

天草市空家等対策計画

令和5年3月

熊本県天草市

(令和8年3月 一部改訂)

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) 空家実態把握調査より	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) 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) 審議会の組織	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) 空き家等情報バンク制度の活用	20
	(2) 移住・定住促進支援補助金の交付	20
	(3) 民間団体と連携した円滑な物件登録	20
	(4) 移住促進施設等の拡充	20
	(5) 空家の活用方法等情報発信	21
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	22
	(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) 管理不全空家等の認定及び措置	22
	(5) 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	23
	(1) 特定空家等の認定について	23
	(2) 措置の優先	23
	(3) 措置内容の検討	23
	(4) 措置の実施	24
	(5) 所有者等がいない場合の措置	24
	(6) 緊急対応安全措置	25
5	その他空家等対策の実施に関し必要な事項	25
	(1) 計画の変更について	25
	(2) 成果指標について	25
	(3) 今後の実施のイメージ	26

※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、令和5年の住宅・土地統計調査によれば24.4%と、市内の住宅のほぼ4軒に1件が空き家という状況であり、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（平成30年6月「天草市空き家等情報バンク制度」に変更。以下「空き家バンク」という。）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。

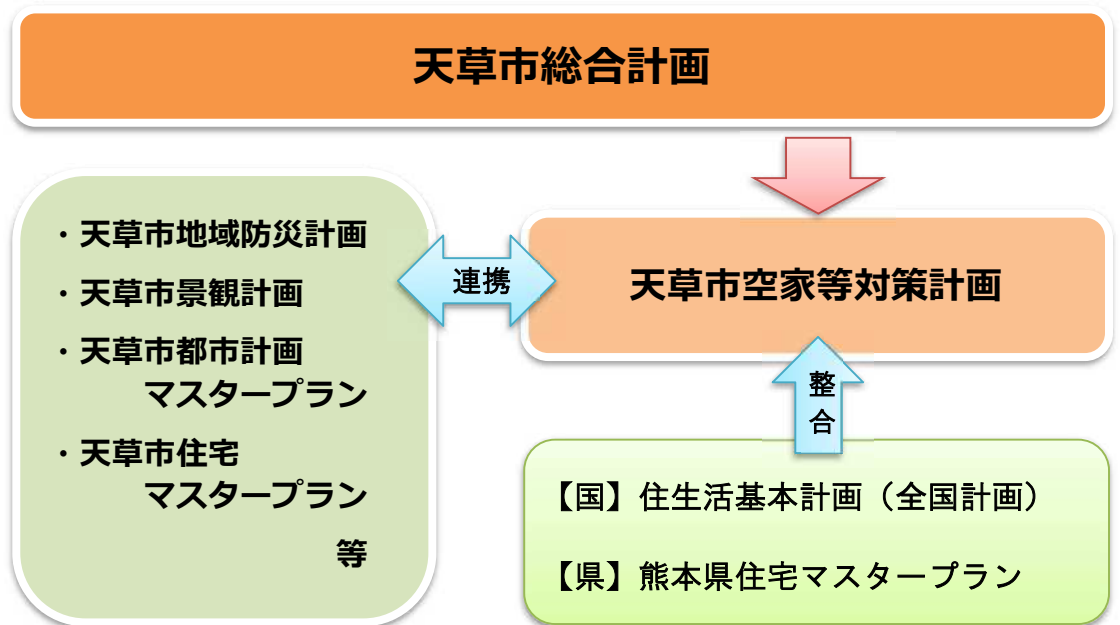
適切な管理が行われていない空家等が、防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、空家等の活用を促進するため、平成27年5月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が施行されました。法において、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、空家等の適切な管理については第一義的な責任を有するとされており、市町村が地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられています。法及び本市の状況から、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進する必要がありま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

本市では既に、平成30年3月に「天草市空家等対策計画」を策定し、これまで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、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」を改定します。

2 計画の役割

本計画は、法第7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を上位計画とし、その他、天草市地域防災計画、天草市景観計画、天草市都市計画マスタープラン、天草市住宅マスタープラン等との連携を図ります。



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令和5年度から令和11年度の7年間とします。なお、その時々々の社会情勢の変化に対応するため、必要に応じて3年間で内容の見直しを行います。

年 度	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	天草市総合計画										
	H30.3～ 天草市空家等対策計画										
	H18.3～ 熊本県住宅マスタープラン										
	改定			計画見直し							

