

令和3年度 第3回 伊豆の国市空家等対策推進協議会 議事録

日 時 令和4年3月23日（水）午前10時00分から午前11時00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
出席委員 伊豆の国市長 山下 正行（伊豆の国市空家等対策推進協議会長）
静岡県司法書士会沼津支部 山田 茂樹（伊豆の国市空家等対策推進協議副会長）
伊豆の国市区連合会 小林 信男
女性講座参加者 塩川 紀子
（公社）静岡県宅地建物取引業協会東部支部 佐藤 正
（公社）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
（公社）静岡県建築士会東部ブロック 藤本 文彦
伊豆の国市市長戦略部長 西島 功
伊豆の国市都市整備部長 守野 充義

出席者数 13名（事務局3名含む）

欠席者数 なし

傍聴者 なし

1. 開 会 10:00 会議開催

進行：地域づくり推進課長

定刻となり、開会の宣言と本日の会議の概要を説明した。

2. 会長挨拶

年度末のお忙しい中、ご出席いただきありがとうございます。

近況報告として、総務省が実施している住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数によれば本市の転入数が6年ぶりに転出数を上回りました。これも、移住・定住施策の成果と捉えています。

鎌倉殿の13人に関して、コロナ禍ではありましたがドラマ館の入館者が3万人を突破しました。

4月1日付けで、市役所の組織改編を行います。効率的な事業執行と市民に共感をもってもらうことを重視して編成しました。

本日は、1件の審議事項とご心配をおかけしていた南條地区特定空家の代執行の終了も含めた2件の報告事項について、ご説明させていただきます。委員の皆様におかれましては、様々な視点から忌憚のないご意見を賜りたく存じます。本日は、どうぞよろしくお願いたします。

3. 議事録署名委員の選出について

ここからは、議事になるため、議長は会長（伊豆の国市長）が行う。

運営規程第11条に基づき、議事録署名人に佐藤正委員を指名し、佐藤委員は了解した。

4. 議事

(1) 協議事項 伊豆の国市空家等対策計画の一部改定について

議 長

協議事項「伊豆の国市空家等対策計画の一部改定について」事務局から説明を求めます。

事務局

協議資料により、一部改定の理由をはじめ計画書の具体的な改正箇所と改正内容を説明した。

また、今後の方針として、本計画期間が平成30年4月1日から令和6年3月31日までとなっていることから、令和5年度において上位計画や関連計画との整合を図ったうえで、総合的な見直しを行うことを説明した。

議 長

事務局の説明が終わりました。皆様から、ご意見、ご質問はございませんか。

山田委員

新旧対照表の2ページ、長屋の定義に表記された箇所は表記誤りということによいでしょうか。

事務局

そのとおりです。訂正します。計画書も訂正します。

藤本委員

改定された長屋の定義について、これまで長屋等で建築物の一部が使用されていなければ空家等には該当しないとなっていました。今回の改定で隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が個別の建築物にある場合には、空家等に該当するとしています。この界壁が二重となっているとは、どのような状態をいうのでしょうか。過去に、大仁駅東側の空き家が長屋に当たるのではないかという事例がありましたが、この建物は空き家に該当するのでしょうか。

事務局

建物の外観から界壁が二重になっているのか否かという判断は難しいです。解釈としては、界壁部分を解体した場合に、どの程度の養生が必要になるのかという状況を見極めることとなります。構造上明らかに界壁が二重になっていれば、使用されていない部分を空き家として捉えることができますが、そうでない場合は、これまでどおり空き家には該当しません。大仁駅東側の空き家は、外観上、一体になっていると思われるため、界壁は二重にはなっていないと思われれます。

今後、実態調査を行うに際しては、専門家の意見を伺って判断していくことになると考えています。

議 長

それでは、質問も出尽くしたようなので、伊豆の国市空家等対策計画の一部改定が妥当であるかの採決をとります。

採決は、伊豆の国市空家等対策推進協議会運営規程第9条の規定に基づき、挙手によって行います。
それでは、伊豆の国市空家等対策計画の一部改定について、異存のない方は挙手をお願いいたします。
(全員挙手 異議なし)

