

- 議 長 休憩を解いて再開をいたします。 (15時45分)
- なお、お知らせをいたします。12番議員 大舘秀孝君においては体調不良のため退席を許可いたしましたので、御了承いただきたいと思います。
- 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 それでは一般質問をさせていただきます。受付番号6号、質問議員、9番石内浩。件名、空地・空家対策について。
- 要旨、(1)所有者不明の土地利用円滑化対策に関する特別措置法などの方が次のとおり発表されましたが、活用状況についてお伺いします。
- ①所有者不明の土地が公共事業においては町で取得可能になったこと。
 - ②所有者不明土地の財産管理人請求制度の実施。
 - ③土地所有者の検索に関して、国土交通省職員の派遣ができる。
- (2)空家等対策計画では、他町に先んじて対応されましたが、その後について次の点をお伺いします。
- ①空家・特定空家のその後の状況について。
 - ②民間賃貸住宅における空室対策の現状と対策について。
- 以上、よろしくお願いします。
- 町 長 それでは、石内議員の御質問に順次お答えをさせていただきます。
- まず、所有者不明土地の利用の円滑化対策に関する特別措置法についてでございますが、平成30年6月6日、この特措法が成立し、同月13日に公布されたものでございます。背景といたしましては、所有者不明な土地は所有者の特定等に多大なリスクとコストを要するため、道路整備等の公共事業の推進等の場面において、その用地の確保の妨げとなり、事業全体のおくれの要因となっております。よって、公共事業を目的として土地の円滑化等を図るもので、不動産登記簿情報等の公簿情報により調査してもなお所有者が判明しない、または判明しても連絡がつかない土地を限定しているものであり、空き家・空き地の対策として所有者を特定するものではございません。
- この法律の概要では、建物がなく、現に利用されていない土地、所有者不明の土地について、公共事業における収用手続の合理化・円滑化を目的に、国や都道府県知事が事業認定した事業について、収用委員会にかわり都道府県知事

が裁定することや、地域住民等の福祉や利便性の増進に資する事業について都道府県知事が公益性を確認して、一定の期間の告示を行った上で、利用権を設定することができるものでございます。また、所有者の探索を合理化する仕組みとして、所要な公的情報について行政機関が利用できる制度の創出、長期間相続登記等されていない土地について、登記官が長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録することができる制度の創設などがこの法律の概要でございます。この法律において対象となる公共事業は、道路法による道路や駐車場法による路外駐車場、学校教育法による学校、暫定的な土地利用を想定する公共的事業を想定しております。

次に、不在者の財産及び相続財産の管理に関する民法の特例については、民法には所有者の所在がわからない財産や相続人のいない財産について、利害関係者の請求により家庭裁判所が財産管理人を選定…選任し、その財産を管理することができる制度があります。しかし、当該利害関係者に土地の管理をしようとする行政機関が含まれていなかったため行政機関が自身の直轄地内に管理されず放置された土地にあっても、財産管理人の選任を請求することができるよう、この法律において地方の行政機関が所有者不明の土地の適切な管理のために、家庭裁判所に対し財産管理人の選任の請求ができるようにしたものでございます。

続きまして、国の職員の派遣については、町職員に土地所有者等の探索に関する専門的な知識を習得させる必要があるときは、派遣要請ができる規定があります。これはあくまでも公共事業のために必要な土地の所有者の探索のための専門知識やその習得のためのものでございます。

さて、この法律に伴う町での活用の状況ですが、現在、法務局からこの特別措置法に伴い、各市町村に今後想定される対象地の事前調査やヒアリング並びに特措法の説明会が開催されております。町ではこの特措法における対象となる事業の地籍調査等を担当する課において、事前調査や事業説明会に参加し、将来を見据えた地域福利増進事業において所有者不明土地の利用が円滑に進められるよう取り組んでまいります。

次に、松田町は平成28年5月、神奈川県で2番目に空家等対策計画を策定し

ております。御質問のその後の特定空き家や空き家についての状況でございますが、空き家等対策計画の基本方針に空き家にしない空き家の予防推進を掲げ、近隣市町の中でも積極的に空き家等の対策に取り組んでおり、空き家等に関する町民からの苦情や特定空き家等の確定件数について、現在まではございません。しかし、空き家等と思われる建物の苦情等はありませんが、空き家などの敷地に有する雑草や立木など、保安上危険なものや、景観上・衛生上良好でない状態にある土地等の情報提供が3件ございましたので、情報をいただいた方と現地を確認し、所有者へ情報提供や助言、指導などを行い、解決に向かうよう取り組んでおります。

