

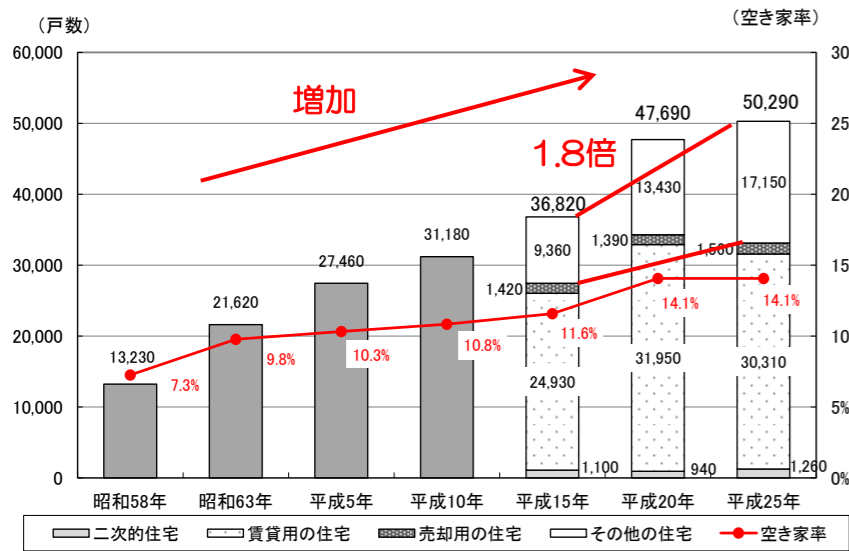
## 1. 熊本市の空き家を取り巻く現況

### ■人口・総世帯数・高齢化の推移

○空き家は年々増加しており、今後の人口、世帯数の減少、高齢化の進展が予想される中、**更に空き家が増加することが予想される。**

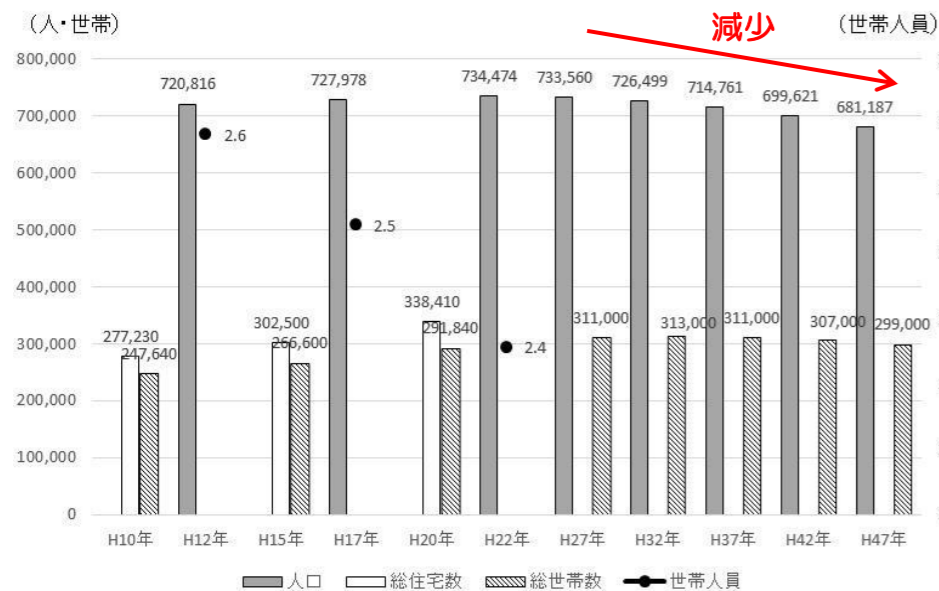
○特に、平成15年から平成25年の空き家戸数を見ると、**流通していないと考えられる「その他の住宅」が1.8倍**となっており、適正に管理されていないと住環境に**影響を与えることとなる。**

