

熊本市空家等対策計画 改定（骨子案）

目次

骨子(案)

・ 計画改定のポイント	_____	P2
・ 全体構成	_____	P3
・ 第1章 5.計画期間	_____	P4
・ 第2章 1.基本理念、2.基本方針	_____	P5
・ 第3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》	_____	P6
2.基本方針2《利活用》	_____	P7
3.基本方針3《適正管理》	_____	P8
4.基本方針4《連携体制の強化》	_____	P9
・ 第4章 2.成果指標、3.評価・検証方法	_____	P10

・ 今後の改定スケジュール	_____	P11
---------------	-------	-----

資料編

・ 現計画の概要	_____	P12～14
・ 現計画の検証	_____	
①取組実績	_____	P15
②統計調査	_____	P16
③実態調査	_____	P17
④所有者等アンケート	_____	P18
⑤空家等対策協議会	_____	P19

令和5年（2023年）9月1日
空家対策課

現計画のこれまでの取組実績や空き家関連調査、アンケート、空家等対策協議会(※)での意見等を踏まえ、計画改定のポイントを次のとおり整理した

※空家法に基づく空家等対策協議会（市附属機関）

1. 現計画の基本的となる考え方は継続し、既存の取組みの**拡充・強化**を行う

2. 予防・利活用の**支援施策の拡充**（基本方針「1.予防、2.利活用」に該当）

（1）”老朽化した空き家にしないため”の予防を促進

- ・ 既存の特定空家等（※）を対象とした対処療法としての除却補助に加え、老朽化する前段階での予防的な取組みを拡充する

※そのまま放置すれば倒壊等の恐れのある危険な空家等

（2）”空き家を減らすため”に早期活用・市場流通を促進

- ・ 空き家の品質を向上させ、中古住宅市場への流通量を増やす利活用の取組みを拡充する

3. 地域、民間団体等との**連携強化**（基本方針「1.予防、2.利活用、3.適正管理」を後押し）

（1）官民連携した相談体制の強化

- ・ 官民連携により専門家が地域住民に身近な場所で相談対応ができる仕組みづくりを行う

（2）空き家対策に課題のある地域への活動支援

- ・ 自治会等が行う地域内の空き家情報の把握調査や台帳作成、啓発、ルール整備などを支援する

（3）庁内関連施策との連携の推進

- ・ 庁内の関連施策との連携を推進することで、効果的な空き家対策を行う

住まい等の状態		老朽度ランク (H30調査)	想定戸数 (H30調査)	基本方針ごとの対応イメージ	
使用中	空家化 (所有者死亡等)	-	318,600戸		
(1年未満)	空き家	-	39,802戸		
(一年以上未使用)	空家等	A	2,718戸		
		B	658戸		
	管理不全な空家等	C	217戸		
	特定空家等	D	46戸		
		E	59戸		

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. 計画の区域
4. 計画の対象
5. **計画期間**

第2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. **4つ**の基本方針

第3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 《利活用》
3. 基本方針3 《適正管理》
4. **基本方針4 《連携体制の強化》**

第4章 計画の推進の向けて

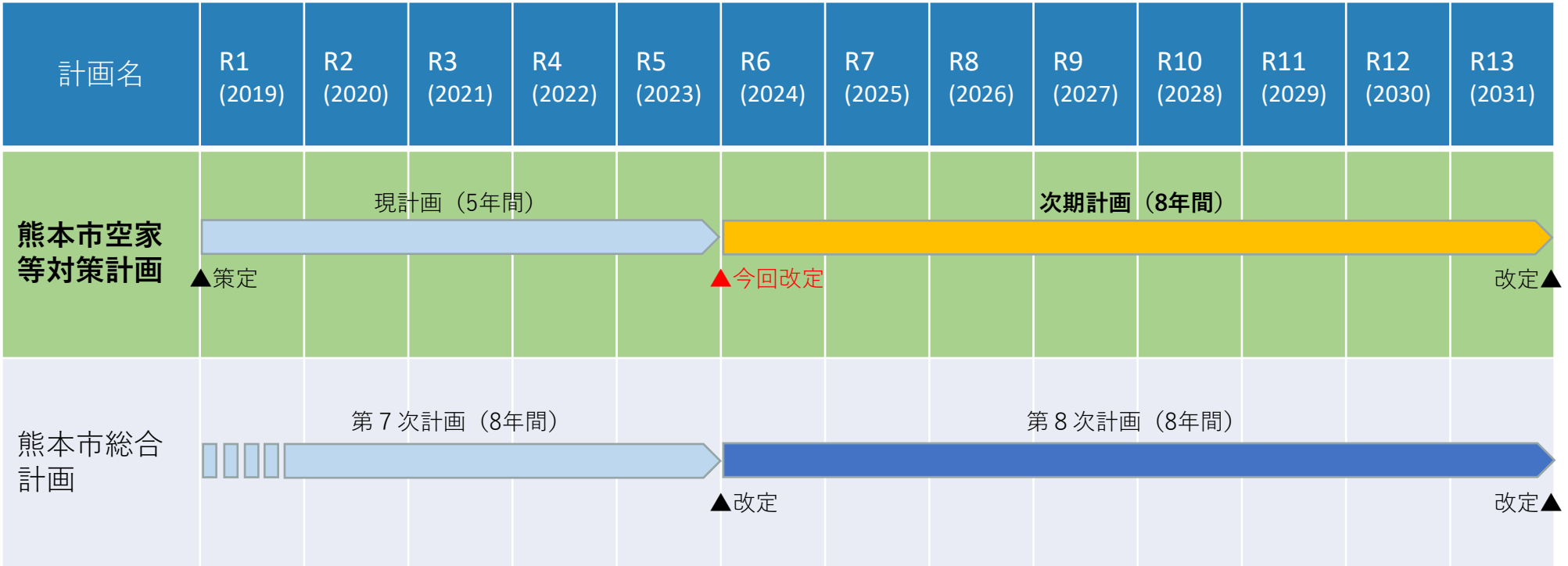
1. 空家等対策の実施体制
 - (1) 特定空家等への措置
 - (2) 相談体制
 - (3) その他の実施体制
2. **成果指標**
3. **計画の評価・検証**

