

議 長 休憩を解いて再開をいたします。 (15時15分)

受付番号第6号、石内浩君の一般質問を許します。登壇願います。

9 番 石 内 受付番号第6号、質問議員、第9番 石内浩。件名、民間の住宅環境整備について。

要旨、新しく2つの町住宅整備事業が動き出しましたが、民間の借家、アパートの整備更新施策をともに考慮しなければ、入居率向上による人口増、特に生産人口の増加につながらないはず。空き家対策を含め、次の点についてお聞きします。

(1) 町屋地区住宅の入居が抽選になった場合、抽選に漏れた方や今後入居年限により退去される方の対応策は。

(2) 本年8月に発足した「全国空き家対策推進協議会」や、「空き家管理士」などへの本町の対応は。

(3) 松田町での「空き家対策特措法」の具体的な適用事例は。

以上、よろしく願います。

町 長 それでは、石内議員の質問に順次お答えをさせていただきます。

まず、御質問にあります生産年齢人口の増加策に必要な事業について、新しく行う官民連携手法の住宅整備事業や、空家バンク制度、民間賃貸住宅家賃補助制度、並びに魅力的な教育環境整備といたしまして、ICT教育、子育て支援の公立幼稚園3年保育や、幼・小・中自校調理の給食、給食費保護者負担軽減策などなど、子育て世代の経済的支援を積極的に進めて、人口増加策に取り組んでいるところでもございます。

さまざまな増加策の一つといたしまして、町全体の住宅整備の現状を見ますと、現在ある民間賃貸住宅などの入居の促進だけでなく、町としても積極的に受け皿として住宅の戸数確保が必要と考えております。そこで、このたび町が進めている住宅整備事業は、健全な行財政運営を目的に、民間資金等の活用や技術的ノウハウを生かし、効率的・効果的にコストを抑えサービスの提供を図ることと、暮らしたくなる、暮らし続けたい町、また防犯・防災にも配慮した安心・安全な暮らしの居場所の創出の実現を目的とし、取り組んでいるところでもあります。

それでは、1つ目の御質問であります町屋地区住宅の入居者の抽選に漏れた方、今後の退去される方の対策についてお答えをさせていただきます。町は抽選に漏れた方につきましては、優先的に次期入居者として登録をさせていただきます。また、退去される方につきましても、町の魅力的な子育て支援や民間賃貸住宅家賃補助制度の紹介、交通の利便性を生かした取り組みなど、積極的に周知することで町内への定住促進につなげてまいります。この住宅整備事業の特別目的会社でありますまつだ住宅パートナーズは、住宅関係事業者や不動産事業者、民間物件所有者との連携を行い、今後町屋地区住宅に入居できなかった方や退去される皆さん方に対し、住宅事業のワンストップサービスを担う企業構成の利点を生かして、町の住宅施策であります住宅取得奨励金制度や二世帯同居等支援制度、民間住宅家賃補助制度などの紹介と、町と連携・協力いただき、空家バンクに登録をされている町内にある物件の戸建て住宅や民間賃貸住宅、アパートなどへの入居あっせんにも取り組むこととしております。あわせて、ソフト的な事業といたしまして、町と連携し、子育てに安心・安全で魅力的な支援や将来を見据えた教育環境の構築、住み続けたくなる生活環境や住環境、交通の利便性を生かした取り組みなど、民間主体で積極的に町内や町外に発信することで、定住できる持ち家の供給につなげるよう、今後も積極的に取り組み、生産年齢人口の増加を目指してまいります。

次に、本年8月に発足した、全国空き家対策推進協議会や空き家管理士などの本町としての対応についてでございます。まず、同推進協議会の設立の趣旨につきましては、空家等対策の推進に関する特別措置法の施行から約2年が経過し、地方自治体等による空き家対策の取り組みが進められているところでございますが、さまざまな具体的な課題も生じている中、空き家問題に係る情報の交換や共有、法務、不動産などの専門家等と連携した対策について協議・検討することを目的として、全国空き家対策推進協議会が設立されたところでございます。

