

第二期
高知市空家等対策計画（案）

— 令和4年度～令和13年度 —

令和4年4月

高 知 市

目次

序章 計画の概要	1
第1節 計画策定の背景と目的.....	1
第2節 高知市空家等対策計画の位置付け.....	2
第3節 本計画とSDGsの関係.....	2
第4節 対象地区.....	3
第5節 計画期間.....	3
第6節 計画の対象とする空き家.....	4
第1章 高知市の空き家の現状と課題	5
第1節 人口の状況.....	5
第2節 住宅・土地統計調査による空き家の状況.....	7
第3節 空き家の実態調査.....	10
第4節 これまでの空き家対策の取組.....	19
第5節 空き家対策における課題.....	20
第2章 基本方針	22
第1節 空き家対策の基本方針.....	22
第2節 計画の目標.....	23
第3章 空き家対策の取組	25
第1節 空き家を未然に防ぐ取組.....	25
第2節 空き家の適切な管理の促進のための取組.....	28
第3節 空き家の利活用の取組.....	30
第4章 管理不全な空き家への対応	35
第1節 対応手順.....	35
第2節 特定空家等の判断及び必要な措置.....	36
第3節 対応方針.....	36
第4節 所有者不明の空き家への対応.....	39
第5節 緊急性の高い空き家への対応.....	39
第5章 空き家対策の相談・実施体制	40
第1節 受付窓口・組織体制.....	40
第2節 高知市空家等対策協議会.....	40
第3節 外部の関係団体との連携.....	41
資料編.....	42

序章 計画の概要

第1節 計画策定の背景と目的

近年、全国的に地域における人口減少や高齢化，既存の建築物の老朽化，生活スタイルや耐震・断熱性能・省エネルギー性能・バリアフリー等に対する社会的ニーズの変化に伴い，居住されていない空き家が年々増加しています。

こうした空き家のうち，所有者が適切に管理していない空き家が防災，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おり（空き家問題），このような背景から平成27年5月に『空家等対策の推進に関する特別措置法（以下，「法」という。）』が完全施行されました。

本市におきましても，空き家の周辺住民からの相談は増加しており，空き家対策に向けた取組を総合的かつ計画的に進めるため，平成29年3月に『高知市空家等対策計画』を策定しました。

これまで，本計画に基づき，空き家の適切な管理をするための取組や空き家の利活用の取組を進めてきており，特に倒壊等の危険性の高い空き家の除却については，一定の成果を上げております。

しかし，計画期間である5年が経過したことに伴い，空き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が生じています。よって，これらの課題を整理し，これまでの取組を継続しつつ，本市の基本方針や取組の充実を図り，より一層，効果的な空き家対策を促進していくため，『第二期 高知市空家等対策計画』を策定します。

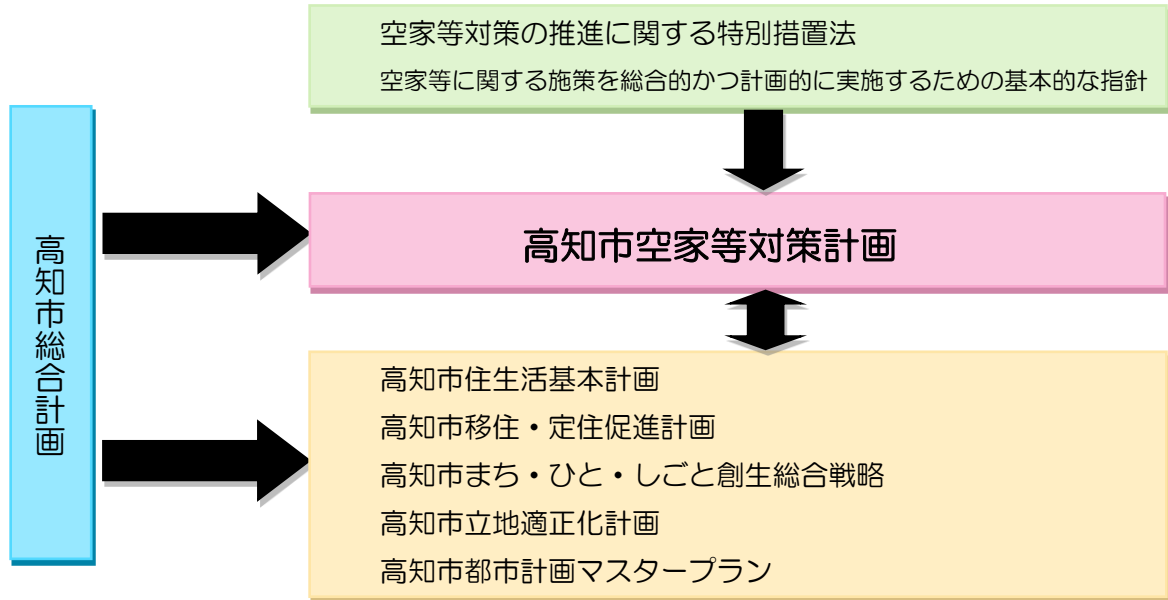
～所有者が適切に管理していない空き家が引き起こす問題（空き家問題）の例～



第2節 高知市空家等対策計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」で、国の「基本指針」に即して、高知市空家等対策協議会での協議を踏まえ策定するものです。

また、本市の総合計画を上位計画とし、関連計画とも整合を図ります。



図序－1 計画の位置付け

第3節 本計画とSDGsの関係






SDGsが目指す国際社会の姿は、上位計画である高知市総合計画の基本構想で従来から掲げている将来の都市像と重なっており、本市の将来にわたる持続可能な発展を図るうえでも、本市自らが積極的にSDGs達成に向け取り組む必要があります。

<SDGsとは>

「Sustainable Development Goals (持続可能な開発目標)」の略で、2030年までに全世界で達成を目指す国際目標のことです。SDGsでは、「誰一人取り残さない」という共通理念のもと、17のゴール(目標)とそれらを達成するための169のターゲット(より具体的な目標)を定め、包摂的な社会の実現を目指し「経済・社会・環境」をめぐる幅広い課題に取り組むこととしています。



本計画は、SDGs を構成する 17 の目標のうち、下記の目標について関連性が深いため、計画を推進することによりこれらの目標を達成し、持続可能な世界の実現に寄与します。

空き家対策の取組	関連する SDGs
空き家を未然に防ぐ取組	SDGs11：住み続けられるまちづくりを SDGs17：パートナーシップで目標を達成しよう
空き家の適切な管理の促進のための取組	 
空き家の利活用の取組	SDGs1：貧困をなくそう SDGs11：住み続けられるまちづくりを SDGs17：パートナーシップで目標を達成しよう
	  

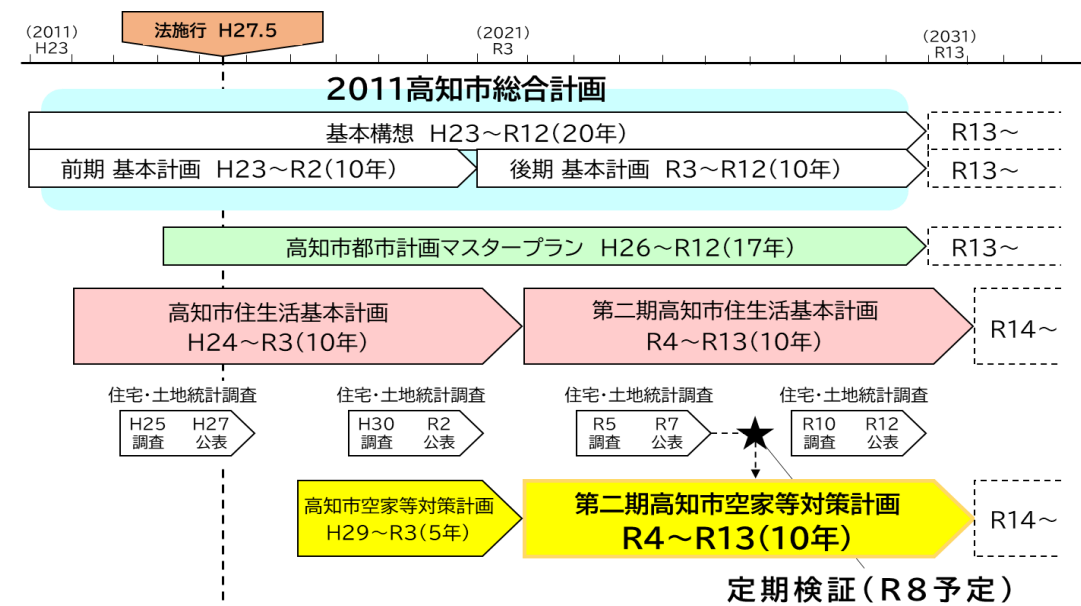
第4節 対象地区

高知市全域とします。

第5節 計画期間

本計画の計画期間は、上位計画である「高知市総合計画」及び関連性の深い「高知市住生活基本計画」と整合するため、令和4年度から令和13年度までの10年間とします。

なお、計画期間中の社会情勢の変化や、計画の実施状況に適切に対応していくため、おおむね5年を目途に定期的な検証を行い、必要に応じて計画の改定を行います。



図序-2 計画期間

第6節 計画の対象とする空き家

法第2条第1項に規定する「空家等」を対象とし、特に「住宅等」について、重点的に取組を進めます。また、空き家の利活用については、共同住宅等の空き室や公共施設も対象とします。

【法の定義】

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。）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。
特定空家等 (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と認められる空家等をいう。

※本計画では、法や条例等による固有の名称以外は「空き家」と表記します。

第1章 高知市の空き家の現状と課題

第1節 人口の状況

1 総人口・世帯数の推移

高知市の総人口は、平成17年までは増加傾向にありましたが、平成18年以降は減少しており、令和2年の国勢調査では、326,545人となっています。世帯数は、平均世帯人員減少のため、人口が減少する中でも増加しており、令和2年の調査では154,171世帯となっていますが、増加のペースは鈍化しており、世帯数はピークを迎えつつあります。

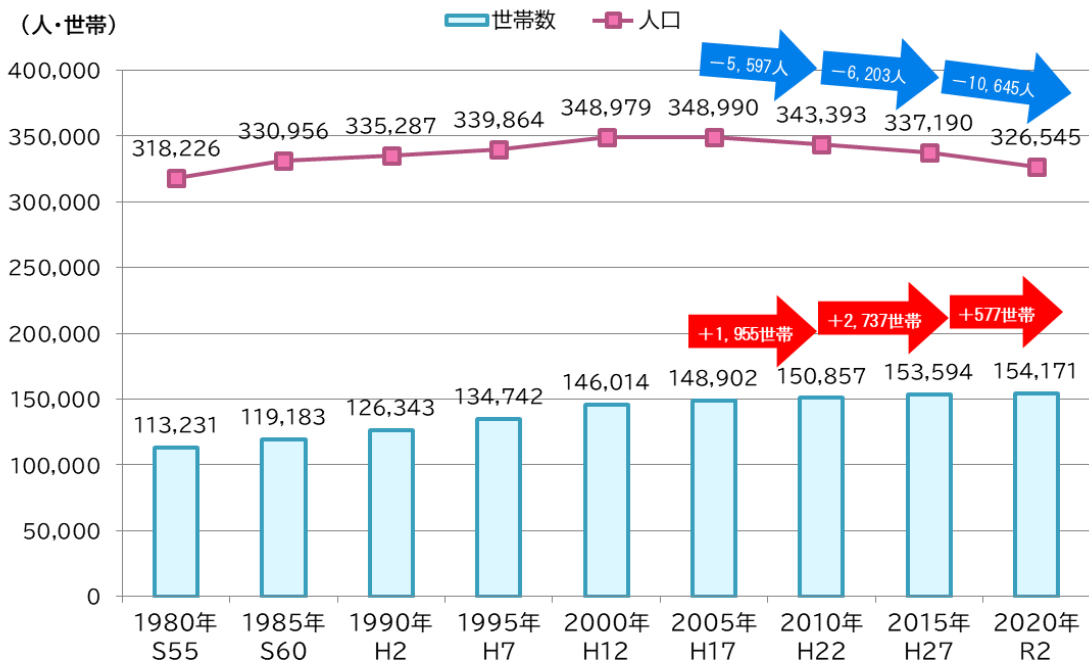


図1-1 人口、世帯数の推移 (資料: 国勢調査)

※旧高知市・旧鏡村・旧土佐山村・旧春野町の合計値 (以下図1-3まで同様)

2 年齢別人口の推移

高知市の人口の年齢構成をみると、昭和55年以降、65歳以上の人口の割合を示す高齢化率が上昇しており、令和2年では、30.3%となっています。一方、15歳未満の人口の割合は年々減少し、令和2年では12.0%となっていることから、高知市において早いペースで少子高齢化が進んでいることがわかります。

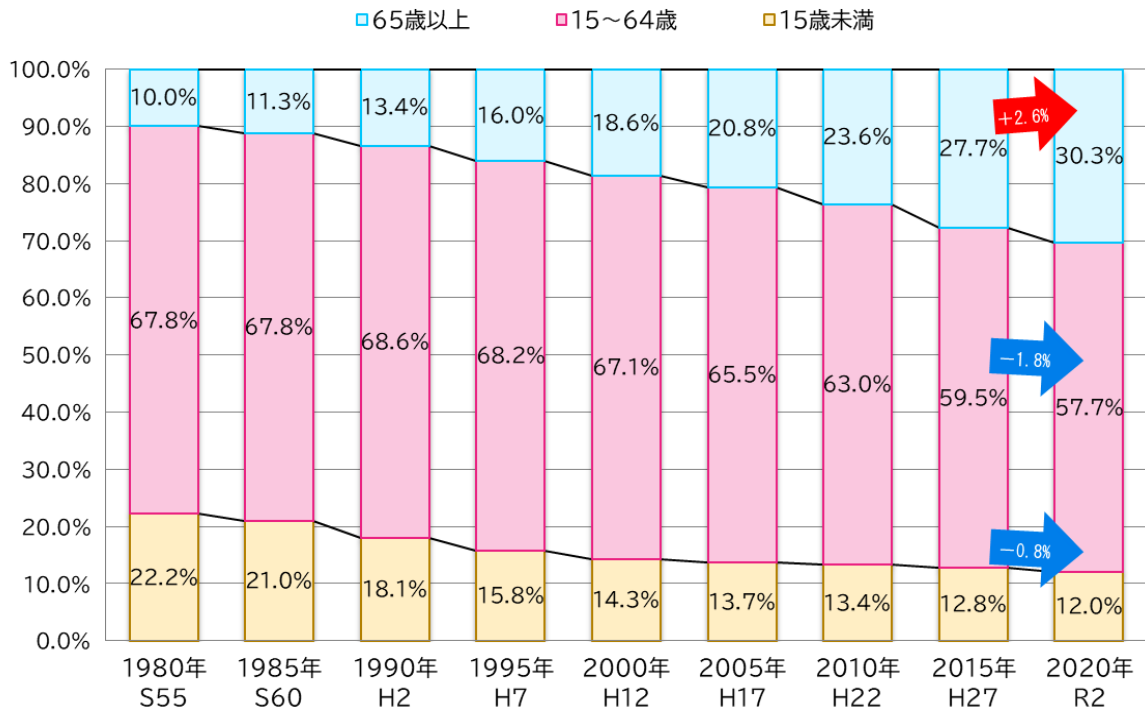


図 1-2 年齢別人口割合の推移 (資料：国勢調査)

3 高齢者世帯の推移

高知市の世帯の推移をみると、平成7年以降、その他世帯（65歳以下の世帯等）が減少している一方、高齢単身、高齢夫婦のみ世帯が増加しています。特に高齢単身世帯は、平成7年から令和2年の間に7.6ポイント上昇しており、増加が顕著となっています。単身の高齢者が亡くなると、居住者がいなくなることから、空き家となる可能性が高くなります。

