

宇土市空家等対策計画



令和4年3月

宇土市

はじめに

少子高齢化の進展や住宅の過剰供給などの社会的要因により、全国各地で空家等が増加しています。その影響が表面化してきた平成27年5月に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が完全施行され、現在、空家等対策に関する法的な環境整備が進んでいます。

本市におきましても近年、空家等が増加傾向にあります。中でも、適正に管理がされていない空家等は、倒壊や火災の危険性などがあり、周辺地域の生活環境に大きな不安を与えるものとなっています。

そこで、このたび「宇土市空家等対策計画」を策定し、地域の安心・安全を確保し、健全な生活環境を維持するため、行政として取り組むべき総合的な空家等対策を定めることとしました。

本計画では、空家等の発生を抑制して周辺地域への影響を抑えることや、空家等となっても所有者にとって思い入れや歴史のある「住まい」を適正に管理すること、それらを資源として利活用することへの基本的な考え方やその取り組みなどを示しています。

今後は、この計画を効果的に運用しながら、安心・安全に暮らせるまちづくりを推進してまいりますので、多くの皆様のご協力をお願いいたします。

結びに、本計画の策定にあたりまして、貴重な意見を賜りました宇土市空家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、ご協力をいただきました関係各位に対しまして心から感謝申し上げます。



令和4年3月

宇土市長 元松 茂樹

目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨	1
1. 背景	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画の対象地区	3
4. 対象とする空家等	3
5. 計画の期間	3
第2章 現状と課題	4
1. 本市の状況	4
2. 住宅・土地統計調査の空家戸数	4
3. 本市の住宅ストックの現況	6
（1）住宅の構造，建て方	6
（2）住宅の建築年別の構造	7
4. 本市の空家等の現状	8
（1）空家総数及び空家率の推移	8
（2）空家の種類別内訳	11
（3）空家の腐朽・破損について	12
5. 空家等の実態調査について	13
（1）実態調査の概要	13
（2）調査結果	13
6. 空家等の所有者意向調査について	22
（1）調査概要	22
（2）アンケート結果	22
7. 空家等における課題	32
（1）所有者の当事者意識の啓発に関する課題	32
（2）老朽化した空家等に関する課題	32
（3）良好な空家等に関する課題	32
（4）空家等の跡地に関する課題	33
（5）問題解決のための支援や適切な相談先の情報不足の課題	33
（6）庁内関係部局，関係団体などとの連携などに関する課題	33
第3章 空家等対策に係る基本的な方針	34
1. 空家等対策に関する基本的な方針	34
（1）空家等の所有者による管理の原則	34
（2）公共公益の観点からの市の取組	34
（3）空家等による問題発生を未然に防ぐ取組	35
2. 空家等対策の基本施策	35

第4章 空家等対策の基本施策に対応する取組施策体系 36

第5章 空家等対策を進める施策及び成果指標 37

1. 空家等の発生抑制の推進

(1) 空家等の実態把握・意向調査 37

①実態調査 37

②空家等所有者等の意向調査 37

③空家等に関するデータベースの整備 37

④所有者等が特定できない場合の財産管理人制度等の活用 38

(2) 発生予防対策 38

①問題意識の啓発 39

②既存住宅の良質化と長寿命化 39

③終活（ライフプランニング）の取組など住まい方の意識の転換 . . . 39

(3) 市内の実施体制整備 39

①相談窓口の設置 39

②空家等対策実施体制の整備 40

2. 空家等の適正管理及び利活用促進

(1) 適正管理対策 42

①適正管理の周知 42

②空家等維持管理ビジネスの活用 42

(2) 利活用促進 42

①空き家バンク制度の推進 42

②空家等の利活用による地域活性化 43

③起業を目的とした空家等の利活用 43

④空家等の解体跡地の利活用 43

3. 管理不全な空家等の措置の推進

(1) 管理不全対策 44

①所有者等への情報提供及び改善通知 44

②特定空家等に対する措置 44

③特定空家等の判定基準 45

④所有者等不存在空家等への対応 46

⑤所有者等への支援 46

4. 成果指標 47

資料編 48

1. 関係法令 49

2. 特定空家等の判定基準 63

3. 関連制度等 72

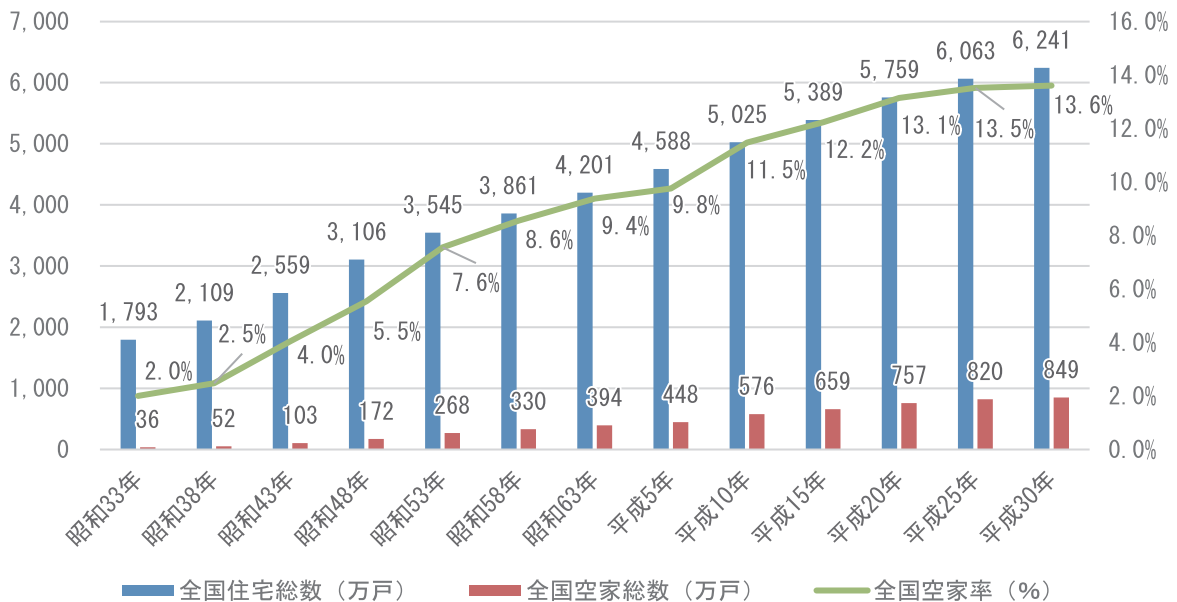
第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

近年、地域における人口の減少や既存建築物の老朽化、社会ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、居住その他の使用がされていない住宅等が年々増加しており、火災の危険性や倒壊のおそれなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が生じています。

平成30年の総務省の住宅・土地統計調査によると、全国の住宅総数は約6,241万戸、うち空家数は約849万戸と推計され、空家率は13.6%となっています。

今後さらに空家等が増加すれば、これらの問題が一層深刻化し、建物の倒壊などにより人命に危険を及ぼす可能性も懸念されています。



図：全国 総住宅数・空家数及び空家率の推移

出典：住宅・土地統計調査（総務省）

こうした空家等の問題の解消に向けて、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。）が施行され、空家等対策に対する基本方針が国から示されました。

法では、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、住民にもっとも身近で、個別の空家等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施策の実施主体として位置づけられています。

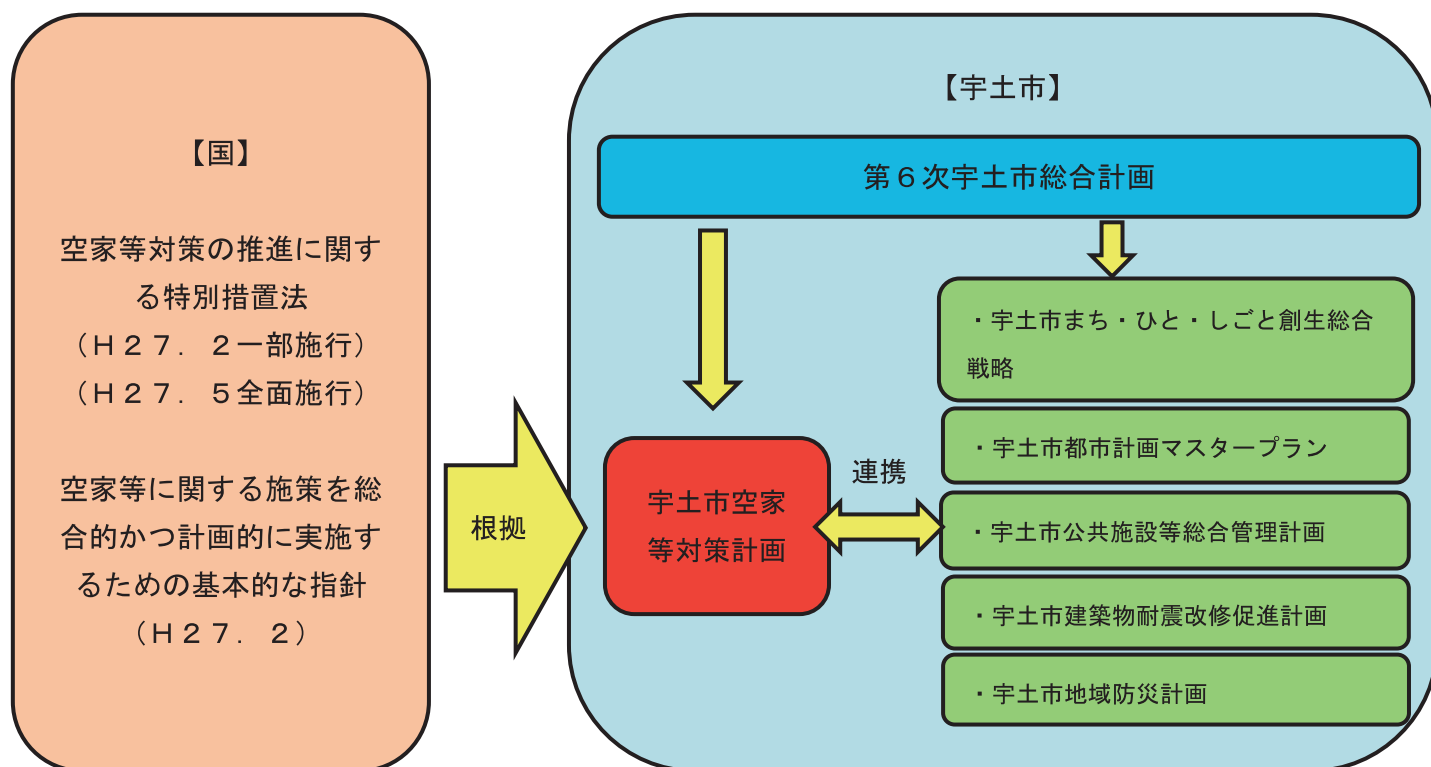
適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空家等は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすため、早急な対策の実施が求められています。

本市では、これまでも空家等の活用や管理不全な空家等への対応に取り組んできましたが、今後、法第6条第1項の規定に基づき、活力ある地域づくりを促進することを目的とした宇土市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）を策定し、市内の空家等の解消に向けた取組を計画的に実施し、生活環境の保全を図っていきます。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定められたもので、本市の空家等対策の基礎となるものです。計画は、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、宇土市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）での協議内容を踏まえ、本市の実情に合わせて、総合的かつ計画的に実施することを目的として策定しました。

なお、計画の推進にあたっては、市の最上位計画である「第6次宇土市総合計画（平成31年度～令和8年度）」や「第2期宇土市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和2年度～令和6年度）」等の関係計画と整合・調整を図りながら、空家等対策の推進を重要課題のひとつと捉え、防災・衛生・環境といった生活環境に影響を及ぼす特定空家等の対策を推進し、利活用が見込まれる空家についての円滑な流通を促進する等の取組を進めるものとします。



図：計画の位置づけ

3. 計画の対象地区

令和2年度に実施した市内全域の実態調査の結果や空家等に関する苦情・相談等が市内全域から寄せられていることから、本計画の対象とする地区は、**宇土市内全域**とします。

4. 対象とする空家等

本計画が対象とする空家等は、法第2条第1項で規定する「空家等」及び法第2条第2項で規定する「特定空家等」とします。

ただし、空家等の活用や適切な維持管理などの対策については、空家となってしまふことを予防する対策でもあることから、空家となる見込みの住宅なども対象に加えることとします。

○法第2条第1項に規定する「空家等」

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。

○法第2条第2項に規定する「特定空家等」

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」に関する補足説明（基本指針などによる国土交通省及び総務省の見解）

「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が1つの基準と考えられる。

5. 計画の期間

本計画の計画期間は、**令和4年度から令和8年度までの5年間**とします。



第2章 現状と課題

1. 本市の状況

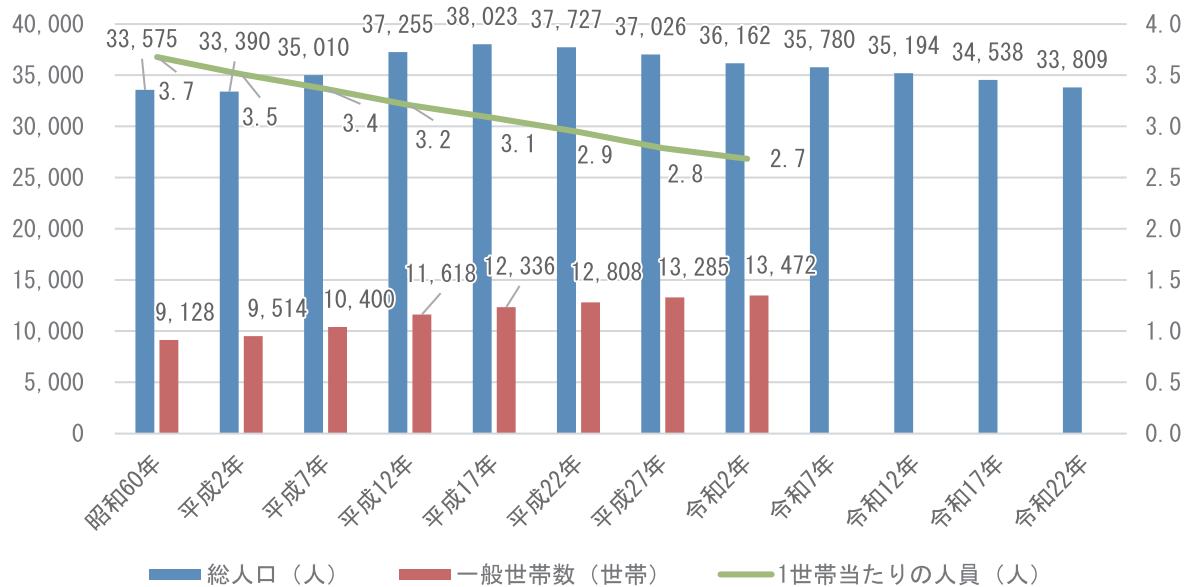
令和2年国勢調査によると、本市の人口は36,162人、世帯数は13,472世帯、1世帯当たりの人員は2.7人となっています。

