

第4回 富山市空家等対策協議会 議事録

○日 時：平成29年3月23日 14時～15時00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：

富山市空家等対策計画（案）に寄せられたご意見と市の考え方について

○報 告：

平成29年度の主な空き家対策について

事 務 局：（挨拶）

議題

富山市空家等対策計画（案）に寄せられたご意見と市の考え方について

事 務 局：配布資料の「資料1 富山市空家等対策計画（案）に寄せられたご意見と市の考え方について」に基づき説明。

会 長：市民の皆様から2件のご意見が提出され、事務局から市の考え方の説明があった。
また、これらのご意見について、計画案に対して修正を行わないとのことだ。

会 長：特に委員から意見がないようだが、事務局より説明のあった通りの対応でよろしいか。
それでは、事務局の説明の通りの対応とする。

事 務 局：資料2の富山市空家等対策計画（案）については、第3回協議会にて説明したものから内容は変わっていない。パブリックコメントの結果を受けても、修正や変更はしていない。そのため、詳細については説明を省略させていただく。

- 会 長：計画案について、最終的な判断を委員の皆様をお願いしたいが、改めて何か意見はないか。異議なし、ということでよろしいか。
⇒各委員の了承を得る。
- 会 長：では、委員の皆様から「異議なし」というご判断をいただいたので、この計画案について、最終決定とする。
- 報告
平成 29 年度の主な空き家対策について
- 事 務 局：配布資料の「資料 3 平成 29 年度の主な空き家対策について」に基づき説明。
- 委 員：リフォーム費用の助成拡大について、現状での助成内容についてお聞かせ願いたい。また、いつから施策が実施されるのか。
- 事 務 局：現在、「まちなか」のみでリフォーム補助事業が実施されている。対象となるのは 100 万円以上のリフォーム工事であり、30 万円を上限として補助を行っている。条件として、「まちなか」の中古住宅を取得して自らが居住するためにリフォームを行う場合、あるいは世帯員が増えることのためにリフォームを行う場合について助成の対象となる。これと同じような助成事業を公共交通沿線居住推進地区も対象として実施していきたい。新年度に入って早々に受付を始められるような体制整備を進めていきたい。
- 委 員：今までにやってきた施策の、対象範囲を広げようという理解でよろしいか。
- 事 務 局：その通りだ。対象となる区域を広げていきたい。
- 委 員：空き家の利活用に関するモデル事業について、対象として想定している地域はあるのか。
- 事 務 局：モデル事業については、本来は民間主導で進めていただくことが望ましいが、そういった事例がこれまでにないので、まずは市が主体となって実施しようというものだ。例えば、2～3 年前に八尾地区で地元の商工会が中心となり、空き家を改修して観光客を呼び込もうという取り組みを検討したことがあった。モデル事業の実施に当たり、地元の方々の協力や機運の盛り上がりがないとうまくいかないと考えられることから、これまでにこうした動きのあった八尾地区が有力ではないかと考えている。その他、候補となる地区については、さらに詳細に調査・検討を行っていきたい。
- 委 員：「空き家バンク制度の PR」について、PR の仕方として、若い人たちや都会の方たちにも広く見てもらうために、スマホなど IT を活用した方法は考えているか。
- 事 務 局：現在のところ、市のホームページという環境でしか閲覧はできないが、今後はより広く

見ていただけるよう、他の手段についても検討したい。

委員：空き家に関するパンフレットについて、相談先などについて記載するとあるが、空家等対策計画には居住対策課が総合相談窓口とある。この窓口は計画通り設置されるのか。

事務局：市役所の相談窓口としては、居住対策課を想定している。ただ、空き家に関する相談は多様であることから、啓発パンフレットに記載する相談先は市だけでなく、相続や耐震改修など様々な相談内容に応じて、市役所以外に例えば建築士会や弁護士会などを相談先として記載できればよいと考えている。もちろん、それぞれの団体のご了承を得た上で相談先として記載したい。

委員：老朽空き家等調査の実施について、具体的に建築士会の名前を挙げていただいた。昨年、黒部市でも同様の調査を実施しており、ぜひ富山市での調査についても積極的に携わっていききたい。

委員：2点意見がある。まず、「(仮称) 富山市空き家対策官民連絡会議」について、現状では「民」の部分について、民間事業者なり民間の専門家の団体が多く入っているように見えるが、自治会連合会や社会福祉協議会など、コミュニティのことをよくわかっている主体についても参加してもらうことが望ましい。

