

湯前町空家等対策計画

令和6年3月

湯 前 町

目 次

第Ⅰ章	計画の目的・位置づけ	1
第1節	計画の目的	1
第2節	計画の位置づけ	2
第3節	計画の期間	2
第4節	計画の対象	3
第5節	上位・関連計画の整理	3
第Ⅱ章	空家等の現状と課題	5
第1節	本町の概況	5
第2節	空き家の状況	10
第3節	町民の意識	14
第4節	課題	17
第Ⅲ章	基本方針	19
第1節	対策計画の理念	19
第2節	基本方針	20
第3節	計画の体系	23
第4節	空家等対策と取り組み施策	24
第Ⅳ章	計画の推進	41
第1節	計画の公表	41
第2節	進行管理	41

第Ⅰ章 計画の目的・位置づけ

第Ⅰ節 計画の目的

本町の令和5年度の空家実態調査によると、本町の空家は208棟である。平成26年度調査結果の178棟と比較すると30戸の増加となっている。

これまでの本町の人口減少及び1世帯当たりの人口の減少傾向から、さらに不在の住宅など「居住目的のない空家」の増加が予想される。空家の増加は、住宅ストックの社会的資本としての損失ばかりでなく、放置されている空家では、老朽化や脆弱な耐震性能による倒壊、火災延焼等の危険性、害獣・害虫による保健衛生問題など、生活環境に影響する要因となるおそれが大きく、これに対応することが課題となっている。

全国的にも使用目的のない空家は、「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「空家法」という。）の制定後20年間で約1.9倍に増加し、今後さらに増加する見込みと予測されている。このため、空家法に規定されている特定空家等になってからの対応に限界があることから、空家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の3本柱の強化を図る方向性で令和5年6月に空家法の改正が行われた。

このような背景の中、本町では、空家法第6条の規定による「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）」（以下、「基本的な方針」という。）に即して、空家等に関する対策」を定めた湯前町空家等対策計画を策定するものである。

※本計画での語句の定義

・空家等：

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：

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にあると認められる空家等をいう。

・管理不全空家：

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家等になるおそれがある空家等をいう。勧告を受けた管理不全空家等の敷地は固定資産税の住宅用地特例を解除する。

・所有者等：

空家等の所有者又は管理者をいう。

■令和5年空家法改正の主なポイント（国土交通省資料）

○所有者の責務強化

・（現行の「適切な管理の努力義務」に加え、）国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①**空家等活用促進区域**（例）中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・市区町村長から**所有者に対し**、指針に合った**活用を要請**

②**財産管理人による所有者不在の空家の処分**（詳細は3. ③後掲）

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人に指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を**提案**

2. 管理の確保

①**特定空家※化を未然に防止する管理** ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家（**管理不全空家**）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例（1/6等に減額）を解除**



窓が割れた
管理不全空家

②**所有者把握の円滑化**

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①**状態の把握**

- ・市区町村長に**報告徴収権**（勧告等を円滑化）

②**代執行の円滑化**

- ・命令等の事前手続を経るいとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用は、確定判決なしで徴収**



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③**財産管理人※による空家の管理・処分**（管理不全空家、特定空家等）

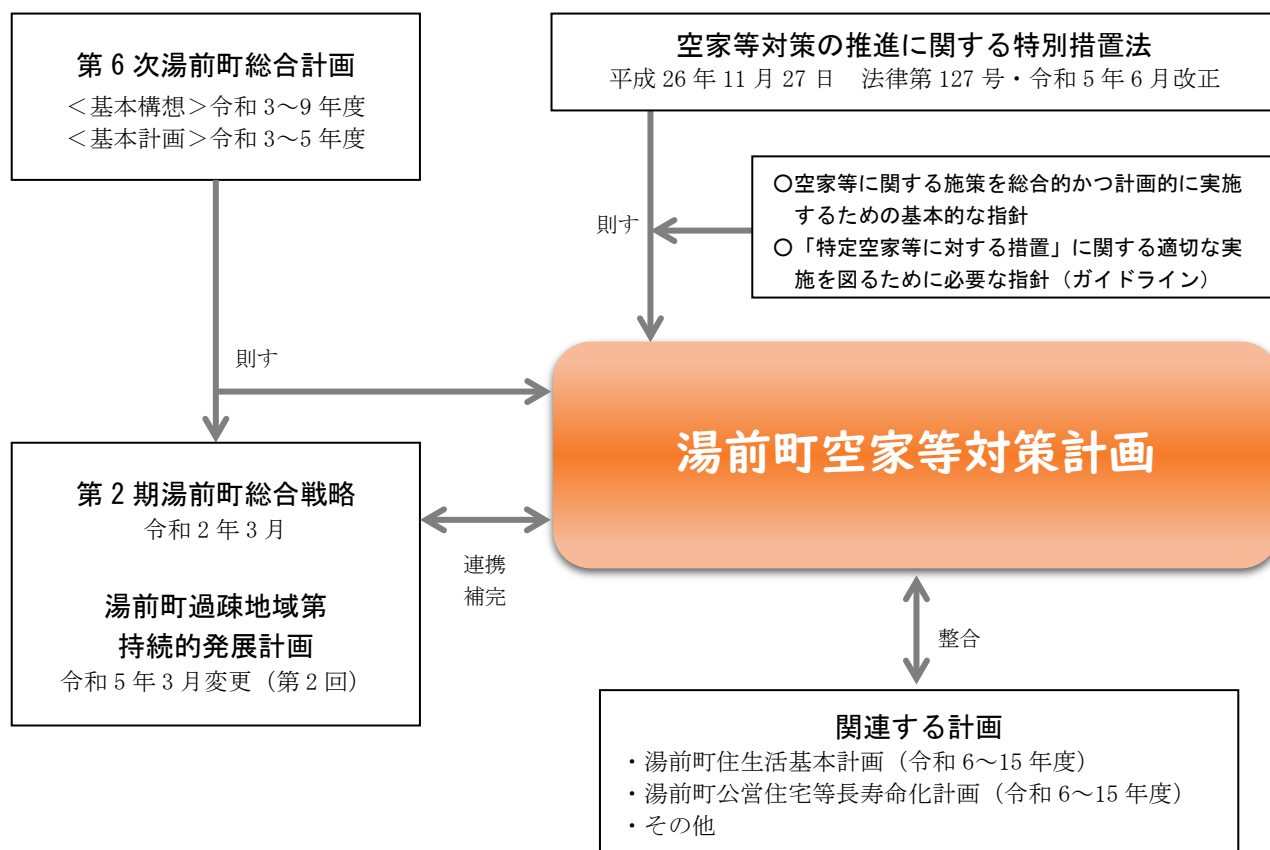
- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。（注）民法上は利害関係人のみ請求可

第2節 計画の位置づけ

本計画は、空家法に基づくとともに、第6次湯前町総合計画、第2期湯前町総合戦略、湯前町過疎地域持続発展計画等の上位・関連計画に即したものとする。

なお、本計画は「基本的な指針」に準じて策定し、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（以下、「ガイドライン」という。）を参考にして空家等の基準や措置等を検討する。

■計画の位置づけ



第3節 計画の期間

計画期間は、令和6年度から令和15年度までの10年間とする。

なお、空家等対策を取り巻く社会情勢に大きな変化が生じた場合や上位計画との整合、空家法の改正など、新たな空家等対策の推進を図る必要が生じた場合は見直しを行うものとする。

第4節 計画の対象

(1) 計画対象とする地区

計画対象の区域は、湯前町全域とする。

(2) 計画対象の空家等の種類

計画対象とする空家等とは、「現に居住しておらず、人の出入りも無い状態が長期間継続していて管理行為も認められない住宅」とする。

対象とする空家等の種類については、住宅及び併用住宅（店舗併用、事務所併用、工場併用等）とする。また、これに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）を対象とし、実態調査により判断する。

第5節 上位・関連計画の整理

(1) 第6次湯前町総合計画

本町の目指す将来像を明らかにし、その実現のための取り組みの方向性を体系的に示した総合計画を策定している。

■第6次湯前町総合計画の概要

計画期間	基本構想：令和3年度～令和9年度 基本計画：令和3年度～令和5年度
基本構想の理念	○安全で安心して生活を送ることができる、暮らしやすいまちづくり ○美しい自然環境、豊かな歴史などの地域資源を生かしたまちづくり ○未来につながる人や資源を最大限に活用する持続可能なまちづくり
将来都市像	マイ ホームタウン ゆのまへ ～人と自然と歴史が調和し、未来を創造する町～
将来像実現のための基本目標	1. 命を守る安心安全のまちづくり 2. 次世代につなぐ持続可能な産業づくり 3. ずっと住み続けられる安らぎの住環境づくり 4. ささえ愛で心温まる福祉づくり 5. 地域をつなぐ人づくり 6. みんなで描き育むまちづくり
基本計画 (住宅対策の基本方針)	「移住・定住の受け皿として新規町営住宅の建設や既存住宅の改修・建替え、分譲地の整備を計画的に行います。あわせて個人住宅の新築への支援を行うことで、より効果的な住宅対策を推進します。」 「空家は、リフォームなどを支援することで、空家になることへの予防や適正な維持・管理の啓発、活用を推進します。」
空家等対策関連の施策	○空家対策 空き家バンクの利用を促進し、多様なニーズに応じた空家情報の提供ができる体制の構築を図ります。 リフォームを支援することで、空家になることへの予防を行いながら、適正な維持・管理の啓発や活用の促進を図ります。

(2) 第2期湯前町総合戦略

持続可能なまちづくりを推進していくため、湯前町における「しごと」と「ひと」の好循環をつくり、その好循環を支える「まち」の活性化に向けた具体的な施策を掲げ、地方創生に向けた取組を「選択」と「集中」により、進めることを目的として「第2期湯前町総合戦略」を策定している。

■第2期湯前町総合戦略の概要

計画期間	令和2年度～令和6年度
目指すべき将来の方向性	①若い世代の転入促進と出生数の増加 ②誇りや愛着を育み、ずっと住み続けたいまちの実現
戦略の基本目標	○力強い産業としごと創生 ○誇れる・選ばれるまち創生 ○未来を担う若い世代の希望創生
空家等対策関連の施策	○U・I・Jターン受け入れの仕組みづくり ・住宅・空き家リフォーム等補助事業 ・湯前町移住支援金事業 ・地域おこし協力隊活用事業 ○安全・安心で快適な住みよいまちづくり ・災害に強いまちづくり事業 ○若い世代のための住環境整備 ・町営住宅建設事業 ・宅地分譲地整備事業 ・新築応援事業

(3) 湯前町過疎地域持続的発展計画

第6次湯前町総合計画及び湯前町総合戦略を踏まえ、歴史的・文化資源や自然環境を生かし、それらと共生する新たな多自然居住地域の創造に向けた施策を展開するとともに、都市からの移住を促すことをはじめ、周辺地域とも多様な連携・交流を深め、住民と行政が協働しながら施策を展開していくための実施計画として「湯前町過疎地域持続的発展計画」を策定している。

■第2期湯前町総合戦略の概要

計画期間	令和3年4月1日から令和8年3月31日までの5年間
地域の持続的発展のための基本目標	①人口に関する目標 令和7年（2025年）の人口3,328人を目標 ②持続的発展の実現に向けた目標 ア 力強い産業としごと創生 イ 誇れる・選ばれるまち創生 ウ 未来を担う若い世代の希望創生
空家等対策関連の事業	○移住・定住 ・湯前町空き家リフォーム等補助事業 ○集落整備 ・空き家バンク事業 ・空き家利活用推進事業

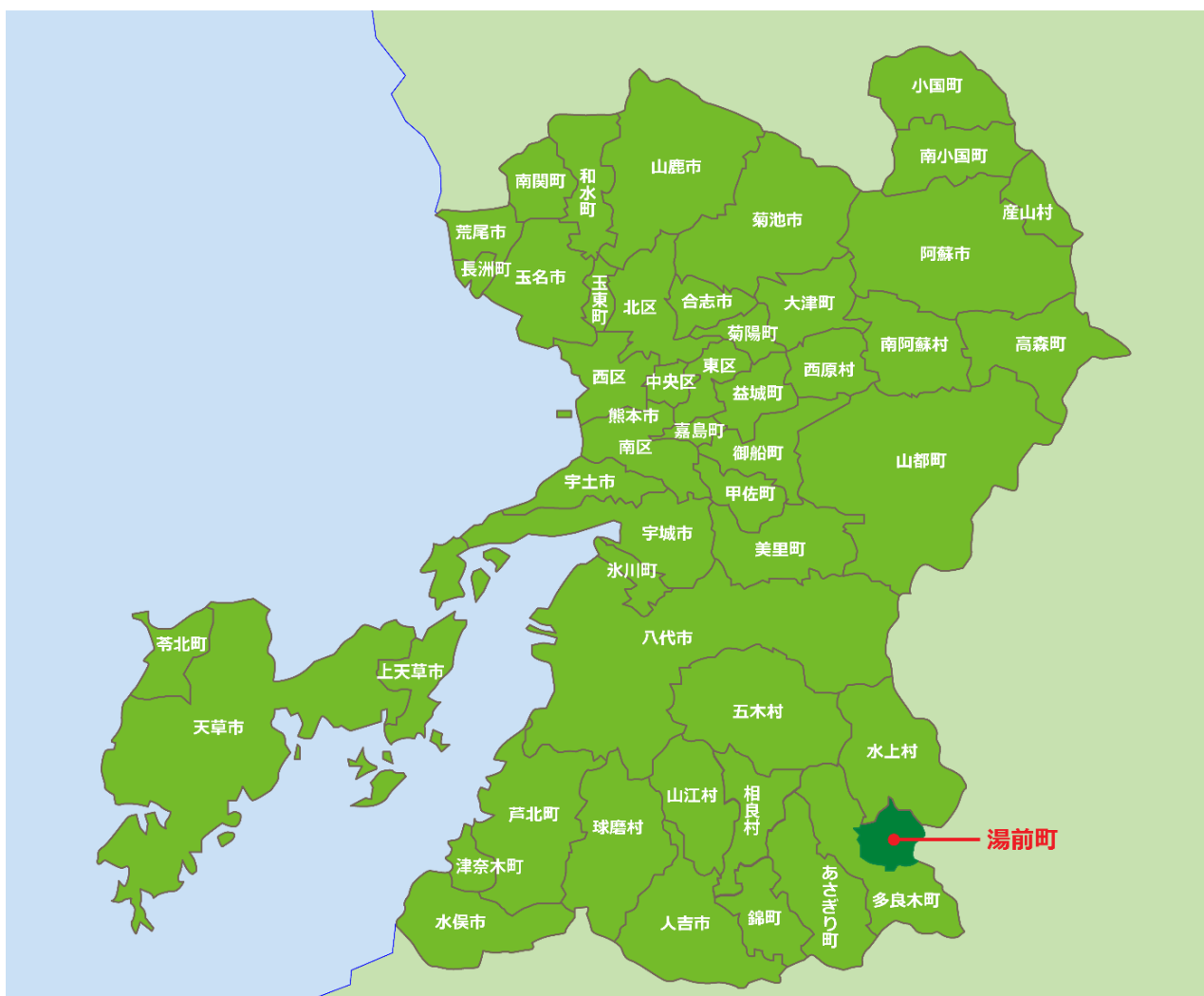
第Ⅱ章 空家等の現状と課題

第Ⅰ節 本町の概況

(1) 位置

本町は、熊本県の南東部に位置し、球磨川の上流域にある。北は水上村、西と南は多良木町、東は宮崎県西米良村と接している。

■本町の位置



(2) 地勢等

人吉盆地の東端部であることから、本町西部の球磨川沿岸では平坦地形であるが、それを囲むように東部、南部は急峻な地形となっている

湯前町史によると、縄文時代に古城（ふるじょう）台地に一大集落地があるとされ、古くから拓かれていた地域である。

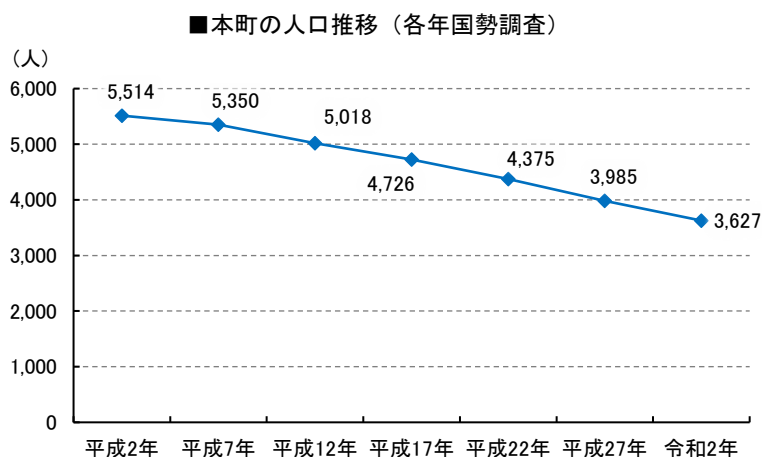
本町の総面積は 4,837ha で、このうち森林が 3,586ha（総面積の 74.1%）、農地面積が 581ha（同 12.0%）で、宅地はわずか 148ha（3.1%）である。

