

いの町空家等対策計画 第3期計画

令和8年3月

いの町

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 本町の人口と空家等の状況

1 人口推移	2
2 住宅総数と空家数	3
3 住宅の建築時期	4

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1 目的	5
2 基本理念	5
3 基本的事項	6
4 計画期間	6
5 空家等の調査に関する事項	7
6 所有者等による空家等の適切な管理の促進	7
7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	8
8 特定空家等に対する措置その他対処に関する事項	9
9 管理不全空家等に対する措置に関する事項	12
10 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	13
11 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	14
12 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	15

第4章 空家等対策の基本的施策

1 空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、人口減少や社会的ニーズの変化等に伴い、空家が増加しており、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、様々な問題を発生させ、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」（平成26年法律第127号）（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。

法施行後も人口減少は進み、今後も空家の増加が見込まれています。そのため、空家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とした空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）が令和5年12月13日施行となりました。

そこで、本町は、管理不十分な空家等に係る問題に対処するとともに、空家ストックの有効活用を促進し、移住・定住促進を図ることを目的に、空家対策を総合的かつ計画的に推進するため、いの町空家等対策計画を策定します。

2 計画の位置付け

本計画は、法第7条第1項に基づき策定するもので、「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（令和5年総務省・国土交通省告示第3号）」及び「管理不全空家等及び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）」（以下「ガイドライン」といいます。）に即した計画とします。

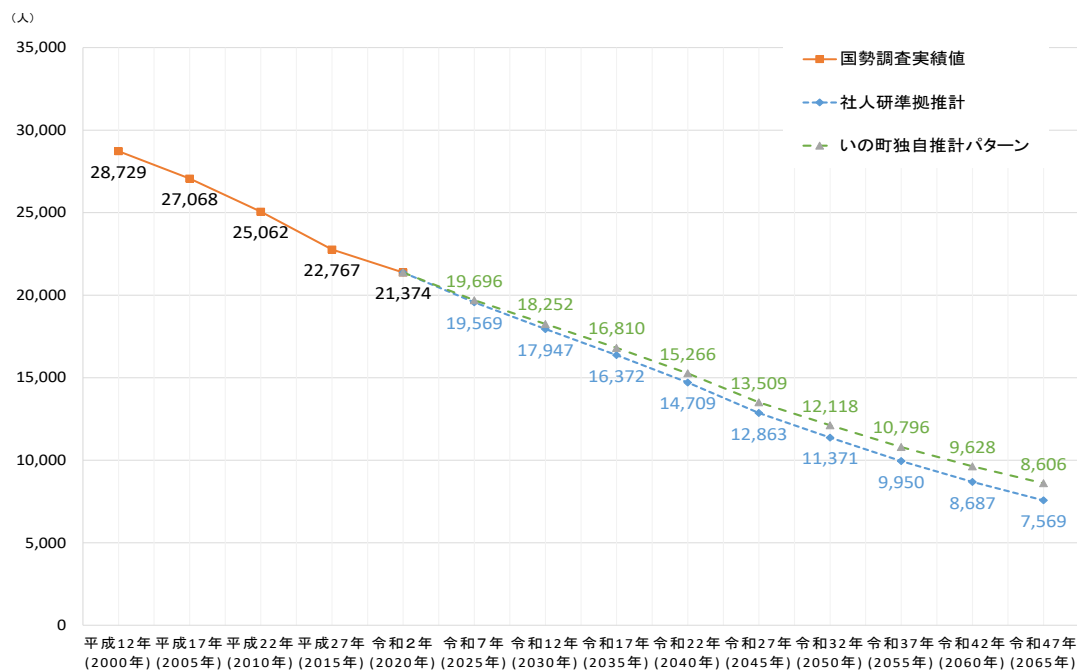
また、「いの町振興計画」や「いの町まち・ひと・しごと創生総合戦略」など関連する計画と連携を図りながら計画を実施していくものです。

