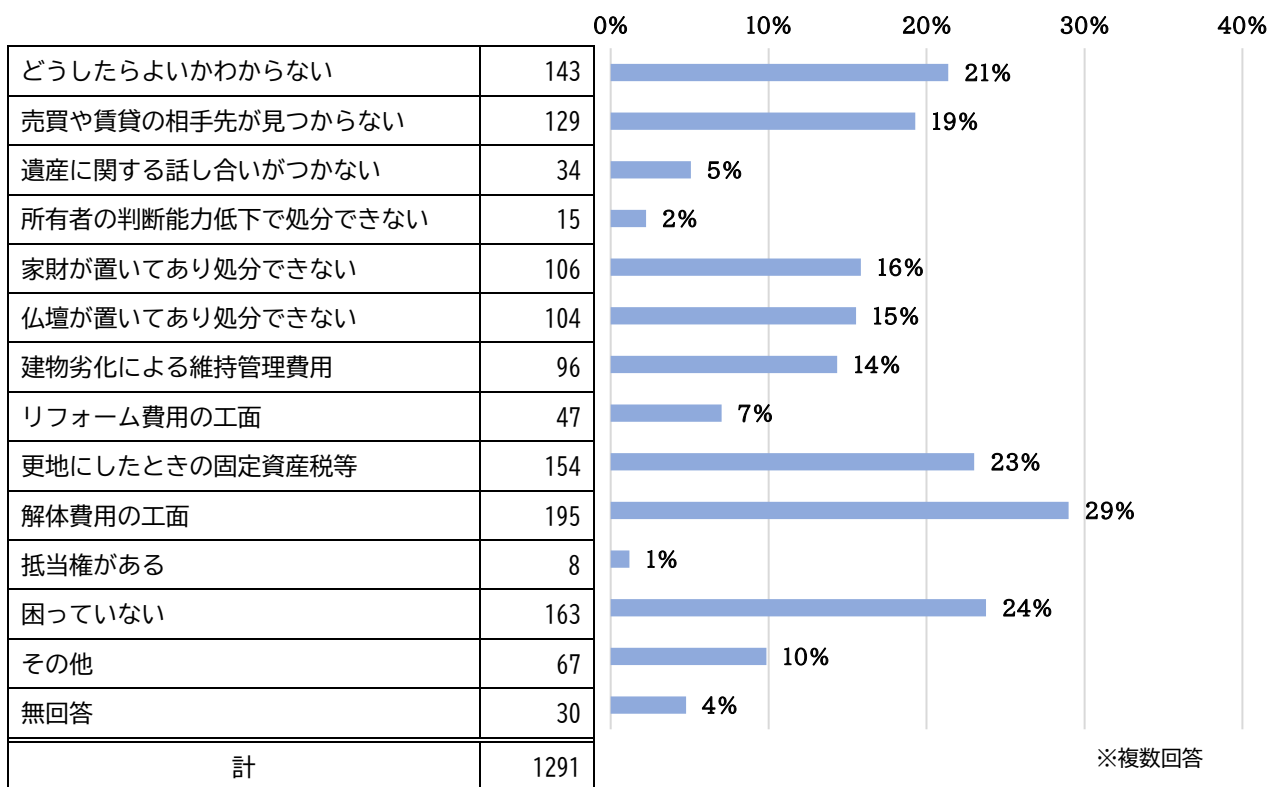
問15. 対象建物について、こういったところに相談したことがありますか。(N=675)

不動産会社	173
建築士、建築会社	33
弁護士、司法書士、行政書士	52
民生委員、福祉委員	0
ケアマネ、福祉関係者	2
市役所(住宅政策課等)	49
市役所以外の行政機関	8
自治会、近隣住民	29
家族、友人	144
相談したことがない	292
その他	15
無回答	29
計	826