(3) 人口・世帯数

①人口・世帯数の推移

国勢調査によると、本町の令和2年の人口は3,627人である。

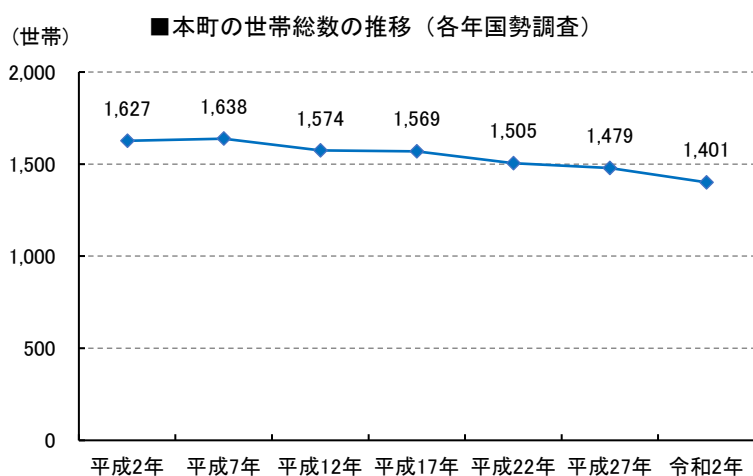
平成2年以降の人口推移をみると、減少が続いており、平成2年から令和2年までの30年間で、1,887人（減少率34.2%）が減少した。



②世帯数

国勢調査によると、本町の令和2年の世帯の総数は1,401世帯である。

平成2年以降の世帯の総数の推移をみると、平成2年から平成7年にはわずかながら増加したが、その後減少に転じた。



③子育て世帯

令和2年の国勢調査により子育て世帯の状況をみると、「6歳未満世帯員のいる一般世帯」は82世帯（一般世帯数の5.9%）、「12歳未満」164世帯（同11.7%）、「15歳未満」197世帯（同14.1%）、「18歳未満」227世帯（同16.2%）であり、いずれも熊本県平均の割合より低い。

■子育て世帯の状況（令和2年国勢調査）

	一般世帯数	うち6歳未満世帯員のいる一般世帯	うち12歳未満世帯員のいる一般世帯	うち15歳未満世帯員のいる一般世帯	うち18歳未満世帯員のいる一般世帯
湯前町	1,399世帯 (100.0%)	82世帯 (5.9%)	164世帯 (11.7%)	197世帯 (14.1%)	227世帯 (16.2%)
熊本県	716,740世帯 (100.0%)	61,709世帯 (8.6%)	106,789世帯 (14.9%)	128,482世帯 (17.9%)	149,965世帯 (20.9%)

④高齢者世帯

令和2年の国勢調査により高齢者世帯の状況をみると、一般世帯のうち「65歳以上世帯員がいる世帯」は993世帯（一般世帯数の71.0%）である。これは熊本県平均割合に比べ24.4ポイント高い。

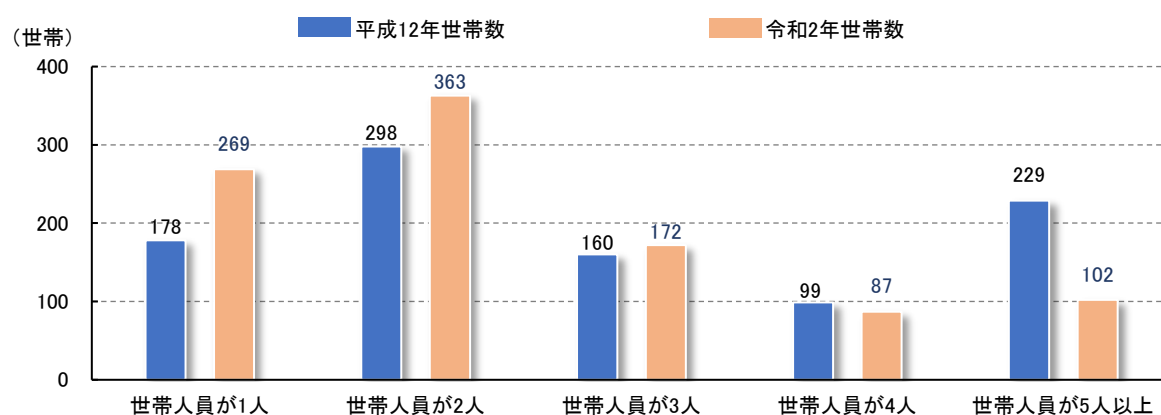
このうち「世帯人員は1人」で「65歳以上世帯」、すなわち単身高齢者世帯は269世帯（同19.2%）であり、これは熊本県平均割合より6.3ポイント高い。

■高齢者世帯の状況（令和2年国勢調査）

	一般世帯数	うち65歳以上世帯員 がいる世帯	うち世帯人員が1人	
				うち65歳以上世帯
湯前町	1,399世帯	993世帯 (71.0%)	385世帯 (27.5%)	269世帯 (19.2%)
熊本県	716,740世帯	334,262世帯 (46.6%)	242,940世帯 (33.9%)	92,410世帯 (12.9%)

一般世帯のうち「65歳以上世帯員がいる世帯」の世帯人員別の推移をみると、「世帯人員が1人（単身高齢者世帯）」、「世帯人員が2人」及び「世帯人員が3人」の世帯は平成12年から令和2年において増加している。

■高齢者のいる世帯の世帯人員別世帯数の推移（各年国勢調査）



(4)住宅の所有形態

令和2年の国勢調査により本町の住宅に住む一般世帯の住宅所有形態別世帯数をみると、「持ち家」がもっとも多く、1,149世帯（住宅に住む一般世帯の82.7%）で、次いで「公営の借家」が148世帯（同10.7%）、「民営の借家」が83世帯（同6.0%）である。

この構成割合を熊本県全体と比較すると、本町では「持ち家」が19.6ポイント高く、「公営の借家」が5.3ポイント高く、一方で「民営の借家」が21.9ポイント低い。

■住宅に住む一般世帯の住宅所有形態別世帯数（令和2年国勢調査）

単位：世帯

	持ち家	公営の借家	民営の借家	給与住宅	間借り	計
湯前町	1,149(82.7%)	148(10.7%)	83(6.0%)	3(0.2%)	6(0.4%)	1,389(100.0%)
熊本県	445,753(63.1%)	38,359(5.4%)	197,019(27.9%)	17,597(2.5%)	7,718(1.1%)	706,446(100.0%)

※公営の借家：県営・市町村営・都市再生機構・公社等の借家住宅

(5) 就業者の状況

① 就業者総数

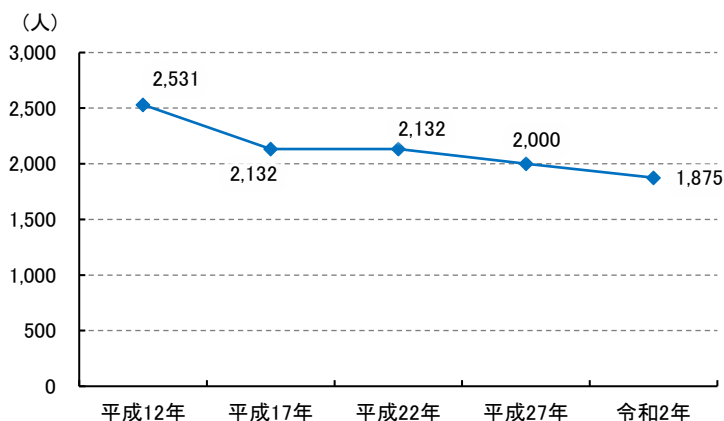
令和 2 年の国勢調査により本町の就業者総数は、1,875 人で平成 12 年以降の推移をみると減少の傾向である。

② 産業 3 部門別就業者

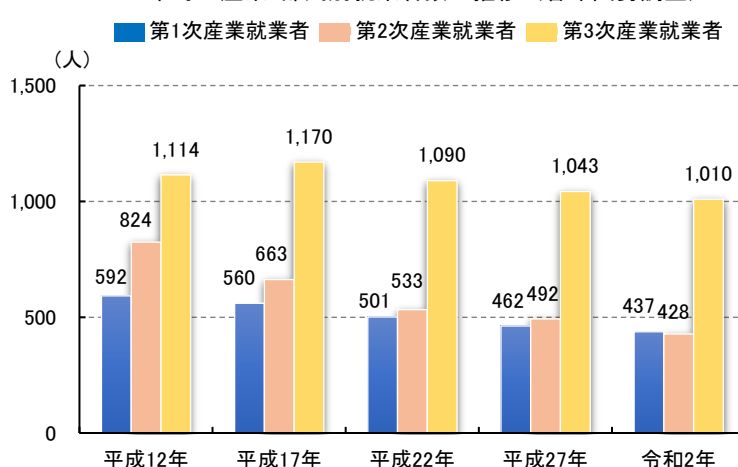
国勢調査により産業 3 部門別の就業者の推移をみると、平成 12 年から 17 年の第 3 次産業就業者は増加したもののその後減少に転じている。第 1 次及び第 2 次産業の就業者数は平成 12 年以降減少を続けている。

平成 27 年までは第 3 次産業就業者がもっとも多く、次いで第 2 次、第 3 次の順であったが、令和 2 年では第 2 次産業就業者数は 428 人（就業者総数の 22.8%）で、第 1 次産業就業者数の 437 人（同 23.3%）より少なくなった。

■ 本町の就業者総数の推移（各年国勢調査）



■ 本町の産業3部別就業者数の推移（各年国勢調査）



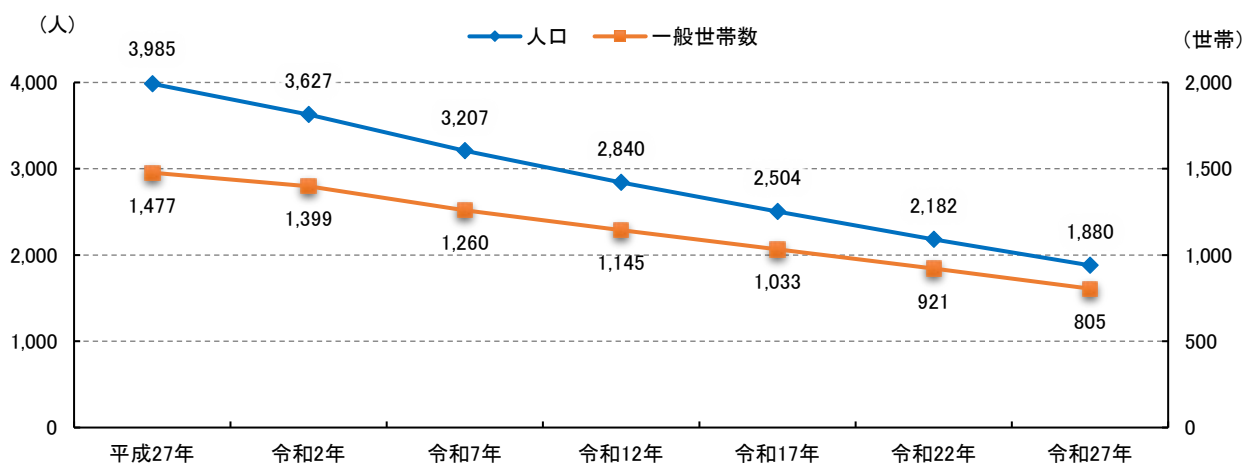
(6) 将来人口・世帯数

本町の将来の人口（平成 30 年国立社会保障・人口問題研究所による推計値）及び世帯数（世帯数推計プログラム-国土交通省国土技術政策総合研究所より算出）を整理する。

人口は年々減少を続け、令和 27 年には 1,880 人と推計されており、これは令和 2 年の人口（3,627 人）から 48.2%減である。

世帯数も減少を続け、令和 27 年には 805 世帯と推計されている。

■ 本町の人口推移（各年国勢調査）



■人口の推計（平成 30 年国立社会保障・人口問題研究所）

	実績値		推計値				
	平成 27 年	令和 2 年	令和 7 年	令和 12 年	令和 17 年	令和 22 年	令和 27 年
計	3,985	3,627	3,207	2,840	2,504	2,182	1,880
0～4 歳	143	82	96	80	66	51	41
5～9 歳	152	155	120	99	83	68	52
10～14 歳	155	154	140	116	96	81	66
15～19 歳	135	110	96	91	76	62	52
20～24 歳	85	57	46	44	41	34	29
25～29 歳	119	97	66	49	47	45	38
30～34 歳	145	114	93	67	51	49	47
35～39 歳	161	149	125	97	70	53	51
40～44 歳	187	171	147	124	97	70	52
45～49 歳	216	186	158	146	124	96	70
50～54 歳	249	207	184	157	146	123	96
55～59 歳	296	246	217	187	160	149	126
60～64 歳	309	298	249	214	184	159	147
65～69 歳	380	334	281	242	208	180	154
70～74 歳	292	358	282	265	228	197	171
75～79 歳	295	271	319	253	239	206	178
80～84 歳	296	253	217	268	213	203	175
85～89 歳	241	217	187	167	211	169	163
90 歳～	129	168	184	174	164	187	172
（再掲）0～14 歳	450	391	356	295	245	200	159
（再掲）15～64 歳	1,902	1,635	1,381	1,176	996	840	708
（再掲）65 歳以上	1,633	1,601	1,470	1,369	1,263	1,142	1,013

