

第2次 人吉市空き家等対策計画

概要版

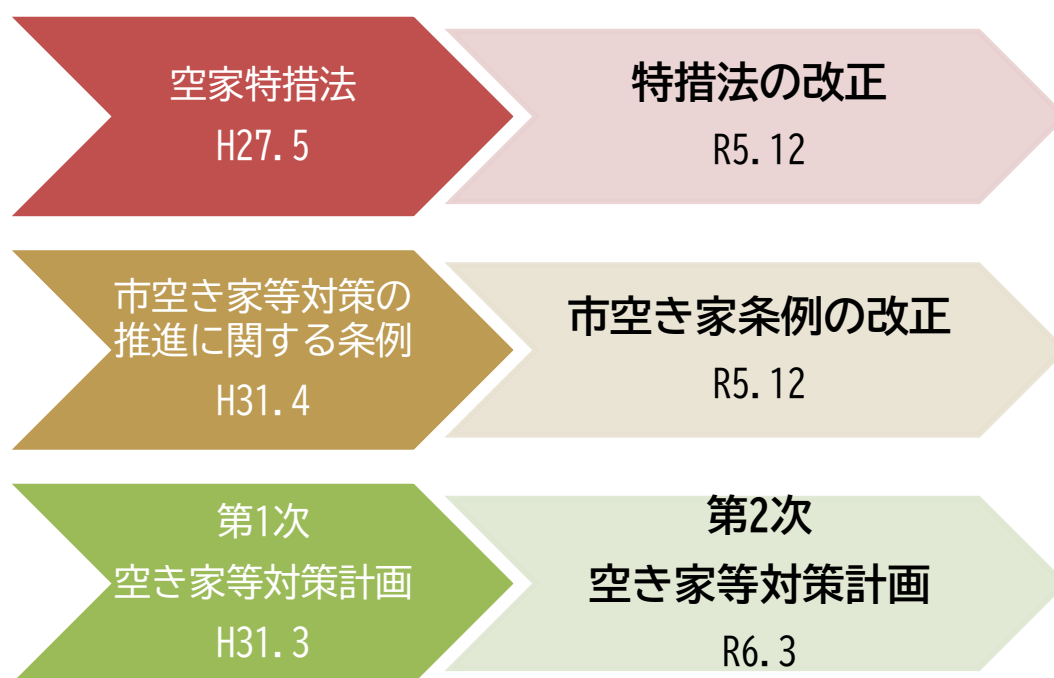


令和6年（2024年）3月
人吉市

■計画の概要

1 計画の背景

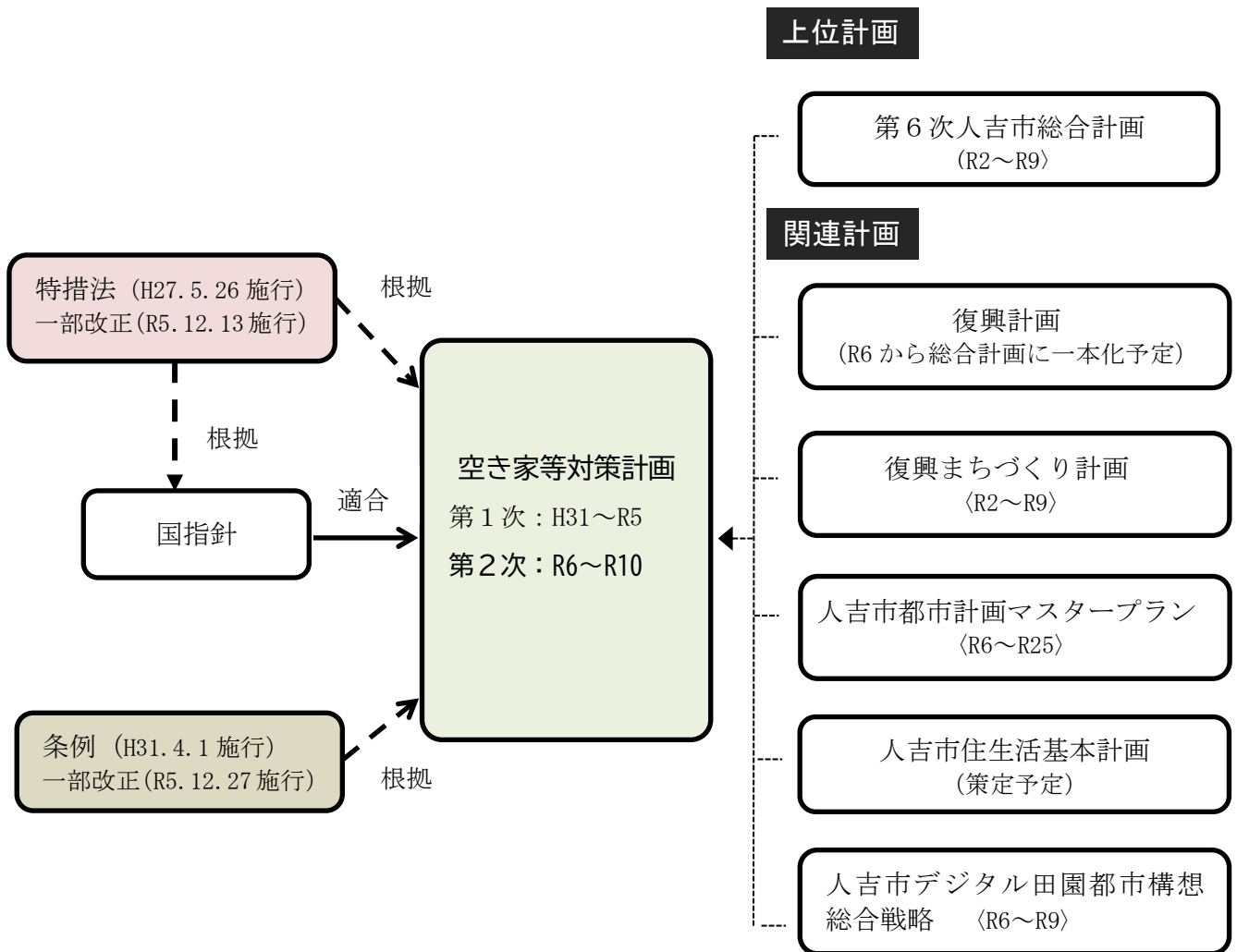
近年、過疎化や少子高齢化、既存住宅の老朽化などの社会的情勢を背景として、全国的に「空き家」が増加し、適切な管理が行われていないことによる安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題が生じてきており、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす大きな社会問題となっています。



