

目次

第1章 計画の基本的な事項

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

第2章 空き家の現状

- 1 統計調査からみる空き家の現状 6
 - (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 12
- 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） 13
 - (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識調査 15
 - (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
 - (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) 空家等問題の発生と空き家発生の要因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
 - (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) 空家等の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 26
- 2 3つの基本方針 26
- 3 計画期間 28

第5章 空家等対策の方向性と具体的取組み

- 1 基本方針1《予防》 31
- 2 基本方針2《適正管理》 33
- 3 基本方針3《利活用》 37

第6章 計画の推進に向けて

- 1 相談窓口の整備 42
- 2 空家等対策の実施体制 42
- 3 成果指標 43

<用語解説> 47

資料編

- 1 関係法令 2
- 2 特定空家等の判断基準 10
- 3 関連制度など 16
- 4 熊本市空家等対策協議会、熊本市特定空家等措置審議会 22
- 5 計画の策定経過 24

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

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、建物所有者である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家等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。

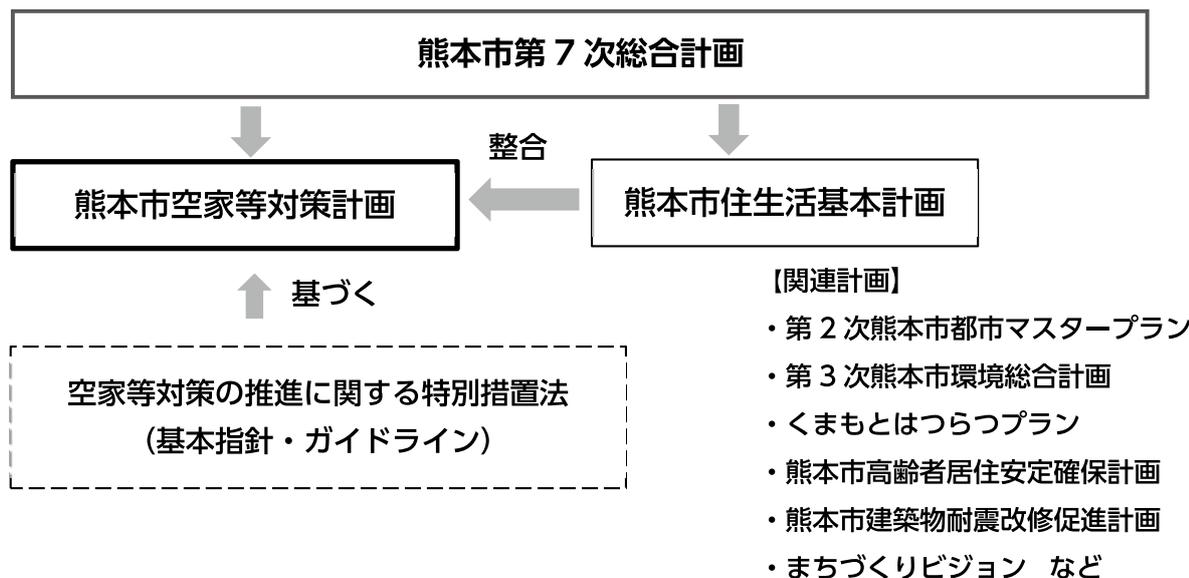
今後、ますます増加していく空家等対策として、これまで明らかになった課題を改めて整理するとともに、本市の空家等の実態を把握し、「空き家対策方針」をベースに、空家等に対する基本方針や今後の方向性を定め、総合的かつ計画的に対策を推進し、「安全・安心な魅力ある住環境の実現」を目指して新たに「熊本市空家等対策計画」を策定します。

※法、条例については、P47用語解説に詳細を記載。

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。



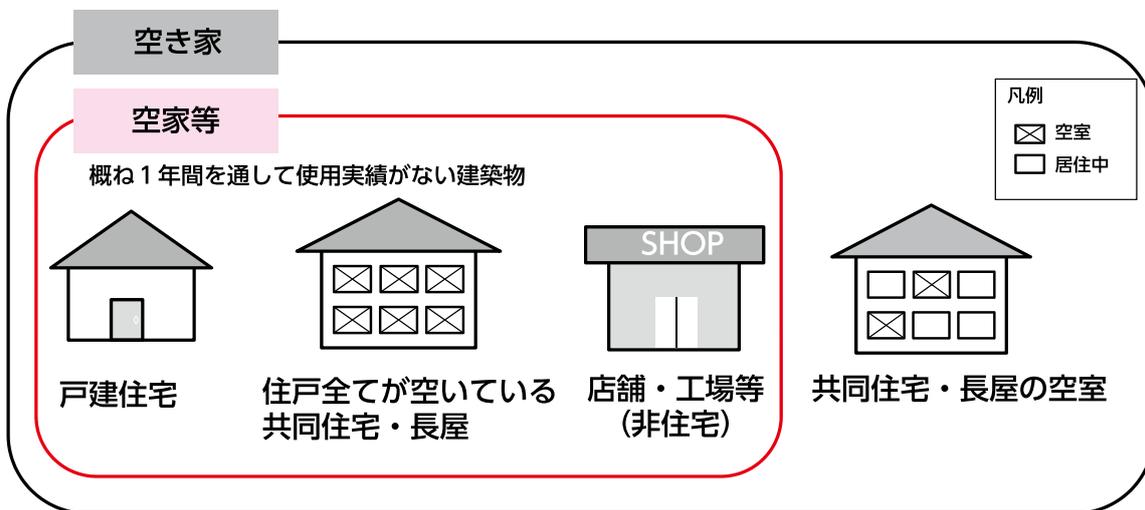
3 空家等対策の対象

○市内全域の空き家

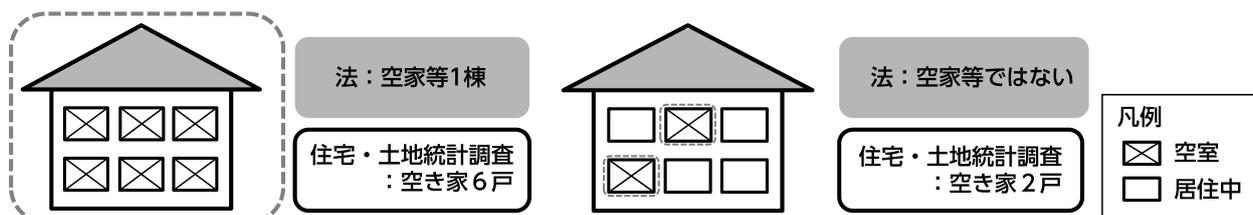
計画の目的は空家等対策であるが、空家等対策を推進するうえで特に利活用においては空き家も対象として含めることとします。

また、「特定空家等」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、特に優先的に取り組むこととします。

【空き家のイメージ図】



【共同住宅・長屋の空家等の考え方】



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
(調査の概要、調査結果の集計概要、空家等の分布図)
- 4 空家等の所有者の意識調査

第2章 空き家の現状

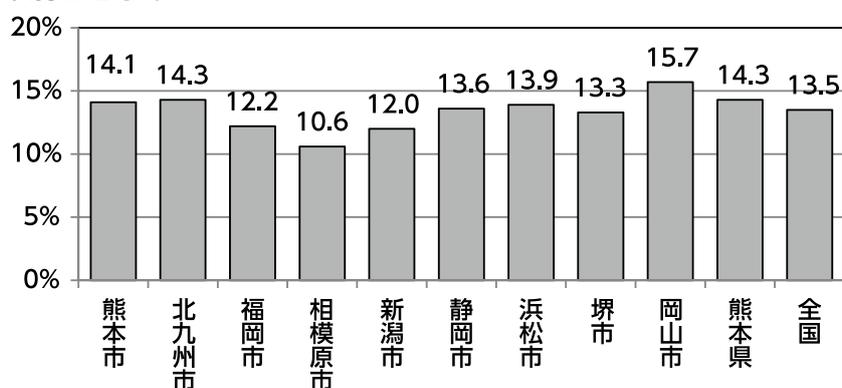
1 統計調査からみる空き家の状況

(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

■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%

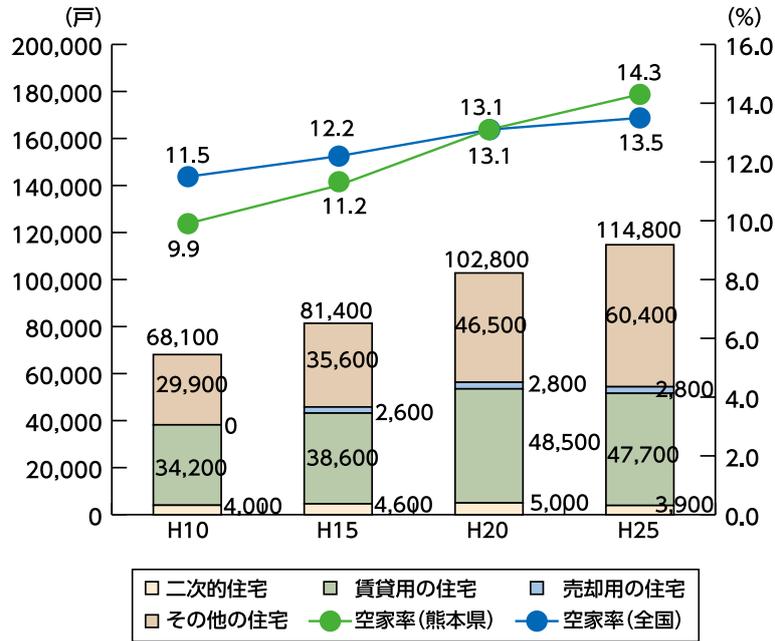
※一時現在者：昼間のみの使用や交代での寝泊り等、普段の居住者がいない住宅

(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必要があります。

- 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）

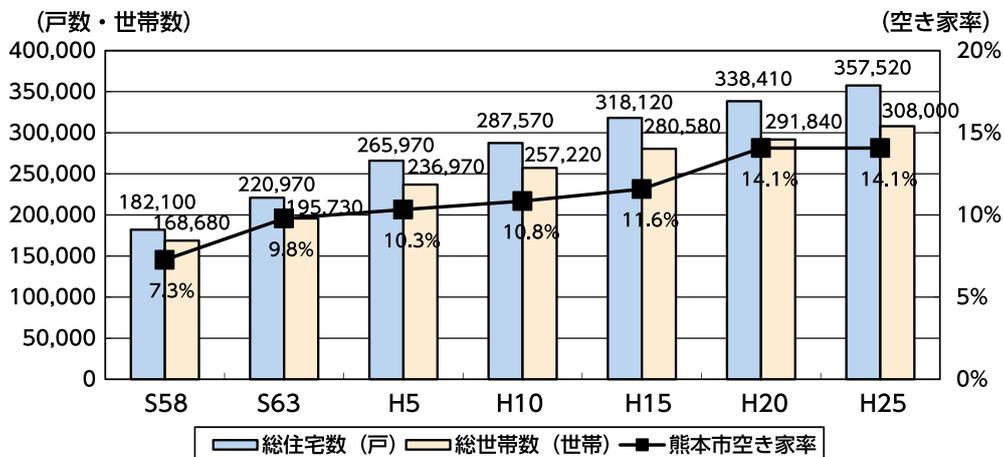
図2-14 空き家の種類と空き家率推移（熊本県）

(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

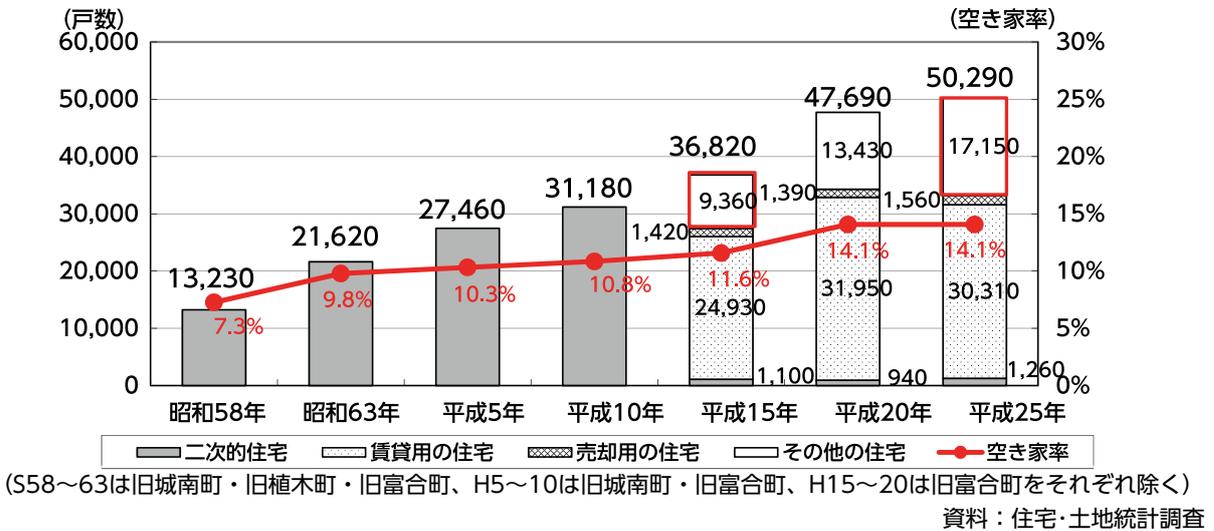
②空き家の種類

○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：上記以外の方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%

