

第2期

宇城市空家等対策等計画



令和5年3月

宇城市

目 次

第 1 章 空家等対策計画の趣旨

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. 対象とする空家等の種類	3

第 2 章 宇城市の現状

1. 本市の状況	4
2. 本市の住宅ストックの状況	5
(1) 住宅の構造、建て方	5
(2) 建築年別住宅戸数	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. 宇城市空き家実態調査	12
5. 空き家対策に関するアンケート調査	13
(1) 空き家所有者アンケート調査	13
(2) 子育て世帯WEBアンケート調査	18
6. 空家等における課題	21
(1) 空家等所有者の意識啓発に関する課題	21
(2) 老朽化した空家に関する課題	21
(3) 空家の利活用に関する課題	21
(4) 空家の跡地及び空地に関する課題	21
(5) 地域ブランドや経済に関する課題	22
(6) 関係機関との連携に関する課題	22

第 3 章 空家等対策における施策

1. 対策に関する基本的な方針	23
(1) 発生予防	23
(2) 利活用、流通の促進	23

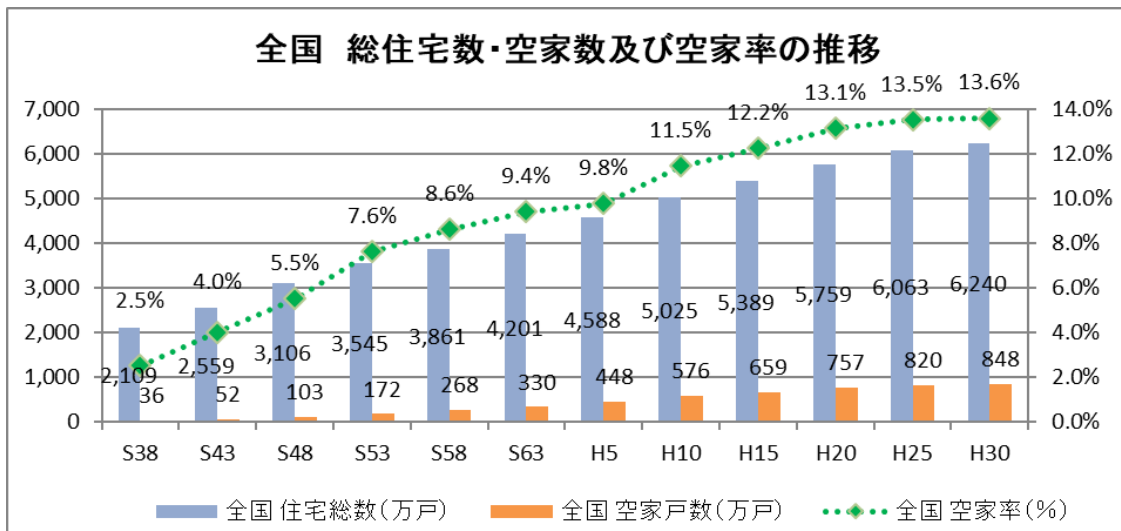
(3) 空家等に関する相談体制	24
(4) 管理不全空家等の対策	24
2. 基本指針に対応する施策体系	24
3. 連携体制の整備	25
(1) 相談体制の整備	25
(2) 市組織内の連携	25
(3) 宇城市空家等対策協議会	26
(4) 関係機関との協力・連携	26
4. 空家等の調査	29
(1) 空家等調査の実施	29
(2) 調査方法	29
(3) 所有者へのアンケート調査等	29
(4) 空家等のデータベース化	29
5. 空家等の適切な管理の促進	30
(1) 所有者等への啓発・情報提供	30
(2) 相談体制の整備等	31
(3) 所有者等が不明な場合の対応	31
6. 空家等及び跡地の活用の促進	32
(1) 空き家・空き地バンクの活用	32
(2) 空家等の利活用への支援	33
(3) 空家等の活用事例等の情報発信	33
(4) 関係法令等の遵守	33
7. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処	34
(1) 措置の方針	34
(2) 措置の実施	34
(3) 特定空家の判断基準	35
(4) 老朽危険空家等の除却支援	36
8. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項	37
(1) 計画における目標値及び達成状況の評価	37
(2) 計画の変更	37

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきています。

平成30年の住宅土地統計調査によると、全国の住宅総数6,240万戸に対し空家数848万戸と推計され、空家率は13.6%という状況です。



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ました。

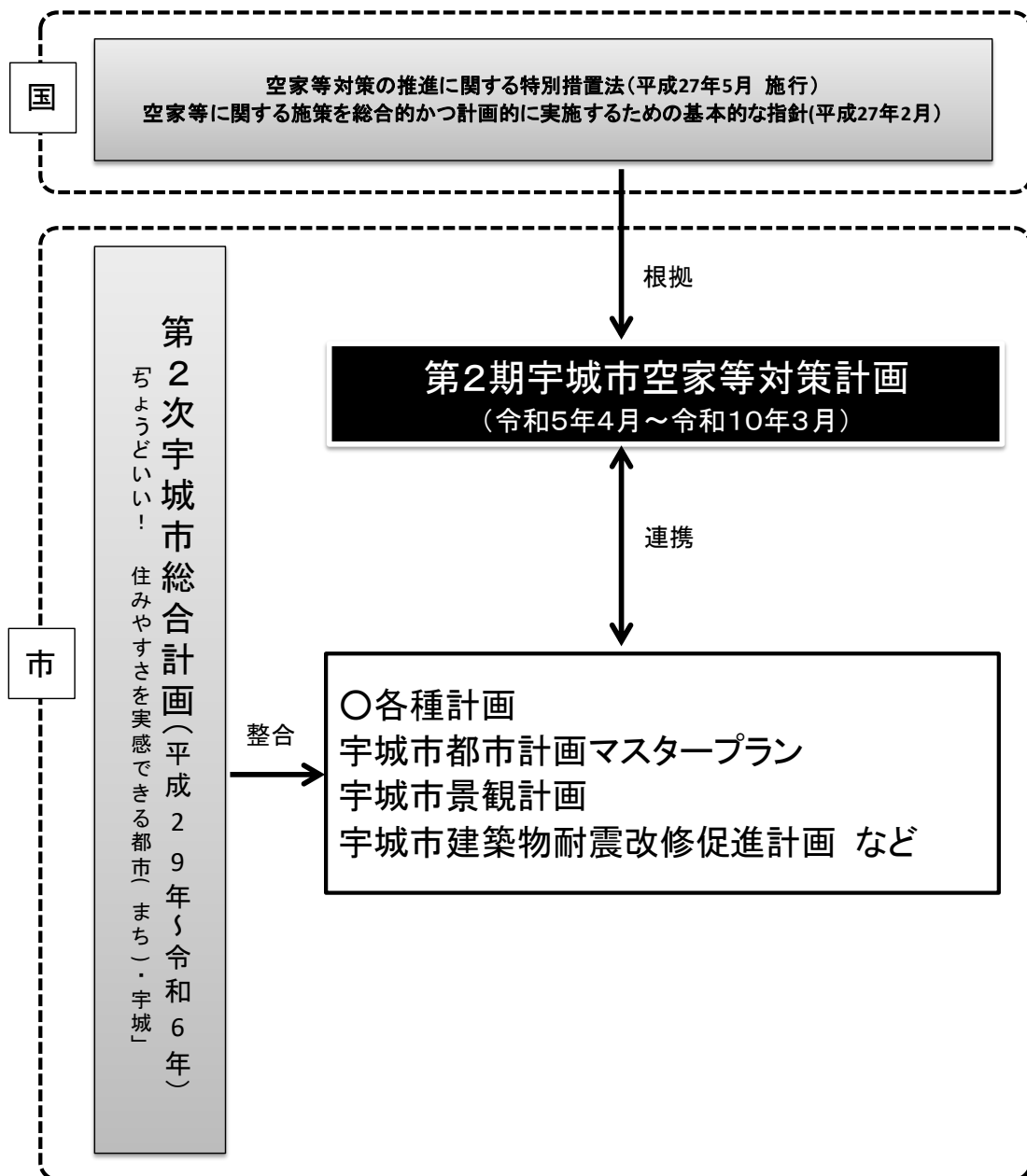
本市においては、3,190件（平成30年住宅・土地統計調査）の空家があり、住宅総数（24,570戸）のうち13%を占めており、空家等対策を総合的かつ計画的に推進していく必要があります。

現行の「宇城市空家等対策計画」が令和5年3月末で期間満了となるため、前計画を改定し、さらなる空家等対策の推進を図るため「第2期空家等対策計画」を策定します。

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に、本市の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。したがって、本市の空家等対策の基礎となるものであります。

なお、計画の推進にあたっては第2次宇城市総合計画、宇城市都市計画マスタープラン等に定めている空家関連施策等との整合性を図るものとします。



3. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和5年4月から令和10年3月までの5年間とし、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

空家等対策計画の対象地区は宇城市全域とします。

5. 対象とする空家等の種類

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、空家となる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。

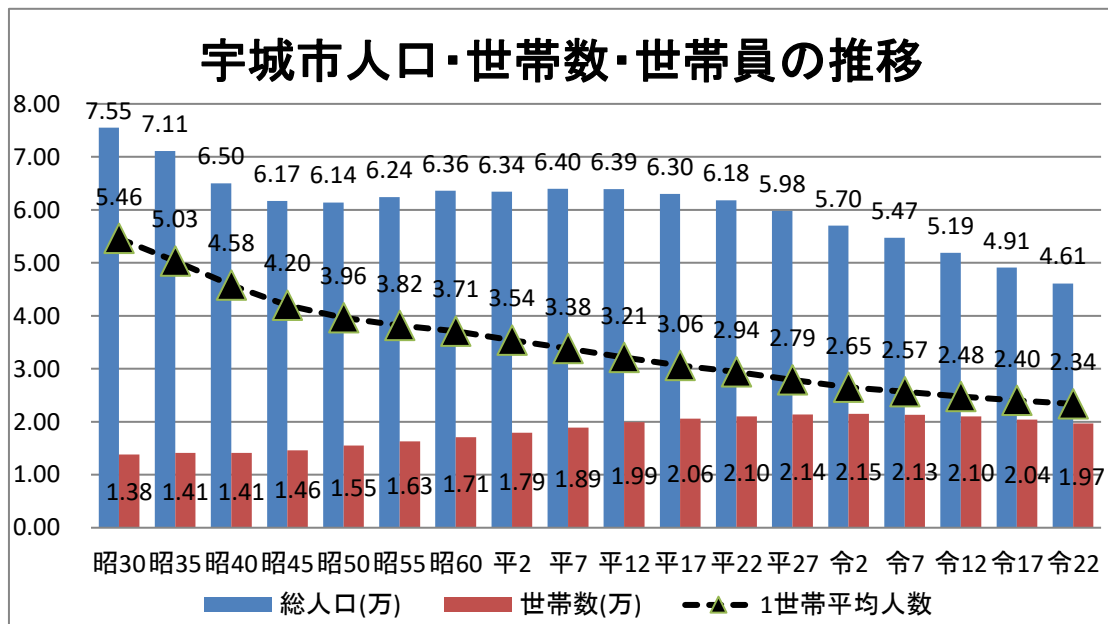
第2章 宇城市の現状

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、その後減少に転じ、令和2年に57,032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、令和22年には46,124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、戦後から令和2年度まで年々微増していましたが、社人研のデータを基に推測すると、今後は減少傾向に転じるものと予測されます。

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、令和2年には2.65人に減少していますので、今後も減少するものと予想されます。



