

玉名市空家等対策計画

(案)

目 次

| | |
|------------------------------|----|
| 第1章 計画の目的等（総則） | 1 |
| 第1節 計画の目的 | 1 |
| 第2節 計画の位置づけ | 1 |
| (1) 計画の位置づけ | 1 |
| (2) 上位・関連計画 | 2 |
| 第3節 計画の対象地区 | 7 |
| 第4節 計画期間 | 7 |
| 第5節 計画の対象空家等 | 7 |
| 第2章 本市の空家等の現状 | 8 |
| 第1節 本市の概況 | 8 |
| (1) 位置等 | 8 |
| (2) 人口・世帯 | 9 |
| (3) 人口動態 | 12 |
| (4) 家族構成 | 13 |
| (5) 法規制等 | 15 |
| (6) 住宅の所有関係 | 19 |
| 第2節 統計調査による住宅の現状 | 20 |
| (1) 住宅数 | 20 |
| (2) 住宅着工戸数・床面積 | 20 |
| (3) 住宅の建築時期 | 21 |
| (4) 住宅の建て方・構造 | 21 |
| 第3節 統計調査による空き家の現状 | 22 |
| (1) 住宅の空家数・空家率 | 22 |
| (2) 空家種別 | 23 |
| (3) 空き家の腐朽・破損の有無 | 24 |
| 第4節 実態調査・意向調査にみる空家等の状況 | 25 |
| (1) 空家等現地実態調査結果 | 25 |
| (2) 住宅の利活用に関する意向調査結果 | 31 |
| 第5節 空家等対策の実績・評価 | 37 |
| (1) 現行計画による施策一覧 | 37 |
| (2) 現行計画の実績・計画 | 38 |
| 第6節 空家等対策基本計画の見直しの課題 | 40 |

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| 第3章 空家等対策に関する基本的な方針 | 42 |
| 第1節 計画理念 | 42 |
| 第2節 基本方針 | 42 |
| (1) 空家等対策の基盤づくり | 42 |
| (2) 予防・活用・管理不全対応の視点からの総合的対策の推進 | 43 |
| (3) 各主体の積極的な取り組みの推進 | 44 |
| 第3節 計画の体系 | 45 |
| | |
| 第4章 空家等対策の取組 | 46 |
| 第1節 <対策1>空家等の実態把握及び対応分析 | 46 |
| (1) 空家等情報データベース更新 | 46 |
| (2) 空家等対策の検討・評価 | 47 |
| 第2節 <対策2>市内の実施体制整備 | 48 |
| (1) 相談窓口の効果的な運営 | 48 |
| (2) 実施体制の整備 | 49 |
| 第3節 <対策3>関係者等との協力・連携による対策の推進 | 50 |
| (1) 関係者等との協力体制づくり | 50 |
| (2) 関係者等との情報共有 | 50 |
| 第4節 <対策4>予防・適正管理対策 | 51 |
| (1) 市民意識の醸成と啓発・早期対応 | 51 |
| (2) 既存住宅ストックの良質化・耐震化 | 51 |
| (3) 適正管理に対する支援 | 52 |
| 第5節 <対策5>利活用対策 | 53 |
| (1) 空家等利活用促進に向けた人材育成 | 53 |
| (2) 空家等の利活用希望者の掘り起こし及び誘致 | 54 |
| 第6節 <対策6>管理不全対策 | 55 |
| (1) 特定空家等に対する措置 | 55 |
| (2) 管理不全空家の除却支援 | 56 |
| (3) 他法令による空家等の是正措置等 | 57 |
| | |
| 参考 玉名市空家等対策の推進に関する条例 | 58 |

第1章 計画の目的等（総則）

第1節 計画の目的

空き家の増加に伴い建物倒壊による危険性の増大、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたり社会問題化するなか、平成27年5月に完全施行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。）において、市町村はその区域内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空家等対策計画を定めるとしている。これにより、本市では市民の安全・安心な生活環境を維持・向上させるとともに、空家等の活用を促進することを目的とし、平成29年9月に玉名市空家等対策計画の策定を行い、空家等対策をすすめている。

この空家等対策計画の計画期間は令和3年度までであることから、空家等の最新状況の把握及びこれまでの空家等対策の事業を評価し、今後の空家等対策及び住宅政策をすすめるうえで必要となる玉名市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）を改定する。

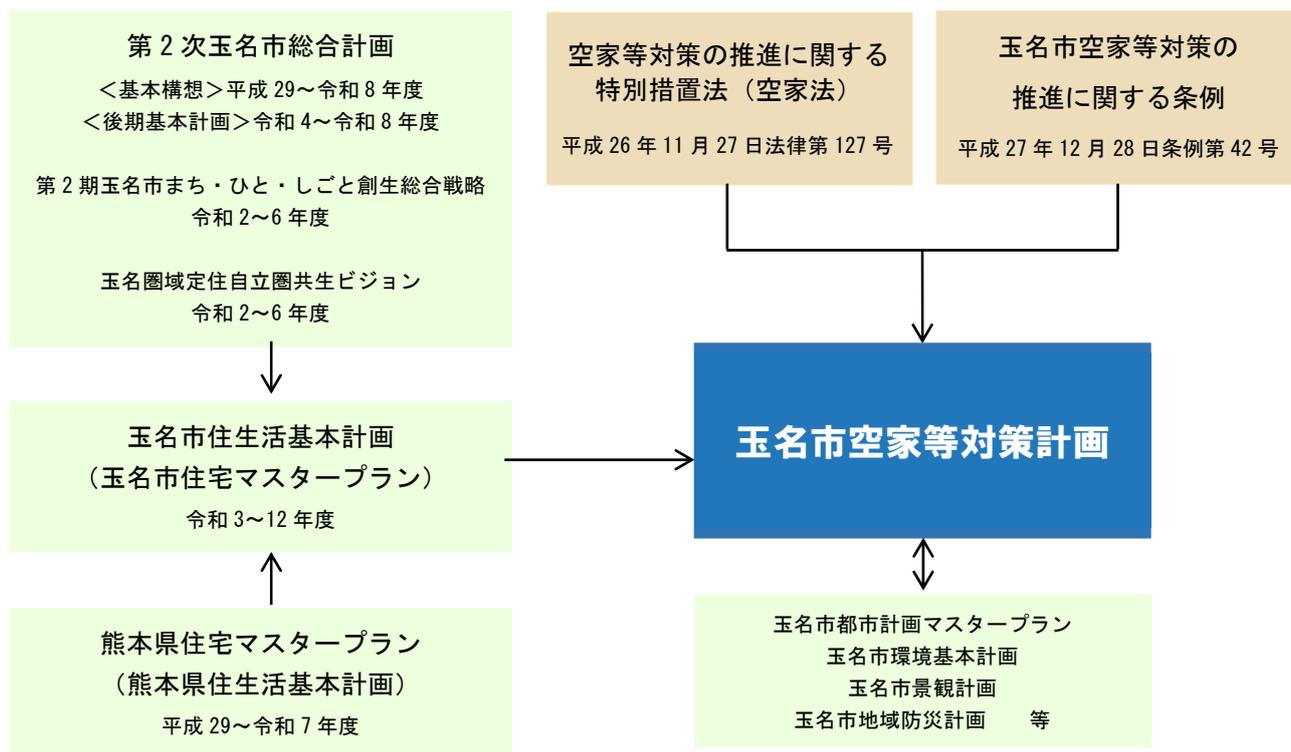
なお、本計画は、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（国土交通省告示令和3年6月30日改正）を踏まえて策定する。

第2節 計画の位置づけ

(1) 計画の位置づけ

本計画は、空家法及び玉名市空家等対策の推進に関する条例に即し、第2次玉名市総合計画を上位計画とし、空家等対策に関連する計画と整合・連携を図るものとする。

図 本計画の位置づけ



(2) 上位・関連計画

① 第2次玉名市総合計画・基本構想

中長期的な視点に立って本市の将来の進むべき方向性と、その実現に向けた基本的な考え方を示す第2次玉名市総合計画・基本構想を平成29年3月に策定し、行政各分野における計画に基づき施策を実施している。

○計画期間：平成29年度から令和8年度までの10年間

○基本構想・将来像（都市像）：『人と自然が輝き やさしさと笑顔にあふれるまち 玉名』

- 基本目標：1. 自然と暮らしを守る ふるさとづくり
2. 人と文化を育む 地域づくり
3. 賑わいと活力ある 産業づくり
4. 便利で快適な 都市づくり
5. 健康で安心な 福祉づくり
6. 公平で誇りの持てる 社会づくり
7. 健全な行政運営

○目標人口：62,000人（令和8年度）

② 第2次玉名市総合計画・後期基本計画

第2次玉名市総合計画・後期基本計画は、基本構想を実現するための基本目標、施策を体系的に示し、前期基本計画（計画期間：平成29年度から令和3年度）の後を受け主要な事業及び施策の目標指標（数値目標）を定めている。

○計画期間：令和4年度から令和8年度までの5年間

○空家等対策に関連する施策（抜粋）

| 基本目標 | 主要施策 | 施策区分 | 概要等 |
|---------------------|-------------------|-------------|--|
| 1. 自然と暮らしを守るふるさとづくり | 4. 安心・安全なまちづくりの推進 | (5) 空家対策の強化 | 空家の放置に起因する事故や災害の防止、景観の向上を図るため、「玉名市空家等対策の推進に関する条例」に基づき、空家の発生予防や、適正管理を促し、併せて利活用を推進します。また、空家対策の推進を加速させるべく、民間事業者や関係機関と連携し、多様なニーズに合った遊休不動産等の活用事業を展開します。 |

③玉名市人口ビジョン

政府の施策の方向を提示する「第2期長期ビジョン及びまち・ひと・しごと創生総合戦略」が閣議決定された。これを受けて、本市においては、人口の現状と将来の展望を提示する「玉名市人口ビジョン」を改訂策定した。

○策定：令和2年3月

○目指すべき将来の方向：

基本目標1 玉名市の地域資源を活用した産業を育成し、魅力ある雇用を創出する

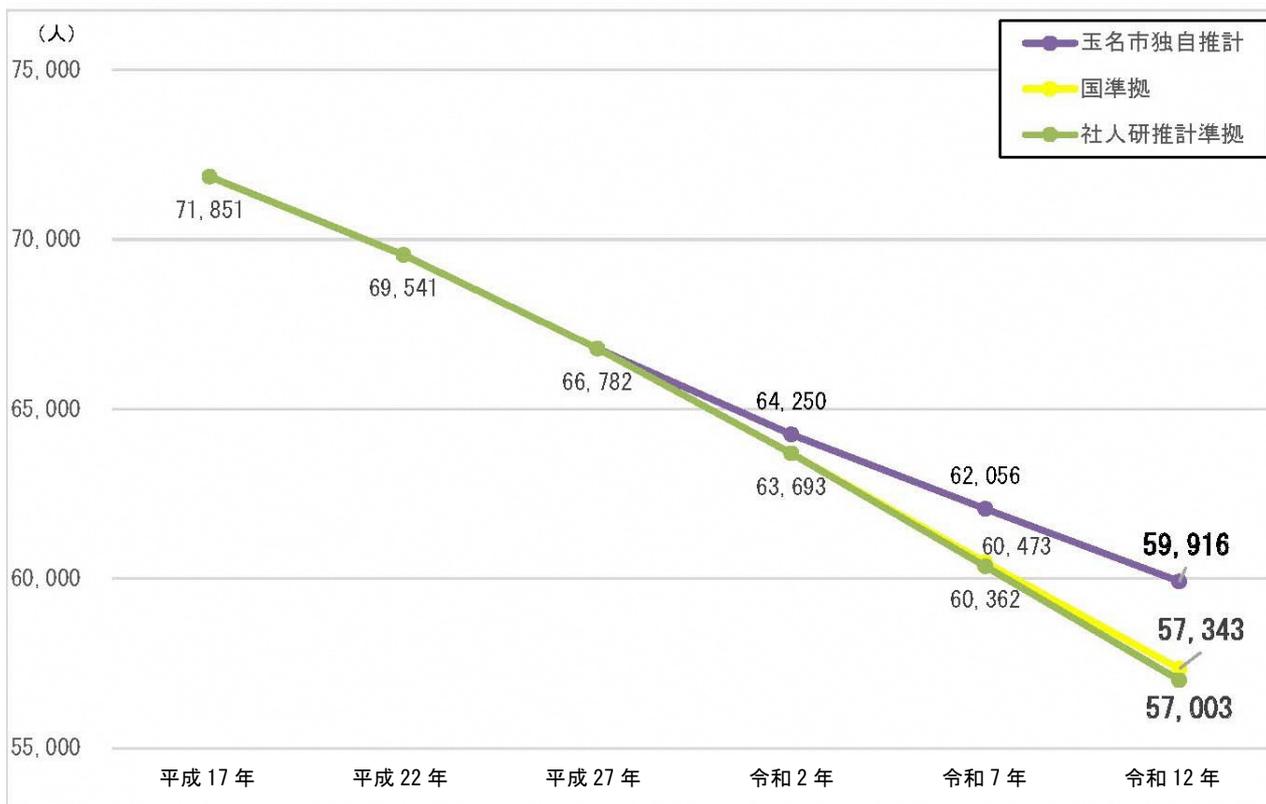
基本目標2 玉名市への新たな人の流れをつくる

基本目標3 若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる

基本目標4 時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する

○人口の目標：2030年（令和12年）に人口60,000人の維持

図 玉名市の独自の人口推計、国の長期ビジョンに準拠した人口推計、



国立社会保障・人口問題研究所による玉名市の人口推計

④熊本県住宅マスタープラン（熊本県住生活基本計画）

熊本県においては、住生活基本法第 17 条に基づき、県の住宅施策の基本となる熊本県住宅マスタープラン（熊本県住生活基本計画）を平成 30 年 3 月に策定（改定）している。この県の計画は、県内市町村が市町村住宅マスタープラン（住生活基本計画）等を策定する際の基本的な指針となるものとして位置付けられている。

○計画期間：平成 29 年度から令和 7 年度までの 9 年間

○基本理念：夢にあふれる豊かな住生活の実現

○将来像：将来像 1 誰もが安心して暮らせる住生活

将来像 2 安全・快適に暮らせる住生活

将来像 3 持続可能な社会で暮らせる住生活

将来像 4 地域に愛着を持って暮らせる住生活

○空家等対策に関連する基本目標・政策目標及び基本施策（抜粋・要約）

| 目標 | | 基本施策 |
|-------------------------|------------------------------|---|
| 基本目標 1 住宅セーフティネットの構築 | 政策目標 2 子育てをしやすい住宅・住環境の整備 | ①子育て世帯が暮らしやすい良質な住宅に関する情報の提供 ・世代間で助け合いながら子どもを育てることができる三世同居・近居を促進するため、UD住宅や空き家に関する情報を提供 |
| 基本目標 3 住宅循環システムの構築 | 政策目標 8 空家対策の推進 | ①空き家の有効活用 ・増加する空き家を地域資源として捉え、地域振興と連携した空き家の有効活用に関する取組みを推進 ・社会資本整備総合交付金を活用して、市町村が行う空家再生事業等を促進 ・空家対策に関するセミナー開催や専門的な人材育成等に取組の推進 ②空家発生を抑制する仕組みづくり ・市町村主体による空き家バンク整備、空き家に関する相談窓口の設置、マッチングに関連する情報収集や開示等の取組み推進 ③空き家の計画的な解体・撤去 ・生活環境に悪影響を及ぼしている空き家については、計画的な解体・撤去を促進 ④市町村空家等対策計画の策定 ・市町村の空家等対策計画の策定が促進されるよう、意見交換会や策定方法の説明会の開催等により市町村を支援 |
| 基本目標 4 魅力的な住環境の形成 | 政策目標 13 地域の定住促進とコミュニティの再生 | ③空き家を利活用した地域振興策の展開 ・地域の活性化やコミュニティの再生を目的とし、移住・定住などに空き家を利活用する取組みを推進 ・地域振興を目的とした空家活用等が図られるよう、住宅金融支援機構と地方公共団体との連携によるフラット 35 地域活性化型融資の促進について市町村への周知 |

⑤第2期玉名市まち・ひと・しごと創生総合戦略

まち・ひと・しごと創生法に基づき、国や県の総合戦略を勘案し、地方創生に取り組むための具体的施策を定めたもので、本市のまち・ひと・しごと創生のため、総合的に推進する計画である。

○計画期間：令和2年度から令和6年度までの5年間

○空家等対策に関連する施策・事業の重要業績評価指標

| 施策名 | 事業名 | 事業内容 |
|---------------|----------|--|
| 起業家の創業支援 | 創業支援事業 | <ul style="list-style-type: none"> 市内の空き店舗を活用した創業者の掘り起こしに努める。 創業希望者に対し開業時の店舗（空き店舗・空き家など）の情報を提供することで、地域商店会の活性化及び振興につなげる。 目標値-創業セミナー参加者のうち開業した者：10人 |
| 玉名市への移住・定住の促進 | 空き家バンク事業 | <ul style="list-style-type: none"> 玉名市内の「売りたい・貸したい」空き家を移住希望者などに紹介しマッチングを行う。 制度の利用促進を図れるよう、空き家の家財道具の搬出、処分等に係る経費の一部について補助金を交付する。 制度を利用し移住した者などに対して空き家の取得、リフォーム等に関する支援を行う。 目標値-空き家バンク成約件数：22件（R2～6年の累計） |

⑥玉名市住生活基本計画（玉名市住宅マスタープラン）

本市の地域特性や住宅事情及び市民ニーズなどから住生活の安定の確保及び向上を図るための課題を明らかにし、本市の住宅政策を計画的、総合的に推進するための基本的な指針として、玉名市住生活基本計画（玉名市住宅マスタープラン）を令和3年2月に策定している。

○計画期間：令和3年度から令和12年度までの10年間

○基本理念：玉名の穏やかな環境を活かした生活に豊かさをもたらす住まいの形成

○将来像：基本目標1 だれもが安心して住み続けられる住まいづくり・まちづくり

基本目標2 安全で快適な住まいづくり・まちづくり

基本目標3 移住・定住したくなる住まいづくり・まちづくり

基本目標4 多様な主体の連携による住まいづくり・まちづくり

○空家等対策に関連する基本施策・施策メニュー（抜粋・要約）

| 基本目標 | 施策展開の方針 | 基本施策 | 施策メニュー |
|-------|-----------------------|-----------------------|--|
| 基本目標1 | 2. 多様かつ良質な住まいの供給促進 | ③空家等活用の支援 | <ul style="list-style-type: none"> ○空家対策及び空家等活用の促進 ・空家等対策推進事業 ・空家等活用支援のしくみの検討・構築 |
| 基本目標2 | 3. 安全な住まいづくり・まちづくりの促進 | ③空き家の適正管理や老朽家屋等の除却の推進 | <ul style="list-style-type: none"> ○定期的な空家等の実態の把握 ・空家等対策推進事業（再掲） ○老朽危険空家等の除却の促進 ・老朽危険空家等除却促進事業 ○民間事業者と連携した空家等の適正管理の支援体制の構築 ・空き家の管理代行サービスの実態把握等 |

○空家対策に関する成果指標

| | | |
|--------|--------------|---------------------|
| 成果指標 | 現状 | 目標値 |
| 空き家の除却 | 22件 令和2年度 | 200件 令和3～12年度の累計 |



⑦玉名圏域定住自立圏共生ビジョン

玉名市と隣接している玉東町、和水町、南関町は日常生活、社会経済等の様々な面において深い繋がりを有する日常生活圏を形成してしていることから、圏域の将来像や関係市町で連携していく具体的な取り組みを「玉名圏域定住自立圏共生ビジョン」として策定している。

○計画期間：令和4年度から令和8年度

○将来像：・本圏域からの人口流出の抑制や本圏域内外との人・モノの交流を促進し、本圏域の一体的な発展を目指す。

・2040年（令和22年）に75,500人、2060年（令和42年）に65,000人の人口規模を維持する。

・“ずっと住み続けたい地域”、“元気に安心して暮らすことができる地域”、“愛着と誇りを持てる自立した地域”を創造する。

○進捗管理：定期的に具体的取組の進捗状況を把握するとともに、取組の点検・評価を行い、その結果を反映させていく循環型マネジメントサイクル（PDCAサイクル）に基づき、毎年度必要に応じて見直す

○空家等対策に関連する施策（抜粋・要約）

| | |
|------|--|
| 取組事項 | 遊休不動産等の利活用促進 |
| 取組内容 | 移住定住や起業を希望する者に遊休不動産等の情報を提供するとともに、相談体制を構築する。 |
| 役割分担 | 甲（玉名市）と乙（玉東町、和水町、南関町）は相互に連携し、遊休不動産等の利活用促進に取り組む |

| 事業名 | 遊休不動産等の利活用促進事業 | 関係市町 | | | |
|------|---------------------------------------|------|-----|-----|-----|
| | | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 事業概要 | 遊休不動産等の有効活用の促進を加速させるため、民間と連携した事業に取り組む | 玉名市 | 玉東町 | 和水町 | 南関町 |
| | | 甲 | 乙 | | |

○事業評価指標

| 指標 | 令和4年度 | 令和5年度 | 令和6年度 | 令和7年度 | 令和8年度 (達成年度) |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 促進事業を通じた 物件の登録件数 | 19件 (うち玉名市3件) | 19件 (うち玉名市3件) | 19件 (うち玉名市3件) | 19件 (うち玉名市3件) | 19件 (うち玉名市3件) |
| 促進事業を通じた 物件の契約件数 | 17件 (うち玉名市3件) | 17件 (うち玉名市3件) | 17件 (うち玉名市3件) | 17件 (うち玉名市3件) | 17件 (うち玉名市3件) |

第3節 計画の対象地区

本計画の対象地区は、玉名市全域とする。

第4節 計画期間

本計画の期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とする。

第5節 計画の対象空家等

本計画の対象空家等は、空家法第2条1項で規定する「空家等」であり、住宅以外の用途との併用住宅を含むものとする。また特定空家等とは同法第2条2項により定義している。

「空家等」(空家法 第2条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2項)

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

なお、本計画に使用している「空き家」の種類等に関する用語の定義は、住宅・土地統計調査に準ずるものとする。

| | | | |
|-----|--------|-----|--|
| 空き家 | 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、ふだんは人が住んでいない住宅 |
| | | その他 | ふだん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 | | 上記以外の方が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。) |
| | | | |

第2章 本市の空家等の現状

第1節 本市の概況

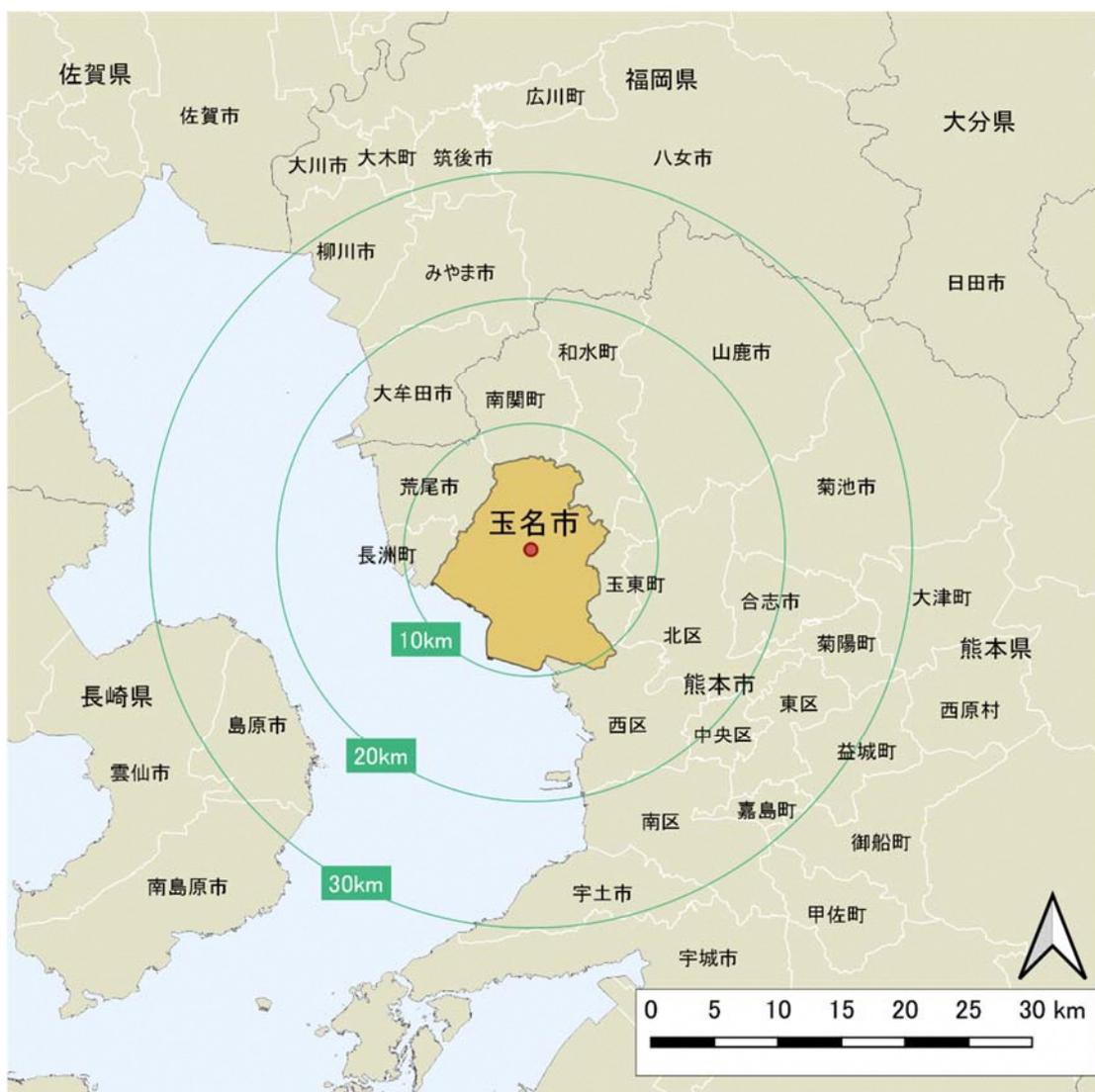
(1) 位置等

本市の南西部は有明海に面し、北東部の小岱山及び金峰山系の山々を背にしている。本市中央部を菊池川が流れ平坦な扇状地をつくり、河口・沿岸部では江戸時代から断続的に干拓が行われ、農地が広がっている。

