

第13回熊本市空家等対策協議会議事録

- 1 日時：令和6年(2024年)2月7日(水)14:00～15:30
- 2 場所：熊本市役所本庁舎 5階災害対策指揮室
- 3 出席者：別添のとおり
- 4 報告・議事
 - 【報告】熊本市空家等対策計画 令和5年度(2023年度)進捗状況報告
 - 【議事】前回の協議会意見・パブリックコメント等について
熊本市空家等対策計画(第2次計画)(最終案)について
- 5 配布資料
 - ・席次表
 - ・委員名簿
 - 【報告・議事資料】
 - ・資料1 熊本市空家等対策計画 令和5年度(2023年度)進捗状況報告
 - ・資料2-1 前回(第12回)の熊本市空家等対策協議会の意見等
 - ・資料2-2 パブリックコメント結果
 - ・資料3 熊本市空家等対策計画(第2次計画)(最終案)本編・資料編

6 議事録

< 開会 >

【司会】

只今より、第13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、ご出席賜りまして、大変ありがとうございます。

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。

本日は、18名中17名のご参加をいただいておりますので、半数以上参加いただいているということで、要綱の第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させていただきます。

< 挨拶 >

【大西市長】

第13回熊本市空家等対策協議会の開催にあたり、一言ご挨拶を申し上げます。

本日は大変お忙しい中、皆様方に御出席を賜りまして、厚く御礼を申し上げます。

まず、冒頭ですけれども1月1日に発生をしました能登半島地震でお亡くなりになられた皆様方に、心からお悔やみを申し上げますとともに、未だ、被災して大変な厳しい状況にあられます被災者の皆さん方にお見舞いを申し上げたいと思います。

昨日時点で、熊本市から187名の職員を派遣し、石川県で支援に当たっているところでございます。我々も、熊本地震でお世話になったので、少しでもお返しできるように、1日も早い現地の復旧、復興を目指し、頑張りたいと思います。どうぞよろしくお願いいたしま

す。

さて、本市におきましては、増加する空き家に対応するため、「熊本市空き家等対策計画」に基づき、これまで老朽化した空き家の除却等を重点的に進めるとともに、市民の皆様に対して空き家の管理や活用に関する啓発活動等に取り組んできたところです。

このような中、本計画の計画期間が今年度で最終年を迎えますことから、本市では、今回の空家法の改正趣旨を踏まえ、空き家の悪化防止をはじめ、活用の拡大に向けた専門家による地域の空き家相談体制の構築や、特定空き家等になる前の除却促進等の取組強化を盛り込んだ計画の改定に向け、本協議会において議論を進めてまいりました。

そして本日は、前回の協議会において、委員の皆様からいただいたご提言並びに12月に実施したパブリックコメントの内容等を踏まえた第2次計画の最終案をお示ししたいと存じます。

委員の皆様方には、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、引き続き、お力添えを賜りますようお願い申し上げます。

最後になりますが、令和4年度にご就任いただきました17名の委員の皆様におかれましては、3月31日をもちまして任期満了となります。

委員の皆様には、この2年間、数多くのご提言や多大なるご協力をいただきましたことに、改めまして、厚く御礼申し上げます、挨拶といたします。

【司会】

ありがとうございました。ここで、会の途中ではありますが、大西市長はこれから別の公務のため、只今より退席いたします。

< 議長選出 >

【司会】

本日、大西市長が別公務のため、これ以降の会議は欠席となりますので、運営要綱第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ので、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。

【田中副会長】

よろしくお願いいたします。

【司会】

続きまして次第4、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11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ご指名をお願いいたします。

【田中副会長】

小山委員と、坂口委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いします。

【小山委員・坂口委員】

はい。

【司会】

議事録の署名者として小山委員と、坂口委員の指名がありました。

どうぞよろしくお願いいたします。

それではこの後の進行につきましては議長である田中副会長にお願いいたします。

【田中副会長】

改めましてよろしくお願いします。

では早速、「次第5 報告・議事」に移りたいと思います。まずは、報告事項の「熊本市空家等対策計画 令和5年度(2023年度)進捗状況報告」について、事務局から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)-

【田中副会長】

只今の事務局からの説明について委員の皆様からご意見はございませんか。

報告事項について意見はないようですので、次に、議事について、「前回の協議会意見・パブリックコメント等について」と、それに関連する、「熊本市空家等対策計画(第2次計画)(最終案)について」、事務局から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)-

