

平成 29 年度 第 1 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 1 月 18 日 (木) 13 時 30 から 15 時 40 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 5 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 得平和伸
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三島支所 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
伊豆の国市政策推進課長 勝村宏樹 (伊豆の国市都市整備部長 杉山 清の代理)
伊豆の国市都市計画課長 守野充義 (伊豆の国市市長戦略部長 萩原 智至の代理)
出席者数 10 名 (内、2 名は代理出席)
欠席者 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
欠席者数 2 名

1. 開 会 13:30 会議開催

⇒ 進行: 地域づくり推進課長

定刻となり、開会の宣言と本協議会の趣旨等を説明

2. 委嘱状交付

⇒ 市長より、各委員へ委嘱状を交付

3. 市長挨拶

⇒ 別紙挨拶文のとおり

4. 委員紹介

⇒ 各委員より、一言ずつ挨拶を頂いた。

- ・ 得平委員: 区長会からの選任を受けた。各区とも多かれ少なかれ空家はある。昨年、空家にスズメバチが巣を作って周辺区民から苦情があった。駆除を市にお願いしたら、それは所有者の責任として断られた。個人の問題か、特定空家かはわからないが、このような小さな問題が多くあると思う。
- ・ 塩川委員: 原木に住んでいる。専門家に皆さんの話を聞きながら進めていきたい。

- ・山田委員：司法書士会でも空家の問題について、かなり検討がされており情報交換も積極的に行われている。そのような時期に今回の話を頂いた。協議会の委員として協力していきたい。
- ・佐藤委員：現在、宅建協三島支所で役員をしており、この席に伺った。大仁で不動産事業を行っている。移住定住の関係で伊豆の国市にはお世話になっており、1件、物件がまとまったと聞いている。伊豆の国市で事業所（不動産業）を営む者として協議会の委員として協力していきたい。
- ・川口委員：四日町で不動産事業を営んでいる。全日本不動産協会に加入している不動産事業者は、市内では少ない。伊豆の国市で事業所（不動産業）を営む者として協議会の委員として協力していきたい。
- ・山本委員：土地家屋調査士は、登記や測量といった仕事をしている。今年4月に大仁支部から、伊豆市・伊豆の国市・熱海市・伊東市を範囲として、調査士会の伊豆支部が設立された。空家対策として、どのように協力できるか解らないがよろしくお願ひしたい。事務所は吉田になる。
- ・藤本委員：中島で設計事務所を経営している。建築士会では、昭和56年前の建物を対象としたTOKAI-0の事業で、市にはお世話になっている。今後は、昭和57年から平成10年建築の法改正後の建物の耐震診断も行っていく。空家対策に対して、建築士としてどのように協力できるが、一生懸命努力したい。
- ・守野課長：都市整備部長の代理で出席している。都市計画課では、平成26年に景観条例の制定と景観計画の策定に取り組んでいる。空家については、地域の街並みという部分で景観計画と重なる部分がある。代理という形でどのように参加できるか不安だがよろしくお願ひしたい。
- ・勝村課長：同じく、市長戦略部長の代理で出席している。この計画を見ても空家は、年々増えているのが実情。以前、環境政策の担当をしていた際に、空き地に関する苦情等に対応していたことがあるが、空き地や空家には、相続人に関する問題など様々な問題がある。住環境の改善や整備に繋がればよいと考えている。

5. 議題 議長：伊豆の国市長＝会長

(1) 副会長の指名について

- ・事務局：協議会設置要綱第6条で、副会長は委員のうちから会長が指名するとしている。事務局で事前に調整させて頂いた結果、副会長を山田茂樹委員にお願いしたい。

⇒議決：事務局提案のとおり、山田委員を副会長に指名することで全員一致

(2) 空家等対策推進協議会運営規程について

- ・事務局：協議会設置要綱では、所掌事項や委員の人数、議事の決し方など、原則的な事項を規定しており、その他、協議会の運営に必要な事項は会長が定めるとしている。本協議会の会議を円滑に進めるため、運営規程を定めたい。会議の招集は、7日前までに通知する。委員が会議招集を請求することができる。会議は、基本的に公開と

する。会議での議決は挙手で行う。緊急等の場合は、書面により議決することができる。議事録を書面で作成し、議長のほか、委員1人以上が署名する。という内容。

- ・勝村課長：第10条の書面議決は、全員一致とすべきではないか。「その結果をもって」は、過半数以上を想定しているのではないか。
- ・事務局：賛成多数を考えていたが。
- ・勝村課長：書面議決の場合は、会議で議論する場がないので、基本的に全員の一致によって決すべきと考えるが。
- ・山田委員：いずれにしても方法はいくつかあるので、事務局で今後、検討してもらいたい。
- ・勝村課長：今後、事務局で考えてもらいたい。いずれにしても、今回の議案に対する採決は取ってよいと思う。次回以降の会議で、改正の手続きをとってもらえばよい。

