

熊本市空家等対策計画たたき台について

8/22
第2回協議会

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 空家等対策の対象とする地区及び対象とする空家

第2章 空き家の現状

- 1 統計調査からみる空き家の状況
- 2 本市の管理不全な空家等の現状
- 3 空家等の実態調査(調査の概要、調査結果の集計概要、空家の分布図) ⇒本日説明
- 4 空家等の所有者の意向調査 ⇒本日説明

第3章 空家等対策を進めていく上での課題整理と基本的な考え方

- 1 空家等対策の考え方の整理とこれまでの取組み
 - (1)2015年時点の空き家対策の状況について
 - (2)2016年4月熊本地震後の空き家を取り巻く状況(地震後の実態)
 - (3)熊本地震後の空家の課題
 - (4)実態調査結果による方向性の整理と地域特性 ⇒本日説明
 - (5)立地適正化計画との整合について
 - (6)熊本市住生活基本計画との整合について

第4章 空家等対策の基本理念・基本方針・計画期間

- 1 基本理念
- 2 3つの基本方針
- 3 計画期間

10/25
第3回協議会

第5章 空家等対策の方向性と具体的な取組み

- 1 テーマごとの方向性と具体的な取組み ⇒資料2
 - テーマ1:空家に関する問題の啓発及び適正管理の促進(予防)～基本方針1～
 - テーマ2:管理不全な空家等に対する法的な働きかけ及び相談体制(対策)～基本方針2～
 - テーマ3:地域需要に合わせた空き家の活用、及び既存住宅の流通や
居住支援の促進(利活用)～基本方針3～
- 2 特定空家等に対する措置等

第6章 計画の推進に向けて

- 1 相談窓口の整備
- 2 成果目標 ⇒現在検討中
- 3 空家等対策の実施体制

第2章、3章 空家等実態調査について

1. 空家等実態調査について

(1)調査期間 2018年7月～2018年10月

(2)調査概要:

調査手法: 道路からの外観目視

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。(修理不要)

Bランク: 危険な損傷は認められない。(軽微な修理が必要)

