

天草市空家等対策計画

令和元年11月

熊本県天草市

目次

第一章 計画策定にあたって.....	4
1 計画策定の背景と目的.....	4
2 計画の役割	4
3 計画期間.....	5
第二章 天草市の現状及び課題.....	6
1 天草市の人口及び世帯数の推移.....	6
(1) 人口及び世帯数	6
(2) 高齢者のみの世帯数の推移.....	8
2 天草市における空家等の現状.....	8
(1) 住宅・土地統計調査から見る空家数について	8
(2) 空家等の腐朽・破損の有無について	10
(3) 老朽危険家屋実態把握調査より	11
3 課題.....	12
(1) 所有者等による適正管理にかかる課題	13
(2) 地域的な課題.....	13
(3) 中古住宅活用の課題.....	14
第三章 空家等対策の基本方針.....	15
1 対策に関する基本的な考え方.....	15
(1) 所有者等による管理が原則.....	15
(2) 地域住民・民間事業者と連携した取り組みを推進.....	15
(3) 公益上の観点から市による取り組みを推進.....	16
2 対象地域.....	16
(1) 対象地域	16
(2) 重点地域	16
3 対象とする空家等の種類.....	16
4 基本方針.....	17
(1) 空家化の予防.....	17
(2) 利活用の促進.....	17
(3) 空家の管理不全の解消	17
(4) 特定空家等の措置.....	18

5	空家等対策の実施体制.....	18
	(1) 庁内推進体制の整備.....	18
	(2) 法定協議会の組織.....	18
第四章 空家等対策推進のための具体的な施策		19
1	空家化の予防	19
	(1) 所有者意識の涵養・適正管理についての情報発信.....	19
	(2) 相談・情報提供窓口の紹介.....	20
2	利活用の促進	20
	(1) 空き家バンク制度の活用.....	20
	(2) 空き家活用事業補助金の交付	20
	(3) 民間団体と連携した利活用の推進.....	20
	(4) 空家の活用方法等情報発信.....	20
3	管理不全の解消.....	21
	(1) 空家等の調査.....	21
	(2) 空家等のデータベースの構築と更新	21
	(3) 不適正管理空家等に対して適正管理依頼通知の送付	22
	(4) 老朽危険家屋等除去促進事業補助金の交付	22
4	特定空家等への措置	22
	(1) 特定空家等の認定について.....	22
	(2) 措置の優先.....	23
	(3) 措置内容の検討	23
	(4) 措置の実施.....	23
	(5) 所有者等がない場合の措置	24
	(6) 緊急対応措置.....	24
5	その他空家等対策の実施に関し必要な事項	24
	(1) 計画の変更について	24
	(2) 成果指標について.....	24
	(3) 今後の実施のイメージ	25

※文章中の用語について

「空き家」と「空家」の記載について、法律用語と一般名称が混在することから、本計画においては「空家」と記載した。ただし、「空き家バンク」については「空き家」とした。

※住宅、家屋について

本計画において、「住宅」は専ら居住の用に供されるもの。また「家屋」は住宅や店舗、倉庫等を含む建築物を指す。

第一章 計画策定にあたって

1 計画策定の背景と目的

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等に伴い、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、平成25年の住宅・土地統計調査によれば19.4%と県内において最も高い状況にあり、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等は増加し、苦情や相談の件数も同様に増加することが予想されます。

一方で、都市住民の移住・定住に対する関心は高く、本市への移住に関する問合せは年々増加している状況です。本市では平成20年より天草市空き家及び空き地情報バンク（以下空き家バンク）の運営を行っており、平成23年より住宅改修の補助制度も設けていますが、より一層の利活用について、その方法等も含めて様々な情報の整理も求められています。

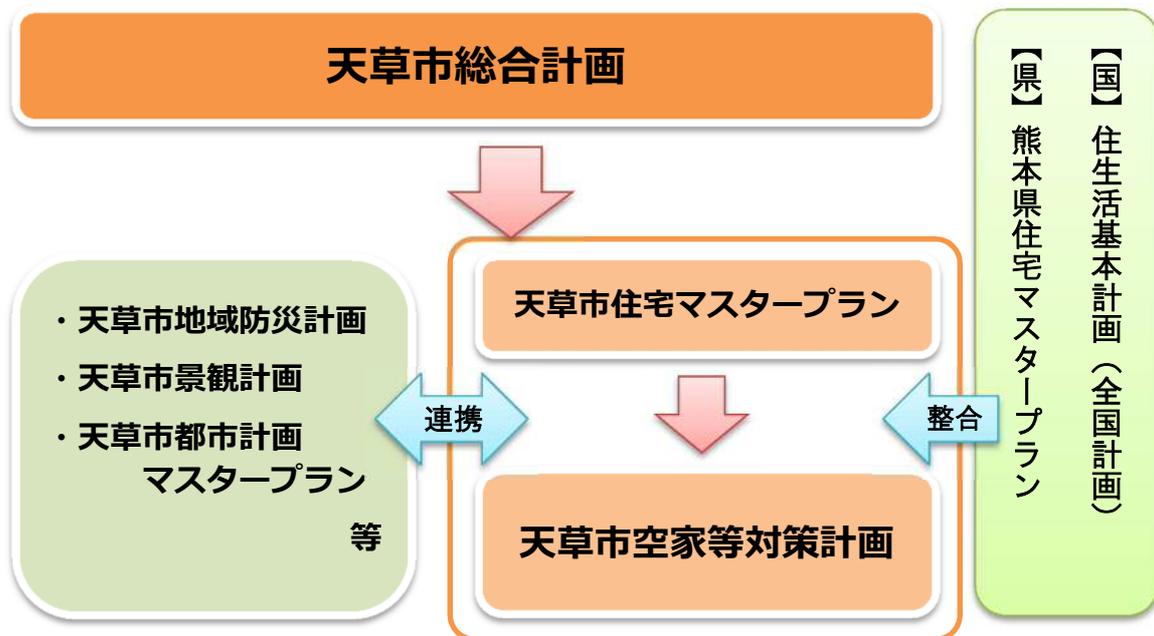
適切な管理が行われていない空家等が、防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、空家等の活用を促進するため、平成27年5月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）が施行されました。法において、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、空家等の適切な管理については第一義的な責任を有するとされており、市町村が地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられています。法及び本市の状況から、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進する必要があります。

これまで、本市では既に空家等の活用や除却に対する取組みを実施してきましたが、法の施行を契機として、今後、更なる快適な生活環境の保全と向上を目指し、「天草市空家等対策計画」を策定します。

