

議 事 要 旨

件 名	第 11 回伊勢市空家等対策協議会	
日 時	令和元年 7 月 5 日（金） 午前 10 時～午前 11 時 35 分	
会 場	ハートプラザみその 2 階 保健会議室	
出席者	委 員	伊勢市空家等対策協議会委員 10 名 筒井会長、杉山副会長、浅沼委員、松崎委員、佐藤委員、北岡委員、 西村直人委員、岩崎委員、西村潔子委員、前村委員
	事務局	森田都市整備部部長、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 石井
傍聴者	なし	
協議等事項	(1) 特定空家等の判断について (2) 伊勢市空家等対策を推進するための連携について	
会 議 内 容		
<p>◇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、また「(2) 伊勢市空家等対策を推進するための連携について」は、行政機関の意思形成過程における情報が含まれていることから、非公開とすることを決定。</p>		
<p>(1) 審議事項</p> <p>(1) 諮問事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定空家等の判断について <p>●前々回(第 9 回) の協議会で保留となった物件【30-17】について、事務局より説明があった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 法定相続人の調査を行った結果、多数の相続人が存在することが判明した。 ・ 主たる所有関係者を訪問して管理依頼を行い、法定相続人に対しては管理依頼文章を送付した。 ・ 今後は、相続手続きの推移を見守りながら、管理依頼を続けていきたい。 <p>●本日の物件は、事務局において 3 物件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、1 物件を「特定空家等」、また 2 物件を「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。</p> <p>● 1 物件目の空家等</p> <ul style="list-style-type: none"> ■敷地内に 2 棟の建物が存している。 <p style="margin-left: 20px;">〔 1 棟目〕</p>		

《状況》

- ・住宅密集地にあり隣家に密接した状況である。
- ・土地が少し変形地になっており、北側と東側の2方向で道路に面している状況である。建物自体が右側にかなり傾いている事で保安上の危険度が高くなっている。判断調査票の判定項目1(保安上)において程度Ⅲ(建物の破損が大きい)。
- ・総合的な判断として、周辺の建築物・通行人等に対する悪影響については、道路に面しており悪影響は「あり」である。
- ・悪影響の程度と危険性等の切迫性についても隣家に近接しており「あり」である。
- ・内容としては建物が全体的に北側隣家側傾斜しており、近接していることから危険な状態である。建物の庇、屋根瓦、戸袋が腐朽・破損しており、前面道路に面して立地していることから、崩落によって通行人等に危害を与える恐れがある。これらより特定空家等に該当する候補となった。

[2棟目]

《状況》

- ・判定項目1(保安上)においては、瓦の一部が剥離・軒の一部が垂れ下り・外壁の一部脱落しているため程度Ⅱの判定である。
- ・内容としては建物は一部に破損が見られるものの、敷地の中央の奥まった場所に位置しており、周辺隣家等への影響はないと考えられる。
- ・これらより各項目すべて程度Ⅱ以下であるため、特定空家等の候補の対象外となった。

《意見》

- ・二つの物件は登記されているのか。
⇒2物件とも登記はあります。
- ・ワンセットなのか、別々での案でよいのか。
⇒過去の協議会の場で一つの敷地内に複数の建物が存する場合は、敷地全体で判断していく事であるので2物件提出した。実際の特定空家等の候補は、1棟目の物件になります。
- ・同じ所有者なのか。
⇒同じ所有者である。
- ・二つの物件はもたれ合っていないのか。
⇒1棟目から2棟目の方へ中で繋がっているように伺われる。建物としては一帯利用されていると思われる。
- ・繋がっていても2つの建物として判断するのか。
⇒敷地内に2棟存していた事により、それぞれの棟で判断をした。
- ・図面を見ると、2棟目が西側の建物に接合していないのか。
⇒建物は繋がっているが所有者は違う。現地を再確認する。
- ・敷地確定と権利者確定をしてもらいたい。

