

# 熊本市空家等対策計画の概要

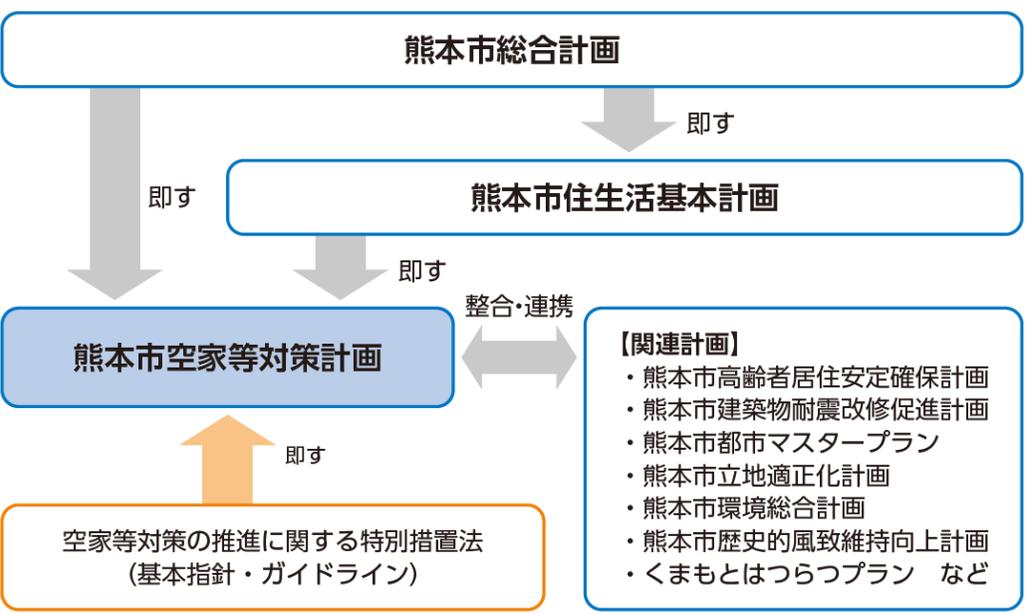
## 計画の目的

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）に基づき、平成31年（2019年）4月に「熊本市空家等対策計画（以下、「第1次計画」という。）」を策定し、「総合的な空家等対策による安全・安心な魅力ある住環境の実現」を目指して様々な取組みを進めてきた。第1次計画策定から5年が経過し、これまでの取組の見直しを行い、今後ますます増加する空家等対策をより計画的に進めることを目的とした、「第2次熊本市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）」を策定した。

## 計画策定の背景

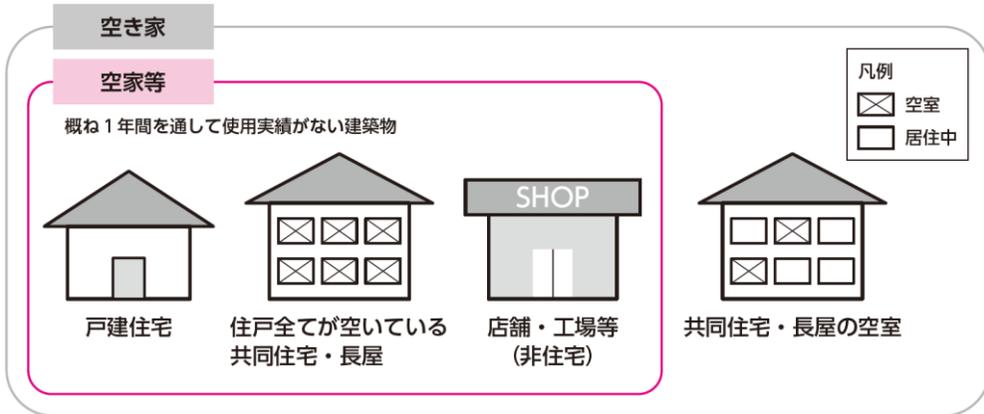
平成31年（2019年）に公表された住宅・土地統計調査の結果によると、熊本地震の影響等により本市の空き家数は減少しているものの、全国の空き家数は過去最高を更新している。そのような中、国では、令和5年（2023年）12月13日には空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が施行され、所有者等の責務の強化に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を促す措置、NPO法人や一般社団法人等との官民連携した取組み等、空家等対策が強化された。本市においても、今後さらなる人口減少が見込まれ、空き家化の予防、空き家の活用や老朽化した空家等への対策を継続的に取り組む必要がある。

