

四万十市空家等対策計画

平成29年3月

令和2年3月（一部改定）

四万十市

はじめに

平成17年4月10日、旧中村市、旧西土佐村が合併し、現在の四万十市が誕生して15年が経とうとしております。

この間、社会経済環境の変化は速度を増し、人口減少・少子高齢化・多世帯社会の本格到来は、社会、経済、財政に広範な影響を及ぼし始めています。

また、更なる社会問題として顕在化しつつあるのが住宅の空家化です。全国の住宅に占める空家の割合は年々増加しており、管理が不十分な空家が防災や防犯の問題、衛生上の問題、景観の悪化などの諸問題を引き起こしています。

このような問題に対し、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「特措法」という。)が公布され、平成27年2月26日に「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。)の一部施行、平成27年5月26日に特定空家等に対する措置等の施行により完全施行されると共に、国土交通省及び総務省から『「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』が示されました。

特措法のなかでは、空家等の所有者又は管理者が、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、個別の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられています。

このことを受け、今後の空家対策について本市の基本的な考えを示す「四万十市空家等対策計画」を平成29年3月に策定し、この間、計画の方針に基づいた施策に取り組んで参りました。その施策の一つである実態調査や市民意向調査の結果を踏まえ、この度、計画の一部を改定したところです。

私たちの暮らしにおける「安全・安心」を確保するとともに、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、市民の皆様のご支援、ご協力をお願い申し上げます。

四万十市長 中平 正宏

目次

第1章 計画の趣旨	
1 計画策定の背景・目的	1
2 計画の位置付け	1
3 用語の定義	2
第2章 本市の概況と空家等の状況	
1 位置・地勢	3
2 人口・世帯	4
3 住宅土地統計調査による住宅と空き家の状況	9
4 空家等実態調査の概要	13
5 空家等意向調査の概要	28
6 子育て世帯への空き家等ニーズ調査の概要	35
7 調査結果の傾向と本市における課題	43
第3章 空家等対策に係る基本的な方針	
1 基本方針	45
2 基本的事項	46
3 計画期間	46
4 空家等の調査	47
5 所有者等による空家等の適切な管理の促進	47
6 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	48
7 特定空家等に対する措置	49
8 空家等の相談・対応	53
9 空家等対策の実施体制	53
10 空家等対策の連携	53
第4章 空家等対策の基本的施策	
1 課題解決のための基本的施策	55
2 空家等に関する補助制度等	55
資料編	
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	56
2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	62
3 特定空家等ガイドライン〔別紙〕の概要	63
4 空家等実態調査項目の概要	64
5 空家等意向調査のアンケート調査票	66
6 子育て世帯への空き家等ニーズ調査のアンケート調査票	70
7 空家等対策の参考先進事例	77

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景・目的

近年、人口減少や社会的ニーズの変化等から空き家が増加し、全国的な社会問題となっています。

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、本市では、空き家対策を総合的かつ計画的に推進するため、平成29年3月に四万十市空き家等対策計画を策定したところです。また、本計画に基づく実態調査及び意向調査等を実施し、その結果から計画の一部を改定しました。

本計画に基づき、空き家等対策を推進することにより、市民が安全・安心、かつ快適に暮らすことができる生活環境を確保するとともに、魅力あるまちづくりに努めていきます。

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月に国が示す「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、上位計画である「四万十市総合計画（H27.3月）」や「四万十市都市計画マスタープラン（H29.3月）」、また、関連計画との連携を図りながら計画を実施してまいります。

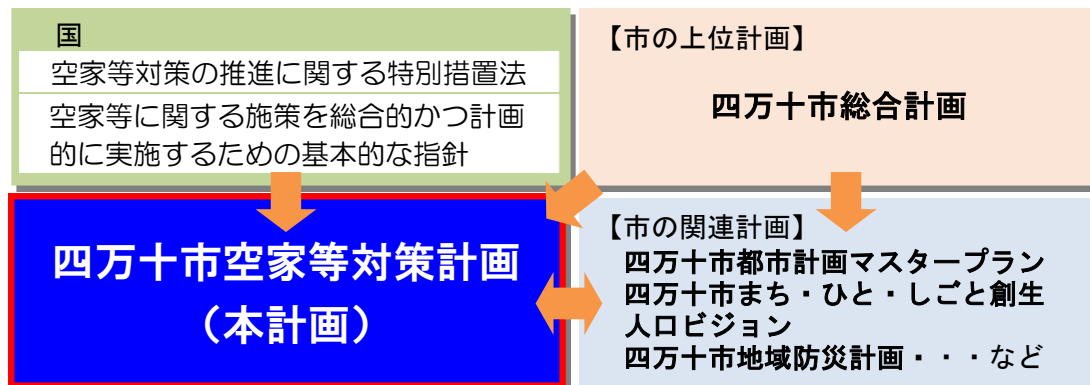


図 1-1 計画の位置付け

(参考) 四万十市総合計画(後期基本計画 2020年~2024年)

第2章 にぎわいと住みやすさのあるまちづくり

政策4 住みやすさの確保

施策8 良好な居住環境の整備

現況と課題より抜粋(一部省略)

空き家については、実態に応じ移住・定住者用住宅などの利活用を図っていますが、市民意向調査をもとにさらなる掘り起こしが必要な状況です。また、老朽化住宅については地震時の倒壊等が懸念され、道路の閉塞による救助活動の妨げになるなど、その対策も課題となっています。

今後は、市民ニーズに沿った住宅整備の在り方を検討していくとともに、移住・定住者の増加に向けた住環境を確保していく必要があります。

主な施策(1 定住を促す環境の整備・充実)より抜粋

②適切な空き家対策の実施

- ・空き家実態調査と意向調査を継続的に行い、NPO法人をはじめ関係機関と連携を図りながら、地域住民に対し移住・定住支援に対する理解を高めていきます。
- ・空き家所有者による賃貸や売却などの意向を踏まえ、所有者と民間事業者とのつなぎ役となるよう官民連携の強化に努めます。
- ・空き家住宅の活用を基本にお試し住宅の整備検討を行うなど、移住・定住者用の住宅確保に努めます。
- ・地域の実態に応じ、コミュニティの場としての利活用を検討します。
- ・老朽化した住宅については、除却も含め、適切な対応方策について検討します。
- ・実態や社会情勢の変化に応じ、四万十市空家等対策計画を改定します。

3 用語の定義

本計画において、「空家」と「空き家」の表現がありますが、それぞれの表現の定義について、以下のとおり整理します。

空家	法律用語として定められているものについて記載するもの 例) 四万十市空家等対策計画、特定空家等
空き家	法律用語以外で一般用語として記載するもの 例) 住宅土地統計調査による空き家の状況、空き家バンク

第2章 本市の概況と空家等の状況

1 位置・地勢

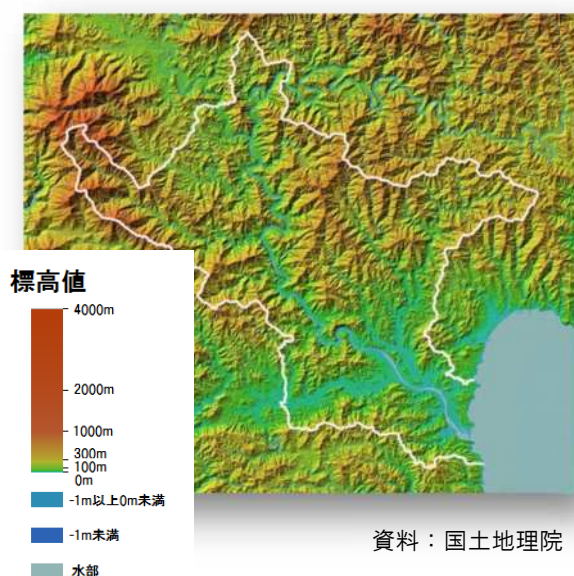
- 本市は高知県西南部の幡多地域（四万十市、宿毛市、土佐清水市、黒潮町、大月町、三原村）のほぼ中央に位置しています。総面積は約63,242haと県内2番目の面積を有し、「日本最後の清流」とも呼ばれる四万十川が流れています。

山地では概ね700～1,000m程度の中小起伏山地が形成され、南東部は黒潮の流れる太平洋に面し、豊かな自然環境に恵まれています。



資料：国土数値情報

図2-1 四万十市位置図



資料：国土地理院



日本最後の清流 四万十川

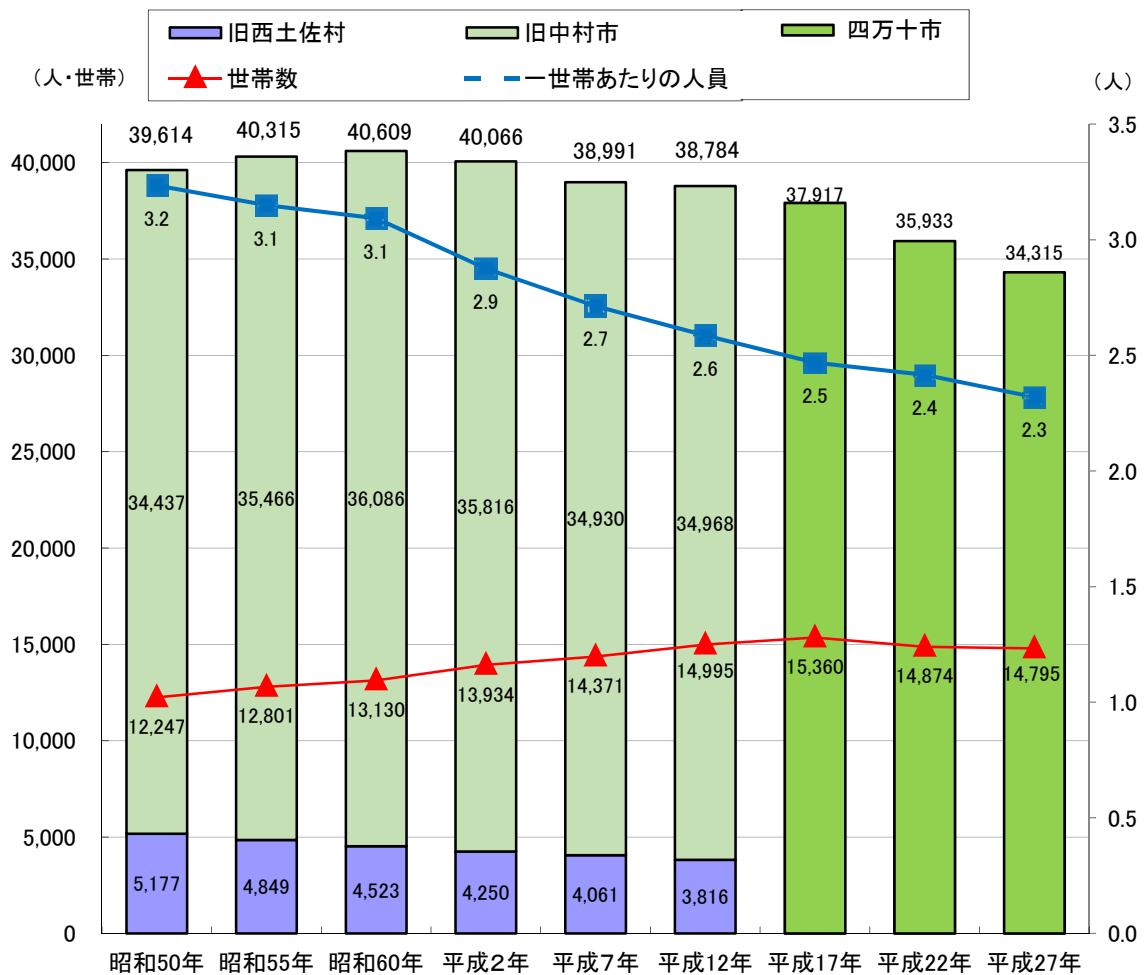
図2-2 四万十市標高図

2 人口・世帯

(1) 人口・世帯の推移

○ 本市の人口は昭和 60 年の 40,609 人をピークに減少傾向が続いており、平成 27 年では 34,315 人となっています。

また、世帯数は横ばいから増加傾向で推移していることから、一世帯あたりの人員は減少傾向にあり、平成 27 年の平均世帯人員は 2.3 人となっています。



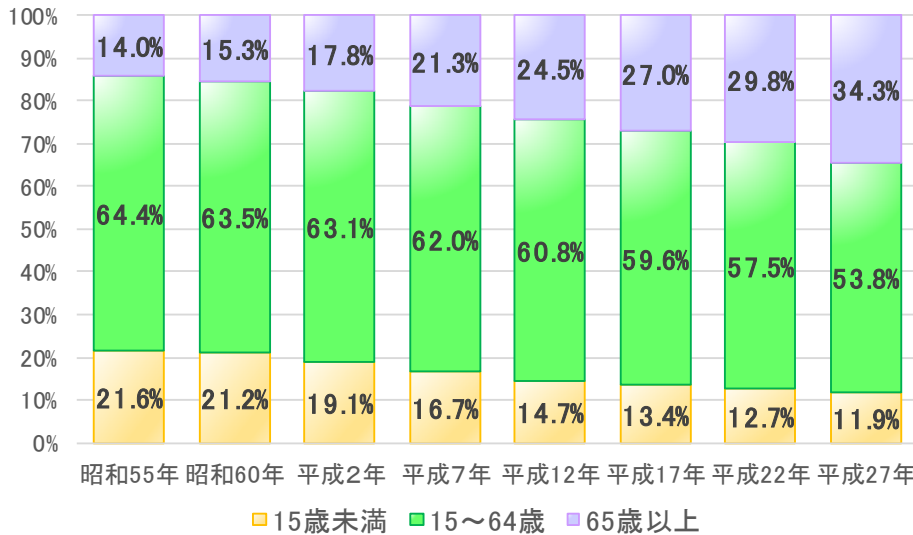
(資料：国勢調査)

図 2-3 人口・世帯の推移

(2) 年齢別人口の推移

○ 人口の年齢別構成割合をみると、昭和55年以降、65歳以上の人口割合の増加が続いており、平成27年では34.3%となっています。

一方、15歳未満の人口割合は減少傾向が続いており、平成27年では11.9%となっています。

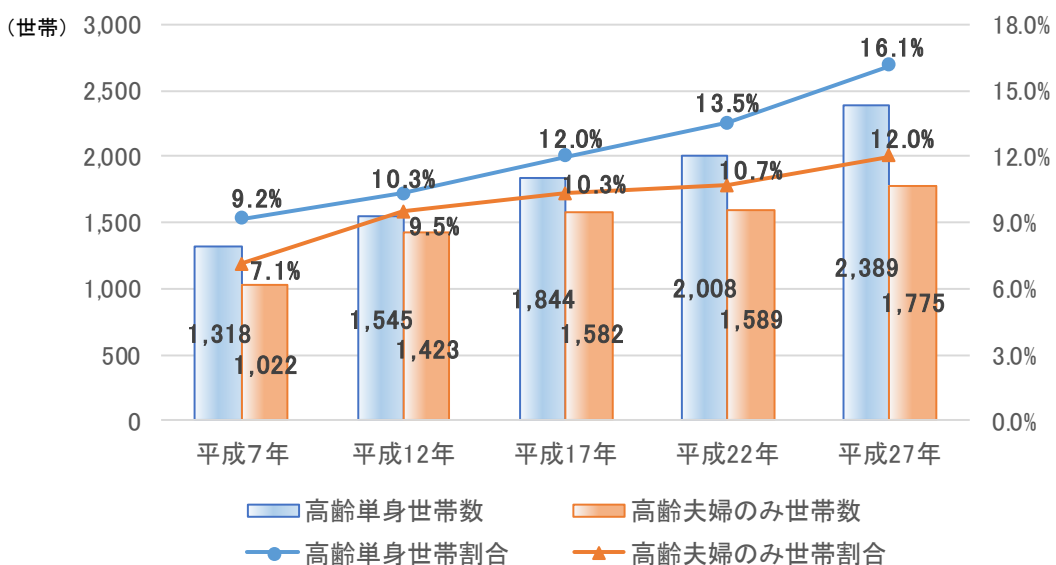


※昭和55年～平成12年は旧中村市と旧西土佐村の合計より算定（資料：国勢調査）

図 2-4 年齢別人口割合の推移

(3) 高齢者のみの世帯の推移

○ 高齢者のみの世帯推移をみると、高齢单身、高齢夫婦のみ世帯ともに増加傾向にあり、平成27年には全世帯のうち28.1%が高齢单身もしくは高齢夫婦のみの世帯となっています。



※平成7年～平成12年は旧中村市と旧西土佐村の合計より算定（資料：国勢調査）

図 2-5 高齢者のみの世帯の推移

(4) 地区別人口

- 地区別の人口は中村地区の8,860人が最も多く、順に具同地区、東山地区となっており、中心市街地からその周辺に人口が集中しています。

表2-1 地区別人口・世帯数

(単位：人)

地区名		男	女	計	世帯数
中村地区		4,106	4,754	8,860	4,685
東山地区		2,334	2,437	4,771	2,171
具同地区		3,433	3,802	7,235	3,355
東中筋地区		553	575	1,128	517
中筋地区		570	668	1,238	607
八束地区		675	685	1,360	656
下田地区		1,232	1,401	2,633	1,319
蕨岡地区		460	502	962	480
後川地区		718	790	1,508	750
大川筋地区		297	314	611	319
富山地区		343	413	756	372
西土佐地域		1,274	1,428	2,702	1,314
内 訳	(津大地区)	(619)	(689)	(1,308)	(669)
	(江川崎地区)	(655)	(739)	(1,394)	(645)
合計		15,995	17,769	33,764	16,545

(住民基本台帳 平成31年3月31日現在)

(5) 地区別人口の推移

- 地区別人口の推移は、具同地区や東山地区では増加しているものの、中村地区や津大地区では著しく減少傾向となっています。

表2-2 地区別人口の推移

(単位：人)

地区名	S60. 3. 31 (A)	H7. 3. 31	H17. 3. 31	H27. 3. 31	H31. 3. 31 (B)	(B)-(A)	
中村地区	11,996	11,037	10,096	9,168	8,860	▲ 3,136	
東山地区	4,433	4,345	4,443	4,628	4,771	338	
具同地区	5,245	6,504	7,227	7,320	7,235	1,990	
東中筋地区	1,230	1,308	1,353	1,166	1,128	▲ 102	
中筋地区	1,477	1,501	1,424	1,311	1,238	▲ 239	
八束地区	2,032	1,853	1,722	1,453	1,360	▲ 672	
下田地区	3,777	3,444	3,173	2,799	2,633	▲ 1,144	
蕨岡地区	1,470	1,432	1,265	1,058	962	▲ 480	
後川地区	2,027	1,818	1,724	1,618	1,508	▲ 519	
大川筋地区	1,082	953	841	685	611	▲ 471	
富山地区	1,669	1,364	1,103	817	756	▲ 913	
西土佐地域	4,771	4,239	3,745	3,041	2,702	▲ 2,069	
内 訳	(津大地区)	(2,686)	(2,256)	(1,898)	(1,507)	(1,308)	(▲1,378)
	(江川崎地区)	(2,085)	(1,983)	(1,847)	(1,534)	(1,394)	(▲ 691)
合計	41,209	39,798	38,116	35,064	33,764	▲ 7,445	

(住民基本台帳 平成31年3月31日現在)

(6) 将来推計（人口、世帯数、平均世帯人員）

○ 将来人口は、全国の傾向と同様に人口が減少し、平均世帯人員の減少とともに少子高齢化が進行していくと考えられます。本市の人口は、平成 25 年の 35,701 人に対し、令和 6 年は 32,382 人（四万十市総合計画）になることが推計されており、平成 25 年から令和 6 年までの 11 年間で約 3,400 人の減少となります。

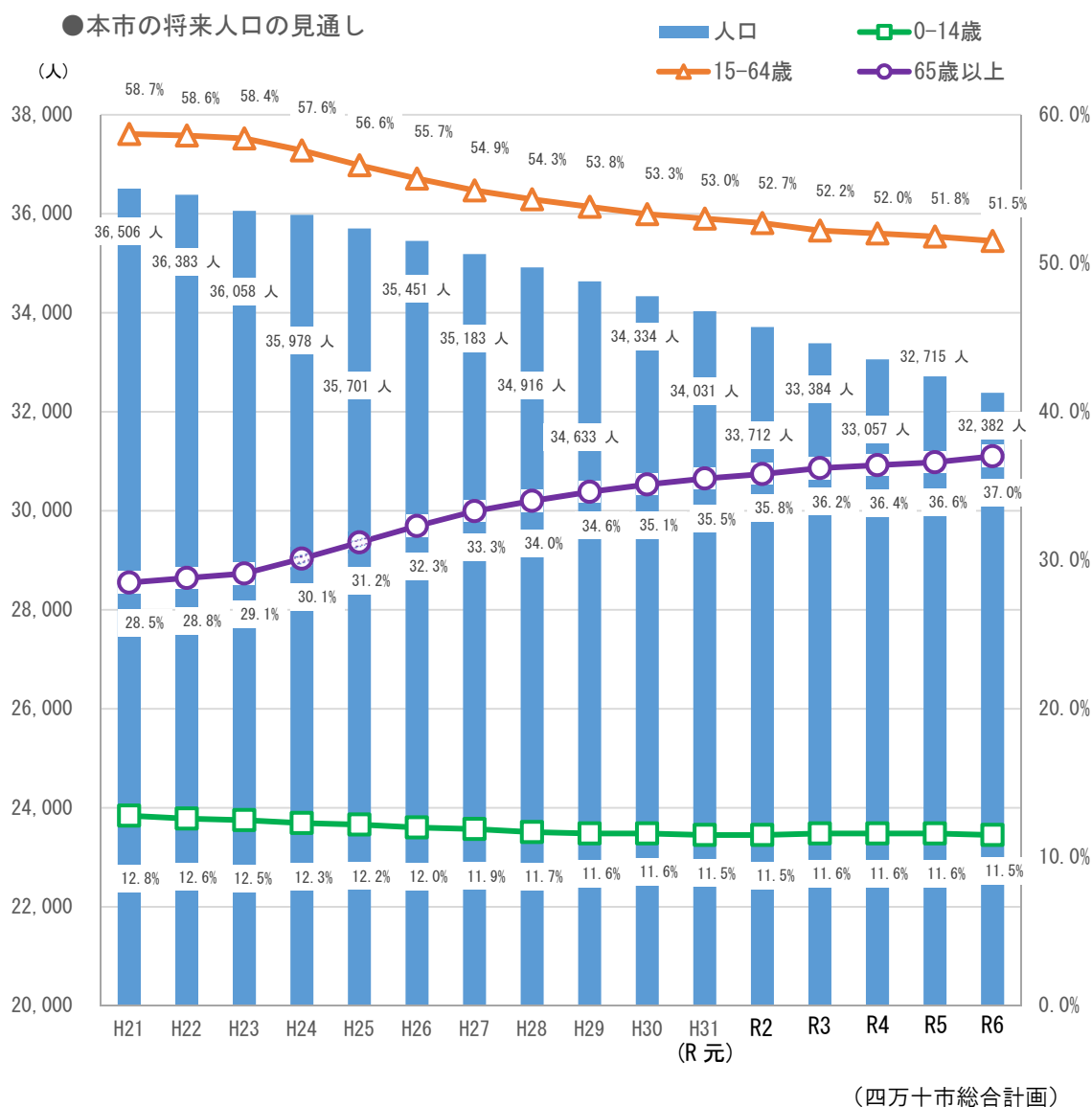


図 2-6 将来人口の見通し

3 住宅土地統計調査による住宅と空き家の状況

(1) 住宅総数と空き家数（空き家率）

- 平成30年住宅・土地統計調査では、本市の住宅総数18,340戸のうち空き家数は3,300戸（18.0%）となっております。
- 前回調査（平成25年）と比べ、空き家率は全国0.1%（高知県1.3%）の増加に対し、本市でも1.1%増加しています。

