

熊本市空家等対策計画（素案）

2019年度～2023年度

2018年12月

熊本市

目次

第1章 計画の基本的な事項

- 1 計画策定の趣旨・・・5 ページ
- 2 計画の位置づけ・・・5 ページ
- 3 空家等対策の対象・・・6 ページ

第2章 空き家の現状

- 1 統計調査からみる空き家の状況・・・7 ページ
 - (1) 全国の空き家の現状
 - (2) 熊本県の空き家の現状
 - (3) 本市の空き家の現状
- 2 本市の管理不全な空家等の現状・・・13 ページ
- 3 空家等の実態調査（調査の概要、調査結果の集計概要、空家の分布図）・・・14 ページ
 - (1) 調査期間
 - (2) 調査概要
 - (3) 調査結果
- 4 空家等の所有者の意向調査・・・16 ページ
 - (1) 調査対象
 - (2) 調査結果

第3章 空家等対策を進めていく上での課題整理と基本的な考え方

- 1 空家等対策の考え方の整理とこれまでの取組み・・・20 ページ
 - (1) 2015 年時点の空き家対策の状況について
 - (2) 2016 年 4 月熊本地震後の空き家を取り巻く状況（地震後の実態）
 - (3) 熊本地震後の空き家の課題
 - (4) 空き家の問題の発生のメカニズムとそれに対する効果的な対応方法
 - (5) 立地適正化計画との整合について
 - (6) 熊本市住生活基本計画との整合について
- 2 空家等実態調査および所有者の意識調査結果による地域特性と方向性の整理・・・24 ページ
 - (1) 利活用が可能な空家等について
 - (2) 老朽度の高いランクの空家等について
 - (3) 所有者の高齢化について
 - (4) 空家等の所有者の状況について

第4章 空家等対策の基本理念・基本方針・計画期間

- 1 基本理念・・・25 ページ
- 2 3つの基本方針・・・25 ページ
- 3 計画期間・・・27 ページ

第5章 空家等対策の方向性と具体的な取組み

1 基本方針ごとの方向性と具体的取組み・・・28 ページ

基本方針1《予防》

基本方針2《対策》

基本方針3《利活用》

2 管理が不全な空家等に対する措置等・・・35 ページ

第6章 計画の推進に向けて

1 相談窓口の整備・・・38 ページ

2 成果指標・・・38 ページ

3 空家等対策の実施体制・・・38 ページ

資料編・・・46 ページ

1. 空家等実態調査結果の補足資料
2. 特定空家等の判断基準
3. 熊本市特定空家等措置審議会
4. 計画の策定経過

＜用語解説＞

本計画の中で使う以下の用語は、それぞれに記載の内容を指すものとします。

法 : 空家等対策の推進に関する特別措置法（2015年（平成27年）5月26日全面施行）
条例 : 熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例（2014年（平成26年）4月1日施行）
基本指針 : 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（2015年（平成27年）2月26日付総務省・国土交通省告示第1号）

ガイドライン : 「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（2015年（平成27年）5月26日国土交通省決定）

空家等 : 法2条に定義する空家等
（法より抜粋）

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 : ガイドラインの「別紙1」から「別紙4」に該当する空家等。詳細はP36に記載。

空き家 : 「空家等」と「共同住宅・長屋の空室」

※国の住宅・土地統計調査による空き家には、店舗・工場等（非住宅）は含みません。

住宅・土地統計調査 : 住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的として、総務省が5年ごとに実施する抽出調査。

※この調査の「その他の住宅」とは、人が住んでいない住宅で「二次的住宅（別荘等）」

「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」を除くものとなります。例えば、転勤・入院等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等のために取り壊すことになっている住宅等をいいます。

※「空き家率」は「空き家数/住宅総数」から求めた数値です。

※本計画に標記している統計調査の結果において、統計上の処理による数値の誤差があるものがあります。

都市計画区域 : 自然的・社会的条件、人口、産業、土地利用、交通量棟の現況とその推移を考慮して、一体の都市として、総合的に整備し、開発及び保全する必要のある区域として指定されたもの。

市街化区域 : すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として、都市計画で定めた区域。

市街化調整区域 : 市街化を抑制すべき区域として都市計画で定めた区域。

居住誘導区域 : 人口減少下においても、商業・医療等の日常生活サービス機能や公共交通が持続的に維持されるよう、一定のエリアに人口密度を維持する区域（立地適正化計画）

第1章 計画の基本的な事項

1 計画策定の趣旨

近年、人口減少、少子高齢化の進展や、既存住宅の増加、建物の老朽化等により、全国的に使用されない建築物が増加しています。本市においても、新築住宅の供給量の増加、高齢者の死亡や施設への入所等の要因により、空き家となるケースが増加しており、今後さらなる人口減少が見込まれることから、空き家化の予防、空き家の活用や老朽化した空き家への対策は喫緊の課題となっております。とりわけ適正に維持管理されていない空家等については、そのままの状態では放置されると、倒壊の危険性、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐に亘る問題が発生し、地域住民の住環境に悪影響を及ぼし、その対策が必要となります。

このような中、国においては、2015年（平成27年）法を全面施行し、国・県・市・所有者及び管理者等がそれぞれの責務を認識し、住民に最も身近な行政主体である市町村が「空家等対策計画」の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施など、必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとされました。

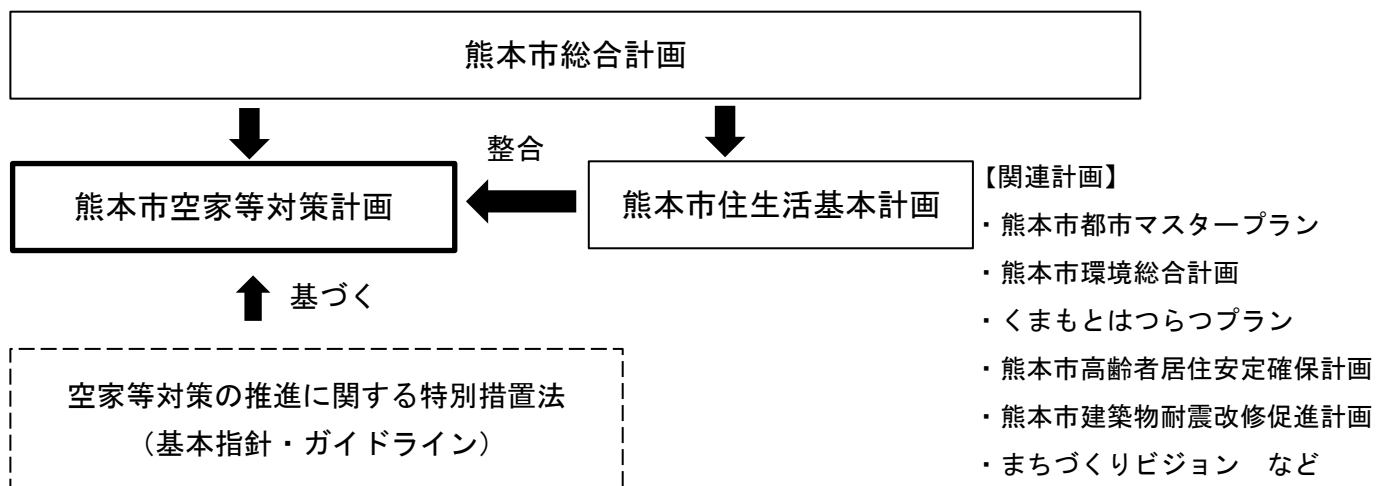
本市では、2013年（平成25年）の住宅・土地統計調査結果から、空き家率が14.1%と全国に比べ高いことが判明し、加えて、賃貸、売却用、二次的住宅（別荘など）を除いた「その他の住宅」に位置付けられる空き家は、本市でも増加傾向にあったことから、法制定前の2014（平成26年）に条例を施行し、空家等の適正な管理を促し啓発するとともに、管理不全な空家等に対し助言や指導を実施し、改善を促してきました。また、2015年（平成27年）3月には、「熊本市住生活基本計画」を策定し、その中で空き家対策の考え方を整理した「空き家対策方針」を定めました。

今後、ますます増加していく空き家等対策として、これまで明らかになった課題を改めて整理するとともに、本市の空き家等の実態を把握し、「空き家対策方針」をベースに、これに対する基本方針や今後の方向性を定め、総合的かつ計画的に対策を推進し、「安心・安全な魅力ある住環境の実現」を目指して新たに「熊本市空家等対策計画」を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、法第6条に規定される「空家等対策計画」として、2018年（平成30年）1月に発足した、熊本市空家等対策協議会での協議を踏まえ策定します。

熊本市総合計画を上位計画とし、本市の住宅政策の基本的な方向性を示した、「熊本市住生活基本計画」との整合性を図った内容とします。また、法に基づく基本指針、ガイドラインを踏まえた内容とします。

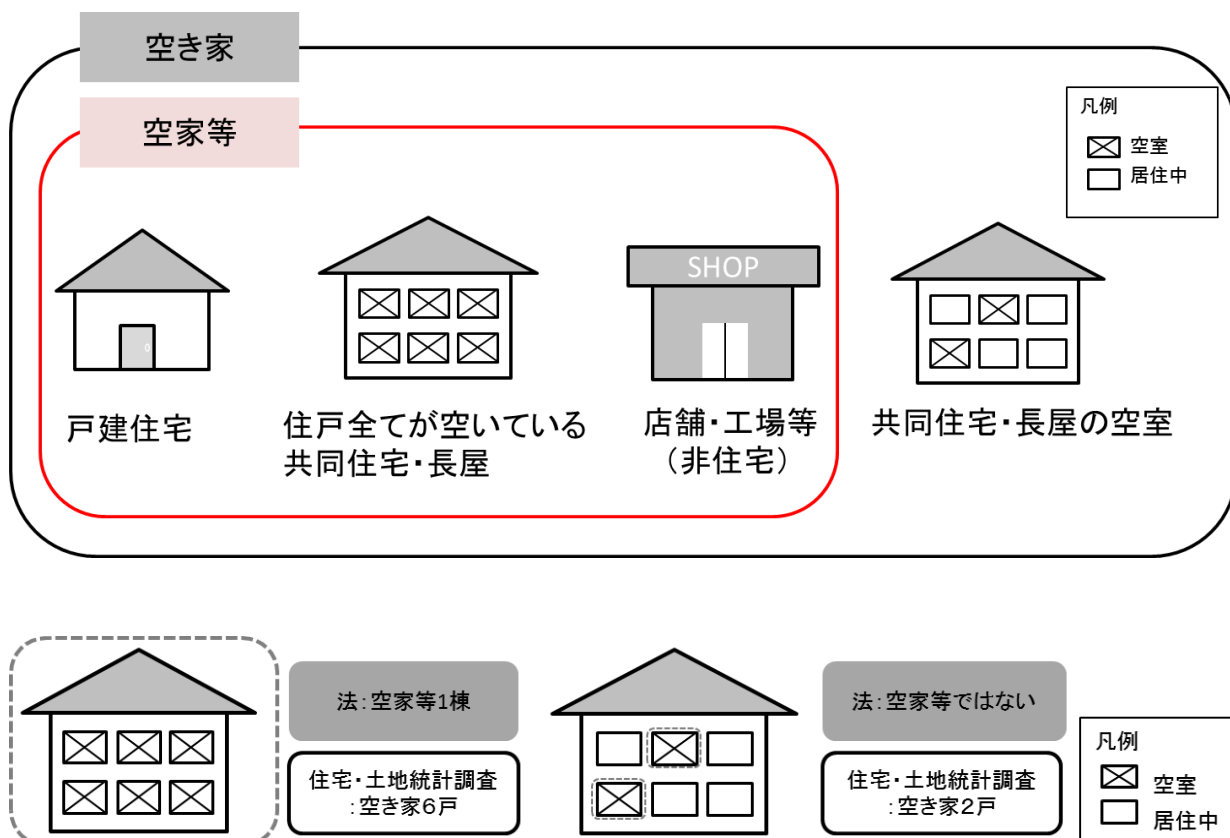


3 空家等対策の対象

○市内全域の空き家

特に「特定空き家等」は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあることから、優先的に取り組むこととします。

【空き家のイメージ図】



第2章 空き家の現状

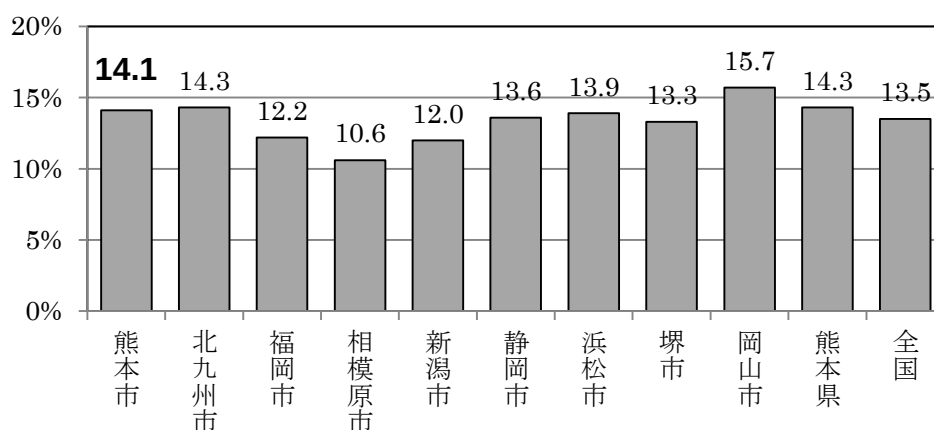
1 統計調査からみる空き家の状況

(1) 全国の空き家の現状

2013年（平成25年）住宅・土地統計調査によると、空き家※は、全国で約820万戸（空き家率13.5%）、熊本県で約11.5万戸（空き家率14.3%）となっています。

本市においては、空き家は50,290戸、空き家率は14.1%となっており、全国の空き家率を上回っているが熊本県の空き家率よりやや低い状況となっています。また、九州内及び同規模の政令指定都市と比較すると、岡山市、北九州市に次いで高い割合となっています。

■政令指定都市別空き家率



資料：2013年（平成25年）住宅・土地統計調査

表2-1 住宅数の内訳（資料：2013年（平成25年）住宅・土地統計調査）

	住宅数	居住世帯 あり	居住世帯なし			
			総数	一時現在者のみ	建築中	空き家
熊本市	357,520	306,330	51,190	410	500	50,290 14.1%

※一時現在者：昼間のみの使用や交代での寝泊り等、普段の居住者がいない住宅

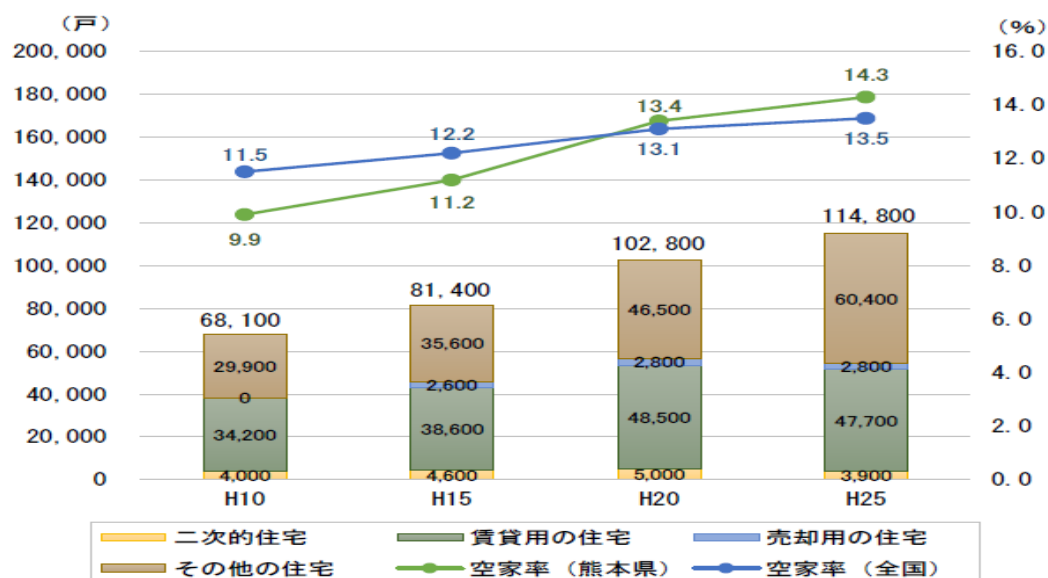
(2) 熊本県の空き家の現状（熊本県住宅マスタープランより）

世帯数が減少局面にあり、賃貸市場に流通しない「その他の空き家」がさらに増加する可能性があるため、空き家の活用や抑制対策を講じることが必要です。

- 空き家急増の気配：世帯数が減少局面をみせており、空き家の急増が懸念されます。
- 空き家率増加：空き家率は、2008年（平成20年）13.4%から、2013年（平成25年）14.3%に拡大し、全国平均より高くなっています。（図2-14）天草市19.4%、上天草市18.4%に次ぎ、人吉市17.6%、熊本市中央区17.4%、水俣市17.1%で空き家率が高く、地域によって空き家を取り巻く

事情が異なります。放置された空き家が住環境に影響を及ぼしている地域もあります。

- 賃貸市場に流通しない「その他の住宅」が、2008年（平成20年）4.6 万戸（45%）から、2013年（平成25年）6.0 万戸（52.6%）に増加しています。（図2-14）



