

令和4年度第1回三条市空家等審議会 会議録

1 日 時 令和4年6月2日(木) 午前9時30分～午前10時20分

2 場 所 三条市役所 2階 大会議室

3 出席者

(1) 委員

会長 今本 啓介 新潟大学法学部教授

委員 石川 佳代 新潟県弁護士会

委員 渡辺 剛 新潟県三条地域振興局地域整備部建築課長

(2) 事務局

上原 勝善 三条市市民部長

五十嵐 康之 三条市市民部環境課長

長谷部 潔 三条市市民部環境課課長補佐

坂上 和也 三条市市民部環境課生活安全・交通係長

神子島 篤 三条市建設部建築課主査

大平 春菜 三条市環境課生活安全・交通係主任

熊谷 浩太 三条市環境課特命空き家仕事人

4 次 第

(1) 開会

(2) 挨拶

(3) 事務局自己紹介

(4) 議題

ア 【報告事項】 総合的な空き家対策の実施について

イ 【審議事項】 特定空家等解体費補助金の上限額例外措置の適用について

(5) その他

(6) 閉会

5 議事録

(1) 事務局あいさつ

上原部長 今年度から、当市では、周囲に悪影響を及ぼす危険な特定空家等の除却を推進するため、空家の所有者等に対して、解体費用の一部を補助する制度を創設した。

本日、御審議をお願いしたいものは、同補助金の上限額例外措置の適用についてである。

通常3階以上の非木造の特定空家等については、補助上限額を400万円としているが、その中で、倒壊や外壁の剥落等により、周囲に甚大な影響を及ぼす危険性が極めて高いものについては、当審議会に諮った上で、市長が予算の範囲内で別途上限額を設定

できることと要綱で定めている。

昨年度、市が略式代執行により屋上塔屋上部等の撤去を行った本町一丁目地内の高層ビルについて、この度、当該物件を取得したいという方が現れ、市に補助金申請の申し出があったことから、市が現地調査を実施し、その結果を踏まえ、皆様から同補助金の上限額例外措置の適用について御審議いただきたいので、よろしくお願ひしたい。

(3) 審議会の公開について

事務局から、当審議会は原則公開とするが、今回は配布資料及び議事の一部に、三条市情報公開条例第8条第3号及び第6号に掲げる非開示情報が含まれることから、議事を非公開として開催し、後日、非公開の情報を除いた配布資料と議事録を市のホームページに掲載する案を諮った結果、異議がなかったため、事務局の提案のとおり取り扱うことを審議会として決定した。

(4) 議題1【報告事項】総合的な空き家対策の実施について

坂上係長

まずは、報告事項について説明したい。昨年度末に委員に情報提供させていただいた内容になるが、今年度から、環境課と地域経営課で「段階に応じた総合的な空き家対策」に取り組んでいる。

配布資料No.1の1ページを御覧いただきたい。空き家になる前、空き家になった直後、管理不全な空き家の3つのステージに分け、空家になる前は空き家を発生させない予防療法、空家になった直後や、すでに放置されている空家は、物件を流通・利活用したり、解体を促進する対症療法と段階を分け、市だけではなく専門団体との連携や外部人材を活用した中で新たな体制を構築して対策に取り組んでいる。

2ページを御覧いただきたい。外部人材活用の概要について、特命空き家仕事人を中心に、地域おこし協力隊を空き家相談員として活用し、三条市空家対策窓口を設置したい。また、空家連携協定を締結している各専門団体と連携してセミナーやシンポジウムを開催し、所有者等の相談の機会を増やしていきたい。

3ページを御覧いただきたい。今年1月に連携協定を締結した12団体の概要を記載している。

4ページを御覧いただきたい。この度の民間企業からの人材派遣については、総務省の「地域活性化起業人」制度を活用したものである。今年4月12日に派遣元である株式会社ジェクトワン（以下、ジェクトワン）と協定を締結し、5月1日から着任していただいている。後ほど、本人から取組の内容を説明したい。

