

平成 30 年度 第 2 回 御殿場市空家等対策協議会 議事録

開催日時 平成 30 年 8 月 30 日 (木)

午後 1 時 30 分～2 時 40 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 : 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

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、勝又技師

関係者 : アジア航測(株)小川

1. 開会

◆委員の出欠

本日の委員様の出欠について、ご報告いたします。

御殿場市区長会長の石田委員様は、本日は他公務のため、ご欠席でございます。

同じく、社会福祉法人御殿場市社会福祉協議会 事務局長 村松委員様についても、本日は他公務のため、ご欠席でございます。

また、静岡県宅地建物取引業協会の勝又委員様については、他行事のご出席のため、遅れましての出席となります。ご了承願います。

2. 市長あいさつ

◆あいさつ

お忙しい中、そして暑い中、ご出席ありがとうございます。午前中は防災訓練で、相模湾のトラフで震度 7 の地震が発生したという想定で行いました。この暑い時期にどのようにやっていくのか、班に分かれて具体的な現実味を帯びた訓練を行いました。その際に心配になったのは放置された空家の存在でした。

災害時においてはもちろん、平常時でも犯罪の温床になりかねないので、対策をしっかり行うということで、今日は実際に対策計画(案)を取りまとめたものを見ていただいて、ご意見をいただければありがたいです。

御殿場市も 2020 年の東京オリンピックの会場に正式に決定したので、それに向けた空家の利活用も重要になると考えています。

3. 議事

◎事務局

ここから、議事に移りたいと思います。

進行につきましては、空家等対策協議会設置条例 第 7 条第 1 項により、協議会の議長である、会長の若林市長に、お願いしたいと思います。

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。

1) 議事録（第1回協議会）の確認について

○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「議事録の確認について」を事務局から、説明をお願ひいたします。

◎事務局説明

◆内容確認・質問等

特になし

2) 本年4月以降の取組状況について

◎事務局説明

◆意見・質問等

特になし

3) 空家等対策計画（案）について

◎事務局説明

◆意見・質問等

特になし

○会長)

特に無いようでございますので、この計画（案）につきまして、本日、皆様方のご了承をいただいた。ということで、速やかにパブリックコメントを実施し、計画の策定をしたいと考えております。

4) 意見交換

○会長)

本日は、会議次第にあります、二つの議題について、事前に事務局に、意見書をご提出いただいております。せっかくの機会でございますので、各団体の空家等対策に係る課題等を踏まえ、ご紹介いただければと思います。

◆議題（1）今後、各所属団体と市が連携できる取組みについて

○会長)

一つ目の議題の「今後、各所属団体と市が連携できる取組みについて」、大変、恐縮

ではございますが、お手元の資料の記載順で、ご指名しますので、よろしく願いいたします。

○岩田委員)

消防では、火災予防条例に基づき、秋の火災予防期間中に空家等の調査をしています。建築住宅課からの情報提供を受けて現地調査を行い、その結果について建築住宅課に情報提供し、連携しています。

○内海委員)

前回もご報告したように、弁護士会としての特別な空家等対策は行っていません。我々が協力できることは、やはり法律関係の問題になった場面で、フォローする、ご相談いただいで解決するといったこととなります。

通常行われている市の法律相談でも、当然この問題を持ち込んでいただいで良いのですが、もし市の方で空家等対策月間キャンペーンのようなものを行う場合は、それに付随して相談会を実施していただいで、相談会も法律相談に限定せず、他士業や行政等と共催の相談会でも良いかと存じます。また相談者も広く一般市民のほか、士業相互間や行政担当者等からの相談もお受けできる形態が良いと考えます。

あと、我々がやることは、借地・借家や相続がからむ個別事例に対する法律上の相談になります。

○会長)

勝又委員は、まだ到着されていないので、渋谷委員お願いします。

○渋谷委員)

県では平成 27 年度より、静岡県空き家等対策市町連絡会議を開催し、空き家に関する様々な情報提供を行っております。他市や県外の情報も提供できますので、ぜひご活用ください。

市町と連携して取り組む県の取り組みとしては、今年度は新たな取り組みとして司法書士等を講師に市町行政職員を対象にした空き家講習会を県内 4 ヶ所で開催予定です。何のために行うのかというと、市の窓口で電話で相談がきた時、相談内容に応じて、この内容なら弁護士会、この話なら建築事務所協会に・・・というような振り分け作業を瞬時にできる人材を育成するということを目的にしています。

御殿場市でも平成 28 年度に開催していますが、県と市の共催という形で「ワンストップ相談会」というのがあります。今年度も 8 ヶ所で予定しています。司法書士会、建築士会、宅建士会などに集まってもらい、どのような内容でも相談に応じられるので、来てほしいと市民に呼びかけています。

また、「空き家ワンストップ相談会」に出席された相談者の追跡調査を行い、問題解決していない相談者へのフォローアップ調査を市と連携して取り組んでいきたいと考えています。

