協議会等の会議結果報告書

	課名	住宅課

会議名	令和７年度　第１回河合町空家等対策協議会
開催日時	令和７年５月２１日（水）　午後２時から午後３時３０分
開催場所	河合町役場　３階　第６会議室
出席者	林田会長・髙岡副会長・常盤委員・佐藤委員・朝守委員・牛島委員 有留委員・山下委員・梅森委員（代理出席：川村）・樋口委員 伊藤委員・佐藤委員　計１２名 事務局：生活環境部 森川次長 住宅課　岡田課長　服部課長補佐　丹下　鎌橋　筒井 計　６名 合計１８名
資料	・会議次第 ・河合町空家等対策協議会設置要綱 ・特定空家等に対する措置関係 ・利活用関係 ・河合町管理不全空家等及び特定空家等判断基準指針関係 ・令和６年度空家等に対する取組報告関係

協議内容（概要版）

１.開会	
２.委員及び事務局紹介	
３.河合町空家等対策協議会設置要綱	
４.会長及び副会長の選任	
５.議事	（１）特定空家等に対する措置について
	（２）利活用関係について
	（３）河合町管理不全空家等及び特定空家等判断基準指針（評価指針等）
	（４）その他
６.その他	（１）次回協議会の日程調整 （２）令和６年度空家等に対する取組報告
７.　閉会	

会議議事録（概要版）

会長及び副会長の選任

会　長：林田大作（畿央大学　教授）

河合町空家等対策協議会設置要綱　第７条に基づき委員の互選により選出

副会長：髙岡宏芳（総代自治会長会　会長）

河合町空家等対策協議会設置要綱　第７条に基づき会長により選出

議事（１）特定空家等に対する措置について

〈事務局より説明〉

-- 各委員からの特定空家等に関する意見については個人情報を含んでいるため割愛 --

議事（２）利活用について

〈事務局より説明〉

林田会長	資料⑤の令和２年度から令和６年度までの空家の推移と、資料⑥の河合町を五分割した空家の地図は、いずれも三井田前会長の利活用の話もしていきたいという強いご遺志だったと思います。それをしっかりと受け止めて、我々がしていかなければならないと思います。この点について、この場ですぐに言えることがあれば良いですが、少し時間を作って頂いて、じっくり見て頂いた上で、次回以降の継続審議というようにしたいと思いますが、いかがでしょうか。
全委員	意義ありません。
林田会長	この案件については一度持ち帰って頂いて、目を通して頂き、次回以降の継続審議としていきたいと思います。

議事（３）河合町管理不全空家等及び特定空家等判断基準指針（評価指標当）（案）について

〈事務局より説明〉

常盤委員	今回、２日前に資料を頂き、目を通していますが、この場で決裁を取り、この評価シートでスタートしますというのは、時期尚早と思います。各委員から、少し修正すべきではないか、要適正管理度の部分で、もう少し具体性を持たすべきではないかと意見があった場合、次回の協議会で集めますか。それとも事務局で意見を受け取りながら次回の協議会までに、このような意見がありましたと我々に開示して頂くのか、その方法によって進捗度が変わると思いますがいかがでしょうか。
森川次長	次回の協議会までに一度ゆっくりと、どのような調査項目があるのか等を見て頂いて、質問等があれば事務局に連絡して頂き、次の協議会で、どのような意見があり、どのような改善が考えられるか等を報告させて頂き、決定していくという流れにしたいと思います。
常盤委員	質問と意見を受け付けるということで良いですか。
森川次長	質問・意見を事務局にお寄せ頂ければ、回答等を確認させて頂いて、協議会で共有させて頂くというように思っています。
林田会長	この件に関することで、気づいたことであれば、何でも事務局の方に申し上げて良いということで解釈して良いですか。
森川次長	はい。お願いします。

