

令和元年度 第1回 御殿場市空家等対策協議会 議事録

開催日時 令和元年7月16日(火)

午後1時30分～2時15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 : 青野委員、内海委員、勝又委員、込山委員

鈴木委員、立道委員、谷中委員

事務局 : 橘高都市建設部長、岩田建築住宅課長、梶課長補佐、

市川主幹、林主任

1. 開会

◆傍聴について

なお、本日の会議は、「空家等対策協議会、設置条例」第7条第4項により、公開となっております。

本日の会議の傍聴人は、1名となっております。

傍聴人の方は、空家等対策協議会傍聴要領に基づき、会議の秩序維持にご協力お願いいたします。

◆委員の出欠

本日の委員様の欠席について、ご報告いたします。

静岡県司法書士会 今関靖彦様は、ご欠席でございます。

市議会議員 菅沼芳徳様は、ご欠席でございます。

社会福祉法人御殿場市社会福祉協議会 事務局長 村松委員様は、ご欠席でございます。

2. 委嘱状交付(青野委員、込山委員、谷中委員)

3. 市長あいさつ

◆あいさつ

皆さま、改めましてこんにちは。本日は大変お忙しい中、令和元年度第1回目の協議会に、ご出席いただき誠にありがとうございます。

ただ今、新たに人事異動の関係で3名の新しい方に、委嘱状を交付させていただいたところです。1年間よろしくお願ひしたいと思ひます。

空家問題は全国的に非常に大きな問題になっています。何か事件が起きると、つい先日も香川県でもありましたが、空家に逃げ込む危険性も非常にありますし、当然のことながら、火災の危険もあります。少子高齢化の中でどうしても、相続の関係を含め空家が増えてしまうのは、否めないところかなと思ひます。御殿場市の状況を考えると、そこまで深刻な状況ではないのは事実ではありますが、例外なく近い将来は、そういう状況になるのではないかな、と考へた時に今のうちから対策を打っておけば、いい結果に

なるのではないかなと思います。そんな中で、平成31年3月には皆様のご協力によりまして空家等対策計画を策定しました。今年度はそれに沿いながら、対策を推進していきます。市民の皆さんに変な意味で不安を与えるのもよくないですが、そういうことも御殿場市も例外ではないと、しっかりと認識をしていただく必要はあると思います。

今、御殿場市に非常に企業がきているというのと、アウトレットのホテルの関係で従業員の寮がないということもあり、一軒家というのは難しいと思いますが、借り上げをしていただくと色々な方法があると思いますので、そういうことを含め、皆さまには活発な意見をいただければと思います。

お忙しい中ではございますが、貴重な意見をいただければと思いますので、よろしくお願ひします。本日はありがとうございます。

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ひます。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、選任したいと思ひます。

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

○青野委員)

県では今、空家対策を進めるにあたり、日頃より県の宅建協会さんに大変お世話になっており、連携をしながら進めているところです。そんな関係もあり、副会長には、県の宅建協会の委員であり、市の空家の状況を把握している、勝又委員を推薦したいと思ひますが、いかがでしょうか？

○各委員) 異議なし

○会長) 異議なしということで、副会長は勝又様に決定します。

○副会長あいさつ(勝又委員)

皆さん、こんにちは。今、選任をされたということで、重責だと思ひますが、先ほど

市長のお話からもありましたように、空家対策はまったなしということで、対策を早めに打つということは非常に大事かと思います。そんな意味でも、私たち民間団体と役所が官民一体となり、深刻な問題にならないよう取り組んでいければと思います。そんな中での一助になればと思います。精一杯努めさせていただきますので、よろしくお願いします。

2) 空家等対策協議会の目的について

◎事務局説明

◆内容確認・質問等

特になし

3) これまでの取り組みについて

◎事務局説明

◆意見・質問等

特になし

4) 今年度の取り組みについて

◎事務局説明

◆意見・質問等

特になし

5) 意見交換等

○会長)

本日は、会議次第にあります、2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。1つ目の議題の「市の空家等対策への要望・意見等について」、事務局から説明をお願いします。

◆議題（1）市の空家等対策への要望・意見等

◎事務局説明

○会長)