資料編

1. 統計調査からみる空き家の現状
2. 本市の管理不全な空家等の相談状況
3. 空家等の実態調査・追跡調査
4. 空家等の所有者の意識調査
5. 関連法令 など

令和6年度(2024年度)から令和13年度(2031年度)

・上位計画である熊本市総合計画との整合を図る



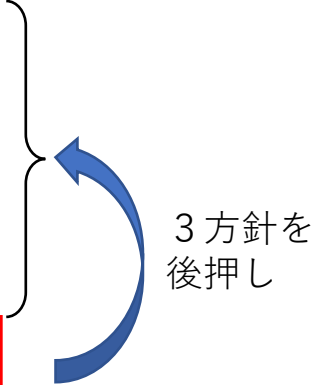
基本理念

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

※現計画を継続

基本方針

今回の計画改定にあたっては、国交省の空き家対策小委員会にて「今後の空き家対策のあり方について」とりまとめの中で、「予防」「利活用」「適正管理」に「NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進」を加えた4つの方向性を示されたことから、今回の計画改定に「4. 連携体制の強化」を加えた。

1. 予防	空家等問題の発生・管理不全な空家等の抑制の強化	
2. 利活用	空き家の活用・流通促進の強化	
3. 適正管理	管理不全な空家等の維持管理、除却の強化	
4. 連携体制の強化 【新規】	地域や関係団体等の連携体制の強化	

基本方針	方向性	内容
1. 予防	(1) 市民・所有者等への意識啓発の充実化	・ 市民・所有者等へ空き家を増やさないためにパンフレット等を用いた意識啓発を実施する ・ 空家等の発生増加が予測される地域や市外の空き家所有者に対してのより効果的に啓発・広報を実施する
	(2) 各種取組み、相談窓口の情報発信の充実化	・ 空き家問題に関する取組みや相談窓口の情報を集約し発信する ・ 高齢者等に分かりやすい広報の工夫を行う
	(3) 空き家の老朽化防止のための施策の拡充	・ 管理不全空家等、特定空家等になる前の段階での除却制度を導入



登記・相続に関すること			
相談内容	お問い合わせ先	電話番号	受付時間
登記に関すること	熊本市地方法務局	096-364-2145	8:30~17:15 月~金(祝日除く)
相続人調査に関すること	熊本市法務士会	096-385-7300	9:00~17:00 月~金(祝日除く)
相続・登記・成年後見に関すること	熊本市法務士会	096-364-2889	8:30~17:15 月~金(祝日除く)
法律相談に関すること	熊本市法士会 法律相談センター	096-325-0009	9:00~17:00 月~金(祝日除く)

不動産に関すること			
相談内容	お問い合わせ先	電話番号	受付時間
不動産取引に関すること	(公社)熊本県宅地建物取引業協会	096-213-1355	13:00~16:00 月・木(要予約)
	(公社)全日本不動産協会 熊本県本部	096-383-9040	13:00~16:00 第1・第4水曜日 第3日曜日(要予約)
不動産の売買・賃貸に関すること	(一社)熊本県賃貸住宅経営者協会	096-322-5581	9:00~17:00 月~金(祝日除く)
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	096-385-5020	10:00~16:00 月~金(祝日除く)

建物の修繕・解体に関すること			
相談内容	お問い合わせ先	電話番号	受付時間
耐震診断に関すること	(一社)熊本県建築士会熊本県会	096-371-2433	9:00~17:00 月~金(祝日除く)

画像：中古住宅の利活用パンフレット（左）、終活手帳（右）

画像：空家対策課TOPページ（左）、空き家の相談窓口一覧（右）

基本方針	方向性	内容
2. 利活用	(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	・ 啓発等の工夫により空き家バンクの登録件数の増加を図り、市場に流通していない空き家の掘り起こしを行う ・ 空き家の品質を向上させるためにリフォーム補助を導入する ・ 空き家活用促進区域の設定についての検討を行う



画像：熊本市空き家バンク（市HP）



画像：他都市のリフォーム補助の事例（北九州市）

基本方針	方向性	内容
3. 適正管理	(1) 管理不全な空家等・特定空家等の適正管理・除却を促進するための施策	・ 特定空家等を対象とした除却補助 ・ 解体後の固定資産税上の取扱いを含めて除却を推進する方法を検討する
	(2) 管理不全な空家等・特定空家等への行政からの働きかけの強化	・ 従来の特定空家等への措置に加え、法改正により新たに加えられた管理不全な空家等への処分（指導・勧告）の運用を検討する ・ 適正管理の継続的指導



