

第8回 富山市空家等対策推進協議会 議事録

○日 時：令和2年3月23日（月） 14時00分～15時30分

○会 場：富山市役所 自治振興会室

○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 彰浩

富山市自治振興連絡協議会 会長 北岡 勝

富山国際大学 教授 長尾 治明

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

社会福祉法人 富山市社会福祉協議会 専務理事 橋本 勝広

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）今年度の空き家対策の主な取り組みについて

○議 題：

（1）特定空家等に対する措置の施行について（非公開）

事 務 局 （開会）

事 務 局 （挨拶）

事 務 局 （報告事項（1）「今年度の空き家対策の主な取り組みについて」説明）

委 員 社会福祉協議会は、高齢者を対象に、亡くなる前に資産や財産等を整理しようと呼びかける終活セミナー・講座を開いている。資料1に書かれているシルバー人材センターとの協定の内容について、いくつか聞きたいことがある。協定を結んだことで、シルバー人材センターは空き家の管理を担うのだろうが、市はどのような役割を担うのか。

事 務 局 私たちは空き家の適正な管理をしてもらうために、所有者を調べて手紙を送っている。県外在住の所有者も多く、富山に空き家を持っていてもなかなか管理できないという相談を受けることがある。その相談の中で、空き家の管理事業を行っているところを教えてほしいと聞かれた際、紹介先の一つとして伝える。また、シルバー人材センターの取り組みについて、市のHPや広報とやまで紹介することも考えている。

事務局 民間でも空き家の見守りサービスに取り組んでいるところがあるため、市としてシルバー人材センターの取り組みを紹介はするが、紹介のみに留める。所有者とシルバー人材センターを繋ぐことまではしない。

委員 紹介以上のことをすると民業圧迫になるということか。特定の業者を紹介できないということなのだろうが、シルバー人材センター以外の業者も併せて紹介するという方法もあるかもしれない。

事務局 これまでの相談では、主に中古住宅流通促進協議会を紹介していた。中古住宅流通促進協議会を組織する会員の中に、空き家管理を行っている業者も入っていたため、同協議会を通じて紹介してもらおう形になっていた。

委員 斡旋はせず、紹介だけということだな。

事務局 そうだ。私たちとしては、そのような相談があった際の回答の選択肢が広がったという点で、所有者にとってもメリットになると思う。

委員 もう1点聞きたい。空き家管理を依頼すると金銭面での負担はどうなるのかと心配される方もいるが、市の方で補助や制度的なものの用意はないのか。

事務局 今のところ、その他の支援は考えていない。こういった事業を新規で始めるところが少しずつ出てきているので、そういった部分に期待したい。

委員 社会福祉協議会の終活セミナーに来られる方は、持ち家の次の入居者となる後継ぎがないことを心配している人が多い。言うなれば、空き家予備軍である可能性もあるので、こういった情報を提供し、生きているうちにこういった形が最善なのか検討してもらおう機会をつくってもらえたら。社会福祉協議会からも、こういったサービスがあることは広報させてもらおうと思う。

委員 2点確認したい。まず、市がシルバー人材センターを紹介するのはいいと思うが、紹介するからには市の方でヒアリングをした方がいいと思う。私も昔は似たような事業をやっていたので、この内容ではいろいろと苦勞する部分が多そうだと感じる。例えば、支払いが後払いになることや台風の時の対応、家屋内部はどうするのかという問題などだ。富山市としても紹介先がきちんと対応しているのか聞くくらいはした方がいいと思う。

次に、八尾地域空き家利活用モデル事業について。私自身、一昨年に実家を相続し、多少改装をした上で民泊を行っているので、今の時期、客がどのくらい入るかは肌感覚で認識している。現在の情勢によって、日本全国にあるこの手の民泊・宿泊施設には、この4月は1件も予約が入っていない。この状態は3月から続いており、私のところも海外から客が来る予定だったが出国禁止になってしまった。このような話は、

全国どこの施設でもある話だと思う。

委員 話は分かるが、これが完成するのはまだ先の話。現在の情勢を考慮して何かできるものでもない。そういうリスクも考えてほしいという意味でよろしいか。

委員 そうのことだ。(株)OZ Links は「OYATSU」という施設を運営している会社か。

事務局 そうだ。

委員 (株)八尾式の HP 等はまだないのか。

事務局 実際の活動はこれからということで、現在準備をしているところだと思う。

委員 (株)OZ Links の資本金が 800 万円で、おそらく改装に 2,000 万円かかると考えた時に、傍から見ると資金面や経営面に不安を感じる。私自身が民泊を営んでいるから気になるのかもしれないが、インターネット上の話題でも倒産しそうなホテルについて見た。貸すのはいいが、完全に改修してオープンできて、ビジネスとして回るのかということをチェックした方がいい。

