

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
令和6年3月改正
令和7年3月改正

敦賀市

目 次

第1章 計画の基本的な考え方

1 計画改正の背景と目的	1
2 用語の定義	1
3 計画の位置づけ	2

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) 令和5年度空き家等実態調査結果	8
(4) 空き家等所有者意向に関するアンケート結果	12
(5) 空き家等における課題	13

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	14
(2) 地域住民・関係団体等と連携した対策の取組み	15
(3) 管理不全空き家等及び特定空き家等への取組み	15
(4) 市民からの相談に対する取組み	15
2 計画期間	15
3 対象地区	15
4 対象となる建築物の種類	15
5 空き家等の調査	
(1) 実態調査	16
(2) 立入調査	16
(3) 空き家等情報のデータベース化	16
(4) 所有者が特定できない場合	16
6 空き家等の適切な管理の促進	
(1) 所有者の意識の涵養	17
(2) 空き家等発生の抑制	18
(3) 相談体制の整備等	18
7 空き家等及び空き地の活用促進	
(1) 地域住民からの要望による活用	18
(2) 利活用可能な空き家及び空き地の情報提供	19
(3) 文化的・歴史的価値のある空き家の活用	19
(4) 空き家診断（建物状況調査）による空き家の活用	19

(5) 各種支援制度の利用	・ ・ ・ ・ ・	19
8 管理不全空き家等に対する措置等		
(1) 措置の方針	・ ・ ・ ・ ・	21
(2) 措置の実施	・ ・ ・ ・ ・	21
9 特定空き家等に対する措置等		
(1) 措置の方針	・ ・ ・ ・ ・	21
(2) 措置の実施	・ ・ ・ ・ ・	22
(3) 税制上の措置	・ ・ ・ ・ ・	24
(4) その他の措置	・ ・ ・ ・ ・	24
10 空き家等対策の実施体制		
(1) 庁内の組織体制及び役割	・ ・ ・ ・ ・	25
(2) 敦賀市空き家等対策協議会	・ ・ ・ ・ ・	25
(3) 関係機関等との連携	・ ・ ・ ・ ・	25
11 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	・ ・ ・ ・ ・	26
(2) 他法令との連携	・ ・ ・ ・ ・	27
(3) 計画の変更	・ ・ ・ ・ ・	28

【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》令和 5 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

第1章 計画の基本的な考え方

1. 計画改正の背景と目的

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・建築物は今後も増加することが見込まれており、その対応は益々重要となっております。

敦賀市においては、1世帯当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、早急な対策を実施するとともに、適切な管理が行われなくなる前の段階からの対策についても充実していくことが求められています。

国は、空き家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空き家等の除却」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とし、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）の一部を改正する法律を令和5年12月に施行しました。

本市においても、法の改正を踏まえ、「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。）の一部を改正しました。

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」を改正します。

2. 用語の定義

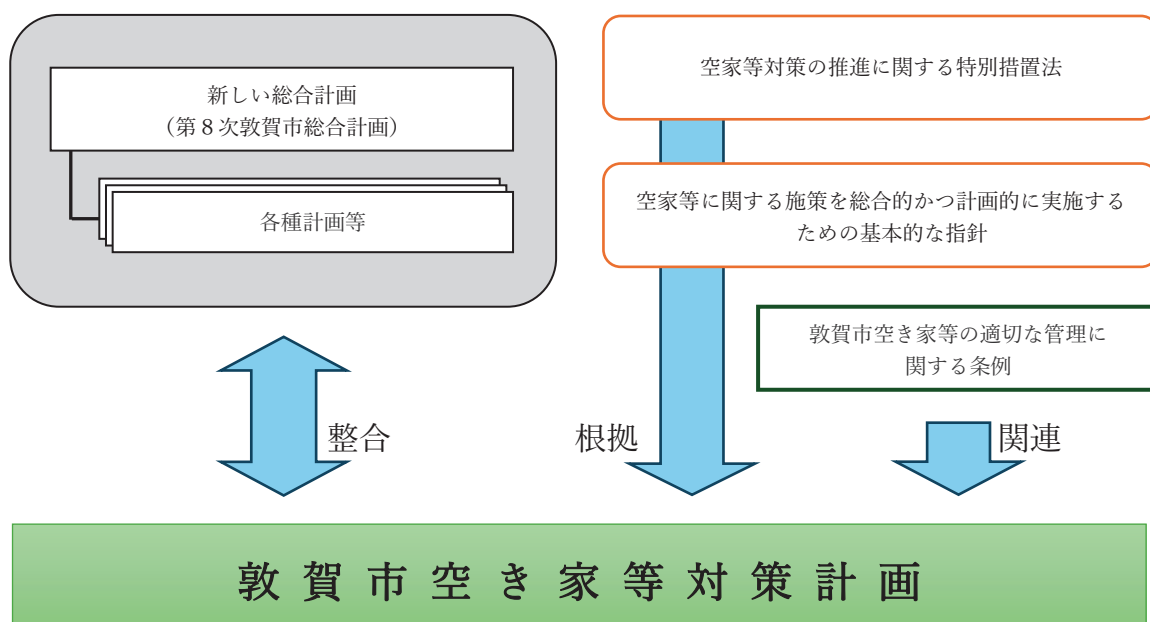
用 語	定 義
市 民 等	市内に居住し、若しくは通勤し、若しくは通学する個人又は市内で事業を行う法人その他の団体若しくは個人をいう。
空 き 家 等	市内における建築物（長屋及び共同住宅にあつては、これらの住戸）又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。
管理不全空き家等	そのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空き家等をいう。
特定空き家等	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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7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・実施に当たっては、上位計画である新しい総合計画（第8次敦賀市総合計画）や関連する各種計画等との整合性を図ります。



第2章 空き家等の現状

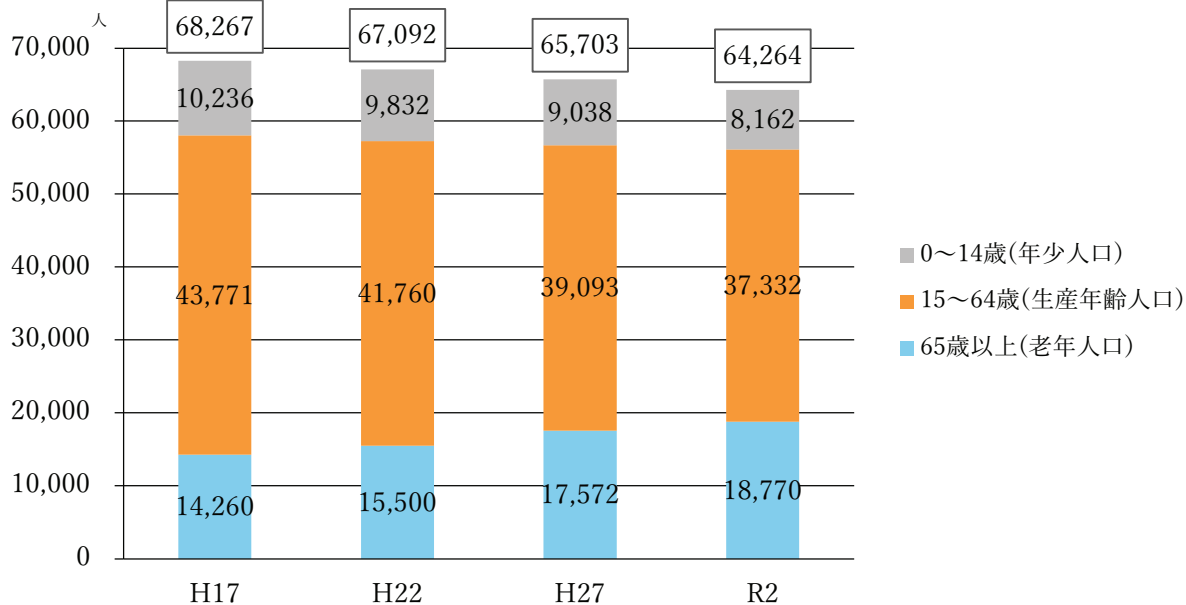
1. 敦賀市の空き家の現状

(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

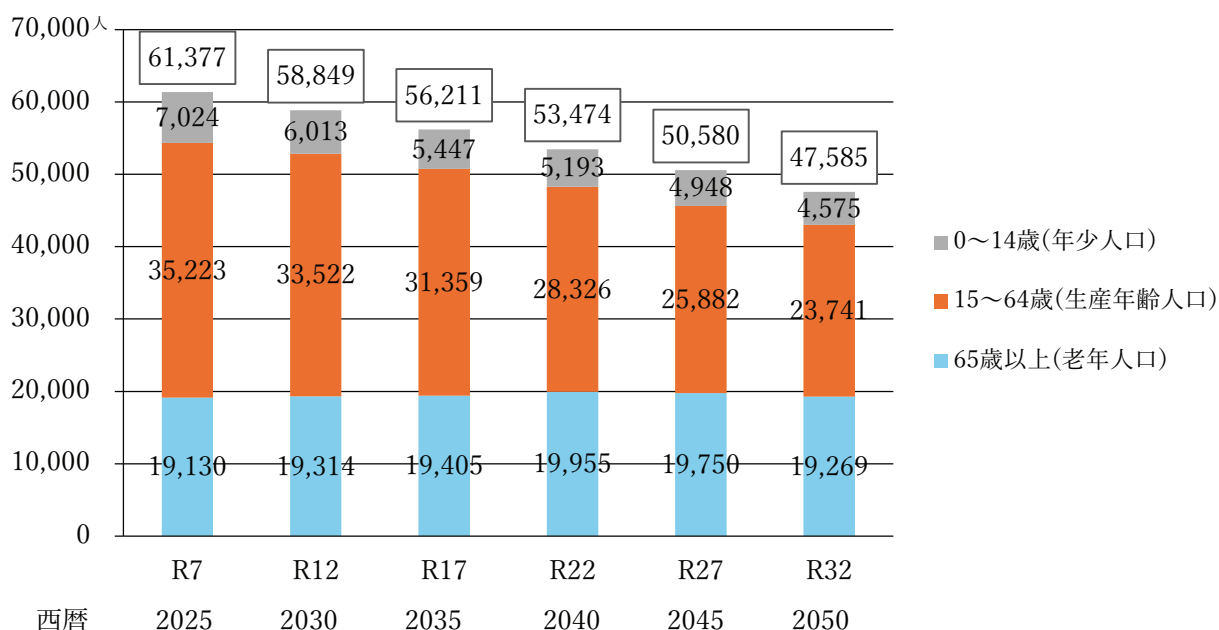
国勢調査では、本市の総人口は平成17年の6万8千人強をピークに年を追って減少傾向にあり、国立社会保障・人口問題研究所による推計においても、今後減少が続くと予想されています。

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みると、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世帯当たりの人員の変化

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世帯当たりの人員の推移 (出典 国勢調査)