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。

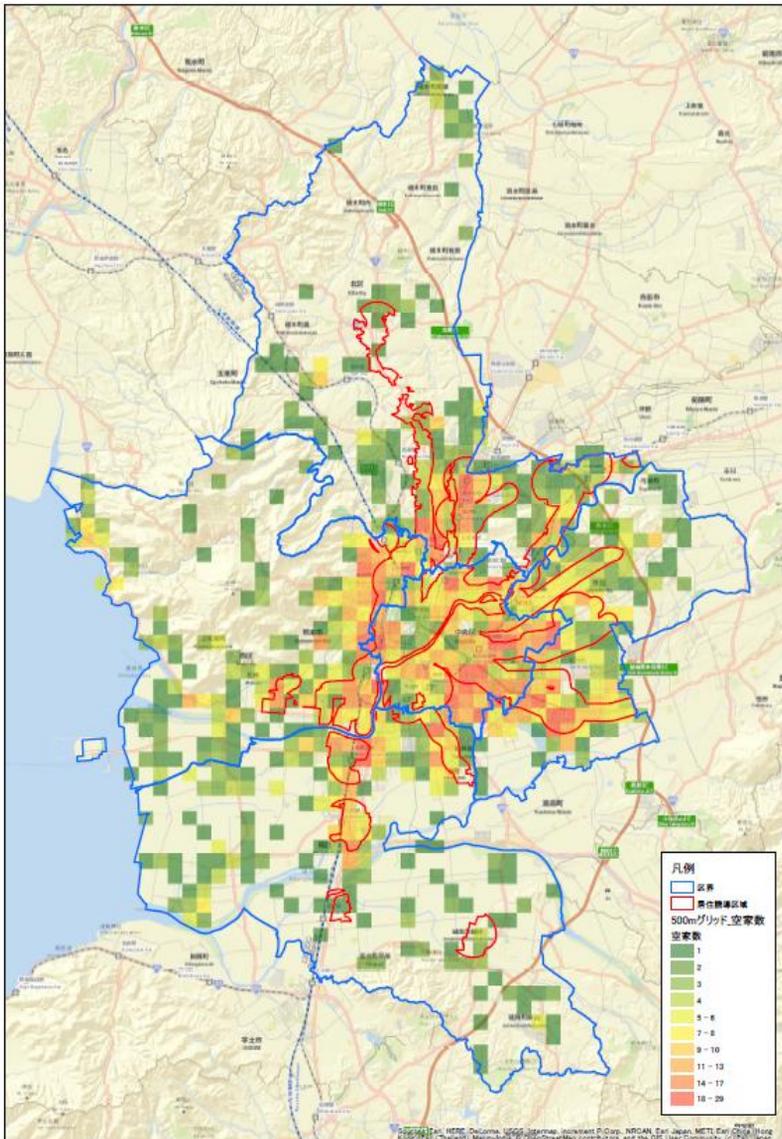
Eランク: 建築物全体の危険な損傷が著しく倒壊の危険性があると思われる。

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

2. 空家等実態調査結果【速報】※2018年9月28日時点

①空家等数分布図【速報】



□: 区界 □: 居住誘導区域

空家等数: 1 2 3 4 5～6 7～8 9～10 11～13 14～17 18～20

②市の空家等数【速報】

	A	B	C	D	E	全体
市全体	2582	612	184	38	48	3464
居住誘導区域内	1384	327	101	16	16	1844

3. 空家等実態調査による方向性の整理、地域の特性、考察

①利活用が可能な空家等について

・空家等の分布は人口密度が高い中心部に集まっており、郊外にも広く拡散している。傾向として居住誘導区域内にはA、Bランクの空家等数が市全体の空家等の半数を占めているため、居住誘導区域については重点的に利活用に関する対策を行っていくことが必要である。

②老朽度の高いランクの空家等について

・大規模改修が必要な空家等D、Eランクは100件程度であり、市内一円に点在している。そのため、市全体の危険性が高いものから優先的に所有者へ維持管理・除却の指導を行う。また、このなかで危険性が切迫し生命、財産に重大な損害を及ぼす場合は応急的危険回避措置で最小限度の措置を行う。

・中山間地域はD、Eランクの空家等率が比較的高く、高齢化が進んでいる地域では、今後さらに空家の老朽化が進むと想定されることから、老朽度の低いランクの所有者に意識啓発の実施等の予防対策が有効であり、老朽度の高いランクの所有者には除却や修繕等の適正管理を促すことが必要である。

③高齢化が進んでいる地域の一部について

・全国的には高齢化率が上昇して空家化が進行している住宅団地が多い。本市には住宅団地で高齢者のいる世帯率が高いが空家等率は低い地域があるが、そのような地域では、今後、空家が増加することが想定されるため、意識啓発の実施等の予防対策を行うことが有効である。



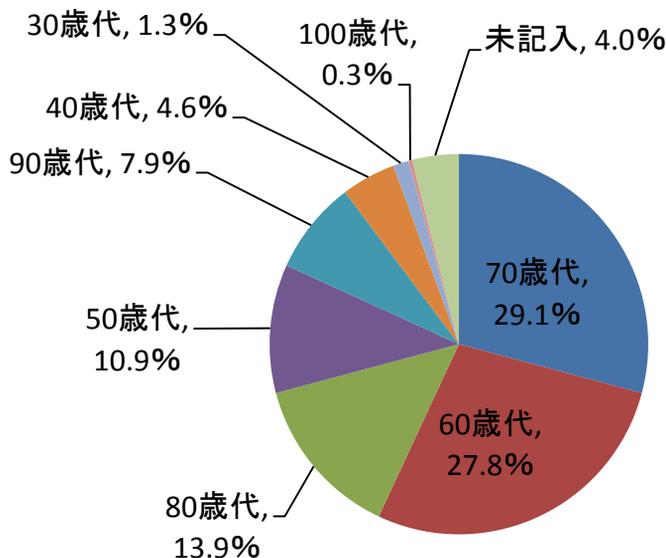
方向性の整理として3つの基本方針につなげる

1. 空家問題の予防(予防)
2. 管理不全な空家等の維持管理、除却の強化(対策)
3. 空き家の地域等での活用、流通に向けた対策の実施(利活用)

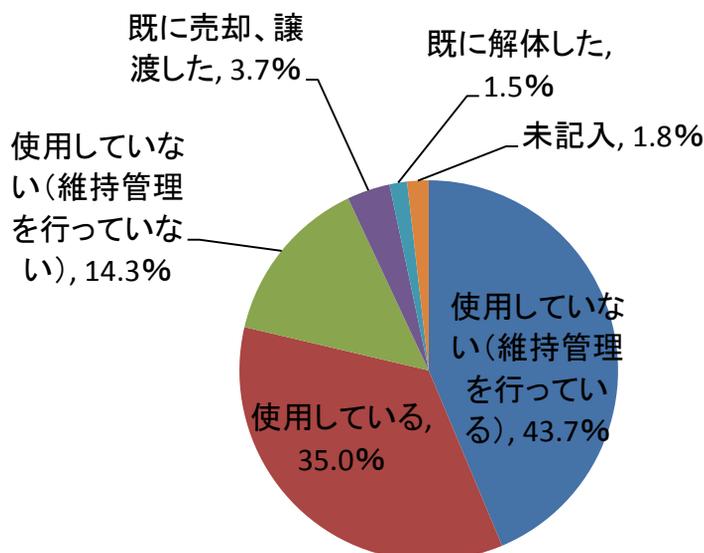
4. 空家等の所有者の意向調査【速報】

予防・利活用の観点から、比較的老朽化が進んでいないA～Cランクの市全体の空家等の中からランダムに1000件を抽出。空家等の所有者から600件の返答があった。回答率が高いため、所有者の意向についての参考資料として有効であるといえる。

