

熊本市住宅審議会 「まちづくり」支援部会 議事録

<p>日時： 平成 27 年 2 月 4 日(水)10:00～12 : 00</p> <p>場所： 熊本市役所 9 階会議室</p> <p>出席者：本間委員(部会長)、松岡委員、平塚委員、宮原委員、有江委員</p> <p>次第： 1 開会</p> <p>2 報告</p> <p>①住宅審議会 (H26. 10) 以後の審議と修正内容について</p> <p>②パブリックコメントの結果について</p> <p>3 議事</p> <p>①熊本市住生活基本計画 (素案) について</p> <p>②熊本市空き家対策の取組み指針 (案) について</p> <p>4 その他</p> <p>5 閉会</p> <p>質疑：</p>	
熊本市住生活基本計画 (素案) について	
部会長	政策調整会議の意見の中で、公営住宅の家賃収入の収納率を 87. 5%から 95%に変更したとある。現年の収納率に近いものを努力目標にあげられているが、現年が 97%、平成 25 年度が 87%に対して目標値 95%とする、数値の理由が分からない。
事務局	家賃収納率の基準値は、今年度分の家賃に対する滞納と過年度の滞納分の積み重ねを含め、86. 1%という値になっている。過年度の滞納分も含めて回収が進んでいないという状況である。
部会長	単年度での収納率をみると 97%程あり、過年度分の滞納分の回収が入ると 86. 1%になり、平成 36 年度の収納率の目標値としては経年のもも含めて、95%程にあげたいということか。説明があれば、分かり易いが数値だけで見ると分かりにくい。
事務局	家賃収納率の目標値に関しては財政部局から指摘が出された。次年度から、新しい指定管理者制度ができ 2 社で 5 年間という巨額の予算がいるため、本来なら 100%とるという財政部局の考えがあるが、100%というのは難しいため 95%となっている。表だけでは分かりづらいので、書き方を変更する。
委員	読み手にも分かり易い書き方をして欲しい。
事務局	目標戸数も 100 戸程度としていたが、財政部局を市営住宅に係る費用を計算すると 3, 000 戸減らせと言われる。それは、現実的ではないため、削減個数を明記するのではなく、「長寿命化計画に沿う」という形で記載している。分かり易い表現に変更する。
部会長	「初期滞納者」というのは、初めて滞納した人への対応を強化するということだろうが、個人的には長期的に滞納している人への対応が必要だと感じている。
事務局	長期滞納者に関しては公的措置を施している。滞納の始まりは、1 度滞納をすると次々と滞納が続く人がいるため、長期的に滞納する人への対策も必要だが、まずは、滞納の初期の段階で対策を打とうという考えである。その考えが次年度からの指定管理の中にも入っている。

部会長	努力をするしかないということではあろうが、本来、払うべきものを払わない人が 15% いるのは、民間では考えられない。是非、対応するということを強調して欲しい。
委員	長期滞納者への対応が大事と書きつつ、「予防策として特に初期の滞納者への対策をする」という書き方につなげてはどうか。
部会長	生活が厳しい方が滞納するのか。
事務局	毎月、数十件の訴訟が出ているが、強制退去となると和解する人が多い。 最終的に訴訟まで行くのは、そこまで多くない。毎年、裁判への対応する費用が計上してある。毎月 40～50 件の訴訟の件数が見込んであるはずである。
部会長	トータルコストとしてかかっているということか。
事務局	そういうことである。
委員	連携イメージの中に、行政の中には県や国との連携は入って来ないのか。その連携は必要ないか。
事務局	国との連携というより、施策上の棲み分けは出てくる。
部会長	県との住宅政策に関する調整等は特に必要ないのか。
事務局	県とも連携を図る必要があるので、連携イメージの中での表現については検討する必要がある。
部会長	市の中の県の公営住宅は、空き家になった場合に県の持ち物ではあるが、市に存在する空き家なので連絡や調整等はあるといいと感じる。国の公営住宅等も同じように、各持ち主と連絡等はあるといいはず。
事務局	空き家に関する県との連絡や調整は行っており、住宅政策等に関する情報交換や連携も行っている。
部会長	連携イメージの中で、県・国と点線で繋がりを見せるなど、緩やかな連携があることを示してはどうか。県・国・その他の主体との連絡や調整というのはあっていいのではないか。 市外の方からみて、熊本市に移り住む際に、市営住宅と県営住宅の選択がある。2つを天秤にかける際に、一元的に情報が提供されるなど、繋がりが無いといけないので、図の中に何らかの形で連携のイメージを入れてほしい。
事務局	連携図を検討した上で、本会議で修正案を提示する。
委員	定住促進に関して、教育や福祉など、U ターンや若い人々に対して教育・文化・福祉面の情報を表に出してよいと考える。「住みなっせ熊本」のページでもっと他の項目についても情報発信をした方がよいのではないか。
部会長	情報と一括りにせず、情報に色が合ってもいいのではないか。教育・福祉に関して、きちんと情報発信することが定住促進につながると考える。
事務局	表現のなかで検討し、住宅ばかりでなく、「暮らし」に関する項目も必要なので、表現を工夫したい。
部会長	文章だけ見ると、まちの魅力や愛着心というのは分かるが、生活する上で必要な教育・福祉分野が充実していることを情報発信することが必要なので、文章中に入れてどうか。
委員	「利便性」について書いてある部分があるが、「利便性」だけの価値感だけで良いのか。特に、現在の若い人々は、利便性だけでない多様な価値感を持っている。

