

# 第2期荒尾市空家等対策基本計画 (素案)

令和4年1月

荒尾市

## 目次

### 第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
2. 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
3. 計画の期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

### 第2章 現状と課題

1. 人口及び世帯数の状況（国勢調査）・・・・・・・・・・ 3
2. 空家等の状況（住宅・土地統計調査）・・・・・・・・・・ 5
3. 空家等実態調査の結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
4. 第1期計画の振返り及び本市空家等対策の実施状況・・・・・・・・ 14
5. 所有者アンケート調査結果から判明した所有者等のニーズ・・・・・・・・ 18
6. 所有者等が抱える空家等に関する問題の整理・・・・・・・・ 21
7. 荒尾市空家等対策審議会委員からの意見等・・・・・・・・ 22

### 第3章 空家等対策の基本方針

1. 対象とする地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23
2. 対象とする空家等の種類・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23
3. 課題の整理・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24
4. 基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25
5. 基本方針に対応する施策の体系・・・・・・・・・・・・・・・・ 26

### 第4章 具体的な施策及び成果指標

1. 具体的な施策
  - (1) 空家等の発生を抑制する対策・・・・・・・・・・ 27
  - (2) 空家等の減少に向けた対策・・・・・・・・・・ 30
  - (3) 空家等の適正管理対策・・・・・・・・・・ 34
2. 計画の実施に関する年次計画・・・・・・・・・・・・・・・・ 39
3. 成果指標・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 40

### 第5章 計画実現に向けた体制

1. 各主体との連携体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 41
2. 各主体の役割・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 42
3. 計画の検証と見直し・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 43

# 第1章 計画の趣旨

## 1. 計画策定の背景と目的

現在、我が国では、地方だけでなく都市部においても空家等の増加が懸念され大きな社会問題になっています。そして、空家等が増加することで、防災、防犯、景観、衛生等の様々な面において、地域での暮らしの質が低下するという課題が生じています。

本市においても、市内全域で空家等が増加しており、今後、本市で最も戸数の多い昭和46年から昭和55年の建築物が築年数50年という腐朽・破損が際立ち出す時期を迎え、空家数の増加に加え、老朽化した空家等の増加も大きな問題になることが予想されます。

国においては、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「空家法」という。）が全面施行され、本市においても、平成29年5月に「荒尾市空家等対策基本計画」を策定し、空家の防止、活用、撤去の3つの基本方針のもと、空家問題の解消に努めてきたところです。

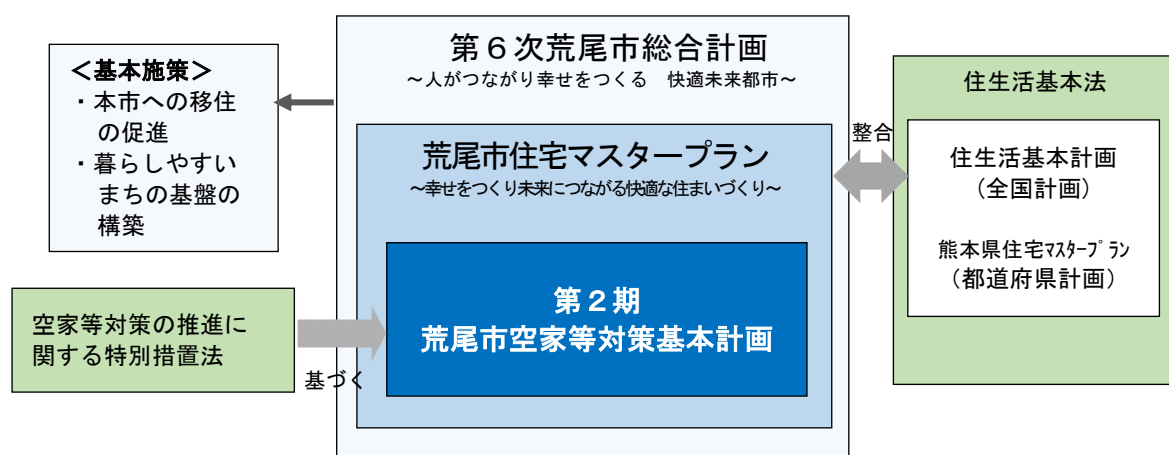
しかしながら、少子高齢化や都市部への人口流出という人口問題を始め、核家族化の進行、新築住宅の増加等が要因となり、市内の空家等は増加しています。また、適切に管理されていない空家等も市内各所に見られ、周辺地域の住民生活に悪影響を及ぼしている状況です。

暮らしやすい地域づくりは本市の基本とするところであり、持続可能な開発目標（SDGs）の達成や資源の有効活用、環境保全の観点からも空家等対策は重要であり、長期的視点に立った空家等の発生抑制、地域活性化に向けた空家等の有効活用や除却の促進、住民生活の向上のための空家等の適切な管理の推進の考えのもと、新たな5か年計画として「第2期荒尾市空家等対策基本計画」を策定するものです。

## 2. 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」で、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して策定するものです。

また、本市の「第6次荒尾市総合計画」及び「荒尾市住宅マスタープラン」を上位計画とし、総合計画の基本施策である「本市への移住の促進」や「暮らしやすいまちの基盤の構築」につなげるものです。



## 3. 計画の期間

本計画の期間は、令和4年度から令和8年度の5か年とし、必要に応じて計画の見直しを検討します。

	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	
第6次 荒尾市総合計画	→							
荒尾市住宅 マスタープラン		→					見直し予定	~R12
第2期 荒尾市空家等 対策基本計画			→					

### 【計画書上の表記】

- 空家等 : 空家法で規定する表記と合わせて「空家等」とする。

※概ね1年程度居住又は使用されていない建築物及びその敷地

- 所有者等 : 所有者及び相続人を示す場合は「所有者等」とする。

## 第2章 現状と課題

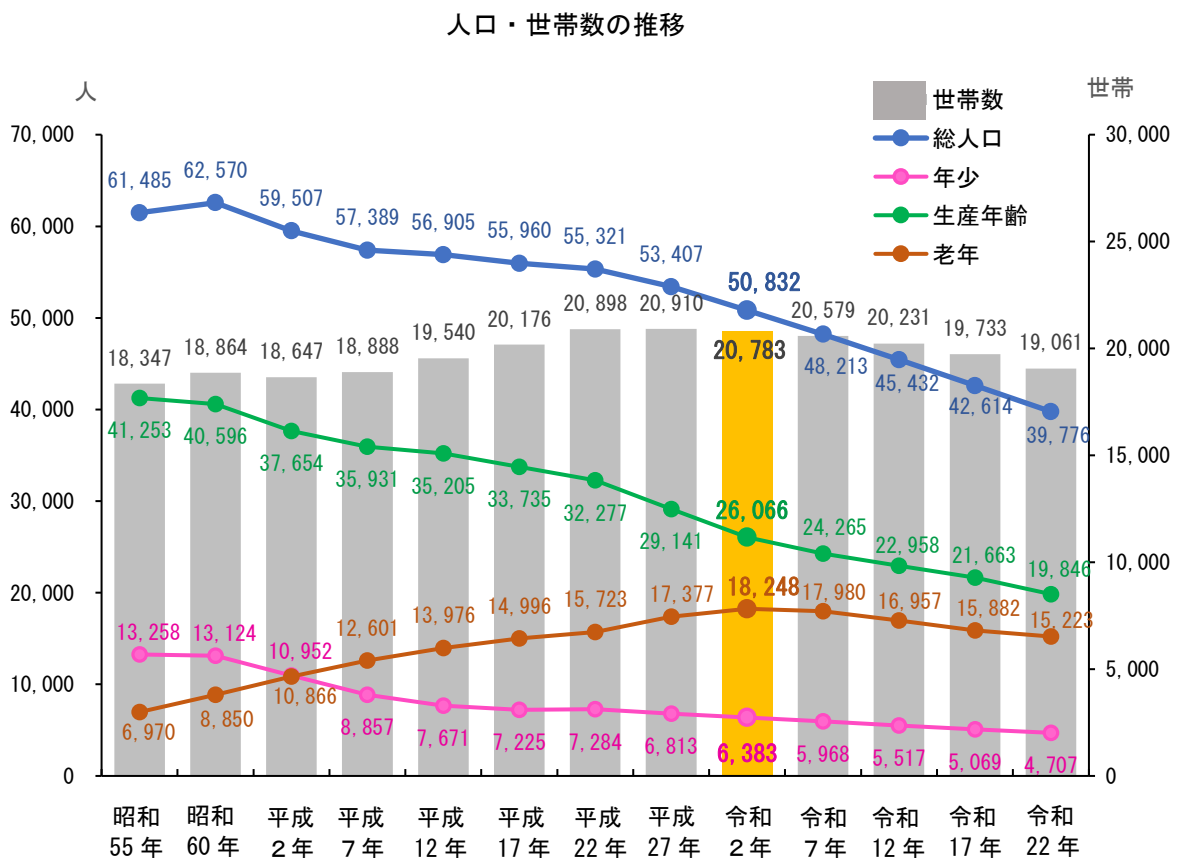
### 1. 人口及び世帯数の状況（国勢調査）

#### <人口・世帯数の推移>

人口・世帯数ともに減少傾向

国勢調査における本市の人口は、昭和60年の62,570人をピークに減少し、令和2年国勢調査（速報値）においても50,832人と減少傾向にあります。

また、世帯数も、平成27年から減少して令和2年調査では20,783世帯となっており、今後は、世帯数の減少が空家等の増加に影響してくるものと考えられます。



※「年少人口」は15歳未満、「生産年齢人口」は15歳～64歳、「老年人口」は65歳以上の人口である。

※社会保障・人口問題研究所（社人研）は、厚生労働省の研究機関である。国勢調査の結果を受け、5年ごとに全国、都道府県、市町村別の将来人口の推計を行っており、公的推計人口として広く活用されている。

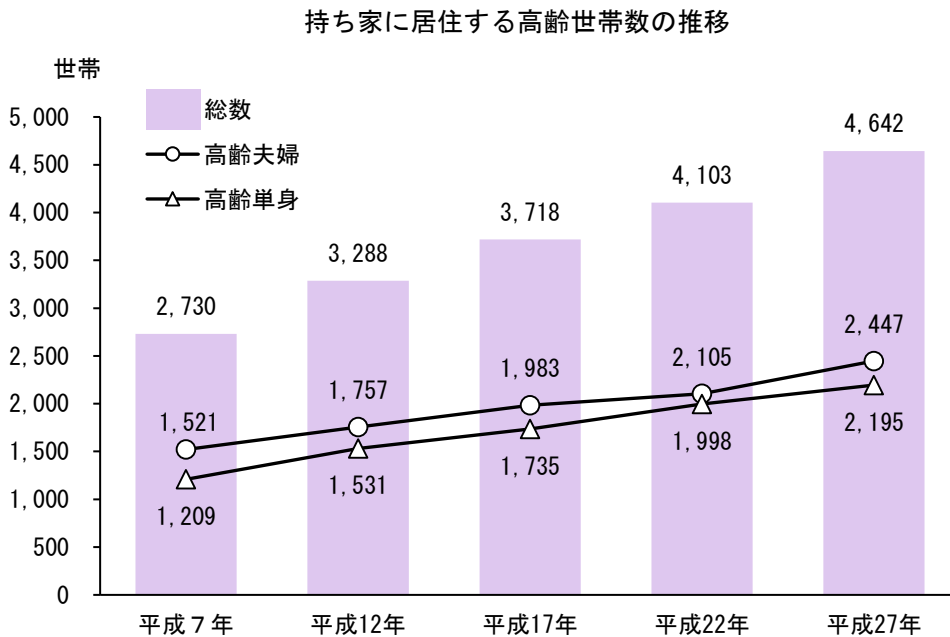
※令和7年以降の世帯数は社人研の熊本県全体の世帯数の伸び率の推計値を使って推計している。

## ＜持ち家に居住する高齢世帯数の推移＞

高齢者のみの世帯数は増加傾向

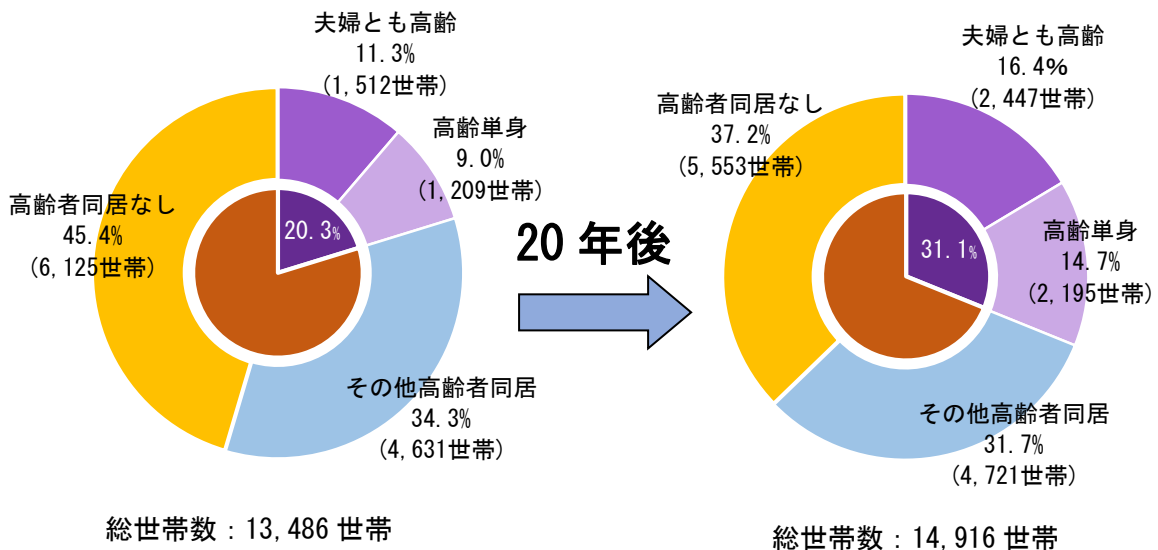
平成27年国勢調査において、持ち家に高齢者のみが居住している世帯数は、「高齢夫婦のみの世帯」が2,447世帯、「高齢の単身世帯」が2,195世帯で、合わせて4,642世帯となっており、20年前の平成7年と比べて約2,000世帯増加しています。

