

■第1回『とくしま回帰』空き家等利活用推進協議会 議事概要

□日時：平成27年11月25日午後1時30分から午後3時40分まで

□場所：徳島グランヴィリオホテル 2F福寿

□出席者：(委員、敬称略)

明石学、麻植順資、香川和仁、門田誠、鎌田義人、久米一義、黒川喜美恵、  
黒川真太郎、小林陽子、佐藤幸好、田口太郎、津田祐子、中村忠久、  
西村たりほ、横山喜一郎

(事務局)

徳島県政策監、県土整備部副部長、住宅課、地方創生推進課、地域振興課、  
長寿いきがい課

- 次第：1 開会  
2 挨拶  
3 『とくしま回帰』空き家等利活用推進協議会の設置について  
4 委員紹介  
5 議事  
    (1) 役員選出  
    (2) 地方創生に向けた空き家対策について  
    (3) 空き家利活用による高齢者施策について  
    (4) その他  
6 閉会

- 配布資料：資料1 『とくしま回帰』空き家等利活用推進協議会設置要綱  
資料2 地方創生に向けた空き家対策について  
資料3 空き家利活用による高齢者施策について  
参考資料  
① 次第  
② 配席図  
③ 『とくしま回帰』空き家等利活用推進協議会委員名簿  
④ 上勝町遊休資源活用のススメ

□議事

- 1 開会  
2 挨拶  
    海野政策監より挨拶  
3 『とくしま回帰』空き家等利活用推進協議会の設置について  
    事務局から説明  
4 委員紹介  
    事務局から紹介

## 5 議事

### (1) 役員選出

委員の互選により、委員長に田口委員、副委員長に中村委員が選出された。

### (2) 地方創生に向けた空き家対策について

### (3) 空き家利活用による高齢者施策について

資料に基づき、事務局から説明

#### <意見交換概要>

##### 【委員長】

事務局から説明がありましたが、資料2の15ページの検討が必要な課題というのが3点挙げられています。もう一つは資料3の15ページを中心にご検討頂きたい。

##### 【A委員】

徳島は本気でやるんだということであれば、空き家の職員は異動の対象とせず、じっくり取り組めるようにしてほしい。

##### 【委員長】

今のは要望ですね。上乘せ補助とか、県ができることは限られている。事情で移動するのは仕方ないけど、行政には言うべきことは言わないといけない。一方で、色んな組織の方の代表の方がここにいるので、それぞれが出来ることを合わせて、意見交換をしていくと、県の方が変わっても自分たちで動かせる会になればいいと思います。

#### ①空き家の改修費が高い件について

##### 【B委員】

空き家の老朽度によって改修費は変わってくる。水回り関係の台所、風呂、トイレを主体的に改修することは、既存の中古住宅を活用する上で重要。

牟岐の出羽島で民家再生の取組を始めており、地域の高齢者や移住者の方が、大工仕事を勉強させてと協力的である。そこでの訓練が生き今後、中心的な役割を果たすかもしれない。このような関係があれば、コストを下げる事が可能となる。

##### 【委員長】

改修費が高いというものに補助してなんとかするのではなく、それを安くしていこうという考え方。移住者にはDIYが好きな人が多いこともあると思いますし、そういう技術者を作っていくと言うことが大事かと思えます。

##### 【C委員】

周りの移住者を見ても、あまり裕福な人はいない。空き家物件を購入したいと思っても、融資してもらうには、信用がなければ金利も高くなる。

移住者は、情報はネットで見るしか無い。空き家バンクで、配管廻りや雨漏りなどの最低の修繕費が書かれているとありがたい。

##### 【委員長】

確かに、空き家を使う人は、裕福な方は少数派で、皆さんDIYをやりながらちょっとずつ改修していくのが一般的。このため、高い改修費に対する対応が非常に難しい。

賃貸になった場合、大家さんが改修してくれず、住宅ローンも組めないケースが多い。

このため、改修費の借入れは金利優遇のない普通の借入れになる。

【A委員】

改修の人件費のコストを抑えるために、学生さんに徳島の空き家を教材として提供して古民家改修だとか、徳島で実績つくって、将来建築家になってもらうとか。

【委員長】

実はぼくも学生時代そうやってDIYやってみました。教材化というのは、実際、県内でも例えば那賀町の古民家再生なんかは東京の大学生が来てますし、美波にも今来てますよね。あと、古民家改修に実際その融資する方としてはどうでしょう。

