

第1回 富山市空家等対策推進協議会 議事録

○日 時：平成29年8月10日 14時00分～15時30分

○会 場：富山県民会館 707号室

○委 員：

(敬称略)

富山県弁護士会 井加田 宏

公益社団法人富山県建築士会 副会長 今村 彰宏

富山県中古住宅流通促進協議会 事務局長 桑島 一喜

社会福祉法人富山市社会福祉協議会 専務理事 高城 繁

富山国際大学 教授 長尾 治明

東京工業大学 准教授 真野 洋介

富山市自治振興連絡協議会 副会長 山邊 光和

○議 題：

(1) 富山市空家等対策推進協議会の設置について

(2) 富山市の空き家対策の取り組みについて

(3) 特定空家等の判断基準について

○報 告：

(1) 富山市空家等の適切な管理及び活用に関する条例と安全代行措置について

○その他：

(1) 富山市空家等対策推進協議会 開催スケジュールについて

事 務 局：(挨拶)

(委員紹介)

(議事)

○議題：(1) 富山市空家等対策推進協議会の設置について

事 務 局：「資料1-1 富山市空家等対策推進協議会設置要綱」、「資料1-2 富山市空家等対策推進協議会委員名簿」に基づき説明。

会長、副会長を選出。会長：長尾委員、副会長：真野委員。

○議題：(2) 富山市の空き家対策の取り組みについて

事 務 局：「資料2 富山市の空き家対策の取り組みについて」に基づき説明。

- 会 長： データベースの更新は逐次行うのか、それとも、定期的にやっていくのか。
- 事 務 局： 日々の業務の中で新しい情報が寄せられた分については、逐次情報の更新を行っている。また、空家等対策計画の期間なども考慮しながら、定期的な情報の更新も検討したい。
- 会 長： 空き家の所在地は、住民にも公開される予定か。
- 事 務 局： 個人情報が多く含まれており、どこに空き家が存在するか公開することは難しい。
- 委 員： 富山市公共交通沿線住宅取得推進事業について、一定水準を満たせば補助金が出るがあるが、一定水準とは何か。距離を定めているのか。
- 事 務 局： 公共交通沿線居住推進事業として、鉄道の駅から半径500メートル、運行頻度の高いバス停の駅から半径300メートルの範囲を、居住を誘導するエリアを定めている。一定水準というのは、敷地面積200平方メートル以上という条件や、敷地面積の10%以上を緑化するといった緑化基準などだ。
- 委 員： 単に駅から500メートル、バス停から300メートルと定めているが、エリアに入っていないくとも、例えば550メートルのところ、住宅が沢山建っているところもある。一概に距離を定めなければ、さらに補助金を利用した住宅の新築や、中古住宅の利活用が促進されるのではないか。
- 事 務 局： 市街化区域ではどこに家を建ててもよく、居住誘導エリア外で家を建てることについて、否定や規制をしているわけではない。ただ、人口減少や高齢化が進み人口密度が小さくなると、将来は公共交通を維持できなくなってしまう。少なくともこれ以上市街化区域を拡大させないということと、公共交通を持続可能なものにするという2点から、居住誘導を行い、公共交通の便利なところに住むことに対してわずかなインセンティブを与えている。これは都市マスタープランという、都市計画の根本の計画に定めていることであり、ご理解いただきたい。駅から500メートルが正しいのかという議論は確かにあるが、長期的に土地利用の現況を見ながら、検討していきたい。
- 委 員： 所有者調査を行った130件について、年数や状態の程度は様々だと思うが、区分分けをする予定はないのか。
- 事 務 局： 区分分けについては、今のところは考えていないが、近隣住民などから問い合わせもあることから、状態の悪いものを優先して対応したいと考えている。
- 委 員： 将来倒壊するおそれのある空き家や、その予備軍がどのくらいあるのかよく分からない。今後、特定空家等の審査をする物件は何件あるのか。

- 事務局：所有者等に対して適正管理依頼文書を送付した115件については、何らかの処置が必要だと市は判断しているので、送付している。その空き家が特定空家等かどうかの判断基準は、この協議会でご議論いただいて決めることになり、その基準に当てはめて判断していきたい。そのため、現段階でのランク分けは行っていない。
- 委員：特定空家等かどうかというのはまだ分からないと思うが、候補となる物件を事務局でリストアップできれば、審査を何件やるかというのが分かると思う。また、この物件は何年後までに対処しないと危ないとか、そういったデータも必要なのではないか。
- 事務局：次回の協議会で、具体的な例を示した上でご議論いただき、その上で、物件をいくつかリストアップしたい。
- 会長：空き家データベースに取り上げる基礎項目は考えているのか。基礎項目とは、例えば、築年数、敷地面積、部屋数など、属性的なものだ。ある程度の情報がデータベースから見えないと、空き家の状況が見えてこないのではないか。その点はどのように考えるか。
- 事務局：データベースには、家屋の基礎的な情報や、外観写真の情報がある。もう少し踏み込んだ内容については、立入調査などを行い、詳細を調べたい。
- 会長：特定空家等かどうかを判断した時に、基礎データから空き家の特徴を分析し、どの項目と関連性が高いかを調べることで、どのような空き家が将来特定空家等になりそうだと予測したり、因果関係が推測したりする仕組みがあるといいと思う。
- 事務局：築年数や構造など、建築確認の情報は紙のデータであり、5,700件全部を紐付けすることは今のところ少し難しいが、課題がある空き家については、なるべく、そのような基礎データも紐付けできるよう、検討したい。
- 委員：アンケートはいつ頃実施したのか。
- 事務局：昨年度の9月に実施した。
- 委員：無回答の割合も結構多いかと思うが、どうか。
- 事務局：空家等対策計画の11ページに、所有者調査について記載している。
- 委員：今度、また違った観点からアンケート出す予定はあるのか。
- 事務局：今のところ、予定はしていない。