常盤委員	事務局のメールアドレスは開示していましたか。電話で意見を伝えるのはなかなか難しいと思いますので、メールで内容を記して頂くというような方法もあるのではないかと思います。
森川次長	複数の方とはメールでやり取りさせて頂いていますが、メールアドレスが確認出来ていない方には後日こちらから確認をさせて頂きます。住宅課のメールアドレスに送信して頂くという形にしたいと思います。
林田会長	事務局の方で連絡手段等を整理し、本件に関する意見収集をして頂くということでお願いします。
樋口委員	協議会が二か月に一回くらいですので、次回また協議、その次に審議となると、この内容が決定するのが四か月後くらいになるかと思いますが、そのタイムスケジュールでよろしいですか。
森川次長	次回の協議会は、１０月と記載させて頂いています。ただ、先程の利活用についてもありますし、評価シートの確認もありますので、８月中に開催させて頂いて審議させて頂きたいと思います。１０月を８月に変更させて頂きますので、宜しくお願いします。
樋口委員	内容を忘れるくらい期間が長いと思いますので、メール等を活用され、次回の８月までに、出された意見・質問等、またそれに対する回答・対処等を纏めて７月に送って頂く等、質問期間を決めて頂いて、なるべくスムーズに進めて頂ければ、もう少し早く進むかと思いますので、宜しくお願いします。
森川次長	意見等を整理する関係もありますので、７月末までに意見・質問等を、メール等で頂けたらありがたいです。
林田会長	かなりスピード感を持って決めていけるということになります。
樋口委員	もしよろしければ、締め切りは７月末で良いので、１か月ごとに意見等を開示して頂ければ被らなくて良いかと思います。宜しくお願いします。
森川次長	６月末、７月末でそれぞれの時期に開示させて頂きます。
林田会長	そうすると、みなさんの視点も合ってくるということになります。いつまでに決めないといけないというデットラインはありますか。
森川次長	確定をしないと管理不全空家等の判断が出来ないということになります。今の段階で、何件か管理不全かと思われる空家がありますので、早めに決められたらと思っています。可能であれば、８月の協議会で固め、そこから対応していけたらと思います。８月で調整が無理であれば、もう少し伸びることはあり得ますが、一旦はそのような形で進めれたらと思います。
林田会長	８月の協議会で固めて、そこから運用していきたいということで、進めたいと思います。
常盤委員	しっかりと基準を定めないと判定が出来ないという話ですが、元々国のガイドラインがあります。それに少し具体性を持たせ、しっかりと判定をしたいから作成したいということでよろしいですか。国からの法律で定められいるものに対してのガイドラインがあり、事前に資料として配布され、議員間でも勉強させて頂いています。そういった認識でよろしいですか。
林田会長	国のガイドラインはあります。今回は、県のガイドラインをたたき台に作成していますが、もう少しスケールの小さな市町村レベルになる時に、地域の実情に合った、具体的で効果のある指針として運用するには、これをもう少しかみ砕いて、数値化していき、何点を超えると管理不全空家等に該当し、町として、この点数を超えるとどう対応していくのかという具体的な指標をこれで決めたいということだと思います。詳しく決めていきたいという方向性ですので、ご意見を出して頂いて、もしかしたら紛糾するかもしれませんが、８月ごろには決めていけるよう進めていきたいと思いますが、よろしいですか。

常盤委員	評価シートの用法として、地域住民の方から苦情がある、それに対してしっかりとした措置をしてくれないと困るといった時に、この評価シートを基に町として判断していますといったような用法も考えられるのかどうか確認したいのですが、いかがですか。
森川次長	住宅課にいろいろと相談はありますが、すぐに管理不全空家等にはなりません。初めの対応として管理通知が必要になってきます。通知を何回か出しても対応されない場合については、次のステップとして、管理不全空家等、特定空家等の認定も考える必要があると認識しています。
林田会長	住民側からすると、苦情が上がっているということは、隣地に対して、公道に対して影響がある状態ですので、動かざるを得ないと思います。それは基準の中に苦情という言葉が入るまでもなく、しっかりと対応していかないといけないと思います。できれば、不動産関係や、近隣のトラブルから紛争に発展する可能性もあるので、朝守委員、山下委員、牛島委員から一言ずつ頂きたいです。弁護士のお立場から、こういった指針を決める上で、予期されることや、課題等、少しコメントを頂ければありがたいのですが、よろしいですか。
朝守委員	特定空家等の一段階前で、管理不全のレベルがもう少し敷居の低いものをカテゴリーとして入れようとしているということですか。
林田会長	あくまで公道から調査をする際に用いるものです。近隣住民から苦情が出ており、何とかしないといけないが、立ち入り調査は出来ないという状態です。
朝守委員	管理不全と評価できれば立ち入れるということになりますか。
林田会長	そこまではいきません。町としてどういう動きをしなくてはいけないかというレベルです。
朝守委員	非常に痒い所に手が届かないといった印象があります。現時点で申し上げることがあるとすれば、管理不全状態の基準も、もちろん柱として大事だと思いますが、対応する時の相手方の問題も出てきます。先程の過去の例を聞かせて頂いて思ったのですが、ご高齢の方が多い、所有関係がはっきりしていない、未登記等もある、一番困るのが、登記されており、所有者はいてるが施設に入所されている、判断能力が落ちているといった時に管理不全空家等の評価はできたが、次のステップに進むのに大変苦労されると思います。実例でも裁判所と協議されたと話をされていましたが、成年後見を申立てないと動けないという事例等も出てくると、全体解決として困難になるのかという印象を持っています。
林田会長	ありがとうございます。山下委員からもコメントを頂ければと思います。
山下委員	イメージでは、管理不全空家等や特定空家等に認定される点数というのは、明らかに数字が振り切っているケースが大半だと思います。隣地の方からクレームがくるというのは普通に住んでいてもあると思います。境界紛争等もありますので、管理不全となっているから苦情が入ったのかというところからコンタクト頂けたらと思います。
林田会長	ありがとうございます。是非、そのような意見を事務局に言って頂いて、そういったことも含めた指針作りにしていきたいと思います。牛島委員も一言お願いします。

