

第3回 富山市空家等対策協議会 議事録

○日 時：平成29年1月23日 10時～11時30分

○会 場：富山市役所 第三委員会室

○委 員：

(敬称略)

富山国際大学 教授 長尾 治明 (会長)

東京工業大学 准教授 真野 洋介

富山市議会議員 高田 重信

富山市自治振興連絡協議会 副会長 早川 宣義

富山県弁護士会 井加田 宏

富山県中古住宅流通促進協議会 監事 田中 賢治

公益社団法人富山県建築士会 副会長 今村 彰宏

富山市社会福祉協議会 専務理事 高城 繁

特定非営利活動法人とやまホーム管理サービス 理事 中山 聡

○議 題：

(1) 富山市空家等対策計画(案)について

(2) パブリックコメントの実施について

○議 事：

事 務 局：(挨拶)

議題

(1) 富山市空家等対策計画(案)について

事 務 局：配布資料の「資料1 富山市空家等対策計画(案)」に基づき説明。

委 員：26ページの「空き家情報データベース」について、「有効活用」という記載があるが、これにアクセスできる権限を、どういった人が有するのか。

事 務 局：空き家情報データベースについては、平成27～28年度にかけて富山市が実施した空家基礎調査、所有者意向調査を基にして構築した。これは、空家基礎調査に基づく「どこに空き家があるのか」、「所有者は誰か」、「いつごろから空き家になっているか」といった情報に加え、所有者意向調査から把握された「今後壊す予定である」または「できれば賃貸したいと思っている」などといった所有者の意向に関する情報を含んでいる。個人情報が多く含まれるため、現状では居住対策課が管理しており、ここでしかアクセスすることができない。今後、庁内の必要な部署については閲覧できるようにする予定だが、個人情報保護の観点から、外部からアクセス可能にするということは考えてい

ない。ただ、空き家所有者の方にご理解をいただければ、空き家バンクに情報を登録し、その情報については一般に公開することができる。

委員：情報管理など難しいところもあるが、空き家に関する情報を少しでもオープンに多くの方に見ていただくことが望ましいので、空き家バンクとの関連など含め、対応についての検討をしてほしい。

委員：32ページの「特定空家等」の認定に関する流れの中で、「所有者が不明の場合は立入調査へ進む」と書かれているが、立入調査を行う主体など、詳しく教えてほしい。

事務局：立入調査については、基本的には所有者に事前に通知し、その後立入調査をすることが特措法で定められているが、十分に事前調査を行っても所有者が分からない場合については、市の判断で立入調査を行うことが可能だ。

委員：居住対策課が立入調査を行うということか。

事務局：現状では居住対策課が担当することを想定しているが、外部に委託することも可能であるため、対応が必要な件数がどれだけあるかなど、状況を見ながら、効果的な対応を検討していきたい。

委員：後からトラブルになるようなことを防ぐため、事前に規約のようなものを整備しておく必要があるのではないか。

事務局：以前は個人の敷地に無断で敷地に入ることができなかったのが、空家特措法の施行により、手続きを踏めばできるようになった。しかし、「物を壊してでも立入調査を行う」ということが許されているわけではなく、例えば、施錠されている家屋の鍵を壊して入っていくことはできないと考えている。

委員：25ページの「④空き家の利活用の促進」にある「中古住宅の流通促進」について、空き家の利活用に関するインセンティブを付与するような考えはあるのか。

事務局：中古住宅の流通に関しては、まずは空き家バンクを活用していくということになる。富山市では、中古・新築ともに、まちなかや公共交通の沿線など、交通の便利なところでは、住宅取得者に対する補助金などを行っている。

委員：現在、それ以上のことは特に行っていないということか。

事務局：現状は、富山市のまちづくりを考え、公共交通が便利なところで居住誘導を行っている。それに関連して中古住宅の流通を促進するということから、公共交通の便利なところでの住宅取得に対する支援を提案していきたい。