また、持ち家に居住する高齢者のみの世帯の割合も増加しており、今後の老年人口の減少から、より多くの空家等の発生が予想されます。



平成7年の持ち家に居住する高齢世帯

平成27年の持ち家に居住する高齢世帯



## 2. 空家等の状況（住宅・土地統計調査）

空家等の状況については、近隣自治体との比較も必要なことから、5年ごとに実施される国の住宅・土地統計調査（標本調査）の結果をもとに確認しています。

### <住宅・土地統計調査における調査の内容と空家等の分類>

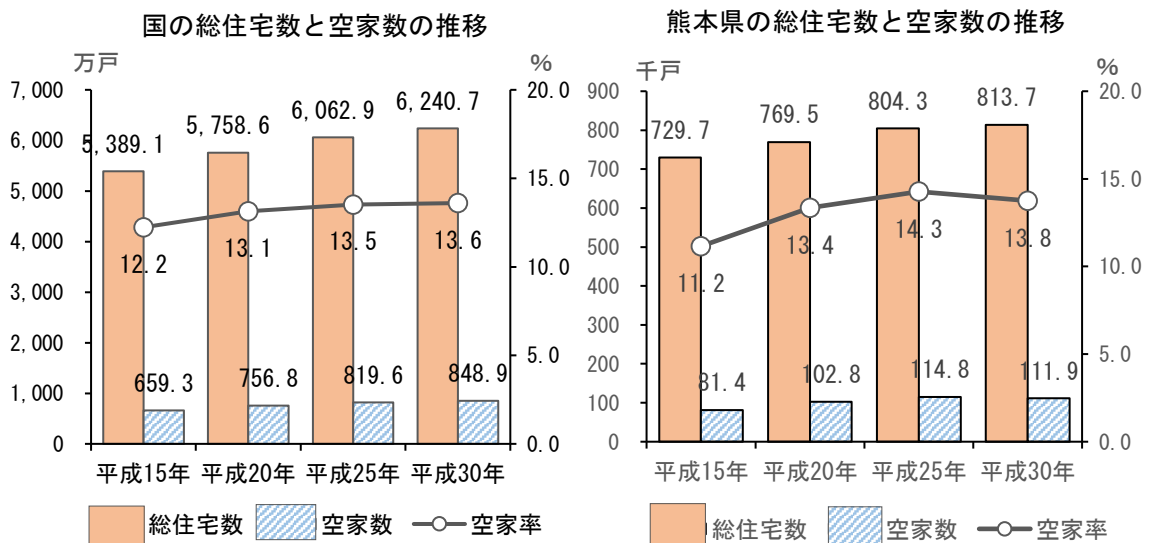
- 市内の約3分の1の住宅の調査結果をもとに市全体の住宅状況を推計する。
- 戸建ての住宅のみでなくアパートの1室も1つの住宅とみなす。
- 3か月入居がない住宅を「居住のない住宅」とする。
- 居住のない住宅を「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」及び「その他の住宅」に分類する。
  - ・二次的住宅 別荘やセカンドハウスなど普段は人が住んでいない住宅
  - ・賃貸用の住宅 賃貸の用途でありながら空家になっている住宅
  - ・売却用の住宅 売却の用途でありながら空家になっている住宅
  - ・その他の住宅 居住目的のない住宅で、長期間不在や建替え等により取り壊す予定の住宅等

### <全国・熊本県の総住宅数と空家等の関係>

空家数の増加以上に総住宅数が増加

平成30年の全国の総住宅数は6,240万戸で平成25年の6,062万戸と比較して178万戸増加しています。また、総住宅数の増加と同様に空家数も増加しており、平成25年の819万戸から平成30年の848万戸と29万戸の増加、全国の空家率は13.6%となっています。

また、熊本県の総住宅数も増加傾向にあり、空家率は13.8%と全国の空家率を上回っています。



## ＜本市の総住宅数と空家数の推移＞

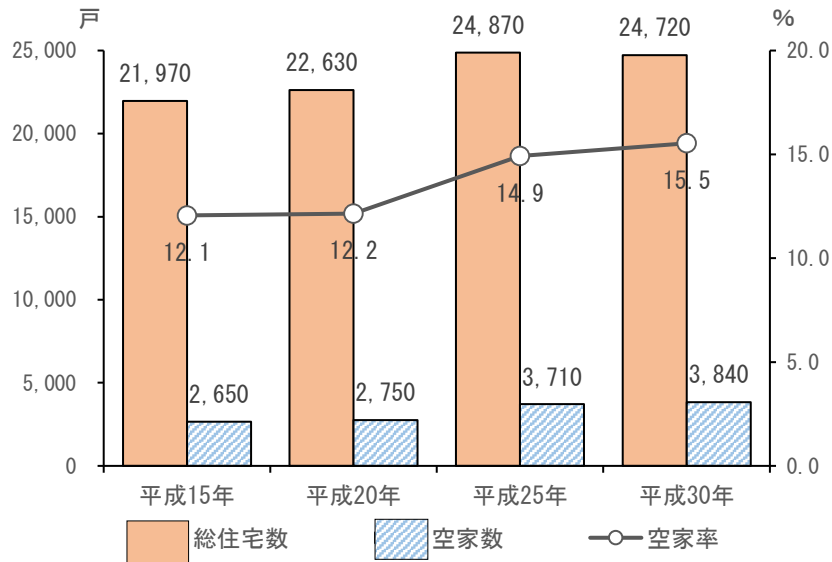
「その他の住宅」の増加は問題が多い

平成30年調査での本市の総住宅数は24,720戸であり、平成25年と比較して150戸減少している一方、空家数は3,840戸と130戸増加しています。

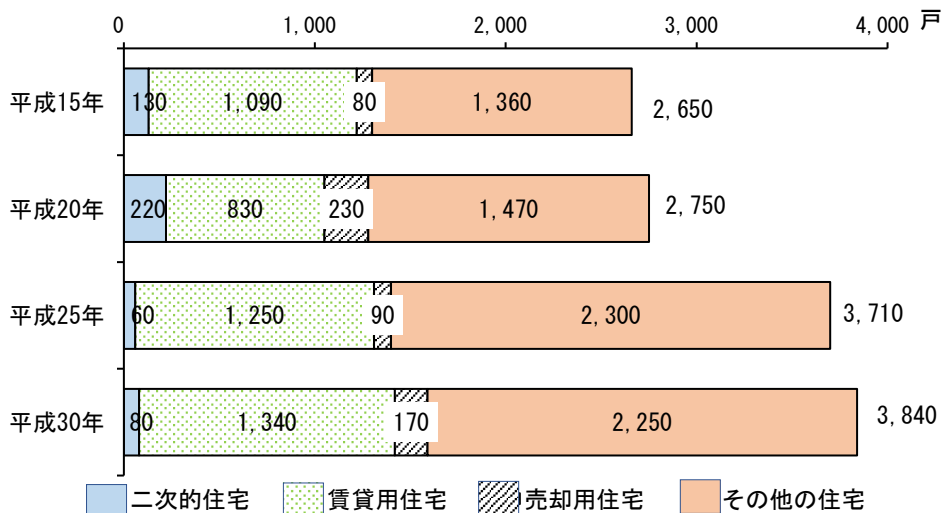
また、空家率も上昇傾向にあり、平成30年は15.5%で平成25年と比較し0.6ポイント上昇しています。

空家等の分類では、「その他の住宅」が2,250戸と最も多く、平成25年以降大きく増加しています。「その他の住宅」とは、不動産管理物件になっていない所有者等自らが管理している物件であり、所有者の死亡や施設入所、相続問題等で管理ができていない空家等が多い分類になります。

本市の総住宅数、空家数の推移



本市の空家の分類別推移





<他自治体等との比較>

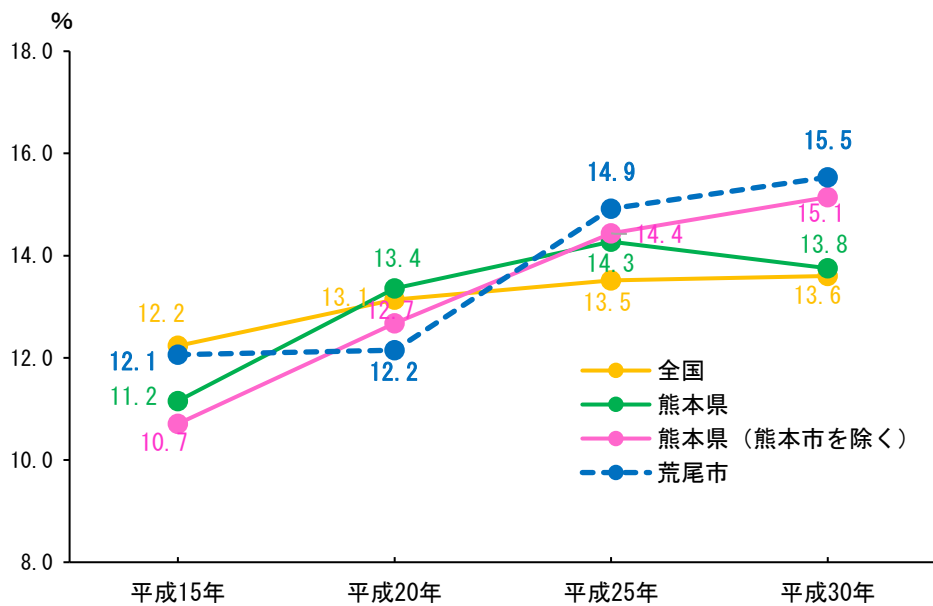
本市の空家率は熊本県内14市で9番目、増加傾向

本市の空家率は上昇傾向にあり、平成30年調査では15.5%で全国の13.6%、熊本県の13.8%を上回っています。

熊本県内14市の中での空家率は9番目に高い状況ですが、熊本市（熊本県の総住宅数の44.5%を占める）を除いた熊本県の空家率15.1%と比較しても高くなっています。

また、本市の近隣自治体と比較しても、空家率が高い状況になっています。

空家率の推移



熊本県内14市の空家数・空家率

戸、%

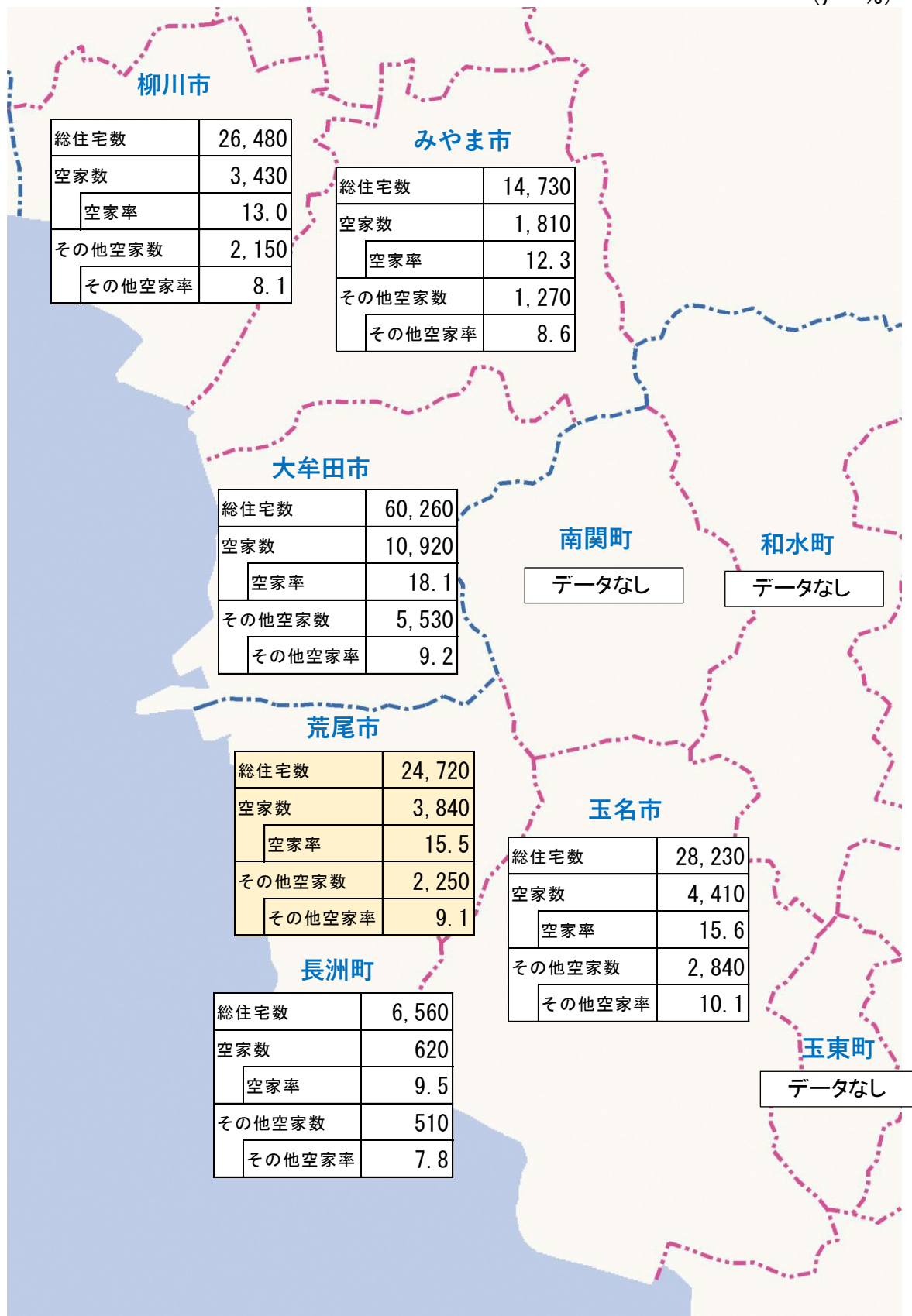
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	上天草市	天草市	水俣市	人吉市	山鹿市	阿蘇市	八代市	玉名市	荒尾市	宇土市	菊池市	宇城市	熊本市	合志市
総住宅数	12,510	40,620	12,750	17,000	23,330	11,810	55,830	28,230	24,720	15,830	20,070	24,570	362,100	23,320
空家数	2,920	9,000	2,580	3,280	4,010	1,980	8,690	4,410	3,840	2,060	2,610	3,190	43,500	1,810
空家率 (H30)	23.3	22.2	20.2	19.3	17.2	16.8	15.6	15.6	15.5	13.0	13.0	13.0	12.0	7.8
空家率 (H25)	18.4	19.4	17.1	17.6	16.3	14.8	14.5	13.7	14.9	11.9	15.9	14.3	14.1	6.8
その他空家数*	2,160	7,130	2,030	1,930	2,780	1,050	5,450	2,840	2,250	1,100	1,820	2,280	16,900	940
その他空家率	17.3	17.6	15.9	11.4	11.9	8.9	9.8	10.1	9.1	6.9	9.1	9.3	4.7	4.0

