

協議会等の会議結果報告書

	課名	住宅課
会議名	令和4年度 第1回河合町空家等対策協議会	
開催日時	令和4年4月6日（水） 午後2時から午後3時30分	
出席者	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：長谷川） 村中委員（代理出席：山口）・樋口委員・渡邊委員 田中副町長 計13名 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 計4名 合計17名	
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 会議次第 ・ パブリックコメントに対する回答（案） ・ 河合町空家等対策計画（答申案） ・ 河合町危険空家等除却費補助制度関係 ・ 火災発生後の空家等に対する措置関係 ・ 相談実績 ・ 日程調整表 	
協議内容（概要版）		
1. あいさつ		
2. 開会		
3. 議事	①河合町空家等対策計画について <ul style="list-style-type: none"> ・ パブリックコメントに対する回答（案） ・ 河合町空家等対策計画（答申） ②河合町危険空家等除却費補助制度について ③火災発生後の空家等に対する措置について	
4. その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 相談実績 ・ 次回協議会の日程調整 	
5. 閉会		

会議議事録（概要版）

議事①河合町空家等対策計画について

- ・パブリックコメントに対する回答（案）

〈事務局より説明〉

- 三井田会長 回答はまだされていませんか。この場で、可決されれば回答するというのですか。
- 藪田係長 はい。
- 三井田会長 数値目標を何か明示できないですか。「空家をこれ以上増やしません」というようなことはできませんか。
- 森川課長 数値目標について、今回の計画の中には入れていません。現在作成させて頂いてます、実施計画に対応等含め数値目標を定めていこうと検討しています。
- 三井田会長 わかりました。この回答の中に実施計画で数値目標を明確にしますというような文言を入れておけば良いのではないですか。
- 森川課長 実施計画に制定するという文言を追加させていただきます。

議事①河合町空家等対策計画について

- ・河合町空家等対策計画（答申案）

〈事務局より説明〉

- 高岡副会長 11ページの表で、件数が入っていますが、空家（特定空家・管理不全空家）数を自治会に情報提供されてますか。管理不全空家等がこれほどあるのかと驚いています。細かな情報までは要りませんが、どの辺りにあるのかは把握しておき、災害等あれば、注意しておかないといけないと思います。
- 森川課長 令和2年度の総代・自治会長さんにご協力頂いた調査結果を基に役場の職員で調査させて頂きました。特定空家と思われる空家については調査時点で8戸、管理不全空家等については21戸あります。自治会ごとに情報提供はしていませんが、悪影響を与えていると相談があった分については全て対応させて頂いています。11ページの表につきましては、ホームページ上で公開させて頂いております。
- 高岡副会長 現場で空家がどのくらいあるのかと地図を見ながら、我々の目線で報告しています。このような情報があるのであれば、自分の住んでいる地域には、こういう場所にこれだけの空家があるということ把握しておくべきではないですか。
- 森川課長 今現在、情報については提供できない状態です。
- 高岡副会長 我々に必要なければ良いですが、そのような情報は共有すべきではないですか。
- 三井田会長 この計画が策定されれば、総代・自治会長さんに情報提供はして頂けますか。

福辻部長

空家等対策計画を作る前に、総代・自治会長さんのご協力を得て、空家の調査をして頂きました。そのデータを基に実態調査を行い、水道や色々な情報を網羅させて頂き、現場確認をし、空家と思われると判断させて頂きました。そのことについては総代・自治会長さんには、お話させて頂いております。今後、個人情報に関係もありますので、その辺りを精査させて頂き、改めて総代・自治会長さんには、説明等をさせて頂きたいと思っております。

西村委員

空家の状態を1年に1回又は2回と確認する術を考えていけないといけないと思っております。もちろん自治会の方には、協力をお願いしなければいけません。そのためには、行う方法等の周知をしておいた方が良いでしょう。実際の空家の判定は4つほどあり、この判定は行政がするとしても、自治会としては、どのような情報を伝えたら良いのかということもありますので、ガイドラインのようなものを作っておいた方が良いでしょう。総代・自治会長さんが個別で空家情報をくださいと言われた時に、どこまで示せるのか等の対応もどのように考えておられますか。

