

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」（以下「法」という。）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。

そこで、本市は、空家対策を総合的かつ計画的に推進するため、室戸市空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」に即した計画とします。

また、「室戸市総合振興計画」や「室戸市まち・ひと・しごと創生総合戦略」など、関連する本市計画と連携を図りながら計画を実施してまいります。

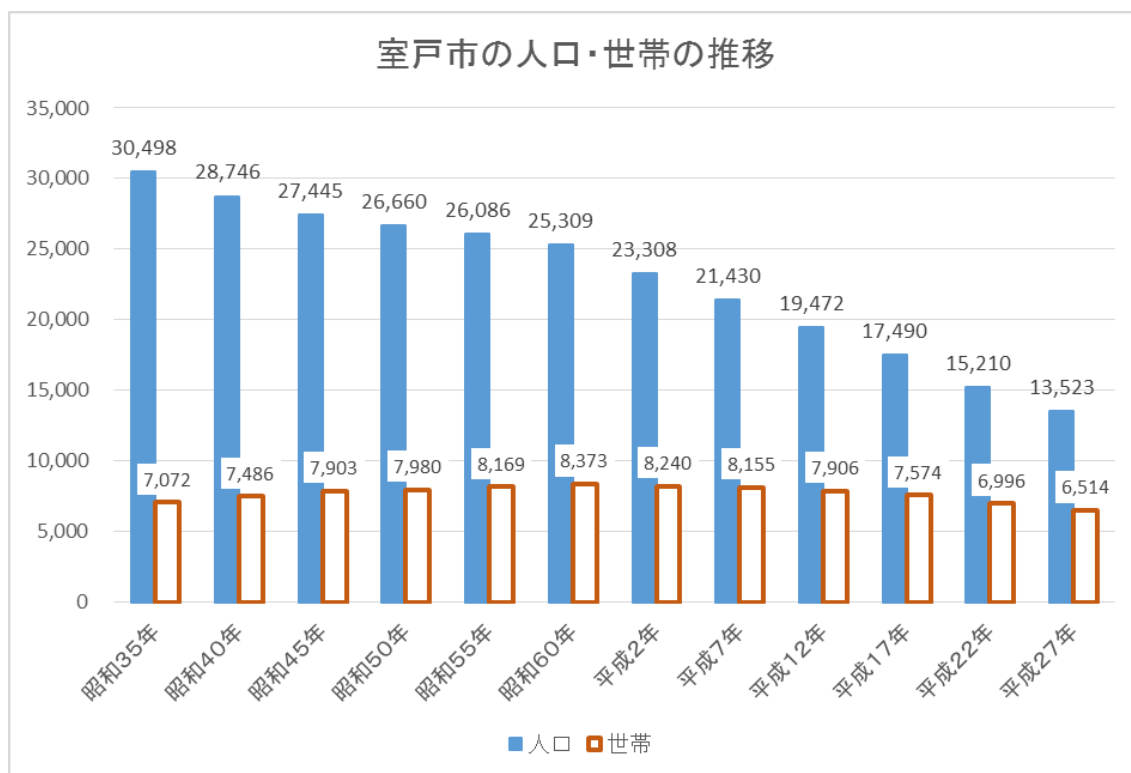
第2章 本市の人口と空家等の状況

1 人口・世帯

(1) 人口・世帯の推移

住民基本台帳による昭和34年の市制施行当時の人口は33,109人、世帯数は7,037世帯ですが、人口・世帯数ともに減少し続け、平成27年に行った国勢調査（速報値）では、人口13,523人、世帯数は6,514世帯となり、市制施行当時より人口で19,586人の減少、世帯数では、523世帯の減少となっております。