この全国空き家対策推進協議会は、全国903の市町村、神奈川県内では20の市町村が参加をしております。当町におきましても全国的な空き家問題に係る情報交換や専門家等との連携を含め、積極的に取り組むために、本協議会の会

員として設立当初より参加をしております。また、一般社団法人空き家管理士協会では、空き家の周辺清掃などの維持管理や、資産価値を減らさず有効活用するための人材育成を目的に、空き家管理士の認定及び登録制度を民間資格として運用を開始したものと聞いております。民間資格のため、どなたでも受講できる資格でございます。これらの動きも注視しながら、特措法第4条に規定された、町の責務である空き家等に関する対策の実施につなげてまいりたいというふうにも考えております。

当町では本年度、先駆的空き家対策モデル事業の交付金を活用し、空き家の発生を事前に予防するため、高齢化する住宅所有者への情報提供や、財産管理制度の活用の円滑化・迅速化を目的に空き家対策に取り組んでいるところでもございます。特に専門家等の司法書士会や県の居住支援協議会、宅地建物取引…宅建協会などと連携して、人生のエンディングの終活講演会や個別相談会など、将来的な空き家予防と空き家活用の促進を一体的に実施することで、人口減少対策や空き家対策にかかる費用の抑制、景観の保持、定住人口の増加、流通促進を図ってまいりたいと考えております。

最後に、松田町での空き家対策特措法の具体的な適用事例につきましては、平成26年度に特措法が施行され、平成28年5月に町の空家等対策計画を策定し、空き家等の利活用について従来より実施している空家バンク制度の拡充を図っています。あわせて、空き家等のデータベースの更新を目的に、昨年12月に空き家等外観調査を職員により実施し、活用促進を進めています。

特措法第2条に基づく、危険となるおそれのある状態などの特定空家等については、国のガイドラインや町の空家等対策計画に沿って認定し、その空き家の所有者等に対し、助言や指導を行い、改善を図るものでございます。現在のところ、危険な空き家等に対し、所管課による所有者等への情報提供や助言を積極的に行っておりますが、現時点では特定空家等の認定はございません。今後も今までにない社会情勢の変化に伴い、空き家や空き地の問題、並びにその対象となる物件の相続問題など、全国的な問題として表面化しておりますので、町の空き家等の現状と地域住民に与える生活環境への影響を十分に踏まえて、空き家にしない予防推進、空き家を地域資源と捉えた活用促進、管理されずに

放置された危険な空き家に対する安心・安全の確保の3つの柱を基本に、町全体の活力の維持向上を目指し、総合的な対策を進めてまいります。以上でございます。

9 番 石 内 回答ありがとうございます。1番目の抽選外れた、また年限が来た人の対応については町長の回答ありました。そのために、やはり先ほど町長からも話がありました、今の空き家の問題、また現状の貸し家、アパート、その入居率の向上、そういうものも含めて、またその設備、その辺での対応も考えていかなければいけないというのが私の趣旨ですので、その辺含めてお願いしたいと思うんですが。先ほども前者、交流人口、確かに定住よりそっちのほうを今後重きを置かなきゃいけないかなという感じあるんですが、まずは松田で空き家、それとアパート、貸し家、その辺の入居率が40%とか60%とか言われているわけですね。その辺のキャパシティをどれだけ上げるかというのがやっぱりこの町にとって重要な課題だと思いますので、その辺を中心に質問をしていきたいと思うんですが。

まず、空き家、今、町長の答弁の中で、特定空き家はない、松田にはないという話なんですけど、26年11月に空き家関係の実態調査がありました。そのときの町の報告が、空き家が60戸、空き家率1.3%。空家等対策計画にはですね、その後の状態についても引き続き実態把握を努め、平成26年度に行った調査結果をもとに随時更新を行いますとあるんですが、今、特定空き家はないということなんで、そんなに大きな変化はないと思うんですが、一応3年経過しておりますので、その辺での状況変化についてまずお答えしていただきたいと思います。

