

熊本市空家等対策計画素案（概要版）

第1章 計画の基本的な事項

1. 計画策定の趣旨

○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、「安心・安全な魅力ある住環境の実現」を目指して総合的かつ計画的な空家等対策を推進する。

○計画策定の背景

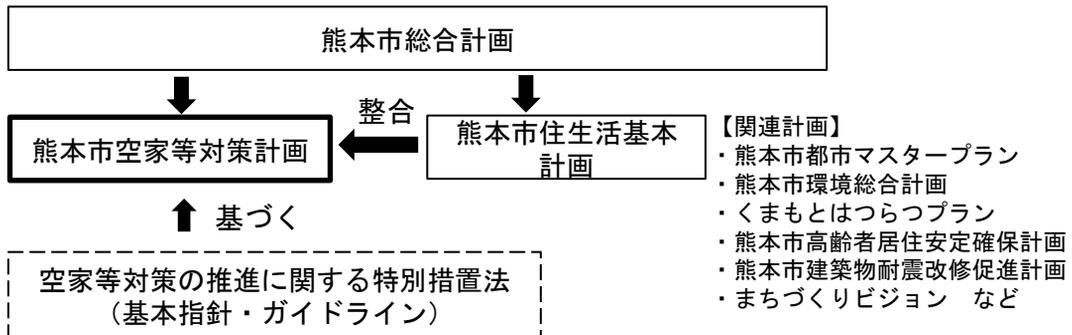
近年、人口減少や少子・高齢化の進展、既存住宅の増加や建物の老朽化等を背景に、全国的に使用されない建築物が年々増加している傾向にあり、本市でも使用されない建築物が増えている。こうした空き家の活用や老朽化した空き家への対策が社会的な課題となっている。

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、本市においても空き家対策の方向性を定め、対策の強化が急がれる。

2. 計画の位置づけ

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。

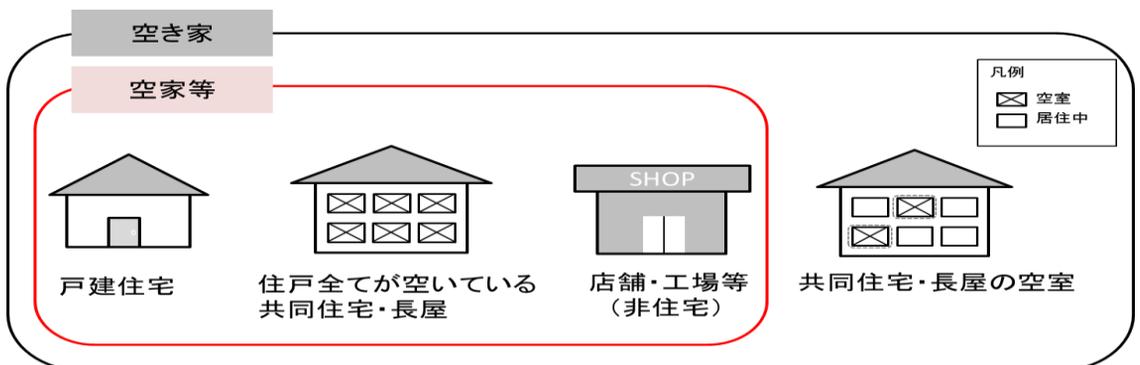


3. 空家等対策の対象

○市内全域の空き家

特に「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、優先的に取り組む。

※「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の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。