○人口・世帯の推移



※ 国勢調査より

(2) 地区別人口・世帯数

地区別人口・世帯数とも室戸地区が多く、室戸岬町、吉良川町、羽根町、佐喜浜町の順になっています。

○地区別人口・世帯数

| 地区名 | 世帯数 | 男 | 女 | 人口計 |
|------|-------|-------|-------|--------|
| 佐喜浜町 | 799 | 687 | 764 | 1,451 |
| 室戸岬町 | 1,705 | 1,364 | 1,651 | 3,015 |
| 室戸 | 3,074 | 2,745 | 2,952 | 5,697 |
| 吉良川町 | 1,101 | 1,031 | 1,149 | 2,180 |
| 羽根町 | 1,064 | 964 | 1,065 | 2,029 |
| 合計 | 7,743 | 6,791 | 7,581 | 14,372 |

※ 平成28年3月31日現在の住民基本台帳より

(3) 地区別人口数の推移

人口減少数が目立つのは室戸地区が多く、室戸岬町、吉良川町、佐喜浜町、羽根町の順となっています。

○地区別人口数の推移

| 地区 | 人口と世帯数 | S34.3.1 | S42.3.31 | S52.3.31 | S62.3.31 | H8.3.31 | H18.3.31 | H28.3.31 | B-A |
|------|--------|---------|----------|----------|----------|---------|----------|----------|----------|
| | | (A) | | | | | | (B) | |
| 佐喜浜町 | 人口 | 4,165 | 3,318 | 2,967 | 2,704 | 2,373 | 1,958 | 1,451 | ▲ 2,714 |
| | 世帯 | 926 | 868 | 912 | 969 | 946 | 883 | 799 | ▲ 127 |
| 室戸岬町 | 人口 | 7,665 | 7,590 | 6,534 | 6,112 | 5,108 | 4,038 | 3,015 | ▲ 4,650 |
| | 世帯 | 1,592 | 1,830 | 1,919 | 2,149 | 2,122 | 1,978 | 1,705 | 113 |
| 室戸 | 人口 | 11,557 | 12,066 | 11,356 | 10,448 | 8,789 | 7,252 | 5,697 | ▲ 5,860 |
| | 世帯 | 2,389 | 3,008 | 3,327 | 3,620 | 3,489 | 3,377 | 3,074 | 685 |
| 吉良川町 | 人口 | 5,648 | 4,978 | 4,032 | 3,735 | 3,355 | 2,720 | 2,180 | ▲ 3,468 |
| | 世帯 | 1,204 | 1,217 | 1,229 | 1,270 | 1,254 | 1,183 | 1,101 | ▲ 103 |
| 羽根町 | 人口 | 4,074 | 3,459 | 3,384 | 3,346 | 2,930 | 2,542 | 2,029 | ▲ 2,045 |
| | 世帯 | 926 | 932 | 1,047 | 1,204 | 1,144 | 1,143 | 1,064 | 138 |
| 合計 | 人口 | 33,109 | 31,411 | 28,273 | 26,345 | 22,555 | 18,510 | 14,372 | ▲ 18,737 |
| | 世帯 | 7,037 | 7,855 | 8,434 | 9,212 | 8,955 | 8,564 | 7,743 | 706 |

※ 住民基本台帳より

(4) 将来推計（人口、世帯数）

本市が、平成27年10月に作成した「室戸市まち・ひと・しごと創生総合戦略（以下「総合戦略」という。）の将来展望では、2060年（平成72年）の人口を、約8,500人としています。

また、世帯数についても総合戦略を基に推計を行ったところ、2060年（平成72年）は、約3,900世帯となります。

○将来推計（人口、世帯数）

| | 2010年 平成22年 | 2025年 平成37年 | 2035年 平成47年 | 2045年 平成57年 | 2060年 平成72年 |
|-------------|----------------|---------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| 人口 (前年比) | 15,210 (—) | 11,553 (▲ 24.0%) | 9,963 (▲ 13.8%) | 8,989 (▲ 9.8%) | 8,544 (▲ 5.0%) |
| 世帯数 | 6,996 | 5,317 | 4,583 | 4,134 | 3,927 |

