

協議会等の会議結果報告書

協議会等の会議結果報告書	
	課名 住宅課
会議名	令和6年度 第2回河合町空家等対策協議会
開催日時	令和7年1月8日（水） 午後2時から午後3時
出席者	三井田会長・高岡副会長・長谷川委員・常盤委員・牛島委員・有留委員 山下委員・山村委員（代理出席：田村）・辻井委員（代理出席：山科） 渡邊委員・伊藤委員・佐藤委員 事務局：生活環境部 小野次長 住宅課 森川課長 藪 筒井 <div style="text-align: right;">計 12名</div> <div style="text-align: right;">計 4名</div> <div style="text-align: right;">合計 16名</div>
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 会議次第 ・ 特定空家等に対する措置関係 ・ 令和6年度空家等外観調査関係 ・ 令和6年度建物の所有者（管理者）アンケート調査関係 ・ 令和2年度空家等の利活用に関する意向調査票関係 ・ 空家等の対応状況関係
協議内容（概要版）	
1. あいさつ	
2. 開会	
3. 議事	①特定空家等に対する措置について
4. その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次回協議会の日程調整 ・ 協議会作業部会の設置について ・ 河合町内の空家等の対応状況について ・ 令和6年度空家等外観調査報告 ・ その他
5. 閉会	

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〉

常盤委員

森川課長

常盤委員

森川課長

常盤委員

森川課長

三井田会長

森川課長

三井田会長

その他

①次回協議会の日程調整

②協議会作業部会の設置について

〈事務局より説明〉

三井田会長

作業部会は、その総合計画によってはつくらない可能性もあるということですか。

藪 総合計画策定中ですので、その内容次第となります。

常盤委員 我々の任期が2月末です。次回開催予定の協議会は新たに選任される委員の方々になります。その際に空家等対策協議会というのは、何の為の協議会なのかという事を各委員の方に明らかにした上で協議を始めて頂きたいと思えます。今回の協議会の場合は、特定空家等に対しての手続きをどのように進めるかということばかりが協議・審議されている所がありました。本来の目的は沢山あり、空家に関する事で様々な協議をする内容があると思えます。そのことをしっかりとご留意して頂いて進めていって頂けたらと思えます。

森川課長 現在の委員の方の任期は、令和7年2月28日までです。3月1日からは新たな委員構成で行っていく予定です。事務局としては、現在の委員の方々に3月以降も来て頂きたいと思っていますので、2月中に意向の確認をさせて頂き、協会・団体からの推薦の方もおられますので、そちらも相談し準備を進めたいと思っています。令和7年度の1回目の協議会では目的等を十分に説明させて頂き、総合計画もできていると思えますので、専門部会等についても意見を聞き、検討をしていきたいと思えます。

伊藤委員 空家等対策協議会の内容として、空家の使い方等の新しい発展的な内容をイメージしていたのですが、特定空家等の話がメインになり、なかなか意見させて頂くことが少なかったと思っています。私が感じているのは、女性が少ないのではないかということです。いろいろなお仕事の方で構成されていますが、もう少し女性の方も入って頂けるような構成でも良いのではないかと感じています。

森川課長 伊藤委員は子育て世代の代表として入って頂き、利活用等の話も聞かせて頂きました。今後は利活用も含めて考えていきたいと思っています。女性の委員につきましては、所属団体の方からの推薦もありますので、事務局として検討していきたいと思えます。

三井田会長 私が関係している空家協議会が5か所か6か所ほどありますが、女性の委員がおられるのは河合町だけです。他は男性ばかりで、少ないところは5・6人しかいてません。全員が男性で、平均年齢も高いので何とかならないかと、いつも言っていますが、女性の方は入ってきて頂けません。

伊藤委員 家のことですので、女性の意見もあれば良いのではないかとと思えます。

三井田会長 大賛成です。是非女性委員の方を増やして頂きたいと思えます。後、もう少し意見の出しやすい機の配置にはできないでしょうか。こういった配置ですと、意見が言いにくいと思えます。もう少し近づけたり、真ん中の空間をなくす等の配置にしても良いと思えます。活発な議論を行い、特定空家等をどうするかだけが目的ではなく、本当は良い町、住みやすい町を作る為には空家をどうしたら良いのか、空家を増やさないためにはどうしたら良いのか、空家になってしまったらどうしたら良いのかということを実際に話し合う場として、もう少し楽しい話をしたいと思えます。

