

香美市空き家等対策計画

2021 年 4 月改定

高知県香美市

目 次

第1章 計画の趣旨	1
1 計画策定の背景	1
2 計画の位置づけ	1
第2章 本市の人口と空き家等の状況	2
1 人口・世帯	2
2 住宅総数と空き家数	3
第3章 空き家等対策に係る基本的な方針	7
1 目的	7
2 基本理念	7
3 基本的事項	8
4 計画期間	8
5 空き家等の調査に関する事項	8
6 所有者等による空き家等の適切な管理の促進	10
7 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	11
8 空き家等の利活用	13
9 空き家等対策の役割	13
10 相談窓口	14
11 空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項	15
第4章 空き家等対策の基本的施策	17
1 空き家等に関する補助制度等	17

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景

近年、人口減少や核家族化、さらには社会的ニーズの変化や産業構造の変化等に伴い、居住の使用がなされていない空き家等は年々増加している。

こうした中、適切な管理が継続されない空き家等は、敷地に草木が生い茂るなど、放置が続けば周囲の景観を損なう状況にあり、また、周囲から見て、空き家等と一目で分かるようになると、空き巣や放火など犯罪の危険にさらされるばかりでなく、急速に老朽化が進み屋根瓦が落ちるなどして周囲に危険を及ぼすおそれがある。

特に、住宅密集地や道路沿いにある老朽家屋は、異常気象時や台風時には瓦や建材が飛ばされる危険が増し、地震時には倒壊して避難路を塞ぐなど、人命に関わる可能性がある。

こうしたことから、国は、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共福祉の増進と地域振興に寄与することを目的として、2014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」という。）が制定された。

本市は、法第6条第1項及び2015年2月に国が示した「空き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」に基づき、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、併せて空き家等の抑制と活用を促進するため、「香美市空き家等対策計画」を策定する。

2 計画の位置づけ

本計画は、本市の最上位計画である香美市振興計画に則って空き家等対策を推進するため、既に実施されている「香美市移住定住促進計画」（以下、「移住定住促進計画」という。）と、「香美市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（以下、「創生総合戦略」という。）の下に位置づける。

移住定住促進計画と創生総合戦略には、市外住民の移住促進による人口維持および地域活性化策が記載されており、既に空き家バンク制度（U・J・Iターンや二地域居住など、自然豊かな暮らしを希望する市外の者を対象に、賃貸や売買できる空き家情報を紹介する制度—第4章 1（1）参照）等による空き家の活用施策が実施されている。

第2章 本市の人口と空き家等の状況

1 人口・世帯

(1) 人口・世帯の推移

本市における人口・世帯数の推移は下記のとおりとなっている。

	世帯数（世帯）	人口総数（人）	男性（人）	女性（人）
1965年	10,828	39,238	18,468	20,770
1970年	10,739	35,553	16,507	19,046
1975年	10,961	34,482	16,089	18,393
1980年	10,901	33,878	16,007	17,871
1985年	11,131	34,016	16,079	17,937
1990年	11,016	32,397	15,142	17,255
1995年	10,976	31,076	14,369	16,707
2000年	12,139	31,175	14,908	16,267
2005年	12,411	30,257	14,661	15,596
2010年	12,245	28,766	13,873	14,893
2015年	11,979	27,513	13,261	14,252

（資料：国勢調査より）

(2) 地区別人口数と将来推計

本市における地区別人口数と将来推計は下記のとおりとなっている。

（単位：人）

	総人口	土佐山田町	香北町	物部町
2010年（実績）	28,276	20,589	5,177	2,510
2015年（実績）	27,056	20,148	4,776	2,132
2020年（推計）	25,779	19,597	4,404	1,778
2025年（推計）	24,483	18,975	4,033	1,475
2030年（推計）	23,205	18,307	3,679	1,219
2035年（推計）	21,902	17,572	3,326	1,004
2040年（推計）	20,598	16,793	2,989	816
2045年（推計）	19,358	16,029	2,659	670
2050年（推計）	18,220	15,317	2,356	547
2055年（推計）	17,196	14,653	2,095	448
2060年（推計）	16,237	14,005	1,865	367

