

# 令和元年度第1回裾野市空家等対策協議会 議事録

- ・日時：令和元年10月29日（火）13：30～15：00
- ・場所：市役所401会議室

## ■名簿

職名	氏名	所属等	区分
会長	たかむら けんじ 高村 謙二	裾野市長	
職務代理	こいずみ ゆういちろう 小泉 祐一郎	静岡産業大学 情報学部 教授	学識経験者
委員	やぎ けんじ 八木 健二	裾野市区長連合会会長	地域住民
委員	ひらまつ いさと 平松 勇人 ※鈴木 あつし 敦士	静岡県くらし・環境部 建築住宅局 住まいづくり課長 ※同班長	関係行政機関
委員	たき もとき 滝 基樹	静岡県司法書士会	司法書士
委員	あかぬま みちや 赤沼 道也	公益社団法人 静岡県宅地建物取引業協会	宅地建物取引士
委員	かつまた りゅうじ 勝又 隆治	静岡県土地家屋調査士会	土地家屋調査士
委員	むらまつ あきのり 村松 昭規	公益社団法人 静岡県建築士会	建築士

※は代理出席

## ■事務局

	所属	氏名
事務局	建設部長	影嶋 圭司
	まちづくり課長	鈴木 努
	まちづくり課主席技師	山寄 浩司
	まちづくり課技師	小澤 千尋

## 《会議資料》

<p>&lt;配布資料&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・次第 ・座席表</li> <li>・資料1 裾野市空家等対策協議会委員名簿</li> <li>・資料2 裾野市空家等対策協議会設置要綱</li> <li>・資料3 裾野市空家等対策計画の進捗状況</li> <li>・資料4-1 空き家対策に関する専門家団体との協定（案）</li> <li>・資料4-2 空き家管理事業者の登録制度（案）</li> <li>・資料5-1 特定空家等への認定について</li> <li>・資料5-2 「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）</li> <li>・資料5-3 「特定空家等」と判断するための判定基準</li> <li>・資料5-4 特定空家等への認定について（物件A）【解決済み＝参考資料】</li> <li>・資料5-5 特定空家等への認定について（物件B）</li> </ul>	
--	--

## 《会議録の要旨》

### ○裾野市空家等対策計画の進捗状況の報告

・昨年度策定、公表した「裾野市空家等対策計画」の現在の進捗状況について報告した。

### ○あらたな事業（案）に対する意見交換

・空き家等に関する専門家団体との協定（案）について、出席委員の所属する関係団体の状況を確認し、意見を伺った。協定締結については特に異議なしということでした。

・空き家管理事業者の登録制度（案）について、各委員から意見を伺った。制度については特に異議なしでした。

・今後、協定締結、登録制度の創設に向け、準備を進める。

### ○特定空家等への認定について

・専門家の立場から、意見を伺った。

・認定については各委員からおおむね同意を得た。

・今後、認定、助言、指導を進めていく。

## 《会議の様子》



## 議事概要

### 1. 開会

- 事務局：鈴木課長

### 2. 会長挨拶

- 会長：高村市長
  - ・令和元年度第1回裾野市空家等対策協議会への出席のお礼
  - ・昨年度、2度の協議会を開催し、意見を賜り、「裾野市空家等対策計画」を策定、公表することができた。
  - ・流通促進のための2つの事業を提案させていただく。
  - ・「特定空家等」に認定を考えている物件についての意見を伺いたい。
  - ・活発な議論をよろしくお願いいたします。

### 3. 新任委員紹介

- 事務局：鈴木課長
  - ・今回初めて出席いただいた3名の委員を紹介させていただく。
- 区長連合会長：八木委員
  - ・前年度の大庭氏から引き継いだ。
  - ・一年任期なのであまり深くできないところもあるが一生懸命やります。
- 県住まいづくり課：鈴木班長
  - ・本来、課長の平松が出席予定だったが所用で欠席となった。
  - ・今年度から住まいづくり課で空家対策を担当しており、勉強中であるが意見を出していきたい。
- 土地家屋調査士：勝又委員
  - ・前は別の仕事があったため、代理の方に出席してもらった。
  - ・土地の境界も関係あるとういことで、できるだけいい話ができればと思っています。
- 事務局：鈴木課長
  - ・資料の確認
  - ・事務局の紹介

### 4. 議事

- 事務局：鈴木課長
  - ・要綱第7条第2項の規定により委員の過半数が出席しており、会議成立を報告。
  - ・要綱第7条第1項の規定により、議長は会長である高村市長となる。会議の進行を会長にお願いします。
- 会長：高村市長
  - ・「議事（1）裾野市空家等対策計画の進捗状況の報告」について事務局から説明をお願いします。

