

第 2 期

越前おおの空家等対策計画

令和 4 年 2 月

福井県大野市

目次

1 空家等対策計画とは	1
1.1 計画策定の背景	1
1.2 計画の目的（法第6条第2項第1号関係）	1
1.3 計画の位置付け	2
1.4 計画期間（法第6条第2項第2号関係）	2
1.5 用語の定義.....	3
2 空家等を取り巻く現状と課題	4
2.1 人口と世帯数、住宅の状況	4
2.1.1 人口と世帯数の状況.....	4
2.1.2 高齢者のいる世帯と居住の状況.....	5
2.1.3 世帯数と持ち家の状況.....	6
2.1.4 住宅の状況	7
2.2 大野市空家等実態把握調査（法第6条第2項第3号関係）	8
2.2.1 現地調査の結果	8
2.2.2 所有者等へのアンケート調査の結果	10
2.3 空き家に関する地区別意見交換会での意見	13
2.4 空き家になる背景と行く末	16
2.5 空家等を取り巻く課題	17
3 空家等対策の基本的な方針	18
3.1 基本理念と取組方針（法第6条第2項第1号関係）	18
3.1.1 基本理念	18
3.1.2 取組方針	19
3.2 各主体の役割	21
3.2.1 所有者等の役割	21
3.2.2 地域の役割	21
3.2.3 行政の役割	22
3.2.4 専門家等の役割	22
3.3 計画の対象（法第6条第2項第1号関係）	23
3.3.1 対象とする空家等の種類	23
3.3.2 対象とする範囲	23
<参考> 「空き家」とは？	23
4 空家等への対策	24
4.1 空家等対策の全体像	24
4.2 空家等の調査・把握（法第6条第2項第3号関係）	26
4.2.1 空家等の調査.....	26

4.2.2	所有者等の把握	26
4.2.3	空家等情報の管理	26
4.3	空き家に備えるための施策（法第6条第2項第4号関係）	27
4.3.1	市民等への情報提供	27
4.3.2	地域における啓発活動	27
4.3.3	相談・支援体制の構築	27
4.4	適切な管理を促すための施策（法第6条第2項第4号関係）	28
4.4.1	管理を支援する情報の集約と提供	28
4.4.2	管理の促進（助成制度）	28
4.4.3	管理サービスの提供	28
4.5	家のサイクルをまわすための施策（法第6条第2項第5号関係）	29
4.5.1	活用希望者のニーズの把握	29
4.5.2	所有者等の活用意向の把握	29
4.5.3	空き家情報の発信	29
4.5.4	利活用の促進（助成制度）	30
4.5.5	公共等による利活用	30
4.5.6	連携体制の構築	30
4.6	適切な管理が行われていない空家等への対処	32
4.6.1	所有者等への情報提供・助言	32
4.6.2	周囲への被害予防	32
4.6.3	除却の促進（助成制度）	32
4.7	特定空家等への対処（法第6条第2項第6号関係）	33
4.7.1	特定空家等の判断基準と認定	33
4.7.2	特定空家等への措置	33
4.8	実施主体の全体像	35
5	推進体制と評価	36
5.1	実施体制（法第6条第2項第8号関係）	36
5.1.1	法に基づく協議会の設置	36
5.1.2	市の実施体制	36
5.1.3	専門家等との連携	36
5.2	相談窓口（法第6条第2項第7号関係）	37
5.2.1	市の相談窓口	37
5.2.2	専門家等の無料相談	37
5.3	進捗管理と評価・検証（法第6条第2項第9号関係）	38
5.3.1	目標指標	38
5.3.2	進捗管理	38

1 空家等対策計画とは

1.1 計画策定の背景

近年の少子化による人口減少に加え、核家族化や建物の老朽化などにより、居住やその他の使用がされていない空家等が全国的に増加しています。特に、適切な管理が行われていない空家等は、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼし、社会問題の一つになっています。

このため、大野市は平成 25 年 4 月に「大野市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、空家等対策に取り組んできました。また同時期には、全国の 400 を超える自治体が、同様の条例を制定し独自に対策を進めてきました。

このような地域の実情等を踏まえ、国は平成 27 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。）」を全面施行し、国による基本指針の策定や市町村による空家等対策計画の作成などを定めました。

法の施行を受け、大野市は平成 29 年 3 月に「越前おおの空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定するとともに、前述の条例を「大野市空家等対策の推進に関する条例（以下「条例」という。）」に全部改正し、法に基づく対策を進めています。

計画策定の後、これまでに空家等の流通や危険な空家等の除却が促進されるなどの一定の成果が得られました。しかしながら、大野市の人口の見通しから引き続き空家等が増加することは明らかであり、地域課題の一つとしての空き家の存在感は年を追うごとに高まっています。

そこで大野市は、令和 4 年度からはじまる第 2 期の計画を策定することとしました。計画策定にあたっては、5 年ぶりに空家等実態把握調査を行うなどし、現状の把握と課題を整理するとともに、「越前おおの空家等対策計画策定協議会」を組織し、ご意見をいただきながら進めてきました。

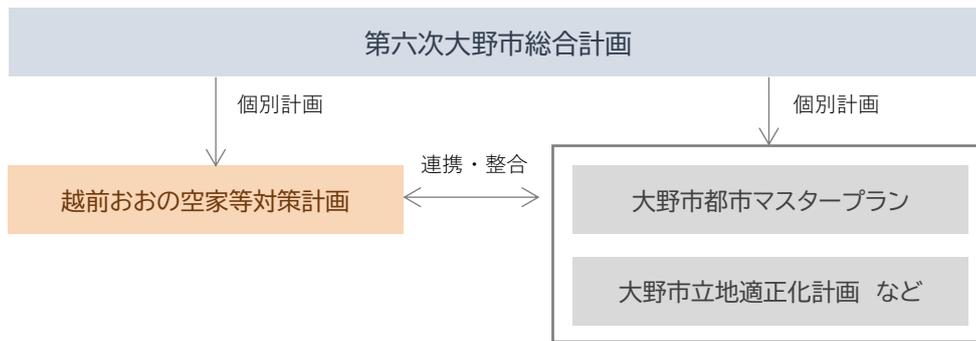
1.2 計画の目的（法第 6 条第 2 項第 1 号関係）

この計画は、法第 6 条に基づく空家等対策計画として、大野市における空家等対策の基本的な方針を示すことにより、空家等の増加の抑止及び適切な管理の促進による生活環境の保全はもとより、空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進による地域の活性化を図ることを目的とします。

また、この目的に向けた一連の取り組みを通じて、SDGs が掲げる持続可能な開発目標の No.11「住み続けられるまちづくりを」の達成に貢献し、持続可能なまちの実現を目指します。

1.3 計画の位置付け

本計画は、大野市におけるまちづくりの目標と方向性を明示した最上位計画である「第六次大野市総合計画」のもと、都市計画の目標や新しい時代に対応した市民生活を支えることができる都市と地域づくりの方針を示した「大野市都市マスタープラン」などの関連する計画との整合・連携を図ります。



【図 1-1】 計画の位置付け

1.4 計画期間 (法第6条第2項第2号関係)

令和4年度から令和8年度までの5年間とします。ただし、計画期間中であっても必要に応じて見直しを検討します。

	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度
第六次大野市総合計画	計画期間 R3年度～R12年度				
第2期 越前おおの空家等対策計画	計画期間 R4年度～R8年度				
大野市都市マスタープラン	計画期間 H23年度～R12年度(R4年度改訂予定)				

【図 1-2】 主な計画の期間

1.5 用語の定義

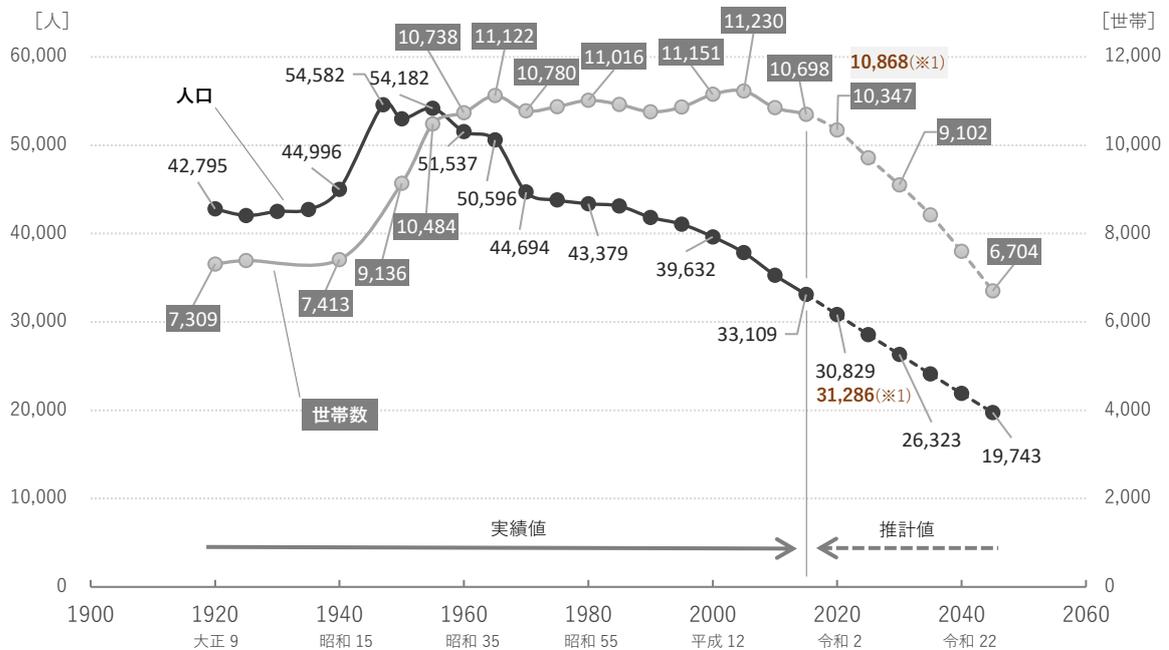
本計画中の用語については、以下のとおりとします。

用語	本計画中の定義
空家等	建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。 （法第2条第1項に規定）
空き家	建築物で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をいいます。本計画では、従前が主に住家を指す場合に「空き家」を使用しています。
特定空家等	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家等をいいます。 （法第2条第2項に規定）
所有者等	空家等の所有者又は管理者をいいます。 （法第3条に規定）
市民等	市内に居住する者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います。 （条例第2条第1号に規定）
空き家予備軍	近い将来、空き家となる可能性が高い住家の居住者をいいます。具体的には、住家に暮らす高齢者のみの世帯などを指します。
専門家等	事業者等に加え、空家等の対策や解決に関わる団体や市民等、学術機関などのすべてのものの総称をいいます。
事業者等	市の区域内において、法律、建築、不動産、福祉その他の空家等の管理及び活用に関する事業を行う者をいいます。 （条例第2条第2号に規定）