表2-3 総住宅数と空き家数（空き家率）

区 分	平成25年			平成30年			空き家率 増減 (%)
	総住宅数	空き家数	空き家率	総住宅数	空き家数	空き家率	
	(戸)	(戸)	(%)	(戸)	(戸)	(%)	
全国	60,628,600	8,195,600	13.5	62,407,400	8,488,600	13.6	0.1%
高知県	392,400	69,800	17.8	391,600	74,600	19.1	1.3%
四万十市	18,020	3,050	16.9	18,340	3,300	18.0	1.1%
高知市	183,320	28,550	15.6	184,750	29,900	16.2	0.6%
室戸市	8,980	2,320	25.8	9,090	2,800	30.8	5.0%
安芸市	9,980	1,790	17.9	9,330	2,270	24.3	6.4%
南国市	21,780	2,910	13.4	22,740	3,270	14.4	1.0%
土佐市	11,850	1,620	13.7	11,820	2,060	17.4	3.4%
須崎市	11,330	2,020	17.8	11,100	2,160	19.5	1.7%
宿毛市	11,850	2,390	20.2	10,570	2,090	19.8	△0.4%
土佐清水市	9,570	2,660	27.8	8,810	2,670	30.3	2.5%
香南市	15,320	2,810	18.3	15,090	2,460	16.3	△2.0%
香美市	14,650	2,600	17.7	14,150	2,790	19.7	2.0%

（平成25年、平成30年住宅・土地統計調査）

(2) 空き家率の推移

- 本市の空き家率は、平成10年から平成20年にかけて全国、高知県平均より高く推移していましたが、平成25年以降は高知県平均を下回っています。

表2-4 全国、高知県、本市の空き家率の推移

区分	H10	H15	H20	H25	H30
全国	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
高知県	13.3%	14.1%	16.6%	17.8%	19.1%
四万十市*1	16.1%	17.9%	17.1%	16.9%	18.0%

*1 平成10年、15年の集計には、旧西土佐村は含まれません。(住宅・土地統計調査)

(3) 空き家の種類

- 住宅・土地統計調査の空き家に含まれるものは、①二次的住宅(別荘など)、②賃貸用の住宅、③売却用の住宅、④その他の住宅の4種類となります。
- 本市は、④その他の住宅の空き家が67.3%(2,220戸)と最も高い数値となっています。また、建て方別にみると、一戸建ではその他の住宅が86.3%(1,890戸)、長屋建・共同住宅・その他では、賃貸用の住宅が67.6%(750戸)となっています。

表2-5 空き家の種類と内訳

(単位：戸)

	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	3,300	2,190	2,010	180	1,110	230	880	
内訳	① 二次的住宅	190 5.8%	170	160	10	20	10	10
	② 賃貸用の住宅	870 26.4%	120	120	-	750	130	620
	③ 売却用の住宅	20 0.5%	10	10	-	10	-	10
	④ その他の住宅	2,220 67.3%	1,890	1,720	170	330	100	230

(平成30年 住宅・土地統計調査)

(4) 住宅の建築時期

○ 昭和 56 年の新耐震基準施行以前に建設された住宅の占める割合は、29.7% (4,440 戸) となっています。

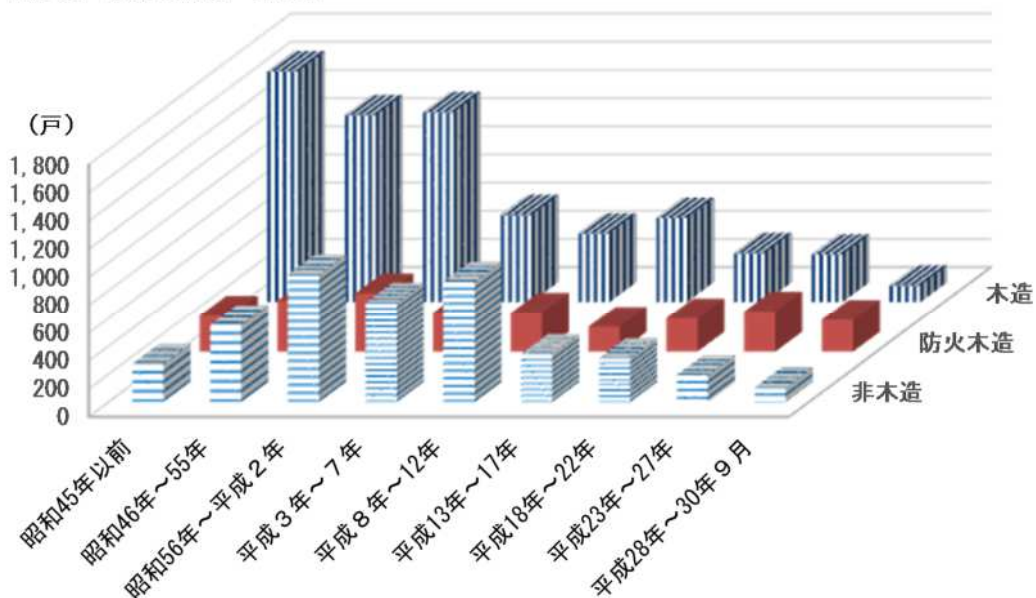
そのうち、木造は 66.9% (2,970 戸)、防火木造は 14.2% (630 戸)、非木造は 18.5% (820 戸) で、木造の割合が多くを占めています。

表2-6 構造別・建築時期別・住宅数

(単位：戸)

		総数	建 築 の 時 期								
			S45 以前	S46 ～ S55	S56 ～ H2	H3 ～ H7	H8 ～ H12	H13 ～ H17	H18 ～ H22	H23 ～ H27	H28 ～ H30. 9月
住宅総数		14,930	2,180	2,260	2,670	1,620	1,620	1,120	900	820	440
内訳	木造	7,520	1,640	1,330	1,350	620	490	600	350	340	120
	防火木造	2,730	260	370	420	280	280	180	240	290	230
	非木造	4,670	270	550	910	710	860	340	310	190	100

構造別・建築時期別・住宅数



(平成30年 住宅・土地統計調査)

図 2-7 構造別・建築時期別・住宅数

(5) 住宅の腐朽・破損の状況

○ 現状では住宅総数のうち、「腐朽・破損あり」1,420戸に対し、「腐朽・破損なし」は13,500戸と多くを占めています。

しかし、昭和56年の新耐震基準施行以前に建設された「腐朽・破損あり」の住宅は550戸存在し、「腐朽・破損あり」住宅の約4割を占めています。

表2-7 所有区分別・建築時期別・腐朽破損有無住宅数 (単位：戸)

		総数	建 築 の 時 期								
			S45 以前	S46 ～ S55	S56 ～ H2	H3 ～ H7	H8 ～ H12	H13 ～ H17	H18 ～ H22	H23 ～ H27	H28 ～ H30. 9月
住宅総数		14,930	2,180	2,260	2,670	1,620	1,620	1,120	900	820	440
			14.6%	15.1%	17.9%	10.9%	10.9%	7.5%	6.0%	5.5%	2.9%
内 訳	持ち家	10,000	1,840	1,630	1,830	1,060	890	900	580	610	260
	借家	4,620	340	630	850	560	730	220	320	210	180
腐朽・破損あり		1,420	320	230	420	50	50	30	20	20	40
			22.5%	16.2%	29.6%	3.5%	3.5%	2.1%	1.4%	1.4%	2.8%
内 訳	持ち家	610	210	120	120	20	50	20	10	20	20
	借家	750	110	110	300	20	-	10	10	-	20
腐朽・破損なし		13,500	1,860	2,030	2,250	1,570	1,570	1,090	880	800	410
			13.8%	15.0%	16.7%	11.6%	11.6%	8.1%	6.5%	5.9%	3.0%
内 訳	持ち家	9,390	1,630	1,510	1,700	1,040	840	880	570	590	240
	借家	3,870	230	520	550	540	730	220	310	200	160

〈平成30年 住宅・土地統計調査〉

4 空家等実態調査の概要

(1) 調査概要

本市における空家等の戸数や分布状況を把握するとともに、外観目視による危険度判定を行うことにより、空家等のデータベースを作成し、空家等に関連する諸施策（今後の計画的な適正管理及び利活用等）の基礎資料とすることを目的として、空家等の実態調査を実施しました。

ア 業務名

平成28年度空対第1号 四万十市空き家等実態調査業務
（高知県居住支援協議会空き家対策部会）

イ 調査対象地区

四万十市全域

ウ 調査期間

平成28年11月9日 ～ 平成29年6月30日

エ 調査対象

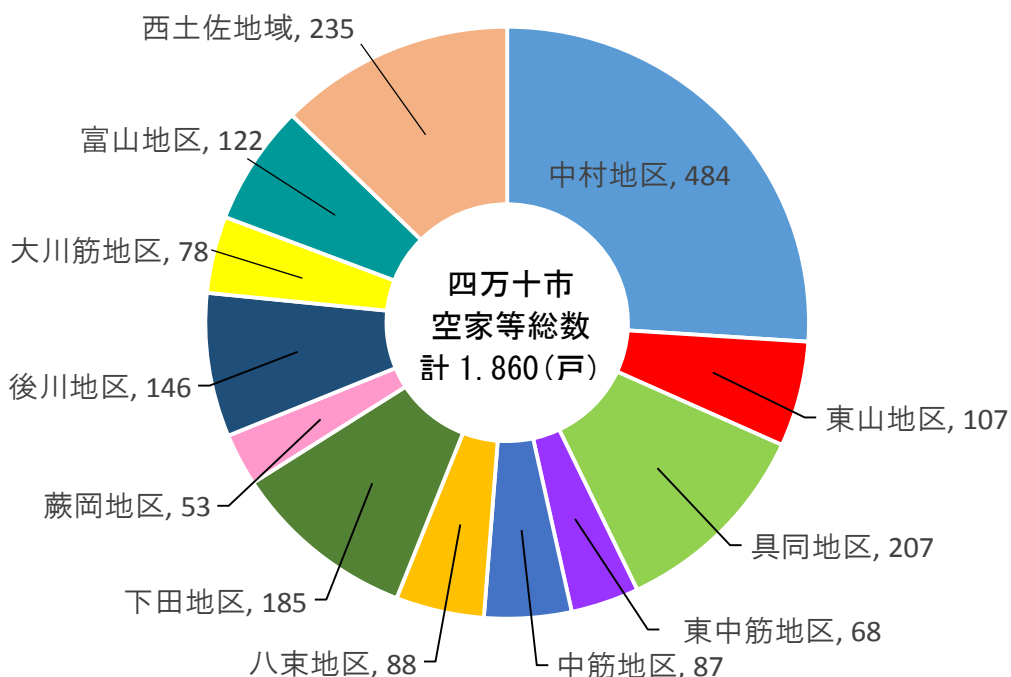
市内全域のすべての家屋（20,723戸）

(2) 調査結果の概要

ア 空家等数

- 空家等実態調査の結果によると、本市の空家等総数は1,860戸で、調査対象とした市内全域のすべての家屋数20,723戸に対しての空き家率は9.0%となります。

また、地区別の空家等数は以下のとおりとなっています。



- 地区別（地域別）の空き家率では、後川地区が最も高く、次いで大川筋地区、中村地区と、市の中心市街地から旧中村市の北西部地域にかけて高くなっています。
一方で東山地区、八束地区等では比較的空き家率が低い状況です。

表2-8 地区（地域）別の建物数、空き家数、空き家率

地区（地域）名	建物数（戸）	空き家数（戸）	空き家率
中村地区	4,430	484	10.9%
東山地区	1,979	107	5.4%
具同地区	2,610	207	7.9%
東中筋地区	955	68	7.1%
中筋地区	831	87	10.5%
八束地区	1,460	88	6.0%
下田地区	1,941	185	9.5%
藤岡地区	838	53	6.3%
後川地区	1,172	146	12.5%
大川筋地区	706	78	11.0%
富山地区	1,234	122	9.9%
西土佐地域	2,567	235	9.2%
合計	20,723	1,860	9.0%

注記)

本市が実施した空家等実態調査による空家等の数（1,860戸）と平成30年住宅・土地統計調査による空き家数（3,300戸）には乖離がありますが、その主たる要因として次のことが考えられます。

➤空家等実態調査による空き家の定義と、住宅・土地統計調査における空き家の定義が異なっていることが考えられます。

例) 空家等実態調査：共同住宅等は1棟全ての部屋が空き部屋の場合に全体で空家（1戸）とする。

住宅・土地統計調査：共同住宅等の空き部屋は全て空き家とする。

➤住宅・土地統計調査は全国から約350万住戸・世帯を抽出し調査票を配布して行った統計調査であり、本市が実施した実態調査（全戸対象の目視調査）とは、調査手法が異なることが考えられます。

本計画における本市の空き家数、空き家率は空家等実態調査によるものとします。

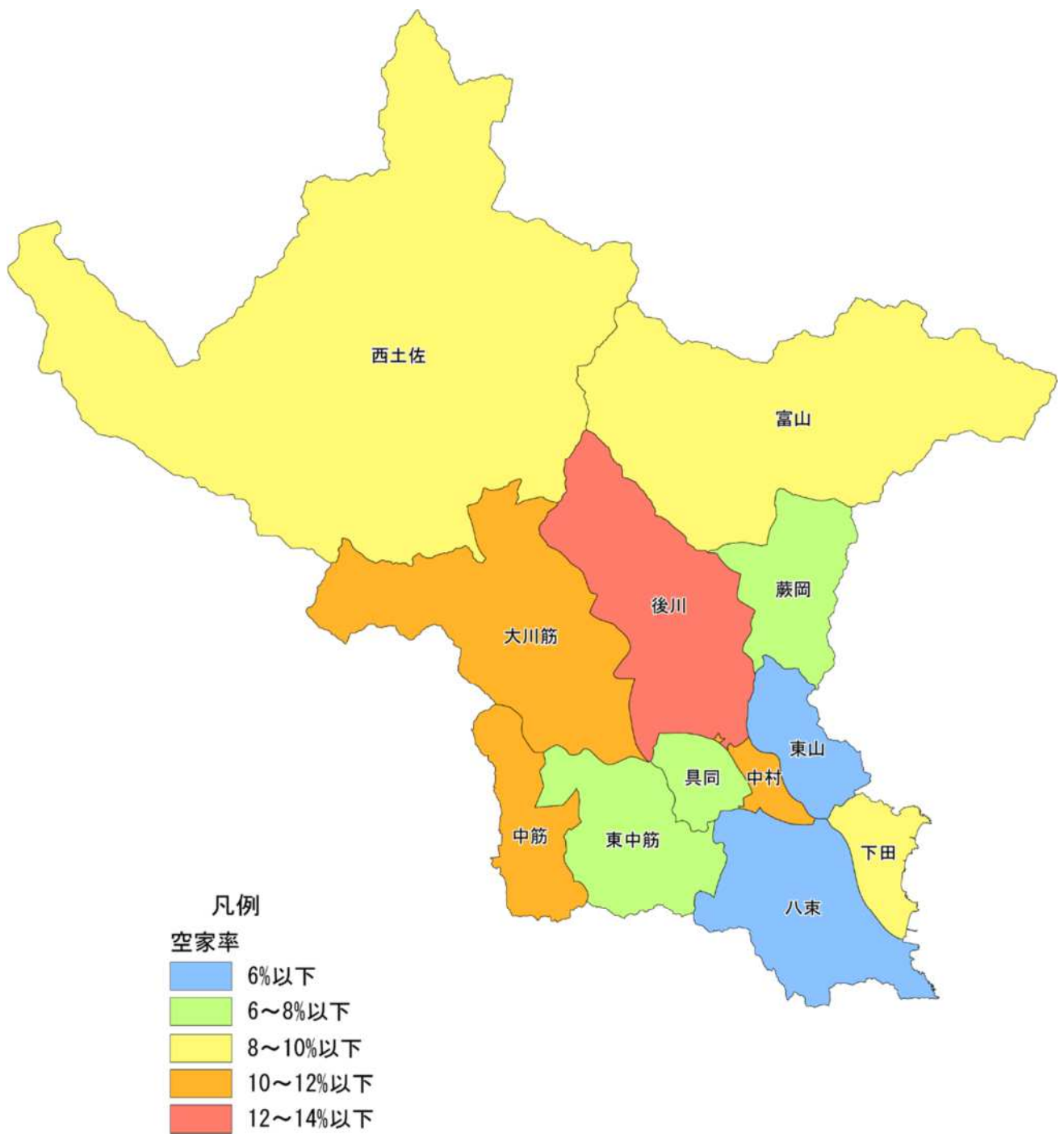
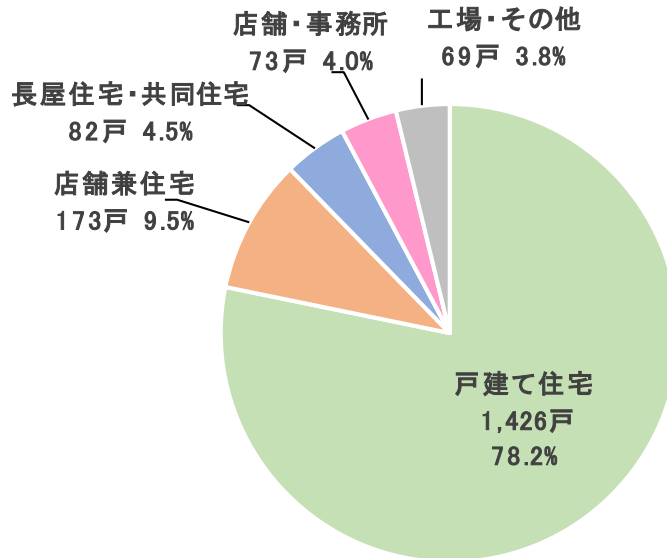


図2-9 地区（地域）別空き家率分布図

イ 空家等の種類

○ 空家等と判定された建物の種類（用途別分類）では、戸建て住宅が全体の約8割を占めています。また、店舗兼住宅及び長屋住宅・共同住宅を含めた住宅等が全体の9割以上となっています。

なお、地区別の傾向では、中村地区で店舗兼住宅の割合が多くなっており、具同地区では長屋住宅・共同住宅の割合が多くなっています。



※判定不可（37戸）を除いた1,823戸の区分結果

図2-10 空家等の用途分類別割合

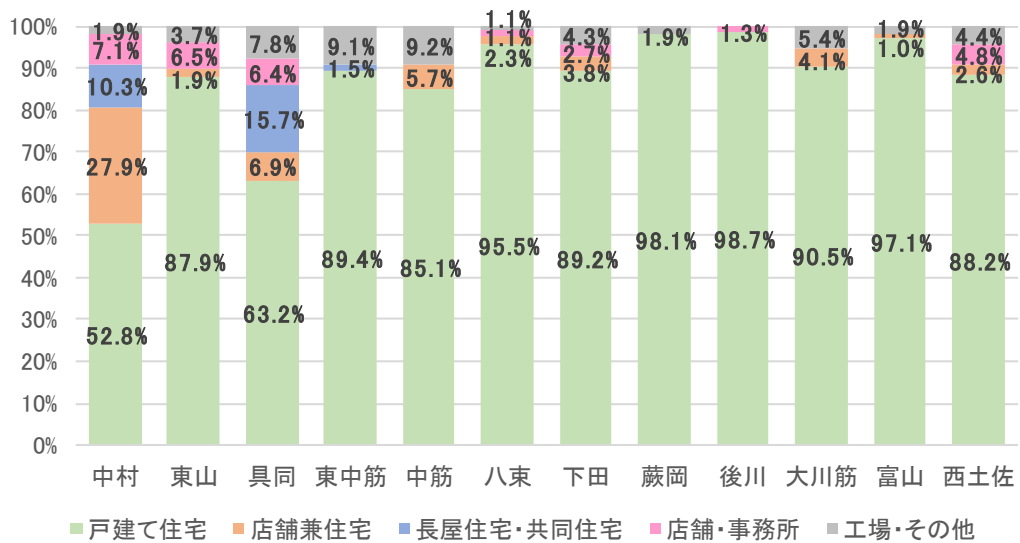


図2-11 地区（地域）別の空家等用途分類別割合

ウ 空家等の老朽度・危険度ランク

○ 空家等と判定された建物について、老朽度・危険度の判定調査を実施し、A（良）～E（悪）の5段階で判定を行った結果、ランク別の空家等割合は以下のとおりとなりました。

ランクAと判定されたものが全体の71.6%を占め、最も多い結果となっています。一方で、老朽度・危険度の高いランクD、Eと判定されたものが109戸存在し、空家等全体の6.0%を占めています。

地区別の傾向では、八東地区、後川地区、大川筋地区、富山地区で老朽度・危険度ランクD、Eの割合が10%を超えており、倒壊等の危険性の高い空家の割合が多くなっています。

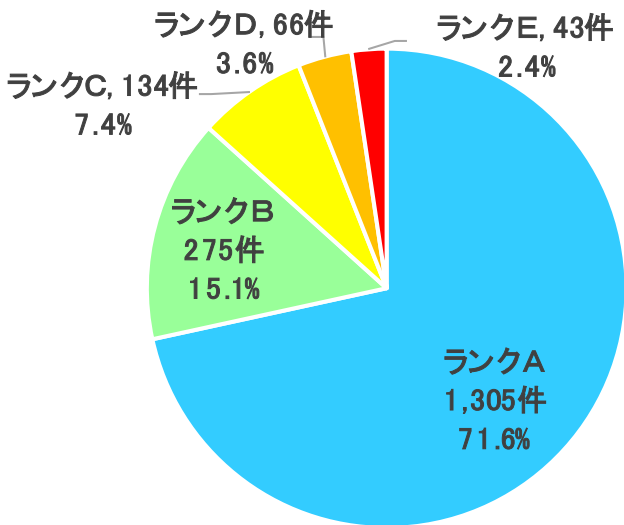


表 2-9 老朽度・危険度ランク

ランク	内 容
A	目立った損傷は認められない。
B	危険な損傷は認められない。
C	部分的に危険な損傷が認められる。
D	建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば、倒壊の危険性が高まると考えられる。
E	建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる。