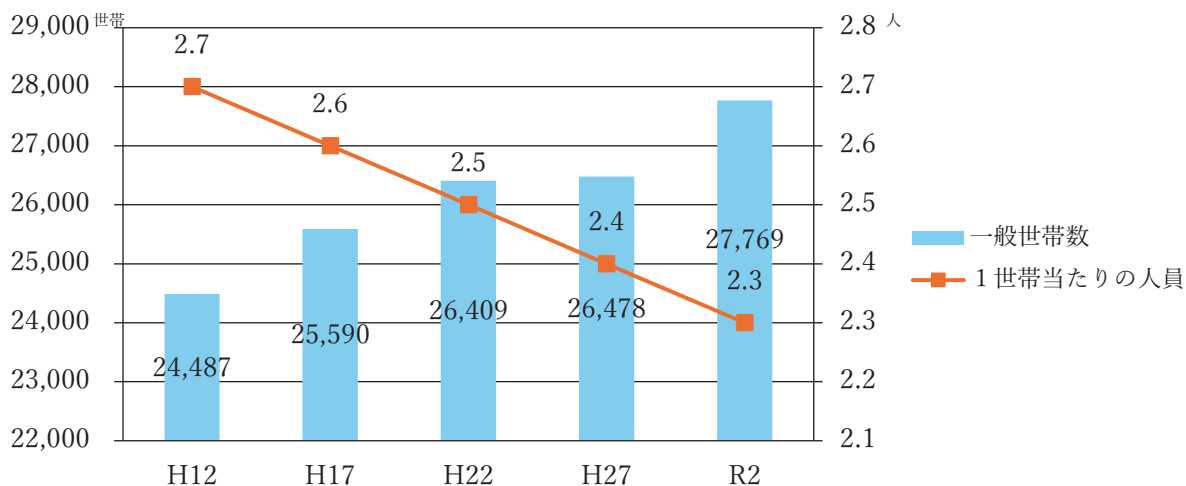
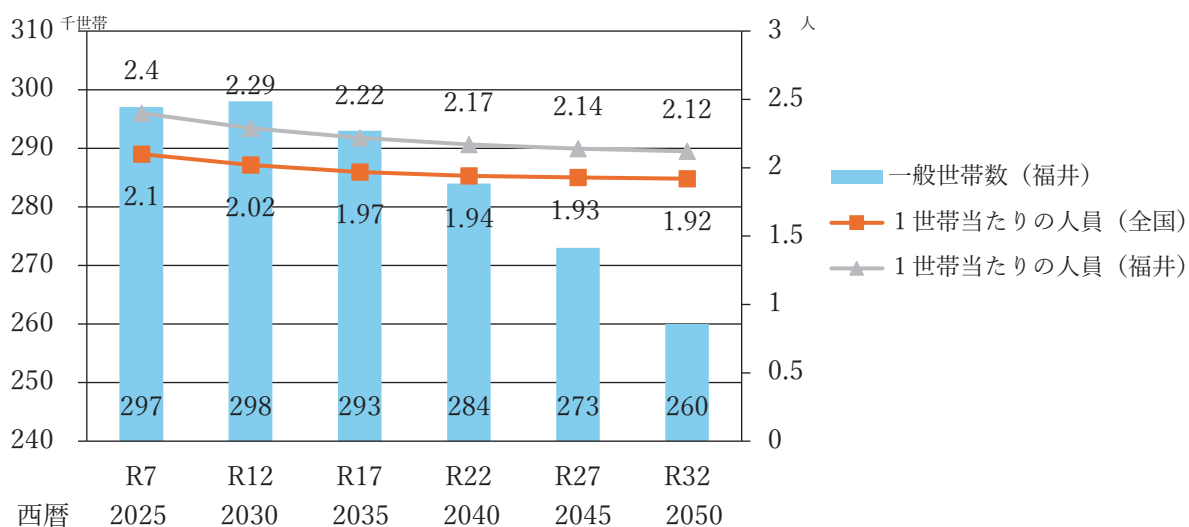


図4 全国及び福井県の1世帯当たりの人員、福井県の一般世帯数の推移 (出典 国立社会保障・人口問題研究所)

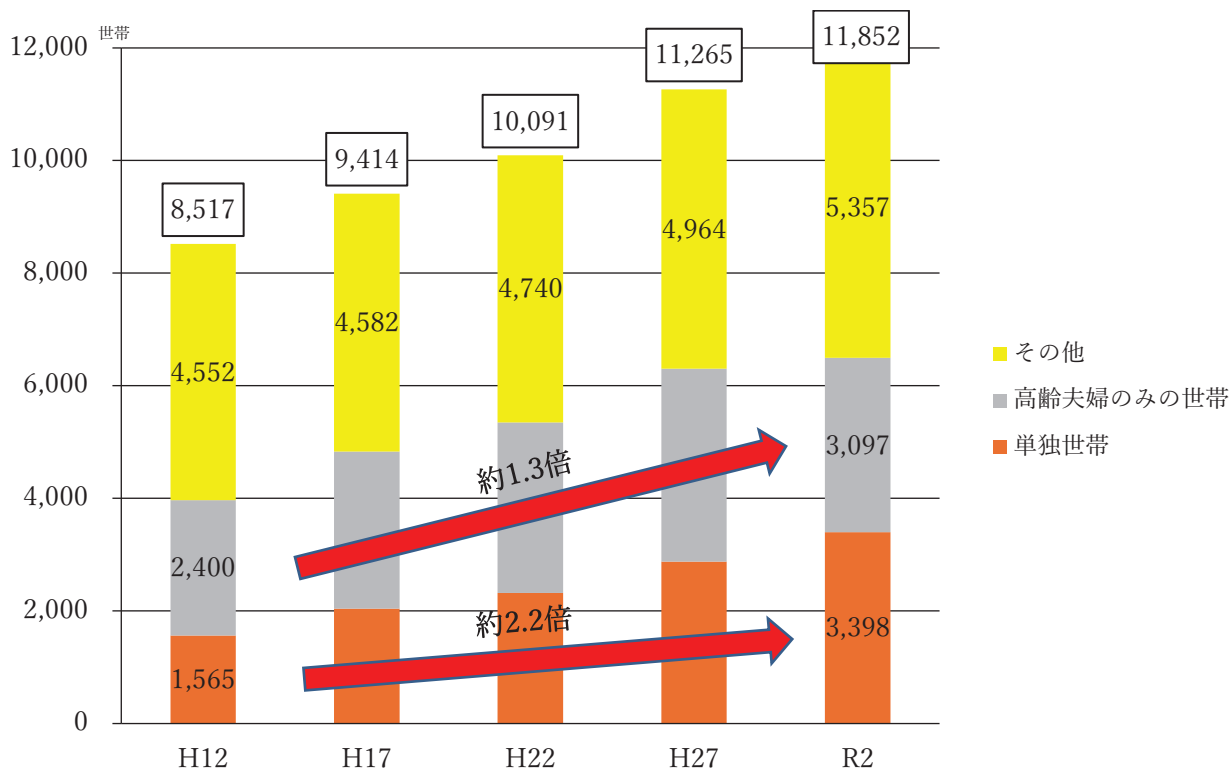


また、福井県は1世帯当たりの人員は全国と比較して多いですが、本市で見ると最近20年間で2.7人から2.3人に減少しており、核家族化や単独世帯化が緩やかに進行していると言えます。

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1.3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)

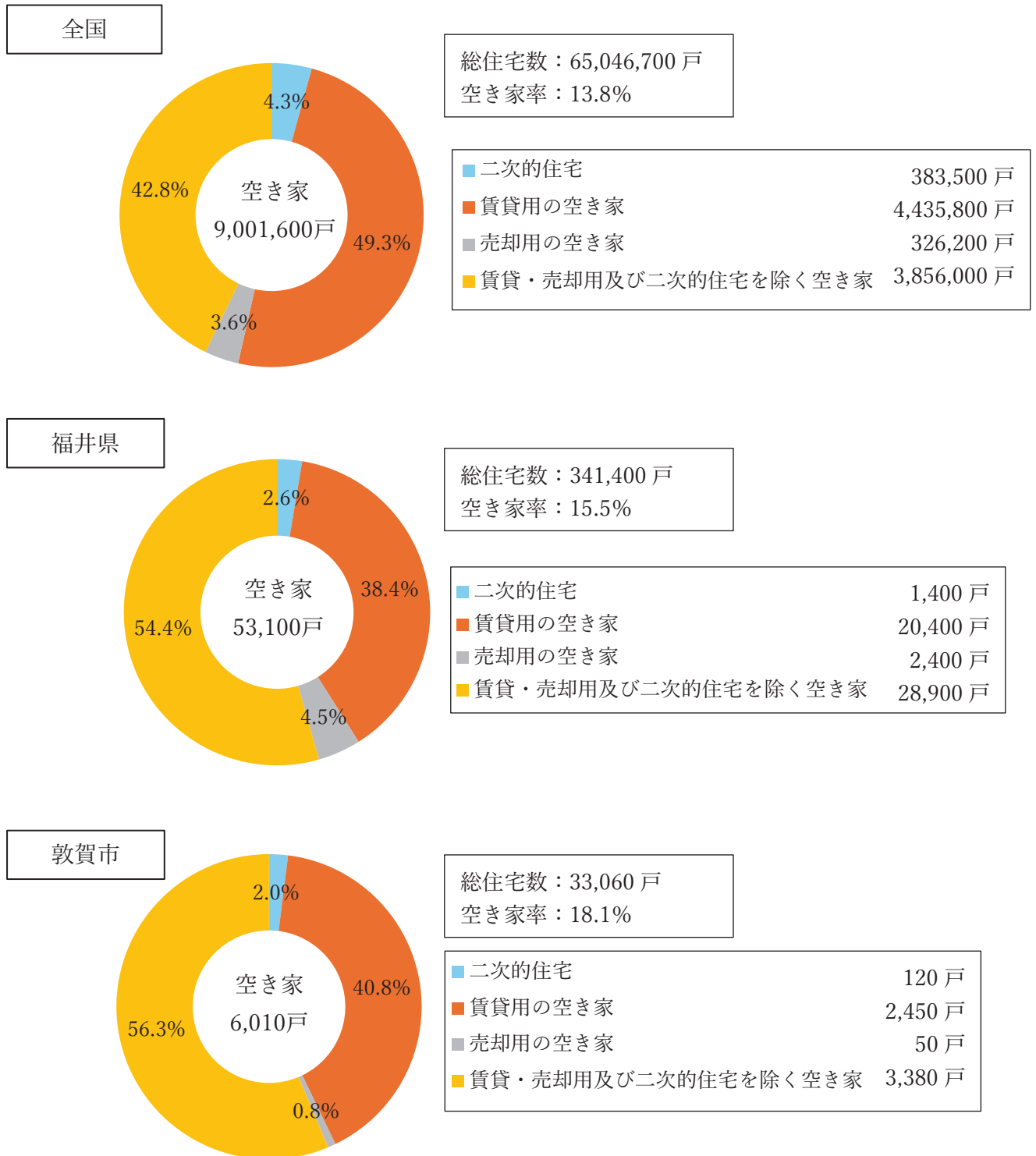


空き家の発生原因は、所有者の死亡や施設への入所等によるものがありますが、高齢者世帯の増加が今後の空き家の増加につながる可能性が高いことが考えられます。

(2) 空き家の現状（統計調査の結果）

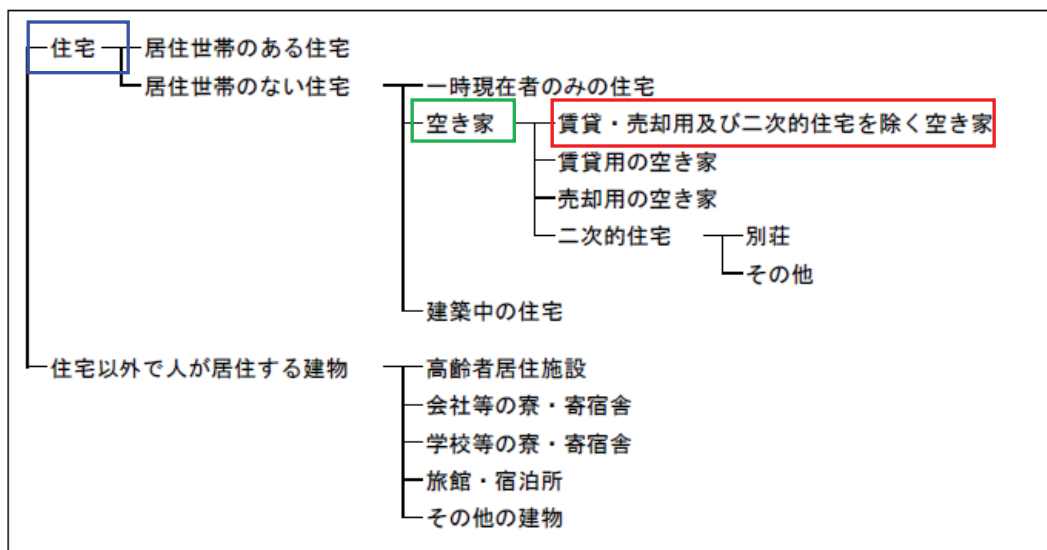
令和5年の住宅・土地統計調査によると、全国の空き家率は13.8%、福井県の空き家率は15.5%となっていますが、敦賀市の空き家率は18.1%となっており、全国及び福井県と比較すると高い割合となっています。

