

## 第1回 富山市空家等対策協議会 議事録（概要）

○日 時：平成28年9月1日 午後2時から午後4時

○会 場：富山県民会館702号室

○議 題：

・空家等対策計画の策定について

（1）富山市の空き家の現状と課題について

（2）これまでの空き家対策の取り組みについて

（3）これまでの国の動き及び「空家等対策計画」の概要について

・報 告（所有者意向調査の実施について）

○議 事：

事務局：（挨拶）

（委員紹介）

（会長、副会長選出）

会長：長尾委員、 副会長：真野委員

議題

（1）富山市の空き家の現状と課題について

（2）これまでの空き家対策の取り組みについて

事務局： 配布資料の「富山市空家等対策協議会 開催スケジュールについて」「資料1 富山市の空き家の現状と課題について」「資料2 これまでの空き家対策の取り組みについて」に基づき説明。

委員： 特定空家の具体的な調査や件数の把握はしているのか。

事務局： 町内会からの情報に基づき、5000件あまりの「空き家と見られる家屋」の把握はしたが、「特定空家等」の判断は、今後どのように判断するか決めていきたいと思っている。

委員： 「特定空家等」の特定は、いつ頃までに終える予定か。

事務局： どの位の数の家屋が「特定空家等」としての調査対象となるか把握していないため、具体的なスケジュールに決まっていない。

委員： いくつかの市町村では、既に「特定空家等」の認定をしており、富山市でも急いで進める必要があると考える。

委員： 空き家の維持管理費について、調査したことはあるか。

事務局： 調査していない。

委員： 仕事上の経験から、空き家の管理費用は年間で 35～55 万円かかる。すると 3 年ほどで 100 万円かかってしまい、所有者は持ちきれなくなって「売却したい」などの相談が寄せられる。そういったところからも、調査、啓発をお願いしたい。

空き家の早期発見ということで、空き家の 1 つ前の段階の「高齢者のひとり暮らし」がある。高齢者の状況を把握することで、発生しそうな空き家がある程度予測できる。そういう観点で空き家対策ができないか、検討してほしい。

会長： (今の意見は) これからやらねばならない課題だと思う。コストの観点からの所有者への啓発は重要なポイント。また、富山市に一人暮らしの高齢者がどのくらい存在しているか、データベースの整備が必要ではないか。

委員： 高齢者が実際に亡くなられたとき、相続人が相続放棄するケースが多いのではないかとと思う。価値の高い建物であれば問題ないと思うが、価値のない相続放棄された建物をどのように処分するかが具体的な問題になると思う。市では、何か財源をつけて処分するような、具体的な案を考えているか。

事務局： 公費を使うことになるため、公平性の観点から、なかなか踏み切れない。現在のところ、具体的な案はないが、今後検討が必要な課題と思っている。

委員： 相続放棄したら全て市が面倒を見ることは、公平性の観点から難しいと思うので、検討していかなければならないことと認識している。

会長： 現実的に、相続放棄は増えてきているのか。

委員： 件数については、詳しい情報は把握していない。大体が古い物件で価値がない。相続財産管理人が売却したくてもできない。多いかどうかというと、予納金をつんで相続財産管

理の申し立てをすることは少ないと思う。これが、「特定空家等」を増やす現状と認識している。

委員： 成年後見人の関係で言えば、本人が施設に入り、家が空き家状態になるというのは、徐々にだが、間違いなく増えている。

委員： 国の援助や市の援助を受ける際には耐震性が重要だが、空き家の8割が昭和56年以前に建てられている。耐震性について柔軟な対応ができれば、流通は促進すると思う。

会長： (空き家の流通や処分には) 立地条件が大きな意味をもっている。

委員： 「公共交通沿線」で、難しいとは思いますが耐震基準の部分で緩和等ができれば、もう少し流通が促進できると思う。

委員： 富山県では、昨年からは、寝室だけ耐震補強する、1階だけ耐震補強するというような場合においても支援を行っている。家全体の耐震改修は大きな費用になるため、こういった制度を活用してはどうか。