古くから農業が営まれていたが、江戸時代に入り菊池川の水運を活かした米の積出の町として栄える歴史を持ち、一部地域では歴史的なまちなみを残している。

本市の南部は県庁所在地の熊本市と接する位置にあることから、現在では通勤・通学等による日常的な往来が多く、社会・経済的につながりが強い。また、JR 鹿児島本線、九州新幹線、九州自動車道、有明フェリーなど、広域の交通の利便性の高い地域である。

図 本市の位置



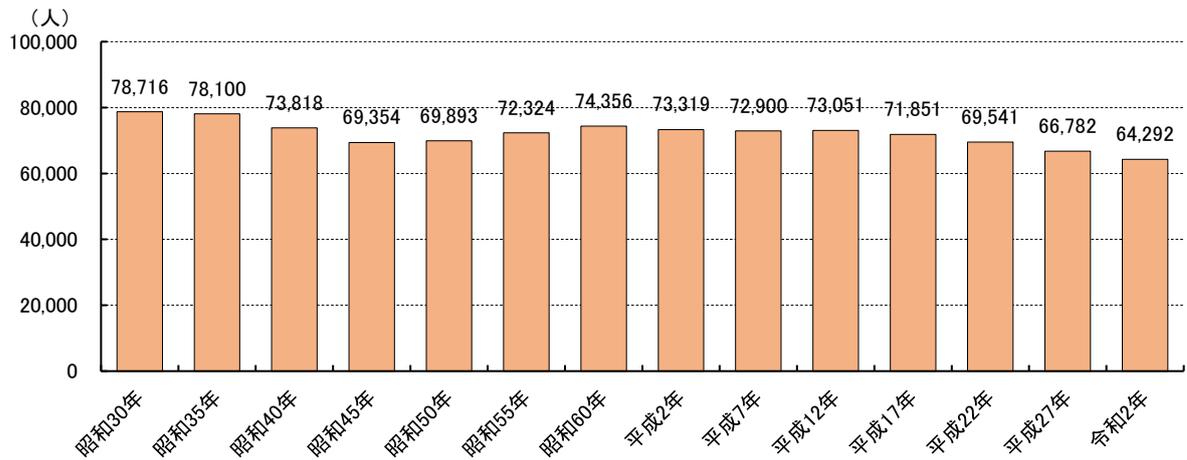
(2) 人口・世帯

①人口

本市の人口は、令和2年国勢調査によると64,292人である。

昭和30年以降の人口の推移をみると、昭和30年の78,716人から昭和45年まで人口減少が続き、昭和50年には増加に転じ、昭和60年の74,356人まで微増を続けた。それ以降は全体的に減少傾向が続いている。

図 人口の推移

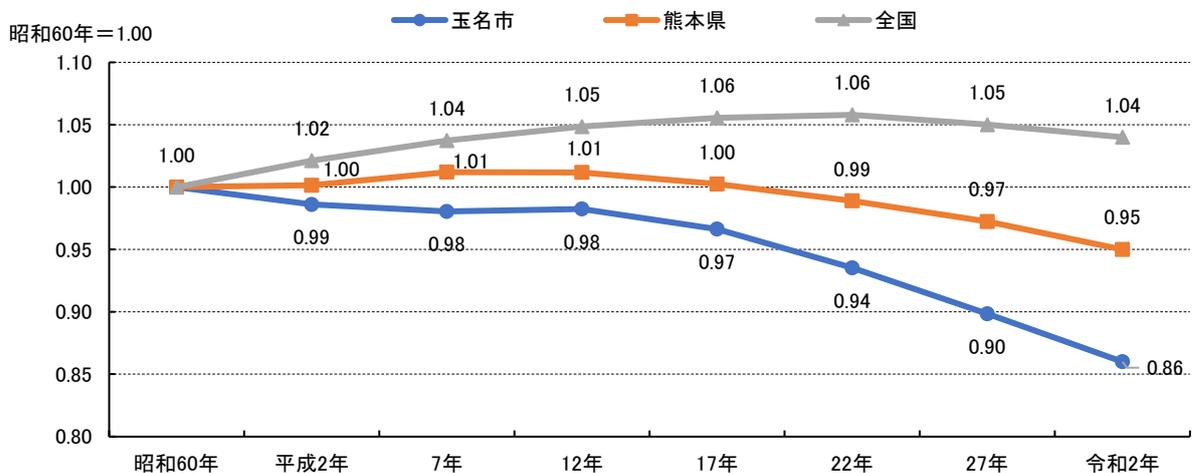


出典：国勢調査結果(総務省統計局)

昭和60年の人口を1.00として、それ以降の人口指数により推移をみる。

全国の人口は平成22年を増加のピークとして減少に転じたものの、令和2年の人口指数は昭和60年に比べ高く1.04となっている。熊本県の人口は、平成7年から減少し令和2年の人口指数は0.95となっている。本市では熊本県の人口の推移と同様な減少傾向を示しているが、本市の人口指数は熊本県に比べ低い。

図 人口指数の推移

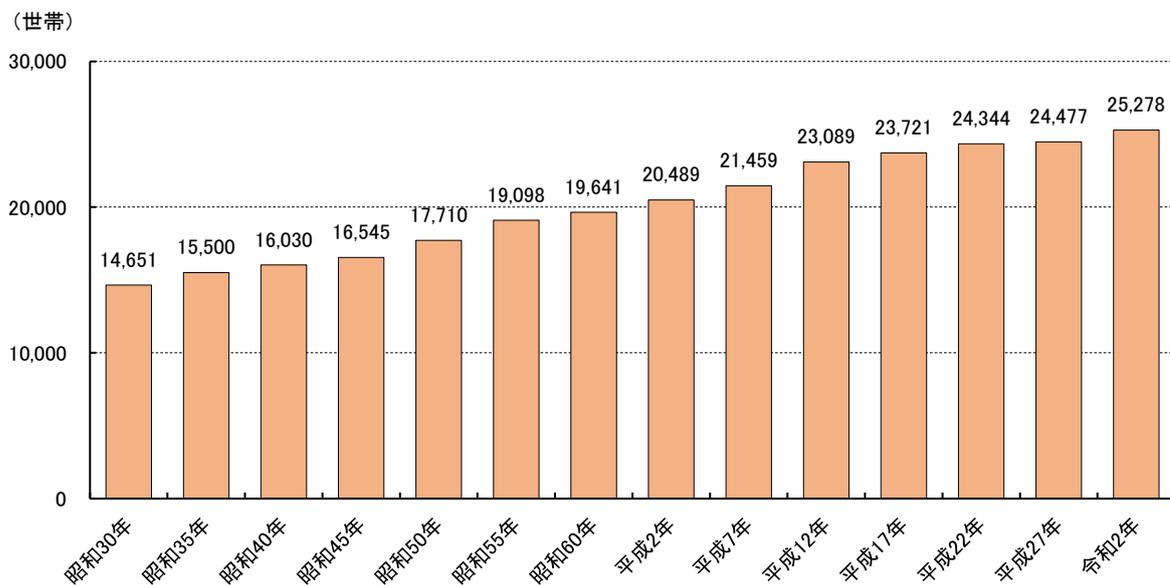


出典：国勢調査結果(総務省統計局)

②世帯

本市の世帯数は、令和2年国勢調査によると25,278世帯である。昭和30年以降の世帯数の推移をみると、一貫して増加傾向である。

図 世帯数の推移

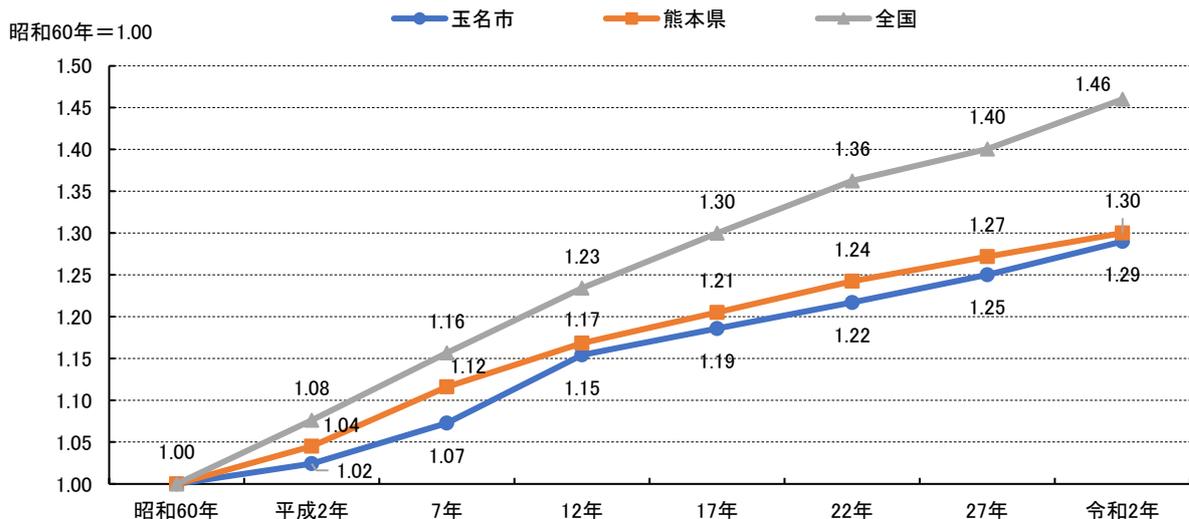


出典:国勢調査結果(総務省統計局)

昭和60年の世帯数を1.00として、それ以降の世帯数指数により推移をみる。

本市及び全国、熊本県ともに世帯数指数は増加しており、令和2年の全国では1.46、熊本県では1.30となっており、ともに本市の1.29を上回っている。

図 世帯数指数の推移

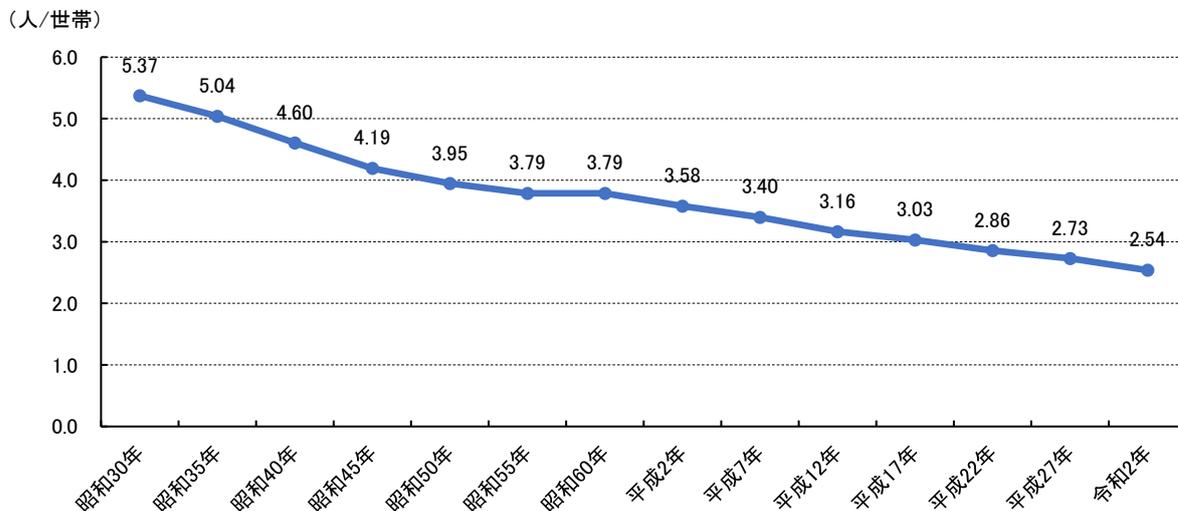


出典:国勢調査結果(総務省統計局)

③平均世帯人員

本市の平均世帯人員（総人口/総世帯数）は、令和2年国勢調査によると2.54人/世帯である。昭和30年以降の平均世帯人員の推移をみると、一貫して減少している。

図 1 世帯当たり人口の推移



出典:国勢調査結果(総務省統計局)

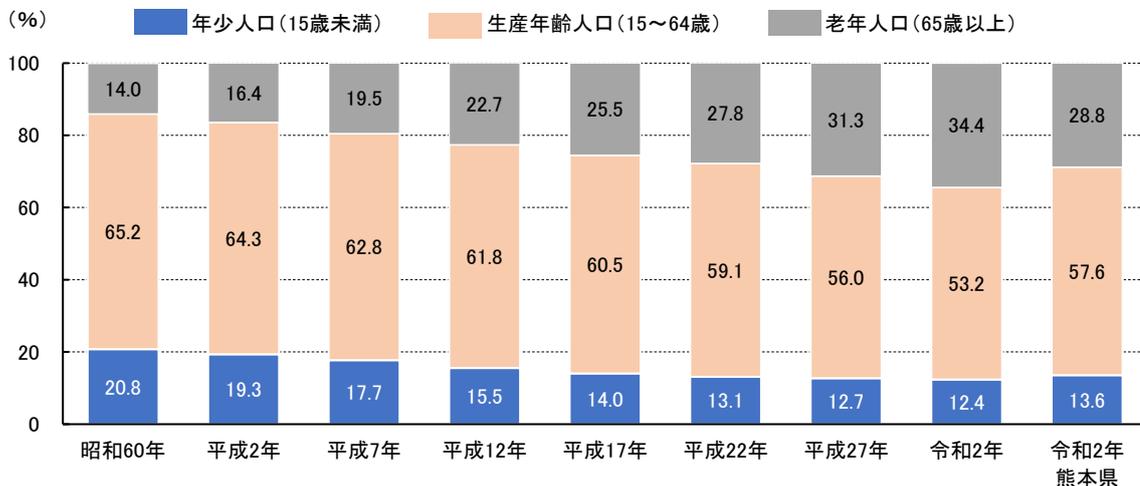
④年齢構成

本市の年齢3区分人口は、令和2年国勢調査によると「年少人口」（15歳未満人口）は7,960人（年齢不詳を除く人口総数の12.4%）、「生産年齢人口」（15歳～64歳人口）は34,050人（同53.2%）、「老年人口」（65歳以上人口）は21,983人（同34.4%）である。

昭和60年以降の推移をみると、「年少人口」及び「生産年齢人口」の構成比は低下し続けている。一方、「老年人口」の構成比は増加し続け、令和2年は昭和60年の約2.5倍となっている。

また、令和2年の年齢3区分別構成比率を熊本県平均と比較すると、本市の「老年人口」の比率は5.6ポイント高く、一方「年少人口」は1.2ポイント低く、「生産年齢人口」は4.4ポイント低くなっている。

図 年齢3区分別構成比の推移（年齢不詳を除く）



出典:国勢調査結果(総務省統計局)

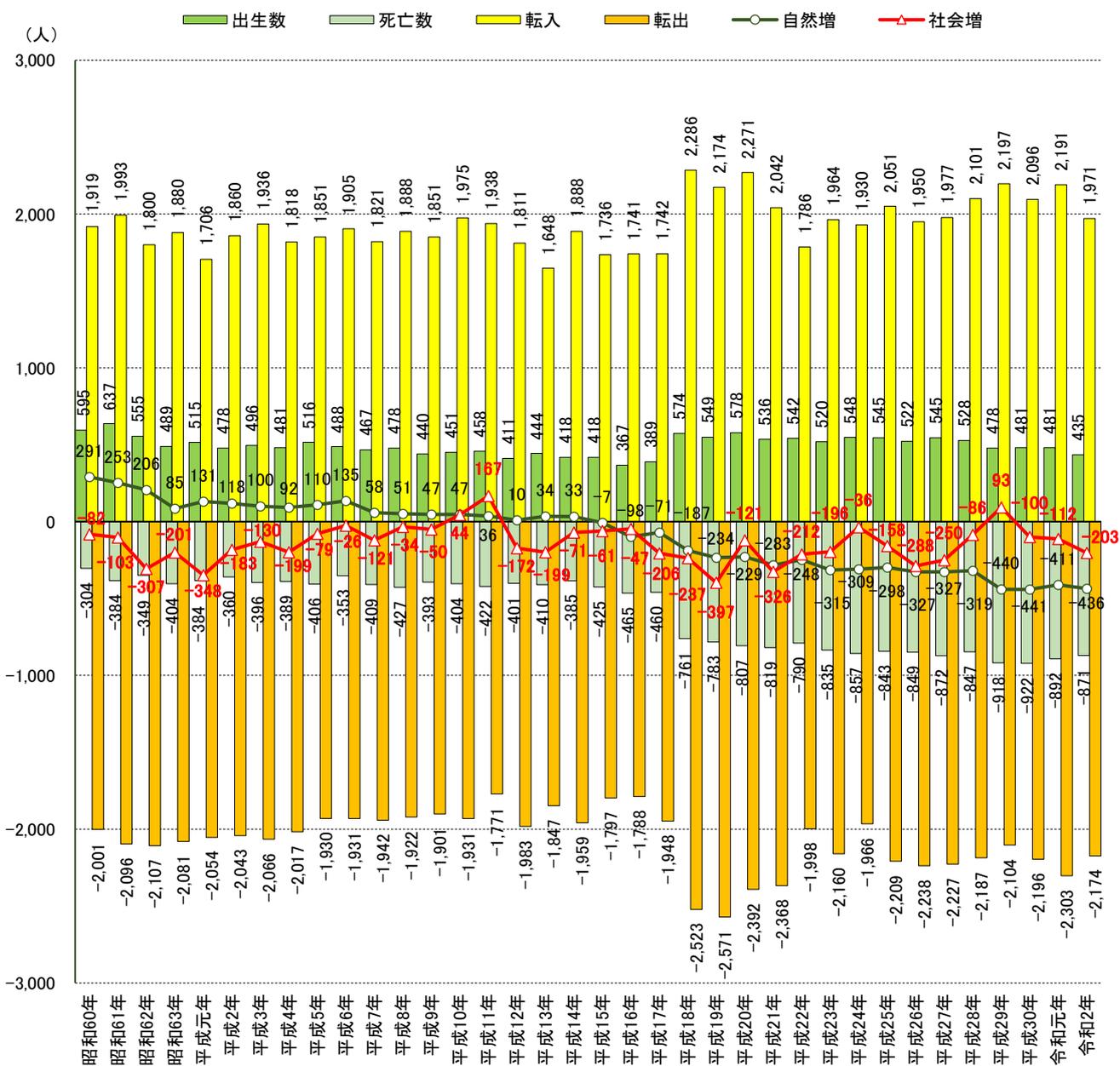
(3) 人口動態

本市の人口動態の推移を国勢調査及び熊本県推計人口によると、出生及び死亡による自然動態に比べ、転入及び転出による社会動態が人口動態の中心となっている。

自然動態は、平成14年まで一貫して出生数が死亡数を上回る自然増の状態であったが、平成15年以降は死亡数が出生数を上回る自然減となっており、令和2年では436人の減である。

社会動態は、平成11年、平成29年を除き、転出が転入を上回る転出超過の状態となっており、令和2年では203人の減である。

図 人口動態の推移



出典：国勢調査（総務省統計局）・熊本県推計人口調査
 （平成17年までは旧玉名市のみの数値。平成18年以降は合併後の数値）

(4) 家族構成

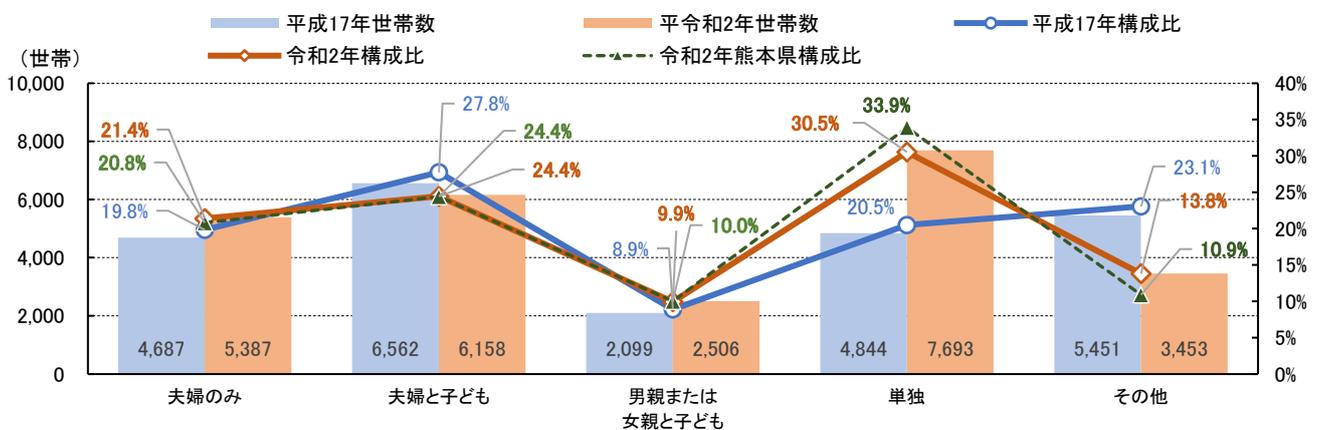
① 家族類型

本市の一般世帯の家族類型別世帯数は、令和2年国勢調査によると「単独」が7,693世帯（一般世帯総数25,197世帯の30.5%）と最も多く、次いで「夫婦と子ども」が6,158世帯（同24.4%）で、これらの合計は世帯総数の54.9%を占めている。

令和2年の世帯構成比を熊本県全体と比較すると、ほぼ同程度の割合であるが、本市では「単独」が3.4ポイント低い。

本市の平成17年から令和2年までの15年間の世帯数の変化をみると、「単独」が1.6倍と最も増加しているほか、「男親または女親と子ども」は1.2倍、「夫婦のみ」は1.1倍と、これらの家族類型の世帯数は増加している一方、「夫婦と子ども」は0.9倍、「その他」は0.6倍と減少している。

