

第3回熊本市空家等対策協議会 議事録

1. 日時：平成30年10月25日（木） 9：30～11：00

2. 場所：熊本市教育センター 4階大研修室

3. 出席者：別添のとおり

4. 議事等

- ・空家等実態調査結果の状況報告
- ・熊本市空家等対策計画（たたき台）について

5. 配布資料

- ・次第
- ・席次表
- ・議事資料

6. 議事概要

< 開 会 >

【司会】

ただいまより、第3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、本日はお忙しい中、ご出席賜り、誠にありがとうございます。本日の司会は、建築指導課、赤松が担当いたします。よろしくお願い致します。

それでは始めに、配布資料のご確認をお願い致します。本日、お手元にお配りしておりますのは、

- ・次第
- ・席次表
- ・議事資料

です。

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。

それでは、会次第に沿って、進めさせていただきます。

始めにご欠席者の報告をさせていただきます。本日は、熊本市民生委員児童委員協議会 会長 野口 勲 委員が所用にて欠席でございます。

なお、運営要綱第6条第3項に基づき、会が成立します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、本会の会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 副会長にお願い致します。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】

皆様、おはようございます。本日の議長を務めさせていただきます、熊本大学の位寄と申します。第3回熊本市空家等対策協議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶申し上げます。委員の皆様方には、大変お忙しい中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。空家対策計画に向けて、活発な協議を務めて参りますので、委員の皆様、それぞれ専門の立場から、忌憚のないご意見を賜りますよう、お願い申し上げます。ありがとうございます。

<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います。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致します。

【位寄副会長】

はい、それでは、糸田 由子 委員と 杉島 龍市 委員をお願いしたいと思います。よろしくお願い致します。

【司会】

議事録の署名者として糸田委員、杉島委員の指名がありました。よろしくお願い致します。それでは、このあとの進行は、位寄副会長にお願い致します。

【位寄副会長】

それでは早速、議事に入りたいと思います。議事について、まず事務局から説明をお願いします。

< 議 事 >

【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すでしょうか。

では、私からひとつ。事前説明の時もですが、9月28日時点の調査結果の速報とございますが、まだ調査は終了していないということでしょうか。

【事務局】

空家の実態調査につきましては、現地調査を10月末までを目処に、現在も調査中でございます。

【位寄副会長】

この時点では、9割程度終わっているということでしょうか。

【事務局】

9割以上終わっております。

【位寄副会長】

他に何か質問やご意見はありませんか。

【村山委員】

公募委員の村山でございます。二点ほど質問させていただきます。この実態調査の中からの課題が見えてきております。さらに今後、パブリックコメント等もやる中で、より具体的に一般市民の現状が掘り起こされて、より具体的な対策がとられていくという前提の中で、分かっていることだと思いますが、経費がかかるという問題がどの自治体においても非常に問題化されています。ですから、公共の施設等いろんなものに助成金が出るとありますけれども、要望ですが、財政が厳しい中で熊本市はどうしていくのか、考え方の整理を行う必要があると思います。そういったしめんと、この状態は変わらないと思います。今の考えでよろしいのですが、回答ができるのであればお話を承りたい。

それからもう一点。今回、セミナーを開催するという解説がございましたが、これは大変よろしいと思います。私は、市民代表として、是非お願いしたいのが、この問題、市民全員の意識が低いと思っています。ですから、私も再三申しましたけれども。今回のセミナー、国際交流会館で行われるものも含めて、是非行政側から、各区とか町単位でもよろしいのですが、時間が許す限り意識を持たせ、計画する必要があるんじゃないかと思っています。利活用の案は行政より一般市民がそれぞれ持っているんじゃないかと思っています。ですから、その呼び起こす方策を、みんなが考える後押しを是非お願いしたいと思っています。

【位寄副会長】

ありがとうございました。ただいまのご意見について事務局の方、いかがでしょうか。

【事務局】

まず一点目、具体的な施策の経費についての考え方でございますが、この経費につきましては、まずどういったものを具体的に進めていくかという考えもございまして、全国でも色々な事例、国費の助成もございまして、そういったものを上手く取り入れ、できる限り経費が削減できるように進めて参りたいと思っております。