第2章 本町の人口と空家等の状況

1 人口推移

(1) いの町の人口推計と目標人数

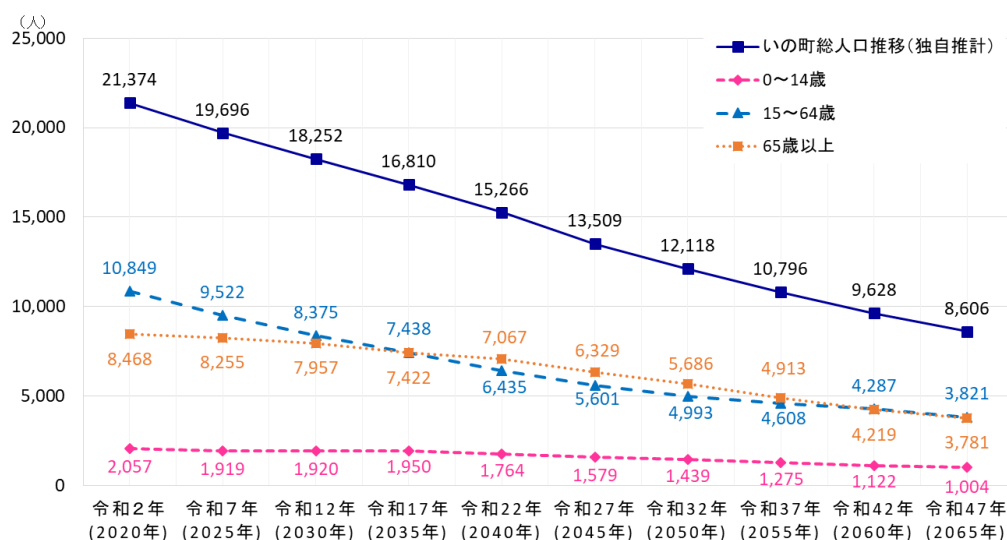
本町における人口推移及び将来推計は、下記のとおりとなっています。



【資料：いの町第3次振興計画】

(2) 年齢別の人口推計と目標人数

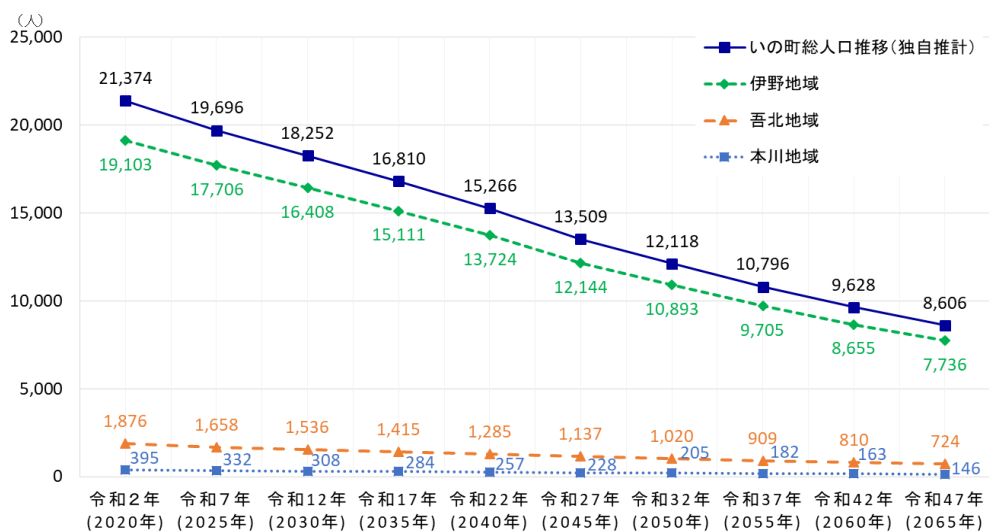
本町における年齢別人口推移及び将来推計は、下記のとおりとなっています。



【資料：いの町第3次振興計画】

(3) 地区別の人口推計と目標人数

本町における地区別人口推移及び将来推計は、下記のとおりとなっています。



【資料：いの町第3次振興計画】

2 住宅総数と空家数

(1) 住宅数・空家数・空家率

本町の住宅数・空家数・空家率については、総務省が実施した「住宅・土地統計調査」によると、次のとおりとなっています。

調査年次	住宅総数	居住世帯あり	居住世帯なし(空家)	空家率
平成25年	11,380棟	9,400棟	1,980棟	17.40%
平成30年	11,200棟	9,110棟	2,090棟	18.66%
令和5年	11,660棟	8,600棟	3,060棟	26.24%

