

宇城市空家等対策計画



平成30年12月

宇城市

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. 計画期間	3
4. 対象地区	3
5. 計画の対象空家等	3
第2章 現状と課題	4
1. 本市の状況	4
2. 本市の住宅ストック現況	5
（1）住宅の構造、建て方	5
3. 本市の空家等の現状	7
（1）空家数及び空家率の推移	7
（2）空家の種類別内訳	10
（3）空家の腐朽、破損について	11
4. 空家所有者アンケートについて	12
5. 空家等における課題	16
第3章 空家等対策に係る基本的な方針	17
1. 対策に関する基本的な方針	17
（1）空家等発生防止策	17
（2）空家等の適正管理	17
（3）空家等及び跡地の活用策	17
（4）管理不全空家等の対策	17
2. 基本方針に対応する施策体系	17
第4章 空家対策を進める施策及び成果指標	18
1. 連携体制の整備	18
（1）相談体制の充実	18
（2）市組織における連携	18
（3）関係者との協力・連携	19
（4）空家等の調査	19
（5）データベースの構築・更新	19
2. 予防・適正管理対策	20
（1）市民意識の醸成と啓発	20
（2）既存住宅ストックの良質化・耐震化	20
（3）適正管理に対する支援	20

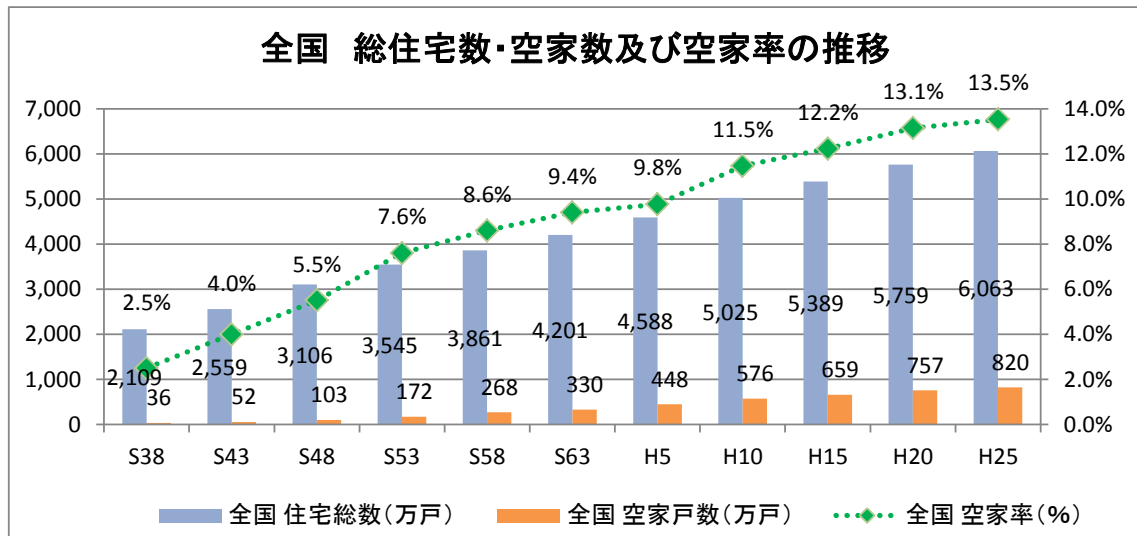
3. 空家等及び跡地の活用策	20
（1）空家等の利活用に対する支援	20
（2）空き家・空き地バンク制度の充実	20
（3）移住定住・居住支援	21
4. 管理不全空家等の対策	21
（1）特定空家等への措置	21
（2）特定空家等の判定基準	22
（3）特定空家等の除却支援	23
（4）他法令による諸規制	23
5. 成果指標	23

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高齢化、核家族化等の進展に伴い、既存の住宅・建築物の老朽化等が進行し、使用されていない住宅・建築物の増加が年々見込まれています。

平成 25 年の住宅土地統計調査によると、全国の住宅総数 6, 063 万戸に対し空家数 820 万戸と推計され、空家率は 13. 5 %という状況です。



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

空家になったにもかかわらず、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しているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成 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。）を全面施行し、危険な放置空家について、各自治体に立入調査の権限を付与し、所有者に修繕や撤去などの勧告、命令を行えるほか、最終的に行政代執行による撤去もできること等を法に定めしました。

本市においても、3, 420 件（平成 25 年住宅・土地統計調査）の空家があり、前回調査から 1. 2 %増加しており、今後も空家は増加すると考えられます。

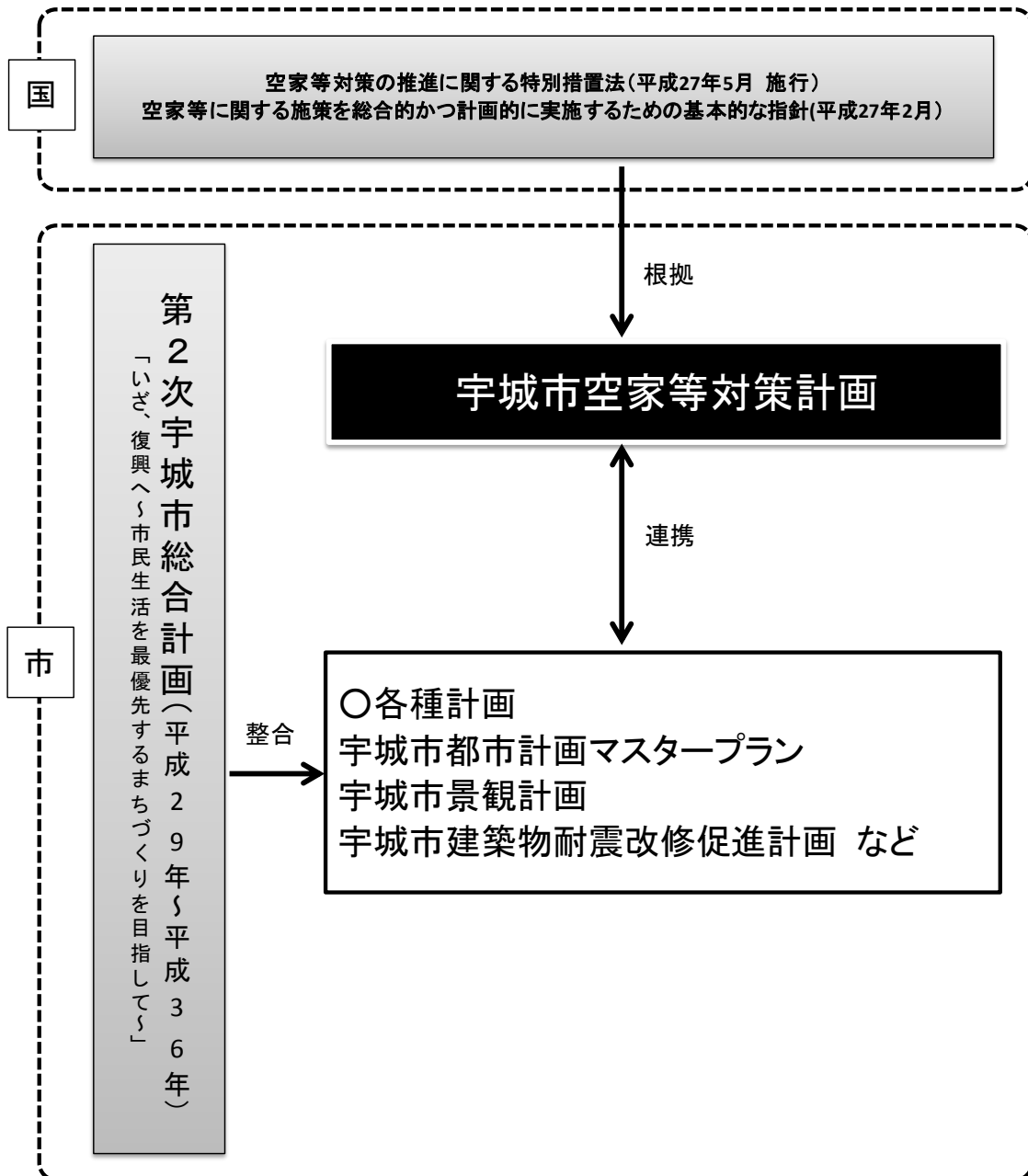
また、平成 27 年度に実施した実態調査の結果については、熊本地震が発生し、公費解体等が進んだため、空家の数が減少し、跡地及び空地の数が増大しており、現在の状況と乖離している可能性があり、早急な実態調査が必要です。

これらをふまえ、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に推進していきます。

2. 計画の位置づけ

この「宇城市空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）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定めたもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するため、本市が取り組むべき対策の方向性等について、基本的な考え方になるものです。

なお、計画の推進にあたっては、宇城市第2次総合計画や宇城市都市計画マスタープラン等の関連計画と連携しながら、空家等対策に取り組んでいきます。



3. 計画期間

本計画の計画期間は、平成30年度から平成34年度までの5年間とします。
ただし、社会情勢等の変化等、必要に応じて見直していくものとします。

4. 対象地区

本計画の対象地区は、**宇城市全域**とします。

5. 計画の対象空家等

本計画の対象空家等は、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、空家となってしまうことを予防する対策でもあることから、法で規定する「空家等」に該当しない住宅や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」

