

# 敦賀市空き家等対策計画

平成31年3月策定  
令和元年10月改訂

敦賀市



## 目 次

第1章	計画の基本的な考え方	
1	計画の背景と目的	1
3	用語の定義	1
2	計画の位置づけ	1
第2章	空き家等の現状	
1	敦賀市の空き家の現状	
(1)	空き家発生の背景	3
(2)	空き家の現状（統計調査の結果）	6
(3)	平成30年度空き家等実態調査結果	8
(4)	空き家等における課題	11
第3章	空き家等対策における施策	
1	対策に関する基本的な方針	
(1)	所有者の意識の涵養	12
(2)	地域住民・関係団体等との連携した対策の取組み	12
(3)	特定空き家等への取組み	12
(4)	市民からの相談に対する取組み	12
2	計画期間	13
3	対象地区	13
4	対象となる建築物の種類	13
5	空き家等の調査	
(1)	実態調査	13
(2)	立入調査	13
(3)	空き家等情報のデータベース化	14
(4)	所有者が特定できない場合	14
6	空き家等の適切な管理の促進	
(1)	所有者の意識の涵養	15
(2)	空き家等の発生の抑制	15
(3)	相談体制の整備等	15
7	空き家等及び空き地の活用の促進	
(1)	地域住民からの要望による活用	16
(2)	利活用可能な空き家及び空き地の情報提供	16
(3)	文化的・歴史的価値のある空き家の活用	16
(4)	空き家診断（建物状況調査）による空き家の活用	16
(5)	各種支援制度の利用	17

8	特定空き家等に対する措置等		
(1)	措置の方針	・・・・・・・・・・・・・・・・	19
(2)	措置の実施	・・・・・・・・・・・・・・・・	19
(3)	税制上の措置	・・・・・・・・・・・・・・・・	21
(4)	その他の措置	・・・・・・・・・・・・・・・・	21
9	空き家等対策の実施体制		
(1)	庁内の組織体制及び役割	・・・・・・・・・・・・・・・・	22
(2)	敦賀市空き家等対策協議会	・・・・・・・・・・・・・・・・	22
(3)	関係機関等との連携	・・・・・・・・・・・・・・・・	22
10	その他空き家等対策の実施に関し必要な事項		
(1)	計画における目標値及び達成状況の評価	・・・・・・・・	24
(2)	他法令との連携	・・・・・・・・	24
(3)	計画の変更	・・・・・・・・	25

**【資料編】**

《資料 No. 1》 空き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)

《資料 No. 2》 敦賀市空き家等の適切な管理に関する条例

(平成 30 年敦賀市条例第 19 号)

《資料 No. 3》 敦賀市空き家等の適切な管理に関する条例施行規則

(平成 30 年敦賀市規則第 17 号)

《資料 No. 4》 平成 30 年度敦賀市空き家等実態調査現地調査票

《資料 No. 5》 敦賀市立地適正化計画 居住誘導区域図

《資料 No. 6》 敦賀市内に空き家等をお持ちの方へ

# 第1章 計画の基本的な考え方

## 1. 計画の背景と目的

近年、全国的に少子高齢化による人口減少や、既存の住宅・建築物の老朽化等を原因として、使用されていない住宅・建築物への対応の重要性が増しています。

敦賀市においては、1世帯あたりの人員が減少傾向にあり、核家族化が進んでいるものと考えられます。世帯数は増加傾向にありますが、今後は人口の減少に伴い世帯数についても減少するものと考えられます。

また、少子高齢化により、65歳以上の単独世帯、高齢者夫婦のみの世帯は増加傾向にあることから、所有者の死亡又は施設への入所等により、使用されていない住宅・建築物は今後増加していくものと考えられます。

そうした中、適切な管理が行われなまま放置されている状態の空き家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすこととなるため、早急な対策の実施が求められています。

国は、この空き家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を施行しました。

本市においても「敦賀市空き家等の適切な管理に関する条例」（以下、「条例」という。）を平成30年6月に制定し、併せて「敦賀市空き家等対策協議会」（以下、「協議会」という。）を設置しました。

こうした背景を踏まえ、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、市、県、国及び関係団体が一体となって空き家等の対策を総合的に推進することを目的に「敦賀市空き家等対策計画」を策定します。

## 2. 用語の定義

用語	定義
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。
空き家等	市内における建築物（長屋及び共同住宅にあっては、これらの住戸）又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。
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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空き家等をいう。

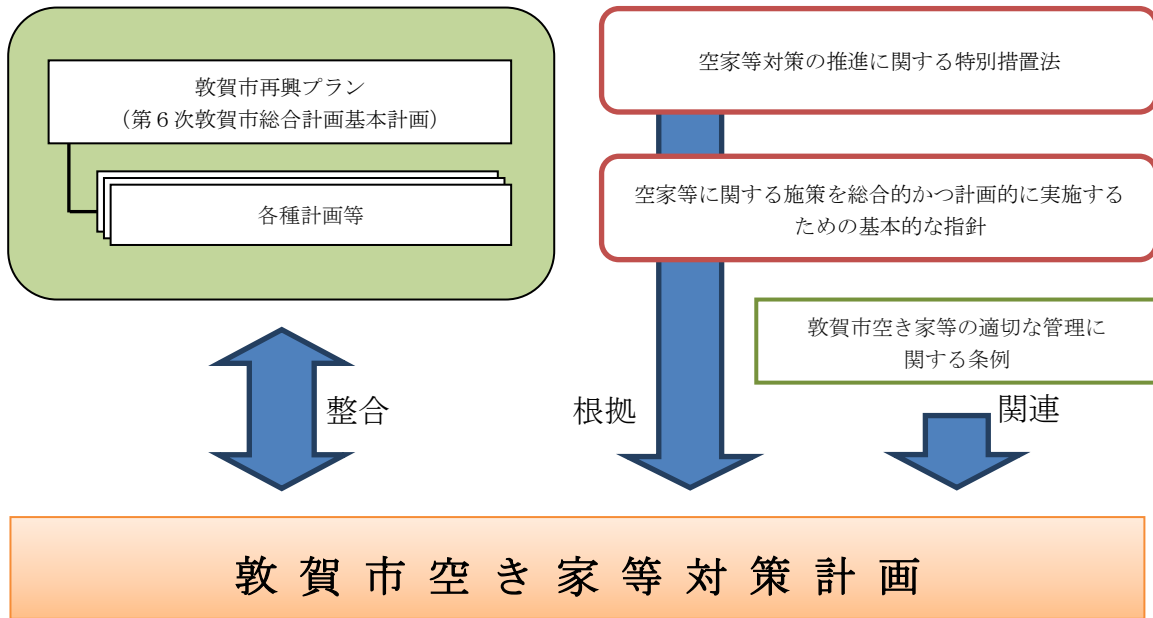
※敦賀市空き家等の適切な管理に関する条例 第2条より抜粋

## 3. 計画の位置づけ

本計画は法第6条の規定に基づき、国が定めた基本的指針に則して定めたものです。本市における空き家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、本市の地域の実情に合わせ、

