

---

平成 30 年度 (2018 年度)

熊本市空家等実態調査

現地調査報告書

熊本市

平成 31 年 (2019 年) 4 月

---

## 目 次

1. 調査の目的	1
2. 現地調査概要	1
2.1 現地調査対象(空家等候補)の抽出	1
2.2 現地調査の内容	2
3. 調査結果	2
3.1 現地調査結果	2
3.2 老朽度判定	4
3.3 500mグリッドによる空家等の分布	6
3.4 居住誘導区域内外での空家等の状況	7
3.5 空家数・空家率集計	7
3.5.1 市全体	7
3.5.2 区	7
3.5.3 居住誘導区域	8

## 1. 調査の目的

熊本市内全域の空家等の実態を把握し、総合的かつ計画的な空家等対策のための基礎資料を作成すること、及び空家等対策計画策定のための情報整理を行うことを目的として、外観目視による空家等の現地調査を行った。

## 2. 現地調査概要

### 2.1 現地調査対象(空家等候補)の抽出

市内全域の建物から、市から提供された資料を基に、以下の①～④の建物を現地調査対象とした。

① 一年以上水道使用量が0の建物

一年以上水道使用量が0のデータから、全空室ではない共同住宅、工事用水栓など一時的なもの、新水栓番号が記載されているもの、公共施設等の水栓、航空写真による確認で建物がないもの、建て替えられていると判断できるもの、重複した住所にあるもの、住所が不完全で位置の特定ができないもの等を除いたもの。

② 水道の給水区域ではない地区で、世帯主のいない建物

給水範囲図と町丁目図との重ね合わせにより、給水率が100%ではないと判断した町丁目、水栓による調査で空家率が0%であり、井戸水を利用している建物があると判断した町丁目について、世帯主住所データとの照合により、世帯主のいない建物と判断したもの。

③ 市で把握している空家のうち、上記に含まれないもの

①②に含まれないが、市で把握している空家リストにあるもの。

④ 上記以外で現地調査の際に確認した空家

①②③に含まれていないが、現地調査の際、空家と思われるもの。

数量については以下の通り。

抽出条件	建物数
① 一年以上水道使用量が0の建物	20896
② 水道の給水区域ではない地区で、世帯主のいない建物	4580
③ 市で把握している空家のうち、上記に含まれないもの	98
④ 上記以外で現地調査の際に確認した空家	42
合計	25616

## 2.2 現地調査の内容

2.1 で抽出した現地調査対象(空家等候補)に対して、電気メータの作動状況、洗濯物がないか、人の気配がないかなど、空家であるかどうかの判定を行った。

空家等と判断した建物に対しては、建物種類や階数、立ち木や雑草など周囲への影響があるかどうか、現状の確認、構造や破損の程度など、外観目視による不良度の調査を行った。

## 3. 調査結果

### 3.1 現地調査結果

調査の結果、空家かどうかについては、以下の通り判定した。

判定	建物数
空家等	3698
居住中(使用中建物、営業中の会社・店舗・工場)	19375
更地(青空駐車場含む)	1810
対象外(敷地内の付属家、公共施設)	301
建物位置、距離等により確認不可	432
合計	25616

区ごとの判定結果は以下の通り。

#### ■区ごとの戸数集計結果

	空家等	居住中	更地	対象外	建物位置、 距離等によ り確認不可	計
北区	654	3907	301	205	58	5125
西区	801	2967	271	11	87	4137
中央区	917	6569	547	39	199	8271
東区	691	2499	359	30	44	3623
南区	635	3433	332	16	44	4460
合計	3698	19375	1810	301	432	25616

■区ごとの戸数比率（％）

	空家等	居住中	更地	対象外	建物位置、 距離等によ り確認不可	計
北区	12.76	76.23	5.87	4.00	1.13	100
西区	19.36	71.72	6.55	0.27	2.10	100
中央区	11.09	79.42	6.61	0.47	2.41	100
東区	19.07	68.98	9.91	0.83	1.21	100
南区	14.24	76.97	7.44	0.36	0.99	100
合計	14.44	75.64	7.07	1.18	1.69	100



西区、東区については、空家等と判定した率が高く、候補の抽出段階からの変化が少なかった可能性が考えられる。

中央区については、候補に対し居住中と判定した率が高かった。

更地と判定した率に関しては、東区が高く、北区が低い結果となった。

更地と判定したものは1810件で、これは空家等と判定した数の約半数であり、市内で空家の除却が順調に進められていることがうかがえる。

区ごとの建物数に対する空家等の率は以下の通りである。

区	空家率(%)
北区	0.98
西区	1.94
中央区	1.89
東区	1.08
南区	1.05
市全体	1.32

西区、中央区が空家等の比率が高い結果となった。

### 3.2 老朽度判定

空家等と判定した建物については、外観目視による不良度の調査を行い、判定結果により建物をA～Eのランクに分類した。

ランク	内容	建物数
A	目立った損傷は認められない	2718
B	危険な損傷は認められない	658
C	部分的に危険な損傷が認められる	217
D	そのまま放置すれば、近く倒壊の危険が高まる	46
E	危険な損傷が著しく、倒壊の危険があると思われる	59