2 計画の役割

本計画は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して策定される計画であり、本市の空家対策の基礎となるものです。

なお、本計画は天草市総合計画、天草市住宅マスタープランを上位計画とし、その他、天草市都市計画マスタープラン、天草市地域防災計画、天草市景観計画等との整合性を図ります。



3 計画期間

本計画は、天草市総合計画との整合性を図り計画期間を平成30年度から令和4年度の5年間とします。

	H29	H30	R1	R2	R3	R4
計画策定	第一期計画					計画 見直し

第二章 天草市の現状及び課題

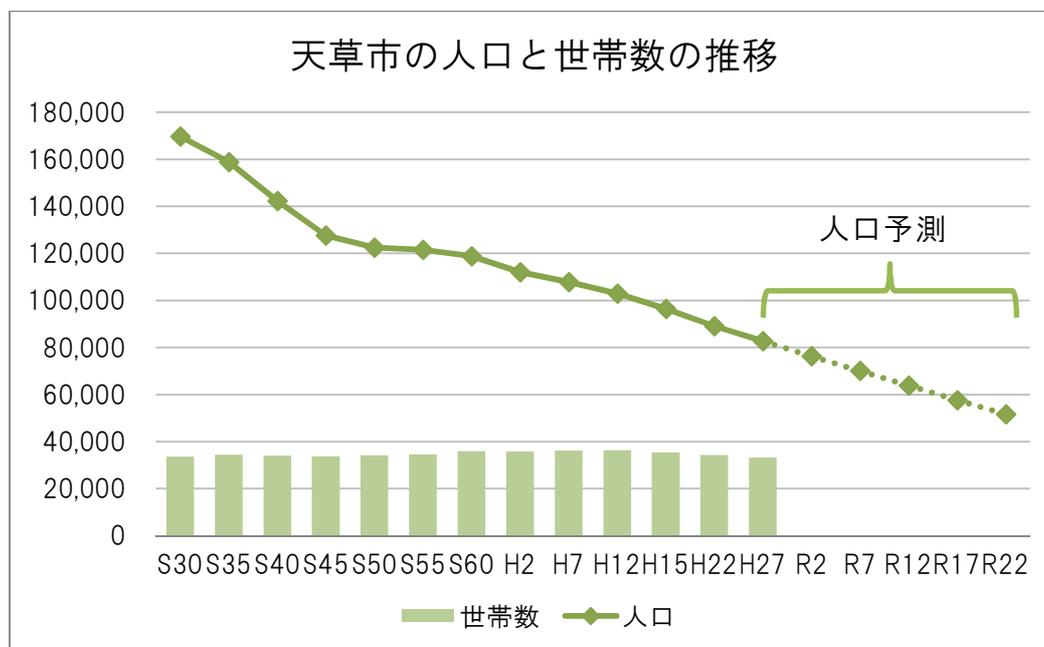
1 天草市の人口及び世帯数の推移

(1) 人口及び世帯数

本市は、県下で最も広い面積に、熊本市、八代市に次ぐ県下3番目の人口を有しており、平成27年国勢調査によれば、本市の総人口は82,739人、世帯数は33,224戸となっています。

昭和30年頃をピークとして、人口はほぼ一貫して減少しており、現在はピーク時の約半分程度に落ち込んでいます。世帯数については微増していましたが、平成12年から若干減少に転じています。

また、今後の人口予測によると、これまでの減少傾向はこのまま継続し、令和22年(2040年)には、ピーク時の約3割、平成27年の国勢調査時の人口の6割ほどに減少することが予測されています。



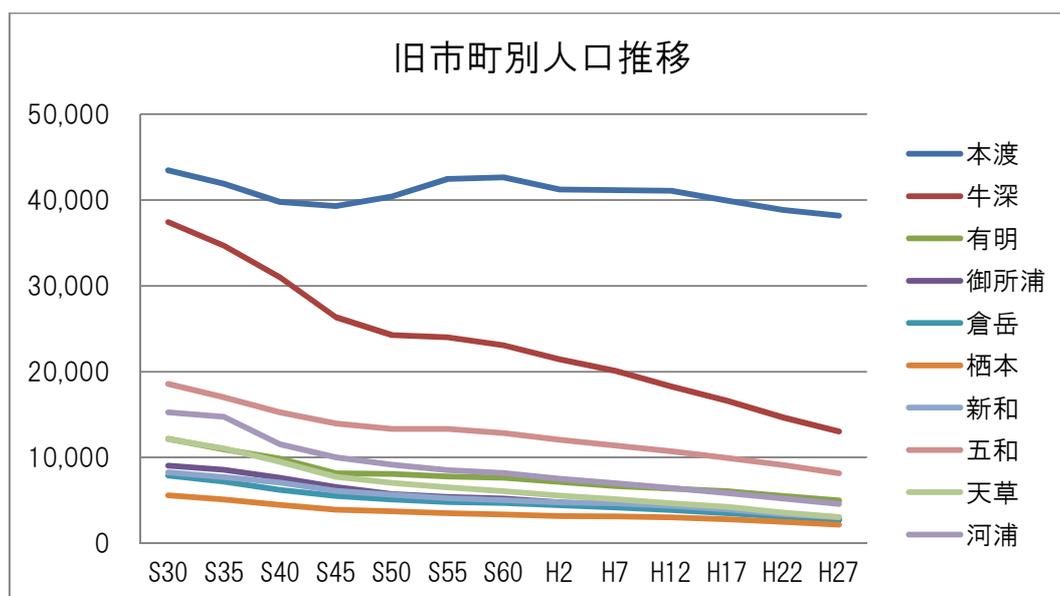
	S30	S40	S50	S60	H7	H17	H27
人口	169,772	142,346	122,513	118,765	107,823	96,473	82,739
世帯数	33,594	33,964	34,214	35,955	36,190	35,430	33,224

