

## 第10回 熊本市空家等対策協議会

# 熊本市空家等対策計画改定に伴う検証・研究について

※本検証・研究は、熊本市空家等対策計画の改定のために実施した空家等の実態把握、所有者アンケート調査、現計画の具体的取組みについての検証・研究等を整理したものである。

2023年 3月17日

熊本市 都市建設局 住宅部 空家対策課

<b>1. 平成30年度熊本市空家等実態調査で確認した空家等の追跡調査</b>	<b>P2</b>
①② 空家等の減少状況	P3・4
③④ 空家等の解体状況	P5・6
⑤⑥ 空家等の利活用状況	P7・8
⑦ R4° 空家等の推計	P9
⑧ D・Eランクの対応状況	P10
⑨ 老朽度ランクの再判定調査	P11
<b>2. 所有者アンケート調査</b>	<b>P12</b>
① 建物の所有者	P13
② 建設時期	P14
③ 登記および名義変更	P15
④ 今後の利用意向	P16
⑤ 抱えている課題	P17
⑥ 本市に望む相談体制	P18
⑦ 本市に望む支援制度	P19
<b>3. 現計画の具体的取組みについての検証・研究</b>	
① 年度別実績	P20
② 具体的取組み別の実績と今後の方向性	P21
③ 連携体制について	P22・23
<b>4. まとめ</b>	<b>P24</b>

# 1. 空家等実態把握（実施事項）

## ■ 平成30年度熊本市空家等実態調査で確認した空家等の追跡調査

### （1）調査対象

平成30年度実態調査で確認した空家等3,698件

### （2）調査時期・方法

- ・ 令和4年7月～10月
- ・ 外観目視による現地調査を実施

### （3）調査事項

- ・ 空家等の現地調査を実施（「解体済」「使用中」「空家等」で判別）
- ・ 調査結果は、行政区毎、都市計画区域、居住誘導区域内外で整理する

# 1. H30°空家等追跡調査（①行政区毎の減少状況）

- 市全体で3,698件のうち 1,660件 (44.9%)の空家等が減少。
- 行政区別の減少率は、**東区** > **中央区** > **北区** > **南区** > **西区** の順に。
- ランク別の減少率は、**A** > **B** > **E** > **C** > **D** の順に。

調査区	H30 空家等	R4 空家等	減少した空家等					
			計	A	B	C	D	E
東区	691	292	▲399 (▲57.7%)	▲ 312	▲ 78	▲ 7	▲ 2	0
中央区	917	478	▲439 (▲47.9%)	▲ 340	▲ 68	▲ 23	▲ 2	▲ 6
北区	654	355	▲299 (▲45.7%)	▲ 217	▲ 60	▲ 16	▲ 3	▲ 3
南区	635	374	▲261 (▲41.1%)	▲ 165	▲ 55	▲ 27	▲ 5	▲ 9
西区	801	539	▲262 (▲32.7%)	▲ 214	▲ 33	▲ 6	▲ 4	▲ 5
計	<b>3,698</b>	<b>2,038</b>	<b>▲1,660</b>	<b>▲1,248</b>	<b>▲294</b>	<b>▲79</b>	<b>▲16</b>	<b>▲23</b>
H30空家等				2,718	658	217	46	59
減少率				▲45.9%	▲44.7%	▲36.4%	▲34.8%	▲39.0%

# 1. H30°空家等追跡調査（②都市計画区域等別の減少状況）

- 居住誘導区域内外の減少率は同程度。
- 都市計画区域別の減少率は、市街化区域 > 市街化調整区域 > 都市計画区域外 の順に。

調査区域	H30 空家等	R4 空家等	減少した空家等					
			計	A	B	C	D	E
市街化区域 (居住誘導区域内)	1,922	1,005	▲917 (▲47.7%)	▲715	▲152	▲39	▲4	▲7
市街化区域 (居住誘導区域外)	1,240	668	▲572 (▲46.1%)	▲461	▲88	▲18	▲3	▲2
市街化区域	3,162	1,673	▲1,489 (▲47.1%)	▲1,176	▲240	▲57	▲7	▲9
市街化調整区域	451	294	▲157 (▲34.8%)	▲102	▲27	▲16	▲9	▲3
都市計画区域外	85	71	▲14 (▲16.5%)	▲13	▲1	1	▲1	0
計	<b>3,698</b>	<b>2,038</b>	<b>▲1,660</b>	<b>▲1,291</b>	<b>▲268</b>	<b>▲72</b>	<b>▲17</b>	<b>▲12</b>
H30空家等				2,718	658	217	46	59
減少率				▲47.5%	▲40.8%	▲33.2%	▲37.0%	▲20.0%

# 1. H30°空家等追跡調査（③行政区毎の解体状況）

※解体には、解体後建替えも含まれる

- 市全体で **935件 (25.3%)** の空家等が解体。
- 行政区別の解体率は、**東区 > 中央区 > 南区 > 北区 > 西区** の順に。
- ランク別の解体率は、**B > D > C > E > A** の順に。

調査区	解体された空家等					
	計	A	B	C	D	E
東区	199 (28.8%)	133	59	5	2	0
中央区	256 (27.9%)	178	54	16	2	6
南区	173 (27.2%)	98	42	22	4	7
北区	140 (21.4%)	83	39	13	2	3
西区	167 (20.8%)	125	28	5	4	5
計	<b>935</b>	617	222	61	14	21
H30空家等	3,698	2,718	658	217	46	59
減少率	▲25.3%	▲22.7%	▲33.8%	▲28.1%	▲30.4%	▲25.3%

## 1. H30°空家等追跡調査（④ 都市計画区域等毎の解体状況）

※解体には、解体後建替えも含まれる

■ 居住誘導区域内外の解体率は、居住誘導区域内 > 居住誘導区域外

■ 都市計画区域別の解体率は、市街化区域 > 市街化調整区域 > 都市計画区域外 の順に。

調査区域	解体された空家等					
	計	A	B	C	D	E
市街化区域 (居住誘導区域内)	542 (28.2%)	365	123	37	8	9
市街化区域 (居住誘導区域外)	299 (24.1%)	206	72	14	2	5
市街化区域	841 (26.6%)	571	195	51	10	14
市街化調整区域	87 (19.3%)	43	25	10	3	6
都市計画区域外	7 (8.2%)	3	2	0	1	1
計	935	617	222	61	14	21
H30空家等	3,698	2,718	658	217	46	59
減少率	▲25.3%	▲22.7%	▲33.8%	▲28.1%	▲30.4%	▲25.3%

# 1. H30°空家等追跡調査（⑤行政区毎の利活用状況）

※利活用とは、現在、利用者のいる住宅をいう。

- 市全体で **725件 (19.6%)** の空家等が利活用。
- 行政区別の利活用率は、**東区 > 北区 > 中央区 > 南区 > 西区** の順に。
- ランク別の利活用率は、**A > B > C > D > E** の順に。

調査区	利活用された空家等					
	計	A	B	C	D	E
東区	200 (27.9%)	179	19	2	0	0
北区	158 (24.2%)	133	21	3	1	0
中央区	183 (20.0%)	162	14	7	0	0
南区	89 (14.0%)	68	13	5	1	2
西区	95 (11.9%)	89	5	1	0	0
計	<b>725</b>	631	72	18	2	2
H30空家等	3,698	2,718	658	217	46	59
減少率	▲19.6%	▲23.2%	▲11.0%	▲8.3%	▲4.3%	▲3.3%