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省）

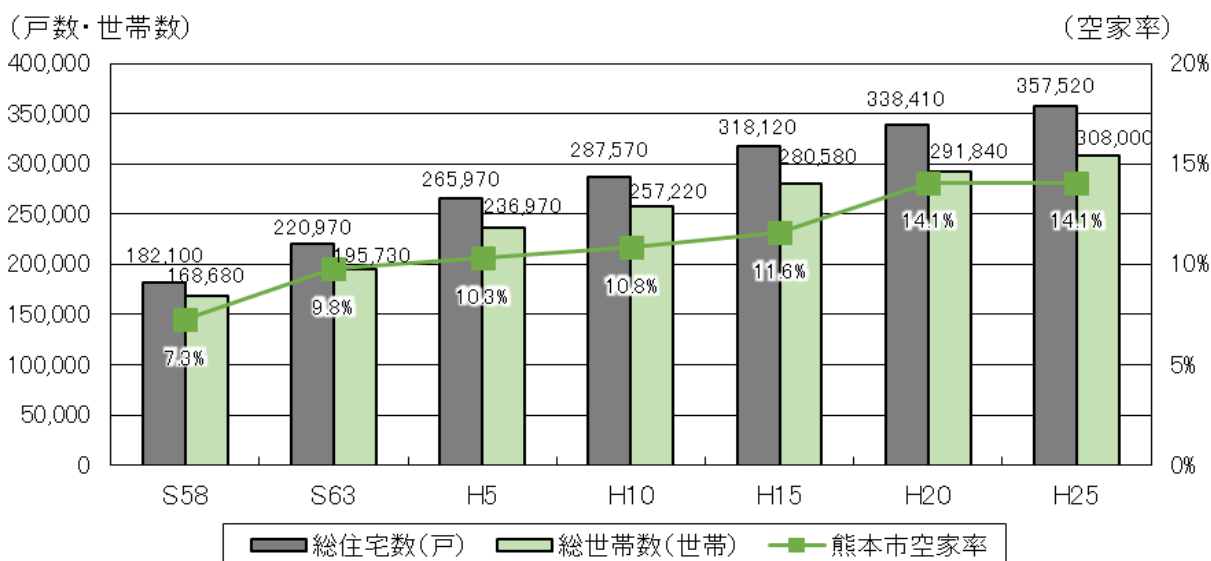
図 2-14 空き家の種類と空き家率推移（熊本県）

（３）本市の空き家の現状

①総住宅数及び総世帯数、空き家率の推移

住宅数が世帯数を上回る状況が続く中、その差は年々広がっており、2008 年（平成 20 年）には空き家率が 14.1%に達し、2003 年（平成 15 年）から 2008 年（平成 20 年）の 5 年間で約 3 ポイントも空き家率が上昇しています。2013 年（平成 25 年）の調査では 14.1%と横ばいとなっているものの、今後上昇することが予想されます。

■総住宅数及び総世帯数、空き家率の推移



（S58～63 は旧城南町・旧植木町・旧富合町、H5～10 は旧城南町・旧富合町、H15～20 は旧富合町をそれぞれ除く）

資料：住宅・土地統計調査

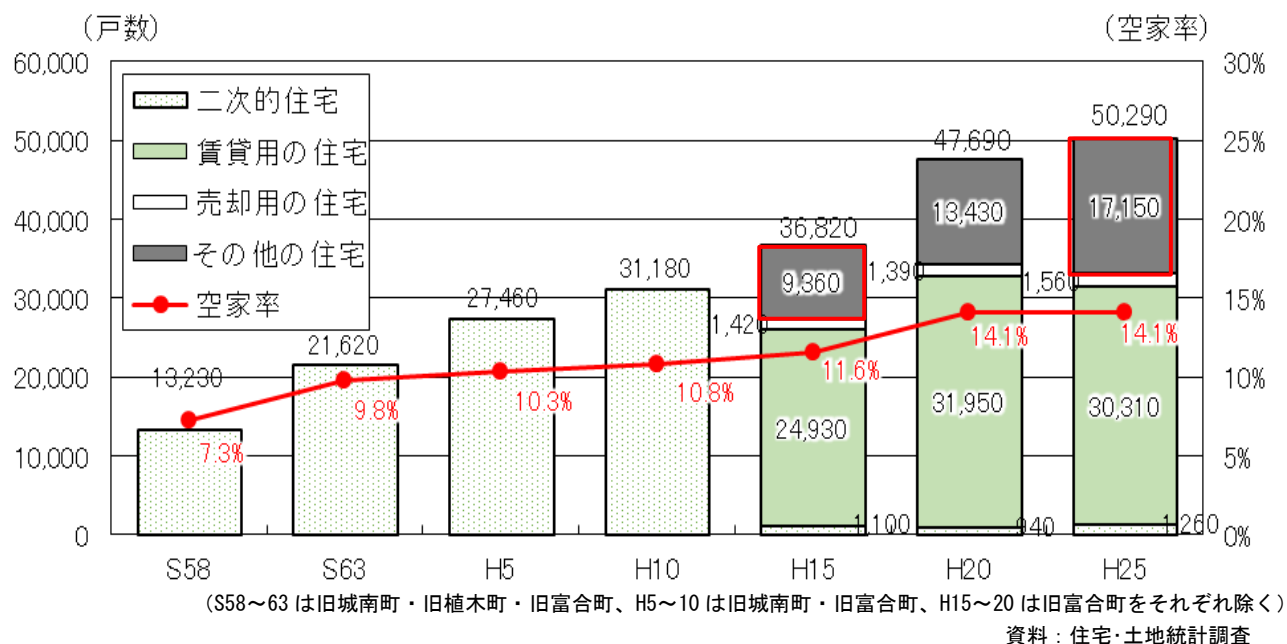
②空き家の種類

○種類別空き家数の推移

本市の空き家の総数は年々増加しており、2013 年（平成 25 年）には 50,290 戸となっています。特に、2003 年（平成 15 年）から 2008 年（平成 20 年）にかけての空き家率の上昇が急激なものとなっています（11.6%→14.1%）。

種類別の空き家数は「賃貸用の住宅」が最も多く、2013 年（平成 25 年）には 30,310 戸と空き家全体の 60.3%を占めています。賃貸市場に流通しない管理不全になりがちな「その他の住宅」は 17,150 戸と空き家全体の 34.1%ですが、2003 年（平成 15 年）から 10 年間で約 1.8 倍と急増しています。〔a〕〔b〕

■種類別にみた空き家数の推移※〔a〕



二次的住宅：別荘やセカンドハウスになっている住宅
 賃貸用住宅：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：上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等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等のために取り壊すことになっている住宅等

※1998 年（平成 10 年）以前の調査に関しては、市区町村については空き家の種類別の集計がない。

■空き家の種類別の内訳〔b〕

	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 25 年	2.5%	60.3%	3.1%	34.1%

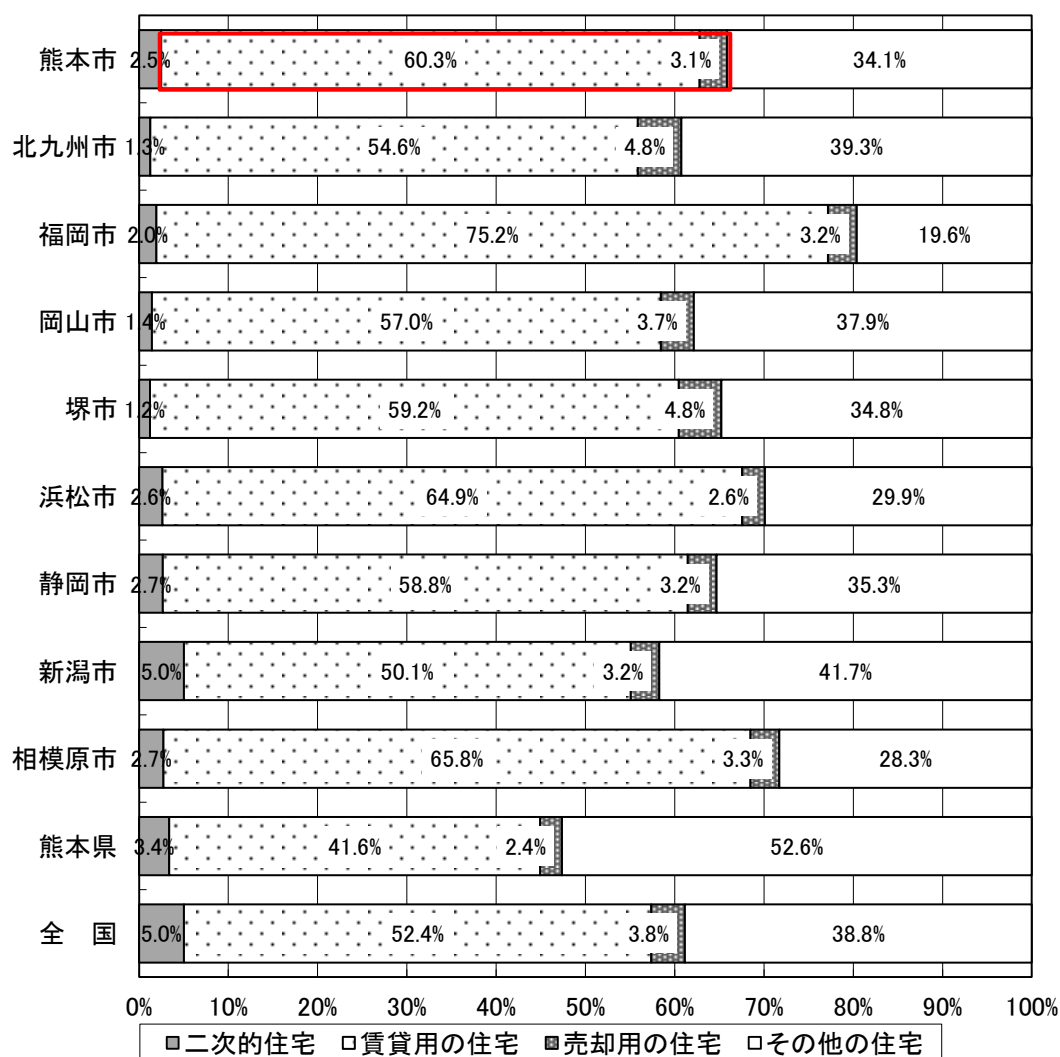
資料：2013 年（平成 25 年）住宅・土地統計調査

○空き家の種類の都市間の比較

本市の種類別にみた空き家の状況は、市場に流通していると想定される賃貸用の住宅と売却用の住宅が全体の 63.4%を占めています。

九州内及び同規模の政令指定都市と比較すると、福岡市が 78.5%と最も高く、新潟市は 53.3%と最も低くなっており、本市は堺市、静岡市と同程度となっています。

■九州内及び同規模政令指定都市比較 空き家の種類別



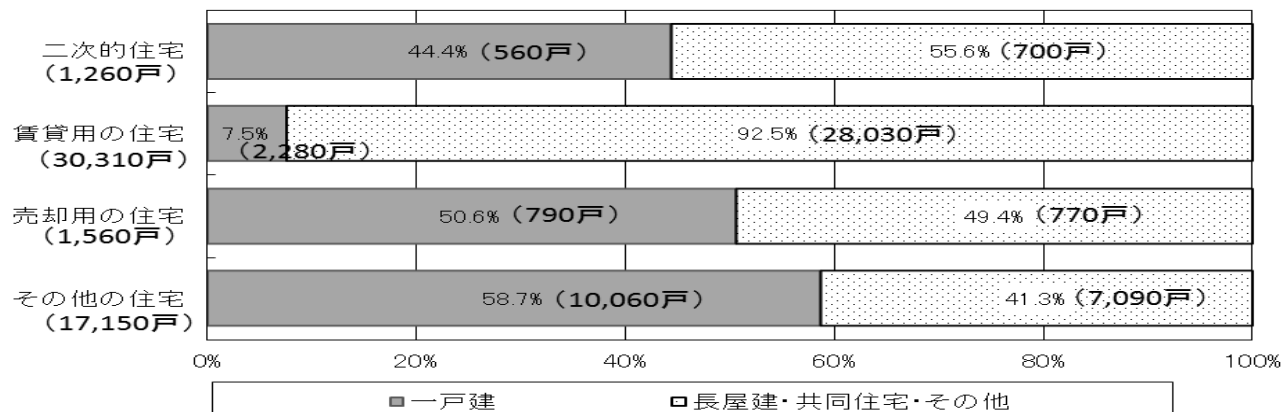
資料：2013年（平成25年）住宅・土地統計調査

③空き家の建て方

○種類別

本市の空き家を建て方別にみると、一戸建の空き家が13,690戸、長屋建・共同住宅・その他の空き家が36,590戸であるなか、「二次的住宅」及び「売却用の住宅」は一戸建と長屋建・共同住宅・その他の割合がほぼ同程度となっています。「賃貸用の住宅」では、長屋建・共同住宅・その他の割合が多くなっています。「その他の住宅」においては、一戸建ての割合が多くなっています。

■熊本市の空き家の建て方別分類



資料：2013年（平成25年）住宅・土地統計調査

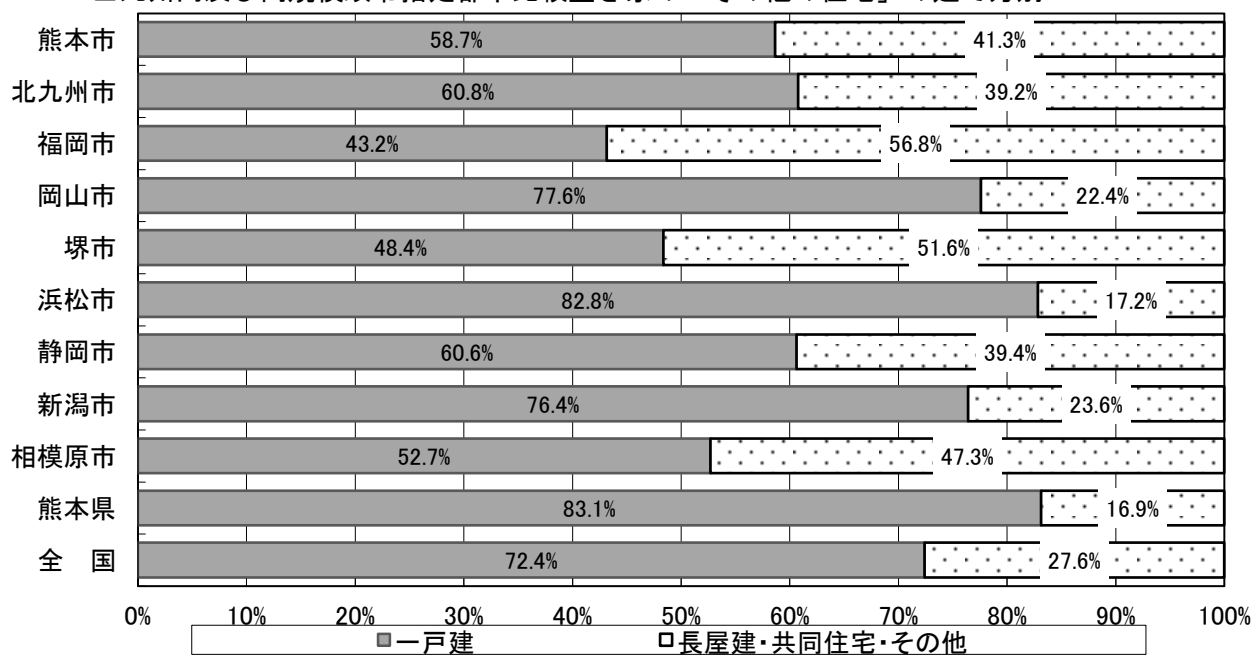
○その他の住宅

本市の「その他の住宅」の空き家を建て方別にみると、一戸建住宅が58.7%、長屋建・共同住宅・その他の住宅が41.3%となっています。

九州内及び同規模の政令指定都市と比較すると、一戸建ての割合は浜松市が82.8%と最も高く、福岡市は43.2%と最も低くなっており、本市は北九州市、静岡市と同程度となっています。

全国や県と比べると一戸建ての割合が低い状況です。

■九州内及び同規模政令指定都市比較空き家の「その他の住宅」の建て方別

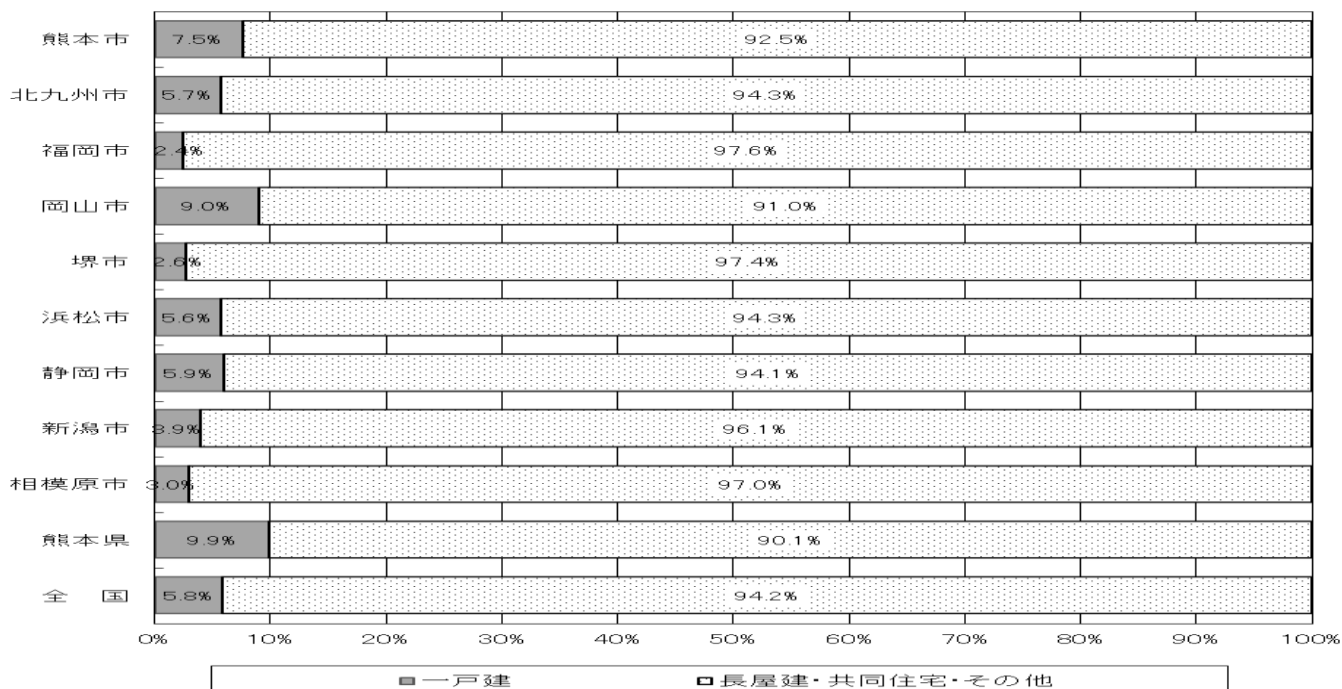


資料：2013年（平成25年）住宅・土地統計調査

○賃貸用の住宅

「賃貸住宅」の空き家を建て方別にみると、全国的に賃貸用の住宅は「長屋建・共同住宅・その他の住宅」が多く、9割以上を占めています。本市においても、一戸建住宅が7.5%、長屋建・共同住宅・その他の住宅が92.5%と「長屋建・共同住宅・その他の住宅」が多くなっています。