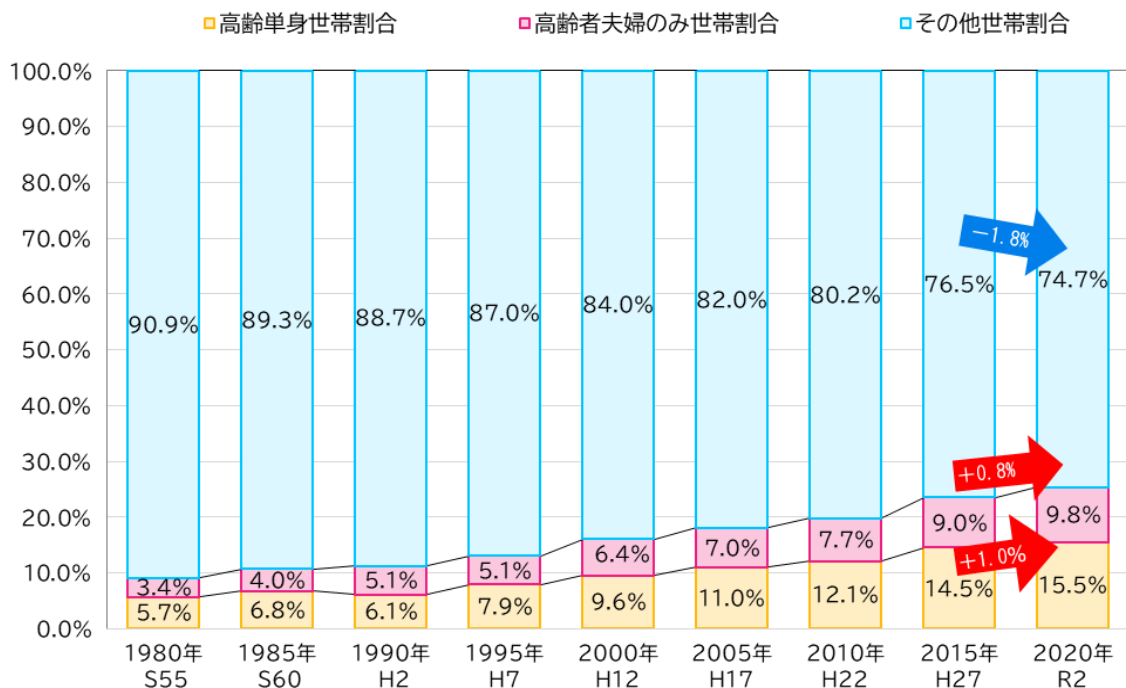


図 1-3 高齢者のみ世帯割合の推移 (資料：国勢調査)

第2節 住宅・土地統計調査による空き家の状況

1 空き家数・空き家率の推移

住宅・土地統計調査（総務省）によると、全国の空き家数は5年前と比べて30万戸増加し、空き家率は13.6%となり、0.1ポイント上昇しています。

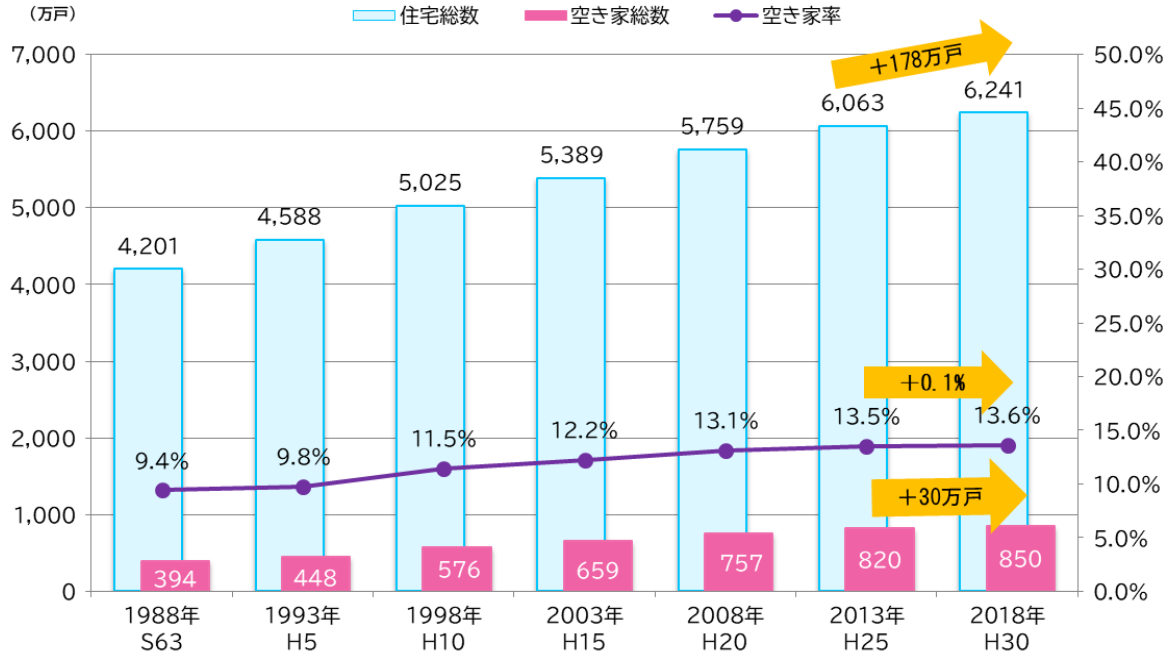


図1-4 全国版 空き家数・空き家率の推移（資料：住宅・土地統計調査）

一方、平成30年の高知市の状況は、平成25年から1,350戸増加し、空き家率は16.2%となり、0.6ポイント上昇しています。空き家率を全国と比較すると、全国より2.6ポイント上回っています。

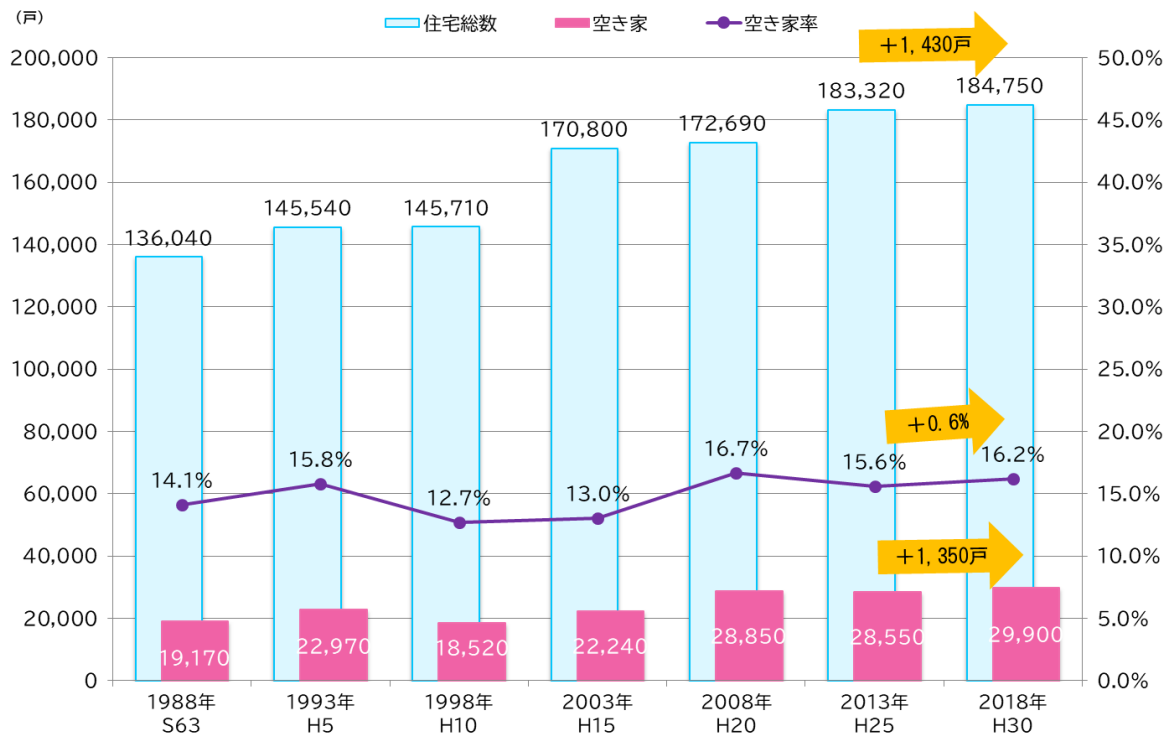


図1-5 高知市版 空き家数・空き家率の推移（資料：住宅・土地統計調査）

2 空き家の種類別の状況

高知市の空き家の種類別の状況では、賃貸や分譲などの不動産市場で流通していない「その他の住宅」が増加しており、平成25年から11.4ポイント上昇しています。

「その他の住宅」は、市場に流通していないことから、適切な管理がされておらず、今後周辺生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があります。

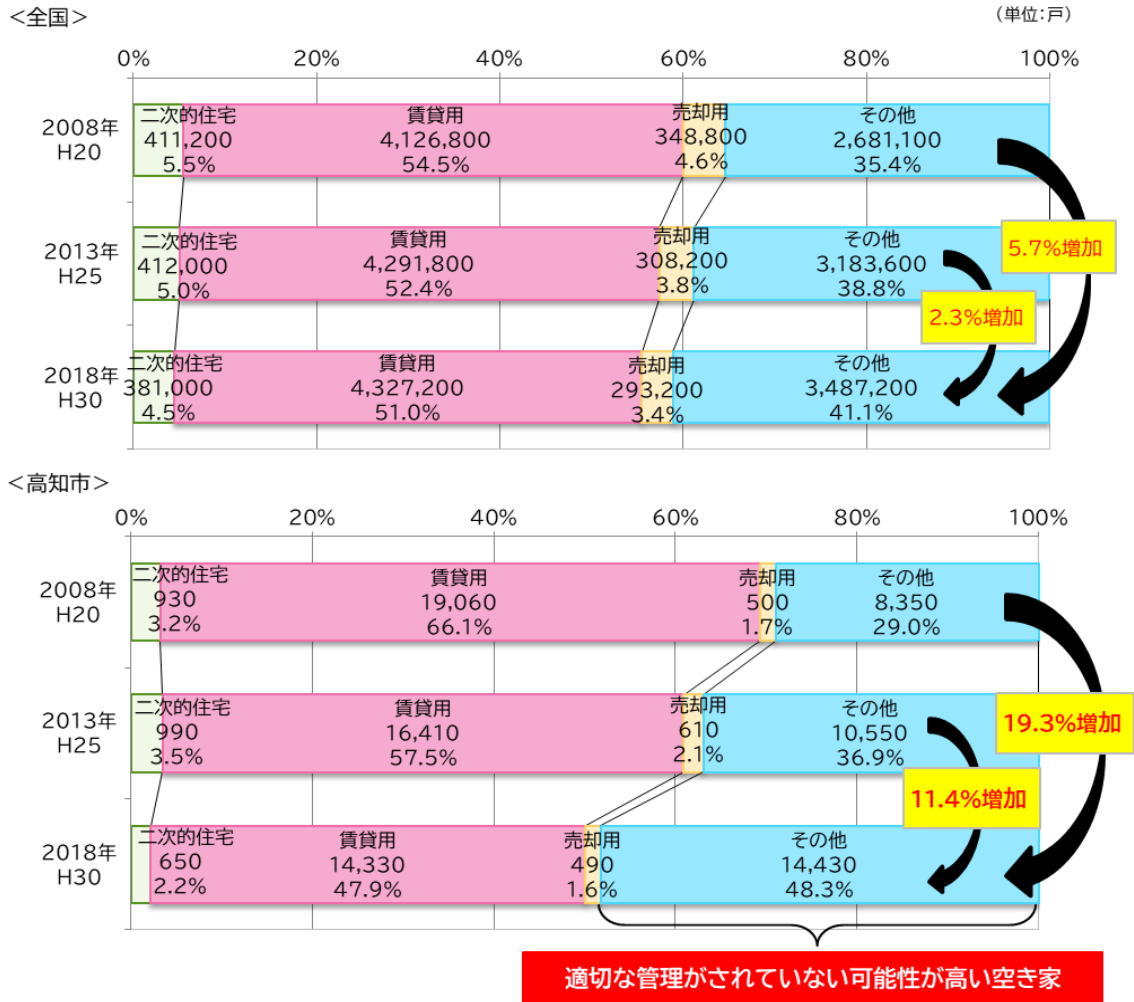


図 1-6 空き家の種類別の状況 (資料: 住宅・土地統計調査)

【空き家の種類】

二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりする等、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅	
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	
その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等(空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)	

3 住宅総数に占める「その他の住宅」の割合

住宅総数に対する「その他の住宅」の割合は、全国平均が 5.6%、中核市全体の平均が 5.4% に対し、高知市は 7.8%となっており、中核市の中でも6番目に高い状況です。

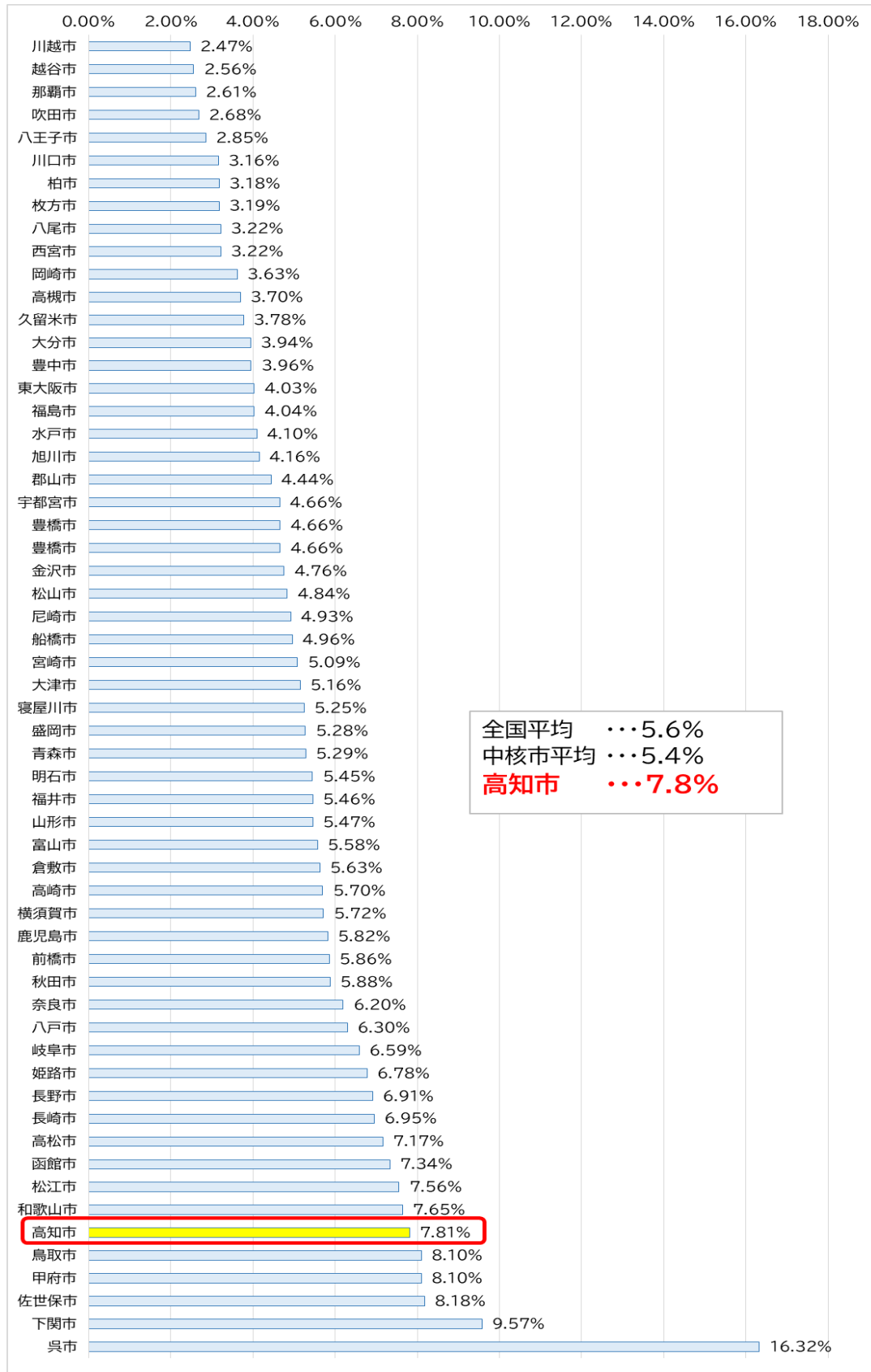


図 1-7 中核市における「その他の住宅」の割合（資料：H30 住宅・土地統計調査）

第3節 空き家の実態調査

空き家対策の基礎資料とすることを目的として、令和2年度に本市全域における2回目の空き家の実態調査を実施しました。

1 調査の概要

- ▶ 調査範囲：高知市域全域
- ▶ 調査方法：現地による外観目視調査
- ▶ 空き家の判断基準：

	郵便受けにチラシや郵便物等が大量に溜まっている		窓ガラスが割れたままの状態である
	カーテンや家具がない		門から玄関まで雑草の繁茂や放置物がある等、出入りしている様子がない
	売却や賃貸物件の表示がある		電気メーターが動いていない

