

第 2 次坂井市空家等対策計画案

令和 6 年 3 月（予定）

坂井市

—目次—

第1章 計画の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
1. 計画の背景	1
(1) 近年の坂井市の状況	1
(2) これまでの坂井市の空家等対策の取り組み	2
2. 計画の目的	3
3. 計画の位置づけ	3
4. 計画の概要	3
(1) 計画期間	3
(2) 対象地区	3
(3) 対象とする空家等の種類と定義	3
第2章 空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
1. 現状	4
2. 令和4年度空家実態調査の結果	5
(1) 空家実態調査の結果	5
(2) 空家所有者アンケート調査	7
3. 空家等が発生する契機、要因等	10
(1) 空家等が発生する契機	10
(2) 家屋の傷みが進む要因	10
(3) 空家等の活用が進まない要因	10
(4) 除却が進まない要因	10
第3章 空家等対策の取り組み・・・・・・・・・・・・・・・・	
1. 基本的な方針	11
(1) 自主的な空家等の適正な管理の推進	11
(2) 多様な連携による空家等対策の推進	11
(3) 空家等対策の基本的なフレーム	12
2. 空家等の予防方策	13
(1) 調査に基づく実態把握	13
(2) 住宅に関する相談ができる体制づくり	13
(3) 相続などの法律問題を相談できる体制づくり	13
(4) 空家等予防に関する普及啓発	13

3. 空家等の管理方策	14
(1) 所有者等による空家等の適切な管理の促進	14
(2) 管理不全空家等に対する措置	14
(3) 地域内空家等の課題解決のための相談できる体制づくり	14
4. 空家等及び跡地の利活用促進	15
(1) 空家コーディネーターによる空家等の利活用促進	15
(2) 地域特性に応じた空家等の利活用促進	15
(3) 空き家情報バンクによる活用促進	16
5. 空家等対策のためのプラットフォームの構築	17
(1) 空家等の対策を進めるための組織づくり	17
(2) 空家等の活用を進めるための制度づくり	18
6. 特定空家等に対する措置	18
7. 空家等対策の組織体制	19
(1) 空家等に対する庁内組織体制	19
(2) 空家等対策協議会	19
資料編
1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	20
2. 坂井市空家等の適正管理に関する条例	30
3. 坂井市空家等の適正管理に関する条例施行規則	32

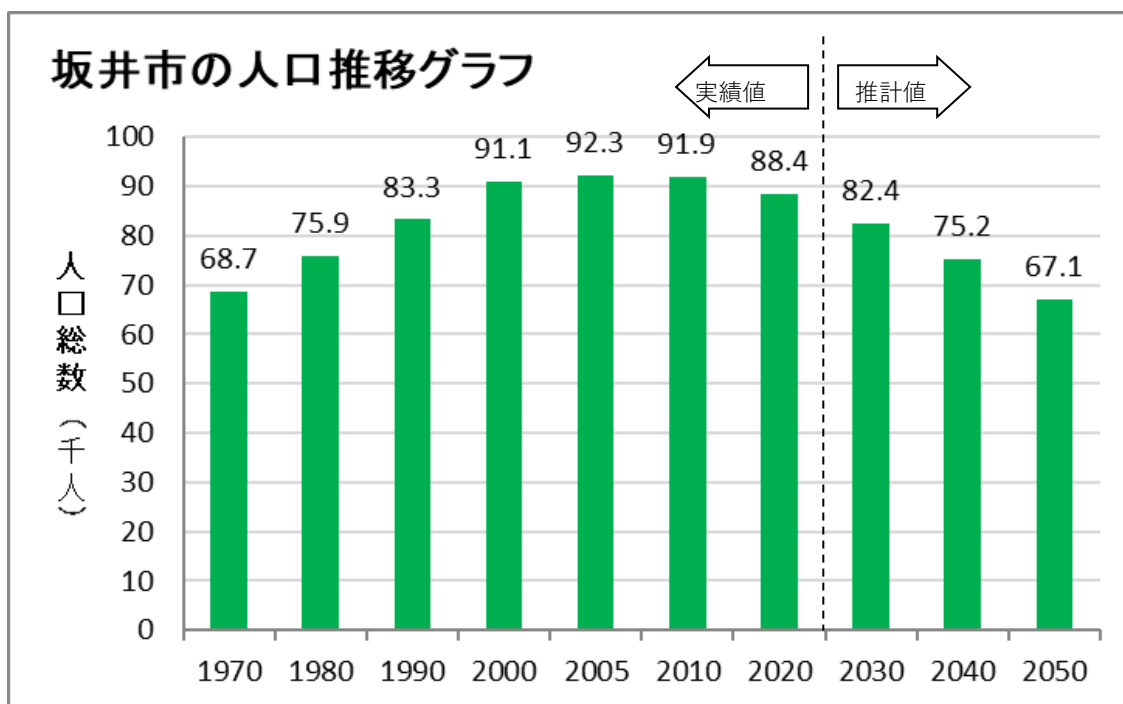
第1章 計画の趣旨

1. 計画の背景

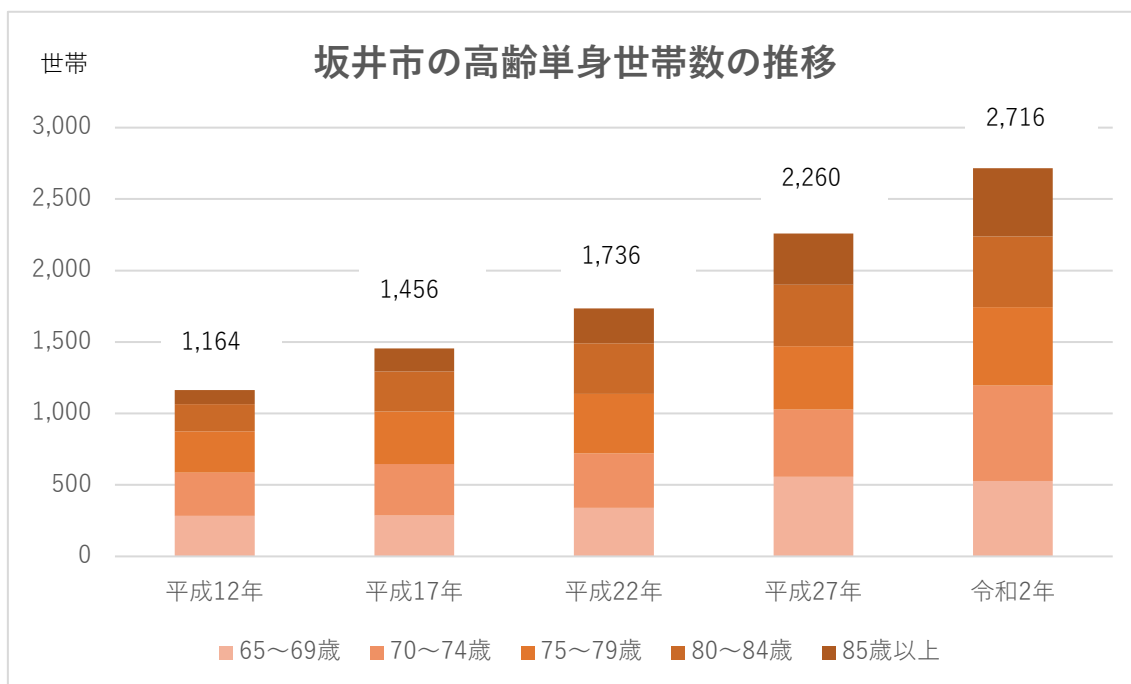
(1) 近年の坂井市の状況

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが、常態化している空家等（住宅やその他の建築物又はこれに付属する工作物及びその敷地）が年々増加しています。

