|  |
| --- |
| **砺波市空き家再生等推進協議会 会議録** |

**日　時**令和元年８月２８日（水）　午後３時３０分から午後５時まで

**場　所**砺波市役所３Ｆ「特別会議室」

**出席者**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 氏 名 | 所属・加盟団体 | 団体役職 |
| 荒木　憲一 | 富山県司法書士会 | 砺波支部長 |
| 尾田　武雄 | ＮＰＯ法人砺波土蔵の会 | 理事長 |
| 小幡　和彦 | 砺波商工会議所 | 事務局長 |
| 川原　国昭 | となみ散居村ミュージアム 砺波散村地域研究所 | 館長 事務局長 |
| 清澤　百合子 | 砺波市ボランティア連絡協議会 | 会長 |
| 熊野　清 | 富山県宅地建物取引業協会 | 副会長 |
| 佐伯　幹夫 | 一般社団法人　砺波市観光協会 | 事務局長 |
| 境　嘉代子 | 卯月の会 農家レストラン大門 | 会長 女将 |
| 坂井　彦就 | 庄川町商工会 | 副会長 |
| 中西　美代 | となみ野農業協同組合 | 理事 |
| 永田　千代美 | 砺波市連合婦人会 | 会計 |
| 水木　功 | 公益社団法人　富山県建築士会 | 砺波支部 |
| 蓑　健太郎 | となみ野法律事務所 |  |

**欠席者**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 井上　五三男 | 砺波市地区自治振興会協議会 | 会長 |
| 櫻井　啓年 | 櫻井啓年税理士事務所 |  |
| 中井　精一 | 富山大学人文学部 | 教授 |

