

第4回富山市空き家対策官民連絡会議 議事録（概要）

日 時：令和2年11月19日 14時00分～15時30分

会 場：富山県民会館 704会議室

出席者：（敬称略）

公益社団法人 全日本不動産協会富山県本部 本部長 小竹 茂樹

公益社団法人 富山県宅地建物取引業協会 常務理事・富山支部長 吉田 光弘

富山県中古住宅流通促進協議会 事務局 平尾 彰司

公益社団法人 富山県建築士会 元副会長・歴史まちづくり部会長 今村 彰宏

一般社団法人 富山県建築士事務所協会 副会長 稲葉 伸一

富山市建築組合協議会 会長 根塚 三起生

富山県弁護士会 業務対策及び広告調査委員会委員 井加田 宏

富山県司法書士会 空地空家対策特別委員会委員長 水上 浩一

富山県行政書士会 企画研修部長 久郷 巖

富山県土地家屋調査士会 理事・富山支部長 村田 優

一般社団法人 富山県不動産鑑定士協会 理事 竹田 達矢

富山造園業協同組合 代表理事 伊藤 志朗

一般社団法人 富山県ペストコントロール協会 会長 藤井 健太郎

- 議 題： （1）富山市の空き家対策の取り組みについて
（2）関係団体の空き家対策の取り組みについて

事務局 （資料1「富山市の空き家対策の取り組みについて」に基づき説明）

（資料2「関係団体の空き家対策の取り組みについて」に基づき説明）
情報共有という観点から、それぞれの団体の取り組みや、この連絡会議に対する意見を話してほしい。

全日本不動産協会富山県本部 7年間にわたって、中古住宅流通促進協議会を設置している。ただし、これまでの5年間は県の助成金を受けていたが、今年は受けていない。昨年まで行っていた東京や大阪での相談会等の活動は、県からの要望はあったものの、負担が大きく実際の効果が低かったため行わないこととした。

また、月2回協会の窓口で相談を受けている。取り組みとしては低調な状況。今年度はコロナの事情もあり、なかなか思うように活動できていない。

- 富山県宅地建物取引業協会 全日本不動産協会と同様、月2回無料相談会を開いている。またパンフレットやCMを用いて消費者に向けた告知も行っている。東京や大阪で行う活動は、あくまでも活動ありきだ。
現在私たちが問題だと考えているのは、農地付き宅地の問題。家屋があっても、農地法の関係で一般人が買うのは難しい。今後、市街化調整区域の農地付きの土地をなんとかしていかなければいけないと考えている。
- 中古住宅流通促進協議会 先程、全日本不動産協会の小竹本部長より説明があった通りだ。行政及び一般からの空き家の相談、問い合わせについて対応している。
- 富山県建築士会 市の空き家のパンフレットでも案内しているように、空き家に関する相談窓口を設けている。しかし現時点では、窓口に相談に来る人はいない。
また、県内3市から特定空家等の認定に関する調査業務や空家等の立入調査業務を受託している。
- 富山県建築士事務所協会 空き家に関する特定の活動はしていない。不動産の流通という面では客に一番近いところにいるが、直接働きかけるまでに至っていない。
私たちは、中古住宅の品質の確認業務、耐震化の相談に乗ることができる。また、業務の一部として、雨漏りや家屋のひび割れなどを見て、問題のある不具合なのか、それとも大丈夫なのかという判断をすることもできる。
この連絡会議に参加している団体それぞれの得意分野を發揮し、うまく活用してもらえたらと思う。
- 富山県建築組合協議会 私たちは個人の職人集団による組合で、市内1500名からなる。空き家に関して私たちからモーションをかけることはないが、以前、市から対応を求められたという物件について依頼があった。その際は、その地域の担当支部や職人らと連携し、スムーズに対応することができた。
- 富山県弁護士会 空き家問題に対する法律相談会を開いている。普段は、法律に関する問題の処理を中心に取り組んでいる。例えば、相続財産管理人の選任申立に関する業務や遺産分割関連の複雑な案件を法的に整理し、

