

天草市住生活基本計画

(天草市住宅マスタープラン)

令和 2 年 3 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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17

第4章 施策の推進

- 4. 1 基本施策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
- 4. 2 施策体系・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21

第5章 施策の展開方向

- 5. 1 施策の展開方向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23

第6章 市営住宅に関する取組み

- 6. 1 基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27
- 6. 2 具体的な取組み・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28

第7章 空き家に関する取組み

- 7. 1 背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 31
- 7. 2 現状と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 31
- 7. 3 空き家対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 34

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・良好な住環境の形成」、「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」、「公営住宅の供給等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。

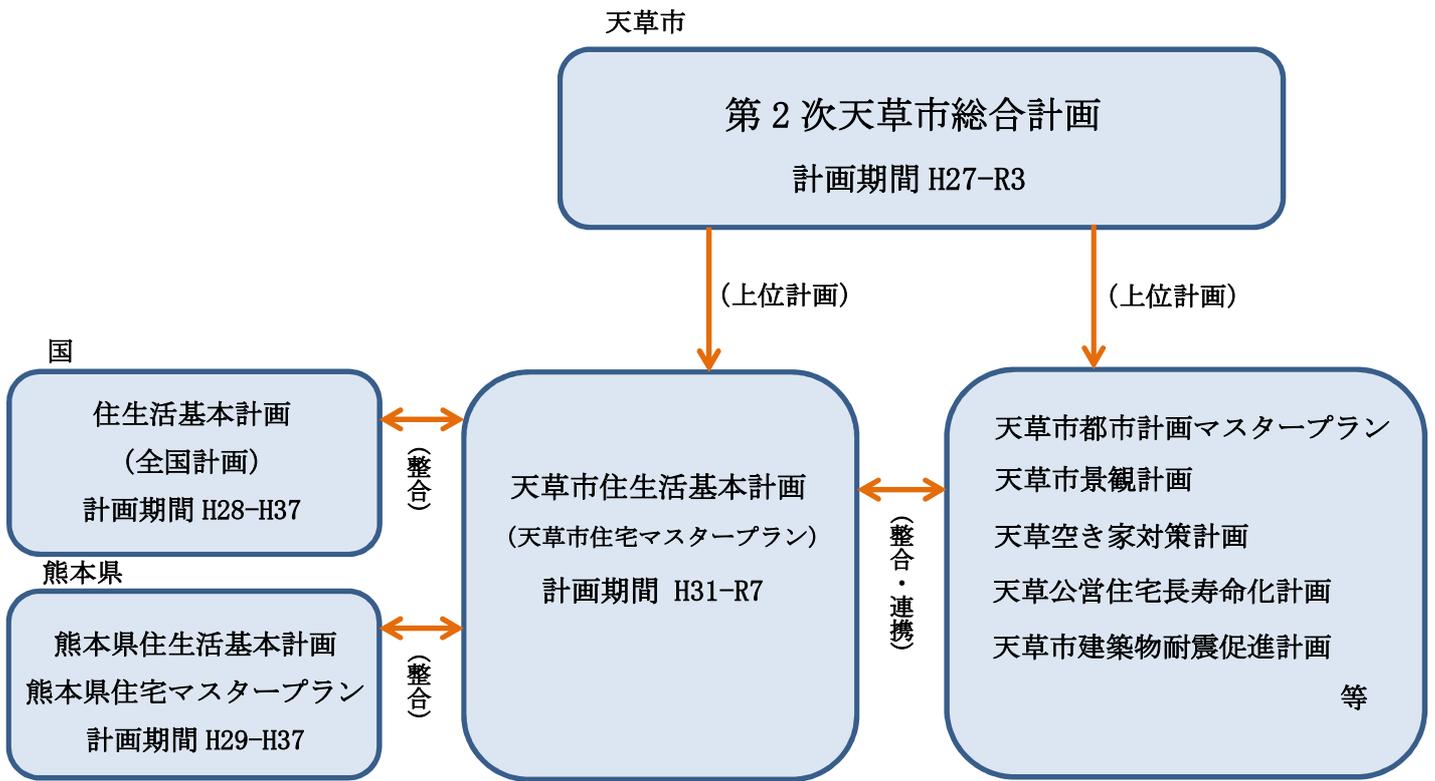
本市においては、既に住宅数が世帯数を上回り、年々空き家が増加するなど住宅需要に対する供給総量は概ね確保されており、今後は防災や環境等に対応した質の高い住宅整備へと転換していくことが重要であります。

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、平成21年3月に策定した現在の天草市住宅マスタープランを一部改訂した「天草市住生活基本計画」（天草市住宅マスタープラン）を策定しました。

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、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）、天草市総合計画を上位計画とする住宅・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、施策の内容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. 2 計画期間

本計画の期間は、令和2年度（2020年度）から令和7年度（2025年度）までの6年間とします。なお、本計画は天草市総合計画や全国計画の見直し等を踏まえて、概ね3年後に見直すこととします。

年 度	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	第2次天草市総合計画										
	～H21.3 天草市住宅マスタープラン					天草市住生活基本計画					
						↑ 今回改訂			↑ 計画見直		
	～H18.3 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