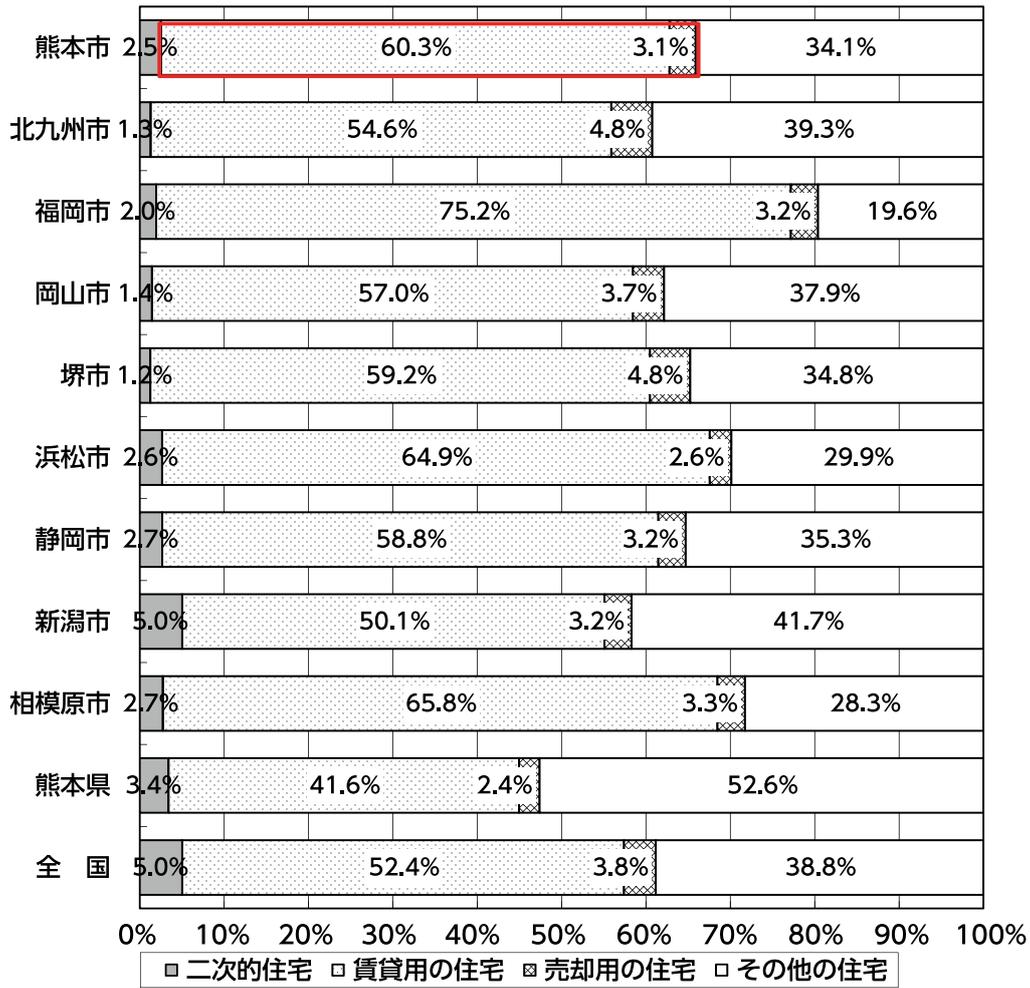
資料：2013年（平成25年）住宅・土地統計調査

○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



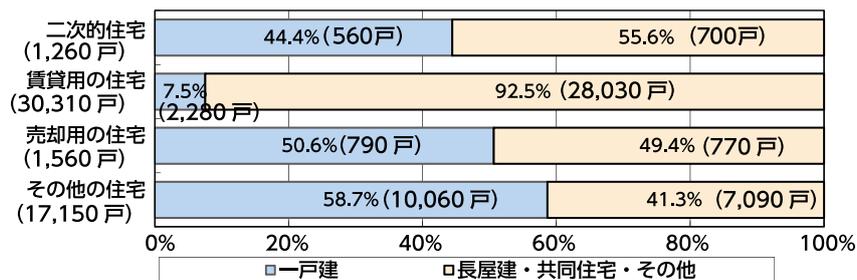
資料：2013年（平成25年）住宅・土地統計調査

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

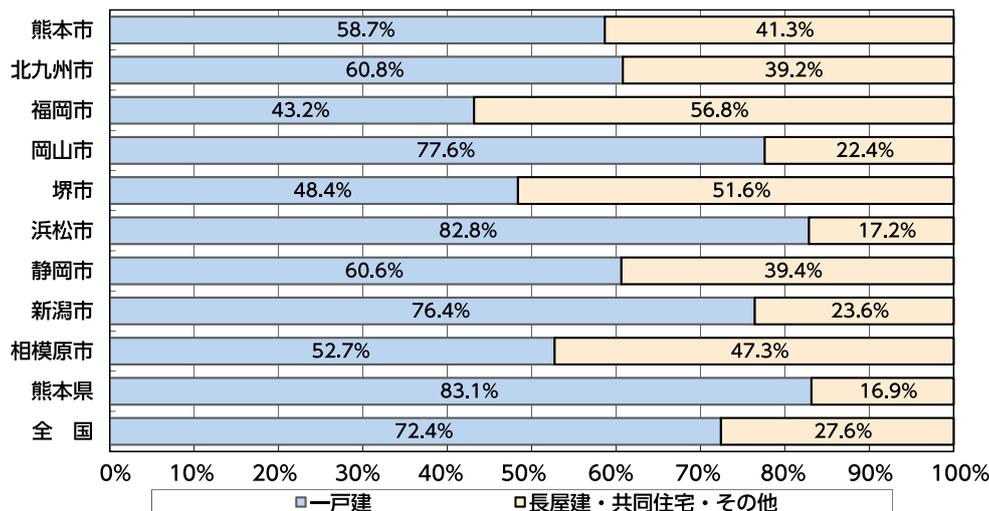
○その他の住宅

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

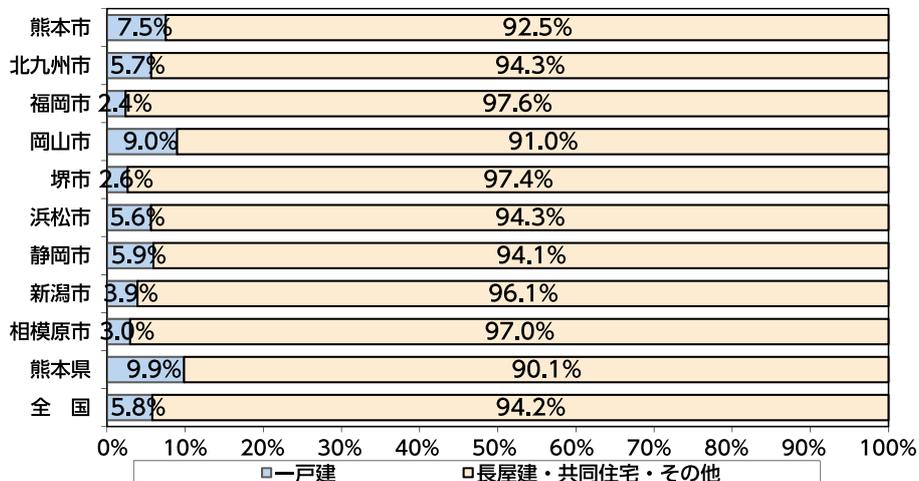


資料：2013年（平成25年）住宅・土地統計調査

○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



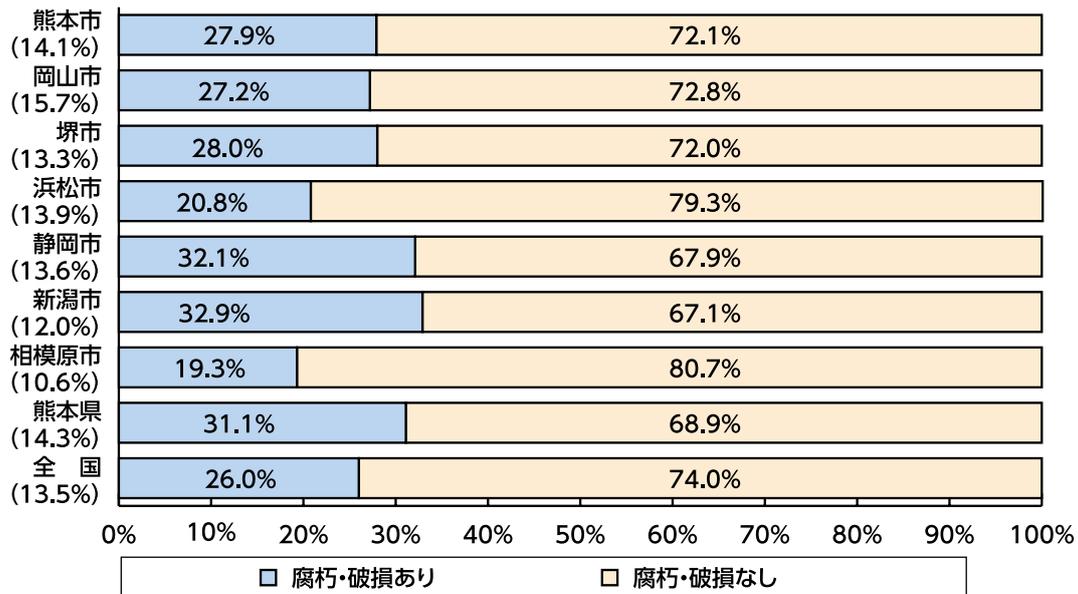
資料：2013年（平成25年）住宅・土地統計調査

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 5,290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
賃貸用の住宅	30,310戸	60.30%	腐朽・破損なし	920戸	一戸建	460戸
				73.00%	長屋建等	460戸
【腐朽・破損】あり 14,010戸 なし 36,280戸	売却用の住宅	1,560戸	腐朽・破損あり	8,560戸	一戸建	560戸
				28.20%	長屋建等	8,010戸
その他の住宅	17,150戸	34.10%	腐朽・破損なし	21,750戸	一戸建	1,730戸
				71.80%	長屋建等	20,020戸
その他の住宅	17,150戸	34.10%	腐朽・破損あり	440戸	一戸建	260戸
				28.20%	長屋建等	180戸
その他の住宅	17,150戸	34.10%	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	34.10%	腐朽・破損あり	4,660戸	一戸建	3,600戸
				27.20%	長屋建等	1,050戸
その他の住宅	17,150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

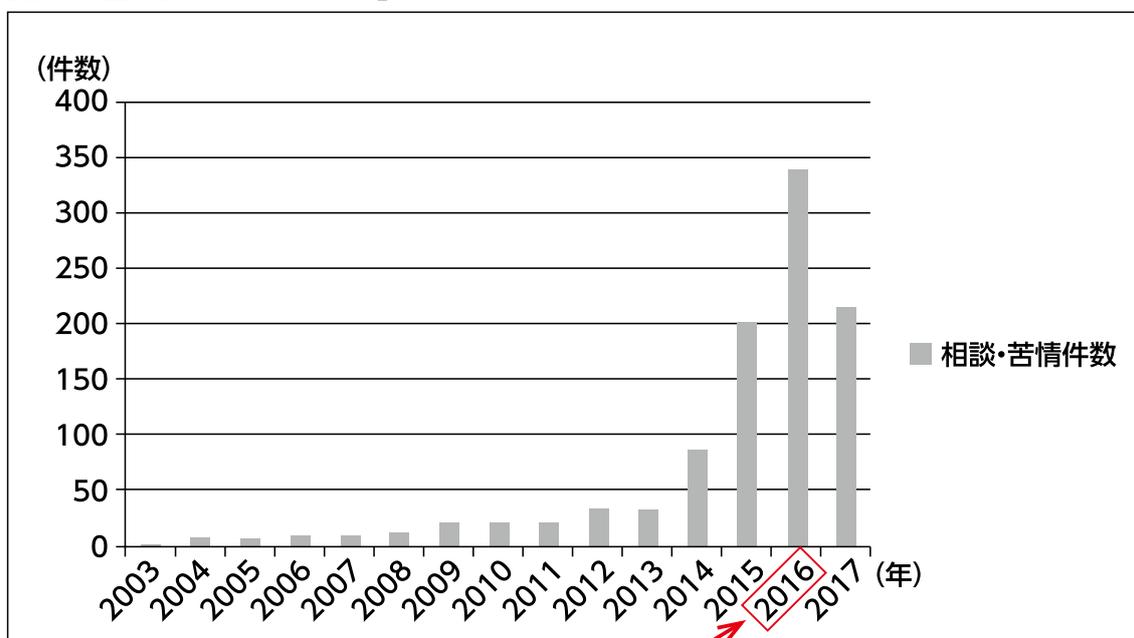
2 本市の管理不全な空家等の現状

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件となっています。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）】



※2018年（平成30年）3月時点

熊本地震

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の作成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22,700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