全員挙手により、原案のとおり改定を行うこととします。

それでは、協議事項「伊豆の国市空家等対策計画の一部改定」は、終了いたします。

(2) 報告事項1 特定空家等に係る行政代執行の措置について(報告資料1)

議 長

報告事項1「特定空家等に係る行政代執行の措置について」事務局から説明を求めます。

事務局

報告資料1により行政代執行の完了報告を説明した。

空家特措法の規定に基づく手続きを行い、前回の協議会開催後、地元説明会を開催したうえで、昨年の11月30日に南條地区の役員にも立ち会っていただき、代執行の開始を宣言して着手しました。

1月28日に、代執行終了宣言を行い、代執行に要した費用を相続人に請求をしております。

その後、納入に至らなかったため、督促状を発出しましたが、やはり、支払いに応じないため、現在、国税滞納処分の例により、財産の差押え、差押財産の公売等による換価、換価代金の配当による徴収に向けた手続きの準備を行っています。

議 長

事務局の説明が終わりました。皆様から、ご意見、ご質問はございませんか。

山本委員

現在、更地になっている土地の管理は所有者(相続人)が行うことだと思いますが、今後、市は関与しないのでしょうか。

事務局

代執行終了宣言後は、原則、所有者(相続人)の管理となります。ただし、敷地東側は線路に面して柵が無い箇所が存在しているため、安全面の観点からその部分だけロープを張って進入できないよう対応しました。

小林委員

除却に要した費用を請求しているとのことですが、ちなみに、固定資産税評価額はどのくらいの額なのでしょうか。(資料がなかったため、協議会終了後に固定資産税評価額等を説明した。)

藤本委員

除却に要した費用の回収を行うとしている現在の状況で、仮に所有者が悪意をもって第三者に売却してしまうことは可能なのでしょうか。建築基準法において、仮に第三者が建築確認申請をした場合、許

可がおりてしまうことも考えられます。

事務局

結論的に可能性はあります。このため、督促状を発出して必要な措置を行ったうえで差押えて債権を保全したいと考えています。

山田委員

補足になりますが、第三者への売却の可能性は薄いです。売却するには登記に必要な手続きが発生します。相続人が複雑なのと、これまで相続放棄をした方の状況を把握して、戸籍等の資料を全部揃えなければならないことを考えると可能性は薄いです。ただし、差押えを行うなど万全の措置を早い段階でとっておく必要はあります。登記簿記録は、頻繁に確認しておく必要もあります。

事務局

現在、1カ月ごとに登記簿記録をとって、第三者に所有権が移っていないことを確認しています。

議長

それでは、質問も出尽くしたようなので、報告事項1の特定空家等に係る行政代執行の措置については終了します。

次に、報告事項2の令和4年度空家対策事業の概要について、事務局から説明をお願いします。

(3) 報告事項2 令和4年度空家対策事業の概要について（報告資料2）

事務局

報告資料2の令和4年度空家対策事業の概要について説明した。

空家対策事業については、既に策定済みの空家等対策計画に沿って進めていくことが原則になりますが、今後の事業執行については、来年度の所管課となる危機管理課で決定します。

本年度執行した特定空家に対する措置は継続するため、除却に要した費用回収に向けた手続きを進めることとなります。

協議会関係ですが、第2弾の特定空家に認定すべき物件の検討、認定候補として抽出された物件に対する立入調査の実施の検討を行い、検討結果を踏まえて今後の空き家対策事業に関する審議を行っていくことになると考えております。

空き家等の適切な管理の促進についてですが、周辺住民等から通報があった管理不全の空き家については、所有者等に対し、適切な管理を行うよう必要な助言・指導を継続的に行っていくこととなります。

静岡県支援事業の活用他としていますが、特定空家になる前の支援策をいかに進めていくのかという課題がありますので、具体的には、静岡県が主体となって進めている、ワンストップ広域相談会を活用するとともに、静岡県が次年度に創設を予定している補助制度に則った市単支援についても検討したいと考えております。