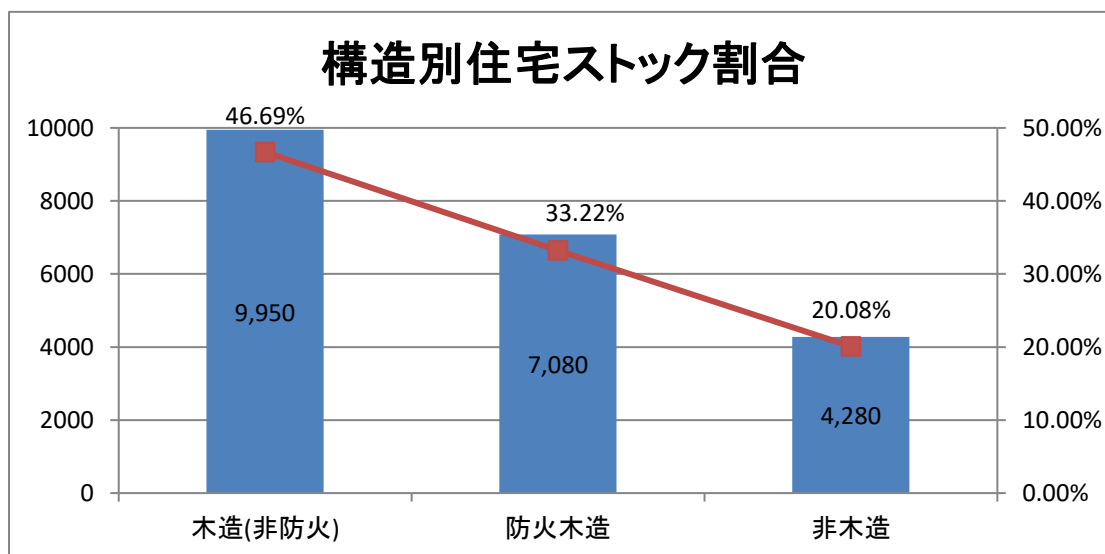
図：宇城市における人口・世帯数・世帯員の推移

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状況

(1) 住宅の構造、建て方

平成30年住宅土地統計調査によると、居住世帯がある住宅(総数21,310戸)の構造は、木造(非防火)が9,950戸、防火木造が7,080戸、非木造が4,280戸となっています。

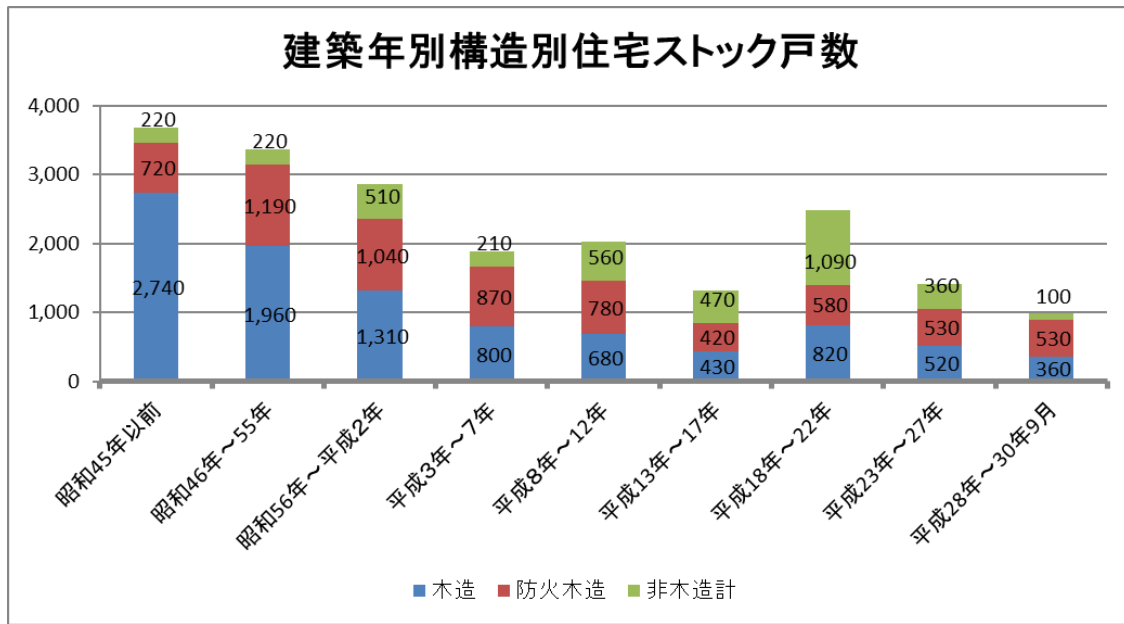


図：構造別住宅ストック割合
出典：住宅土地統計調査

(2) 建築年別住宅戸数

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)となっています。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、戸数全体に占める割合は低下傾向にあり、防火木造及び鉄筋コンクリート造などの非木造の建築の割合も増えています。

また、建築年別の住宅数をみると、昭和45年以前の建築が最も多く、次いで昭和46年～55年の建築となっており、全体に占める割合は30%を超えています。これらの住宅は、昭和56年に改正された耐震基準(新耐震設計基準)以前の基準で建築されており、震度6を超える大災害が発生した場合に、倒壊等の恐れが高くなります。



図：建築年別構造別住宅ストック戸数

出典：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	21,310	100.00%	20,950	360	9,950	7,080	4,280	3,390	870	20
昭和45年以前	3,670	17.22%	3,580	90	2,740	720	210	190	10	10
昭和46年～55年	3,370	15.81%	3,310	70	1,960	1,190	220	210	10	-
昭和56年～平成2年	2,860	13.42%	2,780	80	1,310	1,040	510	380	130	-
平成3年～7年	1,880	8.82%	1,830	40	800	870	200	130	70	-
平成8年～12年	2,020	9.48%	2,000	20	680	780	560	320	240	-
平成13年～17年	1,320	6.19%	1,310	10	430	420	480	320	150	10
平成18年～22年	2,490	11.68%	2,470	20	820	580	1,090	1,000	90	-
平成23年～27年	1,400	6.57%	1,380	20	520	530	360	280	80	-
平成28年～30年9月	990	4.65%	990	-	360	530	100	70	30	-
			98.31%	1.69%	46.69%	33.22%	20.08%			

図：建築年別構造戸数

出典：住宅土地統計調査（内訳と合計は一致しない）

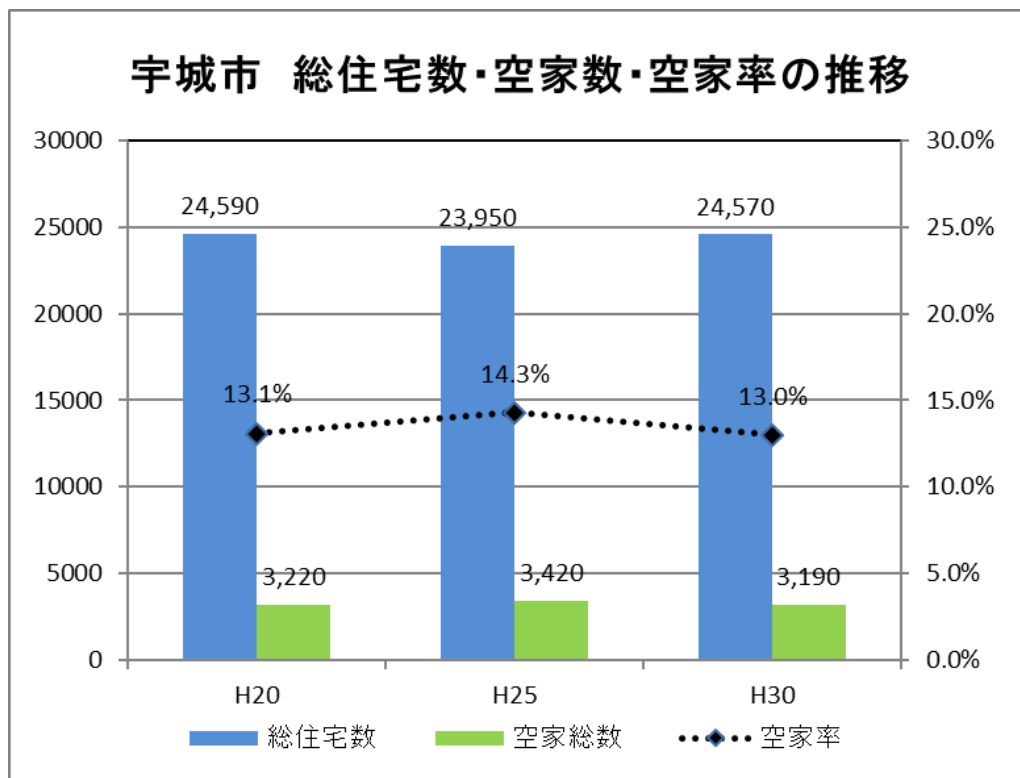
3. 本市の空家等の現状

(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30年の住宅・土地統計調査では、空家を含む住宅総数は24,570戸で、そのうち空家戸数は3,190戸、空家率は13.0%となっています。総住宅数は平成25年度調査時点より増加しており、空家数及び空家率はともに減少しています。

ただし、これは平成28年熊本地震発生による被害や公費解体が進んだことなどが大きく影響しているものと考えられ、空家は今後増加していくものと推測されます。

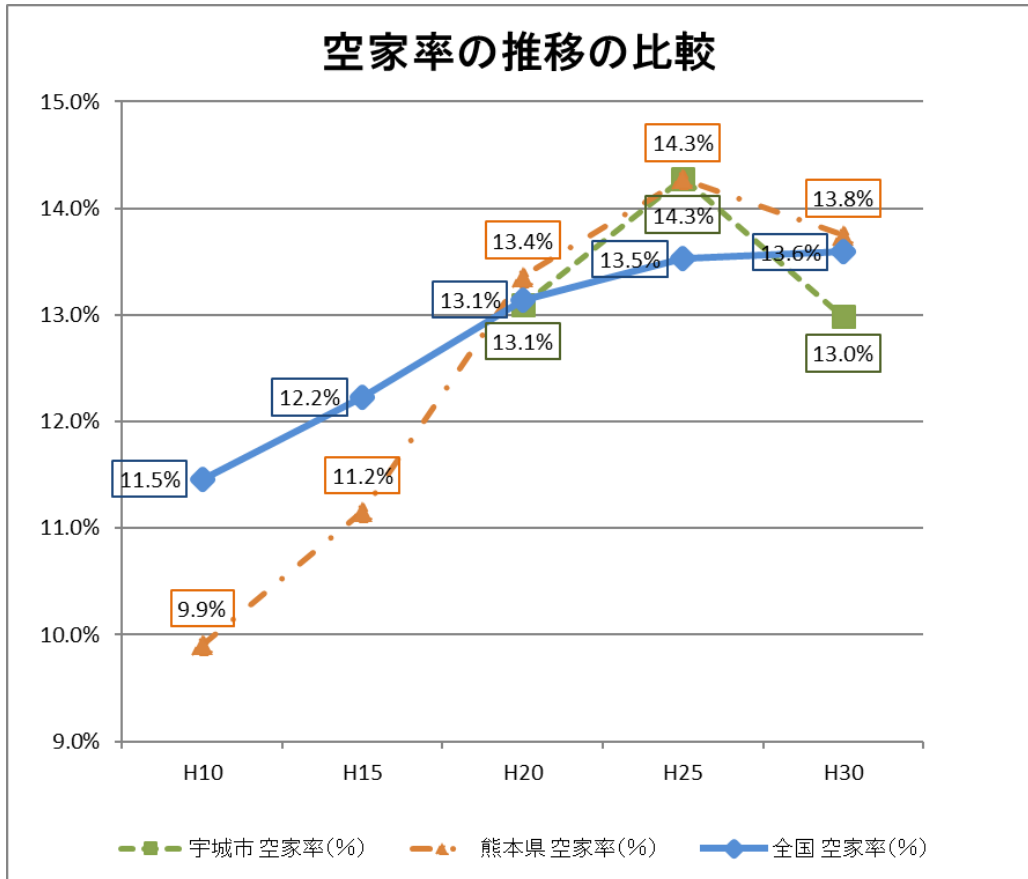


図：宇城市における総住宅数・空家数空家率の推移
出典：住宅土地統計調査

② 空家率の推移の比較

平成30年の空家率は宇城市13.0%、熊本県は13.8%、全国の空家率が13.6%となっています。

熊本県、宇城市の空家率は、平成25年と比較し減少していますが、これは平成28年熊本地震の影響によるものと考えられ、高齢化率の上昇や人口減少社会等の影響を受け、今後は増加するものと予想されます。