建築物又はこれに付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。

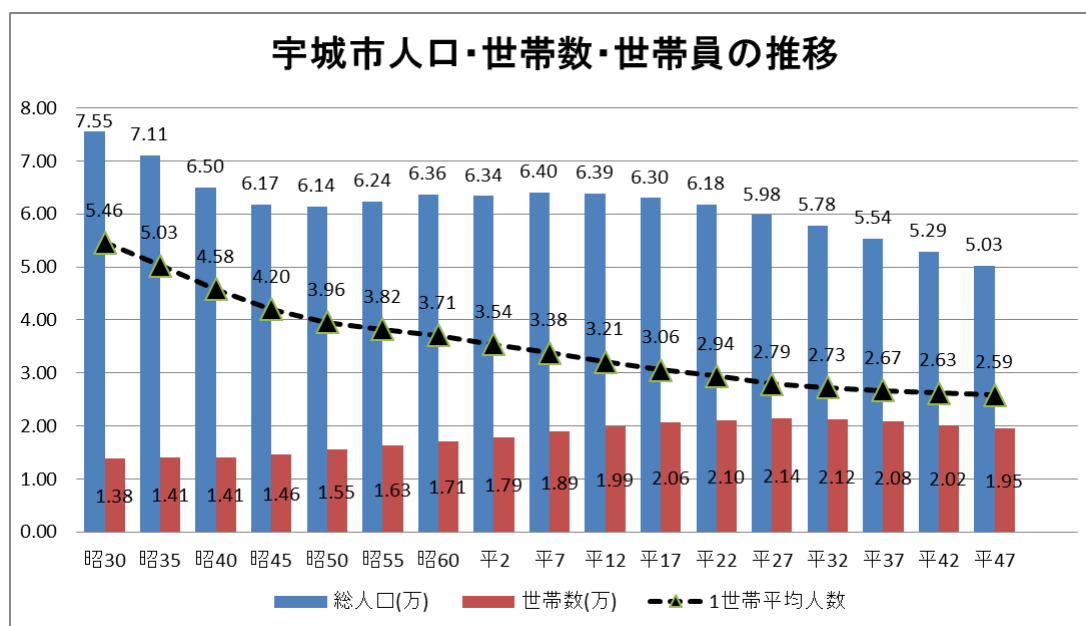
第2章 現状と課題

1. 本市の状況

本市では、戦後の昭和20年以降第1次ベビーブームを背景として人口が急増し、昭和25年には最も多い76,279人に達し、それ以降、昭和50年まで人口減少が続いています。その後、人口は増加に転じ、平成7年には64,008人まで持ち直しましたが、平成27年に59,756人となり人口減少が続いています。さらに、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の推計によると、平成47年には50,357人に減少することが予想されています。

また、世帯数については、戦後から今日までにおいて、減少することなく年々微増しています。社人研のデータを基に推測すると、今後は微減になる予測となっています。

1世帯あたりの人数では、昭和30年には5.46人であった世帯員も、平成27年には2.79人とほぼ半減していますので、今後も減少することが予想されます。

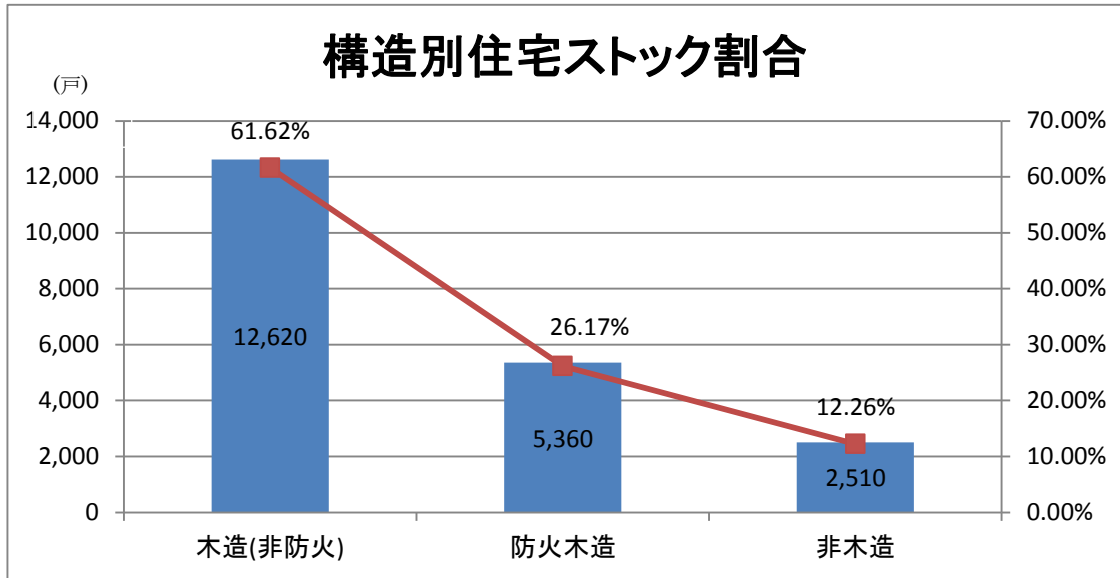


図：宇城市における人口・世帯数・世帯員の推移
出典：国勢調査及び社人研の推計値を基に作成

2. 本市の住宅ストックの現況

(1) 住宅の構造、建て方

平成25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12,620戸（61.62%）、防火木造が5,360戸（26.17%）、非木造が2,510戸（12.26%）となっています。

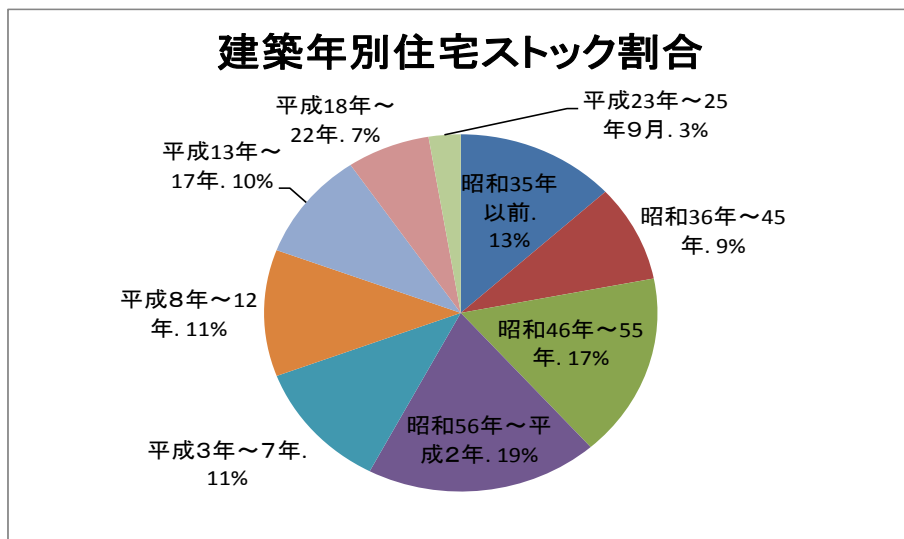


図：構造別住宅ストック割合

出典：平成25年住宅土地統計調査

また、建築年別の住宅数をみると、昭和56年～平成2年建築が3,860戸（18.85%）で最も多く、次いで昭和46年～55年が3,350戸（16.36%）です。

昭和55年以前に建築された住宅の合計は37.9%を占めています。なお昭和55年に建築された住宅は築37年、昭和46年に建築された住宅は築47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。

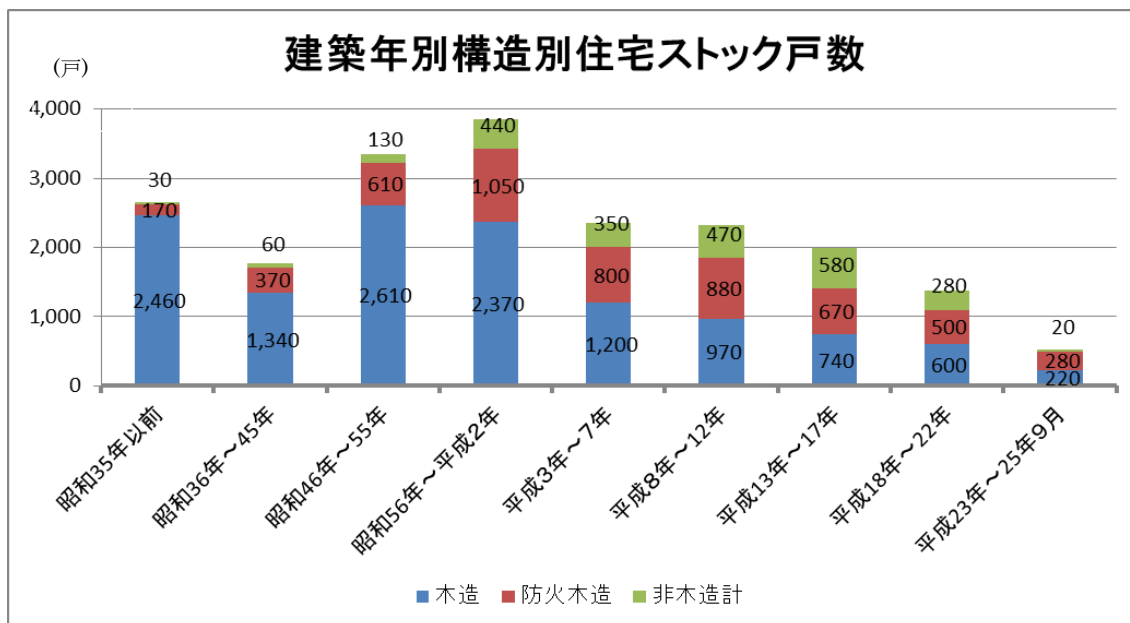


図：建築年別住宅ストック割合

出典：平成25年住宅土地統計調査

さらに、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、防火木造及び鉄筋コンクリート造などの非木造の建築も増えています。平成３年以降は木造（非防火）の戸数が激減し、防火木造及び非木造の建築戸数が増えています。



