

## 第10回 富山市空家等対策推進協議会 議事録（概要）

○日 時：令和4年3月30日（水） 14時00分～15時30分

○会 場：富山市役所 805会議室

○委 員：（敬称略・五十音順）

富山県弁護士会 井加田 宏

富山県建築士会 今村 彰宏

富山市自治振興連絡協議会 北岡 勝

富山国際大学 教授 長尾 治明

社会福祉法人 富山市社会福祉協議会 事務局長 中村 正美

わくわく法人 rea 東海北陸不動産鑑定・建築スタジオ株式会社 代表取締役 中山 聡

富山県中古住宅流通促進協議会 平尾 彰司

東京工業大学 准教授 真野 洋介

○報 告：

- （1）八木山地内の特定空家等に対する略式代執行の実施結果について
- （2）令和3年度 空き家・持ち家活用のための無料相談会の実施結果について
- （3）富山市空き家実態把握調査の結果について

○議 題：

- （1）特定空家等への措置について（非公開）

事 務 局 （挨拶）

（改選に伴う委員紹介）

（会長、副会長選出）

会長：長尾委員、副会長：真野委員

（配布資料により以下の報告事項を説明）

- （1）八木山地内の特定空家等に対する略式代執行の実施結果について
- （2）令和3年度 空き家・持ち家活用のための無料相談会の実施結果について
- （3）富山市空き家実態把握調査の結果について

会 長 ただいまの説明について、何かご意見、ご質問等はないか。

委 員 報告事項（3）の実態把握調査の資料に関して、ここまでの調査は、県内でもおそらく富山市以外には実施していないと思うし、学術的な価値もあるのではないかと思う。

質問として、資料にある居住誘導地区とは富山市独自のものか。また、都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域との違いはなにか。

事務局 富山市が推進しているコンパクトなまちづくり方針に基づいて、市中心部エリアと公共交通の沿線エリアがこの地区に該当するもので独自に定めたものである。

また、居住誘導地区と法定の居住誘導区域は、(部分的に一致しない場所があるが)同様の考え方で定めているものになる。

委員 今回の実態把握調査と総務省が実施している住宅・土地統計調査との違いは。

事務局 調査方法が違う。

市が行う実態把握調査は地域の協力により全地域、全件数的に行っているが、住宅・土地統計調査は抽出区域での調査による推計データだと認識している。

委員 報告事項(2)の無料相談会については、私も相談員として参加しており、所有者が空き家を切実な問題として捉えていると実感した。

こちら不動産仲介業者として相談に対して、真摯に対応しているところではあるが、最終的な問題解決につながるかまでは自信が持てず、今日明日ということではないが、社会全体の問題として行政、民間ともに何をすべきか考える必要があるとあらためて感じた。

事務局 この対策推進協議会とは別に、官民連絡会議という官民連携による空き家対策について意識共有する機会を設けているので、その場も含め、さまざまな立場からの意見や提案を受けながら、対策を講じていきたいと考えている。

委員 机上での相談対応には限りがあり、現実に空き家所有者が抱えている問題を解決するためには、都市計画法など法的な課題も多く見受けられ、それをクリアしないことには進展させられないため、行政による対応も求められる。

この場で、具体的な話は言えないが、この問題提起の主旨は汲み取ってもらいたい。

会長 (相談を行うだけで完結せず)解決の後押しとなる施策的なアフターフォローを行わなければ意味がない。

今回の相談会を通して、事実として空き家所有者が様々な問題を抱えていることを把握したと思う。こうした相談内容を検証して、解決のためにどういったプログラムを講じていくべきか、難しい問題ではあるが、事務局の方でしっかりと検討してほしい。

委員 空き家の数や差分も重要ではあるが、その質についての分析が必要だと考える。質とは、空き家の敷地や建物の規模や構造だとか、エリアの時代的な背景などだ。

こうした質的な分析に応じて対策を考える必要がある。

例えば、団塊世代が後期高齢者である 75 歳を迎える 2025 年が一つの区切りになると思われるが、その世代が建てた 1960～80 年代頃の住宅が大量に空き家になると予測されるが、そのエリアは公共交通沿線エリアであることも予見されるため、活用方法はあるのではないかと考えられる。

このように空き家情報をポジティブなデータとして活用することで、空き家が不動産として社会的に循環するようになるのではないか。そのためには、件数総数的なデータだけでなく質的なデータも必要になってくる。質的な分析に応じて、施策上のターゲットを定めて、官民で情報や課題をシェアしていくことで解決が促進されるのではないか。