写真：略式代執行の物件（R4年度実施）

2. 管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理

※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・ 放置すれば特定空家になるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・ 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**

②所有者把握の円滑化

- ・ 市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・ 市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・ 命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・ 所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**

③財産管理人※による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- ・ 市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応

※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可



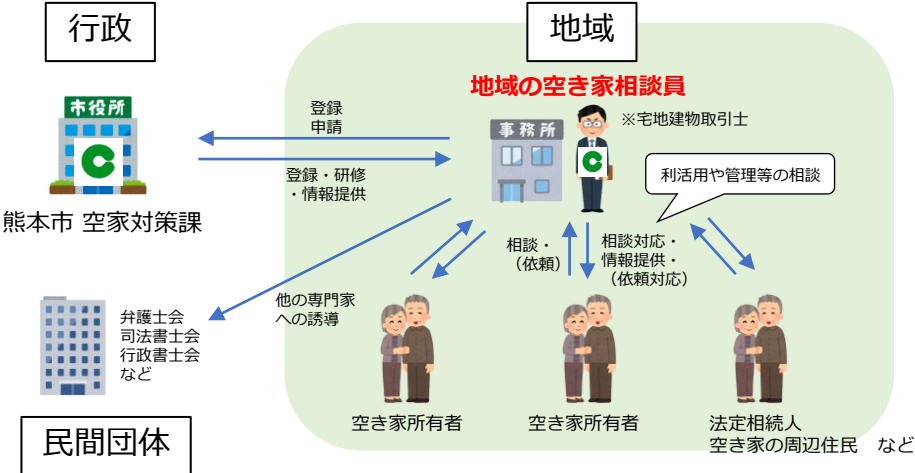
窓が割れた
管理不全空家



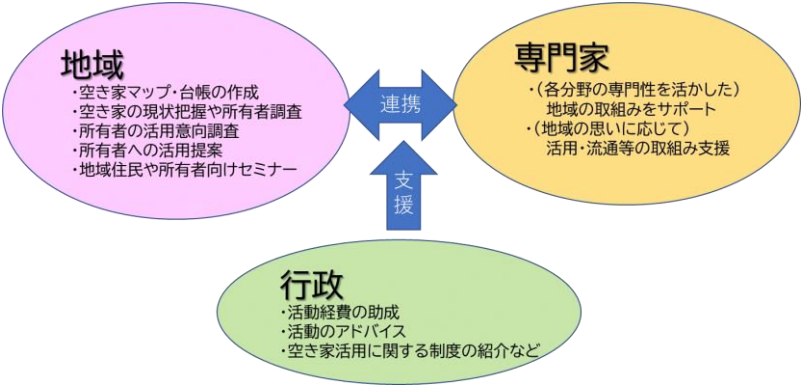
緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

画像：空家特措法の概要（管理の確保等）

基本方針	方向性	内容
4. 連携体制の強化【新規】	（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	・ 官民連携により、専門家が地域住民に身近な場所で相談対応ができる仕組みづくりを行う ・ 地域が行う空き家の課題解決のための活動を支援する ・ 地域の空き家対策に取り組むNPO法人等を発掘し、改正空家法で創設された「空家等管理活用支援法人」への指定を目指す
	（２）庁内関係部局との連携による施策等の相乗効果	・ 庁内の関連施策（住宅政策、都市政策、子育て支援など）との連携を推進することで、効果的な空き家対策を行う ・ 適正管理における庁内の情報提供・連絡体制を強化し、迅速な管理不全な空家等の対応を目指す



図：より身近な相談窓口のイメージ



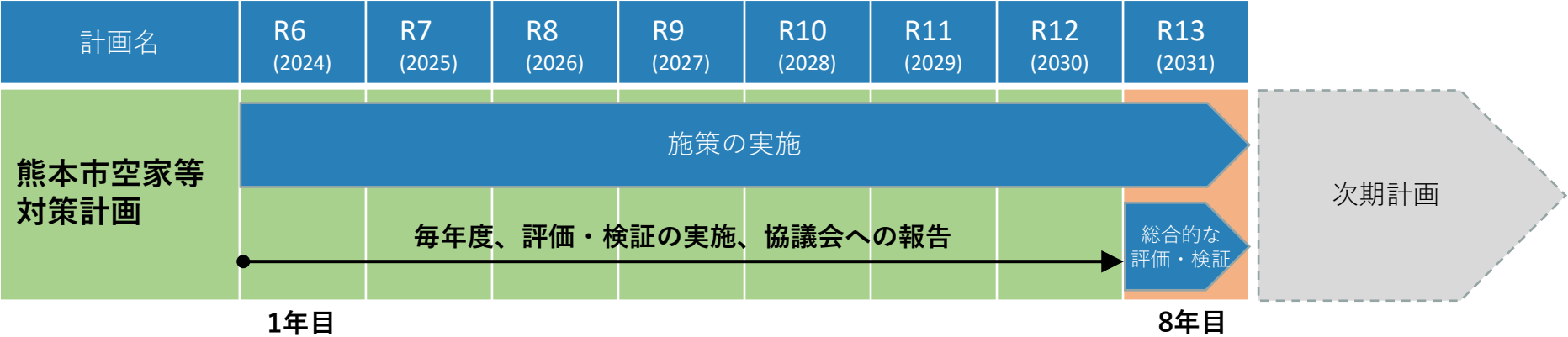
図：地域と専門家との連携、行政の支援のイメージ

成果指標

現成果指標	成果指標（案）		
空き家率 (住宅・土地統計調査)	空き家率 (住宅・土地統計調査) +	1.予防	市民等への啓発状況（出前講座の件数）
		2.利活用	流通の促進状況（空き家バンクの登録件数）
		3.適正管理	管理不全空家等の改善率
		4.連携体制の強化	地域との連携状況（地域への活動支援数）
		その他（参考値）	中古住宅の流通割合（住宅・土地統計調査）

