

上天草市空家等対策計画【概要版】

1 計画の位置づけ

(1) 目的

生活環境の保全を図り、活力ある地域づくりを促進することを目的として、上天草空家等対策計画を策定。

(2) 位置づけ

空家法第6条に規定する空家等対策計画。

(3) 計画期間

平成29年度から平成38年度までの10年間。

2 上天草市の空き家をとりにく状況

実態調査の結果、本市の空家等は1,258戸と確認されました。危険度判定別に比較すると、Dランク「倒壊や建築材の飛散など危険性が高い」と判定された建物は114戸で全体の9.1%、Cランク「当面の危険性はないが、損傷が激しい」は74戸で全体の5.9%に及びます。

空家抽出一覧（字毎）

町名	件数	地区	空家戸数
大矢野町	636	登立	211
		上	137
		中	183
		維和	72
		湯島	33
松島町	251	阿村	57
		合津	101
		今泉	37
		教良木	39
		内野河内	17
姫戸町	150	二間戸	59
		姫浦	91
龍ヶ岳町	221	大道	73
		高戸	59
		樋島	89
合計	1,258	合計	1,258

上天草市の空家等の状況

ランク	戸数【戸】	割合【%】
Aランク（そのまま住宅として利用可能）	475	37.8%
Bランク（損傷は見られるが、当面の危険性はない）	564	44.8%
Cランク（当面の危険性はないが、損傷が激しい）	74	5.9%
Dランク（倒壊や建築材の飛散など危険性が高い）	114	9.1%
不明（公道からの確認不能）	31	2.5%
合計	1,258	100.0%

3 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、以下の3つの基本方針のもと各施策を進めるとし、空家等の所有者による自発的な取り組みを促します。

I 空家等の発生・適切な管理の推進

新たな空家等の発生を抑制するとともに、空家等対策の基本として、適正管理等の周知を推進します。

II 利活用の推進

使用可能な空家等の有効活用を図るため、利活用の支援を推進します。

III 特定空家等の問題解決に向けた取り組み

周辺影響への悪影響を解消するために、いわゆる特定空家等に対し、問題の解決に向けた取り組みを推進します。

4 具体的な施策

I 空家等の発生・適切な管理の推進

(1) 市組織における連携

本市では、空家等対策を推進するため、関係課と連携し対応しています。空家等がもたらす問題は多岐にわたることから、今後も市内部組織で密接に連携し、全庁的な対応を推進します。

(2) 関係団体との連携

空家等の問題は、地域社会全体にかかわる問題でもあることから、空家等対策を総合的に進めるため、市内部組織での連携のみならず、上天草市空家等対策協議会とも連携した取り組みを推進していきます。

(3) 空家等実態調査の継続

空家等の状況は刻々と変化していくため、その状況を把握しておくことが、必要となります。そのため、市内全域を対象とした空家等実態調査を継続して実施し、併せて、データベースの更新や所有者への意識調査などにも取り組んでいきます。

(4) 空家等の発生予防

空家等の増加は、地域の魅力を失い、土地・建物の価値が低下し、さらに地域の活力が奪われ居住者が減少するといった問題を招きます。建物は、使用されていない状態が続くと急速に傷みが進行し荒廃してしまうため、その建物を使い続けることが最も重要な予防策です。

このようなことから、空家等の発生をできるだけ抑制するため、建物が使用されている段階から以下の施策を推進します。

① 問題意識の啓発

② 土地・建物に関するノウハウの提供

(5) 適正管理の周知

空家等の所有者に対し、管理責任が所有者自身にあることを明確に認識してもらうとともに、空家等に関する理解を深め、適正な管理を促すために、以下の施策を推進します。

① 適正管理を促す文書の送付

② 周知を行う効果的な方法の検討

(6) 市民への啓発

空き家問題は空家等の所有者や、その周辺住民だけの問題ではなく、空家等の増加により、防災や防犯の面で地域に不安を与えたり、相続などによって将来的に空家等を譲り受けたり、引き継ぐ可能性もあります。

このようなことから、広く市民に対して空家等の発生予防や適正管理の意義、空き家問題に関する情報などを積極的に提供し、空家等に対する意識の涵養と理解増進に向けて啓発を行います。

II 利活用の推進

(1) 空家等の利活用に対する支援

空き住宅が入居や二地域居住などにより再利用されたり、空き店舗等が新たな事業で利活用されるなど、所有者によって空家等が再利用されることは、定住の促進や地域の活性化にもつながることから、所有者等に対して利活用の啓発や支援を行うため、以下の施策を推進します。

① 関係団体等と連携した利活用の促進

② 利活用に係る補助制度の充実

③ 利活用を支援する国の事業の活用

(2) 空き家バンク制度の充実

空き家バンク制度は、空家等を登録し、買いたい・借りたい利用者とのマッチングを行うもので、本市では、熊本県宅地建物取引業協会と協定を締結し、「上天草市空き家バンク制度」を実施しています。

また、制度の周知に効果的なその他の媒体を検討し、更なる周知を図ります。

III 特定空家等の問題解決に向けた取り組み

(1) 管理不十分な空家等への指導

適切な管理が行われず何らかの問題が発生している空家等については、所有者が、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性があるため、その現状を知らせるとともに、所有者の空家等に対する改善方策の考え方や、処分、活用等についての意向など、所有者の主張を含めた事情の把握に努め、特定空家等とならないよう、個々の状況に応じた助言や指導を行い状況の改善を促していきます。

(2) 特定空家等への措置

特定空家等は、倒壊のおそれがあるなどの保安上危険な状態に加え、衛生面、景観面、生活環境面などで周辺へ及ぼしている悪影響の程度を考慮して総合的に判断し空家対策法に基づく措置を行います。