第2章 空き家の現状

○空家等の実態調査

現地調査を行い、空家等の老朽度のランク分けを行う。

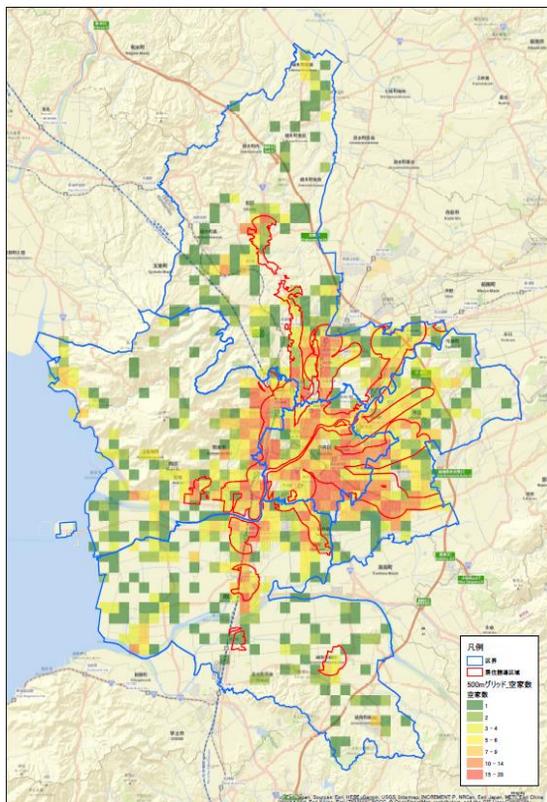
○Aランク、Bランク、Cランク: 利活用可能な状態

○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状態。

○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状態。

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

①市全体の空家等数分布図



【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。

□ : 区界

□ : 居住誘導区域

空家等数: 1 2 3-4 5-6 7-9 10-14 15-28

②市の空家等数

	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

③都市計画区域ごとの空家等数【速報】

	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

1. 空家等対策の考え方の整理とこれまでの取組み

○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

○空き家の課題の整理（2018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

2. 空家等実態調査による方向性の整理、地域の特性、考察

○利活用が可能な空家等について

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る。

○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件程度である。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・除却の指導を行う。

○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、所有者本人だけでなく、その子供世代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ある。また、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は、今後、所有者の高齢化と共に空家増加が想定されるため、意識啓発の実施等の予防対策を行うことが有効である。

○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ある。また、遠方に住んでいるため、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、空家管理代行サービスの案内等が考えられる。

【第3章の総括】

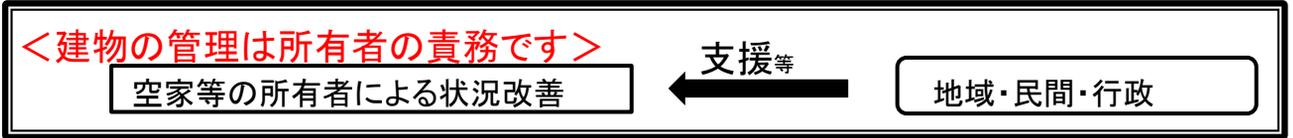
地震により状況は変わったが、空き家の課題の本質は変わらないため、今後の本市の空家等対策においては、空き家対策方針を踏襲し、空き家の発生のメカニズムを捉えながら、実態調査による地域特性、所有者の意識等の現状を踏まえて、第4章以降へ反映する。

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

「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」

【対策全般の概念図】



2. 3つの基本方針

- (1) 《予防》空家等問題の発生・管理不全への抑制
- (2) 《対策》管理不全な空家等の維持管理、除却の強化
- (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



