

# 山都町空家等対策計画

## —概要版—

令和5年3月

山都町

## 第1章 計画の基本的な事項

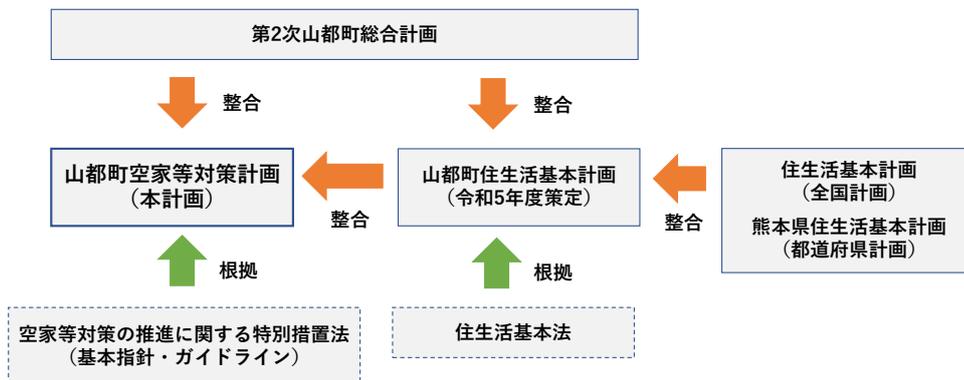
- 計画の目的

少子高齢化や核家族化の進行により、全国的に空き家が増加しています。適切な管理が行われないうまま放置されている空き家は、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、生活環境に悪影響を及ぼすため、早急な対策の実施が求められています。本町でも、少子高齢化や過疎化に伴い、今後も空き家が増加することが懸念されています。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）に基づき、「山都町空家等対策計画」を策定し、空家等の発生の予防、管理不全の空家等の解消、空家等及び跡地の有効活用等の様々な取組みを実施することで、町民の生活環境の保全を図るとともに、持続可能な地域づくりを実現していきます。

- 計画の位置づけ

第2次山都町総合計画を上位計画とし、本町の住宅政策の基本的な方向性を示した「山都町住生活基本計画」及び国県の計画との整合性を図った内容とします。また、法に基づく基本指針、ガイドラインを踏まえた内容とします。



- 対象地区

本計画の対象地区は、「山都町全域」とします。

- 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項の規定による「空家等」及び法第2条第2項の規定による「特定空家等」とし、活用促進の観点からそれらを除去した場合の跡地についても対象とします。

- 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年4月から令和10年3月までの5年間とし、社会情勢の変化等必要に応じて内容を見直します。

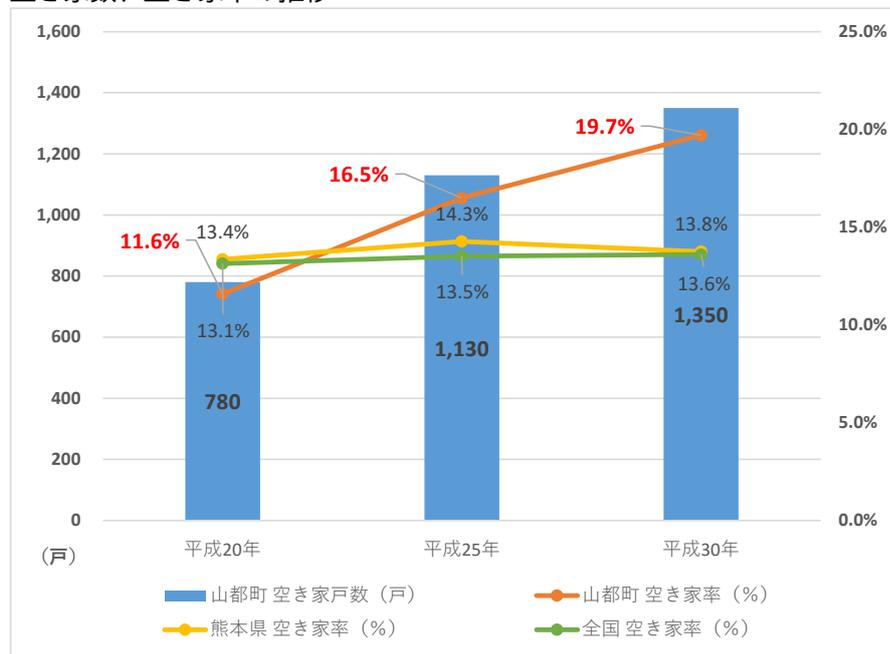
## 第2章 空家の現状と課題

- 本町の空家等の現状

### (1) 統計調査による空き家の現状

本町の住宅の空き家数は、平成20年の780戸から平成30年までの10年間で570戸増え1,350戸となっています。空き家率（空き家数／住宅数）は、平成20年の11.6%から平成30年は19.7%と増加しており、平成30年の空き家率は、全国より6.3%、熊本県より6.1%高くなっています。