図：空家率の推移の比較
出典：住宅土地統計調査

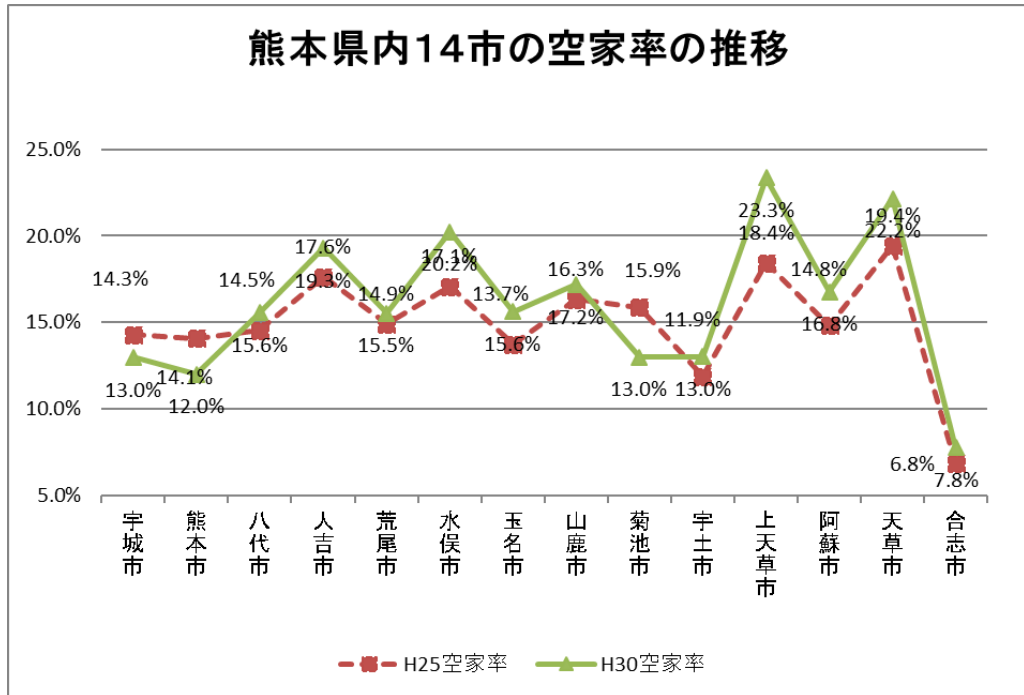
		H10	H15	H20	H25	H30
宇城市	住宅総数(戸)	-	-	24,590	23,950	24,570
	空家戸数(戸)	-	-	3,220	3,420	3,190
	空家率 (%)	-	-	13.1%	14.3%	13.0%
熊本県	住宅総数(戸)	687,400	729,700	769,500	804,300	813,700
	空家戸数(戸)	68,100	81,400	102,800	114,800	111,900
	空家率 (%)	9.9%	11.2%	13.4%	14.3%	13.8%
全国	住宅総数(万戸)	5,025	5,389	5,759	6,063	6,240
	空家戸数(万戸)	576	659	757	820	848
	空家率 (%)	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%

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25年から平成30年までの空家率の推移をみると、宇城市と熊本市、菊池市以外の11市について、空家率は上昇しています。

宇城市の空家率は13.0%で、平成25年と比較すると1.3ポイント減少しています。



図：熊本県内14市の空家率の推移
出典：住宅・土地統計調査

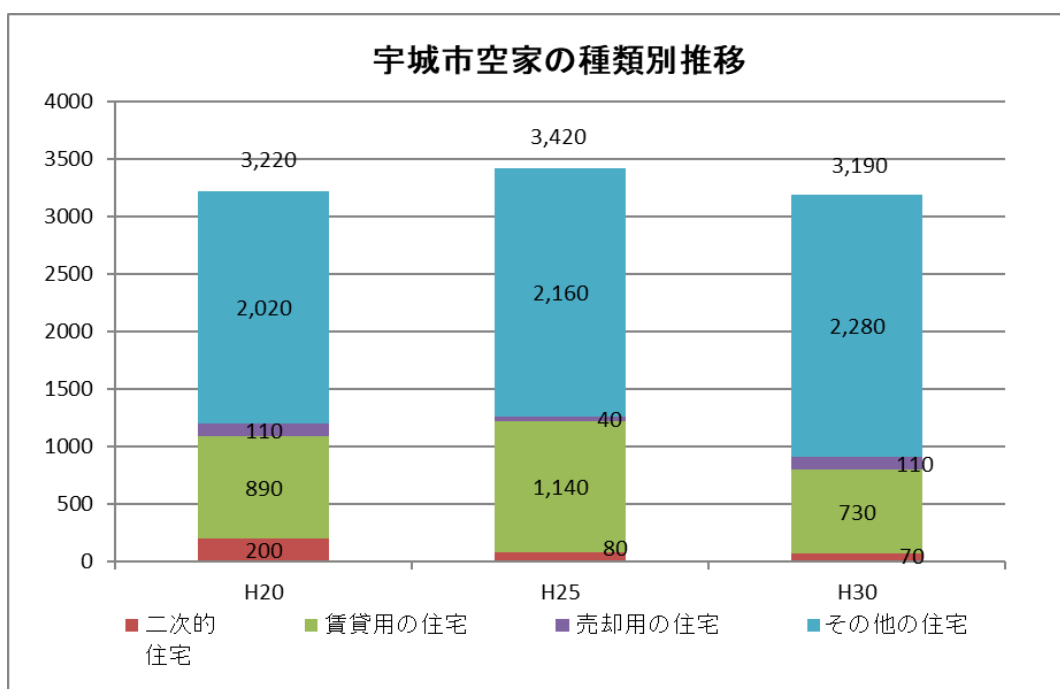
	H25			H30			空家率の増減ポイント(H30-H25)
	住宅総数	空家数	空家率	住宅総数	空家数	空家率	
宇城市	23,950	3,420	14.3%	24,570	3,190	13.0%	-1.3ポイント
熊本市	357,520	50,290	14.1%	362,100	43,500	12.0%	-2.1ポイント
八代市	56,240	8,170	14.5%	55,830	8,690	15.6%	1.1ポイント
人吉市	16,170	2,850	17.6%	17,000	3,280	19.3%	1.7ポイント
荒尾市	24,870	3,710	14.9%	24,720	3,840	15.5%	0.6ポイント
水俣市	13,120	2,240	17.1%	12,750	2,580	20.2%	3.1ポイント
玉名市	27,910	3,830	13.7%	28,230	4,410	15.6%	1.9ポイント
山鹿市	23,080	3,770	16.3%	23,330	4,010	17.2%	0.9ポイント
菊池市	19,540	3,100	15.9%	20,070	2,610	13.0%	-2.9ポイント
宇土市	14,810	1,760	11.9%	15,830	2,060	13.0%	1.1ポイント
上天草市	12,970	2,390	18.4%	12,510	2,920	23.3%	4.9ポイント
阿蘇市	11,740	1,740	14.8%	11,810	1,980	16.8%	2.0ポイント
天草市	41,010	7,960	19.4%	40,620	9,000	22.2%	2.8ポイント
合志市	20,730	1,420	6.8%	23,320	1,810	7.8%	1.0ポイント

表：熊本県内14市の空家率の比較表
出典：住宅・土地統計調査

(2) 空家の種類別内訳

平成30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2,280戸、賃貸用の住宅が730戸となっており、全体の大部分を占めています。

平成25年の調査と比較すると、その他の住宅と売却用の住宅は増加し、二次的住宅と賃貸用の住宅は減少しています。



図：宇城市空家の種類別推移
出典：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

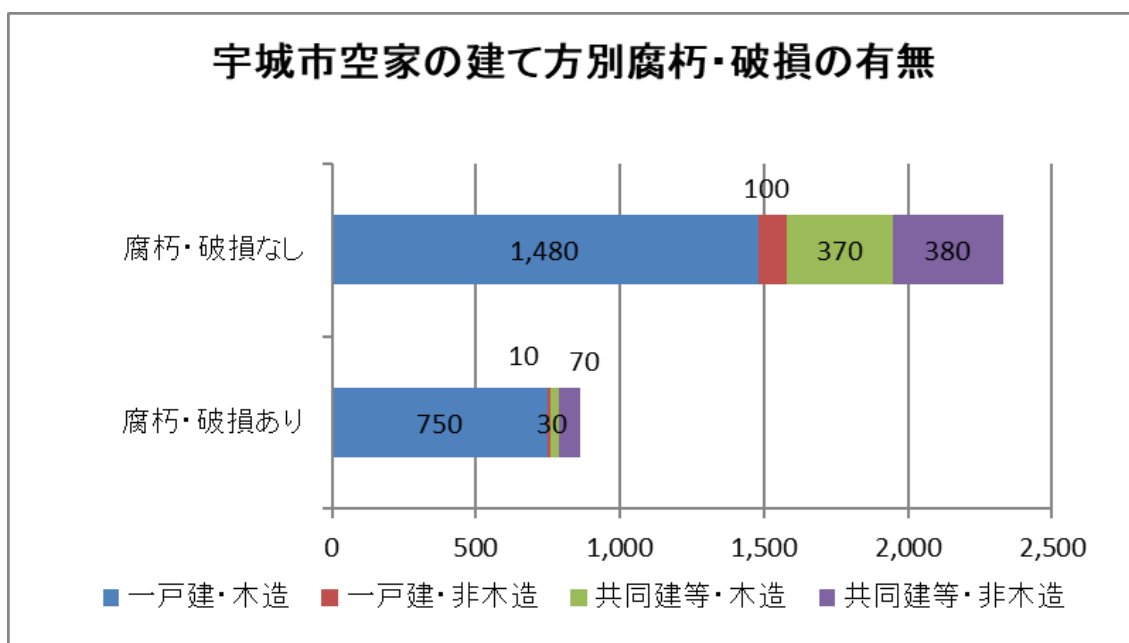
【売却用の住宅】 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

【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」の空家が総数に占める割合は26.6%です。このうち、木造一戸建の「その他の住宅」が大半であり、流通の可能性が低い住宅と思われます。

また、腐朽・破損がない空家は総数の73.3%を占めて、このうち1,480戸が木造一戸建となっています。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1,340戸(84.8%)で、空家として放置された場合、腐朽・破損が発生する可能性が高いと考えられ、早急な対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：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	3,190	2,330	2,230	110	850	400	450
二次的住宅	70	50	50	-	30	20	10
賃貸用の住宅	730	120	100	10	610	220	390
売却用の住宅	110	110	110	-	-	-	-
その他の住宅	2,280	2,060	1,970	90	220	160	50
腐朽・破損あり	850	750	750	10	100	30	70
二次的住宅	-	-	-	-	-	-	-
賃貸用の住宅	80	10	10	-	70	20	50
売却用の住宅	20	20	20	-	-	-	-
その他の住宅	750	720	720	10	20	10	20
腐朽・破損なし	2,340	1,580	1,480	100	760	370	380
二次的住宅	70	50	50	-	30	20	10
賃貸用の住宅	650	110	100	10	540	200	340
売却用の住宅	80	80	80	-	-	-	-
その他の住宅	1,530	1,340	1,250	90	190	160	30

表：空家の建て方別腐朽・破損の有無
出典：住宅・土地統計調査（内訳と合計は一致しない）

4. 宇城市空き家実態調査

宇城市内の空家等に関するデータベースの整備及び適正な空家等管理の促進を図るため、令和元年度に空家の実態調査を実施しました。

(1) 調査期間

令和元年7月22日～令和2年1月21日

(2) 調査対象区域

宇城市内全域

(3) 調査方法

給水台帳データや市が把握している情報を基に候補物件を抽出し、外観目視による調査を実施。

(4) 調査対象物件

- ・人が居住していない戸建て住宅（店舗併用住宅含む）
- ・売買や賃貸を目的とした戸建て住宅は除く（不動産会社管理物件）
- ・集合住宅、公営住宅、建築中の住宅、小屋や倉庫は除く
- ・その他、市が候補物件と認める住宅

