

平成 27 年度 第 1 回まちづくり支援部会 議事録

日 時：平成 27 年 6 月 18 日(木)10：00～	
場 所：熊本市役所 10 階会議室	
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	
次第： 1 開 会	
2 スケジュールについて	
3 議 事	
熊本市空き家対策の取り組み指針（案）について	
4 閉 会	
【開会】	
【スケジュールについて】	
事務局	今後のスケジュールについて説明
【議事】熊本市空き家対策の取り組み指針（案）について	
事務局	資料について説明
部会長	議論の進め方の説明
委員	第 4 章の具体的な取り組み方針というのは、まだ実際に予算化とか具体的な話になったわけではなく、今後予算とかを考えるとということによろしいか。
部会長	指針ということで、具体的な取組みの項目をここで挙げておくことが根拠になって、今後予算化の方向性が出てくるのではないかと思う。すでに黒はやっている事業だと考えてよろしいか。
事務局	今後空家対策の中で、今すでにやっているものとこれから行っていきたいもの、将来的に考えないといけないものを示している。赤の部分については、今はまだ行ってない分もあるので、そこについては、財政と話を進めながら今後徐々に進めていく。
委員	「適正な維持管理に関する指導等」という項目で、この実態把握に時間をかけなければならない。権利関係の把握については時間を要するし、関係部署との連携、現地の状況把握なども必要になるが、もう少し大きく取り上げてもいいのではないか。
部会長	具体的な取組みの中でもう少し実態把握を具体的に進めるための何かが必要ということか。
事務局	現在、内容によって担当する課が異なっていて、税関係の情報は特定空家に認定されなければ情報の共有はできない。特措法を扱う組織が一元化されれば対応しやすくなると思われる。また、空家の実態調査についても検討しているところ。
委員	実態把握というのは予防につながると思う。組織を一元化した場合、物件の実態把握というのは所有者まで割り出すということか。場所だけの把握では

	なかなか進展しないと思う。
事務局	実態把握の目的によってどこまで必要かが変わると思われる。これからの市全体での課題でもあると考えている。
委員	現実に流通している物件については問題ない。なぜ、空き家や空地进行を放置しているのかを突き詰めなければ徒労に終わるのではないか。所有者の意向を把握することも大切なのではないか。
事務局	関係課と協議する必要があるが、納税通知書の中にアンケートを同封するという講とも考えられる。 実際のところ、空き家については各区役所が雑草、ごみ、においの苦情を受けることが多く、所有者がわからないときは各区税務課より通知している。
委員	それをきっかけに所有者も何らかの認識は高まってくると思われる。
事務局	簡単に代執行には持っていけないし、仮に持っていったとしても、1件の代執行にかなりの年数がかかると思われる。だから予防の立場として除却の助成や、所有者の意識を高めるためにセミナーや出前講座を検討している。
委員	特措法ができたということ、今後ますます空き家が増える可能性があることを、市民に広く知らしめることが必要だと考える。また、特定空き家に認定せざるを得ない物件が出てきた場合にどのような考え方もってするのかということも考えておかなければならないのではないか。
事務局	特措法ができたことで苦情は3倍程度増えている。その中の5割くらいは条例の中で解決していつている。代執行についても、特措法でなく、建築基準法の流れの中でも可能である。組織を一元化することでスムーズにできるのではないかと考えている。
委員	そういうのは入れられないのか。
事務局	体制のところでは、指針の推進体制の構築のところでも一元化について触れているところ。
部会長	特措法における空家の情報の一元化したデータベースというのは特定空き家に限らないという考え方か。
事務局	データベースについては、「空家等」になるので、特定空き家に限ったところではない
部会長	今議論していた実態把握のデータも特措法の中のデータベースに含まれるということか。
事務局	含まれてくると考えている。ただ、すでに市場に流通していて適正に管理されているようなものについては特措法からは除外されている。
委員	それはどの程度実態把握するのか。
事務局	国のほうでガイドラインという形で示してあるのが、特定空き家を含め空家等の所在地、現況、所有者といったところ。

