

合志市空家等対策計画



合志市

KOSHI CITY

平成29年3月

(令和4年3月改定)

熊本県合志市

はじめに

近年人口が伸び続ける合志市においても、特定の地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化が顕著になり、居住されていない土地建物も年々増加しています。



このような空き家の中には、適切な管理が行われていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、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深刻な影響を及ぼしているものがあります。

地域住民の生命、身体・財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家の活用を促進するため、本市においても平成29年3月に特措法に基づく第一次「合志市空家等対策計画」を策定しました。

市町村等の地方公共団体は、適切な管理が行われていない空き家に対して、既存法や条例に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い、適切な管理を促さなければなりません。

また、それぞれの地域の活性化等の観点から、空き家を地域資源として有効活用するなど、地域の実情に応じた空き家に関する施策を総合的に実施しなければなりません。

今後も、空き家の増加が見込まれ、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、引き続き空き家の発生抑制、利活用、除却等の取り組みを強力に推進する必要があります。

適切な管理が行われていない空き家が防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことを念頭に、計画策定から5年が経過した今年度、改めて空家実態調査を行い、計画の見直しを行いました。

空き家の現状を把握するとともに、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする第二次「合志市空家等対策計画」をここに策定し、さらに空家等対策の取り組みを積極的に進めてまいります。

なお、本計画の策定にあたりご協力いただきました市民の皆様方、「合志市空家等対策推進協議会」の委員の皆様方に心から感謝申し上げます。

令和4年3月

合志市長 荒木義行

■目次

第1章 空家等対策計画の趣旨 4

- 1.背景 4
- 2.計画の位置づけ 5

第2章 空家等の現状 6

- 1.空家等の現状 6
 - (1)平成30年度 住宅・土地統計調査 6
 - (2)令和元年 空き家所有者実態調査 7
 - (3)令和3年度 合志市空家実態調査 19
 - (4)令和3年度 合志市空家所有者意向調査 22
- 2.空家等における課題 31

第3章 空家等対策における施策 32

- 1.対策に関する基本的な方針 32
- 2.住民等からの空家等に関する相談体制 33
- 3.計画期間 33
- 4.対象地区 33
 - (1)重点地区①「栄・辻久保エリア」 34
 - (2)重点地区②「市役所北部エリア」 34
 - (3)重点地区③「須屋エリア」 35
- 5.対象とする空家等の種類 36

6.空家等の追加調査	36
(1)空家等調査方法	36
(2)空家等情報のデータ管理	36
7.合志市空家等対策施策	37
①空き家化の予防・抑制	37
②空家等の活用・流通促進	37
③管理不全の防止（適正管理）	38
④管理不全状態の速やかな解消（除却）	40
⑤跡地活用の誘導・促進	40
8.特定空家等に対する措置等及びその他の対処	41
9.空家等対策の実施体制	48
(1)合志市空家等対策推進協議会	48
(2)空家等対策担当者会議	48
(3)関係機関等との連携	48
10.その他空家等対策の実施に関し必要な事項	50
(1)特措法以外の法律等に基づく対応	50
(2)計画の変更	50

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

急激に進行する少子高齢化社会のなかで、家族の住宅のあり方として親の所有住宅とは別に子の住宅購入もライフスタイルとして確立する中、空き家に関する問題は、全国的に表面化しています。空き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き家は、防災・防犯・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。

この「空家等対策計画」は、国において平成26年11月27日に交付された「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「空家法」という。)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、本市においては空家等対策の方針や具体的な取組等を市民に周知することを目的とし、平成29年に第一次「合志市空家等対策計画」を策定しました。本計画は、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、本市の実情に合わせ、総合的に実施するために策定したものであり、空家等対策の基礎となるものです。

今後も空家等の増加に伴い、これらの問題は一層深刻化していくことが懸念される中、空家等対策の実施にあたっては、危険な特定空家等への対応だけでなく、空家等の適正な維持管理や利活用に取り組むよう所有者等への情報発信を進め、空き家発生後の対策だけでなく事前の予防策も重要です。

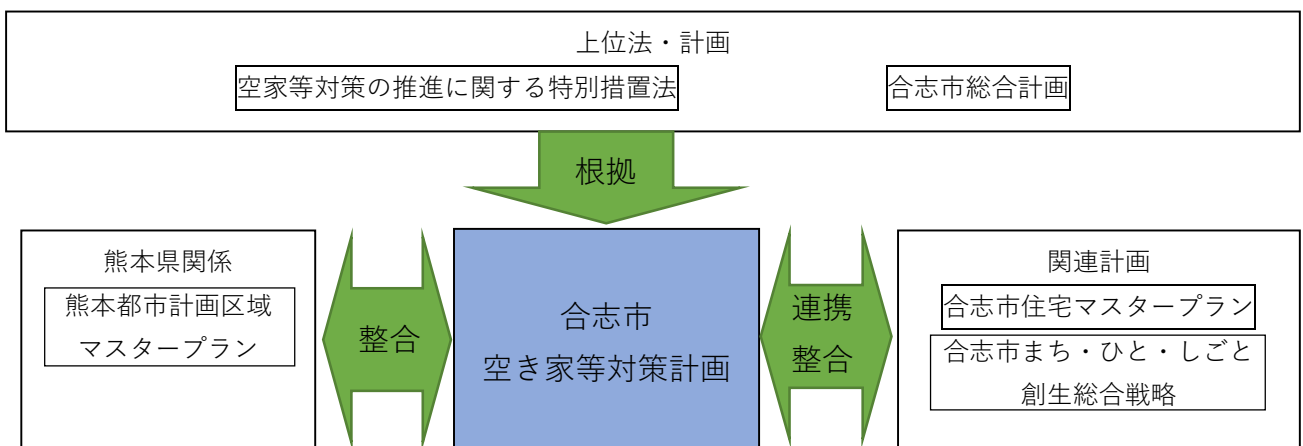
こうしたことから、空家等対策の方針や具体的な取組等を周知することを目的とした第一次計画策定から5年を経過し、前計画策定時からのニーズの変化や社会構造の変化を踏まえながら、さらに空家等対策を推進するために、第二次計画として改定しました。

改定にあたっては、これまでの取り組みを振り返り、所有者の課題対策や相談体制の強化、行政と民間による連携強化など、空き家解消に対する取り組みも強化しています。

2. 計画の位置づけ

「合志市空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、空家法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めるもので、空家等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て策定するものです。したがって、本市の空家等対策の基礎となります。

なお、計画の推進にあたっては、合志市の総合的なまちづくりの指針となる「合志市総合計画」、長期的な視点から住宅政策の方針を定める「合志市住宅マスタープラン」、また、まち・ひと・しごと創生法に基づき、合志市人口ビジョンにおける将来展望を踏まえた「合志市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に加えて、熊本県が定める「熊本都市計画区域マスタープラン」など、都市計画やまちづくり施策との整合性を図るものとします。



第2章 空家等の現状

1. 空家等の現状

(1)平成30年度 住宅・土地統計調査

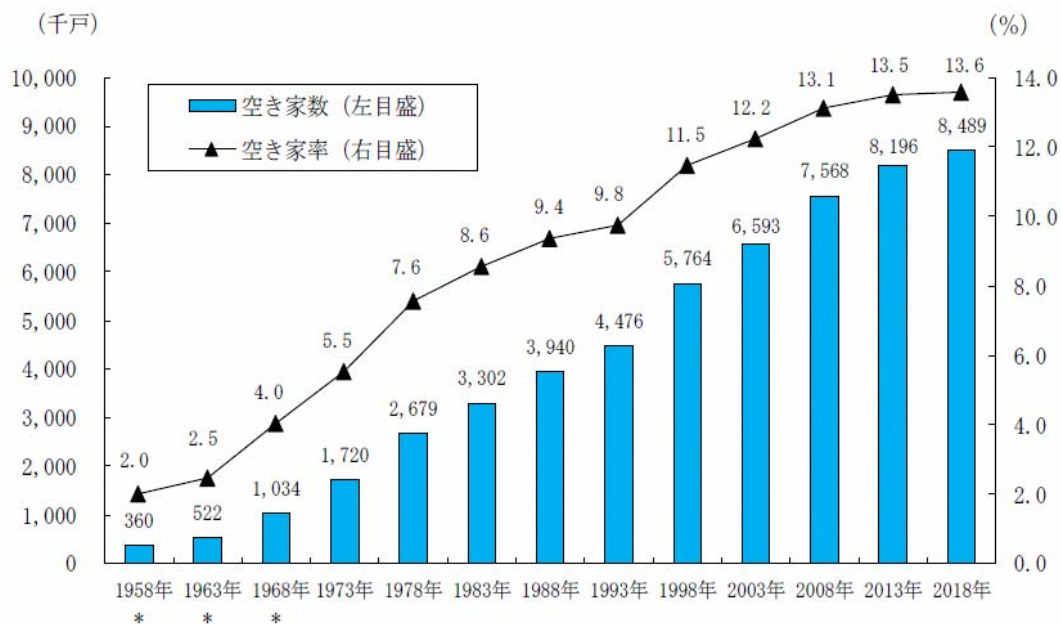
総務省が実施した「平成30年度 住宅・土地統計調査」では、全国の空き家数は848万9千戸と前回調査より29万3千戸（3.6%）増となっている。

総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13.6%と2013年から0.1ポイント上昇し過去最高となっている。

空き家の内訳をみると「賃貸用の住宅」が432万7千戸（総住宅数に占める割合6.9%）となっており、「売却用の住宅」が29万3千戸（同0.5%）、別荘などの「二次的住宅」が38万1千戸（同0.6%）、「その他の住宅」が348万7千戸（同5.6%）となっている。

空き家の内訳について、2013年と比べると「賃貸用の住宅」が3万5千戸（0.8%）増、「売却用の住宅」が1万5千戸（4.9%）減、「二次的住宅」が3万1千戸（7.5%）減、「その他の住宅」が30万4千戸（9.5%）増となっている。

空き家数 及び空き家率の推移 -全国（1958年～2018年）



資料：総務省 平成30年度住宅・土地統計調査より

(2)令和元年 空き家所有者実態調査

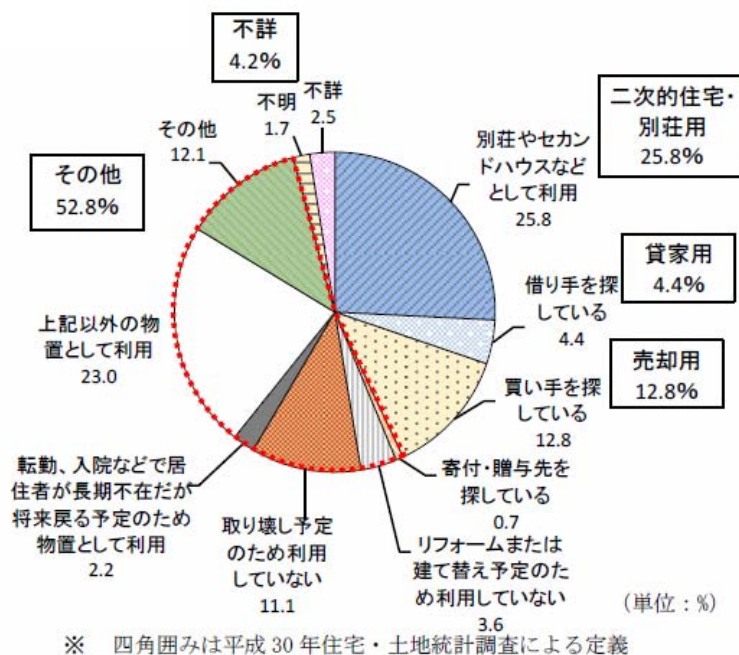
国土交通省が、昭和55年度よりほぼ5年ごとに「空家実態調査」として継続的に実施してきたが、調査方法の見直しを契機として、今回から「空き家所有者実態調査」と名称を改め令和元年に実施された。

調査結果

Ⅰ 空き家の利用状況などについて

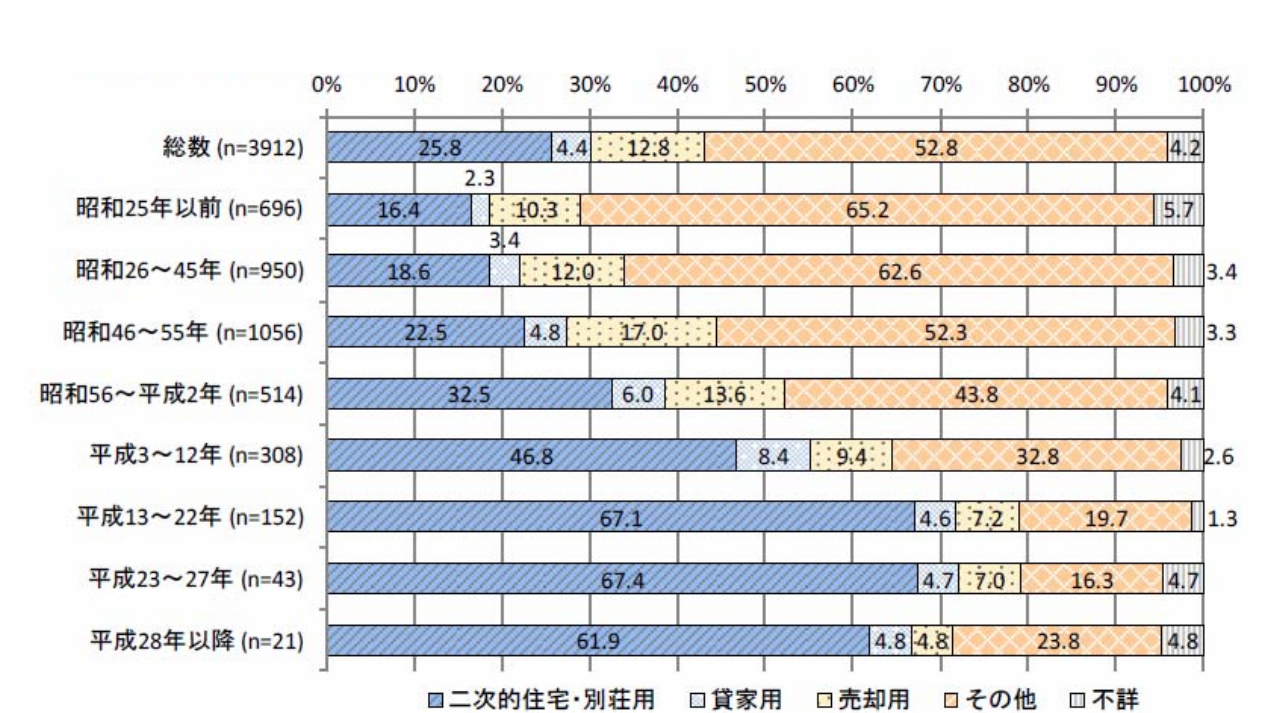
① 利用現況

「二次的住宅・別荘用」が25.8%、「貸家用」が4.4%、「売却用」が12.8%、「その他（物置、長期不在、取り壊し予定の空家等）」が52.8%となっている。



資料：国土交通省 令和元年空き家所有者実態調査報告書より

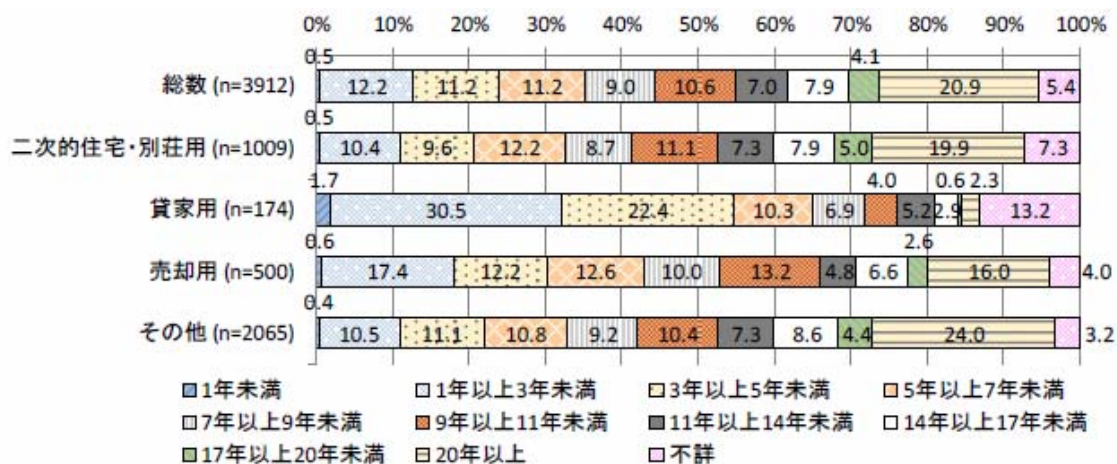
建築時期別にみると、昭和56年以降建築のものについては、全体の平均に比べて「二次的住宅・別荘用」の割合が大きくなっている。一方、建築時期が古いものほど、「その他」の割合が総じて大きく、「昭和25年以前」では65.2%となっている。



