

天草市住生活基本計画（素案）

（天草市住宅マスタープラン）

令和 8 年 月

熊本県天草市



[目 次]

第 1 章 計画概要

- 1. 1 計画の目的 2
- 1. 2 計画の位置づけ 2
- 1. 3 計画期間 3

第 2 章 社会背景と現状

- 2. 1 社会背景 5
- 2. 2 住宅・住環境の現状 10

第 3 章 基本方針

- 3. 1 基本方針 16

第 4 章 施策の推進

- 4. 1 基本施策 19
- 4. 2 施策体系 20

第 5 章 施策の展開方向

- 5. 1 施策の展開方向 22

第 6 章 公営住宅等に関する取組み

- 6. 1 基本方針 26
- 6. 2 取組内容 27

第 7 章 空家に関する取組み

- 7. 1 背景と目的 29
- 7. 2 現状と課題 29
- 7. 3 空家対策 32

第1章

計画概要

- 1. 1 計画の目的
- 1. 2 計画の位置づけ
- 1. 3 計画期間

1. 1 計画の目的

住宅及び居住環境をとりまく社会情勢が大きく変化する中、これまでの不足する住宅の供給を目的とした「住宅建設計画法」にかわり、少子高齢化等を踏まえた住宅ストックの質の確保を目指した「住生活基本法」が平成18年に創設されました。この中で、「安全・安心で良質な住宅ストック・居住環境の形成」、「住宅の取引の適正化、流通の円滑化のための住宅市場の環境整備」、「住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築」の3つの基本方針が示されています。このように、国の政策体系が住宅の量の確保から質の向上へと大きく転換されました。

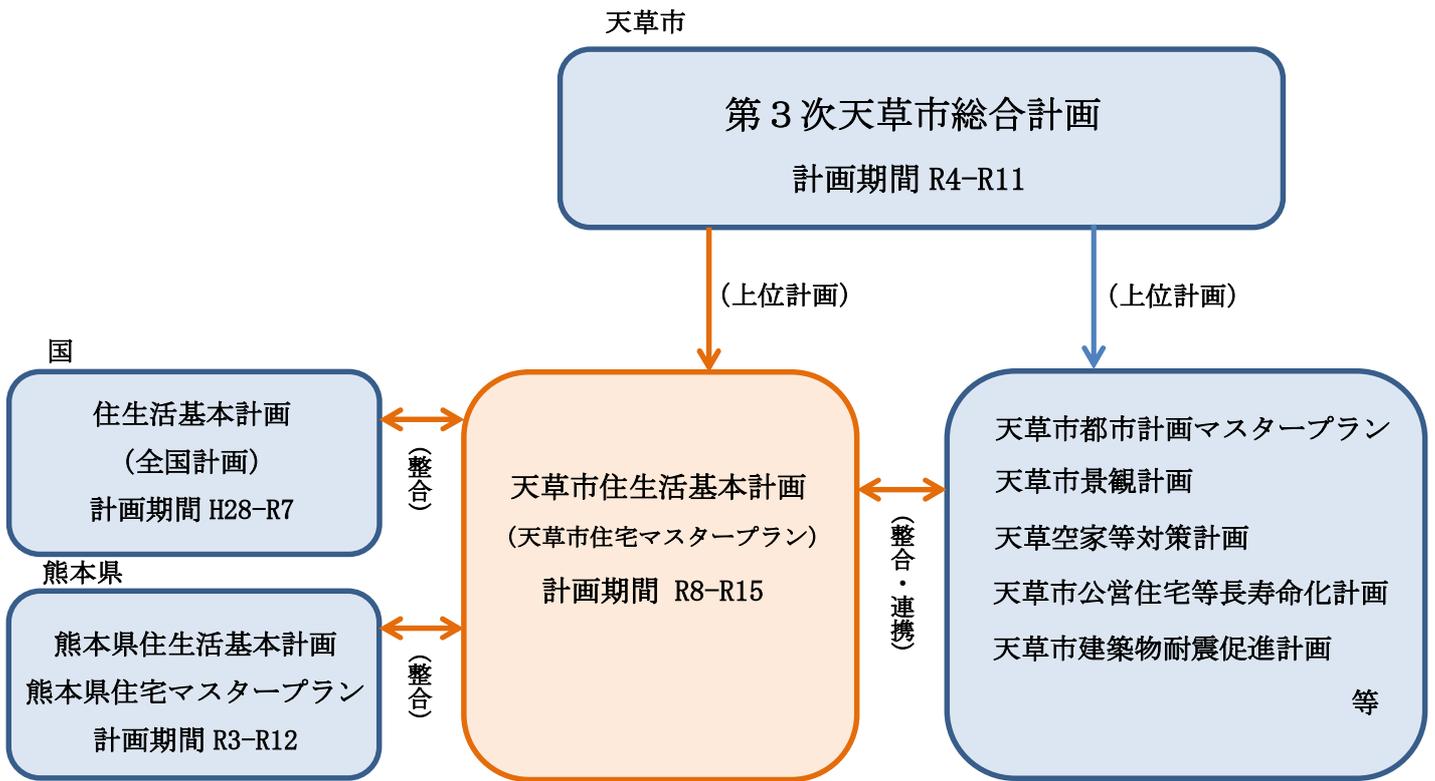
本市においては、既に住宅数が世帯数を上回り、年々空家が増加するなど住宅需要に対する供給総量は概ね確保されており、今後は防災や環境等に対応した質の高い住宅整備へと転換していくことが重要であります。

また、全国平均を先行する人口減少、少子高齢化の進展に加え、平成28年度熊本地震の発生など、住生活を取り巻く環境の変化に対応し、実情に即した政策を展開するため、令和2年3月に策定した現在の天草市住宅マスタープランを改訂した「天草市住生活基本計画」（天草市住宅マスタープラン）を策定します。

1. 2 計画の位置づけ

本計画は、以下の位置づけのもと、住宅・居住環境整備の総合的なマスタープランとして策定しています。

- 天草市住生活基本計画(天草市住宅マスタープラン)は、天草市総合計画を上位計画とし、国の住生活基本計画及び熊本県住生活基本計画(熊本県住宅マスタープラン)等との整合を図りつつ策定する住宅・居住環境に関する基本計画です。
- 天草市住生活基本計画(天草市住宅マスタープラン)は市が住宅・居住環境整備に関する施策を展開するにあたって基本となるものであり、施策の方向性を明らかにし市民や事業者に対しその実現に向けた協力を求め国や県との調整を図るための基本的な考え方を示すものです。
- 天草市住生活基本計画(天草市住宅マスタープラン)は、都市計画や福祉政策と連携を図り、住宅政策を効果的に展開していくための計画です。このためまちづくりや福祉等に関する計画における住宅・居住環境に関する分野との整合を図ります。



1.3 計画期間

本計画の期間は、令和8年度（2026年度）から令和15年度（2033年度）までの8年間とし、上位計画である天草市総合計画との整合性を図るため令和11年度に計画内容の見直しを行うこととします。

年 度	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	第3次天草市総合計画							第4次天草市総合計画			
	R2～R7 計画			天草市住生活基本計画							
			今回改訂				見直し				
	R3～R12 熊本県住生活基本計画										

第2章

社会背景と現状

- 2. 1 社会背景
- 2. 2 住宅・住環境の現状

2.1 社会背景

①人口

本市の人口は、平成18年3月の市町合併により熊本市、八代市に次ぐ県下3番目の人口を有する都市となりました。合併前の平成17年に96,473人だった人口は、少子化の進行などにより20年後の令和2年には75,783人とおよそ2割減少しています。