必要な施策を総合的かつ計画的に実施するうえでの方針や手段を定めるもので、本市の空き家等対策の基礎となるものです。

なお、計画の策定・実施にあたっては、上位計画である敦賀市再興プランや関連する各種計画等との整合性を図ります。



## 第2章 空き家の現状

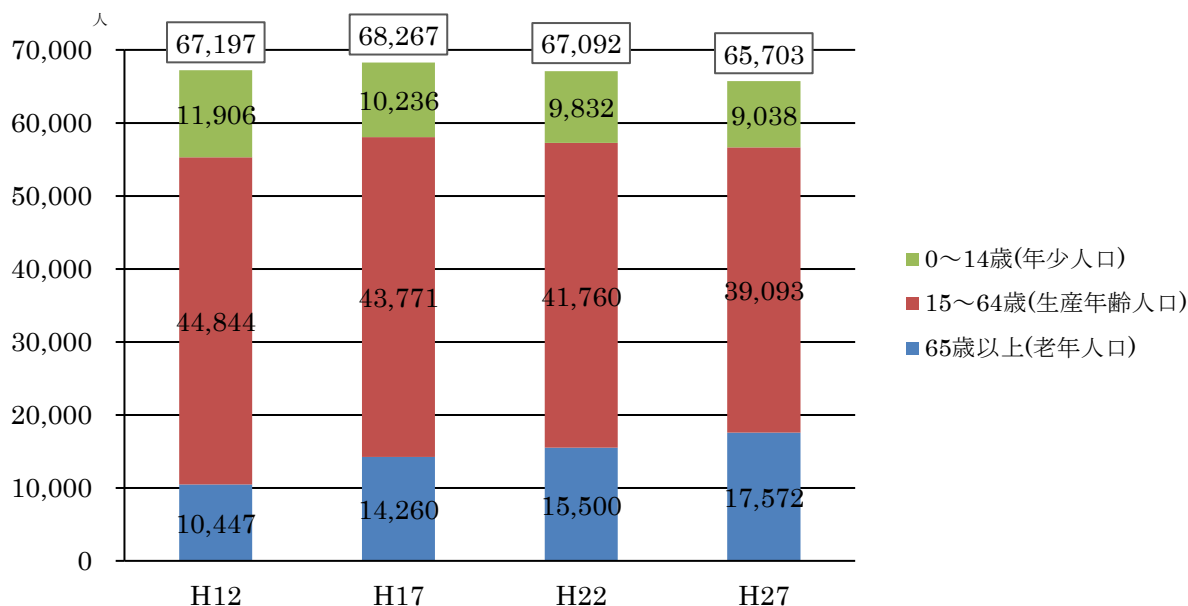
### 1. 敦賀市の空き家の現状

#### (1) 空き家発生の背景

ア. 人口減少を伴う少子高齢化の進展

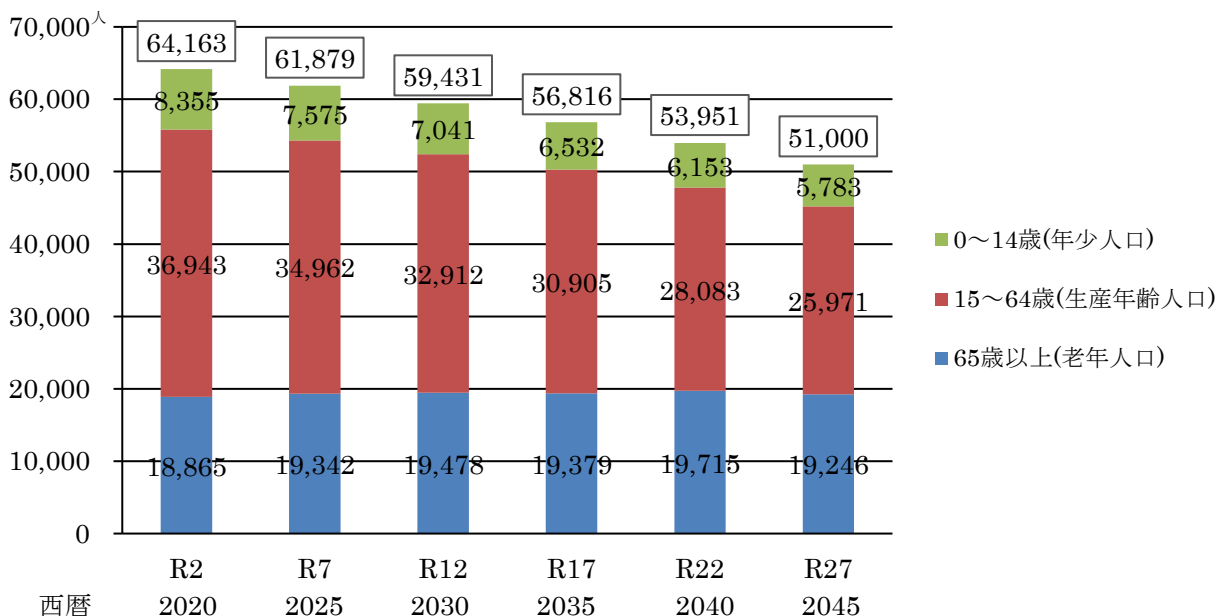
国勢調査では、本市の総人口は平成17年の6万8千人強をピークに年を追って減少傾向にあり、国立社会保障・人口問題研究所による推計においても、今後減少が続くと予想されています。

図1 敦賀市の年齢別人口の推移 (出典 国勢調査)



これは年齢別内訳で見ると、0～14歳（年少人口）及び15～64歳（生産年齢人口）の人口及び総人口に対する割合は減少し、65歳以上（老年人口）の人口及び総人口に対する割合が増加しており、人口の減少を伴う少子高齢化が進展しているのが分かります。

図2 敦賀市の年齢別及び人口推計 (出典 国立社会保障・人口問題研究所)



イ. 世帯数及び1世帯あたりの人員の変化

国勢調査によると、本市の一般世帯数についてはこれまで増加傾向にあります。しかし、今後は全国や福井県においては人口減少に伴い世帯数は減少すると予想されており、本市においても同様に減少するものと予想されます。

図3 敦賀市の一般世帯数及び1世帯あたりの人員の推移 (出典 国勢調査)

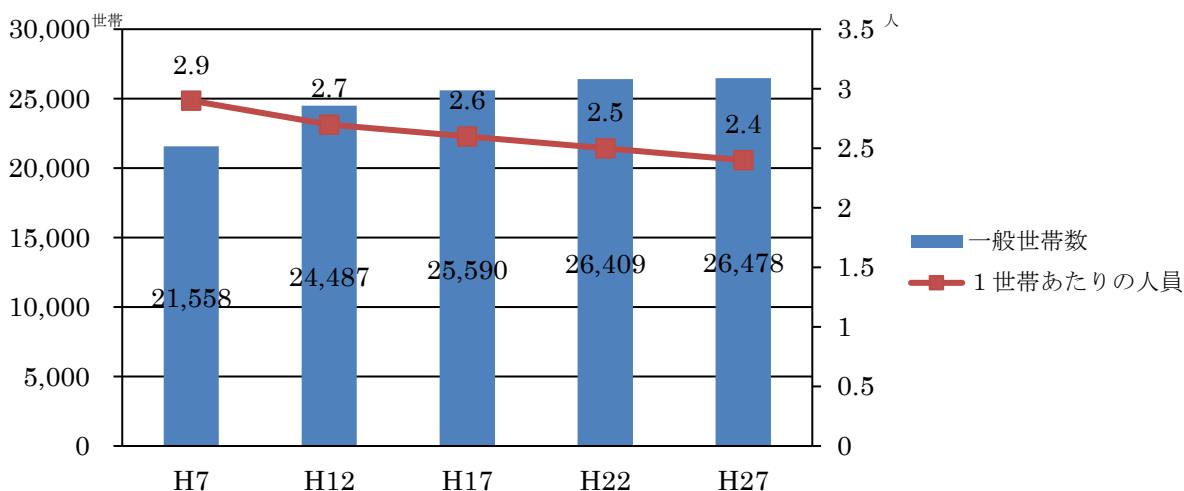
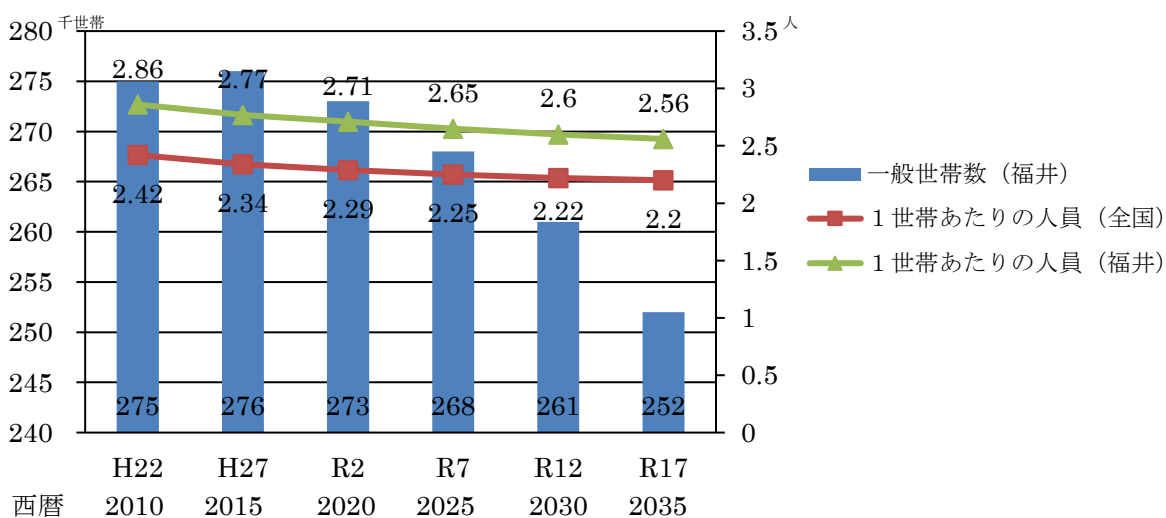


図4 全国及び福井県の1世帯あたりの人員、福井県の一般世帯数の推移 (出典 国勢調査)



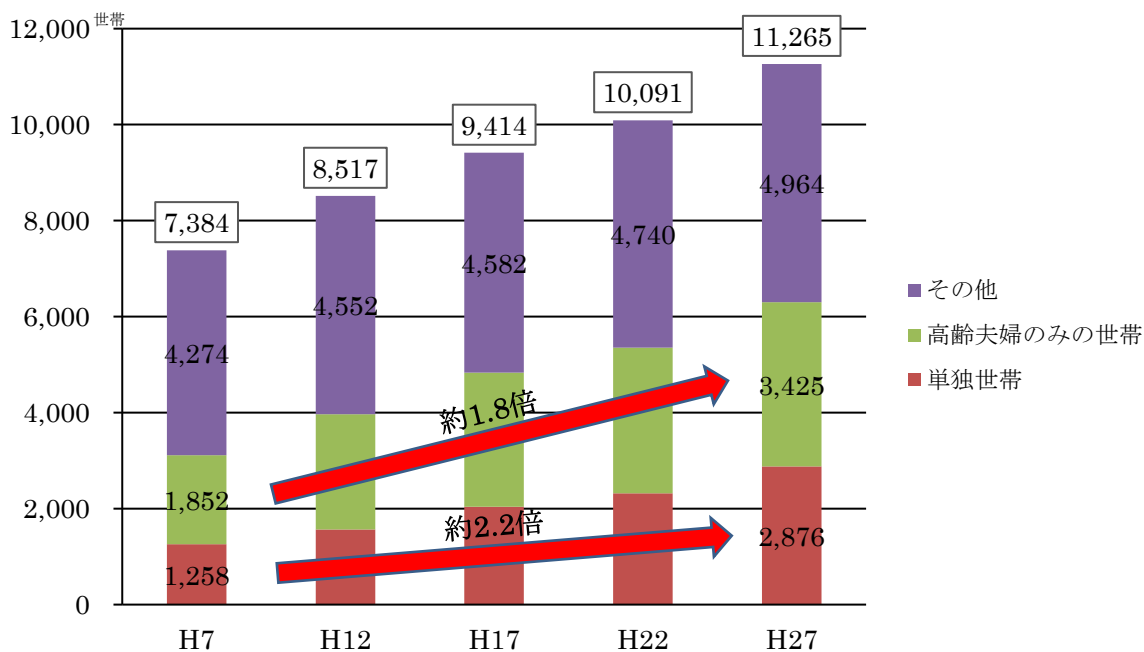
また、福井県は1世帯あたりの人員は全国と比較して多いですが、本市で見ると最近20年間で2.9人から2.4人に減少しており、核家族化や単独世帯化が緩やかに進行していると言えます。