■世帯数の推計（世帯数推計プログラム-国土交通省国土技術政策総合研究所より算出）

世帯主の年齢	実績値		推計値				
	平成 27 年	令和 2 年	令和 7 年	令和 12 年	令和 17 年	令和 22 年	令和 27 年
計	1,477	1,399	1,260	1,145	1,033	921	805
20 歳未満	0	1	0	0	0	0	0
20～24 歳	13	5	7	7	7	5	4
25～29 歳	12	25	7	5	5	5	4
30～34 歳	26	29	17	13	10	9	9
35～39 歳	43	38	36	30	23	17	17
40～44 歳	51	51	43	35	29	23	17
45～49 歳	67	54	48	47	39	32	25
50～54 歳	101	70	72	64	64	52	44
55～59 歳	139	116	102	87	77	78	63
60～64 歳	161	153	138	116	99	86	83
65～69 歳	216	187	153	136	115	98	81
70～74 歳	159	209	155	149	133	114	96
75～79 歳	175	148	194	147	143	126	106
80～84 歳	164	150	124	159	122	118	105
85 歳以上	150	163	162	149	167	155	149

第2節 空き家の状況

(1) 空家数

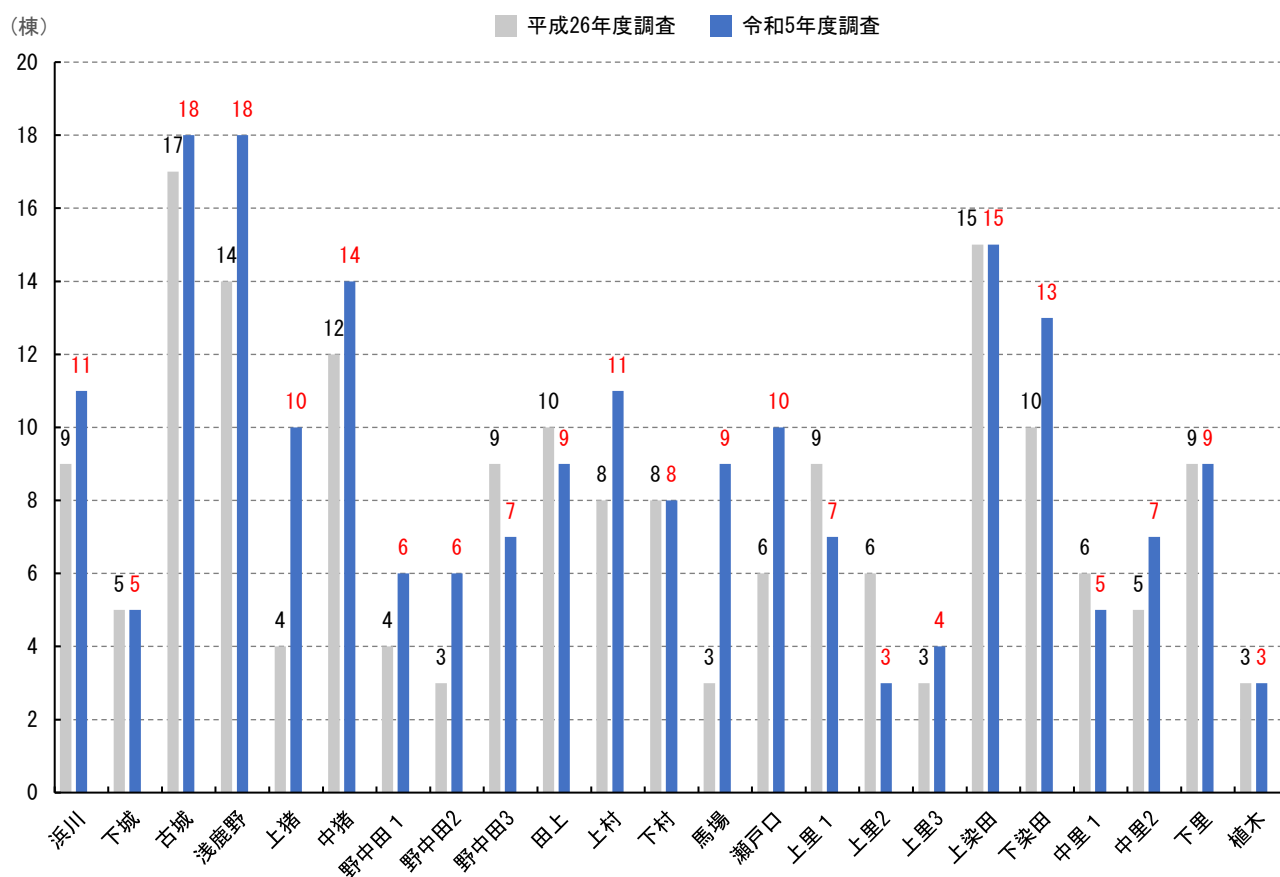
本町の住宅の空き家の数は、平成26年度調査において178棟である。

令和5年度調査では208棟であり、この9年間で30棟が増加している。

行政区別にみると、令和5年度でもっとも多いのは、古城と浅鹿野の18棟で、これに次いで上染田15棟、中猪14棟である。

平成26年度から令和5年度で空き家の増加棟数が大きいのは、6棟増加した上猪と馬場である。

■行政区別空家数の推移

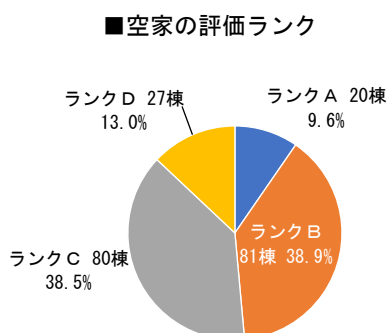


(2) 老朽度・危険度

①老朽度・危険度評価の現状

空家等実態調査において、空き家の状態を評定項目ごとに評価点をつけ、その合計により老朽度・危険度のランク付けを行う。

この結果、もっとも老朽度・危険度の高いランクDは27棟（空家総数の13.0%）で、ランクCは80棟（同38.5%）で、これらを合わせた再活用が困難な空き家は51.5%で過半を超えている。

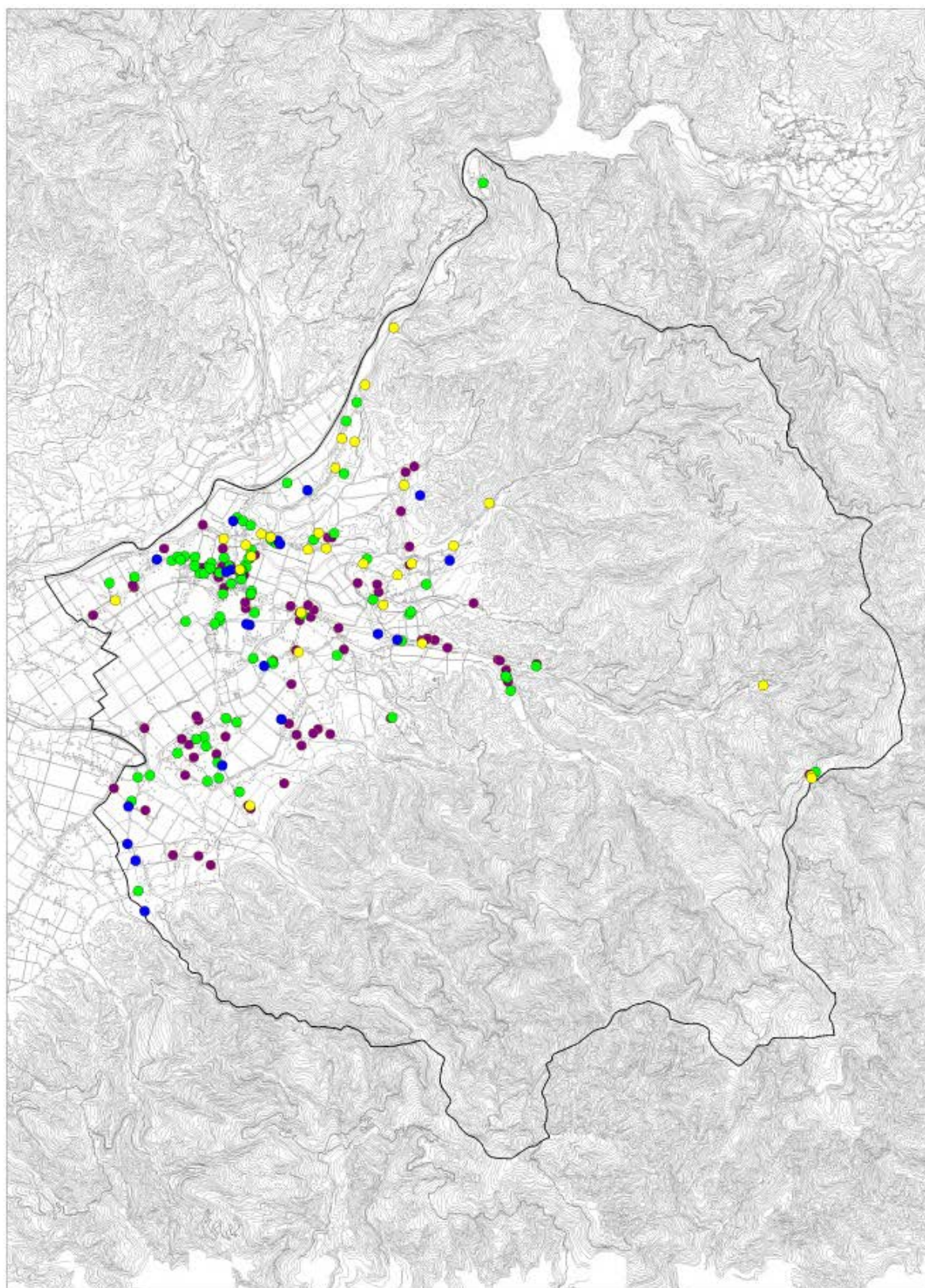


評価ランク	判定内容	点数
A	小規模の修繕により再利用が可能 (または修繕がほとんど必要ない)	0～30 点
B	部分的な損傷も見られるが、当面の危険性はない (多少の改修工事により再利用が可能)	31～90 点
C	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、放置すると今後老朽化が急激に進行する可能性が大きい	91～299 点
D	倒壊や建築材の飛散などの危険が切迫しており、緊急性が極めて高い(解体が必要とおもわれる)	300 点以上

■実態調査における老朽度・危険度判定表

項目	状態	標準点数	評価点数	備考
建築物の傾斜	傾斜は認められない	—	—	
	明らかに傾斜している。	150		
	不明	20		
	その他			
基礎の状況	異常は認められない	—	—	
	ひび割れが発生している	15		
	玉石基礎であるか又は基礎がない	50		
	不明	25		
	その他			
外壁状況	問題ない	—	—	
	錆びやひび割れが認められる	15		
	外壁に穴が開いているまたは外壁の下地が露出しているなど著しく劣化している	50		
	不明	20		
	その他			
屋根の状況	問題ない	—	—	
	錆びやひび割れが認められる	15		
	屋根に穴が開いている(屋根の下地が露出している)、軒の一部が崩落している、屋根が波打っているなど著しい劣化がみとめられる	50		
	不明	20		
	その他			
使用状況	最近使用した形跡がある	—	—	
	常時または時々管理されている	5		
	長い間使用した形跡が認められない	15		
	不明	10		
その他	駐車場	☐ あり ☐ なし ☐ 不明 ※ありの場合（駐車可能 3 台）		
	接道状況	☐ 2m 未満 ☐ 2m 以上～4m 未満 ☐ 4m 以上 ☐ 接していない		
	緊急対策の必要性	☐ あり ☐ なし	補足事項	

■空家分布図（令和 5 年度調査）



記号	種 別
—	行政界
●	A
●	B
●	C
●	D

②老朽度・危険度評価の変化

もっとも老朽度・危険度の高いランクDの空き家は、平成26年度調査では8棟であった。その後令和5年度までにこれらのうち4棟は解体済みとなったが、ランクBの1棟、ランクCの11棟及び以前は空き家でなく新たにランクDとなった11棟が加わり、令和5年度は27棟となっている。

このように、ランクAを除くB～Dの各ランクの空家数は、平成26年度から令和5年度に増加している。

■空家評価ランク別空家数の推移（平成26年度・令和5年度）

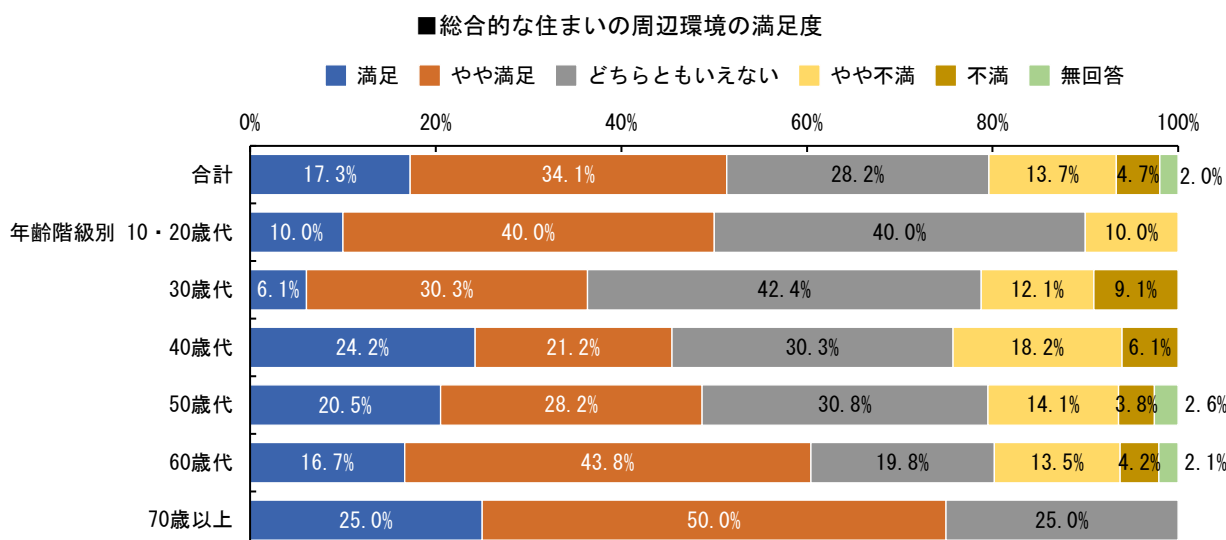
評価 ランク	平成26年度 調査	令和5年度		
		平成26年度空き家の変更内容	平成26年度以降の 新たな空き家	空家数
A	33 棟	存置空き家（継続・変更）	15 棟	20 棟
		計 11 棟		
		A : 4 棟		
		B : 7 棟		
B	65 棟	居住中 17 棟	52 棟	81 棟
		解体済 5 棟		
		C : 0 棟		
		D : 0 棟		
C	72 棟	存置空き家（継続・変更）	26 棟	80 棟
		計 36 棟		
		A : 1 棟		
		B : 21 棟		
D	8 棟	居住中 22 棟	11 棟	27 棟
		解体済 7 棟		
		C : 13 棟		
		D : 1 棟		
合計	178 棟	存置空き家（継続・変更）	104 棟	208 棟
		計 53 棟		
		A : 0 棟		
		B : 1 棟		
		居住中 9 棟		
		解体済 10 棟		
		C : 41 棟		
		D : 11 棟		
		存置空き家（継続・変更）		
		計 4 棟		
		A : 0 棟		
		B : 0 棟		
		居住中 0 棟		
		解体済 4 棟		
		C : 0 棟		
		D : 4 棟		
		存置空き家（継続・変更）		
		計 104 棟		
		A : 5 棟		
		B : 29 棟		
		居住中 48 棟		
		解体済 26 棟		
		C : 54 棟		
		D : 16 棟		