(その他の意見)「不動産無料相談所」「解体業者」「税理士」など

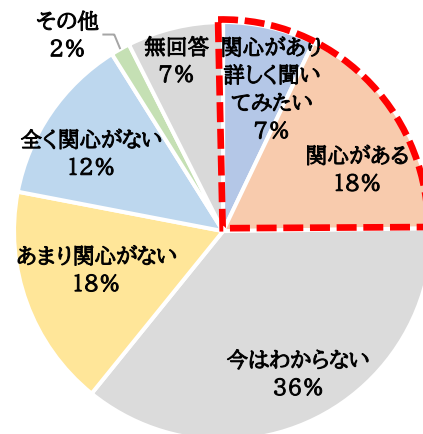
問16. 対象建物の今後の活用について、困っていることはありますか。(N=675)



(その他の意見)「所有者が死亡しており相続登記ができていない」「所有者が亡くなってから考えたい」「今後どうするか決断がつかない」「現在親族と相談中」「考慮中」など

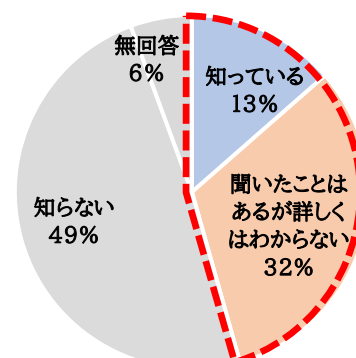
問17. 現在、本市の支援事業について関心がありますか。(N=675)

関心があり詳しく聞いてみたい	49
関心がある	119
今はわからない	245
あまり関心がない	119
全く関心がない	84
その他	12
無回答	47
計	675



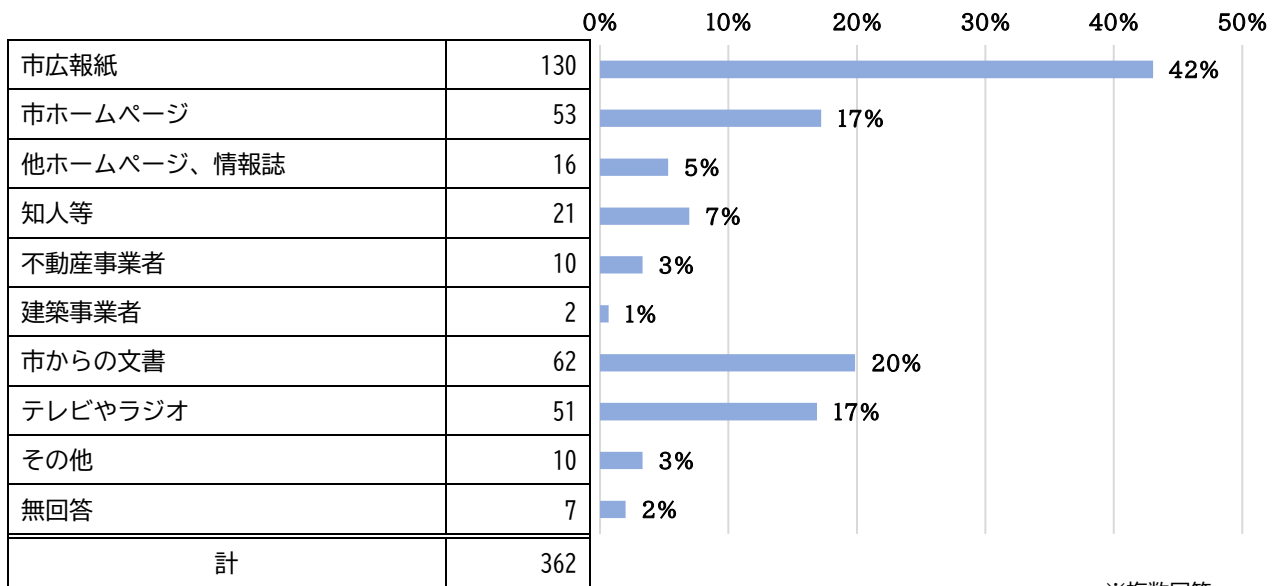
問18. 本市が実施している空き家情報バンクを知っていますか。(N=675)

