

# 第二期高知市空家等対策計画 一概要版一

令和4(2022)年4月 改定

## 序章 計画の概要

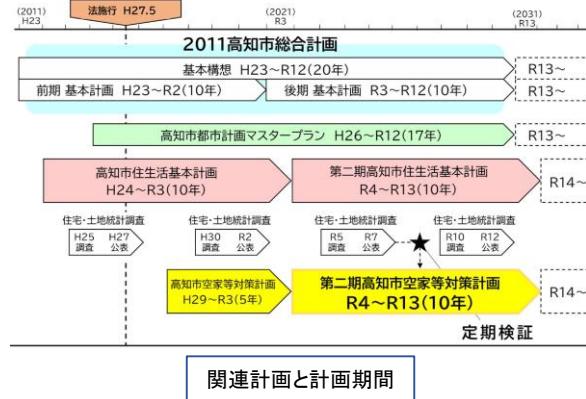
(本文P. 1~4)

### 計画策定の背景と目的

- 一期計画から5年が経過。
- 空家家の状況の変化やこれまでの取組の中で明らかになった様々な課題を整理。
- 効果的な空家家対策計画を促進していくため、『第二期 高知市空家等対策計画』を策定するもの。

### 対象地区と計画期間

- 対象地区は、高知市全域。
- 計画期間は、10年。



### 計画の対象とする空家家

- 法(※)第2条第1項に規定する「空家等」を対象。
- 特に「住宅等」について、重点的に取り組む。
- 活用については、共同住宅等や公共施設を含む。

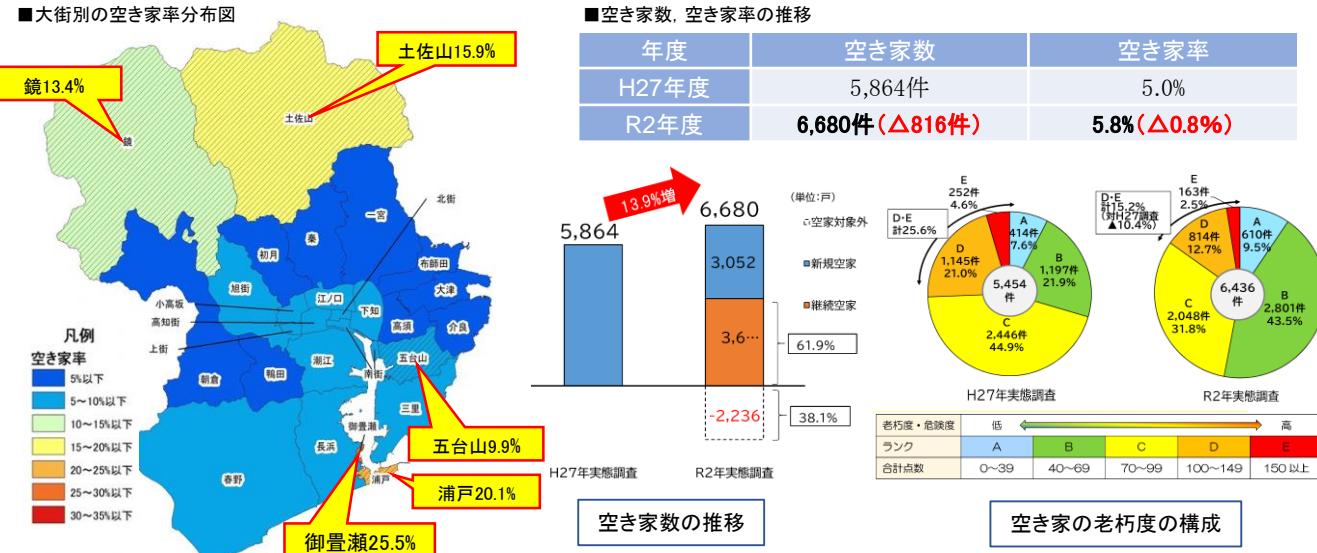
### 法(※)の定義

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>空家等</b><br>(法第2条第1項)   | 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。                               |
| <b>特定空家等</b><br>(法第2条第2項) | そのまま放置すれば倒壊等若くは保安上危険となるおそれのある状態又は若くは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と認められる空家等をいう。 |

※法:「空家等対策の推進に関する特別措置法」

### 空き家の実態調査(高知市)

- 高知市全域において建築物の総数は116,131件、空き家数は6,680件で空き家率は5.8%( $\Delta 0.8\%$ 増)。
- 空き家の実態調査(H27)での空き家5,864件のうち、除却や利用により空き家でなくなったものは2,236件。
- 空き家の実態調査(R2)で新たに空き家となった建物は、3,052件、空き家件数は816件増加( $\Delta 13.9\%$ 増)。
- 倒壊の危険性が高いD~Eランクは1,397件から977件に減少( $\Delta 10.4\%$ 減)。



