

議 事 要 旨

件 名	第3回伊勢市空家等対策協議会	
日 時	平成29年5月30日(火) 午前10時～	
会 場	伊勢市生涯学習センター 2階 学習室3	
出席者	相手方	伊勢市空家等対策協議会委員6名 筒井会長、杉山副会長、川端委員、松崎委員、佐藤委員、岩崎委員
	当 方	堀都市整備部長、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・堀口、三重県建設技術センター 松井・野呂
協議事項	(1)空家等対策のスケジュール(予定)について (2)「特定空家等」への対応について (3)伊勢市空家バンク制度について (4)その他	
会 議 内 容		
(1)空家等対策のスケジュール(予定)について		
<ul style="list-style-type: none"> ●特定空家等への対応 <ul style="list-style-type: none"> ・9月頃までに判断基準を策定し、空家等を調査の上、特定空家等か否かの判断をし、対応していく。 ・市民から相談のあった案件については、適正な維持管理を行うよう所有者に指導を継続していく。 ●伊勢市空家バンク制度 <ul style="list-style-type: none"> ・制度の仕組みの検討、宅建協会等関係民間団体との協定締結に向けた協議等を行い、9月頃に協定の締結、空家バンク制度要綱の策定をしたい。また、10月頃には、広報、市ホームページ等で空家募集を図り、本格的に稼働していきたい。 ●地域との連携 <ul style="list-style-type: none"> ・地域自治会の懇談会や関係専門家団体による相談会の開催等を、今後、随時行っていきたい。 ●空家等対策協議会 <ul style="list-style-type: none"> ・本日(5月30日)の協議結果を踏まえ、6月12日の産業建設委員協議会に諮っていく。また、8月頃に第4回目、第5回目を11月頃、第6回目を来年2月に開催していきたい。次回以降の協議会では、特定空家等か否かの判断をお願いしたい。 <p>以上の内容を事務局より説明。意見なし。</p>		
(2)「特定空家等」への対応について		
<ul style="list-style-type: none"> ●事務局より判断基準について、説明。 <ul style="list-style-type: none"> ・判断基準の判定項目は、国のガイドラインに示された4項目とする。 		

- ①保安上の危険度判定（建物の傾斜や屋根・外壁等の損傷等）
 - ②衛生上の有害度判定（排水等の流出による臭気、ごみの放置等）
 - ③景観面の阻害度判定（外壁への落書き、ガラスの飛散等）
 - ④生活環境面の悪化度判定（雑草・樹木の繁茂、動物の住みつき等）
- ・上記4項目の各内容について現地調査の上、「該当なし」と「程度Ⅰ」から「程度Ⅳ」までの「程度」を判定する。
 - ・判定は、各判定項目の内容に①10点、②20点、③50点、④100点の配点をし、合計点等で程度を判定する仕組みとなっている。
 - ・判定の結果、「該当なし」、「程度Ⅰ」、「程度Ⅱ」の程度となった場合は、危険度の小さい空家等。「程度Ⅲ」、「程度Ⅳ」となった場合は、特定空家等に該当する可能性が大きい空家等となることから、「周辺の建築物や通行人等に対する悪影響度」と「悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案の上、総合的に判断していく。
- 以上の内容を、事前検証した物件2件を例に、事務局より説明した。

【委員】判定の調査は、現地で職員が行うのか？

【事務局】そのとおりです。

【委員】現地調査は、市の担当職員ということだが、専門家がしなくて良いのか？

【事務局】当課には、建築の技術職員がいるので、その職員も同行いたします。

【委員】調査を行う物件は、市民や自治会からの通報によって行うのか？

空家物件への立ち入り調査は、どのように進めていくのか？

【事務局】調査は、平成27年度に実施した空家の実態調査の結果、危険度が大きいと思われる物件から優先的に進めていく。また、市民等からあった通報等に関しても、随時進めていく。空家物件への立ち入り調査は、一般的に許可なしに敷地内に入れば、不法侵入となりますが、空家法では、立ち入り調査も認められている。ただし、原則、書面等で所有者に通知し、立ち入り調査する旨は伝えていく。