資料：国土交通省 令和元年空き家所有者実態調査報告書より

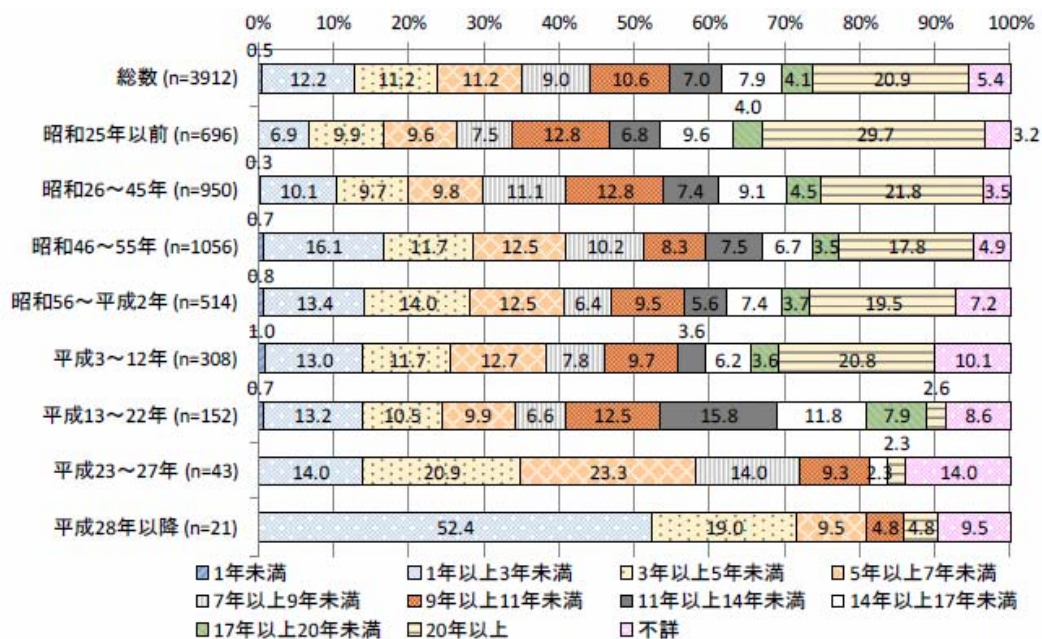
② 居住世帯のない期間

住まなくなってからの期間については、「20年以上」が20.9%と最も大きく、調査時点で「その他」のものでは、「20年以上」の割合が24.0%と大きくなっている。



資料：国土交通省 令和元年空き家所有者実態調査報告書より

建築時期別にみると、昭和55年以前築のものについては、建築時期が古いものほど、人が住まなくなってからの期間が総じて長くなっている。一方、昭和56年以降建築のものについては、建築時期が古いものでも人が住まなくなってから3年未満の割合に差がみられないなど、建築時期による差は比較的小さくなっている。

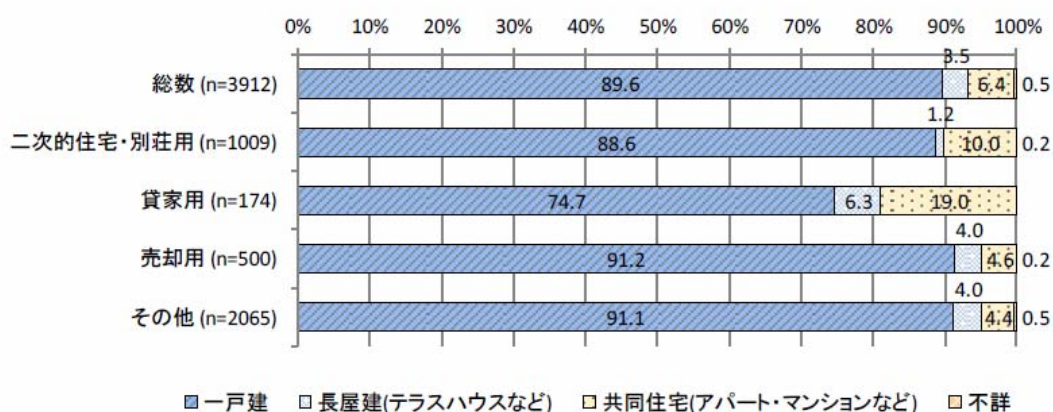


資料：国土交通省 令和元年空き家所有者実態調査報告書より

II 所有している空き家について

① 建て方

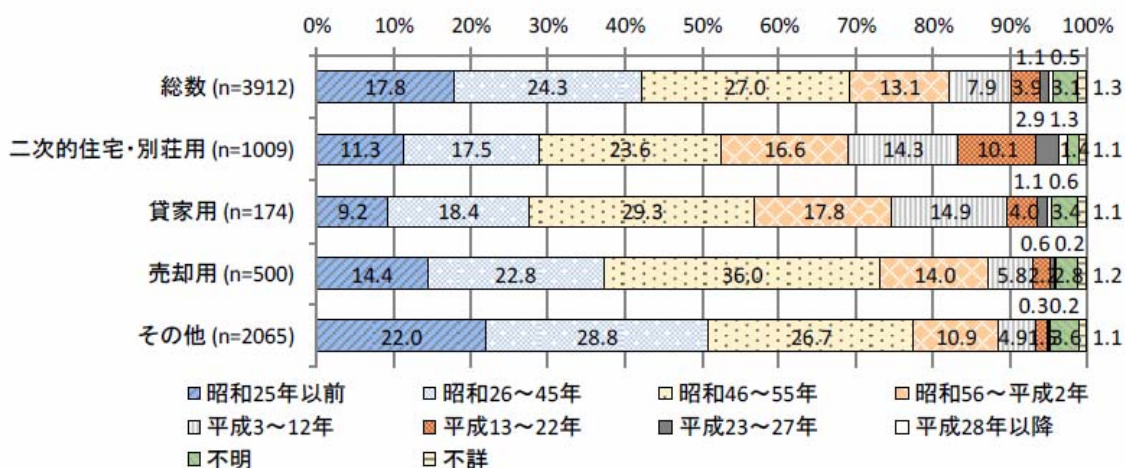
「一戸建」が89.6%、「長屋建」が3.5%、「共同住宅」が6.4%となっており、調査時点で利用現況が「貸家用」では、「共同住宅」の割合が19.0%と大きくなっている。



資料：国土交通省 令和元年空き家所有者実態調査報告書より

② 建築時期

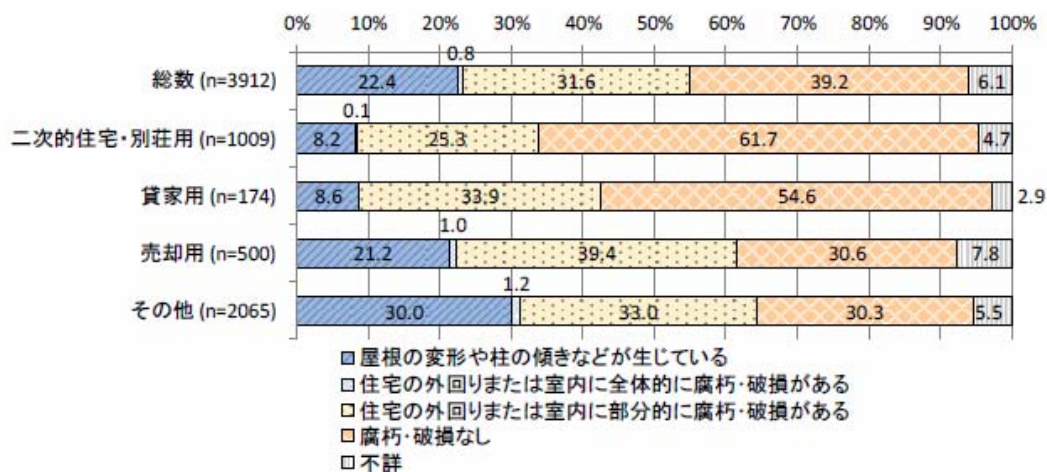
昭和55年以前建築のものが合わせて69.1%となっており、調査時点で「その他」の利用状況にあるものでは、昭和55年以前建築の割合が大きく、77.5%となっている。



資料：国土交通省 令和元年空き家所有者実態調査報告書より

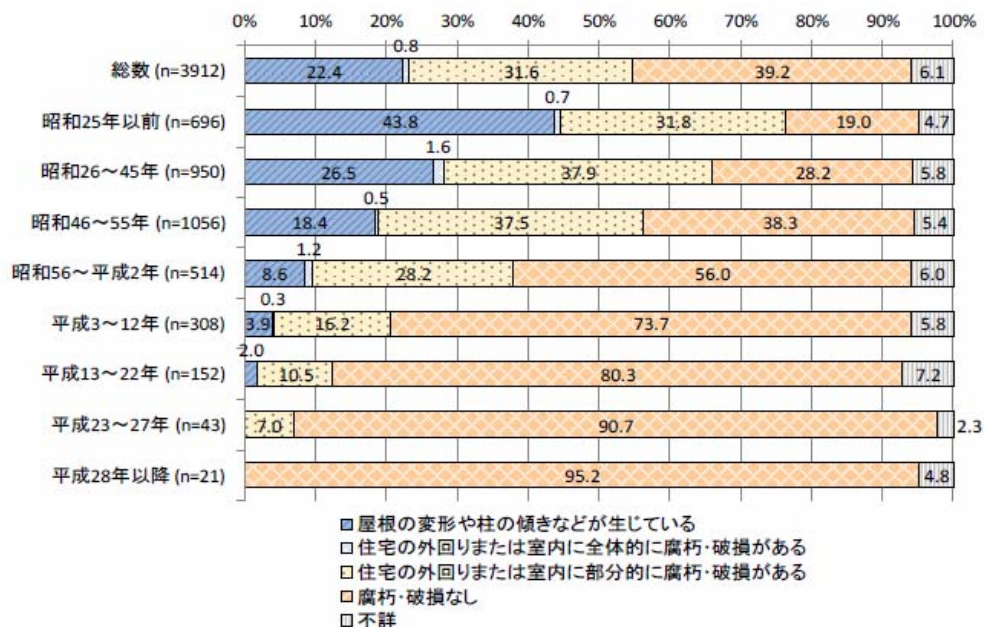
③ 腐朽・破損の状態

空き家の状態について、腐朽・破損があるものは合わせて54.8%、腐朽・破損がないものは39.2%となっており、調査時点で利用現況が「その他」の状況にあるものでは、腐朽・破損がある割合が大きく、64.2%となっている。



資料：国土交通省 令和元年空き家所有者実態調査報告書より

建築時期別にみると、古くなるほど、腐朽・破損割合が大きく、昭和25年以前のもので76.3%、その約6割の43.8%に、建物の屋根の変形や柱の傾きなどが生じている。

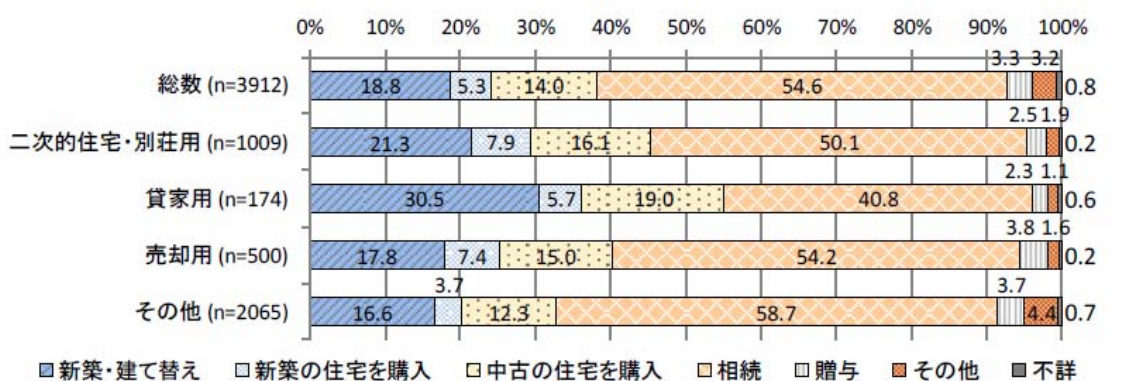


資料：国土交通省 令和元年空き家所有者実態調査報告書より

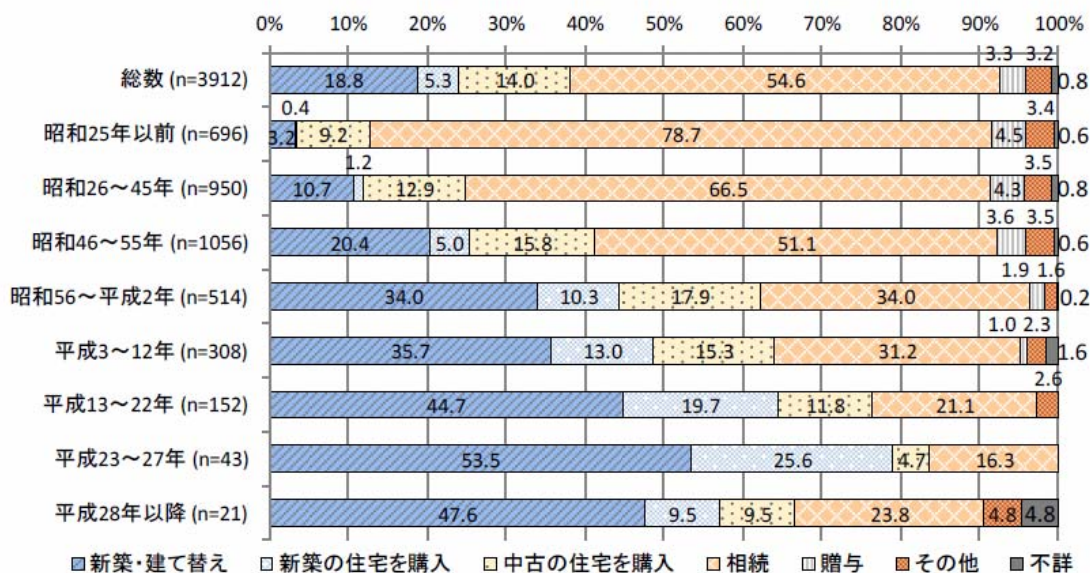
III 空き家の取得経緯などについて

① 取得方法

「相続」が54.6%と最も多く、次いで「新築・建て替え」が18.8%、「中古の住宅を購入」が14.0%の順になっており、利用現況別にみると、「その他」では「相続」の割合が大きく、58.7%となっている。建築時期別にみると、建築時期が古いものほど「相続」の割合が大きくなっており、「昭和25年以前」では78.7%となっている。



