

# 四万十市空家等対策計画

平成29年3月

四万十市

## はじめに

平成17年4月10日、旧中村市、旧西土佐村が合併し、現在の四万十市が誕生して12年が経とうとしております。

この間、社会経済環境の変化は速度を増し、人口減少・少子高齢化・多世帯社会の本格到来は、社会、経済、財政に広範な影響を及ぼし始めています。

また、更なる社会問題として顕在化しつつあるのが住宅の空家化です。全国の住宅に占める空家の割合は年々増加しており、管理が不十分な空家が防災や防犯の問題、衛生上の問題、景観の悪化などの諸問題を引き起こしています。

このような問題に対し、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「特措法」という。)が公布され、平成27年2月26日に「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。)の一部施行、平成27年5月26日に特定空家等に対する措置等の施行により完全施行されると共に、国土交通省及び総務省から『「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』が示されました。

特措法のなかでは、空家等の所有者又は管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつも、個別の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられています。

このことを受け、この度、今後の空家対策において本市の基本的な考えを示す「四万十市空家等対策計画」を策定しました。今後はこの計画に従って、空家等に関する様々な施策を展開していきます。

私たちの暮らしにおける「安全・安心」を確保するとともに、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、市民の皆様のご支援、ご協力をお願い申し上げます。

四万十市長 中平 正宏

## 目次

第1章 計画の趣旨	
1 計画策定の背景	1
2 計画の位置付け	1
第2章 本市（町村）の人口と空家等の状況	
1 人口・世帯	2
2 住宅総数と空家数	6
3 住宅の建築時期と腐朽・破損の状況	8
第3章 空家等対策に係る基本的な方針	
1 目的	10
2 基本理念	10
3 基本的事項	11
4 計画期間	11
5 空家等の調査に関する事項	12
6 所有者による空家等の適切な管理	12
7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	13
8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	14
9 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	16
10 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	16
11 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	16
第4章 空家等対策の基本的施策	
1 空家相談コーナーの設置	18
2 空家等に関する補助制度	18
資料編	
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	20
2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	26

# 第1章 計画の趣旨

## 1 計画策定の背景

近年、人口減少や社会的ニーズの変化等に伴い、空き家が増加しており、そのうち適正な管理が行われていないものは安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等、様々な問題を発生し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことになりかねません。そこで空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、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して平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」といいます。）が公布され、平成27年5月26日には全面施行されました。

法では、空家等の所有者または管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつも、空家等に関する計画的な対策の実施については、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握する立場にある市町村の責務としています。

そこで、本市は、空き家対策を総合的かつ計画的に推進するため、四万十市空家等対策計画を策定することとしました。

## 2 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項に基づき策定するもので、平成27年2月に国から示された「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「国指針」といいます。）に即した計画とします。

