

# **熊本市空家等対策計画（案）**

## **-概要版-**

**2019年3月**  
**熊本市**

# 第1章 計画の基本的な事項

## 1. 計画策定の趣旨

### ○計画の目的

「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「法」)第6条に基づく「熊本市空家等対策計画」を策定し、「安全・安心な魅力ある住環境の実現」を目指して総合的かつ計画的な空家等対策を推進する。

### ○計画策定の背景

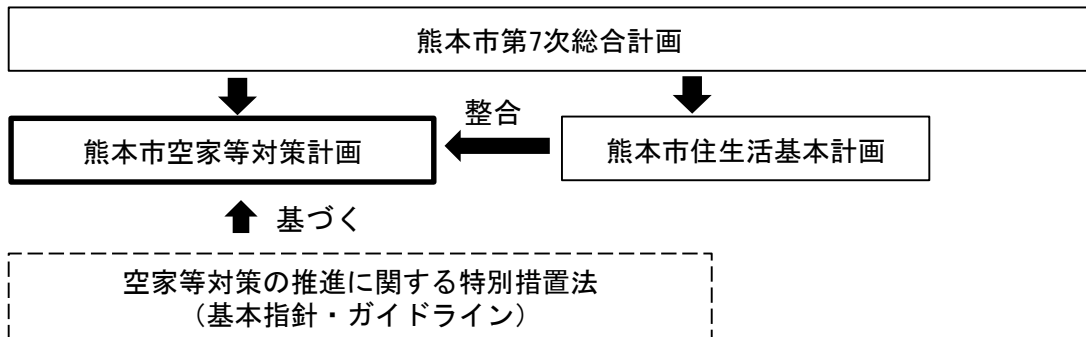
近年、人口減少や少子・高齢化の進展、既存住宅の増加や建物の老朽化等を背景に、全国的に使用されない建築物が年々増加している傾向にあり、本市でも使用されない建築物が増えている。こうした空き家の活用や老朽化した空家等への対策が社会的な課題となっている。

空家等は、適正に維持管理されないと、倒壊の危険や、周囲の景観及び住環境への悪影響、治安の悪化などの問題が生じる可能性があることから、空家等に関する問題の予防や解消のため、国では、2015年に法を施行し、空家等対策の取り組みを強化している。

そのような中、本市においても空家等対策の方向性を定め、対策の強化が急がれる。

## 2. 計画の位置づけ

熊本市総合計画を上位計画とし、本市の住宅政策の基本的な方向性を示した、「熊本市住生活基本計画」との整合性を図った内容とする。

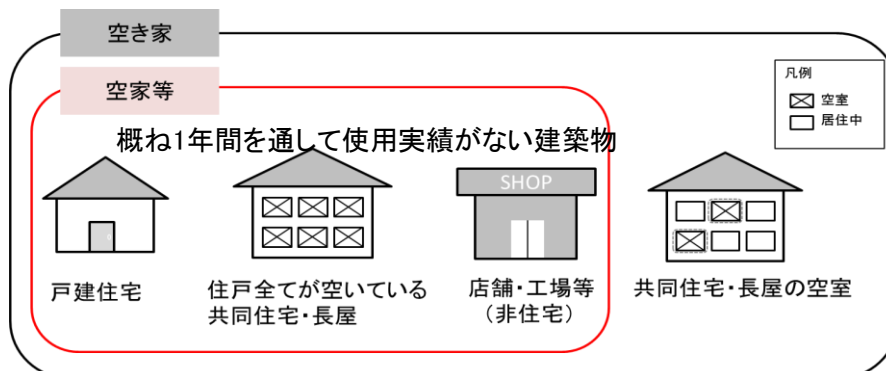


## 3. 空家等対策の対象

### ○市内全域の空き家

計画の目的は空家等対策であるが、空家等対策を推進するうえで特に利活用においては空き家も対象として含めることとする。

また、「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があることから、特に優先的に取り組むこととする。