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。

実態調査の結果より、約100棟もの危険な空家等があるため、期間前半を「《対策》管理不全な空家等の維持管理、除却の強化」の重点期間とする。

第5章 空家等対策の方向性と具体的取組み

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る。

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、適正な運営を図る。

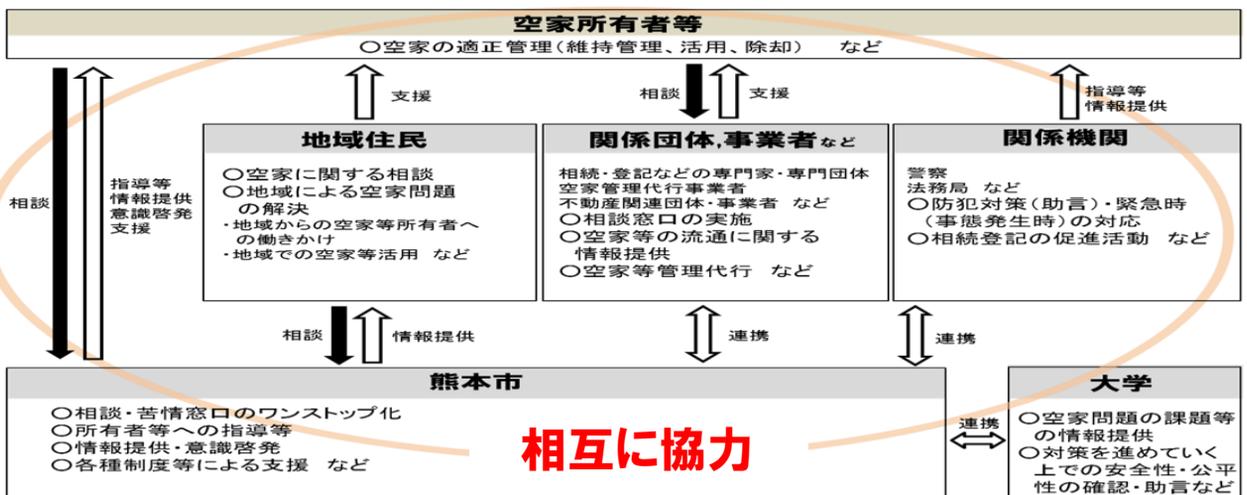
将来的には空き家に関する様々な相談に対応するためのワンストップ化を図る。

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、今後はさらに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を空家率の現状維持とする。

3 空家等対策の実施体制

計画を着実に推進するため、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、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、効果的かつ効率的な実施体制を構築する。