また、「四万十市総合計画」や「四万十市都市計画マスタープラン」など関連する本市計画と連携を図りながら計画を実施してまいります。

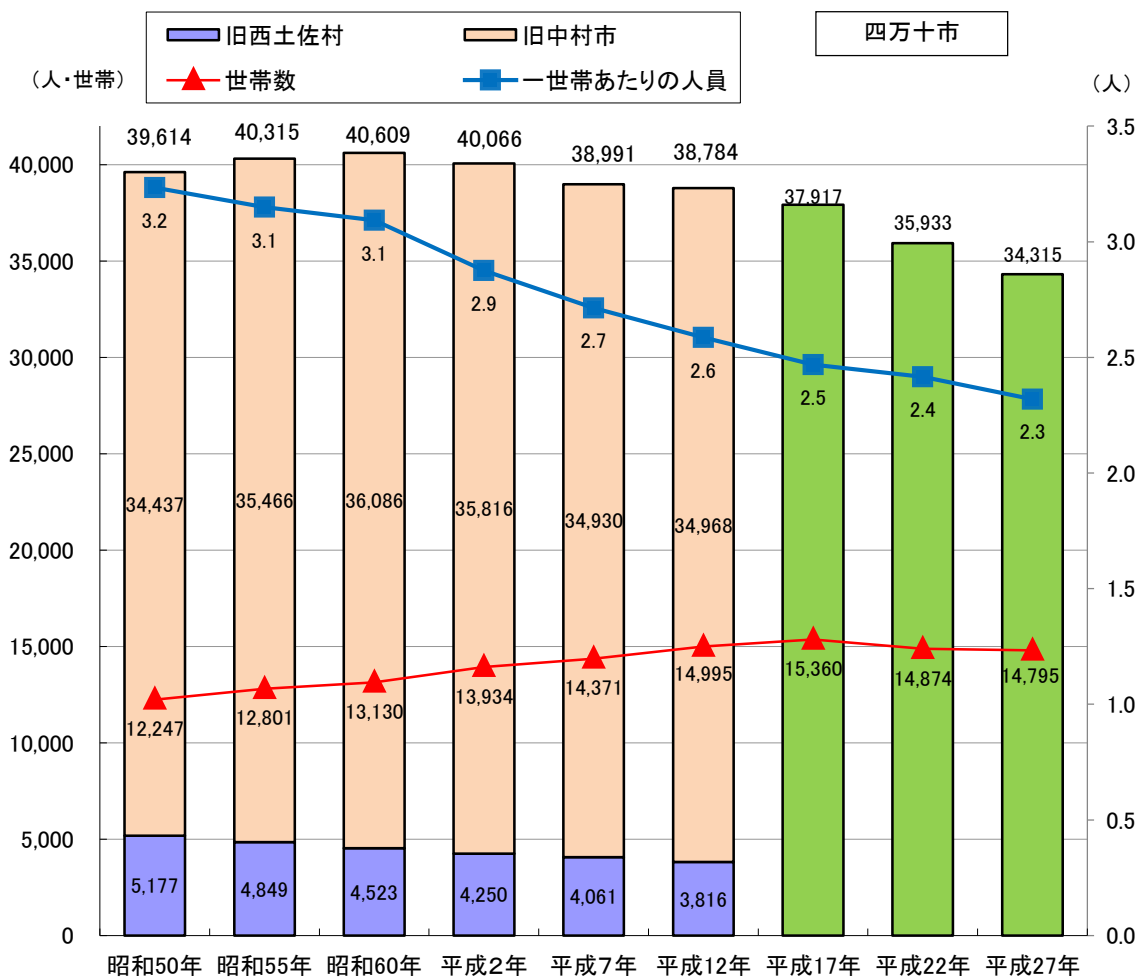
## 第2章 本市の人口と空家等の状況

### 1 人口・世帯

#### (1) 人口・世帯の推移

○ 本市の人口は昭和60年の40,609人から減少傾向が続いており、平成27年では34,315人となっています。

また、世帯数は横ばいから増加傾向で推移していることから、一世帯あたりの人員は減少傾向にあり、平成27年の平均世帯人員は2.3人となっています。



(資料：国勢調査)

(2) 地区別人口数

- 地区別の人口は中村地区の9,075人が最も多く、順に具同地区、東山地区となっており、中心市街地からその周辺に人口が集中しています。

(単位：人)

地区名	男	女	計	世帯数
中村地区	4,216	4,859	9,075	4,656
東山地区	2,237	2,395	4,632	2,033
具同地区	3,482	3,803	7,285	3,276
東中筋地区	548	582	1,130	483
中筋地区	586	679	1,265	590
八束地区	703	737	1,440	664
下田地区	1,294	1,491	2,785	1,335
蕨岡地区	488	542	1,030	491
後川地区	762	831	1,593	762
大川筋地区	319	365	684	333
富山地区	356	447	803	385
津大地区	699	784	1,483	711
江川崎地区	698	785	1,483	651
合計	16,388	18,300	34,688	16,370

(住民基本台帳 平成28年3月31日現在)