図：建築年別構造別住宅ストック戸数

出典：平成25年住宅・土地統計調査

			住宅の種類		構造					
	総数	構成比	専用住宅	店舗・その他の併用住宅	木造	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	20,480	100.00%	19,950	530	12,620	5,360	2,510	1,650	760	100
昭和35年以前	2,650	12.94%	2,560	90	2,460	170	30	20	10	—
昭和36年～45年	1,770	8.64%	1,710	60	1,340	370	60	10	—	50
昭和46年～55年	3,350	16.36%	3,260	90	2,610	610	130	70	20	40
昭和56年～平成2年	3,860	18.85%	3,750	110	2,370	1,050	440	250	190	0
平成3年～7年	2,340	11.43%	2,280	60	1,200	800	350	270	80	—
平成8年～12年	2,310	11.28%	2,250	60	970	880	470	290	180	—
平成13年～17年	1,980	9.67%	1,940	40	740	670	580	440	140	—
平成18年～22年	1,380	6.74%	1,370	10	600	500	280	170	110	—
平成23年～25年9月	530	2.59%	520	0	220	280	20	—	20	—
			97.41%	2.59%	61.62%	26.17%	12.26%			

表：建築年別構造別住宅ストック戸数

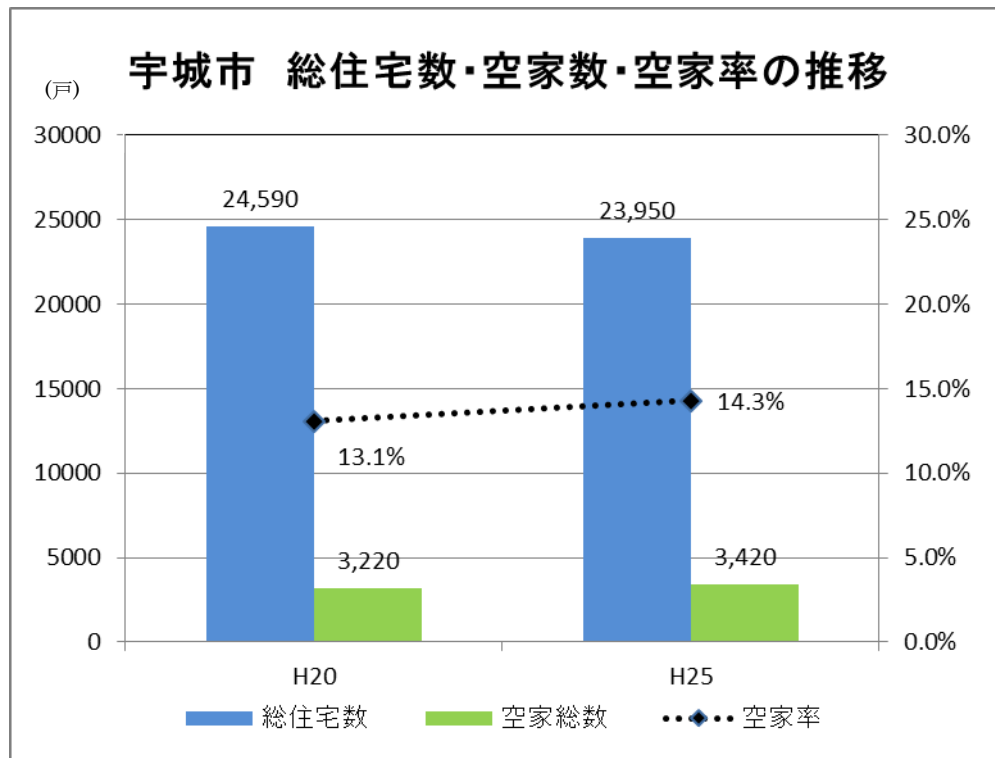
出典：平成25年住宅土地統計調査

3. 本市の空家等の現状

(1) 空家数及び空家率の推移

① 総住宅数、空家数の推移

平成25年の住宅・土地統計調査では、空家を含む住宅総数23,950戸で、そのうち空家戸数は3,420戸、空家率は14.3%となっています。総住宅数は減少していますが、空家数及び空家率はともに増加傾向にあります。