第二章 天草市の現状及び課題

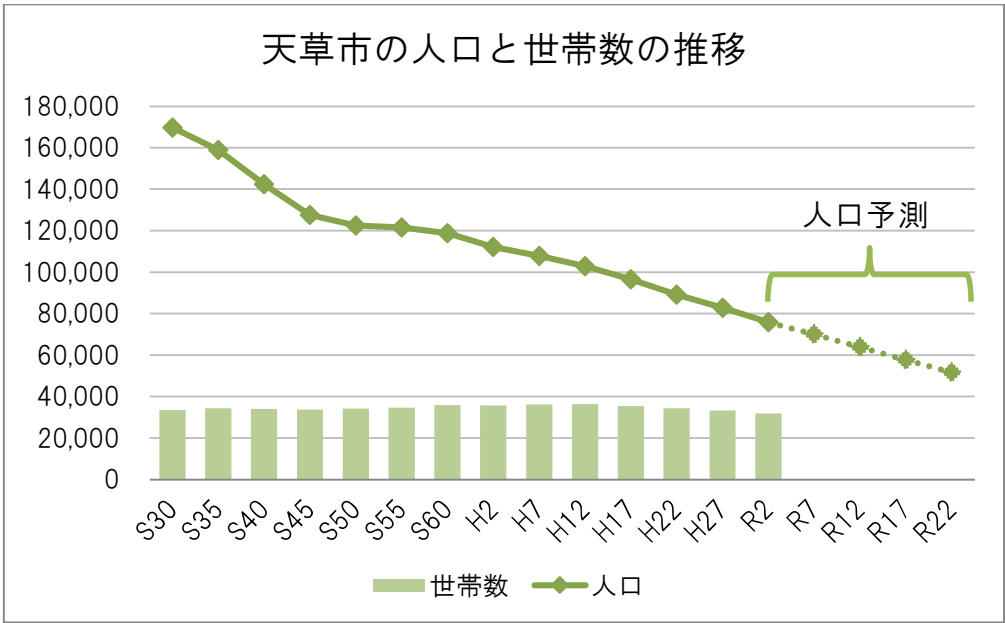
1 天草市の人口及び世帯数の推移

(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、令和2年国勢調査によれば、本市の総人口は75,783人、世帯数は31,873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、現在はピーク時の半分以下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、令和2年の国勢調査時の人口の7割ほどに減少することが予測されています。



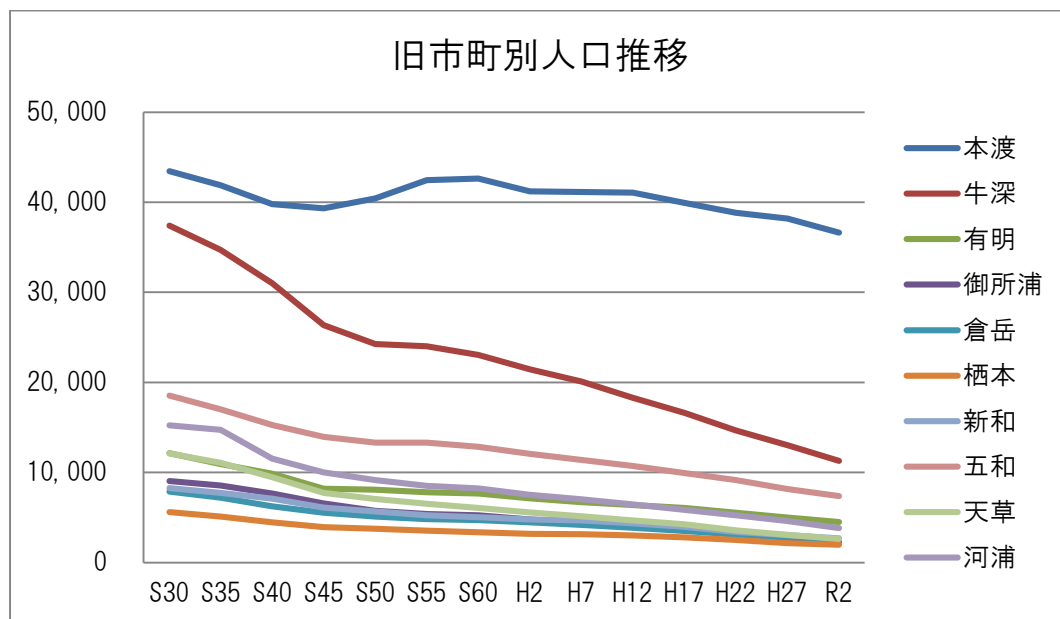
	S30	S40	S50	S60	H7	H17	H27
人口	169,772	142,346	122,513	118,765	107,823	96,473	82,739
世帯数	33,594	33,964	34,214	35,955	36,190	35,430	33,224

