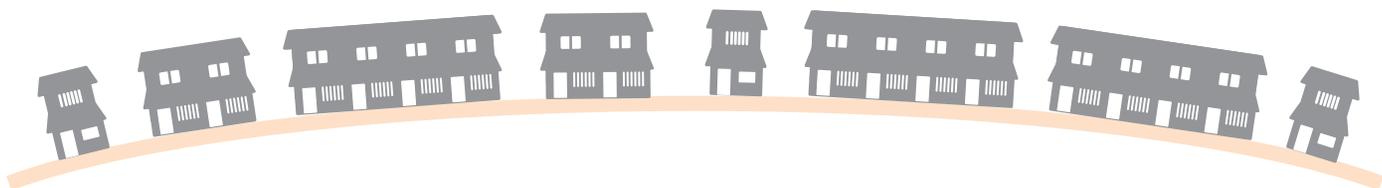


高浜町空家等対策計画



平成 30 年 3 月

福井県 高浜町

目次

第1章 計画の目的と位置づけ等	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 対象地区	2
4. 対象とする空き家等の種類	3
5. 計画期間	3
第2章 現状と課題	4
1. 本町の人口等の現状	4
(1) 人口及び世帯数の推移	4
(2) 高齢者世帯数の推移	4
(3) 転入・転出者数の状況	5
2. 本町における空き家の状況	6
(1) 本町の空き家数とその管理状態	6
(2) 地区別の空き家数とその管理状態	6
3. 空き家所有者の意向調査（アンケート調査結果）	7
(1) 現在の利用状況	7
(2) 建物の状況	7
(3) 今後の予定や利活用の意向	8
(4) 町への空き家対策で期待することやその他意見	8
4. 本町の空き家対策に係るこれまでの取組	9
(1) 空き家等の利活用や健全化に関する取組	9
(2) 旧塩屋改修事業によるまちづくり拠点の形成とその取組	10
(3) 都市計画マスタープラン戦略会議での空き家対策についての議論	11
5. 本町の空き家等に係る課題の整理	12
第3章 空き家等対策に関する基本的な方針	13
1. 基本理念と目標	13
(1) 基本理念	13
(2) 目標	13
2. 空き家等対策の方向性	14

第4章 空き家等対策における施策 15

1. 方向性①『予防』 15
 - (1) 町民意識の醸成・啓発のための情報発信 15
 - (2) 相談体制の構築 15
 - (3) 建築物の利用価値向上に向けた支援 15
 - (4) 住環境の改善 15
2. 方向性②『活用・流通の促進』 16
 - (1) 空き家所有者及び利用希望者への働き掛け・サポート 16
 - (2) 活用に係る経済的支援 17
 - (3) 空き家等利活用の仕組みや体制の検討 18
3. 方向性③『適正管理の推進』 20
 - (1) 空き家所有者等の責務に係る意識啓発 20
 - (2) 適正管理に向けた地域や民間団体等による支援 20
4. 方向性④『管理不全空き家等の解消』 21
 - (1) 空き家所有者等の責務に係る意識啓発 21
 - (2) 特定空家等への行政措置に関する手続き・体制の構築 21
 - (3) 管理不全空き家等の解体に係る支援 23
5. 方向性⑤『跡地活用の促進』 24
 - (1) まちづくりへの活用 24
6. 重点対象地区における空き家等対策の推進 25
 - (1) 重点対象地区の設定と設定理由 25
 - (2) 対策推進の考え方 25

第5章 空き家等対策の実施について 27

1. 空き家等対策に関わる各主体の責務や役割 27
2. 空き家等対策の実施体制 28
 - (1) 空き家等対策全般に係る連携体制 28
 - (2) 相談体制 29
 - (3) まちづくり団体等との連携 29
 - (4) 関係団体・事業者との連携 29
 - (5) 庁内関係課との役割分担 30
 - (6) 外部組織との連携 31
3. 計画の進行管理 31

参考資料 32

第1章 計画の目的、位置づけ等

1. 計画策定の背景と目的

高浜町は、福井県の最西端に位置し、かつて日本有数の景勝地であり保養地として知られていた白い砂浜、若狭富士と呼ばれる美しい青葉山といった自然風景に囲まれたまちであり、その美しい自然の下で独自の歴史や伝統、生活、文化、地域産業が育まれてきました。また、古くは海産物の運搬や巡礼者の往来する街道であった旧丹後街道沿いには伝統的民家が数多く残り、風情ある町並みが形成されています。

平成28年度に実施した高浜町空き家実態調査によると、本町には330件ほどの空き家が存在しています。なお、国立社会保障・人口問題研究所が行った人口推計では、本町の人口は平成27年の10,596人から平成52年には7,787人にまで減少すると推計されており、将来的には空き家は更に増加するものと考えられます。

空き家の発生は、市街地の安全性の低下や公衆衛生の悪化、街並み景観の阻害、地域活力の低下など多岐にわたる問題につながるものであり、本町では、それらの問題に対応すべく、平成26年8月に空き家情報バンクを開設し、平成27年12月には空き家リフォーム支援事業を創設するなど、以前から空き家対策に取り組んできました。

このような中、国においては、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「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策定等について定めることにより、空き家等対策を総合的かつ計画的に推進する枠組みが構築されました。

そこで、本町においては、町民の安全・安心な居住環境の創出、また、本町が従来から取り組んできたまちなか居住の推進、更には旧丹後街道沿いに残る風情ある街並みの保全などに向けて、『高浜町空家等対策計画（以下「本計画」という。）』を策定します。

【参考】法の目的・市町村の責務

■ 目的（第一条）

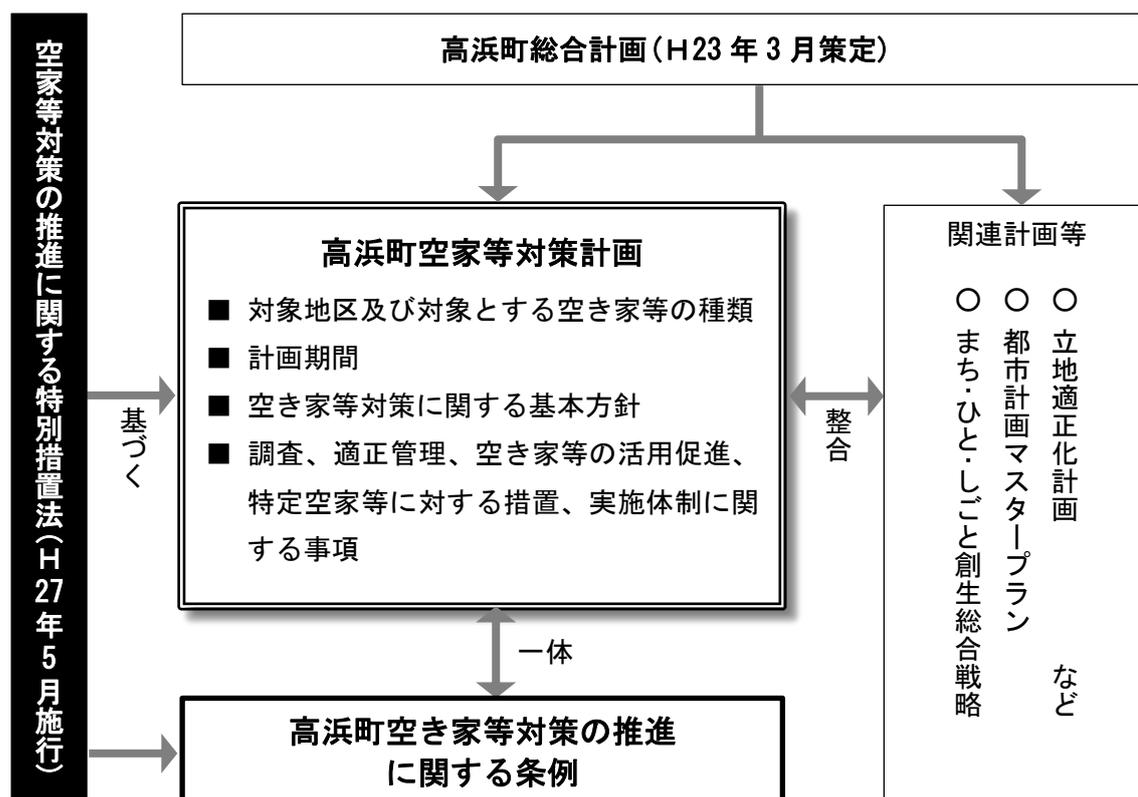
この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

■ 市町村の責務（第四条）

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

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第 6 条に位置付けられる空き家等に関する対策についての計画（空家等対策計画）であり、本町の最上位計画である「高浜町総合計画」に加え、空き家の発生が影響を及ぼす多分野に関連する計画との整合を図りつつ、高浜町空き家等対策の推進に関する条例（以下「条例」という。）と一体となって、空き家等対策を総合的かつ計画的に実施するための方針、施策、体制等を取りまとめるものです。



3. 対象地区

平成 28 年度に実施した空き家実態調査によると、本町の空き家は町全域に分布していることから、本計画の対象地区は町内全域とします。ただし、各種対策は立地特性に応じて実施するものとします。

対象地区 “町内全域”

4. 対象とする空き家等の種類

本計画で対象とする空き家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空き家等」とします。ただし、第3章「空き家等対策に関する基本的な方針」に示す通り、空き家等の対策には『予防』が含まれ、居住中や長期に亘って留守中の家屋等も対象となるため、対策に応じて「空き家等」以外の建築物も対象に加えることとします。

対象とする空き家等の種類 “法第2条第1項に準拠”

■ 法第2条第1項の条文

建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていない(※1)ことが常態であるもの(※2)及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

※1 空き家以外の“空き店舗”、“空き民宿”なども含まれます

※2 1年程度にわたり建築物等の使用実績がないもの

なお、対象とする空き家等の実態を把握するため、地域と連携を図りながら、以下の調査を実施します。

■ 空き家等の分布状況の調査

頻 度：毎年

内 容：行政区の区長に以下の調査を依頼し、行政区毎の空き家カルテを更新
◇前年の調査で把握した空き家の状況確認（使用や建築物の有無等）
◇新たに発生した空き家の把握（位置、所有者等）
◇その他空き家等に関する情報の提供

主 体：高浜町（協力：行政区）

■ 空き家等の外観目視調査

頻 度：3～5年（直近では平成28年度に実施）

内 容：平成28年度に実施した実態調査と同様、建築物や敷地の管理状況等を外観目視により調査し、管理状態を5段階で評価

主 体：高浜町

5. 計画期間

本計画の計画期間は、高浜町総合計画、高浜町都市計画マスタープラン、各種関連計画との整合性を図りつつ、長期的な将来像も見据えることから、平成30年度から平成39年度までの10年間とします。

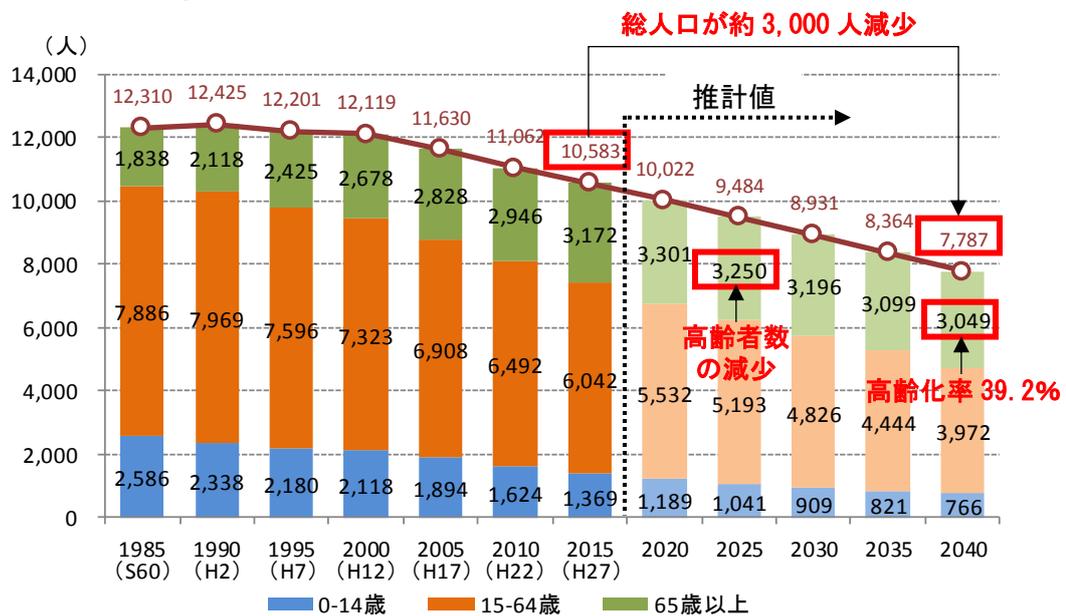
計画期間 “平成30年4月から平成40年3月まで”

第2章 現状と課題

1. 本町の人口等の現状

(1) 人口及び世帯数の推移

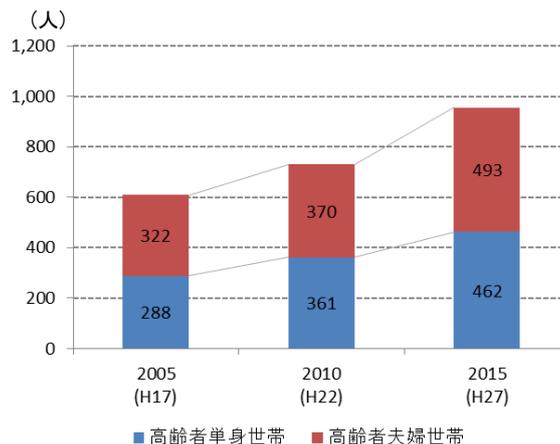
- ・本町の人口は1990年から減少傾向が続いており、今後もその傾向は続くことが見込まれ、2040年には人口が7,787人となり、2015年と比較すると約3,000人の減少が予測されています。
- ・65歳以上の人口は2020年までは増加傾向にありますが、2025年以降は高齢者数も減少傾向に転じると予想され、2040年には高齢化率が39.2%にも上るなど、高齢化の更なる深刻化が予測されます。



グラフ 人口動態と将来予測 (1985～2015：国勢調査、2020～：国立社会保障・人口問題研究所)