※ 室戸市まち・ひと・しごと創生総合戦略より
平成37年以降の推計世帯数＝10年前の世帯数－前年比

2 住宅総数と空家数

(1) 住宅数・空家数及び空家率

平成25年に行った調査では、住宅数8,980戸、空家数2,320戸、空家率は25.8%であり、平成20年と比較すると、住宅数で880戸の減少、空家数140戸の増加、空家率3.7%の増加となっています。

また、空家率は平成5年の調査(17.2%)以降上昇しており、いずれの調査年においても全国平均よりは高く、県内11市中、土佐清水市の27.8%に次ぐ高い率となっています。

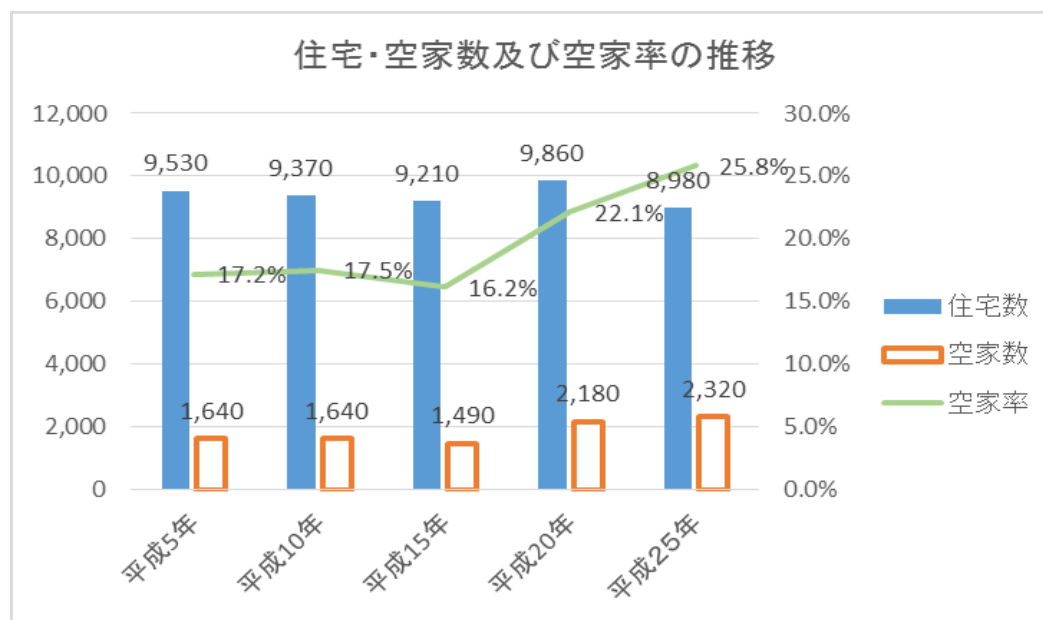
○住宅数・空家数及び空家率

| 区分 | 平成25年 | | | 平成20年 | | | 平成15年 | | | 平成10年 | | | 平成5年 | | |
|-------|------------|-----------|-------|------------|-----------|-------|-------------|-----------|-------|-------------|-----------|-------|-------------|-----------|-------|
| | 住宅総数 | 空家数 | 空家率 | 住宅総数 | 空家数 | 空家率 | 住宅総数 | 空家数 | 空家率 | 住宅総数 | 空家数 | 空家率 | 住宅総数 | 空家数 | 空家率 |
| 全国 | 60,628,600 | 8,195,600 | 13.5% | 57,586,000 | 7,567,900 | 13.1% | 53,890,900 | 6,593,300 | 12.2% | 50,246,000 | 5,764,100 | 11.5% | 45,878,800 | 4,475,800 | 9.8% |
| 高知県 | 392,400 | 69,800 | 17.8% | 377,700 | 62,600 | 16.6% | 373,500 | 52,500 | 14.1% | 347,200 | 46,100 | 13.3% | 337,500 | 48,500 | 14.4% |
| 室戸市 | 8,980 | 2,320 | 25.8% | 9,860 | 2,180 | 22.1% | 9,210 | 1,490 | 16.2% | 9,370 | 1,640 | 17.5% | 9,530 | 1,640 | 17.2% |
| 高知市 | 183,320 | 28,550 | 15.6% | 172,690 | 28,850 | 16.7% | 165,050 | 21,730 | 13.2% | 145,710 | 18,520 | 12.7% | 145,540 | 22,970 | 15.8% |
