

第 14 回熊本市空家等対策協議会議事録

1 日時：令和 7 年(2025 年)3 月 18 日（火）10:30～12:00

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 報告・議事

【説明】熊本市空家等対策計画の概要について

【議事】成果指標の評価・検証について

【報告】令和 6 年度(2024 年度)進捗状況について

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の概要

・資料 2 第 2 次熊本市空家等対策計画 成果指標の評価・検証

・資料 3 第 2 次熊本市空家等対策計画 令和 6 年度(2024 年度)進捗状況報告

6 議事録

< 開会 >

【司会】

只今より、第 14 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、誠に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 14 名のご出席をいただいております。運営要綱の第 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 >

【司会】

事務局を代表して、熊本市都市建設局住宅部の東野が挨拶を申し上げます。東野部長お願いします。

【東野住宅部長】

第 14 回熊本市空家等対策協議会の開催に当たりまして、一言ご挨拶申し上げます。

委員の皆様には、本日お忙しい中、本会議にご出席いただきありがとうございます。

本市におきましては、平成 31 年 4 月に空家対策課を発足いたしまして、本格的に空き家対策を講じていく姿勢を見せております。その際、第 1 次空家等対策計画を策定しましたが、当初はどちらかといえば、主に周囲に悪影響を及ぼす空き家への対策をとってきました。

それから 5 年の月日がたち、昨年度、第 2 次空家等対策計画を策定したところでござい

ます。その中で、空き家の発生予防が非常に大事であるということと、地域や空き家所有者からの相談ができるように地域や専門家と連携し支えていこうということで、第2次計画では、予防、利活用、適正管理の3つの基本方針に、新たに地域や民間事業者等との連携体制の強化を加え、4つの基本方針を立てて、今年度からスタートいたしました。

本日は、第2次計画の成果指標をチェックしていただくこととともに、来年度へ向けた取組へのご意見等をいただければと思います。皆様、専門的な立場から、忌憚のないご意見をよろしくお願いいたします。

【司会】

続きまして、「次第3 委員紹介」に移ります。

- (略) -

【司会】

続きまして、「次第4 副会長の指名」に移ります。

運営要綱第4条第2項において、会長が副会長を指名することを規定しております。本日、会長が欠席しておりますので、事務局が会長に代わってお伝えいたします。

【事務局】

それでは、副会長には、法務の観点から学識経験者として本市空家等対策計画の策定当初から本協議会に携わっていただいているほか、熊本市特定空家等措置審議会の会長も務めていただいております大日方委員を指名したいと思います。皆様、よろしいでしょうか。

ありがとうございます。それでは、大日方副会長ということでよろしくお願いいたします。

【大日方副会長】

ただいまご指名いただきました熊本大学法学部の大日方でございます。

僭越ながら、進行のサポートがスムーズにできますよう副会長職を務めたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

【司会】

続きまして、「次第5 議長選出」に移らせていただきます。

本日、大西市長が欠席のため、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、大日方副会長にお願いすることとなります。大日方副会長、よろしくお願いいたします。

【大日方副会長】

よろしくお願いいたします。

【司会】

続きまして、「次第6 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、大日方副会長より指名をお願いいたします。

【大日方副会長】

議事録署名者につきましては、新任されました委員にお願いしたいと思います。今回は、本間委員と、平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本間委員と、平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、議長である大日方副会長にお願いいたします。

【大日方副会長】

では早速、「次第7 説明・議事・報告」に移りたいと思います。それでは事務局からの説明となりますが、「説明・議事・報告」のすべての説明が終わってから、意見の時間をとろうと思います。それでは事務局お願いします。

【事務局】

事務局より説明いたします。

- 説明（略） -

【大日方副会長】

それでは、ただいまの事務局からの説明を受けて委員の皆様からのご意見いただきたいと思っております。ご意見ありませんでしょうか。

【濱松委員】

話の中でも出てきた空き家相談員の要件を教えてください。

【事務局】

相談員の主な要件としましては、市内の営業所で勤務している宅地建物取引士の資格を取得しており、5年以上の不動産実務の経験がある方を対象としています。

【本田委員】

相談員について、登録目標は100名とされていますが、1社2名の応募といったところも含めて100名ということよろしいですか。また、資料にあるステッカーを相談員へ配る予