【資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）】

(2) 空家の種類

本町における空家の種類については、次のとおりとなっています。

調査年次	空家数(総数)	二次的住宅	賃借用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
平成25年	1,980棟	70棟	160棟	20棟	1,730棟
平成30年	2,090棟	50棟	380棟	20棟	1,560棟
令和5年	3,060棟	150棟	610棟	160棟	2,140棟

(二次的住宅…別荘など)

【資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）】

※ 合計が合わない場合があります。

3 住宅の建築時期

本町における住宅の建築時期は、次のとおりとなっています。

(住宅の種類による分類)

建築時期	総数	住宅の種類	
		専用住宅	店舗その他の併用住宅
住宅総数	8,600	8,360	250
昭和45年以前	1,150	1,100	50
昭和46年～55年	1,330	1,270	60
昭和56年～平成2年	1,000	980	20
平成 3年～12年	2,030	2,010	20
平成13年～22年	1,300	1,270	30
平成23年～令和2年	1,140	1,100	40
令和3年～5年9月	230	230	-
建築の時期「不詳」	1,150	1,100	50

【資料：令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）】

※ 合計が合わない場合があります。

(構造による分類)

建築時期	総数	住宅の構造				
		木造	非木造	鉄筋・鉄骨コンクリート造	鉄骨造	その他
住宅総数	10,060	7,160	1,450	660	770	20
昭和45年以前	1,200	1,100	50	20	30	-
昭和46年～55年	1,510	1,150	180	60	120	-
昭和56年～平成2年	1,160	830	170	100	60	-
平成 3年～12年	2,440	1,620	410	120	270	20
平成13年～22年	1,510	1,090	210	130	80	-
平成23年～令和2年	1,390	890	250	180	70	-
令和 3年～5年9月	260	200	30	-	30	-
建築の時期「不詳」	590	280	150	50	110	0

【資料：令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）】

※ 合計が合わない場合があります。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1 目的

本町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、住民が安全に、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家は除却し、その他の空家は、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町においては、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、空家の老朽化による住環境の悪化防止や、空家を再生する際には、地域の自然素材を活用するなど、快適な住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

本町は、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っています。

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みます。

(4) ストックを活かした住まいづくり

空家を公的賃貸住宅として再生することで、移住・定住者向け住宅、高齢者や子育て世帯など、特に配慮を要する方向け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。

また、文化財的な価値のある空家などについては、住宅に限らず集会所、井戸端交流サロンなどストックの特性を生かした再生をすることで地域の活性化につなげていきます。

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、いの町内全域とします。

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 ： い の 町 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「空家等」（法第2条第2項に規定する「特定空家等」を含む）と、町が所有又は管理する空家等とします。

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なります。

計 画 期 間 ： 令 和 8 年 度 から 令 和 1 2 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

本町は、データベース作成のための空家等の実態調査を継続的に実施します。

ア 対象区域

原則として本町全域とします。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

調査は原則として、計画期間中必要に応じて行います。

ウ 対象

法第2条第1項に規定する「空家等」（法第2条第2項に規定する「特定空家等」及び法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」を含む）と、町が所有又は管理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、管理不全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で行うものとします。

(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、住民基本台帳、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の促進

(1) 空家所有者の責務

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、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、町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) 空家の活用について

空家の管理については、空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。また、町所有の建築物についても、地域の活性化に資するよう、有効活用の対象として検討します。

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、賃貸住宅として活用することも可能なことから、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ない可能性が高く、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。使える空家は、覚書若しくは契約の締結など必要な手続きを取り、みなし仮設住宅として借り上げるなど、被災者の救済のために提供を依頼します。

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、本町が実施する空家活用促進事業に空家を提供するなど、日頃から空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

本町では、空家を、その所有者から約10年間定期借家するなどし、町で改修したうえで公的賃貸住宅として活用する事業を計画しています。このように借り上げた住宅については、期間満了時に、所有者に返却します。

この事業の実施に当たり、中心部の空家については、市街地から離れた地

域に居住する高齢者が、利便性の高い地域へ住み替えるための住宅として再生し、住み替えにより空家になる従前の住宅については、自然に囲まれた良好な住環境への移住を希望する若者に提供するなど、それぞれのニーズに適合した住宅として再生します。

需要に対して空家を再生して供給することは、空家そのものを減らすとともに、新築により将来空家となる可能性のあるストックがさらに増えることを抑制することにもなります。

また、文化財的な価値のある空家など、集会所、井戸端交流サロン等、住宅以外の用途に活用することが適当と思われる空家等については、空家の状況やニーズに応じて最も効果的と思われる用途に再生し活用します。

