

# 熊本市空家等対策計画 令和元年(2019年)度進捗状況報告

2020.3  
空家対策課

# 目次

## 1. 熊本市空家等対策計画進捗状況（基本方針ごとの取組み状況について）

### 【基本方針1.「予防」】

- ・空家パンフレットを活用した情報提供、出前講座の開催

### 【基本方針2.「適正管理」】

- ・重点期間における対応状況

（適正管理の促進、熊本市老朽危険空家等除却促進事業、応急的危険回避措置、略式代執行）

### 【基本方針3.「利活用」】

- ・空家に係る譲渡所得の特別控除の特例
- ・熊本市空家活用シンポジウム

## 2. 熊本市空家等対策計画進捗状況（今後の主な新規取組について）

- ・地域活動拠点等としての空家活用
- ・移住定住促進に向けての空家利活用
- ・空家バンク
- ・空家対策研究会、空家対策会議

# 熊本市空家等対策計画進捗状況（基本方針ごとの取組み状況について）

## ■計画策定前の主な取組み

- 空家等に対する適正管理の促進（所有者等に対する助言・指導）
- 空き家相談体制の構築（空き家のあれこれパンフレットの作成及び周知、相談会・セミナーの開催）➡空き家担い手モデル事業

## ■現在の主な取組み（各基本方針ごと）

**基本方針1. « 予防 »** 計画との関連：基本方針1 方向性1 具体的取組①→基1方1①と表記

管理意識の向上等を含めて将来にわたっての活用や管理の意識啓発を実施

【空き家パンフレットを活用した情報提供(H30～)】 **基1方1②、基1方2⑥**  
各自治会等に説明・配布：約1.2万部



### ①実施内容詳細

- ・今後、空き家が同時期に発生する可能性がある地域（校区自治協議会や自治会の会議）に配布。空き家の発生予防についての啓発及び出前講座の周知。  
連携先：各まちづくりセンター
- ・各高齢者支援センターささえりあ（27か所）に配布。  
相談窓口のご案内、啓発協力の呼び掛け。
- ・パンフレットに相談先を追加。追加団体：（公社）全日本不動産協会熊本県支部、（公社）熊本市シルバー人材センター、（一社）熊本市造園建設業協会

### ②今後の実施内容

本年度、上記の地域に対する啓発活動を優先実施。次年度以降、上記以外についても、様々な機会を捉えて啓発実施。

【出前講座の開催(R1～)】 **基1方1①**  
7回開催 延べ参加者数：約180名(R2.2末時点)



### ①実施内容詳細

- ・空き家問題に関心のある地域に対し、空き家の発生予防や適正管理の重要性及び大切な資産である家屋の今後について考えることをテーマとし、民間の講師による講座を実施。  
連携先：各まちづくりセンター、ささえりあ

### ②今後の実施内容

- ・地域ごとの空き家問題の実態や課題など様々のご意見を頂く。
- ・頂いたご意見を参考にし、講座内容、今後の事業について検討しながら、今後も継続して実施。

# 熊本市空家等対策計画進捗状況（基本方針ごとの取組み状況について）

## ■現在の主な取組み（各基本方針ごと）

**基本方針2. <<適正管理>>前期重点** 計画との関連：基本方針1 方向性1 具体的取組①→**基1方1①**と表記

計画前半を「適正管理の重点実施期間」として、管理不全な空家等の解消に取組む

### 【適正管理の指導・助言等】 **基2方1①、②、基2方2⑥**



○適正管理の指導・助言等進捗状況（空家等実態調査D・Eランク）R2.2末時点

対象件数	是正完了	経過観察	指導中	所有者等調査中
105件	16件	13件	28件	48件

※経過観察：対応の意思確認など

#### ①実施内容詳細

・平成30年度に実施した空家等実態調査による、D、Eランクの空家等の所有者に対し、適正な管理及び是正指導を実施。

・相談・苦情のあった空家等の所有者に対し、空き家のパンフレットを活用し、適正管理のお願いを実施。

#### ②今後の実施内容

・所有者等調査を進め、引き続き指導・助言を進める。

※熊本市空家等対策計画では、A～Eの5段階で空家等の老朽度のランク分けを行っている。

### 【熊本市老朽危険空家等除却促進事業(R1～)】 **基2方1④**

倒壊の恐れのある危険な空き家の  
除却費用の一部を補助します  
最大**60万円補助**

- 1. 補助対象となる空き家**
- 外観目視による空家等実態調査において、重点の空家等
  - 6点以上となるもの
  - 熊本市内にあること
  - 一年以上使用していないことが判明であること
- 2. 補助対象者**
- 法人でない個人であり、次のうちのいずれか
  - 建物所有者（建物登記簿、登記簿謄本等が利用）
  - 建物所有者の相続人

#### ①実施内容詳細

令和元年8月開始。適正管理の指導・助言等を行っている空家等をはじめ、危険な家屋10件に対し補助交付。

#### ②今後の実施内容

R2年度は20件を実施予定。時限的な助成制度をきっかけに自主的な改善を後押しする事業のため、状況をみながら実施。

### 【応急的危険回避措置(H30～)】 **基2方2⑥**



#### 【略式代執行(H30～)】

**基2方2⑥**



【応急的危険回避措置・略式代執行件数 R2.3末時点】

応急的危険回避措置	略式代執行件数
4件	3件

#### 【応急的危険回避措置】

・管理されず保安上危険が切迫している空家等について、応急的な措置を実施。  
(対応内容：屋根瓦などの周辺への飛散防止のためネット掛けを実施。)