旧市町単位で見ると、旧本渡市を除く市町で人口の減少が著しく、特に子育て世代の本渡地域への人口集中が周辺部の人口減少を加速させていることがうかがえます。

なお天草地域の人口は昭和30年前後がピークであり、その頃と比べると現在人口は半数以下に減少しているため住宅の需要も低下し、空家増加の大きな要因となっています。

		2005年	2010年	2015年	2020年	(参考) 1955年
		平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	昭和30年
本渡	実数(人)	39,944	38,834	38,177	36,640	43,466
	増減率(%)	-	▲2.8	▲1.7	▲4.0	
牛深	実数(人)	16,609	14,669	13,031	11,313	37,421
	増減率(%)	-	▲11.7	▲11.2	▲13.2	
有明	実数(人)	6,057	5,510	4,977	4,511	12,159
	増減率(%)	-	▲9.0	▲9.7	▲9.4	
御所浦	実数(人)	3,615	3,163	2,735	2,318	9,039
	増減率(%)	-	▲12.5	▲13.5	▲15.2	
倉岳	実数(人)	3,493	3,085	2,812	2,533	7,888
	増減率(%)	-	▲11.7	▲8.8	▲9.9	
栖本	実数(人)	2,794	2,489	2,158	1,966	5,604
	増減率(%)	-	▲10.9	▲13.3	▲8.9	
新和	実数(人)	3,960	3,387	3,018	2,689	8,261
	増減率(%)	-	▲14.5	▲10.9	▲10.9	
五和	実数(人)	9,932	9,137	8,168	7,369	18,559
	増減率(%)	-	▲8.0	▲10.6	▲9.8	
天草	実数(人)	4,233	3,572	3,074	2,607	12,129
	増減率(%)	-	▲15.6	▲13.9	▲15.2	
河浦	実数(人)	5,836	5,219	4,589	3,837	15,246
	増減率(%)	-	▲10.6	▲12.1	▲16.4	
天草市	実数(人)	96,473	89,065	82,739	75,783	169,772
	増減率(%)	-	▲7.7	▲7.1	▲8.4	

出典：国勢調査

②世帯数

世帯総数は増加傾向にありましたが平成17年から減少に転じ、令和2年には31,873世帯となっています。一世帯あたりの人員も徐々に減少傾向にあり、令和2年には2.38人となっています。一方で高齢者のみの世帯数は増加を続けており、総世帯の36.7%を占めています。

	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
人口	96,473	89,065	82,739	75,783
世帯数	35,426	34,272	33,224	31,873
世帯あたり人員	2.72	2.60	2.49	2.38
高齢者のみの世帯	9,819	10,252	11,004	11,687
	27.7%	29.9%	33.1%	36.7%
一人暮らしの世帯	4,899	5,244	5,663	6,041
	13.8%	15.3%	17.0%	19.0%
夫婦のみの世帯	4,920	5,008	5,341	5,646
	13.9%	14.6%	16.1%	17.7%

出典：国勢調査

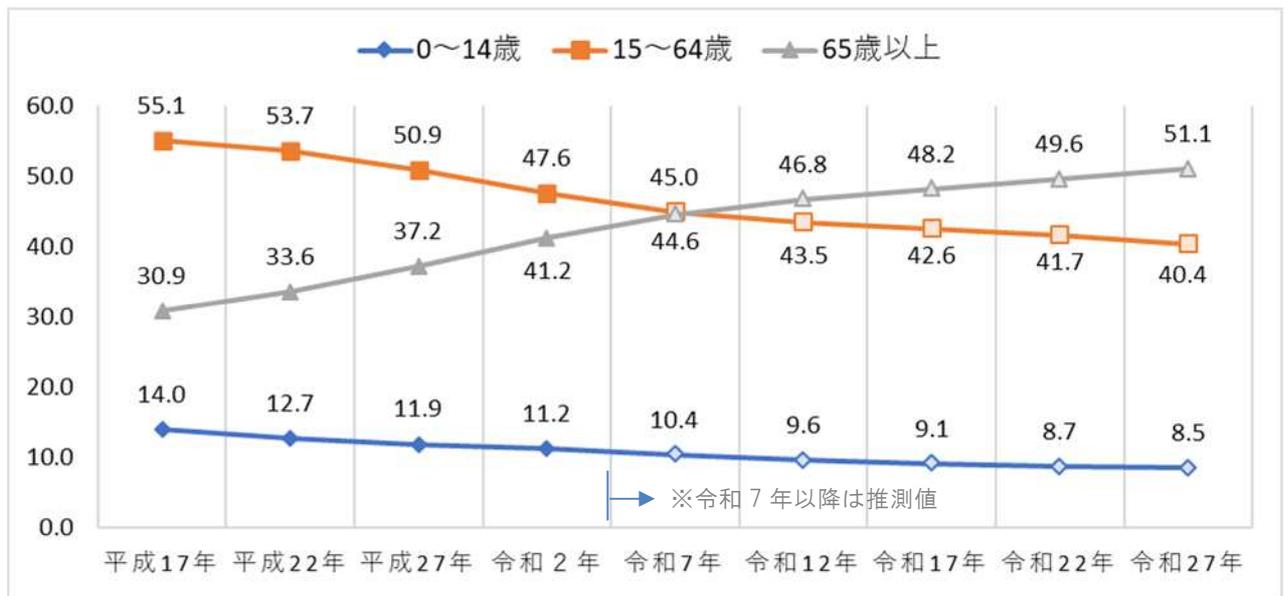
③人口の年齢別構成

年齢階層別人口は、令和2年には年少人口（0～14歳）8,436人（11.1%）、生産年齢人口（15～64歳）35,883人（47.6%）、老年人口（65歳以上）31,011人（41.2%）となっています。経年で見ると年少人口と生産年齢人口が減少する一方で老年人口は増加しており、少子高齢化が顕著となっています。

今後は老年人口を含め全年齢階層が減少に転じ、令和27年には市全体の高齢化率が50%を超える見込みとなっています。



出典：天草市統計書



出典：天草市統計書

④就業人口

就業人口は全体的に減少を続けており、令和2年国勢調査によると、第1次産業就業者は4,294人(12.2%)、第2次産業就業者は5,832人(16.6%)、第3次産業就業者は24,815人(70.7%)となっています。

県の構成比と比較すると、第1次・第3次産業就業者が高い割合を示す一方で、第2次産業就業者の割合が低い構成となっています。

		平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	令和2年 県構成比
総数	人口	43,118	38,904	37,456	35,076	-
	構成比	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
第1次産業	人口	7,128	5,779	5,064	4,294	-
	構成比	16.5%	14.9%	13.5%	12.2%	8.9%
第2次産業	人口	8,390	6,460	6,290	5,832	-
	構成比	19.5%	16.6%	16.8%	16.6%	21.2%
第3次産業	人口	27,533	26,292	26,079	24,815	-
	構成比	63.9%	67.6%	69.6%	70.7%	69.9%

出典：国勢調査

※就業人口総数には第1次～第3次に分類されない産業を含むため、産業別人口の合計と一致しない

⑤地目別土地面積

本市の総面積は、683.82 km²と県土面積の約9%を占めています。地目別の土地利用状況を見ると、山林が全体の約74%を占め、農地利用が約20%であり、宅地については3%余りとなっています。

