

熊本市空家等対策計画 (第2次計画) — 概要版 —

令和6年(2024年)3月
熊本市

第1章 計画の基本的な事項

1 第2次計画策定の趣旨

目的

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）に基づき、平成31年（2019年）4月に「熊本市空家等対策計画」を策定し、「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」を目指して様々な取組を進めてきた。

今後ますます増加する空き家への対策をより計画的に進めることを目的とした、「第2次熊本市空家等対策計画」を策定する。

背景

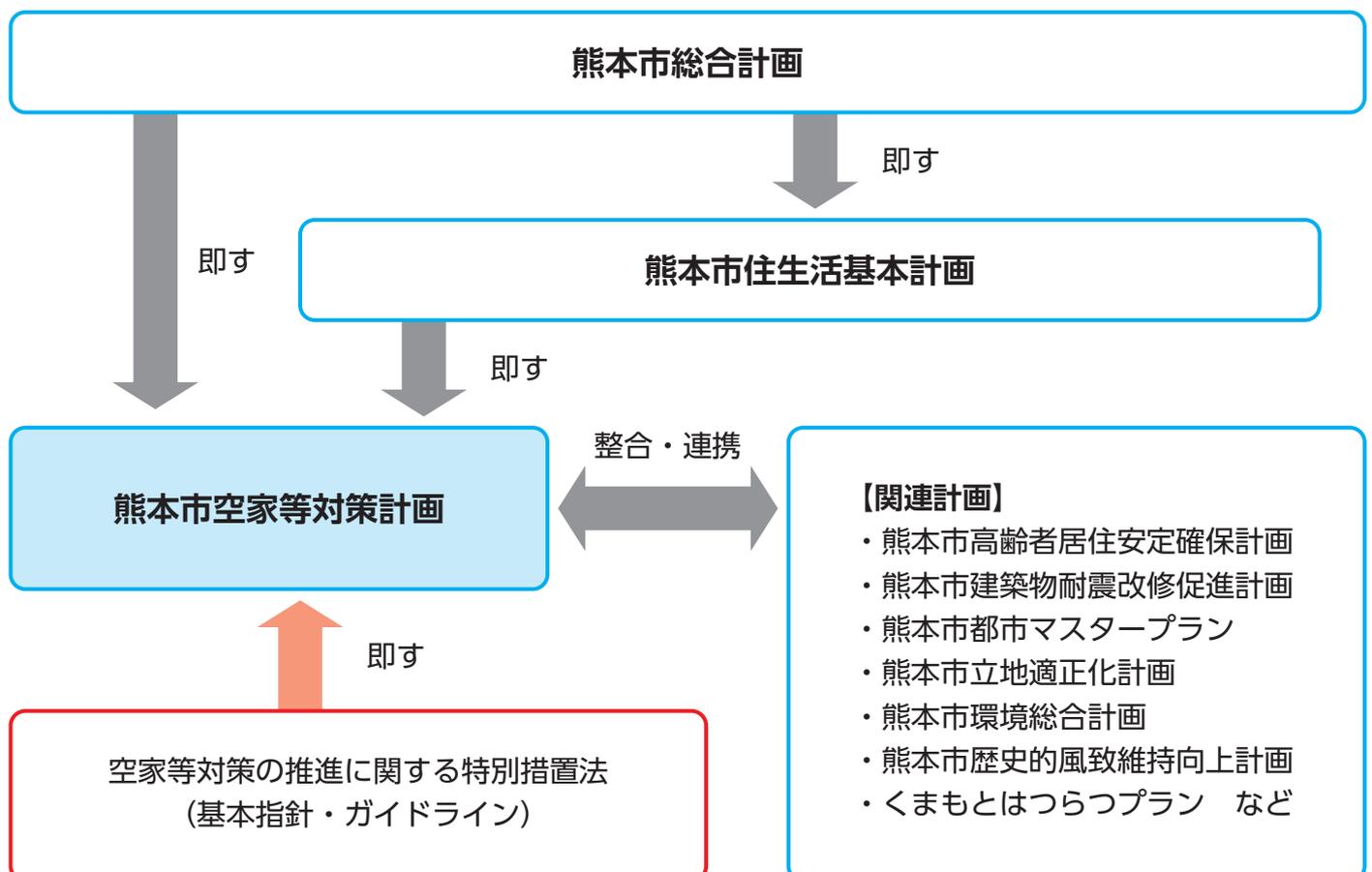
平成31年（2019年）に公表された住宅・土地統計調査の結果によると、熊本地震の影響等により本市の空き家数は減少しているものの、全国の空き家数は過去最高を更新している。

そのような中、国では、令和5年（2023年）12月13日に空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が施行され、所有者等の責務の強化に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を促す措置、NPO法人や一般社団法人等との官民連携した取組等、空家等対策が強化された。

本市においても、今後さらなる人口減少が見込まれ、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を継続的に取り組む必要がある。

2 計画の位置づけ

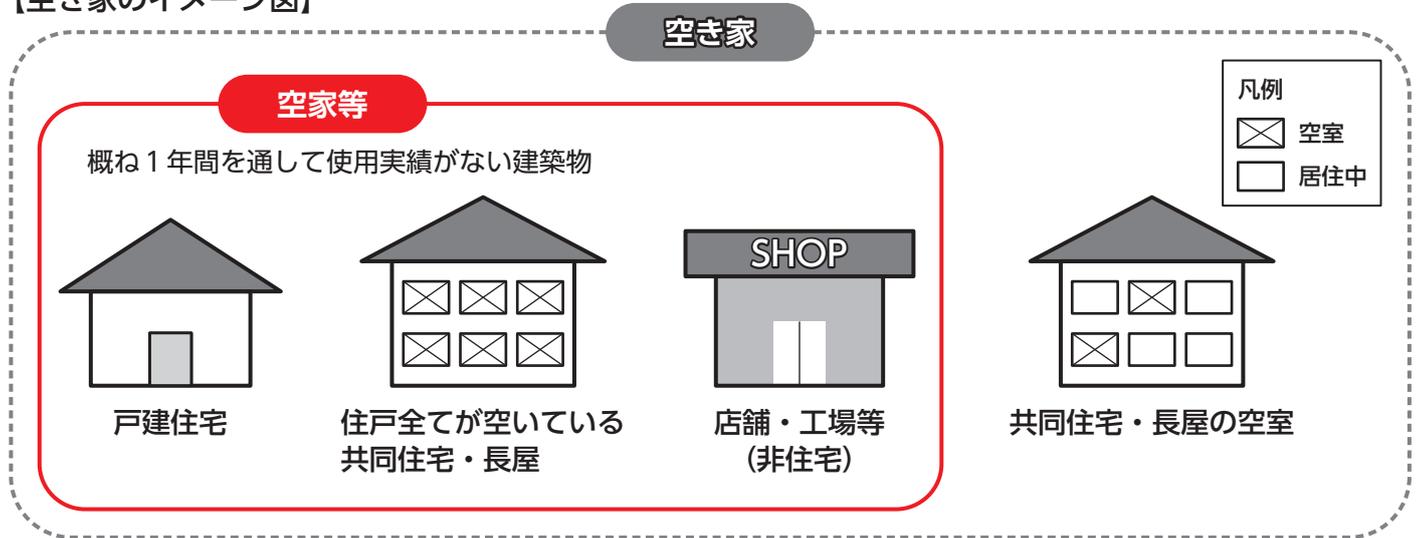
「熊本市総合計画」や本市の住宅政策の基本的な方向性を示した「熊本市住生活基本計画」を上位計画とし、その他関連計画との整合・連携を図る。