事務局 事業スキームの項目でも説明したが、この事業は市が空き家を買取り、改修も市が補助を受けながら行うもの。初期のハード整備については、ほぼ市が負担している。建物の改修後、市と事業者が賃貸借契約を結び、比較的低廉に建物を貸し出す。その後の運営費用や消耗品費用等はすべて、事業者の資金力あるいは運営力に委ねているが、整備の段階で運営者に費用負担がかかるということはない。

委員 運営のみ任せるということか。

事務局 そうだ。

委員 最近、運営側やオペレーターが家賃を減免したり猶予を与えたりしているという話をよく聞く。かなり有名なホテルでもそのような状況だ。改修は 3 月からとのことだが…。

事務局 改修についてはこれから時間をかけて行い、劇的な変化を見せたいと思う。完成は、今のところ今年末頃を見越している。実際の運営開始は、おそらく来年度の後半になると思うが、まだ事業者が決まったばかりなので、その辺りは今後更に詳細を煮詰めて、可能な運営計画を立ててもらおうと考えている。

中山委員 (運営者が) お金を払えず終わってしまうと、次に繋がらないと思う。このような情勢だからこそ、運営状況や経営体制、お金が続くかを含めて検討しなくてはならない。

運営予定者は既に事業をやると決めていると思うが、いろいろなことが起きても市が対処できるよう、或いは八尾町全体が却ってマイナスにならないようにしてほしい。

会長 次に議題（１）の「特定空家等に対する措置について」。この議題には個人情報が含まれるので、非公開とするが、よろしいか。

委員 異議なし。

議題（１）特定空家等に対する措置の施行について

議題（１）については個人情報が含まれるため、会長が非公開とする旨を委員に図ったところ、異議なく承認された。

会長 それでは、議題（１）は以上とする。

これ以降の進行については、公開とする。

その他に事務局からは何かあるか。

事務局 特にない。

会長 それでは、全体を通して、ご意見等はあるか。

委員 再度、八尾地域空き家利活用モデル事業について。やはり、オペレーターが事業を続けられるかどうかを現在の情勢と併せて考慮しなければいけない。非常に大きいホテルでも、現在はオペレーターにとって厳しい状況。４月から改装を始め、９月のおわら風の盆に間に合わせたいのではないかと思うが…。

事務局 工事の都合で、今年のおわらには間に合わない。

委員 そうなのか。だとすれば、おそらく(株)OZ Linksも結構無理をしているのではないだろうか。今の時期に新しい物件を借りて、人材や備品を用意するのは非常に厳しい状況だと思う。オープンしても、現在東南アジアなどの外国は大変な状況だ。例えば、オープンを延期するという話も含めて多少柔軟に話をしてあげた方がいい。運営予定者に無理をさせて計画が破綻したら、八尾にとって良い話にならない。

会長 事業計画書は後から出してもらうのか。

事務局 提案募集の際に一定程度の計画書を出してもらった。その内容についても選定委員の皆さんの助言をいただいた。さらに詳細な運営計画も聞いて進めていく予定だ。

- 委員 財務諸表はとるのか。
- 事務局 運営計画の中に資金計画も記載してもらった。
- 委員 そうではなく、会社全体のものだ。
- 事務局 そこまではとらない。
- 委員 そうか。会社全体の財務諸表もとったほうがいい。運営予定者に決まったものの事業ができなかったとなると面目が立たないので、検討してほしい。
- 事務局 実際に運営が始まるのは来年度の年明け以降からで、今年いっぱいでも工事をやる。今後どのような状況になるかは分からないが、基本的には賃貸借契約を結ぶという形をとるため、運営に大きな負担をかけて縛るわけではない。このことは公募の要件にも記載した。
- 委員 いくらほどの金額で貸すのか。
- 事務局 上新町の空き家は年間 36 万円。
- 委員 月 3 万という計算になるか。それならばなんとかなりそうだ。
- 事務局 鏡町の空き家は、2 棟あわせて年間 62 万円ほどだ。
- 委員 こちらは月約 5 万円か。現在の宿泊業界の状況は厳しく、東京や大阪の有名なホテルでも電気代が払えないところがある。柔軟に見てあげてほしい。
- 会長 他にご質問ご意見はないようなので、予定の議事は以上で終了とする。
本日頂いたご意見等は、今後の措置を決めていく上でまた参考にさせていただく。
この後の進行は事務局にお返りする。
- 事務局 はい。委員の皆様、ありがとうございました。
最後に事務局より連絡事項を伝える。
次回の開催は、今年 5 月ごろを予定している。ただし、急遽開催が必要となることも考えられるので、その際は事前連絡を行う。
以上をもって、第 8 回富山市空家等対策推進協議会を閉会とする。

以上。