第3節 町民の意識

(1) 総合的な住まいの周辺環境

総合的な住まいの周辺環境の評価をみると、「満足」と「やや満足」の割合の合計は 51.4%で半数を超え、「不満」と「やや不満」の割合の合計の 18.4%を大幅に上回る。

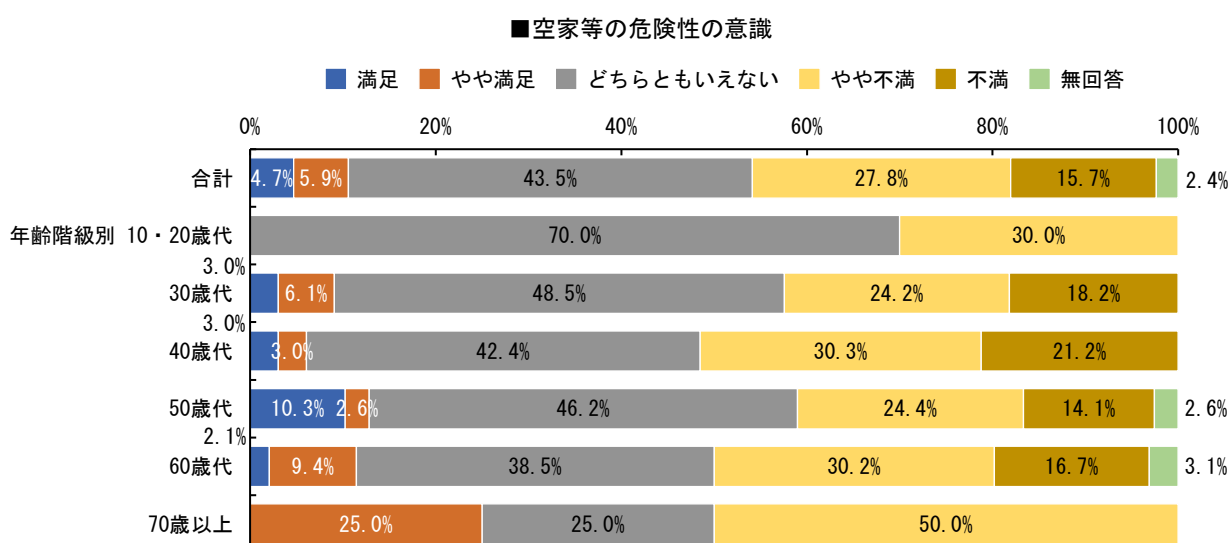
年齢階級別にみると、「満足」と「やや満足」の割合の合計がもっとも高いのは「70 歳以上」で、年齢が低くなるにしたがって割合が低くなる傾向があり、「10・20 歳代」と「30 歳代」では過半数を超えていない。



(2) 空家等の危険性の意識

老朽空家の倒壊危険性の評価をみると、「満足」と「やや満足」の割合の合計は 10.6%と低い。これに対し「不満」と「やや不満」の割合の合計は 43.5%で半数近くある。

年齢階級別にみると、「不満」と「やや不満」の割合の合計がもっとも高いのは「40 歳代」で 51.5%を占めている。

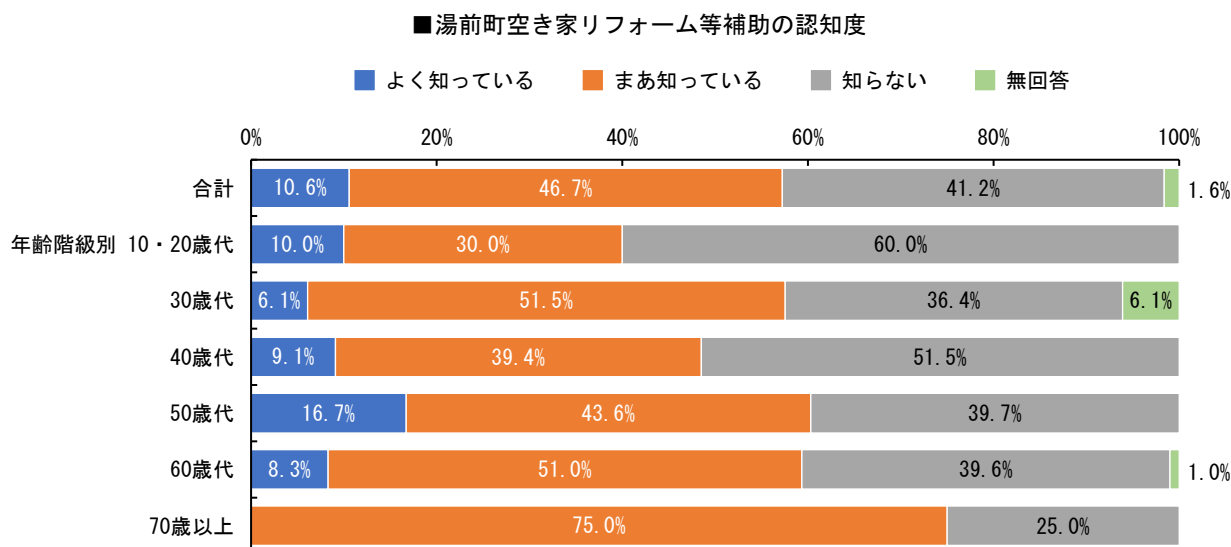


(3) 本町の空家等対策関連事業の認知度

①湯前町空き家リフォーム等補助

湯前町空き家リフォーム等補助の認知度をみると、「よく知っている」と「まあ知っている」の割合の合計は57.3%と過半に達している。

これを年齢階級別でみると、「70歳以上」では75.0%となっており、年齢が高いほど認知度は高くなる傾向がうかがえる。

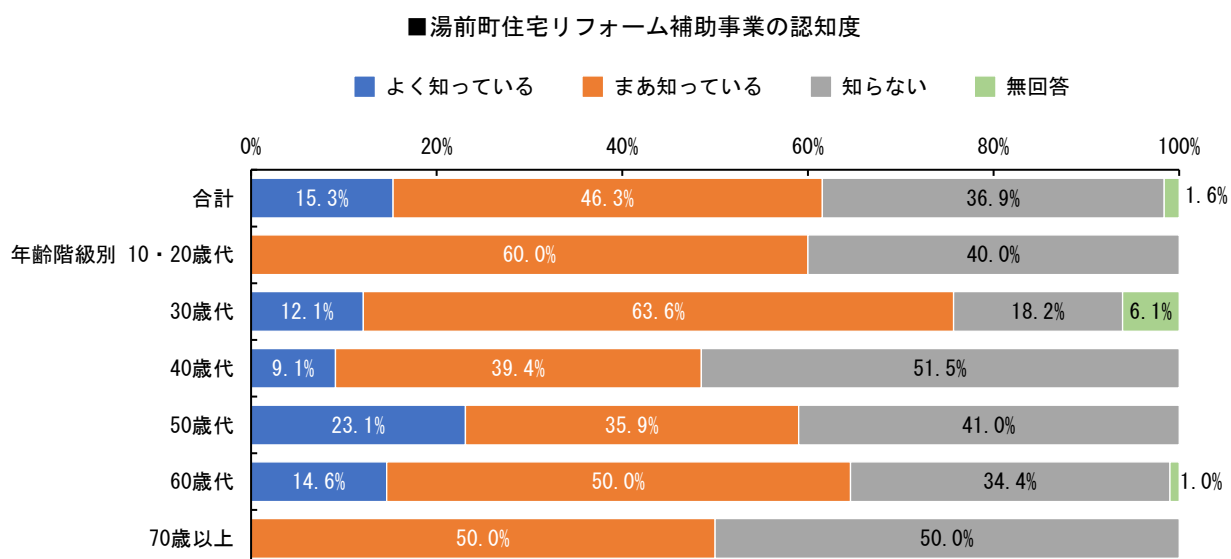


※湯前町空き家リフォーム等補助：空家住宅の解体や改修工事にかかる費用について補助

②湯前町住宅リフォーム補助事業

湯前町住宅リフォーム補助事業の認知度をみると、「よく知っている」と「まあ知っている」の割合の合計は61.6%である。

年齢階級別でみると、「よく知っている」と「まあ知っている」の割合の合計がもっとも高いのは「30歳代」で75.7%となっており、一方「知らない」が過半を超えているのは「40歳代」、「70歳以上」である。

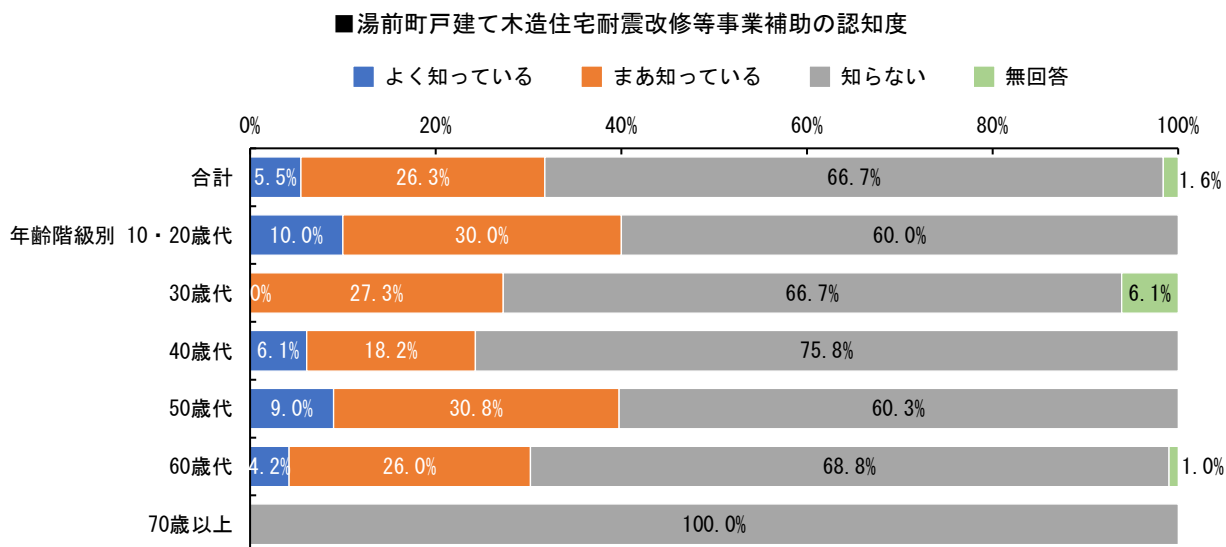


※湯前町住宅リフォーム補助：住宅の外部・内部改修工事にかかる費用について補助

③湯前町戸建て木造住宅耐震改修等事業補助

湯前町戸建て木造住宅耐震改修等事業補助の認知度をみると、「知らない」が 66.7%を占めており、前出の事業を含めもっとも認知度が低い事業である。

年齢階級別でみると、すべての年齢階級で「知らない」の割合が過半を超えており、他の空家等対策関連事業と比較してもっとも認知度が低い事業となっている。



※湯前町戸建て木造住宅耐震改修等事業補助：旧耐震住宅（昭和 55 年以前建築）への耐震改修工事等にかかる費用について補助

第4節 課題

本町の空家等の現状や町民のアンケート調査の結果から、空家等対策の課題を整理すると、次のとおりである。

(1) 空家等による住環境阻害の改善

本町では今後、人口及び世帯数の減少や1世帯当たり人員の少人数化が予想されることから、高齢者だけの世帯の増加が見込まれる。このような状況の中、本町では平成26年度178棟の空き家があり、令和5年度には208棟となり、この間30棟の増加がみられる。特に、もっとも老朽度・危険度の高いランクDの空き家は8棟から27棟に増加しているほか、ランクB及びランクCの空き家も増加している。

いったん空家等になり放置されると、住宅の老朽化がすすみ倒壊の危険性が高まるだけでなく、防犯や衛生上、景観上の問題も生じるおそれがある。

住み心地の良い住環境を維持、保全していくため、空家等発生抑制、あるいは排除を行い環境阻害の改善をすすめる必要がある。



(2) 所有者等の適正管理の責任意識の向上

本町では、既存住宅を継続的に活用できるよう、空家適正管理啓発チラシの配布による空家等の適正管理や活用促進の周知とともに、湯前町空き家リフォーム等補助等の施策を講じている。しかし、補助等の利用件数は令和元年度から4年度までの4年間で11件と少なく、また町民アンケート調査の結果では、空家等対策関連事業の認知度は十分に高いとは言えない状況である。

このようなことから、所有者等の責任による適正管理の重要性や相続登記等の手続きの必要性の意識醸成、住宅活用を支援する各種補助等の周知を図る必要がある。

(3) 空家等対策の充実

一般的に空家等となるきっかけは、相続や高齢者が施設等に入居することが多い。この時をとらえて、適切な管理が継続的に続けることができるようにしなければならない。

所有者等が遠方にいるため管理ができない、空家等の利活用の方法が分からない、あるいは改修・解体を行うための資金捻出が困難、適切な相談先の情報が不足しているなど、様々な問題に対して的確に支援できる既存施策の充実や親切・丁寧に対応する態勢の構築が必要である。

また、空家等を解体した跡地についても、長期にわたって利活用せず空き地のまま管理しない状態が続くと、雑草の繁茂やごみの集積、動物の棲み家などにより、周辺地域の住環境に悪い影響を与えることがあることから、空家等の解体した跡地の活用を図る必要がある。

(4) 空家法に基づく実効性ある措置の運用

所有者等に空家等の所有権があることを尊重しつつも、空家法では特定空家等の所有者等に対し、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を講ずることができるとしている。

よって、特定空家等に指定すること、措置の具体的内容やその他必要な事項を定めることの判断を行うにあたっては、透明性・適正性が求められることから、これらの協議や決定を行う仕組み、組織の設置（空家法に基づく協議会等）が必要である。

※参考－協議会の設置（空家法第8条）

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二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。

第Ⅲ章 基本方針

第Ⅰ節 対策計画の理念

(1) SDGs 実現への取り組み

本計画においても、国際社会共通の「持続可能な開発目標」(SDGs)の実現に向けた取り組みが重要である。SDGsの17の目標のうち特に「目標11. 住み続けられるまちづくり」、「目標12. つくる責任・つかう責任」、「目標17. パートナーシップで目標を達成しよう」について、その関連性を考慮した計画とする。