※判定不可（37件）を除いた1,823件の判定結果

図2-12 空家等の老朽度・危険度ランク割合

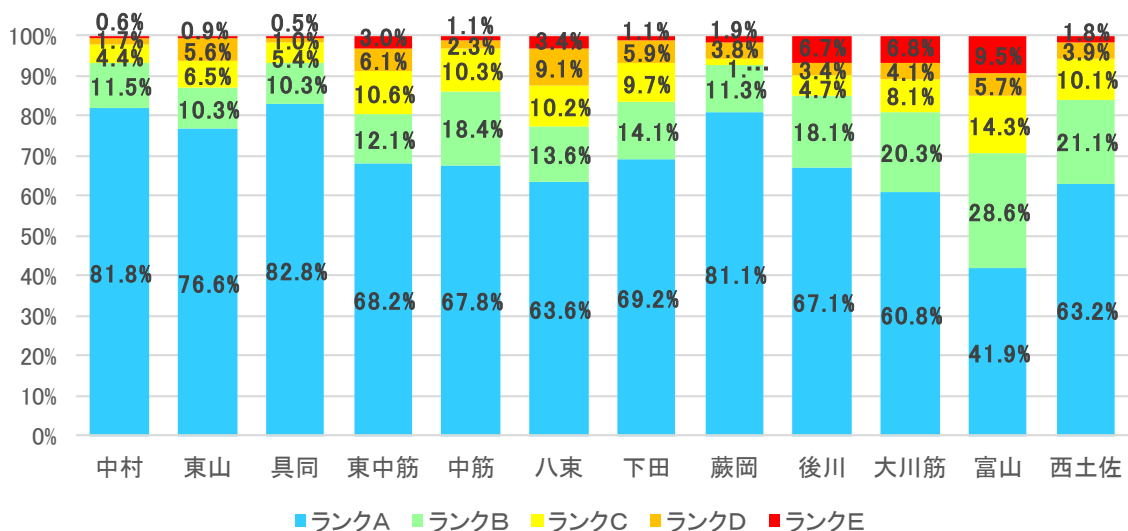


図2-13 地区（地域）別の空家等老朽度・危険度ランク割合

老朽度・危険度ランクA



老朽度・危険度ランクB



老朽度・危険度ランクC



老朽度・危険度ランクD



老朽度・危険度ランクE



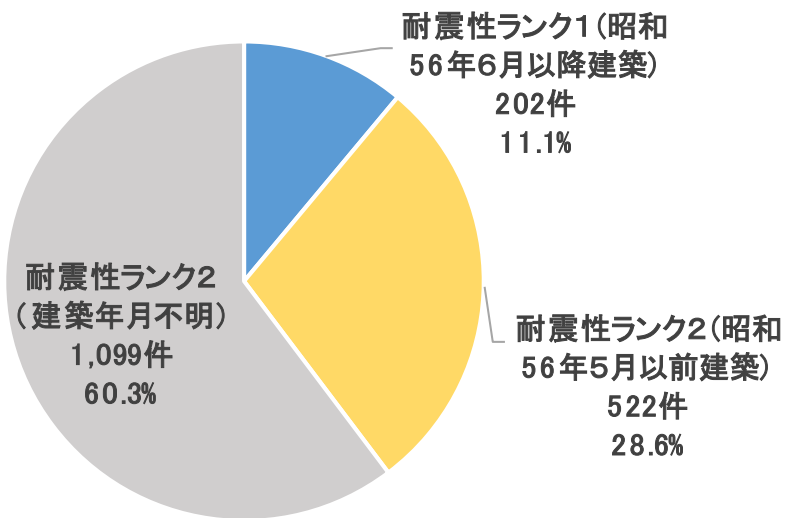
図2-14 老朽度・危険度ランク（現地調査の実例写真）

エ 空家等の耐震性

- 空家等と判定された建物のうち約4割の建築年月が判明しており、このうち昭和56年6月以降の新耐震基準で建てられたもの（耐震性ランク1）は約28%（全体の約11%）で、その他（全体の約29%）はそれ以前に建築されたもの（耐震性ランク2）となっています。

空家等のうち約6割については建築年月が不明であるため、耐震性について確認ができていない（耐震性ランク2）状況となっています。

地区別の傾向では、具同地区、下田地区、後川地区で耐震性が確認された（耐震性ランク1）空家等の割合が15%を超えており、他地区よりも高くなっています。



※判定不可（37件）を除いた1,823件の判定結果

図2-15 空家等の耐震度ランク割合

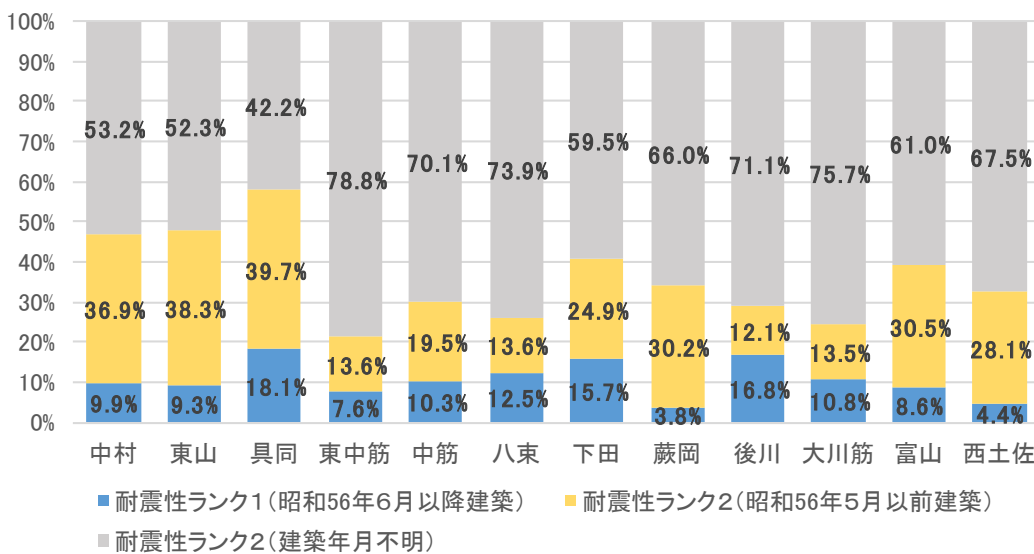


図2-16 地区（地域）別の空家等耐震度ランク割合

オ 空家等の利活用度ランク

○ 前述の老朽度・危険度ランクと耐震性ランクの関係により、空家等の利活用度ランクを判定した結果、ランク別の空家等割合は以下のとおりとなりました。

建築年月不明の空家等が約6割を占めるため、⑥ランクの空き家等件数が全体の61.9%を占め、最も多い結果となりました。なお、利活用度の最も高い①ランクと判定された空き家等件数は188件となり、全体の10.3%を占めています。

地区別の傾向では、市街地部周辺となる中村地区、東山地区、具同地区で利活用度の高い①ランク、②ランクの割合が高くなっています。

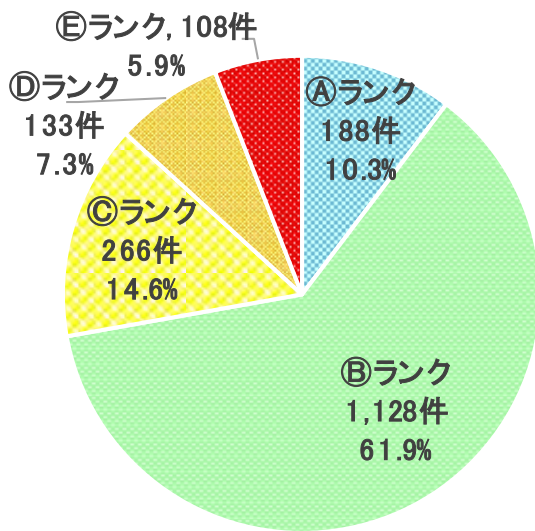


表 2-10 利活用度ランク

ランク	内容	老朽度と耐震性の関係
①	小規模の改修をすることにより利活用が可能。	老朽度A+耐震性1
②	一定の改修をすることにより利活用が可能。	老朽度A+耐震性2 老朽度B+耐震性1
③	大規模の改修をすることにより利活用が可能。	老朽度B+耐震性2 老朽度C+耐震性1
④	倒壊の危険性があり、利活用が困難。	老朽度C+耐震性2 老朽度D+耐震性1
⑤	倒壊の危険性が高く、解体の必要性が極めて高い。	老朽度D+耐震性2 老朽度E+耐震性1 老朽度E+耐震性2

※判定不可（37件）を除いた1,823件の判定結果

図2-17 空家等の利活用度ランク割合

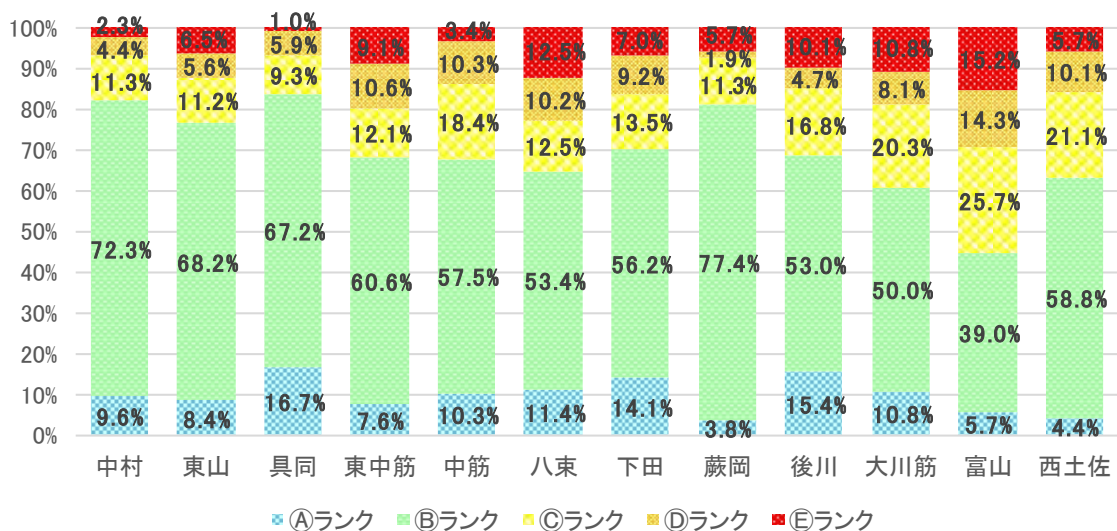


図2-18 地区（地域）別の空家等利活用度ランク割合

カ 空家等の分布状況

- 空家等の分布状況については、中村地区や具同地区、中筋地区、下田地区の住宅や店舗が集約する地区において、密集した分布が確認できます。一方、住宅が離散する中山間地域をはじめ、全ての地区において一定数の分布の広がりが確認できます。

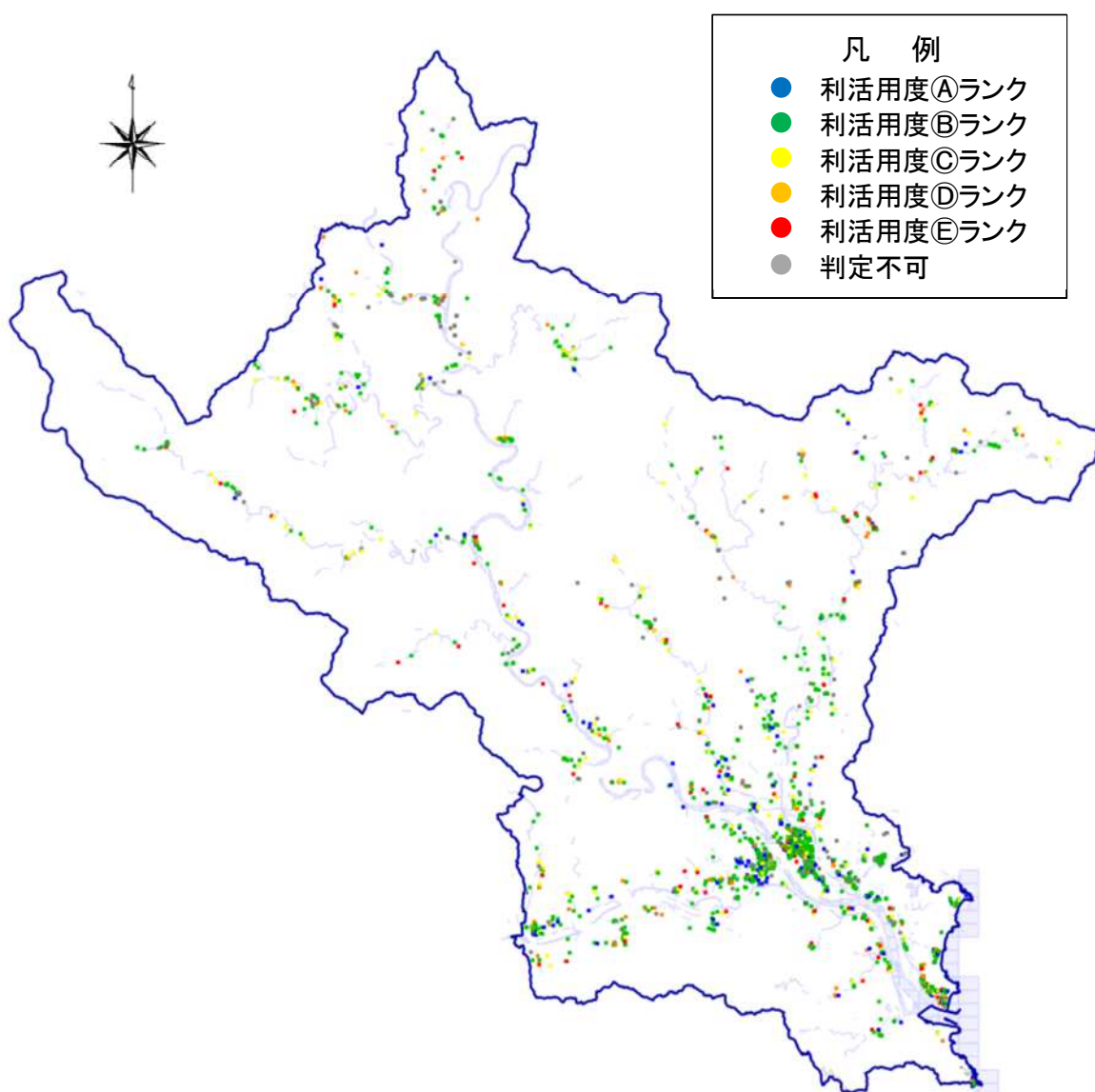


図2-18 空家等分布図（市域全体）

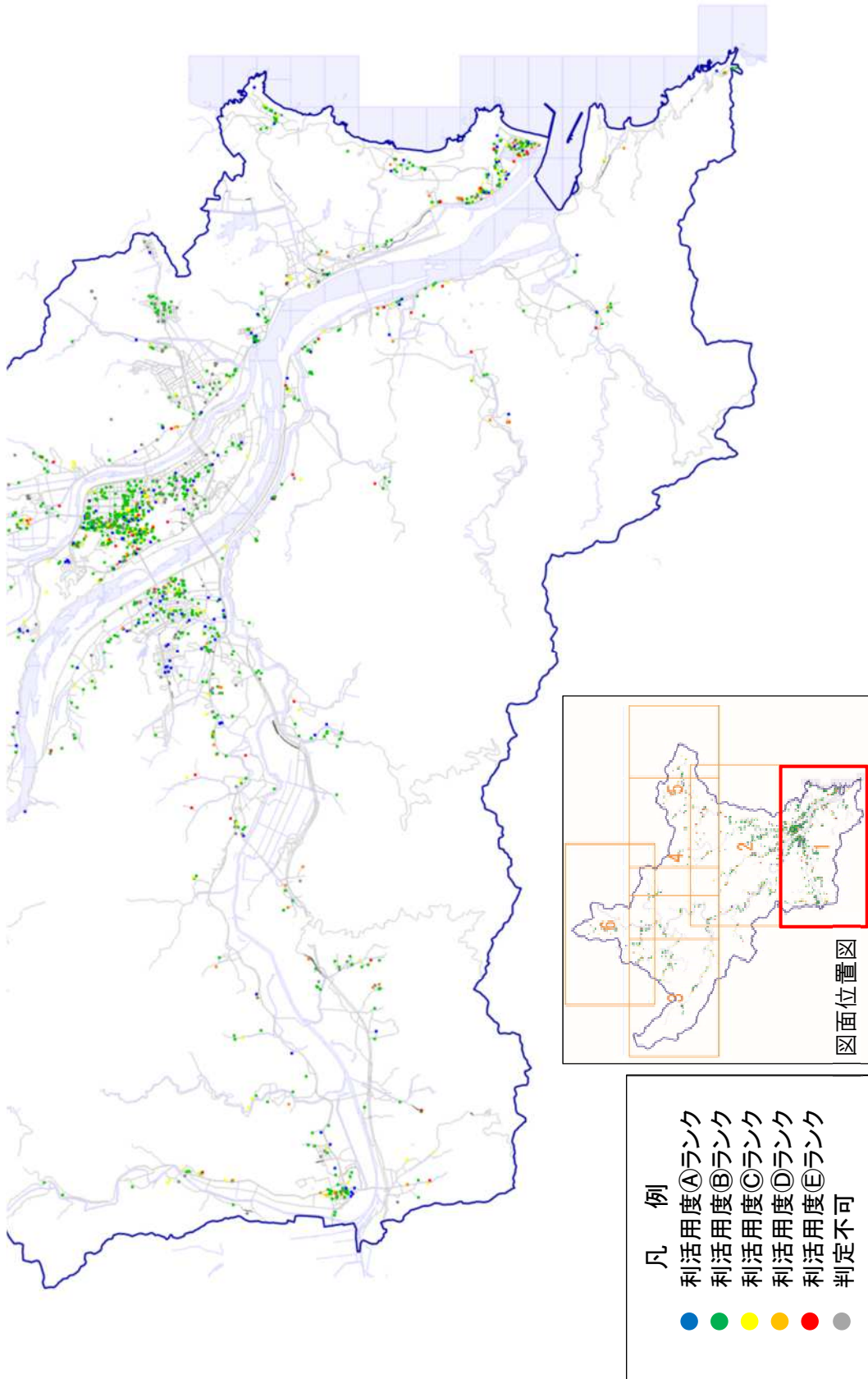


図 2-19 空家等分布図 (拡大図 1/6)

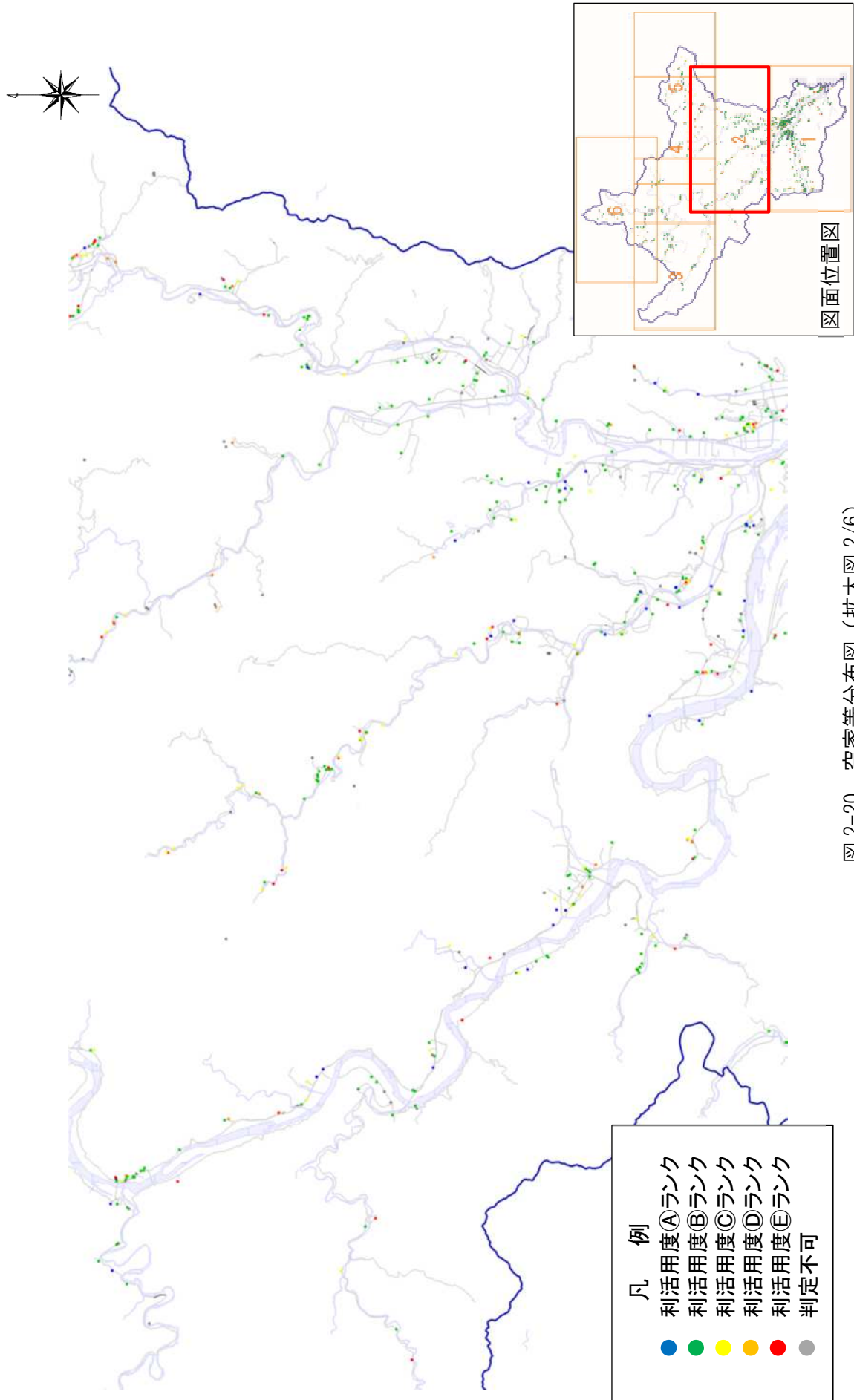


図 2-20 空家等分布図（拡大図 2/6）

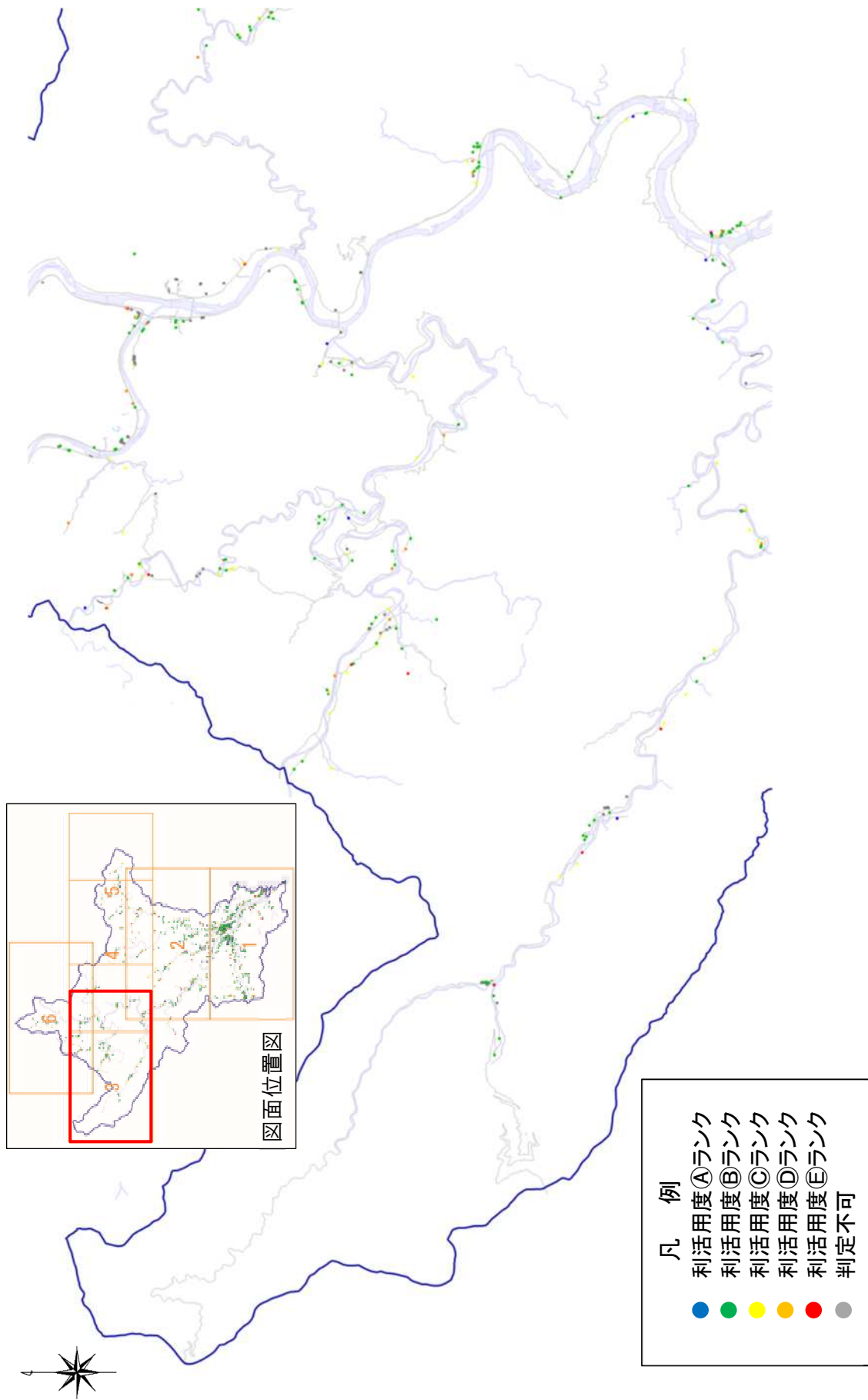


图 2-21 空家等分布图 (拡大图 3/6)