令和2年7月豪雨災害により多くの家屋が被害に遭い、解体を余儀なくされましたが、所有者不明等で取り壊しが行われなかった空き家の中には、危険な空き家にも関わらず、時間とともにさらに危険度を増している空き家もあり、その対応が急務となっています。

そのような状況の中、今回、第1次計画の満了に伴い、これまでの本市の取り組みを振り返り整理を行うとともに、本市を取り巻く状況や社会情勢の変化を踏まえた総合的な空き家対策をより一層推進するため第2次計画を策定するものです。

2 計画の位置付け



3 計画対象エリア

(1) 対象地区

空き家等対策計画の対象地区は人吉市全域とします。

(2) 重点地区

空き家率が高く周辺の住環境に深刻な影響を及ぼしていると判断される地域や、街並みの保存が必要な地域等、特に優先的に空き家対策を進める必要がある場合は、別途重点地区を定めることとします。

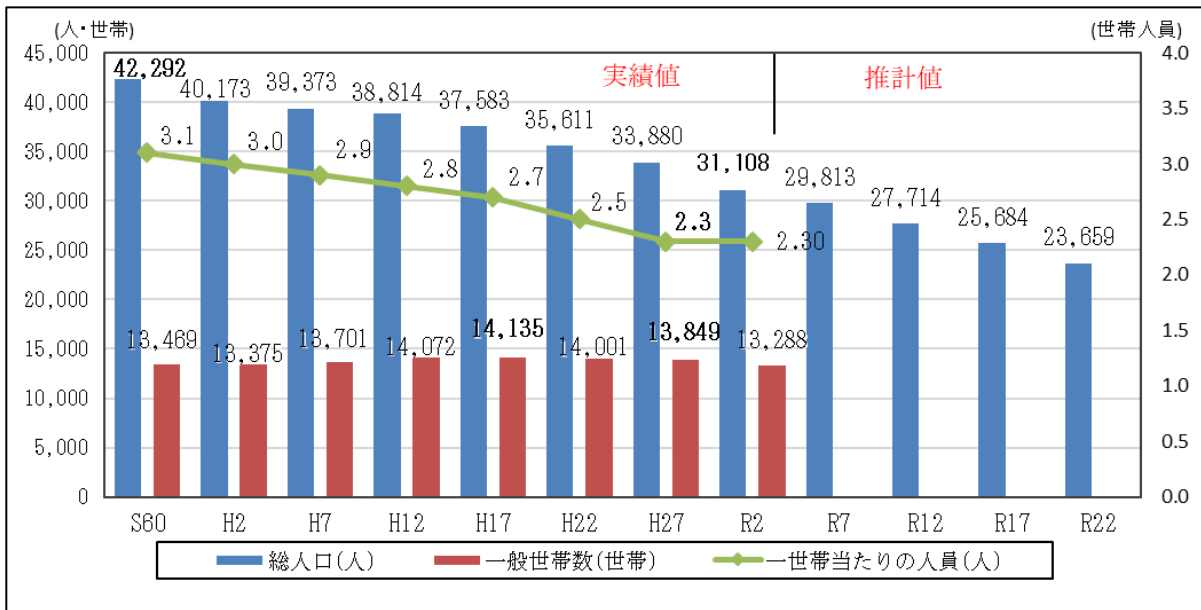
(3) 空き家等活用促進区域

中心市街地や地域再生拠点等の区域のうち、空き家の分布や活用の状況等からみて、空き家の活用が必要な場合は、別途空き家の活用指針を定め、必要に応じて規制の合理化等の措置を講じることができる、空き家等活用促進地域とします。