## 計画の位置づけ



- 【関連計画】**
- 熊本市高齢者居住安定確保計画
  - 熊本市建築物耐震改修促進計画
  - 熊本市都市マスタープラン
  - 熊本市立地適正化計画
  - 熊本市環境総合計画
  - 熊本市歴史的風致維持向上計画
  - くまもとはつらつプラン など

## 対象空家等と規模



建物の状態	平成30年 住宅・土地統計調査 (戸数)		平成30年 熊本市空家等実態調査 (戸数・老朽度ランク)		
	居住中	空き家	居住中	空室	空室
居住中	318,600戸	—	—	—	—
空き家	—	39,802戸	—	—	—
空家等	43,500戸	—	3,698戸	Aランク (2,718戸)	適正に管理されている状態
				Bランク (875戸)	管理が行き届いていない状態
				Cランク (105戸)	管理不全状態で周囲に影響を与える可能性がある状態

## 基本理念と基本方針

**基本理念：総合的な空家等対策による安全・安心な魅力ある住環境の実現**

基本方針	施策の方向性	具体的取組
基本方針1. 《予防》 空家等問題の発生・管理不全の抑制	1 市民への意識啓発の実施	①空家等の発生増加が予想される地域への重点的な啓発の実施【新規】
		②空家等問題に関する広報やパンフレット等による啓発の実施【継続】
		③建物の管理者への働きかけの実施【新規】
		④空家等の管理に対しての時季を捉えた注意喚起の実施【継続】
		⑤空き家管理事業者紹介制度の案内【新規】
		⑥専門家団体による空き家相談体制の拡充【拡充】
基本方針2. 《利活用》 空き家の流通促進、地域等での活用に向けた対策の実施	1 既存住宅等の質の向上による市場流通の促進	①既存住宅の質の確保に関する情報提供【既存】
		②空き家やその跡地の流通を促す制度に関する情報提供【拡充】
		③既存住宅の質の向上や流通を促進するための仕組みづくり【新規】
	2 地域の需要に合わせた空き家の有効活用の促進	④地域活動拠点等のまちづくりに対する空き家活用支援【新規】
		⑤居住誘導区域における移住や定住等に対する空き家活用の支援【新規】
		⑥住宅確保要配慮者への居住支援【既存】
3 良質な既存住宅の情報提供等による居住支援の促進	⑦不動産等の民間団体と連携した空き家活用等の相談体制の拡充【拡充】	
	⑧移住希望者等を対象とした空き家の情報提供【新規】	
	⑨管理不全な空家等に関する手続の運用強化【拡充】	
基本方針3. 《適正管理》 管理不全な空家等の維持管理、除却の強化	1 所有者等による適正管理を促す施策の実施	①空家等の所有者等への情報提供の充実【拡充】
		②空き家管理事業者紹介制度の案内【新規】（再掲）
		③空家等への取組を実施している金融機関の紹介【新規】
		④周囲に対し危険な空家等の解体費の助成【新規】
		⑤専門家団体による空き家相談体制の拡充【拡充】（再掲）
		⑥管理不全な空家等に関する手続の運用強化【拡充】
	2 所有者等に対する行政からの働きかけ、相談体制や取組の強化	⑦所有者不明の場合の対応のルール化【新規】
		⑧管理不全な空家等の相談窓口【継続】