⇒確認して整理する。

- ・一つの敷地で複数棟ある場合、特定空家等と空家等となる場合があるのか。

⇒独立している場合はある。

- ・謄本・建物配置図等の法務局の資料を入手しているのであれば委員の方へも資料提供を願いたい。資料は、返却するので個人情報の問題は無いと思う。

⇒複雑な案件に関しては準備する。

- ・1棟目と2棟目は繋がっているのか。

⇒敷地内に立ち入っていないので不明。航空写真からは、繋がっていないように見える。

- ・緊急性はないか。

⇒道路沿いの瓦、玄関口の庇に関しては危険性を認識している。奥側の方は所有者関係、登記の確認をする。奥側の方は危険性が無いと考えているが、それも含めて再調査する。

《協議会の判断》

- ・協議の結果、保留で『再審議』（再調査）の実施で承認。

● 2物件目の空家等

■敷地内に2棟の建物が独立して存している。

〔1棟目〕

《状況》

- ・立地状況は郊外で住宅がまばらに建っている場所であり、周辺は雑種地等ある。
- ・柱は腐食、屋根は崩落、外壁(トタン)、戸、窓が脱落、破損している。
一階部分のシャッターは、ぶら下がった状態である。
- ・判定項目1(保安上)においては、柱が過半(1/2以上)腐食、屋根が一部崩落、屋根葺き材が脱落・剥離、外壁に複数の穴があり仕上げ材が崩落しているため程度Ⅲの判定である。
- ・判定項目3(景観面)は、屋根、外壁等がほぼ全てに破損、窓ガラスが1/2以上が割れたまま放置してあるため程度Ⅲの判定である。
- ・判定項目4(環境面)は雑草等が繁茂している、開口部がほとんど開放されているため程度Ⅳの判定である。
- ・内容としては外壁のトタン材は大部分が剥がれ落ちており、前面シャッターは破損している。建物は鉄骨が剥き出しで残っている状態。
- ・建物内に廃材あり。建物自体が崩落するおそれは低い。敷地内には住宅(同所有者)があるが空家。
- ・周囲とは一定の距離があり、影響は少ない。総合的な判断として空家等と考える。

〔2棟目〕

《状況》

- ・ 1棟目の建物の左手前にある白い建物。
- ・ 建築年は新しい建物であるが空家となっている。
- ・ 判定の結果、4項目とも程度Ⅰ以下である。
- ・ 建物自体には傷みは見られない。西側の物置の雨樋が一部破損している。
- ・ 樹木が敷地内から道路側及び隣地（駐車場導入路）に突出しているものの直接的影響はない。
- ・ 判定上の項目からもすべて程度Ⅰ以下であるため特定空家の候補の対象外となった。

《意見》

- ・ 1棟目の建物は鉄骨だから崩落の危険はないが、かなりひどい状態だ。道から遠く奥にあるので影響がないから空家等なのかもしれないが、建物自体の壊れ方は結構ひどいのではないか。環境面・道路への危険性で変わってくるのか。
⇒この物件に関しては、劣化が進んでおり、外壁等の剥離も多々ある。この建物に関しては、保安上・景観面・環境面等で特定空家の要素はもっていると考えている。ただ建物自体が敷地内の奥まった所にあり、悪影響、通行人等の地域におよぼす影響は少ないため空家等とした。
- ・ 2棟目の住宅はまだ使えるのであれば、この奥の倉庫も何らかの処理がされていく気もするので、市の判断で良いと思う。
⇒1棟目については建物としては朽ち果てており、修繕して使うことが難しい。ただ躯体（鉄骨）はしっかりしており、所有者も判明しているため一般管理としてトタンが飛ばないように又シャッターのぶら下がりの危険性について、所有者の所に訪問し、危険の除去を依頼した。引き続き管理依頼をしていく。
- ・ 過去の事例を上げると、通学路に面していて崩落しかけているような危険な物はすぐに特定空家等と判断している。同じように崩落はしているが山奥の一軒家とかの場合はすぐには悪影響を与えないだろうということで空家等と判断している。今回もだいぶ奥まった所で、面している所でもないのに空家等で提案してもらっている。過去の我々の判断に沿っていると認識している。
- ・ 西側が駐車場になっていて写真を見るとすぐそばに車が止まっているが、悪影響はしないとの判断でよいのか。
⇒民間の駐車場になっており、左側に広大な駐車場がある。写真で見るとかなり近接しているように見えるが少し距離がある。1棟目と駐車場は少し距離がある。外壁のトタン自体の剥がれる恐れは考えられるが、調査の中では直ぐに剥がれる状況ではないため、直ぐには危険性は無いと考えている。
- ・ 反対側（東側）に民家があり、距離も離れていないのでは。判定員が見て影響面が無いとの判断か。

⇒民家はある。こちらには1棟目がより近くにあるが、直ぐにトタンが飛んでいく状況も見受けられません。シャッター一部がのところで危険性がまったく無い事はないが、間に樹木も生えており、切迫性は低いと考えている。境界にはブロック塀が設置されており高さも結構あり、草木の繁茂もあるため東側への影響は少ないと考えている。