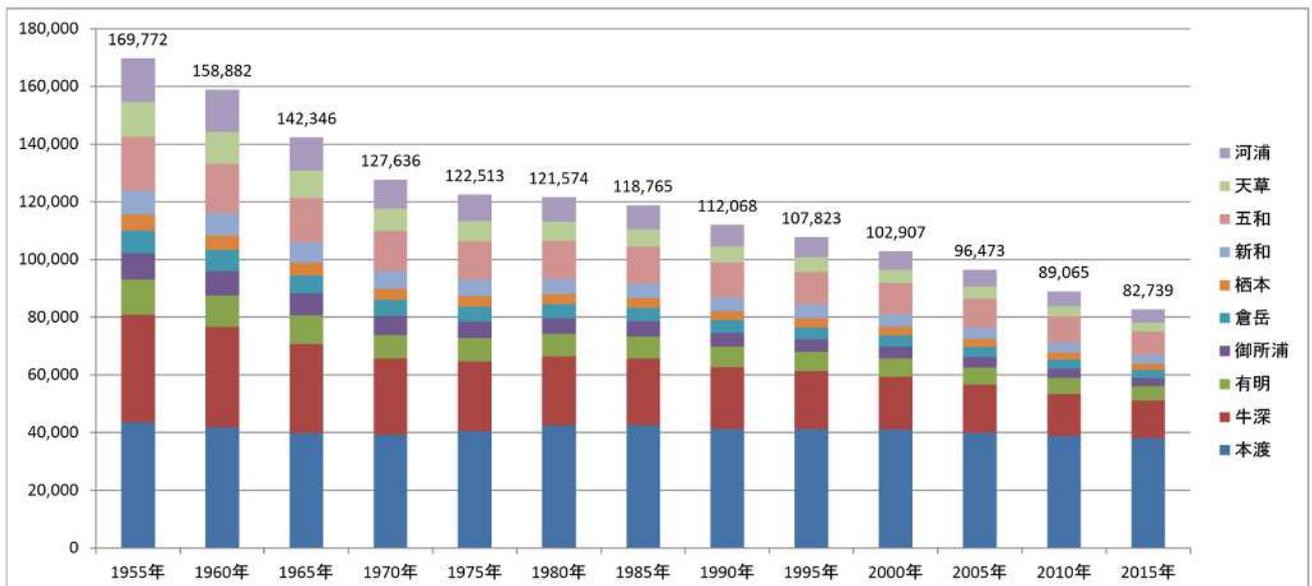
① 人口（人口・世帯、流入・流出口等）

本市の人口は、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。旧市町の合計で見ると、昭和30年には169,772人あった人口が、少子化の進行などによる減少が続き、平成27年には82,738人となっています。ピークであった昭和30年頃と比べると、平成27年までの60年間で約半数減少しています。

旧本渡市を除く市町では、人口の減少が続いており、特に昭和40年代に大きく人口が減少しています。

		1955年 昭和30年	1960年 昭和35年	1965年 昭和40年	1970年 昭和45年	1975年 昭和50年	1980年 昭和55年	1985年 昭和60年	1990年 平成2年	1995年 平成7年	2000年 平成12年	2005年 平成17年	2010年 平成22年	2015年 平成27年
旧本渡市	実数(人)	43,466	41,893	39,790	39,315	40,432	42,460	42,641	41,216	41,153	41,090	39,944	38,834	38,177
	増減率(%)		▲ 3.6	▲ 5.0	▲ 1.2	2.8	5.0	0.4	▲ 3.3	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 2.8	▲ 2.8	▲ 1.7
旧牛深市	実数(人)	37,421	34,700	30,995	26,355	24,250	24,003	23,065	21,443	20,097	18,284	16,609	14,669	13,031
	増減率(%)		▲ 7.3	▲ 10.7	▲ 15.0	▲ 8.0	▲ 1.0	▲ 3.9	▲ 7.0	▲ 6.3	▲ 9.0	▲ 9.2	▲ 11.7	▲ 11.2
旧有明町	実数(人)	12,159	10,929	9,864	8,171	8,064	7,801	7,641	7,136	6,677	6,378	6,057	5,510	4,977
	増減率(%)		▲ 10.1	▲ 9.7	▲ 17.2	▲ 1.3	▲ 3.3	▲ 2.1	▲ 6.6	▲ 6.4	▲ 4.5	▲ 5.0	▲ 9.0	▲ 9.7
旧御所浦町	実数(人)	9,039	8,551	7,653	6,549	5,743	5,395	5,225	4,759	4,398	4,097	3,615	3,163	2,735
	増減率(%)		▲ 5.4	▲ 10.5	▲ 14.4	▲ 12.3	▲ 6.1	▲ 3.2	▲ 8.9	▲ 7.6	▲ 6.8	▲ 11.8	▲ 12.5	▲ 13.5
旧倉岳町	実数(人)	7,888	7,191	6,219	5,524	5,102	4,807	4,694	4,450	4,172	3,861	3,493	3,085	2,812
	増減率(%)		▲ 8.8	▲ 13.5	▲ 11.2	▲ 7.6	▲ 5.8	▲ 2.4	▲ 5.2	▲ 6.2	▲ 7.5	▲ 9.5	▲ 11.7	▲ 8.8
旧栖本町	実数(人)	5,604	5,097	4,457	3,924	3,744	3,519	3,350	3,172	3,142	3,011	2,794	2,489	2,158
	増減率(%)		▲ 9.0	▲ 12.6	▲ 12.0	▲ 4.6	▲ 6.0	▲ 4.8	▲ 5.3	▲ 0.9	▲ 4.2	▲ 7.2	▲ 10.9	▲ 13.3
旧新和町	実数(人)	8,261	7,709	7,070	6,099	5,665	5,244	5,028	4,765	4,661	4,357	3,960	3,387	3,018
	増減率(%)		▲ 6.7	▲ 8.3	▲ 13.7	▲ 7.1	▲ 7.4	▲ 4.1	▲ 5.2	▲ 2.2	▲ 6.5	▲ 9.1	▲ 14.5	▲ 10.9
旧五和町	実数(人)	18,559	16,995	15,275	13,942	13,319	13,310	12,844	12,058	11,386	10,717	9,932	9,137	8,168
	増減率(%)		▲ 8.4	▲ 10.1	▲ 8.7	▲ 4.5	▲ 0.1	▲ 3.5	▲ 6.1	▲ 5.6	▲ 5.9	▲ 7.3	▲ 8.0	▲ 10.6
旧天草町	実数(人)	12,129	11,072	9,482	7,742	7,041	6,514	6,071	5,563	5,133	4,676	4,233	3,572	3,074
	増減率(%)		▲ 8.7	▲ 14.4	▲ 18.4	▲ 9.1	▲ 7.5	▲ 6.8	▲ 8.4	▲ 7.7	▲ 8.9	▲ 9.5	▲ 15.6	▲ 13.9
旧河浦町	実数(人)	15,246	14,745	11,541	10,015	9,153	8,521	8,206	7,506	7,004	6,436	5,836	5,129	4,589
	増減率(%)		▲ 3.3	▲ 21.7	▲ 13.2	▲ 8.6	▲ 6.9	▲ 3.7	▲ 8.5	▲ 6.7	▲ 8.1	▲ 9.3	▲ 12.1	▲ 10.5
天草市	実数(人)	169,772	158,882	142,346	127,636	122,513	121,574	118,765	112,068	107,823	102,907	96,473	89,065	82,739
	増減率(%)		▲ 6.4	▲ 10.4	▲ 10.3	▲ 4.0	▲ 0.8	▲ 2.3	▲ 5.6	▲ 3.8	▲ 4.6	▲ 6.3	▲ 7.7	▲ 7.1

出典：国勢調査



② 世帯数

世帯数は増加傾向にありましたが平成17年から減少に転じ、平成27年には33,085世帯となっています。平成7年の一世帯あたりの人員は2.89人でしたが平成27年には2.38人となっています。人口が大きく減少しているにもかかわらず世帯数は緩やかな減少となっており、ひとり暮らしの高齢者の増加や核家族化が進んでいると推察されます。

