

# 令和3年度 第1回富士市空家等対策協議会 議事録

日時：令和3年6月1日（火）15：00～16：25

場所：富士市役所9階 第二委員会室

出席者：別紙参照

傍聴者数：1人

## 1 開会

## 2 会長挨拶

## 3 審議事項

- (1) 富士市空家等の適正管理に関する条例に基づく緊急安全措置の実施基準（案）について資料1、参考資料1、2

事務局が説明

### 【B委員】

緊急安全措置を定めることは非常にありがたいこと、大事なことだと思うので全面的に支持するが、特定空家にするかどうかという判断とどういう関係性になるのか。

安全措置をしたことにより特定空家にならないことになるのはおかしいのではないか。そのあたりが気になったが。

### 【事務局】

緊急安全措置の実施にあたり、空き家が危険な状態にあるかの判断の基準に、特定空家等の判定基準を使用するということである。

特定空家等の認定については、個別の空き家について特定空家等の判定基準に照らし合わせ特定空家に該当すれば、協議会でご意見を頂き、特定空家等に認定していく。

緊急安全措置は、特定空家かその前の段階であるかに関わらず、部分的にこの判定基準に該当するような、例えば瓦や壁などの状態を見た中で、例えば飛びそうな部分があればそこだけを切り落とす、落ちそうな瓦があればそこだけを取ってしまうといった措置をするにあたり、状態を見る判定基準として使うことを考えている。

### 【B委員】

緊急安全措置をやったとしても、当然、特定空家になることはありえるのか。

### 【事務局】

特定空家になりそうな部分を全て解消するわけではなく、今危ない部分だけをやるので、例えば、他に壁の状態が悪くて、判定基準に照らし合わせて特定空家に該当するものであれば、特定空家になり得ることになる。

本来所有者がやるべきことを市が全て肩代わりしてしまうのは公平性の観点でおかしいという部分があるので、所有者のためではなく、周辺住民や通行者の危険を回避するために最小限の事をやるということである。

## 【G 委員】

周辺の人の生命、身体、財産に危害が及ぶことを防ぐために、対策をするということだが、市民の生命、財産を守るために、どこが必要最小限の措置となるのか。

周りをバリケードで囲む、枝を切るなど、そのあたりの判断は、専門の方がするのか、それとも市の職員がするのか。その判断をどうするかによって、財産を守るというのが非常に難しいという感じがするので、そのあたりの判断の状況を教えて欲しい。

## 【事務局】

その判断は職員が行うことになる。建築技術職の職員もいれば、事務職員もおり、その職員の中で行う。

黒いファイルの中にある判定基準は、平成28年11月に、静岡県空き家等対策市町連絡会議の特定空家部会で作ったもので、専門的な知識が無くても、写真が豊富に入っていることで一定の水準で判断ができるようにということで作られたものである。

例えば、建築技術職であればより専門性が、という部分もあるかもしれないが、事務職員でもこれを見て概ね同様の判断ができるというかたちで運用している。

実際に、最小限がどのくらいかという点、緊急安全措置自体は7月1日の条例施行で初めてできることになるため、所有者の同意なしにやったことはないが、現に、工事用のウマとトラロープで瓦が落ちそうなところを最小限の範囲で囲い、「頭上注意」の表示をしたり、台風が来そうな時に、トタンの壁がめくれてしまっている部分を、所有者に立ち会ってもらった上で、職員が金バサミを持って行って切ったり、屋根の落ちそうな瓦の、道路側の1列、2列ぐらいの本当に危ない部分だけを所有者と一緒に落としたりといったことは、緊急安全措置ではないが、具体的に行った例がある。

## 【G 委員】

例えば、台風の進路が変わって富士のほうへ直に来た、養生は瓦が飛ばないように一部をやった、しかし直撃で他に飛んでしまった、という場合には、市のほうで養生の不足の責任を負わないのか。

