資料３

熊本市空家等対策計画（第２次計画）
2024 年度～2031 年度

最終案

令和６年（2024 年）３月

熊本市

目　次

第１章　計画の基本的な事項　1

１．計画策定の趣旨　・・１
２．計画の位置づけ　・・１
３．対象地区・対象空家等の種類　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２
４．計画期間　・・・３

第２章　空き家の現状　4

１．全国・本市の空き家の現状　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４
２．空き家所有者の現状　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６
３．本市の管理不全な空家等の相談状況　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７
４．本市における居宅・空き家・空家等の規模　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７

第３章　第１次計画の検証　8

１．第１次計画の基本理念・基本方針・具体的取組み　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８
２．第１次計画の取組み実績　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９
３．空家等実態調査で確認した空家等への追跡調査　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３
４．アンケートによる空家等所有者等への意識調査　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１７
５．国の動向　・・・１９
６．計画改定の方向性　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２１

第４章　空家等対策の基本理念・基本方針　２２

１．基本理念　・・・２２
２．４つの基本方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２２

第５章　空家等対策の方向性と具体的取組み　２４

１．予防　・・・２６
２．利活用　・・３２
３．適正管理　・・・３３
４．連携体制の強化　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３６

第６章　計画の推進に向けて　４２

１．空家等対策の実施体制　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４２
２．成果指標　・・・４６
３．計画の評価・検証　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４８
４．空家等対策の具体的取組みスケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４９

用語解説　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５０

資料編　５３

１．関係法令　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５３
２．管理不全空家等、特定空家等の判断基準　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６８
３．空き家を取り巻く各種データ集　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７７
４．熊本市空家等対策協議会、熊本市特定空家等措置審議会　・・・・・・・・・・・・・・８４
５．本計画の策定経過　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８６

第１章　計画の基本的な事項

１．計画策定の趣旨

近年、人口減少、少子高齢化の進展や、既存住宅の増加、建物の老朽化等により、全国的に使用されない建築物が増加しています。とりわけ適正に維持管理されていない空家等については、そのままの状態で放置されると、倒壊の危険性、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐に亘る問題が発生し、地域住民の住環境に悪影響を及ぼすため対策が必要です。

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家等への対策は喫緊の課題であることから、平成 27 年（2015 年）に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。）が施行され、平成 31 年（2019 年）4 月に「熊本市空家等対策計画（以下、「第 1 次計画」という。)」を策定しました。

この第 1 次計画では、「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」を基本理念とし、「予防」「利活用」「適正管理」の基本方針を柱として、パンフレット等による啓発や空き家バンクによる流通の促進、危険空家等に対する指導文書の送付や除却補助による解体の促進等、様々な対策を進めてきましたが、計画期間である 5 年が経過することからこれまでの取組みの見直しを図ります。

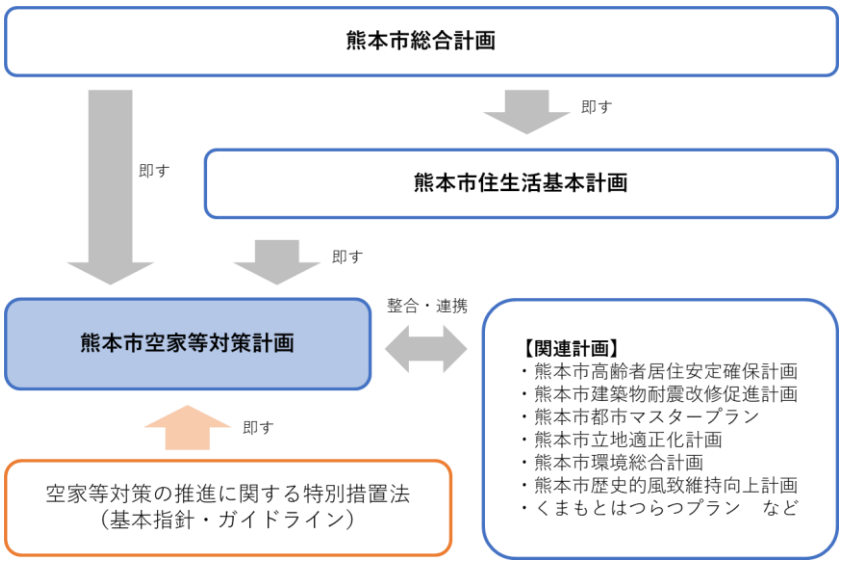
また、平成 31 年（2019 年）に公表された住宅・土地統計調査の結果によると、熊本地震の影響等により本市の空き家数は減少しているものの、全国の空き家数は過去最高を更新しています。国においても、全国の情勢を踏まえて「空き家対策小委員会」が立ち上げられ、今後の空き家の発生抑制、利活用、適切な管理・除却等のあり方についての審議が行われました。そして、令和 5 年（2023 年）12 月 13 日に空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が施行され、所有者等の責務の強化に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を促す措置、NPO 法人や一般社団法人等との官民連携した空家等対策などが盛り込まれたことから、それらの改正内容も踏まえ、今後ますます増加する空家等への対策をより計画的に進めることを目的とし、「第 2 次熊本市空家等対策計画（以下、「本計画」という。)」を策定します。

２．計画の位置づけ

本計画は、空家法第 7 条第 1 項に規定される「空家等対策計画」であり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家法に基づく基本指針・ガイドラインを踏まえた内容とします。

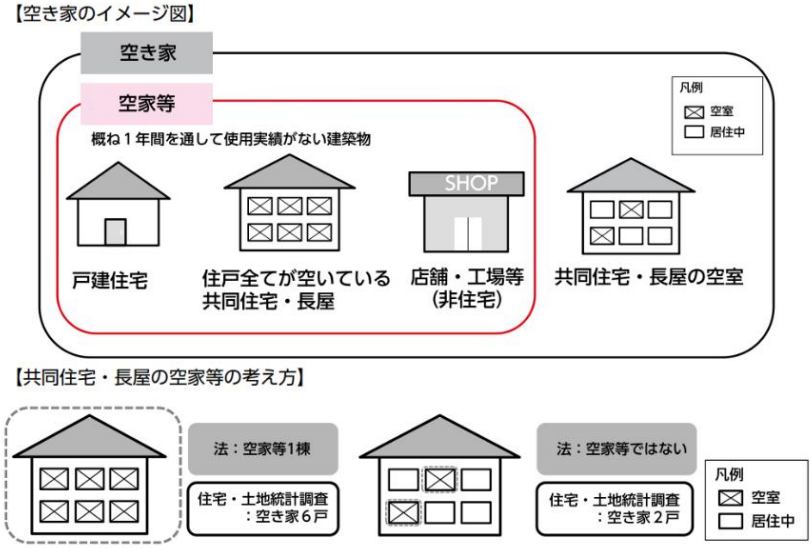
「熊本市総合計画」や本市の住宅政策の本市の住宅政策の基本的な方向性を示した「熊本市住生活基本計画」を上位計画とし、その他関連計画との整合・連携を図ります。

【計画の位置づけ】



３．対象地区・対象空家等の種類

対象地区は、熊本市全域とします。対象空家等の種類は、空家法第２条第１項に規定される「空家等」としますが、空家等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します。



■空家法（抜粋）

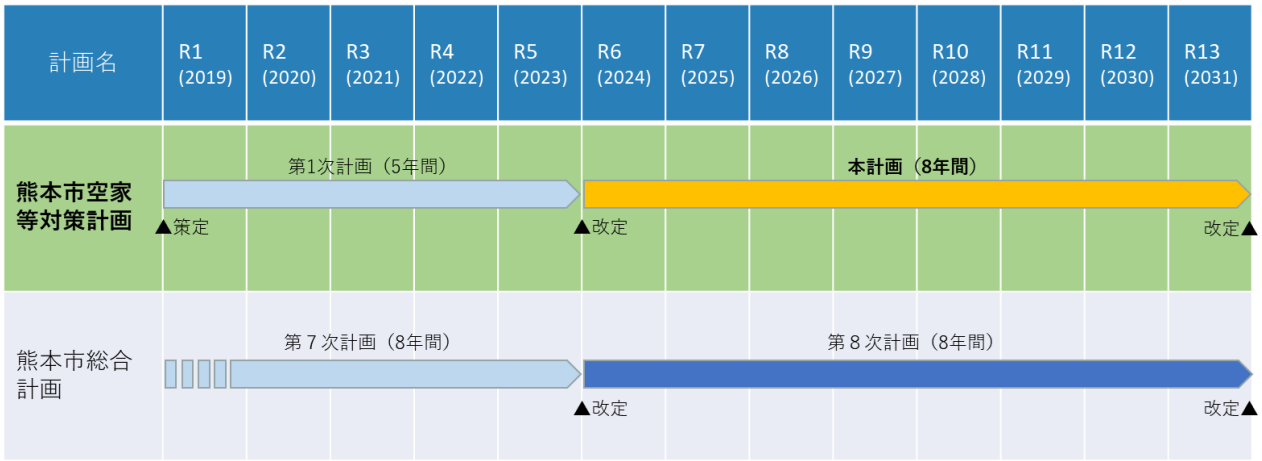
「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

■空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（抜粋）

「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは１つの基準となると考えられる。

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年間とします。



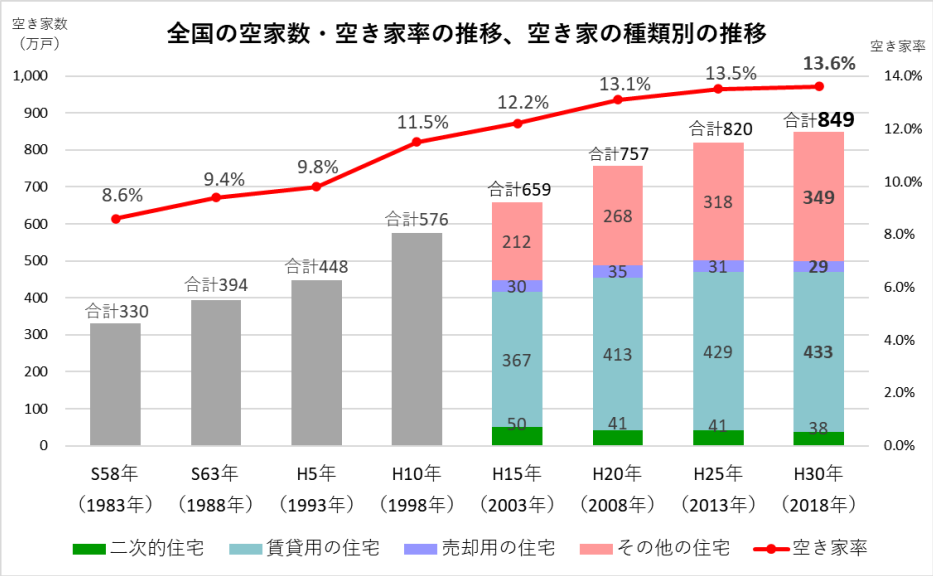
第２章　空き家の現状

１．全国・本市の空き家の現状

（１）全国の空き家の現状

平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は、約 849 万戸（空き家率 13.6%）を記録し、年々増加を続けてこの 20 年間で約 1.5 倍（576 万戸→849 万戸）になりました。

全国の空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」は、この 10 年で約 1.03 倍（448 万戸→462 万戸）とほとんど変化がみられませんでした。しかしながら、二次的利用、賃貸用又は売却用の住宅を除いた空き家で、居住目的がないため管理不全となるおそれが比較的高いと考えられる「その他の住宅」は約 1.3 倍（268 万戸→349 万戸）に増加しました。



資料：住宅・土地統計調査

［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

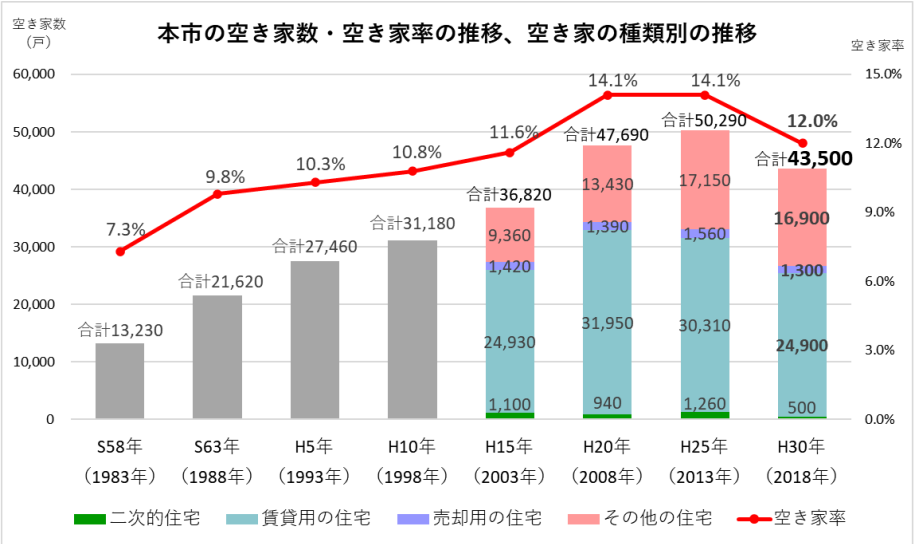
（２）本市の空き家の現状

①空き家数・空き家率

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）となりましたが、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ました。これは熊本地震に伴う民間賃貸住宅の利用や解体等の影響による一時的な低下であることが考えられます。

今後の本市の空き家数については、このまま減少することが望まれますが、全国の空き家の現状を鑑みると、本市においても人口減少・少子高齢化等の空き家が発生する要因は解消されていないことから、全国と同様に今後の空き家の増加が見込まれます。

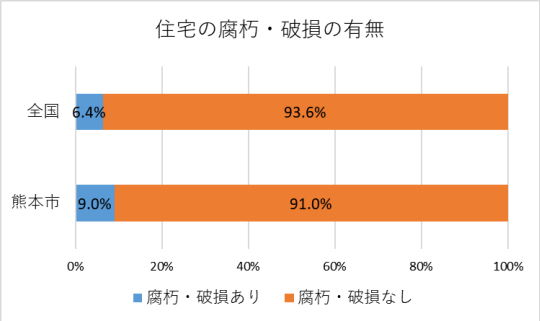
本市の空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」は、この 10 年間で約 0.82 倍（31,870 戸→26,200 戸）に減少しましたが、「その他の住宅」は約 1.26 倍（13,430 戸→16,900 戸）に増加しており、「その他の住宅」の市場への流通促進が課題です。

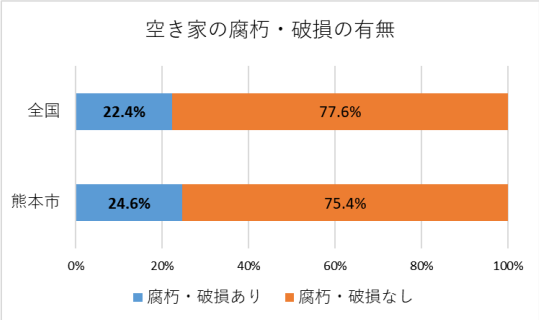


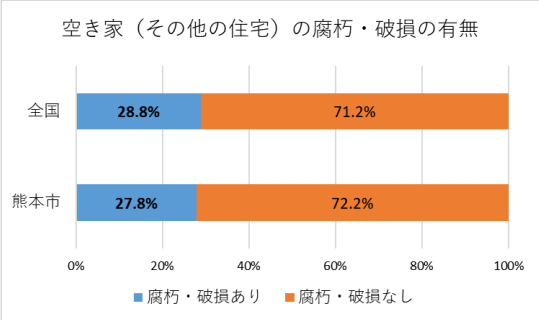
資料：住宅・土地統計調査

②住宅・空き家に占める腐朽・破損の有無

本市の総住宅数に占める腐朽・破損ありの住宅の割合は 9.0%であるのに対し、空き家総数に占める腐朽・破損ありの住宅の割合は 24.6%と、３倍近くの差が出ていることから、空き家になると腐朽・破損が進みやすいことが考えられます。また、本市の「その他の住宅」総数に占める腐朽・破損ありの住宅の割合は 27.8%であり、管理不全になりやすい傾向がみられます。



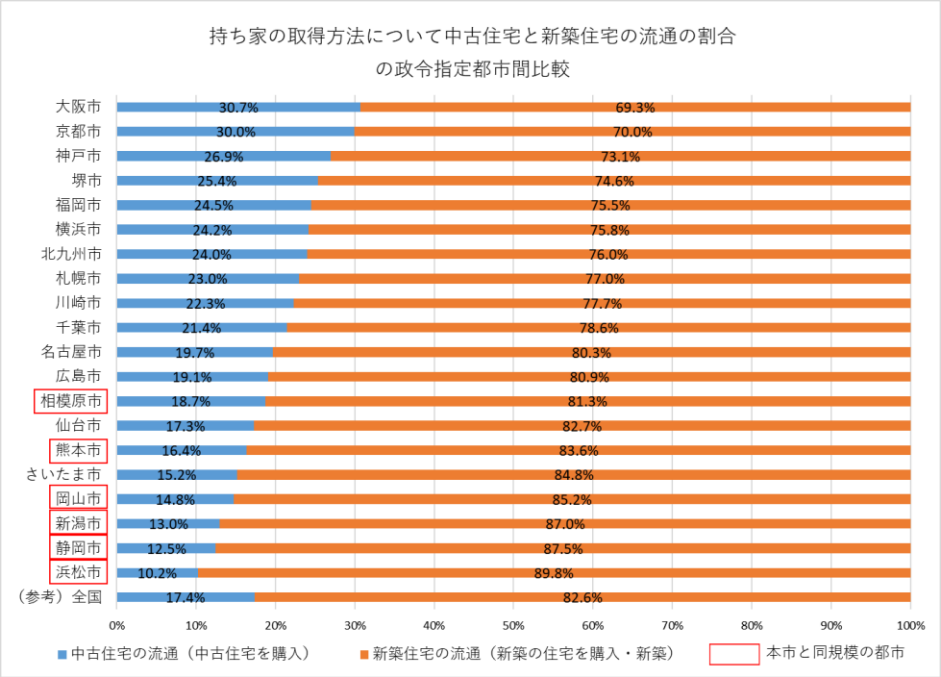




資料：平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査

③中古住宅と新築住宅の市場流通の割合の政令指定都市間比較

本市の中古住宅の市場流通の割合について、政令指定都市間で比較すると、中古住宅の市場流通の割合が新築に比べ低い傾向にあります。今後の空き家の発生を抑制するためには、中古住宅の流通を促進するなど、新築志向から中古志向へ進むための意識啓発の実施や支援制度の拡充が課題です。



資料：平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査

２．空き家所有者の現状

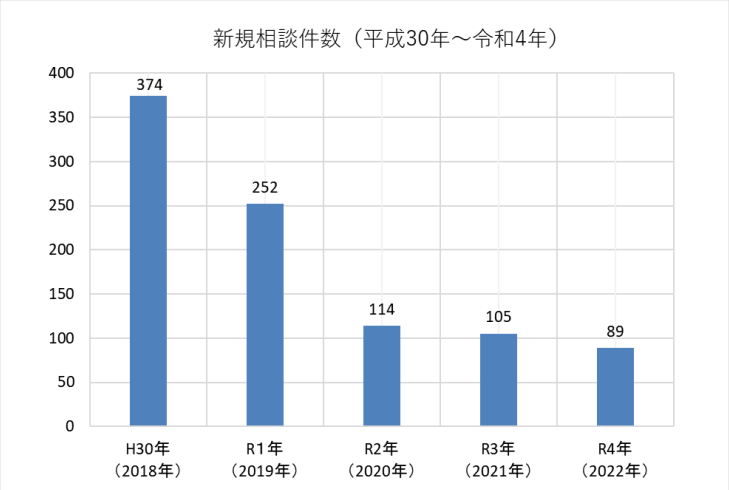
令和元年（2019 年）に全国を対象に行われた「空き家所有者実態調査」における空き家所有者の現状について、主なものは次のとおりです。（グラフ等は資料編 P81）

・空き家の取得原因は、相続が約 55%と最も多いです。
・所有者の約 28%は車・電車等で 1 時間を超える遠隔地に居住しており、3 時間を超える遠隔地に居住している所有者も約 13%にのぼっています。
・空き家所有者の 28%は、空き家のままにしておくとの意向であり、さらに、将来、当該空き家を賃貸・売却する意向を持っている約 23%の所有者も、その約 4 割近くが賃貸・売却等に向けて何ら活動をしていません。除却意向を持つ 13%の所有者は、その約 3 割が除却費用の用意について未定です。全体としてみれば、「そのままにされている空き家」が相当数にのぼると推察されます。
・空き家にしておく理由として、「解体費用や労力・手間をかけたくない」「更地にしても使い道がない」との消極的な理由のほか、「特に困っていない（問題と認識していない）」とする所有者も少なくありません。
・賃貸・売買する上での課題として「買い手・借り手の少なさ」「住宅の傷み」などがあげられています。

３．本市の管理不全な空家等の相談状況

平成 30 年（2018 年）から令和 4 年（2022 年）までの間に所有者等の管理が行き届いていない空家等として市民からの新規相談件数は累計 934 件となっています。このうち、令和 4 年（2022 年）までに、解体済又は空き家でなくなったものは 263 件、関係者を調査中のものは 129 件、指導中のものは 291 件、適正な状態で経過観察となっているものは 251 件です。

相談件数は平成 28 年（2016 年）の熊本地震直後よりも落ち着いてきましたが、空き家の相談内容は多岐にわたり、危険な空き家に対する相談以外にも樹木や雑草、虫や動物、ゴミの不法投棄といった内容の相談も多くあります。



新規相談件数（累計）	934件
解体済・空き家でなくなった	263件
調査中	129件
指導中	291件
経過観察	251件

４．本市における居宅・空き家・空家等の規模

平成 30 年（2018 年）の住宅・土地統計調査の結果（P4）及び同年に実施した空家等の実態調査の結果（調査概要は P14 に記載）を基に、本市における居宅・空き家・空家等の規模を示します。