2 空家等を取り巻く現状と課題

2.1 人口と世帯数、住宅の状況

2.1.1 人口と世帯数の状況



注記 | 大正 9 年(1920 年)～平成 27 年(2015 年)は、人口と世帯数ともに国勢調査の実績値で、平成 17 年(2005 年)までは合併前の大野市域分と旧和泉村域分を合計したもの。ただし、昭和 5 年(1930 年)、10 年(1935 年)、22 年(1947 年)年の大野市分の世帯数と大正 9 年(1920 年)～昭和 25 年(1950 年)の旧和泉村分の世帯数は、国勢調査の実績値が無いため反映されていない。
平成 27 年(2015 年)より後は、人口は「国立社会保障・人口問題研究所」のデータによる推計値、世帯数は国土交通省国土技術政策総合研究所の「将来人口・世帯予測プログラム」により推計し補正（世帯数を国勢調査の結果に修正）したもの。
※1：令和 2 年(2020 年)の国勢調査の結果（都合上、分けて記載）

資料 | 防災防犯課

【図 2-1】 人口と世帯数の推移と見通し

- 令和 2 年(2020 年)国勢調査によると、大野市の人口は 31,286 人、世帯数は 10,868 世帯(うち一般世帯 10,689 世帯、施設等の世帯 179 世帯)となっています。
- 令和 2 年国勢調査の結果は考慮されていませんが、国立社会保障・人口問題研究所によると、令和 27 年(2045 年)に人口が 19,743 人まで減少すると推計されています。
- 同様に令和 2 年国勢調査の結果を考慮していませんが、市防災防犯課が独自に試算した推計では、令和 27 年に世帯数が 6,704 世帯まで減少する可能性があります。
- 人口減少に伴う空き家の増加は明らかで、令和 2 年から令和 27 年までの 25 年間に、約 4,000 件(=世帯数の減少分)が空き家となる可能性があります。
これは、現在の町内や集落を形成する家の 3～4 割が空き家になるイメージです。

2.1.2 高齢者のいる世帯と居住の状況

【表 2-2】 高齢者のいる世帯の推移

(単位：世帯)

区分	昭和 60	平成 2	平成 7	平成 12	平成 17	平成 22	平成 27	令和 2
総世帯 (一般世帯) (※1)	10,853	10,723	10,833	11,113	11,187	10,813	10,652	10,689
高齢者のいる 世帯 (※2)	4,489 (41.4%)	5,028 (46.9%)	5,776 (53.3%)	6,356 (57.2%)	6,636 (59.3%)	6,764 (62.6%)	6,967 (65.4%)	6,922 (64.8%)
高齢単身世帯 (※3)	327 (3.0%) (7.3%)	472 (4.4%) (9.4%)	575 (5.3%) (10.0%)	728 (6.6%) (11.5%)	839 (7.5%) (12.6%)	986 (9.1%) (14.6%)	1,181 (11.1%) (17.0%)	1,280 (12.0%) (18.5%)
高齢夫婦世帯 (※4)	444 (4.1%) (9.9%)	576 (5.4%) (11.5%)	807 (7.4%) (14.0%)	1,070 (9.6%) (16.8%)	1,231 (11.0%) (18.6%)	1,261 (11.7%) (18.6%)	1,506 (14.1%) (21.6%)	1,623 (15.2%) (23.4%)
同居世帯	3,718 (34.3%) (82.8%)	3,980 (37.1%) (79.1%)	4,394 (40.6%) (76.0%)	4,558 (41.0%) (71.7%)	4,566 (40.8%) (68.8%)	4,517 (41.8%) (66.8%)	4,280 (40.2%) (61.4%)	4,019 (37.6%) (58.1%)

注記 | ※1：施設などの入所世帯を除く一般世帯 ※2：65歳以上の親族がいる一般世帯 ※3：65歳以上の一人暮らし高齢者世帯
 ※4：夫婦のいずれか又は両方が65歳以上である世帯 中段：総世帯に対する割合 下段：高齢者のいる世帯に対する割合
 昭和60年～平成17年は旧和泉村を含む。

資料 | 国勢調査

○ 65歳以上の高齢者のいる世帯数は、平成27年をピークに緩やかに減少に転じていると見られますが、高齢単身世帯と高齢夫婦世帯は引き続き増加しており、令和2年は延べ2,903世帯で、総世帯数の27.2%を占めています。

【表 2-3】 高齢者のいる世帯の居住の状況

(単位：世帯)

令和 2 年	持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅	間借り	その他	合計
総世帯(一般世帯)	9,176 (85.9%)	141 (1.3%)	715 (6.7%)	120 (1.1%)	76 (0.7%)	461 (4.3%)	10,689
高齢者のいる 世帯	6,642 (96.0%)	44 (0.6%)	170 (2.5%)	14 (0.2%)	25 (0.36%)	27 (0.39%)	6,922
高齢単身世帯	1,116 (87.2%)	32 (2.5%)	100 (7.8%)	1 (0.1%)	13 (1.0%)	18 (1.4%)	1,280
高齢夫婦世帯	1,570 (96.7%)	7 (0.4%)	32 (2.0%)	6 (0.4%)	5 (0.3%)	3 (0.2%)	1,623

注記 | パーセントは合計に占める割合

資料 | 国勢調査

○ 高齢者のいる世帯の居住の状況を見ると、高齢単身世帯の87.2%、高齢夫婦世帯の96.7%が「持ち家」に居住していることがわかります。

2.1.3 世帯数と持ち家の状況

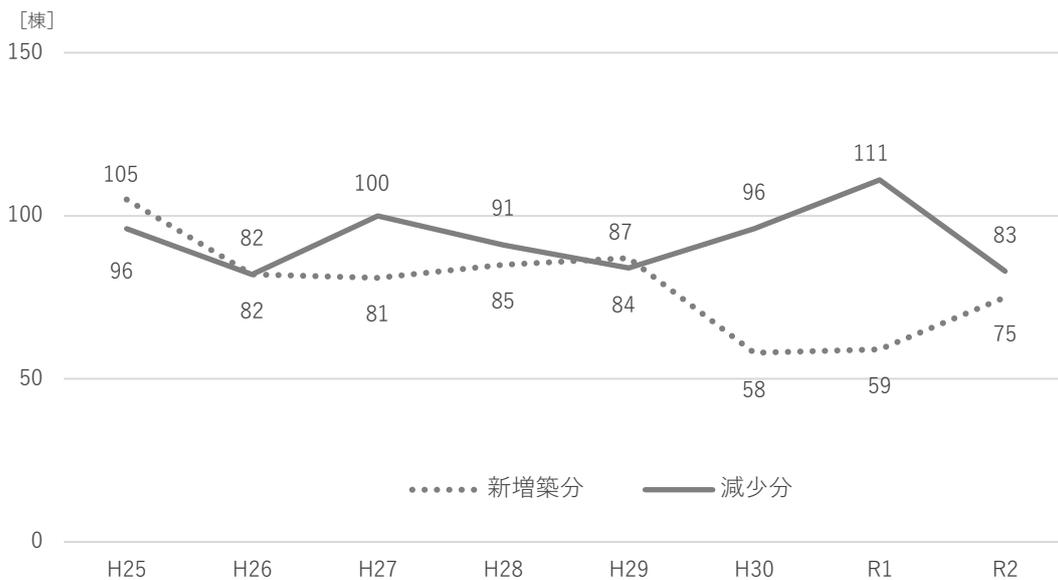
【表 2-4】 総世帯(一般世帯)と居住の状況の推移

(単位：世帯)

調査年	持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅	間借り	その他	合計
平成 17 年	9,645	253	736	204	48	301	11,187
平成 22 年	9,581	179	714	102	43	194	10,813
平成 27 年 (a)	9,425	142	754	90	62	179	10,652
令和 2 年 (b)	9,176	141	715	120	76	461	10,689
差引 (b-a)	△249	△1	△39	30	14	282	37

資料 | 国勢調査

- 令和 2 年国勢調査によると、総世帯数（一般世帯）は 10,689 世帯で、平成 27 年の 10,652 世帯に比べて 37 世帯増加しています。
- しかしながら、「持ち家」世帯は 249 件減少しており、持ち家世帯の減少は平成 17 年から続いていることがわかります。



注記 | 「新增築分」とは、当年中に課税対象として新たに登録した家屋、「減少分」とは、すべて解体した家屋で「増築部分」ではないもの。いずれも国や自治体、社会福祉施設、宗教団体などの非課税物件を除く。

資料 | 防災防犯課

【図 2-5】 木造家屋の新增築と減少(解体)棟数の推移

- 税務課が把握する木造家屋の新增築と減少（解体）棟数の推移を見ると、毎年約 90 棟のペースで、家が解体されていることがわかります。
- 近年、新增築棟数は減少（解体）棟数に比べて少ない傾向にあります。このことは、国勢調査の持ち家世帯の減少と整合がとれていると言えます。

2.1.4 住宅の状況

【表 2-6】 住宅総数と空き家数などの推移

(単位：戸)