(3) 地区別人口数の推移

○ 地区別人口の推移は、具同地区や東山地区では増加しているものの、中村地区や津大地区では著しく減少傾向となっています。

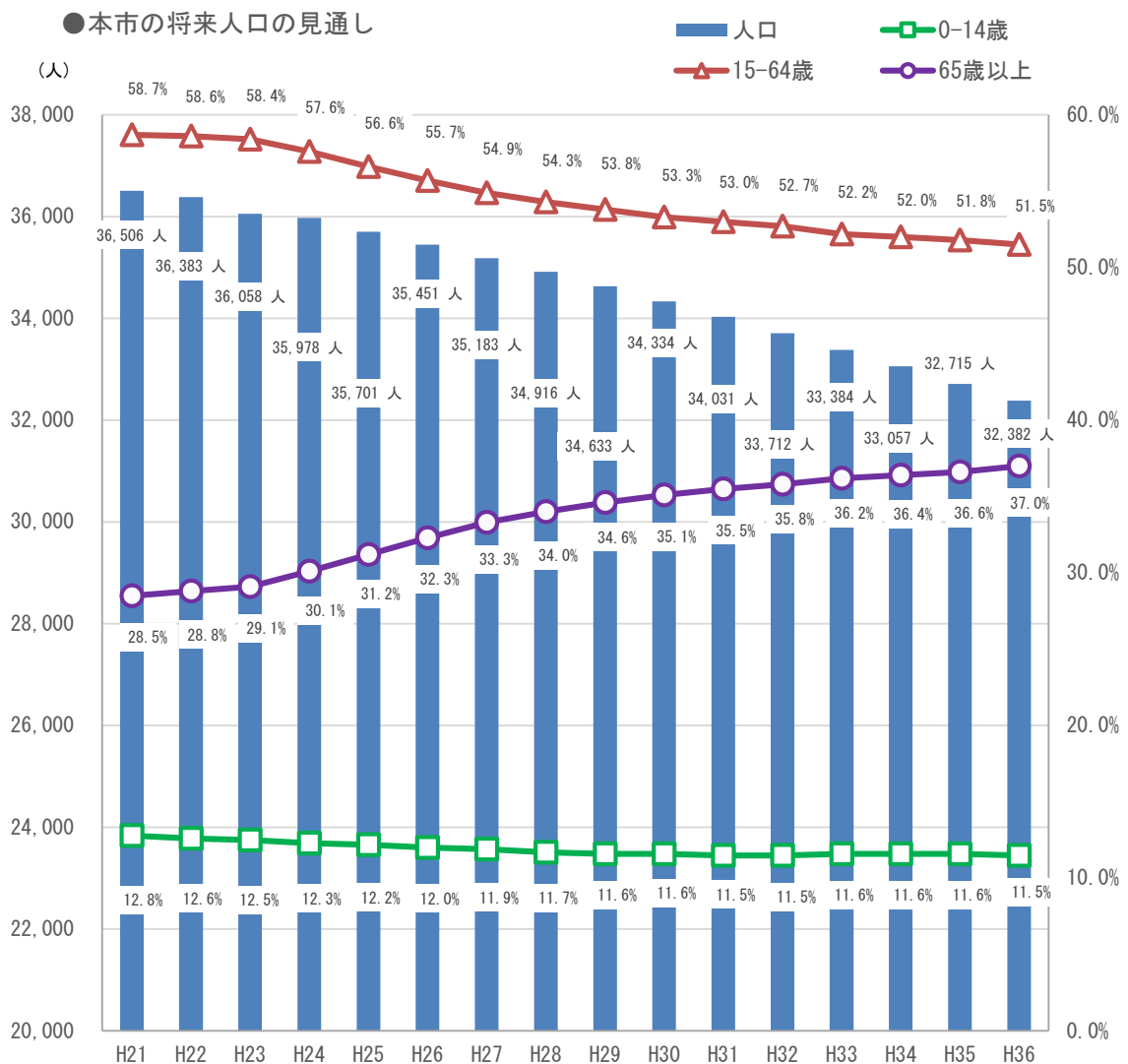
(単位：人)

地区名	S60. 3. 31 (A)	H7. 3. 31	H17. 3. 31	H27. 3. 31 (B)	B-A
中村地区	11,996	11,037	10,096	9,168	▲ 2,828
東山地区	4,433	4,345	4,443	4,628	195
具同地区	5,245	6,504	7,227	7,320	2,075
東中筋地区	1,230	1,308	1,353	1,166	▲ 64
中筋地区	1,477	1,501	1,424	1,311	▲ 166
八束地区	2,032	1,853	1,722	1,453	▲ 579
下田地区	3,777	3,444	3,173	2,799	▲ 978
蕨岡地区	1,470	1,432	1,265	1,058	▲ 412
後川地区	2,027	1,818	1,724	1,618	▲ 409
大川筋地区	1,082	953	841	685	▲ 397
富山地区	1,669	1,364	1,103	817	▲ 852
津大地区	2,686	2,256	1,898	1,507	▲ 1,179
江川崎地区	2,085	1,983	1,847	1,534	▲ 551
合計	41,209	39,798	38,116	35,064	▲ 6,145

(住民基本台帳 平成28年3月31日現在)

(4) 将来推計（人口、世帯数、平均世帯人員）

○ 将来人口は、全国の傾向と同様に人口が減少し、平均世帯人員の減少とともに少子高齢化が進行していくと考えられます。本市の人口は、平成25年の35,701人に対し、平成36年には32,382人（四万十市総合計画）になることが推計されており、これによると、平成25年から平成36年までの11年間で約3,400人の減少となります。



(四万十市総合計画)



## 2 住宅総数と空家数

### (1) 住宅総数と空家数（空家率）

- 平成 25 年住宅・土地統計調査では、本市の住宅総数 18,020 戸のうち空家数は 3,050 戸（16.9%）となっています。
- 前回調査（平成 20 年）と比べ、空家率は全国 0.4%（高知県 1.2%）の増加に対し、本市では 0.2%減少しています。