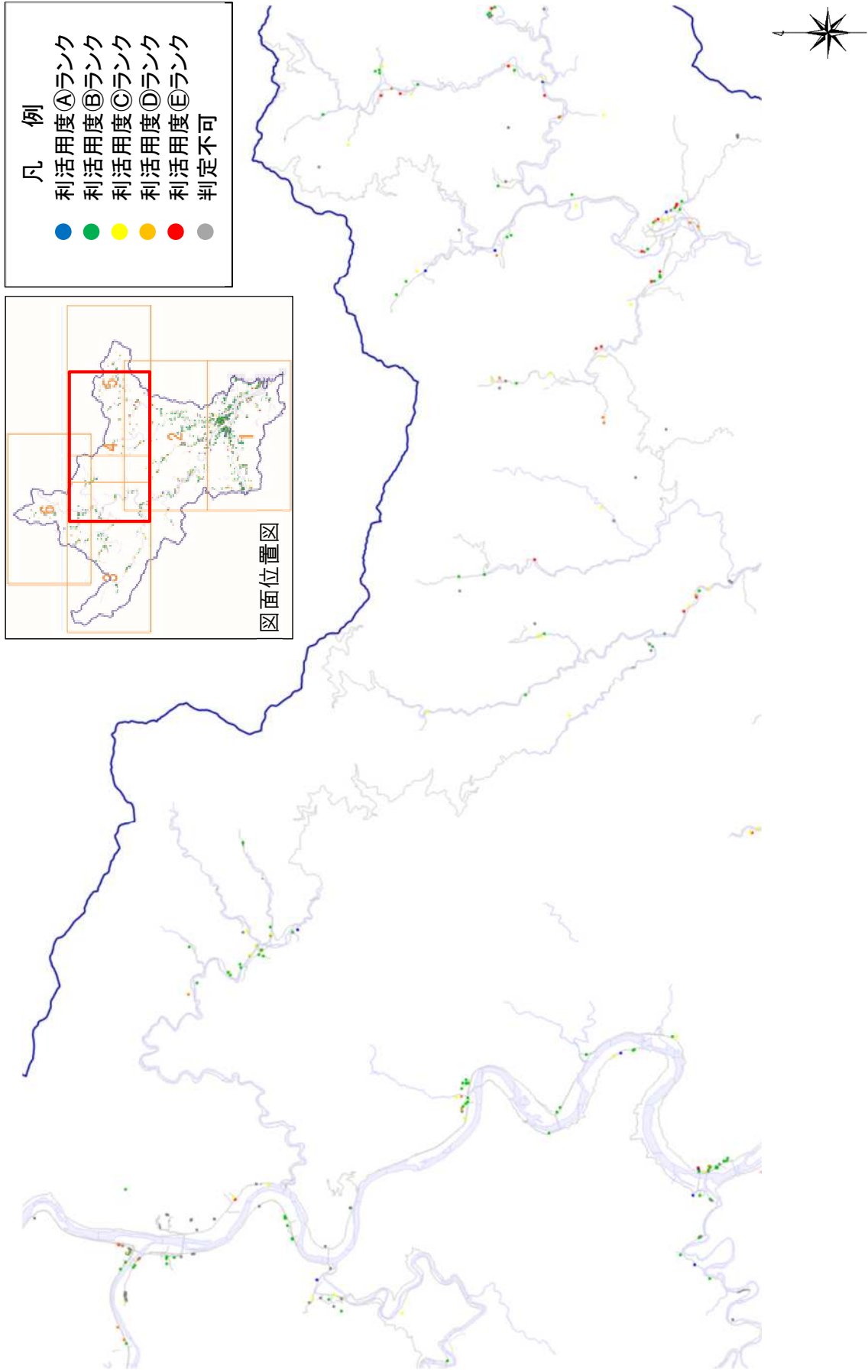


図 2-22 空家等分布図 (拡大図 4/6)

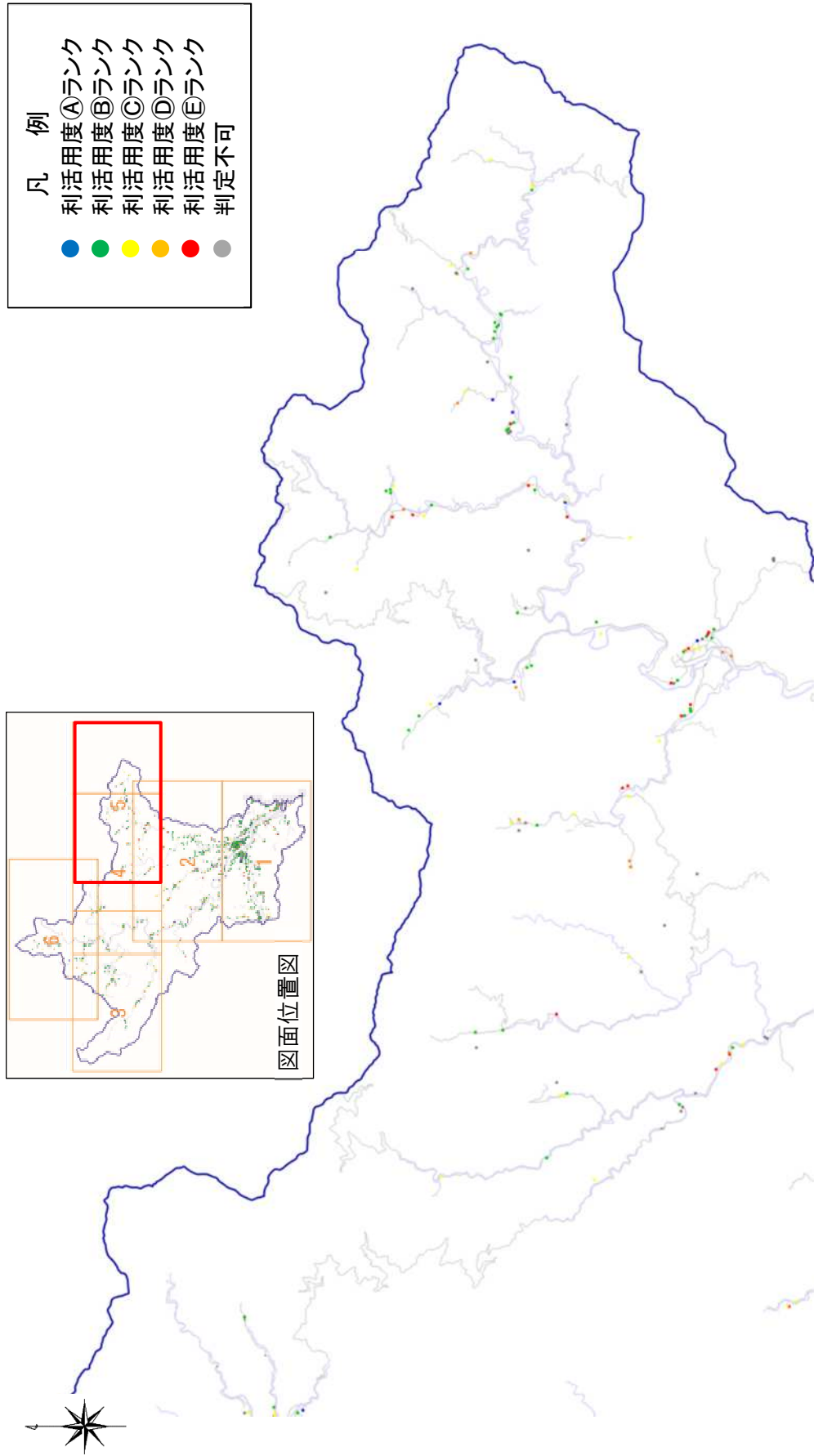


图 2-23 空家等分布图 (拡大图 5/6)

●	利活用度Aランク
●	利活用度Bランク
●	利活用度Cランク
●	利活用度Dランク
●	利活用度Eランク
●	判定不可

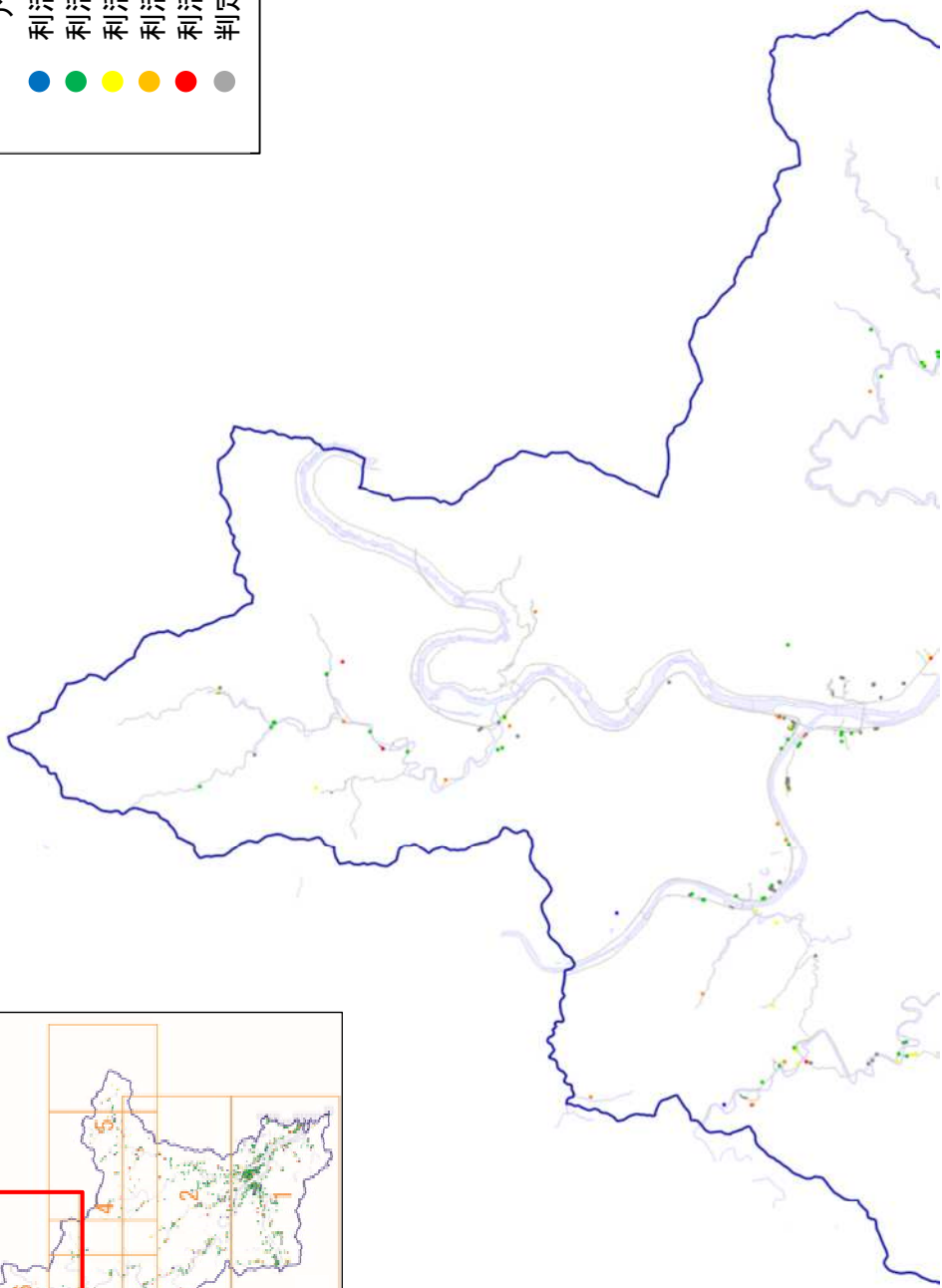
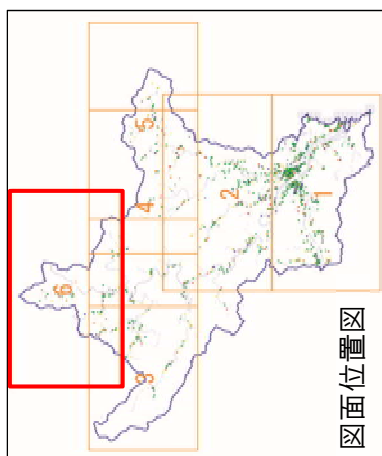


図 2-24 空家等分布図 (拡大図 6/6)

5 空家等意向調査の概要

(1) 調査概要

空家等実態調査において空家等と判断された家屋に対して、その所有者の空家等に対する意向・動向等を把握することを目的として、空家等意向調査を実施しました。

ア 業務名

- ① 平成30年度空対第1号 四万十市空き家等意向調査業務
- ② 平成30年度空対第2号 四万十市空き家等意向調査業務
(高知県居住支援協議会空き家対策部会)

イ 調査対象地区

中村地区、具同地区、東山地区、下田地区及び後川地区の一部

ウ 調査期間

- ① 平成30年10月20日 ~ 平成31年3月27日
- ② 令和元年10月10日 ~ 令和2年3月20日

エ 調査対象

上記地区の空家等所有者 (①798(特定470)名、②201(特定98)名)

(2) 調査結果の概要 (抜粋)

ア アンケート回収数 (率)

- 中村地区、具同地区、東山地区、下田地区及び後川地区の空家等を対象に、所有者が特定できた568件についてアンケート調査を実施しました。このうち218件のアンケートを回収することができ、回収率は38.4%でした。地区別のアンケート回収数は以下のとおりです。

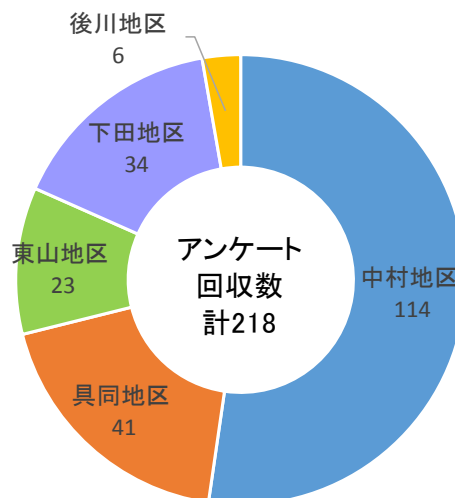


図2-25 地区別アンケート回収数

イ 空家等所有者（アンケート回答者）の居住地

- 空家等所有者（アンケート回答者）の現在の居住地は、四万十市内が62.9%となっており、37.1%の方は市外に居住されています。また、17.3%の方は高知県外に居住している状況となっています。

地区別でみると、中村地区、後川地区の空家等所有者は市内に居住している方が比較的多く、下田地区の空家等所有者は県外に居住している割合がやや多くなっています。

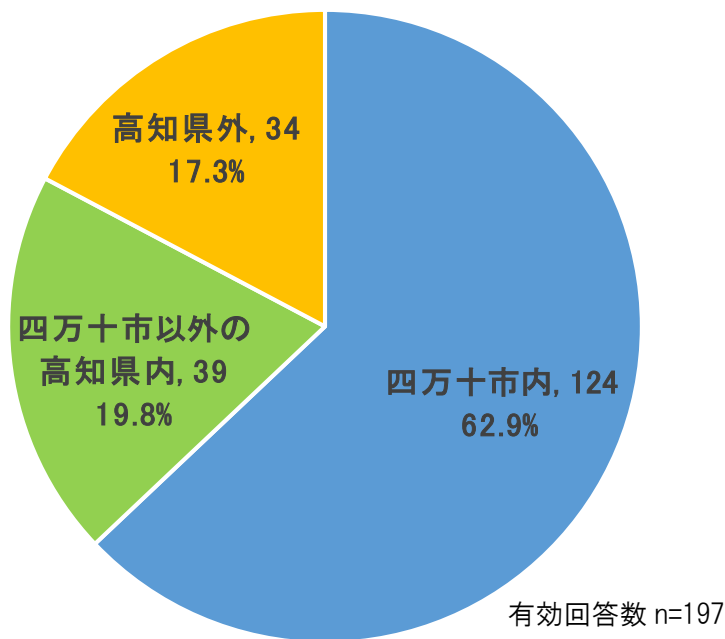


図2-26 空家等所有者の現在の居住地

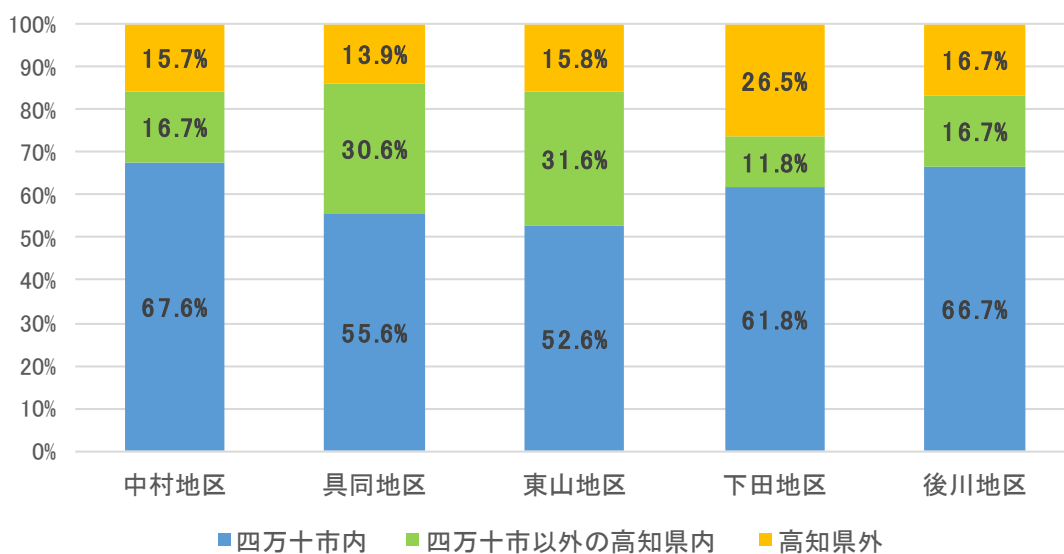


図2-27 空家等所有者の現在の居住地（地区別）

ウ 家屋等を利用しなくなってから年数

○ 家屋等を利用しなくなってから年数では、1年から10年以上まで平均的に分布しているものの、空家等となってから10年以上が経過している家屋が約32%あり、老朽化の進行が懸念されます。

地区別では、東山地区、下田地区において、空家等となってから10年以上が経過している家屋の割合が高くなっています。

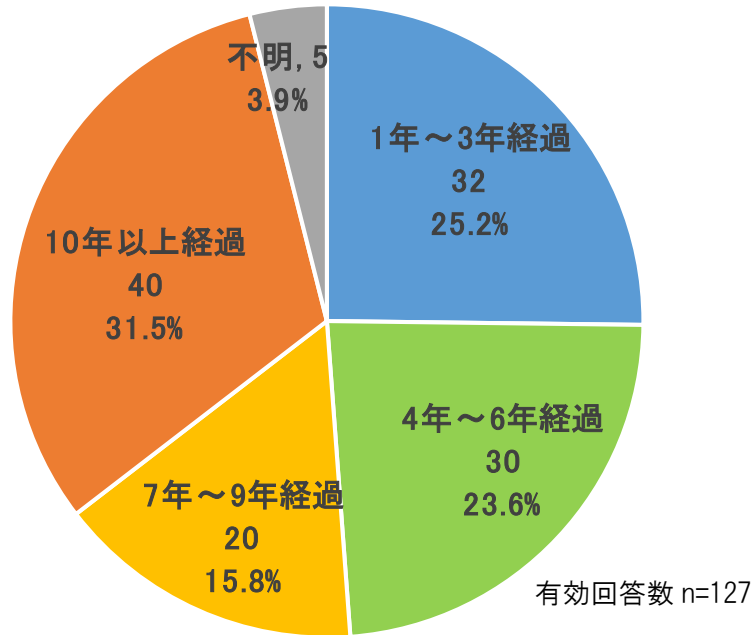


図2-28 空家等を利用しなくなってから年数

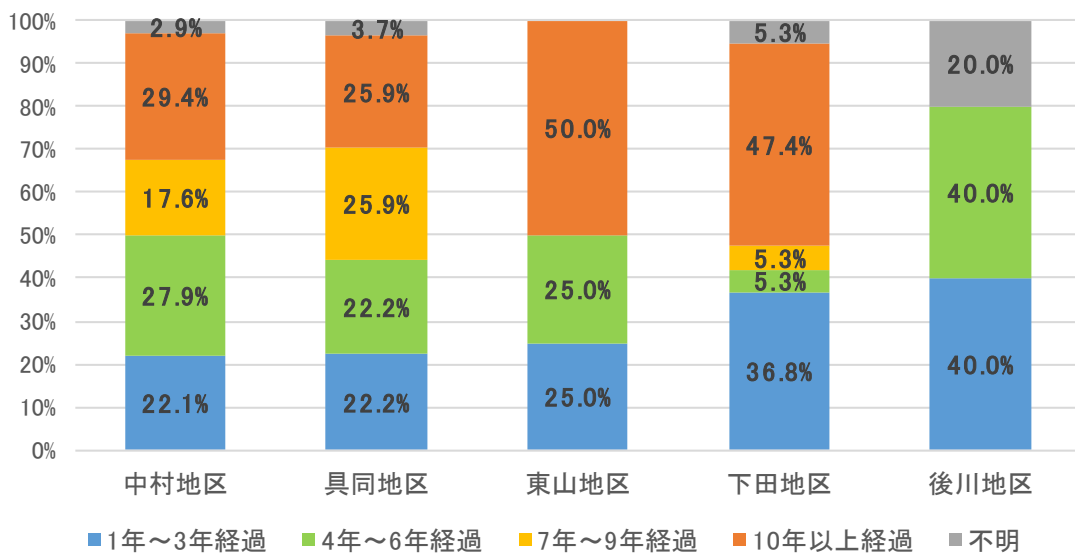


図2-29 空家等を利用しなくなってから年数（地区別）

エ 家屋等を利用しなくなった理由

○ 家屋等を利用しなくなった理由としては、「住んでいた人が死亡したため」が約35%と最も多く、次いで「賃借人が転居したため」が約17%、「住んでいた人の入院、施設入所等」が約13%となっています。

