

## 平成30年度 第2回 伊豆の国市空家等対策推進協議会 議事録

**日時** 平成30年12月7日(金) 13時30分から14時50分  
**場所** 伊豆の国市長岡340番地の1 伊豆の国市役所 伊豆長岡庁舎 3階 第4会議室  
**出席者** 伊豆の国市長 小野登志子  
伊豆の国市区連合会 水口哲雄  
女性講座受講者 塩川紀子  
静岡県司法書士会沼津支部 山田茂樹  
静岡県宅地建物取引業協会東部支部 佐藤正  
全日本不動産協会静岡県本部 川口御前  
静岡県土地家屋調査士会伊豆支部 山本直史  
静岡県建築士会東部ブロック三島地区 藤本文彦  
伊豆の国市都市整備部長 杉山清  
伊豆の国市市長戦略部長 萩原智至

**出席者数** 10名

**欠席者数** なし

**傍聴者** なし

### 1. 開 会 13:30 会議開催

⇒進行: 地域づくり推進係長

定刻となり、開会の宣言と本日の会議の概要を説明

### 2. 会長挨拶

⇒別紙挨拶文のとおり

### 3. 議事録署名委員の選出について

⇒ここからは、議事になる為、協議会設置要綱の第6条及び第7条の規定により議長は会長(伊豆の国市長)が行う。

**議 長:** 空家等対策推進協議会運営規程第12条に基づき、議事録に署名する委員を私以外に1名指名する。指名案として名簿順で、佐藤正委員にお願いしたいがどうか。

—賛成多数—

⇒会長からの指名により、佐藤正委員を選出した。

**議 長:** それでは、佐藤委員には、事務局で作成した議事録への署名を、後日お願いする。

#### 4. 特定空家の認定マニュアルについて（資料 1-1～資料 1-3・資料 2）

・議 長 「4. 特定空家の認定マニュアルについて」事務局に説明を求める。

・事務局 「特定空家認定マニュアルについて」事務局から説明する。

特定空家とは、前回の会議にて説明したが、空家法第2条の2に定められており、その定義は

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

にあると認められる空家等とされている。

前回の会議において、「特定空家の認定に対するマニュアルを策定した方が良い」「特に、専門家の視点や、第三者からの意見を取り入れていくなど、今後の進め方の指針になるもの」また、内規として「通知に関する期間を策定してはどうか」という意見を各委員から頂いた。

そこで、資料1-1から資料1-3に、市独自と言う部分で、第三者による証明や立入り調査結果など、アウトプットの部分をしっかり固めたマニュアルにしていき、特定空家に対する協議会の意見を定める上での判断材料となる物を確実に整備し、ある意味、市として説明責任を果たせる資料をもって特定空家の認定をしていきたいという所である。

そこで、資料1-1から資料1-3をご覧いただきたい。

資料1-1は、フローになっており、特定空家となりうる可能性が高い物件が発生した場合の初動事項である「外観目視調査」からスタートし、「代執行」「行政代執行」までの手順を記載している。

まず、特定空家の認定の前段階として、空家の所有者と密に連絡を取り合うことを考えており、これは、フローで言うと青い点線より前の段階の部分である。

これは、国のガイドラインの第3章にも記載されているが、期間までは記載されておらず、市町の実状を踏まえるという観点から、事務局として2～3か月に一度は何らかの形で連絡を取り、所有者や相続人等の自的対応を促していくことになる。

次に、このフローの中に、太枠の部分。これが、第三者によるアウトプットの資料になる。

詳細を説明すると、立入調査の結果となるが、前回の会議で配布した「静岡県の特定期間等と判断するための判断基準」L3に該当するかどうか、有資格や市職員において現地調査を実施することになる。

この有資格者は、例えば当市の協議会では、藤本委員は建築士であり、有資格者であるため、市職員と一緒に現地で判断してもらい、その結果を特定空家と認定する判断資料として取り入れる。

また、災害発生時には罹災証明が、火災が発生した場合は消防署による火災証明、

市税務課の建物の現存証明など、第3者の資料を取り入れ判断したいと考えている。

なお、資料1-2は、参考として、「静岡県の特定期空家等と判断するための判断基準」からL3の“判定結果の様式”を抜粋した資料である。

この様式に有資格者や事務局、或いは第3者が現地で判定した結果が、特定期空家の認定の資料として導入される形になる。

次に、特定期空家となった後の事項に伴う様式として、1-1の資料の中に青い文字で記した様式1から様式8がある。

これらの様式は、資料1-3に示してあるが、特定期空家として認定した後、所有者や相続人等に市から勧告や命令・公示、代執行等を順番を追って実施する中で必要となる様式を定めている。