議 長

事務局の説明が終わりました。皆様から、ご意見、ご質問はございませんか。

山田委員

今後の事業について、静岡県の一ストップ相談会を活用するとしていますが、これは、伊豆の国市民を対象にして、会場も市役所で行うのでしょうか。

事務局

広域相談会となるので、市民だけではなく近隣市町の住民も対象になります。会場は、本市の会議室で実施する予定です。

佐藤委員

私も以前に相談員として携わったことがあります。遠い市町の案件にあると、空き家とその周囲の状況が分からないので、できれば、対象区域を絞ったほうが良いと感じました。

山田委員

私も司法書士会から依頼されて相談員として携わったことがあります。相談案件が少ない場合も考えられ、特に市民には事前の周知をしっかりと行う必要があると思います。

事務局

今後、静岡県と連携し、事前周知の方法も検討します。

山田委員

現在、特定空家対策を主に検討している中で、先ほど、空家バンクの設置について説明がありましたが、空き家の活用についても本協議会の検討事項としていくのでしょうか。

佐藤委員

先日、違う部局から空家バンクの設置に関する相談を受けました。

事務局

現在、移住・定住施策を進めている担当部局で、空家バンクの設置に向けて取り組んでいます。

空家バンクが設置されることで、具体的な空き家活用施策が計画されれば、今後、本協議会においても、特定空家対策だけでなく活用についても検討を進めていくことになると考えています。

山田委員

相談会を開催するとなると、おそらく別荘地にある空き家に関する相談もあると思います。これまで、明確なビジョンがない中で別荘地の空き家対策はあまり積極的に行われていないと思っておりますが、今後、どのように対応されるのでしょうか。

事務局

空家等対策計画には、管理不全空家のうち周辺住宅環境に影響しないものは除くとしており、別荘地内の空き家が該当していますが、措置に関する明確な方針は明記されておりません。今後、本計画の見直しを行うに当たり、相談状況の結果や移住・定住施策の成果等によっては、新たな方針を計画に盛り込むことになると考えています。

議長

他にご質問がありませんか。それでは質問がないようですので、報告事項2「令和4年度空家対策事業の概要について」は、終了します。

それでは、以上で、本日の議事は終了しました。慎重かつ円滑なご審議、ありがとうございました。これ以降の進行は、事務局にお願いします。

5. その他

事務局

その他資料 近隣住民等から通報があった空き家に関する対応状況について説明した。

年度末調査を2月16日に実施し、所有者等による対応がなされたのかを確認しました。

年度末評価を資料の下欄に標記しましたが、年度当初の調査でB判定の経過観察6件のうち、2件が改善され、残りの4件は改善されていないため、引き続き経過観察としました。また、年度当初の調査でC判定、対応要請済みの7件は、その後も変化が無いため今後も改善要請をします。

今年度新たに通報があった9件のうち、改善要請を行った後、7件が改善され、残りの2件は改善されていないため、B判定、経過観察としております。

そして、過去に一部分が改善されたものの時間の経過により再通報された2件については、全域の改善には至っていませんが、一部が改善され、不十分と判断してB判定、経過観察としています。今回の調査により、B判定、経過観察の8件と、C判定、対応要請が必要な7件は、来年度も引き続き調査対象としています。

その他の意見等

会長

今後の空き家対策を進めるに当たり、特定空家になる前の措置として空き家の活用に関しても本協議会で情報を共有することは必要だと思います。空家バンクの設置に関しては、移住・定住施策を所管する政策戦略課で進めているので、情報共有に向けて整理させます。

山田委員

市のラインメッセージを活用していますが、相談会の周知をはじめ空家対策に関する情報を定期的に流してみてもどうでしょうか。また、市民課の窓口には様々な生活情報等のチラシが配架されているので、空家対策に係る啓発用チラシ等も配架してみてもどうでしょうか。

6. 閉会 11時00分 会議終了