

# 平成 30 年度 第 1 回 裾野市空家等対策協議会 議事録

日時 平成 30 年 8 月 6 日 (月) 午後 1 時 15 分～2 時 50 分

場所 裾野市役所 4 階 402 会議室

**出席者：(委員)** 高村 謙二 (裾野市長＝会長)  
大庭 満治 (裾野市区長連合会会長)  
杉山 広孝 (静岡県くらし・環境部 建築住宅局 住まいづくり課長)  
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)  
村松 昭規 (公益社団法人静岡県建築士会)  
小泉祐一郎 (静岡産業大学情報学部教授) (敬称略)

**(事務局)** 加畑部技監 (建設部)、鈴木課長、山崎主査技師、小澤技師 (以上、まちづくり課)

**(コンサルタント)** 河村、土川、山崎、市原

## 次第及び議事等：

### 1. 開会

### 2. 会長挨拶

- 会長：高村謙二市長より挨拶。
- ・委員就任へのお礼。
- ・本市の空家の現状から、空家の適切な管理や、放置されている空家をなくしていくことは、市民が安心・安全に暮らしていくために重要である。
- ・国でも様々な協議や制度づくりが進む中、今回は本市の空家の現状とこれまでの取組について共有いただき、今後 5 年間の空家対策の方向性について骨子レベルでの承認をいただくことを目的としている。
- ・空家等対策計画の策定に向けて、活発な意見交換をお願いしたい。

### 3. 委員紹介

- 事務局：まちづくり課鈴木課長より、委員紹介。
- ・地域でも空家は問題になることが多くなってきたと感じる。皆様の知恵をお借りしながら、本市がよりよい環境になっていくとよいと思う。(大庭委員)
- ・後ほど静岡県全体の空家対策の進捗状況について説明させていただく。(杉山委員)
- ・司法書士会でも、空家未登記問題に対応するための委員会を設立し、取組を進めている。今後、皆様と協力し、空家問題に取り組んでいきたい。(滝委員)
- ・宅建協会でも、これからは各市町と連携して空家問題に取り組んでいかなければならないという認識である。本市だけでなく全体の流れを確認し、議論できたらよいと思う。(赤沼委員)
- ・既存建物取引に関する法改正 (中古住宅の媒介契約を締結する際、インスペクターの

あっせんの可否を示すことの義務付け)があった中で、空家についてもいろいろな利活用ができるのではないか。(村松委員)

・大学ではまちづくりや公共政策を専門としている。以前は国や県で土地利用やまちづくりの関係の業務を行っていた。(小泉委員)

○事務局：まちづくり課鈴木課長より、資料の確認、事務局の紹介。

## 4. 議事

### (1) 裾野市空家等対策協議会設置要綱について

### (2) 協議会の設置の目的と進め方について

○事務局：まちづくり課山崎主査技師より、「資料2 裾野市空家等対策協議会設置要綱」、「資料4 協議会設置の目的と進め方等について」、「資料6 空家等対策計画(骨子案)」より空家法の概要を説明。

(質疑応答)

Q) 特定空家に該当するか否かの協議について、どこまでの空家を対象とするのか。

(杉山委員)

→Cランクの「特定空家相当レベル」で再三の指導をしても改善が図られないものや、Dランクの「特定空家相当レベルかつ人命に影響があるような危険な状態であるもの」についてのみを対象と考えている。それ以前のものについては認定が難しいと考えられる。(事)

→すべて対象とするのはなかなか難しいと思うので、対象を絞るのはよいことだと考える。(杉山委員)

→最初は悩むが、同じケースであれば協議会を開かなくてもよくなるのではないか。

(小泉委員)

### (3) 裾野市における空家の状況とこれまでの取組について

○事務局：まちづくり課小澤技師より、「資料6 空家等対策計画(骨子案)」の「Ⅱ現状と課題」を説明。

Q) 全体の空家数は230件ほどあるが、アンケートの配布数が50件となっている。これはB~Dランクの空家を対象にアンケートを行ったということか。(滝委員)