図 家族類型別世帯数及び構成比の変化



※一般世帯：寮・病院・社会施設等の施設等の世帯を除く世帯

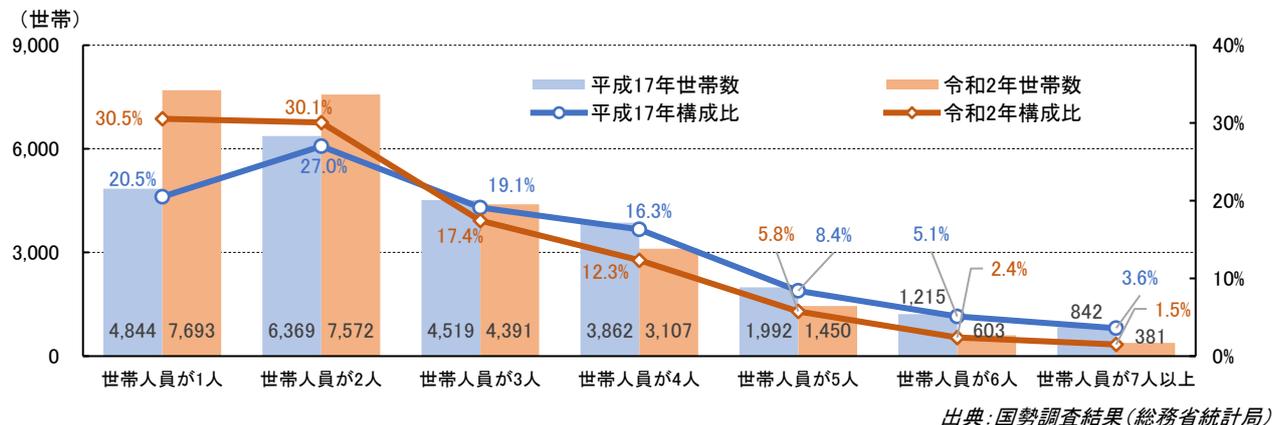
出典：国勢調査結果（総務省統計局）

② 世帯人員別世帯数

本市の世帯人員別世帯数は、令和2年国勢調査によると「世帯人員が1人」が7,693世帯（一般世帯総数25,197世帯の30.5%）で最も多く、次いで「世帯人員が2人」が7,572世帯（同30.1%）で続き、これらの合計の2人以下の世帯が一般世帯総数の60.6%を占めている。

平成17年の世帯人員別世帯数と比較すると、2人以下の世帯が大幅に増加し、3人世帯以上の世帯が減少し、世帯の小人数化がすすんでいる。

図 世帯人員別世帯数の変化



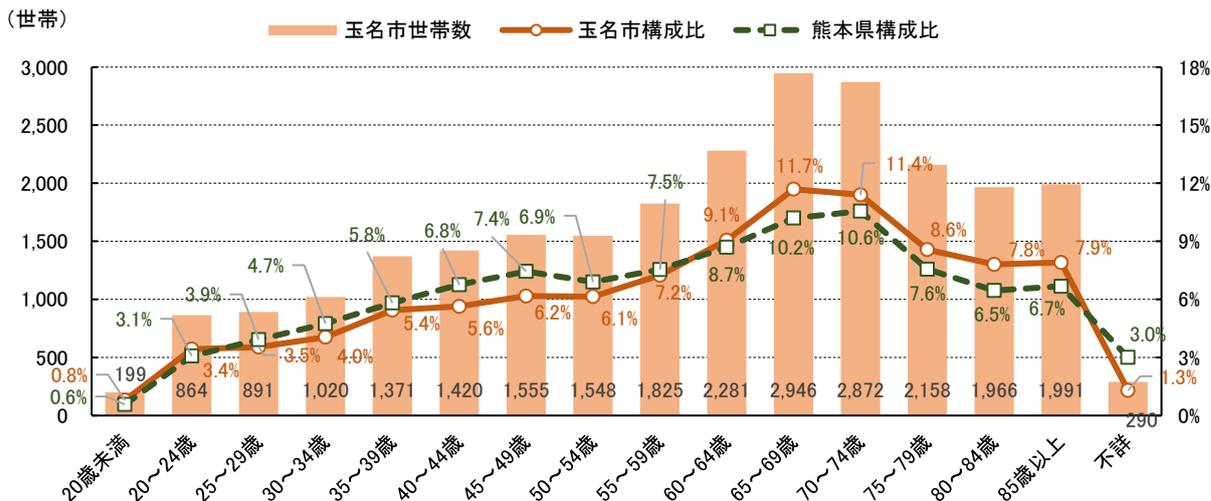
出典：国勢調査結果（総務省統計局）

③世帯主の年齢

本市の世帯主年齢階級別世帯数は、令和2年国勢調査によると最も多い年齢階級は「65～69歳」の2,946世帯（一般世帯総数25,197世帯の11.7%）で、この年代を含む世帯主が65歳以上の世帯は総世帯数の47.4%に達する。

世帯主年齢階級別世帯数の構成比を熊本県全体と比較すると、本市の世帯主年齢が59歳以下の各世帯主年齢階級別世帯数の割合は県より低く、60歳以上の各年齢層階級では高くなっており、県平均と比べ高齢の世帯主が多い状況である。

図 世帯主年齢階級別世帯数



出典：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

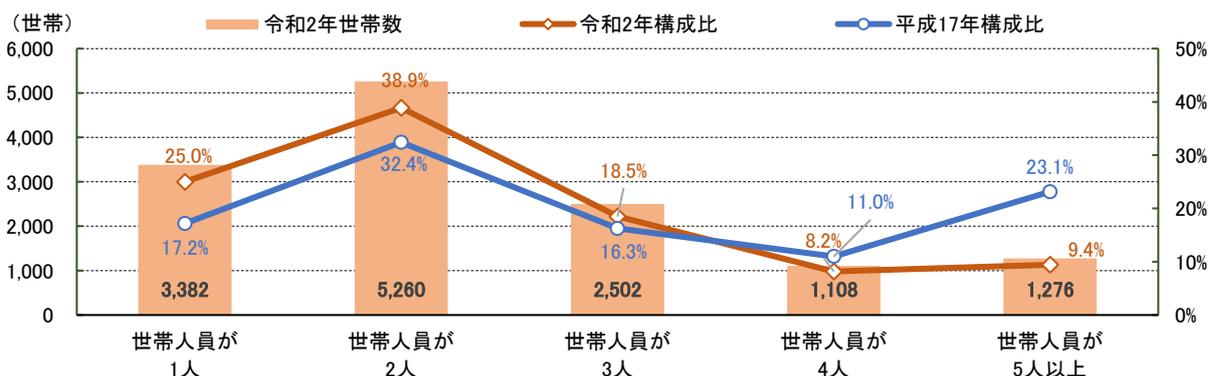
④高齢者のいる世帯

本市の一般世帯のうち65歳以上の高齢者がいる世帯数は、令和2年国勢調査によると13,528世帯（一般世帯総数25,197世帯の53.7%）である。

これを世帯人数別で見ると、最も多いのは「世帯人員が2人」の世帯で5,260世帯（高齢者がいる世帯総数の38.9%）、次いで多いのは「1人の世帯」が3,382世帯（同25.0%）であり、これらを合計した2人以下の世帯が63.9%を占めている。

平成17年の世帯構成比と比較すると、令和2年では「世帯人員が1人」が6.5ポイント、「世帯人員が2人」が7.8ポイント高くなっている一方、「世帯人員が5人以上」は13.7ポイント低い。

図 高齢者のいる一般世帯の世帯人員別世帯数



出典：国勢調査結果（総務省統計局）

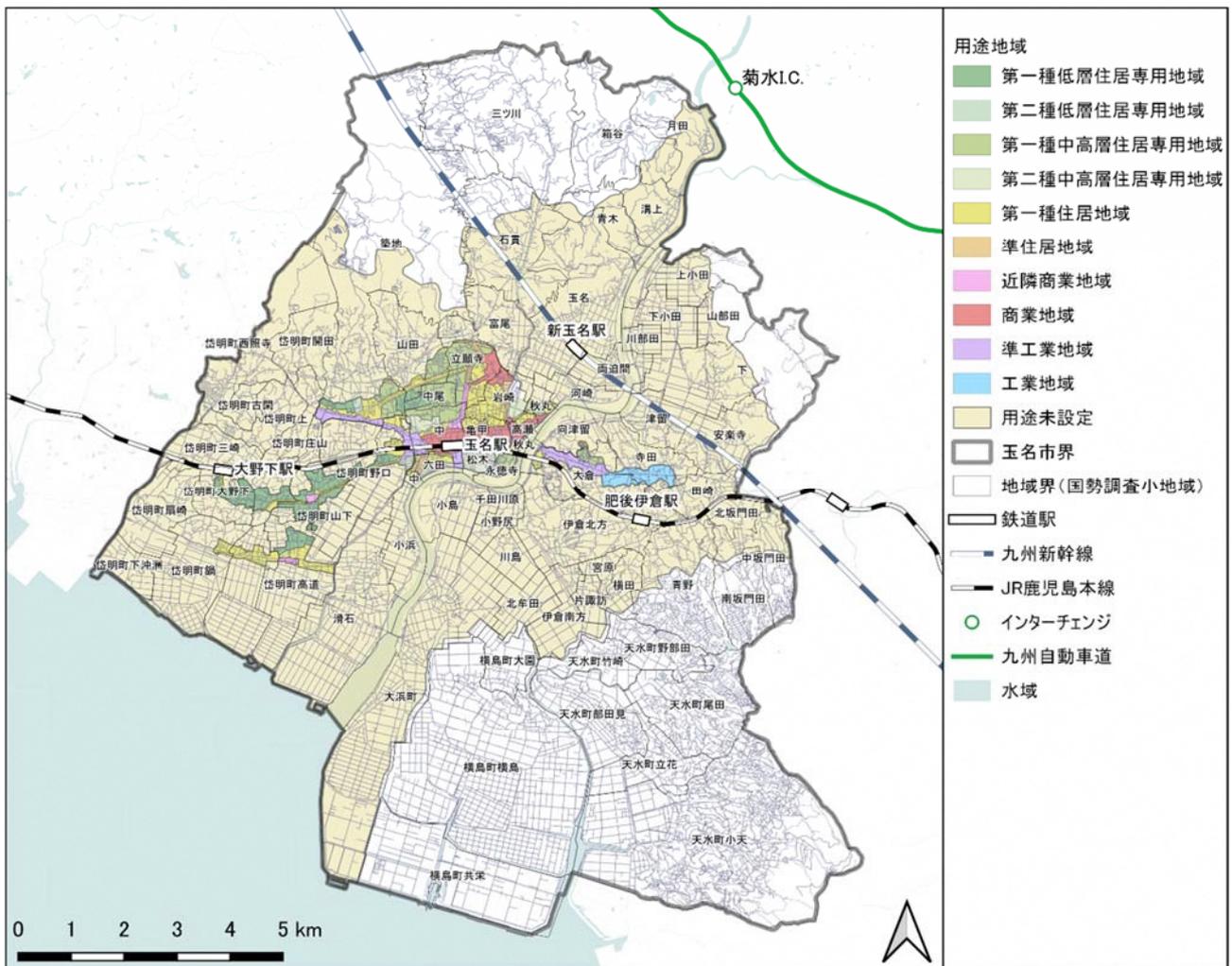
(5) 法規制等

① 都市計画

本市の北部と南部の一部をのぞくエリアに玉名都市計画区域（下図中で「用途地域」または「用途未設定」の着色がある区域）が指定されている。

都市計画区域内において適切な土地利用の規制・誘導を行うため、玉名地区・岱明地区の一部に用途地域を指定している。

図 都市計画区域と用途地域の指定状況



出典: 国土数値情報(国土交通省)

②立地適正化計画による誘導区域設定（案）

都市再生特別措置法に基づく玉名市立地適正化計画が策定中である。現段階で検討されている都市機能誘導区域及び居住用誘導区域の区域設定の考え方と、区域案は、次のとおりである。

表 区域設定の考え方

| 都市機能誘導区域 | 居住誘導区域 |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ●住民の生活利便性に寄与する都市機能の立地状況を踏まえ、道路状況をもとに区域設定 ●公立玉名中央病院跡地との一体的な土地利用を目指す視点から、用途地域・道路状況をもとに区域設定 ●住民の生活利便性に寄与する都市機能の立地状況を踏まえ、用途地域をもとに区域設定 ●玉名市役所周辺の公共施設集積エリアとの一体的な土地利用を目指す視点から、道路状況をもとに区域設定 ●住民の生活利便性に寄与する都市機能の立地状況を踏まえ、用途地域をもとに区域設定 ●住民の生活利便性に寄与する都市機能の立地状況を踏まえ、線路をもとに区域設定 | <ul style="list-style-type: none"> ●公共交通利便性が高い箇所（玉名駅から800m 圏域） ●都市機能利便性が高い箇所（菊池川以西の生活サービス施設徒歩圏域内（区域の一体性を考慮するため）） ●ただし、以下の範囲を除く <ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域 ・計画規模における浸水想定区域のうち、居住誘導区域とすることが適当でないと思われる地域 ・飛び地となる条件該当箇所及び永徳寺地区（区域の一体性を考慮するため） |

図 都市機能誘導区域・居住誘導区域（案）



※都市機能誘導区域：医療・福祉・子育て支援・商業などの生活サービス機能を都市拠点や地域の拠点に立地・誘導する施策を講じることにより、これらの機能の効率的で持続的な提供を図る区域。区域外における誘導施設の整備に対しては、届出が必要である。
 ※居住用誘導区域：居住環境の向上、公共交通の確保などの施策を講じることにより、都市の居住者の居住を誘導する区域。区域外における一定規模以上の宅地開発等については、届出が必要である。

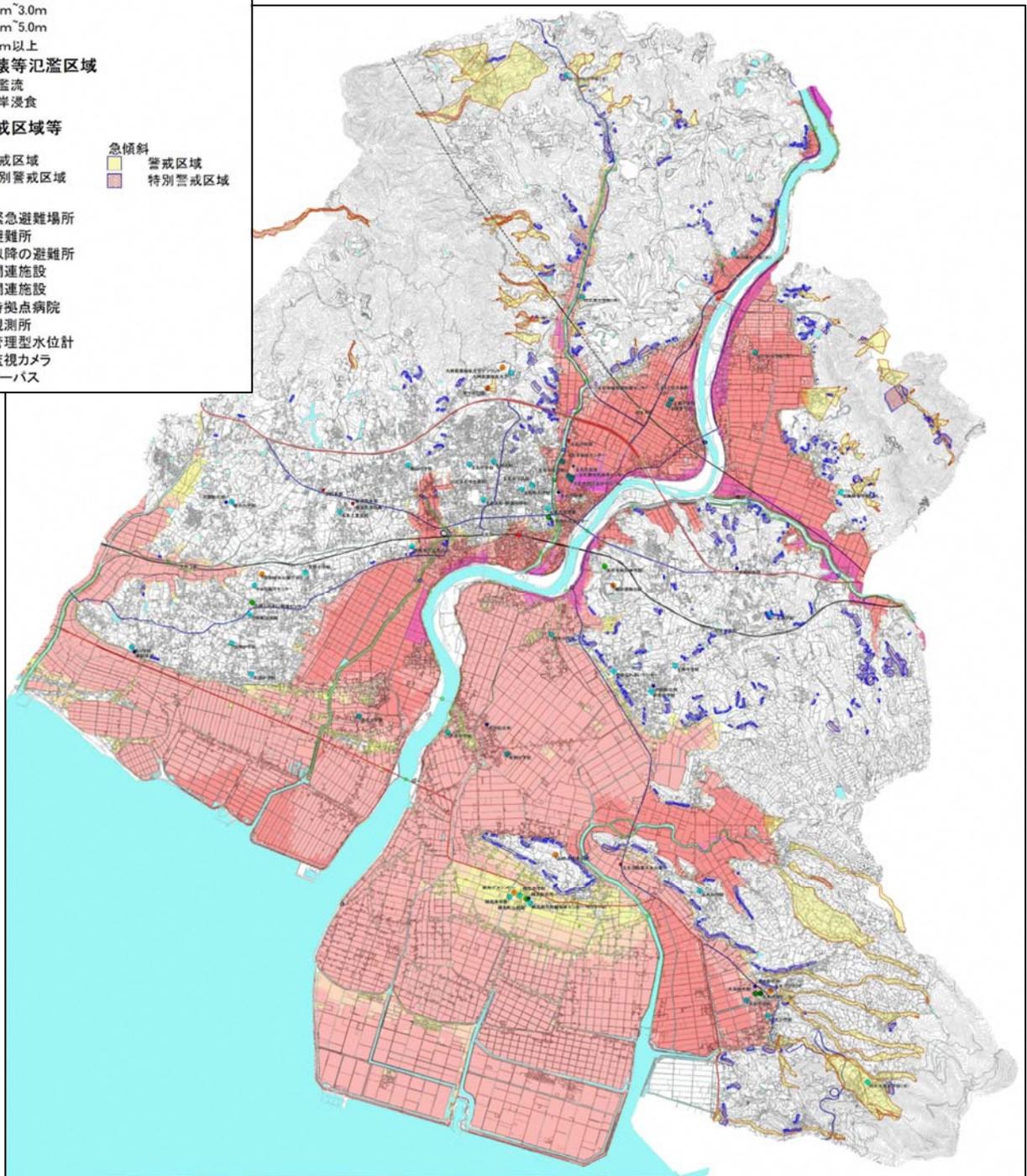
③洪水・土砂災害

玉名市総合防災マップより、洪水土砂災害ハザードマップ（想定最大規模）を下図に示す。

主に市域の北部、南東部を中心に土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域が多く指定されており、洪水浸水想定区域は1級河川の菊池川沿いをはじめ、繁根木川などの2級河川沿いに広がって設定している。



図 洪水・土砂災害ハザードマップ

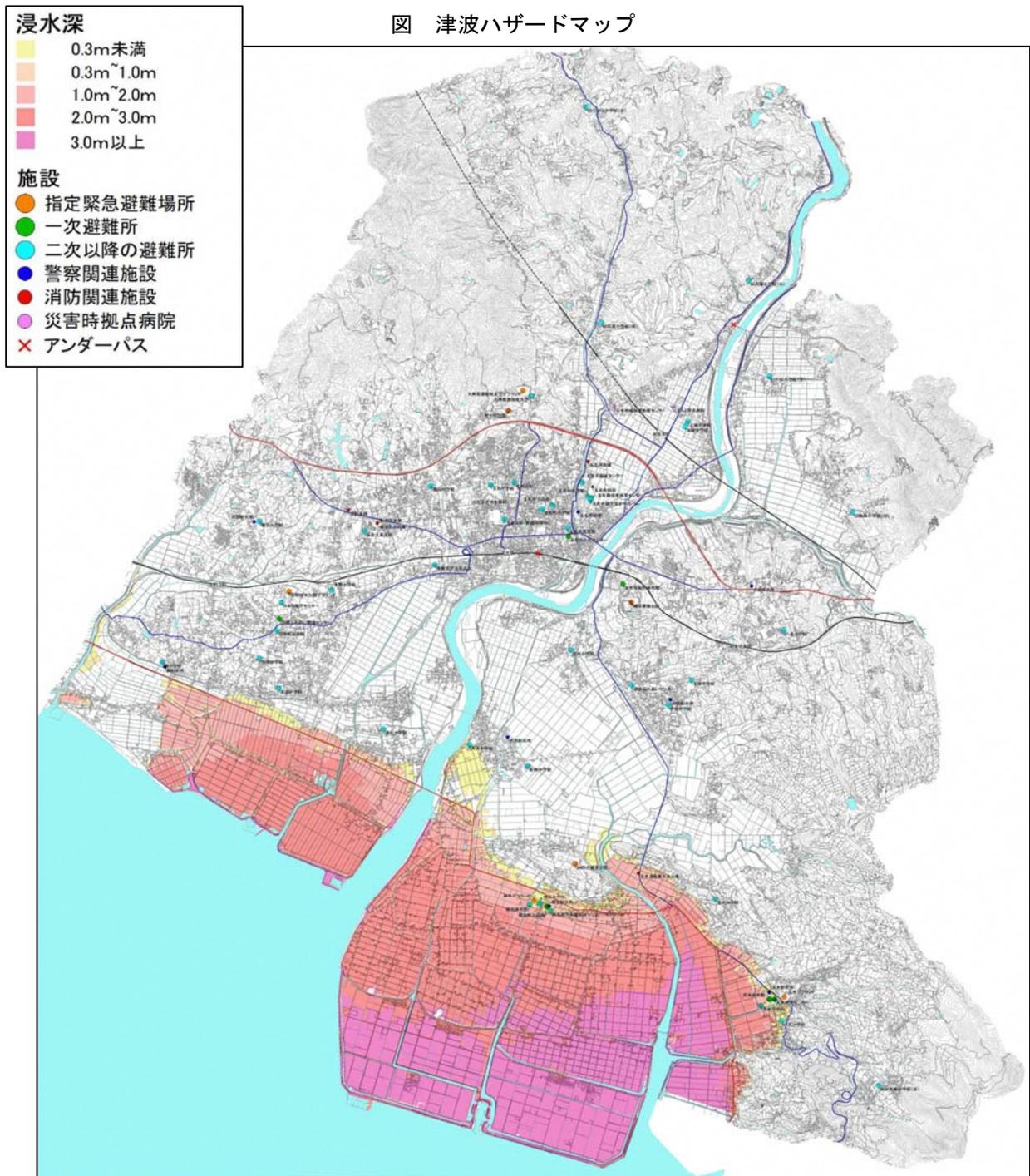


出典：玉名市ホームページ「洪水・土砂ハザードマップ(全域版)」(<https://www.city.tamana.lg.jp/q/aview/102/16409.html>)

④津波による浸水想定区域

玉名市総合防災マップより、津波ハザードマップを下図に示す。

津波による浸水想定区域は市南部の国道 501 号以南の農地の多くが 1m 以上である。有明海に近づくほど浸水深は大きくなり、菊池川左岸の沿岸部では 3m 以上の浸水深となっている地域がある。



出典：玉名市ホームページ「津波ハザードマップ(全域版)」(<https://www.city.tamana.lg.jp/q/aview/102/16409.html>)

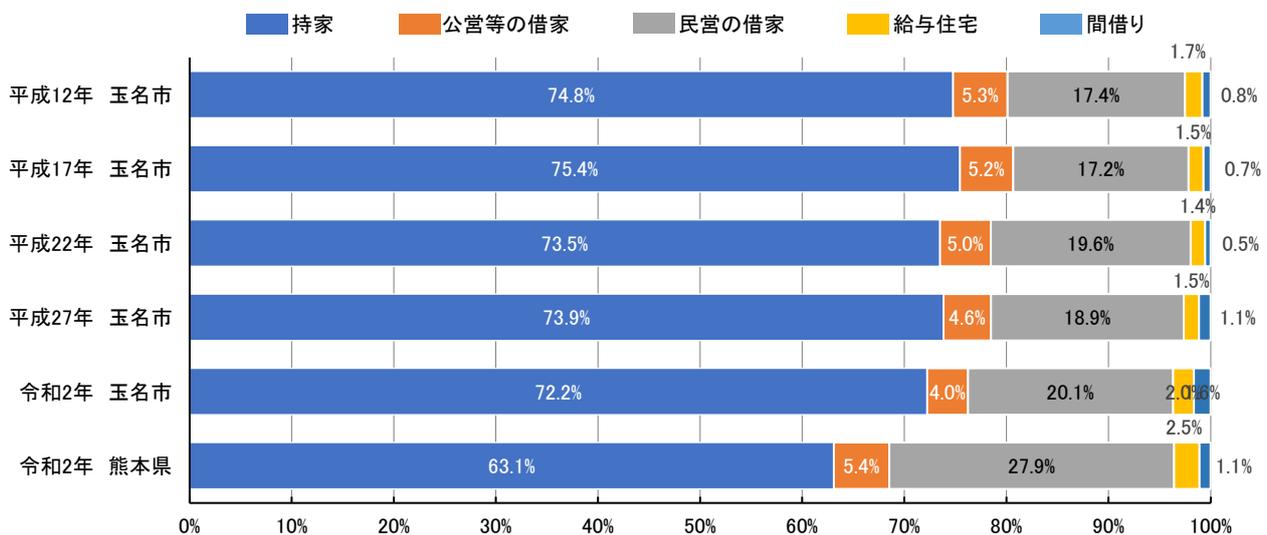
(6) 住宅の所有関係

住宅に住む一般世帯の住宅所有関係別世帯構成は、令和2年の国勢調査によると「持ち家」が最も多く17,859世帯（住宅に住む一般世帯総数の72.2%）であり、次いで多いのは「民営の借家」が4,969世帯（同20.1%）である。

平成12年以降からの推移をみると、本市の住宅に住む一般世帯の総数は増加傾向にあるものの微増である。これを所有関係別世帯数で比較してみると、増加したのは「持ち家」が361世帯、「民営の借家」が902世帯、「給与住宅」が118世帯、「間借り」が216世帯である一方、減少したのは「公営等の借家」が261世帯である。

令和2年の住宅の所有関係別構成比を熊本県全体と比較すると、本市では「持ち家」の割合は9.1ポイント高い一方で、「民営の借家」は7.8ポイント、「公営等の借家」は1.4ポイント低くなっている。