## 【年度別の取組実績】

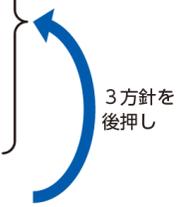
取組実績 (R1～R4)		（※赤字：新規事業 黒字：継続事業）				
	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)		
予 防	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家のあれこれ出前講座 (7回)</li> <li>・適正管理パンフレットによる情報提供 (12,000部)</li> <li>・時季を捉えた注意喚起 (2回)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家管理事業者紹介制度 (14業者)</li> <li>・空家等対策啓発資料展 (11箇所)</li> <li>・固定資産税通知を活用した啓発資料発送業務 (約750通)</li> <li>・課ホームページを用いた意識啓発記事の充実 (その1)</li> <li>・空き家のあれこれ出前講座 (23箇所)</li> <li>・適正管理パンフレットによる情報提供 (7,000部)</li> <li>・時季を捉えた注意喚起 (2回)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・終活パンフレットの作成</li> <li>・市政だより特集記事(予防)</li> <li>・市政広報番組 (テレビ1回、ラジオ2回)</li> <li>・課ホームページを用いた意識啓発記事の充実 (その2)</li> <li>・空き家管理事業者紹介制度 (25業者)</li> <li>・空家等対策啓発資料展 (約23箇所)</li> <li>・固定資産税通知を活用した啓発資料発送業務 (約1,800通)</li> <li>・空き家のあれこれ出前講座 (1回)</li> <li>・適正管理パンフレットによる情報提供 (600部)</li> <li>・各種チラシ及びパンフレット等の配布 (39,700部)</li> <li>・時季を捉えた注意喚起 (2回)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民セミナー・相談会 (1回)</li> <li>・押しかけ講座 (1回)</li> <li>・郵便広告を用いた啓発 (3施設)</li> <li>・YouTube動画講座 (3動画)</li> <li>・終活パンフレットの配布 (3,600部)</li> <li>・空き家管理事業者紹介制度 (27業者)</li> <li>・空家等対策啓発資料展 (30箇所)</li> <li>・固定資産税通知を活用した啓発資料発送業務 (約480通)</li> <li>・空き家のあれこれ出前講座 (5回)</li> <li>・適正管理パンフレットによる情報提供 (65部)</li> <li>・各種チラシ及びパンフレット等の配布 (2,750部)</li> <li>・時季を捉えた注意喚起 (2回)</li> </ul>		
	利 活 用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家利活用シンポジウム</li> <li>・政策立案調査 →改修補助事業</li> <li>・空き家の3,000万円特別控除 (66件)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家バンク</li> <li>・移住者向け中古住宅 購入補助 (15件) ※所管課：住宅政策課</li> <li>・空家対策会議活用部会【照会事項】</li> <li>・庁内関係部局との連携 施策について</li> <li>・空き家の3,000万円特別控除 (81件) ※熊本市版チラシ作成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利活用パンフレットの作成</li> <li>・空き家関連ローン紹介制度</li> <li>・住まいの支援制度総合案内チラシ作成</li> <li>・空家等所有者DM2,408件</li> <li>・空き家バンク (10件)</li> <li>・移住者向け中古住宅 購入補助 (15件) ※所管課：住宅政策課</li> <li>・空き家の3,000万円特別控除 (94件)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市政だより特集記事 (利活用)</li> <li>・市政広報番組 (テレビ2回・ラジオ1回)</li> <li>・利活用パンフレットの配布 (1,950部)</li> <li>・空き家関連ローン紹介制度</li> <li>・住まいの支援制度総合案内チラシ作成</li> <li>・空き家バンク (10件)</li> <li>・移住者向け中古住宅 購入補助 (15件) ※所管課：住宅政策課</li> <li>・空き家の3,000万円特別控除 (98件)</li> </ul>	
		適 正 管 理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の除却補助 (10件)</li> <li>・応急的危険回避措置 (5件)</li> <li>・略式代執行 (2件)</li> <li>・適正管理の助言指導 (124件)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相続財産管理人申立 (3件)</li> <li>・空家等の除却補助 (15件)</li> <li>・応急的危険回避措置 (4件)</li> <li>・略式代執行 (2件)</li> <li>・適正管理の助言指導 (107件)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の除却補助 (9件)</li> <li>・応急的危険回避措置 (1件)</li> <li>・略式代執行 (1件)</li> <li>・適正管理の助言指導 (56件)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・代執行 (1件)</li> <li>・相続財産管理人申立 (1件)</li> <li>・空家等の除却補助 (14件)</li> <li>・応急的危険回避措置 (3件)</li> <li>・略式代執行 (1件)</li> <li>・適正管理の助言指導 (68件)</li> </ul>

