|  |
| --- |
| **第１３回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２６日（水）　午後４時から午後５時１５分まで

**場　所**砺波市役所３Ｆ　大ホール

**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 |
| 井上　五三男  （代理　安念　幹倫） | 砺波市地区自治振興会協議会 | 会長 |
| 尾田　武雄 | ＮＰＯ法人砺波土蔵の会 | 会長 |
| 小幡　和彦  （代理　堀田　哲博） | 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 |
| 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 |
| 中西　美代 | 元となみ野農業協同組合理事 |  |
| 永田　千代美 | 元砺波市連合婦人会会計 |  |
| 蓑　健太郎 | となみ野法律事務所 |  |

**欠席者**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 水木　功 | 公益社団法人　富山県建築士会 | 砺波支部 |

**市側出席者**

事務局 企画調整課　高畑課長、砺波暮らし推進班 佐藤班長、中島主事

**資料等**

・会議次第・委員名簿

・資料１　令和２年３月末の空き家等の状況について

・資料２　令和元年度　地区別空き家軒数の集計結果

・資料３ 令和元年度　空き家利活用等の推進状況について

　・資料４　「古民家をドッグホテルに」令和２年６月４日

・資料５　写真　空き家解体　令和元年１１月

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **１　開会**  **２　企画調整課長あいさつ** | | |
|  | 高畑企画調整課長 | 第１３回砺波市空き家再生等推進協議会を開催したところ、皆様には大変お忙しいところご参集いただきありがとうございます。  本市の空き家を取り巻く状況は、少子高齢化の進展、地域環境及び生活様式の変化などによって市内に空き家が増えています。しかし昨年度、平成２３年度の調査開始以来初めて、市内の空き家数が前年度を下回る４６０戸となり、初めて空き家の件数が減少しました。これは県内でも砺波市だけであり、大きな要因としては、本協議会の皆さま、各地区自治振興会、空き家に関連する事業所の方々、これらの方々が適正管理や利活用を促す働きかけを、市と協働で実施し、その成果を発揮したことにより減少に至ったところであり、大変感謝申しあげます。  これまでも砺波市は県内でも先駆けて空き家対策を実施してきました。近年の取り組みの事例を挙げますと、駅前に1件老朽危険空き家があり、児童生徒の通学路に面していたこともあり、付近からも心配の声が上がっていました。相続人が１９名いらっしゃいましたが、本日出席の蓑弁護士にも遺産分割調停にご尽力いただきました。関係の皆さまのご協力により、空き家を解体し、子供たちの安全対策を実施しました。現在は更地となっており、公売物件となっております。  また未然に空き家を防止する観点から、昨年から本協議会でのご意見も参考に、「いきいき百歳体操」など、高齢者が集まる場に市担当者が出向いて、空き家対策の出前講座を積極的に行っています。本年度は新型コロナ感染症対策として、一旦休止していますが、今後活動を展開していきたいと思っています。  本日、事務局の報告もありますが、忌憚のないご意見ご提案を賜りますよう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。空き家に関する問題は大変深いもので、整理すると、早急に対処しなければならない老朽危険空き家の問題、活用できるが持ち主の意志がはっきり分からない空き家の問題、５年前の調査ですが、６５歳以上の１人暮らしが１，２００件あったように、刻々と空き家になろうとしている家の問題、砺波に来たい人、空き家に住もうとする人をどう受け入れるかという問題などがあります。市では老朽危険空き家の問題を積極的に行っていますが、この４つの問題を一緒に考える必要があり、とても難しいことではありますが、皆様それぞれの立場からご意見をいただき、市当局に提案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）令和２年３月末の空き家等の状況について　資料１  （２）令和元年度　地区別空き家軒数の集計結果　資料２  （３）令和元年度　空き家利活用等の推進状況について　資料３  （４）「古民家をドッグホテルに」令和２年６月４日　資料４  （５）写真　空き家解体　令和元年１１月　資料５ |
|  | 委員 | ・空き家の購入者には補助制度があるが、売買した者にはないのか。譲渡所得に課税されている。空き家情報バンクに登録した人のプラスになることはないか。 |
|  | 事務局 | ・譲渡所得のうち、経費を引いた残りを申告する。 |
|  | 委員 | ・経費は取得費のみで、登記の費用は含まない。 |
|  | 事務局 | ・３，０００万円までの特別控除はある。担当は、都市整備課で、年に数件しか申請がない。  ・空き家情報バンクに登録した売買した者への補助制度はない。  ・国でも控除について検討はしているようである。 |
|  | 委員 | ・空き家の補助制度についてだが、会社で購入し福利厚生施設にするのは公共性がないのでだめか。 |
|  | 事務局 | ・福利厚生施設にするのは補助の対象外。ただし空き家の紹介はできる。 |
|  | 委員 | ・１３２件の空き家相談の内訳はどのようになっているか。  ・自分が管理している空き家を貸して欲しいという依頼があったが断った。地区の会合の場として貸してほしいというので、賃貸料・利用料の請求はしづらい。鍵の開け閉めをしたり、家財道具が心配なのでずっと立ち合いをしたりと面倒である。 |
