

# 協議会等の会議結果報告書

	課名	住宅課
<b>会議名</b>	令和3年度 第4回河合町空家等対策協議会	
<b>開催日時</b>	令和3年11月24日(水) 午後2時から午後3時30分	
<b>出席者</b>	三井田会長・高岡副会長・西村委員・長谷川委員・岩橋委員 牛島委員・有留委員・山下委員・山田委員(代理出席:上平) 村中委員(代理出席:田ノ上)・渡邊委員・伊藤委員 田中副町長 <span style="float: right;">計13名</span> 事務局 まちづくり推進部 福辻部長 住宅課 森川課長 藪田 筒井 <span style="float: right;">計4名</span> 合計17名	
<b>資料</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 会議次第</li> <li>・ 河合町空家等対策の推進に関する条例(案)新旧対照表</li> <li>・ 河合町空家等対策の推進に関する条例(案)変更説明</li> <li>・ 変更後フロー</li> <li>・ 条例施行規則(案)</li> <li>・ 河合町空家等対策計画(検討案)</li> <li>・ 空家相談チラシ</li> </ul>	
<b>協議内容(概要版)</b>		
1. あいさつ		
2. 開会		
3. 議事	①河合町空家等対策の推進に関する条例(案)及び規則(案) ②河合町空家等対策計画(検討案)	
4. その他	①空家相談チラシ ②第3回空家等対策協議会の議事録 ③次回協議会の日程調整	
5. 閉会		

会議議事録（概要版）

議事①河合町空家等対策の推進に関する条例（案）及び施行規則（案）

〈事務局より説明〉

- 三井田会長      ご指摘頂いたところは直っています。この条例でよろしいですか。これは、みなさんの了承を得て次へ進んでいくということですか。
- 森川課長      前回出して頂いた意見を修正させて頂いた報告になります。施行日は令和4年2月1日の予定です。条例が承認されましたら、1月の広報誌、町のホームページで公表させて頂きますので、宜しくお願いします。
- 三井田会長      委員に決を取って、承認するということが必要ですか。
- 森川課長      10月の協議会で出席頂いた13名の委員の方で採決をして頂きましたので、今回は必要ないかと思えます。
- 三井田会長      前回から少し文言の修正等ありましたので、確認していただくということです。よろしいですか。それでは、次のステップに進みます。議会の結果は、各委員に報告して頂けるということでもいいですか。
- 森川課長      結果につきましては、各委員に報告させて頂きますので、宜しくお願いします。

議事②河合町空家等対策計画（検討案）P1～P19

〈事務局より説明〉

- 有留委員      15ページの危険度判定について、もう一度説明して頂けますか。
- 森川課長      危険度判定のAが14点以上で「このまま放置するのは望ましくない空家」となります。Bが9点から13点で「できるだけ早く対応を行うべき空家」、Cが5点から8点とし「当面は様子を見ていくべき空家」、Dが4点以下で「当面は問題ないと考えられる空家」という項目で定めさせて頂いています。
- 長谷川委員      6ページの令和2年度人口移動で転入元ということですが、転入元も非常に重要な資料ですが、転出の情報も載せて頂けませんか。7ページの空家等の推移に関しまして、各大字の調査結果が載っていますが、データの内容が新しくないと感じます。どのようなデータを持っておられるのか教えてください。
- 森川課長      6ページについて、住民課の方に確認させて頂き、転出データにつきましても追加するよう検討します。7ページに関しましては、各大字自治会による調査結果の数字を町が把握している分です。令和元年は調査の実施なし、令和2年度は地域活性課で外観調査をさせて頂きました。今後また調査が必要と考えてますので、総代・自治会長の方に依頼させて頂き、進めていきたいと思っています。
- 西村委員      空家について総務省がデータを取っている分があり、平成18年の全国の平均が13.6%となっています。そこから見れば河合町は半分程の割合で、良好という判断になります。総務省の空家の定義がどういうものか分かりませんが、このデータから見ると河合町は数字が低いですが、河合町で判断している空家の定義というのが妥当かどうかということのお考えはありますか。