⇒議決：原案のとおり、協議会運営規程を定めることで全員一致

- ・議長：運営規程が施行されたので、第12条の議事録署名人を指名させて頂く。名簿の順番で、得平委員にお願いしたい。
- ・得平委員：わかりました。
(異議なしの声あり)
- ・議長：得平委員には、事務局が作成する本日の議事録に、後日、署名をお願いします。

(3) 空家等対策計画の策定について

- ・事務局：資料5のとおり、市役所内の関係各課で組織している調整会議で、計画案をまとめた。年明けに委員の皆さんへ送付させて頂いており、本日ご議論いただくほか、1月31日まで、資料7のとおり、ご意見を受け付ける。その結果を反映させた計画案をもって、パブリックコメントを実施したい。(改めて、計画案を記載順に説明)
- ・山本委員：協議会の役目として特定空家の審議だけなのか。本来は、空家を発生させない方策を進めるのかと認識していたが。
- ・事務局：協議会の今年度の事業は、計画書の策定が主な事業である。
協議会の今後の事業として、特定空家の指定、助言、勧告等を行っていく上で、その是非を審議いただくことになる。全ての空家が特定空家になるわけではなく、特定空家とならないように、利活用を促進することも計画に入れている。
- ・山本委員：特定空家の説明が7ページ以降になっているがこのような表示で良いのか。法律などでは、先に用語の定義があると思うが。
- ・事務局：法に基づいて作成している計画なので、用語の説明は、参考として後半に掲載することが多い。ただ、読みやすさを考える工夫も必要かと思う。
- ・佐藤委員：住宅土地統計調査の結果と、市の調査の271棟の調査結果について、数値が離れており、調査の方法がはたして良かったのか。市内のすべての空き家を網羅しているのか、わからないのでは。
- ・事務局：住宅土地統計調査は、アパート1棟の内、1部屋が空き家となればそれを調査の対象としている。271棟は、水道の開栓情報を基に調査した結果である。
- ・佐藤委員：9ページの「また、特定空家等に所有権以外の権利…」の文章の意味が分からない。

文章の前部分は、抵当権者に伝えると言っているが、後段は伝えないとなっている。内容が分からないので説明して欲しい。

- ・山田委員：9ページの「また、特定空家等に所有権以外の権利…」は、昭和の始めや、明治大正など古い時代の抵当権などが残ってしまっていることがあることを想定してののではないか。ただ、空家法がまだ未成熟な部分があり、この辺の取り扱いが定かでないようだ。いずれにしても、実務レベルの話であるので、この「また、特定空家等に…」の文章は、削除してよいのではないか。
- ・事務局：削除する方向で調整したい。
- ・山田委員：住宅土地統計調査の結果と、実際の市の調査の結果が全く違うので、そこをうまく表現したらどうか。また、3ページの特定空家の説明部分をもう少し詳しく表現したらどうか。
- ・事務局：3ページに市の調査結果の説明、図表などを入れるよう調整する。
- ・山田委員：12ページ「7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項」の部分は、「参考資料」としたらどうか。そのほうが、わかりやすいと思うが。
- ・事務局：その方向で検討する。
- ・山田委員：7ページにガイドラインの項目が多岐に渡って記載されているが、特定空家として指定をする場合、これらの項目について詳細に決まりがあるのか。
- ・事務局：県が発行したマニュアルがある。今後、特定空家の指定に関する事務を進めていく段階で、改めて提示させて頂く。
- ・川口委員：以前、守山周辺の土地で接道もない300坪の土地を市に貰ってもらおうと、色々な窓口を回ったが解決に足らず、市長に話をしたらすぐに市が貰い受けることになった。土地所有者から、いらぬ土地、寄付したい土地が増えている。市はそういった空地をもらいうけるべきではないか。計画に窓口を明記するべきと思うが。
- ・事務局：市が土地を貰い受ける場合は、原則として、市がその場所で何らかの事業を行う計画がある場合だけとなる。特殊な事情がある場合は、その事情による。合併前は、別荘地などで貰い受けた土地もあるようだが、今は、単なる土地等の寄付は、受け付けていない。
- ・守野課長：土地を貰って欲しいというお話はよくある。しかし、利活用の計画が立たない土地は貰っていない。管理の経費も発生する。活用する見込みの無い土地の管理は、無駄となってしまふ。
- ・市長：川口委員がお話している守山の土地は、全く接道が無い土地で、市が駐車場を作ったことにより、状況がさらに悪くなってしまった土地。しかし、守山との関係があることも踏まえ、貰い受けた経緯がある。
- ・川口委員：先ほどの佐藤委員の質問にもあったが、271棟の調査方法がはたして、市内のすべての空き家を網羅しているのかわからない。約300棟といった表現にしてはどうか。
- ・事務局：3ページに市の調査結果の説明、図表などを、わかりやすく入れるよう調整する。
- ・川口委員：管理が良好にされている建物30棟、庭木などの繁茂など適正管理が必要な建物114戸、全く管理されていない建物127棟の意味、どういう基準で調査を行ったのかを

