

## 第10回熊本市空家等対策協議会議事録

1. 日時：令和5年(2023年)3月17日(金) 13:30～15:00
2. 場所：熊本市議会棟2階 予算決算委員会室
3. 出席者：別添のとおり
4. 報告
  - ①前回の空家等対策協議会について
  - ②令和4年度空家等対策計画の進捗状況について
5. 議事  
熊本市空家等対策計画改定に伴う検証・研究について
6. 配布資料
  - ・ 席次表
  - ・ 委員名簿
  - 【報告資料】
  - ・ 資料1 前回の熊本市空家等対策協議会について
  - ・ 資料2 熊本市空家等対策計画 令和4(2022)年度進捗状況報告
  - 【議事資料】
  - ・ 資料3 熊本市空家等対策計画改定に伴う検証・研究について

## 7. 議事録

< 開会 >

### 【司会】

定刻となりました。ただいまより、第10回熊本市空家等対策協議会を開始いたします。委員の皆様方には、お忙しい中、ご出席賜り、誠にありがとうございます。本日の司会は、空家対策課、古賀が担当いたします。

それでは、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、委員名簿、報告資料として、資料1 前回の熊本市空家等対策協議会について、資料2 熊本市空家等対策計画令和4年度進捗状況報告、議事資料として、資料3 熊本市空家等対策計画の検証・研究について、委員の皆様にはお手元に参考資料として熊本市空家等対策協議会運営要綱、熊本市空家等対策計画（本編・概要版）、熊本市空家等対策計画 令和3年度進捗状況報告、平成30年住宅・土地統計調査結果、熊本市空家等対策計画に伴う実態把握調査集計結果、熊本市内の空家等の意向把握に関するアンケート調査集計結果をファイルングしておりますので、必要な際にご活用ください。全部で6点の紙資料と1点のファイルをお配りしております。お手元の資料に不備等がありましたらお知らせください。なお、配布しておりますファイルは閉会后回収させていただきますので、机の上においたままお帰りくださいますようお願いいたします。

続いてマイクについてのお願いです。本日発言の際は、机上のマイクをご使用していただ

きます。ご発言の際は、スイッチをオンにさせていただいて、ご発言が終わりましたらスイッチをオフにさせていただきますようお願いいたします。

なお、本協議会は、「熊本市空家等対策協議会運営要綱第9条」に基づき、公開で行っております。

また、本日は、18名中13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条第3項に基づき、この協議会が成立していることをご報告いたします。なお、会長の大西市長、大日方委員、小山委員、松本委員におかれましては、所用のためご欠席でございます。それでは、会次第に沿って、進めさせていただきます。

#### < 会長挨拶 >

##### 【司会】

それでは「次第2 会長挨拶」に移ります。本日は、会長である市長が公務のため欠席です。事務局長を代表して、熊本市都市建設局住宅部の吉住が挨拶を申し上げます。吉住部長をお願いします。

##### 【吉住】

第10回「熊本市空家等対策協議会」の開催にあたり一言ご挨拶申し上げます。本日は、会長である市長が公務のため、出席ができませんでしたので、代わりに住宅部の吉住がご挨拶させていただきます。委員の皆様、本日は大変お忙しい中、本協議会へご出席を賜り、誠にありがとうございます。昨年10月にこの空家等対策協議会を開催させていただき、平成31年4月に策定した熊本市空家等対策計画の来年度に予定しています改定に向けて「改定スケジュール」や「現計画の主な検証方法」について、委員の皆様からご意見をいただき、内容についてはご了承をいただいたところです。その後の取組みとしましては、「平成30年度空家等実態調査で確認した3698件の空家等の追跡調査」や「空き家所有者へのアンケート調査」のほか、現計画の検証・研究を行ってまいりました。本日は、それらの検証・研究から見えてきました今後の検討課題及び計画改定に向けての方向性をお示しいたしますので、ご意見等を頂戴し、来年度作成する計画改定案へつなげていきたいと考えております。委員の皆様方には、今後の計画改定に向けてそれぞれ専門的なお立場から忌憚のないご意見を賜りますとともに、「安心な暮らし・良質な住まい・住みやすいまち」の実現に向け、お力添え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。

