

第2次熊本市空家等対策計画 令和6年度(2024年度)進捗状況報告

2025. 3. 18

空家対策課

目次

基本方針 1. « 予防 »

- ❖パンフレット・チラシによる情報提供
- ❖建物の管理者・相続人への働きかけの実施
- ❖各種媒体を用いた意識啓発
- ❖市民セミナー
- ❖相談会
- ❖空き家出前講座の開催
- ❖空き家管理事業者紹介制度
- New ❖老朽空き家除却補助

基本方針 2. « 利活用 »

- ❖空き家の譲渡所得特別控除
- ❖空き家バンク制度
- New ❖空き家リフォーム補助
- New ❖空家等活用促区域の検討

基本方針 3. « 適正管理 »

- ❖適正管理の指導・助言等
- ❖応急的危険回避措置
- ❖老朽危険空家等除却補助
- ❖略式代執行・行政代執行
- ❖代執行費用回収状況
- New ❖財産管理人制度
- New ❖管理不全空家等への指導・勧告等

基本方針 4. « 連携体制の強化 »

- New ❖地域との連携
- New ❖空き家相談員制度
- New ❖空家等管理活用支援法人の検討

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》

住まいの未来について所有者等に考える機会をもってもらうために、空き家の管理や発生予防の方法について、市民や空き家の所有者、その親族を対象に啓発

パンフレット・チラシによる情報提供 方向性1①

パンフレット及びチラシ 約**6,000部**配布

①実施内容詳細

空き家対策のパンフレットや支援制度のチラシを市有施設等に設置。

【市有施設】

- ・空き家対策啓発資料展（ポスター、チラシ等の展示）を区役所、公民館などの市民が訪れやすい施設4か所のロビーにて実施



空家等対策啓発資料展の様子（左：肥後銀行上熊本支店、下：中央区）



【民間連携】

- ・肥後銀行5支店（上熊本、紺屋町、新町、島崎、熊本市役所）で空き家対策啓発資料展を実施
- ・公民館が主催する「終活講座」で「終活手帳」を配布
- ・一財）地域再生・百年ライフサポート協会羅針盤が主催する相談会、セミナーで「終活手帳」を配布

【その他】

- ・空き家対策セミナー・相談会、出前講座等で各パンフレット・チラシを来場者へ配布

②今後の実施内容

市外在住の空家等所有者への啓発も含め、引き続き広報・啓発に取り組む。



- ・(左)住まいのReカット
空き家の流通促進パンフレット。住まいの利活用の選択肢、活用事例等を掲載。
- ・(右)空家にしない「我が家」の終活手帳
終活時に我が家の情報整理を行い、将来的な方向性を考えるパンフレット。

