

令和元年第10回
産業建設常任委員会

所管事務調査報告

期 日：令和元年10月30日(水)
午前10時00分～午後11時30分

調査内容：建設課所管事務調査
(1) 空き家対策の現状について

出席者：産業建設常任委員5人

説明者：建設課長、管理係長

国見町議会

村 上	一	委員長	・ ・ ・ ・ ・	2
渡 辺	勝 弘	委員	・ ・ ・ ・ ・	3
東海林	一 樹	委員	・ ・ ・ ・ ・	4
佐 藤	定 男	委員	・ ・ ・ ・ ・	5
小 林	聖 治	委員	・ ・ ・ ・ ・	6

産業建設常任委員会報告書

令和元年 11 月 8 日

国見町議会議長 東海林一樹様

国見町議会議員 村上 一

【日 時】令和元年 10 月 30 日（水） 10：00～

【場 所】委員会室

【内 容】建設課所轄事務調査

《空き家対策の現状について》

- 1) 空き家による悪影響の懸念…悪影響は複合的に発生し、放置期間が長ければ危険度が增大する。
- 2) 空き家は今後も増える…県内の空き家は今後も増大する。
- 3) 解体の場合…解体費用は一戸 200 万～400 万円。強制執行（代執行も可能・費用は所有者等へ請求）解体すると 4.2 倍の固定資産税。

＝国見町の状況＝

平成 26 年度に空き家を調査。公営住宅やアパートを除き 178 戸あった。うち、対策が必要な空き家は 35 戸あった。市街化調整区域では開発行為及び建築行為が制限されているため、調整区域内の空き家は建て替え困難な状況にある。

*空き家等の対策その 1

- ①空き家の再調査
- ②管理が不全なもの→立入調査

助言指導→改善されない場合は催告等の手続きへ

*空き家等の対策その 2

モデル的に町が介在し、民間の協力により活用を進める方策を模索。

例) 藤田駅前の遊休化していた町所有の倉庫を改修し、レストランやシェアオフィスなどを併設した「アカリ」がオープンし、新しい価値を作り出した。

【感想】

空き家対策には町でも苦慮している所だが、増々空き家が増える状況にある。今後は町・地区・不動産取引業者・所有者が一体となって知恵を出し合い、対策していかなければならないと思う。

令和元年第10回産業建設常任委員会

建設課所管事務調査報告書

令和元年11月7日（金）

国見町議会議長 東海林一樹 様

国見町議会議員 渡邊 勝弘

【日 時】 令和元年10月30日(水)午前10時00分～11時30分

【調査事項】 建設課所管事務調査
(1) 空き家対策の現状について

【調査内容】

建設課長より、空き家対策特別措置法による、国の動きとこれまでの国見町での動きの説明を受ける。空き家による悪影響があり、衛生上の影響 害虫・害獣の増殖や景観上の問題、不法侵入の危険など様々な問題が考えられる。今後も空き家は全国的に増加し、歯止めがかからない状況である。

国見町の課題としては、市街化調整区域において開発行為及び建築行為が制限されて空き家の建て替えができず、建物・土地が不要となり放置状態になっている。様々な取り扱い例の説明をうけた。

【感想】

国見町における空き家は今後も増加していくものと考えられる。高齢者世帯が増え、人口が減少していけば空き家になる可能性は十分考えられる。古い家屋を解体するための費用が200～400万かかると考えられる。その費用の捻出が出来ないため放置し空き家が増加すると考えられる。空き家の放置を抑制するために、国では法律において空き家対策をバックアップしているようである。そのためにも、空き家の調査と現状把握は早急に進めなければならない。その上で空き家活用についても民間の協力を得て、空き家をフル活用できるように進めなければならない。

令和元年第10回産業建設常任委員会

建設課所管事務調査報告書

令和元年11月8日（金）

国見町議会議員 東海林 一樹

【日時】 令和元年10月30日（水） 午前10時00分～11時30分

【調査事項】 建設課所管事務調査
(1) 空き家対策の現状について

【調査内容】

配布資料を受け、その資料に基づいて建設課長（管理係長同席）から説明があった。

国見町では平成27年12月14日に空き家対策条例が制定されその後、法的協議会を設置し、対策計画が策定された。

空き家による悪影響の懸念として、倒壊、飛散、脱落の危険性、衛生上の影響、景観上の影響、不法侵入の危険などいろいろあるが、これらの特徴と悪影響は複合的に発生し、放置期間が長ければ危険度が増大する。