## ウ. 高齢者世帯の現状

一般世帯のうち高齢者世帯に注目すると、単独世帯は20年間で約2.2倍の増加。高齢夫婦のみの世帯は約1.8倍の増加となっております。

図5 敦賀市の高齢者世帯の状況 (出典 国勢調査)

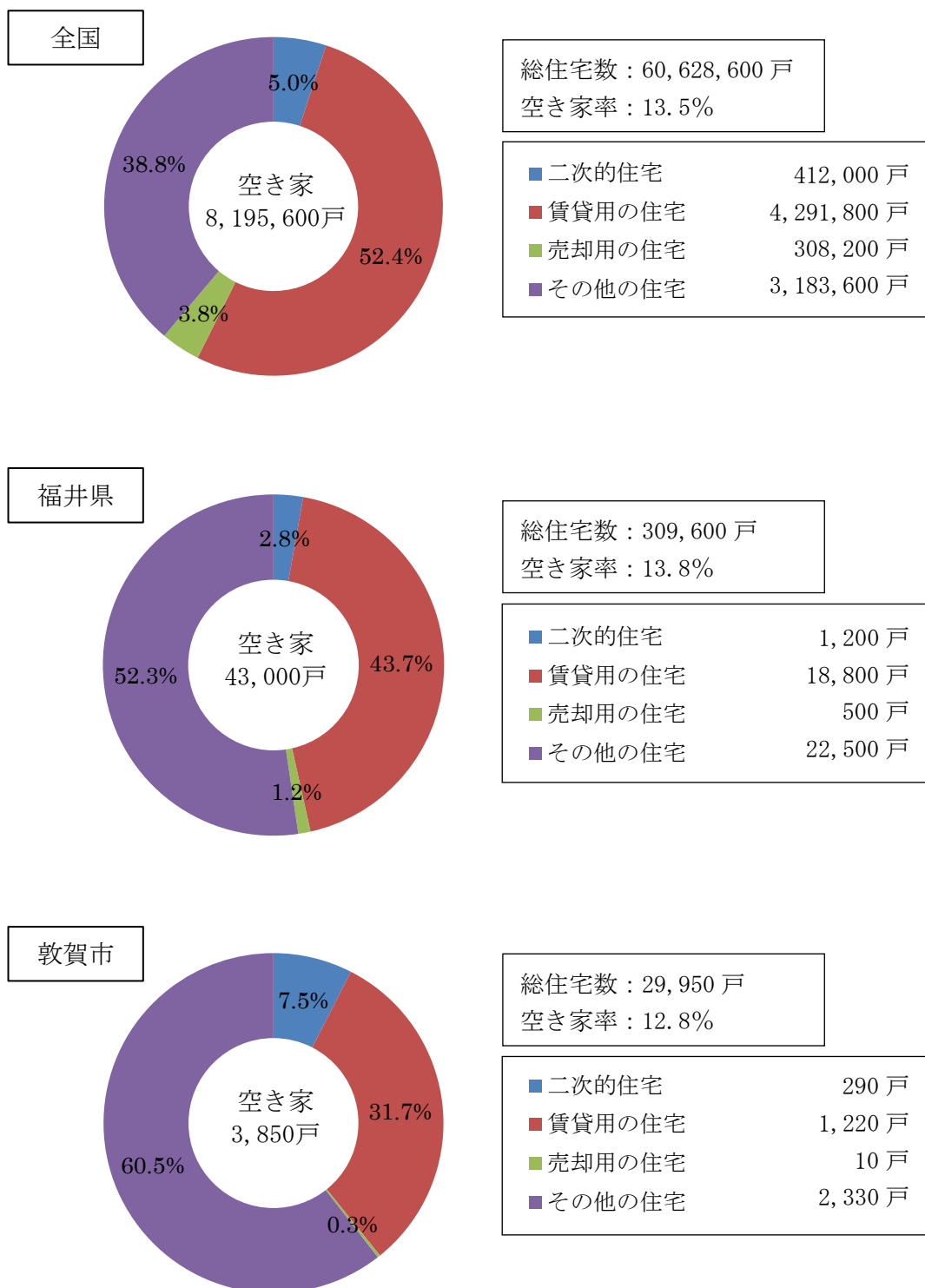


空き家の発生原因は、所有者の死亡や施設への入所等によるものがありますが、高齢者世帯の増加が今後の空き家の増加につながる可能性が高いことが考えられます。

## (2) 空き家の現状（統計調査の結果）

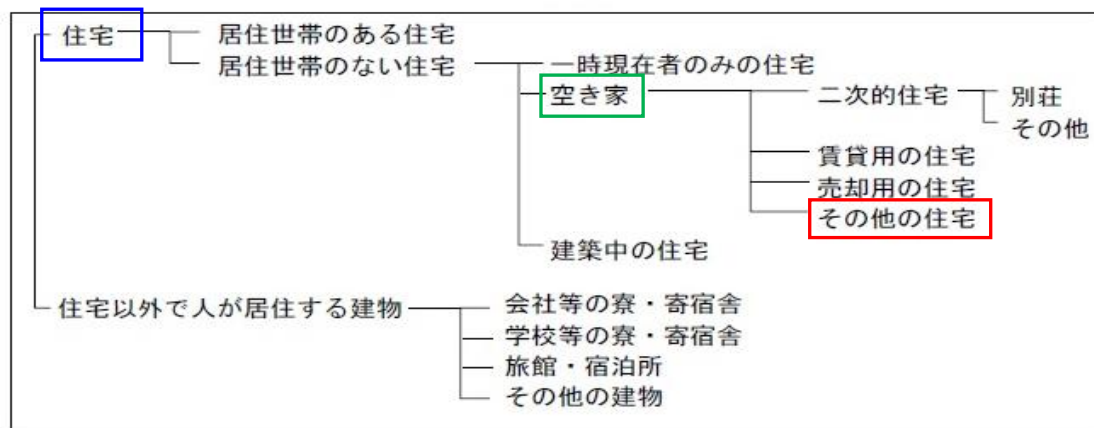
平成 25 年の住宅・土地統計調査によると、全国の空き家率は 13.5%、福井県の空き家率は 13.8%となっていますが、敦賀市の空き家率は 12.8%となっており、全国及び福井県と比較すると低い割合となっています。

図 6 全国、福井県及び敦賀市の空き家率（出典 平成 25 年住宅・土地統計調査）



※「住宅・土地統計調査」における分類

空き家は「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」に分類されており、活用方針が定まっていない空き家は「その他の住宅」に分類されます。



資料 総務省統計局

空き家の構成を比較すると、本市における二次的住宅（別荘等）や賃貸・売却用の住宅を除く『その他の住宅』が空き家全体に占める割合は、約60%と全国平均に比べて高い割合となっており、本市は活用が定まっていない空き家が多いと言えます。

### (3) 平成 30 年度空き家等実態調査結果

市内の空き家の実態調査については、平成 24 年度に県下一斉に住宅のみを対象として実施しましたが、年数経過による状況変化と、住宅以外の用途を含む建築物全般の空き家状況を把握するため、平成 30 年度に再調査を行いました。