ご意見やご質問を、頂ければと思います。

挙手していただければ、ご指名いたします。

○内海委員) 質疑

意見に対するご回答については承知いたしました。

これはどういう風にやるかなんですが、私どもが弁護士として業務に関わる空家問題が、地主と借借人の問題です。古い建物を持っている高齢者に向けて、どういう風に啓蒙していくかの話はあるんですが、自分の土地を貸してしまったら、借りた人が家建てて、それが老朽化しているけども借借人が賃料を払って貰えずに、どっかにいってしまったケースが結構あります。地主としては自分の建物ではないので、自分でどうしよ

うもないみたいな話があるんですが、そういう地主さんも、法的には契約を解除して裁判を起こして解決してもらえばいいんですけども、永年放置している方が多く、借りていた人がずっと前に家を出て、ずっと空家のままで気が付いたら亡くなっていて、相続が発生している場合もあります。地主として、貸している土地の借地人が管理出来なくなっている事案が結構あり、最終的には我々のところに来るんですが、何年も経ってからではなく1、2年も賃料を滞納していれば解除して、明け渡しを求められるので、もっと早めに対応してくれれば、こんなに手間がからないのにとすることが結構あります。そういうのは、法律相談会でやるしかないのか、地主さんお困りじゃないですか、みたいなそういう観点も加えていただくとよいと思います。特に借地人が居なくなって、所在不明になってかつ相続が発生していると、相当時間がかかるので、そういう地主さん、土地を貸していて建物の所有者がどれだけ居なくなっているとか、そういう地主さんに対する情報提供ですとか、専門家につなぐというところを検討していただくとよいと思います。

<質疑応答>

◎事務局回答

空家相談会も実施していますので、空家所有者や土地所有者への情報提供により対応していきたいと考えています。

○内海委員)

そうですね。なんとなく人間関係でずっと賃料が貰えないまま、何年も放置するケースがあって、専門家が居れば意識替えができると思います。

○会長)

ありがとうございました。

○会長)

その他、内容の確認等のご質問がありましたら、お願いします。特にないようでございますので、続きまして、議題(2)に移らせていただきます。

◆議題(2) 各種専門団体の空家対策に関連した取り組みの紹介について

○会長)

2つ目の議題の「各種専門団体の空家対策に関連した取り組みについて」、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。

○青野委員)

私の方からは取り組みといっても他の市とかでも、こんなことをしていますという風に聞いていただけたらと思います。地域、地域で対応の仕方が違うと思いますので、参考にさせていただけたらと思います。

特別措置法が始まって4年が経過しました。県下全体で市民の意識が高まっているのを感じてきています。その中で空家対策は、危険なもの、害を与えるものは撤去をする、使えるものは使いましょう、どっちにもいかないものは悪くならないように、適切な維持管理をしましょう、という3つの方向でいくしかないと思っています。それぞれについて少し紹介できたらと思います。

撤去については、特定空家ということで認定していくのですが、意外と各市町村とも、認定した後の行政代執行まで行った時の、費用の回収とかを考えており、認定するにしろしないにしろ、その前で解決する努力をされているなどと思います。実際の所、所有者が見つからないということで、略式代執行が浜松市で2件あっただけです。

利活用についてですが、参考資料1ページにあります。ワンストップ相談会を県と市で共催します。これまで、8会場で開催していましたが、12会場に増やしました。御殿場市では11月23日を予定していますので、開催の関係や広報にあたっては、協力をお願いしたいと思います。

参考資料の3ページは、三島市の事例です。空家所有者から利活用の相談があった場合に、専門団体を紹介して相談内容に応じて、事業提案を行っていく、そのスキームを紹介してある資料になります。

参考資料の5ページは小山町の事例です。空家の情報を集約して、不動産業者や弁護士で空家対策協力隊を組織して、空家対策をしている状況です。空家対策を進めていく中で、悩ましいのが空家の所有者を行政が説得をして、空家の所有者が貸す気、買う気になったのに買い手や借り手が見つからないというのが多いと思っています。そういった中で、小山町では移住施策に積極的に取り組み、東京でもPRを行っています。そういったことで、移住先で空家を活用することで、空家を利用することのニーズの掘り起こしを行っています。空家の活用ニーズが増えれば、所有者も売ろうかな、貸そうかなという気になりやすいかなと感じています。