単位 上段：ha、下段：%

	田	畑	宅地	池沼	山林	原野	雑種地
面積	4,012.7	6,231.4	1,686.7	33.4	38,034.9	620.0	697.0
割合	7.8%	12.1%	3.3%	0.1%	74.1%	1.2%	1.4%

出典：R6 熊本県統計年鑑

⑥都市計画区域区分及び用途地域の指定状況

本市は本渡都市計画区域と牛深都市計画区域で構成されています。本渡都市計画区域は、用途地域指定のある非線引きの都市計画区域で、住居系の用途地域が76.2%、商業系の用途地域が10.0%、工業系の用途地域が13.8%となっています。牛深都市計画区域は、用途地域指定のない非線引きの都市計画区域となっています。

単位 上段：ha、下段：%

	第1種 低層住居 専用地域	第1種 中高層住居 専用地域	第1種 住居地域	第2種 住居地域	準住居 地域	近隣商業 地域	商業地域	準工業 地域	工業地域	計
面積	57	210	155	25	26	39	23	67	19	621
割合	9.2%	33.8%	25.0%	4.0%	4.2%	6.3%	3.7%	10.8%	3.1%	100.0%

出典：本渡都市計画区域 (R3.12.28 変更)

⑦ 幹線道路

昭和41年の天草五橋の開通により、天草上島・下島と九州本土が陸続きとなり、市中心部から熊本市まで自動車ですぐ120分となりました。平成19年には天草市の北東部を松島有明道路（地域高規格道路）が供用開始され、平成30年に天城橋、令和5年には天草未来大橋がそれぞれ開通し時間距離が短縮されました。

市内の道路は、3つの国道（国道266号、国道324号、国道389号）と県道が各地域を結ぶように走っており、それらに生活道路である市道が接続しています。国道は、天草市の南部を国道266号が西は牛深地域から本渡地域を經由し、東は上天草市まで、北部を国道324号が西は苓北町から本渡地域を經由して上天草市まで横断しています。また、苓北町の北部富岡港から国道389号が河浦地域を通る国道266号へ接続しています。

⑧ 海上交通

東シナ海・有明海・不知火海の3つの海に面することから、古くより陸海交通の要所となっており、県管理港6港、市管理港20港の26港があります。

旅客を扱う航路は、市内を結ぶほか長崎県の口之津町や鹿児島県の長島町へ計5航路就航しています。

2.2 住宅・住環境の現状

住宅に関する基礎的な統計資料として国勢調査、住宅・土地統計調査、建築動態統計調査があります。本項ではこれらの調査結果より本市における住宅の状況を整理します。

①住宅の状況

平成30年と令和5年の比較では、住宅の総数が500棟減少している一方で、居住世帯数はそれを上回る1,630世帯減少しています。これに伴い、居住世帯なしの住宅数は1,120棟の増加となっており、そのうち空家数の増加は790棟となっています。市内住宅総数のおよそ4分の1が空家化してきている状況であり、深刻な問題となりつつあります。

単位 上段：棟数、下段：%

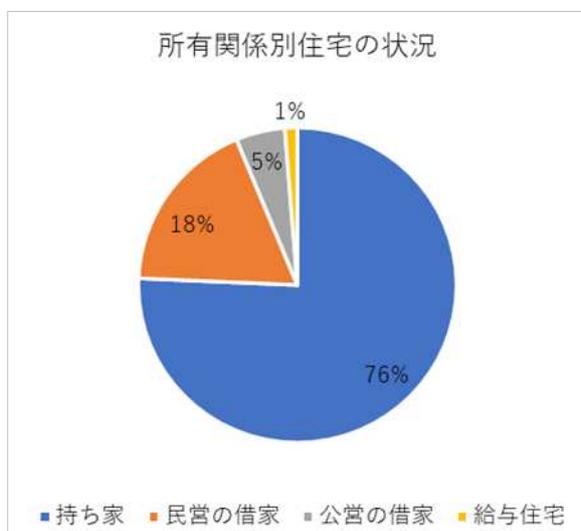
天草市	総数	居住世帯有住宅数	居住世帯無住宅数	居住世帯なし住宅数		
				一時現在者のみ住宅数	空き家数	建築中住宅数
平成30年度	40,620	31,580	9,040	40	9,000	-
割合	100%	77.7%	22.3%	0.1%	22.2%	0.0%
令和5年度	40,120	29,950	10,160	370	9,790	-
割合	100%	74.7%	25.3%	0.9%	24.4%	0.0%

(一時現在者のみ住宅数、空き家数及び建築中住宅数の割合は、居住世帯なし住宅数に対する割合)

出典：住宅・土地統計調査

②所有関係別住宅の状況

令和5年住宅・土地統計調査における本市の住宅世帯数は、持ち家が22,630世帯(76%)、民間の借家が5,400世帯(18%)、公営の借家が1,490世帯(5%)、給与住宅が380世帯(1%)となっています。1住居あたりの居室数は、持ち家で5.66室、借家で3.19室、1住居あたりの延べ面積は持ち家で127.13㎡、借家で58.84㎡となり約2倍程度の開きがあります。



天草市	1住宅あたり 居室数(室)	1住宅あたり 延べ面積(㎡)
持ち家	5.66	127.13
借家	3.19	58.84

出典：住宅・土地統計調査

③専用・併用住宅や構造種別とその建築年代

令和5年の専用住宅数は28,760棟、店舗その他併用住宅数は1,190棟となっており、構造種別では木造が24,030棟、鉄筋・鉄骨コンクリート造が4,580棟、鉄骨造が1,260棟、その他80棟となっています。

単位：棟数

天草市	種類		構造			
	専用住宅	店舗その他併用住宅	木造	鉄筋・鉄骨 コンクリート造	鉄骨造	その他
令和5年	28,760	1,190	24,030	4,580	1,260	80

出典：住宅・土地統計調査

また、建築の時期別に見ていくと、1980年以前の旧耐震基準で建築された住宅がおよそ4割を占めており、そのような住宅が空家化すると経年により危険な家屋になっていくおそれがあります。

単位：戸数

建築年代	1970年 以前	1971～ 1980年	1981～ 1990年	1991～ 2000年	2001～ 2010年	2011～ 2020年	2021～ 2023.9
戸数	5,540	5,950	4,450	5,350	3,510	3,020	1,100

出典：住宅・土地統計調査

④居住水準達成状況

最低居住水準は、近年概ね達成されていますが、誘導居住水準は若干の改善はあるものの7割程度の達成となっています。

単位 上段：戸数、下段：%

天草市	総世帯数	最低居住面積水準		誘導居住面積水準	
		水準以上の 世帯	水準未満の 世帯	水準以上の 世帯	水準未満の 世帯
平成30年	31,580	30,490	840	21,270	10,060
	100.0%	96.5%	2.7%	67.4%	31.9%
令和5年	29,950	29,110	790	20,420	9,470
	100.0%	97.2%	2.6%	68.2%	31.6%

出典：住宅・土地統計調査

最低居住面積水準：健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠ですべての世帯が確保すべき水準で、単身者 25㎡以上、2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡となっている。

誘導居住面積水準：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準がある。

⑤利用関係別新設住宅の状況

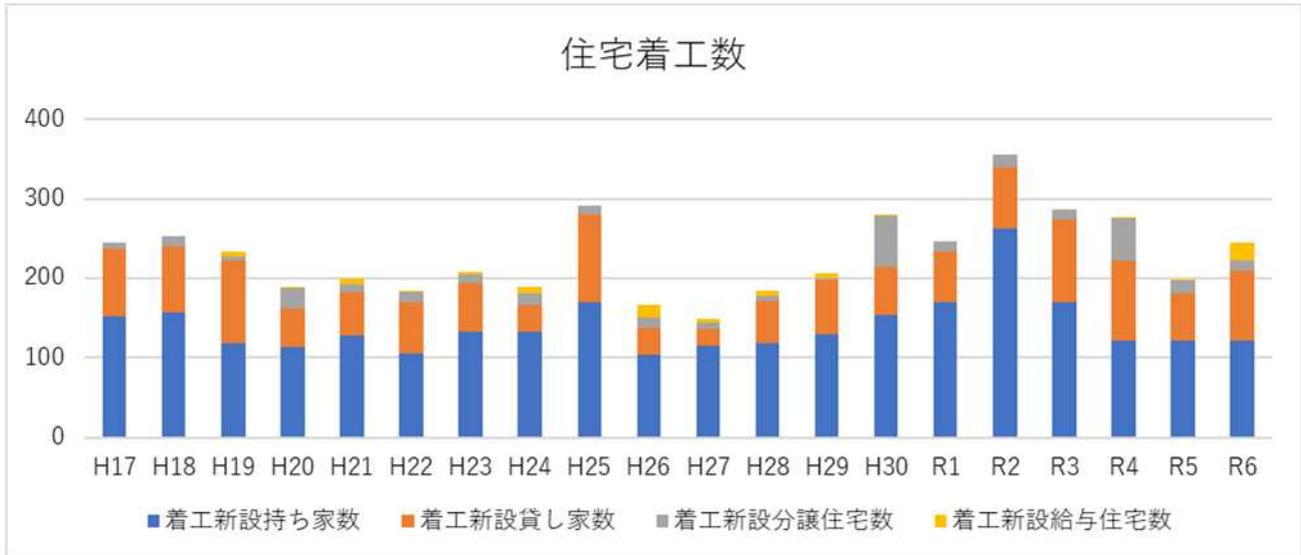
令和6年度住宅着工数は245戸で、持ち家122戸（49.8%）、貸し家88戸（35.9%）、分譲住宅13戸（5.3%）、給与住宅22戸（9.0%）となっています。近年、年間着工数は200～300戸前後で推移しています。

単位 上段：戸数、下段：㎡

		着工新設住宅戸数				
		着工新設 持ち家数	着工新設 貸し家数	着工新設 分譲住宅数	着工新設 給与住宅数	
平成17年度	戸数	245	151	86	8	0
	面積	26,746	20,658	5,277	811	0
平成18年度	戸数	253	156	84	13	0
	面積	26,539	20,232	4,984	1,323	0
平成19年度	戸数	229	118	104	6	6
	面積	21,662	15,283	5,733	579	579
平成20年度	戸数	189	114	48	25	2
	面積	19,867	15,380	2,553	1,766	168
平成21年度	戸数	200	128	54	10	8
	面積	20,770	15,761	2,740	1,104	393
平成22年度	戸数	183	105	65	12	1
	面積	19,141	12,961	3,327	1,318	48
平成23年度	戸数	208	132	61	11	4
	面積	23,916	16,590	3,271	1,143	93
平成24年度	戸数	189	132	35	13	9
	面積	21,341	15,682	2,130	1,311	805
平成25年度	戸数	292	169	111	12	0
	面積	31,658	20,636	5,948	1,183	0
平成26年度	戸数	167	103	35	12	17
	面積	20,515	13,135	1,729	1,197	1,579
平成27年度	戸数	149	115	20	9	5
	面積	18,012	14,112	1,373	956	647
平成28年度	戸数	184	118	53	6	7
	面積	19,271	14,037	2,828	634	844
平成29年度	戸数	206	129	67	4	6
	面積	21,658	15,637	3,768	440	524
平成30年度	戸数	279	153	61	64	1
	面積	26,897	17,831	2,756	6,261	49
令和元年度	戸数	246	169	65	12	0
	面積	24,604	19,585	3,607	1,412	0
令和2年度	戸数	355	262	78	15	0
	面積	23,912	18,277	4,010	1,625	0
令和3年度	戸数	287	169	104	14	0
	面積	26,353	19,252	5,301	1,800	0
令和4年度	戸数	276	121	101	53	1
	面積	24,772	14,021	5,491	5,139	121
令和5年度	戸数	197	121	60	15	1
	面積	17,618	13,178	2,944	1,407	89
令和6年度	戸数	245	122	88	13	22
	面積	20,651	14,407	4,138	1,238	868

出典：建築着工統計調査

単位：戸数



出典：建築着工統計調査

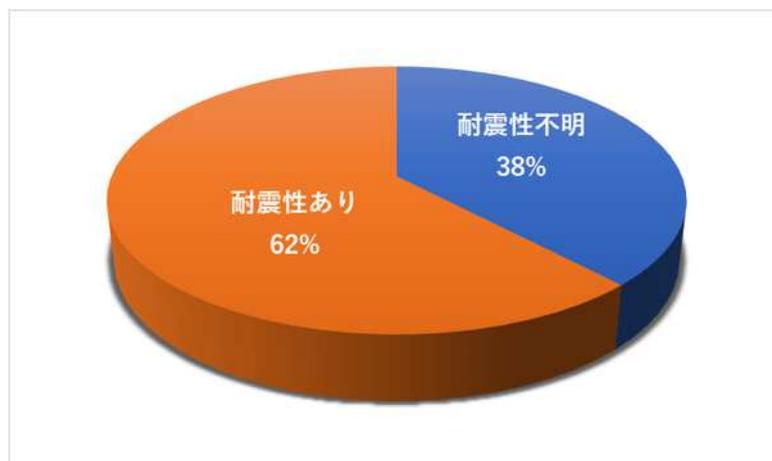
⑥耐震化率

令和7年10月末時点の市の固定資産課税台帳による調査では、市内の住宅戸数を42,193戸と推計しています。このうち、耐震性不明の住宅は16,107戸、耐震性のある住宅は26,085戸と推計され、住宅の耐震化率は約61%となります。

このため住宅については、国の基本方針を踏まえて、令和17年度までに耐震性の不十分な住宅を概ね解消することを目標としています。

単位：戸数

	耐震性不明	耐震性あり	住宅総数	耐震化率 (%)
木造	15,746	22,562	38,308	59%
非木造	362	3,523	3,885	91%
全体	16,108	26,085	42,193	62%



資料：令和7年10月末 住宅の耐震化率（市推計）

⑦住宅の省エネルギー設備の設置状況

「太陽光を利用した温水機器等」がある住宅数は、居住世帯あり住宅数のうち令和5年度調査で15.5%、「太陽光を利用した発電機器等」がある住宅数は8.8%、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」がある住宅数は18.6%となっています。全国平均と比較すると温水機器を利用した割合が高く、二重サッシ・複層ガラスの割合は低くなっており、地域性が表れています。