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》

住まいの未来について所有者等に考える機会をもってもらうために、空き家の管理や発生予防の方法について、市民や空き家の所有者、その親族を対象に啓発

建物の管理者・相続人への働きかけの実施(2020年～) 方向性1③

納税通知書のリーフレット（253,000通）に空き家支援制度を掲載した。
また、固定資産税の通知1,600通に「空き家のあれこれ」パンフレットを同封した。

①実施内容詳細

【納税通知書のリーフレットへの情報掲載】

・5月頃に納税管理人へ送付された納税通知書のリーフレットに空家対策課の各支援制度の案内を掲載した。

【パンフレットの送付】

・建物所有者が死亡した際に、固定資産税課より建物所有者の親族へ送付する「相続人代表者指定届」の案内通知に「空き家のあれこれ」パンフレットを同封。



（左）
納税通知書
リーフレット

（右）
空き家の
あれこれ

②今後の実施内容

引き続き、固定資産税課との連携を継続し、空き家管理者への働きかけを行う。

各種媒体を用いた意識啓発(2020年～) 方向性1①



すばいす
令和7年1月10日号記事



市政だより
令和6年8月号記事

①実施内容詳細

・市政だよりによる空き家対策の新たな補助制度や、新聞情報誌（すばいす）による空き家対策セミナー・相談会開催を周知した。

②今後の実施内容

・市政だよりの特集記事等を活用し、引き続き効果的な周知方法を検討し啓発を実施する。

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》

基本方針4.《連携体制の強化》

住まいの未来について所有者等に考える機会をもってもらうために、空き家の管理や発生予防の方法について、市民や空き家の所有者、その親族を対象に啓発

市民セミナー

<予防>方向性1②、<連携強化>方向性1①



セミナーの様子



日程 / 令和7年1月26日（日）
時間 / 13時00分～16時00分
会場 / ウェルパルクまもと
参加費 / 無料

①実施内容詳細

実家と空き家の‘まず、さいしょの’相談会として、㈱肥後銀行と空き家活用㈱と共同で開催。セミナーは3部構成で、漫才を通じた相続・遺言手続きについて、空き家問題の事例と解決策について、民泊の活用方法について、トークショー形式で実施した。

②今後の実施内容

民間事業者、専門家団体等との連携については、引き続き継続・拡大を図り、市民への情報発信を実施していく。

相談会

<予防>方向性1②、<連携強化>方向性1①



相談会の様子

①実施内容詳細

空き家所有者等の悩みについて、相続・登記、不動産など関係団体の相談員が対応する相談会を実施。

②実施状況

日時	会場	対応者	相談者
R6.10.18	本庁舎	行政書士・司法書士	8組
R7.1.15～17	西区役所、北区役所 東部公民館	行政書士・司法書士	7組
R7.1.26	ウェルパルクまもと	行政書士・司法書士 宅建士・建築士・ 空き家相談専門家等	37組

③今後の実施内容

熊本市空き家相談員とも連携することで、相談の機会を創出していく。

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》

住まいの未来について所有者等に考える機会をもってもらうために、空き家の管理や発生予防の方法について、市民や空き家の所有者、その親族を対象に啓発

空き家出前講座の開催 方向性1①

出前講座 13回



開催の様子

①実施内容詳細

・空き家問題や支援制度に関心のある団体に対し、本市の空き家の現状や空き家バンクを始めとする支援制度等について、市職員、専門家による講座を実施。

②主な申し込み団体

連合団体、シニアクラブ、行政機関、金融機関、大学、社会福祉協議会、町内自治会、不動産団体

③今後の実施内容

自治会等への周知を引き続き行い、特に空き家の多い地域・空き家対策へ関心の高い地域で講座を実施する。

基本方針1.《予防》

基本方針3.《適正管理》

所有者による空き家の適正管理を支援するために創設した「熊本市空き家管理事業者紹介制度」の実施状況

空き家管理事業者紹介制度(2020年11月～)

<予防>方向性3①、<適正管理>方向性1①

[目的]・管理不全な空家等の発生を抑制
・良好な住環境の確保を図る

①事業概要

所有者等が遠方にお住まいなど、ご自身で直接管理することが困難な方に対し、所有者等の代わりに空き家の管理を代行するサービスを行う事業者を紹介する制度。

制度イメージ図



②登録状況

登録事業者 26事業者（今年度追加 6事業者）
（不動産事業者、警備事業者など）

③今後の予定

引き続き登録事業者を増やし、ホームページや市政だより等での広報や空き家所有者への案内チラシの送付を行い、利用者の拡大を目指す。

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》

管理不全な空家等の予防的な解消

老朽空き家除却補助(2024年8月～)

