

## 第8回熊本市空家等対策協議会議事録

1. 日時：令和4年(2022年)3月22日(火) 14:30~16:00
2. 場所：熊本市教育センター2階中研修室
3. 出席者：別添のとおり
4. 議事
  - ・熊本市空家等対策計画の改定について
5. 報告
  - ・熊本市空家等対策計画 令和3年度進捗状況報告
6. 配布資料
  - ・次第
  - ・席次表
  - ・委員名簿
  - ・熊本市空家等対策計画の改定について
  - ・熊本市空家等対策計画 令和3年度進捗状況報告

### 7. 議事概要

#### < 開会 >

##### 【司会】

それでは、定刻となりました。只今より、第8回熊本市空家等対策協議会を開会いたします。委員の皆様には、年度末のお忙しい時間にご出席を賜り、誠にありがとうございます。本日の司会は、空家対策課 白石が担当いたします。

それでは、はじめに配付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、委員名簿、熊本市空家等対策計画の改定について、熊本市空家等対策計画令和3年度進捗状況報告の全部で5点の資料になります。お手元に資料がない方はお知らせください。よろしくをお願いいたします。

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。なお、本日は、18名中11名のご出席をいただいております。熊本市空家等対策協議会運営要綱第6条3項に基づき、この協議会が成立していることを報告いたします。それでは会次第に沿って進めさせていただきます。

#### < 委員紹介 >

##### 【司会】

次第2 委員紹介でございます。まずは前回から変更となる委員のご紹介をいたします。お手数ですが、名前を呼ばれましたらその場でご起立をお願いいたします。それではこのたびの人事異動に伴いまして、熊本県警察本部生活安全企画課 犯罪抑止対策室長 馬場康臣

様にご就任いただいております。また、運営要綱第8条に基づき、熊本市消防局 予防部長 奥村聡一様の代理で、熊本市消防局 予防課長 奥村和文様がお出席となっております。なお、他の委員の皆様につきましては、誠に勝手ではございますが、会議の都合上、お手元にある委員名簿にてご紹介とさせていただきます。

< 議長の選出・議長挨拶 >

【司会】

続きまして、次第3 議長の選出・議長挨拶に参ります。

本日、議長である市長が公務の都合で欠席でございます。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をする場合には、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、田中副会長にお願いいたします。恐れ入りますが田中副会長、ご挨拶をお願いいたします。

【田中副会長】

皆さんこんにちは。本日の議長を務めさせていただきます。熊本大学の田中と申します。本日の第8回熊本市空家等対策協議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げます。委員の皆様方には大変お忙しい中、本日もご出席を賜りまして誠にありがとうございます。空家等対策計画の推進に向けて、活発な協議が行われますように努めてまいりますので、委員の皆様には、それぞれの立場から忌憚のないご意見をいただければと思いますので、本日はどうぞよろしく申し上げます。

< 議事録の署名者の指名 >

【司会】

ありがとうございます。それでは、次第4 議事録の署名者の指名に参ります。本日の議事録について、署名者の指名をさせていただきたいと思っております。運営要綱第10条第3項により、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、本日の議長として田中副会長より指名をお願いいたします。

【田中副会長】

はい。議事録の署名者の指名ということで、大日方委員と大久保委員にお願いしたいと思います。大日方委員と大久保委員、よろしく申し上げます。

【司会】

それでは、田中副会長から大日方委員と大久保委員の指名がございましたので、よろしくお願いたします。この後の進行は、田中副会長にお願いいたします。

< 議事 >

【田中副会長】

はい。では早速、次第5 議事に移りたいと思います。議事について事務局から説明をお願いします。

【事務局】

本日はご多忙の中お集まりいただきありがとうございます。まずはじめに、事務局より熊本市空家等対策協議会について説明させていただきます。本協議会は、熊本市空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関して必要な事項を協議するために設けられた組織でございます。これまで、第1回から第5回までに開催した協議会で、様々な角度からご協議いただきまして、2019年4月に熊本市空家等対策計画を策定しております。第6回協議会では本計画の進捗状況の報告を行い、前回の第7回では計画の中間見直しについて整理をしてきたところです。

