

熊本市空家対策の取り組み指針（案）

平成27年

熊本市

<目次>

はじめに.....	1
1. 背景と目的.....	1
第1章 熊本市の空家を取り巻く現況と課題.....	2
1. 熊本市の住宅の現況.....	2
2. 空家の現況.....	12
3. 空家の住環境の状況.....	18
4. 行政区別の空家の状況.....	24
5. 熊本市の空家に係る現状と課題.....	31
第2章 空家対策の取り組み.....	33
1. 国の空家政策の取り組み.....	33
2. 熊本市の取り組み.....	35
第3章 空家対策の基本的な考え方.....	38
1. 基本方針.....	38
2. 個別方針.....	41
第4章 空家施策の具体的取り組み方針.....	43
1. 空家化の予防.....	43
2. 空家流通の促進.....	45
3. 空家の維持管理.....	47
4. 地域の資源として活用.....	49
5. 空家の除却.....	51
6. 全体と地域別の取り組み方向.....	53
第5章 空家対策の推進に向けて.....	59
1. 調査等による空家の実態把握.....	59
2. 相談体制の充実化.....	59
3. 推進体制の構築.....	60

はじめに

1. 背景と目的

本市の人口は、政令市移行や九州新幹線鹿児島ルート全線開業に伴う都市の魅力が向上したことなどから、概ね緩やかな増加を示しておりますが、今後は減少していくと考えられ、平成 42 年には、人口 70 万人まで減少するとされています。

一方、高齢化も進んでおり、平成 25 年においては高齢化率 22.8%と、昭和 50 年の国勢調査以来増加しており、今後も高い割合が予想されます。

このような状況の中、平成 25 年住宅・土地統計調査によると、全国の空家率は 13.5%で過去最高となっています。本市においては、平成 25 年の空家率は、14.1%と 5 年前と比べ変わっていないものの全国に比べ高く、空家数は約 5 万戸と過去最高となっております。

今後の人口減少や高齢化を考えると、空家はさらに増加することが予想され、特に高齢単身及び高齢夫婦世帯が多い高齢化が著しい地域においては、地域コミュニティ等に支障をきたすこととなります。

また、熊本市第 6 次総合計画の中間見直しにあたっては、人口減少を抑制し持続可能な社会の実現を目指すための新たな重点的な取組みとして、定住促進や少子化対策などを掲げており、第 2 次熊本市都市マスタープラン（地域別構想）では、居住促進エリアにおいて 61 人/ha の維持を掲げています。これらの重点的取組みを進める上でも、積極的に空家を活用していくことが求められています。

市場に流通している空家は、移住希望者等の住まいの受け皿等として活用を促進するため、更なる活性化が求められます。

また、市場に流通していない空家は、住宅所有者等の管理意識の低さなどから適正に管理されていないことが考えられ、そのまま管理不全な状態が進むと、環境衛生や景観等の周辺の住環境に悪影響を及ぼすこととなります。住環境の悪化に伴うまちの魅力の低下は、人口の流出につながることであり、地域コミュニティの維持にも影響を及ぼします。

地区の状況によっては、市場に流通していない空家が多く、定住促進や少子化対策と連携した空家の活用が重要となります。

このようなことから、空家対策の方針を定め、空家を円滑に流通させる仕組みの構築や流通していない空家の積極的な活用、また除却支援や適正管理の促進等、今後、ますます増加する空家に対して適切な対策を講じることにより、良好な住環境を形成することを目的とします。

第1章 熊本市の空家を取り巻く現況と課題

1. 熊本市の住宅の現況

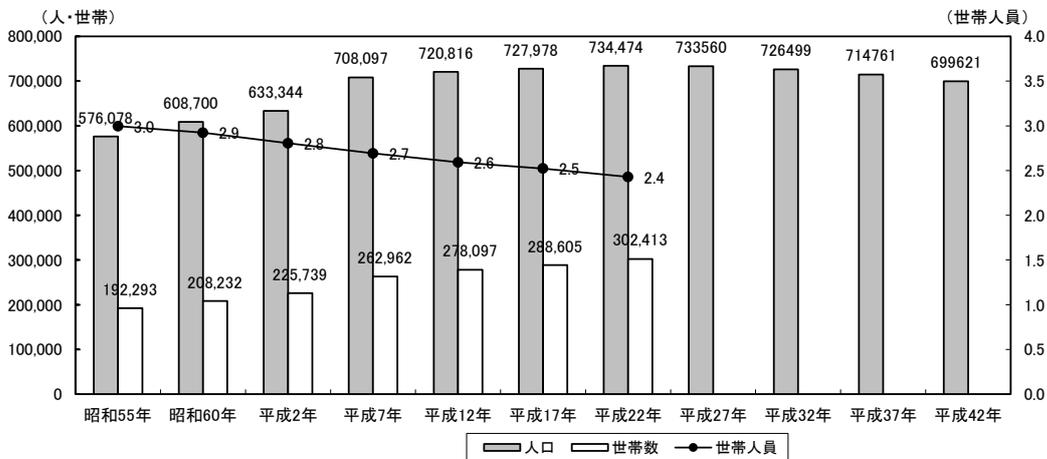
(1) 人口・世帯

①人口・世帯数の推移

現在、人口はピークを迎えており、今後は人口減少が予測されています。また、世帯数も増加傾向にあり、平成32年にピークを迎える見通しと推計されています。

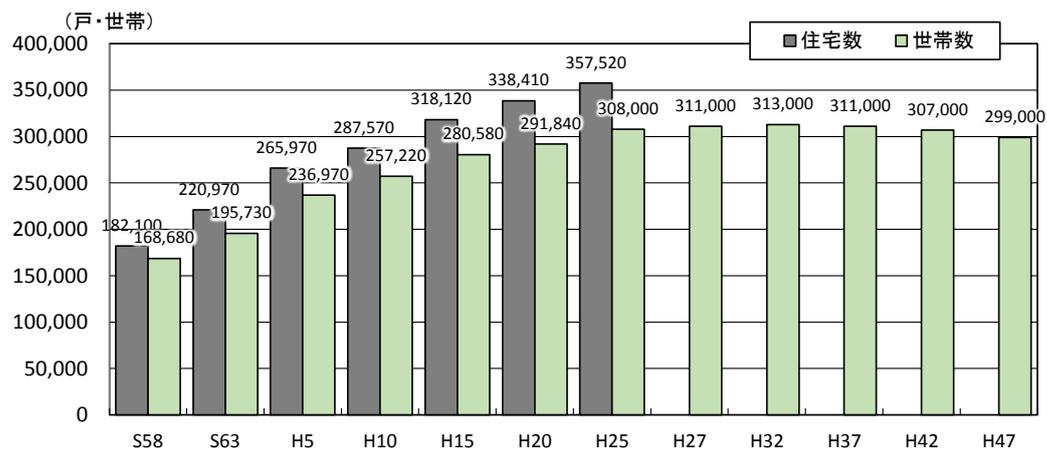
このような中、世帯人員（1世帯当たりの人数）は減少傾向にあり、単身世帯の増加や世帯分離が進んでいることがうかがえます。

■人口・総世帯数の推移



資料：国勢調査（～H22）、国立社会保障・人口問題研究所（H27～）

■総住宅数と総世帯数の推計

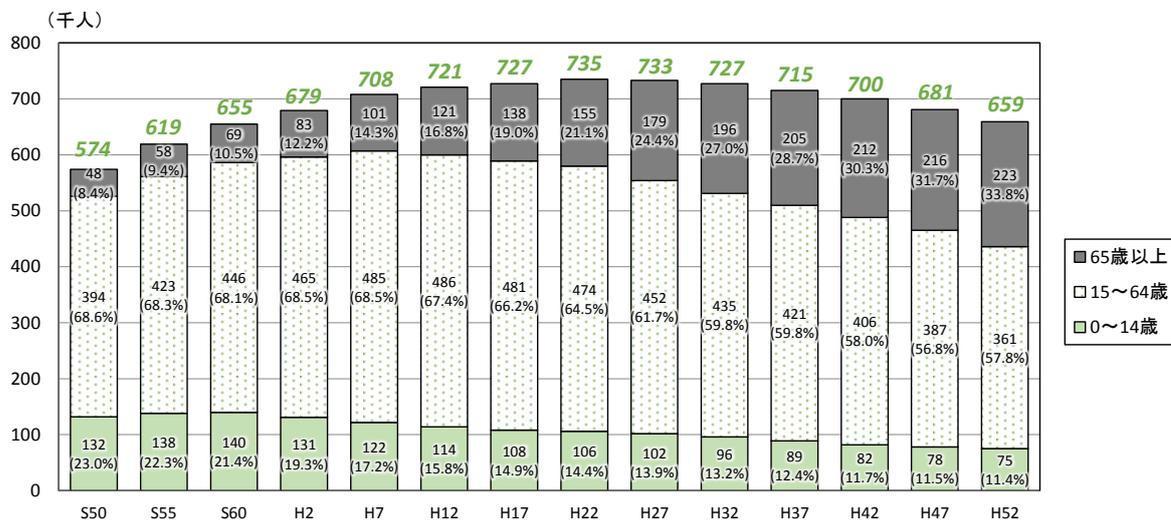


資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査、熊本市都市政策研究所独自推計（S58～63は旧城南町・旧植木町・旧富合町、H5～10は旧城南町・旧富合町、H15～20は旧富合町をそれぞれ除く）

②年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別の人口の推移を見ると、年少人口(0～14歳)は昭和60年以降、生産年齢人口(15～64歳)は平成12年以降、減少が続いており、将来的にも減少傾向が続くことが予測されています。逆に老年人口(65歳以上)は増加傾向が続くことが予測されています。

■熊本市の年齢別人口推計(合併前を含んだ現在の熊本市域の人口推計)

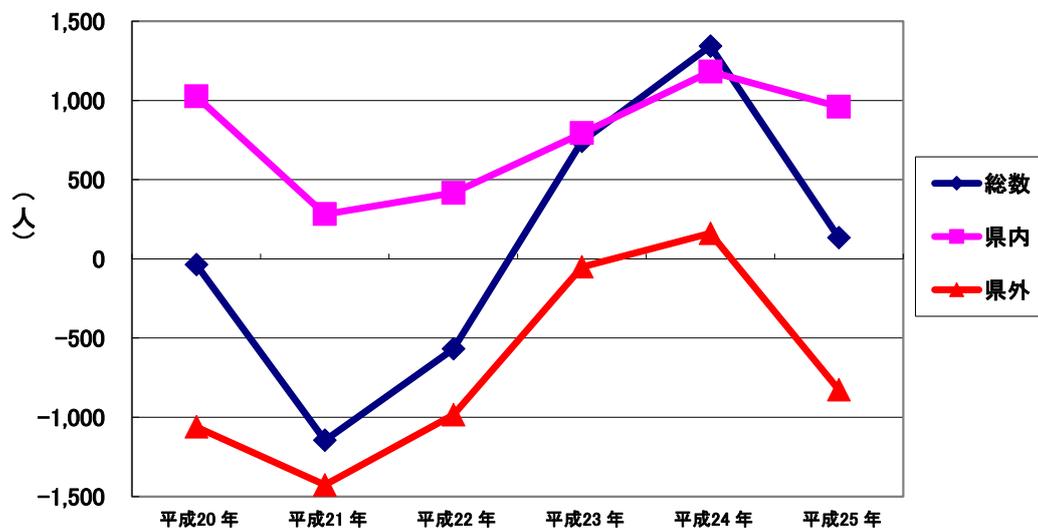


資料：国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所(H25.3推計)

③社会動態、自然動態の人口推移

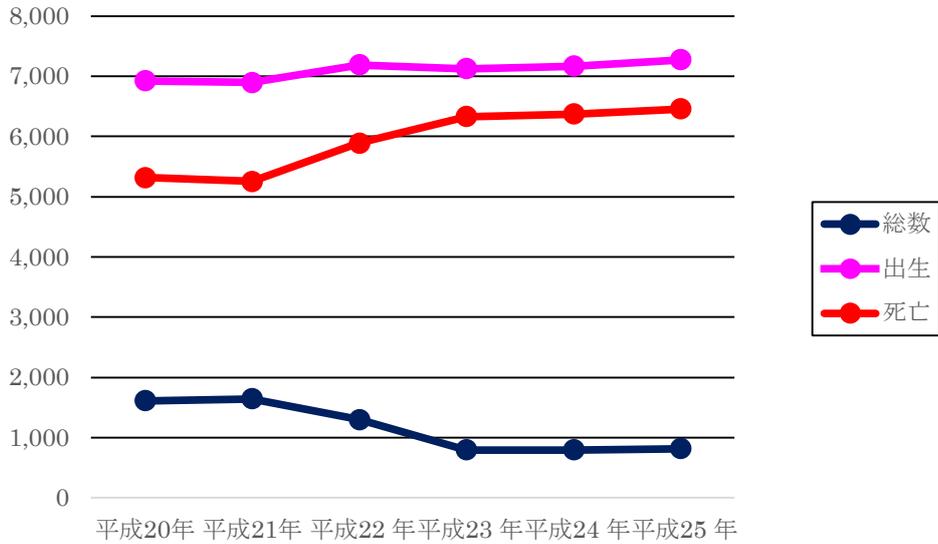
ここ最近の社会動態の状況をみると、平成20年から平成22年の社会動態減であったが、政令指定都市への移行や、九州新幹線鹿児島ルート全線開業の影響もあり、平成23年からは社会動態増に転じ、平成25年では、100人程度の増となっています。また、自然動態(出生-死亡)は、死亡数の増加とともに、減少傾向にあり、少子高齢化を考慮すると、自然動態は減少に転じることが予想されます。

■社会動態の人口推移



資料：熊本市

■自然動態の人口推移



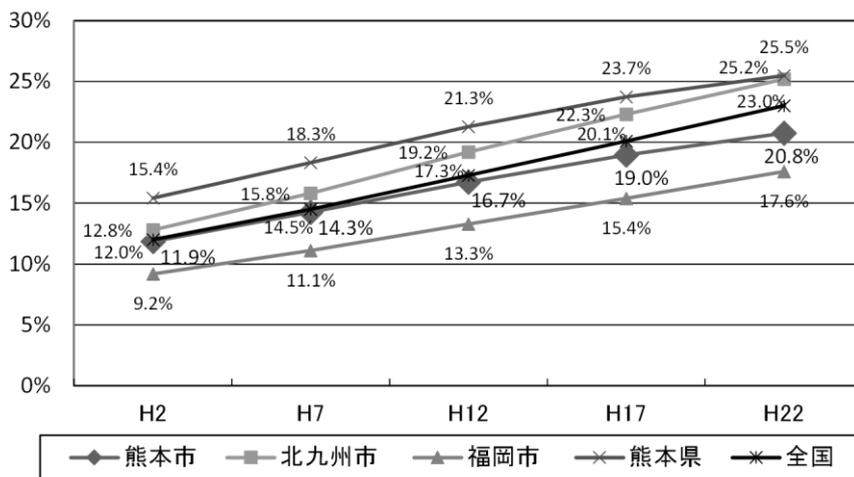
資料：熊本市

④高齢者

熊本市の高齢化率は、熊本県及び全国を少し下回るペースでは推移しておりますが、ほぼ5人に1人が高齢者という状況になっています。

他政令指定都市と高齢化率を比較すると、福岡市に次いで低い割合の20.8%になっています。しかし、平成2年と平成22年を比較すると約9ポイント上昇しており、今後も高齢化が進むことが想定されます。

■高齢化率の推移



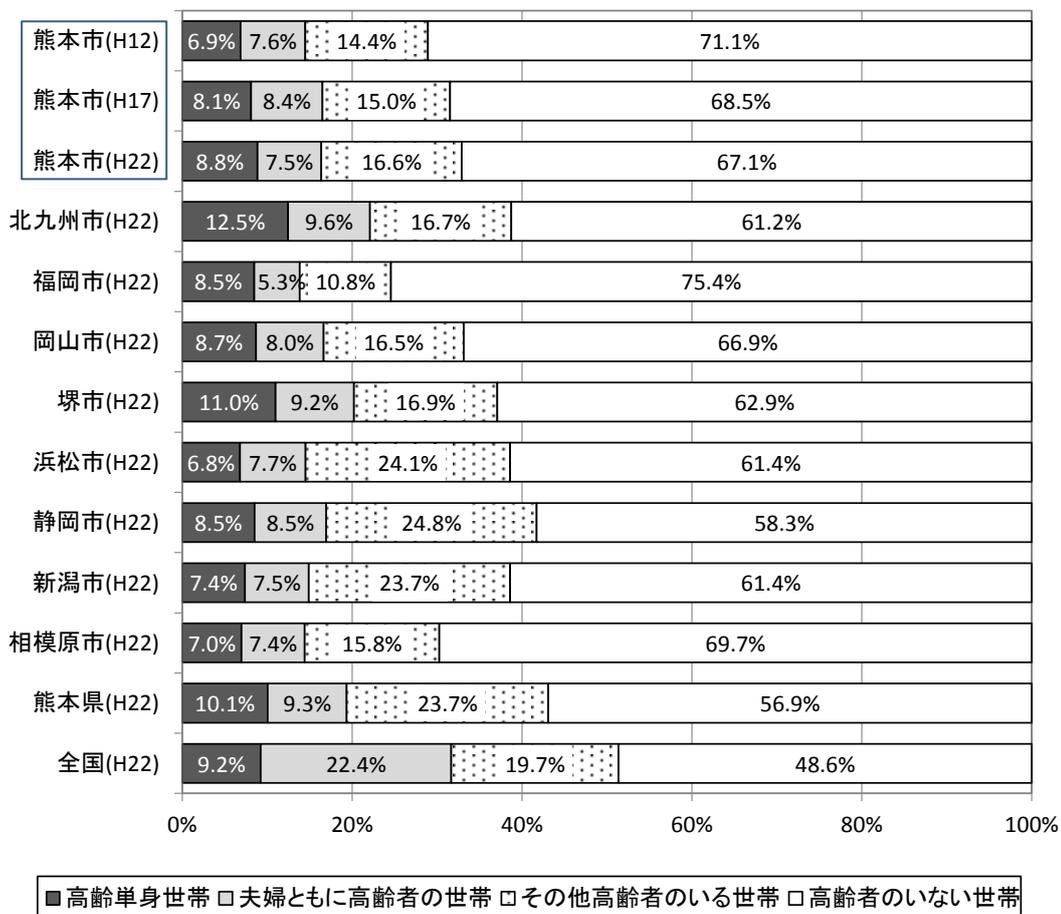
資料：国勢調査

⑤高齢者のいる世帯

高齢者のいる世帯は、平成 22 年の国勢調査では全世帯の 32.9%となっています。また、平成 12 年から平成 22 年の 10 年間で 4 ポイント増加しており、今後も増加することが予想されます。特に、高齢単身世帯とその他高齢者のいる世帯が増加しています。

本市と九州内及び同規模の政令市と比較すると、高齢者のいる世帯は相模原市、福岡市に次いで少なくなっていますが、高齢単身世帯のみをしてみると北九州市、堺市に次いで高い 8.8%となっています。

■ 高齢者の有無別世帯割合



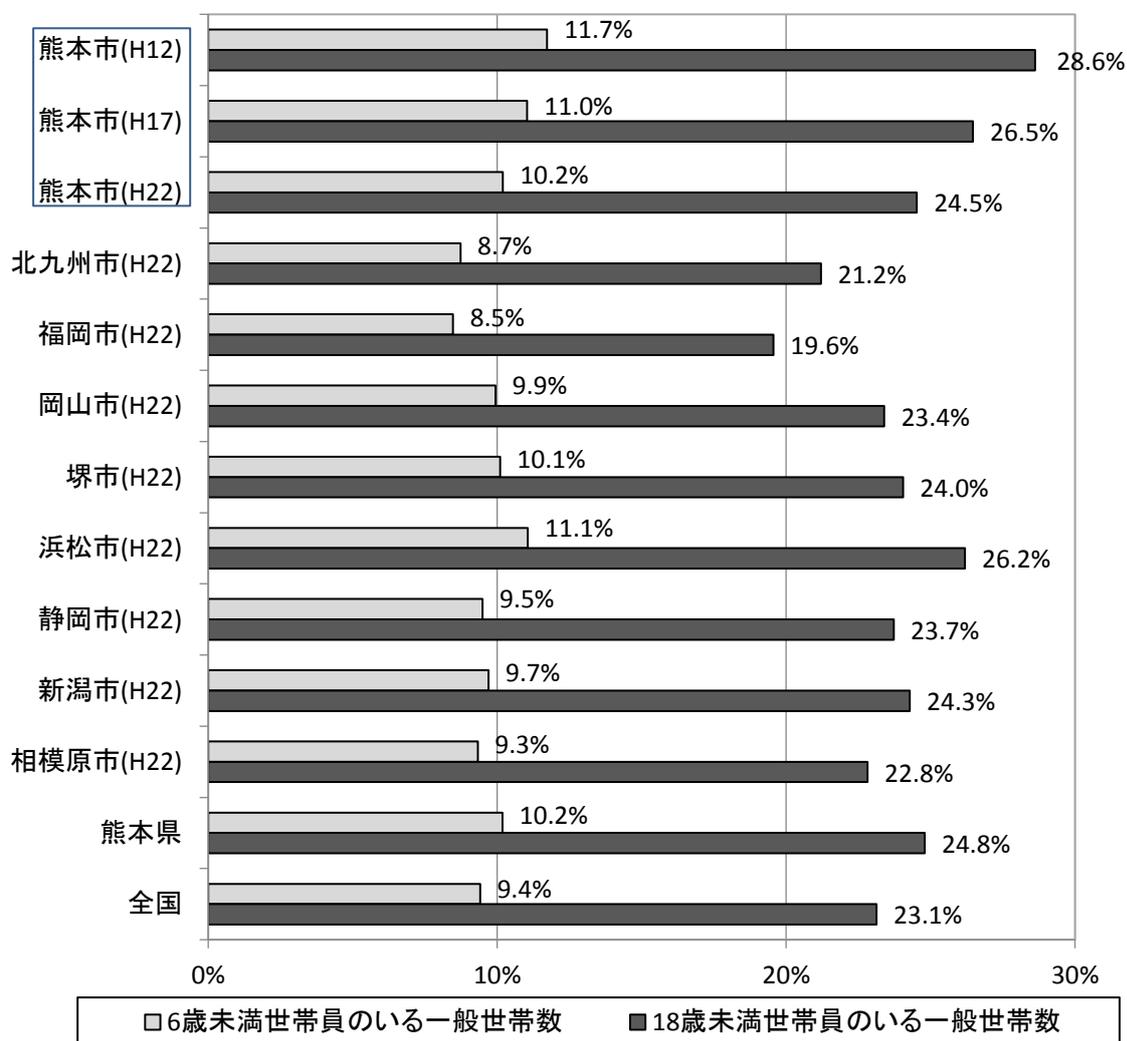
資料：国勢調査

⑥子育て世帯

6歳未満の世帯員のいる世帯、18歳未満の世帯員のいる世帯を見ると、ともに減少傾向が続いており、平成22年では6歳未満の世帯員のいる世帯が約10%、18歳未満の世帯員のいる世帯が約24.5%まで減少しています。この値は、熊本県とほぼ同等の値となっており、全国より若干高くなっています。