人口は、平成17年の38,023人をピークに減少傾向となっています。

世帯数は、一貫して増加傾向となっており、ライフスタイルの変化による核家族化が進行していることがわかります。

これに伴い、1世帯当たりの人員は、一貫して減少傾向となっており、昭和60年の3.7人から令和2年では2.7人まで減少しています。

宇土市における人口・世帯数・世帯員の推移



図：宇土市における人口・世帯数・世帯員の推移
出典：第2期宇土市まち・ひと・しごと創生総合戦略

2. 住宅・土地統計調査の空家戸数

「住宅・土地統計調査」は、総務省が5年毎に住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。

平成30年調査の推計値によりますと、本市の住宅総数は、15,830戸、空家総数は2,060戸となっています。

県内他市との比較では、平成30年の空家率は14市の中でも10番目と低い水準となっていますが、平成25年の空家率と比較すると、空家総数では300戸、空家率では1.13ポイント増加しています。

県内 14市	平成25年			平成30年			空家率の 増減ポイント (H30-H25)
	住宅総数	空家総数	空家率	住宅総数	空家総数	空家率	
	(戸)	(戸)	%	(戸)	(戸)	%	
熊本市	357,520	50,290	14.07	362,100	43,500	12.01	▲2.06ポイント
八代市	56,240	8,170	14.53	55,830	8,690	15.57	1.04ポイント
人吉市	16,170	2,850	17.63	17,000	3,280	19.29	1.66ポイント
荒尾市	24,870	3,710	14.92	24,720	3,840	15.53	0.61ポイント
水俣市	13,120	2,240	17.07	12,750	2,580	20.20	3.13ポイント
玉名市	27,910	3,830	13.72	28,230	4,480	15.87	2.15ポイント
天草市	41,010	7,960	19.41	40,620	9,000	22.16	2.75ポイント
山鹿市	23,080	3,770	16.33	23,330	4,010	17.19	0.86ポイント
菊池市	19,540	3,100	15.86	20,070	2,610	13.00	▲2.86ポイント
宇土市	14,810	1,760	11.88	15,830	2,060	13.01	1.13ポイント
上天草市	12,970	2,390	18.43	12,510	2,920	23.34	4.91ポイント
宇城市	23,950	3,420	14.28	24,570	3,190	12.98	▲1.30ポイント
阿蘇市	11,740	1,740	14.82	11,810	1,980	16.77	1.95ポイント
合志市	20,730	1,420	6.85	23,320	1,810	7.76	0.91ポイント

表：熊本県内14市の空家率の比較表
出展：住宅・土地統計調査（総務省）

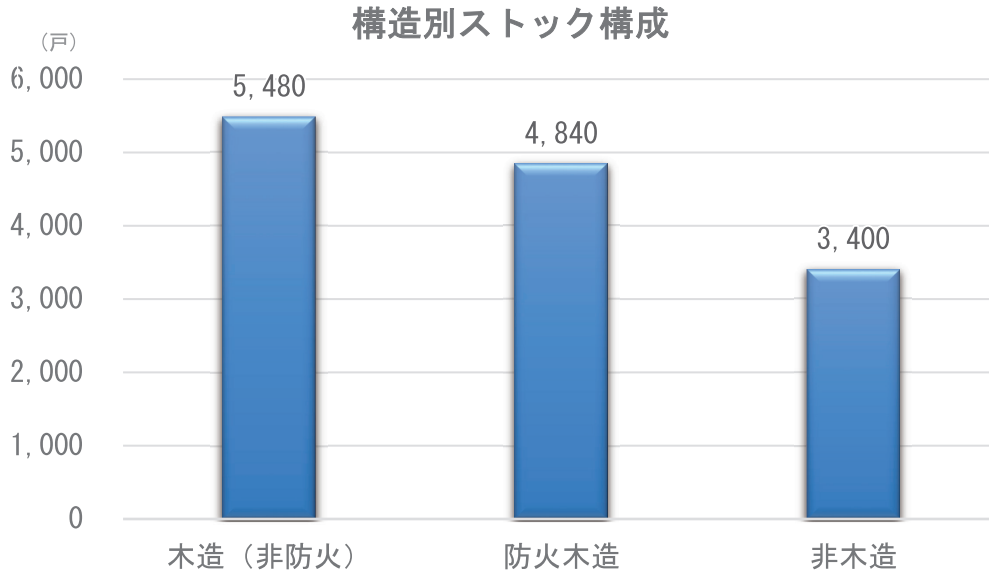
注：住宅・土地統計調査は、全住戸調査でなく、抽出した一部の調査対象住戸について一定期間中に調査員が調査票を世帯主に配布し、後日回収する方法で実施しています。居住世帯のない（調査票を配布・回収できない）調査対象住戸は、調査員が外観等から判断することにより、調査項目の一部（外観からみた利用状況、空家等）について判断することになっています。そのため、調査票配布時にたまたま不在や長期不在等の場合、空家と判断されるケースもあります。しかし、毎回この調査方法で実施しているため、経年的な傾向や他市町との比較などには有効な統計データです。

なお、住宅・土地統計調査の調査方法と後述の空家等の実態調査との調査方法（市内全域調査）が異なるため、当然空家数の数値に差異が生じます。

3. 本市の住宅ストックの現況

(1) 住宅の構造, 建て方

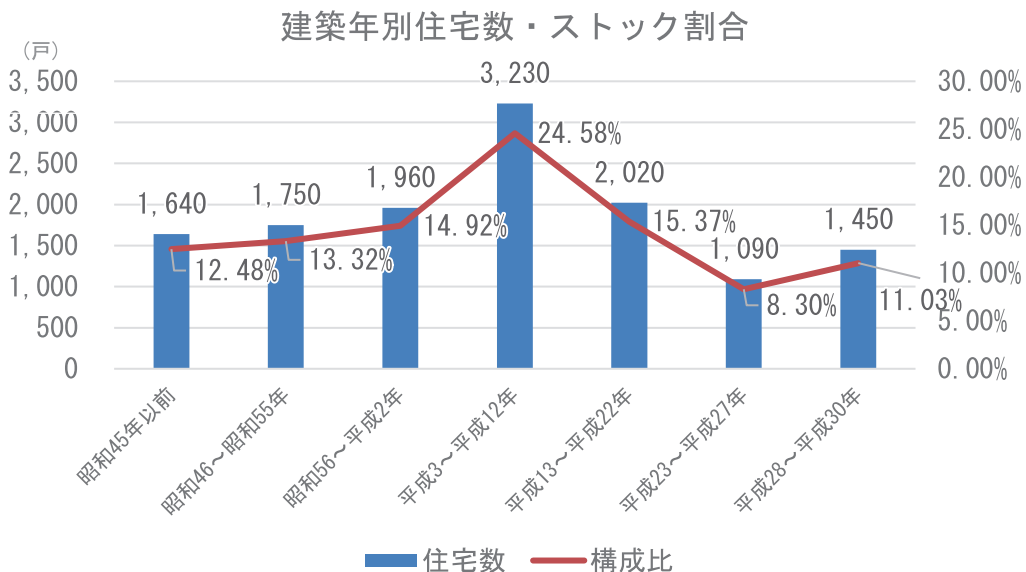
平成30年住宅・土地統計調査により, 居住世帯がある住宅の構造をみると, 木造(非防火)が5,480戸(39.94%), 防火木造が4,840戸(35.28%), 非木造が3,400戸(24.78%)となっています。



図：構造別住宅ストック割合 出典：平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

また, 建築年別の住宅数をみると, 平成3年~平成12年建築が3,230戸(24.58%)で最も多く, 次いで平成13年~22年が2,020戸(15.37%)となっています。

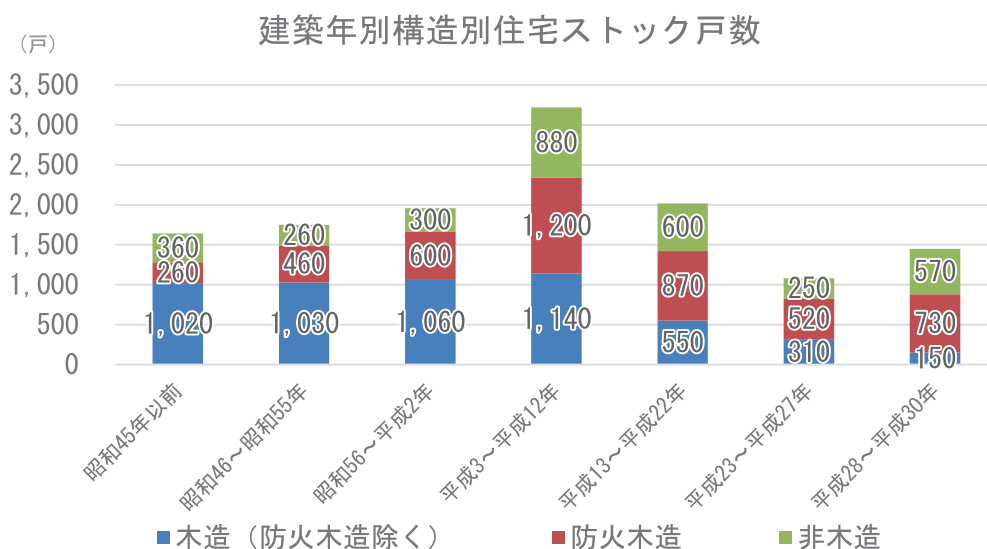
昭和55年以前に建築された住宅の合計は3,390戸で, 25.80%を占めています。なお, 昭和55年に建築された住宅でも築後40年が経過しており, 適切な維持管理が行われていない場合は, 老朽化が進行していると思われます。



図：建築年別住宅数・ストック割合 出典：平成30年住宅・土地統計調査

(2) 住宅の建築年別の構造

建築年別構造別の住宅ストック戸数をみると、昭和45年以前に建築された住宅の構造の大半が木造（非防火）です。昭和46年以降も木造（非防火）が中心で建築されていますが、近年では防火木造及び鉄筋コンクリート造などの非木造の建築割合も増加し、直近では、防火木造及び非木造で建築されている割合が90%弱となっています。



図：建築年別構造別住宅ストック戸数

出典：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

	総数（戸）	構成比	住宅の種類（戸）		構造（戸）					
			専用住宅	店舗・その他の併用住宅	木造（防火木造除く）	防火木造	非木造計	鉄筋・鉄骨コンクリート造	鉄骨造	その他
住宅総数	13,720	100%	13,420	300	5,480	4,840	3,400	2,440	900	60
昭和45年以前	1,640	12.48%	1,610	20	1,020	260	360	360	0	0
昭和46～昭和55年	1,750	13.32%	1,650	100	1,030	460	260	210	50	10
昭和56～平成2年	1,960	14.92%	1,900	60	1,060	600	300	240	60	0
平成3～平成12年	3,230	24.58%	3,180	50	1,140	1,200	880	580	310	0
平成13～平成22年	2,020	15.37%	1,960	60	550	870	600	350	250	0
平成23～平成27年	1,090	8.30%	1,080	10	310	520	250	110	140	0
平成28～平成30年	1,450	11.04%	1,450	0	150	730	570	510	10	50

表：建築年別、住宅の種類別、構造別住宅ストック数

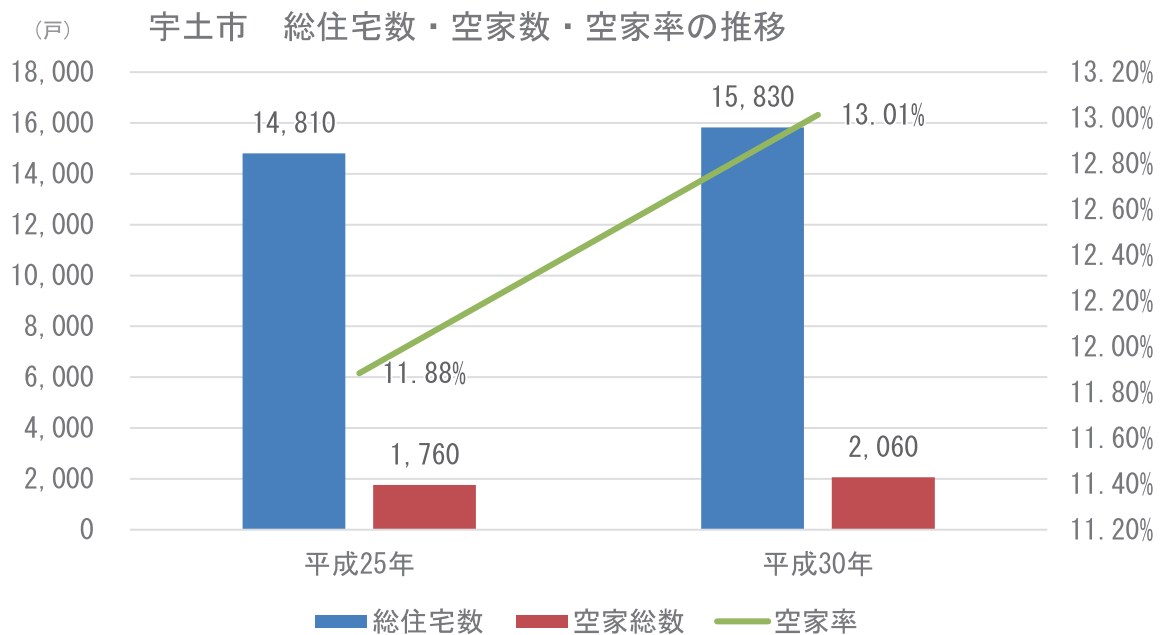
出典：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）【内訳と合計は一致しない】

4. 本市の空家等の現状

(1) 空家総数及び空家率の推移

① 総住宅数、空家総数の推移

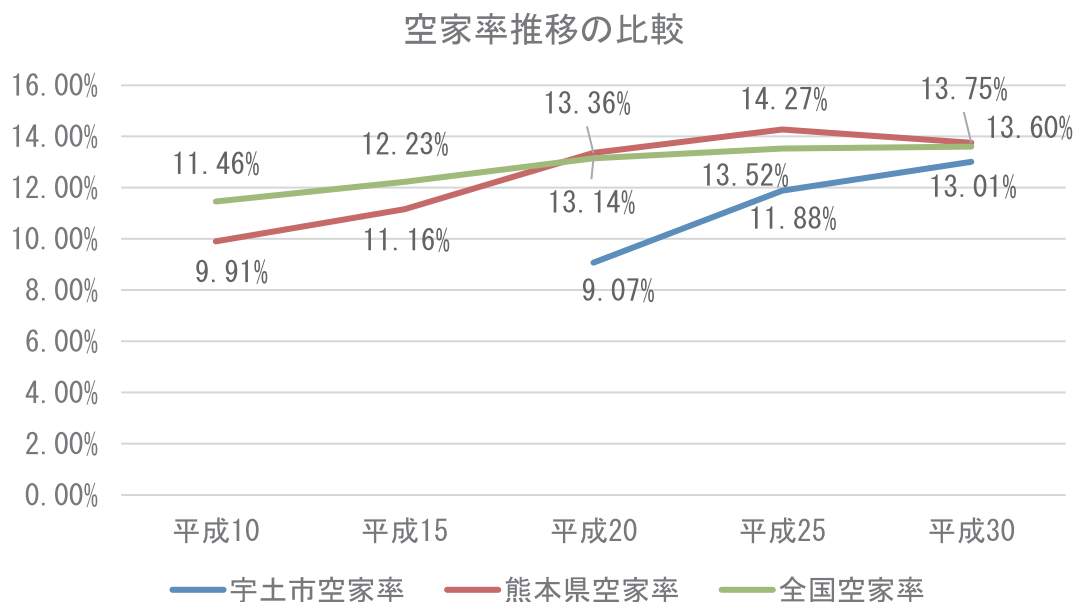
平成30年の住宅・土地統計調査では、空家を含む住宅総数15,830戸で、そのうち空家総数は2,060戸、空家率は13.01%となっています。総住宅数が増加する一方で、空家総数及び空家率についても増加傾向にあります。



