

平成 30 年度 第 2 回 裾野市空家等対策協議会 議事録

日時 平成 30 年 11 月 29 日（木）午後 1 時 30 分～3 時 50 分

出席者：（委員） 高村謙二（裾野市長＝会長）
小泉祐一郎（静岡産業大学 情報学部 教授＝職務代理）
大庭満治（裾野市区長連合会会長）
杉山広孝※（静岡県暮らし・環境部建築住宅局 住まいづくり課 計画班 班長）
滝 基樹（一般社団法人 静岡県司法書士会）
赤沼道也（公益社団法人 静岡県宅地建物取引業協会）
石沢直行※（静岡県土地家屋調査士会）
村松昭規（公益社団法人 静岡県建築士会）

※印は代理出席

（事務局）（以下、建設部）酒井部長、加畑部技監、（以下、まちづくり課）
鈴木課長、山崎主査技師、小澤技師
（コンサルタント） 河村、土川、山崎、市原

（敬称略）

次第及び議事等：

1. 開会

2. 会長挨拶

○高村会長：

- ・ 第 2 回裾野市空家等対策協議会への参加のお礼。
- ・ 第 1 回協議会で頂いたご意見を踏まえ、10 月 11 日に空家等対策庁内委員会を開催し、計画（骨子案）と今後検討する取組について議論を行った。本日はその結果を踏まえ、計画の修正箇所と今後検討する取組について説明させていただき、計画（案）を承認していただくことを目的としている。それとともに、市と関係団体の連携について議論をさせていただきたい。
- ・ 忌憚のない、活発な意見交換をお願いしたい。

3. 新任委員紹介

○事務局（まちづくり課鈴木課長）：

- ・ 第 1 回協議会で村松委員より提案を受け、新たに静岡県土地家屋調査士会様へ参加を依頼したところご快諾いただいた。推薦いただいた勝又委員については所要の為ご欠席ということで、石沢様に代理出席していただいた。

○石沢土地家屋調査士：

- ・ 司法書士は相続や土地の売買といった権利関係に関わると思うが、土地家屋調査士は物理的なものを測量し、図面化をしている。具体的には、土地を測量して境界確定をし、登記をする。1 つの土地の面積を測定し、2 つや 3 つの土地に分筆登記をする。

新築の建物の場合は、床面積を測量し図面化したものを登記する。また、建物を壊したときは、滅失登記をするなどといったことを行っている。これは、今回の空家対策に関連すると考えている。

○事務局（まちづくり課鈴木課長）：資料の確認、事務局の紹介。

4. 議事

（1）平成 30 年度 空家に関する区調査集計結果

（2）平成 30 年度 利用されていないと思われる一戸建て住宅の所有者アンケート集計結果

○事務局（まちづくり課山崎主査技師）：「資料 3 平成 30 年度 空家に関する区調査集計結果」、「資料 4 平成 30 年度 利用されていないと思われる一戸建て住宅の所有者アンケート集計結果」を説明。

（質疑応答）

Q）資料 3 で、解消した空家数が解体したものも含めて 47 戸とあるが、裾野市から指導や助言をした結果、解消したものもあるのか。（杉山県住まいづくり課班長）
→市からの個別対応により空家が解体に至ったケースは、把握しているもので 2 件ある。（事）

（3）裾野市空家等対策計画（案）

○事務局（まちづくり課山崎主査技師）：「資料 5 裾野市空家等対策計画（案）」を説明。

（質疑応答）

Q）空家の所有者がいなくなった場合等で、不在者財産管理人には、具体的にはどのような人が選任されるのか。（石沢土地家屋調査士）

→弁護士や司法書士が選任される。本人がいる場合には財産管理人となり、本人が不在、又は対応能力がない場合に不在者財産管理人となる。ただし、これは家庭裁判所に申し立てをしなければならず、かつ業務に対価が支払う必要がある。空家が売ればその費用をあてられるが、それがいない場合は費用を積み立て、その中から報酬を払うという形で管理することになる。（事）

Q）処理に要した費用については、所有者が不明の場合、所有者が判明した場合に支払われるということか。（石沢土地家屋調査士）

→一般的には、弁護士や市役所の職権で住所が調査されている場合や、住民票の住所地ではあるが実際にはそこに住んでいない場合で、戸籍上は生存している場合を対象に、所在がわからない人の財産を管理する人を裁判所で選任するという手続きだ。選任されるのはほぼ弁護士で、たまに司法書士が入る場合もある。財産管理人の費用として、数十万から百万円程度かかる場合もあるが、その費用は予め裁判所に納めることになる。所有者が不明の場合は利害関係人、この場合は市が申し立てを行うことになり、市が予納金を納める。不動産の売却ができれば、そこから返却してもらおうというような形になる。（滝司法書士）