○鈴木委員)

警察としましては、犯罪抑止、災害予防の観点から、市から空家の情報を提供していただきたい。提供を受けた空家については、警察で不審者等の出入りがないか確認し、問題がある空家の場合、また、その空家に子供が出入りしている等の情報があれば、市に連絡し連携していきたいと思います。

市からの提供内容としては、空家の所在地、所有者、連絡先、また空家の建物写真をお願いしたいと考えています。

○立道委員)

建築士事務所協会としては、建物調査や建物の活用についてサポートできるかと思えます。建物の状況調査については、ここ数年来、講習会なども開催され、建築士がその資格を取っています。市から依頼があれば、耐震性や老朽度・危険度等に関する調査に派遣することは可能であります。また、撤去、リフォーム等のご提案やサポートもできるかと思えます。

会長)

議題（１）に対するご意見等は、このあとの議題（２）の終了後、併せてお伺いいたします。

◆議題（２） 今後、市が検討する取組み（案）について

◎事務局説明

会長)

それでは、二つ目の議題につきましても、大変、恐縮ではございますが、お手元の資料の記載順で、ご指名いたしますので、よろしく願いいたします。

取組み案１） 地域又はシルバー人材センターによる空家管理について

○内海委員)

留意点や具体的な設計をする場合の検討事項がいくつかあります。

所有者から管理委託を受ける場合、最も難しいのは、所有者を特定し、かつ、有効に管理委託が受けられるのかという点が問題になります。単に遠方にいるというだけの元気な方から受託するのは難しくありませんが、所有者が亡くなって相続が発生している場合や、かなり高齢で認知能力に問題がある場合に、有効な受託が受けられるかどうか。所有者の属性と意志や能力、相続人の数を把握した上で受託する必要があるため、その点を検討しなくてはなりません。

単に草刈等の現状維持程度の管理は問題になりませんが、例えば樹木の伐採や建物の一部修復等は財産に関わってくる行為なので、相続人の一部から了承を得ても、ほかの相続人からは異論がある場合や、高齢の所有者から承諾をとっても子が反対する場合等、

トラブルになる可能性があります。現実はどうやっていけばいいか、制度設計をした方がよいと考えます。

もう一つは、有効に業務受託ができたとしても、受ける範囲をどこまでにするか。所有者からすべて任せるといわれても、どこまでこちらがやらなければいけないのか。何かトラブルが発生したとき、例えば建物が崩れて怪我人が出たというような場合に、どちらに責任が生じるのか。こちらに管理責任があるととられてしまうのではないか。ここまでは受けるが、ここからは受けないなどの区分けを決めないとリスクがあるので、業務範囲の切り分けもしていかななくてはなりません。

その二つの観点をよく検討いただき進めてほしいと思います。

○渋谷委員)

参考資料①、②、③において、具体的に他市で行っている事例について紹介しています。成功事例の中身を調べれば、業務範囲や、留意点等がわかると思います。

①は磐田市がシルバー人材センターと連携して、空家の見守りを行っている事例です。詳細は不明ですが、建物を外部から確認して、雑草や庭木が繁茂していないかという見回りが1回2千円のようなようです。その後、草刈りをするとか、木を伐採する等を行うのであれば、別途費用がかかる形になっています。②の牧之原市は費用に関する明記は無いのですが、概ね同じ内容を行っています。

③は山梨県の笛吹市ですが、「ふるさと納税」の返礼品として空家管理をしている事例です。1万円以上寄付すると、年2回見回りをして、空家の外観写真を撮影するというサービスです。県外に住んでいる方で、空家を気にかけている方にとっては参考にある有効かと思います。

○菅沼委員)

地域やシルバー人材センターの活用ということで、実際の事例を紹介いただきましたが、例えば、我々がオーナーの立場で、草刈りや植木の手入れ等をお願いする場合、やはり地域で信頼できるというのがまず1つと、あとはコストパフォーマンスに尽きると思います。私も自宅の庭の手入れをシルバー人材センターに依頼していますが、民間業者よりも圧倒的に安く、オーナーの立場としてコストパフォーマンスが一よと感じています。渋谷委員が言われているような制度設計等の難しいことまでは考えていません。また、ふるさと納税の活用も一つの方法かと思い、ここに挙げさせてもらいました。

取組み案2) 空家管理・活用相談員派遣制度について

○岩田委員)

空家管理・活用相談員派遣制度について、まずは進めて行く必要があるのではないかと思います。様々な問題を抱えている方もいるので相談窓口も当然必要ではありますが、所有者に寄り添ったアドバイスを気軽に受けることができる相談員派遣制度を創設し、そこから進めていく必要があると思います。様々な問題を抱えている方もいるかもしれませんが、そちらから地道に進めていく必要があると思います。

○鈴木委員)

