

## 議 事 要 旨

件 名	第9回 伊勢市空家等対策協議会	
日 時	平成30年11月 6日(火) 午前10時～午前11時37分	
会 場	御蘭公民館 2階 講堂	
出席者	委 員	伊勢市空家等対策協議会委員 9名 筒井会長、杉山副会長、川端委員、松崎委員、佐藤委員、曾根委員 北岡委員、西村委員、岩崎委員
	事務局	森田都市整備部部长、久田都市整備部参事兼建築住宅課長 林建築住宅課副参事、建築住宅課 中山、椿 三重県建設技術センター 野宮
傍 聴 者	なし	
協議事項	(1) 特定空家等の判断について	
会 議 内 容		
○本会議の中で、「(1)諮問事項 特定空家等の判断について」は個人情報が含まれて いることから、非公開とすることを決定。		
<b>(1) 審議事項</b>		
(1) 諮問事項		
・ 特定空家等の判断について		
●事務局において、4物件5棟について現地調査の上、判定を行い本会議に諮問した。 うち2物件を「特定空家等」の候補とし、また2物件は「特定空家等」の可能性は あるものの、周辺等への悪影響や危険の切迫性が小さいため、「一般空家等」の 候補として諮る。判定理由及び内容について事務局から説明。		
① 1 物件目の空家		
< 状況 >		
建物の西側は老朽化が進んでおり、保安上の危険度は程度Ⅲ、南側の雑種地には 草木が生い茂っている等から、環境面の悪化度は程度Ⅲの判定である。		
西側の前面通路(W=1200)は普段北西側住宅の住人が通行するのみである。		
又東側に宅地があり、当該物件との間に草木が生い茂っているが、敷地内で 納まっており影響はない。危険は感じられるが、周囲の状況からも切迫性はなく、 『一般空家等』と判断し諮問。		
< 意見 >		
・ 台風21号後の調査か？影響はなかったか？		
⇒台風後に確認しましたが、飛散の影響等はありませんでした。		

<ul style="list-style-type: none"> <li>・東側との高低差はあるのか？</li> </ul>
<p>⇒高低差があり、当該物件が高くなっています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・南側と高低差はあるのか？仮に倒壊しても影響はないのか？</li> </ul>
<p>⇒草木の繁茂はありますが、高低差があり、又雑種地であるため切迫性は感じません。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・写真だけ見ると特定空家等に思われるか？</li> </ul>
<p>⇒西側通路と当該物件との距離は1m程あり、仮に西側が崩壊しても敷地内と考えています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者死亡とあるが、相続人の調査は行ったか？</li> </ul>
<p>⇒相続人については調査中です。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・税金は発生しているのか？</li> </ul>
<p>⇒課税部局からは現所有者がいるかどうかは教えてもらえるが、必要最低限の範囲ではないということで、固定資産税が発生しているかどうかは情報提供して頂けず、不明です。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・何かあった時は所有関係者には連絡がつくのか？</li> </ul>
<p>⇒一般的にはほとんどの場合、連絡が付きます。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・個人的な感想であるが、建物本体だけ見ると特定空家等だと思う。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・私も特定空家等と思うが、周辺には影響がなく一般空家等の扱いということか？</li> </ul>
<p>⇒北側の住民の方からは、その方が通る程度と聞いています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・近所の子供が遊んでいることはないのか？又自治会からも話はでていないのか？</li> </ul>
<p>⇒自治会からは事前に申し出はなく、特に話は頂いていません。</p>
<p>南側、東側に関しては古さは感じられるが、老朽化が進んでいるのは西側だけです。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・家屋そのものと周辺の影響を考えていくことになるが、前回は通行人が少なく悪影響がないということで一般空家等と判断した経緯がある。現時点(調査時)での悪影響、危険の圧迫性があるかどうかという判断で、状況が変われば特定空家等の判断とする可能性もある。行政が介入する段階ではないという判断が正しいかどうかを判断すればよいと思う。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・写真を見ると特定空家等と思うが、安全性を考えたら山の中に1軒建っている状況なので、勝手に朽ちていってもよい。壊すように指導まではしなくてもいいという判断か。</li> </ul>
<p>⇒国交省のガイドラインでは、悪影響の範囲、程度が社会通念上許容される範囲を超えるかどうかということも判断基準ということで、敷地内で朽ちる、こける等については社会通念上の範囲と考えています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・明らかに特定空家等に近いが危険の切迫性がないため一般空家等とした場合、自治会にその旨を伝えて、子供が入らないように注意喚起をした方がよいと思う。一般空家等となると、そのまま放置することになると思う。</li> </ul>
<p>⇒放置ではなく、通常管理依頼をします。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等に認定しないものに関しては、通常管理依頼では管理しないので</li> </ul>

