

第1回 富山市空き家対策官民連絡会議 議事録

○日 時：平成29年12月25日 14時00分～15時40分

○会 場：富山市役所8階 大会議室

○関係団体：

(敬称略)

公益社団法人全日本不動産協会富山県本部

公益社団法人富山県宅地建物取引業協会

富山県中古住宅流通促進協議会

公益社団法人富山県建築士会

一般社団法人富山県建築士事務所協会

富山市建築組合協議会

富山県弁護士会

富山県司法書士会

富山県行政書士会

富山県土地家屋調査士会

富山県不動産鑑定士協会

一般社団法人富山県構造物解体協会

富山造園業協同組合

富山県ペストコントロール協会

○議 題：(1)富山市空き家対策官民連絡会議について

(2)富山市の空き家の現状について

(3)富山市空き家対策官民連絡会議の取り組みについて

事 務 局：「資料1 富山市空き家対策官民連絡会議について」、「資料2 富山市の空き家の現状について」、「資料3 富山市空き家対策官民連絡会議の取り組みについて」説明。

市では現在空き家パンフレットを作成している。この中で皆様の代表の電話番号を記載しているのでご了承いただきたい。また、中の構成についてもご意見があればお聞かせ願いたい。

富山県行政書士会：国土交通省では、数年前から市町村や民間事業者が連携して行う空家法に基づく先駆的な取り組みについて補助金を交付する「先駆的空家対策モデル事業」を行っている。関係業界・団体の方とともに、市と連携を取り、この事業に応募したいと考えているので、前向きな検討をお願いしたい。

事務局：改めて、協議させていただきたい。

富山県建築士

事務所協会：空き家のパンフレットとしては、空き家の説明から始めるのではなく、どうしたいかを明確にし、そのための道筋をフローチャートで示すようなものが良いのではないかと。活用方法に応じた道筋があれば、ワンストップの対応やどの団体を紹介したら良いかなども容易になるのではないかと。

事務局：他の自治体を見ていると利活用のためのフロー図のようなものを作って記載されているケースもある。この会議を通じて、分かりやすいまとめ方をしたものを作成できたらと考えている。

富山造園業

協同組合：自分たちに対しては害虫や雑草に関する相談が非常に多い。協同組合は事務所であって10くらいのブロックに分かれているが、電話があればその近くの業者に連絡がいくようなシステムを早急に整備しなくてはならないと考えておけばいいのか。

事務局：私どもは昨年度、約180件ほどの苦情をいただいている。今年度は約300件近くに達するペースであり、時期によっては虫に関する相談もかなりの数がある。そういった時に、個別の業者を紹介するというのは市の立場では難しいので、協会に受け皿になっていただき、ブロックごとに担当を決めていただくような体制の整備をぜひお願いしたい。

富山県建築士会：官民連絡会議の設置要項にもあるように、空き家の問題は間違いなく大きくなっていくだろう。一番大事なのは住環境に空き家を残さないということであり、その意味ではパンフレットを作っていくのはとても大事だと思う。中身はもう少し丁寧に、一般の人には分かりやすく、こういった形で大問題になるかの説明がある。併せて、維持管理や利活用によって、空き家の老朽化は防げないとしても、特定空家等にならないようにすることができるということを載せればいのではないかと。

事務局：特定空家等という言葉はまだ浸透しておらず、その周知も必要だ。特定空家等とならないように適正に管理することが所有者の第一義的な義務であり、強い言い方をすることも検討させていただく。特定空家等の

措置には行政が行う強制力を持った行政処分なども含まれることから、誤解を与えないような表現も非常に重要と考えているので、検討したい。

富山県弁護士会：パンフレットを見ると、富山県弁護士会の窓口として法律問題全般と書かれているだけで、どういう風に弁護士に相談すればいいかが分からないのではないかと。例えば遺産分割が進まなくて空き家の状態に手が付けられないとか、放棄されていて相続人がいないとか、もう少し具体的に書く必要があると思う。

