

## 第1回 熊本市特定空家等措置審議会 議事録

1. 日時：平成30年3月27日（火）15：30～16：30
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
  - 特定空家等の措置に向けて
  - その他
5. 配布資料
  - ・ 席次表
  - ・ 議事資料
  - ・ 委員名簿
  - ・ 熊本市特定空家等措置審議会運営要綱

### 6. 議事概要

<開会>

【建築指導課 白石主幹】

定刻となりました。ただいまより、熊本市特定空家等措置審議会を開会いたします。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、建築指導課技術主幹の白石が務めます。

まずは、配布資料の確認をさせていただきます。本日、お手元にお配りしておりますのは、次第、委員名簿、席次表、運営要綱、議事資料です。本日は、時間の都合上、委嘱状は予め机上に配布させていただいております。交付式は省略させていただきますので、ご了承ください。

また、本日配布資料とは別に、事前に参考資料をお渡ししております。お手元に資料がない委員の方はお知らせください。

なお、本日は、「熊本市特定空家等措置審議会運営要綱」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。）

また、本会議の議事録については、後日、本市ホームページで公開をいたします。次回以降につきましては、運営要綱第9条に基づき、会議の公開、非公開を決定することとなります。

それでは、会次第に沿って、進めさせていただきます。なお、次第4で会長が決定する

まで私で進行をさせていただきます。

#### <委員紹介>

##### 【建築指導課 白石主幹】

まずは「次第2 委員紹介」でございます。委員の方にはその場でご挨拶をいただきますので、マイクをお渡しします。それではお手元の席次表に沿って委員の皆様をご紹介します。