■新築・建て替え □新築の住宅を購入 □中古の住宅を購入 □相続 □贈与 ■その他 ■不詳

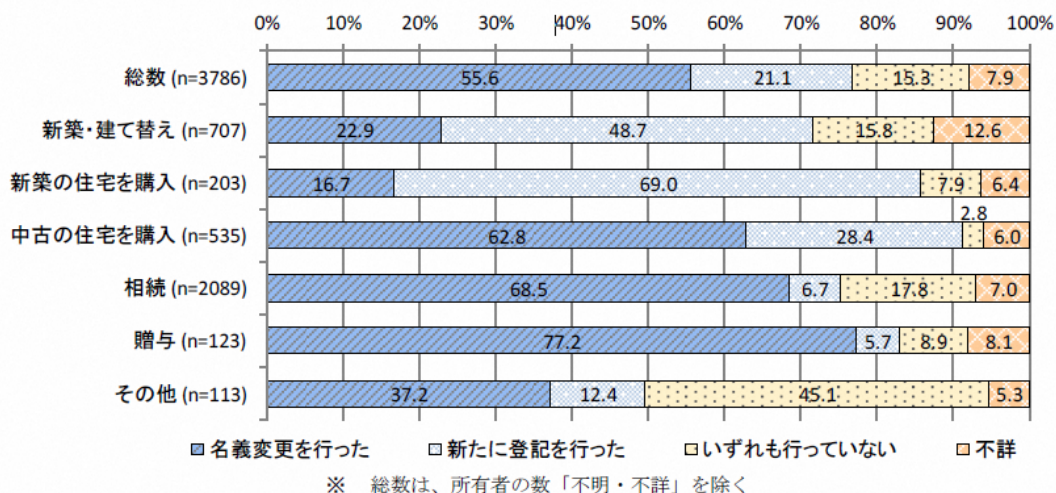
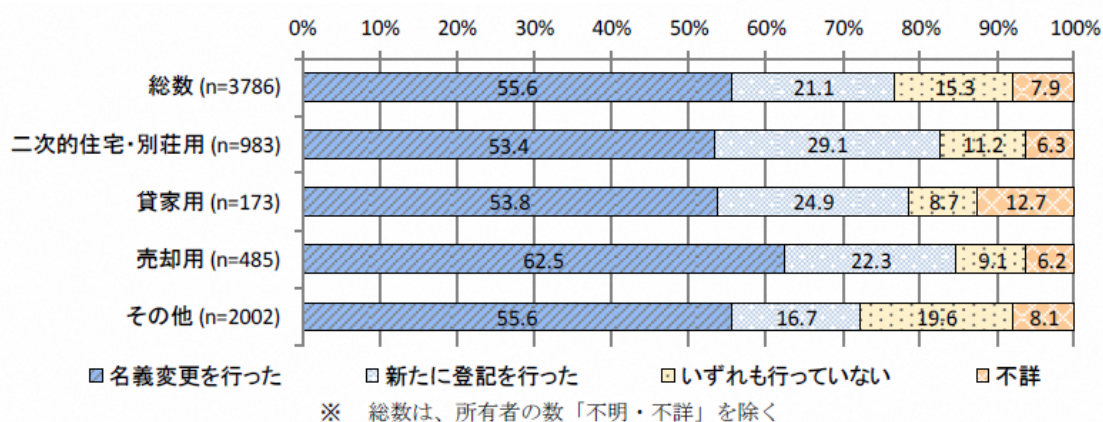


■新築・建て替え □新築の住宅を購入 □中古の住宅を購入 □相続 □贈与 ■その他 ■不詳

資料：国土交通省 令和元年空き家所有者実態調査報告書より

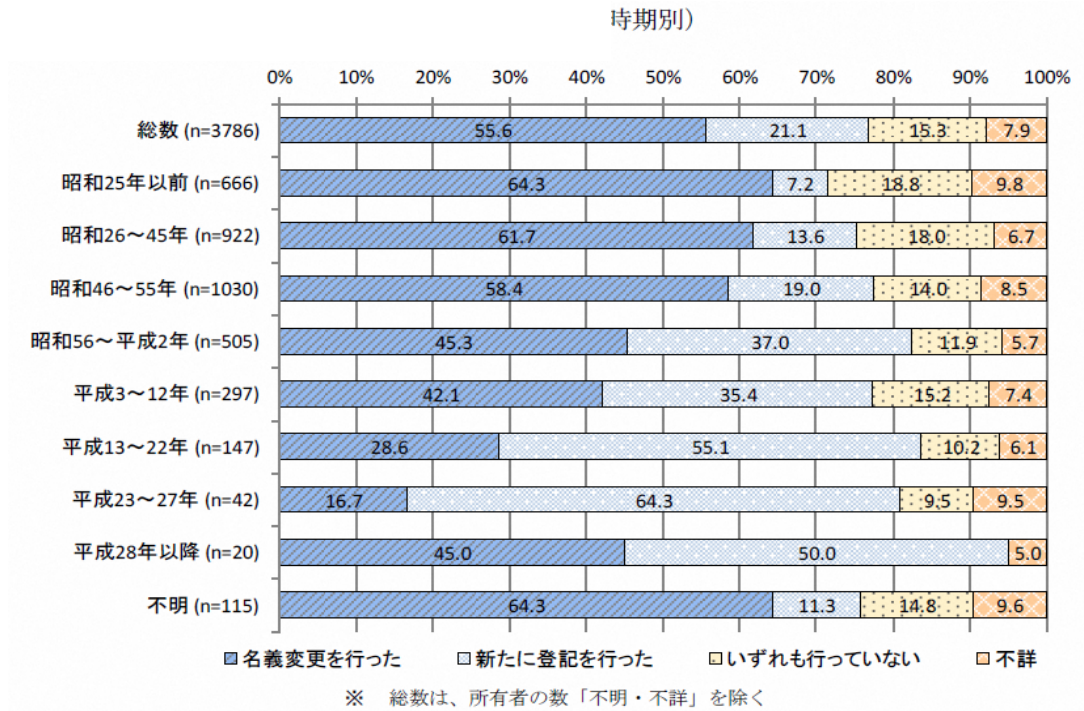
② 登記または名義変更

空き家を取得した際に、「名義変更を行った」または「新たに登記を行った」割合は合わせて76.7%となっている。一方、「いずれも行っていない」は15.3%となっており、調査時点で「その他」の状況にあるものでは、「いずれも行っていない」割合が大きく19.6%となっている。取得方法別にみると、「相続」により空き家を取得した場合に、「いずれも行っていない」の割合が大きくなっており、17.8%となっている。



資料：国土交通省 令和元年空き家所有者実態調査報告書より

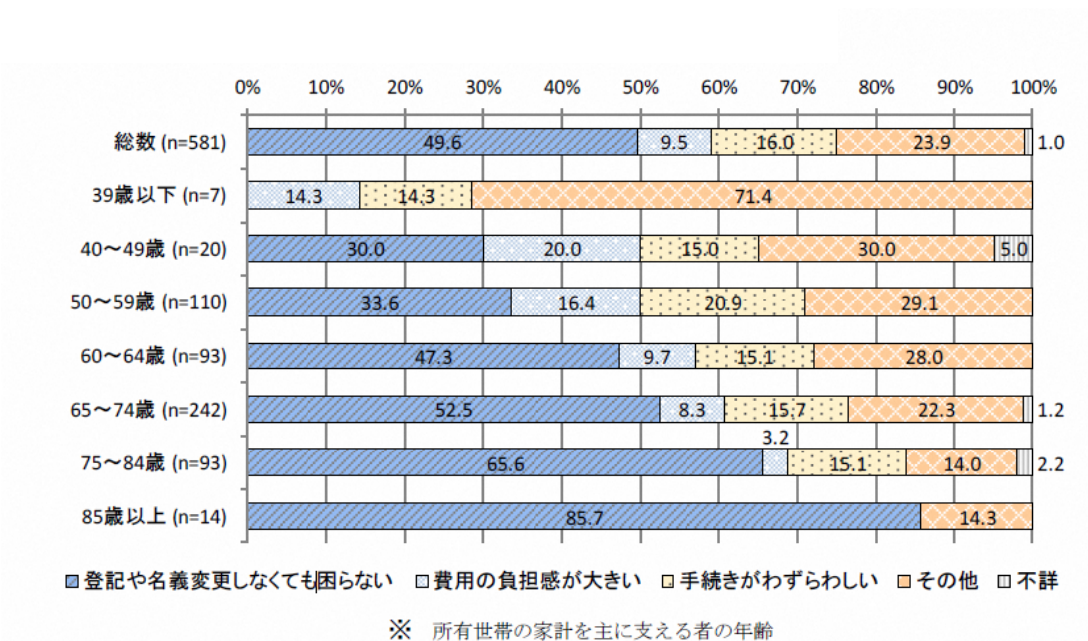
また、建築時期別では、建築時期が古くなるほど「いずれも行っていない」の割合が総じて大きくなっており、「昭和25年以前」では18.8%となっている。



資料：国土交通省 令和元年空き家所有者実態調査報告書より

③ 登記または名義変更しない理由

登記または名義変更を行わない理由は、「登記や名義変更しなくても困らない」が49.6%と最も大きく、所有者の年齢が高いほど割合が高くなっている。

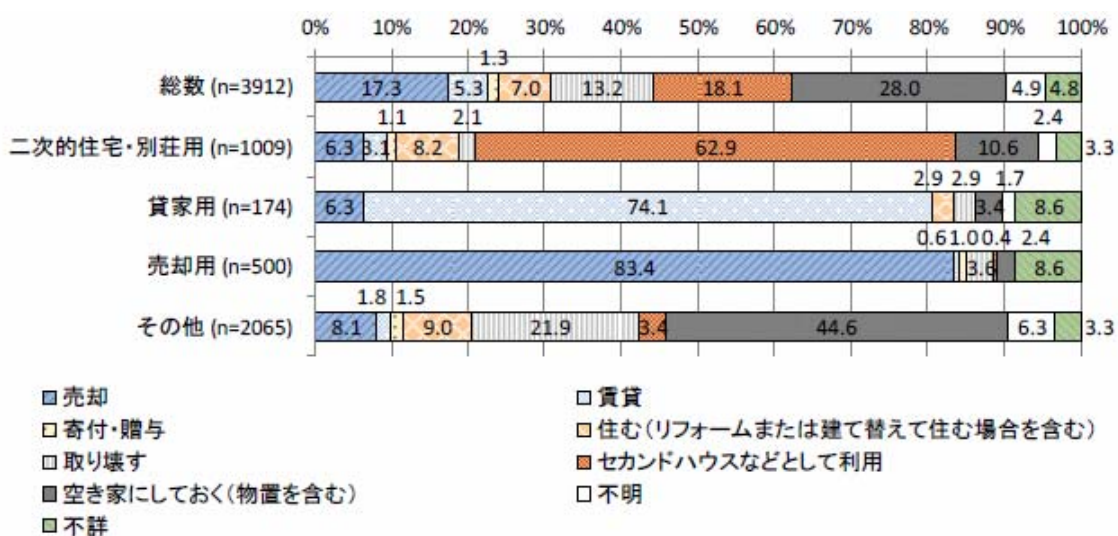


資料：国土交通省 令和元年空き家所有者実態調査報告書より

IV 今後の空き家の利用などについて

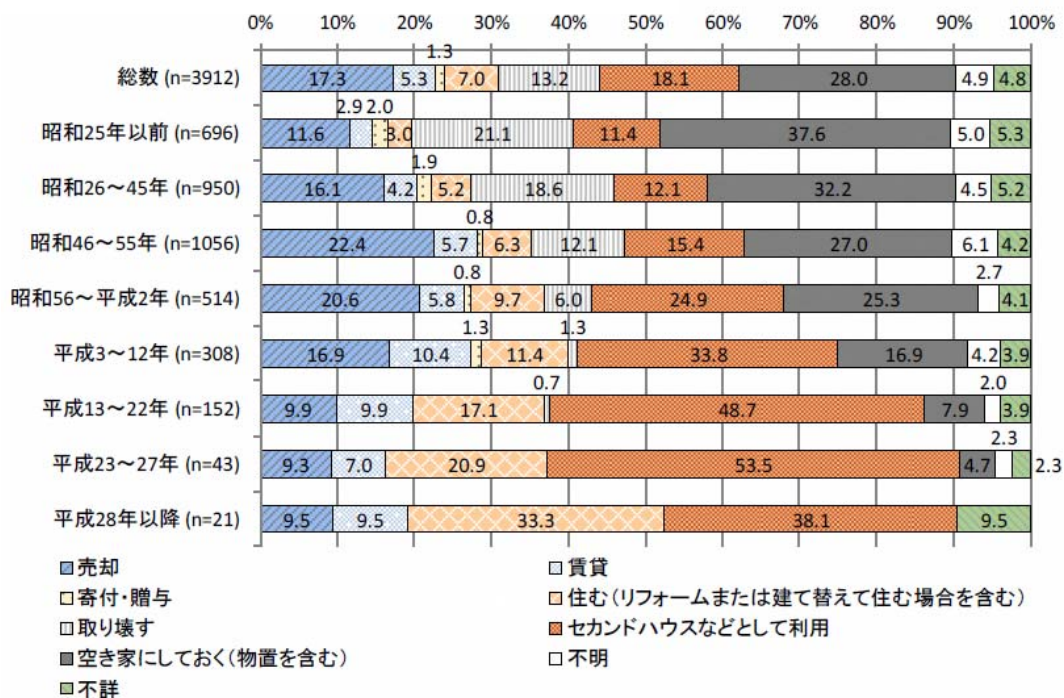
①今後の利用意向

今後の利用意向については、「空き家にしておく（物置を含む）」が28.0%、「セカンドハウスなどとして利用」が18.1%、「売却」が17.3%の順となっている。調査時点での利用現況別にみると、現在の利用を続けるものが多いほか、「その他」では「取り壊す」が21.9%と割合が大きくなっている。