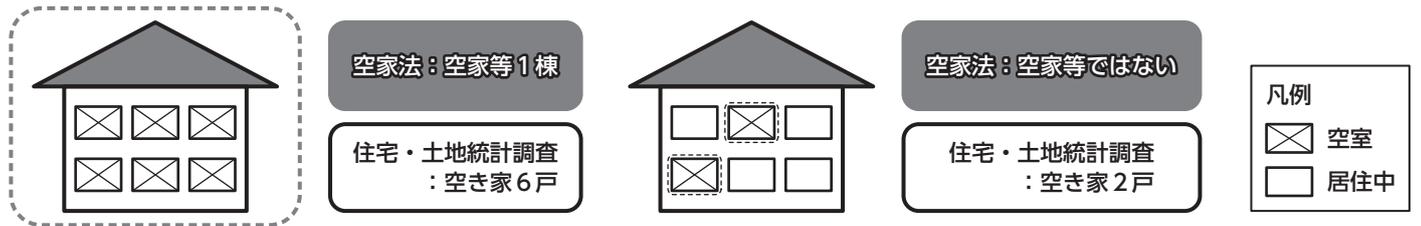
3 対象地区・対象空き家等の種類

対象地区は熊本市全域とする。対象空き家等の種類は、空家法第2条第1項に規定される「空家等」とするが、空き家の発生抑制や利活用など、総合的に空家等対策を推進する観点から「空き家」や「居宅」に対する働きかけも実施する。

【空き家のイメージ図】

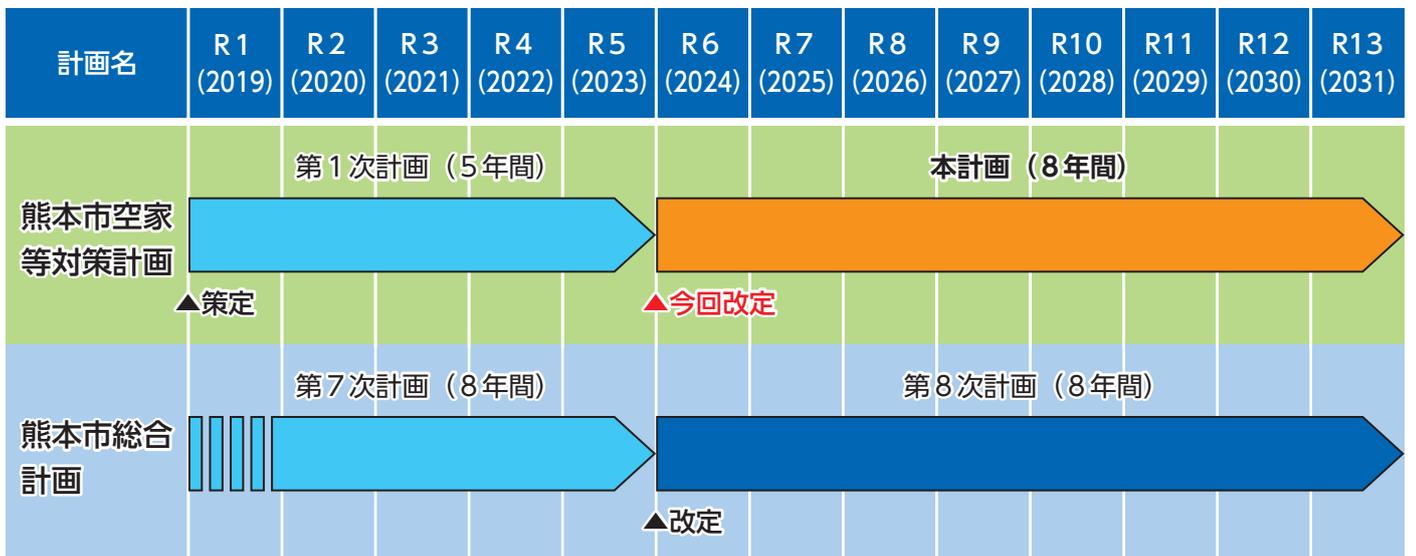


【共同住宅・長屋の空家等の考え方】



4 計画期間

上位計画である熊本市総合計画との整合を図るため、計画の期間は令和6年度（2024年度）から令和13年度（2031年度）までの8年間とする。

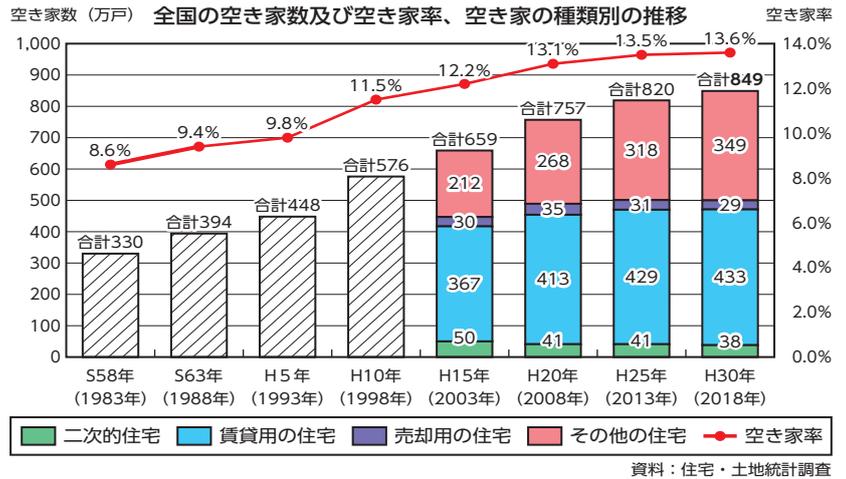


第2章 空き家の現状

1 全国・本市の空き家の現状

(1) 全国の空き家の現状

全国の空き家数は、年々増加を続けて平成30年（2018年）に約849万戸（空き家率13.6%）を記録し、この20年間で約1.5倍（576万戸→849万戸）となった。



[空き家の種類]

二次的住宅：別荘やセカンドハウス

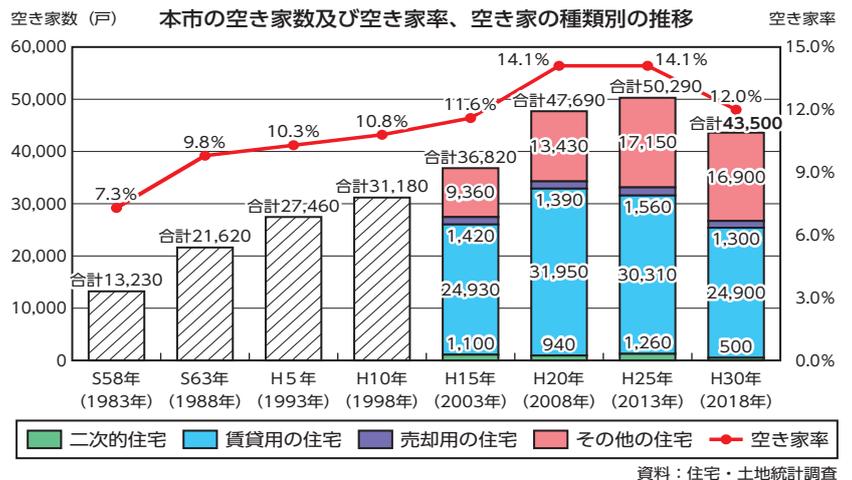
賃貸用住宅：新築・中古を問わず、賃貸のための空き家

売却用住宅：新築・中古を問わず、売却のための空き家

その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、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

(2) 本市の空き家の現状

本市の空き家数は、平成30年（2018年）に約43,500戸（空き家率12.0%）となり、この20年間で約1.4倍（31,180戸→43,500戸）となったが、これまで増加傾向のあった空き家数・空き家率がこの年の調査で初めて減少した。