【D委員】

移住者自身がローンを借りて改修をしたいということであれば、何でも使えるいわゆるフリーローンになるので、若干金利面で不利になる。

【E委員】

移住者の方はいつまでそこに住まわれるのか、長い期間の融資して返済までそこに住んで頂けるのかが問題で、通常のパッケージ商品に持って行きにくいというのが現状。

例えば、補助金等の要件の中での条件化や移住後の収入や期間など、きちんとした将来設計を確認できれば、緩和の検討が出来るかもわからない。

【委員長】

資金計画がきちんと出来ているかが一つの条件になるということ。

地域の中で空き家を傷めない管理が出来れば、借りた時に大きな改修をせずに済むかもしれない。

【B委員】

住宅の維持管理は人口減少の中で、ストックを如何に大切にするか、中古住宅を如何に流通させるか、また、新築住宅を建てても5年、10年と定期的にちゃんと建物の健康診断するという枠組みも必要で、その履歴をきちっとストックしていき、売買時にその情報をキチンと提供できる仕組みをまずは作って行かなければならない。

【委員長】

何処の辺りに傷みが来てるのかとか、どういう修理をしたのかという履歴を残すという車と同じ感じですかね。そういうことをやっていると中古物件も買いやすくなる。

②空き家所有者と移住希望者を地域でマッチングできる人材が不足している件について

【F委員】

空き家の判定は中からで、持ち主をどう口説いて中を見せてもらうか。不動産屋が田舎では不足している。空き家のマッチング士も必要。今、移住コーディネーターをしているが、何もかもしないとイケないので大変。空き家の利活用する場合、トイレの改修費は絶対必要。浄化槽を含めたトイレの改修にお金がかかる。それと、家財道具をどう処理するか。この2つに補助金を出せれば、空き家の利活用が進むと思う。あと高齢者は、平屋の小さいのをお勧めしている。

【委員長】

水回り特に排水系統。浄化槽を直すと結構費用がかかるので、そこを補助する。  
もう一つは、家の中に家財道具がいっぱい入っていて、その処分にお金も掛かってしまうところが課題。

【G委員】

空き家のマッチング士は大事。空き家を持っている人の本居は別にある。空き家をこうした方がいいとか口説く人がいる。空き家を誰が所有しているか把握することにハードルがある。空き家を誰が持っているか情報 収集することが課題。

【委員長】

相続されて分散所有されると合意形成が難しくなるので、その前にきちんと話し合いが出来るかどうか、口説く人が大家さんに言えるかが重要。マッチングには、空き家所有者と移住希望者の二者とその間に地域が入らないといけないと思う。

【C委員】

空き家を持っている人に情報を出させるような税制対策（情報を出さなければ1/6減税を撤廃するとか）も必要になってくるんじゃないかな。積極的に検討して欲しい。

③利用希望者が知りたい空き家情報が不足している件について

【H委員】

地域によって、一軒だけあるとか、集中しているとか、連続している空き家などいろんな諸条件がある。そういう時に、地域の中で、どういう方々に来て貰いたいのか、また、移住者はどんなところが良いのかが分からないのが、空き家バンクの情報にないという課題としてあります。

【委員長】

利用希望者も、利便性が高いところがいい人もいれば、大通りに面していないところもいい人もおり、ライフスタイルによって違うと思う。空き家バンクが十分活用できていないのは、必要な情報が不足している。特に、周辺環境。田んぼの中にぽつんと家があるのか、小さな商店があるような町であるのか。移住者した方に何が欲しかったのかといった情報を得ながら、膨大にならないように。また付属情報として、住めるようにするためにいくら掛かるのかも必要。