本市においても、人口は平成17（2005）年の92,318人をピークとして減少傾向にあり、令和12（2030）年には約82,400人、令和32（2050）年には約67,100人となることが推定されています。さらに、高齢化も進行しており、65歳以上の単身高齢世帯数は平成12（2000）年から令和2（2020）年にかけてほぼ倍増しています。また、住宅数を見ても、近年、ほぼ変化がない状況となっています。以上のことから、今後とも、空家等が増加していくものと考えられます。



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所



出典：国勢調査

(2) これまでの坂井市の空家等対策の取り組み

前述の空家等の中には、適切な管理が行われていないものがあり、本市においても、空家等についての苦情が多数寄せられてきました。そのため、全国的にも先進的な取り組みとして、平成 24（2012）年 10 月に坂井市空家等の適正管理に関する条例（平成 24 年坂井市条例第 24 号。以下「条例」という。）を制定しました。その後、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に、平成 27（2015）年 5 月に空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）が施行された後、令和 5（2023）年 12 月に空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（以下「改正法」という。）が施行されました。加えて同月に条例改正を行い、空家等対策の法的整備に取り組んでいるところです。

また、空家等の増加を抑制しながら、廃屋となってしまった建物への適正な措置を誘導し、市民の安全で安心、快適な暮らしの実現並びに良好な景観及び快適な居住環境の保持を目指し、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があります。そのために、坂井市空家等対策協議会を設置し、学識経験者の方々のご意見を頂き、空家等対策について検討を重ね、平成 31（2019）年 3 月に「坂井市空家等対策計画」を策定しました。

2. 計画の目的

本計画は、平成 31（2019）年 3 月に策定した「坂井市空家等対策計画（以下「計画」という。）」の第 2 次計画として、空家等の増加を抑制し、適切な管理、措置を誘導し、市民の安全で安心、快適な暮らしの実現並びに良好な景観及び快適な居住環境の保持を目指し、総合的な政策課題に応えるための具体的な対策計画を策定することを目的とします。

3. 計画の位置づけ

本計画は、法第 6 条の規定に基づき、国が定めた基本方針に即して定めたもので、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のものです。

なお、上位計画である坂井市総合計画、坂井市まち・ひと・しごと創生総合戦略、坂井市都市計画マスタープラン等の空家等関連施策との整合性を図るものとします。

4. 計画の概要

(1) 計画期間

本計画は令和 6（2024）年度から令和 10（2028）年度の 5 年間とします。ただし、社会・経済状況の変化や国・県の動向、また市の上位計画等により必要に応じて見直し等を行います。

(2) 対象地区

市内全域を対象地区とします。

(3) 対象とする空家等の種類と定義

本計画で対象とする空家等の種類と定義は法第 2 条に規定された「空家等」「特定空家等」とし、マンションやアパート等の共同住宅、賃貸用、売却等の住宅を除いたものを対象とします。ただし、空家等になる前の段階の対策（空家等の予防）については、法に規定する空家等に該当しない住宅や空家となる見込みのある住宅も対象とします。

<特定空家例>



写真出典：東北地方整備局

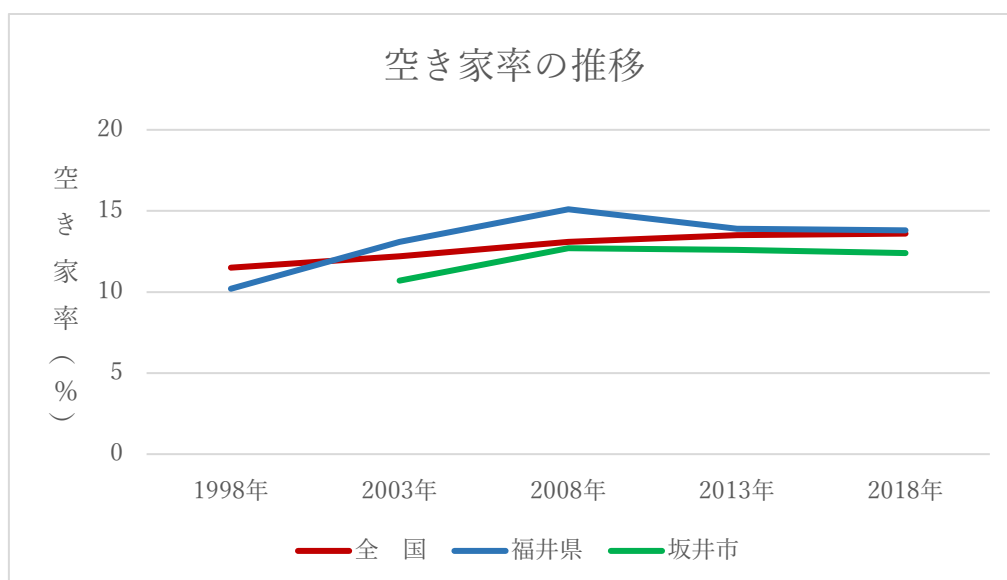


写真出典：北陸地方整備局

第2章 空家等の現状

1. 現状

総務省が5年毎に実施する「住宅・土地統計調査」の平成30(2018)年の結果によると全国の空き家は約848万9千戸あり、2013年の調査から3.6%増加し、総住宅数に占める空き家の割合は(空き家率は13.6%となり)、過去最高となっています。このような空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。今後、空家等の数が増加すれば、それらがもたらす問題も一層深刻化することが懸念されます。



<空き家率の推移>

(%)

	1998年	2003年	2008年	2013年	2018年
全 国	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6
福井県	10.2	13.1	15.1	13.9	13.8
坂井市	—	10.7	12.7	12.6	12.4