国見町内には平成26年度の調査で、公営住宅やアパートを除き178戸うち特定空き家（対策が必要な空き家）35戸となっている。

法定協議会で協議して決めることにより、最終的には強制執行（代執行）が出来るが、解体費用は所有者に請求することになるので、現実的には費用回収まで時間がかかり難しいのが実情である。国見町では代執行をしたのは一件に留まっている。

法的には出来ても現実には費用の回収の面で難しいのが実情である。

令和元年第10回産業建設常任委員会 報告書

令和元年11月5日

国見町議会議長 東海林一樹様

国見町議会議員 佐藤定男

【日時】令和元年10月30日 午前10時より

【所管事務調査】建設課 「空き家」対策の現状について

【調査内容】

1. これまでの経過

- 平成27年に「空き家対策特別措置法」が施行され種々の対策が定められた。
 - ・国見町は平成28年1月、「空き家対策条例」が施行され法定協議会を設置、対策計画を策定している。
- 空き家の放置期間が長くなれば、倒壊、衛生上の影響、不法侵入などの悪影響が複合的に発生し危険度が増大してくる。

2. 調査と現況

- 国見町の平成26年度の空き家戸数は、公営住宅やアパートを除き178戸、うち特定空き家等（対策が必要な空き家）は35戸であった。
 - ・令和2年度に対策に向けて「空き家」の再調査をする。

3. 手続きの流れ（解体に向けて）

- 法定協議会で協議 ⇒ 特定空き家の認定 ⇒ 助言又は指導 ⇒ 勧告 ⇒ 措置命令 ⇒ 猶予期限を過ぎても改善を完了しない ⇒ 強制執行

4. 課題

- 最終的に強制執行が可能としているが現実の問題としては簡単ではない。
 - ・建物がある土地は優遇税制があるが、解体して更地にすると4.2倍の固定資産税が課税される。
 - ・強制執行した費用は所有者に請求できるが、支払いには応じないなど。
 - ・売り手と買い手が、うまくマッチング（値段等）しないと解決は難しい。

【まとめ】

- 「空き家」問題は相続や高齢化とも複雑にからみ、解決は容易ではない。
- いかにマッチングさせるかだが、それには民間との協力が欠かせない。

令和元年第10回産業建設常任委員会

建設課所管事務調査報告書

令和元年11月8日（金）

国見町議会議長 東海林一樹 様

国見町議会議員 小林 聖治

【日 時】 令和元年10月30日(水) 午前10時00分～11時30分

【調査事項】 建設課所管事務調査
(1) 空き家対策の現状について

【調査内容】

空き家対策の現状について、空き家対策特別措置法を参照しながら、国見町における動きや課題等の説明を受け、委員各位と建設課との質疑を行った。

【感想】

国見町における空き家対策について、建設課からの説明を受けたが、私は、空き家対策に特効薬的な解決策を生み出すのは極めて厳しい状況にあると感じた。

とにかく少子高齢化が進んでいる国見町では、平成26年度に実施した調査によると公営住宅やアパートを除き178戸もの空き家があり、うち対策が必要な特定空き家が35戸あるとのこと。

都市計画法の縛りもあり、空き家バンクについても、売り手の意識と買い手の意識がミスマッチしているケースが多いことから、私は懐疑的に考えているが、そのような中でも、空き家対策については、すぐ結果が出なくても継続した地道な取り組みの中で考えていかなければならないと思う。

空き家の対策の調査資料の中にあった、モデル的に町が介在し、民間の協力により活用を進めるやり方、一例として藤田駅前の遊休化していた町所有倉庫を改修し活用した「アカリ」のような、また空き家をシェアハウス化して、若者が自由に考えられるような新たな価値を生み出すことのできる、まさに空き家を活用した起業を促すなど、これらを地域活性化と同時に進めていくことが効果的ではないだろうか。