■九州内及び同規模政令指定都市比較 空き家の「賃貸用住宅」の建て方



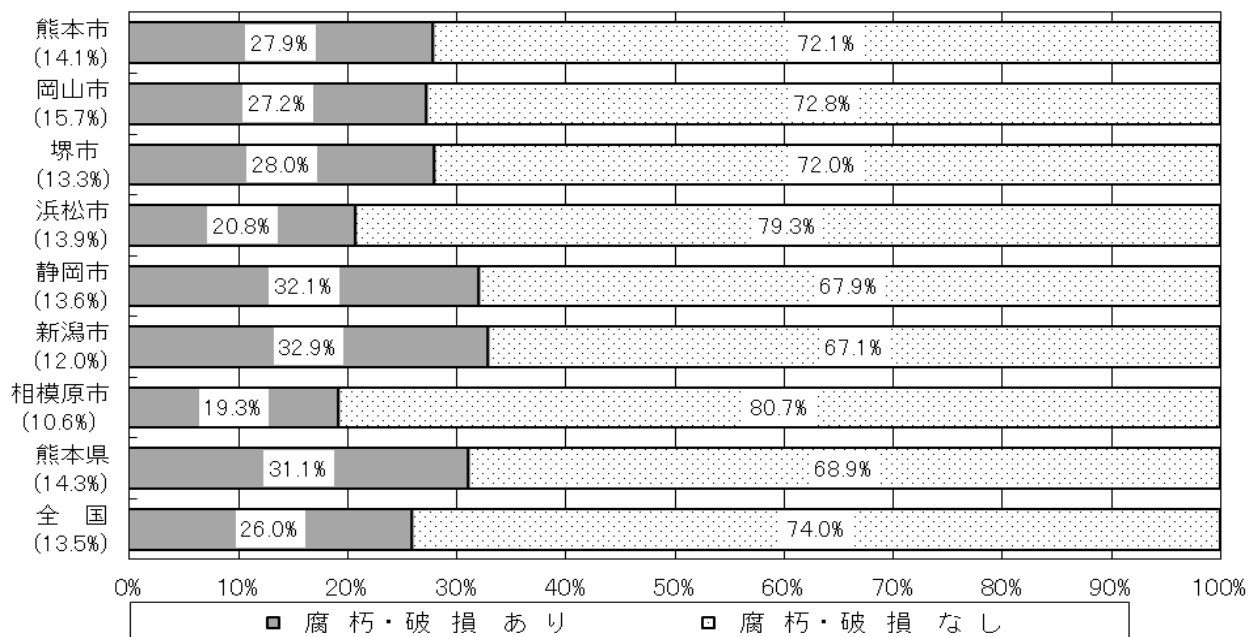
資料：2013年（平成25年）住宅・土地統計調査

④空き家の腐朽・破損の現状

本市の空き家の腐朽・破損率は、27.9%と全国（26%）より1.9ポイント高く、熊本県（31.1%）より3.2ポイント低くなっています。九州内及び同規模の政令指定都市と比較すると、岡山市、堺市と同程度となっています。〔a〕

本市において、空き家の種類に関わらず、腐朽・破損なしが約7割を占めており、これらの中には、リフォームなどを行うことで利活用できる空き家が多く存在すると考えられます。〔b〕

■九州内及び同規模政令指定都市比較 腐朽・破損別にみた空き家の割合〔a〕



資料：2013年（平成25年）住宅・土地統計調査

■熊本市における空き家の分類と腐朽・破損〔b〕

空き家 50,290戸 【腐朽・破損】 あり 14,010戸 なし 36,280戸	二次的住宅	1,260戸	腐朽・破損あり	340戸	一戸建	100戸
				27.00%	長屋建等※	240戸
		2.50%	腐朽・破損なし	920戸	一戸建	460戸
				73.00%	長屋建等	460戸
	賃貸用の住宅	30,310戸	腐朽・破損あり	8,560戸	一戸建	560戸
				28.20%	長屋建等	8,010戸
		60.30%	腐朽・破損なし	21,750戸	一戸建	1,730戸
				71.80%	長屋建等	20020戸
	売却用の住宅	1,560戸	腐朽・破損あり	440戸	一戸建	260戸
				28.20%	長屋建等	180戸
		3.10%	腐朽・破損なし	1,120戸	一戸建	520戸
				71.80%	長屋建等	600戸
	その他の住宅	17,150戸	腐朽・破損あり	4,660戸	一戸建	3,600戸
				27.20%	長屋建等	1,050戸
		34.10%	腐朽・破損なし	12,500戸	一戸建	6,460戸
				72.90%	長屋建等	6,040戸

※長屋建等とは、長屋建・共同住宅・その他のこと

資料：2013年（平成25年）住宅・土地統計調査

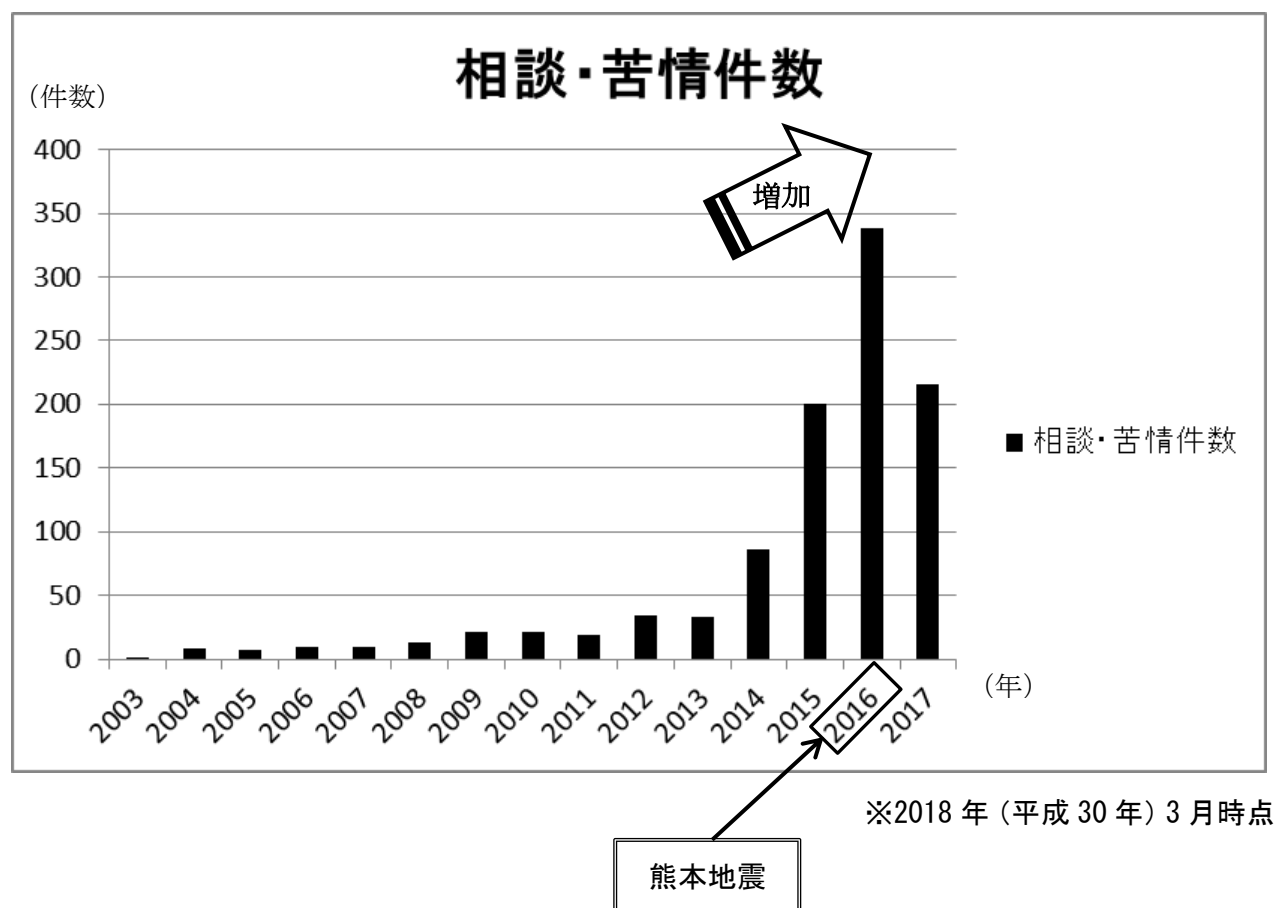
2 本市の管理不全な空家等の現状

次に、所有者等の管理が行き届いていないとして、地域住民から相談や情報提供があった空家等の情報を基にして、市内の空家等の現状を分析します。

本市において、2003年（平成15年）から2018年（平成30年）10月31日までの間に、地域住民から本市に管理不全な空家等として相談等があった空家等の経過状況等を示します。

本市に管理不全家屋として相談等があった空家等 約1,100件のうち、適正な状態となっている件数が約700件、所有者に改善の意思がある等の件数が約200件、所有者を調査中や指導中の件数が約200件となっている。2015年（平成27年）に法が施行されてから相談・苦情件数が例年のペースを大幅に上回ってきたなか、熊本地震の影響で、2016年（平成28年）以降市民からの相談・苦情件数が急激に増加している状況です。

【相談・苦情件数（本市）】



3 空家等の実態調査（調査の概要、調査結果の集計概要、空家等の分布図）

本市の空家等の実態を把握するため、空家等の状況を把握し、法に規定する総合的かつ計画的な空家等対策のための基礎資料及び空家等対策計画策定のための情報整理を行うことを目的として、空家等の実態調査を行いました。

(1) 調査期間

2018年（平成30年）7月～2018年（平成30年）11月

(2) 調査概要

調査手法：水道使用者情報に基づき、使用されていない（閉栓している、もしくは一年間水道の使用量が0t）家屋を空家等候補とし、また、地域によっては水道を使用していない地域や水道を利用していない建物もある（井戸水等を利用）ため、世帯主が存在しない家屋について空家等候補とし、総数約22700件を道路からの外観目視による現地調査を行いました。

調査の内容：現地調査を行い、空家等の老朽度のランク分けを行う。

Aランク：目立った損傷は認められない。（修繕不要）

Bランク：危険な損傷は認められない。（軽微な修繕が必要）

Cランク：部分的に危険な損傷は認められる。（大規模修繕が必要）

Dランク：建築物全体に危険な損傷があり、そのまま放置すれば、近く倒壊の危険性が高まると考えられる。

Eランク：建築物全体の危険な損傷が著しく倒壊の危険性があると思われる。

実施調査の対象：市内全域の公営建築物及び共同住宅（全空室は除く）を除く全ての建築物

調査範囲：市内全域

(3) 調査結果

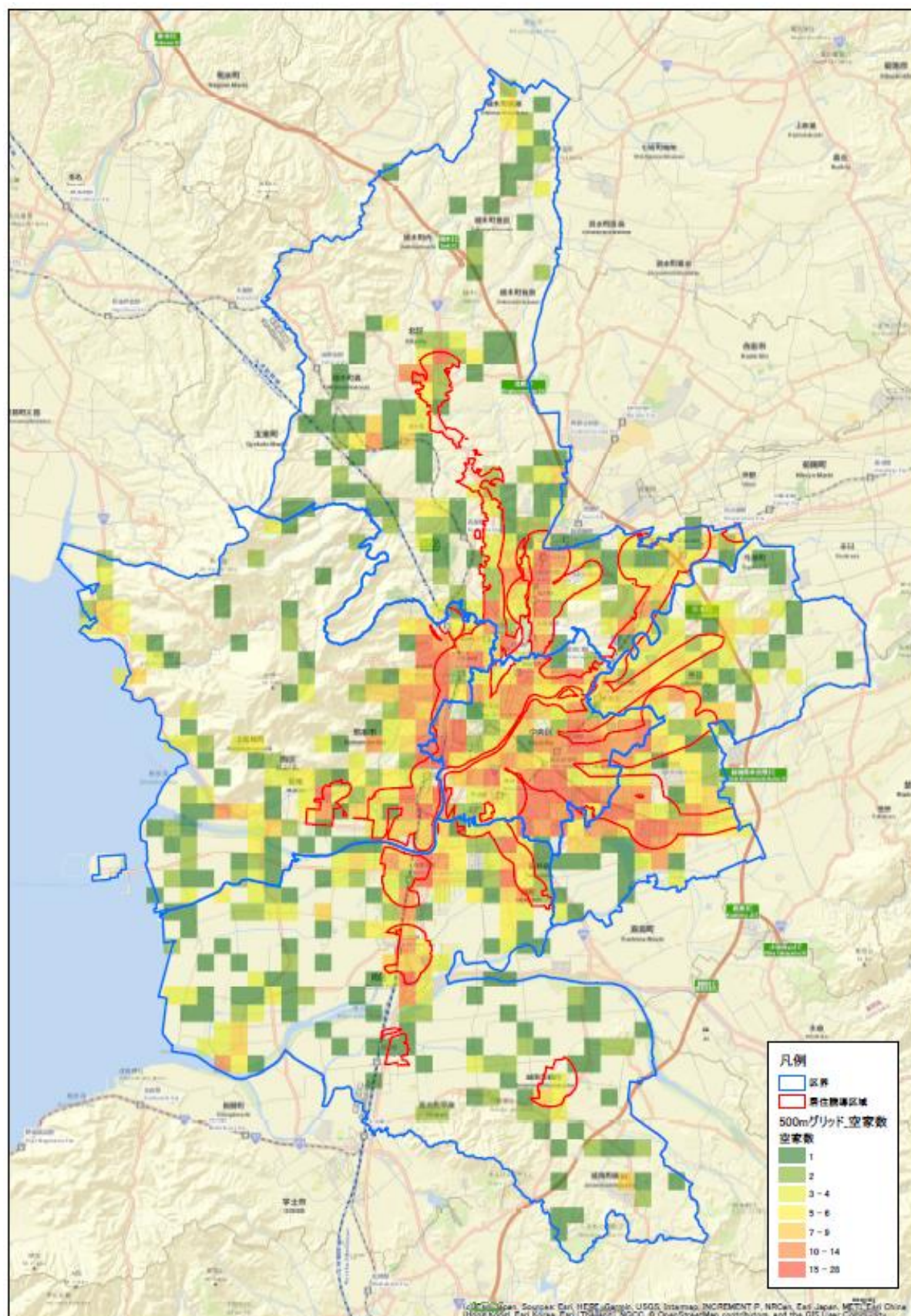
【市全体の空家等数】

	A	B	C	D	E	合計
居住誘導区域内	1417	349	116	20	22	1924
居住誘導区域外	1301	309	101	26	37	1774
市全体	2718	658	217	46	59	3698

【都市計画区域ごとの空家等数】

	A	B	C	D	E	合計
市街化区域	2386	551	166	29	30	3162
市街化調整区域・都市計画区域外	332	107	51	17	29	536
市全体	2718	658	217	46	59	3698

【市全体の空家等数分布図】



 : 区界
 : 居住誘導区域

空家等数 :
 1
2
3-4
5-6
7-9
10-14
15-28

【空家等実態調査の結果】

- ・ 空家等の分布は人口密度が高い中心部に集まっており、郊外には広く拡散している。特に居住誘導区域内のA、Bランクの空家等数は市全体の空家等の約半数を占めている。
- ・ D、Eランクは市全域で約100件程度である。
- ・ 市街化調整区域、都市計画区域外はD、Eランクの割合が他の地域に比べ高い。
- ・ 高度成長期に郊外部に急速に立地した区画が整理されたことにより同時期に住み始め、今後同時期に所有者の高齢化が想定される地域において、本市には、高齢者のいる世帯数は多いが空家等数は少ない地域が一部みられた。

4 空家等の所有者の意識調査

空家等の対策を考える上で、空家等の所有者が所有物に対してどのように考えているのかを調査することは重要です。

そこで、本市は、実態調査で判明した空家等の中から、利活用の観点から老朽度の低いA～Cランクに対象者を絞り、所有者に対して意識調査を行いました。

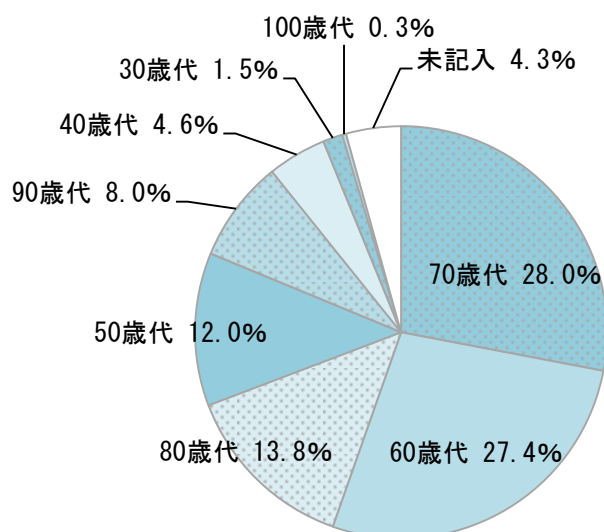
(1) 調査対象

実態調査で判明した空家等の中から 1000 件をランダムに抽出（A～C ランク中）

(2) 調査結果

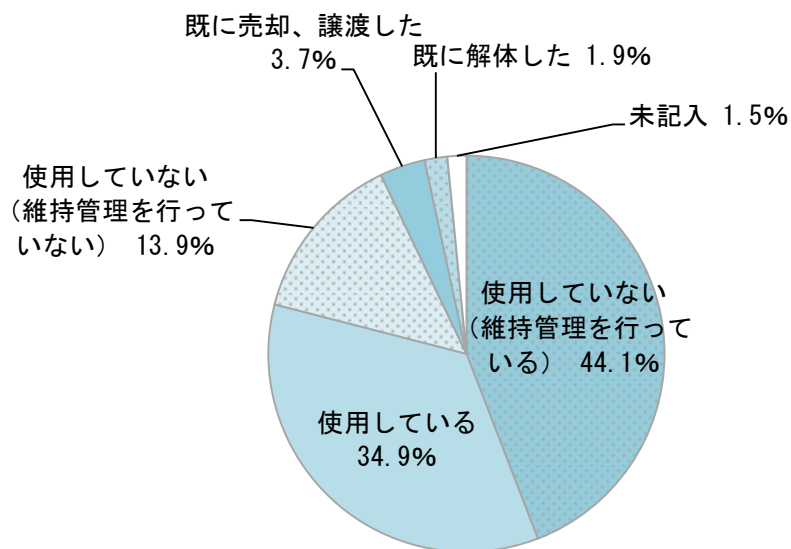
調査対象の空家等の所有者から約 600 件の返答がありました。

① 空家等の所有者の年齢



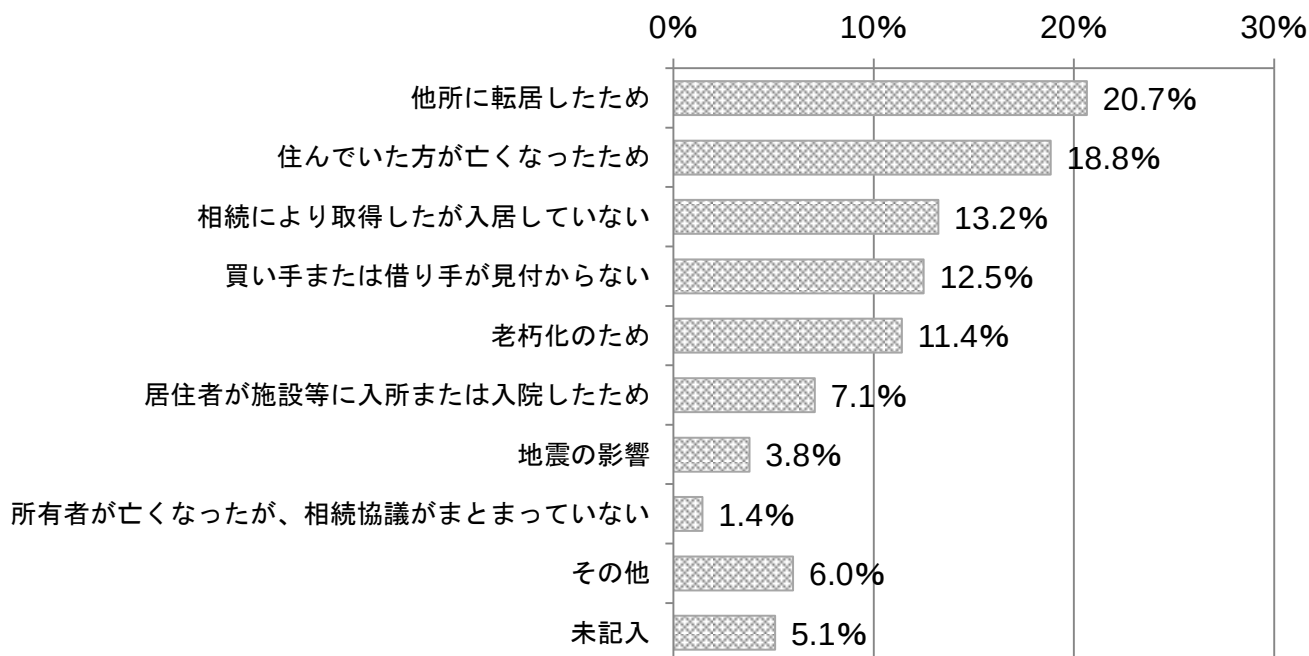
- ・ 空家等の所有者の約 8 割は 60～90 代が占めており、高齢者の割合が高い。