(単位 人口：人 世帯数：戸) ※国勢調査より。10年ごとの抜粋

	R2	R7	R12	R17	R22
人口	76,323	70,046	63,870	57,666	51,723

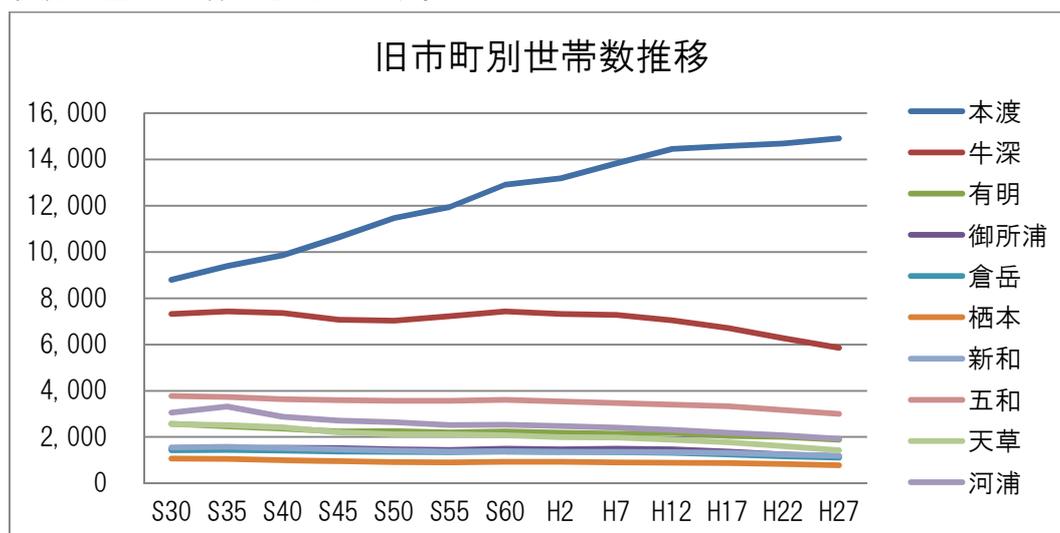
(単位：人) ※コーホート変化率法(H22→H27)による人口予測

人口推移について旧市町別に見ると、ピーク時である昭和30年と平成27年を比較したところ、その差には旧市町によって違いが見られます。旧本渡市は、ピーク時の人口の88%ほどを保っており、減少しているとはいえ、他の旧市町と比べてゆるやかな変化となっています。その他の旧市町に関しては、概ねどの地区も昭和30年当時の30~40%程度の人口に落ち込んでいますが、最も減少率が高いのは旧天草町で、当時の25%程度となっています。



※国勢調査 S30~H27

旧市町別世帯数については、ほとんどの地区が横ばいから減少傾向ですが、本渡地区のみ増加しています。



※国勢調査 S30~H27

(2) 高齢者のみの世帯数の推移

本市の世帯数は概ね横ばいからわずかに減少しており、また一世帯あたりの人員についても核家族化の進展等により減少しています。なお、高齢者のみの世帯数は増加傾向にあり、高齢者の一人暮らし世帯は、平成7年には10.6%でしたが、20年後の平成27年では17%と増加しています。

●世帯数と世帯あたり人員の推移

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
世帯数	36,190	36,296	35,426	34,272	33,224
世帯当たり人員	2.98	2.84	2.72	2.60	2.38

●高齢者のみの世帯数の推移

	平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		平成27年	
	世帯	比率								
世帯数	36,190	-	36,296	-	35,426	-	34,272	-	33,224	-
高齢者のみの世帯	7,789	21.5	9,090	25.0	9,819	27.7	10,252	29.9	11,004	33.1
一人暮らしの世帯	3,854	10.6	4,477	12.3	4,899	13.8	5,244	15.3	5,663	17.0
夫婦のみの世帯	3,935	10.9	4,613	12.7	4,920	13.9	5,008	14.6	5,341	16.1

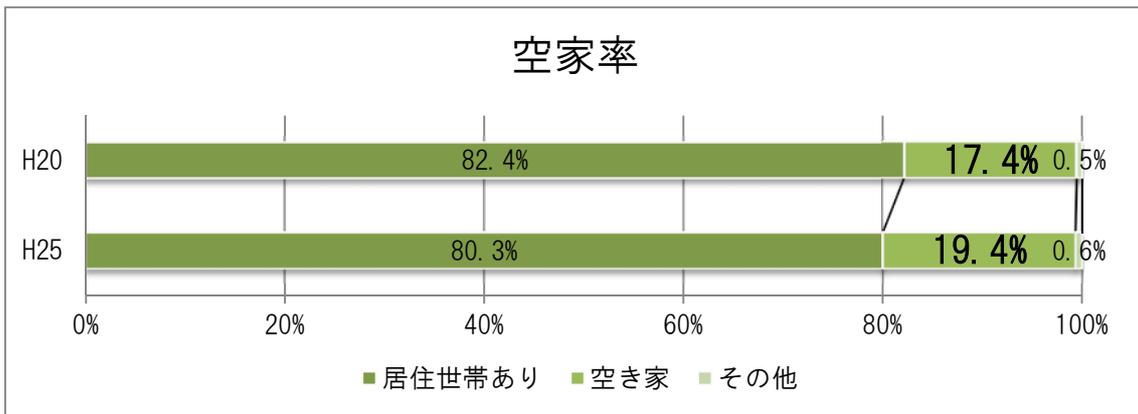
2 天草市における空家等の現状

(1) 住宅・土地統計調査から見る空家数について

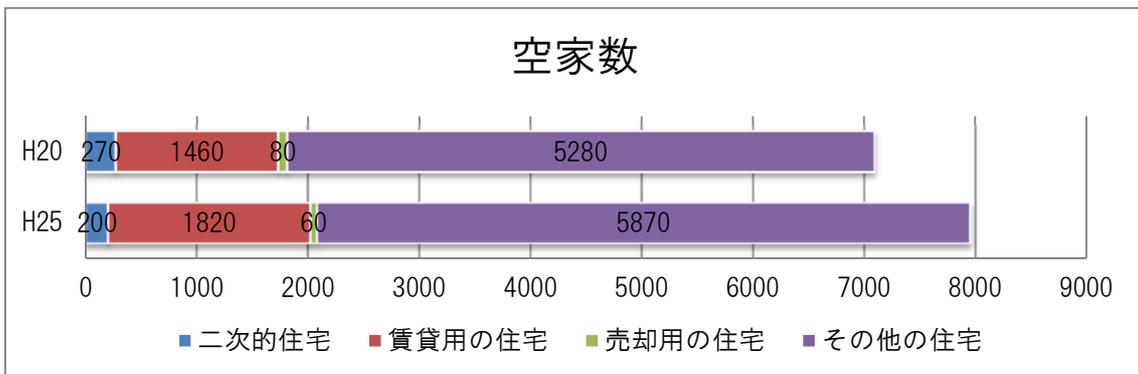
空家等の現状を知る際に、5年ごとに調査が実施されている総務省統計局の住宅・土地統計調査が一つの基礎的な数値となります。平成15年以前の当該調査については、旧本渡市と旧牛深市のみが公表対象となっており、平成20年以降の数値とは単純に比較することができないため、本計画においては平成20、25年のデータを基本とします。