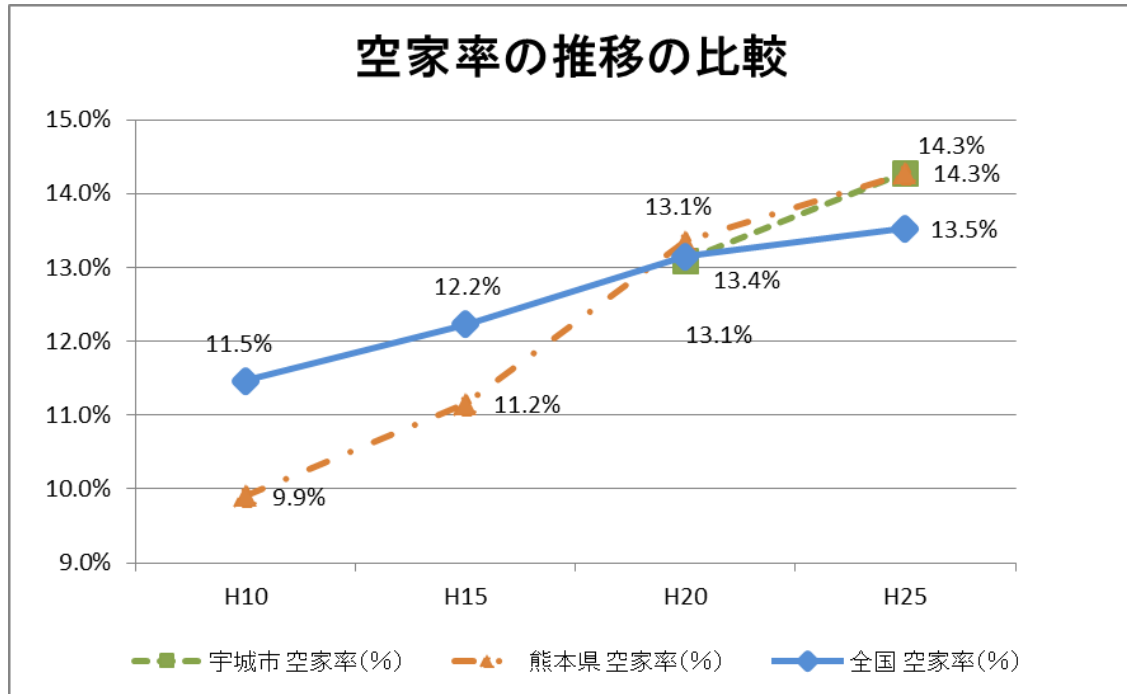


図：宇城市における総住宅数・空家数・空家率の推移
出典：平成25年住宅土地統計調査

②空家率の推移の比較

平成25年の空家率は宇城市及び熊本県は14.3%と、全国空家率13.5%を0.8%上回っています。

全国及び熊本県、宇城市の空家率は、ともに増加傾向にあります。



図：空家率の推移の比較
出典：住宅土地統計調査

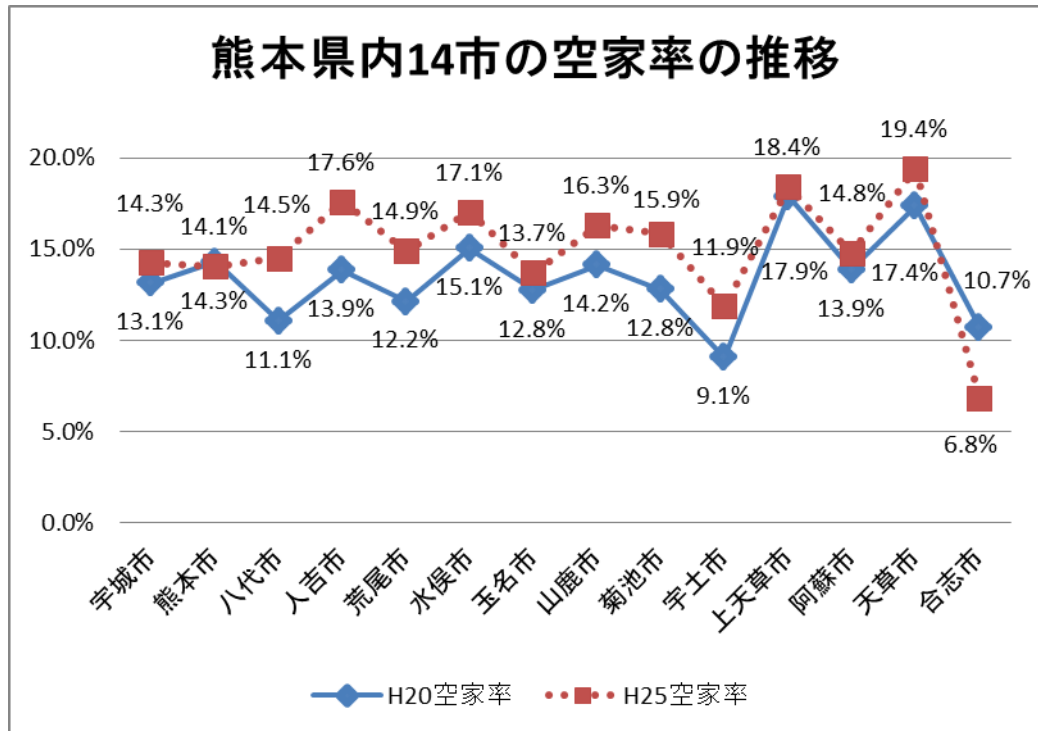
		H10	H15	H20	H25
宇城市	住宅総数(戸)	-	-	24,590	23,950
	空家戸数(戸)	-	-	3,220	3,420
	空家率(%)	-	-	13.1%	14.3%
熊本県	住宅総数(戸)	687,400	729,700	769,500	804,300
	空家戸数(戸)	68,100	81,400	102,800	114,800
	空家率(%)	9.9%	11.2%	13.4%	14.3%
全国	住宅総数(万戸)	5,025	5,389	5,759	6,063
	空家戸数(万戸)	576	659	757	820
	空家率(%)	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%

表：空家率の推移の比較
出典：住宅土地統計調査

③県内他都市との比較

熊本県内14市の平成20年から平成25年までの空家率の推移をみると、熊本市と合志市以外の12市について、空家率は上昇しています。

宇城市の空家率は14.3%で、平成20年と比較すると1.2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：平成25年住宅・土地統計調査

	H20			H25			空家率の 増減ポイント (H25-H20)
	住宅総数	空家数	空家率	住宅総数	空家数	空家率	
宇城市	24,500	3,220	13.1%	23,950	3,420	14.3%	1.2ポイント
熊本市	320,300	45,850	14.3%	357,520	50,290	14.1%	-0.2ポイント
八代市	52,860	5,850	11.1%	56,240	8,170	14.5%	3.4ポイント
人吉市	15,940	2,210	13.9%	16,170	2,850	17.6%	3.7ポイント
荒尾市	22,630	2,750	12.2%	24,870	3,710	14.9%	2.7ポイント
水俣市	12,610	1,900	15.1%	13,120	2,240	17.1%	2.0ポイント
玉名市	27,040	3,450	12.8%	27,910	3,830	13.7%	0.9ポイント
山鹿市	21,690	3,070	14.2%	23,080	3,770	16.3%	2.1ポイント
菊池市	19,130	2,450	12.8%	19,540	3,100	15.9%	3.1ポイント
宇土市	13,560	1,230	9.1%	14,810	1,760	11.9%	2.8ポイント
上天草市	13,230	2,370	17.9%	12,970	2,390	18.4%	0.5ポイント
阿蘇市	11,600	1,610	13.9%	11,740	1,740	14.8%	0.9ポイント
天草市	40,710	7,080	17.4%	41,010	7,960	19.4%	2.0ポイント
合志市	19,940	2,140	10.7%	20,730	1,420	6.8%	-3.9ポイント

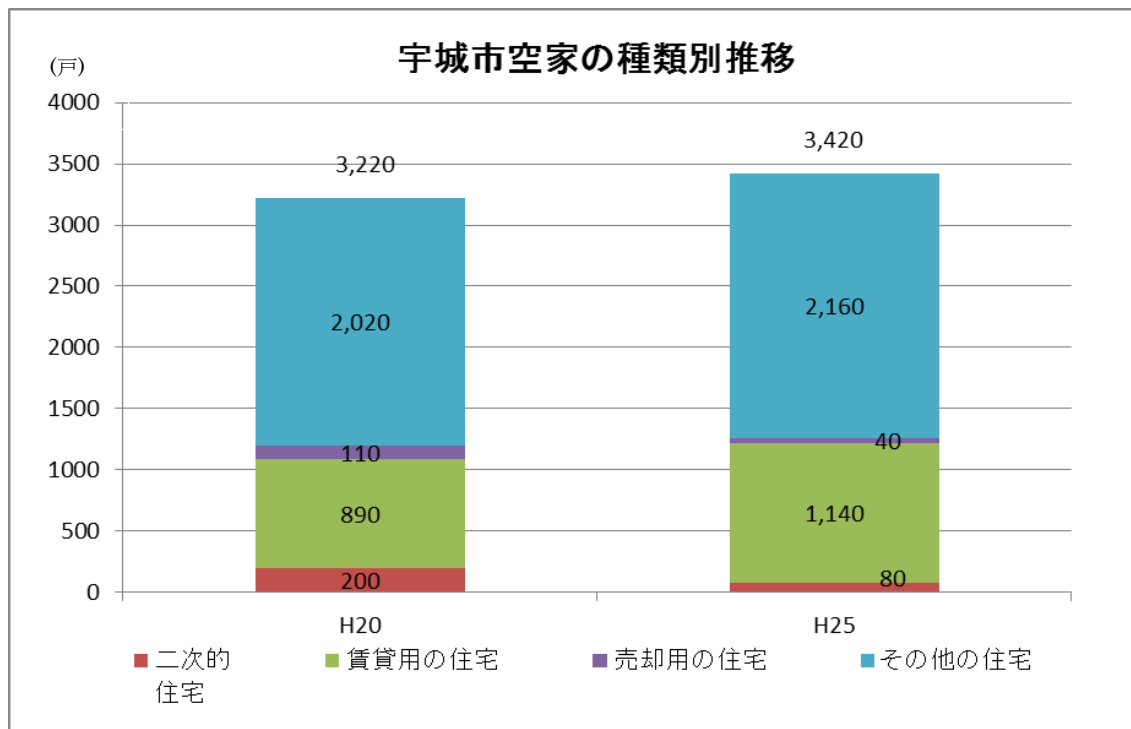
表：熊本県内14市の空家率の比較表

出典：平成25年住宅・土地統計調査

（２）空家の種類別内訳

平成２５年住宅・土地統計調査によると、宇城市の空家は、その他の住宅が２，１６０戸で６３．２％、賃貸用の住宅が１，１４０戸で３３．３％と全体の大半を占めています。

平成２０年の調査と比較すると、その他の住宅と賃貸用の住宅ともに増加し、二次的住宅と売却用住宅は減少しています。構成比もその他の住宅は６２．７％から６３．２％に上昇し、賃貸用の空家も２７．６％から３３．３％に上昇しています。



図：宇城市空家の種類別推移

出典：平成25年住宅・土地統計調査

※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

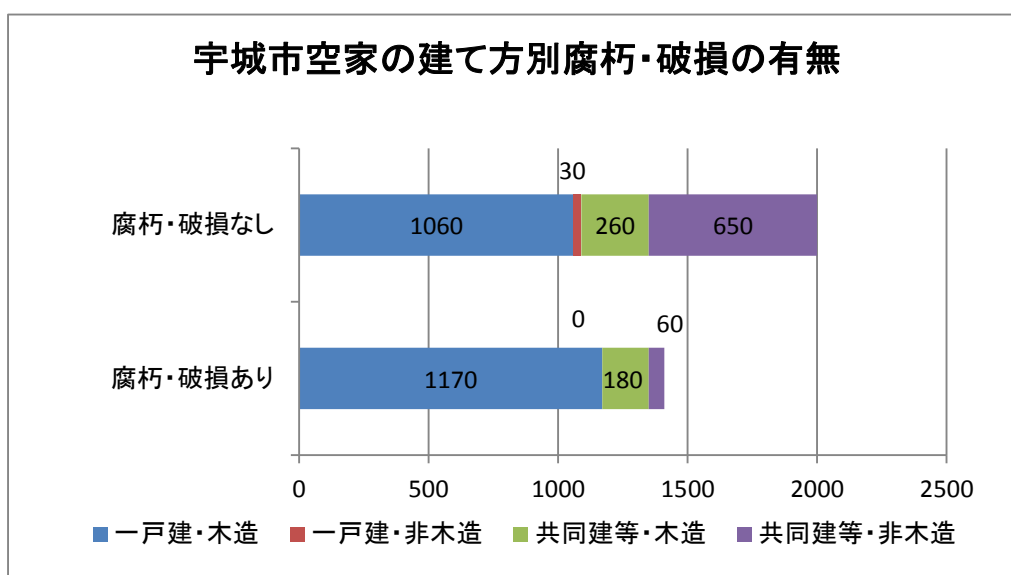
【売却用の住宅】 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