アンケート調査の結果、約半数の空家所有者が、相談窓口や紹介、仲介制度を要望しているとのことですので、アドバイスを気軽に受けられる空家管理・活用相談員派遣制度を構築した方がよいと思います。

○立道委員)

相談窓口を定期的に関く、専門性を持つ相談員が集まって訪問することにより、空家の活用や管理に繋げていくことができると考えます。御殿場市にも専門家が多くのので、ご協力・サポートができます。

取組み案3) 空家除却助成事業について

○渋谷委員)

磐田市は、独自の財源で空家の解体費用を最大で50万円助成しています。また固定資産税が3年間減免されます。(参考資料④)これは、「空家等特別措置法」の直接の原因にもなっているのですが、住宅が建っていれば固定資産税が1/6になるので壊さないという方もいるため、壊す補助金を出して、その上で3年間は固定資産税が増えても減免するという補助をして、とにかく危ない空家については解体しましょうという助成をしている事例です。

また、ここには載せていませんが、袋井市でも空家の解体に、ふるさと納税を活用しようという意見を市長が出したということを知っています。ただ解体するためには500万円単位でふるさと納税をしてもらわないといけないということで、それをポイント制にするとかということなども含めて言及していたとのこと。そのようなこともあるということだけご承知していただければと思います。

○菅沼委員)

助成制度があれば、空家所有者が行動を起こそうとする取っ掛かりになると思うので、必要な助成事業だと考えます。

取組み案4) 空家建物状況調査事業について

○立道委員)

建物状況調査について、ご協力・サポートできます。様々な専門家が所有者のお話を聞いて、適正な判断、最適なお提案ができれば良いのではと思います。

取組み案5) 空家改修助成事業について

○渋谷委員)

参考資料の⑤、三重県の伊賀市は移住定住策とも連携しているのですが、市内の空家

をリフォームして、そこに住んでいただけるのであれば、リフォーム費用や空家の状況調査（インスペクション）に対する助成をしますということです。空家対策以外の対策とも連携するので、その点も考慮して採用してもらえばよいと思います。

○立道委員)

もし改修の助成事業が始まるのであれば、建築士としてご相談に応じて、ご協力・サポートできます。

取組み案6) その他：空家を活用した事例

○渋谷委員)

参考資料⑥ですが、三島市では既存住宅の状況調査（インスペクション）をしています。これは空家に限っているわけではありませんが、空家についてもどういう状況か調査をして、改修すれば使えるということが分かってくれば、売買や賃貸がしやすくなると思います。このような調査に対して一件当たり5万円ほどかかるのですが、市が無料で診断するという事業も作っています。

参考資料⑦ですが、国の補助事業である「空き家再生等推進事業」をうまく活用した事例です。牧之原市では、地域の空家を改修し、市への移住を検討している人を対象に、安価に宿泊できる移住体験施設を昨年度オープンし、移住・定住対策に取り組んでいます。海が近いので、海が好きな移住希望者が多いようです。まずは短期的に滞在して合うかどうかを確認してもらってから移住してもらおうということを前提にしています。体験施設は一週間単位で住んでいただいて市の良さを理解してもらおう。その後、理解が得られれば市内に住居を構えてもらう。そのようなモデル的な宿泊施設に空家を使ったという事業です。このような国の事業を利用すると、全体としては約800万円弱ですが、実質的には国費が1/3、事業主体のNPO法人が1/3、市が1/3程度負担しています。空家を使って市民が集える施設にするとか、何かうまく使えばこのような補助事業も使えるということを念頭に置いていただければよいと思います。

会長)

勝又委員が到着されたので、議題（1）に戻って。資料④です。

○勝又委員)

「移住定住及び空家等対策促進に関する協定を結ぶこと」ということで、具体的に進んでおりまして、空家対策に対する協定の内容も、宅建協会と市の方で調整して、ほぼ完成に近いところまでできていると思います。協定を結ぶのは10月末ぐらいを予定しています。それから空家相談等への派遣ということで、もし要望等あれば、協会の方もいろいろな形で、相談会に出向くことは可能です。

◆意見・質問等

特になし

会長)

本日は、様々なご意見いただきまして、誠にありがとうございました。

空家等対策計画につきましては、空家所有者による適正管理、それから支援制度も含めて、本市にふさわしい計画を策定していきたい、と思っております。

今後も、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

会長)

以上で、議事を終了させていただきます。

4. その他

○今後のスケジュールについて

◎事務局

「今後のスケジュールについて」、本日8月30日 第2回空家等対策協議会、9月上旬に計画(案)を取りまとめ、10月上旬から1か月間、パブリックコメントを実施する予定でございます。

なお、次回協議会については、来年2月上旬に予定していただき、2月中旬に市議会全員協議会で報告し、年度末に公表の予定でございます。ご了承お願いいたします。

最後に、これまでの会議全体を通して、質疑等ございましたら、承ります。

◆意見・質問等

特になし

5. 閉会