

会 議 録

1 会議名

第2回北九州市空家等対策計画推進会議

2 会議種別

市政運営上会合

3 議事

- (1) 空家等対策に関する基本的な方針
- (2) 北九州市空家等対策計画 施策体系（案）
- (3) 空家等対策の具体的な取り組み
- (4) その他

4 開催（経過）

下記の出席者において開催した。

構成員名	会議出欠
松井 清記	出席
阿部 哲茂（会長）	出席
河邊 政恵	出席
長 聡子	出席
白木 裕子	出席
内田 晃（副会長）	出席
齊藤 久美	出席
菊池 勇太	出席
秋好 美彩都	出席

5 会議概要

- (1) 議事（1）空家等対策に関する基本的な方針について、資料説明
- (2) 議事（2）北九州市空家等対策計画 施策体系（案）について、資料説明
- (3) 議事（3）空家等対策の具体的な取り組みについて、資料説明
- (4) 構成員から「空き家・空き地の発生予防啓発・管理促進」及び「空き家・空き地の活用促進」について、意見等を聴取した。

6 会議経過（発言内容）

■資料3から6の説明（事務局）

- ・事務局：資料3と資料4では、空き家の状況に応じて対策を変えていくこと、推進体制、施策体系をまとめた資料となっている。この推進会議でご意見やご提案をいただき、修正を重ね、最終的な方針、施策体系をまとめたいと考えている。この資料をベースにご意見をいただきたい。

■意見等

- ・会長：施策体系の（1）（2）に「空き地」とあるが、（2）の具体の取り組みは空き家の話がほとんどだった。空き地活用の制度など、空き地の取り組みはあるだろうか。
- ・事務局：現在は空き地に特化した制度はなく、主に空き家の制度で対応してきた。近年、全国的に所有者不明土地対策の必要性が高まっており、今回の施策体系の（3）に所有者不明土地対策を位置付けている。現状としては、資料4、2-1-4の面的対策推進事業において、空き家を連担させて1つの大きな土地として活用するといったことも行っている。
- ・会長：資料6、17ページの空家等管理支援法人は「等」に「空き地」が含まれるか。
- ・事務局：空家等は法律用語であり、建物だけでなく、建物の敷地、敷地内の樹木や門扉なども含むとされている。
- ・会長：対策として重要なのは、空き地よりも空き家だと思う。空き地は駐車場などで利用されていないものを対象とすると考えて良いか。
- ・事務局：今回の空き地は、国においても、宅地でありながら未利用の状態のものを想定しており、本市においても、それを対象と考えている。
- ・会長：事務局指摘のように、空き地バンクのような取り組みよりも、所有者不明土地の対策が重要と思う。
- ・事務局：所有者不明土地は、道路の法面管理など、いろいろな部署が携わることになり、連携して、是正指導や危険回避の対策を行う必要があると感じている。空き家が除却されたとしても、その後は空き地になるので、次の対策の検討が必要になる。ぜひ、様々なご意見をいただけたらと思う。
- ・会長：問題として多いのは、相続登記がされていない物件、相続人が何十人もいるような物件だ。相続に関する問題が非常に大きい。
- ・構成員：我が家の終活ノートはどこに配布しているか。令和7年に保険福祉局が終活相談支援センターを設置し相談員を2人配置する予定である。空き家の発生予防として、どのような連携を考えているのか。
- ・事務局：区役所、市民センターで配布している。また、固定資産税のチラシにQRコードを掲載し、ダウンロードできるようにしている。出前講演の際にも参加者に配布している。保健福祉部局との連携としては、センターとの情報共有を行い、住まいの終活の啓発についても連携して進めることができるよう、来年度の勉強会などを予定している。
- ・構成員：地域包括ケアシステムの推進として、民生委員が月に1回集まる機会がある。民生委員は単身者の情報などを把握しており、民生委員に情報を流せば、地域に近い方として、啓発の効果が期待できると思う。