方向性3③



ブロック塀の傾き、隣地への樹木の越境など、問題のある空き家の所有者へ、解体費用を助成することで、危険な空家等になる前の解決を図る。

①実施内容詳細

昭和56年5月31日以前に着工した空き家又は築22年以上経過している建築物で、相続・遺贈を受けた老朽空き家に対し最大40万円の除却補助を行う。

本事業では、危険な空家等になる前に除却を促し、周辺の生活環境への悪影響を予防し、市民の安全・安心な住環境の保全及び地域の活性化を図る。

交付決定数	2024
	49件

②今後の実施内容

2025年度も実施予定。

除却補助制度により所有者等による自主的な空き家の解体を促進する新たな取り組みであるため、継続的な実施を予定している。

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2.「利活用」

空き家の所有者と利活用希望者を結びつけるため創設した空家バンク制度の実施状況

空家バンク制度（2020年12月～方向性1①）

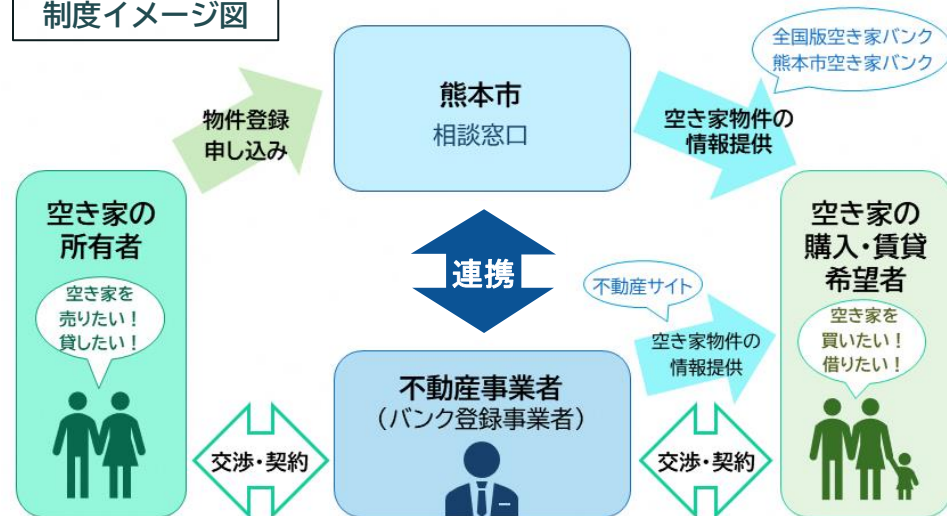
〔目的〕・市内の空き家の流通、定住促進

- ・管理不全空家等、特定空家等の発生の未然防止
- ・市内の不動産関連団体と連携することで、空き家の新たな需要を開拓

①事業概要

空き家の売買・賃貸を希望する所有者と不動産事業者をマッチングさせ、空き家の購入・賃貸を希望する方と引き合わせることで、空き家を流通促進するための制度。購入・賃貸希望者に対して、熊本市ホームページ及び全国版空家バンク上で空家バンク登録物件情報を提供する。

制度イメージ図



②現在の進捗状況

空家バンク登録事業者 53 社（今年度追加 11 社）
 空家所有者からの物件登録申込 48 件（今年度追加 8 件）
 空家バンク登録済み物件 32 件（今年度追加 6 件）
 成約済み件数 23 件（今年度成約 5 件）

③今後の予定

今後も空家バンク登録事業者（宅建業者）、物件登録希望者（空き家所有者）の募集は継続して行う。
 空家相談員制度を活用し、さらなる情報発信を行う。
 （相談員制度と空家バンクとの連携した仕組づくりの検討を行う）

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2.「利活用」

空き家の流通を促進するため創設した空き家のリフォーム補助制度の実施状況

空き家リフォーム補助（2024年8月～） 方向性1①

空き家の リフォーム補助

対象
子育て世帯、
若者夫婦世帯



補助金
最大40万円
※事前申請が必要です

【目的】

- ・市内の空き家の流通促進
- ・管理不全空き家等、特定空き家等の発生未然防止
- ・若者夫婦世帯等へ空き家への住み替え促進

①実施内容詳細

空き家取得後のリフォーム工事やリフォーム済空き家の購入に対して最大40万円の補助を行うことで空き家の流通を促進し、空き家が周囲に悪影響を及ぼす管理不全空き家等や特定空き家等になる前段階での予防への取組。

交付決定数

2024

5件

③今後の実施内容

2025年度も実施予定。

多くの方にリフォーム補助を利用してもらうために、空き家所有者だけでなく事業者等への周知活動を実施。

基本方針2.「利活用」

空き家等活用促進区域の検討

空き家等活用促進区域の検討

方向性1③

①制度概要

中心市街地や住宅団地など、地域の拠点的なエリアに空き家等が集積すると、当該地域の本来の機能を低下させる。また、古い空き家等を活用する上で、建築基準法等の規制がネックになっているケースもある。