【委員】2～3年前に自治会組織を通じて各町内の空家調査を市が実施したが、平成27年度の空家の実態調査は、これに基づいて行われたのか？

【事務局】はい、そうです。

【委員】調査を実施した時から2～3年が経過したが、その間にも空家は増えているし、物件においても調査時に比べ、危険度が増していると思われるが、今後、再度、調査を実施し、空家の戸数を精査する必要があるのでは？

【事務局】空家の調査は、最初は自治会に依頼し行った。平成27年度は、その結果と水道の閉栓状況を併せた形で市内全域を対象に調査を行ったところであるが、全てこれで調査の終了とは言えないと考えている。調査の結果、危険度が大きいと思われる82軒の結果が出たことから、まずはそれに対応させてもらいたい。空家については、当然、日々増えていくことが考えられるため、今回の空家等対策計画の期間の段階でもう一度件数の洗い出しが必要であると考

えている。

【委員】平成27年度の調査件数は、約2,000～3,000棟程度でしたか？

【事務局】調査件数は、9,000件です。調査対象物件は、水道の閉栓してある建物であるため、水道をそのまま残して空家になっている場合だと、その調査の対象外になってしまうことから、これで全て空家を把握したとは思っていません。このことから、自治会にご協力いただき、この物件は空家であることの通報を受け、行政がこれを調査させてもらうやり方が一番望ましいとも考えます。

【委員】説明のあった平成27年度に実施した実態調査は、今後も定期的に行う予定はあるのか？

【事務局】空家も日々変動が当然あるため、定期的にしていくのが良いと思います。前回の調査では危険でなかった空家が、5年ほど経つと危険な空家になっている可能性もあるため、前回の調査の結果、危険である空家をもう一度、同様に調査するにしても、それをどのようにプラスアルファしていくのが良いのか少し決めかねているところではある。

【委員】今後の調査の予定は？

【事務局】次の計画の見直しの時期と考えている。

【委員】平成27年度の実態調査は、今回示された判断基準のように細かな内容で判定されていないと思われるが、目視や外観写真での確認程度では？

【事務局】調査は外部委託しており、当該物件の敷地に入れないうえ、道路から調査員が外観を目視したり、写真を撮ったりして行っているため、調査員それぞれが見える範囲で空家の状況を判断している。そのため、今後は判断基準を基に、個人差がでないような形のつくり込みをした。

【事務局】調査した時期にもよる。前回の調査は冬場だったが、夏場だと草の覆い茂る状況も違う。

【委員】確か2月頃の調査ですね。

【事務局】年末から年度末にかけての調査でした。いつ調査するかにおいても、判断は変わってしまいます。

【委員】この新しく作られたチェックリストというかマニュアルに則って、危険度の高いところから市の方の判断で順次調査していくんじゃない・・・。

【事務局】前回の調査結果において、特定空家になる可能性ある危険度の大きい空家が82件あるため、それから順番にこの判断基準の調査票で判定し、整理をしていきたい。

今後、この調査票を基に、判断できるような物件ごとの写真の数を増やした形で協議会に諮り、市の判断が良いのか悪いのかについてご審議いただきたい。もう少しこんな項目があったほうが良いのでは等の意見がありましたら頂戴したい。

【委員】判断基準の項目は結構詳細に作成されているので良いのでは。これはどこかを参考にしているのか？

【事務局】他市や危険度判定等のマニュアルを参考にさせてもらっている。

【委員】参考にした内容に付け加えたりしたのか？

【事務局】はい。元々は伊賀市を参考にさせてもらった。例えば伊賀市さんの場合だと、雪の関係があるため、雪の関係のことが判断基準に入っていることから、その内容を削除させてもらったりとかしている。

【委員】第5回目以降の協議会で、特定空家か否かについての判断をしていくわけですが、その際には、この項目も大事だが、我々は直接現地には行かないので、やはり写真がかなりの大きな決め手となると思うことから、色んな角度から、また色んな状況の証拠写真の枚数を増やしておいてください。今回の検証例では雨樋の話をされたものの、写真で検証できなかったの。