知っている	87
聞いたことはあるが詳しくはわからない	219
知らない	329
無回答	40
計	675



問19. 空き家情報バンクを何でお知りになりましたか。(N=306)

(問18で「知っている」「聞いたことはあるが詳しくはわからない」を選択した方のみ)

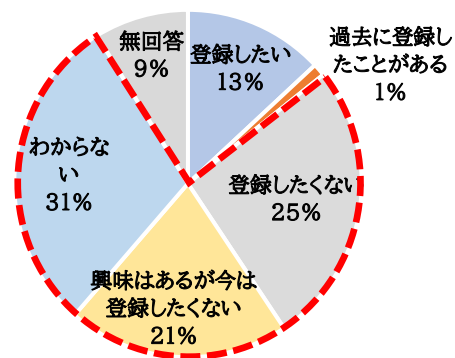


※複数回答

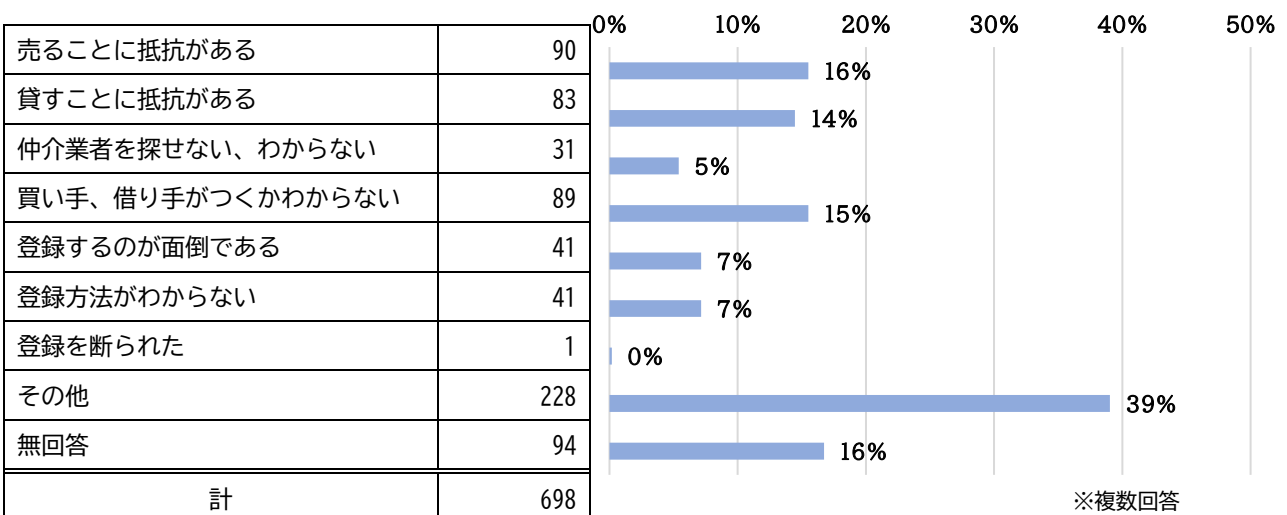
(その他の意見)「新聞」「研修会」など

問20. 空き家情報バンクに登録したいですか。(N=675)

1 登録したい	88
2 過去に登録したことがある	7
3 登録したくない	170
4 興味はあるが今は登録したくない	143
5 わからない	206
無回答	61
計	675



問21. (問20で1、2以外を選択した方) その理由はなんですか。(N=580)



