

熊本市空家等対策計画素案(概要)

第1章 計画の基本的な事項

1. 計画策定の趣旨
2. 計画の位置づけ
3. 空家等対策の対象とする地区及び対象とする空家

第2章 空き家の現状

1. 統計調査からみる空き家の状況
2. 本市の管理不全な空家等の現状
3. 空家等の実態調査

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

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
2. 3つの基本方針
3. 計画期間

第5章 空家等対策の方向性と具体的な取組み

1. 空家に関する問題の啓発及び適正管理の促進に関する事項(予防)
2. 管理不全な空家等に対する法的な働きかけ及び相談体制に関する事項(対策)
3. 地域需要に合わせた空き家の活用、及び既存住宅の流通や居住支援の促進に関する事項(利活用)

第6章 計画の推進に向けて

1. 市民、地域、民間、行政の役割分担
2. 総合的な相談体制の構築
3. 効果的かつ効率的な実施体制の構築
4. 計画の検証と見直し

2018年8月
熊本市

第1章 計画の基本的な事項

1. 計画策定の趣旨

(1) 計画の目的

「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」）第6条に基づく「熊本市空家等対策計画」を策定し、総合的かつ計画的な空家等対策を推進する。

(2) 計画策定の背景

昨今の住宅数と世帯数のミスマッチは、少子・高齢化に伴う世帯数の伸率が低下していること等が背景として考えられ、その結果として空家数、空家率がともに増大している。空家等は、適正に維持管理されないと、倒壊の危険や、周囲の景観及び住環境への悪影響、治安の悪化などの問題が生じる可能性があることから、空家等に関する問題の予防や解消のため、国では、2015年に法を施行し、空家等対策の取り組みを強化している。そのような中、本市においても空家数、空家率がともに増大しておりその対策の強化が急がれる。

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」として定める。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する。

3. 空家等対策の対象とする地区及び対象とする空家

(1) 空家等対策の対象とする地区

市内全域（実態調査後、優先地区等を決めることも考えられる）

(2) 空家等対策の対象とする空家

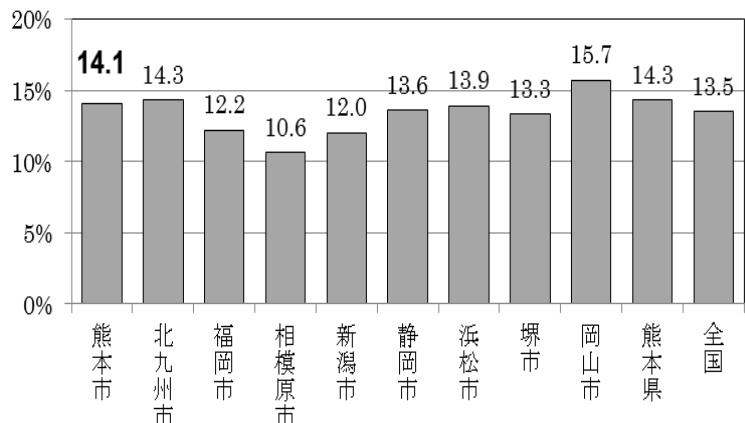
法第2条に規定される「空家等」。将来的に空家等となることが見込まれる建築物等についても、空家等の発生を抑制する観点から本計画の対象とする。

第2章 空き家の現状

1. 統計調査からみる空き家の状況

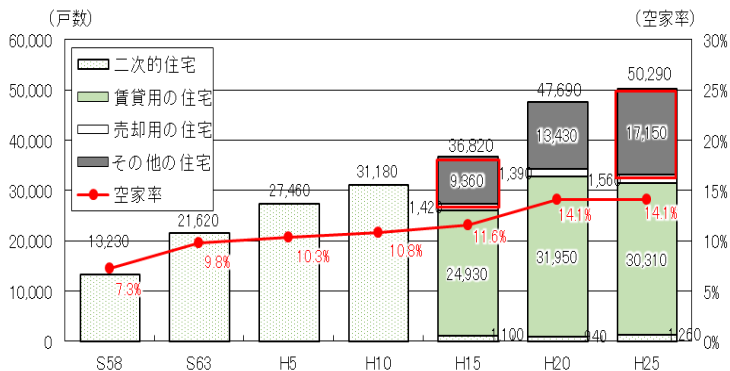
(1) 全国の空き家の状況との比較

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%）となっている。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。