5ページを御覧いただきたい。当市の空き家の現状について、平成30年の住宅・土地統計調査による空き家率や特定空家の件

数、空き家バンクの状況等を記載している。

熊谷空き家
仕事人

現在の取組について説明したい。まずは日々、空家の現況把握に努めているほか、宅建協会と連携しながら、空き家バンクの登録数を増やす取組を進めている。また、7月にセミナーを開催し、空き家の予防や活用について市民に周知したいと考えている。セミナーは今年度4回開催する予定である。

(5) 質疑応答

今本会長

地域活性化起業人制度について、特命空き家仕事人の給与は派遣元の企業から支払われるのか。

坂上係長

派遣元のジェクトワンと協定を締結しており、サービスや給与の支払いについて定めている。市から派遣負担金をジェクトワンに支払い、ジェクトワンから本人に給与が支払われている。

(6) 議題2【審議事項】特定空家等解体費補助金の上限額例外措置の適用について

坂上係長

本日の審議事項について説明したい。

配布資料No.2の1ページを御覧いただきたい。特定空家等解体費補助事業について、国の交付金を活用し、国と市で合わせて解体にかかる工事費用の5分の4を補助するものである。対象は、市内にある特定空家で、補助対象者は所有者又は相続人、対象は建物をすべて解体して更地とする工事である。補助額は、一般の木造住宅で上限50万円だが、3階以上の非木造建築物は一般の住宅と比べて解体費用が高額となることから、上限400万円としている。そのうち、倒壊や外壁の剥落等により周囲に甚大な被害が及ぶおそれが極めて高いと予見される建築物については、市建築課職員による災害時の倒壊の危険性を調べる応急危険度判定を参考に建築物の落下などの危険性を判定し、全解体によらなければ危険を除去できないと判定された場合は、当審議会に諮った上で、市長が別に上限額を定めることができるものと要綱に定めている。

2ページを御覧いただきたい。今回、特例措置の適用対象となる物件は、昨年度、当市が屋上塔屋上部等の撤去工事を略式代執行で行った建物である。略式代執行の概要は記載のとおりである。

3ページを御覧いただきたい。屋上塔屋上部等を撤去するに当たり、建物東側と北側に足場を設置して工事を行ったが、その際、東側の外壁に上塗りしてあるモルタルの欠損部分で浮きが生じ

ていることが判明し、応急措置としてワイヤーを設置し、飛散防止措置を図ったところである。なお、東側の市道は通行止め措置を行っており、北側の県道には建物側に寄せて車が駐車しないようバリケードを設置している。

4～6 ページを御覧いただきたい。5月31日に市が行った現地調査の概要について説明したい。市の解体補助金交付要綱に基づき、市建築課及び環境課の職員により、解体補助金の対象となる特定空家等の該当性と、応急危険度判定にならった建物の危険性の2つの観点で調査を行った。5、6 ページには建物内外の劣化状況がわかる写真を記載している。

調査結果の詳細については、資料 No. 3 及び No. 4 を御覧いただきたい。資料 No. 3 については、国土交通省の特定空家等の認定に当たってのガイドラインにのっとり作成したチェックシートにより、補助対象である特定空家等に該当するかどうかを調査したものである。結果としては、屋上部分や外壁の破損が激しく、屋外階段も腐朽しているなど保安上危険な状態が認められた。また、建物内部に鳥が棲みつき、糞が大量にあるなど、動物が自由に侵入できる状況であった。

資料 No. 4 については、応急危険度判定に基づき建物の危険性を調査したものである。調査項目としては3点あり、1点目は一見して危険と判定されるか、2点目は隣接建築物・周辺地盤等及び構造躯体に関する危険度、3点目は落下危険物・転倒危険物に関する危険度である。判定方法について、3項目すべてに該当しなければ危険とならないわけではなく、この項目のいずれかが危険と判定されれば、その建物は危険と判定されることになっている。今回は、項目の3点目、外装材の顕著なひび割れや剥離、機器類の落下の危険、屋外階段の明瞭な傾斜、その他アーケードの腐食が認められたため危険と判定し、総合判定として危険建物と判定された。

