

会 議 録

1 会議名

第4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) 北九州市空家等対策計画（素案）について
- (2) 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	欠席
菊池 勇太	出席
秋好 美彩都	出席

5 会議概要

- (1) 議事（1）について、事務局からの説明後、意見等を聴取した。
- (2) 議事（2）について、事務局から今後の予定を説明した。

6 会議経過（発言内容）

■（１）北九州市空家等対策計画（素案）について

- ・会 長：資料５は公表する資料ではないと考えて良いか。パブリックコメントに諮るのは資料７だけで良いか。
- ・事務局：パブリックコメントは本日の資料７と別途、概要版を公表する。
- ・会 長：資料７、３ページに「本計画における「空き家」は、空家等対策特措法第２条第１項に規定する「空家等」とします」とあるが同義ということか。「…とします」という表現よりも「同義です」と表現した方が良い。また、「本計画では「空き家」の表記を用います」と書かれているが、表紙のタイトルには「き」が入っていないが、どういう理由か。
- ・事務局：法に定める計画名称が「空家等対策計画」であることから、表紙のタイトルには「き」が入っていない。
- ・会 長：内部の人は分かるかもしれないが、それ以外の人は「き」が入っていない理由が分からないだろう。３ページで定義しているのであれば、個人的には表紙のタイトルも「空き家」とした方が良いと思う。
また、「管理不全空家」や「特定空家」に「き」が入っていないのは法で定義されているからと思うが、「き」を書くと言いながらそうになっていないので、表の注釈で「き」を書かないことを表記した方が良い。
次に、「特定空地」は造語であるならば定義を書くべき。公表する資料なので、丁寧に書いた方が良いと思う。
同じく３８ページの（２）の①は「空き家等」で、②は「空家等」となっているが、これは何故か。
- ・事務局：３８ページは「空き家等」が正しい。
- ・会 長：３７ページの「対策方針」の「啓発」の一番右に「財産管理制度」とあるが、これは具体的に何を指すのか。
- ・事務局：相続財産管理制度や不在者財産管理制度などをまとめて財産管理制度と書いている。個別に説明すると分かりにくいと思い、まとめて記載した。
- ・会 長：自分達の業界では生きている人の、例えば年を取った親の財産管理を子どもがすることを財産管理と言っている。
また、財産管理は中央の「空き家」の列にも当てはまるのではないか。
- ・事務局：表現がなかなか難しく、「啓発」のところは横方向の全てにかかるように記載し、縦で見た時に特に重要と考える位置に置いている。
- ・会 長：基本的には縦列で見てしまうので、「空き家」の列に「財産管理制度の普及啓発」が入っていないように見える。老朽しているかの違いだけしかないので、結局は「空き家」と「老朽空き家」の啓発内容は殆ど一緒になるだろう。
- ・会 長：表紙のタイトルは「空家等」「空き家等」どちらにするのか。
- ・事務局：法に定める計画名称のため、タイトルに「き」は入れない予定である。内部でも議論してきた結果として示している。
- ・会 長：入れ忘れと思って指摘したが、内部で議論した結果であればこのままで良い。
- ・事務局：今回は「空き地対策」も含んでおり、タイトルの「等」に含んでいると考えている。分かりやすくお伝えできるようにしたい。