空家数は統計上の数値であり実際の数値とは異なる。

\*その他空家数：住宅・土地統計調査の空家分類の中での「その他の住宅」のこと。

有明定住自立圏域及び荒玉管内の空家状況 (平成 30 年現在)

(戸・%)



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

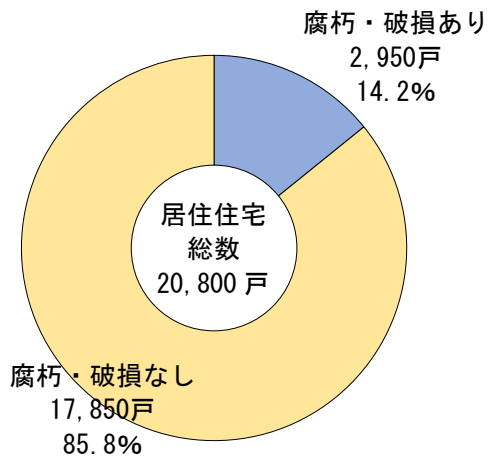
## <住宅の腐朽・破損の有無>

居住しない住宅は「腐朽・破損」が進行

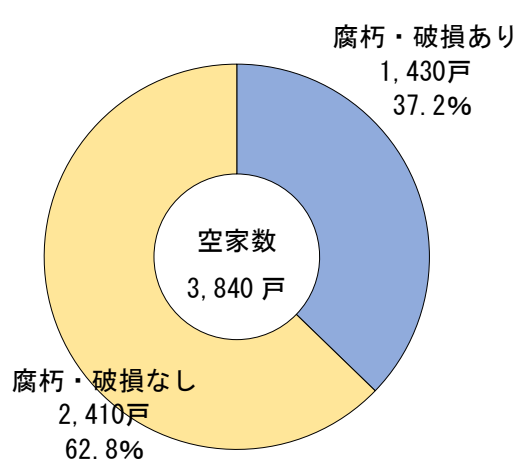
居住している住宅において、「腐朽・破損あり」の住宅数は2,950戸で、居住住宅総数に占める割合は14.2%となっています。

一方、居住のない住宅（空家等）における「腐朽・破損あり」の住宅は1,430戸で空家総数の37.2%を占め、居住している住宅の2倍以上の割合で、空家になった場合に腐朽・破損が進行することが確認できます。

居住している住宅における腐朽・破損の有無



空家等における腐朽・破損の有無



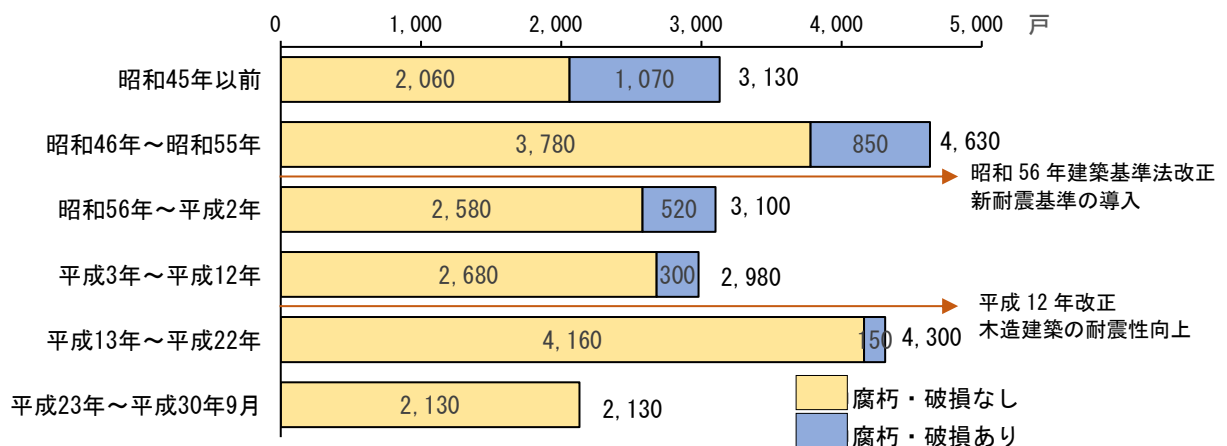
## <建築年別に見た住宅の状況>

今後、腐朽・破損した空家等が増加する見込み

建築年別では、昭和46年から昭和55年に建築された築年数40年から50年の住宅が4,630戸と最も多く、昭和55年以前の旧耐震基準（建築基準法の改正は昭和56年）で建築された住宅は7,760戸と全体の37.3%を占めています。

また、築年数とともに「腐朽・破損あり」の割合は上昇しており、居住しなくなった場合の老朽危険空家等の増加が予想されます。

建築年別に見た住宅における腐朽・破損の有無



注: 標本調査による推計値のため、合計は居住住宅総数と合致しない。

### 3. 空家等実態調査の結果

令和3年度、本市全域を対象に外観目視により空家等の老朽程度や破損状況等の現地調査を実施しました。

#### <調査計画・準備>

現地調査を実施するにあたり下記の計画準備を行いました。

- ①：本市と(株)ゼンリン(委託業者)で協議を行い現地調査の調査項目を決定する。
- ②：本市保有の空家等情報のデータ整備を行う。
- ③：(株)ゼンリン保有の本市の空家等情報のデータ整備を行う。
- ④：『地方公共団体における空家調査の手引き（平成24年6月国土交通省住宅局）』を参照して本市保有の水道閉栓情報のデータ整備を行う。
- ⑤：上記②+③+④を空家等候補データとし住宅地図にプロットし現地調査用地図を作成する。
- ⑥：現地調査用地図を基に、空家等候補分布状況が確認できる本市全図を作成する。
- ⑦：作成した空家等候補分布状況が確認できる本市全図を基に調査計画を決定する。
- ⑧：①～⑦の準備を基に現地調査を実施する。

#### <現地調査実施期間>

現地調査：令和3年8月16日（月）～令和3年9月24日（金）

#### <現地調査件数の内訳>

本市保有の空家等情報と(株)ゼンリン保有の空家等情報等により空家等候補データの抽出を行い、内訳件数は下記のとおりです。

空家等候補全データ……………3,102戸

①：本市保有の空家等情報データ……………956戸

②：(株)ゼンリン保有の空家等情報データ……………1,442戸（①の重複を除く）

③：本市保有の水道閉栓情報……………704戸（①、②の重複を除く）

## ＜調査項目＞

調査員が公道上（敷地には立ち入らず）からの外観目視による現地調査を行う際は、下記の項目等の調査を行い空家等の判定をする。

- ・郵便受け……郵便受けに大量の郵便物やチラシ等がたまっている。
- ・窓ガラス……窓ガラスが割れたままになっている。
- ・雑草……雑草の繁茂や放置物、不法投棄があり、出入りの様子がない。
- ・ガスメーター…プロパン等の缶がない、ガスメーターが取り外されている。
- ・電気メーター…電気メーターが動いていない、取り外されている。

## ＜空家等の不良度ランクの判定基準＞

- 不良度ランク A：そのまま居住可能  
（手を加えず居住可能）
- 不良度ランク B：軽微の修理にて居住可能  
（外壁又は屋根等に小規模な剥離・破損がある）
- 不良度ランク C：外観は古いが軽微な修理にて居住可能  
（外壁又は屋根等に大きな剥離・破損はない）
- 不良度ランク D：居住に適さない又は居住には多くの修繕箇所あり  
（家の傾きがある、壁一面の剥離や破損、屋根の陥没がある）
- 不良度ランク E：倒壊又は倒壊の恐れあり

## ＜調査結果＞

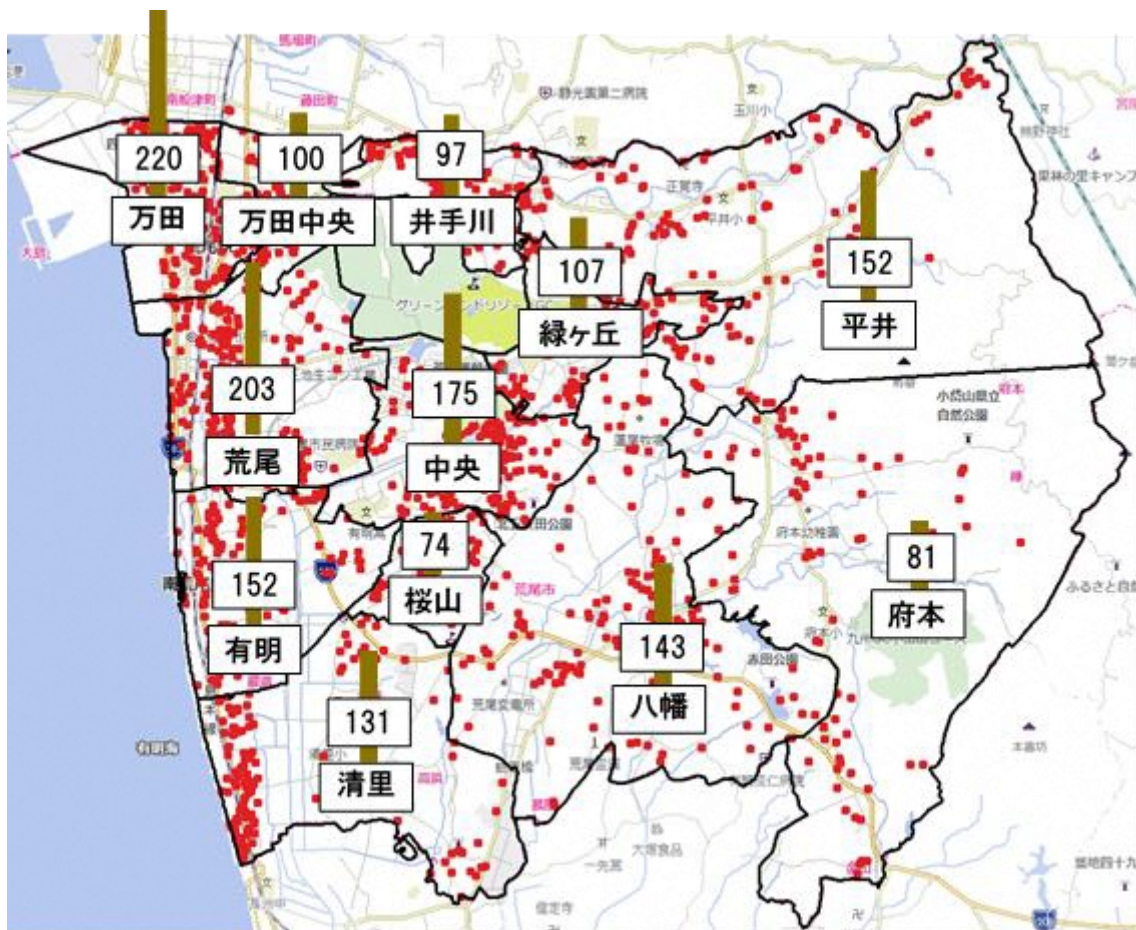
空家等の情報 3,102 戸について、調査員が外観目視による現地調査を行った結果、居住済みや空地や駐車場、公共施設等を除いた空家等と判断された物件は 1,635 戸（民間業者管理の 84 戸は含まない。）でした。

## ＜地区ごとの空家数＞

地区	空家等	内訳(ランク別)				
		A	B	C	D	E
荒尾地区	203	7	46	95	50	5
万田地区	220	5	54	113	46	2
万田中央地区	100	1	13	42	41	3
井手川地区	97	2	16	48	29	2
中央地区	175	5	61	70	38	1
緑ヶ丘地区	107	6	21	57	22	1
平井地区	152	1	10	68	66	7
府本地区	81	0	7	30	37	7
八幡地区	143	1	18	67	55	2
有明地区	152	5	43	59	42	3
清里地区	131	1	29	46	54	1
桜山地区	74	4	31	30	9	0
合計	1,635	38	349	725	489	34



地区ごとの空家数は、万田地区が最も多く、次いで荒尾地区、中央地区、平井地区、有明地区、八幡地区、清里地区の順に多い状況でした。



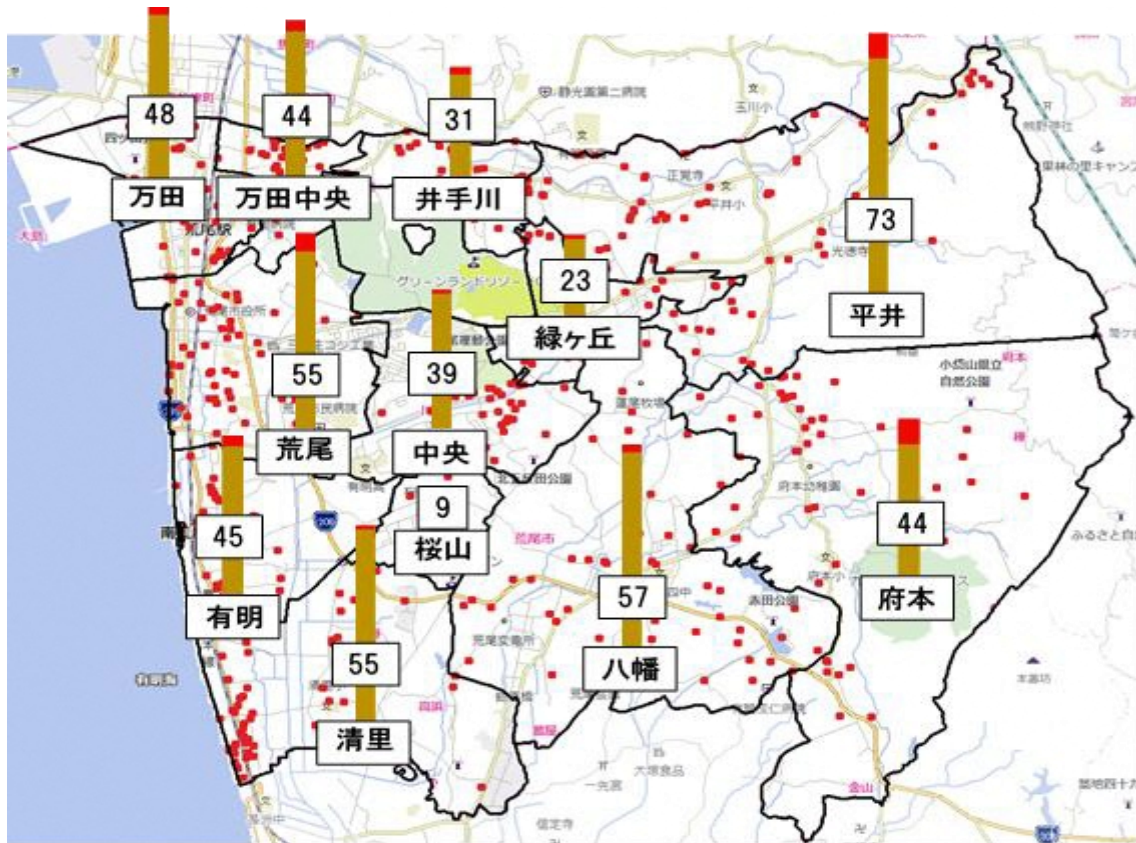
出典：「国土数値情報（小学校区データ）」（国土交通省）[https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-A27-v2\\_1.html#prefecture43](https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-A27-v2_1.html#prefecture43)（2021年9月29日取得）  
「国土数値情報（小学校区データ）」（国土交通省）[https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-A27-v2\\_1.html#prefecture43](https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-A27-v2_1.html#prefecture43)をもとに株式会社ゼンリン熊本営業所作成