管理不全状態で周囲に影響を与える可能性のある D、E ランクとならないよう、居住中・空き家への「空家等になる前」からの働きかけが重要です。

<table>
<tr><th>建物の状態</th><th colspan="2">平成30年
住宅・土地統計調査
（戸数）</th><th colspan="3">平成30年
熊本市空家等実態調査
（戸数・老朽度ランク）</th></tr>
<tr><td>居住中</td><td colspan="2">318,600戸</td><td>―</td><td>―</td><td>―</td></tr>
<tr><td>空き家</td><td rowspan="4">43,500戸</td><td>39,802戸</td><td>―</td><td>―</td><td>―</td></tr>
<tr><td rowspan="3">空家等</td><td rowspan="3">―</td><td rowspan="3">3,698戸</td><td>Ａランク
（2,718戸）</td><td>適正に管理されている状態</td></tr>
<tr><td>Ｂランク
Ｃランク
（875戸）</td><td>管理が行き届いていない状態</td></tr>
<tr><td>Ｄランク
Ｅランク
（105戸）</td><td>管理不全状態で周囲に影響を与える可能性がある状態</td></tr>
</table>

第３章　第１次計画の検証

本市のこれまでの取組みや空家等の現状、課題を踏まえ、今後の施策の方向性を示します。

１．第１次計画の基本理念・基本方針・具体的取組み

【第１次計画の空家等対策計画体系図】

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

基本方針	施策の方向性	具体的取組み
基本方針１．《予防》空家等問題の発生・管理不全の抑制	１ 市民への意識啓発の実施	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】
	２ 効果的な働きかけと適正な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専門家団体による空き家相談体制の拡充【拡充】
基本方針２．《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	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】
	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】
	３ 良質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】
基本方針３．《適正管理》管理不全な空家等の維持管理、除却の強化	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）
	２ 所有者等に対する行政からの働きかけ、相談体制や取組みの強化	⑥管理不全な空家等に関する手続の運用強化【拡充】
		⑦所有者不明の場合の対応のルール化【新規】
		⑧管理不全な空家等の相談窓口【継続】

２．第１次計画の取組み実績

（１）基本方針１．予防

市民への意識啓発として、空家等問題や支援制度等を周知するため、「我が家の終活手帳」「空き家のあれこれ」パンフレットや支援制度のチラシを作成し、配布等を行いました。また、市政だよりの特集記事の掲載のほか、市政広報テレビ、SNS 等の媒体を活用し、空き家になる前の備えや空き家になった後の管理、利活用等に関する意識啓発、情報提供を行いました。

所有者等に対しては、税部局と連携し、固定資産税の納税通知書への支援制度等の情報掲載や建物所有者が死亡した際に親族へ送付する相続人代表指定届の案内通知にパンフレットを同封し、当事者意識の向上を図りました。また、本市空家等実態調査で把握した空家等のうち、固定資産税情報により判明した 2,408 件の空家等の所有者等へ支援制度等の案内文書を送付しました。

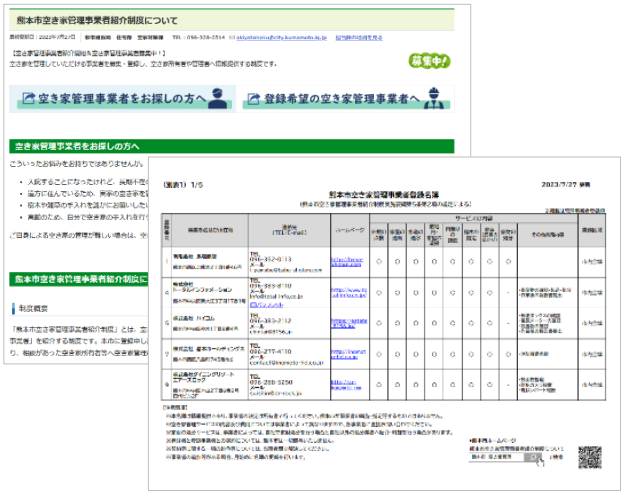
我が家の終活手帳(左)、区役所での啓発展示(右)

地域等への啓発として、空家等問題や市の取組みに関心のある自治会や老人クラブ等からの依頼をうけ、民間の講師や市職員による出前講座を開催しました。令和３年度（2021 年度）は新型コロナウイルスの影響により、開催回数が減少したものの、令和４年度（2022 年度）には合計５回開催し、状況は回復しています。

また、令和４年度（2022 年度）には、不動産、登記、相続、税等の空き家に関する専門家団体と連携した空き家対策セミナーと無料相談会を開催し、多くの空き家所有者等や相続の可能性のある子世代の方に参加いただき、抱えている悩みの解決に努めました。

令和４年度 空き家対策セミナーの様子

所有者等への適正な管理の働きかけとして、遠方に居住していたり、自身で直接管理することが困難な所有者等へ向け、建物や草木の管理など所有者等の代わりに空き家の管理を代行するサービスを行う事業者をご紹介する「熊本市空き家管理事業者紹介制度」を令和２年度（2020 年度）に創設し、事業者の一覧を公開することで、管理不全な空家等の発生防止を図りました。



空き家管理事業者紹介制度 HP と事業者リスト

（２）基本方針２．利活用

既存住宅の流通の促進のため、令和２年度（2020 年度）に、不動産４団体と空き家の流通促進に関する連携協定を締結し、空き家の所有者等と利用希望者を結び付けて空き家の流通を促す「熊本市空き家バンク」を創設しました。空き家バンクでは、令和４年度（2022 年度）末までに２０件の物件情報を登録・掲載し、そのうち１０件の契約が成立しています。

熊本市空き家バンク・全国版空き家バンク HP

空き家やその跡地の流通を促す制度として、「空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除」の情報提供を行い、確定申告時に必要な「被相続人居住用家屋等確認書」の発行を本市にて実施しました。確認書の発行件数は年々増加傾向にあり、令和４年度（2022 年度）には、過去最多の 104 件でした。

利活用パンフレット「住まいの Re カツ」

また、既存住宅の質の向上を図るため、金融機関が実施する中古住宅や空き家を対象とした増改築やリフォーム等の住宅ローン情報をまとめ、情報提供を実施しました。

令和２年度（2020 年度）には、空き家の発生抑制や定住人口の増加を図るため、関連部局が実施する「移住者向け中古住宅購入補助」が開始し、年間 15 件程度の利用がなされています。

また、所有者だけでなく、今後空き家を所有する可能性のある方も対象とした利活用パンフレット「住まいの Re カツ」を作成し、大切な我が家や実家を管理不全な空家等にしないための備えや利活用の選択肢、利活用事例を発信することで、利活用の促進を図りました。

（３）基本方針３．適正管理

市民から相談があった空家等の所有者等に対し、相続等を含めた所有者調査を実施し、空き家パンフレットを活用した適正管理のお願いや指導等をするとともに、令和元年（2019 年）から「熊本市老朽危険家屋等除却促進事業」を開始し、倒壊の恐れのある危険な空家等への除却補助により、それらの除却を促進しています。また、飛散の可能性のある屋根や外壁等へのネットの設置や倒壊の危険性の高い建物周辺へのカラーコーンの設置などの応急危険回避措置を実施しました。

略式代執行前（上）、略式代執行後（下）

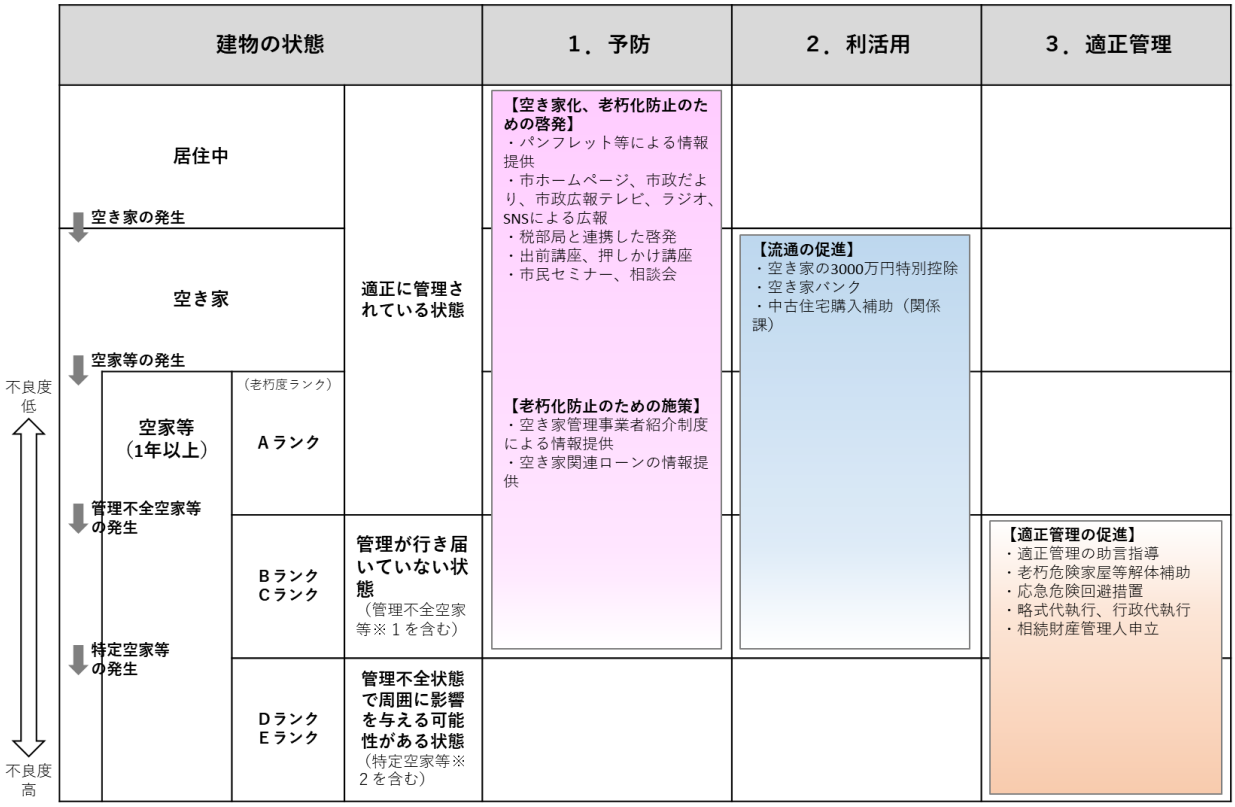
平成 30 年度（2018 年度）からは、所有者を確知することができず、倒壊の恐れがあり危険が切迫している特定空家等については７件の略式代執行を実施しました。また、本市の代執行に係る

処分基準要綱を定め、令和４年度（2022 年度）には、１件の行政代執行を実施しました。なお、行政代執行については、所有者より費用回収を行い、略式代執行については、財産管理人制度を活用し、費用回収を行っています。

【年度別の取組み実績】

	取組み実績（R1 ～ R4）　（※赤字：新規事業 黒字：継続事業）			
	R1(2019)	R2(2020)	R3(2021)	R4(2022)
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）
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DM2,408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）
適正管理	【適正管理の重点実施期間】→ ・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(9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）

【基本方針ごとの主な取組み実績】



※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

Aランク：目立った損傷は認められない。（修繕不要）
Bランク：危険な損傷は認められない。（軽微な修繕が必要）
Cランク：部分的に危険な損傷は認められる。（大規模修繕が必要）
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。
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。

（４）第１次計画の成果指標の達成状況

第１次計画の成果指標は、令和５年（2023 年）の住宅・土地統計調査の空き家率を 12.9%に抑えることを目標値としているため、その結果は令和６年（2024 年）に公表される予定です。現時点の達成状況ですが、基準年と目標年の中間にあたる平成３０年（2018 年）時点の空き家率は 12.0%と目標値内に収まっています。

引き続き、基本方針ごとの空家等対策を実施し、令和６年（2024 年）の結果公表後に改めて達成状況を確認することとしています。

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

３．空家等実態調査で確認した空家等への追跡調査

本市では、平成 30 年（2018 年）に空家等の実態調査を実施した結果、市内に 3,698 件の空家等があることを把握しましたが、前回調査から 4 年が経過する令和 4 年（2022 年）にそれらの追跡調査を実施することで、時間経過に伴う使用状況の変化や老朽度の変化状況を把握し、計画改定の基礎資料とすることとします。

平成 30 年空家等の実態調査の概要については、P14 に記載。

（１）空家等 3,698 件の時間経過による使用状況調査

①調査概要

市内の空家等 3,698 件の使用状況を調査し、解体や使用による活用状況の把握を行います。

（ア）調査対象　　平成 30 年（2018 年）実態調査で確認した市内の空家等 3,698 件
（イ）調査時期　　令和 4 年（2022 年）7 月～10 月
（ウ）調査方法　　外観目視による現地調査を実施
（エ）調査事項　　空家等の現地調査にて「解体済」「使用中」「空家等」を判別

②調査結果　＜4 年間で 45%の空き家が減少＞

・約 4 年間で 3,698 件の空家等のうち、1,660 件（44.9%）の空家等が解体・利活用により減少し、2,038 件（55.1%）が空家等のままでした。
・「使用中」（19.6%）に比べ、「解体済」（25.3%）の割合が多く、利活用より解体が進む傾向がありました。
・解体割合を老朽度ランク別でみたところ、損傷のある B～E ランクでは「解体済」の割合が 3 割程度ありました。また、目立った損傷がない A ランクについても、「解体済」の割合は 2 割程度あり、比較的損傷度が低くても一定の割合で解体が進む傾向がわかりました。
・利活用状況を老朽度ランク別でみたところ、損傷度が低くなるにつれ「使用中」の割合が高くなり、A ランクでは 2 割程度が使用されていました。

表：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%

表：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%

表：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%

（参考）平成 30 年空家等の実態調査の概要

（1）調査期間

2018年（平成30年）7月～2018年（平成30年）11月

（2）調査概要

調査手法：水道使用者情報に基づき、使用されていない（閉栓している、もしくは一年間水道の使用量が0t）家屋を空家等候補とし、また、地域によっては水道を使用していない地域や水道を利用していない建物もある（井戸水等を利用）ため、世帯主が存在しない家屋について空家等候補とし、総数約22,700件を道路からの外観目視による現地調査を行いました。

調査の内容：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：目立った損傷は認められない。（修繕不要）

Bランク：危険な損傷は認められない。（軽微な修繕が必要）

Cランク：部分的に危険な損傷は認められる。（大規模修繕が必要）

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。

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。

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

（3）調査結果

【市全体の空家等数】

	A	B	C	D	E	合計
居住誘導区域内	1,417	349	116	20	22	1,924
居住誘導区域外	1,301	309	101	26	37	1,774
市全体	2,718	658	217	46	59	3,698

【都市計画区域ごとの空家等数】

	A	B	C	D	E	合計
市街化区域	2,386	551	166	29	30	3,162
市街化調整区域・都市計画区域外	332	107	51	17	29	536
市全体	2,718	658	217	46	59	3,698

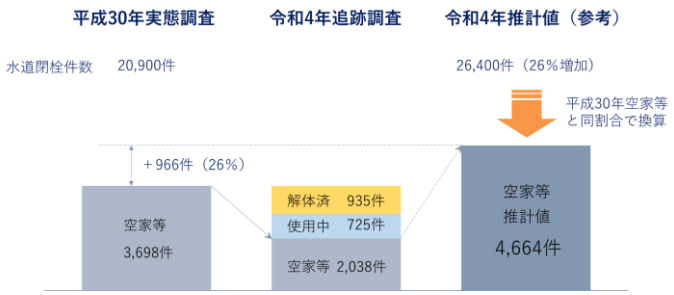
（２）令和 4 年（2022 年）の空家等の推計

①調査概要

平成 30 年（2018 年）の実態調査において使用した水道閉栓データと令和 4 年（2022 年）時点の水道閉栓データの増減率を基に、令和 4 年（2022 年）時点の空家等の推計値（参考値）を算出します。

②調査結果　＜空家等数は 3, 698 件から 4, 664 件と予測＞

・令和 4 年（2022 年）追跡調査の結果では、3,698 件から 2,038 件に減少していましたが、新たに空家等になったものを含めると 4,664 件になると推計されました。



（３）D、E ランクの対応状況

①調査概要

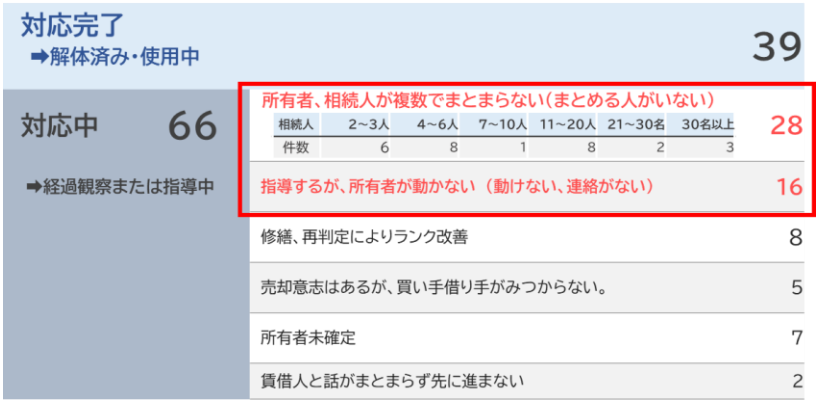
平成 30 年（2018 年）実態調査で把握した D、E ランクの空家等 105 件の対応状況や対応が進まない理由について整理します。

（ア）調査時期　　令和 5 年（2023 年）3 月

②調査結果　＜105 件中 39 件が対応完了＞

・105 件中 39 件（37.1%）が解体済みで対応が完了しています。

・残り 66 件（62.9%）については対応を継続しており、その理由を整理したところ、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でした。また、16 件は指導を行っているものの所有者の主体的な対応がなされないという状況でした。



（４）老朽度ランクの変化

①調査概要

（ア）調査対象　・平成 30 年（2018 年）実態調査で確認した空家等 3,698 件を対象に行政区毎にサンプル調査を実施

・調査する空家等は、行政区毎に校区をあいうえを順で選定し、その校区内にある空家等を 50 件程度を目安に抽出（実施件数 280 件）

（イ）調査方法　・外観目視による現地調査を実施

・平成 30 年（2022 年）実態調査と同様の老朽度ランク判定表を使用

②調査結果　＜280 件中 27 件の老朽度ランクが降格＞

・約 4 年間で老朽化が進行した空家等は 280 件のうち 27 件（9.6%）と少ないものの、着実に老朽化は進行していました。

・新たに D、E ランクに下がった空家等は 4 件（1.4%）でした。

表：老朽度ランクの経年変化状況

市全体（n＝280）			平成30年実態調査			
			A	B	C	D
			209	50	19	2
追跡調査	A	191	191	0	0	0
令和4年	B	62	16	45	0	1
	C	22	2	5	15	0
	D	2	0	0	1	1
	E	33	0	0	3	0

ランク変化なし

ランク降格

（５）課題

今回の追跡調査では、空家等がすべて残り続けるのではなく、利活用や解体されるものも比較的多いことがわかりました。しかしながら、令和 4 年（2022 年）時点の空家等の推計値では、平成 30 年（2018 年）よりも空家等数は増加していることから、今後、さらなる空家等の発生抑制や利活用、除却の促進が必要です。

老朽度ランク別では、損傷の少ない A、B ランクの空家等の方が使用される可能性が高く、逆に損傷の多い空家等の使用率はかなり低くなることから、建物が健全な状態のうちに早めに利活用へ取組むことが重要です。

老朽度の高い D、E ランク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所有者意識を醸成するための意識啓発が必要です。また、現在、D、E ランクの対応が完了していないものについては、継続した指導を根気強く実施していきます。

４．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

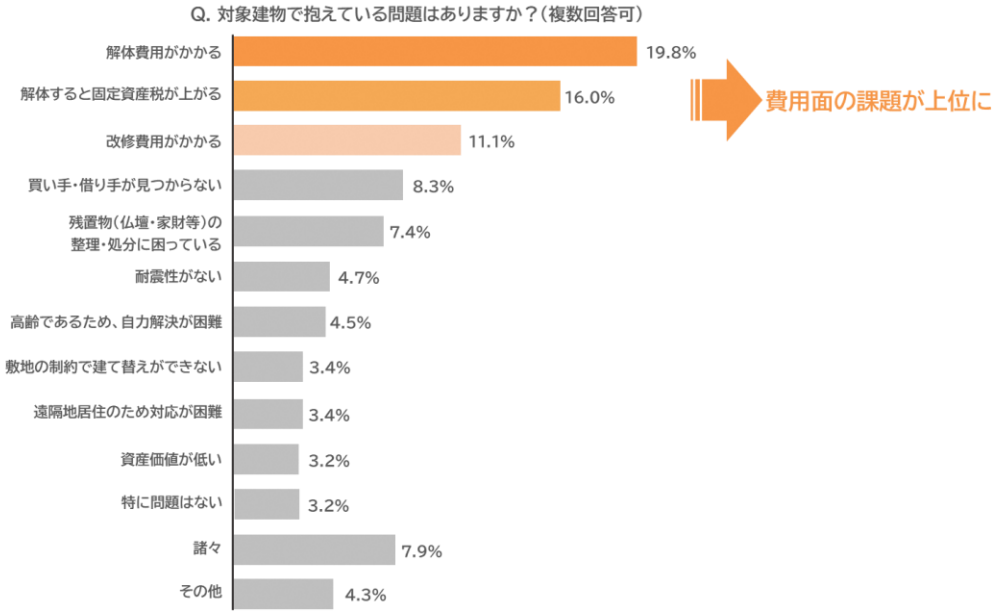
①調査概要

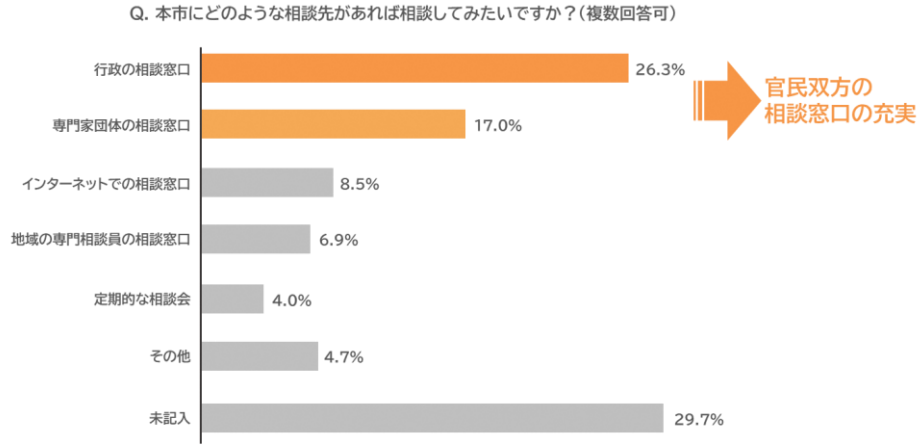
空家等の所有者等の意向を把握し、今後の課題解決を図っていくため、追跡調査で確認した残存する空家等所有者等へのアンケートによる意識調査を実施しました。