# 1. H30°空家等追跡調査（⑥都市計画区域等毎の利活用状況）

※利活用とは、現在、利用者のいる住宅をいう。

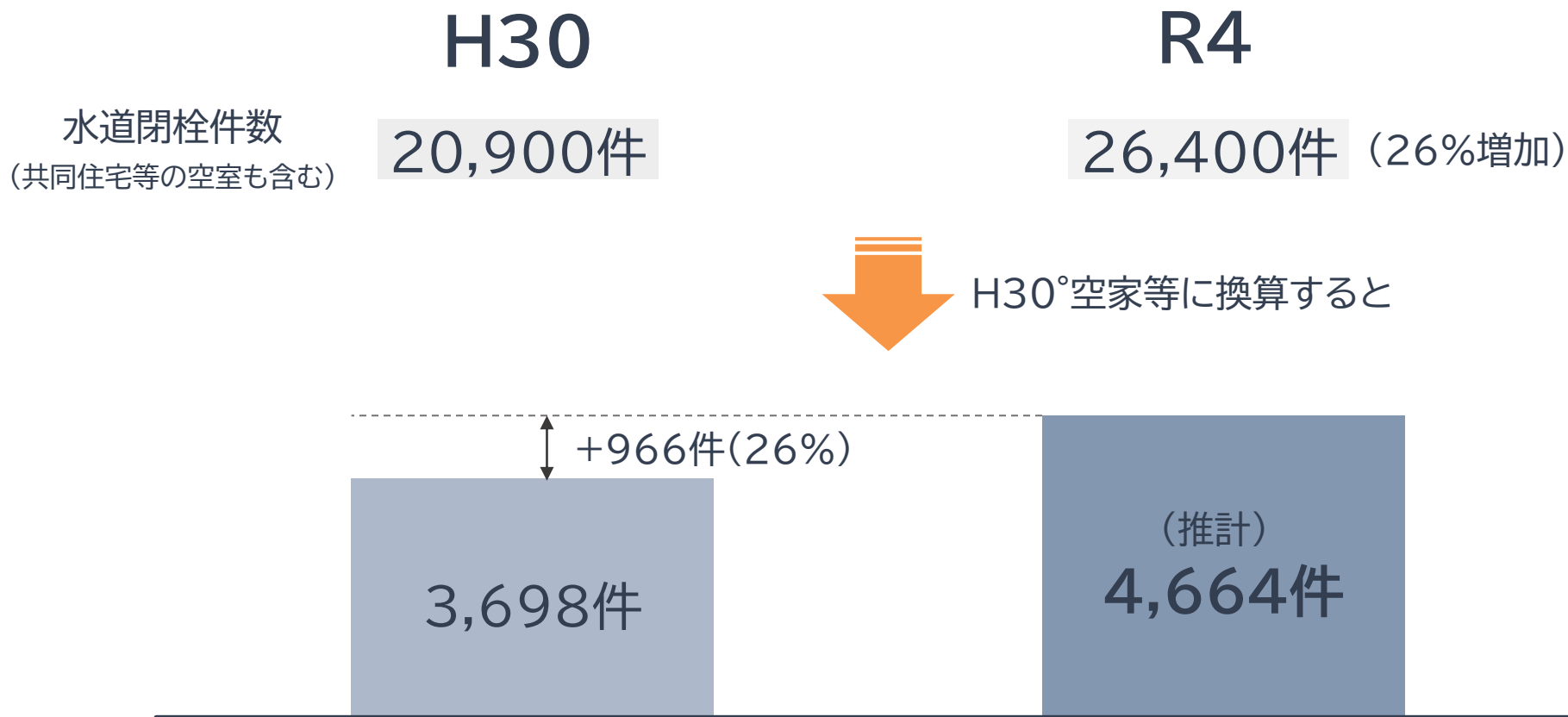
- 居住誘導区域内外の利活用率は、居住誘導区域外 > 居住誘導区域内。
- 都市計画区域別の利活用率は、市街化区域 > 市街化調整区域 > 都市計画区域外の順に。

調査区域	利活用された空家等					
	計	A	B	C	D	E
市街化区域 (居住誘導区域内)	375 (19.5%)	326	40	8	0	1
市街化区域 (居住誘導区域外)	273 (22.0%)	245	24	4	0	0
市街化区域	648 (20.5%)	571	64	12	0	1
市街化調整区域	70 (15.5%)	53	8	6	2	1
都市計画区域外	7 (8.2%)	7	0	0	0	0
計	725	631	72	18	2	2
H30空家等	3,698	2,718	658	217	46	59
減少率	▲19.6%	▲23.2%	▲11.0%	▲8.3%	▲4.3%	▲3.3%

# 1. H30°空家等追跡調査(⑦R4°空家等の推計)

## (1) 算出方法

H30年度の実態調査において使用した水道閉栓データと現在（令和4年度時点）の水道閉栓データの増減率を基に、現在の空家等の推計値（参考）を算出。



- 令和4年度時点の空家等の推計値は4,664件。
- 前回調査時から966件(26%)増加の推計結果。

# 1. H30°空家等の追跡調査（⑧ D・E ランクの現況）

## （1）調査対象

平成30年度実態調査で確認した空家等3,698件のうちD, Eランク105件

## （2）調査事項

調査対象のうち、対応中案件の進まない理由についてを検証する。

### 対応完了

→解体済み

39

### 対応中

66

→経過観察または指導中

所有者、相続人が複数でまとまらない(まとめる人がいない)

相続人	2~3人	4~6人	7~10人	11~20人	21~30名	30名以上
件数	6	8	1	8	2	3

28

指導するが、所有者が動かない（動けない、連絡がない）

16

修繕、再判定によりランク改善

8

売却意志はあるが、買い手借り手がみつからない。

5

所有者未確定

7

賃借人と話がまとまらず先に進まない

2

■ D・Eランク105件のうち、**39件 (37.1%)**が解体済み。

■ 対応中案件66件のうち28件は**権利関係者が複数人**おり、**意思決定に時間を要している**状況。また、16件は指導するが**所有者の主体的な対応がない**状況。

# 1. H30°空家等追跡調査（⑨老朽度ランクの変化）

## （1）調査手法

平成30年度実態調査で確認した空家等3,698件を対象に行政区毎に50件を目安に抽出（各行政区の校区単位であいうえお順）するサンプル調査を実施。

・実施件数280件

## （2）調査方法

外観目視による現地調査を実施（H30°実態調査時と同様の判定表を使用）

## （3）調査結果

		H30				
市全体 (n=280)		A	B	C	D	
		209	50	19	2	
R 4	A	191	191	0	0	0
	B	62	16	45	0	1
	C	22	2	5	15	0
	D	2	0	0	1	1
	E	3	0	0	3	0

ランク降格  
 ランク変化なし

■ 老朽度ランクが下がった空家等は280件のうち27件(全体の9.6%)。

■ D・Eランクに下がった空家等は4件(全体の1.4%)。

## 2. 所有者アンケート調査（実施事項）

空家等追跡調査で確認した残存する空家等の所有者に対してアンケートを実施。

### （1）調査の目的

空き家の所有者や関係者の意向を把握し、今後の空き家対策に反映するため。

### （2）調査の対象

R4年度空家等追跡調査で確認した残存するH30年度空家等2038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1113件が対象。

### （3）調査の時期・方法

令和4年12月28日(水)～令和5年1月13日(金)にかけて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。