### ○種類別にみた空き家数の推移



資料：各年住宅・土地統計調査（旧富合町を除く）

### ○人口・総世帯数の推移



資料：人口・世帯人員：国勢調査（～H22）、国立社会保障・人口問題研究所（H27～）  
総住宅数・総世帯数：国立社会保障・人口問題研究所（H25.3推計）

### ■空き家の腐朽・破損の割合と相談・苦情の状況

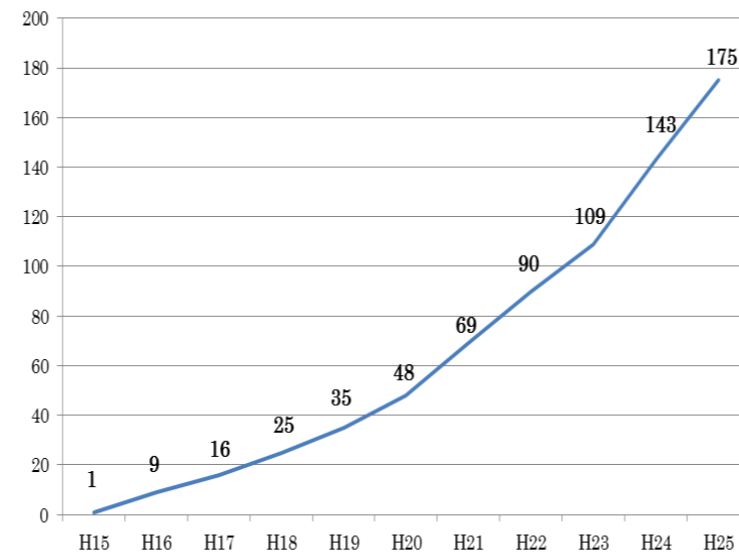
○「その他の住宅」の腐朽・破損なしの割合も、他の種類の空き家と同様、**70%を超えており、市場に流通させられる状態となっている。**  
○一方、老朽家屋に対する**相談・苦情件数も年々増加**しており、**適正な管理が求められる。**

### ○熊本市における空き家の分類と腐朽・破損

空き家	戸数	割合	腐朽・破損あり	腐朽・破損なし
二次的住宅	1,260戸	2.5%	340戸 (27.0%)	920戸 (73.0%)
賃貸用の住宅	30,310戸	60.3%	8,560戸 (28.2%)	21,750戸 (71.8%)
売却用の住宅	1,560戸	3.1%	440戸 (28.2%)	1,120戸 (71.8%)
その他の住宅	17,150戸	34.1%	4,660戸 (27.2%)	12,500戸 (72.9%)
<b>合計</b>	<b>50,290戸</b>			

資料：H25住宅・土地統計調査

### ○熊本市の老朽家屋に対する相談・苦情件数（累計）

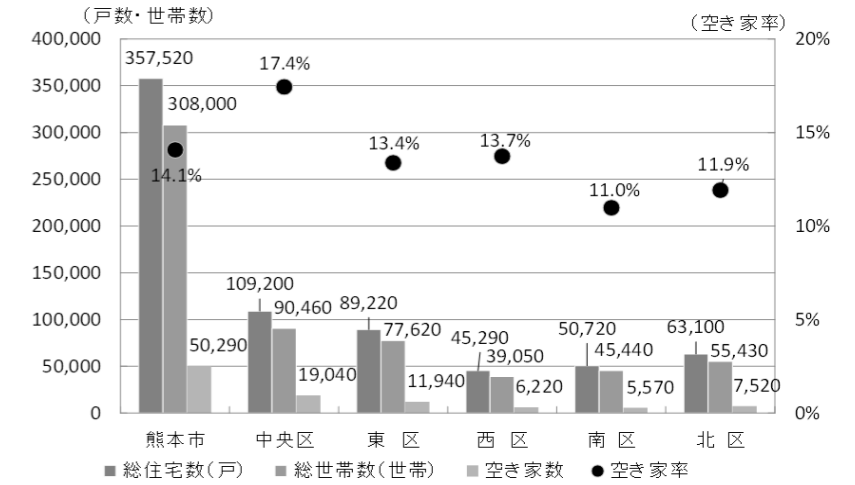


資料：熊本市

### ■行政区別の空き家の状況

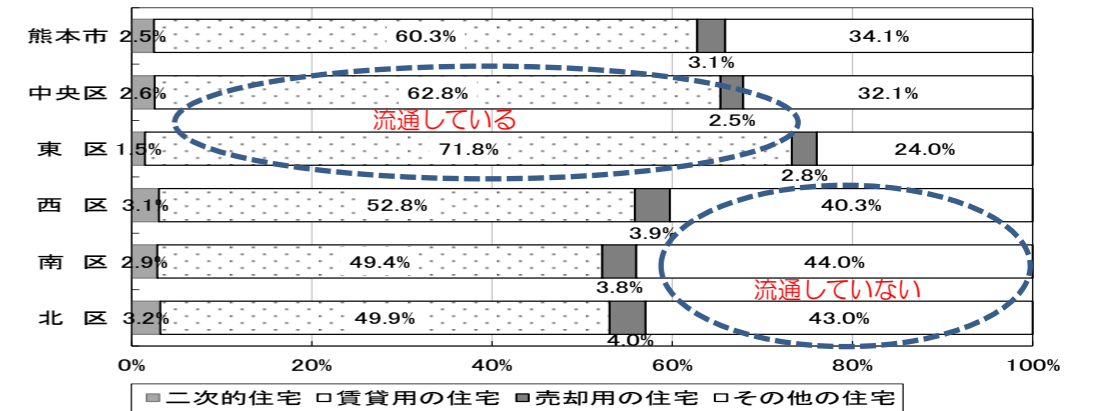
○中央区では、**空き家数、空き家率ともに最も多くなっている。**  
○中央区、東区では、**流通している空き家が多く、更なる流通促進が求められる。**  
○西区、南区、北区では、**その他の空き家が多く、適正に管理を行うとともに、市場流通の促進や、地域での利活用が求められる。**