単位 上段：戸数、下段：%

天草市	居住世帯あり住宅数	省エネルギー設備		
		太陽熱を利用した温水機器等のある住宅	太陽光を利用した発電機器等のある住宅	二重サッシ又は複層ガラス窓のある住宅
平成30年度	31,580	6,380	2,780	3,870
割合	100%	20.2%	8.8%	12.3%
令和5年度	29,950	4,630	2,650	5,580
割合	100%	15.5%	8.8%	18.6%
全国	居住世帯あり住宅数	省エネルギー設備		
		太陽熱を利用した温水機器等のある住宅	太陽光を利用した発電機器等のある住宅	二重サッシ又は複層ガラス窓のある住宅
令和5年度	55,665,000	1,694,300	2,699,900	17,761,600
割合	100%	3.0%	4.9%	31.9%

出典：住宅・土地統計調査

⑧高齢者等の住まいの状況

居住世帯あり住宅数のうち、65歳以上の世帯員のいる世帯数の割合は59.5%となっておりますが、高齢者等用の設備がある住宅数の割合は全体の64.5%あるため、設備面での高齢者等の居住環境は概ね整備されているといえます。

単位 上段：戸数、下段：%

天草市	居住世帯あり住宅数	65歳以上の世帯員のいる世帯数	高齢者等用設備住宅数
住宅数（戸）	29,950	17,830	19,330
割合	100%	59.5%	64.5%

出典：住宅・土地統計調査

※高齢者等の設備：手すり、またぎやすい高さの浴槽、廊下などの幅が車いすで通行可能、段差のない屋内、道路から玄関まで車いすで通行可能…などの設備

第 3 章

基本方針

3. 1 基本方針

3. 1 基本方針

本市の第3次総合計画では、ともしつながら 幸せ実感 宝の島“天草”をまちの将来像に掲げています。

～以下、総合計画本文より抜粋～

天草市には、人情豊かな“ひと”と美しい自然や豊富な農林水産物、受け継がれてきた歴史や伝統文化など、多くの誇れる“地域資源”があります。これは素晴らしい宝です。

その中でも一番の宝である私たち“ひと”が地域を見つめ直し、何事にも他人ごとではなく“自分のこと・みんなのこと”としての気持ちを持つことが大切です。“ひと”が多様な価値観を認め合いながらともに手を取り合い、ともにチカラを合わせ、ともに地域資源を磨き上げていくことで、より光輝く魅力ある宝の島“天草”で日々暮らせることの幸せが実感できている姿を目指し、将来像を『ともしつながら 幸せ実感 宝の島“天草”』と定めまします。そして、誰もが天草に誇りをもち、心豊かに暮らせ、いつまでも住み続けたいと思える天草市を目指します。

総合計画では、将来像を実現するため、「ともに学びともに育つまち」「つながら稼げるまち」「やさしさと安心のまち」「自然と共生するまち」「挑み続ける行政経営に取り組むまち」の5つを理念として、それぞれにありたい姿を掲げています。

この中で住環境のありたい姿としては、「やさしさと安心のまち」の中で、

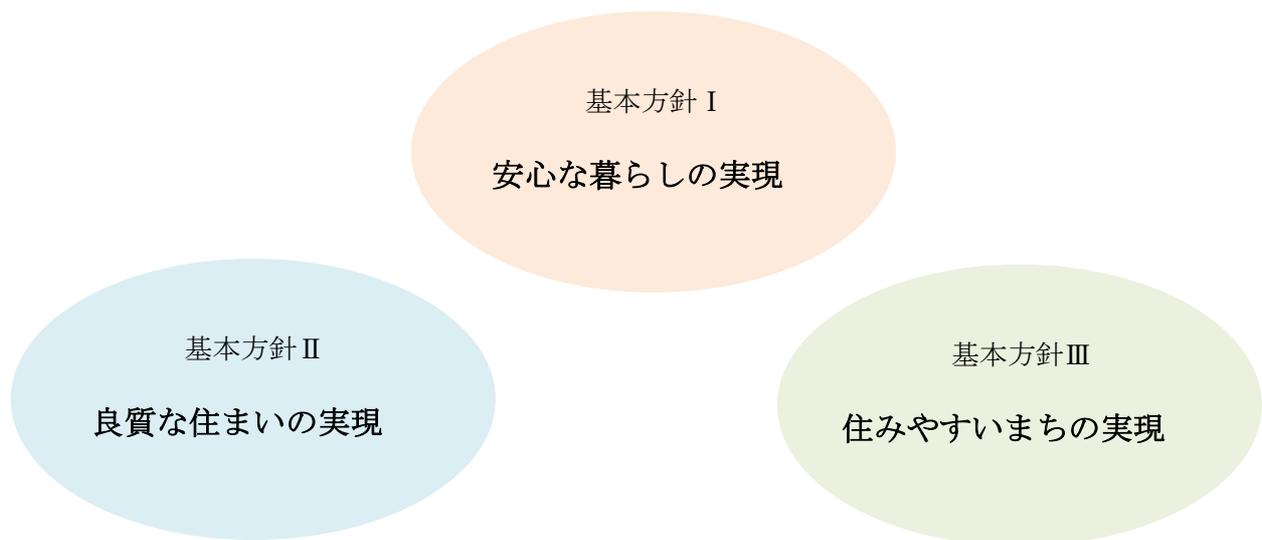
- ・市民が安心して暮らせる環境ができています
…日々の暮らしに欠かせない生活基盤が整い、景観に配慮したまちなみとなっている
- ・市民との協働による安心安全なまちづくりができています
…災害などに備え、「自分の身は自分で守る」「地域ぐるみの防災」への支援体制の充実が図られている。また、安心安全なまちづくりに全ての人が協働したまちとなっている
- ・天草での暮らしが共感され、多くの人に移住・定住し暮らしています
…移住を希望する人に天草の魅力や支援策などの情報が行き届き、住まいや就業などの相談にきめ細やかなサポートが行われている

とされ、また、「自然と共生するまち」の中で、

- ・脱炭素社会への取り組みが浸透し、人と自然が共生し活発な環境保全活動が行われています

…環境保全活動や、再生エネルギーの導入による温室効果ガス抑制など、脱炭素社会の実現に向けた取り組みがつながり、豊かな自然が後世に引き継がれているとされています。

このことから、以下を本計画の基本方針として定めまします。



基本方針Ⅰ

安心な暮らしの実現

人口構造の変化や地域経済の変動により市民生活が多様化する中、バリアフリー対応や地域に住み続けるために、災害時も含め誰もが安心して暮らせる住生活を目指します。

基本方針Ⅱ

良質な住まいの実現

耐震や省エネ等の性能を備えた住宅の供給、増加する経年住宅への適切な対応、適正な維持管理による長寿命化の促進等を図ります。

基本方針Ⅲ

住みやすいまちの実現

人口減少や少子高齢化によりコミュニティの希薄化が懸念される中、住民が魅力を感じ、また、誇りを持つことができる地域で暮らせる住生活を目指します。



第4章

施策の推進

- 4. 1 基本施策
- 4. 2 施策体系

4. 1 基本施策

①質の高い住宅の整備

近年の急速な少子高齢化の進行や生活様式の多様化など社会情勢の変化に対応し、市民の多様な住宅ニーズに応えられる良質な住宅ストックの形成を目指します。

特に、既存住宅では、生命に関わる耐震化や高齢化等に対応したユニバーサルデザインによる住まいづくりなどについて、早期の改善を促進します。

②良好な住環境の維持・形成

地域の自然、歴史、文化などの特性にあわせて、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成を目指します。