地区別の傾向では、中村地区、後川地区で「賃借人が転居したため」の割合が比較的高くなっており、具同地区、下田地区では「住んでいた人が死亡したため」、東山地区では「親や子の世帯と一緒に住むことになったため」の割合が高くなっていきます。

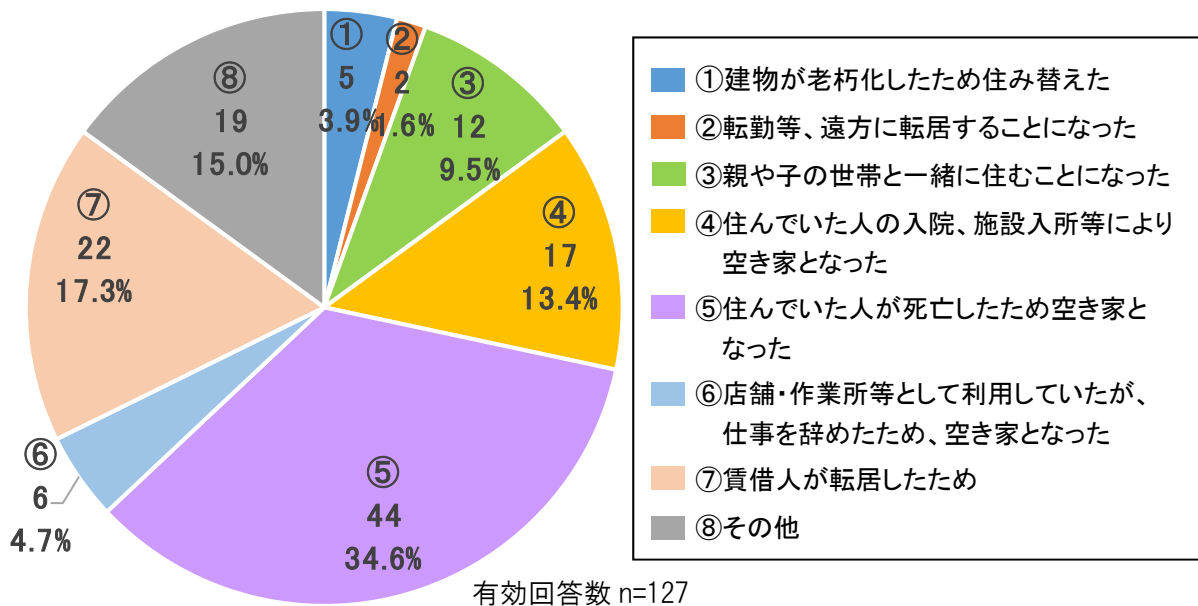


図2-30 家屋等を利用しなくなった理由

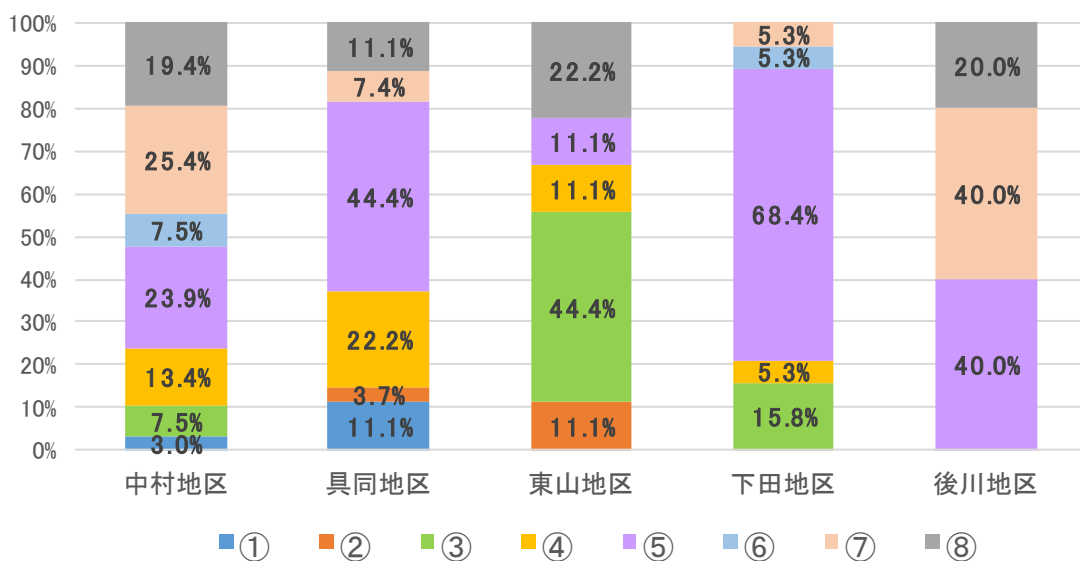


図2-31 家屋等を利用しなくなった理由（地区別）

オ 空家等の管理の頻度

○ 空家等の管理の頻度では、「週に1回」～「2週間に1回」程度で定期的に管理が行われているものが約26%で、「1年に1回」程度以下が約45%の割合となっています。

地区別の傾向によると、東山地区、後川地区では定期的な管理が行われている一方で、下田地区ではほとんど管理がされていない空家等の割合が高くなっています。

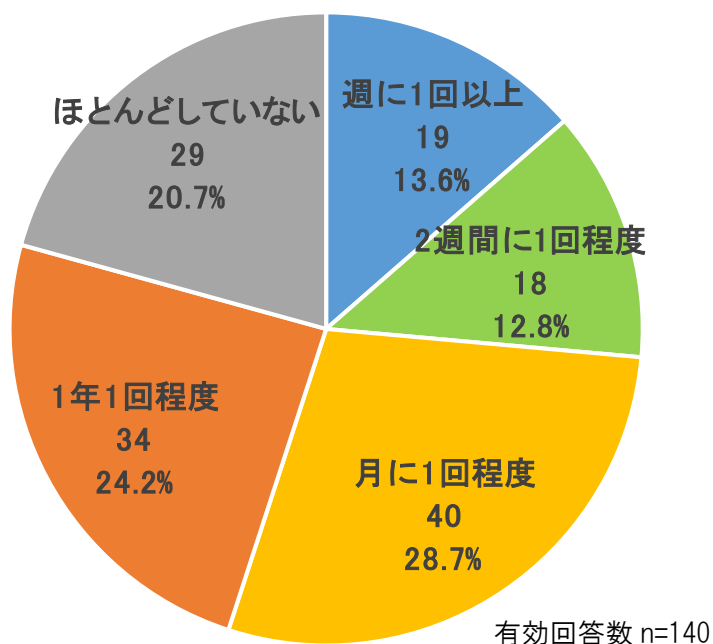


図2-32 家屋等の管理の頻度

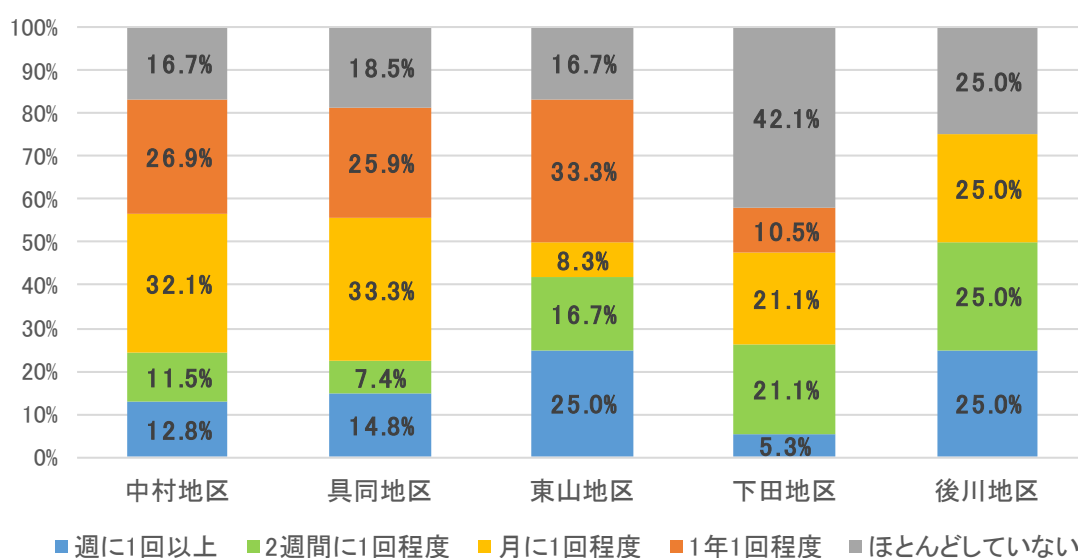


図2-33 家屋等の管理の頻度（地区別）

カ 空家等の今後の意向

○ 空家等の今後の意向については、「売却」や「賃貸」したいとの意向が高く、次いで「時々滞在するために維持・管理」していききたいとの意向が高くなっており、建物を残したいという意向が見受けられます。

地区別の傾向では、中村地区で「建物を解体」したいという意向が最も多くなっており、他地区における傾向と大きな違いが見られました。

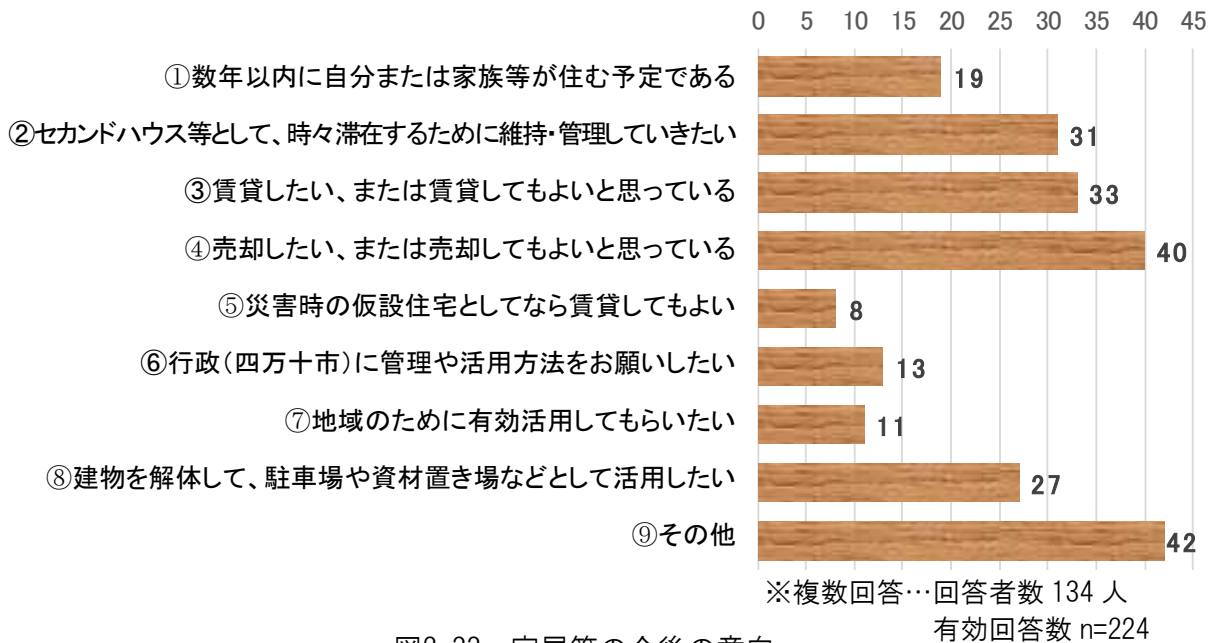


図2-33 家屋等の今後の意向

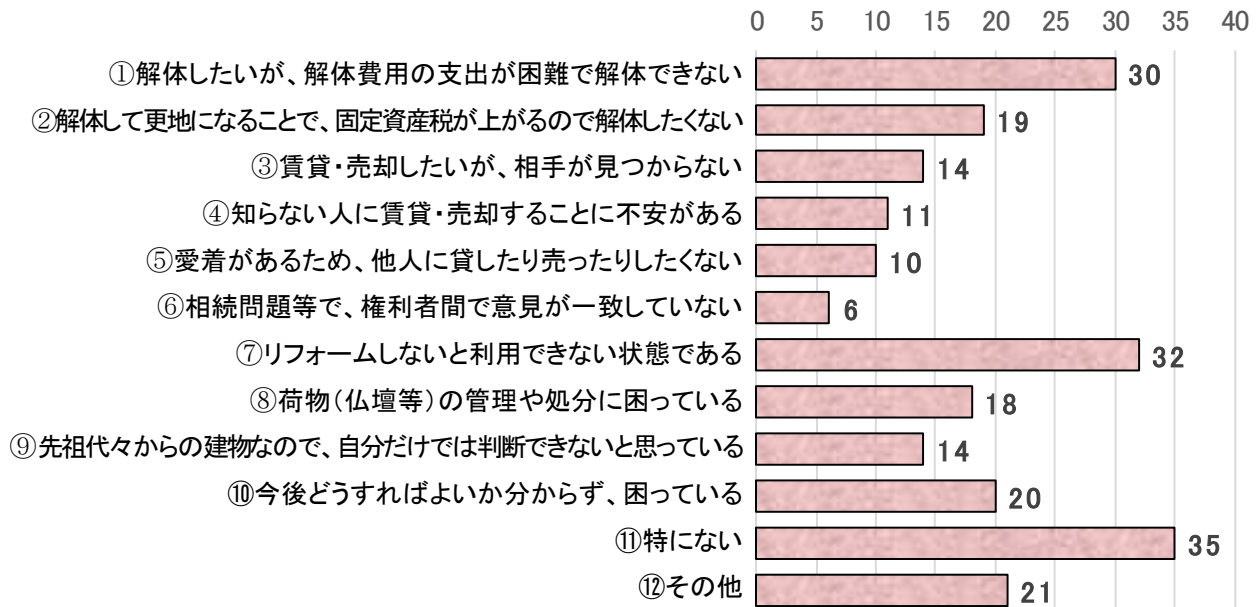
表2-11 家屋等の今後の意向（地区別多数回答）

地区名	回 答	回答数
中村地区	⑧建物を解体して駐車場等として活用したい	22
	④売却したい、売却してもよい	21
	③賃貸したい、賃貸してもよい	20
具同地区	④売却したい、売却してもよい	9
	③賃貸したい、賃貸してもよい	6
	①数年以内に自分または家族等が住む予定	5
東山地区	②時々滞在するために維持・管理していききたい	7
	①数年以内に自分または家族等が住む予定	4
	③賃貸したい、賃貸してもよい	3
下田地区	④売却したい、売却してもよい	9
	②時々滞在するために維持・管理していききたい	2
	③賃貸したい、賃貸してもよい	2
後川地区	③賃貸したい、賃貸してもよい	2
	②時々滞在するために維持・管理していききたい	1
	④売却したい、売却してもよい	1

キ 空家等の今後の活用について困っていること

○ 空家等の今後の活用について、困っていることは「特にない」という意見が多いほか、「リフォームしないと利用できない」、「解体したいが、解体費用の支出が困難」で困っているとの意見も多数見受けられます。

地区別では、中村地区で「解体したいが、解体費用の支出が困難」という方が最も多くなっており、建物の除却意向の高さがうかがえます。



※複数回答…回答者数 132 人

図2-34 今後の活用について困っていること 有効回答数 n=230

表2-12 今後の活用について困っていること（地区別多数回答）

地区名	回 答	回答数
中村地区	①解体したいが、解体費用の支出が困難	22
	⑦リフォームしないと利用できない	16
	⑪特にない	16
具同地区	⑦リフォームしないと利用できない	8
	⑪特にない	8
	⑧荷物の管理や処分に困っている	6
東山地区	⑪特にない	6
	⑦リフォームしないと利用できない	4
	⑩今後どうすればよいか分からず困っている	2
下田地区	⑧荷物の管理や処分に困っている	5
	⑦リフォームしないと利用できない	4
	⑪特にない	4
後川地区	④知らない人に賃貸・売却することが不安	2
	⑨自分だけでは判断できないと思っている	2
	③賃貸・売却したいが相手が見つからない	1

6 子育て世帯への空家等ニーズ調査の概要

(1) 調査概要

中村、具同、東山、下田地区の保育所を利用している子育て世帯を対象に、空家等の利活用への関心を把握するため、アンケート調査を実施しました。

ア 調査対象

中村地区、具同地区、東山地区及び下田地区内の保育所に通う幼児の保護者（世帯）

イ 調査期間

令和元年12月 ～ 令和2年1月

(2) 調査結果

ア アンケート回収数

- 対象世帯（保護者）へのアンケート調査を実施した結果、254世帯からアンケート票を回収することができました。

アンケート回答世帯の居住地区別件数は以下のとおりです。

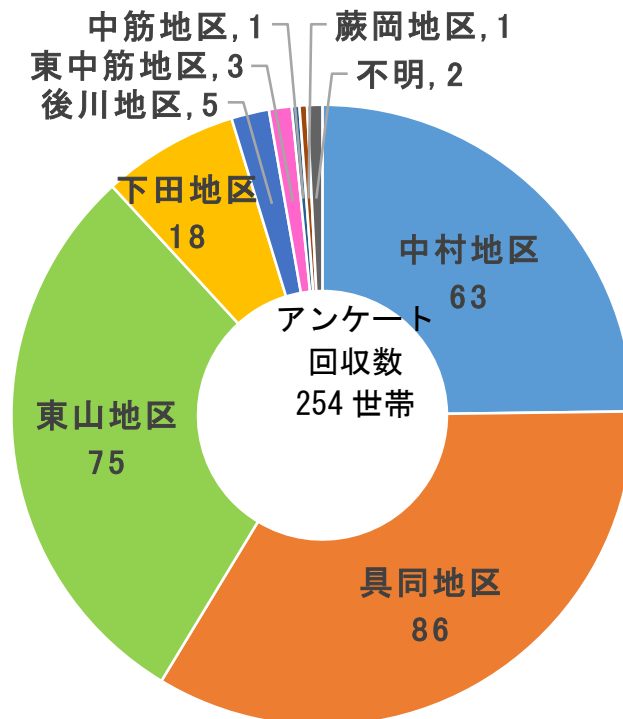


図2-35 アンケート回答世帯の居住地区別件数

イ 現在の住まい

○ アンケートに回答いただいた254世帯の現在の住まいの状況は、約53%の世帯が持家（もしくは親族の家等）の戸建住宅、約16%の世帯が賃貸の戸建住宅、約30%の世帯が賃貸の集合住宅となっています。

居住地区別の傾向では、中村地区、具同地区で賃貸（集合住宅）の割合が多くなっており、戸建（持家等）の割合が少なくなっています。

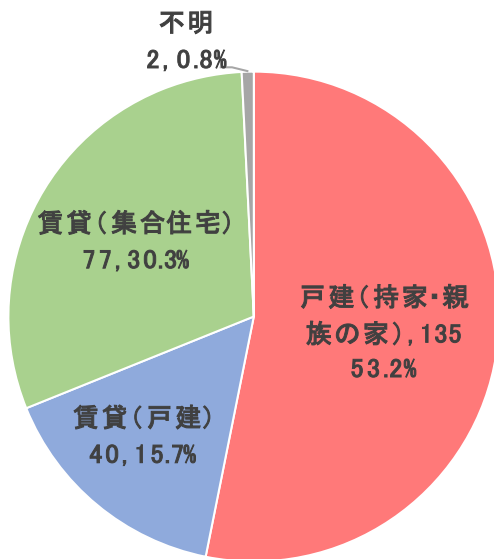


図2-36 アンケート回答世帯の現在の住まい

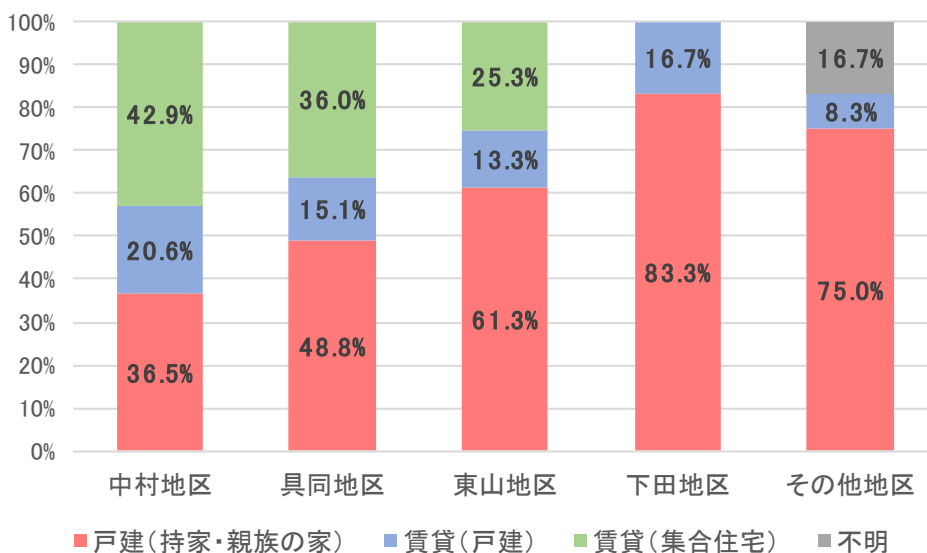


図2-37 アンケート回答世帯の現在の住まい（居住地区別）

;

ウ 現在の住まいでお困りのこと

- 現在の住まいで困っていることとして、「結露が発生する」が最も多く、次いで「耐震性・防災性に不安がある」「家が老朽化している」「間取りが良くない」が多くなっています。