2 本市における居宅・空き家・空家等の規模

建物の状態	平成30年 住宅・土地統計調査 (戸数)		平成30年 熊本市空家等実態調査 (戸数・老朽度ランク)		
	居住中	318,600戸		—	—
空き家	39,802戸		—	—	—
空家等	43,500戸		3,698戸	Aランク (2,718戸)	適正に管理されている状態
				Bランク Cランク (875戸)	管理が行き届いていない状態
				Dランク Eランク (105戸)	管理不全状態で周囲に影響を与える可能性がある状態

第3章 第1次計画の検証

1 第1次計画の基本理念・基本方針・具体的取組

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

第1次計画の成果指標の達成状況

指標名	基準値 (H25)	中間値 (H30)	目標値 (R5)
空き家率 (住宅・土地統計調査)	14.1%	12.0%	12.9%未満

2 平成30年（2018年）空家等実態調査の追跡調査

(1) 空家等3,698件の時間経過による使用状況調査

令和4年時点の使用状況

判定	建物数	割合
空家等	2,038	55.1%
解体済	935	25.3%
使用中	725	19.6%
合計	3,698	100.0%

令和4年時点の老朽度ランク別「解体済」の割合

	A	B	C	D	E	合計
空家等の件数(平成30年)	2,718	658	217	46	59	3,698
解体済の件数(令和4年)	617	222	61	14	21	935
割合	22.7%	33.7%	28.1%	30.4%	35.6%	25.3%

令和4年時点の老朽度ランク別「使用中」の割合

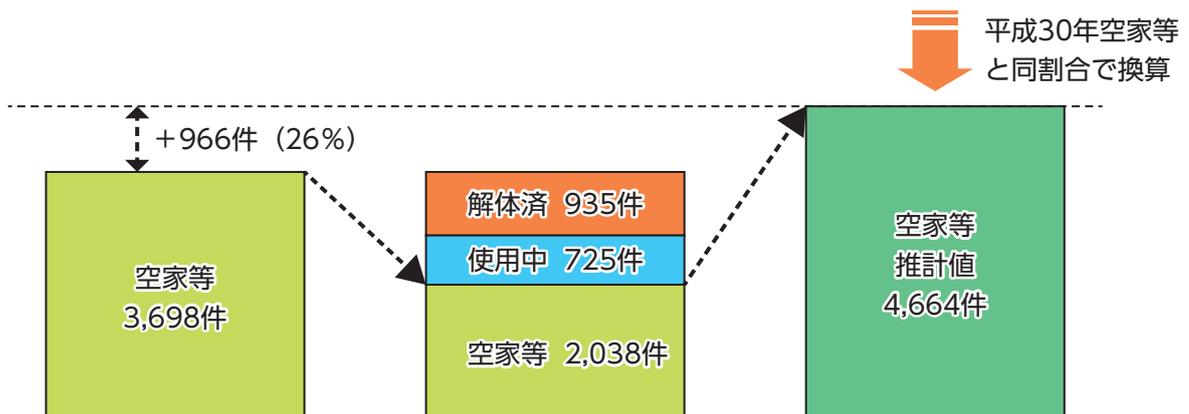
	A	B	C	D	E	合計
空家等の件数(平成30年)	2,718	658	217	46	59	3,698
使用中の件数(令和4年)	631	72	18	2	2	725
割合	23.2%	10.9%	8.3%	4.3%	3.4%	19.6%

(2) 令和4年（2022年）の空家等の推計

平成30年実態調査
水道閉栓件数 20,900件

令和4年追跡調査

令和4年推計値（参考）
26,400件（26%増加）



3 アンケートによる空家等所有者等への意識調査

(1) 残存する空家等所有者等への意識調査

① 調査概要

空家等の所有者等の意向を把握し、今後の課題解決を図っていくため、追跡調査で確認した残存する空家等所有者等へのアンケートによる意識調査を実施した。

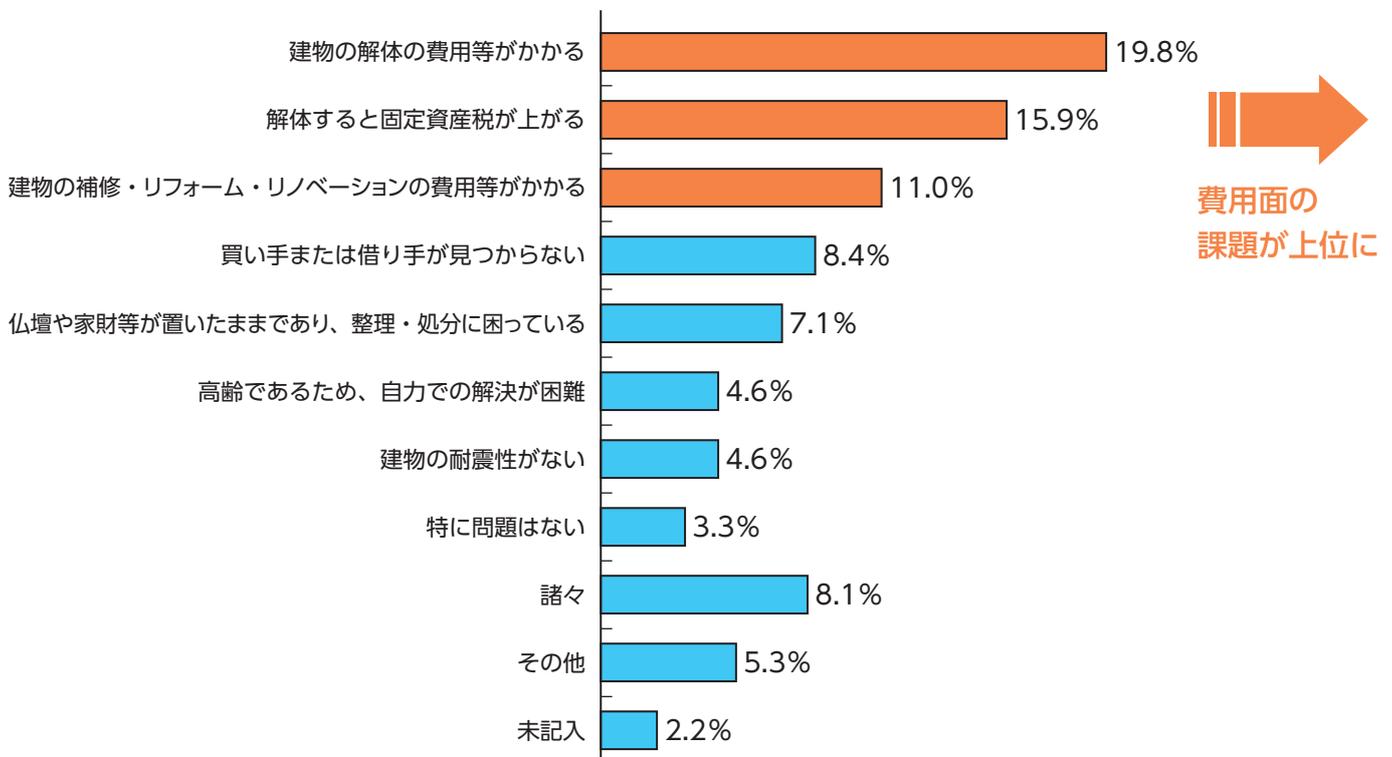
(ア) 調査対象 令和4年空家等追跡調査で確認した残存する空家等2,038件のうち、納税義務者又は納税管理人が特定できた空家等1,113件

(イ) 調査時期 令和4年12月28日(水)～令和5年1月13日(金)