② 空家等の使用状況



・空家等の使用状況について、倉庫や別荘等に使用している（35%）、使用していないが維持管理を行っている（43.7%）とあるように、A～Cランクの空家等は比較的に維持管理が行われているものが多い。

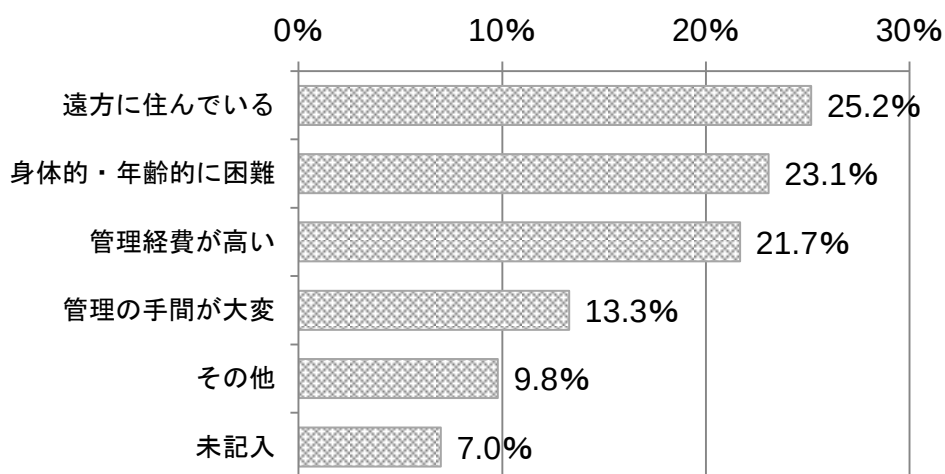
③ 建物を使用しなくなった理由（使用している、売却・譲渡済み、解体済みは除く）



・その他（11.5%）の内訳は、高齢のため子供と一緒に暮らすことになり転居した、地震の影響で転居した、住んでいた方が亡くなった後空家等の相続等の手続きを行っていない等が主な理由としてあった。他所に転居したため（21.8%）、住んでいた方が亡くなったため（18.9%）が多いが、その他の内訳から、

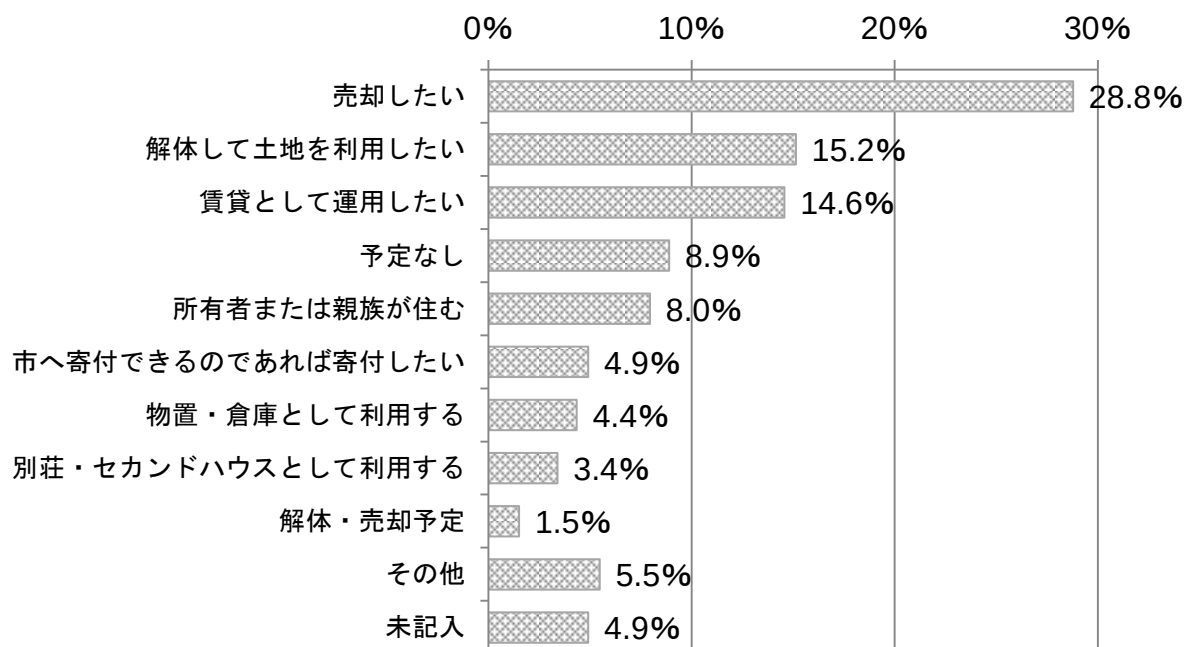
その後空家等のままとなっているのは様々な理由があると推測できる。

- ④ 維持管理を行わない理由（使用している、売却・譲渡済み、解体済み、維持管理を行っているは除く）



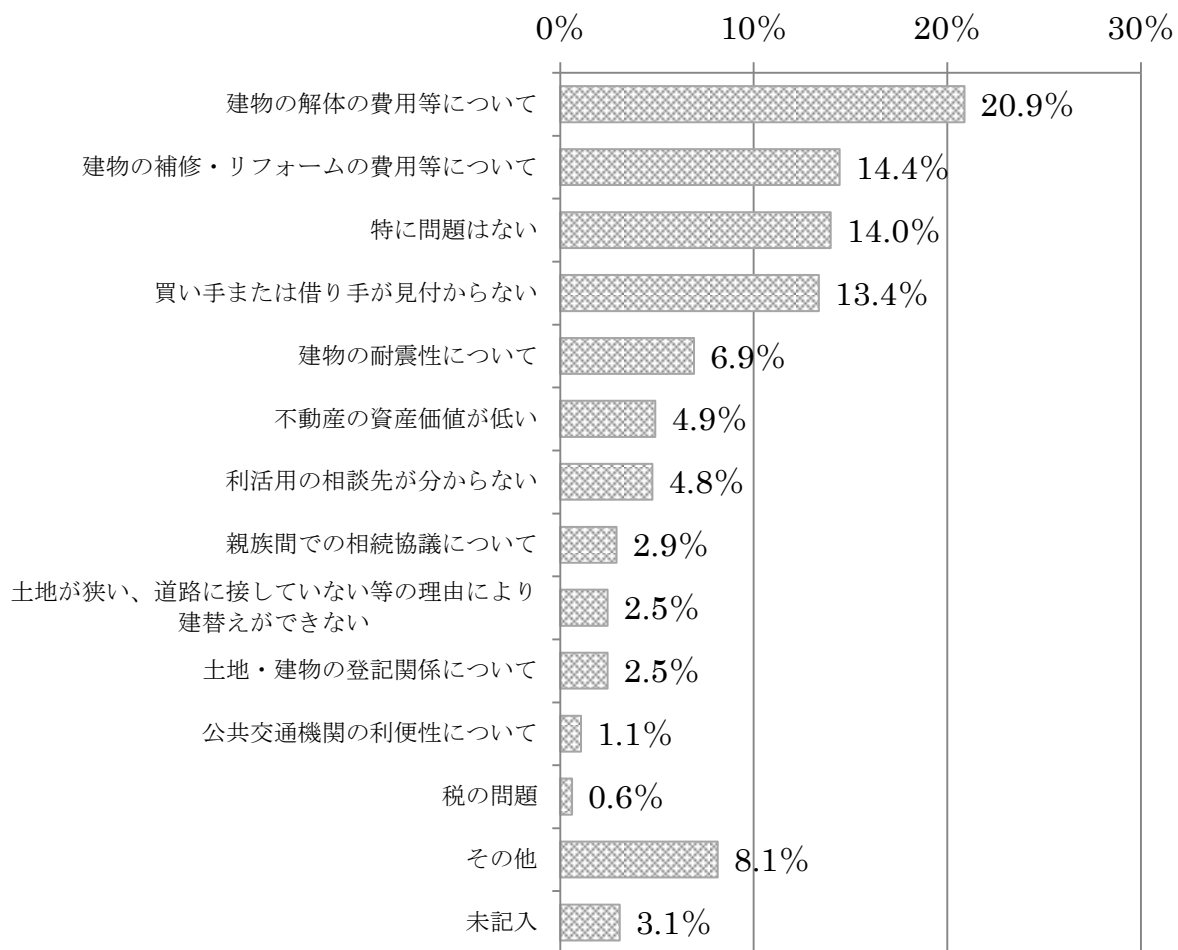
・維持管理を行わない理由としては、遠方に住んでいる（27.8%）、身体的・年長的に困難（25.4%）という回答が多く、所有者自身で管理することが難しい現状である。

- ⑤ 今後の建物の取り扱いについて（使用している、売却・譲渡済み、解体済みは除く）



・建物を売却したい、解体して土地を利用したい、賃貸として運用したい等が約60%を占め、所有者の多くは今後の空家等の取り扱いについて利活用したいと考えている。

⑥ 土地・建物の利活用について抱えている問題（使用している、売却・譲渡済み、解体済みは除く）



・ 建物の解体の費用、補修・リフォームの費用など費用面の問題が約 40%を占める。

第3章

空家等対策を進めていく上での課題整理と基本的な考え方

1 空家等対策の考え方の整理とこれまでの取組み

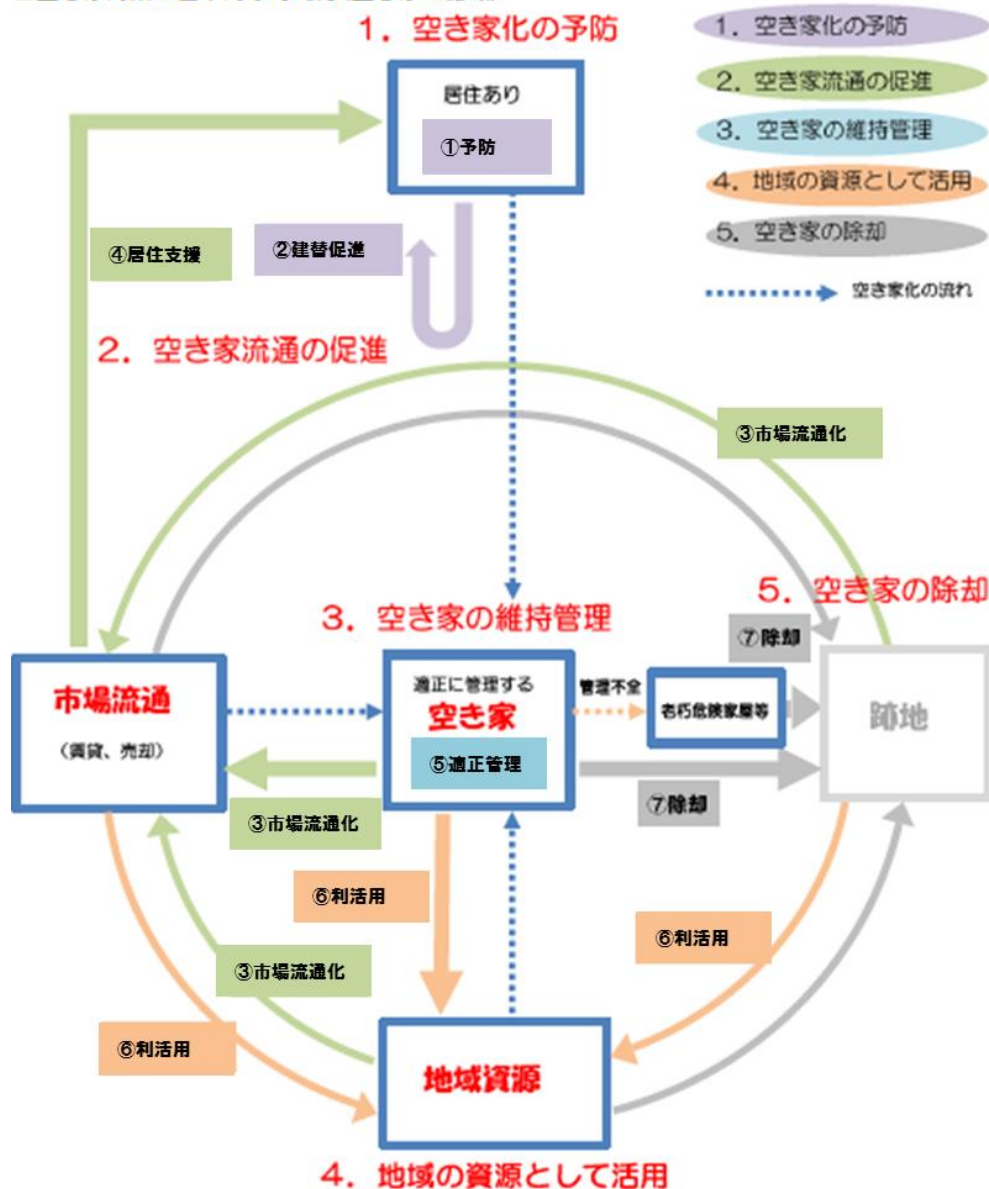
(1) 2015年(平成27年)時点の空き家対策の状況について

本市の空き家の状況について、2015年(平成27年度)に2013年(平成25年)住宅・土地統計調査をもとに、分析、課題整理を行い、熊本市住生活基本計画(2016年(平成28年)3月策定)のなかで空き家に対する考え方を整理し、空き家対策方針を定めたところです。その後、方針に基づき具体的な取り組みを行なってきました。2015年(平成27年)時点では、基本方針の3. 空き家の維持管理を重視して具体的な取組みを行っていたところです。

○空き家対策の5つの基本方針(2015年(平成27年)度)

1. 空き家化の予防
2. 空き家流通の促進
3. 空き家の維持管理
4. 地域の資源として活用
5. 空き家の除却

■空き家対策の基本的な考え方(空き家の循環)



【2015 年（平成 27 年）時点の具体的取り組み】

- ①老朽家屋・空き家への管理の促進【補足参照】
- ②関係団体と連携した相談窓口の設置 ⇒北区、南区で 1 回実施
- ③建替えを前提とした空き家の除却費助成⇒制度設計前
- ④災害時の民間賃貸住宅の提供のため「災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」を締結

【補足】管理不全な空家等への本市の対応の流れ

地域住民からの相談を受け、現況調査を行った後、特に建物の状態が老朽化しており、適性に管理されていないと判断した場合は所有者等の調査を行います。判明した所有者等に適正管理の通知を行い、それでも改善されないときは、空家等の状態に応じて助言、指導、勧告、命令、代執行の手続に進みます。勧告を受けた場合は、固定資産税等の住宅用地特例が除外されます。

（２）2016 年（平成 28 年）4 月熊本地震後の空き家を取り巻く状況（地震後の実態）

2016 年（平成 28 年）4 月の熊本地震を受け、熊本市の空き家の状況は、めまぐるしく変化しました。老朽家屋・空家等に関する相談苦情件数は、件数を把握し始めた 2003 年（平成 15 年）から 2015 年（平成 27 年）まで合計約 460 件であったが、2017 年（平成 29 年）時点で合計約 1,000 件と倍以上となっている状況です。

そのような状況の中、本市の空き家への対応として、危険な空家等について適正管理を促した結果、公費解体や自費解体を行ったものや、修繕等により適正に管理されたケースもありました。また、流通促進の部分では、熊本地震により住宅が全壊等の被害を受け、みなし仮設住宅に入居された世帯は最大で約 1 万世帯となり、民間賃貸住宅の入居率が上昇しているところであります。

しかしながら、依然として危険な状態にある空家等が放置されて周辺環境に影響を及ぼしており、また、住宅再建に伴い、民間賃貸住宅の空き家が増加することが懸念されている状況です。

（３）熊本地震後の空き家の課題

○空き家の課題の整理（2018 年（平成 30 年））「熊本市住生活基本計画」を元に整理

1. 今後も、空き家が増加することが予想される
2. 市場に流通していない空き家は管理不全となりやすい
3. 老朽化した管理不全な空家等が相当数あり、周辺環境に影響のある空家等の除却が必要
4. 災害時における被災者に対する更なる空き家の活用
5. 地域の実情に応じて空き家活用等の対策が必要
6. 空家等所有者の管理意識の低さや相続問題