#### **（1）裾野市空家等対策計画の進捗状況の報告**

- 事務局：山寄主査技師
  - ・（資料3：裾野市空家等対策計画の進捗状況を説明）
  - ・以上、説明を終わります。
- 会長：高村市長
  - ・後に審議いただく議題（2）、（3）にも触れていたが、質問、意見等ありますか？
- 県住まいづくり課：鈴木班長
  - ・具体的施策の中で、将来空家の所有者になる可能性のある方への啓発ということで、県の方でも将来空家の所有者になる可能性のある方への、啓発を行っている。10月13、14日に「家の終活セミナー」を実施予定であったが、台風19号の影響で、延期となった。2月を目途に沼津会場で実施を考えている。このセミナーの中で「エンディングノ

## 議事概要

ート」の活用ということで講師からの紹介がある。日程が決まったら周知させていただくので活用していただければと思う。

○事務局：鈴木課長

- ・情報提供いただければ、周知に努めたい。

○宅地建物取引士：赤沼委員

- ・今まで、パトロールや文書指導をしてきたと思うが、実際に解決した方と、解決できていない方それぞれの原因がわかれば教えていただきたい。

○事務局：山寄主席技師

- ・解決した物件は一度の文書で速やかに対応していただける方が一定数いる。その他のケースは四半期ごと以上に文書を送付し、最終的には根負けしているというような形ではないかと思う。文書が功を奏しているのか、所有者が動いていないようで不動産業者に相談しているのか、そういった形で解決に導いていると考える。
- ・解決に至らない物件は、所有者の連絡先がはっきりしないもの、例えば相続放棄されていて指導先が見つからない、土地と建物の所有者が違う等のこれまでの経緯や事情があるものがある。
- ・少なくとも当市でまったく連絡が取れないもの以外は何らかの動きがあるものと考えている。

○宅地建物取引士：赤沼委員

- ・連絡が取れない物件の割合はどのくらいなのか？

○事務局：山寄主席技師

- ・全く連絡が取れないものは3件ほど。

○宅地建物取引士：赤沼委員

- ・もう少し多いイメージがあった。

○事務局：山寄主席技師

- ・このような物件については司法書士とも話し合い、別の方法で対応していかなければならないと考えている。

○会長：高村市長

- ・他に質問、意見はありますか？

○一同：（特になし）

○会長：高村市長

- ・後の議論でも解決に向けた意見があればお願いします。

○会長：高村市長

- ・「議事（2）新たな事業（案）に対する意見交換」について事務局から説明をお願いします。

### **（2）新たな事業（案）に対する意見交換**

○事務局：小澤技師

- ・新たな事業として2つ提案させていただくが、①、②とも関連があるので併せて説明する。
- ・（資料4-1：空き家対策に関する専門家団体との協定（案）、資料4-2：空き家管理事業者の登録制度（案）を説明）
- ・以上、説明を終わります。

○会長：高村市長

- ・事務局からの2事業の提案についてご意見をお願いします。

○土地家屋調査士：勝又委員

- ・協定に関しまして、県土地家屋調査士会からも異議なしで返答いただいた。
- ・現在、県土地家屋調査士会として、県内3市（藤枝市、三島市、焼津市）と空家に関する協定を締結している。どの市に関しても協定後の活動は今のところなし。