【田中副会長】

只今の事務局からの説明について委員の皆様からご意見はございませんか。

【田中副会長】

確認ですが、パブリックコメント項目1番について、最終案への対応案で「最終案39ペ

ージに記載」とありますが、どちらに記載されていますか。

【事務局】

指摘の件につきましては、39ページに記載となっておりますが、具体的な取り組みとしては記載せずに、DX化に付随して検討を進めていくという内容でございます。

【田中副会長】

文言としては記載していないけれど、内容として検討していくということですね。

【事務局】

はい。

【大久保委員】

前回、田中副会長のから指摘を受けて作成された連携体制強化と各基本方針の関連イメージ図にはいろいろなことが網羅されていると思います。

先日知人に、私が熊本市の空家等対策協議会の委員をしていると話したら、「何で空き家対策なの？住宅政策とか、都市政策とか、本来政策じゃないの？」と言われました。

確かに、予防、利活用、適正管理は対策だと思いますが、このイメージ図全体でいくと、庁内連携含めて、市の政策として空き家の問題を考え、空き家対策単独ではなく、関係課、関係団体を含めて、空き家を増やさない、適正に管理する、利活用するという取り組みは、政策的なイメージがあります。

表現としては難しいですが、対策というよりは、今後どのようにしていくかという政策的なことを検討していただきたいと思います。

【事務局】

住宅政策という意味では、空家等対策計画の上位計画として、住生活基本計画というのがございます。

この住生活基本計画につきましても、来年度改正予定でございますので、そちらと十分連携しながら、本計画を進めていきたいと思っております。

【大久保委員】

具体的な政策として進めていくようなニュアンスを出して欲しいと思います。

【大日方委員】

パブリックコメント項目2番について、相続登記の義務化についても記載すべきではないかとの意見に対して、最終案19ページに記載とありますが、「19ページ(5)国の動向」の中では、前文に、空き家対策小委員会について記載があり、(1)として説明文が続きます、空家法の改正についても前文に記載があり、(2)として説明文が続きます。

相続登記義務化に関しては、この前文の記載のみで、続く説明文がないので、もう少し詳しく記述されると、非常に分かりやすくなると思います。

【事務局】

今の意見につきましては、記載内容を検討いたします。

【田中副会長】

連携体制強化と各基本方針の関連のイメージ図には、いろいろな情報が入っており、良いイメージ図になっていると思います。

ただ、いろいろ書いてあって、結局どこを強化するのか、拡充するのか、よく見れば分かりますが、特に強調する部分については少し文章で説明するとか、連携をどのように強化していくかの記載があるとわかりやすくなると思います。

先ほど大久保委員からもありましたように、今後、連携体制の強化が具体的にどのような政策に繋がるかについて分かるような工夫があると良いと思いました。

【事務局】

よろしければ田中副会長と個別に御相談させていただき、修正の上で、皆様に御提示してもよろしいでしょうか。

【田中副会長】

わかりました。

【坂口委員】

相続登記の義務化について提案いたします。

死亡届提出時の働きかけとして相続登記が義務化されたことを周知されるとありますが、これは、これから死亡届を提出する方を対象としており、既に死亡されているが相続登記を行っていない相続人には伝わらないと思います。

法務局では、納税通知書へ相続登記の義務化を記載していただき、相続登記手続きを行っていない相続人に伝わるような働きかけを行っています。

今から死亡届を提出する人ではなく、現時点で相続登記はしないまま納税管理人となっている人に対して、納税通知書を活用して相続登記が義務化されたことを伝える必要性もあるのではないかと思います。

【事務局】

今の意見につきまして、最終案28ページ「②納税通知書等を活用した働きかけ」の文言の表現について相談させていただきます。

【大久保委員】

私どもは賃貸住宅の管理等を行っている団体でございまして、先日、県内の賃貸住宅の数と空き家の数の調査がありまして、市内は、92～93%ぐらいは入居されている状況です。

これが熊本地震前だと、90%切っただけで、若干増えているところではありますが、本編2ページの「空き家のイメージ図」で、共同住宅は全部空室にならないと（空家法上の）空家等に加えられず、実質的には何戸か空室の共同住宅がかなりある状況です。将来的には、古いアパートが全部空室になり、空家等に該当してくることになると思います。