有効回答数は336件で、回答率は30.2%だった。

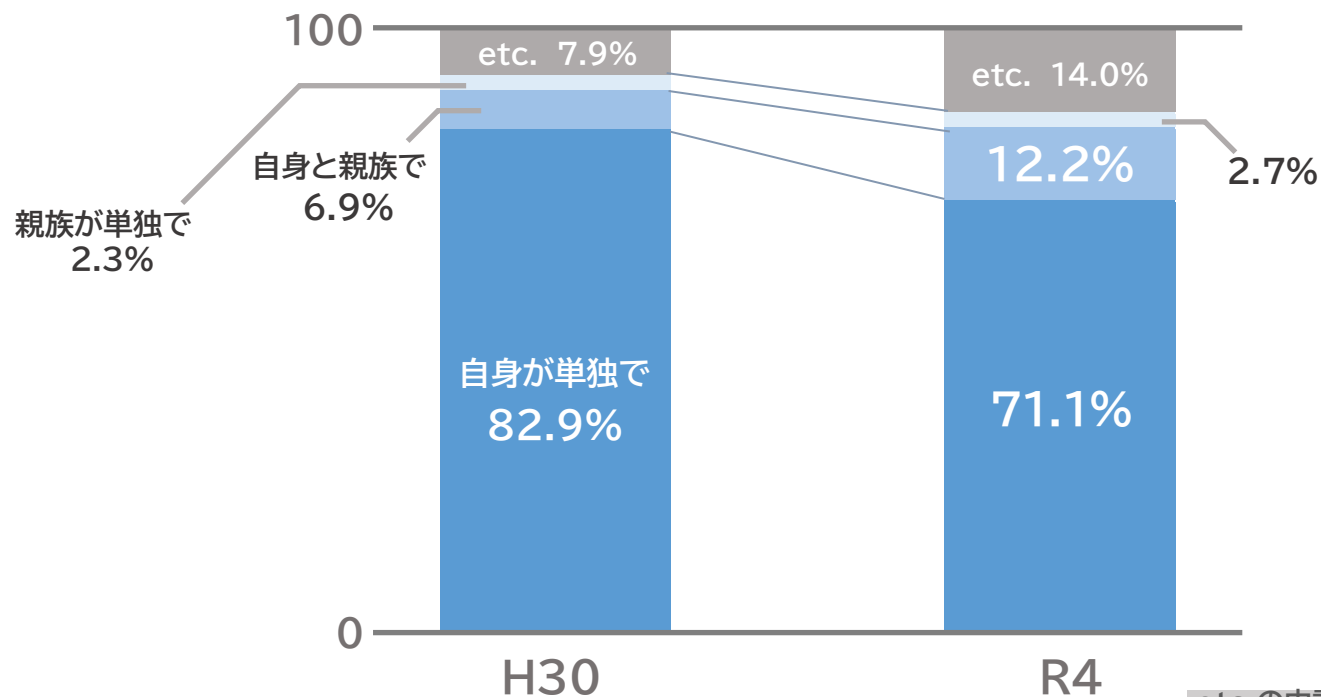
### （4）主な質問事項

- ① 建物の所有者
- ② 建設時期
- ③ 登記および名義変更
- ④ 今後の利用動向
- ⑤ 抱えている課題
- ⑥ 本市に望む相談体制
- ⑦ 本市の望む支援制度

## 2. 所有者アンケート調査（①建物の所有者）

※所有者とは、対象建物を所有している人または所有権のある人のことをいう。

- 自身が単独で所有する割合は、82.9% → 71.1%へ11.8ポイント減少。
- 自身と親族で所有する割合は、6.9% → 12.2%へ5.3ポイント増加。
- 自身が単独で所有する空家等は減少し、自身と親族で共有する空家等は残存している結果に。

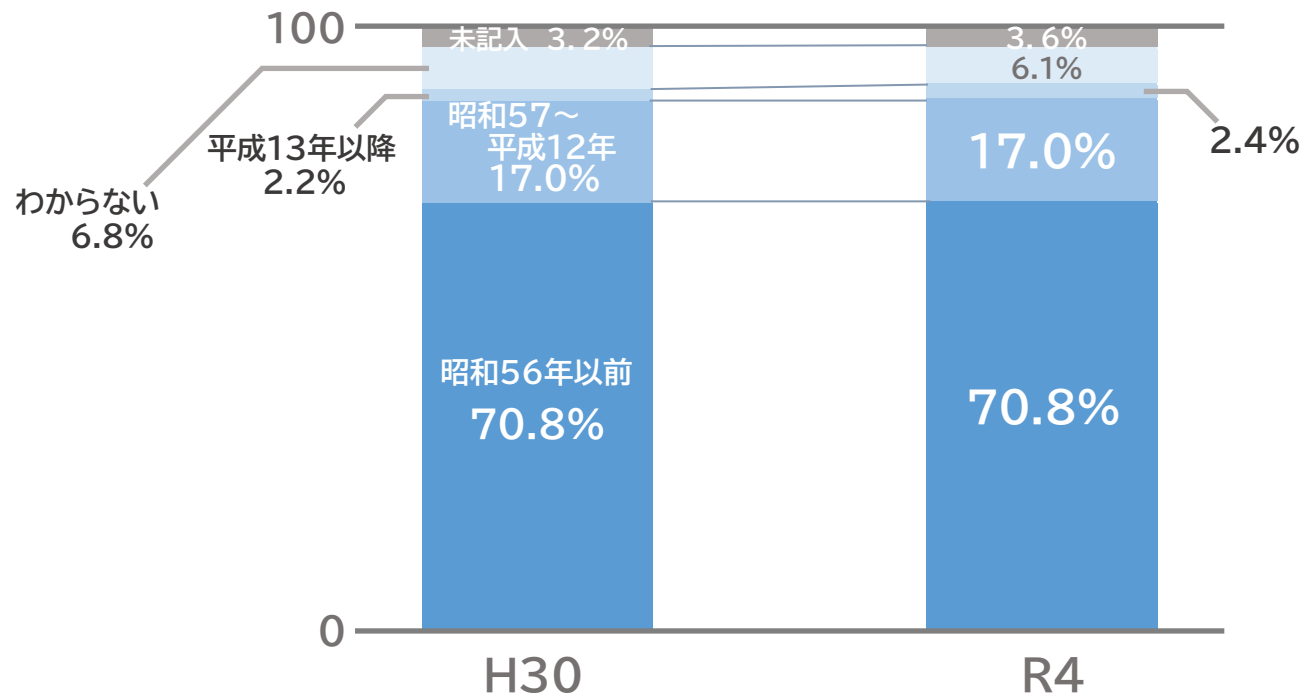


### etc.の内訳

	H30	R4
未確定	1.9%	1.8%
自身を含めない親族が共有	0.5%	1.2%
所有者は死亡。相続する親族が存在しない	0.5%	1.2%
所有者は死亡。親族全員が相続放棄	0.3%	0.3%
その他	2.3%	7.7%
未記入	2.5%	1.8%