(5) 不良度判定基準

住宅土地改良法施行規則（昭和三十五年建設省令第十号）に定める不良度測定基準を参考に判定基準を設定し、加点方式にて判定を実施。

状態の良好なものから順にA～Dにランク付けを行った。

- ・Aランク：損傷等もなく、管理に特段の問題がない
- ・Bランク：一部に損傷等がみられ、小規模な修繕が必要
- ・Cランク：主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数個所に損傷がみられ、老朽化が有り中～大規模な修繕が必要
- ・Dランク：主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数個所に損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要

(6) 調査結果

地区	ランク					合計 (戸)
	A	B	C	D	確認不可	
三角町	10	343	191	65	37	646
不知火町	6	118	66	23	15	228
松橋町	31	122	60	23	10	246
小川町	15	128	88	23	13	267
豊野町	5	78	32	20	11	146
合計（戸）	67	789	437	154	86	1,533

5. 空き家対策に関するアンケート調査

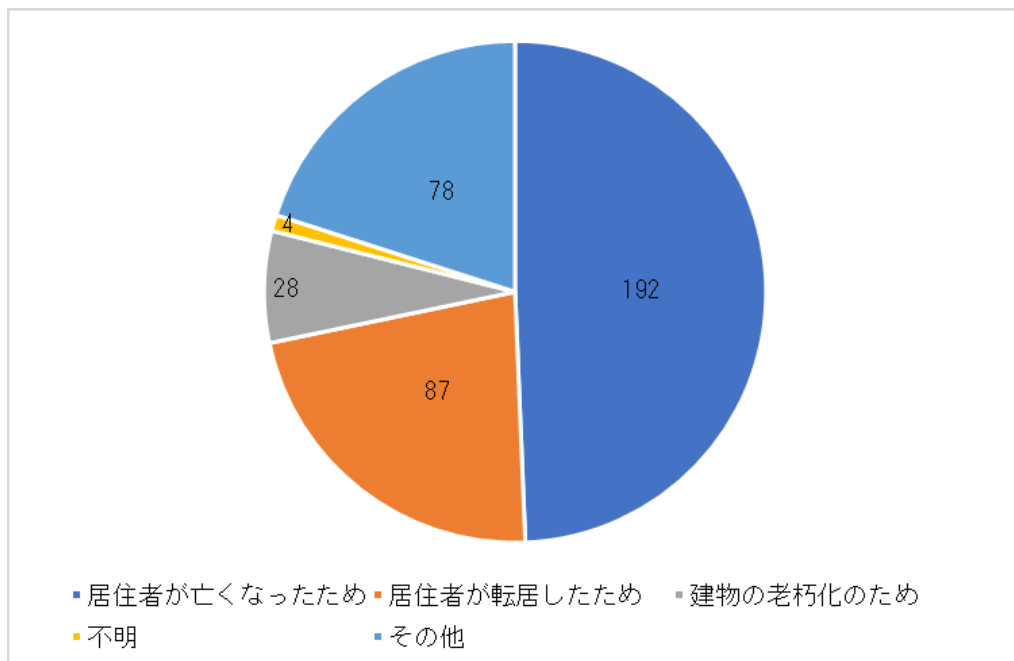
(1) 空き家所有者アンケート調査

令和元年度に、熊本県立大学及び空き家対策研究員(地域おこし協力隊)と共同で、空き家所有者に対しアンケート調査を実施しました。

- ・ 空き家候補物件 1, 817件
- ・ 発送数 1, 525件 (送付先が明らかなもの)
- ・ 回答数 457件 (回収率約30%)
- ・ 有効回答数 389件
- ・ 回答結果

① 空き家となった最も大きな要因について

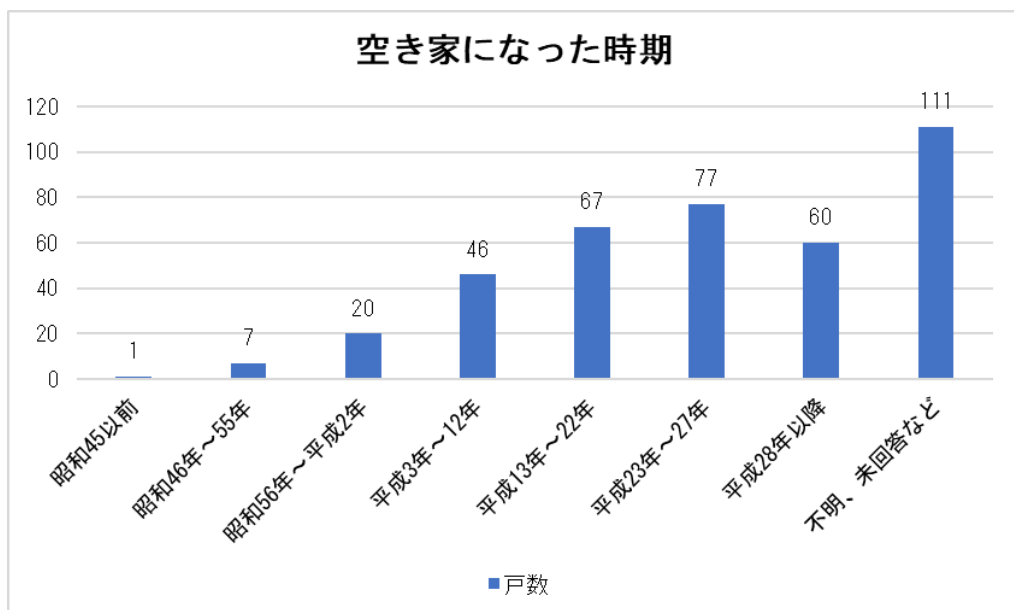
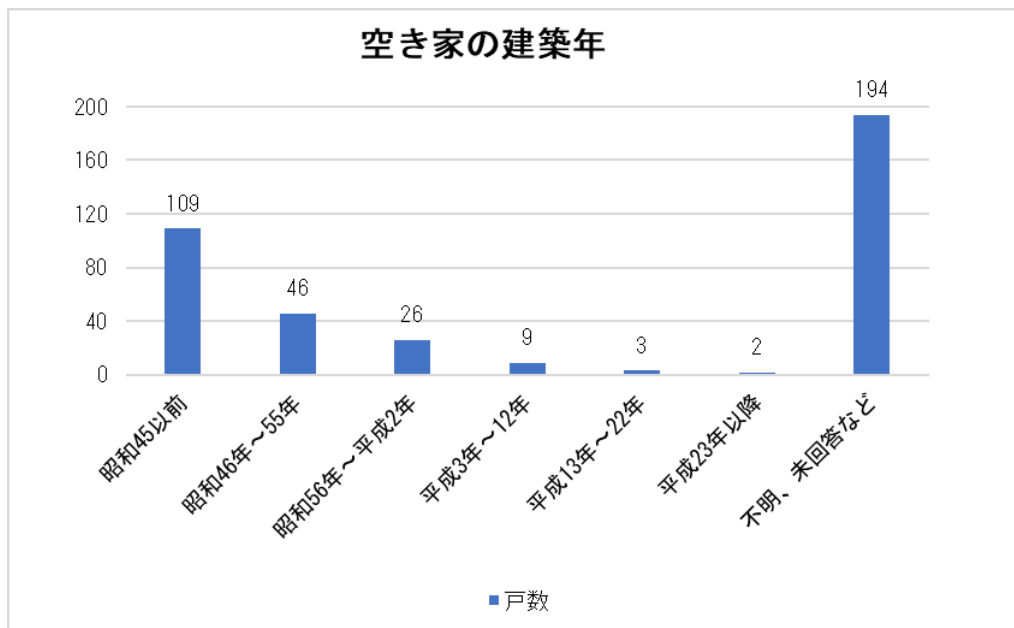
空き家となった主要因は、「居住者が亡くなったため」が192件で50%弱を占めています。



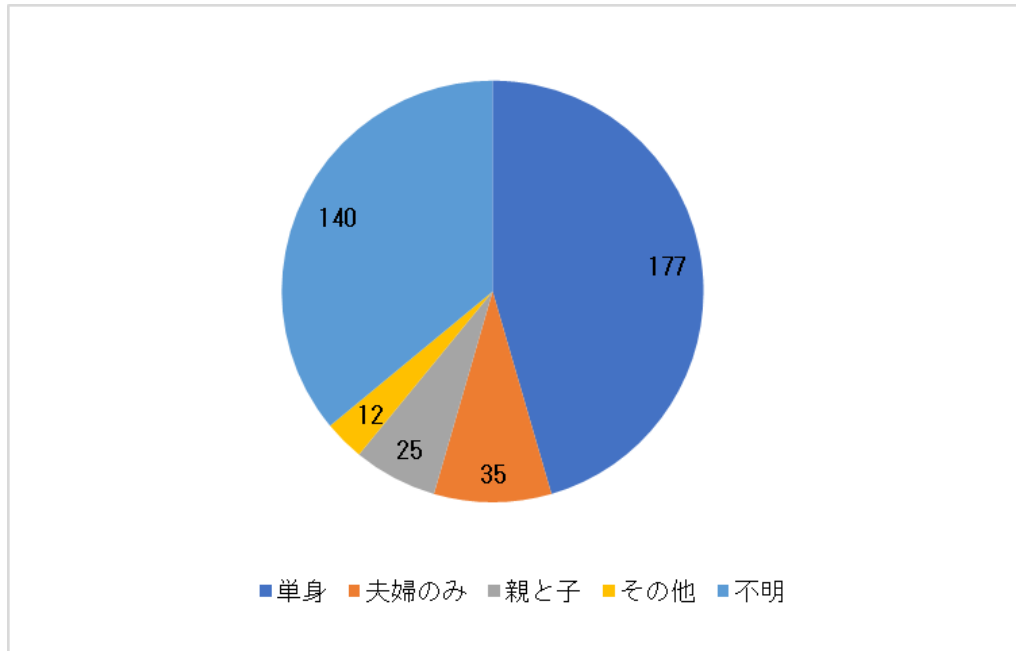
② 建築年と空き家となった時期について

空き家となった住居は、その50%程度が建築から20年以上経過しています。また、「不明、未回答」であった物件の中にも、一定数20年以上経過しているものが含まれていると思われます。

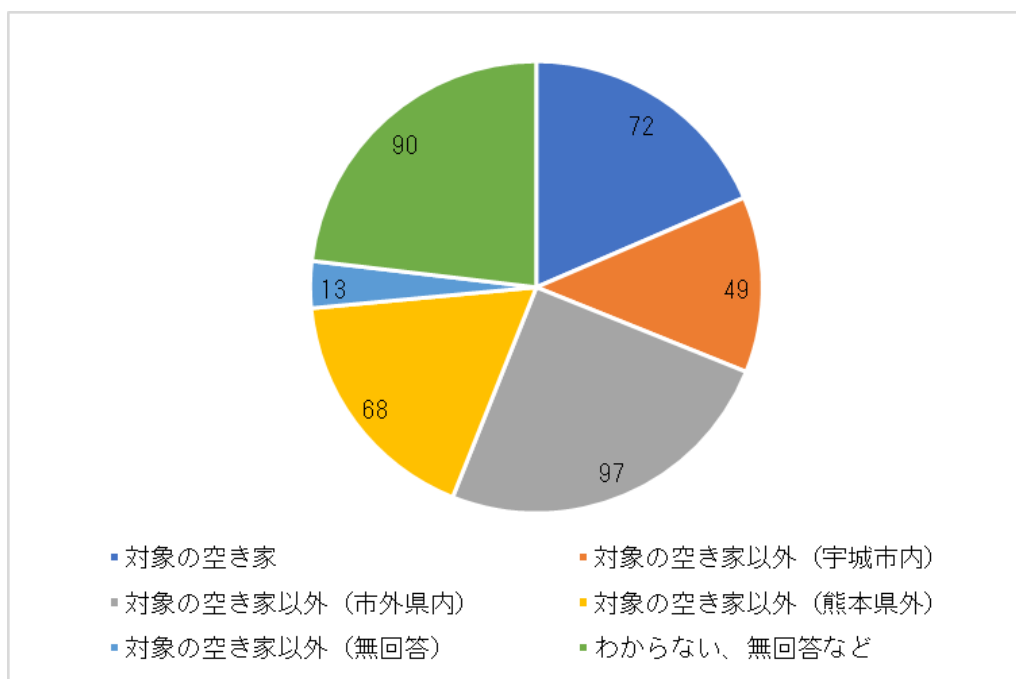
空き家は近年に近づくにつれ増加する傾向となっており、今後も増加すると見込まれます。