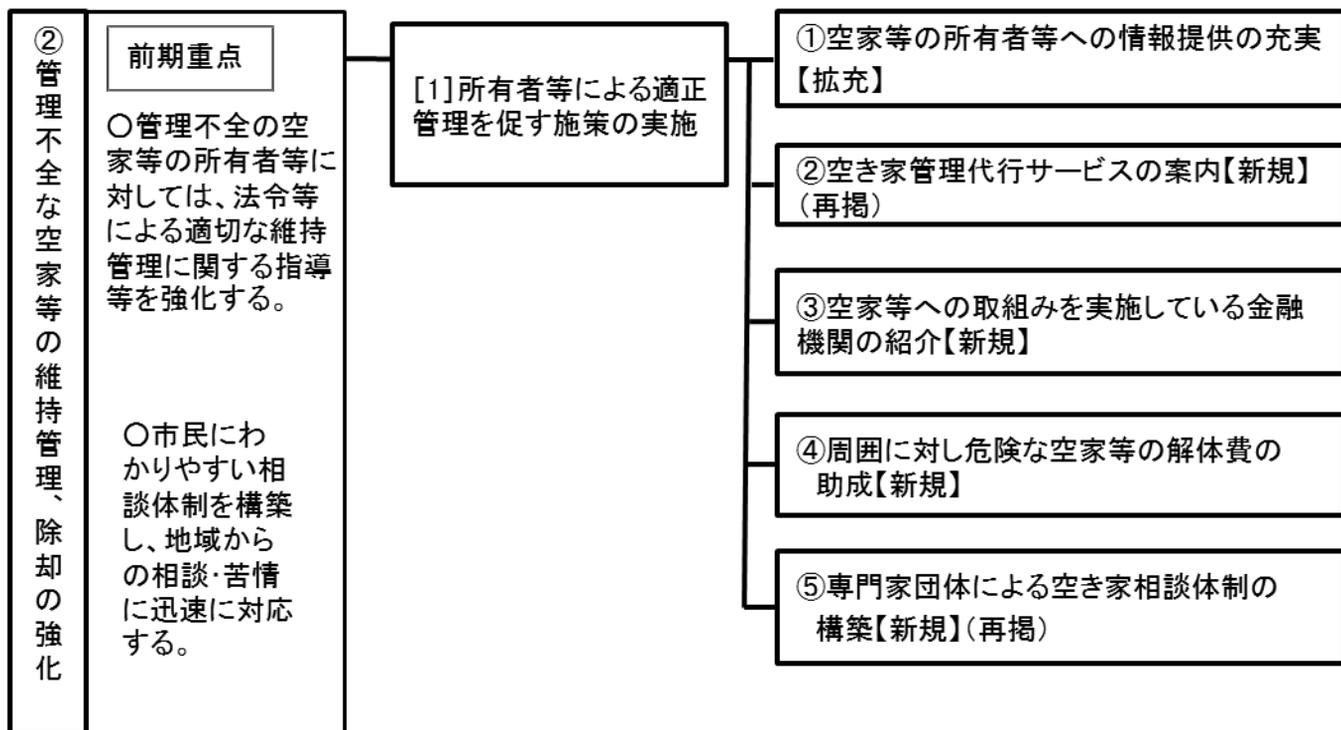