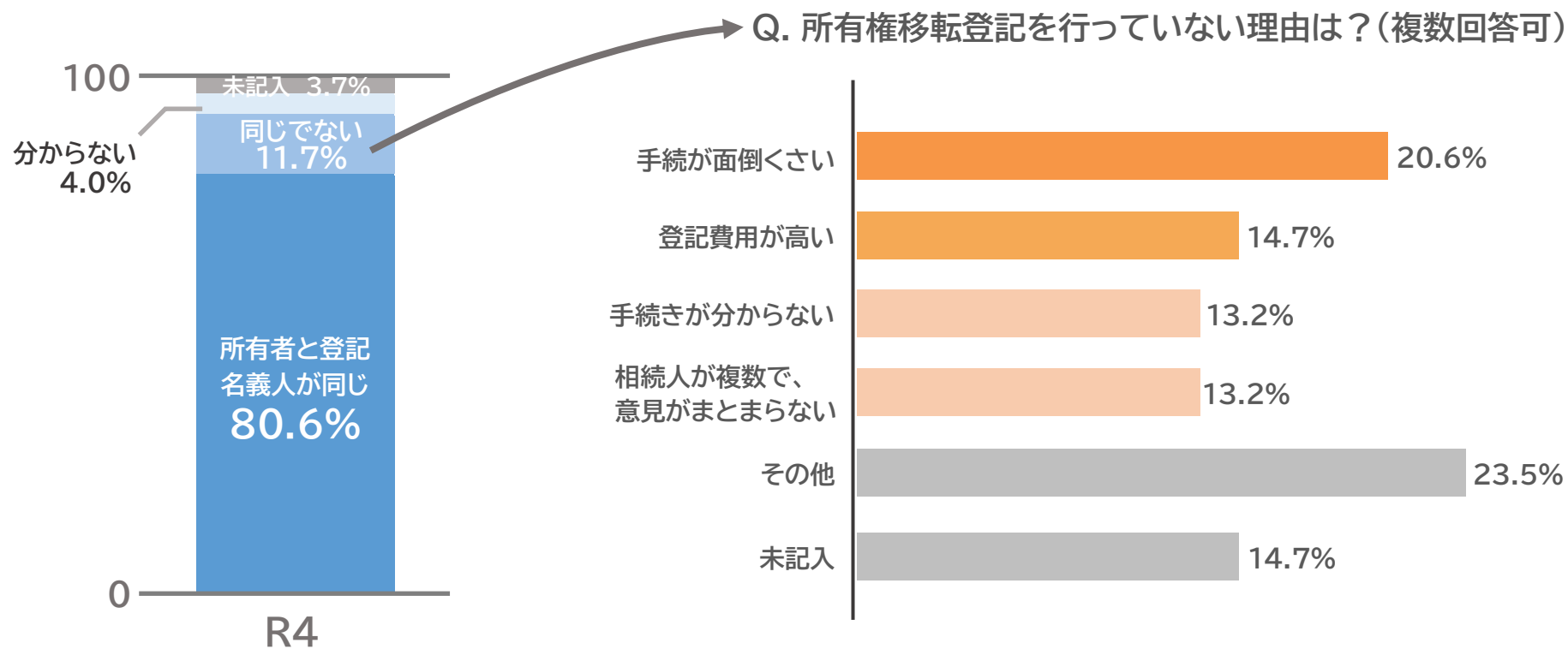
## 2. 所有者アンケート調査（②建設時期）

- 建設時期の割合は、前回調査とおおよそ同様の結果に。  
各建設時期の割合に応じて空家等が減少しているものと思われる。
- 約7割の空家等は **昭和56年以前(新耐震基準以前)**に建設されたもの。



## 2. 所有者アンケート調査（③登記および名義変更）

- **約8割**の空家等は、所有者と登記名義人が同じ。**約1割**の空家等は、名義変更されていない。
- 所有権移転登記を行っていない理由は「**手続きが面倒くさい**」「**登記費用が高い**」「**手続きが分からない**」「**相続人が複数で、意見がまとまらない**」の順になっている。



その他の理由(意見が多かったもの)