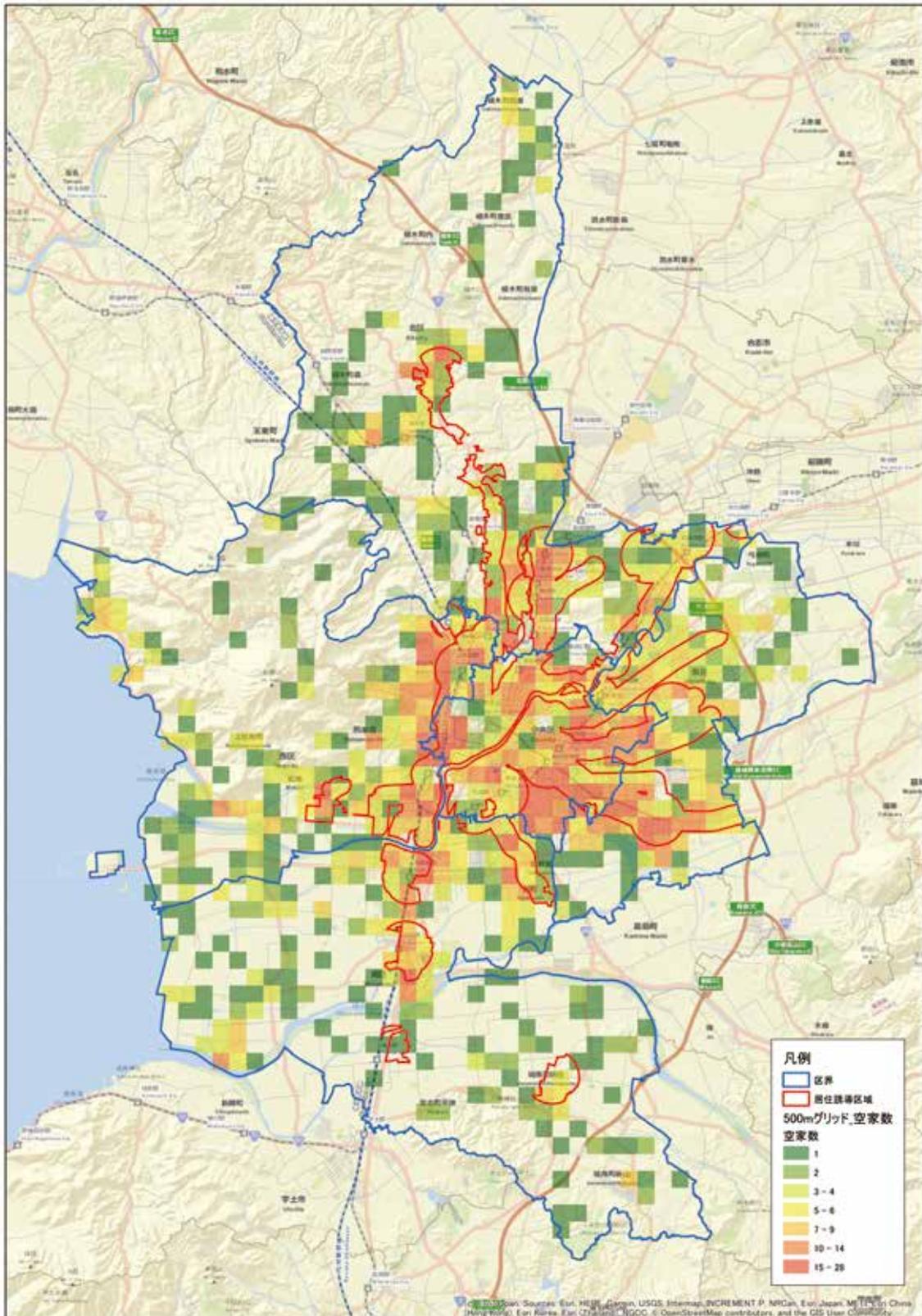
【市全体の空家等数】

	A	B	C	D	E	合計
居住誘導区域内	1,417	349	116	20	22	1,924
居住誘導区域外	1,301	309	101	26	37	1,774
市全体	2,718	658	217	46	59	3,698

【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	2,386	551	166	29	30	3,162
市街化調整区域・都市計画区域外	332	107	51	17	29	536
市全体	2,718	658	217	46	59	3,698

【市全体の空き家等数分布図】



: 区界 : 居住誘導区域
 空き家等数 : 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、高齢者のいる世帯率が高く、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ランクを対象者を絞り、所有者に対して意識調査を行いました。

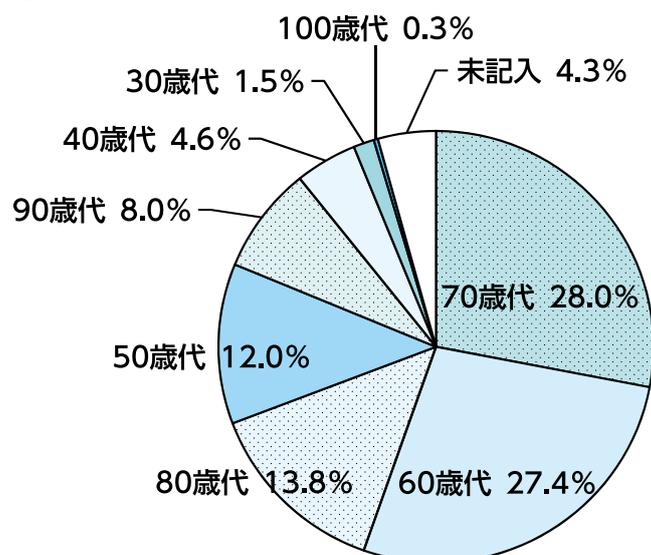
(1) 調査対象

実態調査で判明した空家等の中から1,000件をランダムに抽出（A～Cランク中）

(2) 調査結果

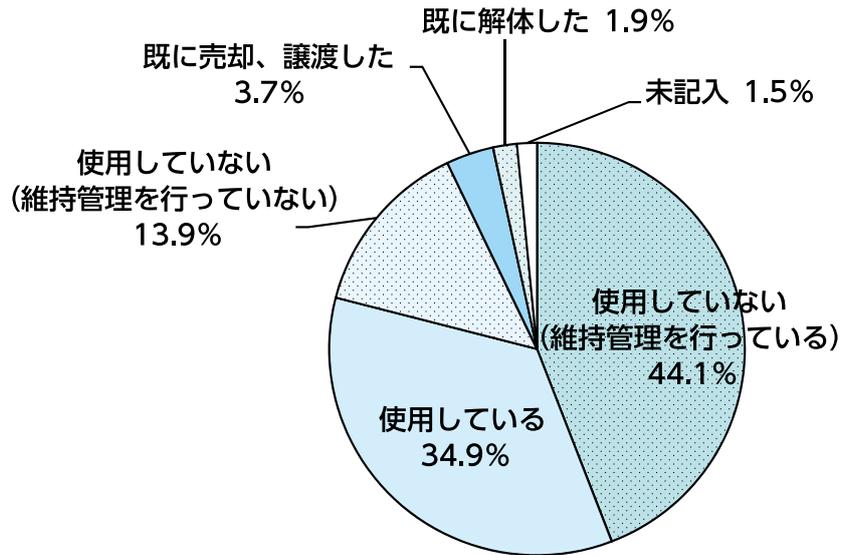
調査対象の空家等の所有者から約600件の返答がありました。

① 空家等の所有者の年齢



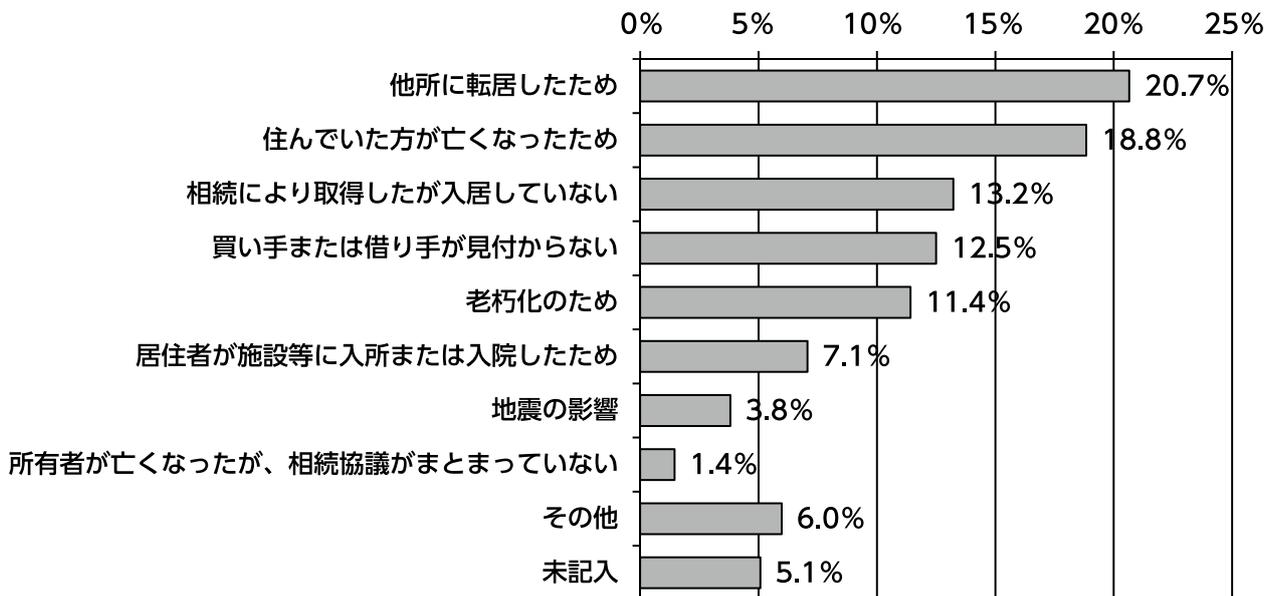
- 空家等の所有者の約8割は60～90代が占めており、高齢者の割合が高い。

②空家等の使用状況



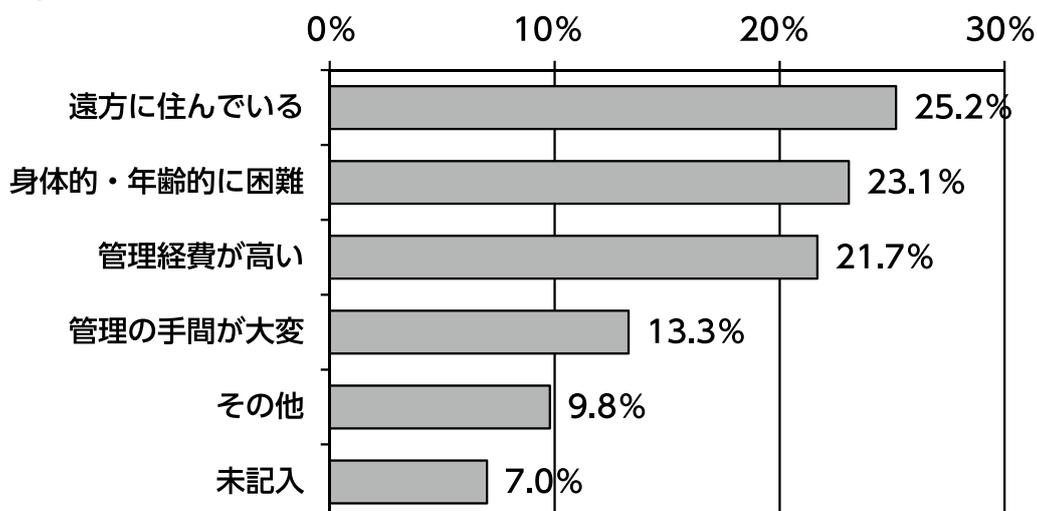
- 空家等の使用状況について、倉庫や別荘等に使用している（34.9%）、使用していないが維持管理を行っている（44.1%）とあるように、A～Cランクの空家等は比較的に維持管理が行われているものが多い。