現在の住まいの形態別で回答をみると、戸建（持家等）にお住まいの世帯では「間取りが良くない」の回答数が比較的多く、賃貸（戸建）では「家が老朽化している」、賃貸（集合住宅）では「騒音や振動が気になる」「庭がない・狭い」との回答が他より多くなっています。

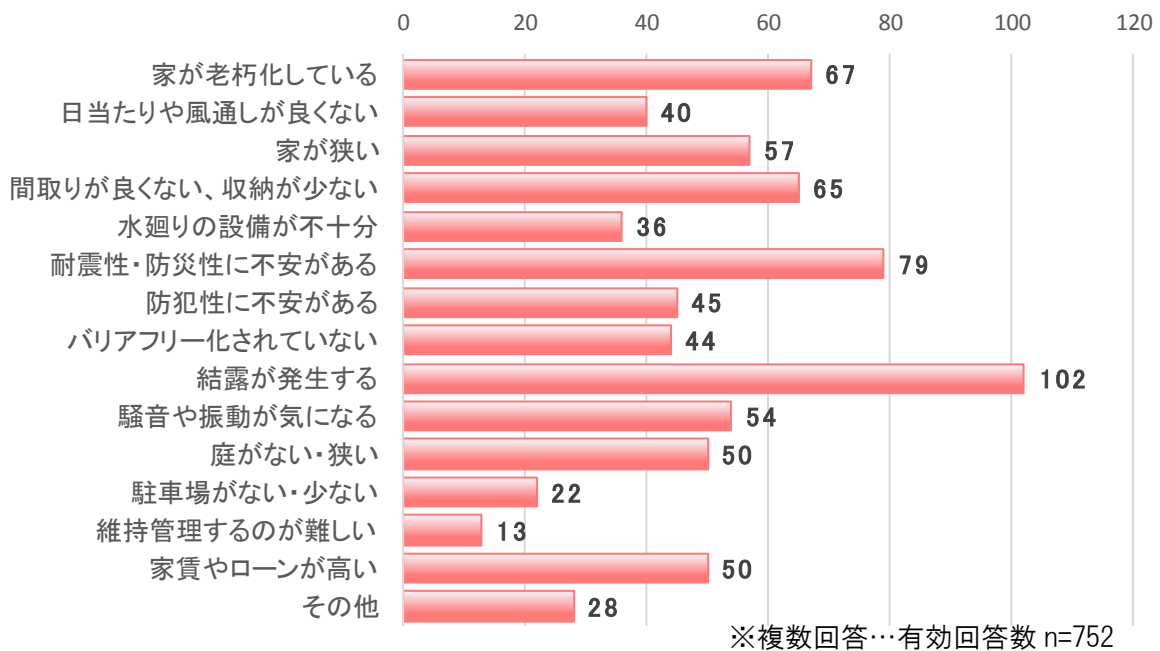


図2-38 現在の住まいでお困りのこと

表2-12 現在の住まいでお困りのこと（住まい形態別多数回答）

現在の住まい	回 答	回答数
戸建 (持家・親族の家)	結露が発生する	32
	間取りが良くない、収納が少ない	29
	耐震性・防災性に不安がある	29
賃貸（戸建）	家が老朽化している	21
	耐震性・防災性に不安がある	21
	結露が発生する	19
賃貸（集合住宅）	結露が発生する	50
	騒音や振動が気になる	36
	庭がない・狭い	30

エ 子どもを育てやすい住宅とは

○ 子どもを育てやすい住宅として望ましいこととして、「災害時にも安心していられること」、「防犯対策に配慮されていること」、「外で元気に遊べるスペースがあること」への回答が多くなっています。

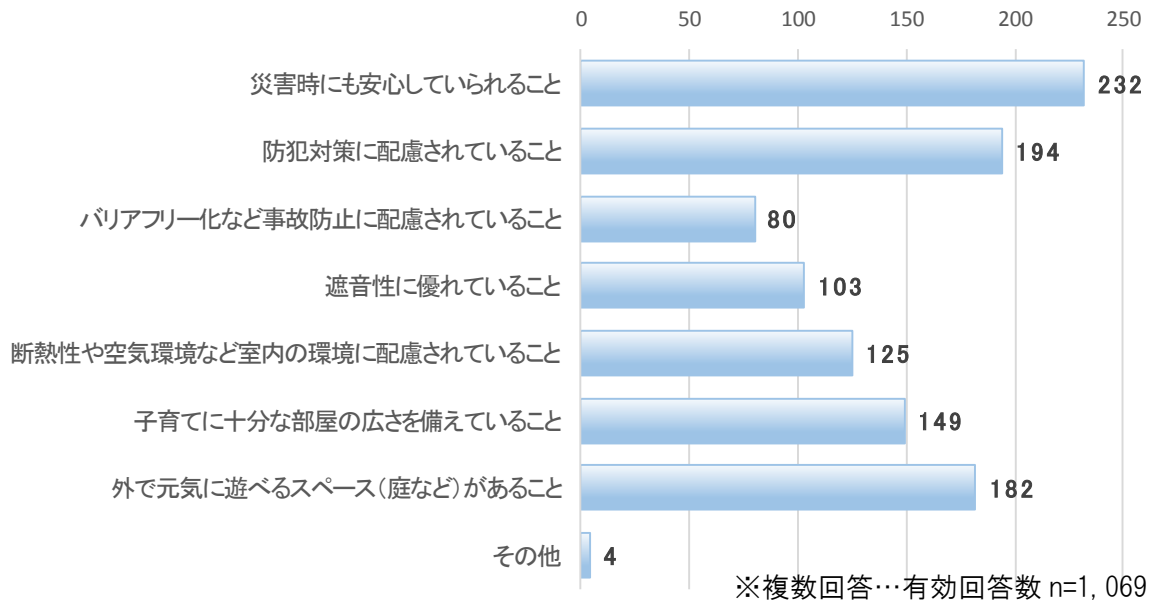


図2-39 子どもを育てやすい住宅として望ましいこと

オ 空き家になった建物が増加していることについて

○ 空き家になった建物が増加していることに対しては、「賃貸や売物件として活用してほしい」との意見が約63%を占めており、次いで「更地にして土地活用してほしい」（約22%）が多くなっています。

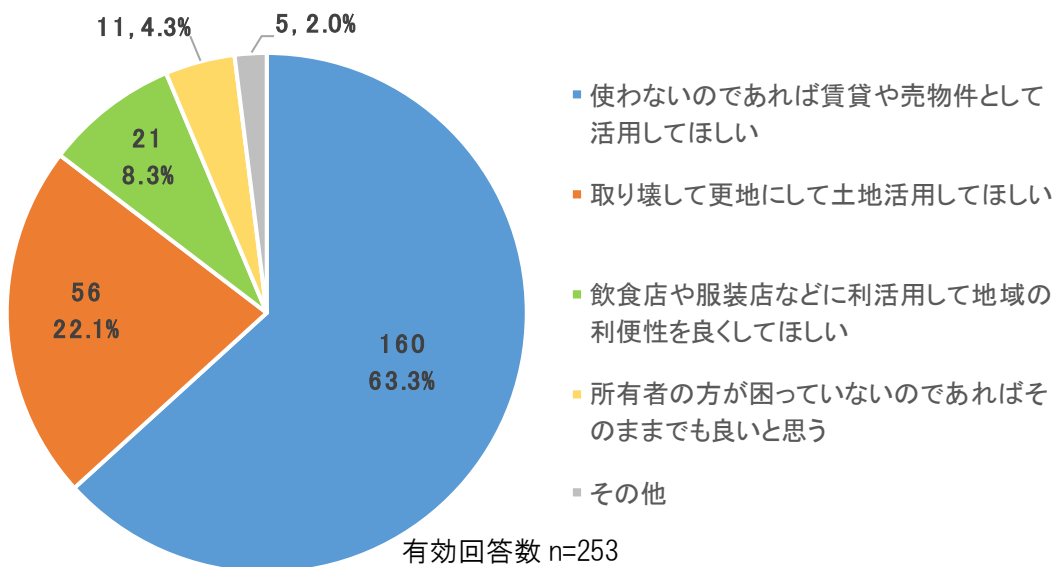


図2-40 空き家になった建物が増加していることについて

カ 空き家の利活用について

- 空き家の利活用については、「検討したことがない」世帯が全体の50%以上あるものの、「利活用したい」「条件が合えば利活用したい」との前向きな世帯も約46%あり、「できればたくない」との回答は約3%のみとなっています。

現在の住まいの形態別では、戸建（持家等）の世帯では「検討したことがない」の割合が大きくなっており、賃貸（戸建・集合住宅）の世帯では利活用に前向きな回答の割合が大きくなっていきます。

また、現在の居住地区別では、中村地区、下田地区で利活用に前向きな回答の割合が大きくなっており、具同地区、東山地区では「検討したことがない」「できればたくない」の割合が比較的大きくなっていきます。

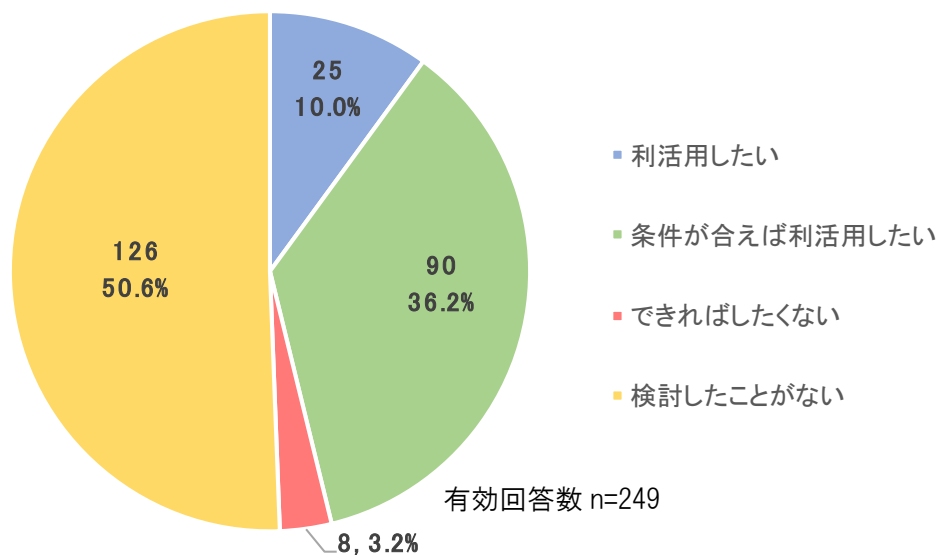


図2-41 空き家の利活用について

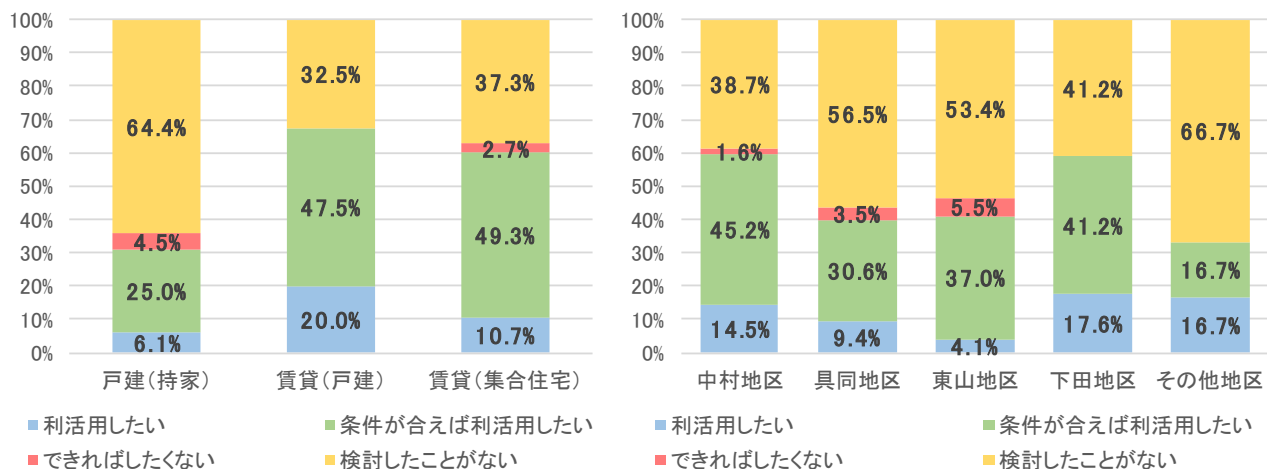


図2-42 空き家の利活用について（現在の住まい形態別・居住地区別）

キ 空き家を利活用する場合に住みたいエリア

- 空き家を利活用する場合に住みたいエリアとしては、「中村エリア」が約42%と最も多く、次いで「具同エリア」の32%、「東山エリア」の19%となっています。

現在の居住地区別の回答をみると、中村地区、具同地区及び東山地区では、現在の居住地区と同じエリアへ住みたいという意見が最も多くなっています。また、中村地区以外からは中村エリアへ住みたいという回答も多くなっています。

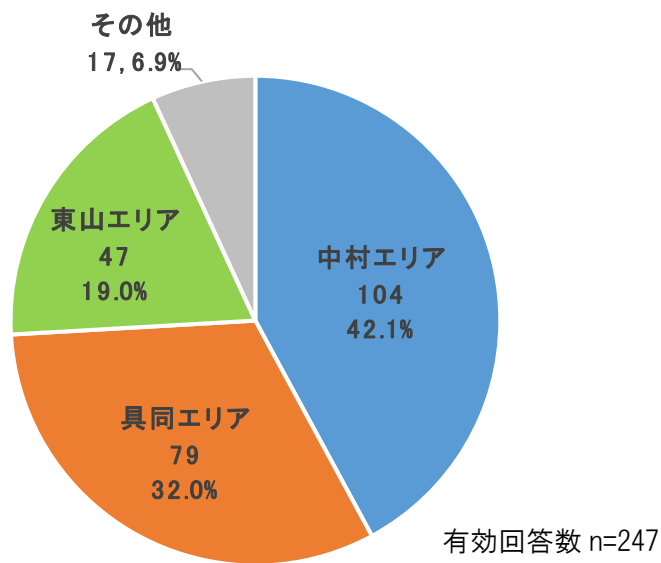


図2-43 空き家の利活用する場合に住みたいエリア

表2-13 空き家の利活用する場合に住みたいエリア（居住地区別）

		住みたいエリア			
		中村エリア	具同エリア	東山エリア	その他エリア
現在の居住地区	中村地区	52	5	2	3
	具同地区	14	63	3	3
	東山地区	22	6	41	4
	下田地区	8	3	1	6
	その他地区	8	2	0	1
計		104	79	47	17

ク 空き家リフォーム住宅への抵抗

○ 空き家をリフォームした住宅に対しては、「少し抵抗はあるけど検討できる」世帯が約41%、「全く抵抗はない」世帯が約31%あり、全体の7割以上が大きな抵抗はなく検討が可能と回答しています。

現在の住まいの形態別では、戸建（持家等）の世帯では「検討したことがない」の割合がやや大きくなっており、賃貸（戸建・集合住宅）の世帯では検討に対し前向きな回答の割合が大きくなっています。

また、現在の居住地区別では、中村地区、下田地区で検討に前向きな回答の割合が大きくなっており、具同地区、東山地区では「検討したことがない」、「できれば検討したくない」の割合が比較的大きくなっています。

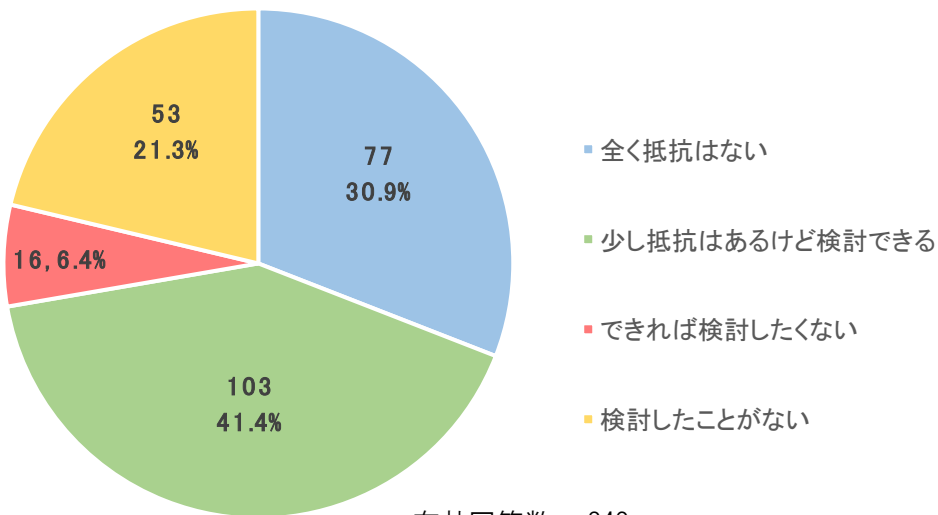


図2-44 空き家リフォーム住宅への抵抗

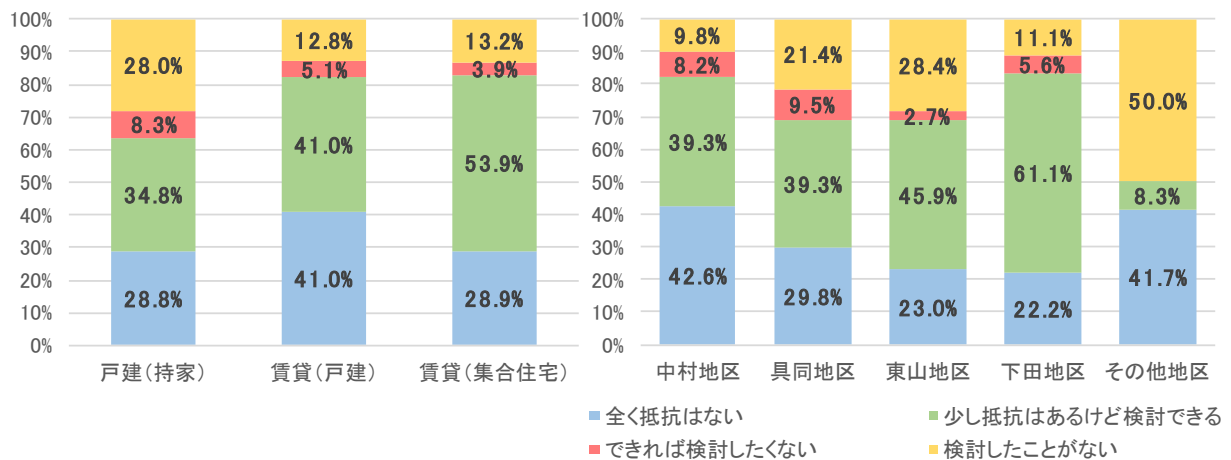


図2-45 空き家リフォーム住宅への抵抗（現在の住まい形態別・居住地区別）

ケ 空き家のリフォームに関する不安

- 空き家のリフォームに関する不安としては、「建物の品質や安全性に不安がある」が最も多く、「どこまで改善できるか分からない」、「リフォームにかかる費用」への不安も多くなっています。

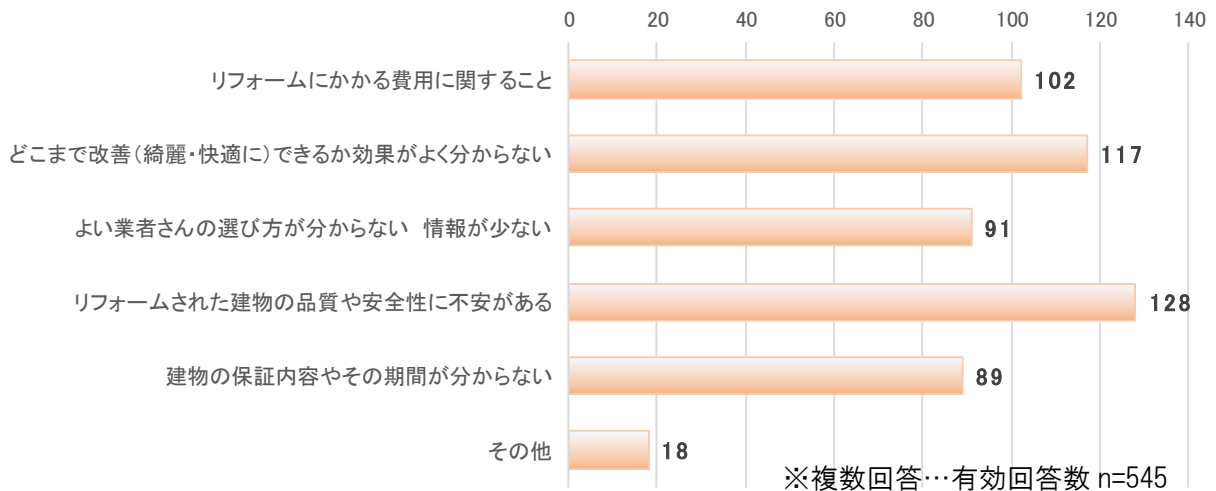


図2-46 空き家のリフォームに関する不安

コ 空き家を利活用するための市の支援

- 空き家を利活用するために市に求める支援としては、「空き家の情報提供」への要望が最も多く、「空き家をリフォームするための費用補助」、「空き家・土地購入後に建物を解体して新築する場合の解体費用補助」への要望も多くなっています。

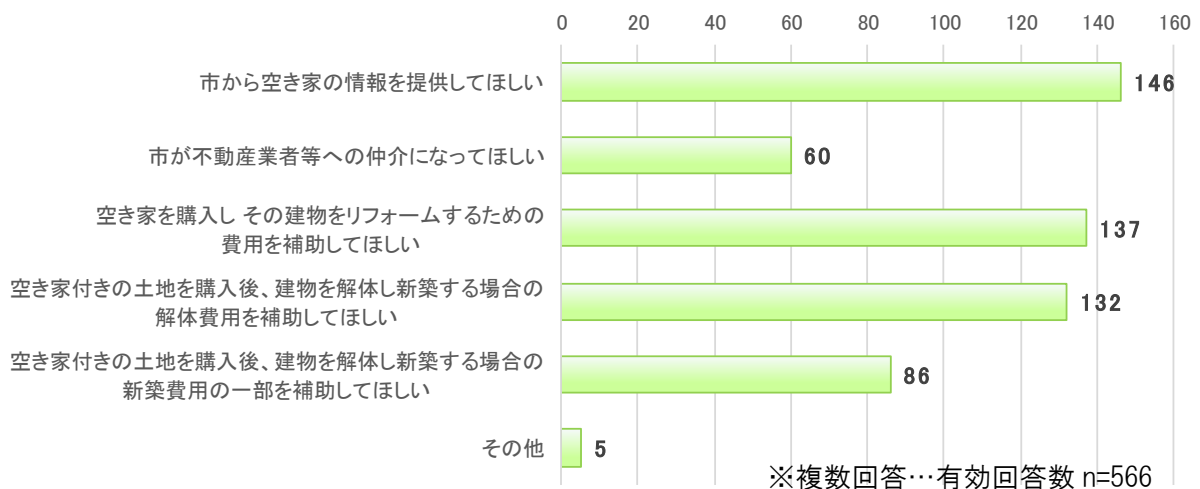


図2-47 空き家を利活用するために市に求める支援

7 調査結果の傾向と本市における課題

これまで実施した調査結果をもとに、本市における傾向と課題について以下のとおり整理します。

人口・世帯の推移	
傾向	<ul style="list-style-type: none"> ○人口減少・少子高齢化が続いており、今後も継続する見通し。 ○世帯数は増加～横ばい傾向であり、世帯あたり人員数は減少傾向。 ○高齢単独、高齢夫婦のみの世帯が増加しており、全世帯の28%を占める。
課題	<ul style="list-style-type: none"> ◆人口減少、高齢化の進展及び高齢者のみの世帯増加は、今後の新たな空家等の発生要因になりうるため、所有者等に対し、積極的な啓発活動や情報提供などにより、管理の責任と重要性を認識してもらうことで、危険な空家等の発生を抑制する取組みが必要。 ◆人口減少及び少子高齢化の進行は地域の活力低下につながるため、空家等の利活用による移住、定住、住替え促進など、人口減少対策や人口密度を維持する取組みが必要。