区 分	平成20年			平成25年			空家率 増減 (%)
	総住宅数	空家数	空家率	総住宅数	空家数	空家率	
	(戸)	(戸)	(%)	(戸)	(戸)	(%)	
全国	57,586,000	7,567,900	13.1	60,628,600	8,195,600	13.5	0.4%
高知県	377,700	62,600	16.6	392,400	69,800	17.8	1.2%
<b>四万十市</b>	<b>18,670</b>	<b>3,200</b>	<b>17.1</b>	<b>18,020</b>	<b>3,050</b>	<b>16.9</b>	<b>△0.2%</b>
高知市	172,690	28,850	16.7	183,320	28,550	15.6	△1.1%
室戸市	9,860	2,180	22.1	8,980	2,320	25.8	3.7%
安芸市	9,770	1,700	17.4	9,980	1,790	17.9	0.5%
南国市	21,240	3,140	14.8	21,780	2,910	13.4	△1.4%
土佐市	11,680	1,660	14.2	11,850	1,620	13.7	△0.5%
須崎市	11,740	2,190	18.7	11,330	2,020	17.8	△0.8%
宿毛市	11,170	2,000	17.9	11,850	2,390	20.2	2.3%
土佐清水市	9,930	2,230	22.5	9,570	2,660	27.8	5.3%
香南市	14,590	1,870	12.8	15,320	2,810	18.3	5.5%
香美市	14,160	2,380	16.8	14,650	2,600	17.7	0.9%

(平成25年住宅・土地統計調査)

## (2) 空家率の推移

- 本市の空家率は、平成10年から平成20年にかけて全国、高知県平均より高く推移していましたが、平成25年は高知県平均を下回っています。

区分	H10	H15	H20	H25
全国	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%
高知県	13.3%	14.1%	16.6%	17.8%
四万十市*1	16.1%	17.9%	17.1%	16.9%

\*1 平成10年、15年の集計には、旧西土佐村は含まれません。(住宅・土地統計調査)

## (3) 空家の種類

- 住宅・土地統計調査の空家に含まれるものは、①二次的住宅(別荘など)、②賃貸用の住宅、③売却用の住宅、④その他の住宅の4種類となります。
- 本市は、④その他の住宅の空家が58.4%(1,780戸)と最も高い数値となっています。また、建て方別にみると、一戸建ではその他の住宅が84.8%(1,670戸)、長屋建・共同住宅・その他では、賃貸用の住宅が85.2%(920戸)となっています。

(単位：戸)

	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他			
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造	
空家総数	3,050	1,970	1,860	110	1,080	220	870	
内訳	① 二次的住宅	130 4.3%	90	80	10	40	-	40
	② 賃貸用の住宅	1,100 36.1%	170	150	20	920	170	750
	③ 売却用の住宅	40 1.3%	40	40	-	-	-	-
	④ その他の住宅	1,780 58.4%	1,670	1,590	80	110	40	70

(平成25年 住宅・土地統計調査)

### 3 住宅の建築時期と腐朽・破損の状況

#### (1) 建築時期

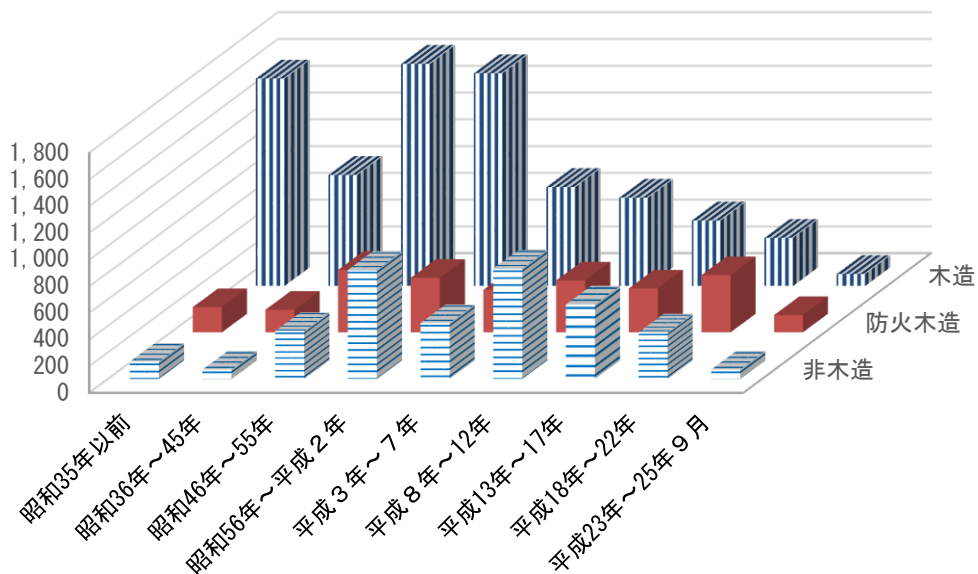
○ 昭和 56 年の新耐震基準施行以前に建設された住宅の占める割合は、36.4% (5,430 戸) となっています。

そのうち、木造は 74.4% (4,040 戸)、防火木造は 15.3% (830 戸)、非木造は 10.3% (560 戸) で、木造の割合が多くを占めています。

(単位：戸)