- ・ 構成員：3 ページの「空き家」と 11 ページの「空き家」は同じと思って良いか。
- ・ 事務局：空き家という定義では同じである。
- ・ 構成員：3 ページは建物の管理状況で分けられ、11 ページは流通しているかどうかで分けられているが、総体として数是一緒になると考えて良いか。
- ・ 事務局：ご指摘のとおり。
- ・ 副会長：36 ページの下から 2 行目は「ふまえ」、37 ページの本文は「踏まえ」とあるので揃えた方がいい。
37 ページの「啓発」は、先の指摘のとおり、縦に見てしまう。同じ記載がいくつかあるので、その場合は文字を横に延ばすなど、まとめて書いたらどうか。「活用の周知啓発」は「空き家」だけの記載と思うが、「空き家」も「老朽空き家」も対策はあまり変わらないので書き方を工夫していただきたい。
合わせて、同じ図の「問題点」に記載された「空家率」は「き」が抜けている。
また、資料 5 の「施策の方向性」の「空き家関連の既存制度を活用した空き地の流通を支援する取り組み」はということか。
- ・ 事務局：空き家関連の制度に空き家バンクがあるので、同様に空き地もというイメージである。ご指摘のように分かりにくい表現となっているので、工夫したい。
- ・ 副会長：「空き家等の流通を支援」とすれば、空き地も含むことになるだろう。その他、「定住人口の確保を目指した住むなら北九州定住・移住促進事業」と書かれているが、事業名はカギ括弧で区別した方が分かりやすい。
また、ワンストップ化の「相談対応できる体制を確保」は「体制の確保」だろう。
- ・ 会 長：37 ページが肝になりそうだ。啓発を見ると、「住まいの終活の啓発」は居住世帯のある住宅だけに当てはまるが、それ以外は複数にまたがっている。事務局に任せるので、整理して欲しい。
- ・ 構成員：5 ページに人口推移、12 ページに行政区別の空き家数・空き家率のデータがあるが、個人的には行政区別に出した方が良いと考える。人口が減っているところは空き家数も増えているという相関関係があるはずで、39 ページの目標値と連動すると思う。年間 800 戸の空き家を解消するという根拠が見えず、ただ単に空き家を増加させないという目標になっているのは気になる。人口が減って、空き家が増えるという相関関係があるならば、それを無視して年間 800 戸を何とか削減するというのは無理ではないかという印象を受ける。
- ・ 事務局：行政区別のデータは補足資料など、計画書のボリューム感を踏まえて検討したい。
- ・ 構成員：人口が減っているところで空き家が増えていることは、グラフで表現できると思う。
- ・ 事務局：39 ページの目標値は国の推計を基に算出している。国の方でも増加する空き家をどのように抑えていくか、ということは示されていない。
- ・ 構成員：国の推計は北九州市の人口トレンドなどの相関関係から導き出したものなのか。
- ・ 事務局：国の推計は全国の動向から算出していて、北九州市独自の数字を使っているわけではない。

- ・ 構成員：計画内で北九州市の住宅事情などを掲載しているが、目標値は国の推計を使うということに違和感がある。北九州市の直近5年の人口や空き家の状況を見れば将来予測の数字も出せると思うし、その方が最もらしい数字になるのではないか。人口と空き家は相関が強いと思う。北九州市の人口は想像以上に減っており、国の推計が北九州市の人口減少の状況を考慮していれば良いが、そうではないだろう。
- ・ 会 長：そのようなデータは算出可能だろうか。人口が減るから空き家も増えるというのは、世帯の状況にもよるため単純ではないと思うだろう。
- ・ 構成員：人口減少と空き家の相関は出ると思う。
- ・ 事務局：空き家の総数は国の統計でしか分かっておらず、その他空き家数の26,200戸も国の推計値である。全体の空き家数が把握でき、それと人口の相関関係が分かれば良いが、実際の数字が分からないなか、統計の数字を基に国が示している方法で目標値を設定するしかないと考えている。
- ・ 構成員：その場合、12ページの行政区別の空き家数などは曖昧ということか。
- ・ 事務局：空き家数なども国の推計値である。
- ・ 構成員：全て推計ということであれば、推計値を基に人口と人口減少率等を計算して「だいたい相関がこの程度ありそうだ」ということはできるのではないか。
- ・ 事務局：データの精度がどこまであるかなど、事務局で考えさせてもらいたい。
- ・ 構成員：国の推計の方が精度が高いということがよく分からない。
- ・ 事務局：国の精度が高いということではなく、何も対策をしなければ空き家はどんどん増え、何らかの対策をして空き家を抑えるというのが国の考え方で、これを全国に示している。北九州市もそれに基づき年間500戸の空き家解消を目指しているところだが、直近の令和5年推計値で当初よりも増加の総数抑制ができていたため、さらに頑張ることを目指そうとしている。ただ、この目標値は行政として減らした空き家全体の一部であって実数ではない。行政区毎に人口減少の状況を把握して対策を打つやり方も重要と思っているが、目標値については、目安として目指すところという位置付けで設定したいと考えている。
- ・ 構成員：ざっくりした話で言うと、11ページの昭和63年の空き家数は約4万9千戸、5ページの人口は約105万人。令和5年の空き家数は82,700戸、令和2年の人口は約94万人。約10万人減ると、空き家が3~4万戸増えるという話になる。人口や世帯数で割り出していけば推計は出せると思われるが、出せないという根拠が分からない。国の算定のロジックがまず知りたいのと、北九州市独自で人口減少率や世帯数減少率から割り出した空き家の将来推計どちらが最もらしいのか、見比べて判断したらどうか。
- ・ 事務局：国も推計値、北九州市も推計値。同じ推計値ならば身近な数字を使って割り出したらどうかという提案だと思うので、私達なりに推計してみたい。人口は減って空き家は増えているので、おそらく相関関係は出るだろう。今回は第2回目の計画で、第1回目の計画と長いスパンでトレンドを見ないといけませんが、第1回目は少なくとも国の推計値を使っているので、その整合性は考える必要がある。また、国も空き家の増加は放っておけないことで、躍起になって取り組む問題。意図はよく分かったので、私達が目で見たい。
- ・ 構成員：独自に算出しないと特異性が分からないと思う。全国平均と類似している可能性はあるが、世帯なども含めて独自で一度推計してみてもどうか。
- ・ 事務局：推計はできるが、2つの結果が出た時にどう捉えるかもポイントになる。

