

10 番 遠 藤

受付番号第6号、議席番号10番、遠藤和秀です。

件名、「空き家の老朽化対策と利活用による定住促進を」。

山北町では少子高齢化や人口減少のため、空き家が急速に増えている現状である。

家屋は人が住まなくなると劣化が早く進んでしまう。そのような状態になる前に、何らかの手だてを打つべきであると考えます。適正に維持管理されていない空き家は老朽化等による倒壊などにより、周囲に被害を与えるほかにも、防火、防犯、防災、衛生、環境、景観等において、住民の生活に深く影響を及ぼしている。

そのような中で、国では、平成26年に「空き家対策の推進に関する特別措置法」が制定され、当町では「空き家対策計画」が平成30年6月に策定されている。

安全で安心して暮らせる生活環境を確保することにより、恵まれた自然環境の当町への移住を期待し、空き家の老朽化対策と利活用について質問する。

1. 「空家等対策計画」が策定され、その後の取組状況並び成果は。
2. 利用されていない放置空き家の管理についてはどう考えるか。
3. 空き家バンクの取組状況及び成果は。
4. 空き家活用助成金制度の実績及び効果は。

以上です。

議 長 答弁願います。

町長。

町 長 それでは、遠藤和秀議員から「空き家の老朽化対策等利活用による定住促進を」についての御質問をいただきました。

初めに、1点目の御質問の「『空家等対策計画』が策定され、その後の取組状況及び成果は」についてであります。平成30年6月に策定した「山北町空家等対策計画」は、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、町の放置空家等から対象となる物件を特定空家に認定し、行政措置を進めるために策定した計画であります。

この計画に基づき、町内における放置空家について、まずは所有者に対し適正管理をすることを指導・助言しております。

町では、これまでに自治会等からの苦情のあった特定空家に相当すると思われる家屋について、町職員などによる外観調査を行うとともに、当該家屋の所有者を特定するための情報収集調査を行っております。これにより、所有者に対し、家屋等の現状を伝え、適正に管理することを促すよう指導しており、昨年度は4件の所有者が指導に応じております。

また、現在、町内関係所属で構成する「放置空家対策検討会議」では、特別措置法によらない、より簡便で効果のある対策拡充を目指した町独自の対応策やルールづくりなどについて検討を進めております。

次に、2点目の御質問の「利活用がされない放置空家の管理についてはどう考えるか」についてであります。町内に相当数存在している放置空家に関わる行政の役割としては、まずは放置される前の段階で所有者自身による売却や自主解体等を促すことが重要となります。

法律上では、放置されてしまった空家といえども、基本的には、当該家屋所有者の私有財産であることから、放置空家の管理責任は基本的には所有者にあり、適切な管理も原則所有者が行うこととなっております。

このため、町としては、直接、放置空家を管理することにするのではなく、あくまでも所有者に対して適切な管理を促すことを主軸として対策を講じていきたいと考えております。

次に、3点目の御質問の「空き家バンクの取組状況及び成果は」についてであります。空き家バンク制度は、町内にある空き家や空き地を事前に登録してもらい、移住希望者等へのその物件を紹介する制度で、開始した平成21年度から令和元年度までの11年間で、195件の物件の登録がありました。

空き家バンクの成果といたしましては、11年間で172件386名の方の利用があり、このうち88件、174の方が町外から移住するなど、人口が減少している状況に対し、一定の効果が出ていると考えております。

また、物件に関する問合せについては、定住対策課の窓口に来られる方や、電話、メールなどによるものも含め、年間200件以上あり、そのうち7割が貸物件の利用に関する相談となっております。

しかし、空き家バンクの登録物件には貸物件が少なく、問合せに対して十分に物件を紹介できていない現状となっております。

空き家バンクへ登録することで、町から物件情報を発信することが可能となり、空き家・空き地の早期活用に結びつくほか、定住促進による人口減少対策、さらには地域の活性化へとつながっていくと考えていますので、引き続き、空き家バンク登録については、山北定住協力隊などと連携を図りながら、物件数の確保に努めていきたいと考えております。

次に、4点目の御質問の「空き家活用助成金制度の実績及び効果について」であります。空き家活用助成金制度は、空き家バンクに登録されている物件を活用し、転入または転居を予定している方がトイレやお風呂などの水回りの改修や、屋根や床などの居住環境の改修を行う修繕費用等に対し、1戸の空き家につき1回限り10万円を限度に助成金を交付するもので、平成21年度から運用を開始したものです。