【事務局】分かりました。今後、項目に合ったところの写真は必ず分かるような写真を撮るよう心がけます。

【委員】そうですね。自分たちは現地で確認をしないから、把握できるたくさんの写真は必要ですね。

【委員】提案ですが、別紙1で結果判定されているが、そのどこか欄に証拠としての写真の番号も入れておくと照合が可能だと思うが。

【事務局】そのようにさせていただきます。

【委員】別紙2の判定基準のところ、例えば危険度Ⅱだったら④③が無く、合計が50点以上100点未満と書いてあるが、③があって100点未満の場合は危険度はどれに該当するのか？

【事務局】言われるとおりです。

【委員】合計点だけだと分かりやすいのだが。

【事務局】③、④のところ、危険度等悪影響の大きいものを考慮すると、合計点だけでは、意味が曖昧になってしまうように考えます。

【委員】分かります。項目の内容において、10点ばかりずっと何項目かチェックして100点以上になってしまったとか、色々なパターンがあるから合計点ではちょっと判断しにくいだろうなとは思っています。

【事務局】この意味合いとしては、③、④がある場合は危険度Ⅲ、Ⅳになる可能性が高いということであり、③、④がなくて小さい10点や20点の点数の場合は、危険度が小さい、そんな形で作成させてもらったところです。ご指摘ありがとうございます。早速、精査させていただきます。

【委員】もう一つ、一番上の判断調査票で、調査員のお名前、2人の名前があるが、これは調査員が合議されて最終的には判断されるということなのか？

【事務局】そうです。

【委員】これを2人別々に行い、調査後に食い違いが生じる可能性があるが、そうなれば項目自体を見直しの参考にできるかなと思うが。合議せずに別々に行ってみてはどうか。また、3～4人など複数で判定調査を行ったほうがこの項目を確かめられる、正確な測定ができるなど、その根拠になると思いますの

で、もし機会があれば1回別々にされてみてはどうか？

【事務局】分かりました。

【委員】本日、ご意見いただいたものを踏まえて、次回の第4回にのときに修正案を示してもらおうことで良いか？

【事務局】本日ご指摘いただきました箇所及び内容は、修正、検討させていただきます。今後のスケジュールは冒頭お話をさせていただいたように、本日のご意見も踏まえた中で、議会に報告しますので、最終の結果を本協議会報告させていただきたい。

【委員】タイミングとしては、議会への報告は、第4回目の協議会で最終確認させてもらってから議会へ報告することになるのか？

【事務局】判断基準については、こう言うやり方で特定空家を決めさせていただくという流れや手法について議会に報告させていただきます。ご提案いただいた「現場写真と判定した項目の整合」と「判定基準の修正」等、運用面における中身までは、議会に報告いたしません。実際この判断基準を使って運用していくが、本協議会で調整し、同意を得た形で議会に報告していく流れで進めていきたいと考えている。

【委員】ただ、今回以降に出てくる空家物件を我々が判断する際に、使いやすくしていただきたい。そのための今日、意見を求めているのですよね。

【事務局】ご意見をいただく中で、この内容だと分かりにくい、あるいはこういうところが分からないという箇所があれば、修正の上、さらに使いやすいものにしていきたいと思っている。先程提案していただいた「現場写真と判定した項目の整合」、「判定基準の修正」について、精査し、修正いたします。

(3) 伊勢市空家バンク制度について

●事務局より目的、概要、仕組みについて説明。

- ・目的：空家等の売買や賃貸借を希望する所有者及び利用者の情報を市のホームページにおいて公開し、提供していくことで、市内にある空家等の活用及び流通を図る。
- ・概要：市は、空家バンクに登録する空家等について、所有者及び利用者の募集を図り、公開した情報により空家等の売買や賃貸借の希望者同士の仲介を関係民間団体に依頼する。なお、交渉・契約については、関係民間団体において行う。