- ▶ 調査内容：

所在地情報	住所、位置座標（世界測地系、緯度・経度、平面直角座標） 住宅地図帳記載位置
建物情報	建物名称（個人宅名称含む） 建物用途（戸建住宅、長屋住宅、併用住宅、店舗・事務所、共同住宅 等） 建物階数、売賃物件表示
景観情報	門柱及び塀の損傷・破損の有無、窓ガラスの破損の有無 看板等の破損の有無、立木・雑草等の繁茂の有無 立木の腐朽又は倒壊、近隣道路へのはみ出しの有無 小動物の住家の有無、ごみ等の放置又は不法投棄の有無 汚物の流出又は臭気の発生の有無、シロアリや害虫等の発生の有無 不適切な管理の有無
老朽度・危険度	老朽度・危険度のランク（5段階） 建物が周囲に対する影響や危険度についての概要
その他	写真データ（近景・遠景・景観情報画像）

- ▶ 老朽度・危険度のランク：不良度判定基準の合計点によりランク分け

老朽度・危険度	低	←—————→				高
ランク	A	B	C	D	E	
合計点数	0~39	40~69	70~99	100~149	150以上	

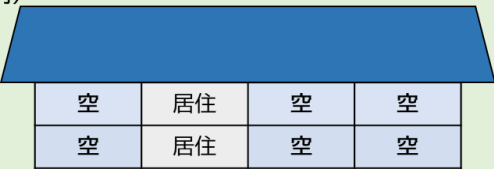
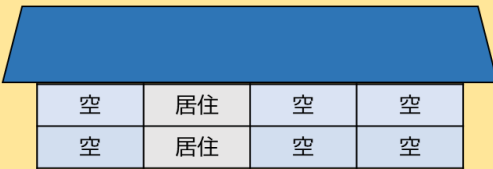
▶ 不良度判定基準

評価区分	評価項目	評価内容	評価点							
1	①基礎	(1) 構造耐力上主要な部分である基礎が確認できるもの	0							
		(2) 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10							
		(3) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20							
	②外壁	(1) 外壁の構造が粗悪でないもの	0							
(2) 外壁の構造が粗悪なもの		25								
2	③基礎、土台、柱、又は梁	(1) 柱の傾斜がなく、土台又は柱も破損や腐朽等がないもの	0							
		(2) 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25							
		(3) 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50							
		(4) 基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100							
	④外壁	(1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損がなく、下地の露出していないもの	0							
		(2) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15							
		(3) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25							
	⑤屋根	(1) 屋根ぶき材料の一部に剥落やずれがないもの	0							
		(2) 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15							
		(3) 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25							
		(4) 屋根が著しく変形したもの	50							
	3	⑥外壁	(1) 延焼のおそれのある外壁がないもの	0						
(2) 延焼のおそれのある外壁があるもの			10							
(3) 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの			20							
⑦屋根		(1) 屋根が不燃性材料でふかれているもの	0							
		(2) 屋根が可燃性材料でふかれているもの	10							
		(3) 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20							
4	⑧雨水	(1) 雨樋があるもの	0							
		(2) 雨樋がない又は破損しているもの	10							
※評価項目が不明な箇所には、評価欄に“(ハイフン)”を記入の上、下記評価項目不明箇所欄にも“○”を必ず記入する			合計点							
	評価項目	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	
	不明箇所 (○チェック)									

「住宅・土地統計調査」(第2節)と「空き家の実態調査」(第3節)の空き家の違い

住宅・土地統計調査と空き家の実態調査は、下記のように空き家の集計方法が異なるため、空き家数に差異が生じます。

- ◆住宅・土地統計調査：空き家の現状と推移について、全国と比較して本市がどのような状態にあるのかを把握するために活用
- ◆空き家の実態調査：本市の空き家の実態を把握し、空き家の分布や状態を確認し、利活用をはじめとする各種取組の基礎資料として活用

国実施分 【住宅・土地統計調査での集計方法】	高知市実施分 【空き家の実態調査での集計方法】
<ul style="list-style-type: none"> ・空き家は「住宅のみ」を対象 ・管理物件も集計対象 ・共同住宅等においては、「空き室＝空き家」として集計 <p>(例)</p>  <p>空き部屋数 6部屋 居住 2部屋 ⇒ 空き家数 6</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅及び建築物などを含めた「空き家」を対象 ・管理物件は集計対象外 ・共同住宅等においては、1棟全てが空き室の場合に空き家として集計 <p>(例)</p>  <p>空き部屋数 6部屋 居住 2部屋 ⇒ 空き家数 0</p>

2 空き家数・空き家率

空き家の実態調査の結果、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%となりました。

大街別の空き家率は、鏡・土佐山地区が 10%以上であり、旧高知市の中では御豊瀬や浦戸が 20%以上と高くなっています。

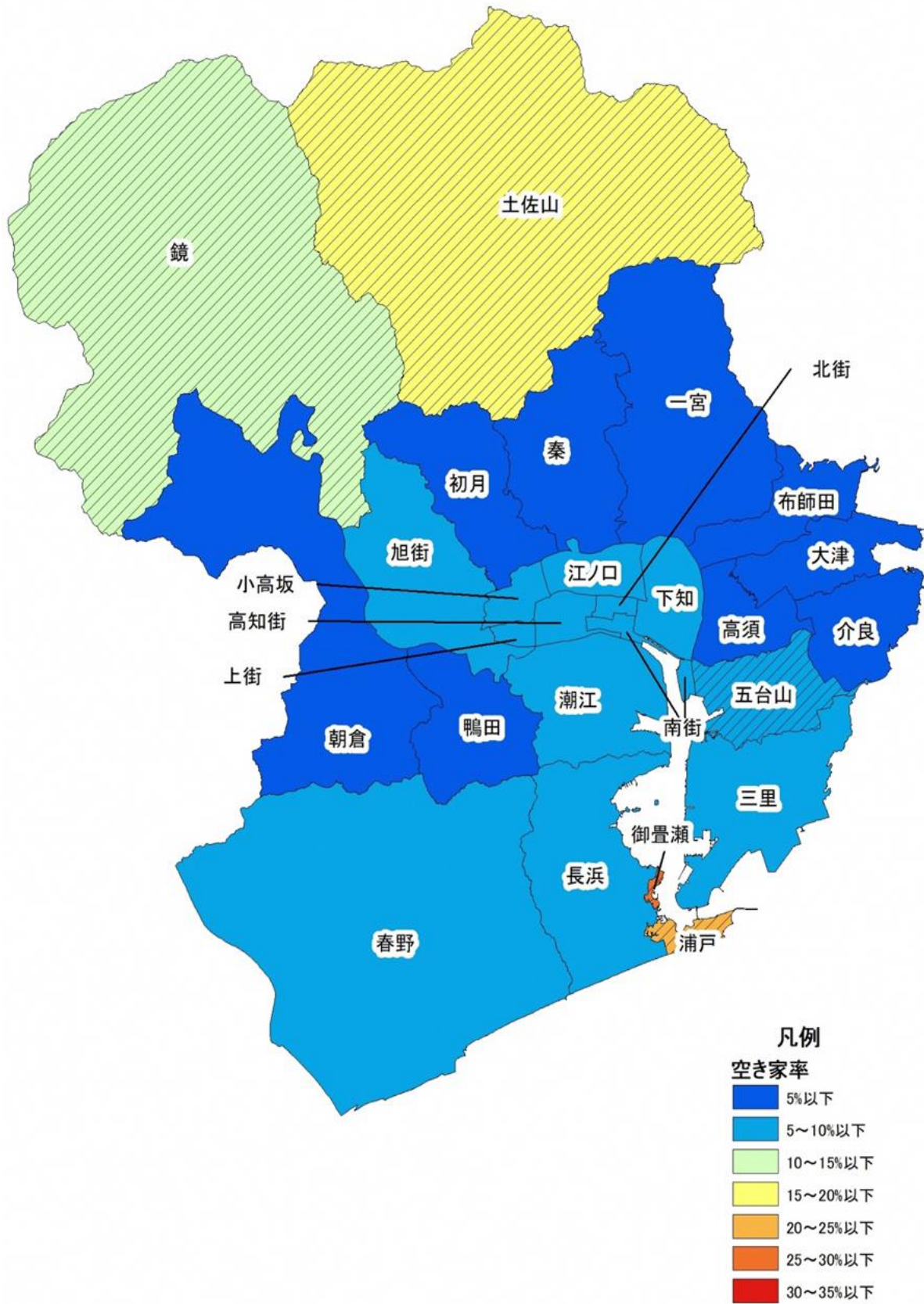
また、大街別の高齢化率を比較すると、高齢化率が約 40%以上を占める大街で、空き家率が高い傾向が見受けられます。

表 1-1 大街別の建築物数, 空き家数, 空き家率, 高齢化率

地区名	大街名	建物数	空き家数	空き家率	高齢化率
旧高知市	上街	1,112	80	7.2%	35.4%
	高知街	2,026	104	5.1%	32.2%
	南街	1,252	123	9.8%	33.0%
	北街	1,335	113	8.5%	29.4%
	下知	4,360	280	6.4%	22.3%
	江ノ口	5,346	321	6.0%	31.2%
	小高坂	3,473	289	8.3%	30.9%
	旭街	12,784	721	5.6%	31.6%
	潮江	8,375	590	7.0%	30.4%
	三里	5,000	439	8.8%	36.0%
	五台山	1,231	122	9.9%	41.2%
	高須	3,345	157	4.7%	23.7%
	布師田	695	35	5.0%	34.0%
	一宮	8,788	337	3.8%	26.9%
	秦	6,163	283	4.6%	28.4%
	初月	5,629	226	4.0%	25.2%
	朝倉	9,681	460	4.8%	28.8%
	鴨田	8,316	363	4.4%	29.2%
	長浜	10,458	557	5.3%	32.6%
	御豊瀬	286	73	25.5%	63.3%
浦戸	573	115	20.1%	51.7%	
大津	3,573	134	3.8%	25.7%	
介良	4,644	126	2.7%	26.5%	
小計		108,445	6,048	5.6%	29.3%
鏡地区		665	89	13.4%	44.9%
土佐山地区		547	87	15.9%	38.8%
春野地区		6,474	456	7.0%	36.8%
合計		116,131	6,680	5.8%	29.8%

空き家率, 高齢化率上位5位

※高齢化率は, 令和2年10月1日現在住民基本台帳



※斜線部分は高齢化率が上位5位の地区

図1-8 大町別の空き家率分布図

3 空き家率の増減量

平成 27 年度に行われた前回の空き家の実態調査と比べると、高知市全体における建物数は 120 戸増加していることに対し、空き家数は 816 件増加しており、空き家の増加数が建物の増加数を上回っています。

令和 2 年度の空き家率は 5.8%と、平成 27 年度と比較して 0.8 ポイント高くなっており、空き家率の高い御豊瀬と浦戸が空き家率の増加量も大きくなっています。一方、鏡地区と土佐山地区では、空き家率は上位ですが、空き家率の増減量は -2 ポイント以下で、減少量の上位になっています。

表 1-2 大街別建物数, 空き家数, 空き家率, 空き家率の増減

地区名	大街名	H27 年度 建物数	R2 年度 建物数	H27 年度 空き家数	R2 年度 空き家数	H27 年度 空き家率	R2 年度 空き家率	空き家率 の増減量
旧高知市	上街	1,147	1,112	84	80	7.3%	7.2%	-0.1
	高知街	2,118	2,026	114	104	5.4%	5.1%	-0.2
	南街	1,309	1,252	123	123	9.4%	9.8%	0.4
	北街	1,369	1,335	96	113	7.0%	8.5%	1.5
	下知	4,336	4,360	243	280	5.6%	6.4%	0.8
	江ノ口	5,482	5,346	350	321	6.4%	6.0%	-0.4
	小高坂	3,505	3,473	289	289	8.2%	8.3%	0.1
	旭街	12,970	12,784	702	721	5.4%	5.6%	0.2
	潮江	8,463	8,375	529	590	6.3%	7.0%	0.8
	三里	5,007	5,000	300	439	6.0%	8.8%	2.8
	五台山	1,238	1,231	89	122	7.2%	9.9%	2.7
	高須	3,367	3,345	163	157	4.8%	4.7%	-0.1
	布師田	690	695	29	35	4.2%	5.0%	0.8
	一宮	8,665	8,788	306	337	3.5%	3.8%	0.3
	秦	6,144	6,163	288	283	4.7%	4.6%	-0.1
	初月	5,558	5,629	187	226	3.4%	4.0%	0.7
	朝倉	9,487	9,681	319	460	3.4%	4.8%	1.4
	鴨田	8,146	8,316	284	363	3.5%	4.4%	0.9
	長浜	10,374	10,458	357	557	3.4%	5.3%	1.9
	御豊瀬	295	286	52	73	17.6%	25.5%	7.9
浦戸	588	573	89	115	15.1%	20.1%	4.9	
大津	3,509	3,573	106	134	3.0%	3.8%	0.7	
介良	4,589	4,644	98	126	2.1%	2.7%	0.6	
小計		108,356	108,445	5,197	6,048	4.8%	5.6%	0.8
鏡地区		658	665	103	89	15.7%	13.4%	-2.3
土佐山地区		531	547	104	87	19.6%	15.9%	-3.7
春野地区		6,466	6,474	460	456	7.1%	7.0%	-0.1
合計		116,011	116,131	5,864	6,680	5.0%	5.8%	0.8