定ということよろしいでしょうか。

【事務局】

登録目標は相談員個人として100名です。また、ステッカーは、各相談員にお配りし、相談員のアピールに使用していただければと考えています。

【本間委員】

空き家率の指標についてですが、当初の目標値12.9%は平成25年時点の政令市の平均ということだったと思います。第2次計画でもこれを引き継ぐということですが、現在の政令市の平均値はどのような状況ですか。

【事務局】

令和5年時点の政令市平均は12.2%です。

【本間委員】

本市より1%低い状況なんですね。ということは全国的に、空き家率は下がっている状況なのですか。

【本間委員】

政令市だけでみると、空き家率は下がってきております。関東や福岡市などの都市部の影響です。ただ、全国的にみた場合は、空き家は増加し続けています。

【本間委員】

政令市で下がってきているのであれば、12.9%よりももっと厳しくしてもよいと思うのですが、ただ、現状13.2%であるためなかなか難しいところもあると思いますので、まずは12.9%とするという考え方でしょうか。

【事務局】

そのとおりです。

【本間委員】

はい。理解しました。

もう1つ指標のことで、中古住宅の流通割合は達成できたということですが、この中古住宅というのはマンションなどを含んだ数値でしょうか。それとも戸建住宅のみの指標なのでしょうか。

【事務局】

マンションも含めた数値です。

【本間委員】

マンションの方の数値が流通では大きく占めると思いますが、空き家として問題にしているものは戸建の流通が大きいと思います。戸建の流通については、特に指標として設定されていないというか、実態はどうなのでしょう。

【事務局】

その部分に関して、住宅・土地統計調査で出されているものは、この数値だけでした。戸建について、今のところ別に数値を出しているものはないのですが、その点については改めて確認してみます。

【本間委員】

もちろん、空き家というのは集合住宅の空き室も空き家であると思います。当然、それは流通させる必要はあるのですが、いわゆる戸建住宅の空き家の流通とういものの関心が一番高いと思いますし、それについてのチェックもされた方がいいのかなと思いました。

【小山委員】

ご報告をお聞きしまして、私自身も体験して大変よかったのが出前講座です。一緒に講座を受けたものがみんなとてもよかったと言っていました。

一般市民においては、まず空家対策課があるということを知らない方が多い。だから、隣が空き家で困っているといっても、どこにどうしてよいかわからないということが現実としてもありますし、そういった意味において、セミナーを受けた地域住民の声は大変よかったというものでした。よかったら別のところに来て話してほしいという声もあがったくらいですので、今後このセミナーなどの開催につきましては、特に空き家の多い地域について、住民に関心を持ってもらったり、対策を考えるという意味でも、是非開催を増やしていただきたいと思っています。

それと麻生田校区は、私の地域の隣の校区でもあり、北区長とも話をしたのですが、空き家のことをよく把握しているのが地域の民生委員であり、誰がどういう状況で空き家になっているというのはよくわかってらっしゃいますと聞きました。そのような関連機関との連携ということも今後図っていただきたいと思います。

数年前には、小学生が空き家に入って亡くなったということも実際ありました。空き家は増える一方だと思いますが、そのようなことが起こらないようにお力をいただければと思っています。

【事務局】

貴重なご意見ありがとうございます。

出前講座については、地域からの要望が増えて、開催を増やすということは私達も望んでいます。私どもが主体的に開催する押しかけ講座も考えているところです。

また、民生委員の活用という話もありましたが、麻生田校区においても空き家マップを作っていたときに民生委員からの情報をいただいたということも聞きました。当然、民生委員も含め、地域へあまり負担を強いるわけにはいきませんので、その辺は密に連絡を取り合いながら地域活動の支援に携わっていただければと考えています。

【平田委員】

空き家対策の取組を、かなり大変だと思って聞かせていただいております。

単純な質問ですが、令和5年の住宅・土地統計調査結果について、かなりの賃貸用の住宅が増加しています。これについてはもう管理されているから問題ないようなお話がありましたが、実際にこのように増えていくということについて、将来的には何かの対策はとらなくても心配ないのでしょうか。結局空き家が増えていっているのです、誰も入居者がいなければ、今度は管理も大変になってくるのではないのでしょうか。