森川課長

空家を確認する手段の一つとして、水道課の情報を活用することが可能です。まず、閉栓、使用量等のリストアップをお願いすることと、今現在データ化している空家の情報等を確認して、データにない分については、空家の可能性があるので、現場確認するという形で検討しようと思っております。

議事②河合町危険空家等除却費補助制度について

〈事務局より説明〉

長谷川委員

50万円が妥当なのかが分かりませんが、奈良県や全国の補助金交付要綱を読みますと、30万円等もあり、50万円ですと本当に良いのか、相場的に150㎡で解体するのにどのくらい掛かるのか分かりませんので金額の算定がどうなのかなと思っております。現状、空家は増えていきます。比例して、特定空家も増えてくるとなった時対応出来るのか、年間3件の予算で可能なのか。

森川課長

上限額についてですが、県内でされている条例等を確認させて頂き、20万円から50万円くらいが主な補助金の額でした。町としても、解体費用の値段が高くなってきているという情報もありますので、50万円と設定させて頂きました。今回は3戸を予定していますが、1年で何戸の申し込みがあるか等が未知数ですので、今後取り組んでいく中で検討していきたいと思っております。

三井田会長

河合町で、木造2階建て住宅で、トラックが横付けできるような場所であれば、解体費用はどのくらいになりますか。

森川課長

以前、樋口委員から教えて頂いたのですが、重機が使える場合で、1坪あたり4万5千円くらいが相場ではないかということですので、それで計算すると、ある程度の額がでます。道が狭く、重機が使えない等になると、単価が上がっていくということになります。

三井田会長

有江さん。以前どこかの委員会で解体費用が出てきたときに㎡単価が10万円近いところがありましたよね。

コンシェルジュ

はい。少し特殊な所だったと思っております。

三井田会長

路地の奥に入らないといけない所でしたね。

コンシェルジュ	はい。後は足場を組んだりと色々な要素があるとそのくらいになります。また、昨今は金額が上がってきています。
三井田会長	ケースバイケースだと思いますが、50万円ではまず解体できないと思います。補助金ですので、きっかけというか、背中を押すような費用になればと思います。
牛島委員	これは解体の処分費も含めての坪4万5千円ですか。
森川課長	はい。含みます。今回、対象となる費用については、解体及び処分費として50万円と考えています。
三井田会長	このお金が有効に活用されて、危険空家が無くなっていくような方向に持っていければ良いと思います。これは、どのように広報するのですか。
森川課長	広報「かわい」及び町のホームページで募集させて頂き、先着順の3戸ということで対応しようと思っています。
長谷川委員	補助金対象の建築物の除却工事は町外の業者でも良いのですか。リフォームの補助金は、町内の業者を使ってくださいと条件付きになっています。今回は入ってなくて良いのですか。
森川課長	住宅リフォームについては、町内業者の育成を目的に発足した制度です。今回も、町内業者限定も考えましたが、幅広くということで、建設業法の許可を持っている業者としております。町内業者で建設業法の許可を受けておられる方もおられますので、今後、商工会さんと連携が取れるように、色々な形で相談できるように進めていきたいと思っていますので、宜しくお願いします。
西村委員	前回、所有者の分からない土地に特措法があるということで話しましたが、その中で、廃墟になっている土地に国が支援をするとなっていますが、河合町では、廃墟になっているということがないという前提で考えておられるのですか。
森川課長	廃墟となった空家については、町では確認していません。
西村委員	廃墟のイメージは、誰も住んでいない、建物が何にも使われていないということです。所有者不明の土地については、廃墟の撤去費用も出すということですが、河合町では特定空家=廃墟ではないということですか。廃墟という概念が出てこないの、論外という考えですか。
森川課長	今回の危険空家については、不良度判定で進めていきます。廃墟等について、不良住宅と判定されれば解体補助を使うことも考えられます。なお、所有者不明土地に関する制度ですが、今現在取り扱っている空家には該当しないと思います。
三井田会長	危険な空家と認定したものに対する解体費用を補助するということですか。
森川課長	資料の住宅地区改良法施行規則の中に、調査票を付けさせて頂いています。この調査項目に基づいて町の職員が判定をします。総合点が100点以上に達すれば危険住宅と認定することができるという仕組みになっています。調査は複数名で対応する予定ですが、不明な点があった時等は協議会で相談させて頂くこともあり得ると思いますので宜しくお願いします。

