

# 大川村空き家等対策計画

平成29年3月策定  
高知県大川村

## 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 大川村の人口と空き家等の状況

1 人口・世帯 .....	2
2 住宅総数と空き家数 .....	3
3 住宅の腐朽・破損の状況 .....	5

### 第3章 空き家等対策に係る基本的な方針

1 目的 .....	6
2 基本理念 .....	6
3 基本的事項 .....	7
4 計画期間 .....	7
5 空き家等の調査に関する事項 .....	8
6 所有者による空き家等の適切な管理 .....	8
7 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進 .....	9
8 特定空き家等に対する措置その他の特定空き家等への対処に関する事項 ..	9
9 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項 .....	13
10 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項 .....	13
11 空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項 .....	13

### 第4章 空き家等対策の基本的施策

1 空き家相談コーナーの設置 .....	15
2 空き家等に関する補助制度 .....	15

# 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。そこで空き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「空き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、空き家等の所有者または管理者が、空き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、空き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、個別の空き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、本村は、空き家対策を総合的かつ計画的に推進するため、大川村空き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」（以下「国指針」といいます。）に即した計画とします。

また、「大川村まち・ひと・しごと・創生総合戦略」など関連する本村計画と連携を図りながら計画を実施してまいります。

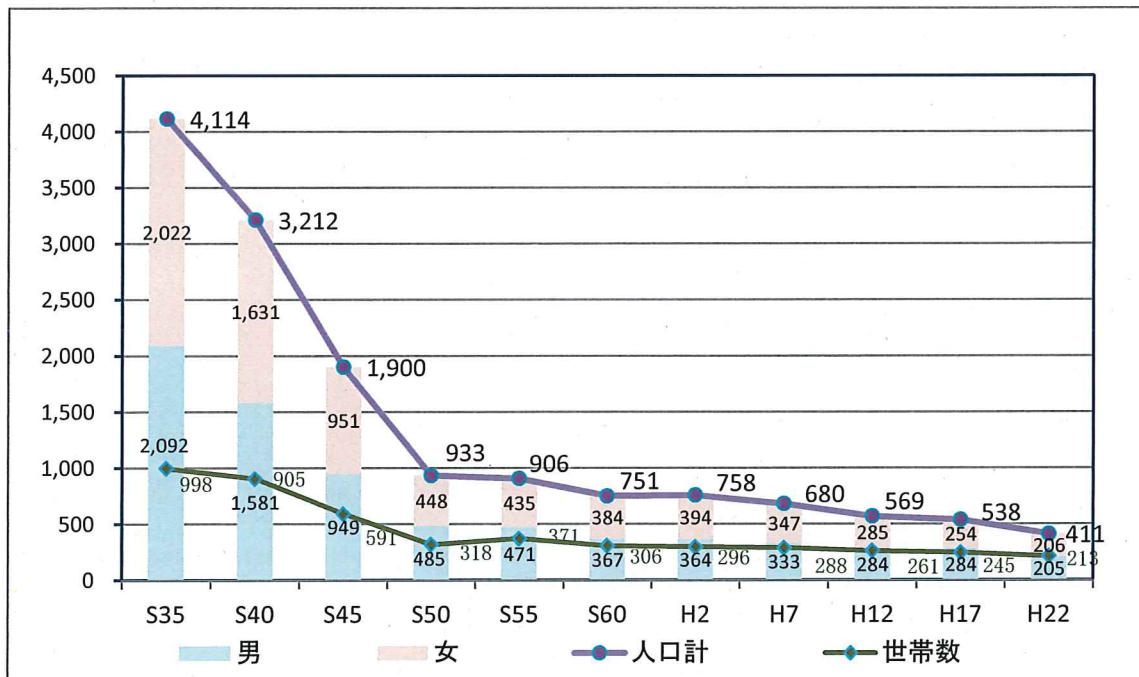
## 第2章 大川村の人口と空き家等の状況

### 1 人口・世帯

#### (1) 人口・世帯の推移

- 本村の人口は411人、世帯数は213世帯となっています。
- 1世帯あたりの人員は1.9人となっています。（平成22年国勢調査）

大川村の人口は、昭和35年の4,114人（国勢調査）をピークとして、その後減少の一途をたどり、特に昭和46年の早明浦ダム建設による中心集落の水没、昭和47年に160年余りの創業歴史を持つ白滝鉱山の閉山が決定的な要因となり、昭和60年には751人にまで激減、全国的にも稀な過疎の小村となっています。