→このアンケートを行った平成27年の時点では、「地域で困っている空家(骨子案というB~Dランク)」のみを把握しており、その全数にアンケートを行った。(事)

### (4) 裾野市空家等対策計画(骨子案)について

○事務局：まちづくり課山崎主査技師より、「資料6 裾野市空家等対策計画(骨子案)」の「Ⅲ基本方針、Ⅳ具体的施策、Ⅴ実施体制」を説明。

(質疑応答)

Q) 協議会のメンバーに関して、流通の部分に関しては土地家屋調査士が重要な役割を果たすのではないかと考えており、メンバーとして検討してみてもどうか。(村松委員)

→県内の他市町の協議会も参考にし、今回はまんべんなく発言ができるよう小規模なメンバー構成として事務局で選定した。土地家屋調査士の参加については、再度検討する。(事)

Q)所有者アンケート調査について、対象は「困っている空家」のみで行ったということか。(大庭委員)

→平成27年は、「困っている空家」のみを把握しており、その全数(約50件)にアンケートを行った。なお、平成28年以降からは「困っている・困っていない」に関わらず、すべての空家を把握しているため、今後はすべての空家(約230件)について同様の所有者アンケートをしたいと考えている。(事)

→人口減少を見据え、空家の利活用により居住の場の提供ができれば税収面でもよいと考える。(大庭委員)

○委員：杉山委員より静岡県全体の空家等対策の取組について説明。

- ・平成30年3月末時点では、静岡県は35市町のうち15市町で空家等対策計画を策定済み。
- ・平成30年度中には本市を含む24市町で空家等対策計画の策定が見込まれる。
- ・静岡県で勧告まで行ったものは3市町で10件である。
- ・略式代執行まで至ったものは浜松市の1件である。
- ・平成30年3月末時点では、静岡県は9市町で法定協議会を設置済みであり、今年度は増加する見込みである。
- ・浜松市天竜区の略式代執行が行われた空家では所有者がいない状況が続いており、民地や道路側の危ない部分だけを撤去した。
- ・本市では計画が策定されれば、国の空家対策総合支援事業を活用できるようになるため、このような補助を活用して空家等対策に取り組んでみてはどうか。
- ・国の支援事業は除却と活用の両方を行わなければならないため、活用が少しネックではあるが、活用が1件でもあれば、このような制度を活用できる。
- ・磐田市では、平成29年～31年の3年間限定で解体費用の助成、土地の固定資産税等の3年間の減免などを行っており、昨年で数十件ほどの実績がある。なぜ3年間かということ、更地になってすぐに何かやろうとは決められないため、3年間のうちで何か決めてもらえるのでは、ということと3年間という期間になっているようだ。磐田市でも今はまだ実験的な取組である。
- ・一般社団法人 移住・住みかえ支援機構が実施するマイホーム借上げ制度というものがある。メリットは、3年間の定期借家契約なので、会社の都合で家を離れるなどの際も、3年間でまた戻ることができるということや、一度支援機構を通じて貸し出すと借り手のいない空室時も賃料が保証されるということなどである。デメリットは、賃料は通常よりも少し安いそうなので、ずっと貸し出すことが決まっている場合は通常の不動産事業者を活用した方が良く、また、ある程度流通性がある場所でないといけないため、まちから離れた場所では使いづらい制度であることなどが挙げられる。

(質疑応答)

- Q) 骨子案としているが、すでにほとんどできている。計画というのはこれ以上細かくは必要ないのではないか。(小泉委員)
- Q) 今後、空家が増えていくことは統計から確実である。そのためp47の「空家そのものをこれ以上増やさない取組が重要」というような表記はそぐわないのではないか。それよりも、空家をいかに適正管理してもらうか、活用に結び付けるかが重要であるとする。計画のこの箇所だけ見たときにも誤解を生まないように表記する必要がある。(小泉委員)
- Q) p61の目標指標は2段階になっているが、2段階にする必要はあるのか。上段の「空家の発生抑制」というのは難しい話であるため、下段の(1)～(3)のみでよいのではないか。また、「(3) 特定空家の発生抑制 現状値 1,320戸」という表記も特定空家が1,320戸あるような誤解を生む可能性がある。指標と数字が合うように検討し直した方がよい。(小泉委員)
- 市民に読んでいただきたい計画であるので、分かりやすく誤解のないように修正したい。(事)