	平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		平成27年	
	一般世帯 (世帯)	一世帯あたり人員 (人/世帯)								
旧本渡市	13,796	2.85	14,381	2.72	14,498	2.62	14,630	2.52	14,842	2.44
旧牛深市	7,259	2.70	7,010	2.54	6,700	2.41	6,249	2.27	5,834	2.14
旧有明町	2,135	3.08	2,180	2.88	2,046	2.84	1,992	2.63	1,875	2.49
旧御所浦町	1,490	2.95	1,460	2.79	1,365	2.62	1,243	2.51	1,155	2.33
旧倉岳町	1,336	3.08	1,317	2.90	1,244	2.77	1,158	2.61	1,108	2.48
旧栖本町	889	3.41	887	3.27	864	3.13	820	2.90	773	2.66
旧新和町	1,354	3.42	1,342	3.21	1,310	2.98	1,237	2.64	1,181	2.45
旧五和町	3,466	3.14	3,379	2.99	3,311	2.82	3,145	2.71	2,990	2.54
旧天草町	1,948	2.55	1,866	2.47	1,771	2.36	1,608	2.18	1,416	2.13
旧河浦町	2,397	2.85	2,309	2.71	2,181	2.55	2,065	2.40	1,911	2.26
天草市	36,070	2.89	36,131	2.75	35,290	2.63	34,147	2.50	33,085	2.38

出典：国勢調査

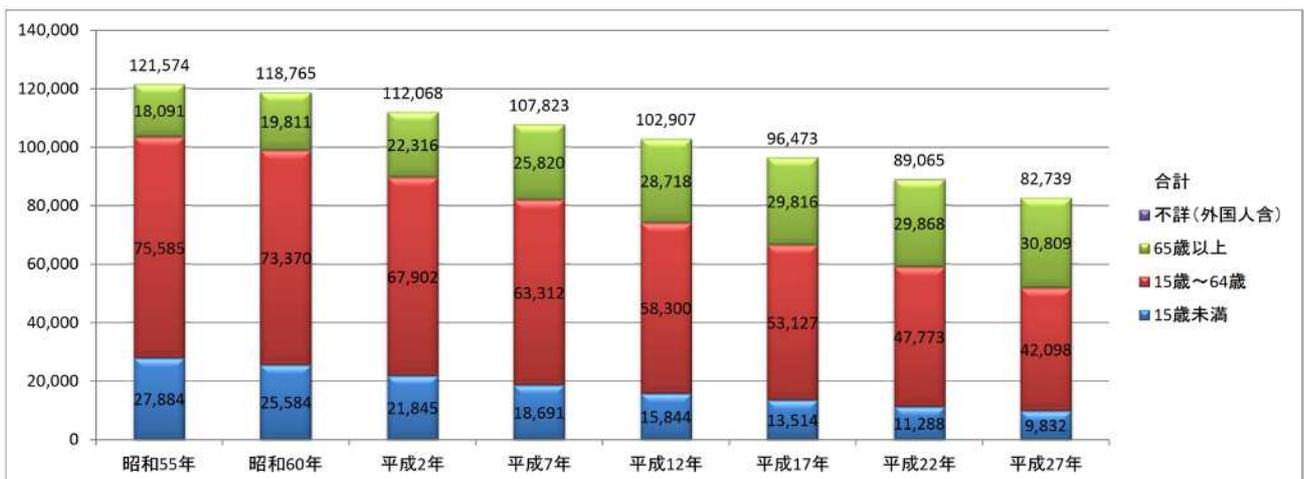
③ 人口の年齢別構成

年齢3区分別人口の状況

年齢別構成をみると、年少人口（0～14歳）は減少を続けており、平成27年には9,832人（11.8%）と昭和55年の1/3程度まで減少しました。

生産年齢人口（15～64歳）も減少傾向となっており、平成27年には42,098人（50.8%）と昭和55年から約11.2%減少しています。

老年人口（65歳以上）は、一貫して増加を続け、平成2年には年少人口を上回り、平成27年には30,809人（37.2%）となっており、本市の高齢化は全国平均（26.6%）及び県平均（28.8%）を大きく上回るスピードで進んでいます。



出典：国勢調査

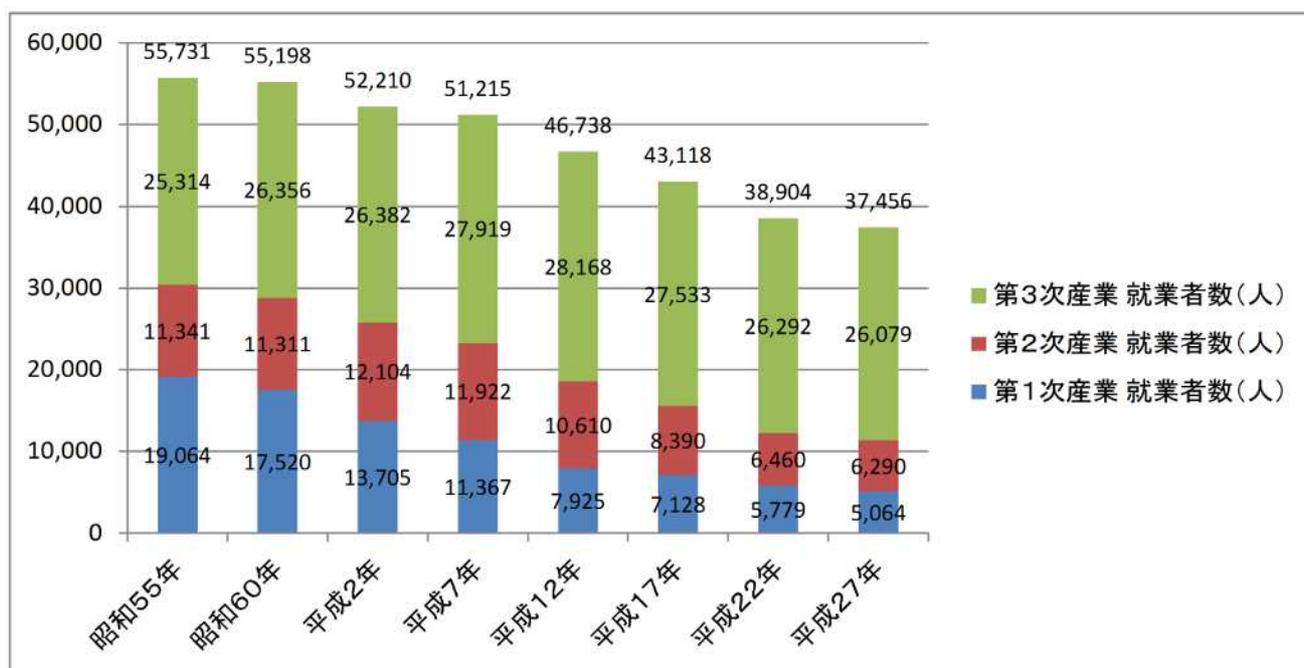
④就業人口

就業人口は減少を続け、昭和55年の55,731人から平成22年には37,456人と32.8%減少しています。

第1次産業は、昭和55年の19,064人から平成27年には5,064人と73.4%減少しています。第2次産業は、昭和55年から平成2年にかけては若干増加しましたが、その後は景気の低迷などから減少しており平成27年には6,290人となっています。増加を続けていた第3次産業は平成17年からは減少に転じていますが、昭和55年と比較すると約3%増加しています。

		昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
総数	就業者数(人)	55,731	55,198	52,210	51,215	46,738	43,118	38,904	37,456
	割合(%)	100	100	100	100	100	100	100	100
第1次産業	就業者数(人)	19,064	17,520	13,705	11,367	7,925	7,128	5,779	5,064
	割合(%)	34.2%	31.7%	26.2%	22.2%	17.0%	16.5%	14.9%	13.5%
第2次産業	就業者数(人)	11,341	11,311	12,104	11,922	10,610	8,390	6,460	6,290
	割合(%)	20.3%	20.5%	23.2%	23.3%	22.7%	19.5%	16.6%	16.8%
第3次産業	就業者数(人)	25,314	26,356	26,382	27,919	28,168	27,533	26,292	26,079
	割合(%)	45.4%	47.7%	50.5%	54.5%	60.3%	63.9%	67.6%	69.6%

出典：国勢調査



⑤地目別土地面積

本市の総面積は、682.85 km²と県土面積の約 10%を占めています。平成 29 年度の土地利用状況をみると、全体の約 75%を農地・山林等で占めており、宅地・道路用地については約 6%余りとなっております。

単位 上段：ha、下段：%

総面積	農 地 面 積				森 林 面 積		
	計	田	畑	採草放牧	国有林	民有林	
68,368	5,400	3,180	2,220	-	46,174	892	45,283
100	7.9	4.7	3.2	-	67.5	1.3	66.2

原野	水面・河川・水路	道路	宅 地 面 積				その他
			計	住宅地	工業用地	その他宅地	
12	3,450	2,516	1,846	1,282	22	541	8,988
0.0	5.0	3.7	2.7	1.9	0.0	0.8	13.1

出典：H30 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 75.4%、商業系の用途地域が 9.7%、工業系の用途地域が 15.0%となっております。

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おります。

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 (ha)	57.0	210.0	150.0	25.0	26.0	37.0	23.0	69.0	24.0	621.0
割合 (%)	9.2	33.8	24.2	4.0	4.2	6.0	3.7	11.1	3.9	100.0

出典：H30 熊本県統計年鑑

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も 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 年には天城橋が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、苓北町の北部福岡港から国道 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、島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。

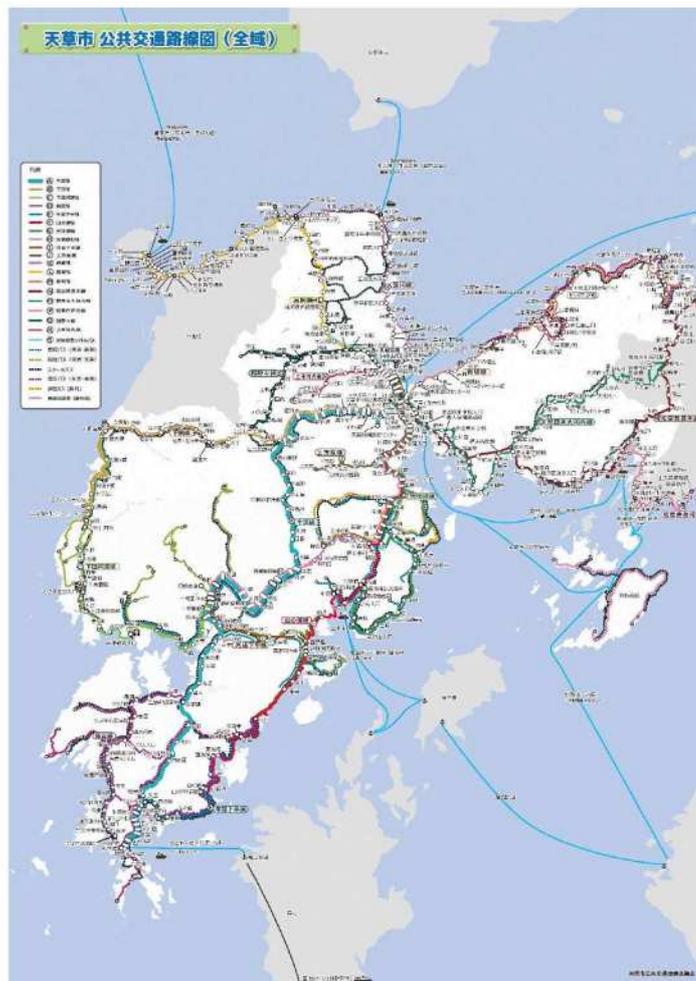
⑨ 鉄道・バス路線

市内には鉄道はなく、最寄りの駅は宇城市にあるJR九州三角線の終点三角駅です。バス路線は、本渡バスセンターを中心に、天草各地及び熊本市へ路線バスが通っています。市域内はほとんど山林で占められており、地域間を結ぶ交通利便性は高くないのが現状です。

⑩ 空港

天草空港は、高速交通体系の空白地域である天草地域の交通の利便性向上を目的として、熊本県により平成12年に整備されました。

現在、天草空港からは、福岡空港、熊本空港、大阪（伊丹）との間で運行されており、年間約8万4千人（H28）の利用客があります。



天草市公共交通路線図

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。

なお公開されている住宅・土地統計調査は、平成15年以前のデータは旧日本渡市域及び旧牛深市域のみであり、平成20年以降は天草市全体のデータとなっていることから、後者にて比較することとなります。

①住宅の状況

平成20年から平成25年の比較では住宅の総数が300増加しておりますが、居住世帯数は620世帯減少しています。居住世帯なしの住宅数は920増加しており、そのうち空き家数は880増加しています。空き家の増加は深刻な問題となりつつあります。

単位 上段：戸数、下段：%

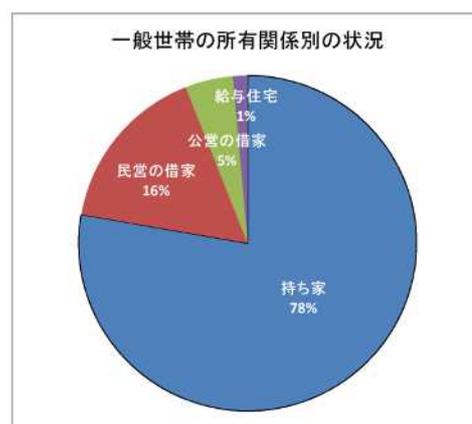
天草市	総数	居住世帯有住宅数	居住世帯なし住宅数	居住世帯なし住宅数の内訳		
				一時現在者のみ住宅数	空き家数	建築中住宅数
平成20年度	40,710	33,540	7,170	70	7,080	20
割合	100	82	18	1	99	0
平成25年度	41,010	32,920	8,090	110	7,960	20
割合	100	80	20	1	98	0