評価・検証方法

- ・ 毎年度、計画の進捗状況や4基本方針の成果指標についての評価・検証を実施し、空家等対策協議会へ報告し意見をもらうことで、施策へ反映していく
- ・ 本計画改定後に法改正や上位計画、関連計画の見直しがあった場合には、それらとの整合を図るために必要に応じて本計画を見直す
- ・ 計画8年目の令和13年度（2031年度）には、総合的な評価・検証を実施する。空家等実態調査や所有者等へのアンケート調査などの実施を検討する

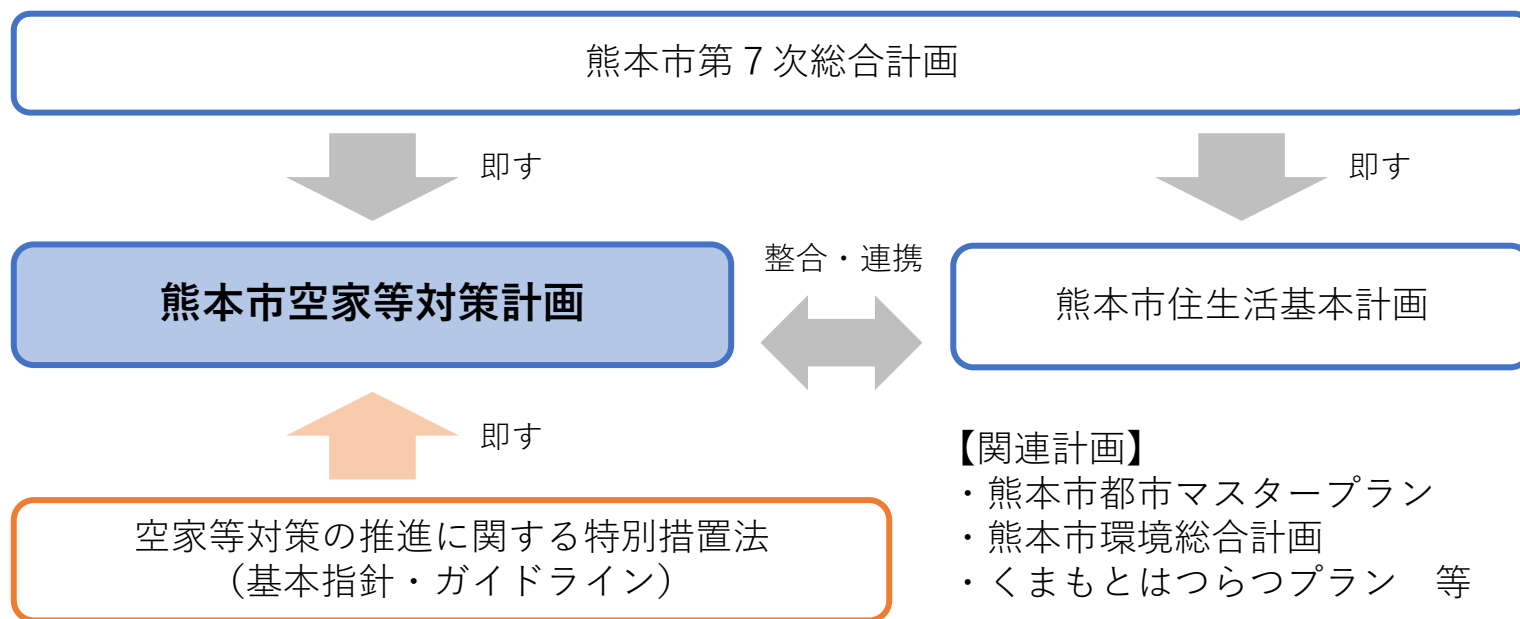


令和4年度	令和5年度			
	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月
調査・検証	骨子		素案	パプ コメ
協議会●	議会報告●	協議会● 議会報告●	協議会● 議会報告●	協議会● 議会報告●