図：宇土市における総住宅数・空家数空家率の推移
出典：住宅・土地統計調査（総務省）

②空家率の推移の比較

平成30年の空家率は宇土市が13.01%で、熊本県の13.75%と全国の13.60%を下回っています。しかし、10年前には4ポイント以上あった差が、近年、徐々に小さくなってきています。



図：空家率の推移の比較
出典：住宅・土地統計調査（総務省）

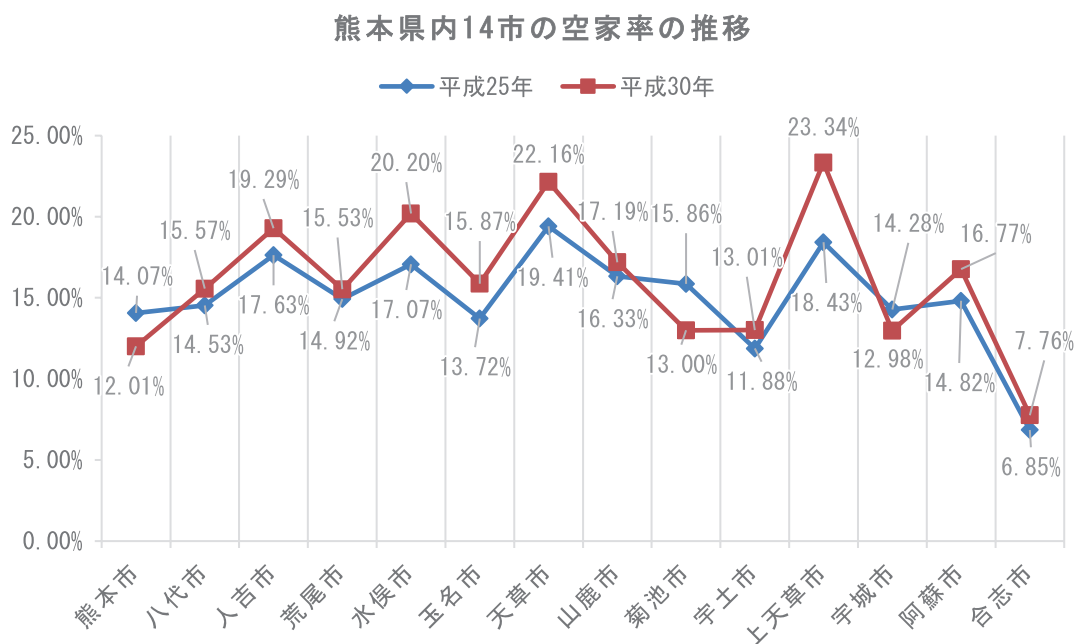
		平成 10	平成 15	平成 20	平成 25	平成 30
宇土市	住戸総数（戸）	—	—	13,560	14,810	15,830
	空家戸数（戸）	—	—	1,230	1,760	2,060
	空家率（%）	—	—	9.07	11.88	13.01
熊本県	住戸総数（戸）	687,400	729,700	769,500	804,300	813,700
	空家戸数（戸）	68,100	81,400	102,800	114,800	111,900
	空家率（%）	9.91	11.16	13.36	14.27	13.75
全国	住戸総数（万戸）	5,025	5,389	5,759	6,063	6,241
	空家戸数（万戸）	576	659	757	820	849
	空家率（%）	11.46	12.23	13.14	13.52	13.60

表：空家率の推移の比較
出典：住宅・土地統計調査（総務省）

※宇土市のH10, H15年度統計データなし

熊本県内14市の平成25年と平成30年の空家率の推移をみると、熊本市と菊池市、宇城市以外の11市について、空家率は上昇しています。

宇土市の平成30年の空家率は13.01%で、平成25年と比較すると1.13ポイント増加しています。



図：熊本県内14市の空家率の推移
出典：住宅・土地統計調査（総務省）

上記の図のように、平成30年の空家率は14市の中で、低い方から5番目の位置にありますが、前回の平成25年の空家率では低い方から2番目であり、5年間で空家率が上昇したことがわかります。

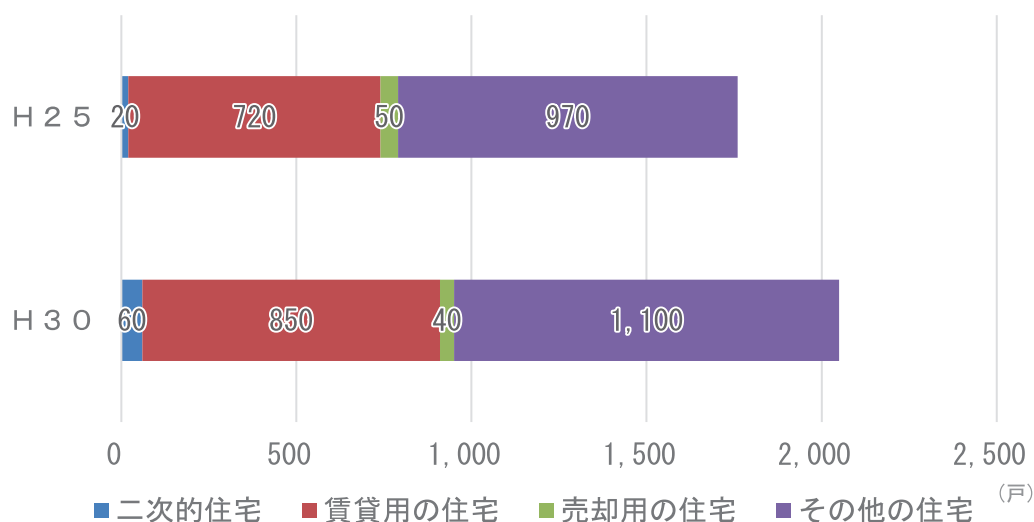
このような状況を踏まえ、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に推進していくため、本計画を積極的に実施していきます。

(2) 空家の種類別内訳

平成30年住宅・土地統計調査によると、宇土市の空家は、その他の住宅が1,100戸で53.4%、賃貸用の住宅が850戸で41.3%と全体の大半を占めています。

平成25年の調査と比較すると、二次的住宅、賃貸用の住宅、その他の住宅が増加し、売却用住宅のみ減少しています。構成比は、その他の住宅は55.1%から53.4%に、賃貸用の住宅は40.9%から41.3%になっています。

宇土市空家の種類別推移



図：宇土市空家の種類別推移

出典：住宅・土地統計調査（総務省）

※本計画に使用している「空家」の種類等に関する用語の定義は、以下の通り。
《住宅・土地統計調査における「空家」について》

【二次的住宅】

「別荘」 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅

「その他」 普段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など、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

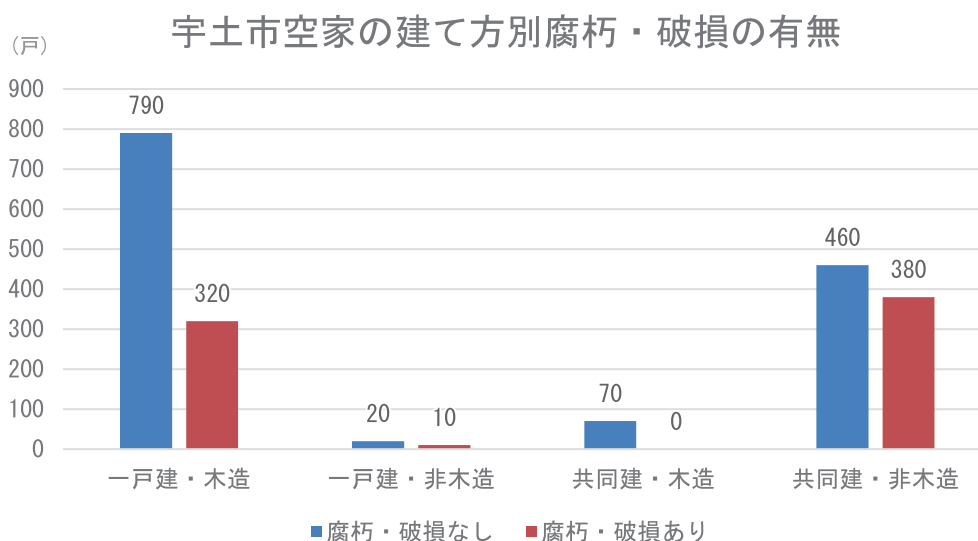
【売却用の住宅】 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

【その他の住宅】 上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院など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などのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

(3) 空家の腐朽・破損について

宇土市の空家の状態をみると、「腐朽・破損あり」は710戸で、総数に占める割合は34.5%です。このうち、木造一戸建が320戸で、その大半が「その他の住宅」であり、流通の可能性が低い住宅と思われます。

また、腐朽・破損がない空家は1,340戸(65.0%)で約6割を占めているものの、このうち790戸が木造一戸建です。木造一戸建のうち、賃貸、売却目的ではない「その他の住宅」は690戸で、空家として放置した場合、腐朽・破損が発生する可能性が高いと考えられ、早急な空家等対策が求められています。



図：宇土市空家の建て方別腐朽破損の有無

出典：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

	総戸数	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
空家総数	2,060	1,140	1,100	40	920	80	840
二次的住宅	60	20	20	0	40	0	40
賃貸用の住宅	850	40	40	0	810	70	740
売却用の住宅	50	40	40	0	10	10	0
その他の住宅	1,100	1,040	1,000	40	60	0	60
腐朽・破損あり	710	330	320	10	380	0	380
二次的住宅	30	0	0	0	30	0	30
賃貸用の住宅	350	0	0	0	350	0	350
売却用の住宅	10	10	10	0	0	0	0
その他の住宅	320	320	310	10	0	0	0
腐朽・破損なし	1,340	810	790	20	530	70	460
二次的住宅	40	20	20	0	10	0	10
賃貸用の住宅	500	40	40	0	460	70	380
売却用の住宅	30	30	30	0	0	0	0
その他の住宅	780	710	690	20	60	0	60

表：宇土市空家の建て方別腐朽・破損の有無

出典：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）【内訳と合計は一致しない】

5. 空家等の実態調査について

本市では、空家等の最新の实態を把握し、今後の空家等対策につなげるため、令和2年度において空家等の実態調査を実施し、空家等のデータベースを作成しました。

今後は、本調査によって得られた空家等のデータベースに基づき、空家等の情報を最新の状態に保つため、定期的な調査を行い、空家等の状況把握に努めるものとします。

(1) 実態調査の概要

①調査時期

令和2年6月から令和3年2月まで

②調査範囲

宇土市内全域

③調査対象住宅

人が居住していない戸建て住宅（店舗及び店舗併用住宅含む）

ただし、一部空家の集合住宅や市営住宅等の公営住宅、建設中の住宅は除く。

④調査内容

1. 現地調査

住宅地図データに基づき空家等候補データの抽出を行い、公道から外観目視により、建物の状況や周辺への影響等を現地調査しました。

2. 空家等情報のデータベース化

空家等情報や写真データの整理を行い、空家等毎にデータベース化を行いました。

3. 所有者特定

現地調査で得られた空家等の情報をもとに、税務情報により所有者を特定しました。

4. 所有者意向調査

現地調査で得られた空家等の所有者に対し、アンケート方式による意向調査を行い、集計結果を取りまとめました。

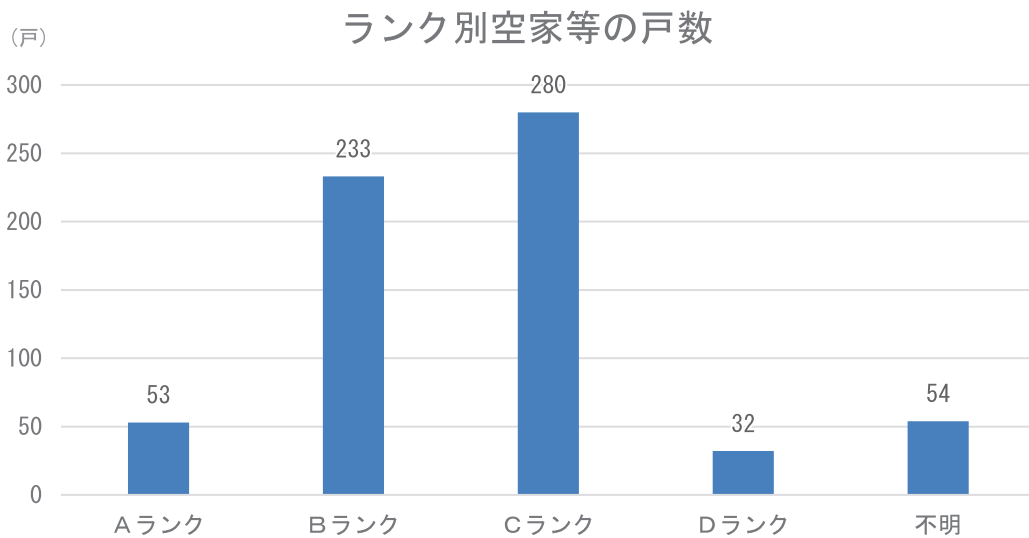
(2) 調査結果

実態調査の結果、本市の空家等は652戸と確認されました。危険度判定別に比較すると、Dランク「倒壊の危険性があるなど居住に適さない」と判定された建物は32戸で全体の4.9%、Cランク「居住には大幅な修理が必要」と判定された建物は280戸で全体の43.0%に及んでいます。これらは、現時点で、適切な維持管理がされていない建物の可能性が高く、このまま適切な管理が行われず放置された場合、倒壊のおそれなど、周囲に影響を及ぼすことが高いと予想されます。

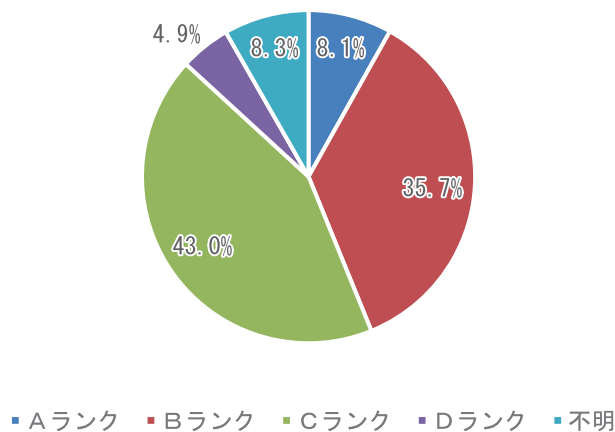
一方、Aランク「そのまま居住可能」と判定された建物は53戸で全体の8.1%、Bランク「一部補修・修復すれば居住可能」と判定された建物は233戸

で全体の35.7%ありました。これらの建物は、屋根や外壁などに一部損傷が確認されましたが、周囲への危険性は少なく、多少の改修工事により利活用が可能と考えられます。

※平成30年度住宅・土地統計調査の空家数（2,060戸）との差異については、統計調査は全域を調査しているわけではなく、いくつかの調査区から市全体の推計値を出しており、空家の判断が困難なものも含まれています。



ランク別空家等の割合



空家等のランク	戸数 (戸)	割合 (%)
Aランク 「そのまま居住可能」	53	8.1
Bランク 「一部補修・修復すれば居住可能」	233	35.7
Cランク 「居住には大幅な修理が必要」	280	43.0
Dランク 「倒壊の危険性があるなど居住に適さない」	32	4.9
不明 「公道からの確認不可」	54	8.3
合計	652	100

