

令和7年度 第1回沼津市空家等対策協議会 議事録

令和7年9月3日(水)午後3時00分～4時15分

沼津市役所 第1・2委員会室

事務局	1 開会 本日はお忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。 定刻となりましたので、ただ今から、令和7年度 第1回沼津市空家等対策協議会を開催いたします。 本日の司会を務めさせていただきます、住宅政策課 課長補佐の大竹でございます。 よろしくお願いいたします。 以後、着座にて進行させていただきます。 はじめに、配布資料の確認をさせていただきます。 本日の資料は、事前に郵送させていただいておりますが、本日お持ちでない方は事務局までお申し付けください。 よろしいでしょうか。 では確認させていただきます。 まず、次第 次に、委員名簿 次に、資料1 沼津市空家等対策計画の改定の方角性について 次に、資料2 沼津市空家等対策計画の改定後の内容について 資料は以上の4つとなります。 不足があるようでしたら、恐縮ですが事務局まで、お申し付けください。 よろしいでしょうか。 2 委員紹介 それでは次第に沿って進めさせていただきます。 次第2 委員紹介です。 委員の任期は、令和7年7月8日から令和9年7月7日までの2年間となります。 よろしくお願いいたします。 ご紹介は、お配りしております委員名簿の順とさせていただきます。 沼津市長、頼重 秀一（よりしげ しゅういち）委員です。 地域住民の分野から、土屋 新一（つちや しんいち）委員です。 法務の分野から、本多 孝士（ほんだ たかし）委員です。 同じく法務の分野から、柴 由花（しば ゆか）委員です。 同じく法務の分野から、梅田 久実（うめだ くみ）委員です。 不動産の分野から、塩川 智史（しおかわ さとし）委員です。 同じく不動産の分野から、藤江 哲二（ふじえ てつじ）委員です。 建築の分野から、羽場 あき子（はば あきこ）委員です。 福祉の分野から、新井 和彦（あらい かずひこ）委員です。 本日は所用により欠席となります。 市長が認める者として、行政の分野から、尾和 富美代（おわ ふみよ）委員です。
-----	--

	3 事務局職員紹介 続きまして、次第3 関係職員紹介です。 住宅政策課 課長の蓮池でございます。 住宅政策課 空き家・耐震対策係長の江本でございます。 同じく、主査の筑城でございます。 同じく、主事の原でございます。 4 議事 続きまして、次第4の議事に移りますが、その前に、事務局より本会議の成立について報告いたします。 本日の協議会の委員の出席数は、沼津市空家等対策協議会条例第6条第2項に規定する「委員の半数」に達しておりますので、本協議会が成立しておりますことをご報告いたします。 (1) 会長及び副会長の選任について 協議会の議事の進行につきましては会長が行うこととなりますが、会長の選出までの議事の進行につきましては、事務局にお任せいただきたいと思います、いかがでしょうか。 (異議なし) ご異議が無いようですので、住宅政策課長が会長の選出までの議事を進行させていただきます。 住宅政策課長 それでは、(1)会長及び副会長の選任についてのご審議をいただきたいと思います。選任につきましては、沼津市空家等対策協議会条例第5条に「会長及び副会長は委員の互選により定める」と規定されております。この規定に基づき最初に会長の互選をお願いいたします。委員の皆様でご意見はございませんでしょうか。 柴委員 沼津市の施策に関わる協議会のため、沼津市長である頼重委員がよろしいかと思います。 住宅政策課長 ただいま、頼重委員を会長にと言うご提案がございましたが、いかがでしょうか。 (異議なし) 住宅政策課長 ご異議が無いようですので、会長は頼重委員に決定したいと思います。 続きまして、副会長の互選をお願いいたします。どなたか委員の皆様でご意見はございませんでしょうか。 頼重委員 法務の分野で経験豊富な柴委員がよろしいかと思いますがいかがでしょうか。 (異議なし) 住宅政策課長 それでは、柴委員、副会長をよろしくをお願いいたします。では、頼重委員は会長席にお移りください。 (席移動)
--	---

