

## 令和3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** 令和3年7月1日(木) 14時00分から15時25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1会議室  
**出席者** 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)  
伊豆の国市区連合会 小林 信男  
女性講座参加者 塩川 紀子  
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)  
(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** 10名

**欠席者数** なし

**傍聴者** なし

### 1. 開 会 14:00 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

### 2. 委嘱状交付

コロナ感染症拡大防止のため、委嘱状は直接交付せずに机の上に置いてあること、協議会設置要綱第5条により委員の任期が令和5年6月30日までになることを説明

### 3. 会長挨拶

伊豆の国市長の山下正行でございます。

本日は、大変お忙しい中、伊豆の国市空家等対策推進協議会にご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。また、皆様には、本協議会委員をお引き受けいただき、厚くお礼申し上げます。

新型コロナウイルスの感染拡大が懸念される中で、皆様にお集まりいただいたの会議の開催は賛否両論あるかと思いますが、協議会の運営にも何かと支障が出てまいりますので、ご理解くださるようお願い申し上げます。

現在、新型コロナウイルス感染症拡大防止に向け、市民へのワクチン接種を加速させ、安心して暮らしていける環境の確保に全力をあげて取り組んでいるところであります。

さて、私は、先の市長選において、住みたい、住み続けたいまちづくりを行うために取り組む

べき5つの柱をお示しし当選させていただきました。

5つの柱の1つ目は、市民が主役の市政。2つ目は、元気な経済の実現。3つ目は、安全安心の皆様に住んで良かったと言っていたいただけるようなまちづくりを推進するうえで、本協議会の設置目的として提起されている空家対策は、人口減少が確実に進む中で、地域が抱える重要な課題だと捉えております。

本日は、今年度初めての開催になりますので、空家対策に関するこれまで取り組んできた内容の確認をはじめ、近隣住民の皆様にご心配をお掛けしている特定空家に対する措置の進捗状況について、ご報告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いたします。

#### 4. 委員紹介

今年度第1回目の協議会開催のため各委員を紹介

#### 5. 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、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、議事録署名人に小林信男委員を指名し、小林委員は了解した。

#### 6. 議事

##### (1) 協議事項 副会長の指名について

##### 議長

設置要綱第6条 協議会に会長及び副会長を各1人置き、会長は市長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する」となっておりますので、ここで、わたくしから副会長を指名させていただきます。副会長には、前年度に引き続き司法書士の山田茂樹委員にお願いしたいと思います。

それでは、皆様よろしいでしょうか。なお、議決については、運営規程第9条の規定により、挙手によって行うものとするとなっておりますので、ご承認いただける方は挙手をお願いいたします。

〈全員挙手 異議なし〉

(1) 協議事項の副会長の指名については、全員挙手ということで、山田茂樹委員に副会長をお願いいたします。

(山田副会長 挨拶)

##### (2) 報告事項1 空家等対策の推進に向けた措置状況について(報告資料1-1～報告資料1-3)

##### 議長

報告事項(1)「空家等対策の推進に向けた措置状況について」事務局から説明を求めます。

## 事務局

報告資料1-1 空家等対策の推進に向けた措置の概要、報告資料1-2 伊豆の国市空家等対策計画、報告資料1-3 伊豆の国市空家等対策計画（概要版）により空家対策の推進に向けた措置の概要をもとに、施行された空家等対策の推進に関する特別措置法等、空き家対策が推進された背景、法の施行により本市が取組んだ空家等実態調査の状況、策定した空き家等対策計画の概要等を説明した。

## 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

資料1-3 管理不全空き家等のうち周辺住宅環境に影響がないものは除くとなっていますが、その具体的な考え方はありますか。また、周辺住宅とどれくらい離れているなどの客観的な基準等がありますか。

## 事務局

周辺住宅環境に影響を及ぼしている地域がこの範囲であるという取り決めはありませんし、客観的な基準もありません。管理不全空き家等のうち周辺住宅環境に影響がないという考え方ですが、例えば山間地にある空き家等で周辺に住宅がない場合などが該当します。

## 山田委員

仮に、田んぼの中にある空き家等に対し、周辺住民から環境に影響を及ぼしているという通報があれば、管理不全空き家等として取り扱うということでしょうか。

## 事務局

当然、周辺住民から環境に影響を及ぼしているという通報があれば、管理不全空き家等として取り扱うこととなります。他の自治体にも措置の実情を聞いておりますが、実務上、そういう場所はなかなか手が出せないということでした。ただ、客観的な基準の必要性は受け止めておりますので、今後、検討していきたいと思っております。

## 山田委員

別荘地などは、居住者がなくなって空き家が増えていくとその地域がゴーストタウン化してしまっ、市としても好ましくない状況になる可能性があります。対象範囲の見直しや客観的な基準の設定など、今後、検討していただければと思います。