(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	75,783	70,046	63,870	57,666	51,723

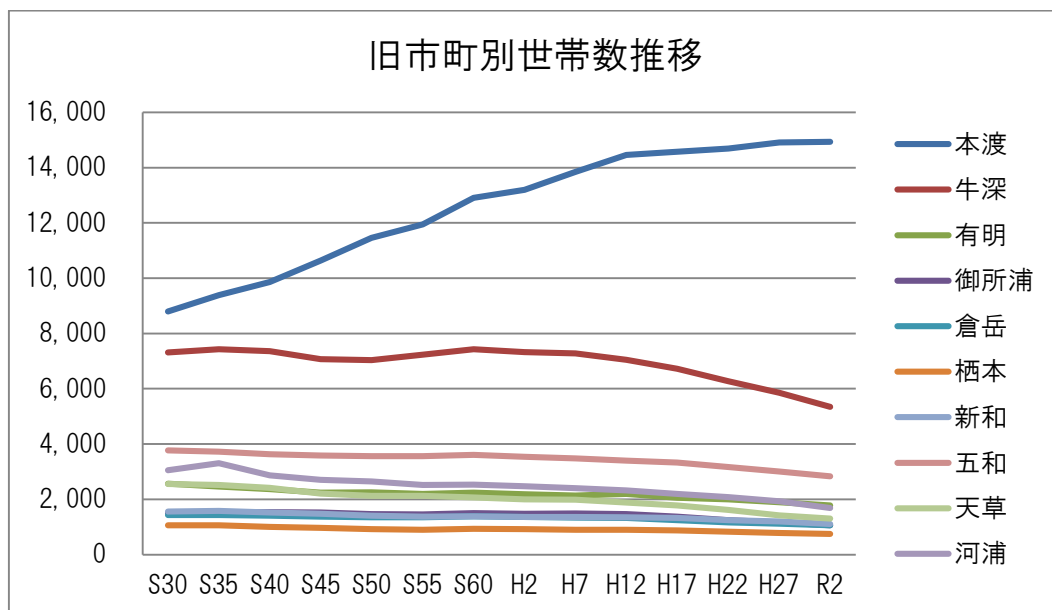
(単位：人) ※コーホート変化率法(H22→H27)による人口予測

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 年と令和 2 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 84%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、最も減少率の大きいのは旧天草町で、当時の 22%程度となっています。



※国勢調査 S30～R2

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～R2

(2) 高齢者のみの世帯数の推移

本市の世帯数は少しずつ減少しており、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12年には12.3%でしたが、20年後の令和2年では19%と増加しています。

●世帯数と世帯あたり人員の推移

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
世帯数	36,296	35,426	34,272	33,224	31,873
世帯あたり人員	2.84	2.72	2.60	2.49	2.38

●高齢者のみの世帯数の推移

	平成12年		平成17年		平成22年		平成27年		令和2年	
	世帯	比率	世帯	比率	世帯	比率	世帯	比率	世帯	比率
世帯数	36,296	-	35,426	-	34,272	-	33,224	-	31,873	-
高齢者のみの世帯	9,090	25.0	9,819	27.7	10,252	29.9	11,004	33.1	11,687	36.7
一人暮らしの世帯	4,477	12.3	4,899	13.8	5,244	15.3	5,663	17.0	6,041	19.0
夫婦のみの世帯	4,613	12.7	4,920	13.9	5,008	14.6	5,341	16.1	5,646	17.7