(2) 計画の理念

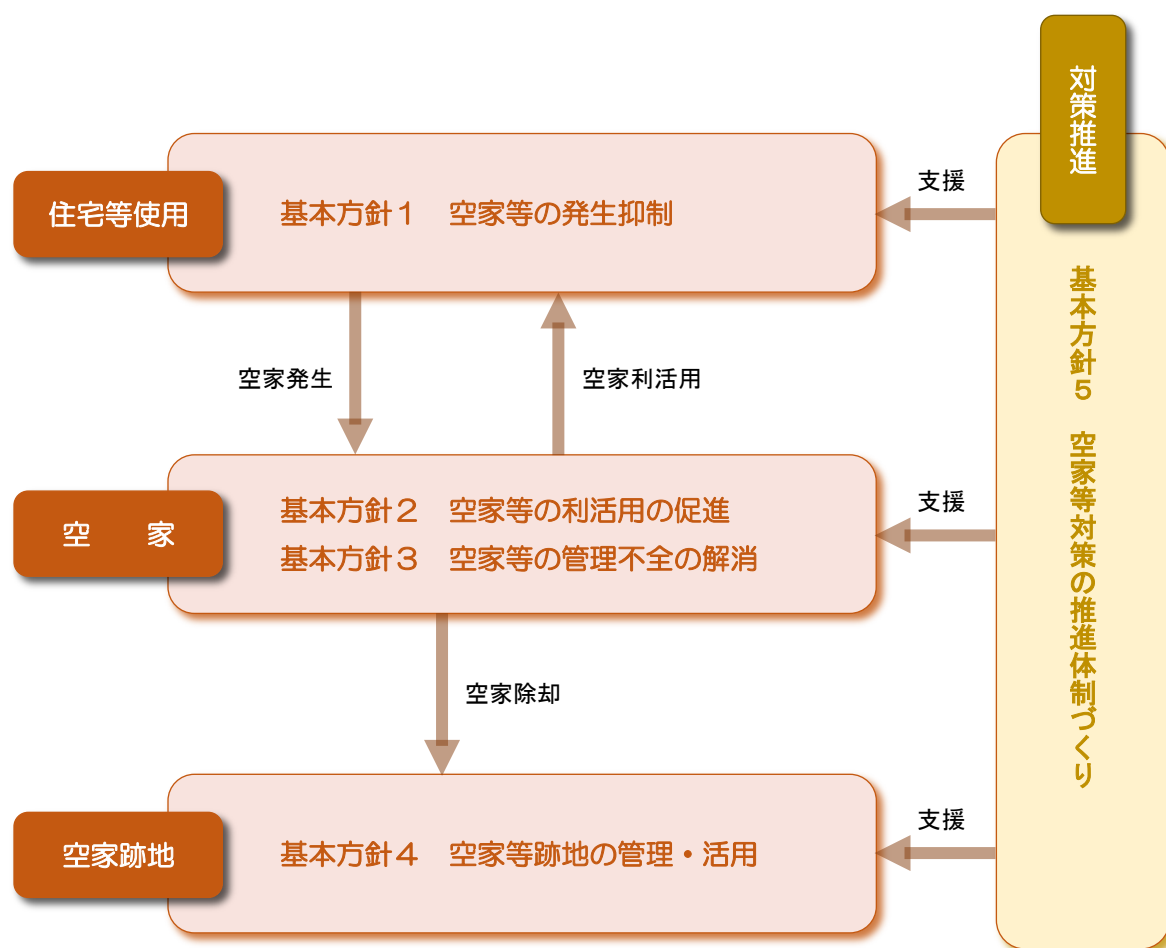
本町の人口、世帯数は今後も減少傾向が続くと予測されている。しかし、町民アンケートにより総合的な住まいの周辺環境の評価をみると「満足」と「やや満足」の割合の合計は5割を超え、「不満」と「やや不満」を大幅に上回っており、定住・移住を決めるポイントとしては良好な環境であると言える。この住まいの周辺環境の維持、保全をさらにすすめることで、住み心地の良いまちづくりを目指すものとする。

そこで、本町の空家等の現状と課題及び空家法の趣旨を踏まえ、本町における空家等に関する施策を上位計画・関連計画に即した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。

空家等の適切な維持管理が講じられ、
安全・安心・快適に生活できる環境づくり

第2節 基本方針

計画理念に基づき空家等が所有者等により適切に管理され、町民が安全・安心・快適に暮らせる環境づくりを実現するために、空家等の発生する前から発生した後といった時系列に着目して空家等対策計画の基本方針を次のとおりとする。



基本方針１ 空家等の発生抑制

住宅等がいったん空家等になると、その後の適正な管理や利活用が困難なケースになるおそれがあることから、空家等にならないための予防・保全策を講じることが重要である。

そのため、まずは空家等になる前から空家等がもたらす周辺環境への影響や維持・管理の難しさなどの理解を深めることで住宅等の適正管理の必要性の理解を高める。

また、住宅等に継続的に入居することが難しいと想定できる時から、その後の利活用もしくは除却等の方策を準備し、空家等の発生を未然に防止するための相談や助言を行うことができる行政と地域住民、空家対策関係者らが協働して対応できる体制をつくる。

基本方針２ 空家等の利活用の促進

令和５年度の空家実態調査では、空家数 208 棟のうち、修繕不要もしくは多少の改修工事により再利用が可能であるものが 104 棟で概ね半数を占めている。

このような空家等について、それぞれの構造、設備等の状況に応じて長期にわたり利用が可能となるよう安全性・快適性を高める改善の実施を促進する。このとき、住宅としての利用だけでなく用途変更による利活用の可能性についても考慮する。

また、利用者が未定で広く募集する際や利活用が未定の際には、所有者等は空家等となるまでの期間を短縮することに努めるとともに、地域や空家等対策事業者（不動産業者、住宅リフォーム業者、建設業者等）との情報共有を図り、継続的な活用の具体策の提案を受けることができるようにする。

基本方針３ 空家等の管理不全の解消

老朽化が著しく倒壊の危険性が高い空家等や管理不全で防災上、衛生上、景観上など周辺環境への与える影響が大きい空家等は、建替えるかもしくは解体することで危険性の解消や周辺環境の改善を図るものとする。

このとき、空家等の状態を適切な判断基準に基づき適正に評価を行ったうえで、空家法やその他の法律等により措置を行うものとする。また、管理不全の空家等が原因により緊急措置を要する場合の対応を検討する。

また、所有者等が町外など遠方に居住している場合など、定期的に空家等の清掃、点検、修理等を実施することが困難なケースも多くあることから、それをサポートとする仕組みづくりを行う。

基本方針4 空家等跡地の管理・活用

空家等を解体・除却後の跡地をそのまま長期間放置すると、雑草の繁茂やごみの投棄による環境衛生等の問題が生じることが懸念される。

跡地の適正な管理を継続していくためには、民間事業者や地域住民の協力を得ながら流通の円滑化や地域資源としての有効活用を図ることを促進する。

基本方針5 推進体制づくり

空家等対策の主体はあくまでも所有者等であるが、地域環境と密接な関係にあることから、空家等に関する情報の提供や利活用方法の意見等について地域住民の協力が必要である。また、所有者等が行う空家等の管理、改修、解体、売買の他、各種法律に関する相談などについて、行政、専門家、民間事業者とスムーズな連携ができる仕組みづくりを行うものとする。

同時に、庁内においても総合的に空家等対策を推進するための体制を整備する。

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。

基本方針1 空家等の発生抑制

- | | |
|--|--|
| <p>(1) 町民意識の啓発</p> <ul style="list-style-type: none">・空家等対策に関する啓発チラシの作成・空家等対策の情報発信・空家等対策の啓発イベントの開催 | <p>(2) 空家等対策の相談支援</p> <ul style="list-style-type: none">・空家等対策の総合相談窓口の設置・運営・空家等対策相談会の開催 |
|--|--|

基本方針2 空家等の利活用の促進

- | | |
|---|--|
| <p>(1) 既存ストックの良質化</p> <ul style="list-style-type: none">・住宅の耐震改修等の支援・ブロック塀耐震改修の支援・長期活用の住宅リフォームの推進・空家等リフォームの推進 <p>(2) 利活用の需要拡大</p> <ul style="list-style-type: none">・移住定住希望者の居住体験の推進 | <ul style="list-style-type: none">・空き家バンク等によるマッチング促進・高度人材・若手人材、IT企業等の誘致・空家等対策を活用した地域活性化事業の支援・住宅セーフティネットとしての活用検討 <p>(3) 利活用の提案</p> <ul style="list-style-type: none">・空家コーディネーターの確保・活用・地域住民主体の空家等利活用の提案 |
|---|--|

基本方針3 空家等の管理不全の解消

- | | |
|---|--|
| <p>(1) 定期的な空家等実態調査</p> <ul style="list-style-type: none">・空家等に関する情報収集・空家等実態調査・空家等所有者等特定調査・空家等利活用意向調査 <p>(2) 空家等対策の検討・評価</p> <ul style="list-style-type: none">・空家等対応策の検討・空家等対策実績評価 <p>(3) 空家法に基づく措置</p> <ul style="list-style-type: none">・特定空家等、管理不全空家等の判定・空家法に基づく措置の実施 | <p>(4) 空家法以外の法令による措置</p> <ul style="list-style-type: none">・空家等対策に関連する法令による対応・空家等の緊急措置・相続財産管理制度等の活用 <p>(5) 空家等の適正管理に対する支援</p> <ul style="list-style-type: none">・特定空家等の除却等の推進・空家等解体施策の充実化・空家等管理サービスのしくみづくり |
|---|--|

基本方針4 空家等跡地の管理・活用

- | | |
|--|---|
| <p>(1) 空家等跡地利活用の促進</p> <ul style="list-style-type: none">・空家等対策の総合相談窓口の設置・運営【再掲】・空き家バンク等によるマッチング促進【再掲】・地域住民主体の空家等利活用の提案【再掲】・移住定住者の住宅地供給 | <p>(2) 空家等跡地の適正管理に対する支援</p> <ul style="list-style-type: none">・空家等管理サービスのしくみづくり【再掲】 |
|--|---|

基本方針5 推進体制づくり

- | | |
|--|---|
| <p>(1) 空家等対策推進の協力体制</p> <ul style="list-style-type: none">・空家等対策協議会の設置と運営・空家等対策の推進協力者との連携 | <p>(2) 庁内実施体制の整備</p> <ul style="list-style-type: none">・空家等対策担当職員の配置・空家等対策庁内連絡会の設置及び運営 |
|--|---|

第4節 空家等対策と取り組み施策

基本方針1 空家等の発生抑制

(1) 町民意識の啓発

適切に管理していない空家等は、老朽化や自然災害によって倒壊する危険性が高くなるほか、不審者の侵入や不審火・放火などの防犯性の低下、ごみの不法投棄による衛生面やまちなみ景観の悪化など、地域住民の生活環境に影響を及ぼすことになる。また、空家等を除却した跡地の放置は、雑草の繁茂や動物の棲みつきが起こることが懸念される。このような状態により、空家等の周りの家屋や通行人に迷惑や損害を与えることが起こり得ることを所有者等は十分に認識することが必要である。



そこで、空家等がもたらす周辺地域の生活環境への影響及び所有者等が管理責任を負うことを知り、理解するため、多様な手段方法で周知に努める。

この空家等対策の必要性の周知の働きかけは現在空家等の所有者等だけでなく将来空家等を保有する状況になる場合の想定や地域の生活環境を良くしていく活動をすすめていく上で必要なものとして、広く町民に向けてすすめていくものとする。

取り組み施策	施策の内容
◇空家等対策に関する啓発 チラシの作成 【空家適正管理啓発チラシ】	空家等の適正管理に関する責務や管理不全による地域の生活環境への悪影響などについての理解を深めるとともに、本町が行っている空家等対策に関する支援策を紹介したチラシやパンフレットなどの啓発ツールを作成する。
◇空家等対策の情報発信 【町HP掲載】 【空家適正管理啓発チラシ】	- 町広報誌（広報湯前）、町ホームページ等に空家等対策に関する本町の支援策、イベント（相談会等）の情報を掲載し、空家等対策について広く町民の意識醸成を図る。 - 啓発チラシを固定資産税課税明細書に同封送付することで、所有者等が空家等に関する責務を理解し、本町の空家等支援策の情報提供により空家等の適正管理を促す。 - 空家等の所有者等（空家等実態調査において特定）へダイレクトに空家等対策を啓発する情報・資料を提供する。
◇空家等対策の啓発イベントの開催	- 空家対策関連の専門家、民間事業者及び地域住民の参画を得て、空家等対策を講じた利活用事例の紹介、空家利活用の学び等を行うセミナー、ワークショップ、見学会等を開催し、空家等の現状、空家等対策の取り組みなどについて周知を行い、空家等対策の重要性の理解を深める。 - 空家等の適正管理の啓発をすすめることについて、管理住民主体のまちづくりの一環として位置づけ、地域コミュニティ活動のテーマとして取り組む。

■本町の空家適正管理啓発チラシ（令和5年度）

あなたは空き家の管理 できていますか？

～地域の魅力を高めるために、空き家問題に取り組もう！～

**ご存知ですか？
空き家の所有者・管理者には
管理責任があります**

平成27年5月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。空き家やその敷地は個人の資産です。空き家所有者には、防災・衛生・景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないように、空き家等を適切に管理する責務があると定められています。

**空き家をそのままにしておくと、
いろいろな問題が起こります！**

不法投棄、劣化・雨漏り・害虫・雑草・失火・湿気・苦情など

小動物が住み着き、
糞尿や死骸などによる
臭いの恐れがあります！

建物に傷み、
壁の剥離や窓枠が
壊れる恐れがあります！

樹木や
雑草が生い茂り、
隣地や道路にはみ出す
恐れがあります！

不法に
ゴミが捨てられ、
景観や衛生面に
悪影響が出ます！

不審者が
侵入する恐れ
があります！

管理責任を問われる可能性も！

空き家を放置した結果、仮に倒壊や破損、火災などで他人に損害を与えた場合には、損害賠償などの管理責任を問われることもあります。

相続登記が義務化されます。
（令和6年4月1日からスタート）

相続によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から3年以内に登記の申請が必要になります。

なお、この登記申請義務は、令和6年3月31日以前に死亡した人の相続人についても適用されます。この場合は、令和6年4月1日から3年以内に登記の申請が必要です。

※さらに相続人（相続人）がいない場合、10万円以下の財産が相続人から相続人へ移転する場合は、登記の申請は不要です。

※相続人が複数ある場合は、必ずしもすべての相続人が相続登記をしなければならない場合があります。

今日から始められる 空き家管理！

空き家の管理はしっかりと

マメな管理

- 空き家で近所や周辺に迷惑をかけないためには、定期的なメンテナンスが必要です。
- 通風・換気・漏水や草木の手入れ、ポットの整理等。

相続は速やかに

- 相続が発生したら、速やかに土地・建物の登記手続きを行いましょう。
- 建物を活用できず放置したままだと、大切な財産が親族の負担となってしまう場合があります。

**地域で
声をかけあって**

- 地域の代表者や近所の人と連絡先を確認しあい、異常があった際に連絡をとれるよう日頃から努めましょう。

空き家バンクに登録しよう

既に相続した家などを空き家としておくことは、税金や維持管理の費用がかかります。空き家は建物としての資産価値がある間に早めに活用することがおすすめです。空き家を有効に活用するために空き家バンクに登録するという方法があります。

●湯前町空き家バンクは、空き家を有効活用するための情報提供を行うサイトです。

所有者は空き家物件を登録することができ、利用希望者は登録された空き家物件を、インターネット上で閲覧することができます。

●湯前町では平成27年度から空き家バンクを運営しており、これまでの登録戸数は34戸、成立戸数は21戸と、6割近くの空き家が流動しています。

<https://www.yunomae-kasiri.com/>

空き家をリフォーム・解体したい人への補助制度もあります！

空き家を住める環境にしたい	空き家リフォーム補助	補助対象工事費の1/2 最大50万円
空き家を解体して新築したい	空き家解体補助	補助対象工事費の1/2 最大80万円
空き家にあるものを処分したい	空き家の家財道具等処分補助	補助対象経費の1/2 最大10万円