※特定空家等の絵を入れる

## 第2章 空き家の現状

### ○空家等の実態調査

現地調査を行い、空家等の老朽度のランク分けを行う。

○Aランク、Bランク、Cランク: 利活用可能な状態

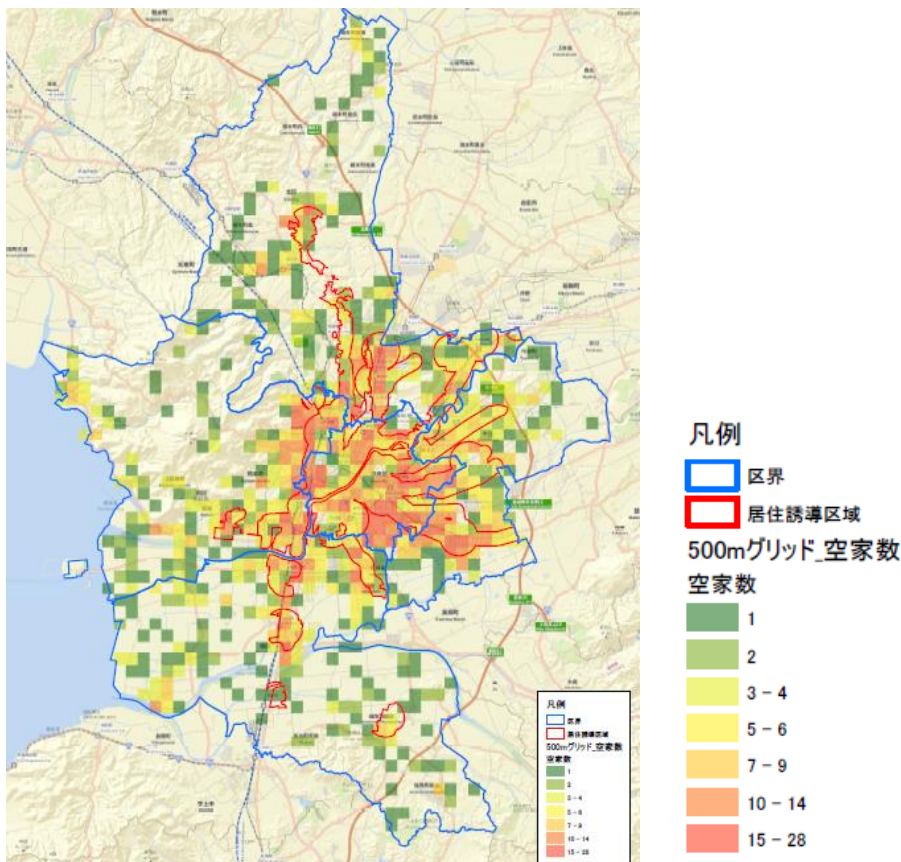
○Dランク: 建築物全体に危険な損傷があり、そのまま放置すれば、近く倒壊の危険性が高まると考えられる状態。

○Eランク: 建築物全体の危険な損傷が著しく倒壊の危険性があると思われる状態。

実施調査の対象: 市内全域の公営建築物及び共同住宅(全空室は除く)を除く全ての建築物

調査範囲: 市内全域

#### ①市全体の空家等数分布図



#### ②市全体の空家等数

|         | A    | B   | C   | D  | E  | 合計   |
|---------|------|-----|-----|----|----|------|
| 居住誘導区域内 | 1417 | 349 | 116 | 20 | 22 | 1924 |
| 居住誘導区域外 | 1301 | 309 | 101 | 26 | 37 | 1774 |
| 市全体     | 2718 | 658 | 217 | 46 | 59 | 3698 |

#### ③都市計画区域ごとの空家等数

|                 | A    | B   | C   | D  | E  | 合計   |
|-----------------|------|-----|-----|----|----|------|
| 市街化区域           | 2386 | 551 | 166 | 29 | 30 | 3162 |
| 市街化調整区域・都市計画区域外 | 332  | 107 | 51  | 17 | 29 | 536  |
| 市全体             | 2718 | 658 | 217 | 46 | 59 | 3698 |

## 第3章 空家等対策を進めていく上での課題整理と基本的な考え方

### 1. 空家等対策の考え方の整理とこれまでの取組み

#### ○熊本市住生活基本計画の中で、考え方を整理。

##### 空き家対策の5つの基本方針 (2015年)

1. 空き家化の予防
2. 空き家流通の促進
3. 空き家の維持管理
4. 地域の資源として活用
5. 空き家の除却

##### ○空き家の課題の整理(2018年)

「熊本市住生活基本計画」を元に整理

1. 今後も、空き家が増加することが予想される
2. 市場に流通していない空き家は管理不全となりやすい
3. 老朽化した管理不全な空家等が相当数あり、  
周辺環境に影響のある空家等の除却が必要
4. 災害時における被災者に対する更なる空き家の活用
5. 地域の実情に応じて空き家活用等の対策が必要
6. 空家等所有者の管理意識の低さや相続問題