## 第一次計画の成果指標の達成状況

指標名	基準値 (H25)	中間値 (H30)	目標値 (R5)
空き家率 (住宅・土地統計調査)	14.1%	12.0%	12.9%未満

## 第2次計画の基本方針

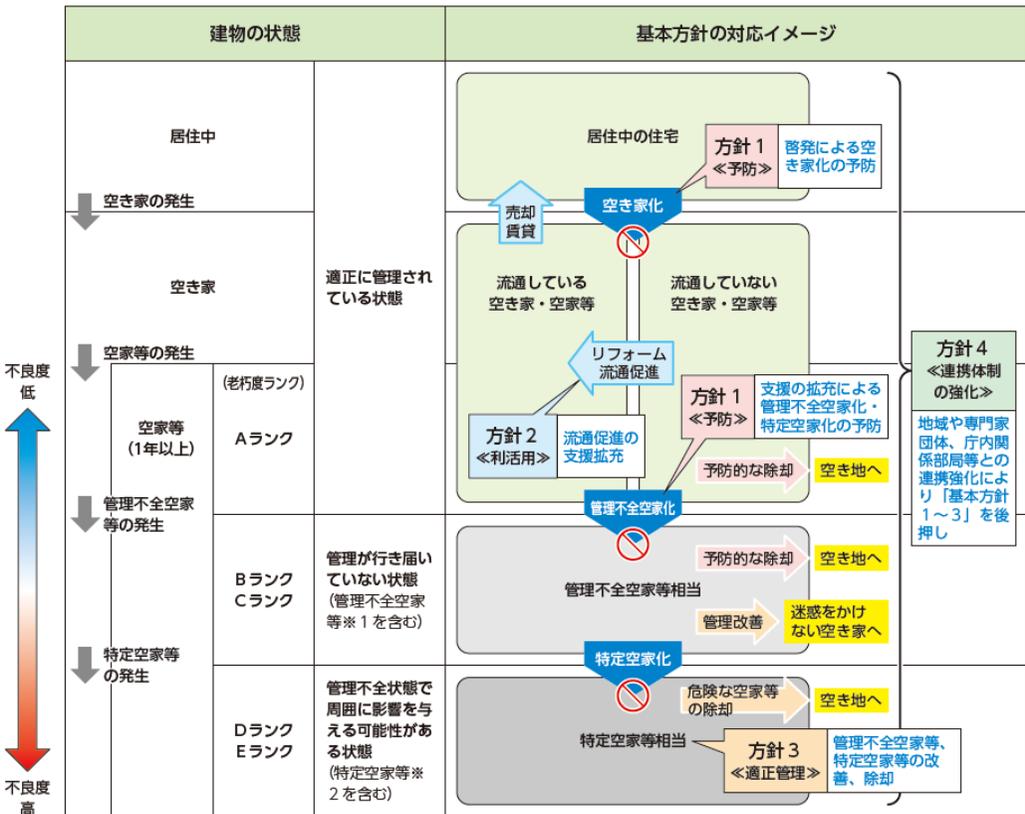
1. 予防	空き家問題の発生・管理不全な空き家の抑制の強化
2. 利活用	空き家の活用・流通促進の強化
3. 適正管理	管理不全な空き家の維持管理、除却の強化
4. 連携体制の強化【新規】	地域・関係団体等や行政の関係部署との連携体制の強化