災害、台風がどこに来るかによって、必要最小限で抑えられるのと直撃では、被害がぜんぜん変わってくる。その場合の責務はどうなるのか。

## 【事務局】

空家等の管理については、あくまでも一義的には所有者等（所有者または管理者）がやることであり、本来は所有者が管理すべきものをやらずに、緊急的に危ないので、市が肩代わりして最小限と判断した部分をやるという位置づけになるかと思う。

それで、実際に飛んだから市の責任がということになると、法律的な解釈までは確認していないが、そもそも所有者がやるべきものとする。

## 【A 委員】

特定空家に指定するのは、外観だけで判断するのか。中が劣化して、ひどい状態の家、台風が来たら崩れそうな家もなきにしもあらず、という感じがするが、そのあたりはどのような判断基準なのか。

**【事務局】**

黒いファイルの判定基準の中の8ページあたりが該当することになると思うが、基本的には外観目視による判定が最初になるが、「建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等」の中で、「柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等」の状況も判定のひとつの基準に入っているので、外側だけでなく、中も見ることになると思う。

中が危なくて倒れそうなものは、外側も危ない、とは思う。具体的に、外側は大丈夫そうに見えるが、中は危なそうという空き家を見ているのか。

**【A 委員】**

見てはいないが、法律上、中に入れるのかなと思ったので。

外だけではなく中も見れば、もっと詳しく分かると思ったので。

**【事務局】**

立入調査については、法律の第9条にあり、特定空家等の判定や、実際の措置にあたって、必要な限度の中で立ち入って調査をすることはできる。

その場合に、五日前までに所有者に通知して、かつ身分証を持ってなど、法律上必要な手続はあるが、中に入って調査することは法律上もできることになっている。

**【会長】**

それでは、審議事項（1）条例に基づく緊急安全措置の実施基準（案）については、この内容で進めていくということよろしいか。

（異議なし）

それでは、審議事項（1）については、本案どおり進めさせていただくのでよろしくお願ひしたい。

**4 報告事項**

下記（1）から（4）まで事務局が通して説明

**（1）空き家の適正管理に向けた相談状況及び課題について** 資料2

**【F 委員】**

資料2の2ページ目の「対応策」の中で、②のところに「『空き家の無料相談会』への参加を勧める」とあるが、これは静岡県の空き家ワンストップ広域相談会を指すのか。

**【事務局】**

富士市役所で昨年度も一昨年度も行ったワンストップ相談会を想定している。

**【F 委員】**

去年、富士市で1回開催し、全体的に、首都圏の所有者に向けたウェブ会議もやった。市役所では対面でやったが、今年度は、首都圏に向けたZ o o mでやるようなもの考えているのか。

**【事務局】**

首都圏向けのウェブ開催については、県のほうで段取りをする。

富士市での開催については、今年度もやる方向で調整をしているが、首都圏へのウェ

ブ開催については、県のほうでも調整中のようなのである。

**【F 委員】**

了解した。昨年、両方参加したが、富士市は対面で、それほど人数が多くなかったが、県全体でやったときのウェブ会議は、7件ぐらいで、東京圏や神奈川県のいろいろなところとウェブでつないで相談会をやった。

ウェブでやったので、物件も画面上で紹介できたので、意外と、対面でやるより分かりやすい相談会だった。

富士市での開催を考えているのであれば、まだコロナ禍の中であれば、そういう方法をとると、意外と多くの空き家所有者の参加を得られるのではないかと思う。

**【D 委員】**

富士市独自の空き家無料相談会はやっていないのか。

昨年自分も参加したが、（静岡不動産）流通活性化協議会開催のワンストップ相談会にのっかっているだけである。

**【F 委員】**

富士市独自ではなく、主催は静岡県くらし・環境部の住まいづくり課である。

先ほど言った首都圏のものは全体で、本当は東京圏に行く予定だったが、コロナの影響で、静岡市の宅建協会でウェブ会議でやった。

「（無料相談会への参加を）勧める」といっても、年1回しかない相談会である。

**【D 委員】**

年に1回ではしようがない。

**【事務局】**

無料相談会は、例年、年に1回であるが、今年度から、相談会で解決できない、継続して問題を抱えている方のために、県の主導ではあるがフォローアップ相談会の開催を予定しており、それによって、できるだけ解決に向けて取り組んでいきたい。