二点目の、市民の方への啓発、または、市民の方の意識が低いのではないかといったことへのアプローチは、今回の空家の担い手連携モデル事業の中でも、実際に相談会を開催

し、市民の方に来て頂いて相談して頂くということを計画しておりますので、少しずつではありますが、市民の方への啓発を進めていきたいと考えております。以上です。

【位寄副会長】

よろしいでしょうか。ありがとうございました。他に何か質問やご意見はありませんか。

【植村委員】

地域婦人会の植村と申します。只今、市民の方へ啓発のお話を伺いましたが、私自身がそうではないのですが、ここにいらっしゃる方のほとんどは専門家の方なのでよくご存知だと思いますが、一般市民としてはほとんどの方が意識がなく、こういう対策が行われていることすら、ご存じないのではないかと思います。市政だよりだけではなく、啓発には自治協が出している便りですとか、各団体が出している便りがございますので、啓発物品については、この皆様方にお知らせすることが大切なんじゃないかと思います。

今、資料を見ましても、市民からの相談等が行政の窓口になっているようでございますが、市民からの相談というのはおそらく、利活用できるような空家ではなくて、本当に周りが困っていらっしゃるような空家のことをご相談されると思うんですよね。本当は利活用につなげていくことを行政がやりたいと思っているのであれば、もう少し市民の皆様への啓発が、一人一人が対策できるような形にしていけないと、利活用へ繋げるというところまでは繋がっていかないのではないかと思います。専門家の皆さんに繋いでいくというような大事なところも私たちが担っておりますので、私の団体には私が伝えることが出来ます。ここにおられない団体など色々ございますので、そういうところにも啓発をしていただければと思います。

【位寄副会長】

ありがとうございました。啓発について何かございますか。

【事務局】

今、植村委員が言われましたとおり、啓発についてどこにアプローチしていくのかということは大変重要なところで、これから高齢者になられる方、もしくは認知症になられる方、子育て世代の方、もしくは空家の所有者の子供さんの方々にも、植村委員の、ご自身がやっておられる啓発の便りの中に載せていただける、もしくは一緒に配っていただけるのであれば、非常に有効的な手段だと考えておりますので、そういったことも今後考えてさせて頂きたいと思います。

【位寄副会長】

ありがとうございました。活用すれば資産として利益がでるものが、そのまま放って置けば経費がかかるため損ですよ、というような話も少しすれば何とかしようかと考える所有者も出てくるのではないかと思います。そのあたりの啓発もよろしくお願い致します。他に何かありますか。

【大久保委員】

賃貸住宅経営者協会の大久保と申します。村山委員、植村委員のおっしゃる地域への啓

発は確かに重要なことだと思っております、そのひとつの手段といたしまして、1 ページに 500m² メッシュの空家のデータがございますけれども、多分地域に戻ったときは校区に空家がどのくらいあるのかとか、各自治体ごとにどのくらいあるのかとか、そういった状況をしっかり把握していただくのもきっかけになるのではと思います。今回せっかくデータをとられましたので、例えば校区ごとにデータをお分けして、自分の地域はこんなに空家が多いというような状況を認識していただくとか、あるいは危険な空家等も含めてどのくらいあるという状況を把握できれば、それなりに考えていただけるのではと思いますので、そういったところを含めて情報提供のあり方というのを検討していただきたいというのが一点。

それから利活用に向けて、2 ページ目の一番上の表を見ますと、居住誘導区域内と区域外では、今後利活用の考えられる A、B、C ランクについてはそれぞれかなりの母数があるということです。そうなったときに、居住誘導区域は狭い面積でそれなりの数があるということで、かなり集中しているという状況がありますので、今後利活用にむけて、例えば地域全体で同じような方策をとるのか、あるいは居住誘導区域内とそれ以外とかいろいろな政策を使いながら、上手く利活用をしていける手法を考えて頂ければと思います。これだけの数を全般的に同じような制度でやるというのは難しいと思いますので、良い意味で少子高齢化、人口減少を踏まえたうえでの政策を考えていただければ非常に有難いかなと思っております。