1. 計画の目的

増加する空き家に対して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」をすること

2. 計画の位置付け



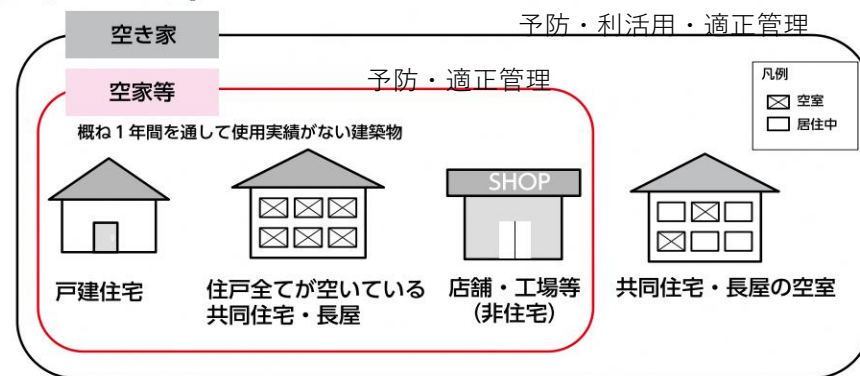
3. 計画期間

平成31年度(2019年度)から令和5年度(2023年度)までの5年間

4. 計画の対象

「空家等」…空家法第2条で規定する概ね1年間を通して使用実績がない建築物（ただし、利活用においては1年未満の空室などの「**空き家**」も対象とする）

【空き家のイメージ図】



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

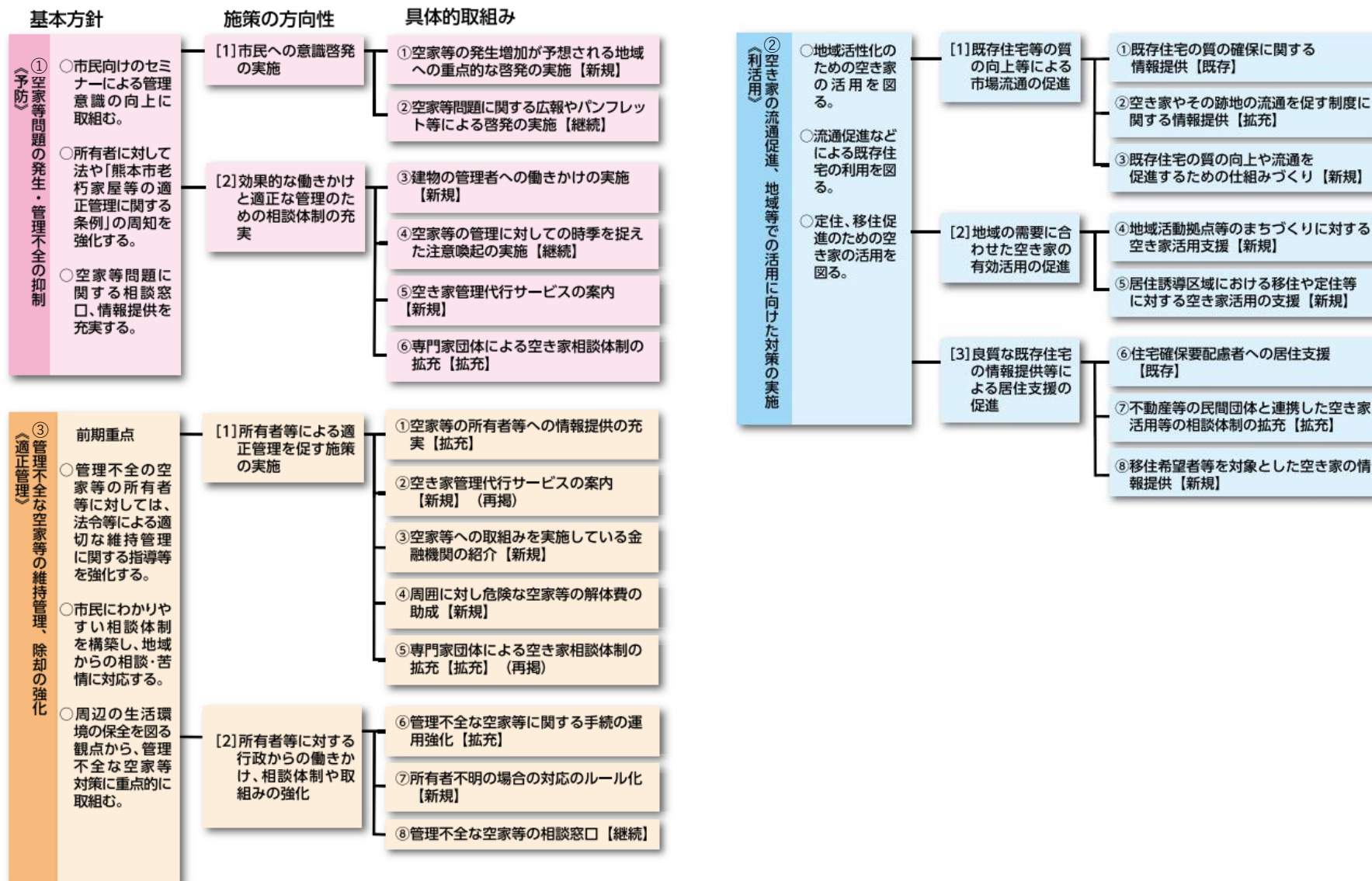
6. 基本方針

方針 1	予防	空家等問題の発生・管理不全の抑制
方針 2	利活用	管理不全な空家等の維持管理、除却の強化
方針 3	適正管理	空き家の流通促進、地域等での活用に向けた対策の実施

7. 成果指標

指標名	基準値	目標値
空き家率 (住宅・土地統計調査)	14.1% (平成25年(2013年))	12.9%未満 (令和5年(2023年))