資料：国土交通省 令和元年空き家所有者実態調査報告書より

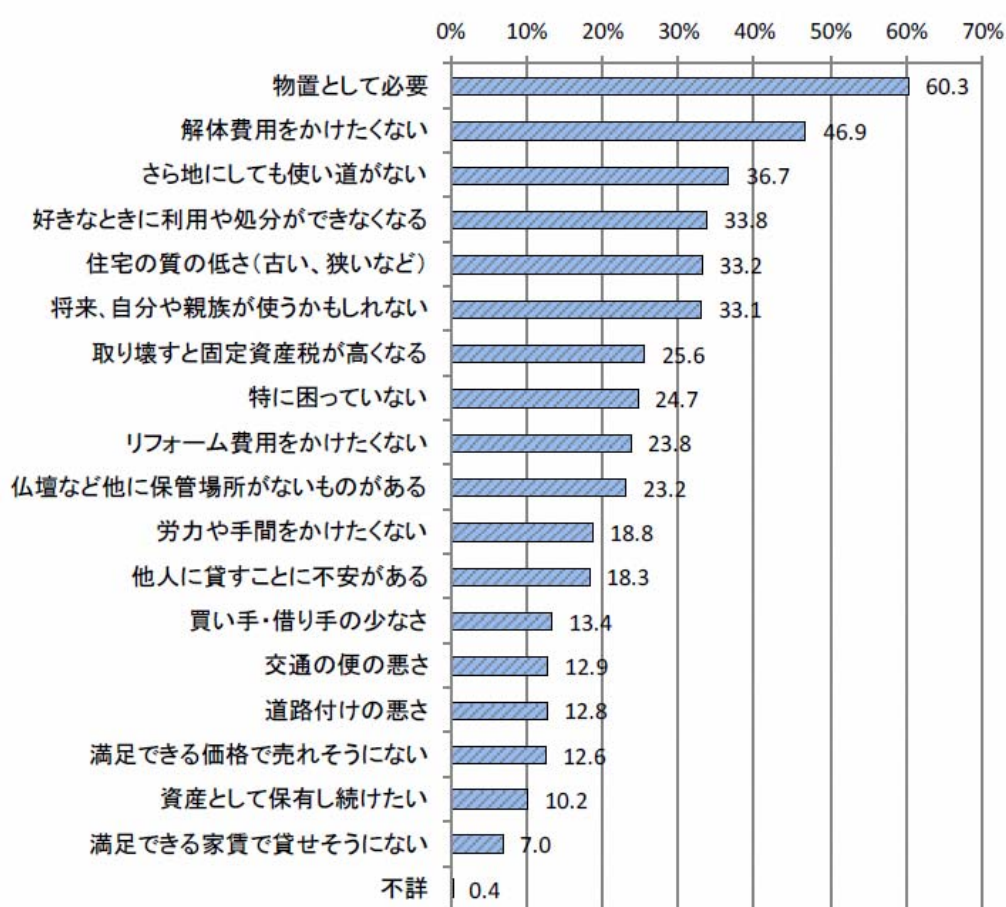
建築時期別にみると、建築時期が古いものほど「空き家にしておく」「取り壊す」の割合が大きく、昭和25年以前のものでそれぞれ37.6%、21.1%となっている。



資料：国土交通省 令和元年空き家所有者実態調査報告書より

②空き家にしておく理由

今後の利用意向が「空き家にしておく（物置を含む）」のものについて、売却・賃貸しないまたは取り壊さない理由を聞いたところ、「物置として必要」が60.3%と最も大きく、次いで「解体費用をかけたくない」が46.9%、「さら地にしても使い道がない」が36.7%の順となっている。



資料：国土交通省 令和元年空き家所有者実態調査報告書より

(3)令和3年度 合志市空家実態調査

1. 調査概要

この度、「令和3年度 合志市空家実態調査」を以下のとおり行い、空家法の空家等の定義に基づき調査を実施しました。

- ① 調査対象 合志市全域の住家
- ② 調査時期 令和3年10月1日 ～ 令和3年11月30日
- ③ 調査方法
 - 1) 株式会社ゼンリン（受託者）所有情報、市所有情報（空家データ）及び市所有水道情報を精査し、空家調査候補1,025件を抽出
 - 2) 抽出した1,025件全て、現地調査を実施
 - 3) 現地調査により空き家と思われる物件485件を市が精査し、391件を空き家と特定

空家法における空家等の定義は以下のとおりです。

空家法第2条第1項

○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。

空家法第2条第2項

○特定空家等

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行なわれ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

2. 建築年数分析

住宅は年数の経過とともに劣化するため、空家等対策を検討する上で、建築年数の昭和56年（築40年）を一つの指標として区切り分析しました。

建築基準法に基づく現行の耐震基準は、昭和56年6月1日に導入され、これより以前に建築された建物は、一般的に「旧耐震基準」と呼ばれます。

今後、空き家の利活用を検討する場合、「耐震性の確保」は重要な要素となり、昭和55年以前の建物の数が将来の空家予測における指標となります。

【大字別建築年数、空き家ランク別一覧】

	建築				空き家					
	昭和55年以前		昭和56年以降		A	B	C	D	不能	計
上庄	122	43%	164	57%	2	1	4	0	0	7
幾久富	688	20%	2,745	80%	14	7	3	0	0	24
栄	473	43%	631	57%	14	28	5	2	0	49
竹迫	139	42%	193	58%	2	7	6	2	0	17
豊岡	590	17%	2,958	83%	21	13	4	0	0	38
福原	153	41%	224	59%	1	6	8	0	0	15
合生	358	53%	321	47%	6	33	8	4	3	54
須屋	1,597	21%	5,885	79%	15	45	31	0	0	91
野々島	336	24%	1,037	76%	11	26	5	2	1	45
御代志	520	26%	1,447	74%	5	11	25	5	1	47
上生	40	38%	64	62%	0	3	0	1	0	4
市全体	5,016	24%	15,669	76%	91	180	99	16	5	391

※平成28年計画策定時

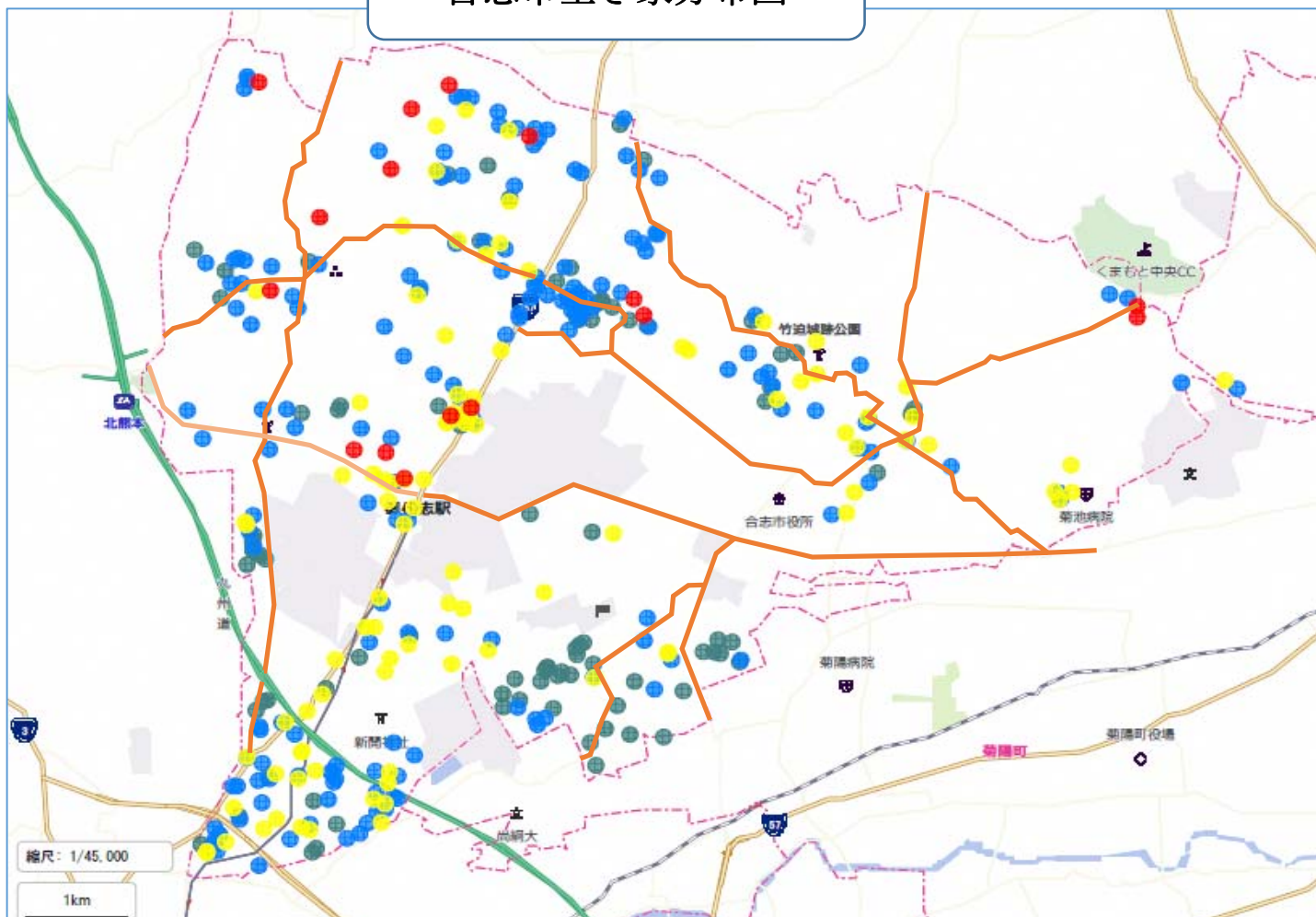
空き家総数

市全体	5,454	29%	13,131	71%	284件（特定空家候補24件含む）
-----	-------	-----	--------	-----	-------------------

令和3年度における合志市の昭和55年以前の建物は5,016戸（全体の24%）となりました。その中で、大字別に見た場合、上庄・栄・竹迫・福原・合生など、市内北部に点在する農村エリアで4割を超える比率となっています。

3. 調査結果

合志市空き家分布図



凡例

- ランク A 91件 …そのまま居住可能
- ランク B 180件 …小修理にて居住可能
- ランク C 99件 …居住には大幅な修理が必要
- ランク D 16件 …居住に適さない

※判定不能 5件 …目視確認不可

(4)令和3年度 合志市空家所有者意向調査

1. 調査概要

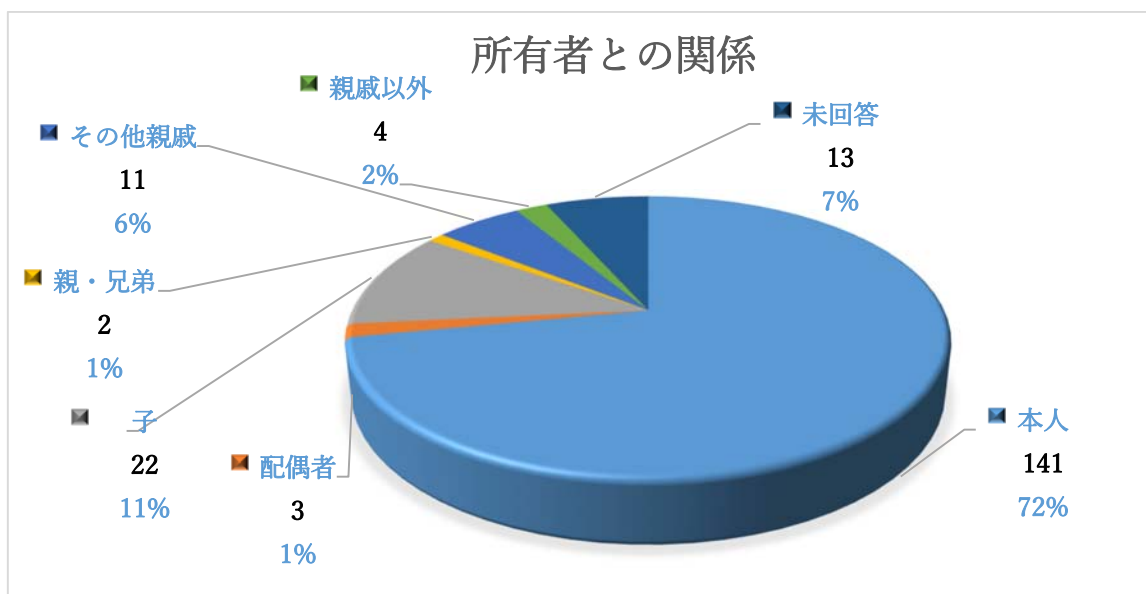
空家実態調査に基づき、「令和3年度 空家所有者意向調査」を以下のとおり行いました。

- ① 調査対象 合志市空家実態調査にて合志市が特定した空家
- ② 調査時期 令和3年12月22日～令和4年1月14日
- ③ 調査方法
 - 1) 合志市にて精査し特定された391件の空き家の所有者・納税義務者を確定
 - 2) 所有者・納税義務者に対し、所有状況・経緯・管理状況・今後の利活用の意向調査
 - 3) アンケートの郵送結果、返信数196件（回答率50.1%）にて分析