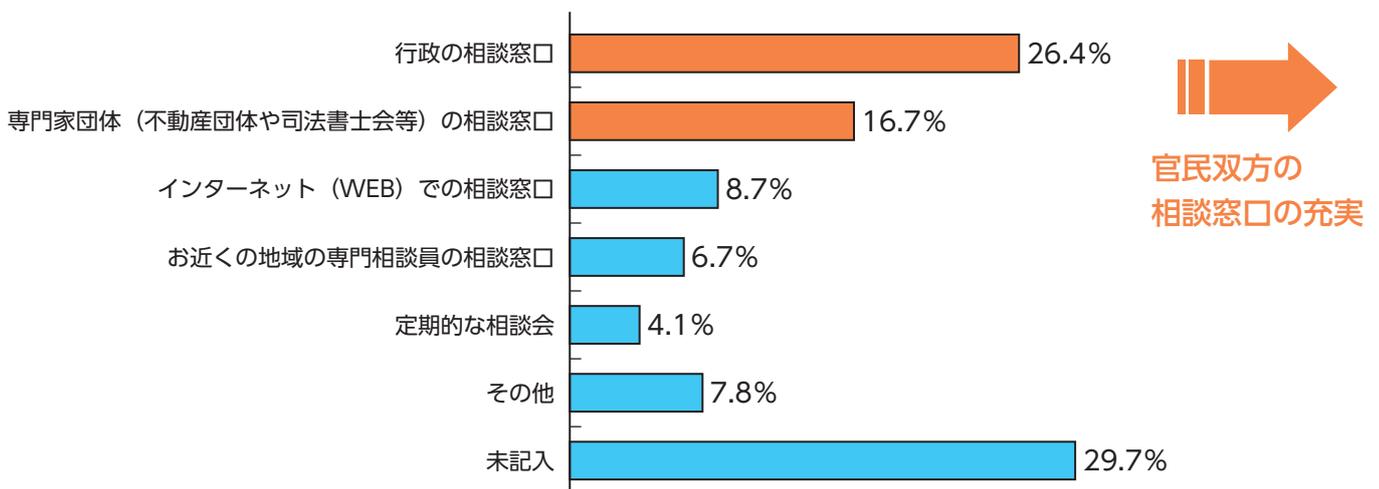
(ウ) 調査方法 郵送により調査票を配布し、調査票の回収及びオンライン回答の受付を実施

(エ) 回答数・回答率 有効回答数は336件・回答率は30.2%

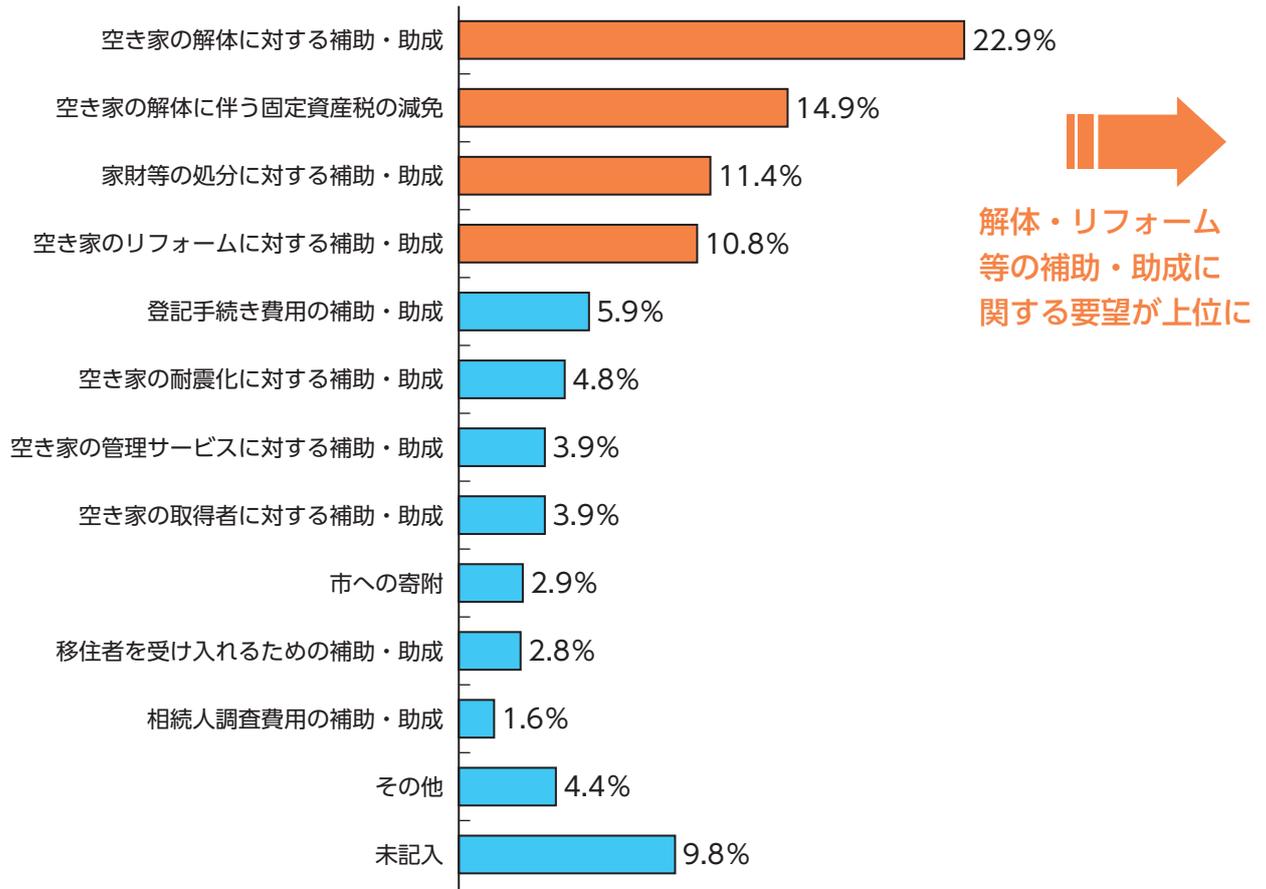
Q. 所有する空き家が抱えている問題はありませんか？（複数回答可）



Q. 今後の空き家の管理や活用にあたり、本市にどのような相談先があれば相談してみたいですか？（複数回答可）



Q. 今後の空き家の管理や活用にあたり、本市にどのような支援制度があれば
使用してみたいですか？（複数回答可）



4 課題

今回の追跡調査では、空家等はすべて残り続けるのではなく、利活用や解体に進むものも比較的多いとわかった。しかし、今後、さらなる空き家の発生抑制や利活用、除却の促進は必要である。

損傷の少ないA、Bランクの空家等は使用される可能性が高いため、建物が健全な状態のうちに早めに利活用へ進むことが重要である。

老朽度の高いD、Eランクの空家等の対応が完了しない主な原因として、相続関係の複雑化や所有者の当事者意識が低いことによりあるため、空き家になる前の相続登記の義務化等の情報提供や当事者意識を醸成するための意識啓発が必要である。

また、管理不全な空き家へならないように意識啓発による当事者意識の醸成を図るとともに、解体や利活用を促進する支援や仕組みづくりが必要である。

5 計画改定の方向性

- ①今後も増加する空き家に対応するため計画の改定が必要
- ②より身近に対応できる官民連携した相談体制の拡充・強化
- ③相続未登記を増やさないための相続人や空き家予備軍に対する意識啓発の拡充・強化
- ④管理不全な空き家にしないための支援制度（解体・リフォーム補助等）の拡充・強化
- ⑤管理不全な空き家への適正管理の継続的指導
- ⑥税の仕組みの把握と庁内での検討
- ⑦関係部局の施策と連携した空き家の発生抑制や利活用等の促進

第4章 空家等対策の基本理念・基本方針

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

【空家等対策全般の概念図】



2 4つの基本方針

1. 予防	空き家問題の発生・管理不全な空き家の抑制の強化
2. 利活用	空き家の活用・流通促進の強化
3. 適正管理	管理不全な空き家の維持管理、除却の強化
4. 連携体制の強化 【新規】	地域・関係団体等や行政の関係部署との連携体制の強化