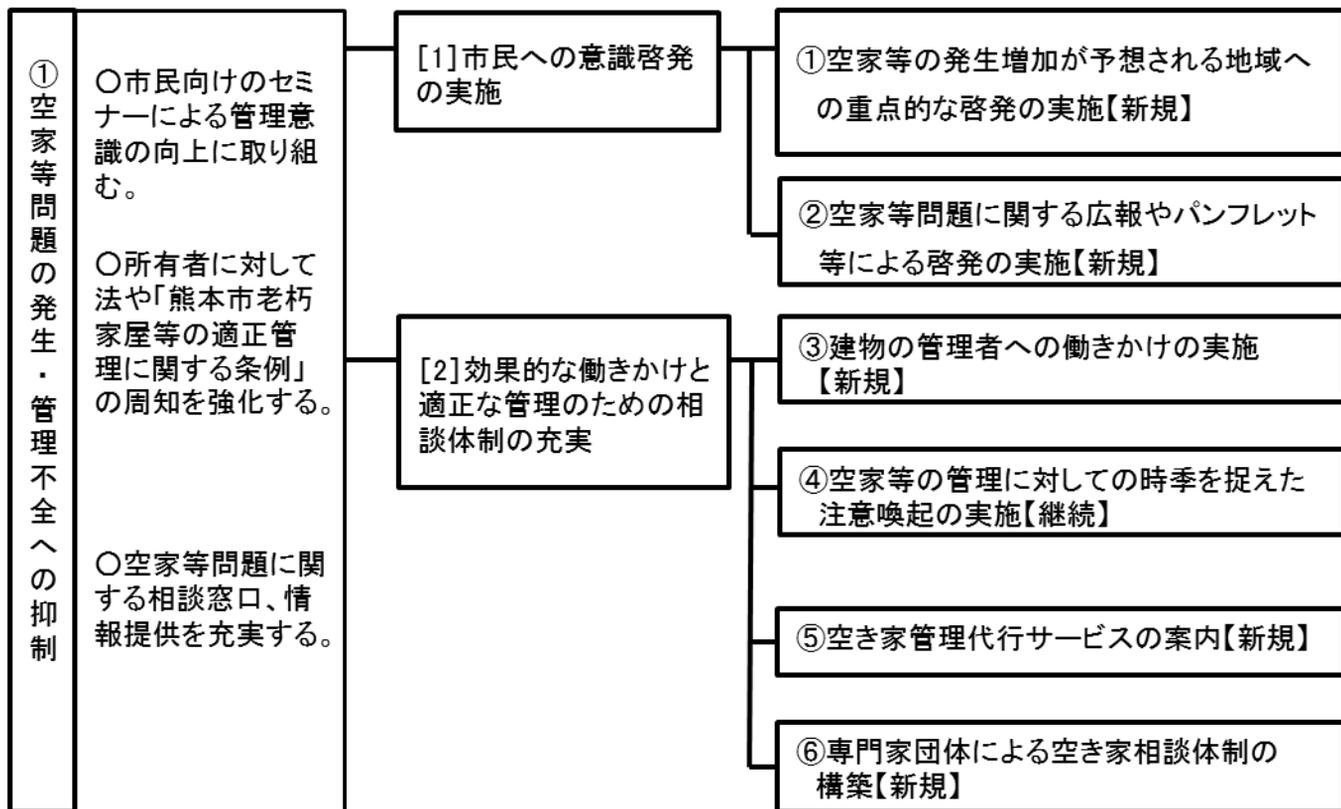
【空家等施策推進図】