### ○行政区別空き家数と空き家率



資料：H25住宅・土地統計調査

### ○行政区別空き家の種類の割合



資料：H25住宅・土地統計調査

## 2. 空き家の課題

- 課題1 空き家にならないような予防対策が必要です
- 課題2 空き家の積極的な市場流通が必要です
- 課題3 良質な空き家の積極的な活用が求められます
- 課題4 空き家の適正管理等の対応が必要です
- 課題5 熊本市の多核連携都市構造型の都市形成に向けた空き家の利活用が求められます
- 課題6 災害時の空き家の活用について検討することが求められます

## 3. 5つの基本方針と取り組み方針

基本方針	取り組み方針	
空き家化の予防	①予防	空き家の発生を抑制するため、居住している段階から空き家にならないように意識付けを行い、適正な維持管理を求めます。
	②建替え促進	新住居を取得する際の従前住居の除却促進等により、空き家の発生を抑制します。
空き家流通の促進	③市場流通化	空き家の質的向上や信頼性の確保等により、空き家の円滑な市場流通化を促進します。
	④居住支援	市場に流通している良質な住宅の情報を住宅確保要配慮者や居住希望者の多様なニーズに発信し、空き家への居住を支援します。
空き家の維持管理	⑤適正管理	管理不全となる空き家も増加を防ぐため、良好な状態を維持していくための適切な管理を促進します。
地域の資源として活用	⑥利活用	地域の需要にあわせて他の用途に転用することや除却後の跡地活用も含め、地域活性化に向けた、空き家の有効活用を促進します。
空き家の除却	⑦住環境の向上に向けた除却	住環境の向上に資するための除却の支援を検討する必要があります。特に、危険な状態となった空き家については除却を促進します。

## 1. 地域別の取り組み方向

○空き家問題の発生経緯と課題と対応については、空き家が立地する地域特性によって異なる。  
ここでは、農山村地域を中心とした「過疎地域」、郊外部に急速に立地した「郊外住宅団地」、従来から密集した市街地を形成していた「旧市街地」について整理する。

### 【旧市街地】

- 現状と課題
  - 中心市街地やその周辺地域に広く分布している。
  - 道路整備や敷地の共同化なしでは建替えが困難な住宅が存在する。
  - 併用住宅の空き家化によって、商店街の連続性が低下、衰退している。
  - ストックの水準が低くかつ老朽度が高いため、外壁の落下や市街地大火等の防災、防犯上の問題がある。
  - 空き家の種類では、「賃貸、売却用の住宅」が多いことが考えられ、市場に流通させるとともに、除却等により良質な住環境の構築が必要である。