1. 登記協議中
2. 登記準備中
3. 今後の方針が決まってから登記する予定

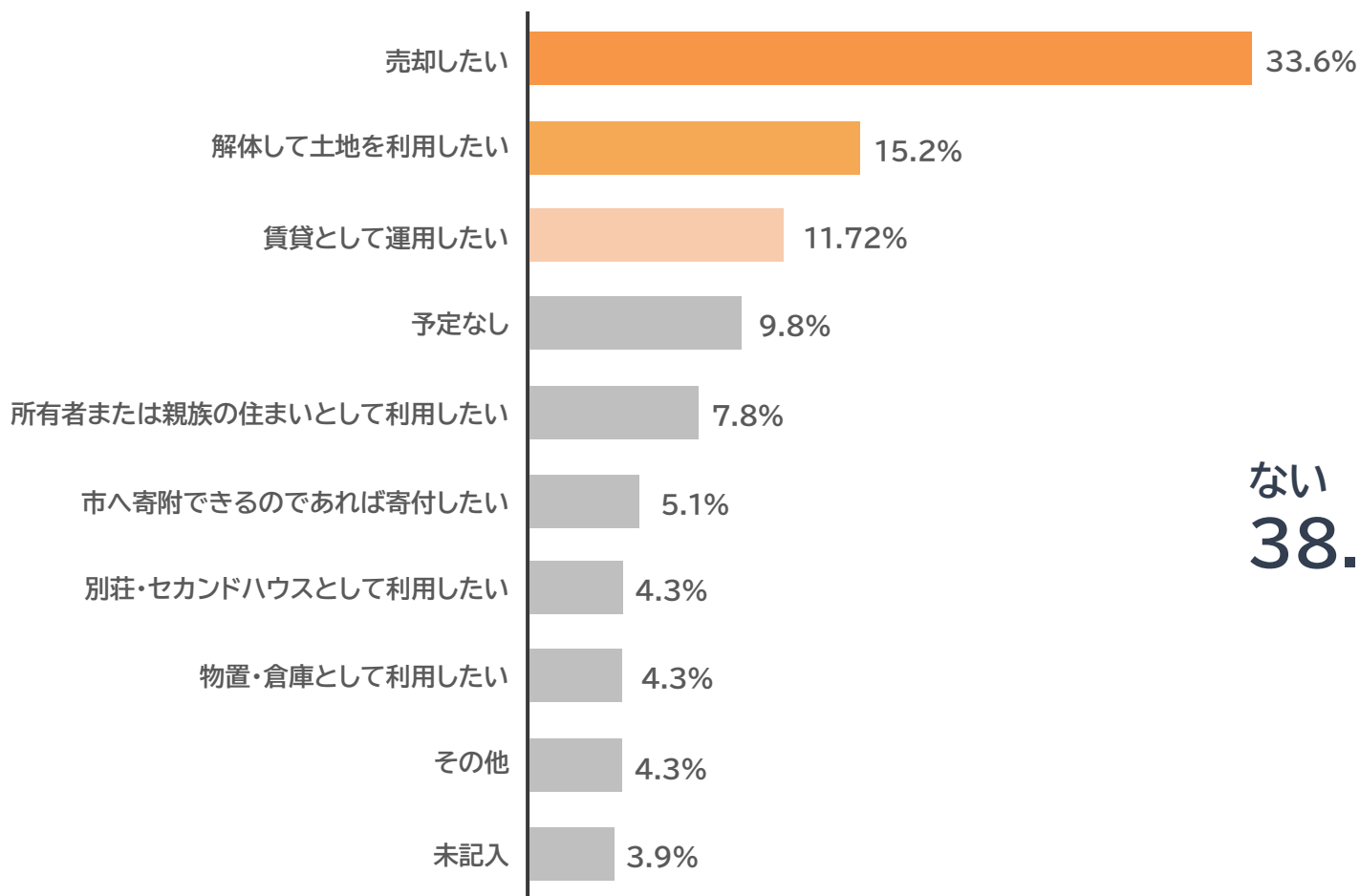


## 2. 所有者アンケート調査（④今後の利用意向）

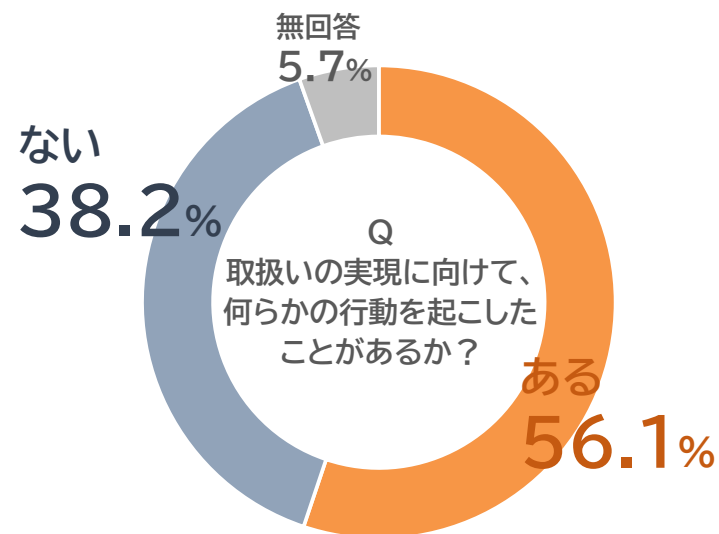
■ 今後の利用意向は、「売却したい」「解体して土地を利用したい」「賃貸として運用したい」で約6割を占める。

■ 取扱いの実現に向けて約6割の人が行動したが、未実現の状況。

Q. 今後の取扱いについてどのように考えているか？(複数回答可)



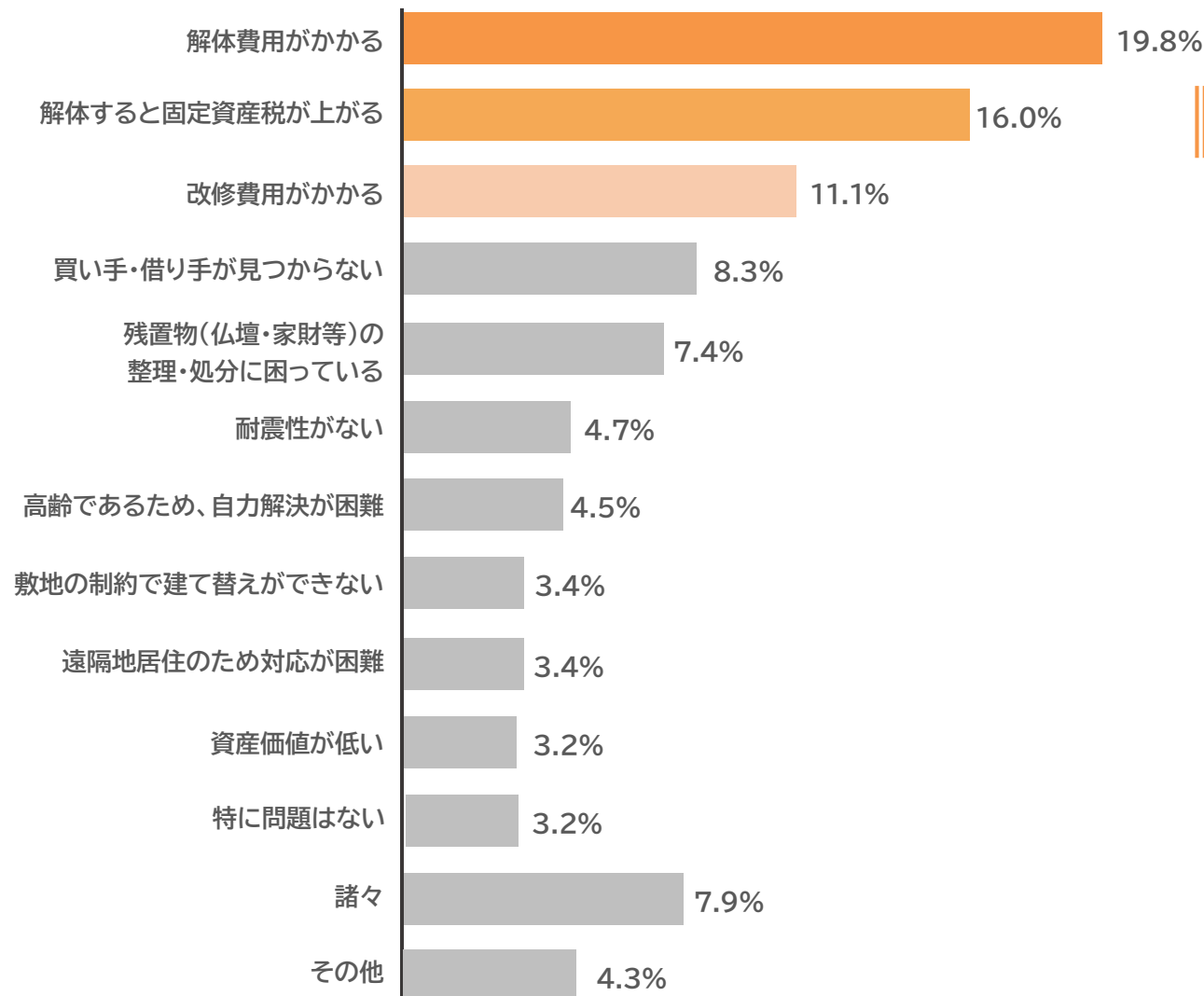
⇒ 約6割



## 2. 所有者アンケート調査（⑤抱えている課題）

- 抱えている課題は、「解体費用がかかる」「解体すると固定資産税が上がる」「改修費用がかかる」等の費用面の課題が上位に。

Q. 対象建物で抱えている問題がありますか？（複数回答可）



費用面の課題が上位に

### 諸々の内訳

相談先が分からない	2.8%
登記手続きに費用がかかる	2.1%
相続協議がまとまらない	1.9%
公共交通機関の利便性が悪い	0.9%
土地と建物の所有者が違う	0.2%