【事務局】

現状、本市の空き家対策の取組としては、管理されている空き家よりも、周囲に悪影響を与える可能性の高い空き家に対して力を入れている状況です。

ただ、賃貸用の住宅が増えれば、将来的な空き家候補も増加すると考えられます。賃貸用の住宅の中には、公営住宅も含まれておりまして、本市にある公営住宅は県営・市営含めて約2割が空き室で、それだけで4000件ございます。こちらにつきましては、適正な数にするために、今動き始めているところです。

また、巨大企業の進出により、賃貸用の住宅が増えているということもあると思われれます。市場原理とすれば、供給数が増えれば家賃は安くなりメリットもございます。ただ、古いものなどは残っていく可能性がありますので、その点は今様子見の状況です。

【平田委員】

ありがとうございます。

あと、空き家バンクの登録件数について、目標15件というところですが、登録数を増やした方が利用者の選択肢も増えてくるし、空き家の活用が進んでいくと思うのですが、もう少し数値を上げることはできないのでしょうか。

【事務局】

目標値としては、例年の実績を上回るところで15件と設定しています。

空き家バンクは空き家所有者の申請により登録物件を受付ける制度です。申請者の中には、不動産業者に仲介を断れた方や市の安心感に期待している方などがおり、市場に出回らない空き家の掘り起しに期待できる一面がありますが、あくまで所有者の意思次第など

ころがあるため、劇的に申請数が増えるようなものではありません。どちらかという、直接、不動産事業者に依頼される方が圧倒的に多い状況です。しかしながら、空き家バンクのホームページ閲覧数も多く、比較的関心度は高いと思いますので、関心のあるうちにできるだけ登録件数を増やしたいと考えております。登録件数が増えれば、見る方も増え、さらに登録が増えることも期待できます。そのため、先ほどもお話ししましたが、空き家相談員制度と空き家バンク制度の連携によって、空き家バンクの登録を増やせるような仕組みを検討していく予定です。

【平田委員】

ありがとうございます。

最後にもう1点ですが、相続人が誰か分からないような建物が、空き家が増える原因のひとつかと思います。令和6年4月から相続登記の義務化という制度が開始され、相続を知ってから3年以内に相続登記を行わなければならなくなりました。法務局でその取組を行っており、司法書士会でも力を入れていると思います。その辺でも協力していければ空き家の減少につながると感じたところです。

【大日方副会長】

議事のポイントとして、第2次計画の成果指標が空き家率12.9%未満ということでよいのかということかと思えます。私からは数字自体がどうかというわけではないのですが、第1次計画の結果としては13.2%になってしまったのですが、内訳をみるとその他の住宅は減っていますので、目標値としては未達成ですが、うまくいっていると評価できると思います。

結果として、成果指標としての空き家率は、賃貸用の住宅も含めている数字なので、目標を達成しようとするなら賃貸用の住宅の戸数が減らないと減っていかないと思います。ただ、空家対策課の主眼点は、その他の住宅の対策にあるような感じがしています。その辺うまくバランスをとっていかないと、空き家率という数字が大切なのか、その他の住宅への対策が必要なのか、その辺のお考えを聞かせていただきたいと思えます。

【事務局】

空家対策課としては、どちらかという危険な空き家や周辺に迷惑をかける空き家に主眼を置いて空家法に基づいた取組を行っています。賃貸用の住宅は、住宅政策課にて取り組んでいますが、空き家率については住宅部全体で連携をとって対策を講じていくつもりです。

【大日方副会長】

はい。第2次計画の目標である数値自体はこれでよいと思うので、次に報告されるときは、その他の住宅を注視した点を報告してもらえばよいと思えます。

【事務局】

はい。そのように対応いたします。

【宮本委員】

土地家屋調査士は、現場に出て境界立ち合いなどを行います。このような空き家の取組が
あるということを会員に対して周知できていない部分もあるのですが、例えばこの
ような取組を行っていることについて団体に対して研修などお願いすればできるものな
のでしょうか。

【事務局】

はい。出前講座として対応することは可能です。今年度は宅地建物取引業協会からの依頼
もありました。内容につきましては、打ち合わせをさせていただければできるところで対応
可能です。