本市と九州内及び同規模の政令市と比較すると、6歳未満世帯員のいる一般世帯数は浜松市に次いで高い10.2%となっており、18歳未満世帯員のいる一般世帯は浜松市に次いで高い24.5%となっています。しかし、18歳未満世帯員のいる一般世帯割合は他政令市の中では高い割合にあるが、平成12年からの10年間で約4ポイント減少しています。

■子育て世帯割合



資料：国勢調査

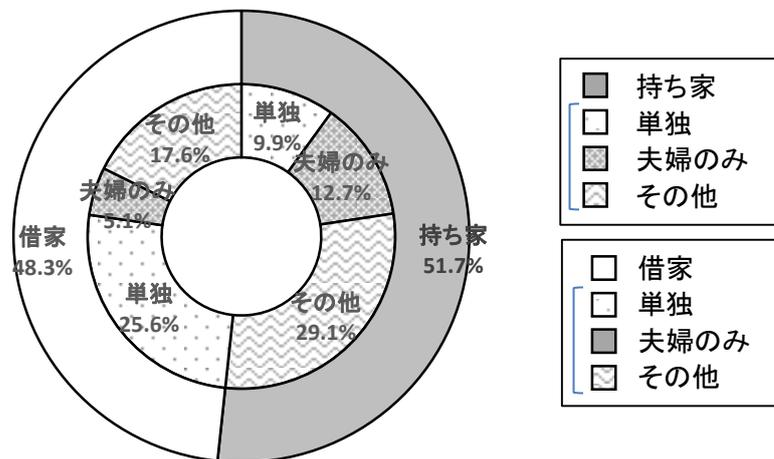
⑦持ち家単身世帯について

住宅の所有関係と家族類型別主世帯数によると、持ち家と借家の割合はほぼ同程度であり、持ち家単身世帯は全体の約 10%となっています。

持ち家単身世帯について年齢別に見てみると、65 歳以上の居住者（所有者）が 65%程度を占めており、高齢化の進行や世帯人員の減少を考慮すると空家は増加することが予想されます。

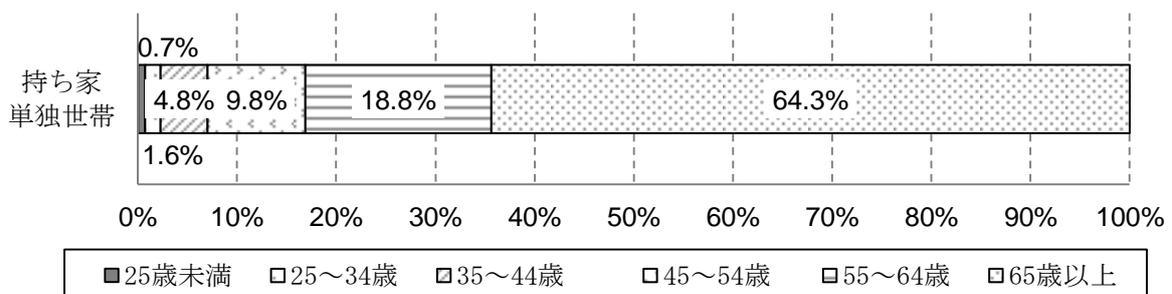
■住宅の所有関係と家族類型別主世帯数

		総数	単独	夫婦のみ	その他
主世帯 総数	持ち家	155,210	29,780	38,100	87,330
	借家	145,150	76,860	15,330	52,960
	総数	300,360	106,640	53,430	140,290



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

■持ち家単身世帯の年齢別割合



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

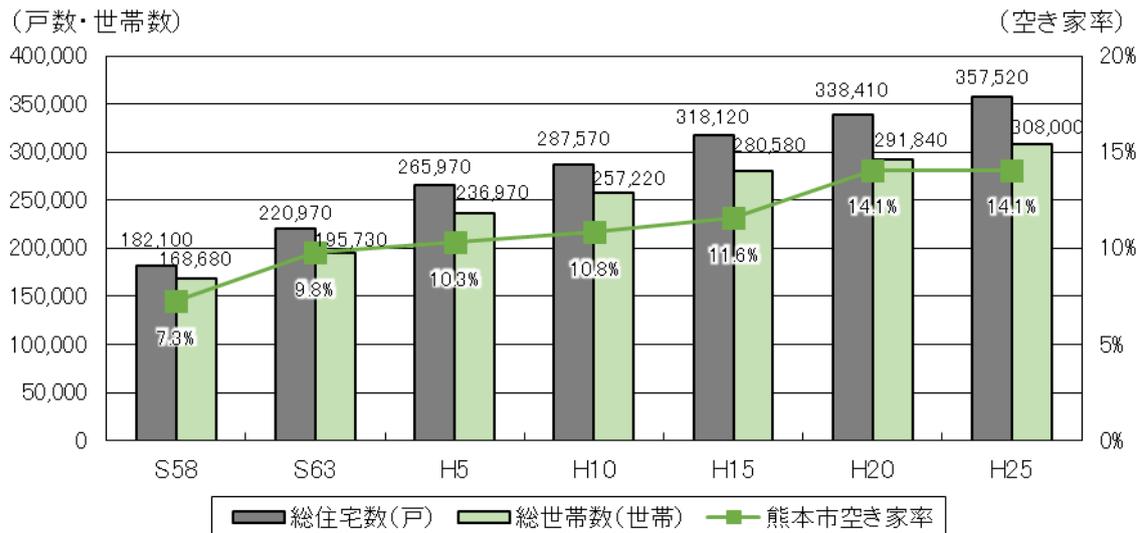
(2) 住宅ストック

① 総住宅数及び総世帯数、空家率の推移

住宅数が、世帯数を上回る状況が続き、その差は年々広がっており、平成 20 年には空家率が 14.1%に達し、平成 15 年から平成 20 年の 5 年間で約 3 ポイントも空家率が上昇しています。平成 25 年の調査では 14.1%と横ばいとなっているものの、今後上昇することが予想される。

世帯数は平成 32 年をピークに減少に転じると推計されており、今後も空家は更に増加していくことが予想される。

■ 総住宅数及び総世帯数、空家率の推移



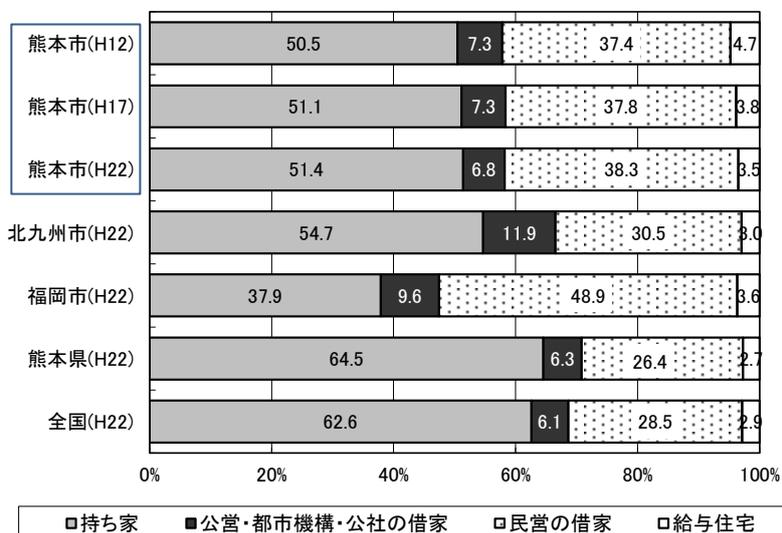
資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査
(富合を除く) H25 は熊本市で確報値

② 所有関係

本市においては、持ち家率が微増傾向にあるものの、借家との割合はほぼ 1 : 1 でここ 10 年で大きく変わってはいません。

持ち家率は全国、県、北九州と比べると低いものの、福岡市と比較すると約 13 ポイント高くなっています。民営借家率は福岡市が一番高く、本市より約 10 ポイント高くなっています。

■ 所有関係別世帯割合

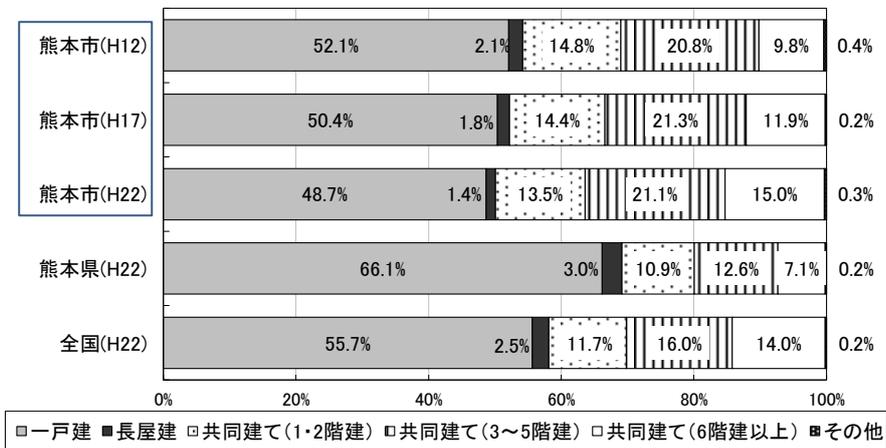


資料：国勢調査

③建て方

一戸建てが微減、共同建てが微増で推移しており、特に共同建ての6階建以上は平成12年から平成22年にかけて増加しています。一戸建ての割合は、県より約20ポイント低くなっており、全国より約10ポイント低くなっています。

■建て方別世帯割合

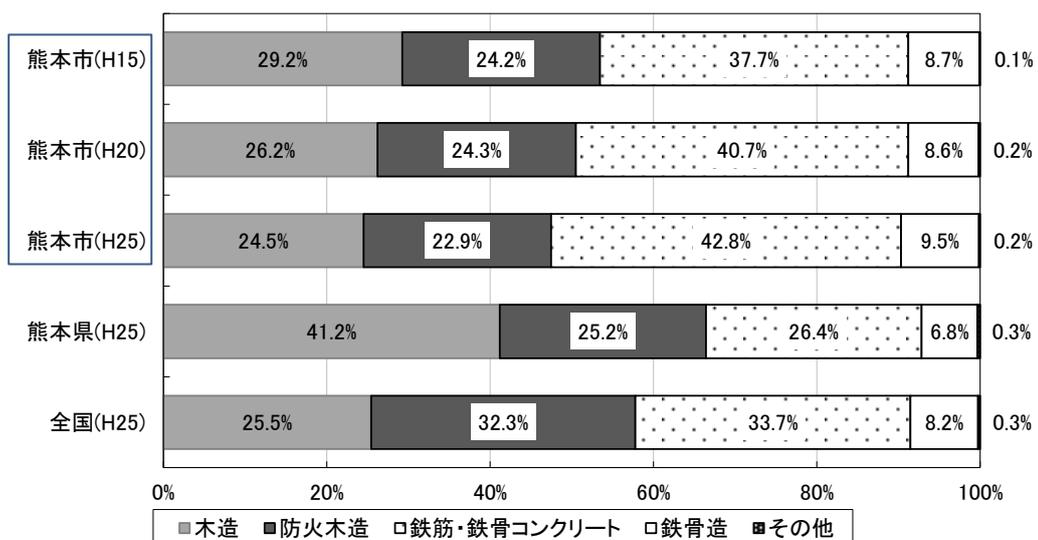


資料：国勢調査

④構造

平成15年から25年の推移を見てみると、木造が減少、鉄筋・鉄骨コンクリート造が増加しています。木造住宅の割合は、県より約17ポイント低くなっており、全国とほぼ同率となっています。鉄筋・鉄骨コンクリート造の割合は、県より約16ポイント、全国より約9ポイント高くなっています。

■構造別住宅数



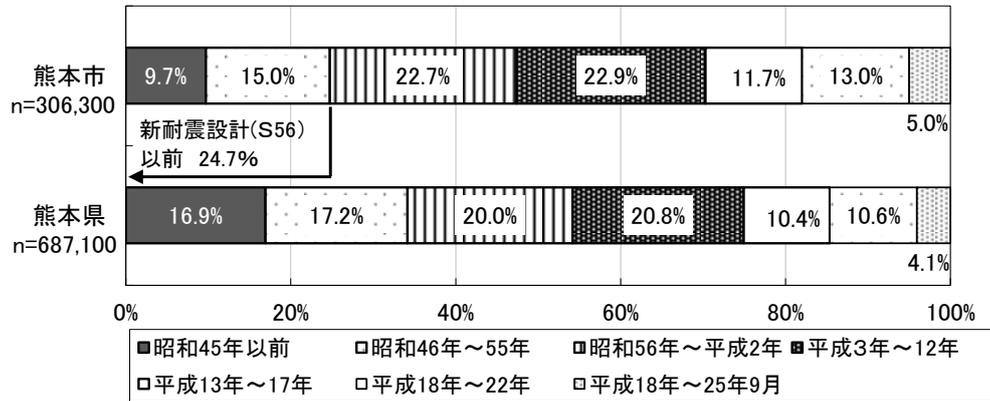
資料：住宅・土地統計調査(H20・H15は旧熊本市)

⑤建築の時期

昭和 56 年以前、いわゆる新耐震基準の施行以前に着工された住宅の割合は約 25% で、熊本県の 34% を 10 ポイント近く下回っています。

※新耐震基準：十勝沖地震（昭和 43 年）や宮城県沖地震（昭和 53 年）等の発生を契機に建築基準法施行令の耐震基準が大幅に見直され、昭和 56 年 6 月 1 日に改正施行された基準

■ 建築時期別住宅数



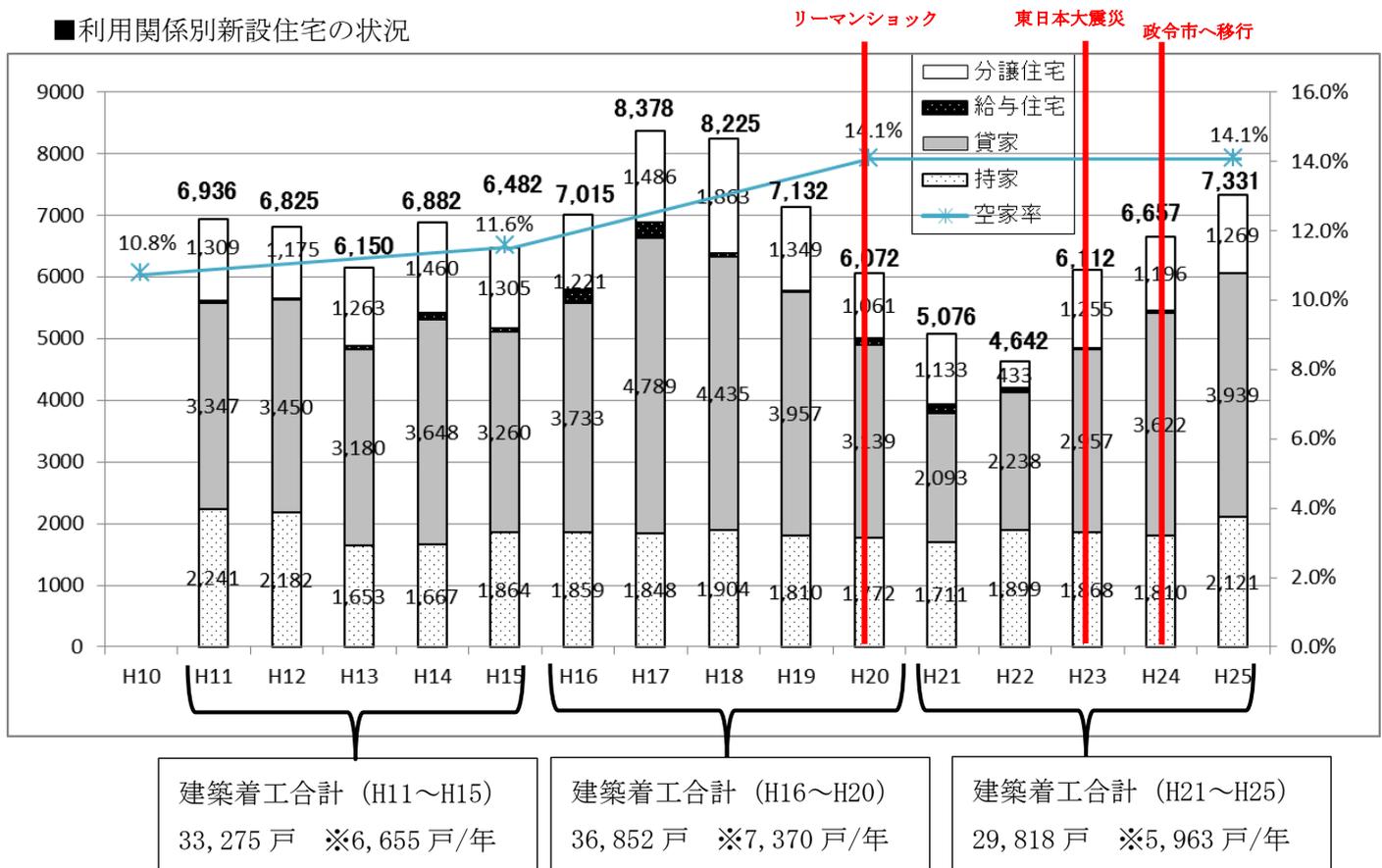
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(3) 住宅市場

①新設住宅着工数と空家率の推移

持ち家は、1,700 戸と 2,200 戸の間をほぼ横ばいで推移している一方で、貸家や分譲住宅は景気等に影響され、着工数全体に変化をもたらしています。

■ 利用関係別新設住宅の状況

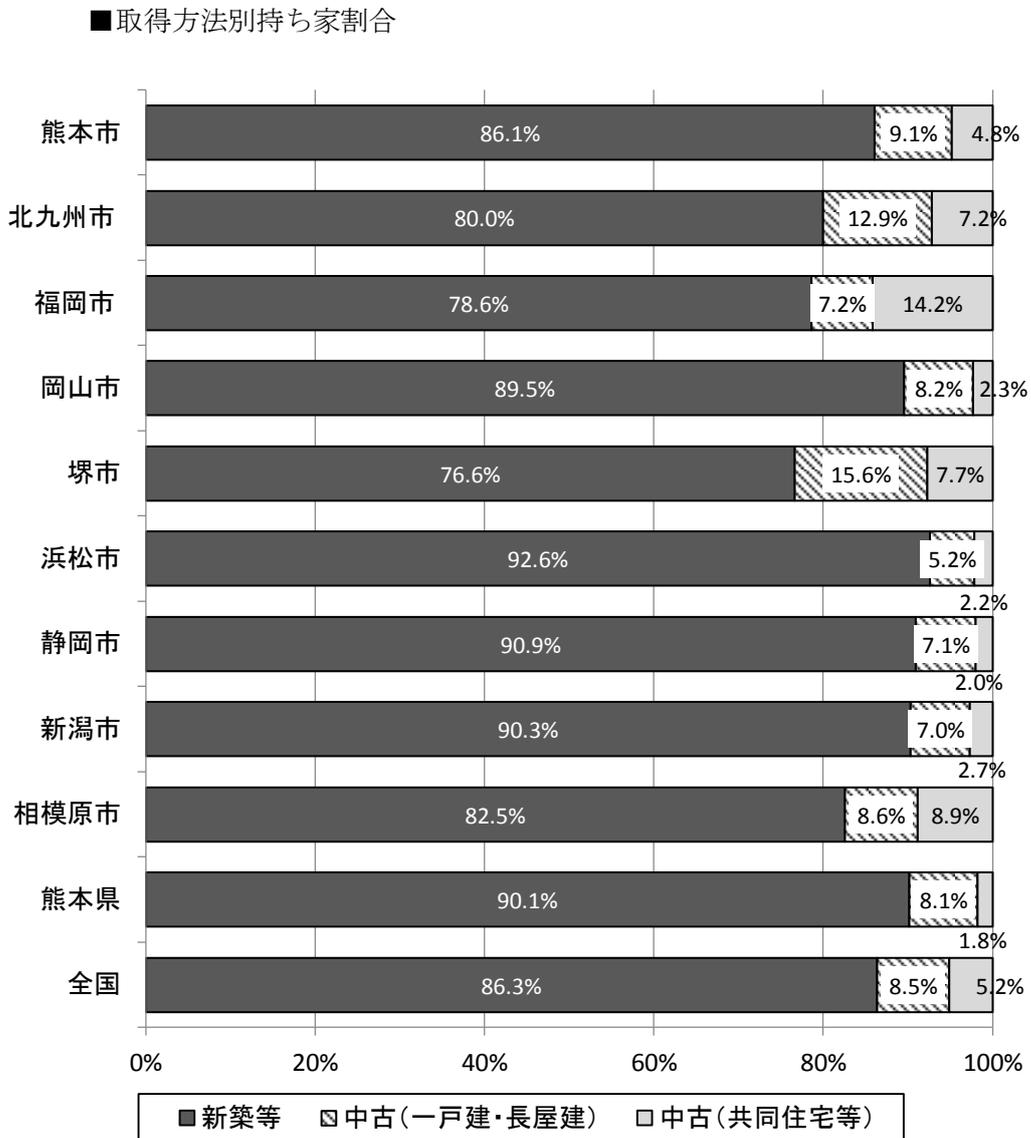


資料：建築着工統計

②中古住宅

熊本市では、持ち家における中古住宅の取得割合が、1戸建て・長屋建てが9.1%、共同住宅等が4.8%となっており、全体の13.9%となっています。

九州内及び同規模の政令指定都市の中では、堺市が最も高く、また、北九州市、福岡市よりも低い状態にあります。



資料：平成25年住宅・土地統計調査

2. 空家の現況

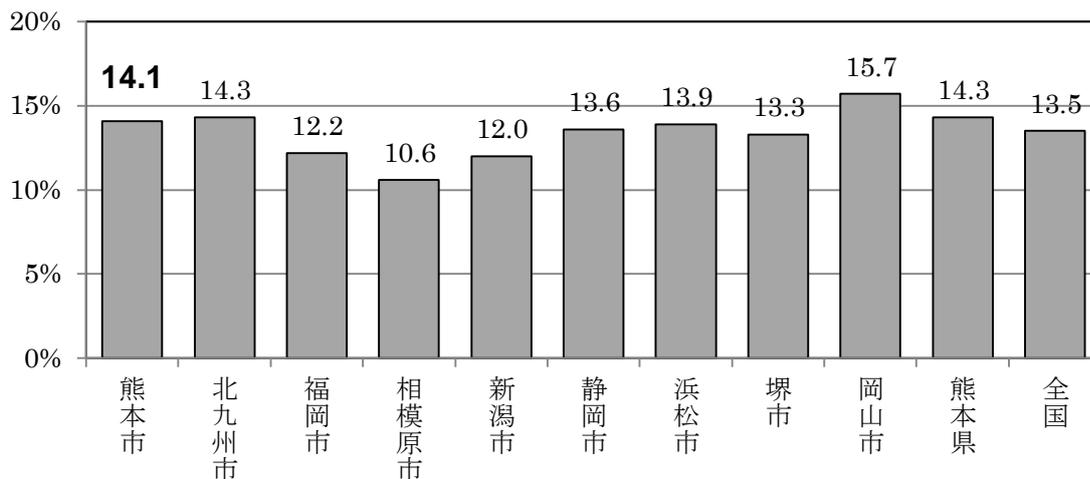
①住宅数および空家数

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、空家は、全国で約 820 万戸（空家率は 13.5%）、熊本県で約 11.5 万戸（14.3%）となっています。