※5年以上の定住要件あり

補助制度を利用した人の声

Aさん

空き家バンクを通じて、住めなくなった空き家と土地を購入した後、空き家解体補助を使って解体し、念願のマイホームを新築しました。恵まれた環境で子育てができ、大変満足しています。

Bさん

空き家を購入し、空き家リフォーム補助を使ってリフォームし、町外から移住しました。補助金は、移住先を決めるときに役立ちました。リフォームの手助けにもなりました。周囲の環境にも恵まれ、快適に生活しています。

お問い合わせ・申し込み先 湯前町役場 企画課課 0966-43-4111
Mail: kikakushinkou@yunomae.kumamoto.jp

(2) 空家等対策の相談支援

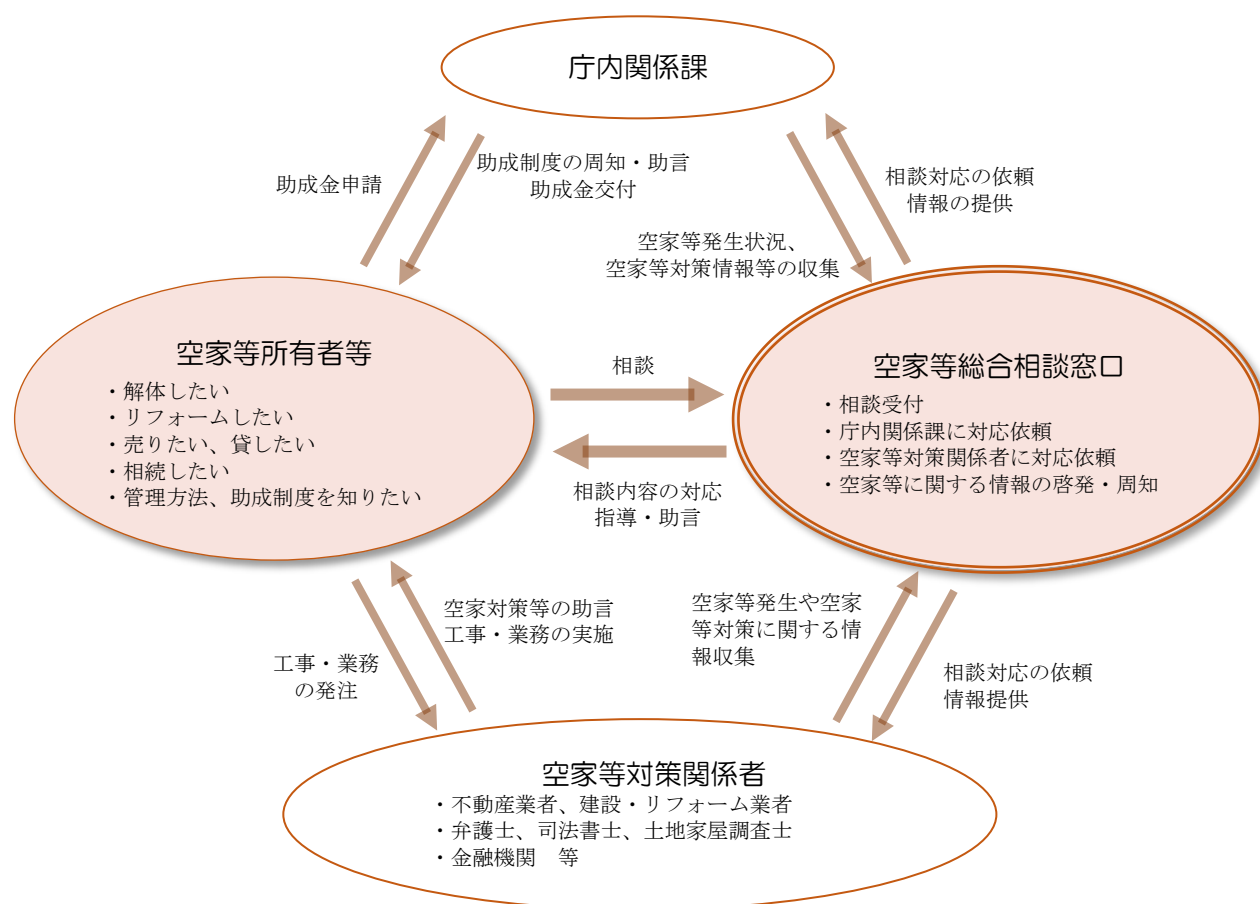
固定資産税納税通知書に「空家適正管理啓発チラシ」を毎年同封送付し、空家等の適正管理に関する情報提供・啓発を行っている。しかし、空家等の状態、所有者等の管理を行う態勢や今後の利活用の意向が個々異なることや、誰に何をどのように相談したらよいか分からないといったことがある。

また同時に、現在住宅を使用中であるが、今後空家等になる見込みである所有者等の相談対応も重要であり、的確な対応ができる体制づくり及び相談へ行くきっかけづくりを行うものとする。

取り組み施策	施策の内容
◇空家等対策の総合相談窓口の設置・運営	- 空家等対策全般について、ワンストップによる相談受付の窓口を設置して対応する。 - 空家等対策に関する啓発ツール、町広報誌（広報湯前）、町ホームページ等に総合相談窓口の業務内容や所在の周知を徹底する。 - 総合相談窓口は、相談者の相談内容を十分聴き取り遅滞なく担当部署・職員を紹介して相談業務を引き継ぐものとする。 - 相談終了後は、担当部署・職員から総合相談窓口へ相談終了の報告を行うものとする。 - 専門的な相談に対応するため、空家等対策関係者（不動産、法務、建築等）との連携を図る。

取り組み施策	施策の内容
◇空家等対策相談会の開催 【空き家無料相談会】	・空家等の適正管理、空家予防、空家等の利活用に関する町民及び所有者等向けの無料相談会を開催する。 ・空家等のリフォーム・改修、賃貸・売買、相続登記、町の補助金制度など専門的な相談に対応するため、宅地建物取引士、土地家屋調査士、建築士、弁護士、司法書士、建設・リフォーム業者等の協力を依頼して行う。 

■空家等総合相談窓口のスキーム



基本方針2 空家等の利活用の促進

(1) 既存ストックの良質化

既存ストックを長期にわたって活用し、空家等をそのまま放置することがないようにすることで空家等の発生を抑制することができ、さらに住宅資源の長期的な有効活用を図ることができる。

本町の住宅は木造戸建てが主であり、昭和 55 年の建築基準法改正前の旧耐震基準の住宅が多く、また老朽化した住宅に付属するブロック塀も耐震性の弱さに不安があることから、地震等に対し安全・安心な住宅として今後も使用していくための住宅改修・ブロック塀改修を支援する。

取り組み施策	施策の内容
◇住宅の耐震改修等の支援 【戸建て木造住宅耐震診断士派遣事業（県）】 【戸建て木造住宅耐震改修等事業】	・戸建て木造住宅の耐震診断、耐震改修設計、耐震改修工事、建替え工事、耐震シェルター工事に要する費用の一部を助成し、住宅の安全性の確認及び耐震化を促進する。 
◇ブロック塀耐震改修の支援 【危険ブロック塀等耐震化支援事業補助金】	・地震等の発生により空家等に付属するブロック塀が倒壊し、避難経路の通行を阻害するおそれがあるため、倒壊危険性の高いブロック塀の改修もしくは撤去の促進を支援する。

■熊本県・本町の耐震化促進のチラシ（令和 5 年度）

ご自宅の耐震改修・建替えを支援します。 熊本県

県内各市町村では、今後の大地震に備え、住民の皆様が安心して住み続けられる住まいの確保を図るため、戸建て木造住宅の耐震改修設計、耐震改修費用、建替えに要する費用等の補助を実施しています。

耐震改修設計工事一括補助	建替え工事
A 補助対象者 原則として住宅の所有者 B 補助対象経費 耐震改修設計に要する費用 C 補助率 80%以内 D 補助金の額 最大100万円	A 補助対象者 原則として住宅の所有者 B 補助対象経費 建替え工事に要する費用 C 補助率 80%以内 D 補助金の額 最大100万円

耐震改修設計	耐震改修工事
A 補助対象者 原則として住宅の所有者 B 補助対象経費 耐震改修設計に要する費用 C 補助率 3分の2以内 D 補助金の額 最大20万円	A 補助対象者 原則として住宅の所有者 B 補助対象経費 耐震改修工事に要する費用 C 補助率 2分の1以内 D 補助金の額 最大60万円

耐震診断	耐震シェルター工事
市町村によっては、耐震診断に係る支援を実施している場合があります。 ・耐震診断士派遣事業 ・耐震診断費補助事業 詳しくは、お住まいの市町村窓口までご相談ください。	A 補助対象者 原則として住宅の所有者 B 補助対象経費 耐震シェルター工事に要する費用 C 補助率 2分の1以内 D 補助金の額 最大20万円

問合せ・申込み先
お住まいの市町村
 熊本県のHPから詳細を確認できます。
<https://www.pref.kumamoto.jp/soshiki/115/4412.html>

補助要件

- ・戸建て木造
- ・在来軸組構造、特設壁工法（ツーバイフォー工法）又は伝統的構法
- ・階数3以下
- ・昭和55年5月31日以前に竣工、又は熊本県により履歴・認定に所有者が居住
- （注）市町村によって条件・補助率が異なります。補助事業の募集・実施期間を含め、必ず詳細を各市町村にお問合せください。

熊本県 耐震化 市町村 関係

熊本県 土木部 建築住宅局 建築課 安全推進班 TEL：096-333-2535

ご自宅の耐震化を支援します。 湯前町

湯前町では、今後の大地震に備え、町民の皆様が安心して住み続けられる住まいの確保を図るため、戸建て木造住宅の耐震改修設計、耐震改修工事、建替え工事費用等の補助を実施しています。

耐震改修設計	耐震改修工事
補助率 3分の2以内 補助金の額 最大20万円	補助率 50%以内 補助金の額 最大60万円

耐震改修の必要性の確認は、県の戸建て木造住宅耐震診断士派遣事業をご利用ください。（自己負担 5,500 円又は 19,000 円）
 （問合せ先）熊本県建築住宅センター 096-385-0771

建替え工事	耐震シェルター工事
補助率 80%以内 補助金の額 最大100万円	補助率 50%以内 補助金の額 最大20万円

耐震改修設計 + 耐震改修工事
補助率 80%以内 補助金の額 最大100万円

A 補助対象住宅（全事業共通の条件）

- 戸建て木造
- 在来軸組構造、ツーバイフォー工法又は特設壁法
- 無階数又は
- 昭和55年5月31日以前に竣工又は熊本県により履歴・認定に所有者が居住

且補助メニュー別要件

耐震改修設計	耐震改修工事	建替え工事
耐震改修設計の成果、当該に付する収支増減十分	耐震改修工事の成果、当該に付する収支増減十分 又は、大規模修繕以上の修繕	耐震改修設計の成果、当該に付する収支増減十分 又は、大規模修繕以上の修繕

※1 新築費：新築費標準の値（昭和56年6月1日以前に竣工したもの） 旧耐震費：旧耐震費標準の値（昭和56年6月1日以前に竣工したもの）
 ※ 耐震診断を受けた場合で、耐震性ありの診断結果が出ている場合は、いずれも対象外となります。

募集期間 令和 5 年 4 月 1 日～（土曜日、日曜日、祝日は除く）
 午前 9 時～正午、午後 1 時～5 時
 ※ 予定に達した場合、一旦募集を締め切る場合があります。

必要書類 補助申請書、費用の見積書等

申込・問合せ先
湯前町建設水道課
 電話：0966-43-4111

一定の条件を満たす住宅の耐震改修工事を行った方は、税制の優遇措置を受けられる場合があります。
 【所得税の特例控除】平成 26 年 4 月 1 日以後の工事の場合、耐震改修工事の標準的な費用の額から市（町村）が交付した補助金額を差し引いた額の 10%（上限 25 万円）
 【固定資産税の減額措置】1 戸当たり 50 万円以上の耐震改修工事を行った場合、120㎡相当分を上乗せして 2 分の 1 減額。原則工事完了後 3 ヶ月以内に申告が必要

現在、住宅として使用されている住宅の長寿命化に資する性能向上、利便性向上を目指したリフォームや福祉・居住性の向上を目指したリフォームにより、長期間にわたり快適・安全に住み続けられる住宅への改修を支援する。

また、新たな入居者の入居ニーズを踏まえ、空家等となっている住宅を再び利活用するための空家等リフォームを支援する。

取り組み施策	施策の内容
◇長期活用の住宅リフォームの推進 【住宅リフォーム補助】 【介護予防サービス等（介護保険）】 【住宅改修費補助（介護保険外）】 【高齢者及び障がい者住宅改造助成】	・住宅の外壁、屋根、給排水設備等の改修・更新による長寿命化や、高齢者、障がい者、要介護者等に配慮した住宅設備の整備、間取り・内装の改善など、住宅のリフォームに要する費用の一部を助成し、長期的な継続居住を支援する。 
◇空家等リフォームの推進 【空き家リフォーム等補助】	・老朽度・危険度が低い状態の空家等を利活用するためのリフォームに要する費用の一部を助成し、管理不全にならないように未然に空家等を解消する。 ・新たな働き方・生活スタイルに対応した住宅改造を行うことで、町外からの新たな移住者の受け皿として活用を図る。

(2) 利活用の需要拡大

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、合わせて町内外問わず、また個人・団体・法人等の形態を問わず、移住者定住希望者に向けて住宅情報の提供を行う。

本町では民間賃貸住宅や分譲住宅の供給が少ないことから、空き家への入居誘致を行うことで空き家の解消を図ることができるとともに、人口増加による地域活性化を目指す。また、住宅セーフティネットの確保として空き家の活用を図る。

取り組み施策	施策の内容
◇移住定住希望者の居住体験の推進 【お試し居住体験】	・移住定住を希望する者が町内で生活体験を行うことで、移住定住に繋げる。 ・この生活体験の場として「お試し住宅」を整備しているが、今後の需要拡大を見込んで、この他に既存の空き家を使用できるよう準備し、空き家の利活用を図る。 ・体験事業を推進するため、町ホームページ掲載、パンフレット作成、各種イベントでの広報などにより情報発信する。 
◇空き家バンク等によるマッチング促進 【空き家バンク】	・町内の「売りたい・貸したい」空き家を「空き家バンク」に登録・公表し、移住定住希望者に紹介する。 ・空き家の流通を促進し、空き家の解消をすすめるため「空き家バンク」制度の周知、利用促進を図る。 ・空き家バンクに登録した空き家について例えば定期的な点検、見回りのサービスを行うことなどにより、空き家バンクへの登録促進を図り、空き家のマッチングの機会を広げる。 ・「空き家バンク」を活用し成約した場合に、所有者等及び新たな所有者、入居者に付与する優遇・緩和措置等について検討する。 ※優遇・緩和措置等：農地付き空き家の農地取得制限の緩和、固定資産税の減免等