また、本計画は、5年目の2023年度に計画の最終年度を迎えることから、計画の改定を見据え、来年度から準備作業を開始したいと考えております。そこで、本日の協議会では本計画の改定についてご協議いただきたいと思います。詳しい内容につきましては、担当より説明いたします。

それでは事務局より熊本市空家等対策計画の改定についてご説明します。

(説明)

それでは田中副会長、よろしく申し上げます。

【田中副会長】

事務局としては計画の改定に向けて、今のようなお考えということですが、委員の皆様からご質問・ご意見などお願いいたします。はい。大久保委員。

【大久保委員】

先ほど改定スケジュールの説明がございました。空き家も含めた住宅政策の計画を策定するうえで、国などでは国勢調査や住宅・土地統計調査と様々な調査が定期的に行われているところですが、今の改定スケジュールでは、これらの調査結果をすぐに反映出来ないように思います。5年周期で改定していくことになれば、同じような状況が続くことになるため、例えば、計画の策定期間をいつの時点かですらすという方法もあると思います。全国的な調査結果が公表されたら、すぐに内容を反映できる見直し時期を改定スケジュールの中に入れていただきたいというのが意見です。

【事務局】

今、大久保委員からご提案がありましたことについて、事務局も協議、整理する必要があると思っております。政令市の中には、公表された統計データをすぐに反映させるために、計画期間を6年7年にしているケースもありますので、今回の改定の際に様々な統計調査を反映できるような計画期間にすることも含めて、今後検討を進めていきたいと考えており

ます。

【田中副会長】

ということは、柔軟に改定時期を、考えるということでしょうか。

【事務局】

はい。より現状に適した計画になるよう考えていきたいと思います。

【田中副会長】

他にご質問でもよいので、気軽に聞いてください。どうぞ。大久保委員。

【大久保委員】

できるかどうかは別として、空き家が増えている状況下で、効果のあった施策の事例収集も、今回予定している調査とは別に実施していただきたいというのが一つです。

もう一つは除却補助など色々な制度を検討していくうえで、居住誘導区域であったり、ハザードマップなど、今後の都市計画や地域防災計画・水防計画などの位置づけというのも何か取り入れられたらなと思います。どこまでできるかは別にして、そういった地域性などの点を調査の中に勘案していただきたいなと思います。

【事務局】

まず一つ目の他都市の取組動向の調査についてですけれども、しっかり深掘りして精査していきたいと思います。

二つ目のハザードマップや立地適正化計画との兼ね合いについてです。本計画は先ほど第7次総合計画と住生活基本計画と整合を図っていると申し上げましたけれども、立地適正化計画とも連携して取組みを進めていきたいと考えています。立地適正化計画はハザードマップなども反映させた計画となっていますので、その点でも整合を図って次期計画を策定したいと思います。

補足ですが、議会等々で市街化調整区域の見直しについては、一定期間の猶予期間を求めると、ただその一定期間がどれくらいかという議論もございまして、そのあたりも考えながら時期的には考えていきたいと思います。

【田中副会長】

はい。ありがとうございます。他はいかがでしょう。どうぞ。小山委員。

【小山委員】

所有者への意識調査についてです。空き家のままにしているというのは、固定資産税のことが一番大きいことだと思います。意識調査をしたとしたら、おそらくそのような意見があがってくると思いますが、熊本市としても国の方にしっかりとその働きかけをしていただくようお願いします。このことについて検討していただいてよい方向に進むようにしていただくと、少なからず空き家の数は減っていくと思います。

【田中副会長】

事務局はどうでしょうか。国の方への働きかけをぜひお願いしますということですが。

【事務局】

この特例の件に関しましては、常々委員の方からご提案いただいている事項ですので、引き続き国の方へできる限り積極的に働きかけを行っていきたいと思っております。

【田中委員】

ありがとうございました。ちなみに所有者への意識調査はどのような方法でされる予定なのですか。

【事務局】

はい。前回と同じようにサンプル調査を予定しています。当時の調査では、3698戸の空き家のうち1000件程度を抽出してアンケートを行いました。今回もそういう形で意識調査を行いたいと思っています。具体的な質問事項についてはこれから検討していくのですが、5年たっても空き家として所有されている理由、手放さない理由、手放せない理由、様々あると思いますがそのあたりを深掘りできればと思っています。