もう少し説明してもらいたい。

- ・事務局：水道の閉栓情報を提供してもらい、調査時点で閉栓となっているものを抽出したところ 700 件程度あった。これを基に委託業者に現地を外観目視で調査させ、空家ではない、空家でなくなった、更地になっていたものなどを除いて、3つにランク分けした結果となっている。管理が良好なものは、そのとおりの状態。適正管理が必要なものは、庭木の剪定など管理されている形跡が見受けられるが、頻度が少ないと判断できるもの。全く管理されていないものについても、そのとおりの状態。3ページに、市の調査結果の図表とあわせて、調査時点、調査方法、数値の説明をわかりやすく表示する。
- ・藤本委員：建築士会では、まだまだ空家対策という意味での指針や方向性は無い。その中で、7ページのガイドラインの傾斜、基礎の項目を見ると、災害時の応急危険度判定の赤色（危険、立入禁止となる建物）に相当すると思うが、これと同じ考えで良いか。
- ・事務局：同じ考えで良いと思う。
- ・勝村課長：11 ページのフローの中で、「相続財産管理人の選任」とあるが、選任される場合、民法のことを考えると、左のラインに乗るのではないか。
- ・事務局：事務局の調査結果では、行政が管財人となっていくことが出来ると理解している。
- ・山田委員：事務局の説明を補足すると、行政が相続財産管理人になる制度を想定している。例えば、固定資産税の滞納があれば、それをもとに管財人の申し立てを家裁に行うことができる。ただ、供託金 50 万円が必要なこと、取り壊しの料金請求、あるいは固定資産税の滞納分の回収のことを考えると、果たして、行政が管理人になって事業を押し進めるメリットがあるのかは、疑問が残るところ。質問のこのフローとしては、このような手順となる可能性があり得ると思う。
- ・勝村委員：計画の中に、移住定住のサイトという話があるが何を意味しているのか。空家と移住定住をこの計画で結びつけるのではなく、もう少し広く捉えた表現の仕方は無いか。当課では、Uターン施策を実施する予定もあり、移住定住だけの問題ではないと考えている。
- ・市長：人口減少の対策として、移住定住を推進することは、必須であり、外せない。各課の連携の中で、調整してもらいたい。
- ・事務局：検討する。
- ・山田委員：横断的な組織が庁舎内にあるのなら、それを活用できれば良いと思う。
- ・塩川委員：皆さんのように、専門的な見地は無い。しかし、街を見ていると空家が多くなっている。空家の情報を事務局に提供していきたい。住んでいて楽しいまちづくりを計画に何らかの形で入れてはどうか。
- ・得平委員：近所に空き家がある。ただ住んでいないだけで庭木の繁茂もない。今は影響が無いが、今後は特定空家になっていくことも考えられる。そう言う情報も市に提供するべきか。
- ・事務局：何か問題がある空家であれば教えて欲しい。問題があれば、何らかの指導をしていく。所有者が沼津、三島ぐらいなら出向いて依頼している。

- ・得平委員：先ほど挨拶の中で話したが、空家にスズメバチの巣があり周りに危険がある場合、市で駆除することは出来ないのか。
- ・事務局：あくまでも所有者に行政がお願いするだけである。
昨年9月頃、長岡北小の裏側の空家で、スズメバチが飛んでいて児童が危険という話があった。不動産屋に電話連絡した結果、所有者と話をしてくれて、巣を駆除してもらった実績もある。
- ・勝村課長：民法上、事務管理という考えもある。例えば、火事が起きた場合、人の土地とは言え火を消すのにその土地に立ち入るなど、生活の中の必要最小限の行為は認められると考えられる。
- ・事務局：本日のご議論のほか、ご意見がある場合は、1月31日までにご提出をお願いする。その結果を反映した修正案を各委員にご確認いただいた後、パブリックコメントを実施したい。資料5では2月1日からパブリックコメントとしているが、修正や確認作業に、ある程度の日数が必要であるので、実施期間を遅らせるよう調整する。次回の会議を3月13日に計画しており、2月中にはパブリックコメントを終了させたい。このようなスケジュールで進めさせて頂きたい。

⇒議決：事務局案のとおりに進めていくことで、全員一致

6. 連絡事項 進行：地域づくり推進課長

- ・事務局：先ほど、案内したとおり、1月31日までに、ご意見の提出をお願いする。パブリックコメントの実施前に、各委員には計画の修正案をご確認いただくよう、通知させて頂く。次回の会議は、平成30年3月13日の火曜日、午後1時30分から、この会議室とする。開催の通知は、パブリックコメントの結果と合わせて、改めて送付させて頂く。次回の会議で、計画を完成させたいと考えている。ご理解とご協力をお願いする。

7. 閉 会 15時40分 会議終了

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2月9日

議 長

小野登志子

議事録署名人

得平和伸