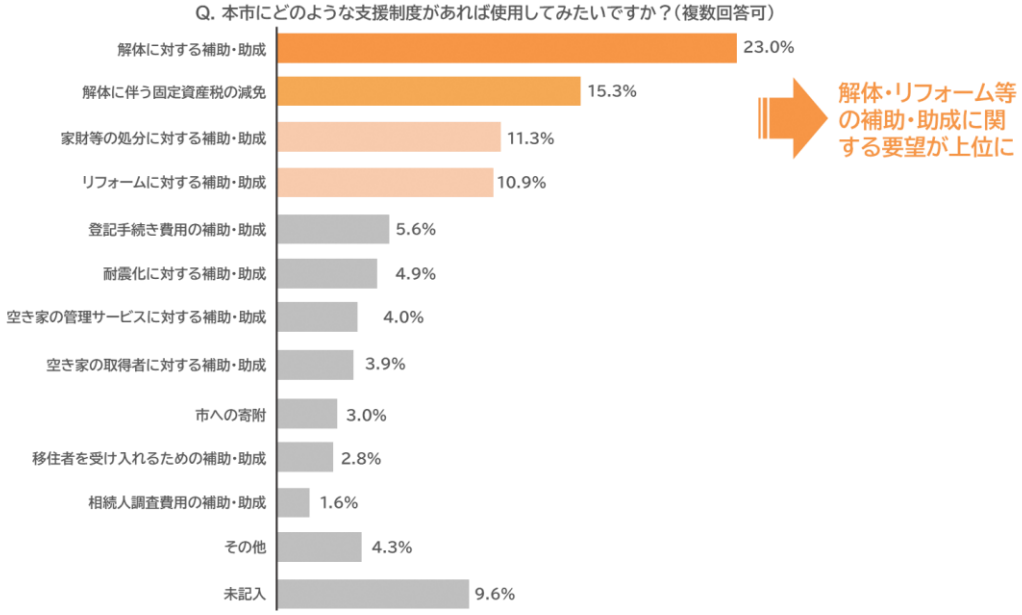
（ア）調査対象　　令和４年空家等追跡調査で確認した残存する空家等 2,038 件のうち、納税義務者又は納税管理人が特定できた空家等 1,113 件
（イ）調査時期　　令和４年 12 月 28 日（水）～令和５年１月 13 日（金）
（ウ）調査方法　　郵送により調査票を配布し、調査票の回収及びオンライン回答の受付を実施
（エ）回答数・回答率　　有効回答数は 336 件・回答率は 30.2%

②調査結果

・所有する空き家が抱えている問題については、「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」等の費用面の問題が上位になりました。そして、「買い手・借り手が見つからない」「残置物（仏壇・家財等）の整理・処分に困っている」が続きました。
・本市に望む相談窓口は、「行政の相談窓口」「専門家団体の相談窓口」が上位になり、官民双方の相談窓口が望まれています。
・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」と解体やリフォーム等の補助・助成に関する要望が上位になりました。







（２）課題

解体や利活用を行っていない空家等の所有者は、解体や改修を行うことによる金銭的な問題意識を持ち、行政による支援を求めている傾向があることから、管理不全な空家等へならないように意識啓発による所有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す。

また、相談窓口については、行政及び専門家団体の官民双方の相談窓口が求められていることから、空き家に関する多様な相談に対応できるよう、相談内容に応じて的確に専門家団体の相談窓口へ繋げるような相談体制の構築や相談窓口の情報発信による所有者への認知度の向上が必要です。

５．国の動向

国の空き家の総数は平成 30 年（2018 年）時点で 849 万戸あり、そのうち、二次的利用、賃貸用又は売却用の住宅を除いた空き家で、居住目的がないため管理不全となるおそれが比較的高いと考えられる「その他の住宅」は 349 万戸と増加傾向にあり、令和 12 年に 470 万戸程度まで増加すると見込まれています。

空家等対策を巡っては、平成 27 年（2015 年）に空家法が施行され、著しく保安上危険、衛生上有害等の状態にある等のいわゆる特定空家等の除去等の取組みは、より優先度の高い取組みとして進展しているものの、今後居住目的のない空き家が増加する見通しであることを踏まえ、対策の充実・強化が不可欠として、令和 4 年（2022 年）に国交省社会資本整備審議会住宅宅地分科会「空き家対策小委員会」が設立され、令和 5 年（2023 年）には「空家法の改正」が行われています。

また、令和 6 年（2024 年）4 月 1 日からは相続登記の申請が義務化されます。

本市としても国の方向性を踏まえた施策を展開していくことが重要となります。

（１）空き家対策小委員会

今後、増加するだろう居住目的のない空き家へ対応するため、令和 5 年（2023 年）2 月に社会資本整備審議会の住宅宅地分科会「空き家対策小委員会」において、主に空き家の発生抑制、利活用、適切な管理・除却に向けた取組みの強化等、空き家対策のあり方を中心に議論が行われ、今後の空家等対策の方向性・取組みについてまとめられています。

その方向性としては、従来から進めてきた活用困難な空き家の除却等の取組みをより加速化・円滑化するとともに、「空き家はなるべく早い段階で活用する」との考え方を基本に、所有者や活用希望者の判断を迅速化する取組みを進め、特定空家等の状態になる前の段階から、空き家の発生抑制、適切な管理や活用を促進し、地域経済やコミュニティの活性化に繋げることを基本的方向性として取り組むべきと示されています。

また、このような考えのもと、法制度、予算、税制、ガイドライン等の様々な政策ツールを活用しつつ、官民が連携して総合的に進め、その際、地方自治体や NPO、民間事業者、自治会等の選考・優良事例について、横展開を推進するという、空き家を取り巻く様々な関係者との連携により空き家対策を進めていくという姿勢も示されました。

（２）空家法の改正

従来の空家法は、緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等への対応を中心に制度的措置を定めていましたが、特定空家等になってからの対応は限界があることから、空き家対策小委員会でのとりまとめ内容等も踏まえ、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ました。

この改正では、これまでの「所有者の適切な管理の努力」に加え、国・自治体の施策に協力する努力義務が追加されるといった所有者責務の強化のほか、空き家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の３本柱で対応を強化する内容となりました。

主な改正内容として、「活用拡大」においては、空家等活用促進区域の指定や市町村が、空き家の活用や管理に積極的に取り組む NPO 法人や一般社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定できるようになり、所有者等への普及啓発や相談対応などにおいて、官民連携した取組みの強化がなされています。

「管理の確保」においては、特定空家化を未然に防止するため、放置すれば特定空家等になるおそれのある状態にあると認められる空家等を「管理不全空家等」と定義し、市町村長は、それらの所有者等に対して必要な措置をとるよう指導・勧告することができるようになりました。また、勧告を受けた管理不全空家等については、固定資産税の住宅用地特例を解除できるようになりました。

「特定空家の除却等」においては、代執行の円滑化として、命令等の事前手続きを経るいとまがない緊急時の代執行制度が創設されたほか、相続放棄、所有者不明・不在の管理不全空家等、特定空家等への対応として、市町村が裁判所に「財産管理人」の選任を請求し、修繕や処分を実施できるようになりました。

図：空家法改定の概要

６．計画改定の方向性

本市の空き家は今後も増加する見込みであり、既に危険な特定空家等となっている空き家だけではなく、将来的に特定空家等となる空き家も増加していくおそれがあります。これまで以上に空き家の発生を抑制し、利活用や適正な管理を推進するために計画を改定し、これまで実施してきた「予防」「利活用」「適正管理」に基づく取組みの拡充・強化を図ることが必要です。

取組みの拡充・強化にあたっては、専門家団体や民間事業者等のほか、地域や国・県、庁内関係部局等といった多くの関係者との連携が必要不可欠であり、実施する取組みの対象者、タイミング、手法等を捉え、必要に応じた関係者との連携・協力を図ることで、より効果のある空家等対策を実施します。また、空家法の改正内容を踏まえ、活用や管理等を促進するための制度の運用を図っていきます。

以下は、空き家の現状や第１次計画の検証、国の動向等を踏まえた本市の計画改定の方向性のポイントです。

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管理不全な空家等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管理不全な空家等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

本市の人口は、令和２年（2020 年）の国勢調査において、戦後初の減少となりました。今後の人口減少・少子高齢化が進展することで、さらなる空き家の増加が予想されており、適正に管理されない危険な空家等の増加が懸念されています。

そのような中、空家等対策は、熊本市第８次総合計画において「豊かな住生活の実現」に位置づけられており、市民にとって防災・防犯上の心配が少なく、安心して暮らせる豊かな・魅力ある住環境の実現に向けて取り組んでいく必要があります。

そこで、本計画においても、第１次計画の基本理念を継続し、空家等問題の意識啓発や利活用の推進、空家等の適正な維持管理や措置など、総合的な空家等対策を推進していきます。

【空家等対策全般の概念図】

２．４つの基本方針

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・関係団体等や行政の関係部署との連携体制の強化

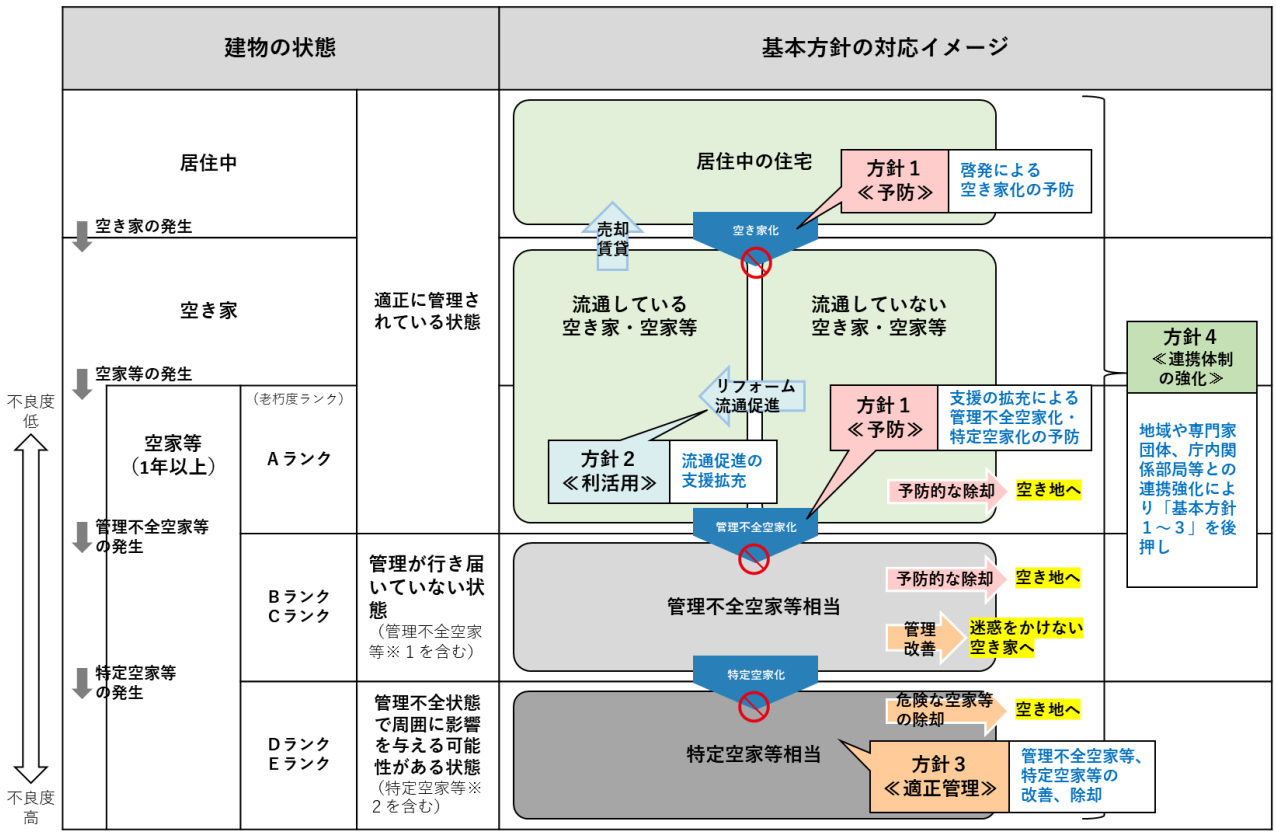
３方針を後押し

第１次計画では、空き家発生の要因を捉え、「予防」、「利活用」、「適正管理」の３つの基本方針を定めて、空家等対策を実施してきました。

空家等対策は、第一義的には空家等の所有者が責任を持って取り組む必要がありますが、適正に管理されていない空家等は個人の問題にとどまらず、地域が抱える問題の１つにもなります。そのため、所有者だけではなく、地域や専門家、国や地方公共団体等の行政が連携して空家等対策に取り組むことは、空家等問題を解決に導くために非常に重要なことです。

そこで、今後ますます増加する空き家へ対応するため、基本方針に「連携体制の強化」を新たに加え、「予防」、「利活用」、「適正管理」の取組みを後押しし、既存の取組みの拡充・強化を図ります。

【建物の状態における基本方針の対応イメージ】



※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

第５章　空家等対策の方向性と具体的取組み

空家等対策を推進するため、基本方針を軸とし、方針ごとの施策の方向性・具体的取組みを示します。

【基本方針、施策の方向性、具体的取組みの体系図】

基本方針	施策の方向性	具体的取組み	
基本方針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	１ 市民・所有者等への意識啓発の充実化	(1)市民への空家等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**	P26
		(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**	P26
		(3)所有者等への働きかけによる意識の醸成　**拡充**	P27
	２ 各種取組み、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み、相談窓口等の集約　**拡充**	P29
		(2)高齢者等にわかりやすい広報　**拡充**	P30
	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**	P31
		(2)空き家への取組みを実施している金融機関等の紹介　**拡充**	P31
		(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**	P31
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**	P32
		(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**	P32
		(3)空き家活用促進区域の指定の検討　**新規**	P32
基本方針３．《適正管理》管理不全な空家等の維持管理、除却の強化	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**	P33
		(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**	P33
	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**	P34
		(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、取組みの強化　**拡充**	P34
		(3)所有者不在等の場合の対応のルール化　**拡充**	P35
基本方針４．《連携体制の強化》地域・関係団体等や行政の関係部署との連携体制の強化	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**	P36
		(2)専門家団体、民間事業者等との連携　**拡充**	P37
	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**	P38
		(2)都市政策との連携　**拡充**	P38
		(3)移住政策との連携　**継続**	P39
		(4)子育て政策との連携　**新規**	P39
		(5)まちづくりとの連携　**継続**	P39
		(6)啓発等における関係部局との連携　**拡充**	P39
		(7)管理不全な空家等に関する相談における関係部局との連携　**継続**	P39
		(8)国や県等との連携　**継続**	P40

※具体的取組みの注記

第１次計画の取組み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み（検討含む）

【拡充】：これまで実施していた取組み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みを継続するもの

【建物の状態における基本方針ごとの方向性】

朱書箇所…主な改定ポイント

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】
居住中 空き家の発生			適正に管理されている状態	【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 各種取組み、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		【予防、利活用、適正管理の取組みを後押し】 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 空家等の発生							
不良度低	空家等（1年以上） 管理不全空家等の発生	（老朽度ランク） Ａランク					
		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）			【適正管理の促進】 方向性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 方向性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 ●管理不全空家等への勧告	
特定空家等の発生 不良度高		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

１．予防

方向性１：市民・所有者等への意識啓発の充実化

空家等問題は、所有者等の空家等に対する管理や活用の意識の低さが要因の一つに挙げられます。空家等に対する問題意識を高めるためには、現在の空き家所有者だけでなく、居住中の所有者やその家族への「空き家になる前」の意識啓発が重要です。

そこで、空き家を所有することによる固定資産税や草木の手入れ等の管理者負担やリスク（※１）の増加、所有者死亡による相続登記の義務化など空家等問題に関する様々な情報について、各種広報やパンフレットの配布に加え、セミナー・相談会の開催等の空家等問題に触れる機会を増やし、市民・所有者等への意識啓発や働きかけを充実化していきます。

また、リバースモーゲージ（※２）やハウスリースバック（※３）など、所有者ニーズに応じた「所有者が亡くなった後に空き家にしない仕組み」の普及啓発を行います。

※１　使わないと早く傷み資産価値が低減する、管理不全になると住宅用地特例が不適用となる可能性等のリスク

※２　高齢者等の所有者が自らの持ち家に継続居住しながら、その住宅や土地を担保として生活資金を借り入れ、死亡時にその住居を売却することにより借入金を清算する制度

※３　所有する自宅を民間事業者へ売却し、売却後はリース契約を行うことでそのまま住み続けることができる制度

（１）市民への空家等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

市の広報媒体である市政だよりや市ホームページ、市 SNS 等を活用するほか、パンフレットや各種取組みのチラシを行政等の窓口や出前講座等で配布するなど、市民への幅広い啓発を行い、所有者等をはじめ、その家族や地域住民が空家等問題に触れる機会を増やします。

特に、パンフレットを用いた啓発では、過去に作成した「我が家の終活手帳」を活用し、終活の一環としての空家等対策の重要性や空き家のリスク等について、所有者等への啓発や働きかけを促進していきます。

また、地域の総合的な相談窓口であるまちづくりセンターや地域における高齢者の相談窓口である高齢者支援センターささえりあ（地域包括支援センター）、専門家団体、民間事業者等と連携し、窓口でのパンフレット等の配布を実施します。

（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

空き家に関する不安や問題を抱えている所有者等や空家等問題に関心のある地域住民を対象としたセミナーや相談会、出前講座等を定期的に開催します。所有者等や地域住民へより具体的な情報提供の場を設けることで、地域レベルでの意識向上を図るとともに、相談会等の所有者等に寄り添った相談対応により、空き家の活用や除却の意思決定を支援し、不安の解消や空家等問題の解決に繋げていきます。

①セミナー・相談会【継続】

専門家団体や NPO 法人、一般社団法人等と連携を図り、セミナー・相談会を開催します。

セミナーでは、空き家の問題や適切な管理方法等についての啓発のほか、相続、登記、不動産、税、建築などの民間の専門家によるアドバイスや関連する支援制度等の情報提供を行います。

相談会では、所有者等の抱える悩みについて専門家が相談員となり対応することで、空家等問題の解決に繋げます。また、将来的には、区役所やまちづくりセンターなど様々な会場での相談会を検討していきます。

②出前講座・押しかけ講座【継続】

出前講座では、地域、団体等からの依頼を受け、集会や会合等に市職員が訪れて、空き家の問題や適切な管理方法等について講座を行います。また、地域、団体等からの要望に応じて、民間の専門家へ講師派遣の協力を依頼します。

さらに、空家等の発生増加が予測される地域（高齢者世帯の多い地域・近隣の空き家で困っている地域、空家等問題への関心の高い地域など）の自治会等に対して、出前講座の活用を積極的に働きかけるほか、公民館講座等と連携して、市が主体的に開催する「押しかけ講座」を実施し、空家等問題を抱えている方への情報提供の機会を増やします。

③新たな相談体制の構築【新規】

これまで、専門家団体の相談窓口の情報提供や相談会を開催してきましたが、今後増加する空き家相談へ対応するためには、所有者等の相談者と専門家の相談員との距離を縮め、より身近な相談体制を構築することが重要と考えています。

そこで、官民で連携しながら、身近な相談員として「（仮称）地域の空き家相談員」を導入します。所有者等からの相談は不動産に関する内容が多いため、地域に属した宅地建物取引士の相談員を配置することにより、より身近に売買・賃貸などの流通や活用、除却等の相談を行うことができます。

また、所有者等へ本市の取組み等の情報提供を行うほか、相談内容が相続や税に関することなど複数の専門分野にまたがる場合には、他の専門家団体の相談窓口を案内するなど、所有者等と様々な専門家を繋げる機会を増やします。

（３）所有者等への働きかけによる意識の醸成 拡充

空家等対策は第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提です。そのため、所有者等に対して適切なタイミングでの働きかけを実施することで、効果的に空家等問題における意識の醸成を図ります。

①死亡届提出時の働きかけ【継続】

建物等の所有者が死亡して相続が発生した時に相続登記が適正に行われていないと、所有者が不明確となり、相続人の空家等に対する意識も低くなってしまいます。

死亡や相続等に必要となる届出等の行政手続の際に、相続登記の義務化が開始され違反した場合は過料の適用対象となることや空き家の管理者負担・リスクの増加、相談先などの情報を相続人に周知することで、自らによる活用や第三者への譲渡に係る早期の決断を促進していきます。

②納税通知書等を活用した働きかけ【継続】

所有者等に対して、税部局と連携し、納税通知書発送時に空き家バンクや空き家管理事業者紹介制度等の情報を掲載するなど、流通や管理を促進する働きかけを行っていきます。

③市外の所有者等への働きかけ【拡充】

空き家の管理は、所有者等の居住地が遠方になるほど手間がかかり、放置される可能性が高くなるため、市外の所有者等に対しての啓発・広報は継続していく必要があります。市外の所有者等は市内の所有者等に比べ、啓発の機会が限られるため、適正管理の通知文へのパンフレット等の同封や SNS 等を活用した広報、お盆や年末年始等の帰省のタイミングを見計らった啓発などを実施します。