家屋の売買や解体ができる状況をつくっている。

また、相続財産管理人選任申立に係る費用や、なり手の問題について、裁判所と富山市と協議しながら進めているところだ。

富山県
司法書士会

平日は毎日、電話相談を受け付けている。一昨年は、空き家問題に特化した相談会を一度行い、その時も電話相談で対応した。その他、外部団体や行政の相談会へも相談員を派遣している。

富山県
行政書士会

富山市から委託を受け、空き家の相続関係図や相続人一覧表を作成している。また、月2回の無料相談会を実施している。相談会の中では、成年後見制度の相談と関連し、建物所有者が施設に入ることによってこれまで住んでいた家が空き家になってしまうという相談が多い。

先程、宅地建物取引業協会が言っていたように、農地法や建築基準法、都市計画法による縛りが多く、家屋の購入希望者がいても法律に基づく許可が取れず売買できない空き家が増えている。富山市農業委員会や農政企画課にも相談しているが状況はなかなか改善されない。柔軟に対応してもらえるようになればと思う。

全日本不動産
協会富山県本部

国は、農地付きの空き家について売買を許可する方針だが、地元の農業委員会が国の新たな方針に対して抵抗するということがある。よく話し合ってもらいたい。

富山県土地家屋
調査士会

年2回の無料相談会を実施している。10月3日は土地の日として、例年対面の相談会を開いているが、今年はコロナの状況を鑑みて、電話相談会とした。その結果、大変な数の相談を受けた。その中で空き家に関する問題は少なかったが、その機会に、日本土地家屋調査士会連合会が発行しているリーフレットを会員に周知した。

また、電話による相談は毎日のように受けている。相談室を設けて、相談員が順番に電話に応じている。

宅地建物取引業
協会

毎日電話があるのか。日を決めて受け付けることはしないのか。

富山県土地家屋
調査士会

毎日かかってくる。実際に対面して受けなければならない相談の場合は、曜日を決めて行っているが、電話相談は随時行っている。

富山県不動産
鑑定士協会

広く不動産に関して、年2回の無料相談会を実施している。電話相談は随時受け付けている。不動産の鑑定や評価について、個人から相談を受けることは少なく、具体的な解決に向けたもの以外は鑑定が直接必要になることはない。複雑なものは土地家屋調査士、登記が絡めば司法書士というように、いろんな士業の方との連携によって解決していく形を取っている。

富山造園業
協同組合

県外在住の方から組合事務所に、空き家の草木について処理してほしいという依頼が年に数件程度ある。その場合は、現地で見積もりを取り、依頼者と交渉を進めていく。客が遠方に住んでいることが多いので、費用の回収について不安を感じている。

富山県ペスト
コントロール
協会

昨今の空き家の増加と、富山市からの紹介によって、害獣や有害生物に関する相談が増えている。しかし、空き家の周辺に住んでいる人から相談されるケースが多く、その場合は打つ手がなく困っている。管理状況の分からない空き家だと内部を調査できず、仮にできたとしてもプライバシーの問題で近隣住民には結果を報告できない。ねずみに関する相談が多いが、勝手に薬を撒くこともできないという状況だ。空き家に関しては、周辺から苦情があった場合に何らかの手を打てるよう、予算をつけてほしい。

事務局

ハチの巣やサル、イノシシに関する相談は、市にも多く寄せられる。空き家の敷地内に立ち入ると、市職員でも不法侵入になるため、なかなか対応ができず私たちも困っている。市がペストコントロール協会を紹介するのは、相談者が空き家所有者である場合のみ。しかし、空き家のパンフレットは富山市HPでも掲載しているため、それを見た近隣住民が相談することもあるのかもしれない。

現在、市内全域で、5年に1度の空き家数調査を行っているが、想定以上に新規の空き家が多い。今後、人口減少に伴って世帯も減るので、家の数が過剰供給気味になっていくだろう。そのため、空き家が更に増えていくおそれがある。参加団体の皆さんからは、日常業務の困り事や相談を聞き、どのような施策を打ってあげればいいのかを考えていきたい。