■空き家等の現状と課題

1 人吉市の人口の状況（令和2年国勢調査等）

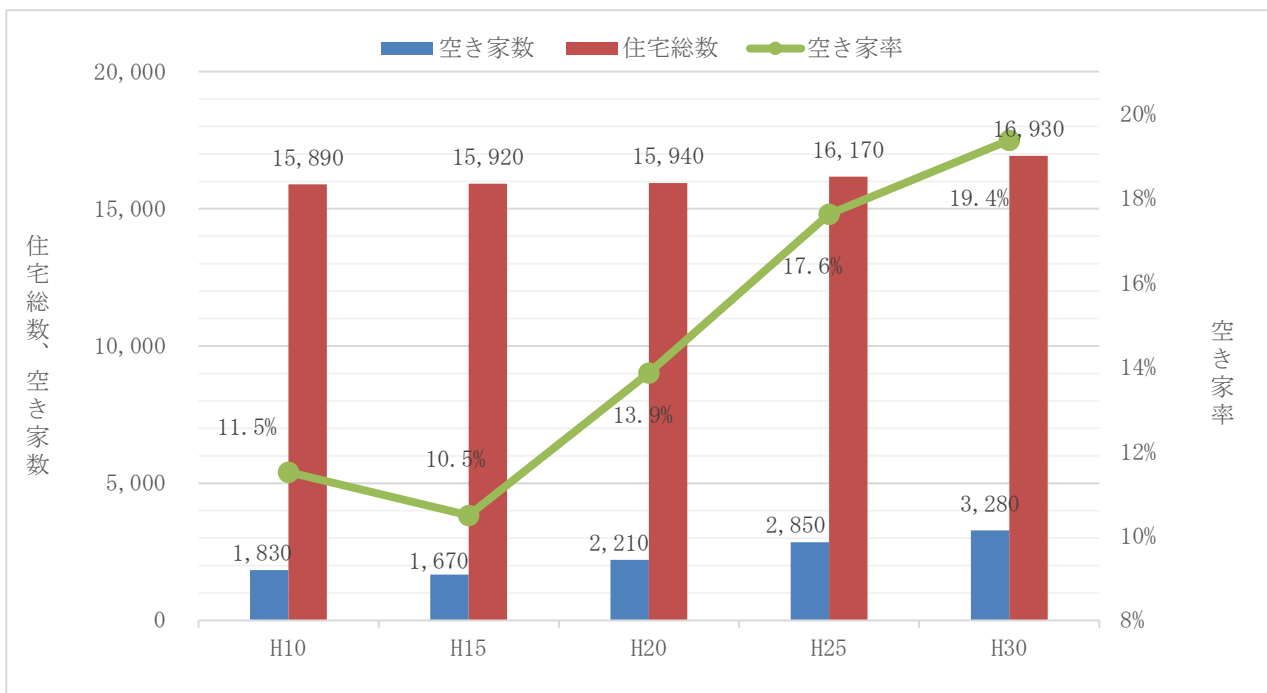
■人口・総世帯数の推移（推計）



※出典「R2年までは国勢調査、R2年からは地域の未来予測より」

2 人吉市の空き家の現状（住宅・土地統計調査等）

（1）住宅総数、空き家数及び空き家率の推移



※統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入をしているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致していません。市区町村は、1位を四捨五入して、10位までを有効数として表章しているためです。また、建築の時期「不詳」の建物と住宅の所有の関係「不詳」も含んでいますので一致していません。

3 人吉市空き家実態調査

委託業者の現地調査の結果1, 282件が空き家対象物件となりましたが、倉庫や店舗などを除いた848件を空き家候補として外観調査及び意向調査（アンケート調査）を行い、空き家ではないと回答のあった件数を除いた、空き家数760件を下記のとおりランク付けを行いデータベース化しました。