この調査から、本市の家屋の状況について、平成20年調査では住宅総数40,710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）は7,170棟で空家率は17.6%となっています。平成25年の調査では、住宅総数41,010棟に対して、居住世帯のない住宅は7,960棟で、県下で三番目に多い数値であり、空家率は19.4%と、これは県下で最も高い割合となっています。

	住宅総数												住宅以外で人が 居住する 建物数
	総 数	居住世帯あり				居住世帯なし							
		総 数	同居世帯なし	同居世帯あり	総 数	一時 現在者 のみ	空 家					建 築 中	
							総 数	住 二 次 的 住 宅	賃 貸 用 の 住 宅	売 却 用 の 住 宅	そ の 他 の 住 宅		
H20	40,710	33,540	33,440	100	7,170	70	7,080	270	1,460	80	5,280	20	100
H25	41,010	32,920	32,850	70	8,090	110	7,960	200	1,820	60	5,870	20	110



※H25年住宅・土地統計調査より

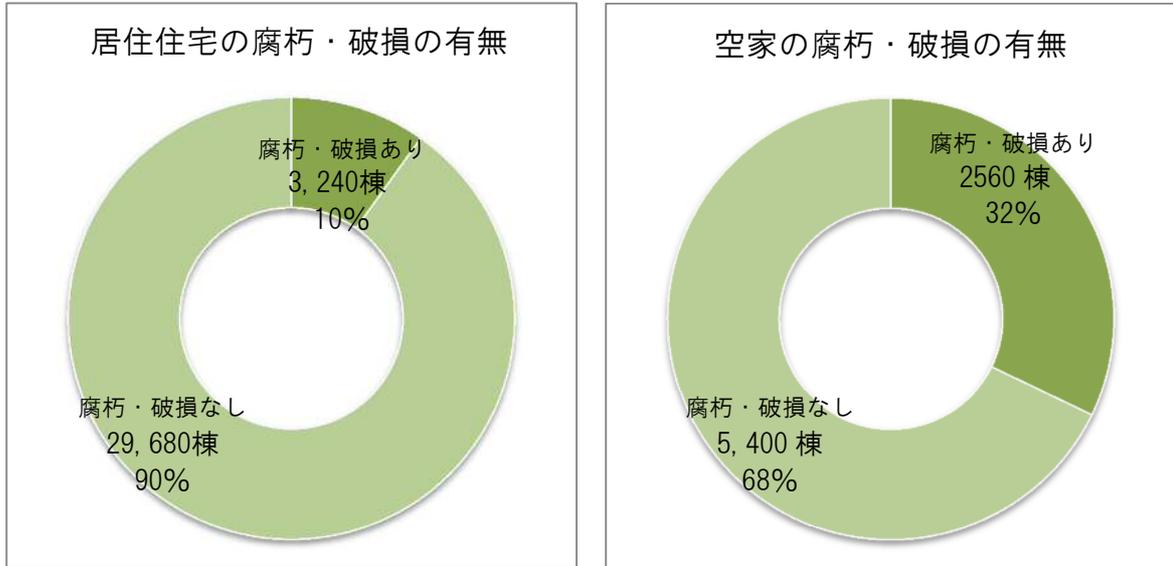


※H25年住宅・土地統計調査より

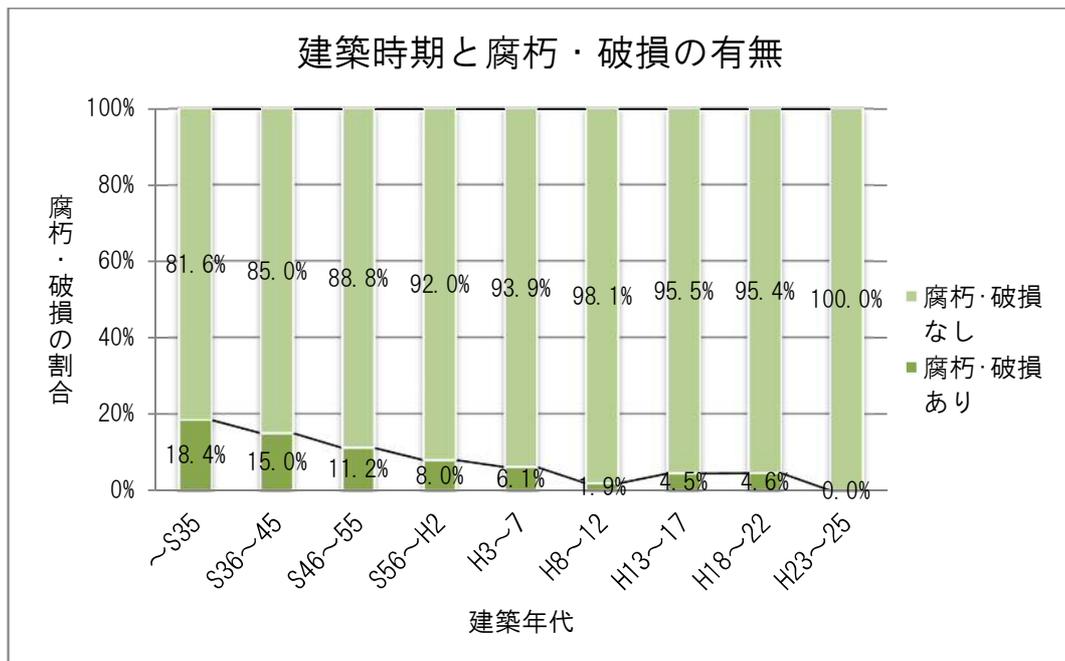
更に、空家等の内訳を見ると、「その他の住宅」が最も多く、居住世帯のない住宅全体の73.6%を占めています。これは二次的住宅（別荘等）としての使用や、賃貸・売却といった、今後の用途や活用の予定がない住宅であり、平成20年の調査時よりも増加しています。