牛島委員	鑑定士とは、土地と建物の市場価値がどうかということを判断するのが仕事です。空家が出てきたら、この空家に市場性があるのかないのか、建物が使えるか使えないかということを見て、市場性があるところは、管理不全空家等に移行していかないと思います。旧村で道路が狭い等、いわゆる第三者が入っていきにくいところが管理不全空家等や特定空家等に認定されるのではないかと思います。ずっと思っていましたが、建物のことだけを話されていますが、我々の仕事としては、建物を取り壊して土地を売ったらいくらくらいになるので、市場性があるとかないとかを判断します。できれば土地の面積等を聞かせて頂ければ、市場性の問題等も判断できるかなと思います。
林田会長	他市町村の空家等対策協議会では、何メートルの公道に面しているや、だいたいの位置等、個人情報なのでスライドでお示し頂き、資料も回収するということをされています。今後このような指針を決めて管理不全空家等を認定していき対策をするといった過程で、不動産の価値として市場に乗るかどうか判断する必要があります。所有者としても気になるところですので、そういったことをスペックとし、議論していきたいと思います。
有留委員	協議会の要綱に守秘義務ということがあるので、もう少し具体的に内容を開けて頂いたらどうかと思っています。どうでしょうか。
森川次長	これまで個人情報につきましては黒塗りをし、表示しないという形でした。いろいろと判断していく上で必要であるならば、個人情報、土地の状態、接道部分の状態等、みなさんに提示し、一件ずつ判断して頂くように思っています。事務局としては、登記名義人がおられたらその方に通知を出すというのが大前提で、その方が亡くなられておられる場合は、その方の戸籍を揃え、相続人を調査しますが、専門家ではないので、難しい場合は司法書士の方に、協力して頂いています。未登記につきましては、固定資産データで納税義務者等が記載されていれば、その方が管理対象者ということで動きます。その方が亡くなられている場合も、相続人を調査した上で動くという形をとっています。令和２年度から空家担当をしていますが、所有者が不明という空家は今の所ありません。今後、相続放棄等で、全員の相続人が放棄されている空家も対象になると認識しています。
有留委員	案件一つ一つに対して、黒塗りになっていますので、これだけ消してしまわないといけないのかと思います。守秘義務がある限りは、外部に話すことはないと思います。無理やり黒塗りをされているみたいですので、もう少し開けて頂いてはどうかと思います。それと、現地確認は事務局の方で行かれていると思いますが、私たちもきっちりと分かれば、参考までに見に行かせて頂いても良いのではないかと思います。ここへ来させて頂いてから、話をされるだけで、分からない部分がかなりあります。せっかくこうしてみなさんが協議会に来られているので、もう少し開いたものにならないかと思います。
林田会長	設置要綱に守秘義務があり、本来ならば知りえない情報をここでやり取りをしています。ですので、黒塗りにせざるを得なくても、今後場合によっては黒塗りにせず、今回は個人情報保護法にかかる案件を取り扱うので、公開とはしないという会の在り方もあると思います。公開しないとなった場合は傍聴も出来ないということになり、この密室の会議に中での情報、資料をお配りした場合は当然回収になり、メモも一切取らない、もしも自宅に持ち帰っても厳重に資料等を保管するということになります。資料は全て回収にし、この部屋から出さないようにして頂いた方が良いと思います。そういったことも場合によってはあり得ると思いますので、今後工夫していきたいと思います。この件に関しましては、まだ時間がありますので、６月末・７月末までにご意見等を事務局までお寄せ頂いて、８月を目途に決めていきたいと思います。