①建物の所有者について

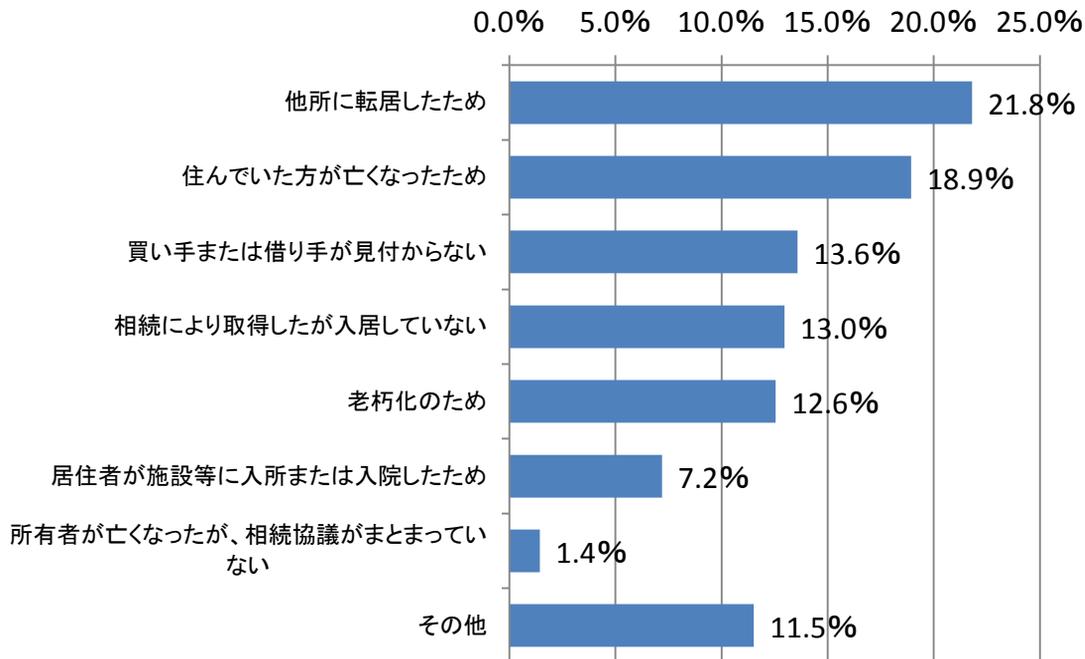


②建物の使用状況について

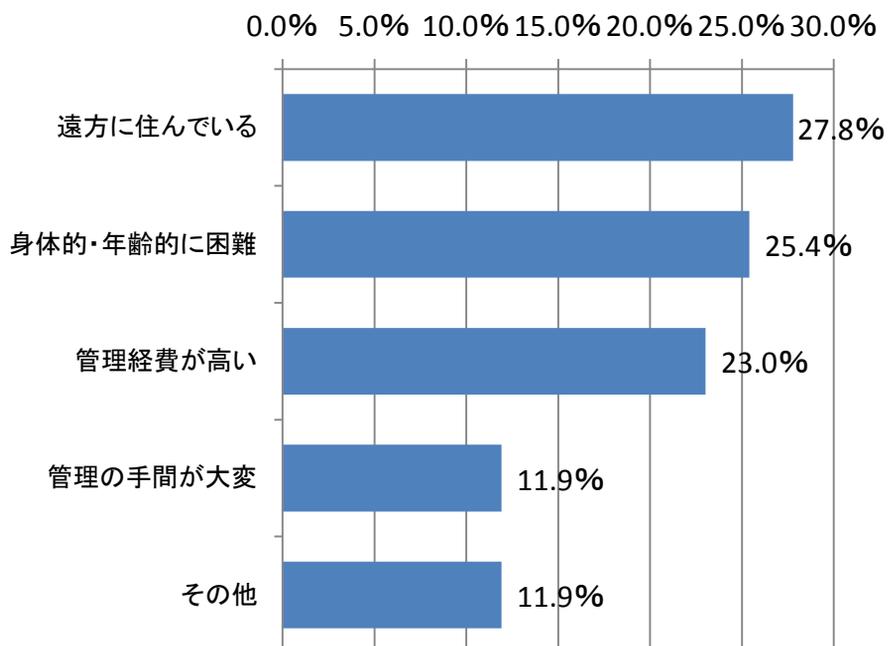


第2章、3章 空家等実態調査について

③建物を使用しなくなった理由について【複数回答】 (使用している、既に売却・譲渡しているは除く)