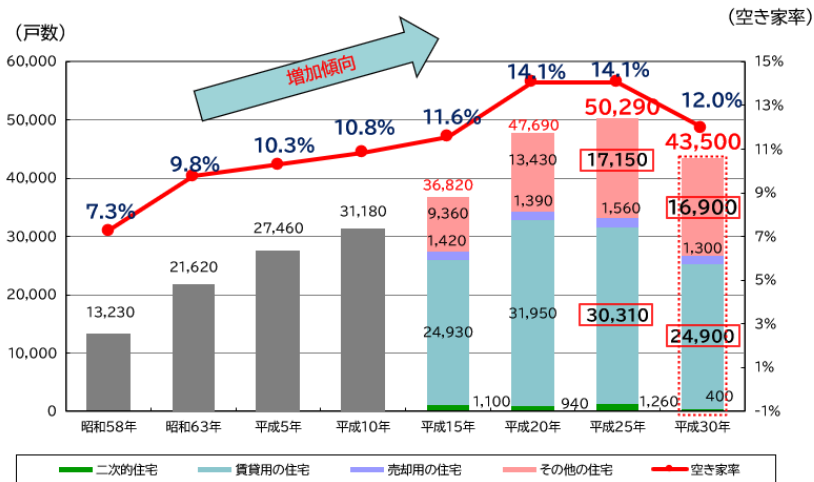
8. 各方針の施策の方向性と具体的取組み



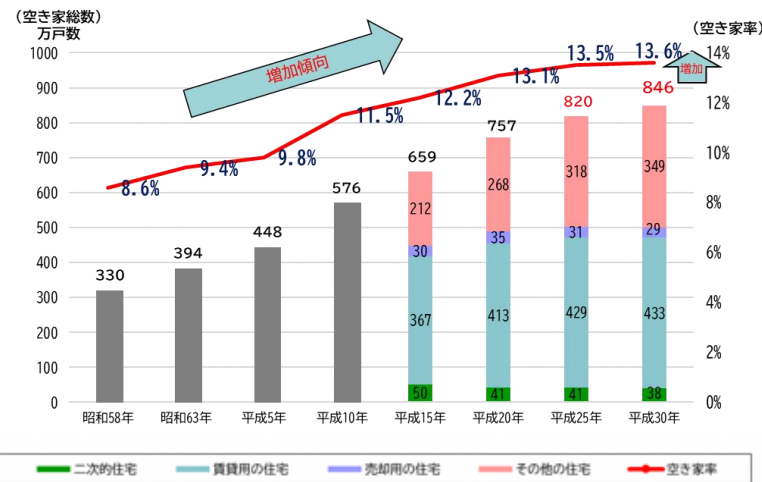
住まい等の状態	H30 調査 老朽 度ランク	基本方針	基本方針別の取組実績			
			R1（2019）	R2（2020）	R3（2021）	R4（2022）
使用中		予防	・空き家のあれこれ出前講座（7回） ・適正管理パンフレットによる情報提供（12,000部） ・時季を捉えた注意喚起（2回）	・空き家管理代行サービス（14業者） ・空家等対策啓発資料展（11箇所） ・固定資産税通知を活用した啓発資料発送業務（約750通） ・課ホームページを用いた意識啓発記事の充実（その1） ・空き家のあれこれ出前講座（5回） ・適正管理パンフレットによる情報提供（7,000部） ・時季を捉えた注意喚起（2回）	・終活パンフレットの作成 ・市政だより特集記事（予防） ・市政広報番組（テレビ1回、ラジオ2回） ・課ホームページを用いた意識啓発記事の充実（その2） ・空き家管理代行サービス（25業者） ・空家等対策啓発資料展（23箇所） ・固定資産税通知を活用した啓発資料発送業務（約1,800通） ・空き家のあれこれ出前講座（1回） ・適正管理パンフレットによる情報提供（600部） ・各種チラシ及びパンフレット等の配布（39,700部） ・時季を捉えた注意喚起（2回）	・市民セミナー・相談会（1回） ・押しかけ講座（1回） ・郵便広告を用いた啓発（3施設） ・YouTube動画講座（3動画） ・終活パンフレットの配布（3,600部） ・空き家管理代行サービス（27業者） ・空家等対策啓発資料展（30箇所） ・固定資産税通知を活用した啓発資料発送業務（約480通） ・空き家のあれこれ出前講座（5回） ・適正管理パンフレットによる情報提供（65部） ・各種チラシ及びパンフレット等の配布（2,750部） ・時季を捉えた注意喚起（2回）
（1年未満） 空き家						
（1年以上未使用） 空家等	A	利活用	・空き家利活用シンポジウム ・政策立案調査→改修補助事業 ・空き家の3,000万円特別控除（66件）	・空き家バンク ・移住者向け中古住宅購入補助（15件）※所管課：住宅政策課 ・空家対策会議活用部会 【照会事項】庁内関係部局との連携施策について ・空き家の3,000万円特別控除（81件）※熊本市版チラシ作成	・利活用パンフレットの作成 ・空き家関連ローン紹介制度 ・住まいの支援制度総合案内チラシ作成 ・空家等所有者DM3,698件 ・空き家バンク（10件） ・移住者向け中古住宅購入補助（15件）※所管課：住宅政策課 ・空き家の3,000万円特別控除（94件）	・市政だより特集記事（利活用） ・市政広報番組（テレビ2回・ラジオ1回） ・利活用パンフレットの配布（1,950部） ・空き家関連ローン紹介制度 ・住まいの支援制度総合案内チラシ作成 ・空き家バンク（10件） ・移住者向け中古住宅購入補助（15件）※所管課：住宅政策課 ・空き家の3,000万円特別控除（98件）
	B					
	C					
（1年以上未使用） 管理不全な空家等	D	適正管理	【適正管理の重点実施期間】			
	E		・空き家の除却補助（10件） ・応急的危険回避措置（5件） ・略式代執行（2件） ・適正管理の助言指導（124件）	・相続財産管理人申立（3件） ・空き家の除却補助（15件） ・応急的危険回避措置（4件） ・略式代執行（2件） ・適正管理の助言指導（107件）	・空き家の除却補助（15件） ・応急的危険回避措置（1件） ・略式代執行（1件） ・適正管理の助言指導（56件）	・代執行（1件） ・相続財産管理人申立（1件） ・空き家の除却補助（14件） ・応急的危険回避措置（3件） ・略式代執行（1件） ・適正管理の助言指導（68件）