(2) 富士市空き家バンクについて 資料3

**【B 委員】**

空き家バンクのホームページについて、最初に「富士市空き家バンクはこちら」みたいなものがあり、その下の「富士市移住コトハジメ」を押すと、空き家バンクに飛ぶようになっていると思うが、その下に静岡県の空き家バンクやいろいろな空き家バンクがあり、「富士市移住コトハジメ」のところには「富士市の空き家バンクはここです」ということが書いていないので、「空き家バンクはどこを見ればいいのか？」となってしまう。

移住ではない人もいるかもしれないのに、「移住」という言葉でまとまってしまっており、そこは一般の人が見ると違和感を感じると思う。

**【事務局】**

物件登録者がスマイミー静岡への登録を希望すれば、同じ情報がスマイミーにも載

る。富士市空き家バンクのページ自体は富士市の側で作っている。

富士市のウェブサイト本体と移住ポータルサイト「移住コトハジメ」という、別のウェブサイトがあり、富士市ウェブサイトの側から空き家バンクに入ると、言われるように「空き家バンクはこちら」で、移住コトハジメに移動し、その中の「家探し」の一つとして空き家バンクがある。

そのページに、富士市の空き家バンクの物件と、スマイミーの物件と、「(登録を)希望する方はこちら」のようなかたちで、階層が複雑となっているのは言われるとおりである。

#### 【B 委員】

「富士市空き家バンクはここですよ」と書いてあればすぐに分かるのに、下に静岡県のみばかり（空き家バンク静岡、全国版空き家バンクなど）が書いてあって、どこを押せばいいのか一瞬悩む。

#### 【事務局】

当初、空き家バンクのウェブサイトを作る時に、どこに置くかということで、富士市のウェブサイト本体ではなく、移住の側に置いた中で、今の作りになっていて、それが分かりにくいというご指摘は理解した。

#### 【B 委員】

一般の方が見ると少し分かりづらい。

#### 【事務局】

今回、移住のウェブサイトのほうで保守事業者と協議・調整を行うので、手を加えることができるのかできないのか、できるとしたらどのぐらいの手間がかかるのかを確認してみたい。

#### 【D 委員】

今後、空き家バンクに宅建業者が入るように見直すとのことだが、やり方として、どのようにするのかをもう1回きちんとしないといけない。

協会と富士市とで、空き家に関する提携の締結をするか。今、宅建協会と富士市とは移住定住の業務提携の締結しかしていないと思うが、他の市町は、空き家に関することも提携を結んでおり、そのあたりもどうするのか。

協会と富士市とで、空き家バンクの提携を締結するとなると、空き家の相談が市町に来ると、他の市町は、売却の前に現地を調査して欲しいと物件依頼調査が我々協会のほうに来る。その調査費を、全部の市町が払ってもらっているわけではない。

三島市が1件につき1万5,000円、磐田市が1件につき2万円、件数が多いわけでもないの、調査費としての予算を富士市も取っていただければ、調査費をもらって我々が調査して、物件の価格等の報告書を出す。

その報告書を市のほうから所有者に「どうしますか、この値段で」というかたちで、最終的に売却をするか、貸すかを判断していただき、その結果がまた協会に戻ってくる。

それを、会員に依頼して取引してもらっている。

三島市は、私が知っている限りで10件近く調査依頼が来て、売却もしたりしているので、そういう方法で進めてもらったほうが良いと思う。

ただしそれは、空き家バンクは関係なく、空き家の提携の話なので、空き家バンクについてとなると、宅建業者の立ち位置をどういう立ち位置にするのか。

市が所有者の方に宅建業者を紹介するのか、そのあたりの見直し後のイメージをきちんとしないと、「じゃあこの物件はおたくが」と言っても、やってくれる人もいれば嫌だという人もいる。