再度4 ページを御覧いただきたい。資料 No. 2 に参考として記載しているが、加えて、日本建築学会の建築工事標準仕様書の解説によると、鉄筋コンクリート構造体の大規模な補修を必要とすることなく、鉄筋腐食やコンクリートの重大な劣化が生じないことが予定できる期間は30年を基準とされており、当該建物は建築後49年が経過し、その間、大規模な修繕工事も行われていないと考えられ、実際に外壁からの躯体内部への漏水も確認されるため、構造体の劣化がかなり進んでおり、危険であると考えられる。以上から、調査の結果、昨年度行った東側外壁のワイヤーによる飛散防止措置は一時的な措置に過ぎず、建物東側のモルタルの剥落や全体の躯体コンクリートの劣化進行などが懸念される中、こ

れまでの建物の管理不全により全体の老朽化がかなり進んでいることから、真に安全を確保するためには建物全体を解体する必要があるとの結論に至った。以上のことから、危険性が高く全解体によらなければその危険を除去できないものの、解体費用が他の物件に比べ著しく高額のため、取得意向者の負担軽減を図るとともに、危険建物の排除により市民の安全・安心を確保するため、補助上限額の例外措置を適用したいと考えている。

7ページを御覧いただきたい。国土交通省の空き家対策総合支援事業補助金について、除却事業と除却に付随する事業の2つのメニューを使いたいと考えている。補助率は、除却事業が対象事業費の5分の4、除却に付随する事業は対象事業費の3分の2である。除却事業は、鉄筋コンクリート造の単価3万9千円に延べ床面積を掛けた金額が補助対象経費の上限となっており、付随事業は、実際に解体を行う前に実施することが想定されるアスベスト含有調査や周辺家屋事前調査を計上し、合計4,216万円を補助上限額として定めたいと考えている。ただし、市内には他にも特定空家が複数ある中で、本特例の適用により不公平感やモラルハザードが懸念されるため、本特例を適用しない物件については、上限額を設けた中での補助が通常であることを理解していただくよう努めるとともに、危険な状態になるまで放置されないことがないように、空家特措法に基づき粘り強く指導・助言を行っていきたいと考えている。

(7) 質疑応答等

渡辺委員

当該建物の解体費用はいくらか。

五十嵐課長

最終的な解体費用については取得予定者からまだ伺ってない。

渡辺委員

一般住宅の補助額の上限が、解体費の相場の5分の1程度に設定されているが、当該物件の補助はそれを大幅に上回ると思う。高層ビルは通常よりも解体費が高くなることは理解しているので、適用すること自体は賛成だが、特例措置を受けられない人の気持ちも考慮いただきたい。

また、調査方法として応急危険度判定を使っているが、一般的には被災時の一時的な危険性を判断するものである。危険と判定された建物でもすべて解体する必要があるというわけではなく、危険のため近付かないよう注意喚起を意味する。基本的に当該建物が危険だということは問題ないと思うが、これだけを根拠として全解体によらなければ危険を排除できないと結論付けるのは不安がある。解体しなければならない理由をしっかりと整理した

方が良い。

五十嵐課長 ただちに解体しなければならないわけではないが、このまま放置されれば周囲に危険を及ぼす可能性が高い中で、民間事業者から申し出があり、この機会に解体することが最善だと考えた。調査の結果、特例措置の要件に合致したところではあるが、解体を進める理由付けについては、改めて整理したい。