(2) 空家等の腐朽・破損の有無について

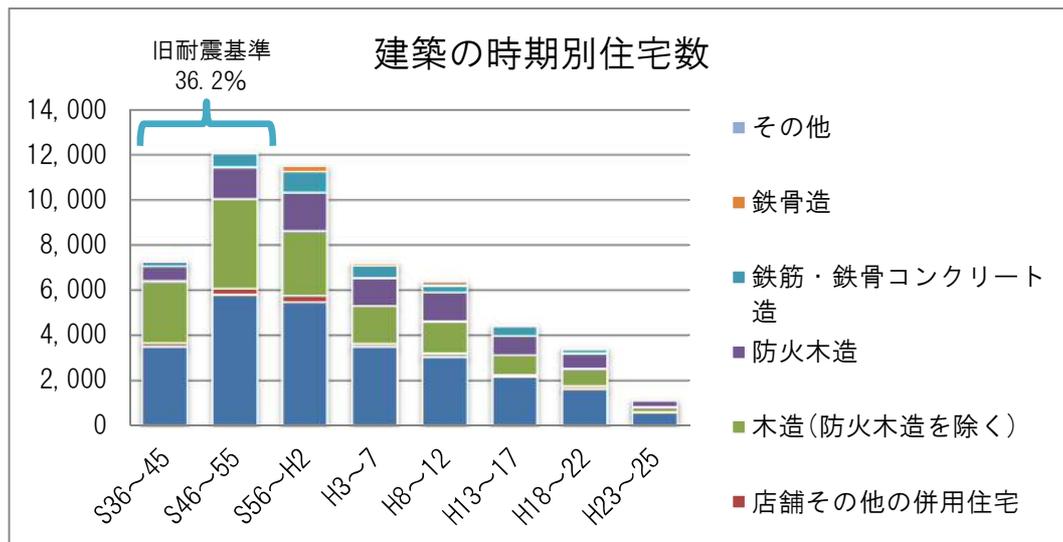
居住住宅において、平成 25 年の住宅土地統計調査より腐朽・破損がある住宅は 3,240 棟で全体の約 1 割を占めています。空家に関しては、2,560 棟と約 3 割の住宅に腐朽・破損があり、空家のほうが腐朽・破損した家屋である割合が高い結果となっています。



更に、建築時期別に見ると、建築時期が古いほど腐朽・破損している住宅比率が高く、昭和 35 年以前に建築されている住宅では約 2 割の建物に腐朽・破損が見られます。



現在の建物を建築の時期別に見ていくと、旧耐震基準で建築された建物が全体の4割弱を占めています。（なお、旧耐震基準の建物は昭和56年以前に建てられた建物ですが、ここでは5年ごとの数値となるため、参考数値とします。）昭和55年に建てられている建物のうち防火木造以外の木造住宅は6,700棟あり、これらは築35年を越えた建物です。木造建築の寿命については概ね30年ほどと言われており、現在腐朽・破損がない建物であっても、経年による腐朽・破損の進行によって老朽危険家屋化することが予想されます。



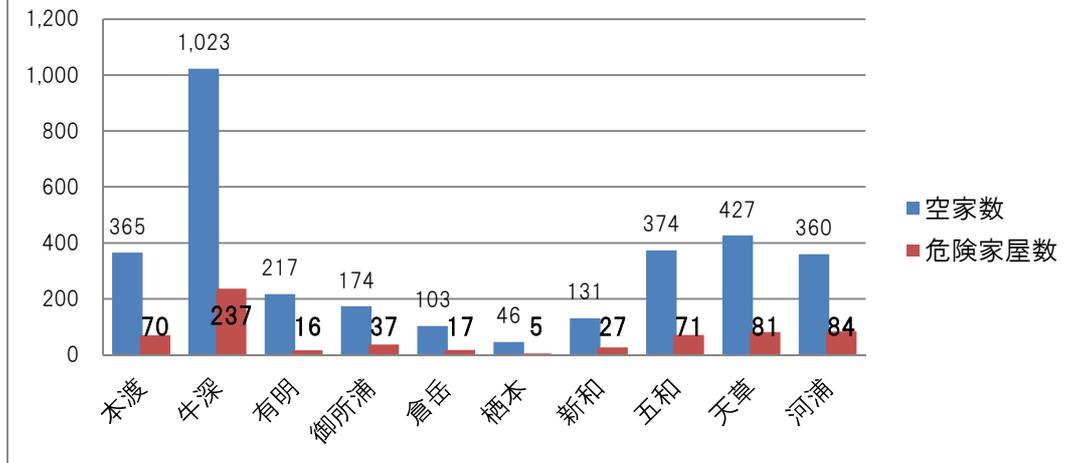
(3) 老朽危険家屋実態把握調査より

総務省の住宅・土地統計調査は国勢調査で設定される各地域から、無作為に選定された調査地域のうち、更に統計理論に基づいて定められた方法によって調査対象となる住戸が選定されています。そのため、全体の傾向等はわかるものの、住宅や倉庫、店舗等といった建物全ての実数に即した数値ではないことから、本市の老朽危険家屋の実態を把握するため、平成25年度に老朽危険家屋の実態調査を実施しました。

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すでに及ぼしている、また及ぼす恐れがある家屋と定義しており、結果は次のとおりとなっています。

なお、この調査は市内全域に存在する全家屋を対象としており、不動産会社等の管理物件や別荘などの二次的住宅を除いたすべての建物を対象に調査を行っているため、住宅・土地統計調査の棟数とは異なります。

老朽危険家屋実態調査結果



旧市町	本渡	牛深	有明	御所浦	倉岳	栖本	新和	五和	天草	河浦	全体
空家率	2.1%	9.8%	4.3%	7.9%	4.0%	2.7%	5.1%	5.1%	11.6%	7.6%	5.6%
危険家屋	0.4%	2.3%	0.3%	1.7%	0.7%	0.3%	1.0%	1.0%	2.2%	1.8%	1.1%

調査棟数 57,746 棟のうち、空家は 3,220 棟で空家率は 5.6%、うち 645 棟が老朽危険家屋でした。

空家率は旧牛深町と旧天草町が 10%前後、それ以外では旧御所浦町・旧河浦町が 8%程度、その他が 5%前後です。空家及び危険家屋の棟数としては旧牛深町が突出して多く、特に海岸部に近い、住宅の密集地に多い傾向にあります。旧牛深町に限らず、天草市において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。

3 課題

前述のとおり、平成 25 年住宅・土地統計調査から、空家率は県下で最も高く、また、空家の実態調査を行った結果、現在、空家が 3,220 棟、うち老朽危険家屋が 645 棟存在することが判明しています。また、今後、更に人口減少や高齢