(2) 高齢者世帯の推移

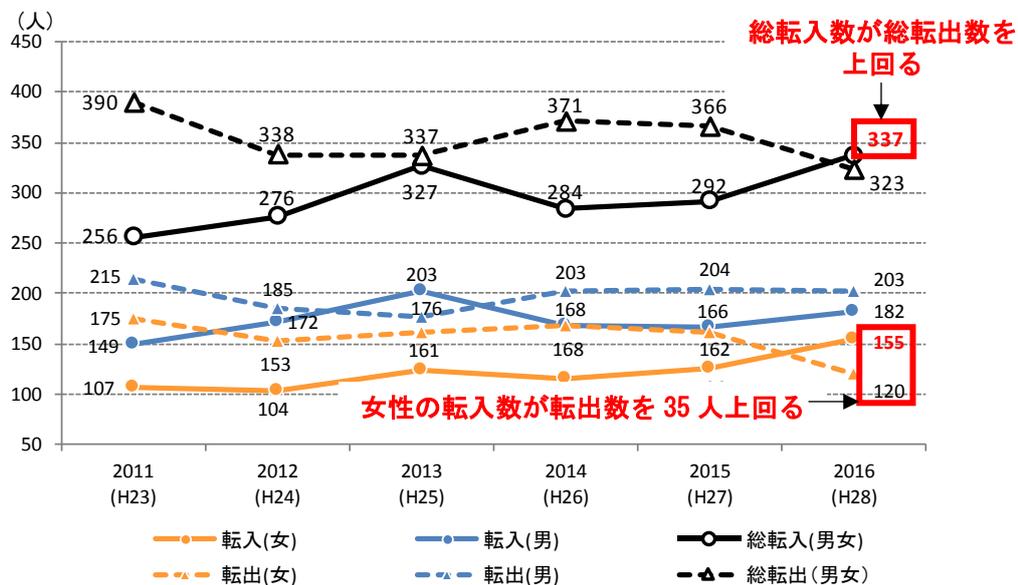
- ・本町の高齢者単身世帯数、高齢者夫婦世帯数はともに増加傾向にあります。
- ・2015年においては、総世帯数(4,191世帯)のうち、高齢者単身世帯数は462世帯(約11%)、高齢者夫婦世帯数は493世帯(約12%)となっています。



グラフ 高齢者夫婦・高齢者単身世帯数 (国勢調査)

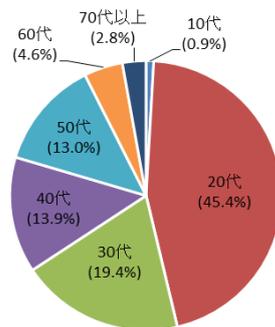
(3) 転入・転出者数の推移

- ・本町の転入・転出者数は、2015年までは総転出者数が総転入者数よりも多く転出超過となつていますが、2016年には総転入者数が総転出者数を14人上回り、転入超過となつています。
- ・男女別にみると、2015年から2016年にかけて、男性は転出超過となつていますが、女性は転入超過となつています。

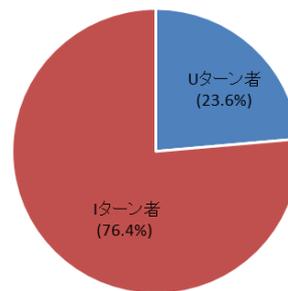


グラフ 転入・転出者数 (高浜町住民基本台帳)

- ・転入者アンケート (本町独自調査) によると、本町への転入者の特徴としては、年代は20代の割合が最も多く、次いで30代、40代となつており、若い層の転入者が多いことが読み取れます。
- ・また、転入者のうち、Uターン者よりもIターン者の割合が多く、転入理由としては、U・Iターン者ともに、「仕事上の理由」が最も多くなつています。



年代



U・Iターン者の割合

理由	割合
仕事上の理由	34.8%
自分(家族)の健康問題	30.4%
実家で暮らしたくなった	21.7%
家業を継ぐ・家族の勤め	8.7%
生活環境が合わなくなった	4.3%

Iターン者の転入理由

理由	割合
仕事上の理由	47.1%
結婚を機会に	33.8%
自然や暮らしにひかれて	7.4%
家族の仕事の都合	5.9%
高浜町で住居を新築	5.9%

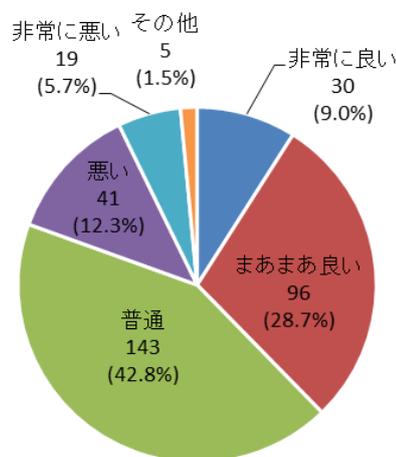
Uターン者の転入理由

グラフ・表 転入者アンケート調査結果 (高浜町独自調査)

2. 本町における空き家の状況（平成 28 年度空き家実態調査）

（1）本町の空き家数とその管理状態

- 平成 25 年度に本町が実施した空き家調査結果に基づき、平成 28 年度に地域（行政区の区長）の協力を得て空き家実態調査を実施しました。
- その結果、「空き家」と判定したもの及び「不明」であった建物を 334 戸確認しました。
- 334 戸については、管理状態の調査を行った結果、「非常に良い」が 30 戸（9.0%）、「まあまあ良い」が 96 戸（28.7%）、「普通」が 143 戸（42.8%）、「悪い（住めない）」が 41 戸（12.3%）、「非常に悪い（除却等）」が 19 戸（5.7%）、「その他」が 5 戸（1.5%）となっています。



グラフ 空き家の管理状態の総合評価
（H28 高浜町空き家実態調査）

- 本町全体としては、「悪い」・「非常に悪い」空き家は一定数あるものの、比較的良好な空き家（「非常に良い」・「まあまあ良い」・「普通」）は約 80% となっています。

（2）地区別の空き家数とその管理状態

- 全 334 戸の空き家を地区別にみると、高浜地区が 179 戸と最も多く、次いで青郷地区（65 戸）、和田地区（54 戸）、内浦地区（38 戸）となっています。
- 比較的管理状態の良い空き家は、高浜地区、和田地区、青郷地区で多くみられます。
- 管理状態の悪い（住めない）空き家は、高浜地区が最も多く 19 戸、次いで青郷地区の 13 戸となっており、全体で 41 戸あります。
- 管理状態の悪い非常に悪い（除却等）空き家は、青郷地区が最も多く 8 戸、次いで内浦地区の 7 戸となっており、全体で 19 戸であります。

	非常に良い	まあまあ良い	普通	悪い (住めない)	非常に悪い (除却等)	不明 ※	計
高浜地区	12戸 (6.7%)	62戸 (34.7%)	79戸 (44.1%)	19戸 (10.6%)	4戸 (2.2%)	3戸※ (1.7%)	179戸
和田地区	4戸 (7.4%)	15戸 (27.8%)	32戸 (59.3%)	1戸 (1.8%)	—	2戸※ (3.7%)	54戸
青郷地区	14戸 (21.5%)	12戸 (18.5%)	18戸 (27.7%)	13戸 (20.0%)	8戸 (12.3%)	—	65戸
内浦地区	—	8戸 (21.1%)	14戸 (36.8%)	9戸 (23.7%)	7戸 (18.4%)	—	38戸
高浜町計	30戸 (9.0%)	96戸 (28.7%)	143戸 (42.8%)	41戸 (12.3%)	19戸 (5.7%)	5戸※ (1.5%)	334戸

※不明：塀に囲まれているなど道路から確認できないもの

表 空き家の管理状態の割合（H28 高浜町空き家実態調査）

3. 空き家所有者の意向調査（アンケート調査結果）

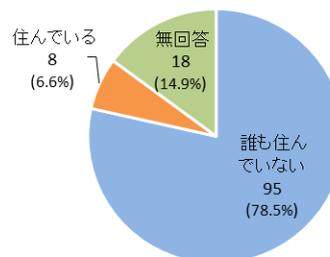
- 平成 28 年度空き家実態調査結果をもとに、空き家と思われる建築物の所有者を対象に、郵送によるアンケート調査を実施しました。

表 アンケート回答状況

配布数	197 通
回収数	121 通
回収率	58.1%

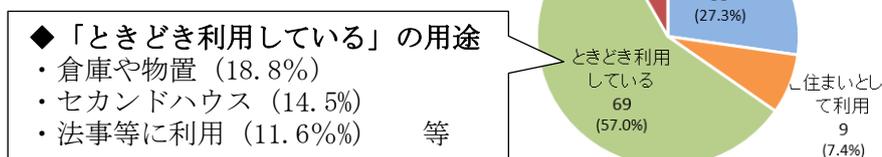
（1）現在の利用状況

- 「普段住んでいる人の有無」については、「誰も住んでいない」（78.5%）が最も多くなっています。



グラフ 普段住んでいる人の有無

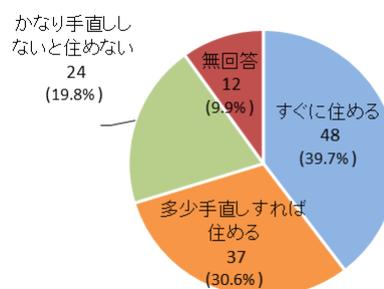
- 「現在の利用状況」については、「ときどき利用している」（57.0%）が最も多く、次いで、「利用していない」（27.3%）、「住まいとして利用」（7.4%）となっています。



グラフ 現在の利用状況

（2）建物の状態

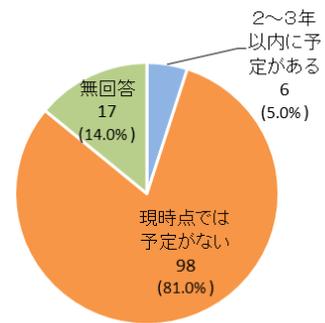
- 「建物の状態」については、「すぐに住める」（39.7%）が最も多く、次いで「多少手直しすれば住める」（30.6%）となっており、全体の約 70%が活用可能な状態であることが読み取れます。
- 「かなり手直ししないと住めない」（19.8%）については、割合は少ないですが、一定数あることが読み取れます。



グラフ 建物の状態

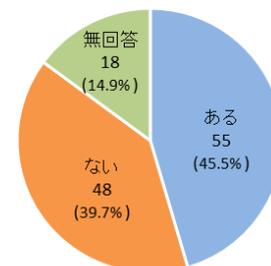
(3) 今後の予定や利活用の意向

- ・「建替えや改修、売却等の予定」については、「現時点では予定がない」(81.0%)が最も多く、「2～3年以内に予定がある」(5.0%)がわずかしかない状況です。



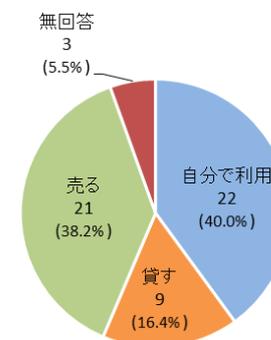
グラフ 建替え・改修・売却等の予定

- ・「建物の利活用の希望」については、「ある」(45.5%)が最も多く、利活用の希望者が一定数いることが読み取れます。



グラフ 利活用の意向

- ・上記、「建物の利活用の希望」について「ある」と回答した方のうち、今後の意向については、「自分で利用」(40.0%)が最も多くなっています。
- ・また、「売る」(38.2%)、「貸す」(17.8%)と回答した割合を合わせると、約50%の方が、空き家の流通を希望していることが読み取れます。



グラフ 今後の意向(利活用の希望者)

(4) 町への空き家対策で期待することやその他のご意見

- ・町への空き家対策で期待することとしては、「空き家改修や解体費用の支援」、「空き家活用希望者とのマッチング」、「専門家の紹介」、「空き家の維持管理サービス等の空き家に係る情報発信」等の支援を希望する意見がありました。
- ・その他には、「相続登記で困っている」、「仏壇やお墓の問題がある」、「公的施設として利用できないか」などの意見もありました。

4. 本町の空き家対策に係るこれまでの取組

(1) 空き家等の利活用や健全化に関する取組

① 空き家情報バンク

- ・平成26年6月に空き家情報バンクを開始し、NPO法人「塩屋」が主体となり、本町や町内の宅建業者と連携を図りながら運営を行っています。
- ・平成28年度からは、本町の暮らしや住まいに関わる様々な情報を提供する「移住定住情報サイト」や「ピン！ト」を開設し、移住定住の促進とあわせて、空き家の流通促進に取り組んでいます。

【登録件数と成約件数】 登録件数45件、成約数18件（平成30年3月時点）

② 空き家リフォーム支援事業

- ・空き家の有効活用を図り、地域の活性化と良好な住環境を確保することを目的に、修繕や一部増改築、自主施工の材料費、荷物・物品の撤去費用に要する費用を補助しています（対象要件に「空き家情報バンク」登録物件であること）。

【実績】 I・Uターン者3件、一般4件（平成29年9月時点）

③ 住宅・店舗リフォーム支援事業

- ・個人の消費と町内業者の経済活動を促進し、居住空間の向上と地域経済の活性化と共に町内業者の技術伝承を図ることを目的に、町内業者の施工による住宅又は店舗の一部をリフォームする場合の一部を補助しています。

【実績】 住宅292件、店舗14件（平成29年9月時点）

④ 多世代同居リフォーム支援事業

- ・子供を安心して産み育てられ、高齢者が安心して暮らすことのできる良好な住環境が創出できる多世帯同居の推進を図ることを目的に、多世帯同居につながるリフォーム工事を町内業者で施工する場合において、対象工事にかかる費用の一部を補助しています。

【実績】 6件（平成29年9月時点）

⑤ 伝統的民家普及促進事業

- ・本町の風土・文化に根ざした固有の伝統的民家を保存及び普及していくことを目的に、伝統的民家の新築・改修や伝統的民家群保存活用推進地区（以下「推進地区」。）での地域づくり活動に要する経費を補助しています。

【実績】 伝統的民家改修38件、推進地区景観活動6件（平成29年9月時点）

⑥ 木造住宅用耐震診断等促進事業【耐震診断・補強プラン、改修】

- ・地震の際、木造住宅の倒壊等による被害を軽減し、住民の安全性の確保を図ることを目的に、木造住宅の耐震化の補助をしています。

【実績】 耐震診断13件、補強プラン12件、耐震改修2件（平成29年9月時点）

(2) 旧塩屋改修事業によるまちづくり拠点の形成とその取組

① 旧塩屋改修事業によるまちづくり拠点づくり

- ・空き家であった旧塩屋は、平成 25 年 7 月に高浜町が購入し、伝統的民家の雰囲気を残しながらまちづくりの拠点として活用するため、地域住民や各種団体と協力して改修事業を進めてきました。
- ・現在では、NPO 塩屋の活動拠点として活用されており、様々な人々が利用できる地域に開かれたまちづくり拠点となっています。
- ・平成 28 年度の実績によると、旧塩屋全体の利用件数及び利用者数は 264 件、延べ 4,205 人となっており、そのうち、104 件、延べ 2,290 人が貸館として利用されています。



たかはま健康マイスター
養成塾



けっこう健康！
たかはま☆わいわいカフェ



高浜中学校 職場体験

② NPO 法人「塩屋」によるまちづくりの取組

- ・町内の子どもからお年寄り、さらには移住者がまちなかに集い、互いに刺激し合い助け合い、「いつまでも心地よく住み続けられる高浜らしい“まちなか暮らし”の実現」を目指し、空き家の利活用や、良好な景観づくり、まちなかの憩いの場づくりを通じた、まちなか居住の推進を目的とし、平成 27 年 7 月から以下の活動を開始しました。

