

平成 30 年度 第 1 回 御殿場市空家等対策協議会 議事録

開催日時 平成 30 年 7 月 9 日 (月)

午後 1 時 30 分～2 時 30 分

開催場所 御殿場市役所東館 3 階 第 1・第 2 委員会室

出席者 会 長 : 若林市長

委 員 : 石田委員、今関委員、岩田委員、内海委員、勝又委員、
渋谷委員、菅沼委員、鈴木委員、立道委員、村松委員

事務局 : 田代都市建設部長、岩田建築住宅課長、伊藤副参事、
市川副主幹、小原副主任

関係者 : 米山警備課長、警備課 石鉢巡查長、アジア航測(株) 小川

1. 開会

2. 委嘱状交付

3. 市長あいさつ

◆あいさつ

ただいま、私の方から皆様に委嘱状を交付させていただきました。お忙しい中、任期 2 年間ご協力よろしくお願ひいたします。

現在、各地方において空家対策が重視されています。全国的に見れば、御殿場市の空家の数は多くありません。ただし全く無いということではなく、高齢化により将来的に空家が増えて、問題が発生することは予測できることです。早めに対策を打っておき、空家の有効活用をしていくことが重要です。

空家とは言っても、不動産として動いているものもあります。しかし、その一方で、一般的な空家のイメージそのままの崩れかけの放置された危険な空家もあります。行政としては、犯罪につながることを防ぐのはもちろん、防災、特に火災の危険性を考え、建物に対して素早い指導等対策をしていかなければなりません。そのためにも多様な視点からの対策が必要になってくるので、みなさんお忙しい身であることは重々承知していますが、お力を貸してください。

4. 委員紹介

5. 市役所出席者の紹介

6. 議事

1) 副会長の専任について

◎事務局

ここから議事に移りたいと思います。

ここからの進行につきましては、「御殿場市、空家等対策協議会、設置条例」 第 7

条第1項により、協議会の会長で、会議の議長である、若林市長にお願いしたいと思えます。なお、設置条例、第7条第3項により、委員の過半数が、出席されているので、この会議は成立するものとします。市長、よろしくお願ひいたします。

○会長) 規定により、議長を務めさせて、いただきます。よろしくお願ひいたします。それでは、議事1にあります「副会長の選任について」事務局から、説明申し上げたうえ、皆様に、お諮りいたします。

◎事務局説明

○会長) ここで、ただ今、事務局より説明がありました、副会長について、選任したいと思えます。

適任者がおられましたら、是非、ご推薦をお願ひいたします。

◆推薦

○村松委員)

地域の事情に詳しい区長会長さんをお願いしたいと思えます。

○各委員) 異議なし

○会長) 異議なしということで、副会長は石田様に決定します。

○副会長あいさつ(石田委員)

今年度、御殿場市の区長会長をやらせていただきます、石田です。空家対策につきましては、我々としては直接つながりのない、ピンとこないというのが現状ですが、これからこの会議で副会長を精一杯努めさせていただきますので、よろしくお願ひします。

2) 御殿場市空家等対策協議会傍聴要領(案)について

◎事務局説明

◆意見・質問等

○渋谷委員)

一点だけ、気を付けていただきたいこととして、条例で会議は議により公開しないことができるとなっています。その部分をしっかりと、当日や前々回の終わりに決めておく必要があると考えます。所掌事務の(1)計画の作成や変更は、市の政策をきめるところなので公開が原則ですが、(2)特定空家に該当するか否かの判断、(3)特定空家に対する措置、例えば、壊しなさいと命令を出す状況にある場合など、現時点でそこまであるかわかりませんが、個人情報扱う必要がある場合には公開しないということも想定していただきたいと考えます。基本は公開することで問題ありませんが、そのような場合があることも注意しておいてほしいと思えます。

事務局) 承知しました。特定空家等の場合には事前に公開しないような通知や広報等を考えていきます。

◆傍聴要領(案)の承認について

異議なし。

3) 協議会の目的及び本市の取り組み等について

◎事務局説明

◆意見・質問等

特になし

4) 御殿場市空家等対策計画（素案）について

◎前半：第1章・第2章）事務局説明

◆意見・質問等

特になし

◎後半：第3章～第5章）事務局説明

◆意見・質問等

○渋谷委員)

