

空家等の実態調査結果

計画対象空家の老朽度判定棟数		
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%)
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%)
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%)
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%)
計		1,765 棟 (100.0%)

住宅の利活用に関する意向調査結果(抜粋)

◇常時住まなくなったきっかけ(理由)

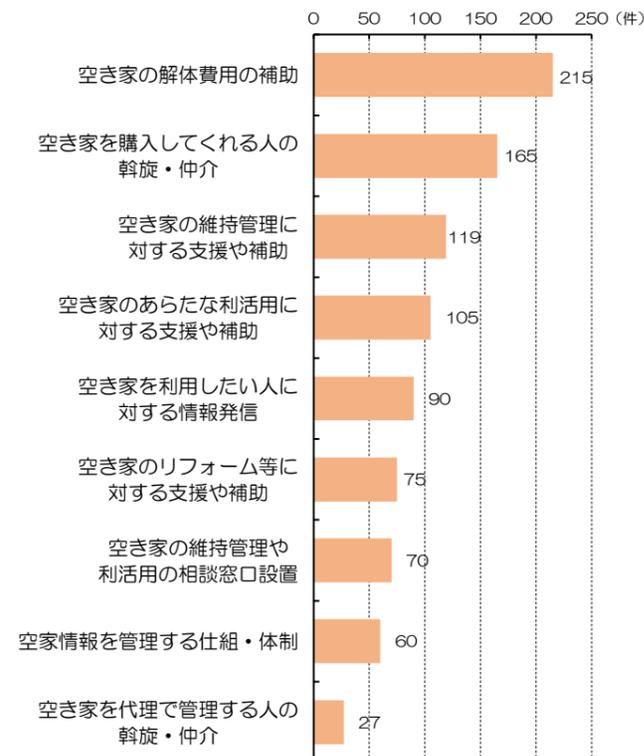
選択項目	回答数	構成比
居住者の転居 (他所に住宅を購入・賃借等)	83	13.9%
居住者の転勤による長期不在	7	1.2%
居住者の施設等への入院、入所	139	23.2%
居住者の死亡	274	45.7%
借家人の退去	20	3.3%
住宅の老朽や破損など	17	2.8%
その他	36	6.0%
無回答	23	3.8%
計	599	100.0%

◇特定空家等の指定制度の周知

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%

※特定空家対策制度：空家法で規定する特定空家等に対する措置

◇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)



◇今後の利活用の意向

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%

玉名市空家等対策計画(概要版)

〈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。

〈計画の対象地区〉

本計画の対象地区は、玉名市全域とする。

〈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。

〈計画対象空家〉

本計画の計画対象空家は、空家法第2条1項で規定された「空家等」のうち、建築物用途が住宅(併用住宅を含む)であるものとする。また、特定空家等とは同法第2条2項の規定による。

〈空家等対策基本計画の見直しの課題〉

- 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
- 課題2 空家等対策の積極的な施策展開
- 課題3 庁内・地域・関係団体等との密接な連携・協力

玉名市 総務部 防災安全課

〒865-8501 熊本県玉名市岩崎163番地 電話:0968-75-1130

計画理念

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や行政が密接な連携を図り、協働して取り組むものとする。

基本方針

空家等対策

施策

空家等対策の基盤づくり

各主体の積極的な取り組みの推進

予防・活用・管理不全対応の視点からの総合的対策の推進

<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

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。

- ◇空家等候補家屋調査
- ◇空家等実態調査
- ◇空家等所有者等調査
- ◇空家等情報の更新

(2)空家等対策の検討・評価

それぞれの空家等について、対応（予防・活用・管理不全対応）の方向性、施策内容を定めるとともに、緊急対応必要性等の検討を行う。また、空家等対策の実績調査、成果などの施策評価を行う。

- ◇空家等対策の検討
- ◇空家等対策実績評価

<対策2>
庁内の実施体制整備

(1)相談窓口の効果的な運営

空家等に関する相談を受け付ける窓口を設置しており、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。

- ◇相談窓口業務の効果的な運営

(2)実施体制の整備

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。

- ◇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

<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

本対策計画の策定及び各種の空家等措置に関する事項を決定する空家等対策協議会を運営する。また、空家対策等の相談及び支援に関係する団体・企業により、協力体制をつくる。

- ◇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

(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、空家等対策の実績調査、成果などの施策評価を行う。

- ◇空家等対策事業の情報収集
- ◇空家等対策事業の情報提供

<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。

- ◇空家等対策の啓発
- ◇空家等対策相談会の開催

(2)既存住宅ストックの良質化・耐震化

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。

- ◇長期優良化リフォームの推進
- ◇住宅の耐震改修等

(3)適正管理に対する支援

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。

- ◇空家等管理サービスの提供支援
- ◇空家活用促進に向けた機運醸成
- ◇住宅市場を活用した空家活用促進検討

<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。

- ◇移住定住者による空家活用
- ◇市外の高度人材・若手人材、IT企業等の誘致
- ◇創業支援・事業承継支援の推進
- ◇市内の団体、事業者等による地域活性化事業支援
- ◇空き家バンク

(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。

- ◇特定空家等に対する措置の実施

<対策6>
管理不全対策

(1)特定空家等に対する措置

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に基づき、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。

- ◇特定空家等の除却等の推進
- ◇老朽危険空家の除却

(2)管理不全空家除却支援

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。

(3)他法令による空家等の是正措置等

特定空家等の管理是正、除却等に関連する道路法、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。

- ◇空家等対策に関連する法令による対応