また、手続きがしやすいように空き家バンクの物件登録や被相続人居住用家屋等確認などのオンライン申請や相談会等におけるオンライン相談対応を実施していきます。

④空家等の管理に対して時季を捉えた注意喚起の実施【継続】

適正に管理されていない空家等については、台風や梅雨などの雨風の多い時期に相談が多くなってきます。また、敷地内における雑草等の相談については夏季に相談が集中します。そのため、相談が多発する時期になる前に市の広報媒体による注意喚起を行い、所有者等への適正な管理を促していきます。

方向性２：各種取組み、相談窓口の情報発信の充実化

空家等の発生抑制には、市民・所有者等に対して、空き家に関する各種取組みや市・専門家団体が開設する相談窓口を周知し、認識してもらうことは重要なことです。また、空家所有者は６５歳以上の高齢者が多くを占めており、どの年代に対してもわかりやすい掲載内容とする必要があります。

そこで、市ホームページ等の様々な広報媒体を通して、空き家や既存住宅に関連する各種取組みや相談窓口の情報を集約することにより、市ホームページ等の利便性を改善し、情報発信の充実化を図っていきます。

（１）空き家や既存住宅に関連する各種取組み、相談窓口等の集約 拡充

市ホームページやパンフレット等における従来の情報提供に加えて、空き家や既存住宅に関する各種取組みや市・専門家団体が開設する相談窓口の情報の集約を図り、よりわかりやすい情報提供を行っていきます。

①相談窓口・相談会の情報集約【拡充】

市ホームページやパンフレット等に掲載している専門家団体の相談窓口一覧に加え、専門家団体が実施する相談会等の日程を集約したカレンダーを作成するなど、より簡易に相談会等の情報を把握できるようにします。

②空き家や既存住宅に関連する各種取組みの情報集約【継続】

基本方針ごとの各種取組みに加え、国や本市の関係部局が行っている空き家や既存住宅への取組みについて、関係するホームページのリンクを掲載するなど情報の集約を行います。

■集約する主な取組み

既存住宅の質の確保に関する情報提供	専門家による建物状況調査（インスペクション）（※１）や安心Ｒ住宅（※２）等の制度、耐震診断・改修やバリアフリー改修等の補助制度など ※１　国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造体力上主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査 ※２　耐震性があり、インスペクションが行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅
空き家やその跡地の流通を促す制度に関する情報提供	空き家の発生を抑制するための税制の特例措置（※３）や空き家バンク等、空き家の流通を促進するための制度 ※３　相続した空き家について、耐震改修したものや、除却した土地を譲渡した際に譲渡所得の控除を受けることができる制度

住宅確保要配慮者（※４）への居住支援に関する情報提供	居住支援協議会等と連携した住宅セーフティネット制度（※５）における住宅確保要配慮者を拒まない賃貸住宅として、空き家の登録を促進するとともに、住宅確保要配慮者向けの住み替え相談窓口の運営等による入居支援 ※４　低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育している者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者 ※５　住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、居住支援協議会（地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体により構成）等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの
移住希望者等を対象とした空き家や支援制度の情報提供	就職や転職をきっかけに熊本市へ転入される方等のニーズに応じて空き家を活用できるよう、全国へ向けたまちの魅力や仕事を含めた情報に加えて、空き家の活用を希望する方へ空き家バンクの空き家物件情報や支援制度 ・熊本市公式移住情報サイト「熊本はどう？」 ・中古住宅購入補助
その他国の施策等の情報提供	不動産登記の義務化、相続土地国庫帰属制度の創設、民法ルールの見直しなど

（２）高齢者等にわかりやすい広報 拡充

幅広い年代の方（特に所有者等が多い高齢者層）に空家等対策についての理解してもらうために、高齢者等向けのわかりやすい広報に努めます。イラスト、文字の大きさに配慮した簡潔でわかりやすいデザインの工夫を行うなど市ホームページやパンフレット等の掲載内容の見直しを行っていきます。

また、セミナーや押しかけ講座等の開催にあたっては、対象者やテーマを絞ったよりわかりやすい講演を実施していきます。

方向性３：空き家の老朽化防止のための施策の拡充

相続等により当事者意識が希薄となり管理されなくなった空き家は、管理不全空家等や特定空家等になってしまう恐れがあります。法定相続人が多い場合、除却等の合意形成が難しくなり、問題解消が困難になってしまうため、管理不全空家等や特定空家等になる前の段階から、活用や適切な管理を促進するための施策を実施することが重要です。これまでの施策を継続するとともに、使用見込みのない空き家については予防的な除却補助制度を導入するなど老朽化防止のための施策を拡充します。

（１）空き家管理事業者紹介制度の案内　継続

空き家は適切に管理せず放置すると建物の劣化や雑草等が繁茂するため、所有者等が遠方に居住しており、直接管理することが困難な場合等に、建物や草木の管理など空き家の管理を代行するサービスを行う団体の周知を行い、適正な管理の支援を行います。

（２）空き家への取組みを実施している金融機関等の紹介　拡充

空き家の中には老朽化により、定期的な管理だけでは問題が解消せず、解体の必要があるものも存在します。一方、所有者の中には経済的な理由から解体費を直ちに用意できない場合も少なくありません。

空き家の除却や活用に必要となる資金をローンで提供している金融機関があることから、第１期計画では、空き家の所有者等にローン商品を提供している金融機関の情報提供を行いました。今後は、リバースモーゲージ制度を実施している金融機関についての情報提供を実施していきます。また、民間事業者等が実施する空き家保険制度などについても注視していきます。

（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

空き家とその敷地をなるべく早い段階で活用するという考え方の基に、所有者や相続人の判断を迅速化するための取組みとして、空き家の除却を促進する支援や仕組みの構築を図ります。その支援の１つとして、従来の特定空家等を対象とした除却補助制度（老朽危険空家等除却促進事業）に加え、新たに危険な老朽家屋になる前の段階での予防的な除却補助制度を導入します。

２．利活用

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

空き家は適切に管理しておかないと老朽化が進み、徐々に利活用が困難になってしまいます。そのため、空き家が周囲に悪影響を及ぼす管理不全空家等や特定空家等になる前に、売却・賃貸等により市場へ流通させることで活用を促進していきます。また、空き家などの既存住宅の品質を向上させ、市場流通量を増やすためにリフォーム補助制度等を導入することで、新築住宅志向から中古住宅志向への意識の変化を促していきます。

また、本市では、人口減少・超高齢者社会の進展が見込まれるなか、市民の暮らしやすさを維持するため、中心市街地と地域の核となる地域拠点を、利便性の高い公共交通で結んだ“多核連携都市”を都市構造の将来像としており、その実現を図る上では、交通利便性の高いエリア等の人口密度の維持が必要です。一方で、郊外部では若年層の流出等により空家等が増加し、住環境の悪化を招く恐れがあります。そのため、立地適正化計画などの都市政策との連携はもとより、それぞれの地域特性や、地域における活動拠点が不足している等のニーズに応じて、空き家の活用の促進を図っていきます。

（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

空き家バンクや中古住宅購入補助等の制度の活用のほか、中古住宅利活用ガイドブック「住まいの Re カツ」パンフレット等を用いて空き家のリノベーションや賃貸の事例や活用の選択肢等を紹介し、所有者等や活用希望者双方の早期の決断を促し、流通や活用を促します。

また、既存住宅を改修・建替えすることや既存住宅の購入等をしやすくなるための支援や仕組みの構築を図ります。その支援の１つとして、空き家のリフォーム補助制度を導入します。導入の際は、立地適正化計画による居住誘導や子育て・高齢者、省エネルギー対策等の関連施策と連携することで、市全体としてより効果の高い施策となるよう検討を行います。

（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

空き家の地域ニーズに応じた地域活動拠点や福祉施設等としての活用や、空家等を除却した跡地のポケットパークとしての活用など、地域コミュニティの維持や地域活性化等により住生活環境の向上を促進する改修等の取組みに関する補助制度の導入を検討します。

（３）空き家活用促進区域の指定の検討　新規

空家法の改正により、中心市街地や地域再生拠点などにおける空家等の用途変更や建替え等を促進する「空家等活用促進区域」について示されました。本市内の空家等の地域特性などを踏まえ、重点的に活用を促進するエリアとして、当該区域の指定に向けた検討を実施します。

３．適正管理

方向性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

空家等の所有者等には、第一義的な管理責任があり、空家法第 5 条において行政が実施する空家等関連施策へ協力するよう努める事とされています。しかしながら、未登記空家や登記所有者が亡くなっている事により法定相続人が複数人にわたる場合の遺産整理といった相続の問題あるいは除却費用の問題など様々な事情を抱え、迅速な対応が難しい場合もあることから、そうした所有者等に対し、管理意識の醸成や対応手法についての情報提供、除却費用の助成など、所有者等の主体的な対応を後押しする施策の充実を図っていきます。

（１）空家等の所有者等への情報提供の充実　継続

空家等には使わないと早く傷み資産価値も低減したり、管理不全になると固定資産税の住宅用地特例が解除となる可能性などの様々なリスクがあります。

市ホームページ等に、空家等の放置に伴う危険性や管理のポイント、問題の種類に応じた各種相談窓口、樹木・雑草の手入れ等を代行してもらえる空き家管理事業者登録名簿などを掲載するなど周知し、所有者等の管理意識の醸成や対応手法についての情報提供を図っていきます。

（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

周辺に悪影響を及ぼしている危険な空家等については、所有者等による早期改善が望まれるため、特定空家等への除却費用の一部を助成する事で所有者等の主体的な対応を促進します（老朽危険空家等除却促進事業）。また、管理不全空家等への除却制度や民法の改正に伴う管理不全建物管理制度等の各種制度の積極的な活用など関係部局と連携しながら除却を促進していきます。

方向性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

空家法に基づく空家等や熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例（以下、「老朽条例」という。）に基づく空家外家屋の所有者等には管理責任があります。適正な管理が行われていないため放置すれば特定空家等になるおそれのある管理不全空家等に対しては「指導」、「勧告」を、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特定空家等に対しては、「助言」や「指導」、「勧告」、「命令」等を行政がすることができる旨、法に定められています。

所有者等は異なる場所に居住していて空家等の状態を把握していなかったり、相続による取得など自分が所有者になっている事を認識していない可能性もあるため、実態調査等により判明した空家等の現状を伝え、改善されない場合には法に基づき段階的に働きかけを強化します。

（１）所有者等把握の円滑化 拡充

登記や戸籍、固定資産税情報などによる従来の調査方法に加え、電力会社など空家等に工作物を設置している者からも情報の提供を求めるなど、所有者等把握の円滑化に努めます。また、司法書士や弁護士等の専門家へ調査を委託するなど、正確な所有者等の把握に努めます。

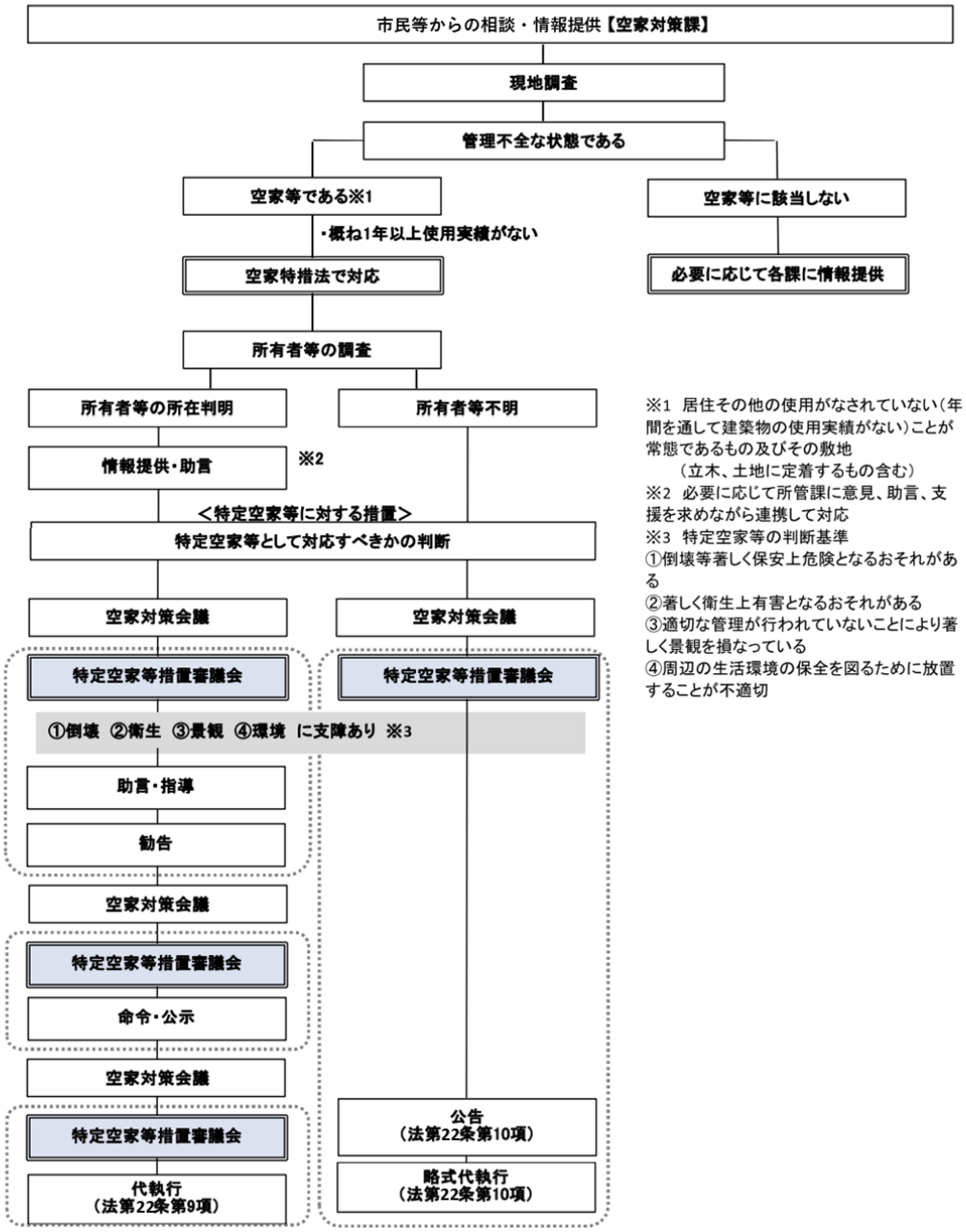
（２）適切な管理がなされていない空家等に対する働きかけ、取組みの強化 拡充

適切な管理がなされていない空家等や空家外家屋については、現状を伝えつつ所有者等による改善を促すなど、これまで同様、空家法や老朽条例に基づき、適正管理の通知を実施していきます。その際、必要に応じて、空家管理のポイントや相談窓口、空き家管理サービスに関するパンフレット等を同封するなど、問題解決に向けた情報提供などの働きかけを実施します。

また、管理不全空家等については、特定空家化を未然に防止するため、国が定める空家等の管理指針に基づき「指導」を実施し、その状態が改善されない場合には、「勧告」のうえ固定資産税の住宅用地特例解除に向け税部局と連携するなど、所有者等への働きかけを強化します。

特定空家等については、「助言」や「指導」を実施し、「熊本市特定空家等措置審議会」に諮りながら「勧告」、「命令」、「代執行」を状況に応じて行っていきます。なお、人の生命、身体又は財産に対する重大な損害を及ぼす危険が切迫し、緊急を要する場合においては、必要に応じて老朽条例に基づく応急的危険回避措置を実施します。更には災害その他非常の場合により保安上著しく危険な状態となった特定空家等については命令等の手続きを経ない緊急時の代執行制度を活用するなど、迅速な安全の確保を行っていきます。また、代執行した場合は速やかに費用回収に努め、将来的には債権回収機関への委託を検討していきます。

【措置等のフロー図】



（３）所有者不在等の場合の対応のルール化 拡充

民法改正により創設された所有者不明建物管理制度や管理不全建物管理制度などの財産管理制度については、令和５年の空家法の改正により、行政にてこれら管理人の選任を請求できるようになりました。

法定相続人全員が死亡または相続放棄をしているなど、空家等の所有者等が不在である事案や行方不明または海外移住など、所在が不明である事案においては、当該空家等を管理する者がいない場合も多く、放置されたまま管理不全状態が一層進行する可能性が高くなります。

このような空家等や所有者等による管理が適切でなく周辺に重大な悪影響を及ぼしている空家等については、各種財産管理制度を積極的に活用し、具体的な手続を含めた対応のルール化を図ります。

４．連携体制の強化

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

今後急速に進行する少子高齢化等により、地域における人と人との繋がりが希薄化し、これまで地域が担ってきた子育て、防犯、防災等の相互扶助機能の低下が懸念されています。本市においても既に地域コミュニティが希薄化している地域が存在すると想定され、相互扶助機能の維持のためには住民主体による持続的な地域コミュティの形成が重要となります。また、空き家所有者等に寄り添ったきめ細やかな対応をしてくためには、マンパワーや専門的知識が必要となります。

そこで、空き家の発生抑制、早期の活用促進及び適切な管理・除却の促進に向けて、地域コミュニティや民間団体等を活用することで、より効果的な取組みが期待できるため、地域や民間団体等と行政との連携体制の構築を促進していきます。

（１）地域との連携　拡充

自治会等での出前講座の開催等の従来の取組みに加え、空家等対策に課題のある地域への活動支援や地域活動拠点となる空き家の改修支援を実施することで、空家等問題に対する地域レベルでの意識の醸成を図ります。そして、地域（校区自治協議会等）や行政が互いに協働・連携しながら、地域コミュニティを活用し、所有者等へ情報提供や空家等の解消に向けた働きかけを実施していきます。

①空家等対策に課題のある地域への活動支援【新規】

高齢者世帯が多く将来的に空家等の発生増加が予測される地域など、空家等対策に課題のある地域に対して活動支援を行います。例えば、自治会等が行う地域の空き家マップや台帳の作成、地域内の空き家情報や問題点の把握、地域住民に向けた勉強会への地域の空き家相談員等の派遣、チラシ配布等の情報発信、空き家発生時の地域のルール整備等について、行政からの情報提供やアドバイス、活動資金の補助等による支援を行うことで、まちづくりの一環としての空家等対策を実施し、地域が抱える空家等の課題解消を目指すとともに、地域が求める対策のニーズに応じた支援制度等の検討に繋げています。

なお、活動支援を行うにあたっては、自治会での出前講座や押しかけ講座等の開催、校区自治協議会の会議等への参加することをきっかけに働きかけを実施します。

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】

活用可能な空き家は地域の重要な資源であり、高齢者支援、子育て支援等多様化する課題の解決に向けた地域活動拠点等となり得ます。そこで、地域コミュニティの維持や地域活性化等により住生活環境の向上を促進する改修等の取組みに関する補助制度の導入を検討します。なお、制度の導入にあたっては、熊本市公共施設等総合管理計画や関連施策との整合を図ります。

（２）専門家団体、民間事業者等との連携 拡充

空家等対策に取組む専門家団体、民間事業者等と行政との連携を起点として、福祉の増進や地域活性化など、より多様な分野への民間主体の参画や連携を図ることで、空き家の発生抑制や利活用、適切な管理等を促進します。

①専門家団体による空き家相談体制の強化【拡充】

従来の相談窓口に加え、将来的に増加する空き家を市場流通へ繋げる機会を増やすため、不動産の売買・賃貸や利活用等について、相談者がより身近に専門家へ相談できるような相談員制度「(仮称) 地域の空き家相談員制度」の導入に向けて、専門家団体と意見交換を行うなど、連携しながら仕組みを構築していきます。

②空家等管理活用支援法人の指定の検討【新規】

空家等の管理や利活用の方法に関する所有者等への情報提供や相談対応、利活用を図るための支援について、連携を図りながら取り組むため、地域の空家等対策に積極的に取り組む NPO 法人や一般社団法人等を発掘し、空家法の改正により新たに創設された「空家等管理活用支援法人」への指定を検討していきます。

方向性２：庁内関係部局等との連携による施策等の相乗効果

空き家に関する問題は幅広く、予防・利活用・適正管理それぞれにおいて関係する庁内部局等が数多くあります。そのため、空家等問題の解決を図るためには、それらの関係部局等と連携しながら、適切な対象者に対し、効果的な手法やタイミングで対策を講じることが重要です。

なお、庁内部局等との連携による施策等の進捗管理は、熊本市空家対策会議（熊本市空家対策会議の詳細は P42 に記載）で実施していきます。

（１）住宅政策との連携 拡充

①既存住宅の品質の向上や良質な既存住宅に関する情報提供【継続】

住宅部局では、熊本市住生活基本計画に基づき、耐震化やバリアフリー改修、セーフティネット住宅による入居支援など、既存住宅に対する様々な情報提供や支援を行っています。

これらについては、市ホームページ等において情報集約し、パンフレットやチラシの啓発展示など、空き家の情報と合わせて「住まいの情報」として発信することで、市民への効果的な周知啓発を行います。

②住環境の安全性の向上に関する支援【新規】

市内には耐震性が十分でない昭和 56 年以前（旧耐震基準）の木造戸建て住宅が数多く存在しています。空き家についてもその多くが旧耐震基準の住宅であることから、居宅・空き家の双方からの除却支援等により、市内の老朽家屋を減らし、耐震化率及び地域住民の安全性の向上を目指します。

（２）都市政策との連携 拡充

①居住誘導区域への移住や定住等に対する空き家活用の支援等【拡充】

熊本市都市マスタープランにおける多核連携都市の実現に向けて、立地適正化計画で定める居住誘導区域（※１）の人口密度を維持するため、リフォーム補助や区域内への移住や定住等に対する空き家活用の支援に対してインセンティブを設けるなどの検討を行います。また、中心市街地や 15 箇所の地域拠点におけるまちづくりとも連携して、空き家の活用による更なる人口集積を目指します。