		総数	建 築 の 時 期								
			S35 以前	S36 ～ S45	S46 ～ S55	S56 ～ H2	H3 ～ H7	H8 ～ H12	H13 ～ H17	H18 ～ H22	H23 ～ H25. 9月
住宅総数		14,920	1,870	1,070	2,490	2,820	1,480	1,880	1,370	1,140	290
内 訳	木造	8,130	1,550	830	1,660	1,590	740	660	490	360	90
	防火木造	2,950	190	170	470	410	320	390	330	430	130
	非木造	3,840	130	70	360	820	420	830	560	350	70

構造別・建築時期別・住宅数



(平成25年 住宅・土地統計調査)

(2) 腐朽・破損の状況

○ 現状では住宅総数のうち、「腐朽・破損あり」1,260戸に対し、「腐朽・破損なし」は13,660戸と多くを占めています。

しかし、昭和56年の新耐震基準施行以前に建設された「腐朽・破損あり」の住宅は790戸存在し、6割以上を占めています。

(単位：戸)

		総数	建 築 の 時 期								
			S35 以前	S36 ～ S45	S46 ～ S55	S56 ～ H2	H3 ～ H7	H8 ～ H12	H13 ～ H17	H18 ～ H22	H23 ～ H25. 9月
住宅総数		14,920	1,870	1,070	2,490	2,820	1,480	1,880	1,370	1,140	290
			12.5%	7.2%	16.7%	18.9%	9.9%	12.6%	9.2%	7.6%	1.9%
内 訳	持ち家	10,150	1,610	910	1,830	1,820	1,050	1,150	790	640	230
	借家	4,560	250	160	660	990	430	730	580	510	60
腐朽・破損 あり		1,260	320	160	310	280	40	80	10	-	-
			25.4%	12.7%	24.6%	22.2%	3.2%	6.3%	0.8%	-	-
内 訳	持ち家	740	220	130	180	140	40	20	10	-	-
	借家	500	100	30	130	140	0	60	-	-	-
腐朽・ 破損 なし		13,660	1,550	900	2,190	2,540	1,440	1,800	1,360	1,140	290
			11.3%	6.6%	16.0%	18.6%	10.5%	13.2%	10.0%	8.3%	2.1%
内 訳	持ち家	9,410	1,390	780	1,650	1,680	1,010	1,130	780	640	230
	借家	4,050	150	130	540	860	430	670	580	510	60

〈平成25年 住宅・土地統計調査〉

## 第3章 空家等対策に係る基本的な方針

### 1 目的

本市における空家等対策の推進及び空家等の活用の促進を図ることにより、市民が安全に、かつ、安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、まちづくりの活動の活性化に寄与することを目的とします。

### 2 基本理念

#### (1) 安全で安心なまちづくり

南海トラフ地震は避けられないことが分かっており、住宅の耐震化、避難場所・避難路の整備、また発災後における避難生活の準備など、災害への備えを進めています。

老朽化が進み発災時に倒壊する恐れのある空き家は除却し、その他の空き家は、老朽化が進まないように啓発するとともに、耐震性を確保した上で再生・活用し、南海トラフ地震を生き抜くまちづくりを目指していきます。

#### (2) 自然の恵みを活かした快適なすまいづくり

豊富な自然に囲まれ、快適な住環境に恵まれた本市においては、その快適性を維持するため、自然環境の保全に努めています。そのため、空き家の老朽化をできるだけ事前に食い止め、住環境の悪化を防止します。

また、空き家を再生する際には、地域の自然素材を活用し、快適なすまいづくりを目指します。

#### (3) 生き生きと支え合うコミュニティづくり

本市は高齢者が多いことから、身体機能の低下や障害の程度に応じたバリアフリー化、及び在宅生活を支える様々なサービスの充実を図ると共に、見守りができる近隣のコミュニティを活性化することで誰もが安心して住むことができる魅力あるまちづくりを目指しています。

中心地域にある空き家を、民間活力により高齢者向けの住宅に再生することで、高齢者の利便性の向上を図ると共に、世代間の交流ができる住環境づくりに取り組みます。

#### (4) ストックを活かしたすまいづくり

空き家を賃貸住宅として再生し、移住者向け住宅や高齢者や子育て世帯などの住宅として活用することで効率の良い住宅供給を目指します。

### 3 基本的事項

#### (1) 対象地区

空家等に関する対策の対象とする地区は、四万十市内全域とします。

ただし、今後行われる空家等に関する調査等の結果、他の地区と比べ、著しく空家率が高い等の理由により、空家等対策を重点的に推し進める必要がある地区がある場合は、重点地区と定めることとします。

対象地区：市内全域

#### (2) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する空き家等を対象とします。

※法第2条第1項

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。）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。