◇まちなか居住推進事業

- ・空き家情報バンク運営（空き家情報収集、発信）
- ・空き家パトロール（町委託、所有者委託の空き家見回り）
- ・空き家利活用検討実践（シェアハウス、店舗改修、1 棟貸しゲストハウス）
- ・移住定住支援（町内情報提供、移住相談）

◇まちづくり推進事業

- ・景観まちづくり（啓蒙活動、修景体験、ワークショップ）
- ・商店街活性化（魅力発掘、商店街協同組合のサポート）
- ・塩屋運営管理（ゲストハウス、カフェ、ギャラリー・物販、フリースペース）



(3) 都市計画マスタープラン戦略会議での空き家対策についての議論

- ・本町では、平成 24 年 3 月に都市計画マスタープランを策定後、平成 24 年度から都市計画マスタープラン戦略会議を設置し、都市計画マスタープランにおける本町の重要課題や施策について議論を行ってきました。
- ・その中の一つのテーマである、空き家対策についてこれまで議論を行ってきたとともに、いただいたご意見を本計画の目標や基本方針、施策等に反映し、その実現に向けて今後対策を進めていきます。



高浜町都市計画マスタープラン
戦略会議の様子

これまでの戦略会議での主なご意見

空き家化の予防

- ・民間のアパートが増えていく一方で古い空き家が増えており、アンバランスの解消は難しい

空き家の活用・流通

- ・古い家を改修して住んでもらうためには、行政がある程度投資する必要がある
- ・空き家を貸してあげやすい条件を町が提示しないと進まない
- ・空き家を活用するには補助等の制度が必要
- ・多世帯同居に対するリフォーム補助だけでなく、近居に対する補助も必要
- ・手っ取り早く建物を建てられる郊外があり、空き家をどう活用していくかは難しい
- ・まずは、まちなか居住として空き家対策を検討し、周辺へ水平展開するような流れが必要
- ・お試し居住として賃貸を確保し、気に入れば空き家所有者と交渉するようなスタイルが必要
- ・単なる空き家対策ではなく、住宅施策とセットで議論していくことが必要
- ・複数の空き家を一つにまとめて、若い人が入れるような制度を作してほしい
- ・リフォームするだけでなく、全体で再整備して流動しやすいものにすることが必要

管理不全空き家

- ・家主が分からずに放置された古い空き家の除却から手を付けていく必要がある
- ・老朽空き家については、除却だけでなく漏電対策が必要

その他

- ・夏は海水浴客、冬はサーフィン客が多く、空き家対策との連携を検討してはどうか
- ・空き家だけでなく、空き店舗についても対策を考えていく必要がある
- ・まちなかの空き家対策と、青郷地区・内浦地区の空き家対策とでは切り口が異なる
- ・海沿いにまちを再生していく上では、安心して避難できる場所や施設が必要
- ・旧市街地は消防車も入れない狭い道で、建替えが進まないため、道の整備が必要（住環境の改善）
- ・空き家の判定については、外観だけでなく内部の確認も必要

5. 本町の空き家等に係る課題の整理

○人口減少や高齢化に伴う空き家等の増加と地域活力の低下への対応

- ・本町の人口は1990年をピークに減少を続け、2040年には2015年から約3,000人減少すると予想されています。更に高齢者単身・夫婦世帯が年々増加傾向にあることから、空き家が更に増加する恐れがあります。
- ・また、本町は全国でも有数の海水浴のまちとして最盛期には500軒もの民宿がありましたが、海水浴客数の減少に伴い、空き民宿も増加しています。
- ・空き家等の増加は、生活環境の悪化や観光産業の更なる衰退を引き起こすなど、地域活力を低下させるものであるため、空き家等の発生を抑制する必要があります。

○空き家等の利活用・流通の更なる促進

- ・平成28年度空き家実態調査によると、活用可能な空き家（総合評価が「非常に良い」「まあまあ良い」「普通」）が約8割を占めています。
- ・本町ではこれまでも空き家等の利活用や流通に係る取り組みを進めてきており、空き家情報バンクを通じた売買・賃借契約数がこれまでに21件あります。
- ・また、本町では2016年に転入者が転出者を14人上回り、加えて、建物の利活用を希望する空き家所有者が5割近く存在するなど、利活用・流通のニーズも見られます。
- ・今後空き家等の更なる増加が懸念される中では、空き家所有者等のニーズを踏まえた取り組みの充実、強化を図り、利活用や流通を更に促進していく必要があります。

○周辺への影響を及ぼす老朽空き家への対応

- ・平成28年度空き家実態調査によると、状態が悪い空き家（総合評価が「悪い」「非常に悪い」）が60軒見られます。なお、適切に管理されていない空き家は、老朽化が急速に進行するため、状態が悪い空き家が更に増えていくことが懸念されます。
- ・このような老朽空き家は、歩行者や隣接家屋への被害、周辺的生活環境や街並み景観の悪化等を引き落とすものであるため、適正な管理、または適切な処置が必要です。

○様々な主体と連携した空き家問題への対応

- ・本町では、これまでもNPO法人等と連携を図りながら独自の空き家等対策を推進してきましたが、今後の空き家等の更なる増加により、空き家問題の多岐化、複雑化が懸念されます。
- ・そのため、様々な主体が連携し、地域一丸となって空き家問題に取り組む必要があります。

第3章 空き家等対策に関する基本的な方針

1. 基本理念と目標

(1) 基本理念

空き家等対策の基本理念

高浜の暮らしや地域資源の“継承”

今後更なる増加が見込まれる空き家等は、適切な管理や対応がなされなければ、豊かな自然や歴史、文化の中で培われてきた人々の暮らしや高浜町が誇る地域資源に悪影響を及ぼすことが予想されます。そのため、空き家等対策を的確に実施することによって、人々の暮らしや地域資源を守り、次世代に継承することを基本理念とします。

(2) 行動指針

空き家等対策の行動指針

所有者等が主体となった空き家等対策の推進

法第3条に「空家等の所有者等は、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」と規定されている通り、空き家等管理の第一義的責任は所有者等にありまます。このことを踏まえ、まずは所有者等が主体であるという認識のもと、空き家等対策を推進します。

(3) 目標

先の基本理念を踏まえ、空き家等対策の目標を以下の通り設定します。

目標① 安全安心な住環境の形成

空き家等が適正に管理されなければ、老朽空き家等が増加し、防災、防犯、衛生、景観等の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されます。

そのため、空き家等の増加の抑制、適正な管理、老朽空き家等に対する適切な対処等によって安全安心な住環境の形成を図ります。

目標② 地域活力の創出

空き家等が今後も増加を続ければ、地域コミュニティや旧丹後街道沿いに代表される景観資源の喪失等を招き、地域の活力が低下する恐れがあります。

そのため、地域の課題解決、地域資源の保全・活用、観光の振興等の観点から空き家等を有効活用することによって地域活力の創出を図ります。

目標③ 多様な主体との連携・協働

多岐化、複雑化が懸念される空き家問題への対処や、空き家等の利活用・流通の促進にあたっては、幅広い分野の知識や技術をもって対応する必要があります。

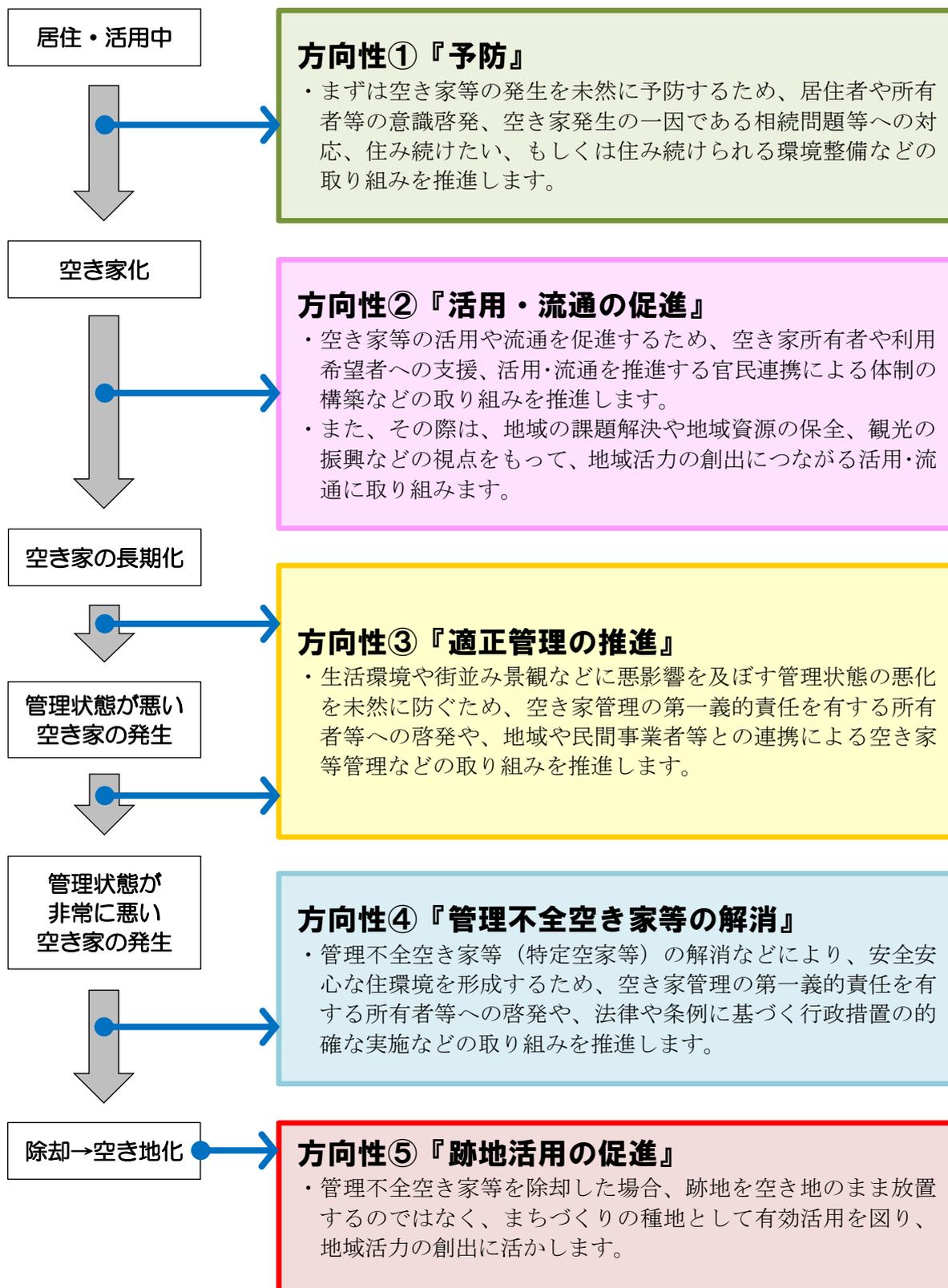
そのため、所有者等、町、町民等、行政区、まちづくり団体等、事業者といった多様な主体が相互に連携、協働して空き家等対策に取り組みます。

2. 空き家等対策の方向性

空き家等対策は、空き家化の段階に応じてきめ細かに講じるものとします。

《空き家化の段階》

《空き家等対策の方向性》



第4章 空き家等対策における施策

1. 方向性① 『予防』

居住者や所有者等の当事者意識を高めるための情報発信、相続や登記などに関する相談体制の構築に取り組み、建築物の継続的な利活用や次世代への円滑な継承を促します。また、建築物使用者のニーズに応じた設備更新などを支援するとともに、安全安心に暮らすことができる住環境の形成に取り組むことにより、住み続けたい、もしくは住み続けられる環境を整え、空き家等の発生を未然に予防します。

(1) 町民意識の醸成・啓発のための情報発信

- ・居住者や所有者等に対して、空き家化が周辺環境に及ぼす影響や、本計画や条例をはじめとする高浜町の取り組みなどの情報を、様々な機会や手段を通して発信し、空き家問題や空き家等対策に関する町民意識の醸成・啓発を図ります。

《施策イメージ》

- ◆高浜町ホームページや広報たかはまへの空き家関連情報の掲載
- ◆空き家問題や空き家等対策に係る啓発パンフレットの発行

(2) 相談体制の構築

- ・居住者や所有者等からの相続や登記、空き家等の管理、利活用に係る相談に対応するため、建築や不動産、法律の専門家等と連携した相談体制を構築します。

《施策イメージ》

- ◆高浜町移住定住総合情報バンクの継続・充実
- ◆合同相談会の開催(司法書士、宅建事業者、建築士、行政等)

(3) 建築物の利用価値向上に向けた支援

- ・居住者のライフスタイルに応じた住宅設備への更新や伝統的の家屋の景観価値の保全などを促し、建築物の利用価値を高めることで継続的な利用につなげるため、既存の支援制度の利用促進、制度内容の充実を図ります。

《既存の支援制度》

- ・高浜町住宅・店舗リフォーム支援事業
- ・高浜町多世代同居リフォーム支援事業
- ・高浜町木造住宅用耐震診断等促進事業
- ・高浜の伝統的民家普及促進事業

(4) 住環境の改善

- ・道路や個々の敷地が狭く、防災面や建物更新などに支障がある密集市街地において、安全安心に住み続けることができる住環境の改善に向けた検討を進めます。

《施策イメージ》

- ◆密集市街地改善モデルプランの検討(都市基盤、敷地環境、土地利用の一体的改善)

2. 方向性② 『活用・流通の促進』

空き家所有者への啓発や利用希望者へのサポート、活用を促す経済的支援、また、空き家等の利活用に向けた仕組みや体制の検討などに取り組むことにより、空き家の活用・流通を促進し、地域資源の保全や地域の活性化につなげます。

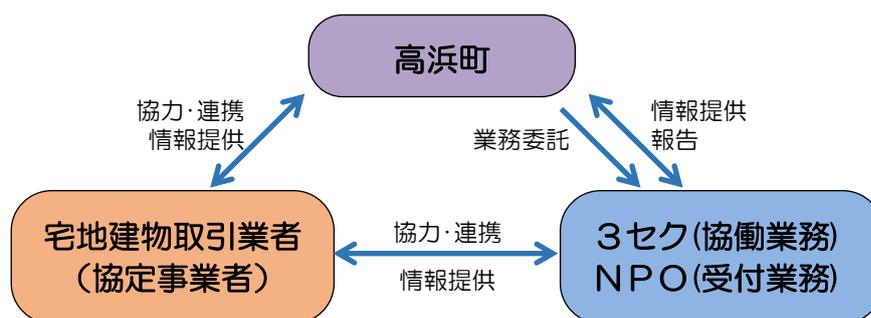
(1) 空き家所有者及び利用希望者への働き掛け・サポート

- ・空き家の所有者や管理者の活用意向の把握に努め、活用意向を持つ空き家所有者等に対しては、関係機関と連携しながら、活用・流通に向けたサポートを行います。

《施策イメージ》

- ◆空き家所有者等を対象に活用意向を問うアンケート調査の実施
- ◆活用・流通に向けた官民連携によるサポート体制の構築
- ◆全国版空き家・空き地バンクとの連携
- ◆高浜町空き家情報バンクの取組の拡充及び登録の促進