**市側出席者**

事務局 企画調整課　坪田課長、砺波暮らし推進班 佐藤班長、砺波暮らし推進班 春山主事

**資料等**

・会議次第・委員名簿

・資料１　空き家等の状況について

・資料２　平成３０年度　地区別空き家軒数の集計結果

・資料３ 平成３０年度　空き家利活用等の推進状況について

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **１　開会**  **２　企画調整課長あいさつ** | | |
|  | 坪田企画調整課長 | 皆様には、大変、ご多忙のところご参集いただきありがとうございます。  本市の空き家の状況は、少子高齢化や生活様式の変化などにより、空き家が毎年増えるいることはご存じであろうと思います。空き家数は、平成31年3月31日現在で478件となっており、前年から11戸増えております。解消された空き家はありますが、それ以上に空き家が増えているということでありますが、徐々に老朽危険空き家が増えておりまして、これらの空き家の処分をいかにするかのご意見をいただきたいと考えており、空き家の増加は、生活環境の影響を多大に及ぼすことから、今日出席の各種多方面の専門家方々からご意見を賜り、空き家政策に活かしてまいりたいと考えております。  今年度、新たに取り組んでおりますのが、空き家になる前の啓発活動であり、空き家になりそうな家の所有者に空き家にならないよう、あるいは空き家になってしまった際に、すぐに対応してもらえるよう意識した活動を行っております。  例えば、広報となみ8月号の特集記事は、お盆に里帰りされるこの時期に合せて啓発することが効果的と考え、どのようにすれば良いかといことを考える契機となるものであり、記事が出てからは問い合せが増えるなど非常に関心の高さが伺えました。  また、固定資産税の納税通知書に空き家のチラシを同封することで、固定資産税の納税者すべてに案内をさせていただきました。また、市高齢介護課と連携し、70歳以上が集まる「いきいき百歳体操」が開催されている市内公民館等に空き家担当職員が1年間で82か所、約1,500人を対象に押しかけ出前講座に出向き、家の状況や住まいの心配事はないかなど空き家の相談を行っています。本年は、特に、空き家になる前の活動に力を入れてまいります。  今回の協議会では、市の対策、地域での対策、各種方面の皆さまのご意見やアイデアを頂戴して、市の空き家対策が一歩でも前進するように努めて参りたいと考えておりますので、忌憚のないご意見をよろしくお願いいたします。 |
|  | 尾田委員長 | 【委員長挨拶】  委員の皆様、お忙しいところご出席いただきありがとうございます。今回は12回目の空き家再生等推進協議会です。空き家の取り組みについては、平成23年の空き家利活用調査研究委員会が本協議会へ発展したわけですが、その間に、空き家情報バンク、空き家利活用補助制度、老朽危険空き家対策、空き家コ－ディネ－タ－委嘱など、市は様々な方策を行っています。これからも市民レベルや皆様それぞれの立場からご意見をいただきながら、空き家対策がより実効性の高いものとなるよう当協議会が深く議論できればと考えます。 |
| **３　報告事項** | | |
|  | 事務局 | （１）、（２）、（３）、（４）、（５）を報告  （１）空き家等の状況について　資料１  （２）平成30年度　地区別空き家軒数の集計結果　資料２  （３）平成30年度　空き家利活用等の推進状況について　資料３  （４）広報となみ8月号特集「あなたの家はどうする？～空き家になる前に考えよう～」について  （５）今後の取組みについて |
|  | 委員 | ・空き家には様々なものがあり、建築年によって、耐震構造の建物かどうかが決まってくる。利活用するためには、建物の健康診断であるインスペクションをする必要があり、費用がかかる。 |
|  | 事務局 | ・空き家はデータベース化しており、各自治振興会や各常会の情報、空き家コ－ディネ－タ－や職員が現地確認し、空き家の建築年や空き家の状態、所有者や管理者の詳細など情報に加えています。  ・空き家は年数が経つほど利活用が難しくなるため、早めに利活用することを推進しています。 |
|  | 委員 | ・昨年6月に住宅宿泊事業法(民泊法)が施行されたが、営業が180日と制限があるため、旅館業法の簡易宿舎に鞍替えされる方がおられる聞いている。射水市や南砺市において民泊や簡易宿舎を実際行っているというお話を聞いたのですが、砺波市でも民泊や簡易宿舎をやりたいという問い合せはあるのか。 |
|  | 事務局 | ・市内では民泊の届出をされているのが２件あり、どちらも空き家を利活用されているものであります。  ・今年6月の市政バスツア－の「空き家編」に参加者の中に、将来に宿泊施設を行いたいと考えている方の参加もあったところであります。 |
|  | 委員 | ・空き家を民泊や簡易宿舎、会社の福利厚生施設にしてもらうよう宣伝をしたら良いと思う。  ・観光庁の資料では、自動車部品産業輸出に続いて、インバンドの消費が4.5兆となっており、インバンドの需要が高い。 |
|  | 委員 | ・簡易宿舎は行政の許可がいるのか。 |
|  | 事務局 | ・厚生センタ－の許可が必要で、他に消防署や県土木センタ－の許可が必要となります。 |
|  | 委員 | ・庄川町には、隣接する道路が４m以下で、改築や新築ができないという空き家  　がある。 |
|  | 事務局 | ・建築できないというような条件がございましたら、空き家のデータベースに加えたいので、お教えください。 |
|  | 委員 | ・空き家を外国人の寄宿舎としてある会社に賃貸借したが、お庭の除草がされておらず、隣接にある柿の実を勝手に取るなどトラブルが発生している。近所の方がどこに相談したらよいのか。  ・チュ－リップ公園の中島家にハクビシンがいるのではないか。 |