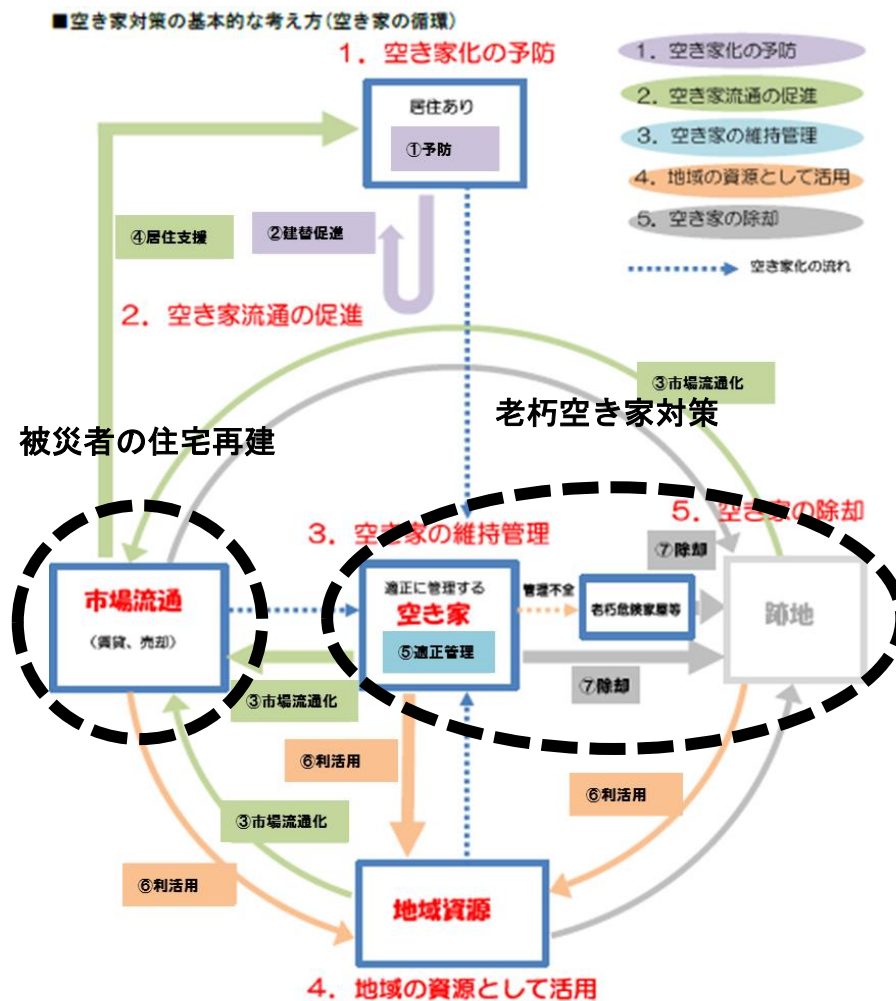
早急な対応が必要

【2018 年（平成 30 年）時点の具体的取り組み】

○熊本地震後のみなし仮設住宅の対応、被災者の住まい再建に向けた支援。

○一部の対応が困難な空家等を除く危険な空家等については、適正管理をお願いし、解体を含め適正管理を行っていただいている。

○現況調査において重大な危険が切迫していることが判明した老朽家屋については、条例に基づき応急措置を行えるよう改正を行った。



（４）空き家問題の発生のメカニズムとそれに対する効果的な対応方法

【参考文献：JICE REPORT vol. 22/2012. 12】

一般的に、空き家の発生の主要因は、世帯分離された高齢世帯が高齢などにより亡くなり、または高齢化に伴う身体的能力などの低下により社会福祉施設等に転居すること、若しくは他の場所に移り住んだ子供世帯に同居することによると考えられます。このうち一番多いのは居住者が高齢などにより死亡することが発端で発生する場合であると考えられます。

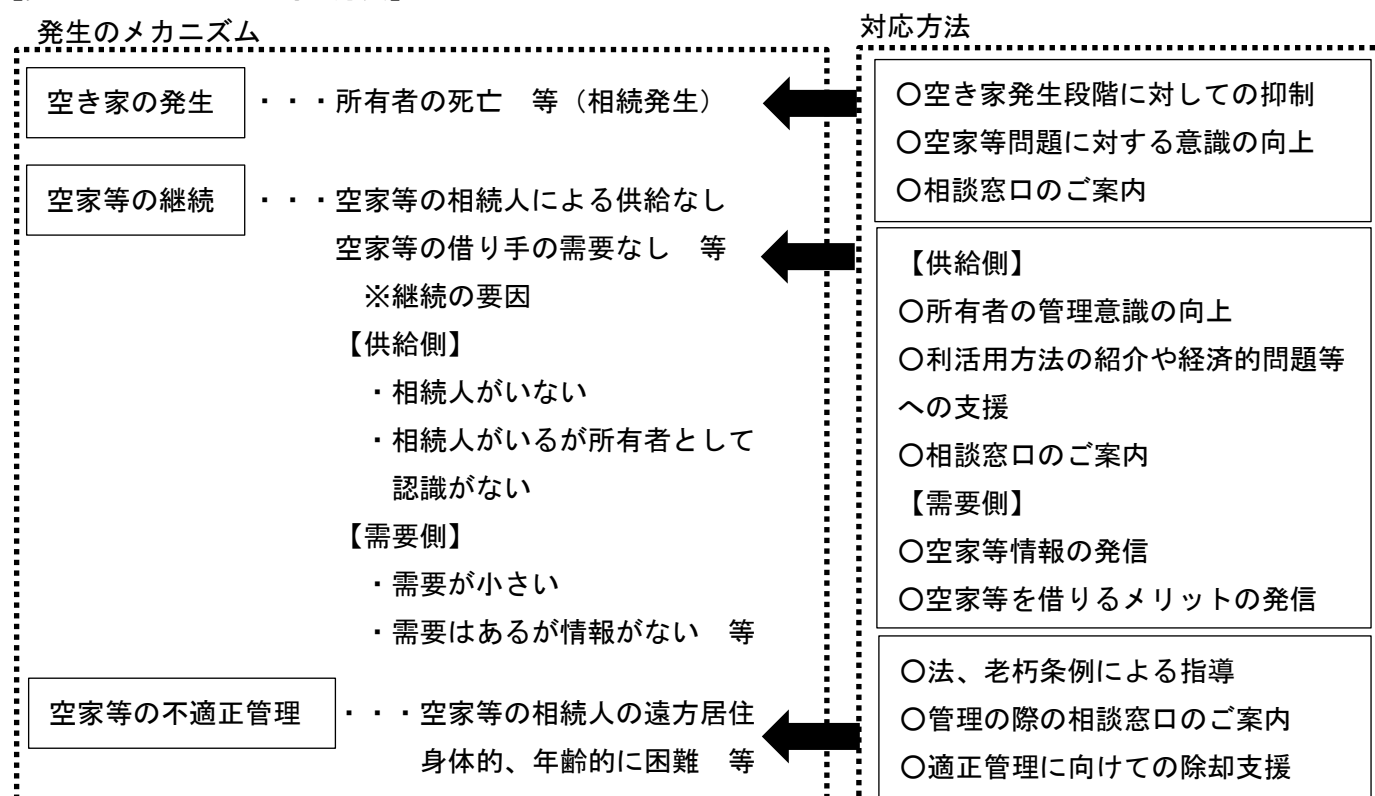
空き家の発生後、相続されずまたは相続したものが空き家を適正に管理しない状況が継続すると、

空き家の状態は悪化していき、外部不経済となり、地域で問題となってきます。

そのため、このような状態にならないよう、空き家の発生時、もしくは発生前に働きかけていく取り組みや相続した場合に空き家を管理する方法、空き家の利活用のために供給する際の不安解消や需要する側の情報収集の課題を改善する取り組みを行う方法等を提供する必要があります。

一方で管理不全な空家等については、周辺への悪影響を考慮し、除却することも視野に入れる必要があります。下記に図式化した対応方法を示します。

【発生のメカニズムと対応方法】



（５）立地適正化計画との整合について

熊本市都市マスタープランにおける、多核連携都市の実現に向けて、立地適正化計画で定める居住誘導区域の人口密度を維持するため、区域内における移住や定住等に対する空家等活用の支援を行います。

（６）熊本市住生活基本計画との整合について

2019年（平成31年）に中間見直しを行う予定。本計画の実態調査の結果や取り組みについて整合をはかり、成果目標も含め検討してまいります。

2 空家等実態調査および所有者の意識調査結果による地域特性と方向性の整理

(1) 利活用が可能な空家等について

- ・空家等の分布は人口密度が高い中心部に集まっており、郊外には広く拡散しています。特に居住誘導区域内の A、B ランクの空家等数は市全体の空家等の約半数を占めているため、居住誘導区域内を重点的に利活用に関する対策を行っていくことが効果的と考えられます。

(2) 老朽度の高いランクの空家等について

- ・老朽度の高い D、E ランクの空家等は市全域で約 100 件程度です。そのため、市全体の危険性が高いものから優先的に所有者へ維持管理・除却の指導を行います。また、このなかで危険性が切迫し生命、財産に重大な損害を及ぼす場合は、応急的危険回避措置で最小限度の措置や法による行政代執行も視野に入れ対応してまいります。

(3) 所有者の高齢化について

- ・空家等の意識調査の結果、空家等の所有者の約 8 割は高齢者であり、また、建物の建築時期が 1981 年（昭和 56 年）以前（旧耐震）のものが多いことが分かりました。今後、所有者の高齢化および建物の老朽化がますます進むことを考えても、所有者に空家等の維持管理について意識啓発を行うことは重要であり、また、所有者本人だけでなく、その子供世代や親戚等に空家等の相続を行うことを意識してもらうような活動も必要です。
- ・高度成長期に郊外部に急速に立地した区画が整理されたことにより同時期に住み始め、今後同時期に所有者の高齢化が想定される地域において、本市には、高齢者のいる世帯数は多いが空家等数は少ない地域が一部ありますが、そのような地域では、今後、所有者の高齢化と共に空家等が増加することが想定されるため、意識啓発の実施等の予防対策を行うことが有効です。

(4) 空家等の所有者の状況について

- ・今後の建物の取り扱いについて、売却や賃貸として運用する等の利活用について前向きに考えている所有者が多いことから、空き家の地域等での活用、流通に向けた対策が効果的です。
- ・遠方に住んでいることや身体的・年齢的に困難のため、維持管理を行っていない所有者が多いことから、その対策としては、空き家管理代行サービスの案内等が考えられます。

【第 3 章の総括】

熊本地震により状況は変わったが、空き家の課題の本質は変わらないため、今後の本市の空家等対策においては、空き家対策方針を踏襲し、空き家の発生のメカニズムを捉えながら、実態調査による地域特性、所有者の意識等の現状を踏まえて、第 4 章以降へ反映します。

第4章 空家等対策の基本理念・基本方針・計画期間

ここまでは、本市の空家等の現状や空家等対策の課題整理、現在までの主な取組みについて述べてきました。今後、空家等対策を推進していくにあたって、以下の基本理念及び3つの基本方針を定めます。

1 基本理念

総合的な空家等対策による安心・安全な魅力ある住環境の実現

今後、人口・世帯が減少に転じ、超高齢社会の進展により、本市においてもさらに空き家が増加することが予想されます。そのようななか、熊本市第7次総合計画では、「豊かな住生活の実現」に努めているところです。しかしながら、熊本地震の影響もあり管理不全な状態が続き危険な状態になっている空家等があり、今後も適正に管理されない空家等の増加が懸念されます。

そのため、「安心な暮らし・良質な住まい・住みやすいまち」の実現に向けて空家等対策に取り組んでいくことは重要であると考えられます。

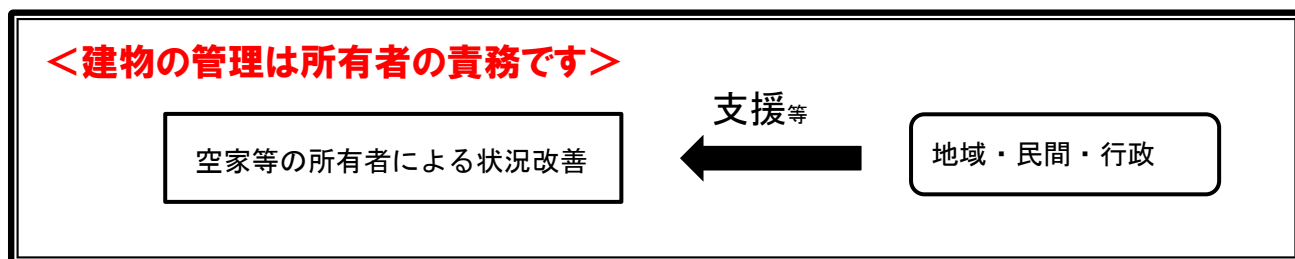
空家等対策は、第一義的には空家等の所有者が責任を持って取り組むものです。所有者が相談する先として、地域・住民に近い窓口を拠点とし、関係局と連携した相談体制の構築が重要です。

一方で、空家等に関する問題をまちづくりの観点から「地域の抱える問題の一つ」と捉え、「自主自立のまちづくり」を目指し、事業者や法務関係者、自治会等と連携を図りながら、「効率的で質の高い」体制を構築することが重要となります。

また、既存ストックの活用の観点からも空き家の利活用は重要であり、「良好な居住環境の形成」に向け、適切な施策を行っていく必要があります。

そのためには、空家等の適正な維持管理や措置、利活用の促進等、総合的な空家等対策を推進していきます。

【対策全般の概念図】



2 3つの基本方針

当計画の基本方針を定めるにあたっては、空き家対策の基本方針（熊本市住生活基本計画）を踏襲し、空き家問題の発生メカニズムを捉え、実態調査結果および所有者の意識調査結果を踏まえ、次の通り3つの基本方針を定めます。

空き家対策の5つの基本方針

(2015年(平成27年))

1. 空き家化の予防
2. 空き家流通の促進
3. 空き家の維持管理
4. 地域の資源として活用
5. 空き家の除却

○ 所有者の意識調査
○ 空家等実態調査結果
○ 空き家問題の発生メカニズム

当計画における3つの基本方針

基本方針①

《予防》空家等問題の発生・管理不全への抑制

基本方針②

《対策》管理不全な空家等の維持管理、除却の強化

基本方針③

《利活用》空き家の流通促進、地域等での活用に向けた対策の実施

基本方針1. 《予防》空家等問題の発生・管理不全への抑制

空家等問題の多くは、様々な要因に起因するが、所有者等の空家等に対する管理や活用の意識の低さが要因の一つと考えられます。空家等に対する問題意識を高めるためには、所有者が居住している時点から、所有者に対して法や条例の周知を行うとともに、市民向けのセミナーによる管理意識の向上などを含めて将来にわたっての活用や管理の意識啓発が必要とされます。また、空家等発生の時期を狙った所有者への働きかけも重要となってきます。

特に高齢者のみの世帯が増加しており、住まいを円滑に次世代へ引き継ぐよう、所有者が存命中に意識付けを行うとともに、所有者の子世代も含めた幅広い世代に周知するなど、空家等の進行の予防を促します。

空家等の問題に対して住民意識の醸成を図っていくには、行政主体の予防策では十分とはいえず、地域や空家等に関連する専門団体と協働で課題を整理し、問題意識を共有しながら相談窓口の構築をしていくことが必要とされます。

基本方針2. 《対策》管理不全な空家等の維持管理、除却の強化

老朽家屋に関する相談・苦情件数が年々増加していることなどから、空家等数の増加に比例して、老朽危険家屋等となる空家等も増加していくことが予想されます。実態調査の結果によると、老朽度・危険度が高い空家等(D・Eランク)が現存しており、対応が急がれる状況です。また、平成25年住宅・土地統計調査によると、市場で流通していない住宅が約3割を占め、そのうち約3割は腐朽・破損がある空家等となっています。

このような状況から、所有者や住民へ空家等を適正に管理する方法を周知し、管理不全の空家等の所有者等に対しては、法の適切な運用を行い、指導等を行っていきます。

また、適正に管理されていない空家等の情報収集をするためには、地域、住民団体及び関係団体と連携することが重要です。

一方、庁内体制においては、相談体制に基づき、関係課と連携し対応していくこととしており、今後さらなる充実を図っていきます。

管理不全な空家等については、周辺的生活環境の保全を図る観点から、速やかな改善が求められており、その対策を重点的に取り組みます。

基本方針3.《利活用》空き家の流通促進、地域等での活用に向けた対策の実施

今回実施した空家等実態調査の結果に表われているとおり、比較的損傷が少なく、利活用できる可能性の高い空家等（A・B・Cランク）が多くを占めています。また、意向調査の結果から空き家の売却や解体後の土地の活用、賃貸として活用したい方が多くいる一方で、改修や解体費用の問題や、買い手・借り手が見つからない等の問題を抱えている方も多いことが考えられます。

これらの空き家や活用を希望する所有者に対して、管理不全な空き家へならないための予防や既存住宅ストックの活用を推進するためには、空き家の市場流通を促進するための施策が重要となるため、既存住宅の質の向上や流通を促進する仕組みづくりを行います。

また、今後の人口減少や高齢化の進展においても地域の特性に応じて暮らしやすさや生活利便性を維持していく必要があるため、地域や居住の需要に応じて、空き家の有効活用を促進します。

さらに、流通する良質な既存住宅と空き家を利用したい方とのマッチングを図るため、本市への移住希望者等への情報提供や相談体制を構築し居住支援を促進します。

3 計画期間

計画の期間は、2019年度から2023年度までの5年間とします。

これは、法附則において「政府は、この法律施行後5年を経過した場合において、検討を加え、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定に基づいて検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。」と規定されており、法施行後5年を経過する2020年以降に制度改正が見込まれること、また、熊本市第7次総合計画の計画期間が2023年度までということもあります。

また、基本理念及び基本方針を踏まえ、本計画期間中の期間前半を「管理不全な空家等の適正管理の重点実施期間」として、実態調査後に判明したものを含め、地震の影響を受け増加している管理不全な空家等の解消に取り組みます。利活用については、新たな活用施策等の実施に向け推進していきます。

計画期間	2016年度 (平成28年度)	2017年度 (平成29年度)	2018年度 (平成30年度)	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
熊本市第7次総合計画	前期			△中間見直し	後期				
熊本市空家等対策計画			《予防》 《対策》 《利活用》	期間前半 (対策の重点実施期間)					
					△中間見直し			●見直し	
熊本市住生活基本計画	前期			△中間見直し	後期				