頼重会長	会長が決まりましたので、以降の議事の進行は頼重会長にお願いいたします。 それでは会長、よろしくお願いします。 先ほど会長に選任賜りました沼津市長の頼重秀一でございます。 全国で空き家の問題は深刻な状況になっておりまして、私たち沼津市も例外ではございません。 この空き家の問題については、それぞれの分野で活躍されている委員の皆様の見地を賜りながら、より良い施策を展開できるように努めて参る所存です。 この会がより良いものになるようご理解とご協力をよろしくお願いいたします。 次に、本日の会議傍聴について報告いたします。 報道 1 名の取材を承諾いたしました。 委員の皆様には、ご了承願います。
頼重会長	(2) 沼津市空家等対策計画の改定について それでは、次第の 4 議事（2）の沼津市空家等対策計画の改定について、に進みたいと思います。 現在の沼津市空家等対策計画は令和 2 年 3 月に策定され、計画期間は令和 8 年 3 月までとなっております。 令和 8 年度以降も空き家対策を進めていく上で、空家等対策計画は指針となる重要な計画となります。 その改定に向け、様々な分野の見識をお持ちの委員の皆様と、自由活発な意見交換を行いたいと考えておりますので、何卒よろしくお願いいたします。 それでは、事務局より説明をお願いいたします。
事務局	（資料 1 ・ 2 の説明）
頼重会長	説明ありがとうございました。 ただいま事務局の方から説明をいただいて内容に関しまして、ご質問ご意見等ありましたらお願いしたいと思います。 いかがでしょうか。
塩川委員	沼津市は空き家バンク制度を運用されているということですが、現在の利用状況と活用状況を教えていただきたいです。
事務局	これまでに登録が 14 件ありまして、そのうち 10 件が成約や他で決まったので取り下げたものになりますので、現在 4 件が稼働しているという状況です。
塩川委員	この数が多いのか少ないのかどうなのでしょう。
事務局	市町によっては何百件とかの事例もございますので、決して多い数ではないと思います。 もっと数を増やしていきたいと考えております。
本多委員	資料 2 の 8 ページで管理不全の空き家が 242 あるということですが、所有者が死亡している場合、相続人がいるケースといないケースの 2 つに分けられます。 いないケースは清算人を立てて処理していくしなないと思いますが、いるケースの場合、連絡が取れているケースと取れていないケース、分からなくて調査中というケースがあると思います。 それぞれのケースの件数は把握されていますか。

事務局	台帳で管理をしておりますが、今すぐこれは何件ということは即答できません。 調査中というものは少なく、相続人を特定して適正管理の文書を送っているけれども梨の礫というのが比較的多いです。 何度も文書を送り、さらに自宅を訪問して直接お会いしても、なかなか適正管理していただけないという事例が多いです。 なお、最近では相続放棄の事例が増えてきており、相続人がいないという事例も増えつつあります。
本多委員	数としては把握してないですか。
事務局	台帳で管理しておりますので、その数は把握しております。
本多委員	次回 11 月の時に、その数を教えていただければと思います。 それによって対応が変わってくると思います。
事務局	承知いたしました。
本多委員	これは意見になりますが、今あるものはあるものとして対処するとして、やはり予防することが重要になってくると個人的には思っています。 そうすると、建物をどう処理するかという問題に帰着していきます。 流通に乗るものは処理されていきますが、流通に乗らないものをどう対応していくかというのが問題になります。 資料 2 の 11 ページのアンケートの結果の維持管理していない理由として、時間的余裕がないとか年齢的な問題とかがありますが、おそらく一番大きい理由が 4 番目の費用のところかなと思っています。 流通に乗らないものは、予算の問題もあるとは思いますが、ある程度の費用をかけてでも処理をしていく方法で考えないと多分解決は難しいのかなと思っています。 お金がなくて手をかけられずに残してしまった結果、管理不全が増えている状況だと思いますので、最後に補助金などの話がありましたが、費用をかけてでもやらざるを得ない場合があるのではないかと思います。
梅田委員	今、費用の話がありましたが、資料 2 の 19 ページの相続登記の補助金という三島でも実施されている事例について、相続登記の義務化は割と浸透してきてはいますが、やっぱり費用負担のところであまりとらわれる方もいらっしゃると思います。 一般的な不動産登記も含めて少なくとも 10 万から 20 万くらいかかることが多く、やはり条件はもちろんあるんですけども、沼津市がこういったことを始めていただくと、東部地域の市町にパッと広がるということがよくありますので、早々にお願いできればと思います。
本多委員	今の話に関連してですが、相続登記しておくことは管理する側にはすごくメリットがあると思います。 相続登記が放置されることで何代も引き継がれて訳がわからなくなるケースがありますので、もちろん予算が絡んでくるとは思いますが、取り組みとしては非常に有用だと思います。
事務局	本多委員のおっしゃる通り、一代くらいの相続であればまだ追いやすいですが、二代三代となってくると本当に大変で、そこに外国籍の方が入って来たりすると追い切れません。相続人を追うだけで補助金以上の経費がかかってくることもありますので、担当課としては来年度の予算要求を含めてやっていきたいと思っております。