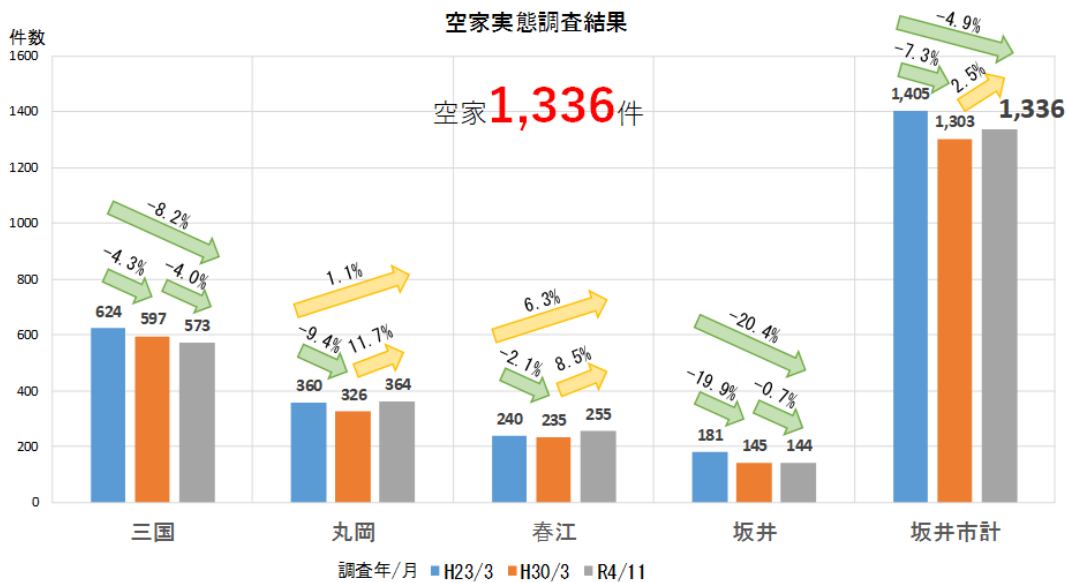
出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

2. 令和4年度空家実態調査の結果

(1) 空家実態調査の結果

市内の空家等について、平成30(2018)年3月に続き、令和4(2022)年11月に調査した結果、空家等の総数は、市内全域で1,303件から1,336件と増加しています。先述の統計調査から住宅全体の割合である空き家率で見ると、0.2ポイント減少して、12.4%となっていますが、活用施策は講じているもののそれ以上に空家等の数は増えているため、今後もさらに対策を講じることが求められます。

市内4地区で見ても、増加傾向にある地区と減少傾向にある地区、減少しているものの依然として空家等数の多い地区など状況は異なるため、それぞれの地域の実情に合わせた取り組みを検討する必要があります。全国的に空家問題が注目され法、改正法が施行されたことにより、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）としての当事者意識を持ってもらうことが重要であり、少子高齢化等がさらに進展する現状にあることから空家の所有者等に限らず、空家にしないため幅広い市民に空家問題を認識してもらう必要があると考えられます。



<空家等の数>

(件)

調査時期	三国地区	丸岡地区	春江地区	坂井地区	合計
H23 (2011) 年 3 月	624	360	240	181	1,405
H30 (2018) 年 3 月	597	326	235	145	1,303
R4 (2022) 年 11 月	573	364	255	144	1,336
H30-R4 比較数	△24	38	20	△1	33
H30-R4 増減率 (%)	△4.0	11.7	8.5	△0.7	2.5

<空家等の建物の状態>

(件)

	三国地区	丸岡地区	春江地区	坂井地区	合計
すぐに使用可能	293	212	150	75	730
修繕・処置が必要	280	152	105	69	606

<空家等の用途>

(件)

調査時期	住宅	店舗・兼用住宅	その他	合計
H23 (2011) 年 3 月	1,213 (86.3%)	94 (6.7%)	98 (7.0%)	1,405
H30 (2018) 年 3 月	1,172 (89.9%)	64 (4.9%)	67 (5.2%)	1,303
R4 (2022) 年 11 月	1,211 (90.6%)	69 (5.2%)	56 (4.2%)	1,336

(2) 空家所有者アンケート調査

市では、令和4年(2022)度に市内空家等の所有者等へのアンケート調査を実施したところ、調査件数1,000件のうち、433件からの回答がありました。建物の利用状況については、「利用していない」という回答が35.6%で、「時々利用している」が24.7%となっており、半数以上が低未利用の実態が明らかになりました。また、「既に売却、譲渡、解体済みである」という実態調査での状況把握と相違している(把握できていない)ものが4.6%あり、また、「不明、または心当たりがない」という所有者側で把握できていないものが0.9%あることも明らかになりました。

空家等となった原因については、「相続により取得したが入居していない」が最も多く、次いで「別の住宅に転居した」「施設等へ入居した」等となっています。

建物の建築時期は、「昭和55年以前の建物」が68.4%と約7割を占めており、築40年以上経過した建物が多くなっています。

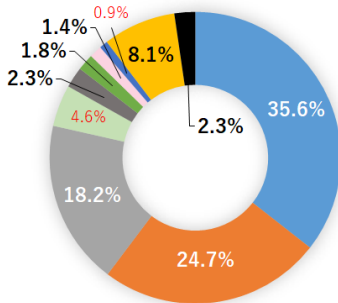
また、空家等になってからの経過年数では、10年未満のものが55.8%と最も多いですが、20年以上超えるものも2割弱あり、何らかの対策をとることが求められます。これらの空家等の破損状況として、43.9%は「破損は無い」と回答していますが、43.2%は「多少の破損がある」と回答しており、3.2%においては、「隣家や通行人等に危険が及ぶ可能性のある破損がある」との回答があり、早急に対応することが求められます。

維持管理の頻度では、「半年に1回程度を下回る頻度」が54.8%となっており、半数以上が半年以上管理ができていない空家等となっています。

所有者等の利活用に対する意向を聞くと、半数を超える54.8%が「利活用したい」と回答しており、「利活用したくない、する予定はない」と回答した人の理由を複数回答で聞いたところ、最も多い回答は「売買や賃貸、どうすればいいか分からない」の回答が多く、相談機能や普及啓発の強化が必要であることが明らかになりました。

また、どのような支援を希望するかでは、修繕・解体等の費用助成の希望が最も多く、次いで相談窓口の開設や専門家の紹介のニーズが高くなっています。

○ 建物の利用状況

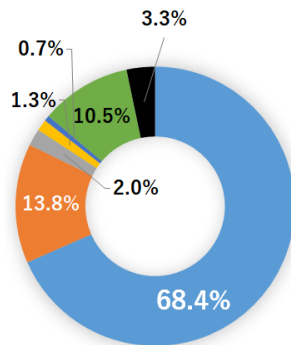


N=433

- 1. 利用していない
- 2. 時々利用している
- 3. 倉庫・物置として利用している
- 4. 既に売却、譲渡、解体済みである
- 5. 人に貸している
- 6. 仕事場・作業場として利用している
- 7. 自分または親族等が住んでいる
- 8. 不明、または心当たりがない
- 9. その他
- 未回答

9.その他
 ・月1～3回利用している
 ・解体予定
 ・売却・解体・貸出検討中
 ・賃貸契約締結済み
 ・町内の集会場所として活用
 ・年1回利用している
 ・将来的に居住する
 ・家具置き場として利用
 ・相続中
 ・相続放棄済み
 ・介護施設等に入居
 ・土地を貸して他人が住んでいたが亡くなり、親族と連絡がとれなくなった
 など

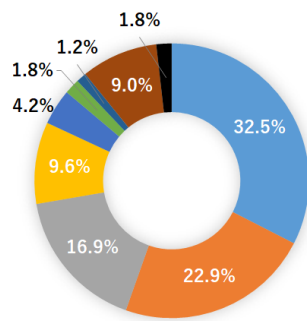
○ 建築時期



N=155

- 1. 昭和55年以前
- 2. 昭和56年～平成5年
- 3. 平成6年～平成15年
- 4. 平成16年～平成25年
- 5. 平成26年以降
- 6. 分からない
- 未回答