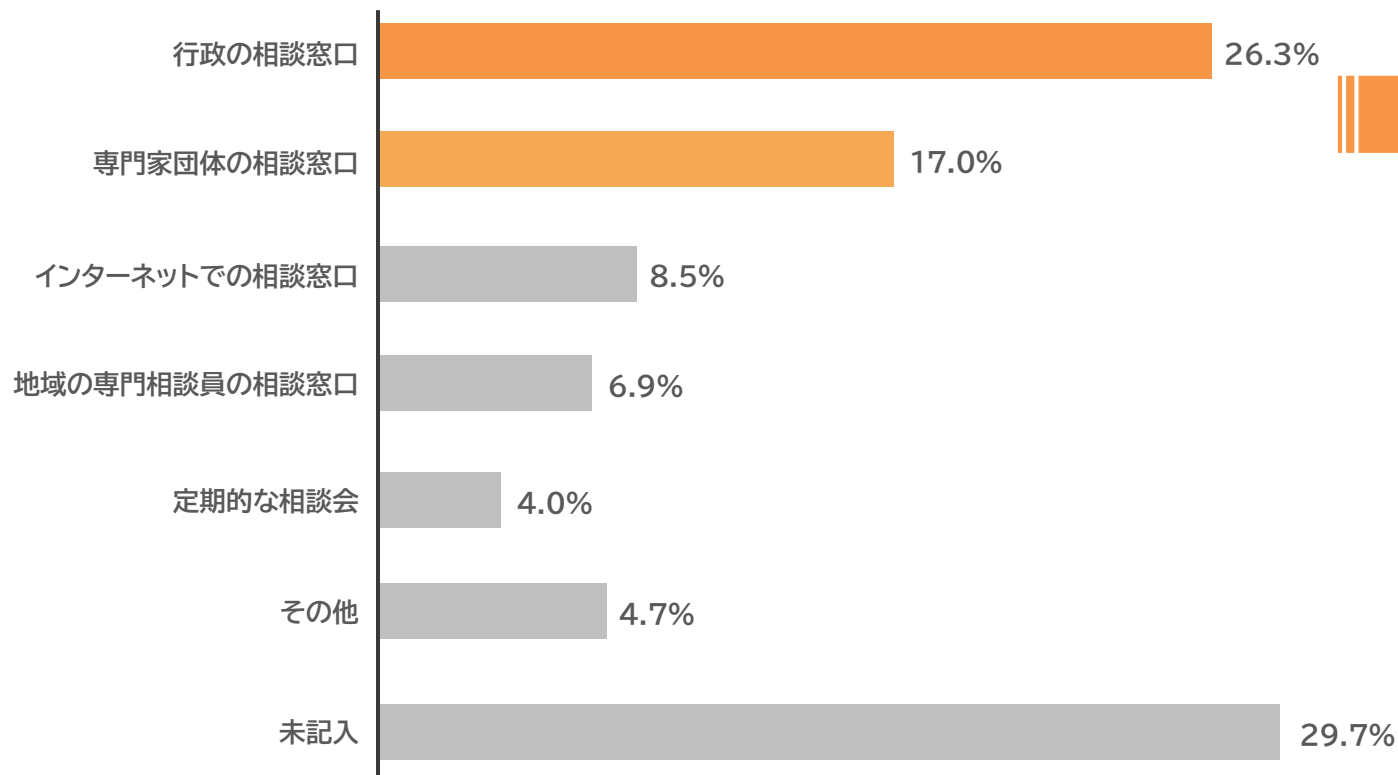
### その他の理由(意見が多かったもの)