今本会長 取得予定者が解体費用を負担し、市が5分の4を補助することで間違いはないか。

五十嵐課長 実際の解体費用がまだ分からない中で、補助金がどのくらいの割合で充当されるかは把握していない。この金額はあくまで上限額である。

今本会長 国の補助制度上、上限額はないのか。除却㎡単価3万9千円が上限ということか。

五十嵐課長 そのとおりである。

今本会長 通常、3階以上の非木造建築物の補助上限額は400万円だが、特例措置で4,200万円というのは大幅にオーバーしている。今回の措置に反対はしないが、対外的な説明が難しいと思う。

五十嵐課長 今月行われる市議会で補正予算の審議をいただくが、危険排除の目的で市として補助するということを議会の場で説明し、理解を得たいと考えている。

今本会長 補助割合や上限というのは国の基準があるのか。除却単価3万9千円というのは別に定められているのか。

五十嵐課長 国の補助制度の中でこの単価が決まっている。国の基準によらないのが一般の空家の補助金の上限額である。国の制度にのっとった中で、市が独自に定めた交付要綱により、一般木造住宅は50万円、3階以上の非木造建築物は400万円と上限額を設定し、特例措置に該当するものについては、市が定めた上限額によらず国の補助額を上限として交付するものである。

坂上係長 補足だが、一般木造住宅の上限額を50万円とした経緯は、県内で同様の補助制度を行っている自治体を参考にし、50万円と

しているところが多かったからである。また、一般木造住宅の解体費用の平均が 250 万円程度と想定されたため、その 5 分の 1 程度と過度な負担にならないよう金額を設定した。3 階以上の非木造建築物については、市が以前行った同規模の鉄筋コンクリートの建物の解体費用が 2,000 万円程度だったため、同様にその 5 分の 1 で設定した。

今本会長 今回の補助上限額は、高額すぎるのではないか。

五十嵐課長 高層で危険な建物は往々にして解体費用が高額になるが、400 万円の補助額だと解体が進まないのが、危険性が極めて高い場合は国の補助制度の上限額を適用し、一方で、通常の特定空家については市で独自に定めた上限額を適用することとした。

今本会長 当該建物は中心市街地にあるが、取得予定者から解体後の土地の利用方法は聞いているのか。中心市街地の活性化につながるような利用をしてもらわないと、市としても多額な解体費用を出した大義名分が立たないのではないか。

五十嵐課長 補助要件に跡地活用は定めていない。補助の目的は、あくまでも危険の排除である。取得予定者に跡地の利用方法を確認することはできても、市として正式に要望することは難しい。

今本会長 行政指導まで強いものではなくても、市として意思表示はしても良いのではないか。

五十嵐課長 任意ではお願いすることはできるが、正式な要望はできないことを御理解いただきたい。

渡辺委員 補助上限額の例外措置を適用する要件として、跡地活用を入れても良かったのではないか。

坂上係長 参考までに、国の補助制度の中で、特定空家等を対象とした除却の補助は跡地活用の要件がなく、普通空家については跡地を地域活性化のために利用することが要件となっていることから、危険除去を目的とした制度となっている。

五十嵐課長 補足だが、跡地活用を要件にすると取得予定者も二の足を踏み解体が進まないことが懸念される。中心市街地の活性化につながるような利用をしてほしいと思うが、まずは危険の排除を優先

したい。

今本会長 今後、他にも同様の物件が出てくる可能性はあるので、跡地活用の要件を追加することは検討していただきたい。

五十嵐課長 今後検討してまいりたい。

渡辺委員 取得予定者から相談を受けたのが国への要望の後ということだが、国費の確保はできているのか。

坂上係長 すでに国から交付決定をいただいている。

五十嵐課長 取得予定者が現れることを見据えて、国へは事前に申請を行っていた。

今本会長 それでは、御指摘いただいた内容は引き続き検討していただくこととし、今回の特定空家等解体費補助金の上限額例外措置の適用については、承認してよろしいか。

(異議なしとの声あり)

- (8) 「特定空家等解体費補助金の上限額例外措置の適用について」審議結果
全会一致で承認