市町村が重点的に空き家等の活用を図るエリアを「空き家等活用促進区域」として定め、区域内で空き家等の所有者への要請や、規制の合理化等を措置することが可能になった。

②本市の検討状況

令和5年度に実態把握調査支援業務の委託を行い検討した。

委託調査では、「地域特性」と「促進区域設定のメリット」で整理した結果、本市においては促進区域を性急に設定する段階ではないとの報告であった。

報告を受け、今後、国からの支援（補助等）の動向に注視しながら、関係部署と連携し、引き続き検討を行っていくこととした。



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）

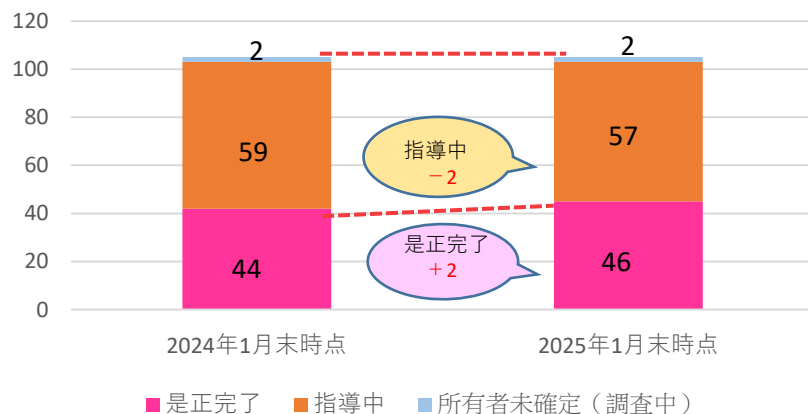
基本方針2.「適正管理」

管理不全な空家等の解消

適正管理の指導・助言等 方向性1①、方向性2②



D, E 105件の対応状況



※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。

①実施内容詳細

❖2018年度に実施した空家等実態調査による、D, Eランク105件の空家等の所有者に対し、空家等の適正な管理及び是正指導を実施。

昨年度比較（是正完了:2件増、指導中:2件減）

❖近隣住民から相談・苦情があった空家等の所有者に対し、空き家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

引き続き指導・助言を進める。

応急的危険回避措置(2018年～) 方向性2②

①実施内容詳細

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

措置例

- ▶ 屋根瓦等の周辺への飛散防止のためネット掛け
- ▶ カラーコーンの設置等
- ▶ 注意喚起の張り紙の設置

応急危険回避措置実施件数	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	6件	5件	4件	1件	3件	1件	1件

②今後の実施内容

今後も必要に応じて実施する。

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2.「適正管理」

管理不全な空家等の解消

老朽危険空家等除却補助(2019年～) 方向性1②



①実施内容詳細

適正管理の指導・助言等を行っている空家等をはじめ、倒壊の恐れのある危険な空家等に対し最大60万円の除却補助を行う。
本事業では、D, Eランクの105件のみならず、平成30年空家等実態調査時点では空家等ではなかったが事前審査の結果D, Eランクの空き家と審査されたものや、実態調査時はCランクだったがDランクに堕ちた空き家も受付けている。

交付決定数	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	10件(4)	15件(2)	9件(1)	14件(1)	12件(0)	13件(2)

※（ ）内はD, E 105件に含まれる空家等の数

②今後の実施内容

2024年度も実施予定。
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であるため、状況をみながら実施。

略式代執行(2018年～) 行政代執行(2021年～) 方向性2②



略式代執行（坪井5丁目の空き家）

所有者が不明で、倒壊した場合、近隣住宅に影響を及ぼすおそれがあった



行政代執行（新町の空き家）

倒壊した場合、前面道路の通行者や近隣住宅、背後の坪井川に影響を及ぼすおそれがあった

①実施内容詳細

倒壊等の恐れがある保安上著しく危険な特定空家等について、略式代執行、行政代執行にの除却を実施した。

実施件数	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
略式代執行	1件	2件	2件	1件	1件	0件	0件
行政代執行	0件	0件	0件	0件	1件	0件	0件