■本町の空き家バンクのしくみ（令和5年度）



■本町の空き家バンク登録物件一覧（令和5年11月現在）

種別	所在地	建物	
中古売り住宅（店舗付住宅）	上染田	木造2階4 L K	1971年1月（築52年） 床面積：236.00㎡
中古売り住宅	中猪	木造平屋	建築年不詳 414.26㎡
中古売り住宅	中猪	木造平屋5 K	建築年不詳 142.15㎡
中古売り住宅	下村	木造平屋5 D K	1912年1月（築111年） 207.40㎡
中古売り住宅	上村	木造平屋6 K	1947年1月（築76年） 126.00㎡
中古売り住宅	馬場	木造平屋6 D K	建築年不詳 132.10㎡
中古売り住宅	浅ケ野	木造平屋4 D K	1953年1月（築70年） 91.00㎡

取り組み施策	施策の内容
◇高度人材・若手人材、IT企業等の誘致	・働き方・ライフスタイルの多様化を受け、空き家を活用した新規事業の立ち上げ、テレワーク拠点の形成を希望する高度人材・若手人材、IT企業等の誘致に向け活用可能な空き家の情報を発信する。 ・一定以上の移住定住者数や企業規模等の要件を満たす場合に、新たな所有者、入居者に付与する優遇・緩和措置等について検討する。 ※優遇・緩和措置等： 湯前町移住支援金交付の支給対象者の拡大、支給額の増額、固定資産税の減免など 
◇空家等対策を活用した地域活性化事業の支援	・市内の空家等対策に係る団体、事業者等を対象に、本町の空家等の現状や補助金制度等の周知、空き家の活用事例を紹介する。 ・空き家の利活用の検討、研修等を行うセミナー、ワークショップ、視察等を開催し、それぞれの立場において空き家を利活用した地域活性化につながる事業の展開をすすめる。 
◇セーフティネット住宅としての活用検討	・住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等）のためのセーフティネット住宅（公的住宅）として空き家を活用することを検討する。

■空家利活用の想定

- ・農地付き農家
- ・戸建て賃貸住宅、戸建て中古分譲住宅
- ・賃貸人による改修可能なDIY賃貸住宅
- ・地域の集会所
- ・カフェ、レストラン経営
- ・シェアハウス
- ・サテライトオフィス、ワークスペース
- ・高齢者向けに介護施設
- ・セーフティネット住宅（公的住宅）
- ・貸し倉庫、収納スペース
- ・宿泊施設（民泊、民宿、ゲストハウス等）
- ・工房、ギャラリー

■農地付き空家の農地取得制限の緩和の検討

人口減少に比例する農業後継者不足は、遊休農地や空家（付随農地を含む）の増加要因となっている。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（5,000㎡）以上となっていることから、農地付き空家の流通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（農業委員会により設定）により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、空き家バンク登録物件の増加及び農地付き空家等の利活用を促進することを検討する。

(3) 利活用の提案

空き家の利活用をすすめていくためには、庁内の各課の業務推進が重要であるものの、より高い専門的な知識、経験が必要な場面がある。そのため空家等対策を総合的な見地に立ち、本町の現状に応じた空き家の利活用についての相談や提案ができる人材を確保しなければならない。

空き家の活用の専門的知識や経験を有する建築士、宅地建物取引士、リフォーム業者等を空家コーディネーターとして位置づけ、協力を得ながら空き家の利活用対策の提案を受ける機会をつくるものとする。

同時に、空家コーディネーターが講師となり、本町職員を対象にした研修や地域住民を対象とした啓発活動を行う。

取り組み施策	施策の内容
◇空家コーディネーターの確保・活用	・ 空き家の活用の専門的知識や経験を有する空家コーディネーターの仕組みを検討する ・ 空家コーディネーターは、空き家についての相談対応や空き家の利活用の具体的提案を行う。 ・ 空家コーディネーターは、空家等対策の実態や問題点、今後の課題等について町職員を対象とした研修を行い、町職員の意識・資質の向上を目指す。
◇地域住民主体の空家等利活用の提案	・ 空家コーディネーターの協力を得て地域住民の身近な空家等の実態をまち歩きなどのイベントを通じて実際に知ってもらい、空家等の解消に向けた対策について検討・協議を行い、町や所有者等に対して提案を行う。 

基本方針3 空家等の管理不全の解消

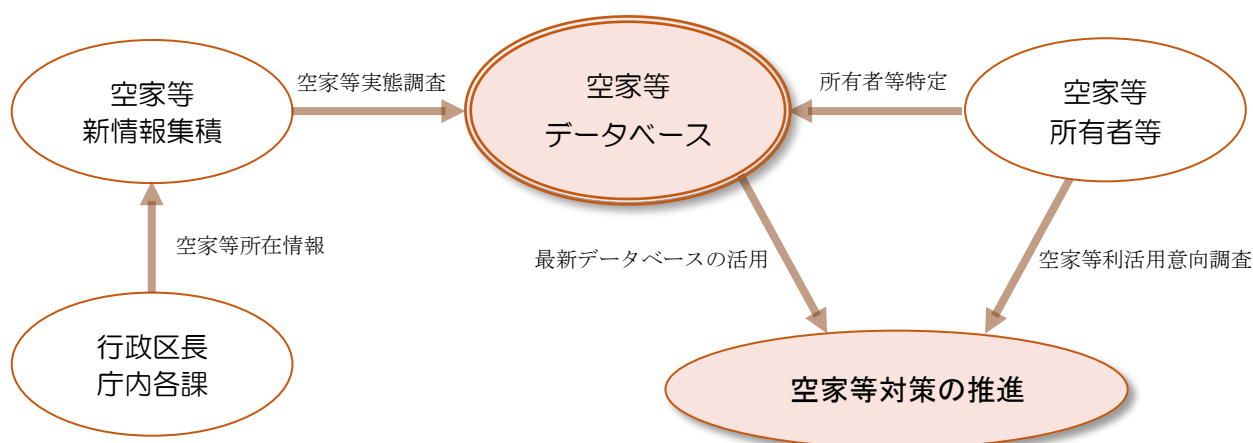
(1) 定期的な空家等実態調査

平成 26 年度の空家等実態調査から令和 5 年度調査までの 9 年間で増加した空家数は 30 棟である。また、老朽度・危険度の評価ランクをみると、各評価ランクとも増加している。増加総数の増加だけでなく、この間の個々の空き家の状況をみると、解体済みとなったり、評価ランクの老朽度・危険度が高くなったり、あるいは新たに空き家になっていたりと変化している。

空家等対策をきめ細かく実施するにあたっては、これらの空き家の実態の変化を確実に把握・更新し、活用しやすいデータ整理を行うものとする。

取り組み施策	施策の内容
◇空家等に関する情報収集	・行政区単位で空家等の実態に関する定期調査を実施する。 ・行政区長の協力を得ながら、既知の空家等の情報をもとに現在も所在しているかの確認を行う。また、新たな空家等が発生しているかについての通報を受ける。 ・空家等解体による課税台帳からの抹消や町職員の町内巡回時に発見した情報の収集を行い、空家等情報の更新を行う。
◇空家等実態調査 【空家等実態調査】	・前回の空家等実態調査と空家等に関する新たな情報に基づき、現地での実態調査を定期的に行う。 ・空家等の老朽度・危険度の評価を行い、評価ランクを判定する。 ・空家等実態調査の結果は、今後の空家等対策に活用できるように適切にデータ管理を行う。
◇空家等所有者特定調査	・空家等対策を適切にすすめていくため、空家等実態調査で明らかになった所有者等の特定を行う。 ・所有者等を対象として空家等の適切な管理を行う責任の認識や利活用促進の啓発とともに、相続や遠隔地からの管理に関することなどの主な課題の対応についての情報提供を行う。
◇空家等利活用意向調査	・空家等の利活用意向等について所有者等を対象としたアンケート調査等を行い、今後の空家等対策の推進に活用する。

■空家等データベース化のスキーム



(2) 空家等対策の検討・評価

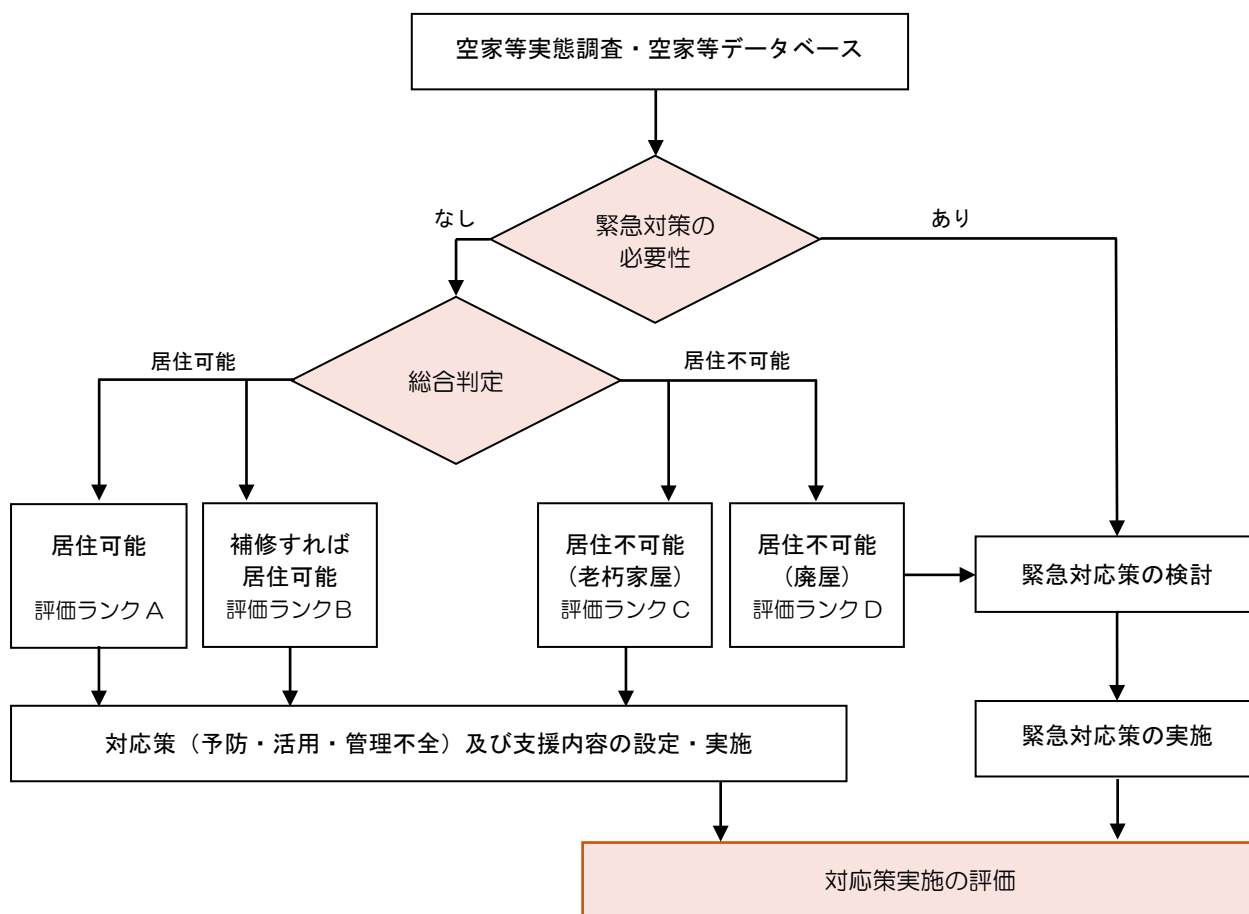
空家等実態調査結果に基づく空家等データベースを活用し、空家等の現状から個々の空家等に対して緊急対策の必要性の有無及び居住可能・不可能の判定を行う。

これらを踏まえ、それぞれの空家等対応策について「対応策（予防・活用・管理不全）及び支援内容の設定・実施」もしくは「緊急対応策の実施」を定める。特に、「緊急対応策の実施」については具体的な対応策を策定し、早急な取り組みを行うものとする。

庁内各課で実施する空家等対策の施策については、定期的な実績調査により課題や評価を行うものとする。

取り組み施策	施策の内容
◇空家等対応策の検討	- 空家等実態調査に基づき緊急対策の必要性の有無を決定し、必要がある場合は緊急対応策の検討を行い、緊急対策を実施する。 - 緊急対策の必要性がない場合は、老朽度・危険度の評価より居住可能・不可能の判定を行い、評価ランクを決定する。 - 評価ランクに応じた具体的対応策（予防・活用・管理不全）及び支援内容の設定を行い、対応策を実施する。
◇空家等対策実績評価	空家等対策を実施した後に、成果の評価を行う。

■空家等対策の検討・評価のフロー



(3) 空家法に基づく措置

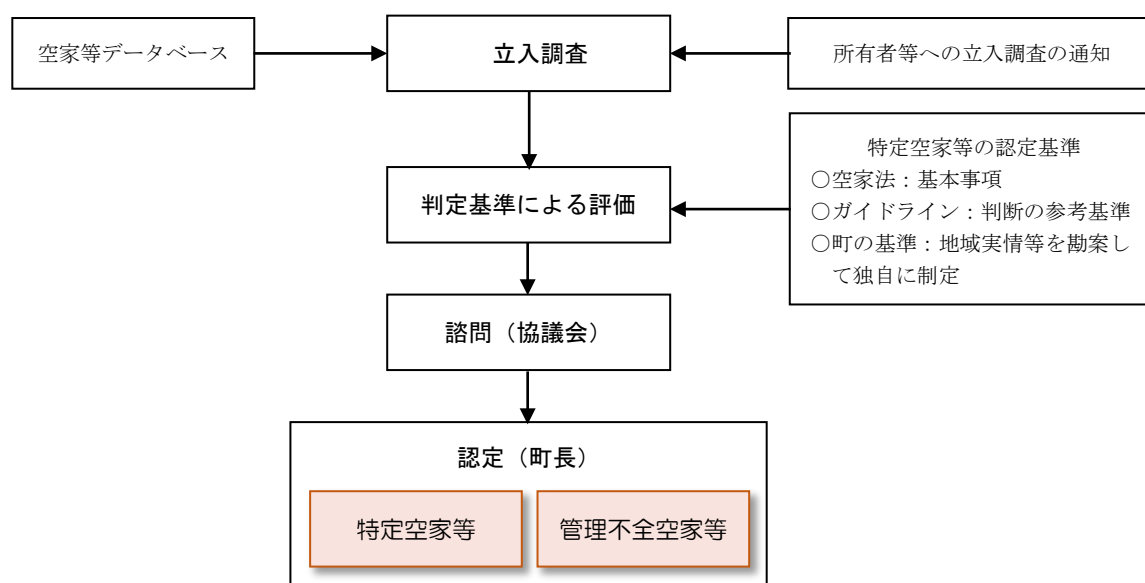
空家法では、そのまま放置すれば老朽化等により倒壊の危険性があるなど、周辺地域の生活環境を阻害するおそれがある空家等を特定空家等とし、これにより所有者等への助言、指導、勧告、命令、さらには必要な措置を行う代執行を行うことができる。

令和5年の法改正では、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある空家等を管理不全空家等として位置付けた。これにより、特定空家等になる前に指導、勧告等の措置を講じることができるようになった。なお、管理不全空家等に改善の勧告を受けた場合には固定資産税の特例措置（200㎡以下の小規模宅地の場合 1/6 軽減）の対象から外される。