図6 全国、福井県及び敦賀市の空き家率（出典 令和5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「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」、「二次的住宅」に分類されており、活用方針が定まっていない空き家は「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」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『賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家』が空き家全体に占める割合は、約５６％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いえます。

(3) 令和5年度空き家等実態調査結果

市内の空き家等について実態を把握し、空き家等の発生予防・活用・適切な管理等対策の検討資料とすることを目的として、令和5年度に空き家実態調査を実施しました。

調査期間

令和5年10月～令和6年2月

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)

実態調査において、上記のとりの抽出及び調査により 1,231 件を空き家の可能性が高い物件と判定し、老朽度判定と利活用判定の結果を基に5段階で総合判定を行いました。老朽度判定が「高」のものは全てE判定、老朽度判定が「中」のものは全てD判定、老朽度判定が低のものを利活用判定の3段階に分けてA,B,Cの3つに区分しました。

判定	条件	内容
A判定	老朽度「低」かつ利活用「高」	損傷が少なく、利活用の可能性が高い空き家等
B判定	老朽度「低」かつ利活用「中」	小修繕を要するが、利活用の可能性がある空き家等
C判定	老朽度「低」かつ利活用「低」	利活用の可能性が低く、今後放置される可能性が高い空き家等
D判定	老朽度「中」	準老朽危険空き家等相当に該当するため危険性がある空き家等
E判定	老朽度「高」	老朽危険空き家等相当に該当するため危険性が高い空き家等

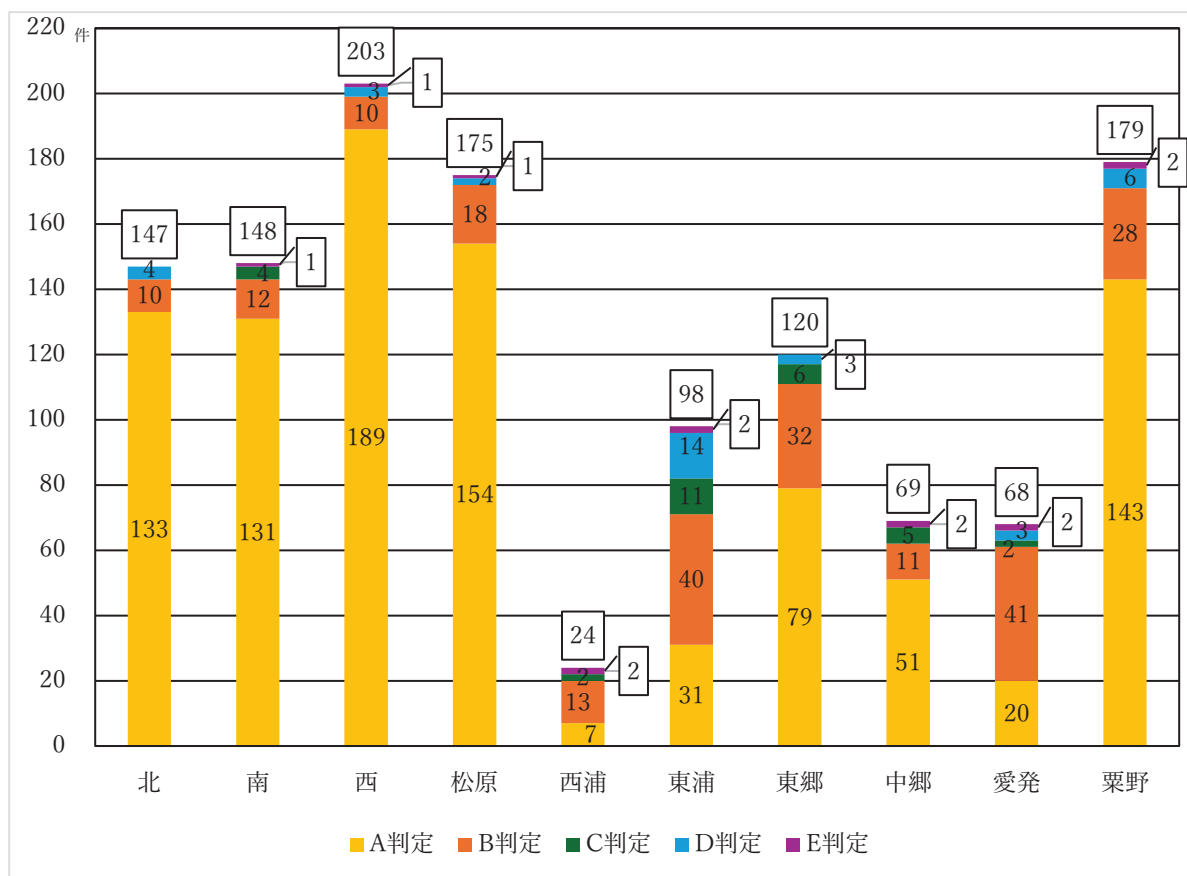
表1 調査結果集計表（地区別空き家件数）

地区名	建物総数 (件)	空き家 (件)	空き家率		総合判定									
					A判定		B判定		C判定		D判定		E判定	
			B/A (%)	前回調査 (H30) との増減	C	C/B (%)	D	D/B (%)	E	E/B (%)	F	F/B (%)	G	G/B (%)
北	2,294	147	6.5%	+0.7%	133	90.5%	10	6.8%	0	0.0%	4	2.7%	0	0.0%
南	3,414	148	4.4%	+1.0%	131	88.5%	12	8.1%	4	2.7%	0	0%	1	0.7%
西	4,549	203	4.5%	+0.8%	189	93.1%	10	4.9%	0	0.0%	3	1.5%	1	0.5%
松原	5,307	175	3.3%	-0.2%	154	88.0%	18	10.3%	0	0.0%	2	1.1%	1	0.6%
西浦	576	24	4.2%	+0.1%	7	29.2%	13	54.2%	2	8.3%	0	0.0%	2	8.3%
東浦	1,054	98	9.3%	0.0%	31	31.6%	40	40.8%	11	11.2%	14	14.3%	2	2.0%
東郷	1,327	120	9.1%	+3.9%	79	65.8%	32	26.7%	6	5.0%	3	2.5%	0	0.0%
中郷	2,979	69	2.4%	+0.6%	51	73.9%	11	15.9%	5	7.2%	0	0.0%	2	2.9%
愛発	609	68	11.2%	+1.0%	20	29.4%	41	60.3%	2	2.9%	3	4.4%	2	2.9%
栗野	9,770	179	1.9%	-0.2%	143	79.9%	28	15.6%	0	0.0%	6	3.4%	2	1.1%
合計	31,879	1231	3.9%	+0.3%	938	76%	215	17%	30	2%	35	3%	13	1%

※建物総数は令和5年6月時点（公共建築物は含まない）

地区別の空き家件数を、総合判定のA・B・C・D・Eの区分でグラフ化します。

図7 地区別の空き家件数の構成（対象：全ての用途）



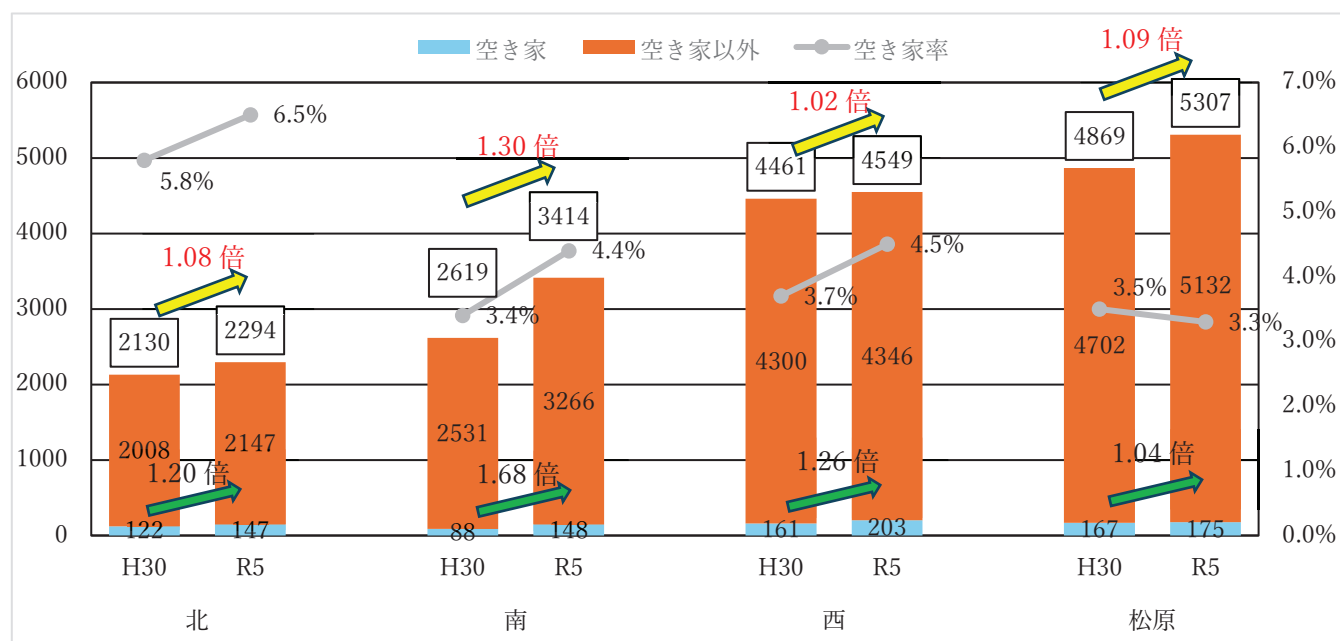
地区別の空き家件数を、総合判定別にみると、「A判定」が938件で全体の76%を占めています。地区別にみると、「西地区」が189件と最も多く、次に「松原地区」154件、「栗野地区」143件となっています。

平成30年度の実態調査結果と比較すると、建物総数及び空き家件数とも増加しており、空き家率も上昇しました。

表2 平成30年度及び令和5年度空き家実態調査比較表

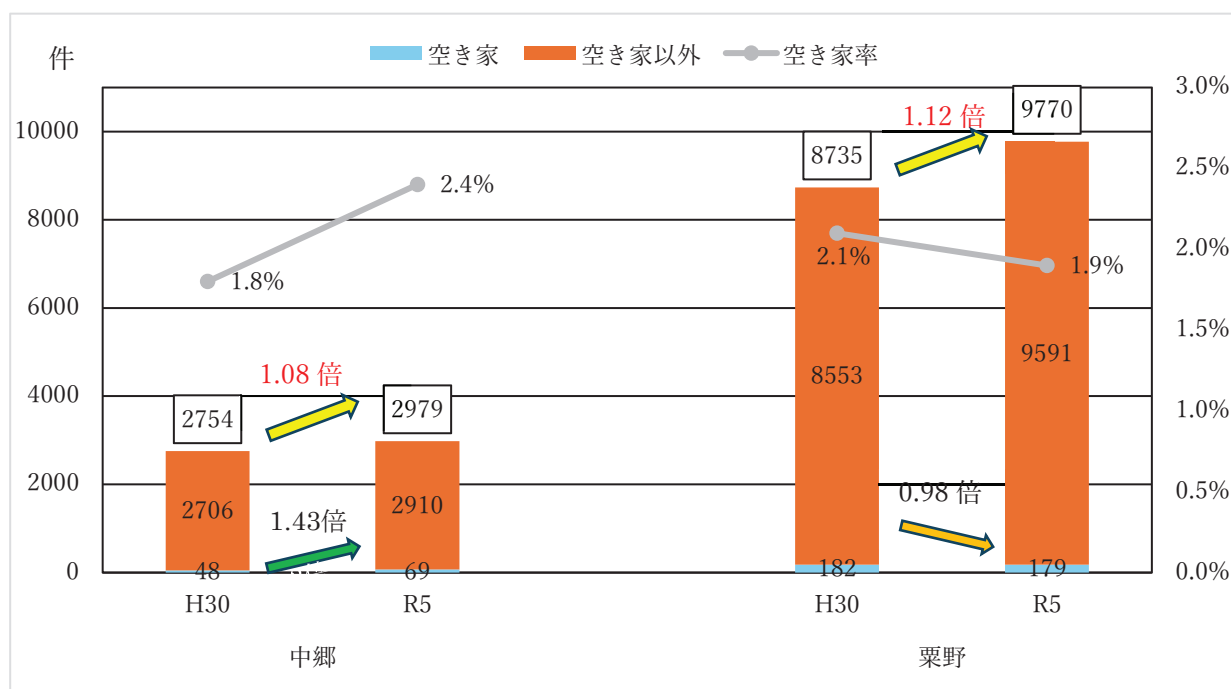
調査年度	建物総数（件）	空き家（件）	空き家率（%）
平成30年度	29,391	1,038	3.6
令和5年度	31,879	1,231	3.9
比較	1.08倍	1.18倍	+0.3