【田中副会長】

前回のアンケートの回答率はどれくらいですか。

【事務局】

6割程度です。行政が行うアンケートの回答率としては高い方だと思われれます。

【田中副会長】

はい。わかりました。他はいかがでしょうか。はい。宮崎委員。

【宮崎委員】

所有者がいらっしゃる空き家は、働きかけを行い対応が望めるかと思うのですが、核家族化などで所有者が不明のところもだんだん増えていくと思います。所有者不明の空き家に対してはどのような取り組みを考えているのか教えてください。

【事務局】

所有者不明の意味は2通りあると思います。本当に法定相続人がおられなくて所有者不明という物件と、建物の登記が亡くなった方から更新されなくて今現在どなたが所有されているのかがわからない、もしくは、相続人の方が多数いてなかなか権利を移せないという物件です。

まずは、国の方が先だって相続登記を義務化するという法改正が行われておりますので、まず相続登記をしていただくことを働きかけていきたいと思っています。その中でただ単に法定相続人が名義分で登記をするのではなくて、その際に遺産分割協議をしていただいて無意味に、ねずみ算式に所有者が増えていかないように働きかけていきたいと思っています。

その一方で、本当に法定相続人がいないという物件については、倒壊の危険性があるものについては略式代執行という形で行政の方で取り壊しを行っています。逆にいうと建物が倒壊の危険性がなければ、現状で行政としてなかなか手が出しづらいというものがありますので、そこらへんについては今後検討をしていきたいと思っています。

【田中副会長】

その法定相続人がまったくわからないというケースは何割くらいとらえていますか。

【事務局】

過去の実態調査では空き家の所有者まですべて調べてはならず、外観目視で空き家の件数を調べております。法定相続人を追っていくというのは、ものすごい時間と労力、費用がかかります。3年間くらいかけてやっと相続人が確定するというものもあります。実際どの程度法定相続人がいない物件があるというのは事実上把握できないということになります。

【田中副会長】

どの程度か大まかにわかりませんか。

【事務局】

難しいです。最近では少子化により、子供が一人で、その子供が結婚せず子どももいないなど、法定相続人が不在というケースは今後増えていくとは考えられます。

【田中副会長】

はい。わかりました。私から一つお聞きしますが、改定の基本方針案の最後に平成30年の住宅土地統計調査の結果や本計画策定以降の空家等対策の取組み状況を踏まえて内容の充実や強化を図るとあります。まだ決まっていないと思いますが、その辺の想定や仮説などのイメージがあればお聞かせいただきたいです。

【事務局】

適正管理については、令和元年度から空き家の除却補助を開始しました。もともとは、危険と思われる105件の空き家の利用を想定していましたが、105件の利用はそこまで増えていないという状況です。なぜかという、そこまで放置された建物については、所有者がねずみ算式に増えて協議がまとまらなかったり、親族間の揉め事などがあると考えられます。そのため、そういった面で今後どのように働きかけていくかということやそのような状況に陥る前に対策を強化していく必要があると思います。

利活用や予防について、本年度は実態調査で把握した3698件のうち納税義務者の確認のとれた2400件ほどに支援制度のチラシをダイレクトメールで送ったのですが、空き家バンクの登録件数はそれほど伸びないということがわかりました。この3698件がなぜ動かないのかということ、とある民間シンクタンクの調べによりますと、所有者が病院に入院したり施設入所等で一時的に空き家になっているものがほとんど占めているという結果がでております。こういったことを受けまして、空き家を空き家じゃない状態にすることはなかなか難しいことと事務局は感じています。では何をするのかということ、空き家を増やさないための啓発に力を入れることと、今日本を取り巻く新築志向から中古住宅志向へシフトチェンジしていくような意識啓発なども必要じゃないのかと考えております。そこに向けた取り組みをこれから実施していくために、今年度利活用パンフレットを作成しました。ただ単に空き家だけに目を向けるのではなく、その周辺にあるものに対しても幅広く取り組んでいく必要があると考えてます。