本市においては、空家は 50,290 戸、空家率は 14.1%となっており、全国の空家率を上回っているが熊本県の空家率より低い状況となっています。

本市と九州内及び同規模の政令市と比較すると、岡山市、北九州市に次いで高い割合となっています。

■政令指定都市別空家率



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

表 2-1 住宅数の内訳 (資料：H25 住宅・土地統計調査)

	住宅数	居住世帯あり	居住世帯なし				
			総数	一時現在者のみ	建築中	空家	
熊本市	357,520	306,330	51,190	410	500	50,290	14.1%

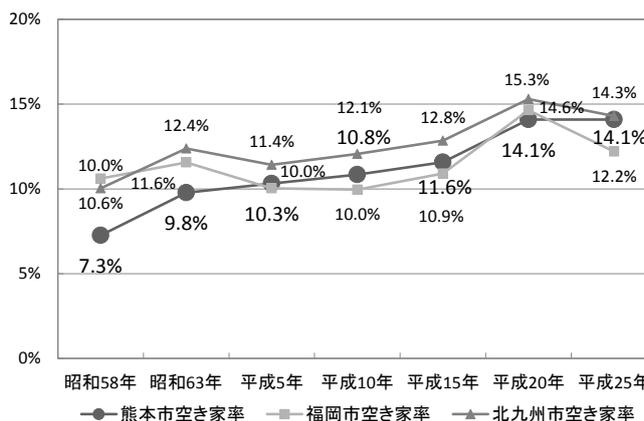
※空家：別荘等の 2 次的住宅・賃貸・売却用住宅を含む

※一時現在者：昼間のみの使用や交代での寝泊り等、普段の居住者がいない住宅

②空家率の推移

空家率の推移を九州内の他政令市と比較すると、昭和 58 年には低い割合であったものの、本市は上昇し続けています。そのようななか、福岡市、北九州市においては、昭和 63 年から平成 5 年、平成 20 年から平成 25 年の時期において空家率が下がっており、平成 25 年には、福岡市より高く、北九州市とはほぼ同じ状況にあります。

■空家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

③空家の種類

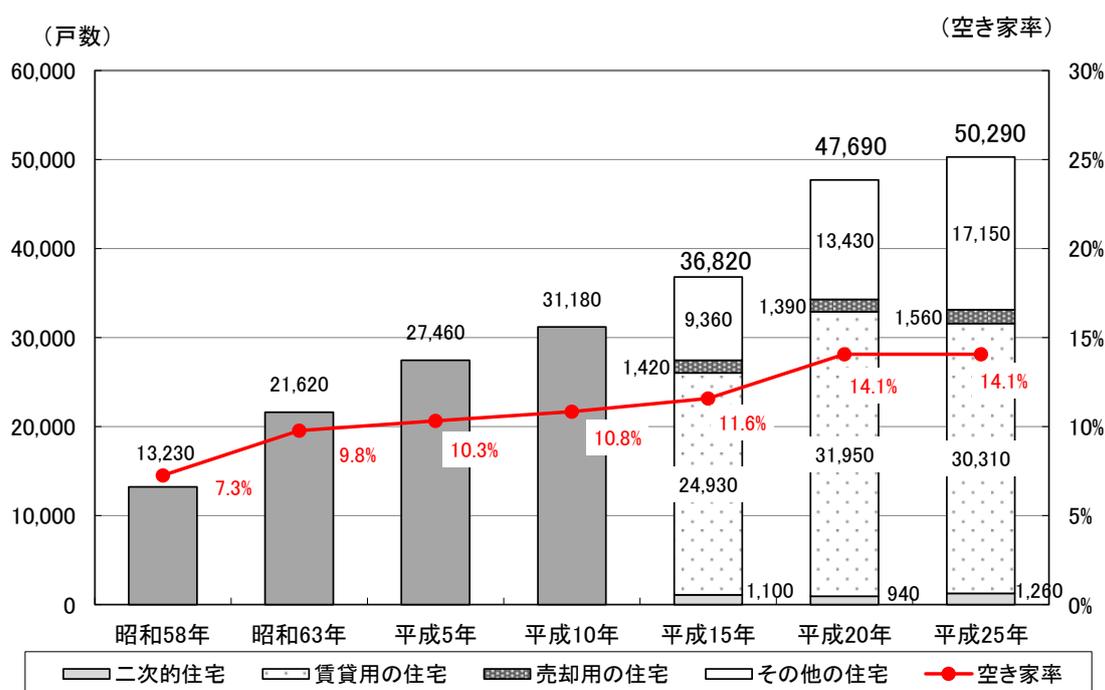
○種類別空家数の推移

本市の空家の総数は年々増加しており、平成 25 年には 50,290 戸となっています。特に、平成 15 年からの平成 20 年にかけての空家率の上昇が急激なものとなっています（11.6%→14.1%）。

平成 25 年の空家数は平成 15 年に比べて、「賃貸用住宅・売却用住宅」は 26,350 戸から 31,870 戸と 1.2 倍に留まっているが、「その他の住宅」は 9,360 戸から 17,150 戸と 1.8 倍となっています。

また、平成 25 年住宅・土地統計調査における本市の空家約 5 万戸の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が約 3 万戸と最も多く、空家全体の約 6 割を占めています。また、「その他の住宅」が約 1.7 万戸（34.1%）となっており、今後、少子高齢化等が進展するとさらに増加することが予想されます。

■種類別にみた空家数の推移



資料：住宅・土地統計調査（旧富合町を除く）

〈用語の定義〉

二次的住宅：別荘やセカンドハウスになっている住宅
 賃貸用住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
 売却用住宅：新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
 その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院など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などのために取り壊すことになっている住宅など

※平成 10 年以前の調査に関しては、市区町村については空家の種類別の集計がない。

■空家の種類別の内訳

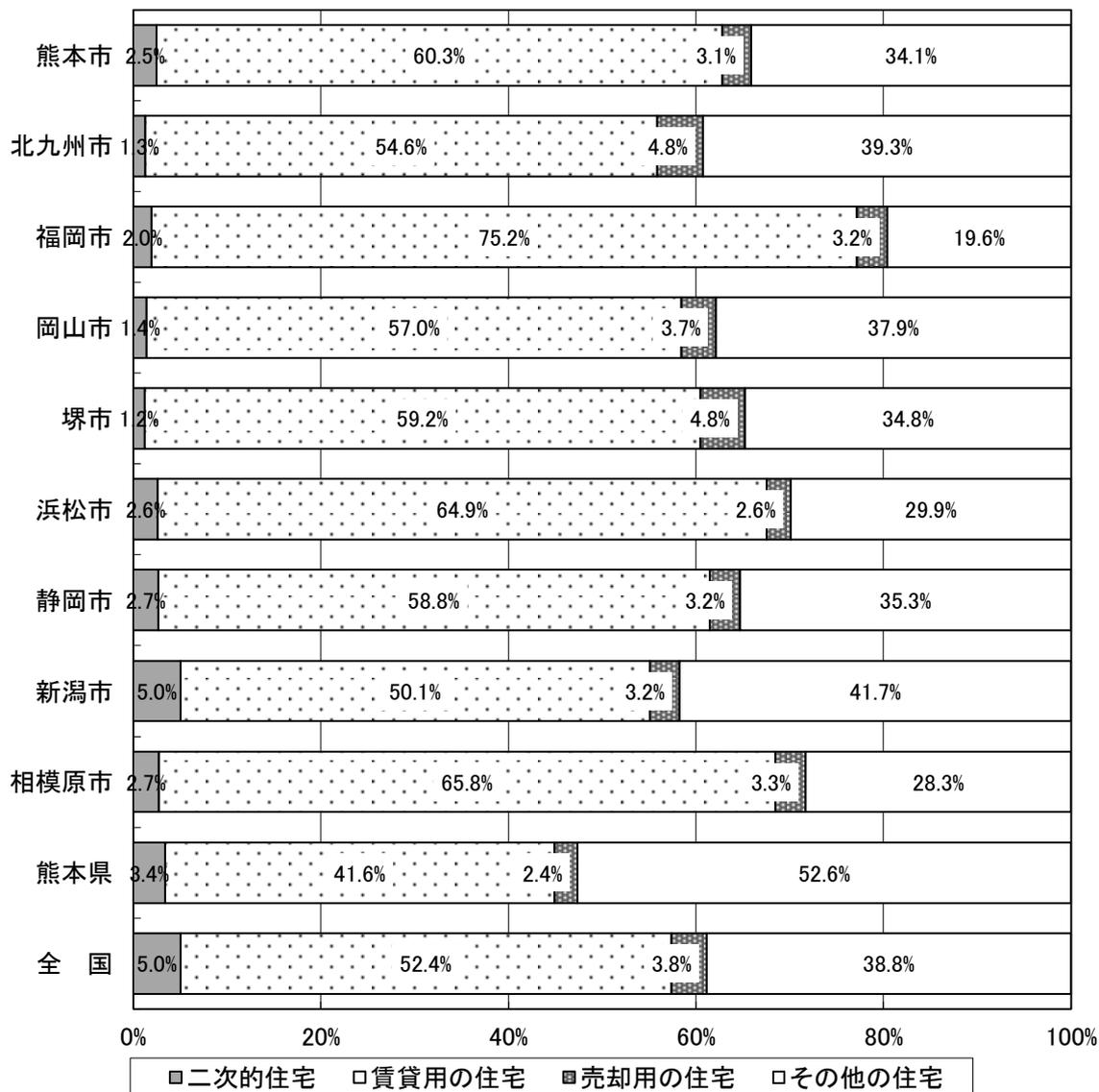
	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
平成 25 年	2.5%	60.3%	3.1%	34.1%

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

○空家の種類の都市間の比較

本市の種類別にみた空家の状況は、市場に流通していると想定される賃貸用の住宅と売却用の住宅が全体の約 63%を占めており、堺市、静岡市と同程度であるなか、福岡市が約 78%と最も高く、新潟市は約 53%と最も低くなっています。

■主な政令指定都市と比較した空家の分類



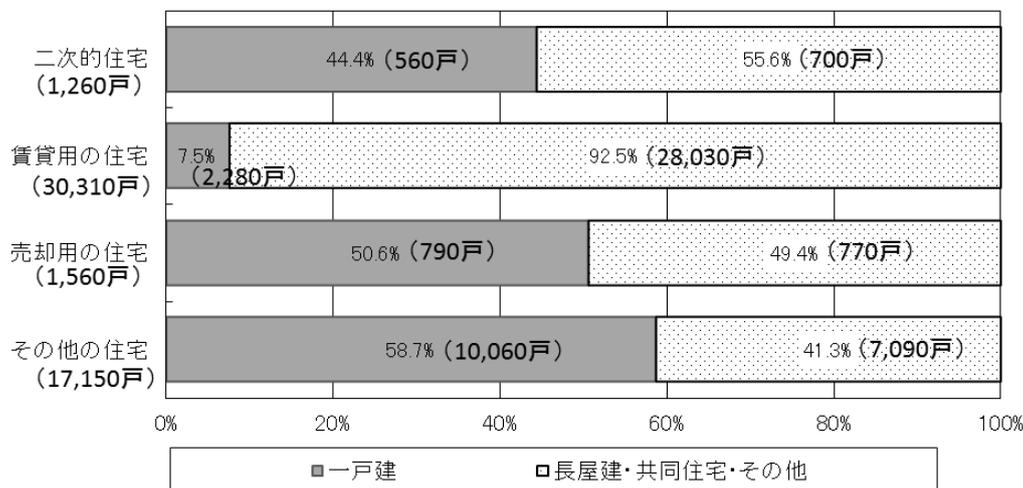
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

④空家の建て方

○種類別

本市の空家を建て方別にみると、「二次的住宅」及び「売却用の住宅」は一戸建と長屋・共同住宅・その他の割合がほぼ同程度となっています。「賃貸用の住宅」では、長屋・共同住宅・その他の割合が多くなっています。「その他の住宅」においては、一戸建ての割合が多くなっています。

■熊本市の空家の建て方別分類

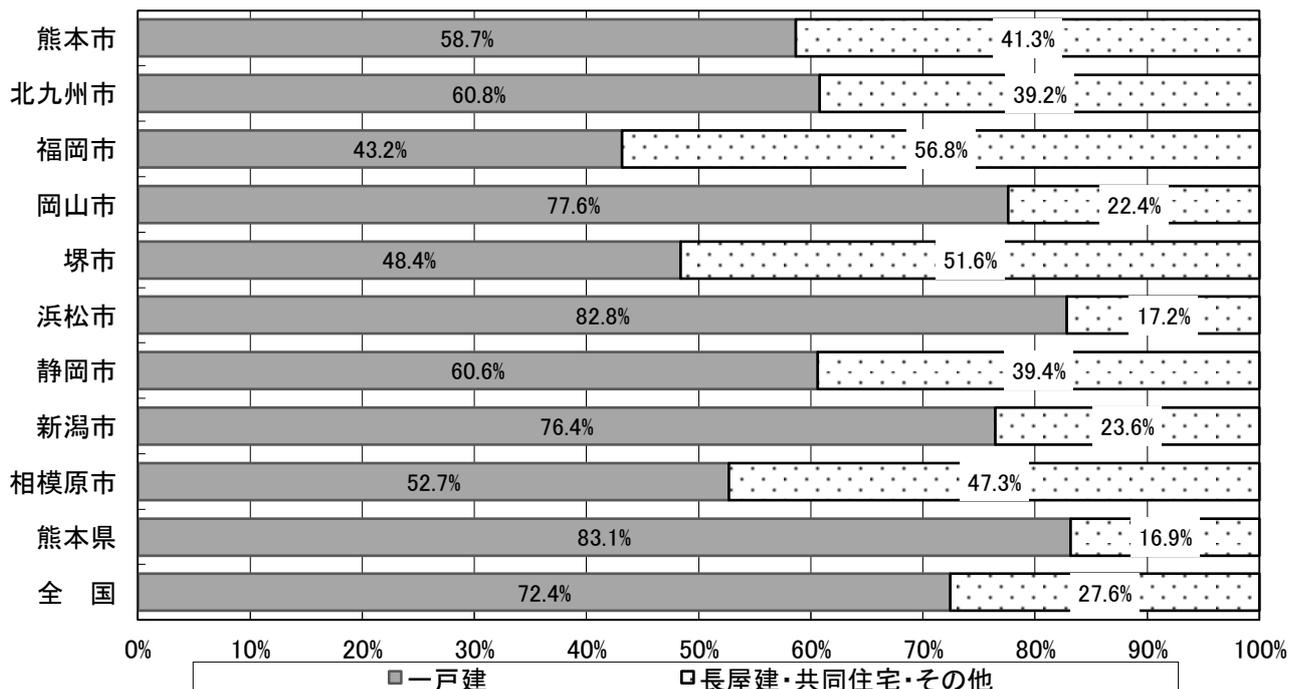


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

○その他の住宅

本市の「その他の住宅」の空家を建て方別にみると、一戸建住宅が 58.7%、長屋建・共同住宅・その他の住宅が 41.3%のほぼ同割合となっており、本市と九州内及び同規模の政令市と比較してみると、熊本市では一戸建ての空家が多い傾向にあるが、全国や県と比べると低い状況です。

■主な政令指定都市比較 空家の「その他の住宅」の建て方別

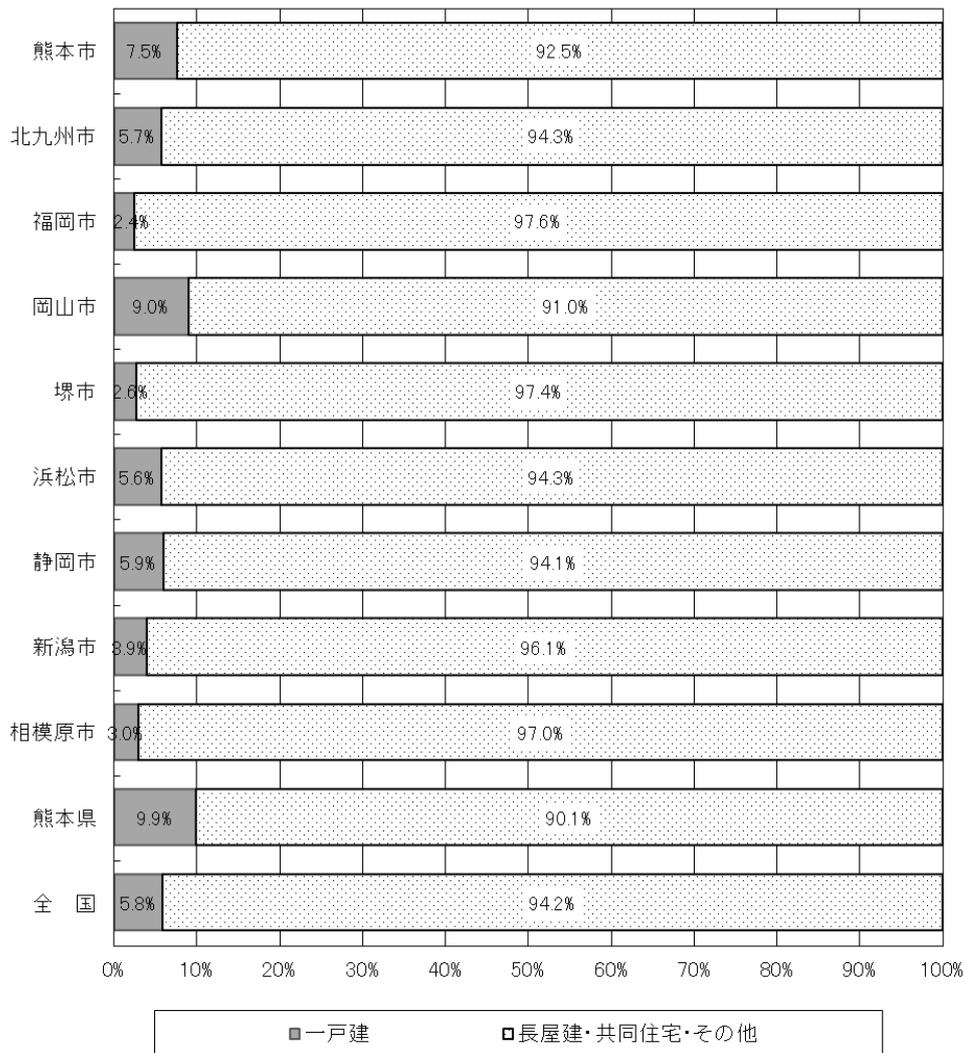


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

○賃貸用の住宅

「賃貸住宅」の空家を建て方別にみると、全国的に賃貸用の住宅は「長屋建・共同住宅・その他の住宅」が多く、9割以上を占めている。本市においても、一戸建住宅が7.5%、長屋建・共同住宅・その他の住宅が92.5%と「長屋建・共同住宅・その他の住宅」が多くなっています。

■主な政令指定都市比較 空家の「賃貸用住宅」の建て方



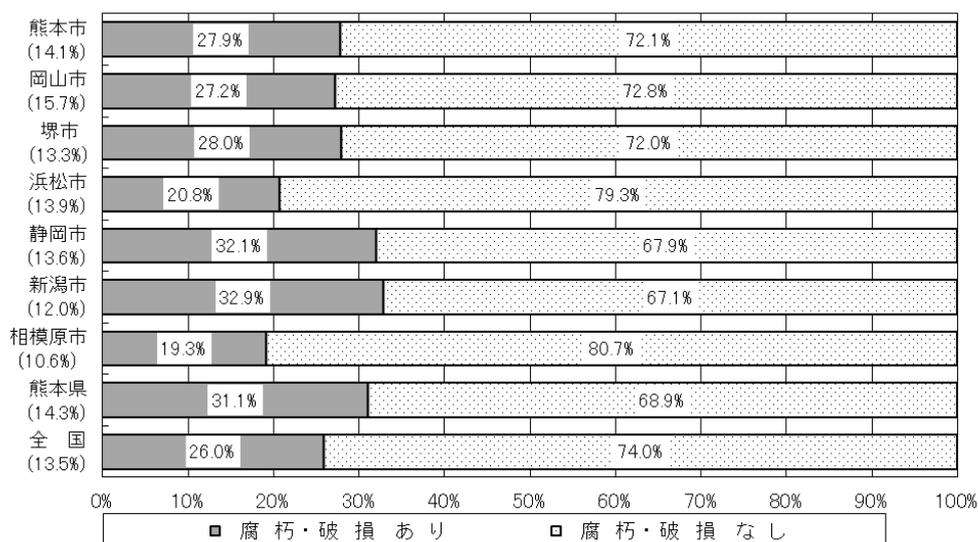
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

⑤空家の腐朽・破損の現状

本市の空家の腐朽・破損率は、27.9%と全国(26%)より1.9ポイント高く、熊本県(31.1%)より3.2ポイント低くなっています。また、概ね他の主な政令市よりも低い値となっています。