(2) 本市の空き家の状況

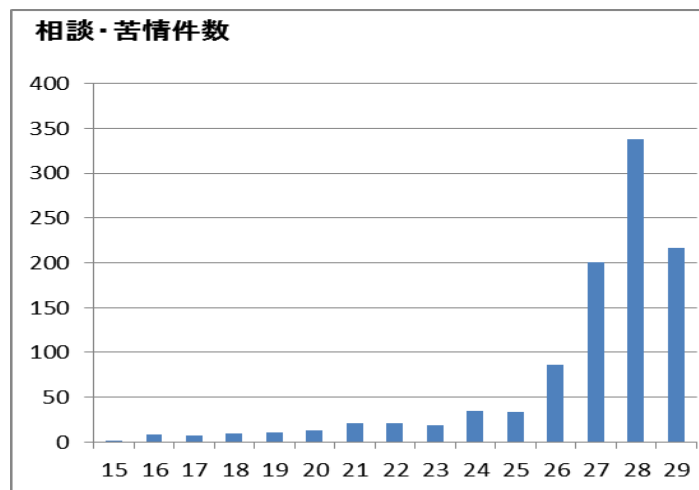
空き家の中でも、市場に流通していないその他の空き家といわれる空き家が管理不全になりがちであり、問題となっている。「その他の住宅」は17,150戸と空き家全体の34.1%であるが、2003年（平成15年）から10年間で約1.8倍と急増している。



2. 本市の管理不全な空家等の現状

- ①老朽家屋・空家等に関する相談苦情件数
2015年度まで 合計約460件
→2018年3月末時点 合計約1,000件
・2016年熊本地震を受け倍増。

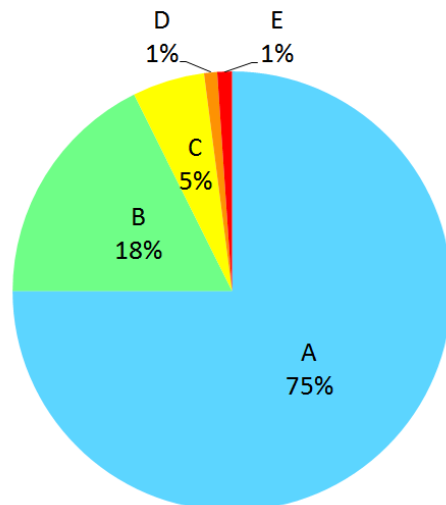
- ②適正管理の指導状況（8月15日時点）
本市への相談件数 : 約1,100件
適正な状態である : 約700件
改善の意思がある : 約200件
所有者調査中・指導中 : 約200件



3. 空家等の実態調査

- ・実態調査の目的

A・B・Cランク	
Aランク: 管理が行き届いており、目立った損傷認められない。	「空家等の利活用」の促進につなげる <ul style="list-style-type: none"> ・空家等の所有者等への情報提供の充実。 ・空家の主体的な活用取り組みの検討。 ・利活用に関する体制の構築。 ・空家の対策支援事業の検討。
Bランク: 管理が行き届いていないが、危険な損傷は認められない。	
Cランク: 管理が行き届いておらず、部分的に危険な損傷が認められる。	
D・Eランク	
Dランク: 建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。	「管理不全な空家等」の解消につなげる <ul style="list-style-type: none"> ・熊本地震の影響で倒壊などの危険性の排除。(急務!) ・管理が適正にされない空家等への行政指導。(急務!)
Eランク: 建物全体の危険な損傷が著しく倒壊の危険性があると考えられる。	



・途中経過報告（7月31日時点）

<途中経過報告概要>

市内には約28万棟の建物があり、そのうち約18万棟のなかから空家等候補として約1.4万棟を抽出（水道閉栓データによる）して現場調査を行った。そのうち約2,600棟を空家等と判定し、そのランクの割合が右上の図である。

※水道閉栓データで抽出されていない空家等があると考えられるので、今後、世帯住所データの利用により抽出漏れを防ぐ。

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年時点の空き家対策の状況について

○空き家の課題の整理（2015年度）「熊本市住生活基本計画」より
（住宅土地統計調査ベースで整理）

- 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空き家が相当数ある
- 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などの対策が必要
- 6、空き家所有者の管理意識の低さや相続問題
- 7、住環境に影響のある空き家の除却が必要