富山県不動産

鑑定士協会：中古住宅の50%以上が古いものであり、それにお金をかけてどうするかという話になる。新しい物件であれば、一定の手順で対応できるが数は限られている。コーディネーター専門の者を置いていないので、古い物件をどのように考え、各専門家に依頼していくかを想定しておかなければ、お客さんから相談があってもあまり答えが出ない気がする。その辺りの答えをある程度作るような会議が必要になるのではないかと。

事務局：空き家それぞれに個別の事情があり、解決は難しいが特定空家等にならないよう何か方策はないかと思っている。その中では今お話にあった、コーディネーター専門の者が必要になるのではないかと感じた。このメンバーの中から提案があればありがたい。

富山県建築士

事務所協会：地震が起きたときに老朽危険度判定でその建物に入れるか入れないかというところから簡易診断のようなことをするが、それをリフォームするかどうかのスタートとして行ってもいいかもしれない。また、リフォームする時にどのくらいお金がかかるのかを評価するものがあったらいいかもしれない。

富山県ペスト

コントロール協会：私どもが呼ばれるときは空き家になってから相当時間が経ち、手の付けようが無くなっていて、何とか対応してくれというようなケースが多く、そういったケースではかなり費用がかかってしまう。それを防ぐために、2点提案がある。まずは、空き家になる前に管理会社をしっかりと定めることであり、それを支援していくような働きかけが必要だ。その中で定期的なチェックや管理など、必要な部分に費用をかけていくといったこ

とも重要だ。費用面の問題については、市の力添えも必要だと思っている。もう1点は高齢者が増えているという状況に対する仕組みを作ることだ。こちら最終的に費用がかかる状態になってくると結局放置してしまうケースがある。年金生活者の方に負担をすべてお願いするのは難しいところがあるので、そういった問題に対する仕組みを検討いただきたい。

事務局：空き家の利活用あるいは空き家の解体補助というようなものは、今はまだない。国の制度なども利用して、補助制度も検討していかなければならないと思っている。

管理会社に管理してもらおうという話もあったが、不動産業界では空き家を管理する業者を把握しているのか。また、分会のようなものを作る予定はないのか。

富山県宅地建物

取引業協会：宅建業者の中にも管理を行っている者もあり、ほかにも管理専門の管理業の方もいるようだ。我々も空き家を何とかしようと、関係する皆さんと連携しながらやっているが、所有者の情報は分からない。行政は守秘義務があるから公表できない。なので、行政に動いてもらわなければならない。行政とタイアップしなければならない。

富山県建築士会：宅建業法の改正に伴って、中古住宅などを売買する場合には、調査をして、その評価を売却先に示すことになったので、建築士会あるいは事務所協会では、建築士を対象として研究会を行っている。中古住宅というのはもうどうしようもないだけでなく、逆にどうしようもある可能性があるということを示していかなければいけない。

富山県宅地建物

取引業協会：所有者が分からない、相続登記もしていない物件というものがある。行政であれば所有者を調べられるが、その情報を提供してもらうことは可能か。所有者が分からないから対応できない、以前からこんな話ばかりしている。空き家はどんどん増えていきますよ。

事務局：その点に関しては個人情報という壁がある。所有者に了承いただければできるということになるかもしれないが、難しいと考えている。

富山市建築

組合協議会：建築組合としてできることはリフォームくらいだが、どのようなかわりを期待されているのか。

事務局：空き家の代表的な苦情で、トタンや瓦の破損がある。そういう相談に対して、所有者からの問い合わせがあったときに、対応可能なところを紹介できるような体制作りが第一歩ではないか。

富山県土地家屋

調査士会：土地家屋調査士の仕事は土地の境界や建物の登記の表題部を扱っているので、パンフレットには「建物の登記に関する相談」としていただきたい。また、土地家屋調査士が土地の境界を調査する際、隣接地が不在地主であり、個人情報が入り込みになり調査が行き詰まるということもよくある。せめて土地家屋調査士だけは土地所有者の調査ができるように市の方で何とかしていただけないか。

富山県構造物

解体協会：最近特に都会や県外から解体の見積もり要請がある。しかし、遠方からの電話一本で信頼関係を築けて仕事ができるか問題である。ただ、私どもは社会貢献の一環として、できる限り相談に応じていこうと思う。

以上