部会長	実態の把握、庁内の組織の連携というのが重要だというのはわかるが、具体的な取組みに表されていないように見える。特に実態把握というのは、具体的にどの項目ですのかというのが見えないので工夫がいるのでは。
事務局	指針の構成において、第4章が具体的取組みとなっており、第5章が具体的取組みを推進するために調査、実態把握をしなければならないという整理をしている。
部会長	大きな目的としては空家を減らすということであろうが、文章の中で事例を入れるなど、もう少し把握のための具体的な内容に踏み込んでもよいのではないか。
委員	利活用については、高齢者、相続人、移住者以外の対象も含んだところで文章に盛り込めればと思われる。
部会長	いろいろな事例が考えられるが、すべてを方針の中に盛り込むのは無理があるので、「いろいろな活用ができる」というのは方針に入れておいて、事例を示すという形ではどうか。
事務局	指針の中で方向性を示して事例を入れるなど、検討して指針の中に盛り込みたい。
委員	特措法ができて、報道されていることもあり、皆様が少しずつ意識を持っている今が契機ではあると思う。
事務局	現在、相談員制度というものを構築できないかと検討しているところであり、専門家に相談して解体や流通、建替えの話などが進めていけたら良いのではないかと考えている。
委員	ワンストップということを考えて、相談に来てある程度の方向性が見えたほうが効率はいいと思われるし、話が進むのではないかとと思われる。
事務局	区役所の窓口で専門家を配置することは難しいので、一旦受けた相談内容が、例えば不動産の賃貸関係であるとか、売買関係であるとか、それ以外の話になったら次の段階で専門家という流れにすると、話が進んでいくのではないかと考える。
委員	コーディネーターの話をしていると思うが、相談を受ける団体として登録すること、個別に相談員の育成なども大切だと思われる。
事務局	市が入ることで、相談者も安心できるのではないかとと思うが個々の事業者を直接指定することはできないのでご意見をいただながら今後の制度検討の参考にしたい。
部会長	具体的な取組みとしては「関係団体と連携した空家活用に対する相談窓口の設置」というところでよいか。
事務局	区の窓口で専門家がいないわけでもないのに、相談したくてもできない人も多いのではないか。

委員	問題は多岐にわたっているので、そういった窓口などがあれば、とりあえず相談に行ってから次の段階という進め方もできると思われる。
部会長	相談員については事例はあるのか。
事務局	他都市にも事例はある。熊本市としてはどういった制度が市民にとってわかりやすいかというのを検討していかなければならないと考えている。
委員	おそらくそういった窓口に出ているのは住宅関係の団体か、不動産団体になるかと思われる。そこで相談を受けてコーディネートする空家コーディネーターが必要だと思う。
事務局	不動産関係団体等で相談を受けていく中では、除却やリフォーム等の支援なども今後検討する必要があると考えている。
委員	熊本市から相談員としての認定をするようなものを発行するというのはいかがか。
事務局	今後検討していきたい。
部会長	相談員のレベルを保たなければならない。人によって違うことを言うことがないようにしなければならない。
委員	現状から全体的な把握、また、どういった対策が必要かなどの大きな意義を理解した上で相談を受けるような相談員の育成が必要ではないか。
事務局	仕組みをつくることが重要であるので、まずは予算を伴わない相談員制度や出前講座、セミナーなどを行い、次年度はそれらと併せてパンフレットなど、形に残るようなものをもって啓発していくことを検討している。
委員	そのようなものがあれば、業者の方も行政と協力して取り組むことができるので、仕組みに対してあまりお金はかからないのではないか。
委員	居住支援協議会では、相談員という資格を持って、住宅困難者に対して定期的に住み替えに対する提案等を行っている。相談員の育成講座も年に1回行っている。入居の実績もあるが、相談員に関しては、あまり費用はかからない。相談員としての意識も高い。 空家となっている理由が1つではなく複合的にあるからこそ解決が難しいのであるから、ある程度時間をかけてでも、所有者がどのように考えているかまで聞き出さなければ解決は難しいと思われる。そのためには相談員、相談会が重要だとは思う。
部会長	空き家対策の「推進」の話をしていると思うが、第5章の3の推進体制の構築というところで窓口の話は出ているが、具体的にそれぞれの立場の中に書いてある項目を見ると、実際は誰が窓口になるかなどがあまり具体的に書いていないので、具体的に記述したほうがよいのではないか。
事務局	相談窓口含め関係団体と調整を進めていくところであるので、そういったところも含めて検討していきたい。

委員	一元化するためには、誰がどういった役割をするという流れがはっきりしていることが必要である。
部会長	特措法が出て、また、地方創生の大きな流れの中で、地方創生のメニューにも必ず空家について謳っていることもあり、本当に今がチャンスであるので、ぜひ、組織化を目指して欲しい。
委員	組織化という文言は指針のどこかに入れられないのか。
事務局	理想は一元化できれば、スムーズに進められる。特措法の所管も決まっていない。
部会長	組織図において、大学関係機関とあるが、関係機関とはどういうものをイメージしているのか。
事務局	緑色が事業者・NPO 法人であるが、それらよりも公的機関に近い機関をイメージしている。
部会長	例えば対策を進めていく上での安全性・公正性の確認、助言とあるが、それが出来る組織ということか。大学はこれをやれと言われても出来ないところがあるので、専門組織ということであれば整合性が取れていないのではないのか。協会とかそういったイメージということか。それがわかるように文章の修正が必要である。関係協会、関係団体など。
事務局	整理する。
委員	住環境の向上のところ、所有者・管理者等の意識啓発とあるが、熊本は観光都市ということもあり、景観地区内の除却すべきような老朽家屋については取り組む優先順位を上げてやる必要があるのではないのか。それと、市の取り組みとしてあまり書いていないが、公営住宅について、入居したくても出来ない人がいるならば、そこから空家の利活用は出来ないのか。
事務局	景観上の問題からも特定空家と認定することが出来る。公営住宅については、団地によっては入りたい人が入れないといった現状はあるが、現状は、全体戸数としては不足しているということではない。
委員	空家を市営的な住宅に登録して、少数しか住んでいない市営住宅の住人をそちらに誘導するというように、空家を公的なものとして使うというのはいい意見だと思うが、指針に入れられないのか。
事務局	国のほうでも民間賃貸住宅の空家に対してリフォームの補助を出し、その代わりに公営住宅に該当するような方々を入れるというようなものを今年度からはじめようとしている。
委員	セーフティネットの部分で、要配慮者が入るという前提でリフォーム補助を出す制度がある。それと、民間アパートに生活保護の方、被災者の方など限定的であるが、市の補助で入っておられる方もいる。市営住宅も場所を選ばなければ入れるだけの戸数はある。