調査期間

平成 30 年 9 月上旬～10 月末

調査範囲

敦賀市全域

対象建築物

用途、構造問わず全ての建築物

抽出方法

各地区区長への聞き取り、水道閉栓情報からの抽出

調査方法

敷地内に立入らない外観目視調査

調査項目

I. 空き家判定、II. 老朽度判定、III. 利活用判定  
(調査項目については【資料編】《資料 No. 4》参照)

**表 1 調査結果集計表（地区別空き家戸数）（対象：全ての用途）**

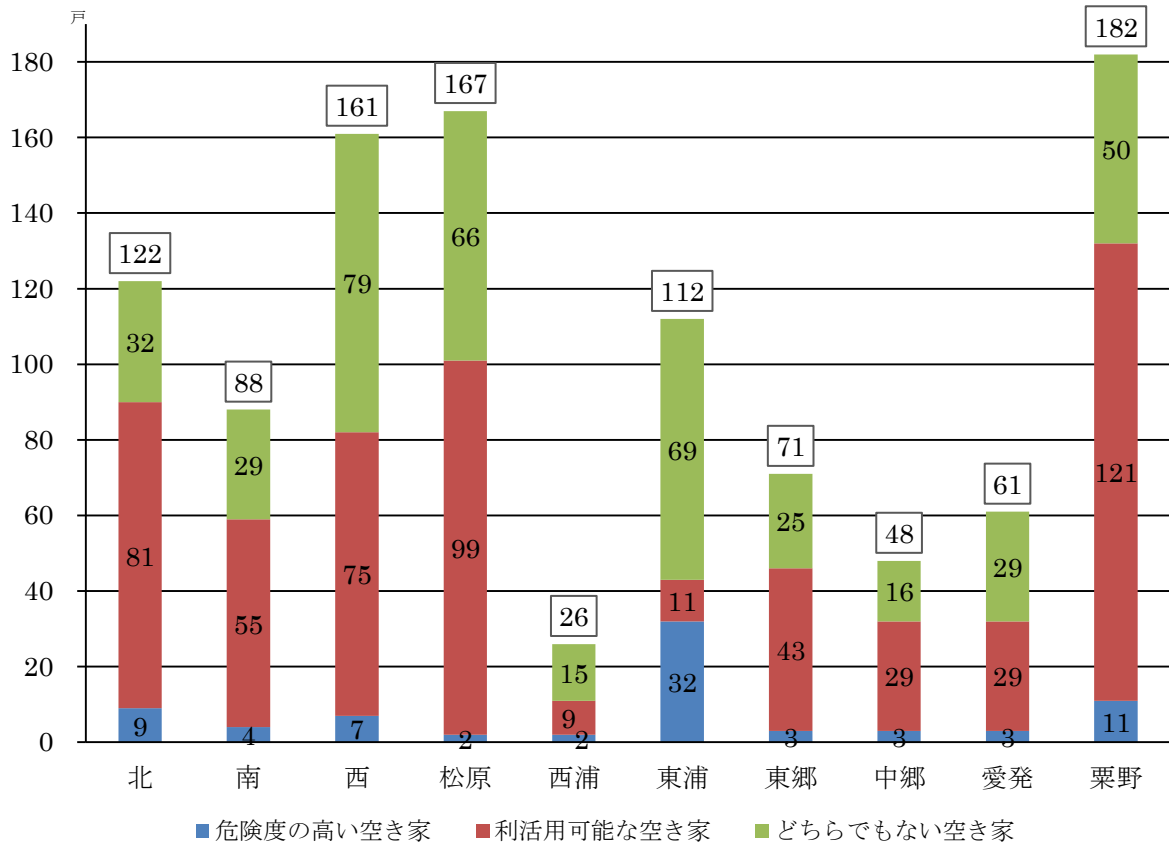
地区名	建物総数 (戸)	空き家 (戸)	空き家率 B/A (%)	老朽度判定分類及び比率						利活用判定及び比率					
				低		中		高		高		中		低	
				C	C/B (%)	D	D/B (%)	E	E/B (%)	F	F/B (%)	G	G/B (%)	H	H/B (%)
北	2,130	122	5.8%	54	44.3%	59	48.4%	9	7.3%	0	0.0%	81	66.4%	32	26.3%
南	2,619	88	3.4%	64	72.8%	20	22.8%	4	4.4%	0	0.0%	55	62.5%	25	28.5%
西	4,461	161	3.7%	96	59.7%	58	36.1%	7	4.2%	0	0.0%	75	46.6%	78	48.5%
松原	4,869	167	3.5%	115	68.9%	50	30.0%	2	1.1%	0	0.0%	99	59.3%	63	37.8%
西浦	637	26	4.1%	17	65.4%	7	27.0%	2	7.6%	0	0.0%	9	34.7%	15	57.7%
東浦	1,209	112	9.3%	39	34.9%	41	36.7%	32	28.4%	0	0.0%	11	9.9%	63	56.3%
東郷	1,377	71	5.2%	40	56.4%	28	39.5%	3	4.1%	0	0.0%	43	60.6%	23	32.4%
中郷	2,754	48	1.8%	40	83.4%	5	10.5%	3	6.1%	0	0.0%	26	54.2%	18	37.5%
愛発	600	61	10.2%	41	67.3%	17	27.9%	3	4.8%	0	0.0%	29	47.6%	29	47.6%
栗野	8,735	182	2.1%	149	81.9%	22	12.1%	11	6.0%	0	0.0%	121	66.5%	31	17.1%
合計	29,391	1,038	3.6%	655	63.2%	307	29.6%	76	7.2%	0	0.0%	549	52.9%	377	36.4%

※建物総数は平成 30 年 6 月時点（公共建築物は含まない）

※老朽度判定で【高】と判断された空き家は利活用判定を行っておりません。

地区別の空き家戸数を、老朽度判定において【高】と判定されたものを『危険度の高い空き家』、利活用判定において利活用度が【中】以上のものを『利活用可能な空き家』、それ以外のものを『どちらでもない空き家』と3つに区分してグラフ化します。

図7 地区別の空き家戸数の構成（対象：全ての用途）



危険度の高い空き家は、各地区に存在しますが、東浦地区は32戸あり、全ての地区の中で最も多くなっています。

利活用可能な空き家は各地区に存在しますが、『敦賀市立地適正化計画』で定める居住誘導区域<sup>※1</sup>にあたる北・南・西・松原地区には、利活用可能な空き家の約半数にあたる310戸が存在しています。

また、住宅地として開発が進んでいる栗野地区だけで利活用可能な空き家の約4分の1にあたる121戸が存在し、全ての地区の中で最も多くなっています。

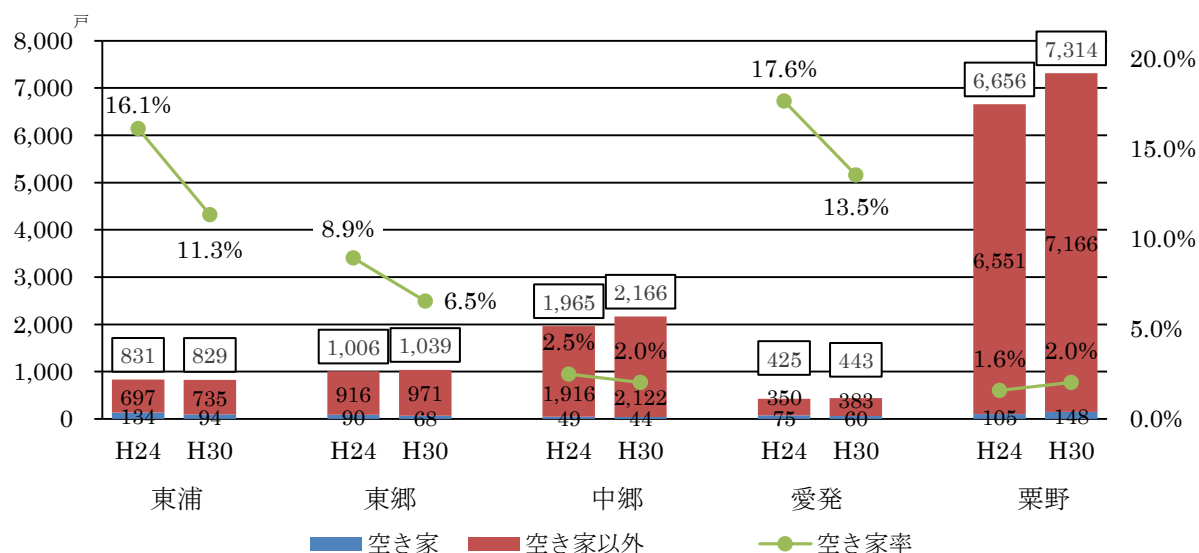
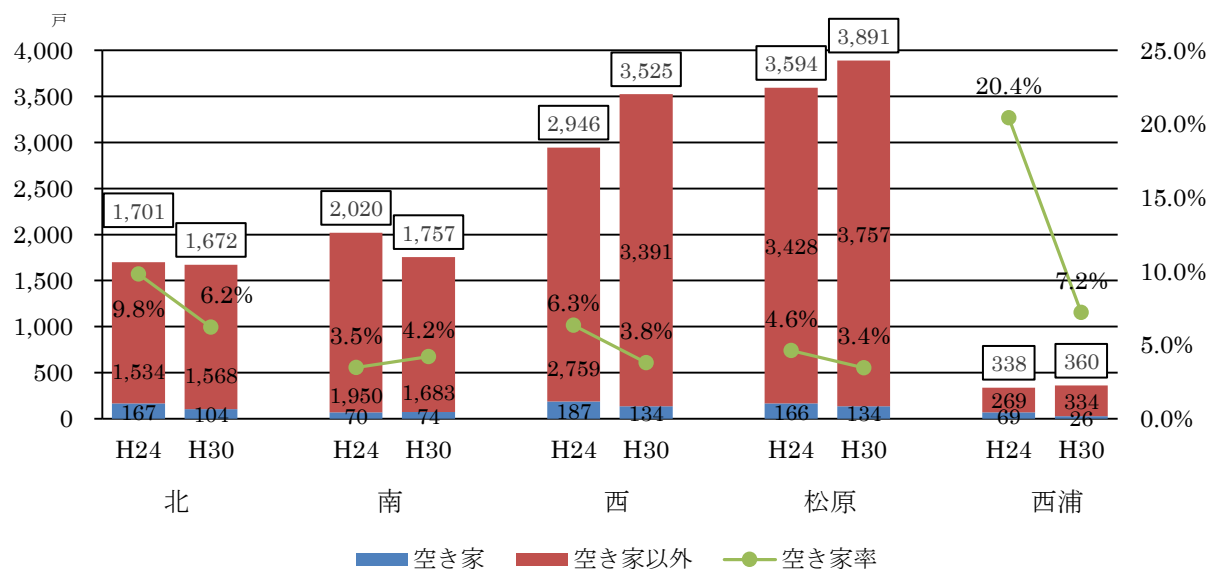
※1 【資料編】《資料NO.5》参照