“高浜町空き家情報バンクの運営体制”



“上記の運営体制を活かして、登録や利活用の促進等に向けた取組を実施”

- ・空き家活用事例勉強会
- ・空き家相談会、空き家巡りツアー
- ・空き家改修計画の立案・実行 など

- ・空き家の所有者や管理者に対する活用意向の掘り起こしや動機付けとなるよう、管理不全状態を未然に防ぐことの重要性や、空き家の活用・流通が地域にもたらす効果などについての啓発を行います。

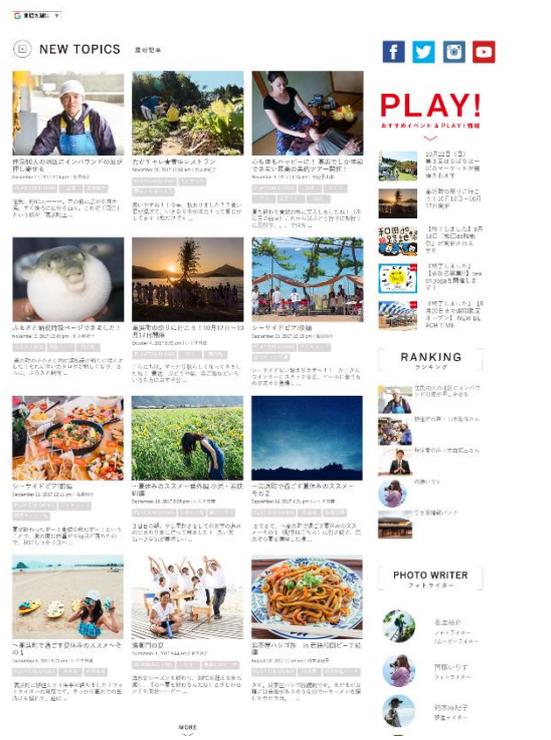
《施策イメージ》

- ◆活用意向の掘り起こしや動機付けに係る啓発パンフレットの発行

- ・利用希望者に対しては、平成 28 年度から取り組んでいるワンストップ窓口での相談、サポートを継続するとともに、新たな利用希望者の掘り起こしに向けて、本町の様々な魅力や暮らしの情報などを広く発信します。

《施策イメージ》

- ◆高浜町移住定住総合情報バンクの継続・充実
- ◆高浜町移住定住情報サイト・ピン！トのPR



(2) 活用に係る経済的支援

- ・空き家活用に係る経済的支援について、既存の支援事業である「高浜町空き家リフォーム支援事業」の利用促進を図るとともに、空き家所有者等や利用希望者のニーズを踏まえた事業内容の見直し、または、新たな支援制度の導入などについて検討します。

《現在の「高浜町空き家リフォーム支援事業」の概要》

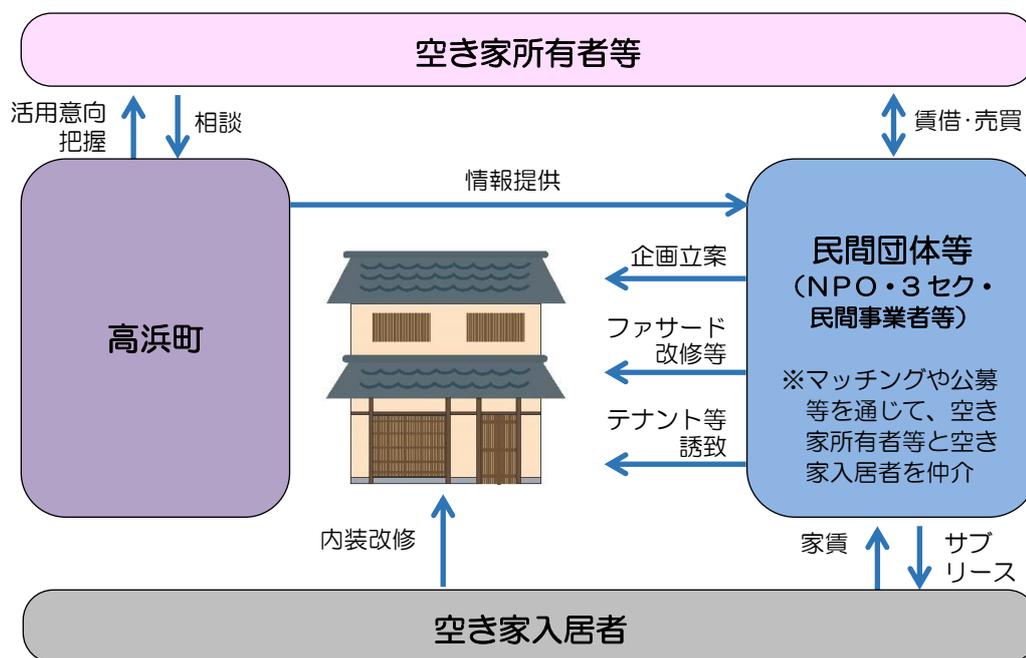
- 【対象物】 高浜町空き家情報バンクに登録されている物件
- 【対象者】 町内業者の施工により上記対象物の改修や荷物撤去を実施したい方、また町内に住所を有し空き家を利活用したい方
- 【補助額】 補助対象に要する費用の2分の1（上限額：100万円）

(3) 空き家等利活用の仕組みや体制の検討

- ・定住移住の促進、伝統的町屋の保全、観光の振興など、地域活力の創出に寄与する空き家等の利活用に向けて、NPOや第3セクター、民間事業者などとの連携を視野に入れた仕組みや体制の検討を行います。
- ・また、町内の利活用事例の紹介・PR、モデル事業の実践などを通じて、関係者の意識や機運を高め、利活用の促進を図ります。
- ・なお、空き店舗や空き民宿の利活用にあたっては、産業振興課や商工会、観光協会などと連携して取り組みます。

《仕組み・体制のイメージ》

◆サブリース方式



《利活用のイメージ》

◆地区の特色に応じた利活用

地区	地区の主な特色	利活用例
高浜	・旧丹後街道 ・古民家が今に残る街並み	・旧丹後街道の景観修景+テナント誘致 ・地域の交流拠点
和田	・ブルーフラッグ ・民宿街	・空き民宿を活かしたゲストハウス
青郷 内浦	・自然と密着した暮らし	・農業・林業体験希望者のお試し居住 ・農家民宿、農家カフェ

《町内の利活用事例》

◆高浜地区における官民協働による利活用（まちなか交流館）

- 旧丹後街道沿いの「まちなか交流館」
- 町が購入し、伝統的民家の雰囲気を残したまま、平成 29 年度に大規模改修を実施し、まちなかの交流拠点や中心市街地の活性化を目的として活用



◆和田地区におけるゲストハウスとしての利活用（亀川邸）

- ブルーフラッグを取得した若狭和田海水浴場に程近い空き家
- 来訪者と地域と海がつながる場所として、ゲストハウスを運営



（出典：カメハウス HP）

◆青郷地区における人々の集いの場としての利活用（観自庵プロジェクト）

- 過疎化が進む里山集落に建つ築 100 年の古民家
- 「子ども×食・アート・地域」事業を展開し、子ども達が集まれる居場所として活用
- 改修費用の一部をクラウドファンディングで取得



◆内浦地区における農家民宿としての利活用（四郎左衛門）

- 青葉山を仰ぎ、海を見下ろす高台に位置する築 65 年の古民家
- 移住を機に、自宅の離れを農家民宿として活用



3. 方向性③ 『適正管理の推進』

目標に掲げた通り、既に空き家となっている物件は、第一義的には所有者等が自らの責任により適正に管理することが基本です。

そのため、所有者等に対して適正管理の責務に関する意識啓発を行います。また、所有者等による適正管理が難しい場合は、地域や民間事業者と連携を図り、管理状態の悪化を未然に防ぐ取り組みを推進します。

(1) 空き家所有者等の責務に係る意識啓発

- ・空き家等管理の第一義的な責任は所有者等にあること、空き家等の管理状態の悪化が周辺環境に及ぼす影響を踏まえた空き家等の適正管理の必要性、適正管理をサポートする取り組みの紹介などについて広く情報発信します。

《施策イメージ》

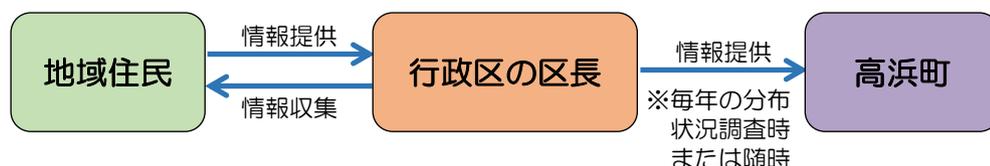
- ◆空き家所有者等を対象としたアンケートに啓発パンフレットを同封

(2) 適正管理に向けた地域や民間団体等による支援

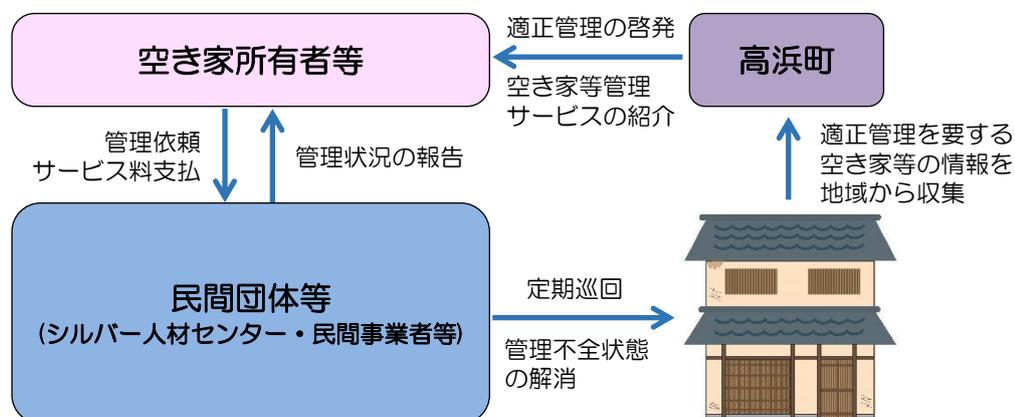
- ・適正管理が必要とされる管理状態の悪化が進む空き家等の把握や、空き家等の所有者等が入院、施設に入所、遠方に居住しているなど、自らの手で適正に管理できない場合に対応するため、地域や民間団体等による支援体制の構築を進めます。

《施策イメージ》

- ◆地域による支援（管理状況の悪化が進む空き家等の情報を町に伝達）



- ◆民間団体等による支援（空き家等管理サービスの展開）



4. 方向性④ 『管理不全空き家等の解消』

先述の通り、空き家等管理の第一義的な責務は所有者等にあるため、所有者等が主体となった管理不全状態の解消に向けた意識啓発や支援を行います。また、法に基づく措置をはじめ、条例との役割分担のもと、特定空家等の認定、認定に基づく助言及び指導、勧告、命令、行政代執行など管理不全対策に強制力を持たせるための必要な措置を講じます。

【参考】特定空家等の定義（法第2条第2項）

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空家等をいう。

(1) 空き家所有者等の責務に係る意識啓発

- ・特定空家等に認定された物件や将来的に特定空家等に認定される可能性が高い物件の所有者等に対して、管理不全状態の解消に係る行政手続きや経済的支援などに関する情報を発信するなど、所有者等による自主的対策を促す啓発を行います。

《施策イメージ》

- ◆特定空家等への認定にあたり実施する意向確認等の機会を活用した意識啓発

(2) 特定空家等への行政措置に関する手続き・体制の構築

- ・法第14条の規定に基づき、特定空家等に対する助言・指導、勧告、命令、行政代執行の手続きを適切に実行します。
- ・また、法の規定に加え、条例に「軽微な措置」、「緊急安全措置」、「安全代行措置」を位置付け、法第14条の規定に基づく手続きと一体的に運用することによって、より実効性が高く、効果的な管理不全対策とします。
- ・なお、これらの手続きは、学識経験者、専門家、高浜町で構成する高浜町特定空家等審議会に意見を聞くなど、適切に運用を図ります。

《高浜町空き家等対策の推進に関する条例に規定する町独自の措置》

◆軽微な措置

- ・緊急性はないが、防災・防犯・生活環境・景観上の支障がある管理不全空き家等への最小限の措置を町が実施（例：開口部の閉鎖、草刈り等）
- ・所有者等の同意を得ずに実施することが可能であり、これに要した費用は所有者等に請求することが可能