次に資料2は、「特定期空家に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針、いわゆる“ガイドライン”になっており、国が定めた内容である。

この中には、空家の所有者との折衝の手段や、勧告の実施の時期、勧告書の送達方法などが記載されている。

現在、事務局で特定期空家となる可能性が高い物件の所有者等に対する折衝も、このガイドラインを基本に実施している。

委員の皆様には、「静岡県の特定期空家等と判断するための判断基準」は、既に渡してあるが国のガイドラインは渡していなかったもので、資料2として配布する。

以上が、「特定期空家認定マニュアルについて」に関する説明である。

議 長：事務局の説明が終わった。委員の皆様から、ご意見、ご質問はあるか？

議 長：何か、分かりにくいので、例を持って説明した方が分かり易いと思うが。

事務局：後ほど、資料6の物件を例に説明する。

藤本委員：立入検査について、事務局と建築士だけで実施するのか？

他の委員については、写真や判定結果の報告だけで良いか？

事務局：先日の県内市町の担当者会議で菊川市の例があった。

菊川市は、建築士会に依頼して3名ほどの建築士を派遣して事務局と現地にて立入検査を静岡県の判定マニュアルに従い、評価をしているという報告があった。

これを踏まえ、当市は協議会の中に建築士である藤本委員が参加しているので、基本的にはお願いしたい。

ただ、場合によっては、他の委員にも依頼する場合もある。

山田委員：危険と言う部分で建物の躯体の立入検査を実施する場合、建築の素人が見ても分からない。周辺に及ぼす環境と言う部分では、私たち他の委員や、場合によっては外部の専門分野の方と言うことも考えられるが、現時点では建築士と言う部分が良いと思う。

議 長：その他、追加質問は無いか？

以上、追加質問は無く「4. 特定期空家の認定マニュアルについて」は、説明を終了した。

## 5. 外観目視調査に伴う継続調査について

【5. 外観目視調査に伴う継続調査については、非公開の為、会議録から削除】

## 6. 平成30年度空家の適正な管理の依頼状況について（資料7）

議長：次に、「6. 空家の適正な管理の依頼状況」について、事務局に説明を求める。

事務局：「空家の適正な管理の依頼状況」について、資料7となる。

空家法が平成27年に制定されてから、年間を通じて、市民から空家に関する苦情が十数件、窓口や電話で受け付けており、今年度の状況を説明する。

今年度は14件に対応し、電話や簡易書留による通知を実施している。

このうち、2件は、資料5と、資料6の物件。

年間、8割から9割が庭木の繁茂に関する苦情。

今年は、台風24号の影響で、簡易倉庫が倒れたという苦情もあった。

蜂の巣があるという連絡は、あまり取り扱ったことが無かったが、1件連絡あり。

初夏から秋にかけて庭木、雑草の繁茂に関する苦情が多い。

市から通知すると、7割程度の方が対応してくれる。

今年は、通知を出したことにより、自ら空家の解体をしてくれた空家もある。

また、2割程度が、何らかの連絡をくれる。

しかし、残りの1割が何も連絡が無い。これに対して、継続的に連絡をすることを行っていく。

議長：空家の事に関しては、事務局がすぐに現場に行くようにしており、市民からも対応が早いと評価を受けている。

議長：資料7に関する事務局の説明が終わった。委員の皆様から、ご意見、ご質問はどうか？

— 質問なし —

議長：それでは、「空家の適正な管理依頼の状況」に関する説明を終了する。

ありがとうございました。

議長：以上で、本日本日予定していた議題は終了する。

慎重かつ円滑なご審議、ありがとうございます。

これ以降の進行を、事務局にお願いする。

## 7. その他

事務局：次の会議は、特別なことが無ければ来年度となる。

委員の皆様は、来年3月末が委員の委嘱期間となっている。

新年度が始まったら、改めて皆様のご所属にご依頼するが、是非とも次期も委員としてご受託下さいますよう、ご依頼申し上げます。

それでは、以上をもちまして、平成30年度 第2回 伊豆の国市空家等対策推進協議会を終了する。本日は、ありがとうございました。

上記の議決事項を明確にするために議事録を作成し、議長並びに議事録署名人は署名又は記名押印する。

平成 30 年 12 月 19 日

議 長 小野登志子

議事録署名人 佐藤 正