議事（４）その他

〈事務局より説明〉

６．その他

（１）次回の協議会の日程調整

（２）令和６年度空家等に対する取組報告

〈事務局より説明〉

樋口委員	資料⑧、募集定員が全て埋まっていますが、それはぎりぎり埋まったのか、それとももっと応募があった中で埋まったのか、どちらでしょうか。
森川次長	住宅診断につきましては、予算の関係上５件のみの対応となりましたが、７・８件の問い合わせがありました。危険空家の解体補助の方は、全ての空家が対象ではなく、あくまでも危険空家ということで、不良住宅の判定を住宅課職員で行っています。その調査項目の点数が１００点以上にならないと、補助対象家屋にはなりません。昨年度は３件埋まりました。当然、危険ではない空家の申し込みもある関係で８件程の申し込みがありました。調査した結果３件が埋まりました。解体された跡地に新しく家屋が建っているというところもあり、空家が減り、新しく利活用されているということで、良かったと思っています。
樋口委員	３件募集のところ、８件の応募があったとのことで、倍以上です。町政に関わることですので、数が適正なのか、もう少し幅広く出来るのか等、議論頂ければと思います。資料⑩のアンケート結果で、また活用されるかと思いますが、協議会に出されるのであれば、課におかれまして、どのように結果をとらえられているのかという主観等を記載頂ければ、それがあっているのか、少し違うのか等の意見もあると思いますので、また宜しくお願いします。
森川次長	どのように対応していくか等を事務局で協議させて頂いた上で、回答・対応について、後日、委員のみなさんに報告させて頂こうと思います。
林田会長	アンケートに関しては、お答え頂いた方へのフォローアップは必要になってくるかと思います。できることは、この協議会で話をしていきたいと思います。
常盤委員	３つ提言をさせて頂きます。空家対策は人口問題に繋がってくると思いますので、町の総合施策に関わってくると考えられます。その上で、私自身が予定している、議会の一般質問で準備しているものがあり、できれば協議会でもフィードバックして頂きたいと思い、これから申し上げます。１点目、空家対策に繋がる他の自治体の移住促進の施策の事例を協議会の中で、確認し勉強していければ良いと思います。例えば、移住促進の中で、空家対策として空家になっている所に移住して頂くことに対して何らかの補助制度を行うといったことを全国の自治体で事例として出てきています。こういったことの勉強の機会として、我々が学んでいき、空家対策に生かしていく必要性があるのではないかと考える理由で提言させて頂きます。２点目、最近ニュースで出ていますが、他の自治体で、市街化調整区域の特例措置をとり、段階がありますが、住宅分譲が出来るように進めています。市街化調整区域は非常に制限が掛かっている地域で、何もない人が家を建てるというのは難しい場所になります。そういった所に対して特例措置を設けて切り替えを出来るよう各自治体が進めてきています。河合町で出来るかどうかはなかなか難しいですが、そういったものも、この場において勉強の意味合いで事例を紹介して頂ければと思います。３点目、設置要綱第８条第４項に協議会は、必要に応じて、関係機関等の説明若しくは意見又は助言を求めることが出来る。とあります。実際に空家対策に対して従事されている事業者の方々に講演を行って頂く、例えばうちの事業内容としてはこういうことを行っているということを聞き、空家対策の参考にするといったような勉強会を今後行って頂ければと考え、提言させて頂きます。以上３点、この協議会において、勉強の意味を含めて進めて頂ければと思います。
林田会長	１点目が、空家等対策協議会において移住促進の取組の勉強をしようではないかということです。２点目が、市街化調整区域の特例措置の可能性についての勉強をしようではないか。３点目が要綱第８条第４項にあります、説明若しくは意見又は助言を求めることができるということを解釈しまして、事業者等の講演会等が出来ないかということです。これは提言として受けとめさせて頂いてよろしいですか。進めるには課題もあり、どんなメリット・デメリットがあるのか整理して議論していくということでよろしいですか。
常盤委員	要綱第３条（６）に該当するのではないかと思いますので、あまり踏み外していない内容になっているのかと思います。移住促進となると少し論点が違うのではないかというところもありますが、他の自治体では、空家の活用の部分を移住促進の１つのパーツとして進めているところもございますので、十分に内容としては足るのではないかと考えていますので、宜しくお願いします。

森川次長	移住促進等につきましては、担当が政策調整課になります。空家を有効活用すれば、移住・定住・人口増に繋がるということも事務局としては考えています。今の段階で一旦、担当する部の部長・課長・担当者等々で今後連携をし、対応しなければならないという話の場を設けるということは進めています。また話が進めば、協議会でご報告させて頂きたいと思います。
林田会長	ありがとうございます。継続して、よろしくお願いします。

閉会