図表 住宅に住む一般世帯の住宅所有関係別世帯構成



(世帯)

| | 持ち家 | 公営等の借家 | 民営の借家 | 給与住宅 | 間借り | 計 |
|-----------|---------|--------|---------|--------|-------|---------|
| 平成12年 玉名市 | 17,498 | 1,249 | 4,067 | 384 | 189 | 23,387 |
| 平成17年 玉名市 | 17,228 | 1,190 | 3,922 | 334 | 174 | 22,848 |
| 平成22年 玉名市 | 17,715 | 1,200 | 4,720 | 341 | 129 | 24,105 |
| 平成27年 玉名市 | 17,821 | 1,118 | 4,557 | 360 | 275 | 24,131 |
| 令和2年 玉名市 | 17,859 | 988 | 4,969 | 502 | 405 | 24,723 |
| 令和2年 熊本県 | 445,753 | 38,359 | 197,019 | 17,597 | 7,718 | 706,446 |

出典：国勢調査結果(総務省統計局)

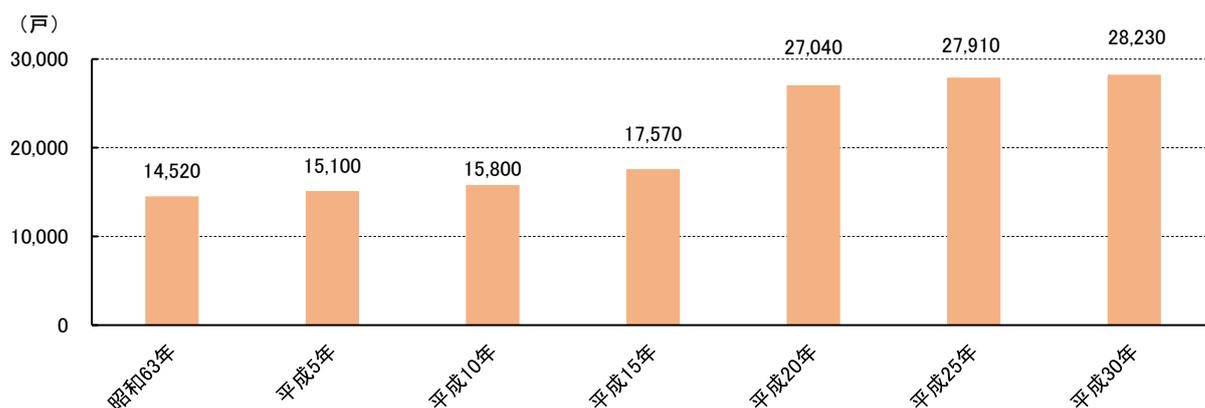
第2節 統計調査による住宅の現状

(1) 住宅数

本市の住宅数は、平成30年住宅・土地統計調査によると28,230戸である。

昭和63年からの30年間において住宅数は13,710戸の増加（約1.9倍）しており、年平均にすると457戸の増加である。

図 住宅数の推移



出典: 住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

(2) 住宅着工戸数・床面積

本市の住宅着工戸数は、令和元年度建築着工調査によると351戸で、このうち「持ち家」が197戸（着工戸数の56.1%）で最も多く、次いで「貸家」の127戸（同36.2%）である。

1戸当たりの平均床面積を利用関係別で見ると、「持ち家」が115.3㎡で、「貸家」の52.8㎡を大きく上回っている。

年度ごとに住宅着工戸数、床面積の合計の推移をみると、年度ごとに増減のばらつきがある。

表 住宅着工戸数・床面積の推移

| 利用関係別 | | 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 |
|--------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 戸数 (戸) | 計 | 316 | 366 | 388 | 257 | 436 | 351 |
| | 持ち家 | 169 | 185 | 184 | 185 | 207 | 197 |
| | 貸家 | 122 | 157 | 178 | 58 | 199 | 127 |
| | 給与住宅 | 1 | 0 | 3 | 0 | 1 | 0 |
| | 分譲住宅 | 24 | 24 | 23 | 14 | 29 | 27 |
| 床面積の 合計 (㎡) | 計 | 31,221 | 32,304 | 34,502 | 26,033 | 37,140 | 32,151 |
| | 持ち家 | 21,084 | 22,857 | 22,087 | 21,621 | 23,649 | 22,717 |
| | 貸家 | 7,175 | 7,112 | 9,619 | 2,972 | 10,390 | 6,701 |
| | 給与住宅 | 72 | 0 | 363 | 0 | 97 | 0 |
| | 分譲住宅 | 2,890 | 2,335 | 2,433 | 1,440 | 3,004 | 2,733 |
| 平均 床面積 (㎡/戸) | 計 | 98.8 | 88.3 | 88.9 | 101.3 | 85.2 | 91.6 |
| | 持ち家 | 124.8 | 123.6 | 120.0 | 116.9 | 114.2 | 115.3 |
| | 貸家 | 58.8 | 45.3 | 54.0 | 51.2 | 52.2 | 52.8 |
| | 給与住宅 | — | — | — | — | 97.0 | — |
| | 分譲住宅 | 120.4 | 97.3 | 105.8 | 102.9 | 103.6 | 101.2 |

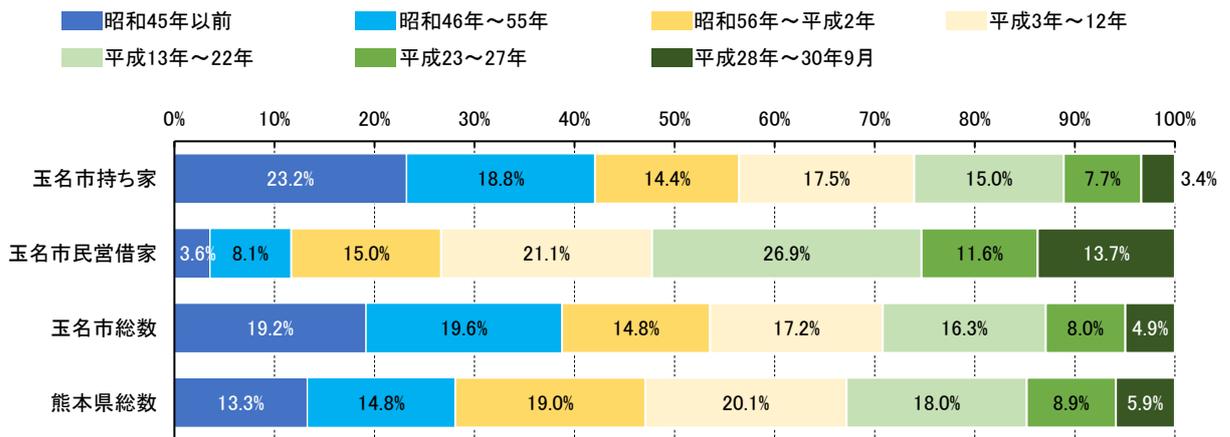
出典: 建築着工統計調査結果(国土交通省)

(3) 住宅の建築時期

本市の住宅の建築時期を平成30年住宅・土地統計調査によりみると、旧耐震基準の昭和55年以前の住宅は38.8%を占め、新耐震基準の昭和56年以降は61.2%である。旧耐震基準の昭和55年以前の住宅の割合を本市と熊本県（28.1%）で比べると、本市は10.7ポイント上回っている。

住宅の種別による建築時期をみると、本市の「持ち家」（18,090戸）のうち旧耐震基準の昭和55年以前の住宅の割合は42.0%である。一方、「民間借家」は比較的新しい住宅が多く、構成比のうち「平成28年～30年9月」は13.7%を占め、他の種別の構成比を大きく上回っていると同時に、昭和56年以降の構成比の合計は52.2%と過半数を占めている。

図 住宅の建築時期



出典:平成30年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

(4) 住宅の建て方・構造

本市の住宅の建て方及び構造を平成30年住宅・土地統計調査によりみると、住宅の建て方は「一戸建」が最も多く18,980戸（住宅総数の79.9%）であり、次いで多いのは「共同住宅」4,150戸（同17.5%）、「長屋建」540戸（同2.3%）である。

住宅の構造は「木造」が最も多く19,570戸（同63.4%）であり、次いで多いのは「防火木造」7,110戸（同23.0%）、「RC（鉄筋コンクリート）造、SRC（鉄骨鉄筋コンクリート）造」3,160戸（同10.2%）である。

図 住宅の建て方

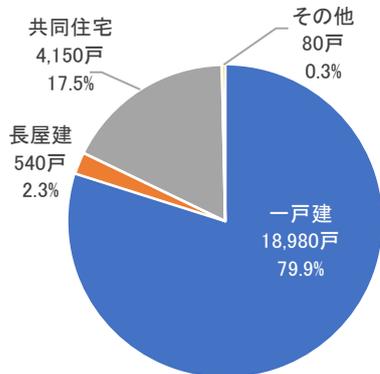
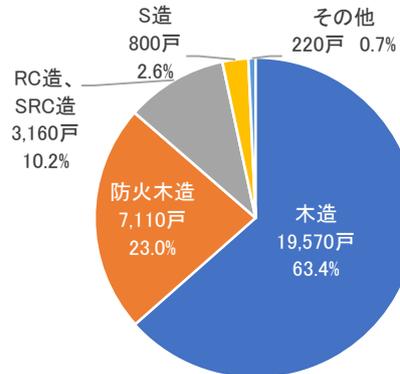


図 住宅の構造



出典:平成30年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

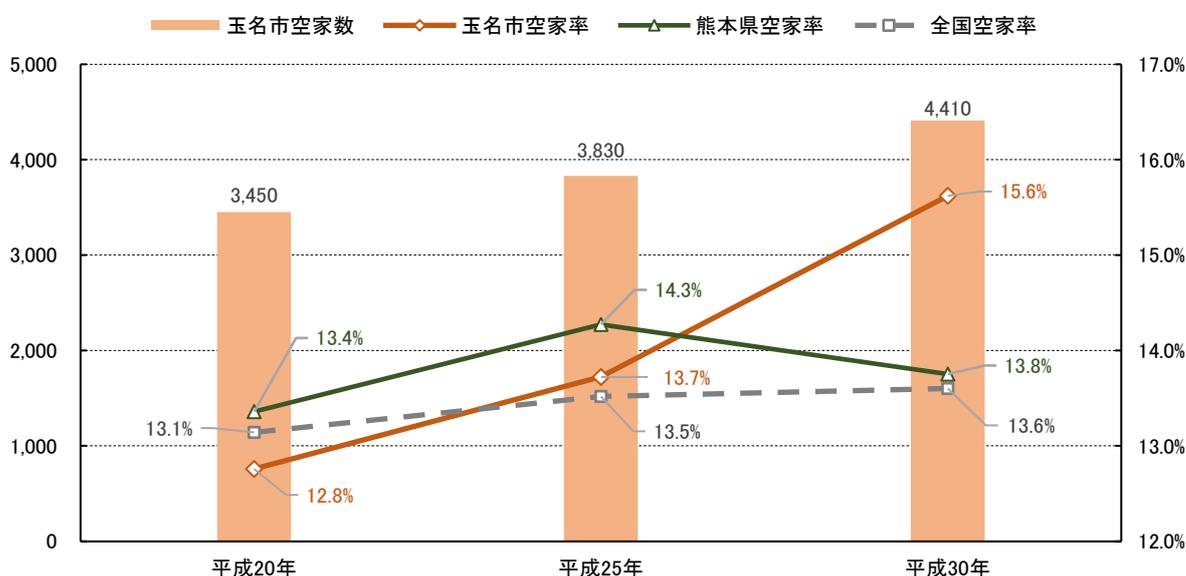
第3節 統計調査による空き家の現状

(1) 住宅の空家数・空家率

本市の住宅の空家数は、平成30年住宅・土地統計調査によると4,410戸である。平成20年以降の推移をみると増加傾向にあり、平成20年の3,450戸から平成30年までの10年間で960戸増えており、増加率は27.8%となっている。また、空家率（空家数／住宅数）は、平成20年の12.8%から平成30年は15.6%と増加している。

平成30年の空家率を全国、熊本県と比較すると、本市では全国より2.0ポイント高く、また熊本県より1.8ポイント高い。

図表 空家数、空家率の推移



| | | 平成20年 | 平成25年 | 平成30年 |
|-----|----------|------------|------------|------------|
| 玉名市 | 住宅総数 (戸) | 27,040 | 27,910 | 28,230 |
| | 空家戸数 (戸) | 3,450 | 3,830 | 4,410 |
| | 空家率 (%) | 12.8% | 13.7% | 15.6% |
| 熊本県 | 住宅総数 (戸) | 769,500 | 804,300 | 813,700 |
| | 空家戸数 (戸) | 102,800 | 114,800 | 111,900 |
| | 空家率 (%) | 13.4% | 14.3% | 13.8% |
| 全国 | 住宅総数 (戸) | 57,586,000 | 60,628,600 | 62,407,400 |
| | 空家戸数 (戸) | 7,567,900 | 8,195,600 | 8,488,600 |
| | 空家率 (%) | 13.1% | 13.5% | 13.6% |

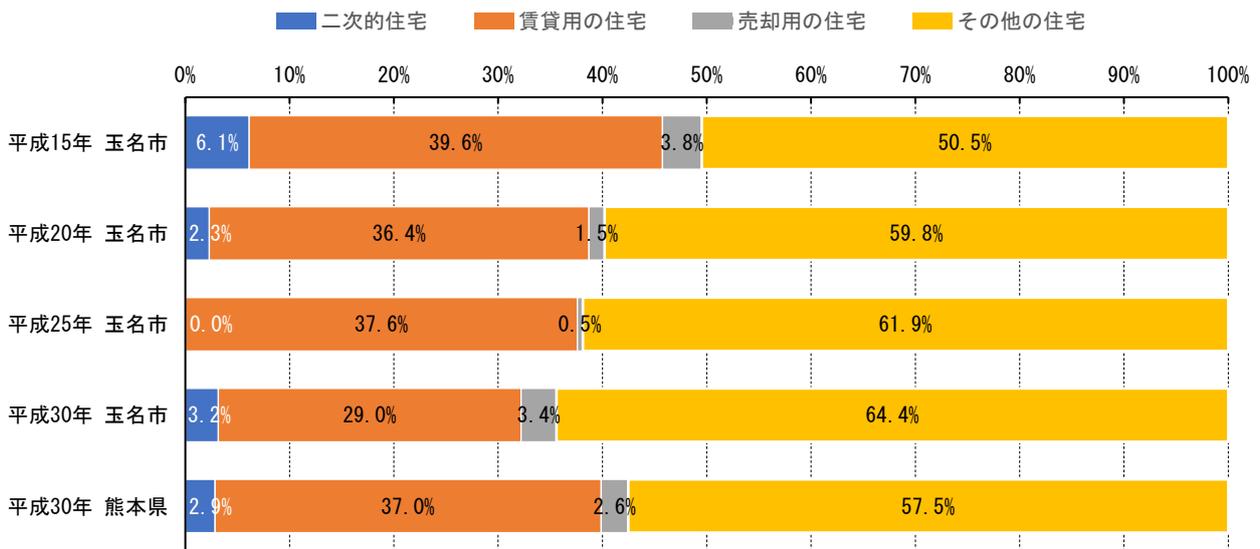
出典:住宅・土地統計調査(総務省統計局)

(2) 空家種別

本市の空家種別は、平成30年住宅・土地統計調査によると、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などの「その他の住宅」の割合が最も多く2,840戸（空家総数の64.4%）で、戸数及び戸数割合とも平成15年以降継続して増加している。

熊本県の空家種別の割合と比較すると、本市の「その他の住宅」は6.9ポイント高く、一方で「賃貸用の住宅」の割合は8.0ポイント低い。

図表 空家種別の割合の状況



| | 住宅総数 (戸) | 空き家 (戸) | | | | |
|-----------|-------------|---------|-------|------------|------------|------------|
| | | 計 | 二次的住宅 | 賃貸用の 住宅 | 売却用の 住宅 | その他の 住宅 |
| 平成15年 玉名市 | 17,570 | 2,120 | 130 | 840 | 80 | 1,070 |
| 平成20年 玉名市 | 27,040 | 3,450 | 80 | 1,260 | 50 | 2,070 |
| 平成25年 玉名市 | 27,910 | 3,830 | 0 | 1,440 | 20 | 2,370 |
| 平成30年 玉名市 | 28,230 | 4,410 | 140 | 1,280 | 150 | 2,840 |
| 平成30年 熊本県 | 813,700 | 111,900 | 3,200 | 41,400 | 2,900 | 64,400 |

出典:住宅・土地統計調査(総務省統計局)

※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、ふだんは人が住んでいない住宅）及びその他の住宅（ふだん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）。

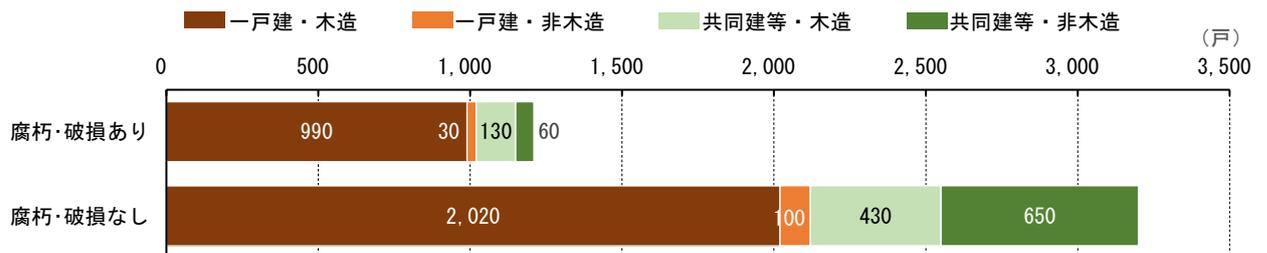
※その他の住宅：「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅などを含む。なお、「賃貸用の住宅」には公的住宅は含まない。

(3) 空き家の腐朽・破損の有無

本市の空き家の腐朽・破損状況は、平成30年住宅・土地統計調査によると、「腐朽・破損なし」の空き家が3,200戸(空家総数の72.6%)であり、一方で「腐朽・破損あり」の空き家が1,210戸(同27.4%)である。

「腐朽・破損あり」の空き家について空家種別でみると「その他の住宅」が920戸(腐朽・破損あり空家数の76.0%)で最も多い。また、「腐朽・破損あり」の空き家を建て方別でみると「一戸建・木造」が990戸(同82.8%)で最も多い。

図表 空き家の建て方別・種別の腐朽・破損の有無



| 種別 | 計 (戸) | 一戸建 (戸) | | | 長屋建・共同住宅・その他 (戸) | | |
|---------|-------|---------|-------|-----|------------------|-----|-----|
| | | | 木造 | 非木造 | | 木造 | 非木造 |
| 空家総数 | 4,410 | 3,130 | 3,010 | 120 | 1,280 | 570 | 720 |
| 二次的住宅 | 140 | 120 | 110 | 10 | 30 | 30 | - |
| 賃貸用の住宅 | 1,280 | 280 | 280 | - | 1,000 | 410 | 590 |
| 売却用の住宅 | 150 | 130 | 130 | - | 20 | 20 | - |
| その他の住宅 | 2,840 | 2,610 | 2,500 | 110 | 230 | 110 | 130 |
| 腐朽・破損あり | 1,210 | 1,020 | 990 | 30 | 200 | 130 | 60 |
| 二次的住宅 | 20 | 20 | 20 | - | - | - | - |
| 賃貸用の住宅 | 230 | 120 | 120 | - | 110 | 110 | - |
| 売却用の住宅 | 40 | 40 | 40 | - | - | - | - |
| その他の住宅 | 920 | 840 | 810 | 30 | 80 | 20 | 60 |
| 腐朽・破損なし | 3,200 | 2,120 | 2,020 | 100 | 1,080 | 430 | 650 |
| 二次的住宅 | 120 | 90 | 80 | 10 | 30 | 30 | - |
| 賃貸用の住宅 | 1,050 | 170 | 170 | - | 880 | 300 | 590 |
| 売却用の住宅 | 110 | 90 | 90 | - | 20 | 20 | - |
| その他の住宅 | 1,920 | 1,770 | 1,690 | 90 | 150 | 90 | 60 |

出典:平成30年住宅・土地統計調査[内訳と合計は一致しない]

※腐朽・破損あり：建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など

※腐朽・破損なし：建物の主要部分やその他の部分に損傷がないもの

第4節 実態調査・意向調査にみる空家等の状況

(1) 空家等現地実態調査結果

① 現地実態調査の対象

- ・ 既存空家：1,657 棟
- ・ 新規空家： 807 棟
- 計 2,464 棟

(新規空家抽出方法：・各区長に行政区毎の図面を配布し、配布図面に新規空家の位置を記載して頂き、その位置図に基づき調査した。)

② 調査対象の建物用途別棟数

現地実態調査対象の2,464棟について調査した結果、既存建物（存置）の棟数は2,211棟（調査対象の89.7%）で、「解屋（解屋後新築を含む）」は253棟（同10.3%）となっている。

現地実態調査により判明した既存建物用途で、最も多かったのは「戸建て専用住宅」が1,946棟（同79.0%）である。次いで多いのは「併用住宅（店舗）」が116棟（同4.7%）である。

既存建物（存置）の棟数を平成28年度の空家調査と比較すると、569棟が増加（増加率34.7%）している。これを建物用途別でみると、増加棟数が最も多いのは、「戸建て専用住宅」551棟（同39.5%）である。

表 調査対象空家の建物用途別件数

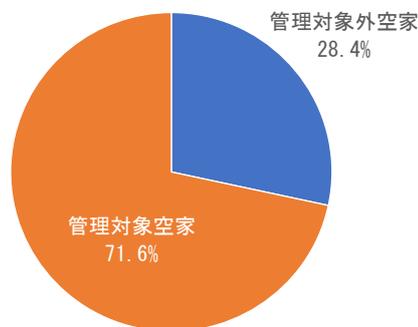
| 建物用途 | | 件数 | 構成比 | 平成28年度 空家調査件数 | 平成28年度～令和3年度 | |
|--------------|--------------|---------|---------|------------------|--------------|--------|
| | | | | | 増減件数 | 増減率 |
| 既存建物 (存置) | 戸建て専用住宅 | 1,946 棟 | 79.0% | 1,395 棟 | 551 棟 | 39.5% |
| | 併用住宅（店舗） | 116 棟 | 4.7% | 107 棟 | 9 棟 | 8.4% |
| | 併用住宅（事務所・倉庫） | 17 棟 | 0.7% | 13 棟 | 4 棟 | 30.8% |
| | 店舗 | 23 棟 | 0.9% | 25 棟 | -2 棟 | -8.0% |
| | 事務所 | 8 棟 | 0.3% | 9 棟 | -1 棟 | -11.1% |
| | 共同住宅 | 34 棟 | 1.4% | 30 棟 | 4 棟 | 13.3% |
| | 附属屋 | 25 棟 | 1.0% | 22 棟 | 3 棟 | 13.6% |
| | 工場 | 6 棟 | 0.2% | 9 棟 | -3 棟 | -33.3% |
| | 倉庫 | 4 棟 | 0.2% | 9 棟 | -5 棟 | -55.6% |
| | その他（住居系） | 6 棟 | 0.2% | 5 棟 | 1 棟 | 20.0% |
| | その他（住居系以外） | 26 棟 | 1.1% | 18 棟 | 8 棟 | 44.4% |
| 小計 | 2,211 棟 | 89.7% | 1,642 棟 | 569 棟 | 34.7% | |
| 解屋（解屋後新築を含む） | | 253 棟 | 10.3% | - | - | - |
| 計 | | 2,464 棟 | 100.0% | | | |