項目	平成 10	平成 15	平成 20	平成 25	平成 30
住宅総数 (a)	11,310	11,620	12,040	10,700	11,710
空き家 (b)	760	1,020	1,260	840	1,390
空き家率 (b/a)	(6.7%)	(8.8%)	(10.5%)	(7.9%)	(11.9%)
空き家(その他) (※1) (c)	—	—	690	570	1,080
	(※2)				
住宅総数に占める 空き家(その他)の割合 (c/a)	—	—	(5.7%)	(5.3%)	(9.2%)
空き家に占める 空き家(その他)の割合 (c/b)	—	—	(54.8%)	(67.9%)	(77.7%)

注記 | ※1：「空き家(その他)」とは、「空き家」のうち、別荘や賃貸用、売却用などのいずれにも該当しないもの。

※2：平成 10 年及び平成 15 年は、「空き家(その他)」の項目はありません。

資料 | 住宅・土地統計調査

- 住宅・土地統計調査によると、平成 30 年の住宅総数は 11,710 戸、空き家数は 1,390 戸、空き家率は 11.9%となっています。空き家率は、平成 25 年は減少しているものの増加傾向にあると言えます。
- 空き家のうち「空き家(その他)」は、平成 30 年に 1,080 戸と空き家の 77.7%を占めています。「空き家(その他)」は、別荘、賃貸用、売却用などの目的を持たない住宅で、この増加は注意が必要です。

2.2 大野市空家等実態把握調査（法第6条第2項第3号関係）

令和3年度に本計画の策定にあわせて5年ぶり（前回は平成28年度）に市内全域を対象とした「大野市空家等実態把握調査」を実施しました。

調査の内容は、調査員が空家等と思われる建物に対して外観などから調査する「現地調査」と、現地調査の結果、空家等である可能性が高いと判断された建物の所有者等に対して空家等の実態や意向などを聞く「所有者等へのアンケート調査」の2種類です。

2.2.1 現地調査の結果

【表 2-7】 地区別の空家等の件数と空き家率

地区名	空家等			調査数
	(a)	世帯数 (b)	空き家率 (a/(a+b))	
大野地区	298	5,140	5.5%	570
下庄地区	128	2,898	4.2%	218
乾側地区	20	326	5.8%	27
小山地区	20	666	2.9%	39
上庄地区	83	1,104	7.0%	128
富田地区	65	908	6.7%	97
阪谷地区	91	425	17.6%	124
五箇地区	34	22	60.7%	38
和泉地区	55	229	19.4%	65
合計	794	11,718	6.3%	1,306

注記 | 世帯数は住民基本台帳（令和3年9月1日）による。

空家等の件数は、現地調査の結果から所有者等へのアンケート調査の結果、空家等に該当しないと判断されたものを除いたもの。

【表 2-8】 地区別の空家等件数と空き家率の前回調査との比較

地区名	R3		H28		差引(R3-H28)	
	空家等	空き家率	空家等	空き家率	空家等	増減率
大野地区	298	5.5%	238	4.4%	60	125%
下庄地区	128	4.2%	82	2.8%	46	156%
乾側地区	20	5.8%	13	3.7%	7	154%
小山地区	20	2.9%	12	1.9%	8	167%
上庄地区	83	7.0%	35	3.1%	48	237%
富田地区	65	6.7%	49	5.1%	16	133%
阪谷地区	91	17.6%	39	7.9%	52	233%
五箇地区	34	60.7%	23	42.6%	11	148%
和泉地区	55	19.4%	37	14.0%	18	149%
合計	794	6.3%	528	4.3%	266	150%

○ 空家等は市内に794件あるとされ、前回に比べて約1.5倍増加しています。地区別では世帯数の多い大野地区が最も多く、阪谷地区や上庄地区で特に増加しています。

【表 2-9】 大野市空家等実態把握調査 総合評価

総合評価(※)	建物の状況	件数	割合
非常に良い	主要項目及び付帯項目において損傷などが確認されない状況(全項目で良い状況)	217 件 (12 件)	27.3% (2.3%)
一部 手入れが必要	主要項目及び付帯項目において一部損傷などが1項目以上確認されている状況	414 件 (392 件)	52.1% (74.2%)
全体的に 手入れが必要	主要項目において、著しい損壊などが1項目確認され、かつ、そのほかに主要項目及び付帯項目において一部損傷などが1項目以上確認されている状況	82 件 (56 件)	10.3% (10.6%)
非常に悪い	主要項目において、著しい損壊などが2項目以上確認されている状況	81 件 (68 件)	10.2% (12.9%)
合計		794 件 (528 件)	100% (100%)

注記 | 下段() : 平成 28 年度の結果

※総合評価は、建物の損傷状況に基づき設定している。評価にあたっては、以下で定義している。

- ・主要項目：建物全体の傾斜や外的要因から建物を守るための主要部である屋根、外壁やその他の部位(基礎などの主要構造部に損傷が見られた場合)に関する項目。著しい損壊等の場合、修繕が大規模になると想定される。
- ・付帯項目：主要項目以外の項目のうち、ガスボンベの有無、建築物の外観を除く項目。
建築物の外観は、屋根や外壁等に著しい問題が生じた場合に“著しく不調和”となり、問題箇所を修繕すると同時に外観も改善されるため、評価項目から除いている。

- 「非常に良い」と「一部手入れが必要」が合わせて 631 件で約 8 割を占めています。これらは建物の状態としては利活用が可能な空き家と考えられ、今後の所有者等の意向次第と言えます。
- 「全体的に手入れが必要」と「非常に悪い」の件数は、ともに前回に比べて増加(全体に占める割合は概ね同じ)しており、引き続き、注意が必要です。

2.2.2 所有者等へのアンケート調査の結果

【表 2-10】 対象件数や回収率などの前回調査との比較

項目	R3		H28	
	件数	備考	件数	備考
空家等数（現地調査判定結果）	827		528	
うち特定できた所有者数	752		473	
うちアンケート送付数	679	回収率	448	回収率
うち回答数	295	43.4%	246	54.9%

- アンケートの回収率が前回に比べて 11.5 ポイント低下しています。設問数や回答期間は概ね同様だったことから、低下した原因が気になります。

【表 2-11】 所有者等と空家等との関係

この建物とあなたとの関係や状態として最も近いものはどれですか(1つに○)	回答数	割合
1 自らの意思で、別荘やセカンドハウスとして使用している建物	25	9.4%
2 自らの意思で、倉庫や物置として使用している建物	32	12.0%
3 今後、自ら活用する予定があり所有する建物(退院後の住家を含む)	28	10.5%
4 相続や家主の不在など必要に迫られて、所有又は管理等している建物	53	19.9%
5 今後、使用する可能性が低く、不要となっている(なりそうな)建物	113	42.5%
6 入居者や買い手が見つからない建物(貸家・売買物件)	28	10.5%

注記 | 割合は、対象となる回答者数の合計 266 人を分母として算出。実際の調査では、4～6 を選択した者に対して以降の設問を回答させ、1～3 を選択した者についてはここでアンケートを終了とした（空家等に当たらないため）。

- 「不要となっている(なりそうな)建物」が 42.5%と著しく多く、次いで、「必要に迫られて所有等している建物」が 19.9%と続きます。

【表 2-12】 空き家になった理由の前回調査との比較

空き家になった理由は何ですか(1つに○)	R3		H28	
	回答数	割合	回答数	割合
家主の死亡後、使用する予定がないため	78	42.2%	26	30.6%
家主が施設に入所等しているため	38	20.5%	15	17.6%
転居したため(転勤などの長期不在を含む)	28	15.1%	11	12.9%
借り手や買い手がないため	25	13.5%	25	29.4%
その他	15	8.1%	11	12.9%

注記 | 両年度とも複数回答あり。割合の分母は対象となる回答者数の合計で、令和 3 年度は 185 人、平成 28 年度は 85 人として算出。

- 「家主の死亡後、使用する予定がないため」が 78 件、42.2%と最も多いです。前回に比べて割合も増加しており、高齢者のみの世帯の増加をうかがい知ることができます。

【表 2-13】 空き家の管理で困っていることの前回調査との比較

管理に関して、困っていることはありますか (当てはまるものすべてに○)	R3		H28	
	回答数	割合	回答数	割合
雪囲い、屋根雪下ろし、除雪	149	80.5%	39	45.9%
庭木や雑草の繁茂	121	65.4%	34	40.0%
家財の処分	87	47.0%	28	32.9%
遠方にいるため通うのが大変	76	41.1%	31	36.5%
管理費(修繕や税金)がかさむ	67	36.2%	25	29.4%
身体的・年齢的に管理が大変	62	33.5%	19	22.4%
管理を頼む相手が見つからない	22	11.9%	8	9.4%
近隣から苦情を受ける	15	8.1%	4	4.7%
その他	3	1.6%	5	5.9%
困っていない	6	3.2%	5	5.9%

注記 | 割合の分母は対象となる回答者数の合計で、令和3年度は185人、平成28年度は85人として算出。

- 管理に関する雪への備えについて約8割の方が困っていると回答しています。次いで、草木の管理、家財の処分と続きます。
- 前回と比較して回答の傾向は同じですが、選択肢あたりの回答数（困っていると選択した数）は総じて増えており、管理を負担に感じる人が増えていると考えられます。

【表 2-14】 空き家の今後の意向に関する前回調査との比較

今後、空き家をどのようにしたいとお考えですか (当てはまるものすべてに○)	R3		H28	
	回答数	割合	回答数	割合
解体したい	94	50.8%	35	41.2%
売りたい	80	43.2%	27	31.8%
貸したい	39	21.1%	27	31.8%
どうしたらいいのかわからない	39	21.1%	8	9.4%
空き家のままにしておきたい	13	7.0%	8	9.4%
子や孫に任せたい	10	5.4%	2	2.4%
考えていない	9	4.9%	—	—
自分又は家族が使用したい	6	3.2%	3	3.5%
その他	11	5.9%	2	2.4%

注記 | 割合の分母は対象となる回答者数の合計で、令和3年度は185人、平成28年度は85人として算出。

- 前回と同様、「解体したい」が最も多いです。前回同数だった「売りたい(27件)」と「貸したい(27件)」は、今回は「売りたい(80件)」、「貸したい(39件)」と、約2倍「売りたい」が多いです。
- 「どうしたらいいのかわからない」という回答が39件、21.1%あり、必要な情報を届ける必要があります。