富山県ペスト
コントロール
協会

相談内容の7割はスズメバチの巣の話。また、空き家からネズミが侵入してくるという相談も多い。有害生物が近隣に被害を及ぼす場合、特例や制度など何らかの形で手が打てるようにしてほしい。駆除するならば、最終的には建物所有者に費用を請求するのが筋だと思う。

富山県弁護士会

新しい制度を作らなくても、現行制度で対応できるのではないかと。市町村が問題のある空き家に対して特定空家等だと判断すれば、最終的に代執行するかどうかという話になると思う。代執行とは、まず市の費用で措置を行い、その後、所有者に費用を請求するというものだ。

事務局

特定空家等にするには順を追わねばならない。所有者がいても対応してもらえない場合、建築士会の協力のもと、法律に基づいた立入調査を行う。調査の結果、害虫被害が発生していた場合は、ペストコントロール協会に相談することもあると思う。

近隣住民からの苦情に対し、ペストコントロール協会が手を打てないのは理解している。今回の意見を踏まえ、最善の方法を考えていきたい。

富山県弁護士会

富山市が行う日常的な空き家調査は外観調査が主だろう。しかし、それだけだと有害生物がいるかどうか、市は把握できない。ペストコントロール協会や近隣住民が、公衆衛生上の問題がある空き家の情報を市に伝えることで、その空き家は特定空家等候補として調査する対象になるかもしれない。

富山県造園業
協同組合

市内のとある空き家について、近隣住民から除草の依頼をされるケースがあった。市が把握しているかどうか、何か対応をしたかどうか、参考に聞きたい。

事務局

その空き家の所有者と連絡は取り合っている。

市内には約6,500軒の空き家があると報告されているが、市に連絡が来るときは既に状態が悪化していることが多い。何世代も前からの相続で、自分に所有権があるという意識がない方もおり、なかなか自分事として動いてもらえない。

ペストコントロール協会が相談を受けた空き家の情報を市に伝えてもらえると、市の権限で所有者を調べ、近隣が困っていることを伝

えられる。所有者自身に動いてもらえたら、ペストコントロール協会も対応できると思う。中には、元々管理意識がある所有者もいる。そういった人に対して情報提供することもできるだろう。

問題のある空き家は、何十年も前から放置されているものや、草木が著しく繁茂しているものが多い。個人情報保護法などで難しい部分もあるが、建物状況が悪くなる前に対応することが大事なので、予防策にも力を注げたらと思う。

富山県建築士
事務所協会

所有者はなぜ空き家を手放そうとしないのだろうか。

富山県宅地建物
取引業協会

お金があれば、きちんと相続手続きを行う人が多い。しかし、お金があっても、相続人間の仲が悪く、話が進まないケースもある。何世代にもわたって相続問題を放置すると、その結果、より多額の費用がかかってしまう。

富山市には、相続手続きの大切さについてもっと情報発信してほしい。行政が動かないと解決に至らない問題だ。個人情報保護法があるにしても、空き家の情報をどこからどこまで発信するのか、明確に線引きしてほしい。所有者の意見を吸い上げて、それを私たちに委ねてもらわないとどうしようもない。空き家に関する情報をもっとオープンにしてほしい。

市街化調整区域に関する問題も、市町村が連携して進めていかないと解決できない問題だ。この連絡会議で、参加団体から意見を聞くだけだとあまり意味がない。

富山県建築士
事務所協会

これまでの話し合いを聞いていると、空き家に関する問題は、市が現行制度を用いてもっと積極的にやればよいというような話の流れに聞こえた。

富山県弁護士会

そういうわけではない。市は基本的に外観調査しかできないし、できる範囲できちんとやっているだろう。動物が棲みついているという問題は、近隣に住んでいる人にしか分からないことだ。

ペストコントロール協会にそのような情報が入れば、近隣住民から直接富山市に連絡し、調査を依頼するよう伝えればよいのではないかと。市は法律に基づいて行政を進めていかなければならないので、市の独断で何でもできるわけではない。