## 小林委員

空家等の調査について、近隣住民から苦情があった場合に調査を行うということでしょうか。

## 事務局

近隣住民からの通報のほか、組・区を経由して要望書として情報提供される場合もあります。  
このような情報をもとに調査を行って実態を把握しています。

## 小林委員

地域でも、居住者が亡くなって空き家になったことはわかるが、相続人が誰で今後、その建物がどうになってしまうのかまでは確認ができません。空き家問題について、地域としては固定資産税等の情報等を把握している市に頼らざるを得ないと思っています。

## 事務局

市としては、なるべく早い段階で実態を把握して、利活用ができる段階で何らかの措置を行うことが重要であると捉えています。

## 小林委員

空家を売却した場合に不動産売却による税の特別控除制度がありますが、売却益が見込めなければこの制度の利用もできない状況があると思います。

## 事務局

空き家売却による税の特別控除制度の利用について、4月以降に4件の申請がされています。  
制度の利用は、今後、増えていくと思っています。

## 山田委員

報告資料1-3 総合的な空き家対策で、特定空き家等の発生又は増加の抑制に資する施策に実態調査の結果を踏まえた所有者への適正な管理の徹底とありますが、所有者に対しては民法717条の規定に基づき、適正な管理も含めてその責任の重大さを訴えるだけなのでしょうか、それとも、適正な措置がされるよう、例えば予め福祉部局等の関係機関と連携してもう少し発展的な部分も加味して所有者に促していくのか、そのあたりの考え方はどうなのでしょう。

いずれにせよ、特定空き家に対する措置と特定空き家になる前の未然防止策等、両輪を並行して進めていく必要があると思います。

## 事務局

今年度については、認定した特定空き家に対する措置を最優先に行っていきたいと考えています。  
そちらが片付けば、次の特定空き家の認定をはじめ、関係機関との連携体制についても検討していければと思っています。

## 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、次の議事に移ります。

### **(3)報告事項2 空家対策の進捗状況について(資料2-1～資料2-2)**

**議長**

続きまして、報告事項(2)「空家対策の進捗状況について」であります。  
事務局に説明を求めます。

**事務局**

報告資料2-1 近隣住民等から苦情があった空家に関する調査結果と対応状況、報告資料2-2 認定した特定空家に対する措置状況を説明した。

**【資料2-2 認定した特定空家に対する措置状況の説明と説明に対する質疑の内容については、非公開】**

**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**

調査の結果Cランク9件については、改善措置を促す通知をしているとのことですが、その後の対応をどのように考えていますか。また、CランクNo.2の所有者が福祉施設に入所しているとのことですが、この方は、判断能力があるのでしょうか。もしそうならば後見人を立てるレベルなのでしょうか。それから、CランクNo.18については、代表者個人に対して通知を発送しているのでしょうか。

**事務局**

個別の案件についてですが、通知のやりとりでは改善がなかなか進まない実態もあるので、何らかの手段で所有者、相続人、関係者に直接コンタクトをとるようにしていきたいと考えています。No.2の福祉施設入所者の状況は把握していませんが、お子さんが近く住んでいることは確認しております。No.18の案件ですが、代表者個人に対しては、所在が不明なため通知は発送していません。

**山田委員**

コロナ禍にあって、なかなか対面で話ができないということであればWEB形式によってコンタクトをとることもできるので検討してはいかがでしょうか。No.2の案件について、仮に入所者に判断能力がなければ、通知による改善を促しても先に進まないのも、このあたりの対応の仕方を考える必要があると思います。それぞれの案件によって事情は様々なので、個々に必要な情報を盛り込むなどの対応をしてみてもどうでしょうか。

それから、小林委員からもご指摘がありましたが、特定空家になる前の段階においては、不動産の任意売却に関する必要な情報の提供も検討してみてもどうでしょうか。

## 議 長

他にご意見、ご質問はございませんか？

## 土屋委員

報告資料2-1 1ページの一覧表25件について受付日がすべて令和になっていますが、平成に受け付けられた案件ではないということでしょうか。先ほど、管理不全127棟のうち、庭木の繁茂等第3者に対する影響がない建物40棟を除いた87棟との関係について説明をお願いします。

## 事務局

25件の内、最初の受付日が平成の時期にされて、その後、さらに令和の時期に通報がされた案件も含まれています。この一覧の受付日は、直近の受付日を記載してあります。管理不全127棟のうち、庭木の繁茂等第3者に対する影響がない建物40棟を除いた87棟との関係についてですが、この87棟のうち通報があったのが25件であり、そのうちの5件が昨年度において、必要な措置がされた件数になっています。(令和元年以前に必要な措置がされた案件はこちらに記載していません)

## 山田委員

情報提供になりますが、昨日付けで国が示す特定空家等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(ガイドライン)の改正が行われ、その中で、本市に関係する部分では、外見上はいわゆる長屋等であっても、それぞれの住戸が個別の建物等である場合には、空家法の対象となる旨が記載されました。したがって、報告資料2-1 No.20の空き家についても空家法の対象案件になったということをお伝えしておきます。

## 議 長

他にご意見、ご質問はございませんか？ 質問無し

## 議 長

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。

## 7. その他

### 事務局

特定空家に対する今後のスケジュールを説明した。

## 8. 閉 会 15時25分 会議終了