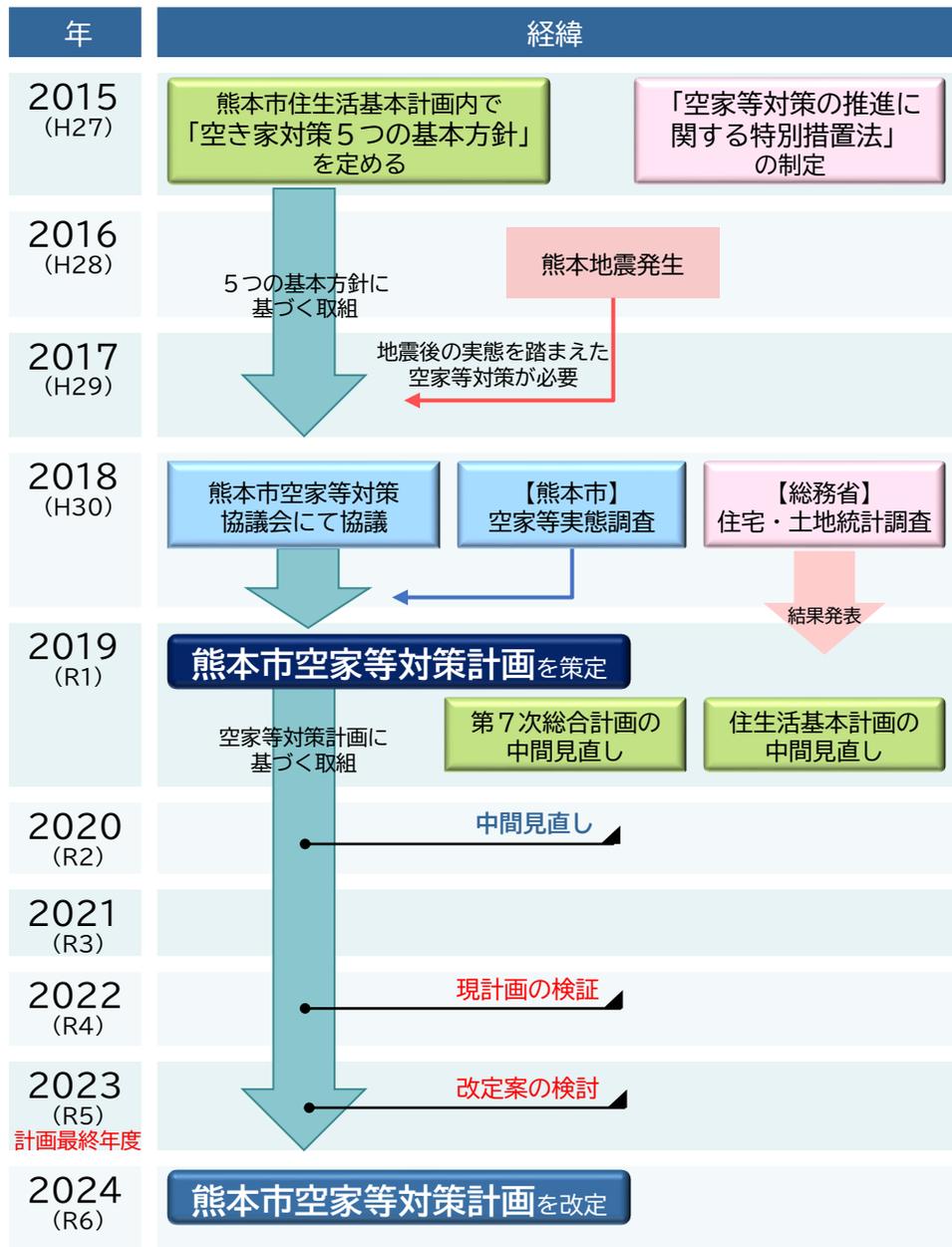


熊本市
Kumamoto City

第9回 熊本市空家等対策協議会
熊本市空家等対策計画の改定に向けて

2022年10月20日
熊本市 都市建設局 住宅部 空家対策課





○本市は2015年に熊本市住生活基本計画内で「空き家対策5つの基本方針」を定めて具体的な取組を行っていたが、その後、熊本地震が発生し、空き家に関する相談件数が増加するなど、空き家の状況に変化が生じていた。