#### ◆空家数の分析

- ① 第1期計画では、H25住宅・土地統計調査での戸建ての空家数1,490戸に対し、本市の空家数の推計値を1,384戸としていた。
- ② R3空家等実態調査（業者委託）の結果、1,635戸の空家等が発見されたが、これはH30住宅・土地統計調査での戸建ての空家数1,770戸に近い数値となっている。
- ③ 住宅・土地統計調査、第1期計画策定時の推計値、R3空家等実態調査の結果から、本市の空家数の増加は5年間で300戸程度と推計する。

### ＜地区ごとの不良度ランクの状況＞

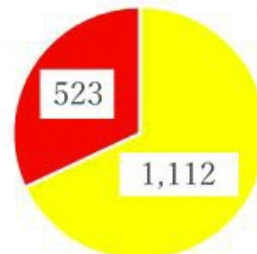
地区ごとの不良度ランク（ランクD、E）の状況は、平井地区が最も多く、次いで八幡地区、荒尾地区、清里地区、万田地区、有明地区、万田中央地区、府本地区の順に多い状況でした。



地区	内訳(ランク別)	
	D	E
荒尾地区	50	5
万田地区	46	2
万田中央地区	41	3
井手川地区	29	2
中央地区	38	1
緑ヶ丘地区	22	1
平井地区	66	7
府本地区	37	7
八幡地区	55	2
有明地区	42	3
清里地区	54	1
桜山地区	9	0
合計	489	34



市全域の不良度ランクの状況



市全域における  
空家数は1,635戸

## 4. 第1期計画の振返り及び本市空家等対策の実施状況

### <第1期計画の振返り>

第1期計画（平成29年度～令和3年度）では、以下の成果指標を掲げており、令和2年度末時点の達成度を検証しました。

#### （1）空家防止策

##### 【指標の定義】

個々の所有者等への働きかけやニーズの把握が重要

新たに判明した空家等の実態把握及び所有者等への意向調査の実施件数

項目	適用	実績
実態調査 達成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 0%（H28 現状値） ⇒ 100%（目標値）</li> <li>・ H29 より例年実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 例年実施 100%</li> <li>・ 把握した空家数： H28:737戸 ⇒ R2:945戸</li> </ul>
意向調査 達成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 15件（H28 現状値） ⇒ 300件（R3 目標値）</li> <li>・ 累計件数</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ H28～H30：107件 （当該年度に発見した空家等の所有者等に対して実施）</li> <li>・ R1、R2：785件（回答439件） （市で把握する全ての空家等のうち所有者等が判明したのに対して実施）</li> </ul>

##### 【検証】

- 空家防止策の指標については、全て目標値を達成している。
- 空家等の実態調査については、地域住民からの情報提供等をもとに毎年度実施していたが、把握できていない空家等も散見され、令和3年度に業者委託により市内全域の空家等を再調査する。
- 令和元年度、令和2年度に実施した空家等の所有者アンケート調査は、従前の調査票を見直し、連絡先の記述を求め、所有者等が抱える問題や今後の方向性等を問う内容にした。（回答率は55.9%と高く、所有者等が問題意識を持っていることが判明した。また、連絡先の記入により突発的な空家等の対応にもつなげることができた。）



## (2) 空家活用策

### 【指標の定義】

空家バンク登録件数の増加には所有者等へのアプローチが必要

空家バンク登録件数及び成約件数

項目	適用	実績
登録件数 未達成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 6 件 (H28 現状値)</li> <li>⇒ 60 件 (R3 目標値)</li> <li>・ 累計件数</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ R2 末で 36 件</li> </ul>
成約件数 達成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2 件 (H28 現状値)</li> <li>⇒ 10 件 (R3 目標値)</li> <li>・ 累計件数</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ R2 末で 23 件</li> </ul>

### 【検証】

- 登録件数については、申請後の辞退等もあって目標値に達していない。
- 令和元年度、2年度に実施した所有者アンケート調査の回答において判明した空家バンク希望者に対して登録勧奨を行うなど、市から積極的に個々の所有者等へ働きかけることが必要である。
- 成約件数については目標値を達成しているが、より多くの成約件数の増加につながるよう登録件数（物件選択肢）の増加を図る必要がある。
- 令和2年10月から農地付き空家バンク事業、令和3年8月から空家バンク事業に空地の項目を追加し、空家・空地バンク事業を開始している。

## (3) 空家撤去策

### 【指標の定義】

除却促進事業に対するニーズは高い

特定空家等へ認定する前段階における老朽件空家等（Eランク物件）の件数の減少

項目	適用	実績
老朽危険空家等（Eランク物件）の除却件数 達成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1 件 (H28 現状値)</li> <li>⇒ 5 件/年 (目標値)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ H29～R2 : 27 件</li> </ul>

### 【検証】

- 平成29年度から老朽危険空家等除却促進事業に取り組んでおり、目標値を達成している。（事業に対する所有者等のニーズは高い。）
- 今後も事業の周知を図り、老朽危険空家等の除却を進めていく必要がある。

## ＜本市空家等対策の実施状況＞

本市では、平成28年3月に空家バンク事業を開始して以降、主に次のことに取り組んできました。(R3.8現在)

- ・平成28年3月 空家バンク事業の開始
- ・平成29年4月 老朽危険空家等除却促進事業の開始
- ・平成29年5月 荒尾市空家等対策基本計画の策定
- ・令和2年6月 子育て応援空家活用事業の開始
- ・令和2年7月 全ての空家所有者等に対するアンケート調査の実施
- ・令和2年10月 農地付き空家バンク事業の開始
- ・令和2年12月 空家パトロールの開始
- ・令和3年5月 固定資産税納付書への空家等対策チラシの同封
- ・令和3年8月 空家・空地バンク事業の開始

主な事業の実績は次のとおりです。

### (1) 空家・空地バンク事業

件

	H28	H29	H30	R1	R2	計
登録件数	8	9	10	4	5	36
利用件数	2	5	4	5	7	23
うち 転入者	1世帯 4人		3世帯 4人		2世帯 2人	6世帯 10人

- 登録：物件の売却・賃貸を希望する所有者等が空家バンクに登録すること。
- 利用：空家バンク登録物件を購入・賃借する等で成約すること。
- 登録不動産業者と媒介契約を締結する時などに、所有者等の意思が変わり空家バンクへの登録に至らないケースも多い。

### (2) 老朽危険空家等除却促進事業補助金

件

	H29	H30	R1	R2	計
除却件数	6	6	6	9	27
申請件数	8	10	9	16	43

- 老朽危険空家等の除却費の1/2以内(上限50万円)を助成する事業である。
- 当該補助金の活用を希望する所有者等は多く、申請件数は増加している。

### (3) 空家等実態調査

戸

	H24	H26	H28	H29	H30	R1	R2
空家数	410	725	737	920	915	939	945

戸

	A	B	C	D	E	計
不良度ランク (R2 末)	3	48	312	533	49	945

- 平成24年度は行政協力員の協力のもと老朽危険空家等の調査を実施し、平成26年度は業者委託により市内全域を現地調査、平成28年度からは住民相談等をもとに職員による市内の空家調査を実施した。
- 不良度ランクは、外観目視により判定したもので、A（優良）、B（やや優良）、C（普通）、D（やや不良）、E（不良）の中でCとDが多い状況である。

### (4) 空家相談

件

	H28	H29	H30	R1	計	R2
空家バンク	20	20	22	14	76	50
除却事業	5	5	10	9	29	41
家屋	17	16	21	12	66	31
草木	19	34	41	35	129	49
ごみ・虫等	3	7	7	5	22	9
その他相続等	7	9	4	1	21	49
計	71	91	105	76	343	231

- 草木繁茂や家屋の破損等の相談は、所有者特定や費用の問題、相続問題等で、解決までに時間がかかることが多い。
- 令和2年度からは、電話・窓口等の全ての相談・問合せ等を計上することにした。「その他相続等」の件数が多くなっているのは、所有者アンケート調査や子育て応援空家活用事業の開始、令和2年7月豪雨災害も影響している。

## 5. 所有者アンケート調査結果から判明した所有者等のニーズ

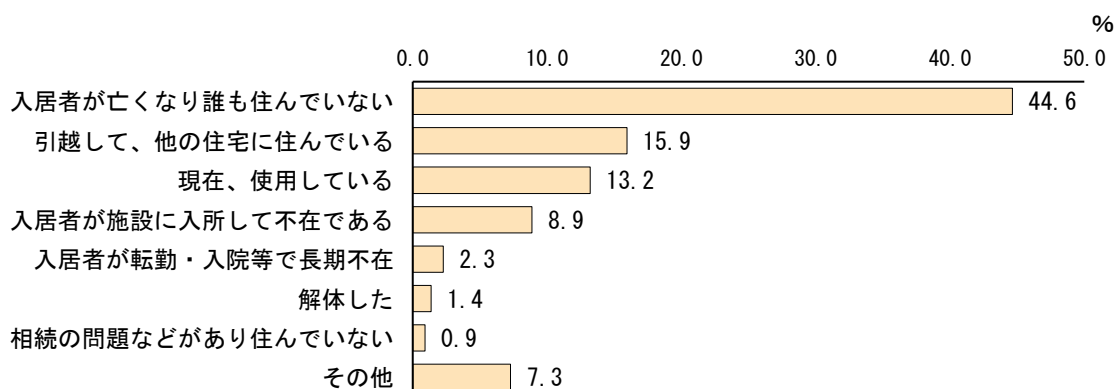
令和元年度、令和2年度に、本市で把握する空家等939戸（R1空家数）のうち所有者等が判明した785件に対して、空家の管理状況、困りごと、今後の方向性等を尋ねるアンケート調査を実施しました。（回答439件、回答率55.9%、連絡先の記名式）

調査結果（設問数13）の抜粋は次のとおりです。

### 問5. 住宅を使用しなくなった理由

入居者の死亡、引越し、施設入所など

「入居者が亡くなり誰も住んでいない」が44.6%と最も多く、「引っ越して他の住宅に住んでいる」が15.9%、「入居者が施設に入所して不在である」が8.9%となっており、高齢の単身世帯からの空家等の発生が考えられます。

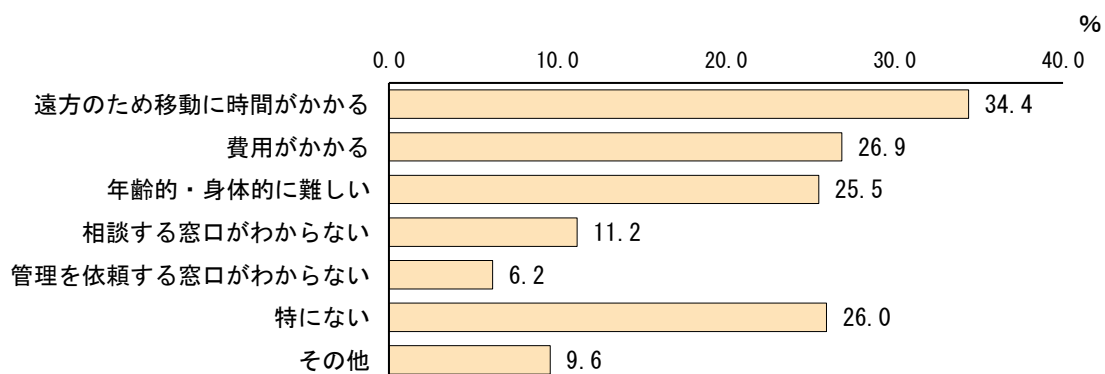


### 問7. 住宅の管理で困っていること

遠方在住、費用、年齢・身体など

「遠方のため移動に時間がかかる」が34.4%と最も多く、「費用がかかる」が26.9%、「年齢的・身体的に難しい」が25.5%となっています。

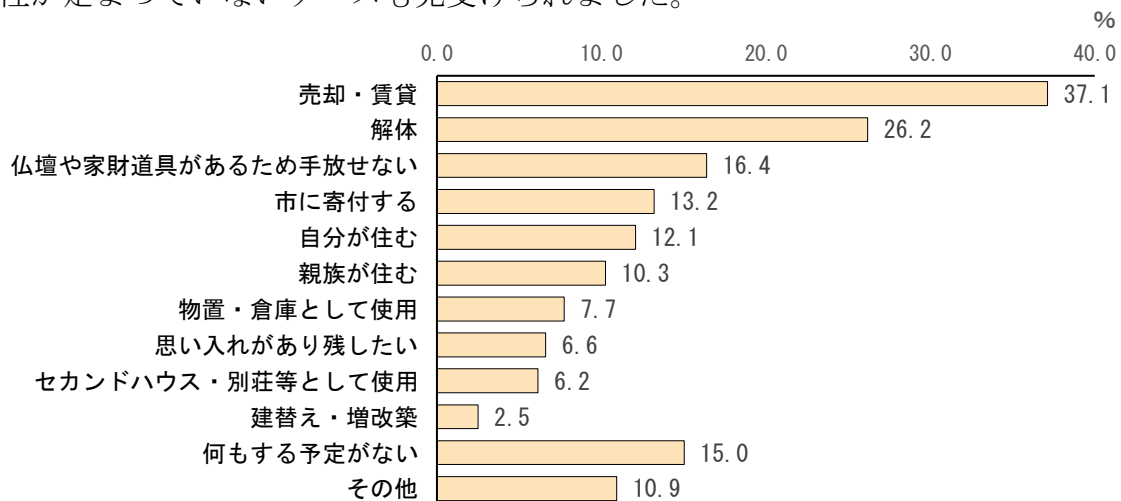
一方で、「相談する窓口がわからない」の11.2%や「管理を依頼する窓口がわからない」の6.2%など、サービス窓口等の問題も多い状況です。