熊本大学大学院 自然科学研究科 教授 位寄 和久様でございます。

##### 【位寄委員】

熊本大学の位寄と申します。よろしくお願いいたします。

##### 【建築指導課 白石主幹】

一般社団法人熊本県建築士事務所協会 副会長 笠間 富雄様でございます。

##### 【笠間委員】

はい、熊本県建築士事務所、笠間と申します。よろしくお願いいたします。

##### 【建築指導課 白石主幹】

公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会 糸田 由子様でございます。

##### 【糸田委員】

あらためまして、こんにちは。熊本県不動産鑑定士協会、糸田と申します。どうぞ、よろしくお願いいたします。

##### 【建築指導課 白石主幹】

熊本県土地家屋調査士会 熊本支部 支部長 杉島 龍市様でございます。

##### 【杉島委員】

はい、あらためまして熊本県土地家屋調査士会支部長をやらせていただいております。杉島です。よろしくお願いいたします。

##### 【建築指導課 白石主幹】

一般社団法人熊本県宅地建物取引業協会 常務理事 原田 可奈子様でございます。

##### 【原田委員】

はい、ありがとうございます。熊本県宅地建物取引業協会の原田 可奈子と申します。どうぞ、よろしくお願いいたします。

##### 【建築指導課 白石主幹】

熊本県警察本部 生活安全企画課 課長補佐 松本 建治様でございます。

##### 【松本委員】

熊本県警察本部の松本です。よろしくお願いいたします。

##### 【建築指導課 白石主幹】

熊本市消防局 予防課長の緒方 昭洋様でございます。

##### 【緒方委員】

みなさん、こんにちは。熊本市消防局予防課長の緒方と申します。よろしくお願ひいたします。

**【建築指導課 白石主幹】**

熊本市地域婦人会連絡協議会 会長 植村 米子様でございます。本日は、都合によりご欠席でございます。

熊本市民生委員児童委員協議会 副会長 小山 登代子様でございます。

**【小山委員】**

はい、こんにちは。小山でございます。民生委員児童委員協議会の方から参りました。どうぞ、よろしくお願ひいたします。

**【建築指導課 白石主幹】**

熊本県司法書士会常任理事、秦 佑輔様でございます。

**【秦委員】**

司法書士会常任理事の秦 佑輔と申します。よろしくお願ひいたします。

**【建築指導課 白石主幹】**

熊本県行政書士会 会長 井口 由美子様でございます。

**【井口委員】**

こんにちは。熊本県行政書士会の井口 由美子でございます。よろしくお願ひいたします。

**【建築指導課 白石主幹】**

熊本県弁護士会 福井 春菜様でございます。

**【福井委員】**

熊本県弁護士会の福井と申します。よろしくお願ひいたします。

**【建築指導課 白石主幹】**

熊本県弁護士会 原 彰宏様でございます。

**【原委員】**

あらためましてこんにちは。熊本県弁護士会、原 彰宏と申します。よろしくお願ひいたします。

**【建築指導課 白石主幹】**

熊本大学法学部 教授 大日方 信春様でございます。

**【大日方委員】**

あらためまして、熊本大学の大日方と申します。よろしくお願ひいたします。

**【建築指導課 白石主幹】**

その他の出席者（事務局構成員）につきましては、お手元の席次表に抛らせていただきます。

なお、運営要綱第6条第2項に基づき、14名中13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。

続きまして、建築指導課長の原より、一言ご挨拶を申し上げます。

**【建築指導課 原課長】**

はい、皆さんこんにちは。建築指導課長の原でございます。開催にあたりまして、私の方から一言、ご挨拶を申し上げます。皆様方には大変お忙しい中、本日の会議へ出席を賜り誠にありがとうございます。あらためまして、皆様には委員のご就任を快くお引き受けいただきまして、心より感謝申し上げます。

また、日ごろより、建築行政に対し、それぞれのお立場からご協力を賜りますとともに、平成 28 年熊本地震では、様々な形で、ご支援いただきましたことに、深い敬意と感謝の意を表します。先程から引き続きとなります委員の皆様はお疲れのところもうしばらくお付き合いいただきまして、様々なご意見を頂きたいと思っております。

さて、近年、我が国においては人口減少あるいは社会的なニーズ・趣向の変化等に伴い、空家が増加傾向にあり、社会的な問題となっております。本市においても同様の傾向にあり、平成 25 年の国の統計調査では、本市の空家率は 14.1%で、全国平均 13.5%よりも高い結果が出ております。

空家の中には、所有者が不明なことから、管理不全な状態で放置されているものがございます。

そういった、管理不全な空家が、地域の防災、防犯、あるいは衛生、景観等の多岐にわたる課題を引き起こし、周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成 27 年に全面施行されました。本市においても、法や条例に基づき、空家や、居住者がいるような管理不全な家屋への対応を進めてまいりました。

しかしながら、平成 28 年熊本地震において、多くの家屋が被災し、状況が一変いたしました。公費解体支援もございましたが、相続問題等により、今なお管理不全な家屋が残存していることから、そのような家屋への対策は急務であると考えております。

本市としましては、本会議の前に開催いたしました、熊本市空家等対策協議会にて、熊本市空家等対策計画を策定し、総合的な空家対策を推進するとともに、個別事案については、本会議にてご審議いただき、危険な家屋に対する措置を進めてまいりたいと考えております。

委員の皆様におかれましては、それぞれのお立場から、忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます。

最後になりましたが、本日もご出席の皆様のご健勝とご活躍を祈念申し上げまして、ご挨拶とさせていただきます。本日はどうぞ、よろしく申し上げます。

<会長・副会長の選出>

**【建築指導課 白石主幹】**

続きまして、「次第 4 会長・副会長の選出」に移ります。運営要綱第 4 条第 1 項に基づ

き、会長・副会長は委員の互選により決定いたします。まずは、会長について、委員の皆様より自薦、他薦がございましたら、お願いいたします。

**【井口委員】**

はい、行政書士会の井口でございます。私は位寄委員を推薦いたします。

熊本市の住まいの施策について審議する住宅審議会の会長としてご活躍されるほか、空家等対策計画の策定を行う空家等対策協議会の副会長にこのたび就任され、各審議会、協議会の動きを把握されておられる方がこの会議の会長をされると、方向性がぶれずに動いていけるのではないのでしょうか。

**【建築指導課 白石主幹】**

井口委員より、位寄委員をご推薦いただきました。他にご意見はないのでしょうか。ご賛同いただける方は拍手をお願いいたします。

(拍手)

