

# 議 事 要 旨

件 名	第 4 回伊勢市空家等対策協議会	
日 時	平成 29 年 8 月 4 日（金） 午前 10 時～午前 11 時 45 分	
会 場	御蘭公民館 2 階 講堂	
出席者	相手方	伊勢市空家等対策協議会委員 7 名 筒井会長、北岡委員、川端委員、松崎委員、佐藤委員、西村委員、 曾根委員、岩崎委員
	当 方	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
傍聴者	なし	
協議事項	(1) 協議会会議の公開について (2) 「今後のスケジュール（予定）」について (3) 伊勢市空家バンク制度について (4) 特定空家等の判断基準（案）について (5) その他	
会 議 内 容		
<p>◇本会議は「(4) 特定空家等の判断基準（案）について」のみ個人情報の一部含まれているため、非公開とすることを決定。</p>		
<p><b>(1) 協議会会議の公開について</b></p> <p>●事務局より本協議会会議の公開の是非について、説明。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本協議会会議の公開の是非については、伊勢市空家等対策協議会規則第 5 条「議事の手続きその他協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。」に基づき、決定している。</li> <li>・本市における他の協議会等においては、「原則公開」で執り行っているが、個人情報における審議等においては、非公開としている（伊勢市情報公開条例第 9 条第 1 項第 1 号の「個人に関する情報」）。</li> <li>・本協議会会議においては、今回の会議も含め、今後、特定空家等の認定に関する内容を審議していくため、本市における他の協議会等と同様の運営で執り行うことを決定。</li> </ul>		
<p><b>(2) 「今後のスケジュール（予定）」について</b></p> <p>●伊勢市空家バンク制度</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 8 月 28 日に媒介等における協定を三重県宅地建物取引業協会様及び全日本不動産協会三重県本部様の両協会様と締結する予定。なお、本協定の締結については、同日の 10 時より開催する調印式にて行う。</li> </ul>		

・広報 9 月 15 日号にて市民様方に周知。本号の各戸配布日が 9 月 6 日から 9 月 7 日であるため、9 月 8 日から空家バンクを本格稼働していく予定で現在、準備を進めている。

●特定空家等への対応

・前回諮った判断基準案における修正案を作成した。本会議で特に意見等がなければ本修正案を判断基準案として決裁を図る。

●地域との連携

・これまでと同様に各自治会から空家についての管理依頼や懇談会等の開催依頼があれば、随時対応を図っていく。今後、関係団体との相談会の実施についても検討している。

●空家等対策協議会

・今後、第 5 回目を 11 月頃に、第 6 回目を来年の 2 月に開催を予定していきたい。

以上の内容を事務局より説明。意見なし。

(3) 伊勢市空家バンク制度について

●事務局より伊勢市空家バンク制度における空家所有者と利用者が交渉・契約をする際の仲介について、三重県宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会三重県本部と協定を締結する予定であるため、この流れ及び内容について事務局より説明。

【A 委員】 協定書案には期間の定めがないようだが？

【事務局】 本協定は、これからも継続していくものである。損害等何かの事情で契約を打ち切る際の契約解除、または疑義等が生じた場合の双方での協議事項は条文化している。

【B 委員】 県下の他市町においても、期間については協定書の中で定めていない。空家バンク制度がなくなれば、行政から両協会に申し出があることになる。

【C 委員】 要綱の変更等が生じた場合は？

【B 委員】 要綱に変更が生じた場合は、双方で協議し、協定書についても関係する内容を変更する必要がある。県下他市でも、最近、変更協定をしたところがある。

【C 委員】 特に定めがなくても良いということか？

【事務局】 県下他市での実績もあるため、良いと考えている。

【A 委員】 別になくてもならないものではないので、市と両協会の協議が成立しているのであれば、良いと思う。

【D 委員】 市は、本バンクにおいて、空家だけでなく、空地は考えていないのか？空地も含めれば、移住や定住につながると思うが？

【事務局】 決して空地を考えていないわけではないが、法律の関係では、空家のみの対策となっていることもあり、空家対策の中で、将来的に老朽化し、地域及び周辺に悪影響を及ぼすことになるであろう空家自体の解消をまずは図っていきたい。空地においては、今後、十分協議していかなければと考えている。