◆緊急安全措置

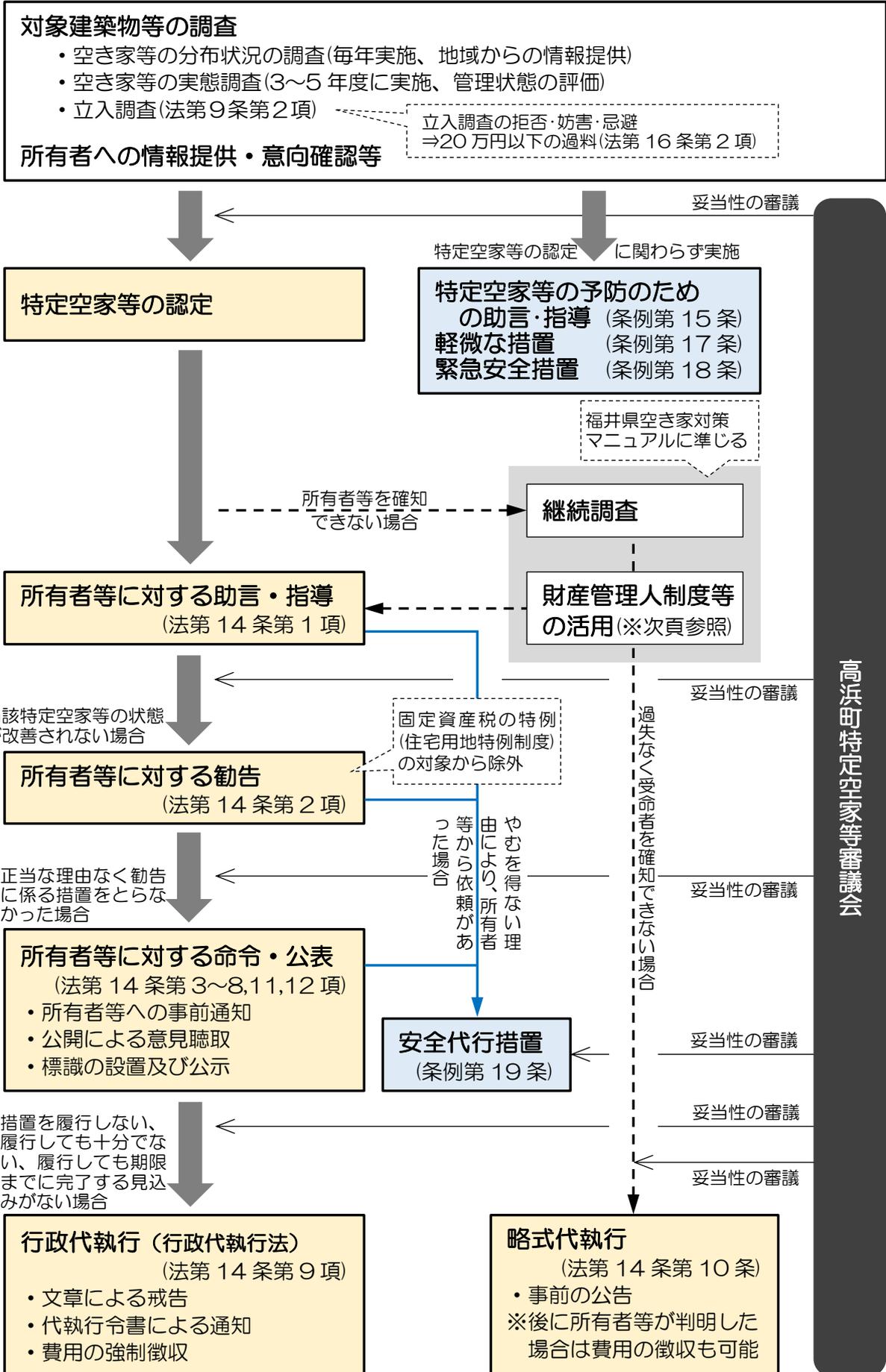
- ・緊急性があり、放置しておくと重大な被害が及ぶ危険性がある著しい管理不全空き家等への最小限の措置を町が実施（例：防護ネットの設置、危険部分の除去等）
- ・所有者等の同意を得ずに実施することが可能であり、これに要した費用は所有者等に請求することが可能

◆安全代行措置

- ・特定空家等の所有者等が何らかの事情で、助言・指導、勧告、命令の内容に対応できない場合に、所有者等からの依頼に基づき、所有者等の負担において必要な措置を町が代行して実施

《特定空家等に対する行政措置の手続きの流れ》

■: 法に基づく措置 □: 条例に基づく措置
 □: その他



【参考】財産管理人制度等について（福井県空き家対策マニュアルより）

各種調査によっても空き家等の所有者や相続人を確知できない場合は、空き家等の管理人の選任等に向け、以下のような諸制度の活用について検討する余地があります。

◆不在者財産管理人制度

従来の住所または居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産を管理する者がいない場合において、家庭裁判所に申し立てて不在者財産管理人を選任してもらい、その不在者の財産に関する管理、保存、場合によっては家庭裁判所から権限外行為の許可を得た上で売却等の行為を行えるようにする制度です。

◆相続財産管理人制度

相続人のあることが明らかでない場合において、家庭裁判所に申し立てて相続財産管理人を選任してもらい、その財産に関する管理、保存、場合によっては家庭裁判所から権限外行為の許可を得た上で売却等の行為を行えるようにする制度です。

◆失踪宣告制度

生死が一定期間不明な場合において、この生死不明の者（不在者）を法律上死亡したものとみなす制度です。これによって、以後、相続人を特定し、手続を進めることが可能となります。

（3）管理不全空き家等の解体に係る支援

- ・倒壊などにより不特定多数の第三者や周辺の建築物への影響が懸念される管理不全空き家等を早期に解消し、安全安心な住環境を形成するため、管理不全空き家等の解体に対する経済的な支援を検討します。

《施策イメージ》

◆(仮称)高浜町老朽危険空き家等除却支援事業補助金の創設

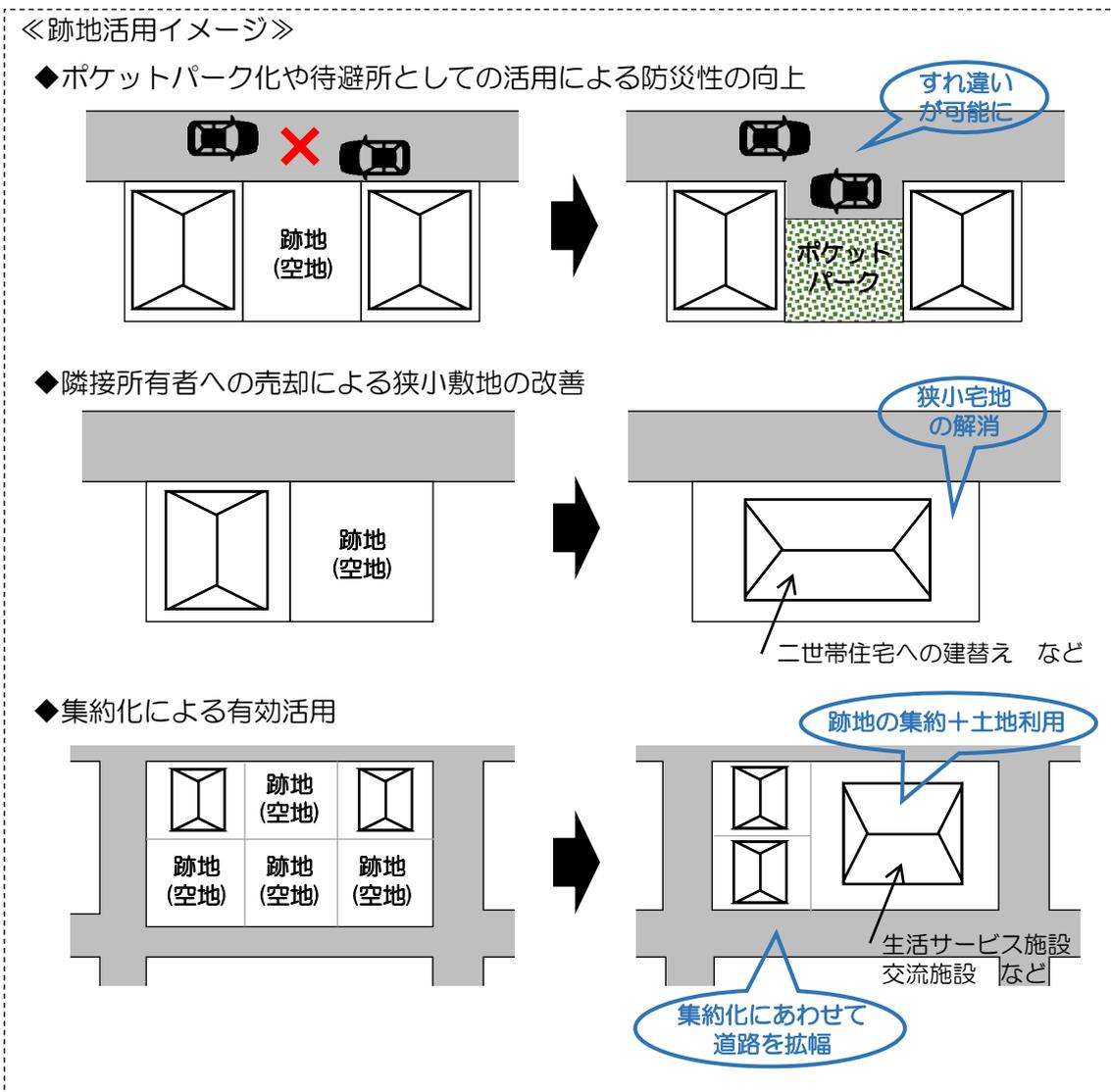
- ・町内にある空き家等のうち、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された家屋で、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある空き家等を対象
- ・補助率 1/3、補助金上限 50 万円
- ・町内に事業所を置く事業者による工事が対象

5. 方向性⑤ 『跡地活用の促進』

空き家等が除却された跡地をまちづくりの種地と捉え、地域のニーズに応じて有効活用を図ることにより、地域の課題解決や地域の活性化に活かします。

(1) まちづくりへの活用

- ・防災性の向上や地域の活性化に資する隣接地権者や地域等による跡地活用について、行政が支援する仕組みを検討します。



6. 重点対象地区における空き家等対策の推進

(1) 重点対象地区の設定と設定理由

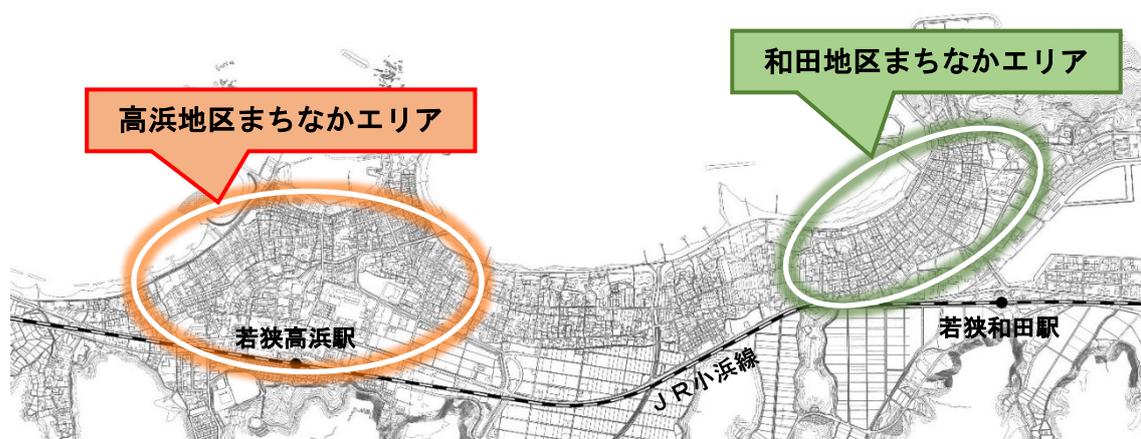
高浜地区及び和田地区のまちなかエリアは、古くから地区の中心を形成しており、現在も多くの町民が暮らし、様々な営みの場となっています。

空き家の分布状況を見ると、その他郊外部に比べて多く、また、道路や個々の敷地が狭く、防災面や建物更新などに支障がある密集市街地という立地状況から、今後の人口減少や高齢化に伴い、空き家の更なる増加、都市のスポンジ化（空き家や空き地が虫食いの的に発生）による生活環境の悪化が懸念されます。また、歴史・文化に培われた地域資源が今なお残っていますが、空き家の増加により、それら資源の喪失、価値や魅力の低下も懸念されます。

加えて、人口減少が予想される中でも持続可能な都市経営を行っていくためには、まちの中心に居住や都市機能を誘導することによって、都市の構造をコンパクトにすることが求められており、今後、当該エリアが果たす役割は大きいと考えられます。

以上を踏まえ、当該エリアを“重点対象地区”に位置付けます。

重点対象地区 “高浜地区及び和田地区のまちなかエリア”



※具体的な区域は、高浜町立地適正化計画に定める居住誘導区域に準じる

(2) 対策推進の考え方

重点対象地区は、先に述べた通り、空き家等が多く分布することに加えて、様々な課題を抱えています。そのため、それら課題の解決に幅広く貢献する空き家等対策について、重点的かつ優先的に取り組むこととします。

《施策イメージ》

- ◆旧丹後街道における街並み景観の保全及び観光道路化
 - ・旧丹後街道沿いに立地する空き家もしくは空き店舗について、外観ファサードを改修した上で、集客力のあるテナントを誘致
 - ・高浜漁港で整備予定の6次化施設と一体となって面的な賑わいを創出
- ◆「海(ブルーフラッグ)」を活かした持続的なコミュニティの形成
 - ・魅力的な和田暮らしの情報発信としての場、海辺の子育て・教育支援としての場、和田地区の持続的なコミュニティ形成の場として空き家等を活用

◆空き家等対策の体系

空き家等対策の基本的な方針

《基本理念》

高浜の暮らしや地域資源の“継承”

今後更なる増加が見込まれる空き家等は、適切な管理や対応がなされなければ、豊かな自然や歴史、文化の中で培われてきた人々の暮らしや高浜町が誇る地域資源に悪影響を及ぼすことが予想されます。そのため、空き家等対策を的確に実施することによって、人々の暮らしや地域資源を守り、次世代に継承します。

《行動指針》

所有者等が主体となった
空き家等対策の推進

法第3条に規定されている通り、空き家等管理の第一義的責任は所有者等にありま。このことを踏まえ、まずは所有者等が主体であるという認識のもと、空き家等対策を推進します。

《目 標》

目標① 安全安心な住環境の形成

空き家等が適正に管理されなければ、防災、防犯、衛生、景観等の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されるため、空き家等の増加の抑制、適正な管理、老朽空き家等に対する適切な対処等によって安全安心な住環境の形成を図ります。

目標② 地域活力の創出

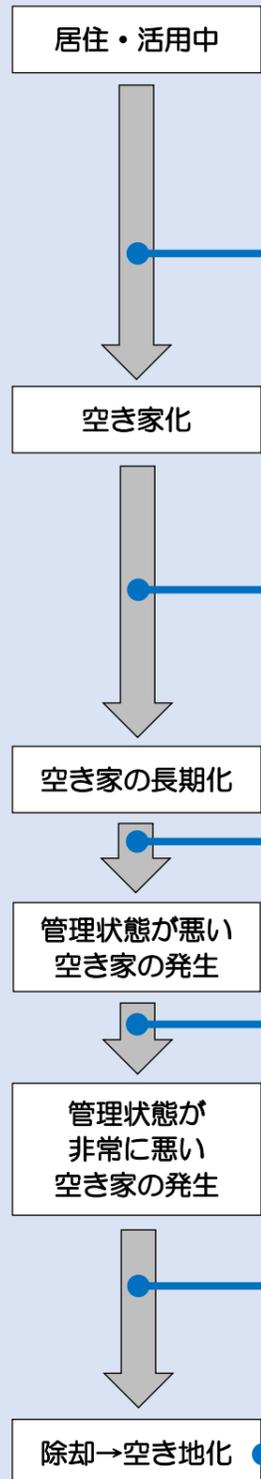
空き家等が今後も増加を続ければ、地域コミュニティや丹後街道沿いに代表される景観資源の喪失等を招くことが懸念されるため、地域の課題解決、地域資源の保全・活用、観光の振興等の観点から空き家等を有効活用することによって地域活力の創出を図ります。

目標③ 多様な主体との連携・協働

空き家問題への対処や空き家等の利活用・流通の促進にあたっては、幅広い知識や技術が必要であるため、所有者等、町、町民等、行政区、まちづくり団体等、事業者といった多様な主体が相互に連携、協働して空き家等対策に取り組みます。