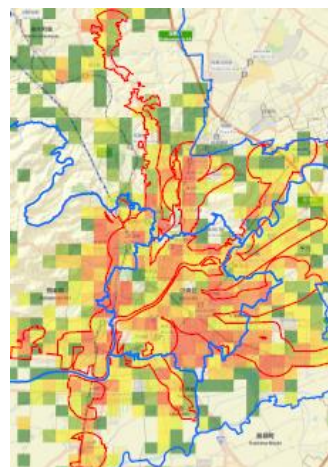
### 2. 空家等実態調査および所有者の意識調査結果による 地域の特性と方向性の整理

#### ○利活用が可能な空家等について

居住誘導区域内のA、Bランクの空家等数は市全体の空家等の半数を占めているため、居住誘導区域内を重点的に利活用に関する対策を行っていくことが効果的と考えられる。

#### ○老朽度の高いランクの空家等について

老朽度の高いD、Eランクの空家等は市全域で約100件である。そのため、危険性が高いものから優先的に所有者へ維持管理、除却の指導を行う。



居住誘導区域

#### ○空家等の所有者の高齢化について

所有者の意識調査を行ったところ、所有者の約8割は高齢者であり、所有者だけでなく、その子供世代等に空き家問題(空家等の維持管理や相続)を意識してもらうような活動も必要である。

また、今後、同時期に所有者の高齢化が想定される地域においては、高齢化と共に空家等の増加が想定されるため、意識啓発の実施等の予防対策を行うことが有効である。

#### ○空家等の所有者の状況について

意識調査の結果、今後の建物の取り扱いについて、売却や賃貸として運用する等の利活用について前向きに考えている所有者が多いことから、空き家の地域等での活用、流通に向けた対策が効果的である。また、遠方に住んでいるため、維持管理を行っていない所有者が多いことから、その対策としては、空き家管理代行サービスの案内等が考えられる。

### 【第3章の総括】

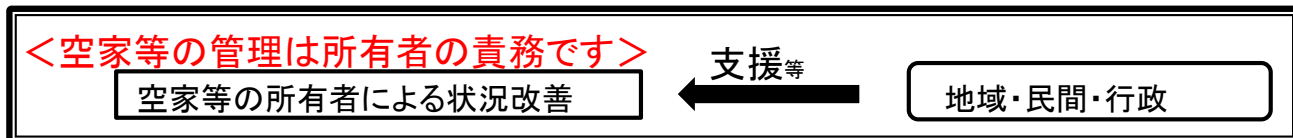
熊本地震により状況は変わったが、空き家の課題の本質は変わらないため、今後の本市の空家等対策においては、空き家対策方針を踏襲し、空き家の発生要因を捉えながら、実態調査による地域特性、所有者の意識等の現状を踏まえて、第4章以降へ反映する。

## 第4章 空家等対策の基本理念・基本方針・計画期間

### 1. 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」

【対策全般の概念図】



### 2. 3つの基本方針

- (1) 《予防》 空家等問題の発生・管理不全への抑制
- (2) 《適正管理》 管理不全な空家等の維持管理、除却の強化
- (3) 《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

利活用  
適正管理  
予防

### 3. 計画期間

計画の期間は、2019年度から2023年度までの5年間。

実態調査の結果より、約100棟もの危険な空家等があるため、期間前半を「《適正管理》 管理不全な空家等の維持管理、除却の強化」の重点実施期間とする。

## 第5章 空家等対策の方向性と具体的取組み

今後さらなる空家等対策を推進するため、空家等対策の基本方針を軸とし、これまでの取組みを継続するとともに、相談体制の構築を含めた新たな取組みや施策の拡充、関係団体等と連携を図りながら空家等対策の実施体制を構築するため各取組みを進める。