※１　人口減少下においても、商業・医療等の日常生活サービス機能や公共交通が持続的に維持されるよう、一定のエリアに人口密度を維持する区域

②町屋等の利活用補助制度との調整【新規】

空き家を対象としたリフォーム補助や地域活動拠点へ改修補助を導入する際には、熊本市歴史的風致維持向上計画に定める重点区域（城下町地区・川尻地区）における使用されていない町屋等の改修補助制度との調整を図ります。

（３）移住政策との連携 継続

就職や転職をきっかけに熊本市へ転入する方等のニーズに応じて空き家を活用できるよう、全国へ向けたまちの魅力や仕事を含めた情報に加えて、空き家活用を希望する方へ空き家バンクの空き家物件情報を提供することで空き家の利活用希望者を支援します。また、中古住宅取得補助などの支援制度などの紹介についても関係部局と連携して取り組んでいきます。

（４）子育て政策との連携 新規

こども未来戦略方針に基づき、ひとり親世帯など支援が必要な世帯を含め、子育て世帯が住宅に入居しやすい環境を整備する観点から、セーフティネット住宅による入居支援の情報提供に加え、空き家のリフォーム補助の支援施策等の導入の際には、子育て世帯を支援していく内容を盛り込むことを検討し、中古住宅の流通を促進するとともに、子育て世帯に対する住宅支援を強化します。

（５）まちづくりとの連携 継続

地域と連携した空家等対策は、まちづくりの一環でもあります。区役所やまちづくりセンター、まちづくり部局等と連携しながら、空家等に関する地域情報の収集を行い、地域特性や各種ハザード情報等を踏まえながら、空き家の管理、活用等の相談対応や地域活動拠点等としての活用の働きかけに取り組んでいきます。

（６）啓発等における関係部局との連携 拡充

①パンフレット等による情報提供【継続】

所有者等への訪問や文書を送付する機会の多い、区役所やまちづくりセンター、福祉部局、市民部局、税部局等と連携し、空家等対策に関するパンフレットやチラシ等の通知文への同封や窓口設置など、効果的な情報発信を行っていきます。

②デジタル化、DX の推進【新規】

空き家に関する情報発信や支援制度の受付等における熊本市電子申請サービスの活用など、デジタル化や DX（デジタルトランスフォーメーション）を進めていきます。

（７）管理不全な空家等に関する相談における関係部局との連携 継続

適正管理がなされていない空家等に対する相談内容は建築物の損壊や雑草の繁茂など多岐に渡り、相談者は近隣の市施設や相談内容に関する業務の所管部局に相談されている状況です。各部局においても所有者等に対し迅速な指導等ができるよう熊本市統合型地図情報システム（GIS）を活用しながら情報の共有を図るとともに、周辺への悪影響が改善されない管理不全空家等については、固定資産税の住宅用地特例解除に向け、税部局と情報共有を図るなど空家等問題の解決に向けた連携を強化していきます。

（８）国や県等との連携 継続

空家等対策は国や県等の取組み内容に密接に関連してくることから、空家等対策を支援する施策の実施にあたっては、国県の補助金等を最大限に活用することとします。また、随時、「大都市建築・住宅企画庶務担当者会議」や「熊本県空家等対策市町村連絡会議」等の場を通じて情報交換を図ります。

「連携体制の強化」と各基本方針の関連イメージ

1.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　など

＋

・新たな相談体制の構築
「地域の空き家相談員」の導入

専門家による所有者等への**身近な相談対応**
・情報提供、地域の勉強会等への派遣、
⇒情報提供による**意識啓発の増進**
⇒相談対応による**流通・除却促進**
⇒他の専門家へ繋げる機会の増加

・特定空家等になる前の段階での除却の促進
「予防的な除却補助制度」の導入

⇒**特定空家等の発生抑制**（将来的な安全性の向上）
⇒除却後の土地活用の可能性

2.利活用

・空き家バンク
・中古住宅購入補助
・空き家の3,000万円特別控除　など

＋

・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
「リフォーム補助制度」の導入

⇒**既存住宅の流通を促進**（中古志向へ）

・空き家活用促進区域の指定の検討

空家法改正に伴い、重点的に空き家を活用するエリア指定を検討

3.適正管理

・管理不全な空き家への助言・指導
・代執行・略式代執行
・特定空家等への除却補助　など

＋

・適正な管理がなされていない空家等に対する働きかけ、取組みの強化
「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

空家法改正に伴い、行政から所有者等への働きかけの強化
⇒**特定空家等の発生抑制（管理の確保）**

後押し

4.連携体制の強化

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

地　域

・民間団体等・行政からの支援・働きかけ
⇒**まちづくりの一環としての空家等対策の実施**
⇒**地域コミュニティを活用した所有者等への働きかけ**

民間団体等

・専門家団体の相談窓口
・セミナー・相談会を通じた意識啓発
・空き家バンク事業者による流通
・空き家管理事業者による管理　など

＋

・地域の空き家相談員

地域や所有者等への相談対応
・情報提供、
管理・活用等の働きかけ
⇒意識啓発の増進（再掲）
⇒流通・除却促進（再掲）

相談　支援

行　政

・ＨＰ等による広報
・啓発パンフレット等の配布
・支援制度の情報提供
・出前講座　など

＋

・地域への活動支援

地域が行う空家等対策について
情報提供やアドバイス、
活動資金の補助等
⇒**地域が抱える空き家課題の解消**
⇒**ニーズに応じた支援制度が可能に**

相談　支援

連携

・専門家団体の相談窓口の構築
・セミナー・相談会での協力
・空き家バンク事業者登録　など

＋

・空家等管理活用支援法人の指定の検討

空家法改正に伴い、地域の空家等対策に積極的な団体等の発掘
⇒所有者等への意識啓発・管理・活用の促進

・「地域の空き家相談員」の導入

相談員への研修会の実施、
地域の勉強会等への相談員の派遣
⇒**空き家に関する知識をもった専門家の育成**

後押し

4.連携体制の強化

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

＋

・旧耐震建築物の除却の促進
（予防的な除却補助制度との連携）

○都市政策との連携

＋

・空き家活用による居住誘導
（リフォーム補助制度との連携）

○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

＋

・子育て世帯が住宅に入居しやすい環境整備
（リフォーム補助制度との連携）

○まちづくりとの連携
・空家等の情報収集
・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

＋

・支援制度等のオンライン申請
（所有者等への働きかけによる意識の醸成と連携）

○管理不全な空家等に関する相談における関係部局
・ＧＩＳによる空家等の情報共有

＋

・管理不全空家等の固定資産税の住宅用地特例解除に向けた情報共有

＜凡例＞
（　　）：継続事業
（　　）及び 赤字：拡充・新規事業
青字：事業による効果

第６章　計画の推進に向けて

１．空家等対策の実施体制等

（１）空家等対策の検討体制

本市では、空家等対策に関する検討にあたり、庁内外において協議・審議・研究等を行う会議体を設けています。

■熊本市空家等対策協議会

空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための組織として、市長や学識経験者、専門家団体関係者、公募委員、法務局や警察、消防の関係行政機関の職員などから構成される本市の附属機関です。協議会では、本計画の進捗管理や各取組みについて、毎年、実施状況の報告を行い、情報共有や対策の実施にあたり必要となる事項を適宜協議します。（資料編 P84 に名簿を掲載）

■熊本市特定空家等措置審議会

空家法に規定する特定空家等や老朽条例に規定する空家外家屋に係る勧告、命令、代執行等に関することについて審議する本市の附属機関です。（資料編 P85 に名簿を掲載）

■熊本市空き家対策研究会

不動産、相続、登記、法律、税、建築などの多様な専門家団体と連携して、市民向けセミナー・相談会等の実施方法や相談窓口等の構築、支援制度の導入等、空き家の予防や利活用へ向けて意見交換等を行う組織です。

■熊本市空家対策会議

空家等対策計画に掲げた施策を推進することを目的として、庁内関係部局が具体的な施策を協議し、情報の共有化や連携の強化を図るために熊本市空家対策会議を組織しています。空家等対策は幅広く、対策会議を円滑に運営するため、以下の２つ部会を設置しています。

１）予防・対策部会 ＜基本方針「１．予防」「３．適正管理」に対応＞
空家化の予防及び苦情への対応や空家等問題についての意識啓発に向けた情報共有及び適正管理等の対策について、区役所や税部局、環境部局、都市部局などの庁内関係部局と協議する部会です。熊本市特定空家等措置審議会で審議する特定空家等については、関係部局への意見照会を行い、必要に応じて部会を開催します。

２）活用部会＜基本方針「２．利活用」に対応＞
空き家の利活用へ向けた情報共有及び利活用の取組みについて、市民部局や区役所、福祉部局、農政部局、都市部局などの庁内関係部局と協議する部会です。

【熊本市空家対策会議設置要綱（抜粋）】

（協議事項）

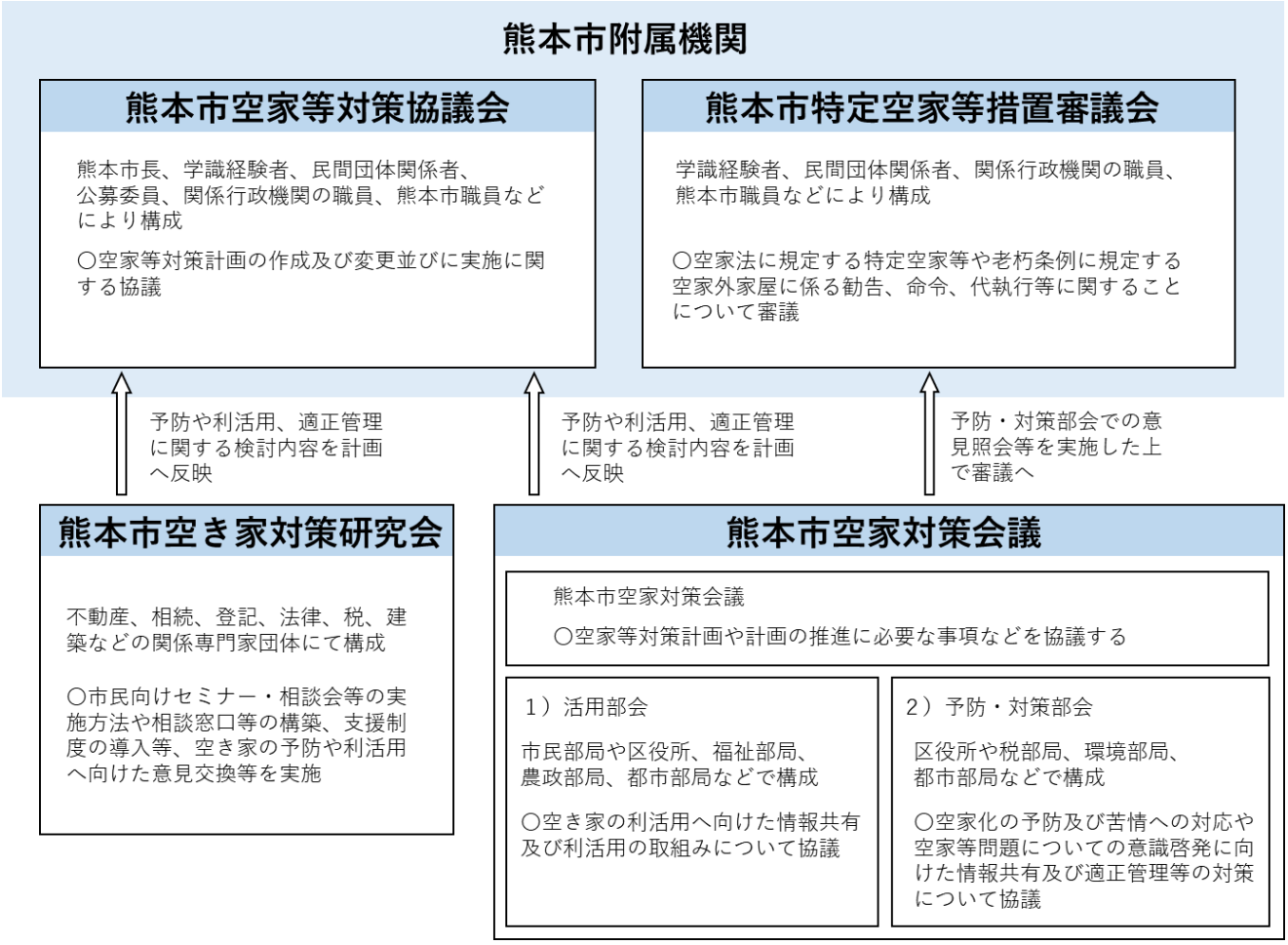
第２条　対策会議は、次に掲げる事項を協議する。

(1)　空家等対策計画に関すること。

(2)　空家等対策計画の推進に必要な事項に関すること。

(3)　前２号に掲げるもののほか、会長が必要と認める事項。

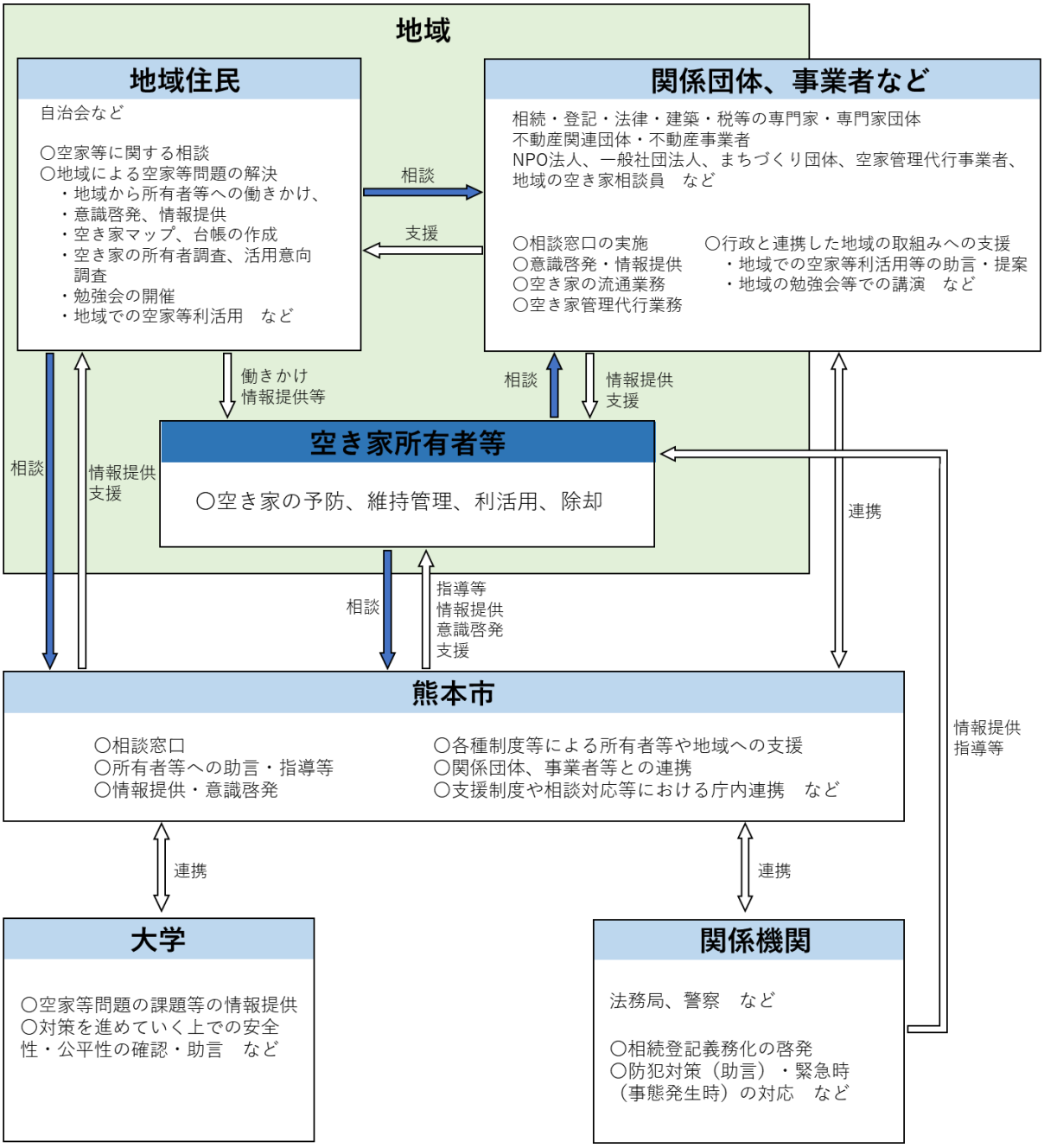
【空家等対策の検討体制図】



（２）総合的な空家等対策（予防、利活用、適正管理）の実施体制

空家等の予防や利活用、管理を促すために、行政から所有者等への働きかけのみではなく、民間事業者や NPO 法人、一般社団法人等に加え、地域コミュニティと連携することで多方面から所有者等への働きかけを行います。また、各主体としての役割として、所有者等は適正な管理、地域住民は地域の問題として捉えて解決に努めてもらい、関係団体や関係機関、行政は予防・利活用・適正管理においてそれぞれ役割分担を行ったうえで、さらなる連携を図り、効果的かつ効率的な実施体制を構築します。

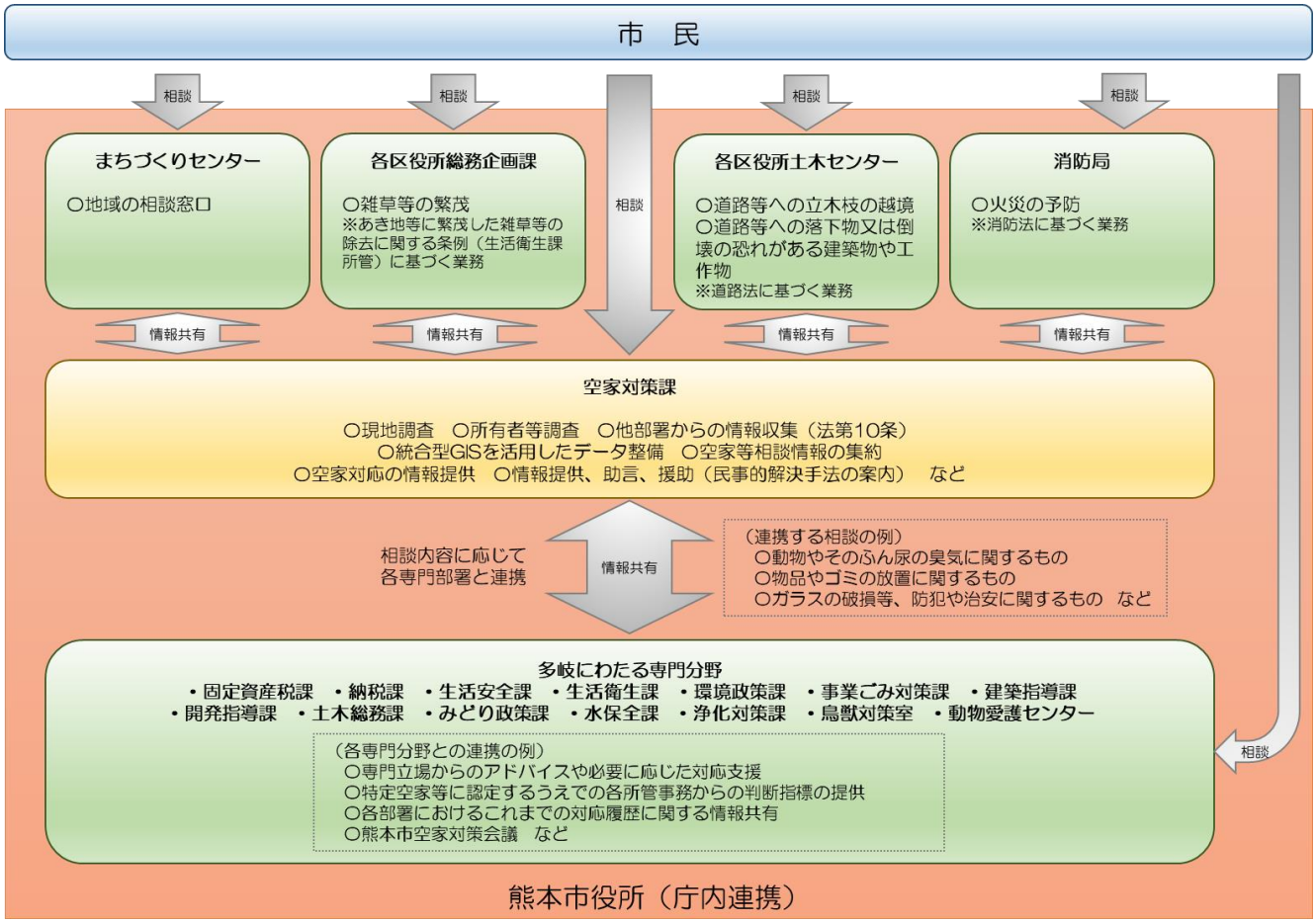
【総合的な空家等対策の実施体制図】



（３）管理不全な空家等に対する庁内の実施体制

実施体制の内容は、P39（７）「管理不全な空家等に関する相談における関係部局との連携」を参照。実施体制図は、以下のとおり。

【管理不全な空家等に対する庁内の実施体制図】



２．成果指標

本市の空き家は、熊本地震に伴う民間賃貸住宅の利用や解体等の影響により一時的に減少していると考えられるものの、今後、人口減少・少子高齢化のさらなる進展により増加することが予想されています。

本計画に基づく取組みを推進し、空き家数の増加を抑えるため、空家等対策の成果指標（アウトカム指標）と各種取組みの結果による指標（アウトプット指標）を掲げます。

■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

※第 1 次計画における令和 5 年（2023 年）の目標値は、平成 25 年（2013 年）時点の政令指定都市平均値を採用している。

■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

※持ち家の取得方法における「中古住宅の購入」と「新築住宅の購入・新築（建替え含む）」の合計に対する「中古住宅の購入」の割合。

■各種取組みの成果指標（アウトプット指標）

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、押しかけ講座等の件数）	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）