空き家等対策の方向性と具体的施策

《空き家化の段階》



《空き家等対策の方向性と具体的施策イメージ (※●は、特に重点対象地区を対象とした施策)》

空き家等の実態把握

- ・空き家等の分布状況の調査（行政区の協力のもと毎年実施）
- ・空き家等の外観目視調査（町が主体となり3～5年毎に実施）

方向性①『予防』

まずは空き家等の発生を未然に予防するため、居住者や所有者等の意識啓発、空き家発生の一因である相続問題等への対応、住み続けたい、もしくは住み続けられる環境整備などの取り組みを推進します。

- 町民意識の醸成・啓発のための情報発信
 - ・町HPや広報への情報掲載
 - ・啓発パンフレットの発行
- 相談体制の構築
 - ・高浜町移住定住総合情報バンクの継続・充実
 - ・合同相談会の開催
- 建築物の利用価値向上に向けた支援
 - ・既存の支援制度の利用促進、制度内容の充実
- 住環境の改善
 - ・密集市街地改善モデルプランの検討

方向性②『活用・流通の促進』

空き家等の活用や流通を促進するため、空き家所有者や利用希望者への支援、活用・流通を推進する官民連携による体制の構築などの取り組みを推進します。

- 空き家所有者及び利用希望者への働き掛け・サポート
 - ・アンケートによる活用意向の把握
 - ・官民連携によるサポート体制の構築
 - ・全国版空き家バンクとの連携
 - ・空き家情報バンクの取組拡充、登録促進
 - ・移住定住総合情報バンクの継続・充実、移住定住情報サイト・ピン！トのPR
- 活用に係る経済的支援
 - ・既存の支援制度の利用促進、制度内容の充実
 - ・新たな支援制度の検討
- 空き家等利活用の仕組みや体制の検討
 - ・NPOや第3セクター、民間事業者等と連携した仕組み・体制の検討
 - （案）サブリース方式の導入
 - 地区の特色に応じたモデル事業の実践（旧丹後街道、ブルーフラッグ等）

方向性③『適正管理の推進』

生活環境や街並み景観などに悪影響を及ぼす管理状態の悪化を未然に防ぐため、空き家管理の第一義的責任を有する所有者等への啓発や、地域や民間事業者等との連携による空き家等管理などの取り組みを推進します。

- 空き家所有者等の責務に係る意識啓発
 - ・啓発パンフレット等による情報発信
- 適正管理に向けた地域や民間団体等による支援
 - ・地域住民や行政区による空き家関連情報の町への伝達
 - ・シルバー人材センター等による空き家等管理サービスの展開

方向性④『管理不全空き家等の解消』

管理不全空き家等（特定空き家等）の解消などにより、安全安心な住環境を形成するため、空き家管理の第一義的責任を有する所有者等への啓発や、法律や条例に基づく行政措置の的確な実施などの取り組みを推進します。

- 空き家所有者等の責務に係る意識啓発
 - ・特定空き家等への認定にあたり実施する意向確認等を活用した啓発
- 特定空き家等への行政措置に関する手続き・体制の構築
 - ・法14条に基づく助言・指導、勧告、命令、行政代執行
 - ・条例に基づく軽微な措置、緊急安全措置、安全代行措置
- 管理不全空き家等の解体に係る支援
 - ・（仮称）高浜町老朽危険空き家等除却支援事業補助金の創設

方向性⑤『跡地活用の促進』

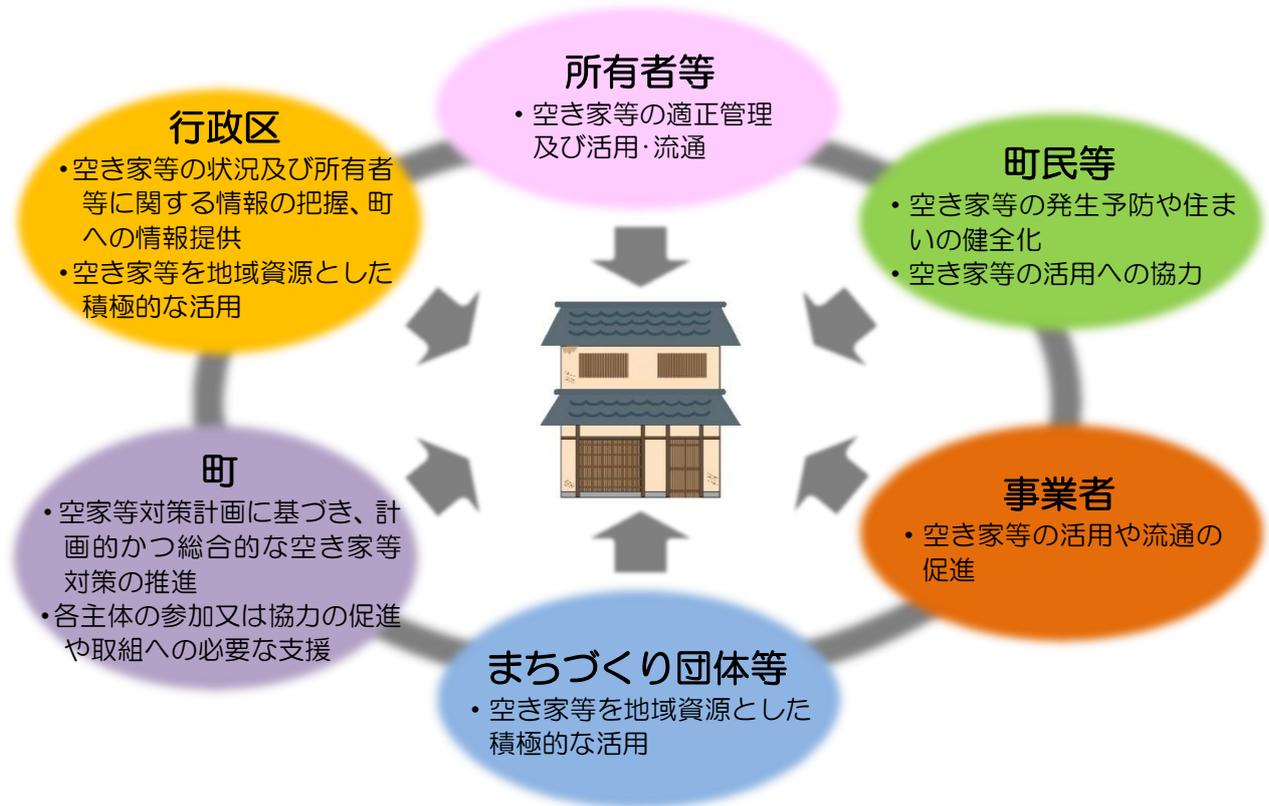
管理不全空き家等を除却した場合、跡地を空き地のまま放置するのではなく、まちづくりの種地として有効活用を図り、地域活力の創出に活かします。

- まちづくりへの活用
 - ・ポケットパーク化等による防災性の向上
 - ・隣接所有者への売却による狭小敷地の改善
 - ・集約化による有効活用

第5章 空き家等対策の実施について

1. 空き家等対策に関わる各主体の責務や役割

空き家等の対策にあたっては、対策に関わる各主体の責務や役割を相互に理解した上で、連携して取り組みます。



高浜町空き家等対策の推進に関する条例に規定する各主体の責務

(町の責務)

第4条 町は、法第6条の規定により定めた空家等対策計画に基づき、空き家等の対策について総合的かつ計画的に推進しなければならない。

2 町は、所有者等、町民等、行政区、まちづくり団体等及び事業者に対して、前項の規定による空き家等の対策について参加又は協力を促し、必要な支援を行うよう努めなければならない。

(所有者等の責務)

第5条 所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家等を適正に管理しなければならない。

2 所有者等は、地域の活力の創出等に貢献できるよう、空き家等の活用、又は流通に努めなければならない。

(町民等の責務)

第6条 町民等は、空き家等の発生予防や住まいの健全化に努めるとともに、空き家等の活用に協力するよう努めるものとする。

(行政区の責務)

第7条 行政区は、生活環境の保全及び改善並びに地域コミュニティの維持及び向上のため、空き家等の状況及び所有者等に関する情報の把握並びに適正な管理に関する町への情報提供に努めるとともに、空き家等を地域資源として捉え、積極的に活用するよう努めるものとする。

(まちづくり団体等の責務)

第8条 まちづくり団体等は、空き家等を地域資源として捉え、積極的に活用するよう努めるものとする。

(事業者の責務)

第9条 事業者は、空き家等の活用等に協力するとともに、その流通の促進に努めるものとする。

2. 空き家等対策の実施体制

(1) 空き家等対策全般に係る連携体制

町民等からの相談対応や本計画に基づく各種対策の実施にあたっては、町民や行政区、まちづくり団体等、関係団体・事業者と行政が相互に連携を図るとともに、法定協議会や第三者委員会による協議、審議等を通じて、適切に取り組みます。

また、町民等や行政区、まちづくり団体等が企画または実践する地域の活性化等に向けた取り組みに対して、空き家等対策との連携が考えられる場合は、取り組みに応じた連携体制を適宜整えます。

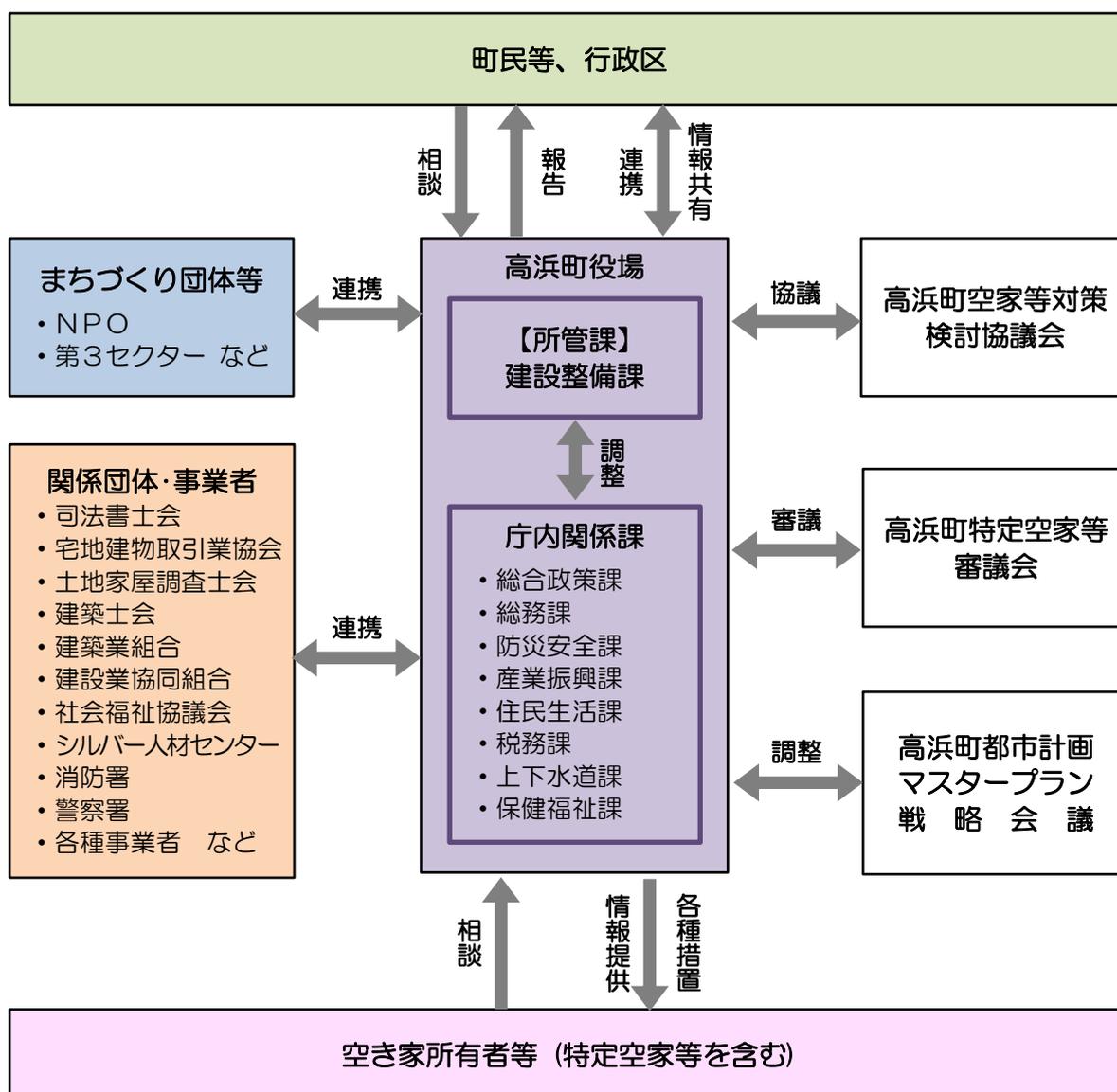


図 空き家等対策全般に係る連携体制

(2) 相談体制

町民や行政区、また、所有者等からの空き家等に関する相談窓口を建設整備課に一本化します。

なお、建設整備課は、必要に応じて庁内関係課との調整や、まちづくり団体等や関係団体・事業者との連携を図り、各種相談に適切に対応します。

(3) まちづくり団体等との連携

既に連携しているNPO「塩屋」、第3セクター「株式会社いきいきタウン高浜」の取り組みを強化、充実するとともに、新たな担い手との連携も模索しながら、実行性が伴った空き家等対策に取り組みます。

団体等	現時点の取り組み
NPO塩屋	・高浜町空き家情報バンクの運営 など
株式会社いきいきタウン高浜	・高浜町移住定住情報サイト・ピン!トの運営 ・高浜町移住定住総合情報バンクの運営 など

(4) 関係団体・事業者との連携

専門的な知識や技術を有する関係団体・事業者と連携し、様々な課題が伴う空き家等対策に取り組みます。

団体等	連携事項
福井県司法書士会	・空き家等の相続登記や権利登記に関すること
福井県宅地建物取引業協会	・空き家等の売買や賃貸等に関すること
福井県土地家屋調査士会	・空き家等に係る隣地との境界確定等の表示登記に関すること
福井県建築士会 大飯支部 高浜町建築業組合 高浜町建設業協同組合	・空き家等の適正管理に関すること ・空き家等の改修や解体工事に関すること
高浜町社会福祉協議会	・空き家予備軍である高齢者単身世帯や高齢者夫婦世帯の所在把握に関すること
シルバー人材センター	・空き家等、空き家等跡地の管理に関すること
若狭消防署 高浜分署	・空き家等の実態把握に関すること ・災害時における空き家等への対応に関すること
小浜警察署	・空き家等の実態把握に関すること ・空き家等の防犯等に関すること
電気・ガス事業者等	・電気やガスの使用状況に係る情報提供に関すること ・空き家等への電気供給や架空線の処置に関すること
郵便局	・空き家等の実態把握や情報提供に関すること