○司法書士：滝委員

- ・司法書士会も土地家屋調査士会と同様、県内3市（藤枝市、三島市、焼津市）と空家に関する協定を締結しているが、どの市に関しても協定後の活動は今のところなし。

## 議事概要

- ・藤枝市では相談員の登録制度があり、司法書士が2名登録していて、相談があれば、相談員を派遣するという体制は出来ているが、実際の動きはない。
- ・全国的な話では相続人調査の協定を結んで調査したところや、財産管理に関する協定を結んでいるところもある。
- 土地家屋調査士：勝又委員
  - ・司法書士会と同じで、藤枝市では2，3名の相談員を登録しているが、活動は今のところない。
- 建築士：村松委員
  - ・建築士会では今のところ他市町においても協定を結んでいることはない。
  - ・今後裾野市をはじめ協定の中に建築士会を入れてもらって活動が増えるだろうという想定はあるなかで、協定等の細かい内容は、事例が少ないため建築士会代表と事務局で検討してもらいたい。
- 会長：高村市長
  - ・各会としての意見はもちろん、専門家としての意見も伺えればありがたい。
- 宅地建物取引士：赤沼委員
  - ・宅建協会としては、18市町と協定を締結しており、賃貸の場合や、売却の場合などの相談がある状態。
  - ・流れとしてはまず相談者が市町に相談して、市町から宅建協会に連絡が入る。宅建協会の支部に空き家対策特別委員会があるので、取引可能な物件かどうかを判断する。取引の難しい物件については、市町にお返ししている。取引可能な物件については調査員に調査をさせて、具体的な賃料、売却価格を計算し、報告書という形にして、市町に返却し、相談者の方に連絡してもらおう。相談者に意思があれば、その先は再度支部の委員会にかけて、会員の中から業者を選定し、相談者に連絡することになる。資料として事務局に渡してある。
  - ・協定を締結するにあたって、本部としては、協会から調査員に対して調査費を支給しているのだが、件数が増えると大変とのことで、調査費を市町からいただくことを前提に、締結という指示があった。実際、相談者に報告書を作成するのに報酬が必要ということで、金額については土地建物付きの物件は15,000円/件で、土地のみの場合は12,000円/件で全市町一律としている。報告書が市町独自のものであれば5,000円追加でいただく。
  - ・裾野市から調査費を出すことは難しいと思うので、考えとしては、相談が市に入ったときに接道がない、家が建て替えできない物件については、市町の方で把握できるところだと思うので、いったん市が判断し、調査費を相談者が負担するというのであれば、宅建協会としても報告書を作成できると考える。
- 会長：高村市長
  - ・各専門家団体からの意見をいただいた。この案に対して小泉先生何かありますか？
- 大学教授：小泉教授
  - ・これから件数が増えていく中で、対応する業務が簡易なものから大きなものまで多岐にわたることになるので人件費の問題が出てくると思う。
  - ・掛川だと、市の方がどうしようもない物件についてNPO法人ができたので依頼したところ、10件ほど解決できた。この結果、NPO法人に加入している宅建業者の方が、本来仕事に費やせる時間をそちらの活動に割いてしまったため、本業の売上げが落ちてしまった。市としては10万円ほどの委託料、報償を出しているが、業者が悲鳴を上げている状態。簡単な相談と難しい相談を仕分けてうまくやればいい。
- 宅地建物取引士：赤沼委員
  - ・実際の相談物件を見ると、難しい物件が相談に来て比較的売却できそうな物件は市町に相談する前に各業者に相談をかけていると思う。それができない方が市町に相談する現状がある。
- 会長：高村市長
  - ・取り組んでいくと局面が変わると思う。
  - ・事務局として取り組みを始めようということだが、他にご意見は？
- 一同：（特になし）

## 議事概要

○会長：高村市長

- ・「議事（３）特定空家等への認定に関する意見交換」について事務局から説明をお願いします。

### **（３）特定空家等への認定に関する意見交換**

○事務局：山寄主査技師

- ・（資料５－１：特定空家等への認定について、資料５－２：「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）、資料５－３：「特定空家等」と判断するための判定基準、資料５－４：特定空家等への認定について（物件A）【解決済み＝参考資料】、資料５－５：特定空家等への認定について（物件B）について説明。
- ・以上、説明を終わります。物件Bについてご意見いただければと思います。

○会長：高村市長

- ・特定空家等に認定することについて皆様の意見をいただきたいという趣旨の説明であるが、認定基準や物件等、前提となることについて質疑、意見ををお願いします。

○宅地建物取引士：赤沼委員

- ・抵当権の設定金額について教えてもらうことはできるか？

○事務局：山寄主席技師

- ・残債はわからないが、土地建物の登記簿謄本に記載されているのは2,000万円、根抵当が500万円ついでる。

○宅地建物取引士：赤沼委員

- ・抵当権者は民間の方か？金融機関か？

○事務局：山寄主席技師

- ・いわゆる消費者金融。滝司法書士に事前に相談し、個人情報等含めてみていただいているので、補足いただきたい。

○司法書士：滝委員

- ・抵当１が2,000万円個人の方が抵当権者、抵当２が消費者金融で根抵当の仮登記。抵当の債務者は所有者だが、根抵当は法人が債務者になっている。法人の登記簿を見ても所有者に役員は特にないようで、勤務先だったのか何なのか不明。抵当の方は本人が何年間も払っていないという話であれば、時効援用で抹消できると思う。根抵当の方は債務者が法人で、保証人に代表者になっていると思う。いまだに継続して少しでも払っていれば、債権が残っている可能性もなくはない。