3方針を後押し

第5章 空家等対策の方向性と具体的取組

【建物の状態における基本方針ごとの方向性】

建物の状態		1. 予防	2. 利活用	3. 適正管理	4. 連携体制の強化 【新規】			
不良度 低 ↑ ↓ 高	居住中	【空き家化、老朽化防止のための啓発】 方向性1 市民・所有者等への意識啓発の充実化 ●新たな相談体制の導入 方向性2 各種取組、相談窓口の情報発信の充実化 【老朽化防止のための施策】 方向性3 空き家の老朽化防止のための施策の拡充 ●予防的な除却補助の導入	【流通の促進】 方向性1 既存住宅等の質を確保し、市場流通を促進するための施策の拡充 ●リフォーム補助の導入	【適正管理の促進】 方向性1 管理不全空き家等・特定空き家等の適正管理・除却を促進するための施策 方向性2 管理不全空き家等・特定空き家等への行政からの働きかけの強化 ●管理不全空き家等への勧告	【予防、利活用、適正管理の取組を後押し】 方向性1 地域、民間団体等、行政との連携した相談体制の強化や支援の拡充 ●空家等対策に課題のある地域への活動支援 方向性2 庁内関係部局との連携による施策の相乗効果			
	↓ 空き家の発生					空家等(1年以上)	Aランク	適正に管理されている状態
	↓ 空家等の発生					管理不全空家等の発生	Bランク Cランク	管理が行き届いていない状態 (管理不全空家等※1を含む)
	↓ 特定空家等の発生					特定空家等	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 (特定空家等※2を含む)

※1 管理不全空家等とは、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態の空家等
 ※2 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等の空家等

基本方針

施策の方向性

具体的取組

基本方針1. 《予防》 空き家問題の発生・管理不全な空き家の抑制の強化	1 市民・所有者等への意識啓発の充実化	①市民への空き家問題に関する広報やパンフレット等による幅広い意識啓発の実施【継続】 ②セミナー・相談会等による所有者等や地域住民への情報提供や相談対応【拡充】 ③所有者等への働きかけによる意識の醸成【拡充】
	2 各種取組、相談窓口の情報発信の充実化	①空き家や既存住宅に関連する各種取組、相談窓口等の集約【拡充】 ②高齢者等にわかりやすい広報【拡充】
	3 空き家の老朽化防止のための施策の拡充	①空き家管理事業者紹介制度の案内【継続】 ②空き家への取組を実施している金融機関等の紹介【拡充】 ③管理不全空家等、特定空家等になる前の段階での除却の促進【新規】
基本方針2. 《利活用》 空き家の活用・流通促進の強化	1 既存住宅等の質を確保し、市場流通を促進するための施策の拡充	①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【拡充】 ②地域活動拠点等のまちづくりに対する空き家活用支援【継続】 ③空家等活用促進区域の指定の検討【新規】
	1 管理不全空家等・特定空家等の適正管理・除却を促進するための施策	①空家等の所有者等への情報提供の充実【継続】 ②周辺に悪影響を及ぼす危険な空家等の除却の促進【拡充】
	2 管理不全空家等・特定空家等への行政からの働きかけの強化	①所有者等把握の円滑化【拡充】 ②適切な管理がなされていない空家等に対する働きかけ、取組の強化【拡充】 ③所有者不在等の場合の対応のルール化【拡充】
基本方針3. 《適正管理》 管理不全な空き家の維持管理、除却の強化	1 地域、民間団体等、行政との連携した相談体制の強化や支援の拡充	①地域との連携【拡充】 ②専門家団体、民間事業者等との連携【拡充】
	2 庁内関係部局等との連携による施策等の相乗効果	①住宅政策との連携【拡充】 ②都市政策との連携【拡充】 ③移住政策との連携【継続】 ④子育て政策との連携【新規】 ⑤まちづくりとの連携【継続】 ⑥啓発等における関係部局との連携【拡充】 ⑦管理不全な空き家に関する相談における関係部局との連携【継続】 ⑧国や県等との連携【継続】