(5) 庁内関係課との役割分担

庁内関係課の役割を明確にし、相互に連携を図ることによって、庁内全体で空き家等対策に取り組めます。

課 名	具体的な役割
建設整備課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高浜町空き家等対策計画の策定、変更、進行管理 ・ 高浜町空き家等の対策の推進に関する条例の所管 ・ 高浜町空き家等対策検討協議会、高浜町特定空き家等審議会の運営 ・ 空き家等調査の実施、調査に係る行政区との連携 ・ 空き家等のデータベースの整備 ・ 町民等からの相談対応 ・ まちづくり団体等、関係団体・事業者との連携 ・ 町民や空き家所有者等に対する意識啓発に関する取組 ・ 空き家等の予防、活用・流通、適正管理に関する取組 ・ 特定空き家等に対する行政措置に関する取組
総合政策課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 移住施策の推進
総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等調査に係る行政区との連携支援
防災安全課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等の防災及び防犯に関する取組 ・ 消防、警察との連携
産業振興課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き店舗や空き民宿の把握及び利活用に向けた取組
住民生活課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家所有者等の把握のための戸籍、住民票の提供 ・ 空き家等を起因とした環境、衛生の悪化への対応
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家所有者等の把握のための固定資産税の課税情報の提供 ・ 特定空き家等への固定資産税の特例措置に関する取組 ・ 相続時における相続登記の啓発
上下水道課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等の上下水道使用状況に関する情報提供
保健福祉課(福祉G)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家予備軍(高齢者単身世帯)の把握 ・ 高齢者に対する空き家化の予防に向けた意識啓発の支援 ・ 社会福祉協議会との連携
教育委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 通学路の危険箇所(管理不全空き家等)に関する情報提供

(6) 外部組織との連携

空き家等対策の実施にあたっては、以下に示す外部組織と連携を図りながら、多様な視点や客観性を持って取り組みます。

《高浜町空き家等対策検討協議会》

設置根拠	法第7条に基づく法定協議会
構成委員	町長、学識経験者、法律・不動産・建築・消防・警察等の関係者
協議事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本計画及び条例の作成及び変更について ・本計画の実行や条例の運用等について

《高浜町特定空き家等審議会》

設置根拠	条例第23条に基づく第3者委員会
構成委員	学識経験者、法律・不動産・建築等の専門家
審議事項	<ul style="list-style-type: none"> ・特定空き家等の認定について ・特定空き家等の所有者等に対する指導、命令等の措置について

《高浜町都市計画マスタープラン戦略会議》

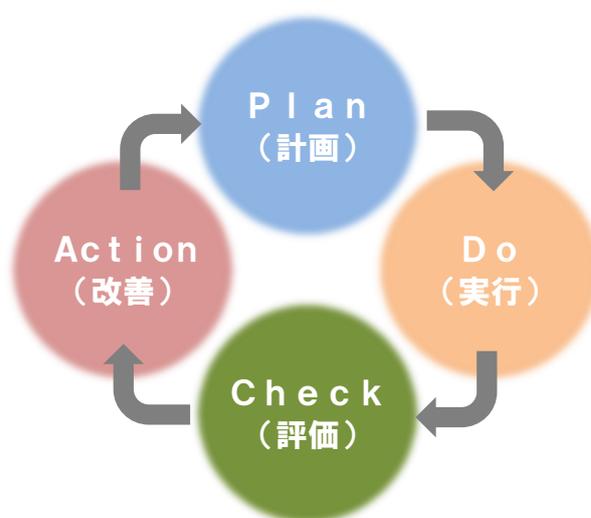
組織概要	平成24年度に設立した、都市計画マスタープランにおける本町の重要課題（空き家対策を含む）や施策について議論を行う任意組織
構成委員	学識経験者、都市計画審議会委員、関連団体代表者、町民等
調整事項	・空き家等対策の実施内容やその他施策との連携などにおいて調整、情報共有が必要な事項

3. 計画の進行管理

人口減少や少子高齢化の進展、社会経済の動向など、本町の空き家等を取り巻く環境が今後も変化していく中、空き家等に関する対策もその変化に対応していくことが求められます。

そのため、本町では、空き家等対策の進捗状況等を高浜町空き家等対策検討協議会に諮り、その効果を検証する中で、個別対策の充実、見直しを図るといったPDCAサイクルによる進行管理に取り組みます。

なお、本計画は計画期間である10年ごとに定期的な見直しを行います。また、空き家等を取り巻く環境の変化や、毎年実施する空き家等の分布状況の調査、3～5年おきに実施する外観目視調査の結果などを踏まえ、必要に応じて計画全体の中間検証を行います。

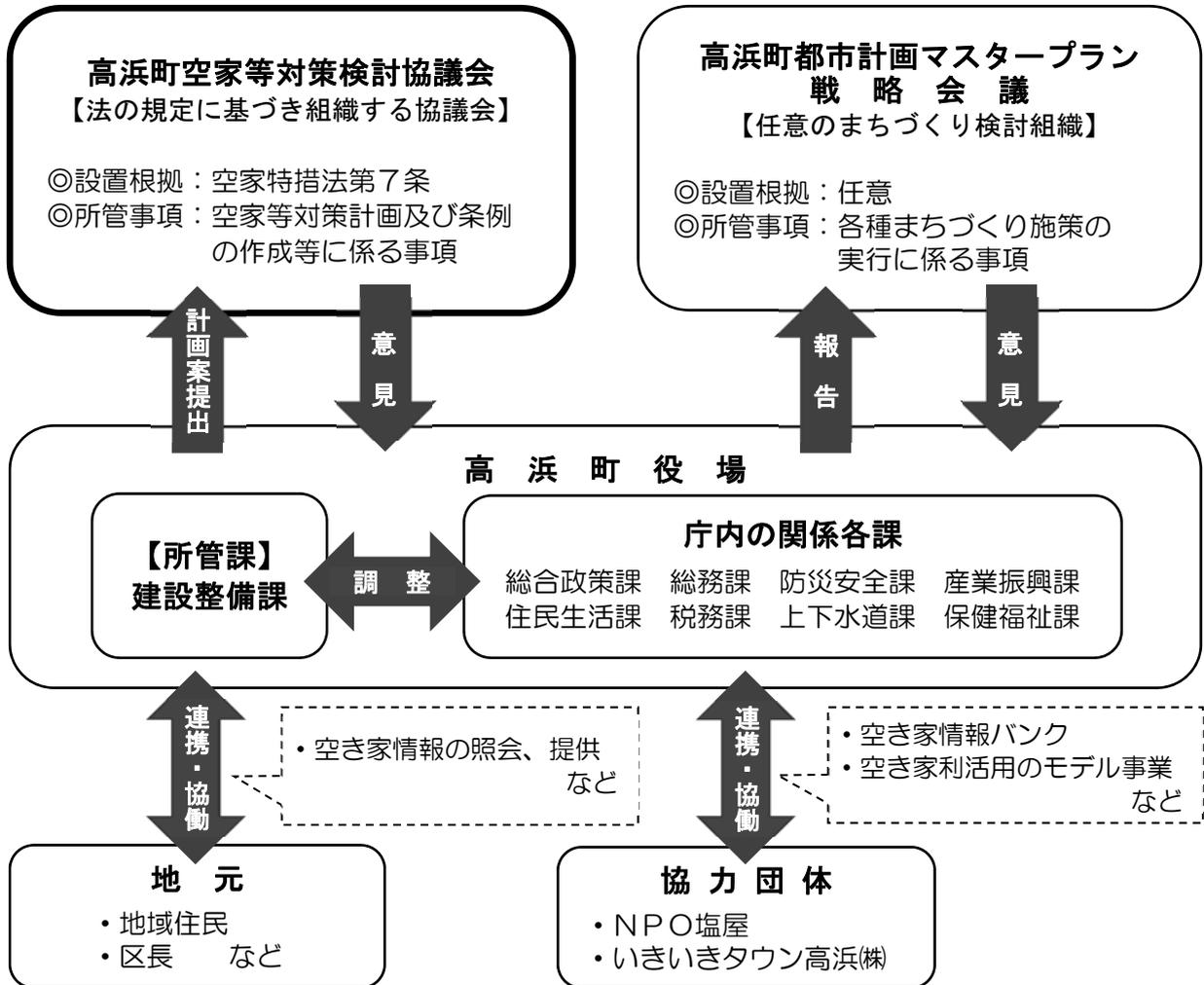


参考資料

1. 計画策定の体制及び経緯	33
(1) 策定体制	33
(2) 各種会議の開催経緯	33
(3) 高浜町空家等対策検討協議会設置要綱	34
(4) 高浜町空家等対策検討協議会委員名簿	36
2. 高浜町空き家等対策の推進に関する条例	37
(1) 概要版	37
(2) 条文	38

1. 計画策定の体制及び経緯

(1) 策定体制



(2) 各種会議の開催経緯

高浜町空家等対策検討協議会	高浜町都市計画マスタープラン戦略会議
<p>第1回 (H30.1.22)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画骨子(案)、条例(案)などについて 	<p>第2回 (H29.8.21)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策の基本的な考え方について
<p>第2回 (H30.2.9)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画素案、各主体の役割などについて 	<p>第3回 (H29.12.13)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・条例骨子(案)について
<p>第2回 (H30.3.27)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画及び条例の最終確認などについて 	<p>第4回 (H30.2.21)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画(案)の概要について

(3) 高浜町空家等対策検討協議会設置要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、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。)第7条に規定する協議会として組織する高浜町空家等対策検討協議会(以下「協議会」という。)の運営に関し必要な基本事項を定める。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(協議事項)

第3条 協議会は、次に掲げる事項について協議を行う。

- (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) その他空き家等対策の推進に関し、協議会が必要と認める事項

(組織)

第4条 協議会は、次に掲げる者からなる委員をもって組織する。

- (1) 町長
- (2) 学識経験者
- (3) その他町長が必要と認める者

(任期)

第5条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とし、追加して委嘱する委員の任期は、既に委嘱されている委員の任期の終期までの期間とする。

(会長及び副会長)

第6条 協議会に、会長及び副会長を置き、委員の互選により定める。

- 2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長が欠けたときまたは会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第7条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 協議会は、必要に応じて、関係機関等の説明若しくは意見又は助言を求めることができる。

(専門部会)

第8条 付議する議案の調整等を行うため、協議会に必要なに応じて専門部会を置くことができる。

- 2 専門部会の組織、運営その他必要な事項は、会長が別に定める。

(守秘義務)

第9条 協議会の委員、専門部会の構成員及び会議に出席を求められた者は、正当な理由なく協議会の職務に関して知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第10条 協議会の庶務は、建設整備課において処理する。

(その他)

第11条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成30年1月15日から施行する。

(会議の招集)

2 協議会の最初の会議は、第7条の規定にかかわらず、町長が招集する。

(4) 高浜町空家等対策検討協議会委員名簿（平成 29 年度版）

役職	氏名	所属	備考
委員	野瀬 豊	高浜町長	町長
委員	福田 敏弘	福井県司法書士会 (都市計画マスタープラン戦略会議委員)	会長 専門家（法律）
委員	熊谷 治和	福井県宅地建物取引業協会	副会長 専門家（不動産）
委員	富田 博司	福井県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	専門家（不動産）
委員	谷久 宜良	福井県建築士会 大飯支部 (都市計画マスタープラン戦略会議委員)	専門家（建築）
委員	崎山 等司	若狭消防署 高浜分署 (都市計画マスタープラン戦略会議委員)	消防職員
委員	吉田 記代至	高浜交番署 署長	警察職員
委員	桑原 敬之	福井地方法務局 小浜支局	法務局職員
オブザーバー	野嶋 慎二	福井大学教授 (都市計画マスタープラン戦略会議委員)	学識経験者

2. 高浜町空き家等対策の推進に関する条例

(1) 概要版

1. 条例制定の目的 (第1条)

《条例で定めること》

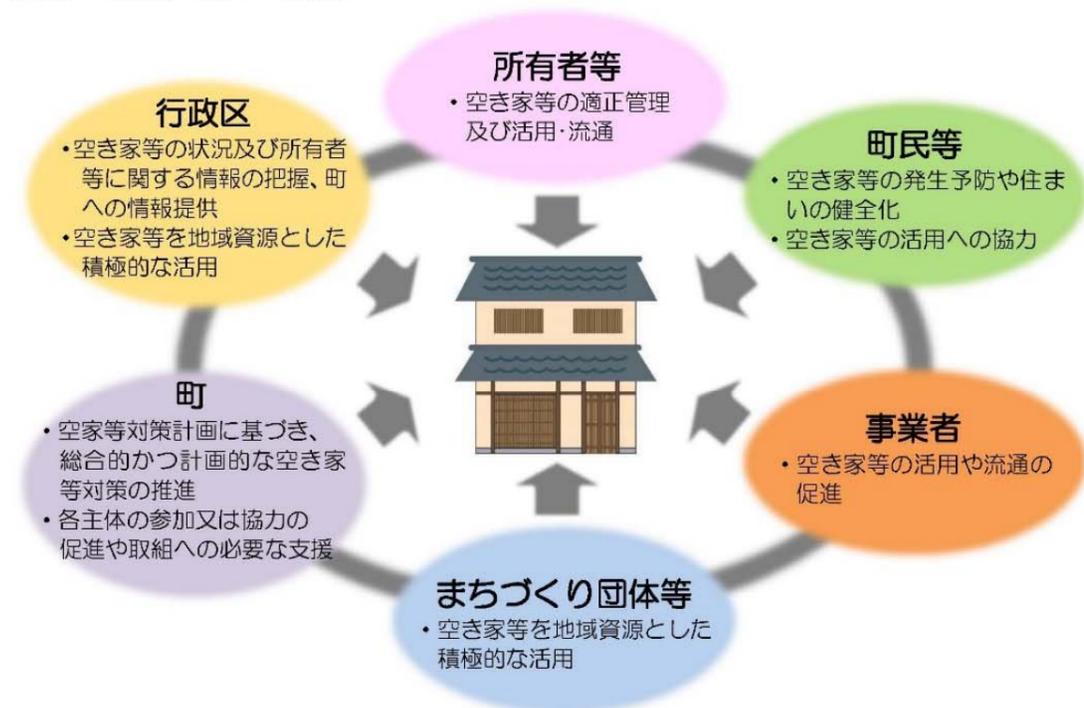
- 各主体の責務・役割 (町、所有者等、町民等、行政区、まちづくり団体等、事業者)
- 総合的な空き家対策を推進するために必要な事項
 - ・空き家等の発生予防、利活用、適正な管理、管理不全空き家等への対処、跡地活用に関する事項
- 管理不全空き家等への町独自の対応
 - ・特定空家等予防のための助言・指導、管理不全状態の空き家等への町独自の措置や対処

良好な生活環境の保全や地域振興を図り、高浜町のまちの魅力づくりに取り組みます

2. 目標 (第3条)