はないですか。
⇒適正管理に努めて下さいと書面で伝えているところではありますが、
こういった物件であれば処分を含めて考えて頂けないか注意喚起をして
いくということです。
・そういうことであれば、建物は特定空家等と思われるが、判断は一般空家等
で良いと思う。
・西面の傷みが他の面に比べて際立っているということですか。
⇒はい。
・周辺状況を考えると、一般空家でよいと思う。
<協議会の判断>
・協議の結果、「一般空家等」の判定で承認。
②2物件目の空家
<状況>
同一敷地内にそれぞれの建物が全てつながって建っている。周辺は小学校があり、
南側には駐車場もあり観光客等も多く通行している。
建物西側の平家部分は敷地内で倒壊しているが、他の建物については老朽化が
著しいということではなく、判定項目1(保安上)において一部が崩落、変形という
ことで程度Ⅲ。窓ガラスが割れて放置されていることから判定項目3(景観面)は
程度Ⅰ。判定項目4(環境面)においては、南側と西側に草木が繁茂しており、
東側は(国道側)歩道にも突出している。東側のドアが開いたまま放置されており
程度Ⅳの判定である。このことより、「特定空家等」と判断し諮問。
<意見>
・位置図を示す航空写真が23年度データ(古い)となっているが、状況は変わって
いないのか?周囲の状況を考慮するなら、新しい資料を出すべきではないか。
⇒おっしゃる通りです。この物件については周辺の環境は大きく変わって
おりません。
・建物は一部が朽ちているから全体的に特定空家等としてよいのか、又①の物件
と比較したとき、特定空家等の判断というのは違和感がある。
周辺の草木の繁茂であれば道路法に基づいて処理する等でよいのでは?
⇒観光客や子供たちの通行が多く、草木の繁茂の状況からも不審者の侵入の
危険や、又景観に関してもこのまま残してもよいものかということがあり、
特定空家等の判断としました。
・国道側に傾いていて危ない等なら話は別だが、建物を見ていたら特定空家
等にはならないと思う。西側建物の老朽化だけでは特定空家等とするのはどうか
と思う。この東側(繁茂)をきれいにしてもらえればよいのでは?
⇒周囲の小学校や観光客の通行人がたくさんいるので、開口部の開放の放置で
犯罪者等が侵入する等の危険を考えました。戸締りができていて侵入ができ
ないようになっていけば影響は少ないと思います。