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）



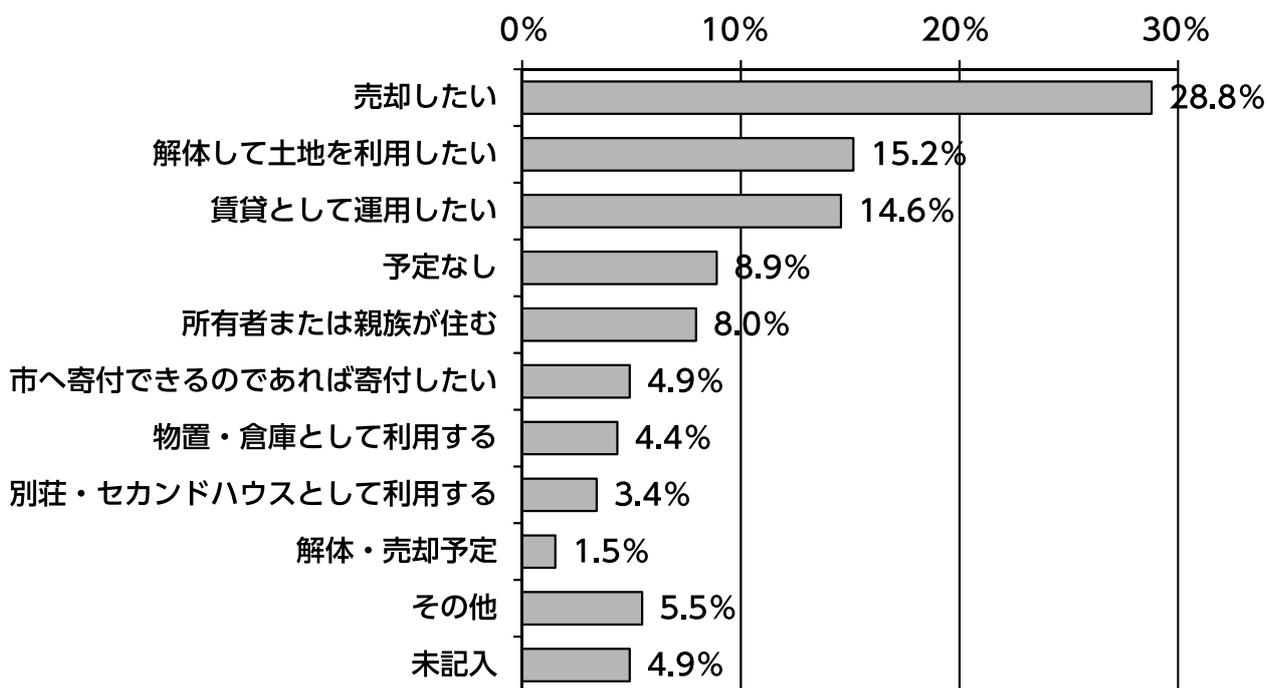
- 他所に転居したため（20.7%）、住んでいた方が亡くなったため（18.8%）が多いが、その後、空家等のままになっているのは様々な理由があると推測できる。高齢のため子供と一緒に暮らすことになり転居した、地震の影響で転居した、住んでいた方が亡くなった後、空家等の相続等の手続きを行っていない等が主な理由としてあった。

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を除く）



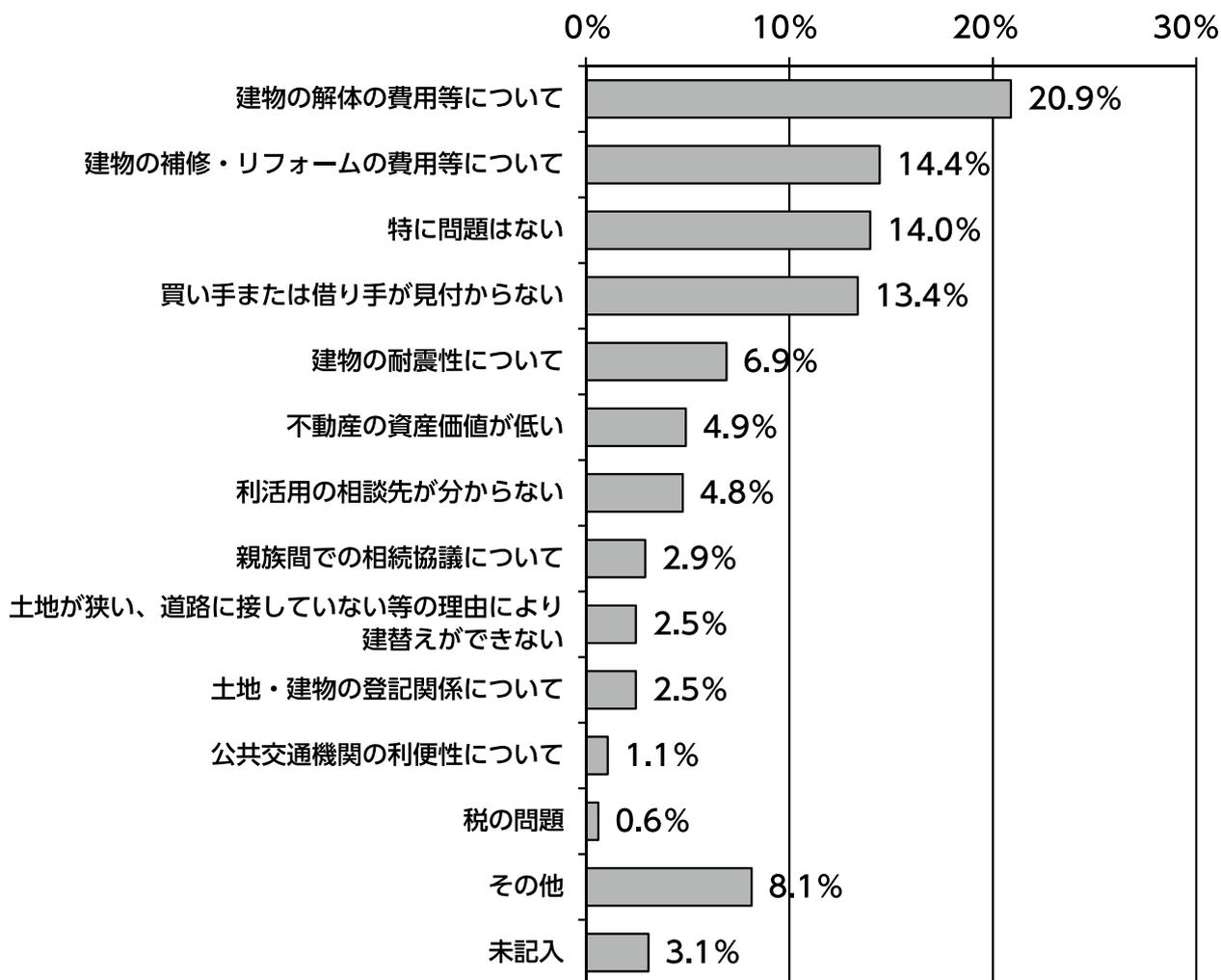
●維持管理を行わない理由としては、遠方に住んでいる（25.2%）、身体的・年齢的に困難（23.1%）という回答が多く、所有者自身で管理することが難しい現状である。

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35%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
- 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

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

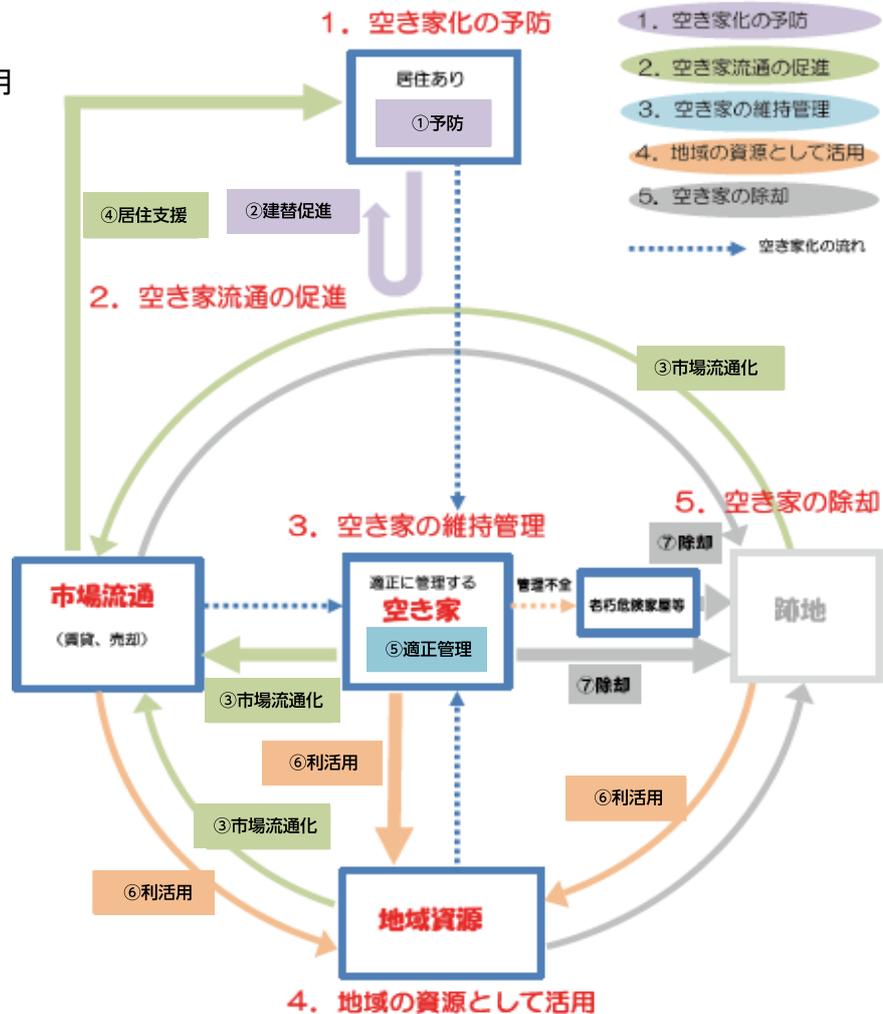
(1) 2015年（平成27年）時点の空き家対策の状況について

本市の空き家の状況について、2015年（平成27年）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（2015年（平成27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組みを行ってきています。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））※熊本市住生活基本計画より

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)



資料：熊本市住生活基本計画

【2015年（平成27年）時点の具体的取組み】

- ①老朽家屋・空家等への管理の促進【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、適正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、代執行の手続きに進みます。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件でしたが、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、解体されたものや、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

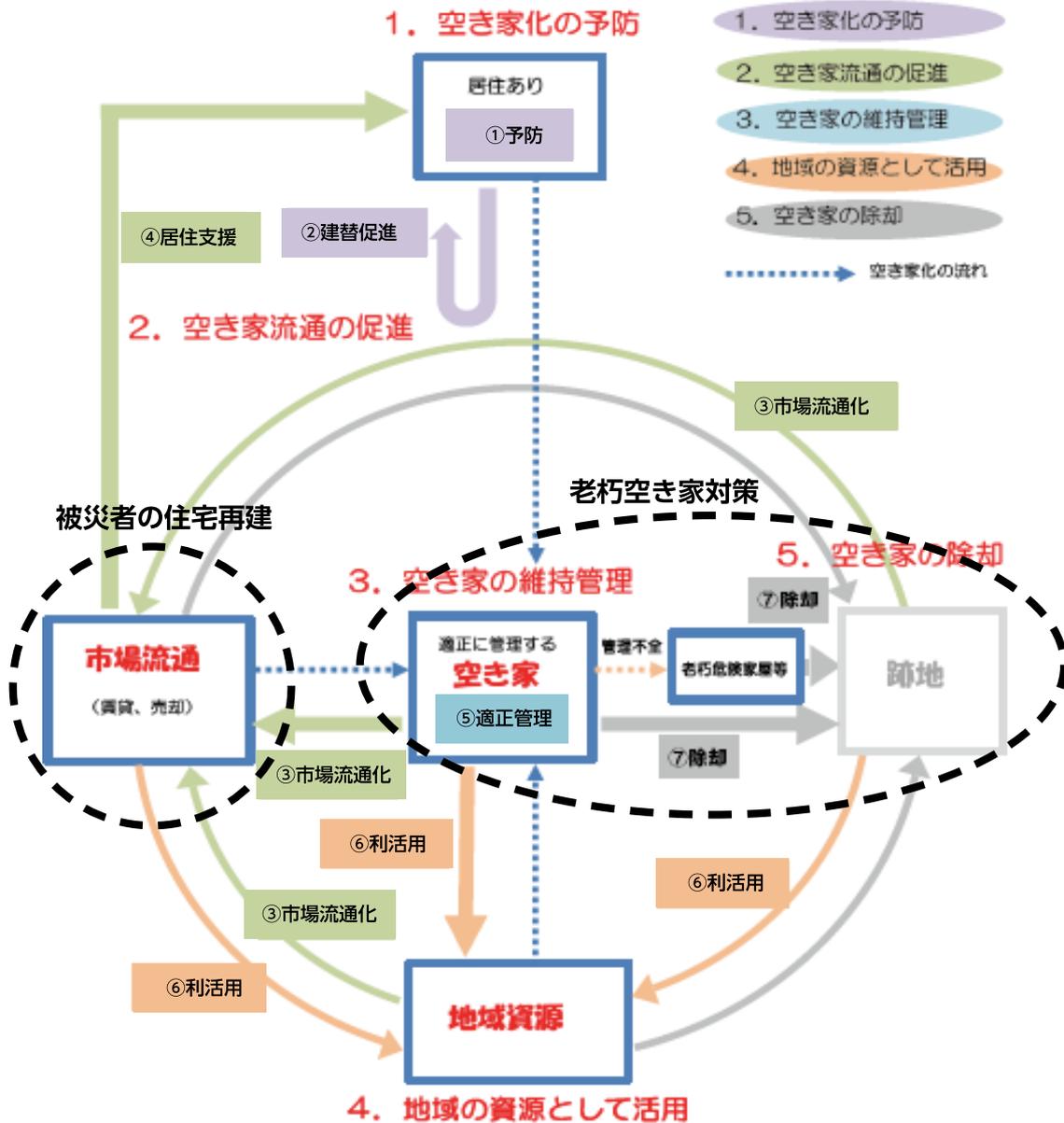


早急な対応が必要

【2018年（平成30年）時点の具体的取組み】

- ①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。
- ②一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。
- ③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。