もう一つは、「空き家に関する実態把握に関する事業」についての提案だ。空家等対策計画に記載があるように、今年度に所有者意向調査を実施し、2,179 件の有効回答が得られているが、それをデータベースとして活用するだけでなく、空き家所有者に対するセカンドコンタクトの手段として活用できるのではないか。これだけの数の意見が集められたというのは重要なことであり、空き家を介して市とつながりができているので、出前講座や相談会の案内などにおいて、こうした関係を有効に活用できるよう、市と空き家所有者との人間的な結びつきを強めていくことも重要だ。こうした結びつきを強化することで、空き家を処分したり、流通させたりするきっかけも作れるのではないか。

事務局：一つ目のご提案について、自治会連合会や社会福祉協議会については今回の協議会にもご参加いただいております、引き続き官民連絡会議にもご参加いただけないか、ご相談させていただければと考えている。

二つ目のご提案について、データベースについては、せっかく 2,000 件余りの重要なデータが集まっているので、統計的に処理を行うだけではなく、ご提案のようにセカンドコンタクトに活用していきたい。所有者意向調査を通じ、「空き家を売りたいが、どこに相談すればよいかわからない」、「解体したいが、費用の問題で困っている」、「相続で困っている」といった、所有者の抱える問題が把握できている空き家もあり、そういった所有者の方々に対し、どのような助言を行えばよいかといった検討もできるようになってきているので、うまくマッチングし、適切な情報提供ができればと考えている。平成 29 年度においては、そういった詳細な検討を行い、対応していきたい。

委員：私も同じ意見で、地域包括支援センターや民生委員など、福祉関係の方にも官民連絡会議に参加してほしいと思う。

その他、2つほど質問があるが、まず空き家バンクについて伺いたい。現在、国で、全国の空き家バンクを一元化しようという動きがある。また、空家等対策計画における空き家対策の取り組みについても、現在ならば国の後押しがあるのではないかと思われる。国の動きや県の動きなども見極めながら検討をしていく必要があるが、逆に先に富山市が取り組みを進めてしまうと、後になって国や県の枠組みに合わせるのが難しくなってしまうようなこともあるのではないか。

続いて、資料3について、各事業が空家特措法に基づくものなのか、市で制定した条例に基づくものなのか、あるいはそれらとは無関係に実施されるものなのか、あまり明確になっていないように見受けられる。根拠をはっきりさせたほうが、より説得力のある資料になるのではないか。

それから、リフォーム費用について、リフォーム費用の助成が30万円程度ではあまり足しにはならないのではないか。空き家を購入される方において、多額のリフォーム費用がかかることを認識されていない方が多いため、リフォームの事例を紹介できると、市民の理解も高まり、結果として相談対応など市の負担も軽減できるのではないか。

事務局：まず、空き家バンクに関する国の動きについて、委員のおっしゃる通り、空き家バンクの取り組みは、全国でバラバラのスタイルとなっている。この空き家バンクを一元化していくことについて、後から手間のかかるようなことにはしないほしいということを全国の自治体が国に対して要望しており、国がどのように動くかについてはまだわからないところもあるが、問題の生じる可能性があることについては認識している。

また、今回の資料3については、空家等対策計画に挙げた基本方針に沿って施策を整理したものとなっている。

最後に、リフォームについては、個人の方が自己の居住のためにリフォームを行うという場合であれば、どんどん費用をつぎ込むということは難しいと考えられることから、30万円を助成の上限としている。これとは別に、地域の方々がみんなで使うような施設について、個人の住宅ほど安く改修ができるようなことはないという認識は持っている。そういったものについては、国でも支援策が用意されており、総費用の3分の1など、大きな助成が受けられるようになっており、富山市としても支援策を活用しながら、空き家のリフォームが進むような取り組みを行っていきたい。

会長：空き家の利活用モデル事業について、様々な地域で空き家の利活用のモデルとなる事例が出てきているので、富山に限らず、他地域も含めてそうした事例を紹介すると、意識の啓蒙につながっていくのではないか。事例については、もう少しエリアを広げて考え、紹介していただきたい。

もう一つ、空き家のデータベースについて。個人情報の関係で、空き家所有者の了解を得る必要はあるが、首都圏など県外の方にも富山市のどの地区にどのような空き家があるのかについて情報が開示されていたほうが、IターンやJターンで富山市に移住したいという人に情報提供を行う仕組みとして有効なものになるのではないか。先ほど、ス

マホの話も出ていましたが、もっと手軽な情報提供の方法についても検討したほうがよいのではないかと。

また、日本の中古住宅流通は活発化しておらず、建築後 30 年ほど経過すると建物の価値がなくなってしまう点が欧米と異なっている。評価の仕組みの違いだと思うが、国内にも 20 年経っても改装して価値を高めている家があるので、中古住宅の評価額について定期的に見直していくような仕組みを日本でも取り入れることはできないものか。