御質問の空き家活用助成金制度の実績を申し上げますと、令和元年度までの11年間に18件の利用がありました。そのうち17件は町外からの転入者の方であったことから、本制度による転居費用の一部助成が本町に転入した理由の1つにもなっていると考えております。

また、空き家バンクへの登録の中で、家財道具等が片づけられていないため、物件登録ができないという相談が複数あったことから、昨年度、家財道具等の処分についても、空き家活用助成金制度の対象とするよう制度の拡充を図りました。

今後も、法制度の充実を図り、空き家バンク制度と連携し、多くの方が転入していただけるよう、積極的に取り組んでまいります。

議 長 遠藤和秀議員。

10 番 遠 藤 ただいまの答弁の中で、当町機関内所属で構成する放置空家対策討論会議により、町内に存在する放置空家について、意見交換を思うんですけど、そのような答弁がありました。このような部署はどこでやるのでしょうか。構成している部署です。

議 長 環境課長。

環 境 課 長 お答えさせていただきます。

放置空家対策検討会議でございますけれども、こちら、先ほどの再生可能エネルギーと同様、町行政施策推進組織に位置づけをさせていただいてござ

います。所掌事項としましては、放置空家対策に関する事ということで、こちらにつきましても副町長を筆頭に、関係部署7課の所属長で構成させていただいております。企画政策課、財務課、総務防災課、町民税務課、上下水道課、定住対策課、環境課でございます。

なお、こちらの行政施策推進組織の設置要綱第7条には、会長が認める場合には構成委員以外のメンバーも参加できるということとなっております。

以上です。

議 長 遠藤議員。
10 番 遠 藤

今各課でやるってということでお答えいただきました。

放置空家対策検討会議、立ち上げたってということで、この検討会議を進めていくスケジュール的には、どのようなスケジュールになっているのでしょうか。

議 長 環境課長。
環 境 課 長

お答えさせていただきます。

この検討会議でございますけれども、9月1日に第1回を開催させていただきました。その中で、現在町の空家等対策計画がございますけれども、こちらの計画に対しまして、より具体的なやる内容等を検討をさせていただいた中で、「放置空家対策実行計画」を策定するという事で、確認をさせていただいております。

この実行計画の具体的なイメージとしましては、短期戦略・長期戦略に分けさせていただきます。この短期につきましては、主に苦情に対する緊急対応といたしまして、要綱等の整理を本年度中、令和2年度中に整理をしていきたいという考え方でございます。また、長期としましては、こちらは令和3年度中に専門家で構成する、これは法定協議会でございますが、特措法に基づく特定空家認定を目指して、この法定協議会を設置すること。また、町の条例化を視野に取り組んでいきたいというふうに考えているところでございます。

議 長 遠藤議員。
10 番 遠 藤

先ほどの答弁で取組状況は理解できましたが、この措置法では市町村が放置空家、所有者の特定をするための情報を得るため認めている。そのような

ことから、もっと放置空家対策会議で積極的に活用し、まず情報を得ることが必要と思う。安全で安心して暮らせるまちづくりを行っていくべきではないかと思います。

議 長 副町長。

副 町 長 放置空家の関係なんですけども、ニーズはありまして、一番は特措法に従いまして情報を得る。要するに今例えば放置空家があったとすると、所有者は誰なのかと、それから、所有者の末裔っていいですか、引き継いでいる方が誰なのかという税務関係の情報、その他について、個人のプライバシーがあるので、担当課、つまり環境課では調べることができなかった。それができるようになったと。税務課の情報で。ですから、短期的には、その調べた方に何とかしてくださいと。草刈り、例えば家の中に草がいっぱい生い茂っていると、家にツタが絡まっちゃっているという場合は、片づけてください、処置してくださいと。ただし、自分でできなければ、町がやりますよ。だけでも、お金は払ってくださいっていうやり方もできると思います。

もう一つは、これ長期的なんですけど、法に定められて、よく行政代執行、略式代執行っていう法的にやってしまうものがありますよね。それには、法律に定められたところで、これは特定空家っていうふうに位置づけなきゃいけないんですよ。その位置づけるためには、役場の関係だけじゃなくて、民間も入れて、この建物は特定空家なんだと、もうどうしようもなんだと、所有者も分からないという場合は代執行という形で、行政の中で処理できるということができまして、短期的には所有者にお願いすると、長期的には、法的に行政のほうで実施してしまうという面がありまして、その辺のところをメリ張りをつけた中で整理して実施していくという形でございます。