【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

宇城市の空家の状態をみると、「腐朽・破損あり」は1,410戸で、総数に占める割合は41.2%です。このうち、木造一戸建が1,170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2,010戸（58.8%）で約6割を占めているものの、このうち1,060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950戸（89.6%）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、早急な空家活用策が求められています。



図：宇城市空家の建て方別腐朽破損の有無

出典：平成25年住宅・土地統計調査

	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
空き家総数	3,420	2,260	2,230	30	1,160	440	720
二次的住宅	80	60	60	-	10	10	-
賃貸用の住宅	1,140	70	70	-	1,070	360	710
売却用の住宅	40	40	40	-	-	-	-
その他の住宅	2,160	2,080	2,050	30	80	70	10
腐朽・破損あり	1,410	1,170	1,170	-	240	180	60
二次的住宅	-	-	-	-	-	-	-
賃貸用の住宅	220	40	40	-	190	120	60
売却用の住宅	20	20	20	-	-	-	-
その他の住宅	1,160	1,100	1,100	-	50	50	-
腐朽・破損なし	2,010	1,090	1,060	30	920	260	650
二次的住宅	70	60	60	-	10	10	-
賃貸用の住宅	920	30	30	-	880	240	640
売却用の住宅	20	20	20	-	-	-	-
その他の住宅	1,000	980	950	30	20	10	10

表：空家の建て方別腐朽・破損の有無

出典：平成25年住宅・土地統計調査（内訳と合計は一致しない）

4. 空家所有者アンケートについて

平成27年度に空家調査（目視による外観調査・賃貸用住宅は非対象）を実施した結果、市内に存在する空家の候補が1,600戸以上にのぼりました。そこで所有者に対し、今後の空家に対する利活用等のアンケートを実施しました。

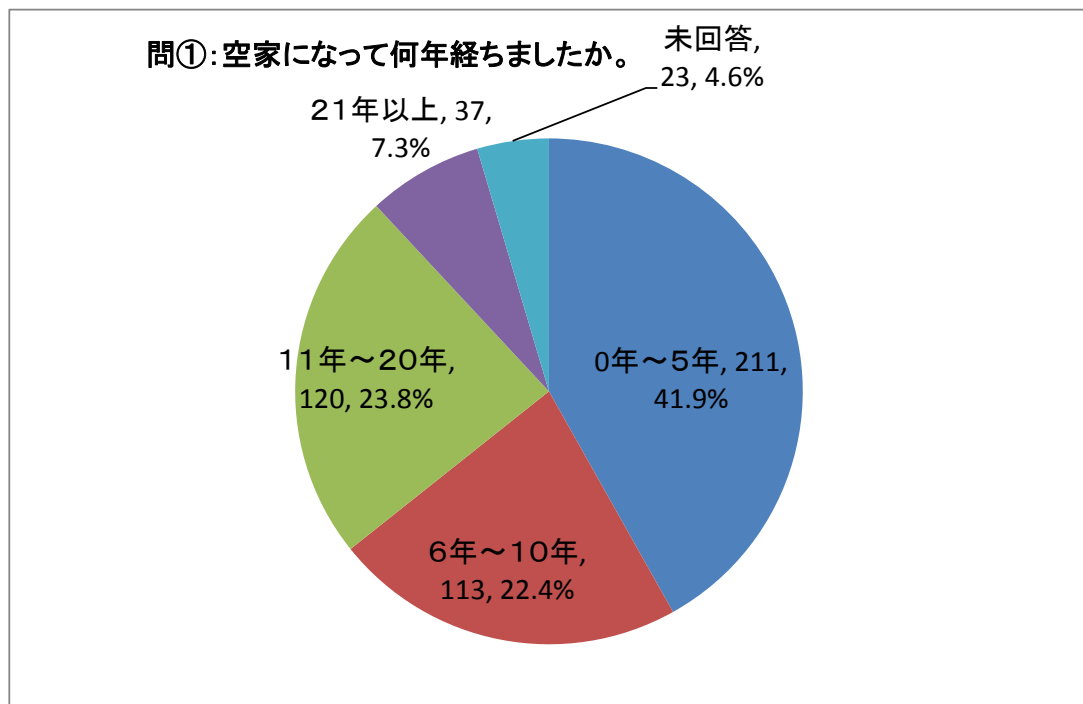
※平成25年度住宅・土地統計調査の空家数（3,420戸）との差異について、統計調査は全棟調査しているわけではなく、いくつかの調査区から市全体の数値を出しており、空家の判断が困難なものも含まれています。

- ・空家候補 1,635棟
- ・発送数 1,516棟（1,458人）
- ・回答者 528件（回答率34.8%）
- ・宛先不明 228件
- ・未返却 760件
- ・未発送 119件（未特定）

問①：空家になって何年経ちましたか。

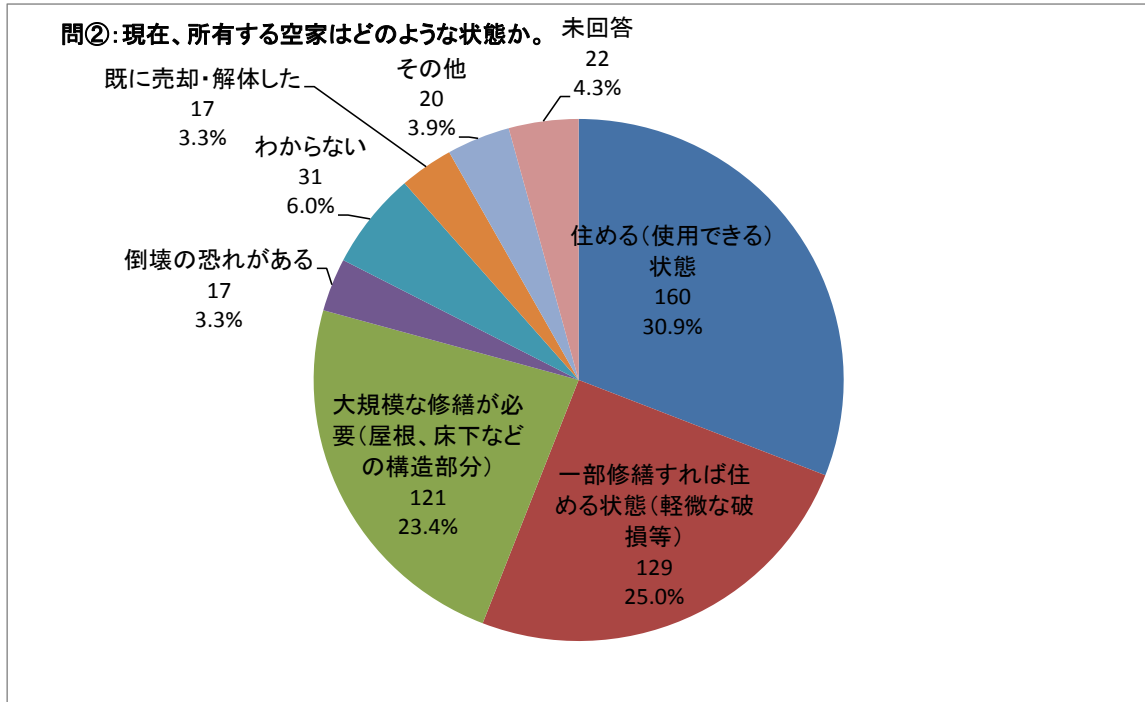
空き家になっての経過年数は、「10年以下」が324件で全体の約64%占めています。

