

議 事 要 旨

件 名	第8回伊勢市空家等対策協議会	
日 時	平成30年7月31日(火) 午前10時～午前11時35分	
会 場	いせトピア 2階 学習室3	
出席者	委 員	伊勢市空家等対策協議会委員8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、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 (2) 【フラット35】(長期固定金利の住宅ローン) 地域活性化型の協定について	

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」及び「(2)協議事項 【フラット35】(長期固定金利の住宅ローン) 地域活性化型の協定について」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。

(1) 審議事項

(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、判定を行い本協議会に諮問した。うち2物件を「特定空家等」の候補として、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物件目の空家

《状況》

- ・ 保安上の危険度は程度Ⅳ、景観面の阻害度は程度Ⅲに該当し、西側はほぼ倒壊している。東側は建物の形成はなされているが柱の傾斜が著しく、通行人に危害を与える恐れがある。又 建物が密集したところに位置し、東側が草木に覆われており景観を害していることから「特定空家等」と判断し諮問。

《意見》

- ・ どこまでを特定空家等とみるのか？倒壊している部分も除却するのか？
⇒東側は倒壊には至っていないので、建築物という判断をしました。

- ・全てが倒壊した場合はどうか？
⇒対象となりません。
- ・所有者は死亡とのことなので、どうするのか？
⇒相続人に依頼となります。
- ・立ち入り禁止の措置をしているのか？
⇒道路に崩れる恐れがあり、道路管理者の方でロープを張っている。

《協議会の判断》

- ・協議の結果、「特定空家等」の判定で承認。

● 2 物件目の空家

《状況》

- ・木造の倉庫と木造とRC造で増築された住宅である。
倉庫は保安上の危険度は屋根の一部が崩落しており程度Ⅲの判定であったが、隣接する建物はなく、通行人もないことから周辺に対する悪影響は少ない。
住宅は保安上の危険度、景観面の阻害度及び生活環境面の悪化度は程度Ⅰに該当し、屋根の一部に崩落の兆候があるが、その他の損傷などは特になく、瓦が崩落した場合も敷地内におさまると考えられるため、周囲に対する悪影響は少ない。
このことより、「一般空家等」と判断し諮問。

《意見》

- ・住宅は、裏の家に崩落しても影響はないのか？
⇒隣地ブロックが有り、崩落しても敷地内におさまると判断しました。

《協議会の判断》

- ・協議の結果、「一般空家等」の判定で承認。

● 3 物件目の空家

《状況》

- ・全体的に老朽化が進んでいる建物で、特に妻部分の屋根及び外壁が前面道路側に傾斜しており、保安上の危険度は程度Ⅲの判定であった。正面の底部分の瓦も崩落しており、通行人及び車の往来もあることから、周囲への危険度は大きく「特定空家等」と判断し諮問。

《意見》

- ・崩落の危険があるので特定空家等でよいと思う。
- ・南側は通学路か？
⇒確認は取れていないが、児童も通行しています。

《協議会の判断》

- ・協議の結果、「特定空家等」の判定で承認。

● 4 物件目の空家

《状況》

- ・老朽化が著しく、保安上の危険度は程度Ⅳに該当。柱の傾斜も著しく、屋根及び外壁の崩落や剥がれが有る。又、全体にわたり草木が繁茂しており、景観面の阻害度及び生活環境面の悪化度は程度Ⅲに該当。ただし、周囲は山に囲まれており通行人等の存在はほとんどないことから悪影響はなく、「一般空家等」と判断し諮問。

《意見》

- ・本来は特定空家等だが、周囲の状況により一般空家等の判定ということになれば、自然に朽ちていくという考えでよいか？
 - ⇒一般空家等と判定してもこれで終わりではなく、所有者に除却等の指導をしていくつもりです。
- ・地域からクレームは出ていないか？
 - ⇒今のところ出ていません。
- ・一般空家等でも所有者を探して指導していくということであれば、一般空家等为好いと思う。
 - ⇒判断では特定空家等であるが、全て踏まえて近隣等に影響がなければ一般空家等となります。
- ・産廃で不法投棄が有る場合等は別の指導もあるのでは？
 - ⇒はい、あります。

《協議会の判断》

- ・協議の結果、「一般空家等」の判定で承認。

(2) 協議事項

●「【フラット 35】（長期固定金利の住宅ローン）地域活性化型」の協定について

《説明》

「伊勢市空家に住んでみません家事業改修補助金制度」又は「伊勢市移住促進のための空き家リノベーション支援事業費補助金制度」の利用者が、住宅金融支援機構の「フラット35」を利用することにより、利用者の借入金利を一定期間引き下げするための連携を図る。

補助金と金利の引き下げによって空家を取得しやすい環境を提供したく、協定を結び11月頃に連携がスタートできるように進めていく予定。

《意見》

- ・連携をするのは伊勢市がはじめてか？
 - ⇒既に6市1町で協定を結んでいます。
- ・「フラット35」の検査に適合しない場合は？
 - ⇒検査が通らなければ、融資は取り下げになると思われます。
- ・補助事業により、検査が緩和されたりするのか？
 - ⇒緩和されるということはない。

(3) その他

《説明》

- ・事務局より以下について報告を行った。
 - ① 空家バンク登録件数の状況、特定空家等の状況（資料3）について
 - ・登録件数は、所有者10件、利用者37件。内1件は成約済 又1件は交渉中。
 - ・特定空家等の状況は、1件は解消済、2件は解消の予定有、3件は指導中。
 - ② パンフレットの紹介
 - ③ 伊勢市HPに前回協議会の議事要旨を掲載してもよいかの確認。→ 了承
 - ④ 次回 第9回協議会は、11月上旬の開催予定。

《意見》

- ・パンフレットに市外に6ヶ月以上居住していることが補助金の条件と記載があるが、悪用防止が目当てであれば、6ヶ月は短いのではないかと？
⇒申請の折には慎重に行います。
- ・空家バンクを利用するにあたり、空家の隣に農地があり、農地法第3条の関係で農地だけ取得できないといった場合でも、農地法第5条の許可申請ができれば特例で農地を取得できる。他市において事例もある。

<閉会>