●判定別の空家等の状況写真

【Aランク】そのまま居住可能



【Bランク】一部補修・修復すれば居住可能



【Cランク】居住には大幅な修理が必要



【Dランク】倒壊の危険性があるなど居住に適さない



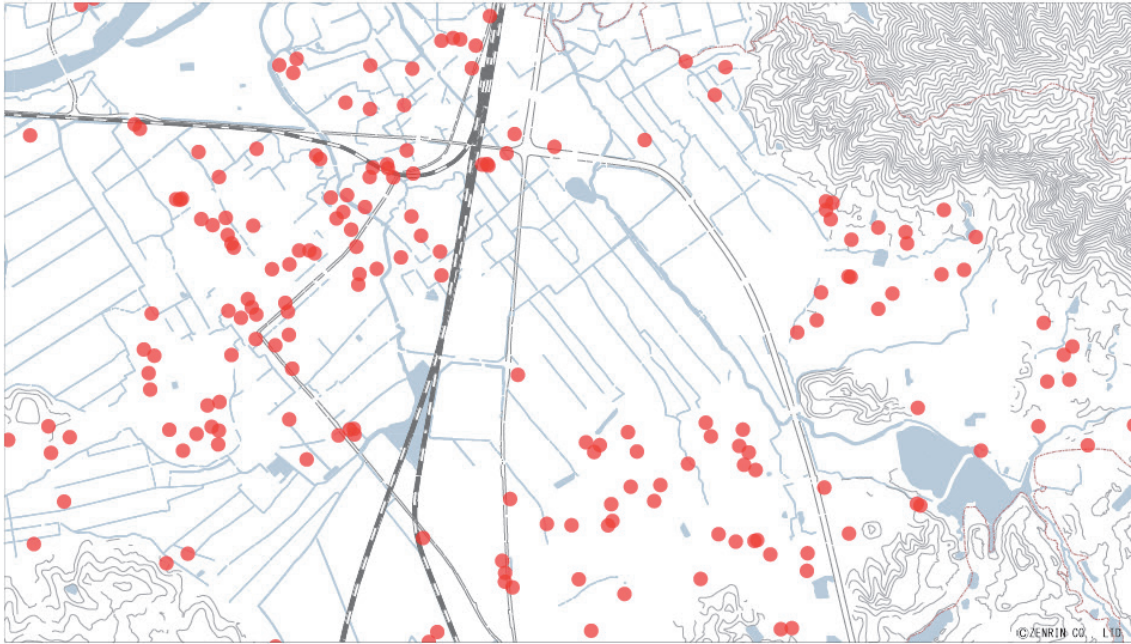
●地区別の空家等数

	町名	ランク別					不明	合計
		A	B	C	D			
1	石小路町	0	1	5	1	0	7	
2	船場町	0	3	0	0	0	3	
3	新町	0	3	6	0	0	9	
4	定府町	0	1	0	0	0	1	
5	本町	0	4	1	0	0	5	
6	新小路町	0	1	2	0	0	3	
7	門内町	0	0	1	0	0	1	
8	一里木町	0	0	1	0	0	1	
9	入地町	3	0	0	0	0	3	
10	南段原町	1	2	0	0	0	3	
11	古城町	0	3	1	0	1	5	
12	栄町	2	2	2	0	0	6	
13	高柳町	1	1	3	0	0	5	
14	北段原町	0	3	1	0	0	4	
15	浦田町	0	1	0	0	0	1	
16	築籠町	2	3	2	0	0	7	
17	松原町	1	3	1	0	0	5	
18	新松原町	0	3	2	0	0	5	
19	旭町	1	3	1	0	0	5	
20	城之浦町	0	2	0	0	0	2	
21	三拾町	2	3	3	0	0	8	
22	花園町	2	4	4	1	0	11	
23	岩古曾町	7	7	9	1	0	24	
24	立岡町	1	2	1	0	0	4	
25	古保里町	4	6	3	1	0	14	
26	善道寺町	0	3	1	0	0	4	
27	境目町	2	5	3	0	1	11	
28	松山町	5	10	9	1	2	27	
29	花園台町	1	0	0	0	0	1	
30	伊無田町	0	0	1	1	0	2	

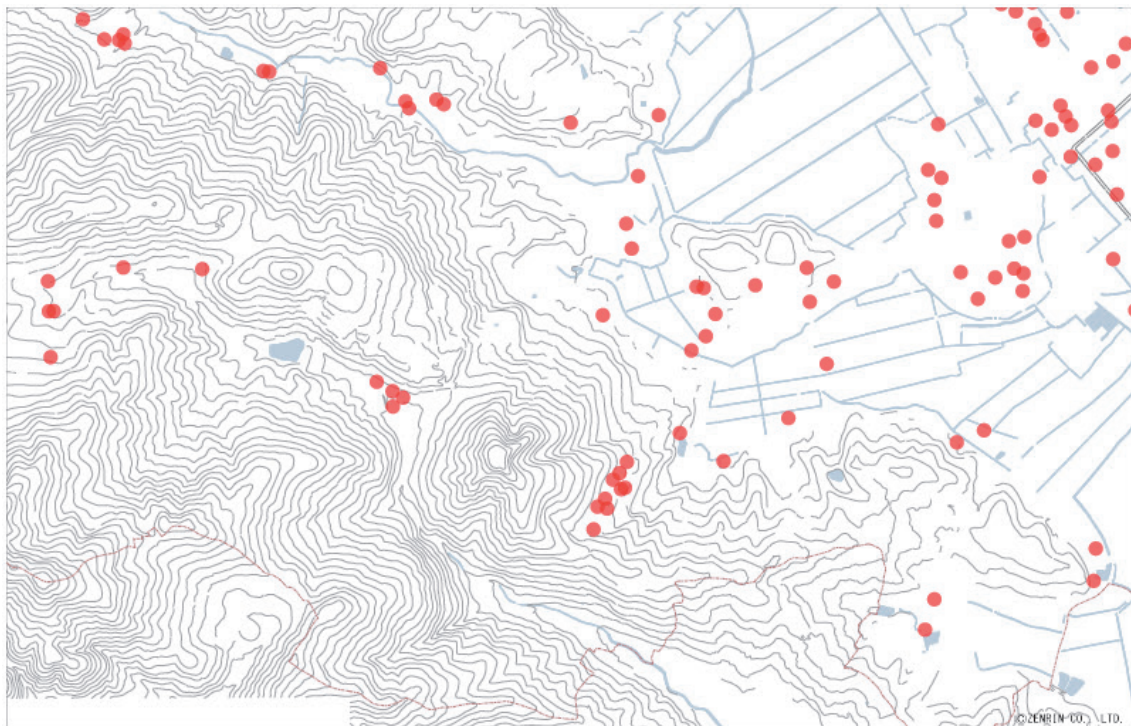
	町名	ランク別					不明	合計
		A	B	C	D			
31	栗崎町	0	1	2	0	1	4	
32	神馬町	3	4	4	1	0	12	
33	神合町	0	5	5	1	2	13	
34	石橋町	0	1	4	0	1	6	
35	宮庄町	1	4	2	3	3	13	
36	椿原町	0	1	1	0	0	2	
37	走潟町	5	8	10	0	0	23	
38	馬之瀬町	1	3	2	0	0	6	
39	恵塚町	0	2	6	1	0	9	
40	野鶴町	2	2	5	1	1	11	
41	新開町	1	5	5	0	0	11	
42	笹原町	0	3	4	0	1	8	
43	城塚町	0	6	8	1	3	18	
44	網引町	0	3	6	1	3	13	
45	網津町	0	18	19	2	4	43	
46	住吉町	2	30	42	0	4	78	
47	長浜町	1	13	23	3	7	47	
48	上網田町	0	8	17	4	3	32	
49	下網田町	1	15	33	6	9	64	
50	戸口町	0	7	8	0	1	16	
51	赤瀬町	1	15	11	2	7	36	
	合計	53	233	280	32	54	652	

●地区毎の分布図

・宇土・花園地区



・轟地区



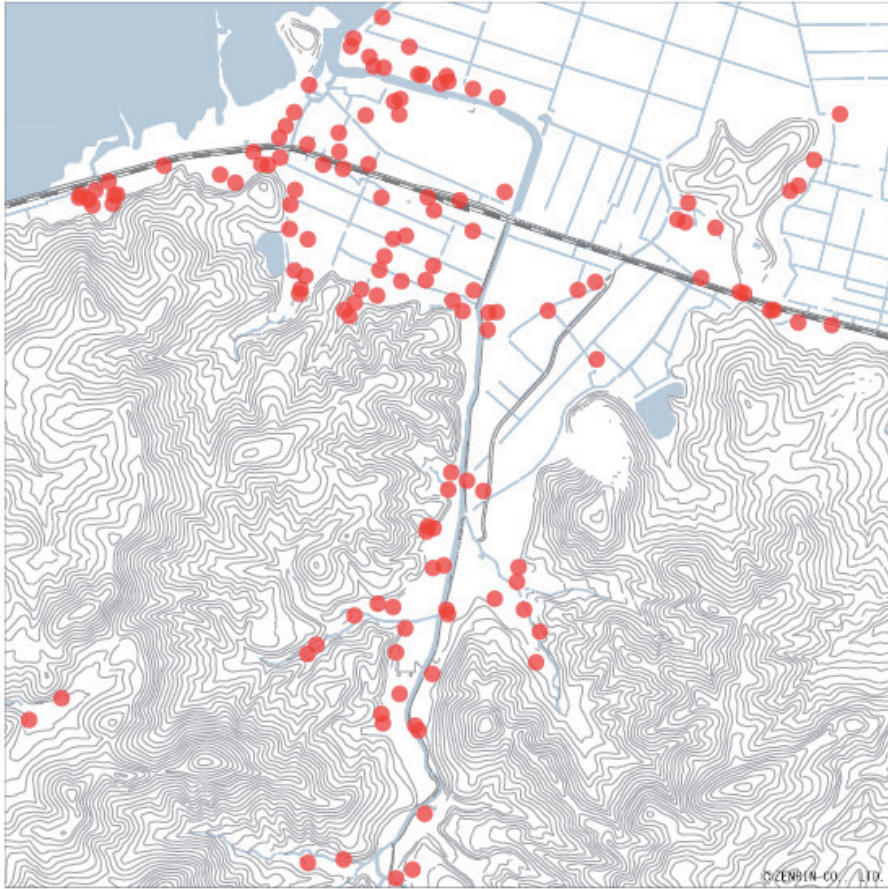
・ 走潟地区



・ 緑川地区



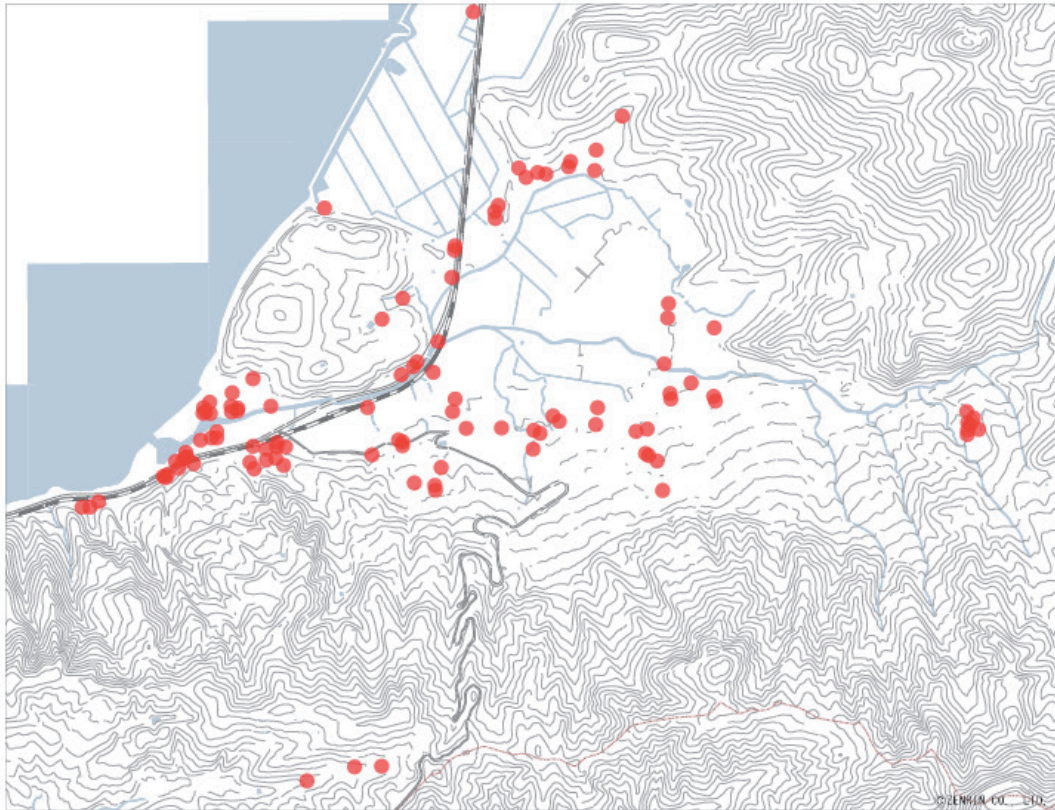
・ 網津地区



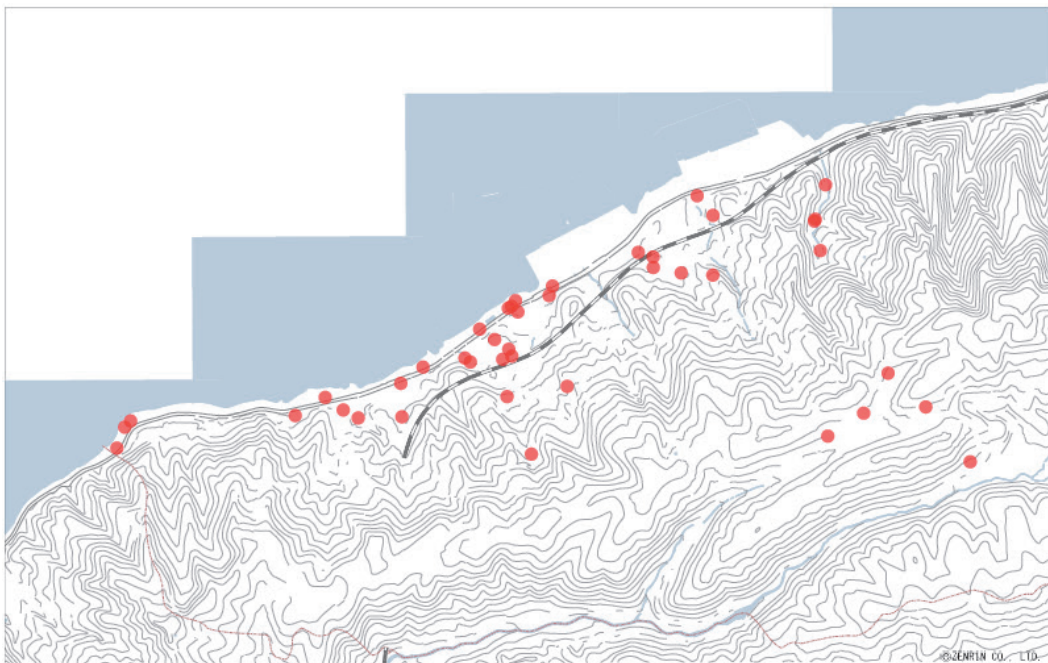
・ 網田地区（長浜町周辺）



・ 網田地区（中心部）



・ 網田地区（赤瀬町周辺）



6. 空家等の所有者意向調査について

空家等の実態や課題の整理及び今後の利活用等を検討するため、空家等の所有者に対し、空家等となった経緯、今後の活用及び意向等についてアンケート調査を実施しました。

(1) 調査概要

①調査対象

空家等と考えられる住宅の所有者725人

②調査方法

郵送方式（返信用封筒を同封）

③調査期間

令和2年12月上旬から令和3年1月上旬

④回答率

32.9%

●アンケート回収状況

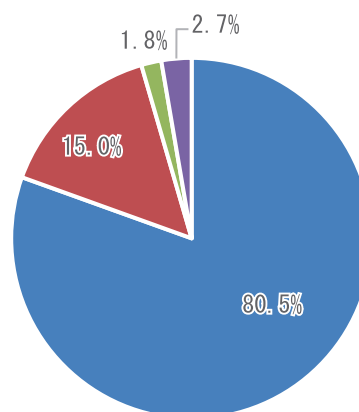
配布数	A	725
未着数	B	39
(未着率)	$C = B / A$	5.4%
回収数	D	226
(回収率)	$E = D / (A - B)$	32.9%