## (5) 意見交換

### ○大庭委員

- ・特定空家の措置などについては行政の管轄ということで、住民代表としては、利活用に力を入れていくべきと考える。例えば、移住促進のために市が何件か空家を借り受け、短期の体験貸し出しを行うなどの活用。大型の工場が撤退し、空家の対策は急務であるため、その対策も加味して検討していただきたい。

### ○杉山委員

- ・移住という視点で言うと、今回の計画には空家バンクのことは書いていないが、宅建協会のポータルサイトなどの箱はできている。県外からの移住者も想定するなら、検討してみても良いのではないか。
- ・また、空家の相談会や適切な管理を啓発するチラシなどをデータベースをもとに所有者等へ配布し、市民への意識付けを行っていただきたい。

### ○赤沼委員

- ・宅建協会でも空家の相談を受けたときに、ポータルサイトに掲載して流通させるようなシステムがあり、今後の具体的な検討が進んだ際には対応できると考える。
- ・裾野市の6資格団体では、偶数月の20日に無料の市民相談会を開催しており、空家の相談にも応じられる。そういったことも計画の中の連携の取組の一つとして書き、アピールしていただくとよい。
- ・県の空家相談会で裾野市は4件の相談があり、そのうち1件が実際に売却でき、現在は建て替え作業が進んでいる。このような空家になる事前の対策では、自分たちは役割を果たせると考えている。
- ・空家に困ってはいるがどこに相談していいかわからないという方には、有料で維持管理してくれる業者等も出てきているので、紹介できるようにして欲しい。

- ・今は計画から具体的にどういう風に連携していくか、読み取れない状況である。流通の面では協力できると考えているので、今後具体的に相談していきたい。

#### ○滝委員

- ・司法書士は、相続の手続きの窓口になることが多い。空家の相続の際は、相続登記の案内をしていただけるよう呼びかけをお願いしたい。司法書士でも空家の活用の案内ができるので、周知していただきたい。
- ・司法書士は、相続人の特定が困難な空家の場合でも、戸籍を収集して相続人を特定することもできるので、活用していただきたい。

#### ○村松委員

- ・皆様のご意見のように、利活用の視点が重要であると考えます。
- ・建築士は耐震性やインスペクションなどといった際に活躍できるのではないかと。
- ・自分は建築士であるが、事務所は土地家屋調査士事務所でもある。相続人がいない場合や破産して管理できない場合などは、財産管理人が指定されるなどして自然と流通にのっていくと思うが、それ以外の境界が分からない、登記が必要等の際は、土地家屋調査士が建築士よりも活躍できるのではないかと考えている。

#### ○小泉委員

- ・市の役割と地元の役割を示し、うまく連携に結び付けるのが計画の大きな役割である。
- ・移住定住には何が重要かということを考えると、戦略・作戦をきちんと立てる必要がある。移住定住政策を本気でやろうとするならば、空家の話から入るのではなく、大元で戦略をしっかり立てる必要がある。
- ・中山間地等は別として、実際の移住としては新築する宅地を求めているケースが多く、移住定住政策で特定空家のような住宅を埋めるというのは難しい。空家を活用できるとしても、築年数が浅い、空家の中でも優良物件に限られるだろう。
- ・小山町も移住が静岡県でトップだが、実際は新築への移住が多く、移住が多いことでは必ずしも空家の活用ができていない訳ではない。移住定住政策は、今回のような計画に少し書いて、すぐに成果が出るような問題ではない。

### (6) その他

- 会長：協議会設置要綱第6条3項に基づき、会長より、有事の際の職務代理として小泉委員を指名、承認された。

## 5. 今後の予定

- 事務局：まちづくり課鈴木課長より第2回協議会の案内。
- ・次回は、平成30年11月29日（木）午後1時30分から開始。

## 6. 閉会

【会議の様子】