御殿場市は県内でも非常にめずらしく、老朽化した空家がまだ少ない。空家はあるが利活用できる可能性が高い住宅が多い。特定空家のような、非常手段（老朽化した空家を直させる、適正管理させる）を用いなければならないものは多くない。どちらかという空家の所有者に対して少し支援をしてあげて、もう1回住宅としてリハビリをするのか、他の用途で上手く使っていくのか、その辺を上手く誘導してあげるような感じでやっていけるのではと思います。ぜひみなさんの力で（新たに空家を増やさない事が大前提ではあるが）利活用を進めていただくことで、よい街になり、計画もうまくいくと思います。

○内海委員)

私どもは紛争案件に係わっていますが、そうなる前の半数は、まだ空家にはなっていないが、かなり高齢の方が1人暮らし、2人暮らししていて、将来空家になる可能性があるものが、それなりにあるのではないかとの実感があります。現状は紹介があったとおり空家が少ないのかもかもしれませんが、今後はそれなりに空家となる物件が増えていく実感があります。現状空家になった物件の対策も必要ですが、今後、空家にならないため啓蒙や指導、将来的にどうしたらよいか、前倒しで相談できるといったところにも力を注いでほしいと思います。

5) 意見交換等

◎各専門団体の空家対策に関連した取組みの紹介（各専門団体説明）

◆各委員からの説明

○地域：石田委員（区長会 会長）

近所の家で、高齢者が亡くなった後、孫が後を継いで住んでいたのですが、仕事の都合上、他県に住むことになり、結局空家の状態となってしまった。空家がこちよく住める状況になっても、このような仕事上の都合で住めなくなるという例もあります。

○法務：今関委員（司法書士会 沼津支部 副支部長）

相続登記の話で、所有者不明の土地等の問題が多くなっています。このようなものを未然防止するための相続登記の促進について、司法書士会、土地家屋調査士会、法務局で各市町村に対し協力要請しています。具体的な内容としては、ポスター・チラシの備えつけ、死亡時の「届出一覧」に相続登記が必要である旨の記載、死亡届受理時に相続登記の働きかけ、固定資産税の納税義務者の届出時等に相続登記の働きかけ、地籍調査など所有者の土地への関心が高まる機会を利用した相続登記の働きかけ、等を行っています。そのほか相続登記の相談会等も実施しています。

○行政：岩田委員（御殿場消防署長）

消防署の観点からすると、火災予防条例第 24 条に基づき、空き地及び空家の管理ということで、空家の所有者あるいは管理者等に調査を行い、火災予防上危険と思われる状況の空家に対して通知あるいは所有者等に連絡をとり、火災予防上の観点から指導しています。過去のデータや、建築住宅課と協力して新規の空家等について調査したり、または一般市民からそのような話があった空家に対しては即座に対応し、火災予防条例に基づいて現地確認をしています。

あくまでも消防署で把握できている、火災予防条例に基づいた調査の範囲内で承知している空家を対象としています。

遠方の方、連絡のつかない方に対しても、文書による連絡はしていますが、連絡がつかない人が多いのが現状です。

管理がされているところ、管理が不要なところで区分をして、条例に基づいた消防としての観点で行っていますが、建築住宅課の方から出された数値よりも、そこまでの数はない状態、こちらで把握している調査の範囲内で行っています。

○法務：内海委員（弁護士会）

弁護士会として空家対策に特化した対応というのは残念ながらできていません。我々に関わる具体的な案件とうい、主に2つあげられます。

高齢者が施設に入所した後、ご自宅をどう管理するかということ（亡くなる前）。それから、亡くなった後の相続の問題。相続人が相続を放棄してしまったり、多数かつ遠方に散らばってしまうことが多くて、非常に苦労しています。病気と同じように、早期発見・早期対応が重要と考えます。

○不動産：勝又委員（宅地建物取引業協会）

宅建協会としては、各市町と「移住定住、空家等の対策の促進に関する協定書」というものを市長（市町）から要望があれば、対応して協定を結んでいます。隣の小山町ともすでに協定を結んでいます。