(2) アンケート結果

※アンケート結果については、複数回答や一部回答記載なしのものがあるため、総数に差異が生じています。

① あなたは、下記対象住宅の所有者又は納税義務者ですか。（1つ選択）

内容	件数	回答率
はい	182	80.5%
いいえ	34	15.0%
心当たりがない	4	1.8%
回答なし	6	2.7%
合計	226	100%

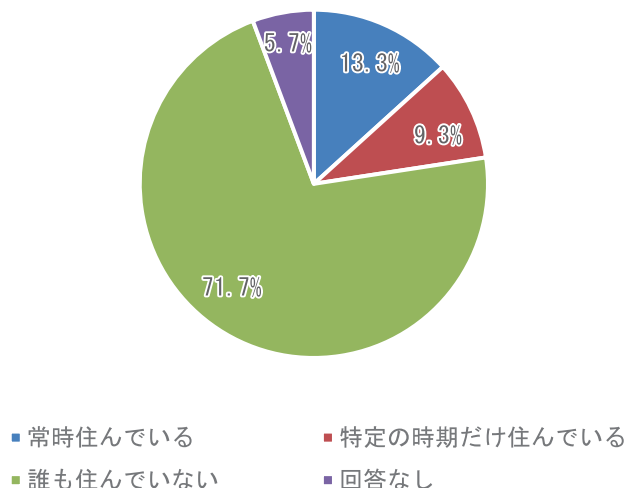


■はい ■いいえ ■心当たりがない ■回答なし

②-1 住宅にどなたかお住いになっていますか。（1つ選択）

「誰も住んでいない」が71.7%と最も多く、「特定の時期だけ住んでいる」が9.3%となっています。

内容	件数	回答率
常時住んでいる	30	13.3%
特定の時期だけ住んでいる	21	9.3%
誰も住んでいない	162	71.7%
回答なし	13	5.7%
合計	226	100%

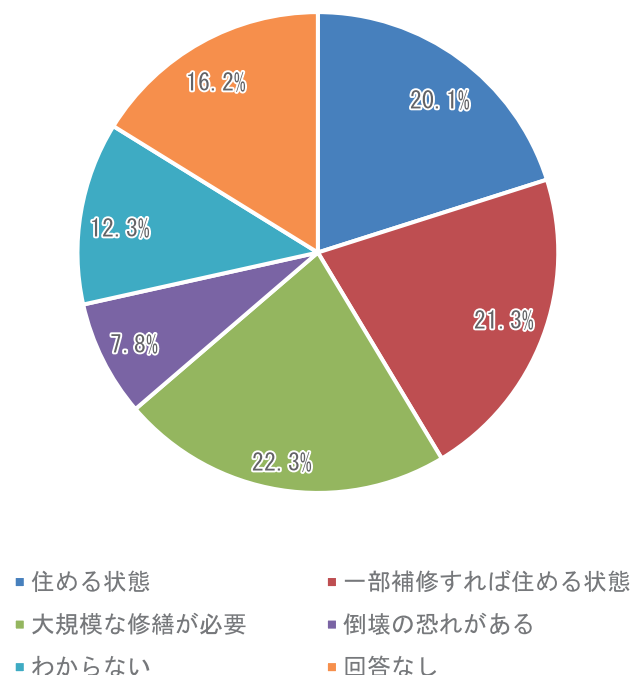


※これ以降の回答は、「誰も住んでいない」を回答した162名の方からのアンケート回答になります。

②-2 現在、当該空き家の状態はどのような状態になっていますか。（1つ選択） ※複数回答あり

「大規模な修繕が必要」が22.3%で最も多く、次いで「一部修繕すれば住める状態」が21.3%となっています。また、「倒壊の恐れがある」が7.8%もあり、危険性があるものは適正な対応を求めていく必要があります。

内容	件数	回答率
住める状態	36	20.1%
一部修繕すれば住める状態	38	21.3%
大規模な修繕が必要	40	22.3%
倒壊の恐れがある	14	7.8%
わからない	22	12.3%
既に売却・解体した	0	0%
回答なし	29	16.2%
合計	179	100%

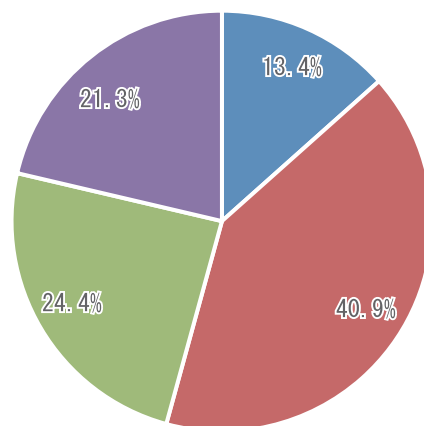


②-3 当該空き家を管理するに至った理由は何ですか。（1つ選択）

※複数回答あり

「相続による取得」は40.9%で最も多く、次いで「その他」が24.4%となっています。相続等など親族から引き継いで取得したものが多くなっています。

内容	件数	回答率
住替えにより、使用しなくなった	22	13.4%
相続による取得	67	40.9%
その他（両親が施設入所のため、税金だけ支払っている等）	40	24.4%
回答なし	35	21.3%
合計	164	100%

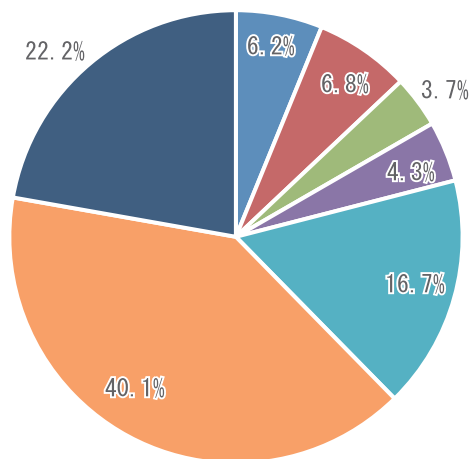


- 住替えにより、使用しなくなった
- 相続による取得
- その他
- 回答なし

②-4 誰も住まなくなって何年経ちましたか。

「回答なし」を除くと、「10年以上」が40.1%と最も多く、次いで「5年以上」が16.7%となっています。多くの空き家が長期間誰も住まない状態が続いていることがわかります。

内容	件数	回答率
2年未満	10	6.2%
2年以上	11	6.8%
3年以上	6	3.7%
4年以上	7	4.3%
5年以上	27	16.7%
10年以上	65	40.1%
回答なし	36	22.2%
合計	162	100%

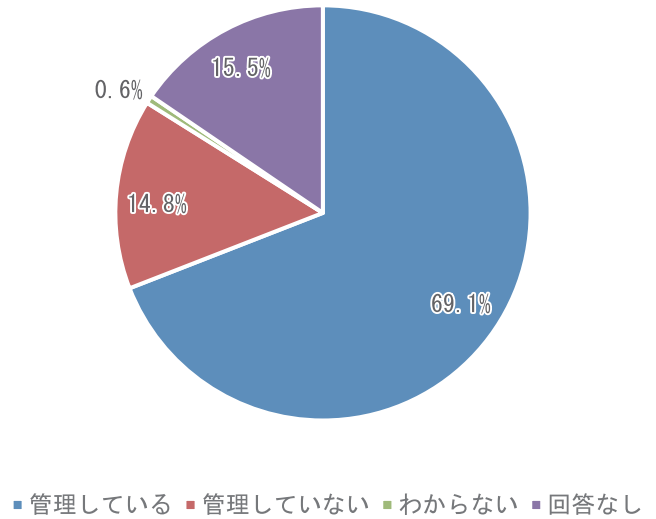


- 2年未満
- 2年以上
- 3年以上
- 4年以上
- 5年以上
- 10年以上
- 回答なし

③-1 現在、当該空き家を管理していますか。（1つ選択）

「管理している」が69.1%と最も多く、次いで「管理していない」が14.8%となっています。多くの空き家は管理されていますが、管理ができていないものも存在するため、適正な管理を呼び掛けていく必要があります。

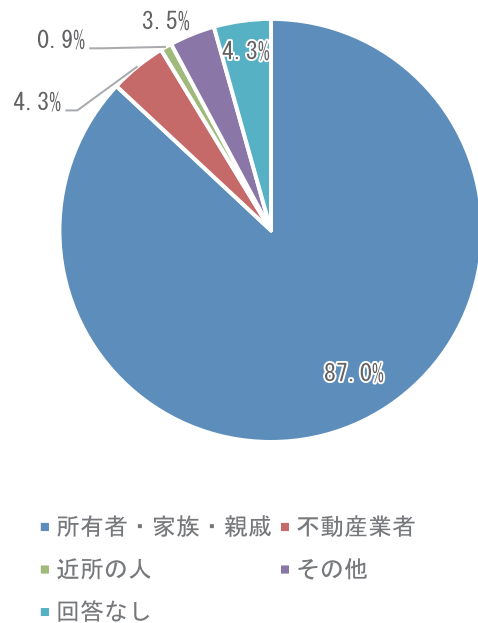
内容	件数	回答率
管理している	112	69.1%
管理していない	24	14.8%
わからない	1	0.6%
回答なし	25	15.5%
合計	162	100%



③-1-1 管理していると回答した方は、どなたが管理を行っていますか。（1つ選択） ※複数回答あり

「所有者・家族・親戚」が87.0%と最も多く、次いで「不動産業者」が4.3%となっています。

内容	件数	回答率
所有者・家族・親戚	100	87.0%
不動産業者	5	4.3%
近所の人	1	0.9%
その他（お隣さん、近所の人等）	4	3.5%
回答なし	5	4.3%
合計	115	100%

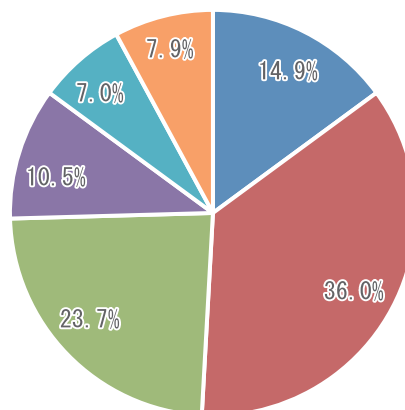


③-1-2 管理はどのくらいの頻度で行っていますか。（1つ選択）

※複数回答あり

「月1回程度」が36.0%と最も多く、次いで「半年に1回程度」が23.7%となっています。

内容	件数	回答率
週1回以上	17	14.9%
月1回程度	41	36.0%
半年に1回程度	27	23.7%
1年に1回程度	12	10.5%
わからない	8	7.0%
回答なし	9	7.9%
合計	114	100%

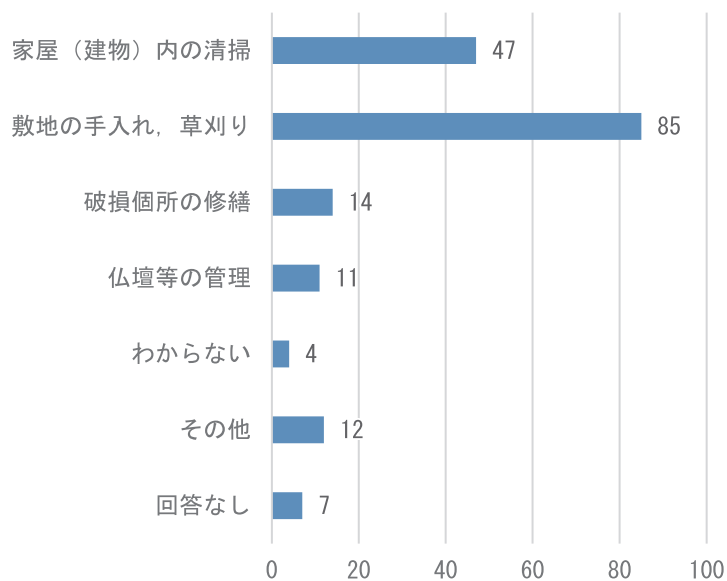


■ 週1回以上 ■ 月1回程度 ■ 半年に1回程度
■ 1年に1回程度 ■ わからない ■ 回答なし

③-1-3 管理は、どのようなことを行っていますか。（複数選択可）

「敷地の手入れ、草刈り」が47.2%と最も多く、次いで「家屋（建物）内の清掃」が26.1%となっています。

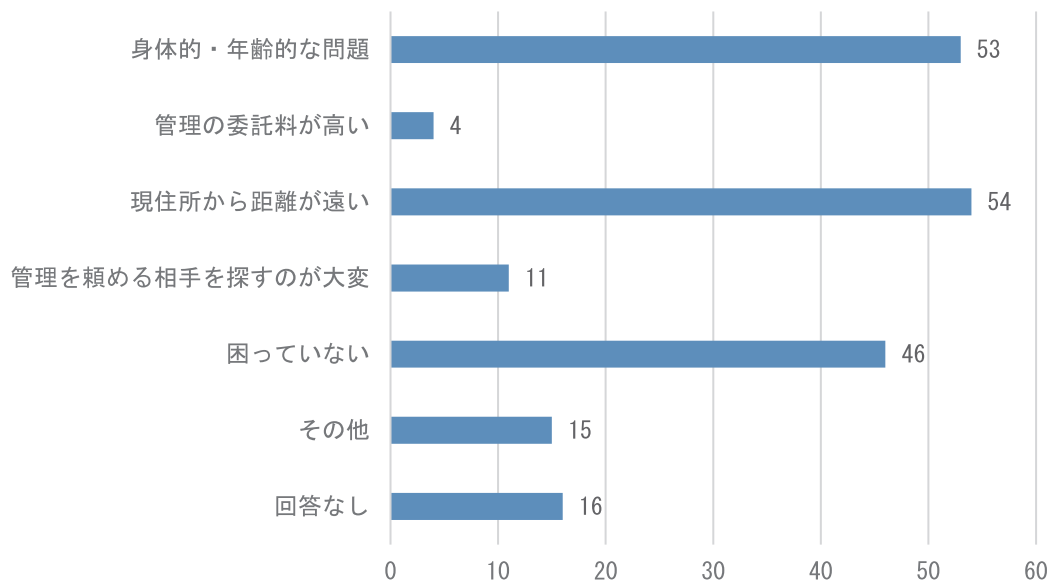
内容	件数	回答率
家屋（建物）内の清掃	47	26.1%
敷地の手入れ、草刈り	85	47.2%
破損個所の修繕	14	7.8%
仏壇等の管理	11	6.1%
わからない	4	2.2%
その他（見回り、業者委託等）	12	6.7%
回答なし	7	3.9%
合計	180	100%