- ・以前の事例では、現段階は特定空家等と判断するには至らないが、数年したら危険度が増して特定空家等と判断していくということであった。

これまでは行政の方から指導して処理がされていれば、空家等と判断とした。見守って頂いていますが、突風で飛散して怪我をする可能性も将来的にはあり得ます。その場合は特定空家等と判断しなかった責任が生じますが、それが今のところは無いとの現地調査の結果ということで、今回は空家等の判断とする。又経過を見守って将来的に危険になった時に改めて審議する。一回判断したからといって、それを放置しない方針で参りたい。

《協議会の判断》

- ・協議の結果、2棟ともに『空家等』の判定で承認。

● 3 物件目の空家等

《状況》

- ・1軒家の状況である。
- ・立地状況は郊外の幹線道路沿いで北側が幹線道路、南側はJRの軌道である。
- ・周辺に人家等はなく、敷地は東西に広くある。
- ・建物としては、鉄骨造の平家建車庫（店舗兼整備工場）である。
- ・整備工場のシャッターが何枚かあって出入り口となっているが、2カ所でシャッターが開け放たれた状態で破損をしている。
- ・西側に隣接する事務所は窓ガラスの一部が割れており、敷地内にゴミ等が散乱・山積・放置されている。
- ・敷地内に雑草が全体的に繁茂している状況である。
- ・判定項目3(景観面)と判定項目4(環境面)でいずれも程度Ⅳの判定である。
- ・総合判断としては、建物自体は景観面で阻害度、環境面で悪化度が非常に高いと判断されているが、総合的に判断すると建物自体は出入り口が破損してほぼ開放された状態である。建物自体は破損しているものの、鉄骨造であるため倒壊の恐れは低いと考えている。
- ・敷地が広く道路から一定の距離があり、また周辺住家も無いことから周りへの影響も少ない。このことから「空家等」と判断する。

《意見》

- ・JRへの情報共有について

⇒JRも現状を認識していると思われる。

- ・建物に関して問題が無くても、景観面・環境面等敷地の管理に問題があつて、景観面・環境面で問題ありとなった場合は、建物問題が無くても特定空家等として判断をされるのか。仮に通学路であつたり通行人が多い場所であつたら、これが「あり」となり特定空家等と認定されるという考え方でよいか。
- ⇒その通りです。

《協議会の判断》

- ・協議の結果、『空家等』の判定で承認。

(2) 協議事項

● 空家等対策を推進するための連携について

《説明》

空家等に関連する専門的な知識や技術を持ち、また、当市の「空き家無料相談会」に参画いただいている空き家ネットワークみえの皆様方と連携協働し、伊勢市空家等対策計画に基づく対策を計画的かつ総合的に推進していきたいと考えている。

《意見》

- ・毎年「空き家無料相談会」を開催しているが、随時伊勢市で受け付けるという事か。

⇒「空き家無料相談会」の相談件数はかなり多く、相談したい方々の需要も感じています。年一回から随時、相談体制がとれると良いと考えている。我々職員も相談に対応できるようにスキルアップも必要であるが、複雑な相談内容等もある。又件数が多い事もあり、専門家の団体に協力をいただきたいと考えている。

- ・内容によって各団体に振り分けされると思うが、伊勢市が受け付けてその判断で連絡をとられるのか。

⇒相談を受けて、各団体にそれぞれに連絡・依頼をさせてもらうのか、又は空き家ネットワークみえに事務局があるので、そちらで受けて頂くのかは、今後協議しながら考えていきたい。

- ・電話で対応するのではなく、お越し頂いて会っていますか。

⇒市へ来庁のパターンと、遠方の方は電話の場合もあると思われる。

市へ相談した内容に関して、それぞれ専門分野の皆様方にご依頼をかけていきたいと考える。

まだ素案状態であるため、今後関係候補先の団体様方にもご協議させて頂きながら進めていきたいと考えている。

- ・自治会の場合、企業の建物も自治会も、遺産相続問題で空家が毎年増えている

状態で管理もほとんどされていない。管理されている空家は半数ぐらいである。商工会議所ならその立場で企業向けに、社会福祉協議会ならその立場で高齢者向けに、自治会は自治会として、今現実にはPRとして相談会を行うとしていますが、もう少し突っ込んだ細かいそれぞれの団体向けの三者の連携が必要と考えている。

(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と特定空家等の状況（資料3）について

・登録件数は、所有者19件、利用者85件。内7件は成約済 又4件は交渉中。
今日現在で成約が3件増の10件。

・特定空家等の状況は、10件認定。

除却で解除3件、番号8. 10について相続人調査中と記載がありますが、相続の調査を完了して建物所有者に関して認定通知をしていますので、訂正をさせていただきます。今後、これらに関しては現況に注意をして、所有者等にねばり強く指導等を行い改善をはかっていきたいと考えている。

②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

③次回 第12回協議会は、10月下旬の開催予定。

<閉会>