【位寄副会長】

ありがとうございました。情報提供の地域啓発というのと、政策の推進についてとありました、いかがでしょうか。

【事務局】

まず一点目の調査の分析について、各区だったりですね、高齢者率の高い地域にどれくらいの空家があるか、そういった地域に、しっかりと啓発を行っていくことが重要であると考えております。また、今回集めました空家の実態調査の数、箇所というのは分かっておりますので、詳しい分析を今進めているような状況でございます。また、分かりましたら、会の委員の皆様にご披露できたらと思っております。

二点目の活用について、居住誘導区域内の施策の推進でございますけれども、先進的な事例としましては、北九州市さんの方での、居住誘導区域内に誘導する政策などもございますので、そういった事例を見ながら熊本市に沿うものなのか確認し、居住誘導区域内への施策も進めていければと思っております。

【位寄副会長】

ありがとうございました。他に何か質問やご意見はありませんか。

【笠間委員】

建築士事務所協会、笠間でございます。啓発という手段のことですけれども、私は最近、公民館に耐震診断の相談で伺ったりとか、今までは選挙でしか行かなかったんですけど、

時々お邪魔することがありまして、私が想像する以上に多くの方が集まっているという印象を受けております。そこに館長さんがいらっしゃいますが、本当に地域のことに詳しいんですね。あの家には誰々がひとりでいますとか、今入院してますというような話をよく聞かせてもらうのですが、公民館にいらっしゃる館長さんの協力を得るというのもですね、地域の情報を得る上で非常に有効ではないかと思っております。これからも、校区ごとの情報収集をするのかもしれませんが、私が思ったところでは多くの方が集まる場所なんだなと。特に高齢者の方が集まりますので、館長さんの情報なんかも収集していただければ、もっと身近なところから得られるのではないかなと思います。私の家の近くにも空家があるのですが、その辺のこともよくご存知でした。その方だけかもしれませんが、意外と近隣の方から情報が入ってくるみたいですね。その辺を積極的に活用できればどうかと提案申しあげます。

【位寄副会長】

ありがとうございました。情報源としての提案ですがどうでしょうか。

【事務局】

情報収集につきましては各区の総務課、もしくはまちづくりセンター等、地域に密着した部署がございますので、連携しながら、地元の方と情報共有を図って、ニーズがあれば活用などにもつなげたいと思っております。

【位寄副会長】

ありがとうございました。他に何かありますか。

【中山委員】

司法書士会の中山です。今日の資料を見て、資料 4 ページ建物を使用しなくなった理由について、住んでいた方が亡くなった、相続により取得したが入居していない、所有者が亡くなったが相続協議がまとまっていないと、複数回答なので正確ではないですが、だいたい 30%の方がそういった理由で空家になっているという現状が見受けられるのかなと思っております。司法書士の業務を行っております、すぐに相続登記を行っている方は良いのですが、行っていない方には確か 1 月 1 日現在で所有者が亡くなっていたら代表相続人を届けてくださいといったような通知等が送付されていると思います。

その中に、今回空家の研究会とかでもリーフレットだったり、パンフレットを作成されるということなので、そういったものを同封して問題意識を持っていただくことが啓発に繋がっていくと思います。また、先程法務局との連携という話もありましたし、法務局さんの方でも「未来につなぐ相続登記」ということで力を入れていらっしゃいますので、そういったところのチラシ等もし同封できれば、少しは違うのかなと思います。また、現状でも、所有者と納税の通知が届く方が違うことも多いと思いますので、それが把握できるかどうかは分かりませんが、もし把握できるのであれば毎年 5 月くらいに納税の通知書が送付されると思いますので、そういったところでも啓発活動というのは出来ると思うので、もし出来るのであれば検討していただきたいと思い、発言させて頂きました。

【位寄副会長】

ありがとうございます。そのあたりいかがでしょうか。

【事務局】

中山委員が言われた相続関係の啓発活動を進めていくにはどういうことが考えられるかですが、他都市に事例になります。納税通知者の方に空家の問題、相続の問題、登記の問題といったものを含めて通知をして、効果的に啓発活動を行っている都市もございます。研究させて頂いて本市でも出来るのであれば、そういった啓発も考えていきたいと思っております。