図8 平成30年度と令和5年度の地区別空き家件数調査比較

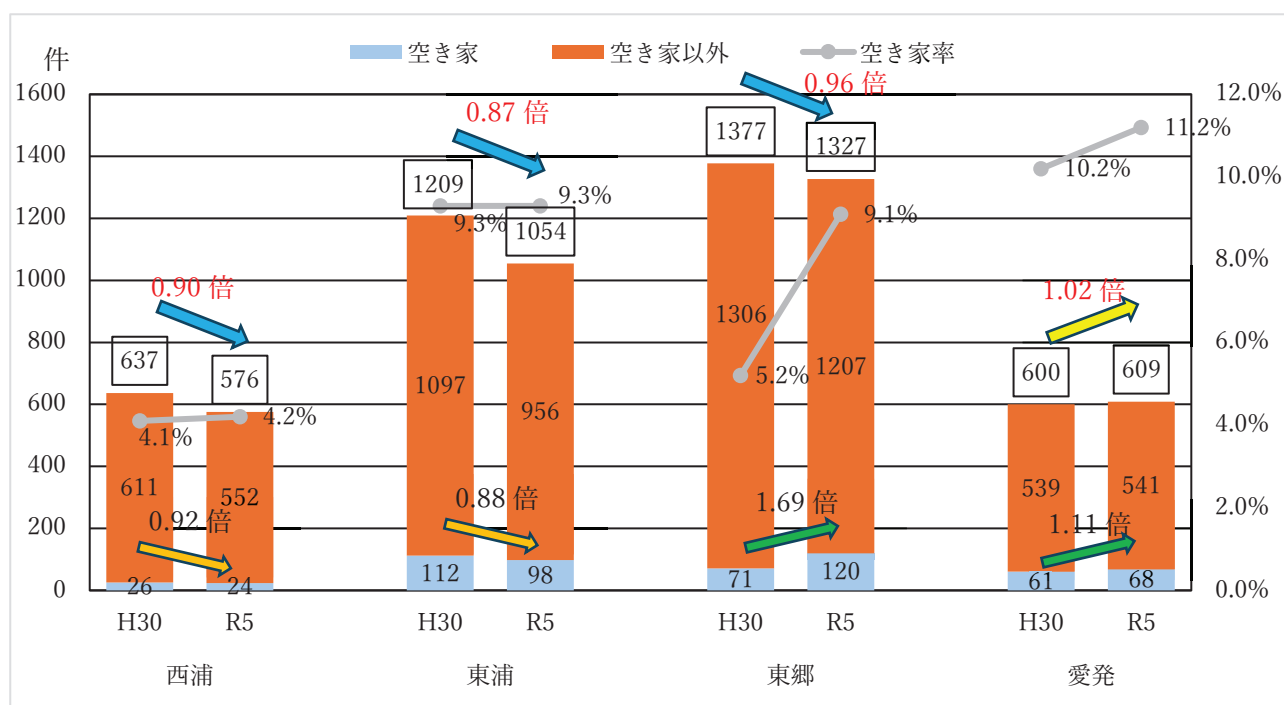


地区の大部分が「敦賀市立地適正化計画」で定める「居住誘導区域」※1が含まれる北・南・西・松原地区では、松原地区を除く3地区において、空き家率が上昇しています。なお、松原地区においても、空き家率は減じているものの、空き家数自体は8件増加となっています。また、4地区に共通したこととして、地区内での各行政区ごとでは空き家の減少した行政区と増加した行政区とが混在しています。また、4地区とも建物総数は増加しています。

※1【資料編】《資料NO.5》参照



「敦賀市立地適正化計画」で定める「居住環境を保全していく区域」のうち、近年住宅化が進んだ区域である中郷・粟野地区では、他の地区と比較して空き家率が低くなっており、粟野地区では空き家率が減少しています。また、2地区とも地区内での各行政区ごとでは空き家の減少した行政区と増加した行政区とが混在しています。



「敦賀市立地適正化計画」で定める「居住環境を保全していく区域」のうち、農村・漁村集落が点在し、敦賀新港、敦賀インターチェンジ、国道8号線など広域的な物流施設のある区域である西浦・東浦・東郷・愛発地区では、愛発地区を除き建物総数が減少しており、比較的空き家率が高くなっています。特に、東郷地区の空き家率が顕著に伸びていますが、当該地区内の特定の行政区で空き家が増加したことが要因であり、当該地区においても空き家が減少した行政区もあります。

(4) 空き家等所有者意向に関するアンケート結果

敦賀市内の利活用可能な空き家について、管理状況の把握と所有者の方の意向を確認し、空き家の利活用促進に向けた施策検討の資料とすることを目的として、空き家等所有者意向に関するアンケートを実施しました。

調査時期

令和6年3月末発送。提出期限令和6年4月19日

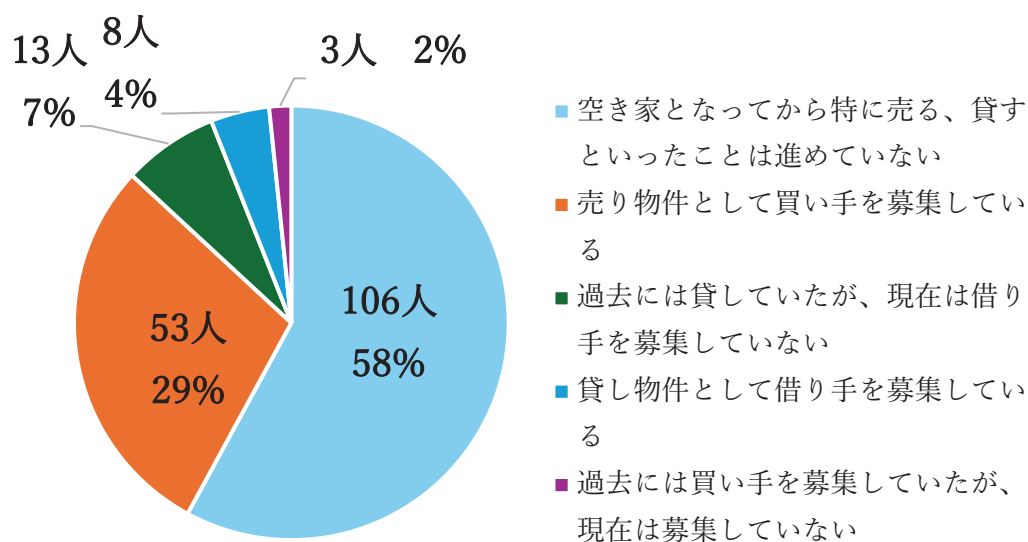
調査対象

令和5年度敦賀市空き家等実態調査において、敷地外からの外観の目視により空き家候補と判定（A判定に限る。）された建物のうち、住宅用途としている建物の所有者（又は納税管理人）の方（対象者数：670件）

回答者数：371名、回答率55.4%

図9 空き家等所有者意向に関するアンケート結果

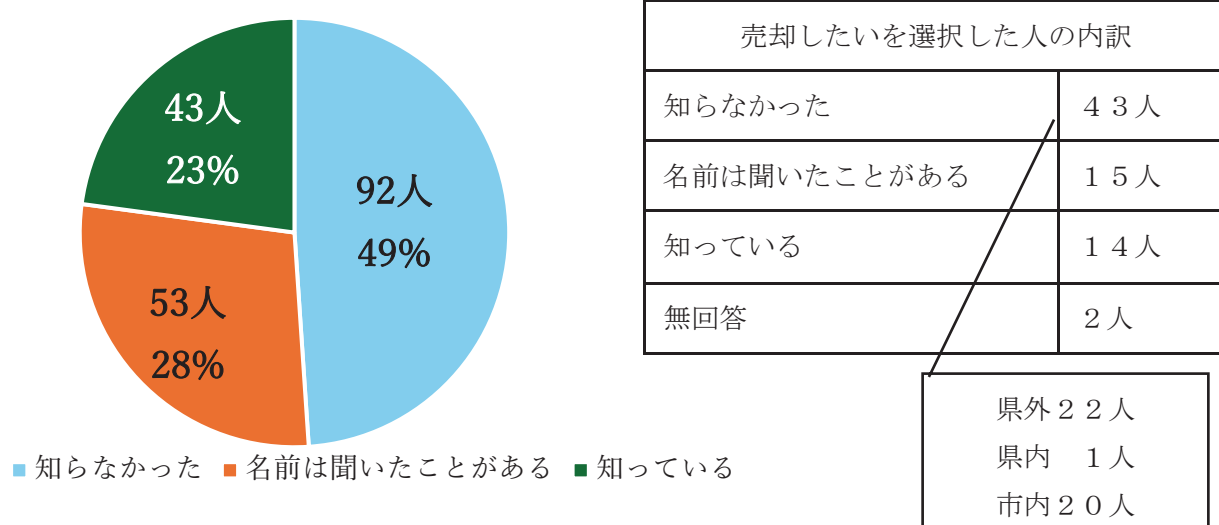
問 空き家であると回答した方へ、現在の建物状況について伺います。



半数以上の方が「空き家となってから特に売る、貸すといったことは進めていない」との回答でした。

空き家で問題となるのは、所有者の関心が薄れてしまうことであり、行政としても所有する空き家について関心を持っていただけるような取り組みが必要です。

問 敦賀市空き家・空き地情報バンク制度をご存じですか。



敦賀市の空き家・空き地情報バンクをご存じですかとの問いに対し、約半数の方は知らないとの結果でした。

また、「売却したい」を選択した人の半数が、「空き家・空き地情報バンクを知らなかった」を選択しており、「空き家・空き地情報バンクを知らなかった」を選択した人のうち、半数が県外の回答者となっています。このアンケートにおいて、空き家であると回答のあった方のうち、35%が県外の方であることからすると、比較的県外の所有者がこの制度を知らない割合が高く、県外の所有者にも周知が必要と考えます。そのためには、所有者に郵送といった方法により直接周知していく方法も検討する必要があります。

(5) 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、所有者アンケートの結果等から把握した課題を以下にまとめます。

①老朽化が進む建物の適正管理

空き家等に限らず、経済的な理由などにより、建物本体の破損個所の修繕や庭木等の手入れがなされていない物件がある。法では、市が直接所有者等に対して是正を求めることができるが、取り壊し等に至るまで一定の時間が必要となる。

②使い勝手の悪い空き家等の活用

一定の築年数が経過した空き家等は、敷地と道路の段差や建物内の段差、駐車スペースがない等、現代の生活スタイルに合わない物件が多い傾向にある。そのような物件は需要も少ないため、現状のままで売却や賃貸物件として利活用するには困難な場合が多い。敷地に一定の広さがあれば、建物の解体、造成等で再建築が可能な物件が多いが、接道のない敷地や極端に前面道路が狭い物件については、活用困難な場合もあり、その対応が非常に難しい課題となる。