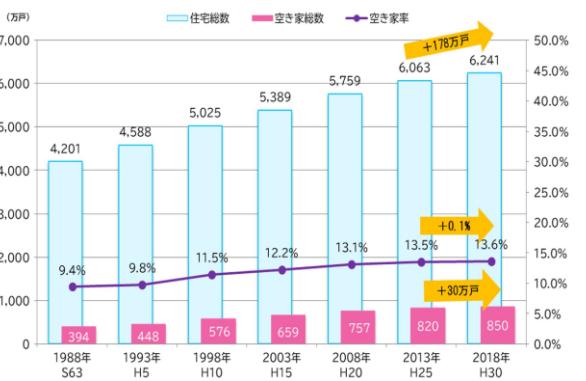
## 第1章 高知市の空き家の現状と課題

(本文P. 5~21)

### 住宅・土地統計調査による空き家の状況(総務省)

#### <全国の状況>

- 空き家数は5年前と比べて30万戸増加。
- 空き家率は13.6%となり、0.1ポイントの微増。



空き家・空き家率の推移(全国)

#### <高知市の状況>

- 平成30年は、平成25年から1,350戸増加。
- 空き家率は16.2%となり、0.6ポイント上昇。
- 空き家率を全国と比較すると、全国より2.6ポイント上回る。



空き家・空き家率の推移(高知市)

### ■全国と高知市の空き家数、空き家率の推移

| 地域  | 空き家数  | 空き家率                                     |
|-----|---|--|
| 全国  | 850万戸 ( $\Delta 30$ 万戸)                     | 13.6% ( $\Delta 0.1\%$ )                 |
| 高知市 | <b>29,900戸 (<math>\Delta 1,350</math>戸)</b> | <b>16.2% (<math>\Delta 0.6\%</math>)</b> |

(括弧内はH25との比較)

- 住宅・土地統計調査とは・・・5年ごとに総務省が実施する住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする統計調査。
- 空き家の実態調査とは・・・本市が、利活用可能な空き家から周囲に悪影響を及ぼすおそれのある空き家の実情を把握し、利活用をはじめとする各種取組の基礎資料として活用するための調査(市内全域)

## 第2章 基本方針

(本文P. 22~24)

### 空き家対策の基本方針

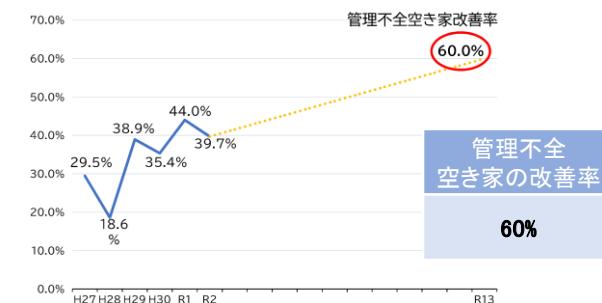
- 空き家問題の本質は、空き家が適切に管理されないことにより、管理不全に陥ることにある。
- 空き家の発生そのものを予防することは、効果的な手段と考え、空き家を未然に防ぐ取組を推進。
- 空き家の利活用は、適切に管理されている空き家が活用されると考えられる。
- 利活用のうえでも、空き家の適切な管理が重要。
- 本市では「**空き家の適切な管理の促進**」を空き家対策の**重点課題**として取り組む。

### ■基本方針

- 1 **空き家の適切管理(重点課題)**
- 2 空き家を未然に防ぐ
- 3 空き家の利活用

### 計画の目標①(管理不全な空き家の改善率)

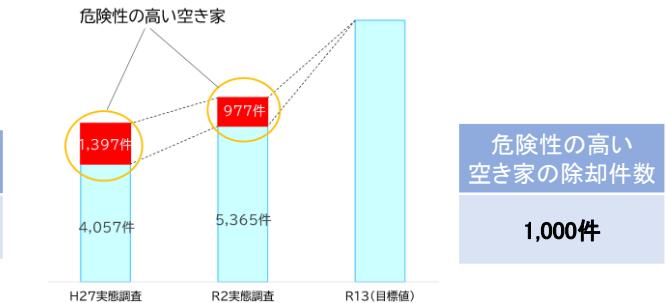
- 市民からの情報提供により、表面化した管理不全な空き家の改善率を上げることで市民満足度を高める。(管理不全空き家の改善率60%を目標)



