

第4回熊本市空家等対策協議会 議事録

1. 日時：平成30年12月27日（木） 13：30～15：00
2. 場所：熊本市役所本庁舎14階大ホール
3. 出席者：別添のとおり
4. 議事等
 - ・熊本市空家等対策計画の素案について
 - ・空家等実態調査結果の状況報告
5. 配布資料
 - ・次第
 - ・席次表
 - ・熊本市空家等対策計画素案
 - ・熊本市空家等対策計画素案(概要版)

6. 議事概要

< 開 会 >

【司会】

ただいまより、第4回熊本市空家等対策協議会を開始いたします。委員の皆様方につきましては、本日は年末というお忙しい時期に、ご出席賜り、誠にありがとうございます。

本日の司会は、建築指導課、赤松が担当いたします。

それでは始めに、配布資料のご確認をお願いいたします。

本日、お手元にお配りしておりますのは、

- ・次第
- ・席次表
- ・空家等対策計画の素案
- ・空家等対策計画の概要版 です。

お手元に資料がない委員の方はお知らせください。

本日は、「熊本市空家等対策協議会運営要綱第9条」に基づき、公開で行われます。

尚、傍聴にいられている方は、お手元にあります傍聴券の記載事項をご確認いただきますよう、よろしくをお願いいたします。また、傍聴者は発言できませんので、ご意見がある場合は、受付の際にお渡ししました用紙に記入し、会議終了後に事務局に提出をお願いいたします。

それでは、会次第に沿って、進めさせていただきます。

初めにご欠席者のご報告をいたします。

本日は、熊本県不動産鑑定士協会

糸田 由子 委員

熊本市民生委員児童委員協議会 会長

野口 勲 委員

2名の委員が所用により欠席でございます。

なお、運営要綱第6条第3項に基づき、18名中15名のご出席をいただいております、会が成立していることをご報告いたします。

<議長の選出>

【司会】

続きまして、「議長の選出」に参ります。

本日、議長である市長が欠席でございます。運営要綱第4条第2項、第6条第2項において、会長がやむを得ず欠席する場合には、副会長が議長となることを規定しております。

よって、今回の議長は位寄 和久副会長にお願いいたします。恐れ入りますが、位寄副会長、一言いただけますでしょうか。

【位寄副会長】

本日の議長を務めさせていただきます。熊本大学教授 位寄 和久と申します。第4回熊本空家等対策協議会の開催にあたり、一言ご挨拶申し上げます。委員の皆様方には、大変お忙しい中、本日もご出席を賜り、誠にありがとうございます。本会議はパブリックコメント前の最終確認になります。委員の皆様におかれましては、それぞれの専門的なお立場から、忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます。ご挨拶とさせていただきます。

<議事録の署名者の指名>

【司会】

ありがとうございました。

次に、本日の議事録についての署名者の指名をさせていただきたいと思っております。署名者は議長及び議長が指名する委員2名となっておりますので、本日の議長として、位寄副会長より指名をお願いいたします。

【位寄副会長】

大久保 秀洋 委員と 中川 喜代子 委員にお願いしたいと思っております。大久保委員と中川委員よろしく申し上げます。

【司会】

議事録の署名者として大久保委員と中川委員の指名がありました。よろしく申し上げます。

それでは、このあとの進行は、位寄副会長にお願いいたします。

< 議 事 >

【位寄副会長】

では早速、議題に移りたいと思います。

議題について、事務局から説明をお願いいたします。

【事務局】

*事務局より資料の説明

【位寄副会長】

どうもありがとうございました。ただいまのご説明に対して、何かご意見、ご質問等がございましたら、よろしくをお願いいたします。

【大久保委員】

賃貸住宅経営者協会、大久保でございます。

計画の前提として、ご確認をお願いしたいのが、6ページの空家等対策の対象として、市内全域の「空き家」という表現になっています。下の図でいきますと、赤枠の「空家等」ではなく、黒枠の「空き家」が対象と考えてよろしいでしょうか。