主な方針：老朽化した空き家の除却による良好な住環境の形成と流通促進

### 【郊外住宅団地】

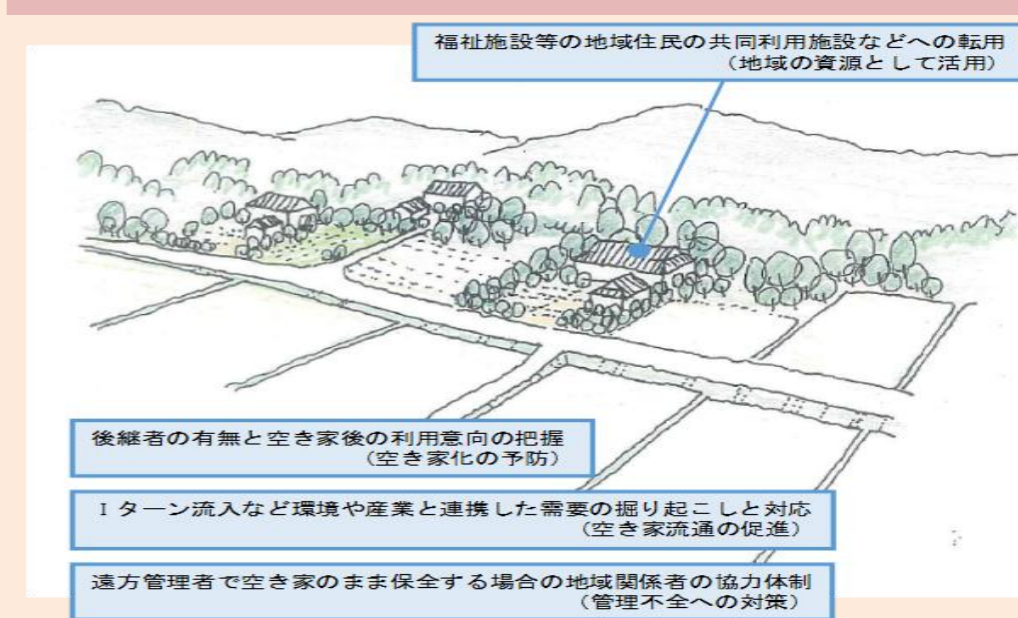
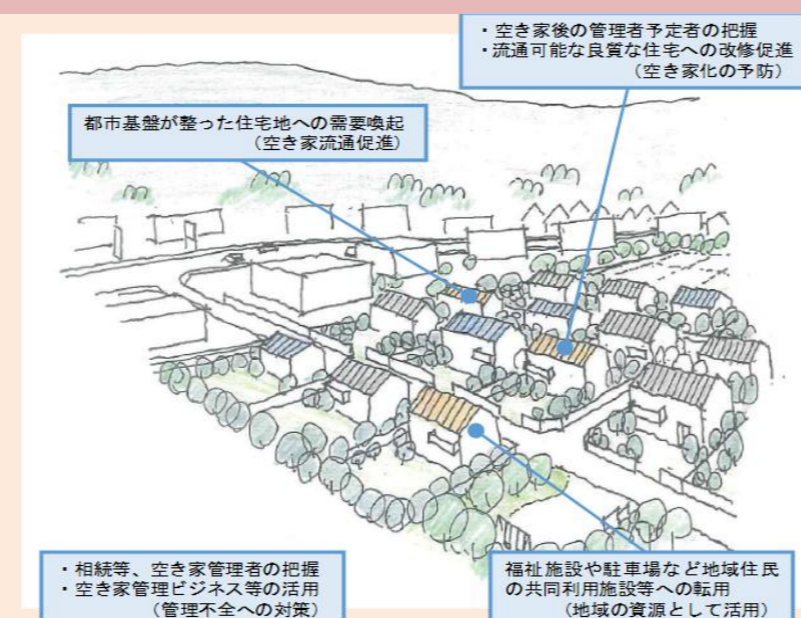
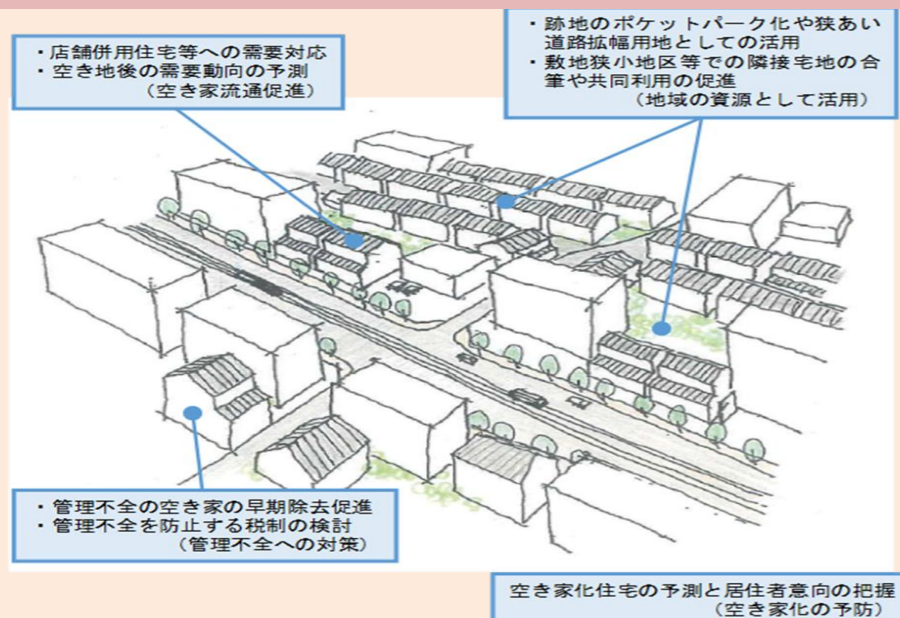
- 現状と課題
  - 世帯分離等によって、高齢者のみの世帯が多くなりつつあり、空き家の増加が懸念される。
  - 住宅やインフラの水準は比較的高い。
  - 雑草の繁茂や害虫の発生等の衛生、景観阻害、防犯等の問題がある。
  - 高度成長期の大量の人口流入後、高齢化が進行し、高齢者住宅等への住み替えが進み、住み替え前の住宅がそのまま残っているため市場に流通させる必要がある。

主な方針：高齢化への対応、流通促進

### 【過疎地域】

- 現状と課題
  - 人口・世帯の減少が続いており、地域の福祉やコミュニティ施設も不足している。
  - 環境などを重視する「いなか暮らし」の需要もみられる。
  - 老朽化が進み、安全性等に問題がでてくる。
  - 担い手不足で集落の維持が困難化しているため、定住・交流人口の確保が必要である。
  - 空き家の種類では「その他の住宅」が多いことが考えられ、適正に管理するとともに、市場流通や地域での利活用が必要である。