| 安芸市 | 9,980 | 1,790 | 17.9% | 9,770 | 1,700 | 17.4% | 9,480 | 1,610 | 17.0% | 9,380 | 1,320 | 14.1% | 9,140 | 1,350 | 14.8% |
| 南国市 | 21,780 | 2,910 | 13.4% | 21,240 | 3,140 | 14.8% | 21,210 | 2,440 | 11.5% | 19,520 | 2,210 | 11.3% | 16,250 | 1,600 | 9.8% |
| 土佐市 | 11,850 | 1,620 | 13.7% | 11,680 | 1,660 | 14.2% | 10,570 | 1,000 | 9.5% | 10,760 | 800 | 7.4% | 10,120 | 910 | 9.0% |
| 須崎市 | 11,330 | 2,020 | 17.8% | 11,740 | 2,190 | 18.7% | 10,710 | 1,320 | 12.3% | 10,360 | 1,450 | 14.0% | 9,950 | 1,180 | 11.9% |
| 宿毛市 | 11,850 | 2,390 | 20.2% | 11,170 | 2,000 | 17.9% | 11,400 | 1,730 | 15.2% | 11,050 | 1,780 | 16.1% | 9,450 | 900 | 9.5% |
| 土佐清水市 | 9,570 | 2,660 | 27.8% | 9,930 | 2,230 | 22.5% | 9,330 | 1,760 | 18.9% | 9,460 | 1,720 | 18.2% | 10,070 | 2,000 | 19.9% |
| 四万十市 | 18,020 | 3,050 | 16.9% | 18,670 | 3,200 | 17.1% | (※1) 15,600 | 2,800 | 17.9% | (※1) 14,820 | 2,390 | 16.1% | (※1) 14,210 | 1,550 | 10.9% |
| 香南市 | 15,320 | 2,810 | 18.3% | 14,590 | 1,870 | 12.8% | (※2) 7,130 | 720 | 10.1% | - | - | - | - | - | - |
| 香美市 | 14,650 | 2,600 | 17.7% | 14,160 | 2,380 | 16.8% | (※3) 9,730 | 1,130 | 11.6% | - | - | - | - | - | - |

※1：(旧)中村市の数字
 ※2：(旧)野市町の数字
 ※3：(旧)土佐山田町の数字

【住宅・土地統計調査より】

○住宅数・空家数及び空家率の20年間の推移



※ 平成25年 住宅・土地統計調査より

(2) 空家の種類

平成25年の調査において、空家総数2,320戸のうち、その他の住宅が1,950戸(84.0%)と最も多く、賃貸用の住宅310戸(13.4%)、二次的住宅60戸(2.6%)となっています。