空家等実態調査の結果	
傾向	<ul style="list-style-type: none"> ○実態調査による本市の空家など総数は1,860戸で、市域全体に分布。 ○状態の良い老朽度ランクAが72%、危険性の高いランクD～Eが6%。 ○耐震性が不明の空家が多く、利活用度は㊸ランクが最多で62%。
課題	<ul style="list-style-type: none"> ◆建築時期と耐震性の有無が不明の空家等が多いため、その把握に努めるとともに、耐震化のための支援を行うなど、利活用を促す取組みが必要。 ◆利活用度の高い(㊸ランク)空家等については、所有者等の意向確認などを行い、その意向に応じた支援や情報提供及び提案を行うなど、利活用の実現に向けた取組みが必要。 ◆利活用のためには改修が必要となる(㊹～㊺ランク)空家等については、所有者等の意向や修繕内容の把握、情報提供などを行うとともに、継続的に適切な維持管理を促していくことが必要。 ◆利活用度の低い(㊻～㊼ランク)空家等については、倒壊などの危険性も高いため、所有者等に速やかに修繕や除却などの必要な措置をとるよう助言や指導、情報提供を行うことが必要。

空家等意向調査の結果	
傾向	<ul style="list-style-type: none"> ○意向調査のアンケート回収率は38.4%。 ○空家等所有者の63%が市内に居住、37%が市外(17%が県外)に居住。 ○空家等になって10年以上経過しているものが全体の32%。 ○全体の45%が1年に1回以下しか管理されていない。 ○全体的に売却や賃貸の意向が高いが、中村地区では解体意向が高い。

課 題	<ul style="list-style-type: none"> ◆意向調査の回収率は27.3%であり、市域の空家等所有者の把握、また、意向確認ができたわけではないので、引き続きの調査が必要。 ◆空家等所有者の37%が市外に居住しており、適切な維持管理がなされていない空家等が多いため、空家等の適切な管理や状態について、情報発信の工夫が必要。 ◆地区によって今後の意向に違いがあるため、地域性を考慮した利活用や除却の提案などを行っていくことが必要。 ◆空家等所有者が、個別の意向に沿った相談がしやすいように、庁内に総合的な相談窓口を設けることが必要。
-----	---

子育て世帯への空き家などニーズ調査の結果	
傾 向	<ul style="list-style-type: none"> ○アンケート回答世帯の46%が賃貸物件に居住。 ○空家等の利活用についてはあまり抵抗がないとの回答が多い。 ○現在賃貸物件に居住している世帯ほど空き家の利活用意向は高い。 ○空家等を利活用する場合に、現在と同じエリアへの居住希望が多い。 ○空家等の利活用に向けて、情報提供と費用補助の要望が多い。
課 題	<ul style="list-style-type: none"> ◆空家等を利活用することについて、全体的に前向きな回答が多かったため、各世帯で具体的な検討が可能となるよう継続的な情報発信に取り組むことが必要。 ◆リフォーム費用の課題もあるため、子育て世帯などを限定した支援について検討が必要。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1 基本方針

空家等は所有者等の財産であり、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理を行う必要があります。（法第3条関係）

本市では、所有者等による適切な管理を促進するため所有者等の調査や管理に関する啓発はもとより、情報提供や必要な支援に努めていきます。

今後の空家対策において、空家等の状態や周辺への影響の大きさに応じた取り組みを一層進めるため、以下の4つの方針を設定します。

(1) 安全で安心なまちづくり

南海トラフ地震に対し、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。

なお、老朽化が進み発災時に倒壊する恐れのある空家等の除却や再生・活用に資する耐震化などを支援するとともに、情報提供や啓発活動に努めます。

(2) 自然の恵みを活かした快適な住まいづくり

住環境の悪化や四万十川をはじめとする美しい景観を阻害しないよう、空家等の老朽化をできるだけ事前に食い止め、快適な住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

民間活力による高齢者向けの住宅再生など、生活サービスの向上を図るとともに、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住まいづくり

NPO法人と連携を図りながら、空家等の情報提供や相談体制の充実など、移住支援に対する理解を高めるとともに「おためし住宅」などを通じ移住者の住宅確保に努めます。

また、空家等の所有者による賃貸や売却などの意向を踏まえ、所有者と民間事業者との楔となるよう官民連携の強化に努めるなど、効率の良い住宅供給を目指します。

2 基本的事項

(1) 対象地区

空家等実態調査の結果からもわかるように、全ての地区において一定数の空家等の分布が確認できたため、本計画の対象地区は、市内全域とします。

なお、今後、空家数が著しく増加する地区がある場合は、状況に応じて重点的に取り組む地区を設定します。

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」（法第2条第2項に規定する「特定空家等」を含む）とします。

空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条第1項

この法律において「空家等」とは、建築物^{※1}又はこれに附属する工作物^{※2}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^{※3}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。

※1：「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類するものを含む）、また、これに付随する門又は塀等をいう。

※2：「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に付随する工作物が該当し、給湯設備や屋上水槽、屋外階段、バルコニー等もこれにあたる。

※3：「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条第2項

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的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。

3 計画期間

本計画の期間は、計画改定年度から5年後まで延長して、令和6年度とします。

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 ～ 令和6年度

4 空家等の調査

(1) 空家等の実態調査の実施

市内における空家数及び分布状況を把握するため、空家等の実態調査を実施します。また、調査結果については、空家等データベースを作成し管理します。

ア 対象区域 市内全域

イ 調査内容及び方法等

住宅地図、土地データ（地籍・地番図）、水道料金データ、都市計画基礎調査のデータの利用と自治会長ヒアリングにより得られた情報をもとに、市内の空家等候補を抽出し、外観目視による現地調査から老朽度・危険度を判定

(2) 空家等の所有者等調査及び意向調査の実施

空家等実態調査の結果をもとに、固定資産課税台帳、登記事項要約書等から所有者等を調査・特定し意向調査（アンケート）を実施します。

(3) その他の調査

空家等に関する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。

5 所有者等による空家等の適切な管理の促進

(1) 所有者等の責務

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、原則、所有者等の責任において自主的に管理しなければなりません。

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。

(2) 所有者等への情報提供等

適切な管理がなされていない空家等の所有者等のなかには、現状を把握できていない場合が多くみられます。このため、所有者等に対しては現状の空家等の状態について情報提供するなど適切な管理を促します。

また、空家等に関する問題を認識し、管理の重要性や責任を理解していただくため、パンフレットの配布など啓発活動に努めます。

また、所有者等が不明な場合は、市において相続人や管理義務者等を調査・特定し、的確な助言等を行うことで、空家等の適切な管理につなげていきます。

(2) 空家等の活用について

空家等の管理については、そ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、賃貸住宅としての活用や、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低い可能性があり、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、使える空家等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。

このため、基本方針の安全で安心なまちづくりに掲げているように、南海トラフ地震への対策として、災害発生後、活用が可能な空家等については被災者の救済のためにご提供いただくようお願いします。

6 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者の財産であるとともに地域の活性化につながる有効な資産です。

空家等対策を通じ、地域の活性化と都市機能の向上を目的に、所有者等に対し有効活用や市場流通を促すため、市として所有者等と民間事業者との楔となるよう官民連携の強化に努め、空家等の利活用及び跡地利用を促進します。

7 特定空家等に対する措置

(1) 基本的方針

特定空家等に判定し勧告を受ければ固定資産税の優遇が無くなるなど、所有者等に対し制限も課せられるため、スピード感を持ちつつも慎重な対応が必要となります。

このため、本市では倒壊の危険性のある空家等について、市民等からの相談を受けた場合、特定空家等に判定する前の対応を特に重視し、可能な限り「特定空家等をつくらない※」考えのもとで取り組みを進めていきます。

そのなかで、空家等の所有者等に対して、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や情報提供を行い、速やかな対応とともに円満な解決に努めます。

なお、この取り組みにより改善がみられない場合、また、所有者等が不明の場合には、「特定空家等に対する措置手順フロー」に従い特定空家等の措置を講じるとともにのとします。

※可能な限り特定空家等をつくらない対応

本市では空家等が特定空家等の状態にならないよう、所有者等に対し市民意向調査などを利用し、普段から適切に管理する責任と、その重要性について啓発します。一方で、市民等からの相談があった場合には以下の対応を講じます。

① 現地調査（法第9条）

速やかに現地に出向き、外観目視により調査する。

② 所有者等調査（法第10条）

固定資産税の課税情報などを利用する。

③ 助言、情報提供（法第12条）

文書等により所有者等に必要な措置を講じるよう助言するとともに、活用や売却に関するアドバイス、特定空家になった場合の固定資産税の住宅用地特例の解除などについて情報提供する。また、今後の対応について市に連絡するよう依頼。

④ 現地立入検査（法第9条）

連絡がない、または対応しない所有者等には、**助言後2カ月程度を目途に**現地立入調査を実施し、対応状況について確認するとともに、特定空家等の措置を講じる可能性を伝える。

なお、現地立入検査から**助言後2カ月程度を目途に**改善がみられない、または、改善する意思がない場合は「特定空家等に対する措置手順フロー」に従い特定空家等の判定を審議する。

(2) 特定空家等に関する判定の手続

特定空家等の判定については、法に基づく慎重な手続を期すため、市の関係各課の長で組織する「四万十市空家等対策委員会」（以下「委員会」といいます。）を設置し、判定の措置に向けた手続を行います。

(3) 特定空家等の判断基準について

特定空家等の判断基準については、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）をもとに、専門家の団体で構成されている「高知県居住支援協議会 空き家対策部会（以下「部会」といいます。）」へ意見照会し、特定空家等の判断の妥当性が認められたものとします。

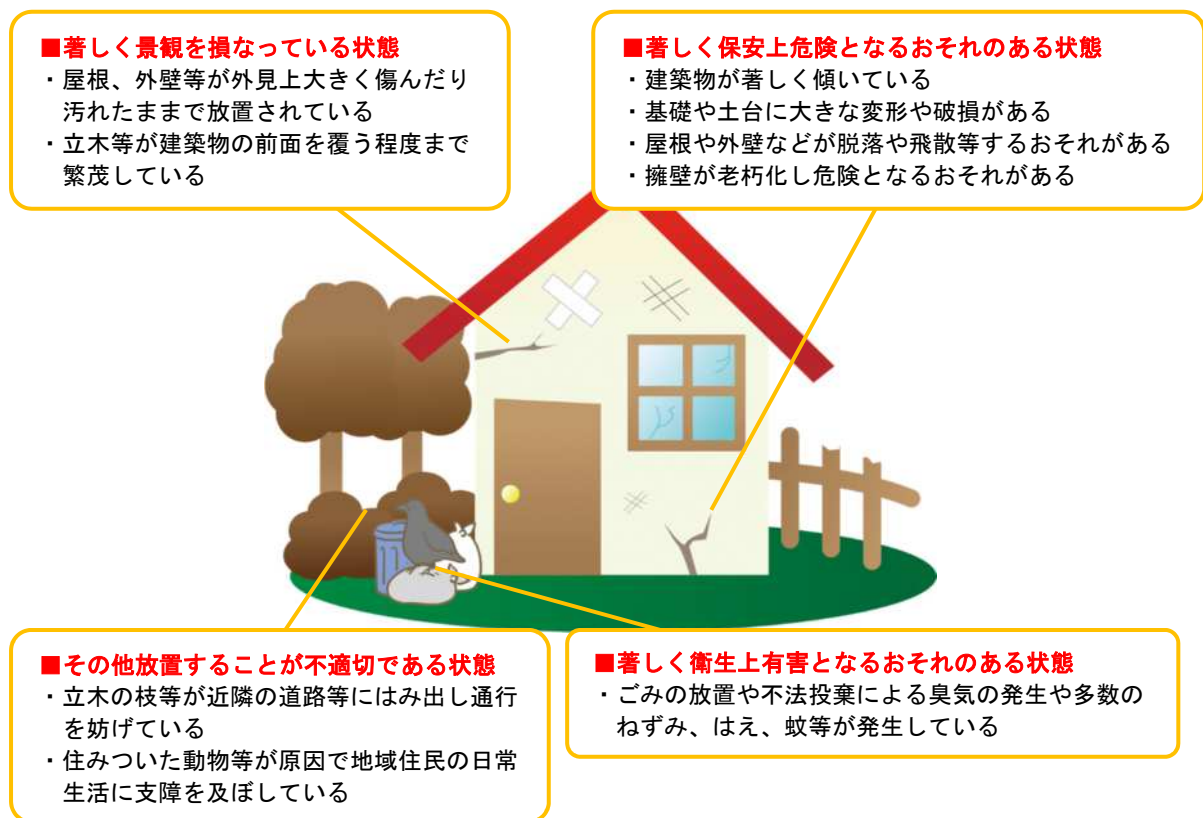


図 3-1 ガイドラインによる特定空家等の判断の参考となる基準例

(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、市において法に基づいた必要な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

本市の特定空家等に対する措置の流れは、次のフローのとおりです。

特定空家等に対する措置手順フロー

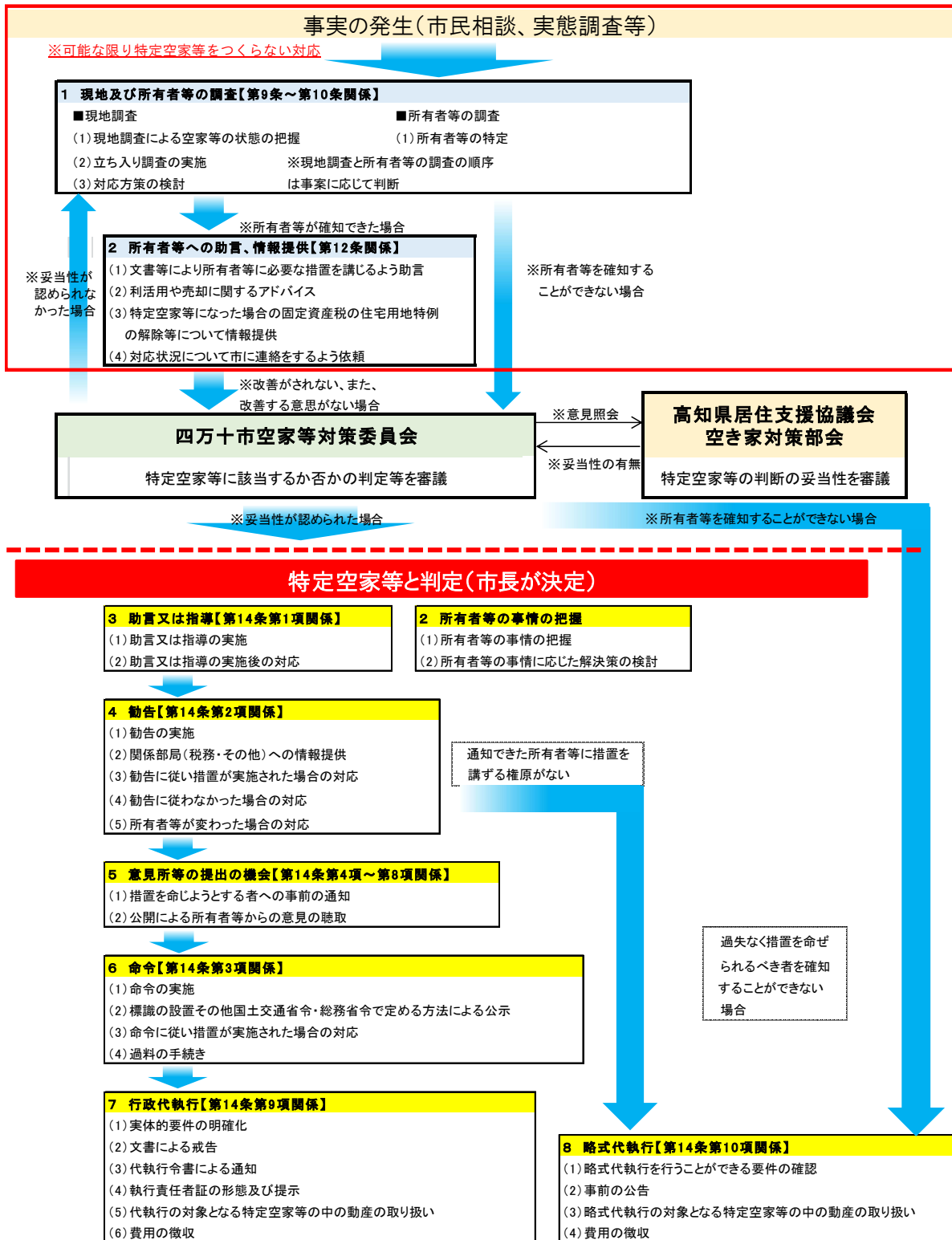


図 3-2 特定空家等に対する措置手順フロー

(6) 関係法令等による対応検討

空家等対策の推進に関する特別措置法だけでは対応が困難な場合や、緊急性が高い場合については、関係各課と協力し、関係法令等による対応の可能性について検討します。

表 3-1 関係法令による対応例

<p>建築基準法 (第9条、 第10条)</p>	<p>第9条（違反建築物に対する措置） 違反建築物又は建築物の敷地について、除却、移転、改築、使用禁止、使用制限等、違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。 (第9条第1項)</p> <p>第10条（著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告及び命令） 劇場、映画館等の特殊建築物や、一定規模以上の事務所等について、劣化が進み、放置すれば著しく保安上危険又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物の除却、移転、改築、使用中止、使用制限等、保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。 (第10条第1項)</p> <p>前項の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、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。 (第10条第2項)</p> <p>建築物の敷地、構造又は建築設備が著しく保安上危険又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、除却、移転、改築、使用禁止、使用制限等、保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。 (第10条第3項)</p> <p>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は、行政により代執行できる。 (第9条第12項、第10条第4項)</p>
<p>消防法 (第3条)</p>	<p>第3条 火災の予防若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者等に対して、整理、除去等の必要な措置をとるべきことを命ずることができる。 (第3条第1項)</p> <p>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は、行政により代執行できる。 (第3条第4項)</p>
<p>道路法 (第44条)</p>	<p>第44条（沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務） 沿道区域内にある土地、工作物等が、交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合は、危険を防止するため必要な措置をとることを命ずることができる。 (第44条第4項)</p>
<p>災害対策基本法 (第64条)</p>	<p>第64条（応急公用負担等） 災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。 (第64条第2項)</p>
<p>廃棄物処理法 (第19条の4、 第19条の7)</p>	<p>第19条の4（措置命令） 一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、その支障の除去又は発生の防止のために必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。 (第19条の4第1項)</p> <p>第19条の7（生活環境の保全上の支障の除去等の措置） 上項に規定する場合において、生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがあり、かつ、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないときは、行政により代執行できる。 (第19条の7第1項)</p>

8 空家等の相談対応

(1) 空家相談

本市における空家等の除却、活用等の相談については、その性質に応じ、まちづくり課をはじめ関係各課で対応しますが、相談窓口の一本化などの体制づくりについて検討します。

9 空家等対策の実施体制

(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、まちづくり課ですが、性質に応じ関係各課で対応します。

なお、相談窓口の一本化などの体制づくりを検討します。

イ 庁内組織

「四万十市空家等対策委員会」を設置します。

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は、高知県居住支援協議会空き家対策部会と連携して対応します。

10 空家等対策の連携

(1) 基本的な考え方

空家等の相談は、まずは市で対応したうえで、相談内容に応じ関係団体と連携しながら対応をしていきます。

(2) 関係団体との連携

ア 専門家団体及び事業者との連携

不動産事業者をはじめ、専門家及び事業者により組織されている高知県居住支援協議会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。

また、移住者への空家等の供給に関しては、NPO法人 四万十市への移住を支援する会との連携を図ります。

イ 警察との連携

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ことから、必要に応じて、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への放火や事故を防ぐため、必要に応じて、消防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。

エ 自治会との連携

危険な状態となっている空家等に関する情報や近年の利用状況等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、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への支援を期待するとともに、相互に連携を図りながら、空家等の課題に取り組む必要があります。

第4章 空家等対策の基本施策

1 課題解決のための基本的施策

本市では空家等の課題に対し、以下の施策を進めていきます。

- (1) 空家等の適切な管理を促すためのパンフレット配布やホームページ等での啓発、説明会・相談会等の実施
- (2) 耐震診断や耐震化に向けた支援
- (3) 大規模災害時のみなし仮設住宅とするための準備・ルールづくり
- (4) 意向調査を通じた内観調査とリフォーム・除却の提案
- (5) おためし住宅などを通じた移住者の住宅の確保
- (6) 移住・定住・住替えを対象とした全国版空き家・空き地バンクへの登録
- (7) 所有者等と民間事業者との契となる官民連携の組織づくり

2 空家等に関する補助制度等

(1) 老朽空家等対策事業（問い合わせ先：地震防災課）

昭和56年5月31日以前に建築され、倒壊することによって近接した道路や住宅の使用に支障が出る住宅等（同一敷地内の住宅等にのみ影響がある場合は除く）の解体工事に係る費用の一部を補助します。

補助の内容： 補助限度額100万円、補助率8/10

(2) 移住支援住宅整備事業（問い合わせ先：企画広報課）

空家を移住希望者へ提供するため、住宅の所有者に対して必要となる改修費用に補助します。

補助の内容：（耐震性必須[※]）補助限度額182万4千円、補助率10/10

※耐震性がない場合は本事業に併せて実施する必要がある

(3) 移住支援住宅小規模改修事業（問い合わせ先：企画広報課）

空家を移住希望者へ提供するため、住宅の所有者等に対して必要となる改修費用に補助します。

補助の内容：補助限度額25万円、補助率10/10

(4) 本計画における補助制度に対する考え方

課題解決のための施策に係る補助制度の創設については、四万十市空家等対策委員会で協議・検討します。

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

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）

（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的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。

（市町村の責務）

第4条 市町村は、第6条第一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) 次条第一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（周辺的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的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的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つた場合において、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。

(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。

2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成27年総務省・国土交通省令第1号）

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14条第11項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第11項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成27年5月26日）から施行する。

