

件名	平成28年度 第3回 射水市空き家等対策協議会
開催年月日	平成28年9月29日（木）午前10時00分から11時40分
開催場所	市役所大門庁舎3階301号室
出席者	協議会委員12名（夏野会長、櫻井副会長、山本委員、田仲委員、京角委員、片境委員、高岡委員、横堀委員、森田委員、荒木委員、大門委員、本郷委員） 事務局6名（北本部長、津田次長、吉田課長、酒井課長補佐、野崎係長、二口主任） ワグダーバー 創計画研究所
会議要旨	
発言者	概 要
事務局 市長 事務局	1. 開会 2. 挨拶（略） 3. 協議報告事項 （1）射水市空き家等対策計画（素案）について（資料1・資料2） （2）射水市空き家対策等協議会スケジュール（資料3） （3）その他 ・参考資料（参考1～2）
	4. 質疑応答 【資料1、2、3について】
委員	概要版にある空き家数について、小杉地区の空き家数がマイナスになっている理由は何か。
事務局	また、本編P13(住宅以外の家屋)ランクⅣの6件は新湊地区だが、理由は何か。 小杉地区では、太閤山3地区での空き家の除却、住替えが進んでいるが、その他の地区では余り増減は見られない。また、ランクⅣはその殆どが工場で、鉄骨等の骨組みがむき出しの状況にあるものが多い。倒産したものの中にはあると聞いている。
委員	配布したパンフレットの通り、空き家活用の啓蒙活動をしているが、所有者が高齢者の場合等、どうしてよいか解らず、自分で意思決定できない場合が多い。 当計画ではどのように進めるのか。
事務局	パンフレット配布による啓蒙活動や弁護士による後見人制度の活用等が考えられる。
委員	何を困っているのか、充分調査する必要がある。射水市では毎月第4木曜日に無料相談を行っているので、活用していただければ、よくある相談は、空き家を除却したいがお金がかかり除却できないという人には、補助制度の利用を進める。また、差し押えに関する相談もある。
委員	県宅建協会の空き家バンク登録数は約20件で、内射水会の登録数は6、7件であるが、価格は公示価格を基に算定している。太閤山地区の場合、昨年まで1ヵ所だった調査地点が今年は2ヵ所で、それぞれ坪当たり12万、15万と格差がある。中太閤山は余り人気がないので、2、3万円下落している。他方、県立大隣の分譲地では、坪18万の所も出てきている。近年、若者世帯の住み替えが進んでおり、親が近隣に住んでいる場合が多く、太閤山は若返りつつある。
会長	市の解体除却補助金がもらえなかったという例があるが、当初予定していた予算が底をついてしまったため、予算を増額して対応したい。
委員	空き家となった農家住宅を買い取り、増築の確認申請を出したところ、農家であることの証明書の提出を求められ、結局許可が下りなかった話を聞いた。市で救済措置は取れないのか。
事務局	開発行為の申請をすればできる。農家空き家を取得した場合、増築の面積要件をクリアすれば建築審査会の認可はおきる。
委員	昭和56年以前の建物は耐震補強しないと確認申請はおきらないのか。
事務局	増築で、既存建物と一体化しなければ問題ない。
委員	農家が空き家になる前にリフォームし、売りに出す方法もあると聞いた。