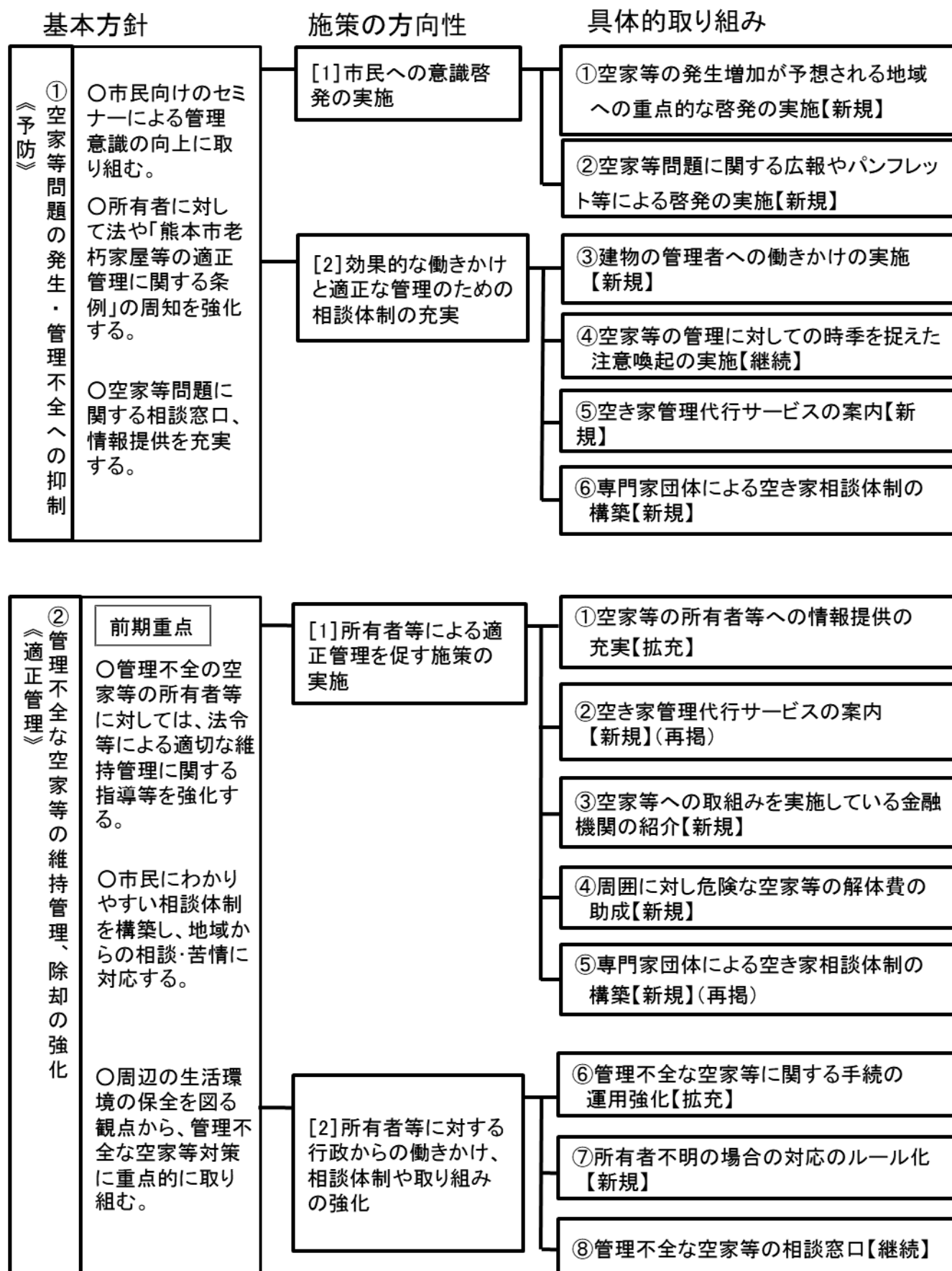
【建物(主に一戸建て住宅)の状態別基本方針対応表】

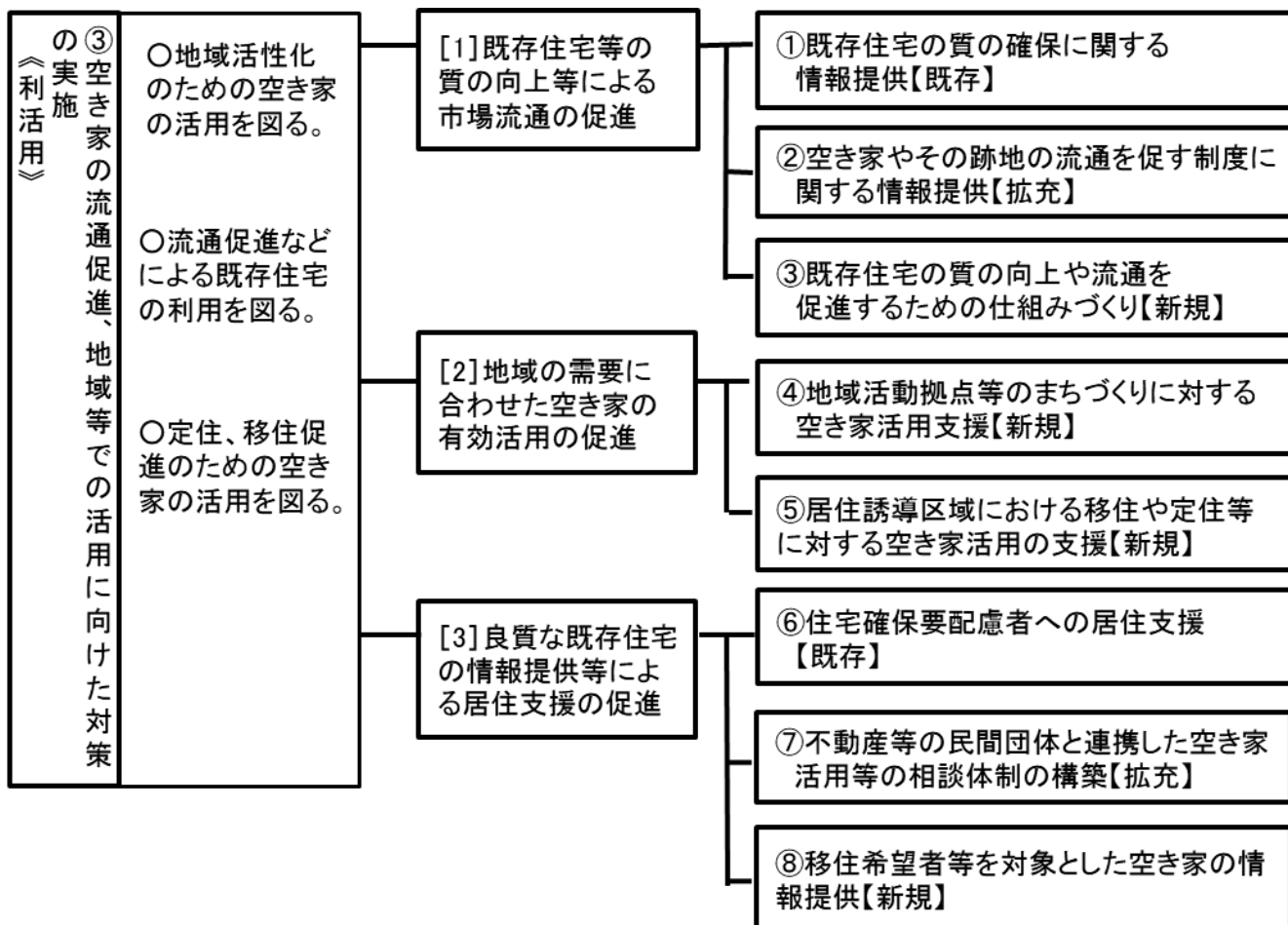
| 空家等実態調査<br>のランク分け |     | 建物の状態/基本方針               | 1. 予防 | 2. 適正管理 | 3. 利活用 |
|-------------------|-----|--------------------------|-------|---------|--------|
| なし                | 居住中 | 適正管理中                    |       |         |        |
| A ランク             | 空家等 | 空家等発生                    |       |         |        |
| B ランク<br>C ランク    |     | 適正管理中                    |       |         |        |
|                   |     | 管理が行き届いていない状態            |       |         |        |
| D ランク<br>E ランク    |     | 管理不全状態で周囲に影響を与える可能性がある状態 |       |         |        |