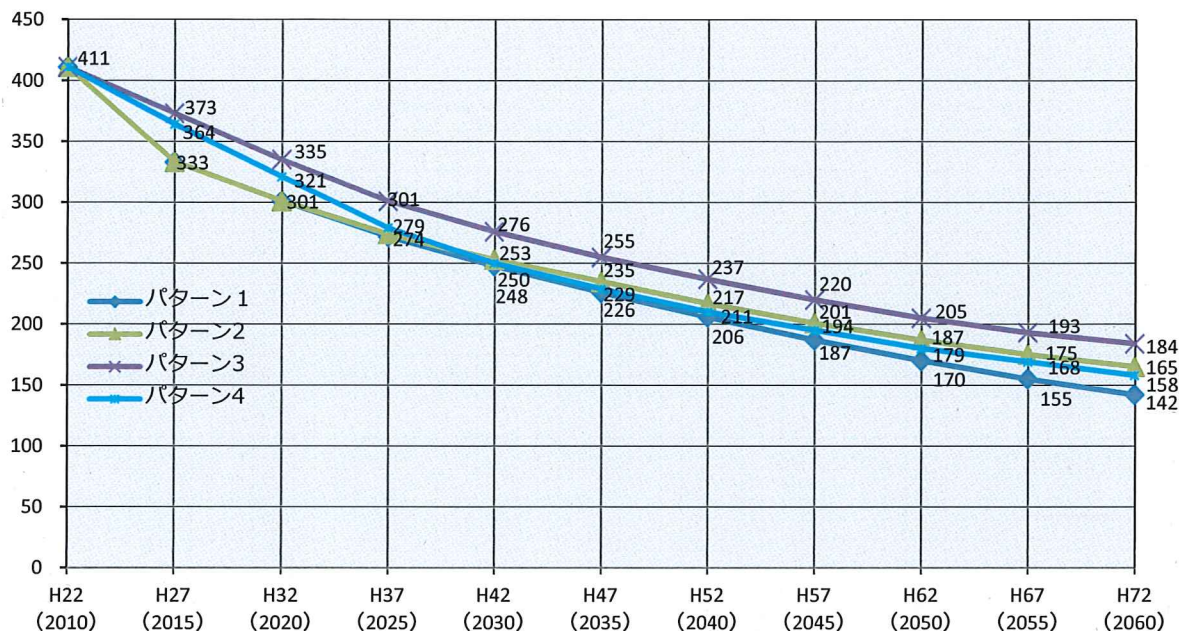
#### (2) 将来人口の推計

本村の人口が今後、どのように推移していくのか、人口移動と合計特殊出生率に仮定を置いて、将来人口の推計を行いました。

社人研の推計に準拠し、人口の移動が今後一定程度収束すると仮定したものがパターン1であり、パターン1をベースとして、合計特殊出生率が2040年（平成52年）に人口を長期的に一定に保てる水準（人口置換水準）の2.07まで上昇すると仮定したものがパターン2、その上でさらに村外との間の人口の移動が全くなかったと仮定したものがパターン3となります。



2060年（平成72年）の人口で比べると、パターン1（184人）とパターン3（142人）とでは、42人もの差が出ることになり、村外への人口流出がなくなり、合計特殊出生率が上昇することの効果は大きくなります。



## 2 住宅総数と空き家数

### (1) 住宅数

平成25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6,063万戸に対し総世帯数は5,245万世帯となっており、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ます。

このうち、空き家等の数は820万戸であり、総住宅数に占める空き家率は過去最高の13.5%となっています。

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16.8%となっており、全国では3番目に高い空き家率となっています。