(1) 調査結果

■校区別不良度ランク

校区		Aランク	Bランク	Cランク	Dランク	判定不能	合計
東校区	R3	13	65	80	6	2	166
	H29	64	125	20	8	10	227
	増減	-51	-60	60	-2	-8	-61
西校区	R3	11	42	43	8	1	105
	H29	26	84	21	6	9	146
	増減	-15	-42	22	2	-8	-41
東間校区	R3	4	46	116	21	0	187
	H29	29	63	20	12	5	129
	増減	-25	-17	96	9	-5	58
大畑校区	R3	0	18	59	19	0	96
	H29	10	45	15	9	8	87
	増減	-10	-27	44	10	-8	9
西瀬校区	R3	1	26	57	18	9	111
	H29	20	31	9	5	23	88
	増減	-19	-5	48	13	-14	23
中原校区	R3	13	28	40	6	8	95
	H29	30	38	11	6	21	106
	増減	-17	-10	29	0	-13	-11
合計	R3	42	225	395	78	20	760
	H29	179	386	96	46	76	783
	増減	-137	-161	299	32	-56	-23

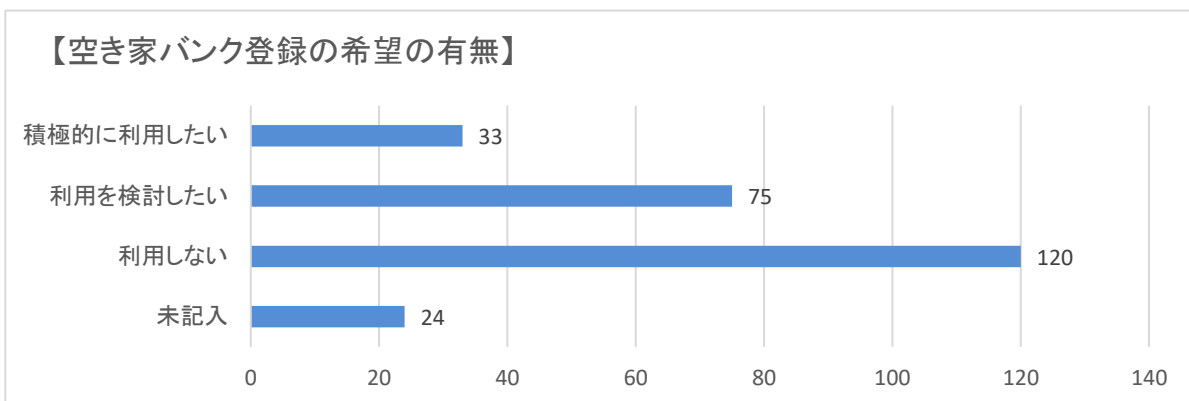
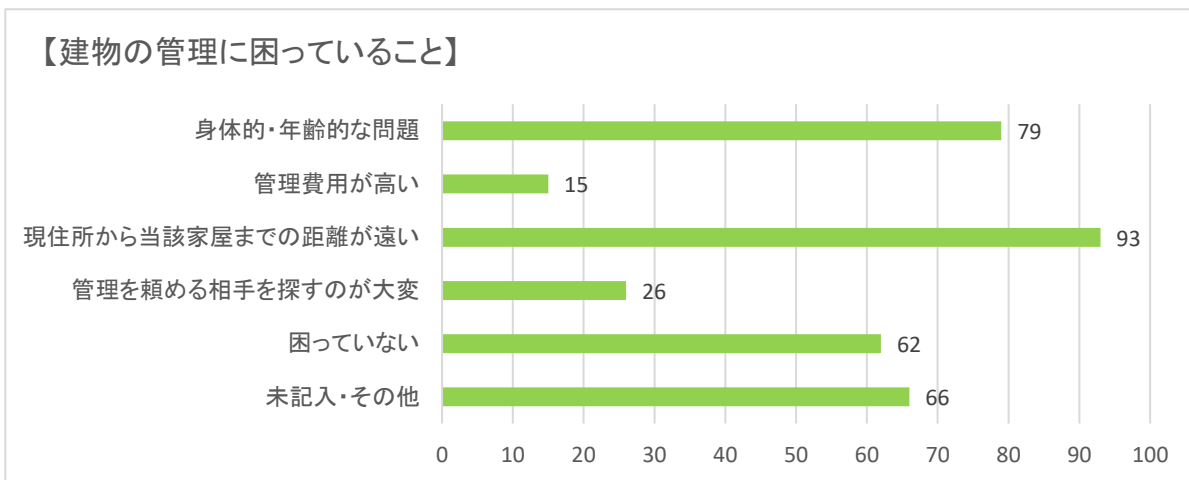
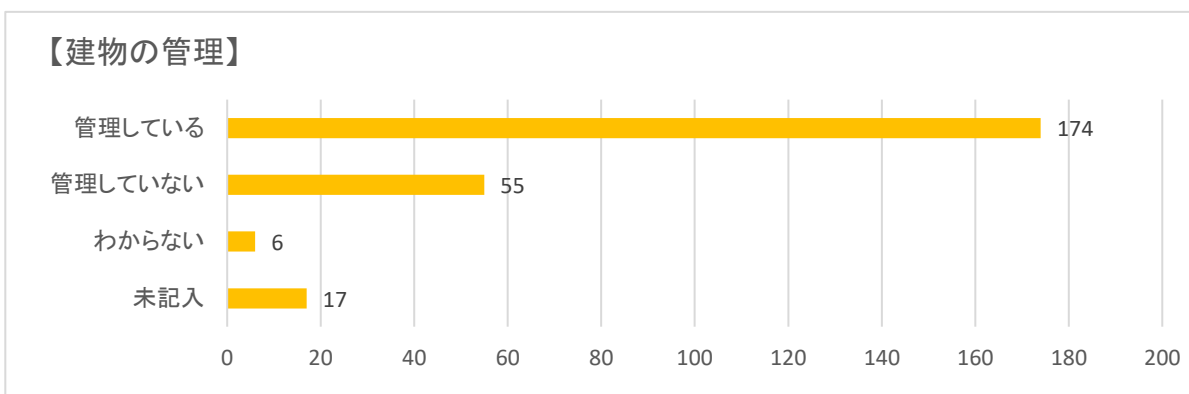
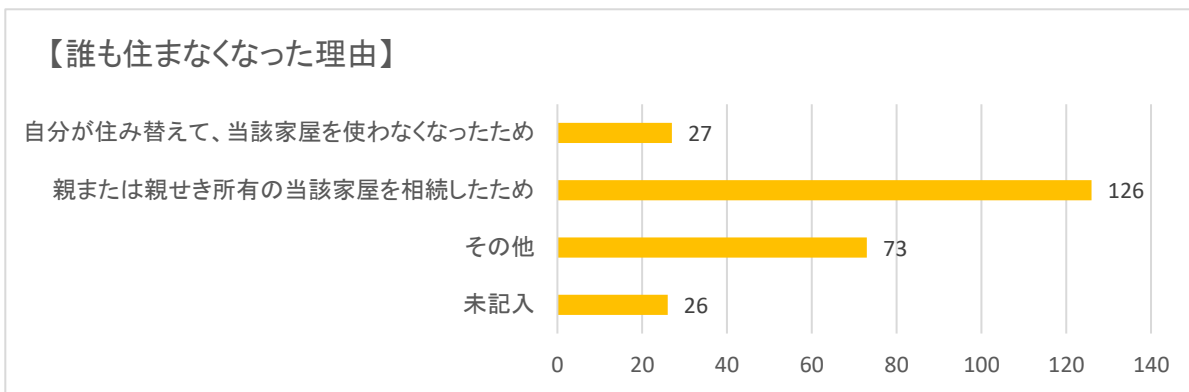
物件の状況によるランク付け