○土地家屋調査士：勝又委員

- ・その法人は現存している会社か？

○司法書士：滝委員

- ・登記の手続きを10数年やっていないので、みなし解散で登記も閉鎖されている。代表者が個人で支払っているとなるとそこまではわからない。
- ・根抵当であり、その貸金一本の話ではないので、確定請求等をして、消していかなければならない。

○宅地建物取引士：赤沼委員

- ・根抵当は仮登記？

○司法書士：滝委員

- ・仮登記。その方がおそらく設定の費用が安かったのではないか。

○宅地建物取引士：赤沼委員

- ・短期間で返済しようとしたのか？

○司法書士：滝委員

- ・そこまではわからない。ただ、貸付会社は有名な会社。

○大学教授；小泉教授

- ・参考までに仮登記でも第三者が買取はできるのか？

○司法書士：滝委員

## 議事概要

- ・地位の保全は出来ているので、本登記すれば普通の根抵当と同じになる。通常であれば仮登記がつきっぱなしで売買することは考えられない。
- ・もし売買するのであれば、これらの抵当、根抵当は抹消してからでないと、通常買い主は買わないことが多い。ただ、500万円の根抵当なので、そのくらいリスクを負っても買っていいという方がいれば・・・
- 会長：高村市長
  - ・物件に対する質疑についてはここまでにして、この物件を特定空家等と認定することにつきまして、意見をお願いします。
- 区長連合会長：八木委員
  - ・区の方から上がってきた話がメインなので、特に反対意見のようなものは出ないのではないかと。
- 事務局：山寄主席技師
  - ・少し補足をさせていただく。地元区から、要望書をまちづくり課に提出いただいております、その都度現場を見ながら、これまでの経緯を伺ってきた。地元区としても、巨大な樹木を切ってもらいたいとなった時に、所有者がお金を出せず、近隣で相当な額を集めて、本人から承諾を得て費用負担して切った経緯がある。現在は地元として所有者と連絡を取るすべがない。空家法ができるまでは個人財産ということで行政も個人情報情報を調べることも難しかったが、空家法を使っての解決ができないかと地元区も考えている。これまでの過去の経緯もあった中での判断にもなってくるので、指導中であつたり相手が是正するつもりがあるものは全て協議会に上げているわけではない。このまま放置しても何ら解決する道筋が見えないものということで、協議会に上げさせていただいた。
- 会長：高村市長
  - ・各専門家の立場から、注意事項等をだしていただいて、ないようであれば認定の方向で進めたいと考えている。順番に意見をお願いします。
- 建築士：村松委員
  - ・基準のとおり適切に判断された中で、判定が出たものであり、写真を見てもそれ相応に危険な建物であると読み取れるため、認定としてよいと考える。
- 土地家屋調査士：勝又委員
  - ・実際に建物を見ているわけではないが、写真を見させていただくと、1/20以上に傾いているように見える。そうなるともっと厳しいL3が入る物件ではないかと思う。実際にまちづくり課で現地を見て内容に沿って判断しているのであれば、認定について同意するという形になると思う。
  - ・仮換地が令和6年ごろまでになされ、接道のある土地になるということだが、明らかに令和6年までに倒壊する可能性が大きい建物かと思う。抵当、根抵当、仮登記の問題が解消されれば、指定されている仮換地の隣地の方に購入してもらえらる可能性もあるかと思う。
- 宅地建物取引士：赤沼委員
  - ・特定空家に認定して解体費を請求しても回収が困難ということは、最終的には市の負担になるということではどうか？ そうなるのであれば、抵当権が抹消できるのであれば、一旦市の方で解体費用くらいの金額で買い取って、6年後の換地で現金化できる。そのような形で隣地でなくても接道があれば売却できる土地に代わると思うので、そういう方法はどうか？ 抵当権が抹消できるのであればであるが。
- 事務局：山寄主席技師
  - ・区画整理事業地内であり、同じ建設部の区画整理部局とも連携を取りながら進めているが、ご意見として再協議したい。
- 宅地建物取引士：赤沼委員
  - ・どうせ回収できないなら解体分で市が買えばいいと思う。そうしておいて抵当権抹消できれば6年後には売却できるので十分に回収ができると思う。
- 会長：高村市長
  - ・アドバイスとして参考にさせていただく。
- 司法書士：滝委員

