

第2回 富山市空家等対策協議会 議事録

○日 時：平成28年11月22日 14時～15時30分

○会 場：富山県民会館612号室

○出席委員：

(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

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) 所有者意向調査の結果について

(2) 空家等対策計画(素案)について

○議 事：

事務局： (挨拶)

議題

(1) 所有者意向調査の結果について

事務局： 配布資料の「第1回 富山市空家等対策協議会 議事録(概要)」及び「資料1 富山市所有者意向調査 結果概要(報告)」に基づき説明。

委 員： 「所有者意向調査」について、富山市には中心市街地や旧市内、周辺部など様々な地域があり、地域別に集計すると、各地域の違いなど、全体の結果とは異なる知見が得られるのではないかと。

また、土地の固定資産税の評価額別に集計することができれば、議論が深まり、今後の施策に活用できるような有用な資料になるのではないかと。

事務局： 昨年度実施した「空家基礎調査」では、個々の物件について所在地などの情報を管理しており、それと紐付けして地域別の分析を行うことは可能である。

固定資産税の評価額については、特別措置法に基づいても使用できない情報であり、集計を行うことは難しいと考えられる。

会 長： データ上の制約があるようだが、こういった視点で空き家対策を考えていくということも重要である。

委 員： 所有者意向調査結果の「空き家の主な管理者」には 30 歳未満の項目があるが、これはアンケートに回答した方の年齢ということか。

事務局： 所有者またはそれに代わる管理者と思われる方へアンケートを実施し、その回答した方の年代である。

委 員： 今後は「誰に見てもらうか」という視点から、調査結果の見せ方を工夫していくことが重要である。例えば、市民に対し地域別のカルテを作るなど、「自分たちの居住する地域はこういう状況だ」ということを見せるのはどうか。

また、地価など流通に関連するようなデータと紐付けることで、今後の空き家対策の取り組み方針についてのヒントを得ることもできると考えられる。

さらに、今後は空き家の発生を予防するという観点から、以前は空き家だったが利活用された・除却されたなど、状況の変化を把握し、変動量のデータを収集するべきだと考える。

事務局： 今回の調査から得られたデータは、今後の取り組みに向けて有効に活用したい。また、様々な業種の方と連携しながら空き家対策を進めていきたいと考えている。

今回は所有者の方への意向調査だったが、今後は把握された空き家の状況の変化などについても情報収集を行いたい。

議題

(2) 空家等対策計画（素案）について

事務局： 配布資料の「資料 2 富山市空家等対策計画（素案）の概要について」に基づき説明。

委 員： 課題の整理について異論はないが、5～6 ページにまとめられている、課題とその解決方法に関する記述について、「地域との連携をどのように進めていくか」という部分が見えづらい。5 ページには「町内会や民間事業者と連携した早期問題解決に向けた体制づくり」について維持管理や利活用といったことが書かれているが、6 ページの体系図では記述の

仕方が異なっている。7 ページのイメージ図を活かした形で、内容を再整理したほうがよいと思う。

事務局： 空き家対策を行うには、地元の皆様方との協力が大変重要であり、町内会と連携し、空き家の情報を早期に取得することで、早めに手を打っていくことができるような体制を作っていきたい。

記述の仕方については、今後調整し、内容の充実を図っていきたい。

会 長： 施策に関する記述は実施体系図との関連が分かるようにすると、地域住民の方にも分かり易いものとなるだろう。

委 員： 「(仮称) 富山市空き家対策官民連絡会議」(以下、「官民連絡会議」)について、基本的な活動内容や組織図などを記述したほうがよいのではないかと考える。また、「官民連絡会議」について 6 ページの体系図の中にも盛り込むべきでないかと考える。

事務局： 「官民連絡会議」は、法務関係の方や不動産関係の方と連携しながら、どのようなことができるかを探っていきたい。

会 長： 「官民連絡会議」について、概略的なもので構わないので、記述されていると分かり易い。特に、会議に参加する主体がそれぞれどのような役割・機能を持つのかを示したほうがよいのではないかと考える。

委 員： 調整区域では住宅を事務所などに転用することの許可が下りないが、これができるようになるだけでも空き家が流通しやすくなると思われる。規制緩和についても検討してほしい。

事務局： 調整区域における空き家の利活用については、空き家対策の視点だけでなく、まちづくりの視点からも検討すべきことであるため、関係部署と相談したい。

委 員： 空き家の利活用について、少しでも金銭的な助成があれば、利活用の促進がされるのではないかと考える。

事務局： 空き家をただ除却することへの支援は中々難しいが、地域の活性化に寄与するものに対して支援ができないか、現在検討を進めている。

委 員： 現状の素案では、「いつどのようになればよいのか」といった、市として目指す姿

が見えづらいように感じる。計画を立てて終わりではなく、計画が空き家に従事する方に対してどう作用するかということを、これから考えるべきである。

事務局： 現在ようやく計画の素案ができた所であり、その後どうなるかというところは事務局としてもまだ十分整理ができていない。市民の方に対して意識啓発などを行うにあたっては、目指すべき将来像を定めることは有効であり、今後しっかりと整理を行いたい。

色々な目標設定が考えられるが、将来像や目標の内容については、本日の皆様のご意見を基に、考えていきたい。

会 長： 富山市では 10 年後のイメージをどのように考えるかが重要である。大まかなイメージを示した上で、専門家との連携を充実させていくなど、人的な環境の整備を含めた図を示すことで、市が行う空き家対策のイメージが伝わりやすくなるのではないかと。現在の単なる延長としての 10 年後ではなく、10 年かけて富山市が空き家対策にどのように取り組むのかというストーリーを見せることが重要ではないかと思う。

委 員： 空き家を減らすためには外部から住人を呼び込むことが重要であり、県内の市町村の中には、空き家対策の観点から移住者の増加に積極的に取り組んでいるところもあるが、富山市ではこのような取り組みは行わないのか。

また、売却価格が安いことを理由に民間の事業者が扱わない空き家については、市が仲介を行うなど、流通を促進するための取り組みが必要ではないかと思われる。

また、空き家の周辺には必ずと言っていいほど耕作放棄地が存在している。このような土地に対する建築の許認可を柔軟にできないものかと思う。

事務局： 富山市の旧町村においては、移住定住に取り組んでいるところもあり、今後も引き続き取り組みを後押ししていきたい。

市で不動産の仲介を行うことについては、担当部署や専門の方々と相談しながら、対応できることについて検討を行いたい。

耕作放棄地については、市の中でも農林水産部や建築指導課なども関係するため、空き家の問題に限らず、まちづくり全体について総合的に考える必要がある。

委 員： 「空き家化の予防」については、「問題のある空き家を増やさないこと」が 10 年先の大きな目標になるとと思われる。

委 員： 問題のある空き家の発生抑制について重要なのは、空き家になる予兆を見逃さないことである。空き家になる一歩前の段階の、独り暮らしの高齢者を把握し、彼らが入院や施設への入所、または死亡した後に問題が発生しないように取り組んでいく必要がある。

会 長： 核家族化が進んでいることもあり、家族のライフステージにメスを入れるということも重要な視点である。

委 員： 遺言作成を促すなど、所有者の死後の処置、相続についてはっきりとさせておくことは有効かもしれない。ただ、あまり高齢になると判断能力が衰えてくるため、なるべく早いうちに手を打っておくことが重要である。

以上