○ 原因

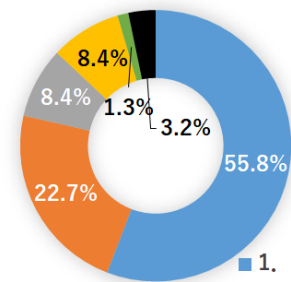


N=166

- 1. 相続により取得したが入居していない
- 2. 別の住宅に転居したため
- 3. 施設等に入居したため
- 4. 買い手や借主が見つからない
- 5. 相続人が決まらない
- 6. 物置や別荘等として取得したため
- 7. 入院や仕事による長期不在のため
- 8. その他
- 未回答

8.その他
 ・死亡
 ・店をやめた
 ・購入したが活用の見通しが立たない
 など

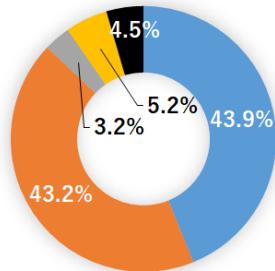
○ 経過年数



N=155

- 1. 10年未満
- 2. 10年以上20年未満
- 3. 20年以上30年未満
- 4. 30年以上50年未満
- 5. 50年以上
- 未回答

○ 空家等の破損

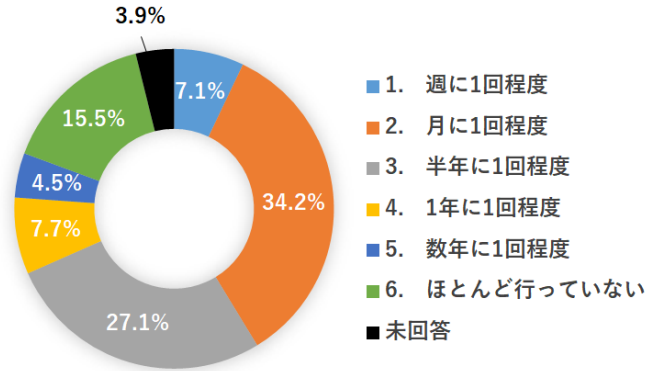


N=155

- 1. 破損は無い
- 2. 多少の破損がある
- 3. 隣家や通行人等に危険が及ぶ可能性のある破損がある
- 4. その他
- 未回答

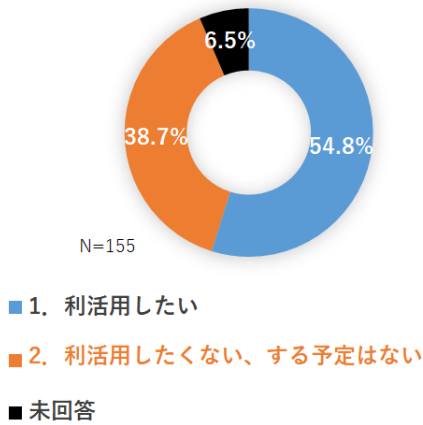
4.その他
 ・危険はないが破損
 ・わからない
 など

○ 維持管理の頻度



N=155

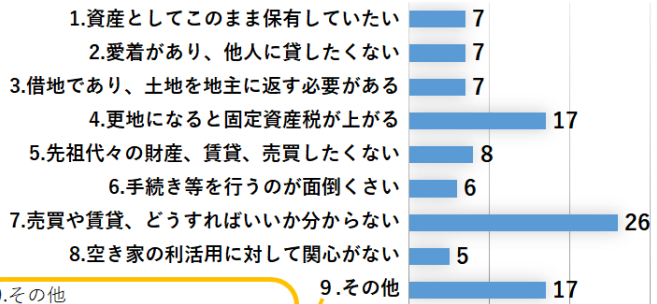
○ 利活用したいか



N=155

○ 利活用したくない、する予定のない理由

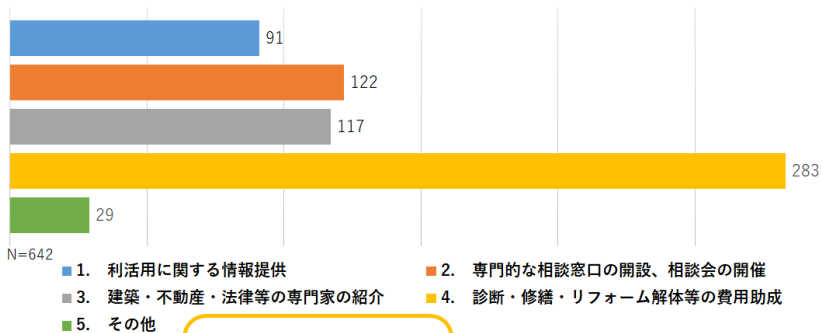
(複数回答)



N=100

9. その他
 ・古いため活用できない
 ・取り壊したいが費用がかかる
 ・所有者と連絡がとれない
 ・どうしたらいいかわからない
 など

○ どのような支援を希望するか (複数回答)



N=642

5. その他
 ・寄附を受けてほしい
 ・遠距離者向けの相談
 ・まだ分からない
 など

空家所有者アンケート調査の結果

3. 空家等が発生する契機、要因等

これまでの空家等対応や空家所有者アンケート調査の結果から、空家等が発生する契機や活用が進まない要因等について、主に以下のようなことが考えられます。

(1) 空家等が発生する契機

- ・別居住の相続人への継承
- ・居住者の施設入所、入院
- ・居住者の転居

(2) 家屋の傷みが進む要因

- ・維持管理の頻度が低い
- ・維持管理、修繕費用が捻出できない
- ・管理不全の認識不足（特に遠方の所有者等）
- ・相続人不在の状態が続く
- ・建築年度が古く、老朽の進行が早い

(3) 空家等の活用が進まない要因

- ・売買や賃貸等どうすればいいのか分からない
- ・売買や賃貸等の各種手続きが煩雑
- ・家財等の残置物が多数ある
- ・保有資産としての愛着、売買・賃貸への抵抗感
- ・仲介困難となる不動産価値の減少
- ・未接道、狭あい道路沿い等再建築が困難な敷地に立地

(4) 除却が進まない要因

- ・多額の除却費用が捻出できない。
- ・住宅用地に固定資産税の特例があり、除却しない方が税制面で有利となる。

<固定資産税の住宅用地の特例>

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率
		固定資産税
小規模住宅用地	面積が 200 ㎡以下の住宅用地（注）	1 / 6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3

（注）200 ㎡を超える場合は 1 戸当たり 200 ㎡までの部分

第3章 空家等対策の取り組み

1. 基本的な方針

(1) 自主的な空家等の適正な管理の推進

本来、空家等の適正な管理は当該空家等の所有者等の責任において的確に行われることが前提であり、改正法でも所有者の管理に関する責務の強化が規定されたところです。そのため、所有者等が自主的に管理する責任があることの意識付けを行うことが重要であり、相続などで全ての人が所有者等となる可能性があることを広く啓発、周知に努めます。