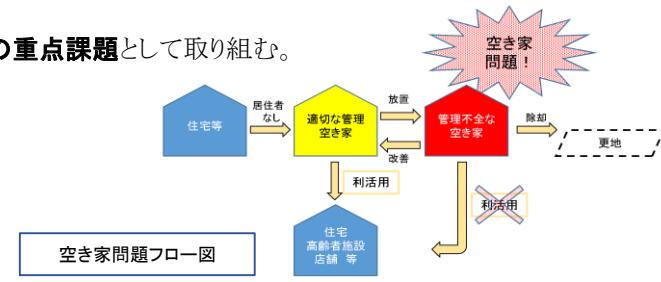
管理不全空き家の改善率のイメージ図

### 計画の目標②(危険性の高い空き家の除却)

- 実態調査で把握している危険性の高い空き家については、積極的に対応していく。(危険性の高い空き家を10年間で、1,000件除却)



危険性の高い空き家の除却イメージ図



空き家を未然に防ぐ取組

|   |                  |   |
|---|------------------|---|
| 1 | 空き家予防に対する市民意識の向上 | パンフレットやホームページを活用し、空き家予防に対する市民意識の向上を図る。  |
| 2 | 相続登記の促進          | 相続登記を促進し、相続登記未了による空き家の発生を未然に防ぐ。         |
| 3 | おくやみ窓口との連携       | 死亡届を提出された際、空き家に対する支援制度などを周知する。          |
| 4 | 長期優良住宅の普及        | 長期にわたって快適に使える建物とすることで空き家の発生抑制につなげる。     |
| 5 | 住宅の耐震化の推進        | 既存住宅に長く住み続けられるようにすることで、将来的な空き家の発生を抑制する。 |
| 6 | 空き家の譲渡取得の特別控除の周知 | 空き家を相続した人に、税の特別控除制度を周知することで、空き家の放置を防ぐ。  |

<おくやみ窓口との連携>

・死亡届を提出された後に必要となる様々な手続きを案内する「おくやみ窓口」と連携し、支援制度などを周知する。

<長期優良住宅の普及>

・住宅を適切に管理し、長期にわたって快適に使える建物とすることが空き家の発生抑制につながる。  
 ・長期にわたり住み続けるための措置が講じられた優良な住宅である「長期優良住宅」の普及に取り組む。



空き家の適切な管理の促進のための取組

|   |                    |   |
|---|--------------------|---|
| 1 | 空き家所有者への情報提供及び意識啓発 | 空き家の所有者に対して、必要な情報提供を行い、空き家に対する意識を啓発する。  |
| 2 | 空き家の相談対応           | 空き家に対する相談内容に応じて、関係部署により対応する。            |
| 3 | 専門家による相談窓口の案内      | 専門的な相談について、協会・団体の相談窓口を案内する。             |
| 4 | 老朽化した空き家の除却の支援     | 危険な状態となっている空き家について、除却費用を助成する。           |
| 5 | 空き家管理サービスの普及       | 空き家管理サービスを実施しているシルバー人材センター等と連携し、普及に努める。 |
| 6 | 浄化槽の適切な管理の指導啓発     | 浄化槽法に基づく法定検査や休止届の提出など、適切な管理を推進する。       |

<空き家所有者への情報提供及び意識啓発>

～空き家を放置することのリスク～

- ・老朽危険空き家による周辺住民への危険性
- ・老朽化の進行に伴う財産価値の減少
- ・相続人が増えていくことによる問題解消の困難性の拡大
- ・勧告を受けた場合の固定資産税の減免措置の解除

<老朽化した空き家の除却の支援>

■事業の概要

| 事業名         | 概要                                     | 対象建築物                                  | 補助金額  |
|-------------|--|--|---|
| 老朽住宅等除却補助事業 | 避難路沿い又は住宅等が立ち並ぶ地域にある老朽化した危険な空き家の除却への補助 | 昭和56年5月以前に建てられた建築物で老朽度測定基準による評価が100点以上 | 上限164.5万円(工事費の8割又は2.2万円×面積(m) <sup>2</sup> ×8割のいずれか低い額) |



<空き家管理サービスの普及>

・所有者が遠方に在住している場合や、健康上の理由などにより、空き家の管理が難しい場合は、空き家管理サービスを利用することで管理の負担が軽減される。  
 ・空き家管理サービスについて、事業を実施しているシルバー人材センター等と連携し、普及に努める。