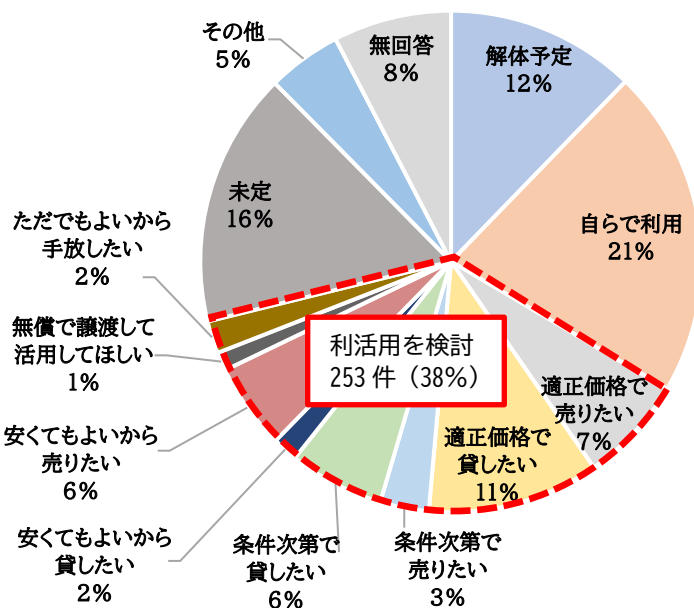
※複数回答

(その他の意見)「今後の活用についての方向性が決まっていない」「仏壇などがあり自分自身で持ち続けたい」
 「他の親族との相談が必要」「将来使う予定がある」「現在倉庫などで使用している」
 「所有者が生きている間は考えたくない」「解体予定」「老朽化しており使える状態ではない」
 「所有権登記ができていない」など

(5) 対象建物の情報提供について

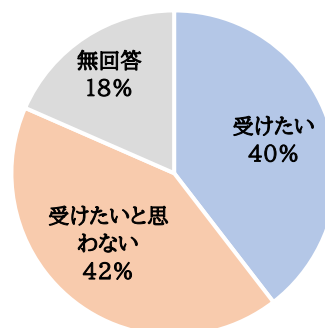
問22. 対象建物の取扱いについて、今後どのような見通しをお持ちですか。(N=675)

1 解体予定	83
2 自らで利用	144
3 適正価格で売りたい	47
4 適正価格で貸したい	74
5 条件次第で売りたい	21
6 条件次第で貸したい	41
7 安くてもよいから貸したい	11
8 安くてもよいから売りたい	37
9 無償で譲渡して活用してほしい	8
10 ただでもよいから手放したい	14
11 未定	111
12 その他	33
13 無回答	51
計	675



問23. (問22で1、2以外を選択した方) 対象建物の利活用のために、福井市や民間事業者団体から情報提供を受けたい、または、具体的に相談をしたいと思いませんか。(N=448)

受けたい	177
受けたいと思わない	189
無回答	82
計	448



問24. 民間事業者団体へ本アンケート内容を含めた対象建物の所有者等の個人情報の提供に同意される方 129

1. 空き家等所有者の年齢は 50 代以上が 9 割以上となっている。中でも 70 代以上は全体の約半数と大多数を占め、高齢化が進んでいる。(問 2)
2. 耐震性が不足していると考えられる昭和 56 年以前の旧耐震基準の建物が全体の約 7 割を占めている。(問 4)
3. 建物の日常的な居住又は使用等がなくなった理由として、「居住者の死亡」「居住者の施設入所」が約半数を占めている。高齢化の進展や世帯の単身化とともに空き家等も増加しており、今後も居住者の死亡や施設入所等、家族構成の変化によりこれまでの住まいが空き家等になるケースがあると考えられる。(問 8)
4. 空き家等所有者の約半数が、「管理の手間が大変」「居住地から建物までの距離が遠い」と空き家等の維持管理に負担を感じている一方で、何も困りごとがない人も多くなっている。また、空き家等の管理の仕方がわからない方もいる。空き家等に対する管理意欲があっても、高齢や知識不足等を理由に、十分に管理できないケースがある。(問 13)
5. 空家特措法の認知度は、32%が「知らない」と回答しており、所有者等の責務や行政処分の可能性が明記されている法律の施行が浸透していない。(問 14)
6. 空き家等の管理に手間をかけたくないと考えている場合や所有する建物及び土地の価値が低い場合、空き家等の除却や修理に係る資金の捻出が困難な所有者もいる。その結果、空き家等が管理不全化しそのまま放置される場合がある。(問 16)
7. 売買や賃貸の相手が見つからないといった不安感や、家財道具や仏壇等が残っていることから、今後の活用ができずに困っている空き家等所有者が多くなっている。(問 16)
8. 空き家等所有者における空き家情報バンクの認知度は「知っている」及び「聞いたことはあるが詳しくはわからない」で 45%と前回の調査から改善しているものの、まだまだ知られていない状況である。(問 18)
9. 空き家情報バンクへの登録を希望しない所有者が多く、理由としては、貸したり売ったりすることに対する抵抗感と、「買い手・借り手が見つからない」というニーズの引き合わせに関する不安が高くなっている。「登録するのが面倒である」「登録方法がわからない」人もおり、登録する手間を敬遠する場合もある。(問 21)
10. 今後の見通しについて、「解体予定」「今後も自らで利用」など、流通の可能性が低いものが約 3 割ある一方で、「売りたい、貸したい、手放したい」ものも約 4 割あり、これらの空き家は建物の状況や適切なマッチングによって、今後流通できる可能性がある。(問 22)
11. これらを踏まえ、今後所有者に向けた情報発信を強化するとともに、空き家等所有者と関係団体や利活用希望者を引き合わせる機会を設け、空き家等利循環活用を促進させていく。