(2) 多様な連携による空家等対策の推進

空家等への対策を円滑に推進するために、庁内の各関係部局が情報共有を図り連携して対応するだけでなく、県や他市町等の行政機関とともに連携し進めていきます。また、空家等の流通や活用を含めた総合的な対策を推進するためには、専門知識や幅広いネットワークなどを有する民間の方々との連携を進めていきます。

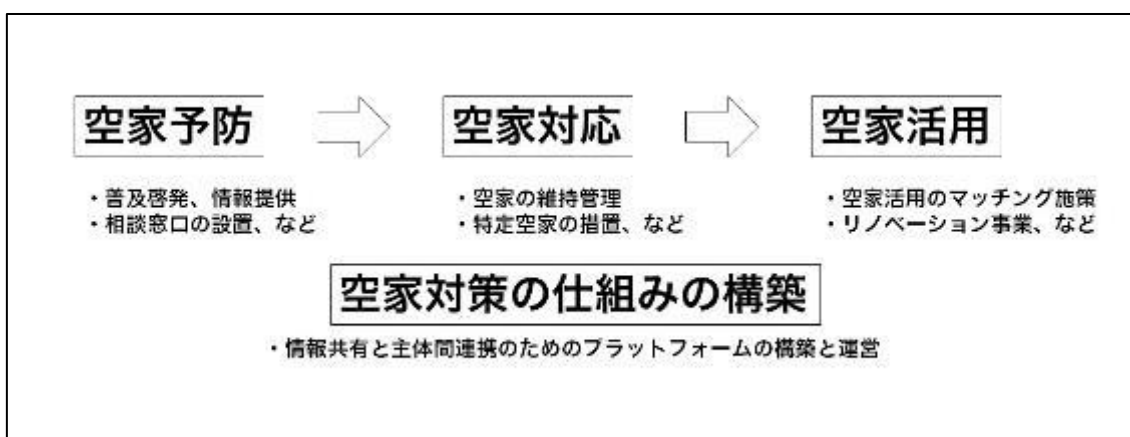
そのほか、市ではアーバンデザインセンター坂井（UDCS）を平成30（2018）年に立ち上げ、公民学連携によるまちづくりの拠点と組織で、空き家・空き地の再生に重点をおき、“町並みの持続的再生”による歴史・文化の継承、地域の活性化に取り組んでいます。これまでの市内での空家等の調査・研究や活用実績から、本計画における空家等対策の政策的な連携協働先としてアーバンデザインセンター坂井を位置づけ、空家等の課題解決と活用、それに伴う地域の活力創出に共に取り組みます。

(3) 空家等対策の基本的なフレーム

建築ストックは社会的なストックであるとの認識から空家等を適切に管理し、まちづくりにおいて利活用するなど、空家等の発生予防から対応、利活用まで視野に入れた対策を進めていきます。

また、対策のための仕組みとして、多様な主体と連携するためのプラットフォームの構築と運営に取り組み、組織間の強みを活かして建物が空家化する予防や空家等の利活用の促進、管理不全な空家等の課題解決を図ります。

こうした空家対策の目標値として、本計画期間（2024～2028年度）において、空き家情報バンク登録数 250 件、成約数 140 件と設定します。なお、予防・活用が進むと、空き家情報バンクの登録数も増加しないことが想定されますが、現状空き家情報バンクにも登録されていない空家等がたくさんあり、本計画では登録数を指標とします。



2. 空家等の予防方策

(1) 調査に基づく実態把握

市では、これまでに平成23年(2011)年3月、平成30(2018)年3月に空家実態調査を行っています。前計画期間中では、令和4(2022)年10~11月に再調査を行ない、今後も継続的に空家等の実態調査を行います。特に特定空家等に該当する可能性がある空家について、立ち入り調査も含めて詳細な調査を実施します。

(2) 住宅に関する相談ができる体制づくり

所有者等の中には、所有する空家等や住宅について売却や賃貸を行いたいと考えていても、どのようにしたらよいのか分からない所有者が多いことから、専門知識を有する不動産業者団体等と連携し気軽に相談できる体制づくりを進めます。

また、空家等に関する総合的な相談窓口を移住定住推進課及びアーバンデザインセンター坂井に設置し各種相談を受けるほか、定期的に相談会を実施します。

(3) 相続などの法律問題を相談できる体制づくり

問題となる空家等について調査すると、相続登記がされていないケースが多く存在します。そのような場合には、法定相続人が多数となり、空家等の活用が更に困難になります。また、相続人不明や相続人間での意見の不一致により使用や処分が困難になっている場合があることから、相続や法律にかかわる問題について気軽に相談できる体制づくりを進めます。

令和3(2021)年の民法の改正により、令和6(2024)年4月から相続登記が義務化されます。そのため、相続手続きの重要性についてもさらに啓発活動を進めます。

(4) 空家等予防に関する普及啓発

空家等の課題は、所有者等の不動産継承の過程で発生するものであり、その際にどのような選択肢があるか、また手続きについての情報を知ることによって先を見通した不動産管理によって事前に予防していくことが可能です。気軽に相談できる窓口を周知・案内し、広報やホームページ等による情報提供など、空家等予防に関する情報発信や普及啓発事業を通じて、空家等予防体制を強化していきます。また、高齢者等への空家等予防に向けた意識啓発を強化します。

3. 空家等の管理方策

(1) 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等は個人の財産であり、本来所有者等が適切に管理すべきものです。しかし、放置された空家等の危険性や周囲へ及ぼす悪影響などを認識していない所有者等もいて、適正な管理が行われていない場合があります。このため、所有者等がこうした空家等の問題を認識し、適切な管理の重要性を十分理解することが重要となることから、広報やホームページ、パンフレット等を活用して周知していきます。県外の所有者等へは（公社）坂井市シルバー人材センター等が行う定期的な外観、内部の確認や草刈り等の管理代行サービスの利用を勧め、適切な維持管理を促進します。

また、空家等の発生を抑制するためには、所有者等に適切に管理してもらうだけでなく、所有している住宅を将来どうするかについて考えてもらうことも必要になります。特に近年は単身高齢者世帯が増加していることもあり、将来について見通しや対応を想定しないまま空家等となってしまう可能性が高くなっています。そのため、広く市民や所有者等が空家等の問題を認識し、いざという時の心構えや知識をもつ機会を増やすことで、空家等の行く末について早期決断できるよう促します。

(2) 管理不全空家等に対する措置

適切な管理が行われずそのまま放置すれば特定空家等になる恐れのある空家等（管理不全空家等）の所有者等に対して、注意喚起・改善依頼を行います。また、法に基づく指導、勧告の必要な措置を行い、できるだけ空家等が特定空家等まで進行しないような取組を進めます。

また、警察や消防等の関係機関と、防犯・防火の適正管理、危険回避・応急措置・災害対応等の必要な措置について連携して取り組みます。

(3) 地域内空家等の課題解決のための相談できる体制づくり

安定した住環境の保全が空家等対策の基本であるとの視点から、良質で安全な住まいづくりの推進や地域と連携した住環境づくりを推進します。地域内で発生した空家課題について、地域住民や行政区単位で課題解決していくための相談できる体制を構築し、空家等となる前後の早い段階での情報共有ができる体制づくりを進めます。