委員：空き家を持っている方は、人によって、相続の問題など、様々な問題を抱えている。その問題が一つでも解決できれば、所有者が前向きな検討を行うきっかけになるのではないかと思う。昨年度のアンケートも十分回答が得られたと思うが、少し質問の形式を変えてやってみてもいいのではないかと思う。

会長：また、内容を検討し、今度やる時には取捨選択をしていただければと思う。

委員：今、お三方がおっしゃったことは全て、官民連絡会議ができれば、どのように知恵を出し対策していくか、データ化していくかなどを話し合うことになるので、この会議を早く立ち上げることが重要であると思う。家を建てる話も、相続の話もそうだが、いかに現物に手を出していくかということが大事なので、お願いしたい。

事務局：官民連絡会議については準備中だが、今年度10月ごろまでに立ち上げようと考えている。

○議題：(3) 特定空家等の判断基準について

事務局：「資料3 特定空家等の判断基準について」に基づき説明。

委員：基本的には、ガイドラインをベースとしてまとめるということによいと思う。他の市町村の調査を建築士会で受けている中で、判断基準が難しいと思うのは、9ページのところだ。仮にまちなかに空き家があったとしても、例えば300坪の敷地で、50坪の家屋が建っていれば、その状態が悪くても、敷地の中で終わってしまう。相当老朽化していても、ガイドラインベースで言えば、単純に特定空家等にはならない。ところが、台風の影響を考える必要もあり、強い風が吹いたら、屋根が飛んでいく可能性があるといったところが、建築士会で対応していて悩ましいところだ。それと、他の事例で言うと、郊外にあって周辺にあまり家屋はないが、すぐ近くに線路がある場合。当然、周りに家屋がないので、基本的には特定空家等にはならないが、これも、強風や地震で倒れると、線路に影響がある可能性がある。

委員：台風による倒壊の危険などは、予想ができない。どこまで予測できる、できないという判断は、建築士会ではどのように考えているのか。一般的な基準としては、国のガイドラインが設けられているが、周辺の影響を考えれば、倒壊の危険がなくても介入すべきではないかと思う。次に、線路の話だが、線路がある以上は、倒壊や物が飛散すれば大きな危険が起こりうるので、危険性ありと判断してもいいのではないか。

委員：調査は建築士会のメンバーで行い、調査票を基に、4～5名の審査委員で判断し、行政に返している。台風については、基本的に竜巻その他は想定していない。今までの

事例では、風速の基準を設けて判断している。線路がある場合については、今までの事例では、特定空家等という判断をした。

事務局：詳しい判断基準については、次回あたり、事例を示した上でお話したい。ご指摘のとおり、「おそれがある状態」をどう判断していくかは、他の自治体でも悩ましいところであると存じている。そういった点においては、技術的なアドバイスを頂きながら、整理したい。

会長：次回までに、ガイドラインに基づきながら、調査票案を出していただき、それを見てご意見をいただければと思う。台風などを予測するのは難しい部分もあるので、色々な事例を参考にしながら、総合的な判断をしていくということで、各委員からご意見を出していただければと思う。

○報告：（１）富山市空家等の適切な管理及び活用に関する条例と安全代行措置について

事務局：「資料４ 富山市空家等の適切な管理及び活用に関する条例と安全代行措置について」に基づき説明。

委員：大変良い条例ができたと思っている。２ページ目の第５条について、７月からの施行になっているが、すでに自治振興会などへの周知はされたのか。

事務局：特別、自治振興会に対し、条例の送付や説明会の実施は行っていない。市ホームページの例規集などで周知している。

委員：すぐには言わないが、小学校区ごとにある自治振興会に知らせていただいたほうがいいのではないか。ぜひ周知をお願いしたい。

○その他：（１）富山市空家等対策推進協議会スケジュールについて

事務局：「資料５ 富山市空家等対策推進協議会スケジュールについて」に基づき説明。

会長：これから具体的に推進していく上で、想定していない問題、課題が出てくるかもしれないが、その都度、対処を考えさせていただきたいと思う。

以上