- ・ 構成員：戸建ての空き家と集合住宅の空き家は分けて考えるべきと思う。集合住宅にも区分所有建物である分譲マンション、賃貸ビルがある。区分所有建物は管理組合があり、所有者も管理が必要という認識があると思うが、人口が減少していることから、今後は中心市街地以外のマンションがスラム化することが予測できる。
- ・ 構成員：空き地について、街なかのものは心配しなくてもいつか利用される。問題は、傾斜地の空き地だ。建物、空き家があるうちは、それが土砂を食い止めていたが、解体されると、土がむき出しになり、雨水が流れ、古い石垣が崩れる恐れもある。本市は傾斜地が多いため、傾斜地の空き地に特化した対策が必要と思う。
- ・ 構成員：相続登記の義務化がスタートしたが、面倒な物件は相続放棄するという流れが加速すると思う。
- ・ 構成員：資料6、立地適正化計画の居住誘導区域について、都市計画課に確認をお願いしたい内容がある。居住誘導区域はバス通りから一定区域を設定しているということで、例えば戸畑の境川は利便性が高いにも関わらず居住誘導区域外になっている。立地適正化計画を住替えなどの支援事業に入れるのであれば、きめ細かな立地適正化計画を都市計画課に検討してほしい。
- ・ 会 長：1つずつ確認したい。まず、集合住宅について、区分所有建物や賃貸住宅は対象と考えているか。
- ・ 事務局：区分所有建物は対象外と考えている。賃貸住宅は1棟すべての住戸が空き室であれば、空き家であると考えられる。
- ・ 会 長：次に、斜面地、法面の空き地対策について、事務局の見解はどうか。
- ・ 事務局：法面の空き地対策は重要と認識している。建物が除却されることで法面が崩れる可能性についてだが、解体補助の際には国の規定を踏まえ、基礎を全部撤去することをお願いしているが、それを再確認する内部の動きがある。現在も、解体補助申請者に安全のためブロック塀を残すことを話しており、そういう視点での制度設計が必要だと認識している。
- ・ 会 長：：除却に係る取り組みについては、施策体系の（3）に該当するため、詳細は次回議論できればと思う。
- ・ 会 長：立地適正化計画について、事務局の見解はどうか。
- ・ 事務局：ご認識のとおり、一律のルールに基づき居住誘導区域が指定されており、例えば同じ街区でも区域内と区域外がある。ご意見は都市計画課と共有したい。
- ・ 構成員：バス通りからの距離が定義ということだが、西鉄バスや交通局の方針としては運行エリアや本数が減る方向にあると思う。その場合、居住誘導区域外のエリアは広がるのだろうか。
- ・ 事務局：バス路線は運転士不足、利用客の減少という理由で減る方向だと認識している。しかし、地域の移動手段が無くなるのは見過ごせない問題でもあるので、減便しつつも、一定のエリアを確保することや、タクシーなどバス以外の事業者との連携など、移動手段確保の方針は出ているが、具体的な方策は検討中である。
- ・ 構成員：バス通りからの距離という定義であれば、バス停が減ればエリアも減ることになる。居住誘導区域の定義を変更する可能性はあるか。
- ・ 事務局：立地適正化計画は平成29年に策定しており、交通と絡めたコンパクトなまちづくりをしていく主旨のため、今後、見直しの議論が必要になると思う。現段階では具体的にお示しできる状況ではない。