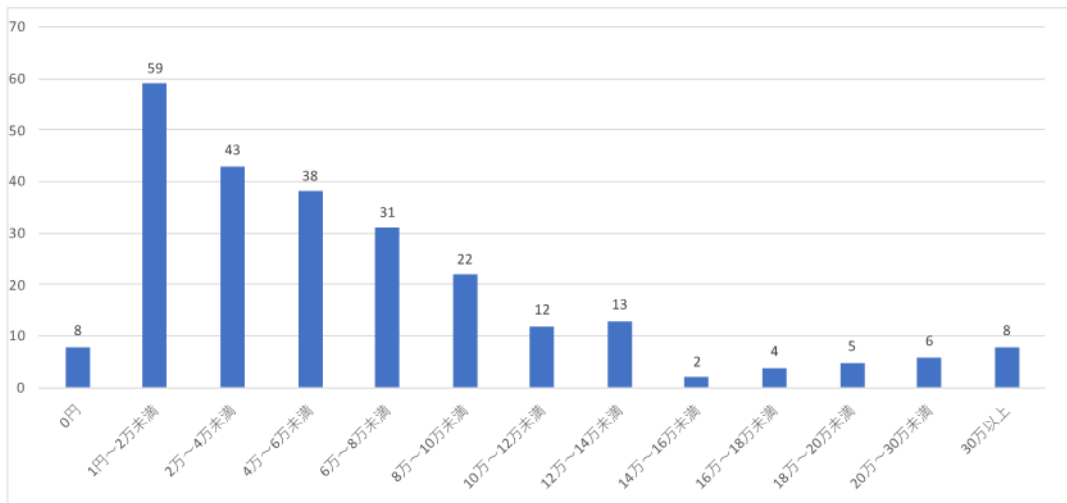
- ③ 空き家になる直前（前1年間）の居住者の状況について
 空き家になる直前の世帯状況は、単身世帯が最も多くなっており、全体の約45%を占めています。



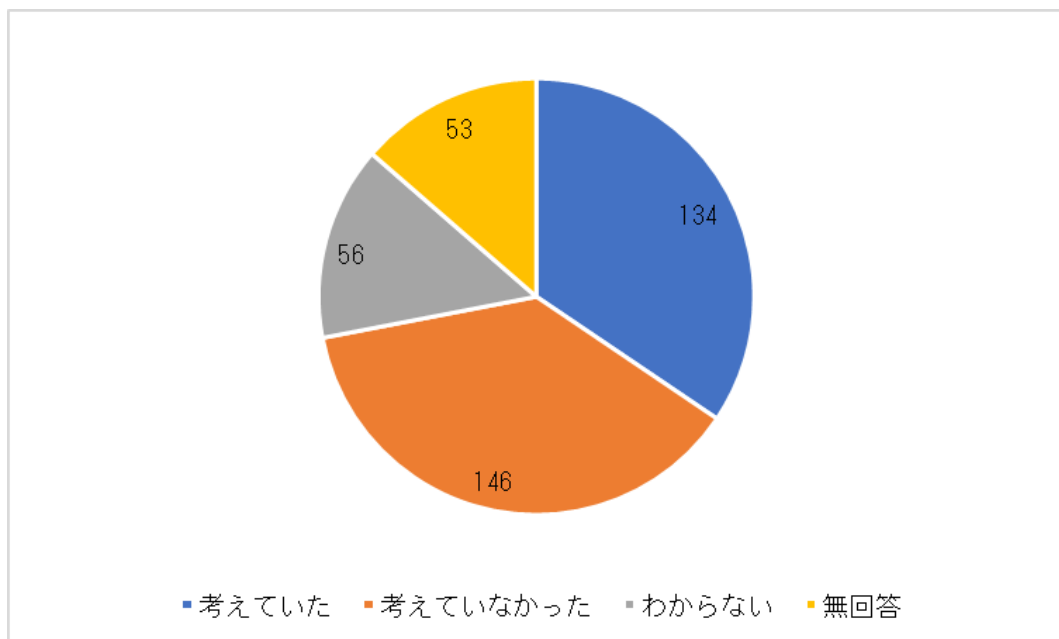
- ④ 空き家になる直前の現所有者の居住地について
 現在の所有者は、空き家になる直前は対象の空き家以外に居住している場合が多く（227名）、その内165名（約42%）は宇城市外に居住しており、さらに内68名は熊本県外に居住しています。



- ⑤ 空き家の維持費用のうち、継続的（固定資産税含む）費用
 空き家の維持管理に要する経費は、年間6万円（固定資産税含む）未
 満が6割弱を占めています。



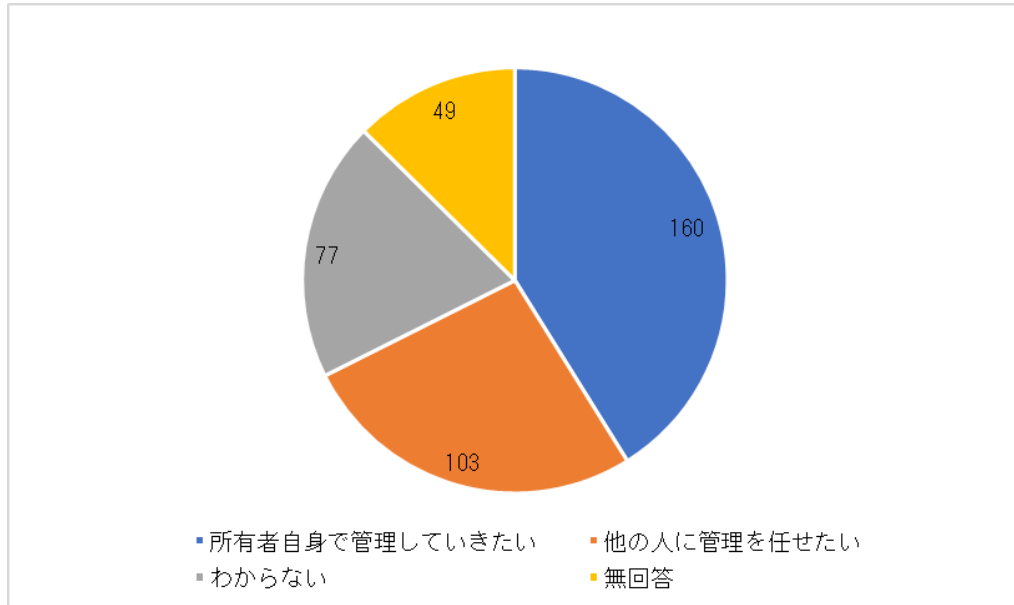
- ⑥ 空き家の利活用に関する事前検討について
 空き家となった住居について、居住者が不在となる前にあらかじめ今
 後の利活用について検討を行っていたかについて、「考えていた」と「考
 えていなかった」は概ね同程度の割合となっています。



⑦ 空き家の管理について

「所有する空き家を積極的に管理していきたいと思うか」との設問に対し、「所有者自身で管理したい」が最も多くなっています。

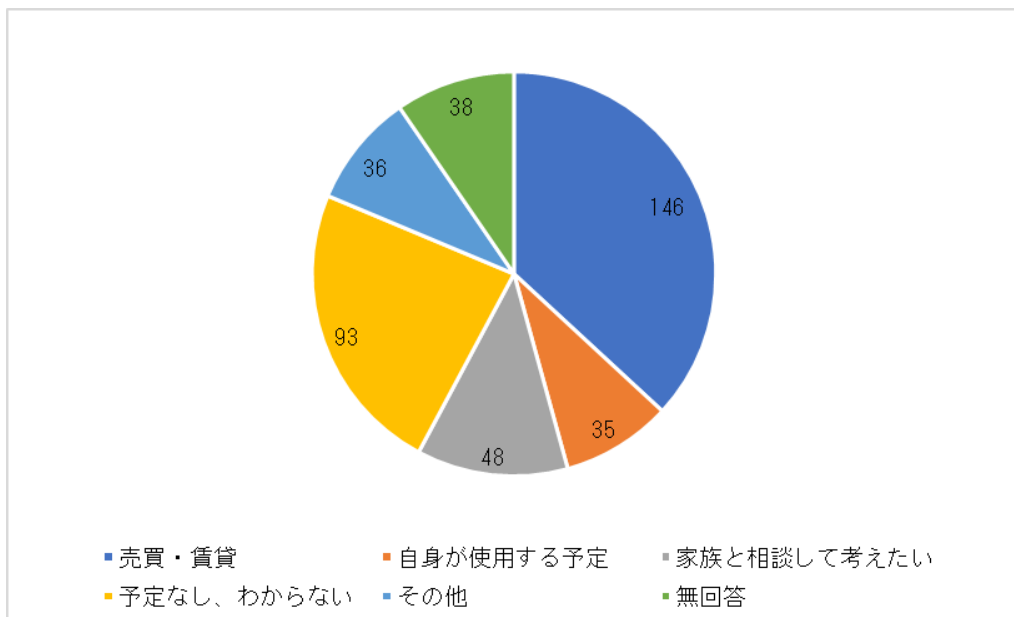
一方、25%超は「他の人に管理を任せたい」との意向を示しています。



⑧ 所有する空き家をどのように活用したいか

所有する空き家の今後の活用方針について、「売買、賃貸」が146件で最も多く、資産運用を検討しています。また、「家族と相談して考えたい」についても、今後売買や賃貸の意向に転じる可能性があります。

※複数選択している場合は、双方に計上しているため、合計と回答数は一致しない。



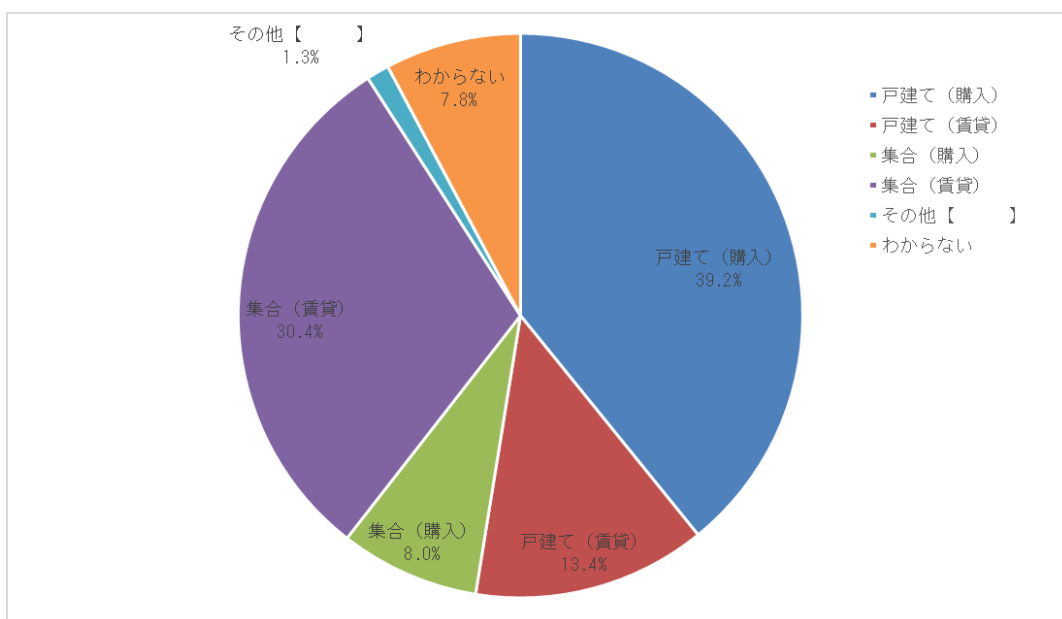
(2) 子育て世帯WEBアンケート調査

小学生未就学児のいる世帯で、転居を検討している子育て世帯向けに対し、転居先の物件の希望や空き家を改修して住まいとすることに興味を持っているか、アンケート調査を行いました。

