

■第2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28年2月22日午後1時30分から午後3時20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、磯野晴幸、麻植順資、門田誠、鎌田義人、久米一義、
黒川真太郎、小林陽子、佐藤幸好、田口太郎、中村忠久、
西村たりほ、松本武夫、横山喜一郎

(アドバイザー)

国土交通省住宅局住宅総合整備課 松野企画専門官

(事務局)

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 議事

(1) 国土交通省における取組みについて

(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 閉会

□配付資料：資料1 地方創生に向けた空き家対策について

資料2 三好市版「生涯活躍のまち」づくりの進捗について

参考資料

① 次第

② 配席図

③ 委員名簿

④ 「とくしま回帰」住宅対策総合支援センター パンフレット

⑤ OUR徳島(平成28年2月号)

□議事

1 開会

2 挨拶

楠本県土整備部副部長より挨拶

3 議事

- (1) 国土交通省における取組みについて
国土交通省住宅局 松野企画専門官から説明
- (2) 地方創生に向けた空き家対策について
資料に基づき、事務局から説明
- (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、横山委員から説明

<意見交換概要>

【委員長】

それでは、質疑に入りたいと思います。まず、空き家改修費に関して、御意見、御質問のある方がいらっしゃいましたらお願いします。

【A委員】

改修費の補助が沢山出ることは移住者にとって有り難いのですが、その地域で働く大工さんとか左官さんがまだまだいるので、業者さんに仕事を繋ぐ仕組みを作ってもらえると地域経済を守っていくことに繋がると思うので是非お願いしたい。

【事務局】

御指摘のとおり重要な事だと思います。今回、リフォーム支援の条件として、空き家判定士の活用を条件としています。発注の工務店の部分については、条件化はしていませんが、地元の人に活躍してもらおうということが重要だと思います。

【委員長】

外部の業者にするとアフターフォローなどが悪かったりもするので、そういう条件も少し検討して欲しいと思います。

【事務局】

実際には、空き家の改修は地元に着したものですので、そうしたことになると思います。

【委員長】

後は職人さんたちまで仕事が回るかどうかですね。

【A委員】

工務店に所属していない一人親方の方たちも現役で、腕の良い方沢山いる。私も左官さんに仕事をお願いしましたが、ほんとうに楽しそうに仕事をしてくれた。工務店で止まらない仕組みがあるとより良いと思う。

【B委員】

地域の市町村が人材バンクの形で、左官や大工を登録し、こうした人材であれば、行政も責任をもってお勧め出来るリストがあれば、依頼者がそこから選択できるので、工務店に依頼するのではなく、直接この左官さんや、この大工さんをお願いしたいといったことができるようになると思う。

【委員長】

それは行政的にできるものなのですか。

【事務局】

例えば、先程B委員が仰ったように、一定の講習を積んでお墨付きを与えることはあると思うんですが、全ての業種をリスト化するのは、難しいと思います。

【B委員】

例えば、左官業だと左官業組合があります。団体として研修等の取組を行ってれば、そういうリストで良い。地域に左官業組合に入っている人達でどういう人材がいるのかを、市町村レベルでリスト化することは、負担にならないと思います。

【委員長】

負担というよりも公共性の問題ではないかと思います。

個人で全ての職人に発注するというのは大変なので、いかに良い棟梁とマッチングできるかが大事。私の場合は、たまたま依頼先が良く、全員村内の人になったが、そういった人間関係は移住者にはないので、信頼できる筋というのは、空き家判定士や近隣のコミュニティの仕事なのかも知れないが、考えておかななくてはいけないと思います。

【C委員】

トイレの補助金の意見を反映していただいた。ただ、危惧することは、町が補助事業をやらなければだめなことが心配。さらに、現在行っている町の補助制度との取り決めがややこしくことも心配。

【事務局】

まちづくりの主体は市町村であり、市町村が考えるまちづくりが、空き家を活用するのであれば、県と施策の方向性が合っているので今回支援をするという形にしています。

今後は、要綱を含めて、市町村へ丁寧に説明した上で、活用できるような対策をしっかりと作っていきたいと考えております。

【委員長】

特に浄化槽に関しては、各自治体で独自の補助メニューを持っていて、見えにくいところがあるので、それを県レベルで取りまとめて頂く。自治体の下水道の整備状況や簡易水道の整備状況にもよると思います。逆に隙間が空いてしまうところで、県の支援メニューがうまくはまってくれると、改修する側からすると届かないところに手が届くようになると思います。その辺りをいかに柔軟に運用できるか、県に考えて頂きたい。