委員：今私が相談を受けて関わっている物件で、昭和 50 年に建てられた、築 40 年ほどのものがある。床や壁、天井を外し、耐震補強を行うという工事の際に、丸裸になった状態を見て、所有者が「40 年前の木造なのに、きれいな木だ」という感想を述べていた。在来木造であれば水さえ避けていれば、全体としては丈夫なものだ。会長のおっしゃる通り、時間の経過とともに価値がなくなってしまうことには違和感がある。

委員：来年から中古住宅インスペクションの義務化が始まる。雨漏りなどがなければ、耐震補強などを適切に行っていけば、古くても十分住める木造住宅は多数あるが、税制上は建築から 20 年以上が経過するとローンの扱いなど様々なところで不利益を被ることになっている。それに対応するために耐震補強や瑕疵保険などの仕組みがあるが、それだけでは十分ではない。以前、このような問題について私から問題提起をしたこともあるが、市だけで対応できることではない。

富山市の場合、北陸 3 県の中でも、特にしっかりした木材を使って家を建てており、使い方によっては、十分利活用できる物件が多いのではないかと考えている。インスペクションの義務化により、ただ引き渡すだけではなく家屋の状態を具体的に説明することが必要になってきているが、これは中古住宅の流通促進においてはよい効果が出るのではないかと考えている。

委員：中古住宅の評価について、富山市において携わった事例で、古い住宅を 2～300 万円程度で購入し、全面的にリフォームして再販売するという件で、その評価を依頼されたことがあった。部分的な減価償却を細かく見て、リフォームすればその分価値が高まるという評価手法が存在しているが、まだ新しく、あまり行われていない。一般の方々にそういった手法の存在が浸透していくには時間がかかると思う。

会長：先日、金沢市で町屋をリフォームし、家屋の付加価値を高めているという事例を見てきた。このような事例が出てくれば、市民の方も自分の家を大事にして自ら価値を高めていこうという意識が醸成されていくのではないかと考える。現在の制度では、築年数によって価値がゼロと評価されてしまうという状況にあり、家屋を修繕しようとしにくい。しかし、リフォームの価値が認められるという意識が日本の社会に形成されれば、欧米と同じように、古い住宅ほど高く売れるというような環境ができ、中古住宅の流通が促進されるのではないかと考える。岩瀬でも空き家のリフォームに関する取り組みが行われているが、こうした事例が積み上がることによって市民の意識が変わってくるので、多くの好事例が出てくればよいと思う。リフォームの価値について市民の理解が深まるよ

うにしていくべきではないか。

会 長：本日の議題は以上となっているが、全体を通じてご意見はないか。

委 員：計画案について、今後の配布についてはどのようなになっているのか。

事 務 局：3月末までに、まずは市のホームページにて公開し、市民の方にご覧いただけるようにする。計画書はかなりの厚さがあるので、概要版を作成し、いろいろな機会に市民の方々に配布していくことを考えている。

委 員：特に、自治会に対してはしっかりと配布していただければと思う。

会 長：この計画が埋もれてしまわないよう、概要版をまとめて多くの方に目を通していただけるようにしてほしい。最後に、私からこれからの思いなども含めて簡単に意見を述べさせていただきます。

このたび空き家対策に関する施策を空家等対策計画としてまとめていただいたが、計画書を作成したから終わりということではなく、今後、どのように空き家対策を実行していくかが重要なポイントとなる。その意味で、本日の協議会で平成 29 年度の主な空き家対策事業についていろいろなご意見をいただいたので、事務局ではこれらのご意見を汲み上げて、さらに内容を深めていただければと思う。

まず市民の方々に、空き家の問題は他人事ではなく、地域のひとりひとりが空き家問題を発生させないように取り組むことが重要だと認識してもらうための啓蒙活動が重要だ。パンフレット等によって、多くの方に空き家によってどのような問題が発生するか、また空き家を発生させないためにはどうすればよいかといったことについて、所有者個人の認識を高めていくことが重要だ。

また、すでに空き家になってしまっているものについて、利活用などの対策をどうするかというところが、これまでにわれわれが検討してきた部分だと思うが、空き家のデータベースを活用するなどして、個々の空き家にどのように対応していくのか検討すべきだ。推進協議会や官民連絡会議などの実施体制が計画に記載されているが、これらに基づく総合的な取り組みがこれから重要になるので、このような会議体についてもしっかりと運営して行ってほしい。計画という形ではしっかりとまとまっていると思うので、今後は効果的な実行をお願いしたい。

以上