- ・ 調査方法 WEBアンケート調査
- ・ 調査対象者 小学校未就学児と同居し、移住を検討している20歳～49歳
- ・ 調査実施エリア 宇城市への移住が多い都道府県上位3県
(福岡県・熊本県・鹿児島県)
- ・ 調査期間 令和2年5月26日～令和2年5月29日
- ・ 回答数 628件

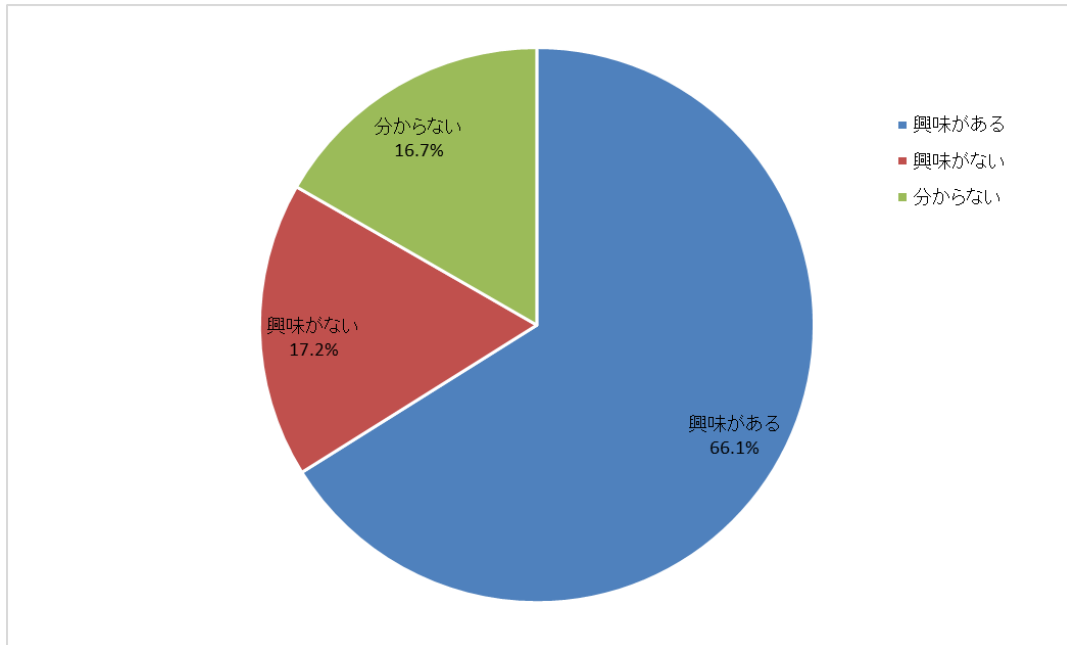
① 転居後に希望する住宅形式

転居後の住宅として最も多かった回答は「戸建て（購入）」であり、次いで集合（賃貸）となっています。また、戸建て（賃貸）の方が集合（購入）よりも望まれています。



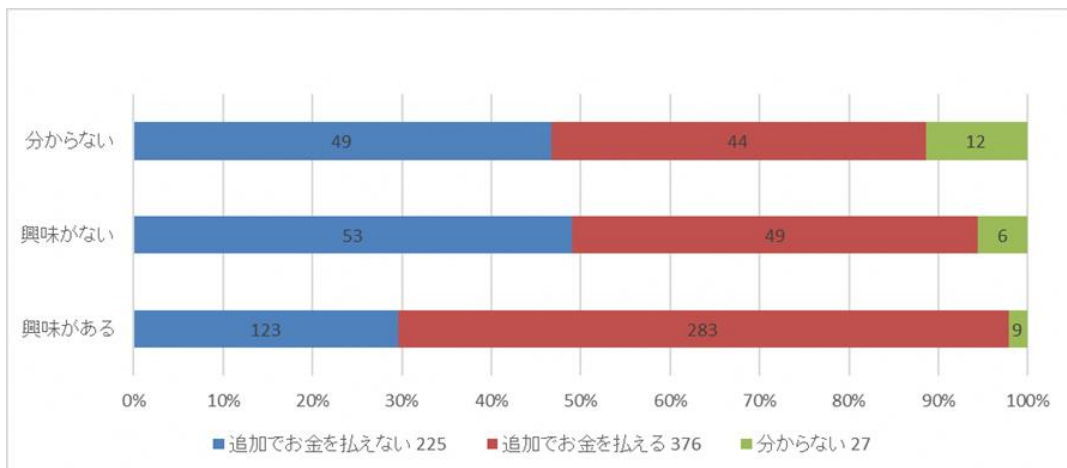
② 住宅をリノベーション（改修）して住むことについて当てはまるもの

転居を検討している子育て世帯は、住宅の改修（リノベーション）に関する興味関心が高くなっています。



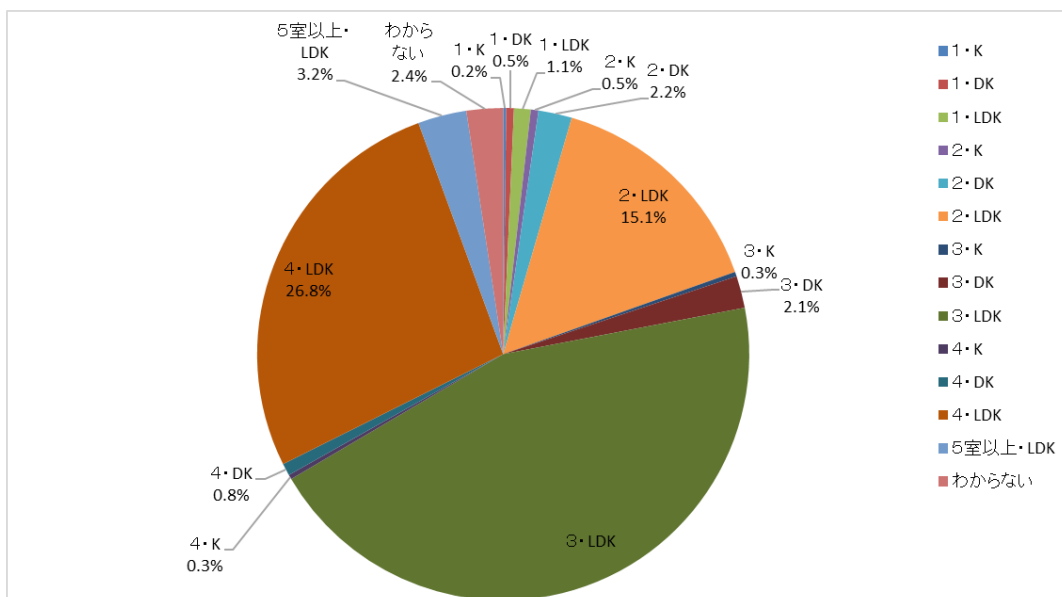
③ リノベーションへの興味とリノベーションに対する付加価値

回答者の6割以上はリノベーションに対し興味があり、その内7割弱は平均相場より高くとも家賃を支払えると回答しています。



④ 希望する住宅の間取りについて

転居を検討している子育て世代が望む部屋の間取りとして、部屋数が2～4で、リビングがある物件が多く、8割以上を占めている。



6. 空家等における課題

本市の総人口は、平成7年をピークに減少傾向が続いており、令和2年まで微増傾向にあった世帯数も、今後減少に転じる見込みとなっています。

今後、人口及び世帯数の減少や居住者の入所等により、新たな空家等の発生が予想されます。

空家等による課題として以下の事項があり、その解消に向け対策を講じる必要があります。

(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存在しています。さらに所有者の中には、自身が相続等で空家の所有権を有していることを認識していない方もいます。
- ・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。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、危険箇所の改修や除却を行い、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) 空家の利活用に関する課題

- ・空家所有者の中には、空家活用の意向を持っている方がおり、状態が良好な空家については、積極的に市場に流通されることで、新たに利活用されることが期待できます。
- ・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、新築用の宅地や地域住民の活動拠点など、新たな活用が期待できます。

(5) 地域ブランドや経済に関する課題

- ・老朽危険空家等の増加により、市民の安心・安全への影響や景観上の問題が生じ、宇城市のイメージなどに影響を及ぼす恐れがあります。
- ・空家のまま放置されると、消費や投資の機会が失われ、経済面の機会損失につながります。

(6) 関係機関との連携などに関する課題

- ・都市計画や防災など、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、空家等対策を展開していくことが求められます。

第3章 空家等対策における施策

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、地域住民や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) 発生予防

① 所有者等の意識のかん養

空家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提であり、所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが必要です。また、相続などにより、全ての人々が空家等の所有者等となる可能性があることを周知していくことも重要です。

このため、広報誌等の情報発信媒体を用いて、広く所有者等に対し、周知・啓発を行い、空家等問題に関する意識のかん養を図ります。

② 「いえの手帳」の普及・活用

空き家発生予防ツール「いえの手帳」を活用し、市内に所在する住居の所有者等に対し、「住まい」の未来を検討する機会の創出に努めます。

(2) 利活用、流通の促進

① 宇城市空き家・空き地バンク制度の充実

令和元年度に実施した「宇城市空き家実態調査」によると、宇城市内には1,533戸の空き家が存在しており、空き家対策を推進する上では、現存する空き家の利活用を促進することが重要となります。

そのため、宇城市空き家・空き地バンク制度の登録物件を増やし、市場への流通を進めます。

② 空家等の活用を支援

子育て世帯向けWEBアンケート調査の結果によると、移住検討者の中にはリノベーションした物件に興味を持つ方がいます。また、古民家を活用した宿泊施設など、空家等は様々な用途に活用が可能です。

リフォームやリノベーションなど、空家等への投資を促す仕組み作りに努めます。

併せて、地域活動の拠点や交流施設など、用途を固定化せず柔軟な空家等の活用について検討を行います。

③ 空家等に関する情報発信

空き家・空き地バンク登録物件や空家等の活用事例などを、情報発信

していきます。発信手法は、ホームページに掲載する他、SNS（ソーシャルネットワーキングサービス）等も有効活用していきます。

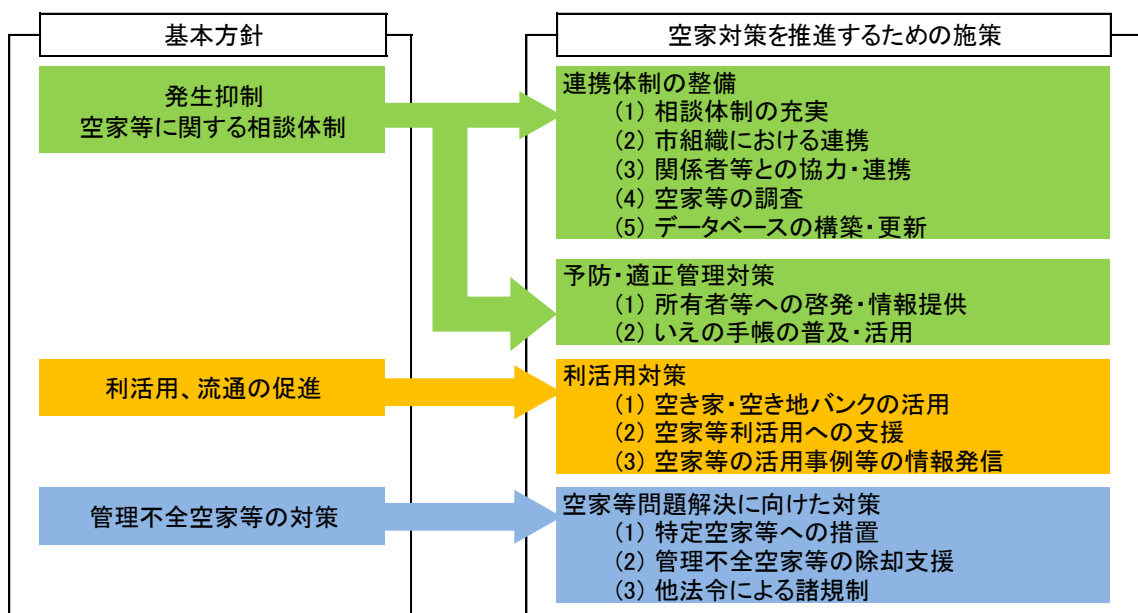
(3) 空家等に関する相談体制

空家所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに、空家等の維持管理、処分等の相談に的確に対応するために地域の専門家と連携した空家等問題の相談体制を構築します。