【A委員】

家財道具処分に予算が付いていますが、C委員が言っていたように、使えるものが沢山あった場合、県内のリサイクルショップと提携して引き取ってもらえるような仕組みがあると良いと思います。

【委員長】

家財道具でタンスなどを捨てるのではなく、回すような仕組みですね。

例えば、空き家を除却する場合、昔の住宅は、現代住宅に比べて、空き家の梁や大黒柱はすごく良い物を使っている場合があります。あれをそのまま壊すのはもったいないなと思うのですが、何か手立てはないでしょうか。

【D委員】

京都では古民家の古材を集めている業者が多くいます。古民家の材料は、東京や名古屋などの大都市で回収をする際に、必ず設計者が京都の古材屋を見に行く。県内でも祖谷の古民家の材料を京都の方が買われている。そういうところは、県に連絡してくれれば業者の斡旋ができるのではないのでしょうか。

【委員長】

確かにビジネスというやり方もあると思いますが、徳島の財産を流出させちゃうのももったいない話だと思います。例えば、協議会などで皆さんがお持ちの情報を交換が密になれば、そういうやりとりができるかもしれない。

【B委員】

古材は、20年位前から出てきています。D委員が言われたように、徳島では表だって需要が見えてこない。つまり商売として成り立たないから起業する人が少ないのが現実です。ニーズや情報を集約できる仕組みがなければ、流通には乗らずなかなかうまくいかない。特定の部材だけ取って使うのではなく、違う物にリニューアルしていくような感覚でやる必要があると思います。

それと、地方創生の空き家対策の課題5に入ると思うが、使える空き家が沢山あると思われてが、実はそうではない。逆に、使える空き家が目の前で崩れていっている状況も沢山ある。そんな空き家が市場に出てこない。つまり空き家所有者にどのようにトータルサービスができるかなどを含めて、次のステップに繋げていくということをやっていると、空き家は市場に流れていかないのだと思う。

【委員長】

空き家バンクに登録が少ないのは、行政が呼びかけても反応がないというのが現実として多い話で、細かい事例を聞いていくと誰が働きかけるかによって反応が全然違うみたいです。そういった経験値みたいところは、いろいろな自治体の中で少なからず指摘されているので、ノウハウ集などを考えていくのも大事な事と思う。

【D委員】

住宅対策総合支援センターの物件の集め方について、市町村との連携はどのようになっていますか。

【E委員】

1月29日から15日間の相談件数として、37件、1日あたり2～3件あり、約6割が売りたい、貸したい、活用したいといった相談内容です。市場物件に出ているものとの要望の場合は宅建協会に照会。空き家バンクは登録数が不足している状況で周知が必要。市町村の役割として、まず空き家の実態把握が必要で、次のステップとしてコアな部分、例えば商店街が空洞化していく場合は、限られたエリアに対してのアプローチが必要。特措法の中で空き家対策計画を作ることになっているので、地域の行政課題と併せて計画策定する必要がある。

【D委員】

情報がいろんなところから届いたり、支援センターと市町村の空き家バンクから同じ情報が来る場合にどちらを優先するかなど、そういうところまで考えていかないとトラブルになる場合がある。

【E委員】

宅建業法で市町村は斡旋業ができないということで、まず地域の宅建業者へ行くと思います。宅建協会の中でも連携を密にしていなければありがたい。

【委員長】

情報の取扱や共有は難しいところもあり、すぐに答えが出るわけでもないと思いますので、こういった場を通じてすりあわせをしていく必要があると思います。マッチングの部分で御意見がある方がいらっしゃいましたらお願いします。

【C委員】

移住コーディネーターに加えて、空き家コーディネーターまで出来てしまうと混乱しそうです。いろんなコーディネーターを作るのは少し考える必要があるのでは。まだ移住コーディネーターが各町村できちんと育成出来ていない段階で、空き家コーディネーターはまだ難しいと思っているんですが、コメントをお願いします。