2. 調査結果

■ 回答者について

約8割が本人または家族・親族からの回答だったが、それ以外では後見人や入居施設の管理者等もあった。

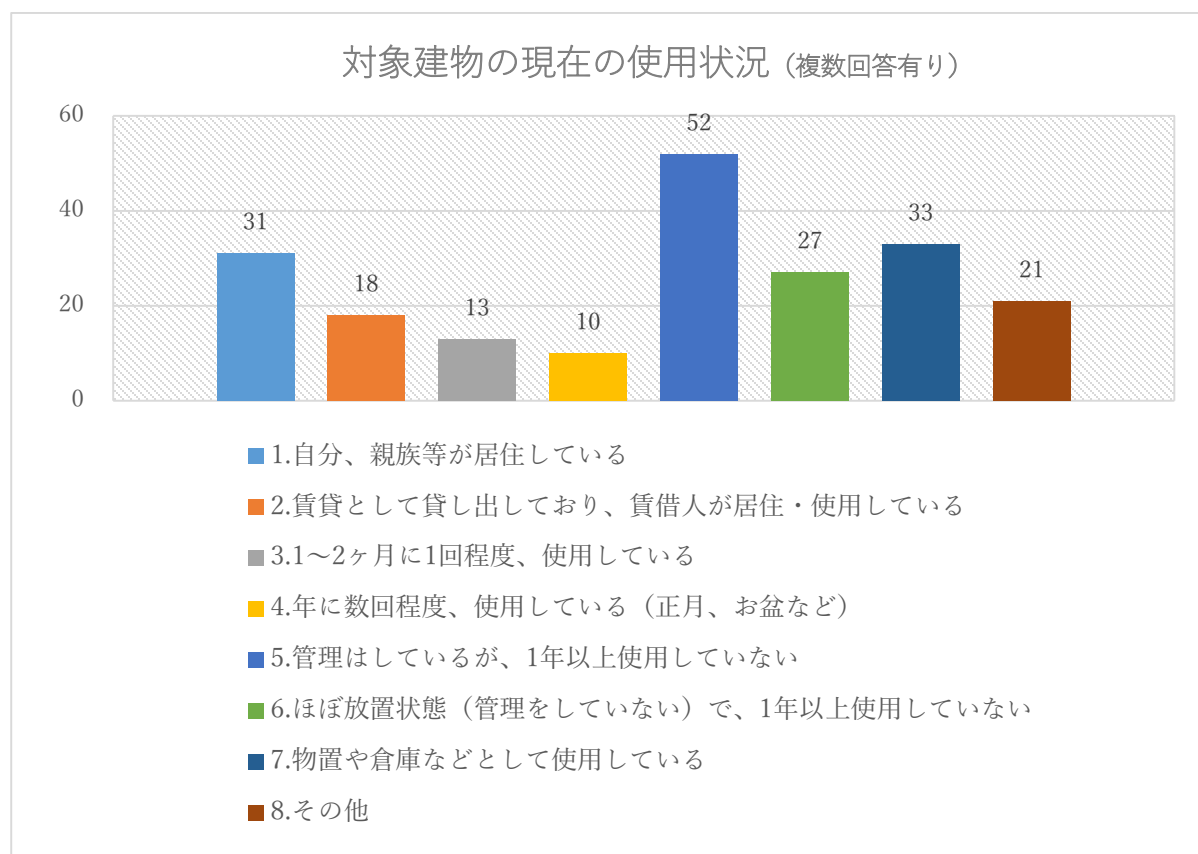


■ アンケート

I 対象の建物の所有状況について

①対象の建物は現在どのように使用されていますか？

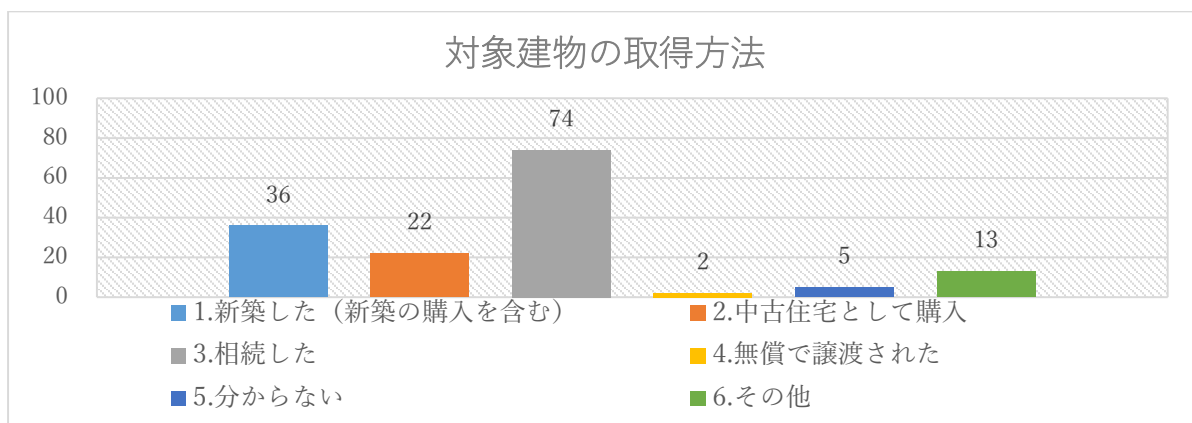
「管理はしているが、1年以上使用していない」が最も多く、次いで「物置や倉庫などで使用」が多かったが、「ほぼ放置状態」も4番目に多かった。