委員：関連して、29 ページで、2 段落目が「利活用の支援に関する支援についての検討を行います」という表現になっているが、「検討」とはどのようなことを意図しているのか。

事務局：中古住宅を含め、住宅取得に対する支援はすでに実施されている制度であり、こちらは引き続き行う。地域の活性化や課題を解決するような利活用の支援策について、現在富山市では施策を実施していないが、空き家を中古住宅などとして流通させるため、今後新たな支援策などを考えていきたいということで、「検討」という表現を用いている。

事務局：空き家の利活用の支援に関する検討課題としては、例えば地域コミュニティのための空間への整備を行うことや、観光面で岩瀬や八尾のような景観の優れた地域で滞在型施設として改修する、あるいは国で法案が審議されているような、高齢者の住宅改修への支援など、そういったものがあるだろう。

会長：最後の質問に関連するが、石川県で、高齢者や障害者を中心とした介護・福祉のまちづくりを行っている事例があり、福祉事業所が、空き家を活用してタウンを作っていくというものだ。富山市もこれからそういった方向性を考えていく必要があると思われるので、空き家の利活用事例として、このような新しい動きも紹介してはどうか。今までは施設型のものが中心だったが、この事例については、まちの中に高齢者や障害者も一緒に居住していくという考え方であり、これからの福祉のひとつの方向性ではないかと思う。

委員：関連して、29 ページに「利活用に関する支援について検討します」とあるが、30 ページの「地域の課題解決に向けた空き家の利活用の促進」について、具体的にどんな支援を行うのかという記述を見ると、「情報の提供や助言などの支援」に留まっている。地域課題解決のために空き家を利活用する場合にはどんな支援策が考えられるかを、もう少し踏み込んで検討することはできないか。例えば、安い金額で買い上げようとする事業者とマッチングするとか、費用の面で補助を行うということもあり得るのかもしれない。今すぐに具体的に書くことはできないと思われるが、「情報の提供や助言などの支援」だけでなく、「具体的な利活用の支援策について検討する」という位の表現を付け加えてもいいのではないか。

事務局：ここでの「情報提供」については、マッチングを行うことも含むと想定して記述したものだ。実際の支援は、前段の「地域特性に応じた空き家の利活用の促進」よりも書きぶりが弱いように見受けられるところもあるが、国の補助施策などもよく見ながら、対応できるものについては支援を行っていきたい。表現については、改めて検討し、修正したい。

委員：「安全代行措置」とは富山市独自の施策なのか。

事務局：31 ページに記載があるが、現在市議会で条例を作っており、その中で「安全代行措置」を位置付けていくこととしている。所有者意向調査の結果などから、高齢である、遠方に住んでいるなどの理由で、維持管理ができない・状況の確認ができていない所有者が多いことが把握されている。そういったことを踏まえ、議会で「安全代行措置」を条例の中に位置付けていただいたのではないかと考えているので、この計画の中にもしっかりと記載をして、市民に周知していきたい。

委員：ぜひ皆さんに周知してほしい。

委員：今までの富山市の空き家対策は、どちらかというと中心市街地に限られていた傾向があるが、今回の計画案は、中山間地域に触れており、これまでよりも一歩進んだという感じがする。提案だが、例えば有峰や山田など、中山間地域のイメージを持つところや、大沢野の田園風景や八尾の街並み、岩瀬浜や水橋、四方など海のあるところなどの写真を計画案の冒頭部に入れるなどして、「市全体を考えている」ということを、付け加えてはどうか。

また、相続放棄で誰も所有者がいない空き家がこれから増えていくと思う。民法には、相続放棄されたものであっても管理責任はあると書かれているが、一般にはほとんど知られておらず、「空き家から解放される」と誤解していることが多い。相続放棄の結果、空き家が「誰にも管理されておらず所有者も分からない」という状態になることが増加する可能性があるということは、どこかに記載してもらえればと思う。