③管理対象空家棟数

現地実態調査結果より、既存建物（存置）のうち、「非住宅」、「居住あり」を除く 1,765 棟を管理対象空家（空家等対策計画の対象空家）とする。

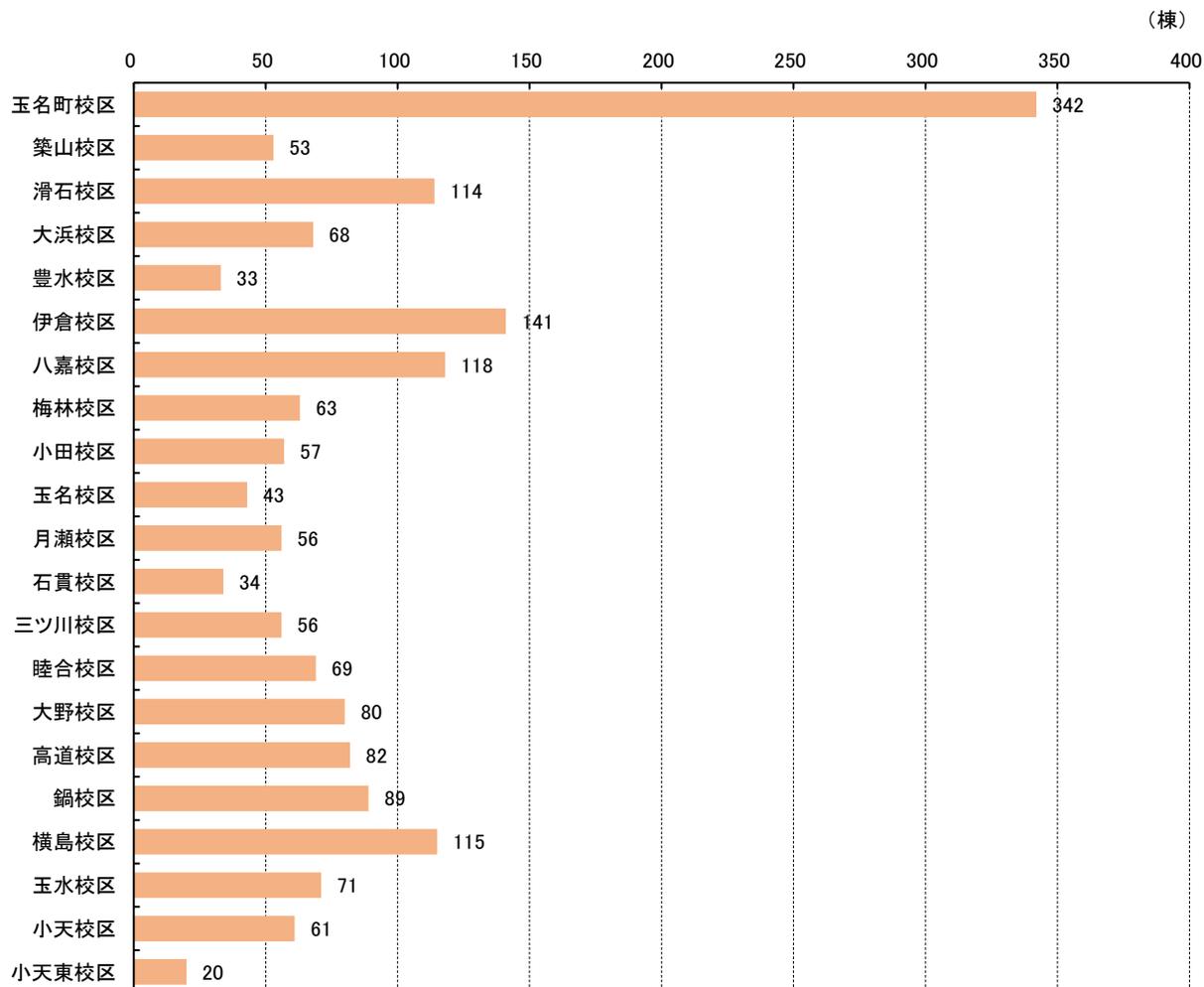
図表 調査対象空家の管理区分

| 種別 | 棟数 | 構成比 |
|---------|---------|--------|
| 管理対象外空家 | 699 棟 | 28.4% |
| 管理対象空家 | 1,765 棟 | 71.6% |
| 計 | 2,464 棟 | 100.0% |



管理空家戸数の最も多い校区は玉名町校区で 342 棟（管理対象空家の 19.4%）、次いで多いのは伊倉校区で 141 棟（同 8.0%）、八嘉校区 118 棟（同 6.7%）、横島校区 115 棟（同 6.5%）、滑石校区 114 棟（同 6.5%）である。

図 校区別管理対象空家棟数



④管理対象空家の建物老朽度判定

管理対象空家について空き家の老朽度の判定を行ったところ、最も多かったのは「B補修すれば居住可能な状態」が709棟（管理対象空家の40.2%）で、次いで多いのは「A居住可能な状態」が625棟（同35.4%）であり、これらを合計した1,334棟（同75.6%）は活用可能な空き家である。

一方で、活用不可能なC判定及びD判定の合計空家数は431棟（同24.4%）である

平成28年度の空家調査と比較すると、判定結果別の増加数が最も多いのは、「B補修すれば居住可能な状態」の231棟（増加率48.3%）である。

表 管理対象空家の老朽度判定棟数

| 判定種別・判定基準 | 棟数 | 構成比 | 平成28年度空家調査棟数 | 平成28年度～令和3年度 | |
|--|--------|--------|--------------|--------------|--------|
| | | | | 増減棟数 | 増減率 |
| A居住可能な状態 ・ 建築年が比較的新しく、現状のままで居住できる状態 ・ 建築年は新しくないが、建物の状態が良く、現状のままで居住できる状態 | 625棟 | 35.4% | 722棟 | -97棟 | -13.4% |
| B補修すれば居住可能な状態 ・ 外壁の剥離、軒・雨樋の垂れ下がりが発生しており補修を要する。 ・ 屋根材等の一部脱落などがあり補修を要する。 ・ 外壁の老朽は著しいが、修繕すれば居住できる程度。 | 709棟 | 40.2% | 478棟 | 231棟 | 48.3% |
| C居住不可能（老朽家屋） ・ 建築年が古く、長い年月居住実態がないことがうかがえる。 ・ 建物の骨組みはしっかりしているが、大規模な修繕を行わなければ居住できない。 ・ 建物本体に老朽化が進んでおり、修繕できるレベルではない。 | 248棟 | 14.1% | 323棟 | -75棟 | -23.2% |
| D居住不可能（廃屋） ・ 建築年が古く、居住はもとより長い年月放置されている。 ・ 部分的に倒壊が進んでいるうえ、建物周辺も荒廃している。 ・ 建物の外壁に蔦類などの植物が繁茂し長年利用されていないことがうかがえる。 | 183棟 | 10.3% | 119棟 | 64棟 | 53.8% |
| 計 | 1,765棟 | 100.0% | 1,642棟 | 123棟 | 7.5% |

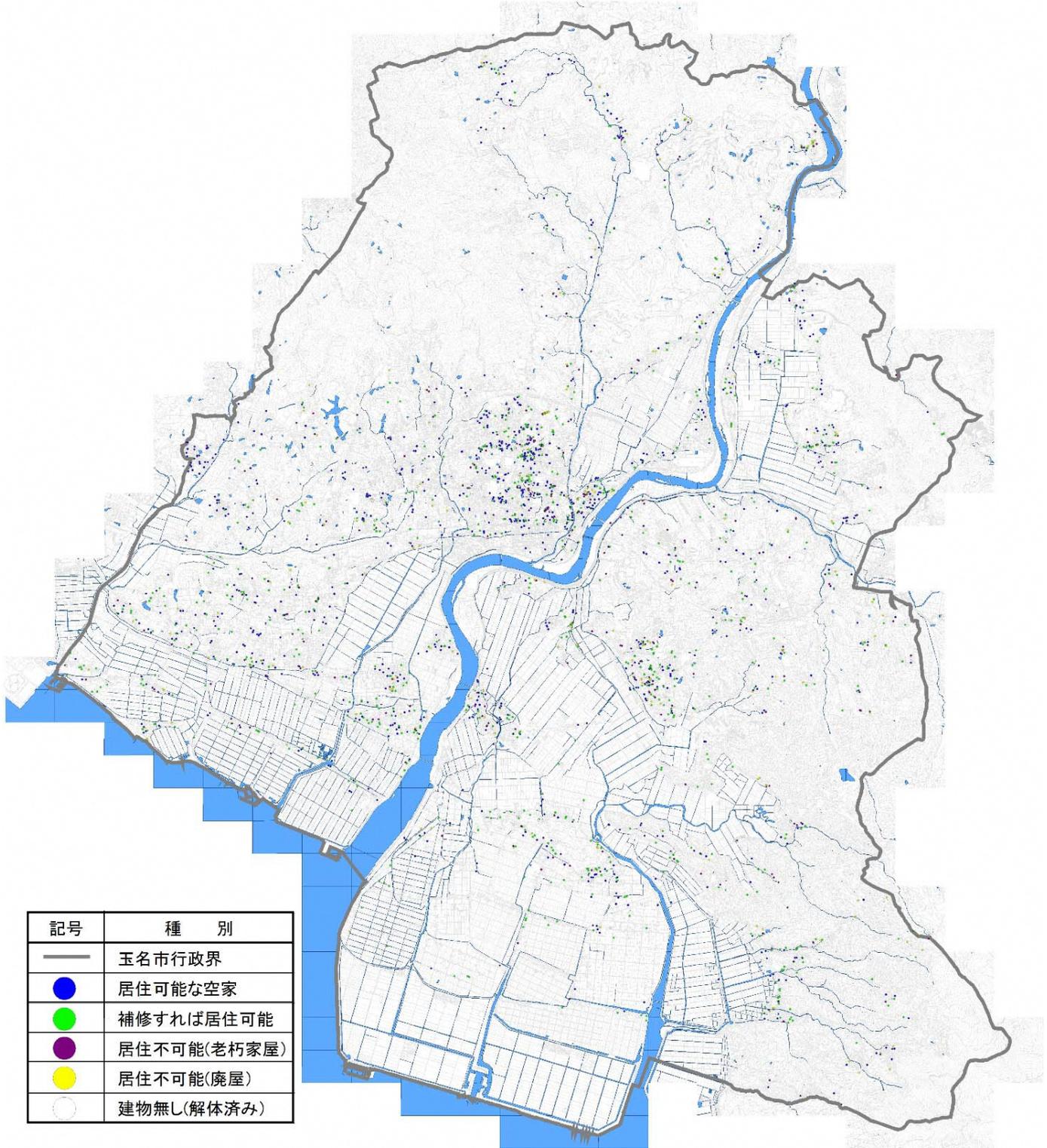
※平成28年度調査結果には管理対象外空家を含む

管理対象空家の老朽度判定について小学校区別棟数をみると、下表のとおりである。

表 管理対象空家の小学校区別・老朽度別棟数

| | A 居住可能な 状態 | B 補修すれば居 住可能な状態 | C 居住不可能 (老朽家屋) | D 居住不可能 (廃屋) | 計 | C + D 居住不能 |
|-------|------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|---------|---------------|
| 玉名町校区 | 127 棟 | 134 棟 | 52 棟 | 29 棟 | 342 棟 | 81 棟 |
| 築山校区 | 22 棟 | 13 棟 | 12 棟 | 6 棟 | 53 棟 | 18 棟 |
| 滑石校区 | 42 棟 | 52 棟 | 10 棟 | 10 棟 | 114 棟 | 20 棟 |
| 大浜校区 | 26 棟 | 26 棟 | 8 棟 | 8 棟 | 68 棟 | 16 棟 |
| 豊水校区 | 10 棟 | 13 棟 | 3 棟 | 7 棟 | 33 棟 | 10 棟 |
| 伊倉校区 | 39 棟 | 59 棟 | 25 棟 | 18 棟 | 141 棟 | 43 棟 |
| 八嘉校区 | 39 棟 | 44 棟 | 22 棟 | 13 棟 | 118 棟 | 35 棟 |
| 梅林校区 | 21 棟 | 24 棟 | 11 棟 | 7 棟 | 63 棟 | 18 棟 |
| 小田校区 | 30 棟 | 22 棟 | 4 棟 | 1 棟 | 57 棟 | 5 棟 |
| 玉名校区 | 17 棟 | 17 棟 | 6 棟 | 3 棟 | 43 棟 | 9 棟 |
| 月瀬校区 | 16 棟 | 16 棟 | 11 棟 | 13 棟 | 56 棟 | 24 棟 |
| 石貫校区 | 13 棟 | 10 棟 | 6 棟 | 5 棟 | 34 棟 | 11 棟 |
| 三ツ川校区 | 31 棟 | 12 棟 | 7 棟 | 6 棟 | 56 棟 | 13 棟 |
| 睦合校区 | 36 棟 | 22 棟 | 6 棟 | 5 棟 | 69 棟 | 11 棟 |
| 大野校区 | 29 棟 | 33 棟 | 8 棟 | 10 棟 | 80 棟 | 18 棟 |
| 高道校区 | 27 棟 | 37 棟 | 14 棟 | 4 棟 | 82 棟 | 18 棟 |
| 鍋校区 | 26 棟 | 45 棟 | 9 棟 | 9 棟 | 89 棟 | 18 棟 |
| 横島校区 | 33 棟 | 64 棟 | 12 棟 | 6 棟 | 115 棟 | 18 棟 |
| 玉水校区 | 19 棟 | 32 棟 | 13 棟 | 7 棟 | 71 棟 | 20 棟 |
| 小天校区 | 12 棟 | 31 棟 | 7 棟 | 11 棟 | 61 棟 | 18 棟 |
| 小天東校区 | 10 棟 | 3 棟 | 2 棟 | 5 棟 | 20 棟 | 7 棟 |
| 計 | 625 棟 | 709 棟 | 248 棟 | 183 棟 | 1,765 棟 | 431 棟 |

図 管理対象空家の分布図



⑤管理空家の緊急対策の要否

管理対象空家に対する緊急対策の要否は、「緊急対策必要」が 66 棟（管理対象空家の 3.7%）である。

平成 28 年度空家調査と比較すると、「緊急対策必要」は 29 棟の増加（増加率 78.4%）である。一方で、「緊急対策不要」の空家も増加しており増加戸数は 102 棟（同 6.4%）である。

表 管理対象空家の緊急対策の要否棟数

| 緊急対策の要否状況 | 棟数 | 構成比 | 平成 28 年度 空家調査 棟数 | 平成 28 年度～令和 3 年度 | |
|-----------|---------|--------|------------------------|------------------|---------|
| | | | | 増減棟数 | 増減率 |
| 緊急対策必要 | 66 棟 | 3.7% | 37 棟 | 29 棟 | 78.4% |
| 緊急対策不要 | 1,699 棟 | 96.3% | 1,597 棟 | 102 棟 | 6.4% |
| 確認できず | 0 棟 | 0.0% | 8 棟 | -8 棟 | -100.0% |
| 計 | 1,765 棟 | 100.0% | 1,642 棟 | 123 棟 | 7.5% |

※平成 28 年度調査結果には管理対象外空家を含む

※緊急対策必要の判断項目

建物の傾き／屋根の破損／外壁の破損／窓ガラスの破損／倒壊影響（隣接建築物）／倒壊影響（道路）／塀の傾き／塀の損傷／異臭
／ゴミ・廃棄物等／樹木放置／雑草放置／動物等生息／建物・敷地の景観

(2) 住宅の利活用に関する意向調査結果

①調査実施の概要

空家等現地実態調査の結果から、所有者に対し「住宅の利活用に関する意向調査」を実施した。

- ・ 調査期間 令和3年9月20日～10月29日
- ・ 調査対象（調査票配布） 1,620棟
1敷地（土地の地番1筆）に複数の空き家が存在する場合は、代表する空き家1棟について調査対象とした。
- ・ 住所不明等による不達 99棟
- ・ 集計対象（不達を除く） 1,521棟
- ・ 回答者 700人
- ・ 回答率（回答者／集計対象） 46.0%

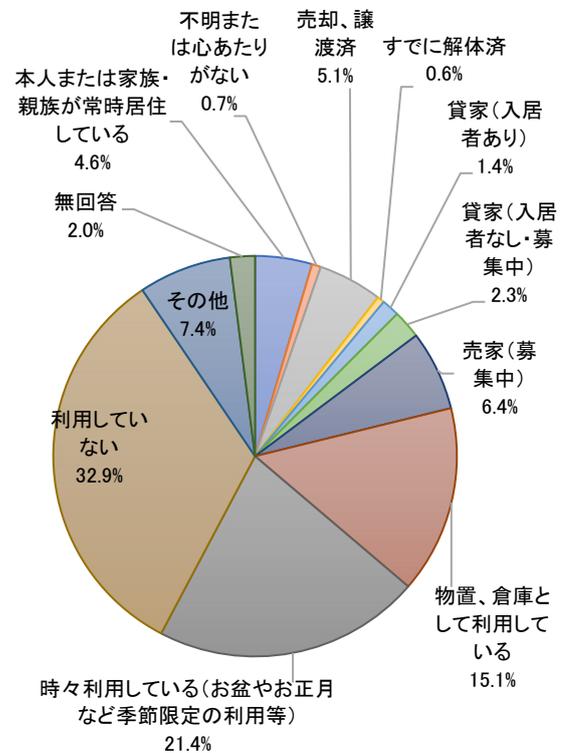
②調査結果の概要

a. 対象住宅の状態

回答数700人のうち、「空き家」は599人で、回答総数の85.6%を占め、「空家以外」は87人で12.4%である。

「空き家」の現在の状況で「利用していない」230人でもっとも多く「時々利用している」が150人、21.4%、「物置・倉庫として利用」が106人、15.1%と続いている。

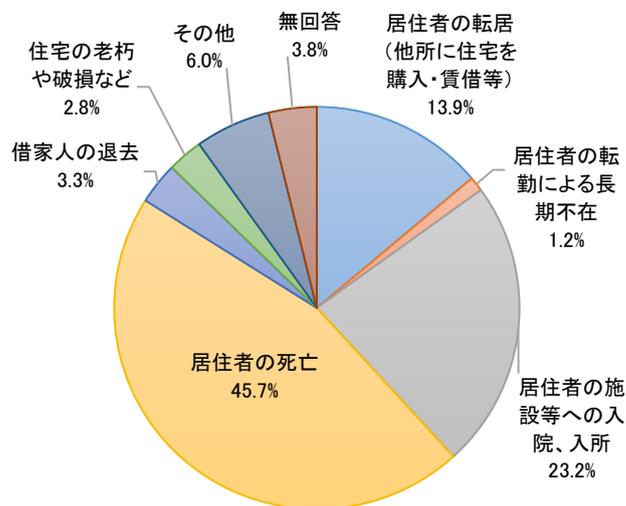
| 選択項目 | | 回答数 | 構成比 |
|------|----------------------------|--------|-------|
| 空家以外 | 本人または家族・親族が常時居住している | 32 | 4.6% |
| | 不明または心あたりにない | 5 | 0.7% |
| | 売却、譲渡済 | 36 | 5.1% |
| | すでに解体済 | 4 | 0.6% |
| | 貸家（入居者あり） | 10 | 1.4% |
| | 小計 | 87 | 12.4% |
| 空き家 | 貸家（入居者なし・募集中） | 16 | 2.3% |
| | 売家（募集中） | 45 | 6.4% |
| | 物置、倉庫として利用している | 106 | 15.1% |
| | 時々利用している（お盆やお正月など季節限定の利用等） | 150 | 21.4% |
| | 利用していない | 230 | 32.9% |
| | その他 | 52 | 7.4% |
| | 小計 | 599 | 85.6% |
| 無回答 | 14 | 2.0% | |
| 計 | 700 | 100.0% | |



b. 常時住まなくなったきっかけ（理由）

常時住まなくなったきっかけで最も多いのは、「居住者の死亡」が274人（内、回答者の202人が市外居住）で空き家と回答した総数の45.7%である。次いで、「居住者の施設等への入院、入所」が139人（内、回答者の101人が市外居住）で23.2%、「居住者の転居」が83人、13.9%の順が多い。

| 選択項目 | 回答数 | 構成比 |
|--------------------------|-----|--------|
| 居住者の転居 （他所に住宅を購入・賃借等） | 83 | 13.9% |
| 居住者の転勤による長期不在 | 7 | 1.2% |
| 居住者の施設等への入院、入所 | 139 | 23.2% |
| 居住者の死亡 | 274 | 45.7% |
| 借家人の退去 | 20 | 3.3% |
| 住宅の老朽や破損など | 17 | 2.8% |
| その他 | 36 | 6.0% |
| 無回答 | 23 | 3.8% |
| 計 | 599 | 100.0% |

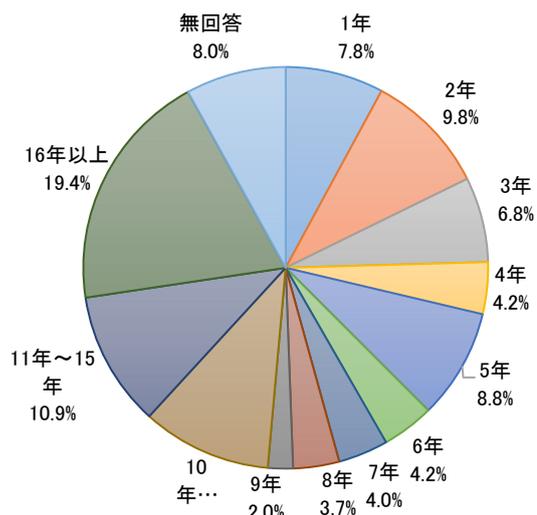


c. 常時住まなくなってからの年数（「空き家」と回答した住宅）

常時住まなくなってからの年数で最も多いのは「16年以上」が116人（空き家と回答した総数の19.4%）で、次いで「11年～15年」が65人（同10.9%）、「10年」が62人（同10.4%）である。

10年以上の回答数の合計は、243人（同40.7%）となっている。

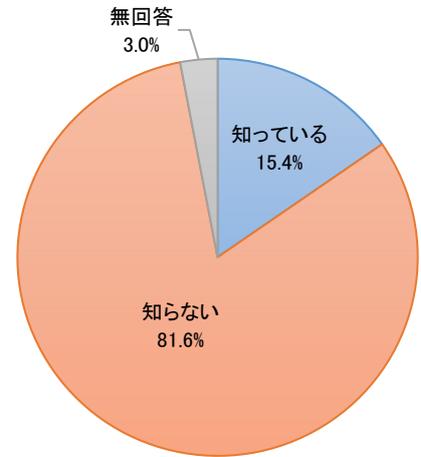
| 選択項目 | 回答数 | 構成比 |
|---------|-----|--------|
| 1年 | 47 | 7.8% |
| 2年 | 59 | 9.8% |
| 3年 | 41 | 6.8% |
| 4年 | 25 | 4.2% |
| 5年 | 53 | 8.8% |
| 6年 | 25 | 4.2% |
| 7年 | 24 | 4.0% |
| 8年 | 22 | 3.7% |
| 9年 | 12 | 2.0% |
| 10年 | 62 | 10.4% |
| 11年～15年 | 65 | 10.9% |
| 16年以上 | 116 | 19.4% |
| 無回答 | 48 | 8.0% |
| 計 | 599 | 100.0% |



d. 特定空家の指定制度の周知

特定空家の指定制度について聞いたところ、「知らない」が489人（空き家と回答した総数の81.6%）に達している。

| 選択項目 | 回答数 | 構成比 |
|-------|-----|--------|
| 知っている | 92 | 15.4% |
| 知らない | 489 | 81.6% |
| 無回答 | 18 | 3.0% |
| 計 | 599 | 100.0% |



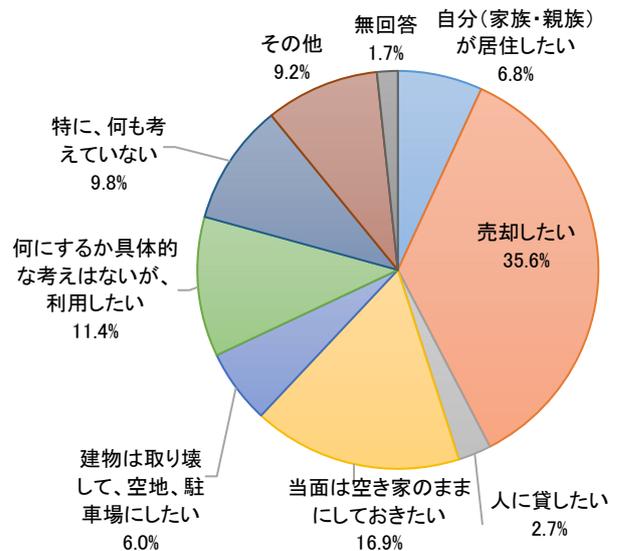
e. 今後の利活用の意向

今後の利活用の意向では「売却したい」が213人（空き家と回答した総数の35.6%）で最も多く、次いで「当面は空き家のままにしておきたい」が101人（同16.9%）、「何にするか具体的な考えはないが、利用したい」が68人（同11.4%）である。