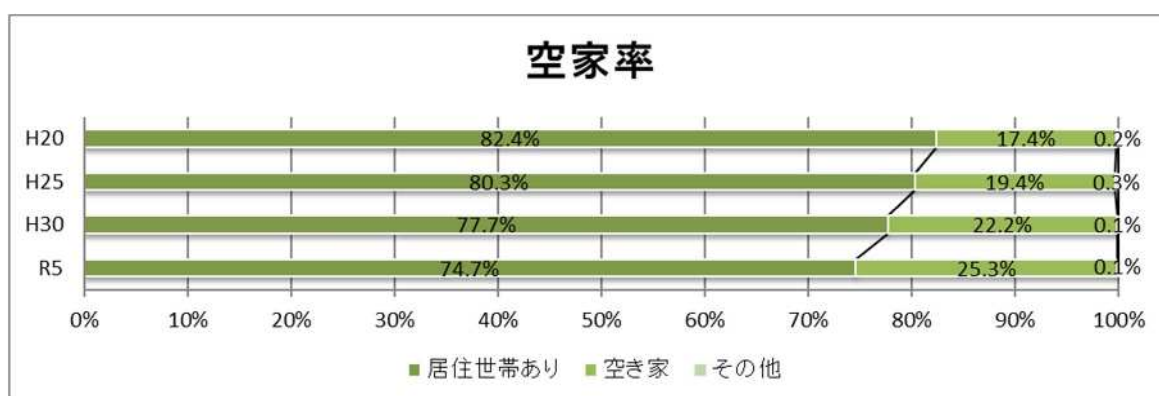
2 天草市における空家等の現状

(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、30年、令和5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棟に対して空家総数7,080棟で、空家率は17.4%となっています。平成25年の調査では、住宅総数41,010棟に対して空家総数7,960棟で空家率は19.4%、平成30年の調査では住宅総数40,620棟に対して空家総数9,000棟で空家率は22.2%、そして令和5年の調査では、住宅総数40,120棟に対して空家総数9,790棟で空家率は24.4%と、これは県下で3番目に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	の 賃 住 貸 宅 用	の 売 住 却 宅 用	の そ 住 他 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
H30	40,620	31,580	31,560	20	9,040	40	9,000	180	1,560	120	7,130	－	200
R5	40,120	29,950	29,720	240	10,160	370	9,790	380	1,860	100	7,460	－	170



※R5 年住宅・土地統計調査より

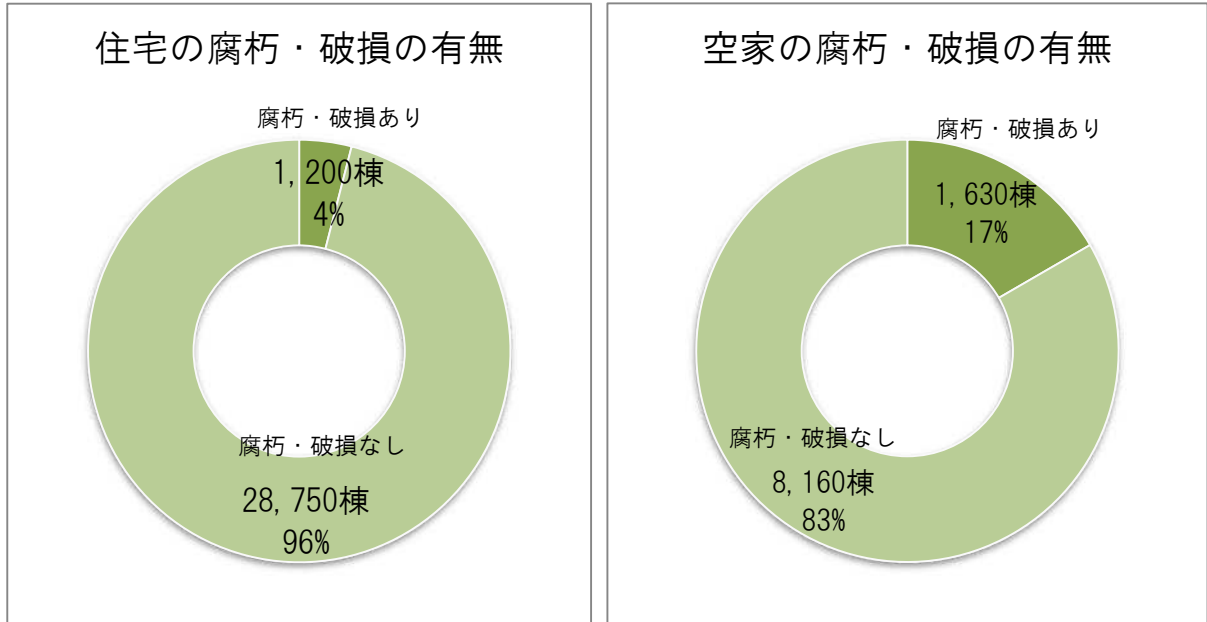
更に、空家等の内訳を見ると、「その他の住宅」が最も多く、空家総数の75%以上を占めています。これは二次的住宅（別荘等）としての使用や、賃貸・売却といった、今後の用途や活用の予定がない住宅であり、平成30年以前の調査時よりも増加しています。