もう1つ、富山市の中に相談窓口を設置するとのことだが、各行政センターでも相談を受け付けるようにしてほしい。そういうところから色々な話が出てくると思うので、各行政センターでも相談を受け付けるということを記載するなど、検討してほしい。

事務局：まず富山市の色々な地域の写真を加えるという意見だが、これは冊子の編集上どこまで対応できるかわからないが、できるだけ、様々な地域が対象であるということが分かるようにできればと思っている。

相続放棄については、富山市役所だけでは解決が難しいところもあるので、弁護士会や司法書士会に相談させていただいて、一緒に問題に対応できるような体制を作っていくか、関係団体と相談しながら行っていきたい。

行政センターなどの色々な地域での相談については、中心部だけではなく、旧町村部などでも相談会を開催するような取り組みを行っていきたい。

委員：27 ページに「空き家化の予防」とあるが、これから人口が減少し、高齢者が今後 30 年に渡り少しずつ増加するという状況の中で、空き家が増えていくことを予防するのは極めて重要なことだ。一方で、土地や家屋は私有財産であり、市が勝手に処分することは

できない。そういった点から、「所有者の責務についての意識の醸成」というのは極めて重要だ。

セミナーやシンポジウムの開催については、「住宅所有者に対して」と一般的に書いてあるが、「高齢者を中心に」など、対象者を明確化したほうがよいと思う。「空き家化をさせないためにセミナー・シンポジウムを開催します」と一般的に言っても、関心のある人は多くなく、むしろ、高齢期を迎えた人にとっては、「この家はどうなるのだろうか」という辛らつな思いを持つ人は多いと思う。そこで、例えば老人クラブなどと連携し、行事の中で話す場を設けるといったアプローチをしていく必要があると思う。具体的に書けるかどうかは、また検討していただければと思うが、意見として申し上げた。

事務局：空き家の所有者や市民の方々の意識の醸成ということは、最も重要で、一番にやるべきことだと思っている。できるだけ広く知らしめていくために、様々なターゲットに向けての説明会・シンポジウムなどが必要であろうと思っているので、計画の中に具体的に書けるかは分からないが、実際の対応として考えていきたいと思っている。

委員：実際に地域に住んでいると、空き家が最近多くなったということを感じる。中には「非常に危険だ」と認識されるものもある。長い期間そのまま放置されているものは、調べても情報が確認できないものがほとんどで、町内会や隣近所は、誰が空き家の鍵を持っているかも分からない。このような実態が不明である空き家について、情報を把握する方法を行政に考えてほしい。情報が把握できれば、物件によっては地域で色々なこと、例えば公民館が少ないところにおける雑談の場のようなものなどとして、空き家を利活用できるかもしれない。金銭の問題など色々な問題があると思うが、空き家の情報をいかに把握して、いかに地域に流すかということを考えシステムを作れば、場所によっては空き家が資源になるようなこともあるのではないかと思う。

それから、庁内の連絡会議に関する説明があったが、電話一本ですぐに対応できるような内部的な組織を検討してほしい。

事務局：人口や世帯の減少に伴い、今まで住宅であったものを今後も住宅として使うというだけでは、問題の解決が難しくなっている。地域のための公民館や、あるいは憩いの場として活用することは今後考えていく必要がある。個々の空き家については、今年度行った所有者意向調査などにより、その空き家の利活用などに関する意向調査を把握しており、「貸したい」「売りたい」という所有者の意向が地元の意向とマッチングできるのであれば、活用を進めて行くことができるかと思う。今後は「憩いの場がない」とか「高齢者の集まる場がない」といった地域の課題を聴き、空き家の利活用を促進できればと思っている。

なお、庁内の連絡会議の役割として、空き家に関する情報を市民の方々に提供し、意識の醸成を行うとともに、市の取り組みを説明する場なども今後積極的に設けていきたい。

委員：6つの基本方針と施策の構成、内容について、全体としては大変いいと思っている。29ページの「地域特性に応じた空き家の利活用の促進」で、モデル事業の実施について書いてあり、とても大事なことだと思うが、イメージはあるのか。