森川課長 特措法での定義に、1年以上使用されていないことが常態とあります。町としては、総代・自治会長からの調査結果、国勢調査の情報、課に寄せられた相談を含め、対象となった空家について、住民票、水道データなど机上で確認し、外観調査をさせて頂いた結果になります。

西村委員 総務省は「住宅土地統計調査によると」になっていますが、参考にされていますか。整合性などは検討されていますか。

森川課長 住宅土地統計調査につきましては、全ての集落を調査していません。国の方から指定された区域を調査し数字にしますので、確認はさせて頂いてますが、令和2年度の国勢調査で1件ずつ回って頂いた情報の方が固いということで、そちらを参考にさせて頂きました。

福辻部長 補足としまして、この調査は一定の地区を定めて行いますので、仮にAという地区が指定され、空家が多ければ率が上がり、Bという地区が指定され、空家が少なければ率が下がるということになりますので、国勢調査のデータを基に確認させて頂いているということになります。ご理解の方、宜しくお願いします。

## 議事②河合町空家等対策計画（検討案）P20～P45

### 〈事務局より説明〉

西村委員 空家の管理や活用ということは当然良いことですが、それを行ったとしても空家は多いままで。行政的な政策として、空家を解体して頂くという議論はされていませんが、お考えはありますか。

森川課長 解体の補助を近隣の市町村でも取り組まれている所もありますので、河合町でも検討させて頂き要望させて頂きます。

西村委員 空家を有効活用するというのとは一部で、ほとんどの場合が解体するという選択になります。政策としては、空家のままだと固定資産税が高くなる、逆に空家を解体して更地にすることを支援し促進するという2つのやり方があると思います。今は、補助をするということですが、それがどのくらい効果があるのか検証されていますか。補助するといっても促進しなければならないので、両方で政策をしなければいけません。補助だけでは空家を減らすことは出来ないで、更地にすることでメリットがさらに出てくるという政策も検討していけないといけないと思います。相当な予算も要りますが、いろいろな協力をコンシェルジュをお願いをするといっても政策的なバックアップがないと出来ないと思うので、今後どのように検討されていくというお考えがあるのかお聞かせください。

福辻部長 今回、計画を定めさせて頂き、その後に実施計画を定め、利活用に対して税制面あるいは補助制度、解体後どうするのか、事業規模など年度で定めて検討していきたいと考えています。

## 議事②河合町空家等対策計画（検討案）P46～P58

### 〈事務局より説明〉

岩橋委員 相続財産管理人制度と、不在者の財産管理を一緒に記載されていますが、違う制度ですので一緒に記載すると誤解を招きます。分けて記載したほうが良いと思います。

森川課長 分けて記載させて頂きます。

伊藤委員

37ページのチラシですが、少し見にくいと感じます。文字がすごく多く情報としては良いと思いますが、空家で悩んでおられて相談しようと思う方の年齢など考えますと字を大きく目立つように、どこに電話したら良いのかが一番上にくるようなレイアウトにし、細かいことは相談があつてからで良いと思います。実際にこれを読んで分かったと思ってくださる方は空家でそんなに困っておられないのではないかと思いますので、次回作成される時はご検討されたらどうかと思います。

55ページです。空家で相談したいときに、こんなに沢山いろいろな課に分かれていて、どこに電話したら良いか、どの課が担当なのか分かりにくく、たらい回しにされる印象を受けるので、住宅課で一本化し、細かい事は他の課で担当するという感じが良いのではないですか。

森川課長

チラシにつきましては、令和4年度も作成予定ですので、工夫し変更していきたいと思います。来年度に協議会で報告させていただきます。

55ページですが、住宅課が全て対応しますという記載の仕方にした上で、個別案件は各課と協議するという内容にさせていただきます。全町民に公表しますので、分かりやすいように改善させていただきます。