○一方、国は2015年に空家等対策の推進に関する特別措置法を制定し、市町村は計画の作成及びこれに基づく空家等対策の実施など必要な措置を講ずることに努めるよう定められた。

○このような状況を踏まえ、本市は熊本市住生活基本計画における「空き家対策5つの基本方針」を踏襲しつつ、本市の空き家の実態を踏まえたうえで2019年4月に熊本市空家等対策計画を策定した。

○その後、2020年度に本計画の中間見直しを行う予定であったが、熊本市第7次総合計画及び熊本市住生活基本計画の中間見直しでは本計画の基本理念及び基本方針を反映する形となったこと、また、空家特措法の改正がなかったことを受けて、本計画の中間見直しでは内容の変更は行わないこととした。

○本計画は、2023年度に計画の最終年度を迎えることから、2022年度に改定に向けて現計画の検証を行うこととする。また、2023年度に本計画の改定案の検討を行うこととする。

背景・目的

- 平成25年時点での空き家は全国約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空き家対策が全国的に課題。
- 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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用促進のために対応が必要（1条）

定義

- 「空家等」とは、**年間を通して使用実績のない建築物**又はこれに附属する工作物又はその敷地をいう。
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条）
- 「特定空家等」とは、
 - ① **倒壊等著しく保安上危険**となるおそれのある状態
 - ② 著しく**衛生上有害**となるおそれのある状態
 - ③ 著しく**景観**を損なっている状態
 - ④ **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な状態にある空家等をいう。（2条）

施策の概要

空家等

○ 国による基本方針の作成、市町村による計画の策定等

- ・ 国は、空家等に関する施策の基本指針を作成（5条）
- ・ 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）、協議会を設置（7条）
- ・ 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

○ 空家等についての情報収集・データベースの整備等

- ・ 市町村長は、法律で規定する限度において、空家等への立入調査が可能（9条）
- ・ 市町村長は、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能（10条）
- ・ 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

○ 所有者等による適切な管理の促進

- ・ 市町村は、所有者等に対して情報提供、助言その他必要な援助を行うよう努める（12条）

○ 空家等及びその跡地の活用

- ・ 市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための施策の実施（13条）

○ 財政上の措置及び税制上の措置等

- ・ 国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15条1項）
- ・ このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）

特定空家等

○ 特定空家等に対する措置

- ・ 特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能（14条）
- ・ さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能（14条）

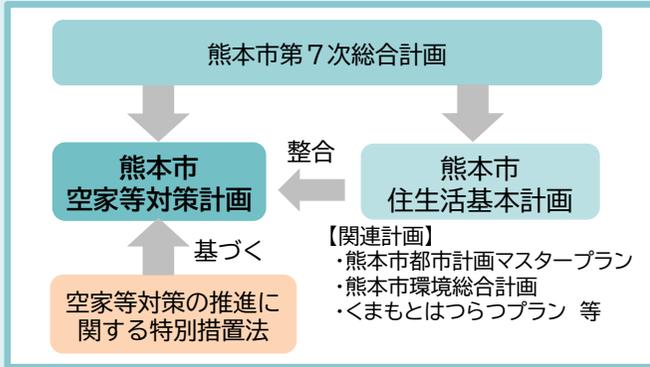
計画策定の趣旨と基本的な方針

1 計画の目的

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

2 計画の位置づけ

「熊本市第7次総合計画」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」との整合を図った内容とする。



3 計画の期間

2019(平成31)年度から2023(令和5)年度までの5年間

4 計画の対象

空家等特措法第2条で規定する「空家等(3,698戸※H30時点)」とする。ただし、利活用においては1年未満の空室も対象とする。

5 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

6 基本方針

方針1《予防》

空家等問題の発生・管理不全の抑制

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

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

空家等対策の基本方針と具体的取組

基本方針1 予防

- ①パンフレット、チラシ、市政だより等を使用した普及啓発
 - ②セミナー、相談会、出前講座等の実施
 - ③納税通知書、死亡届等を活用した普及啓発
 - ④専門家団体等と連携した相談体制の強化
 - ⑤福祉部局と連携した普及啓発活動の展開
- など