③条件の劣る物件の売却困難性

立地的に住宅として利用することが不向きな物件、建築基準法上の道路との接道に問題があるような物件については市場性が劣る。

④良好な空き家等に関する課題

良好な空き家等であっても、所有者等の約半数の方は売る・貸すといった活用を進めておらず、『敦賀市空き家・空き地情報バンク』の制度についても約半数の方は知らない状況である。

第3章 空き家等対策における施策

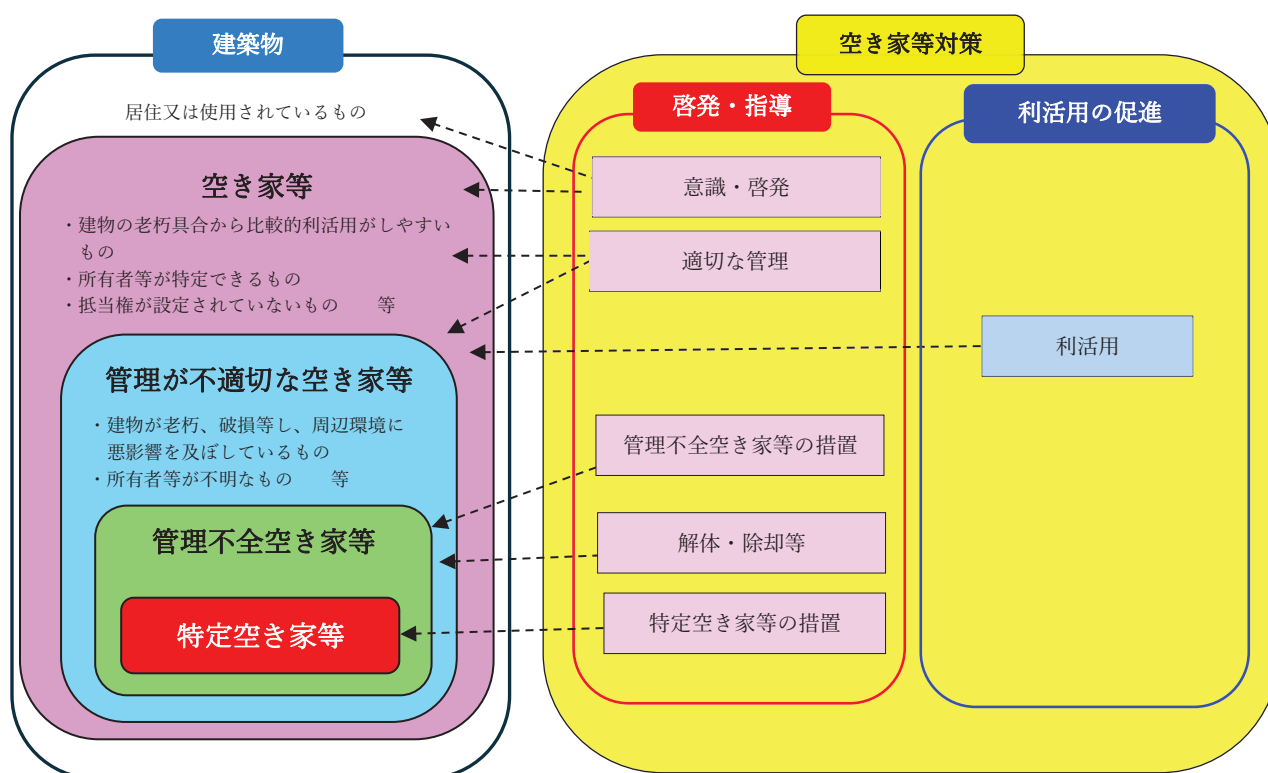
1. 対策に関する基本的な方針

(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※²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。

空き家等の利活用を推進するためには、弁護士会、司法書士会、行政書士会、建築士会、不動産業会その他まちづくりや地域活性化等事業を行う団体等との連携が不可欠であり、当該団体等と連携して取り組んでいくこととします。

また、法改正により新たに制度化された「空家等管理活用支援法人」の活用を検討します。

(3) 管理不全空き家等及び特定空き家等への取組み

管理不全空き家等は、特定空き家等になる前の段階から空き家等の適切な管理に係る働きかけを行うものであり、特定空き家等となることを未然に防止するため、所有者等に対して適切に指導していくこととします。

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とします。

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 7 年（2025 年）3 月までとしていましたが令和 12 年(2030 年) 3 月まで 5 年間延長し、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、職員等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

所有者を特定しても所在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、相続財産清算人制度により、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』

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合に、利害関係人等は、家庭裁判所に、不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人選任等の申立てを行うことができる。

選任された不在者財産管理人は、不在者のために、不在者の全財産を管理し、財産目録を作り、家庭裁判所に報告を行う。

『相続財産清算人制度』

相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）には、利害関係人等は、家庭裁判所に、相続財産の清算人の申立てができる。

相続財産清算人は、被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることになる。なお、特別縁故者（被相続人と特別の縁故のあった者）に対する相続財産分与がなされる場合もある。

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

広報誌及びつるが空き家インフォ（敦賀市空き家・空き地情報バンクのほか、空き家に関する様々な情報を取り扱うホームページ）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。

また、空き家所有者アンケート等により同意を得られた空き家の所有者等に対して、ダイレクトメールを送付するなど直接的な情報提供に努めます。

② 市民及び所有者への空き家等対策に関する情報提供の内容

広報誌、つるが空き家インフォへの情報掲載、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。

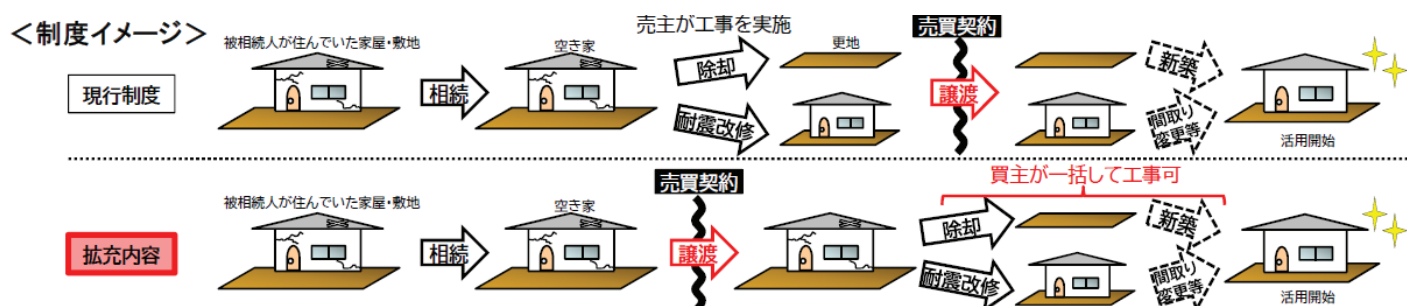
◆情報提供する内容の例

- ・相談窓口
- ・つるが空き家インフォ（敦賀市空き家・空き地情報バンク）
- ・敦賀市老朽危険空き家等除却支援事業
- ・子育て世帯と移住者への住まい支援事業

（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ています。また、令和 5 年度には、特例の適用期間が令和 5 年 12 月 31 日までの譲渡から令和 9 年 12 月 31 日までの譲渡に延長するとともに、買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象とするよう拡充されました。

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。



資料：国土交通省

（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政策課を中心に、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

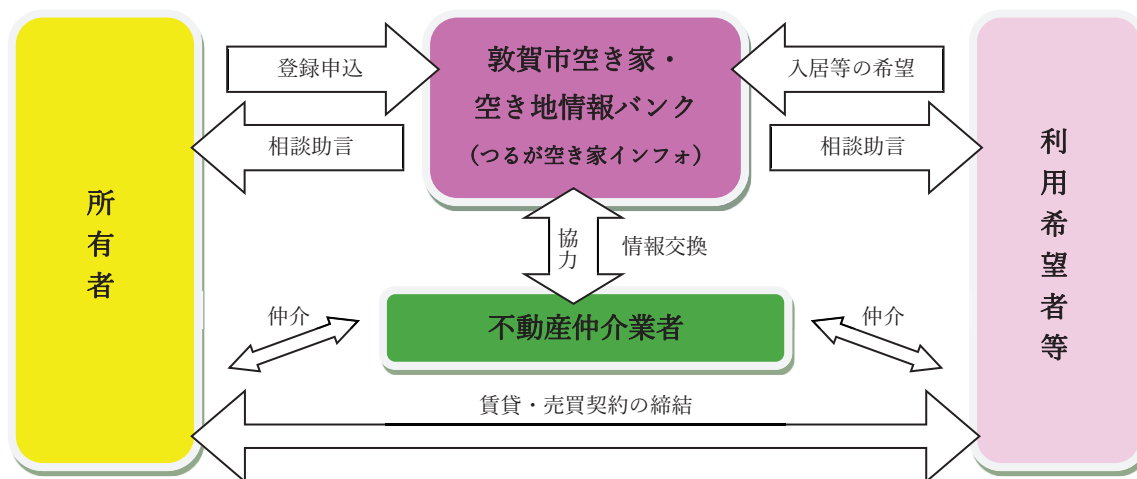
地域住民から、空き家等を活用した地域交流、地域の活性化、福祉サービスの拠点等の整備の相談がある場合は、所有者の意向を踏まえたうえで地域住民に情報を提供し、地域特性を勘案した利活用促進を図ります。

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、つるが空き家インフォを通して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、文化的又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

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当たり、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。また、つるが空き家インフォ（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。

◇空き家等関連の補助制度

事業名	概要（※その他要件あり）
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。
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、又は、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。

事業名	概要（※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。
敦賀市空き家適正管理促進事業	敦賀市に存する空き家を所有する方に対し、適正管理代行サービス費用の3分の1（上限3万6千円）を補助する。
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。
	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。
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補助する。 （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。
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120万円、伝統耐震診断法に基づく耐震改修：上限190万円） ※令和7年度は制度を拡充（対象工事費の100%、一般診断の上限150万円、伝統診断の上限237.5万円）
敦賀市老朽危険空き家等除却支援事業	敦賀市内に建つ、概ね1年以上居住又は使用されていない建築物で、次のいずれかに該当する建築物の除却費用に対し補助対象額の2分の1を補助する。 老朽危険空き家（不良度判定の合計評点が100点以上の建築物）・・・上限額50万円 準老朽危険空き家（昭和56年5月31日以前に建築され、不良度判定の構造の腐朽又は破損の程度が25点以上かつ合計評点50点以上の木造建築物）・・・上限額30万円
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、博物館通り並びにお魚通りでの創業等に伴い、認定支援機関にて創業等の計画を審査承認された方に対し、補助対象額の3分の1（上限50万円）を補助する。

※令和6年度時点の事業

8. 管理不全空き家等に対する措置等

管理不全空き家等は、状態が改善されずそのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなるおそれがある空き家等であることから、特定空き家等となることを未然に防止するため、法や条例に基づき必要な措置を講じます。

管理不全空き家等は、福井県空き家対策協議会が作成した「管理不全空家等および特定空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

管理不全空き家等のうち、今後周辺建築物や道路、不特定の者に対し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

- ・管理不全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調査を実施します。
- ・調査の結果に基づき、そのまま放置した場合に予見される地域住民へ与える悪影響を排除する措置の内容を検討します。

(2) 措置の実施

① 助言・指導【法第13条第1項、条例第12条第2項】

管理不全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13条第2項、条例第12条第2項】

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。なお、勧告を行うに当たり協議会の意見を求めます。

勧告を行うことにより、固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなることから、勧告を行うに当たっては、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。

9. 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「管理不全空家等および特定空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当たり、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22条第1項、条例第12条第1項】

特定空き家等と認定した空き家等に対し、9（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22条第2項、条例第12条第1項】

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、勧告を行うに当たっては、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22条第3項、条例第12条第1項】