また、漁村集落をはじめ市内の各所に点在する木造老朽家屋が密集する地域では、不燃化や接道不良住宅の改善などを促進し、災害に強い住宅、住宅地づくりを推進します。

③高齢者・障がい者に配慮した住宅の確保

市場重視の住宅政策への転換が進められる中で、高齢者や障がい者などの住宅確保要配慮者が住み慣れた地域や家庭で自立し、安心して暮らし続けることができる住宅の確保など地域の実情に即した体制の充実を目指します。

④公営住宅等の供給及びストックの活用

住宅は健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることから、低所得者、被災者、高齢者、子育て家庭など住宅確保要配慮者に安定して住宅が確保されるよう、既存の住宅ストックを最大限に活用し安定的な住宅供給に努めます。

⑤住宅市場への情報発信、行政と民間の連携

市民の多様な住宅ニーズに応えるとともに、住宅市場の流動化、活性化を図るため、住まいに関する情報提供を行います。

⑥住民参加のまちづくり

良好な居住環境を形成するため、福祉や環境など関係する部門と連携した効率的・効果的な住まいづくりを目指します。また、住む人が快適な居住環境を形成するため、計画づくりや事業実施における住民参加を促進します。

⑦民間住宅建設の誘導及びストックの活用

市民の需要に即した住宅供給が図られるよう、民間事業者の持つ能力を活用しつつ、良質な住宅供給の促進を図ります。また、事業者への適正な指導を行うなど、住宅購入者等の利益の擁護及び増進が図られるよう支援していきます。

4.2 施策体系

基本方針	基本施策	展開方向
Ⅰ Ⅱ Ⅲ 安心な暮らしの実現 良質な住まいの実現 住みやすいまちの実現	質の高い住宅の整備	a.住宅性能表示制度、長期優良住宅の普及促進 b.住宅の耐震性の向上 c.環境に配慮した住宅供給促進 d.住宅の長寿命化の促進
	良好な住環境の維持・形成	a.災害に強い都市基盤 b.環境にやさしい住環境 c.若者が定住できる良好な住環境の形成
	高齢者・障がい者に配慮した住宅の確保	a.高齢者等に配慮した住宅づくりの促進 b.安心して入居ができる体制・環境づくり c.ユニバーサルデザインに配慮した住宅促進
	公営住宅等の供給及びストックの活用	a.公営住宅等の適正な管理 b.公営住宅等の適正な配置 c.公営住宅等の質の改善
	住宅市場への情報発信と連携	a.住宅の情報提供 b.相談窓口の設置
	住民参加のまちづくり	
	民間住宅建設の誘導及びストックの活用	a.安全で快適な民間住宅の建設促進 b.住み替え需要への対応

第5章

施策の展開方向

5. 1 施策の展開方向

5. 1 施策の展開方向

①質の高い住宅の整備

a.住宅性能表示制度及び長期優良住宅の普及促進

新築及び既存住宅について、耐震性や高齢者への配慮など多角的な視点から住宅の性能を評価できる住宅性能表示制度及び長期優良住宅の普及と活用を促進します。

b.住宅の耐震性の向上

耐震改修促進計画に基づく施策の推進を図るとともに、県の助成制度や税金の優遇制度等を活用した住宅の耐震診断や改修及び建替えを促進します。

c.環境に配慮した住宅供給促進

太陽光・太陽熱など新エネルギーを利用した住宅や二重サッシの設置など、省エネルギーに配慮した住宅の普及促進を図ります。

また、本市では住宅用の太陽光発電システムを設置する場合には独自の助成制度を設けており、制度の普及と活用を促進を図ります。

②良好な居住環境の維持・形成

a.災害に強い都市基盤の形成

市内には沿岸部の漁村集落等、道路幅員が狭く木造住宅が密集している住宅地が多く、防災上の懸念もあることから、各種制度の活用などによる住宅地環境の改善を推進します。

地震や局地的な集中豪雨に伴う浸水被害等の自然被害に対する住民不安を解消するため、迅速な情報の提供や災害に強い住宅構造、設備等についての情報の提供に努めます。また、地震等により転倒する恐れのあるブロック塀の撤去や改修の促進を図ります。火災発生の迅速な発見のため、住宅への火災警報器等の設置を促進します。

b.環境にやさしい居住環境の形成

環境にやさしい木造住宅の建設促進と地球温暖化の防止、地域の木材関連産業の競争力強化等に貢献する地域材の利用拡大を図るため、地域材を活用した住宅の普及を促進します。

建築物の解体時の環境負荷を軽減するため、住宅建設時の廃棄物の発生抑制、廃材の再資源化等の促進を図ります。また解体時等におけるアスベストの飛散防止の徹底をはかります。

c.若者等が定住できる良好な居住環境の形成

産業の振興による働く場の確保や担い手の育成とあわせて、若者定住の受け皿となる住宅の供給・確保を図るなど、若者を呼び込む魅力的な環境形成により定住を促進し、地域の活性化に努めます。

安心して子供を産み育てられる居住環境を整備するため、既存施設を活用した子育て期の家族の交流の場づくりや活動の推進などを支援します。また道路や公園などの公共施設整備や定住向け対策としての宅地整備など、良質な居住環境を誘導します。

③高齢者・障がい者等に配慮した住宅の確保

a. 高齢者等に配慮した住宅づくりの促進

急速な高齢化の進行を踏まえて、住宅のバリアフリー化を促進し、高齢者や障がい者が自宅で安心して快適に自立した生活を送ることができる居住環境の形成を図ります。

b. 安心して入居ができる体制・環境づくり

高齢者や障がい者、ひとり親家庭等の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するため、家賃保証制度等の各種制度の情報提供とあわせて有効活用を促進します。

緊急通報システムや地域福祉ネットワーク事業の推進によるひとり暮らし高齢者や障がい者世帯等への安否確認の仕組みの拡充など、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らせる環境づくりに努めます。

④公営住宅等の供給及びストックの活用

a. 公営住宅等の適正な管理

住宅に困窮している世帯への入居機会の公平性を確保するため、適正な家賃負担や入居基準などの入居世帯の資格を適宜確認するなど適正な運用を図るとともに、定住化傾向にある収入超過者の撤退を促し、高額所得者に対しては明渡し請求を行います。

b. 公営住宅等の適正な配置

広域に散在・偏在する公営住宅等の適正配置を図るため、既存の公営住宅等のストック活用にも努めるとともに市全体としての適正な住宅管理のあり方を検討し、老朽化が進む住宅や小規模な団地（10戸程度）で需要の低い住宅は用途廃止を推進するなど、現入居者の負担に配慮しながら集約化を図ります。

また、安定した公営住宅等の供給を図り、セーフティネット機能を高めます。

c. 公営住宅等の質の改善

高齢者や障がい者の暮らしやすい環境の提供にも努めるとともに、既存住宅のバリアフリー化を推進します。

⑤住宅市場への情報発信、行政と民間の連携

a. 住宅の情報提供

事業者と連携して、市内の空家やリフォーム業者の情報等、きめ細かな情報提供を図ります。また市民が安心して住宅取引ができる環境を形成するため、住宅の性能や住宅事業者に関する情報の提供に努めます。