三井田会長

住宅課ワンストップ窓口になるということですか。

森川課長

住宅課ワンストップ窓口という記載にさせていただきます。内容について全て記載するのか、絞って記載するのかは検討します。

高岡副会長

44ページの地元自治会の協力により空家調査の実施とありますが、すぐに動くのは難しく時間が掛かりますので、例えば年度初めや事案があればその都度なのか、確認しておきたいです。

森川課長

政策調整課が毎年依頼させて頂いていましたので、同じように年に一度調査して頂けたらと思っております。時期につきましては、6月から8月を目処に依頼させて頂き、2カ月程度期間持ち結果を頂くという予定で考えています。調査しやすい資料等は作成する予定ですので、それを活用して頂き調査をして頂ければと思っております。

長谷川委員

この計画で個人的に力点を置きたいのは空家の利活用です。3章の2項で3ページに渡り箇条書きにされており、読みやすいのですが、内容が理解できないところがあります。例えば33ページの令和2年度区域別空家で市街化区域が359戸と市街化調整区域100戸というのは理解できますが、調整区域であれば、国や県の制度を変えていき、できるだけ空家を解消するなど、利活用に向けた制度の検討も必要であり、住民が分かりやすい表現で入れていって欲しいと思います。利活用をどうしていくのかが重要ですので、もう一度検討されてはどうかと思います。

森川課長

前回の協議会で、子育て世代に対する利活用、高齢者用の利活用、貸し手・売り手の補助等のご意見を頂きましたが、今回の計画ではまだ詳しい具体的な内容については記載出来ていません。出されたご意見について、全て出来るかどうか分かりませんので、令和4年度以降、実施計画に基づき実践していき、概ね5年後の見直しの時にはもう少し詳しい内容が記載できるかと思っております。今の段階では出来ない内容がある可能性がありますので、このような記載にさせていただきます。

岩橋委員

管理不全空家等と特定空家等の判断が付くのか前から疑問に思っています。町独自の管理不全空家等の判断基準を作成しますとなっていますが、何点以上であれば特定空家等、何点以下であれば管理不全空家等と判断されるのですか。それとも特定空家等と同じようにいろいろ記載するのですか。

森川課長

現在は、この計画に載せている調査票で判断しています。国の方で特定空家等に対する判断基準が定められていますので、参考にしながら調査項目、点数を見直し判断基準を作成したいと思っております。

岩橋委員 15ページとは違う票を作成されるということですか。

森川課長 新たに作成し、協議会で意見を頂き、それを基に認定していくという方法で検討しています。

三井田会長 実際にそのものに当たってみないと判断基準がうまく作成できないところもあるかと思えます。今回の計画では大雑把な方針があれば良いと思えます。

長谷川委員 3ページの計画の期間が、10年間ずつとなつていますが、都市計画と同じで、基本計画があり実施計画があると思えますので、その明記を文章で記載されてはどうかと思えます。

森川課長 計画の中に実施計画を作成しますということで触れていきたいと思えます。

西村委員 32ページの空家の流通及び利活用の項目ですが、具体的なところや考え方が見えてこないです。昨日の日経新聞に前橋市が取り組んでる重層的な取り組みについて載っています。不動産業者100社あまりとネットワークを作り、補助金や改修工事、家賃、解体など目的別にメニューを取り揃え行っています。河合町では、不動産業者といってもあまりおられません。これをもっと広げ、ネットワークを作るということも一つかと思えます。河合町だけでなく、近隣の7町で組織を作り、コンシェルジュだけでなく、売買している、斡旋している業者の情報を共有するというお考えはこれからありますか。

森川課長 近隣の市町村の情報を得ながら、どのように展開していけば良いのか、不動産業者をメインにするのか、他の制度を含めて相談会等をするのかなど検討していき、実施計画の中で定めていけたらと思えます。

三井田会長 実施計画は、基本計画を受けての今後の行動計画のようなものだと思いますが、日程的に決まっていればご紹介頂ければ委員のみなさんが分かりやすいと思えます。

森川課長 日程等の話は出来ていません。素案等が出来次第、協議会に報告させていただきます。

三井田会長 実施計画を作成するという文言がありませんので、入れておいたらどうですか。後、財政の話がありましたが、更地になると財政の優遇が切れますが、何年位延長することを検討しているなどの具体性を持ったものを入れておくと、河合町の空家に対する基本姿勢が明らかになってくるかと思えます。