常盤委員 作業部会についてですが、イメージとして、ワーキンググループを作って頂きたいです。選ばれた委員の中でワーキンググループを作り、こういうことができるのではないかと、こういうことが資源としてあるのではないかと、いろいろ話し合いが出来たらと思えます。あと、他の部署がされていることと連携をさせて頂き空家対策を考えて頂きたいと思えます。例えば、タウンミーティングを予定されていますが、管轄の部署にお願いし、空家対策のテーマを何点か出し、意見を頂く機会を設け、それを我々委員がフィールドワークを行うというようなことをすべきだと思えます。措置についての事務手続きを確認していくことも大事ですが、空家対策というのは、それだけではないと思えますので、その辺を考えて頂きたいと思えます。政策調整課とは密接に連携を取り、町全体の問題として空家対策を考え進めていって頂きたいと思えますので、宜しくお願いします。

三井田会長

③河合町内の空家等の対応状況について

〈事務局より説明〉

常盤委員 現在対応中の2件ですが、資料③の空家等に対する措置のフローで、それぞれの当該家屋は、どの段階にあたるのか、ご説明して頂けますか。

森川課長 2件とも、所有者等の調査で止まっています。相続人が亡くなって、三代目・四代目まで続いている状態で、職員の方で戸籍等を請求させて頂き、ある程度まで調べさせて頂きましたが、確実なものにしたいと考え、山下委員に相続人の調査の協力を依頼しています。相続人が確定した時点で、全員が対象になりますので、同日付で通知を出し、アクションが起こった段階で事務局として話が出来れば進めていくということになると思います。

常盤委員 フローでいきますと、次に実態調査等、これは条例第10条第1項に基づく形、その次に適切な管理願い、所有者等に文書等で現状を伝え適切な管理をお願いするということですが、先程ありました写真を撮る調査というのは、このフローに基づく実態調査にはならないということでしょうか。事前の調査という認識で宜しいでしょうか。

森川課長 外観調査として、町道から見える範囲で調査をさせて頂きますので、実態調査と同じ内容です。直近の写真を基に相続人の方にこういう状況ですと管理通知を出す予定です。

常盤委員

森川課長

常盤委員

他の議会議員の方で、だいぶ前から町内の空家の状況を定期的に調査しないといけない、年に1回くらいは歩いて回るようなしかりとした外観調査をしないといけないといった働きかけがあり、毎年調査し次の(4)で報告されると思いますが、実際に外観調査を行う中で、周囲に悪影響を及ぼす可能性があるのではないかと思う家屋は、現在は無いのでしょうか。現在対応中の事例というのは、問い合わせに対しての事例で、それ以外に関しては状況を見守るということですか。

森川課長

④令和6年度空家等外観調査報告

〈事務局より説明〉

三井田会長

このアンケートは空家と思われる家屋の所有者に対して送られるということですか。

森川課長

基本的には法人名義以外の個人名義で所有・管理をされている家屋に対してアンケートを送らせて頂こうと思っています。アンケートに、住宅課で作成させて頂いたA3カラーの空家チラシを同封し、啓発していきたいと思っています。

常盤委員

森川課長

常盤委員

森川課長

常盤委員

資料⑩の建物の所有者(管理者)アンケート調査ですが、どのように依頼していくのか、もう少し詳しくご説明頂けますか。相続関係者全ての方に送付するのでしょうか。

森川課長

令和2年度に空家等対策計画を策定する時の資料として、意向調査をさせて頂いています。そこから数年経っており、所有者等が変わっていたりしますので、改めて意向調査を行いたいと思っています。税務課の情報等を参考にさせて頂き、登記名義人に送付させて頂きます。もしもお亡くなりになられている場合は、納税管理人等に送付させて頂く予定です。

常盤委員

納税管理人ということで、固定資産税を払っておられる方に対して意向調査をするということで理解できました。令和2年に行われた時の回答率はどのくらいでしたか。確か高くなかったと思います。以前、回答のあった方には、再度回答が頂ける可能性はありますが、無回答の場合は無回答のままかと思いません。