#### < 新任委員紹介 >

##### 【司会】

続きまして、「次第3 新任委員紹介」です。この度、人事異動に伴い着任される委員をご紹介します。熊本県警察本部 生活安全企画課 犯罪抑止対策室長 辻 直樹様でございます。なお、辻委員におかれましては、本日所用によりご欠席でございます。

#### < 議長選出 >

【司会】

続きまして、「次第4 議長選出」に移らせていただきます。本日、議長である市長が欠席ですので、運営要綱第4条第2項及び第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 田中副会長にお願いすることとなります。田中副会長、よろしくお願いいたします。

< 議事録の署名者指名 >

【司会】

続きまして、「次第5 議事録の署名者指名」に移ります。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ます。運営要綱第10条第3項より、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】

原委員と、本田委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

【司会】

議事録の署名者として原委員と、本田委員の指名がありました。よろしくお願いいたします。それでは、このあとの進行は、議長である田中副会長にお願いいたします。

< 報告 >

【田中副会長】

では早速、「次第6 報告」に移りたいと思います。報告が2件ございます。事務局から説明をお願いします。

【事務局】

事務局より報告いたします。

-説明（略）-

【田中副会長】

事務局より2つの報告がありましたが、これについて委員の皆様からご意見はございますか。

【大久保委員】

代執行の件数が出ていますが、略式代執行は今後もこのようなペースで実施する予定があるのでしょうか。あるならその見通しを教えてください。

【事務局】

今年度の坪井5丁目の略式代執行をもって、平成30年の実態調査で判明した所有者不在の代執行に該当する危険なものは終了しました。今後、案件が出てくればその都度対応となりますが、今のところ代執行案件としては把握しておりません。ただし、所有者不明の案件で特定空家等まで至らないようなものは数件残っているので、状況を見ながら対応したいと考えています。

【須本委員】

空き家管理事業者紹介制度について、年々登録業者数が増えてきているが、その実績としてどのくらい管理契約があったのか市では把握できてきますか。できていなければ今後把握する予定はありますか。

【事務局】

この空き家管理事業者紹介制度に関しては、要綱で市が報告件数を求めれば報告することを登録要件としています。今回改定も控えているため、報告等を今後実施して改定に加味していきたいと思います。

【田中副会長】

空き家バンクについて、登録件数が伸び悩んでいるという説明がありましたが、前年度比プラス9件と記入されていますが、これでも少ないと考えているのでしょうか。少ないといふのであればその理由や対策はどのように考えているのでしょうか。

【事務局】

補足ですが、伸び悩んでいるとご説明をしたのは、登録件数ではなく空き家所有者からの申込件数のことです。申込件数は、昨年度24件でしたが、今年度が8件となっています。今後の対策としては、今年度納税通知書へ案内を掲載いたしましたので、今後はそれらの周知を展開したいと考えています。

本市でも空き家は今後増えていくと考えられるため、どうにかしてそれらを流通させていきたいです。今後TSMCや海外からの住宅需要ももしかしたらあるかもしれません。その点も経済部局と話しながら、もう少し空き家バンクをオープンにして活用できるような方法を考えていきたいと思います。

< 報告 >

【田中副会長】

それでは「次第7 議事」に移りたいと思います。事務局から「熊本市空家等対策計画改定に伴う検証・研究について」説明をお願いします。

【事務局】

事務局より説明いたします。

-説明(略)-

本日の協議会では、この方向性案について、委員の皆様のご意見を頂戴してまとめさせていただければと思っています。

【田中副会長】

ご質問、ご意見ありますでしょうか。

【井口委員】

空き家管理事業者紹介制度について、これは事業者としてどのような管理をしているのでしょうか。また、セーフティネット住宅登録制度の実績のうち、令和2年度の登録件数が飛躍的に増えている理由を教えてください。

**【事務局】**

空き家管理事業者紹介制度の事業者の管理内容としては、外観点検や家屋の通風、通水、除草、家財の処分等、空き家を管理するうえで必要と思われる業務です。

セーフティネット住宅登録制度については、住宅政策課で事業を実施しているものですが、不動産関係への周知や業者による自社物件の登録が増えたことで、令和2年に件数が飛躍的に増えたと聞いています。