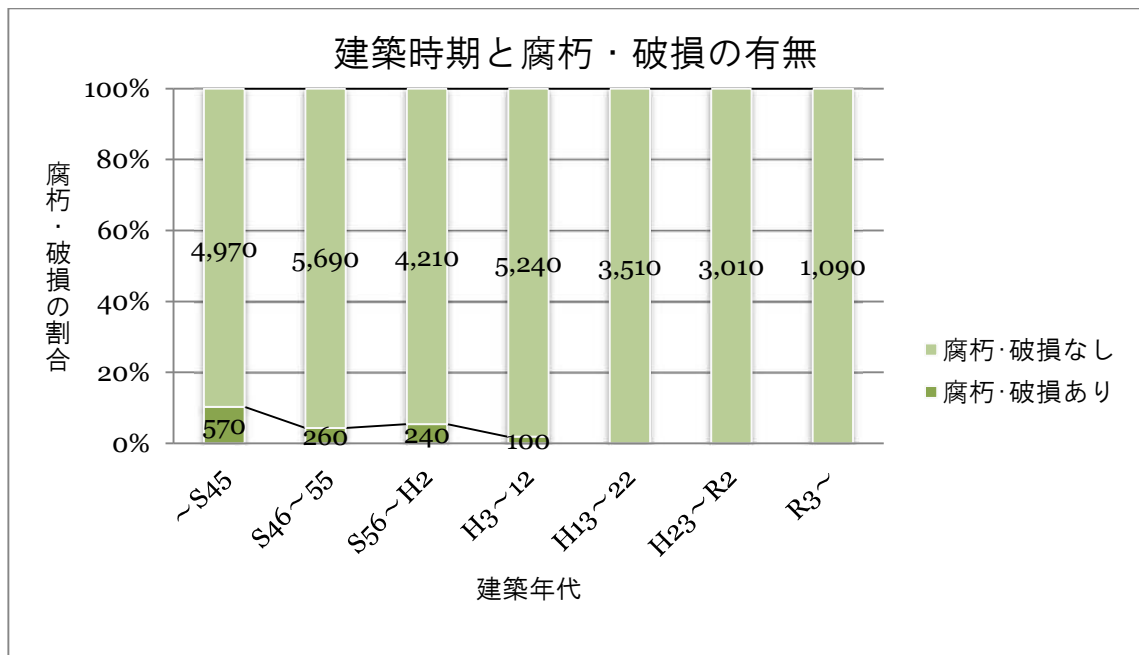
※R5 年住宅・土地統計調査より

（２）空家等の腐朽・破損の有無について

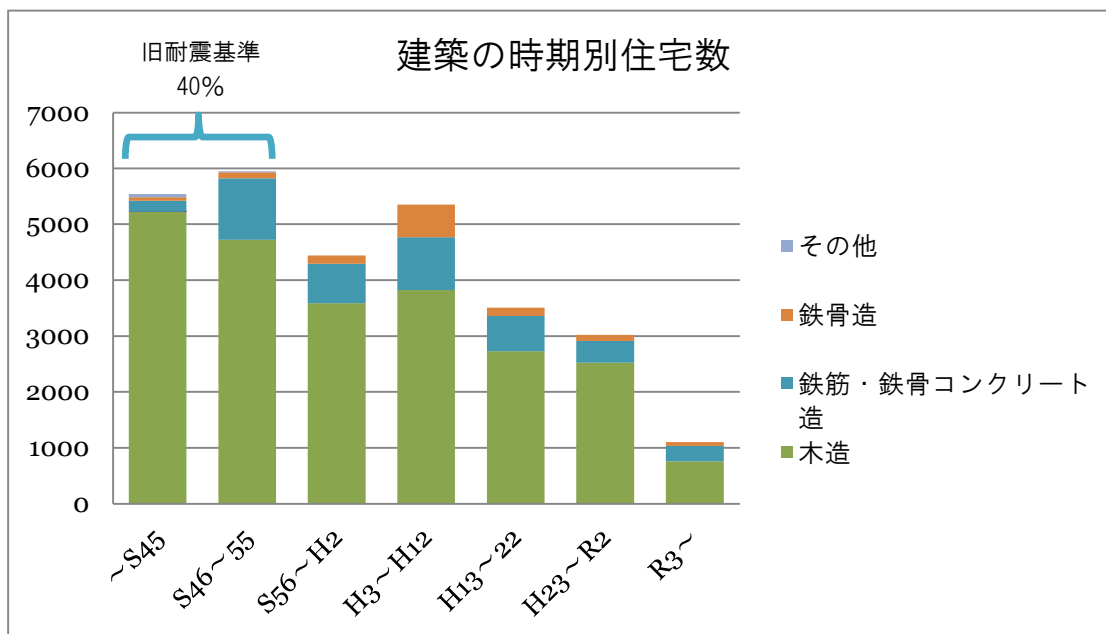
居住住宅において、令和５年の住宅・土地統計調査より腐朽・破損がある住宅は１,２００棟で全体の約４％となっています。一方空家に関しては、１,６３０棟と約１７％の住宅に腐朽・破損があり、空家のほうが腐朽・破損した家屋の割合が高い結果となっています。