→市の課税部局が申立人となることが考えられる。課税の未収分を回収し、かつ管理

人の費用も払う。ただ土地に資産価値がない場合に、市が費用をかけてまで行うかどうかは難しい。土地と建物の所有者が同一だが突合していないというケースもある。(事)

→売却ができない場合は難しい。(滝司法書士)

Q) p. 43 に「空家の発生そのものを抑制することはできない」とある。空家の発生をなくすことはできないが、抑制することは可能なのではないか。(杉山県住まいづくり課班長)

→「発生」ではなく「増加率を抑制する」とした方がいいのではないか。(小泉教授)

Q) 計画はできてきているので、この計画に沿って具体的に進めていく段階が課題になる。

今は12条の助言の部分に取り組んでおり、効果を出している。特定空家であるとして14条に従い、助言、指導、勧告をしていくというところまではいいが、命令をする場合は「正当な理由がなく勧告の措置が履行されない場合であって、かつ特に必要であると認められた場合」となっている。勧告は税制上の措置がとられるもので、命令は罰則と連動してくるものだ。勧告したものの全てが自動的に命令となる訳ではない。

また、代執行は「命令が履行されない場合」とあるが、正確には「行政代執行の定めるところによる」とされており、「著しく公益を害する場合」に特別に代執行をする。現在の表記では自動的に勧告から命令、代執行に移行するように受け取られてしまう。本来は絞られるものであるが、誤解を受ける可能性もあるのではないか。(小泉教授)

A) 誤解を受けないよう、法に基づいた正確な表記となるよう修正します。(事)

Q) p. 58 の(2)の表記は、特定空家が180戸あるように誤解を受けるのではないか。

「特定空家の発生抑制」という記述はなくても、それに続く括弧書きの部分のみ足りるのではないか。(小泉教授)

→p. 57 の表現については指摘の通りに修正をかけたい。「このステップで行けば○年後には特定空家に指定され、代執行がされる」と勘違いがあっては困る。p. 58 (2)についても、180戸という数字は5年に1度の住宅・土地統計調査に基づいたもので、国勢調査と違い抽出で導いたものである。ニュアンスの異なる解釈をされる可能性があるため、「特定空家の発生抑制」という記述を削除し、後に続く括弧書きの部分を本文とすることとする。(事)

(4) 今後、検討する取組(案)

○事務局(まちづくり課小澤技師):「資料6 今後、検討する取組(案)」、「参考資料」を説明。

今後、検討する取組(案)

1. 空家の維持管理代行業者の紹介
2. 建物の将来の話し合いや専門家相談の働きかけ
3. 宅建事業者への相談の働きかけ

(意見交換)

○大庭区長連合会長

- ・ 1については各地域で組織しているボランティア団体や NPO 法人に呼びかけて、活動の一環として加えてはどうか。深良には農業を主体とした美しい水と緑の保全の会、NPO 法人キャベツクラブ等があり、呼びかければ協力をしてもらえるのではないかと。
- ・ 2の取組みとしては、空家となることが想定される家を予め登録する制度についての助言、アドバイス等を、市として行う前に地区で話し合えるような体制を作りたい。
- ・ 3については、空家を放置する要因に、解体して更地にすると固定資産税が高くなるということや、買い手がいない、相続をしたくないという意見がある。放置しても迷惑はかからないという意見や、最後には行政が何とかするだろうという安易な人任せの状況がある。地域としては有効な手立てはないが、空家は防犯、防災等の問題を含んでおり、近隣の住民に迷惑がかかるということを啓発していきたい。家主の意思を反映した登録制度を早急に立ち上げる必要があると考えている。

○杉山県住まいづくり課班長

- ・ 1については、県としても各市町と共に検討をしていくので、情報提供等してもらえればと思う。ワンストップ相談会等の機会にも、維持管理の大切さを啓発していきたい。
- ・ 2については将来、建物の所有者になる人への啓発も大切であると考えている。県としては、将来、空家の所有者となる人が集まる場で説明をしていこうと思っている。これまでは既に空家を所有している人に対する相談会等を行ってきたが、今後は将来空家の所有者となりそうな人に対して、相談会等の場に出向いて空家対策の大切さについて説明していきたいと思っている。いきなり民間の力を借りてということは難しいので、来年あたりに県で主催するイベントの中で、将来の所有者となるような若い人の出るセミナーなどで10分～15分時間をもらい、空家対策の説明をしていこうと思っている。
- ・ 3については後ほど宅建協会からの意見もあると思うので、そちらを参考としたい。