また、感じたことですが、静岡市に用宗港という港があり、駅から海が非常に近くて海が見える所に、静岡の地元の不動産屋さんが、ジェラート屋さんを作ったのですが、女性にすごい人気が出ました。港の近くにある空き店舗を改修して、食堂街にしたり、日帰りの温泉施設を作ったりもして、結構活気が出始めているんですね。その不動産屋が今度は、トラベル会社を作って道路沿いに固まって空家があった所を、5~6軒まとめて買って、和風の旅館に仕立てたんですね。すごい外国人受けするような、外装や内装にして、SNSで海外にも発信してもらおうようにしたら、国内からもお客さんが来て、活気づいています。

行政が、一生懸命に空家の対策を今までどおりやっていないといけませんが、もしかすると違う部署で、そういうニーズを掘り起こすことによって、住宅の部局がやっている空家対策がスムーズになっていくと感じています。下からこつこつやる住宅部局と、上から降りてくる形になるのか、お互いにうまくマッチすると効果が出ると、最近感じておりますので紹介させて頂きました。その時にその社長さんから言われたのが、用宗という名前をブランディング化したいんだ、という話だったんですね。御殿場市さんの場合は、御殿場というブランドがありますので、先ほど市長さんからおっしゃられたとおり、ホテルができたり、従業員の寮が足りないということはあるんですが、空家を使

うという意味でも、御殿場というブランドを使っただけなら、と感じたところです。

適切な維持管理ですが、例えば、ふるさと納税の返礼品、結構空家の見回りですとか、空家の維持管理代行サービスが全国的にも増えてきているようです。県内でも、浜松市、湖西市、富士宮市、この間、掛川市も言っていました。先ほども出ましたとおり、いくらやっても次から次へ空家が湧き出てきたら、手に負えないような状況になりますので、発生、抑制の予防策は重要だと感じています。我々の方も、相続登記が非常に重要で、やっていないと所有者を探すだけで、時間を食ってしまいますので、そうならないためにも、相続の登記をしっかり、きっちりやっと思ってもらいたいということで、シニアクラブとは市民講座とかそういったところで、終活の1つですよ、みたいな形で、1度相続登記どうなっているかご確認下さいみたいなことをやっていただければと思いますし、我々もそんなことをしていきたいと思います。

○内海委員)

弁護士会で、特定の空家対策の委員会とかチームは構成しておりません。引き続き我々の課題ではありますが、個別に弁護士会の方の委嘱、あるいは直接、弁護士に対する委嘱等で各市町において空家対策に対して、弁護士の方が委員等で関与させていただいている状況です。

私自身も御殿場市の委員の他に先行して進めていた、小山町の方の空家対策委員でもありまして、先ほどご紹介があった空家対策協力隊の構成員でもあります。先ほど、お話ししましたが、我々弁護士に相談がくる事案というのは、個別の建物の所有者がそれを取り壊すにはどうしたらいいとかそういう話ではなくて、権利関係が関わっている地主と借地人とのトラブル等です。

小山町さんでは具体的な事案として、私にも相談がきていまして、私が定期的に進捗を委員としては定期的にやる会議で、この物件について今こういう状況で、ここまで進んでいます、みたいな報告をしたりして、進捗管理も町の方でやられています。町の方では個別の民衆の紛争なので、それは当事者でやってくればというのが基本スタンスだと思いますが、町の側も危険な建物を監視しているという意味で、当事者も意識しますし、我々もスケジュール管理ができますし、町も全体の進捗が分かるということで、そういう情報連携しながら個別の空家について対応している状況です。

御殿場もまだ件数がそれほど膨大ではないと思いますので、特に地主、借地人の権利関係がある案件で法律家に関わる場合は、市がウォッチしていくということもありえるかなと思います。今後もそのような関わりをしていきたいと思いますので、よろしくお願いします。

○勝又委員)

静岡県さんからも話があったように、ワンストップ相談会の際に、相談者の売却や利活用に関することについての受け皿的なことに対応しています。

また、色んな市町で空き家バンクを実施しており、御殿場市も実施するとのことでしたが、売却や貸したいという方がおられた場合、市町から宅建協会の方へ、こういうお客さんがいて、物件調査の依頼をしてください、と話があった際は宅建協会の中の空家

