

## 令和5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** 令和6年3月12日（火）14時00分から15時10分まで

**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1階 災害対策室

**出席者** 12名  
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 芹澤 将  
（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 小黒 隆信  
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  
伊豆の国市企画財政部長 守野 充義  
伊豆の国市都市整備部長 西島 和仁  
伊豆の国市危機管理監 小澤 竜哉  
事務局 2名（曾根原、勝又）

**欠席者** なし

**傍聴者** なし

### 1. 開 会 14:00 会議開催

進行：危機管理課長

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

伊豆の国市長の山下正行でございます。

本日はお忙しい中、伊豆の国市空家等対策推進協議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。また、日頃は当市空家対策にご理解ご協力いただきまして、重ねて感謝申し上げます。

さて、1月1日に発生しました能登半島地震では、多くの家屋が倒壊し甚大な被害をもたらしました。倒壊した家屋の多くは、耐震性のない古い家屋であったと伺っております。そして、その中には、管理されていない空家もかなり含まれていたということでもあります。

適切な管理が行われていない空家は、防災・防犯において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、適正な空家対策を実施することは大変重要であると感じております。委員の皆様には、更なる当市の空家対策にご協力いただきますようお願い申し上げます。

本日は「空家等対策計画の改定」と「空家等対策の進捗状況について」をご審議いただきます。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ますよう、どうぞよろしくお願いいたします。

### 3. 議事

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 条により、委員の中から議長が芹澤委員を議事録署名人に指名し、芹澤委員は了承。

#### （1）伊豆の国市空家等対策対策計画の改定について（資料 1-1、資料 1-2）

##### 議長

事務局から説明をお願いします。

##### 事務局

資料 1-1 をご覧ください。伊豆の国市空家等対策計画の期間がここで終了します。しかしながら、今後も継続して空家対策を実施する必要があることから、特別措置法の改正や関連計画等を反映させて計画を改定します。資料 1-1 には主な改定内容を記載してありますので、これに沿って資料 1-2 をみながら、主な改定内容を確認したいと思います。この他にも、細かな時点修正や数値の最新化があります。なお、新しくなった特別措置法は参考資料 No. 4 についています。

まずは資料 1-2 の 3 頁をご覧ください。①今年度実施した空家等実態調査の結果です。過去に行った実態調査で「管理不全」とされた空家と市民から連絡等があった空家を対象とし、一度全件の状況確認を行って改めて現状を振り分けました。これについては後ほど、資料 2-1、2-2 にて細かく説明します。

続いて 4 頁です。②対象とする空家等の種類の文言の修正です。これまでは活用可能空家等、中間不良空家等、管理不全空家等としていましたが、法改正により管理不全空家等が規定されたため、誤解が生じないように分類の名称を管理不全空家等から放置空家等に改めました。放置空家等の中身は、市民から連絡のあったもの、新しく規定された管理不全空家等そして従来からの特定空家等となります。

続いて 7 頁です。③空家等活用促進区域についてです。法改正により自治体が指定することができるようになりましたが、現状としては必要なエリアが明確ではありませんので、今後そういったエリアができた時に備え計画に盛り込みました。

続いて 8 頁です。④管理不全空家等についてです。これまでの特定空家等に加え、このままでは特定空家等になってしまうようなものに対して自治体が認定を行えるようになりました。認定し是正されない場合、特定空家等と同様に固定資産税の住宅用地の特例を外すこととなるため、簡単に認定は辛い面があります。また、認定の基準が特定空家等のように明確に示されておらず自治体の判断による部分もある。実際どのように取り扱っていくか、その認定基準や運用について検討していきます。各委員の皆様からもご意見をいただいております、完全に自主的な基準ではなく県に主導してもらうなどして近隣で同様の基準による対応とした方が良いのではないかとこの協議会を活用し委員何名かで現地確認をするなどして認定をしていってはどうか、といったものがありました。

続いて 10 頁です。⑤空家等対策における協力体制の構築と⑥空家等管理支援法人についてです。

⑤ですが、現在の空家対策はどうしても苦情があったものに対して適正な管理を促すことが主となっており、空き家を持っているとか今後空き家になってしまいそうといった相談に対して明確に示せることが限られていました。今後、委員の皆様の協力をいただきながら、管理や補強、解体などの事業者を募り相談があった市民が次に進めるよう、何かできないか検討していきたいと考えています。

⑥は、法改正により指定できるようになった空家等管理支援法人についてですが、どういう業務を担ってもらうか、どういう団体であれば任せられるかというのが難しく、県下でも多くの自治体が頭を悩ませている状況にあります。ただ今後の活用を見据えて計画に記載し、基準等が明確になったら活用していきたいと考えています。現状については、方針が定められるまでは指定を行いません、ということをしてHP等で示しておきます。