○滝司法書士

- ・ 1について、代行業者等に依頼することは、費用を所有者が負担するとなると難しいのではないかと。市からの費用面の補助等も検討してはどうか。一覧表の提供については、死亡届を出した際に相続についての案内パンフレット等を出していると思うので、その際に一緒に渡せばいいのではないかと。
- ・ 2については司法書士が相続や空家についての相談にのることができるので、市と連携していければいい。
- ・ 3については、実際に利活用できる不動産がどの程度あるかが難しいところであるが、家だけでなく、農地や山林もあると処分も難しい。空家の問題は農地や山林等、他の不動産とも関連してくるので、宅建業者だけでなく、農業委員会等とも農地の斡旋をってもらうなど、連携していく必要があるのではないかと。
- ・ 今後、市と連携していける取組みとしては、市から司法書士会に依頼があれば司法書士を選定して派遣することは可能なので、声をかけてもらいたい。相続や登記の相談が専門であり、空家に関連したことも相談にのれるので、活用してもらえればと思う。

相続の発生とともに空家問題が発生するケースは多い。司法書士は相続の窓口になっているので、パンフレット等を用意してもらえらるなら、その際に案内することもでき、啓発活動にも貢献できる。

- ・ 県内では1つだけかと思うが、司法書士会と空家対策に関する協定を結んでいる市がある。詳細が必要であれば、紹介できる。

○赤沼宅地建物取引士

- ・ 1～3について、空家対策は利活用、管理、除却の3本柱で考えられている。利活用から除却までの間に管理が必要となるが、管理を請け負っている業者が市内にはない。ビジネスとして成り立つように、協会でマニュアルを作っている。物件を見にいった窓を開ける、草を刈るなど、60分程度の管理を5000円程度で請け負うというパターン、もう少し簡単に30分程度で2000円、15分程度で1500円等、業務として費用を徴収していくためのマニュアルがある。業界としては検討課題であると思っている。
- ・ 利活用については、2か月に1度の市役所での相談会で、利活用できるようにするにはどうしたらいいか、家族構成等、6資格団体の6人の資格者が1人の相談にのっている。売買の話だけでなく業界の問題があるということがわかれば、資格者と一緒に考えることができる。せっかくそのような機会があるのでアナウンスをしていただき、継続していきたい。
- ・ 管理については、費用対効果の面から考えると業者に依頼することは難しそうなのでシルバー人材センターへの依頼は有意義なのではないか。
- ・ 市と連携できる取組みとしては、配布した資料のように宅建協会と業務提携し、相談に来る人に対して静岡宅建サポートセンターを設けており、市町から相談内容について連絡をもらおうと、各支部に連絡する体制がある。支部には調査員がおり、依頼者からの相談により物件が売れるかどうか、いくらで売れるか、貸す場合はいくらかなどの内容を報告書として提出している。調査費は協会に負担している。解体すれば売れるなどとなれば、利活用にまわせる。御殿場市や小山町もスタートしたところなので、裾野市においても検討してもらえればと思う。

○石沢土地家屋調査士

- ・ 2について、市の広報誌でPRしてもらえるといい。できればまちづくり課も参加してもらえればうまくいくのではないかな。
- ・ 3について、売却したいとなると、当然、土地もセットになるので、宅建業界と組んで見積もりの作成などもできる。
- ・ 空家を解体する際、ブロック塀等も同時に壊してしまうと、更地になって境界不明地となり、付近の境界が決められなくなるというケースが出てきてしまう。解体前に境界を確定しておくということにも考慮してもらいたい。

○村松建築士

- ・ 空家の問題はテレビでも取り上げられている。リノベーションも関わってくる問題であり、1～3を通して、建築士としてできることをやっていきたい。
- ・ 利活用の部分において、建築士ができることは、建物が利活用可能かどうかの判定、調査業務だ。中古住宅として流通させる際の法改正があり、建物の調査が必要であることとなった。調査は資格を持っている者が行わなくてはならない。特に空家につい

