

## 第4回 射水市空き家等対策協議会

と き 平成29年12月5日(火)午後3時

ところ 射水市役所大島分庁舎3階大会議室

### 次 第

- 1 開 会
- 2 挨 拶
- 3 射水市空き家等対策協議会委員委嘱及び紹介 . . . 資料1
- 4 協議会会長、副会長の選任  
射水市空き家等対策協議会要綱 . . . 資料2
- 5 協議報告事項等
  - (1) 協議会の経緯及び進捗状況について
    - ・ これまでの経緯について . . . 資料3
    - ・ 射水市空家等対策計画、計画概要書 . . . 資料4
    - ・ 進捗状況について . . . 資料5
  - (2) 特定空き家の措置について
    - ・ 特定空家等の措置に関するフロー (案) . . . 資料6
    - ・ 射水市特定空家等判定委員会設置要綱 (案) . . . 資料7
    - ・ 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針 (ガイドライン) 及び「特定空家の判断の参考となる基準 (案) . . . 資料8
    - ・ 特定空家等判定方法マニュアルチェックリスト (案) . . . 資料9
- 6 閉 会

## 資料 1

## 射水市空き家等対策協議会委員名簿

	区 分	氏 名	備 考
委 員	会 長	夏野 元志	市 長
	都 市 計 画 建 築 計 画	櫻井 康宏	福井大学名誉教授
	法 務	山本 賢治	弁 護 士
		田仲 聡	富山県司法書士会 (高岡支部会員)
	不 動 産	越後 正	富山県宅地建物取引業協会 (宅建射水会)
	建 築	竹林 正宏	公益社団法人富山県建築士会 (射水支部長)
		高岡 亮輔	新湊地域住宅相談所長
		横堀 光雄	射水地域住宅相談所長
	福 祉	森田 ひとみ	射水市民生委員児童委員協議会副会 長
	地 域 住 民 及 び 団 体	荒木 保子	射水市行政相談委員
		宮田 雅人	射水市地域振興会連合会常任理事
		二口 紀代人	特定非営利活動法人水辺のまち新湊 理事

射水市空き家等対策協議会要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第7条第1項及び射水市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例(平成26年射水市条例第24号。以下「条例」という。)第7条第1項の規定に基づき、射水市空き家等対策協議会(以下「協議会」という。)の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事項)

第2条 協議会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 条例第6条第1項に規定する空き家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 条例第2条第2項に規定する特定空き家等に対する措置の方針に関すること。
- (3) その他協議会において必要と認められる事項

(組織)

第3条 協議会は、会長及び委員14人以内で組織する。

- 2 会長は、市長をもって充て、会務を総理し、協議会を代表する。
- 3 協議会に副会長1人を置き、副会長は、委員のうちから会長が指名する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。
- 5 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 地域団体の推薦を受けた者
- (2) 法務、建築、不動産等に関する学識経験者
- (3) その他市長が必要と認める者

(委員)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員の再任は、妨げない。

(会議)

第5条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 会長は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求めて説明若しくは意見を聴き、又は関係者に対し助言若しくは資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第6条 協議会の庶務は、都市整備部建築住宅課において処理する。

(その他)