空き家の総数が増えていくことは避けられない状況にある中で、世帯数と住戸数は相関関係にあり、(増減に関する) 社会背景的なトレンドもあるので、これが報告にあったメッシュエリア的な特徴として現れているように感じる。(5年間で空き家が特に増加している資料 2 図 6 の) 紫色のエリアは多くあるわけではなく、限られている。

その内訳である都心近郊の地域や、旧町村といった古い農村や漁村集落をベースとした地域が、こうした傾向を示すのは予想の範囲内ではあるので、その質的なデータを踏まえて何ができるか、ということが大事になる。

事務局 今回はエリアを大きく区切った中で検証したが、より細かい分析もできる。また建物や敷地にフォーカスした質的なデータも合わせて検証することで、見えてくる傾向もあると思っている。この検証方法に関しては、あらためて検討したい。

委員 報告事項(2)、報告事項(3)のどちらも素晴らしい事業だと思う。  
その上で報告事項(2)について質問が2つある。  
1点目は、会場となった岩瀬、大沢野のエリア外からの来場者がいたかどうか。  
2点目は、所有者による相談以外に空き家に関する苦情を申し付ける人がいたかどうか。  
最後に、今回の協議会に直接関係ないが、先日3月26日に市内に非常に強い風があったことによる市内の空き家に対する情報提供や影響はあったか。

事務局 両会場ともに市内全域から来場者があった。要因としては、令和2年の空き家実態把握調査にて新たに把握した所有者のうち、会場地区にある空き家の所有者へ開催案内を送ったため、結果的に多くの地域からの来場者があったと考えている。  
苦情に関しては、岩瀬地区で近隣住民から地域内の問題のある空き家についての情報提供はあったが、件数としては少ない。

事務局 先日の強風の影響に関しては、平時よりも多くの情報提供があった。家屋への影響について、その強風が原因だと断定はできないが、(連絡の数からみても)影響は大きく、対応を進めているところだ。

委員 報告事項（２）について、件数や増加率に関する報告のみならず、その事実に対する考察があると読み手がわかりやすいように感じた。

事務局 ご指摘のとおり、なぜその件数や増加率となったかに関しては、要因があるものと考えられ、その考察はより詳細な検証によって可能になると考える。  
ただ、今回の資料に関しては、まず速報的に位置付けて事実について報告した。

会長 いったんここで質疑応答を終了とする。  
他にある場合は、あらためて最後に質問していただくものとして、議題（１）に進行する。

なお、議題（１）「特定空家等への措置について」については、個人情報が含まれるため、非公開としてよいか。

委員全員 （異議なし）

会長 議題（１）「特定空家等への措置について」は非公開とする。

会長 以上で、議題を終了する。  
他に全体に対して、もしくは個別事項に関する質問等はあるか。

委員 関係団体には負担になると思うが、空き家所有者向けの相談会については効果が期待されるので、今後も積極的に実施してほしい。また、あわせて相談に来られた方の解決に少しでもつながるよう、対応方法も検討してもらいたい。

委員 報告事項（３）について、先にご指摘があったように、どのような要因によって空き家が増えるかは、私たちのような学術研究の立場では重視するところだ。例えば、世帯数の増減や人口移動の傾向、また家族構成の変更など時代的な背景を要因とした住宅供給の契機などを空き家発生における分析の視点として持っている。

一方で、行政の立場では、放置された空き家が地域に何件あって、解体の必要性がどの程度あるのかといった状態や、空き家が放置されることでどの程度税金に対して影響するのか、また除却を促進することによって市場流通されることの効果など、より社会実態的な視点で捉えていると思う。

税金を観点とすると経済学レベルで研究しなければわからない部分だと思うが、他の専門観点にしても、今回のデータはより詳細な分析を行う上でのベースになると思う。都市デザイン学部などがある富山大学などが候補になると思うが、そういった学術機関と連携して、今回のデータをよりデータサイエンス的にアプローチすることで見いだせる施策もあるように思う。

また、富山市の長所として多くの地区センターがあることが挙げられると思う

が、地区センターとの連携が実態的な空き家対策につながると思う。報告にあったとおり、特に増加傾向にある地域が限られている中で、地区センターを核として地域と情報共有や対策において連携していくことはもちろん、その地区の特徴を踏まえた地区レベルでの施策の実施なども考えられる。報告事項（２）にあった（所有者レベルの）相談会の先にはそういった地域レベルでの対策を講じることもありえるのではないかと思う。