空き家等の現在までの取り組み内容といたしましては、昨年度、先駆的空き家対策モデル事業の交付金を活用し、空き家の発生を予防するため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、専門家の司法書士会や県の居住支援協議会、宅地建物取引協会などと連携し、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係る費用の抑制、景観の保持、流通促進を図ってまいりました。今後も今までにない社会情勢の変化に伴い、空き家等の問題は全国的な問題として表面化しておりますので、町の空き家対策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推進、管理されずに放置された危険な空き家に対応する安心・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て総合的な対策を進めてまいります。

次に、民間賃貸住宅における空き家対策の現状でございますが、平成28年9月より定住・移住を目的に空き家バンク制度の拡充と地域コミュニティの活性化を踏まえた地域資源でもある民間賃貸住宅を対象とした家賃補助制度を実施しています。この制度は、子育て世帯や若年世帯の定住促進を図ることと、空き家バンクに登録された賃貸物件の利用促進を合わせて取り組んでいるものでございます。現在までの実績は10件となっておりますが、そのうち町外からの移住者は6件となっております。町にとって空き家・空き室については定住・移

住に向けて期待できる地域資源でございますが、有効に活用するには所有者等との調整が重要で、幾つもの物件を一度に動かすことが難しく、一軒一軒がどのような利活用が望ましいのかを検討するため、地域の皆さんや不動産業者等との民間業者、法律などに関する専門家と連携して、民間業者にもインセンティブが働くよう民間賃貸住宅家賃補助などを含め、移住・定住者や民間事業者などへの周知方法を強化し、引き続き定住対策に取り組んでまいりたいと考えております。以上です。

9 番 石 内 詳細な回答ありがとうございました。町長の説明、詳しい内容でしたので、これ以上説明するのも1番の番号は問題がないと思うんですけども。今計画の中ですね、先ほど町長の話もちょっとありましたけども、いろんな都市計画含めての中でこの措置法が適用される部分がどのくらいあるのか。それと、もう一つはこの措置法、私も見ても大した変更ないな。基本的なものにはそんな変わりはないなという感じはするんですけども、もう少しこういうものであつてほしいというものがあつたらお聞かせいただきたいと思うんですが、いかがですか。

まちづくり課長 それでは、私どもが所管している事業の中で、空き地等の所有者の対策について申し上げます。まず、御承知のとおり、新松田駅周辺を今、基本計画・基本構想を作成させていただいていますけれども、新松田駅はですね、地価が高いところでございまして、所有者不明という土地については今のところございません。

また、まちづくり課で今進めています道路事業につきましても、今のところ所有者が不明であるという土地については、わかっている場所はありません。ただしですね、地籍調査等で、中には相続人の方が多くてですね、なかなかその地籍調査の立ち会いにどなたが来ていただくのか困るねという程度の問題点は発生していますが、地籍調査の用地の確定につきましては、相続人代表者という形での用地の確定を法務局さんのほうで認めていただいておりますので、今のところ、大きな問題には至っておりません。以上です。

9 番 石 内 1番については一度そんなことでいきたいと思うんですが。
2つ目のほうの関係で、松田町第6次総合計画の策定についてということで、

この説明資料いただきました。この中でですね、アンケートとして松田町シルバー人材センターのいわゆるこの町の施策に対する意見が3つ出ています。ちょっとそのまま読み上げますと、高齢者人口の全人口に占める割合の増加と独居または高齢者夫婦のみの世帯の増加、それと2つ目、空き家の増加、3つ目に元気な高齢者の就業の場が少ない。こういうアンケート結果がシルバーセンターから出ています。シルバー人材センター、生きがい事業団、前の名称ですけども。町内くまなくいろいろなところへ行って仕事をしている方々だと思いますので、その辺の中からこういう意見が出たということは、非常に私は貴重な意見ではないかと思うんですが。その中でですね、特に今言われるのは、2025年問題、これが高齢者の比率が何%でしたか。かなり高いんですね。高齢世帯が。世帯として70%がひとり暮らしになると。住宅は25%が空き家になると。これ全国平均ですけどね。そんな報告が出されています。そういう意味で、やっぱりシルバーセンターの人たちがそれを見ているということは、かなり信憑性があるんじゃないかと思いますので、町としても担当職員初め、いろいろ見られていると思うんですが、そういうことを考えながらですね、町としてこのアンケートの分析をどういうふうに見られているのか、その辺のあれがあれば教えていただきたいと思います。