**【大久保委員】**

補足ですが、令和2年度に全国の大手のハウスメーカー等による登録がなされたことが要因としてあると思います。

**【井口委員】**

空き家管理事業者紹介制度について、所有者が管理をお願いすれば費用が発生するということでよろしいですか。また、その管理が始まった時点で空き家数からは除かれるものなのでしょうか。

**【事務局】**

費用に関しては発生いたしますが、登録事業者によってサービスや費用が異なります。また、管理をした場合も引き続き空家等として位置付けているところです。

**【井口委員】**

熊本市が空家対策の中でこのような取り組みを進めているのであれば数の把握は大事なことだと思います。

**【田中委員】**

大まかな管理件数はわかりますか。また管理事業者のメリットはどのようなものですか。

**【事務局】**

現在、管理件数の把握までは至っていません。管理事業者のメリットとしては、事業者リストを市ホームページで公開していることと、本制度のチラシを市役所等の施設へ設置する等、広報周知などがあります。

**【大久保委員】**

想像ですが、そんなに実績件数はないと思います。これについては、管理をしてほしいという人が増えてくれば、何らかの動きが出てくると思いますが、管理を希望する方を増やすことを考えていかないと、ただ紹介してということだけでは事業者側としてもそこまで収入にならないし効率も悪いという状況ではないかと思っています。

**【田中副会長】**

メリットがないと登録は増えませんし、活動が広がっていかないと。例えば、管理事業者を優先することや、他事業と連携など、なにかしらのメリットがないとこういう事業は広がっていかないと。もう少しトータルにみて考えていただきたいと思っています。

**【事務局】**

前向きに考えていきたいと思っています。

【大久保委員】

今回の追跡調査結果として 3698 件が 966 件増えて 4664 件となっていると説明がありましたが、3698 件のうち 1660 件が解体や利用されており、2038 件が空き家として残っているということです。数値としては 2500 件程度が増えているようです。空き家を増やさないとこのところを考えていかないと、対策しても増えていくことが今後の課題だと思いますので、今のスライドで表現している数値以外の数値も入れてもらって全体像が見える表現をしてほしいと思います。

【田中副会長】

おっしゃるとおり、空き家がすごい減って喜ばしいように見えるけれども結局は 2500 件増えているので、それを踏まえてまず見える化して実態を伝えるとともに、その対策を考えることが大事だということですね。

【本田委員】

基本方針別の取組み実績の固定資産税通知を活用した啓発資料発送業務について、令和 3 年度と令和 4 年度の件数が異なっているが、送付先が異なるからでしょうか。

【事務局】

こちらに関しては、建物の相続人への働きかけとして、建物所有者が死亡した際に固定資産税課から送付する案内通知に空き家に関するパンフレットを同封してもらっている取組みですので、年度ごとで送付先は異なります。また、令和 3 年度の件数には、平成 30 年の実態調査で確認した空き家の納税義務者への送付分も通数として含まれているためです。若干の数値の齟齬は見直したいと思います。

【榮委員】

私のような一市民からすると、早く D、E ランクの空き家を解体してほしいというところがあるのですが、解体すると固定資産税が上がってしまうからそのままにしておこうという方が非常に多いと思います。国の施策で、特定空家に関しては固定資産税の特例措置を外すということになっていると思います。固定資産税とは別に都市計画税があります。都市計画税とは、都市整備の費用に充てるための目的税であり、原則として都市計画法による市街化区域内に存在する土地と建物を所有する方に対して課税するものとありました。熊本独自で都市計画税を上げれば、国が特例措置を外して固定資産税を上げることで、税がダブルで上がるので、所有者としては解体した方がよいということになるのではないのでしょうか。なぜ私が都市計画税に注目したのかといいますと、目的税なので、税収が上がった分は子どもたちの通学路等に使えると思ったからです。税が高くなれば解体が進むと思うのですが、それが簡単にできるのかは専門家ではないためなんとも言えません。その辺も考えていただければと思います。

【事務局】

税収に関しましては、現在国の法改正の話があります。今のご意見については、これまで特定空家等に認定した物件に関しては特例措置を外すことができましたが、今後は管理不全空き家まで範囲を広めるという法改正になるようです。その件に関しては、私たちも