問 8. 今後の使用に関する考え（複数回答）

売却・賃貸や解体の希望は多い

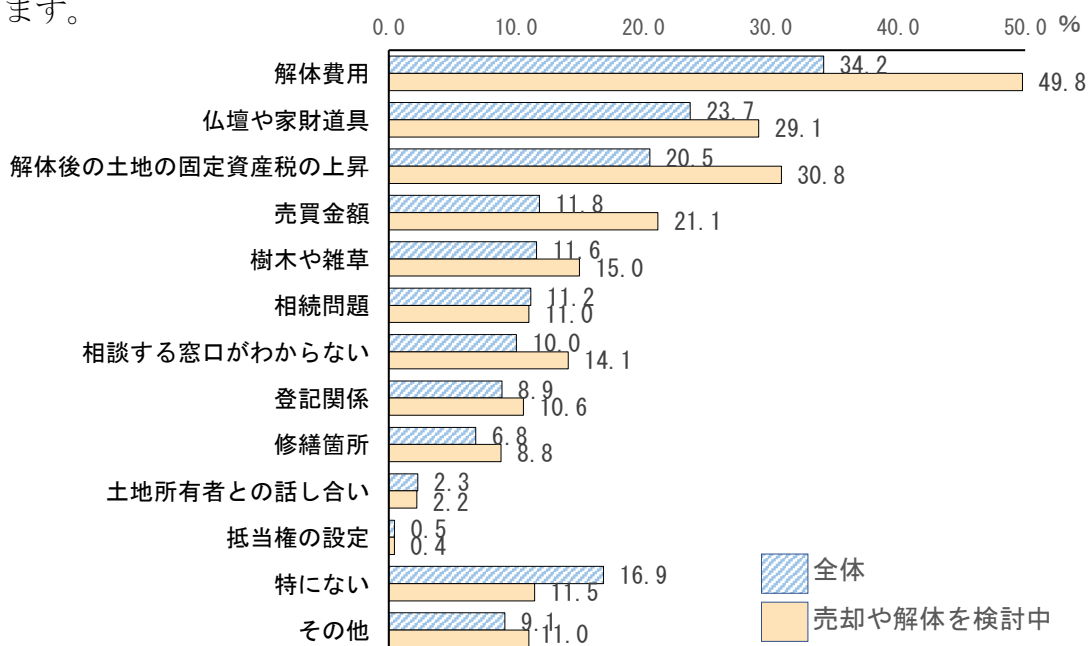
「売却・賃貸」が 37.1%と最も多く、「解体」が 26.2%となっています。  
また、「仏壇や家財道具があるため手放せない」が 16.4%、「思い入れがあり残したい」が 6.6%、「何もする予定がない」が 15%となっており、今後の方向性が定まっていないケースも見受けられました。



問 9. 売買や解体時の問題点（複数回答）

解体費用、固定資産税の上昇、仏壇・家財道具

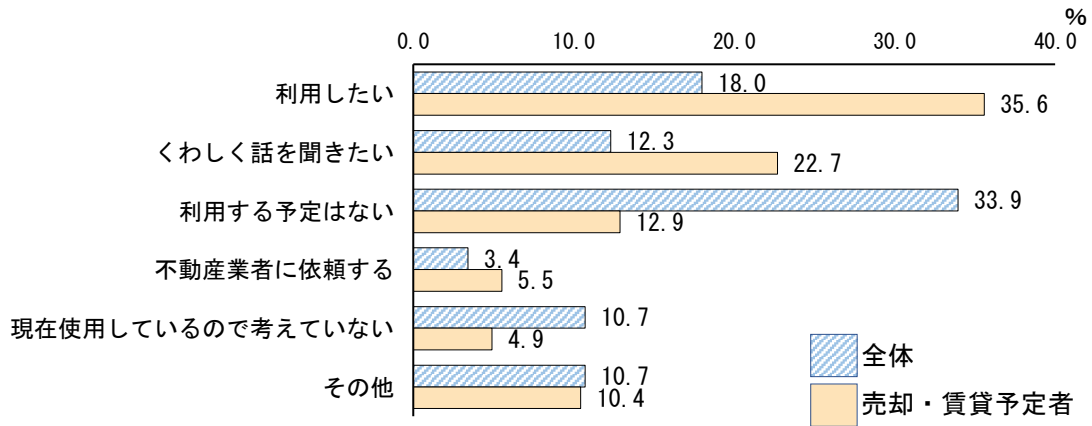
問 8 の「今後の使用に関する考え」で、「売却・賃貸」あるいは「解体」と回答した人が問題として挙げたのは、「解体費用」が 49.8%で最も多く、次いで「解体後の土地の固定資産税の上昇」が 30.8%、「仏壇や家財道具」が 29.1%、「売買金額」が 21.1%となっており、費用面や屋内整理面の問題が大きい傾向にあります。



問 10. 空家バンクの利用意向（複数回答）

売却・賃貸希望者にとって  
空家バンクへのニーズは高い

問 8 の「今後の使用に関する考え」で「売却・賃貸」と回答した人は、空家バンクを「利用したい」が 35.6%、「くわしく話を聞きたい」が 22.7%と空家バンクに対する関心が高いという傾向が見られました。

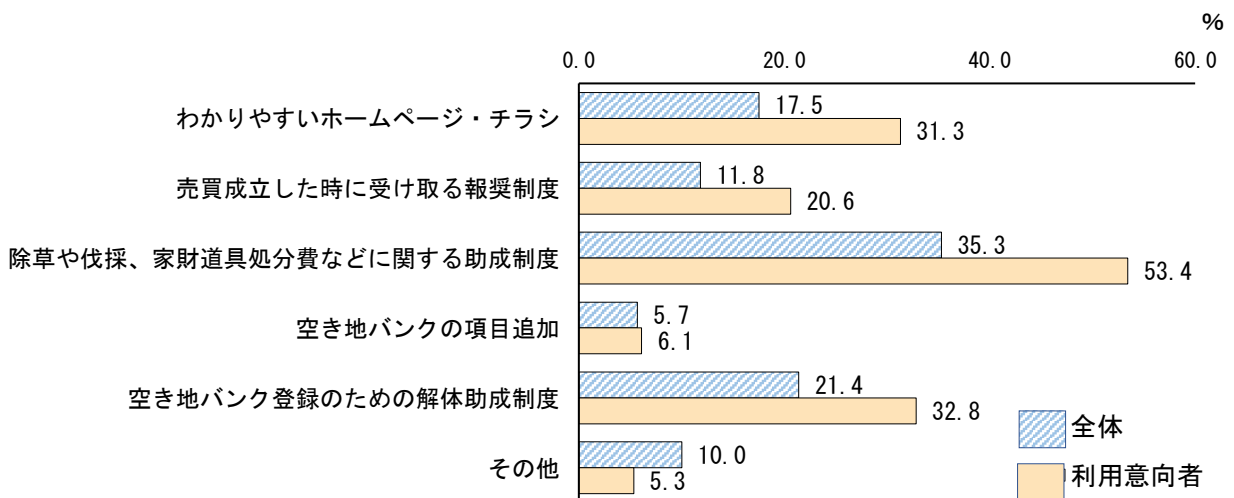


問 11. 空家バンクに求めるサービス（複数回答）

助成制度、効果的な周知方法

全体では、「除草や伐採、家財道具処分費などに関する助成制度」が 35.3%で最も多く、「空地バンク登録のための解体助成制度」も 21.4%となっており、問 9 の「売買や解体時の問題点」において、解体費用等の費用面の問題が多かったことと類似した結果が見られました。

また、「わかりやすいホームページ・チラシ」も 17.5%となっており、空家等の流通に関するホームページやチラシ等での周知の重要性が判明しました。



## 6. 所有者等が抱える空家等に関する問題の整理

本市空家等対策を推進するにあたって、空家等の発生から、管理、利活用・除却に至るまでの個々の所有者等が抱える問題を把握し、その要因に応じた対策を講ずる必要があります。

ここでは、所有者アンケート調査の回答等を参考に、①空家等になる、②管理しない・できない、③利活用しない・できない、④除却しない・できないという分類ごとに主な要因を整理しました。

**① 空家等になる要因**

- ・所有者等の引越し
- ・所有者等の死亡や施設入所
- ・住宅の今後の方向性が決まっていない
- ・相続問題があり誰も関わらない

など

**② 管理しない・できない要因**

- ・所有者等の高齢化や遠方在住
- ・管理費用がかかる
- ・管理業者や相談先が分からない
- ・相続問題がある
- ・損害賠償や法律の罰則を知らない

など

**③ 利活用しない・できない要因**

- ・思い入れがある
- ・仏壇や家財道具等の処分
- ・修繕費用等がかかる
- ・接道等の建築基準法上の問題がある
- ・建物が古い・立地条件が悪い
- ・売り出す切っ掛けがない
- ・相談先が分からない
- ・相続問題がある
- ・所有者等に成年後見人がいない

など

**④ 除却しない・できない要因**

- ・思い入れがある
- ・仏壇・家財道具等の処分
- ・解体費用や樹木伐採費用等がかかる
- ・接道等の建築基準法の問題がある
- ・土地の固定資産税額が上がる
- ・借地上の家屋の所有者が除却しない
- ・相談先が分からない
- ・相続問題がある
- ・所有者等に成年後見人がいない

など



## 7. 荒尾市空家等対策審議会委員からの意見等

令和元年度から令和3年度にかけて開催した荒尾市空家等対策審議会での委員からの意見等は次のとおりです。本意見等を参考に計画策定を行います。

NO	意見等
1	市民一人一人の意識を高めるべきである。
2	特定空家等の認定時に公的第三者機関に建築調査を依頼してはどうか。
3	火災・犯罪・災害の恐れが増すため、更地にする等の活用が進めば良い。
4	空家バンクの周知を図り、空家等の有効活用を図った方が良い。
5	市民や介護事業者等と連携した空家等になる前の予防が重要である。
6	樹木や雑草の繁茂が著しい空家等の所有者等への対策が必要である。
7	空家バンクへ登録するメリットがないと勧められない。
8	空家バンク物件の看板が分かりにくい。
9	解体後の固定資産税の優遇措置を継続する等の対策が必要ではないか。
10	各地域での協議会等で空家問題について伝えてほしい。
11	行政と関係団体、地域が連携して取り組む必要がある。
12	火災・災害時等の安否確認等を迅速に進めるため、公的機関での情報共有が必要である。
13	相談業務や所有者調査に関する専門機関との協定も一つの方法である。
14	空家等における事件等において関係機関間での連携が必要である。
15	地域でしか分からない空家等もあり、地域と連携して空家調査をする等の方法がある。
16	市の制度や特定空家等の認定時の情報の周知が必要である。
17	地域と連携して空家予防等の空家対策に取り組んではどうか。
18	空家等の密集地域において開発行為を進めていくと街が変わっていく。
19	所有者等と契約し空家管理を行う業者の発掘が必要である。
20	国の機関と連携した所有者特定情報の入手も効果的である。
21	空き店舗活用や商店街開発、古民家、シェアハウス等の空家対策と都市計画、移住移住が連携を図ることも必要である。
22	これからはズームセミナーの考え方も取り入れた方がいい。



## 第3章 空家等対策の基本方針

第2章で示したとおり、所有者等が抱える空家等に関する問題には、①空家等になることや、空家等を②管理しない・できない、③活用しない・できない、④除却しない・できないという基本構造があります。

本市ではこれまで、空家バンク事業を始め、老朽危険空家等除却促進事業や空家相談に対する対応など、比較的、個々の空家等対策を中心に取り組んできましたが、今後予想される空家等の増加を考慮し、市民全般に対する取組みも重要性を増しており、これらを踏まえて基本方針を定めます。

### 1. 対象とする地域

本市では、空家等に関する相談が市内全域から寄せられており、空家等も市内全域に散在することから、対象地域を市内全域とします。

### 2. 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」及び第2項に規定する「特定空家等」とします。

ただし、空家等の発生抑制の観点から、空家法に規定する「空家等」に該当しない住宅（空家等となる見込みのある住宅）も対象に加えることとします。

#### 《参考》

##### 【空家等】（空家法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

##### 【特定空家等】（空家法第2条第2項）

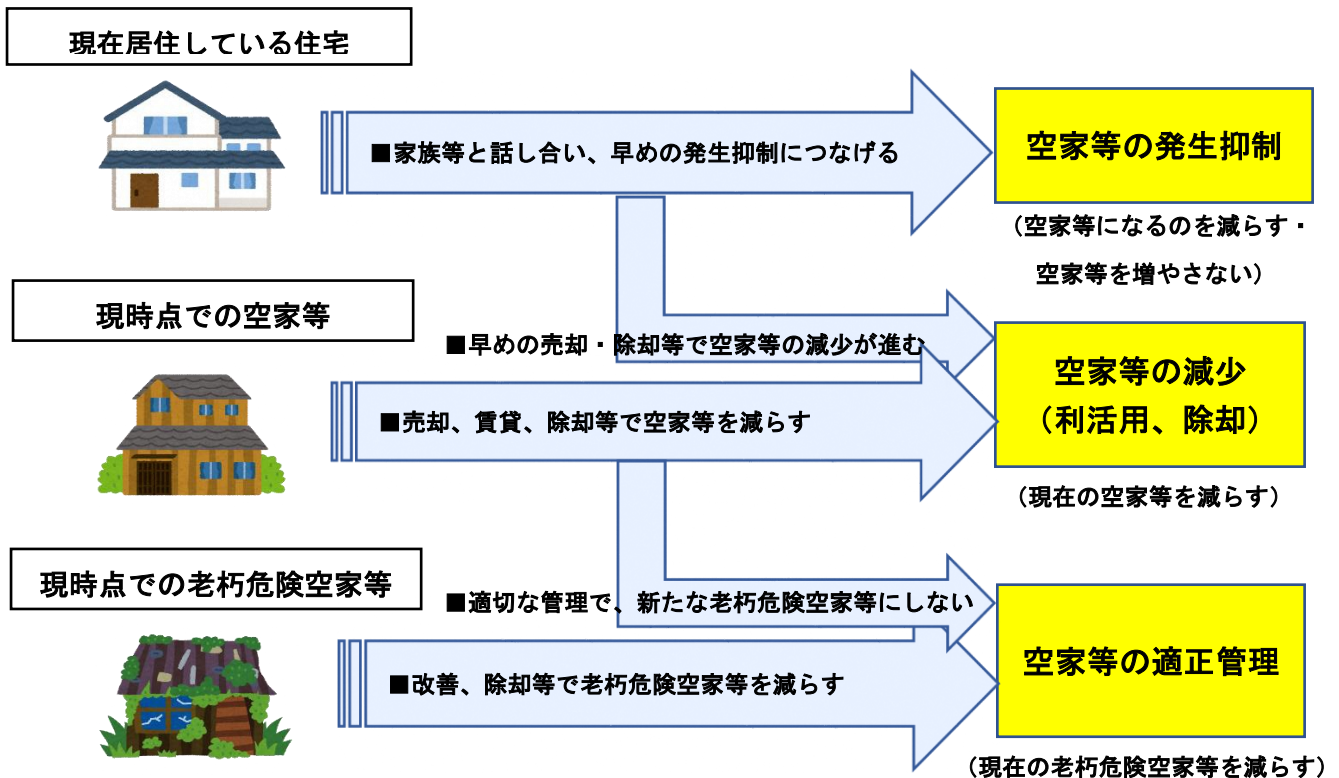
そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