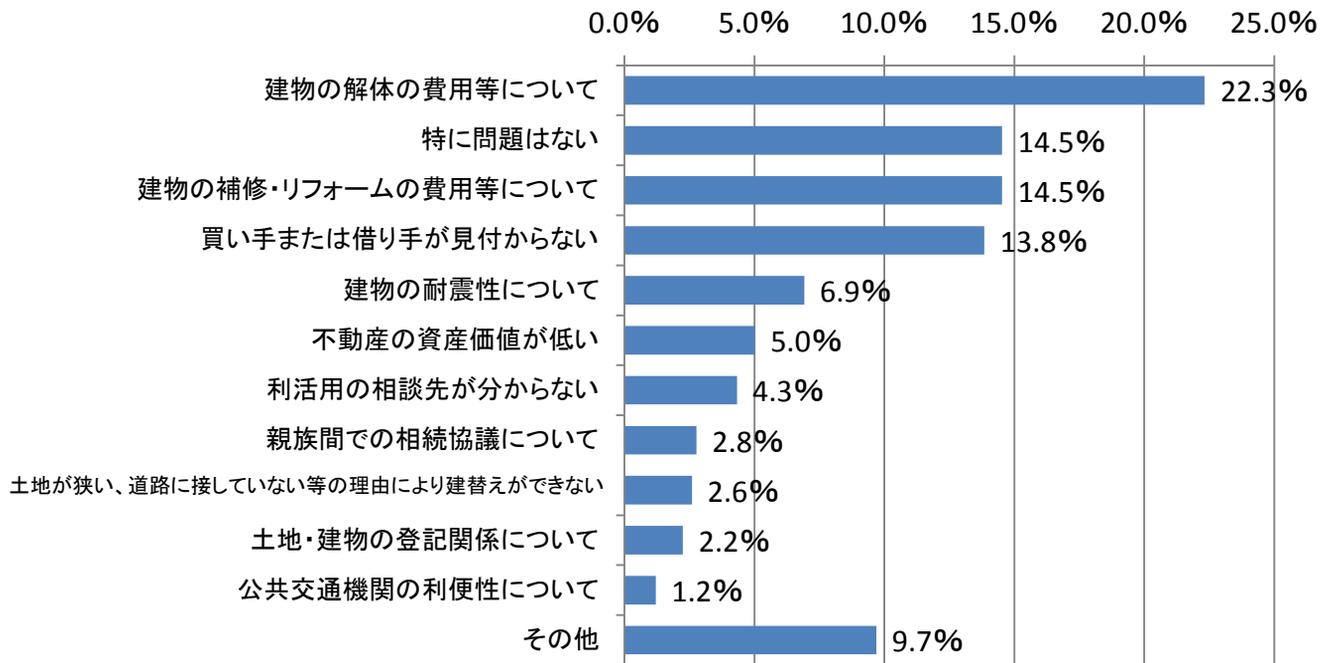


④建物の維持管理を行わない理由について【複数回答】 (使用している、使用してない(維持管理は行っている)、既に売却・譲渡しているは除く)