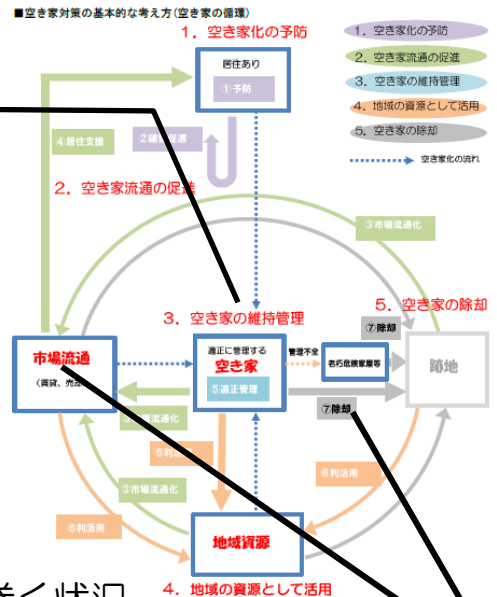
※下線については熊本地震後対応が急がれた。

熊本市住生活基本計画の中で、**考え方を整理。**

○空き家対策の5つの基本方針（2015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

【空き家の循環図】



【具体的取組み※3. 空き家の維持管理を重視して実施】

- ①老朽空き家への管理の促進
熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例の制定
（2013年12月25日：条例80号）
- 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

(2) 2016年4月熊本地震後の空き家を取り巻く状況

- 災害を受けてのみなし仮設の件数⇒約1万件
- のみなし仮設の提供により、民間賃貸住宅の入居率上昇
- 公費解体の件数⇒約1万件

熊本地震を受け、本市の空き家の課題について再整理を行ったところ、空き家の課題の本質は変わらないが、被災者の再建と老朽化した空き家の対応が重要となっている。

【2018年時点の具体的な取組み】

- 地震後ののみなし仮設の対応、被災者の住宅再建。
- 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。

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

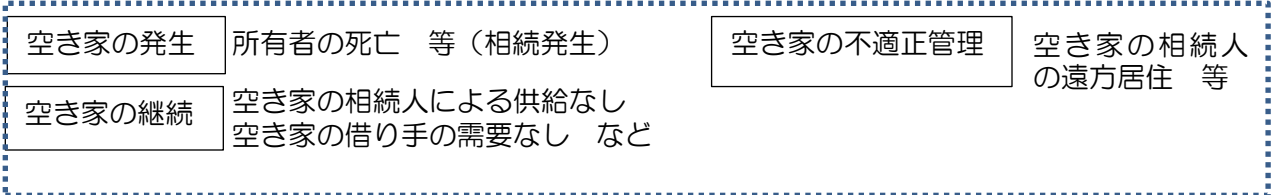
[基本理念]

「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」

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、空き家問題の発生のメカニズムに対し効果的な対応を行う。

【発生のメカニズム】



(1) 空家問題の予防（予防）

- ①所有者に対して法や「熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例」の周知を強化する。
- ②市民向けのセミナーによる管理意識の向上に取り組む。
- ③空家問題に関する相談窓口、情報提供を充実する。

(2) 管理不全な空家等の維持管理、除却の強化（対策）

- ①管理不全の空家等の所有者等に対しては、法令等による適切な維持管理に関する指導等を強化する。
- ②市民にわかりやすい相談体制を構築し、地域からの相談・苦情に迅速に対応する。
- ③周辺の生活環境の保全を図る観点から、管理不全な空家等対策に重点的に取り組む。

(3) 空き家の地域等での活用、流通促進に向けた対策の実施（利活用）

- ①地域活性化のための空き家の活用を図る。
- ②流通促進などによる既存住宅の利用を図る。
- ③定住、移住促進のための空家等の活用を図る。



3. 計画期間

計画の期間は、平成31年度から平成35年度までの5年間とする。

計画期間	2016(H28)	2017(H29)	2018(H30)	2019(H31)	2020(H32)	2021(H33)	2022(H34)	2023(H35)	2024(H36)
熊本市第7次総合計画	前期(復興計画期間)			△中間見直し	後期				
熊本市空家等対策計画			策定期間	前期(措置の重点実施期間)	△中間見直し	後期(※活用施策等)		●見直し	⇒
熊本市住生活基本計画	前期			△中間見直し	後期				

1. 空家に関する問題の啓発及び適正管理の促進に関する事項(予防)

[方向性1] 市民への意識啓発の実施

- ①今後の空家等の発生が予想される地域への重点的な啓発の実施
- ②地域と専門家団体との連携による意識啓発の実施
- ③各種広報や出前講座等の実施

[方向性2] 効果的な働きかけと適正な管理のための相談体制の充実

- ④空家化の初期段階からの働きかけの実施
- ⑤空家管理に対しての時季を捉えた注意喚起の実施
- ⑥空家管理代行サービスの案内
- ⑦専門家団体による空き家相談体制の構築

2. 管理不全な空家等に対する法的な働きかけ及び相談体制に関する事項(対策)

[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
- ②空家管理代行サービスの案内
- ③空家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

[方向性2] 所有者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
- 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、情報提供体制の充実