空家等に関する役割としては、協定書の中身を抜粋して読ませていただくが、「空家等の移住定住や住み替え用住宅としての活用に関すること、空家等の住宅以外の用途の活用に関すること、空家等を活用するまでの間の空家等の適正な管理に関すること、空家等の除去に関すること」というような内容です。

それから熱海市がすでに取り組んでいる対策で、ワンストップの相談窓口というのを設けています。市の担当者はもちろんですが、司法書士、税理士、弁護士、建築士、宅建の関係者とワンストップの相談ができる窓口です。

隣の小山町では、人口が少ないということで、「小山で暮らそう課」という課を設置して、空家を積極的に調査して、それを利活用（賃貸や売却）して、宅建協会と協力しながらやっています。

それから空家の管理について、業務受託している不動産業者も御殿場市内にも何社か存在します。報告を出して業務をやりますよという連絡も来ています。

最後に宅建協会としては、平成30年度、今年の4月から東部・中部・西部で空家対策特別委員会を設置して、2年かけて対策方針を作っていこうと取り組んでいる最中です。

○行政：渋谷委員（静岡県 建築住宅局長）

空家対策については、原則的に市町が行い、県は後方支援をするということになっています。ワンストップ相談会を宅建協会が中心となってやっている不動産活性化協議会に委託して、今年は8市町（御殿場市は一昨年一回実施）、この近くだと三島市が秋頃にやる予定です。

持ち主がどういうことで悩んでいるのかわからないので、まずは相談会に来ていただいて、こういうところで悩んでいるというのが分かれば、それに対して適切な方を紹介して、相談に乗るといようなことをやっています。

また、空家の持ち主が必ず市内に住んでいるとは限らないので、例えば御殿場市が市民向けに何か対策をやっても片手落ちになる場合もあるので、東京（所有者が東京にいた場合）から来やすい三島や熱海や静岡で対応する事もできるように、県内の物件であれば、どこの会場でも相談を受け付けられるようにしています。

もう1つ、参考資料の方にカラーコピーでつけさせていただいた、空家について考えてみませんかという県作成のパンフレットの作成は、静岡県空き家等対策市町連絡会議という形をとっています。県と市長の集まりによって作成されていますので、これを御殿場市でもぜひ活用していただきたいと思います。

例えばこの中の3ページに、空家になる前に相続のこと、権利関係のこと早めに整理しようよという内容があります。特に敷地境界の未確定はトラブルの原因になります。

また、空家のままでもしょうがないが、とにかく管理だけはしっかりやって下さいということが4ページに書いてあります。その管理を所有者が自分でやるのか、できなければ民間の管理を代行する業者に依頼するのか、地元の不動産屋に月に1、2回空家を見てもらって、何か問題があれば連絡してもらおう、あるいは代わりに草刈りをやっていただければ、少なくとも周辺住民とのトラブルは避けられると考えます。

このような内容を、今後空家を所有することになりそうな方々にピーアールすることが大事になってくると思います。

○市議会：菅沼委員（市議会議員）

市議会でも関心を持っている人が多いです。具体的には、市議会、定例会の一般質問

の中で取り上げている議員もいます。特に特別措置法ができた中で、特定空家になる前の措置、これに関して、この協議会の設置が必要ではないかという質問もありました。

危機感というか、事前の対策が必要になってくるということで、後から対策を講じるのではなく、先を見据えた役目を市議会はやっていきたいと考えています。

それと高齢者世帯は農家も多いわけで、空家だけでなく、農地の放棄地という問題も発生してくるだろうと危惧しています。コミュニティが崩れかけている中でも、まだ周りとの助け合い等で事前に防げることもあると考えます。農家の担い手、受け手もまだあるので、いろいろな方面と連携して、市議会としても取り組んでいきたいと思えます。

○行政：鈴木委員（御殿場警察署 生活安全課長）

警察の視点からの空家問題は、空家に浮浪者や子供が入り込む事、一番怖いのは不審火が起こって火事になるということです。浮浪者や子供がタバコを吸ったり、花火を持ち込んだりといった火遊びが原因になるケースも多いです。