平成 24 年度の調査は、対象を『住宅及び併用住宅』に限ったものであり、平成 30 年度の実態調査結果から『住宅及び併用住宅』を抜粋して比較します。

表 2 平成 24 年度及び平成 30 年度空き家実態調査比較表（対象：住宅＋併用住宅）

調査年度	建物総数（戸）	空き家（戸）	空き家率（％）
平成 24 年度	21,482	1,112	5.2
平成 30 年度	22,996	886	3.8

図 8 平成 24 年度と平成 30 年度の地区別空き家戸数調査比較（対象：住宅＋併用住宅）



市全体では、建物総数は増加していますが空き家数が減少し、空き家率は下がっています。地区ごとの傾向としては、南地区は建物戸数の減少があるものの空き家戸数は微増、栗野地区では建物戸数、空き家戸数共に増加しており、この2地区では空き家率が上がっています。東浦、西浦や愛発地区は総戸数が少ない分、空き家率が他の地区より高めとなっています。

#### (4) 空き家等における課題

これまでの空き家等への対応や、統計・実態調査の結果から把握した課題を以下にまとめます。

##### ① 老朽化した空き家等に関する課題

- ・解体したいが、解体費用が高く資金が足りないといった所有者が多い。
- ・登記簿情報が古く、現在の所有者を把握するのに時間が掛かる。
- ・相続放棄により、現在の所有者が不明なものがある。
- ・登記や固定資産税情報もなく所有者がわからないものがある。

##### ② 良好な空き家等に関する課題

- ・『敦賀市空き家・空き地情報バンク』の登録が進まない理由として、空き家であることを知られたくないといったことや、登録に手間が掛かる割にメリットが感じられないといったことがある。
- ・『敦賀市空き家・空き地情報バンク』の登録件数促進のため、空き家所有者への制度周知が必要。
- ・利活用可能な空き家の半分以上が、居住誘導区域の大部分を占める北・南・西・松原地区にあり、空き家の活用促進が必要。

##### ③ 地域に関する課題

- ・郊外部では、道幅が狭く、敷地が道路に面していない等、建替えが難しい建物が多い。
- ・土地価格の低い地域では、土地売買価格よりも解体費用の方が高い場合がある。
- ・空き家率が増加しているが、利活用可能な空き家の割合が高い地区や、危険度が高い空き家と判断された空き家の割合が、他の地区と比べ非常に高い地区など地域によって差がある。

### 第3章 空き家等対策における施策

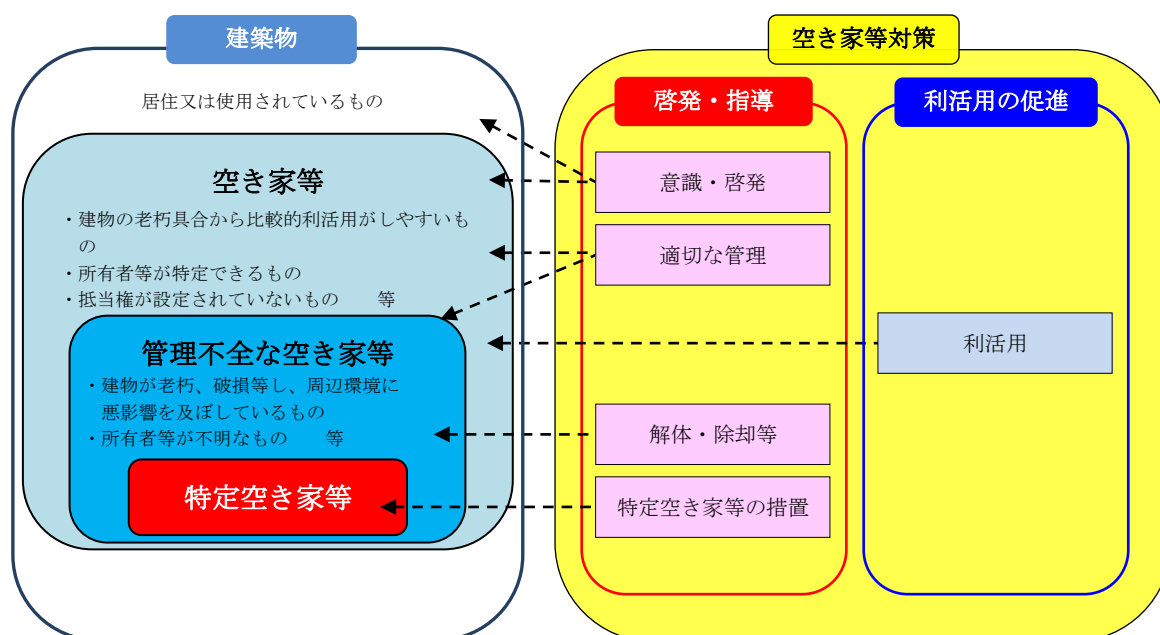
#### 1. 対策に関する基本的な指針

##### (1) 所有者の意識の涵養

空き家等がもたらす問題の多くは、所有者が自らの責任において適切に管理していないことによるものです。所有者に対して空き家等を適切に管理することの重要性を認識してもらうとともに、利活用が可能な空き家については「問題のある空き家」とならないように未然措置として利活用を図るという意識付けを行うことも重要であると考えられます。

こうしたことは、現時点で空き家でない建築物も相続や転勤等によって将来的に空き家等となる可能性があることから、空き家等の所有者だけではなく居住中や使用中の建築物の所有者に対しても広く啓発を行い、空き家等の問題に関する意識の涵養<sup>※2</sup>を行うこととします。

(注釈) ※2：水が自然に染み込むように、無理をしないでゆっくりと養い育てること。



##### (2) 地域住民・関係団体等と連携した対策の取組み

空き家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから地域の問題としてとらえ、空き家等の適切な管理や利活用を推進するうえで、関係団体等と連携を図るとともに、地域住民や各区（自治会）にも参画していただき、安全・安心なまちづくりを目指します。

##### (3) 特定空き家等への取組み

特定空き家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖等地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、定期的な現場確認を行うとともに、重点的に対策に取り組んでいくこととします。

##### (4) 市民からの相談に対する取組み

近隣の空き家等が適切な管理がなされていないことによって迷惑しているといった、市民からの相談などに迅速かつ的確に対応するために、市民にわかりやすい庁内体制を確立します。



また、空き家等の所有者に対し、空き家等対策の情報提供を行うとともに、所有者からの空き家等の利活用や維持管理、除却等の相談に対応するために、関係団体と連携した相談体制を構築します。

## 2. 計画期間

空き家等対策計画の計画期間は、平成31年(2019年)4月から令和6年(2024年)3月までの5年間とし、市内の空き家等の状況の変化や社会情勢等を踏まえ、必要に応じて内容の改正を行います。

## 3. 対象地区

対象地区は、市内全域とし、『敦賀市立地適正化計画』との連携を図り、空き家等対策を実施します。

## 4. 対象となる建築物の種類

空き家等対策計画で対象とする建築物は、住宅や事務所、店舗、工場といった用途に関わらず、全てのものを対象とします。

## 5. 空き家等の調査

### (1) 実態調査

(ア) 適切な管理がなされていない空き家等の実態調査

- ① 市民等から適切な管理が行われていない空き家等の情報提供があった場合や、市が発見した場合は、状態を把握するため、職員による現地調査を行います。
- ② 建築物又は土地の不動産登記簿に記載されている所有者情報や、税務課への所有者情報提供依頼により所有者の特定を行います。
- ③ 適切な管理がされていないことにより、周辺環境に影響を及ぼすと判断される空き家等については、特定した所有者に対し、改善又は解消を図るために必要な措置を行います。

(イ) 定期的な空き家全般の実態調査

- ① 空き家等と想定された建築物の使用実態及び状態を把握するため、職員又は委任した業者により実態調査を実施します。実態調査は概ね5年毎に行い、各区(自治会)や地域住民等及び庁内関係部局、関係団体等から提供される情報と併せて、継続的な把握と必要な修正を行います。
- ② 空き家等と判断した建築物の所有者に対し、必要なアドバイスを行う文書の送付などの情報提供を行います。

### (2) 立入調査

- ① 適切な管理がなされていないことにより、周辺環境に影響を及ぼすと判断される空き家等について、特定空き家等に該当するかの判断や助言・指導する内容を検討する場合に、空き家等の敷地内に入り調査を行います。
- ② 空き家等の所有者に対して、周辺環境への影響を改善又は解消を図るために必要な措置を行います。立入調査を行う場合は、その5日前までにその所有者に対して文書で

通知を行います。(通知が困難な場合は除く。)

### (3) 空き家等情報のデータベース化

空き家等の調査により取得した情報や市民等からの空き家等に関する情報は、今後の空き家等の対策を行ううえで必要なものをデータベース化し、関係部局間で共有できるよう計画します。