### 3. 課題の整理

空家等の問題は、空家等の発生から始まるため、すべての住宅が将来空家等になる可能性があることを考慮し、各々の建物の状況に応じた空家等を増加させない仕組みのもと、空家等対策を進めていく必要があります。

- ① **現在居住している住宅（将来空家等になる可能性のある住宅）**
  - ・空家等になる前に次の住宅の所有者等を決めておくこと
  - ・次の所有者等に今後の住宅の方向性（処分方法等）を伝えておくこと
- ② **現時点での空家等（空家等になった住宅）**
  - ・利活用できる空家等は有効に活用すること
  - ・利活用できない空家等は除却すること
  - ・空家等を適正に管理すること
- ③ **現時点での老朽危険空家等（管理されずに問題のある空家等）**
  - ・周辺地域に迷惑が掛からないよう改善すること
  - ・除却すること
  - ・市が特定空家等に認定し改善させること

#### 空家等を増加させない仕組み



## 4. 基本方針

3. 課題の整理をもとに、第2期における本市空家等対策に関する基本方針を以下のとおりとします。

### 基本方針1 空家等の発生を抑制する対策

新たな空家等の発生を抑制するとともに、住み続けられるまちづくりを推進します。

### 基本方針2 空家等の減少に向けた対策

空家等の利活用及び除却を促進することにより、空家等の減少に努めます。

### 基本方針3 空家等の適正管理対策

空家等の適正管理を推進し、問題のある空家等については改善、除却等の問題解決に向けた助言・指導に努めます。

上記の基本方針をもとに空家等を増加させない仕組みを推進するため、個々の所有者等における空家等対策、本市の地域活性化につなげる空家等対策のキャッチフレーズを次のとおりとします。

**住まなくなる・使えなくなる前に考える**

**まちの希望につなげる空家対策**

## 5. 基本方針に対応する施策の体系

「空家等の発生を抑制する対策」、「空家等の減少に向けた対策」、「空家等の適正管理対策」の3つの基本方針に対応する基本施策及び施策の体系を次のとおりとします。

### (1) 空家等の発生を抑制する対策

#### 1) 新たな空家等の発生抑制

- ① 空家問題に関する市民意識の涵養
- ② 空家等となる可能性の高い住宅所有者等に対する意識の啓発

#### 2) 住み続けられるまちづくりの推進

- ① モデル地区を設定した空家等対策
- ② 各種制度を活用した住宅の長期活用の推進

### (2) 空家等の減少に向けた対策

#### 1) 空家等の利活用の推進

- ① 空家・空地バンク市場の活性化
- ② 空家等の流通促進
- ③ 地域活性化に向けた空家等の活用

#### 2) 空家等の除却の促進

- ① 各種制度を活用した除却の促進

### (3) 空家等の適正管理対策

#### 1) 空家等の適切な管理の推進

- ① 所有者等の管理意識の醸成（所有者等の早期対応）
- ② 関係団体と連携した管理体制の構築及び空家等の実態把握

#### 2) 特定空家等への対策

- ① 周辺地域に悪影響を及ぼす空家等への対応
- ② 特定空家等への対応

## 第4章 具体的な施策及び成果指標

前章で示した本市における空家等対策は、次のとおり、3つの基本方針と各基本方針に関する2つの基本施策のもと実施に向けて進めます。

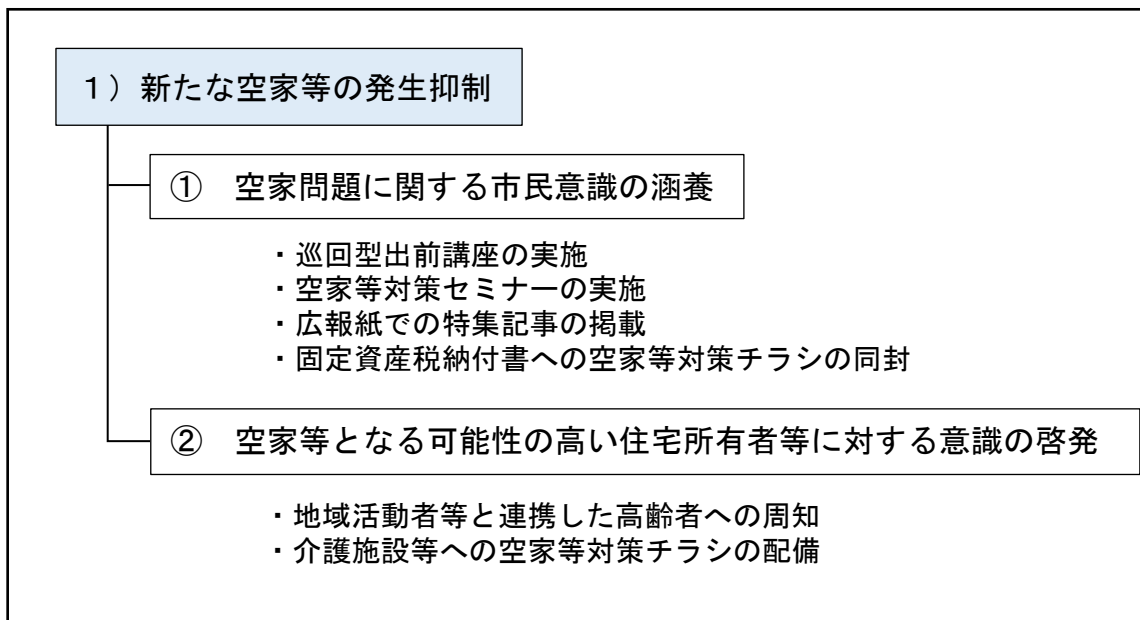
### 1. 具体的な施策

#### (1) 空家等の発生を抑制する対策

今後の本市空家等対策において、増加する空家等の発生を抑制することは大変重要です。空家問題に関する市民や所有者等の意識の涵養や地域で空家等対策に取り組む環境を作るなど、長期的視点に立った空家等対策に取り組みます

##### 1) 新たな空家等の発生抑制

新たな空家等の発生を抑制するため、市民の空家問題に関する意識を涵養するとともに、空家等となる可能性の高い住宅所有者等への意識の啓発に取り組みます。



## ① 空家問題に関する市民意識の涵養

巡回型の出前講座等により、より多くの住宅所有者等に対する将来の我が家の空家問題への理解を促進し、広報紙や空家等対策チラシ等による意識の啓発を図ります。

### <具体的な取組み>

取組み	概要
巡回型出前講座の実施 <b>重点</b>	12 地区にある公民館や集会所等を計画的に巡回する空家等対策に関する出前講座
空家等対策セミナーの実施	専門家等と連携した空家等対策に関するセミナーの実施
広報紙での特集記事の掲載	広報紙での連載記事の掲載による空家問題の市民全般への周知
固定資産税納付書への空家等対策チラシの同封	空家所有者等を含む全ての住宅所有者等に対する空家等対策チラシの配布

## ② 空家等となる可能性の高い住宅所有者等に対する意識の啓発

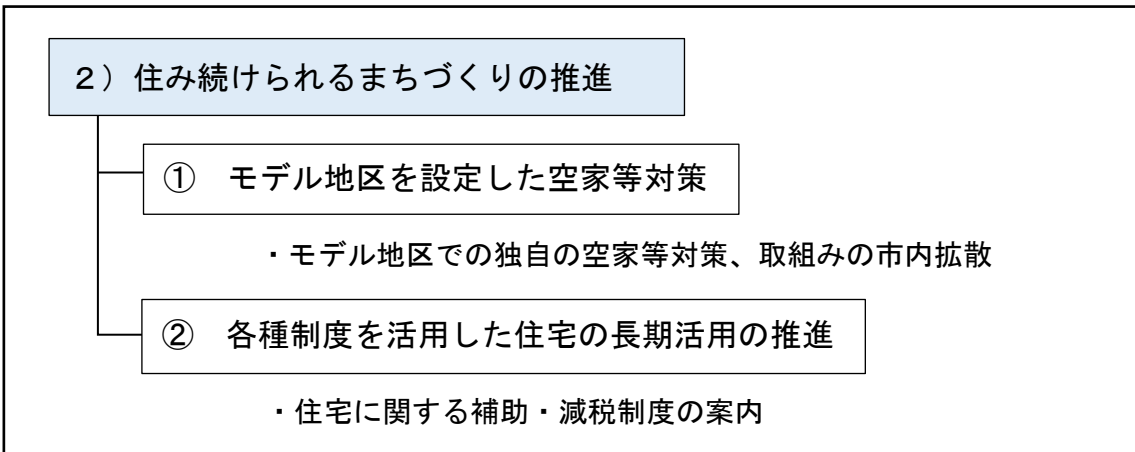
高齢者やその家族の将来の我が家問題の不安を解消するため、民生委員・児童委員や介護サービス事業者等と連携した市相談窓口の案内や、介護施設等への空家等対策チラシの配備による入居者家族の意識啓発に取り組みます。

### <具体的な取組み>

取組み	概要
地域活動者等と連携した高齢者への周知 <b>重点</b>	民生委員・児童委員や介護サービス事業者等の高齢者との関わりが深い人と連携した、高齢者やその家族からの住宅(空家)相談に対する空家等対策チラシの配布及び市窓口の案内
介護施設等への空家等対策チラシの配備	介護施設等への空家等対策チラシの配備及び入居者家族からの住宅(空家)相談に対する市窓口の案内

## 2) 住み続けられるまちづくりの推進

住み続けられるまちづくりを進めるため、地域における空家等対策に取り組むとともに、各種制度を活用したリフォーム等による既存住宅の長期活用（魅力向上）による空家等の発生抑制を図ります。



### ① モデル地区を設定した空家等対策

モデル地区を設定し、地域で独自に空家等対策に取り組むことができるようサポートするとともに、その成果を市内全域における空家等対策につなげられるよう取り組みます。

#### <具体的な取組み>

取組み	概要
モデル地区での独自の空家等対策、取組みの市内拡散 <b>重点</b>	地区協議会へモデル地区の選定を依頼し、その地域住民が自ら空家等対策に取り組むことができるよう市がサポート、その取組みを市内全域へ拡散

### ② 各種制度を活用した既存住宅の長期活用の推進

耐震化・リフォーム等に関する補助・減税制度の案内により、既存住宅の住宅改修による長期活用（魅力向上）を推進し、次の所有者等の入居による空家等の発生抑制につなげます。

#### <具体的な取組み>

取組み	概要
住宅に関する国の補助・減税制度の案内	出前講座等による市の耐震化支援事業や国の省エネ・バリアフリー改修等のリフォームに関する補助・減税制度の案内

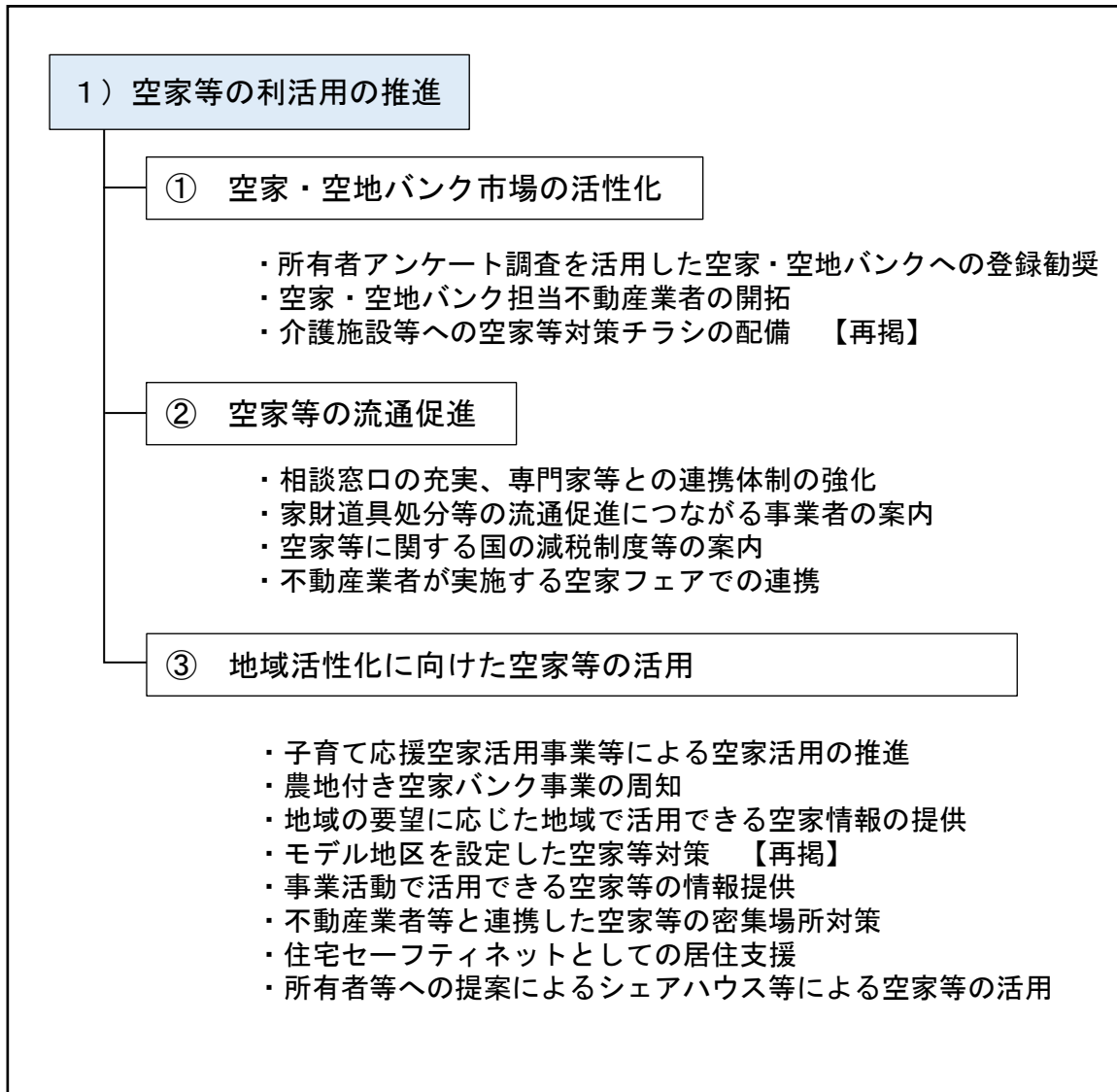


## (2) 空家等の減少に向けた対策

今後の人口減少に伴いより多くの空家等の増加が予想され、空家等の発生抑制のほかに、既に空家等になった住宅の利活用や除却を推進することで、空家数の減少を図る必要があります。また、利活用できる空家等は利活用、利活用できない空家等は除却することを推進し、空家等を活用した地域活性化や移住定住の促進に努めます。