委員 事務局 委員	<p>以前、企業立地課の空き工場情報バンクで空き店舗の登録はできないと言われたが、何故か。担当課ではないので、確認する。（空き店舗バンクは別に富山県宅建協会高岡支部が運営）</p> <p>今年8月に、地域振興会30名で空き家対策の先進事例である新潟県見附市を訪問した。その際の資料は15自治会長に渡したが、市担当課には届いたか。</p> <p>特筆すべきは、市担当課が中心となり、弁護士等の専門家と空き家を一つ一つ調査し、66戸あった空き家の内、51戸については解決している。どうにもならない物件は個人名を公表している。危険空き家が借地の場合は、土地所有者より処分を通知した。また、除却後の土地については、2年間免税措置をとると共に、その土地の売却に市は協力している。建物の除却費用は、土地の売却費用で相殺している。土地の所有者が死亡した場合や不明の場合は、親戚関係や周辺の人々に売却をするよう、熱意をもって説得している等であった。</p>
会長	<p>危険空き家に対しては掲示する等の市条例があるが、市が主体性を持って解決していることは素晴らしい。空き家は個人の所有物である以上、所有者がすべきことで、市としては難しい面がある。しかし、根気よく説得する方法は研究したい。</p>
委員 事務局	<p>概要版4(2)活用・流通対策では、時間がかかることと直ぐにできることがあるが、例えば空き家をリフォームし、市営住宅の応募に外れた人が入居できるようにすればどうか。</p> <p>市営住宅として適切かどうか、判断は難しい。シェアハウスとしての活用事例は聞いており、メリット、デメリットを含め研究したい。</p>
委員	<p>本編P28フロー図について、空き家対策の入り口部分をしっかりとすることが大事。まずは地域住民の力で進めるべきだと思う。自治会等が中心となり、空き家にならない仕組みを作り、市が対応することが必要ではないか。対策協議会に諮る前に地域住民が努力すべきだと思う。</p>
会長	<p>空き家は大きく「危険空き家」と「利活用可能な空き家」に分けられるが、特定空き家の対応については市条例があり、利活用可能な空き家は実績を増やし、活用できるものは積極的に活用していきたい。</p>
委員	<p>近年の人口減少や社会情勢の変化に伴い、行政も変わるべき。また、自治会も自分達の事は自分達で解決するべきで、空き家問題もその中の一つ。地域振興会が中心となり、地域でどのように管理するか知恵を出す。そして行政はその支援をすることが重要。</p> <p>P32 5-3目標値の設定で（活用・流通）の数値が2件/10年間となっているが、折角この対策計画を策定しているのに、この数値は考えられない。概要版4(2)①～⑨の中で⑤⑥は異質なので、順序は並べ替えた方が良いのではないか。対策として、モデルケースを現地の知恵で生み出す努力をすることが大事である。</p>
委員	<p>本郷委員のパンレットは、地域住民で何ができるのかをワークショップ形式で検討したもので、住民に何ができるのか継続的に考える力をつける良い機会になる。市はこれに対し支援をする。</p> <p>P21③「このため～」以下に、「情報提供」や「地域活動支援の充実」等の表現を付け加えればどうか。概要版4(2)①「流通を促進する」文面は本編には入っていない。「利活用を検討する」で良いのではないか。</p>
会長	<p>先程の指摘で10年間で2件は少ないかもしれないが総合戦略計画上での数字、この数字については適時見直し、5件、10件と実績を積み上げていければと思う。また、地域の主体性が生まれるよう、行政として支援していきたい。空き家の利活用から取り組めば、地域が動きやすく、主体性が生まれるかもしれないが、個人情報の面もあるので、共有しながら取り組みたい。</p>
事務局 委員 委員	<p>協議事項(3)その他について事務局より京角委員の宅建協会資料(略)の報告</p> <p>概要版4(2)①～⑨の順序について、内容毎に整理し、順序を並び替えたほうが良い。</p> <p>空き家状況については地区毎に格差があり、優先すべき地区毎の対策法を記載できないか。人口、世帯数は平成22年となっているが、平成27年のデータを入れた方がよいのでは。実態調査結果は地元へ情報提供して、効果的に支援してほしい。</p>

事務局	当然、地区毎に対応していくが、地区毎の記載は考えていない。次のステップでの参考としたい。また、国勢調査の速報値は本年11月に公表されるため、差し替えたい。
委員	相続について、どうすればよいのかわからないと言う人が多い。 行政は地域ごとに出席講座を行って情報提供をしてほしい。
委員	司法書士会では、空き家問題についての勉強会を行っているところ。相談して頂ければ協力する。 新潟県見附市の事例では51件の問題解決をしたとのこと、射水市の目標設定をもう少し高くするよう検討してほしい。
会長	本日の意見を受けて、本計画をより良いものとしていきたい。 予定時刻となったので、お開きとしたい。
	以上