3 関係法令

○空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年十一月二十七日）（法律第百二十七号）

（目的）

第一条 この法律は、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いることに鑑み、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、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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 この法律において「特定空家等」とは、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と認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第六条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に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。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の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。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するため

に所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、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（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特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による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、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、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ことを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による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命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により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同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、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ができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくて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（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、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。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその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しなければならない。

- 1 1 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 1 2 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 1 3 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対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その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行）

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

○福井市空き家等の適正管理に関する条例（改正 平成30年3月22日条例第19号）

（目的）

第1条 この条例は、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。）に定めるもののほか、空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、倒壊等の事故、犯罪等を未然に防止し、もって市民の安全で安心な暮らしの実現に寄与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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 法第2条第1項に規定する空家等のうち、市内に所在するものをいう。
- (2) 特定空き家等 空き家等のうち、法第2条第2項に規定する特定空家等に該当するものをいう。
- (3) 所有者等 空き家等の所有者又は管理者をいう。

（民事による解決との関係）

第3条 この条例の規定は、空き家等の所有者等と当該空き家等により害を被るおそれのある者との間で、民事による事態の解決を図ることを妨げない。

（情報提供）

第4条 何人も、空き家等が周囲の生活環境に悪影響を及ぼしている状態（以下「管理不全状態」という。）にあると認めるときは、市長に対し、情報を提供することができる。

（代行措置）

第5条 市長は、特定空き家等について、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があると認められる場合又は管理不全状態にある空き家等について、そのまま放置すれば保安上危険となるおそれがあると認められる場合において、次の各号のいずれにも該当するときは、その状態の全部又は一部を改善するために必要な最低限度の措置（以下「代行措置」という。）をとることができる。

- (1) 当該特定空き家等又は空き家等の所有者等又は所有者等の連絡先を確知できないとき。
- (2) 代行措置に所有者等の費用負担を必要としないとき。
- (3) 代行措置の結果、当該特定空き家等又は空き家等の形状を著しく変形させないとき。

（空き家等対策協議会）

第6条 市長は、空き家等の適正管理に関する必要な事項の審査、調査及び協議等を行うため、福井市空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会は、委員15人以内で組織する。

3 委員は、優れた識見を有する者又は関係行政機関の職員のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

4 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は、再任することができる。

（関係機関との連携）

第7条 市長は、必要があると認めるときは、市の区域を管轄する関係機関に協力を要請することができる。

（委任）

第8条 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25年10月1日から施行する。

附 則（平成30年3月22日条例第19号）

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

福井市空き家等対策計画

福井市建設部建築事務所住宅政策課 〒910-8511 福井市大手3丁目10番1号
電話番号 0776-20-5571 (直通) / E-mail jutaku@city.fukui.lg.jp