3 特定空家等ガイドライン〔別紙〕の概要

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔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. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (1) 建築物が倒壊等著しく傾斜
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している
 - 口 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・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
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・屋根が変形している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

〔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、以下の状態にある。
 - ・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。
 - ・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影響を及ぼしている。
 - ・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影響を及ぼしている。

〔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

- (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。
 - ・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てい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。
 - ・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。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔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

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・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。
 - ・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。
 - ・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が原因で、以下の状態にある。
 - ・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。

4 空家等実態調査項目の概要

空家等の判定項目

判定項目	確認内容等
表札の有無	
郵便受けの状態	公道からの目視確認において、郵便物の溜まり具合を確認
電気、ガスメーター	確認できる範囲で確認
売り・貸し表示の有無	その他不動産業者の看板の有無も確認
その他	カーテンや雨戸、雑草の繁茂の状況等

空家等の状況調査項目（空家等と判定された建物のみを対象）

調査項目	確認内容等
空家種別	空家、空家候補、管理物件
建物用途	戸建住宅、長屋住宅、店舗・事務所、店舗兼住宅、工場、共同住宅、その他
建物構造	木造、木造以外、不明
階数	一階、二階、三階、四階以上
進入路・前面道路等幅員	
売貸物件表示の有無	無、売、貸、管理会社のみ
管理会社名	（管理物件の場合のみ）
連絡先	（管理物件の場合のみ）
近影画像、遠景画像、その他の画像	必要最小限枚数（最大計5枚）まで
その他必要なもの	

老朽度・危険度判定基準の評定項目

評定区分	評定項目	評定内容	評点
1 構造一般の程度	①基礎	(1)構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10
		(2)構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20
		(3)不明（目視ができず判断できない）	-
	②外壁	(1)外壁の構造が粗悪なもの	25
(2)不明（目視ができず判断できない）		-	
2 構造の腐朽または破損の程度	③基礎、土台、柱、または梁	(1)柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、または破損しているもの等小修理を要するもの	25
		(2)基礎に不同沈下のあるもの、土台又は柱の数か所に腐朽または破損があるもの等大修理を要するもの	50
		(3)基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損または変形が著しく崩壊の危険があるもの	100
		(4)不明（目視ができず判断できない）	-
	④外壁	(1)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
		(2)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
		(3)不明（目視ができず判断できない）	-
	⑤屋根	(1)屋根葺材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15
		(2)屋根葺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又は軒の垂れ下がったもの	25
		(3)屋根が著しく変形したもの	50
		(4)不明（目視ができず判断できない）	-
	3 防火上または避難上の構造の程度	⑥外壁	(1)延焼のおそれのある外壁があるもの
(2)延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの			20
(3)不明（目視ができず判断できない）			-
⑦屋根		(1)屋根が可燃性材料で葺かれているもの	10
		(2)不明（目視ができず判断できない）	-
4 排水設備	⑧雨水	(1)雨樋が無いもの	10
		(2)不明（目視ができず判断できない）	-

建築物の老朽度・危険度のランク

ランク	評定内容	点数	合計点判定	主観判定
A	目立った損傷は認められない	0~39点		
B	危険な損傷は認められない	40~69点		
C	部分的に危険な損傷が認められる	70~99点		
D	建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば、倒壊の危険性が高まると考えられる	100~149点		
E	建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる	150点以上		

5 空家等意向調査のアンケート調査票

空家所有者意向に関するアンケート調査へのご協力をお願い

様

日頃は四万十市の行政にご理解、ご協力をいただきありがとうございます。

現在、全国的に少子・高齢化の進行やライフスタイルの変化に伴い、全国的に空家が増加傾向にあります。本市においても同様で、空家の問題を解決するための対策が必要であると考えております。

そこで、市では平成 28 年度から空家等対策の推進を目的とした実態調査を行っており、今年度については空家と思われる建物の所有者様に、維持管理や今後の意向に関するアンケート調査を行うこととなりました。

つきましては、ご多用の折誠に恐縮ではございますが、本調査にご理解・ご協力頂きますよう、よろしくお願いいたします。

四万十市長 中平 正宏

なお、本調査票は下記の調査対象の建物についてお答えください。

《調査対象の建物》

四万十市

【記入に当たってのお願い】

- 1 本調査の対象は、敷地外から外観の目視により空家候補と判定された建物の所有者様にお送りしているため、すでに売却等により所有者でない場合や、調査対象建物が空家ではないにも関わらず抽出されている場合があります。その場合、恐縮ではございますが、調査票問 1～6 にご回答の上、返信用封筒でご返信下さい。
- 2 記入は平成 30 年 12 月 31 日時点としてご記入ください。
- 3 各設問の該当する項目に○をつけて下さい。また自由記述欄には、該当事由をご記入下さい。
- 4 ご記入が終わりましたら、お手数ですが本調査票を同封の返信用封筒で平成 31 年 1 月 21 日（金）までにご返送ください。
- 5 ご記入頂きました情報につきましては、適切に管理し、目的外に使用することはございません。
- 6 内容などについてご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせ下さい。

【お問い合わせ先】（四万十市より事業委託先） 高知県空家対策部会

電話 (088) 855-9836 FAX (088) 822-0304 受付時間/（土日祝日除く）平日 8:30～17:30

※文章での回答が無理で電話等での対応が可能な場合は、ご連絡先・聞き取り可能時間帯をお知らせ下さい。

ご連絡先： () - お名前：
聞き取り対応可能時間帯： ()午前 ・()午後 ・() 時ごろ

【問1】 あなたの年齢を以下からお選びください

- ①29歳以下 ②30代 ③40代 ④50代
 ⑤60代 ⑥70代 ⑦80代以上

【問2】 あなたの現在の居住地はどこですか

- ①四万十市内 ②四万十市以外の高知県内
 ③高知県外（都道府県： ） ④その他（ ）

【問3】 あなたと所有者との続柄

- ①本人 ②配偶者 ③子供
 ④孫 ⑤兄弟姉妹 ⑥その他（ ）

【問4】 調査対象の建物は、どなたの所有ですか。

- ①自分または関係者のものである ⇒ 問5へ
 ②自分または関係者には心当たりはない
 ③既に売却、譲渡または解体済みである

【問5】 は、【問4】で①を選んだ方がお答え下さい

【問5】 現在、どのように利用していますか（1つ選択して下さい）

- ①自分、家族が居住している
 ②貸家または貸家として募集中である
管理または募集の方法・・・ 自分で 不動産会社等
 ③物置・倉庫等として利用している
 ④仕事場、作業場として利用している
 ⑤季節限定、正月やお盆のみなど、時々利用している
 ⑥利用していない（空き家状態である）
 ⑦その他（ ）

【問6】 利用しなくなって何年くらい経過しましたか（1つ選択して下さい）

- ①1年～3年経過 ②4年～6年経過 ③7年～9年経過
 ④10年以上経過 ⑤不明

【問7】 利用しなくなった理由のうち、もっとも大きな理由は何ですか（1つ選択して下さい）

- ①通勤通学の関係、手狭になった等の理由で住み替えた
 ②建物が老朽化したため住み替えた
 ③転勤等、遠方に転居することになった
 ④親や子の世帯と一緒に住むことになった
 ⑤住んでいた人の入院、施設入所等により空き家となった
 ⑥住んでいた人が死亡したため空き家となった
 ⑦店舗・作業所等として利用していたが、仕事を辞めたため、空き家となった
 ⑧賃借人が転居したため
 ⑨その他（ ）

【問 8】 建物の管理は、どのくらいの頻度で行っていますか (1つ選択して下さい)

- ①週に1回以上 ②2週間に1回程度 ③月に1回程度
 ④年に1回程度 ⑤数年に1回程度

【問 9】 建物の管理について、どのようなことをしていますか (複数選択可能です)

- ①庭の手入れ、草刈 ②家屋内の清掃 ③空気の入替え
 ④破損箇所の補修、修繕 ⑤何もしていない ⑥わからない
 ⑦その他 (

⑤、⑥選択の方は【問 12へ】

【問 10】 【問 8】 及び【問 9】 の管理は、どなたが主に行っていますか (1つ選択して下さい)

- ①所有者
 ②所有者の家族、親族
 ③近所の人
 ④「③」以外の知人、友人
 ⑤専門業者
 ⑥その他 ()

【問 11】 建物の管理を行う上で、困っていることはありますか (複数選択可能です)

- ①管理の手間が大変
 ②管理の費用が高い
 ③身体的・年齢的に大変
 ④現住所から建物までの距離が遠い
 ⑤管理を誰かにお願いしたいが、管理してくれる人を探すのが難しい
 ⑥特になし
 ⑦その他 ()

【問 12】 建物の今後について、どのようにお考えですか (複数選択可能です)

- ①数年以内に自分または家族等が住む予定である (新築、改築を含む)
 ②セカンドハウス等として、時々滞在するために維持・管理していきたい
 ③賃貸したい、または賃貸してもよいと思っている
 ④売却したい、または売却してもよいと思っている
 ⑤災害時の仮設住宅としてなら賃貸してもよい
 ⑥行政 (四万十市) に管理や活用方法をお願いしたい
 ⑦地域のために有効活用してもらいたい
 ⑧建物を解体して、駐車場や資材置き場などとして活用したい
 ⑨その他 ()

【問 13】 市では人工減少歯止めの為、移住希望者が入る空き家を探しています。荷物の片付けや傷んだ箇所の修繕補助もありますが、ご提供頂くお気持ちはございますか？

- ①貸しても良い
 ②話を聞いても良い
 ③いずれは貸すことも考えている
 ④提供の意志は全くない

【問 14】 今後の建物の活用について、困っていることはありますか (複数選択可能です)

- ①解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない
- ②解体して更地になることで、固定資産税が上がるので解体したくない
- ③賃貸・売却したいが、相手が見つからない
- ④知らない人に賃貸・売却することに不安がある
- ⑤愛着があるため、他人に貸したり売ったりしたくない
- ⑥相続問題等で、権利者間で意見が一致していない
- ⑦リフォームしないと利用できない状態である
- ⑧荷物(仏壇等)の管理や処分困っている
- ⑨先祖代々からの建物なので、自分だけでは判断できないと思っている
- ⑩今後どうすればよいか分からず、困っている
- ⑪特にない
- ⑫その他 ()

【問 15】 空き家の活用や管理について、四万十市への要望はありますか (複数選択可能です)

- ①空き家の解体・除却に対する補助が(補助件数を増やして)ほしい
- ②空き家のリフォームに関する補助が(補助件数を増やして)ほしい
- ③空き家の有効活用に関する情報がほしい
- ④空き家を賃貸・売却する仲介先(不動産業者等)の情報がほしい
- ⑤空き家を管理(メンテナンス)してくれる業者等の情報がほしい
- ⑥特にない
- ⑦その他 ()

【問 16】 空き家バンク(空き家の賃貸・売却を希望する人から提供された情報を、空き家の活用を希望する人に紹介する制度)が開始されたら利用しますか (1つ選択して下さい)

- ①利用したい
- ②興味はある
- ③利用しない
- ④わからない

【問 17】 空き家について日頃から感じる事・思っている事がありましたらご自由にご記入ください
(今後の空き家対策を検討するための貴重な意見となりますので、よろしくお願いします)

ご協力ありがとうございました

6 子育て世帯への空家等ニーズ調査のアンケート調査票

空き家等に関する調査へのご協力をお願いします

～ 今ある建物を利活用することに 関心はありませんか？ ～

現在、全国的に少子・高齢化の進行やライフスタイルの変化に伴い、利用されていない建物等(空き家)が増加しています。本市も同じ傾向にあり、今後積極的な対策をするための、調査をおこなっています。

空き家の対策としては、「使わないので解体する」方法もありますが、十分に使える建物については、あまりお金をかけずリフォームして利活用することも大切です。そこで、子育て世帯で
ある皆さまを対象に、「中古住宅を賃借して住む」ことや、「中古住宅を購入後、リフォームして住むこと」などに関心があるか、アンケート調査をさせていただくことになりました。

今後の方針の参考にするため、本調査にご理解・ご協力頂きますよう、お願いいたします。

令和元年12月 四万十市長 中平 正宏

お問い合わせ先

四万十市まちづくり課計画係 (担当:大西)

Tel 34-8150 Fax 34-0381



【記入に当たってのお願い】

1. 本調査は、四万十市まちづくり課が「空き家に関する調査」の一環としておこなっています。この調査の結果は、空き家対策に関する施策を検討するための基礎資料として参考にさせていただきます。
2. 各設問の該当する項目に○を付けてください。
3. ご記入いただきました情報につきましては、適切に管理し目的以外に使用することはありません。
4. 提出期限は、12月26日(木)とさせていただきます。ご利用の保育所に、提出をお願いします。
5. 内容などに不明な点がございましたら、お手数ですが表紙のお問い合わせ先までご連絡ください。

----- 以下より各設問に回答をお願いします -----

Q1 現在のお住まいやその環境についての質問です

【Q1-1】 現在のお住まいの状況を教えてください

▼住所は地名までで結構です (例)中村大橋通4丁目

● 現在のお住まいの場所は → ()

● 家族構成は → 大人()人 + 子ども()人 = 計()人

▼該当するものに○をお願いします

● 現在のお住まいは → 賃貸(戸建) ・ 賃貸(集合住宅) ・ 戸建(持家・親族の家)

▼ ※お構いなければ教えてください

↳ 家賃は… () 円/月 (駐車場込)

● お家の大きさは → () (例)2LDK, 〇〇[m]など

● 駐車場は何台分ありますか → ()台分

Q1 現在のお住まいやその環境についての質問です (つづき)

【Q1-2】 現在のお住まいでお困りのことはありますか (該当するものをすべてお選びください)

- | | |
|---------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> ①家が老朽化している | <input type="checkbox"/> ②日当たりや風通しが良くない |
| <input type="checkbox"/> ③家が狭い | <input type="checkbox"/> ④間取りが良くない、収納が少ない |
| <input type="checkbox"/> ⑤水廻りの設備が不十分 | <input type="checkbox"/> ⑥耐震性・防災性に不安がある |
| <input type="checkbox"/> ⑦防犯性に不安がある | <input type="checkbox"/> ⑧バリアフリー化されていない |
| <input type="checkbox"/> ⑨結露が発生する | <input type="checkbox"/> ⑩騒音や振動が気になる |
| <input type="checkbox"/> ⑪庭がない・狭い | <input type="checkbox"/> ⑫駐車場がない・少ない |
| <input type="checkbox"/> ⑬維持管理するのが難しい | <input type="checkbox"/> ⑭家賃やローンが高い |
| <input type="checkbox"/> ⑮その他() | |

【Q1-3】 現在住んでいる場所の周辺環境について 何かお困りのことはありますか (該当するものをすべてお選びください)

- ①駅やバス停から遠いなど 公共交通の利便性が悪い
- ②交通量が多いなど 道路環境が悪い
- ③周辺の建物が近接して 密集している (風通しが悪い、日当たりが悪いなど)
- ④買い物に行くのに不便である
- ⑤公園や緑地などが少ない
- ⑥病院や福祉施設まで遠い
- ⑦図書館や公民館などの文化施設が遠い
- ⑧子育て支援の施設まで遠い
- ⑨保育園、小学校などが遠い
- ⑩街灯がないなど 防犯性に不安がある
- ⑪地震や洪水などに対する防災性に不安がある
- ⑫まちの景観や雰囲気がよくない
- ⑬ご近所の人とお付き合いが少ない
- ⑭その他()

Q1 現在のお住まいやその環境についての質問です（つづき）

【Q1-4】 子どもを育てやすい住宅として どのようなことが望ましいと思いますか
(該当するものをすべてお選びください)

()①災害時にも安心していただけること(耐震性や防災性に優れる)

()②防犯対策に配慮されていること

()③バリアフリー化など 事故防止に配慮されていること

()④遮音性に優れていること

()⑤断熱性や空気環境など 室内の環境に配慮されていること

()⑥子育てに十分な部屋の広さを備えていること

()⑦外で元気に遊べるスペース(庭など)があること

()⑧その他()

【Q1-5】 子どもを育てやすい周辺の環境として どのようなことが望ましいと思いますか
(該当するものをすべてお選びください)

()①子どもが安心して遊べる場所をつくる

()②子どもが安心して通れる 安全で快適な道路にする

()③防犯対策を充実させる

()④多くのひとが利用する施設で 授乳室などを整備する

()⑤子育て支援をおこなう施設を整備する

()⑥子育てに関する情報提供や相談体制を充実する

()⑦子育てサークルなど 親同士でのコミュニティをつくりやすい環境をつくる

()⑧その他()

Q2 空き家の問題や、空き家を利活用することについての質問です

空き家をリフォームして住むことなどに関心がない方も、
“もし空き家を利活用して住むなら…” という仮定で、アンケートにご協力をお願いします。

【Q2-1】 空き家になった建物が増加していることについてどう思いますか

(1つお選びください)

- () ①使わないのであれば 賃貸や売物件として活用してほしい
- () ②取り壊して更地にして 土地活用(売却に出す等)してほしい
- () ③飲食店や服飾店などに利活用して 地域の利便性を良くしてほしい
- () ④所有者の方が困っていないのであれば そのままでも良いと思う
- () ⑤その他 ()

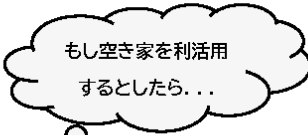
【Q2-2】 空き家を「利活用したい」と思いますか (住宅として、お店として、etc..)

(1つお選びください)

- ▼利活用するとすれば その時期は、...
- () ①利活用したい
 - () ②条件が合えば利活用したい
 - () ③できればしたくない
 - () ④検討したことがない
- () 1年以内

() 3年以内

() 特に決まっていない

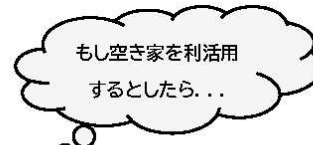


【Q2-3】 住みたいエリアはありますか

(1つお選びください)

- () ①中村エリア
- () ②具同エリア
- () ③東山エリア
- () ④その他()

Q2 空き家の問題や、空き家を利活用することについての質問です (つづき)



【Q2-4】 住みたいエリアの中で どのような場所がいいですか
(該当するものをすべてお選びください)

()①どこでもいい

()②交通アクセスの良い場所 (車で移動しやすいなど)

()③職場から近い場所 → ()km以内 or 徒歩・自転車・車で()分以内

()④保育所から近い場所 → ()km以内 or 徒歩・自転車・車で()分以内

()⑤小学校から近い場所 → ()km以内 or 徒歩・自転車・車で()分以内

()⑥子どもが遊べる所が近くにある場所

()⑦その他 ()

【Q2-5】 お家を選ぶ際に、空き家をリフォームした戸建て住宅への抵抗はありますか
(1つお選びください)

()①全く抵抗はない

()②少し抵抗はあるけど、検討できる

()③できれば検討したくない

()④検討したことがない

▼【Q2-5】で②、③、④を選んだ方のみ▼

【Q2-6】 リフォームした住宅 や 空き家リフォームすることに対して
どのような不安がありますか (該当するものをすべてお選びください)

()①リフォームにかかる費用に関すること (新築費用との差はいくらか etc...)
→ リフォームするとすればその費用の上限は... 約 () 万円くらいなら OK

()②どこまで改善(綺麗になるか・快適になるか etc...)できるか、効果がよく分からない

()③よい業者さんの選び方が分からない 情報が少ない

()④リフォームされた建物の品質や安全性に不安がある

()⑤建物の保証内容やその期間が分からない

()⑥その他()

Q3 さいごに

【Q3-1】 空き家を利活用するために、市ができるご支援はありませんでしょうか
(該当するものすべてをお選びください)

- ()①市から空き家の情報を提供してほしい
- ()②市が不動産業者等への仲介役になってほしい
- ()③空き家を購入し その建物をリフォームするための費用を補助してほしい
- ()④空き家付きの土地を購入後 建物を解体し新築する場合の 解体費用を補助してほしい
- ()⑤ # 新築費用の一部を補助してほしい
- ()⑥その他 ()

【Q3-2】 空き家などを活用していくために 普段感じることや
思っていることがあれば教えてください
(思っていることなどを、ざっくばらんに、ご自由にご記入ください)

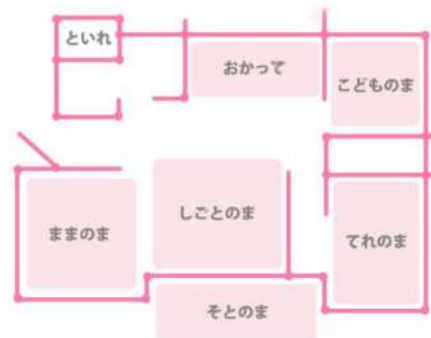
以上で設問は終わりです ご協力ありがとうございました

7 空家等対策の参考先進事例

(1) 空家等の利活用事例

○子育てサロンへの転用事例（群馬県高崎市：「タカサキチ」）

空き家を子育てサロンに転用して、地域の活動拠点として利用している事例。



○アパートの空き室を高齢者デイサービス&カフェに改装した事例
（東京都世田谷区：「タガヤセ大蔵」）

普通のアパートの空き室の壁を抜き、高齢者デイサービス&カフェに改装した事例。



○空き家（工場）をサテライトオフィスに改装した事例
 （徳島県神山町：「神山バレー・サテライトオフィス・コンプレックス」）

閉鎖された元縫製工場（619平方メートル）を改修してコワーキングスペース（共同の仕事場）とした事例。



○老朽長屋を交流・展示・観光施設に改築した事例（広島県庄原市）

市の中心部に位置した老朽長屋（3軒続き）を改築し、コミュニティレストランや特産物販売を行う店舗として活用した事例。



(2) 空家等の解体後跡地の利活用事例

○消火器具置き場・憩いの広場として活用した事例（東京都文京区）

住宅の解体にかかる費用を補助し、更地となった土地を区が借り上げ、行政目的で活用することで地域の安全・安心や地域コミュニティに貢献した事例。

1 消火器具置き場

無接道敷地であり、また通路に対する間口が1.5m程度のため活用が難しい敷地でした。木造密集地域であることから、簡易水道消火装置等を設置し、設置個所付近で発生した火災の初期消火に活用します。

BEFORE



AFTER



2 憩いの広場

比較的大きな敷地と建物ですが、築年数56年となっており、老朽化が進んでいました。跡地には、ベンチ等を設置し、地域コミュニティの形成のため「憩いの広場」として活用します。

BEFORE



AFTER



(3) 官民連携事例

○行政と不動産事業者との連携事例(京都府京都市:「地域の空き家相談員」)

空き家所有者や地域の方々が、空き家に関して気軽に相談できる体制を整備するため、京都市が地域に身近な「まちの不動産屋さん」を『京都市地域の空き家相談員』として登録。

「地域の空き家相談員」は、宅地建物取引士(旧宅地建物取引主任者)で、かつ一定の業務経験を満たす者を対象に、京都市が研修を行ったうえで登録する。

「地域の空き家相談員」への空き家に関する相談は無料。また、相談をしたからといって、当該相談員に仲介等の業務を依頼しなければならないものではなく、他の相談員や不動産事業者に相談してもかまわない。

地域の空き家相談員制度