- 【B委員】市の考え方で良いと思う。県下他町では、最初、空家から始め、町内の店舗がかなり空いてきたので、空き店舗をプラスし「空家・空き店舗バンク」に変えた事例もある。
- 【D委員】他市町でも、結構、見直しを図っていることは理解した。
- 【A委員】空家バンクに登録後、取り消しは可能なのか？
- 【事務局】登録期間中は可能であるが、交渉・契約の段階になると難しいと考えている。
- 【B委員】登録期間中は可能であるが、交渉・契約においては、業者との媒介契約が生じるので、損害が生じる可能性がある。
- 【事務局】トラブルにならないよう、事前にこういったことについても説明し進めていきたい。
- 【A委員】ホームページに掲載する際にも、一般市民が誤解を招かないよう注意事項を記しておくべき。
- 【B委員】他市の例であるが、空家バンクに登録するにあたり売主から聞き取りをし、「台所等所々のリフォームをしている」との話であったため、「リフォームをした」と記載し、登録した。買主は、この「リフォーム」をした実績から購入したが、いざ住んでみて、水の出が悪いなど行政に対して、苦情等トラブルが生じたことがあった。
- 【C委員】行政がどこまで関与するのか線引きが難しいと思われるが、何か工夫を考えているのか？
- 【事務局】他市町の先進事例を色々聞き取りしながら、トラブルが生じないように進めていきたい。
- 【E委員】空家バンクの登録について、どれくらいを想定しているか？
- 【事務局】件数の想定はできていないが、市内空家の利活用を図る面では、1件でも多くの登録を期待している。
- 【E委員】伊勢市と同じくらいの規模の他市においての実績はどれくらいのものなのか？
- 【事務局】他市においても、登録件数が多い所もあれば、少ないところもあり、まちまちである。他市の状況を聞き取りして分かったことはPRの重要性である。色々な工夫をしながらPRに努めていきたい。
- 【E委員】行政が行う空家バンクは登録が殺到するようなイメージがあったが、他市町の状況を聞いて、そうでもないことが分かった。
- 【B委員】他市町では、ほとんど過疎化しているところが多い。空家をバンクに含めたらもう少し件数も伸びると思うが。

#### (4) 特定空家等の判断基準（案）について

- 特定空家等の判断基準（案）の各基準の内容を検証するために、特定の市内空家物件を試験調査及び試験判定した結果を用い、審議した。
- ・市から本協議会へ本項目を諮問。
- ・事務局から前回の協議会に諮った判断基準（案）の修正（案）について、説明。

- ・ 委員より最終判断までの流れについて質問あり。  
⇒最終判断は、本協議会での審査を経てからとなる。
- ・ 本協議会で判断するための資料（調査に使用する調査票、これを判断するための写真）の見せ方について工夫する旨の意見あり。  
⇒事務局、改善する旨回答する。
- ・ 本判断基準の位置づけについて、質問あり。（要綱なのか？内規なのか？特定空家等に認定した場合、本判断基準を所有者に見せるのか？）  
⇒特定空家と判断するための材料であり、内規的な位置づけとして考えている。また、情報公開の対象でもある。不服申し立てがあれば、判断内容を説明させてもらうことになる。
- ・ 特定空家等の判断基準は、国で決められていないのか。また、県下市町での統一はできないものかとの質問あり。  
⇒国は、大きく4項目の括りで示されている。これを基に、各市町がそれぞれの判断するための基準項目を設けている。県下での統一については、県外では統一しているところもあるようだが、県下ではできていない。
- ・ 特定空家等に認定後の「助言・指導」、「勧告」、「命令」等への流れで進めていく際に期間あるいは指導回数等で次の段階に進めていく基準はあるのかとの質問あり。  
⇒建物自体の周辺地域に及ぼす悪影響など状況がそれぞれ違うため、特に決めていない。
- ・ 本判断基準（案）に文章的なものを加え、ボリュームをつけるべき。簡素化にしない方がよいとの意見あり。
- ・ 本判断基準（案）を一部修正し、再度会長一任で確認の上、承認とする旨の答申を得た。

(5) その他

特になし

<閉会>