(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

平成25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25,560世帯(78%)、民間の借家が5,350世帯(16%)、公営の借家が1,510世帯(4%)、給与住宅が460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5.95室、借家で3.41室、1住居あたりの延べ面積は持ち家で133.29㎡、借家で60.25㎡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	5.95	133.29
借家	3.41	60.25

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

平成25年の専用住宅数は31,430、店舗その他併用住宅数は1,500となっており、構造種別では木造が19,630、防火木造が8,920、鉄骨造・鉄筋コンクリート造などの非木造住宅は4,380となっています。

単位：戸数

天草市	専用・併用		構造種別など		
	専用住宅数	店舗その他併用住宅数	木造	防火木造	非木造住宅(鉄骨・鉄筋コンクリート造)
平成25年	31,430	1,500	19,630	8,920	4,380

また、建築年代は昭和46年から平成2年までの30年間のうち、10年毎の比較をすると、5千戸後半から6千戸後半の建築数で推移していました。平成13年からは減少傾向となり直近の2か年半では多かった年代の半数以下となっています。

単位：戸数

天草市	昭和26年～ 昭和35年	昭和36年～ 昭和45年	昭和46年～ 昭和55年	昭和56年～ 平成2年	平成3年～ 平成12年	平成13年～ 平成17年	平成18年～ 平成22年	平成23年～ 平成25年9月
	建築住宅	建築住宅	建築住宅	建築住宅	建築住宅	建築住宅	建築住宅	建築住宅
平成25年	1,770	3,670	6,090	5,760	6,820	2,240	1,740	600

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	最低居住水準		誘導居住水準	
		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20年度	33,740	32,570	1,170	22,730	11,010
	100	97	3	67	33
平成25年度	33,100	32,140	960	22,990	10,110
	100	97	3	69	31

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

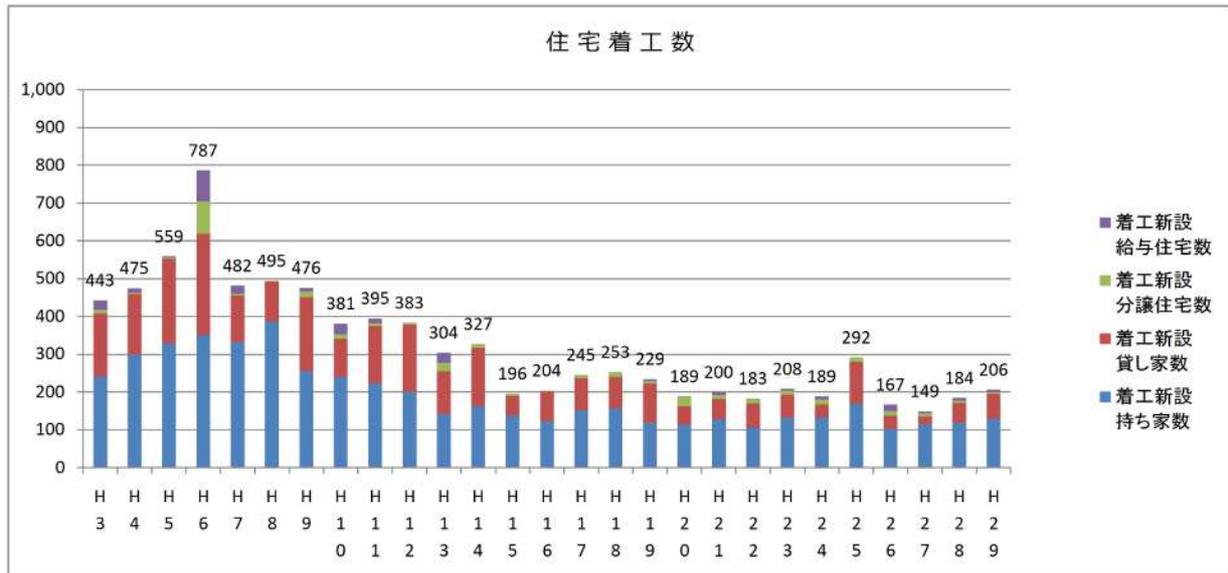
平成29年度住宅着工数は206戸で、持ち家129戸（62.6%）、貸し家67（32.5%）、分譲住宅4（1.9%）、給与住宅6（2.9%）となっています。近年の新設戸数は平成6年をピークに減少傾向にあります。

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3年度	戸数	443	242	166	10	25
	面積	47,381	33,597	9,259	984	3,541
平成4年度	戸数	475	299	160	4	12
	面積	53,412	43,767	8,545	335	765
平成5年度	戸数	559	329	224	4	2
	面積	62,081	46,394	15,112	405	170
平成6年度	戸数	787	352	267	85	83
	面積	78,536	50,998	15,563	7,134	4,841
平成7年度	戸数	482	332	124	4	22
	面積	57,176	47,238	7,671	512	1,755
平成8年度	戸数	495	387	105	3	0
	面積	61,530	55,775	5,441	314	0
平成9年度	戸数	476	256	195	15	10
	面積	49,534	35,533	12,146	1,231	624
平成10年度	戸数	381	239	102	12	28
	面積	42,688	34,078	6,156	1,278	1,176
平成11年度	戸数	395	223	152	7	13
	面積	40,575	30,935	7,730	716	1,194
平成12年度	戸数	383	200	178	4	1
	面積	38,588	28,557	9,245	454	152
平成13年度	戸数	304	142	113	22	27
	面積	30,567	19,581	6,895	2,457	1,634
平成14年度	戸数	327	163	154	9	1
	面積	30,356	22,152	7,162	956	86
平成15年度	戸数	196	138	52	6	0
	面積	23,694	20,042	3,116	536	0
平成16年度	戸数	204	122	79	3	0
	面積	22,262	17,382	4,610	270	0
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	21,114	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

出典：建築着工統計調査

単位：戸



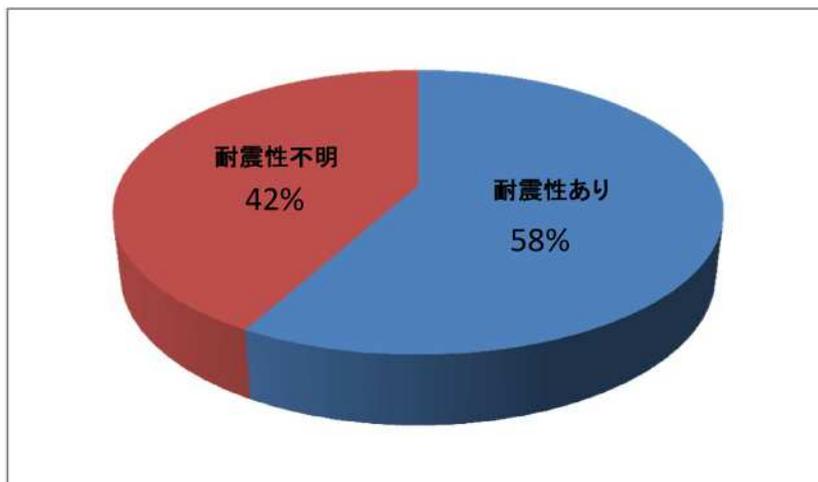
出典：建築着工統計調査

⑥耐震化率

本市の一般住宅の耐震化率は、平成25年度住宅・土地統計調査の結果、58%となっています。また平成30年策定の天草市耐震改修促進計画では、平成37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