第5章 空家等対策の方向性と具体的な取組み

今後さらなる空家等対策を推進するため、空家等対策の基本方針を軸とし、これまでの取り組みを継続するとともに、相談体制の構築を含めた新たな取組みや施策の拡充、関係団体等と連携を図りながら空家等対策の実施体制を構築するため各取り組みを進めます。

計画期間前半 2 年間は、空家等実態調査で把握した「管理不全な空家等の集中対策期間」として、その解消に取り組めます。合わせて、管理不全な空家等を生み出さないための所有者・市民への意識啓発にも取り組み予防対策を行います。利活用については、空家等対策の実施体制を整え、新たな具体的な施策の実施ができるよう取り組めます。

【建物（主に一戸建て住宅）の状態別基本方針対応表】

空家実態調査 のランク分け		建物の状態/基本方針	1. 予防	2. 対策	3. 利活用
なし	居住中	適正管理中 空家等発生			
A ランク	空家等	適正管理中			
B ランク C ランク		管理が行き届いていない状態			
D ランク E ランク		管理不全状態で周囲に影響を与える可能性がある状態			

不良度
低

↑

↓

不良度
高

【凡例】 優先度 低



優先度 高

1 基本方針ごとの方向性と具体的な取組み

※具体的施策の注記

これまでの施策との関係について、次の区分により記載しています。

【新規】：新たに実施する施策

【拡充】：これまで実施していた内容を拡充する施策

【継続】：これまで実施していた内容を継続する施策

基本方針 1.《予防》空家等問題の発生・管理不全への抑制

(1) 施策の方向性

方向性 1：市民への意識啓発の実施

空家等の問題は誰しもが直面する可能性があります。住んでいる状態の時から、空家等になった際の管理の仕方や不動産流通にのせることも含め、財産管理の意識を高めていただく必要があります。空家等は管理が行き届かなくなると、老朽化が進み、部材の飛散や倒壊、雑草・樹木の繁茂により近隣や道路利用者に被害を及ぼす可能性があります。

このことを念頭に、相談できる専門家団体や行政の窓口を活用し、管理不全な空家等にならないよう事前の対応を考えて頂く機会を設けます。

そのためには、市民に対し、相談できる窓口のご案内やパンフレットによる空家等に関する情報提供や管理に関する意識啓発を行います。併せて、空家等が重点的に発生することが予測される地域に対する呼びかけを行います。

方向性 2：効果的な働きかけと適正管理のための相談体制の充実

空家等の発生要因、たとえば、所有者が死亡した際に、相続手続きや不動産登記のお願いなど、発生初期段階にしっかり働きかけることで意識していただく必要があります。また、空家等の問題は相続問題をはじめとする様々な問題に起因するため相談内容也多岐に渡ります。空家等を発生させないとともに、空家等を適正に管理するための総合的な相談先を構築し、各専門家とつながる場面を増やすことが重要であると考えます。

そのために、官民連携の相談体制の構築に向け推進していき、相談窓口の充実を図ります。

(2) 具体的取組み

方向性 1：市民への意識啓発の実施

① 空家等の発生増加が予想される地域への重点的な啓発の実施【新規】

・町内会等での出前講座

空家等実態調査の結果を踏まえて、今後、空家等の発生増加が予想される地域の自治会等に対して出前講座の活用を呼びかけます。管理不全な空家等は倒壊や瓦・外壁の落下、雑草及び樹木の繁茂等により近隣の住民に被害を及ぼすことがあります。

このため、所有者だけの問題と捉えるのではなく、日頃から町内会等の地域団体でも意識を高め、地域ぐるみで管理不全な空家等の発生を抑制できるよう市から空家等の問題に関する出前講座の活用を積極的に働きかけます。

また、空き家の問題解決の担い手となる専門家団体等にも働きかけ、地域・専門家団体・市が協力して意識啓発を実施できる体制をめざします。

② 空家等問題に関する広報やパンフレット等による啓発の実施【新規】

・エンディングノート講座等での啓発活動

・空家等に関するパンフレット作成

空家等の問題は、現在空家等を所有する方だけではなく、今後、高齢となり入院・施設への入所される方、または相続により空家等の所有者となる方も考えるべき問題です。そのため、建物所有者の子世代も含めた幅広い世代に空家等について意識してもらい、日頃から家族間で相談してもらうことが重要です。

そのため、市の広報媒体である市政だよりや市ホームページ等を活用するのはもちろんのこと所有者・管理者の責務、法の概要、空家等セルフチェックシート及び専門家団体の窓口案内を掲載したパンフレットを作成し、福祉に関する部署と協力して各事業所などに配布するとともに、市民向けの講座として人気の高いエンディングノート・終活講座で取り上げてもらうなど様々な機会を捉え多くの市民へ啓発を行います。

方向性 2：効果的な働きかけと適正管理のための相談体制の充実

③ 建物の管理者への働きかけの実施【新規】

- ・ 納税通知書を活用した全住宅所有者への空き家適正管理のお願い
- ・ 死亡届提出者に対する相続登記のご案内

土地、建物を所有し固定資産税を支払っている全市民に対し、所有する持ち家を空き家にしないよう税に関する部署と協力して意識啓発に努めます。

また、建物等の所有者が死亡して相続が発生した時に相続登記が適正に行われていないと、所有者が不明確となり、相続人の空家等に対する意識も低くなりがちです。そのため、法務局と連携して死亡届の提出時に窓口で相続登記に関するお知らせを配布する等啓発に努めます。

④ 空家等の管理に対しての時季を捉えた注意喚起の実施【継続】

適正管理されていない空家等については、雨風の多い時期に相談が多くなってきます。また、敷地内における雑草等の相談については夏季に相談が集中します。そのため、相談が多発する時期になる前に市の広報媒体による注意喚起を行い、所有者等への適正な管理を促します。

⑤ 空き家管理代行サービスの案内【新規】

所有者が遠方にお住まいなど、直接管理することが困難な状況の方に対し、草木の管理など所有者の代わりに空き家の管理を代行するサービスを行う団体の周知を行い、適正な管理の支援を行います。

⑥ 専門家団体による空き家相談体制の構築【新規】

空き家に関する多様な相談に対応できるよう、多様な専門家団体との連携による相談体制を構築します。

基本方針 2. 《対策》管理不全な空家等の維持管理、除却の強化 ☆前期重点☆

(1) 施策の方向性

方向性 1：所有者等による適正管理を促す施策の実施

空家等の管理責任は、第一義的にその空家等の所有者等にあります。しかしながら、相続問題等様々な事情を抱え、迅速に空家等を処分することが難しい場合もあることから、そうした所有者等の後押しをする施策の充実を図ります。

方向性 2：所有者等に対する行政からの働きかけ、相談体制や取り組みの強化

周辺環境に影響を及ぼしている特定空家等に対しては、行政が「助言」や「指導」、「勧告」、「命令」等を行うことができる旨が法で定められています。実態調査により判明した管理不全な空家等が解消されるよう、空家等の所有者等への働きかけや取り組みを強化します。

(2) 具体的取り組み

方向性 1：所有者等による適正管理を促す施策の実施

① 空家等の所有者等への情報提供の充実【拡充】

管理不全状態の空家等や老朽家屋に対し、法や条例に基づき適正管理をお願いする際に、所有者・管理者の責務、法の概要、空家等セルフチェックシート及び専門家団体の窓口案内を掲載したパンフレットを同封するなど、問題を解決するための情報提供内容の充実化を図ります。

② 空き家管理代行サービスの案内【新規】（再掲）

所有者が遠方にお住まいなど、直接管理することが困難な状況の方に対し、草木の管理など所有者の代わりに空き家の管理を代行するサービスを行う団体の周知を行い適正な管理の支援を行います。

③ 空家等への取り組みを実施している金融機関の紹介 【新規】

空家等の中には老朽化により、定期的な管理だけでは問題が解消せず、解体の必要があるものも存在します。一方、所有者の中には経済的な理由から解体費を直ちに用意できない場合も少なくありません。

現在、空家等の解体や活用に必要となる資金をローンで提供している金融機関があることから、空家等の所有者等にローン商品を提供している金融機関の情報をお知らせします。

④ 周囲に対し危険な空家等の解体費の助成【新規】

周辺に悪影響を及ぼしている危険な空家等は、所有者等が早期に改善策を講じることが望まれます。中でも、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特定空家等は、隣家や通行人等に被害を及ぼす可能性があることから、できるだけ早い改善が求められます。

そのため、所有者が行う危険な空家等の解体に対して時限的な助成制度を創設し、自主的な改善を後押しします。

⑤ 専門家団体による空き家相談体制の構築【新規】（再掲）

空き家に関する多様な相談に対応できるよう、多様な専門家団体との連携による相談体制を構築します。

方向性 2：所有者等に対する行政からの働きかけ、相談体制や取り組みの強化

⑥ 管理不全な空家等に関する手続の運用強化【拡充】

管理不全な建物については、所有者等による改善を促すため、これまで同様、法や条例に基づき、適正管理のお願いや助言・指導等を実施していきます。また、適正管理ができていない建物で、倒壊等著しく保安上危険で危険が切迫している建物について、人命、身体、財産に重大な被害が生じることを防ぐため、本市で「応急的危険回避措置」※を講じる場合があります。特定空家等についての対応については、本市の「熊本市特定空家等措置審議会」に諮り、勧告、命令、代執行を状況に応じて行っていきます。

※熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例（抜粋）

（応急的危険回避措置）

第11条 市長は、特定空家等又は管理不全な状態となっている空家外家屋について、人の生命、身体又は財産に対する重大な損害を及ぼす危険が切迫していると認められる場合であって、法第14条第1項に規定する必要な措置又は第3条第2項に規定する改善措置が講じられる時間的余裕がないことが明らかであると認めるときは、その危険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、前項の規定による最小限度の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を、特定空家等を対象とする場合にあっては法第3条に規定する所有者等から、空家外家屋を対象とする場合にあっては所有者等から徴収することができる。

⑦ 所有者不明の場合の対応のルール化【新規】

空家等の所有者の所在が不明な事案や相続人全員が相続放棄をしている事案や相続人全員が死亡している事案においては、当該空家等を管理する者がいないため、放置されたままとなる可能性が高くなります。本市が利害関係人となり得る場合、土地の利用が困難で売却が困難である、また、抵当権等の担保権が設定されている等対応が困難なケースを除き、家庭裁判所に不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行い整理することが考えられます。また、周辺環境に著しい影響を及ぼしている特定空家等については、略式代執行を行うことも考えられます。今後、そうした事案への対応について、具体的な手続を整理し、対応のルール化を図ります。

⑧ 管理不全な空家等の相談窓口【継続】

適正管理がされない空家等の相談は相談内容が多岐に渡り、どこの担当部署を訪れるか相談しにくい状況です。このことから「空家等苦情相談窓口」を設置して一元的に相談を受け必要に応じ担当課と連携を図り対応を行います。また、これまでの空家等の相談状況では地域に密着した各区役所・まちづくりセンターや土木センターなどへの相談も多いことから、地図情報（GIS）を活用した情報共有を行うためのシステム構築を図り、空家等の相談に迅速かつ適切な対応を行います。

基本方針3.《利活用》空き家の流通促進、地域等での活用に向けた対策の実施

(1) 施策の方向性

方向性 1：既存住宅等の質の向上等による市場流通の促進

空き家を良質な住宅として円滑に売買・賃借等の市場へ流通させるために、空き家の質的向上の促進を行うとともに、各種制度等を情報提供することにより、流通する空き家の信頼性の確保、及び流通の促進を図ります。

さらに、金融機関等とも連携を図りながら、既存住宅の質の向上や流通を促進するための仕組みの構築を図ります。

方向性 2：地域の需要に合わせた空き家の有効活用の促進

今後の人口減少や超高齢社会においても、暮らしやすさや生活利便性を維持するためには、交通利便性の高いエリア等の人口の維持が必要であり、また、郊外部では若年層の流出等により空家等が増加し、住環境の悪化を招く恐れがあります。そのため、それぞれの地域の特性や、地域における活動拠点が不足している等のニーズに応じて、空き家の有効活用の促進を図ります。

方向性 3：良質な既存住宅の情報提供等による居住支援の促進

全国から本市へ移住を希望される方や、民間賃貸住宅への入居が困難な方等に対して、良質な既存住宅をそれぞれの居住ニーズに応じて活用するため、民間団体と連携して空き家の物件や制度等の情報提供、相談支援を行う等、既存住宅ストックと居住希望者のマッチングするための仕組みづくりを行うことにより居住支援を図ります。

(2) 具体的取組み

方向性 1：既存住宅等の質の向上等による市場流通の促進

① 既存住宅の質の確保に関する情報提供【既存】

専門家による建物状況調査（インスペクション）※や安心R住宅※等の制度、耐震診断・改修や住宅リフォームに関する補助制度等について情報提供等を行うことにより、既存住宅の質の向上を促進します。

※国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査。

※耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅をいいます。具体的には、以下の要件を満たすものです。

[1] 耐震性等の基礎的な品質を備えている

[2] リフォームを実施済み又はリフォーム提案が付いている

[3] 点検記録等の保管状況について情報提供が行われる

これにより、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにするものです。

② 空き家やその跡地の流通を促す制度に関する情報提供【拡充】

空き家の発生を抑制するための税制の特例措置※等、空き家の流通を促進するための制度について周知を図ります。

※相続した空家等について、耐震改修したものや、除却した土地を譲渡した際に譲渡所得の控除を受けることができる制度（現時点では平成 28 年 4 月から平成 31 年 12 月までに譲渡されたものが対象）。

③ 既存住宅の質の向上や流通を促進するための仕組みづくり【新規】

既存住宅の質の確保や流通を促進するための各種制度を活用するとともに、金融機関等とも連携を図り、既存住宅を改修・建替えることや既存住宅の購入等をしやすくするための支援や仕組みの構築を図ります。

方向性 2：地域の需要に合わせた空き家の有効活用の促進

④ 地域活動拠点等のまちづくりに対する空き家活用支援【新規】

空家等を地域のニーズに応じて地域活動拠点や福祉施設等として活用するものや、空家等を除却した跡地をポケットパークとして活用するもの等、地域コミュニティの維持や地域活性化等により住生活環境の向上を促進する取組みについて支援します。

⑤ 居住誘導区域※における移住や定住等に対する空き家活用の支援【新規】

人口減少や超高齢社会においても暮らしやすさを維持するために、居住誘導区域への移住や定住等に対し、空き家を活用するものについて支援します。

※人口減少下においても、商業・医療等の日常生活サービス機能や公共交通が持続的に維持されるよう、一定のエリアに人口密度を維持する区域（立地適正化計画）

方向性 3：良質な既存住宅の情報提供等による居住支援の促進

⑥ 住宅確保要配慮者※への居住支援【既存】

居住支援協議会等と連携して新たな住宅セーフティネット制度※における住宅確保要配慮者を拒まない賃貸住宅として、空き家の登録を促進するとともに、住宅確保要配慮者向けの住み替え相談窓口の運営等による入居支援を実施します。

※低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育している者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者

※住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、居住支援協議会（地方公共団体や不動産関係団体業者、居住支援団体により構成）等が連携（住宅セーフティネット法第 5 条第 1 項）し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの

⑦ 不動産等の民間団体と連携した空き家活用等の相談体制の構築【拡充】

空き家の所有者や、空き家を探している方へ向けた情報提供の方法等について、不動産関係団体等と連携を図り相談体制の構築を図ります。

⑧ 移住者等を対象とした空家等の情報提供【新規】

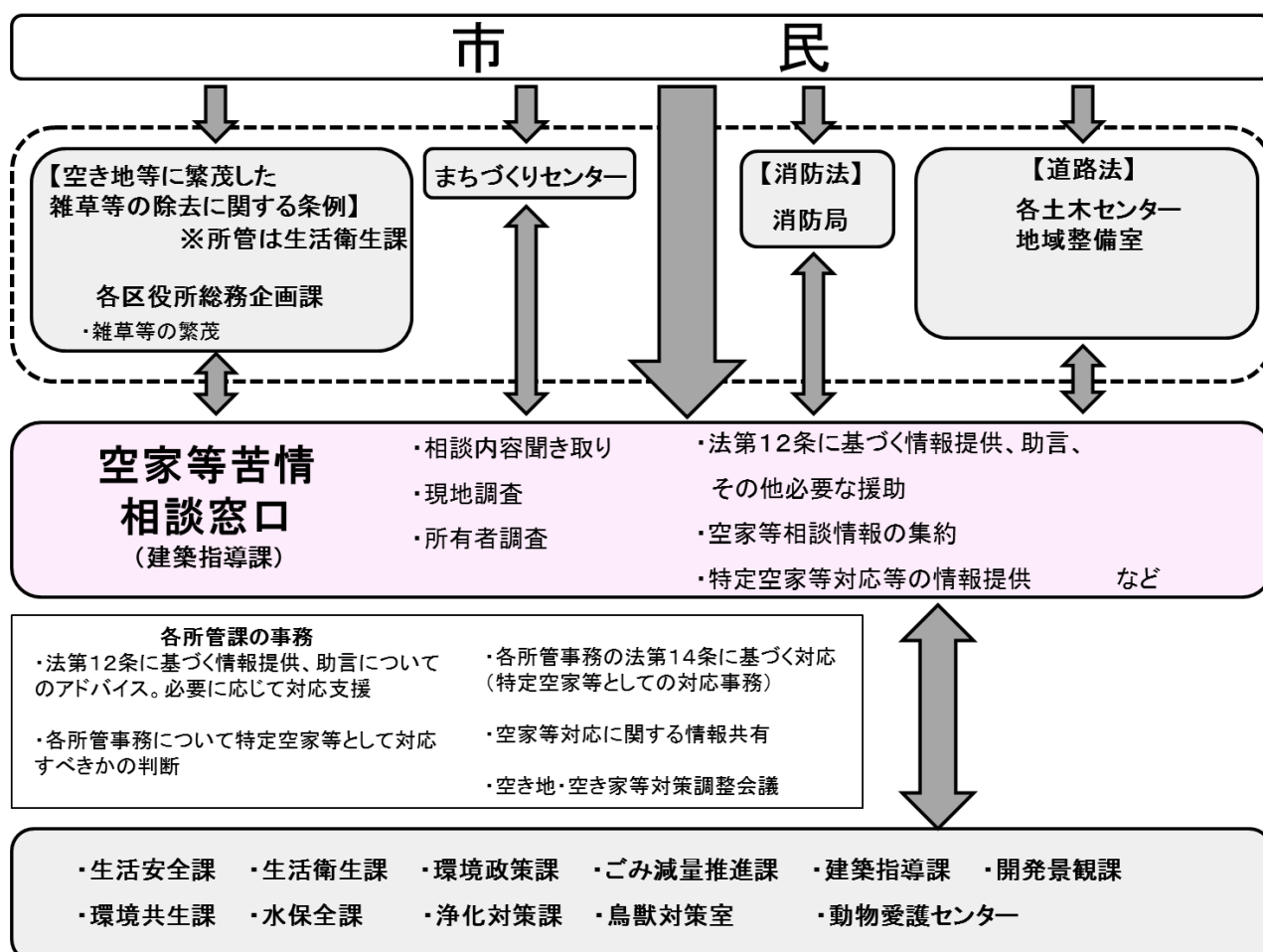
就職や転職をきっかけに熊本市へ転入される方等のニーズに応じて空家等を活用できるよう、全国へ向けたまちの魅力や仕事を含めた情報に加えて、空き家の活用を希望する方へ空き家物件情報を提供するための仕組みづくりを行います。