### 4 計画期間

本計画の期間は、5年間とします。

なお、本計画は継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

計画期間：平成28年度から平成32年度まで

## 5 空家等の調査に関する事項

### (1) 空家等の実態調査に関する計画

本市は、データベース作成のため等の空家等の実態調査を実施します。

#### ア 対象区域

原則として市内全域とします。ただし、やむを得ない理由により、調査が困難な区域は除きます。

#### イ 期間

調査期間は、原則として平成28年度から平成29年度までとします。ただし、空家等の戸数、空家等の状態の変化等により調査が必要な場合は除きます。

#### ウ 対象

法第2条第1項に規定する空家等とします。

#### エ 調査内容及び方法等

空家等の戸数、空家等の状態、特定空家等への該当の可能性等について調査することとし、その調査方法は、民間事業者への委託等を含め、空家等の実態調査を行う上で適切な方法において行うものとします。

### (2) 空家等の所有者等の調査

空家等の実態調査の情報に基づき土地建物登記簿、固定資産課税台帳、住民本台帳、戸籍簿等から所有者等を把握します。

### (3) その他の調査

空き家の施策の進捗とともに新たに調査が必要と思われる事項が発生した場合は、その都度必要な調査を行うものとします。

## 6 所有者等による空家等の適切な管理

### (1) 空き家所有者の責務

空家等は、所有者の財産であることから、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づき、その所有者の責任において自主的に管理することが原則です。

また、空家等対策の推進に関する特別措置法では、「空家等の所有者等は、周辺的生活環境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。」と規定されています。

ただし、所有者が死亡又は不明な場合もあることから、こうした場合には、

法等に基づき、市において調査を尽くして、相続人等、空家等の適正な管理義務者を特定し、的確な指導・助言をすることで、空家等の適正な管理の実施につなげていきます。

## (2) 空き家の活用について

空き家の管理については、空き家のまま適正に管理するのとは別に、ニーズに合わせてリフォームすることで再生し、現役の施設として適正な管理を確保する方法もあります。

老朽化が進んでいない住宅については、不動産事業者等に依頼し、賃貸住宅としての活用や、住宅所有者が移住希望者などに売却又は賃貸することも可能です。このとき注意を要することとして、建物の耐震性の確保の問題があります。昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建築された住宅については耐震性が低い可能性があり、耐震改修をするなどにより安全性を確保した上で売却又は賃貸する必要があります。

また、南海トラフ地震などの大規模災害時には、被災により住宅を失った方への応急期の住宅として提供することが考えられます。南海トラフ地震の被害想定による試算では、応急仮設住宅の建設用地が不足することが見込まれており、使える空き家はみなし仮設住宅として借り上げるなど、できるだけ活用する必要があります。「2 基本理念」の「(1)安全で安心なまちづくり」で記載していますとおり、本市は、南海トラフ地震を生き抜くまちづくりを目指しています。従いまして、災害発生後、活用が可能な空き家については被災者の救済のためにご提供いただきたいと考えています。その際には、覚書若しくは契約の締結など、ご協力いただくにあたって必要な措置を講じることとします。

このような災害時の役割を有効に担うためには、耐震性の確保が重要であり本市が実施する空き家活用促進事業に空き家を提供するなど、日頃から空き家の耐震性の確保に係る取り組みが必要になります。

## 7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者の財産であると同時に地域においても活性化につながる有効な資産です。

所有者に対し、有効活用や市場流通を促すことにより、地域社会の活性化及び都市機能の向上にもつながります。

このため、本市において、空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用につながる施策を実施することとします。



## 8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する

### 事項

#### (1) 基本的方針

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、市は、空家等の所有者等に対し、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をとるよう、助言又は指導を行い、早期に解決が図られるように努めます。

#### (2) 特定空家等に関する判定の手続

空家等が特定空家等に該当した場合には、法に基づく措置を行うこととなりますが、慎重な手続を期すため、市の関係各課の長で組織する「四万十市特定空家等判定委員会」（以下「委員会」といいます。）を設け、委員会の意見を聴いた上で、措置に向けた手続を行うことを検討中です。

#### (3) 特定空家等の判断について

空家等が特定空家等に該当するか否かについては、老朽住宅判定基準を満たす空家等で、関係各課で協議し、周辺的生活環境の保全を図るため放置することが不相当であると認めるものについて、専門家の団体で構成されている高知県居住支援協議会の空き家対策部会（以下「部会」といいます。）に意見を照会し、特定空家等の判断の妥当性が認められたものとします。