本市において、空家の種類に関わらず、腐朽・破損なしが約7割を占めており、すぐにでも流通可能な状態にあるが空家になっている状況のものが多く存在すると考えられます。

■腐朽・破損別（他都市比較）



資料：平成25年住宅・土地統計調査

■熊本市における空き家の分類と腐朽・破損

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

資料：平成25年住宅・土地統計調査

3. 空家の住環境の状況

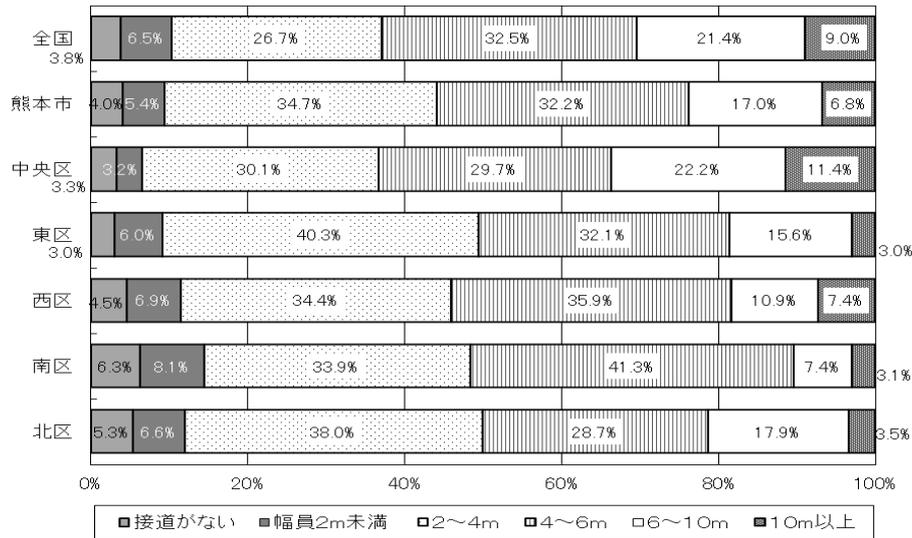
①接道状況

○接道状況別空家の割合と空家率

本市の幅員 4m未満の道に接している空家の割合は全国より高くなっています。

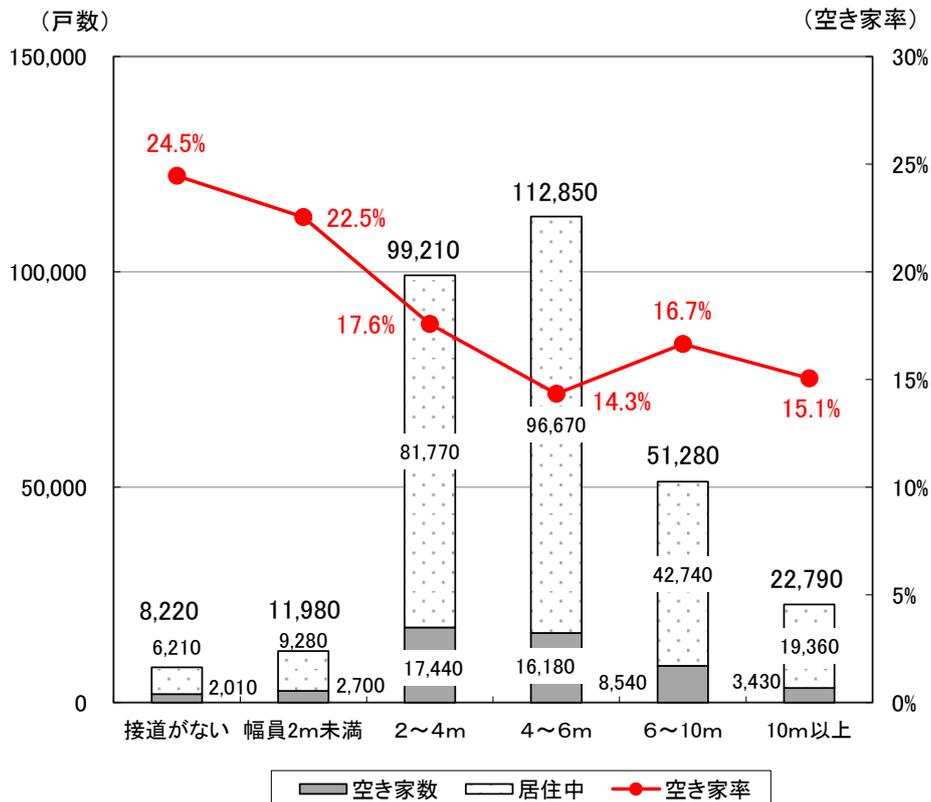
また、全住宅数のうち空家の占める割合を接道状況ごとにみても、4m未満では接道状況が悪くなるほど空家率は高くなる傾向にあります。

■熊本市における接道状況別にみた空き家の割合



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

■熊本市の接道状況別空き家数・空き家率



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

②老朽家屋の現状

○「老朽家屋に関する相談・苦情件数」

老朽家屋に関する相談・苦情件数は、平成 15 年に統計を取り始めて年々増加しており、ここ 2 年は 30 件を超えており、平成 26 年 4 月 1 日に「熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例」が施行された平成 26 年度の相談・苦情件数は、84 件であり、件数が急激に伸びています。

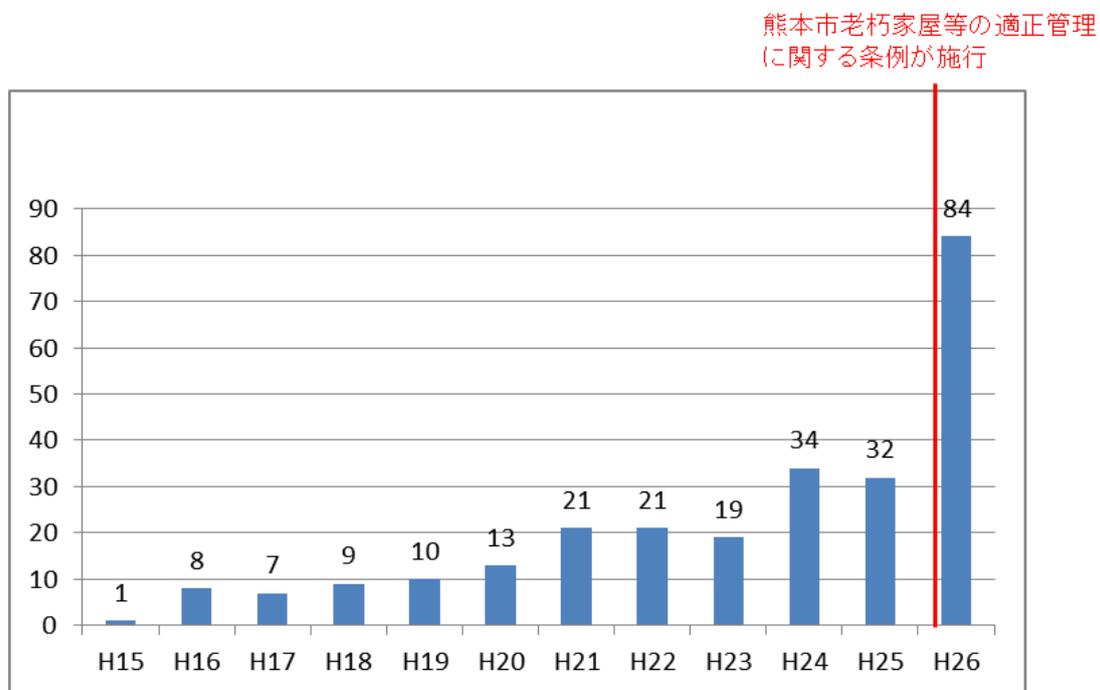
平成 15 年度から 26 年度までの相談・苦情件数の合計は 259 件であり、うち現地確認を行い相談案件が老朽家屋であったものの数は 241 件です。

■熊本市の老朽家屋に対する相談・苦情件数

	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度
相談・苦情件数	1	8	7	9	10	13
老朽でない件数	0	0	0	0	0	0
老朽件数	1	8	7	9	10	13

	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	計
相談・苦情件数	21	21	19	34	32	84	259
老朽でない件数	0	0	0	2	1	15	18
老朽件数	21	21	19	32	31	69	241

■熊本市の老朽家屋に対する相談・苦情件数



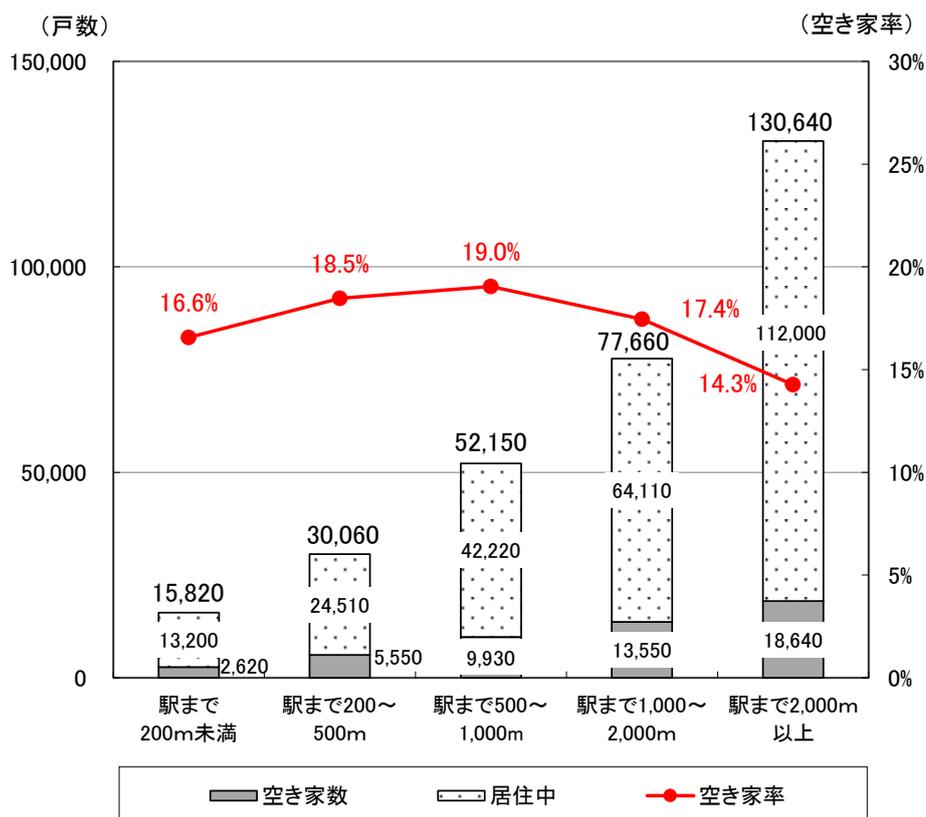
資料：熊本市

③利便性

○最寄りの交通機関までの距離

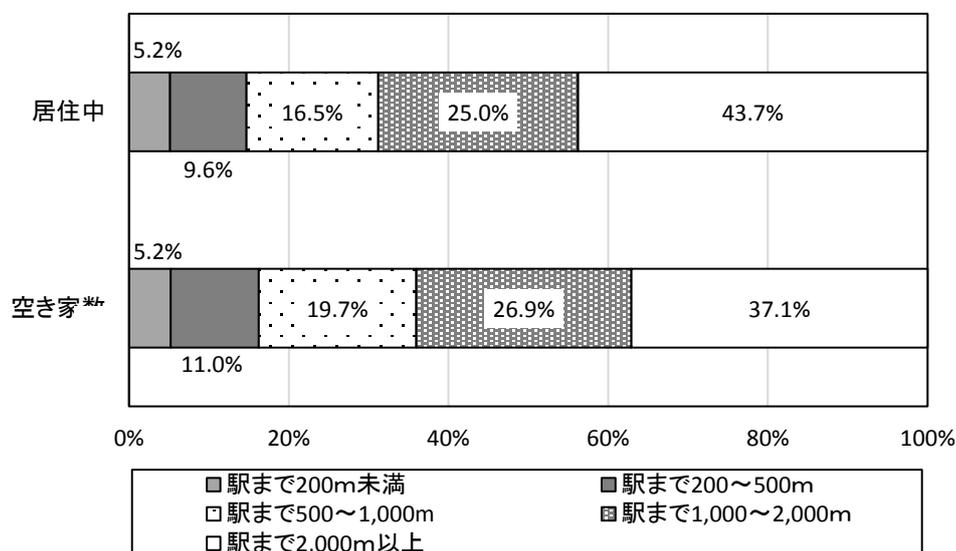
本市においては、駅から離れた土地にも多くの住宅は立地している傾向があり、駅から 2,000 m以上が約 4 割を占めています。空家率については、駅から 2,000m以上が最も低く、500mから 1,000mが最も高い状況です。

■熊本市の最寄りの交通機関までの距離別空家数・空家率



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

■居住中、空家ごとの最寄りの交通機関までの距離の割合

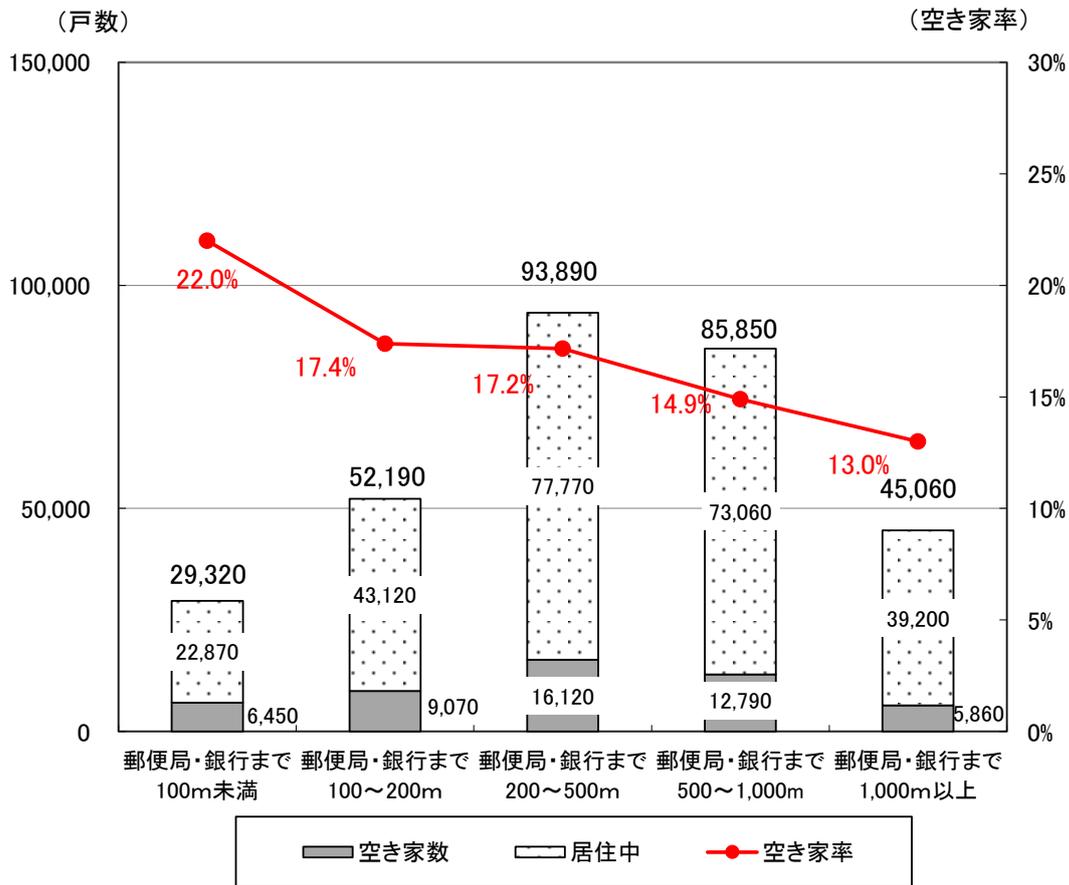


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

○郵便局・銀行までの距離

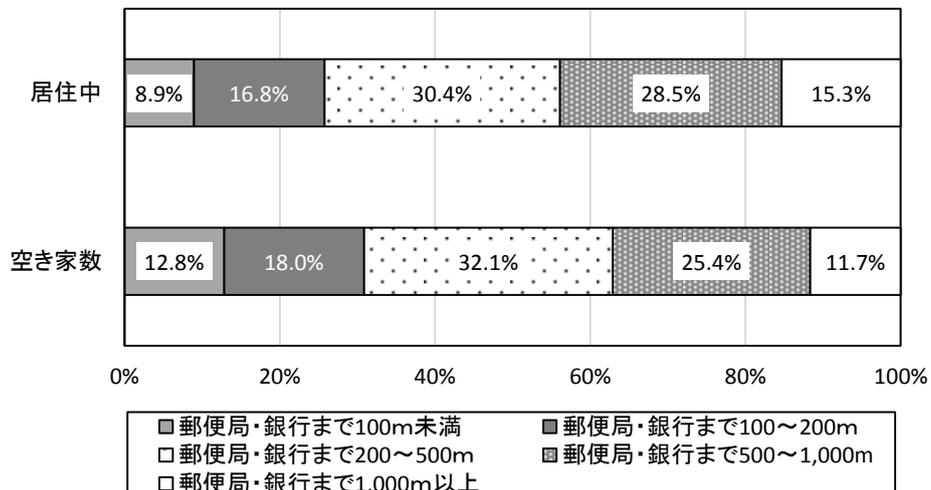
熊本市における全住宅数のうち空家の占める割合を郵便局・銀行までの距離ごとにみると、その割合は、全体として距離が近くなるほど高くなる傾向にあります。居住中の住宅と空家別に郵便局・銀行までの距離ごとの割合を比較すると、全体的にほぼ変わらない状況です。

■熊本市の郵便局・銀行までの距離別空家数・空家率



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

■居住中、空家ごとの郵便局・銀行までの距離の割合



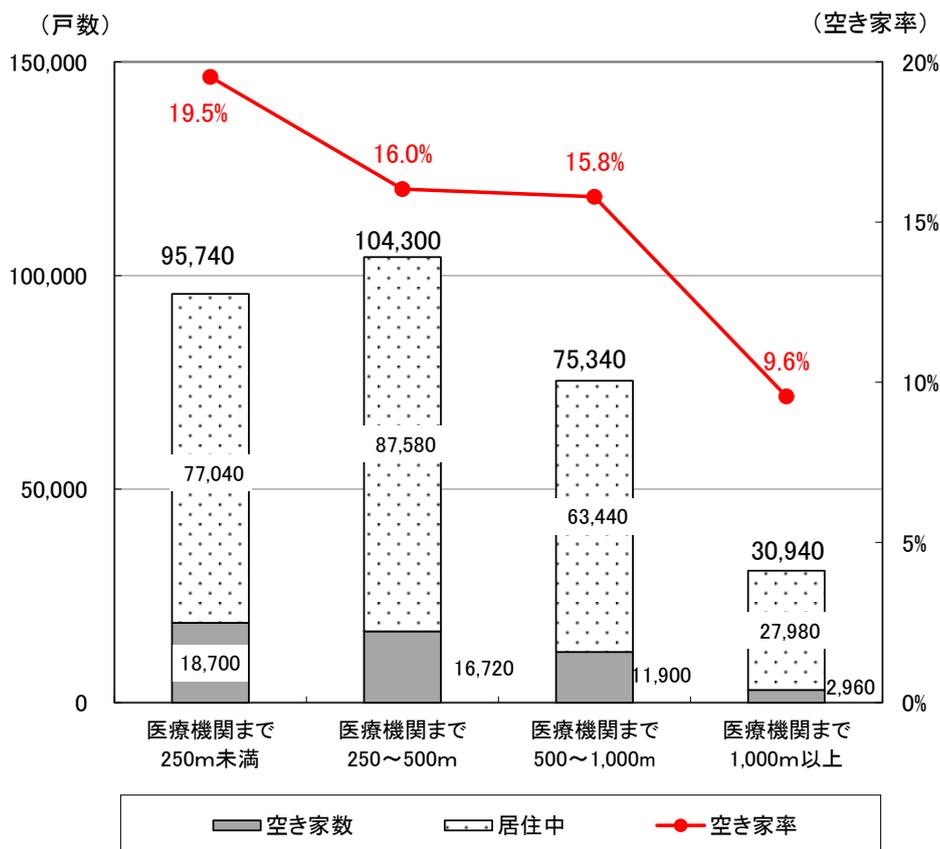
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

④安全・安心

○医療機関までの距離

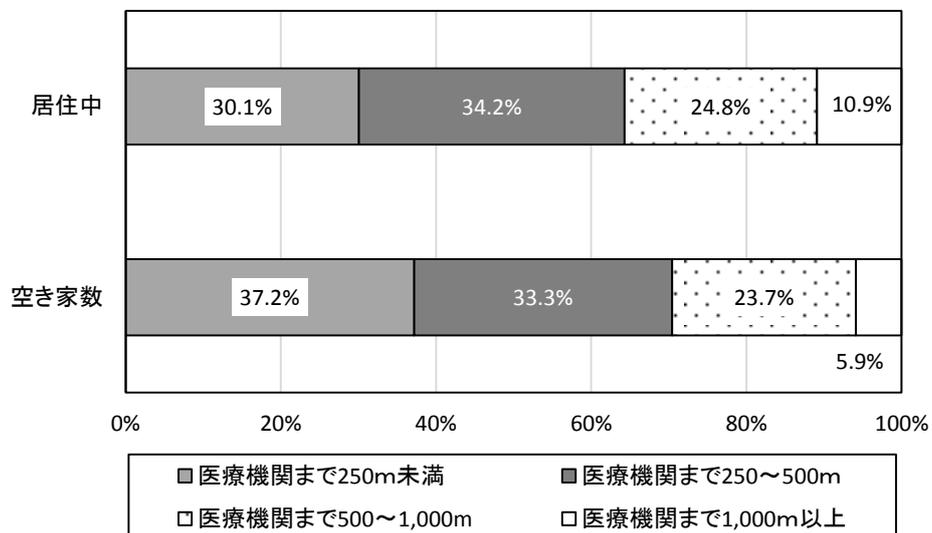
本市においては、医療機関に近いほど住宅が立地している傾向にあり、全住宅数のうち空家の占める割合を医療機関までの距離ごとに見てみると、その割合は、全体として距離が近くなるほど高くなる傾向にあります。居住中の住宅と空家別に医療機関までの距離ごとの割合を比較すると、医療施設に近い程空家率が高くなっています。