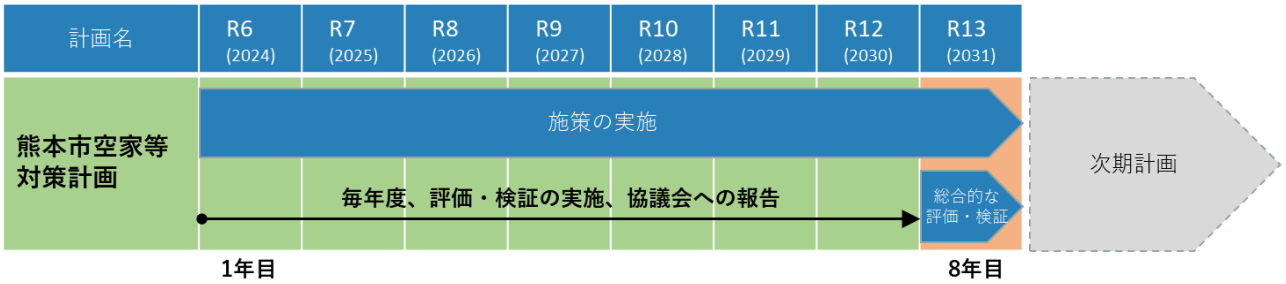
３．計画の評価・検証

施策の実施にあたっては、その手法や効果等を適宜評価し、必要に応じて施策を改善していくことが大切です。そのため、PLAN（策定・周知）から、DO（運用・実施）、CHECK（点検・評価）、ACTION（改善・見直し）を繰り返す PDCA サイクルによって、継続的な施策の推進（スパイラルアップ）を目指します。

スパイラルアップのイメージ図を挿入
（らせん状の矢印＋PDCA サイクル）

具体的には、毎年度、計画の進捗状況や基本方針ごとの成果指標についての評価・検証を実施し、熊本市空家等対策協議会への報告を行い、そこで出た意見等を施策へ反映していきます。

なお、本計画策定後に空家法の改正や上位計画、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こととします。また、計画期間内に空家等実態調査や所有者等へのアンケート調査等の実施について、方法等を含めて検討し、計画の最終年度である８年目の令和 13 年度（2031 年度）には、総合的な評価・検証を実施します。



４．空家等対策の具体的取組みスケジュール

空家等対策の具体的取組み			新たな施策	R6年度～R13年度
基本方針１．《予防》	1	(1)市民への空家等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み、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**	ＨＰ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)空き家への取組み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)空き家活用促進区域の指定の検討　**新規**	空き家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、取組みの強化　**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み
（R6・7年度）

＜用語解説＞

本計画で使用する用語の説明は以下のとおりです。

空家法：空家等対策の推進に関する特別措置法（2015 年（平成 27 年）5 月 26 日施行）
※資料編 P53～P64 に本文を掲載。

老朽条例：熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例（2014 年（平成 26 年）4 月 1 日施行）
※資料編 P65～P67 に本文を掲載。

基本指針：空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針
（2015 年（平成 27 年）2 月 26 日付総務省・国土交通省告示第 1 号）

ガイドライン：「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針
（2015 年（平成 27 年）5 月 26 日国土交通省決定）

空き家：「空家等」と「共同住宅・長屋の空室」
※国の住宅・土地統計調査による空き家には、店舗・工場等（非住宅）は含みません。

空家等：空家法第 2 条第 1 項に定義する空家等
（法より抜粋）
建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態である※もの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）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。
※「常態である」とは、概ね 1 年間を通して建築物等の使用実績がないものをいう。

管理不全空家等：空家法第 13 条第 1 項に定義する空家等
（法より抜粋）
空家等が適切な管理が行われていないことにより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にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等

特定空家等：空家法第 2 条第 2 項に定義する空家等
（法より抜粋）
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

住宅・土地統計調査：住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的として、総務省が5年ごとに実施する抽出調査

空き家率：住宅・土地統計調査による「空き家数/住宅総数」から求めた数値
※本計画に標記している統計調査の結果において、統計上の処理による数値の誤差があるものがあります。

NPO 法人：特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人
※営利を目的とせず、社会的な使命を達成するために自主的に活動している民間の組織です。

空家等管理活用支援法人：NPO 法人や一般社団法人、一般財団法人、空家等の管理・活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、空家等の所有者等や管理・活用を行おうとする者に対して管理・活用の情報提供や相談など必要な援助やその他空家法に定める業務を適正かつ確実に行うことができると認められるもので、その申請により市町村が指定する

校区自治協議会：自治会をはじめ社会福祉協議会、青少年健全育成協議会、公民館、防犯協会など小学校区の地域団体で構成され、団体相互の連携のもとに、地域活動の推進や地域課題へ対応することにより、円滑な校区運営を図るための組織

熊本市総合計画：本市のめざすまちの姿を描き、その実現のためにどのように取り組んでいくかを示した総合的な計画。本計画の上位計画にあたる。

熊本市住生活基本計画：住まいを取り巻く様々な課題に対応した新たな住宅施策の展開を図るために、暮らしやすい熊本の住まい・まちづくりを実現することを目的として策定した計画。本計画の上位計画にあたる。

熊本市都市マスタープラン：都市計画に関する基本的な方針を示すもので主に土地利用や都市整備の方向性を示す計画。

立地適正化計画：中心市街地や地域の核となる 15 の地域拠点に都市機能を維持・確保し、これらを結ぶ利便性の高い公共交通沿線の人口密度が維持された“多核連携都市”を実現するための実施計画。

都市計画区域：自然的・社会的条件、人口、産業、土地利用、交通量等の現況とその推移を考慮して、一体の都市として、総合的に整備し、開発及び保全する必要のある区域として指定されたもの。

市街化区域：すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として、都市計画で定めた区域。

市街化調整区域：市街化を抑制すべき区域として都市計画で定めた区域。

居住誘導区域：人口減少下においても、商業・医療等の日常生活サービス機能や公共交通が持続的に維持されるよう、一定のエリアに人口密度を維持する区域。

熊本市歴史的風致維持向上計画：豊かな歴史的文化遺産の魅力や価値を後世に継承するため、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（歴史まちづくり法）に基づき令和 2 年度（2020 年度）に策定した計画。

こども未来戦略方針：こども基本法（令和 4 年法律第 77 号）に基づきこども施策の基本的な方針や重要事項等について定める「こども大綱」とあいまって、少子化・人口減少のトレンドを反転させるため、これまでとは次元の異なる少子化対策の実現に向けて取り組むべき政策強化の基本的方向を取りまとめたもの。

資料編

アンダーライン：改正箇所
計画改定前にアンダーラインを削除する。

１．関係法令

○空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）

目次

第一章　総則（第一条―第八条）
第二章　空家等の調査（第九条―第十一条）
第三章　空家等の適切な管理に係る措置（第十二条―第十四条）
第四章　空家等の活用に係る措置（第十五条―第二十一条）
第五章　特定空家等に対する措置（第二十二条）
第六章　空家等管理活用支援法人（第二十三条―第二十八条）
第七章　雑則（第二十九条）
第八章　罰則（第三十条）
附則

第一章　総則

（目的）

第一条　この法律は、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いることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条　この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）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　この法律において「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。

（国の責務）

第三条　国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

２　国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

３　国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第四条　市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

２　都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（空家等の所有者等の責務）

第五条　空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

第六条　国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

２　基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二　次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三　所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

四　その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

３　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

４　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第七条　市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

２　空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二　計画期間

三　空家等の調査に関する事項

四　所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五　空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事

項

六　特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七　住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八　空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3　前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一　中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

二　地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三　地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四　地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

五　前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4　空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二　空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項

三　前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5　空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6　前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の

安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

7　市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

8　市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9　市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10　前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11　空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12　市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13　市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

14　第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条　市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2　協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3　前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第二章　空家等の調査

（立入調査等）

第九条　市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

２　市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

３　市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

４　第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

５　第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条　市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

２　都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

３　前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条　市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第三章　空家等の適切な管理に係る措置

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条　市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第十三条　市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことにより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にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2　市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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が大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）

第十四条　市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2　市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3　市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章　空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条　市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条　空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2　計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条　空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項

（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2　空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条　都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2　前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条　地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2　前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条　独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条　独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章　特定空家等に対する措置

第二十二条　市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2　市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3　市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4　市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5　前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6　市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7　市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8　第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9　市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者

のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10　第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

11　市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

12　前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

13　市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

14　前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

15　第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

16　国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

17　前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章　空家等管理活用支援法人

第二十三条　市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

2　市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3　支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4　市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条　支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一　空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二　委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三　委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四　空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五　空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六　前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第二十五条　市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2　市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3　市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4　市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

（情報の提供等）

第二十六条　国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2　市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3　前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4　前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第二十七条　支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2　前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をする

か否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

（市町村長への要請）

第二十八条　支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2　市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3　市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章　雑則

第二十九条　国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対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その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2　国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第八章　罰則

第三十条　第二十二条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2　第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附　則

（施行期日）

1　この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

2　政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附　則　（令和五年六月一四日法律第五〇号）　抄

（施行期日）

第一条　この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行す

る。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

（政令への委任）

第三条　前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

○熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例（平成 25 年 12 月 25 日条例第 80 号）

(目的)

第 1 条　この条例は、家屋等の適正な管理が長期間なされず、当該家屋等が老朽化すること等により、倒壊等による事故、周辺の生活環境の悪化並びに防火上及び防犯上の支障が生じるおそれがあることに鑑み、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。)とあいまって、家屋等が管理不全な状態となることを防止し、及び管理不全な状態となった家屋等の適正な管理が図られるようにすることにより、良好な生活環境を確保するとともに、安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条　この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1)　家屋等　市内に所在する建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 2 条第 1 号に規定する建築物をいう。

(2)　空家外家屋　家屋等のうち、空家等(法第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。)以外のものをいう。

(3)　管理不全な状態　適正な管理が長期間なされないことにより、家屋等が次に掲げるいずれかの状態となっていることをいう。

ア　倒壊又は家屋等を構成している建築材料等の脱落、飛散等により、人の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態

イ　不特定者の侵入が容易であることにより、火災が発生し、又は犯罪が誘発されるおそれがある状態

(4)　所有者等　空家外家屋の所有者又は占有者その他これを管理すべき者をいう。

(所有者等の適正管理義務)

第 3 条　所有者等は、空家外家屋が管理不全な状態となるおそれが生じている場合は、適時に当該空家外家屋の状況を把握し、及び管理不全な状態とならないための適正な管理を行うよう努めなければならない。

2　所有者等は、空家外家屋が管理不全な状態となっている場合は、補修、除却その他の必要な改善措置(所有者以外の者にあっては、その者の権原に基づき行うことができるものに限る。)を講じなければならない。

(市民からの情報提供)

第 4 条　市民は、管理不全な状態となっている空家外家屋があると認めるときは、市に情報を提供するよう努めるものとする。特定空家等(法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。)があると認めるときも、同様とする。

(実態調査)

第 5 条　市長は、前条前段の規定による情報提供があったとき、又は所有者等が第 3 条に規定する義務を怠っていると認めるときは、当該空家外家屋の状態、所有者等の情報その他の必要な事項について調査を行うことができる。

第 6 条　市長は、前条の調査に当たっては、この条例の施行に必要な限度において、その職員に、空家

外家屋又はその敷地に立ち入り、空家外家屋の状態に関し必要な調査を行わせ、又は所有者等その他の関係者に質問させることができる。ただし、現に居住の用に供されている空家外家屋に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。

2　前項の規定により立入調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3　第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(助言又は指導)

第7条　市長は、空家外家屋が管理不全な状態となるおそれがあると認めるとき、又は管理不全な状態となっていると認めるときは、当該空家外家屋の所有者等に対し、適正な管理の実施に関し必要な助言又は指導を行うことができる。

(勧告)

第8条　市長は、管理不全な状態となっていると認めた空家外家屋の所有者等に対し前条の規定による助言又は指導を行ったにもかかわらず、第3条第2項の規定による必要な改善措置が講じられない場合は、当該所有者等に対し、相当の期限を定め、当該措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第9条　市長は、前条の規定による勧告を受けた所有者等が正当な理由なくこれに応じないときは、当該所有者等に対し、相当の期限を定め、必要な改善措置を講ずるよう命ずることができる。

(公表)

第10条　市長は、前条の規定による命令を行ったにもかかわらず、所有者等が正当な理由なく当該命令に従わないときは、その事実及び次に掲げる事項(当該命令が現に居住の用に供されている空家外家屋に係るものである場合は、第1号、第3号及び第4号に掲げる事項)を公表することができる。

(1)　当該所有者等の住所及び氏名(法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

(2)　命令の対象である空家外家屋の所在地

(3)　命令の内容

(4)　前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

2　市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、当該公表に係る所有者等に対し、意見を述べ、及び証拠を提出する機会を与えなければならない。

(応急的危険回避措置)

第11条　市長は、特定空家等又は管理不全な状態となっている空家外家屋について、人の生命、身体又は財産に対する重大な損害を及ぼす危険が切迫していると認められる場合であって、法第22条第1項に規定する必要な措置又は第3条第2項に規定する改善措置が講じられる時間的余裕がないことが明らかであると認めるときは、その危険を回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2　市長は、前項の規定による最小限度の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を、特定空家等を対象とする場合にあっては法第5条に規定する所有者等から、空家外家屋を対象とする場合にあっては所有者等から徴収することができる。

(関係機関との連携)

第12条　市長は、法又はこの条例の目的を達成するため必要があると認めるときは、警察署その他の

関係機関に対し、必要な協力を求めることができる。

(委任)

第13条　この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附　則

この条例は、平成26年4月1日から施行する。

附　則(平成27年10月5日条例第69号)

この条例は、公布の日から施行する。

附　則(平成29年9月22日条例第53号)

この条例は、平成29年12月1日から施行する。

附　則

この条例は、公布の日又は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（令和５年法律第５０号。）の施行の日のいずれか遅い日から施行する。

２．管理不全空家等、特定空家等の判断基準

ガイドライン改正案のため、本計画改定前に内容を差替える

〔別紙１〕　保安上危険に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であることを判断する際は、以下に掲げる状態の例を参考として、総合的に判断する。なお、以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

１．建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

（１）建築物

（特定空家等）
- 建築物の 1/20 超の傾斜
- 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食又は構造部材同士のずれ

（管理不全空家等）
- 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食
- 雨水浸入の痕跡

（備考）
- 傾斜を判断する際は、２階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。
- 屋根全体の変形又は外装材の剥離若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。

（２）門、塀、屋外階段等

（特定空家等）
- 倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜
- 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ

（管理不全空家等）
- 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等

（３）立木

（特定空家等）
- 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜
- 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽

（管理不全空家等）　・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態

２．擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

（特 定 空 家 等）　・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出

・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ又は表面への水のしみ出し

（管理不全空家等）　・擁壁のひび割れ又は表面への水のしみ出し

・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態

（備　　考）　・擁壁の種類に応じて、それぞれの基準点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度評価・予防保全マニュアル」（令和４年４月 国土交通省）が参考にできる。

３．部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

（１）外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

（特 定 空 家 等）　・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落

・剥落又は脱落による落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

（管理不全空家等）　・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

（備　　考）　・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外

装材等の剥落又は脱落が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等に剥落又は脱落が生じるかの判断が必要になる。

（2）軒、バルコニーその他の突出物

（特 定 空 家 等）　・軒、バルコニーその他の突出物の脱落

・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等

（管理不全空家等）　・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等

（備　　考）　・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の脱落が生じる可能性が高いと考えることができる。

（3）立木の枝

（特 定 空 家 等）　・立木の大枝の脱落

・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽

（管理不全空家等）　・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

（備　　考）　・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の脱落が生じる可能性が高いと考えることができる。

4．部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

（1）屋根ふき材、外装材、看板等

（特 定 空 家 等）　・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落

・剥落又は脱落による飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

（管理不全空家等）　・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

（備　　考）　・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の剥落又は脱落が生じる可能性が高いと考えることができる。

（2）立木の枝

（特 定 空 家 等）　・立木の大枝の飛散

・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽

（管理不全空家等）　・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

（備　　考）　・既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

（３）ごみ等

（特 定 空 家 等）　・敷地等からのごみ等の飛散

・飛散のおそれがある敷地等のごみ等の著しい散乱又は山積

（管理不全空家等）　・清掃等がなされておらず、飛散のおそれがあるごみ等が敷地等に認められる状態

（備　　考）　・既にごみ等の飛散がある場合は、他のごみ等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

〔別紙２〕　衛生上有害に関して参考となる基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であることを判断する際は、以下に掲げる状態の例を参考として、総合的に判断する。なお、以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

１．石綿の飛散

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

（特定空家等）　・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等

（管理不全空家等）　・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

２．健康被害の発生

以下に掲げる状態の例であって健康被害の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

（１）汚水等

（特定空家等）　・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出

・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等

（管理不全空家等）　・排水設備の破損等

（２）害虫等

（特定空家等）　・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生

・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等

（管理不全空家等）　・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

（３）動物の糞尿等

（特定空家等）　・敷地等の著しい量の動物の糞尿等

・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき

（管理不全空家等）　・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

〔別紙３〕　景観悪化に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であることを判断する際は、以下に掲げる状態の例を参考として、総合的に判断する。なお、以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

（特定空家等）
・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等

（管理不全空家等）
・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態

（備考）
・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に関係する建築物の形態意匠等に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。

〔別紙４〕　周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であることを判断する際は、以下に掲げる状態の例を参考として、総合的に判断する。なお、以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

１．汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

（特 定 空 家 等）
- 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出による悪臭の発生
- 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
- 敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生
- 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の常態的な動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等

（管理不全空家等）
- 排水設備の破損等又は封水切れ
- 駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

２．不法侵入の発生

以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

（特 定 空 家 等）
- 不法侵入の形跡
- 不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損、未施錠

（管理不全空家等）
- 開口部等の破損

３．落雪による通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

（特 定 空 家 等）　・頻繁な落雪又は落下した場合に通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪若しくは雪庇
・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等

（管理不全空家等）　・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態
・雪止めの破損等

（備　　考）　・豪雪地帯対策特別措置法第２条第１項に基づく豪雪地帯又は同条第２項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。

４．立木等への接触等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等への接触等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

（特 定 空 家 等）　・周囲の建築物、歩行者等への接触等のおそれがあるほどの著しい立木の枝又は繁茂した雑草等のはみ出し

（管理不全空家等）　・立木の枝の剪定又は除草がなされておらず、立木の枝又は繁茂した雑草等のはみ出しが認められる状態

５．動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

（特 定 空 家 等）　・著しい頻度又は音量の鳴き声等を発生する動物等の敷地等への棲みつき

（管理不全空家等）　・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

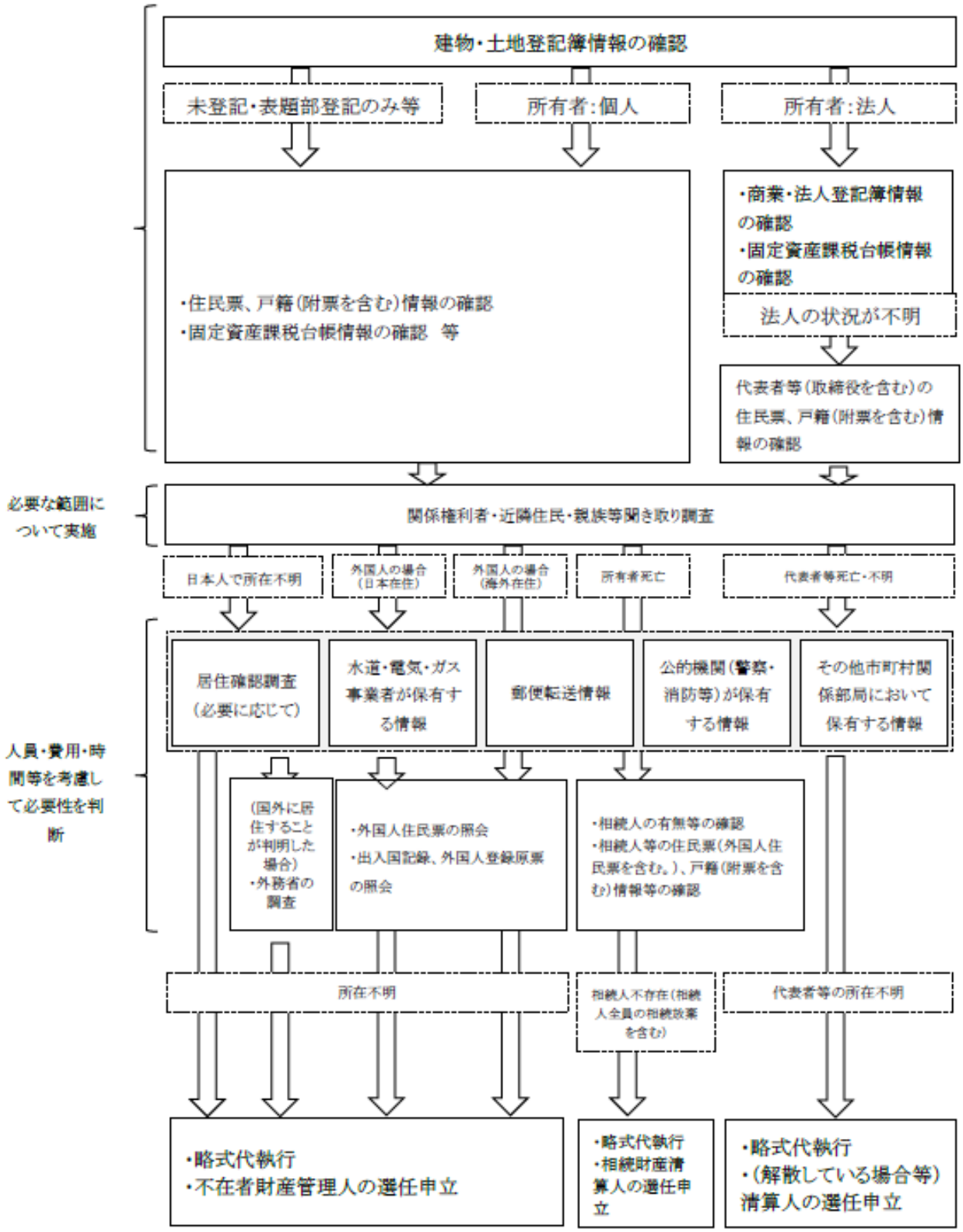
６．動物等の侵入等の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