空き家率上位 5 位
 増加量上位 3 位
 減少量上位 3 位

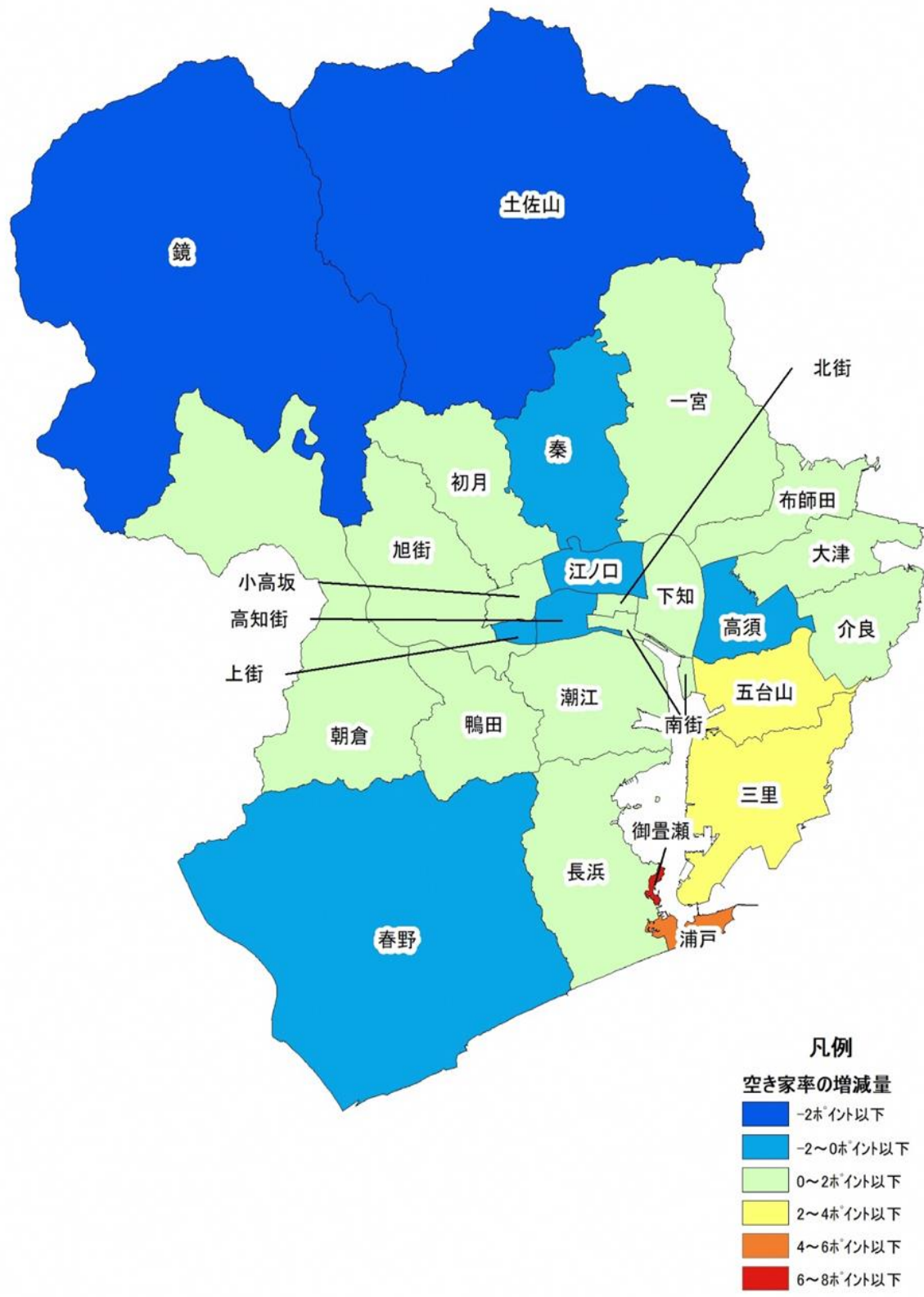


図 1-9 大街別の空き家率の増減量分布図

4 空き家の推移

平成 27 年度に行われた前回の空き家の実態調査での空き家 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 件で、5 年間で 38.1%が空き家でなくなっています。

一方、今回の調査で新たに空き家となった建物は、3,052 件あり、空き家件数は 13.9 ポイント増加しています。

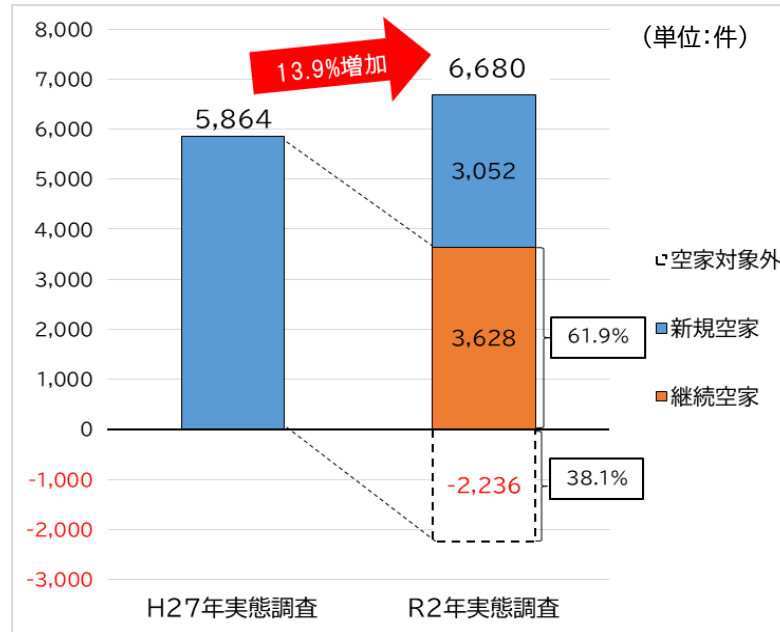
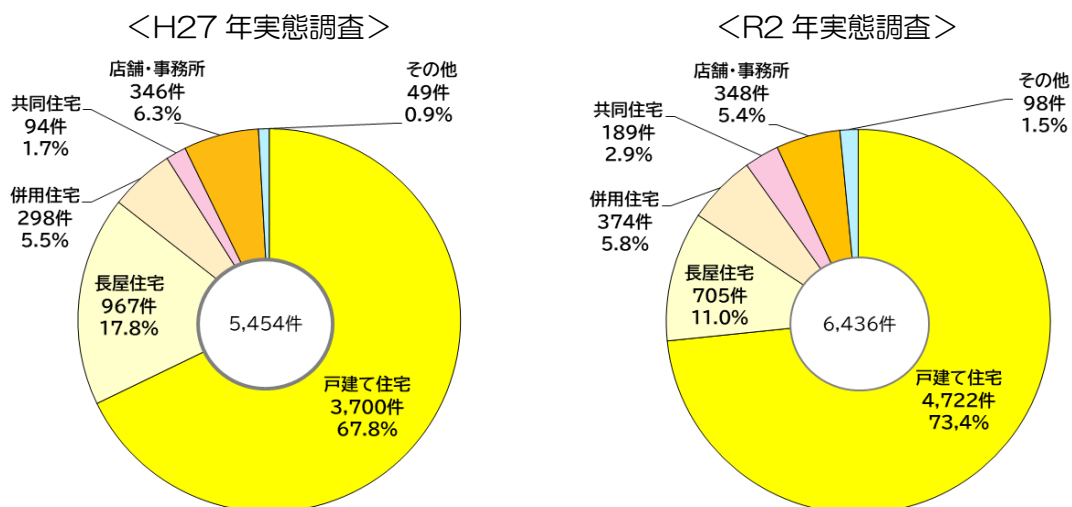


図 1-10 空き家数の推移

5 空き家の種類

令和 2 年度に空き家として把握した 6,680 件のうち、塀、立木や雑草の繁茂、私有地等で立ち入りができず詳細が判定不可能なものや建物用途不明のもの 244 件を除いた 6,436 件の空き家の用途別の分類は次のとおりです。戸建て住宅が 7 割程を占めており、平成 27 年度調査から増加しています。また、長屋住宅、併用住宅、共同住宅を含めた「住宅等」は 9 割を超えています。



＜併用住宅とは＞

居住部分と店舗、事務所など業務に利用する建物空間（業務部分）が合わさって、一つの建物となっている住宅。

6 空き家の老朽状況

6,436 件の空き家を老朽状況に応じて分類したところ、倒壊等の危険性が高いD～Eランクが15.2%となっており、平成27年度から10.4ポイント減少しています。一方で、危険性の低いA～Bランクの空き家が半数以上に増加しています。

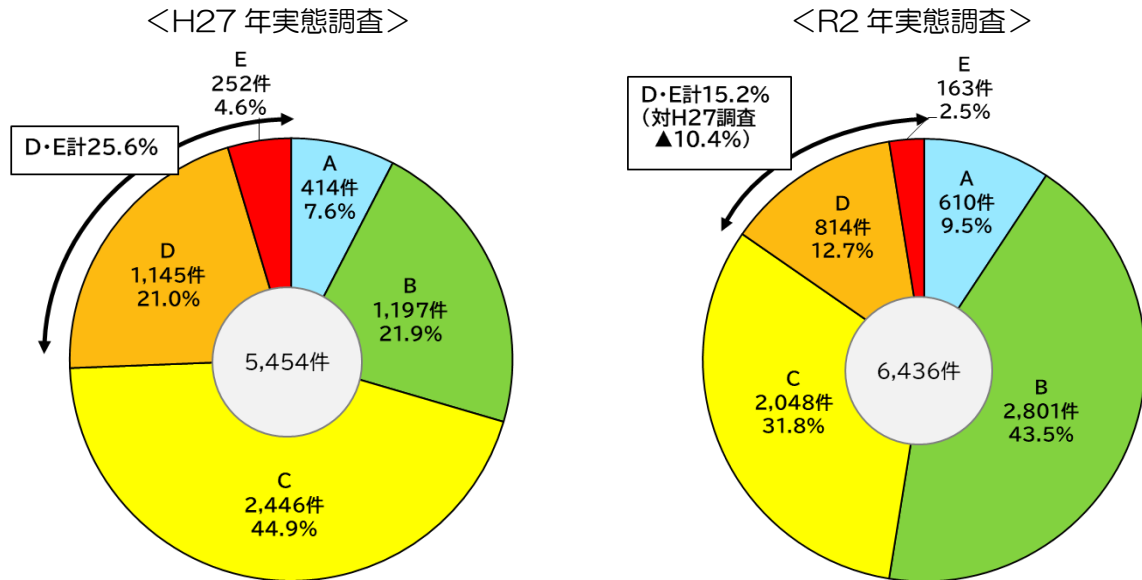


図 1-12 空き家の老朽度の構成

7 空き家の築年数

築年数及び老朽状況が判明した5,486件の空き家の築年数を見ると、築50年以上の割合が最も高く、48.4%となっています。また、築30年以上の建築物が90%を超えています。

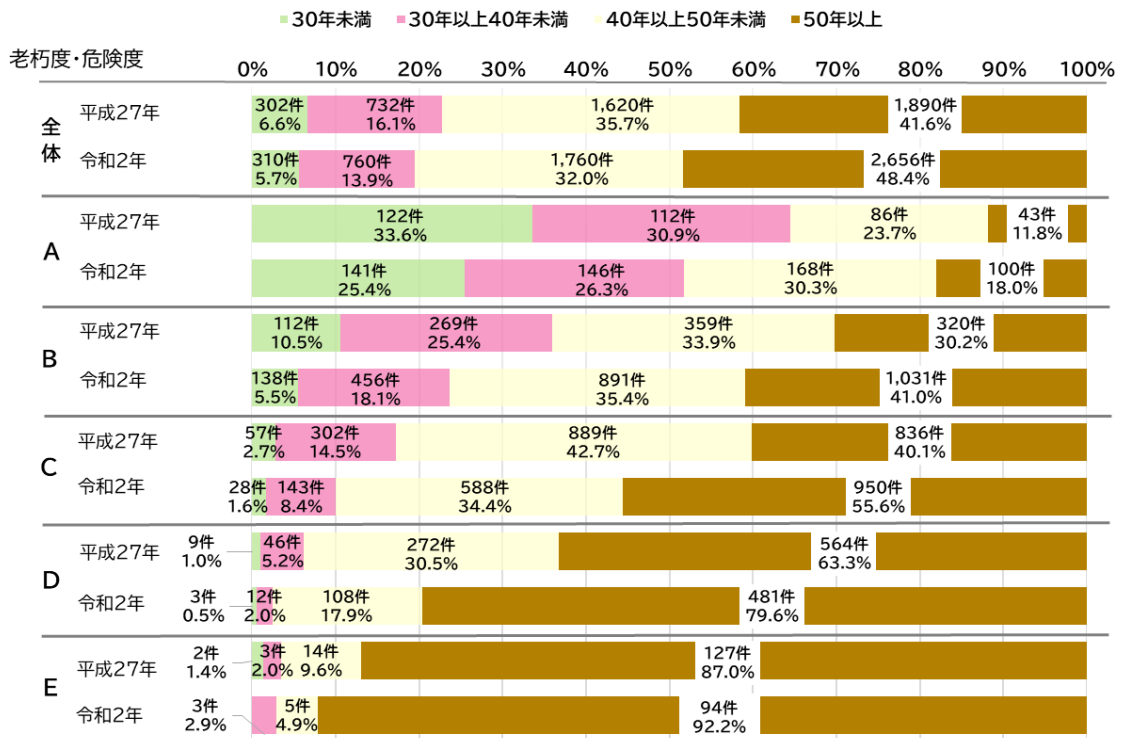


図 1-13 空き家の築年数

8 空き家の床面積

床面積が判明した 4,686 件の空き家の床面積を見ると、100 m²以上の割合が最も高く、ランク別では、危険度の低いものほど床面積が大きい傾向があります。

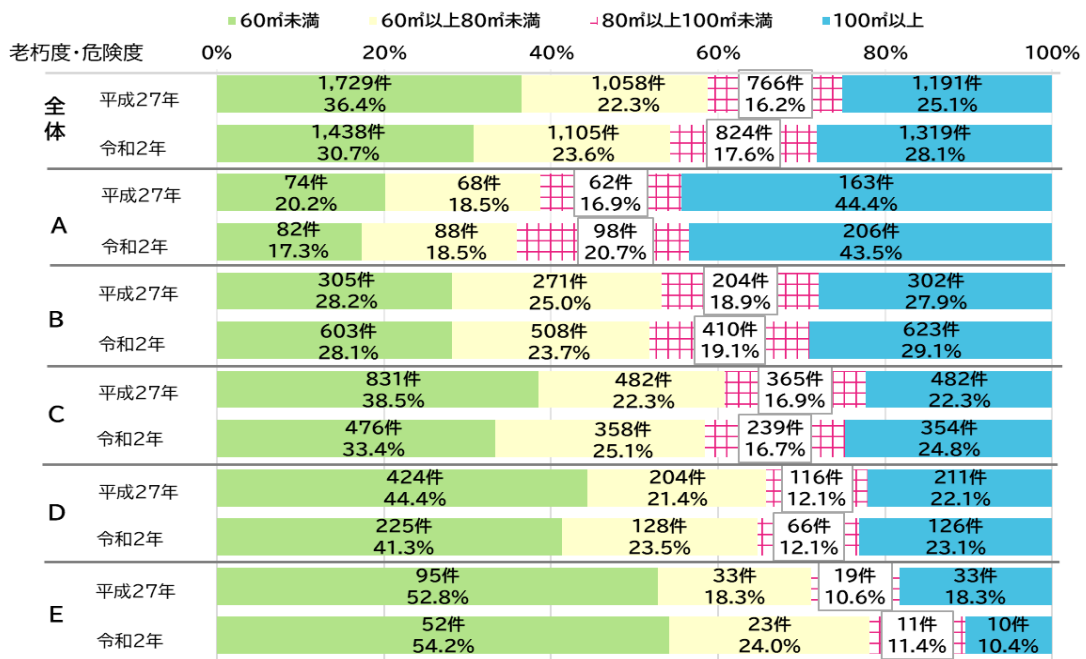


図 1-14 空き家の老朽度別の床面積の構成

9 空き家の耐震化の状況

建築年及び老朽状況が判明した 5,486 件のうち、昭和 56 年以前に建築された建築物（旧耐震基準建築物）と以降の建築物（新耐震基準建築物）についてみると、80%以上が旧耐震基準の建築物となっており、危険度の低いものほど新耐震基準建築物が多い傾向です。