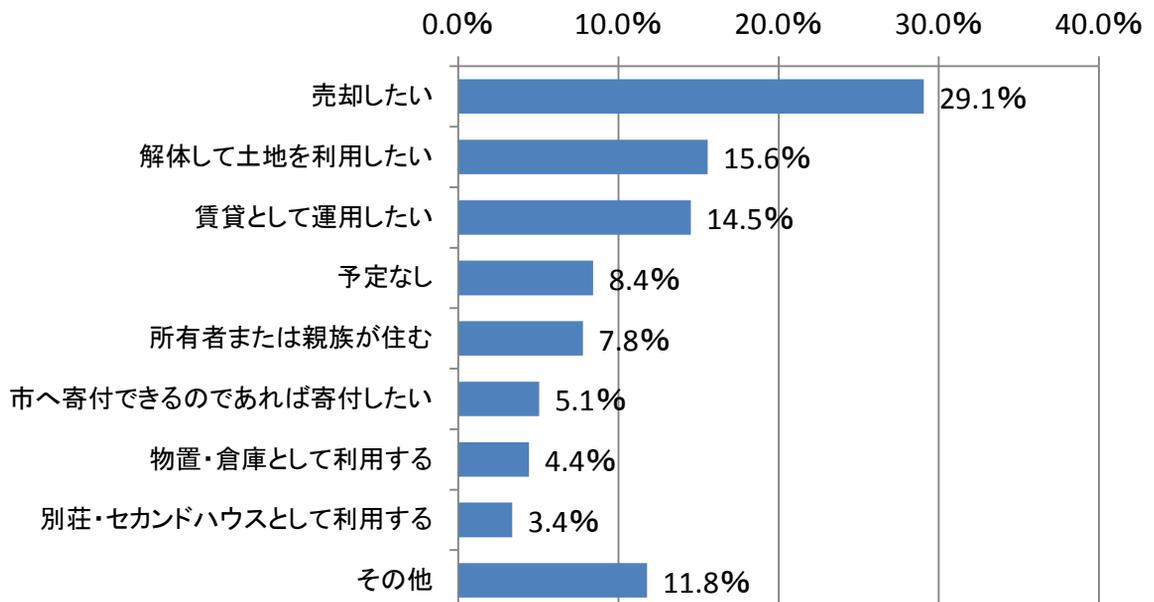


第2章、3章 空家等実態調査について

⑤土地・建物の利活用について、抱えている問題がありますか。【複数回答】
 (使用している、既に売却・譲渡しているは除く)



⑥建物の今後の取り扱いについて【複数回答】
 (使用している、既に売却・譲渡しているは除く)



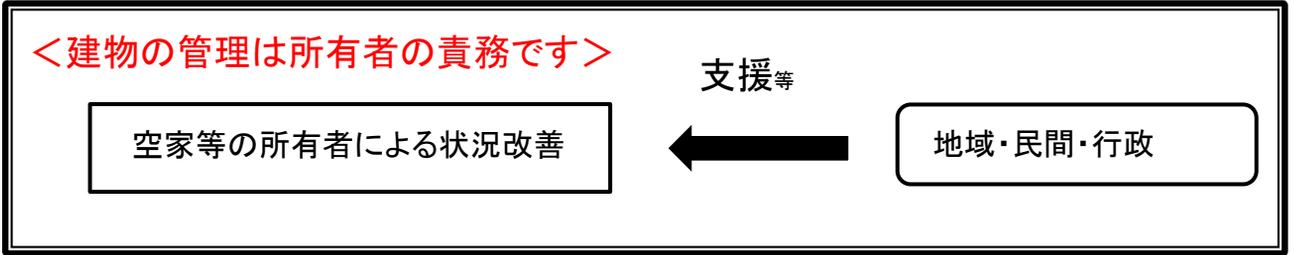
第4章 空家等対策の基本理念・基本方針・計画期間

1. 基本理念

[基本理念]

「総合的な空家等対策による安心・安全な魅力ある住環境の実現」

【対策全般の概念図】



2. 3つの基本方針

(1) 空家問題の予防(予防)

- ①所有者に対して法や「熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例」の周知を強化する。
- ②市民向けのセミナーによる管理意識の向上に取り組む。
- ③空家問題に関する相談窓口、情報提供を充実する。

(2) 管理不全な空家等の維持管理、除却の強化(対策)

- ①管理不全の空家等の所有者等に対しては、法令等による適切な維持管理に関する指導等を強化する。
- ②市民にわかりやすい相談体制を構築し、地域からの相談・苦情に迅速に対応する。
- ③周辺の生活環境の保全を図る観点から、管理不全な空家等対策に重点的に取り組む。

(3) 空き家の地域等での活用、流通促進に向けた対策の実施(利活用)

- ①地域活性化のための空き家の活用を図る。
- ②流通促進などによる既存住宅の利用を図る。
- ③定住、移住促進のための空家等の活用を図る。



3. 計画期間

計画の期間は、平成31年度から平成35年度までの5年間とする。

計画期間	2016(H28)	2017(H29)	2018(H30)	2019(H31)	2020(H32)	2021(H33)	2022(H34)	2023(H35)	2024(H36)
熊本市第7次総合計画	前期(復興計画期間)			△中間見直し	後期				
熊本市空家等対策計画				策定期間	前期(措置の重点実施期間)	●見直し			→
熊本市住生活基本計画	前期				△中間見直し	後期			

第5章 空家等対策の方向性と具体的な取組み

テーマ1. 空家に関する問題の啓発及び適正管理の促進(予防)☆前期重点☆
～基本方針1. 空家問題の予防《予防》～

[方向性1] 市民への意識啓発の実施

① 今後の空家等の発生が予想される地域への重点的な啓発の実施

- ・今後、空家の発生増加が予想される地域の自治会等に対して出前講座の活用を呼びかけ
- ・空き家問題解決の担い手となる専門家団体等にも働きかけ、地域・専門家団体・市が協力して意識啓発を実施できる体制を整備