II 空き家となった経緯等について

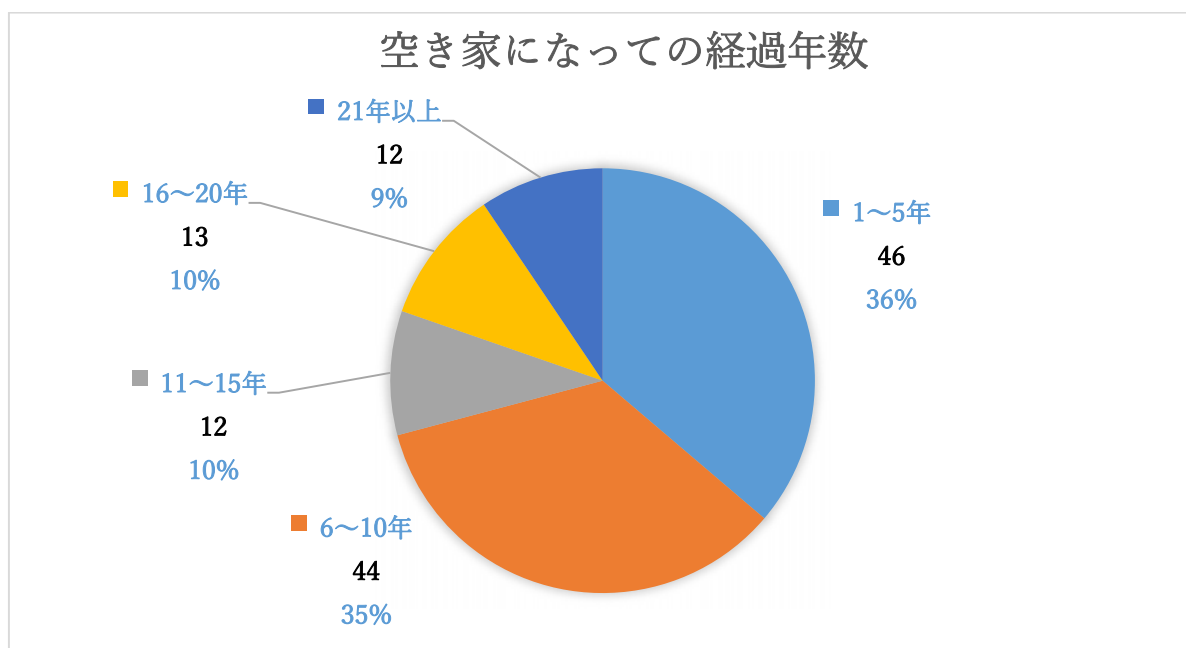
①あなた又は親族等は、対象の建物をどのように取得されましたか？

「相続した」が最も多かった。その他では、「相続手続き中」や、「親戚からの土地購入」等もあった。



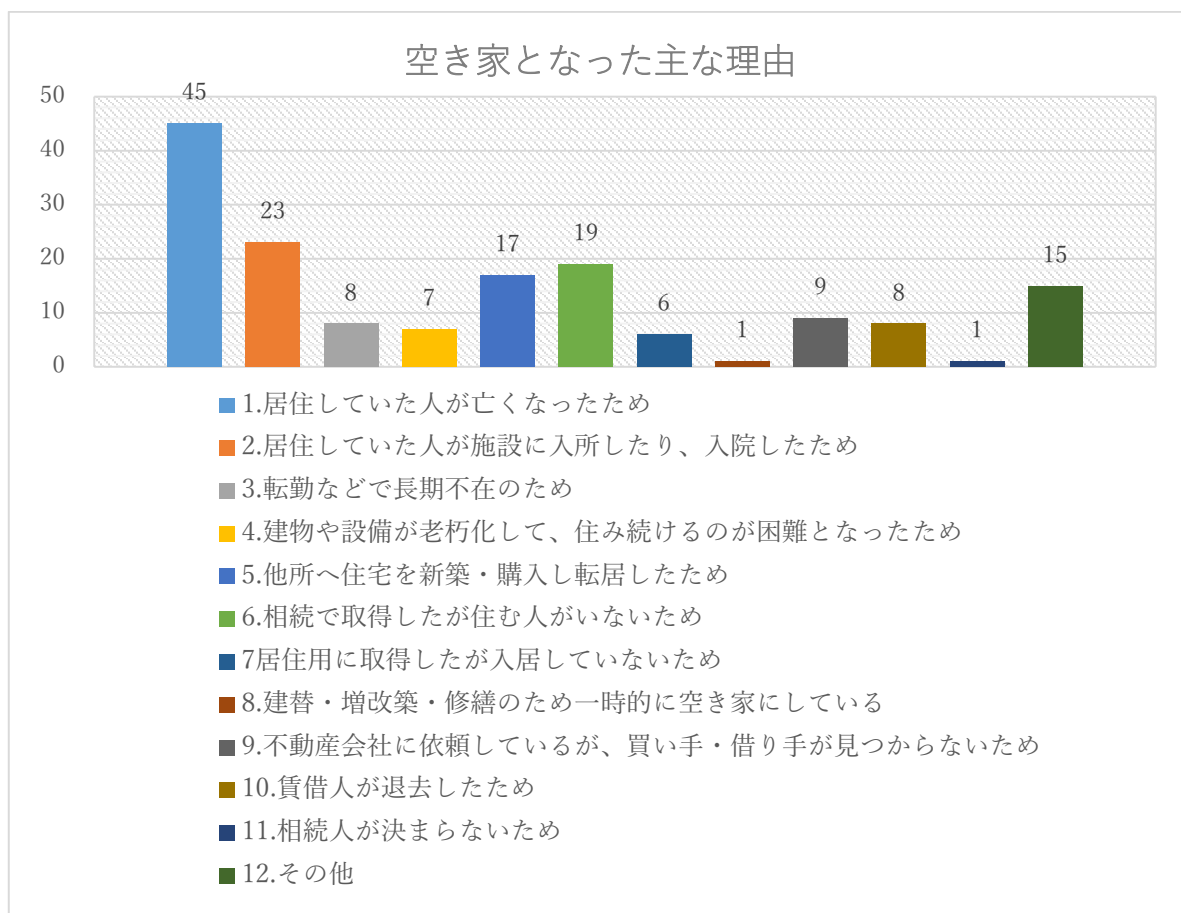
②対象の建物が空き家になって何年経ちましたか？（大体）

10年以内が全体の7割強で、30年以上も数件あった。



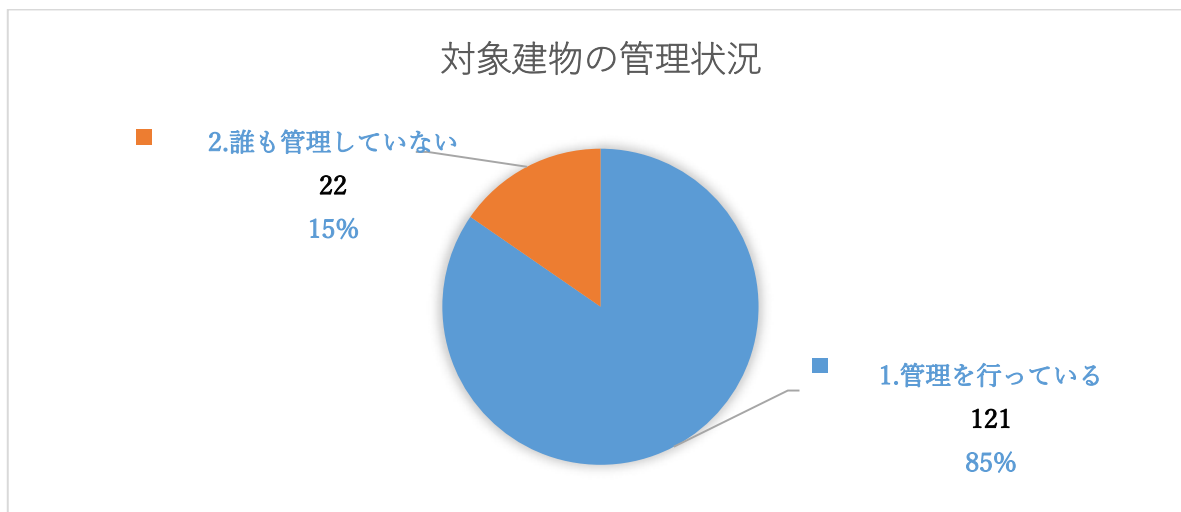
③対象の建物が空き家となった最も主な理由はなんですか？

相続または相続予定に関わる理由が上位3つを占めた。下位は、建物自体の課題が理由になっているものが占めた

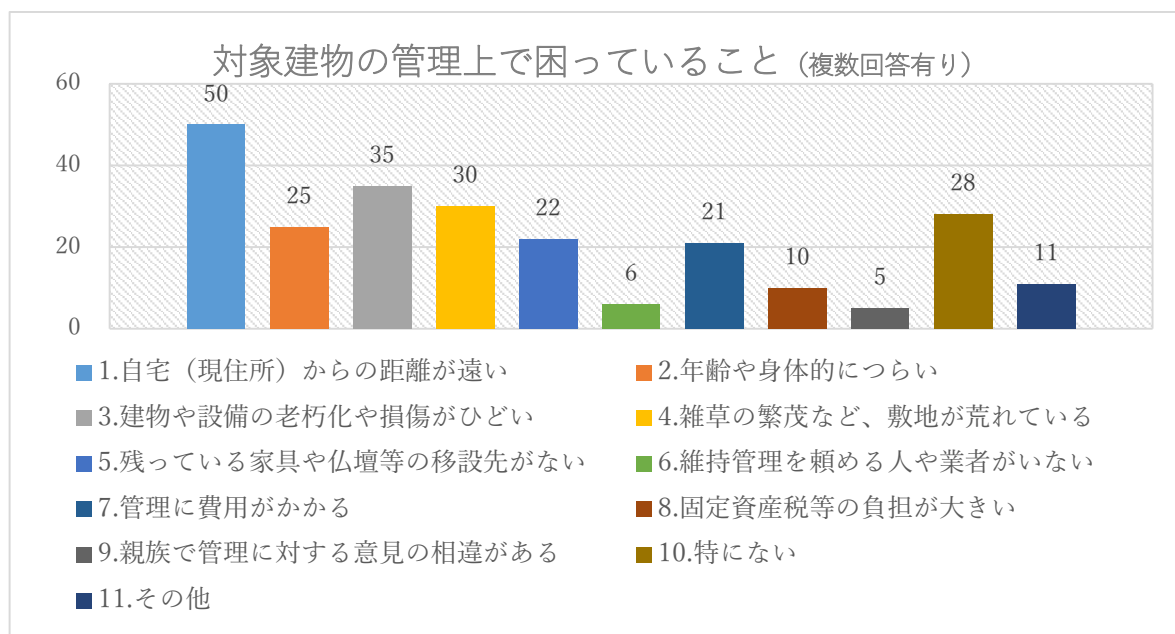


III 対象の建物の管理状況について

① 現在、対象の建物の管理を行っていますか？



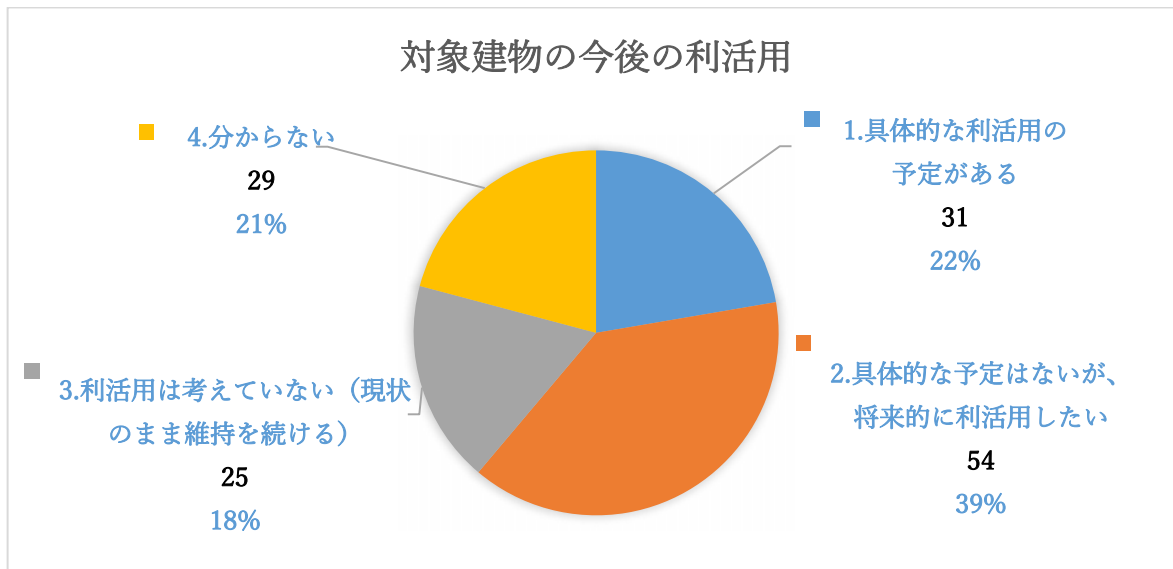
② 対象の建物を管理するにあたり、お困りのことはありますか？



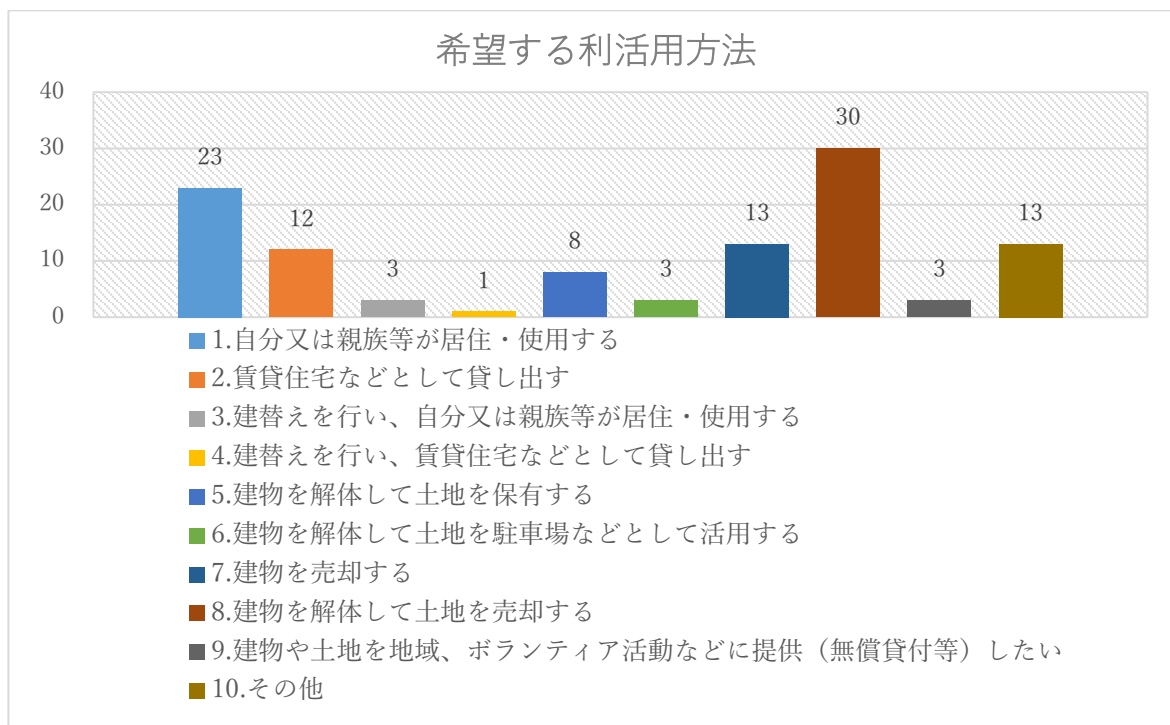
管理上困っていることでは、身体的や作業人員の人的要因より建物自体などの物的要因の意見が多かった。

IV 対象の建物の今後の利活用について

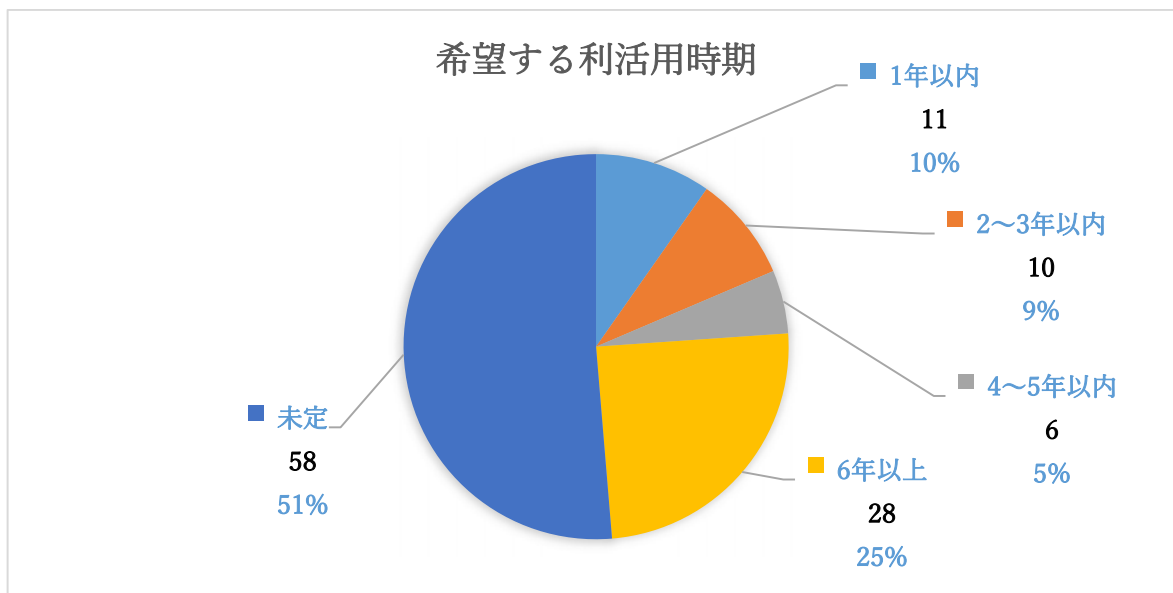
① 今後、対象の建物を利活用したいと考えていますか？



② どのような利活用をお考えですか？



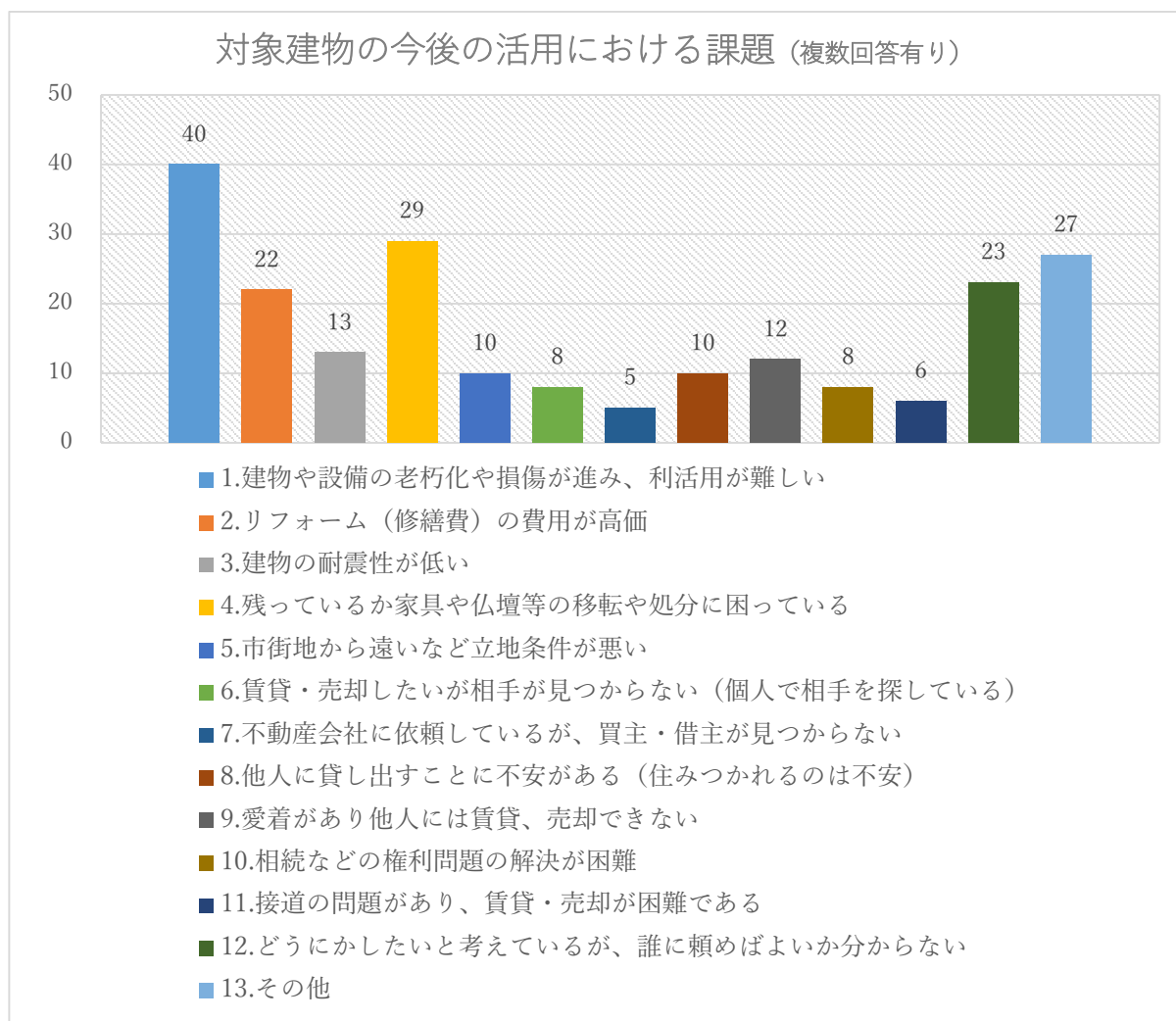
③ 利活用は何年後を目処に実現したいとお考えですか？



今後の利活用については、60%以上の方が何らかの利活用を検討しており、「自分又は親族等が居住・使用する」より「建物を解体して土地を売却する」の意向が高かった。

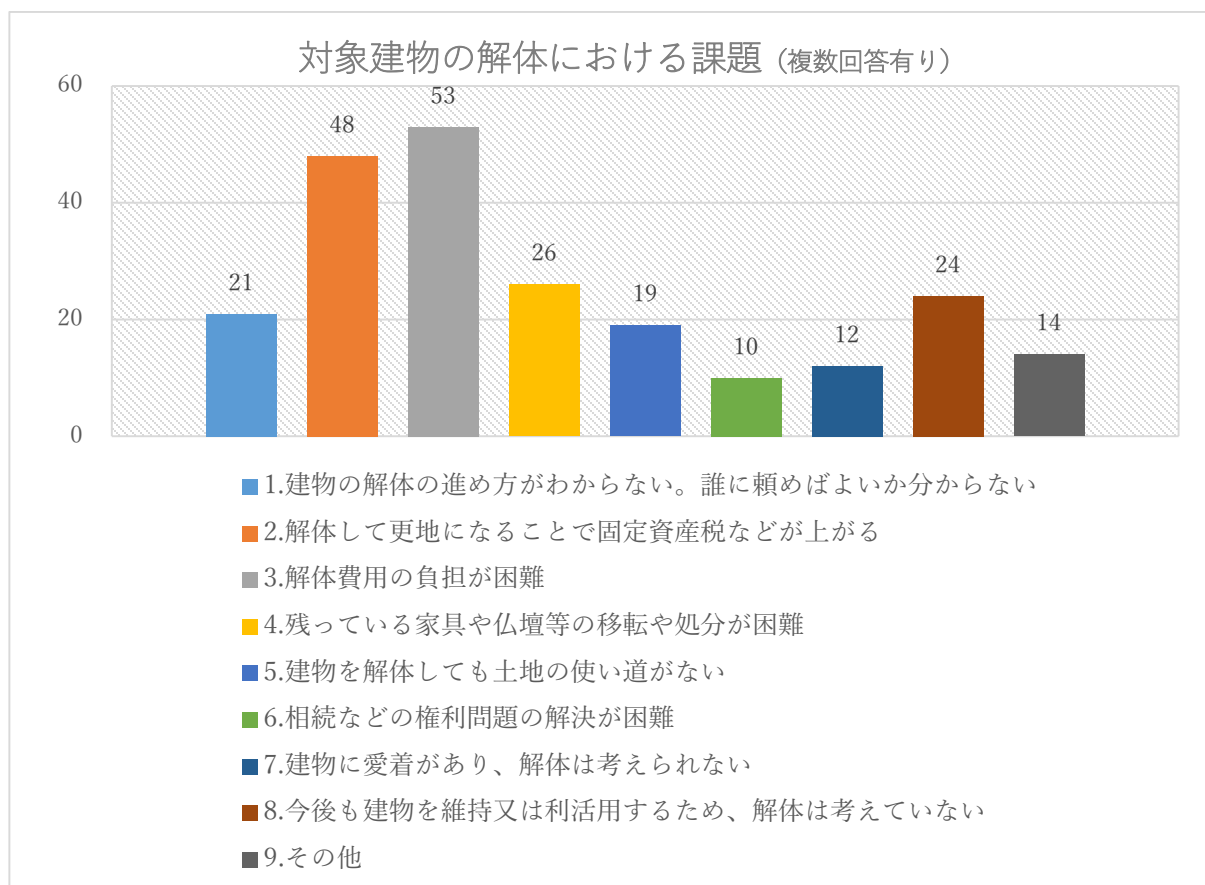
ただ、半数以上の方が時期については「未定」だった。

④ 対象空き家の今後の活用について、困っていることや心配事がありますか？



建物の老朽化や残置物、リフォームの費用面から相談先の不明等、多種多様な課題を複数抱えていた。

⑤ 対象の建物を解体する場合、どのようなことが課題になるとお考えですか？



解体における課題としては、「解体費用」「固定資産税の増額」等、費用面の課題2つが圧倒的に多かった。

2. 空家等における課題

本市における現状を踏まえ、空き家の実態および所有者の意向調査結果から、今後、本市が取り組むべき空家等対策に関する課題は以下の通り「所有状況」、「管理状況」、「利活用」が挙げられます。