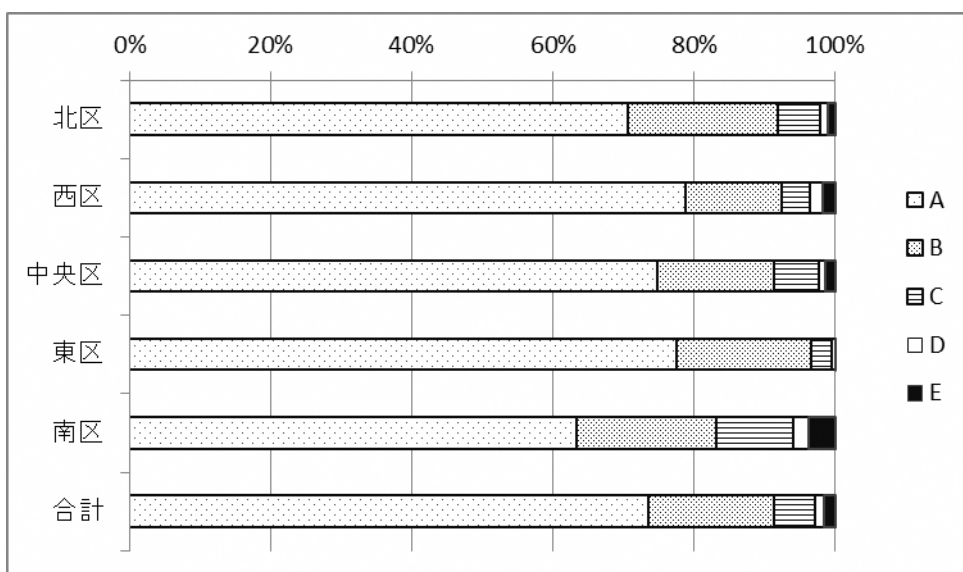
分類結果は以下の通り。

#### ■区ごとのランク別集計結果

	A	B	C	D	E
北区	462	139	39	7	7
西区	632	109	31	15	14
中央区	686	152	58	9	12
東区	536	132	20	1	2
南区	402	126	69	14	24
合計	2718	658	217	46	59