主な方針：地域の活性化へ向けた空き家の利活用



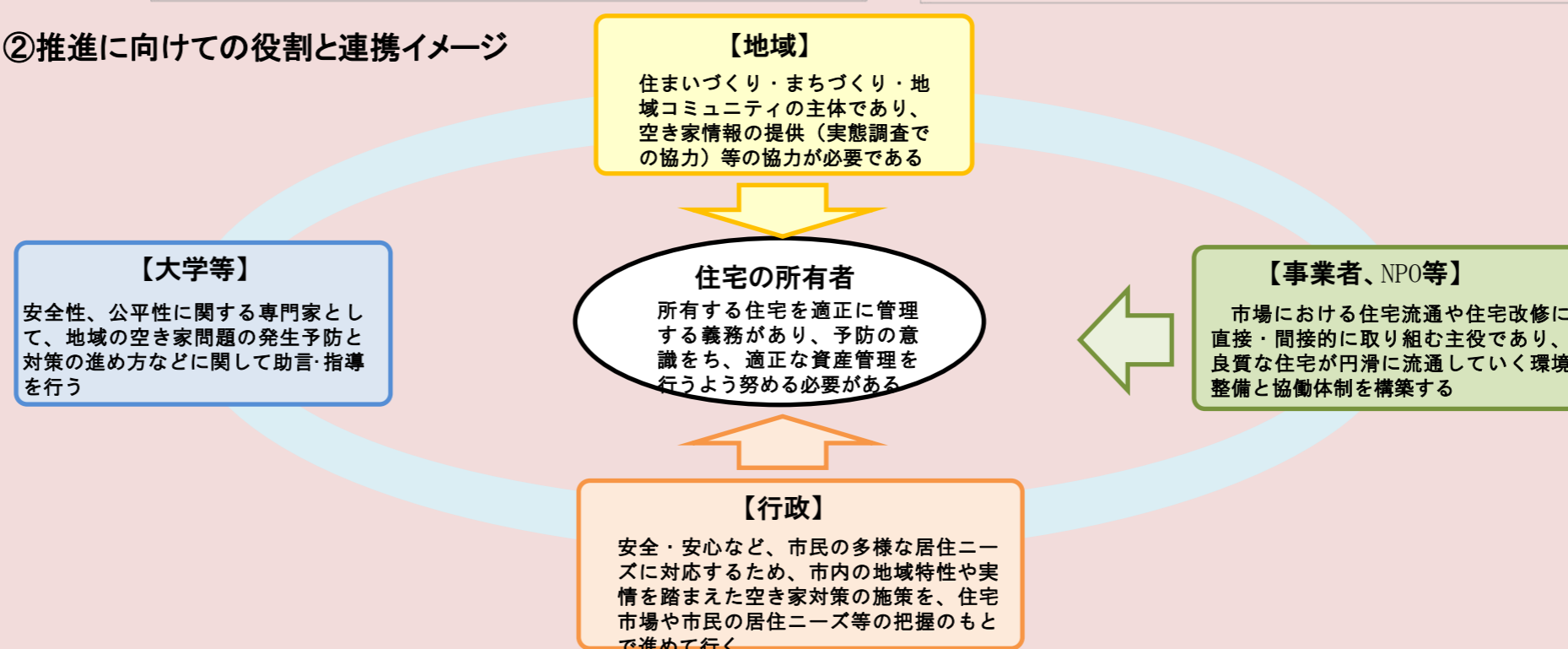
## 2. 空き家対策の推進に向けて

### ② 推進に向けての役割と連携イメージ

※空き家の実態把握、相談や助言、指導等の支援体制の構築が必要

#### ① 推進体制の構築

- 【方針】
  - 地域、住宅の所有者、事業者・NPO等、大学、関係機関、行政の連携が必要
  - 地域、住宅の所有者、事業者・NPO等、大学等、行政、各々における推進体制の整備が必要



## 熊本市住生活基本計画の空き家対策方針と熊本市空き家対策の取り組み指針（案）の関連について

## 1. 空き家化の予防 居住者がいる段階から空き家にならないよう意識啓発等を行う

## 熊本市住生活基本計画における取り組み方針

## ○予防に係る取り組み方針

空き家の発生を抑制するため、居住している段階から空き家にならないよう意識付けを行い、適正な維持管理を求める。

## ○建替え促進に係る取り組み方針

新たな住宅を取得する際、従前住居を除却することを促進し、空き家の発生を抑制する。

## 熊本市空き家対策の取り組み指針（案）

## (1) 予防に係る具体的取り組み方針

## ○市民意識の醸成・啓発

主旨：住宅の所有者、又は管理者に住宅を管理することの責務と重要性について意識をもってもらう

手法：広く市民にホームページやパンフレットの配布及び各種イベントを開催、地域を対象とした出前講座等、個別には相談窓口の設置

内容：所有者や管理者の責務や瑕疵、行政の支援制度、生前相続などの次世代に住まいを引き継ぐ手法、住宅の資産管理、リフォーム情報提供等

- ・住まいづくりフェアの開催
- ・所有者等への管理意識を促すための「熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例」の周知
- ・住宅履歴情報の仕組みづくりと普及促進
- ・住宅の適正な維持管理の意識啓発
- ・高齢者世帯の在宅を支援するリバース・モーゲージの活用（住宅金融支援機構や高齢者住宅財団と協働で意識啓発）—①
- ・空き家に関する相談員の確保と相談窓口体制の整備—⑤、⑥