- ・ 構成員：ゆくゆくはコンパクトシティも、公共交通の在り方も含めて再編されていく話で、流動的に変わる可能性があるとの認識でよいか。そして、本市のようにここまでのペースで縮小する都市は全国的にも珍しいので、ぜひ変える必要があると思う。本市が新しいやり方を考えれば、民間も含めて検討できれば、先行した事例になると思う。国の大きな方向性に合わせていくより、北九州モデルを作らないといけない。
- ・ 構成員：施策体系の（４）に官民連携とあるが、今まで自治総連合会とほとんど連携がなかった。空き家等の管理は身近な住民や校区が知っていることが多い。空き家について自治総連に連絡いただくなど、官民連携をもっと強くしてほしい。20年放置された空き家が近くにあるが、草が伸び、衛生状態が悪い。持ち主も分からない。市が放置せずに、どうかしてほしい。本庁は動いているが、区役所は誰が担当かはっきり分からない。今後は空き家が増えて、相談も増えると思うので、住民から区役所の相談先がはっきり分かるようにして、対策を進めてほしい。
- ・ 構成員：市営住宅の多くが廃止の方向となっていると思うが、廃止したあとそのままにされ、草が伸びている。紐で立ち入りできないようにして、ほったらかしになっている。中に入れなから、地域住民でのゴミ拾いもできない状況だ。市営住宅の空き家対策も話しができればと思う。
- ・ 事務局：意見は市営住宅の担当部署に共有する。
- ・ 構成員：指定した空家等管理活用支援法人に対し、市や国から財源があるか。
- ・ 事務局：財源はない。
- ・ 構成員：財源がないということは民業の範囲での活動になる。そもそも、流通できない空き家が問題ということを考える必要がある。指定法人に流通市場にのらない空き家をどうかしてほしいと言っても、物件は安い、リスクは高い、説明条項が多い、売買責任も伴うとなると、わざわざ動かしていくモチベーションが無い。やはり、民間としては、稼げる物件から手を入れる。儲からない物件の対策を、財源なしに民間活用をするのはとても大変なことだと思う。行政に文句を言っているわけではなく、私自身、自前（自己資金）でずっと取り組みをしているが、自前で頑張る人のモチベーションを考える必要がある。アメリカでうまくいっている事例があるが、こういった事例は行政が小さすぎて市民が頑張らないといけないというマインドが育ったエリアで育まれている。行政に頼らないという市民意識、これは北九州市にはほぼ無いと思う。行政が何とかすると思う人の方が多い。法人を指定したとしても、行政に何とかしてもらいたいマインドのエリアの中では大変だと思う。
- ・ 事務局：空家等管理活用支援法人の制度を国がつくり、手探りでやってみようという段階である。民間が動くには利益が必要であり、どこまでならできるかはコミュニケーションしながら進める必要があると思う。あくまでも申請に応じた指定となるため、どのくらい申請があるか見定めながら検討したい。市もマンパワーが足りていない状況であり、民間ビジネスが成り立つ範囲で解決できる手段があれば良いと考えている。