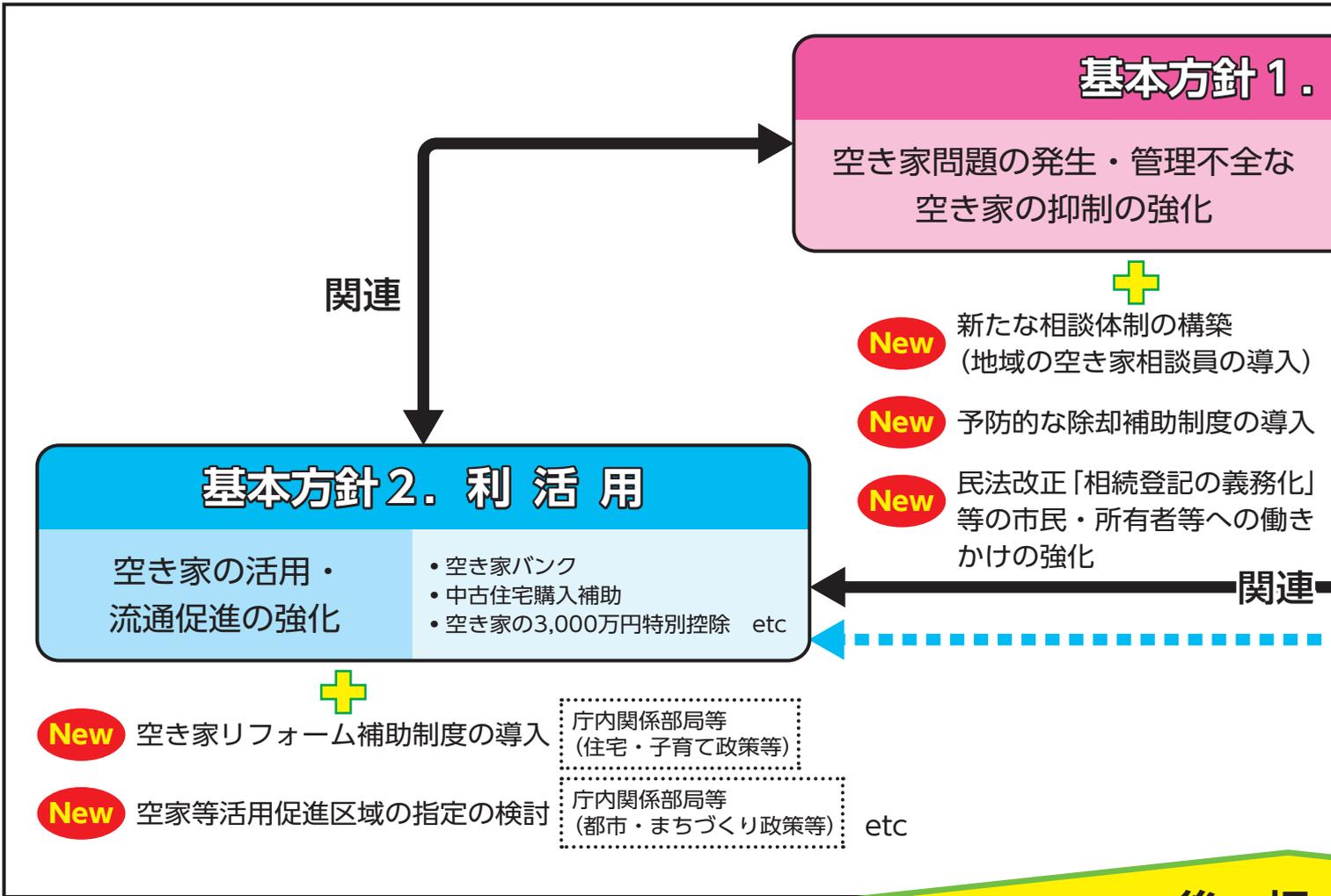
※具体的取組の注記

第1次計画の取組との関係性について、次の区分により記載しています。

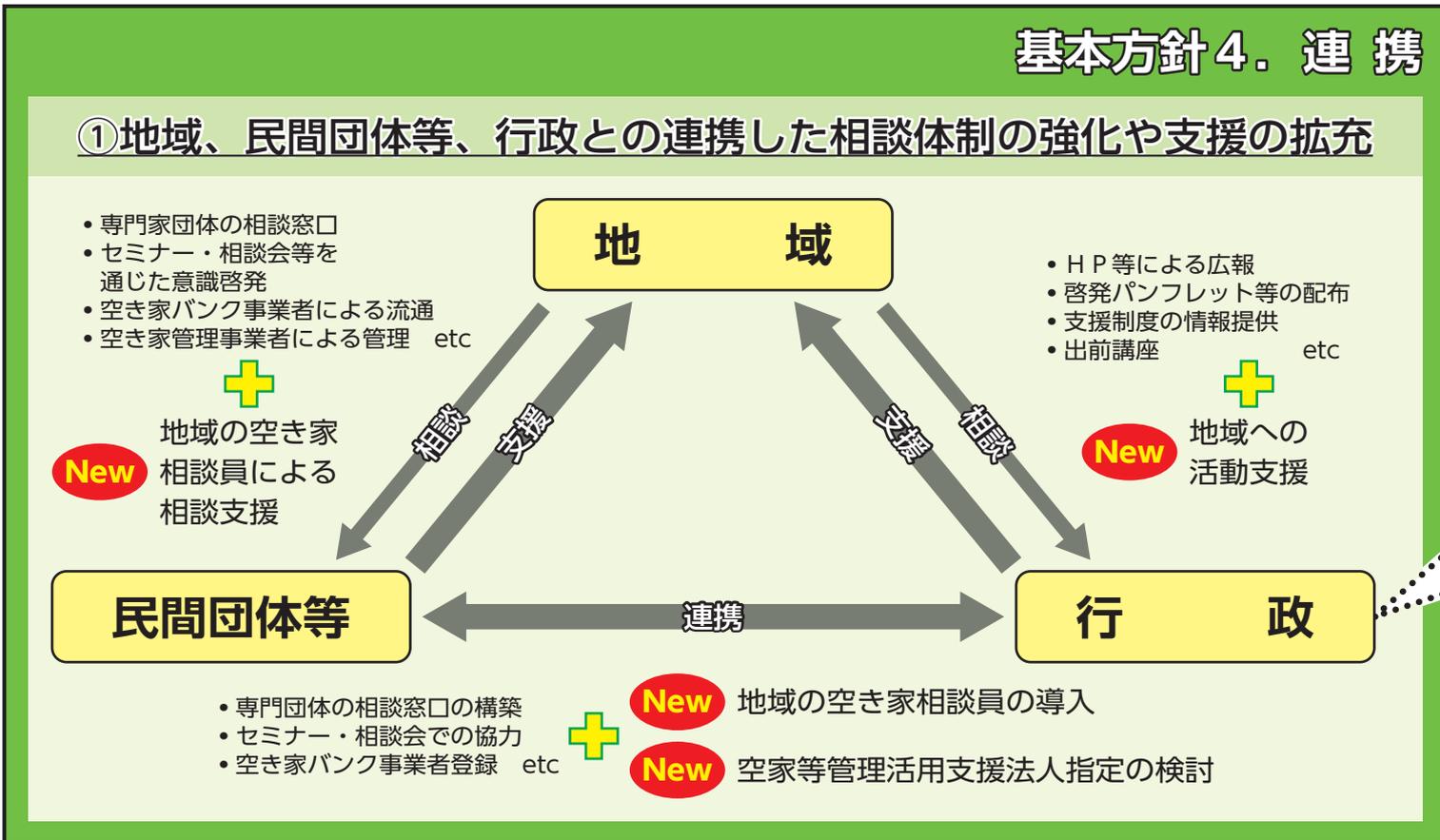
【新規】：新たに実施する取組（検討含む）

【拡充】：これまで実施していた取組の内容を拡充するもの（検討含む）

【継続】：これまで実施していた取組を継続するもの



後 押



予 防

- HP、市政だよりによる広報
- パンフレット等の配布
- 出前講座 ・セミナー・相談会
- 空き家管理事業者紹介制度 etc

- 地域・民間団体等
庁内関係部局等
- 庁内関係部局等
(住宅政策等)
- 庁内関係部局等(国等)
・民間団体

etc

関連

基本方針3. 適正管理

管理不全な空き家の
維持管理、除却の強化

- 管理不全な空き家への助言・指導
- 行政代執行・略式代執行
- 老朽危険空家等への除却補助 etc



New

改正空家法「管理不全空家等」を用いた所有者等への働きかけ強化

- 庁内関係部局等
(税部局等)

New

民法等改正による「各種財産管理制度」の積極的活用

- 庁内関係部局等
(国・県等)