## 議 長

事務局の説明が終わりました。皆様からご意見、ご質問ありますでしょうか。

## 山田委員

③について、事前説明の際にも意見を提出しているので重複になってしまいますが、この場でも申し上げておきます。これは重要な改正だと考えていて、これまでの特措法は特定空家等に認定して公費で壊していくという後ろ向きであまり嬉しくない進み方をするものであった中で、空き家を有効活用していこうというプラスの方向の制度であるため、力を入れてやるべきところだという印象をもっています。実際、国交省の資料等を見ても活用区域の例として4つほど挙げられていますが、ここは伊豆の国市としても具体化をどんどんすべきだと思っています。具体的なプロセスについてですが、まずは市全域において今年度の空家等実態調査が終わったところですので、地域ごとに空き家がどの程度増えているのかをビジュアル化してみてもらいたいです。それであわせて現在の都市計画の用途区域がどうなっているか、更に出来れば農地法制がどうなっているのかも全部あわせてみれば、問題の所在が明らかになる可能性があるのではと考えています。それで例えば特定空家がある地区に多いと、それでそこが調整区域になっていますと、そうするとそこを活用していきましょうとなった時に、都市計画の見直し等も踏まえて考えていかないと、ままマイナスの方向にしか活用ができないようになっていくと思います。ただ、そういうこともまずは客観的なデータ、ビジュアルで見ないことには判断がつかないので、負担になるかとは思いますが、地区の傾向が目に見えるような資料を是非用意していただいて、活用促進区域について具体的提案ができるところまでいけるといいかなと思いますので、ご検討ください。

⑤について質問です。これは特に法改正によるものではない市独自のものということでしょうか。また、現時点で具体的にどういう事業を想定しているのでしょうか。

## 事務局

③について、空き家の分布状況のようなものを用意できればと考えています。

⑤に係る質問について、これは法改正によるものではありません。内容としては、相談のあった空家所有者に示せる業者のリストを用意するというものを検討しています。現状ある協力体制の強化・円滑化を目指して委員の皆様の出身団体等に所属する方で連絡先を知らせても良いという業者さんに手を

あげてもらい、草刈、売却、解体などの業務ごとにリスト化し、相談者に渡せるようできないか考えているところです。

### 藤本委員

③について、山田委員の仰るとおり実態把握が大前提だと思いますが、指定を検討するとなってくると、都市計画では市街化区域、調整区域もありますが、住居の推進地域やコンパクトシティみたいな考えがあったように思います。そうすると中心市街地に空き家があれば、そこで促進区域を指定し活用しようというのはいいことだと思いますが、逆にかなり離れたところであった時に、都市計画の方とすると指定しない方がいいのではないかとも思う。空き家のことだと考えるといいかもしれないが、市全体とするとそうとも言えない部分もあると考えますがどうでしょうか。

### 西島委員

藤本委員が言われたのは立地適正化計画ですね。今、市が考えているのは鉄道を利用したコンパクトシティです。なので、用途地域、先ほど出た農地、そこに立地の考えを被せれば、明確になってくると思います。仰るとおり、場合によっては指定してしまうと現在の考えと逆行してしまうものもあるかもしれません。

### 山田委員

純粋に住む人を増やすというのも1つの使い方ですが、国交省の例にあるように事業拠点とするとか、文化的な使い方をするとか、必ずしも地域の人口を増やす目的でないものも含めて、空き家という折角ある建物を活用しましょうというところだと思います。人を増やしましょうというところだけだとぶつかる面が多いと思いますが、そこは幅広に考え市の裁量で文化系の人の誘致だとかそういう使い方の可能性もあるのではないかという気がします。人を増やすでなく、例えば畜産関係で何か呼び込みをして畜産業が発展できるなら活用区域を指定するとかできれば、それはそれでいい役割になるのではないのでしょうか。

### 西島委員

市は都市計画の居住誘導区域を理想として決めています。まずは空き家をマップに落としてみることで、次にどういう用途で活用できるか検討していきやすくなると思います。

### 議長

歴史風致地区みたいなものがあり、そこに空き家が増えて隙間ができてしまうという時に、促進区域に指定し人が来るようカフェでも何でも作れるようにするというのがわかりやすい例ではないでしょうか。

### 山田委員

今は消費トレンドが体験型の志向が強まっています。昔の何かを体験とか、そういう観光的な面で考

えても有効活用できるかもしれません。色んな部署から色んなアイデアがでそうではあります。

#### 議 長

それでは、議題1「伊豆の国市空家等対策計画の改定について」ご承認いただける方は、挙手をお願いします。

〈全員挙手 異議なし〉

全員挙手ですので、議題1「伊豆の国市空家等対策計画の改定について」は承認とします。

#### （2）空家等対策の進捗状況について（資料2-1、資料2-2）

#### 議 長

次の議題について事務局から説明をお願いします。

#### 【（2）空家等対策の進捗状況については非公開】

#### 議 長

それでは、議題2「空家等対策の進捗状況について」、ご了解いただける方は、挙手をお願いします。

〈全員挙手〉

全員挙手ですので、議題2「空家等対策の進捗状況について」は報告の了解をいただきました。

#### 議 長

本日の議題は以上となります。

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、事務局をお願いします。

#### 4. その他

#### 事務局

特になし。

#### 5. 閉 会 15時10分 会議終了