(1) 所有状況から見えてくる課題

- ① 登記に関する課題 ・・・相続未登記、共有など
- ② 所有者に関する課題 ・・・本人不在、判断能力など

(2) 管理状況から見えてくる課題

- ① 所有者に関する課題 ・・・遠隔地、高齢化など
- ② 物件自体に関する課題 ・・・老朽化、残置物など
- ③ 費用に関する課題
- ④ 管理者に関する課題 ・・・委託先、委託費用など

(3) 利活用から見えてくる課題

- ① 所有者に関する課題 ・・・判断能力、相続人協議など
- ② 物件自体に関する課題 ・・・老朽化、残置物など
- ③ 費用に関する課題
- ④ 管理者に関する課題 ・・・委託先、委託費用など
- ⑤ 相談に関する課題 ・・・相談先、相談機会など
- ⑥ 税金に関する課題

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

本市におきましては、すべての市民の皆さまが健康で穏やかに、安全に、安心して暮らすことができるまち「健幸都市こうし」をさらに進めるべく「合志市総合計画第2次基本構想第2期基本計画（R2～R5）」を策定しております。その中の「まちづくり6つの基本方針」の一つに「4. 生活環境の健康」があり、施策18に「住環境の充実」として、「市民が快適な住環境で暮らすことができる」を目標に掲げております。

空家等の発生要因や生じる課題は、現在居住中の状態から除却後の跡地活用までの各段階にわたっており、その原因等をひとつに特定したり、まとめて対応したりすることが難しい状況でありながら、近隣住民や地域においては、火災や犯罪の温床が危惧されます。

そのため、各段階に応じた効果的な対策をとるとともに、居住支援協議会をはじめ地域住民、民間事業者、大学やNPO団体など多様な主体と連携を図りながら、官民連携を進めてその対策に取り組む必要があります。

こうしたことから、「合志市総合計画第2次基本構想第2期基本計画（R2～R5）」の「まちづくり6つの基本方針」に基づきつつ、第2章の「空家等の現状」を踏まえ、空家対策を推進していくうえで、以下の目標と5つの空家対策に取り組めます。

■合志市空家等対策5ヵ年目標

特定空家の発生抑制と空き家の利活用促進

■合志市空家等対策施策

- ① 空き家化の予防・抑制
- ② 空家等の活用・流通促進
- ③ 管理不全の防止（適正管理）
- ④ 管理不全状態の速やかな解消（除却）
- ⑤ 跡地活用の誘導・促進

2. 住民等からの空家等に関する相談体制

空家等に関する市の統括部門は都市計画課とします。ただし、合志市における空家等に関する相談窓口としては、民間との連携による専門性ある人材を配置した組織に委託し、的確でスピード感ある相談体制を構築し、併せて、連携する民間組織には「相談・調査・管理・利活用」までを包括的に委託することで、行政内の関係部署との情報共有や各専門家団体との連携などをおして、迅速かつ的確に住民ニーズに応えられる相談体制を目指します。

3. 計画期間

本計画の期間は、令和4年度から令和8年度の5年間とし、当該期間が経過する時点で、市における社会情勢の変化や空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の見直しを図ります。

4. 対象地区

空家等対策計画の対象地区は合志市内全域とします。その中で、前回調査よりも増加しつつ案件が固まっているエリアとして、以下の重点対象エリアを定めます。

(1) 重点地区①「栄・辻久保エリア」

住宅団地としてまとまった案件があり、一つ一つの敷地面積も取れているエリア。年々空き家の増加傾向が高まっているため、事前の空き家防止対策も強化。

(2) 重点地区②「市役所北部エリア」

市街化調整区域の中で広範囲に広がっているが、老朽化物件も多く、案件ごとの対策も必要ながら、所有者に関わる人的要因も加味しながら個別対応を要する。

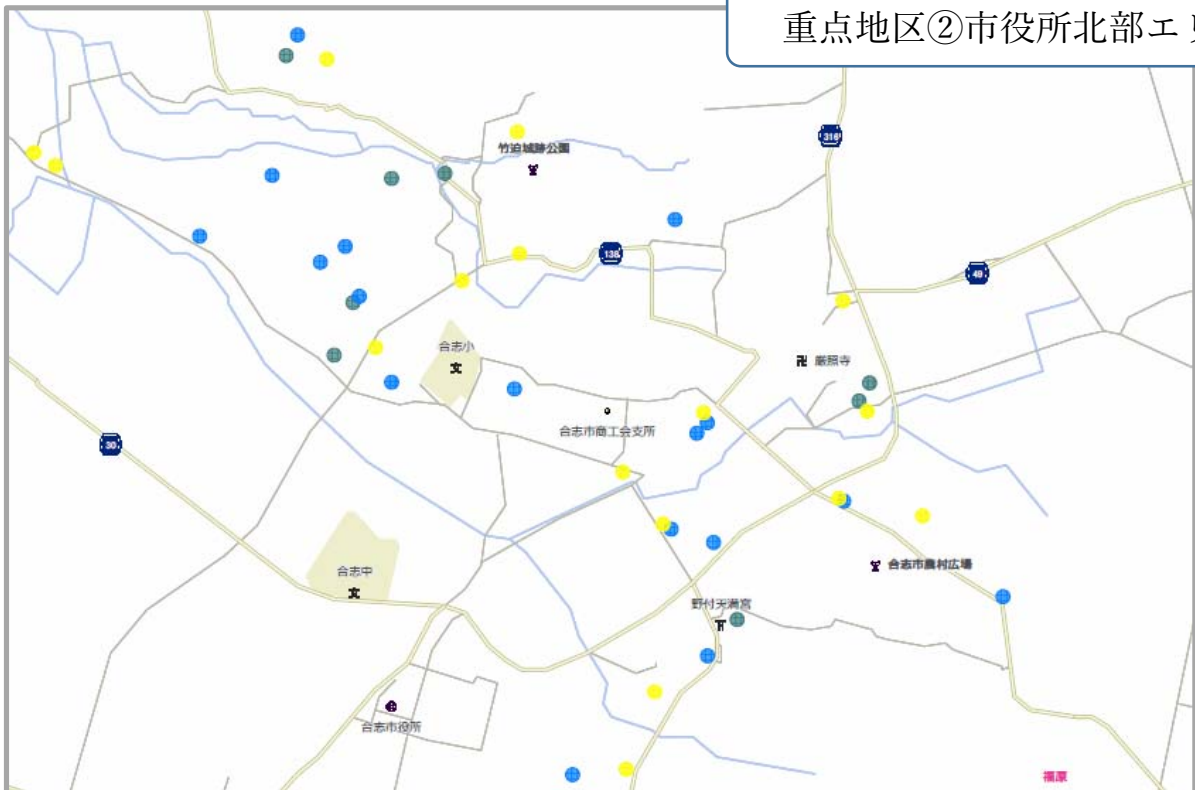
(3) 重点地区③「須屋エリア」

市街化区域で需要も高いものの、費用的課題のため老朽化している物件も多く、これまでと違う対策と民間連携も検討。

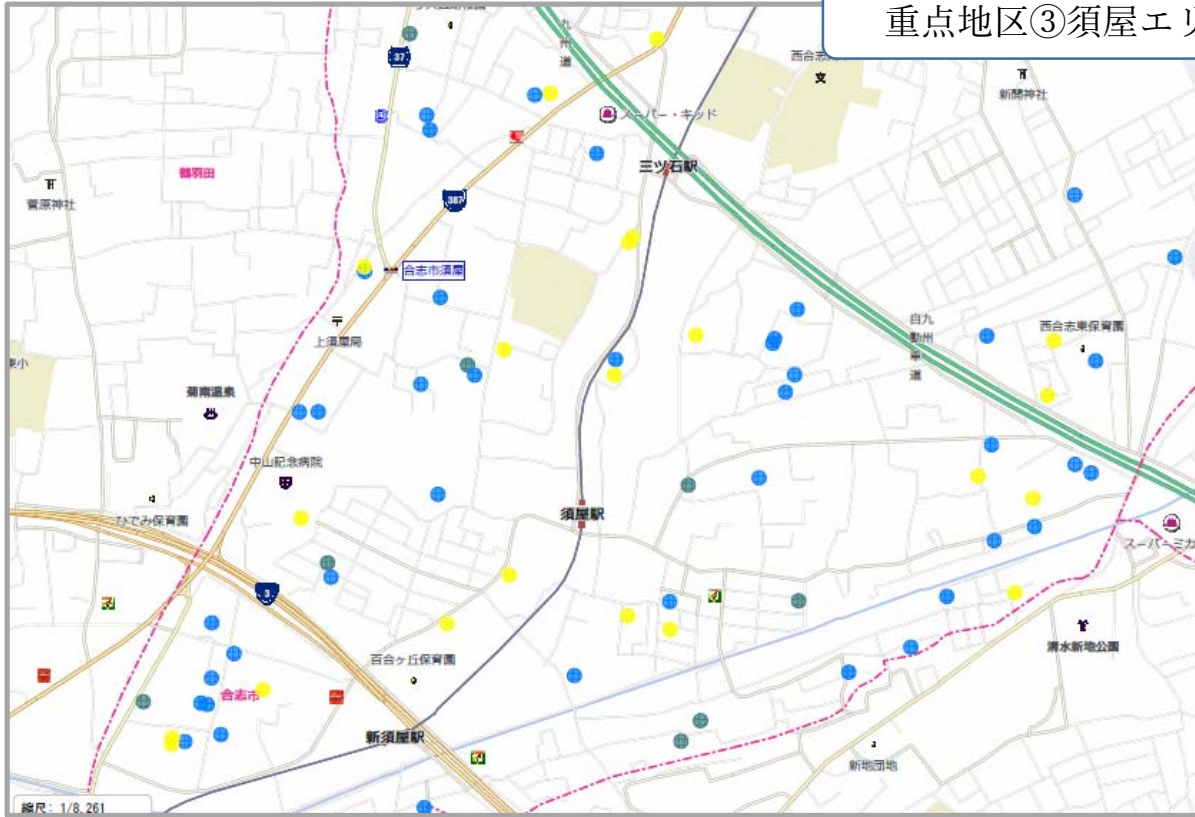
重点地区①栄・辻久保エリア



重点地区②市役所北部エリア



重点地区③須屋エリア



5. 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」と、一戸建ての住宅及び併用住宅及び法第2条第2項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点から、その跡地(空き地)についても対象とします。

6. 空家等の追加調査

(1) 空家等調査方法

令和3年度 合志市空家実態調査により特定した空家等について、登記情報、建築確認申請情報、を元に現地確認を行います。

(2) 空家等情報のデータ管理

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、データを整備し、都市計画課において管理します。データ情報は以下のとおりとします。

- ① 空き家基本情報(所在地、建物種類、階数、構造等)
- ② 現地調査情報(老朽度、周辺への影響、維持管理の状態)
- ③ 所有者特定情報(土地・建物所有者等の住所、連絡先等)
- ④ 所有者の意向調査
- ⑤ 利活用の促進(情報提供等の履歴)
- ⑥ 適切な管理の促進(助言や指導等の履歴)

7. 合志市空家等対策施策

① 空き家化の予防・抑制

市民意識の醸成・啓発

ア 市民への情報発信

空家等に関する法律や条例等のルールをはじめ、空家等の予防や管理に関する情報について、広報やリーフレット等にて市民に対して広く情報発信や意識付けを行います。

イ 地域を単位としたきめ細かな対応

自治会等の主体的な取組を支援する事業を検討するとともに、居住支援協議会や地域の各種組織・団体と連携し、地域を単位とした啓発活動を実施します。

ウ 家の終活の推進

高齢者向け講習会や高齢者サロン、福祉分野の関係者研修会等、様々な機会を活用し、高齢者世帯や単身高齢者、また、特に高齢者とその家族と接点の深いケアマネジャー（介護支援専門員）や民生委員を対象に「終活」の一環として住まいを適切に引き継いでいくための必要性や意義についての働きかけを行います。

エ 相続登記の推進

所有者の死後、建物の相続登記がされずに管理者や所有者が不明確となり、そのことが長期の空き家化を招く要因のひとつになっています。そうした事態を防ぐため、相続発生時に速やかに登記の名義変更をするよう働きかけを行います。

② 空家等の活用・流通促進

空家等の活用・流通を促進するには、市場等の機能を生かすことが有効かつ必要となります。そのため、流通を阻害する要因をなくすなど、市場等が機能しやすい環境整備の取組を行います。

ア 所有者への働きかけ

空家等が老朽化し放置される要因のひとつに、所有者に活用等の意向がないことが挙げられます。また、所有者の家屋に対する思い入れが強く、手放さない状況も影響しています。空家等のうち、市場に流通していない「その他の住宅」もみられる為、意識の醸成・啓発を行うとともに、空家等所有者を対象に、家の所有と活用を別に考えるという意識改革、各種情報の提供、地域での働きかけなどを通し、活用意向の掘り起こしや動機付けを行っていきます。

イ 地域住民からの要望による活用

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供します。

また、所有者より空き家を借り上げて住宅確保要配慮者へ貸し出す「住宅セーフティネット事業」や、借主の費用負担で修繕を実施する「借主DIY型リノベーション事業」など、空き家の利活用を検討している入居希望者に対して活用法のアドバイスや、跡地を地域防災に活用するなど、地域住民と協同した活用について検討します。

ウ 利活用可能な空家及び跡地の情報提供（空き家バンク事業）

所有者等の同意を得たうえで、空き家バンク事業に登録し、希望者に提供します。空き家バンクとは、空き家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空き家の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としています。

また、空き家バンクに協力している不動産仲介業者等の関係事業者団体と協定を締結し、所有者等に対して利活用の企画・提案等を実施します。なお、空き地についてもその有効活用に繋げるため、同様の取組みを行います。

③ 管理不全の防止（適正管理）

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を明確にします。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ないよう防止に努めます。

(1) 所有者等への啓発

広報紙及びホームページへの適正管理に関する情報掲載、出前講座、セミナーの実施等を通じ、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。

特に、高齢者向けの勉強会では、家財など住まいの整理整頓、親族への自宅の承継検討、将来の遺産分割に向けた書類整備など、親族が相続後に引き継ぐ家屋が、空き家となることを予防すべく、情報提供と相談体制を整備します。