部会長	利便性というと商業や交通というイメージを持つので、教育・福祉については「利便性」という言葉からは離れている。
委員	若い人は、利便性だけでなく古民家などを借りて事務所にする人もいるので、「利便性」だけの書き方はしない方が良いと感じる。
部会長	文章の中で、「利便性」だけでなく新たな価値という部分を入れてほしい。
事務局	定住促進の考え方で表現の変更をしているが、そのような表現を中身の方にも書いていく。
部会長	具体的な取り組みの中に、教育や福祉の情報という欄があっても良いと感じるが、そうすると成果指標が難しいので、本文のなかで「地域エリアの情報」という所に教育や福祉の情報も含まれているという書き方にした方が良い。
事務局	視点としては、福祉や教育の観点、他の専門部会の中で住宅に関する教育という内容で記載している。住宅を考える際には、福祉も教育に関しても実際の実践は行われており、表現としては、他の専門部会で取り組むということによいか。定住促進に関する記載はするが、具体的な取り組みに関しては、他の部会で取り組むことを考えている。
部会長	他の部会にも、情報発信という項目があり、福祉や教育の話がされているということか。ここでいう教育とは、住まいについての教育なので、まちづくりという視点で見た「教育」とは少し異なると感じる。
委員	他の専門部会でリバースモーゲージの記載について、「身寄りがない方」という部分を削除することになったが、「身寄りがない方も」という書き方にしてはどうか。そちらの方が良いと感じている。
部会長	「も」という書きの方が適切なのではないか。
事務局	分かり易いように修正する。
部会長	空き家バンクのあり方や居住支援協議会のあり方も審議会の中で検討するというものではあったが、居住支援協議会の取り組みについては記載してあるので、連携イメージ、空き家バンクや居住支援協議会とどのように関係してくるのか、全体を調整する役割なのか、全体の方向性や取り組みの方向性を考える必要がある。空き家バンクという語句が本文中に見当たらないので、方向性を空き家取組みの連携イメージに書き込んではどうか。 居住支援協議会は、どこにあたるのか、事業者等に入るのか、行政と絡むのか事業者等に入れるのかなどを検討できるのではないか。
事務局	居住支援協議会の活動のなかで、ホームページの中でも高齢者等の住宅の情報発信を行っている。市場に流通していない住宅をどう情報提供するかなどを整理し、検討していく必要があると考えている。

事務局	<p>空き家バンクは、どこの市でもうまく展開できていないという実態がある。空き家バンクの中でやることは、空き家を活用した居住を促進していくということを本編に記載していく必要がある。空き家の指針の中で、連携イメージを考えている。居住支援協議会がストックしているのは、市場に出回っているものが多くある。一般的に空き家バンクは、市場に流通していないものを扱うため、市場原理も考えないといけない。熊本市でいうと過疎地域の物件が中心になると考える。そのような地域の情報を集めても、物件情報の中に入れてみると、情報が埋もれてしまう。</p> <p>イメージとして、仕事や交流をする場の提供と一緒に空き家の提供も併せて3点セットでの情報提供が考えられる。そのような物件を居住支援協議会の情報と横並びで、地区の取組みとして情報発信していくのはいいのではないかと考えている。只単に、空き家の情報だけを提供するのでは、他の地域と同様に空き家バンクは上手く回らないと感じている。本編に、「空き家を活用し、居住促進を支援する」という方向性だけ明示し、具体的には指針のなかで明示しようと思っている。</p>
部会長	空き家対策指針の存在は、計画書本編のなかでは明らかにしていないのか。
事務局	明らかにしている。
部会長	<p>本編と指針が、独立したり重複したりしているので、理解しにくくなっている。シンプルに分かり易く伝えることが必要。</p> <p>空き家バンクの具体的な対応は、指針の中に書かれているということで理解する。</p> <p>今、言われたような空き家の根本的な状況は、仕事がないことや地域の魅力が伝わらないということが大きく影響しているため、対策を打つ必要があると考える。</p> <p>空き家の情報と併せて、日常生活に係る情報をセットで提供することが対策として良いと感じる。</p>
事務局	やみくもに空き家を紹介するのではなく、地域で空き家の活用に取り組んでいるところの情報はセットで提供ができればと感じる。
部会長	住み始めたら地域の人々との関わりや利便性などがポイントになると感じる。トータルでの情報発信を行った方が良い。空き家バンクの成功している数少ない事例は、そのような情報がセットで出ている。
事務局	今現在やっていることをのせているので、他課にもヒアリングして、実際にやっている内容を追加していきたい。
熊本市空き家対策の取組み指針（案）について	
部会長	指針は、来年度公開されるという理解で良いか。
事務局	<p>15の拠点の考えを盛り込むことになると、立地適正化計画の考えも踏まえないといけない。立地適正化計画は、今年度と来年度で作成するので、場合によっては1年ずれ込む可能性もある。</p> <p>何らかの案として、来年度いっぱい公開したいと考えている。</p>
委員	具体的取組みの案で「空き家の適正管理のビジネスの普及」とあるが、ビジネスモデルの成功事例を提供した方が良い。固定資産税も法整備で改正されるので、そのような情報提供も行った方が良いのではないかと。
事務局	周辺の環境に悪影響を与える空き家と認定されれば、固定資産税1/6の減免がなくなるというように、改正される。