【田中副会長】

はい。わかりました。それでは皆様よろしいですか。それではこれまでのご意見などを踏ま

えて、事務局は熊本市空家等対策計画の改定に向けて進めていただければと思います。

< 報告 >

【田中副会長】

では続きまして、事務局から次第6 報告をお願いします。

【事務局】

それでは、事務局より、熊本市空家等対策計画令和3年度進捗状況について報告いたします。

(説明)

事務局からは以上です。それでは田中副会長、よろしく申し上げます。

【田中副会長】

報告をいただきましたが、ご意見、ご質問がありましたらお願いいたします。はい。本田委員。

【本田委員】

空き家バンクについてお尋ねします。空家バンクの資料に全国版空き家バンクとしてathome 版とLIFULLHOME 版とありますが、これは熊本市として全国のそれらのサイトに登録するのですか。

【事務局】

この空き家バンクというのは国が創設したのですが、制度設計の中で物件情報を掲載するポータルサイトも国が開設しました。その開設を担っていただいた相手方がathome、LIFULLHOME になります。各自治体は独自のサイトに掲載することもできますが、国が作った全国版空き家バンクに物件を掲載することで、より幅広い方々に物件の周知が図れるという仕組みです。

【田中副会長】

同じ情報が全国にも熊本市のポータルにも掲載されているということですか。

【事務局】

はい。そうです。

【田中副会長】

わかりました。はい。大久保委員。

【大久保委員】

予防、適正管理、利活用という中で、予防というのは所有者側の観点だと思います。管理となりますと当然所有者もですが、地域が関わらないと難しい問題があると思います。さらに利活用となりますと、所有者側から動くことも難しいため、地域でどう関わるかということと、空き家を取得したい人の観点が必要だと思います。といたしますのが、除却補助などは所有者側の費用負担がどうしてもでてきてしまいます。所有者が空き家を減らすのはなかなか難しいかなと思いますので、例えば、居住誘導地域で利便性がいいところについては建て替え

により空き家が減るということに対する補助を行うなど、空き家を購入したい取得者側への補助制度などの支援が必要じゃないかと思います。現在でも東京23区からの移住者には取得者に100万円の補助があると思うのですが、それが全般的な地域ではなくて、市内の誘導であったり、空き家が増えそうなところに対して、外からあるいは市内から、空き家になりそうな建物や土地を取得する上での何らかの支援というのがあればよいのかなと思います。

もう一つ、私は熊本市の居住支援協議会というところで活動しておりますが、そこでも空き家の問題が検討されています。来年度は、地域活動が活発なところに働きかけて、空き家の管理や利活用を一緒に検討する活動をしようとする動きがあります。昨年、協議会で京都に視察に行きましたが、そこは建築基準法上建て替えが出来ない建物がたくさんありましたが、地域がその建物を利用し外から住んでもらうことなど自治会がかなり働きかけないと利活用が難しいという状況もお聞きしました。そのため、居住支援協議会の住み替えの取組みの一つとして、熊本市内でもやる気のある自治会へお願いしてモデルにしたいと思っています。そのような協議を来年度に行いたいという動きがありますので、各自治体にそのような地域を選ぶお手伝いをしていただければと思います。以上です。

【田中副会長】

はい。事務局いかがでしょうか。

【事務局】

居住誘導区域へ誘導する制度につきましては、今年度予算を計上したのですが予算化には至りませんでしたので、引き続き、来年度以降も働きかけをしていきたいと思っています。地域住民へは、今後にはなりますが、各区のまちづくりセンターの職員が地域をまわります。自治会だけではなくささえりあなどとの協力が必要になってきますので、どこにどのような空き家があるということや、どのようなニーズがあるのかということ进行调查していきたいと思っています。空家バンクにつきましては、今のところホームページにて紹介していますが、来年にはTSMCが熊本に進出するので、日本語、英語、中国語、韓国語など多言語で使えるようなホームページの改修なども検討しているという状況です。また、宅建業者との兼ね合いもありますが、別枠で熊本市オリジナルでの空家の紹介事業を検討しています。