これについて、先ほど説明がありました成果指標の14.1%につきましては、黒枠の「空き家」、空き室も含めた数の成果指標となっていると思いますので、空家等だけではなく、全体の空き家の対策をお願いいたします。といたしますのが、この図でいきますと、共同住宅の長屋等には空き室が目立っている建物もございます。ただ、そう言いながらも実は、なかなか家賃が安いところがないため、高齢者の方々にとって、あまり新しい2階建ての共同住宅が入れる家賃の条件としてあっている状況もございます。そういったところの対象を含めた形でいろいろな対策を考えていただければと思います。

今、言いました計画の対象が、私が話した内容で間違いないか、回答をお願いいたします。

【事務局】

大久保委員が言われた通りでございます。

【村山委員】

公募委員の村山でございます。

先ほど事務局からご説明がありましたけれども、10月27日に開催された空き家終活セミナーに私も参加して参りました。市民として参加して思ったことは、是非、こういうものを定期的、もしくは臨時的に実行していただきたいと思うわけです。どうしても市民は空き家問題に実際に直面しないと問題意識が高まりません。終活セミナーのなかでは、空き家というものが自分に降りかかってきたときにどうしたらよいのかということなどのお話がありました。私も空き家問題は勉強したつもりですけれども、セミナーを聞いてみて、なるほどなど感心しました。私もエンディングノートを書いてみましたけれども、エ

ンディングノートというのも、健康な時とそうでないときで書く内容が違うはずなんですよ。それを含めると、空き家問題に対する一般市民の方々の考えも10年前と現在では違うんじゃないかなと思います。そういう意味合いで、市民への啓発は定期的、適宜、実施をお願いいたします。

また、この対策計画で、25ページに「建物の管理は所有者の責務である」とあります。まさにその通りだと思います。ここを意識させるために冒頭に申し上げましたように、市民が日ごろから空き家問題について考えなければなりませんよということを、何度でも、行政のパイプを通じていろいろな角度から、市民への啓発をしていただければ有難いと思います。

【位寄副会長】

何かございますか。

【事務局】

村山委員、セミナーのご参加ありがとうございました。エンディングノートをつけていただいたということですが、市民の方々にいろいろと考えていただくことがこの会の目的でもございました。そのように市民の皆様へ空き家問題を考えていただくことで、一つずつこの対策が進んでいくと思っております。

市民の啓発につきましては、次年度もこのような形で定期的に行えるように計画しているところでございます。

【位寄副会長】

他に何かございますか。

では私から質問ですが、40ページ記載の空家対策会議というのはいつから発足する予定でしょうか。

【事務局】

空家対策会議につきましては、空家等対策計画ができて、実際に動き出すという形になります。本年度から準備は進めて参りますが、実際の立ち上げにつきましては、次年度になっていくと思われれます。

【位寄副会長】

他に何かございますか。

【大久保委員】

43ページにフローを作っていただいて分かりやすくなっており、ありがとうございます。

担い手事業の中で、11月から空き家相談会を行ってまして、私も相談員として相談を受ける中でいくつかありましたのが、この図でいきますと、②から赤字の活用する、活用しないとあります。ここの判断に悩んでいて、どこかの業者に相談したいという方が結構いらっしゃいました。

そういった状況もありますし、下の点線囲いのなかでは、相談体制の話が③の中に限定して出ておりますが、実質的には各段階で相談を受ける必要があると思いますので、この相談

会は、総合的なワンストップな窓口になるかどうかわかりませんが、相談については全体的なこのフローの流れの各分岐点でいろんな形で市民の方の相談を受けないと、判断することが難しい方がたくさんいらっしゃると思いますので、そこをお願いしたいという思いです。

次の 44 ページの⑤の利活用の中で、いくつか書いてありますけれども、入れるかどうかは別として私が思っていることがあります。大規模災害時には、みなし仮設等の戸数をなかなか確保できません。今回の熊本地震でも相談窓口を行ったのですけれども、個人の方から空き家があるので利用してくださいというお話も結構ありました。そういったこともございますので、例えば災害に備えた情報であるとか、そういったことで、空き家の活用あたりを考えてもいいのではないかと思ったところです。