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４５年以前に建築されている住宅では全体の１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約4割を占めています。（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10年ごとの数値となるため、参考数値とします。）昭和56年以前に建てられた住宅のうち約85%は木造であり、築45年を越えた建物ですが、木造建築の寿命は概ね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）空家実態把握調査より

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、本市の空家の実態を把握するため、令和3～4年度に空家の実態調査を実施しました。

この調査は、平成25年度に本市で調査した結果及び令和2年の国勢調査の結果を基に空家の可能性がある建物を抽出し、現地で目視により空家調査を行いました。この調査における「空家等」とは、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項の「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。」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、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。

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
空家等	1,354	1,458	616	414	326	246	333	794	685	786	7,012
戸建住宅	1,111	1,259	517	371	266	222	312	689	575	691	6,013

現地調査の際に、外観目視にて空家等の状態を以下のとおりランク分けし調査を行いました。

- A：使用可能
- B：補修すれば使用可能
- C：放置すれば老朽家屋になる
- D：使用不可能（老朽家屋・廃屋）

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
A	328	243	254	173	103	135	55	44	131	182	1,648
B	391	439	198	121	115	65	104	116	156	183	1,888
C	380	505	122	73	85	36	127	359	248	247	2,182
D	255	271	42	47	23	10	47	275	150	174	1,294

空家等のうち、以下のとおり老朽危険家屋を定義し調査を行いました。
 老朽危険家屋 … 国土交通省による「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」の住宅の不良度の測定基準により不良度を評定し、合算した評点 100 以上のもので、外壁・屋根材落下または建物倒壊の懸念があるもので、公道または隣地への影響がある家屋。

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
老朽危険家屋	73	52	7	25	15	1	1	32	20	32	258

3 課題

前述のとおり、平成 30 年の住宅・土地統計調査から、空家率は県下で 2 番目に高く、また、空家の実態調査を行った結果、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、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 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、そうした空家に対して、所有者等がいかに老朽危険家屋にしないように適正な管理をするか、長期間空家とならないように活用していくかが、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。



▲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。集落内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、中古住宅が流通し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、本渡地域以外の物件の流通自体が少ない状況です。

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おり、空家等所有者等と利用希望者のマッチングを行い、年々登録物件も利用希望の問合せも増えています。空き家バンクの利用に関する問合せは、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、移住希望者向けに運営を行っているため、所有者が市民への紹介を希望した場合を除き、原則天草島内在住者には紹介を行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、例えば仏壇がある、年に一度帰省する際に使用する、相続が発生し所有者が確定していないなどの理由から所有者等が積極的でない場合が多く、活用が進んでいません。更に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、所有者等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5条に「空家等の所有者又は管理者は、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	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、消火、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」、法2条第2項に規定する「特定空家等」及び法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」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】