■空家対策の基本的な考え方(空き家の循環)



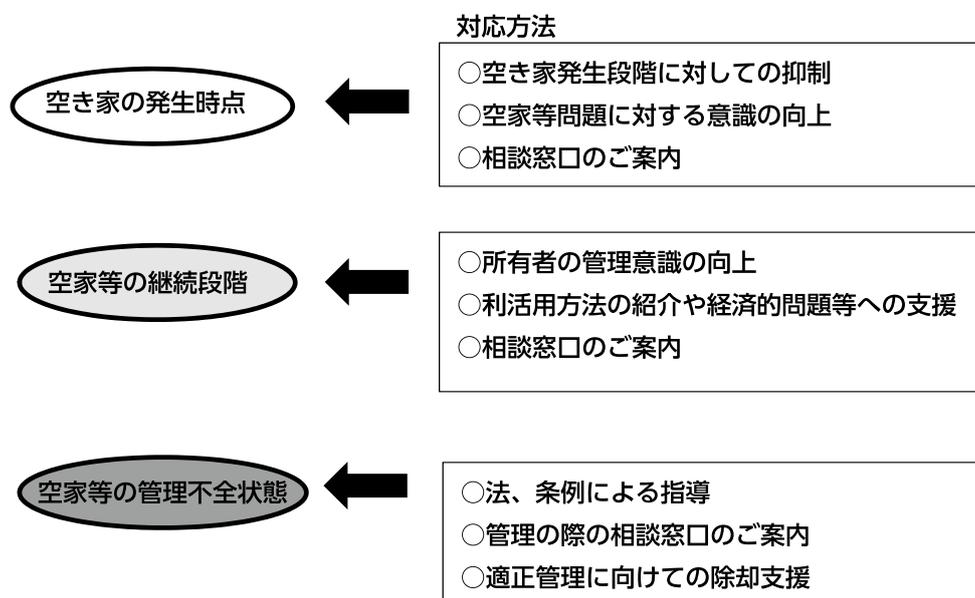
資料：熊本市住生活基本計画

(4) 空家等問題の発生と空き家発生の要因に対する効果的な対応方法

空家等問題とは空き家が適正に管理されず、空き家状態が継続することにより、状態が悪化し、防災性の低下、防犯性の低下、ごみの不法投棄、衛生の悪化、風景、景観の悪化などの外部不経済となり、地域で問題となってきます。

これらに対応するには、本市の空家等の所有者の意識調査結果にもあるとおり、空き家の発生要因（所有者死亡による相続、居住者の施設等への入所など）に対し、空き家の発生時点での働きかけ（発生段階での抑制）や発生前に働きかけていく取組み（空家等問題に対する意識の向上や相談窓口のご案内）を行うとともに、相続手続き問題や所有者の管理意識の低さなどによる空家等の継続段階においては、所有者の管理意識の向上や利活用方法、経済的問題等への情報発信や働きかけを行うことが重要です。また、管理不全な状態になった場合は法や条例による働きかけや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。

【効果的な対応方法】



(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き家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) 空家等の所有者の高齢化について

- 空家等の所有者の意識調査の結果、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、空家等の所有者に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き家問題（空家等の維持管理や相続）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、高齢者のいる世帯率が高く、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

- 空家等の所有者の意識調査の結果、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、空き家発生 of 要因を捉えながら、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

- 1 基本理念
- 2 3つの基本方針
- 3 計画期間

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

資料編

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全・安心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。

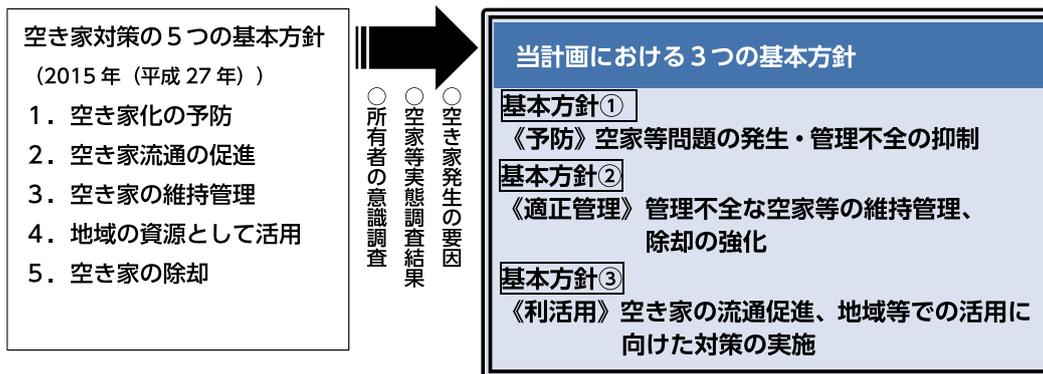
そのために、空家等の適正な維持管理や措置、利活用の促進等、総合的な空家等対策を推進していきます。

【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、空き家発生 の要因を捉え、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。



基本方針1. 《予防》空家等問題の発生・管理不全の抑制

空家等問題は、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、空き家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、空家等へ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、地域や空き家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. 《適正管理》管理不全な空家等の維持管理、除却の強化

老朽家屋・空家等に関する相談・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、意識調査の結果から空家等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。

これらの空家等や活用を希望する所有者に対して、管理不全な空家等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年が経過する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めます。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			後期					
				△中間見直し					
熊本市空家等対策計画			《 予防 》 《 適正管理 》 《 利活用 》	期間前半 (適正管理の重点実施期間)					
				△中間見直し					
								●見直し	
熊本市住生活基本計画	前期			後期					
				△中間見直し					

※重点実施期間実施事項

- (1) D、Eランクの空家等の所有者調査を実施し、所有者の方に適正管理を促します。
- (2) D、Eランクの空家等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等について略式代執行を実施します。

第5章 空家等対策の方向性と 具体的取組み

- 1 基本方針1 《予防》
- 2 基本方針2 《適正管理》
- 3 基本方針3 《利活用》

第5章 空家等対策の方向性と具体的取組み

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適正管理の重点実施期間」として、その解消に取組みます。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組みます。

【建物（主に一戸建て住宅）の状態別基本方針対応表】

空家等実態調査 のランク分け	建物の状態/基本方針		1.予防	2.適正管理	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

基本方針ごとの方向性と具体的取組み

※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

1 基本方針1.《予防》空家等問題の発生・管理不全の抑制

(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の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

空き家の発生要因、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も多岐に渡ります。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。

そのため、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【継続】

- 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、空き家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家等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】

所有者等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、建物や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拡充【拡充】

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の拡充を図ります。

2 基本方針2.《適正管理》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。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組みを強化します。

(2) 具体的取組み

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、利用できる各種制度（成年後見制度※など）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。

※「成年後見制度」：認知症や障がい等により判断能力が不十分なことから相続等に支障をきたすこともあるため、このような場合に、本人の権利を守る援助者（「成年後見人」等）を選び本人を法的に支援する制度

②空き家管理代行サービスの案内【新規】（再掲）

所有者等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、建物や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拡充【拡充】（再掲）

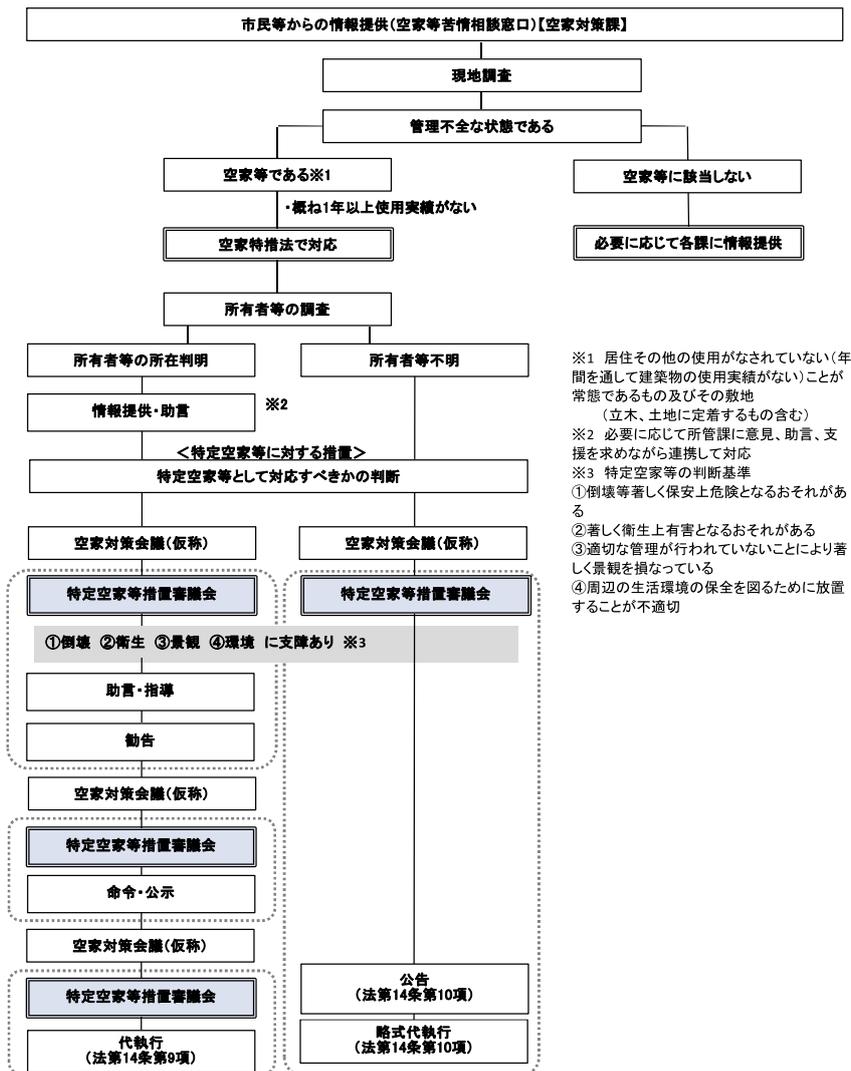
空き家に関する多様な相談に対応できるよう、多様な専門家団体との連携による相談体制の拡充を図ります。

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、人の生命、身体又は財産に対する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。

【措置等のフロー図】



※1 居住その他の使用がなされていない(年間を通して建築物の使用実績がない)ことが常態であるもの及びその敷地(立木、土地に定着するもの含む)
 ※2 必要に応じて所管課に意見、助言、支援を求めながら連携して対応
 ※3 特定空家等の判断基準
 ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある
 ②著しく衛生上有害となるおそれがある
 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
 ④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

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	
<p>〔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</p> <p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。</p> <p>(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。</p> <p>イ 建築物の著しい傾斜</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している <p>等</p> <p>ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>等</p> <p>(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・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 ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している <p>等</p> <p>2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している <p>等</p>	<p>〔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</p> <p>(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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>〔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</p> <p>(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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>等</p> <p>(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な状態である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>等</p>	<p>〔別紙4〕 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</p> <p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>等</p> <p>(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>等</p> <p>(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>等</p>

※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じることができる。

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つては法第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つては所有者等から徴収することができる。

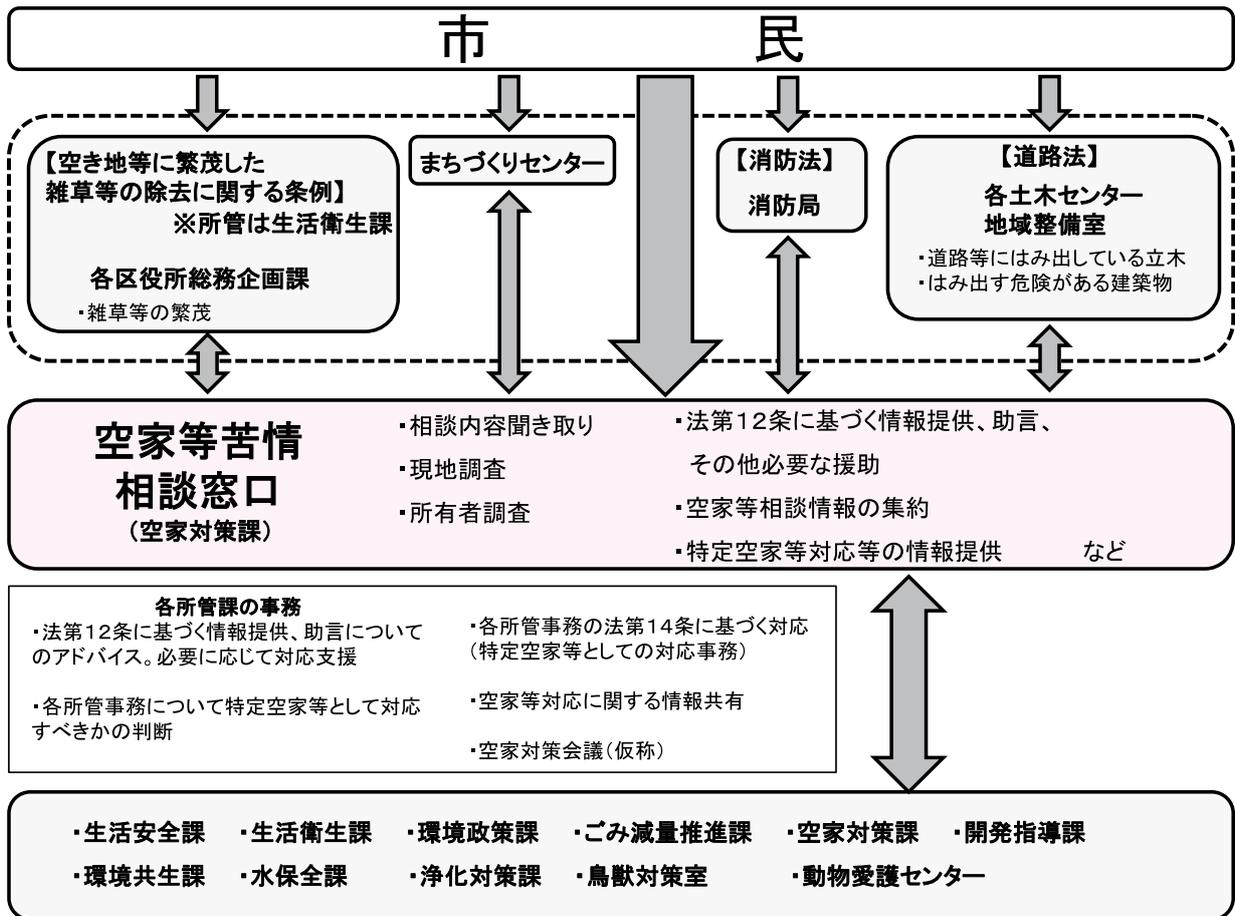
⑦所有者不明の場合の対応のルール化【新規】

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、また、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。