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。

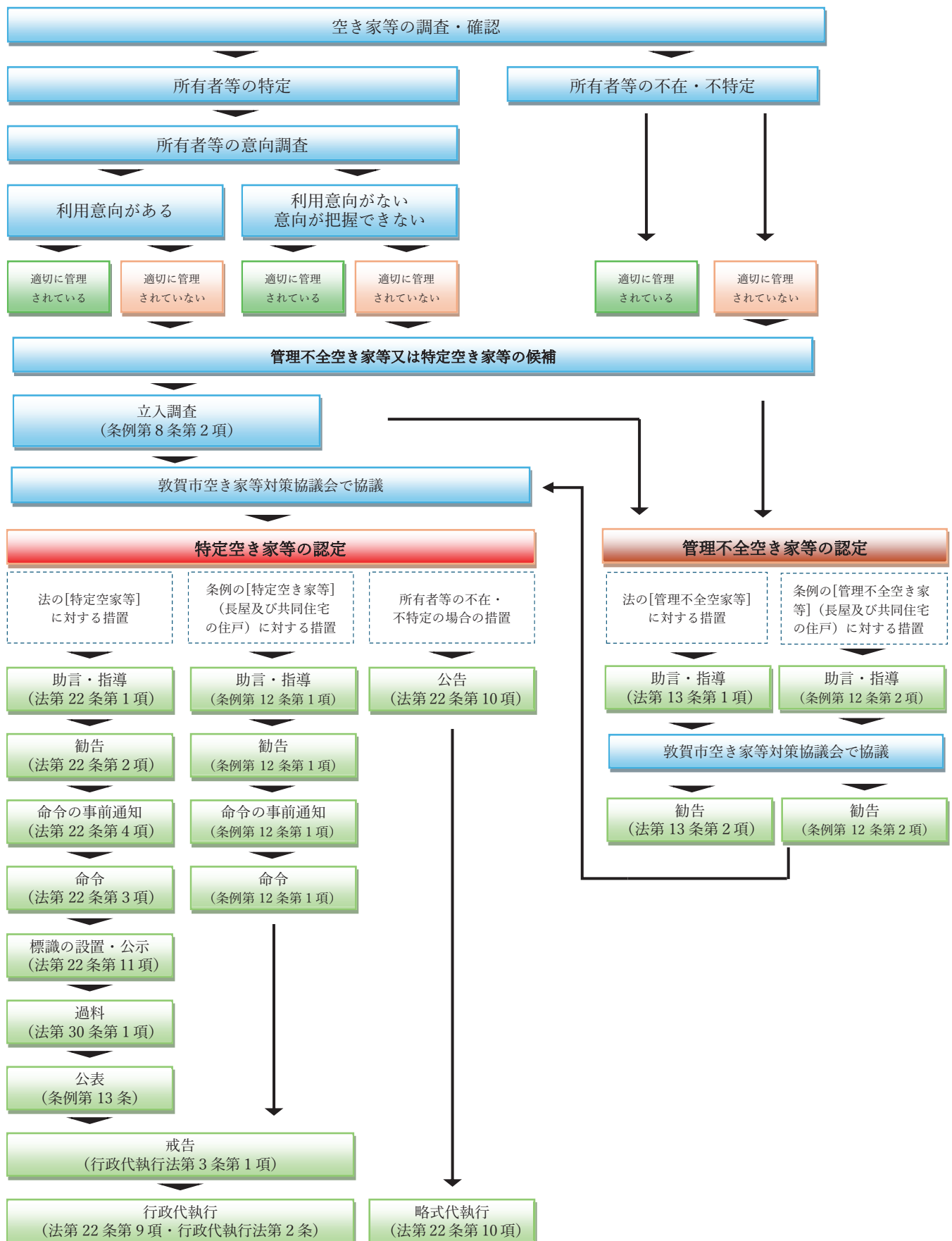
命令する場合は、法第22条第4項から第8項及び第13項から第15項の規定に基づき実施します。

④ 行政代執行【法第22条第9項、条例第12条第1項】

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22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13条第2項に基づく『勧告』を行った管理不全空家等及び法第22条第2項に基づく『勧告』を行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。

◇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。

10. 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	・ 条例に関する事項 ・ 協議会に関する事項 ・ 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 ・ 特定空き家等及び管理不全空き家等に対する措置 ・ つるが空き家インフォ（空き家・空き地情報バンク） ・ 移住・定住対策 ・ 老朽危険空き家除却支援事業 ・ 空き家等データベースに関する事項 ・ 空き家等相談窓口 ・ 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）
環 境 政 策 課	・ 環境衛生対策
税 務 課	・ 空き家等に関する固定資産税情報の提供
市 民 課	・ 所有者等に関する情報の提供
道 路 河 川 課	・ 道路管理対策
地 域 福 祉 課	・ 所有者等に関する情報の提供
国 保 年 金 課	・ 所有者等に関する情報の提供
長 寿 健 康 課	・ 所有者等に関する情報の提供 ・ 高齢者世帯への空き家化予防の啓発支援
学 校 教 育 課	・ 通学路対策
危機管理対策課	・ 防災対策
生 活 安 全 課	・ 防犯対策
商工貿易振興課	・ 空き店舗の活用等

(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) 管理不全空き家等の所有者等に対する勧告に関する事項
- (3) 法第7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
- (4) 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、つるが空き家インフォ（空き家・空き地情報バンク）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

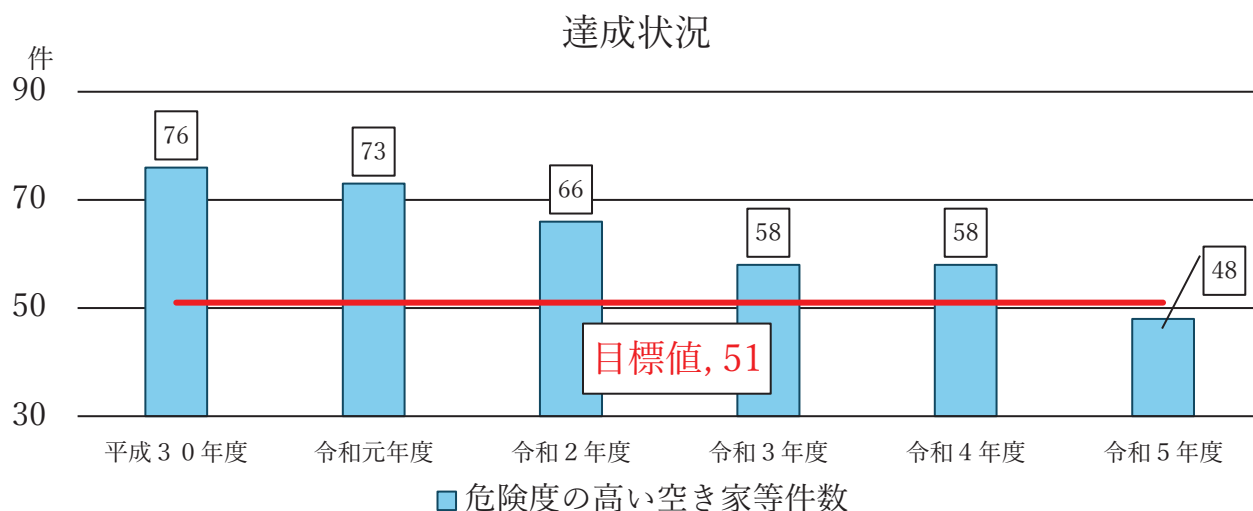
■各区（自治会）

空き家等情報の提供、空き地の利活用等

11. 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

ア 計画の目標値の達成状況について



平成30年度実施の実態調査で「危険度の高い空き家」と判定された件数76件を基準とし、計画に基づく取組みにより毎年5件の除却が行われるものとして、令和7年（2025年）3月における目標値を51件と設定しました。

この目標値は達成しており、着実に「危険度の高い空き家」の除却は進みました。しかしながら、依然として除却されていない「危険度の高い空き家」は存続しており、時間の経過とともに新たな「危険度の高い空き家」も発生していることから今後も取組みを継続していく必要があります。

イ 新たな目標値の設定について

令和5年度空き家等実態調査においては、空き家数は増加しており、一定数の「危険度の高い空き家等」が存在しています。「危険度の高い空き家等」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、これまでと同様に、「危険度の高い空き家等」について引き続き目標値を設定します。

項目	現状 令和6年度	目標値 令和11年度
危険度の高い空き家等件数	45件	30件

「危険度の高い空き家等」の指標として、令和5年度空き家等実態調査でD判定及びE判定とされた件数48件から令和6年度中に除却された3件を除く45件を現状値とし、本計画に基づく取組みにより現状値の3分の1の空き家等の除却が行われるものとして、計画が終了する令和7年（2025年）3月における目標値を30件と設定します。

また、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空き家等の活用や適切な管理を確保するため、新たに空き家等の活用に関する目標値を設定します。

項目	現状 令和元年度から令和5年度	目標値 令和7年度から令和11年度
「空き家・空き地情報バンク」 成約物件数	54件	75件

空き家等の活用に関する指標として、空き家・空き地情報バンクを通じた成約物件数を指標とします。計画改正に係る直近5年間（令和元年度から令和5年度）の実績である54件を現状値とし、計画に基づく取組みにより、令和7年度から令和11年度までの目標値を75件と設定します。また、達成状況の評価を計画期間が終了する年度と目標を変更する場合に行います。

（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。

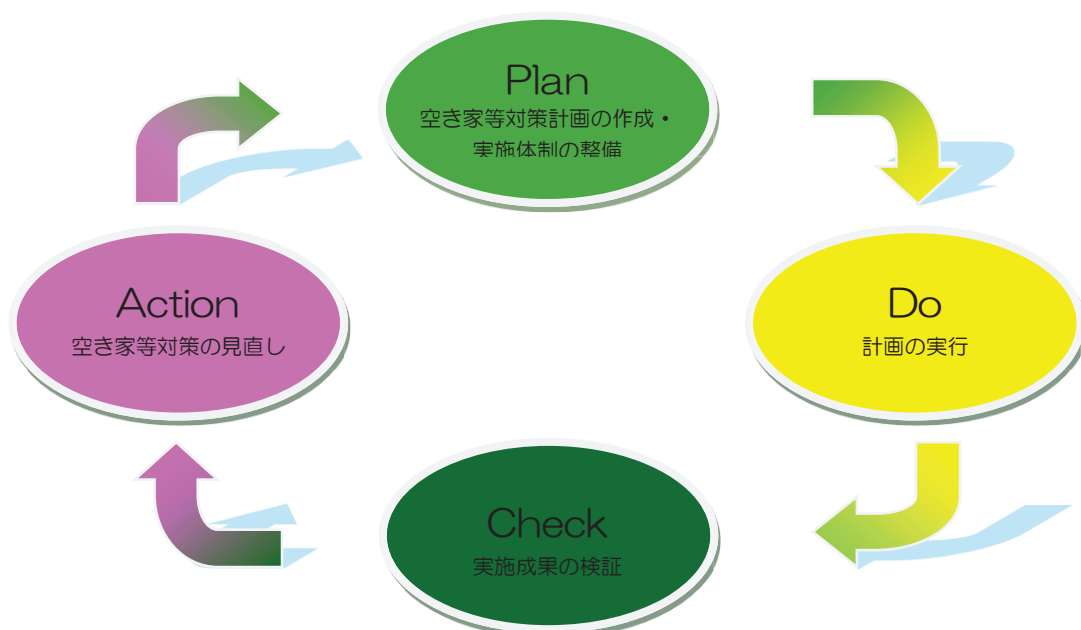
法令		概要
法律	範囲	
建築基準法	勧告	○違反建築物については、除却・移転・改築・使用禁止・制限等を命令できる。（法第9条第1項） ○劇場、映画館等の特殊建築物や一定規模以上の事務所等であつて、放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある既存不適格建築物等について、除却・移転・改築等を勧告できる。勧告に従わない場合、命令できる。（法第10条第1項、2項） ○著しく保安上危険であり、又は著しく有害な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却・移転・改築等を命令できる。（法第10条第3項） ○いずれも、措置を講じないときは代執行できる。（法第9条第12項、法第10条第4項）
	命令	
	代執行	