### 1) 空家等の利活用の推進

空家・空地バンク市場の活性化を始めとする空家等の流通促進を図るとともに、地域活性化に向けた空家等の有効活用に努めます。





## ① 空家・空地バンク市場の活性化

空家等の流通促進のため、空家・空地バンクへの登録件数の増加による空家・空地バンク市場の活性化を図り、利用件数の増加による空家等の有効活用に努めます。

### <具体的な取組み>

取組み	概要
所有者アンケート調査を活用した空家・空地バンクへの登録勧奨 <b>重点</b>	空家・空地バンク登録物件数の増加につなげるための所有者アンケート調査における空家・空地バンク登録希望者に対する登録勧奨
空家・空地バンク担当不動産業者の開拓	空家・空地バンク担当不動産業者の開拓、より多くの不動産業者と連携した空家・空地バンク市場の拡大
介護施設等への空家等対策チラシの配備【再掲】	介護施設等への空家等対策チラシの配備、入居者家族から相談があった際の市窓口の案内

## ② 空家等の流通促進

所有者等が持つ空家問題を解消して空家等の流通につながるよう、相談窓口の充実及び専門家等との連携体制の強化、国の減税制度等の案内に努めます。

### <具体的な取組み>

取組み	概要
相談窓口の充実、専門家等との連携体制の強化 <b>重点</b>	市窓口における専門性の向上・状況に応じた専門窓口の案内、困難事例に関する専門家等との連携
家財道具処分等の流通促進につながる事業者の案内	空家等の流通の妨げになる家財道具処分等の問題に対する事業者の案内
空家等に関する国の減税制度等の案内	空家等対策チラシや出前講座等における500万円以下の低未利用土地の売買や除却・耐震リフォーム後の減税制度（3000万円特別控除）等の案内
不動産業者が実施する空家フェアでの連携	不動産業者が実施する空家フェア等における不動産業者との連携

### ③ 地域活性化に向けた空家等の活用

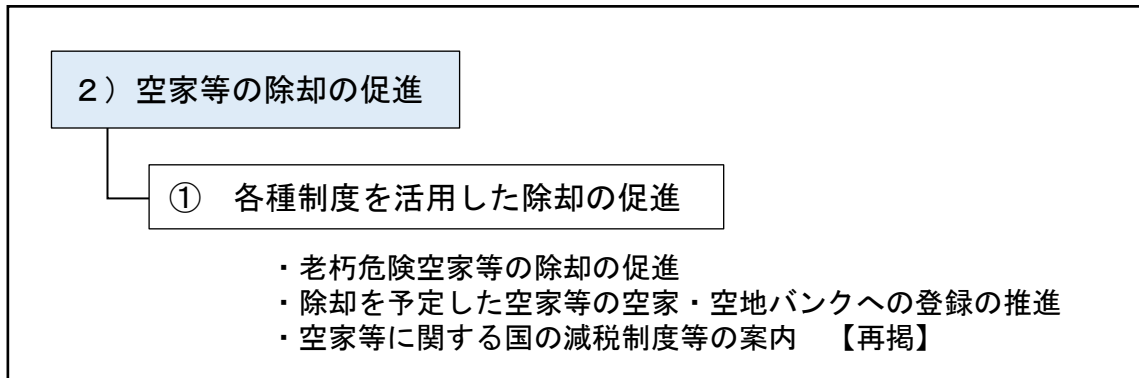
空家等を活用した地域活性化を図るとともに、キャッチフレーズである『まちの希望につなげる空家対策』に向けて、空家等を資源と捉えた活用方法の検討を行います。

#### <具体的取組み>

取組み	概要
子育て応援空家活用事業等による空家活用の推進	子育て世帯の空家活用を図る子育て応援空家活用事業等の周知及び制度検証に伴う今後の助成制度の検討
農地付き空家バンク事業の周知	空家の活用、新規就農・遊休農地の解消等を目的とした農地付き空家バンク事業の周知
地域の要望に応じた地域で活用できる空家情報の提供	地域の要望に応じた集会所や交流の場等に活用できる空家情報の提供
モデル地区を設定した空家等対策 【再掲】 重点	モデル地区における空家利活用方法の検討
事業活動で活用できる空家等の情報提供	商工会議所等へ相談のあった創業希望者に対する空家情報の提供
不動産業者等と連携した空家等の密集場所対策	空家等が密集した場所の有効活性に向けた不動産業者等との連携
住宅セーフティネットとしての居住支援	関係団体と連携した住宅セーフティネットとしての住宅確保要配慮者（低所得者、高齢者等）の居住支援
所有者等への提案によるシェアハウス等による空家等の活用 重点	所有者アンケート調査を活用した賃貸希望者に対するシェアハウス等での活用の提案及び専門家等と連携した活用方法の検討、教育機関等への情報提供

## 2) 空家等の除却の促進

老朽危険空家等除却促進事業を始めとする各種制度の周知により、空家等の除却、跡地の活用を促進します。



### ① 各種制度を活用した除却の促進

本市の老朽危険空家等除却促進事業や国の減税制度等の周知により空家等の除却を促進するとともに、除却後の空家・空地バンクへの登録による利活用を推進します。

#### <具体的取組み>

取組み	概要
老朽危険空家等の除却の促進 <b>重点</b>	市の老朽危険空家等除却促進事業の周知、その他老朽化した空家等の除却の促進方法の検討
除却を予定した空家等の空家・空地バンクへの登録の推進	除却を予定した空家等の空家・空地バンクへの登録による除却及び跡地利用の促進
空家に関する国の減税制度等の案内 <b>【再掲】</b>	国の除却・耐震リフォーム後の減税制度（3000万円特別控除）等の案内

### (3) 空家等の適正管理対策

空家等の管理は所有者等が責任を持って行うことになっていますが、相続問題や建築基準法上の問題等があり、そのまま放置されることが多くなっています。そのため、空家等が周辺地域に悪影響を及ぼさないよう、所有者等は適切に管理する意識を持つことが重要であり、関係団体と連携した相談窓口の充実や特定空家等の改善に向けた行政指導に努め、生活環境の向上に努めます。

#### 1) 空家等の適切な管理の推進

空家等の適切な管理を推進するため、所有者等の管理意識の醸成を図るとともに、空家等を管理しやすい環境づくり、地域や関係団体と連携した空家等の管理状況の把握に努めます。

#### 1) 空家等の適切な管理の推進

##### ① 所有者の管理意識の醸成（所有者等の早期対応）

- ・ 啓発活動の強化 【再掲】
- ・ 相談窓口の充実、専門家等との連携体制の強化 【再掲】
- ・ 草刈機の貸出し等の空家等を管理しやすいサービスの構築
- ・ 空家見守り・管理代行サービス事業者の開拓
- ・ 所有者アンケート調査を活用したニーズの把握

##### ② 関係団体と連携した管理体制の構築及び空家等の実態把握

- ・ 関係団体と連携した空家等の管理体制の構築
- ・ 愛情ねっと等を活用した空家等の緊急対策の注意喚起
- ・ 定期的な空家等の実態調査

① 所有者等の管理意識の醸成（所有者等の早期対応）

空家等の所有者等の管理意識を高めるため、啓発活動の強化や相談窓口の充実を図るとともに、空家等の管理をしやすい環境づくりや所有者ニーズの把握に努めます。

＜具体的取組み＞

取組み	概要
啓発活動の強化 【再掲】 重点	巡回型出前講座、空家等対策セミナー、広報紙での特集記事、固定資産税納付書への空家等対策チラシの同封、モデル地区における空家等対策 等
相談窓口の充実、専門家等との連携体制の強化 【再掲】	市窓口における専門性の向上・状況に応じた専門窓口の案内、困難事例に関する専門家等との連携
草刈機の貸出し等の空家等を管理しやすいサービスの構築	所有者等が空家等を管理するために必要な草刈機の貸出し等のサービスの構築
空家見守り・管理代行サービス事業者の開拓 重点	遠方在住や高齢の所有者等が空家等の状況を把握するための空家見守りサービス事業者や管理を代行する事業者の開拓
所有者アンケート調査を活用したニーズの把握	所有者アンケート調査を活用した、管理ができない理由や管理に必要なサービス等のニーズの把握

② 関係団体と連携した管理体制の構築及び空家等の実態把握

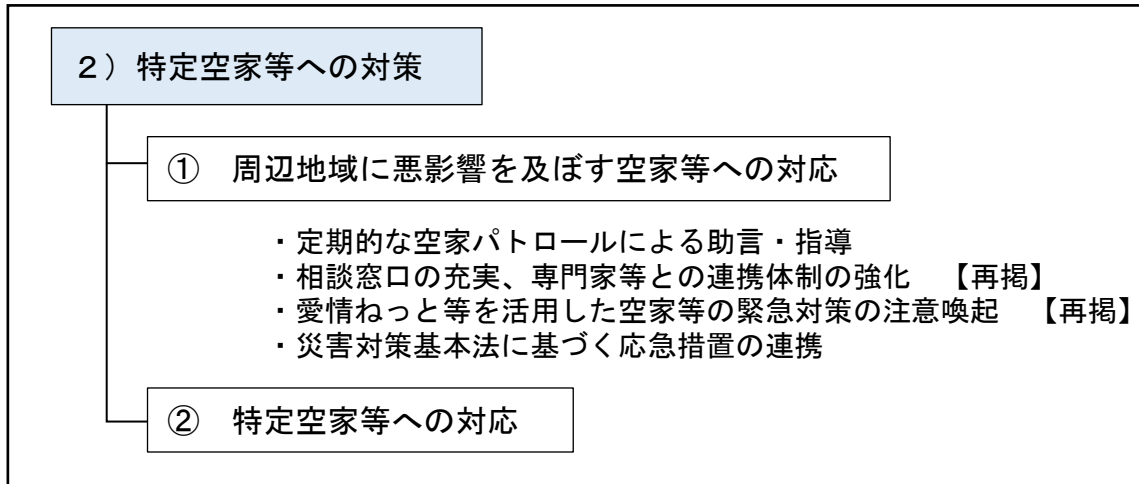
関係団体と連携した空家等の管理体制の構築に努めるとともに、本市の空家等の実態を把握して今後の施策につなげます。

＜具体的取組み＞

取組み	概要
関係団体と連携した空家等の管理体制の構築	警察、消防等との空家情報の共有による防犯・防災等に関する管理体制の構築
愛情ねっと等を活用した空家等の緊急対策の注意喚起	台風・大雨等の災害前の空家等の点検、災害後の空家等の確認を促すための愛情ねっと等を活用した注意喚起
定期的な空家等の実態調査	住民相談における空家情報の把握のほか、地域と連携した市内の空家等の実態調査

## 2) 特定空家等への対策

適切に管理されていない空家等の改善に向けて、所有者等への助言・指導を繰り返すとともに、改善が進まない空家等に対しては、特定空家等に認定して改善を指導するなど、生活環境の向上に努めます。



### ① 周辺地域に悪影響を及ぼす空家等への対応

周辺地域に悪影響を及ぼしている空家等については、所有者等に改善を促すとともに、改善が見られない空家等については、特定空家等に認定して行政指導を行います。また、災害発生を未然に防止するための所有者等への注意喚起に努めます。

#### <具体的取組み>

取組み	概要
定期的な空家パトロールによる助言・指導 <b>重点</b>	住民相談における所有者等への助言・指導のほか、過去に相談があった空家等を定期的にパトロールして行う助言・指導（改善が見られない場合は特定空家等に認定）
相談窓口の充実、専門家等との連携体制の強化 【再掲】 <b>重点</b>	市窓口における専門性の向上・状況に応じた専門窓口の案内、困難事例に関する専門家等との連携
愛情ねっと等を活用した空家等の緊急対策の注意喚起 【再掲】	台風・大雨等の災害前の空家等の点検、災害後の空家等の確認を促すため、愛情ねっと等を活用した注意喚起
災害対策基本法に基づく応急措置の連携	災害時の緊急に安全を確保するための必要最小限の措置に関する関係団体との連携

## ② 特定空家等への対応

周辺地域に著しく悪影響を及ぼしている空家等については、法律に基づき行政指導を行うとともに、行政指導で改善が見られない場合は、命令・代執行（所有者等が特定できない場合は略式代執行）等の行政処分を検討します。

### <特定空家等の認定方法>

特定空家等については、国土交通省『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』を踏まえ、荒尾市特定空家等の判定基準（別に定める）に基づいて判断し、荒尾市空家等対策審議会による調査審議・答申をもとに認定します。