第7条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成27年12月4日から施行する。

## これまでの経緯について

## 1 空家に関する法整備及び協議会の経緯

- 平成26年10月 「射水市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」施行
- 平成26年11月 「空家等対策の推進に関する特例措置法」公布
- 平成27年 5月 同法全面施行  
「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）の公表
- 平成27年 9月 「射水市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」の一部改正
- 平成27年 8月 「射水市空き家等対策に関する庁内連絡会議」の設置  
・庁内関係課が連携し、空き家等対策の検討及び実施にあたるため庁内連絡会議を設置。委員は都市整備部長を委員長とし、関係各課長等で組織
- 平成27年12月4日 「射水市空き家等対策協議会」の設置  
・「射水市空き家等対策計画」の策定及び実施等にあたるため協議会を設置  
・委員は、市長のほか市民、法務、不動産、建築等に関する学識経験者で組織
- 第1回 射水市空き家等対策協議会の開催**  
○主な協議報告事項  
・空き家等対策協議会の役割について  
・本市の空き家について
- 平成28年6月13日 **第2回 射水市空き家等対策協議会の開催**  
○主な協議報告事項  
・射水市空き家等対策計画（素案）について  
（現状と問題点・課題）
- 平成28年9月29日 **第3回 射水市空き家等対策協議会の開催**  
○主な協議報告事項  
・射水市空き家等対策計画（素案）について  
（空き家実態調査の結果、空き家等に関する対策）
- 平成28年12月 空家等対策計画（案）のパブリックコメントを実施
- 平成29年 3月 空家等対策計画の策定

## 射水市空家等対策計画概要

## 1 計画策定の目的等

## (1)目的

空家等の適正な管理と利活用を総合的かつ計画的に推進するため、「射水市空家等対策計画」を策定し、本市における空家対策の基本姿勢を明らかにする。

## (2)位置づけ

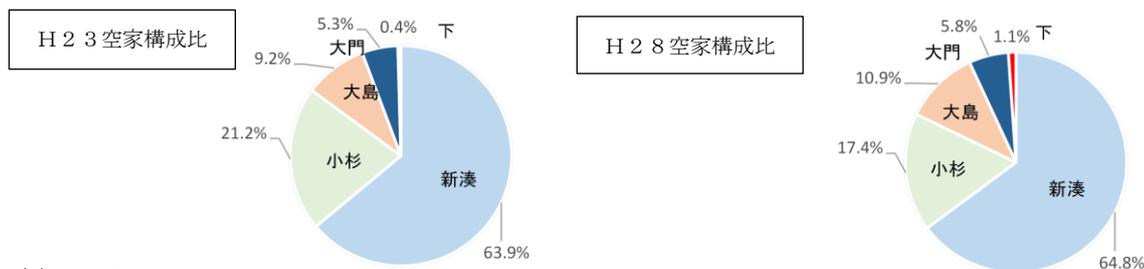
- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「射水市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」に基づき「空家等対策計画」を策定する。
- ・「射水市総合計画」や「射水市住まい・まちづくり計画」と整合性を図り取り組みを進める。

## 2 現状と問題点・課題

## (1)空家等の現状

- ・平成28年の本市の空家数は、5年前の平成23年度と比較し186戸増加
- ・地域別の空き家数 (単位：戸)

	新湊	小杉	大門	大島	下	計
H23 調査	864	287	124	71	6	1,352
H28 調査	997	267	168	89	17	1,538
増減	133	-20	44	18	11	186



## (2)問題点・課題

## ①予防・適正管理

- ・家族構成・ライフスタイルに合っていない ⇒住宅のミスマッチによる空家化
- ・管理者意識の低さ、所有者が遠方にいる、相談先が分からない。⇒空家の管理が滞る。
- ・複雑な権利関係や相続問題 ⇒財産処分の意思決定が困難なため空家が長期化

## ②空家の利活用

- ・所有者の空家に対する愛着、他人が利用することへの不安・抵抗、中古住宅の性能や保証が不十分 ⇒空家の活用や流通が進まない。
- ・町屋形式の密集市街地で狭小敷地や狭隘な道路 ⇒再建築困難により空家化

## ③老朽危険空家等の管理不全

- ・解体費用が大きな負担、固定資産税の住宅用特例が無くなる。 ⇒管理不全空家の増加

## 3 空家等対策の基本方針

## (1)対象とする地区

- ・射水市内全域を対象とする。

## (2)対象とする空家等

- ・概ね1年以上居住または使用がなされていない空き住宅や空き店舗、事務所など

## (3)計画期間

- ・平成29年度から平成38年度までの10年間とする。

## (4)基本方針

## ①予防・適正管理対策

- ・空家等の管理は、その所有者が自らの責任により管理することが原則
- ・空家等の適正な維持管理、良好な生活環境の維持保全について啓発を行い、管理不全を予防
- ・空家等の実態把握や情報提供を通じて適正な管理を促進