【表 2-15】 空き家の今後の意向に対する課題の前回調査との比較

前問(今後の意向)で選択した内容について、困っていることや心配事がありますか(当てはまるものすべてに○)	R3		H28	
	回答数	割合	回答数	割合
解体費用の支出が困難	90	48.6%	35	41.2%
処分する家財の量が多い	86	46.5%	17	20.0%
傷みがあり、修繕が必要	76	41.1%	15	17.6%
賃貸や売却の相手が見つからない	75	40.5%	33	38.8%
水回りの設備が古い	57	30.8%	15	17.6%
解体により土地の税金が高くなる	54	29.2%	15	17.6%
家財の処分方法がわからない	45	24.3%	7	8.2%
建物に耐震性がない	43	23.2%	12	14.1%
賃貸や売却で近所に迷惑をかけないか心配	24	13.0%	3	3.5%
遺産分割協議や相続登記の手続き	21	11.4%	3	3.5%
愛着があり手放せない	19	10.3%	5	5.9%
家族や相続人との話し合いが必要	17	9.2%	3	3.5%
借地であり地主との話し合いが必要	12	6.5%	6	7.1%
その他	16	8.6%	4	4.7%
困っていない	7	3.8%	6	7.1%

注記 | 割合の分母は対象となる回答者数の合計で、令和3年度は185人、平成28年度は85人として算出。

令和3年度は、設問を「建物」と「お金や人」に関することの2つに分けたため、「その他」及び「困っていない」の選択肢がいずれにも計上されており結果を調整（「困っていない」は、2つの設問のいずれもで「困っていない」を選択した者の数を計上、「その他」は、2つの設問でいずれも「その他」を選択した者を1人として処理）。

- 今後空き家をどのようにしたいか、という意向に対する課題を聞いているため、選択肢が解体から修繕まで多岐にわたりますが、課題の傾向を掴むことができます。課題として多いものは、解体費用、修繕、家財処分、土地の税金など「お金」に関わるもので、少ないものは「人」に関わるものと言えます。

【表 2-16】 空き家情報バンクの認知度と意向の前回調査との比較

空き家情報バンク制度をご存知ですか (1つに○)	R3		H28	
	回答数	割合	回答数	割合
知っていた	68	36.8%	26	30.6%
知らなかった	111	60.0%	51	60.0%
無回答	6	3.2%	8	9.4%
空き家情報バンクへの登録について、どのようにお考えですか (1つに○)				
登録したい(関心がある)	99	53.5%	26	30.6%
登録しない(関心がない)	57	30.8%	18	21.2%
わからない	—	—	27	31.8%
無回答もしくは登録済	29	15.7%	14	16.5%

注記 | 割合の分母は対象となる回答者数の合計で、令和3年度は185人、平成28年度は85人として算出。

- 空き家情報バンクに「登録したい(関心がある)」方が99人います。

2.3 空き家に関する地区別意見交換会での意見

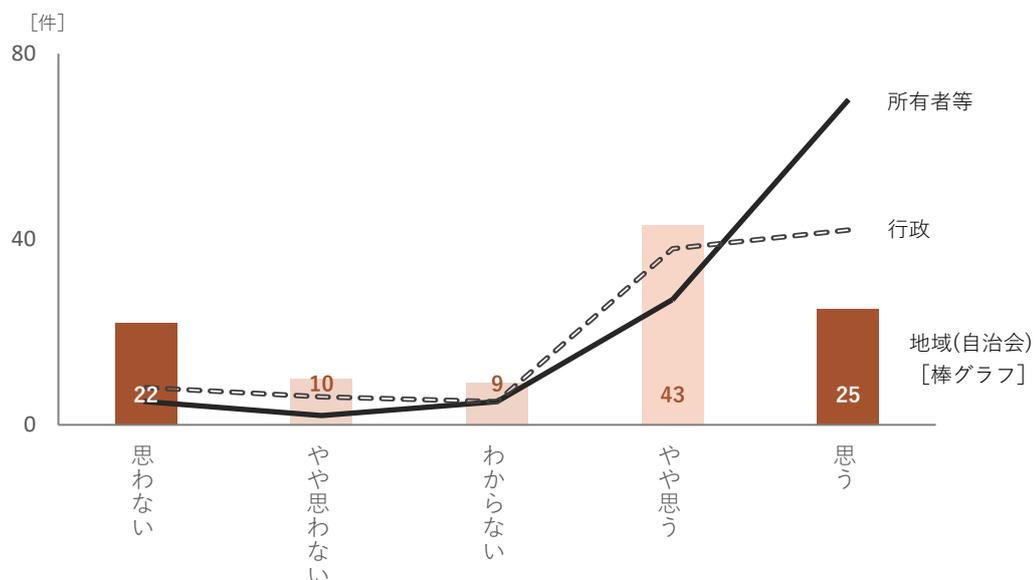
令和3年9月から10月にかけて各公民館（五箇地区は富田地区と合同）を会場に、空き家をテーマの一つとして、まちづくりに関する地区別意見交換会を開催しました。

意見交換会の参加者数は延べ145名で、各地区住民の意見としては参加者数が十分とは言えないものの、区長をはじめ地区のリーダー層の意見を聞くことができました。

意見交換会では、簡単なアンケートを交えながら、空き家に対する自治会などの共助による関わりをテーマに意見を交わしました。主な結果は以下のとおりです。

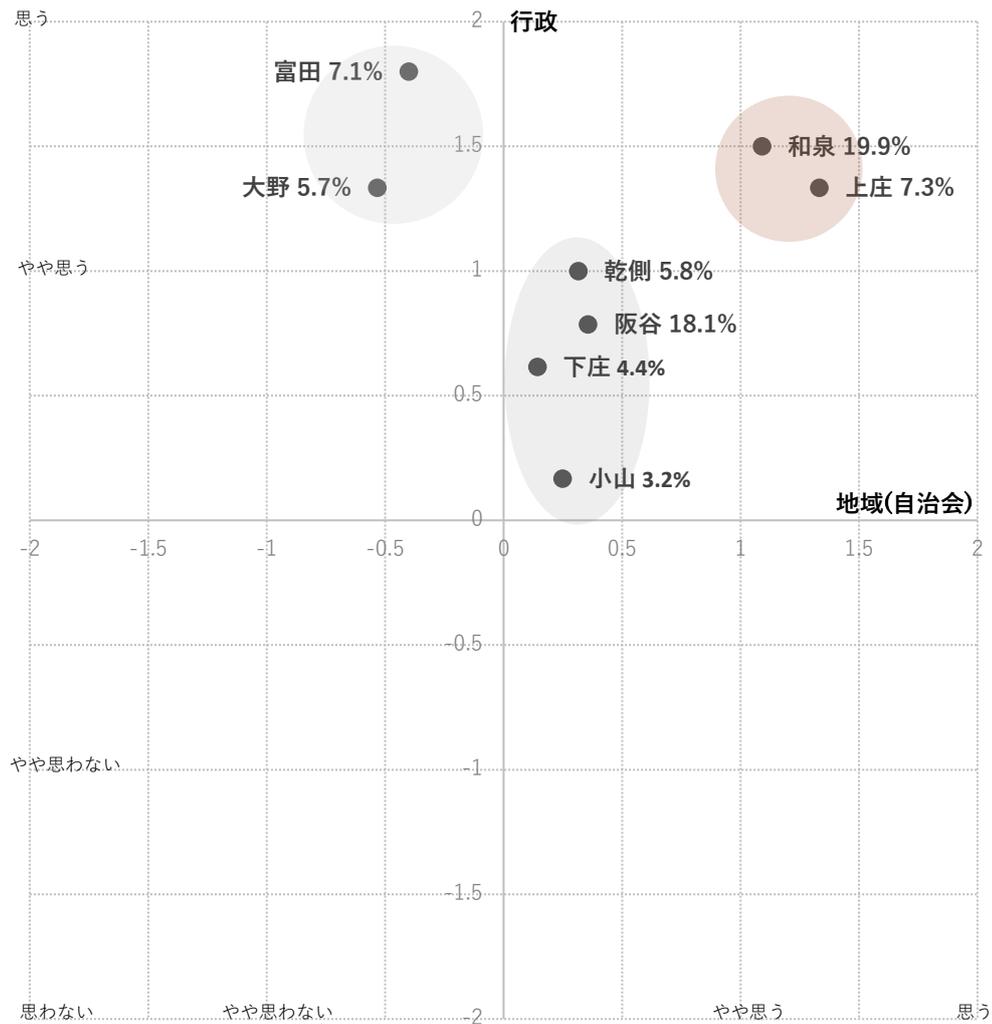
【表 2-17】 空き家に対する所有者等、地域(自治会)、行政の関わりに対する参加者の考え

空き家のことについて、 あなたの考えを教えてください (最も近い選択肢に○)	思わない	やや思わない	わからない	やや思う	思う	合計
空き家の解決は、所有者自身で行うべき（自助）	5 (4.6%)	2 (1.8%)	5 (4.6%)	27 (24.8%)	70 (64.2%)	109
空き家の解決に、自治会が関わるべき（共助）	22 (20.2%)	10 (9.2%)	9 (8.3%)	43 (39.4%)	25 (22.9%)	109
空き家の解決に、行政が関わるべき（公助）	8 (8.1%)	6 (6.1%)	5 (5.1%)	38 (38.4%)	42 (42.4%)	99