② 各種広報や出前講座等の実施

- ・エンディングノート講座等での啓発活動
- ・空家に関するパンフレット作成



近年、全国的にも空き家問題が大きく取り上げられております。空き家を適切に管理せず放置すると、資産価値の低下のみならず、近隣住民の方に迷惑をかけることにもなりかねません。

大切な家屋を空き家にしない方法について、終活を交えてご紹介します。

※(熊本市)平成30年度 空き家コーディネーターの育成とニーズに適したワンストップの相談体制構築事業より

[方向性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 空家化の初期段階からの働きかけの実施

- ・納税通知書を活用した全住宅所有者への空き家適正管理のお願い
- ・死亡届提出者に対する相続登記のご案内

④ 空家管理に対しての時季を捉えた注意喚起の実施

- ・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進

⑤ 空家管理代行サービスの案内

- ・所有者の代わりに空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

⑥ 専門家団体による空き家相談体制の構築

- ・空き家に関する多様な相談に対応できるよう、多様な専門家団体との連携による相談体制の構築

第5章 空家等対策の方向性と具体的な取組み

テーマ2: 管理不全な空家等に対する法的な働きかけ及び相談体制(対策) ☆前期重点☆
～基本方針2. 管理不全な空家等の維持管理、除却の強化 《対策》～

[方向性1] 所有者等による適正管理を促す施策の実施

- ①空家等の所有者等への情報提供の充実
 - ・法や条例に基づき適正管理をお願いする際に、所有者・管理者の責務や専門家団体の窓口案内を掲載したパンフレットを同封し、情報提供内容の充実
- ②空家管理代行サービスの案内【再掲】
- ③空家への取組みを実施している金融機関の紹介
 - ・空家等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
- ④周囲に対し危険な空家の解体費の助成
 - ・所有者が行う危険な空家等の解体に対して時限的な助成制度を創設し、自主的な改善を後押しする
- ⑤専門家団体による空き家相談体制の構築【再掲】

[方向性2] 所有者に対する行政からの働きかけ、相談体制や取り組みの強化

- ⑥管理不全な空家等に関する手続の運用強化
 - ・管理不全な建物については、法や条例に基づき、適正管理のお願いや助言・指導等の実施
 - ・倒壊等著しく保安上危険で危険が切迫している建物について「応急的危険回避措置」での対応
 - ・特定空家等について「熊本市特定空家等措置審議会」に諮り、勧告、命令、代執行への対応
- ⑦所有者不明の場合の対応のルール化
 - ・空家等の所有者の所在が不明な事案や相続人全員が相続放棄をしている事案などへの対応について、具体的な手続を整理し、対応のルール化を図る
- ⑧管理不全な空家等の相談窓口
 - ・「空家等苦情相談窓口」を設置して一元的に相談を受け必要に応じ担当課と連携を図り対応する

第5章 空家等対策の方向性と具体的な取組み

テーマ3: 地域需要に合わせた空き家の活用、及び既存住宅の流通や居住支援の促進(利活用)
～基本方針3. 空き家の地域等での活用、流通促進に向けた対策の実施《利活用》～

[方向性1] 地域の需要に合わせた空き家の有効活用の促進

- ① 地域活動拠点等の住宅以外の用途への空き家活用支援
 - ・空家を地域のニーズに応じて地域活動拠点や福祉施設等として活用するなど、地域活性化や住環境の向上を促進する取組みについて支援
- ② 居住誘導区域(交通利便性の高いエリア)などにおける移住や定住等に対する空き家活用の支援
 - ・人口減少や超高齢社会においても暮らしやすさを維持するために、交通利便性の高いエリア等への移住や定住等に対し、空家を活用するものについて支援
- ③ 地域コミュニティの維持に向けた空き家活用の支援
 - ・郊外部を含む地域生活圏等においても暮らしやすさや住環境を守るため、地域コミュニティの維持や住環境の向上へ向けて空家を活用する取組みについて支援

[方向性2] 既存住宅等の質の向上等による市場流通の促進

- ④ 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や安心R住宅等の制度、耐震診断・改修や住宅リフォームに関する補助制度等について情報提供等を行い既存住宅の質の向上を促進
- ⑤ 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※等、空家等の流通を促進するための制度について周知を図る
- ⑥ 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
 - ・各種制度を活用するとともに、金融機関等とも連携を図り、既存住宅を改修・建替えることや既存住宅の購入等をしやすくするための仕組みの構築を図る