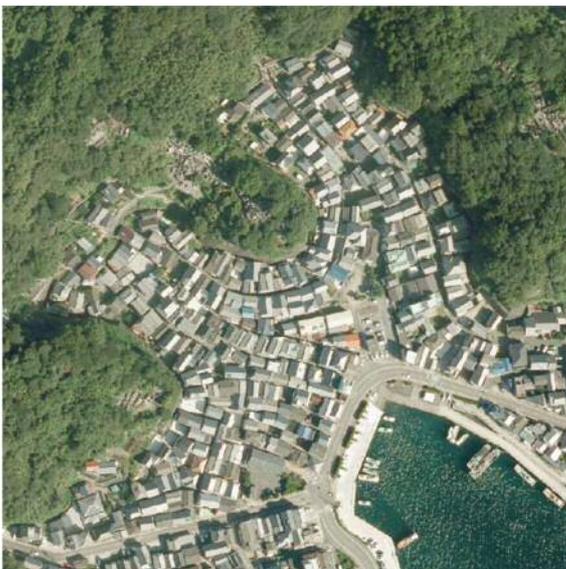
者のみの世帯が増加し、ますます空家も増加していくものと見込まれることから、次のような課題があると考えられます。

(1) 所有者等による適正管理にかかる課題

住宅・土地統計調査によれば現在空家総数の32.2%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

本市は地勢状、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。



▲牛深町真浦加世浦地区



▲御所浦町嵐口地区

これらの二つの地区は典型的な漁村集落であり、幅員が1 m～1.5 m程度の道路が集落の合間を縫って通っており、巨大な迷路のような集落を形成しています。集落には管理されないまま放置され、問題となっている空家もあります。

(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エリアに位置しており、本渡以外の物件の流通は少ない状況です。

これをうけて、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るため、天草島内在住者には紹介を行っていませんが、利用に関する問合せは多く、住宅やそれ以外の用途としての需要があると考えられますが、登録物件数等の関係から紹介には至っていないのが現状です。

そもそも、空家等の活用に関しては所有者等が積極的ではない場合が多く、例えば仏壇がある、年に一度帰る際に使用する、相続が発生し所有者が確定していないといった理由から活用が進んでいません。しかも空家を活用するにあたって、例えば家屋の管理や、賃貸や売却の手続き、相続や売却による所有権移転の登記など、専門知識が必要な場合も多く、所有者にとってはなかなか相談の足がかりがないことも手伝って、活用に結びついていない状況です。

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様々な手続きや管理などの課題の解決方法を所有者等へ周知する必要があります。

第三章 空家等対策の基本方針

1 対策に関する基本的な考え方

(1) 所有者等による管理が原則

空家は個人の財産であり、法第3条に空家等の所有者又は管理者は、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されています。所有者等による管理責任については、その他の各種法令にも定められているとおり、原則として所有者等が適切に管理を行うことが求められます。

項目	法令	概要
建物の管理	民法 第717条	(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任) 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
	建築基準法 第8条	(維持保全) 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。
	建築基準法 第10条	(保安上危険な建築物等に対する措置) 建築物等について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、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、当該建築物等の所有者等に対して、当該建築物の除却や修繕、使用中止、使用制限等、その他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。
失火防止 火災予防	失火責任法 (失火ノ責任ニ 関スル法律)	重大な過失による失火の場合は、損害賠償責任を負う。
	消防法 第3条	屋外において火災の予防に危険である場合や、消化、避難等、消防活動の支障になると認められる場合、当該物件の所有者に対して、危険物やみだりに存置された燃焼のおそれのある物の整理や除去必要な措置を命じることができる。(ゴミ等の撤去)
	消防法 第5条	防火対象物の位置や構造、管理の状況について、火災の予防上必要がある場合は、防火対象物の改修、移転、除去等、必要な措置を命じることができる。(家屋等の改修・除去等)
樹木等の 管理	民法 第233条	(竹木の枝の切除及び根の切取り) 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

(2) 地域住民・民間事業者と連携した取り組みを推進

空家等に関わる問題は地域の生活環境に多大な影響を及ぼすことから、これを地域の課題としてとらえ、地域住民参画のもと、民間事業者と連携をはかり、空家等の適切な管理や利活用を推進します。

(3) 公益上の観点から市による取組みを推進

長期間にわたって所有者による適切な管理が行われず、周辺に多大な影響を及ぼしている場合や、危険切迫の場合等、公益上必要があると判断される場合は、市が積極的に空家等対策を推進します。

また、空家等の所有者に対して、空家等対策の情報提供を行うとともに所有者からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談対応を行います。

2 対象地域

(1) 対象地域

本市において、空家は市内の広範囲にわたって分布していることから、空家等対策計画の対象地区は市内全域を対象とします。

(2) 重点地域

空家率が高く、周辺の住環境に深刻な影響を及ぼしている空家等が多いと判断される地域や、街並み保全が特に重要と考えられる地域等、特に優先的に空家等対策を進める必要がある場合は、別途重点対象地区を定めることとします。なお、重点対象地区を定めた場合は、広く周知を行います。

3 対象とする空家等の種類

空家等対策計画が対象とする空家等の種類は、法2条第1項に規定する「空家等」及び法2条第2項に規定する「特定空家等」とします。

法 第二条第一項 【空家等】

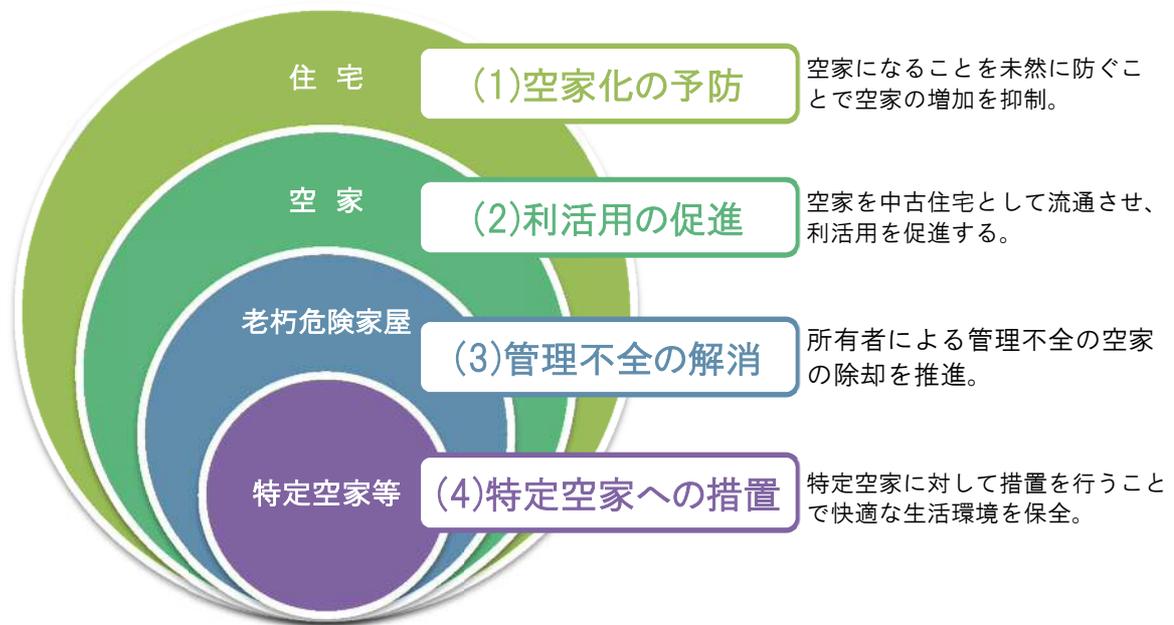
建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