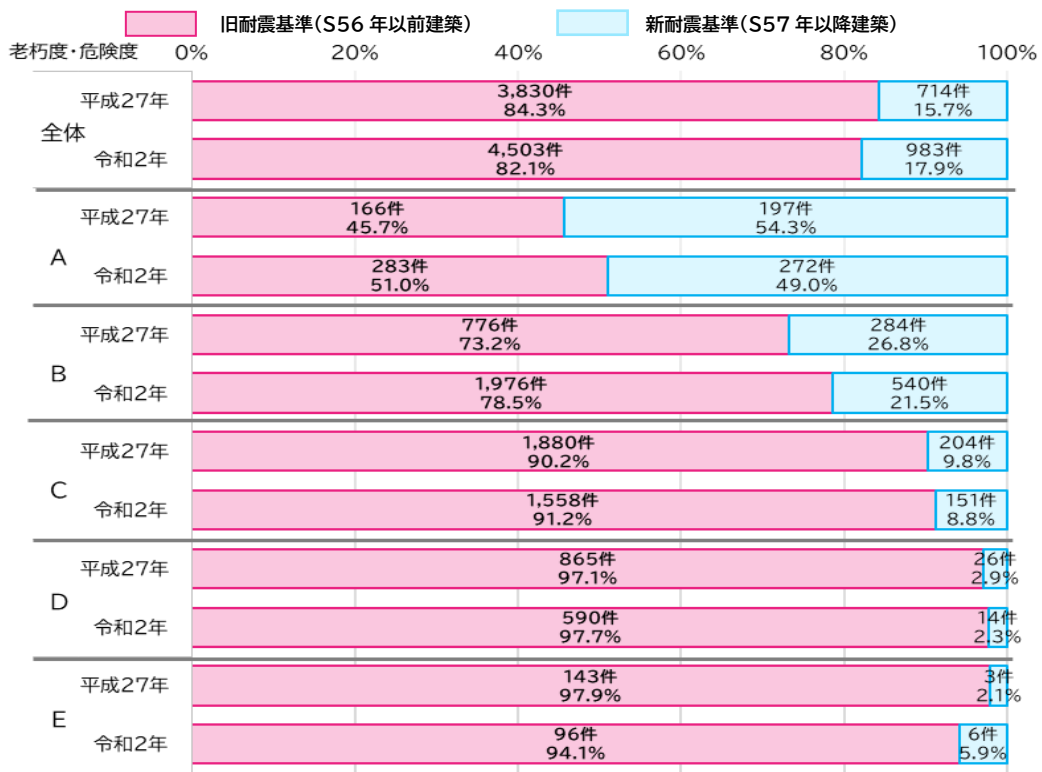


図 1-15 空き家の老朽度別の新旧耐震基準の構成

＜空き家の利活用の取組＞

- ・中山間地域空き家情報バンク
- ・地域活動等の拠点整備の検討
- ・利活用可能な空き家データベース整備
- ・空き家の活用に関する制度の周知
- ・住宅セーフティネット制度への活用
- ・市街化調整区域において「住宅」から「賃貸住宅」への用途変更を可能とする基準の策定

鏡・土佐山地域で空き家情報バンク制度を実施しておりますが、5年間で9件の成約がありました。

また、地域活動等の拠点として、地域子育て支援センターや地域住民のコミュニティ施設について空き家が利活用できないか検討を行いましたが、現在の施設数で足りていることから、本市の施策への空き家の利活用には至っていません。

空き家の住宅セーフティネット制度への活用では、現在 1,371 戸（R3.12 月時点）が登録されています。

空き家の利活用の制度周知としては、マイホーム借上げ制度についてホームページやパンフレットで周知をしていますが、登録件数は1件にとどまっており、入居の申込数は0件です。

第5節 空き家対策における課題

高知市の人口の状況、住宅・土地統計調査、空き家の実態調査、これまでの取組から見えてきた課題は、次のとおりです。

1 所有者への空き家の適切な管理の啓発

空き家は、所有者によって適切に管理されていれば、問題になることはありませんが、管理不全な空き家の所有者は、空き家所有者としての責任感が希薄であるケースも多くあります。空き家の適切な管理のため、空き家の管理の責任や空き家問題に対する啓発が必要です。

2 空き家を未然に防ぐための取組

高知市の空き家数は、世帯数の減少、単身の高齢者世帯の増加の影響により、今後も増加していくことが予想されるため、従来の空き家対策の取組に加え、空き家の発生を未然に防ぐ取組を充実させる必要があります。

3 管理不全な空き家の改善

管理不全な空き家の中には、相続人が多数いたり、所有者が遠方に住んでいるなど、問題の改善に時間がかかるものも多くありますが、所有者に強く働きかけ、改善していく必要があります。

4 相続登記の促進

空き家が発生する要因のひとつに相続がありますが、適切な相続手続きがされていないケース

が見受けられます。相続手続がなされない結果、相続人であることを認識されていない所有者もいるため、相続登記を適切に行う必要があります。

5 利活用可能な空き家の流通促進

老朽住宅の除却補助など、これまでの取組の結果、老朽度が高く、危険性のある空き家は減少する一方、比較的状态がよく、利活用が可能な空き家が増加しています。特に数の多い戸建て住宅の空き家については、中古住宅として市場への流通促進を図る必要があります。

6 空き家の利活用に係る制度の周知

マイホーム借上げ制度をはじめとする利活用の制度については、認知度が低いため、広く周知を図る必要があります。

7 セーフティネット住宅の普及促進

増加する空き家の利活用に係る取組として、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）について、現在、1,371戸が登録されていますが、そのうち入居可能な空き家は、18戸（R3.12月時点）であり、今後さらに普及促進を図る必要があります。また、改修に係る補助についても検討が必要です。

8 施策への空き家の活用

本市の施策への空き家の活用は、利活用した空き家が再び空き家となることがないように、地域の特性や市場ニーズを見極めたものとする必要があります。

第2章 基本方針

第1節 空き家対策の基本方針

空き家問題の本質は、空き家の存在そのものにあるものではありません。空き家が適切に管理されないことにより、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすこと、すなわち、管理不全に陥ることにあります。

本市の空き家は、人口減少や、世帯数がピークを向かえつつあるという社会的な状況から、今後も増加していくと予想されますが、空き家が増えても適切に管理されていれば、空き家問題は発生しないと考えられます。

空き家の利活用は、空き家を地域の資源と考え、有効活用するという視点で必要な施策になりますが、適切に管理されている空き家が利活用されると考えられますので、利活用のうえでも、空き家の適切な管理が重要となります。

以上のことから、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こととします。

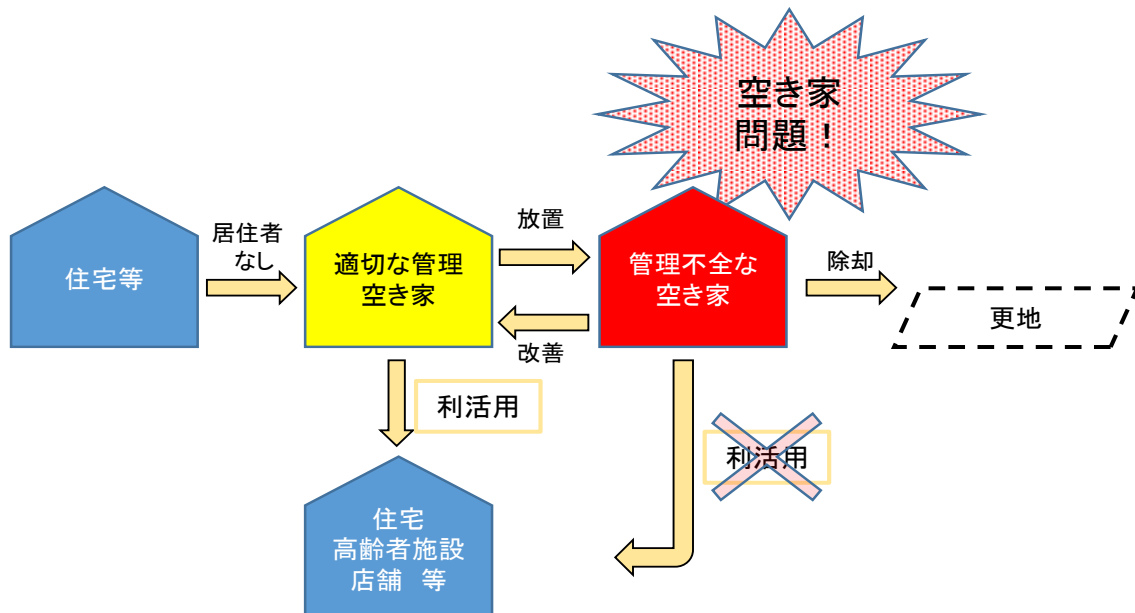


図2-1 空き家問題フロー図

また、空き家の発生そのものを予防することも、効果的な手段となりますので、第一期計画では取組が少なかった、「空き家を未然に防ぐ取組」も推進し、地域の良好な住環境を維持保全することを目指し、以下の3つの基本方針を定めます。

1 空き家の適切な管理の促進（重点課題）

法第3条でも規定されているとおり、空き家の管理の責務は所有者にあり、所有者が適切に管理していく必要があります。本市は、所有者により空き家の適切な管理が促進されるよう、必要な支援、啓発、情報提供を行うものとしします。

また、管理不全な空き家については、改善に向けて所有者に働きかけ、所有者自身による問題解決を目指します。

※法第3条（空家等の所有者等の責務）

空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の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。

2 空き家を未然に防ぐ取組の推進

居住中の住宅を適切に維持管理したり、耐震化により長く住み続けられるようにしていくなど、良質な住宅ストックの推進を図ることで、空き家の発生を抑制します。

また、住宅に居住中の段階から、将来空き家になった場合の対応や相続について決めておくことや、空き家の問題を把握しておくことが、空き家の発生予防に有効となりますので、そのための市民意識の向上に努めます。

3 空き家の利活用の促進

住宅の利活用が進まない原因のひとつに、住宅を貸すと返してもらうのが大変といった貸す側の不安感や、中古住宅の性能に対する借りる側の不安感があります。このような、貸す側、借りる側双方の不安感を解消するための取組を実施することで、利活用可能な空き家の流通を促進します。

移住定住や地域活性化、住宅確保要配慮者用住宅をはじめとする本市の施策への空き家の利活用は、地域の特性やニーズを踏まえるとともに、公の空き施設の利活用を含めて、総合的に検討するものとしします。

空き家バンクについては、本市では、民間事業者による空き家の流通が一定行われており、中山間地域以外で取り組む必要性は低いと考えていますが、上記の施策での空き家バンクの設置の必要性が生じた場合は、実施を検討します。

また、上記の取組においては、空き家の改修等に対する国の「空き家対策総合支援事業」や県の「高知県空き家活用促進事業」等の補助制度を活用し、実施を検討していきます。

第2節 計画の目標

重点課題である、「空き家の適切な管理の促進」の成果指標として、次のとおり目標を設定します。

1 管理不全な空き家の改善率

過去の実績から、相談物件の改善率は平成28年度まで18.6%でしたが、空家等対策計画を策定した平成29年度以降上昇しており、令和2年度は39.7%となっています。今後も市民からの情報提供によって、新たに判明した管理不全な空き家の所有者に対する情報提供・助言・指導を継続的に行うと共に、改善に向けた適切な支援により、相談物件の60%を改善することを目指します。

＜本計画における改善とは＞

空き家の除却だけでなく、問題となっている部分（草木の伐採など）について、一時的でも問題が解決された状態になれば改善とする。

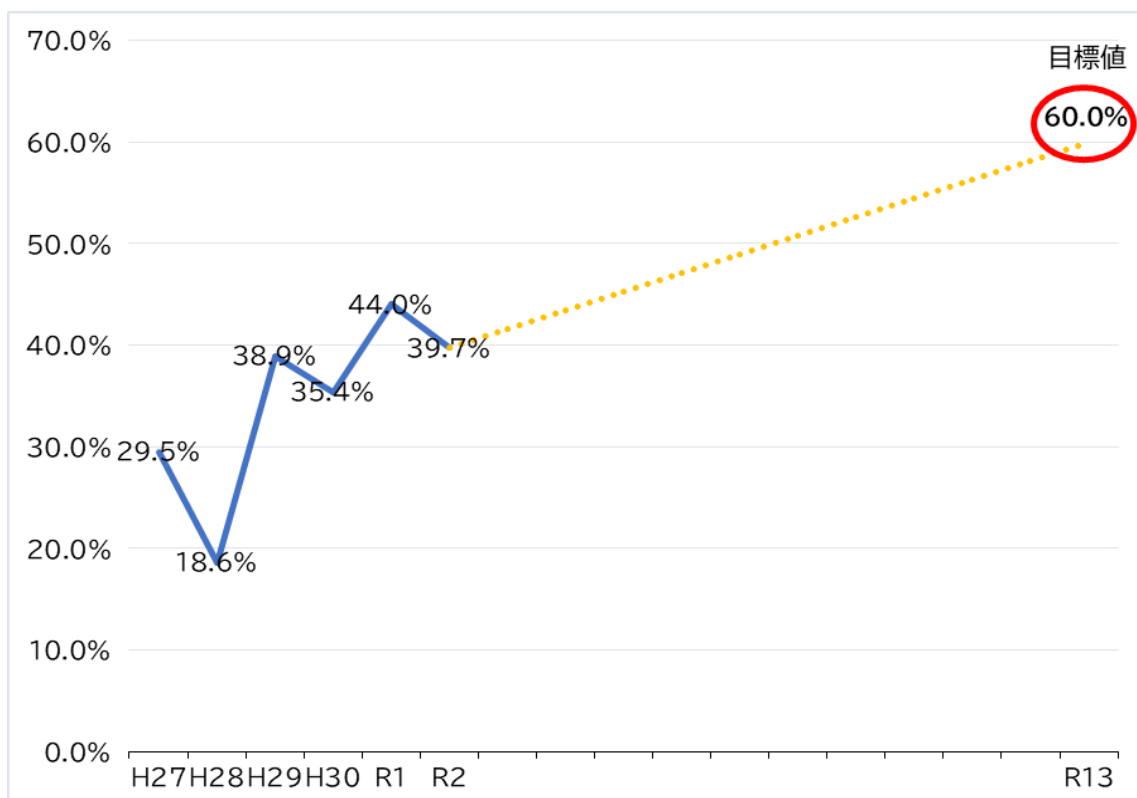


図 2 - 2 管理不全空き家の改善率

2 危険性の高い空き家の除却件数

令和2年度に実施した、空き家実態追跡調査の危険度ランク別空き家件数の結果から、高知市全体の空き家件数 6,436 件のうち、倒壊等の危険性が高い空き家(D 及び E ランク)が 977 件です。こうした空き家は、重大な事故につながるおそれがあるため、所有者に対する指導や支援により、今後 10 年間で 1,000 件の危険性の高い空き家の除却を目指します。

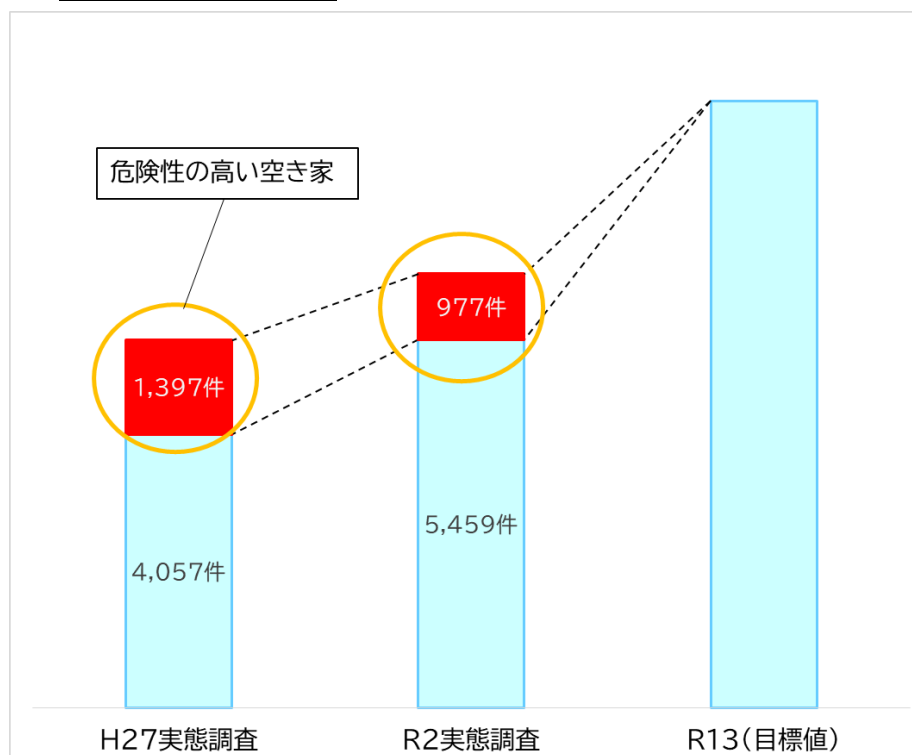


図 2 - 3 危険性の高い空き家の除却イメージ

3 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を案内する「おくやみ窓口」と連携し、相続登記の必要性や空き家に対する支援制度などを周知します。