2 管理が不全な空家等に対する措置等

本市では、2003 年（平成 15 年）より管理が不全な空家等の相談に対応してきたところですが、2015 年（平成 27 年）に法が整備され、空家等が周辺の建築物や通行人等に悪影響をもたらす物的状態について明確にされ、それぞれの部署との連携がより重要と考えます。また、地域市民の方からの相談の対応について明確にすることが必要と考えます。

そのため、「空家等苦情相談窓口」を設置して一元的に相談を受け、必要に応じ担当課と連携を図り対応を行います。下図にその詳細を示します。

【管理不全な空家等に対する相談体制図】



また、2017年（平成29年）に熊本市特定空家等措置審議会を設置および開催し、特定空家等かどうかについてはガイドラインの「別紙1」～「別紙4」により判断を行うこと、特定空家等への勧告～代執行を行う体制を次ページの【措置等のフロー図】の通り行うことを決定しました。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙1〕 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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

イ 建築物の著しい傾斜

・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している 等

ロ 建築物の構造耐力上主要部分の損傷等

・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している 等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している 等

・壁体を貫通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している 等

・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等

〔別紙2〕 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

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

〔別紙3〕 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

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙4〕 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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2) 空家等にすみついた動物等が原因で、以下の状態にある。

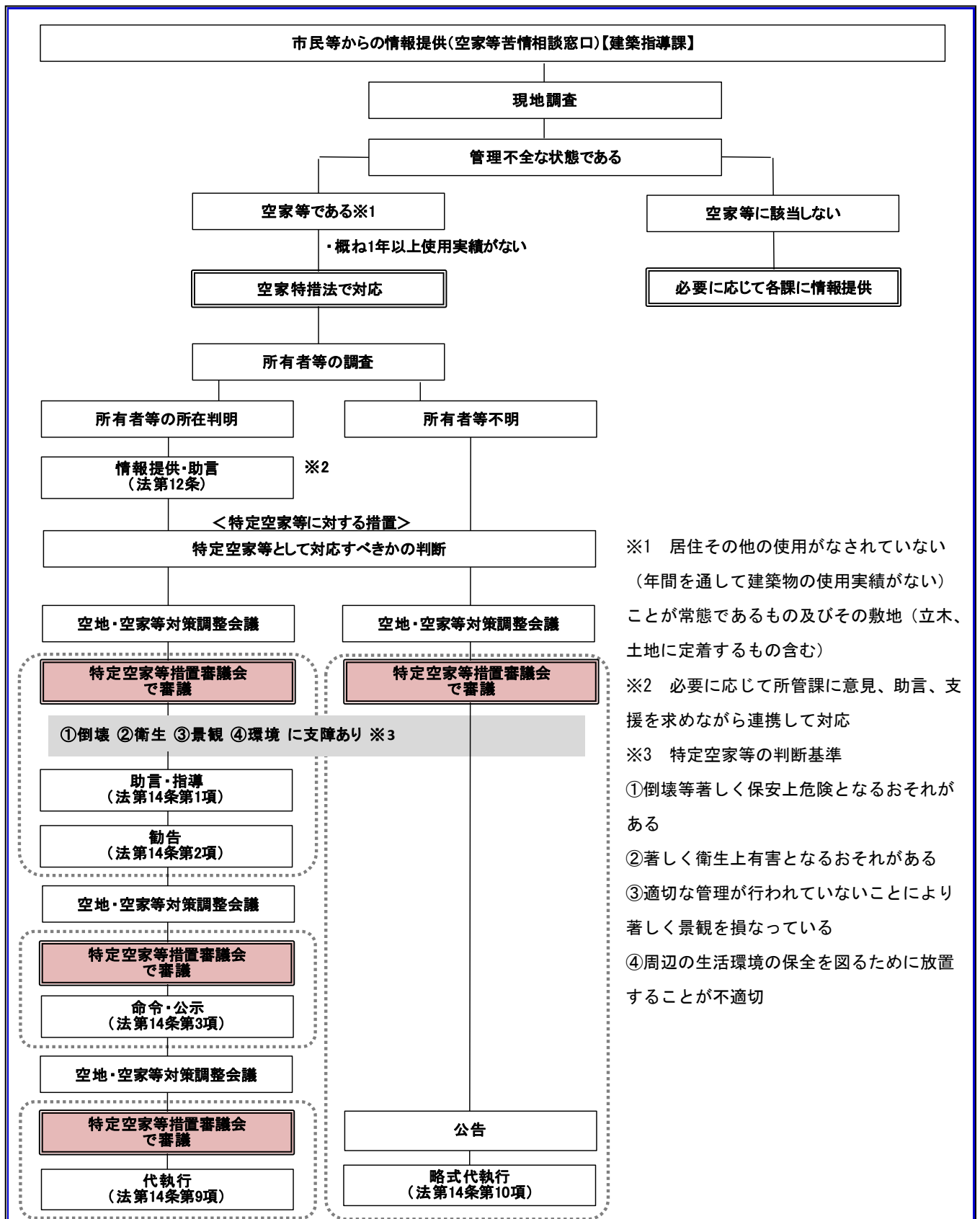
- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

※基準の詳細は参考資料〇ページ参照

【措置等のフロー図】



第6章 計画の推進に向けて

1 相談窓口の整備

管理不全な空家等に関する苦情窓口については庁内で連携を図ります。

また、専門家団体等との連携による空家等に関する相談窓口の構築を行い、適正な運営を図ります。

将来的には空き家に関する様々な相談に対応するためのワンストップ化を図ります。

2 成果指標

空き家は地震により、公費解体が行われたことや、みなし仮設として活用され一時的に減少していると思われるが、今後、少子高齢化によりさらに空き家が増加することが予想されるため、予防、対策、利活用の成果を図る指標は、予防や利活用を推進し、空家率 14.1%を維持します。また、周辺に悪影響を及ぼす D、E ランク、全てに行政指導を行います。

基本方針	指標名	基準値 (年)	目標値 (年)	備考
基本方針1(予防)	空家率 (住宅・土地統計調査)	14.1% (2013年)	現状維持 (2023年)	空家等は今後も増えていくことが予想されるため、予防策を実施することで管理不全な空家等の発生を抑制します。
基本方針2(対策)				計画期間前半2年間を「管理不全な空家等の適正管理の重点実施期間」※と位置づけています。そのため、実態調査で判明した D、E ランクの空家等については、重点実施期間内に所有者調査を行い、所有者が判明したものについては除却を含め行政指導を行います。
基本方針3(利活用)				地域や住宅の需要に応じて、住宅の質の向上、流通を促す仕組みづくりに向けた情報提供を行い空き家活用の促進に具体的に取り組めます。

※重点実施期間実施事項

(1) D、E ランクの所有者調査を実施し、所有者を確定

(2) D、E ランク所有者に対する行政指導を実施

(3) D、E ランクで所有者が確知できず、周辺の住環境に著しく悪影響を及ぼす 空家について
略式代執行を実施

3 空家等対策の実施体制

空家等対策は相続問題を初めとする専門家を入れての対応や、所有者に対しての行政からの働きかけが重要です。管理不全な空家等への対応については行政内部の連携の強化を行います。また、利活用可能な空家等への対応については、地域や民間との連携を図っていきます。

各主体としての役割として、所有者は適正な管理、地域住民は地域の問題としてとらえ問題の解決に努めてもらい、関連団体、関係機関、行政は予防・対策・利活用において役割分担を行ったうえで、更なる連携を図り、効果的かつ効率的な実施体制を構築します。

（１）熊本市空家等対策協議会

本計画の進捗管理や各取り組みについては、毎年、実施状況の把握をした上で、学識経験者や各専門家団体、関係行政機関の職員等から構成される本市の附属機関である「熊本市空家等対策協議会」に進捗状況を報告します。また、情報共有や対策の実施にあたり必要となる事項を適宜協議します。

（２）行政内部での連携の推進

空家等対策の推進にあたっては、行政内部の横の連携が重要であることから、必要に応じて空家等の情報共有や対策を行う際の連携の向上を図り、地域の現況に合わせ、空家等データベースの更新を行っていきます。

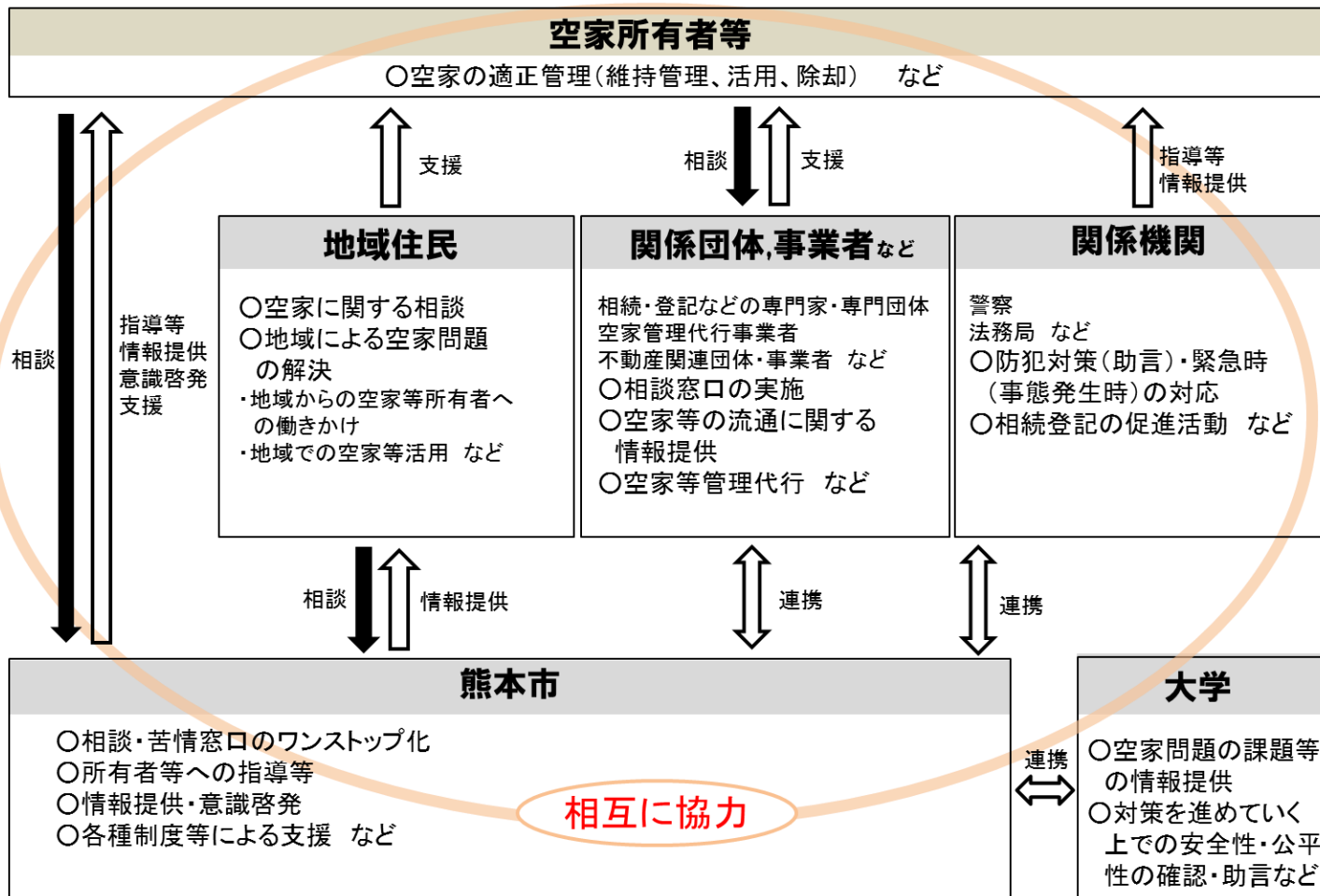
（３）国や県等との連携

空家等対策は国や県等の取り組み内容に密接に関連してくることから、随時、「熊本県空家等対策市町村連絡会議」等の場を通じて情報交換を図ります。

（４）PDCA サイクルによる計画の推進

具体的施策の実施にあたっては、その手法や効果等を適宜評価し、必要に応じて施策を改善していくことが大切です。そのため、PLAN（策定・周知）から、DO（運用・実施）、CHECK（点検・評価）、ACTION（改善・見直し）を繰り返す PDCA サイクルによって、具体的施策を推進していきます。