現時点ではその程度しか把握できていませんので、今後検証を進めていくということになります。都市計画税については、当課の範疇でできるかは難しいので、庁内含めて検討が必要だと考えています。

【田中副会長】

関係する税制を把握して、何ができるかということを検討ください。

【坂口委員】

アンケート調査結果について、空き家対策に反映するためのアンケートとして示されています。もちろん、一つの目安になると思いますが、納税義務者が特定できたうちさらに回答があったものになりますので、アンケートで見えない部分をどう読んでいくかが大事だと思います。

【事務局】

空き家の所有者をすべて特定してアンケートを送ることはかなり労力を必要とするため、今回は納税義務者を税部門から提供してもらいアンケートを実施したところです。

【田中副会長】

本日は、方向性についてご意見をいただきたいのですが、まだ研究段階ですので他都市の事例を事務局に調べてもらいましたので、それを踏まえたうえでご意見をいただこうと思います。

【事務局】

今年度が検証・研究として、空き家対策研究会や先進地視察等を実施しております。田中副会長からも事前にもう少し具体的な事例を紹介してほしいというご意見をいただきましたので、研究会で検討しています空き家相談体制に関する他都市事例や補助制度などの支援制度、その他の制度についてご紹介させていただきます。

-説明(略)-

今後、本日の委員の皆様からのご意見や他都市事例等を参考にしながら、引き続き本市の相談体制・支援制度の検討を進めさせていただいて、来年度の計画改定案を示させていただきます。

【田中副会長】

多様な選択肢があると思いますのでそれをまず把握して、本市の現状やこれからの方向性にふさわしい手法の選択をしていただくべきと思います。その辺も含めて、皆様から方向性についてのご意見をいただきたいのですがいかがでしょうか。

【井口委員】

各都市がその取組みを実施するうえで、どれくらいの予算をつけているのか把握されていますか。また、熊本市のこれまでの空き家対策の予算について年度ごとの推移と来年度確保されている予算について教えてください。

【事務局】

他都市の予算については、基本的には把握しています。熊本市の予算規模については、今

のところは2400万円程度の規模になります。来年度予算につきましては、計画改定があるため、調査経費として400万円をプラスしたくらいの予算規模になります。今後どのような予算規模にするかは、計画改定を進めながら、再来年度以降の予算を組ませていただこうと考えています。

【井口委員】

都市の規模が異なるため、一概に熊本と比較は難しいと思いますが、具体的にこの取組みをしようとするのとどれくらいの費用がかかると把握することは非常に大事なことだと思います。なお、今の予算の中にコンサルなどに調査をしてもらう外注費は入っているのでしょうか。

【事務局】

本計画策定前に実施した平成30年度の空き家実態調査については3000万円程でありました。今年度を実施しました追跡調査につきましては、職員により実施しましたため経費としての予算はありませんが、追跡調査やアンケートの回答等の集計・分析等については委託費として100万円程度ございました。

【井口委員】

来年度のプラス400万円の予算というのは、計画策定のための追加予算ということであり、具体的取組みの予算というのは再来年度からということでしょうか。

【事務局】

おっしゃるとおりです。

【原委員】

方向性案に、相続未登記を増やさないための意識啓発の強化・拡充とありますが、それについて具体的な取り組みの案はありますか。

【事務局】

庁内での連携を図り、固定資産税課など分野ごとにできる広報をしていこうと考えております。

【大久保委員】

基本方針1の予防については、啓発の中で空き家を増やさないという視点を強化していただきたいです。また、単純にホームページや広報誌を利用するだけではなく、課題を抱えている地域など、モデル地域を設定して地域と一体となった広報活動等をする少しは効果があると思いますので、地域づくりなどの関連部署と協力していただければと思います。

基本方針2の適正管理については、補助の話もありましたが、今年の10月からアスベストの調査が調査資格者しかできなくなって、その費用も施工者負担になりますので、工事をする前に調査費用が数万、数十万円かかたりします。解体する方への追加費用なども考慮いただいて支援策を考えていただければと思います。