空き家の場合、売却できる物件が少なく、10のうち、0.5物件ぐらい。ほとんど、9.9ぐらいは売却ができない空き家ばかりである。

空き家物件で「お願いします」という物件は、売れるものはすぐ売れるが、相談が来るのは、ほとんど売れない物件ばかりである。

なぜかという、まず一番の問題は、接道、道路がないというのがある。そのあたりも、見直しをどうするかを考えていただきたい。

我々も、富士市のためにも空き家を少なくしたいし、移住定住にも絡めて、きちんとしていきたいと思う。ただ、そのあたりをはっきりしていかないと、後々協会と会員との間でトラブルが生じるのも困るので、その点をお願いしたい。

#### 【事務局】

今、一方的に宅建業者と、と書かせていただいているが、例えば、物件を登録したい人が、自身で宅建業者と契約を結んだ上で単に登録だけするということも考えられれば、逆に市のほうで、協定を結んでいる宅建業者のどこかを指定するであるとか、「この中から選んで媒介契約を結んでください」であるとか、市町によっていろいろなパターンがあるので、富士市でやる時にどういうかたちが良いのかを協議・調整させていただいて、新しいやり方を作っていくと考えているので、よろしくをお願いしたい。

#### 【G 委員】

事務局ではなく D 委員に聞きたいが、宅建業者が、空き家の査定に入っていることについて、他の自治体では既にやっていて、空き家だと、道路がないところなどが多いので、成約は10%以下とのことである。

他の自治体では、空き家があった場合に、相談、査定に入る段階で、道路がないなどで事前にふるいにかけているのか、それとも関係なしに査定に入っているのか。

#### 【D 委員】

三島市は、ある程度市役所のほうで「これは大丈夫」というものについて依頼がある。

沼津市や富士宮市は、役所からすべて我々のほうへ送ってきたので、「役所の中で、この物件がどうなっているかぐらい分かるはず」、「変な物件は持ってこないでほしい」と言った。

それからは、ある程度きちんとしたものの相談でこちらにくるようになってきているが、

査定しても、売却が非常に難しい案件ばかりである。

**【G 委員】**

ある程度、線を引いてやらないといけないということか。

**【D委員】**

我々のほうは、はっきりと「この物件は再建築ができない」として渡してしまう。

あとは「売却することは可能だが、隣接の方に購入していただくしかない」という回答を出させてもらい、周辺の状況から考えて、「このくらいの数字が妥当ではないか」という金額を査定価格として出している。

**【会長】**

1点確認であるが、資料2ページ目の「4」のところだが、富士市の場合は「媒介契約物件は登録不可」という3自治体のところであるが、今回見直しをして「媒介契約の有無は問わない」のところになるのか、「媒介契約を必須とする」というところになるのか。

**【事務局】**

今の時点で「媒介契約を必須」とするのか、「有無を問わない」とするのかを決めているわけではない。今は不可であるが、少なくとも媒介契約物件が登録可能となるようにしたいと考えている。

その上で、必須とした方が良いのか、必須とした場合には、今登録されている物件が載せられないことも出てくる可能性があるので、そのあたりも含めて、宅建業者等との協議の中で考えていきたい。