基幹産業である農業・漁業の振興を図るため、市外から新たに移住される就農者、漁業者等への住宅情報の提供に努めます。

またライフスタイルやライフステージの変化に応じた住み替え支援をするため、これらに関する情報の提供を行います。

現在創設している「天草市空家等情報バンク制度（以下、「空き家バンク」という）」を活用して、市内にある空家を地域に活気を呼び戻すための魅力ある“宝”としてとらえ、移住・定住を希望する都市住民にその情報を提供していきます。

b.相談窓口の設置

住宅に関するトラブルや各種制度の活用など、住宅に関する総合的な相談窓口の設置を検討します。

⑥住民参加のまちづくり

市民との協働による住宅・まちづくり活動を推進するため、住まいづくりへの助言や専門家の派遣、相談体制の充実などの活動支援を行います。

市民が主体となって進める地区計画や建築協定等の活動を支援し、良好な住宅地の環境保全や改善を促進します。

犯罪の抑制や地域活力維持・向上につながる住民相互の交流、地域のまちづくり活動を促進し、安全でやすらぎのある居住空間の形成に努めます。

歴史や風土に培われたまちなみや農山村の風景等を守り育てていくため、交付金事業を活用するなどして、地域の人と協働で良好な景観形成を進めます。

⑦民間住宅建設の誘導及びストックの活用

a.安全で快適な民間住宅の建設推進

戸建住宅、共同住宅など民間住宅建設における適正な指導等を通じて、居住水準の向上を促進するとともに、耐震性、高齢者・障がい者等への配慮、十分な駐車場の確保など安全で快適な住宅建設の誘導を図ります。

b.住み替え需要への対応

各世帯がそれぞれのライフスタイルやライフステージに応じて適正な住宅への住み替えが容易になるように、中古住宅の情報提供や居住環境づくりを進め、民間住宅市場の活性化を図ります。

第6章

公営住宅等に関する取組み

- 6. 1 基本方針
- 6. 2 計画内容

6. 1 基本方針

①計画的な維持管理の必要性

本市は、平成18年3月の旧2市8町の合併を経て、県内最大の市域を有する自治体として再編され、現在に至るまで各地域に点在する多様な公営住宅等のストックを抱えています。各旧市町が独自に展開していた住宅施策は地域事情に応じた運用がなされてきたものの、老朽化の進行や居住者ニーズの変化に対応するうえで、市全体として統一された住宅政策と戦略的なストックマネジメントが必要となっています。

とりわけ昭和20年代後半から昭和40年代にかけて供給された木造や準耐火構造の平屋建ての公営住宅等は、その多くがすでに法定耐用年数を超えており、老朽化が著しい状況にあります。そうした住宅における安全性・快適性を将来にわたり確保するため、修繕・改善・建替え・用途廃止などの多様な手法による活用方針を定めた『天草市公営住宅等長寿命化計画』に基づき、長期的かつ計画的な維持管理を推進します。

また、予防保全型の維持管理の実践により、公営住宅等の長寿命化を図り、更新コストの縮減及び事業量の平準化を図ります。

②計画で定める主な事項

公営住宅等長寿命化計画では主に以下の事項について定め、各事業の実施方針を具体的に示すこととします。

- (1)公営住宅等長寿命化計画の背景・目的
- (2)計画期間
- (3)公営住宅等の状況
- (4)長寿命化に関する基本方針
- (5)公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定
- (6)点検の実施方針
- (7)計画修繕の実施方針
- (8)改善事業の実施方針
- (9)建替事業の実施方針
- (10)長寿命化のための事業実施予定一覧
- (11)ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

6.2 計画内容

公営住宅等長寿命化計画の策定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省）」により以下のフロー図に基づき実施することとします。



第7章

空家に関する取組み

- 7. 1 背景と目的
- 7. 2 現状と課題
- 7. 3 基本方針

7. 1 背景と目的

近年、全国的な傾向として、人口や世帯数の減少や住宅数の増加に伴い、空家等が増加しています。中には適切に管理されずに放置されたまま老朽化している空家等も少なくありません。そうした老朽危険家屋は安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、実に様々な問題を生じさせ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあることから、早急な対策を講じる必要があります。

本市の空家率は、令和5年の住宅・土地統計調査によれば25.3%と県内自治体で3番目に高い状況にあり、老朽危険家屋の不適正管理に関する苦情や相談が多く寄せられています。今後、更なる対策を講じなければ、ますます空家及び老朽危険家屋は増加し、苦情や相談の件数が増加することが予想されます。

平成27年5月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という）」において、空家等の所有者または管理者は、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有するとされており、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。法及び本市の状況から、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進する必要があります。

7. 2 現状と課題

①現状

第2章でも述べてきたとおり、空家の数は年々増加傾向にあります。住宅・土地統計調査結果によると空家数は平成30年調査では住宅総数40,620棟に対して、居住世帯のない住宅（一時現在者及び建築中を含む空家等）9,040棟で空家率は22.2%となっていました。令和5年の調査では、住宅総数40,120棟に対して居住世帯のない住宅は10,160棟であり、住宅総数が500棟減少したにもかかわらず空家数は1,120棟増加しています。

単位 上段：棟数、下段：%

天草市	総数	居住世帯有 住宅数	居住世帯無 住宅数	空家等		
				一時現在者のみ 住宅数	空き家数	建築中 住宅数
平成30年度	40,620	31,580	9,040	40	9,000	-
割合	100%	77.7%	22.3%	0.1%	22.2%	0.0%
令和5年度	40,120	29,950	10,160	370	9,790	-
割合	100%	74.7%	25.3%	0.9%	24.4%	0.0%

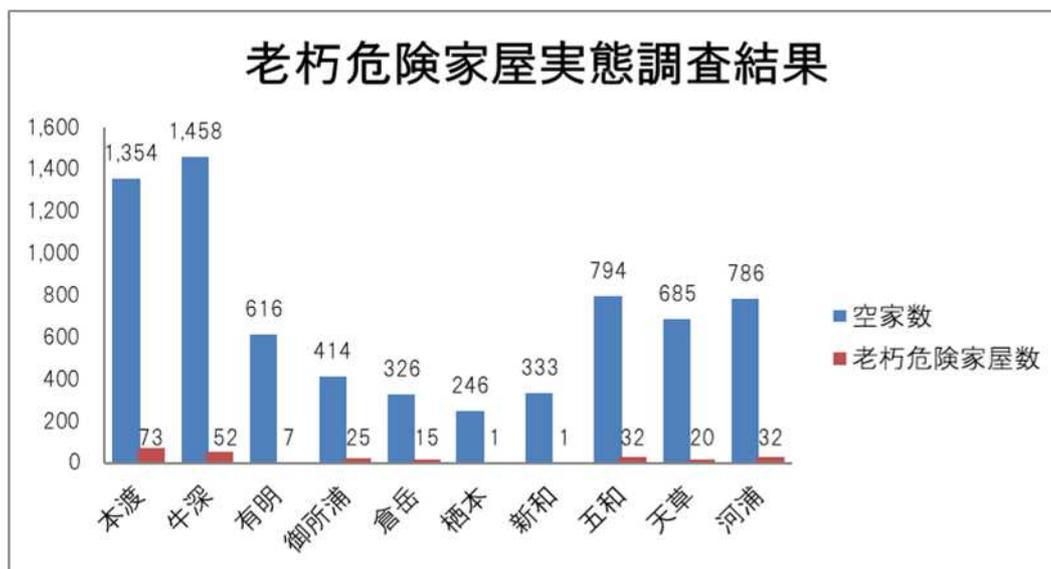
出典：住宅・土地統計調査

また本市では老朽危険家屋の実態を把握するため、令和3～4年にかけて実態調査を行っています。この調査は、市販の住宅地図を用いて全ての家屋の踏査を行い、外観から危険と判定できる家屋のほか、近隣建築物、周辺地域への危険度を簡易的に判定し、当該建物の写