【位寄副会長】

いかがですか。

【事務局】

大久保委員より 2 点質問がありましたが、フローの中で各分岐点での相談対応が必要だろうということなんですけれども。現在、担い手事業のなかで相談を受け始めたというところであります。この場にいらっしゃる委員にもご参加していただいている方もいらっしゃいますが、空き家対策研究会の中で相談体制の在り方をたたかせていただいて、充実させていただければと考えているところでございます。

2 点目の災害時に空き家の活用というところにつきましても、空き家にかかわらず住宅政策の中でも、災害時の空き家の活用を視野に入れてやっていかなければならないと思いますから、関係部署と連携を図ってやっていきたいと思えます。

【位寄副会長】

他に何かございますか。

【大日方委員】

熊本大学の 大日方でございます。

38 ページのところに成果指標がございまして、現状維持が精一杯なのかなと思ながらも、目標値が現状維持なのはいかがなものかなと。基準値が 14.1%で、おそらく地震で公費解体が進んでいる等、実際に対策されているため、空き家率は減っているのではないかと思われるんですけれども、今後は増えていくと思われまます。つまり 14.1%というのは数値的にいい数値というわけでもないと思われまます。それと、2023 年で対策は区切っておりますが、それ以降も空き家の対策はあると思えますが、それ以降も 14.1%はずっと空き家のままなのかという話にも捉えられるのではないかなと思えます。

例えば、D,E ランクに行政指導を行うというのであれば、E ランクは何%にしますとか、もう少し目標値を立てたほうがいいのではないかと思うのですが、いかがでしょうか。

【事務局】

14.1%というのは住宅土地統計調査で平成 25 年度にたてられた数値であります。次回の

調査は次年度、結果が出てくる予定でございます。実際、そこで空き家率 14.1%という数値は、地震の影響もあり、変わってくると思われま。また、大久保委員が言われた通り、この空家等対策計画がどこを対象にしているのかというのもございまして、そこでの整合性をとって 14.1%を目標数値にしております。また、住生活基本計画の中でも、空き家率の目標として 14.1%を現在掲げているところでございます。そのため、大日方委員の言われる、数値を上げるとか、検討するというのが、そちらの計画と整合性を図りながら、現在、空家等対策計画を立てているというところでございます。上位計画である住生活基本計画の見直しがあれば、この計画の目標数値も見直しを図らなければならないと思います。

2点目の D,E ランクの対応につきましては、実施期間内に 3つ掲げさせていただいておりますが、私たちが進める中で D,E ランクの対応はすごく難しいというのは肌身で感じております。全国的にも「空家等対策の推進に関する特別措置法」ができて、除却や代執行、略式代執行が進んでいる中で漸く約 100 件の実績が積みあがってきたところでございます。私たちが粘り強く所有者の方に指導を促しながら、2年間で重点的に行っていきたいという意識でございます。

【位寄副会長】

確かに E ランクは早急ですし、あると困るという意味で具体的な数値を考えてほしいと思いつながら実際には難しいでしょうね。やってみないと分からないこともありますから。他に何かございますか。

では、私のほうから一つ。45 ページのスケジュールで、赤の矢印は準備期間とありますが、次年度半ばか次年度いっぱいかかるもので分かれておりますが、その理由といたしますか、概要はいかがでしょうか。

【事務局】

まず基本方針 1 予防について、「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」とございますが、先ほども説明した通り、次年度、空家対策会議を立ち上げますので、どこに配布すれば一番効果的なのか等を会議で図りながら早期に進めていきたいと考えておりますので、スケジュールで矢印が半ばになっております。

次に基本方針 2 対策について、「周囲に対し危険な空家等の解体費の助成」とございますが、現在、国のほうに補助としてお図りしております。交付が決まり次第、実際に動き出す事業となっておりますので若干のタイムロスがある次第でございます。