【空家等対策の実施イメージ（各主体の役割）】



（５）空家対策会議（仮称）

今後、空家対策会議（仮称）を庁内で構築し、取組みを推進することとします。

■空家対策会議（２部会）

１）予防・対策部会（庁内関係課）【自治会等と連携】

→苦情への対応や空家問題についての意識啓発に向けた情報共有・手法の検討

２）活用部会（庁内関係課）【不動産、金融機関等の民間事業者と連携】

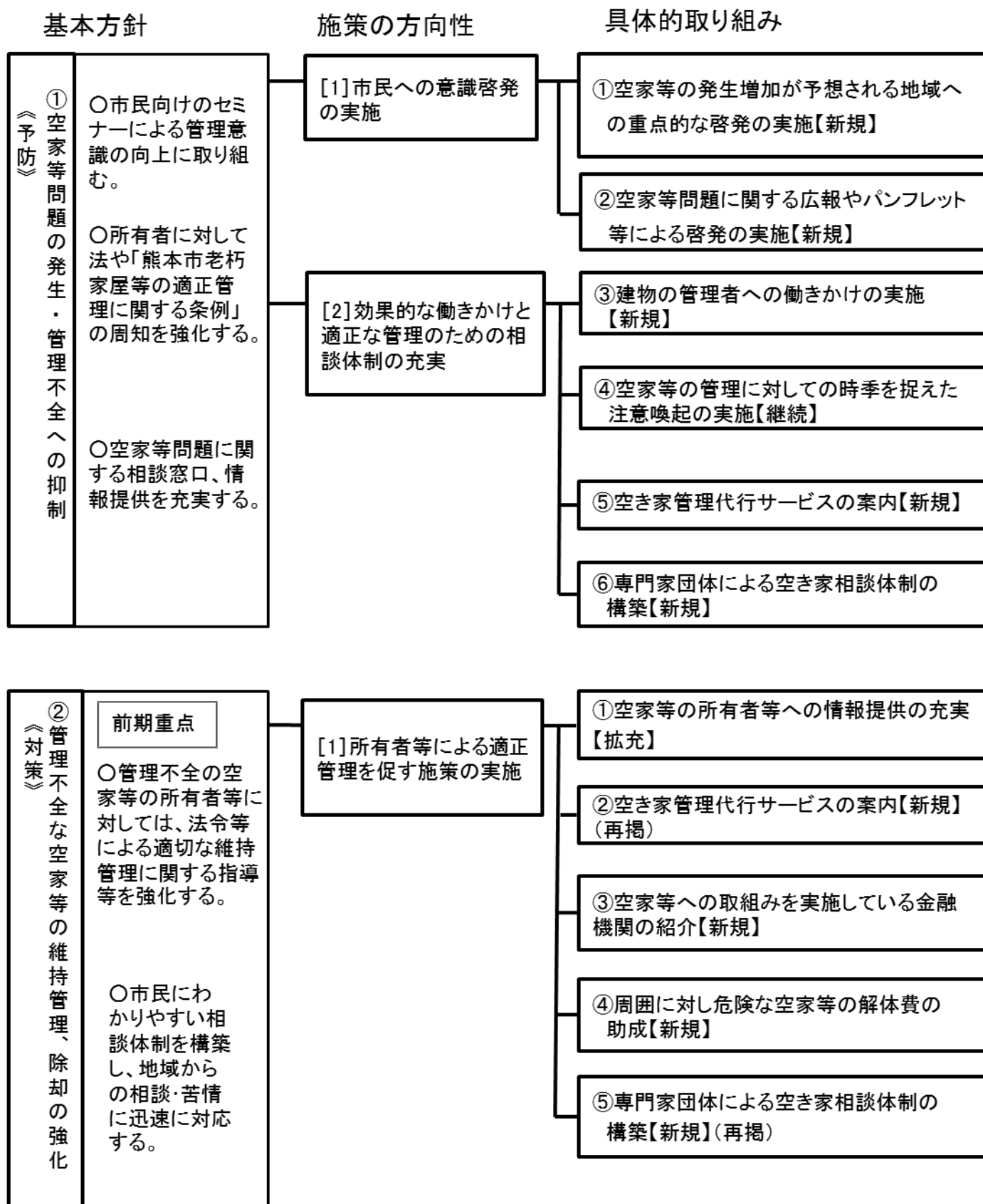
→空き家活用へ向けた情報共有・活用手法の検討・調整

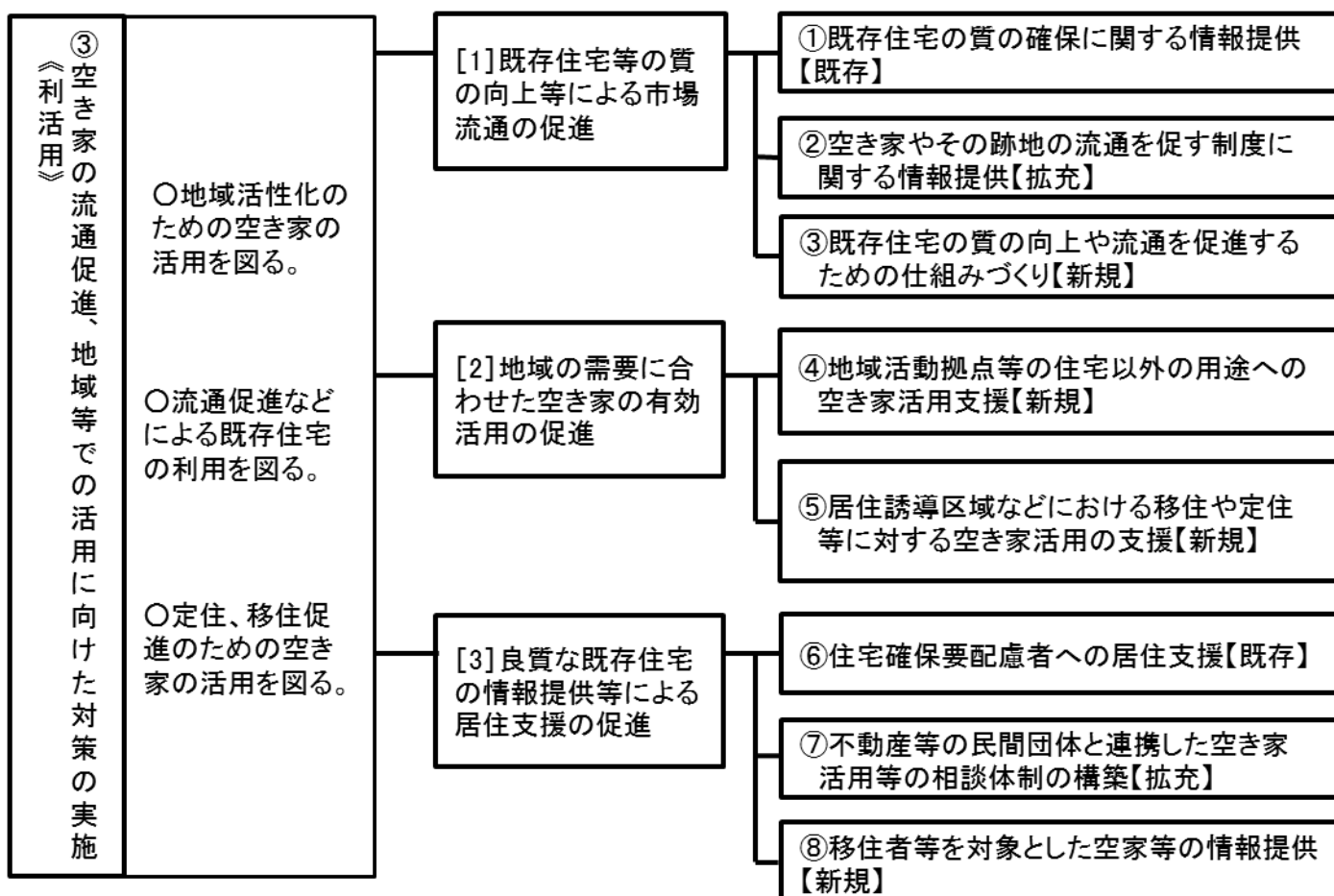
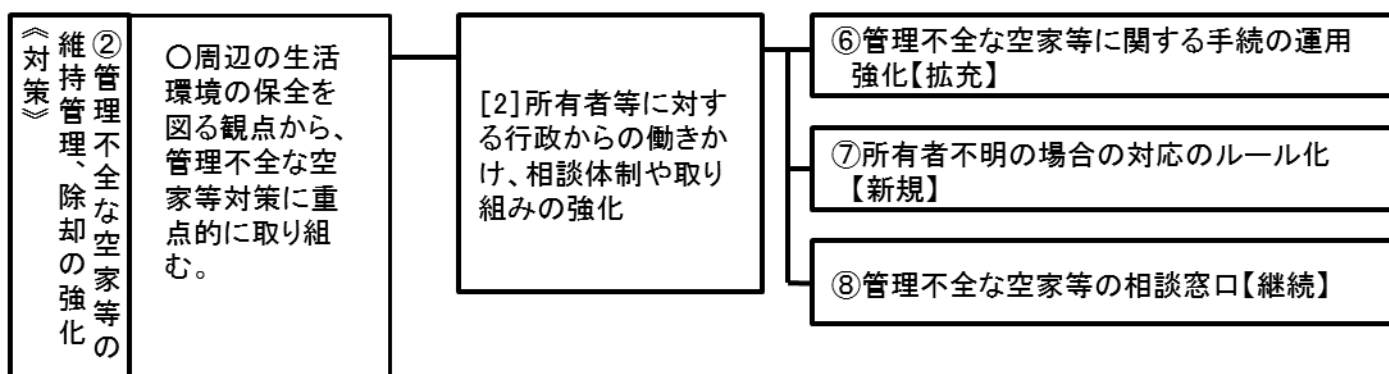
→不動産、金融機関等と連携した相談体制や流通の仕組みを構築

→施策の検討・実施等における連携

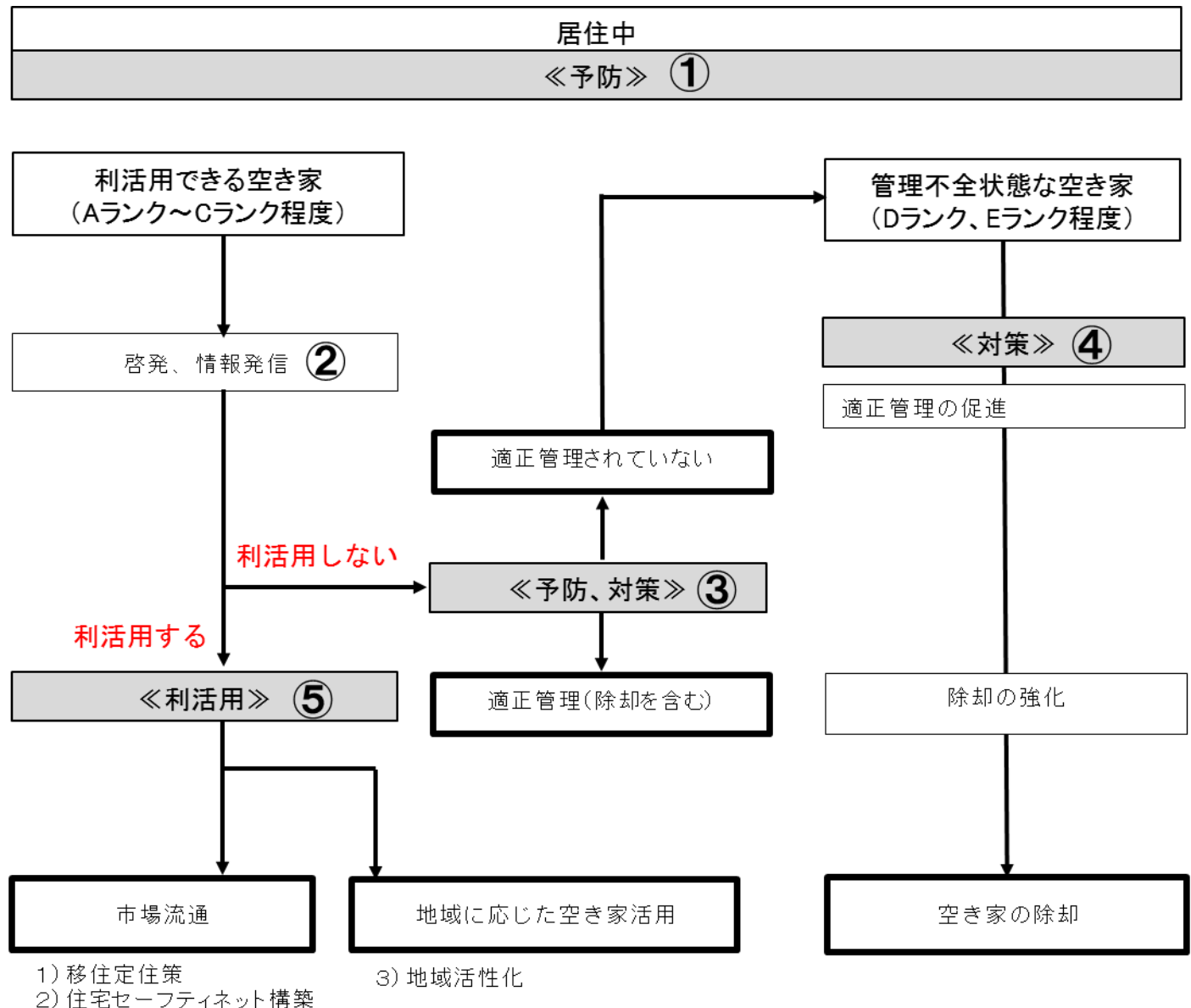
【空き家対策体系図】

基本理念：総合的な空き家等対策による安心・安全な魅力ある住環境の実現





【空き家対策フロー】



- ① 1) 空き家等の発生増加が予想される地域への重点的な啓発の実施【都市建設局・市民局等】**
→ 出前講座において維持管理に対する意識啓発を実施
空き家等問題に関する広報やパンフレット等による啓発の実施【都市建設局・政策局等】
→ 空き家パンフレットによる情報提供
2) 空き家等の管理に対しての時季を捉えた注意喚起の実施【都市建設局・政策局等】
→ 市の広報媒体による時期を捉えた注意喚起を実施

- ② 1) 利活用の啓発【都市建設局】**
→ パンフレット・セミナー等にて利活用に対する啓発
2) 実態調査活用【庁内関係課】
→ 各施策に実態調査の結果を活用
3) 所有者調査【都市建設局・庁内関係課】
→ 必要に応じて各施策の対象となる物件の所有者調査
4) 活用意向調査【所有者・地域等】【都市建設局】
→ 必要に応じて空き家の利活用の意向を把握

- ③ 1) 空き家管理代行サービスの案内【都市建設局・政策局等】**
→ 空き家の管理を代行するサービスを行う団体の周知を実施
2) 専門家団体による空き家相談体制の構築【都市建設局】
→ 専門団体との連携による相談体制を構築
3) 管理不全な空き家等の相談窓口【都市建設局・庁内関係課】
→ 「空き家等苦情相談窓口」を設置して一元的に相談を受ける。

- ④ 1) 周囲に対し危険な空き家等の解体費の助成【都市建設局】**
→ 所有者が行う危険な空き家等の解体に対して時限的な助成制度を創設し、自主的な改善を後押しする。
2) 管理不全な空き家等に関する手続の運用強化【都市建設局・庁内関係課】
→ 法、条例に基づく適正管理のお願いや助言・指導等
→ 熊本市特定空き家等措置審議会における「措置」

⑤

1) 移住定住策

① 移住定住者向けの住宅提供【経済観光局・都市建設局等】

→ 不動産事業者や金融機関等と連携し利便性の高い地域の既存住宅の質を向上し、移住者に提供しやすい仕組みづくりを構築

② 企業向けの社宅等の設置支援【経済観光局・都市建設局等】

→ 不動産事業者や金融機関等と連携し利便性の高い地域の既存住宅の質を向上し、社宅として活用しやすい仕組みづくりを構築

③ 若者等の「まちなか居住」の促進【政策局・都市建設局等】

→ 民間団体や地域と連携し「まちなか」における良質な住宅の提供と居住環境の形成

2) 住宅セーフティネット構築

① 市営住宅の補完

【都市建設局・健康福祉局・不動産団体・福祉団体等】

→ 空き家を要配慮者を拒まない賃貸住宅としての登録促進

3) 地域活性化

① 集会所等の地域の施設【各区役所・市民局等】

→ 地域コミュニティを形成する場所の不足など、地域が抱える課題への対応

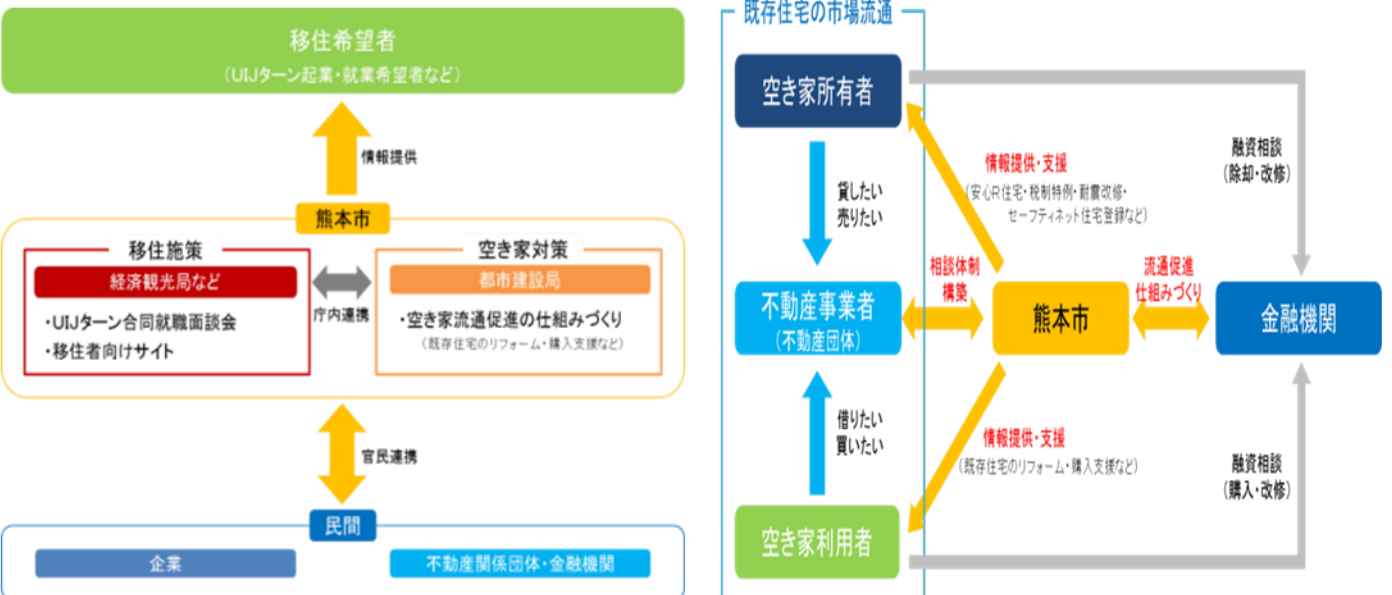
② 通いの場等の福祉施設【健康福祉局等】

→ ささえりあによる見守り事業等を補完するための福祉施設等の拠点

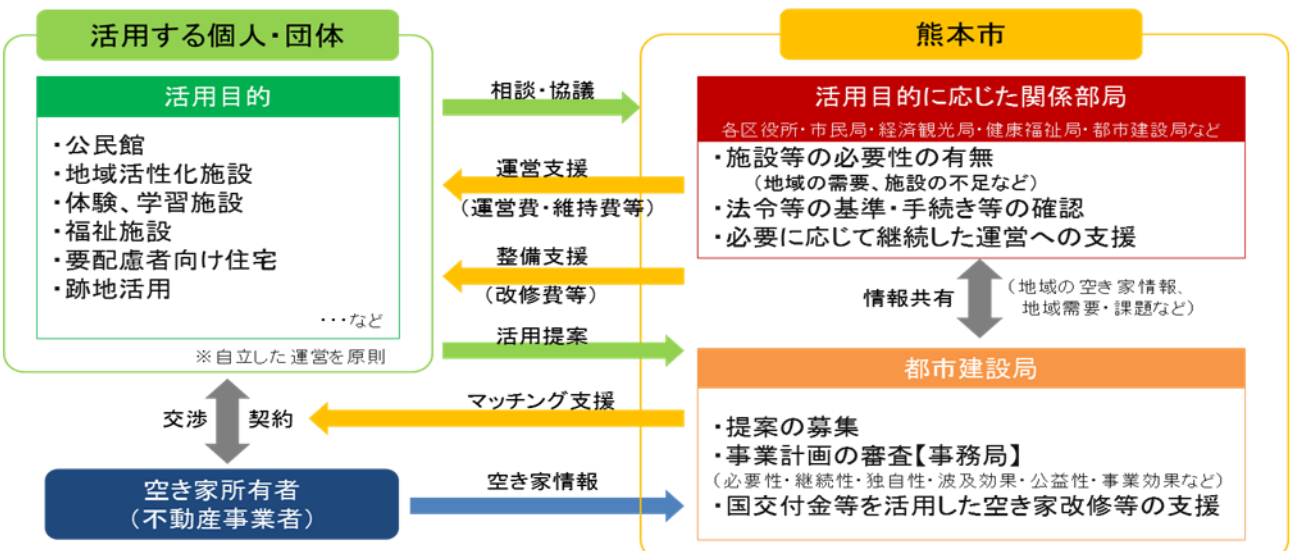
③ コミュニティ維持に向けた定住対策【各区役所・市民局等】

→ 人口減少の顕著な地域における住宅と仕事の提供による地域コミュニティの維持

【移住定住策における連携イメージ】



【地域活性化における連携イメージ】



【空き家取組みスケジュール】

空家等対策の具体的取組		2019年 (H31年)	2020年	2021年	2022年	2023年
基本方針1 《予防》	① 空家等の発生増加が予想される地域への重点的な啓発の実施					
	② 空家等問題に関する広報やパンフレット等による啓発の実施					
	③ 建物の管理者への働きかけの実施					
	④ 空家等の管理に対しての時季を捉えた注意喚起の実施					
	⑤ 空き家管理代行サービスの案内					
	⑥ 専門家団体による空家相談体制の構築					
基本方針2 《対策》	① 空家等の所有者等への情報提供の充実					
	② 空き家管理代行サービスの案内					
	③ 空家等への取組みを実施している金融機関の紹介					
	④ 周囲に対し危険な空家等の解体費の助成					
	⑤ 専門家団体による空き家相談体制の構築					
	⑥ 管理不全な空家等に関する手続の運用強化					
	⑦ 所有者不明の場合の対応のルール化					
	⑧ 管理不全な空家等の相談窓口					
基本方針3 《活用》	① 既存住宅の質の確保に関する情報提供					
	② 空き家やその跡地の流通を促す制度に関する情報提供					
	③ 既存住宅の質の向上や流通を促進するための仕組みづくり					
	④ 地域活動拠点等のまちづくりに対する空き家活用支援					
	⑤ 居住誘導区域などにおける移住や定住等に対する空き家活用の支援					
	⑥ 住宅確保要配慮者への居住支援					
	⑦ 不動産等の民間団体と連携した空き家活用等の相談体制の構築					
	⑧ 移住者等を対象とした空家等の情報提供					

【凡例】  準備  実施

資料編

1. 空家等実態調査結果の補足資料

2. 特定空家等の判断基準

3. 熊本市特定空家等措置審議会

4. 計画の策定経過

本市の附属機関である熊本市空家等対策協議会において、計 5 回にわたりご審議をいただき、本計画を策定しました。

○策定の時系列

○構成員名簿