#### (4) 緊急応急措置

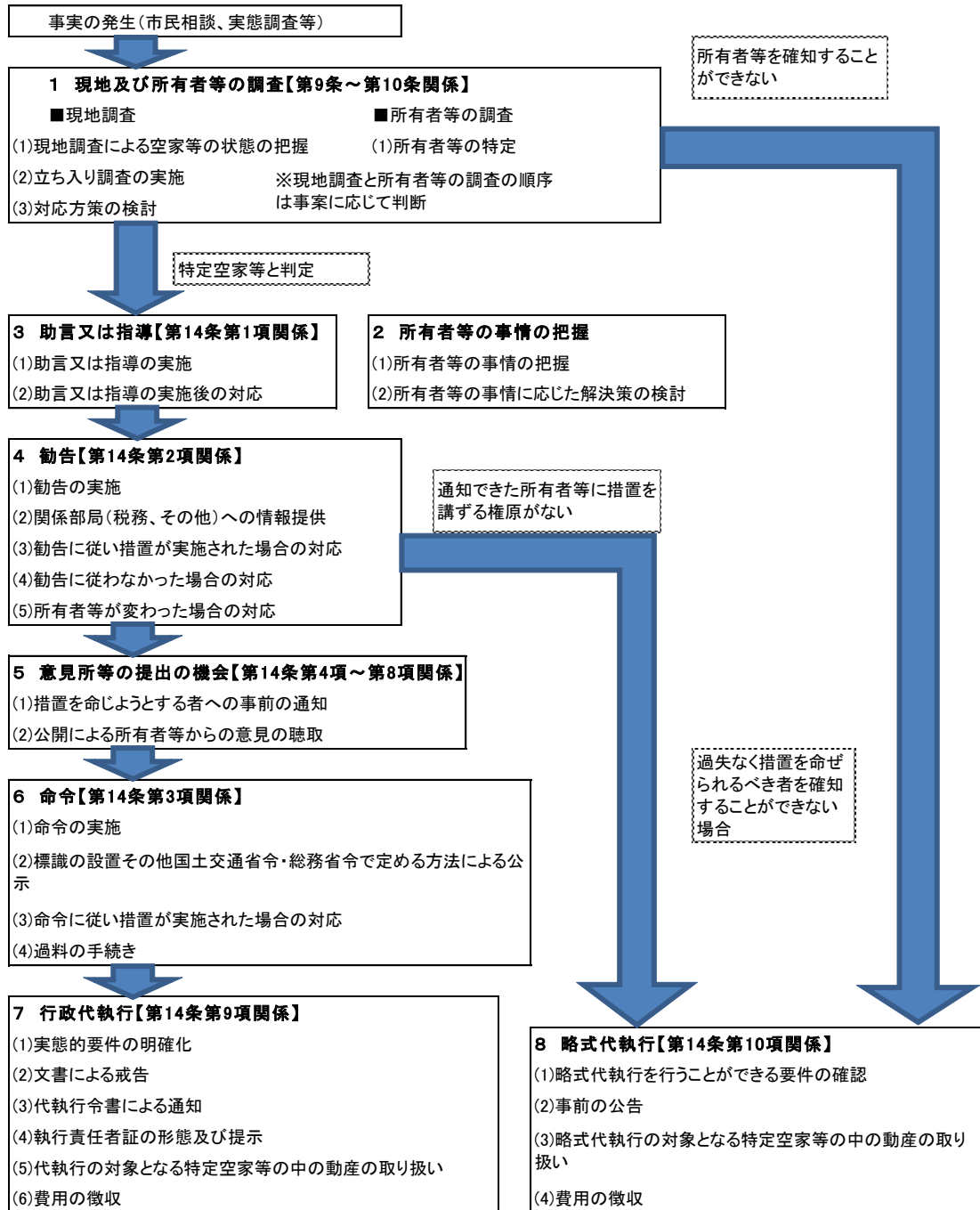
空家等が危険となることが切迫し、かつ、当該空家等の所有者等が判明しないときは、危険な状態となることを防止するため、市は必要最低限の措置を講ずるものとします。

#### (5) 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に対する措置の流れは、次のフロー図のとおりです。

なお、法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

# 特定空家等に対する措置手順フロー図



## 9 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

### (1) 四万十市の空家相談

本市における空家等の除却、活用等の相談については、その性質に応じ、まちづくり課をはじめ関係各課で対応していきます。

## 10 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

### (1) 組織体制

#### ア 主管部局

空家等に関する対策に係る事務の主管部局は、まちづくり課ですが、性質に応じ関係各課で対応します。

#### イ 庁内組織

「四万十市特定空家等判定委員会」は必要に応じて設置します。

#### ウ 専門家の団体との連携

特定空家等の判断や、相談対応、活用に関する技術的助言などについて居住支援協議会の空き家対策部会と連携して対応します。

## 11 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

### (1) 基本的な考え方

本市は、法に基づき空家等に関する多岐にわたる空家等の課題に対応することとします。

また、空家等対策の推進には、高い専門性を要求されることから、関係機関との連携の下に、対策を講ずることが必要です。

### (2) 関係団体との連携

#### ア 専門家団体及び事業者との連携

本市は、高知県居住支援協議会に所属しており、協議会内で、空き家に関する対策に対応するため不動産事業者を含む専門家及び事業者により組織されている空き家対策部会と連携し、専門性の高い問題の対応や具体的な対策の実施につなげます。