【図 2-18】 空き家に対する所有者等、地域(自治会)、行政の関わりに対する考え

2 空家等を取り巻く現状と課題



注記 | 各項目を数値化し集計 (思わない-2点/やや思わない-1点/わからない0点/やや思う1点/思う2点)
地区名の横にあるパーセントは空き家率

【図 2-19】 地域別の地域(自治会)と行政の関わり度合いの散布図

- 空き家に対する地域(自治会)の関わりについて、「思う(25件)」、「思わない(22件)」の両端が拮抗し意見が分かれています。これら結果から地域(自治会)における空き家との向き合い方については、区長ら個々人の考え方によるところが大きいと考えられます。【表 2-17、図 2-18 関係】
- 地域によっても地域(自治会)や行政の関わりについて、違いが見られました。傾向を大まかにグループ分けすると3つに分類でき、上庄地区と既に自治会として空き家対策に取り組んでいる和泉地区は、地域(自治会)の関わりが強いと言えます。【図 2-19 関係】

【表 2-20】 自治会がすべきと思う空家等対策の取り組み

自治会で、すべきと思う取り組みがあれば教えてください (複数選択可)	回答数	割合
自治会で空き家所有者等の連絡簿を備える	54	79.4%
空き家に備え自治会内で「約束事」をつくっておく	36	52.9%
自治会で空き家に関する講座を開く	25	36.8%
空き家の所有者から区費などを徴収する	22	32.4%
自治会で空き家を管理・活用する	15	22.1%
その他	2	2.9%

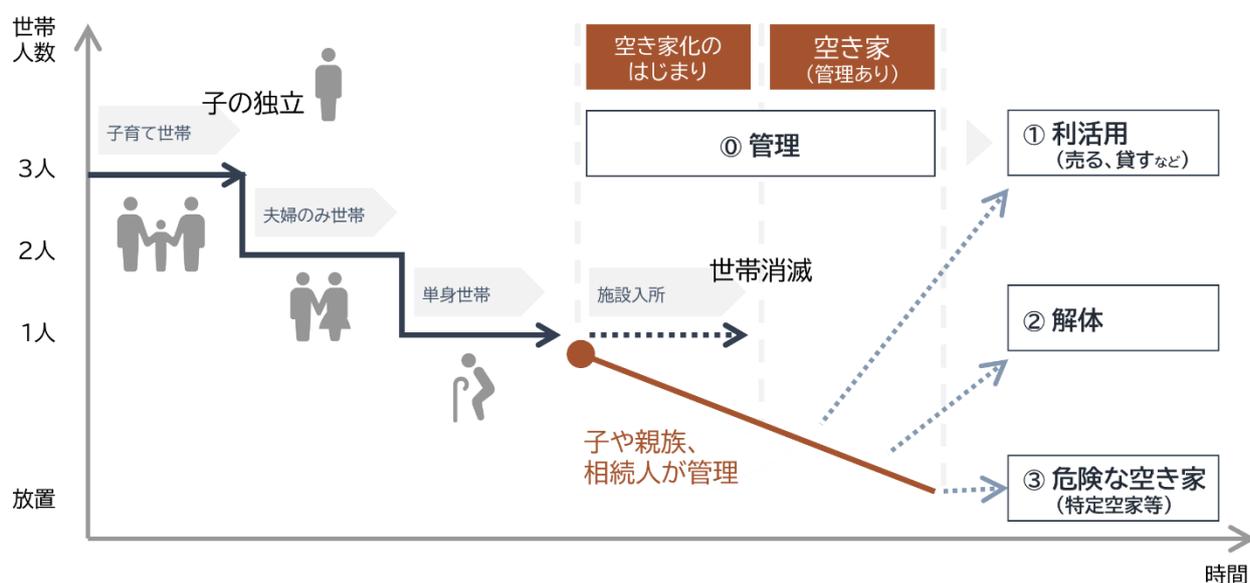
注記 | 「空き家の解決に、自治会が関わるべき(共助)」という設問に対して「思う・やや思う」を選択した 68 名を対象

- 対象者の約8割が、自治会において所有者等の連絡簿を備えるべきと回答されました。
- 連絡簿に次いで多かったのが、自治会内における「約束事」で過半数を超える回答がありました。約束事とは空き家となった後の取り扱いなどについて、自治会内で予め約束事(ルール)を定めておくというものです。
- 意見交換では、区長の負担が増えるといった意見や自治会単独で約束事をつくるのは難しく、それを運用をする際に住民に聞けない(空き家となりそうな住民に対し、家や土地の行く末について聞くことは失礼)といった意見がありました。
そのほか、「所有者の特定は市役所の仕事ではないか」という意見があり、市では電話番号は調べられないことをお伝えし、地域コミュニティを生かして連絡先の把握に努めていただけるよう依頼しました。

2.4 空き家になる背景と行く末

大野市における空き家になる背景の多くは、少子化はもとより子ら世代の流出や核家族化により起こっています。ここで、夫婦と子ども一人の家庭の住家が空き家になる流れと空き家となった後の行く末について、イメージ図を以下にまとめます。

ポイントは、空き家化がはじまると必ず管理をしなければならないこと、空き家の行く末は利活用（売る、貸すなど）するか解体するかしかないことです。仮に、放置し危険な空き家になると、公衆衛生の悪化や倒壊の恐れなどにより地域が迷惑を受けることになります。



【図 2-21】 空き家になる背景と行く末のイメージ

- 高齢となった親が施設などに入所した時から、空き家化がはじまります。同時に、子や親族などが家の管理をしていくこととなります。

【事例】「親が家で訪問介護を受けていたときにはホームヘルパーさんから家のようすを聞くことができたが、施設に入所してからは家のようすが全くわからなくなり困った」（遠方に住む子からの相談）

- 空き家の行く末は、（相続人などの所有者等が住まない場合）「利活用（売る、貸すなど）」、「解体」、そして放置されて至る危険な空き家です。所有者等による利活用や解体への決断が遅くなればなるほど、管理の期間が長くなります。
- 空き家となった後の早期の決断を促すには、近い将来、空き家となる可能性が高い高齢世帯などの空き家予備軍への事前のアプローチが求められます。空き家予備軍は、子や親族と十分に話し合い、予め家の行く末・方針を固めておくことが大切です。

2.5 空家等を取り巻く課題

人口や世帯数などの統計データ、空家等実態把握調査による現状や所有者等の意向、地区別意見交換会における意見、その他日頃から市に寄せられる空き家に関する相談の内容を踏まえると、大野市の空家等を取り巻く課題は、以下のとおりです。

課題1 空き家化の未然防止と空き家となった後の早期決断が必要

今後も空き家は増加する見込みです。家や土地に対する所有者等や市民等の理解を深め、空き家化の未然防止と空き家となった後の早期決断を促す必要があります。その際、高齢世帯などの空き家予備軍へのアプローチだけでなく、子や親族を含めたアプローチが求められます。

課題2 自治会をはじめ地域における空家等への対策が必要

管理不全な空家等により最も迷惑を受けるのは地域住民です。地域によっては自治会の持つコミュニティへの影響力は大きいことから、自治会をはじめ地域における空き家化に備える取り組みや講座などの啓発活動が求められます。

課題3 空き家の利活用・流動化の促進が必要

空き家を手放したい、売りたい・貸したいという所有者等のニーズが高まっているとともに、コロナ禍により都会から地方への移住の動きも活性化しています。持続可能な地域づくりに向けて、空き家の利活用・流動化を促す必要があります。

課題4 空き家の課題解決を図るためには専門家等との連携強化が必要

空き家は、登記や権利関係、相続、建物の構造・設備などの解決すべき課題が多いことから、専門家等との連携を強化する必要があります。その際、個人情報を含めた情報共有のあり方について検討する必要があります。

課題5 改善が図られない危険な空家等への対策が必要

特定空家等に認定した後も改善がされなかったり、所有者等を特定できなかったりするなど解決が困難な空家等があります。市は、これら危険な空家等の解決に向けた対策について、行政代執行などの実施を含め検討する必要があります。

3 空家等対策の基本的な方針

3.1 基本理念と取組方針（法第6条第2項第1号関係）

大野市の空家等対策は、次の基本理念と二つの取組方針のもとに進めます。

3.1.1 基本理念

基本理念

“安全・快適で住みよいまち、住み続けたい、まちを築く”

所有する家などの状況や空家等に関する市民等の理解を促し、予め備えてもらうことで、たとえ空き家となっても所有者等による適切な管理と利活用や解体により空家等の増加を抑え、人々の安全で快適な暮らしを守り、住みよいまち、住み続けたいまちを築きます。

また、人の生命や財産に危険を及ぼす恐れがある空家等に対しては、市が主となり適切に対処します。

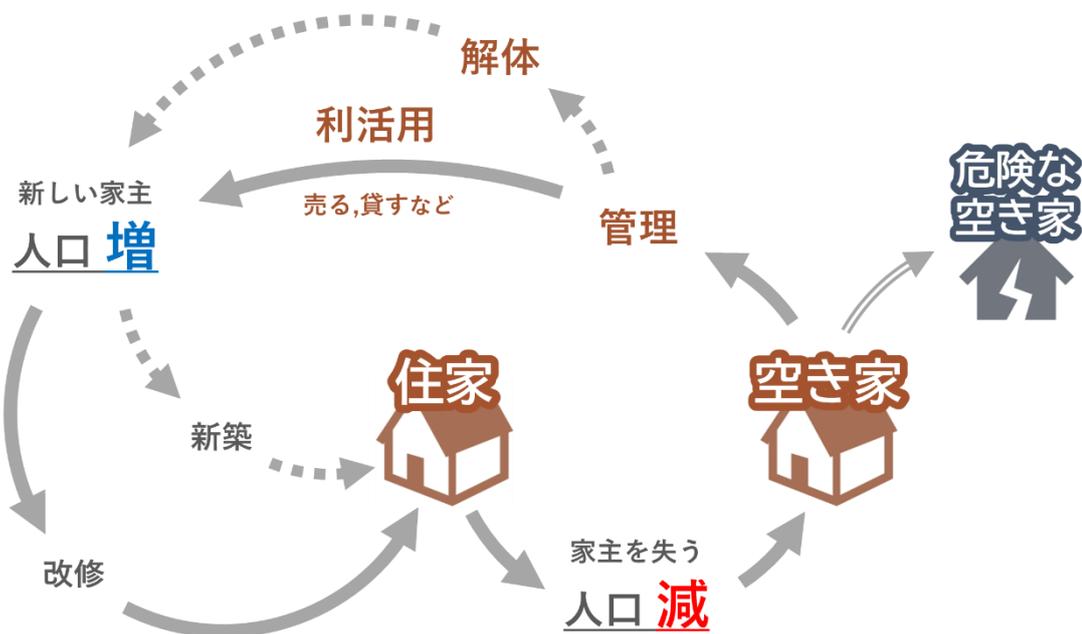
3.1.2 取組方針

取組方針1

“ 持続可能な地域づくりに向けて「家のサイクル」をまわす ”