対策委員会の方で、取り扱える物件かどうか一度もみまして、それから売れるものか売れないものか、貸せるものかどうかという判断しながら、宅建協会の方で最終的に売却することになれば、各委員の中から選別をいたしまして、お客様と媒介契約を結んで売却の方を進めるとか、賃貸の方をお客様に引き継ぎをする等の、形が4月より出来ていますので、今後、静岡県、市町から依頼がくれば随時対応して、利活用に促進出来るように協会としても協力させていただきたいと思っています。

また、市へのお願いになりますが、宅建協会から市へ要望書も出ていますが、先ほどのお話の中のように、宅建協会に物件調査の依頼がきた場合に、現地に行ったり、物件調査票を作ったり、価格査定票を策定したりする中で、費用の援助をしていただけないかという要望が協会から出ていますので、是非ご検討いただければと思います。

○立道委員)

団体の施策というより、建築関係の法規関係の紹介になります。資料の7～9ページになります。7ページと9ページはリンクされている内容になりますが、市街化調整区域の古民家等を観光振興や移住定住促進に活用できるよう、許可開発制度の運用弾力化ということで、調整区域の場合、何かしら建物なり敷地をいじる時には、開発許可が必要になってきますが、緩和措置が国の方からも出てきていますので、御殿場市は市が開発許可等の許可権者となっていますので、今後、都市計画課とも相談されてどういった建物であればこういう風にしても大丈夫だよというのを、市民の方に説明していく必要があるかなと思っています。

次に8ページの②ですが、空家を用途変更して違う用途に変える場合に、今まで100㎡以上では確認申請が必要になっていましたが、その上限が200㎡以上になりましたので、200㎡未満の建物の用途変更については、確認申請が必要ないということになってきます。これに関しては、建築基準法は守らないといけないんですけども、あくまで申請業務はいらなくなるということで、ただ建物の検査済証や確認済証のない建物でも用途変更ができるようになってきますので、うまく活用できると有効に使えるのではないかと思います。

○谷中委員)

火災予防上の観点から火災予防条例に基づく空家等に関する調査、指導を行っています。まず、空家等の実態把握につきましては、建築住宅課からの情報提供に基づきまして、年1回秋口に現地調査を行う他、一般住民から通報があった際は即座に現地調査を行い、迅速な対応に努めています。現地調査の結果ですが、敷地内における枯れ草や廃材等の放置により適切な管理がなされず、火災予防上危険と判断した場合には、該当する所有者等への連絡先が分かっている場合は、連絡を取って火災予防上の観点からの必要な措置を取るよう指導を行っています。この現地調査の結果につきましては、建築住宅課にも情報提供しておりまして、関係部局間で連携等を図りながら空家等に関する取り組みを行っています。

○会長)

それぞれの立場から委員の皆さんありがとうございました。

冒頭、私も申し上げたとおり空家といっても色々な種類があると思いますが、1番行政として気を付けないといけないのは、火災が起きそうだとか、崩れそうだとか、犯罪に利用されてしまうのではないかとか、そういう所が行政の役割として、しっかりと出来ないのかなというのがあります。それ以外に、使われていない、せっかくあるのに、というのもあると思いますので、そういう所は積極的に情報を提供して、先ほど色々なお話があり、アイデア、意見を頂きましたので、うまく情報発信をして皆さんがハッピーになるように、結局、情報がないと作る方はせっかく空いているのがあるのに、わざわざ新しく造るということもあります。行政もそうですが、宅建協会やそういった関係の皆さんで、情報共有していただければありがたいと思います。

○会長

最後に、委員様同士で議論や、この場で聞きたいことがあれば挙手頂ければご指名させていただきます。いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

○会長)

それではそれぞれの委員の皆さんありがとうございました。

皆さまの意見を参考に対策計画に沿って、進めていきたいと思っておりますのでよろしくお願いしたいと思います。

以上で、議事を終了させていただきます。

7. その他

◎事務局

最後に事務局からですが、本日の議事録については、後日郵送させていただきますので、内容の確認をお願いします。また、各専門団体の委員の皆様には資料4で説明しました空家管理ガイドの作成に伴う相談窓口の連絡先の記載について、ご確認いただき事務局まで連絡をお願いします。

8. 閉会