委員	建替えを促進するとなると、長男でも所帯を分けることが多い。実家を立て替えると相続税対策で、固定資産税が40～80%減免されるということもあるので、そのような情報も含めてほしい。
委員	これは、所有者が確定された場合の対策と考えていいか。所有者が確定できない場合というのは、熊本市ではどれくらいの割合か。それが、固定資産税等の対策としての柱の1本になっていないことが懸念されている。
事務局	これまでの地方税法では、所有者や管理者を教えられなかったのが、新たな特別措置法の中では、所有者等の情報を内部的に教えられるようになった。5月に特別措置法の正式なもの出てくるので、そのなかで管理者や所有者を調べることは可能になると考える。
部会長	その情報も盛り込むことができるということか。
事務局	特措法をみると、立入等を強化し不良住宅を強制的に撤去していく権利を強化した法律だと言われている。除却や維持管理等の中で、具体的に古い住宅を壊す法律と考えると除却の取組みに入ってくると考える。
部会長	除却する必要があるものは、特措法で解決できるが、除却する必要のない物件で、まだ、活用できるが所有関係が分からない物件に関しては、特措法で対処できないのではないかな。どの住宅にでも立入ができると問題になると感じる。
事務局	特措法では、どんなものに対しても指導・助言・勧告・命令ができるのではないが、空き家になったものではなく、なりそうな物件にも対策ができるので、空き家の予防として先回りはできるのではないかと考えている。適正管理や空き家化の防止などに効果があると考えている。
部会長	さきほどの発言のように、空き家の活用などについての情報提供が必要だと感じる。只単に、情報が提供されると業者や行政等の空き家対策をする目線での情報が提供されるような気がするので、市民が空き家になりそうな場合に相談することや基礎知識をつけることなどの情報提供することが必要。 空き家に対する勉強会や研修会のような、市民向けの空き家対策の情報提供をするべきだと感じる。ビジネスや行政からの空き家対策の情報提供だけでなく、活用する団体等への情報提供と市民向けの情報提供と2つのやり方があるのではないかな。空き家に対する全体の意識を高めるセミナーなどを開催することが行政として必要ではないかな。
委員	後見人の相談育成や景観コーディネーターなどの育成の取組みをやっているが、空き家も地域の問題であるため、地域でコーディネーター育成を行ってはどうかな。
部会長	ある程度の知識を持ち、セミナーなどを開催できるコーディネーターを配置することなども行っていいのではないかな。