## 議事概要

- ・これは仮換地の先が決まっていれば、担保さえ外せば、それなりの値段で売買はできるのか？
- 宅地建物取引士：赤沼委員
  - ・今すぐは換地してないのでできないが、換地できれば十分にできる。換地先の方が6年間待てれば、今の時点で広がるので価値としてはあるのでそれなりの値段での売買は可能だと思う。解体費用分くらいで。ただ、抹消が難しい場合はそこまでは躊躇すると思うが・・・
- 司法書士：滝委員
  - ・費用が出ないということについては、市の方で負担して本人に請求しても取れないということだが、代執行した場合の本人に対する時効は何年になるのか？5年であれば、令和6年まで5年経過しないうちに来るので、売却までこぎつけば回収は可能ではないかと思う。
  - ・認定については、写真や判定表、地域住民の話を伺っていると、認定が必要で、本人に資力がなければ代執行で解体しなければならないのではないかと思う。
- 県住まいづくり課：鈴木班長
  - ・これまで9回指導されているということであるが、勧告、命令はしていないのか？
- 事務局：山寄主席技師
  - ・空家法に基づく勧告、命令は特定空家等に認定してからのスキームなので実施していない。あくまでも空家法12条に基づく情報の提供、助言と位置付けられる。今回、特定空家等に認定することで、最終的に代執行まで行えるようにしたい。
- 県住まいづくり課：鈴木班長
  - ・建物に外から侵入できるような状態か？
- 事務局：山寄主席技師
  - ・外観上で見える範囲はしっかり施錠されているが、写真6のとおり、隣接建物との境界は外壁がない。ただし、そこに至るまでには、隣地との境界を縫って入らなければいけないので、入ろうとすれば入れる状態。実際には動物の住処になっていたり、夏になると建物内をツタが這うこともある。
- 県住まいづくり課：鈴木班長
  - ・そういうことであれば特定空家等とすることでやむを得ないと考える。
- 区長連合会長：八木委員
  - ・資料のとおり、今年に入ってからも毎月毎月いろいろやっている中で、地元の区長の意見がすべてを物語っているのではないかと思う。先ほど、赤沼委員が言われた話も考えながら、進めてもらえればいいと思う。
- 大学教授：小泉教授
  - ・この事案は比較的わかりやすい事案の部類かと思う。まさに建物の損傷が著しくて、隣家、周辺への影響も倒壊したり、飛散したり懸念されるということで、特定空家に認定されるということについてはモデルケースになるようなものではないかと思う。
  - ・少し気になるのが、私の理解としては、特定空家になるものを認定して、助言、勧告まで行くものがあって、命令するとなると特に必要がある場合ということでさらに絞られてくる。代執行になると憲法上の所有権とか財産権の保障の問題があって、相当著しい公益性がないとそう簡単にできないということで、段階的にやるということだと思うので、今回の認定については見た限り当然かと思う。
- 会長：高村市長
  - ・ありがとうございます。特定空家等へのこの物件の認定についてはおおむね委員の皆様のご同意をいただけたということで、特定空家等へ認定する方向で進めていきたい。
- 会長：高村市長
  - ・「議事（4）その他」について何かあればお願いします。

### (4) その他

- 大学教授：小泉教授
  - ・少しだけ気になったのが、資料4-2 空き家管理事業者の登録制度（案）の要綱で、間



## 議事概要

違っているということではないが、誤解を招かないように言うと、4条2項で、内容等を審査し、適切であると認めたと当たり前のことが書いてあるが誤解する方がいると、ここで言っているのは第3条に掲げる要件のすべてを満たすものと認めるときはと同じ意味でよいか？（事務局：はい）だとしたら、そのように記載したほうが、3条の要件にプラス内容審査がもう一回あると誤解する方もいる、好みの問題ではあるが、丁寧に書いた方がよいかもしいない。

○会長：高村市長

- ・事務局も懸念していた部分であるので、参考にさせていただく。
- ・他に何かありますか？

○一同：（特になし）

○会長：高村市長

- ・ないようなので議事は以上とさせていただく。それぞれの専門的な立場からの意見ありがとうございます。進行を事務局に返す。

### 5. 今後の予定

○事務局：鈴木課長

- ・今後の予定について事務局より説明する。

○事務局：山寄主席技師

- ・新たな事業については、いただいた意見をもとに関係各団体との締結に向けて進めていきたい。
- ・特定空家等への認定については、認定及び助言・指導を速やかに行うとともに、引き続き所有者とコンタクトを取り、市の先行購入も含めて、検討していきたい。次の勧告等に進む場合は、再度協議会にてご意見をいただきたいと思いますと考えている。

### 6. 閉会

○事務局：鈴木課長

- ・以上を持ちまして、閉会とさせていただきます。

-以上-