おくやみのしおり

令和3年度版

この度は心からおくやみ申し上げます。

このしおりでは、高知市民の方がお亡くなりになった後に必要となる諸手続についてご紹介しております。お手続きに行かれる窓口や、必要書類の確認等にご利用ください。

また、市役所での手続きがご不明な方に、必要な窓口をご案内する専用窓口「おくやみ窓口」を設置しておりますので、ご利用ください。

**高知市中央窓口センター
おくやみ窓口**

高知市役所本庁舎 1 階 中央窓口センター 104 番窓口
ご案内時間：午前 9 時～午後 5 時（土、日、祝日、年末年始を除く）

事前予約 ※ お待たせしない事前予約をおすすめします。

前日までのご予約（コールセンター） （8：30～17：00 土日祝除く） 088-822-8111	お問い合わせ・当日のご予約 （8：30～17：00 土日祝除く） 088-821-9002
--	--

※ おくやみ窓口での説明に 45 分程度かかる見込みです。その後担当で手続きをしていただくことがありますので、お時間に余裕を持ってお越しください。

高知市

空き家の適切な管理をお願いします

空き家の所有者・管理者の皆さまへ 適切な管理がされていない空き家は、周辺の生活環境へさまざまな影響を及ぼします。空き家の適切な管理は、所有者や管理者の責任です。



特定空き家等が改善の助言や指導に従わず、特色を受けた場合、税制優遇措置が受けられずに**固定資産税が大枠に上がる可能性**があります。さらに動向を受けても改善されない場合、命令を受ける可能性があり、命令に従わなかった場合、**50万円以下の罰金**が科せられます。

お得な制度紹介 空き家を相続した場合の課税所得の特別控除
一定期間内に1億円以下で譲渡した場合に特別控除が受けられます（その他要件あり）



空き家に関する相談窓口

空き家を生かす・貸す	(社) 高知県宅地建物取引業協会	TEL 088-823-2001
空き家の相続・財産管理	高知県法律士会	TEL 088-825-3131
土地の権利確定	土地家屋調査士会	TEL 088-825-3132
空き家の利活用・改善・解体	(社) 高知県建築士会 (居住支援研究会)	TEL 088-822-0255
	(一社) 高知県建築士会 事務所協会	TEL 088-825-1231
空き家の廃除申請	(一社) 高知県ベストコストローカル協会 瀬大連内	TEL 088-848-2391
空き家に関する相談全般	高知県居住支援協議会(空き家対策本部)事務局	TEL 088-822-9303
	高知県中心建築士会	
マイホーム層上げ制度(50歳以上)	(一社) 高知市・高知市国土連携機構(LTI)	TEL 03-5211-0757
図の取扱い・剪定・空き家管理サービス	(社) 高知市シニアヘルスセンター	TEL 088-882-3839

◆不安なことは専門家に相談してみましょう◆◆◆
高知市建築指導課 TEL 088-823-9470

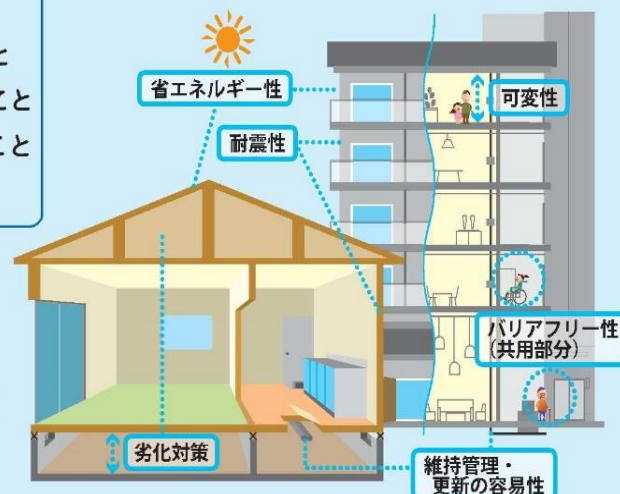
4 長期優良住宅の普及

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ります。このための取組として、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」の普及に取り組みます。

【長期優良住宅の主な「認定基準」】

- A. 長期に使用するための構造及び設備を有していること
- B. 居住環境等への配慮を行っていること
- C. 一定面積以上の住戸面積を有していること
- D. 維持保全の期間、方法を定めていること

➡ 詳しくは、③④ページ



「長期優良住宅」の認定を受けるためには、A～Dの全ての措置を講じ、必要書類を添えて所管行政庁に申請することが必要です。認定後、工事が完了すると維持保全計画に基づき点検などが求められます。

➡ 詳しくは、⑤⑥ページ

(資料：国土交通省)

5 住宅の耐震化の推進

本市では、木造住宅の耐震診断の実施や、耐震改修設計費や工事費の助成をすることで、住宅の耐震化に取り組んでいます。

住宅の耐震化の推進により、地震に強い安全なまちづくりを進めるとともに、既存の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します。

<耐震化事業の概要>

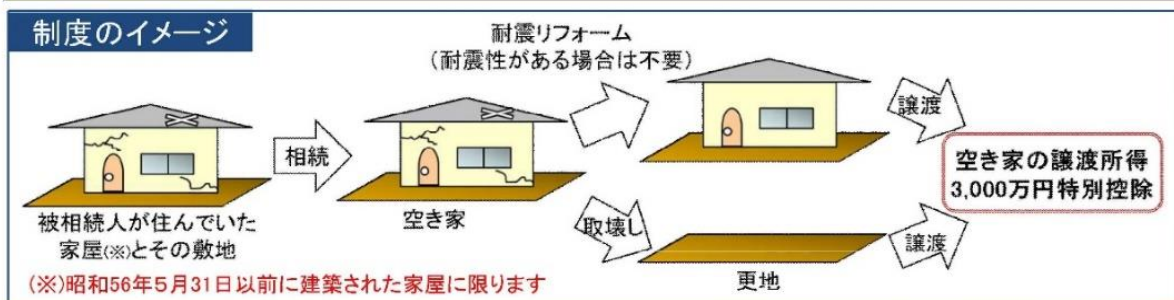
事業名	概要	対象建築物	補助金額
木造住宅耐震診断士派遣事業	耐震診断士を派遣し、耐震診断を実施	昭和56年5月以前に建てられた木造住宅	個人負担無し
耐震改修計画作成費補助事業	補強計画作成費への補助	耐震診断の結果、総合評点が1.0未満となった住宅を1.0以上に	上限20.5万円
耐震改修費補助事業	耐震補強工事費への補助	耐震診断の結果、総合評点が1.0未満となった住宅を1.0以上に	上限110万円(工事費の8割に法人以外は10万円加算)

6 空き家の譲渡所得の特別控除の周知

空き家を相続した人が、相続後、一定期間の間に空き家又は取り壊し後の土地を譲渡した場合、課税所得から特別控除が受けられます。この制度を周知することで、空き家のまま放置されることを未然に防ぎます。

空き家の発生を抑制するための特例措置 (空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

空き家となった被相続人のお住まいを相続した相続人が、耐震リフォーム又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除します。



(資料：国土交通省)

第2節 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、空き家を放置することのリスクや、空き家の維持管理のポイント、実際に解決した事例の紹介など、必要な情報提供を行い、空き家に対する意識の啓発に取り組みます。

<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

〔固定資産税の減免措置（住宅用地特例）〕

	住宅用地面積	固定資産税（評価額）
小規模住宅用地	200㎡以下	1/6
一般住宅用地	200㎡超	1/3

維持管理のポイント



換気	湿気によるカビの発生を防ぐため、空気の入替えを行いましょう。
通水・封水	排水口からの悪臭や害虫の進入を防ぐため、台所・浴室・トイレなどに水を流しましょう。
清掃	屋外・屋内の簡単な清掃を行いましょう。
郵便物	たまった郵便物の整理を行いましょう。
屋内の確認	雨漏りや設備の水漏れがないか確認しましょう。
建物外部	屋根・外壁・基礎・窓・雨とい・バルコニー・門・塀などにひび割れや破損がないか確認しましょう。
家のまわり	蜂の巣、しろあり、庭にゴミが落ちていないか、雑草や樹木が生い茂り周囲に迷惑をかけていないか確認しましょう。

2 空き家の相談対応

空き家に関する相談受付窓口を住宅政策課に置き、動物の住み着き、草木の生い茂り、害虫の発生など、適切な管理が行われていない空き家の引き起こす問題について、相談内容に応じて、関係部署により対応します。

3 専門家による相談窓口の案内

空き家の売買、改修、相続、維持管理等の専門的な相談については、専門家による協会・団体の相談窓口を案内します。

相談内容	協会・団体
空き家を売る・貸す	(公社)高知県宅地建物取引業協会
空き家の相続・財産管理	高知県司法書士会
空き家に関する法律相談全般	高知弁護士会
土地の境界に関する問題・土地建物登記	高知県土地家屋調査士会
空き家の利活用・改修・解体	(公社)高知県建築士会(居住支援研究会) (一社)高知県建築士事務所協会
空き家の害虫駆除	(一社)高知県ペストコントロール協会 ((株)大進内)
空き家に関する相談全般	高知県居住支援協議会(空き家対策部会)事務局 高知県中小建築業協会 高知県空き家再生・活用促進専門家グループ
マイホーム借上げ制度(50歳以上)	(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)
庭の草取り・剪定・空き家管理サービス・ハチの駆除	(公社)高知市シルバー人材センター
成年後見人制度の利用	高知市成年後見サポートセンター

4 老朽化した空き家の除却の支援

避難路や住宅が立ち並ぶ地域に存在し、老朽化等により危険な状態となっている空き家について、除却費用を助成します。

<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て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点が100点以上	上限164.5万円(工事費の8割又は2.2万円×面積(㎡)×8割のいずれか低い額)



除却前



除却後

5 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れば管理の負担が軽減されます。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、普及に努めます。

空き家の見守りいたします。

空き家の様子がご心配ではありませんか？
高知市シルバー人材センターが見守りに伺い、
お家の様子をお知らせいたします

基本プラン ● 2,500 円 / 回

① 現地での確認をします。

② 草、樹木の生え具合を認現地での確認をします。

③ 郵便物の確認をします。

※ 報告書をお送りします。(チェックリストにより確認し、作成します。写真も添付します。)

オプションプラン (別途お見積もりいたします。)

- 庭木の剪定、伐採と除草
- 清掃作業
- ハチの巣駆除

公益社団法人 高知市シルバー人材センター
TEL: 088-882-3839
〒780-0802 高知市丸の内1番1-14 高知市助産者交流館1F FAX: 089-882-3887 メール: kochi-sjc@sjc.ne.jp
● 業務時間 ● 平日 / 午前 8:30 から午後 5:15 まで (土、日曜日、祝日はお受けできません)

空き家の見守りいたします。

庭木はご近所や道路にはみ出していませんか。

外観のチェックをします。

現地で目視して報告します。

草は伸びていませんか。

郵便物はあふれていませんか。

オプションプラン
(別途見積もりの上作業いたします。
見積もりは無料です。)

- 庭木剪定・除草
- 清掃作業
- 蜂の巣駆除など

公益社団法人 高知市シルバー人材センター
色々な仕事も承っています。センターのホームページもご覧下さい。http://www.sjc.ne.jp/kochi-sc/

(資料：公益社団法人 高知市シルバー人材センター)

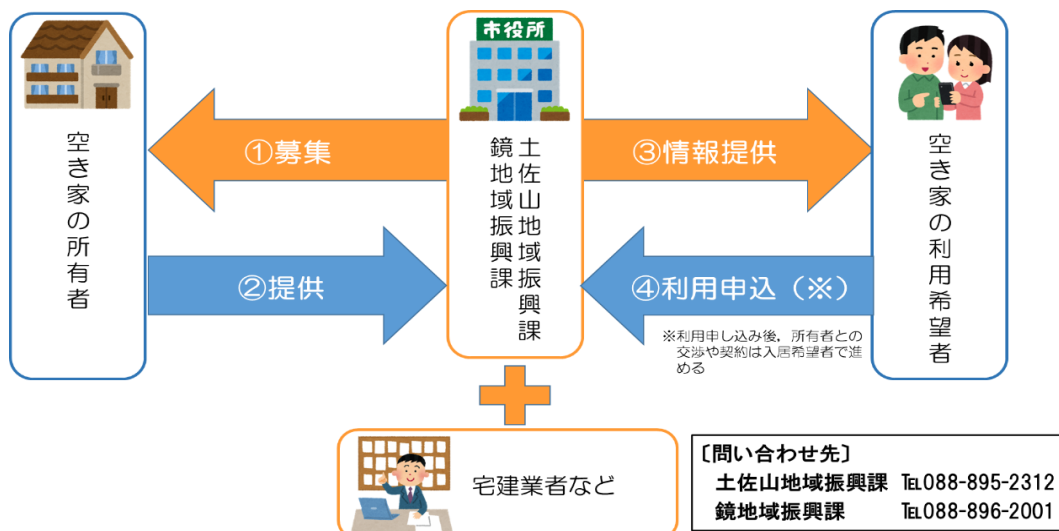
6 浄化槽の適切な管理の指導啓発

空き家の浄化槽の放置や破損による汚物の流出、悪臭等のトラブルを防止するため、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ための指導啓発に取り組みます。

第3節 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します。また、遊休スペースとなっている土佐山庁舎の3階事務室を民間事業者に貸し出すことで、新規創業促進し、雇用の場の創出、移住の促進、交流人口の拡大につなげます。





土佐山庁舎外観



土佐山庁舎3階事務室

2 市街化調整区域の空き家の活用

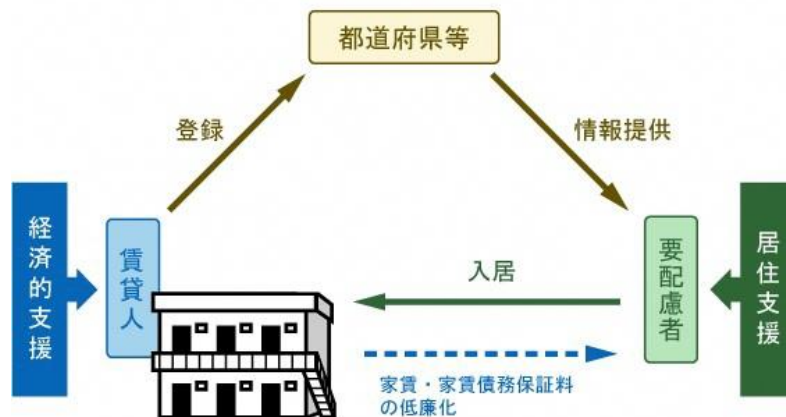
市街化調整区域（計画的な市街化を図るため、市街化の抑制を指定された区域）で空き家となった住宅について、「賃貸住宅」への用途変更を可能にすることで、既存コミュニティの維持を図ります。

※必要となる要件

- 1 合法的に建築された住宅であること。
- 2 申請場所は、概ね50戸以上の建築物が連たんしている地域、若しくは大規模指定集落であること。
- 3 建築物が適法に使用された後、建築主の死亡等、真にやむを得ない事情であること。
- 4 変更後の用途は、賃貸住宅とする。（長屋及び共同住宅は認めない。）
- 5 許可を受けようとする者は、適法に住宅を使用した者又はその相続人のいずれかとする。