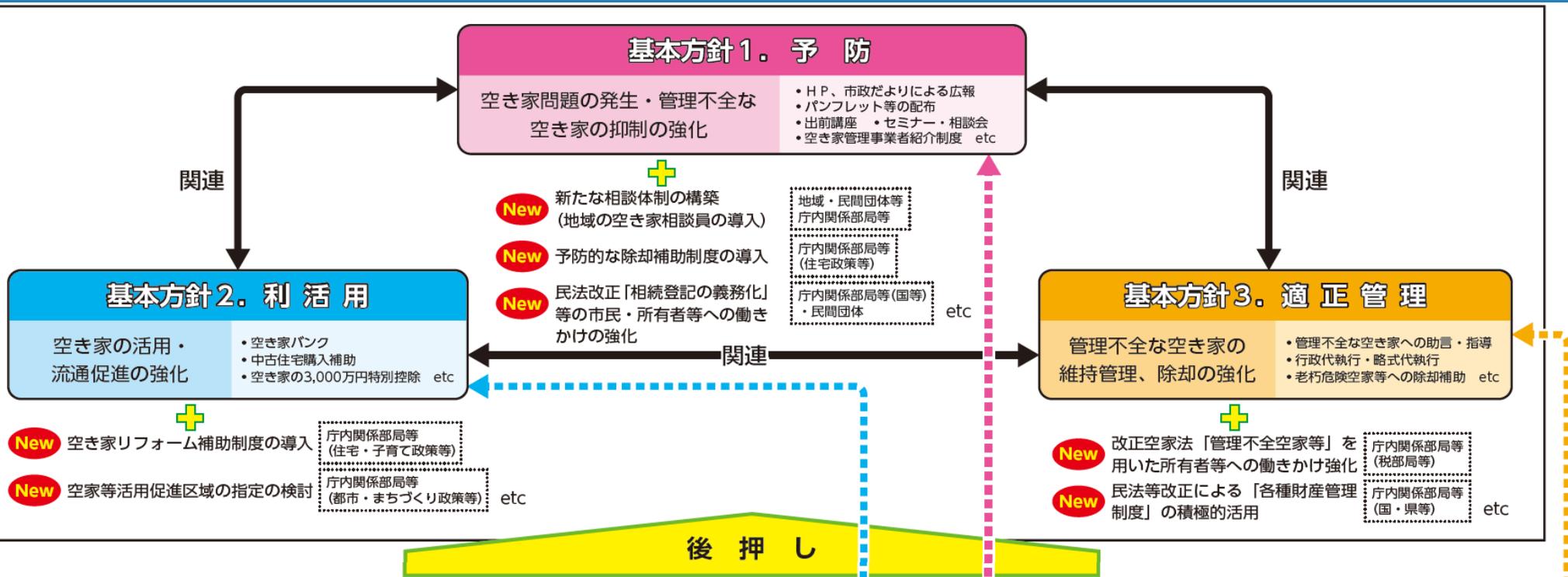
## 【基本方針、施策の方向性、具体的取組の体系図】

基本方針	施策の方向性	具体的取組
基本方針1. 《予防》 空き家問題の発生・管理不全な空き家の抑制の強化	1 市民・所有者等への意識啓発の充実化	①市民への空き家問題に関する広報やパンフレット等による幅広い意識啓発の実施【継続】 ②セミナー・相談会等による所有者等や地域住民への情報提供や相談対応【拡充】 ③所有者等への働きかけによる意識の醸成【拡充】
	2 各種取組、相談窓口の情報発信の充実化	①空き家や既存住宅に関連する各種取組、相談窓口等の集約【拡充】 ②高齢者等にわかりやすい広報【拡充】
	3 空き家の老朽化防止のための施策の拡充	①空き家管理事業者紹介制度の案内【継続】 ②空き家への取組を実施している金融機関等の紹介【拡充】 ③管理不全空家等、特定空家等になる前の段階での除却の促進【新規】
基本方針2. 《利活用》 空き家の活用・流通促進の強化	1 既存住宅等の質を確保し、市場流通を促進するための施策の拡充	①既存住宅の質の向上や流通を促進するための仕組みづくり【拡充】 ②地域活動拠点等のまちづくりに対する空き家活用支援【継続】 ③空家等活用促進区域の指定の検討【新規】
	2 管理不全空家等・特定空家等への行政からの働きかけの強化	①所有者等把握の円滑化【拡充】 ②適切な管理がなされていない空家等に対する働きかけ、取組の強化【拡充】 ③所有者不在等の場合の対応のルール化【拡充】
	3 管理不全空家等・特定空家等への行政からの働きかけの強化	①所有者等把握の円滑化【拡充】 ②適切な管理がなされていない空家等に対する働きかけ、取組の強化【拡充】 ③所有者不在等の場合の対応のルール化【拡充】
基本方針3. 《適正管理》 管理不全な空き家の維持管理、除却の強化	1 管理不全空家等・特定空家等の適正管理・除却を促進するための施策	①空家等の所有者等への情報提供の充実【継続】 ②周辺に悪影響を及ぼす危険な空家等の除却の促進【拡充】
	2 管理不全空家等・特定空家等への行政からの働きかけの強化	①所有者等把握の円滑化【拡充】 ②適切な管理がなされていない空家等に対する働きかけ、取組の強化【拡充】 ③所有者不在等の場合の対応のルール化【拡充】
基本方針4. 《連携体制の強化》 地域・関係団体等や行政の関係部署との連携体制の強化	1 地域、民間団体等、行政との連携した相談体制の強化や支援の拡充	①地域との連携【拡充】 ②専門家団体、民間事業者等との連携【拡充】