法令		概要
法律	範囲	
消防法	命令 代執行	○火災の予防上危険な場合等について、物件の除去、整理等を命令できる。 ○措置を講じないとき等は代執行できる。 (いずれも第3条)
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。



平成二十六年法律第二百二十七号

空家等対策の推進に関する特別措置法

目次

第一章 総則（第一条―第八条）

第二章 空家等の調査（第九条―第十一条）

第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条―第十四条）

第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条―第二十一条）

第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）

第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条―第二十八条）

第七章 雑則（第二十九条）

第八章 罰則（第三十条）

附則

第一章 総則

（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。第十四条第二項において同じ。）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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

- 2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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。

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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)

第七条 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（第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図る

ための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、

当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 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。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。
（協議会）

第八条 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。

第二章 空家等の調査

（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、第二十二條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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他

の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条 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。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条 空家等対策計画作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第

一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない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的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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 1 2 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 1 3 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 4 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 5 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 6 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 7 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。

第六章 空家等管理活用支援法人 (空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

(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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

- 2 新法第二十二條第十項及び第十二項（同條第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六條において「施行日」という。）以後に新法第二十二條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四條第十項後段の規定による公告を行った場合には、なお従前の例による。
- 3 新法第二十二條第十一項及び第十二項（同條第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同條第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四條第二項の規定による勧告を行った場合には、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三條 前條に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四條 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

敦賀市空き家等の適切な管理に関する条例

(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、空き家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、市民の安全で安心な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 空き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。
- (3) 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。
- (4) 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状態にあると認められる空き家等をいう。
- (5) 管理不全空き家等 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空き家等をいう。

(民事による解決の原則)

第3条 適切に管理されていない空き家等により被害を受けるおそれのある者及び当該空き家等の所有者等は、民事によりその解決を図るように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、当該空き家等が周辺の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適切に管理しなければならない。

(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) 空き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き家等に対する改善又は解消を図るために必要な措置に関すること。
- (3) 前2号のほか、空き家等の適切な管理の促進のために必要な措置に関すること。
- (4) 前各号の措置を実施するために必要な体制の整備に関すること。

(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き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、地域に存する空き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。

(緊急安全措置)

第7条 市長は、空き家等が適切な管理が行われていないことにより、危険な状態が切迫している場合であって、その所有者等が直ちに危険な状態を解消するための措置を講ずることができないと認めるときは、危険な状態を回避するために必要な最低限の措置（以下この条において「緊急安全措置」という。）を講ずることができる。

2 市長は、緊急安全措置をとるときは、原則として所有者等の同意を得て実施するものとする。ただし、所有者等を確知できないときは、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ことができる。

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。

(立入調査等)

第8条 市長は、市内にある空き家等の所在地及び当該空き家等の所有者等を把握するための調査その他空き家等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市長は、この条例の施行に必要な限度において、空き家等の所有者等に対し、当該空き家等に関する事項に関し報告させ、又は市長が指定する職員若しくは委任する者（以下「職員等」という。）に、空き家等に立ち入り、その状況を調査させることができる。

3 市長は、前項の規定により、職員等を空き家等に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、その旨を当該空き家等の所有者等に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1項の規定により立入調査をする職員等は、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。

（管理不全空き家等の認定）

第8条の2 市長は、空き家等に関し第6条第1項の情報提供を受けたとき又は管理不全空き家等であると疑われるときは、前条第1項の規定による調査を行い、当該空き家等が現に管理不全空き家等であると認めるときは、管理不全空き家等として認定するものとする。

（特定空き家等の認定）

第9条 市長は、空き家等に関し第6条第1項の情報提供を受けたとき又は特定空き家等であると疑われるときは、第8条第1項又は第2項の規定による調査を行い、当該空き家等が現に特定空き家等であると認めるときは、特定空き家等として認定するものとする。

（空き家等対策協議会）

第10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、敦賀市空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

- (1) 特定空き家等の認定に関する事項
- (2) 管理不全空き家等の所有者等に対する勧告に関する事項
- (3) 法第7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
- (4) 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

2 前項に定めるもののほか、協議会の設置等に関し必要な事項は、別に定める。

(空き家等の所有者等に関する情報の利用等)

第11条 市長は、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つて氏名その他の空き家等の所有者等に関するものについては、この条例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 市長は、この条例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、空き家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空き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。

(法の規定が適用されない管理不全空き家等の所有者等に対する措置)

第11条の2 法第13条の規定は、管理不全空き家等（法第13条第1項に規定する管理不全空家等を除く。）について準用する。

(法の規定が適用されない特定空き家等に対する措置)

第12条 法第22条第1項から第10項まで、第12項及び第15項の規定は、特定空き家等（法第2条第2項に規定する特定空家等を除く。）について準用する。この場合において、法第22条第15項中「行政手続法（平成5年法律第88号）」とあるのは「敦賀市行政手続条例（平成11年敦賀市条例第18号）」と読替えるものとする。

(公表)

第13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（法人にあつては、主たる事務所又は事業所の所在地、名称及び代表者の氏名）
- (2) 当該命令の対象である空家等の所在地
- (3) 当該命令の内容
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定により公表するときは、当該公表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。

3 前2項の規定の適用に関し必要な事項は、規則で定める。

(関係機関との連携)

第14条 市長は、必要があると認めるときは、本市の区域を管轄する消防署、警察署その他関係機関（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き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き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、空き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15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。

(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の一部改正)

2 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（昭和31年敦賀市条例第21号）の一部を次のように改正する。

別表第1 敦賀市まちづくり審議会委員の項の次に次のように加える。

「

空き家等対策協議会委員	日額	7, 500
-------------	----	--------

」

附 則（令和5年12月19日条例第32号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和6年10月9日条例第25号）

この条例は、公布の日から施行する。

敦賀市空き家等の適切な管理に関する条例施行規則

(趣旨)

第1条 この規則は、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）及び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。以下「条例」という。）に定めるもののほか、空き家等の適切な管理に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則において使用する用語は、条例において使用する用語の例による。

(立入調査等)

第3条 法第9条第2項の規定による報告を求めるときは、空家等に係る事項に関する報告徴収書（様式第1号）により、条例第8条第2項の規定による報告を求めるときは、空き家等に係る事項に関する報告徴収書（様式第1号の2）により、所有者等に対し、報告を求める対象、内容及びその他必要な事項を通知するものとする。

2 所有者等が、法第9条第2項の規定により報告を求められたときは、空家等に係る事項に関する報告書（様式第1号の3）により、条例第8条第2項の規定により報告を求められたときは、空き家等に係る事項に関する報告書（様式第1号の4）により報告するものとする。

3 法第9条第3項の規定による通知は空家等立入調査実施通知書（様式第1号の5）により、条例第8条第3項の規定による通知は空き家等立入調査実施通知書（様式第1号の6）により、所有者等に対し、立入調査の対象、趣旨、内容、日時及びその他必要な事項を通知するものとする。

4 法第9条第4項及び条例第8条第4項に規定する身分を示す証明書は、立入調査職員証（様式第2号）とする。

(空き家等の所有者等に関する情報の利用等)

第3条の2 法第10条第3項の規定による空家等に工作物を設置している者に対する情報の提供の求めは、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく情報提供の求めについて（様式第2号の2）により、条例第11条第2項の規定による空き家等に工作物を設置している者に対する情報の提供の求めは、敦賀市空き家等の適切な管理に関する条例に基づく情報提供の求めについて（様式第2号の3）により行うものとする。

(管理不全空き家等)

第3条の3 法第13条第1項の規定による指導は、管理不全空家等の適切な管理に関する指導書（様式第2号の4）により、条例第11条の2において準用する場合の指導は管理不全空き家等

の適切な管理に関する指導書（様式第2号の5）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は、管理不全空家等の適切な管理に関する勧告書（様式第2号の6）により、条例第11条の2において準用する場合の勧告は管理不全空き家等の適切な管理に関する勧告書（様式第2号の7）により行うものとする。

（助言又は指導）

第4条 法第22条第1項（条例第12条の規定において準用する場合を含む。）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、特定空家等の適切な管理に関する指導書（様式第3号）により、条例第12条において準用する場合の指導は特定空き家等の適切な管理に関する指導書（様式第3号の2）により行うものとする。

（勧告）

第5条 法第22条第2項の規定による勧告は、特定空家等の適切な管理に関する勧告書（様式第4号）により、条例第12条において準用する場合の勧告は特定空き家等の適切な管理に関する勧告書（様式第4号の2）により行うものとする。

（命令）

第6条 法第22条第3項の規定による命令は、特定空家等の適切な管理に関する命令書（様式第5号）により、条例第12条において準用する場合の命令は特定空き家等の適切な管理に関する命令書（様式第5号の2）により行うものとする。

- 2 法第22条第4項の規定による事前通知は、特定空家等の適切な管理に関する命令に係る事前の通知書（様式第6号）により、条例第12条において準用する場合の事前通知は特定空き家等の適切な管理に関する命令に係る事前の通知書（様式第6号の2）により行うものとする。

- 3 法第22条第4項の規定による意見書の提出は、特定空家等の適切な管理に関する命令に係る意見書（様式第7号）により、条例第12条において準用する場合の意見書の提出は、特定空き家等の適切な管理に関する命令に係る意見書（様式第7号の2）により行うものとする。

- 4 法第22条第3項の規定による命令を行う場合における法第22条第5項の規定による意見の聴取の請求は、特定空家等の適切な管理に関する公開による意見聴取請求書（様式第8号）により、条例第12条において準用する場合の意見の聴取の請求は、特定空き家等の適切な管理に関する公開による意見の聴取請求書（様式第8号の2）により行うものとする。

- 5 法第22条第7項の規定による公告は、特定空家等の適切な管理に関する公告（様式第9号）により、条例第12条において準用する場合の公告は、特定空き家等の適切な管理に関する公告（様

式第9号の2)により行うものとする。

6 法第22条第13項の規定による公示は、標識（様式第10号）により行うものとする。

7 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則に規定する方法は、公告式条例（昭和25年敦賀市条例第17号）第2条第2項に規定する掲示場（次条第1項及び第14条第2項において単に「掲示場」という。）への掲示、広報への掲載、インターネットの利用その他適切な方法とする。

（公表）

第7条 条例第13条第1項の規定による公表は、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） 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13条第1項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ相当な期間において、当該公表に係る所有者等に対し、命令違反事実公表通知書（様式第11号）によりその旨を通知し、弁明の機会を付与しなければならない。

3 前項の規定による通知を受けた所有者等が条例第13条第2項の規定による意見をしようとするときは、命令違反事実公表前弁明書（様式第12号）を、当該通知を発行した日から14日以内に、市長に提出しなければならない。

（戒告）

第8条 法第22条第9項の規定に基づく代執行を行う場合における行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定による戒告は、特定空家等の適切な管理に関する戒告書（様式第13号）により、条例第12条において準用する場合の戒告は、特定空き家等の適切な管理に関する戒告書（様式第13号の2）により行うものとする。

（代執行令書）

第9条 法第22条第9項の規定に基づく代執行を行う場合における行政代執行法第3条第2項の規定による通知は、特定空家等の適切な管理に関する代執行令書（様式第14号）により、条例第12条において準用する場合の通知は、特定空き家等の適切な管理に関する代執行令書（様式第14号の2）により行うものとする。

（執行責任者証）

第10条 法第22条第9項の規定による代執行を行う場合における行政代執行法第4条の執行責任者たる本人であることを示すべき証票は、執行責任者証（様式第15号）とする。

（事前公告）

第11条 法第22条第10項の規定による措置を行う場合における事前の公告は、特定空家等の適切な管理に関する公告（様式第16号）により、条例第12条において準用する場合の事前の公告は、特定空き家等の適切な管理に関する公告（様式第16号の2）により行うものとする。