空き家数、空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

### (2) 実態調査による空家等の状況

自治会等への聞き取りを基に把握した空家等は、令和3年度末時点698戸あります。全体の約半分が現状のままでは住宅として活用することが難しい状態となっています。

令和3年度末時点の空家数

行政区	空き家状態 (戸)					合計
	A	B	C	D	その他	
矢部	40	54	72	34	33	233
清和	45	48	71	55	49	268
蘇陽	15	35	53	47	47	197
合計	100	137	196	136	129	698

A：即入居可 B：少し補修すれば入居可 C：かなり補修が必要 D：廃墟入居不能

令和3年度末時点での空き家バンク成立件数は、合計で107件となっています。内訳は矢部地区が最も多く55件、次に蘇陽地区36件、清和地区16件となっています。清和地区は空家数に対して空き家バンク成立件数の割合が矢部地区、蘇陽地区に比べて少なくなっています。また、町内での空き家バンク成立件数が半分以上を占めています。

令和3年度末時点の空き家バンク成立件数

年度	全体			矢部地区			清和地区			蘇陽地区			町内	町外
	賃貸	売買	計	賃貸	売買	計	賃貸	売買	計	賃貸	売買	計		
平成28年度	11	1	12	5	0	5	2	0	2	4	1	5	10	2
平成29年度	12	4	16	6	3	9	1	0	1	5	1	6	6	10
平成30年度	16	4	20	7	1	8	4	2	6	5	1	6	8	12
令和元年度	12	4	16	8	3	11	0	0	0	4	1	5	7	9
令和2年度	17	4	21	9	3	12	1	0	1	7	1	8	10	11
令和3年度	18	4	22	8	2	10	5	1	6	5	1	6	16	6
合計	86	21	107	43	12	55	13	3	16	30	6	36	57	50

● 本町の空家等における課題

(1) 空家等の実態把握の精度向上とデータ管理

- 空家等の実態把握では、調査対象の抽出を聞き取り等により行っているため、正確に調査対象を捕捉できていない可能性があります。また、空家等のデータベースを精査し、異動の管理を随時行っていく必要があります。

(2) 所有者の特定と意識醸成

- 相続が原因で発生している空家等は、様々な理由から長期間放置され、管理不全となり、周辺に悪影響を及ぼします。相続時に必要な情報提供や相談支援などを実施することにより、当事者意識の醸成を図ることが求められます。

(3) 利活用に関する課題

- 人が居住しない住宅は老朽化の進行が速く、早期の段階からの利活用を促す取り組みが求められます。山都町空き家バンクの実績でも町内での流通が半分以上を占めることから、町内への情報発信にも注力する必要があります。
- 誘致企業、新規就農の移住定住者それぞれのニーズに応じた空家等の提供も課題となります。

(4) 管理不全空家、特定空家等に関する課題

- 管理不全となり、空家等が放置されると、周辺に悪影響を及ぼす場合があります。特に倒壊等、保安上危険、衛生上有害な状態などの空家等（特定空家）に対しては、関係法令に基づき適切に対応していく必要があります。
- 行政の関係部署だけでなく、地域や関係団体等との連携が求められます。

### 第3章 空家等対策の方針と実施体制

- 基本的な方針

#### (1) 空家等の発生予防

- ・空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきものです。居住中から家屋の適正な管理を促すなど、事前の準備をしてもらうことが重要です。

#### (2) 空家等の適正管理

- ・空家等は所有者等の責任において、適切な管理をしなければならないことを啓発します。空家対策等の行政支援制度等を周知し、良好な状態を維持していくための適正な維持管理を促進します。

#### (3) 空家等及び跡地の有効活用

- ・「山都町空き家バンク制度」や「山の都定住支援事業（空き家改修費補助等）」を活用した空家等及び跡地の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査を踏まえた情報提供等も検討していきます。
- ・山の都地域しごとセンターにおける空き家情報の紹介と所有者とのマッチングを継続して行います。
- ・町で進める企業誘致やワーケーション促進の取組みの充実を図るため、空家等のサブリース（借上げ）事業※の実施を検討していきます。