住宅・土地統計調査結果 (H30)

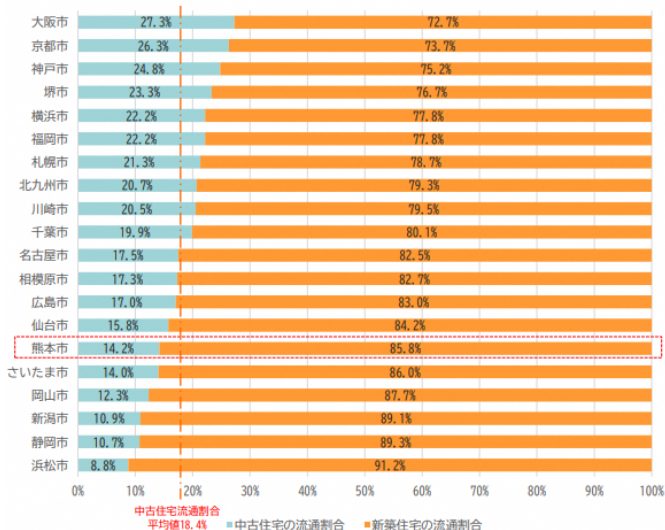
熊本市の空き家数・空き家率の推移



全国の空き家数及び空き家率の推移について



中古住宅の市場流通の割合の政令指定都市間比較(流通割合順)



【出典：総務省「H30住宅・土地統計調査」】

【結果】

◎H30の調査では、本市の空き家数、空き家率とも年々増加傾向にあったが、熊本地震後の公費解体等により建物の解体が進み、空き家が減少に転じている

空き家率**14.1%(H25)→12.0%(H30)<12.9%(R5目標値)** ※R5年調査は未実施

◎全国では、空き家数、空き家率ともに上昇しており、**H30に過去最大**

◎本市では、新築住宅に比べて**中古住宅の流通割合が小さい**

【課題】

◎全国的な空き家増加の状況を鑑み、人口減少等の要因が解消されていないことから、本市の**空き家数は今後も増加する**と想定されるため、それらへの対応が必要

◎**中古住宅の流通を促進**する必要がある

H30空家等実態調査のR4追跡調査

【H30実態調査】

・H30に水道閉栓件数に基づき使用されていない家屋を空家等候補とし、外観目視による現地調査を実施した

・調査の結果、市内に**3,698件**の空家等があることを把握し、老朽度ごとに**A～Eのランク分け**を行った

【R4追跡調査】

・把握した**3,698件**の空家等を対象に、R4時点の使用実態について追跡調査を実施した

①航空写真や外観目視による現地調査により「解体済み」「使用中」「空家等」を判別

②老朽度の高いD、Eランク105件の空家等の対応状況や対応が進まない理由を整理

③老朽度A～Eの経年変化状況について、280件を対象としてサンプル調査を実施

④R4時点の水道閉栓件数を調査し、その増加状況から空家等の増加状況を推計

①3,698件の追跡調査

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	3,698	2,038	▲1,660	▲1,248	▲294	▲79	▲16	▲23
H30空家等				2,718	658	217	46	59
減少率				▲45.9%	▲44.7%	▲36.4%	▲34.8%	▲39.0%

【結果】

◎追跡調査を実施した結果、H30で把握した空家等3,698件のうち1,660件（**44.9%**）が**解体・利活用**されていた

◎老朽度の高いD・Eランク105件のうち39件（**37.1%**）が**解体**されていた

◎老朽度ランクは、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

◎水道閉栓件数がH30時点と比べ増加することから、空家等の件数も比例して増加していると推計した

②D、Eランクの対応状況

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 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、買い手借り手が見つからない。 5