- ・A:そのまま居住可能
- ・B:少しの修理にて居住可能
- ・C:居住に大幅な修理が必要
- ・D:居住に適さない
- ・判定不能

■アンケートの集計結果

		総数	市内	県内	県外	未達
ア	アンケート送付件数	848件	478件 (56.4%)	173件 (20.4%)	189件 (22.9%)	8
イ	アンケート回答件数	385件	217件 (56.4%)	82件 (21.3%)	86件 (22.3%)	-
ウ	空き家数	244件	128件 (52.5%)	52件 (21.3%)	64件 (26.2%)	-
回答率【イ/ア】		45.4%	45.3%	43.3%	45.5%	-

■アンケートの結果（一部抜粋）



■第3章 空き家等対策の基本方針

1 人吉市空き家等対策に関する基本的な考え方

I 市民の安全・安心を確保するための実効性のある対応

所有者の責務強化など正確な情報をタイムリーに市民の皆様幅広く周知し、空き家の適正な管理を促すとともに、周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空き家に対しては、改善の指導を行うことで、市民の安全・安心な暮らしを確保します。

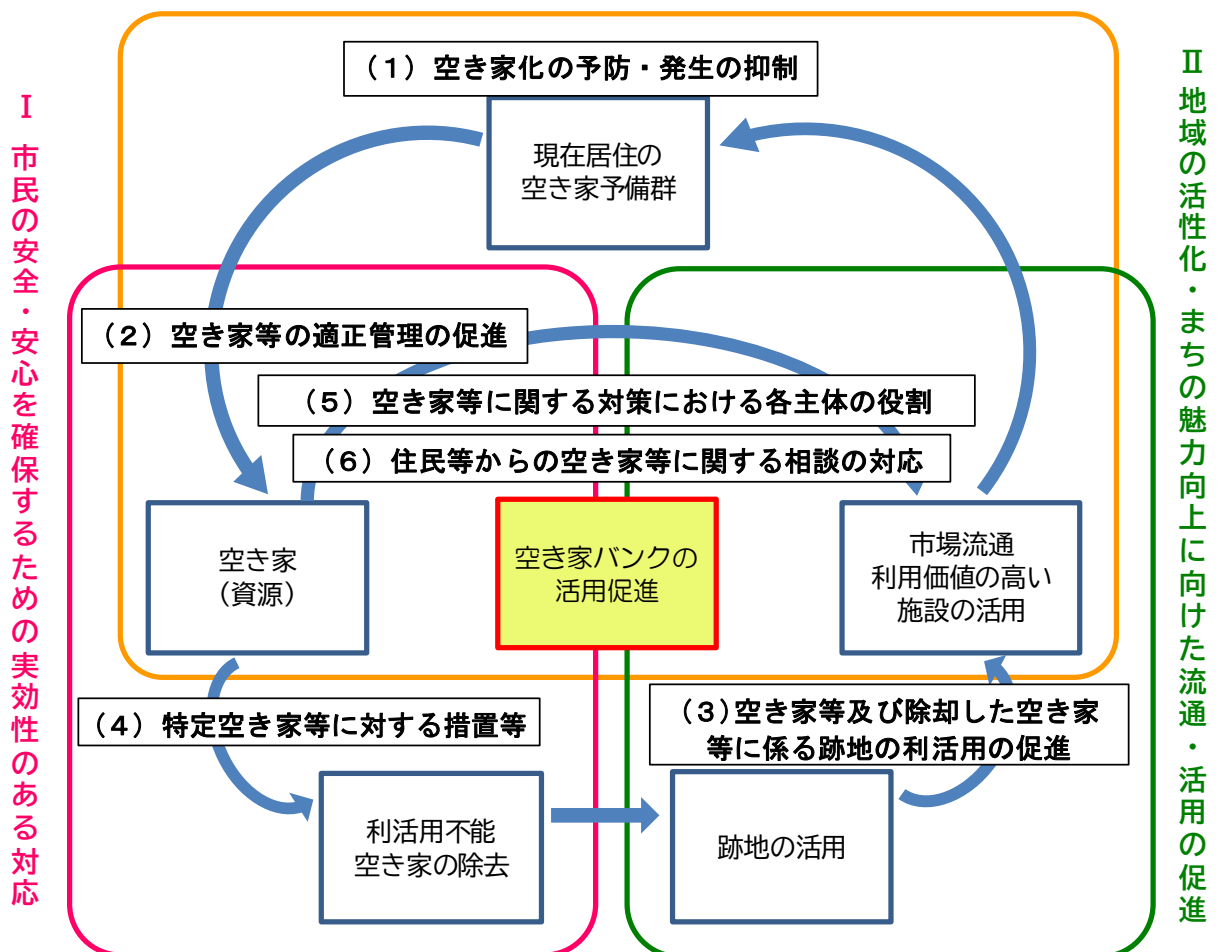
II 地域の活性化・まちの魅力向上に向けた流通・活用の促進

利用可能な空き家を地域の資源と捉え、市場流通や活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上に繋がります。

III 実現に向けた地域住民、専門家団体等、多様な主体性の構築

今後は所有者不明の空き家や相続放棄された空き家などがますます増えてくることが予測されることから、所有者等や行政だけでなく、地域住民や不動産・法務・建築等の専門家団体、民間事業者等の多様な主体が相互に連携を図り、情報を共有することで、総合的な空き家対策の取組を推進します。

III 実現に向けた地域住民、専門家団体等、多様な主体性の構築



2 空き家等対策の方針

(1) 空き家化の予防・発生抑制

人口減少や高齢化の進展に伴い、今後もますます空き家等の増加が想定されることから、相続登記の申請義務化など空き家等の対策に力を入れています。市民に対して様々な機会を通じて広く情報発信し、官民一体となって、空き家等の発生を予防するとともに、日常的な建物の維持管理の必要性等の意識向上を図ります。

- ① 空き家等の実態調査の実施
- ② 多様な主体と連携した市民等に対する意識啓発、情報提供

(2) 空き家等の適正管理の促進

良好な景観や生活環境を維持・保全していくため、地域や関係団体、関係各課と連携して、空き家等に関する情報を共有し、管理状況等を定期的に確認します。また、空き家等は地域の問題としてとらえ、空き家等を適正に管理するための仕組みを整えます。

- ① 空き家等に関する情報のデータベース化
- ② 空き家等の適正管理に向けた仕組みづくり

(3) 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の利活用の促進

建築や不動産、法律の専門家等と連携し、空き家等の所有者等や利用希望者の意向やニーズを把握する体制を整えるとともに、地域や関係団体等との連携により、地域の課題や特性に応じた空き家等の利活用を促進します。