【委員】私は職業柄、内容及び流れは熟知しているが、パッと見ただけでは、おそらく分からないと思うが。

【委員】伊勢市が最後です。北勢あたりはほとんど、関係民間団体と協定を締結している。

【委員】10年前ぐらい前に、津だったと思われるが、一番早かったのでは。逆に伊勢

市は遅いぶんだけもういろんな例が出ているので進めていくには参考にできる。この周辺だと南伊勢町が一番だったのでは。鳥羽市も結構、登録物件がきている。

【委員】フロー図の利用登録ホームページ掲載というのは。利用したい人の一覧が掲載されるのか？

【事務局】そうです。こういった内容の利用を図りたいのか、その条件というのを記してもらおう形です。その内容を見ながら売り貸ししたい方々がその情報を見て交渉・契約に入っていくというそんな形です。

【委員】他市町の事例を参考にしていると思うが、他市は順調にいつているのか？

【事務局】他市の話では、仲介依頼において、当市は関係民間団体様、不動産協会様、宅建協会様、2団体を考えているが、やり方的には市が直接、交渉・契約の、橋渡しをやっているようだが、何かしらにつけトラブルが発生しているようであるので、直接市がやっているところも関係民間団体に依頼をしていく、仲介をお願いする、全面的に依頼をするというようなそういうやり方が増えているようである。

【委員】最終的な売買とかになると、いろんな専門的な重要事項の説明が発生してくる。それを市側が全て行うのは大変なことであり、それだったら民間にその内容をお願いするとういのが空家バンクである。逆にこの伊勢市空家バンク制度の登録物件を民間に回すことはできない。それだったら初めから空家バンクに登録せずに民間の業者さんをお願いしなさいとなってしまふ。あくまでも行政は、お見合いのマッチングまでであり、お互いに気に入ったら、あとの金額や内容についての細かい話は業者にお任せすべきである。その業者の選び方というは当然1業者じゃないので、団体でも2団体あって、業者数といったらすごい業者数である。だから私ら業者側は、市から仲介依頼を受けると、その物件の仲介をしてもいい、協力しますよという業者だけが手を上げて、その物件の仲介業者として登録する仕組みです。私たち業者側も営利なことなので、空家バンクにおいて、売買で100万、賃貸で1万、2万とかだと正直、採算に合わないのが実情です。500万以上の物件なんてまずないですからね。また、売り貸ししたい側、買い借りしたい側のマッチングはしたけれど、最終的にその物件に対して、仲介業者が手を上げないというのもありましたが、できるだけ協力してあげないとせっかく登録した人が、伊勢市の空家バンクに登録し、交渉できる段階になったのに、どの業者も引き受けてくれないのはどうかと言われるのは非常に辛いところがあるので、私たち協会支部内でも誰かが何とか協力させてもらっているわけです。仲介はとて手間暇がかかります。それで手数料というのは本当に100万のものでも5万に消費税ですから、採算が合わないのです。

【委員】採算が合わないものなのですね。

【委員】売買等契約金額が高ければ別ですよ。空家物件が空家バンクだから登録でき

るが、私たち業者側の目で見ると、老朽化がひどく売り貸しが難しい物件となり、それを貸すなり売るなりというのはなかなか難しいところがある。

【委員】売ったら売ったでトラブルも発生するのか？

【委員】私たち業者側に、老朽化がひどく売り貸しが難しい物件が回ってくると、「この箇所は壊してください」、「売れにくいですよ」等の意見は言えるが、行政の行う空家バンクでは、それは難しいと思われる。

【委員】このフローに記された「物件調査」は、民間で行うのですか？

【委員】ある程度の調査は市が行ってくれると私は思うのですが？

【委員】真ん中の市の役割のところに記してありますので。

【事務局】間取りを記した平面図の作成とその敷地の状況の写真撮影については、市が行っていきたいと思うが、これを委託するべきか否かについては、今後協議させてもらいたい。

【委員】他の市町では全部やってもらっている。間取りとか建物の内部等について、写真を撮ってもらったりしている。ただ最終的には私たち業者が自らで調べに行かないと、行政さんが調べてくれていると鵜呑みにしては仲介業務において、こちらに責任がかぶってきます。実は、実例で一度ありました。ある市の空家バンクで「リフォーム済」と記された売り物件において、売買契約後に、補修が多数発生し、物件の中を案内した行政側に苦情が寄せられトラブルとなったことがあった。

(4)その他

特になし