建て方別では、一戸建て住宅が1,970戸(85%)を占めております。

○空家の種類

| | 総数 (割合) | 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 |
| 空家総数 ①+② | 2,320 | 1,970 | 1,950 | 20 | 360 | 170 | 190 |
| | | 84.9% | 84.1% | 0.9% | 15.5% | 7.3% | 8.2% |
| 二次的住宅 | 60 3% | 50 | 50 | - | 10 | - | 10 |
| 賃貸用の住宅 | - - | 70 | 70 | - | 240 | 110 | 120 |
| 売却用の住宅 | 310 13% | - | - | - | - | - | - |
| その他の住宅 | 1,950 84% | 1,840 | 1,820 | 20 | 120 | 60 | 60 |
| ①腐朽・破損あり | 800 | 650 | 650 | - | 140 | 130 | 10 |
| | 34.5% | 81.3% | 81.3% | - | 17.5% | 16.2% | 1.3% |
| 二次的住宅 | 20 3% | 20 | 20 | - | - | - | - |
| 賃貸用の住宅 | 100 13% | 10 | 10 | - | 90 | 80 | 10 |
| 売却用の住宅 | - - | - | - | - | - | - | - |
| その他の住宅 | 670 84% | 620 | 620 | - | 50 | 50 | - |
| ②腐朽・破損なし | 1,530 | 1,310 | 1,300 | 20 | 220 | 40 | 180 |
| | 65.9% | 85.6% | 84.3% | 1.3% | 14.4% | 2.6% | 11.8% |
| 二次的住宅 | 40 3% | 30 | 30 | - | 10 | - | 10 |
| 賃貸用の住宅 | 210 14% | 60 | 60 | - | 140 | 30 | 120 |
| 売却用の住宅 | - - | - | - | - | - | - | - |
| その他の住宅 | 1,280 83.7% | 1,220 | 1,200 | 20 | 70 | 10 | 60 |

※ 平成25年住宅・土地統計調査より

二次的住宅とは、別荘やたまに寝泊りする人がいる住宅

賃貸・売却用の住宅とは、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅とは、上記以外の人が住んでいない住宅

3 住宅の建築時期と腐朽・破損の状況

(1) 建築時期（構造別）

平成25年の調査では、居住世帯のある住宅総数6,610戸のうち、昭和56年の新耐震基準施行以前に建設された住宅数は3,870戸、住宅総数に占める割合は58.5%となります。

また構造別では、木造(防火木造を除く)が5,350戸、全体の80.9%を占めています。

○居住世帯のある住宅の建築時期（構造別）

| 建築の時期（9区分） | 総数 (割合) | 構造 | | | |
|-------------------|--------------|-----------------|-------------|------------------|-------------|
| | | 木造 (防火木造を除く) | 防火木造 | 鉄筋・鉄骨 コンクリート造 | 鉄骨造 |
| 住宅総数 | 6,610 | 5,350 | 570 | 580 | 110 |
| | | 80.9% | 8.6% | 8.8% | 1.7% |
| 新耐震基準以前の住宅 | 3,870 | 3,470 | 250 | 140 | 40 |
| | 58.5% | 89.4% | 6.3% | 3.4% | 0.9% |
| 昭和35年以前 | 1,300 | 1,220 | 40 | 50 | - |
| | 19.7% | | | | |
| 昭和36年～45年 | 950 | 850 | 60 | 50 | - |
| | 14.4% | | | | |
| 昭和46年～55年 | 1,620 | 1,400 | 150 | 40 | 40 |
| | 24.5% | | | | |
| 新耐震基準の住宅 | 2,370 | 1,590 | 280 | 430 | 70 |
| | 35.9% | 67.0% | 11.8% | 18.2% | 3.0% |
| 昭和56年～平成2年 | 1,070 | 790 | 70 | 190 | 20 |
| | 16.2% | | | | |
| 平成3年～7年 | 320 | 210 | 50 | 20 | 50 |
| | 4.8% | | | | |
| 平成8年～12年 | 420 | 210 | 80 | 120 | - |
| | 6.4% | | | | |
| 平成13年～17年 | 290 | 180 | 40 | 70 | - |
| | 4.4% | | | | |
| 平成18年～22年 | 210 | 150 | 30 | 30 | - |
| | 3.2% | | | | |
| 平成23年～25年9月 | 60 | 50 | 10 | 0 | - |
| | 0.9% | | | | |
| その他 | 370 | 290 | 40 | 10 | - |
| | 5.6% | | | | |