③-2 当該空き家の管理について、困っていることは何ですか。（複数選択可）

「現住所から距離が遠い」が27.1%と最も多く、次いで「身体的・年齢的な問題」が26.6%となっています。相続等により取得しても、様々な理由により管理することが難しくなっている状況が伺えます。

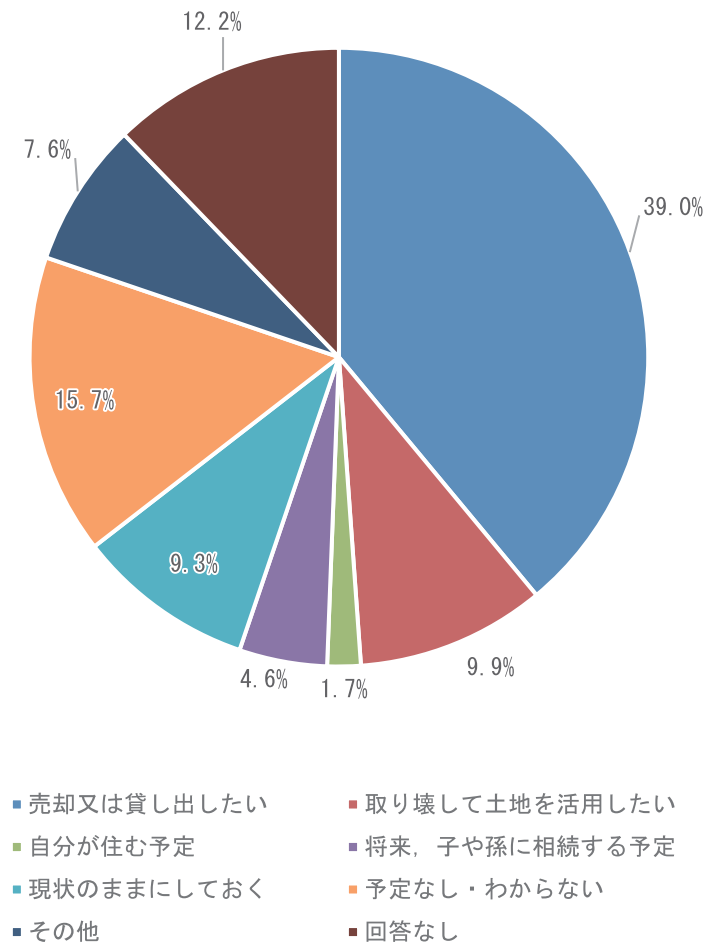
内容	件数	回答率
身体的・年齢的な問題	53	26.6%
管理の委託料が高い	4	2.0%
現住所から距離が遠い	54	27.1%
管理を頼める相手を探すのが困難	11	5.5%
困っていない	46	23.1%
その他（管理が大変、固定資産税がかかる、借り手がない等）	15	7.6%
回答なし	16	8.1%
合計	199	100%



④-1 当該空き家の今後の活用について、どのようにお考えですか。（1つ選択）※複数回答あり

「売却又は貸し出したい」が39.0%と最も多く、次いで「予定なし・わからない」が15.7%となっています。

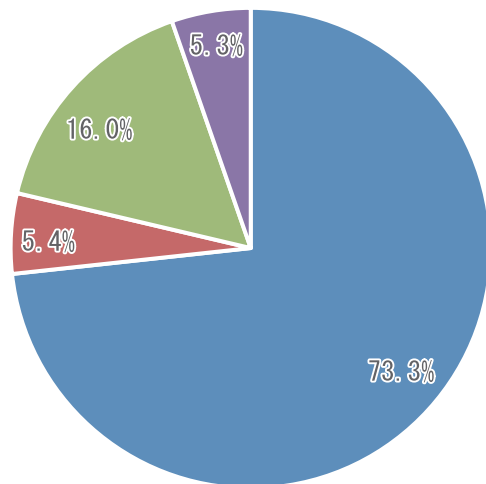
内容	件数	回答率
売却又は貸し出したい	67	39.0%
取り壊して土地を活用	17	9.9%
自分が住む予定	3	1.7%
将来、子や孫に相続する	8	4.6%
現状のままにしておく	16	9.3%
予定なし・わからない	27	15.7%
その他（将来親族に相続、土地と併せて売却したい等）	13	7.6%
回答なし	21	12.2%
合計	172	100%



④-1-1 売却又は貸し出したいと回答した方で、どのようにして貸し出したいですか。（1つ選択）※複数回答あり

「現状のままで良いなら売却又は貸し出したい」が73.3%と最も多く、次いで「条件が合うなら売却又は貸し出したい」が16.0%となっています。

内容	件数	回答率
現状のままで良いなら売却又は貸し出したい	55	73.3%
補修・修繕を自己負担して売却又は貸し出したい	4	5.4%
条件が合うなら売却又は貸し出したい	12	16.0%
回答なし	4	5.3%
合計	75	100%

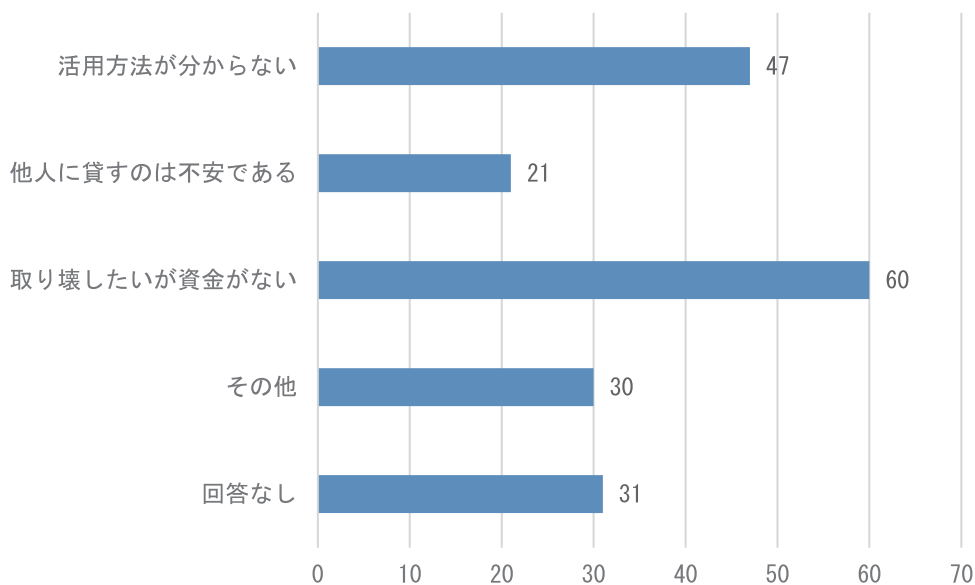


- 現状のままで良いなら売却及び貸し出したい
- 補修・修繕を自己負担して売却及び貸し出したい
- 条件が合うなら売却及び貸し出したい
- 回答なし

④-2 今後の当該空き家の活用についての課題は何とお考えですか。（複数選択）

「取り壊したいが資金がない」が31.7%と最も多く、次いで「活用方法が分からない」が24.9%となっています。

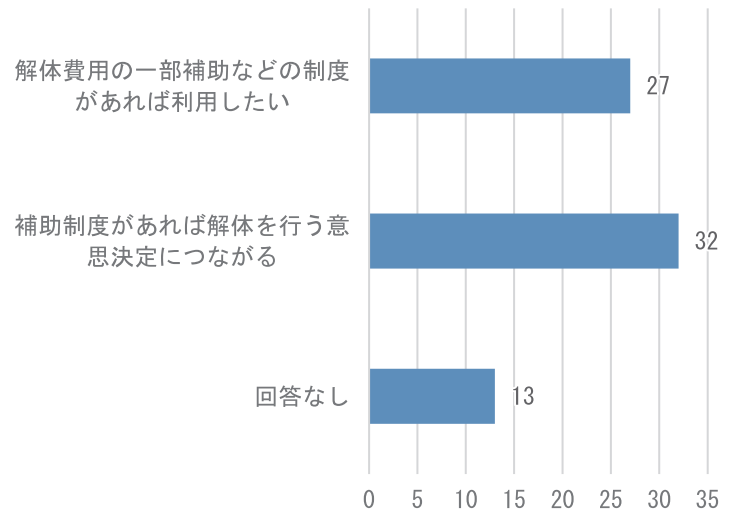
内容	件数	回答率
活用方法が分からない	47	24.9%
他人に貸すのは不安である	21	11.1%
取り壊したいが資金がない	60	31.7%
その他（地域で活用してほしい。解体したら固定資産税が上がる等）	30	15.9%
回答なし	31	16.4%
合計	189	100%



④-2-1 ④-2で取り壊したいが資金がないと回答した方は、どのように思われますか。（複数選択）

「補助制度があれば解体を行う意思決定につながる」が44.4%で最も多く、次いで「解体費用の一部補助などの制度があれば利用したい」が37.5%となっています。

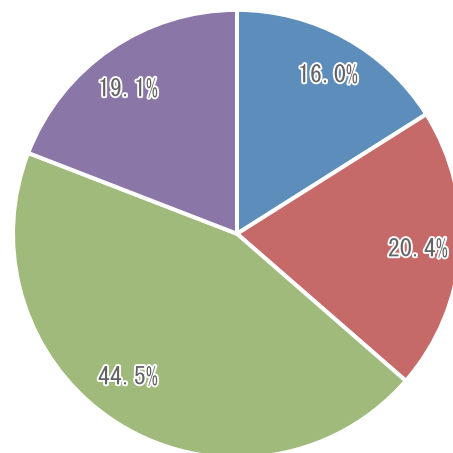
内容	件数	回答率
解体費用の一部補助などの制度があれば利用したい	27	37.5%
補助制度があれば解体を行う意思決定につながる	32	44.4%
回答なし	13	18.1%
合計	72	100%



④-3 地域活性化のため、地域コミュニティ利用又は多数の方での空き家の活用をすることを希望しますか。（1つ選択）

「活用しない」が44.5%と最も多く、次いで「活用を検討したい」が20.4%、「積極的に活用したい」は16.0%となっています。

内容	件数	回答率
積極的に活用したい	26	16.0%
活用を検討したい	33	20.4%
活用しない	72	44.5%
回答なし	31	19.1%
合計	162	100%



■ 積極的に活用したい ■ 活用を検討したい
■ 活用しない ■ 回答なし

7. 空家等における課題

本市では、人口減少や高齢化、核家族化等の進展等により、今後も空家等の増加が見込まれます。特に、適切な管理が行われていない空家等は、防犯や防災、衛生、景観等の問題を生じさせ、住民の生活に深刻な影響を及ぼす恐れがあるなど、様々な問題があります。

ここでは、主に「令和2年度に実施した市内全域の空家等実態調査及び意向調査結果」などから明らかになった課題等に対して、全国的な空家等における課題などを考慮した上で、本市における課題を取り上げます。

(1) 所有者の当事者意識の啓発に関する課題

- ・あくまでも空家等は個人の財産であり、所有者が適切に維持管理すべきものです。しかし、空家等を適切に管理していない、活用意向がないなど、空家等に関する問題意識が少ない所有者が多くみられます。さらに、所有の自覚のない方もいます。
- ・適切に相続・登記されていない空家等の場合、情報提供や所有者への指導などの対応が困難になることが問題となっています。こうした空家等は、長期間に渡って放置される恐れがあるため、所有者としての当事者意識を啓発するための対策が必要となります。

(2) 老朽化した空家等に関する課題

- ・老朽化した空家等は、家屋の倒壊や部材の飛散による危険性、不特定者の侵入による火災や犯罪の恐れ、草木の繁茂やごみ等による衛生上の問題など、周辺環境に影響を及ぼす可能性があり、まずは、周辺への影響を抑制するため、適正に管理することが求められます。
- ・特に危険度の高い空家等については、危険箇所の改修・除却を行い、周辺の安全を確保することが必要です。
- ・老朽化した空家等には、更地にした場合に固定資産税の軽減を受けられなくなるとの理由で、解体が進まないケースがあります。しかし、空家等を管理せず放置すれば、解体をしていなくても税の軽減を受けることができなくなります。このような、正しい情報を所有者等に対し提供する必要があります。

(3) 良好な空家等に関する課題

- ・空家等所有者の約4割は空家活用の意向があり、状態が良好な空家等については、積極的に市場へ流通させることが課題です。
- ・このため、現在本市で運用している「空き家バンク」による物件情報のさらなる充実を図って、積極的に流通させることにより、本市における移住・定住の受け皿の増加や空家等の利用による地域コミュニティの場の創出など、地域活性化への効果が期待できます。
- ・住宅の立地や状態によって市場で流通することが難しい場合においては、適切な維持管理を行うなどの対応が求められます。

(4) 空家等の跡地に関する課題

- ・ 除却後の空家等の跡地及び空地についても、管理されなければ草木の繁茂等の環境衛生上の問題が起こるため、適切な管理が必要です。
- ・ 立地が良好な空家等の跡地及び空地については、市場で流通されることで、新たな活用が期待できます。
- ・ 良好な空家等と同様、空家等の跡地及び空地については、地域住民の地域資源として利活用されることが期待できます。

(5) 問題解決のための支援や適切な相談先の情報不足の課題

- ・ 空家等の所有者の悩みとして「空家の取り壊し費用が足りない」という経済的な問題や「どうしたらいいのかわからない」、「相続などの情報や知識がなく、複雑な権利関係が整理できずに売却や有効活用がうまく進まない」というような情報・知識不足などの問題があげられます。
- ・ このような所有者は、当事者意識が低いわけではないと思われるため、悩みの根源となる問題が解消されれば、空家等の売却や有効活用に踏み込んでもらえる可能性もあります。
- ・ このため、悩みを抱える空家等の所有者に対し問題を解決するためには、状況に応じた適切な相談先などの紹介や様々な支援策を提供できる体制の整備が必要です。

(6) 庁内関係部局、関係団体などとの連携などに関する課題

- ・ 住民からの相談や本市のまちづくりとしての対応など、空家等対策で検討すべき事項は多岐にわたるため、庁内関係部局や関係団体と連携しながら、総合的な空家等対策を行うことが必要です。



第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1. 空家等対策に関する基本的な方針

(1) 空家等の所有者による管理の原則

法第3条では、「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」と規定されており、空家等の管理は、第一義的に所有者等において適切に行うことが原則です。

また、その他の法律でも空家等の所有者等による管理責任が定められています。そこで本市では、所有者等による管理責任を前提とした上で、空家等の問題に取り組むこととします。

※その他の法令による所有者等の管理責任

項目	法令	概要
建物の管理	民法 第717条	建物が倒壊したり、瓦の落下などによって、他人に被害を及ぼした場合、建物の所有者は損害を賠償しなければならない。
	民法 第940条	相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同じの注意をもって、管理を継続しなければならない。
	建築基準法 第8条	所有者は、建築物や敷地を常に適法な状態に維持するよう努めなければならない。
	建築基準法 第10条	建築物が、著しく保安上危険又は衛生上有害となるおそれがあると認められるときは、除去などの必要な措置を命じられる場合がある。
失火の防止	失火責任法	失火に重大な過失があった場合、建物の所有者は賠償する責任を負う。
樹木等の管理	民法 第233条	敷地内の樹木の枝葉などが境界線を越えるときは、その切除を求められる場合がある。