■熊本市の医療機関までの距離別空家数・空家率



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

■居住中、空家ごとの医療機関までの距離の割合

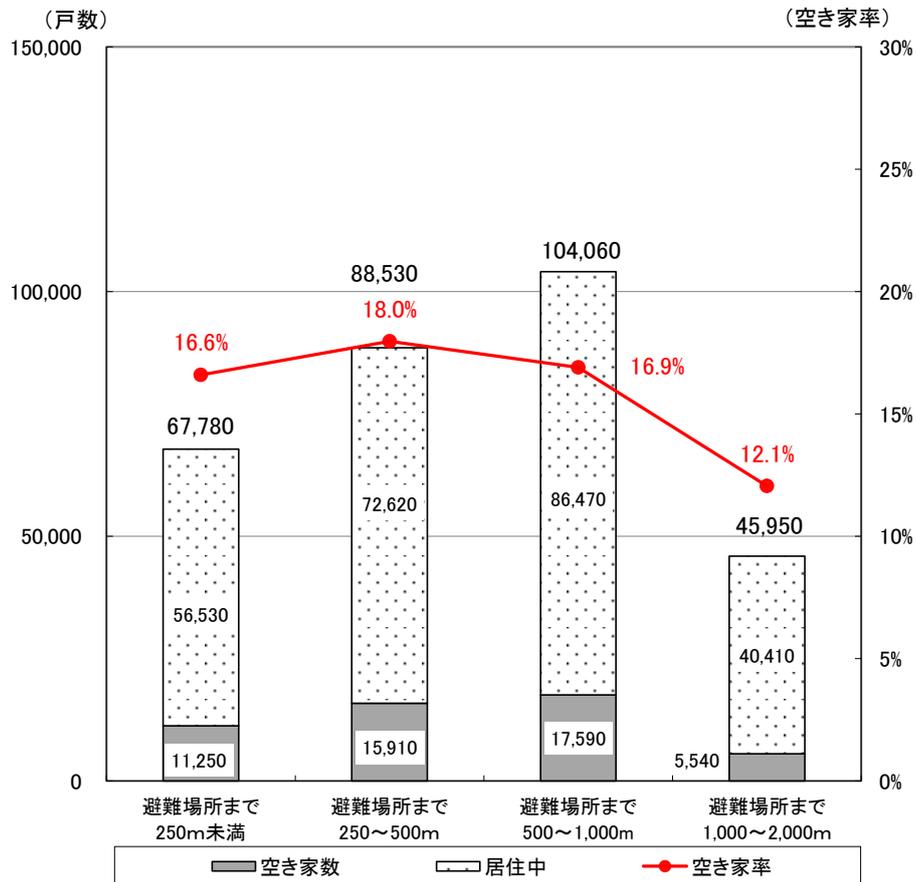


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

○緊急避難場所までの距離

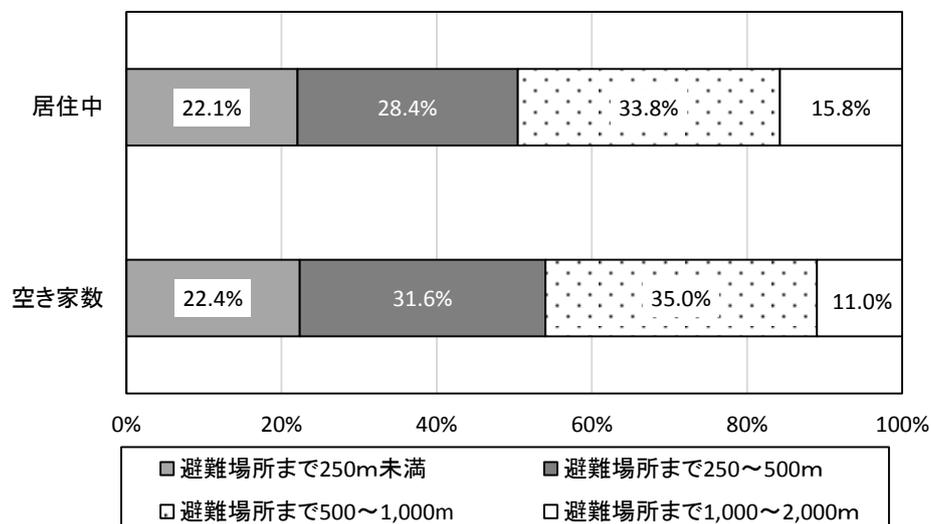
本市においては、緊急避難場所に近いほど住宅が立地している傾向にあり、全住宅数のうち空家の占める割合を緊急避難場所までの距離ごとにみると、その割合は、全体として距離が近くなるほど高くなる傾向にあります。居住中の住宅と空家別に緊急避難場所までの距離ごとの割合を比較すると、緊急避難場所に近い程空家率が高くなっています。

■熊本市の緊急避難場所までの距離別空家数・空家率



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

■居住中、空家ごとの緊急避難場所までの距離の割合



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

4. 行政区別の空家の状況

①住宅の状況

平成 24 年度からの政令指定市移行により、熊本市では 5 つの行政区が設置され、平成 25 年の住宅・土地統計調査から、行政区ごとの住宅統計の把握が一部可能となりました。

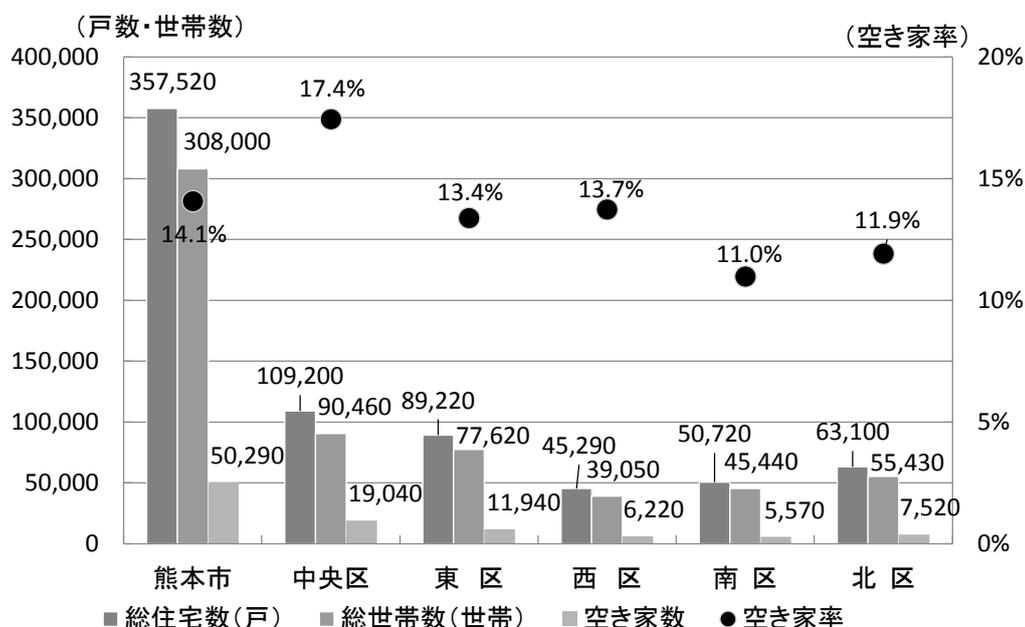
ここでは、行政区ごとの住宅にかかるデータを整理し、地域別の空家の状況等について整理します。

○住宅総数と空家率

行政区別の住宅総数は、中央区の 10 万 9 千戸がもっとも多く、次いで東区の 8 万 9 千戸が続きます。西区、南区、北区は 4 万～6 万戸であり、中央区、東区の 2 区で 5 割以上を占めています。

いずれの区でも住宅数が世帯数を上回り、空家率は中央区の 17.4% が最も高く、東区と西区が 13% 台、南区と北区が 11% 台となっています。

■行政区別住宅総数・世帯数、空家率



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

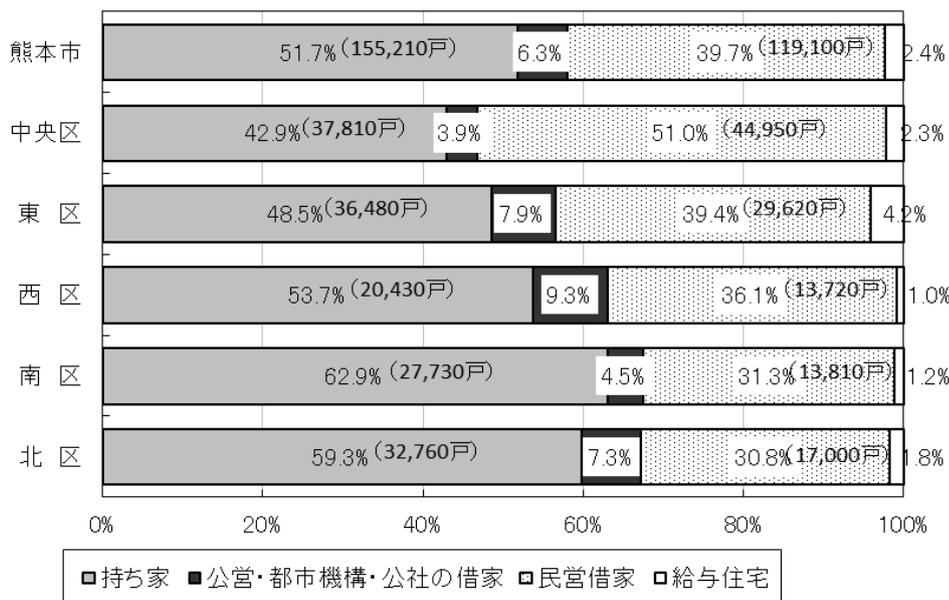
○住宅の所有関係、建て方・構造

住宅の所有関係で持ち家率をみると、中央区と東区が 5 割以下であり、西区で 5 割を超え、北区、南区が概ね 6 割となっています。特に中央区は民間借家が 5 割を超える一方で、公共の借家をもっとも低い割合となっています。なお公営住宅率は西区が 9.3% と最も高くなっていますが、戸数ベースでは東区が最も多くなっています。

次に建て方と構造の状況を見ると、共同建て率、非木造率ともに中央区の値が高く、ともに 4 戸中 3 戸が共同建て、非木造の住宅となっています。この割合は、東区、西区、南区、北区の順に低くなっており、南区、北区では概ね 3 戸中 2 戸が戸建ての住宅となっています。

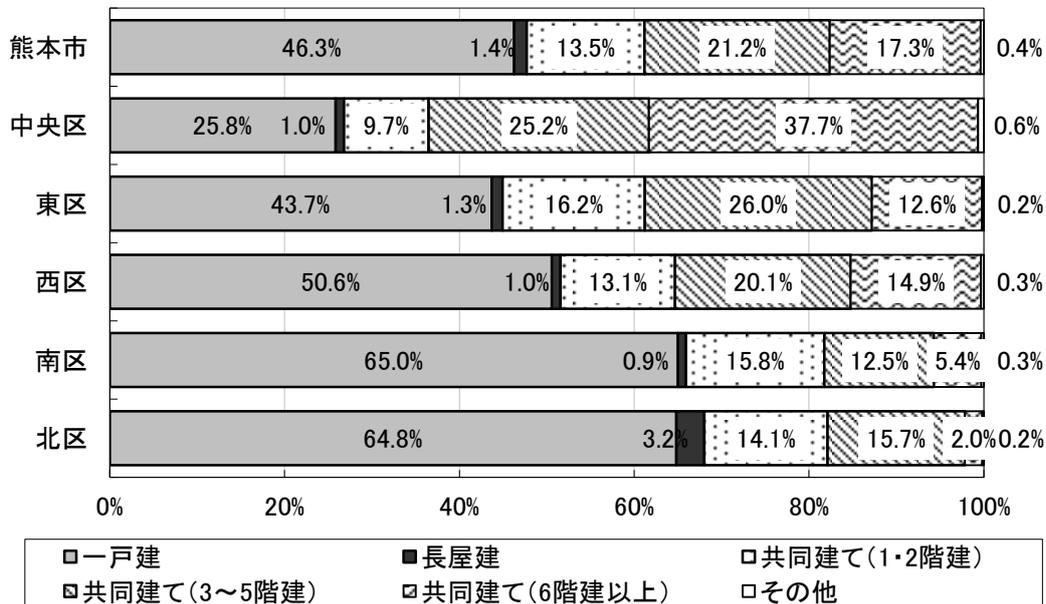
このように熊本市の行政区では、中央区ほど民間借家が多く、構造的にも非木造や共同建ての住宅多く、最も都市化が進んでおり、東区、西区、南区、北区の順で、戸建て木造を中心とした傾向が強くなっていることがわかります。

■行政区別住宅の所有関係別世帯割合



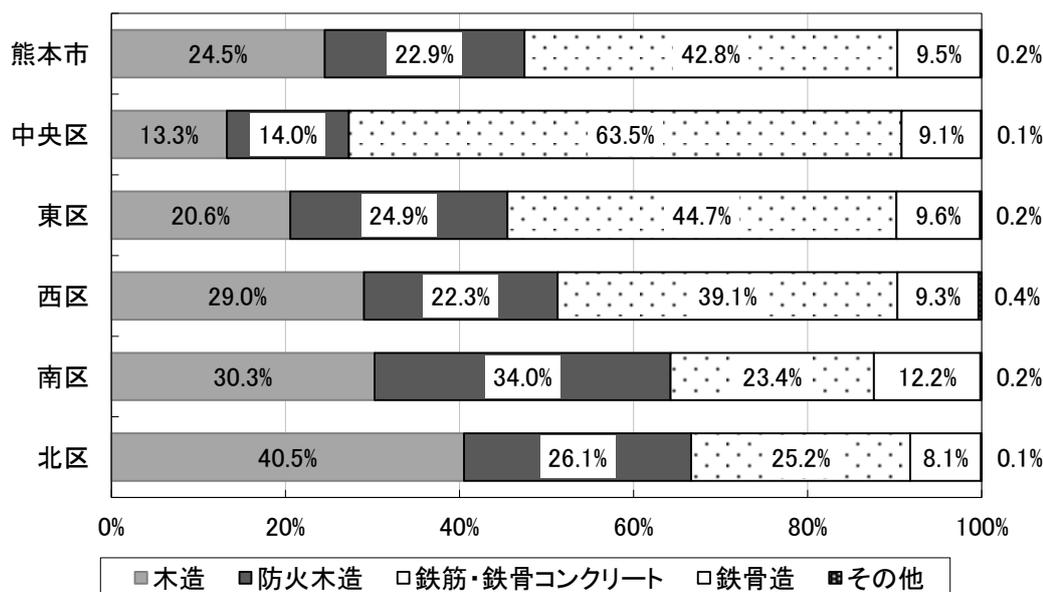
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

■行政区別住宅の建て方別世帯数



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

■行政区別住宅の構造別世帯割合

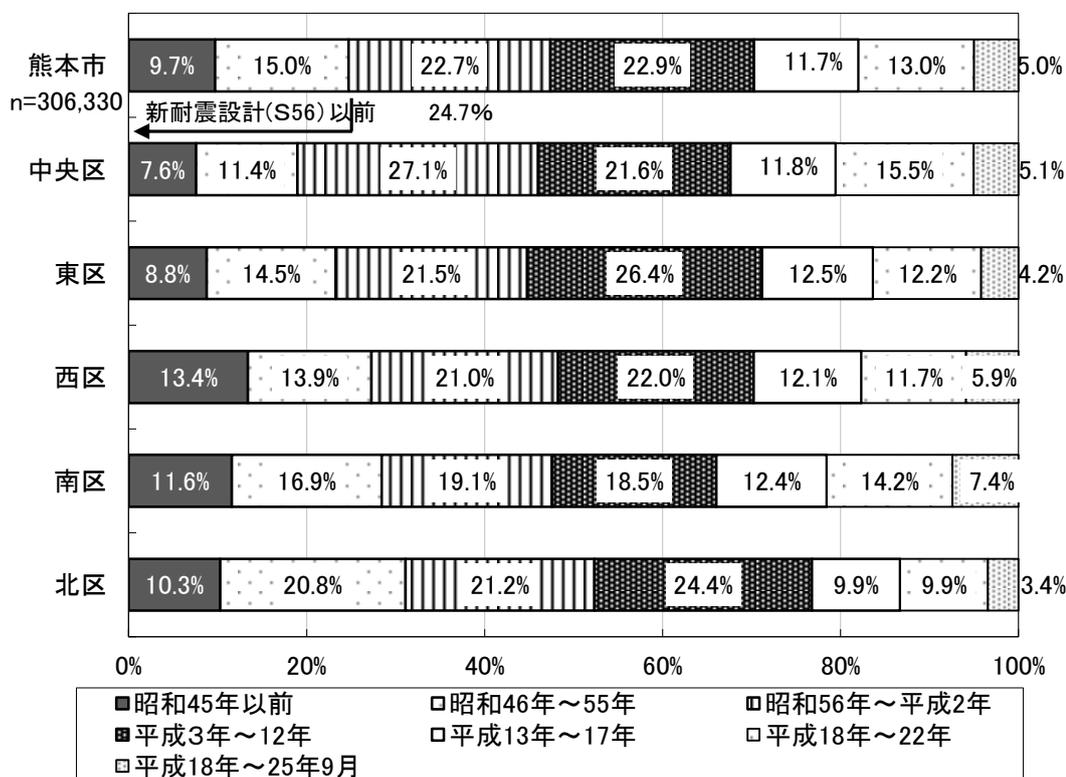


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

○建築時期別

建築時期別では、新耐震基準前の昭和 55 年までに建築された住宅の割合が、中央区、東区、西区、南区、北区の順に高くなっています。特に北区では、平成 13 年以降に建築された住宅 2 割強に過ぎない状況です。

■行政区別住宅の建築時期別世帯割合



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

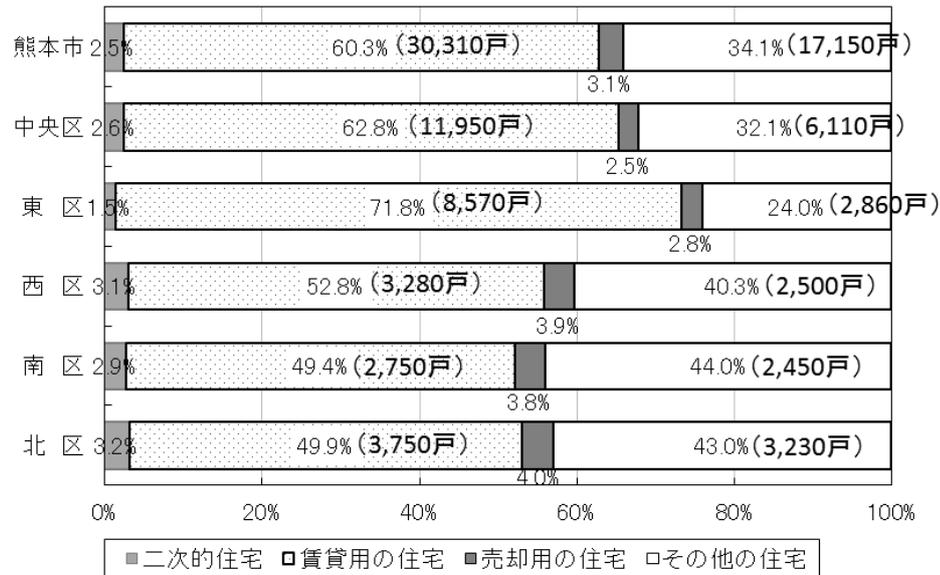
②空家の状況

○空家の種類

行政区別の空家の種類では、南区、北区、西区では、「その他の住宅」が4割を超えており、空家10戸のうち4戸は市場で流通していない住宅となっており、東区では4戸に1戸、中央区では3戸に1戸が市場で流通していない空家となっています。

また、東区、中央区では、市場で流通している賃貸用・売却用の住宅の割合が高く、東区では74.6%、中央区では65.3%を占めています。

■行政区別住宅総数・世帯数、空家率

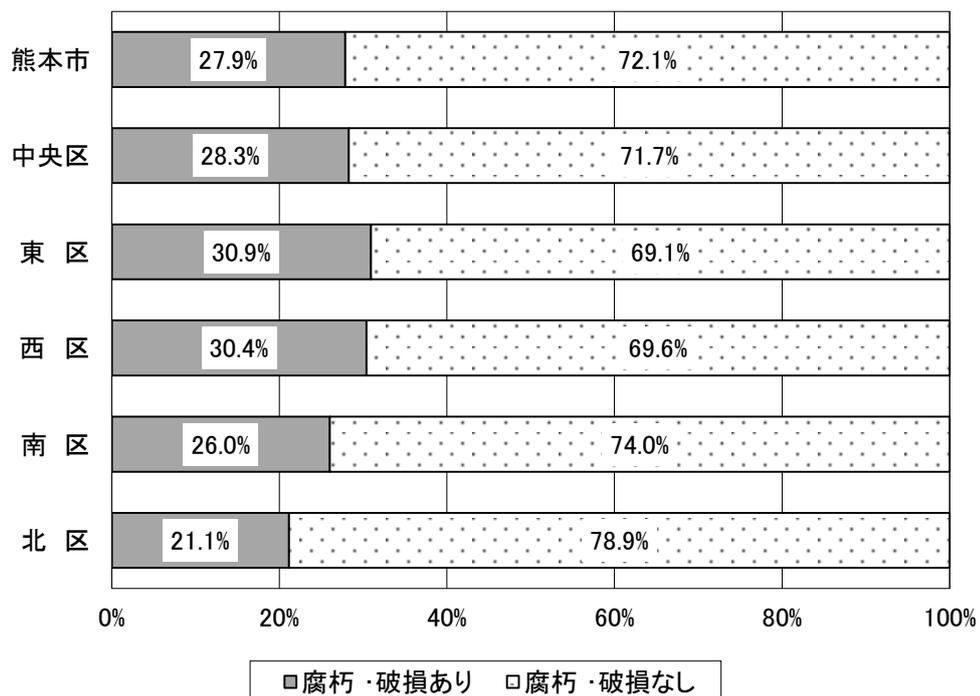


資料：平成25年住宅・土地統計調査

○空家の腐朽・破損の現状

空家で腐朽・破損のある住宅の割合をみると、東区、西区、中央区で、熊本市の平均の27.9%を上回っています。北区では腐朽・破損のある住宅は21.1%と最も少なくなっています。

■行政区別空家の腐朽・破損の有無



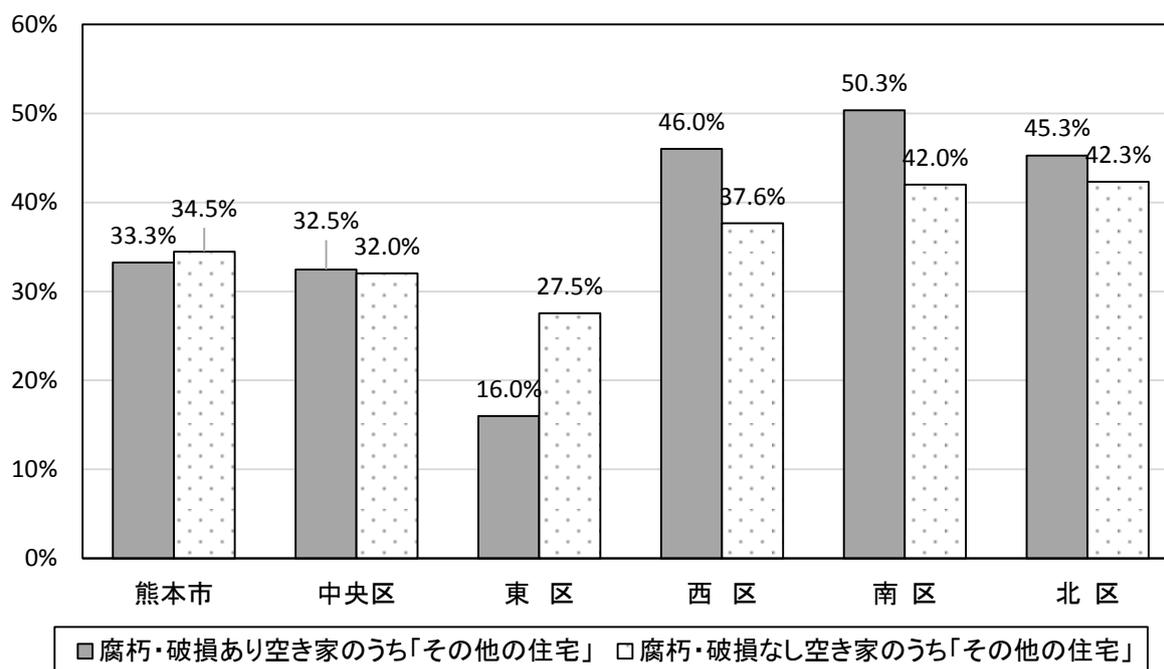
資料：平成25年住宅・土地統計調査

○腐朽・破損の有無別「その他」の空家の割合

腐朽・破損のある空家とない空家で、いわゆる流通していない住宅である「その他」の空家が占める割合をみると、市全体及び中央区では腐朽・破損の有無にかかわらず、おおむね 1/3 が「その他」空家となっています。東区は空家のなかで「その他」の空家の占める割合が他の行政区より低い状況ですが、腐朽・破損のない空家の方が、腐朽・破損のある空家よりもその他の住宅の割合が高くなっています。