真撮影、位置の確認及び記録を行いました。この調査における「危険家屋」とは、老朽化や管理が適正に行われず全壊、半壊、一部損壊した家屋で、住民生活に悪影響を及ぼしている、または及ぼす恐れがある家屋を定義しており、結果は次のとおりとなっています。

尚、本調査は市内全域に存在する全家屋を対象として調査したものであり、住宅・土地統計調査等他の調査家屋棟数とは異なります。

単位：棟数



令和4年度 天草市老朽危険家屋実態調査

調査の結果、空家は全体で7,012棟であり、そのうち258棟が老朽危険家屋と認められる状態でした。空家及び危険家屋の棟数としては本渡地域、牛深地域市が突出して多く、特に海岸部に近い、住宅密集地に多い傾向にあります。これに限らず旧来港町として発展してきた集落では、人口の多かった時期に狭隘地の利用可能な場所に多くの家が建てられており、それぞれ軒が重なるほど接近して家並みを形成しています。またこれらの家屋は、幅員が非常に狭く車が通行できないような道路にのみ接しているか、そもそも道路に接していない家屋も多く存在しています。そうした生活に不便な場所に空家が集中する傾向にあり、危険家屋化している場合も見受けられます。空家数は人口の減少とも密接に関わっており、今後もそうした場所のみならず、市の周縁部での増加が見込まれます。

②課題

前述のとおり、令和5年住宅・土地統計調査から、市内の住宅の実に4棟に1棟が空家となっており、また、空家の実態調査から、現在、空家が7,012棟、うち老朽危険家屋が258棟存在することが判明しています。また、今後、さらに人口減少や高齢者のみの世帯が増加し、ますます空家も増加していくものと見込まれることから、次のような課題があると考えられます。

(1) 所有者等による適正管理にかかる課題

令和5年住宅・土地統計調査によれば、空家総数の17%に腐朽・破損があることから、今後それらの空家が老朽危険家屋化する可能性が高いと考えられます。実際に老朽危険家屋に関する苦情・相談件数は増加しつつあり、地域での問題となっています。今はまだ腐朽・破損がない家屋であっても、長期間空家となった末に、管理の手が行き届かず老朽危険家屋化することが予想されます。近年、所有者意識の希薄化もあって、長年放置される空家が増加しているため、そうした空家等に対して、所有者等がいかにか空家等を老朽危険家屋にしないよう適正管理をするか、長期間空家とならないよう活用していくかが、大きな課題となります。

(2) 地域的な課題

本市は地勢上、平地が少なく、海岸部に住宅密集地が形成されている地区が多く見受けられます。そうした住宅密集地では、道路の幅員が非常に狭いか、家屋が道路に接していない場合がほとんどです。道路の状況によっては、建物の更新や除却にあたって、工事が容易に進まず、費用も高額になることを理由に空家を放置する場合もあり、建物の老朽化、空家化に繋がりやすい状況です。また災害時にはそうした建物が倒壊したり、延焼したりすることによって避難路の妨げになることが予想されることから住宅密集地の空家等対策が必要です。

(3) 中古住宅活用の課題

全国的な傾向として新築物件に対する需要が高く、また本市は市域全体が過疎地に指定されていることもあって、中古住宅の流通に結び付きにくい傾向にあります。また本市の不動産業者のほとんどが本渡地域に位置しており、本渡地域以外の物件の流通は少ない状況です。

これを受けて、本市では平成20年より空き家バンクを開設しています。空家所有者と利用希望者のマッチングを行い、年々物件の登録も利用希望の問合せも増えています。空き家バンクは移住希望者向けに運営を行っています。

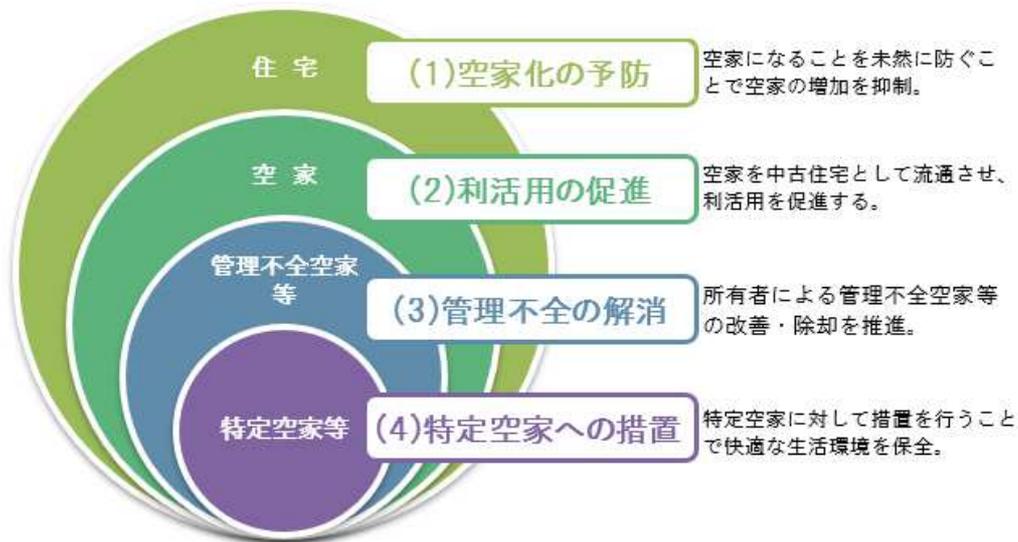
空き家バンク掲載から6か月以上経過した売買物件は、天草市民に紹介を行っていますが、なかなか契約まで至っていないのが現状です。

また、所有者等が祭祀継承、相続等の理由から空家の利活用に積極的ではない場合が多く、流通が進んでいません。所有権移転の登記など専門知識が必要な場合も多く、所有者等にとっては障壁となっています。

中古住宅を活用するにあたっては、まずは活用に至るまでの手続や適正な管理などを所有者等に周知する必要があります。

7.3 基本方針

本市における空家等対策は以下の基本方針のもと、各施策を進めることによって、問題のある空家等を可能な限り減らし、快適な生活環境の保全と向上を目指します。



(1) 空家化の予防

家屋の所有者が普段から適切な管理を行い、長期間空家とならないよう利活用について早くから検討するなど、所有者としての意識づけを行うことで、新たな空家が発生することを防ぎます。

(2) 利活用の促進

長期間管理されないままの空家は老朽化が進行しやすいことから、利用が可能な空家等については、可能な限り早い段階から中古住宅等として活用することで長期間の空家化を防ぎ、空家の増加を抑制します。

(3) 管理不全の解消

管理不全空家等に対して適正管理の依頼を行う他、老朽危険家屋等除去促進事業補助金の利用を勧奨することにより、周囲に迷惑をかける可能性の高い管理不全状態の空家について、所有者の自発的な取り組みによる解体・除去を推進します。

また、必要に応じて所有者等に対して指導・助言、勧告といった措置を行うことによって、管理不全の改善を促します。

(4) 特定空家等[※]への措置

特定空家等の所有者等へ対して指導・助言、勧告、命令、代執行といった措置を行うことによって、周囲の住環境へ与える影響を最小限に留めるよう努めます。

※「特定空家等」…以下のいずれかの状態にあると認められる空家等をいいます（法第2条第2項）

- 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
- 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
- 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
- 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