## ②活用・流通対策

- ・空家等の市場流通やリフォーム、用途転用等を支援
- ・空家等を地域の資源として活用を推進

### ③管理不全対策

- ・所有者の責任を明確にしながらか指導等の必要な措置を講じ、除却や建て替え等に誘導

## 4 空家等に対する対策

### (1)予防・適正管理対策

- ①空家等に関する予防意識の向上への啓発
  - ・市広報、ホームページへの掲載、納税通知書に併せた啓発、勉強会（出前講座）の実施
- ②適正な管理の促進
  - ・空家管理業者を紹介し、適正管理を促す
- ③空家等に対する地域の取り組みを促進・支援
  - ・地域コミュニティ組織が空家対策を「地域の課題」として取り組むことを促進

### (2)活用・流通対策

- ①空家等の利活用の促進
  - ア 「空き家情報バンク」の充実
    - ・空き家情報バンクへの登録を促し、登録数の増加と成約数の増加を図る
  - イ 空家及び空地取得への支援
    - ・市街化区域内の空家・空地取得に対する支援を検討し、良好な街並みを保全する
  - ウ リフォーム等支援
    - ・空家へリフォーム支援し利活用を推進、また、空家の発生防止を図る
  - エ 空家等の地域活性化施設等への転用に対する支援
    - ・国の支援メニューに併せた交流施設等への転用を検討し、地域活性化を図る
- ②危険空家等の解体除去及び跡地利用の促進
  - ア 危険空家等の解体除去への支援
    - ・増え続ける危険空家に対しての支援制度を検討する
  - イ 密集市街地の整備推進
    - ・密集市街地整備事業を推進し、災害に強いまちづくりを進める
- ③空家等の流通促進
  - ア 民間空家ビジネスの育成・普及
    - ・中古住宅の品質を確保するため建物診断（インスペクション）を普及・促進
  - イ 地積調査の推進
    - ・地籍調査を実施することにより地籍混乱を解消し、流通促進を図る

### (3)管理不全対策

- ①特定空家等の調査及び認定
  - ・所有者の特定と外観調査等を実施、特定空家としての認定
- ②特定空家等に対する段階ごとの措置
  - ・特措法及び空き家条例に基づく助言、指導、勧告、命令、行政代執行の措置
- ③除去等に対する所有者への支援
  - ・各種相談受付、解体補助の活用促進

### (4)実施体制

- ①市民等からの相談への対応体制
  - ・相談窓口を建築住宅課に一本化し、情報を一元管理
  - ・庁内関係各課や専門家・関係団体と連携した対応体制を確立
- ②空家等対策を推進する実施体制
  - ・庁内関係各課や専門家・関係団体、空き家等対策協議会と連携、協議して空家等対策を推進

## 5 目標設定に基づく計画的な取り組みの推進

- ・数値目標を掲げて計画的に空家対策に取り組む

## 射水市空家等対策計画の進捗状況について

## 1 予防・適正管理対策

- ① 空家等対策を進めるため、空家等に関する所有者等の意識向上への取り組みを行う。
- ② 数値目標

項目	目標値/年	H26 実績	H27 実績	H28 実績	H29 11月末 現在
総合相談 窓口利用件数	100件	53	79	119	76

## 2 活用・流通対策

- ① 適正管理に併せ、空家等の状況や所有者等の意向を踏まえながら活用・流通を支援、促進する。
- ② 数値目標

項目	目標値/年	H26 実績	H27 実績	H28 実績	H29 11月末 現在
空き家情報 バンク登録件数	30件	7	17	18	20
空き家情報 バンク成約件数	15件	0	0	1	2
地域活性化 施設整備件数	5件 /10年	0	0	1	0

※ 地域活性化施設は、空き家を活用した交流、滞在体験、文化施設等で平成26年度以前に4件整備されている。平成28年度の1件は、射水市放生津の「番屋カフェ」を改修。

