

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 【審議事項】

令和4年6月2日
三条市市民部環境課

1 特定空家等解体費補助事業の概要

趣 旨	三条市内における周囲に悪影響を及ぼすなどの特定空家等について、所有者に対し、国の交付金を活用し解体にかかる費用（助成対象工事）の4/5を市が助成することで、危険な空家の除却を推進する。	
概 要	対象建築物	三条市内の特定空家等（空家特措法第二条第二号に規定するもの） 【要件】 a 補助を受ける目的で故意に破損させたものでないこと b 公共事業等による移転等の補助対象となっていないものであること c 建築物の除却に関する他の補助を受けていないこと 〔説明〕すでに完了した工事、着手した工事、交付決定前に行った契約による工事は、補助の対象としない。 まずは管理不全の状態にある特定空家の除却を進めるために特定空家ではない「空家」は対象としない。 除却を進めるために、市が認定した特定空家であれば対象を限定しない。
	補助対象者	① 特定空家等の所有者又は相続人であること ※所有者又は相続人が複数の場合は、全ての同意を得ていること。 ② 本市において納付すべき市税を滞納していないこと ③ 三条市暴力団排除条例に規定する暴力団員等でないこと
	内容	全部除却（一部除却は対象外） ① 補助対象工事の工事費 ② 補助対象工事により生じた廃材等の収集運搬費及び処分費 ③ 周囲への安全を確保する上で、補助対象工事及び廃材等の処分に付随して行うことが適当であると市長が認める工事等に係る経費 ⇒ 事業完了後、所有者等が除却後の土地を管理を適正に行うよう市は指導を徹底する。
補助割合 個人の財産である空家の除却は本来、所有者が負担することを前提に、上限額を設定	補助対象経費の5分の4 上限：1～2階と3階以上の木造は上限50万円 3階以上の非木造は上限400万円 →  ※住宅1棟解体費の相場 過度な負担にならないよう金額を設定	【上限額の例外規定】 低層（1 - 2階）と比較し、より広範囲への影響が懸念される3階以上の（都市計画法施行令上の中層以上の）建築物のうち、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、一級建築士（市建築課職員）による応急危険度判定の基準を参考に建築物の落下などの危険性を判定し、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と判定された場合には、 三条市空家等審議会に諮った上で 、予算の範囲内において市長が別に上限額を定めることができるものとする。
当初予算	500千円×10件（年間目標）※ = 5,000千円（うち国庫補助額2,500千円）	

空き家対策総合支援事業（国土交通省）

【直接工事（略式代執行）】

所有者を確知できない場合、市が略式代執行により除却



【間接補助（民間で解体）】

民間が解体する場合への補助



*【特別交付税】

（補助対象事業費－国庫補助額）×1/2×0.87（係数）

*標準除却費による補助単価の上限あり→木造：27千円/㎡、非木造：39千円/㎡

※年間目標10件の考え方

現在、所有者がいる特定空家が94件あり、年間で10件ほど解体費用の補助の相談や照会があったことから、ひとまず初年度目標を10件とし、2年目以降は来年度の実績を踏まえ、所有者への周知等を強化し、除却を推進する。

2 市の略式代執行の概要

(1) 工事概要

ア 工事名	特定空家等（本町一丁目地内）屋上塔屋上部等撤去工事
イ 契約額	5,500千円【当初】 → 6,452千円【変更後】（税込）
ウ 工期	令和3年5月28日から令和3年8月10日まで
エ 受注業者	株式会社外山組
オ 内容	<ul style="list-style-type: none">・屋上塔屋上部撤去・建物東側の換気扇フード、室外機及び看板等の撤去・屋上塔屋上部北側外壁アスベスト除去・屋上塔屋上部内部堆積物撤去・東側外壁縦樋（2か所）撤去・東側外壁冷凍庫室外機（1か所）撤去・東側外壁アスベスト含有調査
カ 契約方法	三条市財務規則第150条第三項第5号に基づく随意契約 （緊急の必要により競争入札に付することができないとき）



〔R3年7月下旬時点〕
屋上塔屋（上部撤去後）

(2) 工事スケジュール

令和3年5月28日	工事業者契約、準備工
6月15日	現場着手、足場設置開始（北東側及び東側中央）
7月中旬	屋上塔屋上部等撤去完了
8月上旬	足場解体
8月10日	工事完了



2 市の略式代執行の概要

(3) 建物の外壁等の状態について

本町一丁目

【建物の概要】

ア 建築年月日	昭和47年12月30日 (築後49年)
イ 構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建
ウ 延床面積	1,113.27㎡
エ 種類	映画館・店舗
オ 敷地面積	390.08㎡
カ 令和3年近接地公示地価額	23,320千円【税込】



県道三条下田線

バリケード設置

東側の市道は現在通行止め

空家

東側立面図



3 市による現地調査結果の概要

- 調査日 令和4年5月31日（火）
- 調査方法 環境課及び建築課の職員により、①補助対象空家に該当性及び②建物の危険性の2つの観点から外観及び内観調査を実施

① 特定空家等解体費補助金 対象建物事前調査

国土交通省のガイドラインにのっとり、「特定空家等」の判断の基準に基づいて作成したチェックシートにより調査を行った。

調査結果

資料No. 3 事前調査チェックシート
現地調査写真（5、6ページ）を参照



補助対象空家（特定空家等）に該当する

② 応急危険度判定調査

大地震により被災した建築物を調査し、その後に発生する余震などによる倒壊の危険性や外壁・窓ガラスの落下、付属設備の転倒などの危険性を判定する「応急危険度判定」に基づき、建物の危険性の調査を行った。