あわせて、地域や関係各課と連携し、空き家等を除却した跡地の活用策についても検討します。

- ① 空き家バンク制度の活用
- ② 空き家適正管理のための各種補助制度の周知
- ③ 空き家等の利活用及び移住・定住の促進



(4) 管理不全空き家等又は特定空き家等に対する措置等

本来、空き家等がもたらす問題の解消は、所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提にあります。そのため、空き家実態調査等により状況を把握し、所有者等に情報提供、助言・指導を行い、所有者等が自ら問題の解消を行うよう促します。

特定空き家の判断は、原則として「特定空き家等に対する措置」に関するガイドラインに基づいて調査を行い、人吉市空き家等対策協議会に意見を求めたうえで決定します。

管理不全空き家についても人吉市空き家等対策協議会に意見を求めたうえで決定し、解消されない場合は固定資産税等の住宅用特例の対象から除外するなどの対応を行います。

市は特措法に基づき立入調査を実施し、管理不全空き家等又は特定空き家となるか判断を行い行政措置に移行します。

ただし命令等の事前手続きを経るいとまがない緊急時は、緊急代執行の制度に基づき代執行を行う場合もあります。

- ①適正管理のお願い
- ②管理不全空き家等の判断
- ③特定空き家等の判断
- ④措置の実施
- ⑤緊急安全措置

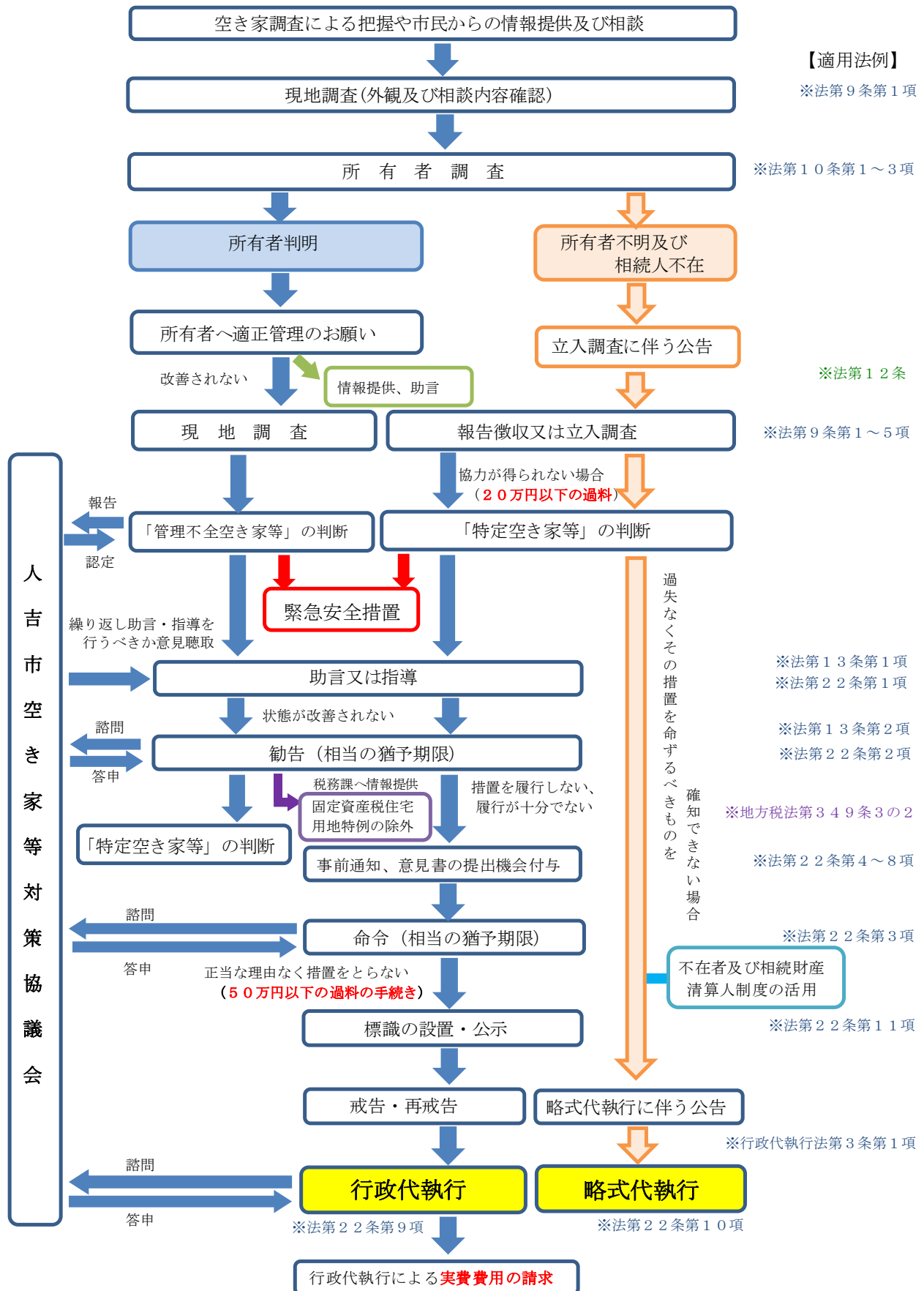
特定空き家等：特措法第2条第2項

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き家等をいう。

管理不全空き家等：特措法第13条

空き家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空き家等

【特定空き家等に対する措置のフロー図】



(5) 空き家等に関する対策における各主体の役割

①庁内における実施体制(令和6年3月現在)