|  | 事務局 | ・先ほど市にご相談に来られたのは、高齢になったので自宅を今後どうしたらよいかという相談だった。  ・１３２件の相談のうち、半分ほどは利活用についてで、どのような空き家があるか、４分の１は自宅をこれからどうしたらよいか、少数であるが１０～２０件ほどは隣家の空き家の庭木が伸びているので、市から所有者に庭木を切るよう言って欲しい、というもので、電話でもあるし、来庁しての相談もある。  ・賃貸では、使わないところを荷物置きにするか、鍵をかけるなど間仕切りをするのもよくあるケースである。 |
|  | 尾田会長 | ・射水市の空き家を見学したことがあるが、その空き家は１泊借りられるが、使って欲しくないところに鍵をかけて使用できなくしていた。  ・自分が関わった空き家でも、貸したけれどもトラブルになって出ていったという事例もある。使ってよいところとだめなところを完全に分離する必要がある。 |
|  | 委員 | ・空き家相談１３２件の内訳はどのようになっているか。空き家の相談と空き家見込みの相談の割合は。 |
|  | 事務局 | ・現在は空き家になる前の相談が２割ほどである。  ・空き家でない家の相談は、元々少なかったが、いきいき百歳体操などで話しをして、最近少し増えてきた。  ・先日も太田の井戸端サロンでお話しさせてもらった。 |
|  | 委員 | ・空き家予防相談ということか。 |
|  | 事務局 | ・市としては、住んでいる住宅が空き家になる前に考えて欲しい。  ・空き家になってしまってから、どうするか迷われることが多い。 |
|  | 尾田委員長 | ・手放したくないと思っている所有者が多いが、市で対策は行っているか。 |
|  | 事務局 | ・所有者には市外の方も多いので、固定資産税の納税通知書の中にチラシを入れている。また広報誌、空き家ハンドブックでも周知している。 |
|  | 尾田委員長 | ・持ち主に連絡が取れるようにする方策が必要。  ・家の中に物がありすぎて、売るのも捨てるのも大変。 |
|  | 委員 | ・昭和５６年以前の建物は、耐震化に対応していない。建築基準法に適合しない物件は、売買が難しい。売買した不動産会社も責任が問われる。  ・空き家コーディネーターは専門家でもないのに、空き家についてのアドバイスができるのか。 |
|  | 事務局 | ・空き家コーディネーターには専門的な話しというよりも、空き家所有者と市の企画調整課の橋渡しをして欲しいと思っている。また、地区の情報を収集して欲しい。  ・昭和５６年以前の建物だと耐震化されていないので、危険がある場合がある。確かに耐震の補強をしないと建築基準法に適合しない。不動産鑑定などは、費用負担があることを説明して専門事業者につないでいる。 |
|  | 委員 | ・第２のふるさと発見事業で、今年２月に静岡大学の先生が学生さんを連れて滞在した。その中に中国人留学生がたくさんいて、合宿が縁となって、先生が砺波総合病院にマスクを寄付された。合宿という形で受け入れていただいているが、長い交流が生まれているので報告する。 |
|  | 尾田委員長 | ・佐々木邸での滞在がよかったのでお礼をしたということか。 |
|  |  | ・日本式の餅つきが面白かったし、地域の方にも様々に関わっていただいて満足された。 |
|  | 尾田委員長 | ・砺波を知ってもらい、砺波を好きになってもらうことが非常に大事だと思う。  ・砺波の魅力を情報発信してもらえればさらに広まる。 |
|  | 委員 | ・空き家の解体が進まないのは、解体後に固定資産税が上がることもネックになっているのではないか。減免制度はないか。 |
|  | 事務局 | ・固定資産税は確かに上がるが、市街地と山間地では、土地の価格が違うため、市街地でなければ、それほど上がらない。  ・固定資産税の減免については、税務課にも伝え、要望につなげたい。 |
|  | 委員 | ・出町で解体した空き家は市で購入されたのか。 |
|  | 事務局 | ・空き家が建っていたのは市の土地で、区画整理の関係で賃料を取らず貸していた。購入費は登記や弁護士費用、以前壁を撤去した費用などの約５０万円余りである。現在公売にかけている。 |
|  | 委員 | ・民間会社と連携しているのか。 |
|  | 事務局 | ・民間企業と連携している。空き家情報バンクの掲載物件には、不動産会社が仲介している物件もある。  ・高岡に民間会社があり、実際に庄川で売り出し中の物件がある。  ・利活用ができる空き家でないと民間会社も売らない。  ・相続の手続きが進んでいて、売買ができる状態であれば、早めに対応できる。  ・空き家の利活用について、早い内から空き家所有者に対しお伝えしたい。 |
|  | 尾田委員長 | ・空き家を解体して田に戻すことはあったのか。 |
|  | 事務局 | ・林に２、３件の実績がある。空き家の周りが田んぼで、空き家を壊した跡地と田んぼの砂利採取したお金で、解体費用を捻出して解体した。 |
|  | 委員 | ・空き家の所有者に売買の権利がある。認知症になればその人の意志を確認できず、売買ができない。後見人を設定しなければならない。 |
|  | 委員 | ・所有者に後見人が付いている空き家を何軒か売っている。需要と供給の問題で売れる場合がある。壊す目途が立たない物件も、買う人がいる。方法が全くないわけではない。  ・後見人を付ける費用が心配なら、最初の手続きを弁護士や司法書士に依頼し、その後は親族が行うというやり方や、裁判所の許可は要るが、親族が後見人になることもできる。ある程度の資産があるのであれば、信託銀行や信用金庫に預ける。比較的少ない金額で設定できる。  ・施設や病院に入って居て、住民票は親族のところという人もいる。  ・市で後見人の報酬の助成制度がある。 |
|  | 事務局 | ・税金などは委員のほうで面倒を見ていたのか。 |
|  | 委員 | ・税金も含めて対応していた。  ・相続人が対応してくれて、物件の中の様子が見られればよいが、中が見れない場合、捨ててよいか分からない。骨董品があり、相続人の中で話がまとまらないこともある。 |
|  | 尾田委員長 | ・色々と課題がありますが、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 |