## ○住宅ストックの良質化の推進

主旨：住宅に住み続けるため、また市場で売買や賃貸等の取引対象となるために住宅ストックの良質化を推進する

手法：支援制度の活用、情報発信の充実

内容：新築住宅が長期にわたり利用が可能となる良質な住まいづくり、中古住宅では、売却や賃貸が可能な状態とするためのリフォームの推進、安心して賃貸や購入できるように住宅の品質や管理履歴を明確にする

- ・「熊本市建築物耐震改修促進計画」に基づいた支援制度の活用等による耐震化の促進
- ・関係団体と連携した耐震診断・改修についての相談や情報支援
- ・福祉事業を活用したバリアフリー化の促進
- ・長期にわたって使用できる住宅（長期優良住宅）の普及
- ・住宅履歴情報の仕組みづくりと普及促進（再掲）
- ・住宅性能評価等の普及による性能評価の促進
- ・低炭素建築物認定制度や熊本県建築物環境配慮制度（CASBEE 熊本）等の活用による環境に配慮した住宅の普及啓発

## ○良好な住環境の保全・形成の促進

主旨：安心して住み続けられる良好な住環境の保全・形成を進めることが、定住を促し、ひいては空き家発生の抑制に繋がる

手法：個々の住宅対策だけでなく、地域コミュニティの活性化を図る

内容：地域における将来像のイメージ共有やまちづくりの推進、空家問題の認識

- ・まちづくり協議会への認定、町並み協定の締結、まちづくりアドバイザーの派遣

## (2) 建替え促進に係る具体的取り組み方針

## ○建替え等による従前住居の除却の促進

主旨：従前住居を残し、新たな住宅を取得することが空き家発生の要因のひとつとしてあるため、従前住居の除却を促進する。

手法：市民に対する意識啓発等

内容：別敷地に新たな住宅を取得、もしくは現在の居住地での建替えを実施する際の従前住居の除却促進

- ・居住誘導区域の居住者の転出抑制を図るために、住み替えと不良住宅等の除却・建替えによる住環境の向上にかかる費用の一部を助成する制度の検討—②、③

## 2.空家流通の促進 流通している空家については居住につなげ、また、流通していない空家について、活用されていない場合、市場への流通化を図る

### 熊本市住生活基本計画における取り組み方針

#### ○市場流通化に係る取り組み方針

空家家の質的向上や信頼性の確保等により、空家家の円滑な市場流通化を促進します。  
また、地域の資源として利用した後の空家家の市場流通化、空家家除却後の跡地に住宅を建設し、再度、市場流通化することについても促進する。

#### ○居住支援に係る取り組み方針

市場に流通している良質な住宅の情報を住宅確保要配慮者や居住希望者の多様なニーズに対し発信し、空家家への居住を支援する。

### 熊本市空家対策の取り組み指針（案）

#### （1）市場流通化に係る具体的取り組み方針

##### ○円滑な流通を促進するための環境整備

主 旨：発生した空家家を住宅市場で良質な住宅として円滑に売買、賃貸できるよう促進するための環境整備の実施  
手 法：空家の価値を上げるための情報支援、流通市場との連携、助成等の検討  
内 容：改修等による価値の向上と良質な住宅の保障、住み手による生活空間の構築等の流通促進の仕組み

- ・熊本県や「熊本県住宅リフォーム推進協議会」との連携等による住宅リフォームに関する情報提供
- ・民間住宅ストックを活用した住宅セーフティネット支援
- ・レインズ（指定流通機構）を活用した取引価格に関わる情報発信
- ・定住促進と居住誘導区域への居住誘導を図るため、移住者が取得する空家家の情報共有体制と取得した空家家に対する助成制度の検討—④

#### （2）居住支援に係る具体的取り組み方針

##### ○居住ニーズに応じた流通促進

主 旨：居住等に活用されることが、空家家問題の防止には最も有効であり地域の活力の維持向上のためにも重要  
手 法：空家の流通の環境整備、居住支援協議会による居住支援、不動産団体との連携  
内 容：空家情報の収集、入居者に対する支援、災害時における被災者の住まいの確保

- ・熊本市居住支援協議会や各種相談窓口と連携した相談支援体制等の充実
- ・熊本市居住支援協議会と連携した賃貸住宅オーナー等への意識啓発
- ・「住まいのホームページ」の充実と積極的な活用
- ・熊本市の街・エリア（地域情報）・住宅情報が一体となった情報発信
- ・民間住宅ストックを活用した住宅セーフティネット支援（再掲）
- ・空家家情報の収集体制の構築—④
- ・空家家に関する相談員の確保と相談窓口体制の整備—⑤、⑥