三井田会長 1年間この制度が施行され、その結果は、この協議会で事後報告をされますか。

森川課長 空家に対する補助ですので、最終的には年度末等に実際の実績数、状況等を含めての説明はしていかなければならないと考えています。

長谷川委員 2分の1の負担で、上限は50万円というのは良いのですが、金額が大きいので、補助対象者に同一世帯内が町税等を完納していると条件が付いてますが、空家の中には父母が亡くなり、親族は町外に住まれているのでそのままにし、特定空家になっていくというケースが多いと思います。その状況に対する親族の方の納税チェックはできますか。50万円だからといっても国民の税金ですので、それを考えれば有効に使えるようにチェックできる方法はないですか。もらい得だからやろうという方も中にはおられるかもしれません。たとえば、大阪にお住まいで資産家の方が河合町に危険空家を持っており、その方に補助金を出すというのは抵抗があるように思います。町の税務課で聞いても分かりませんので、細かい事だ申し訳ないですが、お金は有効に使って頂きたいです。どのようにお考えですか。

森川課長 河合町にお住まいの方が申請者の場合については、町税等の確認をすることは可能ですが、町外については、住んでおられる市町村まで聞くことはできません。今回は、危険な空家をなくすための1つの武器と考えております。

高岡副会長 調査はしなくても、申請された時に納税証明を付けてはどうですか。

森川課長 具体的な申請の中で、町税・介護保険料・上下水道を確認することについての同意書は入れております。進め方はまず、不良度判定の申し込みを申請して頂き、その結果により交付申請を進めていくということになります。基本的に住宅リフォームと同じで着工前の申請が条件になりますので、広報等で周知させて頂きます。

高岡副会長 基準値を設けて、例えばお金に余裕がある方が、制度があるなら使おうとどんどん申請されても意味がないのではないかと思いますので、まず、審査をどのような基準でしていくのかということの検討も必要ではないですか。

福辻部長 補助金交付の目的としましては、危険な空家に対してということになりますので、お金に裕福な方がおられても、危険な空家を除却するという意味で補助金を出すという趣旨に基づいて行います。申し込みについて、税の確認をさせて頂く等、広報等で周知をさせて頂き、理解を得ながら進めていきたいと思いません。副会長が言われたように、所得が多いので対象ではないとすると、空家対策が進んでいかないとしますので、ご理解をさせて頂きたいと思いません。

長谷川委員 交付要綱を実施しているのは奈良県で9市町村ということですが、空家対策条例や計画を出しているのは何市町村あって、その全てが補助金交付まで行っているのかという点はお調べになってますか。

福辻部長 今、手元にございませぬ。今回条例を制定するにあたり、条例制定の市町村の数は把握していますので、お示しすることはできます。しかし、補助金制度がある市町村の数は把握出来ておりませぬ。

三井田会長 まとめると、この要綱の趣旨が危険空家を速やかに除却するためのものだという
ことで、申請者にお金の余裕がある。ないということは判断基準に入らな
い。申請されたものは全て受理されるのではなく、危険空家と認められた空家
に対して補助していくが、予算には限りがあるので、年間3件で、先着順とい
うことです。だいたい何件くらいの見込みがありますか。

森川課長 4・5件の解体の相談は受けています。

三井田会長 4・5件の内、3件だけがこの補助制度を利用できるということですね。町の
財源も限られていますので、どこかで線を引かないといけないと思います。

有留委員 年間3件ということで、何件あっても3件しかできないので、それを議論する
ことではないと思います。

三井田会長 公正にこの制度が施行されていけば、問題は出てこないと思います。

樋口委員 危険空家で、解体の補助金を頂き、その後新築される場合があったとして、町
民さんの反感を買うようなことになりませんか。補助金の制度ができたから解
体して建て替える。今までほったらかしにしている、そういう場合の役場とし
てのスタンスは大丈夫なのかと気になりました。