※平成25年住宅・土地統計調査より
(建築の時期「不詳」を含む)

(2) 腐朽・破損の状況

居住世帯のある住宅総数6,610戸のうち「腐朽・破損あり」は、450戸で住宅総数の6.8%程度となります。そのうち、昭和46年～55年に建築された住宅が最も多く、150戸、33.3%の割合となります。

○居住世帯のある住宅の腐朽・破損の状況

| | 総数 | 建築の時期 | | | | | | | | | | |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | 昭和35年以前 | 昭和36年～45年 | 昭和46年～55年 | 昭和56年～平成2年 | 平成3年～7年 | 平成8年～12年 | 平成13年～17年 | 平成18年～22年 | 平成23年～25年9月 | その他 | |
| 住宅総数 ①+② | 6,610 | 1,300 | 950 | 1,620 | 1,070 | 320 | 420 | 290 | 210 | 60 | 370 | |
| | | 19.7% | 14.4% | 24.5% | 16.2% | 4.8% | 6.4% | 4.4% | 3.2% | 0.9% | 5.6% | |
| 持ち家 | 5,520 | 1,160 | 870 | 1,450 | 850 | 270 | 290 | 230 | 160 | 60 | 60 | |
| 借家 | 1,070 | 140 | 90 | 170 | 230 | 50 | 130 | 60 | 50 | - | - | |
| ①腐朽・破損あり | 450 | 130 | 90 | 150 | 20 | 10 | - | 10 | - | - | 40 | |
| | | 6.8% | 28.9% | 20.0% | 33.3% | 4.4% | 2.2% | - | 2.2% | - | - | 8.9% |
| 持ち家 | 290 | 100 | 50 | 110 | 20 | 0 | - | - | - | - | - | |
| 借家 | 140 | 30 | 40 | 40 | - | 10 | - | 10 | - | - | - | |
| ②腐朽・破損なし | 6,170 | 1,170 | 860 | 1,470 | 1,050 | 310 | 420 | 280 | 210 | 60 | 340 | |
| | | 93.2% | 19.0% | 13.9% | 23.8% | 5.0% | 6.8% | 4.5% | 3.4% | 1.0% | 5.5% | |
| 持ち家 | 5,230 | 1,060 | 810 | 1,340 | 830 | 270 | 290 | 230 | 160 | 60 | 60 | |
| 借家 | 930 | 110 | 50 | 130 | 230 | 40 | 130 | 50 | 50 | - | - | |

※ 平成25年 住宅・土地統計調査より
(建築の時期、住宅の所有の関係「不詳」を含む)

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1 目的

本市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、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、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ます。そのため、空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) 生き活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まち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に向けた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

空家等に関する対策の対象とする地区は、室戸市内全域とします。

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：市内全域

(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を対象とします。また、本市が所有する老朽化した公共施設等につきましても、利活用等の対象として検討してまいります。

※法第2条第1項

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、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

本市は、平成26年度に実施した「室戸市空き家情報抽出委託業務」において「空き家情報記載住宅地図」及び「空き家情報一覧表（データ）」を作成しました。また、平成27年度に「空き家実態調査」を行いました。

ア 対象区域

本市全域

イ 期間

調査期間：「室戸市空き家情報抽出委託業務」

平成26年10月1日～平成27年3月20日

「空き家実態調査」

平成27年6月24日～9月30日

ウ 対象

法第2条第1項に規定する空家等。

エ 調査内容及び方法等

空家等の戸数、場所や状態等、特定空家等への該当の可能性等について調査を行いました。その調査方法は、民間事業者への委託とし、空家等の実態調査を行う上で適切な方法において行いました。

(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、空家等対策の推進に関する特別措置法では、「空家等の所有者等は、周辺的生活環境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、市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。

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。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、本市は、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。したがって、災害発生後、活用が可能な空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、本市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