その内、「5年以下」が211件・約42%と空家になって年数の浅い建物が多く見受けられます。



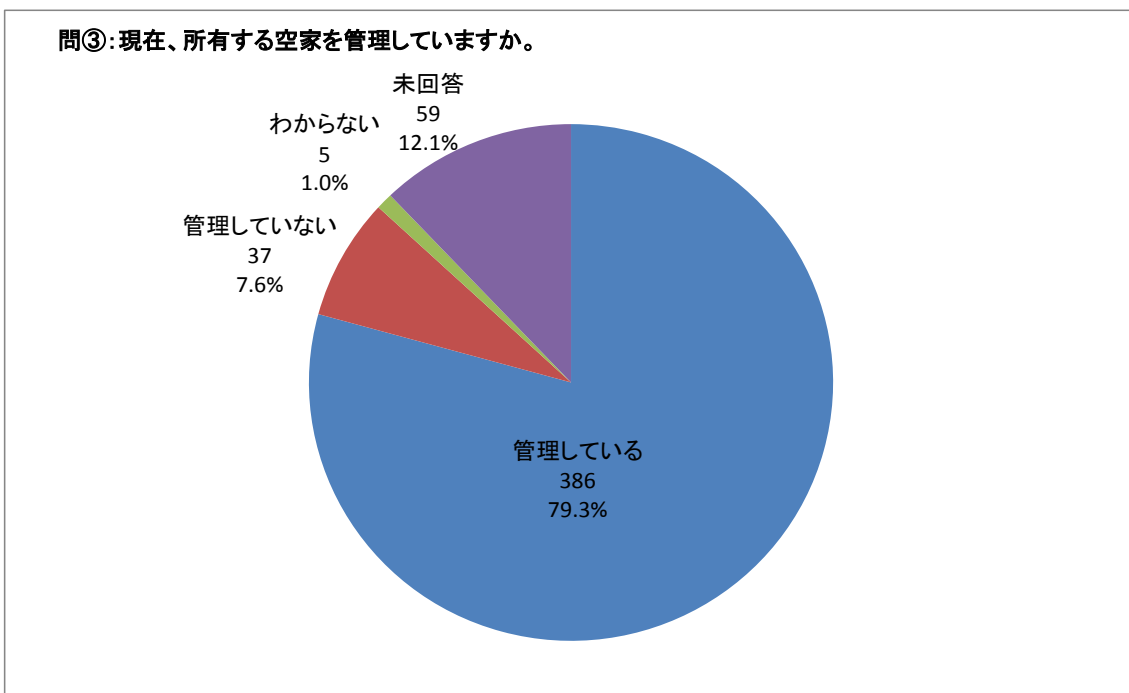
問②：現在、所有する空家はどのような状態になっていますか。

空家の状況については、「住める状態」及び「一部修繕すれば住める状態」が289件で全体の55.9%を占めているため、使用できる可能性の高い空家が半数以上と考えられます。また、「大規模な修繕が必要な状態」及び「倒壊の恐れがある状態」は138件で26.7%を占めています



問③：現在、所有する空家を管理していますか。

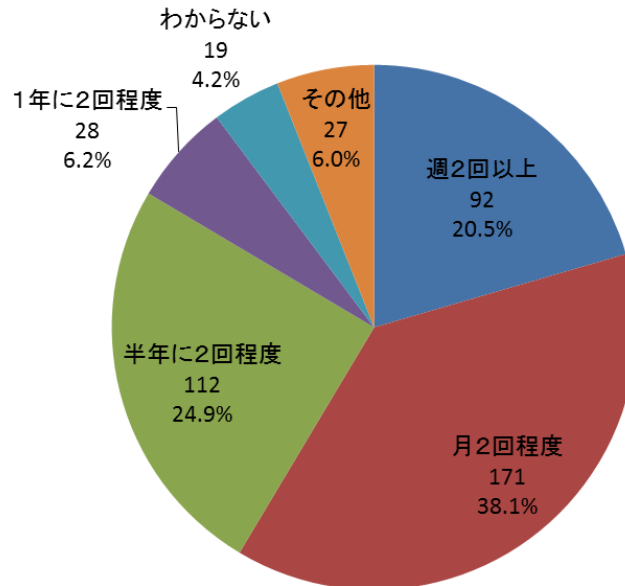
所有している空家については、「管理している」が386件で約80%が管理している状況です。



問④：空家の管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。

空家の管理については、「月2回程度」以上管理を行っているが、263件と全体の58.6%を占めています。管理が行き届いていないと思われる「半年に2回程度」及び「1年に2回程度」が140件あり、31.1%を占めています。

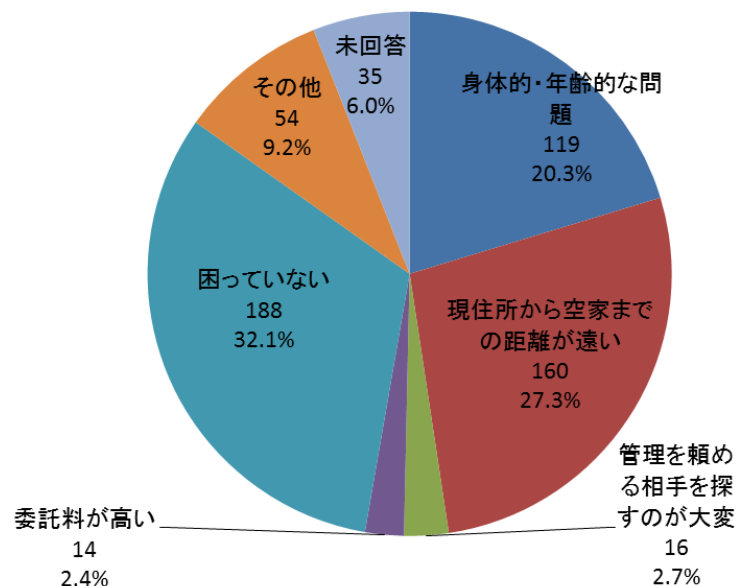
問④：空家の管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。



問⑤：空家の管理について、困っていることは何ですか。

管理については、「困っていない」が188件・32.1%を占めているものの、「身体的・年齢的な問題」が119件、「空家までの距離が遠い」が160件で、「管理を頼める相手を探すのが大変」、「委託料が高い」を合わせると全体の52.7%にのぼります。

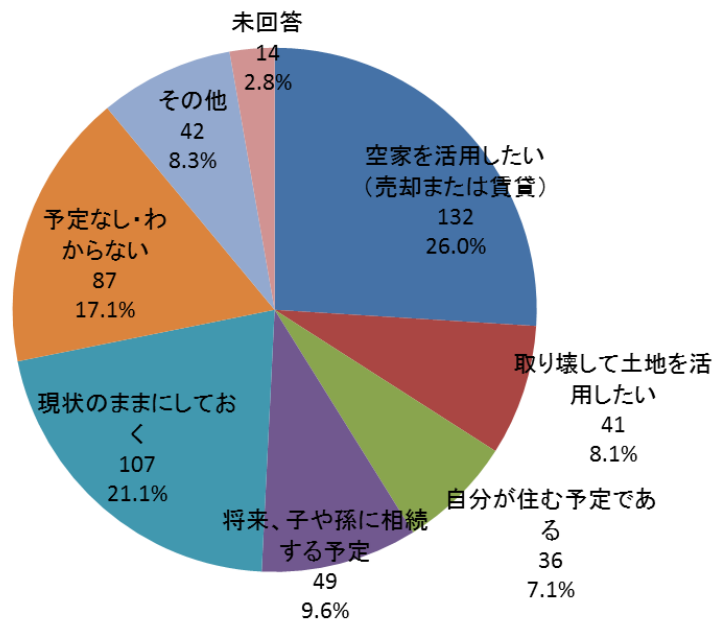
問⑤：空家の管理について、困っていることは何ですか。



問⑥：所有する空家の今後の活用について、どのようにお考えですか。

空家の今後の活用については、「空家を活用したい(売却・賃貸)」が132件、「取り壊して土地を活用したい」が41件で合わせると173件・34.1%になりますが、「現状のままにしておく」・「予定なし・わからない」が194件で38.1%を占めています。

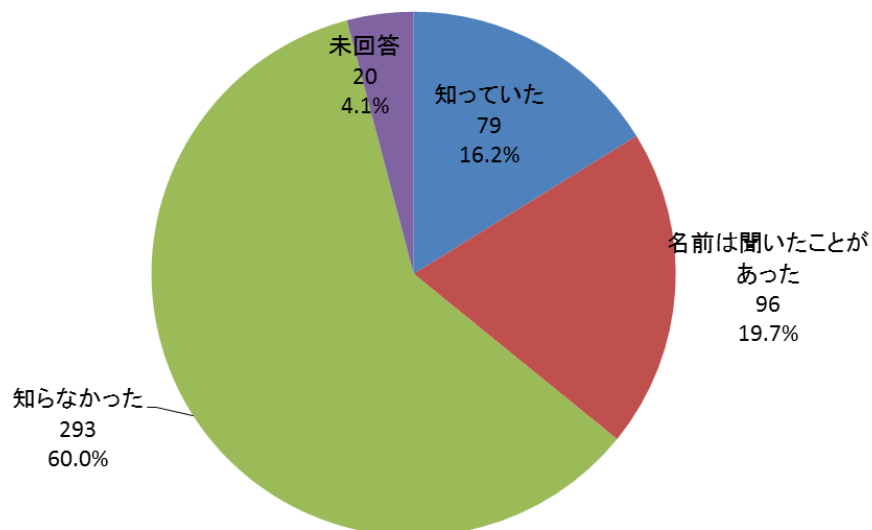
問⑥：所有する空家の今後の活用について、どのようにお考えですか。



問⑦：空家バンク制度をご存知でしたか。

空家バンク制度については、「知らなかった」が293件で60.0%を占めています。「知っていた」、「名前は聞いたことがあった」は175件で35.9%となっています。

問⑦：空家バンク制度を存知でしたか。



5. 空家等における課題

本市の総人口については、平成47年には約50,357人と減少が見込まれています。住宅については、平成2年以前に建てられた建築年数が27年以上を経過しているものが、総住宅の56%を占めているため、「腐朽・破損あり」の住宅が増加し、空家の戸数もますます増加することが予想されます。

(1) 空家等所有者の意識啓発に関する課題

- ・空家を適切に管理していない、活用意向がないなど、空家に関する問題意識が低い所有者が多くいます。さらに所有者の中には、所有の自覚さえない者もいます。
- ・相続・登記が適切にされていない空家の場合、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。また、相続人全員が相続放棄し、相続人がいなくなる場合もあります。

