

## 第4回 静岡市空家等対策審議会 会議録

- 1 日 時 令和5年12月21日(木)
- 2 場 所 静岡市上下水道局庁舎 7階71C会議室
- 3 出席者 (委 員) 相原雄治委員、大瀧友輔委員、  
清水政彦委員、西川英司委員、柳敏幸委員  
(事務局) 清水一弘課長、小林空き家対策係長、篠原主査、中瀬主事
- 4 傍聴人 非公開
- 5 空家等対策特別措置法の改正に伴う静岡市附属機関条例の改正への対応について  
空家等対策特別措置法の改正に伴う静岡市附属機関条例の改正を令和6年4月1日に予定しており、条例の改正前の静岡市空家等対策審議会の開催ではあったが、条例内容の修正ではなく、法改正に伴う条ずれの対応であることから本会議は有効であることを宣言し、開催した。
- 6 会長・副会長の選出  
委員の互選及び柳会長の指名により会長、副会長を決定した。  
会 長 柳 敏幸  
副会長 相原 雄二
- 7 会議録の署名人  
会長の指名により、会議録の署名人を決定した。  
署名人 大瀧 友輔
- 8 議 題 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第22条第2項の規定に基づく勧告について

大瀧委員 大瀧です。今回の全案件、固定資産税は払っていますか？  
事務局（小） はい、払っています。滞納してる物件はありません。（この5件はすべて滞納無しです。）ですから、納税代表者は決まっています、納税代表者とほぼ話をしています。

西川委員 西川です。議題①は、土地と建物の持ち主が違うってことですが、借地の関係でお金は発生していますか？地代を払っているとか。

事務局（小） 議題①の物件では、本来、当初はそういう関係だったと思いますが、ご親戚ということもあって、正式な契約がされていたかどうか定かではありません。土地の所有者さんが先日見えまして、建物所有者を探していて話し合いをしたいそうです。連絡先が捕まらないので教えてもらえないかというような話でしたが、守秘義

務の中で開示が出来なかったという状況です。(そんなに離れた親族ではないと予想されています。)

大瀧委員 大瀧です。議題①はこれ、どこかへ相談に言ったら?などのご提案をしましたか?

事務局 (小) 提案しました。弁護士さんを通してっていうことを伝えたのは調査権のある方にやっていただかないと僕らも解消が出来ないものですから。

柳会長 勧告書を出す宛先なのですが、法的には土地の所有者ですか?

事務局 (小) 建物の所有者全員です。相続がされてないケースがありますので、相続人全員にという格好です。

柳会長 亡くなっていれば相続人にいくということ?

事務局 (小) はい。

柳会長 議題③なのですが、今月中に解体着手するようであれば勧告は一旦休止するので、前向きに考えるよう指導したと書かれていますが今回、勧告することは適当であるという結論が出た場合に市としては様子を見ながら待って、勧告は出すということですか?

事務局 (小) 相談に来られる方のお母さんが競売物件を買い求めていたため、たくさんこういう土地等を持っています。それで、11月に通知をしたときに固定資産税が上がること自体はちょっと勘弁してもらえないか、という相談がありました。どうしたら上がらないかという手法をいろいろと協議した中の一つとして解体を年内発注してもらえるのであれば、勧告しませんよっていうお話をしています。

ただ、前に進まない理由があります。実は、このお宅の横にある道路のことです。建築基準法の法以前からある道路の申請ができそうな道路なのです。その申請をしてからでないと問題が解決していかないことがわかりました。

まずはその道路申請(42条の3号道路)、3号道路の指定をしてから解体して売却していった方が高額に売れるっていうこともあり、固定資産税は、今回1年は上がってしまうけれども、3号道路を指定してから売却しようという動きになっています。その最終目標を夏ぐらいという話し合いが進んでいるという状況でございます。今回勧告を受けて、来年1年は税金が上がるのはやむを得ないということは納得いただいているというような状況です。

柳会長 では、この審議会を受けて勧告して良いということですね。

事務局 (小) はい。そうです。昨日までに報告に来れば勧告しないと書いていたのですが、来ませんでしたのでそのまま大丈夫だと思います。

柳会長 建築基準法以前の道路と証明をするのは市役所で良いのですか?

事務局 (し) そうです。市の建築指導課で法以前道路の指定をします。

柳会長 市が指定すると、42条3号道路となるが、現状は基準法の道路にならないと、市が指定しないと現状は駄目なのですかよね?(接道がとれないのですよね。)