②今後の実施内容

保安上著しく危険な特定空家等について、状況をみながら実施。

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）

基本方針2.「適正管理」

管理不全な空家等の解消

代執行費用回収状況（2019年～） 方向性2②

①実施内容詳細

- ・2018年度から2019年度に実施した3件の略式代執行については、2020年度に相続財産管理人選任申立を家庭裁判所に実施。2件は翌年度に全額配当あるいは一部について配当された。1件は申立て継続中。
- ・2020年度に実施した2件の略式代執行は、建物所有者と土地所有者が別で、債務の回収が困難であったため、実施年度に国より補助を受けた。【解体費用3,520,000円（2件）補助額1,286,360円】
- ・2022年度に実施した行政代執行1件は、行政代執行法の規定により納付命令を実施し同年9月に督促を実施、期日までに納付がなされなかったため国税滞納処分の例により全額徴収した。

略式代執行実施年度	2018年	2019年	2020	2021	2022
債権額	1,728,000円 (1件)	3,289,000円 (2件)	3,520,000円 (2件)	1,650,000円 (1件)	1,617,000円 (1件)
配当額	1,025,324円 (1件)	3,289,000円 (2件)	1,286,360円 (国庫補助)	0	申立中
市負担	702,676円	0円	2,233,640円	1,650,000円	1,617,000円

②今後の実施内容

- ・2021年度に実施した略式代執行1件については、2022年度に財産管理制度を活用し家庭裁判所に申立てを実施。2023年度に清算終了、配当可能な換価財産がなく、2024年度に債権放棄を行った。
- ・2022年度に実施した略式代執行1件については、2023年度に相続財産管理人選任の申立を家庭裁判所に実施しており回収の見込み。

不在者財産管理制度の活用（2023年～） 方向性2③



2024年3月 不在者財産清算人申立て



2024年8月 空き家は解体

財産管理人制度活用年度	2023	2024
予納金	6,000,000円 (1件)	7,500,000円 (2件)
配当額	申立中	申立中
市負担	0円	0円

①実施内容詳細

所有者調査により空家等所有者の所在が不明で、かつ、不在者が財産の管理を置いておらず、法定相続人も存在しないため、財産管理制度を活用し、家庭裁判所に不在者財産清算人の請求を行った。選任された不在者財産清算人により財産の処分が行われ、本市が裁判所に支払った予納金は回収できる見込み。

②今後の実施内容

選任された清算人が財産の処分を行うことにより、略式代執行よりも短期間で問題解決を図ることができるため、制度活用を継続。

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2. ≪適正管理≫

管理不全な空家等の解消

管理不全空家等への指導・勧告等(2024年～) 方向性2②



管理不全な状態の空き家

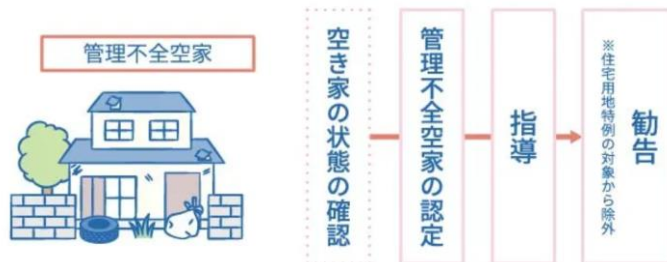
勧告数	2024
	4件

①実施内容詳細

管理不全空家等について、特定空家化を未然に防止するため、国が定める空家等のガイドラインに基づき「指導」を実施し、その状態が改善されない4件について「勧告」を実施し、税務局へ固定資産税の住宅用地特例解除に向けた情報提供を行った。