定住少子化担当課長 特定空家等…空き家等に伴います状況報告なんですけど、先ほどの26年11月に町職員で実態調査を行ってございます。町長の答弁のとおりですね、平成28年12月に第2回目の更新ということで、現状回ってございます。今その更新としてデータベース化しておりますが、状況的には26年11月のもので60戸についておおむね同じような状況でございます。新しくですね、その空き家等に入った方もございますので、今その更新を含めながら、60より下がっているというような状況で御理解願えればと思います。以上です。

9 番 石 内 その中に数字として入ったかどうかわからないんですが、私どもの近くに、たしか1年前ぐらいに空き家を解体した。解体して、その後、多分町内に住んでないかと思うんですよね、持ち主は。ところが、そのまま放っていますんで、草がですね、何ていう草なのかかわからないですけど、背丈以上に伸びちゃっているんですよ、密集して。近所でやれるだけのあれじゃないんで。やっぱり、今いろいろ町のほうで対応しているのは、そういう何ていうか、特定空家等…空き家等の対応ということで、場合によっては勧告、いわゆるあとは解体に向けてのいろんな施策あると思う。解体した後のですね、いわゆる本人たちが解体した後の管理、それがどういう形でされているのか、まずお聞きしたいと思います。

定住少子化担当課長 空き家等といいまして、個人の所有の財産でございます。今、解体した後ということなんですけども、その後の管理は所有者が一元的に管理するということが基本になってきますので、その辺の、私たちも常にですね、回りながら、あそこが更地になったということを見てますので、そうした観点で、またそこがですね、放っておいて雑草等があれば、そのですね、担当課を含めてですね、所有者との調整に入るといって形では考えているところでございます。以上です。

9 番 石 内 当然本人たちの責任だと思うんですが、解体するときには多分町への連絡あると思うんですね。そのときに、その後の、何ていうか、土地だけになったときの管理、それが本人たちに本当に…最後まで責任持つということがはっきりされているのかどうかです。というのは、多分近くにそういう持ち主がいれば、見に来て自分たちでやるかわからない。多分そういう人たちはみんな遠いと思うんですよね。遠くにいる人はそうしょっちゅう見てこないとなると、その辺の管理を、やっぱりその人たちにやってもらうためには解体したとき、解体するときの町との調整があったとすれば、そのときにそういう問題についてはっきり指示なり伝えること必要だと思うんですが、その辺についてはいかがでしょうか。

定住少子化担当課長 解体に伴って町がまず解体するという行為は今現状では、特定空き家として法に基づくですね、指導・助言・勧告、そして最終的には命令をして、いろんな形の略式代執行等がございますが、町が解体するのであれば、町が財源的に

支出をすることはあります。その後の景観の環境につきましてもですね、町がもちろん見守っていくという制度はございます。主に解体するときには町に連絡があるということは、ちょっと私のほうもですね、ちょっと把握をしてなくてですね、解体した後の部分について、状況がわかれば町としてはですね、その地域周辺に悪影響を及ぼしているということの情報があればですね、そこに向かって所有者と調整をすることになりますので。（「連絡来ないよ」の声あり）そうですね。（私語あり）基本的に解体という行為はまず来ませんので。その上で。町が解体するという行為であれば、そのまま状況はわかるのでという御理解でよろしくお願ひしたいと思ひます。

9 番 石 内 この問題についてはまた詳しい事実があれば、またやりたいと思ひんです。まち・ひと・しごと創生人口ビジョン総合戦略の中で、重要業績評価指標、K P Iとして空き家の利活用物件数、これが目標値として平成31年度までに10件という数字が出ていますよね。中間年を迎えたことし3年目になると思ひんですが、進捗状況について、どんなぐあいなのか教えてください。