法 第二条第二項 【特定空家等】

- 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
- 以上の状態にあると認められる空家等をいう。

4 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) 空家の管理不全の解消

管理不全な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を、所有者の自発的な取り組みによって解体・除去を推進します。

(4) 特定空家等の措置

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。

5 空家等対策の実施体制

(1) 庁内推進体制の整備

空家問題は複合的な課題を包含しているため、関係部署が連携して空家対策を推進することが重要です。建設部を中心に、地域政策課、総務課、防災危機管理課、課税課、市民生活課、まちづくり支援課、各支所等から構成される庁内プロジェクトを設置し、情報を共有し、それぞれの取組みを推進します。なお、対策窓口の設置を行います。

(2) 法定協議会の組織

空家対策の推進にあたり、法第七条に規定する「空家等対策協議会」を設置し、基本的な方針や方向性、特定空家等の認定にあたっての判断、措置の内容の検討等についての協議を行います。

なお、協議会においては、空家等対策を総合的かつ計画的に実施し、専門的な見地からの協議を行う必要があるため、法に例示されている者（市長のほか、地域住民、市議会議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者等）の他、必要に応じて関連する専門家団体等で構成します。

第四章 空家等対策推進のための具体的な施策

空家等対策の推進にあたって、基本方針に基づいて以下の具体的な対策を講じることにより、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

(1) 所有者意識の涵養・適正管理についての情報発信

家屋として使用されている時期から、所有者自らが適正な管理やリフォーム等、機能の維持を行うことで空家になったとしても老朽化を遅らせることができるものと考えられます。このことから、市報や出前講座、固定資産税通知書の送付等、様々な機会を利用して、所有者の家屋に対する責任や適正管理に関する各種制度等の情報提供や注意喚起を行います。

(2) 相談・情報提供窓口の紹介

空家対策窓口を設置し、司法書士会や土地家屋調査士協会等の専門家団体の窓口や、宅地建物取引業協会等の住まいに関する相談窓口の案内を行うことで、家屋の相続や権利関係問題の解消、土地や建物の売却や賃貸といった利活用の事例紹介など、所有者等が自ら管理に動き出すよう支援を行います。

2 利活用の促進

(1) 空き家バンク制度の活用

本市では平成20年に天草市空き家及び空き地情報バンク（以下、空き家バンク）を開設し、移住者（天草島外居住者）に対して空家と空き地の紹介を行ってきました。この空き家バンクについては移住施策の中において運営してきたものの、利用に関して天草市民の需要が見込まれることから、今後は物件登録の強化とともに、市民にも物件を紹介するよう検討を行います。なお、都市計画区域内に関しては不動産会社等も多く存在することから、紹介に関しては区域内外で区別するなど留意する必要があります。

(2) 空き家活用事業補助金の交付

空き家バンクに登録されている物件は、建築から概ね20年以上経過した物件が多く、風呂や台所、トイレといった水回りの他、床や屋根などに不具合があるなど、大なり小なりリフォーム等が必要な物件がほとんどです。

本市では、空家の所有者及び移住者が住宅を改修したり、内部に残っている家財道具等を撤去したりする際に活用が可能な補助制度を設けており、本制度について案内を行い、空家を活用する所有者や移住者の支援を行います。

(3) 民間団体と連携した利活用の推進

空き家バンクは個人による空家の活用施策ですが、不動産会社や建築会社等と連携し、例えば空家や近年利用のニーズの高い古民家を事業用にリフォーム後に賃貸を行うなど、幅広い空家の活用の方策についても検討を行います。

(4) 空家の活用方法等情報発信

空家等の具体的な活用方法や、家屋のリフォーム等に関する様々な情報を、出前講座や講演会、市政だより、ホームページ等により情報を発信することによって、空家の活用を促します。

3 管理不全の解消

(1) 空家等の調査

①空家等の実態把握調査

平成 25 年に空家等の実態調査を実施しましたが、空家の数量や状態は年々変化することから、今後も継続的に実態を把握するために一定期間ごとに調査を実施します。調査は概ね 10 年ごとに実施し、地区振興会等や地域住民と連携して継続的な空家の把握と補正を行うこととします。

また、空家かどうかの確認のため、必要に応じて電気や水道等の使用の有無についても調査を行います。

②所有者等の調査

実態把握調査によって確認された空家等については、適正管理の依頼及び利活用の側面からも所有者の特定が非常に重要となるため、登記情報や固定資産課税台帳から所有者等の特定を行うよう努めます。

なお、相続が発生している場合は、相続人の調査を実施します。

③立入調査の実施

法の規定により、職員またはその委任した者は、特定空家等の判断に際して、必要に応じて空家等の立入調査を行うことができます。ただし、立入調査は必要最小限度の範囲に留め、敷地内に立ち入らずとも空家等の状態を判別できる場合には、不必要に立入調査を行わないものとします。

なお、立入調査を実施する際は、少なくとも 5 日前までには所有者等に対して事前に通知します。ただし、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はありません。立入調査の通知を行ったところ、相手方から明示的な拒否があった場合は、立入調査を行わないこととします。

また、立入調査を行った結果、使用実態が認められる場合は特定空家等に該当しないため、立入調査を中止します。

その他、立入調査については慎重に行う必要があるため、協議会においてこの方針を定めることができるものとします。

(2) 空家等のデータベースの構築と更新

平成 25 年度空家等の実態調査によって得た情報は、平成 27 年度にデータベース化を実施しました。今後、随時調査等によって得た情報により、その都度データベースの内容の更新を行い、担当者間の共有を図ります。データベース内の情報については個人情報等を含むため、細心の注意を払います。