【位寄副会長】

順次、スケジュール的に進められるところからお願いしたいと思います。

他に何かございますか。

【村山委員】

村山でございます。

所有者の意識調査を行われて、いろいろな問題が分かっていると思います。例えば 17 ページになりますが他所に転居したため空き家になってしまったとか、18 ページの遠方に住

んでいるため維持管理を行っていない等、それから利活用の課題など、各いろいろな問題が提起されていると思います。市民の皆様が一般的にこのような問題を抱えていると思われる。45 ページに空き家取り組みスケジュールとございますが、このような問題を全部潰すのは不可能かもしれませんが、ほとんど取り組んでいるとご理解してもよろしいでしょうか。調査で分かった問題に対する対策が 45 ページの取り組みの中に全て入っているのかという問いかけでございます。

【事務局】

今回行いました意識調査でいろいろなところが見えてきたところでございます。そのような結果をもとにして空家等対策計画の具体的な取り組みを考えて参りました。この対策計画を動かす中で、施策を促してみても実際にどのような効果があるのかというのでも適宜分析しながら、対策を進めて参ります。

【位寄副会長】

他に何かございますか。

【福井委員】

弁護士会の福井でございます。

資料の 17 ページの所有者の意識調査の結果を見ますと、建物を使用しなくなった理由や維持管理を行わない理由としまして、「他所に転居したため」「遠方に住んでいるため」という答えが数値としては非常に大きくなっていると思います。この結果を見たときに、対策の対象として市民だけでいいのかなというのは検討したほうがよろしいかと思えます。

例えば、東京にも県人会などいろいろな団体がございますし、納税されている方であれば納税通知書も毎年受け取られていると思います。そういったところで、市民ではなくなった所有者への啓発というのでも考えていただければなと思いました。

【事務局】

福井委員が言われたご意見を少しでも反映できるよう検討して参ります。

【位寄副会長】

他に何かございますか。よろしいでしょうか。

これからパブリックコメントにかける前の最終的な内容の確認でございますが。

【笠間委員】

建築士事務所協会としては、利活用といった点に興味を持っているといいますか、出番だなど思っているところでございます。しかし、残念ながら空き家の相談窓口につきましては、ほとんどが相続の問題などで、利活用までに至らないところでございます。43 ページ空き家対策フローを設けていただいておりますが、現時点で居住中で空き家になる前の時点において、まさしく「②啓発、情報発信」にてそういう利活用の話を何とかできないかなと思う次第でございます。相談窓口の中でも、お父さんが大事にしていた実家で、家族で住んでいた思い入れのある家が残念ながら空き家になっているが、どうしても壊す気にはなれないし、どうすればいいのか分からないというお話がありました。

そういった事情の空き家もあると思いますので、「②啓発、情報発信」に具体的に力を入れていただいて、早めに取り組んでいただけたら空き家が発生する以前に予防できるのではないかと思いますので、ご検討をよろしくお願いいたします。

【事務局】

やはり専門の方のご意見・アドバイスを頂けるような形がよろしいのかなと思っております。おっしゃいますように建物というのはそれぞれ思い入れもありますので、なかなか手を付けづらいところもございます。先ほどもありましたように市民向けのセミナー等を開催し、過去にこのようなことを行い空き家の処理を行いましたというような事例等を専門家の方に発表していただくなどを行うことで、市民の皆様の判断資料の一つとして考えていただくような場を、今後専門家の方々にご協力いただきながら設けることができればと思っております。引き続きご協力をよろしくお願いいたします。

【位寄副会長】

他に何かございますか。

【植村委員】

地域婦人会の植村でございます。

対策計画を見ておまして、地域コミュニティを大切にされているようですが、ただいま大久保委員がおっしゃられたように、大規模災害時にみなし仮設に個人住宅をというお話もあったのですが、今現在そのような形でみなし仮設に入られている方、大変孤独に陥ってしまっているという現状がございます。地域婦人会のある校区で大変感じているんですね。どなたがどこに住んでいらっしゃるかわからない。そして、高齢者の貧困問題等も発生しておりますので、私たちはいろんな所で食堂をさせていただいたり、物品を配らせていただいたりしている状況です。本計画を見ますと、福祉課とか、横のつながりを持っていらっしゃるようですから、そのようなところに空き家を紹介した後、両方が喜ばれるようなフォローをお願いしたいと思います。今、私たちはあちこちから集めました食料品等も高齢者の皆様方にお配りしたり、孤独に陥った方がどこにいらっしゃるかというのも把握できていない状況がございますので、ぜひそのようなところの大きなフォローもお願いしたいと思っております。