【管理不全な空家等に対する相談体制図】



3 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）※1や安心R住宅※2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。

※1 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。（⇒資料編P16参照）

※2 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。（⇒資料編P16参照）

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。

※相続した空き家について、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られる制度。(⇒資料編P17参照)

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】

空き家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※1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※2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。

※1 低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、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

※2 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、居住支援団体により構成）等が連携し、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。

(⇒資料編P17参照)

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拡充【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拡充を図ります。

⑧移住希望者等を対象とした空き家の情報提供【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き家を活用できるよう、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、他都市の実施状況や本市における実効性を踏まえて、空き家バンクなどの検討も含めて本市の実情にあわせた仕組みづくりを行います。

第6章 計画の推進に向けて

- 1 相談窓口の整備
- 2 空家等対策の実施体制
- 3 成果指標

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き家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 空家等対策の実施体制

空家等対策は相続問題を始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・適正管理・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) 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等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

(2) 熊本市空家等対策協議会

本計画の進捗管理や各取組みについては、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。

(3) 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。

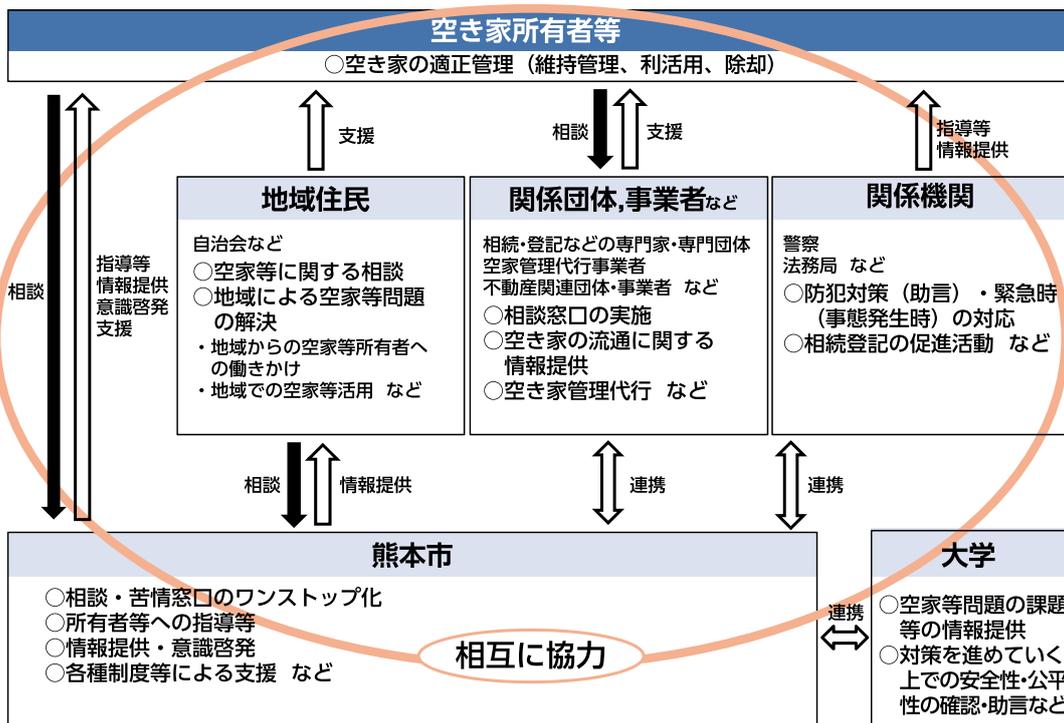
(4) 国や県等との連携

空家等対策は国や県等の取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。

(5) 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。

【空家等対策計画の実施イメージ（各主体の役割）】



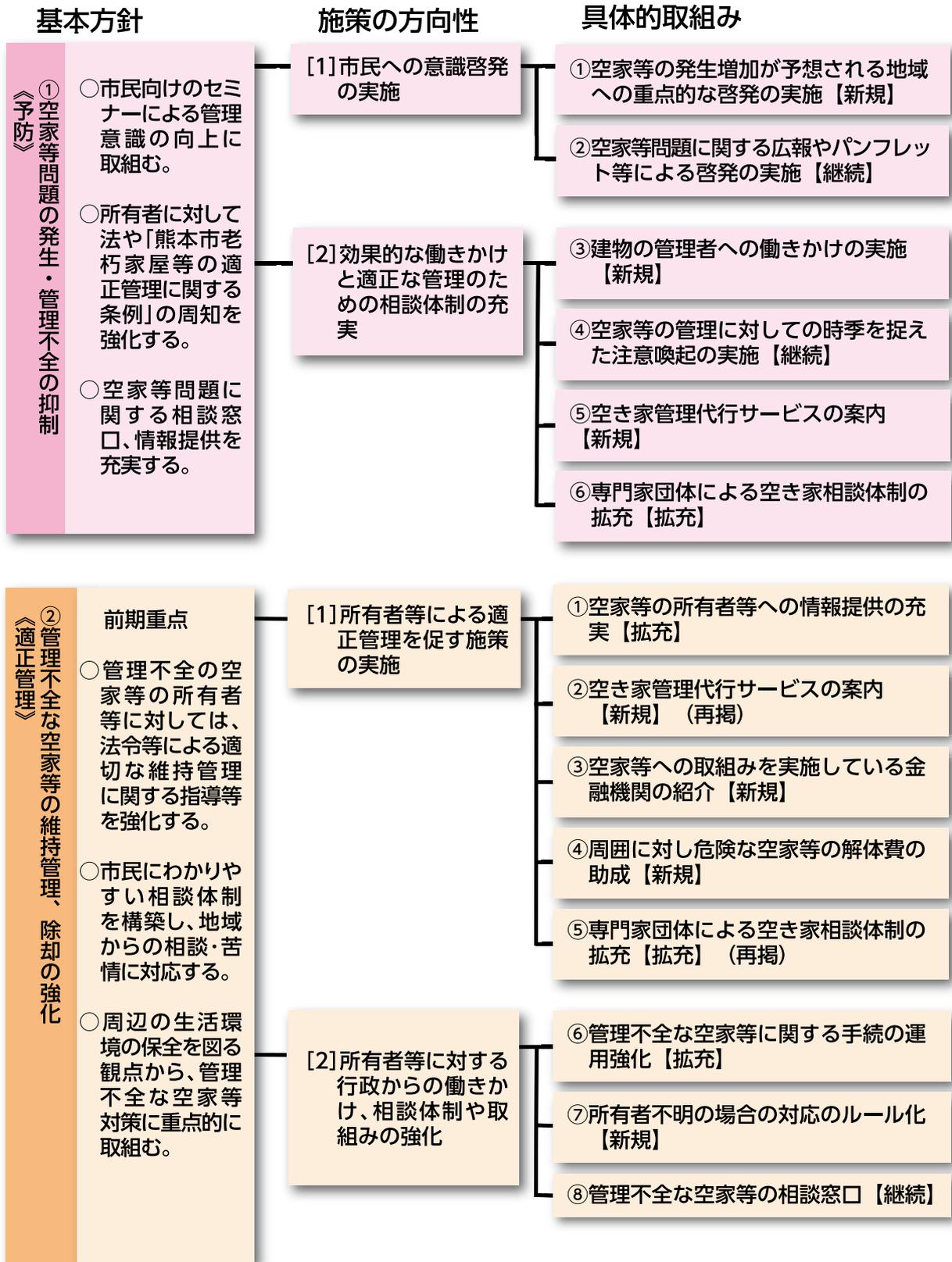
3 成果指標

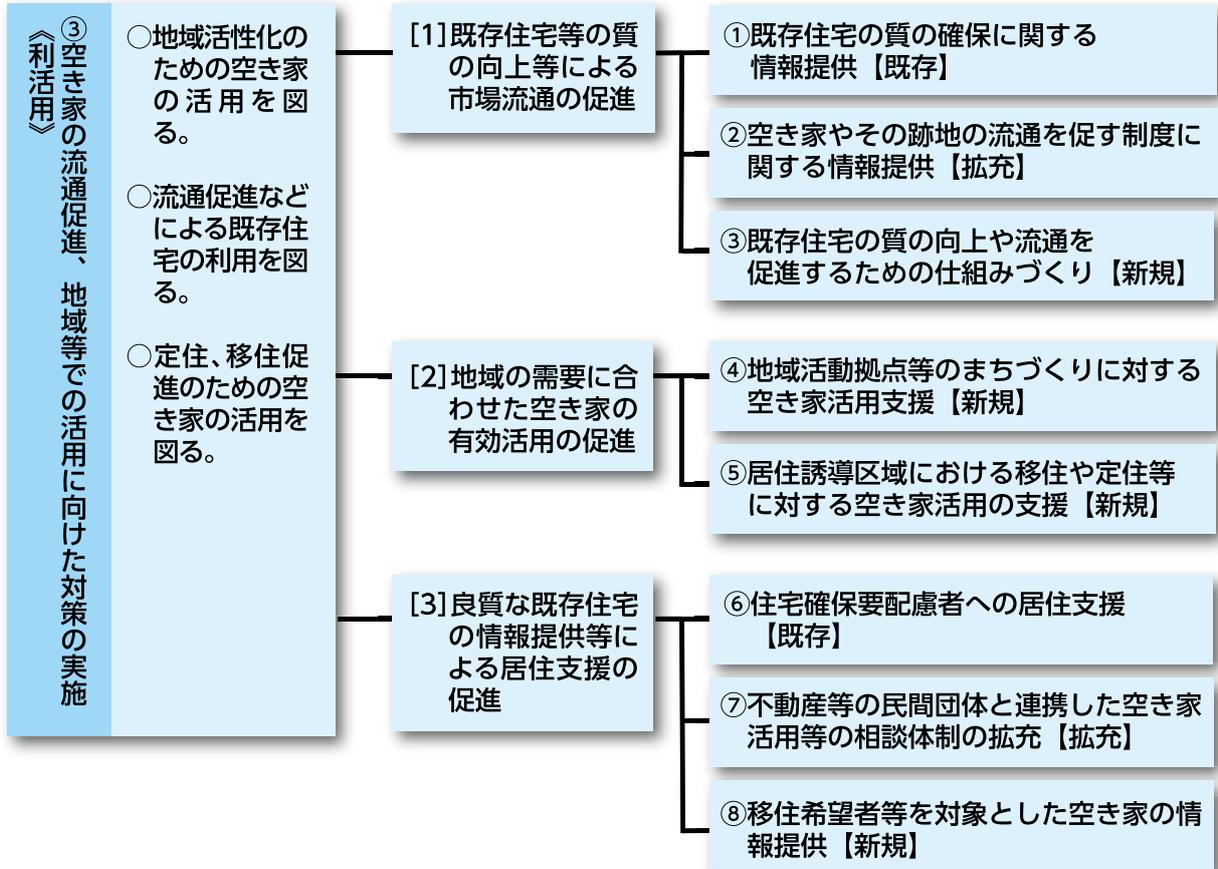
空き家は熊本地震により、解体が進んだことや、みなし仮設住宅として活用され一時的に減少していると思われる一方で、今後、人口・世帯が減少に転じ、超高齢社会の進展によりさらに空き家が増加することが予想されるが、本計画に基づく取組みを推進し、空き家数を減少させることにより、本市の空き家率を14.1%から12.9%（政令市平均）未満に減少させることを目指します。

基本方針	指標名	基準値（年）	目標値（年）
基本方針1（予防）	空き家率 （住宅・土地統計調査）	14.1% （2013年）	12.9%未満 （2023年）
基本方針2（適正管理）			
基本方針3（利活用）			