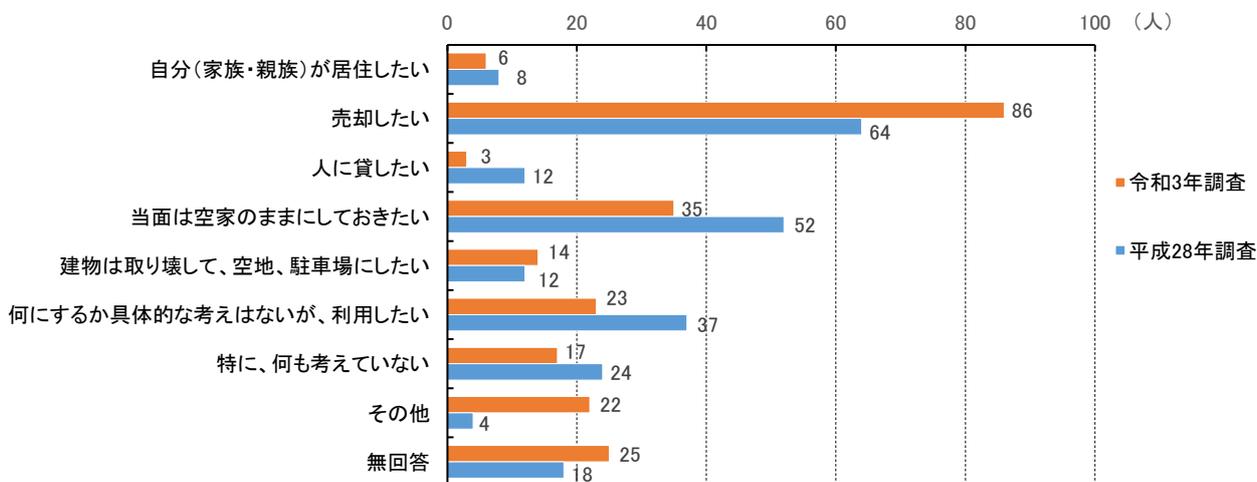
『その他』の意見で主なものは、次のとおりである。

- ・土地・建物を一切放棄したい、お寺か玉名の不動産に寄付したい。
- ・まず、解体したい。
- ・寄付する予定である。
- ・お盆、正月家族で集まる時使用したい。

| 選択項目 | 回答数 | 構成比 |
|-----------------------|-----|--------|
| 自分（家族・親族）が居住したい | 41 | 6.8% |
| 売却したい | 213 | 35.6% |
| 人に貸したい | 16 | 2.7% |
| 当面は空き家のままにしておきたい | 101 | 16.9% |
| 建物は取り壊して、空地、駐車場にしたい | 36 | 6.0% |
| 何にするか具体的な考えはないが、利用したい | 68 | 11.4% |
| 特に、何も考えていない | 59 | 9.8% |
| その他 | 55 | 9.2% |
| 無回答 | 10 | 1.7% |
| 計 | 599 | 100.0% |



平成 28 年の空き家に関するアンケート調査の回答で「空き家」と回答し、今回のアンケート調査でも現在「空き家」と回答した空家所有者（以下、「平成 28 年以降空家所有者」という。）は 281 人であった。この平成 28 年以降空家所有者の今後の利活用の意向の変化をみると、「売却したい」が増加している一方で、「当面は空き家のままにしておきたい」は減少している。



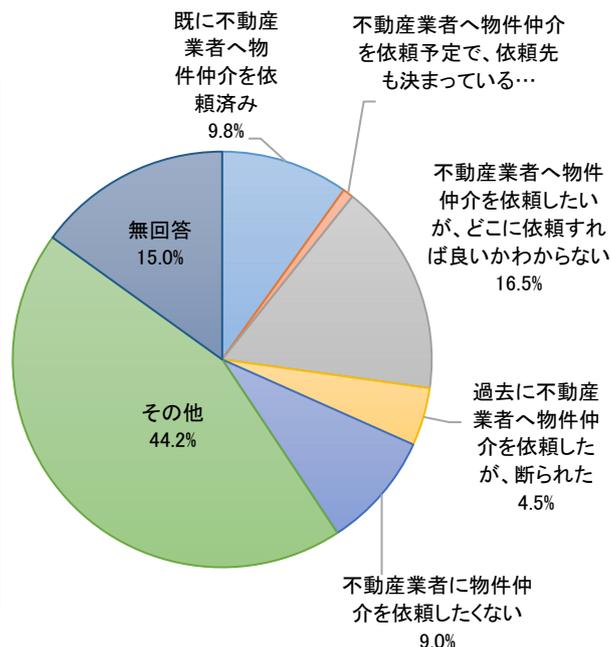
f. 利活用に向けての行動状況

空き家の利活用に向けての具体的な行動については「その他」を除くと、「不動産業者へ物件仲介を依頼したいが、どこに依頼すれば良いかわからない」が 99 人（空き家と回答した総数の 16.5%）で最も多い。次いで多いのは「既に不動産業者へ物件仲介を依頼済み」が 59 人（同 9.8%）であるが、これとほぼ同数の 54 人（同 9.0%）が「不動産業者に物件仲介を依頼したくない」である。

なお、「その他」の意見で主なものは、次のとおりである。

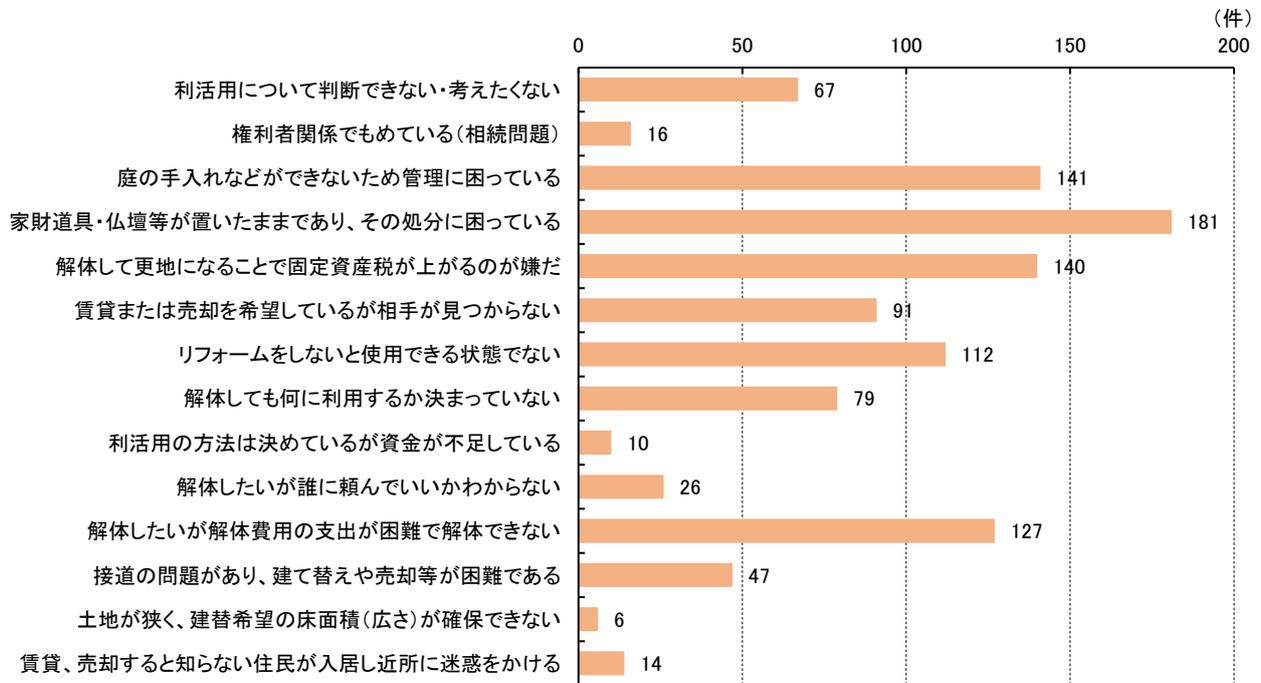
- ・何もしていない。
- ・子供に居住させたい。
- ・市や県の引き取り制度があるならば安価でもいいので引き取っていただきたい。
- ・以前は、もらっていただける方を探したがいなかった。
- ・どうして良いか解からない。

| 選択項目 | 回答数 | 構成比 |
|------------------------------------|-----|--------|
| 既に不動産業者へ物件仲介を依頼済み | 59 | 9.8% |
| 不動産業者へ物件仲介を依頼予定で、依頼先も決まっている | 5 | 0.8% |
| 不動産業者へ物件仲介を依頼したいが、どこに依頼すれば良いかわからない | 99 | 16.5% |
| 過去に不動産業者へ物件仲介を依頼したが、断られた | 27 | 4.5% |
| 不動産業者に物件仲介を依頼したくない | 54 | 9.0% |
| その他 | 265 | 44.2% |
| 無回答 | 90 | 15.0% |
| 計 | 599 | 100.0% |



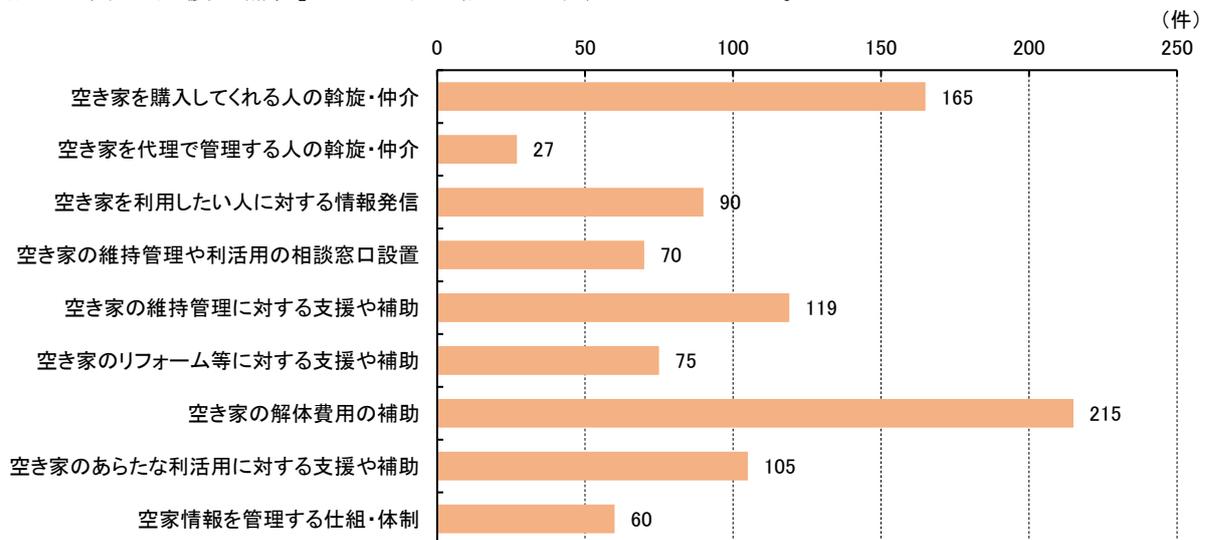
g. 利活用について、困っていることや心配ごと（複数回答）

空き家の利活用について困っていること・心配ごとで最も多いのは「家財道具・仏壇等が置いたままであり、その処分に困っている」が181件（回答件数の30.2%）であり、次いで「庭の手入れなどができないため管理に困っている」が141人（同23.5%）、「解体して更地になることで固定資産税が上がるのが嫌だ」が140人（同23.4%）、「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」が127人（同21.2%）となっている。



h. 空き家の活用支援について、行政に期待すること（複数回答）

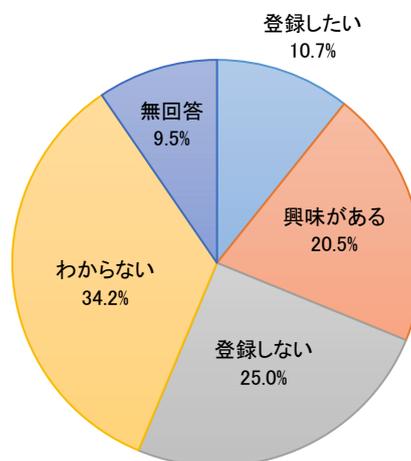
空き家の活用支援について、行政に期待することで最も多いのは「空き家の解体費用の補助」が215件（回答件数の35.9%）であり、次いで「空き家を購入してくれる人の斡旋・仲介」が165人（同27.5%）、「空き家の維持管理に対する支援や補助」が119人（同19.9%）、「空き家のあらたな利活用に対する支援や補助」が105人（同17.5%）となっている。



i. 『玉名市空き家バンク』への登録の意向

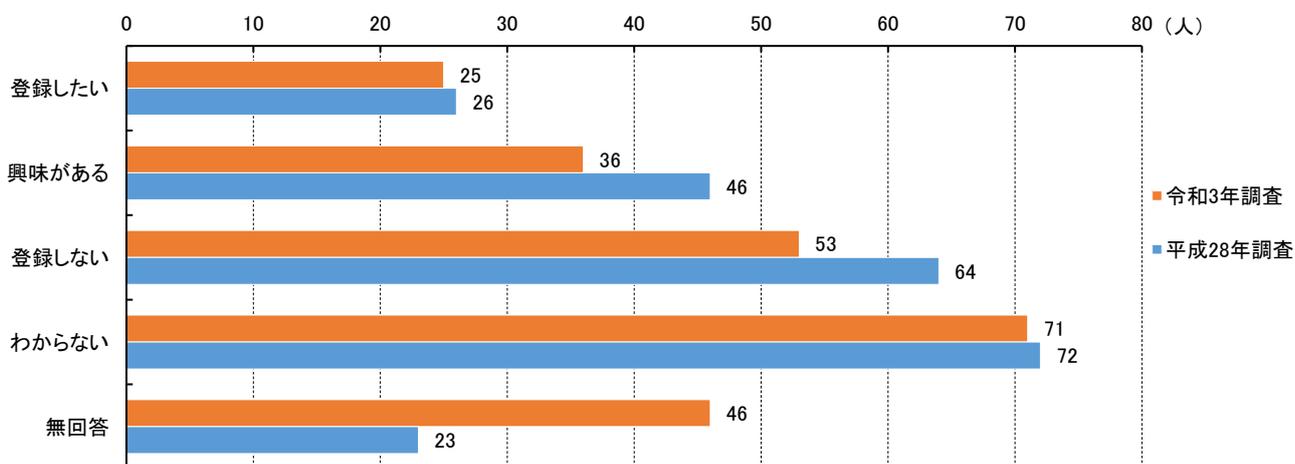
『玉名市空き家バンク』への登録の意向については、「わからない」が205人（空き家と回答した総数の34.2%）で最も多く、次いで「登録しない」が150人（同25.0%）、「興味がある」が123人（同20.5%）である。「登録したい」が最も少なく64人（同10.7%）となっている。

| 選択項目 | 回答数 | 構成比 |
|-------|-----|--------|
| 登録したい | 64 | 10.7% |
| 興味がある | 123 | 20.5% |
| 登録しない | 150 | 25.0% |
| わからない | 205 | 34.2% |
| 無回答 | 57 | 9.5% |
| 計 | 599 | 100.0% |



平成28年以降空家所有者の『玉名市空き家バンク』への登録意向の変化を比較すると、「登録しない」は11人減少、「興味がある」は10人が減少している。

一方で、「無回答」が23人増加している。



第5節 空家等対策の実績・評価

(1) 現行計画による施策一覧

現行の空家等対策計画に基づき、空家等対策について、庁内の関係各課により総合的・体系的に取り組んでいる。その空家等対策及び担当課は次のとおりである。

表 現行の空家等対策計画の対応施策・担当課一覧

| | |
|---|---|
| <p><対策1> 空家等の実態把握 及び対応分析</p> | <p>(1) 空家等情報データベース更新（防災安全課） (2) 空家等対策の検討・評価（防災安全課）</p> |
| <p><対策2> 庁内の実施体制整備</p> | <p>(1) 相談窓口の設置 (2) 実施体制の整備</p> |
| <p><対策3> 関係者等との協力・連携 による対策の推進</p> | <p>(1) 関係者等との協力体制づくり（防災安全課） (2) 関係者等との情報提供（防災安全課）</p> |
| <p><対策4> 予防・適正管理対策</p> | <p>(1) 市民意識の醸成と啓発・早期対応（防災安全課） (2) 既存住宅ストックの良質化・耐震化（営繕課） (3) 適正管理に対する支援（防災安全課）</p> |
| <p><対策5> 利活用対策</p> | <p>(1) 移住定住・居住支援（地域振興課） (2) 起業家支援（商工政策課） (3) 地域活性化支援（商工政策課）</p> |
| <p><対策6> 管理不全対策</p> | <p>(1) 特定空家等に対する措置（防災安全課） (2) 特定空家等の除却支援（都市整備課） (3) 他法令による諸規制（防災安全課）</p> |

(2) 現行計画の実績・計画

①実績及び課題

現行の空家等対策計画に掲げられた施策について、施策の実績及び今後の施策継続の計画等について整理すると、下表のとおりとなる。

表 現行の空家等対策計画の施策の実施及び今後の実施予定

| 番号 | 施策名称 | 施策の実績・計画 | | |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------|---------------|---------------|
| | | 平成 29～ 令和 2 年度 | 令和 4 年度以降 | |
| | | 実績の 有・無 | 施策の継続 ・非継続 | 目標値設定 の有・無 |
| <対策 1> 空家等の実態把握及び対応分析 | (1) 空家等情報データベース更新 | 有 | R8 実施 | - |
| | (2) 空家等対策の検討・評価 | 有 | R8 実施 | - |
| <対策 2> 庁内の実施体制整備 | (1) 相談窓口の設置 | 有 | 継続 | 有 |
| | (2) 実施体制の整備 | 有 | 継続 | 有 |
| <対策 3> 関係者等との協力・連携 による対策の推進 | (1) 関係者等との協力体制づくり | 有 | 継続 | 有 |
| | (2) 関係者等との情報提供 | 有 | 継続 | 有 |
| <対策 4> 予防・適正管理対策 | (1) 市民意識の醸成と啓発・早期対応 | 有 | 継続 | 有 |
| | (2) 既存住宅ストックの良質化・耐震化 | 有 | 継続 | 有 |
| | (3) 適正管理に対する支援 | 有 | 継続 | - |
| <対策 5> 利活用対策 | (1) 移住定住・居住支援 | 有 | 継続 | 有 |
| | (2) 起業家支援 | 有 | 継続 | 有 |
| | (3) 地域活性化支援 | 有 | 非継続 | - |
| <対策 6> 管理不全対策 | (1) 特定空家等に対する措置 | 有 | 継続 | - |
| | (2) 特定空家等の除却支援 | 有 | 継続 | 有 |
| | (3) 他法令による諸規制 | 有 | 継続 | 有 |

平成 29 年度から令和 2 年度までの間、全ての施策が事業を実施して一定の成果をあげているものの、課題も浮かび上がっている。主な課題としては、以下のとおりである。

- 空家等に対する適正な管理を継続的に指導・助言
- 既存空家等対策の施策の改善・拡充
- 庁内関係各課との連携による情報共有を図る
- 民間業者による空家等の適正管理の実態（成果）把握
- 地域活性化を図るための空き家の有効利用
- 空き店舗の増加を防ぐための事業承継施策の推進
- 適正管理通知の送付と同時に除却補助制度のさらなる周知
- 除却制度のより効果的な運用

②令和4年度以降の計画

空家等対策に係る新たな施策が検討されており、その概要は以下のとおりである。

- 対策4(2)「既存住宅ストックの良質化・耐震化」に関連する住宅の耐震改修の支援策の拡大
 - ・令和3年度より補助メニューに「耐震診断」が追加された。
- 対策5(2)「空家等の利活用希望者の掘り起こし及び誘致」に関連する施策の統合
 - ・「空き店舗対策事業」については、「起業家支援」と併せて実施しているため、本事業は「創業支援・事業承継支援」として統合して実施する。
- 空き家バンク登録物件に付随する農地の活用事業（仮称）の新設（担当課：農業委員会）
 - ・人口減少に比例する農業後継者不足は、遊休農地や空き家(付随農地を含む)の増加要因となっており、その保全・有効活用を図るには新規就農等を促進する必要がある。しかし、農地法第3条第2項第5号の下限面積要件は、農地の買い手や借り手等の経営面積を50a以上必要としており、新規就農等の障壁となっている。
 - ・このため、農地法施行規則第17条の別段面積設定基準により本市の空き家バンク登録物件の付随農地に限り下限面積を緩和し、地域振興課と連携しながら同バンク登録物件の増加及び活性化につなげ、新規就農等の増加を見込み、農地の保全・有効活用を促進する。

第6節 空家等対策基本計画の見直しの課題

本市の空家等の現状や空家等対策の実施状況等から、空家等対策基本計画の見直しの課題を次のとおり設定する。

課題1 空き家の発生を抑制する利活用方針づくりの支援

空き家となるきっかけを「住宅の利活用に関する意向調査」（令和3年度）でみると、「居住者の死亡」が最も多く全体の45.3%で「居住者の施設等への入院、入所」は23.8%で、これらを合わせると69.1%である。本市の空き家の総数が、平成20年から平成30年の10年間で960戸（年平均96戸）増加しているが、この空き家の増加数は「居住者の死亡」や「居住者の施設等への入院、入所」が主因と考えられる。このことから、高齢化が今後もさらに進行すると想定される本市においては、現状の空家等対策のままでは空き家の発生を低く抑えることは困難である。

そこで、空き家の発生を抑制するため、空き家となった後の住宅の利活用を考えるのではなく、空き家になる前にあらかじめ将来の利活用のあり方について、所有者等が利活用方針等を明確に定めていることが重要であり、空家利活用セミナーや終活セミナーなどの取り組みが必要である。

このとき、平成28年度及び令和3年度に実施した「空家実態調査」及び「住宅の利活用に関する意向調査」の空き家の状態や所有者等に関するデータ、意向等を十分に活用し、個々の空家対策に対応していくものとする。

課題2 空家等対策の積極的な施策展開

本年度実施した「住宅の利活用に関する意向調査」（令和3年度）で利活用に困っていることや心配ごとの質問に対して最も多かった回答が「家財道具等の処分」で、次いで「庭の手入れなどの管理」が多く、これらについては、所有者等からの相談体制の強化などによってある程度ことが解決できる。また、「解体後に固定資産税が上がるのが嫌だ」や「解体費用の支出が困難」といった回答も多いため、経済面での解決策の検討が必要である。また、特定空家制度についての質問に対し「知らない」が81.6%と、非常に低い認知度である。

空家実態調査によると、管理対象空家の老朽度判定において特に対策を重点的に講ずる必要の高い「居住不可能（廃屋）」の棟数は平成28年度で119棟であったのが、令和3年度では183棟で、64棟の増加となっている。特定空家等の除却支援や特定空家等以外の管理不全空家の対策を実施しているが、特に「緊急対策必要」と判定された空き家に重点を置くとともに、長期的な視点に立ち継続的な空家除却支援策を効果的に進めなければならない。

現行の空家等対策計画では、多様で多面的な支援・協力ができる施策の体系が整備されていることから、さらなる施策内容の拡充や制度の周知等の広報を強化するとともに、空家利活用の優良事例やコンテンツなどの広報材料の収集・整理及び紹介を行う必要がある。

課題3 庁内・地域・関係団体等との密接な連携・協力

本市では、空家等対策について様々な施策を講じ一定の成果は上がっているものの、市内の活用可能な空家等の戸数に対して充分とは言い難い状況である。例えば、空き家バンク制度の登録意向を本年度の「住宅の利活用に関する意向調査」（令和3年度）によりみると「登録を希望しない」は25.0%にのぼり、「登録する」の10.7%を大きく上回っている。

既存の空家対策等を効果的に展開するためには、空家等の所有者等、庁内関係各課及び民間の団体等の連携による役割分担の明確化や、施策内容の見直し・拡充を図るとともに、庁内関係各課の横断的な取り組みが重要であるとの認識を再確認していく必要がある。

同時に、地域や宅地建物取引業者や住宅建設・リフォーム業者、専門家等の多くの関係団体等の理解・協力を得ながら進めていく必要がある。

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

第1節 計画理念

「第2章 空家等の現状と課題」及び法・条例の趣旨を踏まえ、本市における空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための計画理念を次のとおりとする。

安全・安心に暮らせる生活環境づくりのため、
空家等の所有者等の適切な維持管理が講じられるよう、
所有者等が主体となり協力者・行政が密接な連携を図り、
協働して取り組むものとする。

第2節 基本方針

計画理念に基づき、市民が良好な生活環境で安全・安心に暮らせるまちづくりを実現するために、空家等対策計画の基本方針を次のとおりとする。

(1) 空家等対策の基盤づくり

①空家等の実態把握及び分析・対応

空家等対策計画は、本市の空家等の施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な考え方や対策を示すものであることから、計画を見直す際には、本市の空家等の現状及び問題点の把握が重要である。

空家等の所有者状態変化の確認や、新たな空家等の判定等のために、定期的な現地調査、地域住民からの通報・情報提供、空家等の所有者等の特定並びに意向等の把握を行い、経年的に空家等のデータ化をすすめる。これを活用することによって、個々の空家等の分析に基づく対応を図るものとする。

②庁内の実施体制整備

空家等対策の推進のため、空家等に関する情報や対策実施状況等が一元的に把握でき、即応できる庁内での中心的な担当課の体制強化を行う。空家等の各種情報収集や所有者等の意向確認等の実態把握の他、所有者等の空家等対策に関する相談対応、空家等対策のワンストップ機能を高めるものとする。