【位寄副会長】

ありがとうございます。

【福井委員】

弁護士会の福井です。啓発のお話が度々出ていますけれど、啓発のことを考えるときに市民に対しての啓発だとしても、所有者に向けた啓発なのか、また情報提供をしていただく周囲の方々への啓発なのかというのは、今どちらを行っているのかというのははっきりしていく必要があると思うのですけれども。所有者に向けた啓発のときに、資料の6ページに「建物の管理は所有者の責務です」というようなことを赤字で強調して書いていただいているのですけれども、建物の所有者が負っているリスクと申しますか、管理不全にしていくことによる建物の損壊によって近隣の方に損害を生じさせた場合に、所有者の責任を免れることが出来ない。今、法律上、重い責任を負っておりますので。管理不全にしていくことでそのようなリスクを負っていますよと分かりやすいように啓発をしていく必要があるのではないかと思います。そういう危険意識を持っていただくような形でですね。

というのと、地域の方に向けた啓発といきますと、買ってくださいというのはその後の空家の管理のリスクがありますのでステップとしてはなかなか難しいところもあるのかなと思いますけれども、まずは空家に人が入るような賃貸による利活用の方が結びつきやすいのではないかと考えております。そのときに、これはかなり具体的な話になるのですが、計画段階ではないのかもしれないのですが。私がボランティア団体やNPOと関わることが多いのですが、例えば子供食堂、地域食堂といったものが活性化されていまして、活動する場所を求めている方というのは増えていっているのではないかなと思います。空家等のひとつの活用策としてそういう場所を利用してもらって、ボランティア団体等とどう結びつくのか、また具体的に借りるとなったときに賃貸をする貸主側としては管理の責任を負うこととなりますので、より具体的に所有者にお伝えする必要があるのかなと思います。

【事務局】

まず、一点目の所有者の責務によるリスクについて伝える必要があるのではないかと申しますが、私たちが緊急処置の条例を改正したときにも、「空家に関しては所有者の責務である」というのはしっかりと謳っておりますし、現在ホームページの方にも、もし空家が倒れてしまっただけで怪我してしまった場合どのくらい費用がかかりますよということを載

せている状況でございます。そういったものをもう少し詳しく、どうするかを考えながら啓発活動をしていきたいと思っております。

二点目の、具体的な取り組みについてですが、ソフト面である利用者側の整理と貸す方の条件、それと施策。この3つの整理が必要なのかなと思っております。庁内でも、子育てや高齢者に対する施策を持つ部署と連携するなどし、進めなければならないのかなと思っておりました。

【位寄副会長】

ありがとうございました。他に何かございませんか。

【大久保委員】

今、福井委員から管理の責任の話がでましたが、資料4ページのアンケート結果を見ると、管理をしない理由として、遠方に住んでいることや身体的・年齢的に困難、管理費用が高いなどいろいろありますので、意識は感じていても実際やろうとすると色々課題があるのかなと思っております。

一つは管理をお願いする会社は何処に頼めばよいのかとか、具体的にいくらかかるのかなど、情報が分からない。あるいは遠方に住んでいることや、年齢的に困難という点からすると、実際所有している建物から離れているという問題がありますので、例えば、他都市で最近話題になっているふるさと納税の景品として空家の管理をしてあげますよという自治体もあるみたいですし、遠方に住んでいるお子さんが親の所有の空家をそういうふうにしてあげるというのもひとつの形なのかなと思っております。

今後、相談体制を整えていかれると思っておりますので、管理についても色々な形で関係団体等との協力をお願いしたい。もう一つは実際管理をしていてなかなか難しくなったときは解体という話になると思っておりますので、是非、関係団体の方に解体・除却関係の業者さんとか、一緒に協力できる体制作りがよろしいのではないかなと思っております。

【位寄副会長】

ありがとうございました。そういった関係団体を活用出来るのであればという話でしたがいかがでしょうか。

【事務局】

まず一点目の具体的な管理体制については、今回の担い手連携モデル事業の中でも、そういった相談を受けることもあると思っております。その対応といたしまして、一つは民間で相談先があるのかを調べまして、対応策として市民の方に紹介ができればと思っております。