4. 空家等及び跡地の利活用促進

使われないうまま放置された空家等は、周囲への悪影響を発生させるマイナス面が大きくなりますが、一方で活用可能な空家等及び跡地は貴重な住宅資源であり、活用を一層進めていくことが必要となります。

(1) 空家コーディネーターによる空家等の利活用促進

市では、空家等の予防から対応、利活用促進のために、空家コーディネーターを設置し、各事業者や各種専門家、地域住民、行政と協働して課題解決を図る体制をつくり、空家等の利活用促進に関する制度等の情報提供及び働きかけ、空家等の利活用促進を実施していきます。

(2) 地域特性に応じた空家等の利活用促進

市内4地区の異なる市街地状況や空家発生要因があり、空家等となる建築物の種別にも地域特性があります。そこで4地区の地域特性に応じた空家等の利活用促進策を講じる必要があります。

①歴史的市街地における空家等の利活用

三国地区や丸岡地区など歴史的市街地を有する地域では、町家の空家等などが発生しており、これらは街なみ保全の観点からも利活用していくことが望ましい地域です。空家の町家等の文化的価値、景観等の尊重、配慮などの観点を踏まえながら、リノベーション事業の支援などによる利活用によって賑わい創出へとつなげるなど、保存と利活用を合わせて検討して、課題解決を図っていきます。

また、改正法で規定された空家等活用促進区域の指定について研究を進めていきます。

②郊外住宅地における空家等の利活用

春江地区や坂井地区など福井市のベッドタウン的様相のある郊外住宅地では、地域の利便性なども鑑みて、売買や賃貸の活性化・流動化など早急な住み替えが促せるように住宅地マネジメントの視点から利活用につなげていきます。

③移住促進による空家等の利活用

市外からの移住促進を強化することにあわせて、その住まい等として空家等の利活用を推進していきます。移住体験家屋としての利用や多用途での利活用を進められる改修支援等を検討していきます。

(3) 空き家情報バンクによる活用促進

市では、空き家等や住宅の活用、また移住の促進のために、空き家情報バンクを開設しており、今後も空き家等を売却したい、貸したい所有者と買いたい、借りたい人を繋げる場として物件情報を提供し、市外からの移住定住の推進、空き家流通の活性化や市場に出ていない流通の見込める物件を掘り起こすため、空き家情報バンクの登録増を図ります。また、利活用希望者に空き家等を有効活用してもらえることも効果的な空き家等対策となるため、成約数の向上を図っていきます。また、福井県と空き家等の情報について連携していきます。

<空き家情報バンク状況>

(件)

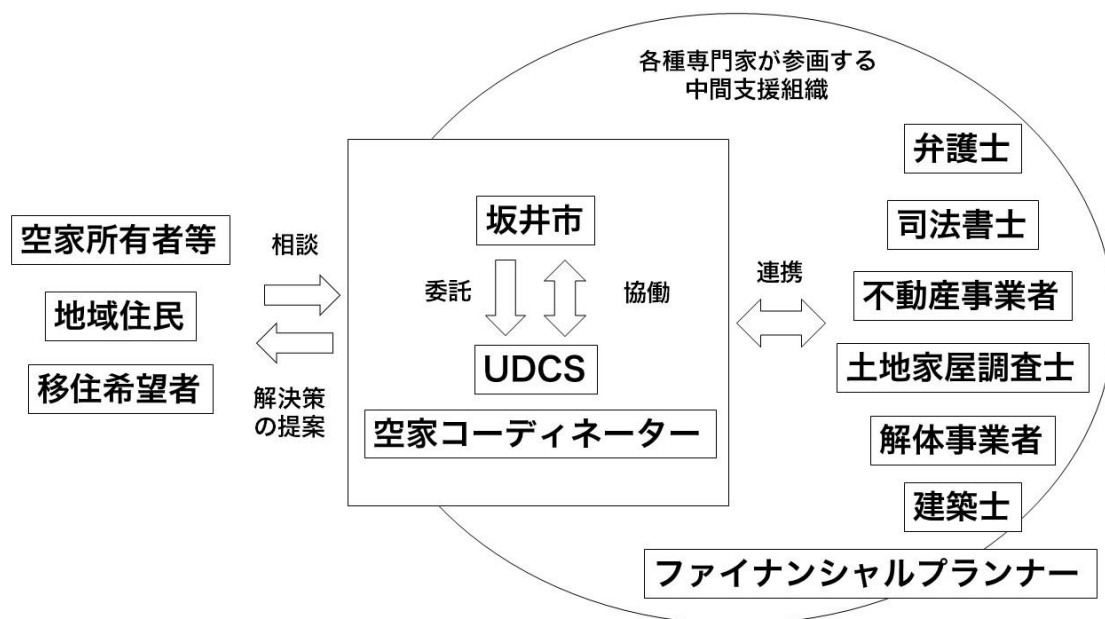
年	~H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	合計	
新規登録数	11	7	7	7	24	19	18	27	32	26	45	223	
成約数	売買	0	3	7	8	5	19	2	10	14	18	20	106
	賃貸	1	1	1	0	6	4	3	6	2	3	5	32

5. 空家等対策のためのプラットフォームの構築

(1) 空家等の対策を進めるための組織づくり

空家等対策を進め、空家予防の充実を図り、空家管理の相談や、発生した空家の活用など、地域課題を解決するための組織づくりを図ります。各種専門家が参画する中間支援組織によって、地域団体等による空家等の活用を促進し、地域の活性化を進めていきます。また、アーバンデザインセンター坂井においても空家等の対策を進めます。さらに、市とアーバンデザインセンター坂井は、予防から活用まで、相談内容に対してワンストップで対応する窓口体制づくりによって、関連する専門家、事業者、民間団体、地域団体と協働して空家等対策プラットフォームを構築し、地域連携において課題解決を推進します。

また、改正法によって規定された空家等管理活用支援法人の指定について活用するための研究を進めます。

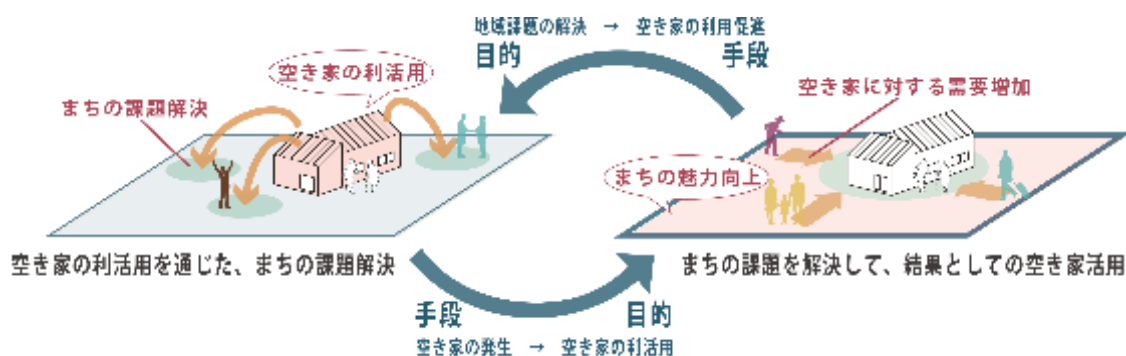


空家等対策プラットフォームイメージ

(2) 空家等の活用を進めるための制度づくり

空家等の活用を進めていくための対策として、空き家情報バンクへの登録と関連した空家等の取得や改修、賃貸について補助制度を設けて空家等の活用を推進します。

また、地域活性化を図るために、店舗、ゲストハウス、シェアハウス・オフィス、コワーキングスペース、地域利用など住居以外の幅広い多様な活用、まちの魅力向上へ繋がるものへ支援を検討し、積極的に空家等の活用を目指します。また、市民の他、移住希望者、事業者、法人、地域など多様な主体のニーズ把握や支援の検討を進めます。