【宮本委員】

はい。よろしくお願いします。

【波多委員】

相続登記の義務化も始まりまして、ご自身でお手続きをなさる方は法務局へ資料を作っ
て申請なさいます。専門家に依頼する場合は司法書士のところに行らっしゃいます。私たち
も空き家が生まれるかもしれない入口のところにおりまして、空き家を相続して所有者に
なってしまったものの、これからどうしたらよいかわからないときに、私どもが次の専門家に
きちんとバトンタッチできるような体制がとれると空き家率を抑えられ、数値にも反映
していけるのだと思います。そのあたりの連携ができるような施策も来年度にも力をいれ
ていただければ、私どもも携わっていければと思っていますところです。

そういう意味で、1点説明にありました空家等管理活用支援法人の指定の検討についてで
すが、少し具体的にどういう施策であるのかお聞きできればということと、その進捗もお聞
かせください。

【事務局】

空家等管理活用支援法人につきましては、資料3の最終ページに掲載しています。市がN
PO法人、社団法人、株式会社等も含めてこの法人を指定することで、②の行うことのでき
る業務に対して、市と一緒に取り組んでいくこととなります。進捗としては、これまでいく
つか連携をしている団体等がございますので、まずはその連携実績のあるところに対して
支援法人に向けての協議を検討しています。

【道喜委員】

同じ行政の立場としてお願いも含めてとなりますが、空き家所有者のニーズとして固定資産税の減額やリフォーム補助等があった方がよいという意見が多かったと思います。報告資料に空き家のリフォーム補助がございましたが、これは竣工後に完了報告がなければ補助金が交付できないということでしょうか。

【事務局】

そのとおりです。

【道喜委員】

そういった点も踏まえて、業界団体にこのような補助制度などを活用するよう伝えた方がよいと思います。また、2025年度も実施予定とありますので、継続的な予算の獲得につなげていただければと思います。

【事務局】

ありがとうございました。

様々なところに周知活動を行い、このリフォーム補助があるということを広めていきたいと思っております。多くの方に利用していただけるように、またずっと継続して補助ができるように取り組んでまいります。

【釜賀委員】

私はお願い事なのですが、犯罪抑止という観点からお話させていただきますと、空き家に対する窃盗は増えております。県下で、昨年は一昨年から倍増しております。全体からすると空き家が対象になるというのは少ないですが、最近目につくのがエアコンの室外機を狙った犯罪です。なぜかと申しますと、盗まれた金属類が海外に輸出されて、それを犯罪の資金にしているという状況がある背景だと思われまます。ですから適正管理を進めていただくことで、犯罪の抑止にも繋がっていくのかなと思いますので、少しその視点も、入れていただけるとありがたいなと思います。

【事務局】

はい。ありがとうございます。以前は新聞報道にもありました、空き家の空き巣ということは私どもも理解しております。つい最近、空き家を利用した犯罪組織が活動している件について、国から通知がきておりますので、その辺での連携というのは当然、深めていかなければいけないのかなと考えているところです。

【大日方副会長】

その他何かございますか。よろしいでしょうか。

では、本日の議事、それぞれいただきまして、まず第二次計画の成果指標である空き家率について、本協議会として 12.9%未満を継続するというところで了承したいと思いますが、委員の方よろしいでしょうか。

はい。ありがとうございます。

その他、出前講座など含めた市民への様々な広報について、リフォーム補助やそもそも空家対策課という部署があることも踏まえて力を入れてもらおうと市民の意識が高まっていくと思いました。

また、成果指標とは別にその他の住宅数についても、今後もウォッチして行ってもらいたいと思います。

では、そろそろ時間ですのでこれで議論、議事を終了したいと思いますので進行を事務局にお返しします。よろしくお願いします。

【司会】

ありがとうございました。それでは、「次第8 事務連絡」に移ります。

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。議事録の署名者として議長の大日方副会長に加え、本間委員と、平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。

それでは、以上をもちまして第14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14回熊本市空家等対策協議会出席者一覧

別添

	氏名
出席者	大日方 信春 副会長
	糸田 由子 委員
	植村 米子 委員
	釜賀 ルミ 委員
	小山 登代子 委員
	坂本 健造 委員
	道喜 邦浩 委員
	波多 由実 委員
	濱松 いくみ 委員
	原 彰宏 委員
	平田 浩一 委員
	本田 睦子 委員
	本間 里見 委員
	宮本 智 委員
欠席者	大西 一史 会長
	大久保 秀洋 委員
	櫻田 直己 委員
	須本 孝幸 委員