一方、郊外の西区、南区、北区では、腐朽・破損のある空家では、半数近くが「その他」の空家となっているなど、地域によって空家の状態も異なります。

■腐朽・破損の有無別の「その他」の住宅の割合



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

○区別状況のまとめ

中央区

住宅数は5区の中では最も多く、約10万9千戸と市の約3割を占め、空家率は17.4%と市内で最も高く、空家数も約1万9千戸と市の4割を占めています。

住宅の所有関係では、持ち家率が42.9%と低く、民営借家が51%と半分を超えていることが特徴です。

住宅の建て方と構造では、中央区では、6階以上の高層の住宅が4割近くを占め、3階以上の中高層住宅が6割であり、いわゆる賃貸・分譲のマンションによって住宅市街地が形成されているといえます。

また、昭和55年以前の新耐震設計基準以前の住宅の割合も2割以下と市内で最も低くなっています。

空家の状況では、賃貸用の住宅が6割以上を占めていますが、市場で流通していない「その他の空家」は32.1%を占めており、戸数では市内で最も多くなっています（約6,100戸）。

東区

住宅数は約8万9千戸と中央区に次いで多く、空家率は13.4%となっています。

持ち家率は48.5%、民営借家率の39.4%で、ともに市内では中央区に次ぐ割合となっています。なお、公共借家率は、7.9%と西区の9.3%に次ぐ割合となっていますが、戸数では約6千戸と最も多くなっています。

戸建て住宅は48.5%と半分以下で、3階以上の共同住宅率も4割近くを占め、これも中央区に次ぐ割合となっています。

建築時期別では、平成3年以降に建築された住宅が、55.3%を占め、市内で最も高くなっています。

空家の状況では、賃貸用の住宅が7割以上を占め、市場で流通していない「その他の空家」は24%に過ぎないことが、他区と比較して大きな特徴となっています。また、腐朽・破損のない空家においても、その他の住宅が27.5%占め、腐朽・破損のある空家より逆に高くなっていることも、他区とは異なっています。

西区

住宅数は約4万5千戸で市内では最も少なく、空家率は13.7%と中央区に次ぐ高さとなっています。

持ち家率は53.7%と5割を超え、市の平均を上回っています。戸建て住宅も5割を超えていますが、6階以上の高層住宅の割合は14.9%と、東区の12.6%より高く、市内では2番目の高さとなっています。

昭和55年以前の新耐震設計基準以前の住宅の割合は27.3%で昭和45年以前の住宅が13.4%と市内で最も高くなっています。

空家の状況では、賃貸用の住宅が5割以上ありますが、市場で流通していない「その他の空家」も4割を超えています。また腐朽・破損のない空家のうち、37.6%が流通していない「その他の空家」となっています。

南区

住宅数は約5万1千戸で、空家率は11.0%と市内では最も低くなっています。

持ち家率は62.9%で6割を超え、戸建て住宅も65%と、ともに市内で最も高くなっています。

昭和55年以前の新耐震設計基準以前の住宅の割合は27.3%で、昭和45年以前の住宅が13.4%と市内で最も高くなっています。一方で、平成13年以降に建築された住宅も34%を占め、市内で最も高くなっています。

空家の状況では、賃貸用の住宅は5割以下にすぎず、市場で流通していない「その他の空家」の割合が44%と市内で最も高くなっています。また腐朽・破損のない空家のうち、42%が流通していない「その他の空家」となっています。

北区

住宅数は約6万3千戸で、空家率11.9%と南区に次いで低くなっています。

持ち家率は59.3%、戸建て住宅も64.8%で、ともに市内で南区とほぼ同程度の高さになっています。

昭和55年以前の新耐震設計基準以前の住宅の割合が31.1%と市内で最も高くなっており、平成13年以降に建築された住宅は23.2%と市内で最も低くなっています。

空家の状況では、南区と同様に、賃貸用の住宅は5割以下にすぎず、市場で流通していない「その他の空家」の割合が43%を占めており、戸数では中央区に次いで多くなっています（約3,200戸）。また腐朽・破損のない空家のうち、42.3%が流通していない「その他の空家」となっています。

5. 熊本市の空家に係る現状と課題

(1) 空家にならないような予防対策が必要です

現状	・住宅ストックの増加により空家が増加する中、世帯数は平成32年をピークに減少に転じると推計されており、今後も空家は更に増加していくことが予想される。
課題	・空家の更なる増加を抑制するためには、居住している段階からの空家にならない対策や、空家になった場合の対応を決めておくなどの予防が必要。

(2) 空家の積極的な市場流通が必要です

現状	・空家の総数のうち、賃貸用として市場に流通している住宅が60.3%、賃貸売却用以外のその他の空家(市場で流通していない空家)が34.1%を占める。
課題	・市場で流通していない空家は、管理不全状態になることを防ぐという観点からも、積極的に市場に流通させることが必要。

(3) 良質な空家の積極的な活用が求められます

現状	・空家のうち腐朽、破損の割合は全国より高いが、熊本県より低く、他の主な政令市と比べても概ね低い状況である。
課題	・腐朽破損の無い空家が他都市と比べ多いことから、良質な空家の更なる活用が求められている。 ・定住促進に向けた地域のまちづくり等に利活用することも望まれる。

(4) 空家の適正管理等の対応が必要です

現状	・老朽家屋に関する相談・苦情件数も年々増加しており、累計で172件となっている。 ・住宅全体の約25%が耐震基準改正前の昭和55年以前に建てられており、その中に空家も相当数あると考えられる。
課題	・所有者が不明なものを含む、その他の住宅が年々増加しており、老朽家屋等に対する苦情等も増えている中で、空家の適正な管理の促進が求められる。 ・住宅ストックの余剰が進む中で、耐震化の促進や空家による住環境への悪影響を防ぐためには、除却等の対応も有効である。

(5) 熊本市の多核連携都市構造型の都市形成に向けた空家の利活用が求められます

現状	・生活利便性の高い地域にもかかわらず空家率が高い。
課題	・多核連携都市構造に向けた地域拠点への都市機能集積とあわせて空家を活用した居住の促進が求められる。

(6) 災害時の空家の活用について検討することが求められます

現状	・ 熊本県が、(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会、(公社)全日本不動産協会熊本県本部、(一社)熊本県宅地建物取引業協会と「災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」を締結しており、県内全域で、民間賃貸住宅の情報提供及び住宅の提供を行う体制が整った。
課題	・ 災害時における被災者のための更なる空家の活用について、検討することが求められる。

(7) 地域に対応した空家の対策が求められます

現状	・ 行政区により、住宅の所有関係、建て方・構造、それらの分布状況が異なることから空家率、空家の種別等、空家の状態も異なっている。
課題	・ 地域に対応した空家の対策が求められる。

(8) 除却による住環境の向上を図ると共に、空家総数の削減が求められます

現状	・ 住宅ストックの増加により空家が増加する中、特に市場に流通していない「その他の空家」が急増しており、適正に管理されていない状況が続くと危険な空家になり住環境に影響を与えることとなる。
課題	・ 空家による住環境への悪影響を防ぐためには、除却等の対応が求められる。

第2章 空家対策の取り組み

1. 国の空家政策の取り組み

我が国においては、住宅数と世帯数のミスマッチは、少子・高齢化に伴う世帯数の伸率が低下していること等が背景として考えられ、その結果として空家数、空家率がともに増大しています。また、空家の中には、住宅市場に流通していないものや、管理不全で周辺に悪影響を及ぼすものなど、様々な問題を内在した空家が含まれていると考えられています。このようなことから、国においては、民間住宅の空家対策として、その再生・活用、除却に関する政策とそれを支援する制度が創設されています。

(1) 住生活基本計画（全国計画）との関係 【平成23年3月】

住生活基本法に基づく住生活基本計画(全国計画)が平成23年3月に全面的に改定(閣議決定)され、同計画において多様な居住ニーズに応じた住宅の確保と需給の不適合の解消に向けた基本的な施策の一つとして空家の再生及び除却や情報提供等により空家の有効活用等を促進することが示されています。

(2) 空家再生等推進事業 【平成20年度創設、21年度・25年度拡充】

空家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域において、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資するために、不良住宅・空家住宅又は空き建築物の除却及び空家住宅又は空き建築物の活用に要する費用の一部を補助しています。

平成20年度の制度創設当初は対象地域が産炭等地域又は過疎地域に限られていたが、平成21年度に25年度までの時限的措置として、活用事業タイプでは全国の区域、除却事業タイプでは過疎地域以外の人口減少市町村でも実施できることとされています。

また、平成25年度から、除却事業タイプも全国の区域で実施できることとなり、当該拡充については時限を設けない措置とされています。

(3) 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業【平成27年度創設】

高齢者、障がい者、子育て世帯の居住の安定確保に向け、居住支援協議会との連携や適切な管理の下で、空家等を活用し一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るため、空家等のリフォームやコンバージョンに対して支援するものです。入居対象者として、収入分位25%以下※の高齢者世帯・障害者世帯・子育て世帯であって、現に住宅に困窮している世帯に限定されています。

※居住支援協議会等が認める場合には、地方公共団体が条例で定める高齢者、障害者、子育て世帯向けの公営住宅の入居収入基準以下とすることができます。

熊本市では、熊本市営住宅条例で定める公営住宅の入居者に係る収入基準どおりに緩和を行っています。

(4) 空家住宅情報サイトの運営 【平成24年度より】

空家に関する様々な情報をワンストップで取得できるポータルサイトを設置し、空家の所有者や需要者、関連する民間事業者、地方公共団体の空家対策担当者等向けに、空家バンク（空家の登録サイト）の情報、地方公共団体の取り組み事例や国の支援制度、空家実態調査の結果、空家実態調査マニュアル、地方公共団体の空家相談窓口等の情報を提供しています。

(5) 空家管理等基盤強化推進事業 【平成 25 年度創設】

空家の所有者による空家の適正管理、活用、除却の促進を図るため、地方公共団体を中心とした多様な主体の連携による地域の空家の適正管理等に関する相談体制を整備する事業を行おうとする者、または空家の適正な管理を支援する空家管理ビジネスを育成・普及する事業を行おうとする者に対し、その実施に要する費用の一部を補助しています。

(6) 空家対策特別措置法

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、国による基本的な指針が策定され、そのなかで、一.空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項、二.空家等対策計画に関する事項、三.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して、平成26年11月27日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が公布され、平成27年5月26日に「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（ガイドライン）をもって全面施行されています。

また、一.空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項の税制上の措置として、空家等の中でも、「特定空家等」は地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、その除却や適正管理を促すことは喫緊の課題であることを踏まえ、空家等対策の適切かつ円滑な実施にまさに「必要な税制上の措置」として、平成27年度税制改正の大綱（平成27年1月14日閣議決定）において「法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずる。」旨の記載がなされています。

空家等の所有者等に関する情報を把握する手段として、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第10条第1項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなっております。

(7) その他

①平成25年度税制改正（贈与税の見直し）

平成25年度税制改正において、高齢者が保有する資産の若年世代への早期移転を促進し、消費拡大を通じた経済活性化を図る観点から、贈与税の税率構造について、最高税率を相続税の最高税率に合わせる一方で、子や孫等が受贈者となる場合の贈与税の税率構造を緩和する見直しが行われています。また、相続時精算課税制度について、贈与者の年齢要件を引き下げ、受贈者に孫を加える拡充が行われています。

②「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」最終報告

国土交通省では、空家の総数(平成20年)約760万戸のうち、防犯や衛生面に関して多くの問題を抱えている個人住宅が約270万戸を占めていることを重視し、「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」を設置し、平成25年度末に、その最終報告を取りまとめられています。

そのなかでは、主に以下の3つのガイドラインが策定されています。

- ・「取組み推進ガイドライン」：個人住宅の賃貸流通を促進するための指針

定住対策や空家活用に取り組む自治体や事業者向けに、空家物件の掘り起こしや定住相談など具体的な支援策の提示や先進的な地域の取組み事例を紹介

- ・「賃貸借ガイドライン」：個人住宅の賃貸流通を促進するための指針

貸主が修繕を行わず現状有姿のまま賃貸し（賃料を相場より安く設定）、借主が自費で修繕やDIYを行う借主負担型の賃貸借契約の指針を新たに策定

- ・「管理ガイドライン」：個人住宅の賃貸流通を促進するための指針

空家や留守宅の管理の必要性や、管理業者を選ぶ際の留意事項、実際に所有者が管理サービスを選択する際の確認事項などの指針を新たに策定

③定期借家制度

従来型の賃貸借契約は、「正当事由」がある場合でなければ、賃貸人（貸主）から契約の更新拒絶や解約の申し入れができないこととされてきました。定期借家制度では、契約期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了するため、普通借家契約に比べ、賃貸借の期間が明確になり、貸しやすく、借り手にとっても借りやすいものとなります。

転勤時の留守宅を賃貸する場合に、定期借家契約を活用したり、高齢者世帯の一戸建からの住み替えに、定期借家契約を活用することが考えられます。

2. 熊本市の取り組み

(1) 熊本市居住支援協議会による住み替え相談等

(概要)

近年、空家が増加し続ける反面、高齢者や障がい者、子育て世帯などは、民間賃貸住宅で入居時に制限を受けることが多く見受けられることから、熊本市居住支援協議会では、住宅ストックを有効活用し、住宅確保要配慮者が、民間賃貸住宅や福祉施設等へ円滑に入居できる環境を整備するため、安心して住み替えの相談ができる窓口体制を整えています。

空家の情報としては、あんしん住み替え支援サイト※を通じて発信しています。

※ あんしん住み替え支援サイトには住宅確保要配慮者の入居を拒まない物件を掲載

(構成)

不動産関係団体、福祉関係団体、行政、大学

(主な取り組み内容)

■相談窓口事業

- ・あんしん住み替え相談窓口（地域相談員との連携）住み替え相談会の開催、相談員育成講座の開催

■情報提供事業

- ・あんしん住み替え支援サイトの運営、オーナー向けセミナーの開催、市民向けシンポジウムの開催、会報誌の発行等

■入居支援事業

- ・持家活用住み替え支援事業

平成24年度、協議会を主体として、市場に流通していない空家を活用し、住まいのミスマッチを解消することを目的とした事業を行ったところ。その結果、南区に位置する中緑地区において、子育て世帯の入居を募集したところ、地域の協力もあり1件のマッチングに成功しています。

(2) 「熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例」

(概要)

家屋等が放置され管理されなくなることを未然に防止するとともに、長期間放置された老朽家屋等に対して適正な管理の実施のため、平成 26 年 4 月 1 日に「熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例」を施行しました。

(目的)

市民の良好な生活環境の確保と、安全で安心なまちづくりの推進に寄与することです。

(実施内容)

管理不全な状態の家屋等の所有者等に、適正な管理を行うよう助言、指導、勧告などの行政指導を行います。また、必要に応じて命令、公表などの行政処分を行うことができます。

(3) 密集市街地対策

(概要)

本市において木造の老朽住宅が密集している市街地では、災害時の火災の延焼、地震などの家屋倒壊とそれに伴う避難経路の確保などの面で脆弱性・危険性が指摘されており、その改善に取り組んできました。

(実施内容)

平成 10 年 密集住宅市街地整備に関する広域的な調査を実施

平成 15 年 重点的に改善が必要と考えられる要整備地区の 4 地区の抽出と課題の検討

平成 21 年 現状把握のための調査・検証を実施

(現状)

要整備地区の 4 地区のうち 3 地区については、空地の増加による密集度の低下、老朽住宅の建替、道路の拡幅等により重点密集市街地の基準となっている住宅密集度や不燃領域率が改善されたため、重点密集市街地の対象外となった。また、その他の 1 地区については、土地区画整理事業等により解消されました。

しかしながら、重点密集市街地に該当しないものの、道路が狭小で耐震性が劣る老朽化した木造住宅が密集した防災上脆弱な住宅市街地も存在している。

(4) 芳野校区のまちづくり事業

(概要)

芳野校区は、金峰山を中心に恵まれた自然や豊かな農産物、又は歴史・伝統・文化が息づく魅力ある校区であるが、人口の流出等により少子高齢化が進んでおり、一部の集落では限界集落に近づいているところもあります。

このため、地域が主体となって取り組む地域コミュニティの維持・地域の活性化に向けた「交流人口に向けた魅力づくり」「農業振興による地域の活性化」「定住促進に向けた環境整備」のまちづくりを支援します。

(取組状況)

地元各種団体による「芳野校区振興協議会」を設置し、行政と協働で住民の意識醸成や実施計画をワークショップ等により検討を行っています。

(検討方針)

1. 交流人口に向けた魅力づくり

- ・校区住民との協働により、地域の魅力に磨きをかける
- ・市民や観光客等に向け、ホームページやフェイスブック等により情報を発信

- おもてなしの心で、来訪者をもてなし来てよかった、また来たいと思ってもらう
2. 農業振興による地域活性化
- 地元農産物に磨きをかけ、ブランド力を高めると共に、第6次産業化により付加価値を高め収入を増やすことで、経営面における農業の魅力向上を図る
 - 鳥獣被害防止に向け、地域特性に応じた効果的な手立てを講じると共に広域的な連携を図る
3. 定住促進に向けた環境整備
- 移住者を受け入れる体制の整備
 - 地域内の空家を活用し、山里暮らしや農業体験のため住宅や移住用住宅を確保
 - 空家改修助成に関する検討

第3章 空家対策の基本的な考え方

1. 基本方針

空家の更なる増加を抑制するためには、居住者がいる段階から、住宅の良質化や適正な維持管理等により、市場流通化を図りやすい状態を保つとともに、建替えによる従前住宅の除却を含め、空家を発生させないための居住者への意識啓発等も非常に重要です。

また、空家の種別は、「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「その他の住宅」に分けられていますが、全ての空家において適正な維持管理は求められます。

これらの空家の種別を、本市における市場という視点で整理すると、流通している空家（賃貸用・売却用住宅）と流通していない空家（その他の住宅・二次的住宅）に分けられます。流通している空家については、居住希望者の多様なニーズとのマッチングにより居住に繋げることが必要です。流通も活用もされていない住宅（主にその他の住宅）は、腐朽破損率が高くなっており、住宅の維持管理を行う者が不明確になり管理不全に陥りやすくなることもその一因と考えられます。そのような状態を解消し、適正な維持管理を促進するためには、市場（賃貸・売買）への流通化を図るとともに、過疎化対策やコミュニティの維持活性化など、地域における諸課題を解決するためのツール（地域の財産）として利用することも効果的な手段です。

さらに、空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上では、空家の除却という手法も重要であり、また、除却後の跡地をそのまま放置するのではなく、適正に管理しながら市場流通や利活用を図ることが必要です。

それぞれの空家の状態に応じて、適切な対応を図ることが必要であるため、空家対策の施策展開にあたっては、調査等により空家の実態を把握しながら推進することが重要と考えられます。

以下に、空家をそのままの状態にとどまらず、循環させるための基本方針、取り組み方針、基本的な考え方を示します。

■ 5つの基本方針

1. 空家化の予防

居住者がいる段階から空家にならないよう意識啓発等を行う

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

3. 空家の維持管理

空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。

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

5. 空家の除却

除却による空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

○空家対策の取り組み方針

基本方針	取り組み方針	
1.空家化の予防	①予防	空家の発生を抑制するため、居住している段階から空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る。
	②建替え促進	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、空家の発生を抑制する。
2.空家流通の促進	③市場流通化	空家の質的向上や信頼性の確保等により、空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の市場流通化、空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。
	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対し発信し、空家への居住を支援する。
3.空家の維持管理	⑤適正管理	管理不全となる空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。
4.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、空家の有効活用を促進する。
5.空家の除却	⑦住環境の向上に向けた除却	良好な居住環境の向上に資するため、老朽化した空家等の除却を促進する。

2. 個別方針

(1) 空家化の予防

○予防に係る取り組み方針

空家問題の多くは、個々各々の事情はあるにせよ、所有者等の空家に対する活用や管理への意識の低さが要因の一つと考えられます。空家に対する問題意識を高めるためには、所有者が居住している時点から、将来にわたっての活用や管理の意識啓発が必要とされます。

特に高齢者のみの世帯が増加しており、住まいを円滑に次世代へ引き継ぐよう、所有者が存命中に意識付けを行うとともに、住宅を担保にするリバースモーゲージを活用するなど、空家化の予防を促します。

また、空家化の予防を行うためには、居住者が長く住み続けることができ、その住宅が空家になった場合でも住宅として市場で流通できる良質な状態であることが必要とされます。

このためには、新築・既存を含め、住宅ストックの良質化を図っていき、住宅性能の向上により、長期間にわたって良好な状態で住宅を使用していけるようにします。

空家問題に対して住民意識の醸成を図っていくには、行政主体の予防策では十分とはいえず、具体の施策を行う際にも地域や住民団体と協働で課題を整理し、問題意識を共有していくことが必要とされます。

○建替え促進に係る取り組み方針

空家が発生するひとつの要因として、新たな住宅を取得する際、従前住居を残したまま新築することがあげられます。よって、現在の居住地での建替えや、他の場所に新たな住宅を取得する際も従前住居を除却することなどを促進し、空家の発生を抑制する必要があります。

(2) 空家流通の促進

○市場流通化に係る取り組み方針

本市で、空家率は他政令市と比較するとやや高くなっているが、空家の腐朽・破損率は他政令市より低い割合となっています。そのような中、持ち家を取得した世帯のうち中古住宅を取得した割合は1割程度であり、他政令市と比較してまだ少ない状況にあります。

よって、発生した空家を良質な住宅として円滑に売買、賃貸等の市場に流通させるために、空家の質的向上の促進を行うとともに、既存制度の活用により、流通する空家の信頼性の確保を図ります。また、地域の資源として利用した後の空家の市場流通化、空家除却後の跡地に住宅を建設して、再度、市場流通化することについても促進します。

○居住支援に係る取り組み方針

今後、人口減少が予測されている中で、多核連携都市に向けた居住誘導等の考えのもと、U・I・Jターンで本市に移住を希望している方を含め居住希望者のニーズに対して、積極的に空家を活用していくことが重要です。

また、高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅等へ円滑に入居できる環境整備を図ることが重要となります。これにより、住宅確保要配慮者の住まいの確保とともに空家の解消にもつながります。

さらに、「災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」や熊本市居住支援協議会の住み替え相談窓口等の取り組みを通じて、空家活用による災害時における被災者の住まいの確保について更なる検討を進めます。よって、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するとともに、民間事業者や地域、行政が一体となって居住を支援していく必要があります。