森川課長 実施計画を作成するという文言を追加させていただきます。財政の優遇措置については、税務課が主管になりますので、税務課と協議しながら可能かどうか検討させていただきます。

西村委員 登記制度が変わり義務化されますが、どのような影響が出てくるのか、訴求するには難しいと思えますが、今後新たに土地の売買をした場合に登記しなくてはならない点について、影響があるのか、ないのか、どの視点をお持ちですか。

森川課長 情報は頂いていますが、先導できていません。勉強させていただきます。

西村委員 空家対策の政策からみたときに関心が少ないのではないかと思います。全国的に空家が増える中で、どのような政策をしていくのか、国も見えていないし、それを要求する地方自治体ありません。全国的な問題を政策的に出来ていないことについて、行政側からの国や県に対するアプローチをしていかないといけないと思います。日本の場合は一戸建てが増えていきますので、老朽化し空家になる可能性が高いです。40年、50年経っても住むということはありますが、木造なので寿命は短いです。アメリカでは、7年、10年経っても新築と同じものという考え方をしています。流通も日本は活発には出来ていないので、あらゆる方法を全て出し、政策的に国や県に要望していかないといけないと思います。

森川課長 町としてやっていかないといけない制度であれば、県に要望等させて頂くように検討させていただきます。

三井田会長 じっくり読むと、いろいろな解釈が出来る書き方をされていますが、具体案は見えにくいです。今後の実施計画で決めていくことにせざるを得ないと思いますが、一番重要なことは空家にしない、空家になった時に流通に乗せていく、流通に乗らないものは解体を進めていくというような段階を踏まないといけないと思います。更地になれば住宅用地に生まれ変わるというわけではなく、地域の緑地になったり、町内会の駐車場として利用出来たりと、いろいろな利活用が出てくると思うので、それをフローで示せないかと思います。具体的なものが書けないというのは分かりましたが、方針が見えてきません。財源も限られ進んでいかないのも分かりますが、良い町を作るために空家、跡地を上手く利用していくという思いが分かるように作ってもらえればと思います。

福辻部長 不動産の流通に乗る空家もありますが、流通に乗れない空家が、取り組まないといけない管理不全空家等や特定空家等です。売却、利活用の方へ持っていき、あるいは解体の方へ持っていきと振り分けていき、整理させて頂き報告したいと思います。

長谷川委員 行政代執行になった場合、その後どうするのかということが記載されていないので、除却跡地の活用などもっと分かりやすい言葉で考えを示して頂きたいと思います。行政代執行をするのが目的ではありませんので、除却後にどのような利活用するのかというところに力点を置いて頂いた計画を作っていきたいと思います。

三井田会長 12月10日（金）までご意見をお寄せ頂ければ十分反映できるということなので、今日はお持ち帰り頂いて、意見をまとめて頂き事務局にメール、ファックス、電話等で頂ければと思います。宜しくお願いします。

#### その他①空家相談チラシ

〈事務局より説明〉

#### その他②第3回河合町空家等対策協議会の議事録

〈事務局より説明〉

#### その他③次回協議会の日程調整

〈事務局より説明〉

三井田会長 このチラシですが、表面に役場の名前と連絡先が無くて良いですか。役場の名前がきて、細かい事は空き家コンシェルジュへというような記載の方が良いのではないかと思います。

森川課長 郵送が終わっていますので、今後修正して対応させていただきます。

三井田会長 誰が出しているのかわかりません。

森川課長

空き家コンシェルジュが作成したと誤解されかねない表記ですので、修正させていただきます。

長谷川委員

この規則は何月から施行するのか教えて頂けますか。これは確定ですか。

森川課長

条例の施行日が令和4年2月1日を予定していますので、規則につきましても同じ日で考えています。本日お手元には規則（案）のみ用意していますが、様式も含めて、条例と併せて進めていきます。総務課に確認をして頂き策定していきます。