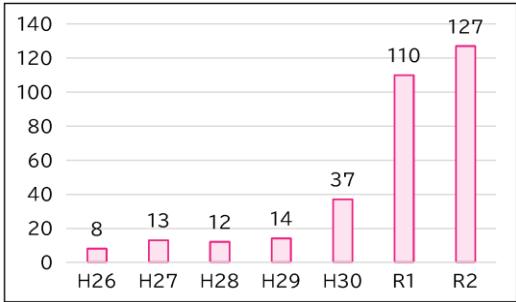


図1-17 老朽住宅等除却補助事業の補助実績



(資料:公益社団法人 高知市シルバー人材センター)

空き家の利活用の取組

|   |                          |   |
|---|--------------------------|---|
| 1 | 中山間地域における空き家の利活用         | 中山間地域への移住・定住を支援するため、空き家情報バンク制度を実施する。            |
| 2 | 市街化調整区域の空き家の活用           | 市街化調整区域の空き家住宅を、賃貸住宅へ利用可能とすることで、既存コミュニティの維持を図る。  |
| 3 | 住宅セーフティネット制度の普及          | 住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅制度の普及に取り組む。           |
| 4 | マイホーム借上げ制度の周知            | 住み替えを考えている中高年世帯が所有している住宅を、活用することができるよう制度の周知を図る。 |
| 5 | 市営住宅の空き室の活用              | 地域活性化を目的とした住宅への転用による空き室の有効活用を検討する。              |
| 6 | 移住・定住者お試し滞在施設の整備         | 公共施設の空き室をお試し滞在施設として整備し、二段階移住を推進する。              |
| 7 | 空き家情報の不動産団体等への提供         | 空き家の所有者情報を不動産団体などに提供する仕組みづくりを検討する。              |
| 8 | 長浜・御畳瀬・浦戸地域における地域活動拠点の整備 | 地域内の空き家などの資源を活用し、地域の賑わいと活力を創出する。                |
| 9 | 空き室の流通の促進                | インスペクションや既存住宅売買瑕疵保険について周知し、中古住宅の流通を図る。          |

<住宅セーフティネット制度の普及>

・空き家を高齢者、障がい者、子育て世帯、低所得者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅(セーフティネット住宅)として活用できるよう、制度の普及に取り組み、改修費の補助についても検討する。

<市営住宅の空き家の活用>

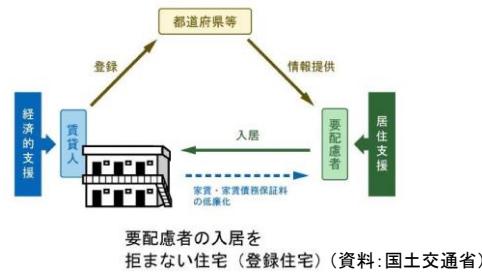
・火災等被災者の一時利用等に係る目的外使用や、地域活性化等を目的とした住宅への転用による空き室の有効活用について検討する。

<移住・定住者お試し滞在施設の整備>

・移住・定住施策として、公共施設の空き室を、県内への移住を検討されている方が利用できるお試し滞在施設として整備し、二段階移住を推進する。



こちららいふ体験滞在拠点「いっく」(外観と内観)

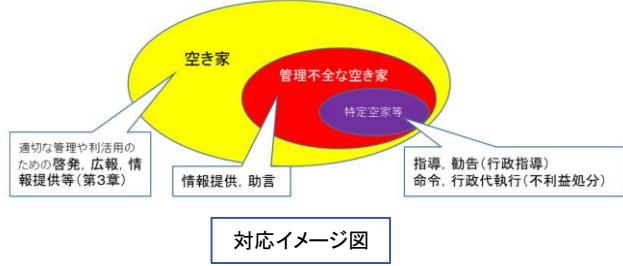


要配慮者の入居を拒まない住宅(登録住宅)(資料:国土交通省)



第4章 管理不全な空き家への対応

- ・適切な管理がなされていない空き家を把握した場合は、空き家の所有者に対し、現状の写真等の送付による情報提供や、問題解決に必要な助言を行う。
- ・情報提供で問題解決に至らない場合は指導に進むが、可能な限り、行政指導の段階での問題解決に努める。
- ・所有者不在の空き家は、不在者財産管理人制度の活用や略式代執行により問題解決を図る。



対応イメージ図

第5章 空き家の相談体制の実施

・空き家の問題に対する相談については、住宅政策課が受付窓口となり、相談の内容ごとに関係課と連携して対応する。  
 ・空き家に対する利活用・管理の問題に対応できるよう、関係課で構成する空家等対策庁内連絡会で情報共有を図る。  
 ・実施体制については、本計画の取組状況に応じて適宜見直しを図る。