【組織順】

担当部署	役 割
総務課	空き家等関係法令に関すること
財政課	空き家等対策に関する予算措置に関すること
行財政改革課	空き地の無償譲渡（寄附）に関すること
防災課	管理不全空き家の情報提供 危機管理（防火、防災対策等）に関すること
復興支援課	地域づくり施策との連携に関すること 復興まちづくり全般に関すること
市民課	住民実態調査による居住実態の把握に関すること
環境課	環境保全（ごみ対策、病害虫、動植物等）に関すること
税務課	固定資産税情報の提供（内部利用） 固定資産税等の住宅用地特例除外に関すること 被相続人居住用家屋等の確認に関すること
地域コミュニティ課	空き家等対策計画の策定、改訂 空き家等対策協議会の運営 空き家等の実態調査、空き家台帳の作成 空き家等に関する相談対応（総合窓口） 空き家等対策に関する市民等への啓発 管理不全空き家の情報提供 管理不全空き家への対応 特定空き家等に対する措置 総合的な空き家等対策の連携・調整 空き家バンクに関すること 地域づくり施策との連携に関すること 防犯対策に関すること
福祉課	社会福祉施設等への空き家の活用促進 小地域ネットワーク等を活用した情報の把握
高齢者支援課	社会福祉施設等への空き家の活用促進 高齢者世帯等に対する情報提供
農業振興課	農業振興策との連携に関すること
商工観光課	空き店舗の利活用に関すること 空き家を活用した起業への支援 商工振興策との連携に関すること 移住定住に向けた、空き家バンク情報の活用 移住者向け施設への空き家の活用
農林整備課	空き家に住み着く有害鳥獣の相談
都市計画課	景観対策に関すること 住まいまちづくり施策との連携に関すること
住宅政策課	住宅施策に関すること 管理不全空き家の調査に関すること
道路河川課	道路安全管理に関すること
上水道課	水道使用者情報の提供（内部利用） 空き家の水道等に関すること
学校教育課	空き家付近の通学路の安全確保、危険防止の情報提供
農業委員会事務局	空き家に付く農地に関すること

②人吉市空き家等対策協議会

分野	区分	所属
市町村長	市長	人吉市
法務	法務	熊本地方務局人吉支局
	弁護士	熊本県弁護士会
	司法書士	熊本県司法書士会人吉支部
不動産	宅地建物取引業	熊本県宅地建物取引業協会人吉支部
建築	建築士	熊本県建築士会人吉支部
福祉	社会福祉協議会	人吉市社会福祉協議会
その他	町内会長	人吉市町内会長連合会
	警察	人吉警察署
	消防	人吉下球磨消防組合

③人吉市空き家等対策推進会議

役職	職
会長	市民部長
副会長	市民部次長
委員	総務部次長
委員	復興政策部次長
委員	健康福祉部次長
委員	復興建設部次長
委員	教育部次長
委員	水道局次長

役職	職
委員	総務課長
委員	財政課長
委員	地域コミュニティ課長
委員	防災課長
委員	復興支援課長
委員	商工観光課長
委員	農業委員会事務局長

3 成果指標について

今後も空き家は増加していくと予想されることから、空き家数を増加させないように成果指標を定め、これらを達成するよう努めてまいります。

1. 管理上の指標と目標値

指標名	単位	延べ件数	現状 令和5年度	目標	目標設定の考え方
老朽危険空き家除却件数	件	10件	2件	5件以上/年	補助金を利用して除却した件数
特定空き家の認定件数	件	20件	0件	0件/年	特定空き家になる前に管理を促す
特定空き家の対応済件数	件	14件	2件	2件以上/年	解体等の対応をいただいた件数

2. 利活用上の指標と目標値

指標名	単位	延べ件数	現状 令和5年度	目標	目標設定の考え方
空き家バンクへの申込件数	件	25件	5件	10件以上/年	空き家バンクへの申込件数
空き家バンクへの登録件数	件	18件	3件	10件以上/年	空き家バンクへの登録件数
空き家の活用支援件数	件	0件	0件	5件以上/年	各補助金等を使用し空き家の活用を行った件数
各種相談会の開催件数	回	0回	0回	3回以上/年	市が関わる各種相談会の件数