事務局：例えば「観光資源としての利活用」において、考えられるのは八尾地区、あるいは岩瀬地区ではないかと思う。宿泊し、地域料理を楽しんでいただく、あるいは八尾の「おわら風の盆」を見ていただく、あるいは紙すきなどの体験をしていただくなど、体験施設として、空き家を活用していくということが考えられる。「モデル事業」と記述していることについてだが、できることなら民間で空き家の利活用を推進していただければと思うが、なかなか進まないようであれば、まずは市がモデル的にやってみるということを想定している。そこでやり方や運営の仕方などを見ていただければ、民間の方々も乗り出していただけるのではないかと考えている。多数ある空き家を全て市が対応することは無理であるため、利活用のきっかけとなるよう、市でモデル事業を実施してみるというのもひとつの考えではないかということで、施策の中に記載した。

事務局：30ページに例示しているが、地域の観光資源としての利活用や30ページの下にあるような交流・展示施設などの形で、まずはモデルとして国の支援を受けてやることも考えられる。

委員：民間への誘導という意味でも、とても重要だと思うので、ぜひ実施してほしい。

委員：2点意見がある。1つは先ほど話しに出たような、町内などの小さな単位で空き家を利活用することをどう支えていくか、という話に関連する。

私は現在、他市のある町内会で、空き家を活用して多世代が集まる場所を作るという活動を行っている。それには2つのケースがあり、1つは100世帯ぐらいで、小学生のお子さんや若くて家を建てようという人が少しばかりはいるが、高齢化が進んでいる地域だ。そういうところで、「サロン」と言う、多世代の方が集まることができ、公民館に行くほど遠くない場所を作っている。これまでは、お寺などがそういった役割を担ってくれていたが、お寺との関係も段々難しくなっており、町内で運営できる様な場所を作りたいということになった。その時、そういった場所を支える仕組みを作り、周辺との連携をしなければ維持できないということがあった。もう1つのケースは、25世帯程度の更に小さな町内だ。そちらは、相続放棄に近いような状態の古い家を利活用しているが、こちらのケースでは、家屋を利用するために地縁法人を作らなければならないなどの問題があった。例えば25世帯が補助金などを利用して場所を作ったとしても、維持・運営にお金がかかってしまい、その先の運営が難しい。近所の人が集まる場所のニーズが非常にあるというのは分かるが、世帯数の大きさや使うイメージによって状況は異なる。その場所となる家屋は、それほど修繕の必要がなく、手ごろな物件があれば安く楽にできると思われるが、そういう家は、中古住宅として流通できる可能性もある。「帯に短し襷に流し」ではないが、「皆が使いたい家だが、流通しそうになくて、近所

の方が受け取ったら使い道がある」という物件がうまく見つければいいが、意向に応えられるようなものはあまりない。

本計画の実施体制を見ていると、大きい枠組みはできたと思う。しかし小さい町々、民間事業者、福祉事業者、建築士からの「小さいニーズ」が本当は沢山あると思われ、大きい枠組みの次に来る、小さなニーズをどうやって具体化するかが重要だ。36 ページの実施体制を見ると、窓口をしっかりと作り、協議する枠組みも作られることになっている。その次の、実施・実行という段階で、何でも市が一括して対応するというだけではなく、「これは弁護士会にお任せする」とか、「町に動いてもらう」とか、分散的に実行しないと、うまく動かずに終わってしまうということも考えられる。これらは来年度の課題にはなるかと思うので、この計画そのものへの意見ではないが、検討してほしい。

事務局：計画に漠然とした記載が多く、どのように実行していくのかというのはなかなかイメージしていただけないだろうと思っている。これについては、来年度以降、引き続き民間の皆様方から有効な実施体制とはどういうものであるかというご意見をいただきながら、進めていければと思う。今回はあくまでも計画ということで、少し漠然としているが、今後も引き続きご協力をいただければと思う。