まちなかのにぎわいや村部の営みを持続可能なものとし、都市の拡散や低密度化を防ぐためには、空き家やその跡地に、移住者などの新たな人や利活用する人の流れを生み出し、空き家を流動化させる“「家のサイクル」をまわす”ことが求められます。

その際、利活用後の家は住家に限らず、事業用などさまざまな用途が考えられます。



【図 3-1】 持続可能な地域づくりに向けた「家のサイクル」

取組方針2

“所有者等、地域、行政そして専門家等が役割を果たし、連携する”

家は個人の財産であるため空き家への備えやその解決は、所有者等が自らの責任により対処するものです。しかしながら、空き家は、登記や権利関係、相続、建物の構造・設備など解決すべき課題が多く、また、人によっては、空き家にあわせて土地や農地、山などの対処にも向き合う場合があります。

今後、空き家の増加が予想される中で、空家等対策は、所有者等のみならず、地域や行政、専門家等がそれぞれに期待される役割を果たし連携して進めます（期待される役割は「3.2 各主体の役割」を参照）。



【図 3-2】 所有者等、地域、行政、専門家等の連携のイメージ

3.2 各主体の役割

空家等対策に関連する法令は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」や「大野市空家等対策の推進に関する条例」などがあり、その中で、所有者等、自治会、市、事業者等の責務が規定されています。

3.2.1 所有者等の役割

空家等は、所有者等が自らの責任により適切に管理することが前提であり、法第3条にもそのように規定されています。

建物は使用しなくなると劣化も進みやすくなることから、空家等が近隣住民の生活環境に悪影響を及ぼさないように継続した管理を行い、自ら管理できない場合でも、管理を事業者等に委託したり、市内に住む親族などの関係者に依頼するなど、管理できる体制を整えるよう努めます。

また、使用する予定がない場合は、自治会や近隣住民に対して、連絡先を伝えておくほか、市や専門家等に相談するなどして、売る、貸す、譲る、壊すなどの方針を検討します。

空家等の所有者等の責務（法第3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ものとする。

所有者等の責務（条例第4条）

空家等の所有者等は、市が推進する空家等に関する対策への理解と関心を深め、空家等を自らの責任において適切に管理するとともに、空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用に努めなければならない。

3.2.2 地域の役割

所有者等の転出、転居、死亡などにより住宅が使用されなくなるなど、空家等が発生する状況はどうしても生じてしまいます。このような場合でも、自治会をはじめ地域において所有者等と連絡を取れるようにしておくことで、空家等が近隣住民に影響を及ぼす恐れが生じた場合にも、その状況を伝えることができるため、早い段階で状況の改善を図ることができます。

自治会は、地域における空家等の発生状況や所有者等に関する連絡先などの情報の把握に努めることが条例第7条に規定されています。

自治会の責務（条例第7条）

自治会は、市が推進する空家等に関する対策への理解と関心を深め、地域における空家等の状況及びその所有者等に関する情報の把握に努めるものとする。

3.2.3 行政の役割

市は、法第4条及び条例第5条の規定に基づき、本計画に沿って空家等対策を総合的かつ計画的に推進し、関係各課が連携して空家等対策に取り組むとともに、有識者や市民等、専門家等から構成される協議会を組織し、関係者と連携して空家等対策に取り組めます。

さらに、空家等は人口減少対策やまちづくりの地域資源であると捉え、空家等の利活用を進める対策を講じる一方、適切な管理が行われておらず、近隣住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等がある場合は、所有者等にその状況を知らせて改善を求めるなど法に基づく必要な措置を講じます。

市町村の責務（法第4条）

市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

市の責務（条例第5条）

市は、法第6条の規定により空家等対策計画を定め、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進しなければならない。

3.2.4 専門家等の役割

事業者等が努めるべき責務は、条例第5条に規定されています。さらに、空家等対策を推進するためには、事業者等に加え空き家に関連する団体や学術機関などの専門家等が持つ知識と技術が不可欠です。

空家等の管理、リフォームやリノベーション、解体など空家等そのものに携わる者や、売買、賃貸、相続、測量、登記、融資など空家等の流通や権利、金融関係に携わる者などの幅広い専門家等は、空家等対策の観点に立ち、専門的見地からの助言や協力をを行い、所有者等をはじめ、市、市民等、地域のほか活用希望者が抱える問題の解決に努めます。

事業者等の責務（条例第5条）

事業者等は、市が推進する空家等に関する対策への理解と関心を深め、空家等及び除却した空家等に係る跡地の適切な管理、活用及び流通の促進に努めるものとする。

3.3 計画の対象（法第6条第2項第1号関係）

3.3.1 対象とする空家等の種類

法で規定する「空家等」を、本計画の対象とします。ただし、空き家化を未然に防ぐ取り組みも求められることから、空家等になる可能性がある住宅や空家等に該当しない住宅なども対象とします。

「空家等」（法第2条第1項）

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。）。

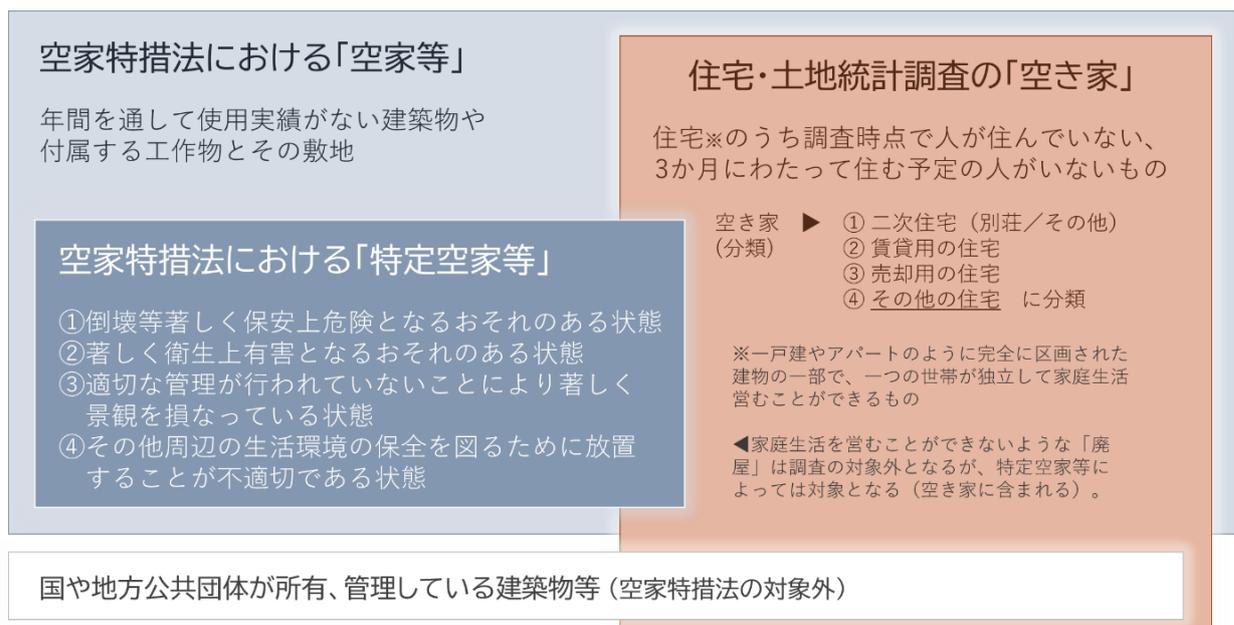
ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

3.3.2 対象とする範囲

空家等が大野市全域にあることから、市全域を本計画の対象とします。

<参考> 「空き家」とは？

「空き家」という言葉は、人それぞれに捉え方が異なります。実際、統計調査や法令などどのように定義するかによって「空き家」の範囲は異なります。ここで、法（空家特措法）と住宅・土地統計調査による「空き家」の定義の違いは、以下のとおりです。



【図 3-3】 空家特措法と住宅・土地統計調査における「空き家」の定義の違い

4 空家等への対策

4.1 空家等対策の全体像

空き家になる背景と行く末、空家等を取り巻く課題、基本理念、取組方針を踏まえた

【図 4-1】 空家等対策の全体像

		居住中	空き家 管理
所有者等	所有者 (空き家予備軍など)	<ul style="list-style-type: none"> 家の行く末、方針を考えます 家族らと家の行く末について話し合い、方針を固めます いらぬ家財などを整理します 	<ul style="list-style-type: none"> 空家等を適切に管理します 所有者等の情報を地域の人にお知らせします 空家等の行く末について、早期に決断します いらぬ家財などを整理します
	所有者家族 (相続人など)	<ul style="list-style-type: none"> 所有者と家の行く末について話し合い、方針を固めます 	
地域 自治会や 地域づくり団体など		<ul style="list-style-type: none"> 空き家に備えるための講座などを開催します 空き家となった後の事柄などについて、自治会内で「約束事」などを定めておきます 	<ul style="list-style-type: none"> 所有者等を把握し、連絡先を備えておきます 所有者等からの相談に応じます (必要に応じて)所有者等による管理をサポートします (必要に応じて)空家等の利活用を検討します
行政 大野市や その他の行政機関など		<ul style="list-style-type: none"> 空き家予備軍や市民等への空き家化の未然防止に向けた情報提供を行います 	<ul style="list-style-type: none"> 市内にある空家等の実態を把握します 管理等に関する情報提供を行います 空家等の管理への支援を検討します
		<ul style="list-style-type: none"> 空家等に関する総合的な相談窓口を設けます 	
専門家等 事業者等 空き家関連団体 学術機関など		<ul style="list-style-type: none"> 主に所有者等からの相談を受けて、その解決をサポートします 専門的な見地から、空き家化の未然防止に向けた啓発活動を行います 	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の管理サービスを提供します