（資料：2015年9月香美市人口ビジョンP48～P50より）

2 住宅総数と空き家数

2018年に総務省が実施した住宅・土地統計調査の結果によると、全国の総住宅数は6,240万7千戸に対し総世帯数は5,400万1千世帯となっており、単純に比較すると住宅ストックは量的に充足していると言える。

このうち、空き家等の数は848万9千戸であり、総住宅数に占める空き家率も0.1%上昇し、13.6%と過去最高となっている。

一方、高知県における別荘等の二次的住宅を除いた空き家率は過去最高の18.4%となっており、全国では4番目に高い空き家率となっている。

本市の現状については、下記のとおりとなっている。

(1) 住宅数・空き家数・空き家率の推移 (2008年・2013年・2018年 住宅・土地統計調査)

本市における住宅数、空き家数、空き家率の推移は下記のとおりとなっている。

調査年次	住宅数 (棟)	空き家数 (棟)	空き家率
2008年	11,630	2,380	20.4%
2013年	12,030	2,600	21.6%
2018年	11,220	2,790	24.8%



(2) 住宅の建築時期 (2018年 住宅・土地統計調査)

本市における住宅の建築時期は下記のとおりとなっている。

(住宅の種類による分類)

(単位：棟)

建築時期	専用住宅	店舗 その他の併用住宅	合計
1970年以前	2,020	130	2,150
1971年～1980年	1,810	90	1,890
1981年～1990年	1,640	80	1,710
1991年～2000年	1,910	80	1,990
2001年～2010年	2,110	20	2,120
2011年～2015年	540	20	560
2016年～2018年9月	360	10	370
合計	10,790	430	11,220

(構造による分類)

(単位：棟)

建築時期	木造		非木造			合計
	木造	防火 木造	鉄筋・鉄 骨コンク リート造	鉄骨造	その他	
1970年以前	1,980	110	50	10	-	2,150
1971年～1980年	1,340	290	200	60	-	1,890
1981年～1990年	1,200	250	220	40	-	1,710
1991年～2000年	860	380	560	170	20	1,990
2001年～2010年	650	430	700	350	-	2,120
2011年～2015年	170	150	90	140	-	560
2016年～2018年9月	90	100	120	60	-	370
合計	6,460	1,750	2,130	860	20	11,220

※1970年以前には建築時期「不詳」を含む

※合計が合わない場合がある

(3) 空き家の種類 (2018年 住宅・土地統計調査)

本市における空き家の種類は下記のとおりとなっている。

(単位：棟)

住宅の種類	一戸建て		長屋建て等		合計
	木造	非木造	木造	非木造	
二次的住宅	250	30	0	10	290
賃貸用の住宅	90	0	90	160	340
売却用の住宅	30	0	0	0	30
その他の住宅	1,700	30	80	120	1,930
合計	2,070	60	170	300	2,600

※合計が合わない場合がある

(4) 腐朽・破損の状況 (2018年 住宅・土地統計調査)

本市における空き家の腐朽・破損の状況は下記のとおりとなっている。

(単位：棟)

住宅の種類	腐朽・破損あり	腐朽・破損なし	合計
二次的住宅	0	180	190
賃貸用の住宅	20	260	280
売却用の住宅	20	20	50
その他の住宅	780	1,490	2,270
合計	830	1,960	2,790

※合計が合わない場合がある

(5) 本市における空き家等の状況（独自調査）

本市において、定住推進課が継続的に行っている空き家の調査結果としては、アパート等賃貸住宅や店舗、倉庫、別荘等を除くと、10,919戸の専用住宅または併用住宅が建設されている。

この内、所有者等が常時住んでいない空き家等は、1,865戸あり、空家率は17.08%となっている。

地区別空き家率表（2021年1月末時点）

	人口 (人)	世帯数 (棟)	戸建て 住宅数 (棟)	空き家数 (棟)	空き家率
物部町	1,632	967	1,409	521	36.98%
香北町	4,317	2,212	2,331	481	20.63%
土佐山田町 (都市計画区域外※)	802	442	538	185	34.39%
土佐山田町 (都市計画区域)	19,139	9,456	6,641	678	10.21%
香美市合計	25,890	13,077	10,919	1,865	17.08%