etc

体制の強化

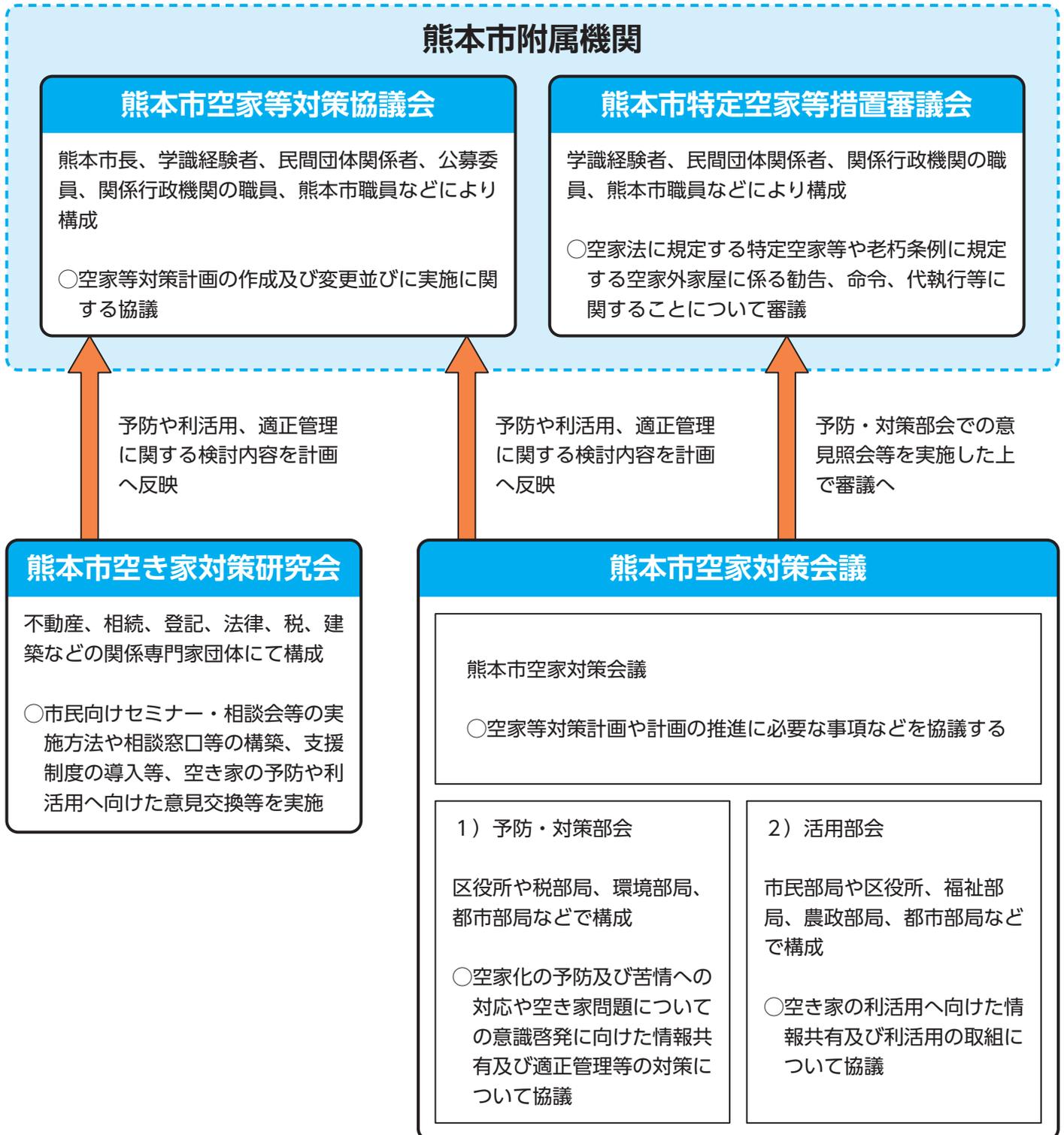
② 庁内関係部局等との連携による施策等の相乗効果

- 住宅政策との連携
 - 既存住宅に関する情報集約
 - +
 - 都市政策との連携
 - リフォーム補助導入 (居住誘導区域内のインセンティブ)
- 移住政策との連携
 - 空き家バンクによる移住促進
 - +
 - 子育て政策との連携
 - リフォーム補助導入 (子育て世帯が入居しやすい環境整備)
- まちづくり政策との連携
 - 空き家の情報収集
 - 管理・活用等の相談対応
 - 地域活動拠点等の活用の働きかけ
 - +
 - 啓発等における関係部局との連携
 - パンフレット等の配布
 - +
 - 管理不全な空き家に関する相談における関係部局との連携
 - G I S による空家等の情報共有
 - +
 - 改正空家法「管理不全空家等」を用いた所有者等への働きかけ強化 (固定資産税の住宅用地特例解除)