#### (4) 管理不全空家等の対策

- ・管理不全な空家等は、倒壊や火災、防犯上の危険性があるだけでなく、周囲の生活環境や景観に悪影響を及ぼします。周辺への悪影響があると認められる空家等について、所有者等に対して改善要請を行い、適切に管理するよう働きかけていきます。
- ・所有者の分からない場合には、所有者及び相続人を調査・特定し、適切な管理を促します。
- ・特定空家等と認定された空家等については、所有者との対話を図った上で、必要な特定空家等に対する措置（助言・指導、勧告、命令、代執行等）を行います。

※空き家サブリース事業のイメージ

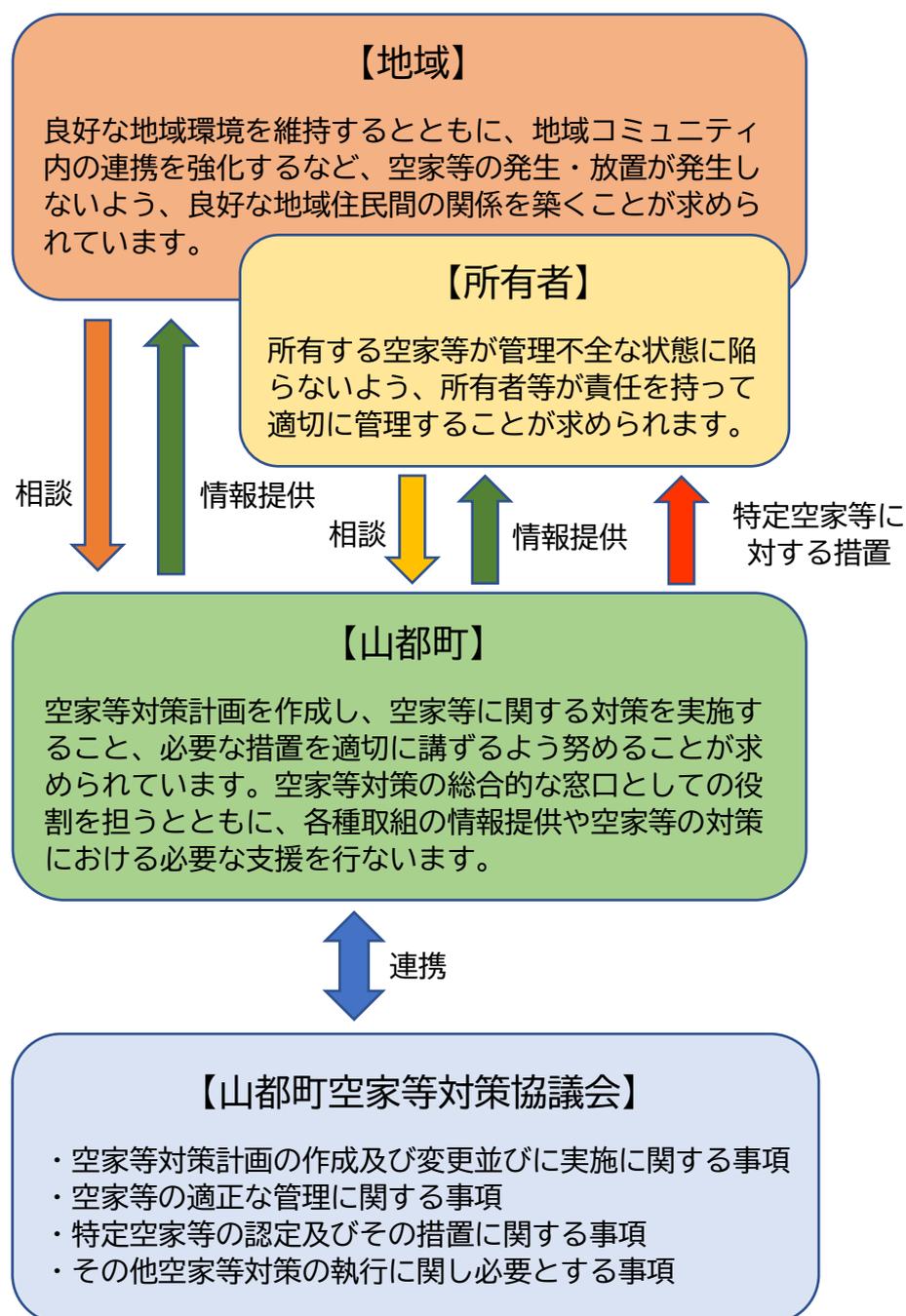


● 各主体の役割と空家等対策の実施体制

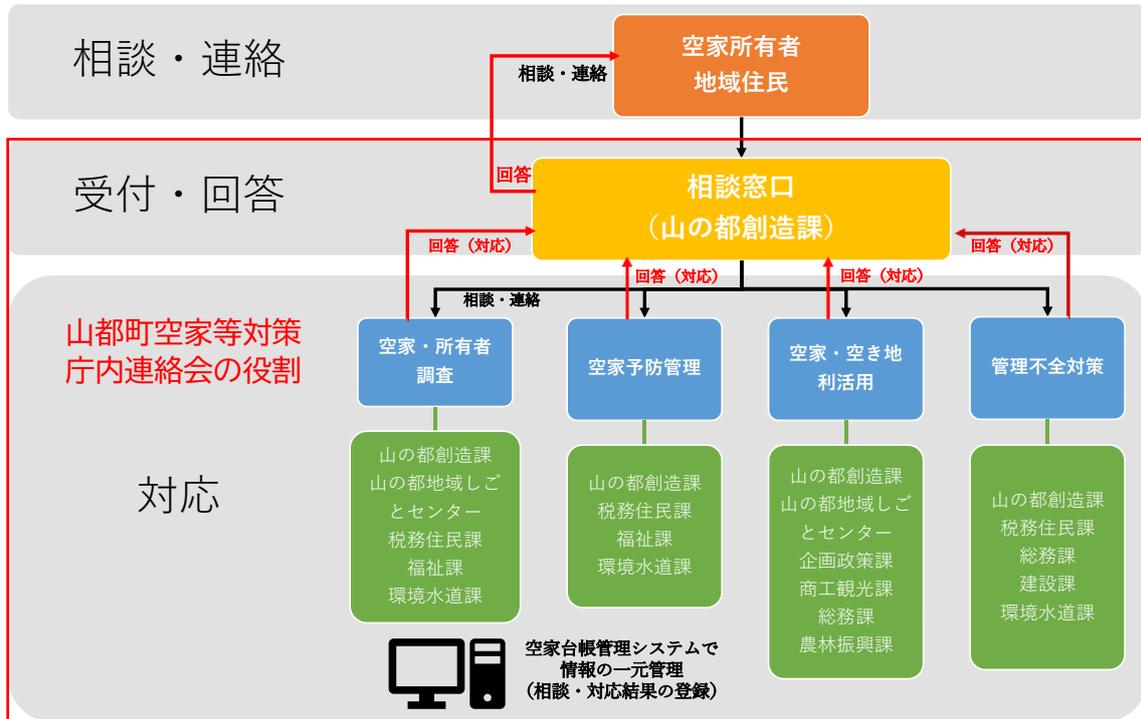
空家等の対策を実施していくうえで、空家等の所有者や町、地域、それぞれの主体が求められる役割を果たし協力しながら取り組むことが重要です。

空家等の予防、利活用、特定空家等に該当する可能性がある管理不全状態の空家等についての相談を受け付けるワンストップの窓口を山都町山の都創造課に設置します。また、関係課で役割分担し、庁内連絡会を構成します。

【各主体の役割と相関図】



【空家等に対する相談体制図】



- 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年度までの対策の目標値と評価方法について、次のとおり定めます。また、達成状況の評価を毎年度1回、又は目標を変更する場合に行います。

目標	目標数値	評価方法
空き家バンクのマッチング数	20件/年度	目標数値に対しての定量評価及びマッチング案件のフォローアップ状況について定性評価を行う。

- その他の空家等対策の実施に関し必要な事項

(1) 空家等対策の実施状況の共有

山都町空家等対策協議会での検討状況や空家等対策の実施状況に関し、必要に応じて、広報誌やホームページ等で公開し町全体で共有していきます。

(2) 計画の変更

本計画は、地域や社会情勢の変化、法令や国の補助制度の改正、目標の達成状況等に応じて随時変更します。変更する場合は、山都町空家等対策協議会にて協議を行い、承認を得ます。

# 山都町空家等対策計画 概要版

令和5年3月発行

編集：山都町山の都創造課

〒861-3592 熊本県上益城郡山都町浜町6番地

TEL：0967-72-1111

URL：<https://www.town.kumamoto-yamato.lg.jp/>