- ・ 構成員：医療福祉と空き家の問題を比べると、単純な関心としては医療福祉の方が高いと思うが、病院が民間だけで維持できるかという問題と似た話があると思う。仮に病院を民間に任せると、お金持ちだけが医療が受けられるというのと同じように、空き家問題についても、お金がかけられる住宅だけ流通して、お金がなければ流通しない。法人を指定して民間の活動を期待するだけでは根本的な解決にはならないと思う。法人を指定したうえで、財源やモチベーションをどうやって生み出すかを真剣に考えるべきと思う。空き家問題で重要なことはここに集約されると思う。本計画を実行するとなったときに、指定法人の負担が大きく、肝心のプレーヤーとなるはずで、これをマネタイズする方法を考えなければならない。法人を指定して相談受付しても、コストがあわず対応できないとなれば、結局行政に相談し、行政でも法人を紹介されると、そうなれば問題が解決しないままになってしまう。空き家問題をなんとかしようとする人が、なんとかできるようにするための方策を考えるべきと思う。
- ・ 会長：支援法人として指定されることが民間のメリットになるかがポイントだ。問題は売れない空き家であり、市場性の高い空き家は心配しなくても売れるだろう。
- ・ 構成員：ボランティアの視点も求められると思う。宅建協会と行政と一緒に取り組みができないかという話や、宅建協会と行政をつなぐ組織があるべきだという意見もある。先ほどの意見のように、良心に頼るだけでは難しく、であれば、そもそもの国の施策を変えなければ先に進めない課題が多い。国に動いてもらうために意見をあげることが必要と思う。
- ・ 構成員：私は門司で 50 件くらいの空き家を民間のみで流通させたが、気合のようなもの。門司は私のように自己投資で取り組む気合がある人がいるから空き家が流通し、若者が増えているだけだ。私のように稼いだお金を資金に回すような覚悟のある人がもっといれば解決するかもしれないが、実際には後が続かない。一方、阿蘇で起業して民間の空き家バンクをはじめたが、そちらは黒字化できている。阿蘇は震災で行政の空き家バンクが機能しなくなったが、移住希望者だけでなく、住宅を探す被災者も多く、地域が困っているという状況で、需要が存在していた。丁寧に流通すれば稼げる物件も存在していた。これを北九州市の斜面地でやるという話だが、民間では収益化が難しい。実際にやってみて思うのは、個人のプレーヤーに依存するのではなく、仕組みで課題を解決できるようになるのが望ましく、それを考えるのが本会議の意義だと思う。本来は、空き家の流通で喜ぶ人、受益者となる人が負担しないといけないはずなので、それをしっかり考える必要があると思う。現場の意見から国の仕組みを変えられるように、国にも提案していかないと全国の問題が解決しないと思う。頑張る人がいる地域だけが問題を解決するようになってしまう。
- ・ 会長：国に頼らず、条例でできることもある。国の制度を変えるべきという話だと本会議の意義がなくなるので、本市の取り組みとしてできることを考えていけたらと思う。
- ・ 構成員：資料 4 の改正案における取り組みイメージの、緑マーカーの現行計画策定後の取り組みは、いつから実施しているのか。バラバラに開始されたのか。
- ・ 事務局：平成 28 年 6 月に計画策定し、それ以降に、それぞれのタイミングで開始した取り組みである。マーカーがついていないものは策定時にすでに実施していた取り組みである。
- ・ 構成員：資料 4、2-1-3 の空き家を活かす地域共生マッチング事業は緑と黄色のマーカーで何が違うのだろうか。