### <特定空家等の定義>

特定空家等の対象範囲は、空家法第2条第2項に規定する状態及びガイドラインに記載されている状態にある空家等とします。

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、または将来著しく保安上危険になることが予見される状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態、または将来著しく衛生上有害になることが予見される状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

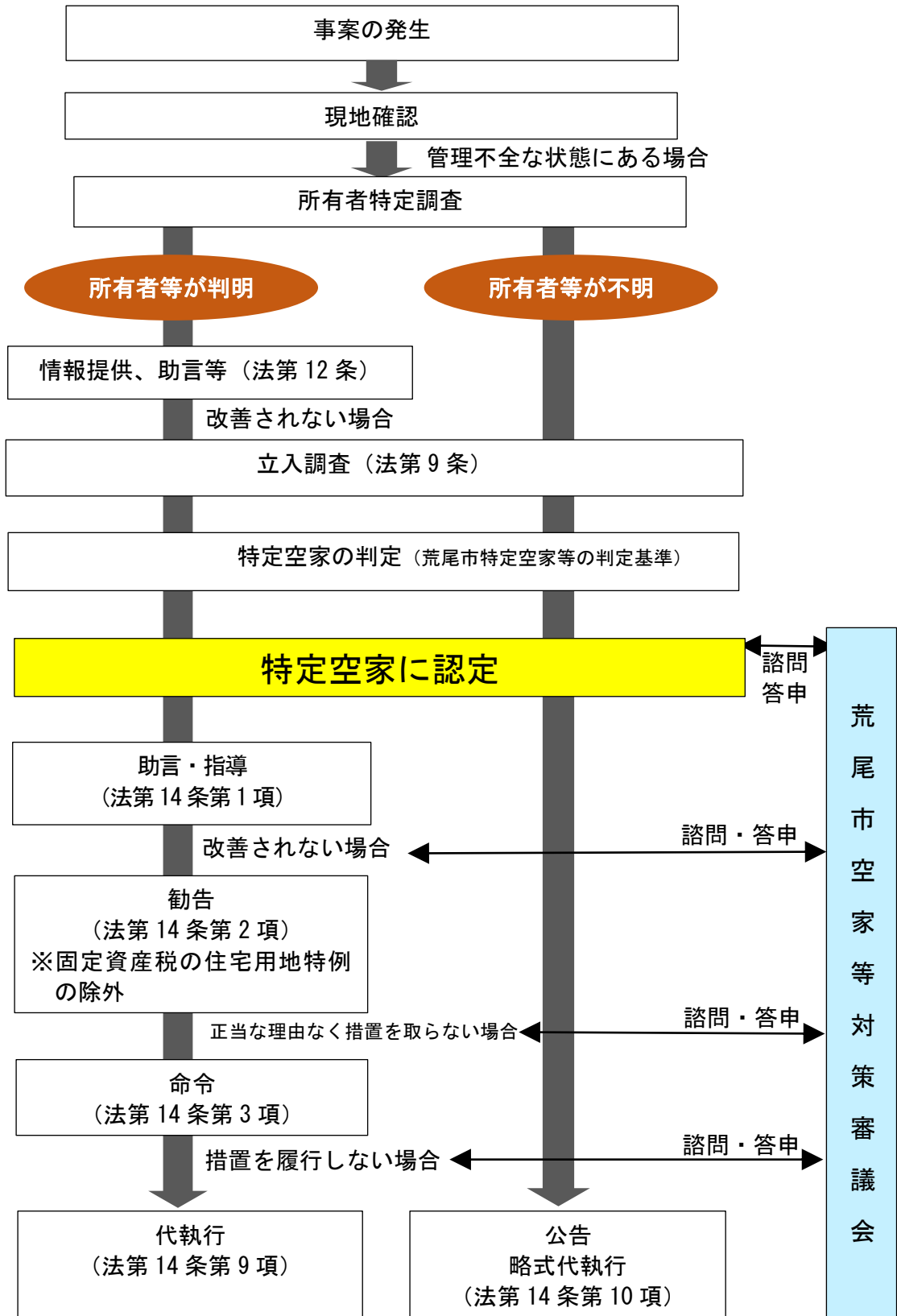
### <ガイドラインに記載されている所有者特定に係る調査方法>

国のガイドラインに記載されている所有者特定に関する調査方法は、次のとおりです。

- ① 登記情報の確認（所有権登記名義人等の氏名及び住所）
- ② 住民票の写し等及び戸籍の附票の写しの確認（所有権登記名義人等の現住所・転出・生存状況の確認）
- ③ 戸籍の確認（法定相続人の確認）
- ④ 固定資産課税台帳の記載事項の確認（所有者等の氏名及び住所）
- ⑤ 親族、関係権利者等への聞き取り調査
- ⑥ 必要に応じて実施する居住確認調査
- ⑦ 水道・電気・ガスの供給事業者の保有情報や郵便転送情報の確認調査
- ⑧ 公的機関（警察・消防等）の保有情報の有無の確認
- ⑨ その他（市町村の関係する部局において把握している情報の確認、家庭裁判所への相続放棄等の申述の有無の確認等）など



＜特定空家等に対する措置の流れ＞



※ 前ページ〈特定空家等の認定〉①保安上危険、②衛生上有害以外の項目は建築物の除却を除く。



## 2. 計画の実施に関する年次計画

本計画における新たな取組み（主なもの）は、次の年次計画に沿って実施に向けて取り組みます。

取組み	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8
巡回型出前講座	説明 選定	年6回～10回			
空家等対策セミナー		年1回～2回			
広報紙での特集記事			掲載		
介護サービス事業者、介護施設等への空家等対策チラシ配布・配備	依頼 配備		適宜、補充・依頼		
モデル地区での空家等対策	説明 選定	年4回			
空家・空地バンクへの登録勧奨（所有者アンケート調査によるもの）	所有者特定 物件確認	所有者アンケート調査・登録勧奨			
	R2アンケート分勧奨	空家等実態調査			
子育て応援空家活用事業等の空家等の活用事業	検証				
老朽空家等の除却促進及び空家等を管理しやすいサービスの構築		準備	事業実施		
空家見守り・管理代行サービス業者の開拓	事業者への提案 事業者のサービス準備		サービス提供		
空家パトロール、助言・指導	年3回				

### 3. 成果指標

本計画の推進にあたって、空家等を増加させない(空家数の現状維持)のため、次の取組項目に成果指標を定めて進捗状況を検証し、必要に応じて取組みの見直しを行います。

取組項目	第1期 (R2末)	第2期
<b>1 空家等の発生を抑制する対策</b>		
① 巡回型出前講座の実施回数	4回 (依頼型)	45回
② 空家等対策セミナーの開催	なし	7回
<b>2 空家等の減少に向けた対策</b>		
① 空家・空地バンクの登録件数	36件	120件
② 空家・空地バンクの成約件数	23件	60件
③ シェアハウスや集会所等での空家等の活用	なし	5戸
④ 空家等の除却戸数 ※市の事業によるもの	27戸	60戸
<b>3 空家等の適正管理対策</b>		
① 空家パトロール、助言・指導の回数	2回 (パトロールのみ)	15回

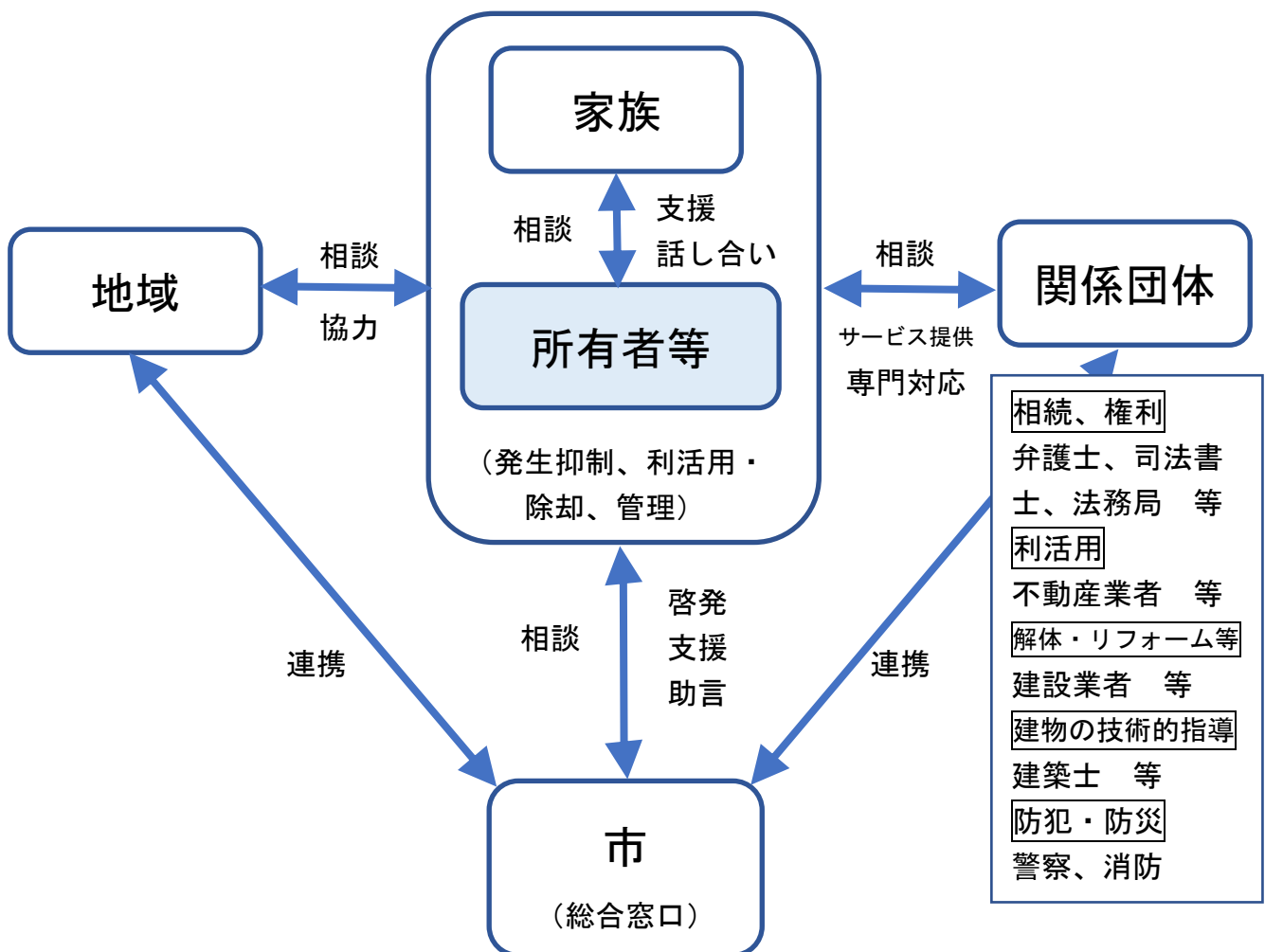
## 第5章 計画実現に向けた体制

空家等が地域社会に与える影響は大きく、所有者等やその家族だけでなく、地域社会全体で空家問題の解消に向けて取り組む必要があります。

そのため、所有者等、家族、地域（市民）、関係団体、市等のそれぞれが、自らの役割のもと、互いに連携を図りながら計画の実現に向けて進められるよう努めます。

### 1. 各主体との連携体制

空家等の発生抑制、利活用・除却、適切な管理を推進するため、市の相談窓口を充実させるとともに、地域や関係団体等と連携し、所有者等やその家族が抱える空家問題の解決につながる体制の構築を図ります。



## 2. 各主体の役割

本計画の推進にあたり、各主体の責務や能力に応じた空家等対策に取り組めるよう、出前講座や空家等対策セミナー等の周知・啓発活動や、関係団体との連携を確認し強化することで、空家対策の推進に取り組みます。

主 体	役 割
所有者等	<ul style="list-style-type: none"> <li>■我が家の将来を考え、空家等となり相続問題等で放置されないよう、常日頃より家族と話し合い、早めに次の住宅所有者等や今後の住宅の方向性を決めておく必要があります。</li> <li>■法律により、空家の所有者等は周辺地域の生活環境に配慮した適切な管理をすることが義務付けられており、適切な管理のほか、不動産業者等の関係団体や市窓口にご相談して利活用や除却等の空家等の処分を考える必要があります。</li> </ul>
家 族	<ul style="list-style-type: none"> <li>■相続問題等の難しい問題にならないよう、住宅所有者等と話し合い、今後の住宅の方向性を決めておくことが重要です。</li> <li>■所有者等の施設入所等により不在になった場合、代わりに管理することや、長期不在になった場合の売却等の利活用を考える必要があります。</li> </ul>
地域（市民）	<ul style="list-style-type: none"> <li>■将来、我が家が空家等になる場合もあり、空家問題は隣近所で起きる問題ではありません。</li> <li>■空家問題の解決には時間がかかることが多いため、隣近所で空家問題が発生しないよう、地域での空家等対策に取り組む必要があります。</li> </ul>
関係団体	<ul style="list-style-type: none"> <li>■空家問題は、相続問題や利活用・除却等の空家等の処分、樹木伐採・家屋補修など様々な内容が複雑に関係している場合があります。内容に応じた関係団体の対応が必要になります。</li> <li>■相談があった際に専門的な助言やサービス提供を受けることができるよう、関係団体と連携する必要があります。</li> <li>■警察や消防等の住民生活を守る機関については、効率の良い防犯・防災の観点から、多くの空家情報を保有する市と連携し、住民生活の向上を図る必要があります。</li> </ul>
市	<ul style="list-style-type: none"> <li>■庁内に空家等対策推進会議（仮称）を設置し、空家等の発生抑制、利活用・除却、適切な管理の推進に取り組むとともに、地域や関係団体等との連携を強化し、市内全域の空家問題の解消に努めます。</li> </ul>

### 3. 計画の検証と見直し

空家等は、人口減少や少子高齢化の進展、新築住宅の増加等により、今後も増加することが予想されます。

しかしながら、空家等が増加しても、管理されない空家等の増加を抑制することや利活用・除却等を進めることで、住民生活の維持・向上や地域活性化を図ることは可能です。

そのため、本計画の実行にあたり、Plan（計画の策定）、Do（計画の実行）、Check（計画の評価（進捗状況の確認、成果の検証））、Action（計画の見直し）の考えに基づき、継続的に評価、改善を図ります。

なお、荒尾市空家等対策審議会については、特定空家等の認定及び進捗状況の報告など、年2回程度を目安に必要な応じて開催に努めます。