定住少子化担当課長 まず、空家バンク制度に伴いまして、平成19年の11月に施行されまして、その後ですね、26年の機構改革の定住の中で、登録が当初3件でございました。その後ですね、さまざまな展開を臨みまして、10月現在登録数がですね、44件、賃貸としては26件の成約がございます。売却のほうは3件でございますので、トータル的には73件の物件がホームページに公表されたと。その中で現在26件の賃貸が成約をしてですね、この状況を見ますと、ほかの市町村、比べるのはあれなんですけども、松田町は非常に高い形の成約になっているところではございます。以上です。

9 番 石 内 非常にいい回答をいただきちゃったんで、あんまりこれから言えなくなっちゃったというのがあるんですけど。利活用の取り組みとしてですね、今、他町でもいろんな話出てますし、町から出た資料の中にも、D I Y賃貸とかシェアハウス、そういう具体的な、たしか事例として進めるという話が出てたんですが、これらについての具体的展開があるのかどうか。

定住少子化担当課長 現在ですね、さまざまな補助金、D I Y、あるいはシェアハウスの形で、国・県がですね、いろんな形で取り組んでございますので、今回ですね、先駆

的空き家事業ということを今進めている中でですね、先ほど町長のほうからありました終活講演会、空き家にしないという観点をまず優先的に取り組んでいるところでございます。あわせてですね、国・県の補助金を活用しながら、DIY、あるいはシェアハウスとしての取り組みもですね、その中で今後補助金を活用して検討はして…活用方針として検討していきたいというふうには考えているところでございます。以上です。

9 番 石 内 確かに、今は検討段階だと思うんですが、もうそれこそ3年ぐらいたっていますんで、これをですね、ぜひそういう対象になる地主さんとか、今、アパートを持っている方、そういう方への啓発というかね、いろんな研修会とか講習会、そういうものを作って、確かにこれ行政でやる部分じゃなくて、民間がほとんどやる部分だと思いますんで、その辺での啓発…何ていう、動きというか、そういうものはあるんでしょうか。計画があったら教えてください。

定住少子化担当課長 ありがとうございます。やっぱり先ほどですね、先駆的空き家モデル事業ということで、今回進めている中の2つの事業でございます。1つはですね、その空き家の高齢化するに当たりまして予防しようという観点が1つと、もう一つがですね、民間集合住宅について幅広くですね、町の民間賃貸住宅家賃補助やですね、国・県のさまざまな事業をですね、制度をですね、伝えていこうということで、その伝える方法を今、民間の事業者と連携をしてですね、幅広くやっていこうという取り組みがございますので、その活用ですね、先ほどDIY、シェアハウスも含めた補助金制度をですね、所有者の方、あるいは不動産関係の方に周知をする取り組みを今後させていただきますので、よろしく願いいたします。

9 番 石 内 シェアハウスは特に何か都市部では相当に若い人に人気があるということで、先ほども話に出ましたが、この松田、交通がある程度便利ですから、そういう面で若い人、学生、そういうものを対象にですね、やっても、私は結構効果があるんじゃないかなという気がするんでね、その辺もぜひ進めていただきたいと思います。

それで次にですね、先ほど町長からも回答いただきました。全国空き家対策推進協議会、この設立がことしの8月末に行われたわけですが、そのつくるに

当たってですね、何ていうか、活用の下支えというか、つくる前にクラウドファンディングですか、余り詳しくないんですけど、群衆と資金調達の合成語だというんですが。それを通じて資金を調達して空き家や空き店舗、そういうものの再生であるとか活用する、そういう仕組みをつくるというのがこの推進協議会の一つの目玉だったというような話も聞いているんですが、その辺の具体的な内容であるとか、町に対しての何らかの施策があるのかどうか、お聞きしたいと思います。