②今後の実施内容

「勧告」により、翌年の固定資産税特例が解除されることで、所有者等の早期解決を図るため、必要に応じて実施を進める。



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4. ≪連携体制の強化≫

地域、関係団体等と連携した取り組みの実施状況

地域との連携

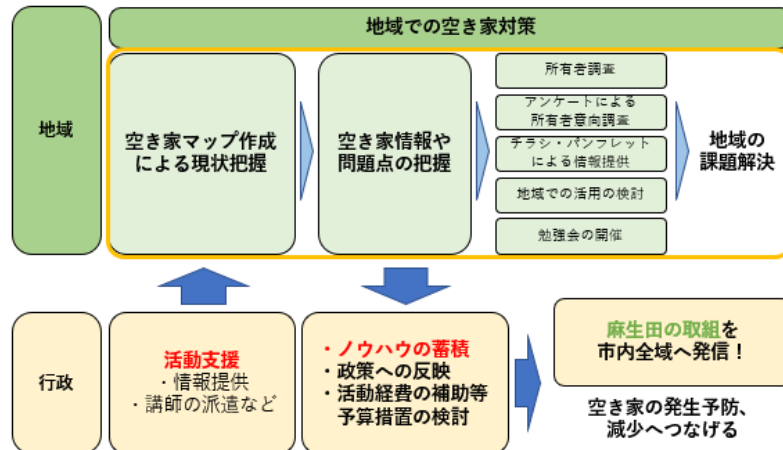
方向性1①

①実施内容詳細

空家等対策に課題のある地域に対して活動支援を行い、空家問題に対する地域での意識醸成を図るため、空き家マップや台帳の作成、地域内の空き家情報や問題点の把握、地域住民に向けた勉強会、チラシの配布等の情報発信、空き家発生時の地域ルール等の制度等について支援を行う。

○空き家マップ作成支援（麻生田校区）

今年度は麻生田校区と連携し、空き家マップの作成に向けて、マップ作成の手順や、調査に必要な道具の手配等を行い、空き家マップが作成された。



②今後の実施内容

今回の取組内容を整理し、市内全域へ広める。

各区と連携し、空き家に課題・関心を持つ地域とつながっていく。

空き家相談員制度

方向性1②

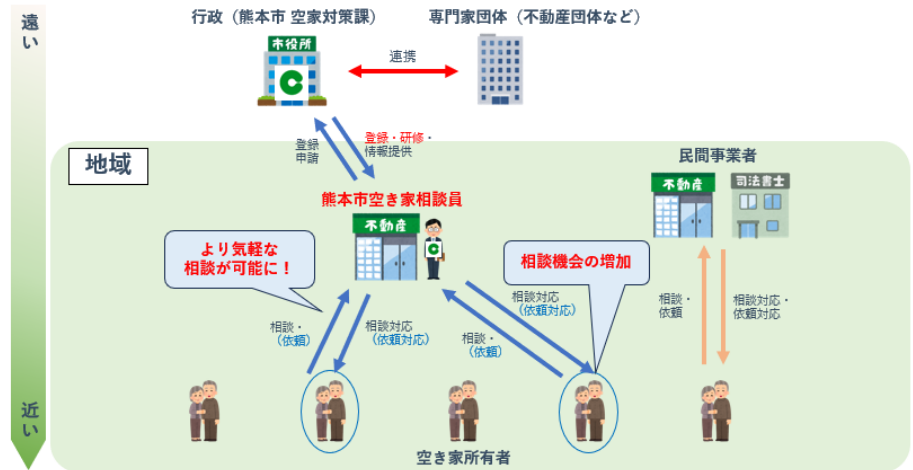
①実施内容詳細

空き家所有者が空き家について気軽に相談できる場をつくり、相談の機会を増やすため「熊本市空き家相談員制度」を創設した。

②今後の実施内容

空き家相談員を活用し、市制度の情報発信や相談会を実施していく。

「熊本市空き家相談員制度」の相談体制イメージ



主な制度の要件

【登録希望者＝空き家相談員】

- ・宅建士の資格を有すること
- ・5年以上業務に従事していること
- ・市内事業所に勤務していること

【その他要件】

- ・1事業者あたり2名まで
- ・相談員全体の募集総数は制限なし
- ・登録前の研修受講が必須

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4. ≪連携体制の強化≫

空家等管理活用支援法人の検討

空家等管理活用支援法人の検討

方向性1②

①制度概要

市町村が、空き家の管理に取り組むNPO法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定。当該法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行う。

②支援法人が行うことができる業務

- ・ 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対する当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助
- ・ 委託に基づく、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務
- ・ 委託に基づく、空家等の所有者等の探索
- ・ 空家等の管理又は活用に関する調査研究
- ・ 空家等の管理又は活用に関する普及啓発
- ・ その他の空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務

③本市の検討状況

支援法人の指定に係る方針を定めるまでの間、支援法人の指定を行わないこととしている。

【制度イメージ】