ありがとうございます。会長は、位寄委員に決定いたしました。恐れ入りますが、会長席にお移りいただき、一言いただけますでしょうか。

**【位寄会長】**

あらためましてこんにちは。会長の職を授かりました熊本大学の位寄です。先ほども申し上げましたけれども、空家は地域の負の遺産という側面だけではなくて、地域活性化に繋がる地域総ストックとして上手く使っていこうという観点を交えて、様々な可能性と一緒に探っていこうと思います。よろしく申し上げます。

**【建築指導課 白石主幹】**

ありがとうございます。続きまして、副会長について、委員の皆様より自薦、他薦がございましたら、お願いいたします。

**【位寄会長】**

私の方からは、熊本県収用委員会の委員としてご活躍され、土地収用についてお詳しく、法律の学識者である大日方委員を推薦いたします。

**【建築指導課 白石主幹】**

位寄会長より、大日方委員をご推薦いただきました。他にご意見はないのでしょうか。ご賛同いただける方は拍手をお願いいたします。

(拍手)

ありがとうございます。副会長は、大日方委員に決定いたしました。恐れ入りますが、副会長席にお移りいただき、一言いただけますでしょうか。

**【大日方委員】**

熊本大学の大日方でございます。微力ではありますが、職責を全う出来るように務めますので、どうぞよろしくお願いいたします。

**【建築指導課 白石主幹】**

それでは、このあとの進行は、位寄会長をお願いいたします。

**【位寄会長】**

はい、ありがとうございました。早速、議事に移らせていただきます。次第5番ですね、議事につきまして事務局からご説明をよろしくお願いします。

<議事の説明>

**【建築指導課 安部技術参事】**

事務局より資料の説明

**【位寄会長】**

どうもありがとうございました。審議会の役割を含めて、皆様からご意見、ご質問等がございましたら、お願いいたします。

<質疑応答>

**【土地家屋調査士の杉島委員】**

代執行の場合に二つあるのですね。略式代執行、普通の代執行、この場合における動産、中に入っている動産の処置の仕方。略式代執行の場合は相手がないので、行政側がやっていくのですね。そのなかに動産があった場合、動産の処置はどうするのか。あとから所有者が現れて、人の物をどこかに持っていったというようなことになれば、ややこしい問題となるのかな。

それと、普通の代執行であれば、所有者がおられますので、所有者に通告して、どうするかと聞くことはできると思いますが。それともう一点、動産を保管するのに、行政がそれだけの保管場所を確保しているのか。別の話なのですが、埋蔵文化財を掘ったあとは文化財保護法で保管しないとイケない。ところが行政はもう満杯なんですね。それでも埋蔵文化財を掘っていかなければならないという規定がありますので、その場合またこういうかたちで代執行した場合の動産についての処理の仕方は、行政はどのようにお考えになられているか。

それに対して、期間とか、はっきり言って乱暴な話なのですが、売ってしまえばいいのではないかというような話も有るかもしれませんが、個人の財産ですからそういうことはできないと思うのですね。だから、それだけ市が予算を取って、そういう倉庫なりをちゃんと設備されているのかどうか。でないと動産の持って行きようがないという話となりますので、そのところをお聞きしたいと思います。

**【事務局】**

動産の保管場所について、まだ今年度はっきりと場所が決まっているというわけではないのですが、場所は選定中です。先ほど申しましたとおり、動産を何年保管するかということは決まっていないということもあって、今後年間どのくらいの件数を代執行するか、それによってどのくらい動産が出てくるか、そういったことも想定しながら、場所についても考えていかないとイケないかなと考えていますので、今後場所についても調整して保

管できるようにしていきたいと考えています。

**【位奇会長】**

よろしいですか。

**【杉島委員】**

はい。

**【位寄会長】**

大日方先生、そのへんはどうお考えですか。代執行と動産とかそういった関係は。

**【大日方副会長】**

私もあまり詳しくはないですが、(動産について)今のところ法令上何の根拠もないのではないかと思います。

収用委員をしているということで、収容の場合は土地についてるものを移転するんですけど、移転費用と取得費用をはかって、取得費用が安い場合は起業者のほうで買い取っちゃって、たぶん捨てるのではないかと思うのですが、土地でも樹木とか付いている場合ですね、樹木にはそれぞれ価値があったりなかったりで0円じゃないものがあるのですが、移すとなるとそこそこのお金がかかるのだけど、買っちゃえば50円とか100円とか1本100円とかで買っちゃって、伐採しているのではないかと思うので。