（代執行費用の徴収）

第12条 法第22条第9項及び第10項の規定に基づき実施した代執行に要した費用の徴収は、代執行費用納付命令書（様式第17号）により、条例第12条において準用する場合の代執行に要した費用の徴収は、代執行費用納付命令書（様式第17号の2）により行うものとする。

2 市長は、前項の費用が代執行費用納付命令書による納期限までに納付されないときは、法第22条第9項及び第10項に基づく場合は、代執行費用納付督促状（様式第18号）により、条例第12条において準用する場合は、代執行費用納付督促状（様式第18号の2）により督促するものとする。

（緊急安全措置）

第13条 条例第7条第2項に規定する同意は、緊急安全措置同意書兼誓約書（様式第19号）により得るものとする。

2 条例第7条第3項に規定する請求は、緊急安全措置費用請求書（様式第20号）により行うものとする。

3 市長は、前項の費用が緊急安全措置費用請求書による納期限までに納付されないときは、所有者等に対し緊急安全措置費用督促状（様式第21号）により督促するものとする。

（公示による通知）

第14条 市長は、法、条例及びこの規則の規定により通知をする場合において、通知を受けるべき所有者等の所在が判明しない場合においては、公示による通知を行うことができる。

2 公示による通知は、市長が通知すべき書類を保管し、通知を受けるべき者にいつでも交付する旨を掲示場に掲示して行うものとする。この場合においては、掲示を始めた日から2週間を経過したときに、当該通知がその者に到達したものとみなす。

（その他）

第15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

この規則は、平成30年6月27日から施行する。

附 則（令和3年3月29日規則第8号）

（施行期日）

1 この規則は、令和3年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則の施行の際、現にあるこの規則による改正前の様式による用紙は、当分の間、所要の調整をして使用することができる。

附 則（令和３年６月４日規則第19号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和６年４月22日規則第30号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和６年10月９日規則第39号）

この規則は、公布の日から施行する。

空き家等現地調査票

【現地調査用】

調査日時

令和5年

月

日

()

時

分

調査員氏名				管理コード	-	-	地図番号	-					
地区名			住所	敦賀市 ○○町									
利用判断	1. 空き家、2. 居住中、3. 利用中、4. 更地 ⇒ 2～4に該当する場合調査終了(2・3の判断基準は下記のとおり)												
建物用途	1. 洗濯物が干してある、2. 住民がいる、3. 玄関、窓が開いている、4. 電気が点いている、5. TV、水道等の音ができる、6. ベットがある、7. その他 ()												
同一敷地内の建築物等	1. 住宅、2. 店舗併用住宅、3. 長屋・共同住宅、4. 店舗・事務所、5. 工場・作業所、6. 倉庫、7. 車庫・小屋、8. その他 ()												
同一敷地内の建築物等	1. なし、2. 作業小屋、3. 倉庫・蔵、4. 車庫、5. 便所、6. その他 ()												
状況内容		選 択 項 目											
空き家状況	(1) 売り物件等の看板の有無	☐	あり	☐	なし								
	(2) 表札等※杜名看板含む	☐	あり	☐	なし	☐	判読不明	あり場合 名称・氏名 ()					
	(3) 郵便受け	☐	あり	☐	なし(撤去)	☐	確認不可	あり場合 ☐ 正常 ☐ チラシ等が散乱 ☐ ふさがれている					
	(4) 植栽、雑草の手入れ状況	☐	植栽、雑草の手入れあり又は植栽、雑草なし			☐	植栽、雑草の手入れなし	☐ 玄関までの通路が確保されていない					
	(5) 生活感について	☐	洗濯物又は日用品等がある			☐	日用品等が無く生活感が感じられない	☐ その他 ()					
	(6) カーテン等の状況	☐	あり	☐	なし	☐	確認不可						
※ 敷地内に立ち入らなければ確認できない場合は、「いずれにも該当しない又は確認不可」とする。 又判定方法は、不良度判定の手引き(国土交通省)を参考にしてください。													
判定区分	判定内容		木造又は軽量鉄骨造の場合				評価	最高評価	合計				
老朽度判定	1	構造一般の程度	(1) 基礎	☐	ア 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの (10点)						上限45		
				☐	イ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの (20点)								
				☐	ウ いずれにも該当しない又は確認不可 (0点)								
			(2) 外壁又は界壁	☐	ア 外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造ではないもの (25点)								
				☐	イ いずれにも該当しない又は確認不可 (0点)								
	2	(1) 基礎、土台、柱又ははり	☐	ア 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの (25点)						上限100			
			☐	イ 基礎に不動沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの (50点)									
			☐	ウ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの (100点)									
			☐	エ いずれにも該当しない又は確認不可 (0点)									
		(2) 外壁又は界壁	☐	ア 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥離、腐朽又は破損により、下地の露出をしているもの (15点)									
			☐	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの (25点)									
			☐	ウ いずれにも該当しない又は確認不可 (0点)									
		(3) 屋根	☐	ア 屋根ぶき材料の一部に剥落又ははずれがあり、雨漏りのあるもの (15点)									
			☐	イ 屋根ぶき材料に著しい剥離があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの (25点)									
			☐	ウ 屋根が著しく変形したもの (50点)									
			☐	エ いずれにも該当しない又は確認不可 (0点)									
		3	(1) 外壁	☐	ア 延焼のおそれのある外壁のあるもの (10点)							上限30	
☐	イ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの (20点)												
☐	ウ いずれにも該当しない又は確認不可 (0点)												
(2) 屋根	☐		ア 屋根が可燃性材料でふかれているもの (10点)										
	☐		イ いずれにも該当しない又は確認不可 (0点)										
4	排水設備	雨水	☐	ア 雨樋がないもの (10点)									
			☐	イ いずれにも該当しない又は確認不可 (0点)									
「中」又は「高」に該当しないもの			(2:25点以上～かつ合計:50点～) (準老朽相当)			(合計:100点～) (老朽相当)			判定				
低			中			高							
判定区分	判定内容		利活用度「低」		利活用度「中」		利活用度「高」				評価	合計	
利活用判定	(1) 立地区域	☐	都市計画区域【外】	1点	☐	居住誘導区域区域【外】	3点	☐	居住誘導区域区域【内】	5点			
	(2) 正面道路から玄関までの高低差	☐	2m以上	1点	☐	0.5m～2m未満	3点	☐	0.5m未満	5点			
	(3) 駐車場スペース	☐	なし	1点	☐	1台	3点	☐	2台以上	5点			
	(4) 正面道路幅員	☐	2m未満	-1点	☐	2m～4m	3点	☐	4m以上	5点			
	(5) 補修の程度	☐	大規模な補修が必要	-1点	☐	多少の補修が必要	3点	☐	補修不要	5点			
(1点以上～10点以下)			(11点以上～15点以下)			(16点以上～25点以下)			判定				
低			中			高							
A判定: 老朽度「低」かつ利活用「高」 B判定: 老朽度「低」かつ利活用「中」								C判定: 老朽度「低」かつ利活用「低」 D判定: 老朽度「中」		E判定: 老朽度「高」		総判定	合計

管理コード	—	—	地図番号		—	
地区名		住所	敦賀市 ○○町			
住宅地図						
※居住中又は使用中の場合、遠景写真のみの添付とする。						
◆遠景写真①		◆遠景写真②				
写真幅統一		写真幅統一		写真幅統一		コメント ※写真だけでは分かりにくい場合記載
◆近景写真①		◆近景写真②				
写真幅統一		写真幅統一		写真幅統一		コメント ※写真だけでは分かりにくい場合記載
《特記事項》						

本市の居住誘導区域は以下のとおりです。

居住誘導区域（約 618.8ha）

用途地域面積（1,672.1ha）に占める割合：37.0%

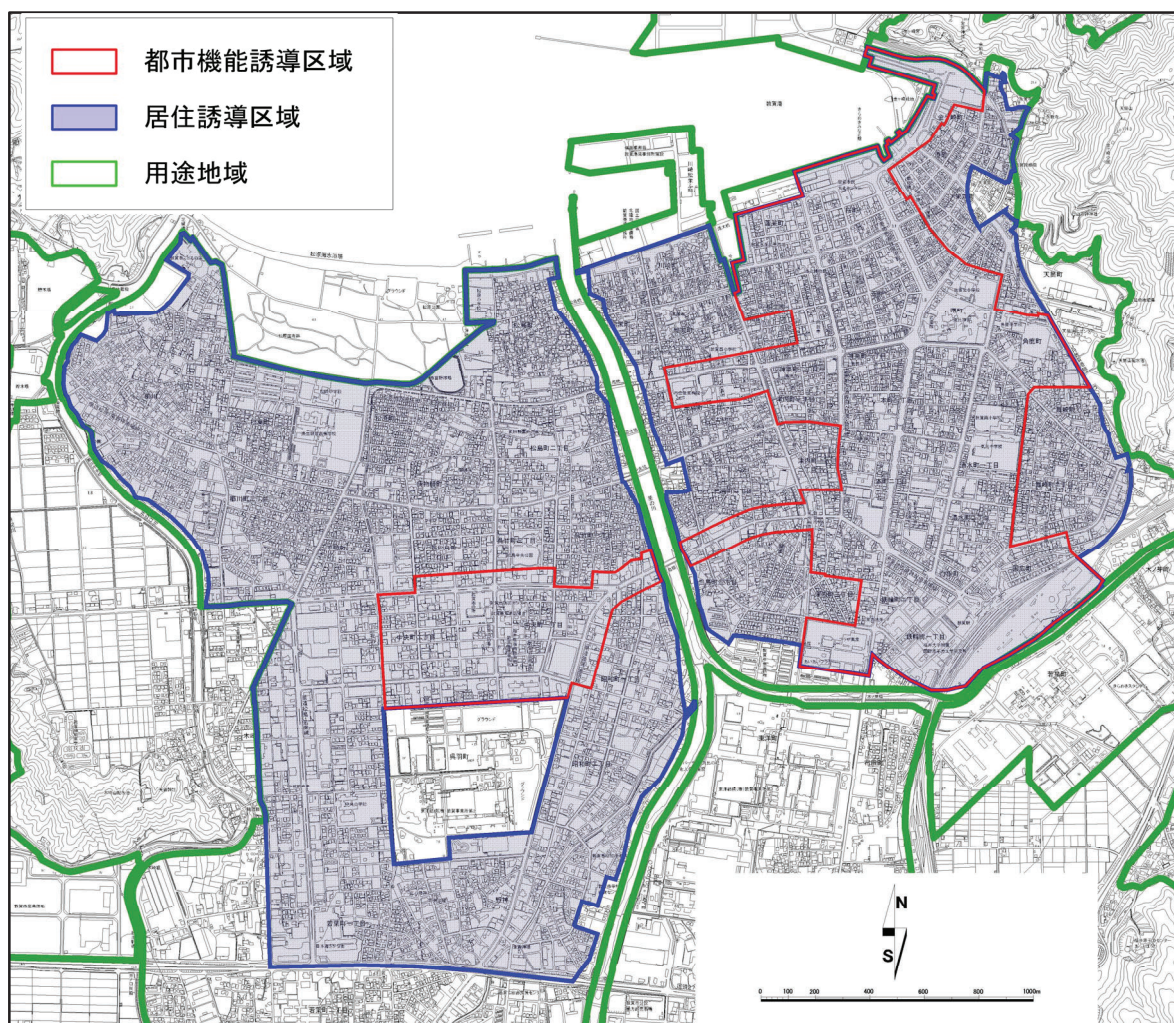


図. 居住誘導区域及び都市機能誘導区域

居住誘導区域

本市の人口減少にあつて、持続可能な都市構造を目指す上で、人口密度が将来 40 人/ha 以上を確保していくためのエリアとします。

都市機能誘導区域へのアクセス性もよく、都市機能増進施設のサービス水準維持を支えるエリアとします。

本区域では、長期的（20～50 年）に、緩やかに居住の誘導を図っていきます。

居住誘導区域図
(敦賀市立地適正化計画【R7.3】より抜粋)

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