【空家等対策計画体系図】

基本理念：総合的な空家等対策による安全・安心な魅力ある住環境の実現





【空家等対策計画スケジュール】

＜空家等取組みスケジュール＞

空家等対策の具体的取組み		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き家相談体制の拡充	→	→	→	→	→
基本方針2 《適正管理》	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拡充	→	→	→	→	→
	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 《利活用》	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拡充	→	→	→	→	→
	⑧ 移住希望者等を対象とした空き家の情報提供	→	→	→	→	→

【凡例】  準備  実施

<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）
※資料編P2～P6に本文記載。
- 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）
※資料編P7～P9に本文記載。
- 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。
※「常態である」とは、概ね1年間を通して建築物等の使用実績がないものをいう。
- 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P35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、交通量等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が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）

資料編

- 1 関係法令
- 2 特定空家等の判断基準
- 3 関連制度など
- 4 熊本市空家等対策協議会、
熊本市特定空家等措置審議会
- 5 計画の策定経過

1 関係法令

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第二百二十七号)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する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その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 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。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書

を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、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（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、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することができる。

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じよう

- とする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
 - 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
 - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
 - 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
 - 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
 - 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
 - 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
 - 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
 - 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
 - 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
 - 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。
(財政上の措置及び税制上の措置等)
- 第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、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、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(2) 熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例

熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例

平成25年12月25日

条例第80号

改正 平成27年10月5日条例第69号

平成29年9月22日条例第53号

(目的)

第1条 この条例は、家屋等の適正な管理が長期間なされず、当該家屋等が老朽化すること等により、倒壊等による事故、周辺的生活環境の悪化並びに防火上及び防犯上の支障が生じるおそれがあることに鑑み、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「法」という。）とあいまって、家屋等が管理不全な状態となることを防止し、及び管理不全な状態となった家屋等の適正な管理が図られるようにすることにより、良好な生活環境を確保するとともに、安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 家屋等 市内に所在する建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (2) 空家外家屋 家屋等のうち、空家等（法第2条第1項に規定する空家等をいう。）以外のものをいう。
- (3) 管理不全な状態 適正な管理が長期間なされないことにより、家屋などが次に掲げるいずれかの状態となっていることをいう。
 - ア 倒壊又は家屋等を構成している建築材料等の脱落、飛散等により、人の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態
 - イ 不特定者の侵入が容易であることにより、火災が発生し、又は犯罪が誘発されるおそれがある状態
- (4) 所有者等 空家外家屋の所有者、占有者その他空家外家屋を管理すべき者をいう。

(所有者等の適正管理義務)

第3条 所有者等は、空家外家屋が管理不全な状態となるおそれが生じている場合は、適時に当該空家外家屋の状況を把握し、及び管理不全な状態とならないための適正な管理を行うよう努めなければならない。

2 所有者等は、空家外家屋が管理不全な状態となっている場合は、補修、除却その他の必要な改善措置（所有者以外の者にあつては、その者の権原に基づき行うことができるものに限る。）を講じなければならない。

(市民からの情報提供)

第4条 市民は、管理不全な状態となっている空家外家屋があると認めるときは、市に情報を提供しよう努めるものとする。特定空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）があると認めるときも、同様とする。

(実態調査)

第5条 市長は、前条前段の規定による情報提供があつたとき、又は所有者等が第3条に規定する義務を怠っていると認めるときは、当該空家外家屋の状態、所有者等の情報その他の必要な事項

について調査を行うことができる。

第6条 市長は、前条の調査に当たっては、この条例の施行に必要な限度において、その職員に、空家外家屋又はその敷地に立ち入り、空家外家屋の状態に関し必要な調査を行わせ、又は所有者等その他の関係者に質問させることができる。ただし、現に居住の用に供されている空家外家屋に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。

2 前項の規定により立入調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(助言又は指導)

第7条 市長は、空家外家屋が管理不全な状態となるおそれがあると認めるとき、又は管理不全な状態となっていると認めるときは、当該空家外家屋の所有者等に対し、適正な管理の実施に関し必要な助言又は指導を行うことができる。

(勧告)

第8条 市長は、管理不全な状態となっていると認めた空家外家屋の所有者等に対し前条の規定による助言又は指導を行ったにもかかわらず、第3条第2項の規定による必要な改善措置が講じられない場合は、当該所有者等に対し、相当の期限を定め、当該措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第9条 市長は、前条の規定による勧告を受けた所有者等が正当な理由なくこれに応じないときは、当該所有者等に対し、相当の期限を定め、必要な改善措置を講ずるよう命ずることができる。

(公表)

第10条 市長は、前条の規定による命令を行ったにもかかわらず、所有者等が正当な理由なく当該命令に従わないときは、その事実及び次に掲げる事項（当該命令が現に居住の用に供されている空家外家屋に係るものである場合は、第1号、第3号及び第4号に掲げる事項）を公表することができる。

(1) 当該所有者等の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）

(2) 命令の対象である空家外家屋の所在地

(3) 命令の内容

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、当該公表に係る所有者等に対し、意見を述べ、及び証拠を提出する機会を与えなければならない。

(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。

(関係機関との連携)

第12条 市長は、法又はこの条例の目的を達成するため必要があると認めるときは、警察署その他の関係機関に対し、必要な協力を求めることができる。

(委任)

第13条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成26年4月1日から施行する。

附 則

この条例は、平成27年10月5日から施行する。

附 則

この条例は、平成29年12月1日から施行する。

2 特定空家等の判断基準

特定空家等の判断基準について「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）より抜粋。別紙1～別紙4に参考となる基準があります。

〔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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1.（1）若しくは（2）又は2. に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

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。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
【参考となる考え方】 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。） ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・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。 ・基礎と土台にずれが発生している。

<p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 <ul style="list-style-type: none"> ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 <ul style="list-style-type: none"> ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） 	
<p>(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</p> <p>構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

<p>(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒</p> <p>全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(ロ) 外壁</p> <p>全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等</p> <p>転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合</p>	
<p>(ニ) 屋外階段又はバルコニー</p> <p>全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基</p>	

に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ)門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

〔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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（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。

状態の例	・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。

状態の例	・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支障を及ぼしている。
	・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支障を及ぼしている。

〔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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

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

状態の例	・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ない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合し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。

状態の例	・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。
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損し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。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・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) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・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。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・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等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

3 関連制度など

(1) 専門家による建物状況調査（インスペクション）

国土交通省

※「既存住宅インスペクションガイドライン」平成25年6月国土交通省公表に基づき作成

インスペクション

専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

インスペクションの対象部位の例

構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位の劣化事象等を調査。
 ①構造耐力上主要な部分：基礎・壁・柱等
 ②雨水の浸入を防止する部分：屋根・外壁・開口部等

（戸建住宅の場合）

インスペクションのイメージ

インスペクションの活用例

検査料金：4、5万～6万円程度（建物、依頼主である売主が負担）
 検査時間：2～3時間程度

【調査結果に係る留意事項】
 ●調査の結果を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではない。
 ●検査内容の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではない。
 ●建築基準法遵守等への適合性を判定するものではない。

14

参考：国土交通省資料

(2) 安心R住宅制度

国土交通省

「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)の概要

①基本的な品質があり「安心」

◇新耐震基準等に適合
 ◇インスペクション(建物状況調査等)の結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合
 (インスペクションのイメージ)

（戸建住宅の場合）

②リフォーム工事が実施されていて「きれい」

◇リフォーム工事によって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている
 ◇リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォーム提案書がある

連携

(仲介事業者等) (住宅リフォーム事業者)

・既存住宅だけど、きれい
 ・これからリフォーム工事にかかる費用やリフォーム工事後のイメージがわかる

③情報が開示されていて「わかりやすい」

◇広告時に点検記録等の保管状況が示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される
 (情報開示イメージ)

広告時の情報開示 申込時に詳細情報開示

(仲介事業者等)

・今までに実施した点検や修繕の内容がわかる
 ・どんな保証・保証がつかかわかる 等

相談できる ◇事業者団体が相談窓口を設置している ・トラブルがあっても相談できる 等

消費者が「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択できる

※「安心R住宅」の「安心」とは

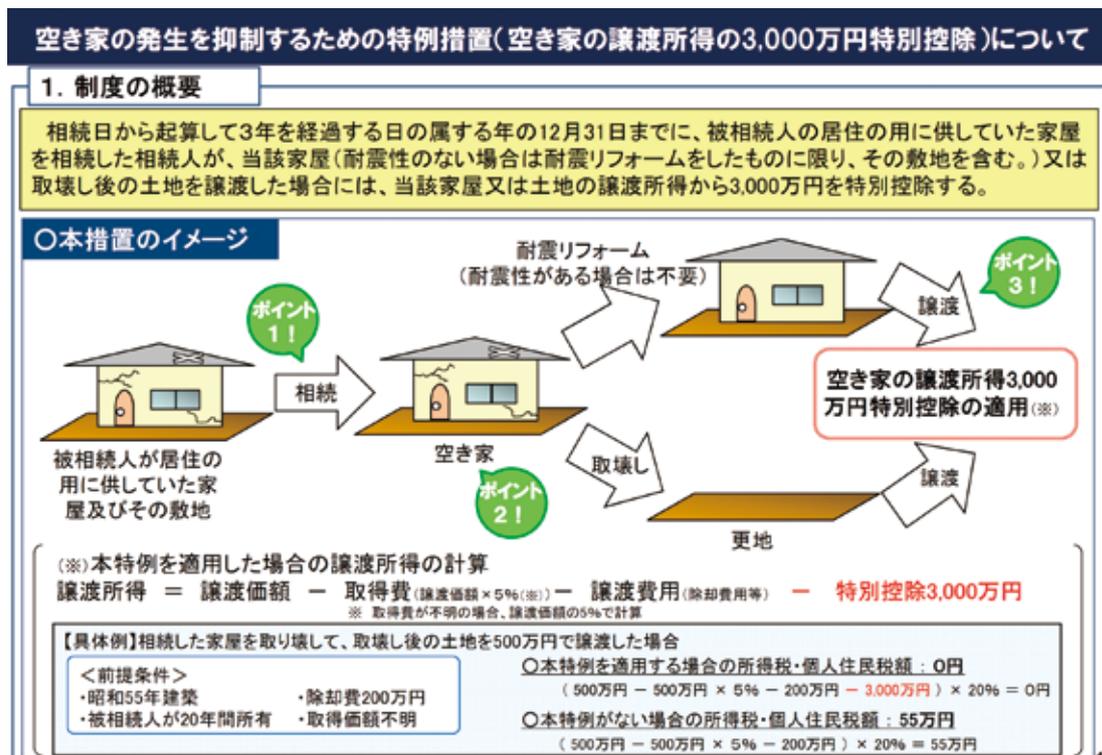
(1) 昭和56年6月1日以降の耐震基準(いわゆる新耐震基準)等に適合すること
 (2) インスペクション(建物状況調査等)を実施し、構造上の不具合及び雨漏りが認められず、住宅購入者の求めに応じて既存住宅売買瑕疵保険を締結できる用意がなされているものであること

※「安心R住宅」の「R」とは Reuse Reform Renovationを意味している

参考：国土交通省資料

16

(3) 空き家の発生を抑制するための税制の特例措置



参考：国土交通省資料

(4) 新たな住宅セーフティネット制度

新たな住宅セーフティネット制度

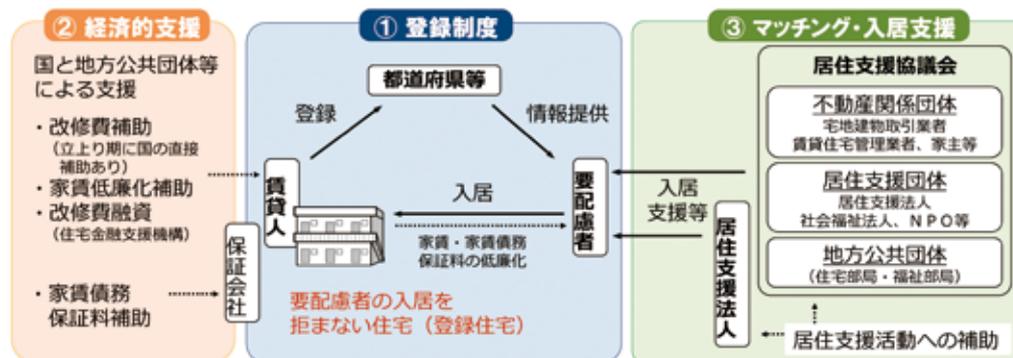
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)の一部を改正する法律(平成29年4月26日公布 10月25日施行)

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



参考：国土交通省資料

(5) 空き家パンフレット（熊本市）

本市では、「平成30年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」のなかで、各専門家と協力し、空き家等に関する情報提供や管理に関する意識啓発を行うため、「空き家の管理」、「空き家化の予防」、「空き家の活用」について分かりやすく掲載したパンフレットを作成しました。



本市では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例」に基づき、空き家の予防をはじめ、適正管理や活用に関する取組を進めています。
このパンフレットは、「空き家の管理」「空き家化の予防」「空き家の活用」について分かりやすく掲載しています。

空き家をそのままにしておくとうなるの？

空き家を適切に管理せずに放置すると、建物の劣化が進み、防災面や防犯面、衛生面の問題が発生する恐れがあります。

リスク① 建物が劣化します



リスク② 防災面・防犯面のリスクが高まります

- 強風等による屋根や外壁材等の落下・飛散のおそれ
- 老朽化による倒壊のおそれ
- 放火等による火災のおそれ
- 不審者の侵入や不法滞在のおそれ
- ごみの放置や投棄のおそれ



リスク③ 地域にも影響が...