本村においても、人口減少に伴い、総住宅数に占める空き家率が上昇していると思われます。

### (2) 住宅数、空き家数、空き家率の推移

高知県における住宅数、空き家数、空き家率は、下記のとおりとなっています。

調査年次	住宅数（棟）	空き家数（棟）	空き家率
平成20年	312,800	62,600	20.0%
平成25年	320,900	69,800	22.0%

### (3) 空き家の種類（平成25年住宅・土地統計調査）

高知県における空き家の種類は下記のとおりとなっています。

### (4) 空き家の建て方別の種類（高知県分）

		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 き 家 総 数		69,800	43,600	41,500	2,100	26,200	5,400	20,300
内 訳	二 次 的 住 宅	3,700	3,100	2,900	200	500	0	500
	賃 貸 用 住 宅	23,700	2,900	2,700	100	20,800	4,400	16,400
	売却用の住宅	1,000	700	700	100	300	100	200
	その他の住宅	41,400	36,900	35,200	1,700	4,600	900	3,700
腐朽・破損 あり		23,400	15,300	14,900	500	8,100	2,800	5,400
内 訳	二 次 的 住 宅	700	600	600	0	100	0	100
	賃 貸 用 住 宅	7,500	1,200	1,100	0	6,400	2,100	4,100
	売却用の住宅	400	300	300	0	200	100	100
	その他の住宅	14,900	13,300	12,900	300	1,600	500	1,100
腐朽・破損 なし		46,400	28,300	26,600	1,700	18,100	2,800	15,400
内 訳	二 次 的 住 宅	3,000	2,400	2,200	200	500	0	500
	賃 貸 用 住 宅	16,300	1,700	1,600	100	14,500	2,200	12,200
	売却用の住宅	600	500	400	0	100	0	100
	その他の住宅	26,500	23,600	22,300	1,400	3,000	500	2,500

※合計が合わない場合がある

### 3 住宅の腐朽・破損の状況

#### (1) 腐朽・破損の状況

平成25年調査の住宅総数のうち、高知県では、「腐朽・破損あり」は23,400戸(34%)となっています。本村においても同等程度の状況と思われます。

## 第3章 空き家等対策に係る基本的な方針

---

### 1 目的

本村における空き家等対策の推進及び空き家等の活用の促進を図ることにより、村民が安全に、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、むら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適正な管理をするとともに、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むら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村においては、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

本村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むらづくりを目指しています。

中心地域にある空き家を、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

空き家を公的賃貸住宅として再生することで、移住者向け住宅や高齢者や子育て世帯などの住宅の確保に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き家などについては、住宅に限らず集会所等、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

空き家等に関する対策の対象とする地区は、村内全域とします。

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します。

**対象地区：村内全域**

#### (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します。

※法第2条第1項

この法律において「空き家等」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、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

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 所有者等による空き家等の適切な管理の促進

### (1) 空き家所有者の責務

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す。

また、空き家等対策の推進に関する特別措置法では、「空き家等の所有者等は、周辺の生活環境悪影響を及ぼさないよう、空き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、村において調査を尽くして、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、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。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、本村は、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、本村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 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進

本村では、空き家を、その所有者から約10年間定期借家するなどし、村で改修したうえで公的賃貸住宅として活用する事業を実施しています。このように借り上げました住宅については、期間満了時に、所有者にお返しします。

この事業の実施に当たり、移住定住の促進を図ると同時に、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マッチした住宅として再生します。

需要に対して空き家を再生して供給することは、空き家そのものを減らすとともに、新築により将来空き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、集会所、交流施設等、住宅以外の用途に活用することが適当と思われる空き家等については、空き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、除却した空き家等に係る跡地については、近隣住民のための駐車場にするなど、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 特定空き家等に対する措置その他の特定空き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、特定空き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、特定空き家等に該当するか否かの判断にかかわらず、村は、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) 特定空き家等に関する判定の手続**

空き家等が特定空き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、村の関係各課の長で組織する「大川村特定空き家等判定委員会」（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) 特定空き家等の判断について**

空き家等が特定空き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適當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、特定空き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、村は必要最低限の措置を講ずるものとします。