森川課長 今回の要綱の目的は、危険な空家をなくすというのが第一とを考えます。樋口委
員がおっしゃられた跡地の活用ですが、家が建てば固定資産税や住民税等が町
に入ってきます。跡地についてどのように活用して下さいという規定は設けて
いません。

三井田会長 危険な空家を除却した後に新築の豪邸が建つかもかもしれませんが、その建設費用
の内訳が全て自己資金なのか、ローンなのか知ることはできませんので、気に
することではないと思います。

西村委員 私は新しい家が建つわけですので、歓迎すべきだと思います。危険な空家と町
が認定しますので、申請される意図まではここで問うても意味がないと思いま
す。

長谷川委員 解体したいという相談が5件くらいあるのであれば、考えようによれば、50
万円ではなく、30万円でも5件にしようという考え方もあると思います。
30万円にして、解体数を増やすという考え方はなかったのですか。

森川課長 解体費用が高額になってきています。20万円より30万円、30万円より5
0万円、町として出せる金額として、魅力のある補助金にしようということに
なりましたので、令和4年度はこれで実施したいと思います。

三井田会長 金額として、いくらが最適なのかということは、やってみないと分からないと
思いますので、まずは50万円で行っていくことから進めてはどうかと思いま
す。委員のみなさん、これでお認め頂けますか。
ありがとうございます。

議事③火災発生後の空家等に対する措置について

〈事務局より説明〉

高岡副会長 この家屋の土地は別の所有者ですか。

森川課長 家屋の所有者と土地の所有者は同じです。

高岡副会長 家屋を解体するのにお金がいる、土地は手放したくないという無理を言っておられるのかなと思います。

三井田会長 この所有者の方が業者を選定して解体すると言われた場合は、50万円の補助金は申請できますか。

森川課長 要綱の中で、特定空家の命令を受けていないとなっておりますので、命令を受ける前までであれば、危険空家と判定されれば補助金の活用はできます。

三井田会長 特定空家に認定されると、この補助制度は活用できないのですか。

森川課長 特定空家の認定後、命令するまでであれば、補助金は使えます。命令までいくと、補助金は活用できません。

三井田会長 自分で解体したほうが、費用的に安いということを上手く言ってあげられないですか。行政代執行になると、入札となり、それなりの金額で解体されるわけですので、その前に補助金をもらい、民間のところで安く解体してもらうほうが良いと思います。

森川課長 適切な管理願いを出させて頂いています。その中で、所有者から連絡があれば、このような制度もありますという案内はさせて頂き、解体へと進めたらと思っています。所有者が施設へ入っておられますので、その辺りの状況をケアマネージャーの方に確認し、相談しながら対応したいと思います。

樋口委員 この道は自転車でもよく通る道ですが、落下物によって、怪我された場合の所有者の責任は周知していますか。

森川課長 町の方から通知を何回か出させて頂いている中に、通行人が怪我した、車に落下した等で管理者責任が問われる場合がありますと周知させて頂いています。電話でも話はさせて頂いています。

樋口委員 ありがとうございます。毎日この道を通りますが、とても不安な建物だと思います。

三井田会長 もし、所有者が町からのお願いを聞いてもらえず、命令までいって、実際に行政代執行までなると、解体されるのはいつ頃になりますか。

森川課長 想定しているのは1年くらいかかるとしています。措置の猶予期間も取らなくてははいけません。助言又は指導で60日間取ります。勧告、命令については30日間です。後、弁明の機会の付与、事前の通知等もあり、行政代執行の準備にも日数がかかりますので、早くて3月下旬、丸々1年かかってしまう可能性もあるかと思っています。

三井田会長 ありがとうございます。
それでは、初めに戻り、議事①の河合町空家等対策計画のパブリックコメントで頂いた回答と答申案を認めてもよろしいでしょうか。同意して頂ける方は拍手をお願いいたします。
満場一致でこれを認めるということで決定いたしました。
ありがとうございました。

4. その他

①相談実績

②次回協議会の日程調整

閉会