#### ◆項目例

- ① 空き家等基本情報 (所在地、建築種類など)
- ② 所有者特定情報 (建築物・土地の所有者情報など)
- ③ 現地調査情報 (老朽度、利活用度、周辺への影響など)
- ④ 適切な管理の促進 (助言や指導の履歴など)

### (4) 所有者が特定できない場合

住民票の保存期間は5年となっており、所有者を特定しても転居先を追跡することができない場合や、所有者の死亡により相続人を直ちに特定できない等の理由により、所有者が特定できない場合は以下の方法により対応します。

#### (ア) 所有者所在不明の確認

不動産登記簿情報や固定資産税情報等をもとに所有者の調査を行い、指導書等を送付したが返送された場合、送付先の市町村に住民票の請求を行う等調査を行うが、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者を確知できない」と判断し、「所在不明」として登録します。また、データベースの登録時点で特定できないものについては「不明」として登録し、調査内容を付帯情報として登録することを検討します。

また、不在者財産管理制度により、適切な管理が見込めるか等を検討します。

#### (イ) 所有者不明 (相続放棄含む) の確認

法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査を行い、法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、「所有者不存在」の空き家等とし、データベースの登録時点で特定できないものについては「不明」として登録し、調査内容を付帯情報として登録することを検討します。

また、相続財産管理制度により、適切な管理が見込めるか等を検討します。

#### 『不在者財産管理制度』

財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度

#### 『相続財産管理制度』

被相続人に相続人のあることが明らかでない場合に、家庭裁判所が利害関係人等の請求により相続財産管理人を選任し、家庭裁判所の一般監督の下で、相続財産管理人をして、言わば宙に浮いた状態の相続財産を管理・精算・消滅させるとともに、出現する可能性のある相続人を検索し、最終的には国庫に帰属させる制度

## 6. 空き家等の適切な管理の促進

個人の財産である空き家等の適切な管理は、所有者が自らの責任において行うことが原則です。このことを所有者に啓発するため、以下の取組みを実施し、空き家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

### (1) 所有者の意識の涵養

#### ① 所有者への啓発

広報誌及び市ホームページに、空き家の利活用並びに適切な管理に関する情報掲載や、啓発用冊子等を通じ、空き家等の管理責任について、所有者への啓発に努めます。

#### ② 市民及び所有者へ空き家等対策に関する情報提供の内容

広報誌、市ホームページへの情報掲載、空き家の適切な管理についての啓発チラシ<sup>※3</sup>を納税通知に同封することにより、建築物の所有者に対して利活用及び適切な管理に関する情報提供を行います。

##### ◆情報提供する内容の例

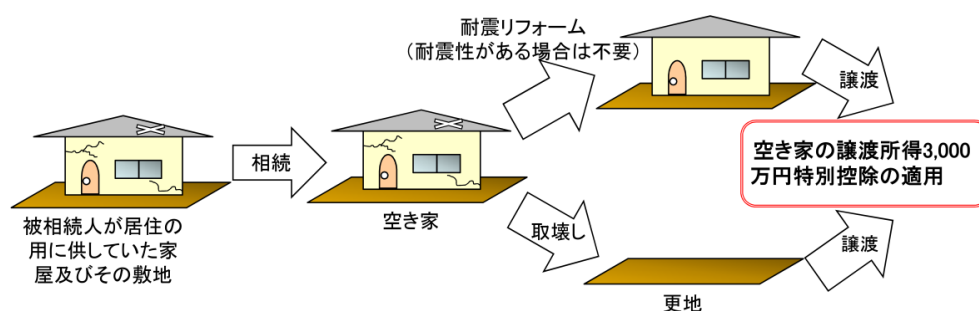
- ・相談窓口
- ・敦賀市空き家・空き地情報バンク
- ・敦賀市老朽危険空き家除却支援事業
- ・子育て世帯と移住者への住まい支援事業

※3【資料編】《資料No.6》参照

### (2) 空き家等発生の抑制

平成28年度(2016年度)から国の空き家対策として、相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する特例措置が設けられました(特例の適用期間である平成28年(2016年)4月1日から令和5年(2023年)12月31日までに譲渡することが必要です。)

こうした制度の周知を図り、適切な管理が行われていない空き家等の発生の抑制に繋がります。



### (3) 相談体制の整備等

適切な管理がなされていない空き家等の相談は、問題が多岐にわたる場合があることから、住宅政策課及び環境廃棄物対策課を中心に、庁内関係部局、協議会、及び福井県空き家対策協議会、関係団体等と連携を図り対応します。

対応内容については、経過等について記録し、関係部局で共有し、対応強化を図ります。

## 7. 空き家等及び空き地の活用促進

所有者に対して空き家等の利活用を促すとともに、所有者へのアンケート等による意向調査を踏まえ、関係団体と協働した利活用の提案や各区（自治会）等の地域との連携による活用等を実施します。

### (1) 地域住民からの要望による活用

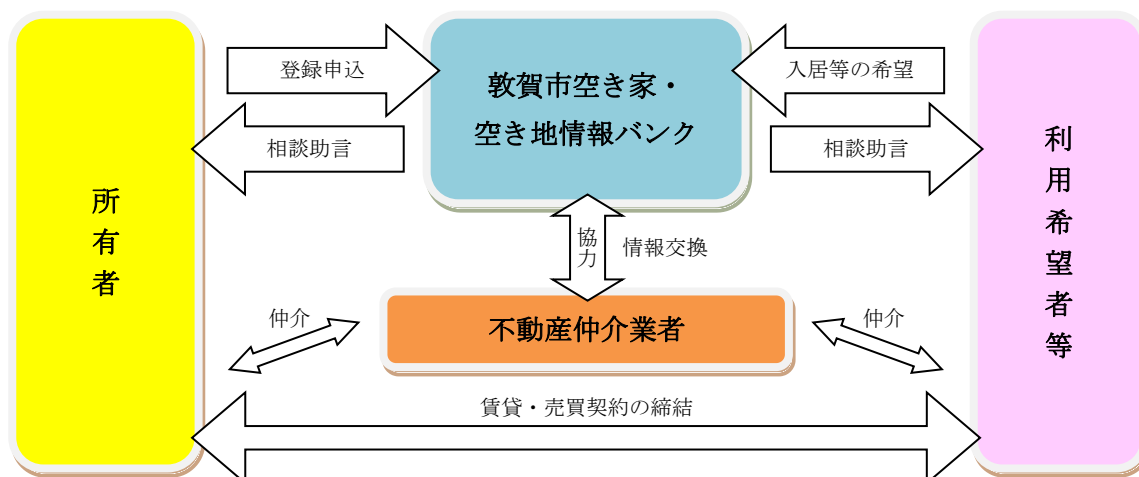
地域住民から、空き家等を活用した地域交流、地域の活性化、福祉サービスの拠点等の整備の相談がある場合は、所有者の意向を踏まえたうえで地域住民に情報を提供し、地域特性を勘案した利活用促進を図ります。

また、近年の大雪時には排雪する場所が不足することがあるため、所有者の意向を踏まえて空き地の活用を検討し、活用可能であれば地域住民に情報を提供します。

### (2) 利活用可能な空き家及び空き地の情報提供

利活用を希望する空き家や空き地の所有者からの申請により、敦賀市空き家・空き地情報バンクに登録し、利活用を希望する方等に情報の提供を行います。

また、敦賀市空き家・空き地情報バンクに協力している不動産仲介業者等に対し行政支援等の情報提供を行い、所有者と利用希望者等のマッチングを行います。



### (3) 文化的・歴史的価値のある空き家の活用

空き家が、文化的または歴史的な価値のある建築物であった場合、歴史的建造物の保全やまちなみ景観の保全の観点から、所有者の意向を踏まえ担当部局と情報共有を図り活用を検討します。

### (4) 空き家診断（建物状況調査）による空き家の活用

これまで中古住宅（空き家）の取引においては、建物の状態等についての透明性が低く、購入者が不安を抱える等の課題があったことから、宅地建物取引業法において、平成 29 年 4 月 1 日から中古住宅（空き家）取引の際に、空き家診断（建物状況調査）の結果概要を説明することが義務化されています。

中古住宅（空き家）の品質や性能を指標化する空き家診断（建物状況調査）によって、購入者の不安が低減され、空き家の流通促進につながることから、空き家診断（建物状況調査）に対する補助制度を実施します。