天草市	耐震性不明	耐震性あり	住宅総数	耐震化率
木造	13,180	15,260	28,440	54%
非木造	660	4,320	4,320	85%
全体	13,840	18,920	32,760	58%



資料：H25 住宅・土地統計調査 (H31 天草市建築物耐震改修促進計画)

⑦住宅の防火設備の設置状況

平成16年に消防法が改正され、戸建て住宅や共同住宅に住宅用火災警報器を設置することが義務付けられ、新築住宅は平成18年から、既存住宅は条例により平成23年までに設置することとなりました。

本市の自動火災感知設備の設置状況は、少し古いデータではありますが、平成20年調査時で3割程度となっています。

単位 上段：戸数、下段：㎡

天草市	居住世帯あり住宅数	自動火災感知設備あり
住宅数(戸)	33,540	11,900
割合 (%)	100.00	35.48

出典：平成20住宅・土地統計調査

⑧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平成25年度調査で28.41%、「太陽光を利用した発電機器等」がある住宅数は6.99%、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」がある住宅数は8.26%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、地域性の特性が表れています。

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数	太陽光を利用した発電機器等のある住宅数	二重サッシ又は複層ガラスの窓のある住宅数
平成20年度	33,540	9,530	740	2,100
	100	28.41%	2.21%	6.26%
平成25年度	32,920	7,620	2,300	2,720
	100	23.15%	6.99%	8.26%

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数	太陽光を利用した発電機器等のある住宅数	二重サッシ又は複層ガラスの窓のある住宅数
平成25年度	52,102,200	2,202,000	1,569,800	13,153,100
	100	4.23%	3.01%	25.24%

出典：住宅・土地統計調査

⑨高齢者の住まいの状況

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、57.78%となっています。またその内、高齢者等用の設備がある住宅数の割合は、88.85%と概ね整備されているといえます。

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
住宅数(戸)	33,540	19,380
割合 (%)	100.00	57.78

天草市	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)	19,380	17,220
割合 (%)	100.00	88.85

出典：H25年度国勢調査

※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

第 3 章

基本方針

3. 1 基本方針

3. 1 基本方針

本市の総合計画では、人が輝き 活力あふれる 日本の宝島“天草”をまちづくりの目標に掲げています。

「人が輝き」とは

まちづくりにおいて、市民が積極的に参画し、その結果として感動や達成感があることを意味しています。また、天草の一番の宝は市民であり、宝物が輝きを放つことをイメージしています。

「活力あふれる」とは

本市の産業の発展や地域の活性化、市民が健康で生き生きと生活できることなどへの希望を意味しています。

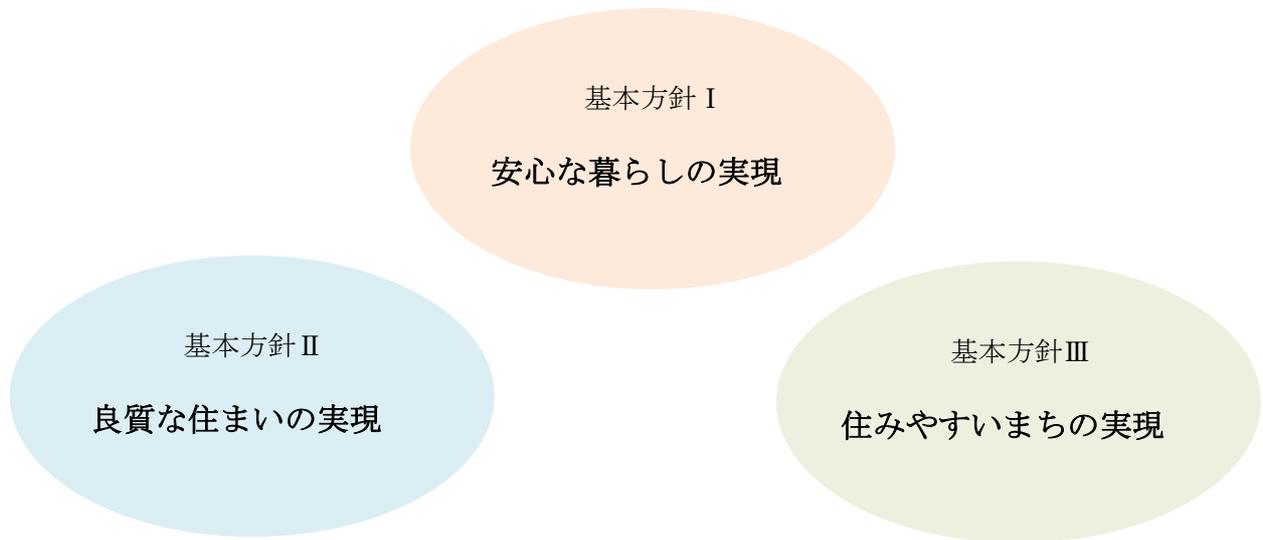
「日本の宝島“天草”」とは

本市には、素晴らしい自然・風景や豊富な農林水産物、そして独自の電灯・文化など、他に誇れる多くの宝（地域資源）があることを意味しています。

住生活に関わるまちの将来像としては、市民の生命や財産を守るための防災対策、消防・救助・救急体制が強化され、安全な交通環境や防犯対策などが充実しているとともに、地域社会の中で市民がお互いに支え合う連携・協力体制が構築され、地球や本市の素晴らしい自然環境を守ることへの市民意識の高揚による循環社会、安心・安全な住環境の中で暮らすことができるまち。

道路や上下水道などの市民の生活基盤や公共交通、さらには情報通信網などが整備・構築され、利便性が高い魅力ある都市機能を有するとともに、県内外の他都市との人や物、情報などの交流が盛んに行われており、交流人口の拡大により地域が活性化され、明るい未来が展望できる九州西岸地域の交流拠点となるまちとされています。

以上より、以下の方針を本計画の基本方針とします。



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弱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公的賃貸住宅の提供

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、低額所得者、被災者、高齢者、子育て家庭など特に配慮が必要な人に安定して住宅が確保されるよう、公的な住宅の充実を図ります。

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、福祉や環境部門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市営住宅の供給及びストック

人口が減少するとともに財政的にも厳しい状況のもと、住宅困窮者等に対しての市営住宅の役割を踏まえ、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。