不良度 低 ↑ ↓ 不良度 高

【凡例】  
優先度 低 高

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





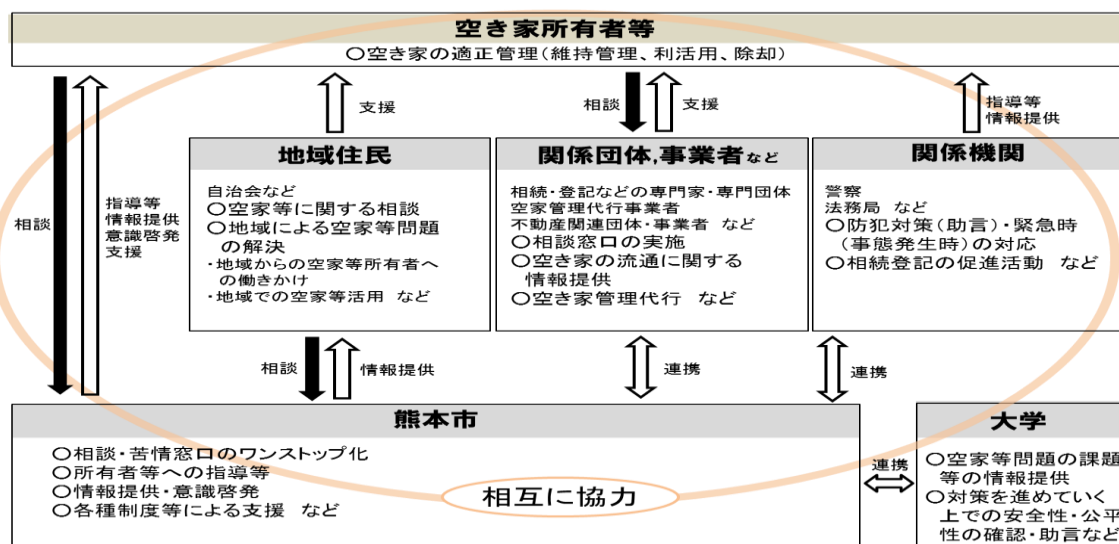
## 第6章 計画の推進に向けて

### 1 相談窓口の整備

管理不全な空家等に関する苦情窓口については庁内で連携を図る。  
また、専門家団体等との連携による空き家に関する相談窓口の構築を行い、適正な運営を図る。  
将来的には空き家に関する様々な相談に対応するためのワンストップ化を図る。

### 2 空家等対策の実施体制

計画を着実に推進するため、所有者は適正な管理、地域住民は地域の問題としてとらえ問題の解決に努めてもらい、関連団体、関係機関、行政は予防・適正管理・利活用において役割分担を行ったうえで、効果的かつ効率的な実施体制を構築する。

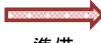


### 3 成果指標

空き家は熊本地震により、解体が進んだことや、みなし仮設住宅として活用され一時的に減少していると思われる一方で、今後、人口・世帯が減少に転じ、超高齢社会の進展によりさらに空き家が増加することが予想されるが、本計画に基づく取組を推進し、空き家数を減少させることにより、本市の空き家率を14.1%から12.9%(政令市平均)未満に減少させることを目指す。

#### 【空家等対策計画スケジュール】

| 空家等対策の具体的取組     |                                | 2019年<br>(H31年) | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 |
|-----------------|--------------------------------|-----------------|-------|-------|-------|-------|
| 基本方針1<br>《予防》   | 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  |                 |       |       |       |       |
|                 | 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  |                 |       |       |       |       |
|                 | ③ 建物の管理者への働きかけの実施              |                 |       |       |       |       |
|                 | 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     |                 |       |       |       |       |
|                 | ⑤ 空き家管理代行サービスの案内               |                 |       |       |       |       |
|                 | ⑥ 専門家団体による空家相談体制の構築            |                 |       |       |       |       |
| 基本方針2<br>《適正管理》 | ① 空家等の所有者等への情報提供の充実            |                 |       |       |       |       |
|                 | ② 空き家管理代行サービスの案内               |                 |       |       |       |       |
|                 | ③ 空家等への取組を実施している金融機関の紹介        |                 |       |       |       |       |
|                 | ④ 周囲に対し危険な空家等の解体費の助成           |                 |       |       |       |       |
|                 | ⑤ 専門家団体による空き家相談体制の構築           |                 |       |       |       |       |
|                 | ⑥ 管理不全な空家等に関する手続の運用強化          |                 |       |       |       |       |
|                 | ⑦ 所有者不明の場合の対応のルール化             |                 |       |       |       |       |
|                 | ⑧ 管理不全な空家等の相談窓口                |                 |       |       |       |       |
| 基本方針3<br>《利活用》  | ① 既存住宅の質の確保に関する情報提供            |                 |       |       |       |       |
|                 | 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     |                 |       |       |       |       |
|                 | 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   |                 |       |       |       |       |
|                 | 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     |                 |       |       |       |       |
|                 | 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 |                 |       |       |       |       |
|                 | ⑥ 住宅確保要配慮者への居住支援               |                 |       |       |       |       |
|                 | 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構築 |                 |       |       |       |       |
|                 | ⑧ 移住希望者等を対象とした空家等の情報提供         |                 |       |       |       |       |

【凡例】  準備  実施

2019年3月

熊本市 都市建設局 都市政策部 建築指導課  
〒860-8601 熊本市中央区手取本町1番1号

TEL (096) 328-2514