本市では、空家をその所有者から約10年間定期借家するなどし、市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、中心部の空家については、市街地から離れた地域にお住まいの高齢者が、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マッチ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の特定空家等への対処に関する

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、市は、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續

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、慎重な手續を期すため、市の関係各課の長で組織する「室戸市空家等対策調整委員会」（以下「委員会」という。）を設け、委員会の意見を聴いた上で、措置に向けた手續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、老朽住宅判定基準を満たす空家等で、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に意見を照会し、特定空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

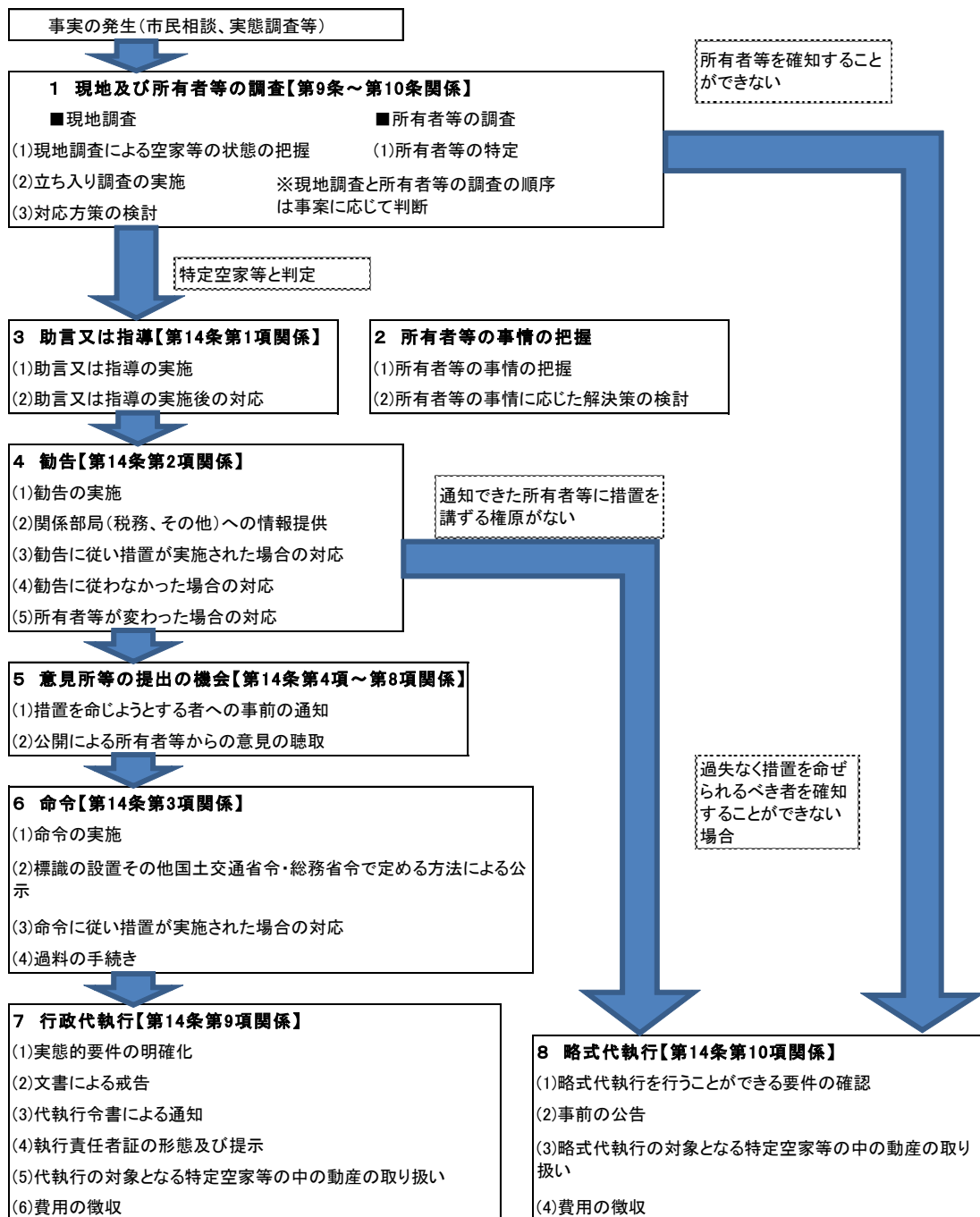
空家等が危険となることが切迫し、かつ、当該空家等の所有者等が判明しないときは、危険な状態となることを防止するため、市は必要最低限の措置を講ずるものとします。