【事務局】

植村委員の言われるように、福祉部門、もしくは地域の方々と連携を図ってニーズと空き家をくっつけるような施策を今後行っていきたいと思っております。そこには箱の整備と、ソフト面、つまり実際にそこで活動される方がどういった形で使用するのかというようなところも大事になってきますので、そういったところの充実も図りながら関係部署と連携を図り、これから進めていきたいと思っております。

【位寄委員】

他に何かございますか。

【村山委員】

まちづくりセンターというのがあると思うのですけれども。以前別の委員会でお話をお聞きしましたが、まちづくりセンターの中で、空き家問題も十分に検討することになっていると私は理解しております。委員会、いずれにしても庁舎内で調整されて、まちづくりセンターが地域とコミュニティを密にして空き家問題を定期的、適宜に提起していかないと効果的なタイミングを逃すというふうに理解しております。そういう意味合いで、特に予防に徹するべきではないかと。リフォームを含めて利活用の方にいけば、より上手くいくのではないかと思うものですから、そういう意味合いで空き家にする前の予防に全勢力をあげていただければありがたいなと思うところでございます。

【事務局】

村山委員が言われるように、実際、地域に一番密接に業務をしているところがまちづくりセンターでございます。そういったところから、しっかり意見をいただいて、予防につながる、もしくは活用につながるというように考えていきたいと思えます。

【位寄委員】

他に何かございますか。大体意見は出尽くしたようなので、よろしいでしょうか。

そうしましたら、皆様から頂きましたご意見に基づきまして、この素案をパブリックコメントにかけるということでよろしいでしょうか。

どうもありがとうございました。それでは、事務局のほうでは、最後の、パブリックコメントに向けて調整をお願い致します。

それでは、これにて議事を終了させていただきます。

< その他 >

【司会】

ありがとうございました。次に「次第3 その他」に移ります。事務局よりお願いします。

【事務局】

事務局から今後の予定について、事務連絡をさせていただきます。

1月中旬からパブリックコメントを開始する予定でございます。パブリックコメントの結果、意見を反映したものにつきましては、第5回熊本市空家等対策協議会にて、皆様にお見せする予定でございます。今後、文言の軽微な修正等は事務局判断で行わせていただきますので、ご了承ください。

また、第5回熊本市空家等対策協議会につきまして、3月中旬の開催を予定してございます。委員の皆様には、詳細が決まり次第改めてご連絡いたします。

本日の議事録につきましては、後日、本市ホームページで掲載予定でございます。本日は、議事録の署名者として議長の位寄副会長に加え、大久保委員と中川委員の指名がありましたので、事務局で議事録を作成次第、署名者の方々にはご連絡いたします。

また、承認をいただいた議事録は、他の委員の皆様にも、お知らせいたします。

なお、議事録の署名につきましては、今後、委員の皆様には持ちまわりをお願いさせていただきますので、お手数ですが、よろしくお願いいたします。

< 閉 会 >

【司会】

以上で予定はすべて終了いたしました。

本日は、お忙しい中、誠にありがとうございました。

出席者	位寄 和久 副会長
	井口 由美子 委員
	植村 米子 委員
	大久保 秀洋 委員
	大日方 信春 委員
	笠間 富雄 委員
	杉島 龍市 委員
	田原 教靖 委員
	中川 喜代子 委員
	中山 貴博 委員
	西山 典利 委員
	原 彰宏 委員
	福井 晴菜 委員
	二子石 和浩 委員
	村山 勝年 委員
欠席者	大西 一史 会長
	糸田 由子 委員
	野口 勲 委員