(4) 管理不全空家等の対策

管理不全空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、所有者自らによる管理、処分等を支援し、問題の解決に向けた取組を推進します。

2. 基本指針に対応する施策体系



3. 連携体制の整備

空家等対策の推進には、行政機関内外の多様な機関との協力・連携が必要となります。前計画の期間においても、多くの外部機関の協力を得て空家等対策を推進してきました。

今後も、空家等対策の推進のため、関係機関と連携し、相談体制及び利活用促進を目指します。

(1) 相談体制の整備

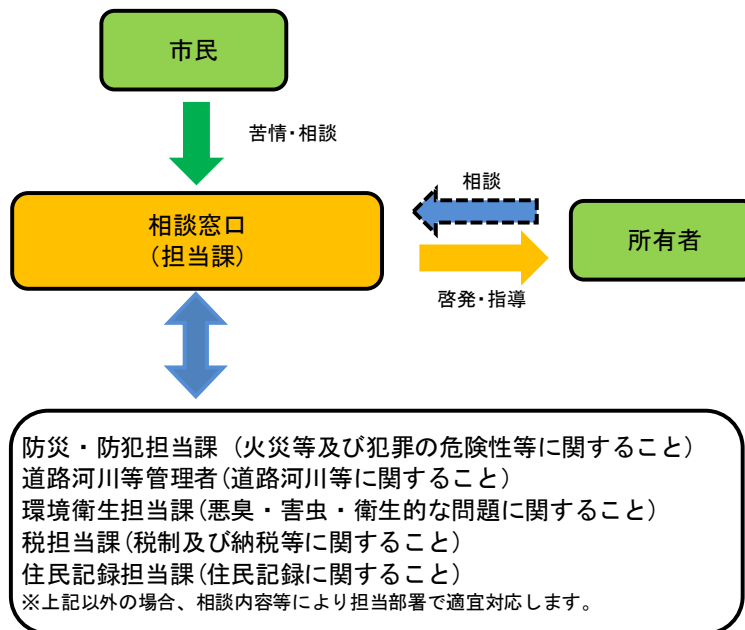
本市では、空家等に関する窓口を一本化し、空家等の所有者や地域住民からの利活用に関する相談や苦情等を受け付けます。

また、現在実施している空き家相談会への参加を促し、空き家問題の解消に向けた支援を行います。

(2) 市組織内の連携

① 管理不全空家への対応

空家等の適正な管理を推進するために、担当課が中心となり、関係各課連携を行います。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処していきます。



② 空家等と各種施策との連携

新規就農者と農地付き空き家のマッチングによる農業施策との連携や福祉関連の支援センターの拠点など、市や熊本県などの行政機関が実施する各種施策と空家等の連携を図ります。

(3) 宇城市空家等対策協議会

空家等対策を実施するにあたり、意見及び協議を行うため関係機関及び有識者等による空家等対策協議会（以下、「協議会」）を設置します。

協議会は、以下の事項について協議を行います。

- ① 法第6条に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- ② 市内の空家等の実態調査に関すること。
- ③ その他空家等に関する施策を実施するために必要な事項。

協議会の委員は15人以内とし、市長の他、学識経験者や法務、消防、警察等関係機関、住民代表者などで構成します。

また、協議会に専門部会を設置し、以下の事項について協議を行います。

- ① 法第2条第2号に規定する特定空家等の判定について審議
- ② 法第14条に規定する特定空家等に対する措置の方針について審議

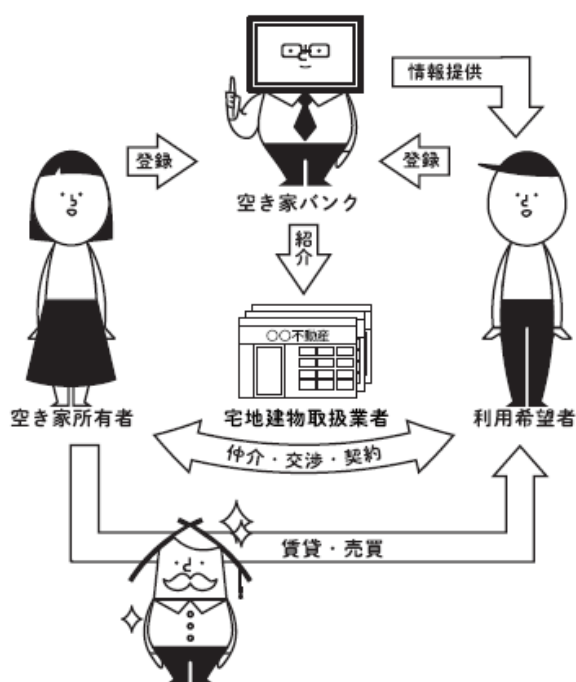
専門部会の委員は10人以内とし、学識経験者や法務、消防、警察等関係機関、庁内関係部署などで構成します。

(4) 関係機関との協力・連携

① 空き家・空き地バンク制度

平成25年12月に熊本県宅地建物取引業協会と協定を締結し、空き家バンク制度を開始しました。その後、平成29年度からは空き地バンクの運用が始まり、「宇城市空き家・空き地バンク」として仲介・交渉・契約等の支援を行っています。

令和5年2月時点で、合計86件の空家が成約に至っています。



参考：宇城市空き家・空き地バンクイメージ図

単位：件

種別	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	合計	
空き家	三角町	0	0	0	2	5	0	1	3	4	10	25
	不知火町	0	0	2	0	1	2	0	2	1	4	12
	松橋町	0	0	1	2	1	1	3	3	4	9	24
	小川町	0	0	0	1	0	1	2	3	2	1	10
	豊野町	0	0	0	0	1	1	2	2	1	8	15
	計	0	0	3	5	8	5	8	13	12	32	86
空き地	三角町	0	0	0	0	0	0	2	1	1	0	4
	不知火町	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	4
	松橋町	0	0	0	0	0	3	3	2	4	1	13
	小川町	0	0	0	0	0	3	2	1	4	0	10
	豊野町	0	0	0	0	0	1	2	0	0	0	3
	計	0	0	0	0	0	9	11	4	9	1	34

参考：宇城市空き家・空き地バンク成約件数（年度別）

※令和4年度は令和5年2月末時点

② 空き家相談会

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回の空き家相談会を実施しています。

③ 空き家等対策産官学連携調査研究事業

令和元年度に「宇城市空き家対策プロジェクトチーム」を発足し、空き家等対策産官学連携調査研究事業を実施しました。本事業において、空き家の実態調査や所有者等へのアンケート調査、いえの手帳の作成などを行っています。

（ア）構成

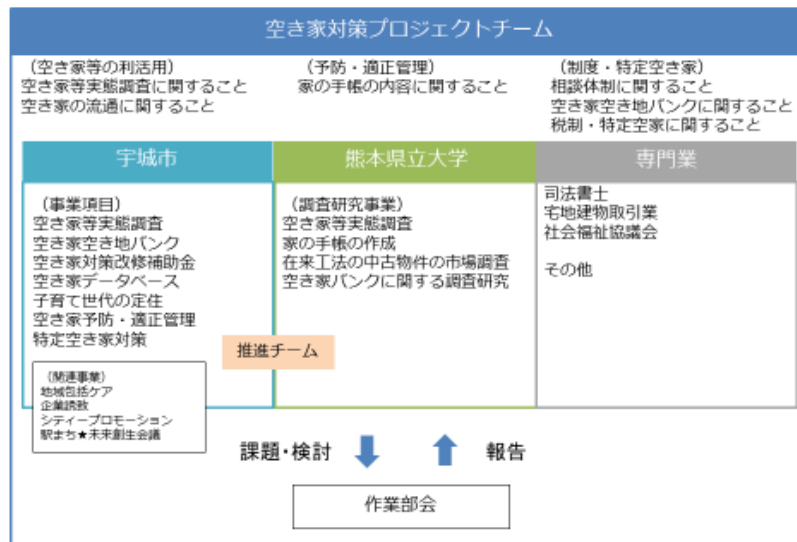
- ・ 熊本県立大学
- ・ 熊本県司法書士会宇城支部
- ・ 熊本県宅地建物取引業協会宇城支部
- ・ 宇城市社会福祉協議会
- ・ 宇城市（庁内関係部署）

（イ）事業内容

- ・ 空き家の利活用促進、発生抑制、流通促進に関する研究

（ウ）実施期間

- ・ 令和元年5月～令和3年2月



参考：空き家対策プロジェクトチームスキーム

④ 熊本県立大学スタートアップ事業

熊本県立大学と連携し、同大学の事業で宇城市の空き家等対策に関わる研究・分析を行っています。

(ア)「宇城市の移住・定住促進に向けた空き家対策とマーケティング／ブランディングの開発研究」(令和元年度)

空き家の利活用、移住促進のシステム構築の実施、また、支援策の有効性分析のため、転入者に対しアンケート調査を行い、転入の経緯や住まいに対する意向の調査、研究を行いました。

(イ)「空き家対策の情報発信」(令和3年度)

空き家所有者や需要者への認知、魅力度の向上、空き家対策の情報発信の精度を高めるため、宇城市空き家・空き地バンクホームページの明瞭性など、情報発信に関する研究を行いました。

この研究事業の延長として、「宇城市空き家・空き地バンク 360 (URL:<https://sumaibank.jp/uki/>)」を開設しました。

本サイトは、従来の掲載方法よりも検索機能を強化させ、利便性を高めています。360°画像により視覚情報を充実させており、サイト上で内覧に近い情報を得ることができます。

令和4年度より公開を開始しており、今後利用者のニーズを調査しながら変更、拡充を検討していきます。



宇城市空き家・空き地バンク 360 参考画像



宇城市空き家・空き地バンク 360

4. 空家等の調査

(1) 空家等調査の実施

空家等の所在及び当該空家等の所有者等及び空家の状態等を把握するため、職員又は市長が委任した者（以下「職員等」という。）により実態調査を実施します。関係機関等と連携し、継続的な把握を行っていきます。

(2) 調査方法

空家等の調査は、給水台帳データや市が把握している情報を基に対象物件を抽出し、外観目視による調査を基本とします。

調査方法の詳細については協議会にて審議を行い、その内容を踏まえて決定します。

(3) 所有者へのアンケート調査等

特定した空家等の所有者等に対し、活用意向確認等のため、アンケート調査等を行います。また、空き家の利活用促進のため、空家等の所有者に対し、空き家・空き地バンク制度の周知や空き家の活用事例の情報提供を行います。

(4) 空家等情報のデータベース化

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、担当課で管理します。また、データベースの情報は必要に応じて関係部局で共有します。

5. 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則となります。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止していきます。

特に、幹線道路や通学路、住宅密集地、不特定多数が利用する施設近隣においては、空家等の管理を強く促し、適正な管理による生活環境・安全性の確保に努めます。

(1) 所有者等への啓発・情報提供

① 所有者等への啓発

広報誌及びホームページ等へ適正管理に関する情報掲載等を通じ、空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努めます。

また、商業施設内の設備を利用して啓発を行うなど、民間事業者と連携した周知活動に努めます。

② 所有者等へ空家等対策に関する支援の情報提供

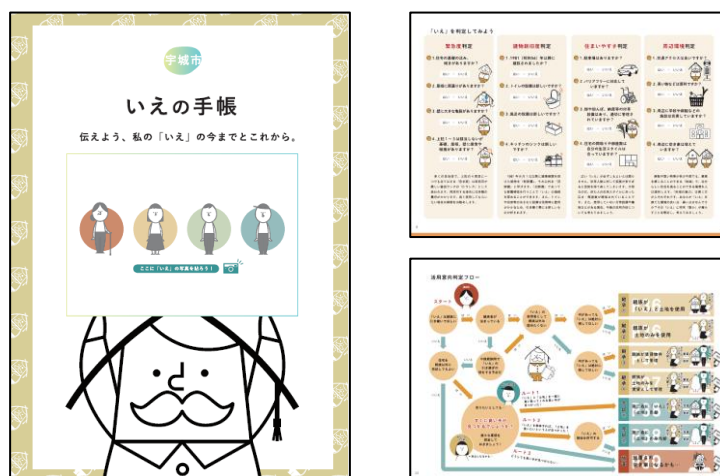
広報誌、ホームページ、納税通知などの市からの文書通知等を活用して、空家等の所有者等に対して空家等対策に関する支援事業や活用事例などの情報提供を行います。