(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 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) 室戸市空家相談窓口の設置

本市は、財産管理課に「室戸市空家相談窓口」（以下「相談窓口」という。）を設置し、空家等に関する相談に対応します。

相談窓口は、管理不全な空家等に関する内容と空家等の利活用に関する内容の両方に対応するものとし、市民にとって、分かりやすい空家等の相談窓口として設置するものです。

また、空家等の問題は、多岐にわたるとともに、専門的な知識も必要なことから、市単独では対応できない内容を含みます。

このため、顧問弁護士や不動産、建築等、様々な分野の団体等と協力しながら対応してまいります。

10 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

ア 主管部局

空家等に関する対策に係る事務の主管部局は、財産管理課とします。

イ 庁内組織

庁内組織として、副市長を委員長、企画財政課長と財産管理課長を副委員長とする9人の委員で構成する「室戸市空家等対策調整委員会」を組織しました。

※ 委員：副市長、企画財政課長、財産管理課長、建設土木課長、産業振興課長、防災対策課長、税務課長、学校保育課長、消防長

ウ 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、法に基づき空家等に関する多岐にわたる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 消防本部との連携

適切な管理が行われていない空家等への放火や、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も予想されます。

こうした防災的な観点から、必要な限度において、消防本部との情報共有等を進めてまいります。

ウ 常会（自治会）との連携

地元を良く知る常会の協力なしでは、空家等の問題は解決しません。

市は、常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常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。

エ その他関係団体との連携

アからウまでのほか、市は、空家等対策の推進のため、顧問弁護士、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、市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 空家相談窓口の設置

(1) 設置の経緯

市内に点在する空家等については、憲法や民法で保障された個人の私有財産等であるため、市が勝手に対応することは困難でありました。

その後、平成27年5月に空家等対策に関する特措法が完全施行されたことにより、財産管理課が担当となって空家等対策に取り組んでまいりました。

今後の空家等対策をより市民に分かりやすく、また空家等対策に関する総合的な施策を展開するため、財産管理課に「空家相談窓口」を設置します。

(2) 機能

空家相談窓口は、市民等からの相談への対応をはじめ、空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まいります。

2 空家等に関する補助制度等

○補助制度

(1) 概要

本市は、平成24年度から空家等に関する補助制度等を導入しています。

これは、空家が放置され、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導入したものです。

(2) 補助制度の詳細

① 室戸市空き家再生等推進事業

移住促進及び交流人口の拡大を目的とした、空家住宅の改修等に係る経費に対する補助をします。

② 室戸市空き家改修費等補助金

本市に移住目的で空家を改修する移住者等に対し、その改修等に係る経費に対する補助をします。

③ 室戸市老朽住宅除却事業

倒壊等のおそれや将来的に特定空家となる可能性がある空家の解体工事

に係る費用に対する補助をします。

○その他の制度

室戸市空き家バンク制度

本市に登録された空き家の賃貸等を希望する所有者等からの情報を、空家の利用を希望するU・Iターン者に対して空家を紹介します。

(3) 本計画における補助制度に対する考え方

空家等に関する補助制度は、空家等対策に関し、一定の効果が見込まれますが、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ません。

このため、本市における空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します。

資料編

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

(法本文を記載)

2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(規則本文を記載)