大野市の空家等対策の全体像は、以下のとおりです。

空き家		
利活用(売る,貸すなど)	解体	危険な空き家(特定空き家等)
<ul style="list-style-type: none"> • 新たな所有者や使用者などと後々トラブルにならないよう、権利関係や契約手続きなどをしっかり行います 	<ul style="list-style-type: none"> • 解体後の跡地を適切に管理します • 解体後の跡地の行く末について、早期に決断します 	<ul style="list-style-type: none"> • (所有者等による管理が不全) • (所有者等による管理が困難) • (所有者等が存在しない)
<ul style="list-style-type: none"> • 空き家への新たな居住者などが、暮らしに馴染めるようサポートします • 空き家が利活用されやすい雰囲気づくりをします 	<ul style="list-style-type: none"> • 解体後の跡地に関する所有者等からの相談に応じます • 所有者等による跡地の管理を必要に応じてサポートします • (必要に応じて)解体後の跡地の利活用を検討します 	<ul style="list-style-type: none"> • 市や専門家等と連携し、危険な空き家の解決に努めます
<ul style="list-style-type: none"> • 専門家等と連携し利活用可能な空き家の確保に努め、広く情報発信します • 空き家希望者の確保に努めます • 空き家の改修を支援します • 家財処分への支援を検討します 	<ul style="list-style-type: none"> • 解体後の跡地活用への支援を検討します 	<ul style="list-style-type: none"> • 所有者等の特定に努めます • 所有者等に助言等を行います • 所有者等による危険な空き家の解体を支援します • 危険切迫時は、その回避に必要な最低限の措置等を行います
<ul style="list-style-type: none"> • 空家等に関する総合的な相談窓口を設けます 		
<ul style="list-style-type: none"> • 主に所有者等からの相談を受けて、その解決をサポートします 		
<ul style="list-style-type: none"> • 所有者等が行う、空き家の利活用に関する取り組みをサポートします • 空き家への新たな居住者などが、暮らしに馴染めるようサポートします 	<ul style="list-style-type: none"> • 所有者等が行う、空き家の解体に関する取り組みをサポートします 	<ul style="list-style-type: none"> • 危険な空き家への対処について、専門的な見地からサポートします

次頁からは、空家等対策の各施策について記載します。

4.2 空家等の調査・把握（法第6条第2項第3号関係）

4.2.1 空家等の調査

- 市は、空家等の所在や状態について、市民等からの相談に基づく調査や法に基づく立入調査、空家等実態把握調査により把握します。
- 市は、空家等を把握するために、必要に応じて自治会や事業者等に協力を求めます。

4.2.2 所有者等の把握

- 市は、所有者等を把握するために、登記簿や法第10条に基づき住民票又は固定資産税の課税情報などを利用するとともに、必要に応じて自治会に協力を求めます。
- 自治会などは、地域コミュニティのつながりを生かし、所有者等の把握や所有者等に連絡することができる関係構築に努めます。

4.2.3 空家等情報の管理

- 市は、空家等の調査結果について、地理情報システム（GIS）を活用するなどデータベースとして整備・構築を行い、一元的に管理を行います。
- 空き家の増加が予想される中、庁内の各部署が、空家等の発生をそれぞれに把握したり（上下水道の契約や利用状況など）、空き家に付随して相談を受けたり（空き家にあわせて農地も処分したいなど）することが増えていきます。
庁内での空家等に関する情報共有のあり方について、関係各課が個人情報の取り扱いに配慮しながら効率的かつ効果的に情報共有を図ります。

■ 施策の実施主体

施策の内容	地域	行政	専門家等
4.2.1 空家等の調査	協力	○	協力
4.2.2 所有者等の把握	○	○	
4.2.3 空家等情報の管理		○	

注記 | 施策の実施主体につき「所有者等」は除く

4.3 空き家に備えるための施策（法第6条第2項第4号関係）

4.3.1 市民等への情報提供

- 空き家の増加が予想される中で、空き家となった後の適切な管理や活用方法について、予め市民等に考えておいてもらうことが必要です。
- 市は、助成制度や活用事例、相談窓口などの情報について、広報紙やチラシなどを通じて広く情報提供します。さらに、転出時など市の窓口で手続きされる機会を捉えて、効率的に必要な情報を届けられないか検討します。

【写真】 空き家啓発用リーフレットスタンドと
地域おこし協力隊が発行する冊子



4.3.2 地域における啓発活動

- 空き家の増加により、個人の課題が地域の課題に発展する可能性があります。各地区で開催されている講座や高齢者サロンなどにおいて、空き家化への備えや終活をテーマに取り上げ、市民等の意識啓発を図ります。
- 市や専門家等は、地域が行う講座などに参加し連携を図るとともに、相談会や講座などを開催し啓発活動を行います。

4.3.3 相談・支援体制の構築

- 市や専門家等は、空き家に関する相談窓口を設置します（詳細は 5.2「相談窓口」に記載）。また、他市では自治会と専門家等と市とが協定を結び、相談を受ける仕組みをつくるなど工夫して取り組んでいます。相談窓口の設置に加え、効果的な相談・支援体制のあり方について検討します。

■ 施策の実施主体

施策の内容	地域	行政	専門家等
4.3.1 市民等への情報提供		○	協力
4.2.2 地域における啓発活動	○	○	協力
4.2.3 相談・支援体制の構築	○	○	○

注記 | 施策の実施主体につき「所有者等」は除く

4.4 適切な管理を促すための施策（法第6条第2項第4号関係）

4.4.1 管理を支援する情報の集約と提供

- 遠方に住む空き家の所有者等から「空き家の管理や修繕を行いたいとき、どこに相談すればいいのかわからない」といった声が聞かれます。
- 市や専門家等は、空き家の管理（利活用や解体なども含む）に関する一般的な啓発情報に加えて、例えば、専門家等が提供するサービスの内容や連絡先などを盛り込み、所有者等が具体的な行動に移せるように情報を整理・集約し、情報提供します。

4.4.2 管理の促進（助成制度）

- 令和3年度から福井県が主となり空き家の管理費用の一部を補助する助成制度がはじまっています。市は、所有者等のニーズを踏まえながら、当該助成制度の導入を検討します。

4.4.3 管理サービスの提供

- 専門家等は、空き家の管理・見守りサービスや家財処分、草刈りなどのサービスを提供します。また、自治会においても所有者等からの相談に応じ、助言を行うなど所有者等による管理をサポートします。

■ 施策の実施主体

施策の内容	地域	行政	専門家等
4.4.1 管理を支援する情報の集約		○	○
4.4.2 管理の促進（助成制度）		○	
4.4.2 管理サービスの提供	協力		○

注記 | 施策の実施主体につき「所有者等」は除く

4.5 家のサイクルをまわすための施策（法第6条第2項第5号関係）

4.5.1 活用希望者のニーズの把握

- 市は、市内で空き家を探している人が登録する「空き家希望者バンク」の登録者や空家等を活用して新規で出店・創業を希望する者、空家等の取引や改修に関わる専門家等から、空家等に求めるニーズを聞き、その把握に努めます。



【図】空き家希望者バンクイメージ図

4.5.2 所有者等の活用意向の把握

- 市は、所有者等から空き家に関する相談があった際や空家等実態把握調査時などの機会を捉えて、所有者等に対し空家等売る、貸すなど活用意向を聞き取りニーズの把握に努めます。

4.5.3 空き家情報の発信

- 売買、賃貸が可能な空き家について、市が行う「空き家情報バンク」への登録を促し、登録された物件情報は、市ホームページなどを通じて広く発信します。
- 空き家の利活用を希望するＩターン者やＵターン者などが増えるよう、市の魅力発信と各種支援の充実に努めます。



【図】空き家情報バンクイメージ図

4.5.4 利活用の促進（助成制度）

- 市は、空家等の利活用が促進されるように、空家等の活用希望者や所有者等のニーズに合わせて既存の助成制度の見直しや新たな助成制度を創設します。

【取組例】

- 中古住宅の取得やリフォーム&所有者等による賃貸用リフォームを支援
移住者、子育て世帯、新婚世帯、共同住宅からの転居者、進出企業の従業員が定住のために中古住宅を購入した場合、取得費やリフォーム費用を支援。
令和3年度から所有者等が空き家を賃貸するために行うリフォーム費用も支援。
- 家財処分への支援を検討
空き家情報バンクへの登録と流通促進を目的として、所有者等が行う家財道具の処分費への支援を検討。
- まちなかの空き家への出店を支援
まちなかの空き家や空き地に店舗を新築・改装などに要する経費を支援。
従来の女性に加え、移住者が実施する場合の補助率のかさ上げを検討。

4.5.5 公共等による利活用

- 市は、空家等を利用した「お試し居住施設」や「子育て支援施設」、「高齢者支援施設」など移住定住、交流、福祉サービスを促進する事業への活用や民間による活用策への支援について、ニーズを捉え検討します。
- 市は、空き家の住宅確保要配慮者等（高齢者、障がい者、子どもを育成する世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する者）世帯向けの住宅としての活用について、国や県の動向を注視しながら検討します。

4.5.6 連携体制の構築

- 家のサイクルを早くまわすため、所有者等、地域、行政、専門家等による地域の特性や特色を生かした大野ならではの連携体制・連携モデルの構築を目指します。
- 専門家等においては、令和2年10月に市内の宅地建物取引士や建築士、税理士で組織し、弁護士や司法書士、土地家屋調査士、市民なども参画し、空き家や空き地に関する問題解決を図り、市の魅力向上につながるまちづくりに寄与することを目的とした法人「一般社団法人おおの空き家解決町衆まちしゅうの会」が設立されました。これら専門家等の動きや取り組みを生かし、所有者等、地域、行政との連携を図ります。
- 市は、空き家やその跡地の利活用を促進するため、令和元年度に公益社団法人福井県宅地建物取引業協会と空き家の所有者情報などの提供に関する協定を締結しています。引き続き、同協会と連携し空き家の流動化・利活用を促進します。