③ 「いえの手帳」の普及・活用

「空き家等対策産官学連携調査研究事業」の成果として、空き家発生予防ツール「いえの手帳」を作成しました。

この手帳は、「空き家である期間を短期化する」ことを目的に、居住者がいるうちに「住居」の将来を考える支援ツールとなっています。

市内に所在する住居の所有者等に対し、いえの手帳の周知・配布を行い、「家」の利活用や処分等を検討する機会の創出に努めます。



参考：「いえの手帳」（一部掲載）

(2) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は多岐にわたることから、関係団体と連携した相談会の実施などにより、空家等問題の解消を図ります。

また、空家管理に係る事業者等との調整を行い、所有者等による空家管理を支援する事業者との連携を検討し、所有者等の負担軽減を図ります。

(3) 所有者等が不明な場合の対応

空家等の所有者等の所在が不明である場合や相続人全員が相続放棄している場合、相続人全員が死亡している場合には、空家等を管理する者が存在せず、放置される可能性が高くなります。

このような事案が発生した場合の対処としては、跡地の売却等の可能性や抵当権等の担保権設定の有無などを勘案し、利害関係者による不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任申立てなどが考えられます。

また、令和5年4月1日以降に施行される、特定の土地・建物のみの特化して管理を行う「所有者不明土地・建物管理制度」や、「管理不全土地・建物管理制度」の活用も検討できます。

上記の制度に関して、関係者等に対する制度周知並びに活用の促進、市が制度活用主体となるなどの検討を行います。

6. 空家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係機関等を活用した利活用の提案や地域との連携による活用などを図ります。

(1) 空き家・空き地バンクの活用

令和5年2月時点での物件登録の総数は空き家137件、空き地96件であり、成約件数などを差し引いた物件情報掲載（募集中）の件数は、空き家22件、空き地55件となっています。

一方、本制度の利用登録者数は同時点で199名に上り、掲載中の物件数より利用登録者の方が多状態となっています。

利用可能な物件の登録を増加させるため、市内の空家等の掘り起こしを行い、所有者に対しアプローチを行います。

空き家活用のメリットなどの事例を提供し、宇城市空き家・空き地バンク制度への登録を促し、空き家利用希望者とのマッチングを支援します。

また、空き家を体験・交流施設や文化施設等に流用するなど、多様な活用を促進します。

その他、空き家・空き地バンク登録の誘因となり得る施策・措置等の検討を行います。

単位：件

種別	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	合計	
空き家	三角町	0	0	2	7	2	1	3	9	5	13	42
	不知火町	0	0	2	1	3	1	1	3	1	7	19
	松橋町	0	1	2	2	2	2	7	1	13	8	38
	小川町	0	0	0	3	3	0	5	0	5	3	19
	豊野町	0	1	1	0	0	3	4	2	4	4	19
	計	0	2	7	13	10	7	20	15	28	35	137
空き地	三角町	0	0	0	0	1	4	2	2	2	4	15
	不知火町	0	0	0	0	1	3	3	1	0	4	12
	松橋町	0	0	0	0	5	13	8	1	3	4	34
	小川町	0	0	0	0	6	7	8	2	0	2	25
	豊野町	0	0	0	0	2	5	1	1	1	0	10
	計	0	0	0	0	15	32	22	7	6	14	96

参考：宇城市空き家・空き地バンク物件登録数（年度別）

※令和4年度は令和5年2月末時点

単位：件

	三角町	不知火町	松橋町	小川町	豊野町	合計
空き家	7	3	8	2	2	22
空き地	11	7	18	14	5	55
合計	18	10	26	16	7	77

参考：宇城市空き家・空き地バンク物件情報掲載（募集中）件数（各町ごと）

令和5年2月末時点

単位：人

有効利用登録者数 (令和5年2月末時点)		平成31年度/ 令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度 (2月末現在)
市内	76	39	27	44	49
三角	9	3	2	6	3
不知火	12	3	7	5	9
松橋	36	18	12	22	22
小川	13	12	4	7	9
豊野	6	3	2	4	6
県内市外	90	19	40	46	54
県外	33	7	16	12	25
合計	199	65	83	102	128

参考：宇城市空き家・空き地バンク利用登録者数（個人）

（２）空家等利活用への支援

空家等の利活用を進めるため、居住者によるリフォームやリノベーションを支援します。また、民間事業者によるサブリース物件や宿泊施設等への整備などを支援し、民間事業者の主体的な空家等の利活用を推進します。合わせて、移住者や本市を含む近隣市町村からの住み替え用の受け皿として活用を図ります。

特に、三角・豊野の過疎地域においては、地域性を踏まえたニーズにも対応していきます。

なお、昭和56年6月以前に建築された空家等については、耐震診断・改修に係る支援制度の紹介を行い、空家等の耐震化を推進します。

これらの支援については、国の財政措置等も積極的に活用しながら、適時見直しを図ります。

（３）空家等の活用事例等の情報発信

空き家・空き地バンクに登録された物件や、利活用された空家等の事例などを、所有者や事業主体者の承諾を得たうえで情報発信していきます。

発信手法は、ホームページに掲載する他、SNS（ソーシャルネットワーキングサービス）等も有効活用し、効果的かつ広範囲に発信します。

また、空家等問題の啓発活動と同様に、民間事業者と連携した情報発信に努めます。

なお、情報発信媒体は、時勢や流行に合わせて随時変更・追加を検討していきます。

（４）関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行います。

7. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

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。

特定空家等の判断については、「宇城市特定空家等の判定基準」に基づき、協議会で意見を求め、市長が決定します。

なお、特定空家等以外で悪影響を与える恐れのある空家等又は法による指導が困難である空家等については、法第12条の規定に基づき、情報提供、助言、その他必要な援助を行います。

(1) 措置の方針

① 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。

② 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。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。)

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、協議会に意見を求めます。また措置の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。

(2) 措置の実施

① 助言・指導

市長は、7(1)②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。

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。

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。

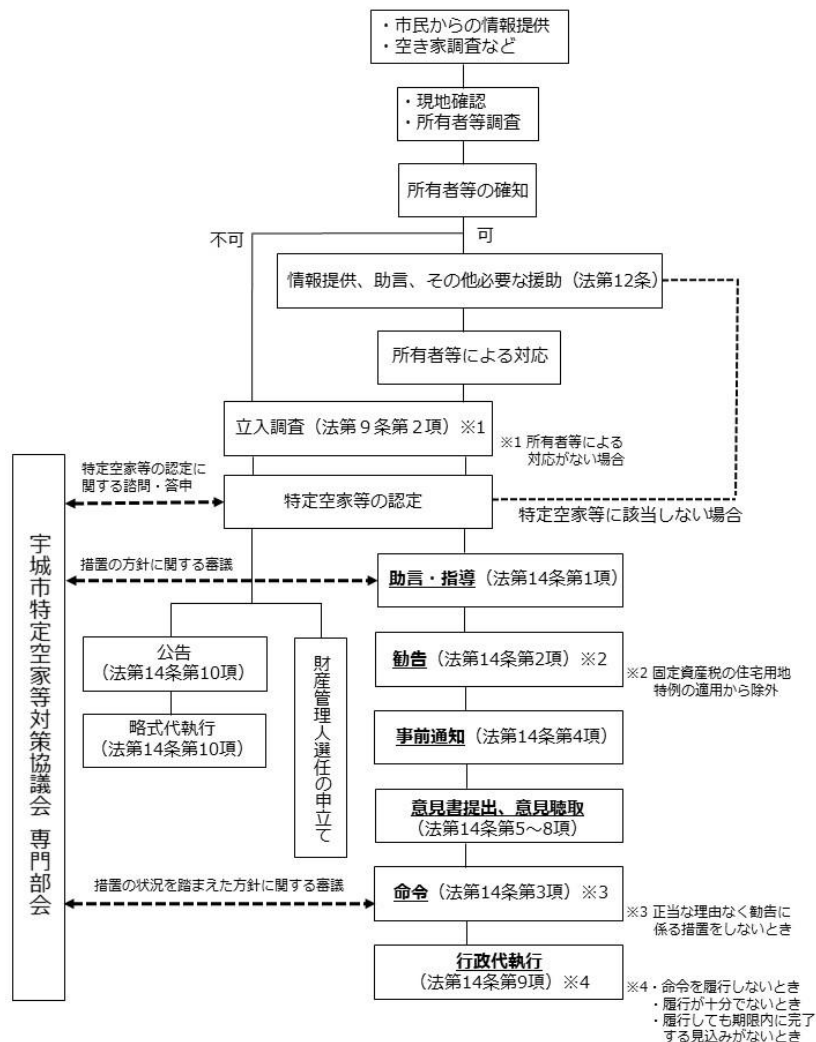
④ 行政代執行

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。

(3) 特定空家の判断基準

特定空家等の判断は、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勘案し、専門部会へ諮問し、その答申を踏まえて市長が決定します。

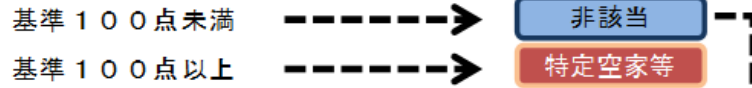


参考：特定空家等に対する措置フロー図

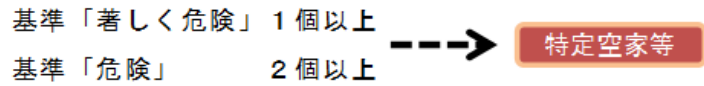
① 特定空家等の判定

I. 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の判定
住宅の不良度判定基準（外観目視により判定できる項目）

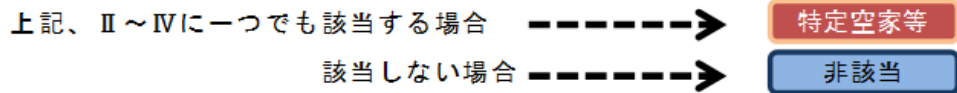
1. 建築物の倒壊



2. 付属物等の脱落、飛散等



II. 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
III. 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
IV. 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



② 特定空家等と判定後の危険度の判定

	調査項目	危険度なし	危険度あり	危険度高
周辺への影響	学校・保育園等	周辺になし	周辺にあり	隣接
	幹線道路・通学路等	近接していない	近接している	面している
	公共施設等（不特定多数が利用する施設）	周辺になし	周辺にあり	隣接
	建物の密集状況	低	中	高
	上記以外の特記事項			

「危険度高」が1つ以上 行政指導および緊急な対応

「危険度あり」が2つ以上 行政指導

「危険度あり」が1つ以下 注意喚起

※ただし、注意喚起であっても個別の状況により行政指導を行う場合あり。

(4) 老朽危険空家等の除却支援

特定空家等を含む老朽危険空家等の自主的な除却を推進するため、所有者等による空家等の解体・除却を支援します。

8. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画における目標値及び達成状況の評価

計画が終了する令和9年度までの計画期間で、以下の目標を定めます。

達成状況の評価を計画期間が終了する年、又は目標を変更する場合に行います。

目標項目	目標値
所有者等による不良住宅等の除却	60戸
空き家・空き地バンク制度の新規物件登録	150件
リノベーション物件等の空家活用事例	100件
宇城市内に所在する空家等の実態調査	1回

(2) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時変更します。

変更する場合は、協議会での協議、パブリックコメント等を行い、広く意見を求めます。

第2期 宇城市空家等対策計画

令和5年3月

宇城市 市長政策部 地域振興課

〒869-0592 熊本県宇城市松橋町大野85

電話：0964-32-1906