### 3.空き家の維持管理 空き家になったものに関しては、適正な維持管理を促すことで管理不全状態になることを防ぐ。

熊本市住生活基本計画における取り組み方針

#### ○適正管理に係る取り組み方針

管理不全となる空き家の増加を防ぐため、良好な状態を維持していくための適切な管理を促進する。

熊本市空き家対策の取り組み指針（案）

#### （1）適正管理に係る具体的取り組み方針

##### ○適正な維持管理に対する指導等

主 旨：管理不全状態になることを防ぐには、適正に維持管理することが重要

手 法：市民意識の啓発、実態の把握、庁内外の関係機関との連携

内 容：行政の制度等の周知、地域と連携した空家の情報収集、指導等の適切な対策の実施

- 所有者等への管理意識を促すための「熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例」の周知（再掲）
- 「空き家の適正管理等に関するビジネス」について育成・普及

### 4.地域の資源として活用 地域の需要にあわせて住宅として活用するのみではなく、他の用途に転用することも含め、地域の資源として活用する

熊本市住生活基本計画における取り組み方針

#### ○利活用に係る取り組み方針

地域の需要にあわせて他の用途に転用することや除却後の跡地活用も含め、地域活性化に向けた、空き家の有効活用を促進する。

熊本市空き家対策の取り組み指針（案）

#### （1）利活用に係る具体的取り組み方針

##### ○地域特性に対応した活用の促進

主 旨：空き家の活用は地域特性に応じて異なり、市街地やコミュニティの状況に加え、地区の利便性や環境などに合わせた検討が必要

手 法：管理状態のよい空き家の流通や他用途への転用  
除却後の跡地の地域での活用

内 容：新住民受入れの住宅・地域の交流スペース・ポケットパーク等としての活用、地域活動の促進

- 地域コミュニティの維持に向けた地域活動の促進
- 地域内の空き家を活用し、移住者を受け入れるための住宅の確保

### 5.空き家の除却 除却による空き家に起因する諸課題の解決や更なる住環境の向上を図る

熊本市住生活基本計画における取り組み方針

#### ○住環境の向上に向けた除却に係る取り組み方針

危険となった空き家の除却促進を含め、適正な管理をするなかで、住環境の向上に資するための除却支援を検討する必要がある

熊本市空き家対策の取り組み指針（案）

#### （1）住環境の向上に向けた除却に係る具体的取り組み方針

##### ○住環境の向上に向けた除却

主 旨：住環境の向上を図るためには、所有者による空き家除却も有効な手段

手 法：住宅所有者や管理者等の意識啓発

内 容：行政の制度の周知や除却に対する支援

- 老朽化する前に住環境の向上に寄与する空き家の除却に助成するー②

## 空き家対策の取り組み指針 (案)

## 新たな取り組みの案

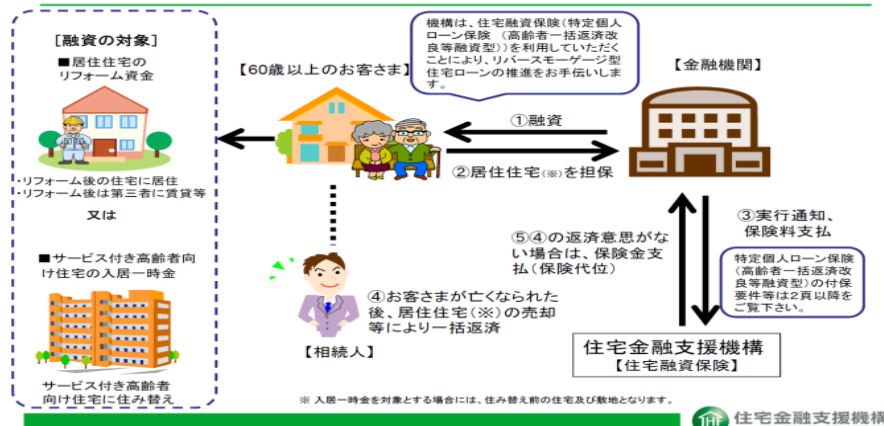