3 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ます。また、改修費の補助についても検討していきます。



要配慮者の入居を
拒まない住宅（登録住宅）

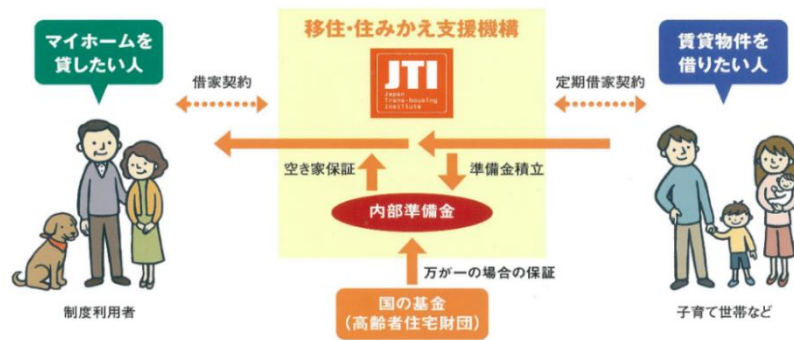
（資料：国土交通省）

4 マイホーム借上げ制度の周知

年齢や家族構成の変化により、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、子育て世帯などに賃貸することで、空き家とせずに活用することができるよう「マイホーム借上げ制度」の周知を図ります。

🏠「マイホーム借上げ制度」のしくみ

皆さまの家が社会の財産として活用されます



制度利用者（オーナー）のメリット

- 空室時も安定した賃料収入が見込めます
- 万一に備え、国の基金があるから安心
- 入居者との契約終了時にマイホームに戻ることも可能
- JTIに登録されたハウジングライフ（住生活）プランナーが、しっかりサポート

子育て世帯など家を借りる人のメリット

- 広くて良質な住宅を借りられます
- 敷金や礼金が必要ありません（契約時の仲介手数料などは必要となります）
- 壁紙など一定の改修が可能です（オーナーの了承が必要となります）
- 入居を継続したい場合は優先して再契約することができます

（資料：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構）

5 市営住宅の空き室の活用

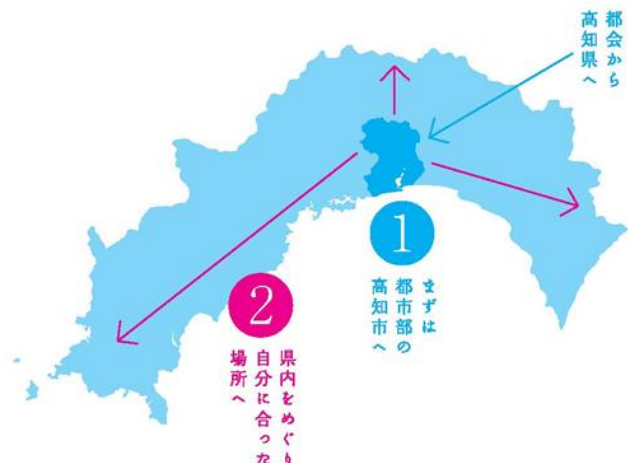
火災等被災者の一時利用等に係る目的外使用や、地域活性化等を目的とした住宅への転用による空き室の有効活用について検討します。

6 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、二段階移住を推進します。

＜二段階移住とは＞

移住の1つの方法として、高知県内に移住するにあたり、まずは比較的都市部である高知市に移住・滞在（1ステップ目）していただき、そこを拠点に高知県内を巡りながら自分に合った場所を見つけ、最終的に安心して移住（2ステップ目）していただくもの。





こうちらいふ体験滞在拠点「いっく」（外観と内観）

7 空き家情報の不動産団体等への提供

空き家の利活用を図るうえで、外部不動産団体等との連携が必要であることから、利活用を希望する空き家の所有者情報を不動産団体等に提供する仕組みづくりを検討します。

8 長浜・御畳瀬・浦戸地域における地域活動拠点の整備

南海トラフ地震の影響による、長浜・御畳瀬・浦戸地域の人口減少対策の一環として、住民同士の交流を深め、地域の賑わいと活力を創出するために、地域内の空き家などの資源を活用するなど、地域活動拠点の整備に取り組みます。

また、平成24年3月に閉校した旧御畳瀬小学校を、長浜・御畳瀬・浦戸地域の活性化に向けた拠点として利活用することで、地域の賑わいを創出します。



地域おこし学校「こうちみませ楽舎」 授業風景

9 空き家の流通の促進

中古住宅の購入に対する不安感を解消するため、住宅の劣化状況や欠陥の有無などを、住宅に精通した既存住宅状況調査技術者が、専門的な見地から客観的に判断する、建物状況調査（インスペクション）を推進し、空き家の流通促進に取り組みます。

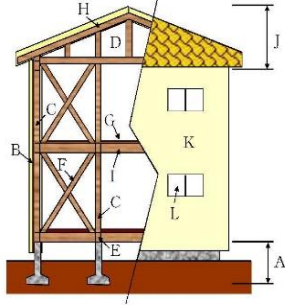
また、住宅ローン減税や住まい給付金の対象要件となっている、既存住宅売買瑕疵保険についても周知し、中古住宅の市場への流通を図ります。

●建物状況調査とは？

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。

【木造戸建て住宅の場合】

2階建ての場合の骨組（小屋組、軸組、床組）等の構成



【構造耐力上主要な部分】

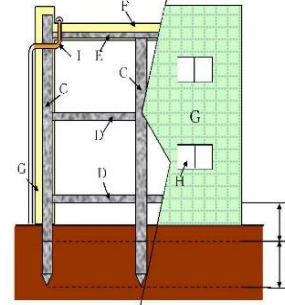
基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	J
外壁	K
開口部	L

【鉄筋コンクリート造共同住宅の場合】

2階建ての場合の骨組（壁、床版）等の構成



【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
基礎ぐい	B
壁	C
床版	D
屋根版	E

【雨水の浸入を防止する部分】

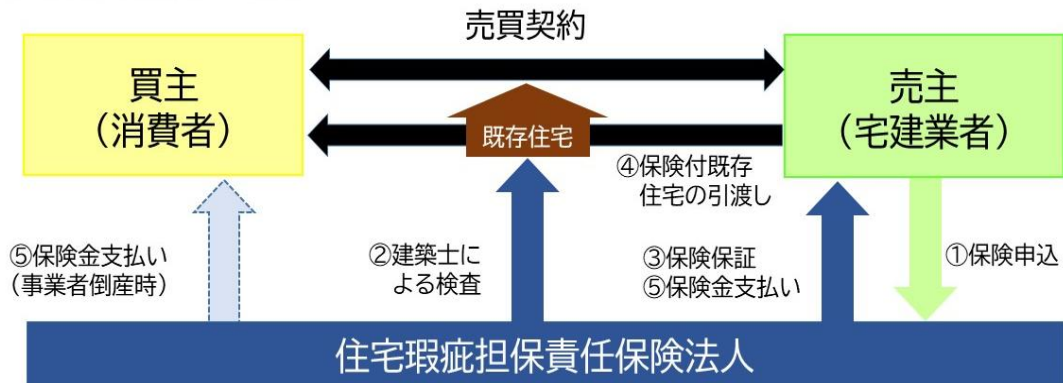
屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I

(資料：国土交通省)

<既存住宅売買瑕疵保険とは>

中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度。保険に加入するためには、住宅の基本的な性能について、専門の建築士による検査が必要のため、中古住宅の購入者にとって、安心が確保された住宅の取得が可能となる。また、後日売買された中古住宅に欠陥が見つかった場合も、保険金が支払われる。

【宅建業者販売の場合】



第4章 管理不全な空き家への対応

第1節 対応手順

法では、管理不全な空き家が「特定空家等」に該当する場合、特定空家等に対する措置をとるよう指導、勧告、命令等を行うことが可能となっています。本市の管理不全な空き家への対応は、以下の手順で行います。

＜特定空家等（法第2条第2項）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。

1 所有者への情報提供・助言

適切な管理が行われておらず、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている管理不全な空き家を把握した場合は、登記簿・住民票・固定資産税の課税データの活用や、周辺住民への聞き取りにより、空き家の所有者の調査を実施します。把握ができた空き家の所有者に対して、空き家の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います。

2 指導・勧告

情報提供・助言後、空き家の状態に改善が見られない場合は、対象の空き家が「特定空家等」に該当するかどうか判断し、除却、修繕等の措置が必要な場合は、所有者に対する指導を行います。

指導をした後も必要な措置をとらず、状態が改善されない場合は勧告を行います。勧告を受けた場合、住宅の固定資産税の減免措置が解除されます。

3 命令・行政代執行

勧告後、正当な理由がなく措置をとらないものについては、行政処分である命令、行政代執行の手に進みます。なお、不利益処分である命令以降の措置を行う場合は、状況に応じて高知市空家等対策協議会に意見を求めるものとします。

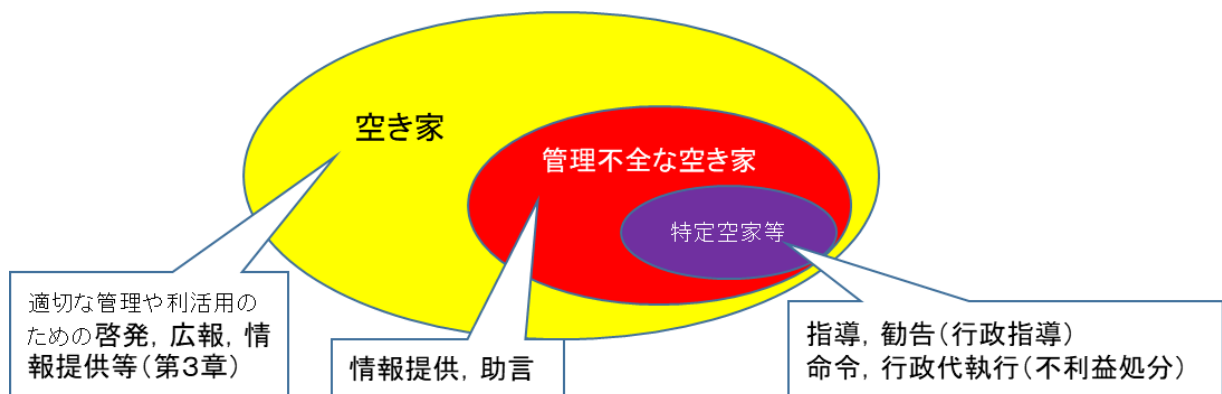


図4-1 対応イメージ

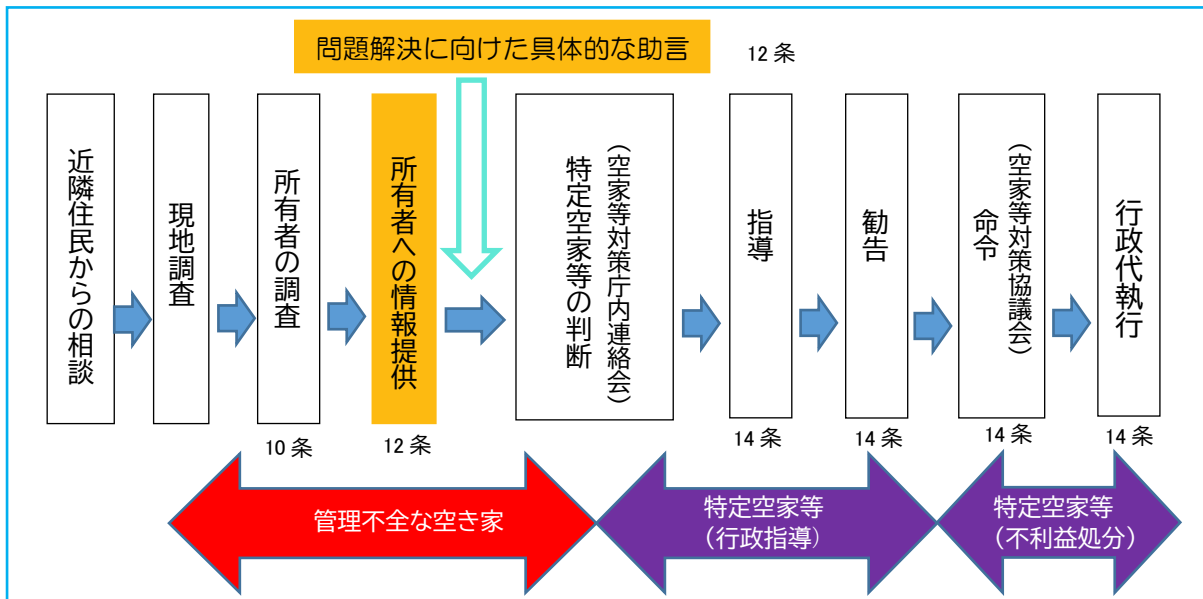


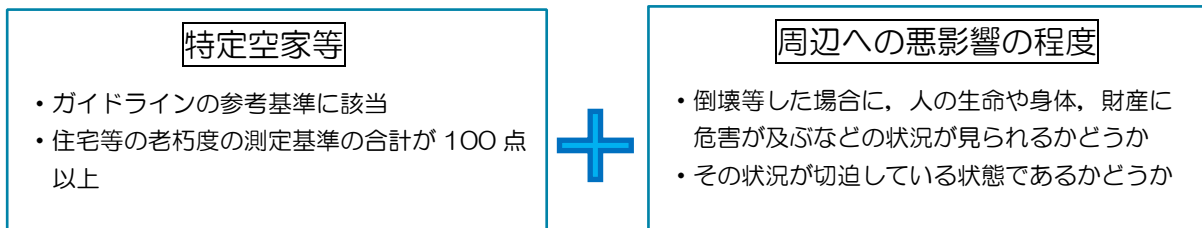
図 4-2 対応フロー図

第2節 特定空家等の判断及び必要な措置

管理不全な空き家が「特定空家等」に該当するかどうかは、国土交通省の「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）の参考となる基準により判断します。また、住宅等の老朽度の測定基準も活用し、合計が100点以上のものは、特定空家等の状態であると判断します。

特定空家等と判断した場合、措置を求めるかどうかは「周辺への悪影響の程度」を考慮して決定します。

特定空家等の判断および求める措置の内容については、必要に応じて空家等対策庁内連絡会（関係各課）で協議します。



第3節 対応方針

管理不全な空き家への対応として、管理不全の空き家を広く特定空家等と判断し、指導等により問題解決に導く方法もあります。しかし、本市は以下の理由から、空き家の所有者に対する指導の前に、情報提供を行うこととします。

- ・遠方に居住しており空き家の状態を把握していない、空き家を相続していることを把握していない所有者もいること
- ・突然、特定空家等として指導されることに反感を感じる所有者もいること
- ・特定空家等の状態でなくても、早期に対応した方が費用や手間がかからないこと

情報提供により、空き家を所有していることや、空き家が近隣に迷惑を与えている状況にあることを理解してもらうことで、所有者自らの問題解決を促します。

また、空き家の所有者には、健康面や経済的な理由で対応できないなど、様々な事情を抱えている場合や、管理不全の状態について解決の意思はあるものの解決方法が分からないような場合もあります。

本市においては、管理不全の空き家の問題解決に向けた一定のノウハウが蓄積されていますので、空き家の状態や現地状況を考慮した具体的な助言を行います。

例：隣接地所有者への売却・譲渡等のマッチング
解体及び修繕費等を把握するための参考見積の徴収

情報提供で問題解決に至らない場合は指導に進みますが、可能な限り、行政指導の段階での問題解決に努めます。

■ガイドライン：「特定空家等」の判断の参考となる基準の概要

【別紙1】 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

1 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

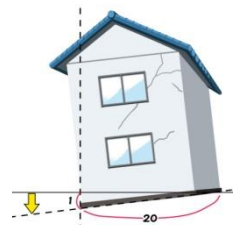
(1) 建築物の倒壊等

イ 建築物の著しい傾斜

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

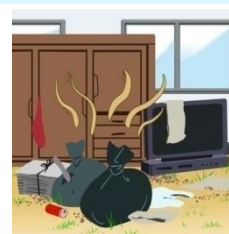
2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。