(2) 老朽化した空家に関する課題

- ・老朽化した空家は、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、草木の繁茂やゴミ等による衛生上の問題など、周辺環境に悪影響を及ぼします。まずは、周辺への影響を抑制するため、適切に管理することが求められます。
- ・特に危険度の高い空家については、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求められます。
- ・老朽化して解体等の処分がすすまない空家においては、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、所有者等に対し税制についての情報提供をする必要があります。

(3) 良好な空家に関する課題

- ・空家所有者の約半数は相続等を含め空家活用の意向があり、状態が良好な空家については、積極的に市場で流通されることで、新たに入居・利用されることが期待できます。
- ・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も、適切な維持管理などの対応が求められます。

(4) 空家の跡地及び空地に関する課題

- ・除却後の空家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。
- ・良好な空家と同様、空家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) 庁内関係部局、関係団体などとの連携などに関する課題

- ・都市計画やコミュニティなど、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求められます。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1. 対策に関する基本的な方針

本市における空家対策は、市全域における空家等を対象に、下記の方針のもとに、各施策を進めます。空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民参加のもと民間事業者と連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

(1) 空家等発生防止策

根本的な対策としては、まず、居住の段階から空家にならないような意識づけを行います。家の手帳のようなものを作成し、所有者が亡くなった場合など、家及び土地の登記など様々な情報が分かるようにして、相続や登記が適切かつスムーズに行われることにより、放置される空家の発生を防ぎます。

(2) 空家等の適正管理

空家等対策の基本として、所有者や管理者等に対し適正管理等の周知や情報提供を推進し、管理者意識を向上させます。また、所有者が施設等に入所したといった転機に、所有者及び法定相続人等に適正管理を促していきます。

(3) 空家等、跡地及び空地の活用策

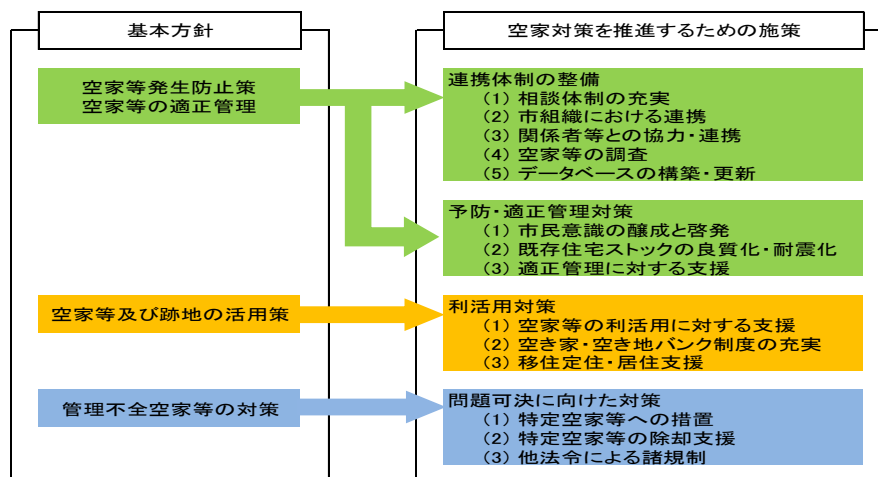
利活用可能な空家等、跡地及び空地の有効活用を図るため、「空き家空き地バンク」によるマッチングや中古住宅としての流通を図り、空家等、跡地及び空地の利活用を促進します。空家となった建物も時間の経過とともに、腐朽・破損が進行していきます。所有者の意向を第一に、積極的に市場への流通に乗せることが大切です。

また、地域振興の観点から、空家を地域の集会所等の交流スペース、民泊やサテライトオフィス等への利活用も検討する必要があります。

(4) 管理不全空家等の対策

適切な措置の実施による安全・安心なまちづくりのため、所有者自らによる除却・解家を支援するとともに、行政指導や行政処分を適切に行い、周辺環境への悪影響を解消するため、問題の解決に向けた取組を推進します。

2. 基本方針に対応する施策体系



第4章 空家等対策を進める施策及び成果指標

1. 連携体制の整備

(1) 相談体制の充実

本市では、空家等に関する窓口を一本化し、空家等の所有者や地域住民からの相談や苦情等を受け付けます。

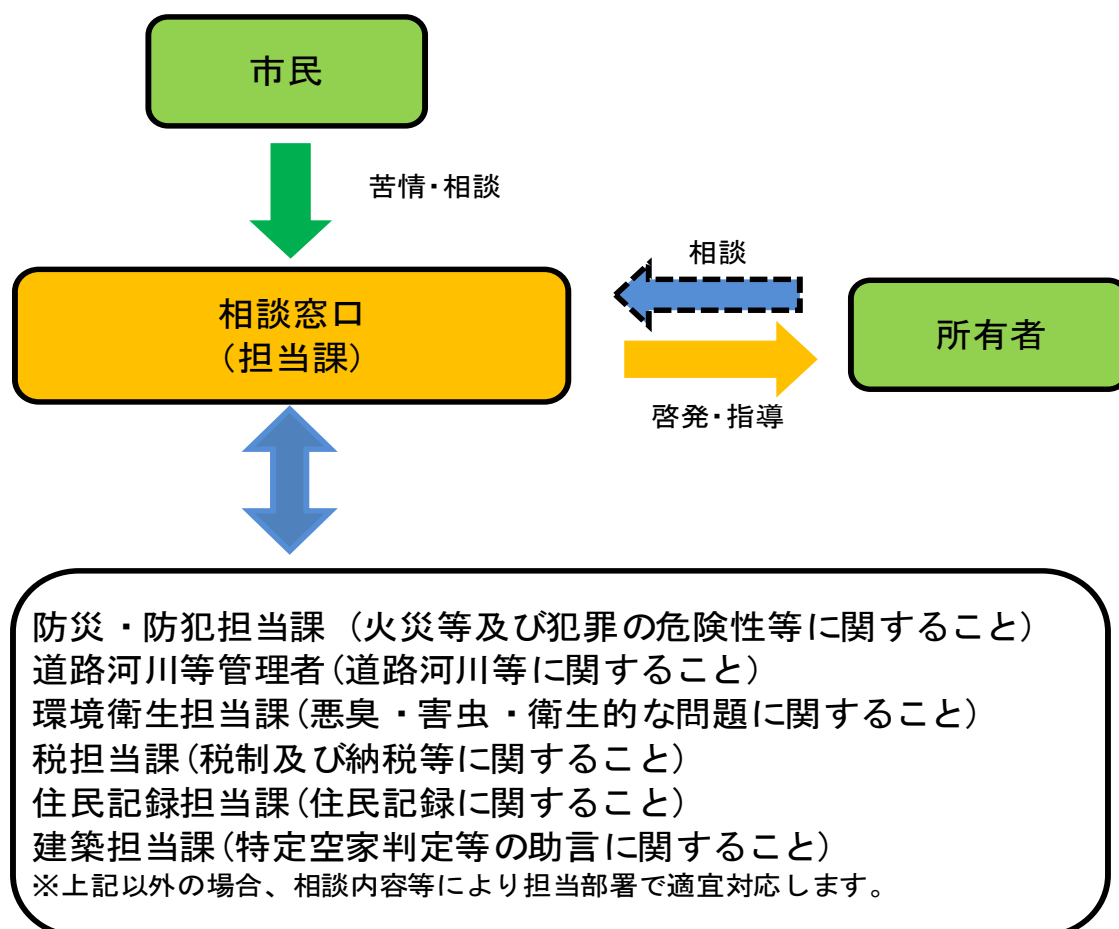
今後、市内部組織の連携、関係団体との連携をより強め、相談体制の充実を図り、広報誌やホームページ等で周知します。

(2) 市組織における連携

空家等対策を推進するために、担当課が中心となり、関係各課と連携を行います。空家等がもたらす問題は多岐にわたるため、市内部組織で連携しながら、対応してまいります。

＜担当課での主な対応＞

- 空家等に関する苦情・相談等の受付
- 空家等の適正管理に関する意識啓発
- 空家等に関する情報収集・管理
- 空き家・空き地バンクに関すること
- 総合的な空家等対策推進のための関係機関との連絡調整 など



(3) 関係者等との協力・連携

空家等対策については、多種多様な専門家及び企業等と関わり、専門的知識や業務協力が必要です。本対策計画の策定及び空家等の措置に関する事項については、市民の代表及び法務、不動産、建築等に関する学識経験者等により構成された宇城市空家等対策協議会（以下、「協議会」）において決定します。

また、空家に関する相談等に対応できるよう、関係団体と連携し協力体制を構築していきます。平成28年2月に熊本県司法書士会と空家等対策について協定を締結し、平成28年度から熊本県司法書士会宇城支部により、毎月1回の空家相談会を開催しています。さらに、平成29年5月に宅地建物取引業協会と協定を締結したので、関係団体との連携を深め、空家の抑制につなげていきます。

(4) 空家等の調査

ア 平成27年度末に行った空家調査のデータを基に、行政区や地域住民等と連携し、継続的な把握と必要な補正を行います。

イ 特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員等の訪問等による聞き取り、アンケート等の送付により意向確認を行います。アンケート等の送付は、個別に行う他、納税通知書など定期的な通知等を活用して行います。