議 長 遠藤議員。

10 番 遠 藤 それでは、2番目なんですけど、空き家といえども、基本的には放置空家の管理は所有者が行うという答弁、今の副町長が言われたことだと思うんですけど、でも、この所有者に管理能力がなく、倒壊しそうな家屋等の処置はどう考えているのかなと。今とちょっと似たような質問の質問ですけど。

議 長 副町長。

副 町 長 所有者が分かっている場合、まず管理してくださいとお願いするわけです。

それでやってもらうっていうことはあるんですが、管理能力がない場合は特定空家に認定して、行政の力で、それを近隣のところも含めた中で、強制的に実施してしまうと、撤去してしまうという形になるんですが、それには、やはり法的な手続の問題、そういうものが必要になってきますよというふうになると、お伝えしたわけでございます。

議 長 遠藤議員。

10 番 遠 藤 でも、最初の答弁で、町独自の対応策やルールづくりなどについて、検討を進めておりますという御答弁もらったんですけど、その辺の説明、ひとつお願いします。

議 長 副町長。

副 町 長 町独自というのは、例えば、私が最初に今申し上げましたとおり、本来管理責任者は、所有者がやってもらうんですが、今年予算書でも分かっていたとおり、町では、支出として放置空家の修繕とか、その他の経費を見てあります。

ただども、支出で見えてありますけども、収入で同額見えてあります。それは、所有者からもらう。まち独自のルールというのは、町が実施します。その代わり町の公の税金であなたの放置空家をやりますけど、あなたは必要な対価を払ってくださいと。その代わり、町職員が間に入ってやりますので、人件費とかその他は、契約の手続とか、そういうのは結構ですけど、実際にかかったお金はあなたの、所有者のほうから出してくださいというような形のものの、町独自のルールといいますか、そういうものをあっせんというわけでもないんですが、間に入って実施する用意があるということで、これをもう少し充実させていかなければならないというふうに考えています。

議 長 遠藤議員。

10 番 遠 藤 ということは、今でとそんなに変わらず、強制撤去というような形はできないということですか。

議 長 副町長。

副 町 長 強制撤去という言葉出ましたけど、あくまでも町長が答弁いたしましたけど、所有者が所有権を持っているわけです。それを町が個人の財産を強制的に撤去するということは、非常にやはり個人の財産権の侵害になるわけです。

ですから、手続上放置されている空き家っていう一定の撤去してもいいって
いう手続のものが必要になってくると、そのための手続を進めていると、長
期的に進めていくということでございます。

議 長
10 番 遠 藤

遠藤議員。

はい、分かりました。

じゃあ、なかなか、この件は難しいということ。

3番目に、答弁で山北定住協力隊などと連携を図りながら、物件の確保に
努めていきたいとありました。

空き家となりそうな早期情報を得るため、地域の方や民生、定住協力隊の
方々に協力していただいて、早期の情報を集めて、空き家バンク登録件数を
増やしていったらどうかと思うんですけど、どうでしょうか。

議 長
定 住 対 策 課 長

定住対策課長。

空き家の登録を増やしていくというような話であったかと思いますが、今
現在、定住協力隊のほうに関しましては、各連合自治会のほうから推薦をい
ただいた6名の方と、あと既に移住された方の中から協力していただいて2
名の方、それと、今不動産の関係で、アドバイザーということで1名、計9
名で活動しております。

実際、地域が各連合から一人ということで、広域ということもあります。
今遠藤議員のほうから民生というのは、民生委員のことですか。の方は、現
在37名の方がいられるというようなことで、こちらは伺っていますので、や
はり民生委員さんに関しましては、地域の見守り等を行ったりして、そこら
辺に関しましては、地域に精通をしておりますので、今後物件の掘り起こし
や登録に関しましては、協力ができるような関係を築けるよう、ちょっと検
討をしていきたいと思えます。

議 長
10 番 遠 藤

遠藤議員。

ぜひ、それを進めていっていただきたいとお願いします。

民生委員等がこういう情報を一番よく知っていますので、ぜひこの辺の活
用を進めていって、お願いしたいなと思えます。

次、先ほどの答弁の中でも、物件数に関する問合せが年間200件以上あり、
そのうち7割が貸物件の利用と、答弁でありました。

空家の所有者の中には売りたい所有者がいます。そのような空き家を町が買い上げ、リノベーションした物件を、庭つき、車庫つき、ペットと一緒に住める町営住宅としての活用はできないでしょうか。どうでしょうか。