【参考】和泉自治会による地域内の空き家活用への取り組み（会議のようす）



【参考】（一社）おおの空き家解決町衆の会の取り組み（移住者との交流会のようす）



■ 施策の実施主体

施策の内容	地域	行政	専門家等
4.5.1 活用希望者のニーズの把握		○	○
4.5.2 所有者等の活用意向の把握	協力	○	協力
4.5.3 利活用の促進（助成制度）		○	
4.5.4 空き家情報の発信		○	
4.5.5 公共等による利活用		○	
4.5.6 連携体制の構築	○	○	○

注記 | 施策の実施主体につき「所有者等」は除く

4.6 適切な管理が行われていない空家等への対処

4.6.1 所有者等への情報提供・助言

- 空家等の適切な管理が行われていないことにより、自治会や周辺住民などから市に対して相談・苦情があったときは、市は、その状況を確認の上、所有者等の責任において適切な管理及び改善を行うよう、法第12条に基づく情報の提供や助言を行います。

4.6.2 周囲への被害予防

- 市は、適切な管理が行われていない空家等が、人の生命、身体又は財産に損害を及ぼすなどの危険な状態であると認められるときは、その危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置を講じます。
- 市は、必要に応じて、通行人に対して注意を促す看板を設置するなど、周囲への注意喚起を行います。
- 市は、状況によっては、県や警察、消防に協力を求めるなど他法令による対処を検討し、実施します。なお、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合は、災害対策基本法に基づき対処します。

4.6.3 除却の促進（助成制度）

- 適切な管理が行われていない空家等は、所有者等による管理や改善がなされない場合、倒壊などにより周囲の生活環境に大きな影響を及ぼす恐れがあります。市は、適切な管理が行われず危険を及ぼす恐れのある空家等の除却に対し支援します。

■ 施策の実施主体

施策の内容	地域	行政	専門家等
4.6.1 所有者等への情報提供・助言	協力	○	
4.6.2 周囲への被害予防		○	
4.6.3 除却の促進（助成制度）		○	

注記 | 施策の実施主体につき「所有者等」は除く

4.7 特定空家等への対処（法第6条第2項第6号関係）

4.7.1 特定空家等の判断基準と認定

- 市は、国が定める「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に基づき、そのまま放置すれば倒壊等著しく危険となるおそれのある状態にある空家等を法第2条第1項に規定する特定空家等に認定します。
- 認定する際は、空家等対策に関係する各分野の専門家により構成される「越前おおの空家等対策協議会」での意見を踏まえ、切迫性や公益性などを十分考慮しながら行います。

4.7.2 特定空家等への措置

- 市は、空家等が特定空家等と認定された場合には、所有者等自らの責任において問題の解決を図ることを基本とし、所有者等に対する助言又は指導に重点を置いて対処します。
- 指導などによっても改善が行われない場合は、必要に応じて法に基づく所有者等に対する勧告を行います。勧告を行った際は、地方税法に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外します。
- 勧告してもなお改善されない場合やそもそも所有者等が特定できない場合は、法に基づき、行政代執行や略式代執行の実施を検討します。

■ 施策の実施主体

施策の内容	地域	行政	専門家等
4.7.1 特定空家等の判断基準と認定		○	協力
4.7.2 特定空家等への措置		○	協力

注記 | 施策の実施主体につき「所有者等」は除く

4.8 実施主体の全体像

各施策の実施主体の全体像は、以下のとおりです。

施策の内容		地域	行政	専門家等
空家等の調査・把握	1 空家等の調査	協力	○	協力
	2 所有者等の把握	○	○	
	3 空家等情報の管理		○	
空き家に備えるための施策	1 市民等への情報提供		○	協力
	2 地域における啓発活動	○	○	協力
	3 相談・支援体制の構築	○	○	○
適切な管理を促すための施策	1 管理を支援する情報の集約と提供		○	
	2 管理の促進（助成制度）		○	
	3 管理サービスの提供	協力		○
家のサイクルをまわすための施策	1 活用希望者のニーズの把握		○	○
	2 所有者等の活用意向の把握	協力	○	協力
	3 利活用の促進（助成制度）		○	
	4 空き家情報の発信		○	
	5 公共等による利活用		○	
	6 連携体制の構築	○	○	○
適切な管理が行われていない空家等への対処	1 所有者等への情報提供・助言	協力	○	
	2 周囲への被害予防		○	
	3 除却の促進（助成制度）		○	
特定空家等への対処	1 特定空家等の判断基準と認定		○	協力
	2 特定空家等への措置		○	協力

注記 | 施策の実施主体につき「所有者等」は除く

5 推進体制と評価

5.1 実施体制（法第6条第2項第8号関係）

大野市の空家等対策は、基本理念に基づき、所有者等、地域、行政そして専門家等が連携し、推進していくことを目指します。その上で、本計画に基づく取り組みを着実に進めていくための実施体制は、以下のとおりです。

5.1.1 法に基づく協議会の設置

本計画の実施などに関する協議を行うため、法第7条に基づき、地域住民、法務、不動産、建築などの分野の専門家を委員とした「越前おおの空家等対策協議会（以下「協議会」という。）」を設置し、幅広く意見を取り入れながら空家等対策を推進していきます。

協議会には、特定空家等に関する認定や措置の方針に関する協議を行うための専門部会を設けるとともに、必要に応じてその他の専門部会を設けます。

5.1.2 市の実施体制

空家等に関連する課題や業務は多岐にわたるため、市は、協議会の庶務（事務局）を担う防災防犯課を中心とし、空家等対策の関係課や公民館が連携し、空家等対策を推進していきます。

主な関係課は、「5.2.1 市の相談窓口」に記載のとおりです。

5.1.3 専門家等との連携

空き家は、登記や権利関係、相続、建物の構造・設備などの解決しなければならない課題が多いことから、市は、専門家等との連携強化を図るとともに、自治会なども含めた大野ならではの連携モデルの構築を目指します。

5.2 相談窓口（法第6条第2項第7号関係）

5.2.1 市の相談窓口

空家等の所有者等又は活用希望者からの相談や空家等の近隣住民からの苦情への対応は、その内容に応じた業務の担当課で行うこととします。内容が複数の部署にまたがったり、担当部署がわからなかったりする場合は、防災防犯課を総合相談窓口とします。

主な相談内容		担当課
全般	・空家全般に関する相談 (総合相談窓口)	防災防犯課
管理	・空家等の管理に関する相談	防災防犯課
	・家屋や土地の税金に関する相談	税務課
	・農地や山に関する相談	農業林業振興課
	・上水道や簡易水道、下水道や農業集落排水に関する相談	上下水道課
	・家財の処分に関する相談 (ゴミ処理施設への持ち込みに関する事)	環境・水循環課
利活用	・空家家の売却や賃貸に関する相談 (空き家情報バンクに関する事)	地域文化課
	・空家家のリフォームや取得の支援に関する相談	交通住宅まちづくり課
	・空家家の耐震化支援に関する相談	交通住宅まちづくり課
	・空家等を活用した創業支援に関する相談	産業政策課
解体・危険な空家	・危険な空家家の解体に関する相談	防災防犯課
	・管理不全な空家等に関する相談	防災防犯課
	・雑草の繁茂など生活環境の保持に関する相談	環境・水循環課
	・道路上の安全確保に関する相談	建設整備課
	・空家家や空き地における火災予防に関する相談	消防本部予防課
	・空家家や空き地における危険物の在置に関する相談	消防本部予防課

5.2.2 専門家等の無料相談

大野市内で受けることができる専門家等への無料相談は以下のとおりです。このほか、市が主催する空き家に関する専門家等への無料相談会もあります。

主な相談内容（無料）		専門家等
全般	・空家全般に関する相談（電話で随時受付）	一般社団法人 おおの空き家解決町衆の会
法律	・相続や訴訟などの法律に関する相談 (基本毎月第2・4木曜日、予約制)	社会福祉法人 大野市社会福祉協議会
登記	・土地境界などの登記に関する相談 (基本毎月第2水曜日、先着順)	市総務課 福井県司法書士会
管理	・除草、雪囲い、掃除など管理委託の相談	公益社団法人 大野市シルバー人材センター

注記 | 掲載する内容は令和3年度時点のものです。

5.3 進捗管理と評価・検証 (法第6条第2項第9号関係)

5.3.1 目標指標

本計画の進捗状況を把握するため、定量的な目標を設定します。指標の設定にあたっては、上位計画などとの整合性や定期的に把握できるか否かを考慮し、以下の指標とします。

目標指標	概要	単位	基準値 (基準年度)	目標値 (目標年度)
空き家情報バンクの登録件数(累計)	市が運営する「空き家情報バンク」に登録された件数の累計	件	58 (R2)	98 (R8)
総住宅数のうち「空き家(その他)」の割合	国が実施する「住宅・土地統計調査」における総住宅数のうち「空き家(その他)」の割合	%	9.2 (R1)	9.2 未満 (R6)
存在する特定空家等の件数(累計)	調査時点において存在する特定空家等の件数	件	16 (R2)	0 (R7)

注記 | 一部の指標は、統計の調査時期や上位計画との整合性により、目標値及び目標年度が本計画の期間終期と一致しません。

5.3.2 進捗管理

本計画の推進にあたっては、目標指標に対する実績を基に施策効果を評価するとともに、市の個別施策の進捗状況に加え、所有者等、地域、行政、専門家等による取組状況や連携の度合いなどの空家等対策の全体を捉え、実施状況を評価・検証します。

なお、本計画に基づく取り組みの評価・検証、本計画の変更は、協議会において行います。

第2期 越前おおの空家等対策計画

発行 令和4年2月

編集 大野市地域づくり部防災防犯課

〒912-8666 福井県大野市天神町1番1号

電話 0779-64-4800

F A X 0779-66-7708



大野市は持続可能な開発目標(SDGs)を支援しています。