空家利活用とまちづくりの好循環を生み出すためのモデル

出典：東京大学都市デザイン研究室「三国まちづくりビジョン」

6. 特定空家等に対する措置

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していると認められた特定空家等について、法に基づく助言又は指導、勧告、命令、代執行等の必要な措置を講じます。

7. 空家等対策の組織体制

(1) 空家等に対する庁内組織体制

空家等をもたらす課題・問題は、分野横断的かつ多岐にわたるため、本市の関係部局で構成する坂井市空家等対策検討委員会において特定空家等の情報共有及び協議を行うほか、空家等の諸課題等に関連する各部局と連携して空家等対策を推進します。

<空家等対策の実施体制>

部名	課名	主な役割
総務部	危機管理対策課	・ 防火、防犯対策、災害時の応急対策
総合政策部	企画政策課	・ にぎわい創出拠点への利活用支援
	移住定住推進課	・ 空家等の総合対策 ・ 関係部局、機関との連絡調整
財務部	税務課	・ 固定資産税情報の提供、住宅用地特例の解除
	営繕課	・ 老朽度、構造調査等への技術支援
健康福祉部	社会福祉課	・ 高齢者等への意識啓発支援
	高齢福祉課	・ 高齢者等への意識啓発支援 ・ 高齢者等が集う場への利活用支援
生活環境部	市民生活課	・ 相続人特定に必要な情報の提供
	環境推進課	・ 不法投棄の防止対策 ・ 空き地の草刈り等に関する対応
	市民協働課	・ 区集会施設、集いの場への利活用支援
産業政策部	農業振興課	・ 新規就農者への利活用支援 ・ 獣害対策の支援
	商工労政課	・ 店舗等への利活用の支援
建設部	都市計画課	・ 都市計画、景観、街なみ施策との整合、調整 ・ 住宅、建築物の耐震促進
	建設課	・ 隣接する道路の対応
	上下水道課	・ 水道使用情報の提供
教育委員会	文化課	・ 歴史的、文化的価値等の考察支援

(2) 空家等対策協議会

法第8条第1項及び条例第12条に基づき、坂井市空家等対策協議会を設置し、空家等対策計画の作成及び変更、計画に基づく実施等について協議します。

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

制定：平成 26 年 11 月 27 日 法律第 127 号

施行：令和 5 年 12 月 13 日 法律第 50 号

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り組み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認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 空家等の所有者または管理者(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、国また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およびその分布の状況、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)第五条第四講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講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「誘導用と」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条において同じ。）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物に限る。）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時は、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言う。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時は、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係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時は、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、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つ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つて、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(周辺的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 市長村長は、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時は、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 市長村長は、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が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 市長村長は、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 市長村長は、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。

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 空家等対策計画を作成した市町村（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あつ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構築物（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（昭和四十年法律第二百二十四号）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回収、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行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二百二十七号）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(以下この項及び事項において「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、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(以下この項及び事項において「措置実施者」という。)に措置を行わせることができる。この場合においては、市長村長は、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。
- 11 市長村長は、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的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。

12 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。

13 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。

14 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。

15 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。

16 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。

17 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 市長村長は、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た、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 市長村長は、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、その旨を市長村長に届け出なければならない。

4 市長村長は、前項の規定による届け出があったときは、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なおうとするものに対し、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 市長村長は、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 市長村長は、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 市長村長は、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 市長村長は、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 市長村長は、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(以下この項及び事項において「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、市長村長は、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もの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用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、遅延なく、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事とするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市長村長への要請)

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、市長村長に対し、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 市長村長は、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 市長村長は、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、遅延なく、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

(過料)

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、又は同港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。

2. 坂井市空家等の適正管理に関する条例

制定：平成 24 年 10 月 1 日 条例第 24 号

施行：令和 5 年 12 月 18 日 条例第 28 号

(目的)

第 1 条 この条例は、空家等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、火災等を未然に防止し、もって市民の安全で安心な暮らしの実現並びに良好な景観及び快適な居住環境の保持に寄与することを目的とする。

(定義)

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

(民事による解決との関係)

第3条 この条例の規定は、次条各号に掲げる状態である空家等の所有者等と当該空家等が次条各号に掲げる状態にあること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るものではない。

(空家等の適正管理)

第4条 空家等の所有者等は、当該空家等が次の各号のいずれかに該当する状態にならないよう、常に空家等を適正に管理しなければならない。

- (1) 建物の老朽化が著しく倒壊のおそれがあること。
- (2) 自然現象により建築物が飛散すること。
- (3) 廃棄物の不法投棄場所になること。
- (4) 病虫害又は悪臭の発生場所になること。
- (5) 野犬、野良猫その他の鳥獣の住家になること。
- (6) 不特定者の侵入による火災又は犯罪を誘発するおそれのある状態になること。
- (7) 交通の障害になること。
- (8) 前各号に掲げるもののほか、良好な景観及び快適な居住環境を著しく損なうこと。

(空家等の情報の提供)

第5条 市民等（市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。）は、近隣に前条各号に掲げる状態である空家等があると認めるときは、速やかに市長にその情報を提供するよう努めるものとする。

(実態調査)

第6条 市長は、前条の規定による情報の提供があったとき、又は第4条に規定する管理が行われていないと認めるときは、当該空家等の実態調査を行うことができる。

2 市長は、前項の実態調査を行う場合において必要があると認めるときは、当該空家等に係る所有者等の把握に必要な調査を行うことができる。

(立入調査)

第7条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、職員に立入調査(当該空家等に立ち入り、調査し、又は質問することをいう。以下この条において同じ。)をさせることができる。

2 前項の規定により立入調査をする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 第1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。

(助言又は指導)

第8条 市長は、空家等が第4条各号に掲げる状態になるおそれがあると認めるとき、又は第4条各号に掲げる状態であると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、必要な措置について助言し、又は指導することができる。

(軽微な措置)

第9条 市長は、空家等が管理不全な状態にあり、周辺的生活環境に与える悪影響の軽減を図ることが適当と認めるときは、軽微な措置を講ずることができる。

(緊急安全措施)