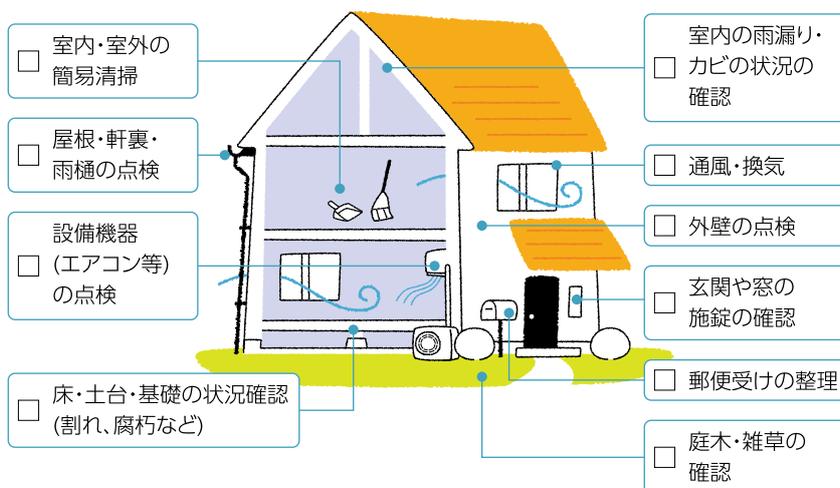
- 防災性、防犯性の低下
- 景観への悪影響
- 空き家の増加の誘発
- 地域の資産価値の低下

空き家をそのままにしておくとう々な問題が起こります

空き家管理のポイント

建物の価値を保つために、日頃から定期的に状態を点検し、不良箇所を発見した場合は、お近くの大工や工務店に依頼しましょう。

連絡先は裏面⑤⑥⑦参照



近所へのご挨拶も行いましょう

ワンポイントアドバイス

- もしもの火災や盗難にそなえ保険の加入もおすすめです。
- 近隣や地域の方に連絡先を伝えておくと、異常があった場合などの連絡や対応もとりやすくなります。
- 遠方に住んでいたり、高齢であるなど、ご自身での管理が難しい場合は、民間の管理代行サービスを利用するのも1つの方法です。

[管理代行サービスの例]

- 郵便受けの整理
- 建物のチェック
- ごみの確認
- 簡易清掃 等

空き家を財産として受け継いでいくために定期的に管理しましょう

空き家化予防のポイント

住む人がいなくなった時にスムーズに引き継いでいくために、住んでいるときから権利関係の確認や現状に合わせた登記の変更、相続などの対策を早めに行いましょう。

STEP1 現在の登記を確認しましょう

相続登記がされず、前所有者の名義のままのことがあります。登記が現在の所有者になっているかを確認し、現状と異なる場合は将来のトラブルを防ぐために、必要な登記手続きを済ませておきましょう。

連絡先は裏面A◎参照



STEP2 生前に相続対策について話し合ひましょう

残された家族が相続で悩んだり争いごとにならないよう、相続の問題に対して生前の対策をとっておきましょう。

生前の相続対策としては、親族間で話し合う場をもち、遺言書の作成や生前贈与などの方法を検討することが挙げられます。

遺言書の作成や生前贈与などには守らなければならないルールや必要な手続きがありますので、司法書士等の専門家に相談しましょう。

連絡先は裏面B◎◎参照



STEP3 専門家に相談しましょう

相続に関しては、名義変更・税・相続人間での争いなど様々な問題があります。それぞれの悩みに合わせて弁護士、司法書士、税理士等、専門家に相談しましょう。

連絡先は裏面C◎◎参照



建物を誰にどう引き継ぐか決めておきましょう

空き家活用のポイント

人が住まなくなった家は、早く老朽化し価値が低下します。空き家を建物として利用できる間に早めに活用しましょう。

1 所有者自身で活用する場合

間取りの変更や改修工事の必要性等の検討が必要な場合があります。そのような相談は、建築士や工務店にするのが良いでしょう。また、住まい(建物)の耐震化に関する補助制度等を利用するのも良いでしょう。

連絡先は裏面D◎◎参照

2 賃貸に出す場合

不動産業者に仲介を依頼するのが一般的です。まずは、色んな不動産業者に相談しましょう。また、どのような用途(主に住居用または事業用)で貸すのかも検討しましょう。

連絡先は裏面E◎◎参照

3 売却する場合

売却し、次の所有者に活用してもらうというのも活用方法のひとつです。まずは、色んな不動産業者に相談してみましょう。

連絡先は裏面F◎◎◎参照

4 解体する場合

空き家を解体して土地を活かす方法もあります。跡地を駐車場に利用したり、貸地としたり、土地活用の可能性は場所によって様々です。解体業者や建築士等に相談してみましょう。

連絡先は裏面G◎◎◎参照

いろいろな活かし方があります

空き家の管理は
所有者・管理者の
責任です!!

空き家の管理をお願いします。

空き家は所有者や管理者の責任において、適切に管理していただくものです。「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、所有者や管理者は周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努めなければならないと定められています。空き家の倒壊により、通行人がけがをした場合、所有者や管理者は損害賠償などの管理責任を問われることがあります。

損害賠償を請求される場合があります

倒壊や火災で、
隣接家屋が全壊・死亡事故が起こった場合

損害賠償額:約2億円

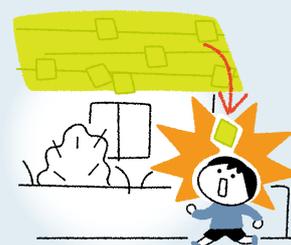
※夫婦、子供の計3人が死亡



外壁材等の落下により
道路歩行者の死亡事故が起こった場合

損害賠償額:約6千万円

※子供1人が死亡



[参考]日本住宅総合センターによる損害賠償額の試算の例

各種ご相談窓口

A 登記に関すること

●熊本地方務局
TEL.096-364-2145
8:30~17:15 月~金(祝日除く)

B 相続人調査に関すること

●熊本県行政書士会
TEL.096-385-7300
9:00~17:00 月~金(祝日除く)

C 相続・登記・成年後見に関すること

●熊本県司法書士会
TEL.096-364-2889
8:45~17:15 月~金(祝日除く)

D 法律相談に関すること

●熊本県弁護士会 法律相談センター
TEL.096-325-0009
9:00~17:00 月~金(祝日除く)

E 不動産取引に関すること

●(一社)熊本県宅地建物取引業協会
TEL.096-213-1355
13:00~16:00 月・木(要予約)

F 不動産の売買・賃貸に関すること

●(公社)熊本県賃貸住宅経営者協会
TEL.096-322-5581
9:00~17:00 月~金(祝日除く)

G 耐震診断、リフォーム(改築・模様替え)に関すること

●(一社)熊本県建築士事務所協会
TEL.096-371-2433
9:00~17:00 月~金(祝日除く)

H リフォーム(改築・模様替え)に関すること

●(一社)熊本県優良住宅協会
熊本県住宅リフォーム協会
TEL.096-288-7414
9:00~16:00 月~金(祝日除く)

I 不動産の価格・利用に関すること

●(公社)熊本県不動産鑑定士協会
TEL.096-385-5020
10:00~16:00 月~金(祝日除く)

J 土地の境界に関すること

●熊本県土地家屋調査士会
TEL.096-372-5031
9:00~16:00 月~金(祝日除く)

K 解体に関すること

●(一社)熊本県解体工事業協会
TEL.096-375-4577
9:00~17:00 月~金(祝日除く)

L 近隣の空き家に関すること

●熊本市 空家対策課
TEL.096-328-2514
8:30~17:15 月~金(祝日除く)

M 住宅セーフティネットに関すること

●熊本市 建築政策課
TEL.096-328-2438
8:30~17:15 月~金(祝日除く)

N 戸建木造住宅の耐震化に関すること

●熊本市 建築政策課 建築物安全推進室
TEL.096-328-2449
8:30~17:15 月~金(祝日除く)

熊本市役所 空家対策課

〒860-8601 熊本市中央区手取本町1番1号

4 熊本市空家等対策協議会、 熊本市特定空家等措置審議会

熊本市では、空家等対策を推進するにあたり、熊本市空家等対策協議会および熊本市特定空家等措置審議会を設置しています。

(1) 熊本市空家等対策協議会

熊本市では、次に掲げる事項を協議するため、熊本市空家等対策協議会を設置しています。

※熊本市空家等対策協議会運営要綱より抜粋

(所掌事務)

第2条 協議会は、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）第6条に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し必要な事項を協議する。

○構成員名簿

熊本市空家等対策協議会委員名簿

(50音順、敬称略)

	氏名	区分	所属等
一	大西一史	会長	熊本市長
1	位寄和久	学識経験者	熊本大学大学院自然科学研究科 教授
2	糸田由子	民間団体関係者	公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会
3	井口由美子	民間団体関係者	熊本県行政書士会 会長
4	植村米子	民間団体関係者	熊本市地域婦人会連絡協議会 会長
5	大久保秀洋	民間団体関係者	公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会 熊本県支部 顧問
6	大日方信春	学識経験者	熊本大学法学部 教授
7	笠間富雄	民間団体関係者	一般社団法人熊本県建築士事務所協会 副会長
8	杉島龍市	民間団体関係者	熊本県土地家屋調査士会 熊本支部 支部長
9	田原教靖	関係行政機関の職員	熊本地方法務局 不動産登記部門 首席登記官
10	中川喜代子	民間団体関係者	一般社団法人熊本県宅地建物取引業協会 常務理事
11	中山貴博	民間団体関係者	熊本県司法書士会 常任理事
12	西山典利	熊本市職員	熊本市消防局 予防部長
13	野口勲	民間団体関係者	熊本市民生委員児童委員協議会 会長
14	原彰宏	民間団体関係者	熊本県弁護士会
15	福井春菜	民間団体関係者	熊本県弁護士会
16	二子石和浩	関係行政機関の職員	熊本県警察本部 生活安全企画課 犯罪抑止対策室長
17	村山勝年	公募委員	公募委員

(2) 熊本市特定空家等措置審議会

熊本市では、次に掲げる事項を審議するため、熊本市特定空家等措置審議会を設置しています。
※熊本市特定空家等措置審議会運営要綱より抜粋

(所掌事務)

第2条 審議会は、次に掲げる事項を審議する。

- (1) 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）に規定する特定空家等に係る勧告、命令、代執行等に関すること。
- (2) 熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例（平成25年条例第80号）に規定する空家外家屋に係る勧告、命令、代執行等に関すること。

○構成員名簿

熊本市特定空家等措置審議会委員名簿

(50音順、敬称略)

	氏名	区分	所属等
1	位 寄 和 久	学識経験者	熊本大学大学院自然科学研究科 教授
2	糸 田 由 子	民間団体関係者	公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会
3	井 口 由 美 子	民間団体関係者	熊本県行政書士会 会長
4	植 村 米 子	民間団体関係者	熊本市地域婦人会連絡協議会 会長
5	大 日 方 信 春	学識経験者	熊本大学法学部 教授
6	笠 間 富 雄	民間団体関係者	一般社団法人熊本県建築士事務所協会 副会長
7	小 山 登 代 子	民間団体関係者	熊本市民生委員児童委員協議会 副会長
8	杉 島 龍 市	民間団体関係者	熊本県土地家屋調査士会 熊本支部 支部長
9	永 村 直 樹	熊本市職員	熊本市消防局 予防課長
10	秦 佑 輔	民間団体関係者	熊本県司法書士会 常任理事
11	原 彰 宏	民間団体関係者	熊本県弁護士会
12	原 田 可 奈 子	民間団体関係者	一般社団法人熊本県宅地建物取引業協会 常務理事
13	福 井 春 菜	民間団体関係者	熊本県弁護士会
14	松 本 建 治	関係行政機関の職員	熊本県警察本部 生活安全企画課 課長補佐

5 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。

○策定の経過

2018年（平成29年度）	
3月	第1回熊本市空家等対策協議会 開催日時 2018年3月27日（火） 14：00～15：00 議題 熊本市空家等対策計画の策定に向けて
2018年（平成30年度）	
8月	第2回熊本市空家等対策協議会 開催日時 2018年8月22日（水） 10：00～12：00 議題 ○熊本市空家等対策計画素案（概要）について ○空家等実態調査結果の中間報告
10月	第3回熊本市空家等対策協議会 開催日時 2018年10月25日（木） 9：30～11：00 議題 ○空家等実態調査結果の状況報告 ○熊本市空家等対策計画（たたき台）について
12月	第4回熊本市空家等対策協議会 開催日時 2018年12月27日（木） 13：30～15：00 議題 熊本市空家等対策計画の素案について
2019年（平成30年度）	
3月	第5回熊本市空家等対策協議会 開催日時 2019年3月11日（月） 14：00～15：00 議題 熊本市空家等対策計画（案）について