事務局 今回の調査で約 7,000 件の空き家データを把握できたので、これは有効に活用していくべきだと考えている。

ご指摘のとおり、空き家が約 7,000 件あると言っても、その質は 1 件 1 件状態も状況も異なる。すぐにでも活用できるような状態の家屋もあれば、倒壊のおそれもあるような状態の家屋もある。その質に応じた対応策を考えていくためにも、（件数だけで結論付けるのではなく）それを踏まえた検討を行っていく必要がある。

どこまで検証するかに関しては定まっていないが、情報の活用方法に関しては、しっかりと考えたい。

会長 今回の調査によって、平成 27 年から令和 2 年に至る時系列的な空き家の実態把握ができたと思う。その結果として、さまざまな検証が可能になったと考えられ、しっかりと電子的なデータベースとして構築し、活用してほしい。

公開できる範囲、利用できる範囲には考慮する必要があるが、例えば、空き家情報をオープンデータとして公開することで、大学生や院生、学術研究により自由な分析がなされれば、空き家対策に資する様々な知恵が集積されると思う。

そうした検証を重ねることで、例えば、5 年 10 年単位での略式代執行等の措置に係る費用の大まかな予測も可能になるかもしれないように、データを根拠とした対策検討に役立つと思われる。

それだけに、しっかりとデータ化していかないとそうした分析ができなくなるので、専任の担当者をつけるなど分析力を高めてほしい。

委員 サンプルが少なく経験的なもので、一般性があるかわからないが、建物が残ったままだと売れないが、いざ壊してみると土地が売れる傾向にあると聞く。

行政的な関与を必要とせず、市場の動きだけで解体除却が進み、土地が売れるなど流動性が上がるのが最も望ましいが、実際は、誰かが強い関与をもって解体を促進しないと流通も進まない状況が現実問題としてあると感じるので、それがどのように行ふべきかを分析する必要があるように思う。

会長 空き家の流通が特に活性化している地域はあるのだろうか。

委員 小矢部市の空き家情報バンクに月 13 万 5 千円で貸すと登録された物件に対して、アメリカに住んでいる人から夏休みの期間に借りたいとの申し入れがあった。

こうしたことを背景に、小矢部市役所の担当者に質問したら、やはり（賃料や売

却価格が) 安ければ、需要はあるとのことだった。

会長 先ほどのケースは、長期間借りたいという申し入れだったのか。

委員 2ヶ月ほど借りたいとのことで、日本文化を教えたいとのことだった。  
富山市でも空き家情報バンクは実施しているので、これを活用して流通させれば建物の有効活用につながると思う。

会長 留学生も対象になるかもしれない。

委員 そうですね。先に(空き家のデータ分析に関して)学生の活用ということが話題になったが、東京や大阪といった都市圏の学生に、大山や八尾の空き家を一軒一軒調査してもらうと、(調査だけではなく)まちおこしにもなると思う。

会長 そういう観点では、そうした機会を求めている人がいても情報が届いてないという可能性もある。

委員 解体すれば売れるというのはご指摘のとおりだと思う。  
一方で、現時点でも高額な解体費用が必要で、更に今後も高騰していくという現実的な問題がある。相談会に来られた所有者もその点で特に悩まれていた。さらに更地にしたのはいいものの(住宅用地特例が解除されると)固定資産税が上がるといふ二重、三重にも負担があり、その結果、所有者の対応意識が萎えてしまい、空き家のまま放置してしまう状況にある。

地価の高い土地であれば、売却の可能性も高く、売却価格から解体費用も捻出できるが、それ以外の地域は厳しく、除却費用の大きな負担をとるべきかどうかという問題になる。

しかし、では、そのことを誰が解決できるか、というと、みんなが頭を抱える問題になり、どうにもならない、ということで話が止まってしまう。

これが空き家を取り巻く非常に難しい問題である。

会長 そうした部分が(空き家対策における)政治的な課題であるように思う。

会長 他に質問意見等はないか。

委員 (意見なし)

会長 今いただいた意見について、事務局の方で参考にしてもらって今後の空き家対策について進めてほしい。

事務局から何か連絡事項はないか。

事務局 報告事項（３）にある実態把握調査の結果を受けて、富山市空家等対策計画の修正を計画しており、今回の協議会での議論も踏まえて、方策を検討していきたい。  
また来年度の協議会でこの対策計画の修正について付議したいと考えているので、またご協力いただきたい。

会長 本日の協議会は以上。事務局の方へ進行を返す。

事務局 以上をもって、第１０回富山市空家等対策推進協議会を閉会とする。

以上。