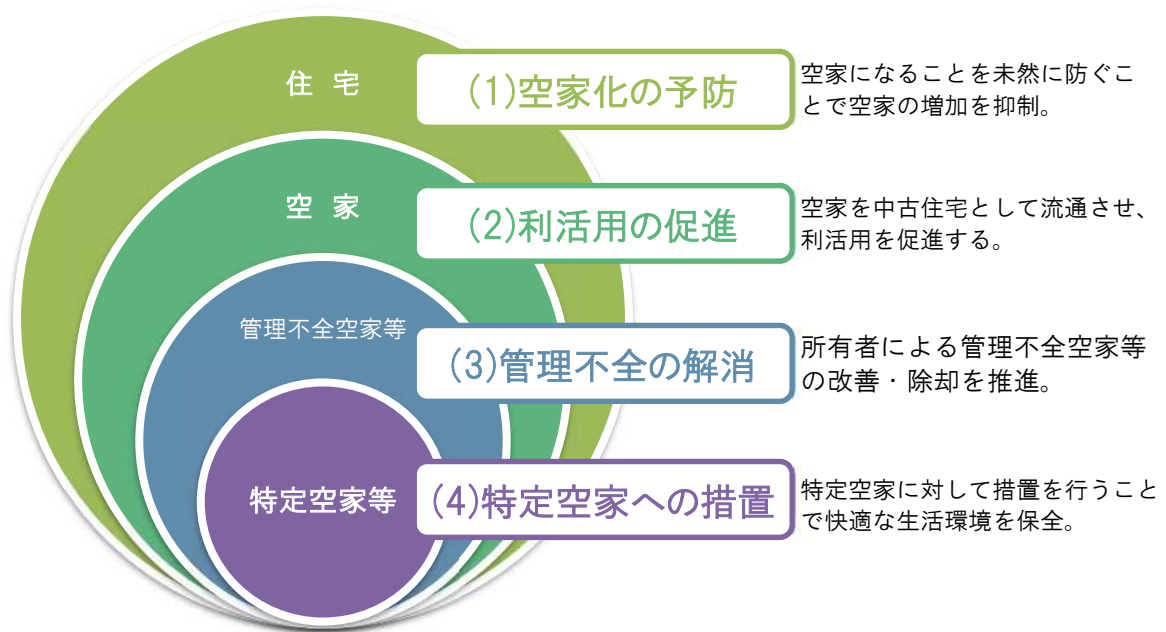
- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
- 以上の状態にあると認められる空家等をいう。

法 第十三条第一項 【管理不全空家等】

そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等

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。

また、必要に応じて所有者等へ対して指導・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。このため、庁内横断的な関係部署で組織する空き家対策連携会議を開催し、情報を共有することで、それぞれの取組みを推進します。なお、対策窓口は建設部建築課で行います。

(2) 審議会の組織

空家対策の推進にあたり、天草市空家等の適正な管理に関する条例(以下「条例」という。)第12条に規定する「天草市空家等対策審議会(以下「審議会」という。)」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、審議会においては、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、法務、不動産、建築等、必要に応じて関連する専門家団体等で構成します。