議
町

長 町長。

長 おっしゃるように、だんだんそういう様々な空き家があって、空き家バンクのほうに登録していただければ一番いいんですけども、それもしていただけない、あるいは放置空家のような状態になってしまう。様々な物件が山北町にあるわけですけども、そういった中で、いろいろな、今遠藤議員がおっしゃったように、町で買い取って、それをリノベーションして、そして、貸すなり、売るなりというようなことが可能かどうか、町は不動産屋じゃございませんので、直接できるかどうかは別として、そういう方法も様々な考えていかないと、この問題は解決しないだろうというふうに思っておりますんで、おっしゃるように賃貸だけじゃなくて、買取りというようなことも、これから考えていかなければいけないというふうに思っておりますんで、ぜひ様々な対策を取っていききたいと。

特に、なぜ放置空家になるかという、私の認識ですけども、例えば土地の所有者と、建物の所有者が違う。要するに例えば同じ家でも土地は亡くなっちゃったお父さんのもの、建物のほうは違う息子さんのものだと、仮にお父さんが亡くなっているから相続がやってない。それを共有で持っているとか、そういうようなつまり、あるいは他人であるとか、そういったようなことが非常に多い。

ですから、放置空家が起きたときには、大体、建物の所有者ぐらいまでは何とかたどり着けるけども、土地の分については同一でないという例が非常に多いということがありますし、まして、それが他人であれば借地権の問題がありますから、なかなか、これを壊すということには賛同していただけないというようなこともありますので、そういったものを法律で特定空家と認定して、強制的にということになると、かなりハードルは高いんですけども、そういうようなことができれば、そういうふうにもっていくしかないだろうというふうに思っておりますので、やはり様々なケースがあるってということ

で、同じケースがほとんどないというのが、この不動産の、例えば100件の不動産がある場合、100件が全部違うというケースになりますので、例えば、それを取り壊すにしても費用が全く違う。建物が木造だったり、鉄骨だったり、平家だったり、二階建てだったり、物置があったりという、全て違いますんで、そういった意味では、非常に1件1件を精査して、それに合ったような空き家対策をしていくっていうのが、これが、ハードルが非常に高いんですけども、町としては1件1件でもとにかく前へ進めていきたいというふうに思っております。

議 長 副町長。

副 町 長 町長の今思いを申し上げたんですが、最近、非常に件数が多くなっています。持ち切れなくなった家、土地、山等を町に買い取ってほしいと、自分は持てないんで、町で買ってくれと。そうすると、町は不動産屋じゃないんです。そういったところが非常に多くなって、お断りするケースも多いんですが、町に渡すから、あげるから。町に寄附するからといっても、町が、今度はお金がかかるわけです。維持管理するのに。その辺のところは、やはり十分、何でも受けちゃうっていうわけにいかないんで、その辺は、ぜひ御理解いただきたいということです。

議 長 遠藤議員。

10 番 遠 藤 はい、理解できました。

これは、ちょっと違う意見なんですけど、当町の企業の従業員の方は、他町から約80%が通勤して、山北町の企業に来ているんですけど、当町の子育て支援等、山北ならではのよいところをPRして、何とか山北に定住してもらうようなことはどう、何とか考えていますでしょうか。

議 長 町長。

町 長 非常にそのところが我々も悩みの種でして、1つの例で言いますと、例えば、鹿島山北高校の先生方がおられます。できるだけ山北に住んでいただきたい。しかし、その物件をこうやっていろいろ紹介すると、値段とか様々な問題で松田へ住んじゃうというケースが多々あります。そういったようなことを考えると、せっかく山北にお勤めでありますから、山北に住んでいただきたいと。それについては、相当の問題をクリアしないと、大概、その場

合には大体アパートなんですね。アパートを個人の方が持っている。その方が出してくる家賃がどうしてもそちらのほうと合わない。ですから、それを単純にそうやれば、駄目ですねということで、ほかに行っちゃうわけですね。そこのところどういうふうクリアするかというのが、非常に難しい問題で、個人のものでしたら、アパートを経営してる方に町の税金を使っていいかどうかという問題が、非常に大きな問題ですんで、そういったところも含めながら、我々としては、やりにくいんですけど、しかし定住というようなことを考えていくと、それに若干の近いところは、これから研究していかないと難しいんじゃないかというふうに思っております。

議 長 遠藤議員。

10 番 遠 藤 では、第4番目の件なんですけど、助成金の件なんですけど、平成21年の人口が1万2,208人、10年後の令和元年は1万104名、2,104名減少しています。歯止めしないとますます減少していってしまうと思うので、そこで、空き家活用助成金を利用して、現状の月1回限り10万円が限度です。町内の転居者は現状のままでいいんじゃないかと思うんですけど、他町からの転入者に対しては新築祝い金と同額の20万円に引き上げてはどうか。当町の人口減の対策として、期待がもてると思うんですが、どうでしょうか。