(2) 所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

広報紙、ホームページ、市からの通知文書等を活用して、空家等の所有者等に対して情報提供を行います。その中で、「特に理由なく空き家のままにしている」「どうしたらいいかわからない」という状態を解消するために、以下の3点の情報提供を検討します。自分が所有する空き家の「的確な情報」を把握することで、管理不全の状況からの改善を目指します。

① 空き家利活用促進に係る不動産調査事業

連携する民間組織と不動産業界団体の専門員に、空き家の売却や利活用を前提とした不動産調査を相談できる体制を整備します。

② 空き家利活用促進に係る建物調査事業

連携する民間組織と設計事務所協会等の業界団体に所属する専門員に、空き家となっている建物調査を相談できる体制を整備します。

③ 相続登記促進に係る法律相談事業

連携する民間組織と司法書士会から派遣された司法書士による、空家等の相続登記未整備状態の解消に向けた、法律相談会を実施します。

(3) 地域密着型空き家管理サービスの整備

空家等の所有者に対して、定期的に外観上の現状確認、植栽の繁茂状況確認、郵便物や不法投棄の確認などの見回り業務に加えて、室内換気や定期清掃などを盛り込んだ「空き家管理サービス」の提案を、連携する民間組織などと協力して進め、空家等の適正な管理を推進します。

④管理不全状態の速やかな解消（除却）

特定空家等の状態で活用が困難なものについては、速やかな除却を促すことが有効な対策の一つであることから、行政代執行も念頭に置きながら、除却に関する取組を進めます。

しかしながら、全国でもすでに実施されている特定空家等の除却に係る行政代執行にはその費用が回収できないといった課題もあります。自ら特定空家等を除却する人がいる一方で、行政代執行により除却され費用を払わない人が出てきた場合には公平性を欠き、モラルハザードが生じる恐れがあることから、除却に関する取組や支援は、危険性や緊急性また公益性等を十分考慮しながら行ってまいります。

また、相続放棄等により相続人不在で所有者がいない特定空家等も出てきています。行政の代執行により除却はできますが、除却費用の請求先がないことから費用回収がほとんど見込めない上、除却後の土地の管理も大きな問題となってきます。

こういった特定空家については財産管理制度を活用して売却を行い、売却益で費用を回収しながら空き家を減らす取組を進めます。

⑤跡地活用の誘導・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、連携する民間組織との利活用の提案や、自治会等の地域との連携による活用などを実施します。

利活用促進に向けて、他の建築物との敷地の合併、菜園等への転換、地域の駐車場など、個別の事情を考慮した柔軟な対応を検討します。

8. 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、健康、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、国が「『特定空家等に対する措置』に関する実施を図るために必要な指針」（以下、「ガイドライン」という）を定めており、特定空家等の判断や各種手続きについては、このガイドライン等に基づき、進めていきます。具体的には、「特定空家判定方法」に基づき、合志市空家等対策協議会で意見を求め市長が特定空家等の判断を決定します。熊本県とは、「特定空家判定方法」について、熊本県内の市町村が統一して利用できる様式の作成に向けて、継続して協議を進めます。

ガイドラインの概要

〔別紙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

1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

(1) 建築物の倒壊等

イ 建築物の著しい傾斜

- ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している
- 等

【参考となる考え方】

(a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20超の傾斜が認められる状態 等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態 等

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

- ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している
- 等

【参考となる考え方】

(a)「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態 等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている 等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等

- ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・外壁の仕上材料が剥落等している
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
- 等

【参考となる考え方】

(a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態 等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれはないものの、損傷・変形している状態 等

2. 擁壁の状態

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している
- 等

資料：国土交通省 空家法 ガイドライン（概要） より抜粋

〔別紙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

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

(a) 「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

(b) 「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

(a) 「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている

(b) 「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

資料：国土交通省 空家法 ガイドライン（概要） より抜粋

〔別紙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

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。等

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。等

〔別紙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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。等

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

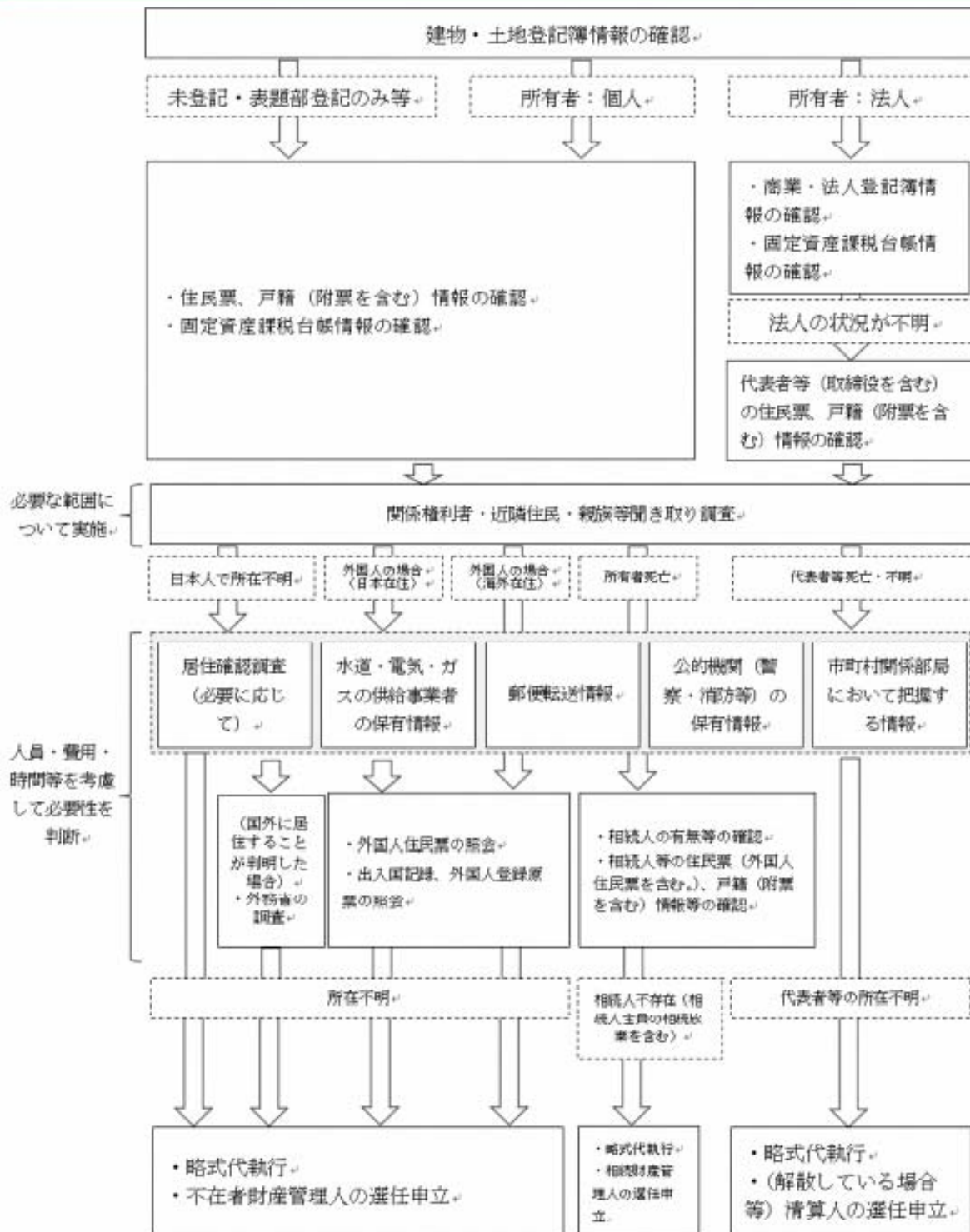
- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。等

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。等

資料：国土交通省 空家法 ガイドライン（概要） より抜粋

【別紙5】所有者等の特定に係る調査手順の例



資料：国土交通省 空家法 ガイドライン（概要）より抜粋

(1) 措置の方針

①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。
- 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、空家等対策推進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。

(2) 措置の実施

①助言・指導（空家法第14条第1項）

市長は、(1)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（空家法第14条第2項）

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。

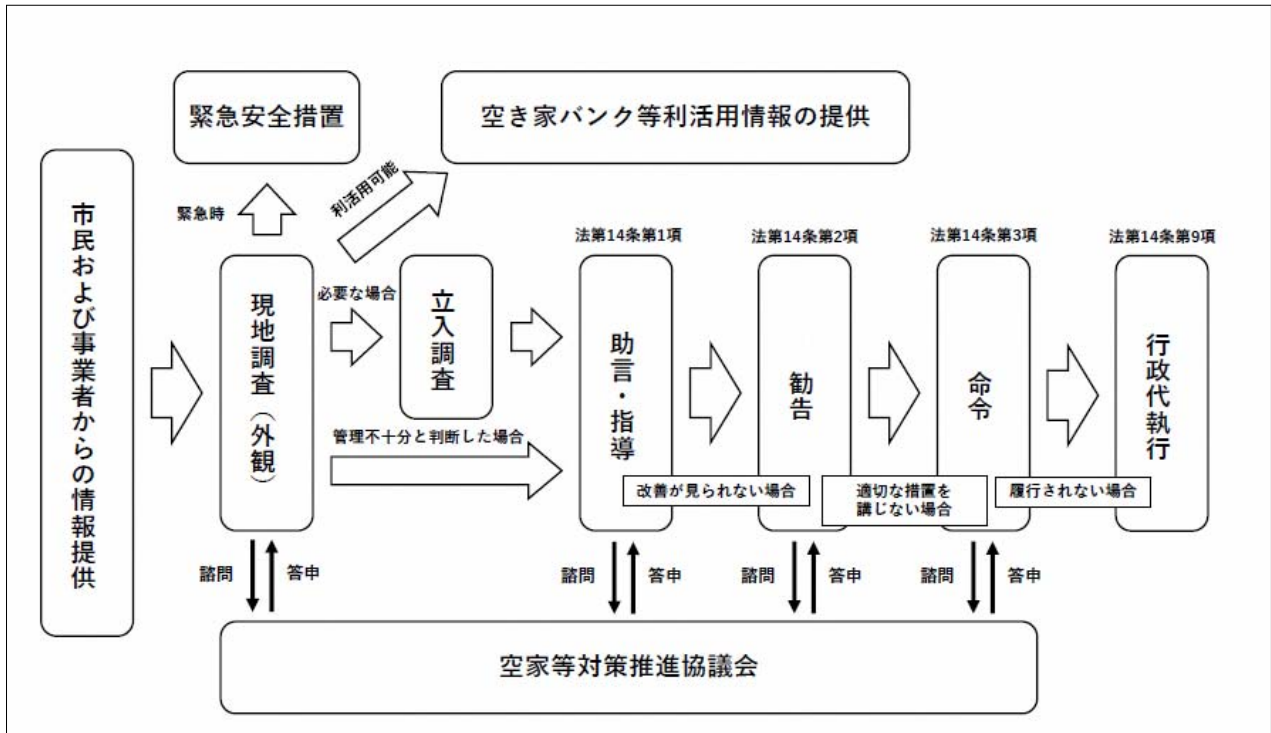
③命令（空家法第14条第3項）

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（空家法第14条第9項）

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。

特定空家に対する対応の流れ



(3) その他の対処

台風の接近などにより、瓦等の飛散及び倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に応急の措置を講じるよう連絡します。

9. 空家等対策の実施体制

(1) 合志市空家等対策推進協議会

合志市空家等対策推進協議会は、特措法第7条の規定に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うことを目的としています。

①所掌事務

- (ア) 法第6条第1項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。
- (イ) 空家等の調査等に関すること。
- (ウ) 特定空家等に対する措置に関すること。
- (エ) 空家等の利活用に関すること。
- (オ) その他協議会の目的を達成するために必要とされること。

②構成

委員の構成は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱します。

- (1) 地域住民
- (2) 市議会の議員
- (3) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- (4) その他市長が必要と認める者

(2) 空家等対策担当者会議

空家等対策担当者会議は、空家等に関する情報共有および横断的な連携を図り、本計画に基づく施策を効率的かつ効果的に展開してまいります。

(3) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空き家対策を実施します。

- 熊本県土木部建築課
建築基準法上の指導・助言、特定空家判定方法の整備等
- 不動産業者
所有者の空家等利活用不動産調査、空き家バンクの充実等

- 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士
相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
- 合志市商工会会員の建設業者
所有者の空家等利活用建物調査、空家等の解体、改修の相談及び対応等
- 建築士
空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等
- 警察
危険回避のための対応等
- 菊池広域消防本部
災害対策、災害時の応急措置等
- 自治会および消防団
空家等情報の提供、跡地の利活用等

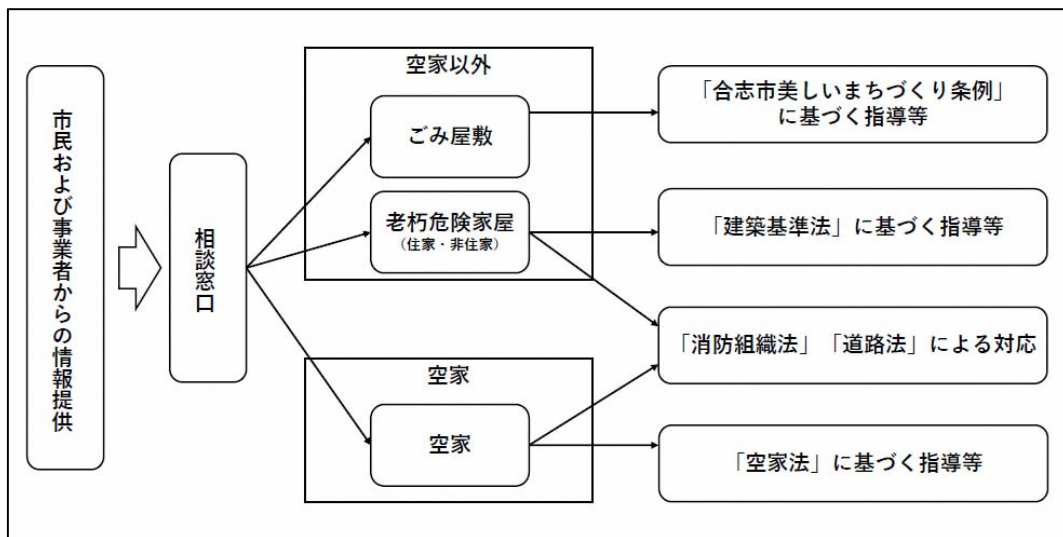
10. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

(1) 特措法以外の法律等に基づく対応

適正な管理が行われていない空家等に関する対応は、特措法に限定されず、他の法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられます。それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともあります。

また、ごみ等を家屋内や敷地及び周辺に溜めこみ、悪臭や害虫等により周辺的生活環境が著しく損なわれている状況にあるいわゆる「ごみ屋敷」については、「合志市美しいまちづくり条例」に基づいて原因者に指導等を行います。

空家法および空家法以外の法律に基づく対応の流れ



(2) 計画の変更

本計画の計画期間は5年間ですが、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、などで計画変更の必要が生じた場合は、空家等対策推進協議会で協議を行い、随時変更を行います。