- ・事務局：資料 6 の 11 ページにリーフレットを示している。空き家をカフェや福祉などで活用したいというニーズが一定数あることに着目し、空き家を持て余している方とマッチングして、家賃交渉は双方にしてもらい、空き家活用の機会を提供しようとしている。引き合わせに至るものは多数あるが、家賃交渉で難航しており、成約実績はない。空き家所有者が賃料収入を期待して家賃を高め設定しているという話もあり、もっと低廉な価格で貸せるような仕組みへの変更を予定している。現在は当事者間での家賃交渉に任せていたが、今後は事業の主旨を低廉な価格でマッチングすることとして、所有者にご理解いただきながら事業実施することを考えている。
- ・構成員：誰か第三者が入るのか。
- ・事務局：目的を変えるだけで、第三者の介入はない。
- ・構成員：安価とはどの程度を考えているか。
- ・事務局：固定資産税相当額程度が考えられる。例えば、県外の空き家所有者が管理負担の低減のために、貸さないよりは、誰かに貸してみてもどうか、という発想で考えている。
- ・構成員：不動産が仲介するような金額に満たない物件、例えば手数料が家賃 1 万円の 2 か月分しかなく、物件の状態も悪い、不動産事業者も仲介したいとは思わない、そのような空き家しか登録されないと思う。大家として、しっかり状態を維持したり清掃するようなマインドがあれば成立するが、ゴミや残置物があるケースも多く、オーナーも撤去費をかけたくないということも多い。
- ・構成員：安価な家賃でも良いという人に登録してもらうように変更するということか。
- ・事務局：固定資産税相当額を目安に、それでもかまわない人が登録するようにしたい。
- ・構成員：現在も活用希望者が 11 人で、制度を変えたとしても希望者は少ないと思う。制度が使われないのではないかと。市の事業計画としては、効果のあるところに絞り戦略的に取り組む方が良いと思う。そう考えるとマッチング事業は、シンプルになくても良いと思う。行政はリソースが少ないのにやることも多いため、できる見込みがないと思われるのであれば、できることに絞って取り組むのがポジティブな考え方だと思う。
- ・構成員：空き家バンクと地域共生マッチング事業はどのような違いがあるか。
- ・事務局：空き家バンクは売買であり、地域共生マッチング事業は賃貸である。空き家バンクの成約物件は、全国的にも多い方である。
- ・会 長：県外にいる所有者が、売買でなく、あえて貸したいと考えるのはどういう動機だろうか。
- ・事務局：アンケートを見ると、思い入れがあったり、単純に使い道を考えていなかったりの理由があるようだ。
- ・構成員：県外に子供がいて、親が長期施設などで家を使えない事情があるというパターン、相続しておらず処分が決断ができない、相続人が多く権利関係が複雑で活用が停滞しているパターン、単純に活用の決断の先送りをしている、どうすればよいか分からないというパターン、大きくはこの 3 つのパターンになると思う。1 つ目の長期入院などの場合は、親の状態は良くなれないが、1 日だけ使いたいというニーズがあるなど、物件を使えない事情がある。
- ・会 長：認知症で判断できない場合に子供が契約できるようにすべきとか、いろいろな難しい問題があると思う。一度貸すと借地借家法ですぐに返却されないこともあるし、難しい問題だと思う。

- ・ 構成員：絞り込みという点では、空き家バンクに絞って取り組むのが良いと思う。
- ・ 事務局：空き家問題は、個人の所有物であることから、所有者の意識を向上することが大事だと考えている。近年はニュースでも取り上げられるが、一般の方の意識は低く、チラシを配布しても読まないことも多いと思う。意識の向上が重要と思うので、どうすれば空き家問題を認知してもらえるか、意見をいただきたいと思う。
- ・ 構成員：国の法律レベルでの変革が必要だと思う。個人が所有するということが問題になるのであれば、地域全体で所有するという時代も、もしかしたら来るかもしれない。個人で所有する山手、山林も維持できなくなっていることが課題となっており、空き家も同じように個人でなく、地域で何とかするという制度レベルでの話が必要かもしれない。ここで国の制度のことを扱うのは難しいが、行政と民間の役割やモチベーションの話、条例で対応できるものはどうするか、そういったことを議論して考えることができたらと思う。
- ・ 構成員：空き家マッチングについて、低価格であれば学生が使うこともできると思う。私が実習活動を行っていた際に活動拠点が欲しいという話があがったが、学生が運営するには賃料が高く断念したという経緯がある。一般のニーズが少なくても学生には効果的な事業だと思うので、学生向けという視点でも実施できると良いと思う。
- ・ 構成員：大人が関与しなければ大変な部分があり、長期間借りられるかなど、様々な課題があり、私が借りてまた貸しするケースも多い。そういった意味では民間だと学生に貸すことには課題が多いと思う。
- ・ 会長：本日は（１）の発生予防啓発、（２）の活用を対象としていたが、意見が尽きない状況である。次回以降の議題を事務局としてどう考えているか。
- ・ 事務局：次回は予定通り（３）老朽空き家の除却・所有者不明土地対策、（４）実施体制について意見をいただきたい。第４回で全体を通した意見をいただく機会を想定している。
- ・ 会長：それでは次回は（３）（４）を議論し、その後、ブラッシュアップして、全体を通した議論を行いたい。
- ・ 構成員：意見をメールで提出しても良いか。
- ・ 事務局：意見があれば、メールで提出いただきたい。
- ・ 事務局：次回は５月１２日の開催を予定している。