議 長 町長。

町 長 おっしゃるように、何でもかんでも、ある程度いろいろ拡充したり、増やしていくっていうことは考えなきゃいけないんですけども、一方では、やはり我々は税金を使ってやっているわけですから、公平性であるとか、あるいは効果等が、そういったものが皆さんにお諮りしなければいけないということで、ぜひ皆さんのほうでもそういう勉強会をやっているというふうに思っておりますので、そういう中でその効果、そして税金を使うということは、我々執行者と議会が相互に牽制し合いながら、チェックアンドバランスでやっていくわけですから、そういった意味では、様々な提案をいただきながら、我々もまた新しいことをどんどん皆さんにお諮りしながら進めていきたいというふうに思っております。

議 長 遠藤議員。

10 番 遠 藤 最後に、町長に伺いますけど、人口減対策として、町長のビジョンという

議
町

のがありますでしょうか。

長 町長。

長 先ほどから申し上げているとおり、定住課だけでは人口対策ができないというふうに思っております。

やはり、今の日本全体が減少してる中で、人口を増やしていくということは、なかなか難しくなっていると。要するに減少幅をどの程度抑えていくか。その中で自然減については、これはちょっと手の打ちようがない。しかし、自然増については、できるだけ、皆さんに結婚していただいたり、子育てをやっていくことには、町の将来ですから、非常に強く出していきたいと。そして、あと社会増減については、やはり勤めるところ、そういったようなところを拡充していく、あるいは情報を出していくというようなことを考えていきたいというふうに思っています。

また、長期的に見れば、やはり新東名のスマートインターができるということは、非常に今まで山北町を考えていなかったような人たちについて、山北町というのがあると。ここでも住めるんじゃないか。テレワークもできるんじゃないか。そういうようなことの考えるきっかけになるというふうに思っておりますので、そういった意味では、そういったような山北町を拠点にして住んでいただく。あるいは半分ぐらい住んでいただくのも結構なんですけども、そういったような実質的なことが行えるような、そんなようなことを考えていかなければいけないというふうに思っております。

単純に住民票があるかどうかは今の人口の測り方ですけども、仮に、この別荘でも何でもいいから住んでいただく。住民票はほかにあっても実際に、山北町に居住していただいで過ごしていただく。そういう方もこれから増やしていかなければいけないというふうに思っていますので、あらゆる方法で山北町の魅力を発信しながら、そういったような方々に来ていただく。

そして、ただ一番、私が懸念しているのは、インフラが整ってないわけです。特に山北町で一番思うことは御殿場線が通っている。それを横断できないわけです。ちっちゃい車しか。大型車は樋口橋と、こっちの向原のところしか行けないわけです。あとは、もう分かれちゃったら小さい車しか通れない。そういうような特性もあります。

それから、また、三保や清水、三保のほうへ行くには、大型バスが擦れ違えるような道路にはなってないですね。ある部分では、もう全然擦れ違えないと。普通車同士とか何かは当然擦れ違えるんですけど、そういったような特性を持っています。これを簡単には解決できない。今、一生懸命やっておりますけども、その結果、例えば8月の今の夏休みシーズンは、ものすごい大勢の方が三保地域の河原とか、そういうところのキャンプ場へ行っています。これが、ある程度でもう満杯になるというようなことで、駐車場も全てあるわけではないという、そういうような状況でございます。ですから、そういったようなインフラ整備についても、すぐにはできませんけども、徐々にやっていかなければ、片方では人口減が困っているけども、来てくれた人がそういうふうに、スムーズに、田舎だと思って来たのに、何だこんなに混んじやって。帰ってくるのに、例えば一番多いのは、だから東京のほうから山北へ来て、1泊していただいて、帰ろうと思ったら大渋滞で1時間も2時間もかかるという、そういうようなことが起きてしまう。我々は、抜け道を知っていますから、もしかしたら共和を回ったり、そういうこともできますけども、一般の人は普通の道路を使いますので、そういったような、いろいろなことが山北町の課題として残っております。単純に、山北町に住みたいということで、そういうようなことがクリアできるかどうかということも含めながら、山北町をさらに発展するよう、そのようなまちづくりをしていきたいと思っています。

ぜひ皆さんに御協力をお願いいたします。

10 番 遠 藤

以上で終わります。