⑧民間住宅建設の誘導及びストック

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ことを支援していきます。

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
	公的公営住宅の供給	a.公営住宅の適正な管理 b.公営住宅の適正な配置 c.公営住宅の質の改善
	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	
	市営住宅の供給及びストック	
	民間住宅建設の誘導及びストック	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、制度の普及と活用の促進を図ります。

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。

災害弱者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公的賃貸住宅の提供

a. 公営住宅の適正な管理

住宅に困窮している世帯への入居機械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、定住化けいこうにある収入超過者や高額所得者の撤退を促します。

b. 公営住宅の適正な配置

広域に散在・偏在する公営住宅の適正配置を図るため、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。

c. 公営住宅の質の改善

新耐震基準（昭和56年）以前に建築された公営住宅は、耐震診断結果を踏まえて計画的な耐震改修を行います。

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、市内の空き家やリフォーム業者の情報等、きめ細や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、市外から新たに訪れる就農者、漁業者等への住宅情報の提供に努めます。

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「空き家情報バンク制度」を活用して、市内にある空き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市営住宅の供給及びストックの活用

高齢単身者、障がい者、若年子育て世帯、DV 被害者などの多様化する社会的弱者の円滑な入居を図るため、適正な住戸の供給に努めます。

財政状況が厳しい中、既存の市営住宅のストックに努め、必要に応じて改善を図ります。

⑧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

市営住宅に関する取組み

- 6. 1 基本目標と基本方針
- 6. 2 具体的な取組み

6. 1 基本目標と基本方針

基本目標：安心・安全・快適に暮らせる公営住宅の実現



基本方針 1：

老朽化した既存ストックの計画的で質的向上を目指した建て替えの推進

- 適正な居住水準の確保など、機能を高める住宅の建替え
- 需要と空き家状況を勘案しつつ、安定した公営住宅の供給量の確保
- 子育て支援機能及び高齢者福祉機能との併設・連携の検討

基本方針 2：

ユニバーサルデザインの理念に基づく公営住宅等の整備

- 高齢者や障がい者に配慮した住宅の建替え事業及び改善事業の推進

基本方針 3：

既存ストックの居住性の向上及び長寿命化の推進

- 予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等によるライフサイクルコストの低減
- 長寿命化に資する改善事業の計画的な実施
- 海岸に近い団地の風対策や塩害対策の強化
- 団地内歩行者の安全性を確保する駐車場の整備
- 地球環境負荷の低減を図る太陽エネルギーの活用検討や断熱性能の向上
- 台所・トイレ・浴室など水回り設備の改善による快適性の確保

基本方針 4：

効率的な公営住宅の管理

- 分散する小規模団地の統廃合や用途廃止など集約化による効率的な管理運営
- 投資の軽減や効率的な供給が可能な借上げ公営住宅方式などの検討

6.2 具体的な取組み

平成23年度に公営住宅の長寿命化によるコスト縮減を目指し、平成24年度から令和3年度までの10年間の公営住宅の修繕、改善、建替え、用途廃止などの活用方針を定めた、天草市公営住宅長寿命化計画を策定しております。この天草市公営住宅長寿命化計画策定時に新たな天草市総合計画の策定や、財政事情による改修事業の計画の見直しを行うこととしておりました。平成26年に第2次天草市総合計画が平成27年から令和4年度までの8年間で計画されたことを受け、平成28年度に見直しをした天草市公営住宅長寿命化計画は、平成29年度から令和4年度までの計画としております。

天草市公営住宅長寿命化計画の改修事業の見直方針の中の個別改善については、見直し前の長寿命化計画で予定していた、外壁改修と併せて実施することとしていた3箇所給湯・屋内手すりの設置については、未実施の状況のため、新しい長寿命化計画では改修事業は財政事情等を踏まえ、前期において実施している外壁改修等を順次実施することとし、前期・後期において計画していた3箇所給湯・屋内手すりの設置及び後期に計画していた給排水管耐久性の改修については、対象団地の外壁改修等を実施後に他の必要な屋内改修と併せ、改めて計画するものとし、修繕対応については、各住宅の躯体の状況、将来的な管理予定期間の状況等を踏まえ必要な修繕を行うとともに、管理上大規模な修繕が必要な住宅については必要に応じ「個別改善」の住宅と同様の外壁改修等を行います。

用途廃止の住宅については、長寿命化計画に基づき退去後に解体を行い公営住宅等の用途廃止を行ってまいりました。また、戸建等の公営住宅で入居者への譲渡が適当な住宅については、当該住宅用地も含め譲渡を行い用途廃止しています。しかしながら、入居者の自主退去又は譲渡申し出を待っての用途廃止のみでは、老朽化住宅の対応は困難な面があり、計画的に用途廃止を進めていく必要があります。

今後も用途廃止が決定している住宅については、入居者が退去後は速やかに用途廃止の手続きを進めるとともに、対象住宅の建設年度、老朽化等の程度により用途廃止する住宅の優先度を定め移転等の推進を図ります。また、移転用の住宅として用途廃止としている住宅についても比較的老朽化が進んでいない住宅については移転用住宅として活用するために、随時「修繕対応」の住宅へ変更し必要な外壁改修を行います。さらには、住宅用地を含め譲渡が適当である住宅については、入居者等へ譲渡の推進を図ります。

平成28年度より市営住宅の管理については、指定管理の手法を取っており、その概要について以下のとおりです。

■指定管理者の導入の概要

導入時期	平成 28 年 7 月 1 日
導入施設	天草市営住宅条例に基づく市営住宅及び共同施設 天草市特定公共賃貸住宅条例に基づく特定公共賃貸住宅及び共同施設 天草市改良住宅条例に基づく市営改良住宅及び共同施設 天草市一般住宅条例に基づく一般住宅及び共同施設
選定方法	公募
指定の期間	3 年、5 年 (H31.4～)
選定の基準	適正かつ迅速な施設の維持管理、効率的な市営住宅等の管理運営、地元の民間事業者の能力の活用

本市が行う業務	公平な住宅政策の実施の観点から行政主体としての判断が必要な業務	入居者の決定、家賃の決定に関する業務、各種申請（家賃減免、徴収猶予、同居・承継承認、模様替え）、明け渡し請求、損害賠償請求、維持管理に関する計画策定、収納事務、徴収事務、滞納指導、市営住宅管理システム入力等
指定管理者が行う業務	市営住宅の入居及び退去に関する補助業務	入居等に関する相談、入居確認、退去に関する相談・指導・確認
	市営住宅及び共同施設の管理及び適正な使用の確保に関する補助業務	各種申請書の受付補助、不適正入居・使用者指導
	市営住宅及び供給施設の維持補修に関する業務	保守点検業務、空き部屋の補修、植栽の維持管理
	家賃等収納関係補助業務	家賃等の納付案内、家賃等の納付指導 家賃等の納付相談の受け渡し

第7章

空き家に関する取組み

- 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、空き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き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。