|  | 事務局 | ・ご近所のトラブルについては、賃貸借している会社に相談をされたほうが良いと考えます。  ・外国人が住む場合はご近所とトラブルになることが多いため、事前に自治振興会や自治会に説明するなど、ご近所に対して気配りをするようアドバイスを行っています。  ・ハクビシンは有害鳥獣となりますので、市の農業振興課にご相談いただき、駆除となれば専門業者が行うことになります。 |
|  | 尾田委員長 | ・先ほどお話しが出ました射水市の宿泊施設は新湊の方で、砺波が魅力的であるから砺波市内でそういうものができたら考えておられますが、紹介できる市内の空き家物件がない。 |
|  | 委員 | ・空き家が賃貸や売買に利活用されない理由は何か。 |
|  | 事務局 | ・財産（空き家）を自分で所有したい、親戚の反対があります。  ・ご近所の目がある。ご先祖に申し訳ないという考え方があります。  ・自分の所有のまま賃貸をされたらと考えますが、管理の問題かあり、中々進まない状況があります。 |
|  | 委員 | ・空き家調査の中で、また所有者が空き家に戻ってくるというのは、何件ほどありますか。 |
|  | 事務局 | ・Uタ－ンして空き家に住むという方は、それほど多くないとは思いますが、都会で定年退職となって空き家に住むという方はおられて、デ－タベ－スに記載しています。 |
|  | 委員 | ・市ホ－ムペ－ジなどでもっとＰＲして、空き家情報バンクの登録件数が現在の2、3倍とならないいけないと考える。登録件数が増えれば成約件数が増えると思う。 |
|  | 委員 | ・空き家の賃貸の相場はいくらほどか。  ・空き家の賃貸が少ない理由は |
|  | 事務局 | ・空き家の所有者が利活用できるという場合、空き家の所有者は今後管理したくないため、売買して早く手放したいと考えています。  ・空き家に住みたい人は、地域に馴染めるかわからないので、まずは借りて住んでみることを希望されています。 |
|  | 委員 | ・私が取り扱っている物件は、単身で住んでおられて家賃は３万円、１万５千円というもので、借主側で色々手入れをしてもらっている。  ・市外の例であるが、長屋の中の何件の空き家が再開発により、マンションや駐車場となっている。  ・都会の方が空き家を購入して住んだのだが、近隣住民との関係が悪くなり、仲裁に入ってほしいという依頼があった。 |
|  | 委員 | ・空き家の客観的な値段のつけ方はないのか。  ・空き家をマッチングするのは難しい。 |
|  | 事務局 | ・空き家情報バンクでは、原則、所有者の方に値段を決めてもらっています。ただし、何年も利活用されない場合は、値段を下げることも必要であることを所有者に伝えています。  ・賃貸の家賃は、５万円以下が相場と考えています。 |
|  | 委員 | ・市内の空き家で登記されていない場合は多いのではないか。 |
|  | 事務局 | ・調査はしていないが、農家住宅などされていない住宅が結構あると考えます。 |
|  | 委員 | ・住居の図面がさえ残っていない場合があり、図面を作成して表示登記するなど手間とお金がかかる。  ・登記しなくても、違法ではない。 |
|  | 尾田委員長 | ・都会に住む空き家所有者は、定年退職になれば戻るつもりだったが、家族の反対で戻って来れなくなった６０代から７０代の方にもっと利活用を後押ししたらどうかと考える。  ・空き家所有者は、帰って来られる場所をただ持っており、将来について考えたくない。 |
|  | 委員 | ・空き家を管理しているが、生垣処分に１０万円、家の片づけに３万円かかり、管理費用がかさむようになってきたので、空き家を売買したいと考えている。 |
|  | 委員 | ・庄川町の空き家所有者が東京の方で、名古屋の方が買いたいがおられ、降雪量、水道の口径や下水道の排水口をどうなっているのか調査したことがあり、結局は相続の問題がありました。名古屋の方は、市のホ－ムペ－ジから補助金のことなどから情報を得ておられた。 |
|  | 尾田委員長 | ・市のホ－ムペ－ジや住みよさランキングをみて住まわれる方がおられますが、移住者の状況調査が必要と考える。 |
|  | 委員 | ・売買や賃貸の利活用できる空き家は限られるが、平成23年の空き家調査で空き家で現在も空き家のままの今後の対策は何かあるのか。 |
|  | 事務局 | ・対策が講じられていない空き家は、空き家所有者に取壊しを促すことになります。　その最たるものが老朽危険空き家であります。 |
|  | 委員 | ・一人暮らしの空き家の所有者が生きているうちに空き家を取壊す制度があれば良いと考える。  ・建築の立場からいうと、建物は新築するよりは古いものを改修して耐震したほうが安い。下水道や浄化槽を入れ直さなくても良く、固定資産税額がそれほど高くならないというメリットもある。  ・耐震のない空き家を利活用は、問題が生じることになるのではと考える。 |
|  | 委員 | ・第２のふるさと発見事業として佐々木邸において、散居村でのゼミ学習を希望する大学を受け入れ、地域の方との交流や砺波の魅力を紹介し、砺波暮らしの魅力を体験してもらっている。  ・この事業が充実させるために、首都圏や関西地区の大学にも広報活動を行う予定である。 |
|  | 尾田委員長 | ・空き家だけの問題ではなく、空き家住んでもらうためにはどうしたらよいのか。砺波市を知ってもらって、好きになってもらうことが必要であります。  ・色々なご意見をいただきありがとうございました。今日出ました問題点を基にして、良い方向に進みたいと考えており、当協議会でも今後引き続き、意見等を述べるとともに支援してまいりたい。 |
|  | **４　閉会** |  |
|  |  | 以上 |