1. 空き家等の増加の抑制、適正な管理、老朽空き家等に対する適切な対処等によって「安全安心な住環境の形成」を図ります。
2. 地域の課題解決、地域資源の保全、観光振興等の観点から空き家等を有効活用することにより「地域活力の創出」を図ります。
3. 所有者等、町、町民等、行政区、まちづくり団体等、事業者といった「多様な主体が相互に連携・協働」して取り組みます。

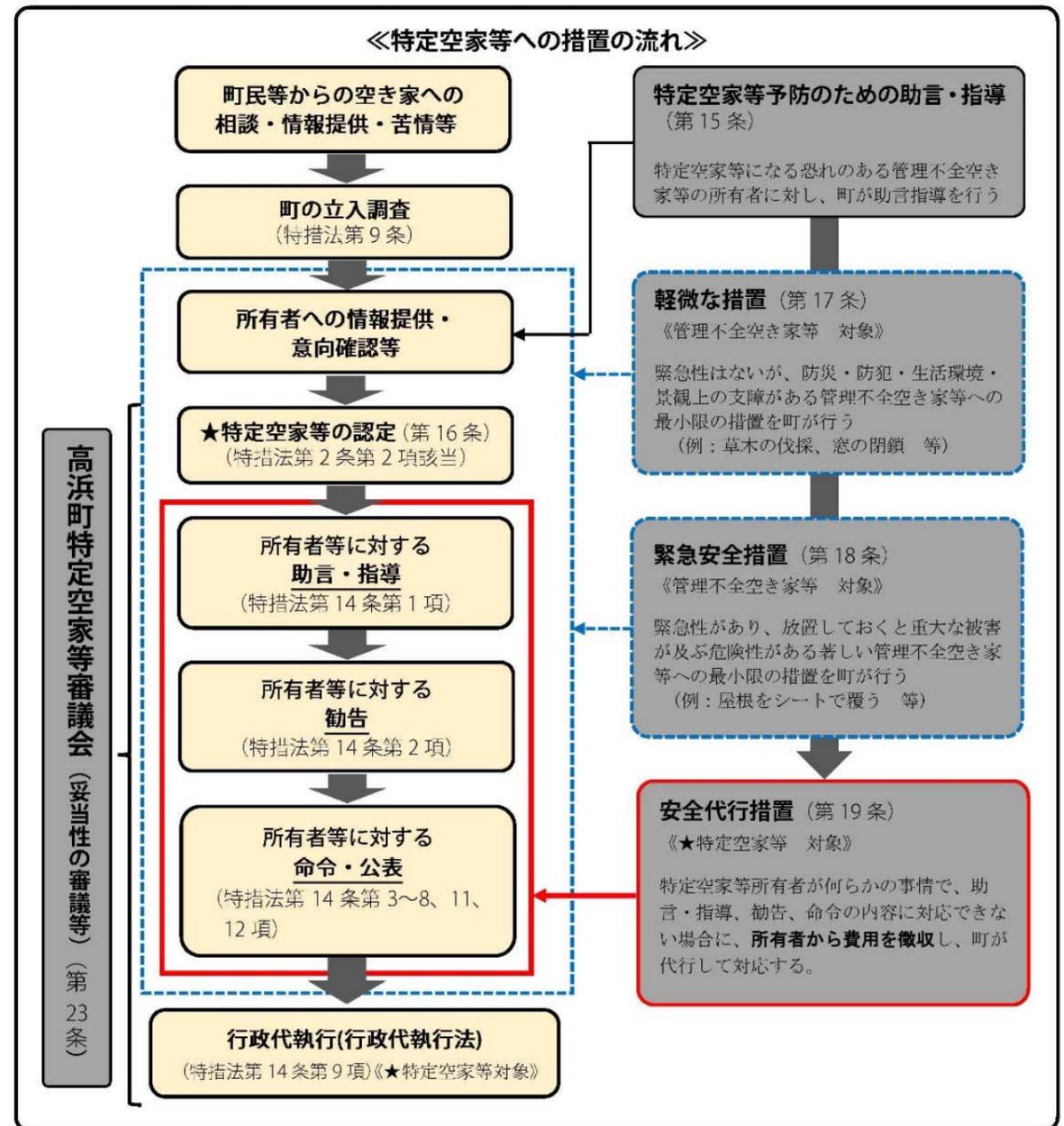
3. 責務・役割 (第4~10条)



4. 空き家等の対策 (第11~15、20条)



5. 特定空家等に対する措置 (第16~19、23、24条)



(2) 条文

目次

- 第1章 総則（第1条—第10条）
- 第2章 空き家等の対策（第11条—第21条）
- 第3章 空家等対策検討協議会及び特定空家等審議会（第22条・第23条）
- 第4章 雑則（第24条・第25条）

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、適正な管理が行われていない空き家等が防災、防犯、衛生、景観等の地域における町民等の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを鑑み、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、空き家等の発生予防、活用及び適正な管理並びに管理不全状態の空き家等への適切な措置、跡地の活用等に関し必要な事項を定めることにより、町民等の生命、身体及び財産の保護並びに生活環境の保全を図るとともに、地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 町内に所在する法第2条第1項の規定に該当する空き家等をいう。
- (2) 特定空家等 町内に所在する法第2条第2項の規定に該当する空き家等をいう。
- (3) 建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の規定に該当する建築物をいう。
- (4) 跡地 空き家等を除却した後の敷地をいう。
- (5) 所有者等 町内に所在する空き家等の所有者又は管理者をいう。
- (6) 町民等 町内に居住し、若しくは滞在する者又は町内へ通勤等する者をいう。
- (7) 行政区 自治会その他の地域住民の組織する団体をいう。
- (8) まちづくり団体等 地域コミュニティの活性化又はまちづくり活動の促進等に関わる団体をいう。
- (9) 事業者 町内において不動産業、建設業その他空き家等の活用等に関連する事業を営む者をいう。

(目標)

第3条 空き家等の対策は、次に掲げる目標に基づき推進するものとする。

- (1) 空き家等の増加の抑制及び適正な管理並びに老朽空き家等に対する適切な対処等によって安全安心な住環境の形成を図る。
- (2) 地域の課題解決、地域資源の保全、観光の振興等の観点から空き家等を有効活用することによって地域活力の創出を図る。
- (3) 所有者等、町、町民等、行政区、まちづくり団体等及び事業者といった多様な主体が相

互に連携し、かつ、協働しながら取り組む。

(町の責務)

第4条 町は、法第6条の規定により定めた空き家等対策計画に基づき、空き家等の対策について総合的かつ計画的に推進しなければならない。

2 町は、所有者等、町民等、行政区、まちづくり団体等及び事業者に対して、前項の規定による空き家等の対策について参加又は協力を促し、必要な支援を行うよう努めなければならない。

(所有者等の責務)

第5条 所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家等を適正に管理しなければならない。

2 所有者等は、地域の活力の創出等に貢献できるよう、空き家等の活用又は流通に努めなければならない。

(町民等の責務)

第6条 町民等は、空き家等の発生予防や住まいの健全化に努めるとともに、空き家等の活用に協力するよう努めるものとする。

(行政区の責務)

第7条 行政区は、生活環境の保全及び改善並びに地域コミュニティの維持及び向上のため、空き家等の状況及び所有者等に関する情報の把握並びに適正な管理に関する町への情報提供に努めるとともに、空き家等を地域資源として捉え、積極的に活用するよう努めるものとする。

(まちづくり団体等の責務)

第8条 まちづくり団体等は、空き家等を地域資源として捉え、積極的に活用するよう努めるものとする。

(事業者の責務)

第9条 事業者は、空き家等の活用等に協力するとともに、その流通の促進に努めるものとする。

(相互の協力)

第10条 所有者等、町、町民等、行政区、まちづくり団体等及び事業者は、この条例の目的を達成するため、相互にその役割を理解し、協力するものとする。

第2章 空き家等の対策

(実態の把握)

第11条 町長は、行政区と連携し、町内に存在する空き家等の所在及び所有者等を把握するための実態調査その他空き家等の対策に必要な調査を行うことができる。

(空き家等の発生の予防)

第12条 町民等は、その所有し、又は管理している建築物が、老朽化、未登記その他将来において空き家等の発生の原因となるおそれがあるときは、当該建築物の改修、登記その他空き家等の発生を予防するために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

2 町は、良質な住宅の普及の促進を図るとともに、既存の建築物の保全のために必要な支援その他空き家等の発生の予防に資する措置を講じるものとする。

(空き家等の活用)

第13条 所有者等は、その所有し、又は管理する空き家等を利用する見込みがないときは、当該空き家等の活用又は流通に努めなければならない。

2 町民等、行政区、まちづくり団体等及び事業者は、前項の取組みに協力するよう努めなければならない。

3 町は、空き家等の活用や流通の促進のために必要な措置を講じるものとする。

(空き家等の適正な管理)

第14条 所有者等は、その所有し、又は管理する空き家等が管理不全状態にならないよう、自らの責任において適正に管理し、当該空き家等が管理不全状態にある場合は、直ちにその状態を解消しなければならない。

2 町は、所有者等による空き家等の適正な管理を促進するため、情報提供や助言その他必要な援助を講じるものとする。

(特定空き家等を予防するための助言又は指導)

第15条 町長は、空き家等が特定空き家等になるおそれがある場合には、当該所有者等に対し、それを予防するための助言又は指導をすることができる。

(特定空き家等の認定)

第16条 町長は、空き家等のうち、当該空き家等が周辺に与える影響又は危険の切迫性等を考慮し、特定空き家等に認定することができる。

2 町長は、前項の規定により特定空き家等を認定しようとするときは、あらかじめ第23条第1項の規定により設置する高浜町特定空き家等審議会（第19条において「審議会」という。）の意見を聞くことができる。

(軽微な措置)

第17条 町長は、防災、衛生、景観等の町民等の生活環境への悪影響を除去するために、管理不全空き家等において開放されている窓の閉鎖、草刈り等の軽微な措置を講ずることができる。

2 町長は、前項の措置を講じたときは、当該空き家等の所在地及び当該措置の内容を所有者等に通知しなければならない。ただし、所有者等が確知できない場合等は、この限りでない。

3 軽微な措置に要した費用は、当該空き家等の所有者等に請求することができる。

(緊急安全措置)

第18条 町長は、空き家等における著しい管理不全状態等により、町民等の生命、身体又は財産に危険な状態が切迫していると認めるときは、危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）をとることができる。

2 町長は、緊急安全措置を講じたときは、当該空き家等の所在地及び当該措置の内容を所有者等に通知しなければならない。ただし、所有者等が確知できない場合等は、この限りでない。

3 緊急安全措置に要した費用は、当該空き家等の所有者等に請求することができる。

(安全代行措置)

第19条 特定空家等の所有者等のうち、法第14条第1項の規定による助言若しくは指導又は同条第2項の規定による勧告、同条第3項から第8項まで及び第11項から第12項までの規定による命令を受けたものは、やむを得ない理由によりこれらに係る必要な措置を講ずることができないときは、町長に対し、自己の負担において当該必要な措置の代行を依頼することができる。

2 町長は、前項の規定による依頼を受けた場合において必要があると認めるときは、同項の規定による措置を代行することができる。

3 町長は、第1項の措置を代行しようとするときは、あらかじめ審議会に意見を聞くものとする。

(跡地の活用)

第20条 所有者等は、その所有し、又は管理する空き家等及び跡地を利用する見込みがないときは、賃貸、売買その他これを活用するための取組みを行うよう努めなければならない。

(関係機関との連携)

第21条 町長は、必要があると認めるときは、特定空家等の所在地及びその管理状態に関する情報を、警察その他の関係行政機関及び行政区、まちづくり団体等に提供し、当該管理不全状態を解消するために必要な協力を求めることができる。

第3章 空家等対策検討協議会及び特定空家等審議会

(空家等対策検討協議会)

第22条 次の各号に掲げる事項の協議を行うため、法第7条第1項に規定する協議会として高浜町空家等対策検討協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに空き家等対策の実施に関する事項

(2) その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

2 前項に定めるもののほか、協議会の運営等に関し必要な事項は、町長が別に定める。

(特定空家等審議会)

第23条 特定空家等の認定に関する意見、特定空家等の所有者等に対する措置に関する意見その他所有者に対する指導、命令等に関する事項について審議を行うため、高浜町特定空家等審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 前項に定めるもののほか、審議会の運営等に関し必要な事項は、町長が別に定める。

第4章 雑則

(立入調査等)

第24条 町長は、この条例の施行に必要な限度において、その指定する職員又は委任する者（以下「職員等」という。）に、空き家等と認められる場所に立ち入って調査させ、又は関係者に質問させることができる。

2 町長は、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、当該所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、管理不全状態等により、町民等の生活環境への悪影響、生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるために、第17条第1項の規定による軽微な措置若しくは第18条第1項の規定による緊急安全措置を講じる必要があると認めるとき、又は当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りではない。

3 第1項の規定により立入調査又は質問をする職員等は、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には、これを提示しなければならない。

4 第1項の規定による立入調査又は質問の権限は、犯罪の捜査のために認められたと解釈してはならない。

(委任)

第25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30年4月1日から施行する。

(6) 外部組織との連携

空き家等対策の実施にあたっては、以下に示す外部組織と連携を図りながら、多様な視点や客観性を持って取り組みます。

《高浜町空き家等対策検討協議会》

設置根拠	法第7条に基づく法定協議会
構成委員	町長、学識経験者、法律・不動産・建築・消防・警察等の関係者
協議事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本計画及び条例の作成及び変更について ・本計画の実行や条例の運用等について

《高浜町特定空き家等審議会》

設置根拠	条例第23条に基づく第三者委員会
構成委員	学識経験者、法律・不動産・建築等の専門家
審議事項	<ul style="list-style-type: none"> ・特定空き家等の認定について ・特定空き家等の所有者等に対する指導、命令等の措置について

《高浜町都市計画マスタープラン戦略会議》

組織概要	平成24年度に設立した、都市計画マスタープランにおける本町の重要課題（空き家対策を含む）や施策について議論を行う任意組織
構成委員	学識経験者、都市計画審議会委員、関連団体代表者、町民等
調整事項	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等対策の実施内容やその他施策との連携などにおいて調整、情報共有が必要な事項

3. 計画の進行管理

人口減少や少子高齢化の進展、社会経済の動向など、本町の空き家等を取り巻く環境が今後も変化していく中、空き家等に関する対策もその変化に対応していくことが求められます。

そのため、本町では、空き家等対策の進捗状況等を高浜町空き家等対策検討協議会に諮り、その効果を検証する中で、個別対策の充実、見直しを図るといったPDCAサイクルによる進行管理に取り組みます。

なお、本計画は計画期間である10年ごとに定期的な見直しを行います。また、空き家等を取り巻く環境の変化や、毎年実施する空き家等の分布状況の調査、3～5年おきに実施する外観目視調査の結果などを踏まえ、必要に応じて計画全体の中間検証を行います。