[方向性3] 良質な既存住宅の情報提供等による居住支援の促進

- ⑦ 住宅確保要配慮者への居住支援
 - ・居住支援協議会等と連携して新たな住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者を拒まない賃貸住宅として、空家の登録を促進、住み替え相談窓口による入居支援
- ⑧ 不動産等の民間団体と連携した空き家活用等の相談体制の構築
 - ・空家の所有者や、空家を探している方へ向けた情報提供の方法等について、不動産関係団体等と連携を図り相談体制の構築を図る
- ⑨ 移住者等を対象とした空家等の情報提供
 - ・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家物件情報を提供するための仕組みづくりを行う

第6章 計画の推進に向けて

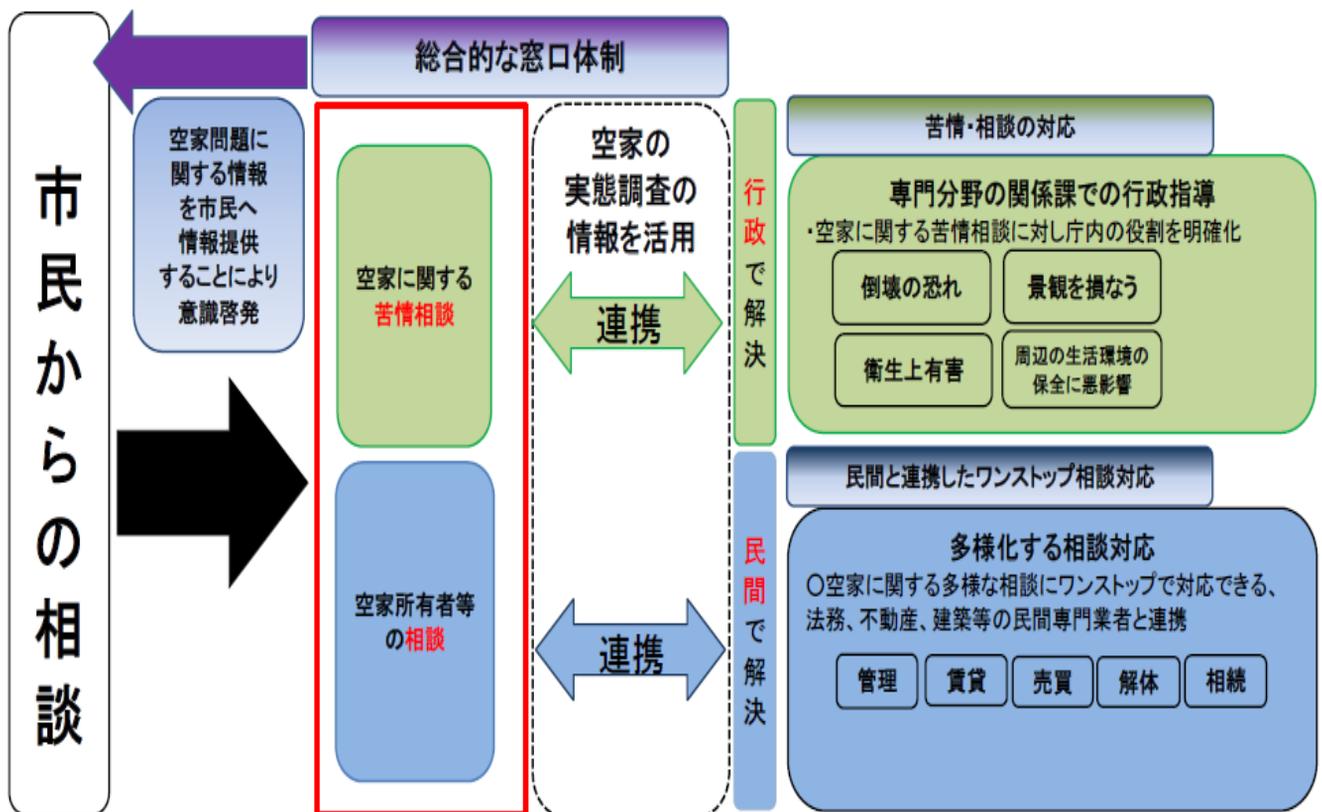
1 市民、地域、民間、行政の役割分担

主体	役割
市民	所有物件の適切な管理、保全に努める
地域	予防、対策、利活用に向けて行政に情報提供する
民間	予防、対策、利活用に向けて行政と連携する
行政	本計画に基づき、迅速かつ適正な予防、対策、利活用を行う