もう一点の、解体の際の相談については、解体業者より協力が得られるということで話をしております。実際に市民の方から相談がある場合はご紹介が出来るように、とりまとめをしていきたいと考えております。

【位寄副会長】

ありがとうございました。よろしくお願い致します。他に何かございませんか。

先程の、啓発の中で所有者にリスクを伝えるとありましたが、逆にですね、むしろ私は

こういうふうにしたら空家が上手くいったというような事例の紹介というのも効果的かなと思います。私はこういうケースで、こういうことを行ったらどのくらいの費用で済む。あるいは、これだけの利益がでましたといったような。上手くいった事例というのを一緒に紹介するのも良いのではないかと思います。他に何かございませんか。

【事務局】

事務局の方からひとつよろしいでしょうか。空家バンクというものを全国の各自治体で行われている状況ですが、各自治体では、平成30年3月時点の空家バンクの表明状況が492自治体、27.5%が参加されている状況です。本市の空家バンクにつきましても市議会の方でも取り上げられております。簡単に言いますと、主に自治体が賃貸・売買を希望される方から申し込みを受けまして、実際に利用したいという方に紹介をする制度でございます。そういった中で、全国版の空家バンクでも、空家解消に向けた動きとして、移住定住の促進、地域の活性化といったものを目標に各地域で盛り上がりがあるようなのですけれども。

一方、この対策計画の中でも移住者を対象とした空家等の情報提供ということを実際に記載しております。なので、空家バンクの取り扱いにつきまして、まずは全国版の空き家バンクの登録を急ぐのではなく情報提供のあり方や、今後の連携等について、まずは検討させていただいて、必要であれば空家バンクも考えていくというような考えです。そこで、皆様から意見を頂ければと思いますが、いかがでしょうか。

【位寄副会長】

空家バンクの活用についてということですが、いかがでしょうか。

【大久保委員】

逆に質問なんですけれども、指導課だけでなく全国的に空家バンクの利用が上手くいっている、上手くいっていないという状況がもしご存知であれば教えていただきたい。

【事務局】

空家バンクの状況としては、大都市周辺で空家バンクをされているところは、ライフスタイルだとか、住む目的を含めご紹介しているところもあります。しかし、大都市圏では、民間の賃貸の稼働率が高いなどもあり、上手くいっていないという現状がございます。

【大久保委員】

ありがとうございました。そういった状況を踏まえると、実際上手く回していくために先程の話のように、情報収集とか、バンクのあり方について詰めていく必要があるかなとは思っております。

今、思いついたんですけれども、私どもの協会の方で被災者の支援というのをやっております。今後、来年の4月以降再々延長が認められないことがございまして、その中で一番困っているのがペットを飼われている方の賃貸物件が非常に少ない状況がありまして、共同住宅だとなかなか入れない状況があります。そういったところで、例えばペットを飼っている被災者の受け入れ先として、こういったものが利用できれば少しは被災者の受け

入れができるかなと思います。ただ、そのときに問題なのは、そのままでは貸せないため所有者さんが手出しをする必要がありますので、今後、県や市で制度を整えていただいて被災者の受け入れが出来るのであれば、短期的なところでは利用できるのではと考えているところです。

【位寄副会長】

ありがとうございました。よろしいでしょうか。他に何かございませんか。

よろしいでしょうか。では、頂いた時間も過ぎていきますので、これでご意見をまとめさせて頂きたいと思います。本日頂いたご意見は事務局で十分検討して反映していただければと思います。ありがとうございました。それでは、事務局の方にまたお願い致します。

< 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】

事務局でございます。事務局から今後の予定についてお伝えいたします。次回、第4回熊本市空家等対策協議会は12月26日(水)もしくは12月27日(木)の開催を予定しております。只今、委員の皆様のご予定を確認しておりますので、開催日が決まりましたらご連絡いたします。また、第4回熊本市空家等対策協議会の日程調査票をまだご提出されていない方は、この後、事務局までお願い致します。

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、糸田委員、杉島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でお願いさせていただきますので、お手数ですが、よろしくお願い致します。

< 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。

別添

出席者	位寄 和久 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
	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
	野口 勲 委員