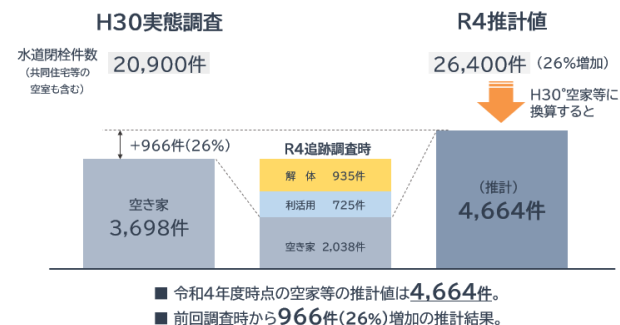
所有者未確定 7

賃借人と話がまとまらず先に進まない 2

③老朽度の経年変化状況

市全体 (n=280)	A	B	C	D	E
H30	209	50	19	2	
R4	191	62	22	2	3

④水道使用状況による空家等の推計



【課題】

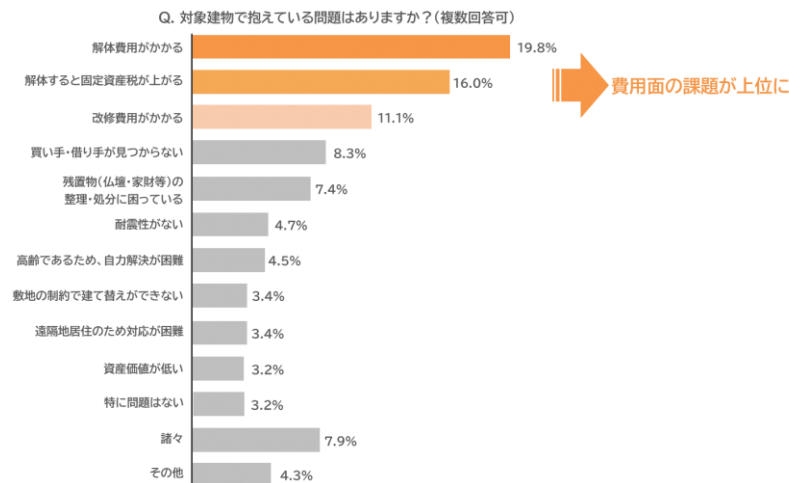
◎老朽度の高いD・Eランク105件のうち66件（62.9%）が未解決。
権利関係者が複数いることが原因となっているものが多く、解決が困難

◎追跡調査での解体・利活用数以上に、R4の推計値では空き家の増加が進んでいるため、さらなる**空き家の発生抑制**が必要

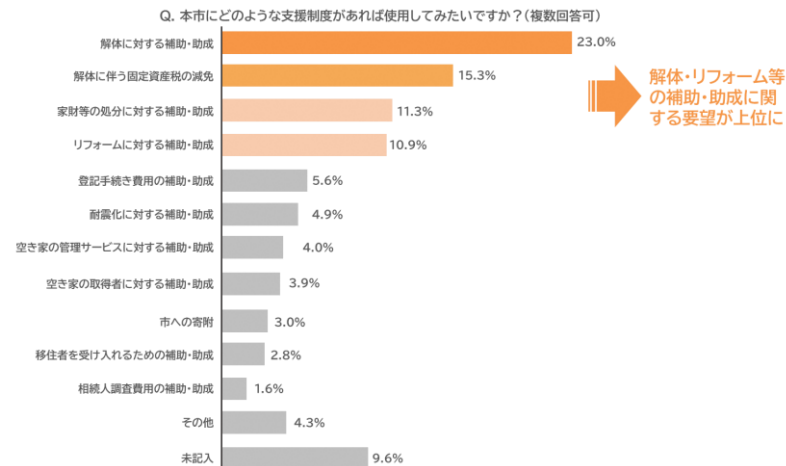
空家等所有者等アンケート調査

- ・ 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所有者等へのアンケートを実施
- ・ 調査対象は、R4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1,113件を対象とした
- ・ 有効回答数は336件（回答率30.2％）

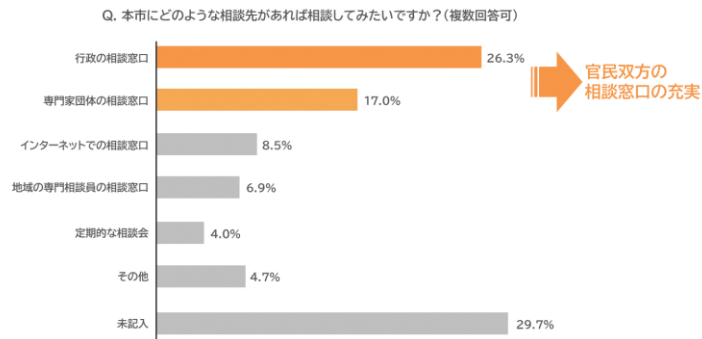
①空き家で抱えている問題



②本市に望む支援制度



③本市に望む相談体制



【課題】

◎空き家で抱えている問題では、空き家の解体や活用に関する費用面が課題が上位

◎本市に望む支援制度では、空き家の解体や活用に関する費用面の補助の要望が多い

◎本市に望む相談体制では、「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

熊本市空家等対策協議会（R4.10.20）における検証方法についての意見

◎今後、間違いなく空き家は増加していくため、成果指標として統計調査の値を追いすぎるのではなく、計画改定時には異なる視点を検討してほしい

熊本市空家等対策協議会（R5.3.17）における計画改定の方角性（案）についての意見

- ◎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**
- ◎相続未登記を増やさないための**意識啓発の拡充・強化**
- ◎管理不全な空家等への**適正管理の継続的指導**
- ◎**他部署の施策との連携**
- ◎税の仕組みの把握と庁内等で検討