- 事務局（小） そうですね。はい、建てられないです。ただ自力で路地状でも引っ張れるような状況（接道が取れる状況）にはなってるので、今でも売却できますが、その道路を整備した方が高く売れるだろうということもあり、いろいろ試算をしたのだと思います。
- 固定資産税が上がるということで、一向に連絡がなかった人から連絡が来るようになるという意味では、勧告というのは非常に有効と実感したところであります。
- 今年度新規で6件の特定空家等に認定しました。（資料の表を基に説明）認定については、庁内の検討委員会により承認され、認定となります。
- 令和4年度に8件解決と、成果をあげています。今年度も4件解決しています。認定しようとして動いていたら解体に至った案件など、4件以外に解決に向けて動いている物件もあります。
- これは従前、指導や勧告といった通知を出すばかりでしたが、令和4年度から「お困りのことがありましたら、何でも市役所にご相談ください。ご協力します」の手紙を添付する改善を行うことで、連絡が来るようになりました。今まで指導書を送っても連絡が無かった方から連絡が来ています。
- 連絡いただけるようになりましたので、解決に導きやすくなっています。今回の勧告直前の指導書においても、これまでのお手紙などを送っても連絡来なかった方から連絡が来ています。「勧告」を上手に使っていきたいと考えています
- 相原委員 議題⑤ですが、指導履歴のところではかは相続代表者となっておりますが、こちらは「構成員」となっています。何か違うのでしょうか。
- 事務局（し） 固定資産税の情報を使ったため、法定相続人と表記せず、構成員と表記しています。
- 事務局（小） 法定相続人と記載している物件は、市（住宅政策課）で家系図を書いています。
- 清水委員 議案②の津島町ですが、建物が会社名義の所有となっておりますが。
- 事務局（し） すいません。会社の登記簿の添付が抜けています。会社名義の登記がありまして、その会社の構成員の親族が今の相続人さんです。
- 清水委員 登記簿が公用で取られているものが、古いものがありますが、内容が変わらないということで良いでしょうか。
- 事務局（し） 内容は変わっていません。
- 相原委員 津島町の法人ですが、商業登記はあるが、実態はないということで良いでしょうか。
- 事務局（し） はい。実態はありません。
- 大瀧委員 大瀧です。議題⑤は構成員と連絡が取れているが、現所有者と連絡が取れていないということですか？
- 事務局（し） はい。ご自宅にかけても繋がらないです。

- 大瀧委員 連絡がつく状況なのか？施設に入っているとか？連絡がつく状態ですか？
- 事務局（し） 納税代表者（妹）と構成員（兄）は兄妹関係で、構成員から電話があったとき、妹が相続して、空き家の対応もするという経過になっています。
- 大瀧委員 妹さんは連絡がない？連絡が取れていない？
- 事務局（し） 取れていません。
- 事務局（小林） このような場合は、現地へ行くしかありません。別件で、最近も直接訪問しました。警察のように所有者等の顔までわからないので、声がけして違うと言われると終わってしまいます。
- 大瀧委員 絵を描いて、いくらぐらいで売れそうですが解体費も十分払えます。これぐらい手元に残りますよって言えば解決できそうですね。
- 事務局（小） そうですね。十分売れるお家も少なくありません。議題④の音羽町みたいな解体費も高く、接道もしてない場所は難しいのですが、接道しているところは前に進めてくださいという感じですね。（売れるので、解決に向けてお願いします。）
- 柳委員 指導書の送付は法定ですよ？指導書が公文書ですよ。これ以外に手紙と記載してありますが、例えば指導書を送りましたが、どうなっていますか？という手紙ですか？
- 事務局（小林） そうです。
- 事務局（し） 手紙は行政指導的なところで、それとは別に指導書と勧告書は空家特措法に基づく法的な手続きです。
- 事務局（小林） 今まで（令和3年度末まで）は1物件1担当者というやり方で担当者任せでしたので、指導のスピードもムラがあった状況です。今後はきちっとトリアージをして、物件の重さを考慮したうえで定量的にやっていこうと考えています。
- 管理不全空家と言って、特定空家の予備軍の手前のところまで、指導をしていて、それに従わないと勧告して固定資産税が上がるという内容に法が改正されました。そのため、進行管理の必要な案件数が増えます。特定空き家は先ほどの資料を見ていただきました。特定空家等は、残り15件でこの進行管理しかしていません。今後管理不全空き家についても350とか400の数を進行管理する必要があります。台帳を変更してスケジュール管理していく準備中です。
- 例えば、通知書を送付して、3ヶ月後に確認して、指導書を送付して、次6ヶ月後には、勧告送付するような流れとなります。
- 大瀧委員 連絡の有無ではなくて、動いてなかったらもう駄目っていう方向ですね。連絡あったからって担当者レベルで止めちゃうとばらつき出る。対応の有無で判断して統一させるということになります。期限内にここまでやりますというのを決めて機械的に進めてよいと考えます。期限をきちんと切っていくのが大事な。

事務局(小林) 今まで指導書には、期限を記入していませんでした。 今後は指導書に期限を設けて、勧告についても期限を切ることになります。

また、指導書をいきなり切るのではなく、ファーストアタックとして、もうちょっと優しく、「状況の把握」を促して気づかせる。2段階というか、最初はこう優しく電話で教えてあげて、で指導書、勧告みたいに考えています。3段階でやってこうかなと思っています。

相原委員 一気に300~400管理するとかかなり大変になりますね

事務局(小林) はい、かなり大変になります。うちの係も人員不足です。

大瀧委員 この5件全部勧告でよいと思います。

柳会長 ご意見がすべて出たようですね。では、審議を打ち切らせていただきます。5件とも原案のとおり勧告することが適当であるという答申をするってということでよろしいでしょうか？

(委員全員) (異議なし)

柳会長 はい、ありがとうございます。全員賛成ですので原案のとおり5件勧告で答申します。

－ 以 上 －

会議録署名人

会長

---

委員

---