委員：例えば、町内でこの家が空き家になっているということは、近所なので大体状況が分かると思う。ただ相手方もあるため、利用計画などの色々な問題が出てくると、町内会組織だけでの対応は難しく、最初の入り口としては仲介業者を使うことになるかと思う。このような場合に対応できる支援があればと思うが、今回の計画の施策にそういったものは入らないのか、または、これから検討するのか。利活用できそうな物件があってもなかなか進められないという町内もあり、そういう具体的な問題や事例について市などが仲介に入るような体制を作るようなことも施策として入ってくるのかどうか、教えてほしい。

事務局：実際の対応としては、町内会で空き家が誰かわからない、連絡が取れないという場合は市でまず調査し、固定資産税の情報、あるいは登記簿や戸籍を調べ、所有者や管理責任のある方に連絡を取るようにしている。ただ、所有者などと町内会のマッチングを行うのは、あくまで所有者の方の了解が得られた場合であり、「町内会長がお話をしたいとおっしゃっている」ということを伝え、連絡先を教えることの許可を得るということを行っている。あくまでも空き家所有者の方の了解が取られた場合に限られるが、紹介をしたり仲介をしたりということは今後も可能だと思う。

会長：全国的に、日本人は新築住宅志向が非常に強く、中古住宅にまで目を向けてもらえないという意識構造があるので、中古住宅流通を活性化するためには、そうした意識を変えていく必要がある。「中古住宅を利用し、このように生き生きと暮らしている」とか、「中古住宅の利活用方法として、個人の場合はこういう事例、地域でやる場合はこういう事例がある」などの明るい話をホームページなどで情報発信して、中古住宅に安心感を持

てるような意識の醸成を図っていくというのも必要ではないかと思う。大学で空き家住宅のセミナーなどをやっても、高齢者の方が自分の問題として聞きに来られることは多いが、もう少し若い人達においても、「新築だけではない」という選択肢を広めていくということが、今後は必要だと思う。

もう一点が、協議会を作ることはよいことだが、「対策推進協議会」、「連絡会議」など複数の名称があり、それぞれの協議会が何をやるかをもう少しはっきりしたほうがよい。また、秘密事項もあり全ての人に公開するのは無理かと思うが、実際に空き家が利活用されたり状況が改善されたり、取り組みがどれほど進んでいるかなど、進捗状況をチェックできるような仕組みを作っていく必要があると思う。いわゆる「空き家のマネジメント」をどうしていくかという観点の整理をしていく必要があるのではないか。

(2) パブリックコメントの実施について

事務局：配布資料の資料2「パブリックコメントの実施について」に基づき説明。

委員：意見を提出できる方について、表現をもう少し分かり易くしてもらえないかと思う。空き家を持っている人のほとんどは、市内に住所があって固定資産税を富山市に納めているという状況であるので、要件の(5)に該当するかと思うが、表現がわかりづらい。例えば富山市に固定資産税を納めている人とか分かり易い表現にしてはどうか。

事務局：「この計画に関係にある方どなたでも受け付けます」という思いで、(5)の要件を入れた。表現方法については、市民の方が見て分かり易いものとした。

委員：閲覧場所だが、行政センターなりもう少し身近なところもお願いしたい。

事務局：できるだけ多くの方に見ていただければと思うので、そのようにしたい。

委員：先ほどの意見は、例えば富山市の空き家の所有者が東京に住んでいる場合にも、意見を出すことができるということについて、分かり易く文言に入れたらということだと思う。

事務局：実は富山市のパブリックコメントの実施における庁内統一の説明文でありそれと大きく離れてはいけないということで、この通り記載してある。ただし、分かり易くするため、説明を加えるなどし、修正する。

会長：対象者を例示すると分かり易いかも知れない。

以上