## (5) 各種支援制度の利用

空き家等対策を行うにあたり、現在実施している空き家関連の市の補助制度や国、県の補助制度を積極的に活用し、空き家等の利活用を促進します。

### ◇空き家等関連の補助制度

事業名	概要
敦賀市空き家・空き地情報バンク成約奨励金	敦賀市空き家・空き地情報バンクに登録された空き家が、売買又は賃貸借若しくは使用貸借契約を締結することとなった場合、仲介手数料の3分の2（上限5万円）を対象者に対し、成約奨励金として交付する。 ※その他要件あり
敦賀市空き家家財道具等処分補助金	敦賀市空き家・空き地情報バンクに登録している、または、登録をする予定の空き家の売買又は賃貸借若しくは使用貸借契約を行なうことを目的に、家財道具等の運搬及び処分費の3分の2（上限5万円）を対象者に対して補助する。 ※その他要件あり
敦賀市空き家診断促進事業	敦賀市空き家・空き地情報バンクに登録する又はすでに登録している空き家について、空き家診断を実施する場合、診断費用の3分の2（上限3万5千円）を対象者に対して補助する。 ※その他要件あり
敦賀市子育て世帯と移住者への住まい支援事業	購入：敦賀市空き家・空き地情報バンクに登録されている空き家を購入する、子育て世帯及び移住者に対し、土地代を除く購入金額の3分の1（上限50万円）を補助する。 ※その他要件あり
	リフォーム：上記の空き家をリフォームする場合、対象工事費の3分の1（上限50万円）を補助する。 ※その他要件あり
敦賀市3世代ファミリー一定住支援事業	購入：市内で住宅建設又は中古住宅を購入する、市外の子育て世帯に対し、土地代を除く購入金額の2分の1（上限50万円）を補助する。 ※その他要件あり
敦賀市木造住宅耐震診断等促進事業	昭和56年5月31日以前に着工された自ら居住するために所有する一戸建て木造住宅（併用住宅の場合は、延べ面積の半分以上が住宅の用に供されているもの）で敦賀市木造住宅耐震診断等促進事業実施要項に基づく耐震診断及び補強プラン作成について費用の一部を行なうものである。 （参考）一般診断法による個人負担は1万円 ※診断時期及び診断方法により費用が異なります。 ※その他要件あり
敦賀市木造住宅耐震改修促進事業	昭和56年5月31日以前に着工された自ら居住するために所有する一戸建て木造住宅（併用住宅の場合は、延べ面積の半分以上が住宅の用に供されているもの）で、敦賀市木造住宅耐震診断等促進事業実施要綱に基づく耐震診断を行い、耐震性が不足していると判断された住宅に対して、対象工事費の80%を補助する。（一般診断法に基づく耐震改修：上限100万円、伝統耐震診断法に基づく耐震改修：上限170万円） ※その他要件あり

事業名	概要
敦賀市老朽危険空き家 除却支援事業	敦賀市内に建つ、概ね1年以上居住または使用されていない建築物であり、不良度判定の合計評点が100点以上である建築物に対し補助対象額の2分の1（上限50万円）を補助する。 ※その他要件あり
敦賀市まちなか創業等促進 支援事業	敦賀市の中心市街地における商店街並びにお魚通りでの創業等に伴い、市内の金融機関又は日本政策金融公庫にて創業等計画を審査承認され、融資実行を受けた方に対し、補助対象額の3分の1（上限50万円）を補助する。 ※その他要件あり
福井県おもてなし産業魅力 向上支援事業	観光客に対して商品提供を行う操業1年以上の事業者の店舗改装・設備導入にかかる費用に対し、補助対象額の3分の2（上限300万円）を補助する。 ※その他要件あり
福井県ふるさと企業育成 ファンド（創業支援）	創業5年未満の中小企業者等が事業拠点開発等にかかる費用に対し、補助対象額の3分の2（上限200万円）を補助する。 ※その他要件あり
地域創造的企業補助金	市町村から創業支援事業を受けて創業する者（敦賀市の場合、創業塾受講者）の創業にかかる費用に対し、補助対象額の2分の1（上限200万円）を補助する。 ※その他要件あり

※令和元年度時点の事業

また、『敦賀市空き家・空き地情報バンク』の登録件数、成約件数の増加に繋がる補助制度や、居住誘導区域内に誘導させる施策の検討を行い、空き家等の利活用促進を図ります。

## 8. 特定空き家等に対する措置等

特定空き家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすものであることから、地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、健全な生活環境の保全を図るため、法や条例に基づき必要な措置を講じます。

特定空き家等は、協議会において福井県空き家対策協議会が作成した「特定空き家等と判断するためのモデル基準」に基づき該当するものであるかの判断と必要な措置の検討を行い、市長が認定します。

### (1) 措置の方針

#### ① 措置の優先

特定空き家等のうち、周辺建築物や道路、不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの又は及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行います。

#### ② 措置内容の検討

- ・ 特定空き家等に対する措置を検討するため、職員等は必要な限度において立入調査を実施します。
- ・ 調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響を排除する措置の内容を検討します。
- ・ 措置の内容を決定するにあたり、協議会の意見を求めます。また内容の変更を行う場合にも、必要に応じて意見を求めます。

### (2) 措置の実施

#### ① 助言・指導【法第14条第1項、条例第12条】

特定空き家等と認定した空き家等に対し、8（1）②で決定した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行います。

#### ② 勧告【法第14条第2項、条例第12条】

助言・指導を行っても状態が改善されない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行うことにより、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、勧告を行うにあたっては、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知します。

#### ③ 命令【法第14条第3項、条例第12条】

正当な理由なく勧告に係る措置がとられない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告に係る措置を講ずるよう命じます。

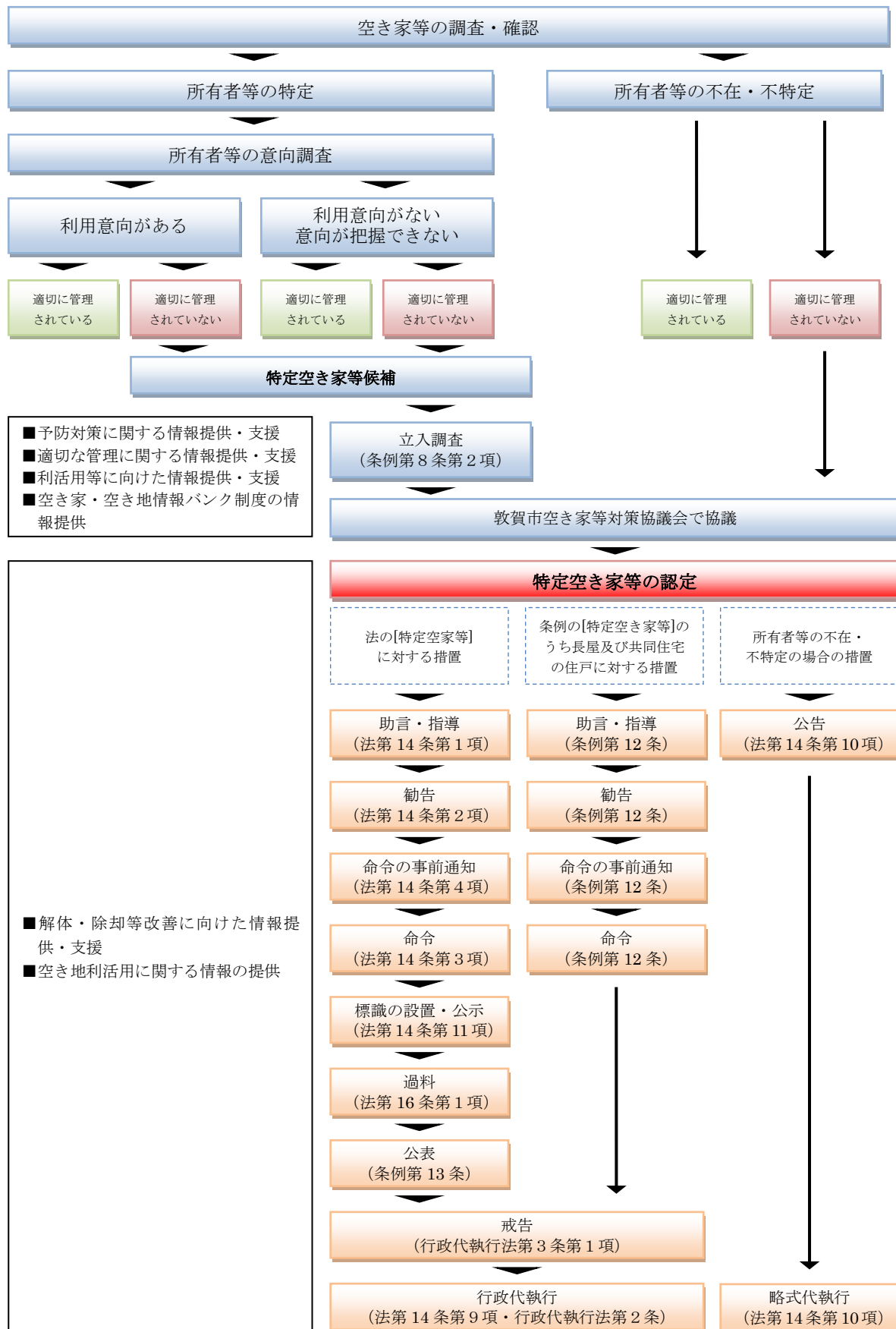
命令する場合は、法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき実施します。

#### ④ 行政代執行【法第14条第9項、条例第12条】

命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令に係る措置を所有者等に代わり行います。

所有者等が確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、公告をもって行政代執行を実施します。

## ◇措置フロー図





※ 適切に管理されている空き家等については経過観察するものとします。

### (3) 税制上の措置

現在、居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2及び同法第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税等の課税標準額を減額する特例措置（固定資産税等の住宅用地特例）が講じられています。

この固定資産税等の住宅用地特例が、空き家の除却や適切な管理の阻害要因となっている可能性があることから、法第14条第2項に基づく『勧告』の対象となった特定空家等に係る土地については、固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外されることとなります。