同時に、空家等対策に関連する施策を実施している庁内各課間の連携強化とともに、担当職員の意識・能力の向上を図るものとする。

③関係団体等との協力・連携による対策の推進

空家等対策は、空家等の所有者等と行政の2者間だけではなく、地域の住民、自治会の協力や意見が不可欠である。また、専門的な相談や対策の実施にあたっては、関係団体等（各種の専門家、専門業者及びそれらの団体）の支援が必要となることから、協力・連携のしくみづくりを行い、それぞれの役割、特性を發揮しながら協働して空家等対策の推進を図る。

(2) 予防・活用・管理不全対応の視点からの総合的対策の推進

①予防・適正管理対策

本市では、高齢化の進展に伴い新たな空家等の発生が予測されることから、住宅に居住している段階から空家等にならないように所有者等に意識付けを行うものとする。すなわち、リフォームや長寿命化、耐震化等により住宅等を長く利用し続けていく予防的な管理、相続等に関する基礎的知識の周知が必要であることの理解を促進し、新たな空家等の発生の抑制を図る。

所有者等により適切に管理されている空家等やリフォーム改修により住宅性能が向上した空家等については、積極的に利活用を図り、空家等の減少や地域の居住環境の改善、移住・定住の受け皿となる住宅確保をすすめ、空家等の増加を抑える。

このため、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する。同時に、空家等の予防・適正管理に関わる建設業者・リフォーム業者等が、空家等対策の目的、効果さらには空家対策等の行政支援制度等の内容などについての周知、理解を深めるような啓発を行い、管理不全な空家等の増加を防ぎ、良好な状態を維持していくための適正な維持管理の促進を図る。

②利活用対策

空家等の利活用推進の大きな柱として、「民間事業者等と連携し空き家の市場流通を増やす」「空き家の利用者を多様な方法で増やす」を掲げる。

空家等の売買・賃貸情報の収集・提供の仕組み効果的に運用し、空家等の円滑な流通、活性化を図り、移住・定住希望者や住み替え希望者に空家等への居住支援をすすめる。また、空家等を他用途へ転用し店舗やオフィスを開業する事業者や、福祉・医療等の公益的な地域課題を解決しようとする事業者への支援に努め、空家等の利活用を図る。

③管理不全対策

管理不全な空家等を解消するために、法や条例に基づき行政指導や行政処分等の必要な措置を講ずるための手法や制度を検討する。

所有者等が特定できる管理不全な空家等にあつては、所有者等に対して当該空家等を適切に管理するよう啓発及び助言・指導等を行う。所有者等の特定ができない場合には、所有者等を調査・特定し、適切な管理を促す。

老朽化等により周囲に危険を及ぼすような管理が困難な空家等の除却に対して、経済的支援策を講ずるものとする。

(3) 各主体の積極的な取り組みの推進

①空家等の所有者による管理

空家等になった原因として「住宅の利活用に関する意向調査」（令和3年度）でみると、約半数が「居住者の死亡による」となっている。所有者等のみならず相続人の管理意識が低い場合や、円滑な相続が行われない場合などにより管理不全となるおそれがある。

空家等は所有者等の財産であることから、所有者等あるいは相続人自らが適切に管理する責任を有することについて認識するように努める。

②地域住民（市民、区長）との協働

空家等は長年放置すれば老朽化が進行することで倒壊のおそれが高まり、そのほか保健衛生上の問題の発生、景観阻害の原因、地域活力の低下となり、地域の安全や環境に影響が出てくる。

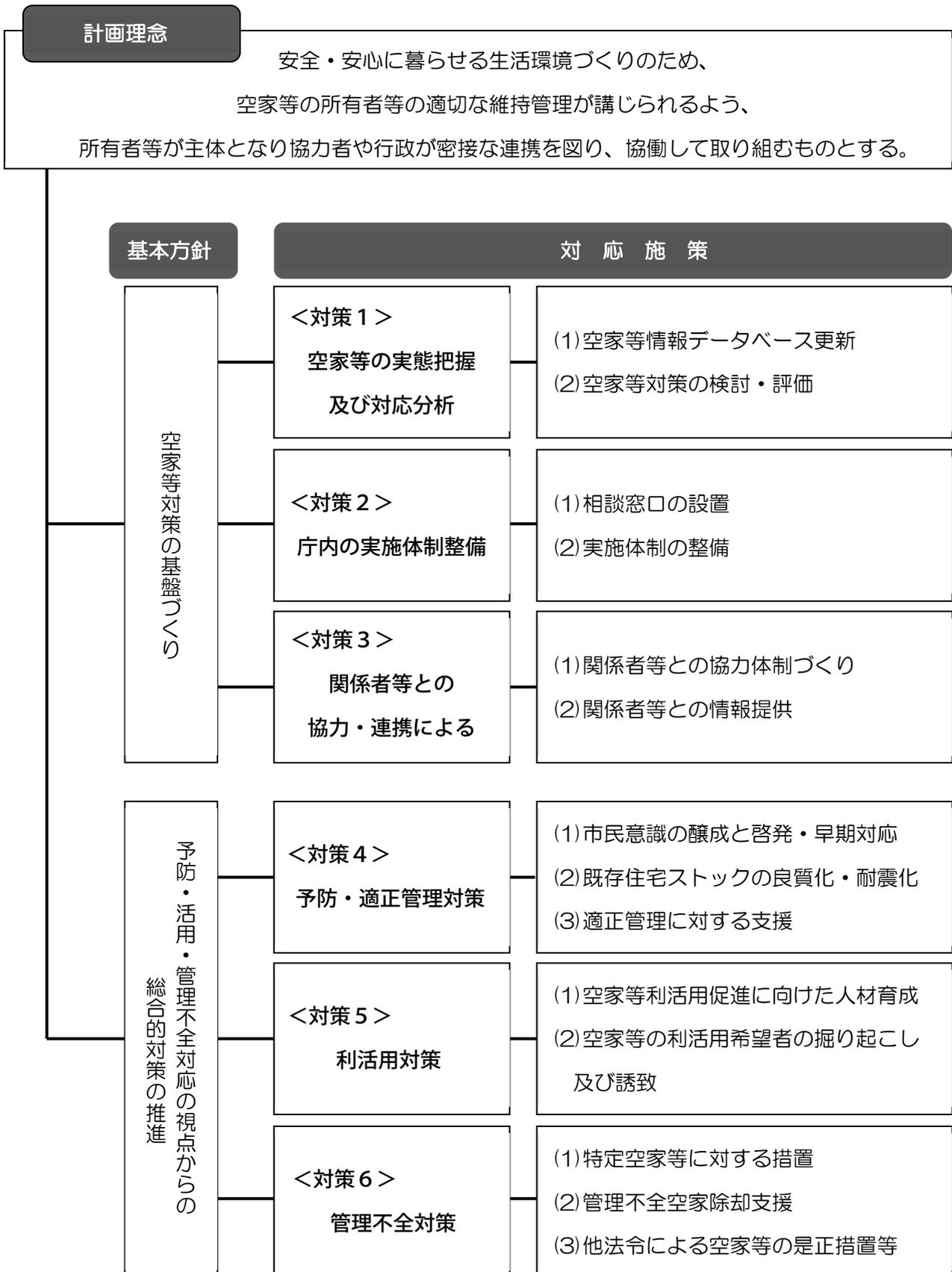
地域住民（市民、区長）が安全、安心して暮らし続けるためには、空家等が住生活環境を悪化させることについて地域住民（市民、区長）自身にとって密接に関わるものとして理解し、行政と連携・協力して空家等の情報の共有化、発生抑制、利活用を図る。

③関係団体等との連携

空家等の問題は、複雑・多岐に渡ることから、関係団体等は専門的な知識や経験を活用し、空家等の維持管理のための事業活動・サービスを積極的に取り組むものとし、また地域産業活性化の視点からも行政と連携を図る。

第3節 計画の体系

計画理念及び基本方針に基づき、施策の体系を以下のとおりとした。



第4章 空家等対策の取組

第1節 <対策1>空家等の実態把握及び対応分析

(1) 空家等情報データベース更新

空家等は年々増加している一方で、解体・更地、解体・新築など変化している。これらの動きを的確に把握し、空家対策等を実施するにあたっては、最新の情報が必要であることから、平成29年度に続き令和3年度に空家実態調査及び空家等の所有者等を対象とした「住宅の利活用に関する意向調査」を実施した。

そこで、本市の空家等の実態を定期的な各種調査等により収集し、その情報を適切に活用できるようにデータベースの更新を行うものとする。

〔施策〕

| 名 称 | 内 容 |
|------------|---|
| ◇空家等候補家屋調査 | <ul style="list-style-type: none"> ・行政区アンケート調査・情報収集 ・庁内関係各課からの空家等情報収集 ・不動産業者、建設・リフォーム業者等からの空家等情報収集 |
| ◇空家等実態調査 | <ul style="list-style-type: none"> ・空家等候補住宅、滅失空家等の現地調査 ・空家等の判定・分類化 |
| ◇空家等所有者等調査 | <ul style="list-style-type: none"> ・空家等所有者等の特定調査 ・空家等所有者等を対象とした「住宅の利活用に関する意向調査」 |
| ◇空家等情報の更新 | <ul style="list-style-type: none"> ・空家等データベースへの新情報（物件状況、所有者等意向等）入力 ・空家等実態特性（問題点・課題）の把握 |

表 空家等実態調査の主な調査項目

| 空家等判断項目 | 緊急対策の必要性 |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・表札 ・電気メーター ・ガス ・洗濯物 ・郵便受け ・雨戸 ・不動産看板 | <ul style="list-style-type: none"> ・建物の傾き ・屋根の破損 ・外観の破損 ・窓ガラスの破損 ・倒壊影響 ・塀の傾き ・異臭 ・ごみ、廃棄物等 ・樹木放置、雑草放置 ・動物等生息 ・建物、敷地の景観 |

(2) 空家等対策の検討・評価

空家等情報データベースを活用し、空家等の実態から緊急対策の必要性、居住可・不可の総合判定を行う。同時に、「住宅の利活用に関する意向調査」による所有者等の意向を整理し、1棟ごとの空家等対策の方向性を定める。

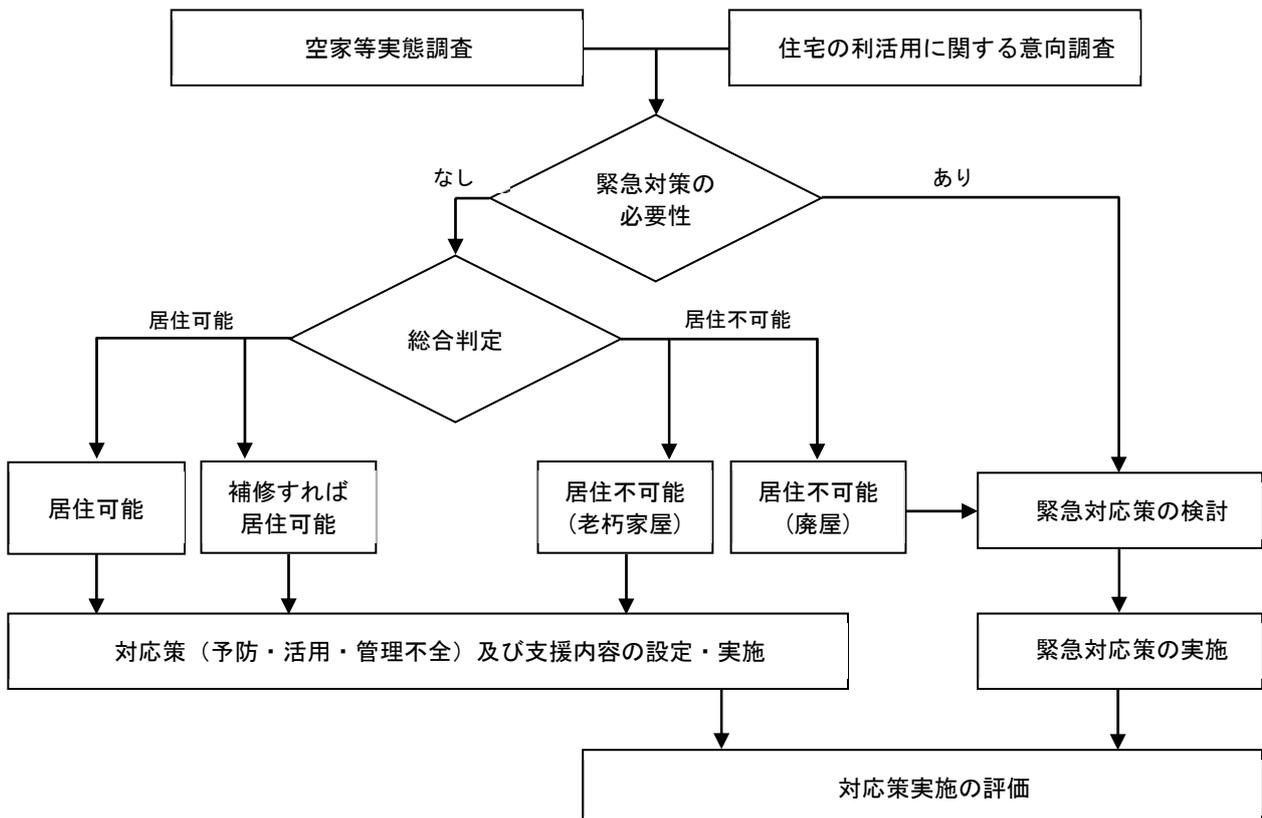
個々の空家等の情報に基づき、それぞれの空家等について、具体的な対応策（予防・活用・管理不全対応）及び支援内容を定めるとともに、緊急対応が必要な空家等の対応実施計画の検討を行う。

庁内各課で実施する空家等対策の施策について、定期的の実績調査を実施し、課題や評価をもとに空家等対策の施策の改善を行う。

〔施策〕

| 名 称 | 内 容 |
|------------|--|
| ◇空家等対策の検討 | <ul style="list-style-type: none"> ・緊急対策の必要性の評価 ・居住可能、不可能の総合判定 ・具体的対応策（予防・活用・管理不全）及び支援内容の設定 ・緊急対応実施計画の検討 |
| ◇空家等対策実績評価 | <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策実績の調査 ・空家等対策成果の評価 |

図 空家等対策の検討・評価のフロー



第2節 <対策2>庁内の実施体制整備

(1) 相談窓口の効果的な運営

空家等の管理や利活用方法等に関することは多岐に及ぶことから、空家等の所有者等は誰に何を相談したらよいか分からないといったことなどがある。住宅の利活用に関する意向調査においても「空き家の維持管理や利活用の相談窓口設置」を求める声も多い。

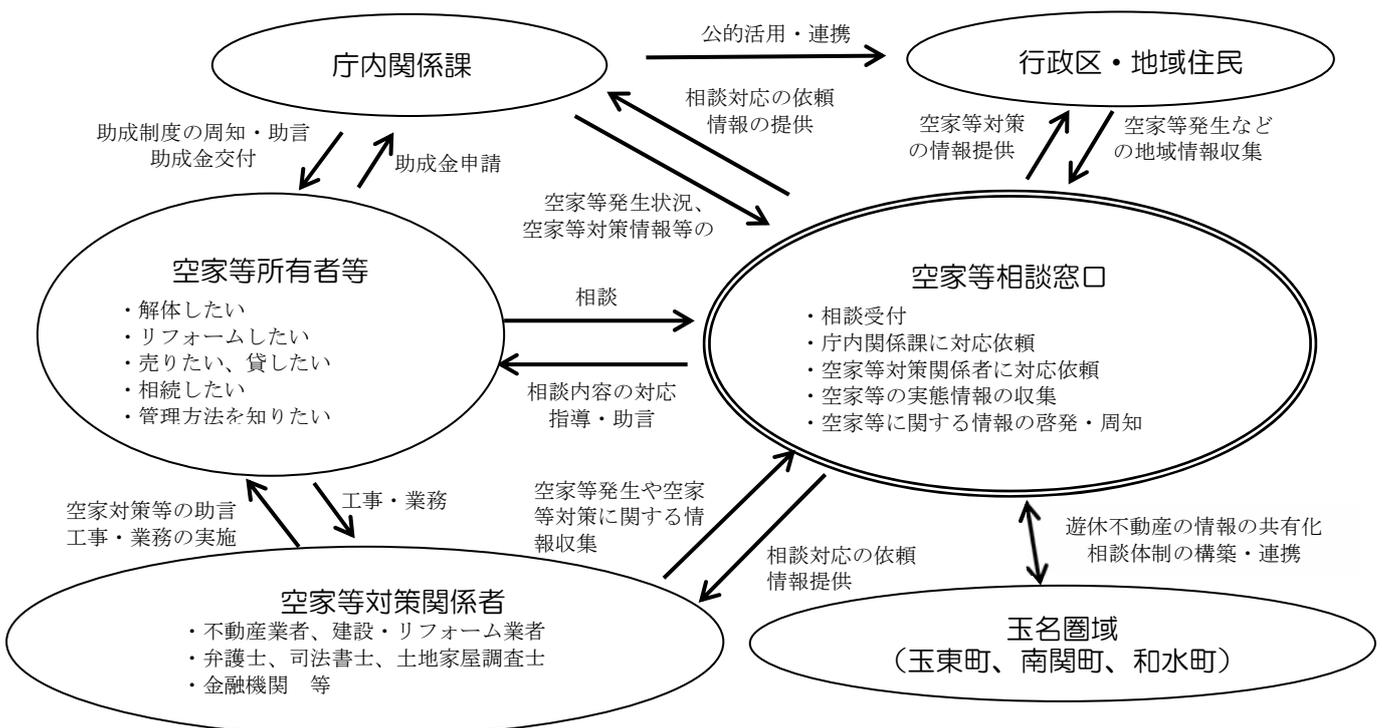
このため、空家等の所有者等や市民の方からの様々な相談を1か所で受け付ける、いわゆるワンストップ窓口として市役所内に担当所管課（防災安全課）を設置しており、令和2年度では13件の相談の実績がある。相談窓口の活用を促進するために相談窓口の所在を空家等の所有者及び市民に周知を広めるものとする。同時に、玉名圏域の玉東町、南関町、和水町とともに、遊休不動産等の情報共有及び利活用に関する相談体制づくりをすすめる。

なお、相談業務では、空家等の実態・課題・解決方法や支援施策の内容・担当課等を十分把握・理解した上で相談内容を十分理解するものとし、相談内容により担当課への引継ぎ・対応を確実にを行うものとする。また、専門的な相談に対応するための空家等対策関係者との連携を図る。

〔施策〕

| 名 称 | 内 容 |
|---------------|---|
| ◇相談窓口業務の効果的運営 | <ul style="list-style-type: none"> ・相談受付及び対応 ・空家等の実態、空家等対策の内容及び実績の把握 ・空家等の所有者等に対する相談窓口の所在の周知 ・空家等対策関係者及び玉名圏域内各町（玉東町、南関町、和水町）と連携した相談体制及び対応マニュアルづくり |

図 空家等相談窓口のスキーム



(2) 実施体制の整備

空家等に関する対策は、居住、防災、防犯、健康衛生、景観、福祉、納税等の生活環境に広く関わるものであることから、庁内の多くの担当課が関わることになる。また、空家等対策をすすめるにあたっては、複数の担当による対応が必要となるケースがある。

本計画の実施にあたっては、庁内関係各課のそれぞれの空家等対策を推進・強化を図ることはもちろんのこと、幅広い分野にわたり複数の担当課に関わる空家等対策については、相互の課間での情報共有、調整、確認する体制が重要であり、定期的に空家等対策庁内推進会議を開催し、施策の評価・課題の明確化、施策の見直し、連携・協働化の検討などを行い、本計画の円滑かつ効果的な実施展開を推進する。

なお、特定空家の認定や必要な措置については、空家等対策協議会の意見を聴くことなどにより、法に基づく手続きや措置の履行を慎重かつ適正に実施するものとする。

〔施策〕

| 名 称 | 内 容 |
|-----------------|--|
| ◇空家等対策担当職員の配置 | ・ 庁内関係課における空家等対策担当職員の配置 |
| ◇空家等対策庁内推進会議の運営 | ・ 空家等対策に関わる庁内関係各課から構成される空家等対策庁内推進会議（平成 28 年度創設）の運営 |

表 空家等対策関係課一覧及び関連事項

| 空家等対策関係課 | 空家等対策関連事項 |
|----------|---|
| 防災安全課 | ・ 空家等対策の総括 ・ 防災、防火、防犯 ・ 特定空家等に対する措置 |
| 都市整備課 | ・ 景観形成・建築指導・まちづくり（ハード） ・ 国の補助事業、交付金等（除却）の活用 |
| 土木課 | ・ 公道等に影響を及ぼすおそれのある空家等への対応 |
| 環境整備課 | ・ 空地等における雑草繁茂等への対応 |
| 地域振興課 | ・ 遊休不動産等の利活用促進 ・ 空き家を活用した移住定住・居住の支援 ・ 空き家バンクの運用 |
| 農林水産政策課 | ・ 新規就農者の支援、担い手育成 |
| 商工政策課 | ・ 創業の支援 ・ 事業承継の支援 |
| 総務課 | ・ 条例の運用に関する助言、不利益処分審査請求手続 |
| 税務課 | ・ 税情報の提供 ・ 固定資産税特例措置の取り消し |
| 営繕課 | ・ 市営住宅の適正管理、有効活用 ・ 住宅の耐震化 |
| 農業委員会 | ・ 玉名市空き家に付随する農地の別段の面積に係る取扱要綱の新規制定による農地付き空き家の利活用促進 |

第3節 <対策3>関係者等との協力・連携による対策の推進

(1) 関係者等との協力体制づくり

空家等対策を進めていく上で、空家等の流通、建設・改修、税務、所有権登記、資金調達等多様な専門家・企業が関わることになる。例えば、不動産業者、建設・リフォーム業者、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、金融機関等の様々な方々の専門的知識や業務協力が必要である。

そのため、本計画の策定及び各種の空家等措置に関する事項については、市民代表及び法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者により構成された空家等対策協議会において決定する。空家等対策協議会は、令和2年度で2回開催しており、毎年度2回程度を目途に開催していくものとする。

また、相談及び施工等に協力していただく空家等対策関係者及び関係団体・企業の募集を行い、空家等対策推進協力会（仮称）を組織し、協力者を登録する。空家等対策に取り組む空家等の所有者等に対し必要に応じてこの空家等対策推進協力者を紹介し、空家等対策の実施を推進する。

〔施策〕

| 名 称 | 内 容 |
|------------------|--|
| ◇空家等対策協議会の運営 | ・ 条例第10条に基づき設置している空家等対策協議会の運営 |
| ◇空家等対策の推進協力者との連携 | ・ 空家等対策推進協力会（仮称）の創設及び協力者の登録 ・ 空家等対策推進協力者の紹介 |

(2) 関係者等との情報共有

空家等の現状に関する担当課が取得している情報や、実施している対策等の進捗・実績状況等を収集し、随時更新されたデータにより情報を共有する。

また、空家等対策の関係者から空家等に関する情報収集とともに、空家等対策の関係課が実施している空家等対策に関する支援策、制度等や周知・啓発に関する情報等を空家等対策の関係者に随時提供することで、空家等対策の関係者及び市は各種情報を共有するものとし、空家等の適正管理及び利活用に役立てるものとする。

〔施策〕

| 名 称 | 内 容 |
|---------------|---|
| ◇空家等対策事業の情報収集 | ・ 庁内関係各課の空家等対策事業に関する情報の収集及び整理 ・ 空家等の対策関係者からの情報収集 |
| ◇空家等対策事業の情報提供 | ・ 空家等対策関係者への本市の空家等対策施策に関する支援策、制度等や周知・啓発に関する情報提供 |

第4節 <対策4> 予防・適正管理対策

(1) 市民意識の醸成と啓発・早期対応

空家実態調査の結果によると、管理対象空家のうち、「A居住可能な状態」及び「B補修すれば居住可能な状態」、つまり利活用可能な空き家として判定されたものは計75.6%であり、また市民自身も今後の利活用に向けた意向調査でも半数以上が利活用を希望している状況である。

一方、不動産事業者に物件仲介を依頼済みの割合は9.8%となっており、実際の利活用に向けた動きは鈍い状況にある。

そのため、空家等がもたらす生活環境に与える影響及び空家等の所有者等が管理責任を負うことの理解を深めるため、広報媒体（広報誌、ホームページ等）の活用や各種イベント等による市民意識の醸成を図る。また、多くの人が集まるイベントや地域へ出向いて、空家等に関する問題や不安を抱えている住宅所有者等が相談できる空家等対策相談会を開催する。