## 議題

### (3) これまでの国の動き及び「空家等対策計画」の概要について

事務局： 配布資料の「資料3 空家等対策をめぐる、近年の国の動き」「資料4 「空家等対策計画」の概要」に基づき説明。

委員： 何らかのかたちで空き家の所有者に対して誘導するための補助金・助成金の制度が非常に重要だと思うので、具体的な方針に織り込んでほしい。

委員： 空き家対策の基本的な考え方として、「空き家の適切な管理は、一義的には所有者等の責任において行われるべき」が基本であると明示すべき。そして自分でできない人には、一定の支援をしていくことが重要ではないか。

委員： 所有者の責任はもつともだが、なかなか民間の所有者の責任というところだけで処理することが難しいものが集積して、現在の空き家問題が発生していると思っている。まずやらなければならないことは、空き家問題を深刻化させないように、なるべく早い段階で処理遂行することが重要と思っている。できるだけ空き家をつくらないように、最初の部分に

予算を付けて、処理していくべきではないか。

委員： 資料3に「空家等に係る譲渡所得の特別控除の特例」についての記載があるが、要件として「譲渡する時点において、現行の耐震基準に適合するものである」ことが書かれていない。個人的には、この要件では、空き家対策は進まないと思っている。  
市では、調査した空き家をデータベースの登録したのか。

事務局： 写真に収めたり、GIS上にプロットをしている。

委員： 特措法にある空き家データベースの整備ができたということか。

事務局： 特定空家等の判定までは、できていない。所有者についても、登記簿や固定資産税情報で不明となったものについては、把握できていない。

委員： 希望として、まずは、空き家データベースの整備をしてほしい。  
つぎに、所有者意向調査の文面に、「あなたの空き家が特措法の空き家データベースに登録された」と記載してほしい。これで放置空き家への対策の必要性について指摘できると思っている。  
代執行は行政の負担が大きいので、代執行の実例を示すと共に補助制度を設けることで、補助申請が増えると思込まれるので、検討してほしい。  
改修に対する補助金は、改修費を業者に支払った後、補助金を申請するのが一般的だが、自分の知る限りではこのスキームは利用者には使いづらいようで、利用された方はいない。

委員： 特措法に従って定める項目を埋めていけば形にはなるが、富山市として目指す方向が表れない。いくらいろんな施策があっても動かず、成果も出ないことになる。民間がアクションを起こすために、市がどのように後押しできるかという視点が必要である。民間を取り入れることで、良い計画になる。富山市は大きい都市であり、地域との関係作りが難しいと思っている。空き家対策としては、補助金というよりも、民間と連携して地域に関っていくようなモデルの構築が理想である。

会長： 細部的なフレームから計画を策定するのではなく、空き家対策をどのようにまちづくりの上で活かして行くかという総合的な視点を捉え、細部を決めたほうが良いということか。

委員： 特定空家等への対応を主とするのではなく、市民の暮らしの向上を計画の主とすべき。

委員： 地域によって、空き家に対する認識が大きく違う。地域の方々に空き家対策はこういうものだという認識をしてもらうことが大変重要である。

委員： まちづくりと空き家対策の整合性をどうするかが課題であると認識している。地域や専門家等との連携を図り、地域にあった対策が大切である。

委員： 富山市は空き家対策に関しては割りと後発組にあたると思うが、成功していない情報を収集し、同じ轍を踏まないよう、後発の利点を生かしてほしい。

委員： 空き家の問題が難しいのは、空き家が私有財産であることにある。高齢者が万が一の場合、地域や公共が活用できるような制度を検討してはどうか。

#### 報告事項

##### 所有者意向調査の実施について

事務局： 配布資料の「資料5 所有者意向調査の実施について」に基づき説明。

会長： 今回の調査後、再度調査を行うのか。

事務局： 回答された意見に対し、支援や提供をできるものがあれば、対応したいと考えている。

会長： アンケート結果は、次回協議会で報告するのか。

事務局： 次回で報告予定である。

事務局： 次回は11月頃に、素案を提示したいと考えている。

委員： 東京や大阪の一般の人にとって、富山の魅力は「田舎暮らしの場所」であること。市の政策とは違うが、空き家の利活用としての効果があるので、少しだけでも計画に盛り込んでほしい。

以上