梅田委員	今のお話の流れになります。が、次回のテーマになっている相談体制の整理について、空き家問題は相続とかいろんな法律が絡みますので、ワンストップの相談会を年に一回くらいやるのでは全く足りませんので、ワンストップで相談できる窓口が常設さえしていれば嬉しいかなと思います。 予算次第ですが、そういう予定はありますか。
事務局	現在、我々空き家・耐震対策係がワンストップ窓口ということで相談を受けていますが、市の職員しかいない状態です。 市の職員の中でも建築職の職員もいるので建築に関することは専門的なお話ができますが、不動産流通や法務の部分はかなり手探りの状態でして、相続の問題については個人的に調べて説明をしたり家系図を作ったりしている状況です。 相続人が40人とか50人のような案件が増えつつある状態ですので、できれば専門的な方に常駐していただきたいと思っています。ただ、予算もありますので、すぐにという予定はないです。
藤江委員	資料2の23ページにある固定資産税の1/6の減額の解除とありますが、具体的にはこれから検討をするのでしょうか。
事務局	既に、空家法の特定期間等または管理不全空家等に該当して勧告を出したものに對しては、地方税法上のその特例の対象としないという規定になっております。 逆に言うと、我々が勧告をし、その勧告が1月1日時点で有効であった場合は、固定資産税減免の対象から外れます。 なお、まだ勧告した実績はありません。
藤江委員	1/6という具体的な数字が出ていますが、計算するとそんなにいかないかなと思うのですが、勧告する時に金額は出せませんか。
事務局	それは難しいと思われます。
藤江委員	建物の評価が低いので固定資産税があまり変わらなかったら期待できないように思います。
事務局	土地の固定資産税が上がります。
藤江委員	前に御殿場市の案件で計算した時にはあまり変わりませんでした。 沼津市の場合これくらいという数字を出すことはできますか。 本当に5倍6倍になるのか、次回の協議会でいいので参考に教えてください。
頼重会長	次回開催の時にデータを示すこともいいですが、この場の議論をより深めるためにも、今わかるデータについては把握できた段階で皆様に共有してください。 先ほどの本多委員からの件も含めてよろしくお願いします。
事務局	承知しました。
土屋委員	資料2の20ページの4-2の空家等の調査について、調査はどのようにして行うつもりですか。 ここまでやるのはなかなか難しいと思います。 私も含め自治会で運営しているコミュニティ推進委員会は、このご時世なので隣との関係とか複雑なことはありますが、一番身近なコミュニティだとは思っています。 そういうところを利用して、協賛金などを考えつつ、「空き家がありましたら連絡していただきたい」程度はできると思います。

事務局	資料に記載しているのは、全国の事例として挙げており、全く同じことを沼津でやりますということではありません。 土屋委員は連合の副会長を務められており、コミュニティの意識がお高いので、色々ご協力していただける思いがあることに大変感謝しています。 一方で、自治会の負担が大きくなるという話もありますので、担当の地域自治課とも相談し、負担をかけない範囲でどこまでできるかを検討したいと思います。
土屋委員	あまり難しく考えなくていいと思います。 空き期間が2年、3年、5年経つとなかなか居住しなくなってしまうものですので、早期に把握することがいいと思います。
事務局	市民に一番近いコミュニティが自治会になりますので、強制的にお願いしますという形ではなく、土屋委員のおっしゃる通り、何かフォーマットみたいなものを用意しておいて、自治会の方に「何かあれば報告をしてください」というような形がちょうどいいのかなと思っています。 空き家があったら周辺住民が困るという地域課題に対し、自治会として声を上げたいという意見があると思いますので、そういったところをうまく汲み取れる仕組みを作りたいと思います。
土屋委員	義務としてこれをやりなさいというのはなかなか抵抗があるので質問しました。 これをやれば少しは効果があるんじゃないかなと思います。
事務局	既にご相談に来ている自治会も増えてきております。
尾和委員	スケジュールの確認をさせてください。 今回は11月ということで、空家等対策の取組体制について議論するとのことによろしいですか。
事務局	今回は取り組み体制を含めた素案をお示ししたいと考えています。
尾和委員	本日ご提示いただいた資料に取り組み事例が記載されていますが、これがそのまま素案として全てやっていこうという考えてよろしいか。
事務局	表現として、この取り組みをやっていくにするのか、あくまで他市町の事例とするのか、その辺は全体のバランスを見ながら検討したいと思います。
尾和委員	とても大事な取り組みだと思うので、難しいところもありますが、是非前向きに検討していただきたいと思います。
頼重会長	その他にいかがでしょうか。 ご意見は尽きませんが、時間が迫っておりますので、ここで終了とさせていただきます。 頂戴しましたご意見を踏まえて、今後におきます沼津市の空家等対策に係る施策へ反映してまいりたいと考えております。 また、更により良いものになるようにブラッシュアップをしていきたいと考えておりますので、今後ともよろしくお願いいたします。 本日の会議の内容は以上となります。 円滑な会議の進行にご協力いただきまして誠にありがとうございました。 それでは進行を事務局に方に移します。
事務局	皆様ありがとうございました。

	本日いただきましたご意見をもとに、計画案の内容をより良いものにして皆様にお示ししたいと考えておりますのでよろしくお願いいたします。 5 その他 事務局 次回の空家等対策協議会については、11 月中の開催を予定しております。またあらためてご案内させていただきますのでよろしくお願いいたします。 6 閉会 事務局 これをもちまして令和 7 年度第 1 回沼津市空家等対策協議会を終了いたします。 本日はお忙しいなか誠にありがとうございました。
--	---