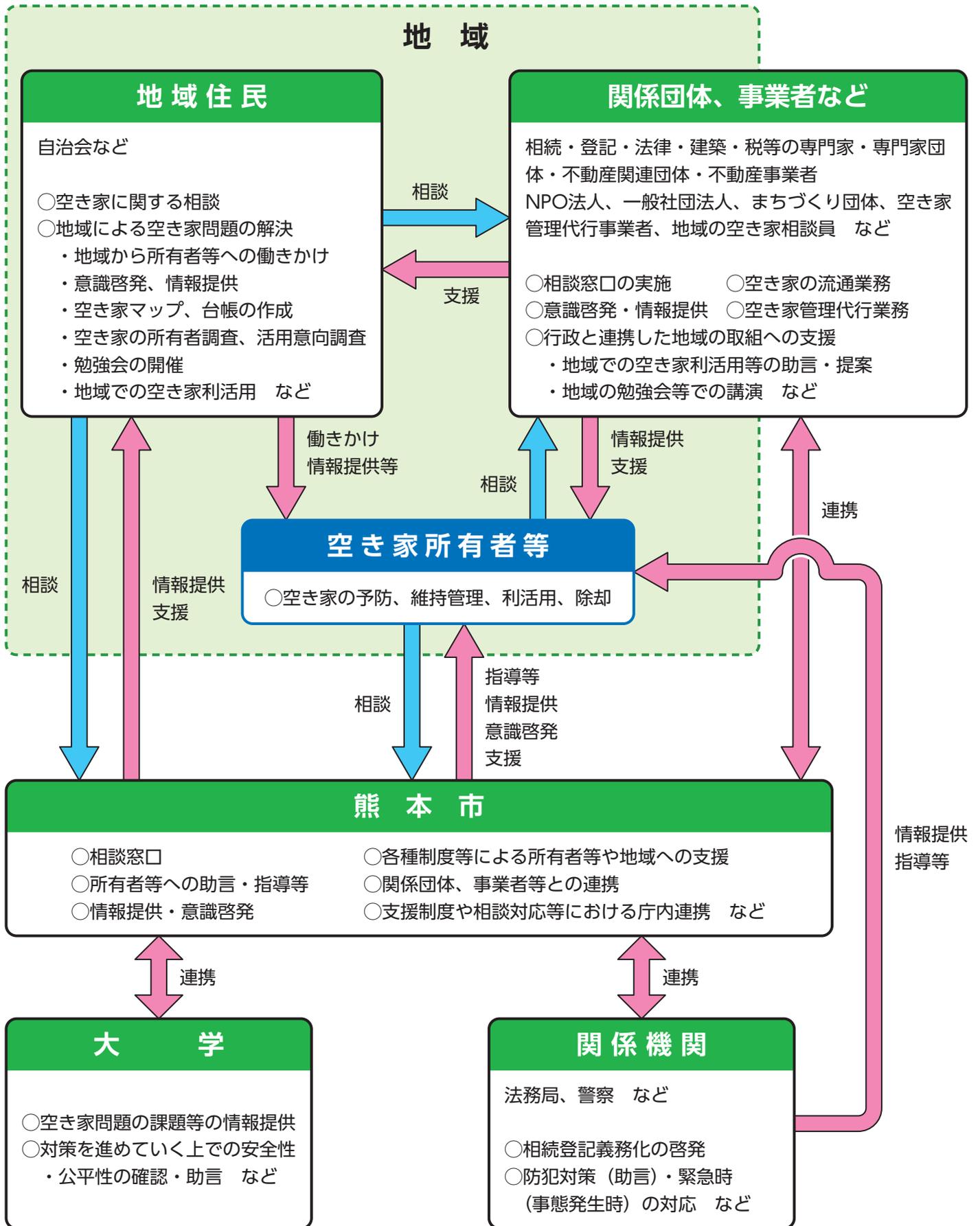
第6章 計画の推進に向けて

1 空家等対策の実施体制

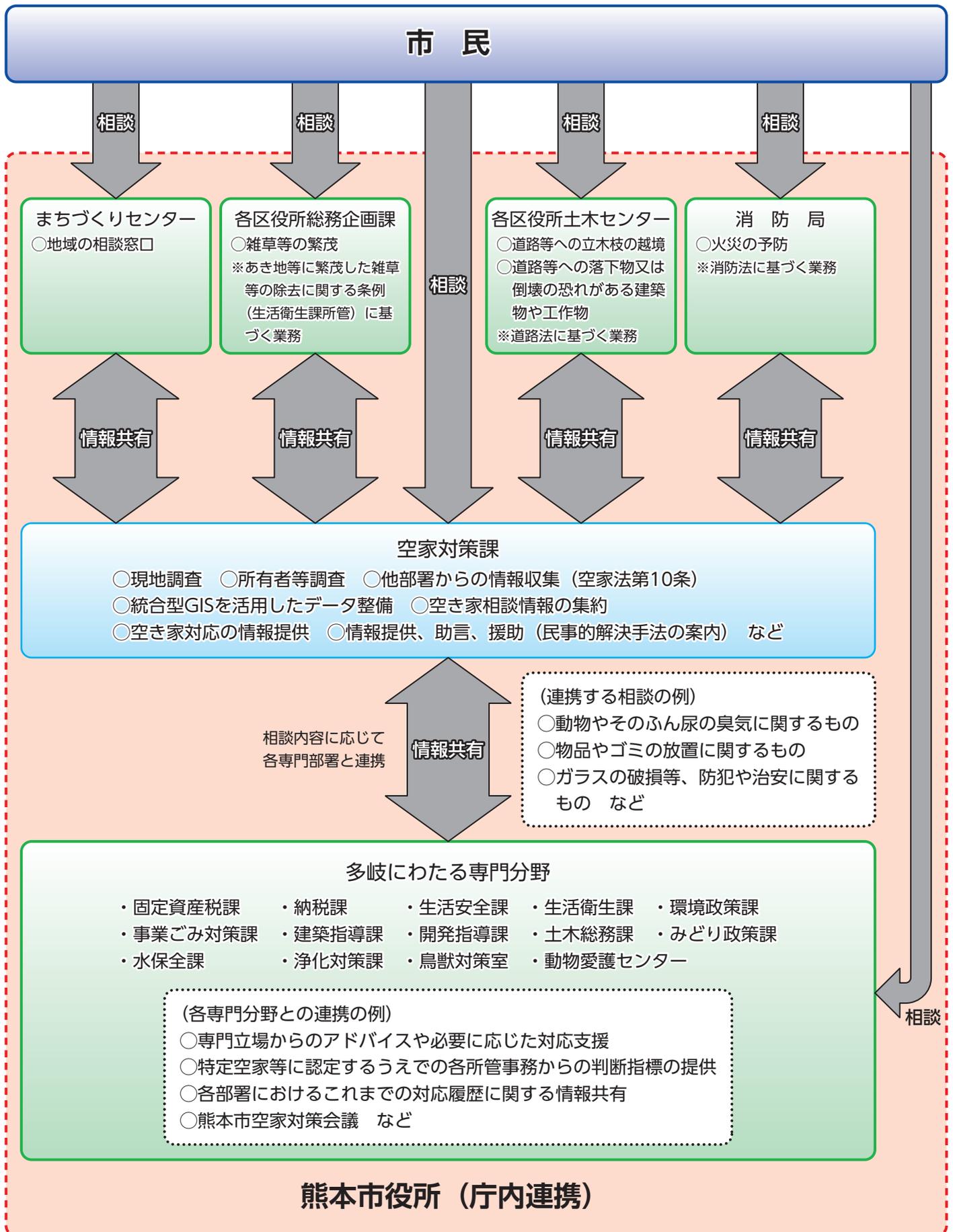
(1) 空家等対策の検討体制



(2) 総合的な空き家等対策（予防、利活用、適正管理）の実施体制



(3) 管理不全な空き家に対する庁内の実施体制



2 成果指標

■空家等対策の成果指標（アウトカム指標）

指標名	基準値 (H25)	中間値 (H30)	第1次計画 目標値 (R5)	第2次計画 目標値 (R10)
空き家率 (住宅・土地統計調査)	14.1%	12.0%	12.9%未満	12.9%未満 (第1次計画を継続)

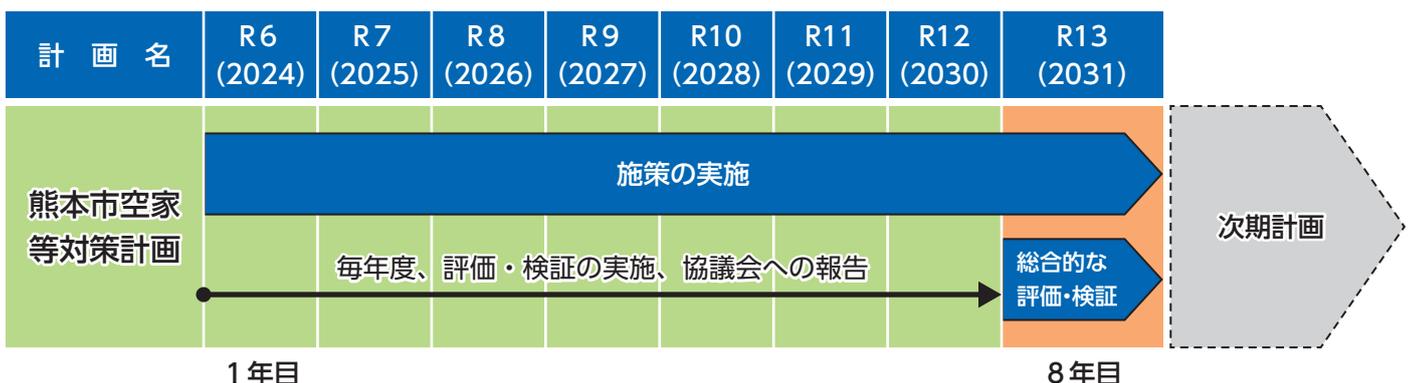
■その他参考指標

指標名	基準値 (H30)	目標値 (R10)
中古住宅の流通割合 (住宅・土地統計調査)	16.4%	16.4%超

■各種取組の成果指標

基本方針	指標名	基準値 (過去の実績)				目標値
		R1	R2	R3	R4	
予防	市民等への啓発状況（セミナー、相談会、出前講座、押しかけ講座等の回数）	8	5	1	8	計画8年間で80回の講座等による啓発（10回／年）
利活用	流通の促進状況（空き家バンクの登録件数）	—	—	10	10	計画8年間で120件の登録（15件／年）
適正管理	管理不全空家等への勧告数	—	—	—	—	計画8年間で120件の勧告（15件／年）
連携体制の強化	地域への活動支援数 (地域との連携)	—	—	—	—	計画8年間で40校区の地域への支援（5校区／年） ※各区1校区／年 ※本市の校区数：92校区
	地域の空き家相談員の登録数 (専門家団体、民間事業者等との連携)	—	—	—	—	計画8年間で100名（各区20名）の登録及び登録の維持
	管理不全な空き家所有者等の判明数 (専門家団体、民間事業者等との連携)	90	101	76	93	計画8年間で960件の判明（120件／年）

3 計画の評価・検証



4 空家等対策の具体的取組スケジュール

空家等対策の具体的取組		新たな施策	R6年度～ R13年度	
基本方針1. 《予防》	1	(1)市民への空き家問題に関する広報やパンフレット等による幅広い意識啓発の実施 継続	—	
		(2)セミナー・相談会等による所有者等や地域住民への情報提供や相談対応 拡充	地域の空き家相談員の導入	
			地域の空き家相談員による相談会の開催	
			地域の空き家相談員等の専門家の派遣制度の導入	
	(3)所有者等への働きかけによる意識の醸成 拡充	各種申請のオンライン化		
	2	(1)空き家や既存住宅に関連する各種取組、相談窓口等の集約 拡充	各専門家団体等の相談会情報の集約化	
		(2)高齢者等にわかりやすい広報 拡充	H P 等の見直し	
	3	(1)空き家管理事業者紹介制度の案内 継続	—	
		(2)空き家への取組を実施している金融機関等の紹介 拡充	リバースモーゲージ制度を実施している金融機関の情報提供	
		(3)管理不全空家等、特定空家等になる前の段階での除却の促進 新規	予防的な除却補助の導入	
基本方針2. 《利活用》	1	(1)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 拡充	リフォーム補助制度の導入	
		(2)地域活動拠点等のまちづくりに対する空き家活用支援 継続	地域活動拠点に対する改修補助制度の導入	
		(3)空家等活用促進区域の指定の検討 新規	空家等活用促進区域の指定の検討	
基本方針3. 《適正管理》	1	(1)空家等の所有者等への情報提供の充実 継続	—	
		(2)周辺に悪影響を及ぼす危険な空家等の除却の促進 拡充	管理不全建物管理制度等の各種制度の活用	
	2	(1)所有者等把握の円滑化 拡充	電力会社等からの所有者状況の把握	
		(2)適切な管理がなされていない空家等に対する働きかけ、取組の強化 拡充	管理不全空家等への勧告、固定資産税の住宅用地特例の解除	
		(3)所有者不在等の場合の対応のルール化 拡充	所有者不明建物管理制度等の各種制度の活用	
基本方針4. 《連携体制の強化》 ※基本方針1～3に記載済みの施策については省略する	1	(1)地域との連携 拡充	地域への活動支援	
			地域への活動支援（活動資金補助の導入）	
		(2)専門家団体、民間事業者等との連携 拡充	空家等管理活用支援法人の指定の検討	

優先的に着手する取組（R6・7年度）

令和6年（2024年）3月
 熊本市 都市建設局 住宅部 空家対策課
 〒860-8601 熊本市中央区手取本町1番1号 TEL (096) 328-2514