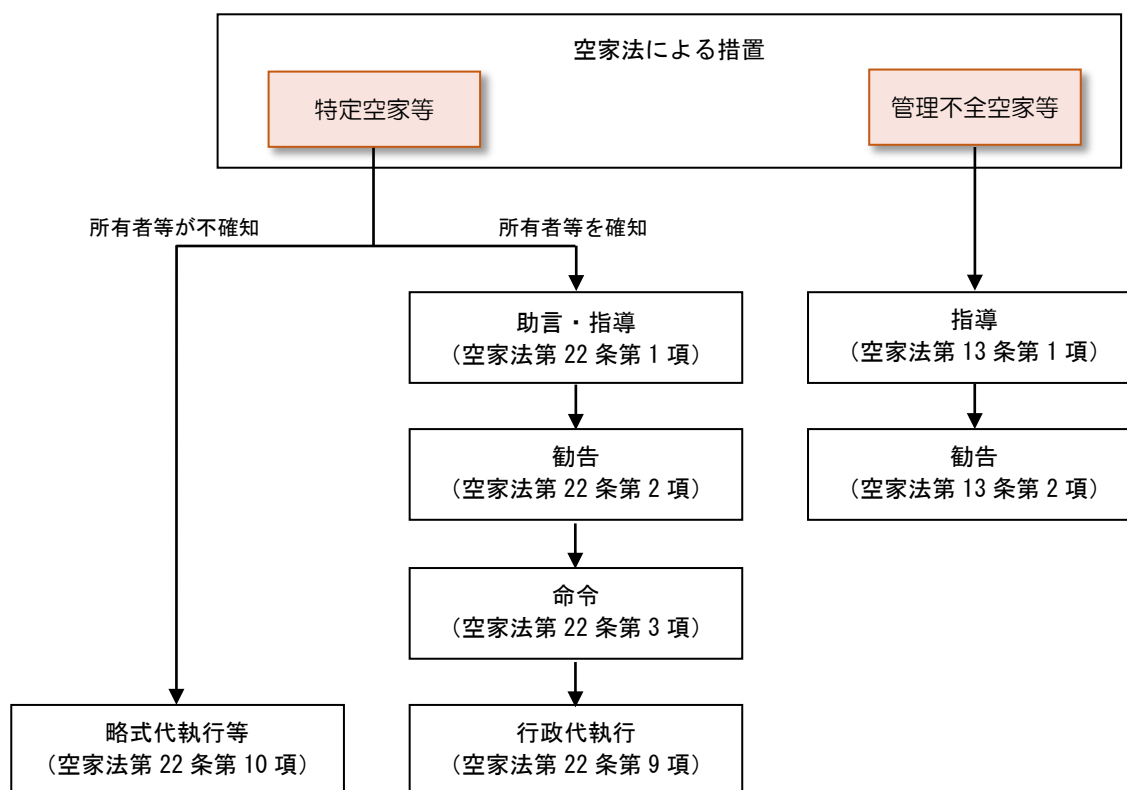
これら特定空家等、管理不全空家等について、適切で実効性のある措置を講じるものとする。

取り組み施策	施策の内容
◇特定空家等、管理不全空家等の判定	- 国土交通省のガイドラインを参考に特定空家等、管理不全空家等の判定を行うための判定基準を定める。 - 判定基準の設定にあたっては、空家等実態調査の調査項目、評価点数配分を考慮するが、地域実情等を勘案する。 - 空家法に規定している協議会を設置し、ここで判定基準に基づき透明性・適正性を確保して特定空家等、管理不全空家等の判定について協議・諮問を行い、その結果を受け町長が認定する。 - 判定の基準や協議会の設置に関する条例もしくは要綱等を制定することを検討する。
◇空家法に基づく措置の実施	- ガイドラインを参考に適切な措置を実施する。 - 措置の実施内容については、上記の協議会で協議・諮問を行い、その結果を受け町長が措置を実施する。 - 措置を実施する手順等を定めた条例もしくは要綱等を制定することを検討する。

■特定空家等、管理不全空家等の認定フロー



■特定空家等、管理不全空家等の措置フロー



※助言・指導：

所有者等が自ら除却、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よう促す。

※勧告：

助言・指導により空家等の状態が改善されないと認めるとき、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し、固定資産税の住宅用地特例（住宅が建っている土地の固定資産税が 200 ㎡の小規模宅地では 1/6 に軽減されている措置）から除外される。

※命令：

勧告により空家等の状態が改善されないと認めるとき、その勧告に係る措置をとることを命ずる。命令に違反した場合、空家法第 30 条第 1 項により 50 万円以下の過料に処せられる。

※行政代執行、略式代執行等：

命令による措置を講じない場合は、行政代執行法の定めるところに従い必要な措置を実施する。なお、所有者等が不確知の場合は略式代執行等を行う。

(4) 空家法以外の法令による措置

空家法その他、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。

取り組み施策	施策の内容
◇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
◇空家等の緊急措置	・管理不全な空家等が原因で周辺地域に対して危険が予見される場合、町が速やかに必要最小限の緊急措置を講じることができる仕組みを検討する。
◇相続財産管理制度等の活用	・管理不全な空家等の所有者等の相続人がいない場合や所有者等の所在が不明などの空家等に対し、相続財産管理制度や不在者財産管理制度の活用可能性について検討する。

※相続財産管理制度：

空家等の登記名義人が死亡しており、法定相続人となる者がいない（相続人が全員相続放棄した場合を含む）場合、町が家庭裁判所へ申立てを行い、選任された清算人が空家等の処分を行うことができる制度。

※不在者財産管理制度：

所有者等が行方不明の場合、町が家庭裁判所へ申立てを行い、選任された不在者財産管理人が空家等の処分を行うことができる制度。

■各種法令による空家等の是正・除却等の措置

根拠法令	適用条件	措置の内容
建築基準法（9，10条）	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	・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
道路法（43，44，71条）	工作物が道路に存する場合	・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
消防法（3条）	火災予防に危険があると認める場合	・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
廃棄物処理法（19条）	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	・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
災害基本法（64条）	災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合	・他人の土地、建物その他の工作物、土石、竹木その他の物件の使用、収用
災害救助法施行令（2条）	災害により被害を受け、現に救助を必要とする場合	・災害によって運ばれた土石、竹木等で日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去

(5) 空家等の適正管理に対する支援

特定空家等の除却を促進するため、解体に係る費用についての補助金制度の活用の仕組みを整備する。

本町では、空家等を解消するとともに、住宅の建替を促進する施策を展開しているところである。これをさらに拡充し活用を増加させるために施策内容の見直しを行い、空家等の解体・住宅建替の促進を図るものとする。

人口の高齢化がすすむものと予想され、本町外に居住する所有者等の増加が予想される。このような所有者等は、定期的な空家等の管理が困難であると考えられることから、住宅の点検、修繕、庭木の手入れ、清掃等を委託し適正な管理を着実にを行う仕組みを構築することを検討する。これにより、維持管理の委託業務が増加し、町内の人材活用、事業所の活性化が期待できる。

取り組み施策	施策の内容
◇特定空家等の除却等の推進	・国の空家対策総合支援事業の活用等を図り、空家等除却支援制度の創設を検討する。
◇空家解体施策の充実化 【空き家解体補助】 【空き家の家財道具等処分補助】	・所有者等が老朽化により倒壊するおそれのある空家等の自主的解体・除却及び家財道具の処分に係る費用の一部を助成し、空家等の解体を促進する。
◇空家等管理サービスのしくみづくり	・空家等について維持管理をシルバー人材センター、造園業者、建築業者、リフォーム業者等の専門業者に管理・清掃等を委託する仕組みを構築し、適切に管理された空家等を維持する。

基本方針 4 空家等跡地の管理・活用

(1) 空家等跡地利活用の促進

空家等の相談において、空家等の解体については除却、跡地管理、跡地活用といった一連の流れを総合的に捉え、対応する態勢を整える。

現在、本町の空き家バンクに登録されている物件は、建築年数が長い空き家が多く、更地の土地の物件はない。空家等対策の推進により空家等の解体・除却がすすみ、跡地が売買・賃貸物件として流通市場に出てくることが予想される。そこで、空家等跡地を空き家バンクの取り扱い物件として登録できるように拡大し、跡地の流通を促進し、利活用につなげていくものとする

利活用が未定の空家等跡地については、地域にとって有効な資源として利活用を図るものとし、地域住民と町が協働して、地域の生活環境向上や移住定住者の受け皿として活用することを検討する。

取り組み施策	施策の内容
◇空家等対策の総合相談窓口の設置・運営 【再掲】	・空家対策の総合相談窓口の相談においては、空家等の解体・除却に関連して跡地の利活用、売買・賃貸、維持管理等について総合的なものとして対応する。
◇空き家バンク等によるマッチング促進 【空き家バンク】	・「空き家バンク」の登録に空家等跡地を行うことができるように対応範囲を拡大し、跡地のマッチングをすすめる。 ・「空き家バンク」を活用し成約した場合に、所有者等及び新たな所有者、入居者に付与する優遇・緩和措置等について検討する。 ※優遇・緩和措置等：固定資産税の減免等
◇地域住民主体の空家等利活用の提案 【再掲】	・空家コーディネーターの協力を得て地域住民とともに、空家等の跡地の利活用について検討・協議を行い、町や所有者等に対して提案を行う。
◇移住定住者の住宅地供給 【宅地分譲地整備事業】 【新築住宅取得補助金】	・町が空家等の跡地を整備して住宅分譲地として供給し、移住定住の促進を図る。 ・町の補助金を活用して新築住宅を取得希望する者に対して、空家等の跡地の情報を提供し、空家等空地の利活用を図る。

(2) 空家等跡地の適正管理に対する支援

空家等跡地をそのまま放置した状態が続くと、雑草の繁茂やごみの不法投棄など衛生面での問題発生や景観阻害を引き起こすことが懸念されることから、適正な管理を行うように啓発する。また、空家等の管理と同様に所有者等が高齢である、あるいは遠隔地に居住しているなど、定期的な管理が困難な状況に対応して、維持管理を委託できる仕組みづくりを検討する。

取り組み施策	施策の内容
◇空家等管理サービスのしくみづくり 【再掲】	・空家等跡地について維持管理をシルバー人材センター、造園業者、建築業者、リフォーム業者等の専門業者に管理・清掃等を委託する仕組みを構築し、適切に管理された空家等跡地を維持する。

基本方針 5 推進体制づくり

(1) 空家等対策推進の協力体制

空家等対策をすすめていくにあたっては、町が主導的な役割を担っているが、空き家の流通、建設・改修、税務、所有権登記、資金調達等多様な専門家・事業者の協力が必要である。

空家法に基づく特定空家等の認定や空家等措置に関する事項については、町民代表及び法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者により構成する協議会を設置し、意見を聴くものとし、措置等の履行を慎重かつ適正に実施するものとする。

また、空家等対策の推進協力者として、各種の専門的な相談及び施工等に協力・支援をいただく専門家や関係団体・事業者のネットワーク化による体制を整備する。

空家等対策の推進協力者から空家等に関する情報を収集するとともに、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、制度等を周知・啓発する情報等を推進協力者に随時提供することで、推進協力者と本町が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。

取り組み施策	施策の内容
◇空家等対策協議会の設置と運営	- 空家法に基づく空家等対策協議会の位置づけ、役割等を定め、早期の設立を目指す。 - 空家等対策協議会の適正な運営を行い、空家等対策を推進する。 
◇空家等対策の推進協力者との連携	- 空家等対策に関し専門的な知識、技能、経験等を有する事業者、団体の他、地域の実情に詳しい地域住民、自治会、消防団、警察署などとのネットワーク化を図る。 - 庁内関係各課の空家等対策事業に関する情報を収集し整理する。 - 空家等対策の推進協力者から空家等の実情、動向、問題点等の情報を収集し整理する。 - 空家等対策の推進協力者へ空家等対策支援策、制度等の情報提供を行うとともに支援協力の要請を行う。

(2) 庁内実施体制の整備

空家等対策は、居住、防災、防犯、衛生、景観、福祉、納税等の生活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ため、それぞれに空家等対策に関わる担当者を配置しなければならない。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る。

そこで、定期的に空家等対策庁内連絡会を開催し、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。

取り組み施策	施策の内容
◇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
◇空家等対策庁内連絡会の設置及び運営	・ 空家等対策に関わる庁内関係各課から構成する空家等対策庁内連絡会を設置し、総合的かつ効率的な空家対策を推進する。

■ 庁内における空家等対策関連の施策内容

- ・ 空家等対策の総括
- ・ 空家等対策庁内連絡会に関する事
- ・ 空家等対策計画の策定・評価に関する事
- ・ 空家等に関する総合相談窓口
- ・ 空家等対策協議会の運営に関する事
- ・ 特定空家等に対する措置に関する事
- ・ 空家等及び空家等跡地の維持管理委託サービスに関する事
- ・ 空家等対策の推進協力者との連携に関する事
- ・ 住宅の耐震化促進及び保安上危険な建築物等に関する事
- ・ 空家活用による住宅セーフティネットに関する事
- ・ 空家等対策啓発に関する事
- ・ 空き家バンク（空家等跡地を含む）に関する事
- ・ 空家等及び空家等跡地の活用に関する事
- ・ 空家を活用した移住定住促進に関する事
- ・ 空家実態の調査、所有者等特定及び意向把握に関する事
- ・ 防犯、防災、避難等に関する事
- ・ 要介護者のための住宅リフォーム（住宅長期活用）に関する事
- ・ 固定資産税に関する事
- ・ 相続登記（所有者等の変更）に関する事
- ・ ごみの不法投棄に関する事
- ・ 道路管理（道路交通障害等の是正措置）に関する事
- ・ 草木の繁茂（衛生上、景観上の問題の是正措置）に関する事
- ・ 空家等対策を活用した地域活性化に関する事
- ・ 空家コーディネーターの活用に関する事
- ・ 地域住民からの空家等利活用の提案に関する事

第Ⅳ章 計画の推進

第Ⅰ節 計画の公表

空家等対策は、空家等の所有者等が自発的に適正な管理、除却等を行うもので、本町は本計画に沿って所有者等に対し相談、助言、助成等の支援を行うものである。また、本計画に定めた空家等対策を推進するためには、地域住民や空家等対策に関わる団体・事業者による維持管理、利活用促進への協力を期待するものである。

このことから、本計画を所有者等、町民、空家等対策関係団体・事業者など、多くの方々に周知を図るため、本町のホームページで公表する。

第Ⅱ節 進行管理

(1) 本計画の見直し

空家等対策の施策展開の進捗状況や目標の達成状況の把握は担当部署で行い、空家等対策庁内連絡会ではその内容を共有し、新たな課題や取り組みの方針等を協議していくものとする。なお、本計画の進行状況については、空家等対策協議会に適宜報告を行うものとする。

空家等の実態については、定期的な空家等実態調査を実施することで空家数や老朽度・危険度を把握するが、人口、世帯数の減少とともに高齢者の増加により空家等が新たに発生する要因が大きいことから、本計画策定後おおむね5年から10年の間に本計画を見直すものとする。

(2) 本計画の評価・改善

本計画の検証を行うに当たっては、本計画に則って施策を実施・展開し、その後に施策実施の評価を行い、その評価に基づき改善点を明らかにし、計画・施策内容等を見直して新たな計画を策定（改訂）する。

すなわち、「本計画の評価・改善は、PDCAサイクルの工程をらせん階段のように積み上げていくことで、本町の現状と将来予測に即した的確で効率的な空家等対策を実施・展開していく。

■空家等対策計画の評価・改善の概念図