定住少子化担当課長　　まず、全国空き家対策推進協議会の主な目的ではございますが、基本的には専門家ですね、専門家のさまざまなノウハウを活用して、町の対策を協議・検討していこうという場でございます。先ほどクラウドファンディングにつきましてはネット上の中の小口資金等を集めながらですね、今、不動産特定共同事業法という法がありまして、資金要件がございます。その不動産関係については基本的には1億円という、今現在あります。SPC等は5,000万円というものがあありますが、今後国のほうの制度改正におきまして、その不動産関係も1,000万円まで落とそうという今、動きをしておりますので、そうした観点では事業者との連携をして、そういう制度も活用していこうという周知はしていきたいと思えます。

この全国空き家対策推進協議会の中には部会がございます。3つございます。今、松田町のほうはこの3つの部会、企画・普及部会というのが1つ。もう一つが、所有者特定・財産管理制度部会というのがございます。3つ目に空き家バンク部会というのがございます。恐らくクラウドファンディングという形の部分は企画・普及部会の中で今もんでいこうと。この会議の中で、私もちょっとこの前参加させていただいたんですけども、松田町は基本的に今、空き家バンク部会に入って、いろんな形で進めてございます。なお、部会のほうはその都度動くことも可能ですので、幅広くですね、町の利活用に伴う事業に展開していく部分でこの部会に入ってですね、空き家の対策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。以上です。

9 番 石 内　　それでですね、まだ立ち上がったばかりなんで、具体的にはこれからだと思えますので、その辺についてはまた新しい情報があれば教えていただきたい



と。

それと、一番最初の質問の中にあっただけですが、一番最初じゃない、2番目か。いろんな今、資格、先ほど町長からも説明ありました。本当にこんなものがあるのかなぐらいのいろんな資格が出てるんですが、そういうものを本当にこれから出すに当たっては、やっぱり町のいろんなあれで、窓口も大変だと思うんですけども。そういうものに対する何か、町としてこの空き家に関しての整備はされているのか…整備というのはあれですが、いろんな企画は、こういうものは、何ていうか、今必要だからぜひ町の中でもつくっていくというようなものがあれば具体的に教えていただきたい。

定住少子化担当課長

まずですね、先ほどの空き家管理士というのがございます。そのほかにもですね、民間でいろんな形の資格制度をして、どなたでも受けられる制度にして、そのほかにも空家空地管理士でございます。これはどこが設立してやっているかというところ、NPO法人空家・空地管理センターというところが資格でやってございます。そのほかですね、さまざまな民間資格として、例えば不動産カウンセラー、あるいは不動産のアナリスト、あるいは不動産のアドバイザー、リフォーム提案士、住宅診断士などなど、さまざまな協会がいろんなものを取り組んでございます。その中でですね、今は神奈川県と松田町と連携をしまして、特に先ほどの居住支援協議会というのは県の協会でございます。そこがですね、この空き家管理士も含めて、さまざまな解体、あるいは財産管理等の業者の一覧表を載せてございます。町もですね、相談業務に来たときに、例えば解体したいんだけどどこか紹介してくださいといったときには、その一覧表を見せてですね、神奈川県に登録してあるもので情報を提供していこうということで、今、連携をとっているところでございます。その中にもですね、松田町の住所を置いている解体業者さんとかも登録をさせていただきしております。またですね、近隣の中でもですね、業者さんがそういうものに貢献したいということであれば、居住支援協議会のほうに登録をさせていただいて、幅広く活用していただくという連携を取り組んでいるところでございます。以上です。

9 番 石 内

ぜひそういうものを活用しながら、町のいわゆる生産年齢の拡充にですね、ぜひお願いしたいと思います。

ちょっと話題を変えるんですが、先ほど今後の住宅設備、町でいろいろ、2つの整備事業をやっているんですが、それ以外に民間で今かなりの、私は新しい住宅が建っていると思うんですが、それに伴って町で、来た人、また出て行く人、アンケートをとられてると思うんですが、入ってくる人というのは、かなり私も二、三しか聞いていないんですけども、かなり好印象、松田はいいところですよというあれがほとんどなんですよ。そういう具体的な中で、松田に来られた方が、これはと思われるようなアンケートの結果があれば教えていただきたいんですが。よろしく。