- ・ 構成員：国の状況に合わせないといけないのだろうか。
- ・ 事務局：合わせないといけないということはない。
- ・ 会 長：39 ページの目標値は変更する可能性があるのだろうか。
- ・ 事務局：まず、推計結果がどうなるか見てみたい。目標値は市の考え方として出しており、これからは増やさない、もうひと踏ん張り頑張るという姿勢を市民に示したいと思っているので、市にらせていただければと思う。
- ・ 構成員：これに限らず、個人的には行政が出す数字に違和感を持っている。空き家を年間 800 戸解消していく、空き家は増えないというグラフは全然確からしくないのと、あくまで増えないようにというざっくりした図だと思う。計画を見ても 800 戸解消する根拠は出てこない。努力をしていくという意味だと思うが、本当に増やさないように頑張るのであれば、推計で出せる範囲で、数字に対して真摯に、各区でどのくらい空き家が増えているかを示したらどうか。「空き家が増えている区は頑張れ」と言われた方が、市民も一緒に頑張るという気持ちになると思うが、そのあたりに曖昧さを感じる。誤魔化すつもりがないのは分かっているので、参考として2つのデータを示しても良いし、各行政区のデータを見ることが出来る状態にするということでも良い。計画を大きく修正して欲しいというわけではないので、計画が作られた経緯として、説明がどこに残り、データを随時見ることができると透明性があって良いと思う。
- ・ 事務局：推計値から出しているもので、どこまで確かなのかという見方はあるものの、私達は嘘偽りなく数字を提供している。出すからには、市民に訴えかけるものでないといけないのはご指摘のとおり。行政区ごとに特徴は出るだろうから、それは大事なことだと思う。800 戸の件だが、推計値であったとしても、この条件の基に空き家を増やさないこととしているので、分かりやすく提示していきたい。
- ・ 構成員：無理な目標を掲げられて達成できないのも良くないと思うので、800 戸の根拠も気になる。現実的なものとして、例えば 300 戸しか空き家の解消ができないなら、目標が 500 戸でも頑張っている計画だと言えると思うし、そのあたりの論拠は気になる。人口減少の面から見ると、この 10 年間で空き家は増えているのは事実で、空き家対策を頑張っても空き家は増えるということが判断としてあるのであれば、違和感のあるグラフにならないだろうか。
- ・ 会 長：施策目標は「その他空き家をこれ以上増加させない」となっており、考え方によっては減らさないといけないという目標を立てることもできるが、そこは現実的な問題も絡んで、市としてはこれ以上増やさないという目標に設定したのだろう。北九州市独自の数字を使って推計するという提案だが、作業的にいかがだろうか。
- ・ 事務局：国の算出方法なども含め、判断したい。
- ・ 会 長：結果によっては計画書の文章も大きく変わると思うので、一旦作業をしていただきたい。
- ・ 構成員：「その他空き家をこれ以上増加させない」はそもそもおかしいのではという投げかけでもある。人口増減と空き家対策は相関率が高いので、空き家対策単体での問題ではないと思っている。
- ・ 事務局：私達もそう思っていて、移住・定住といったキーワードも入れており、もっと発展的に考える必要がある。