大久保委員からご提案ありましたように総合的な空家等対策を進めるためには、空き家の所有者と空き家予備軍だけでなく、空き家を取得した方への働きかけも必要と思っています。その具体的な取組として今年度実施したものが、金融商品の紹介や利活用パンフレットの作成です。中古住宅を購入したりする際に先立つものはお金だと思われそうですが、購入希望者がすべての金融機関を回って調べたりすることは大変なことです。空き家所有者が少しでも求める情報にたどり着けるように、金融機関と連携して今回このようなチラシを作りました。これからは周知を図っていきたいと思っています。また、利活用パンフレットにつきましては、具体的な利活用事例をいくつかピックアップしております。このような事例を見せることによって、新築もよいけど中古住宅を購入してリノベーションをした方が費用も安

いし、自分たちもよりよい生活ができるかもしれないと思っていただくために作成しました。これも作りっぱなしではなく、来年度、自ら主体的に地域に向いてお配りすることで、中古住宅市場の活性化につなげていけたらと思っています。

【田中副会長】

ありがとうございました。パンフレットは何種類くらいあるのですか。

【事務局】

「空き家のあれこれパンフレット」と今年度作成した「終活パンフレット」と「利活用パンフレット」の3つです。一つにまとめるということも考えられますが、様々な角度から啓発していく必要があると思い、ターゲットを明確に絞って訴えていった方がよいかなどという事で3つタイプ分けを行い作成しました。

【田中副会長】

パンフレットが多いという印象もあります。確かに一つにまとめるとステークホルダーに対する的確な情報の力としては散漫になってしまうというのもよくわかるのですが、大久保委員がおっしゃるように、これから空き家を取得したい方やその予備軍、最近では空き家を入手してそれを商品化して流通にのせていくという民間事業者も増えていると思います。そういった方が、まず空き家というキーワードぐらいで入ってこれるポータルといいますか、その中で空き家の全体像を大きくつかめるような媒体。これ1冊で全て分かるような、ワンストップの情報提供サービスみたいなものがあって、詳しく知りたい人は各論に進んでいけるような体系化された情報提供があるとよいと思います。是非ご検討いただきたいなと思います。

【事務局】

ご意見を踏まえて、今後進めてまいりたいと思います。

【田中副会長】

ほかにご意見はよろしいですか。

それでは時間も経ってまいりましたので、これくらいにしたいと思います。

はい。それでは、皆様の貴重なご意見をたくさんいただいたところですが、お時間になりましたので、このあたりで事務局にマイクを返したいと思います。事務局は、本日いただいたご意見などを十分に検討して、今後の空家等対策計画の推進にいかさせていただきますようお願いいたします。あとは事務局からお願いします。

< 事務連絡 >

【事務局】

はい。ありがとうございました。それでは、次第7 事務連絡に移ります。事務局より、今後の予定につきましてご連絡させていただきます。本日の議事録につきまして、後日、本市ホームページで掲載を予定しております。議事録の署名者として、議長の田中副会長に加え、大日方委員と大久保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、署名のご連

絡をいたします。また、承認いただいた議事録は委員の皆様にもお知らせしたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

< 閉会 >

【事務局】

最後は、次第8 閉会です。本日は、皆様、お忙しい中、誠にありがとうございました。事務局といたしましても、皆様からいただいた本日のご意見を今後の空家等対策計画に活かしていきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。また、令和2年から就任いただいた17名の委員の皆様、今月3月31日をもちまして、委員の任期が満了となります。大変お世話になりました。また、次年度の新しい委員につきましては、改めて、事務局のほうからご連絡を差し上げたいというところでございますのでよろしくお願いいたします。

熊本市空家等対策協議会に関しまして、ご質問がある報道機関の方は、この後、事務局で対応いたしますのでよろしくお願いいたします。

それでは、以上をもちまして、本日の予定は全て終了いたしました。本日は誠にありがとうございました。

第8回熊本市空家等対策協議会出席者一覧

別添

	名前
出席者	田中 智之 副会長
	大日方 信春 委員
	松本 尚子 委員
	本田 睦子 委員
	大久保 秀洋 委員
	糸田 由子 委員
	小山 登代子 委員
	田原 昭男 委員
	馬場 泰臣 委員
	奥村 聡一 委員 (代理出席者：奥村 和文氏)
	宮崎 貴美子 委員
欠席者	大西 一史 会長
	福井 春菜 委員
	井口 由美子 委員
	須本 孝幸 委員
	杉島 龍市 委員
	笠間 富雄 委員
	植村 米子 委員