（平成27年5月26日付け総税固第41号）

#### ◇固定資産税等の住宅用地特例の概要

	小規模住宅用地 (200㎡以下の住宅)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準額	1 / 6 に減額	1 / 3 に減額
都市計画税の課税標準額	1 / 3 に減額	2 / 3 に減額

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となる。

※併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なる。

### (4) その他の措置

台風の接近等により、瓦等の飛散及び倒壊のおそれ等があり、周辺住民への影響が明らかな場合は、条例第7条の緊急安全措置を講ずることができます。

この場合、所有者の合意を得ることとしておりますが、所有者を確知できない場合は、この限りではありません。

## 9. 空き家等対策の実施体制

### (1) 市内の組織体制及び役割

空き家等に関する相談は、住宅政策課空き家対策室が中心になって対応します。

対応部署	役割内容
住宅政策課 空き家対策室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 条例に関する事項</li> <li>・ 協議会に関する事項</li> <li>・ 空き家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項</li> <li>・ 特定空き家等に対する措置</li> <li>・ 空き家・空き地情報バンク</li> <li>・ 移住・定住対策</li> <li>・ 老朽危険空き家除却支援事業</li> <li>・ 空き家等データベースに関する事項</li> <li>・ 空き家等相談窓口</li> <li>・ 空き家等に対する措置（空き家等の所有者等の調査及び通知）</li> </ul>
環境廃棄物対策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 環境衛生対策</li> </ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家等に関する固定資産税情報の提供</li> </ul>
市民課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 所有者等に関する情報の提供</li> </ul>
道路河川課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路管理対策</li> </ul>
長寿健康課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢者世帯への空き家化予防の啓発支援</li> </ul>
学校教育課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 通学路対策</li> </ul>
危機管理対策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防災対策</li> </ul>
生活安全課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防犯対策</li> </ul>
商工貿易振興課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き店舗の活用等</li> </ul>

### (2) 敦賀市空き家等対策協議会

#### ① 趣旨

空き家等対策計画の作成及び変更並びに実施や、特定空き家等の認定に関する協議を行うため、有識者等による協議会を平成30年度より設置しています。

#### ② 所掌事務

- (1) 特定空き家等の認定に関する事項
- (2) 法第6条の規定に基づく空き家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (3) 前号に掲げるもののほか、空き家等の適切な管理に関する事項

#### ③ 構成

協議会の構成については、市長、地域住民代表、学識経験者等計15人以内をもって構成します。

### (3) 関係機関等との連携

空き家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関や関係団体との連携を図り、協力して空き家等対策を実施します。

#### ■ 弁護士・司法書士・行政書士

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

- 不動産業者  
所有者の空き家等利活用相談、空き家バンクの充実等
- 建設業者  
空き家等の解体、改修の相談及び対応等
- 建築士  
空き家等の修繕、改善、耐震診断等の技術的な対応等
- 警察  
危険回避のための対応等
- 消防本部  
災害対策、災害時の応急措置等
- 各区（自治会）  
空き家等情報の提供、空き地の利活用等

## 10. その他空き家等の対策の実施に関し必要な事項

### (1) 計画における目標値及び達成状況の評価

平成30年度空き家等実態調査においては、空き家数は前回調査より減少という結果でしたが、一定数の「危険度の高い空き家」が存在しています。これは現時点で「危険度の高い空き家」ではないものであっても、適切な管理がされない状態が続くことにより「危険度の高い空き家」となってしまうように、対策がされなければ容易に増加する可能性があります。

「危険度の高い空き家」の増加は地域の景観・治安を悪化させるだけでなく、地域の活力低下にもつながるものであるため、これを防ぐことが重要となります。

以上のことから、本計画においては、所有者への適切管理の意識啓発と危険度の高い空き家の解体促進により、「危険度の高い空き家」を現状から増やさないことを目標とします。

その指標として、平成30年度実施の実態調査で危険度の高い空き家と判定された戸数76戸を基準とし、本計画に基づく取組みにより毎年5戸の除却が行われるものとして、計画が終了する令和6年(2024年)3月における目標値を76戸－25戸(5年×5戸/年)＝51戸と設定します。

また、達成状況の評価を計画期間が終了する年と目標を変更する場合には行います。

項目	現状	目標値
	平成30年度(2018年度)	令和5年度(2023年度)
危険度の高い空き家等戸数	76戸	51戸

### (2) 他法令との連携

適切に管理されていない空き家等に対して、空き家特措法だけでなく、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等、それぞれの法律の範囲で、措置等を講じることが可能な場合もあります。

このため、空き家等の情報について、所管する部局及び関係機関で共有し、密に連携を図ります。

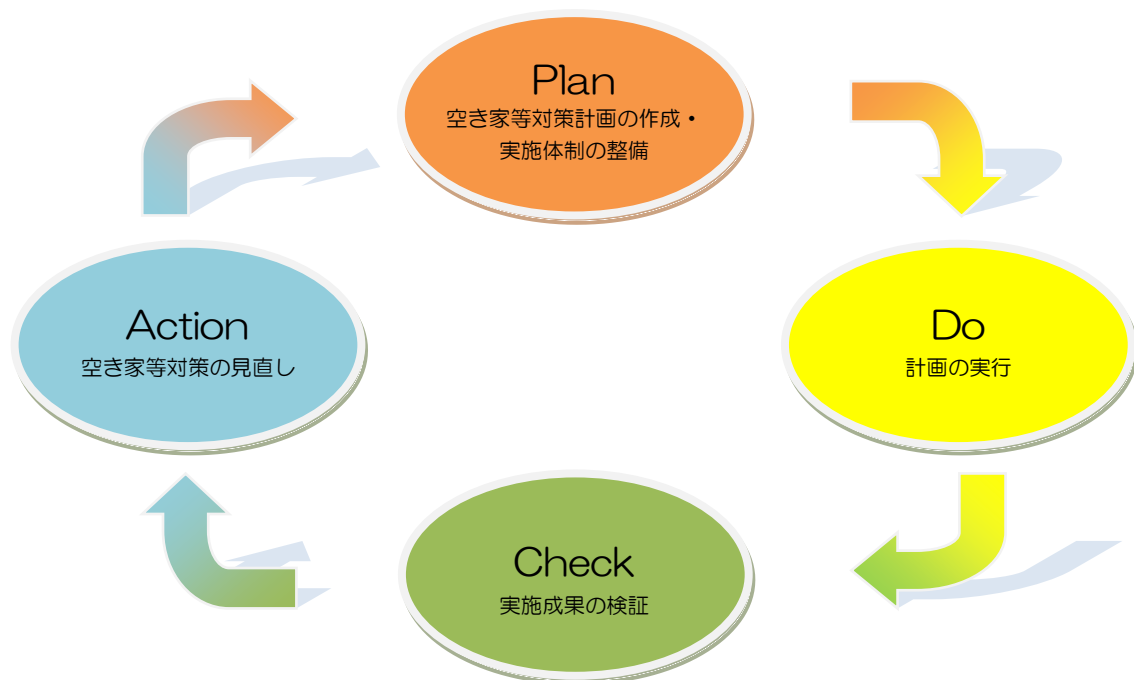
法令		概要
法律	範囲	
建築基準法	勧告	<ul style="list-style-type: none"> <li>○違反建築物については、除却・移転・改築・使用禁止・制限等を命令できる。(法第9条第1項)</li> <li>○劇場、映画館等の特殊建築物や一定規模以上の事務所等であって、放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある既存不適格建築物等について、除却・移転・改築等を勧告できる。勧告に従わない場合、命令できる。(法第10条第1項、2項)</li> <li>○著しく保安上危険であり、または著しく有害な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却・移転・改築等を命令できる。(法第10条第3項)</li> <li>○いずれも、措置を講じないときは代執行できる。(法第9条第12項、法10条第4項)</li> </ul>
	命令	
	代執行	
消防法	命令 代執行	<ul style="list-style-type: none"> <li>○火災の予防上危険な場合等について、改修・移転・除却等を命令できる。</li> <li>○措置を講じないとき等は代執行できる。(いずれも第3条)</li> </ul>

法令		概要
法律	範囲	
廃棄物処理法	命令 代執行	○ごみや産業廃棄物の不法投棄により生活環境の保全上支障がある場合、支障の除去・防止に必要な措置を命令できる。措置を講じないとき等は代執行できる。 (第19条の4・第19条の7)
道路法	命令 代執行	○交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、危険を防止するため必要な措置を命令できる。措置を講じないときは代執行できる。(第44条)
密集市街地整備法	勧告	○密集市街地内の延焼防止上危険な建築物等に対し、除却を勧告できる。
景観法	命令	○形態意匠が都市計画で定める景観地区における良好な景観の形成に著しく支障があると認められる既存不適格建築物に対し、議会の同意を得た場合に限り、形態意匠の制限に適合するために必要な改築、模様替え等の措置を命令できる。(第70条)
災害対策基本法	一時使用 収用 除去	○地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において応急措置の緊急性があると認めるときは、土地、建物その他の工作物を一時使用し若しくは収用することができる。(第64条第1項) ○地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において応急措置の実施の支障となるものの除去を行うことができる。(第64条第2項)
災害救助法 施行令	除去	○災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去 (施行令第2条第1項第2号)

### (3) 計画の変更

本計画は、社会情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時変更します。

変更する場合は、協議会での協議、パブリックコメント等により、広く意見を求めます。



---

# 敦賀市空き家等対策計画

発行者 敦賀市建設部住宅政策課 空き家対策室

---