一方、除却した空家等に係る跡地については、狭隘な地区においては近隣住民のための駐車場とし、子育て世帯のいる地域においては児童用の遊び場にするなど、その地域における公共の福祉に資する用途として活用していきます。

8 特定空家等に対する措置その他対処に関する事項

(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、町は、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、町の関係各課の代表等で組織する「いの町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とします。

(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、ガイドライン及び老朽住宅判定基準（いの町老朽住宅等除却事業補助金交付要綱に定める別表）を参考に、関係各課で協議し判断するものとします。なお、必要に応じ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家対策部会（以下「部会」といいます。）に意見を求めるものとします。

(4) 緊急応急措置

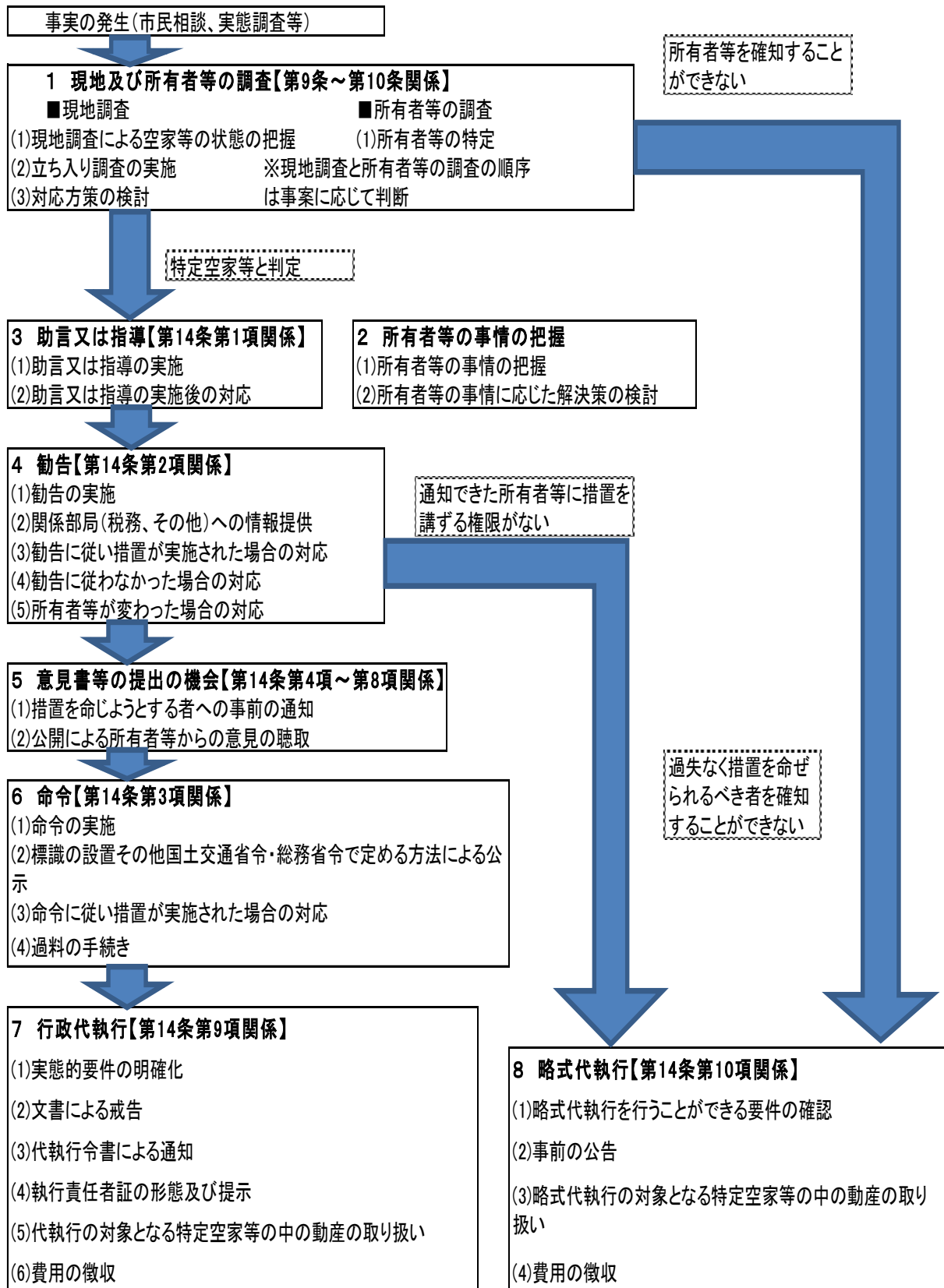
空家等が危険となることが切迫し、かつ、当該空家等の所有者等が判明しないときは、危険な状態となることを防止するため、町は必要最低限の措置を講ずるものとします。

