

## 第5回 富山市空家等対策推進協議会 議事録

○日 時：平成31年2月8日 14時00分～15時30分

○会 場：富山市役所804会議室

○委 員：

(敬称略・五十音順)

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 高橋 實

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

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

○報 告：

今年度の空き家対策の取り組みについて

○議 題：

(1) 新規特定空家等の判断および措置について(非公開)

(2) 特定空家等に対する措置の施行について(非公開)

(報告)「今年度の空き家対策の取り組みについて」

事 務 局 (資料1について説明。)

委 員 辺縁の市町村では、空き家バンクに物件を出すと低価格の物件を中心にかなりの引き合いがあると聞いている。この資料にも空き家バンクについて書いた方が良いのではないか。

事 務 局 空き家バンクについては課題であると認識している。1月末時点の登録物件数は8件である。昨年度は3件の成約があったが、平成30年度の成約は実績がないという状況だ。

委 員 価格はどのくらいのものが多いのか。

事 務 局 一番高くて2,000万円程度、低いもので200万円台から掲載している。当市においては民間の不動産業者による流通が活発であるため、空き家バンクの申し込みが少ないと思われるが、今後、物件数を増やす必要があると考える。

- 委員 富山市はやはり売れる物件が多いのだろう。
- 事務局 空き家バンクには郊外の物件の掲載が多い。中心部は民間の不動産業者の流通があるため、申し込みが少ないと思われる。
- 事務局 国交省が民間事業者に委託して運営している全国版の空き家バンクにも掲載している。流通促進のため、今後工夫していきたい。
- 会長 辺縁部の市町村で登録が多いのは、何か自治体の促進策があるのか。
- 委員 単純に安価な物件がすぐ成約しているように思う。価格は30万円や50万円といった、中古車程度の価格だ。
- 事務局 それは土地も含めてか。
- 委員 そうだ。
- 委員 逆に、固定資産税を払えないので、逆にお金を出すからもらってほしいという話も聞く。
- 委員 富山市でも中山間地域などではそういった物件もあるのではないか。
- 事務局 資産価値の問題もあるのだろう。
- 委員 維持できずに困っている人がいる。
- 委員 買い手の特性はあるのか。
- 委員 買い手は都市部から来ている。例えば東京では3LDKのマンションが5,000万円では買えないところ、こちらでは大きな家が2,000万円で買えるとなれば、安いと感じる人が多くいる。
- 会長 コストパフォーマンスが良いのだろう。他に質問・意見がないようなので、以上で終了する。

(議事)

- 議題(1) 新規特定空家等の判断および措置について  
(2) 特定空家等に対する措置の施行について

議題1、2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諮ったところ、異議

なく承認された。

(閉会)

- 会 長 全体を通して、ご意見・ご質問はないか。
- 委 員 この場で1件1件協議することは良いのだが、A市のホームページには、特定空家等に該当する可能性のある空き家は150件あると掲載されている。A市と富山市の人口規模は似ており、面積は分からないが…。
- 委 員 A市もかなり広いが、富山市の方が広い。
- 委 員 富山市もA市も両方が県庁所在地で、A市は特定空家等に該当する可能性のある空き家が150件ある。B市は人口が4万7千人程度で、確か特定空家等が12、3件あり、人口に基づいて9倍すれば、百何十件になる。C市は人口が3万人程度で特定空家等が7件あり、人口に基づいて12、3倍すれば、やはり100件程度になる。富山市には協議すべき特定空家等が100件程度あるのではないか。その件数に対応できる体制を築いていった方が良いのではないか。
- 事 務 局 冒頭で述べた空き家5,900件のうち、適切に管理されている空き家がほとんどだと思うが、ご指摘のとおり、100件程度は危険な物件があるという感覚である。ただ、特定空家等に認定すると助言・指導、勧告、命令、代執行まで行うことになるため、まずは粘り強く所有者を探し所有者自身に改善していただくというのが、富山市空家等対策計画でも述べていることだ。現在、空家法に基づかない助言を数多く実施しており、まずはそのように対応していきたい。それでも対応されないものは特定空家等にしていくという方針だ。
- 委 員 A市は非戦災都市であり、城下町がいくつもあるので、古い住宅が多いのではないかとベースとなる危険な空き家数が多い可能性があり、そういった違いもあるかと思う。
- 委 員 単に数だけを見て、富山市が対応していないのではないかとと言われることもあるかもしれないが、そういった説明をされれば納得である。
- 委 員 空き家対策の取り組みが何年目なのかにもよるかと思う。倍々ゲーム的に増えたかもしれないので、富山市もそのうち大きな数になるのではないかと。二次曲線的に増える可能性もある。
- 会 長 量がある程度多くなってくれば、まちづくりという視点で議論することも重要になるだろう。「公益的な場所としてどのように活用するか」、「この場所であればこういった活用方法がある」といったアイデアをこの協議会から出していけば良いと思う。今朝

の新聞報道には、D市の空き家の統計データが載せられており2,500件とあった。どの自治体も数は増えていくと思うが、その全てが特定空家等になるかというところではないので、そういった判断を今後していかなければならないと思う。

事務局 先ほどおっしゃったように、都心部の99.8パーセントが戦災で焼失している。空き家は郊外の古い住宅団地や古くからの港町など、古い地域に多いという特徴がある。

会長 それではご意見も出尽くしたようなので、以上で第5回の協議会は終了する。

以上