西村委員

空家は全国的な問題ということで認識し、各市町村がいろいろなやり方で行っていますが、広域化し情報交換するということは出来ていません。広域化をすると、不動産会社も増えます。そうしたネットワークを沢山構築していくかだと思います。不動産の売買だけでなく、補助や対策などもあると思いますので、情報交換を近隣7町くらいで行ったほうが良いと思います。そこで、不動産会社だけでもネットワークを作り、情報共有していくことを進めて欲しいです。空家について国は政策的にやっつけようという考えがなく、調査はしているが具体的なことは出ていません。河合町だけでは運営が出来ないと思いますので、広域化をして欲しいと思います。チラシですが、連絡先の番号がよく分かるように、又、時間を記載して頂きたいです。

森川課長

近隣の市町村も空家等対策をされており、その情報を頂いている内容もあります。北葛4町がどういう状況であるのかも含めて情報を貰えるよう共有したいと思います。チラシについては、時間等含めて修正させていただきます。

副町長

いろいろなご意見ありがとうございます。現在、奈良モデルという広域で奈良らしきものを考えるという会議があります。そこで、民間施設や公共施設の共同利用などを議題にしております。西村委員からご指摘頂きましたことも議題に上げて情報共有していきたいと思います。チラシの方ですが、問合せがあったところへ送っていますので、一般的に空家について相談したいという方には、伊藤委員からご指摘ありましたが、分かりやすいものにし、目的に応じて随時変更していきたいと思いますので、みなさんからご意見頂ければと思います。ありがとうございます。

西村委員

人が住んでいても空家に近い状態である場合があり、住民がどう対応しているのかわからない、民生委員が行ってもよくわからないということが現実にあります。この中では対象ではなく、空家に限定してありますが、住んでいても管理不全というのがありますので、その辺はどのような扱いになりますか。

三井田会長

住んでいたら、空家の特措法では手が出ないですね。

森川課長

相談があれば、担当する課に連絡させて頂くという対応はしています。役場内で対応出来ない場合は、地域の自治会から出来ませんかと対応して頂く場合があります。住宅課は空家のみの対応になります。

西村委員

自治会も民生委員も手が出ないものがあります。地域包括へ相談しても、生活保護を受けるか、身体的に介護が必要になるかのどちらかになるまでそのままになっています。空家とは関係ないですが、相談の中に出てきた時にどう対応するのかということも検討しておいたら良いのではないかと思います。

空き家  
コンシェルジュ

本来は空家が対応ですが、実際にそのような案件の相談を住民の救出も含めて社協や市役所と連携して、特に榎原市とやらせて頂いております。居住支援を含めて空家から救出し、生活保護を受けて頂くという流れです。建物が近隣に迷惑を掛けているというのが、空家と同じ状況ですので、県内全域で対応出来るようにとプラットホームというのを作り進めていますが、地域性があり、どうしても難しいです。その中で、榎原市、桜井市、生駒市ではプラットホーム専門の事業者とも連携して流通出来るような形を数年前から進んでいます。県に空家等対策協議会がありますが、実態としては進んでいない状況で、数年来そのような要望をしておりますが思惑が違えば、地域の市場も違いますので、自治体と連携するというのが上手くいっていないという状況です。県の方でもっと旗振りをして頂ければ集まりやすいのかなと思います。

三井田会長

何か解決すれば、全て上手くいくという問題ではなく、非常に複雑に絡み合っていると思います。このまま放置は出来ないということをご理解頂いていると思いますので、この計画を早く作成し、実際に動かしてみるというのが、一番の解決の糸口に結び付くのではないかと思います。いくつかケーススタディを積み重ねていくというようなことが本当に必要になり、そのケーススタディが積み重なっていくときに、協議会でいろいろとお知恵を頂いて、結び付けていくという進め方をして頂ければ、この計画が生きてくるのではないかと思います。  
本日はありがとうございました。

閉会