## 3 管理不全対策

- ① 特定空家等に認定されたものは、更なる管理不全状態の悪化を招かないよう、効果的な対策を講じる。
- ② 数値目標

項目	目標値/年	H26 実績	H27 実績	H28 実績	H29 11月末 現在
空家解体 補助支援件数	20件	16	15	31	18
解体後跡地に 新築支援件数	—	—	2	2	1

## 4 新たな支援制度（H29～）

- 三世帯同居住宅支援事業（H29.11 末現在、7件）

空き家の発生防止を図るため三世帯同居住宅の増改築、リフォーム工事費を補助。（上限30万円）

- 指定宅地取得支援事業

既存の要件に加え、空き家情報バンクに登録された市街化区域内の空き家・空き地も対象とし、未利用宅地の購入費を補助。（上限60万円）

射水市の滞在体験施設（新湊地区3件 小杉地区1件）

**港町の滞在施設** 両岸に係留されているたくさんの漁船が港町情緒を漂わせる内川。「日本のベニス」とも呼ばれる内川に面した古民家で、港町での生活を体験してみませんか。

**① ほうしょうづ** 富山県射水市 八幡町一丁目8番21号 定員8名



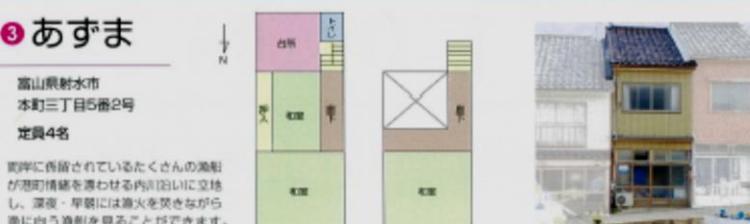
道1本北には富山湾が、南には「日本のベニス」内川が伸びます。新湊漁港まで徒歩5分。「義経道」とに義経・弁慶主従の巡遊の道として拓かれ、伊藤忠政や松尾芭蕉も通った歴史ある道にありま。

**② さんのう** 富山県射水市 八幡町一丁目8番11号 定員8名



**③ あずま** 富山県射水市 本町三丁目5番2号 定員4名

両岸に係留されているたくさんの漁船が港町情緒を漂わせる内川沿いに立地し、深夜・早朝には漁火を焚きながら漁に向う漁船を見ることができます。船の音で目が覚める人も。



**里山の滞在施設** 緑豊かな丘陵地帯の古民家を利用し、滞在施設を整備しています。のんびりとした時の流れに身をまかせ、里山の生活を体験してみませんか。

**① たてがみ** 富山県射水市 青井谷1882 定員10名



タケノコ餅りや山菜摘み、ホタル鑑賞など、里山の風情を年間を通して楽しむことができます。2階部分と1階の一部は使用できません。

**ご利用方法**

- 当施設は射水市以外の方で射水市での生活を体験するための施設です。
- 施設の滞在期間は1泊から1か月以内の連泊まで、到着日の午後2時に開～出発日の正午までご利用です。
- 体験申込確認後、1泊につき1人1,000円を前納していただきます。
- 体験施設利用申込は1人から申込できますが、申込人数やご利用内容で滞在施設を調整させていただきます。
- 施設には、寝具一式、調理器具、冷蔵庫・テレビ・炊飯器等の電化製品、上下水道、電気、ガスなどが整備されていますが、ハブラシ、タオル等の洗面用具は持参ください。



番屋カフェについて

所在地：射水市放生津町17-5

県の「まちの未来創造モデル事業」の補助を受け、地元のNPO法人「水辺のまち新湊」が中心となり旧廻船（かいせん）問屋「渡辺家」の改修を進めてきた。内川沿いへの移住促進施設とする計画で、蔵と漁具倉庫の「番屋」を改修し、カフェとギャラリー、会議などに使えるスペースを設けた。