基本方針3 利活用

- ①パンフレット、チラシ、市政だより等を使用した普及啓発【再掲】
 - ②セミナー、相談会、出前講座等の実施【再掲】
 - ③専門家団体等と連携した相談体制の強化【再掲】
 - ④空き家の発生を抑制するための税制特例措置(譲渡所得の3,000万円特別控除)
 - ⑤空き家バンクによる流通促進
 - ⑥移住希望者、住宅確保要配慮者への居住支援
 - ⑦空き家の利活用に関する金融商品の紹介
- など

基本方針2 適正管理

- ①パンフレット、チラシ、市政だより等を使用した普及啓発【再掲】
 - ②セミナー、相談会、出前講座等の実施【再掲】
 - ③専門家団体等と連携した相談体制の強化【再掲】
 - ④空き家管理代行サービスの案内
 - ⑤空家等の解体に関する金融商品の紹介
 - ⑥危険な空家等の解体費の助成
 - ⑦管理不全空家等の所有者への指導助言
 - ⑧応急的危険回避措置による必要最小限度の危険の解消
 - ⑨代執行による確実な危険の解消
 - ⑩財産管理人制度の活用
- など

成果指標

成果指標: 空き家率(住宅・土地統計調査)

【基準値】
14.1%
(2013年)

【目標値※】
12.9%
(2023年)

※政令市平均
(2013年時)

平成30年
住宅・土地統計調査

住まいの戸数
状態 (平成30年)

居住中 318,600戸

空き家化

空き家 39,802戸

空家等化
(1年以上未使用)

空家等 3,593戸

管理不全空家等

105戸

【平成30年】
12.0%
(2018年)

改定の必要性

現計画の計画期間は、2019年度から2023年度までの5年間としているが、人口減少の加速化をはじめ、脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築及び良質な住宅ストックの形成などの社会経済情勢の変化に対応し、市民一人一人が安心して暮らせる豊かな住環境を実現するため、熊本市空家等対策計画を改定することとし、期間を延長する。

改定の基本方針

(※) 第8回熊本市空家等対策協議会(令和4年3月22日開催)における協議結果

○ 基本理念及び基本方針は変更しない

⇒空き家を取り巻く状況が大きく変わらない現状を踏まえ、国が空家等対策の推進に関する特別措置法を改正する予定がないこと、また、熊本市第7次総合計画及び熊本市住生活基本計画の中間見直しでは、本計画の基本理念及び基本方針を反映する形となったことから変更しない。

○ 具体的な施策の拡充・強化を図る

⇒これまでの取組を評価・検証し、より実効性・有効性のある施策の拡充・強化を図ることで、今まで以上に総合的な空家等対策を推進する。

今後の協議会概要

令和4年度

第9回空家等対策協議会（10月20日開催）

議事(案)

- (1) 現計画の主な検証方法(案)
- (2) 改定スケジュール(案)

第10回空家等対策協議会（3月頃開催予定）

議事(案)

- (1) 空家等対策計画の検証・研究結果について
- (2) 骨子案作成に向けて
 - ・計画の対象
 - ・計画期間 など

令和5年度

第11回空家等対策協議会（7月頃開催予定）

議事(案)

- (1) 骨子案について

第12回空家等対策協議会（10月頃開催予定）

議事(案)

- (1) 素案について

第13回空家等対策協議会（2月頃開催予定）

議事(案)

- (1) 最終案について

平成30年度 空家等実態調査の追跡調査

⇒平成30年度に実施した空家等実態調査で確認した空家等の追跡調査を実施

〈調査対象〉

- ・平成30年度実態調査で確認した空家等3,698件

〈実施事項〉

- ・空家等の現状調査（「解体済」「使用中」「空家等」の判別）
- ・空家等の老朽度の変化状況(老朽度ランクの変化を判定)について
- ・地域別(居住誘導区域内外、小学校区別etc.)の空家等の状況変化について

空家等所有者等への意向調査

⇒平成30年度に確認できた空家等所有者に対して再び意向調査を実施

〈調査対象〉

- ・平成30年実態調査で判明した空家等のうち、現存する空家等の所有者を対象とする

〈調査項目〉

- ・空家等を解体しない理由
- ・空家等を利活用（売却・賃貸等）しない理由
- ・熊本市に望む支援制度（解体・リフォーム、耐震等）

など

その他

⇒空家等の推計値の算出

⇒相談体制や既存支援制度の検証