森川課長

令和2年の調査対象は459件、回答が285件で、62%が返ってきています。

常盤委員

38%の方は回答が無いという状況の中で、再度同じことをされる訳ですか。回答率についてどれだけ改善するのか、改善されないのであれば、別の方法でのアプローチもあるのではないかと思います。例えば、所有者が亡くなれば、空家になるので、こういった手続きがありますと案内していると思いますので、そこに対していかにアプローチを変えていくかということを考えないといけないと思います。また、アンケートの内容ですが、令和2年に実施された内容と同じですか。それとも改善した上で作成されたものですか。

森川課長

町内で亡くなられた方の手続きをされる時に空家のチラシの方を渡して頂くようにしています。相続登記をしなければならぬ事も記載させて頂き、啓発しています。アンケートについては、令和2年度から、質問を減らしたり、内容を変更したり、聞きたい内容を入れたり、少し変更しボリュームを減らしています。

藪

補足します。前回のアンケートでは、空家という文言を使用していましたが、多くの方から、空家ではないということでしたので、今回は建物や空きの状態といった柔らかい表現の文言で作成させて頂いています。

常盤委員

死亡届提出の際にチラシをお渡しするのは少し早すぎませんか。タイミングを考えて頂ければと思います。死亡届を出す時にチラシを頂いても、他にいろいろやる事があって、見ない可能性がありますし、破棄されるかもしれません。周知するタイミングを考えた方が良いのではないかと思います。

森川課長

固定資産税の通知に入れるということは考えたことがあります。ただ、そうすると全ての家屋の通知に入ることになり、空家と思われる物件だけに入れることが出来ないのです。固定資産税の通知には入れていません。何とか周知したいので、死亡届の際に資料として渡して頂くようお願いしています。どういうタイミングで渡すのが良いのかは検討したいと思っています。

常盤委員

資料⑩の文言や設問の内容については、事務局だけで確認し送付するというように考えていますか。法務主任がおられるので、法的にこの内容を聞いて良いのか等のチェックを行ってから協議会の方に出されてるのですか。

森川課長

法務担当の方には確認していません。最近行われた自治体のアンケートを参考にし、作成させて頂きました。法務担当の方に目を通して頂いて、法的に問題がないか等をこれから確認させて頂きます。

常盤委員

他の自治体での事例を含めての作成になっていますので、その辺の確認を取って頂ければ十分だと思います。我々はこの状態を見て、決裁を行うということで、資料を付けられているのでしょうか。そうであれば、相当詳しく見ておかないといけないと思います。

森川課長

令和2年の時は協議会が無かったので、見て頂けてないですが、今回は協議会がありますので、こういったアンケートを出しますという報告になります。ただ、意見等があればお聞きし参考にさせて頂きたいと思っています。

三井田会長 このアンケートはいつ頃に発送する予定ですか。

森川課長 2月ぐらいに発送予定としています。

三井田会長 2月の1日とか2日とかですか。

森川課長 現在送付予定の所有者情報を確認しており、もう少しかかりそうです。2月中には送付したいと思っておりますが、はっきりとお伝えすることが出来ません。

常盤委員 このアンケートは何の為にするのか、はっきり分かりません。例えば資料③の空家等に対する措置のフローのどの部分で、どういう意味合いで確認をしておこうとアンケート調査を行うのか、情報として持っておこうと思っているのでしょうか。資料①の調査のお願いで記載されている、「本町では、生活環境の維持、改善のために空家等の適正な管理をすすめることが重要だ」と考えます。その上で意向調査を行いたいというのは分かります。実際に空家の利活用を含めた上でのものとして調査を行うのか、状態を把握しておくために行うのか、はっきりと分からないので、確認させて頂いて良いですか。

森川課長 今の状態の確認をしたいというのも一つですが、使用されていない空家について、どうしたいのかといった希望等の確認と悩んでおられるのであれば、役場以外にも連携を取っているカチタスや空き家コンシェルジュといった相談できる場所があるという情報提供を含めて行っていきたいと思っております。空き家等対策を考える上での一つの資料として意向調査を行いたいと思っております。