条例 第12条【空家等対策審議会】

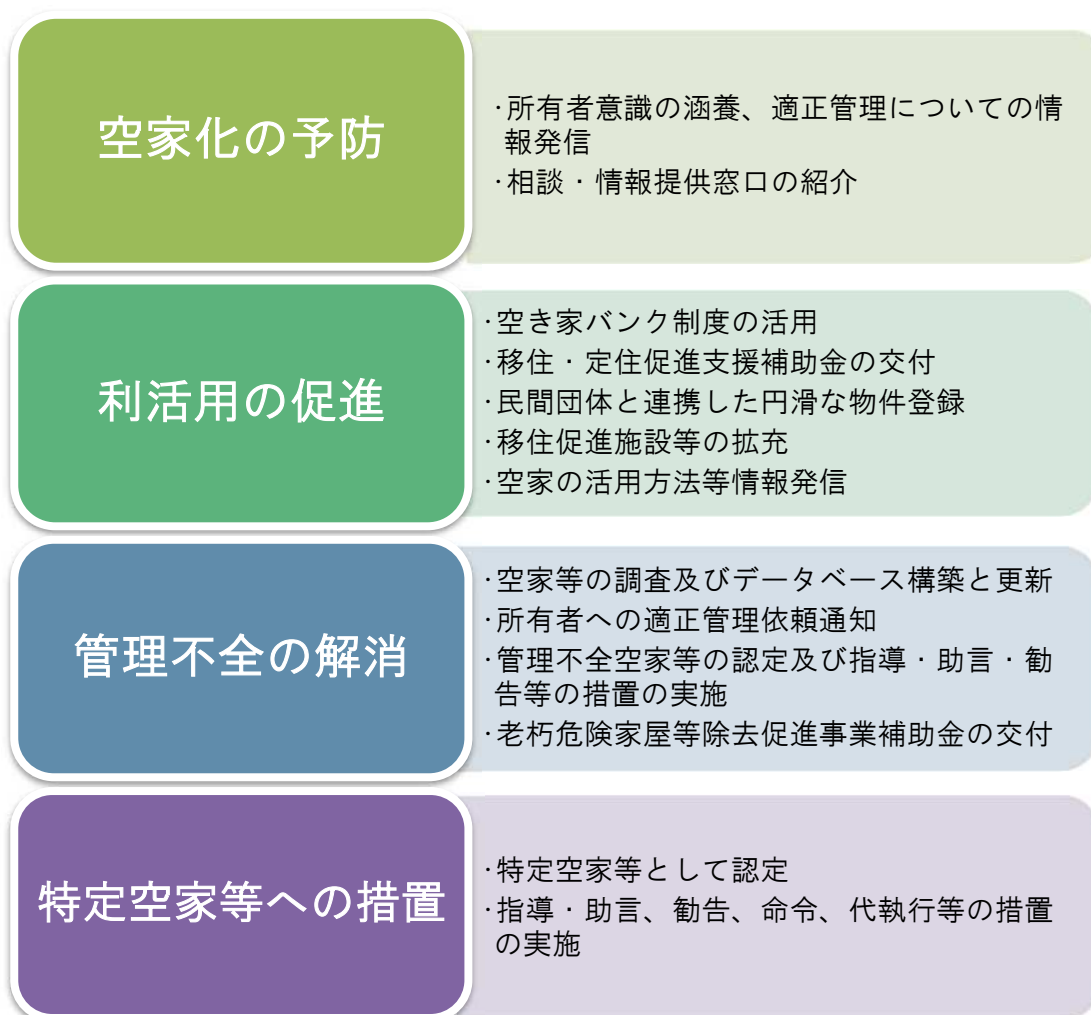
この条例及び法の適正な運用を図るため、天草市空家等対策審議会を置く。

2 審議会は、次に掲げる事項を審議する。

- (1) 空家等対策計画の策定、変更及び推進に関すること。
- (2) 特定空家等の認定及び特定空家等に対する措置の実施に関すること。
- (3) 施策の推進に関し市長が必要と認める事項に関すること。

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 空き家化の予防

(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、市政だよりや出前講座、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及び空き室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、所有者が希望した場合、市民にも物件を紹介しています。

（２）移住・定住促進支援補助金の交付

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、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。

また、空き家バンクを利用（希望登録）して移住した場合、定住促進奨励金として、市内で使用できる商品券を交付しています。

（３）民間団体と連携した円滑な物件登録

空き家バンクへの物件登録については、人口減少に伴い申請も増加している状況です。そのため、物件を登録する際の家屋調査業務について、不動産会社等と連携し家屋調査を実施することで、迅速に空き家バンクに登録し利用者の選択肢を増やしています。

（４）移住促進施設等の拡充

これまで居住用の住宅として空き家バンクを運用してきましたが、人口減少に伴い、空家数が急増しているのが現状です。

また、天草市天草市内に短期滞在型施設、長期滞在型施設を設置していますが、移住検討者の利用件数増加により、同施設が需要超過の状態にあります。

そこで、天草市空き家バンク登録物件や長期間空き家となっている市有財産を移住促進施設として活用することで、移住促進、地域活性化及び地域コミュニティの維持・再生を図ります。

(5) 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、ホームページ等において情報発信することにより、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

令和3～4年度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、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

法第九条の規定により、市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、審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

令和3～4年度空家等の実態調査によって得た情報は、令和5年度にデータベース化を実施します。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

特定空家等・管理不全空家等として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) 管理不全空家等の認定及び措置

法では、そのまま放置すれば特定空家等に該当すると認められる空家等について「管理不全空家等」と定義されています。管理不全空家等の認定にあたっては、審議会で協議した基準をもとに市長が認定し、必要に応じて助言・指導、勧告といった措置を実施することで所有者による改善を促します。

なお措置の実施にあたっては、4(4)①②(P.24)に記載の内容で行うこととします。

(5) 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、令和3～4年度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

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「管理不全空家等及び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）」に基づいて調査を行い、審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

措置を実施するにあたっては、特定空家等のうち、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、審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、審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、審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審議会に意見を求め、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、措置を実施することとします。

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令することとします。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) 緊急安全措置

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、条例第9条の規定に基づき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、審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令和3～4年度の空家実態把握調査時の老朽危険家屋258棟の指導

令和3～4年度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11年度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：令和6年度66件）

③空き家バンクの延べ登録物件数

令和6年度 1,156件 → 令和11年度 1,600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	・啓発チラシの配布 ・出前講座	・相談情報窓口の設置と周知	・専門家団体と連携したセミナー等の開催
利活用の 促進	・空き家バンク運営 ・移住・定住促進支援補助金の交付	・空き家の活用方法等情報発信	・民間団体と連携した円滑な物件登録 ・移住促進施設等の拡充
管理不全 の解消	・空家等の調査、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	・空家等の補足調査 ・データベースの更新 ・管理不全空家等の認定	・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 ・指導、助言、勧告等措置の実施
特定空家 等への措 置		・空家等対策審議会の設置 ・特定空家等の認定	・指導、助言、勧告、代執行等の措置の実施