#### 【略式代執行】

・所有者等不在などで危険な空家等について、特定空家等審議会に諮り略式代執行を実施。  
(対応内容：所有者が存在しないことが明らかとなりこのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険と判断した物件について建築物の除去を実施。)

# 熊本市空家等対策計画進捗状況（基本方針ごとの取組み状況について）

## ■現在の主な取組み（各基本方針ごと）

### 基本方針3. ≪利活用≫

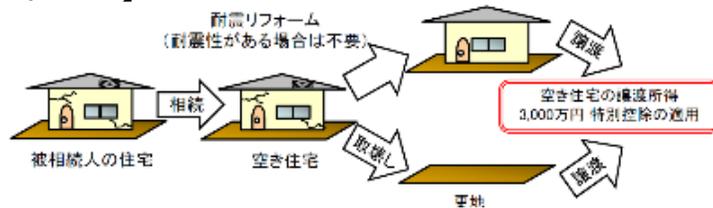
計画との関連：基本方針1 方向性1 具体的取組①→**基1方1①**と表記

空き家、跡地を利活用することに対する税制支援。空き家の利活用の可能性について理解を深めていただくためのシンポジウムを開催

### 【空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例(H28～)】 **基3方1②**

相続した空き家を譲渡した場合、譲渡所得の3,000万円を特別に控除する制度。（適用期間：H28.4.1～R5.12.31）

#### 【本措置のイメージ】



○空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例確認書交付件数 R2.2末時点

2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	計
51件	68件	71件	53件	243件

#### ①実施内容詳細

- ・制度開始後、申請件数が年々伸びてきている状況。
- ・申請内容のほとんどが空き家除却後の敷地の譲渡。
- ・跡地の利活用や空き家発生抑制として一定の効果があると推測。

#### ②今後の実施内容

- ・今後は、更なる制度の周知活動を実施。
- ・税務署との連携をより深め、情報提供の機会を数多くとらえて実施。

### 【熊本市空き家活用シンポジウムの開催(R2.1.31)】 **基3**

空き家活用の必要性について具体的事例を交えて事業者や市民に理解してもらおう。また、空き家の活用促進により地域の活性化を図るために開催。

#### 空き家という選択肢！

～空き家のことを自分ごととして考えてみよう～

場所：熊本城ホール 2階シビックホール

参加者：287名（不動産関連、建築関連、会社員が半数）



#### ○基調講演「空き家という選択肢！」

田中 智之 氏（熊本大学 教授）

#### ○パネルディスカッション（コーディネーター 田中 氏）

末次 宏成 氏、志垣 孝行 氏、高田 亮太 氏、鄭 一止 氏

#### ①実施内容詳細

- ・基調講演は、空き家を取巻く登場人物ごとにそれぞれの役割や、リスクなどの問題点、その対処について、活用事例を交えた講演であった。
- ・パネルディスカッションは、具体的な事例を交えて、オーナー目線の空き家対策、専門家目線の空き家対策について、それぞれの立場から空き家の利活用に向けた議論であった。

#### ②アンケート結果（回収：208名）

- ・アンケートの結果では、関心・理解が深まったとの回答が約8割。
- ・様々なご意見のなかには、所有者が取り組みやすい一般的な内容を希望されるものもあり、今後の参考としたい。

# 熊本市空家等対策計画進捗状況（今後の主な新規取組について）

■今後の主な新規取組 計画との関連：基本方針1 方向性1 具体的取組①→**基1方1①**と表記

空き家の活用ニーズを分析し、空き家所有者や活用希望者に対する効果的な施策を講じる

## 基本方針3. <利活用> **基3方1③**基3方2⑤

- ・ 県外からの移住者を対象とした中古住宅(空き家)購入支援の実施(R2~)
- ・ (独行)住宅金融支援機構と連携した住宅ローン金利の引き下げ  
※住宅政策課



- 【フラット35】地域活性化型  
・ 地方公共団体の財政的支援と連携  
(当初5年間0.25%金利引き下げ)

## 基本方針3. <利活用> **基3方3⑧**

空き家バンクの開設(R2~)  
⇒空き家バンクによる情報提供と利用ニーズの把握

【イメージ(案)】



## 基本方針3. <利活用> **基3方2④**

空き家を住宅以外の用途として活用する際の改修費等支援の実施(R3~予定)  
空き家バンクや利活用アンケート等でニーズを把握し住生活環境の向上を促進する取組みを支援

【活用事例 国土交通省資料より】



空き家を地域活性化のため、  
地域交流施設に活用

## 実施体制の推進

民間団体等と連携し、空き家対策の効果的な方策を検討

- 空き家対策研究会(官民連携)  
・ 空き家の利活用、相談会について
- 空家対策会議(庁内連携)  
・ 各事業での空き家利活用について  
・ 各関係課や区役所及びまちづくりセンターとの連携