1. 接道問題
2. 庭木の管理費

## 2. 所有者アンケート調査（⑥本市に望む相談体制）

■ 本市に望む相談先は、「行政の相談体制」「専門家団体の相談体制」が多い。

Q. 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）



官民双方の  
相談窓口の充実

その他の意見

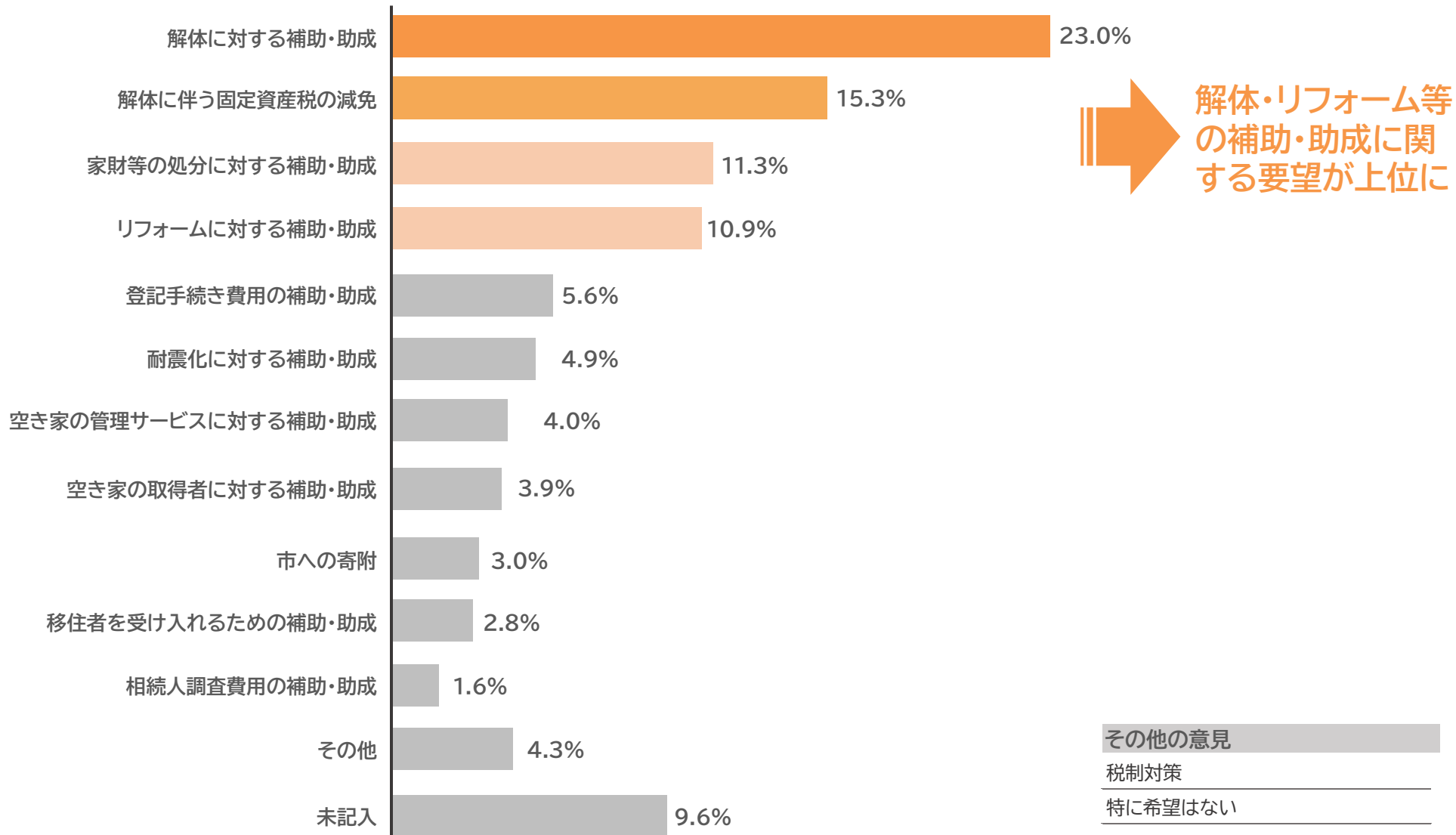
残置物整理業者の紹介

総合相談窓口

## 2. 所有者アンケート調査（⑦本市に望む支援制度）

■ 本市に望む支援制度は、「解体に対する補助・助成」「解体に伴う固定資産税の減免」「家財等の処分に対する補助・助成」「リフォームに対する補助・助成」の順に。

Q. 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）



# 3. 現計画の具体的な取組みについての検証・研究(①年度別取組み実績)

平成30年 住宅・土地統計調査	平成30年 熊本市空家等実態調査	関係課	3つの基本方針が 対象とする範囲	基本方針別の取組実績 (R1 ~ R4) (※赤字:新規事業 黒字:継続事業)			
				R1	R2	R3	R4
<p>住まいの状態 (平成30年)</p> <p><b>居住中</b> 318,600戸</p> <p>空き家化</p> <p><b>空き家</b> 39,802戸 そのうち、市場に流通していると想定される空き家は26,200戸</p> <p>空家等化 (1年以上未使用)</p> <p><b>空家等</b> 3,593戸</p> <p><b>管理不全空家等</b> 105戸</p>	<p>調査対象外 (空家等特別措置法が定める空家等ではないため)</p>	<p>空家対策課 都市政策課 都市デザイン課 市街地整備課 経済政策課 健康福祉政策課 高齢福祉課 子ども政策課 住宅政策課 総務企画課 地域活動推進課 農業政策課 等</p>	<p>予防</p>	<p>空家家バンク</p>	<p>利活用</p>	<p>適正管理</p>	<p>【適正管理の重点実施期間】</p>
	<p>Aランク 2,718 適正管理中</p> <p>Bランク 658 管理が行き届いていない状態</p> <p>Cランク 217</p> <p>Dランク 46 管理不全状態で、周囲に影響を与える可能性がある状態</p> <p>Eランク 59</p>	<p>空家対策課</p>		<p>空家家バンク</p>	<p>利活用</p>	<p>適正管理</p>	<p>【適正管理の重点実施期間】</p>
				<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家のあれこれ出前講座 (7回)</li> <li>適正管理パンフレットによる情報提供 (12,000部)</li> <li>時季を捉えた注意喚起 (2回)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家管理代行サービス (14業者)</li> <li>空家等対策啓発資料展 (11箇所)</li> <li>固定資産税通知を活用した啓発資料送付業務 (約750通)</li> <li>課ホームページを用いた意識啓発記事の充実(その1)</li> <li>空き家のあれこれ出前講座 (5回)</li> <li>適正管理パンフレットによる情報提供 (7,000部)</li> <li>時季を捉えた注意喚起 (2回)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>終活パンフレットの作成</li> <li>市政だより特集記事(予防)</li> <li>市政広報番組 (テレビ1回、ラジオ2回)</li> <li>課ホームページを用いた意識啓発記事の充実(その2)</li> <li>空き家管理代行サービス (25業者)</li> <li>空家等対策啓発資料展 (23箇所)</li> <li>固定資産税通知を活用した啓発資料送付業務 (約1,800通)</li> <li>空き家のあれこれ出前講座 (1回)</li> <li>適正管理パンフレットによる情報提供 (600部)</li> <li>各種チラシ及びパンフレット等の配布 (39,700部)</li> <li>時季を捉えた注意喚起 (2回)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民セミナー・相談会 (1回)</li> <li>押しかけ講座 (1回)</li> <li>郵便広告を用いた啓発 (3施設)</li> <li>YouTube動画講座 (3動画)</li> <li>終活パンフレットの配布 (3,600部)</li> <li>空き家管理代行サービス (27業者)</li> <li>空家等対策啓発資料展 (30箇所)</li> <li>固定資産税通知を活用した啓発資料送付業務 (約480通)</li> <li>空き家のあれこれ出前講座 (5回)</li> <li>適正管理パンフレットによる情報提供 (65部)</li> <li>各種チラシ及びパンフレット等の配布 (2,750部)</li> <li>時季を捉えた注意喚起 (2回)</li> </ul>
				<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家利活用シンポジウム</li> <li>政策立案調査 → 改修補助事業</li> <li>空き家の3,000万円特別控除 (66件)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家バンク</li> <li>移住者向け中古住宅 購入補助 (15件)</li> <li>※所管課:住宅政策課</li> <li>空家対策会議活用部会【照会事項】</li> <li>庁内関係部局との連携施策について</li> <li>空き家の3,000万円特別控除 (81件)</li> <li>※熊本市版チラシ作成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>利活用パンフレットの作成</li> <li>空き家関連ローン紹介制度</li> <li>住まいの支援制度総合案内チラシ作成</li> <li>空家等所有者DM3,698件</li> <li>空き家バンク (10件)</li> <li>移住者向け中古住宅 購入補助 (15件)</li> <li>※所管課:住宅政策課</li> <li>空き家の3,000万円特別控除 (94件)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市政だより特集記事(利活用)</li> <li>市政広報番組 (テレビ2回・ラジオ1回)</li> <li>利活用パンフレットの配布 (1,950部)</li> <li>空き家関連ローン紹介制度</li> <li>住まいの支援制度総合案内チラシ作成</li> <li>空き家バンク (10件)</li> <li>移住者向け中古住宅 購入補助 (15件)</li> <li>※所管課:住宅政策課</li> <li>空き家の3,000万円特別控除 (98件)</li> </ul>
				<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家の除却補助(10件)</li> <li>応急的危険回避措置(5件)</li> <li>略式代執行(2件)</li> <li>適正管理の助言指導 (124件)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>相続財産管理人申立(3件)</li> <li>空き家の除却補助(15件)</li> <li>応急的危険回避措置(4件)</li> <li>略式代執行(2件)</li> <li>適正管理の助言指導 (107件)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家の除却補助(15件)</li> <li>応急的危険回避措置(1件)</li> <li>略式代執行(1件)</li> <li>適正管理の助言指導 (56件)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>代執行(1件)</li> <li>相続財産管理人申立(1件)</li> <li>空き家の除却補助(14件)</li> <li>応急的危険回避措置(3件)</li> <li>略式代執行(1件)</li> <li>適正管理の助言指導 (68件)</li> </ul>