【事務局】

空き家コーディネーターについての詳細はまだ、具体的にどうやるのかはこれからなので、アドバイスを頂きながら検討していきたいと思います。

【委員長】

実は僕も全く同感。コーディネーターは、いろんなことをやっていかなければいけないと思うが、なんでもかんでもコーディネーターで仕始めると破綻をしいく可能性がある。今、C委員さんの発言の様に、誰がどこの領分なのかが分からなくなってしまわないためにも、専門職として宅地建物取引士と地域に根ざした草の根的な移住コーディネータ

一が、きちんとタイアップできるような関係が出来て、横の繋がりを密にしながら連携していく、全体のコーディネート案を持っておくことが必要だと思う。

【F委員】

空き家所有者の情報提供ということで、鞭と飴の部分が必要だと思うのですが、そういったものはありますか。

【アドバイザー】

鞭は、空き家法で勧告された場合については、固定資産税の1/6の減免措置がなくなるというもので、今年の1月から適用となっています。飴の部分としては、譲渡所得に所得税がかかるので、そこを3千万までなら減免するという税制で、期間は28年4月から31年12月末までとなっています。

【委員長】

ありがとうございます。他にありませんでしょうか。

【G委員】

私の住む町では、ほとんどの空き家が1年以上放置されている状況。それを活用出来れば、もっと町も活気も出ると思う。また、所有者は空き家を貸すことで、家賃収入になると同時に、先祖代々生まれ育った町がこんなに活気づいたと思える。貸して良かったという意見が周りにもっと聞こえてきて、状況が変わってくると思う。

さらに、この移住ブームが去った後には、いくら空き家を出してきても、売ることも出来ない時代が来ると思うので、スピードを上げて空き家問題に取り組んで欲しい。

【委員長】

他ご発言頂いていない方。特に金融系の皆さん御意見いかがでしょうか。

【H委員】

金融の話ではないが、今の三好版の生涯活躍のまちづくりで、このような高齢者が活躍出来る場所を作るときに、人の活躍ですとか人の安全に加えて、防災関係の部分も横の繋がりも含めて考えて頂けたらと思う。

【委員長】

他、いかがでしょうか。

【I委員】

専門分野の皆さんのお話を聞いて大変勉強になった。一つ気になるのが、この協議会が今後どのようになっていくのかなというところが気になっている。専門家の皆さんがこうやって集まって、充実した議論がされたと思うが、今後も継続することで、空き家問題の解決に向けて進んでいくことを期待するところ。

【事務局】

この協議会が、そのままということにはならないんですが、空き家の課題はこれからも続く問題ですので、適宜、皆様方の御意見をいただくような機会があらうかと思いません。

【委員長】

それでは、他いかがでしょうか。

【J委員】

今日は複数の方から、空き家がうまく活用されているケースをもっと発信すべきだ、空き家にもっと価値があるんだ。だったら貸そうという機運を作っていく。そういう中に、マスコミ・メディアの役割もあらうだろうなということはずごく感じた。また、空き家がブーム、移住がブームという話もあったんですけども、そうならないように、東京を目指してきた時代から変わらなくてはダメだよという価値観の転換を、もっともっと発信する。さらに、メディアだけでなく徳島という場所から、徳島が東京や日本を救うんだという位の強い発信をもっとした方がいいのかなと。でないと皆さんが危惧されるブームで終わってしまう。そういう強い発信をするためにも、全県下一丸となって、空き家というものに挑めるようにしたらいいかなと感じている。

【K委員】

行政としては制度的なものは作れるが、やっぱりそこで動く人の力が一番大きい。今回、行政面から言うと、国や県の支援の中で、空き家の利活用の補助金等は厳しい状況がある。町としては、国、県の補助の十分な予算取り、財源措置をして欲しい。今後もこのような会議が十分されて前向きな検討が出来たらと思う。

【委員長】

ありがとうございます。他、よろしいですか。

それでは、時間が過ぎているということもあるので、最後に専門官の方から全体的な総括をお願いします。

【アドバイザー】

今後はセンターを核にして、それぞれ既にやられて来られた方が多いので、その土俵を上手に回していく。そこが続くという事が大事。是非、頑張ってください。

【委員長】

今後、形を変えても、いろんな立場の違った人達が集まって情報交換をする場は非常に重要だと思う。できればもう少しじっくり話し合いができる時間設定で、来年以降ご検討頂きたい。『とくしま回帰』空き家等利活用推進協議会はこれで締めということになる。2回に渡りありがとうございました。

4 閉会

県土整備部副部長より御礼の挨拶