※関係機関(警察、法務局)のうち警察については事態発生時点の連携を図る。
法務局については、相続登記の促進活動等について連携を図る。

2 総合的な相談体制の構築

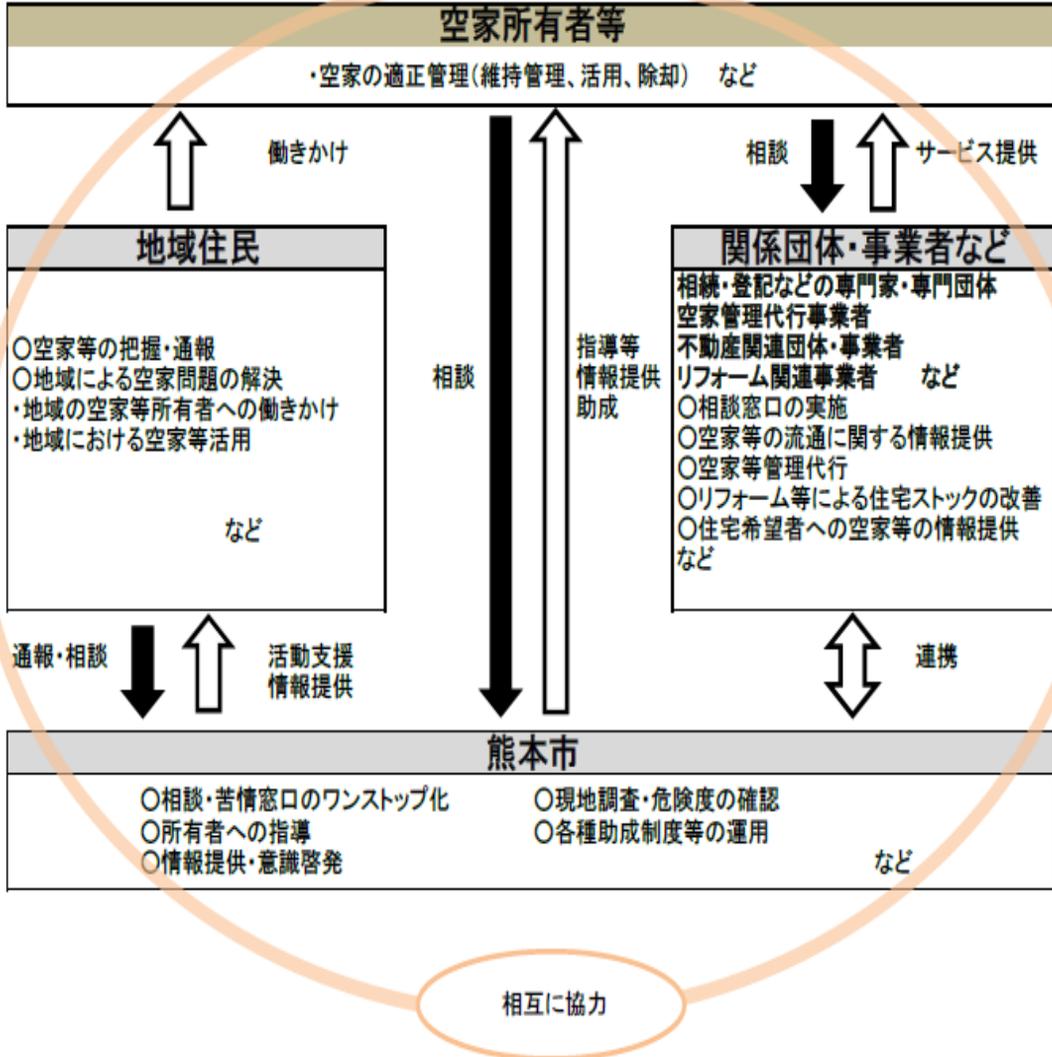
市民や地域からの空き家に関する苦情相談、及び空き家所有者の相談に迅速かつ適切に対応するため、全体的な調整を図る総合的な窓口体制の構築する。



3 効果的かつ効率的な実施体制の構築

計画を着実に推進するため、庁内局区間の役割分担を行ったうえで、効果的かつ効率的な実施体制を構築する。

空家等対策の実施イメージ(案)



4 計画の検証と見直し

PDCAサイクルに基づき、施策・事業の実情を把握し、成果の検証と改善を行うなど、効果的な計画の進行を行う。

【成果目標】

本計画では、計画期間前半2年を「管理不全な空家等の適正管理の重点実施期間」と位置付けています。計画期間5年間における3つの基本方針ごとの成果目標を管理不全な空家を抑制することとします。

今後のスケジュール

	熊本市空家等対策協議会	実態調査・パブコメ
10月25日	第3回協議会 ●検討事項（予防、活用、全体について） ●計画（たたき台）の確認	○09/28時点実態調査結果報告【速報】 ○意向調査結果報告【速報】
11月		
12月末	第4回協議会 ●検討事項報告 ●計画（素案） ●パブリックコメントについて	○実態調査結果報告 ○意向調査結果報告
1月		パブリックコメント実施
2月末	第5回協議会 ●パブリックコメント報告と計画（案）への反映 ●計画（案）承認	
3月	●計画策定	