<ul style="list-style-type: none"> <li>・国交省のガイドラインには防犯の項目はあるのか？</li> </ul>
<p>⇒周辺の生活環境面の保全を図るために、放置することが不適切というのが項目4にありますので特定空家等に認定したいという判断です。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の程度ではなく、今までは保安について道路に倒壊してくる恐れなどを考えていたが、今回は防犯上のことを重点にするということか？建物の痛みは大したことないのに防犯を優先した時に、総合点数としてはどうなのか？判断基準が主観的になりすぎているのではないか？</li> </ul>
<p>又所有者死亡となっているが、登記はされていないということか？</p>
<p>特定空家等となった場合、指導するにしてもどうするのか？</p>
<p>⇒建物と土地が登記されていないということは、相続者が共有となるので、皆さんに対して指導、助言、勧告等を行います。</p>
<p>⇒おっしゃっていただいた判断等については判断基準に基づいて判定しております。まず、4項目について調査しています。保安上も含めて最終的には周辺の通行人に対する悪影響の程度と危険の切迫性というところで、どのような状況なのか総合的に判断しなくてはいけないと思います。</p>
<p>立地条件等によって、ケースバイケースが生じてきます。判断基準等に基づいて合計点が蓄積されるので、最終、委員の皆様と悪影響、切迫性のところで総合判断していかななくてはいけないと思います。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・判定項目については、項目4つについてわれわれが慎重に審議していくわけで、主観的になっているわけではない。今回特定空家等と判断した場合、行政指導が入るわけですが、一番の問題は判定項目4の戸締りをしっかりしていないことですか？</li> </ul>
<p>⇒そうです。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ここを何とかすれば特定空家等からの対象から外れるという判断ですか？</li> </ul>
<p>⇒そういった措置をとってもらえれば、解除になると思います。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・他の法的な指導は考えられないか？道路の繁茂とか？</li> </ul>
<p>⇒草木の繁茂は道路管理者に依頼をかせせて頂き、伐採等をしてもらうのも一つだと思います。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・項目4の開口部の開放の放置のことであれば、このまま放置されると特定空家等になってしまう旨を事前に相続人に言うことはできないのか？</li> </ul>
<p>⇒特定空家等に認定する前に依頼していくのはいいと思います。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・すぐに特定空家等にするのはではなく、相続人に折衝する余地があるならそうしてみてはどうか。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の一部が保安上、環境上において行政指導の対象に入る判断自体はいいと思うが、それをもってこの家屋を全て特定空家等に判断するのはもう少し慎重にしてはどうかという意見がでているので、事前に指導をして解消できるか検討して頂いて、改めて審議するという事でどうか。</li> </ul>
<p>&lt;協議会の判断&gt;</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・協議の結果保留とし、相続人と折衝後に改めて審議することで承認。</li> </ul>

③ 3 物件目の空家	
<状況>	
<p>周辺は空家が並んでいる場所である。道路側に建つ住宅は、入口付近では草木の繁茂があるが、建物に傷みや崩落の危険は見うけられない。</p> <p>よって全ての項目について「なし」の判定。</p> <p>建物の奥に建つ住宅は、目視で少しの傾斜が確認できる状態で、外壁のトタンの錆や破損が見うけられ、判定項目1(保安上)においては程度Ⅱ、判定項目3(景観面)は程度Ⅰ、判定項目4(環境面)においては2階の窓が開いていること、又外壁の破損等から程度Ⅲの判定である。しかし、通行人もいないことから悪影響はないと考える。</p> <p>このことより、「一般空家等」と判断し諮問。</p>	
<意見>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路は行き止まりか？</li> </ul> <p>⇒行き止まりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一般空家等の判断でいいと思う。</li> </ul>	
<協議会の判断>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・協議の結果、「一般空家等」の判定で承認。</li> </ul>	
④ 4 物件目の空家	
<状況>	
<p>建物は半分以上が崩落しており腐食と破損が著しい。又、全体的に草木が繁茂している。北側と東側に隣接する住宅の境界の塀は全体的に倒れ掛かってきており、危険な状態である。判定項目1(保安上)は程度Ⅳ、判定項目3(景観面)は程度Ⅲ、判定項目4(環境面)は程度Ⅱ。先日の台風でもトタンが倒れてきており、隣接する家屋の方々は不安、苦痛を感じられている。</p> <p>通行人への危険性も大きく、「特定空家等」と判断し諮問。</p>	
<意見>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者は死亡ですか？</li> </ul> <p>⇒はい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等の判断でいいと思う。</li> </ul>	
<協議会の判断>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・協議の結果、「特定空家等」の判定で承認。</li> </ul>	
(2) その他	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・事務局より以下について報告を行った。</li> </ul> <p>①空家バンク登録件数の状況、特定空家等の状況(資料2)について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登録件数は、70件。内3件交渉中(売買3件)、内2件は成約済(売買1件、賃貸借1件)。</li> <li>・特定空家等の状況は、3件は解消済。</li> </ul>	

②伊勢市HPに第8回伊勢市空家等対策協議会の議事要旨を掲載する予定。

修正、ご指摘があれば11/13(火)までに連絡を頂きたい。

③次回 第10回協議会は、H31年2月の開催予定。

〈閉会〉