また、市全域を対象とした大規模な実態把握調査を実施したときや、データベースのサーバ等の機器更新に際して、データベースの内容等の見直しについても検討します。

(3) 不適正管理空家等に対して適正管理依頼通知の送付

特定空家には認められていないものの、周囲に迷惑をかける可能性のある空家等について住民から相談が寄せられた場合には、当該所有者等の特定を行い、文書等により個別に適正管理を依頼します。これは法に基づく指導・助言等とは異なり、家屋の写真等を送ることによって現況をお知らせし、解体や改修等にかかる各種補助制度や、法の主旨等について周知を行うことで、所有者等による積極的な対応を期待するものです。

(4) 老朽危険家屋等除去促進事業補助金の交付

平成26年より、周囲に危険を及ぼすおそれのある建物の解体について、老朽危険家屋等除去促進事業補助金の制度を開始し、除却支援を行っていますが、今後は、平成25年調査時に老朽危険家屋と認められる物件の所有者の調査を行い、所有者に対して周知と補助金の利用勧奨を実施し、所有者による自発的な取り組みを支援します。

なお、住宅密集地に存在する老朽危険家屋は、道に接していないために重機を入れることができず、解体工事費が高額になる場合が多く、所有者が対応を躊躇する一因となっています。そのため、工事が困難な特定の地域における老朽危険家屋を除去する際には更なる支援の実施について検討します。

4 特定空家等への措置

特定空家は、適切な管理が行われず、そのまま放置すれば地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすような建物であり、住民の生命、健康、財産の保護と、健全な生活環境の保全を図るために必要な措置を講じます。

(1) 特定空家等の認定について

法は、以下の状態にあると認められる空家等を「特定空家等」として定義しています。

- 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

これらの判断にあたっては、原則として「住宅の不良度判定基準（外観目視により判断できる項目）」及び「『特定空家等に対する措置』に対する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に基づいて調査を行い、協議会において意見を求め、市長が決定します。また必要に応じて、判断基準の作成について検討を行います。

（２）措置の優先

特定空家等のうち、市民からの通報等を受けて、周辺建築物や道路または不特定多数の者に対して悪影響を及ぼすもので、かつ緊急度が高いと判断されるものを優先することとします。優先度や緊急度の判断については、協議会に意見を求めることができることとします。

（３）措置内容の検討

①措置内容検討のための調査

特定空家等に対する措置を行うため、職員等は法に基づいて必要な限度に応じて立入調査を実施します。調査の方針については、協議会に意見を求めることができることとします。

②措置内容の決定

措置内容の決定にあたっては、調査の結果に基づいて地域住民へ及ぼす悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少なくなるよう留意します。

なお、措置の方向性や具体的な内容を決定するにあたっては、協議会の意見を求めることができることとし、内容に変更の必要が生じた場合は、その必要性に応じて協議会に意見を求め、変更することとします。

（４）措置の実施

上記で検討を行った内容について、措置を実施する。

①助言・指導

市長は、４（３）で検討した措置の内容を講じるよう、所有者等に助言・指導を行います。ただちに対応がなされない場合等は、必要に応じて助言・指導を繰り返し行います。

②勧告

市長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当の猶予期限を定めて、助言・指導の内容を講じるよう勧告を行います。また、必要に応じて勧告を繰り返し、可能な限り、所有者等による対応を促します。

なお、勧告を行う場合は、固定資産税の住宅用地の特例が適用されなくなることから、課税課と十分打合せを行うとともに、所有者等に対してもその旨を通知します。

③命令

市長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講じるよう命じることとします。また、命令にあたっては法の規定に基づいて実施します。

④行政代執行

市長は命令の措置が履行されないときや、履行しても十分でない場合等は、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づいて、所有者等に代わって命令の措置を行います。

（5）所有者等がない場合の措置

特定空家等と判断された空家等のうち、所有者等の存在が確知できない場合は、相続財産管理人制度や、略式代執行等、法に基づいて対応を検討します。

（6）緊急対応措置

建築物の倒壊や部材落下等により、周辺住民への人的被害を及ぼす可能性が高く、危険切迫の場合かつ、即時に所有者等が判明しない場合や、所有者等による対応が実施されない場合においては、行政による緊急的な危険回避対応策を講じます。なお、対策にかかる費用は所有者等に負担を求めます。

5 その他空家等対策の実施に関し必要な事項

（1）計画の変更について

本計画は、空家等を取りまく地域情勢の変化、法令や国の補助制度の改正に際して、個別具体的な施策や目標等、随時変更を行うこととします。変更の場合は、協議会において協議することとし、必要に応じてパブリックコメント等にて広く意見を求めます。

（2）成果指標について

①平成25年の老朽危険家屋実態把握調査時の老朽危険家屋645棟の指導

平成25年の調査時に判明している老朽危険家屋の追跡調査を行い、令和4年までには概ね全ての家屋に対して指導を実施します。

②老朽危険家屋等補助金を利用した解体件数
年間 40 件以上の交付を継続します。（参考：平成 28 年 49 件）

③空き家バンクの延べ登録物件数
平成 28 年 310 件 → 令和 4 年 700 件

（3）今後の実施のイメージ

	実施中・実施済みの 取組	短期的に 実施する取組	中長期的に 検討する取組
空家化の 予防	<ul style="list-style-type: none"> 啓発チラシの配布 出前講座 	<ul style="list-style-type: none"> 相談情報窓口の設置と周知 	<ul style="list-style-type: none"> 専門家団体と連携したセミナー等の開催
利活用の 促進	<ul style="list-style-type: none"> 空き家バンク運営 空き家活用事業補助金の交付 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の活用方法等情報発信 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家バンクの拡充 民間団体と連携した利活用の推進
管理不全の 解消	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の調査 空家等のデータベース構築 不適正管理空家等の管理依頼通知 老朽危険家屋等除去促進事業補助金の交付 	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の補足調査 データベースの更新 	<ul style="list-style-type: none"> 空家の実態把握調査 老朽危険家屋等除去促進事業補助金の拡充
特定空家等 への措置		<ul style="list-style-type: none"> 空家等対策協議会の設置 特定空家の認定 	<ul style="list-style-type: none"> 指導、助言、勧告、代執行等の措置の実施