(2) 公共公益の観点からの市の取組

空家等は個人の財産であり、その所有者等によって適切に管理されるべきものですが、様々な理由から長期間管理が行われないものは、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすなど、地域社会にまで影響を与えています。ただし、使用可能な空家等は、有効活用を図ることで地域の活性化にもつながります。

このため、公共公益の観点から、所有者等による管理を促すために市が積極的に空家等の問題に取り組むことが必要です。

(3) 空家等による問題発生を未然に防ぐ取組

空家等が発生し、放置される要因やそこから生じる課題は多岐に渡り、居住・使用されているものから管理不全な状況にあるものまで、各段階で対応は異なります。このため、各段階に応じた効果的な対策を講じていくことが必要です。

また、居住や使用されている住宅が空家等となり、その期間が長期化すればするほど、問題の解決は難しくなる傾向にあります。このため、より早期の段階で「発生抑制」や「利活用促進」、「適正管理」の取組を行うことによって、空家等による問題発生を未然に防ぐ必要があります。

2. 空家等対策の基本施策

本市としては、空家等がもたらす課題解決に向けて、「空家等の利活用や未然防止対策を第一に推進する」こととし、安全・安心な住環境の形成と地域活性化を図るため、多様な主体と連携・協力し、次に示す基本施策のもとに空家等対策を推進し、最終的には所有者等による自発的な取組を促していきます。

基本施策 1 空家等の発生抑制の推進

居住している段階から家屋の将来的な活用についての問題意識を高めるための意識啓発や終活等の取組を周知し、空家等の予防や管理、賃貸などの活用、相続等に関する情報提供や相談窓口等を周知し、新たな空家等の発生抑制を推進します。
(課題(1), (5), (6)への対応)

基本施策 2 空家等の適正管理及び利活用促進

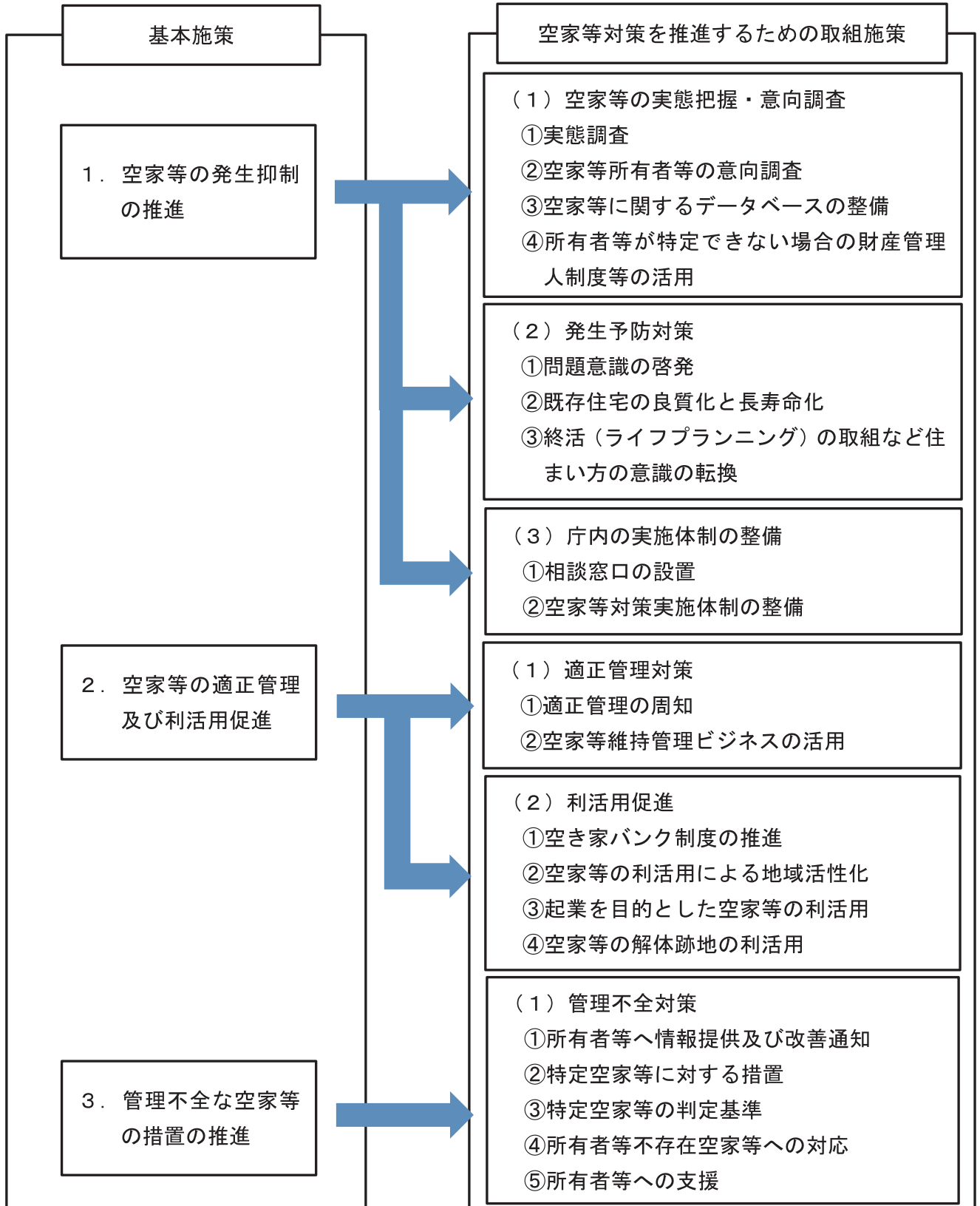
空家等の適切な管理を所有者等へ促し、その空家等の利活用を推進することは定住促進や地域活性化にもつながることから、所有者等への啓発や利活用に対する支援を行い、空家等やその跡地を地域の資源として有効活用を図ります。
(課題(3), (4)への対応)

基本施策 3 管理不全な空家等の措置の推進

管理不全な空家等は、不審者の侵入等による火災や犯罪の発生など、多くの問題を抱え地域住民への危険性が懸念されるため、管理不全な空家等に対しては必要な措置を行い、地域住民が安全で安心して暮らせる住環境の形成を図ります。
(課題(2)への対応)

第4章 空家等対策の基本施策に対応する取組施策体系

「空家等の発生抑制の推進」、「空家等の適正管理及び利活用促進」、「管理不全な空家等の措置の推進」の3つの基本施策に基づく本市の空家等対策を推進するため、それぞれの基本施策に対応する取組施策体系を以下のとおりとします。



第5章 空家等対策を進める施策及び成果指標

1. 空家等の発生抑制の推進

(1) 空家等の実態把握・意向調査

空家等の状況は刻々と変化していくため、令和2年度に実施した空家等の実態調査の結果をもとに、行政区長や民生委員等と連携し、地域に新たに発生した空家等の情報収集を行い、データベースによる空家等情報の適切な管理に努めます。

また、市内全域を対象とした空家等実態調査や空家等所有者等への意向調査を継続して実施していきます。

①実態調査

空家等に関する実態調査を以下のとおり実施していきます。

調査名	概要
空家等実態調査	市内全域の空家等を対象とし、その所在地や所有者等、外観での空家等の状況を調査し、空家等対策の基礎資料とします。 本調査は、概ね5年毎に実施するものとしませんが、令和2年度に実施した空家等実態調査の結果をもとに、行政区長や民生委員等と連携し、継続的な把握と必要な修正を行っていきます。
空家等現地調査 (外観調査)	住民から情報提供のあった空家等を対象とし、その所有者等や外観での空家等の状況を調査し、所有者等への改善通知や情報提供を行うための基礎資料とします。
立入調査	特定空家等に該当すると推測される空家等については、市職員又は市長が委任した者が当該空家等の敷地内に立ち入って調査を行います。 なお、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行います（通知が困難な場合は除きます。）。

②空家等所有者等の意向調査

実態調査によって把握した空家等所有者等に対し、今後の意向調査を行い、空家等対策の基礎資料とします。

③空家等に関するデータベースの整備

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、空家等情報の適切な管理に努めます。また、関係部署での情報共有と有効活用する仕組みづくりに努めます。

なお、空家等の所有者等は売買、相続等により異動するほか、相続手続きがな

されていない所有者等の特定は困難であること、空家等の状態は一定ではなく経年により変化するものであることから、データベースの整備及び活用にあたっては、これらに留意します。

④所有者等が特定できない場合の財産管理人制度等の活用

所有者等の確認に当たっては、主に以下の調査により把握することとし、所有者が死亡されている場合は、法定相続人について調査をし、所有者等の特定に努めます。

登記事項証明書では把握できなかった未登記家屋の所有者、現所有者、納税管理人等については、法第10条に基づき固定資産税課税情報を必要な限度において利用し、所有者調査を行います。所有者が不明な場合には、「財産管理人制度^{※1}」等を活用するなど適切な対応を検討します。

また、所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行い、なおも所在が不明な場合は、「過失なく所有者等を確知できないもの」と判断します。

※1 「財産管理人制度」とは、財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度のことです。空家等の解体等の処分ができるかどうかは、管理の対象となる財産の状況や空家等の状態によります。

【所有者等の特定の基本的な手順】

①登記簿謄本（登記事項証明書）による調査

- ・建物登記簿謄本による所有者情報
- ・土地登記簿謄本による所有者情報（建物未登記の場合等もあり、併せて調査する）

②固定資産税課税情報の活用

- ・法第10条の規定に基づき税務課へ照会、家屋・土地課税台帳による所有者情報

③戸籍等の調査

- ・住民票、住民票の除票等
- ・戸籍謄本、戸籍の附票等

④住民等への聞き取り

- ・空家等の近隣に居住する住民
- ・空家等の存する自治組織（行政区等）

（2）発生予防対策

空家等の増加は、地域の魅力を損ない、土地・建物の価格を低下させ、さらに地域の活力が奪われ居住者が減少するといった問題を招きます。また、建物は、使用されない状態が続くと急速に傷みが進んでしまうため、建物を使い続けることが最

も重要な予防策です。

このようなことから、空家等の発生をできるだけ抑制するため、建物が使用されている段階から以下の施策を推進します。

①問題意識の啓発

空家等が発生し放置される要因として、所有者等の死後、相続が適切に行われず、多数の相続人が生じるなどした結果、管理者意識が乏しくなることや意思決定が困難になるといったことが挙げられます。

国においては、このような状況を改善するため、民法の改正を行い、相続登記を義務化する動きがあります。

本市においても、こうした状況を予防するため、相続発生時に速やかに登記の名義を変更するなど、住まいを次世代へ適切に引き継いでいくことの必要性や意義について、広報やHP、チラシの配布等を通じて周知・啓発を図ります。

②既存住宅の良質化と長寿命化

居住している住宅に継続して住み続ける又は次代に受け継ぐため、永く有効に住宅を使用できるよう、住宅リフォームや耐震化等の支援を行い、既存住宅の質の向上を促進します。

③終活（ライフプランニング）の取組など住まい方の意識の転換

空家等の中には、独居高齢者が介護施設へ入所するなどによって、居住者が不在となり、相続等の手続きが発生しない状況で、長期間使用されなくなるといったことが、空家等が発生させる要因の一つとなっています。こうしたことから、不在となる前に財産を整理する終活（ライフプランニング）の取組や成年後見制度の活用、子ども世帯との同居・近居を誘導するための支援を検討し、住まい方の意識の転換を図っていくことにより、将来の空家等の発生抑制に努めます。

（3）庁内の実施体制の整備

①相談窓口の設置

空家等の管理や利活用方法等に関することは多岐に及ぶことから、空家等の所有者等は誰に何を相談したらよいのか、あるいは地域住民は身近な地域の中で生活環境を阻害する危険空家等の情報をどこに提供・通報してよいかわからないといったことなどがあります。

そのため、空家等に関する空家等の所有者等や住民の方からの様々な相談を受け付ける窓口を市役所内に設置します。相談窓口では、様々な相談内容に的確に対応できるよう、空家等の実態、支援施策の内容等を把握し、啓発・周知のツールの整備や関係機関等との情報共有・連携を図ります。また、専門的な知識が必要な場合には、法務局や熊本県司法書士会等の関係機関へ相談を促すなど、新たな空家等の発生を抑制します。

名 称	内 容
相談窓口の設置	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり推進課：利活用に関すること等 ・環境交通課：環境保全（ごみ対策，病虫害，動植物等），防犯対策に関すること等 ・都市整備課：管理不全空家等に関すること等
相談窓口業務の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・相談受付及び対応 ・空家等の実態に関する情報収集 ・空家等対策に関わる関係各課所管施策の内容及び実績の把握 ・空家等所有者，関係機関等に対し啓発・周知する情報の収集及び発信

②空家等対策実施体制の整備

空家等に関する対策は，居住，防災，防犯，健康衛生，景観，福祉，納税等の生活環境に広く関わるものであることから，庁内の多くの課が関わることとなります。

このようなことから，本計画の推進のためには，庁内関係各課のそれぞれの業務推進の強化を図るとともに，幅広い対応が求められる空家等対策に対し，情報共有，調整，確認等を行う体制の構築を行い，円滑かつ効果的な施策を実施します。



担当部署	役割
財政課	空き地の寄附に関すること
危機管理課	管理不全空家等の情報提供 危機管理（防火，防災対策等）に関すること
まちづくり推進課	空き家バンクの運営及び周知 地域おこし協力隊制度を活用した利活用による地域活性化 関係機関との連携（不動産会社等） 空家等に関する相談対応（利活用に関すること等）
市民保険課	住民実態調査による居住実態の把握に関すること
税務課	固定資産税情報の提供（内部提供） 固定資産税等の住宅用地特例除外に関すること 被相続人居住用家屋等の確認に関すること
環境交通課	環境保全（ごみ対策，病害虫，動植物等）に関すること 防犯対策に関すること 空家等に関する相談対応（環境保全・防犯対策に関すること等）
福祉課 高齢者支援課	社会福祉施設や高齢者福祉施設等への空家等の活用促進 高齢者世帯等に対する終活（ライフプランニング）等の周知及び促進
農林水産課	農業振興策との連携に関すること 空家等に住み着く有害鳥獣の相談
商工観光課	起業を目的とした空家等の利活用策の実施 空き店舗の利活用に関すること 商工・観光振興策との連携に関すること 中心市街地の空家等・空き地の活用に関すること
土木課	道路や河川，水路等の安全管理に関すること
都市整備課	総合的な空家等対策の連携・調整 空家等対策計画の策定，改訂 空家等対策協議会の運営 空家等の実態調査，空家等台帳の作成 管理不全空家等の情報提供及び対応 特定空家等に対する措置 空家等に関する相談対応（管理不全空家等に関すること等） 関係機関との連携
上下水道課	上下水道使用者情報の提供（内部利用）
農業委員会事務局	空家等に附属する農地に関すること
学校教育課	通学路付近の危険空家等の情報共有

2. 空家等の適正管理及び利活用促進

(1) 適正管理対策

空家等の老朽化を防ぐためには、定期的な維持管理を行うことが必要不可欠です。空家等の所有者等に対し、管理責任が所有者等自身にあることを明確に認識してもらうとともに、空家等に関する理解を深め、適切な管理を促すために、以下の施策を推進します。

①適正管理の周知

空家等を放置することで、第三者へ危害が及んだ場合に生じる所有者等の賠償などのリスクに係る啓発や市が行う空家等対策の周知を行うため、所有者等の管理責任や適正管理に関するリーフレットを作成し配布することで、所有者等自ら空家等を適切に管理するよう促していきます。