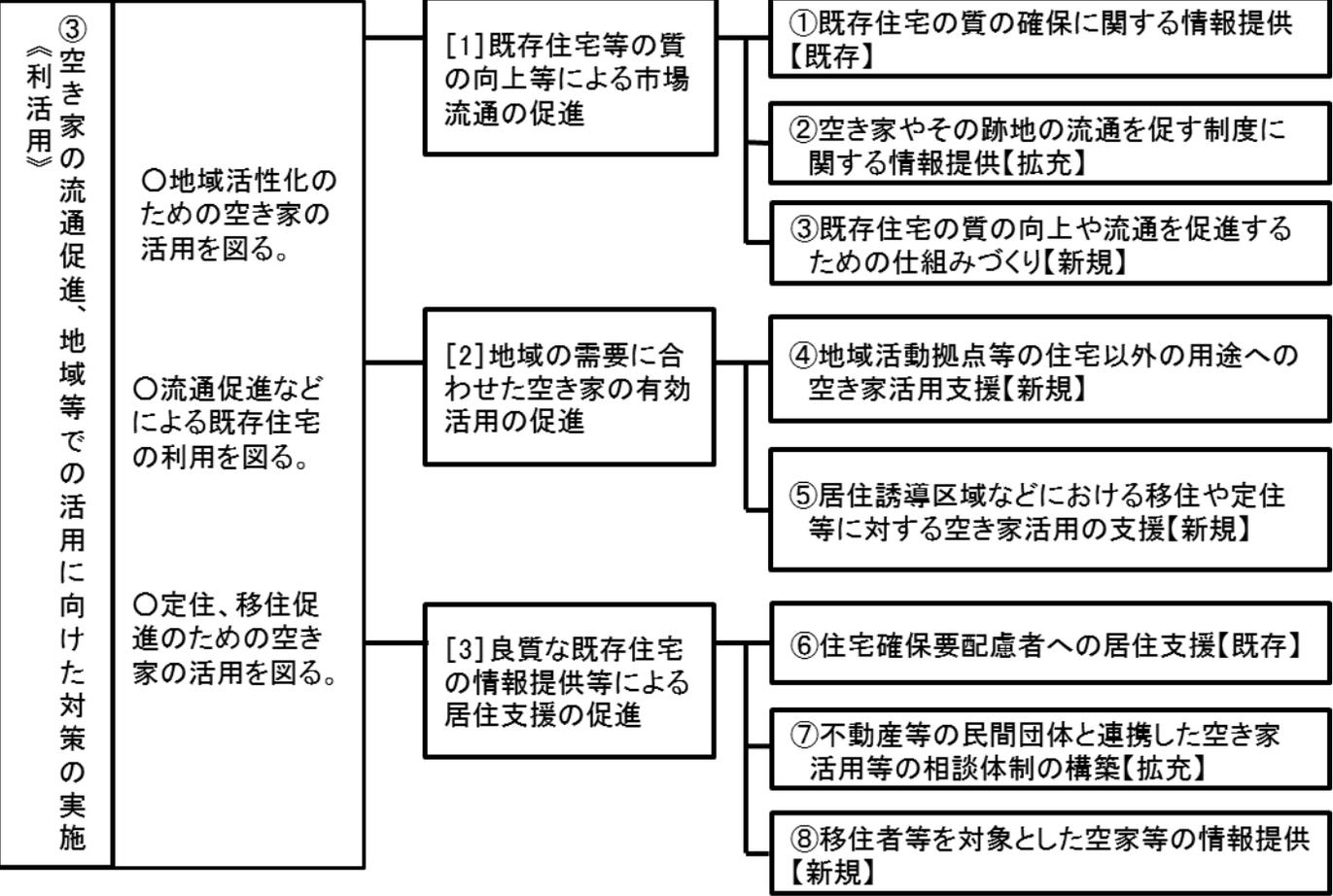
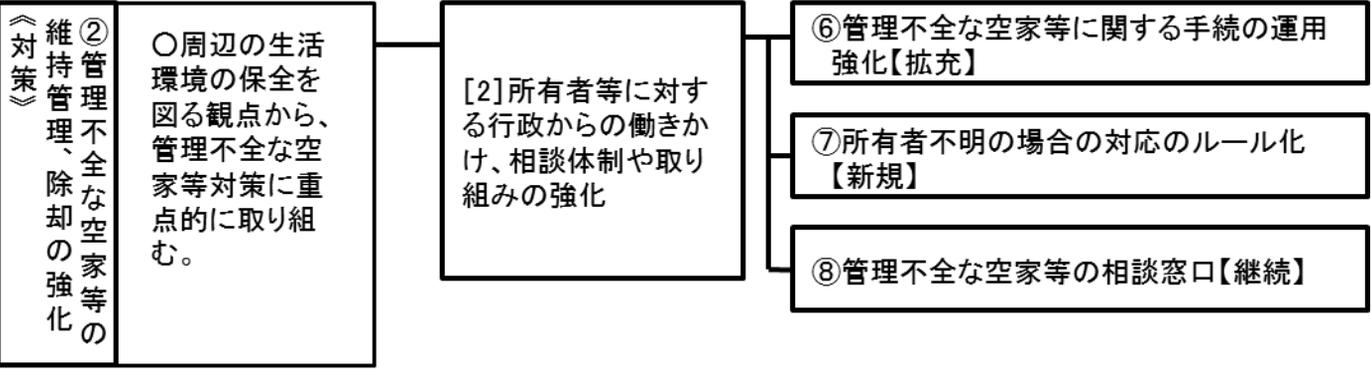
基本理念：総合的な空家等対策による安心・安全な魅力ある住環境の実現