空き家状態が長期化する理由として、相続登記の問題もあるが、そ

れも今後は義務化される流れだ。少しずつ法律から変えていく話はあるが、いきなり変わるものではなく時間がかかる。

不動産の価値には差があるので、費用対効果を考えて空き家のまま放置してしまう人が多い。解体にかかる費用も空き家が放置される原因の一つだ。そういった空き家問題を解決するために、空き家に関する法律がつけられ、行政がいろいろ対策している現状だ。市が手を抜いていることは全然ないと思うし、こういう会議を開催しているからといって急に物事が進むわけではないので、行政だけの責任ではない。

富山県建築士
事務所協会

行政だけの責任と言いたいわけではなく、もう少し旗を振ってほしいという意見だ。市から「こういう取り組みを考えているが、どう思うか」と聞いてもらえれば、参加団体からの意見が増えると思う。各団体の取り組みを報告し合うだけでは、毎回同じような会議になってしまう。市に対する提案や反対意見などを出し合える会議にしてほしい。

事務局

普段、市には空き家の苦情が寄せられることが多い。そういうものに対し、参加団体から解決策を提案してもらえるような会も考えていきたい。実情として、空き家の増加には市も困っている。立地条件が良いにもかかわらず、親族間の問題で放置されている空き家もある。相続登記の義務化についても、国に要望を出す機会に伝えていきたい。法律が変わり、空き家の処分や解体がスムーズに回るよう、要望を出していきたいと思う。他にもさまざまな解決方法があるはずなので、次回以降の会議のあり方も検討していきたい。

全日本不動産
協会富山県本部

空き家を処分できない原因の一つに、家屋の所有者が施設に入ってしまうということが挙げられる。所有者が活着ている間は、親族も相続前であり、なかなか処分できない。その状態のまま劣化が進んでしまうケースがある。親と同居しない家族形態も増えて、若い人が新しい住宅に引っ越してしまうという社会の構造的な問題もある。そういった話は相続以前の問題であり、解決が難しいと感じる。

富山県ペスト
コントロール
協会

また、空き家が売却されない理由の答えの一つに、費用の問題がある。富山市には空き家の改修・除却に関する補助金制度があるが、除却後・改修後の用途を縛りすぎている。使わない空き家はどんどん解

体するなど、機能的に使える制度にしていく必要がある。それができるかは分からないが、その制限を緩めていくのが空き家問題の解決に繋がるのではないか。

事務局

国に変えてもらう必要があることは、引き続き富山市からも要望を上げていく。市の予算や制度で何とかできるものについては、市でもアイデアを出し、参加団体に積極的に相談したい。

この連絡会議の場でもっと前向きな議論をしたいというご意見があったが、私たちも同じ思いだ。市のできる範囲内で、知恵を出したり予算を取ったりする姿勢は続けていく。情報交換の場という趣旨もあるので、引き続き皆さんにはご協力いただきたい。

富山県不動産
鑑定士協会

先程、特定空家等の話題が出ていたが、さまざまな空き家の発生原因を混同すると話が進まない。相続問題と特定空家等の話はまた別の話だ。一つの空き家について、相続の問題で売れないのか、立地の問題で売れないのか、最初に原因を考える必要がある。参加団体にはそれぞれ専門分野があるので、空き家の発生原因によって対応できる団体が異なってくるだろう。

不動産鑑定士協会へ寄せられる相談の中には、相続手続きに関するものが多い。それも、個人の事情によって異なる話だ。適切な相談相手や相談費用が明確でないと、一般の相談者は動きにくいと思う。いろんなところへ相談しに行くのも難しく、疲れてしまうだろう。

売却が難しい立地や調整区域内の農家など、それぞれ売れない根拠が異なる。会議の場で意見を出し合うにしても、今の議題は何か、空き家問題の原因は何なのか、ある程度カテゴライズした上で話を進めないと、議題は深まらないだろう。

事務局

市としても、問題意識はある。制度の活用などについて、市から弁護士や司法書士に相談することもある。いただいたご意見を踏まえ、来年度の会議に向けて、この会議の方向性を考えていきたい。

この会議の協働事業である無料相談会も、次年度以降も続けていきたいと考えているため、またご協力をお願いしたい。

会長

本日この場で出なかった意見は、また順次いただければと思う。貴重なご意見もいただいたので、次回以降の連絡会議で検討したい。