#### イ 警察との連携

法の目的規定には、「防犯」が謳われていませんが、適切に管理されていない空家等が犯罪の温床となったり、犯罪を誘発する危険性を秘めていることは否めません。

このため、防犯的な観点からも、必要な限度において、警察と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

#### ウ 消防との連携

県内では、適切な管理が行われていない空家等に放火される事件が発生しています。

また、空家等の敷地に繁茂している草が枯れ、タバコなどの火が燃え移る危険も予想されます。

こうしたことから、防災的な観点から、必要な限度において、消防と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

#### エ 自治会との連携

地元を良く知る自治会の協力なしでは、空家等の問題は解決しません。

市は、自治会から寄せられた空家等に関する情報などに注意を払い、問題の早期解決に努める必要があります。

また、特定空家等に該当していない空家等であっても、自然災害などにより、急速に腐朽が進行したり、倒壊のおそれのある状態となることも考えられます。

このため、こうした危険な状態となっている空家等に関する情報を自治会から提供を受けることにより、迅速な対応を図るものとします。

#### オ その他関係団体との連携

アからエまでのほか、市は、空家等対策の推進のため、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、建築士及び金融・経済団体等の関係団体には、市が実施する空家等対策事業に対する支援を期待するとともに、相互に連携を図りながら、空家等の問題に取り組む必要があります。

## 第4章 空家等対策の基本施策

### 1 空家相談

本市における空家等の除却、活用等の相談については、その性質に応じ、まちづくり課をはじめ関係各課で対応していきます。

また専門的な知識を要する相談等については、関係団体との連携体制を活かし、該当する専門家に照会した上で回答する等、適正な対応を実施していきます。

### 2 空家等に関する補助制度等

#### ○老朽空家等対策事業

##### (1) 概要

本市は、平成26年度から、老朽化した空家等の除却に関する補助制度を導入しています。

これは、空家が放置され、周辺住民へ悪影響を及ぼすことを事前に回避する方策として、導入したものです。

##### (2) 補助制度の詳細

昭和56年5月31日以前に建築され、倒壊等のおそれや将来的に特定空家となる可能性がある空家の解体工事に係る費用に対する補助をします。

##### (3) 本計画における補助制度に対する考え方

空家等に関する補助制度は、空家等対策に関し、一定の効果が見込まれますが、本計画策定の時点においては、具体的な効果を検証するに至っていません。

このため、本市における空家等に関する補助制度については、その効果の検証を待って、今後のあり方を記すこととします。

#### ○移住支援住宅整備事業

##### (1) 概要

本市は、平成25年度から移住支援住宅整備事業費補助金制度を設立し、市内空家を同補助金により改修することで移住促進に活用しています。

これは、提供する空家はあっても老朽化等により貸せないという現状があるため、高知県と市で改修費用を補助することにより、移住者が快適に暮らせる住環境を整備するものです。

## (2) 補助制度の詳細

空家を移住希望者へ提供するため必要となる改修費用に補助します。

補助申請者は空家の所有者か、高知県外に5年以上住所を有する移住希望者及びその状態から移住して1年未満が対象です。

補助限度額は50万円、補助率10/10で実施しています。

## (3) 本計画における補助制度に対する考え方

空家等に関する補助制度は、空家等対策に関し、一定の効果が見込まれますが、本計画策定の時点においては、具体的な効果を検証するに至っていません。

このため、本市における空家等に関する補助制度については、その効果の検証を待って、今後のあり方を記すこととします。

## 資料編

### 1 空家等対策の推進に関する特別措置法

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）

（目的）

第 1 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 10 条第 2 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 2 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。）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。

（空家等の所有者等の責務）

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。

（市町村の責務）

第 4 条 市町村は、第 6 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。

（基本指針）

第 5 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。
  - (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
  - (2) 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
  - (3) 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、又はこれを変更しようとするときは、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6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。
  - (1) 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
  - (2) 計画期間
  - (3) 空家等の調査に関する事項
  - (4) 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
  - (5) 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
  - (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項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
  - (7) 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
  - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
  - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、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。
- 4 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変更並びに実施に関し、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。

(協議会)

第7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2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。

（都道府県による援助）

第8条 都道府県知事は、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。

（立入調査等）

第9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14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又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5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2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2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10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、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、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 11 条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第 13 条までにおいて同じ。）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。  
(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第 12 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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第 13 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。

(特定空家等に対する措置)

第 14 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の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の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、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5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3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3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3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6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3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23年法律第43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3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を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2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3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、その者の負担において、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に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、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、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3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。
- 12 前項の標識は、第3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。

13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

14 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。

15 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。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15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。

（過料）

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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5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 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成 27 年総務省・国土交通省令第 1 号）

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）第 14 条第 11 項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条第 11 項 の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

### 附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成 27 年 5 月 26 日）から施行する。