さっき福井委員からあったとおり法令上何らかの措置をしたあと整理していくことが必要なのではないかと思います。

**【位奇会長】**

ありがとうございました。他に何かご質問ないでしょうか。

関連してどのくらいでるか分からないということだったのですが、他都市でこういった空き家の調査をやられていると思うのですが、それから比較して、代執行するのはEランクが一番ひどいものと思うのですが、A~Eって市内でどのくらいの割合で何件くらい5万件有るうちどのくらいの目当てはあるのでしょうか。

**【事務局】**

今のところは実態調査を行っていないということからも、なかなか代執行できる件数がどのくらいあるかっていう割合的にも不確定なところでもあります。また、相談があっている空家で危険な状態となっている、ひょっとしたら代執行が必要となってくるかもしれないという案件も想定しているところではあります。現在所有者の調査であったり、または指導中であるということで解決する可能性もあるということからも、なかなか件数というか割合を今把握はできていないということでもあります。

**【位奇会長】**

そのへん空家調査が終わればある程度目処は付くだろうということですかね。

**【事務局】**

はい。

**【位奇会長】**

わかりました。他に意見はありませんか。

**【大日方副会長】**

代執行するときに助言・指導して勧告して実際に代執行という形だと思うのですが、略式のほうではなくて所有者が分かるというときに、助言までいったときですね。その後、どのくらいの期間で代執行までいくことをお考えですか。

**【事務局】**

大変答えにくいところですが、個別案件によってくるところだと思います。というのが助言・指導を繰り返してその後勧告、命令ということを行っていく場合に相当な猶予期間ってものを設けなければならないというのが法令で定められていますが、その相当な猶予期間というのがどのくらいってというのがちょっとはっきりしていない。例えば相手が解体をするなら解体する手続きに要する期間、例えば3ヶ月なら3ヶ月とその案件ごとに考えていく。改修工事を行う必要があると指導した場合はその期間ってものを設定していくということがあります。ですから、案件によっては1年2年、まあ2年かかるというものもあれば、特に危険が大きい県道だったり国道、緊急輸送道路だったり、不特定多数の方が通行するような道路に倒れそうであると、そういった状況では、そういった手続きをする時間がないということで、ひょっとしたら早めるという可能性もでてくるかと思いません。

**【位奇会長】**

よろしいでしょうか。他に何かございませんか。

**【福井委員】**

相続財産管理人や不在者財産管理人を選任することも考えられるという16ページの下の方の話ですけれども、これについても先日日弁連のほうで各地行政のほうからですね予納金が高くて使い勝手が悪いという声が上がっているという話もでてきていまして、予納金がどのくらいなのかっていいのを今、県の弁護士会の中に家裁との協議をするワーキンググループというのがありますので、そこにそもそもこういう財産管理人をどういう案件で付けているのかとか、予納金の金額がどういった形で決まっていくのかというのをまず実態を確認したいというふうに今、考えております。

そのうえで、他の弁護士会の動きとしては予納金をこういった行政が関わってきちんと調査されているような案件、例えば弁護士が代理人として付いているとかいう場合は、低い予納金で済むようにできないかということで、どうも動きがあっているというふうなことを伺いましたので、随時分かったことがあればまたこの会にあげていきたいとは思っています。

**【位奇会長】**

ぜひよろしく申し上げます。



**【笠間委員】**

初歩的なことなのですけれども、特定空家等の判断、特定空家等だと決めるのは行政のほうで決められるということですかね。いろんな参考となる基準がというのが書いてあって、ガイドライン別紙 1 から 4 に概要が書いてありますけど、行政のほうで判断されてこれは特定空家等に値するということを決められるということですかね。この審議会で決めることじゃないんですよ。

**【事務局】**

熊本市で特定空家等と判断して助言・指導というものをしていきます。その後、改善が見られないといった場合に特定空家等を勧告していく判断以降をこちらの会で審議させていただくということになっております。