（特 定 空 家 等）　・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき

（管理不全空家等）　・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



３．空き家を取り巻くデータ集

人口ビジョンについては、今年度中に改定のため、修正内容を反映

（１）熊本市人口ビジョン

1 (1)総人口②　年齢３区分別人口

図1.1.3　年齢３区分別人口（合併組換人口）

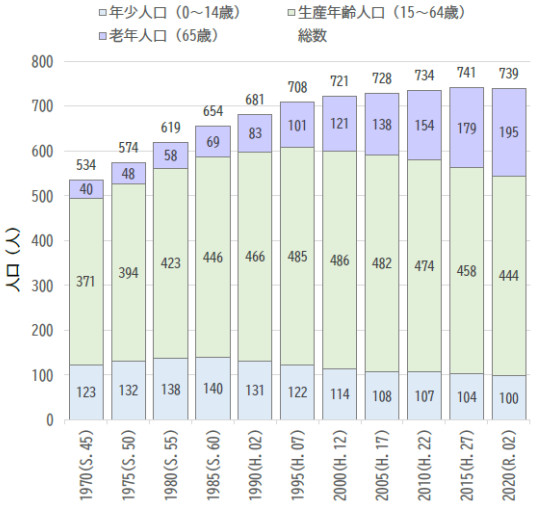
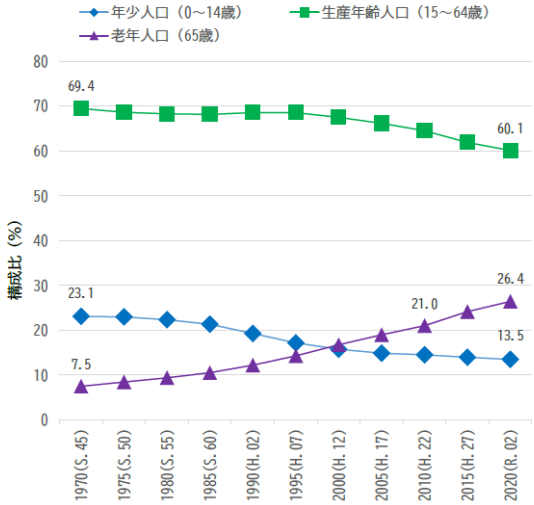


図1.1.4　年齢3区分別人口構成比（合併組換人口）



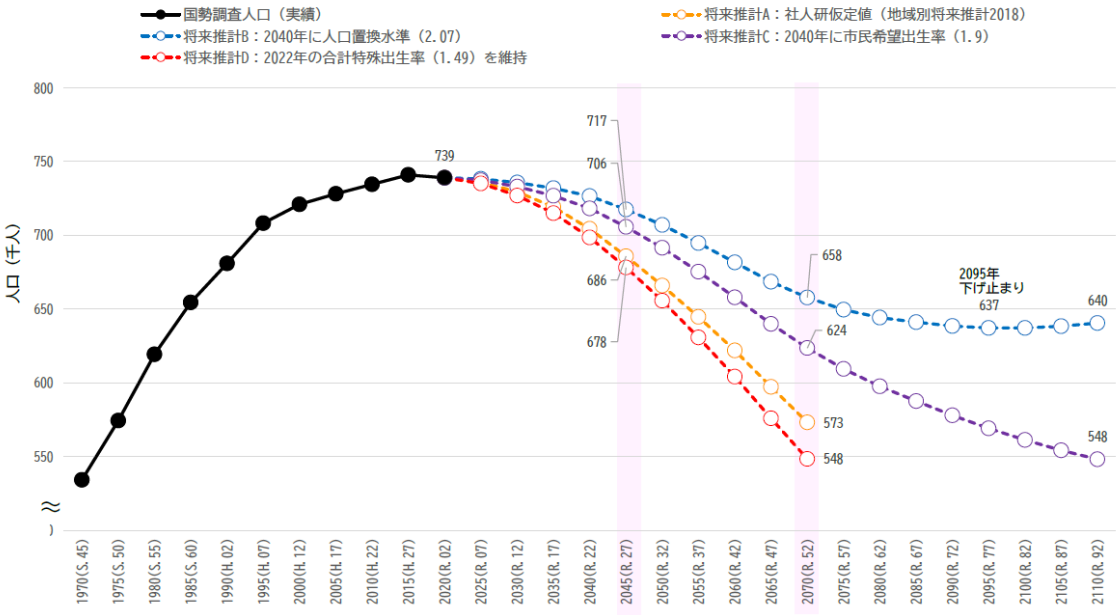
1985年頃から始まった年少人口の減少、2000年頃から始まった生産年齢人口の減少は、共に継続し歯止めがかかっていません。一方で、老年人口は増加傾向が継続しており、2010年には高齢化率が21%に達し、超高齢社会に突入しています。

※図1.1.3及び図1.1.4は、総務省統計局「国勢調査結果」(データはe-Statより取得)及び、熊本県「熊本県統計年鑑」より。各年10月1日現在の値。
※いずれも年齢不詳補完値を用いており、1970年～2010年については、各年の国勢調査結果の年齢不詳分を構成比により按分した値を、2015年･2020年については、総務省統計局が公表した不詳を補完した統計表(参考表)の値を用いている。

4

3　将来推計②　総人口の将来推計

図3.2　将来推計人口



1（1)総人口③　人口ピラミッド

図1.1.5　人口ピラミッド（1970年：当時市域）

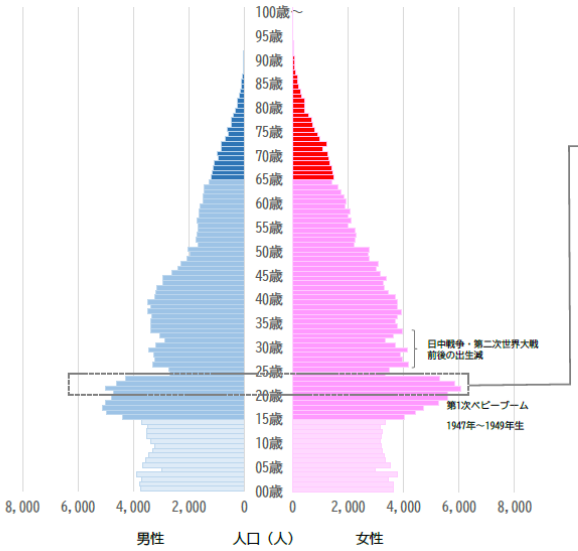
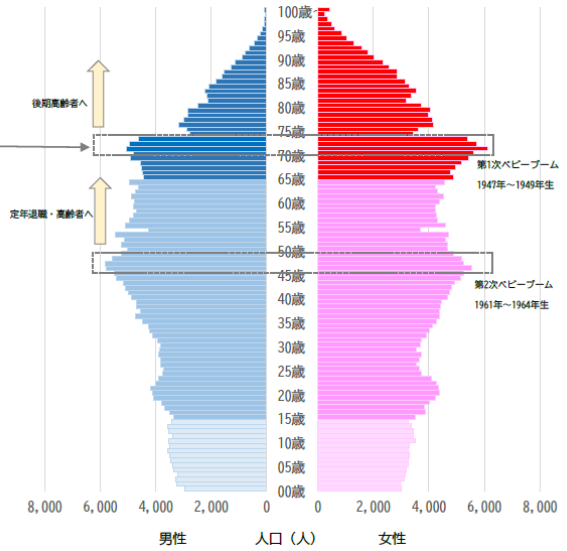


図1.1.6　人口ピラミッド（2020年）



熊本市の人口ピラミッドは、少子高齢化により「富士山型」から「釣鐘型」を経て、現在は「つぼ型」のピラミッドに変化しています。また、第１次ベビーブーム（1947～1949年）の間に生まれた「団塊の世代」が、今後、後期高齢者となることに加え、その子ども世代として第２次ベビーブーム（1971～1974年）の間に生まれた「団塊ジュニア世代」が、2030年代後半から高齢者となります。

※図1.1.5は熊本市「熊本市の人口」より。図1.1.6は総務省統計局「令和2年国勢調査に関する不詳補完結果」より作成。

5

1（1)総人口④　世帯形態別推移と構成割合

図1.1.7　世帯形態別世帯数（合併組換人口）

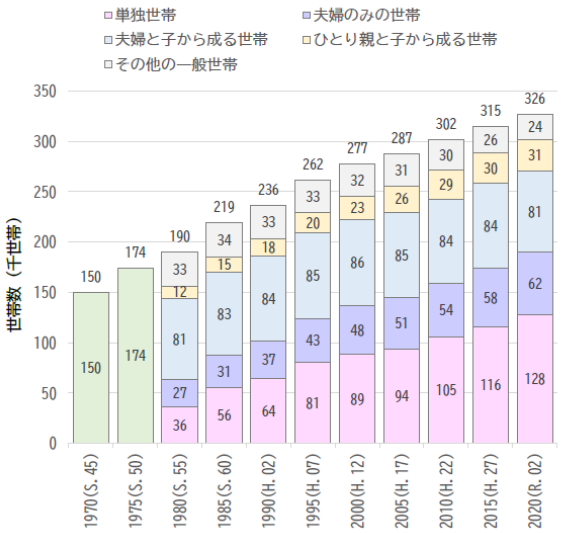
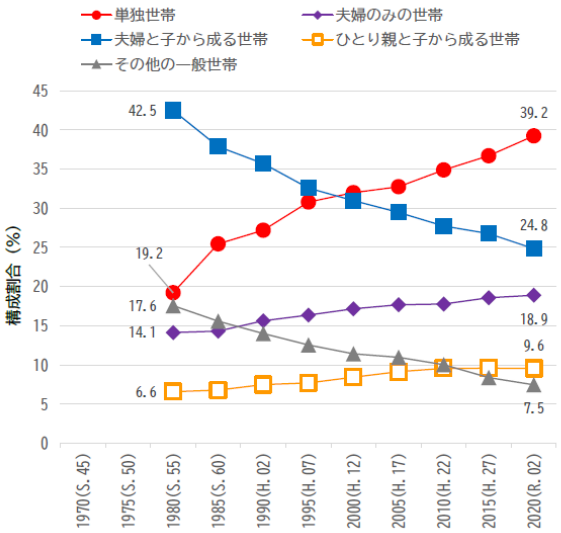


図1.1.8　世帯形態別構成割合（合併組換人口）



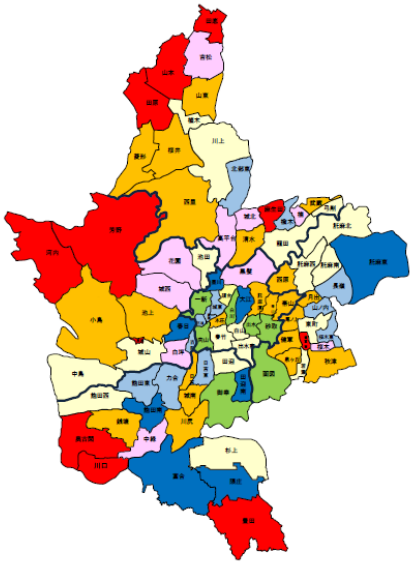
熊本市の世帯数は 2020年で320万世帯を超えています。そのうち約４割が単独世帯です。1980年に世帯数・構成比が共に首位であった「夫婦と子から成る世帯」は、世帯数の大きな変動はないものの、割合は急速に減少しています。一方で、「単独世帯」や「ひとり親と子から成る世帯」は、世帯数・構成比共に増加傾向にあります。

※図1.1.7及び図1.1.8は、1970年、1975年については、熊本県「熊本県統計年鑑」より。1980年以降については、総務省統計局「国勢調査結果」(データはe-Statより取得)より。
各年10月1日現在。

6

参考3　校区別人口①　直近10年の増減（住民基本台帳に基づく人口）

図7.1 校区別人口増減率（2013→2023）



（千人）

校区	2013	2023	増減(%)
城東	2.9	3.2	10.8
慶徳	3.5	3.8	10.6
五福	3.6	3.9	9.7
一新	9.8	10.2	3.8
壺川	7.8	8.8	13.4
碩台	6.3	6.1	-4.3
黒髪	12.8	11.8	-8.1
託麻原	16.5	15.9	-3.9
大江	9.6	10.9	14.1
白川	7.2	7.5	3.1
白山	11.3	11.6	2.0
出水	8.7	9.1	4.7
春竹	14.7	14.4	-1.7
本荘	3.4	3.2	-4.6
向山	10.7	11.1	3.3
帯山西	9.0	8.4	-6.3
帯山	14.7	13.9	-5.2
砂取	9.8	10.1	3.4
出水南	12.5	12.3	-1.7
託麻北	8.7	8.6	-1.4
託麻東	13.1	15.9	21.6
長嶺	12.7	13.9	9.6
託麻西	15.9	16.0	0.6
託麻南	14.4	14.6	1.6
西原	14.7	13.7	-6.7
尾ノ上	12.9	12.0	-7.1
月出	10.4	9.6	-7.4

校区	2013	2023	増減(%)
山ノ内	9.3	10.0	7.6
健軍東	5.0	3.8	-24.0
東町	8.1	8.3	2.3
桜木	7.6	6.8	-11.1
秋津	13.2	12.5	-5.3
若葉	5.3	5.2	-0.6
泉ヶ丘	6.7	6.4	-5.3
健軍	12.4	12.0	-2.9
桜木東	6.6	7.2	9.3
画図	13.6	14.2	4.4
古町	3.2	3.5	9.3
春日	6.1	7.4	21.0
池田	13.2	13.3	0.8
白坪	11.7	10.8	-7.8
城西	12.8	11.7	-8.3
花園	11.0	9.8	-11.0
城山	10.7	10.9	2.2
高橋	0.4	0.4	-15.5
池上	6.7	6.2	-7.3
(現)小島	7.0	6.5	-6.0
(旧)小島	3.3	-	-
松尾北	0.2	-	-
松尾東	2.3	-	-
松尾西	1.1	-	-
中島	3.9	4.0	0.7
河内	4.4	3.6	-17.9
芳野	2.1	1.7	-17.5

校区	2013	2023	増減(%)
(旧)田迎	13.0	13.0	0.1
(現)田迎	-	6.0	-
田迎西	-	7.0	-
田迎南	7.2	9.1	25.9
御幸	10.7	11.4	7.1
日吉	8.0	7.5	-5.7
日吉東	6.8	7.4	9.2
城南	6.3	5.9	-6.1
川尻	8.7	8.4	-3.7
(旧)力合	14.4	16.2	12.0
(現)力合	-	8.5	-
力合西	-	7.6	-
飽田西	2.6	2.6	-1.5
飽田東	7.2	7.9	9.0
飽田南	2.1	2.7	27.8
銭塘	2.4	2.2	-5.3
奥古閑	3.4	2.9	-15.0
川口	2.1	1.6	-24.2
中緑	1.0	0.9	-10.7
富合	9.2	10.9	18.0
杉上	6.1	6.1	0.0
隈庄	8.0	10.4	30.7
豊田	6.8	5.8	-15.6
高平台	14.3	12.7	-11.6
清水	11.7	11.1	-5.3
城北	10.1	9.0	-11.6
麻生田	9.1	7.8	-14.8

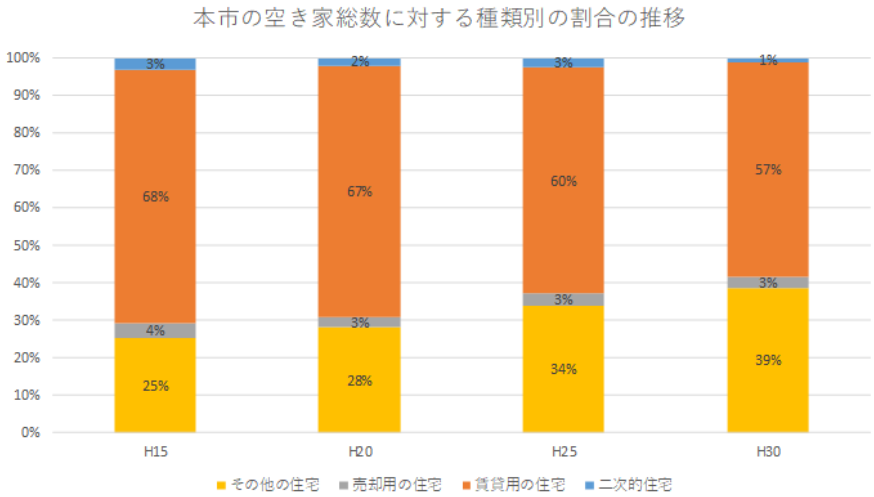
校区	2013	2023	増減(%)
楡木	7.3	8.0	9.8
楠	6.5	5.7	-11.6
武蔵	6.8	6.6	-3.7
弓削	5.2	5.3	2.2
(旧)龍田	17.1	17.1	-0.4
(現)龍田	-	10.5	-
龍田西	-	6.5	-
西里	7.7	7.4	-3.7
北部東	10.1	11.1	10.2
川上	10.2	10.0	-1.6
植木	5.0	5.0	-1.2
山本	2.1	1.7	-15.8
田原	2.4	2.1	-15.4
菱形	4.9	4.6	-6.3
桜井	5.9	5.5	-5.6
山東	3.8	3.6	-5.4
吉松	3.7	3.3	-12.3
田底	2.7	2.3	-14.6

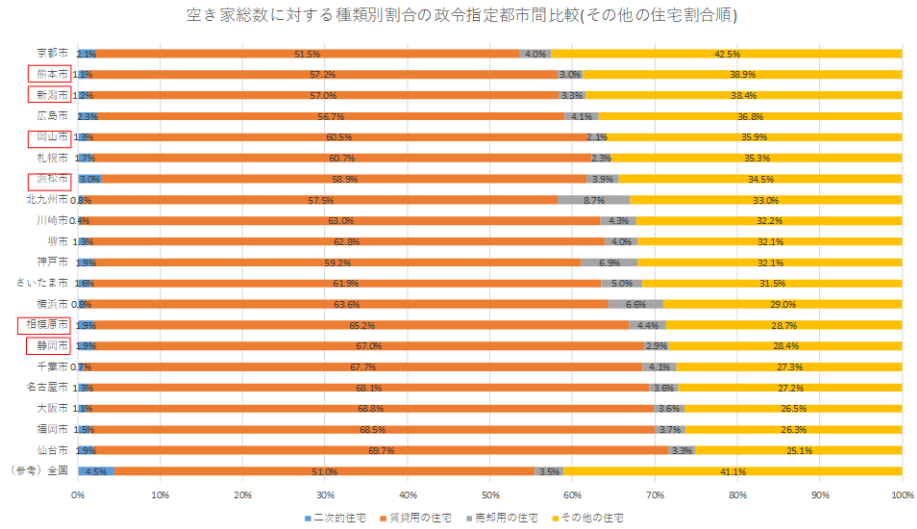
- 12.5%～
- 7.5%～12.5%
- 2.5%～7.5%
- -2.5%～2.5%
- -7.5%～-2.5%
- -12.5%～-7.5%
- ～-12.5%

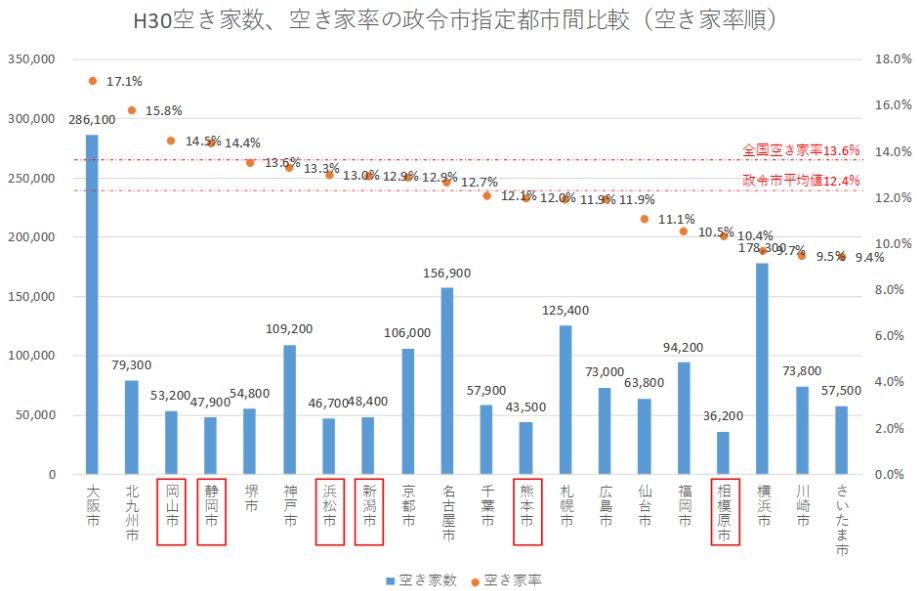
壺川、大江、託麻東、春日、田迎南、飽田南、富合、隈庄などでは、マンション開発や宅地開発が進んでおり、人口が大きく増加しています。中心市街地再開発（城東、慶徳など）や西熊本駅新設（旧力合など）の影響と思われる人口増加も見られます。一方で、市境の河内、芳野、奥古閑、川口、豊田、麻生田、山本、田原、田底などでは人口が大きく減少しています。