ウ 職員等は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合等に、空家等の敷地内に立入調査を行います。

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く。）

(5) データベースの構築・更新

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、担当課において管理します。

データベースの情報は以下のとおりとします。

ア 空家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）

イ 現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）

ウ 所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）

エ 所有者の意向調査

オ 利活用の促進（情報提供等の履歴）

カ 適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）

キ 所有者等不明（相続放棄含む）の確認

（ア）法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査。

（イ）法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とし、データベースに登録。

ク 所有者等所在不明の確認

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った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確認できない」者と判断し、データベースに登録。

2. 予防・適正管理対策

(1) 市民意識の醸成と啓発

空家等の管理は、所有者等が自ら責任をもって行うことが原則であり、所有者等による適切な管理を促す取組みが求められています。しかし、「空家等の問題を認識していない」、「空家の管理や除却等に必要性を感じているが、相談相手や方法がわからない」等、所有者によって抱えている問題は異なります。そのため、空家対策に関する情報を掲載したリーフレットを作成し、所有者等への意識啓発を行い、適正管理及び利活用等について促します。また、広報誌等により市民の空家等に関する意識啓発に努め、地域主体の空家対策を進めます。

(2) 既存住宅ストックの良質化・耐震化

空家を増やさないためには、既存の住宅ストックを有効活用していくことが重要です。現在住んでいる住宅で、高齢者が安全で快適に住めるようバリアフリー化を進めていくことが必要です。また、昭和56年5月末以前に建築された住宅は、旧耐震基準により建築されたもので、耐震性能が低いものがあります。耐震性能を診断し、地震に対し安全で安心な耐震性能を有する建物を増やしていく必要があります。

(3) 適正管理に対する支援

所有者等の高齢化や空家等の近くに住んでいない場合、管理を所有者自らが行うことが困難になる傾向があります。専門業者等への管理を委託することにより、空家等の適切な管理を行うことができるようになります。委託方法の提案と専門業者の紹介を行うことにより、地域産業の活性化も期待できます。

3. 空家等、跡地及び空地の活用策

(1) 空家等、跡地及び空地の利活用に対する支援

空家等、跡地及び空地は個人資産であることから、その利活用を推進するためには、所有者はもちろん、地域住民や事業者などの理解と意識高揚が重要です。そのまま活用できるものや改修により活用できる空家等については、積極的に所有者等に働きかけ、「空き家・空き地バンク制度」の活用及び民間事業者との連携など、空家等、跡地及び空地の流通を促進する必要があります。

また、市においても、空家等、除却した空家等に係る跡地及び空地の活用につながる施策を実施します。

(2) 空き家・空き地バンク制度の充実又は見直しの検討

「空き家・空き地バンク制度」は、平成25年4月に「空き家バンク制度」として本格的な運用をスタートし、平成29年4月に生まれ変わりました。これまで24件（平成29年6月末現在）の登録実績があり、賃貸や売買などに活用されていますが、アンケート結果では60%が「知らない」と回答し、認知度の低さが伺えます。「空き家・空き地バンク制度」をもっと機能させるためには、空家等の所有者及び市民に対し周知し、登録物件を十分確保することが重要です。広報紙や市ホームページなど様々な機会を通じ啓発・周知に努めていきますが、制度の活用状況を見ながら、見直しも含め検討していきます。

(3) 移住定住・居住支援

本市への移住定住を希望する人や、興味のある人に対し、暮らすうえでの様々な情報について、わかりやすく発信し、具体的な支援策の説明、相談対応を行います。

移住定住においては、住宅の確保が大きな課題となることから、入居者の多様なニーズに応えられるような、空き家空き地バンクや民間事業者と連携したシステムの構築を図ります。

4. 管理不全空家等の対策

(1) 特定空家等への措置

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、市長は地域住民の生命・財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じます。

ア 措置の方針

(ア) 措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとします。

(イ) 措置内容の検討

- ・ 特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。
- ・ 調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。
- ・ 措置の内容を決定するにあたり、協議会の意見を求めることとします。また、内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めるものとします。

イ 措置の実施

(ア) 助言・指導

市長は、ア(イ)で検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行います。

(イ) 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、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知します。

(ウ) 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ずるよう命じます。

市長は、命令をする場合においては、法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき実施します。

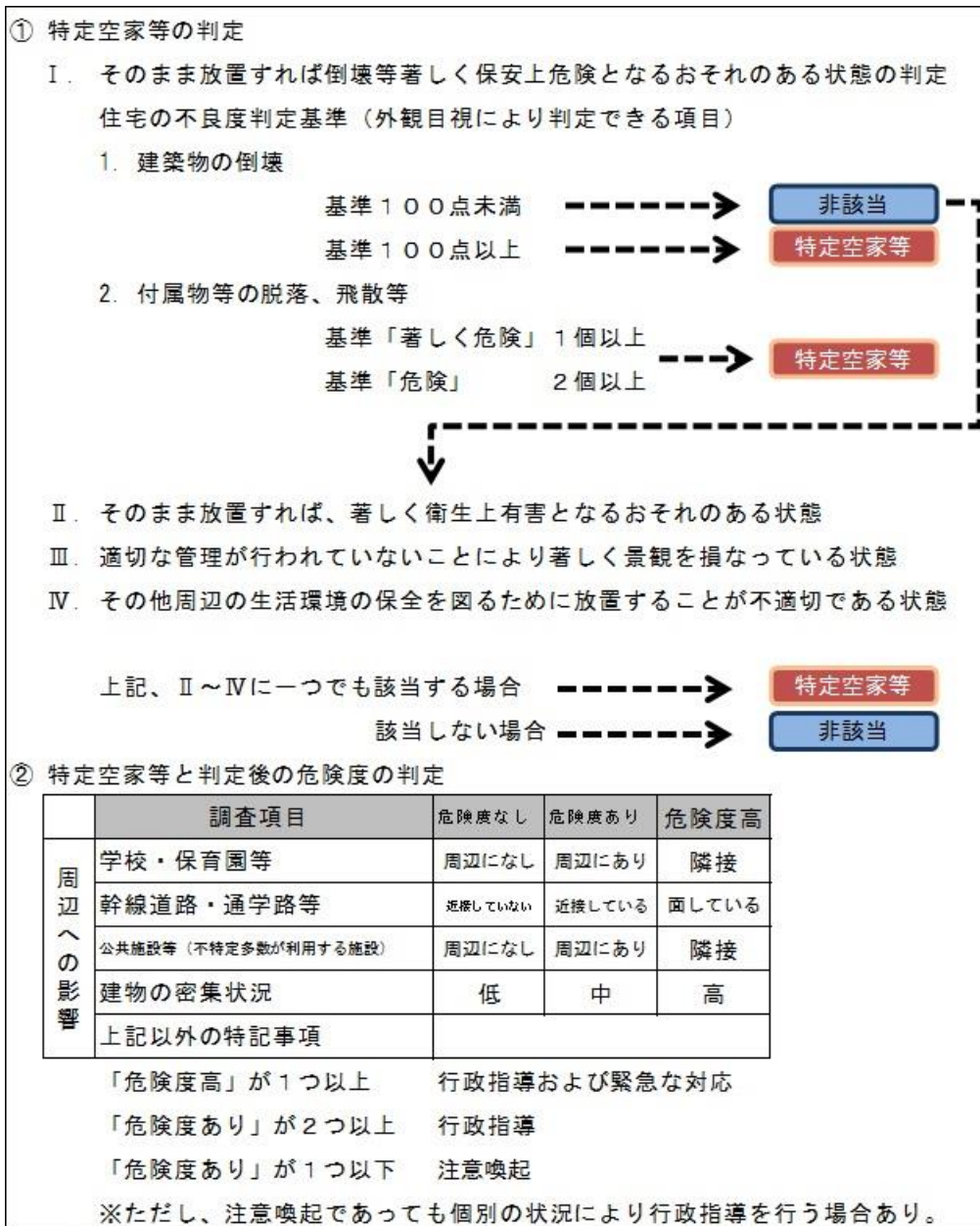
(エ) 行政代執行

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に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。

所有者等が確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、実施します。

(2) 特定空家の判定基準

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」における特定空家等の判断に参考となる基準を参考にすることとし、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を総合的に判断し、協議会で意見を求め市長が決定します。



(3) 特定空家等の除却支援

特定空家等の除却を推進するためのしくみを整備し、支援を行います。

国の補助事業や交付金等の活用もしくは市単独の空家等の除却支援制度の創設を検討します。

また、特定空家等に認定されない管理不全空家等についても、自主的な除却を促進します。

(4) 他法令による諸規制

特定空家等の管理是正、除却等に関連する建築基準法、消防法、道路法、廃棄物処理法の適用について、連携を図り運用します。

5. 成果指標

空家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、空家の解体及び利活用を推進して、空家数の増加を防ぎ、目標値としては、現在の空家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件数
目標値	熊本地震による公費解体が終了した平成29年12月末時点の空家数の維持

宇城市空家等対策計画
平成30年12月
宇城市 土木部都市整備課
〒869-0592 熊本県宇城市松橋町大野8-5
電話：0964-32-1694