三井田会長 時間があるのであれば、もう一度読んで頂き、何かお気づきの点があれば、事務局にFAX等を頂くといったことはできますか。

森川課長 1月末までで良いので、役場の方に電話・FAX・メール等で連絡を頂ければ内容を確認しながら進めていきます。

三井田会長 今後の空家等対策を考える上での基本的な資料にしたいということで、非常に重要なアンケートになりますので、みなさん、何回かお読み頂いて、お気づきの点がありましたら、是非意見を述べて頂きたいと思っておりますので宜しくお願いします。

長谷川委員 令和2年と今回のアンケートを読ませて頂きました。今現在の空家の所有者・相続者の方に配布するという事は理解できますが、今後空家を減らしていく為の対策を行うといった施策も必要かと思っております。資料⑨で令和5年度の外観調査結果で456件の空家がありました。そこから、42件減っており、旧村地域とニュータウン地域に分けますと、21件ずつ減っています。この減少理由の分析をどのようにされているのか、教えて頂けますか。

森川課長 外観調査をさせて頂いた中で、西大和地区では、空家を解体して新築工事中というのが目立ちました。旧村についても町の解体補助金を使われた後に新しく家が建っている所もあります。更地状態で売られている所もあります。西大和地区では新しくリフォーム等をされて住まれている所もあります。基本的に西大和地区の方は、流通が早いです。旧村の方でも今回は思ったよりも解体され新築にされている所がありました。少しずつでも解消されればと思います。

長谷川委員

森川課長

民法が改正され、相続を3年以内にしないといけないというルールが適応されていると思います。そのことについても空家チラシの方に、相続が必要だと記載させて頂いています。相談があれば、相続が必要と案内はさせて頂いています。二代目・三代目にもなるややこしい場合、我々では分からない時もあり、山下委員にご相談し、アドバイスを頂き進めています。

常盤委員

アバウトな言葉で必要ですと言われてはいますが、確か去年の4月から相続登記は義務化されています。その辺ははっきりと言わないといけないと思います。

森川課長

通知の方には3年以内にしないといけないということを記載させて頂いています。

三井田会長

空家の比較表がありますが、これから何を読み取れば良いですか。奈良の北町で、地図のある部分だけを見て、20年前に40件程の空家があって、今も40件程の空家があり、変わっていないのかと思いますが、実際に地図をオーバーラップして比較してみたら、ほとんどが違う家屋です。同じ場所は特定空家等の候補になっています。他の所は駐車場になったり、普通の建物が空家になったりと、オーバーラップで比較すると非常によく分かります。こういった表では、何も読み取れません。同じ件数でも地図で比較すると変化があるということが分かれば面白いと思いますので、一度協議会でされてみれば、いろいろと見えてくるかもしれません。

森川課長

毎年度、空家の戸数については調査させて頂いています。年度ごとに住宅地図でどこが空家かというチェックはしていますので、対比の方はできると思います。初期から現在まででどのようになっているかということについては準備ができると思いますので、検討させて頂き、次回の協議会で報告できるように頑張ります。

三井田会長

貴重な資料なのに、加工をし過ぎて何も読み取れないという無駄なことにならないよう、宜しくお願いします。今回は、コロナも過ぎましたので、もう少し席を寄せても良いのではないのでしょうか。その方が意見も出やすいかもしれません。

長谷川委員

河合町の総合計画（案）があり、パブリックコメントもされています。この協議会で関連することといえば、70ページ・71ページ、それと移住人口の拡大、76ページ・77ページですが、この文章を読みますと熱意が伝わってこないのです。もう少し空家等対策についての在り方、進め方を多岐にわたって検討して頂きたいなと思います。

森川課長

町全体の基本計画ですので、そこから次にやる事を記載していけば良いのかなという思いがあります。総合計画にずらずら記載することも一つかとは思いますが、町全体の方向性の計画になりますので、そこからの詳しい内容については空家計画等で考えていくというように思っています。また、担当課と調整をさせて頂きたいと思います。

三井田会長

他にご意見ございませんか。ではこれで終わらせて頂きます。長時間ありがとうございました。

閉会