委員	<p>市民側に空き家問題が発生した場合、ギリギリまで放置することが多く、民間業者に相談に行く場合もあるが、相談せずにそのまま問題を放っておくことが多い。空き家に関する知識がないため、空き家が発生する、した場合には、どのようなことをするという事例集が必要なのではないか。</p> <p>地域資源としての活用に関しては、日本は住宅を個で考えているため、基本的な考え方に「地域の財産」としての住宅の捉え方が入るといいのではないかと。</p> <p>住み替えの助成制度は大きいと感じる。京都では、町家の住み替えの助成制度の情報が電車の中に掲示してあったため、そのような情報提供も必要だと感じる。</p>
事務局	<p>取組みの案では、予算を伴うものもあるが、予算がなくとも実施可能なものもあると考えている。</p>
委員	<p>全部とはいかないが、まち全体のクオリティをあげる際には助成も必要なのではないかと。</p>
事務局	<p>町家に関しては、新町・古町に助成があったように感じる。空き家として市内全域を対象として助成をするという表現があるが、居住促進エリアや目的を持ったところのみに助成するという考えもあるのではないかと話にもなっている。</p> <p>最終的に、居住促進エリアや目的を持ったところのみに助成するという動きになるのではと感じている。</p>
部会長	<p>コンパクトシティの考え方に沿うのであれば、集中させるところに助成を行い、集中させたくない所には助成をしないという施策を取らないとコンパクトシティは実現できない。厳しいことを言うと、郊外や田舎の空き家に関して、対策や定住促進をするとコンパクトシティと整合性が取れなくなるので、気を付ける必要がある。</p> <p>居住促進誘導区域は、どこになるのか。</p>
事務局	<p>居住誘導区域とは、15の拠点地区と沿線地域となる。</p> <p>立地適正化計画の中で、居住誘導区域の線引きを今年度と来年度で検討し、来年度は大学や民間が入った協議会で検討していく。</p>
部会長	<p>明確に地図上の中に線引きされるのか。</p>
事務局	<p>誘導したい場所を地図上に提示する。</p>
部会長	<p>居住誘導区域は、空き家の対策だけでなくインフラも含まれているのか。</p>
事務局	<p>都市マスの中で、公共交通軸の居住促進エリアを考えている。</p>
委員	<p>最終的には、居住の誘導先、誘導した所でどこに住宅を建てればいいのか、どこに住めばいいのかという話にはあるのではないかと。</p>
事務局	<p>空き家の実態調査は、市内全域をするとお金と時間がかかる。時間がかかると空き家の状況も変わるため、15の拠点やエリアを決めて、実態調査するとエリアごとの状況や対策が見えるのではないかと考えている。</p>
委員	<p>誘導し、かつ、物件情報の提供まで落とし込まないといけないと感じている。</p>
事務局	<p>前段としては、実態を把握しなければいけないと考えている。周知をする際には、関係団体と協力する必要がある。</p>
委員	<p>市近郊では、甲佐町の住民になると助成が受けられる場合もある。全体で、100万の助成があり、最初に50万、3～5年後に残りの助成をするというところもある。</p>

事務局	事例に挙げたような施策は考えていない。これを前提に、基本的には居住環境あるいは仕事をどうするかについてを考えていきたい。
委員	居住誘導区域の線引きと併せて、インセンティブを持たせる施策を検討してはどうかと思事例で挙げた。
部会長	場合によっては、重点地域のようなものがあれば良いと感じる。
委員	消滅自治体の話があるが、熊本市で考えると都市に人口集中するだけが良いとは感じられないので、適正にバランスよく人口が分布することが好ましい。
部会長	空き家問題は、過疎や郊外の問題と考えられるが、実際は中心部の問題。空き家率も中心部が高い。
事務局	マンションの空き家が増えてきている。
部会長	中心部では、マンションを多く建てているので、空き家問題は、加速しているという認識を持っていた方が良い。
事務局	戸建と違い、権利者が多くなどで建替えが難しい。
部会長	中古のマンションの中を自分で改修することが流行っている。新築を買うより、中古を購入し、居住者の好きなように改修した方が快適であり、ニーズがある。
委員	マンションでも原状回復をしなくて良いという所も増えている。改造もでき、貸方、借り方も変わってきている。空き家対策に関していうと、相談が多いのは、住む人がいないためにどうしたらよいかという相談が多い。所有者の思惑として、土地は価値があるが建物の価値がない場合、所有者がなぜ空き家のままにしているのかという根本が分からないと、最終的な対策が打てない。相談に来られた人に関しては、話をきいていくことが一番良いことだと考える。
事務局	その他の空き家に関してということか。流通していない空き家に関してということでしょうか。
委員	その他の空き家に関してである。旧耐震等で解体も出来ないということもある。仕方なくそのままにしている人もいる。一つ一つクリアしないと、解決は難しい。
委員	省エネも診断等でも同様であるが、オーダーメイドが必要だということで、町の電気屋さんを育成し、現場に身近な人々が相談にのれる対策をすることが必要だ。専門家の方々を育成していくことが大事だと考える。
委員	個々の相談を受けることができれば、対応できるが、勉強会などを開催して促進していくことが大事である。
部会長	自治会単位で空き家の活用などについて、勉強会を行うことも取組みとして大事である。空き家対策アドバイザーのようなものをつくれればよいのではないか。

事務局	<p>本日の意見をまとめると、住生活基本計画（素案）については、市営住宅の家賃収納率に関する記載をわかりやすくしたほうがよいということ。特に、文中の標記は、初期滞納者に加え、長期滞納者についてももう少し言及するという意見だった。また、推進体制の連携イメージでは、県や国も標記することが必要という意見等もあったので、修正対応したい。</p> <p>空き家対策の取組み指針では、空き家を地域の財産としてもっと強調したらどうかということやリバースモーゲージに関する記載への意見があった。さらに、個別方針の中で、情報提供についての記載があまりされていないという意見があったので、内容を検討し、修正対応したい。</p>
-----	--

以上