# 3. 現計画の具体的取組みについての検証・研究(②具体的取組み別実績と今後の方向性)

具体的取組み	実績	検証結果(検討課題)
<b>基本方針1 &lt;&lt;予防&gt;&gt; 空家等問題の発生・管理不全の抑制</b>  方向性1: 市民への啓発の実施 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】 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】  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】 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】 ⑤ 空き家管理代行サービスの案内【新規】 ⑥ 専門団体による空き家相談体制の拡充【拡充】	・R1年度より出前講座、押しかけ講座を実施。18回開催(R1:7回、R2:5回、R3:1回、R4:5回) ・パンフレット及びチラシの配布(71,300部)、回覧板による周知、空家等所有者へのDM。 ・市政だより、市政広報テレビ・ラジオ番組、YouTube等による周知  ・R1年度より納税通知書を活用した各種支援制度の案内(約25万世帯)。 ・建物所有者死亡時に親族へ「相続人代表者指定届」の案内を活用したパンフレットの配布。 ・R1年度より市政だよりによる時季(梅雨・台風等)を捉えた注意喚起(計18回)及び特集記事による啓発。 ・R2年度より登録事業者の募集を開始。事業者登録数27(R4年度時点) ・H30年度より多様な専門家団体と連携し、相談会・セミナー等を実施したり、市HP、パンフレット等による各種団体窓口を掲載・連携(現在の連携団体12団体)	・新型コロナウイルスの影響もあり開催件数が伸び悩んでいるため、今後講座等のPRの工夫が必要。 ・引き続き時期を捉えた広報・啓発すると共に、市外在住の空家等所有者への更なる啓発の工夫が必要  ・民法改正に伴う相続登記の義務化等を含めた更なる広報啓発の取組みが必要 ・引き続き時期を捉えた広報・啓発の継続と更なる工夫が必要 ・利用者ニーズを捉えた、よりよい制度運営の検討が必要。広報周知による登録事業者・利用者拡大増加を目指す。 ・現在の連携団体との関係を深めると共に、より身近で相談しやすい相談体制の実現に向けた検討継続が必要。
<b>基本方針2 &lt;&lt;適正管理&gt;&gt; 管理不全な空家等の維持管理、除却の強化</b>  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】 ② 空き家管理代行サービスの案内【新規】(再掲) 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】 ④ 周囲に対し危険な空家等の解体費の助成【新規】 ⑤ 専門家団体による空き家相談体制の拡充【拡充】(再掲)  方向性2: 所有者等に対する行政からの働きかけ、相談体制や取組の強化 ⑥ 管理不全な空家等に関する手続きの運用強化【拡充】 ⑦ 所有者不明の場合の対応のルーブル化【新規】 ⑧ 管理不全な空家等の相談窓口【継続】	・適正管理を行う必要がある所有者へのパンフレット・チラシ等の送付(R1~新規302件) ※<予防>⑤に既述 ・R4年度より金融機関における空家等に関する金融商品を情報提供開始。紹介金融機関数6(R4年度時点) ・R1年度より危険な空家等への除却補助を開始 計47件(R1:10、R2:15、R3:9、R4:13) ※<予防>⑥に既述  ・R1年度より代執行・略式代執行を実施 計7件(R1:2、R2:2、R3:1、R4:2) ・略式代執行を実施し、相続財産管理人選任申立てを実施することにより、所有者不明問題を解消 ・R1年度に建築指導課老朽家屋対策室より空家対策課へ拡充。多様な専門家団体との連携体制拡充。	・広報・啓発の継続と所有者特定に要する時間を短縮する方策の検討など更なる工夫が必要 ※<予防>⑤に既述 ・経済的な理由で空家等を活用できない所有者に対するより適切で効果的な情報提供の工夫が必要 ・他都市事例等を参考に区内関係部署と連携しながら、支援制度の継続・拡充等の検討が必要 ※<予防>⑥に既述  ・今後も危険性が切迫している空家等については、空家特措法及び市要綱に基づき代執行の実施検討が必要 ・国の法改正動向をみながら、略式代執行実施に至らない所有者不明空家等についての対応検討が必要 ・国の法改正等の動向も踏まえながら、区内連携したより良い相談体制構築の検討が必要
<b>基本方針3 &lt;&lt;利活用&gt;&gt; 空き家の流通促進、地域等での活用に向けた対策の実施</b>  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】 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】 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】  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】 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】  方向性3: 良好な既存住宅の情報提供等による居住支援の促進 ⑥ 住宅確保要配慮者への居住支援【既存】 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】 ⑧ 移住希望者等を対象とした空き家の情報提供【新規】	・住まいに関する情報提供の場を創出(R1:53、R2:69、R3:57) ※統計開始時H27:36 ・被相続人居住用家屋等確認書(3000万円控除)の発行。計339件(R1:66、R2:81、R3:94、R4:98) ・案内チラシ配布、市HP、市政だより、納税通知書、新聞情報誌(すばいす)、SNS、関係団体棟による広報 ・R2年度より移住者向け中古住宅購入費補助の開始。計62件(R2:15、R3:23、R4:24)  ・各種意識調査によるニーズ把握まで実施。 ・R2年度より中古住宅購入費補助の開始。うち居住誘導区域内計47件(R2:12、R3:19、R4:16)  ・セーフティネット住宅登録制度を積極活用 登録件数6,276件(R1:1、R2:5,704、R3:361、R4:210) ・H30年度より専門家団体と連携強化(現在の連携団体12団体) ・R2年度に不動産4団体「空き家の流通の促進に関する協定書」締結 ・R2年度より空き家バンク制度を導入 計19件(R3:10、R4:9) ・くまもと移住定住支援センター(東京・大阪・福岡)や不動産団体等にリーフレット配布	・H27時と比較すると増加傾向であるが、回数増加はもとより、更なる情報提供内容の充実が必要 ・継続した広報・啓発と共に、市外在住の空家等所有者へなど更なる啓発の工夫が必要 ・他都市事例等を参考に区内関係部署と連携しながら、支援制度の継続・拡充等の検討が必要  ・他都市事例等を参考に区内関係部署と連携しながら、支援制度の継続・拡充等の検討が必要 ・他都市事例等を参考に区内関係部署と連携しながら、支援制度の継続・拡充等の検討が必要  ・低所得者や高齢者等の住宅確保要配慮者向けの登録物件を増やす工夫が必要 ・不動産関係4団体と連携しながら、より身近で相談しやすい相談体制の実現に向けた検討継続が必要。 ・空き家バンク掲載情報の充実など更なる啓発の工夫が必要。

### 3. 現計画の具体的取組みについての検証・研究（③連携体制について・その1）

#### 空き家対策研究会

##### 1 目的

空き家に関連する多様な専門家団体と連携して、相互の相談体制の構築等について協議を行う。

##### 2 構成

空家対策課＋専門家団体11団体

弁護士会、司法書士会、行政書士会、宅地建物取引業協会、  
全日本不動産協会、賃貸住宅経営者協会、日本賃貸住宅管理協会、  
不動産鑑定士協会、土地家屋調査士会、建築士事務所協会、税理士会

##### 3 今年度の取組み

従来 of 相談体制に加え、今後増加する空き家相談に対して「より身近に相談できる仕組み」の構築に向けて意見交換を実施。

R4 第一回研究会(8月)	他都市(東京都・京都市・柏市)の相談体制について事例紹介を行い、本市で実現可能なより良い相談体制について意見交換。
R4 第二回研究会(11月)	第1回を受けて実施した先進地視察(京都市・神戸市)の結果を報告。相談対応をよりきめ細かにできるように、空き家相談員等の導入可能性について意見交換。

第9回協議会での意見「地域に常に相談できる方がいること」「情報を持っている方との結び付きの強化」「相談員と専門家との連携も非常に重要」等も踏まえて相談体制を検討した。引き続き、同研究会で協議を行い、骨子案提示時に検討した相談体制を示したい。



### 3. 現計画の具体的取組みについての検証・研究(③連携体制について:その2)

#### 空家対策会議

##### 1 目的

空家等対策に係る庁内関連部署と今後に向けた施策の協議や情報の共有化、連携強化を行う。空家化の予防及び苦情対応、意識啓発に向けた情報共有や協議等を行う「予防・対策部会」、空き家活用へ向けた情報共有・利活用施策等の協議を行う「活用部会」の2部会で構成。

##### 2 構成部署

空き家関連の30部署（福祉、まちづくり、地域活動、衛生、税、農水、消防など）で組織。

予防・対策部会	24部署
活用部会	15部署

##### 3 今年度の取組み

現在の連携体制や支援制度について情報共有を行い、計画改定を見据え、連携体制の強化及び支援制度の拡充・新設等についての意見収集等を実施した。

- ・ 実態調査結果やアンケート結果等を参考に、支援制度の拡充・新設等に向けて検討を行い、骨子案提示の際に計画に反映させたい。
- ・ 庁内の相談・苦情等の連携体制についても引き続き協議を進める予定。



- ◎ H30空家等追跡調査の結果、44.9%(1,660件)が解体・利活用されている一方、R4推計値では、前回調査時から26.6%が増加しており、今後も空き家の増加が見込まれる。
- ◎ H30空家等D・Eランク追跡調査では、権利関係者が複数人いるため未解決の案件が多い。
- ◎ 老朽度ランク再調査では、前回調査時から5年経過しても比較的損傷は進行していなかった。但し、雨水侵入が進んでいる空家等は損傷が進んでいる傾向も見受けられた。
- ◎ アンケートでは「官民双方の相談窓口の充実」「解体等の支援制度」を望む声が多い。
- ◎ 前回協議会では、「地域に常に相談できる方がいること」「情報を持っている方との結びつきの強化」などの意見をいただいている。



### 計画改定に向けての方向性(案)

- ◎増加する空き家に対応するための計画改定が必要
- ◎より身近に相談できる官民連携した相談体制の拡充・強化
- ◎空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
- ◎管理不全な空家等への適正管理の継続的指導
- ◎相続未登記を増やさないための意識啓発の強化・拡充

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す