**【会長】**

市だけが関与する場合における、物件の瑕疵等に関するトラブルについて課題になっており、それはそれで解決させなければならない。そこをどのように考えていくか。

**【事務局】**

先ほど D 委員が紹介された三島市の事例は、市のほうで、建物状況調査（インスペクション）の実施にあたり、無料で専門家を派遣する制度と認識している。

バンクの登録の媒介の話と、建物の状況の保証、きちんと建物状況調査をやるかどうかという部分は、切り離して考えることは可能だと考える。

例えば、媒介はつけなくてもインスペクションだけはやってもらおうとして、自分の費用でやっていただくのか、何らかの支援が必要なのか。

確かに、市で紹介している以上、リスクがある物件を載せておくのは適当でないとは認識しているので、やり方を考えたい。

(3) 富士市危険空家除却促進補助金について **資料4**

**【質疑なし】**

(4) 富士市空き家リフォーム支援補助金について **資料5**

**【F委員】**

空き家リフォーム支援補助金は、他の公的補助金との併用は可能なのか。

昭和56年以前の建物だと、TOUKAI-0の耐震補強工事の補助金、今のコロナ対応までやると、最高額135万円まで出る。

あと、今年改正された、県産材を使つての、静岡県木の家のリフォーム（住んでよししずおか木の家推進事業）の補助金、といった他の補助金との併用は可能か。

**【事務局】**

工事の内容が、他の補助で使うものと重複しない部分をこちらの補助金を使つていただくことは可能であり、そういう意味では、併用可能ということになる。

下記(5)について事務局が説明

(5) 特定空家等に関する現況及び今後の対応について **資料6**

**【D委員】**

特定空家等の認定から3年ぐらい経っても3件しか除却されていないが、なぜ除却ができないかについて、所有者がどういう話をしているのか。

建物を壊してしまうと固定資産税が上がるという話は皆さん知っており、「いくら古くても建物があれば土地の固定資産税の軽減があるから壊さない」という話がある。

市独自でも固定資産税の減免はできると思うので、そのあたりも検討していただければ、皆さんそれなりに前へ向いていくのではないかと思う。

3年経っても、なぜ一向に進まないのかと思う。分かるようなら教えていただきたい。

**【事務局】**

現在残っている特定空家は9件あり、状況はそれぞれで異なる。

それぞれの所有者と話をした中で、典型的なのは「解体費用が高いので」というのがまず出てくる話である。

固定資産税の件は承知しており、例えば磐田市では、解体の補助金を使って解体し、税の方に減免申請をすると、3年間本来の額になるのが猶予される制度がある。

ただ、富士市において、「固定資産税が本来の額に戻ることが、除却が進まない決定的な要因」とまでは認識していない。

危険空家除却促進補助金の制度設計をした時に、現状の危険な空き家の固定資産税の上がり幅を試算し、それも含めた中で補助金の額を決定している。元々の状態が悪かったり、接道も含めて条件が悪かったりという部分があり、固定資産税が大きく上がるというようには把握していない。

ただ「そこがどうしてもネックとなるから解体しない」という声が多いのであれば、逆に言えば、「それさえやれば解体するんですね」ということになる。

そういう制度を設けるかどうかについては、まずは、除却の方向に徹底的に指導することを優先させていただき、その中で、やはりそこがネックだということであれば検討



していくというかたちで考えたい。

また、そもそも相続が複雑な状態で、一人の判断で解体できる状態にないといった案件もある。

**【会長】**

今のところ、2年、3年前ぐらいの状況と変わらないままで来ているが、今回、各地区で空き家の現況調査を行うと、また特定空家となるようなものが出てくる可能性がある。

**【事務局】**

危険空家除却促進補助金の交付対象が、実際には特定空家等に認定すればなりうるようなものだったりするので、現に認定はしていないがそういう状態のものはあるということである。

町内会から情報をいただき、今年度、数を絞って、実際に個別の物件ごとに実態調査を行う。平成27年度に実態調査をやったときに、危険の度合いを判定した中で、特定空家等の認定に至ったという流れがあるので、今回、新しくそういったものが出てきて、認定に至る物件が出てくる可能性があることは認識している。

7 その他

次回の協議会は、開催時期が決まり次第、事務局からご案内することを説明。

8 閉会