②空家等維持管理ビジネスの活用

空家等の問題は地域の魅力を損なうなど地域の課題となることから、地域住民等と協力し、空家等を適切に維持管理するよう働きかけを行うとともに、空家等の所有者等が高齢であったり、遠方に住んでいるなど、個々の事情により空家等の管理が難しい場合は、空家等の管理を代行する事業者の情報提供を行い、適切な管理に向けた支援ができる仕組みづくりを検討します。

(2) 利活用促進

空家等の所有者等によって空家等が再利用されることは、定住の促進や地域の活性化にもつながることから、所有者等に対して、利活用の促進や支援を行うため、以下の施策を推進します。

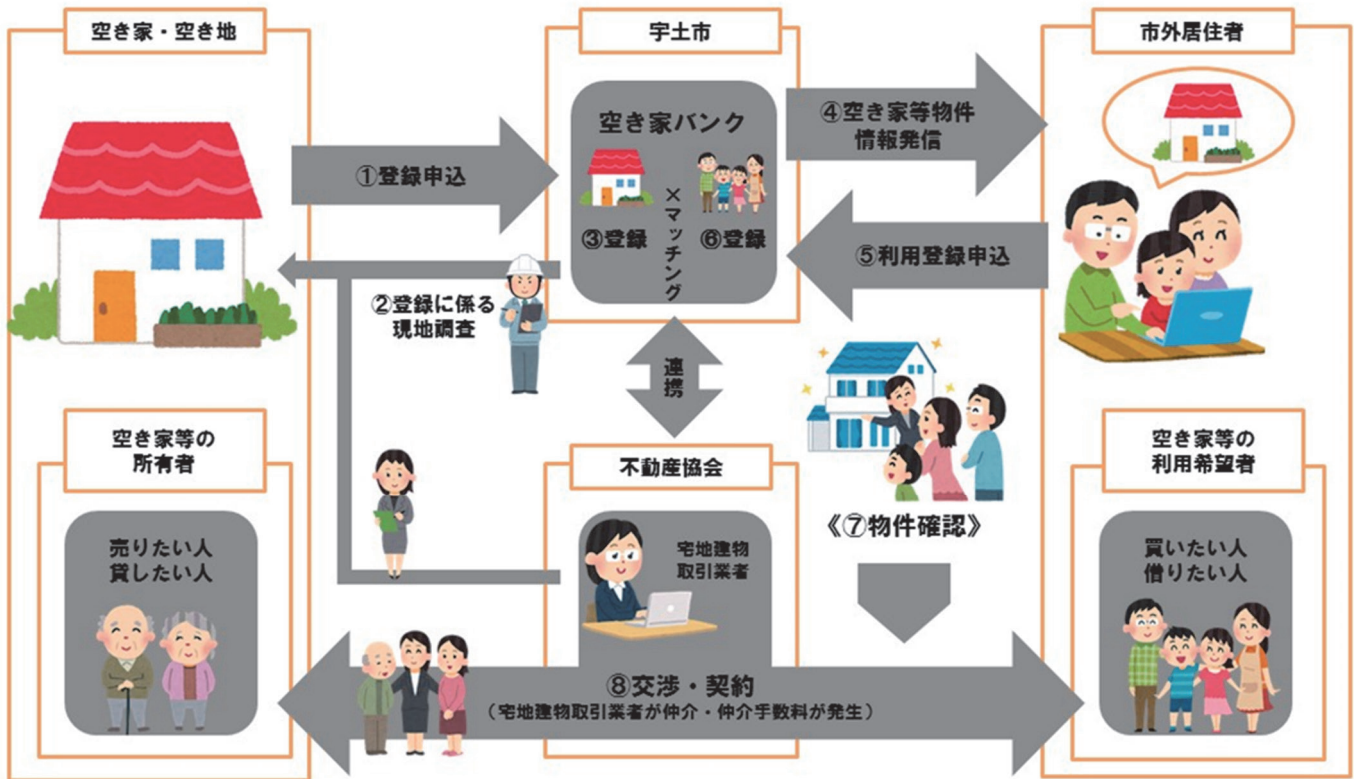
①空き家バンク制度の推進

空家等となった住宅は、そのまま放置され続ければ資産価値が低下していき、売却も賃貸も困難となってしまいます。そのような状態に陥る前に資産としての運用を図ることで、個人の資産としてだけでなく、地域の資源として地域の活性化に繋がり、コミュニティの維持を図ることができます。

こうした資産運用の手法としての「空き家バンク制度」が全国的に普及し、本市においても平成27年度から制度を創設し、普及を促進しています。今後、更なる制度の周知を図り、市内への移住・定住の促進や空家等をはじめとする住宅ストックの循環利用を促進します。

また、空き家バンク制度の周知を図るため、制度内容等を記載したリーフレット等を作成し、固定資産税納税通知書に同封するなど、情報の発信と制度徹底を図っていきます。

宇土市空き家バンク制度（イメージ図）



全国各地の自治体で空き家バンク制度の取組が進められていますが、より効果
を高めるためには、「登録物件数」、「住宅の安全性」が重要となります。

空き家バンク制度の実効性を高めるため、今後も空家等の改修、家財道具撤去
等の費用の一部支援を継続していきます。

②空家等の利活用による地域活性化

利活用に特化した地域おこし協力隊を登用するなどし、市と地域住民等とが連
携して空家等を改修することにより、地域住民等が集える場所や民泊等の宿泊施
設等の整備を図り、交流人口の増加による地域活性化策を検討します。

また、空家等を改修し、地域の住民等が集える場所等を整備する場合の費用の
一部を支援するなど、空家等の利活用による地域活性化策を検討します。

③起業を目的とした空家等の利活用

一戸建ての空家等を利用して起業する場合に、空家等の一部を店舗や工房、カ
フェなどとして利活用する際の改修や取得に係る費用の一部を支援する制度等の
創設を検討します。

④空家等の解体跡地の利活用

空家等を解体した跡地は、地域と連携しポケットパークや駐車場など地域の実
情に合わせた利活用を検討します。

3. 管理不全な空家等の措置の推進

(1) 管理不全対策

管理不全の空家等は、その危険性や周囲への生活環境に悪影響を及ぼしている可能性が高く、市民生活の安全・安心を確保し、不安を払拭するためにも、所有者等自らの責任によって、発生している問題を是正してもらう必要があります。

このようなことから、空家等の所有者等に対して、関係法令に基づく措置の実施や自主的な除却を促すため、以下の施策を推進します。

①所有者等への情報提供及び改善通知

周辺住民や地域からの情報提供により、特定空家等に該当すると考えられる場合であっても、直ちに法に定められた措置を実施するのではなく、その状況に応じて現地調査（外観調査）や所有者等を特定し、所有者等自らの意思による改善を図るための情報提供や改善通知を行います。また、把握した所有者等の情報をもとに、解決に向けて具体的な対応策を検討していきます。

②特定空家等に対する措置

1. 助言又は指導

再三の情報提供や改善通知にもかかわらず、管理不全な空家等を放置し続ける所有者等に対しては、特定空家等に該当するかを判断し、法に定められた除却、修繕、立木の伐採等の助言又は指導を行います。

2. 勧告

助言又は指導を行った場合において、なお、当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、当該特定空家等の所有者等に対し、事前に意見を述べる期間を設けた上で、相当の猶予期間を設け、必要な措置をとるよう勧告を行います。

なお、当該勧告により、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることから、税務課と十分な連携を図るとともに、勧告対象物件については、協議会において経過状況の報告及び今後の対応策を協議し、市長が最終決定を行います。

勧告後、特定空家等の状態が改善されたと認められる場合は、家屋又は宅地等の現況について、速やかに税務課に情報提供を行います。

◆固定資産税等の住宅用地特例の除外措置

特定空家等と判断され、勧告を受けた場合は、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されるため、下記の特例措置が適用されません。

■小規模住宅用地（住宅の敷地で200㎡以下の部分）

固定資産税の課税標準額が価格の6分の1に減額

■一般住宅用地（住宅の敷地で200㎡を超える部分）

固定資産税の課税標準額が価格の3分の1に減額

3. 命令

勧告を受けた当該特定空家等の所有者等が、正当な理由なくし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られるときは、その者に対し、事前に意見を述べる期間を設けた上で、相当の猶予期間を設けて、必要な措置を講じるよう命令します。

4. 代執行

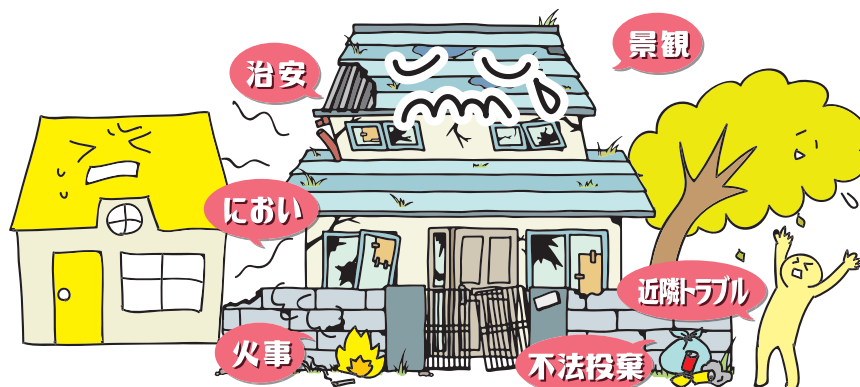
命令を受けた当該特定空家等の所有者等がその命令に係る措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行してもその履行期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。

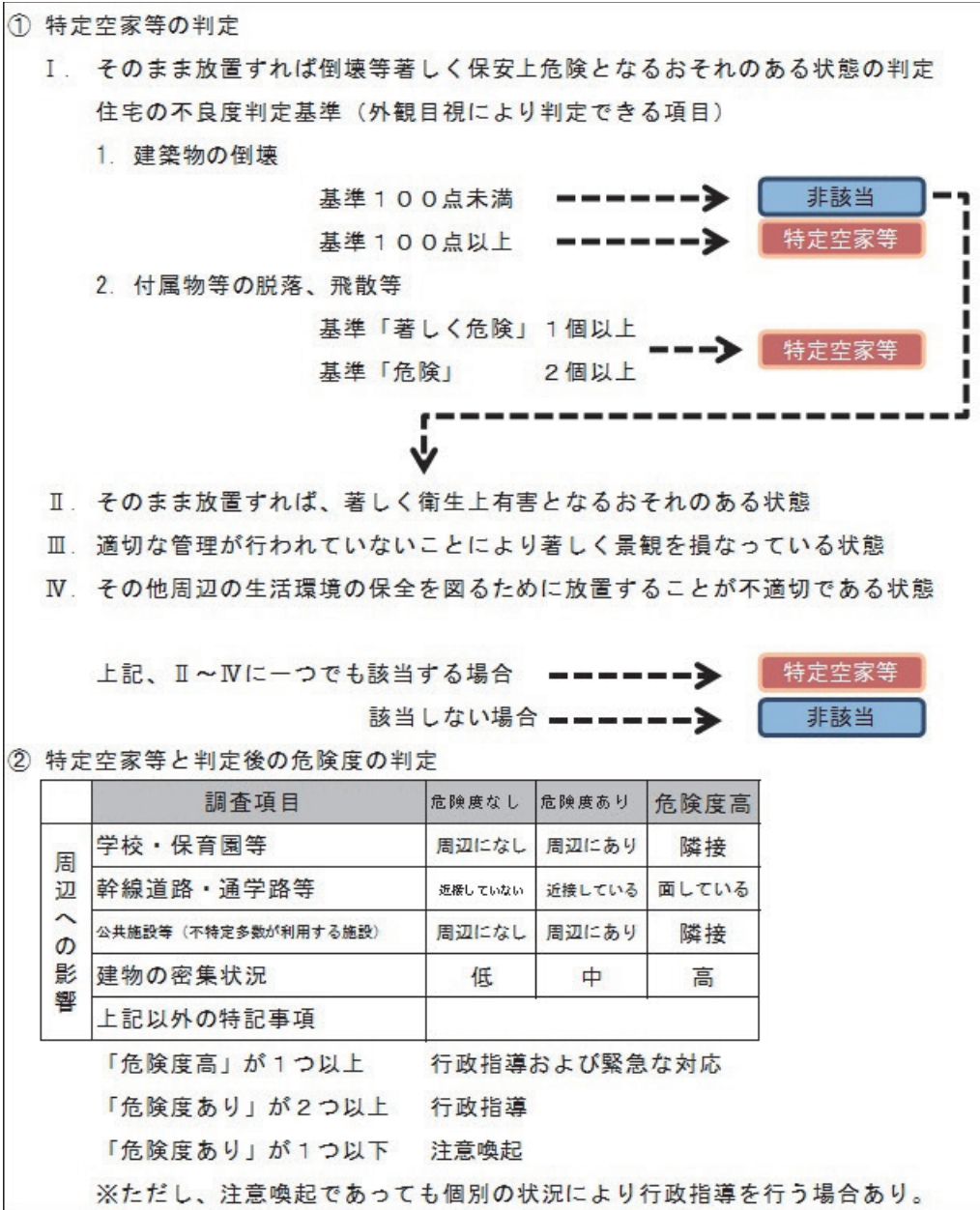
なお、命令、行政代執行の実施については、状況に応じて適宜、協議会を開催し、協議会で意見を求め市長が決定します。

③特定空家等の判定基準

特定空家等の判断については、国土交通省が定める「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」第2章（1）「特定空家等の判断に参考となる基準」を基に、公共の利益の確保の観点から、所有者等の対応状況や住民による苦情の有無、周辺への悪影響の度合い、危険度の切迫性など、総合的に判断できる基準を協議会で定め、これに基づき、市が判定を行い、市長が決定します（特定空家等の判定基準については、P. 63～71資料編に記載。）。

この判定については、市は協議会へ意見を求めることができるものとします。





④所有者等不存在空家等への対応

空家等の中には所有者等が従来の住所又は居所を去ったり、相続人の不在、相続人全員が放棄しているなど、所有者等が不明又は存在しないものがあります。

そういった空家等の多くは、管理不全の状態が長く、周辺地域への影響が懸念されることから、「不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度」の活用により適切な管理を促していく方法や法が定める「略式代執行」により必要な措置を行うことが考えられるため、協議会において対応を協議し、個別の状況に応じた取組を検討していきます。

⑤所有者等への支援

空家等の所有者等の中には、高齢で収入も少なく、除却費用を確保できず、空

家等をそのままの状態に放置せざるを得ない等の経済的な問題もあります。令和2年度のアンケート結果からも、「解体費用の一部補助などの制度があれば利用したい」や「解体を行う意思決定につながる」との回答が多くありました。

このため、今後、老朽危険空家等の除却に対し、除却に係る経費の一部を支援する制度の創設を検討します。

また、雑草の除去や立木の伐採等が必要な場合は、シルバー人材センター等を紹介するなど、必要な情報提供を行い、個々の実情を踏まえた適切な対応に努めます。

4. 成果指標

空家等数は年々増加傾向にあり、将来推計においても増加が見込まれています。空家等対策計画策定から5年間の目標として、空家等の解体及び利活用を推進して、空家等数の増加を防ぎ、目標値としては、現在の空家等数の維持を目標としていきます。

項目	摘要
指標の定義	現在把握しているデータベースの空家等数
目標値	652戸 (令和2年度に実施した市内全域の空家等調査により判明した空家等数)