基本方針

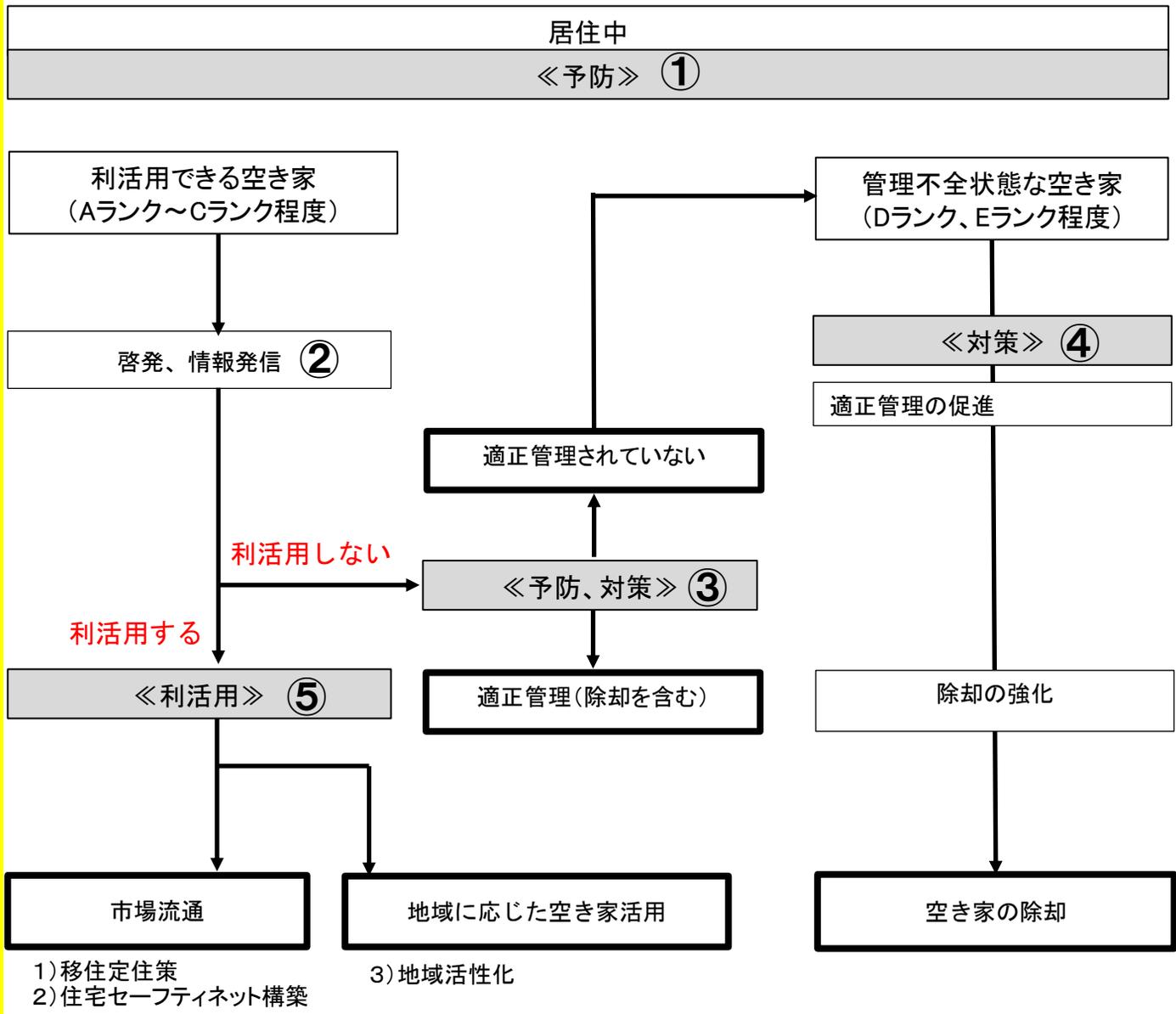
施策の方向性

具体的取り組み





【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

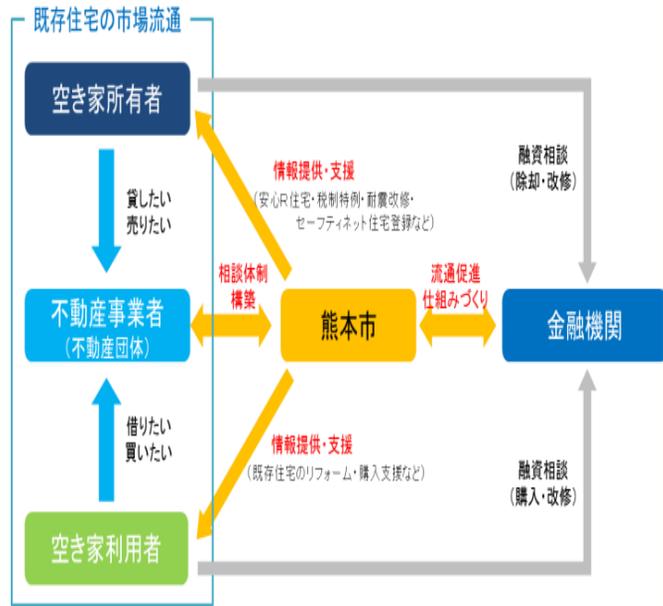
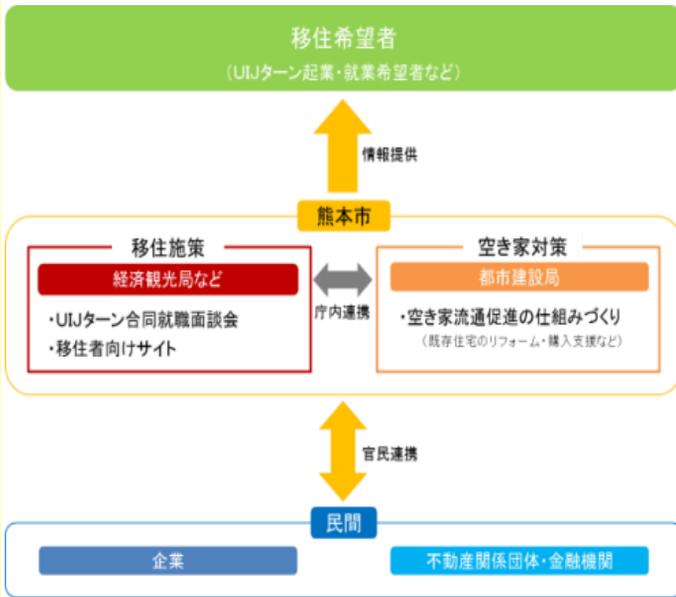
2) 住宅セーフティネット構築

- 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