定住少子化担当課長 町ではですね、住宅奨励金のときですね、来て家を建てた理由等々を聞いてございます。また、転入・転出時のアンケートもとってございます。それを毎回毎回ですね、町で共有して、情報共有しているところでございます。特に松田町に転入の理由というので特化したものにつきまして、やっぱり駅ですね。駅に近いということと、やっぱり自然環境。自然環境の細かくは聞いてございませんが、自然環境、交通という形が特にございます。逆にですね、転出の理由の中のこれから望むことということで、逆にいろんな提案の中で、商業施設が欲しいとか、駅周辺の整備が必要だとかいう声も聞いてございますので、そうした中で定住人口増加に向けてですね、これから町の政策的に取り組んでいきたいというふうに思っているところでございます。以上です。

9 番 石 内 確かに、非常にもっと、多分具体的にいいところ出てきていると思うんですが。私はちょっとほかの件で調べてみたら、最近の移住する際に重視する要素というのは一般的に、幾つも項目あるんですが、特に自然、今出ましたけれども、気候、それから交通、医療、災害、支援制度ということが大きいらしいんですけども、その中でその町がどんな補助金を幾ら交付しているかというよりもですね、その住民にとって暮らしやすい町であるか否かと、移住者にとってそこが将来にわたって自分の人生を付託するに足りるか、そういうことであると、これは一つの見方だと思うんですが。私は特にですね、松田町については、先ほど来、話が出ましたけども、売りはやっぱり、大きいのは富士山が眺められること、それと交通の便利のよさ。単に便利のよさというよりも、いわゆる便利になった厚木とか海老名は、あそこへ来るまで30分以上かけて、バ

スに乗ってくる人がほとんどなんですよね。そんなことを考えると、松田から新宿方面の電車には最初から座っていただけますよと、こういうような実態がわかるような宣伝すれば、かなり効果があるんじゃないか。それと、先ほど課長から説明があった移住されてきた方のアンケート、具体的な事例を出す、そういうものをもっともっと発信していけば、若い人、生産年齢の獲得につながるんじゃないかと思いますので、その辺についてはいかがでしょうか。

定住少子化担当課長      ありがとうございます。今、定住のほうではですね、さまざまな今言われた自然環境、交通の利便性で、都心部に行きながらですね、どう伝えていくかと。町に来てもらえるかということで、いろんな形で、東京・有楽町に行きながらですね、いろんな方と相談をしながら、町の魅力を発信しているところでございます。

そうした中ですね、昨年度から始めています移住交流ツアーといいまして、東京の方が町に来てもらって、普通に、例えばヨガ教室をやったりではなく、自然環境の中で富士山を見ながらヨガをやってもらうとか、その後、そのリピーターがですね、都心部に戻って、こんな魅力的なところを発信していただきたいという取り組みもあわせてやってございます。前回ですね、寄地区のですね、ちょっと天候は悪かったんですけども、散策をしてもらって、ヨガをして、寄を知ってもらって、そこでですね、もう一度来たいというような声もどんどん来ていますので、そうしたことをどんどん発信していきたいというふうに考えてございます。また、移住された方のインタビューについては喫緊に、町としてもホームページでですね、インタビュー、こんな声ということでやっていきたいというふうに思っていますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

9 番 石 内      いずれにしても、新しい取り組みがいっぱいあるわけで、大変だと思いますけども、この2つの大きな町の事業、成功するというのも、やっぱり町全体のそういう人口…人口増というよりも中身の充実、そういうものにつなげていっていただきたいと思ひます。質問終わります。

議 長      以上、受付番号第6号、石内浩君の一般質問を終了しました。