	2 庁内関係部局等との連携による施策等の相乗効果	①住宅政策との連携【拡充】 ②都市政策との連携【拡充】 ③移住政策との連携【継続】 ④子育て政策との連携【新規】 ⑤まちづくりとの連携【継続】 ⑥啓発等における関係部局との連携【拡充】 ⑦管理不全な空き家に関する相談における関係部局との連携【継続】 ⑧国や県等との連携【継続】

## 【建物の状態における基本方針の対応イメージ】



※1 管理不全空家等とは、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態の空家等  
 ※2 特定空家等とは、そのまま放置すれば倒壊等若くは保上危険となるおそれのある状態の空家等



# 第二次空家等対策計画の成果指標と評価・検証

## 成果指標（アウトカム指標）

指標名	基準値 (H25)	中間値 (H30)	第1次計画 目標値 (R5)	第2次計画 目標値 (R10)
空き家率 (住宅・土地統計調査)	14.1%	12.0%	12.9%未満※	12.9%未満 (第1次計画を継続)

※第1次計画における令和5年（2023年）の目標値は、平成25年（2013年）時点の政令指定都市平均値を採用している。

## その他参考指標

指標名	基準値 (H30)	目標値 (R10)
中古住宅の流通割合※ (住宅・土地統計調査)	16.4%	16.4%超

※持ち家の取得方法における「中古住宅の購入」と「新築住宅の購入・新築（建替え含む）」の合計に対する「中古住宅の購入」の割合。

## 各種取組の成果指標

基本方針	指標名	基準値（過去の実績）				目標値
		R1	R2	R3	R4	
予防	市民等への啓発状況（セミナー、相談会、出前講座、押しかけ講座等の回数）	8	5	1	8	計画8年間で80回の講座等による啓発（10回/年）
利活用	流通の促進状況（空き家バンクの登録件数）	—	—	10	10	計画8年間で120件の登録（15件/年）
適正管理	管理不全空家等への勧告数	—	—	—	—	計画8年間で120件の勧告（15件/年）
連携体制の強化	地域への活動支援数（地域との連携）	—	—	—	—	計画8年間で40校区の地域への支援（5校区/年） ※各区1校区/年 ※本市の校区数：92校区
	地域の空き家相談員の登録数（専門家団体、民間事業者等との連携）	—	—	—	—	計画8年間で100名（各区20名）の登録及び登録の維持
	管理不全な空き家所有者等の判明数（専門家団体、民間事業者等との連携）	90	101	76	93	計画8年間で960件の判明（120件/年）

## 第2次計画の評価検証