(3) 空家の維持管理

○適正管理に係る取り組み方針

本市の空家のうち腐朽・破損率の割合は他政令市より低い割合となっているが、老朽家屋に関する相談・苦情件数は年々増加しているなど、空家数の増加に比例して、老朽危険家屋等となる空家も増加していくことが予想されます。また、市場で流通していない住宅が約3割を占め、そのうち1/4は腐朽・破損がある空家となっています。

このような状況から、所有者や住民へ空家を適正に管理する方法を周知し、管理不全の空家の所有者等に対しては、建築基準法をはじめとする法令等による適切な維持管理に対する指導等を行い、特に熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例による適切な運用を推進します。

また、適正に管理されていない空家等の情報収集をするためには、地域、住民団体及び関係団体と連携することが重要です。

一方、庁内体制においては、地域からの相談・苦情を受けた部署が、関係課と連携し対応していくこととしており、今後さらなる充実を図っていきます。

(4) 地域の資源として活用

○利活用に係る取り組み方針

若年層の流出により、地域の人口は減少するとともに空家が増加し、防災・防犯などの住環境や地域コミュニティにおいて問題を抱えることになる地域が、今後益々増加することが予想されます。

このような地域においては市場に流通していない空家が多く、定住促進、地域コミュニティの活性化における地域資源の一つとして、空家を住宅やコミュニティ施設等の住宅以外の用途へ活用することが考えられます。

住宅以外の用途への転用においては、転用後の利用とのマッチングのコーディネート、改修に対する支援などに課題はあるものの、ストックの有効活用の観点からも支援に対して、幅広い観点からの検討を行っていく必要があります。

また、空家を除却後、跡地を地域コミュニティ、住環境等の向上のためにポケットパーク等の地域資源として活用することがあげられ、必要な促進策の検討を行う必要があります。

地域が抱える課題は一樣ではなく、地域によって異なるため、地域資源としての空家活用については、地域住民との連携が重要となります。

(5) 空家の除却

○住環境の向上に向けた除却に係る取り組み方針

適正に管理されていない空家は、屋根・外壁の落下などによる防災性の低下、犯罪を誘発するなどの防犯性の低下、ごみの不法投棄、衛生の悪化・悪臭の発生、風景・景観の悪化など住環境に影響を及ぼす可能性が高くなります。

このような問題を未然に防ぎ、住環境の向上を図るためには、所有者による空家除却も有効な手段として考えられることから、住環境の向上を目的とした空家の除却支援について、固定資産税住宅用地の特例措置の問題における国の動向等をみながら検討する必要があります。

特に、空家の所有者等に対し、適正管理を促してきたにもかかわらず、危険な状態となり活用が困難と判断される空家については除却を促進します。

第4章 空家施策の具体的取り組み方針

1. 空家化の予防

(1) 予防に係る具体的取り組み方針

○市民意識の醸成・啓発

空家化の予防のためには、まず居住している段階から所有者等に住宅の管理にしっかりとした意識をもってもらい、空家にならないように促すことが必要になります。このため、ホームページや各種のイベント、出前講座等をとおして、所有者等の責務や瑕疵、行政の支援制度、生前贈与など次世代に住まいを引き継ぐ手法、住宅の資産管理やリフォーム等の情報提供等により、広く市民に対して周知・啓発を行います。また、危険な状態の空家に対する助言、指導等や空家等の活用について定めた「空家等対策の推進に関する特別措置法」について、民間の関係団体と連携し周知・啓発していきます。加えて、相談窓口の設置等により空家にならないための活用等を促します。

■具体的取り組み ※1

【情報提供】

- ・ 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
- ・ 空家セミナーの開催（高齢者世帯の在宅を支援するリバース・モーゲージの活用等関係団体の取り組みの紹介と行政情報の提供等）※住宅金融支援機構や社会福祉協議会等と協働で意識啓発
- ・ 地域へ空家に関する情報を発信する出前講座の実施
- ・ 地域包括支援センターの取り組みと連携した空家に関する情報の普及啓発
- ・ 市民に情報を提供するため空家に関するパンフレット等を作成

【相談窓口】

- ・ 関係団体と連携した空家活用の相談窓口の設置

■全国の取り組み事例 ※2

○空き家セミナーや個別相談会の実施（奈良県生駒市）

市内で増加傾向にある空き家・空き地を有効活用するとともに、これ以上空き家を増加させないための対策として、セミナーや個別相談会を実施している。セミナー等では、空き家にする前に考えておくことや空き家になってしまった場合の必要な維持管理、活用についてなどをテーマに講演を実施している。

○おしかけ講座の実施（京都市）

地域の会合等に司法書士などの専門家と京都市職員がお伺いし、空き家の予防につながる相続等に関する講座を開催している。

○空き家に関する相談窓口（横浜市）

空家等の所有者の方への啓発、中古住宅としての流通・活用促進、管理不全の防止や空家等の跡地の活用を柱とした総合的な空家対策を推進するため、不動産、法務、建築、NPO法人の専門家団体との連携・協力に関する「空家等対策に関する協定」を締結しており、本協定に基づき、各団体の窓口を活用して空家等の所有者等を対象にした相談を行っている。

○住宅ストックの良質化の推進

空家の発生を抑えるために、まずは「住み続けること」が重要であり、居住者がいる状態から住宅ストックの良質化を推進する必要があります。また、万一空家となった場合においても、市場で売買や賃貸等の取引対象となるように、住宅ストックの良質化が重要となります。

このため、新築時において長期にわたり利用が可能となる良質な住まいづくりの支援を続けるとともに、居住中の住宅においては、良質な状態を保つための定期的な点検等による適正な維持管理の推進や居住者の状態にあわせたリフォーム等を促進していきます。また、住宅ストックを安心して賃貸や購入ができるよう、市場で流通する住宅の品質表示や管理履歴の表示制度を活用します。

■具体的取り組み ※1

【情報提供】

- ・ 「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

個々の住宅対策に留まらず、それぞれの地域において、コミュニティの維持・活性化を含め、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、ひいては空家発生の抑制に繋がると考えられます。また、まちづくりの中でそれぞれの地域の将来像を考え、住民がそのイメージを共有することは、地域自らが空家の問題を認識し、その対応策を検討する契機ともなります。

このため、地域が主体で取り組む様々な分野でのまちづくりを引き続き推進するとともに、それらと空家対策を連携して進めることができるような取組等について検討します。

■具体的取り組み ※1

【ハード整備】

- ・ 景観づくり市民団体の認定、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

空家が発生するひとつの要因として、新たな住宅を取得する際、従前住居を残したまま新築することがあげられます。よって、現在の居住地での建替えや、他の場所に新たな住宅を取得する際も従前住居を除却することなどを促進するための意識啓発等を行います。

■具体的取り組み ※1

【ハード整備】

- ・居住誘導区域の居住者の転出抑制を図るために、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. 空家流通の促進

(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

空家には、市場に流通している空家と流通していない空家に大きく分けられます。それぞれの場合に応じて支援を行い、発生した空家が、良質な住宅として売買・賃貸等の市場の中で円滑に流通するための環境整備を実施していきます。具体的には、流通していない空家においては、改修等の支援により空家を良質化することで流通可能な状態にします。流通している空家については、円滑に流通しやすい状態にするため、改修等の支援を行います。加えて、情報支援等により空家の流通を促進します。

これらの支援は、流通市場との連携があってはじめて効果を発揮する支援であり、流通に対する一定の担保があると、所有者も取り組みやすくなるため、良質な住宅として改修されたことを保障する制度との連携等も有効ではないかと考えられます。また、いったん市場に流通した空家について、所有者や事業者の意向で、空家を除却し、再建築して市場に再度流通させることも考えられるため、良好な居住環境を形成することを踏まえた空家除却費の助成等、検討を行う必要があります。

空家を有効に活用するには、住み手によるリフォームで生活空間を作ることも魅力であり、そのガイドラインが国で検討されています。

■具体的取り組み ※1

【情報提供】

- ・ 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

【ハード整備】

- ・ 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の情報共有体制と取得した空家に対する助成制度の検討
- ・ 良好な居住環境を形成するための不良住宅等の除却または建替えの際の助成

国：民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業、既存住宅流通・リフォーム推進事業、長期優良住宅化リフォーム推進事業

(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

空家となった住宅が売買・賃貸によって居住等に活用されることが、空家問題の防止には最も有効であることはいうまでもなく、地域の活力の維持向上のためにも重要です。

この空家が市場で円滑に取引され、また、本市に移住を希望している方を含め居住希望者のニーズに対して、積極的に空家を活用していくことができるように環境整備を行います。

環境整備として、市場に流通している空家をはじめ空家情報を収集し、適切に情報を提供することが重要となります。

また、熊本市居住支援協議会等の民間関係団体と連携し、住宅確保要配慮者や本市に移住を希望する人に対し、民間賃貸住宅等へ円滑に入居できる環境整備を行います。

さらに、災害時における被災者の住まいの確保については、熊本県が、(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会、(公社)全日本不動産協会熊本県本部、(一社)熊本県宅地建物取引業協会と「災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」を締結しており、民間賃貸住宅借上げ制度等との連携を図ります。また、緊急時における住宅の確保においては、民間賃貸住宅の活用が大いに期待されることから、オーナー等への意識啓発も日頃の取り組みで重要になります。

■具体的取り組み ※1

【情報提供】

- ・ 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）
- ・ 空家情報の収集体制の構築
- ・ 立地適正化計画の取り組みと連携した空家への住み替え促進

【相談窓口】

- ・ 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
- ・ 関係団体と連携した空家活用の相談窓口の設置（再掲）
- ・ 居住支援協議会と生活困窮者自立支援事業の連携による入居支援体制の整備

■全国の取り組み事例 ※2

○武雄市空き家バンク（佐賀県武雄市）

平成 16 年に NPO が特に過疎化の進行が懸念される 3 町を対象に空き家バンクを立ち上げマッチングを実施している。その後、市が補助事業を創設し、各種施策を充実させ、平成 22 年には人口減少がみられる 4 町を新たに対象地区に追加を行うなど、段階的に発展してきた。事業主体は市であるが、空き家バンクの運営は市からの委託を受けた「NPO 法人循環型たてもの研究塾」及び宅建業協会が行っている。相互に連携・補完しながら、市全体として支援メニューの多様・充実を図っている。事業実績として、平成 23 年 3 月末まで（累計）に 9 件（売家 1 件、賃家 7 件、売地 1 件）の成約件数をあげている。

【定住特区補助制度（平成 19 年～）による空き家バンク登録のインセンティブ】

種類	内容	補助金等の額
住宅新築補助金	住宅を新築する場合	35 万円
空家活用奨励金	空家を購入する場合	5 万円
	空家を購入し、増改築を行う場合	増改築経費×1/2（5 万円を限度）
	空家を 10 年以上の期間で賃借し、その空家の増改築を行う場合	増改築経費×1/2（5 万円を限度）
定住奨励金	住宅を新築または購入し、転入した場合	転入者 1 人当たり 10 万円
	空家を賃借し、転入した場合	転入者 1 人当たり 5 万円
特例加算	義務教育終了前の児童がいる場合	児童 1 人当たり 5 万円
	転入と同時に起業する場合	10 万円

○北九州市空き家バンク（北九州市）

利用されていない空き家をお持ちの方が売却・賃貸を希望する物件の情報を北九州市に登録し、空き家の購入・賃借を希望する方へ提供することで、空き家の有効活用を図る制度。 宅建協会と全日本不動産協会と協定締結して契約等の実施の協力を得ている。

3. 空家の維持管理

（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

住宅等の維持管理に関しては、建築基準法第10条第3項で、「著しく保安上危険又は衛生上有害である」ことが認められた場合に限り、保安上又は衛生上必要な措置をとるよう命ずることができるとなっています。また、第8条で、建築物の所有者等には、建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持する努力義務が課せられています。

また、本市では「熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例」を平成26年4月より施行し一定の成果をあげていることから、引き続き条例の周知と適正な運用を図るとともに、平成27年5月より全面施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」との整合を図っていきます。

空家対策を実施するにあたっては、どこに、どのような空家があるのか、実態を正確に掴むことが必要であり、立地条件が空家問題を引き起こす原因となっている場合も考えられるため、地域特性と合わせて把握することが必要とされます。

指導等を進めるにあたっては、庁内外の関係機関との連携が必要で、関係各課の間での情報共有、さらに外部の専門家などとの連携により、適切な対策を検討し、実施します。

空家実態調査については特別措置法の中でも、市町村に「空家の情報を一元化したデータベース（DB）を整備する努力義務」が規定されており、空家の実態把握の実施と空家情報の庁内での共有化と併せて、庁内関係部署と地域が情報共有を可能とするしくみの検討を行います。

■具体的取り組み ※1

【情報提供】

- 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）
- 福祉施策と連携した空家（空家になりそうな住宅）情報共有の検討

【助言等】

- 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく特定空家等への助言等の措置

■全国の取り組み事例 ※2

○地方税の滞納整理を通じた危険老朽家屋の除去（福岡県宗像市）

福岡県宗像市では、家屋所有者の死亡後、その相続人が当該家屋の管理を放置し危険老朽化した当該家屋を差し押さえ、公売手続により所有権を移転し、新たな所有者が撤去することにより、地域の安心・安全を確保している。

不動産公売手続の流れとしては、①法定相続人全員へ相続放棄の有無等について確認（相続人＝現に所有する者の特定）、②相続人へ固定資産税納税通知書を送付、③相続人へ督促状を発送、相続による予習権の代位登記、滞納処分による不動産差押、④差押不動産の見積価格を算定、公売公告、⑤公売実施（入札・開札）、落札者に所有権移転となる。

○「所沢市空き家等の適正管理に関する条例」の制定（埼玉県所沢市）

埼玉県所沢市では、平成22年の「所沢市空き家等の適正管理に関する条例」の制定後、空き家に関する相談件数が急増しているとともに、平成23年度以降は空き家件数が減少している。

成果の要因として、現地写真を添えて市長名で指導通知が送付されること、最終的に公表される場合があることや警察との連携などの条例の内容が所有者の空き家改善を促すきっかけとなっている。条例の制定が、空き家化予防のための市民の意識醸成・啓発につながっている。

また、条例を基に、空き家関連の対応をしている関係課が情報を共有しながら協力し、空き家の相談対応に取り組んだことで、庁内の横断的連携が円滑に図られ、空き家に関する相談がたらい回しにされることがなくなっている。

○適正な維持管理を促す意識啓発

良好な居住環境を保全するため、「熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例」、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されたところです。今後、市場流通や活用の情報を含め、所有者等に対し空家の適正な維持管理を行うことの重要性や管理不全の空家が地域にもたらす諸問題についての意識啓発に取り組めます。

また、空家を管理不全状態にしないため、空家を定期的に巡回して、通気換気や通水、清掃、雨漏りの確認などを行う民間団体等の「空家の適正管理等に関するビジネス」について、事例の情報提供等を通じ育成・普及します。

■具体的取り組み ※1

【情報提供】

- ・ 市民に情報を提供するため空家に関するパンフレット等を作成
- ・ 「空家の適正管理等に関するビジネス」について育成・普及
- ・ 「空家の適正管理等に関するビジネス」の取り組み紹介と周知

■全国の取り組み事例 ※2

○地域と連携した空き家の維持管理（埼玉県所沢市）

NPO法人空き家・空地管理センターは、平成25年6月に設立された所沢市に所在するNPOである。空き家・空地管理センターは、「100円管理」と「しっかり管理」の2つのサービスを軸に業務を展開している。

「100円管理」では、「空き家の目視でのチェック」、「クレームの一時対応」、「巡回報告書（写真付き）の作成・送付」、「管理会社を明記した看板の設置」のサービス提供を行っている。「しっかり管理」では、「通気・換気」、「雨漏り点検」、「通水」、「室内・建物点検」、「庭のゴミ処理」、「巡回報告書（写真付き）の作成・送付」等のサービスを提供している。

4. 地域の資源として活用

（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

人口減少が進む地域等では、地域の活性化を図るため、空家を活用した移住者の受け入れや空家を利用した交流施設等を整備し、地域を活性化させる取り組みが行われています。

空家をどのように活用していくかについては、地区の特性（空家の分布状況、必要とされるハードもしくはソフト機能）に合わせて活用を検討する必要があります。

管理状態のよい空家については、所有者の意向によっては、住宅以外の用途への転用を図ることが望ましい場合もあります。

特に地域で不足する施設があり、空家の転用によって施設整備が可能な場合は、地域の交流スペース等、住宅以外の施設として地域等による活用についても促す必要があります。

また、空家の除却を行った後、ポケットパーク等の公開空地、道路拡幅等に活用し、密集市街地・細街路対策との連携もはかりながら、住環境や防災機能を向上することも考えられます。

地域活動の促進により、地域が主体的に活用する事業に取り組める基盤づくりを行うと共に、地域やNPO等が空家を活用・転用して共同利用・管理する場合や跡地活用する場合の支援の検討を行います。また、必要に応じて大学やNPO団体等との連携による空家活用促進策等の検討を行います。

■具体的取り組み ※1

【情報提供】

- ・地域コミュニティの維持に向けた地域活動の促進
- ・地域内の空家を活用し、移住者を受け入れるための住宅の確保
- ・歴史や城下町の風情が感じられる町並みづくりの推進
- ・福祉施策と連携した空家活用促進の検討
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空家等及びその跡地の利活用の推進

【ハード整備】

- ・空家活用助成制度の検討（自治会等の団体に対し調査研究費・改修費補助）

■全国の取り組み事例 ※2

○空き家再生等推進事業（広島県庄原市）

中心市街地の住環境の改善及びまちなかの賑わい創出を目指して、老朽化し空き家となっていた3軒続きの長屋住宅を改修し、コミュニティレストランや特産物販売を行う店舗や展示・交流のスペース（貸し会場）として活用している。

○まちなか居住体験事業（長野県長野市）

長野県長野市では、中心市街地活性化基本計画区域内の空き家を対象に、空き家活用により、まちの賑わい居住人口の増加に寄与する活動に取り組んでいる団体で、中心市街地への居住促進を効果的に行うことができる団体に補助を行っている。補助対象は、団体が空き家を借上げて実施する「居住体験ハウス」の運営、維持管理、居住促進につながる企画事業に要する経費とした。最終的に、体験利用者がそのまま定住利用することとなった。

○地域提案型空き家活用モデル事業（新潟市）

地域住民の主体的な取り組みによる「空き家の活用」や「空き家を除却した後の跡地の活用」を支援し、空き家を資源とした「まちづくり」や「地域コミュニティの形成」を図るため、自治会・町内会などの団体が行う空き家の調査研究に対しその費用の一部を補助する。また、調査研究の結果を受け、空き家を活用する場合や空き家を除却し、その跡地を活用する場合に、その費用の一部を補助することで、地域が行う空き家の活用等の取り組みを支援する。

○京都市「空き家活用×まちづくり」モデル・プロジェクト（京都市）

京都の強みである地域力を活かした空き家活用を促進するため、空き家をまちづくりの資源と捉えた空き家の新しい活用方法の提案を募集し、優れた提案に対し、その提案を実現するために必要な費用の一部を助成するモデル・プロジェクト事業を実施。

採択されたプロジェクトについては、最大500万円（補助率4/5）助成。

5. 空家の除却

(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

住環境の向上を図るためには、所有者による空家除却が有効な手段として考えられます。

熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例の普及啓発に努めるとともに、住環境の向上を目的とした空家の除却支援や、除却後の、固定資産税の住宅用地の特例措置の問題について、国の動向を含め課題解決に向かって検討を行います。特に、所有者等に適正管理を促してきたにもかかわらず、危険な状態となり活用が困難と判断される空家については除却を促すことが重要になります。

現在のところ、条例に基づく適正管理の推進に取り組み、一定の成果を挙げているところです。その状況を注視しながら、国等の既存制度を活用することと併せて、除却後の跡地利用を踏まえた熊本市独自の支援制度について、検討を行います。

また、空家で危険な状態が切迫している場合に、危険な状態を回避するために必要最低限度の措置をとることができる緊急安全措置について、実施方法、対応体制等について検討します。

■具体的取り組み ※1

【助言等】

- ・不良住宅等の除却の際の認定
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく特定空家等への助言等の措置

【ハード整備】

- ・居住誘導区域の居住者の転出抑制を図るために、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（再掲）
- ・良好な居住環境を形成するための不良住宅等の除却または建替えの際の助成（再掲）

■全国の取り組み事例 ※2

○越前町安心で潤いのあるまちづくり事業（福井県越前町）

【跡地ポケットパーク整備】 対象：越前地区（旧越前地区）

福井県越前町では、空き家取り壊し後の跡地において、①整地及び排水工事②花壇、ベンチなどの設置③フェンス、標識、その他の安全施設の設置等を行っている。※維持管理費は自治区が負担補助要件として、維持管理について自治区の合意が得られていること（解体前に、自治区と「維持管理に関する覚書」を締結）があげられている。

【空き家所有者への空き家取り壊し工事費補助】 対象：越前地区（旧越前地区）

福井県越前町では、現地調査等により町が防災上、防犯上危険と判定される空き家や家屋の2面以上隣家が面している空き家などを除去する際に、空き家所有者に解体費用（上限200万円）を助成している。補助要件として、所有者が「空き家の取り壊し」と「跡地をポケットパークとして10年以上、町に無償で貸すこと」について承諾していることがあげられている。

■全国の取り組み事例 ※2

○まちなか防災空地整備事業（兵庫県神戸市）

兵庫県神戸市では、家屋所有・密集市街地において、火災などの延焼防止スペースの確保を目的に、災害時は一時避難場所や消防活動用地、緊急車両の回転地などの防災活動の場として、平常時は広場・ポケットパークなどのコミュニティの場として利用する空地整備を行っている。※神戸市が土地を無償で借り受けることで、固定資産税が非課税となる。

注釈

※1 本市の取り組み内容

※2 全国の取り組み事例については各市ホームページ及び国の資料より引用しております。

6. 全体と地域別の取り組み方向

6-1 全体の取り組み方向

1. 熊本市全体における空家の現状と課題及びその対応

■現状と課題

- 住宅ストックの増加により空家が増加する中、世帯数は平成32年をピークに減少に転じると推計されており、今後も空家（空家率：14.1% 平成25年住宅・土地統計調査）は更に増加していくことが予想される。
- 所有者が不明なものを含む、その他の住宅が年々増加しており、老朽家屋等に対する苦情等も増えている中で、空家の適正な管理の促進が求められる。
- 住宅ストックの余剰が進む中で、耐震化の促進や空家による住環境への悪影響を防ぐためには、除却等の対応も必要である。

主な方針：空家の増加に対する空家化の予防、空家の適正管理、空家の抑制

■空き家問題への対応

居住者がいる段階から空家にならないよう意識啓発等を行う

空家所有者が抱える問題を解決するための相談窓口の充実

空家になったものに関して、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ぎ、管理の際、空家管理ビジネス等の活用を促進する

除却による住環境の向上を図ると共に、空家総数の削減を図る

地域の需要に併せた空家の利活用を促進することで、再利用による空家の削減を図る

6-2 地域別の取り組み方向

空家問題の発生経緯と課題は、空家が分布する地域特性によって異なり、従来から密集した市街地を形成していた「旧市街地」、郊外部に急速に立地した「郊外住宅団地」、農山村地域を中心とした「過疎地域」の三地域に区分して、空家問題の特徴を整理できます。