このような、すべて空室のアパートは地域としては防犯面や、いろいろ課題が出てくると

思います。

その中で、44ページ「総合的な空家等対策の実施体制」では、空き家所有者等ということで、ここでは共同住宅も含まれ、いわゆる空家等にならない、空き室があるアパートに対しても、何らかの情報提供を行いますというような表現になっているかと思います。

この辺が分かりづらく、戸建ての空き家のみが対象となっているイメージですので、計画を遂行していく中で、共同住宅等の空き室についても、いろいろ検討する必要が出てくると思いますので、今後、表現的に工夫していただくと有難いと思います。

TSMC第2工場の発表もありまして、新しいアパートにはどんどん人が入ると思いますが、古いアパートからは転居される人も増えてくると、様々な問題も増えてきますので、そのような観点からも、少し表現していただくと有難いと思ったところです。

【事務局】

空家等対策計画というのは、空家特措法に基づいた計画でして、当時戸建て住宅を中心に対策計画が練られたかと思います。大久保委員がおっしゃられるとおり、空き室問題もかなり重要になってくると思いますので、住生活基本計画含めて、検討を進めてまいりたいと思います。

【榮委員】

本計画の基本方針には、予防、利活用、適正管理と書かれており、空き家を持っていらっしゃる方に何とかしてもらおうというところはすごく分かるのですが、私たちからすれば、どちらかという、危険な空き家があれば、教えて欲しいです。

熊本市でもハザードマップが作成されていますが、空き家の危険箇所マップのようなものがあれば、所有者ばかりでなく、所有者と地域の方が取り組み、ここには危険な空き家がありますよと発信されて、皆さんが空き家に対して関心が増えてくると思います。

【事務局】

空き家のマップにつきましては地域と連携して、地域の方に足を運んで、空き家の問題についてお知らせしていこうと思っております。

校区によっては、校区マップをつくられるということも聞いております。

学校の方では通学路の点検マップ等も作成されておりますので、そういうものを活用しながら、地域との連携強化を検討していこうと考えております。

【榮委員】

私も小中高と子供がいて、2018年ぐらいに小学校のブロックが倒れて、小学校4年生が下敷きになって亡くなった事故があり、地震が起きるとちょっと怖いところがあって、危険な空き家情報を早く教えて欲しいと思います。

【田中副会長】

重要な指摘だと思います。

パブリックコメントの項目1番とも関連すると思いますが、市民通報機能で見える化、リアルタイムで地図上に表示していくということはヨーロッパではよくやっています。

空き家だけではなく、身近な危険個所とか、道路の損傷を市民が発見し通報します。行政のマンパワーは限られているので、市民が見た方が早いです。

それが、事務局が懸念している個人情報とかの絡みで難しいところもありますが、実態として危険な所はきちんと市民が情報共有し、見える化することが今後必要かと思います。

【榮委員】

ブレスト会議を取り入れると良いと思います。

私は昭和生まれの人間なので、頭が固く、こう思ったらこうというところがあります。

難しい問題というのは、民法だったり、建築業法だったり、いろいろな絡みが出てきますから、難しいことはわかりますが、何か頭を柔軟に考えられるような若い人が、空き家所有者と一緒に話をする機会が増えていくと、もっと変わってくるという気がします。

「お茶なんて缶で買う必要はない」と以前私は思っていました。その後、水が販売されるようになり、「水なんて熊本は水道からおいしい水が出ているのに買う必要はない」と思っていました。今では普通に買っています。

固定観念に捉われると難しいと思うので、若者を中心とした、ぎっくばらんな会議を開くと、行政にとっても良いと思います。

【事務局】

熊本市では、出前講座に取り組んでおり、中学生、高校生を対象に講座を開催したこともございます。

高校生とは、その後、地域のまちづくりへの取り組みに発展したケースもございますので、若者向けの取り組みを行っていないわけではないということをご了承いただきたいと思っております。

【田中副会長】

出前講座では渋すぎて、新しい形にしていけないと、若い人は来ないですね。

学生だけではなくて、今、空き家に関心があり、何かしたいと思っている若い人の世代は、学校の学生よりもう少し上だったりします。

そういう若い人と空き家所有者が出会える新しい場というのは、自然発生的に形成されませんので、そのような観点で、新たな場を設けることは重要なことなのかもしれません。

【田中副会長】

この協議会では、連携強化と、地域の空き家相談員の導入が重要な施策として導入に向けて取り組んでいく状況だったと思いますが、具体的な施策として、熊本市はどのように動こうとされているのか、どのような形で考えてらっしゃるのかを聞かせていただいてもよろしいですか。