【別紙2】 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、日常生活に支障を及ぼしている状態にある。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、日常生活に支障を及ぼしている状態にある。



【別紙3】 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

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

(2) 周囲の景観と著しく不調和な状態である。

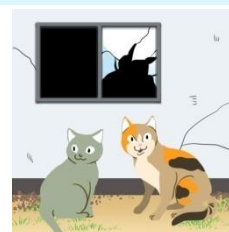


【別紙4】 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(1) 立木が原因で、通行を妨げる等の状態にある。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、日常生活に支障を及ぼしている状態にある。

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、不特定の者が容易に侵入できる等の状態にある。



■住宅等の老朽度の測定基準

1 鉄筋コンクリート造（別表第1）

評価区分	評価項目	評価内容	評点	最高評点
1 構造一般の程度	(1) 基礎	基礎が建物の地盤の状況に対応して適当な構造でないもの	30	55
	(2) 外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	
2 構造の劣化又は破壊の程度	(3) 基礎、柱、はり又は耐力壁	構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	15	100
		変形又は不同沈下があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	20	
		変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	40	
		変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険のあるもの	80	
	(4) 外壁	外壁の仕上げ材料に浮きがあり剥離のおそれのあるもの	15	
		外壁の仕上げ材料が剥離し危害を生ずるおそれのあるもの	25	
	(5) 屋根	構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は防水材料の劣化、屋上部分の破損等により雨漏りのあるもの	10	
		たわみ若しくは変形があるもの、さび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15	
3 防火上又は避難上の構造の程度	(6) 外壁、開口部等	外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が不備であるため防火上支障があるもの	15	30
		外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が著しく不備であるため防火上危険があるもの	30	

備考 一の評価項目につき該当する評価内容が複数ある場合は、当該評価項目についての評点は、該当する評価内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

2 コンクリートブロック造等（別表第2）

評価区分	評価項目	評価内容	評点	最高評点
1 構造一般の程度	(1) 基礎	耐力壁の基礎がコンクリートブロック造でないもの	10	55
		耐力壁の基礎が一体の鉄筋コンクリート造又はコンクリートブロック造でないもの	15	
		基礎が建物の地盤の状況に対応して適当な構造でないもの	30	
2 構造の劣化又は破壊の程度	(2) 外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	100
	(3) 基礎、柱、はり又は耐力壁	構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	15	
		変形又は不同沈下があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	20	
		変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	40	
		変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険のあるもの	80	
	(4) 外壁	外壁の仕上げ材料に浮きがあり剥離のおそれのあるもの	15	
		外壁の仕上げ材料が剥離し危害を生ずるおそれのあるもの	25	
(5) 屋根	構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は防水材料の劣化、屋上部分の破損等により雨漏りのあるもの	10		
	たわみ若しくは変形があるもの、さび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15		
3 防火上又は避難上の構造の程度	(6) 外壁、開口部等	外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が不備であるため防火上支障があるもの	15	30
		外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が著しく不備であるため防火上危険があるもの	30	

備考 一の評価項目につき該当する評価内容が複数ある場合は、当該評価項目についての評点は、該当する評価内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

2 評価項目(5)については、小屋組が木造の場合は、別表第3評価項目(5)の評点内容及び評点を適用するものとする

3 鉄筋コンクリート造及びコンクリートブロック造等以外（別表第3）

評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点	
1	構造一般の程度	(1) 基礎	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45
			構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
	(2) 外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
2	構造の腐朽又は破壊の程度	(3) 基礎, 土台, 柱又ははり	柱が傾斜しているもの, 土台又は柱が腐朽し, 又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100
			基礎に不同沈下のあるもの, 柱の傾斜が著しいもの, はりが腐朽し, 又は破損しているもの, 土台又は柱の数箇所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			基礎, 土台, 柱又ははりの腐朽, 破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
	(4) 外壁	外壁の仕上げ材料の剥落, 腐朽又は破損により, 下地の露出しているもの	15		
		外壁の仕上げ材料の剥落, 腐朽又は破損により, 著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
	(5) 屋根	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり, 雨漏りのあるもの	15		
		屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの, 軒の裏板, 垂木等が腐朽したものの又は軒の垂れ下がったもの	25		
		屋根が著しく変形したもの	50		
3	防火上又は避難上の構造の程度	(6) 外壁	延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30
			延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
	(7) 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		
4	排水設備	(8) 雨水	雨樋がないもの	10	10

備考 一の評定項目につき該当する評定内容が複数ある場合は、当該評定項目についての評点は、該当する評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

第4節 所有者不明の空き家への対応

空き家の所有者の調査を尽くしても所有者が不明な場合や、相続人が全員死亡していたり、全員相続放棄をしている場合は、空き家が管理不全のまま放置される可能性が高くなります。

このような空き家について、土地の売却により費用の回収が見込める場合は、不在者財産管理人制度や相続財産管理人制度の活用を図ります。

また、費用の回収は見込めなくても、特定空家等として対応が必要な場合は、法第14条第10項に基づく略式代執行を行います。

※不在者財産管理人制度

従来の住所等を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合に、裁判所により選任された不在者財産管理人が土地等の財産の管理や保存を行う制度

※相続財産管理人制度

死亡した者に相続人のあることが明らかでない場合に、裁判所により選任された相続財産管理人が土地等の相続財産の管理や処分を行い、最終的に残余財産があれば国庫に帰属させる手続きを行う制度

第5節 緊急性の高い空き家への対応

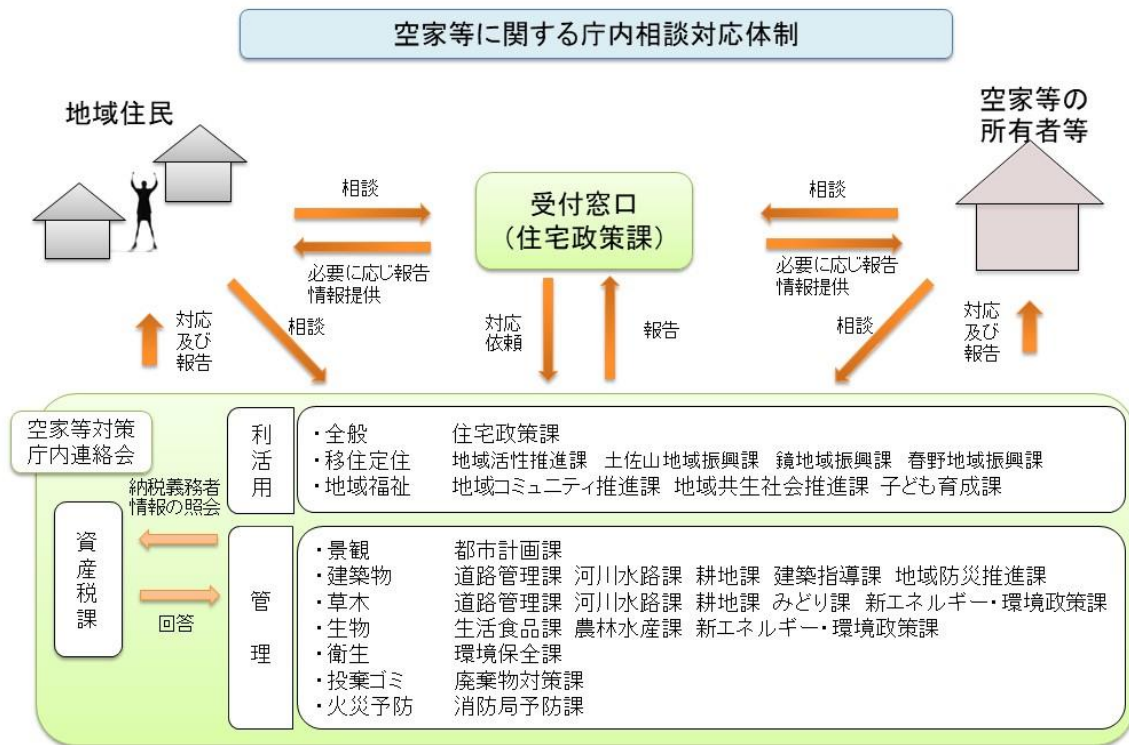
倒壊等の危険性があり、応急措置を実施する必要がある緊急性の非常に高い空き家については、災害対策基本法による応急措置のほか、建築基準法、消防法、道路法などの法令による解決についても検討し、関係部署と連携して対応します。

第5章 空き家対策の相談・実施体制

第1節 受付窓口・組織体制

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します。また、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を組織します。

なお、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ります。



第2節 高知市空家等対策協議会

法第7条第1項に規定する空家等対策協議会として、「高知市空家等対策協議会」を設置し、次の協議を行います。

- 空家等対策計画の策定及び変更に関すること。
- 空家等対策計画の実施状況に関すること。
- その他空家等の適切な管理に関すること。



第3節 外部の関係団体との連携

＜高知県居住支援協議会＞

行政組織（県及び市町村）、各種業界団体、個人(学識経験者)により構成されている「高知県居住支援協議会」と連携し、居住支援活動を充実します。

また、協議会内の不動産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、空き家対策の取組の先進事例の収集、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。

＜高知県司法書士会＞

建物が未登記の場合や、相続人が多数いる場合など、所有者の特定が困難な空き家について、市と協定を締結している高知県司法書士会と連携して所有者調査を実施します。

＜（公社）高知市シルバー人材センター＞

所有者が遠方の場合や、健康上の理由により、空き家の管理が難しい場合について、シルバー人材センターを紹介し、空き家の適切な管理を支援します。

＜全国空き家対策推進協議会＞

全国空き家対策推進協議会において、専門部会への参加や会員同士の掲示板を活用し、空き家の発生抑制や空き家化後の放置・管理放棄の防止、空き家の利活用に係る、先進的取組事例などの情報収集及び研究を行います。



資料編

○ 空家等対策の推進に関する特別措置法

(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。

(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、周辺の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。

(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1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っ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，その保有に当たっ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ために利用する目的で都が保有する情報であって，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てその勧告に係る措置をとらなかった場合において、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。
〔平成27年2月政令50号により、本文に係る部分は、平成27年2月26日から、ただし書に係る部分は、平成27年5月26日から施行〕

（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。

○ 高知市空家等対策協議会条例

(平成 28 年 4 月 1 日条例第 60 号)
改正 平成 29 年 4 月 1 日条例第 39 号

(設置)

第 1 条 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 7 条第 1 項の規定に基づき、高知市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第 2 条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。
(1) 高知市空家等対策計画の策定及び変更に関すること。
(2) 高知市空家等対策計画の実施に関すること。
(3) その他空家等の適切な管理に関すること。

(組織)

第 3 条 協議会は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する委員に、市長を合わせた委員 12 人以内で組織する。
(1) 市議会議員
(2) 地域住民
(3) 学識経験者
(4) その他市長が特に必要と認める者

(委員の任期)

第 4 条 前条の規定により委嘱された委員の任期は、2 年以内とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
2 前項の委員は、再任されることができる。
3 委員が委嘱されたときにおける当該身分を失った場合は、委員を辞したものとみなす。

(会長及び副会長)

第 5 条 協議会に会長及び副会長 1 人を置き、会長は市長をもって充て、副会長は委員の互選によりこれを定める。
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、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第 6 条 協議会の会議は、会長が必要に応じて招集し、会長が議長となる。

(資料提供その他の協力等)

第 7 条 協議会は、その所掌事務を遂行するため必要があると認めるときは、関係部局その他の者に対し、資料の提出、意見の表明、説明その他必要な協力を求めることができる。

(守秘義務)

第 8 条 委員は、その職務上知り得た秘密を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 9 条 協議会の庶務は、都市建設部において処理する。

(その他)

第 10 条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営について必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

○ 高知市空家等対策協議会委員名簿

(令和3年8月23日現在)

分野	委員氏名	所属等
市長	岡崎 誠也	◎ 高知市長
議員	吉永 哲也	高知市議会議員
議員	近藤 強	高知市議会議員
地域住民	濱田 りえ	大津関町内会
法律	西森 やよい	弁護士
不動産	山下 徳隆	高知県宅地建物取引業協会
建築	岡本 佐代子	○ 高知県建築士会
まちづくり	内田 洋子	NPO 高知市民会議
法務局	紅谷 泰子	高知地方法務局
福祉	中西 弘行	高知市社会福祉協議会
環境・衛生	三宅 弘晃	高知県ペストコントロール協会

(敬称略) ◎：会長 ○：副会長

○ 特定空家ガイドライン 別紙

〔別紙1〕 「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」 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1.（1）若しくは（2）又は2. に掲げる状態（倒壊等著しく保安上危険な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態 （1）建築物の倒壊等

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合は、1/20 超の傾斜が認められる状態が該当すると考えられる（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）。</p> <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、1/20 を超えないが基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態が該当すると考えられる。 ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に著しい腐食がある ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている ・土台において木材に腐朽、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に腐食がある 	

(ロ)柱，はり，筋かい，柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱，はり，筋かいに大きな亀裂，多数のひび割れ，変形又は破損が発生しているか否か，腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か，柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・柱，はり，筋かいが腐朽，破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
【参考となる考え方】 (a) 「柱，はり，筋かい，柱とはりの接合等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは，例えば，複数の筋かいに大きな亀裂や，複数の柱・はりにずれが発生しており，地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される状態が該当すると考えられる。 (b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは，例えば，複数の筋かいに亀裂や複数の柱・はりにずれが発生している状態が該当すると考えられる。	

(2) 屋根，外壁等が脱落，飛散等するおそれがある。

(イ)屋根ふき材，ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸，剥離，破損又は脱落が発生しているか否か，緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板，たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
【参考となる考え方】 (a) 「屋根ふき材，ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは，例えば，屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸，剥離が生じている状態が該当すると考えられる。 (b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは，例えば，屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離等するおそれはないものの，これらの部位が損傷・変形している状態が該当すると考えられる。	
(ロ)外壁	
全部又は一部において剥離，破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体の破損等により貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落，腐朽又は破損し，下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
【参考となる考え方】 (a) 「外壁の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは，例えば，上部の外壁が脱落しそうな状態が該当すると考えられる。 (b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは，例えば，上部の外壁がただちに脱落するおそれはないものの，上部の外壁材に浮きがある又は外壁に複数の亀裂がある状態が該当すると考えられる。	
(ハ)看板，給湯設備，屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か，剥離，破損又は脱落が発生しているか否か，支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板，給湯設備，屋上水槽等が転倒している。 ・看板，給湯設備，屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板，給湯設備，屋上水槽等の支持部分が腐食している。

<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 「看板、給湯設備、屋上水槽等の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分に部分的な腐食やボルト等のゆるみが生じている状態が該当すると考えられる。</p>	
<p>(ニ)屋外階段又はバルコニー</p> <p>全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p>	
<p>調査項目 の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 「屋外階段又はバルコニーの脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜していることを確認できる状態や、手すりや格子など広範囲に腐食、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋外階段、バルコニーに著しい傾斜はみられないが、手すりや格子などの一部に腐食、破損等がみられる状態が該当すると考えられる。</p>	
<p>(ホ)門又は塀</p> <p>全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p>	
<p>調査項目 の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 「門又は塀の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、門、塀が傾斜していることを確認できる状態や、広範囲に腐朽、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、門、塀に著しい傾斜はみられないが、一部に腐朽、破損等がみられる状態が考えられる。</p>	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

<p>擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。</p>	
<p>調査項目 の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。</p> <p>※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）</p>	

〔別紙2〕 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態(著しく衛生上有害な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

〔別紙3〕 「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」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙4〕 「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」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１），（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

（２）空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

（３）建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。