【I委員】

改修費や周辺状況など空き家バンクの情報を充実とともに、地域の方々が間に入るような仕組み、マッチングがいる。マッチングをするに当たっては、公的なところが関与した制度ができると、入ってこられる方や地域の方も安心できる制度になるのでは。

【委員長】

確かに、移住希望者、利用希望者の見極めに少し課題があると思う。誰かが冷静にみてあげるマッチングのあり方を考えていく必要がある。

【J委員】

空き家バンクの充実について、住まいの情報と住まい方、それに関する情報を整理して、改修費に関してはこれくらい掛かる、誰に頼んだらいいのかといった情報を入れ

ていったらいい。

【委員長】

空き家の情報を一番持っているのは市町村。横の繋がりがもうちょっと密に出来て有機的に動ければいい。あとは、情報をどう整理して外に伝えていくか。頻繁に地域を吟味する余裕も無いという方たちに対して、どうフォローできるか考えることが大事。

【K委員】

移住については、行政の流れとは違う人と人との繋がりを含めて空き家バンクというふうにかっちり切ってしまうのでは無く、繋がりの部分を活かして行って欲しい。

【委員長】

移住者と地域の人達のマッチングだけではなく、関係づくりを丁寧にして、お互いの関係をつくってから地域に入る。それと、大家さんと移住者の契約については、こじれると大変なので、契約の仕組みについては検討が必要。他いかがでしょうか？

【A委員】

横浜時代に、移住情報をネットで調べたが、ほんとに徳島の情報が載って無い。外から来る人が知りたい情報の中に、家賃、改修状況の情報はあるが、地域の情報、ぼつんと建っているところなのか、何件かのある集落なのかが分からなかったり空き家情報の中にそういうのが入ったらいい。

【委員長】

徳島には移住者を受け入れる空き家が少ない。空き家を増やすと同時に、移住希望者を増やせれば、地域側が選ぶことができる。どういう情報発信をすべきかを考えないといけない。

今日のもう一つの議題のCCRCに関して、資料3の15ページ、隣接して近接してサービス施設がないといった場合に、徳島でどう実現していくかですが。

【L委員】

都会の人が、第2の人生を田舎ですごそう思うときは、都会で実現できなかった夢を田舎に行けば実現できると思っているアクティブシニアが多い。そういう人をターゲットにしたものを用意しておかないと、立派なサ高住を造っても、なかなか入ってこない。移住者には、富裕層もおり、自分の家を造ってみたい、マンションのような既製の間取りでは満足できない方もいるので、収入のある方も含め幅広くにCCRCは捉えていくべきと考えています。また、空き家バンクについても、地域に密着した方が探さないと見つからない、役所では限界があるので、NPOを育てることが必要で、外から見れば窓口であって、中には地域の情報があがってくるというようなことがあるのかなあと考えてます。

【委員長】

情報を統計的に発信するのではなく、暮らし方ライフスタイルとして発信する。それが子育て世帯や自己実現、高齢者のセカンドステージにも通用するかもしれない。

【M委員】

ここに来てよかったと言えるような付加をどう考えるか。新たな人間関係づくりも必

要。サ高住ではコミュニティも自分達で作らなければいけない。利用する人、受けられるサービス、楽しみ、コミュニティ、サービスする人まで一緒に考えられるかが課題。

【N委員】

空き家バンクを広域に運用する仕組みがあれば、その希望する物件が美波町には無いけど阿南市には有るといような場合でもマッチングが可能となる、ブロック毎に、まずは、市町村で作りそれを広域で運用するような制度がいる。

それと、マッチング時にいろんなトラブルに巻き込まれることもあり、法的なトラブル、金銭的なトラブルなどから守る公的機関の支援の仕組みも必要。

あと、情報発信の面で言うと、空き家が地域資源なんだ、価値があるんだ、ということに、まず徳島の人が気付く、その他イベントなども通じた情報発信も大切。

【委員長】

十分に価値というか可能性が認識されていない。地域に働きかけをしていく、A委員みたいな良い先駆者の情報を広く発信していくことも大事なことと思います。

6 閉会

県土整備部副部長より御礼の挨拶

※次回は2月頃開催予定