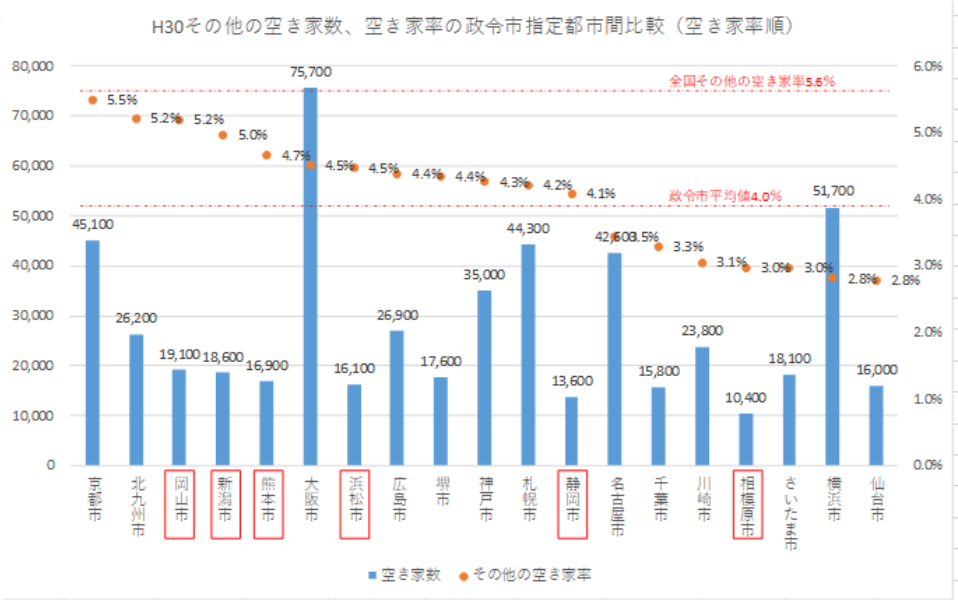
※熊本市「人口統計表」より。

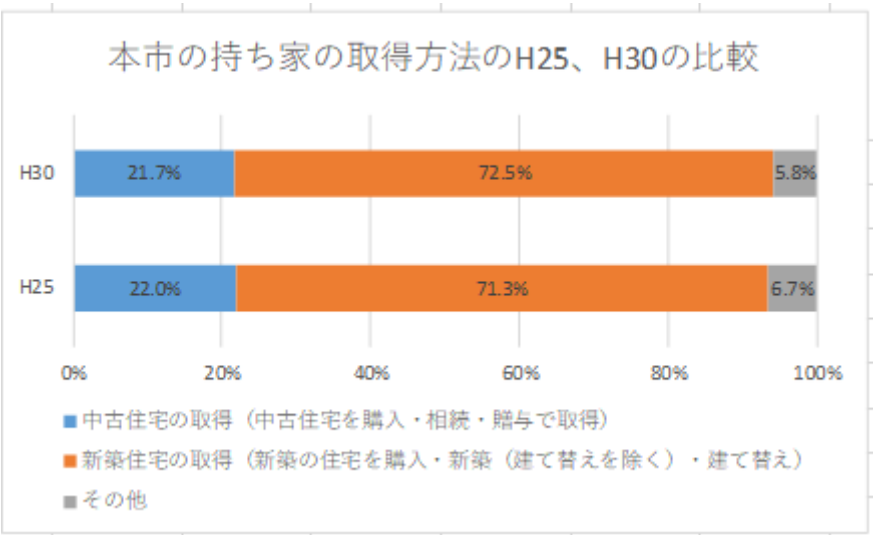
（２）住宅・土地統計調査

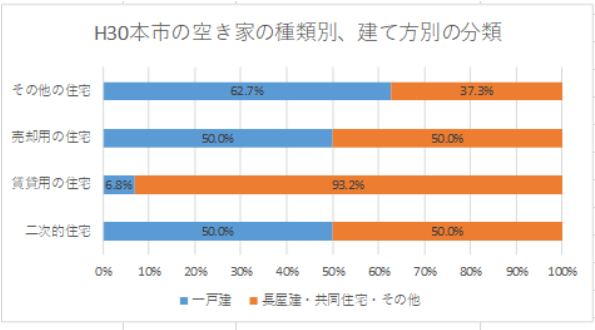

本市の空き家総数に対する種類別の割合の推移
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
3%
68%
4%
25%
2%
67%
3%
28%
3%
60%
3%
34%
1%
57%
3%
39%
H15
H20
H25
H30
その他の住宅
売却用の住宅
賃貸用の住宅
二次的住宅

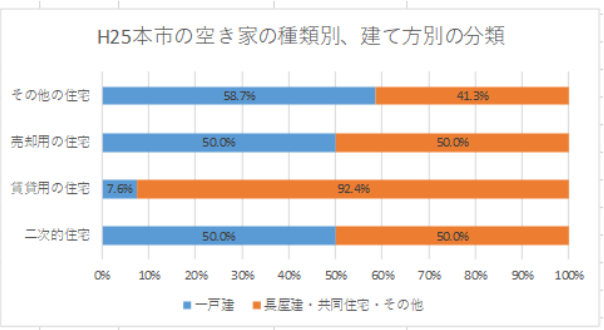

空き家総数に対する種類別割合の政令指定都市間比較(その他の住宅割合順)
京都市 2.1% 51.5% 4.0% 42.5%
熊本市 1.1% 57.2% 3.0% 38.9%
新潟市 1.2% 57.0% 3.3% 38.4%
広島市 2.3% 56.7% 4.1% 36.8%
岡山市 1.8% 60.5% 2.1% 35.9%
札幌市 1.7% 60.7% 2.3% 35.3%
浜松市 3.0% 58.9% 3.9% 34.5%
北九州市 0.8% 57.5% 8.7% 33.0%
川崎市 0.4% 63.0% 4.3% 32.2%
堺市 1.8% 62.8% 4.0% 32.1%
神戸市 1.9% 59.2% 6.9% 32.1%
さいたま市 1.6% 61.9% 5.0% 31.5%
横浜市 0.8% 63.6% 6.6% 29.0%
相模原市 1.5% 65.2% 4.4% 28.7%
静岡市 1.9% 67.0% 2.9% 28.4%
千葉市 0.7% 67.7% 4.1% 27.3%
名古屋市 1.8% 68.1% 3.6% 27.2%
大阪市 1.8% 68.8% 3.6% 26.5%
福岡市 1.5% 68.5% 3.7% 26.3%
仙台市 1.9% 69.7% 3.3% 25.1%
（参考）全国 4.5% 51.0% 3.5% 41.1%
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
二次的住宅
賃貸用の住宅
売却用の住宅
その他の住宅

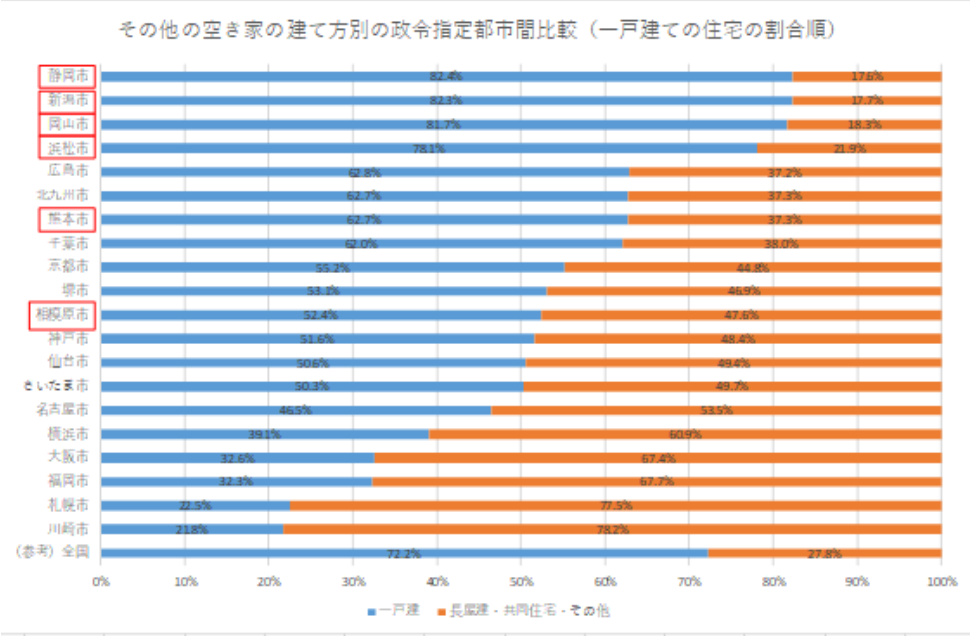

H30空き家数、空き家率の政令市指定都市間比較（空き家率順）
350,000
300,000
250,000
200,000
150,000
100,000
50,000
0
18.0%
16.0%
14.0%
12.0%
10.0%
8.0%
6.0%
4.0%
2.0%
0.0%
全国空き家率13.6%
政令市平均値12.4%
大阪市 286,100 17.1%
北九州市 79,300 15.8%
岡山市 53,200 14.5%
静岡市 47,900 14.4%
堺市 54,800
神戸市 109,200 13.6%
浜松市 46,700 13.3%
新潟市 48,400 13.0%
京都市 106,000 12.9%
名古屋市 156,900 12.9%
千葉市 57,900 12.7%
熊本市 43,500 12.1%
札幌市 125,400 12.0%
広島市 73,000 11.9%
仙台市 63,800 11.9%
福岡市 94,200 11.1%
相模原市 36,200 10.5%
横浜市 178,300 10.4%
川崎市 73,800 9.7%
さいたま市 57,500 9.5%
9.4%
空き家数
空き家率


H30その他の空き家数、空き家率の政令市指定都市間比較（空き家率順）
全国その他の空き家率5.6%
政令市平均値4.0%
空き家数
その他の空き家率

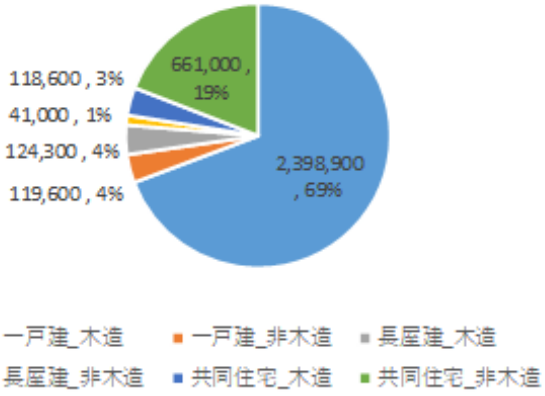

本市の持ち家の取得方法のH25、H30の比較
H30
21.7%
72.5%
5.8%
H25
22.0%
71.3%
6.7%
中古住宅の取得（中古住宅を購入・相続・贈与で取得）
新築住宅の取得（新築の住宅を購入・新築（建て替えを除く）・建て替え）
その他


H30本市の空き家の種類別、建て方別の分類
その他の住宅
売却用の住宅
賃貸用の住宅
二次的住宅
一戸建
長屋建・共同住宅・その他

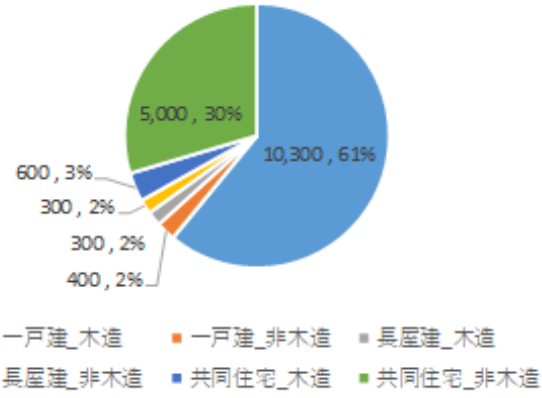

H25本市の空き家の種類別、建て方別の分類
その他の住宅
売却用の住宅
賃貸用の住宅
二次的住宅
一戸建
長屋建・共同住宅・その他



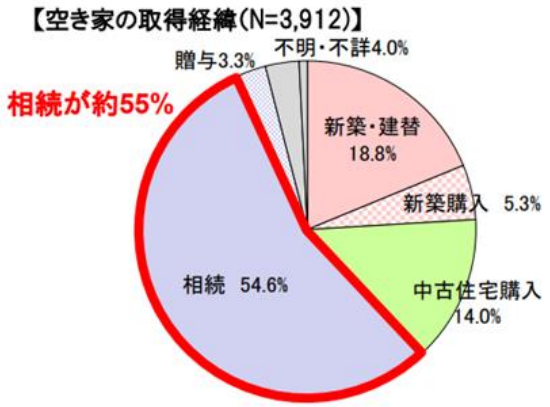
全国のその他の空き家建て方、構造別戸数、割合

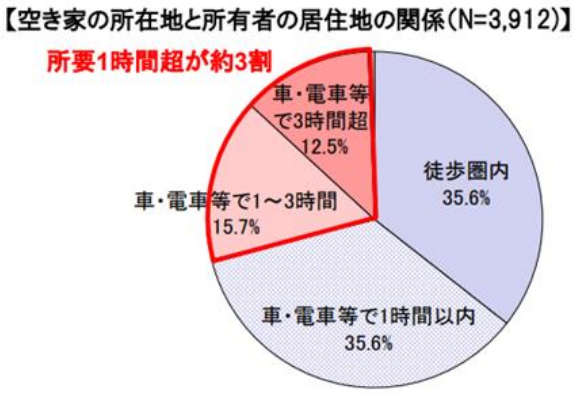


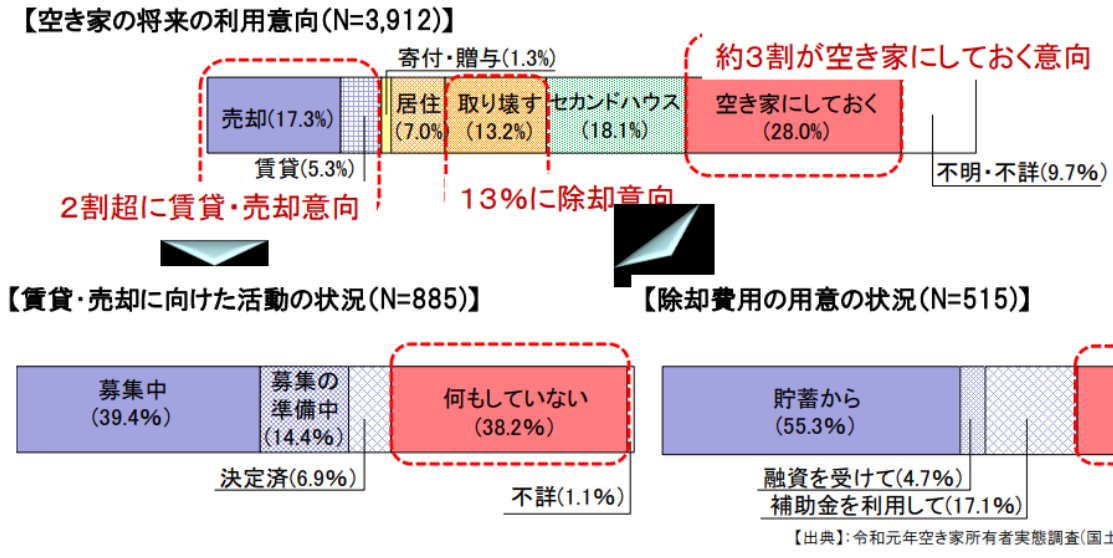
本市のその他の空き家建て方、構造別戸数、割合



（３）空き家所有者実態調査







４．熊本市空家等対策協議会、熊本市特定空家等措置審議会

本市では、空家等対策を推進するにあたり、熊本市空家等対策協議会及び熊本市特定空家等措置審議会を設置しています。

（１）熊本市空家等対策協議会

熊本市では、次に掲げる事業を協議するため、熊本市空家等対策協議会を設置しています。

【熊本市空家等対策協議会運営要綱（抜粋)】

（所掌事務）

第２条　協議会は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第７条に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し必要な事項を協議する。

○構成員名簿

熊本市空家等対策協議会委員名簿

（50音順、敬称略）

	氏　　名	区　　分	所　　属　　等
－	大西　一史	会長	熊本市長
1	糸田　由子	民間団体関係者	公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会 調査研究副委員長
2	井口　由美子	民間団体関係者	熊本県行政書士会
3	植村　米子	民間団体関係者	熊本市地域婦人会連絡協議会　会長
4	大久保　秀洋	民間団体関係者	公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会 熊本県支部　事務局長
5	大日方　信春	学識経験者	熊本大学大学院　人文社会科学研究部　教授
6	金田　昌弘	熊本市職員	熊本市消防局　予防部長
7	小山　登代子	民間団体関係者	熊本市民生委員児童委員協議会　会長
8	榮　章二	公募委員	公募委員
9	坂口　豊一	関係行政機関の職員	熊本地方法務局　不動産登記部門 首席登記官
10	須本　孝幸	民間団体関係者	公益社団法人全日本不動産協会　熊本県本部　理事
11	田中　智之	学識経験者	熊本大学大学院先端科学研究部(工学系)　教授
12	田中　之博	民間団体関係者	一般社団法人熊本県建築士事務所協会　副会長
13	辻　直樹	関係行政機関の職員	熊本県警察本部　生活安全企画課 犯罪抑止対策室長
14	原　彰宏	民間団体関係者	熊本県弁護士会
15	本田　睦子	民間団体関係者	公益社団法人熊本県宅地建物取引業協会 常務理事
16	松本　尚子	民間団体関係者	熊本県司法書士会　理事
17	宮本　智	民間団体関係者	熊本県土地家屋調査士会　熊本支部　支部長

（２）熊本市特定空家等措置審議会

本市では、次に掲げる事項を審議するため、熊本市特定空家等措置審議会を設置しています。

【熊本市特定空家等措置審議会運営要綱（抜粋)】

(所掌事務)

第２条　審議会は、次に掲げる事項を審議する。

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）に規定する特定空家等に係る勧告、命令、代執行等に関すること。

(2) 熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例（平成 25 年条例第 80 号）に規定する空家外家屋に係る勧告、命令、代執行等に関すること。

〇構成員名簿

熊本市特定空家等措置審議会委員名簿

（50音順、敬称略）

	氏　　名	区　　分	所　　属　　等
1	糸　田　由　子	民間団体関係者	公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会 調査研究副委員長
2	稲　田　憲　生	民間団体関係者	熊本市民生委員児童委員協議会　副会長
3	井　上　広　子	民間団体関係者	熊本県司法書士会
4	井　口　由　美　子	民間団体関係者	熊本県行政書士会　会長
5	植　村　米　子	民間団体関係者	熊本市地域婦人会連絡協議会　会長
6	大　日　方　信　春	学識経験者	熊本大学大学院　人文社会科学研究部　教授
7	田　中　智　之	学識経験者	熊本大学大学院先端科学研究部(工学系)　教授
8	田　中　之　博	民間団体関係者	一般社団法人熊本県建築士事務所協会　副会長
9	福　井　春　菜	民間団体関係者	熊本県弁護士会
10	藤　本　祐　二	熊本市職員	熊本市消防局　予防課長
11	本　田　睦　子	民間団体関係者	公益社団法人熊本県宅地建物取引業協会 常務理事
12	前　田　智　徳	民間団体関係者	熊本県土地家屋調査士会　熊本支部

５．本計画の策定経過

本市の附属機関である熊本市空家等対策協議会において、第１次計画策定後から本計画策定にかけて計８回にわたり審議され、本計画を策定しました。

〇策定の経過

平成29年度（2017年度）	
3月	第1回熊本市空家等対策協議会 平成30年(2018年)3月27日（火）14:00～15：00 議題 〇熊本市空家等対策計画の策定に向けて
平成30年度（2018年度）	
8月	第2回熊本市空家等対策協議会 平成30年(2018年)8月22日（水）10:00～12：00 議題 〇熊本市空家等対策計画素案（概要）について 〇空家等実態調査結果の中間報告
10月	第3回熊本市空家等対策協議会 平成30年(2018年)10月25日（木）9:30～11：00 議題 〇空家等実態調査結果の状況報告 〇熊本市空家等対策計画（たたき台）について
12月	第4回熊本市空家等対策協議会 平成30年(2018年)12月27日(木)　13：30～15：00 議題 〇熊本市空家等対策計画の素案について 〇空家等実態調査結果の状況報告
3月	第5回熊本市空家等対策協議会 平成31年(2019年)3月11日(月)　14：10～15：00 議題 〇熊本市空家等対策計画（素案）に関する市民意見募集の結果について 〇熊本市空家等対策計画（案）について
第1次計画策定　平成31年（2019年）4月	
平成31年度／令和元年度（2019年度）	
3月	第6回熊本市空家等対策協議会 令和2年(2020年)3月27日(金)　14：00～15：00 ※コロナ自粛のため、会の開催を中止。メールにて各協議会委員へ報告。

令和2年度（2020年度）	
12月	第7回熊本市空家等対策協議会 令和2年(2020年)12月14日（月）　10：45～12：00 議題 〇熊本市空家等対策計画の中間見直しについて 〇熊本市空家等対策計画の進捗状況報告 〇平成30年(2018年)住宅・土地統計調査結果報告
令和3年度（2021年度）	
3月	第8回熊本市空家等対策協議会 令和4年(2022年)3月22日（火）　14：30～16：00 議題 〇熊本市空家等対策計画の改定について 〇熊本市空家等対策計画　令和3年度進捗状況報告
令和4年度（2022年度）	
10月	第9回熊本市空家等対策協議会 令和4年(2022年)10月20日（木）　14：15～15：45 議題 〇熊本市空家等対策計画の改定に向けて (1)改定スケジュール（案） (2)現計画の主な検証方法（案）
3月	第10回熊本市空家等対策協議会 令和5年(2023年)3月17日（金）　13：30～15：00 議題 〇前回の空家等対策協議会について 〇令和4年度空家等対策計画の進捗状況について 〇熊本市空家等対策計画改定に伴う検証・研究について
令和5年度（2023年度）	
9月	第11回熊本市空家等対策協議会 令和5年(2023年)9月1日（金）　10：30～12：00 議題 〇前回の空家等対策協議会について 〇熊本市空家等対策計画改定（骨子案）について
11月	第12回熊本市空家等対策協議会 令和5年(2023年)11月28日（火）　14：00～15：30 議題 〇前回の空家等対策協議会について 〇熊本市空家等対策計画改定（素案）について
3月	第13回熊本市空家等対策協議会 令和6年(2024年)2月7日（水）　14：00～15：30 議題 〇令和5年度空家等対策計画の進捗状況について 〇前回の空家等対策協議会について 〇熊本市空家等対策計画改定（素案）について