※土佐山田町の都市計画区域外とは、土佐山田町の逆川、中後入、西後入、大後入、有谷、佐竹、平山、東川、曾我部川、繁藤地区を指す。

第3章 空き家等対策に係る基本的な方針

1 目的

本市における空き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する。

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いることから、本市では住宅や公的施設の耐震化、指定避難所の整備、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る。

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適正な管理をし、南海トラフ地震を生き抜くまちづくりを目指していく。

(2) 自然の恵みを活かした快適な住まいづくり

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る。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する。

(3) いきい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がい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っている。

今後は、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、世代間の交流ができる住環境づくりに取り組んでいく。

3 基本的事項

(1) 対象地区

空き家等に関する対策の対象とする地区は、香美市内全域とする。

ただし、今後行われる空き家等に関する調査等の結果、他の地区と比べ、著しく空き家率が高い等の理由により、空き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する。

(2) 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項に規定する空き家等を対象とする。

※法第2条第1項（抜粋）

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。（以下、略）

4 計画期間

本計画の期間は、2021年度から2025年度までの5年間とする。

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する。

5 空き家等の調査に関する事項

(1) 空き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の空き家等の実態調査を継続的に実施する。

① 対象区域

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

② 期間

調査は原則として、計画期間中、必要に応じて行うものとする。

③ 対象

法第2条第1項に規定する空家等とする。

④ 調査内容及び方法等

空き家等の戸数、空き家等の状態、特定空家等への該当の可能性等について、調査することとする。なお、調査方法については、民間事業者への委託等を含め、空き家等の実態調査を行ううえで適切な方法において行うものとする。

(2) 空き家等の所有者等の調査

空き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、住民基本台帳、戸籍簿等から、所有者等を把握する。

(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する。

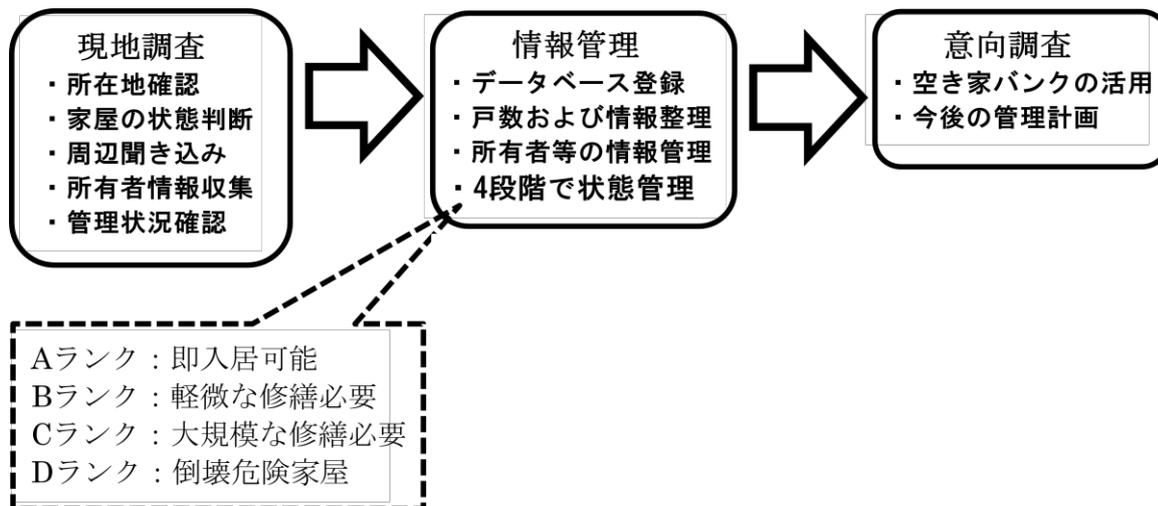
空き家等に関する調査内容

- 市内全域の住宅戸数把握
- 所在地
- 所有者等の情報
- 家屋の状態
- 使用または管理状況
- 空き家バンク制度の活用意向
- 今後の管理計画

特定空家等に関する調査内容

- 周辺環境への影響
- 家屋倒壊または損壊の危険度
- 所有者等の意見
- 改善または撤去の意思
- 改善、撤去後の管理計画

調査方法



6 所有者等による空き家等の適切な管理の促進

(1) 空き家等所有者の責務

空き家等は、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ある。

また、法では、「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。

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たうえで、相続人等、空き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、空き家等の適正な管理の実施につなげていく。