【事務局】

空き家相談員については、空き家対策研究会（本編 P43 参照）という関係団体の皆様と協議する場で意見交換を行っています。第2次計画が正式に位置づけられ後に、関係団体と話

しながら、令和6年から7年度に、優先的に取り組む事業として着手していきたいと考えています。

【田中副会長】

研究会では、具体的に何人ぐらい配置しようとか、何かそういう具体的な計画も進んでいますか。

【事務局】

先進的に取り組んでいる京都市では、区毎に大体20名程で実施されており、熊本市としても、区毎に20名、熊本市は5区ありますので合計100名体制で、来年度中に開始できるように事務手続や登録手続に取り組んでいきたいと考えております。

【田中副会長】

人数も大事ですけど、成果指標は空き家相談員の登録数となっていますが、登録で終わりではないですね。

空き家相談員制度をどう広報、周知するか。空き家相談員にどのような相談があったのか等の評価や具体的なレビューを含めて、実質化していかないといけないということですよね。その辺を、強くお願いしたいと思います。

【事務局】

京都市の取り組みをベースに、先日開催した研究会の中で、空き家相談員として登録を考えている宅建取引士等の専門家からの意見を聞いた上で案を固めているところです。

【田中副会長】

京都市の取り組みがベストではないと思いますよ。空家対策には地域性があると、以前この協議会でも出ましたよね。

【事務局】

京都市の取り組みをベースに、いろいろ意見をいただいて、熊本市しての案を固めているところです。

【田中副会長】

計画改定の素案に対する意見のまとめです。

概ね、この最終案で良いということで、よろしいでしょうか。

【委員全員】 はい。

【田中副会長】

ただし、幾つか要望、意見がありました。

まず、相続登記の義務化に関する記述については、前文だけではなく、説明文を追加することを検討いただきたい。

次に、連携体制強化と各基本方針の関連イメージ図ですが、もう少し具体的に、連携をどのように強化するかについて、表現を検討いただきたいということで、これは、副会長預かりです。事務局と検討して、作りあげたいと思います。

次に、大久保委員から、戸建てだけではなくて共同住宅等の空き室の扱いについても、今後、視野に入れて検討いただきたいという意見がありました。

次に、榮委員からは、若者と空き家所有者等を結びつけるような新たなプレスト会議のような場所や、機会を積極的に設けるべきだとの意見いただきましたので、今後、是非検討していただきたいと思います。

また、危険な空き家やフェンス等の個所についての情報の可視化についても検討いただきたいと思います。

それでは一部、宿題が出ましたが、私の方で、見させていただきたいと思います。

本日は活発な意見ありがとうございました。

これで議事が終了しましたので進行を事務局にお返しいたします。

【事務局】

本日は貴重なご意見をたくさんいただきありがとうございました。

【司会】

それでは次第6の事務連絡に移ります。

まず、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、小山委員と、坂口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。

次に、この計画改定の今後につきましては、今月19日から開会しますR6第1回市議会定例会に報告させていただく予定で、その後、今回の協議会及び議会でのご意見も踏まえ、3月下旬の計画改定を予定しています。4月以降になりますが、製本しました計画書本編と概要版について、委員の皆様にご郵送させていただく予定です。

その他ご質問はないでしょうか。

最後になりますが、委員の皆様への感謝の気持ちを課長の小山より申し上げます。

【小山課長】

委員の皆様には、この2年間、全5回にわたる協議会にご出席いただきまして、大変お世話になりました。我々、これからこの第2次計画に取り組んでいくこととなりますが、皆様からいただきましたご意見をこれからの空き家対策へ活かしていきたいと思います。改めまして感謝申し上げます。ありがとうございました。

【司会】

それでは、以上をもちまして第13回熊本市空家等対策協議会を閉会させていただきます。

本日は、皆様お忙しい中、誠にありがとうございました。

第13回熊本市空家等対策協議会出席者一覧

別添

	氏名
出席者	大西 一史 会長
	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
	大日方 信春 委員
	金田 昌弘 委員
	小山 登代子 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
	辻 直樹 委員
松本 尚子 委員	
宮本 智 委員	
欠席者	本田 睦子 委員