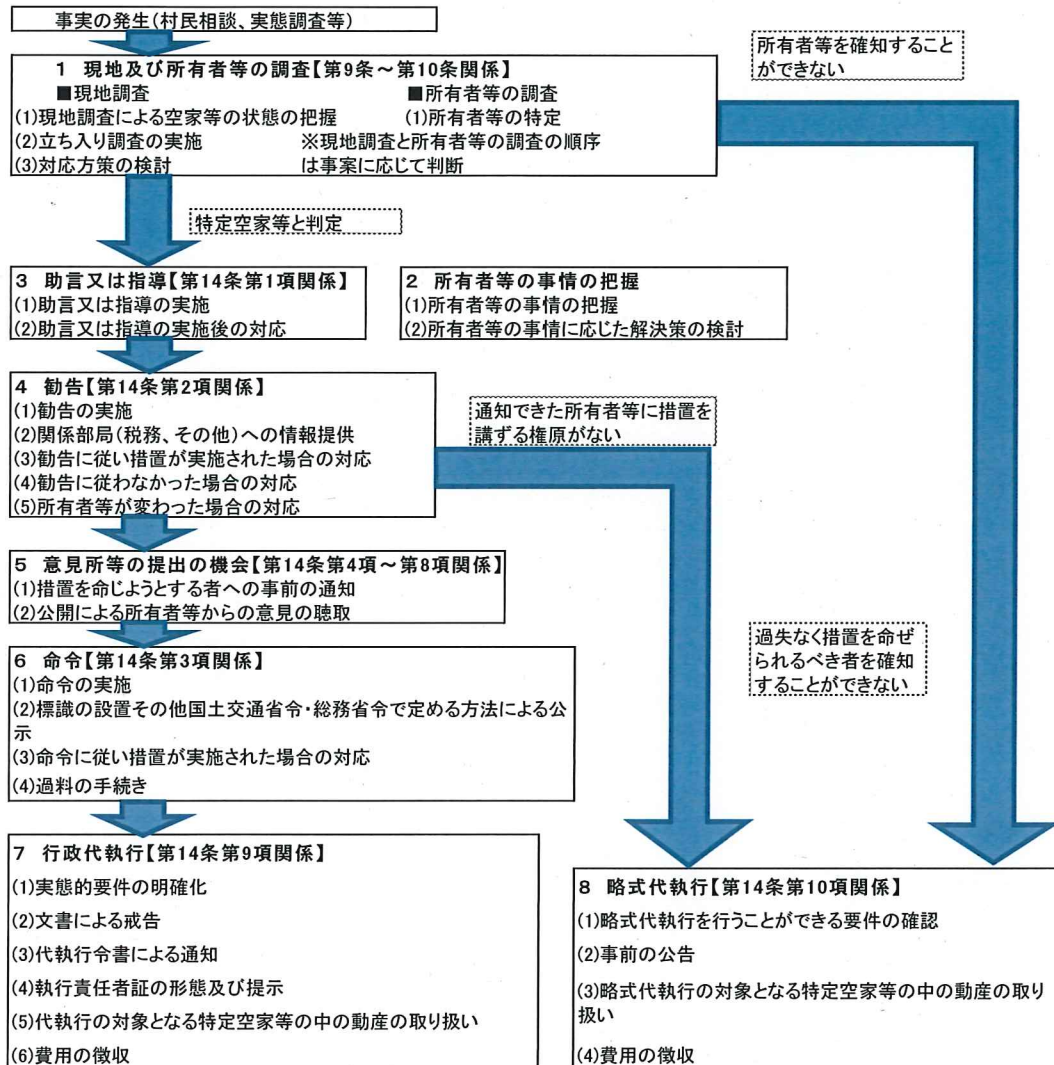
## **(5) 特定空き家等に対する措置の流れ**

特定空き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。



## 特定空き家等に対する措置手順フロー図



## 特定空き家等に対する事務フロー図



## 9 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項

### (1) 空き家等の利活用

本村では、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します。

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、村が窓口となって、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ほか、本村としても空き家の利活用による移住、借り上げ住宅等の政策などの受け皿として空き家の利活用を検討していきます。

## 10 空き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

空き家等に関する対策に係る事務の主管部局は、総務課とします。

#### イ 専門家の団体との連携

特定空き家等の判断や、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

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

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

本村は、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き家等に放火される事件が発生しています。

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、空き家等の問題は解決しません。

村は、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ります。

また、特定空き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ます。

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、村は、空き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、村が実施する空き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、空き家等の問題に取り組む必要があります。



## 第4章 空き家等対策の基本的施策

---

### 1 空き家相談コーナーの設置

#### (1) 設置の経緯

今後の空き家等対策を、より村民に分かりやすく、また空き家等対策に関する総合的な施策を展開するため、産業課に「空き家相談コーナー」を設置します。

#### (2) 機能

空き家相談コーナーは村民等からの相談への対応をはじめ、空き家等に関するあらゆる問題の総合的な窓口として機能することが求められています。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 空き家等に関する補助制度等

#### ○空き家の購入、定期借家による支援

##### (1) 概要

空き家を村が、移住希望者等に公的賃貸住宅として供給し、居住支援を行うため、空き家の購入または約10年間借り上げることで、空き家の所有者の適正な維持管理を支援します。

##### (2) 支援の内容

- ・ 固定資産税の負担が軽減されます。
- ・ 空き家を公的賃貸住宅として村が管理するため、空き家の維持管理に要する費用が軽減されます。