(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 管理不全空家等に対する措置に関する事項

(1) 基本的方針

空家等のうち、適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある空家等を管理不全空家とし、特定空家等となることを防止するために、必要な措置をとることが必要です。

このため、管理不全空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、町は、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) 管理不全空家等に関する判定の手続について

空家等が管理不全空家等に該当するか否かについては、ガイドライン及び老朽住宅判定基準（いの町老朽住宅等除却事業補助金交付要綱に定める別表）を参考に、関係各課で協議し、総合的な危険度を判定するものとします。

(3) 管理不全空家等に対する措置の流れ

管理不全空家等への措置は、所有者等に対し、必要な措置を実施するよう指導を行うことにより、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めます。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。

10 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) 相談窓口の設置

本町では、空家等の利活用に関する内容の相談に対応する「相談窓口」を総合政策課内に、また管理不全な空家等に関する内容の相談に対応する「相談窓口」を総務課内に設置します。

(2) 対応

各相談窓口は、本町の各機関と連携し住民等からの相談に対応することとし、専門的な知識を要する相談等については、様々な分野の団体等と協力し対応することとします。

11 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

本町における空家等対策の各機関は以下のとおりです。

機関名	役割
総務課 吾北総合支所住民福祉課 本川総合支所住民福祉課	<ul style="list-style-type: none"> • 空家等の調査 • 空家等（老朽住宅）の除却費補助 • 空家相談 • 防災、防犯上危険と判断される建築物情報の提供 • 住宅耐震
総合政策課 吾北総合支所産業課 本川総合支所産業建設課	<ul style="list-style-type: none"> • 空家等の調査 • 空家等のデータベース管理 • 空家バンク • 空家活用 • 移住・定住希望者への空家情報発信、移住・定住者のサポート等 • 空家相談
町民課	<ul style="list-style-type: none"> • 特定空家所有者、固定資産情報照会 • 住民基本台帳、戸籍情報照会
管財契約課 吾北総合支所住民福祉課 本川総合支所住民福祉課	<ul style="list-style-type: none"> • 町営住宅
環境課	<ul style="list-style-type: none"> • 環境保全調査、助言等
ほけん福祉課	<ul style="list-style-type: none"> • 高齢者への助言等
不動産業者	<ul style="list-style-type: none"> • 物件交渉や賃貸・譲渡契約の適正な仲介
いの町特定空家等判定委員会	<ul style="list-style-type: none"> • 特定空家等の判断についての意見聴取、決定

(2) 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高知県居住支援協議会の空家対策部会と連携して対応します。

12 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

本町は、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

本町は、高知県居住支援協議会に所属しており、協議会内で、空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」の記載はありませんが、適切に管理されていない空家等が犯罪の温床となり、犯罪を誘発する危険性があると考えられます。

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

適切な管理が行われていない空家等の放火や、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が予測されることから、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、防災的な観点から相互に協力するものとします。

エ 自治会との連携

空家等の問題解決には、地元を良く知る自治会が不可欠です。そこで、町は、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、町は、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、町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 空家等対策の基本的施策

1 空家等に関する補助制度等

(1) いの町老朽住宅等除却事業補助金

本町は、平成27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、地震の際、避難路を塞ぐ可能性のある老朽住宅を除去することを目的としていて、空家の解体工事に係る費用に対して補助をします。

(2) 空家バンク制度

当制度は、空家の賃貸、売却等を希望する所有者等から申し込みを受けた情報を、本町へ定住を目的として空家の利用を希望する者に対して紹介するための空家紹介制度であり、平成27年度から導入しています。また、住宅改修を行う場合は補助します。

(3) 中間管理住宅

本町への移住定住を促進するため、町が所有する又は借り受ける空家住宅を整備し、賃貸の用に供する住宅の設置及び管理を行っています。