私が過去に扱った事例では、空家に探検に入って死体を発見したというケースもありました。空家に不審者情報があれば警察に一報してほしい。情報交換の中に警察も入れてほしいと思えます。

○建築：立道委員（建築士事務所協会 東部支部 御殿場支所長）

我々の団体として、空家に対する特別な施策はありません。建て主や行政からの依頼があれば、耐震性の調査をしたり、リフォームの計画等の相談に乗ったりしますが、空家そのものに携わるのはなかなか難しいところです。

参考になるかはわかりませんが、知り合いの建築士が、『地元で格安の空家と土地を自費で購入して、それを自費でリフォームして、それに付加価値をつけて販売して、そのお金でまた土地と家を買って・・・』ということやっている。自分の仕事と繋げながら、個人として民間でやっていることですが、このような方法もヒントになると考えます。

○福祉：村松委員（社会福祉協議会 事務局長）

福祉の立場からすると、空家を作らないというのが原則です。1人暮らしの高齢者、障害者の方が、親類縁者と疎遠になっているケースが年々増えていると感じています。このため、そういった方に対しては、他の法律できちんとした法的な措置がとれるような、相続に持っていけるような対策が必要と考えます。まずは、空家を作らない、そういう人を孤独にさせない対応を福祉でやる必要があるのかなと感じています。

○会長

ありがとうございました。

それぞれ団体からそれぞれの立場で、すでに対応していただいたりしているが、まずは空家を作らないことが大前提の中で、あとはどう管理しておくか、管理さえされていれば特に問題ないと考えています。管理されていけば不動産として利用できたり、管理されていけば活路、活用の道が見えてくると思えます。

◎委員からの質疑・意見・要望

○会長

市議会の中で2回質問が出ていますが、全国的に報道がなされて、それぞれの市町の特徴も違うと思うので、議会の方でも空家と決めつけしないで、大事なことは活用できるものは相手もいますが利活用して、気をつけなければいけないのは放置されていることで、これを放っておくわけにはいかないと考えます。

○菅沼委員

活用の先進地、尾道の向島の辺りは、非常に利活用が進んでいるように聞いています。我々も管理しておけば問題ないことは認識しています。利活用・管理について研究して、特によそからの受け入れに関して、御殿場の高原の良い所を宣伝して、都会からの流入、移住者であれば最高ですが、民泊でも良いと思います。特定空家にしないこと重要で、空家でも管理されてるなかで利活用されていけばよいと感じています。

○会長

贅沢な悩みですが、現在、玉穂地区中心に、家が無くて困っている人がたくさんいます。駅前を紹介しても近くで住みたいという方もいます。

意外と職種によっても、お医者さんは一軒家を好む傾向があります（賃貸にしても、マンションではなく、一軒家を借りたいと言う）。このようなニーズにも、うまく空家を活用していけるようにしたいと思います。

○勝又委員

ホームページは確認できていないが、役所では、空家の相談窓口についてホームページ等への教示はされていますか。

○事務局

まだ、できていません。

○勝又委員

私たちの業界が平成27年度に全国的にアンケートを行った結果、空家問題をどこに相談したいかという問いに対し、行政機関という回答が5割を占めました。この結果を無視するわけにはいかないので、ホームページでの窓口の明示等そのような取り組みも必要と考えます。

○会長

すぐにできると思いますので、是非すすめてほしい。

7. その他

○御殿場警察署 警備課長（オリンピックに向けての治安維持について）

オリンピックが開催場所の地元警察署として、交通対策、テロ対策等各種取り組みを進めています。空家について警察として、違法民泊の転用、犯罪集団の拠点となる可能性、犯罪インフラの一つとなる可能性も否定できないなど、注目しています。議題の中で情報共有として、空家の実態、特に違法性が疑われるようなものに関しては、警察と連携を取り合っ、全てがオリンピックというわけではありませんが、治安維持のためのご協力をお願いいたします。

○次回

8月30日（木） 13:30～15:00 会場は同じ

8. 閉会