■区ごとのランク別戸数比率（％）

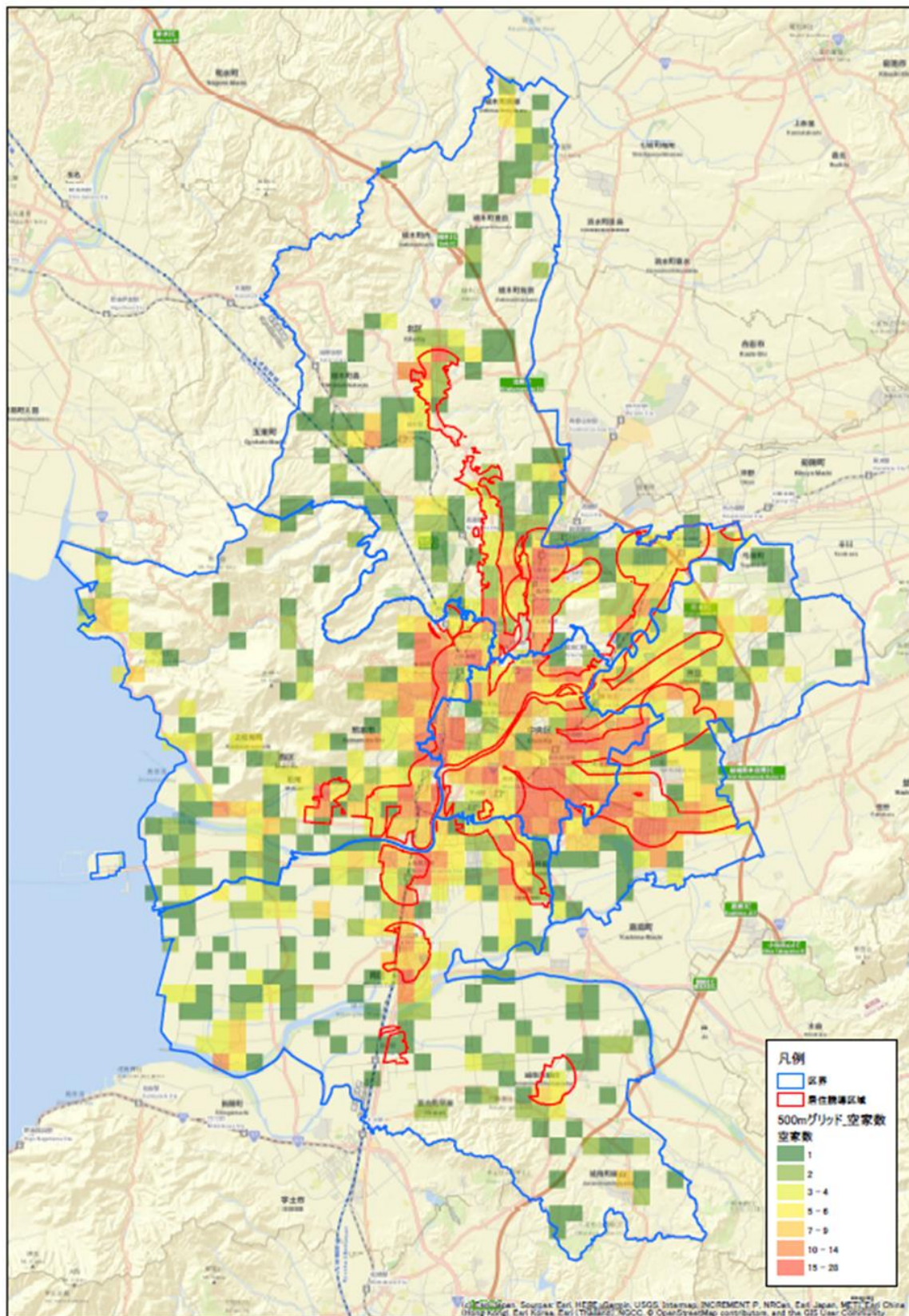
	A	B	C	D	E
北区	70.64	21.25	5.96	1.07	1.07
西区	78.90	13.61	3.87	1.87	1.75
中央区	74.81	16.58	6.32	0.98	1.31
東区	77.57	19.10	2.89	0.14	0.29
南区	63.31	19.84	10.87	2.20	3.78
合計	73.50	17.79	5.87	1.24	1.60



南区が老朽化の進んでいる空家等の比率が高くなっている。

東区については老朽化の進んでいる空家等の比率が低く、調査結果に対する更地の比率が多いこととあわせ、老朽化した建物の除却が進んでいることがうかがえる。

### 3.3 500m グリッドによる空家等の分布



: 区界
  : 居住誘導区域  
 空家等数 : 1 2 3-4 5-6 7-9 10-14 15-28



市の中心部、鉄道沿線に空家が集中している状況が確認できる。

利便性の高い地域に空家等が集中していることから、利活用に関する対策を行うことが有効であると考えられる。

### 3.4 居住誘導区域内外での空家等の状況

区域	空家率(%)
市街化区域(居住誘導区域)	1.62
市街化区域(居住誘導区域外)	1.35
市街化調整区域	0.71
都市計画区域外	1.42
市全体	1.32

居住誘導区域の空家率が高く、市街化調整区域の空家率が低い結果となっている。

利便性の高い場所に空家等が集まっているため、居住誘導区域に対し、利活用に関する対策を行うことが効果的であると考えられる。

### 3.5 空家数・空家率集計

#### 3.5.1 市全体

区域	空家数	A	B	C	D	E	空家率
熊本市	3698	2718	658	217	46	59	1.32

#### 3.5.2 区

区域	空家数	A	B	C	D	E	空家率
北区	654	462	139	39	7	7	0.98
西区	801	632	109	31	15	14	1.94
中央区	917	686	152	58	9	12	1.89
東区	691	536	132	20	1	2	1.08
南区	635	402	126	69	14	24	1.05
合計	3698	2718	658	217	46	59	1.32

### 3.5.3 居住誘導区域

#### 居住誘導区域内

区域	空家数	A	B	C	D	E	空家率
北区	202	144	38	16	2	2	0.71
西区	376	283	78	14	1	0	2.72
中央区	662	486	111	47	8	10	1.81
東区	365	255	82	22	3	3	1.49
南区	319	249	40	17	6	7	2.11
合計	1924	1417	349	116	20	22	1.62

#### 居住誘導区域外

区域	空家数	A	B	C	D	E	空家率
北区	433	258	88	53	12	22	1.12
西区	315	253	54	6		2	1.14
中央区	255	200	41	11	1	2	2.16
東区	289	207	57	17	4	4	0.74
南区	482	383	69	14	9	7	1.07
合計	1774	1301	309	101	26	37	1.09

---

熊本市空家等実態調査報告書

熊本市 都市建設局 住宅部 空家対策課

Tel. 096-328-2514

---