〔施策〕

| 名 称 | 内 容 |
|--------------|---|
| ◇空家等対策の啓発 | <ul style="list-style-type: none">・空家等に関する情報を広報紙誌、ホームページ等に掲載・空家等対策に関するパンフレットを固定資産税納税通知書に同封送付・専門家等による利活用事例の紹介、空家利活用検討等を行うセミナー、ワークショップ、見学会等の開催・空家等対策推進協力会（仮称）の事業活動・協力者に関する広報 |
| ◇空家等対策相談会の開催 | <ul style="list-style-type: none">・空家予防、活用の対策方法等の周知を図る市民向けの無料相談会の開催・独居高齢者等への見守り・支援と併せた住宅活用の相談対応 |

(2) 既存住宅ストックの良質化・耐震化

空家等を増やさないためには、既存の住宅ストックが空家等にならず、快適かつ安全に、しかも長期にわたって活用できるように適切に改修等を実施することが重要である。

良質な住宅ストックの形成や子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、住宅の長寿命化や省エネ化等に資する性能向上リフォーム、子育て世帯向けの改修等を支援する。

また、昭和56年5月末以前に建築された住宅は、旧耐震基準により建設されたものであるため、耐震性能が低いものがある。地震に対し安全・安心な住宅として今後も使用していくためには、耐震性能を診断し、その結果により耐震改修が必要となる場合がある。

このように、住宅の長期優良化リフォームや耐震診断、耐震改修等の実施を促進するため、空家等対策推進協力会（仮称）の事業活動への支援・協力や改修にかかる費用の一部助成を行う。

〔施策〕

| 名 称 | 内 容 |
|----------------|---|
| ◇長期優良化リフォームの推進 | ・長期優良住宅化リフォーム推進事業の活用 ・空家等対策推進協力会（仮称）の事業活動への支援・協力 |
| ◇住宅の耐震改修等 | ・戸建木造住宅耐震診断、耐震補強設計、耐震改修に係る費用の一部の助成 |

(3) 適正管理に対する支援

所有者等の高齢化の傾向や所有者等の4割近くが市外居住といったことから、空家等の所有者等が自らで行うことは、大変困難になっている場合がある。住宅の利活用に関する意向調査（令和3年度）によると、「空き家の利活用について困っていること・心配ごと」で2番目に多い回答が「庭の手入れなどができないため管理に困っている」であった。

管理については、地域に住む人材、あるいは専門業者への委託により、空家等の適切な管理を実施することが可能である。

このようなことから、所有者等への管理委託方法の提案とともに、玉名市シルバー人材センターや住宅管理業者、造園業者等の紹介などを行うことにより、空家等の適正な管理の促進とあわせて、市内のシルバー人材の活用、産業の活性化が期待できる。

このとき、「第3節 <対策3>関係者等との協力・連携による対策の推進(1)関係者等との協力体制づくり」で示した、空家等対策推進協力会（仮称）を活用し、空家等の適正管理を促進する。

〔施策〕

| 名 称 | 内 容 |
|-----------------|--|
| ◇空家等管理サービスの提供支援 | ・空家等対策推進協力会（仮称）に登録する空家等管理サービス業者の紹介による適正管理の支援 (玉名市シルバー人材センター、熊本県建設業協会玉名支部、熊本県宅地建物取引業協会玉名支部、造園業組合等) |

(参考) 玉名市シルバー人材センターの仕事内容（空家等の管理に関するもの）

| 技能分野 | 一般作業分野 |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| ・庭木などの剪定 ・大工仕事 ・ペンキ塗り | ・除草、草刈り ・屋外清掃 ・屋内清掃 ・荷造り、運搬 |

第5節 <対策5>利活用対策

(1) 空家等利活用促進に向けた人材育成

空家等の利活用を進めていくためには、空家等の利活用について適切かつ短期間に相談・提案ができる人材を確保しなければならない。空家等活用の経験や専門的知識を有する建築士、宅地建物取引士、リフォーム業者等に対して、本市の空家等の現状や補助金制度等の周知を図るとともに、空家等利活用の具体例などを紹介し、空家等の利活用対策を推進する。同時に、本市職員の空家等対策の現状及び方針等に関する研修を実施する。

住宅に関連する民間事業者等と連携し、住宅市場を活用した空家等利活用促進に向けた機運醸成を行い、持続的な仕組みづくりの検討を行う。

〔施策〕

| 名 称 | 内 容 |
|---------------------|---|
| ◇空家利活用促進に向けた機運醸成 | ・ 空家等についての相談対応や具体的提案が可能な空家コーディネーター（仮称）の育成 ・ 空家等対策に関する研修の実施 |
| ◇住宅市場を活用した空家利活用促進検討 | ・ 空家等対策推進連絡会（仮称）での住宅市場を活用した空家利活用を促進に向けた仕組みづくりの検討及び試行 |

(2) 空家等の利活用希望者の掘り起こし及び誘致

空家等所有者の利活用促進に向けた意識の醸成・啓発を図るとともに、合わせて市内外問わず、また個人・団体・法人等の形態を問わず、空き家の利活用希望者の掘り起こし及び誘致を行うことで、空家等の利活用による地域活性化を目指す。

〔施策〕

| 名 称 | 内 容 |
|------------------------|--|
| ◇移住定住者による空家活用 | <ul style="list-style-type: none"> ・空家等への移住定住者に対し、住宅、空き家の取得、リフォーム等に要する費用を助成 |
| ◇市外の高度人材・若手人材、IT企業等の誘致 | <ul style="list-style-type: none"> ・市内の空き家を活用した新規事業の立ち上げ、テレワーク拠点としての空家活用等を希望する高度人材・若手人材、IT企業等の誘致に向け大都市圏等を中心に情報発信 ・市内事業者との連携による新たな魅力発掘・課題解決に向けたジョブケーションや実証事業を積極的に受入 |
| ◇創業支援・事業承継支援の推進 | <ul style="list-style-type: none"> ・産業競争力強化法に基づき玉名商工会議所、玉名市商工会と連携を図りながら、起業家の創業の支援及び事業承継の支援 ・創業セミナー開催による創業者の掘り起こし ・誘致した起業家に対する各種補助金の交付の検討 ・人材のマッチング、経営ノウハウの講習、活動の周知等の支援 |
| ◇市内の団体、事業者等による地活性化事業支援 | <ul style="list-style-type: none"> ・専門家等による利活用事例の紹介、空き家を利活用した地域活性化事業の検討等を行うセミナー、ワークショップ、視察等を開催 |
| ◇空き家バンク | <ul style="list-style-type: none"> ・本市内の「売りたい・貸したい」空き家を利活用希望者に紹介し、民間事業者等と連携しマッチングを実施 ・玉名市空き家バンク制度に登録した空き家に付随する農地について、買い手や借り手等の経営面積の下限面積要件を50a以上から1a（空き家に付随する農地の面積が1a未満の場合はその面積）に緩和し、空き家及び農地を有効に利活用 |

第6節 <対策6>管理不全対策

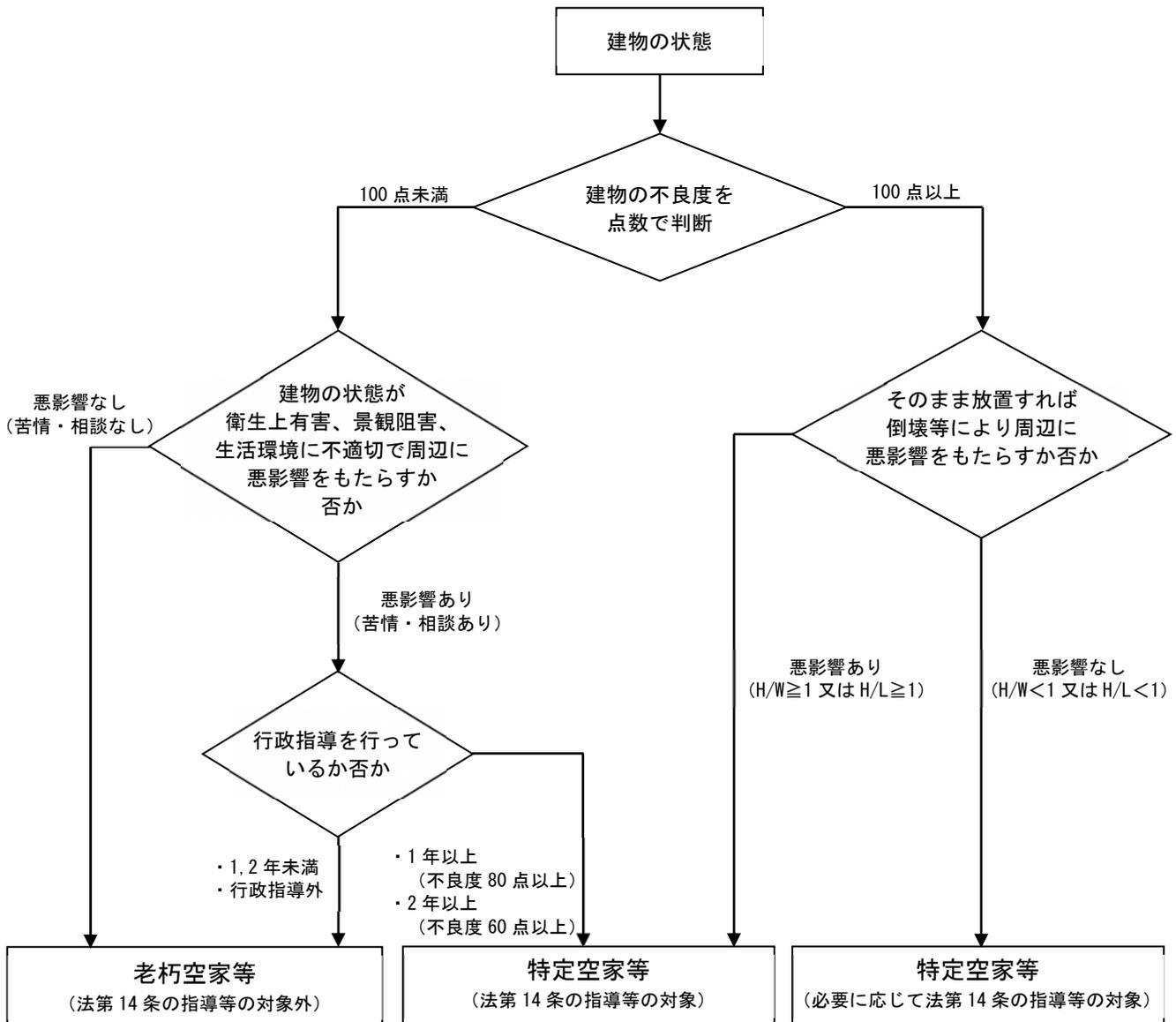
(1) 特定空家等に対する措置

本市では令和2年度に特定空家等の認定基準や、特定空家等の所有者等に対する助言・指導等を実施するための規則や手順等を定め、それに基づいた空家等対策協議会の意見を踏まえながら、適切な措置を行う。

〔施策〕

| 名 称 | 内 容 |
|-----------------|---|
| ◇特定空家等に対する措置の実施 | ・法に基づく特定空家等について、規則や手続きマニュアル等に基づき、空家等対策協議会の意見を踏まえた適切な措置の実施 |

図 特定空家等の判断フロー図



(2) 管理不全空家の除却支援

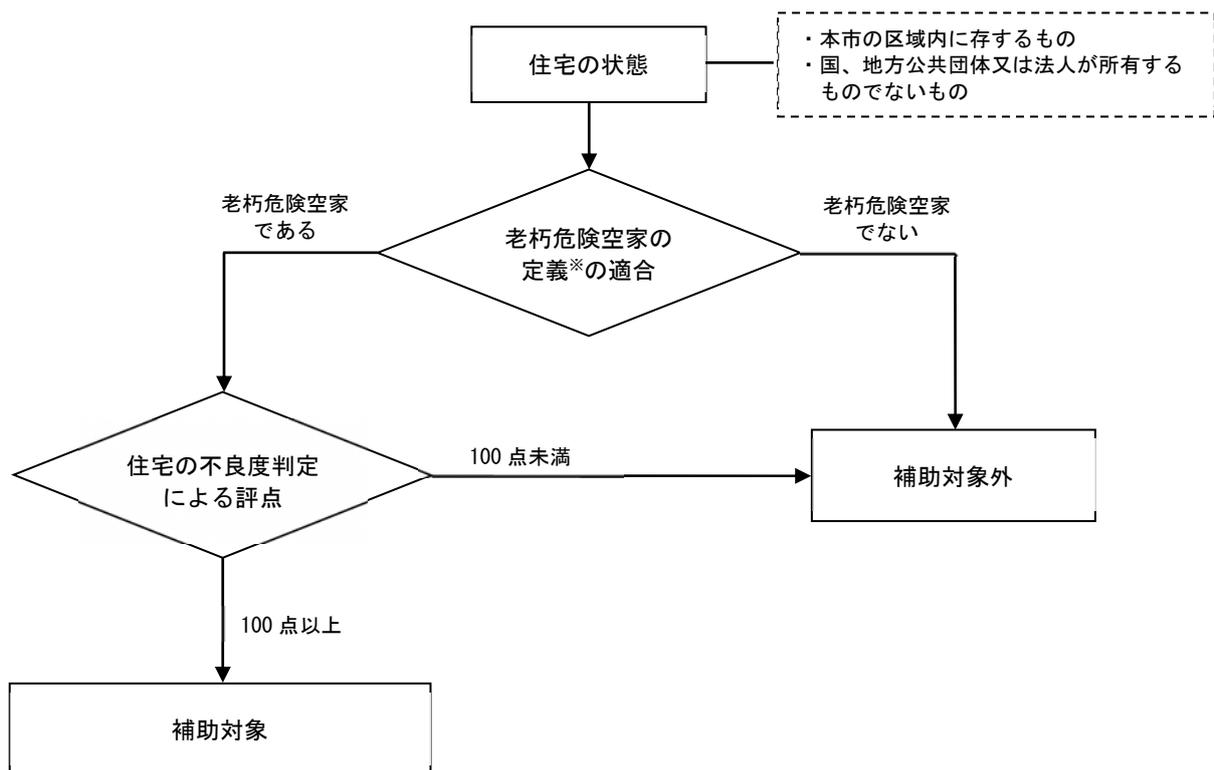
特定空家等の除却を推進するための仕組みを整備し、支援を行う。

また、管理が不適切な老朽危険空家については、平成30年度より開始した玉名市老朽危険空家等除却促進事業補助金交付要綱（以下「老朽危険空家等促進事業」という。）に基づき、老朽危険空家の解体が行われており、倒壊による危険排除、生活環境・景観阻害の改善等に一定の効果が上がっている。

〔施策〕

| 名 称 | 内 容 |
|---------------|--|
| ◇特定空家等の除却等の推進 | ・国の補助事業や交付金等の活用による空家等除却支援制度の創設・運用 |
| ◇老朽危険空家の除却 | ・老朽危険空家等促進事業を活用した老朽化により倒壊するおそれのある住宅の自主的除却の促進 |

図 老朽危険空家の補助対象判定フロー図



※老朽危険空家等促進事業による老朽危険空家の定義：おおむね1年以上住居として使用されておらず、かつ、今後も居住の用に供される見込みがないことを区長等（市と行政協力業務の委託契約を締結した区長等をいう。）が証明する、過半が居住の用に供する住宅（これに附属する門、塀及び建築物を含む。）であって、老朽化により倒壊するおそれのあるもの

(3) 他法令による空家等の是正措置等

平成 28 年 4 月に発生した熊本地震の発生により被災した空家等は、災害対策基本法に基づき解体を順次すすめました。また、空家等を含む建築物や建築附帯工作物等が道路に越境している場合は、道路法により行政指導を行っている。

これらの法律の他、特定空家等の管理是正、除却等に関連する建築基準法、消防法、廃棄物処理法等の適用について、空家法と連携を図り運用する。

〔施策〕

| 名 称 | 内 容 |
|--------------------|---|
| ◇空家等対策に関連する法令による対応 | ・空家等に関する措置を総合的に推進するため、空家法以外の関連法令に基づく空家等の措置の運用 |

表 各種法令による空家等の是正・除却等の措置

| 法律名称 | 建築基準法 (9, 10 条) | 道路法 (43, 44, 71 条) | 消防法 (3 条) | 廃棄物処理法 (19 条) |
|-------|---|---|--|--|
| 適用条件 | 建築物が著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害な場合 | 工作物が道路に存する場合 | 火災予防に危険があると認める場合 | 一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の処分が行われた場合 |
| 措置の内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の除却、修繕等の行政指導 ・ 所有者等からの意見聴取 ・ 所有者等への命令 ・ 行政代執行 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 工作物等の移転、除去、道路の損害予防措置、及び原状回復の行政指導 ・ 所有者等への命令 ・ 行政代執行 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 消火、避難活動に支障となる物件等の除去等の行政指導 ・ 所有者等への命令 ・ 行政代執行 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 支障の除去又は発生の防止の行政指導 ・ 所有者等への命令 ・ 行政代執行 |

参考 玉名市空家等対策の推進に関する条例

平成27年12月28日

条例第42号

改正 平成29年12月28日条例第27号

(目的)

第1条 この条例は、空家等の発生の予防、適切な管理及び活用促進を図るため、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、空家等の管理の重要性を明確にするとともに、防災、防犯、衛生、景観等の市民の安心で、かつ、安全な生活環境を保全し、もって魅力あるまちづくりの推進及び地域の良好な景観の保全に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 市の区域内に存する建築物又はこれに附属する工作物であつ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。
- (2) 管理不全な状態 空家等が次のいずれかの状態にあることをいう。
 - ア 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
 - イ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ウ 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
 - エ 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
- (3) 特定空家等 第16条第1項の規定により管理不全な状態にある空家等として市長が認定するものをいう。
- (4) 所有者等 所有者又は管理者をいう。
- (5) 市民等 市民及び本市の区域内に存する建築物の所有者等をいう。
- (6) 行政区等 地方自治法（昭和22年法律第67号）第260条の2第1項に規定する地縁による団体及びこれに類する組織をいう。

(当事者間における解決の原則)

第3条 特定空家等に関し生ずる紛争は、当該紛争の当事者間において解決を図るものとする。

(所有者等の責務)

第4条 空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市の責務)

第5条 市は、特定空家等の発生を未然に防止するとともに、空家等の適切な管理及び活用促進がなされるよう、必要な施策を実施するものとする。

(市民等の役割)

第6条 市民等は、特定空家等の増加防止を図るため、一人一人が主体的に、かつ、それぞれが協力し、安全で良好な生活環境の確保に努めるとともに、市がこの条例に基づき実施する施策に協力するよう努めるものとする。

2 市民等は、特定空家等に該当すると疑われる空家等を発見したときは、速やかにその情報を当該空家等が存する行政区等に提供するよう努めるものとする。

(行政区等の役割)

第7条 行政区等は、前条第2項の規定による情報の提供を受けたときは、速やかにその情報を市に提供するものとする。

2 行政区等は、空家等について市が実施する施策に必要な事項について行われる調査において、市から当該事項に関する情報の提供の求めがあったときは、当該情報の提供を行うことその他の必要な協力を行うものとする。

3 行政区等は、その区域内の空家等に関する情報の収集に努めるものとする。

(相互の連携及び協力)

第8条 市、所有者等、市民等及び行政区等は、この条例の目的を達成するため、相互にその役割を理解し、連携し、及び協力するものとする。

(空家等対策計画)

第9条 市長は、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、法第6条第1項に規定する空家等対策計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めなければならない。

2 空家等対策計画には、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策の基本的な方針

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 空家等の所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置（第18条の規定による助言若しくは指導、第19条の規定による勧告、第20条第1項の規定による命令又は第22条第1項若しくは第23条第1項の規定による代執行をいう。）その他の特定空家等への対処に関する事項

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) 前各号に掲げるもののほか、空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市長は、空家等対策計画の作成及び変更並びに当該空家等対策計画に基づく施策の実施に当たり、あらかじめ玉名市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の意見を聴かなければならない。

4 市長は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(協議会の設置)

第10条 空家等対策に関する協議を行うため、法第7条の規定に基づき、協議会を置く。

2 協議会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 空家等対策計画に関すること。
- (2) 特定空家等の認定の基準に関すること。
- (3) 特定空家等の認定の適否に関すること。
- (4) 第23条第1項の規定による必要な措置に関すること。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めること。

3 協議会は、市長及び法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験を有する者、地域の代表者その他の市長が必要と認める者のうちから市長が委嘱した委員20人以内をもって組織する。

4 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 前3項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(平29条例27・一部改正)

(立入調査等)

第11条 市長は、市の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市長は、第18条、第19条及び第20条第1項の規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 市長は、第2項の規定により当該職員又はその委任した者を必要な場所に立ち入らせようとする場合において、必要があると認めるときは、専門的な知識を有する者その他必要な者を同行させ、意見を求めることができる。

5 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

6 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第12条 市長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、法第10条第1項の規定により、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 市長は、法第10条第3項の規定により、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第13条 市は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第15条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第14条 市は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第15条 市は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等の認定)

第16条 市長は、空家等に関し第7条第1項に規定する情報の提供を受けたとき、又は特定空家等であると疑われるときは、第11条の規定による調査を行うものとする。この場合において、当該空家等が現に特定空家等であると認めるときは、特定空家等として認定するものとする。

2 市長は、前項の規定により認定をしようとするときは、あらかじめ協議会の意見を聴かなければならない。

3 市長は、第1項の規定による空家等の調査の結果、当該空家等を特定空家等として認定するに至らなかったときは、当該空家等の所有者等に対し、第7条第1項に規定する情報の提供があった旨を通知するものとする。

(特定空家等の所有者等を確認することができない場合の対応)

第17条 市長は、特定空家等の所有者等又はその連絡先を確認することができないときは、当該特定空家等の所在地、特定空家等と認められる状態を解消するためにとるべき措置その他市長が必要と認める事項を公表するとともに、当該事項を記載した標識を当該特定空家等に設置することができる。

(助言又は指導)

第18条 市長は、法第14条第1項の規定により、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（第2条第2号ア又はイに掲げる状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次条において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

(勧告)

第19条 市長は、前条の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該助言又は指導に係る特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、法第14条第2項の規定により、当該助言又

は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

(命令等)

第20条 市長は、前条の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、法第14条第3項の規定により、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

2 市長は、前項の措置を命じようとする場合においては、法第14条第4項の規定により、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

3 前項の通知書の交付を受けた者は、法第14条第5項の規定により、その交付を受けた日から5日以内に、市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

4 市長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、法第14条第6項の規定により、第1項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

5 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、法第14条第7項の規定により、第1項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

6 第4項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

(公表)

第21条 市長は、前条第1項の規定による命令を行った場合において、当該命令を受けた者が正当な理由がなくて当該命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない者の住所及び氏名（法人の場合にあっては、主たる事務所の所在地並びにその名称及び代表者の氏名）
- (2) 命令の対象である空家等の所在地及び種別
- (3) 命令の内容
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

2 前項の規定による公表は、玉名市公告式条例（平成17年条例第3号）別表に規定する常設掲示板への掲示並びに市の広報紙及びホームページへの掲載により行うものとする。

3 市長は、第1項の規定により公表をしたときは、当該公表を行った空家等の所有者等に対して、規則で定めるところによりその旨を通知しなければならない。

(行政代執行)

第22条 市長は、第20条第1項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても同項の期限ま

で完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定により、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら当該措置を命ぜられた者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を当該措置を命ぜられた者から徴収することができる。

- 2 市長は、前項の規定による処分をしようとするときは、あらかじめ協議会の意見を聴かなければならない。

（公示等）

第23条 第20条第1項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第18条の助言若しくは指導又は第19条の勧告が行われるべき者を確知することができないため第20条第1項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市長は、法第14条第10項の規定により、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 2 市長は、第20条第1項の規定による命令をした場合においては、法第14条第11項の規定により、標識の設置、市の広報誌への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法により、その旨を公示しなければならない。
- 3 前項の標識は、第20条第1項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

（緊急安全措置）

第24条 市長は、空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、これを回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

- 2 市長は、前項の措置を講じようとするときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を当該措置に係る所有者等に通知（所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあっては、公告）をしなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、この限りでない。
- 3 第1項の措置に要した費用は、当該措置に係る所有者等に負担させるものとする。

（関係機関との連携）

第25条 市長は、特定空家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し、必要な協力を要請することができる。

（委任）

第26条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（平成２９年１２月２８日条例第２７号）抄
（施行期日）

- 1 この条例は、公布の日から施行する。