(2) 空き家等の活用について

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、賃貸住宅として活用することや、移住希望者などに売却することが可能である。

この時に古い住宅、特に1981年5月31日以前に建築された住宅については、耐震性が無い可能性が高いことから、耐震改修をすることにより安全性を確保したうえで活用する必要がある。

7 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

空き家等のうち、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ある。

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、空き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執るよう、助言又は指導を行い、早期に解決が図られるように努める。

(2) 特定空家等の判断について

空き家等が特定空家等に該当する否かについては、老朽住宅判定基準を満たす空き家等で、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とする。

なお、判断にあたっては、必要に応じて、高知県居住支援協議会空き家対策部会に助言を求めるものとする。

(3) 緊急応急措置

空き家等が危険となることが切迫し、かつ、当該空き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、法に基づき、市は必要最低限の措置を講ずるものとする。

(4) 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、下記のとおりである。

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る。

※固定資産税の住宅用地の特例

アパート・マンション等の場合は、戸数×200 m²以下の部分が小規模住宅用地となる。
併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なる。

特定空家等に対する事務フロー図



8 空き家等の利活用

本市では、コンパクトシティ化につながる住み替えや、例え不便であっても、自然に囲まれた環境で子育てをしたいと望む若者の移住希望といった要望に対し、不足する住宅を新築で補うのではなく、増え続ける空き家等を活用することで、それぞれの需要に合った低廉な家賃の住宅の提供をするとともに、空き家等の発生及び老朽化防止といった空き家対策につなげていくことを目指す。

また、空き家等所有者の「空き家を売却したい」又は「空き家を貸したい」という希望や、移住希望者の「空き家を購入したい」又は「空き家を借りたい」という希望に対し、市が窓口となって、関係機関等に情報を提供し、空き家の利活用を促進する仕組みづくりを行っていく。

9 空き家等対策の役割

本市における空き家等対策の各機関の役割は下記のとおりである。

機関名	役割
香美市総務課	・法令解釈、関係条例制定、条例運用の調査、広報啓発
香美市防災対策課	・周辺に悪影響又は危険を及ぼす「特定空家等」の調査、改善および撤去
香美市税務収納課	・関係各所から固定資産税課税情報の一部照会があった場合、所有者等の情報提供 ・空家等に対する固定資産税課税状況の確認と特例適用の可否
香美市定住推進課	・空き家の所有者調査、データベースの管理 ・発生抑止対策と活用促進、所有者等への適切な維持管理の助言 ・空き家バンク制度の円滑な運営と移住促進 ・周辺の生活環境の保全
香美市 環境上下水道課	・周辺の生活環境の保全
移住促進 NPO法人	・移住希望者への空き家情報や仕事情報の発信、移住者のサポート等
高知県 移住促進課	・市町村が行う移住対策への支援および、空き家の担当不動産業者紹介（高知で暮らす。お家を探すねっと）
不動産業者	・空き家所有者等と移住希望者の物件交渉や賃貸・譲渡契約の適正な仲介

10 相談窓口

本市の相談窓口は下記のとおりである。

相談内容（例）	担当課・連絡先
<ul style="list-style-type: none">・空き家が管理されていないので、ちゃんと管理してほしい。・空き家が廃屋となって、瓦が落ちたりトタンが飛びそうで危ない。・廃屋を撤去してほしいが、所有者等が判らない。・所有している空き家が、地震や台風など災害発生時に壊れそうなので、取り壊したい。・建物の解体業者を紹介してほしい。	香美市防災対策課 電話 0887-52-8008
<ul style="list-style-type: none">・所有している空き家を売りたい、貸したい。・香美市に移住したくて空き家を探している。	香美市定住推進課 電話 0887-53-1061
<ul style="list-style-type: none">・空き家の敷地にゴミが不法投棄されている。・空き家の庭木や雑草が生い茂り周囲の環境に悪影響を与えている。	香美市 環境上下水道課 電話 0887-53-1063
<ul style="list-style-type: none">・空き家に未成年らしき若者がたむろしている。	香美市 少年育成センター 電話 0887-53-1083
<ul style="list-style-type: none">・空き家の周りを不審者が徘徊または物色している。・空き家に空き巣が入った、ボヤ騒ぎがあった。	南国警察署 電話 088-863-0110