- ・ 構成員：個人的には希望を示す計画ではなく、危機的状況を示す計画でも良いと思う。第1回目の計画から空き家が増加し、当時設定した目標も達成できなかった。その事情として、人口減少が想像以上に進み、空き家増加数が当時の推計値よりも大きく増えてしまった。このまま進むと5年10年後も同じ傾向になりそうだ。これに対して行政は努力する。しかし空き家数はどうしても増えてしまう。そういった話であれば、自分は納得すると思う。ただ、今日の内容を見ると、雑な事業計画に見えてしまう。過去の統計データに基づいて説明されているかが大事で、何かしらの意向があり、そうなっているなら仕方ないが、説明されないのは誠実ではないという印象。状況が悪化しないように無理やり計画を作るのではなく、悪化するのであれば悪化する計画にした方が良く、市民も危機感が持てると思う。市役所に全部を押し付けようとする市民のテンションも嫌だと思っていて、市民が危機感を感じないといけない。統計データを出せば市民にも伝わるだろう。市として希望のある計画にする方針があるなら仕方ないが、データは出せると思うので、それだけでも対応してもらいたい。
- ・ 事務局：要因として人口が一番大きいと思うが、住宅着工戸数なども影響しているだろう。どちらにしても、国がどのように算出しているかを確認したい。
- ・ 構成員：前回会議でも発言したが、建築基準法が今年の春から厳しくなった。例えば中古住宅を扱う際、トイレ、クロス、ユニットバスのやり替えはいいが、階段の傾斜を緩くするだけで確認申請が必要になった。それと、理由は分からないが完了検査を受けていない住宅が相当数ある。春に改正されたので、中古住宅の問題はこれから出るだろう。活用したくても確認申請の手続きが弊害となって上手く使えない。不動産業界では中古住宅は気を付けなといけないという話が出ている。そういった課題を、34ページや35ページ、37ページのどこかに一言でもいいので入れていただきたい。国は空き家を活用しようという一方で、建築基準法を厳しくするという、ちぐはぐな印象がある。
- ・ 会 長：完了検査の書類がないと用途変更ができない。解消するには一級建築士に頼んで建物を見てもらう必要があり、高い費用がかかる。空き家を活用しようとしてもハードルがあるので、記載を検討していただきたい。
- ・ 構成員：これから表に出てくる潜在的な課題だろう。
- ・ 事務局：法令が厳しくなっているのはネックになると思う。今回の空家法の改正で言うと、空家等活用促進区域が設定され、建築基準法の緩和をして良いことになっているがハードルは高く、そこも1つの大きな課題と思っている。このような課題を計画書に入れ込むのは悩ましいところもあり、国に対する法関係のことは別冊の資料を準備するとか、法が変わらないと厳しいという書面を別に作るのか、事務局で整理したい。
- ・ 会 長：資料編とあるが、これも素案に掲載するのか。用語集はどのような内容を掲載するのか。
- ・ 事務局：定義以外の専門用語など、どの市民にとっても分かりやすい解説文のようなものを付けることになるだろう。
- ・ 構成員：高齢者は夫婦でいる時は、将来の空き家のことや自分が亡くなった時のことを殆ど考えていない。一人になった時にやっと考え始める。そのため、高齢者の夫婦を対象にした市民講座を市民センターで実施し、考える機会を増やして欲しい。
- ・ 事務局：資料5の施策の方向性に、住宅の使用中の段階やライフステージに合わせた情報発信を記載している。意見を基に取り組むよう考えていきたい。

- ・ 会 長：今の意見は 41 ページの内容と関係があるだろう。
- ・ 構成員：宅建協会北九州支部では、公益事業の 1 つとしてエンディングノートを作り、その講座の中で住まいを将来どうするかを考える機会づくりを予定している。改めて市に相談するつもりだが、出前講座のような形で協力いただき、できれば共催できないかと考えている。
- ・ 事務局：改めて話をさせていただきたい。
- ・ 構成員：36 ページの基本目標について、「快適に暮らせる安全で安心な居住環境の実現を図る」とあるが、何をもって達成とするのか。また、これを目標にするのであれば、現在は実現を図れていない状況であり、39 ページの目標では現状を留めておく形になっているので、今の現状と変わらないのではないかという疑問がある。基本目標を達成するための具体的なところが知りたい。
- ・ 事務局：安全な居住環境実現のため、法に基づき危険な空き家を減らすように動いている。これが法律ができた一番の要因と思っており、私達も苦労している。市では解体補助をしたり、法に基づく行政代執行などに取り組んでいるが、目標値を見ても変わらないことは真摯に受け止めているところ。空き家ゼロが究極の目標になるが、なかなか実現が難しいと考えている。全国的に空き家は増える方向なので、それをいかに減らしていくか。これまで危険な空き家の対策を集中的にやってきたが、危険な空き家になる前に取り組む主旨で法改正にも対応しながら、これからしっかり動いていきたい。現状維持から減っていく形になればいいと思っており、それを目指してやっていきたい。
- ・ 会 長：安全というところでは特定空家や管理不全空家は無くしていき、その予備軍の空き家もできるだけ減らすことで将来的な特定空家や管理不全空家も減少するという整理で、街で见かける少し危なそうな空き家の数を維持するということではない。

■（２）その他（今後の予定について）

- ・ 事務局：本日の内容をとりまとめ、10 月頃にパブリックコメント前の議会報告及び第 5 回会議、11 月頃にパブリックコメント、令和 8 年 1 月頃にパブリックコメント後の議会報告、2 月頃に第 6 回会議ののち、3 月頃の計画策定を予定している。第 5 回及び第 6 回の開催方法については、修正内容を踏まえて対面又は書面の判断をしたい。