調査結果

資料No. 4 応急危険度判定調査票を参照



危険建物と判断される

【参考】建築工事標準仕様書・同解説 JASS 5 鉄筋コンクリート工事（日本建築学会）から

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年を基準としている。当該建物は、建築後49年経過し大規模な修繕工事も行われていないと考えられる。実際に外壁からの漏水が確認されており、構造体の劣化が進んでいると考えられるために危険が予想される。

結論

昨年度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、往年の建物の管理不全により、建物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。



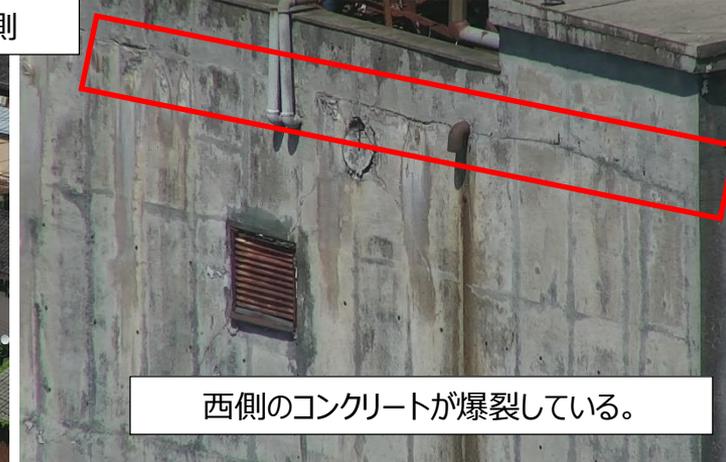
危険性が高く全解体によらなければその危険を除去できないが、解体費用が他の物件に比べ高額なため、取得意向者の負担軽減を図るとともに、危険建物の排除により市民の安全・安心を確保するため、補助上限額の例外措置を適用したい。

3 市による現地調査結果の概要

正面（北側）



西側



西側のコンクリートが爆裂している。

(R3.7.16ドローン撮影)

建物全体的に外壁の仕上材料が剥落している。

東側



東側の外壁のモルタルに浮きが生じている。



(R3.6.22足場設置時に撮影)

3 市による現地調査結果の概要



南側



南側の屋外階段の老朽化が進み、手すりが腐食し落下するおそれがある。

(R3.7.16ドローン撮影)

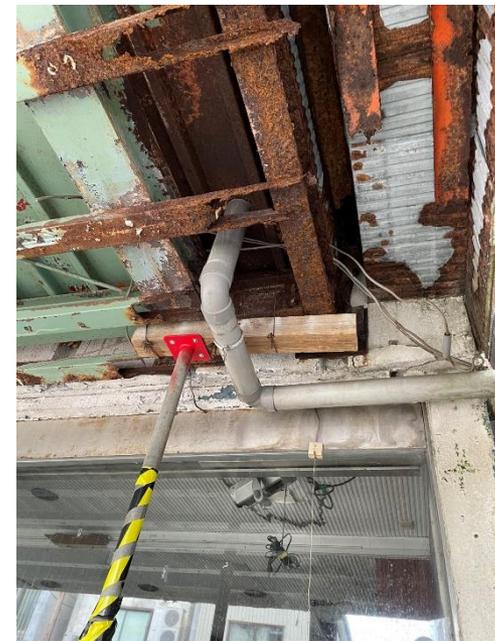


【屋上】

- ・小屋の外壁が飛散するおそれがある。
- ・手すりが腐食している。



建物内部が雨漏りしている。



アーケードの腐食が激しい。



4 補助上限額例外の適用

国土交通省の「空き家対策総合支援事業補助金」を活用するため、国の補助上限額と同額を市の補助額に適用したい。

(1) 空き家対策総合支援事業補助金の概要

【空き家対策基本事業（除却）】

- 補助対象：空き家の除却に関する費用
- 補助対象事業費：特定空家等の除却工事費に**10分の8**を乗じて得た額
※ 1㎡当たり標準単価39,000円が上限
- 補助率： 4 / 5 （うち 2 / 5 を国が負担）

【空き家対策促進事業（付随事業）】

- 補助対象：空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な費用（立地や建物の状況等により通常より費用がかかるものなど）
- 補助率： 2 / 3 （うち 1 / 3 を国が負担）

事業主体	地方公共団体	民間(例) ^{※6}	
負担割合 (除却等に要する費用は □が 交付対象限 度額)	国費	2/5	
	地方公共団体	2/5	
	地方公共団体	1/5	
		民間	1/5

※6 国費は、地方公共団体補助の1/2

(2) 補助上限額例外の適用

① 除却

$$39,000\text{円 (国上限)} \times 1,113.27\text{m}^2 \text{ (延べ面積)} \times 4 / 5 = \mathbf{34,734,000\text{円}}$$

補助対象経費

② 付随事業

$$11,140,000\text{円 (アスベスト含有調査、周辺家屋事前調査)} \times 2 / 3 = \mathbf{7,426,000\text{円}}$$

補助対象経費

【参考】市の概算設計

- ・アスベスト含有調査 600,000円
- ・周辺家屋事前調査 10,540,000円

補助額上限 計 42,160,000円 (うち国補助額21,080,000円)

- 国土交通省の「空き家対策総合支援事業」補助金を活用することとしており、その中で国が定めている補助率が国 2 / 5 (= 4 / 5)、所有者 1 / 5 となっている。この補助率を上限として、解体の促進を図るため、国の負担割合と同様に補助率を 4 / 5 とし、所有者の費用負担を軽減するもの
- 解体費が一般住宅と比べて高額となるため除却が進まない危険な空き家の解体を促進するために、市として最大限補助し、市民の安全安心を守る。



他の特定空家との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ることがないように、空家特措法に基づき粘り強く指導・助言を行う。