第10条 市長は、空家等の管理不全な状態に起因して、人の生命、身体又は財産に重大な危害を及ぼすおそれがあり、かつ、緊急を要するため第8条の助言又は指導により所有者等に当該危害を避けるための措置を行わせる時間的余裕がないと認めるときは、危害を避けるために必要最小限の措置(以下「緊急安全措施」という。)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。

2 市長は、前項の規定により緊急安全措施を講じたときは、当該空家等の所有者等から当該緊急安全措施に要した費用を徴収することができる。

(空家等対策計画)

第11条 法第7条第1項の規定に基づき、坂井市空家等対策計画を策定する。

(空家等対策協議会)

第12条 法第8条第1項の規定に基づき、坂井市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

2 協議会は、次に掲げる事項を協議するものとする。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) 法第22条各項の規定に基づく措置に関する事項
- (3) その他市長が必要と認める事項

3 協議会は、委員15人以内をもって組織する。

4 協議会に会長を置く。

5 前3項に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(関係機関への協力要請)

第13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14条 この条例に定めるもののほか、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1月1日から施行する。

3. 坂井市空家等の適正管理に関する条例施行規則

制定：平成24年12月21日 規則第37号

施行：令和5年12月18日 規則第38号

(趣旨)

第1条 この規則は、空家法の推進に関する特別措置法(平成26年法律127号。)以下「法」という。)及び、坂井市空家等の適正管理に関する条例(平成24年坂井市条例第24号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(情報提供)

第2条 条例第5条の規定による情報の提供は、空家等に関する情報提供書(様式第1号)を市長に提出する方法によるほか、口頭その他適宜の方法により行うことができるものとする。

(実態調査及び立入調査)

第3条 条例第6条に規定する実態調査を実施するときは、原則として外観目視調査及び施錠確認調査により行うものとする。

2 外観目視調査のみで調査の目的を満たせない場合は、法第9条第2項及び条例第7条第1項に規定する立入調査を実施するものとする。

3 法第9条第4項及び条例第7条第2項に規定する身分を示す証明書は、立入調査員証(様式第2号)によるものとする。

(助言又は指導)

第4条 条例第8条の規定による助言又は指導は、空家等の適正管理に関する(助言・指導)書(様式第3号)又は口頭により行うものとする。

(管理不全空家等に対する措置)

第5条 法第13条第1項の規定による指導は、空家等の適正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。

2 法第13条第2項の規定による勧告は、勧告書(様式第4号)により行うものとする。

(特定空家等に対する措置)

第6条 法第9条第2項の規定による報告は、空家等に係る事項に関する報告徴収書(様式第1号の2)により報告を求め、空家等に係る事項に関する報告書(様式第1号の3)により報告させるものとする。

2 法第22条第1項の規定による助言は、原則として口頭により行い、指導は、指導書(様式第3号の3)により行うものとする。

3 法第22条第2項の規定による勧告は、勧告書(様式第4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は、命令書(様式第5号)により行うものとする。

5 法第22条第4項の規定による事前通知は、命令に係る事前の通知書(様式第6号)により行うものとする。

6 法第22条第4項の命令に係る事前の通知に対する意見書(様式第7号)の提出期限は、同項の通知書の交付の日から14日以内とする。

(意見聴取の請求等)

第7条 法第22条第5項の規定による意見の聴取は、公開による意見の聴取請求書(様式第8号)により請求するものとする。

2 法第22条第4項の通知書の交付を受けた者は、代理人を選任し同項又は同条第5項の手続を行うときは、意見書又は意見聴取請求書とともに代理人に手続を委任する旨を記載した書類を市長に提出しなければならない。

3 法第22条第7項の規定による通知は、意見の聴取通知書(様式第9号)により行うものとする。

4 法第22条第7項の規定による公告は、公告(様式第10号)により行うものとする。

(代執行)

第8条 法第22条第9項の規定による代執行（以下「代執行」という。）を行う場合において、次の各号に掲げる書類は、当該各号に定める書式によるものとする。

- (1) 行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の文書 戒告書(様式第11号)
- (2) 行政代執行法第3条第2項の通知 代執行令書(様式第12号)
- (3) 行政代執行法第4条の証票 執行責任者証(様式第13号)

2 法第22条第10項の規定による公告は、公告(様式第14号)により行うものとする。

(代執行費用の徴収)

第9条 法第22条第9項の規定による代執行に要した費用の徴収は、執行後14日以内に代執行費用納付命令書(様式第15号)により、措置に要した費用の額及び納期限を当該所有者等に通知するものとする。

2 前項の納期限は、代執行費用納付命令書の発行日から20日とする。

3 前項の納期限までに納付されない場合は、坂井市債権管理条例(平成26年坂井市条例第23号)に基づき、代執行費用納付督促状(様式第16号)により督促するものとする。

(公示の方法)

第10条 法第22条第13項の規定による公示は、標識(様式第17号)により行うものとし、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則(平成27年総務所発・国土交通省令第1号)に規定するその他の適切な方法は、次のとおりとする。

- (1) 坂井市公告式条例(平成18年坂井市条例第3号第2条第2項の規定する坂井市役所掲示板に掲示する方法)
- (2) インターネットを利用する方法

(軽微な措置)

第11条 条例第9条に規定する軽微な措置は、次に掲げる事由のいずれかに該当するときとする。

- (1) 開放されている窓、門扉等の閉鎖
- (2) 外壁、屋根その他の建築材(飛散のおそれのある部分に限る。)の簡易な養生、打付け又は取外し
- (3) 柵、塀その他の敷地を囲む工作物(破損した部分に限る。)の簡易な養生、打付け又は取外し
- (4) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める措置

(緊急安全措置)

第12条 条例第10条第1項に規定する必要最小限の措置(以下「緊急安全措置」という。)は、次に掲げる方法により行うものとする。

- (1) 危機を知らせる看板等の設置
- (2) 侵入防止策等の設置
- (3) 建物へのネット等による崩落及び飛散防止措置
- (4) 部材の取外しによる落下及び飛散防止措置
- (5) 立木竹へのロープ等による補強
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める措置

(緊急安全措置費用の徴収)

第13条 条例第10条第2項の規定による緊急安全措置に要した費用は、所有者等から徴収するものとする。

る。

2 市長は、緊急安全措置を実施した場合は、当該空家等の所有者等に対し、緊急安全措置実施通知書（様式第 18 号）により、当該措置を実施した旨を通知するものとする。ただし、措置が軽微な場合及び所有者等が確知できない場合にあつては、この限りでない。

（委員）

第 14 条 条例第 12 条に規定する坂井市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)の委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 学識経験者
- (2) 市議会議員
- (3) 関係行政機関の代表者
- (4) その他市長が必要と認める者

2 委員の任期は 2 年とし、再任を妨げない。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。

（会長）

第 15 条 協議会の会長は、委員の互選とする。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

（会議）

第 16 条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、その議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことが出来ない。

3 協議会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

（秘密保持の義務）

第 17 条 協議会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

（協議会の庶務）

第 18 条 協議会の庶務は、総合政策部空家対策室において処理する。

（支援法人）

第 19 条 支援法人に関することは、別に要綱で定める。

（その他）

第 20 条 この規則の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成 25 年 1 月 1 日から施行する。