**【笠間委員】**

わかりました。

**【位寄会長】**

よろしいでしょうか。他に。

**【井口委員】**

私も初歩的なものだけでもこの事例がすぐにでも発生する可能性があるということで考えてよろしいのでしょうか。

**【事務局】**

現に考えている案件というのもございますので、また来年度時機を迫って開催させていただきますのでよろしくお願いします。

**【井口委員】**

関連してなんですが、道路を通すために立ち退きとかいろいろあつたりする場合には予算っていうのは代執行に関しての費用とかはそれで出ると思うのですが、単独でいろいろこういった空家対策の中で代執行とかいろいろなことが出てくる場合の熊本市の中での予算立てはすでに行われているということでしょうか。

**【事務局】**

基本的には所有者がいらっしゃる場合は、当然所有者の方にしていただくということが当然でございますので、強く指導を行っていく。指導に従わない方も行政が代わって執行して当然金銭も請求していくという形になります。

ただ、所有者がないというものを現在ずっと調べていますけども、所有者がない危険な空家も実際把握しておりますので、その措置をしなくてはならないような時期も来ているのではないかと考えておまして、これら必要な分の予算措置はすでにしております。そういったなかで先ほどもありましたけども、じゃ動産をどうするかっていう話がございましたけれども、なかなか内部で財政的に不確定なもので予算がつけづらいということがございましたので、その都度発生してきた場合に予算を担当課のほうであげて付けていただくということで今のところは話を進めているというような状況です。

**【位奇会長】**

よろしいでしょうか。他に何かございますか。

**【大日方副会長】**

ちょっと細かいことなのですが、先ほど市長が言ったとおり固定資産の台帳を調べられるようになったということなのですが、それにちょっと関連しまして所有者がいないっていうところをどこまで調べて確定しようとされているのかを、まあ具体的に言いますと、文書だけ調べて確定されようとしているのか、収用委員会は文書だけではなくて、実際に例えば町内会の人とかに聞きまわって本当にいないということで確定したりするんですね。比較的行政コスト高いと思うのですが、この場合どのくらいまで調査していないと確定しようということをお考えなのかをお伺いしたいです。

**【事務局】**

基本的にはですね、登記簿、住民票、戸籍情報または先ほど言われた固定資産情報が最低限必要なものであると考えています。周辺の聞き込みはですね最初の苦情相談があったときに行いますので、周辺の方または情報提供者からも住んでいた方の情報を取得して、その上で書面での所有者確定をしていきたいと思っております。

**【大日方副会長】**

そのときに所有者が複数人いた場合、複数人いてということまで考えて、収用委員会は本当に場合によっては 100 人くらいの権利関係があることがあるのですが、そういうこともちょっと考えて対応を考えたほうがいいのではないかと思っております。

**【位奇会長】**

よろしいでしょうか他に。

それでは皆様からご意見ご質問いただきましたけれども、だいたいこれで内容的に終わったと思いますのでこれにて審議を終了させていただきます。

<その他>

**【事務局】**

ありがとうございます。次にその他として事務局より今後の予定についてお知らせします。

次回開催は、指導、調査の状況次第となります。日程につきましては、今後調整をいたしまして、決まりしだいお知らせをさせていただきますので、ご出席のほどよろしく願いいたします。

また、本日の議事録は、事務局で作成後、委員の皆様にご確認いただきまして、本市ホームページに掲載いたします。作成次第、ご連絡いたしますので、お忙しいところお手数ですが、ご確認いただきますようお願いいたします。

**【建築指導課 白石主幹】**

本日は、貴重なご意見をいただき、誠にありがとうございました。いただきましたご意

見を反映させながら、今後の措置の対応を進めてまいります。

以上で本日予定の議事は、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 会長
	大日方 信春 副会長
	糸田 由子 委員
	井口 由美子 委員
	緒方 昭洋 委員
	笠間 富雄 委員
	小山 登代子 委員
	杉島 龍市 委員
	秦 佑輔 委員
	原 彰宏 委員
	原田 可奈子 委員
	福井 春菜 委員
	松本 建治 委員
欠席者	植村 米子 委員