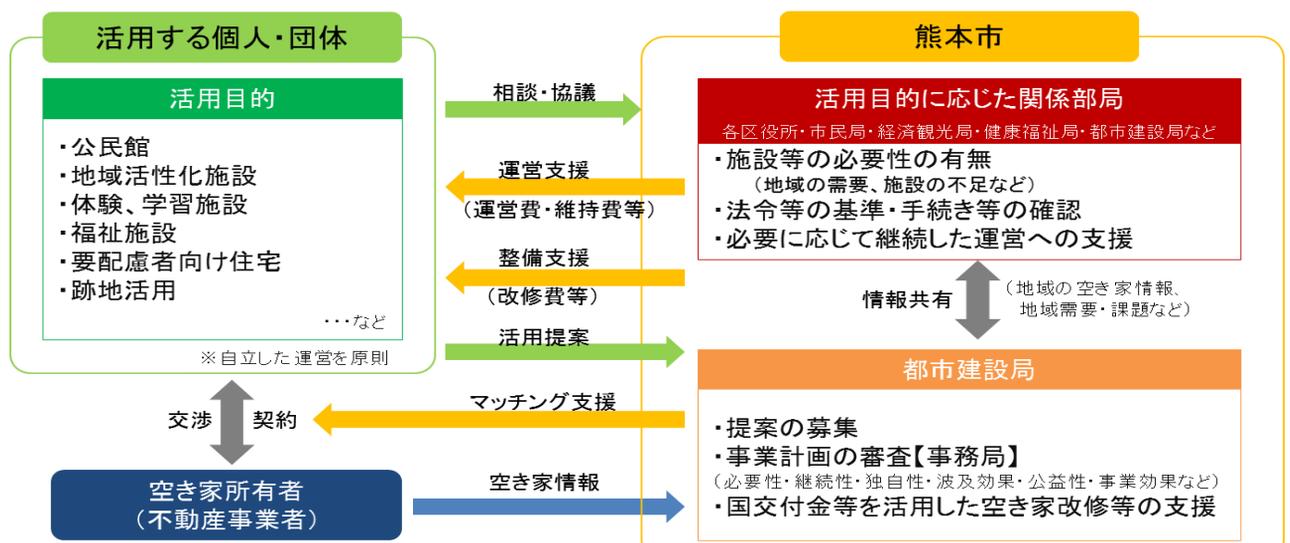
3) 地域活性化

- 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】
→ ささえりア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】

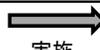


【地域活性化における連携イメージ】



【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