部会長	空家を公的なものとして利用を進めるという考え方は指針に入れてもいいと思われる。あるいは公営住宅からの住み替えとなども、アイデアの一つとしては盛り込んでもよいのではないか。
委員	有効な利活用のために行政や業者、NPOなどがそれぞれの立場でやるべきことを考えるべきである。
委員	流通に乗ればどうにかなるが、乗るまでが問題である。市内には戸建てが少ないので人気がある。そうすると、最初のオーナーの考え方というところに戻ってくる。
委員	いろいろな考え方が広がるかもしれないし、報道に取材してもらおうというのもいいのでは。
委員	シェアハウスについてさまざまな事例が増えている。そういった部分を意識してもよいのではないか。
部会長	利活用の中の取組みの中に、シェアハウスなどと入れておくといいかもしれない。
委員	定期借家というのは増えているのか。長期では貸したくないという人が利用すれば、空家を利用できるのではないか。
委員	定期借家の場合は期限付きで転勤される方が多い。しかし、熊本では思ったよりも少ない。
委員	土地が比較的安く買えるからである。都市圏では購入すると高いので、定借で借りたほうがよいというのがあるのかもしれない。
委員	定借すると家賃も若干下がる。都会のほうでは転勤などが多だろうから。せっかくのオーナーを守るための法律であるので、もっと普及するべきなのであろうと思う。
委員	賃貸のほうでも活用できるのなら、もう少し増えてもいいような気がする。
委員	例えば数年先に解体が決まっている建物に対して定借し、解体に移るときに契約解除とすればスムーズに進むし、契約期間中は収益も上がる。そういった使いみちもある。
委員	体系図の⑦住環境の向上に向けた除却のところに「除却支援を検討する必要がある」とあるが、隣の項目には意識啓発しかないなので、「支援の検討」などは入れてもよいのではないか。
部会長	指針案の本文に「国の動向を含め課題解決に向かって検討を行います」という文言はある。具体的取組みには入っている。基本的には体系図は添付するものではないので、本文に盛り込まれているならばよいのではないか。
事務局	後日これを示すような場合には、指針案と体系図の整合性を図る。
委員	「居住誘導区域の居住者の転出抑制を図るために、不良住宅等の除却・建替えによる住環境の向上にかかる費用の一部を助成する制度の検討」とある

	が、実現できるとすればいつから市民に対して周知できるのか。
事務局	これから財政部局とも協議していく。
委員	公共交通に対してももう一つインセンティブがあればと思う。
部会長	新築は戸建でもマンションも増えている。そして空家も増えている。そこをなんとか、新築から空家の改修あるいは建替えという方向に考えていくようになればいいと思う。
事務局	空家の活用だけでなく、建替等を含めて進めていかねばと考える。マンションについても、新築を増やしていくのではなくて、既存の古いマンションの建替えについても今動いていかないと、5年後、10年後は老朽マンションが増えていくことに加えて、居住者も高齢化していくので建替えがますます困難となっていく。
委員	市のほうで規制はかけられないのか。
事務局	総量規制はできないと思われる。
委員	ヨーロッパのほうでは市民意識も高く、ある程度温存とそうでないもののバランスが取れているが、日本ではそこができていない。
委員	市街化調整区域の指定集落内の制度もコンパクトシティを作ろうという考え方に相反している。
委員	人口が増加していけば、そういった制度も必要になるとと思われるが、人口減少が一番大きな課題である。
事務局	住宅が密集したエリアの戸数を減らすことも空家対策の一つだと考え、それに対して空家の除却の支援を検討していきたい。そうすることで、密集地における有事の際などに緊急車両が入りやすくなる。
委員	若い人は車が大きいからますます郊外にいつてしまう。
部会長	いろいろな意見が出たので、まとめて、整理していただければと思う。
【閉会】	

以上