3. 地域需要に合わせた空き家の活用、及び既存住宅の流通や居住支援の促進に関する事項(利活用)

[方向性1] 地域の需要に合わせた空き家の有効活用の促進

- ①地域活動拠点等の住宅以外の用途への空き家活用支援
- ②居住誘導区域など交通利便性の高いエリアにおける空き家活用の促進
- ③地域コミュニティの維持に向けた空き家活用の促進

[方向性2] 既存住宅等の質の向上等による市場流通の促進

- ④既存住宅の質の確保に関する情報提供
- ⑤空き家やその跡地の流通を促す制度に関する情報提供

[方向性3] 良質な既存住宅の情報提供などによる居住支援の促進

- ②居住誘導区域など交通利便性の高いエリアにおける空き家活用の促進【再掲】
- 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
- ⑧UIJターンなどを対象とした空家等の情報提供

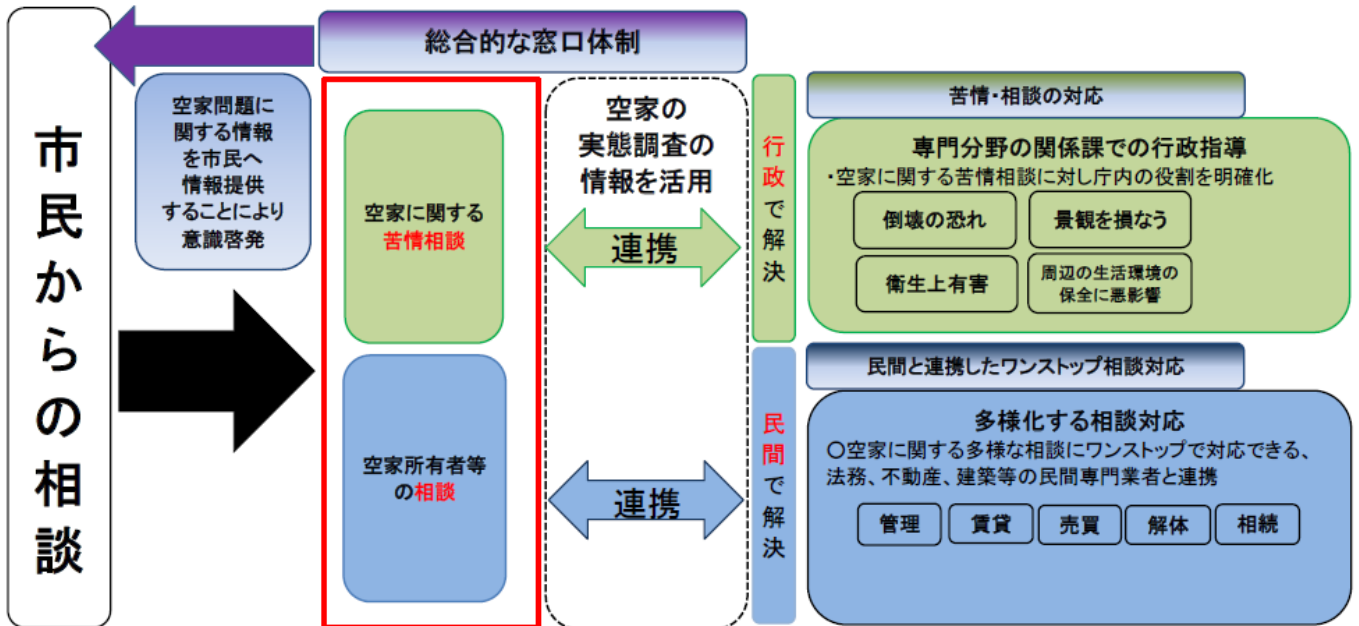
第6章 計画の推進に向けて

1 市民、地域、民間、行政の役割分担

主体	役割
市民	所有物件の適切な管理、保全に努める
地域	予防、対策、利活用に向けて行政に情報提供する
民間	予防、対策、利活用に向けて行政と連携する
行政	本計画に基づき、迅速かつ適正な予防、対策、利活用を行う

2 総合的な相談体制の構築

市民や地域からの空き家に関する苦情相談、及び空き家所有者の相談に迅速かつ適切に対応するため、全体的な調整を図る総合的な窓口体制の構築する。



3 効果的かつ効率的な実施体制の構築

計画を着実に推進するため、庁内局区間の役割分担を行ったうえで、効果的かつ効率的な実施体制を構築する。

4 計画の検証と見直し

PDCAサイクルに基づき、施策・事業の実情を把握し、成果の検証と改善を行うなど、効果的な計画の進行を行う。

検証指標