## ① 高齢者世帯の在宅を支援するリバース・モーゲージの活用

※居住者が存命中に行われる生活支援を、将来的に居住住宅を市場に流通させることで清算する仕組み→住宅金融支援機構と県社協が実施

## 【取り組み概要】

- 住宅金融支援機構等と連携したセミナー等の開催による啓発活動の実施

## I リバースモーゲージ型住宅ローン(住宅融資保険利用)の仕組み

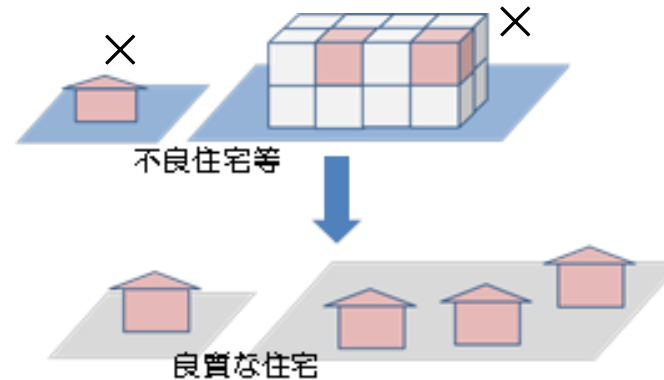


## ② 不良住宅等の除却・建替えによる住環境の向上

※市街化区域内を対象として、不良住宅等(非耐震・不良住宅・特定空き家)等の除却、建替えを行うことで良好な住環境を形成する

## 【取り組み概要】

- 不良住宅等の除却に際し、助成制度の検討
- 新規の建設にあたり、長期優良住宅等の促進

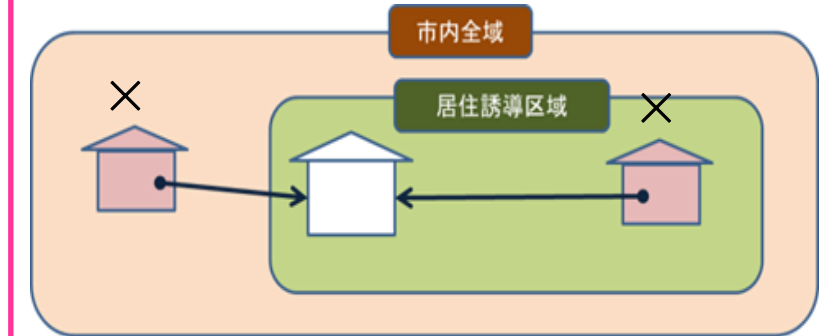


## ③ 居住誘導区域への居住誘導

※2の不良住宅等の除却・建替えによる住環境の向上にあたり、居住者が存する場合は住み替え等により、居住誘導区域へ居住誘導する

## 【取り組み概要】

- 居住誘導エリア内への住み替え助成

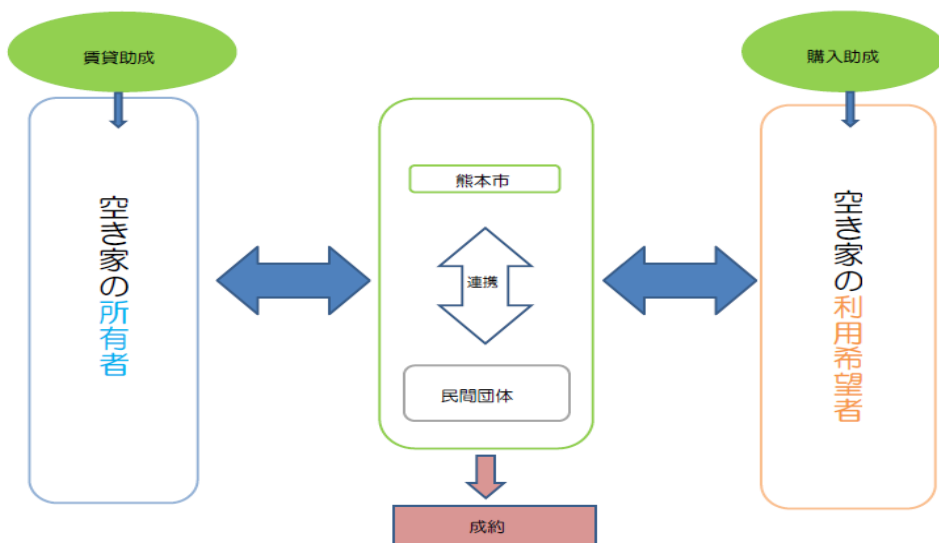


## ④ 空き家情報共有体制と定住促進に向けた体制整備

※市場に流通していない空き家の活用を図るため、市外からの移住者等への情報提供等を実施

## 【取り組み概要】

- 空き家情報の収集体制の構築
- 空き家に対する助成制度の検討



## ⑤ 空き家に関する相談窓口体制の整備(相談員の確保)

(参考1) 京都市地域の空き家相談員

※空き家所有者や地域の方々が、空き家に関して気軽に相談できる体制を整備するため、地域に身近な「まちの不動産屋さん」を『地域の空き家相談員』として登録

## 【取り組み概要】

- 不動産屋さんを空き家相談員として登録
- 相談員リストの公開

(参考2) 総合的なコンサルティング体制の整備

※空き家に関する相談は多岐にわたり、行政の相談窓口だけでは、空き家所有者等を十分にサポート出来ないため、官民連携のもと、地域の空き家相談員の登録制度をはじめ、専門家派遣制度や関係団体との連携の強化等、総合的なコンサルティング体制の整備を行う

## 【取り組み概要】

- 相談員登録・運営・企画のための事務局の設置

## ⑥ 空き家に関する相談窓口体制の整備(専門家の派遣)

(参考) 京都市空き家活用・流通支援専門家派遣制度

※空き家の活用・流通等を促進することを目的に、空き家を活用又は流通しようとする空き家所有者等に対して、空き家の劣化状況の診断や活用・流通等に関する助言や提案等を行う専門家(建築士及び地域の空き家相談員)を派遣する制度

## 【取り組み概要】

- 空き家の劣化状況等の診断
- 空き家の状況を踏まえた活用や流通等に関する助言等