11 空き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、法に基づく空き家等に関する対策の他、「香美市空き家等の適正管理に関する条例」（以下、「条例」という。）を制定し、空き家等に関する対策を強化している。

今後も継続して、法及び条例の両側面から、多岐にわたる空き家等の課題に対応することとする。

また、空き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ある。

(2) 関係団体との連携

① 不動産関係団体との連携

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、専門性の高い問題への対応や具体的な対策の実施につなげるものとする。

② 南国警察署との連携

法の目的規定には、「防犯」が謳われていないが、適切に管理されていない空き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ない。

このため、防犯的な観点からも、必要な限度において、南国警察署と空き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する。

③ 香美市消防本部との連携

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

また、空き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ことも予想される。

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、香美市消防本部と空き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する。

④ 自治会との連携

地元を良く知る自治会の協力なしでは、空き家等の問題は解決しないものと考えられることから、市は、自治会から寄せられた空き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る。

また、特定空家等に該当していない空き家等であっても、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る。

このため、こうした危険な状態となっている空き家等に関する情報について、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する。

⑤ その他関係団体との連携

①から④までのほか、市は、空き家等対策の推進のため、必要に応じて、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と相互に連携を図りながら、空き家等の問題に取り組むものとする。

第4章 空き家等対策の基本的施策

1 空き家等に関する補助制度等

(1) 香美市空き家バンク制度

① 概要

当制度は、空き家の売却、賃貸等を希望する所有者等（空き家に係る所有権又は売却若しくは賃貸を行うことができる権利を有する者。ただし、宅地建物取引業を営む者を除く。）から申し込みを受けた情報を、本市への定住を目的として空き家の利用を希望する者に対し、紹介するための空き家情報登録制度であり、2012年度から導入している。これまでの登録実績は106件である。

(2) 香美市空き家改修費等補助金

① 概要

当事業は、香美市の空き家バンクに登録された居住用家屋を改修して、香美市に定住しようとする移住者等に対して、その改修及び家財道具等処分に係る費用の一部を補助することを目的に、2013年度に導入したものである。補助実績は以下のとおりである。

年度	補助件数
2013年度（実績）	1件
2014年度（実績）	4件
2015年度（実績）	1件
2016年度（実績）	4件
2017年度（実績）	3件
2018年度（実績）	0件
2019年度（実績）	3件

② 補助制度の詳細

補助対象の改修工事に要した費用に対して、事業費の3分の2以内、上限1,216,000円の補助を行っている。また、家財道具の処分に要した費用に対しても、事業費の2分の1以内、上限500,000円の補助を行っている。

(3) 香美市老朽住宅除却事業補助金

① 概要

当事業は倒壊や火災により、周囲の住民に被害を及ぼすおそれのある老朽住宅（香美市地域防災計画に位置付けられた緊急輸送道路又は避難路、香美市耐震改修促進計画に位置付けられた避難路の沿道に位置する老朽化した住宅及び住宅等が立ち並ぶ地域に位置する老朽化した住宅）（以下、「老朽住宅」という。）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、2014年度に導入したものである。

補助実績は以下のとおりである。

年度	補助件数
2014年度（実績）	26件
2015年度（実績）	46件
2016年度（実績）	36件
2017年度（実績）	39件
2018年度（実績）	29件
2019年度（実績）	20件

② 補助制度の詳細

香美市老朽住宅除却事業補助金交付要綱に定める別表第1の測定基準に基づき、評点が100点を超えた老朽住宅の除却を行うために要した費用に対して、事業費の8割以内、上限1,645,000円の補助を行っている。

(4) 本計画における補助制度に対する考え方

空き家等に関する補助制度は、空き家等対策に関し、一定の効果が見込まれているが、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ない。

このため、本市における空き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する。