基本方針3の利活用については、流通のなかでTSMCが熊本から菊陽、大津まで動いており、熊本に来られる方で住宅の購入を希望されている方もいらっしゃるみたいなので、そういう方々へのご案内なども含めて工夫できないかということを思っています。また、低所得

者向けの物件の中で、住宅政策課でも検討はされているみたいですが、空き家をどの程度活用できるのかというのを検討いただきたいと思います。また、不動産4団体と連携とありますが、4団体プラス今回参加されています専門家団体との連携も含められていると解釈してよいと思います。

もう一つ、先ほど地域の話をしました。都市政策やまちづくりなどで地域に入っている部署もありますので、そういったところと連携しながら空き家をまちづくりとして地域で検討するということも必要だと思います。それと空き家を減らす視点の中で、最近では水害が多いものから、災害ハザードなど地域を考慮した施策なども含めて来年度の400万円のコンサル費用等を活用して施策に反映していただければと思います。

【事務局】

空き家対策につきましては、当課だけではなし得ないところがありますので、庁内で連携して空家対策会議などを通じてご意見をいただきながら内部で検討を進めているところであります。まちづくりや子育て支援、福祉関係など、様々な分野で空き家対策へ寄与する部分がありますので、十分検討を進めながら空家対策計画に反映できればと考えています。

【田中副会長】

方向性に対する意見をとりまとめようと思います。

今日ご意見を拝聴していると、ひとつは税の問題がありましたけれど、税の仕組みが変わっていく中でそれをしっかりと把握して、空き家対策という観点で何ができるかということ、これを庁内等で仕組みを検討いただきたいと思います。

それとアンケートについてのご意見がありましたが、行間を読むというアンケートに書かれていないご意見だとか、実態をどういうふうに進んでいくかということが大事なので、せっかくいただいたアンケートの意見を読み込んだうえで、方向性を決めていただきたいと思います。ということを強調したいと思います。

最後に、連携といわれましたが、それは非常に重要なことですが、各論でこれは課題だからこれをやりますという断片的な施策の集積になってしまうと、それこそ空き家全体としての空き家対策が本当に効果的なのかがわからなくなってしまうと思います。他都市の事例をみると、都市ごとにそれぞれコンセプトや考え方があると思います。この都市はワンストップでまずはまとめてそこから広げていくぞという姿勢や、北九州のように空き家を束ねてリデザインしていくというアイデアを持った都市もありました。熊本市として相談体制や支援制度、適正管理、意識啓発など課題はあると思うのですが、その課題の中でコンセプトや全体の大きな考え方をもちながら方向性を形にしていきたいと思います。それを実現するために庁内で連携しながら実行していくという方向になっていけばよいと思います。空き家バンクや管理事業者紹介制度など、いろんな取組みの重ね方、それぞれ断片化するのではなくつなげ方を考えていただいて計画改定の柱・軸を考えていただければよいと思います。今日いただいたご意見をそれに絡めながら、よい改定の方向性をつくっていただければと思います。

それでは、議事が終了しましたので、進行を事務局にお返しします。

< 事務連絡 >

それでは、「次第8 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、ご連絡をさせていただきます。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田中副会長に加え、原委員と本田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。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。また、次回の第11回協議会の開催につきましては夏頃を予定しておりますが、決定次第、改めて委員の皆様にご連絡させていただきます。

< 事務連絡 >

それでは、以上をもちまして第10回熊本市空家等対策協議会を閉会させていただきます。事務局といたしましては、本日委員の皆様からいただいたご意見を今後の空家対策計画の改定に活かしていきたいと思っております。

本日は、皆様お忙しい中、誠にありがとうございました。

第10回熊本市空家等対策協議会出席者一覧

別添

	氏名
出席者	田中 智之 副会長
	糸田 由子 委員
	井口 由美子 委員
	植村 米子 委員
	大久保 秀洋 委員
	金田 昌弘 委員
	榮 章二 委員
	坂口 豊一 委員
	須本 孝幸 委員
	田中 之博 委員
	原 彰宏 委員
	本田 睦子 委員
	宮本 智 委員
欠席者	大西 一史 会長
	大日方 信春 委員
	小山 登代子 委員
	辻 直樹 委員
	松本 尚子 委員