ては利活用のための空家の仕分け、ランク付けが必要になってくるのではないか。県でも検討してもらいたい事例に、熊本県の空家利活用マネージャーという相談支援業務がある。建築士の資格と共に既存住宅状況調査技術者の資格を持っている者が、勉強して県の認定を受け、空家についての相談、調査をするという制度だ。ただ建築士という立場で行うより、そのような資格がある方が世間へのPRにもなる。調査する上では建築士の資格のみでも調査は可能だが、家の中に入って調査するとなれば、ものを盗んではいけない、壊してはいけないなど、倫理観も求められてくるので、再度勉強をし直す事も必要であると考え。静岡県としてもこのような制度について検討してもらえればと思う。

○小泉教授

- ・和歌山県での空家の状況等を見て、地域の人と連携することで所有者が対応できるようになると感じた。役所から「周りに迷惑をかけないように」といわれるだけでは弱く、地区の中で意識が醸成されていくことが必要である。事前に予測し、家主へ予め意識づけしていくことが重要であると感じた。

○杉山県住まいづくり課班長

- ・村松委員の話にあった、熊本県の制度について補足したい。熊本県に尋ねたところ、県から建築士会に委託し、空家の所有者が直接登録している建築士に連絡し、相談する方式をとっているとのことだ。建築士の選定については県は関与しない。報酬等も特になく、建築士会で積極的にやってもらっているとのことだ。29年にスタートしたばかりで、現在は28名が登録している。相談が始まったのは2、3名だが、まだ始まったばかりなので長い目で見なくては、とのことだった。有効な方法であれば検討していきたい。
- ・静岡不動産流通活性化協議会というものがある。22の民間団体と、裾野市も含めた行政が入っている。その中で行政の担当者から、相談会の物件でどうにもならない案件があり、困っているという相談があった。空家の問題は境界の問題や土地所有者の問題等が複雑に絡まっており、解決が難しい。その時に会長が「せっかく協議会で専門家が一堂に集まる機会なので、物件の紹介をしてもらい、専門家からアイデアを募る場にしてはどうか」と提案があった。まだ実現には至らないが、とてもいいアイデアなので、そのような機会も設けてみたい。その中で特定の資格を持つ人への依頼等へと話がうまく流れるかもしれない。
- ・将来空家の所有者等になるかもしれない世帯への啓発ということで、直接、所有者にパンフレットなどを送っているが、一番効果が大きいのは納税通知と合わせてパンフレットを送付することだ。手間が非常にかかるということは承知しているが、参考として数字を紹介したい。今年、納税通知に同封した市町は4市町、来年行う予定という市町が6市町ある。納税通知ではないが、空家所有者に対してパンフレットを送付したという市町が裾野市を含め10市町ある。手間ではあるが、検討してもらいたい。

○赤沼宅地建物取引士

- ・1人暮らしをしていた高齢者が施設に入ってしまった空家となったケースで、家族は遠方に住んでいるが、戻ってくるかもしれないのですぐに売却などはできないという場合、認知症になってしまうと売ることができなくなってしまう。後見人を立てようと

しても裁判所から許可が下りない場合は、信託という手続きがある。民事信託とすれば家族が売却することもできる。家族が解体したくてもできないケース等も出てくると思うので、このような制度についてもアナウンスをしてもらえればと思う。

○高村会長

・施設からも協力を得られるといい。

○石沢土地家屋調査士

・成人後見人制度で、意識がはっきりしているうちに後見人を選んでおくという制度もあるのではないか。

○赤沼宅地建物取引士

・後見人制度は売却となると本人の財産を減らすということになる。

○滝司法書士

・不動産を処分するとなると裁判所の許可が必要となる。施設に入所するための費用とするため、などという理由であれば売却も認められるが、預金もあり、生活に困っていないのに不動産を受託処分する必要があるかどうか、というケースだと許可が得られない場合も考えられる。一度後見人になると亡くなるまで続けなくてはならず、専門の人に頼めば費用もかかってしまう。売却のためだけに後見人になってしまうと問題も出てくる。

○赤沼宅地建物取引士

・それを避けるための信託だ。そういった制度についてもアナウンスをしてもらえるといい。

(5) その他

○事務局（まちづくり課山崎主査技師）：「空家等に対する指導事例」を説明。

○小泉教授

・空家問題が解決した時に市として感謝を示すなど、何か対応があるとアナウンスにもなり、いいのではないか。

5. 今後の予定

○事務局（まちづくり課山崎主査技師）：「資料7 今後の予定」を説明。

・来年度以降の空家等対策協議会については、計画の進捗状況の報告や、空家等が特定空家等に該当するか否かに関して意見を頂くことを目的に、1回程度開催予定。

6. 閉会

【会議の様子】