本市の空き家率は、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、ますます空き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月に空き家等対策の推進に関する特別措置法が施行されました。法において、空き家等の所有者または管理者は、空き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き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、空き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、空き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き家数は平成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き家等）7,170棟で空き家率は17.4%となっています。平成25年の調査では、住宅総数41,010棟に対して居住世帯のない住宅は8,090棟で空き家数は920棟増加しており、空き家率は19.4%と県内で最も高い割合となっています。

単位 上段：戸数、下段：%

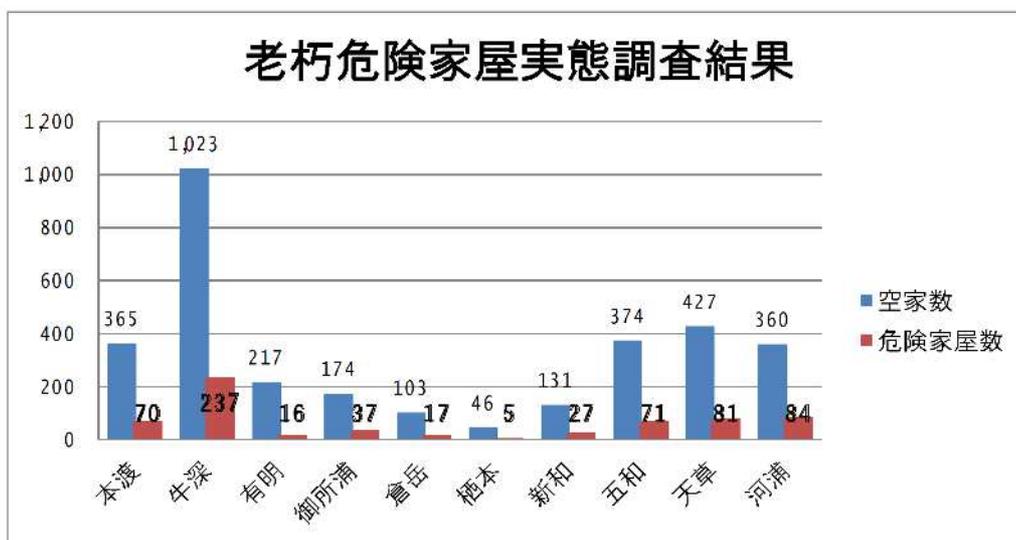
天草市	総数	居住世帯		一時現在者のみ 住宅数	空き家数	建築中 住宅数
		有 住宅数	なし 住宅数			
平成20年度	40,710	33,540	7,170	70	7,080	20
割合	100	82.4	17.6	0.2	17.4	0.05
平成25年度	41,010	32,920	8,090	110	7,960	20
割合	100	80.3	19.7	0.3	19.4	0.05

出典：住宅・土地統計調査

次に本市では老朽危険家屋の実態を把握するため、平成25年度に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おり、住宅・土地統計調査等の調査家屋棟数とは異なります。



旧市町	本渡	牛深	有明	御所浦	倉岳	柘本	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%

平成25年度 天草市老朽危険家屋実態調査

調査棟数 57,746 棟のうち、空き家は 3,220 棟で空き家率は 5.6%、うち 645 棟が老朽危険家屋でした。空き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。空き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き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。空き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、平成25年住宅・土地統計調査から、空き家率は県下で最も高く、また、空き家の実態調査を行った結果、現在、空き家が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、ますます空き家も増加していくものと見込まれ、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き家総数の32.2%に腐朽・破損があることから、今後これらの空き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、長期間空き家となった末に、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、長年放置される空き家が増加しているため、そうした空き家等に対して、所有者等がいかに関心を持って空き家等を老朽危険家屋にしないよう、適正管理をするか、長期間空き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

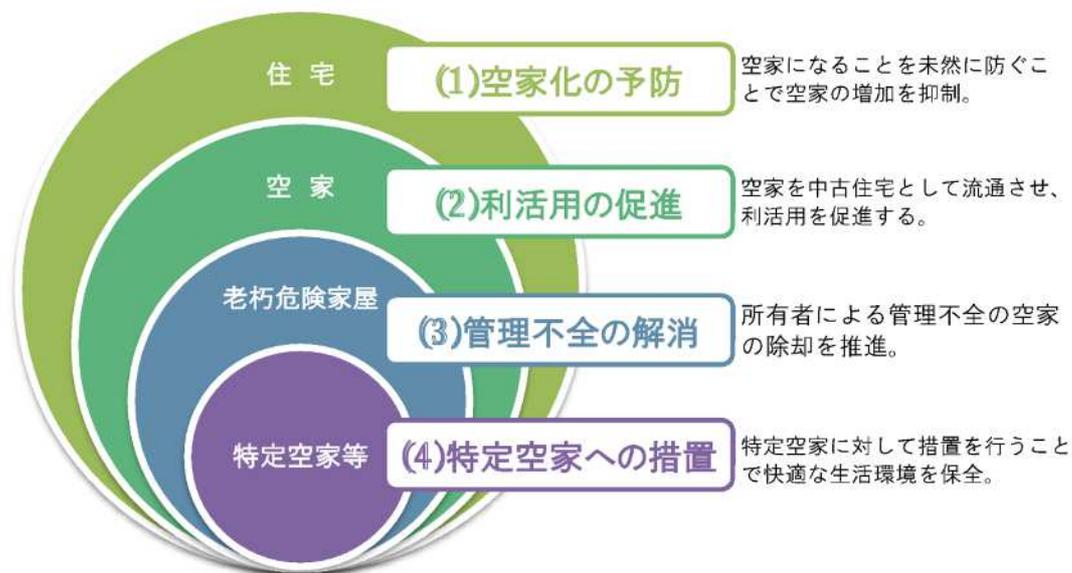
本市は地勢状、平地が少なく、海岸部に住宅密集地が形成されている地区が多く見受けられます。そうした住宅密集地では、道路の幅員が非常に狭いか、家屋が道路に接していない場合がほとんどです。道路の状況によっては、建物の更新や除却にあたって、工事が容易に進まず、費用も高額になることを理由に空き家を放置する場合もあり、建物の老朽化、空き家化に繋がりやすい状況です。また災害時にはそうした建物が倒壊したり、延焼したりすることによって避難路の妨げになることが予想されることから住宅密集地の空き家等対策が必要です。

(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。空き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。空き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。また空き家を活用するにあたって、家屋の管理、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あり、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。

7.3 基本方針

本市における空き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、問題のある空き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) 空き家化の予防

家屋の所有者が普段から適切な管理を行い、長期間空き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、新たな空き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き家は老朽化が進行しやすいことから、利用が可能な空き家等については、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き家化を防ぎ、空き家の増加を抑制します。

(3) 空き家の管理不全の解消

管理不全な空き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き家を、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) 特定空き家等の措置

特定空き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。