空家問題への対応は、地域の空家需要動向等によって対応が異なり、空家や空き地の所有者、管理者の意向を地域で的確に把握しておくことも重要です。

このため、空家所有者と地域、改修や流通に関する事業者とを結び、空家の入居者や利用者とのマッチングを推進する必要があり、空家の発生から管理、改修・流通、跡地活用までのそれぞれの段階において、地域との連携が重要です。

1. 地域特性別の空家の発生経緯

■市街地

- 古くからの市街地では狭小な敷地や接道の問題により単独での建替えが困難なため放置され、空家化、老朽化が進む。
- 住民の流出入が激しく地域コミュニティが衰退したことにより近隣への迷惑意識が希薄化し、老朽化が進む。
- 商店街等では店舗併用住宅が空家化している。

■住宅団地

- 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。
- 遠郊外部では、バス便の少なさ、商店撤退により利便性が低下し、若年世帯は流出し、流入も見込めず空家が残る。
- 所有者の加齢とともに管理不全になりがちになり老朽化していく。

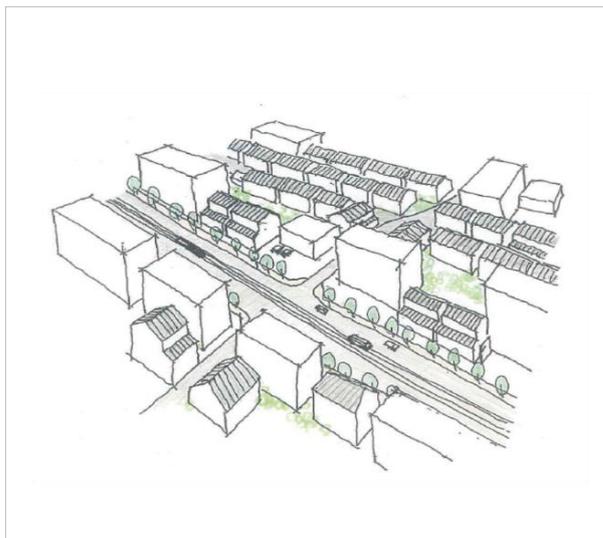
■中山間地域

- 人口流出や残された世代の高齢化・死亡により、人口が減少し、住宅が余ってきている。
- 相続人が遠方居住や高齢などにより、管理がいきとどかなくなり老朽化する。
- 仏壇があり盆暮れ等に一時的に利用、物置としても利用するという現状があり貸せない。

2. 市街地の空家の現状と課題及びその対応

■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、衰退していく。
- 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：老朽化した空家の除却による良好な住環境の形成と流通促進

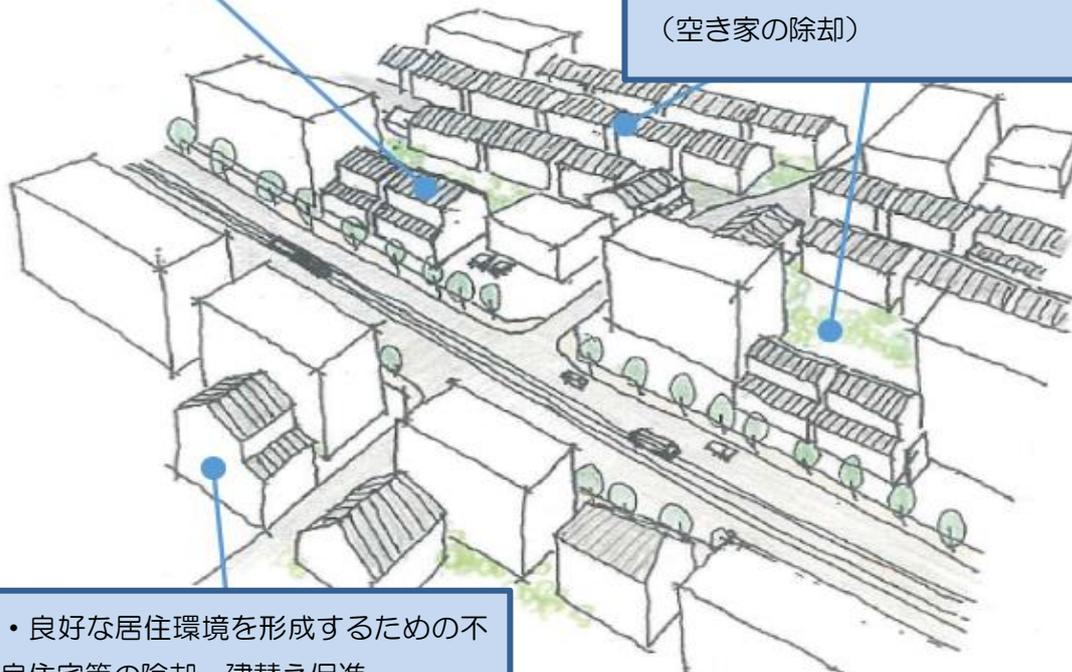
■空家問題への対応

- ・ 店舗併用住宅等への需要対応
(空き家流通の促進)

- ・ 跡地のポケットパーク化や狭あい道路拡幅用地としての活用
- ・ 敷地狭小地区等での隣接宅地の合筆や共同利用の促進
(空き家の除却)

- ・ 良好な居住環境を形成するための不良住宅等の除却、建替え促進
(空き家の除却)

- ・ 空家化住宅の予測と居住者意向の把握
(空き家の維持管理)



3. 住宅団地の空家の現状と課題及びその対応

■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、急速に高齢化が進行し、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。

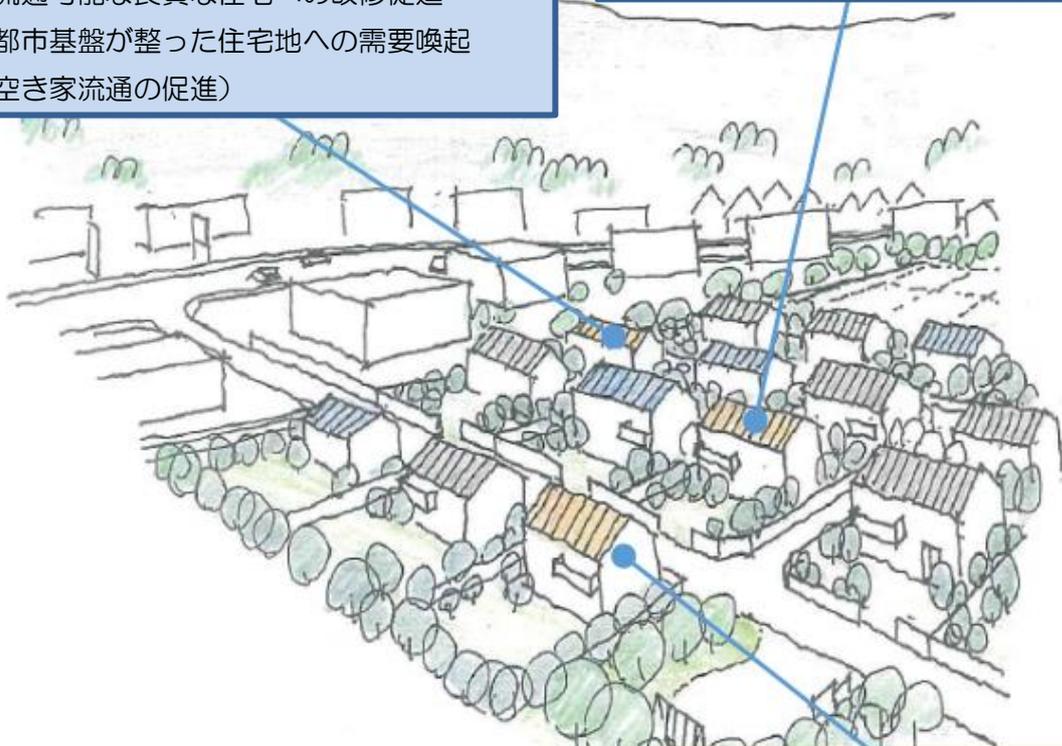


主な方針：急速な高齢化への対応、流通促進

■空き家問題への対応

- 流通可能な良質な住宅への改修促進
- 都市基盤が整った住宅地への需要喚起
(空き家流通の促進)

- 空家後の管理者予定者の把握
- 相続等、空家管理者の把握
(空き家の維持管理)

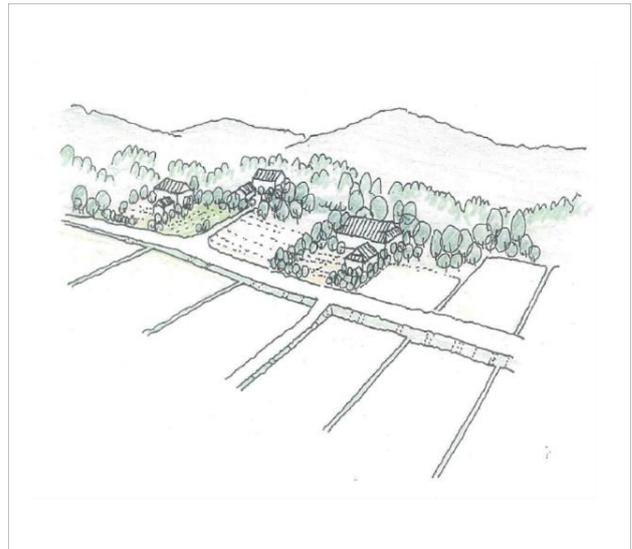


- 福祉施設や駐車場など地域住民の共同利用施設等への転用
(地域の資源として活用)

4. 中山間地域の空家の現状と課題及びその対応

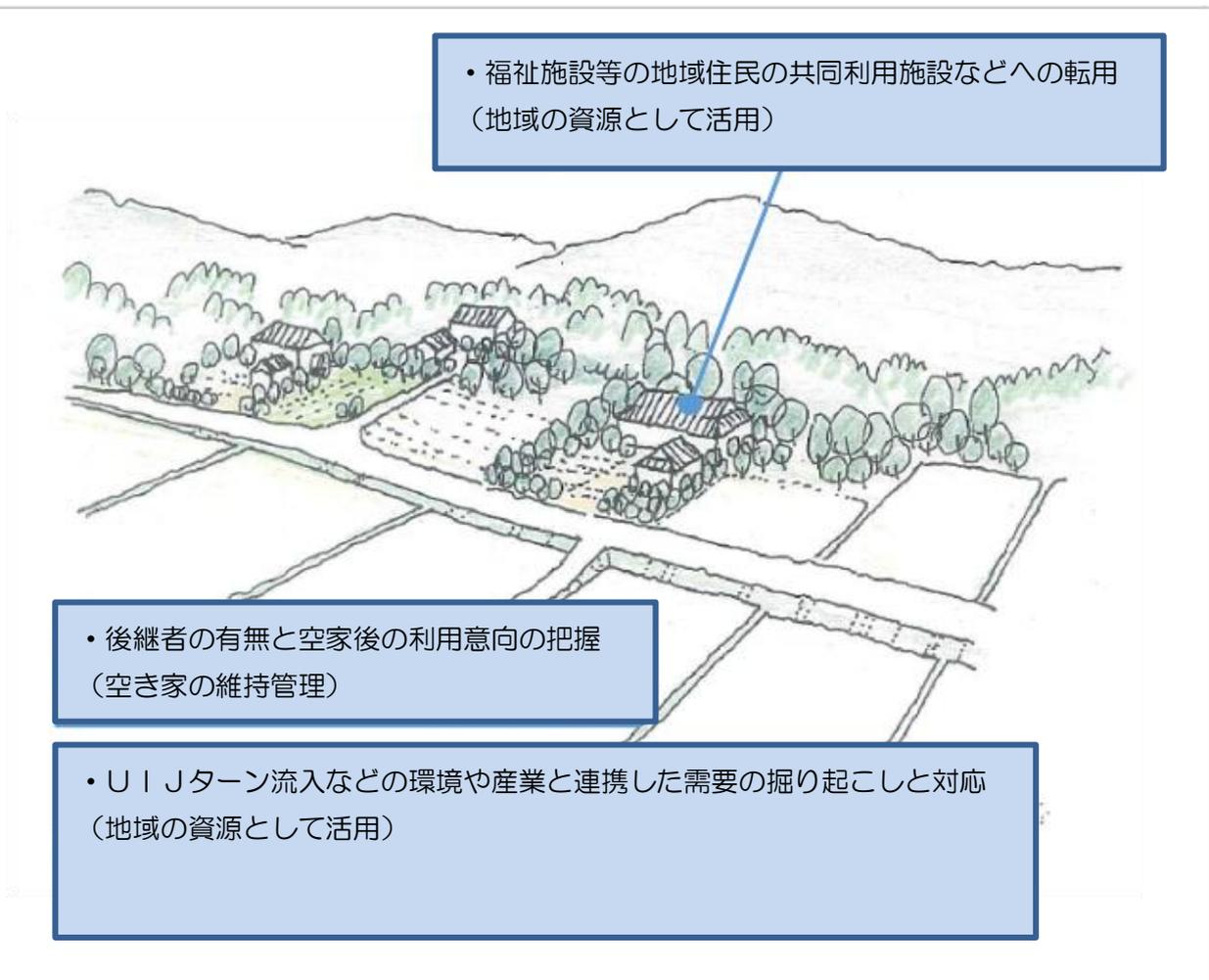
■現状と課題

- 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家の利活用

■空き家問題への対応



全体

■主な方針：空家の増加に対する空家化の予防、空家の適正管理、空家の抑制

■主な対応

- ①居住者がいる段階から空家にならないよう意識啓発等を行うとともに、相談窓口の充実を図る。
- ②空家になったものに関して、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ぎ、管理の際、空家管理ビジネス等の活用を促進する。
- ③除却による住環境の向上を図ると共に、空家総数の削減を図り、地域の需要に併せた空家の利活用を促進することで、再利用による空家の削減を図る。

市街地

住宅団地

中山間地域

■主な方針：老朽化した空家の除却による良好な住環境の形成と流通促進

■主な対応

- ①良好な住環境を形成するための不良住宅等の除却や建替えを促進する。
- ②跡地のポケットパーク化や狭あい道路拡幅用地としての活用、敷地狭小地区等での隣接宅地の合筆や共同利用の促進する。

■主な方針：急速な高齢化への対応、流通促進

■主な対応

- ①都市基盤が整った住宅地への需要喚起を行うとともに、流通可能な良質な住宅への改修を促進する。
- ②福祉施設や駐車場など地域住民の共同利用施設等への転用を促進する。

■主な方針：地域の活性化へ向けた空家の利活用

■主な対応

- ①Uターン流入などの環境や産業と連携した需要の掘り起こしと対応を検討する。
- ②福祉施設等の地域住民の共同利用施設などへの転用を促進する。

実態調査を基に、地域における地区の特性に応じた取組が必要であり、取り組む際には、多核連携都市に向けた居住誘導等や区のまちづくり等の政策と整合を取る必要がある

地区単位での空家対策

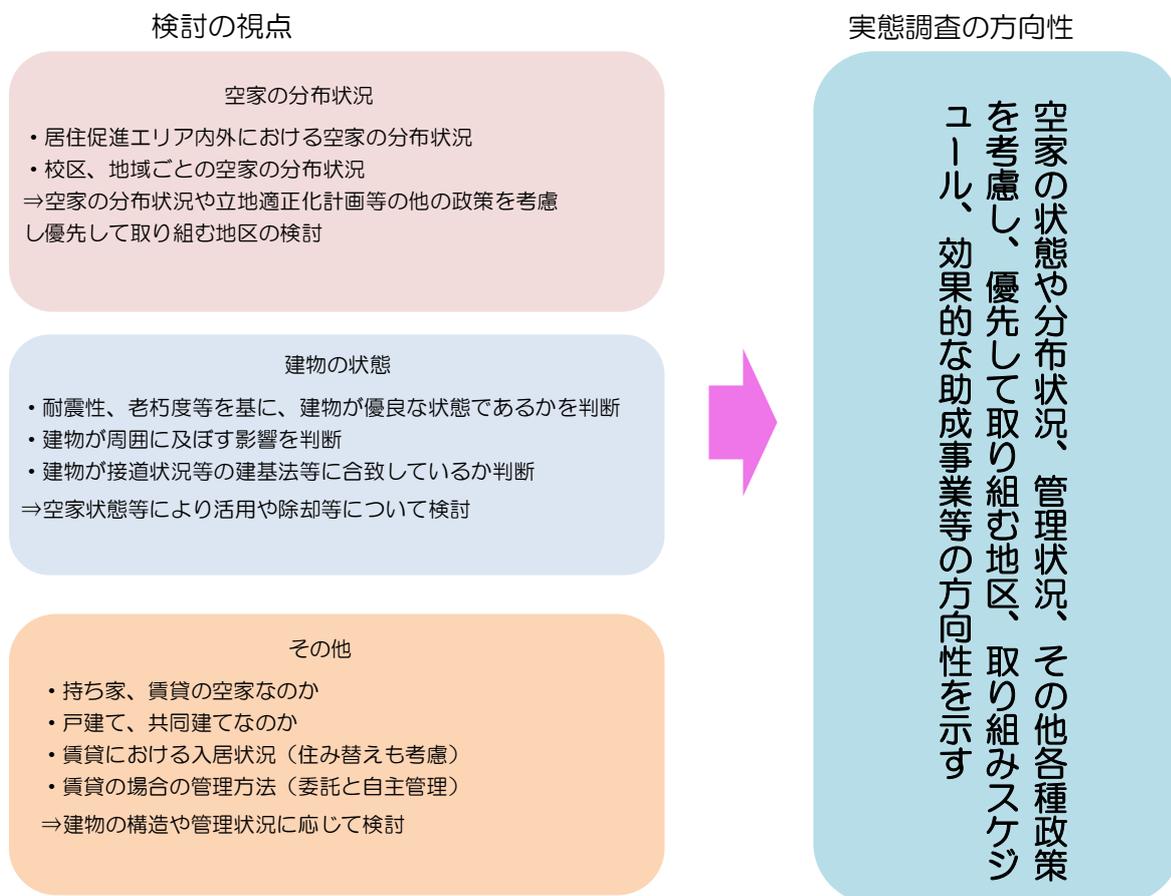
...

第5章 空家対策の推進に向けて

1. 調査等による空家の実態把握

空家対策を総合的に推進する上で、実態を把握することは重要です。現状として、地域ごとの空家の現状や空家により生じている課題、空家のニーズ等に関して客観的データが乏しい状況にあります。

よって、本市の空家対策を総合的に推進するため、空家の状態や分布状況、管理状況、所有者や地域の空家に対する意向を実態調査等により把握しながら、データベース化を図り、その他各種政策を考慮し、優先して取り組む地区、取り組みスケジュール、効果的な助成事業等の方向性を検討していきます。また、実態の把握については、必要に応じて地域（自治会・民生委員）や事業者等との連携を図りながら、施策の推進を見据え実施する必要があります。



2. 相談体制の充実化

空家に対する相談としては、空家等の所有者に対する不動産関係団体等の相談窓口の紹介や、移住する際の空家情報の提供があります。一方、苦情としては主に、近隣からの草木の除草、臭い、老朽家屋の管理、等に係ることです。しかしながら、現在、このような相談や苦情の窓口は内容により多岐の部署にわたるとともに、流通や活用に対しての窓口が不明確であり、一元的な窓口がない状況です。

よって、空家対策の推進に向けて、空家の流通・活用の相談に関しては、民間団体と協力しながら活用の相談窓口を設置し、相談や苦情に関しては、相談対応部署を明確にしながら、関係部局が連携を図る。また、可能な限り一元的な相談体制を構築し、ワンストップ化を図るとともに情報を共有化する仕組みの検討を行います。

3. 推進体制の構築

空家対策は、空家化の予防、空家の流通促進、維持管理、活用、除却にいたるまで幅広い施策範囲を含んだものとなっています。

実際に対策を進める上では、関係各課の間での情報共有、住民向けの窓口の統一など、庁内での体制整備とあわせ、不動産、法務、建築士などの外部の専門家や関連事業者団体、さらに大学やNPOをも含めた体制を構築していきます。

また、住民からの相談、通報だけでなく、地域による高齢者見守り等の空家化の予防や老朽化した空家の把握等、住民や地域団体の役割も大きく、地域との連携も不可欠であります。

空家対策に、それぞれの主体が役割と責務のもとで、以下のように取り組むとともに、その連携体制を次ページに示します。

(1) 地域（住民）

住まいづくり・まちづくり・地域コミュニティの主体であり、自らの居住する地域の安全と環境を守り育てていく役割があり、空家問題を地域の課題としてとらえ、その問題発生防止に努めます。

特に住宅の所有者と空家管理予定者に、空家問題発生前の段階でコンタクトをとれるのは、地域の住民であり、空家活用の意向の集約と居住者、管理予定者への適切な働きかけが可能となるようにします。

- ・ 空家の発生・放置が起こらないような持続可能な地域社会を目指して、良好なまちづくりを推進
- ・ 市や関係の施策・支援、所有者、事業者の取り組みに協働し協力
- ・ 空家所有者に対する自らの居住・管理する住まいについて空家化予防の努力

(2) 住宅の所有者

住宅の所有者は、所有する住宅を適正に管理する義務があります。よって、空家になる前の予防の意識を持つとともに、適正な資産管理を行うよう努める必要があります。

- ・ 所有物件の適正管理
- ・ 適正な資産管理による空家化の予防

(3) 事業者、NPO等

市場における住宅流通や住宅改修に直接・間接的に取り組む主役であり、良質な住宅が円滑に流通していく環境整備と協働体制を構築して行きます。

- ・ 管理物件等の適正な管理
- ・ 空家バンク等による情報提供とマッチング
- ・ 空家解消に向けた事業や取組の推進
- ・ 所有者や地域の取り組みを積極的に支援
- ・ 空家活用の相談窓口の実施

(4) 大学、関係機関等（公共性の高い関係団体や機関）

安全性、公平性に関する専門家として、地域の空家問題の発生予防と対策の進め方などに関して助言を行います。関係機関等においては、助言に加え指導を行います。

- ・ 空家問題の課題等の情報提供
- ・ 対策を進めて行く上での安全性、公平性の確認、助言

(5) 行政

安全・安心など、市民の多様な居住ニーズに対応するため、市内の地域特性や実情を踏まえた空家対策の施策を、住宅市場や市民の居住ニーズ等の把握のもとで進めていきます。また、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び特定空家等への対応については、全庁的に今後検討していきます。

- ・ 予防・流通・適正管理・活用等、空家に関する施策を総合的に策定・実施
- ・ 所有者、地域（住民）、事業者が実施する取組を総合的に支援する。
- ・ 空家対策の一体的な推進のための体制構築
- ・ 熊本市空地・空家等対策調整会議による施策調整

○空家対策に対応する庁内及び関係機関との連携イメージ