政策推進課長 ありがとうございます。分析という結果を出していませんが、この事業一つ一つのアンケート結果に基づきまして、空き家の対策について検討はしている状況ではございます。この空き家については、所有者等のいろんな判断がございまして、町としてもその都度足を運んで場所を確認して、法に基づき登記を取り、連携をして進めているところでございますが、やっぱり所有者の意向がございまして、その7割から8割がですね、まだ空き家として捉えてほしくないという強いものがございまして、それを今後、どうやっぱり結びつけて、やっぱり活用していってもらおうかということは、このアンケートも踏まえてですね、分析を踏まえて今後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。

9 番 石 内 ちょっと話題を変えますけども、この議会の関係で「地方議会人」という雑誌があるんですが、これは事務局でも置いてあると思うんですが、これに松田

町の役場、政策推進課の担当者から投稿記事が出ている。松田町空き家発生予防事業の取り組みについてということで、何ページか、かなり出ているんですが、その中で今、課長からの説明がありました。また、町長からの先ほどの説明もありました。この4ページの内容を全部紹介するわけにはいかないんですけども、この書かれている中で、どの職員も相談に来れば必ず窓口というか、わかるようになっているというような内容も出ているんで、これはすばらしいことだと思うんですが。今、課長からの説明がありました、「あいていない空き家」という表現が出ているんですけども、要は空き家だけれどもいろんな事情で、いわゆる他人に渡すわけにいかないという事情のある土地なんです、そういう所有者がはっきりしているんですけども、いろんな事情で居住者の不在の空き家の状況が多く問題となっていると。先ほど課長からの説明もありました。現状でもその対策は個々の事例、分析で対策可能とは思われるんですが、地域を巻き込んだ対策というもので考えられているのかどうか。それはいろいろな地域でそういう動きが今あるんですが、そういうことを含めて、先ほどのシルバーセンターの話ではないんですけども、地域を巻き込んだ動きとして、事例としてあるのかどうかをお聞きしたいと思います。

政策推進課長 ありがとうございます。まずですね、地域を巻き込んで、この空き家対策に取り組むという方向性は特別今、進んではいないところでございます。ただ、地域に入りまして、自治会長を初めですね、その空き家の情報を一緒に得て、それでこういう状況にあるというのを認識し、その中で自治会さんで例えばこういうものができるんじゃないかというものがありましたら、地域のそういう自治会補助金等を活用しながらですね、そういう対策に乗り組むということも一緒に合わせてお話をさせていただいているところでございますので、やっぱり自治会さんのほうで自主的にそういう話をやっぱり持ち込めるような形で、そして町が支援していくというような話を今後は進めていきたいというふうに考えているところでございます。

9 番 石 内 地域で自主的にというと、非常に今、地域の問題いろいろあると思うんですが、役員のなり手もない。そういう自治体が多くなってきちゃっているんですね。この話をこうやっていると深くなっちゃうんで、これぐらいでとめてお

くんですけれども。ある自治体の中でですね、定住促進のためにですね、地域振興推進委員会という委員会を地域で立ち上げて、その役員の方々がですね、この定住化の促進と同時に空き家対策をやっているということなんですが、当初やっぱり回覧板回すぐらいで終わっていたらしいんですよ。ところが、全然その反応がないということで、そのメンバーの親戚であるとか、知人であるとか、そういう人たちのいろいろの情報を伝って何件か、いわゆる情報、有意義な情報も集まって、空き家対策ができたというような事例が出てきています。そういうことを踏まえて、先ほどのシルバー人材センターの話じゃないんですけれども、地域でやっぱり今、定年を迎えて働き場も失っている人、年金との絡みでなかなか働けないよという人もいると思うんですけれど、せっかくの人材が埋もれているケースが結構多いんじゃないか。また、先ほどの2025年問題で、大量の人の定年者を迎えるわけなんで、もうその年限もだんだん迫ってきているわけなんですが、今はここでそういう体制をやっぱり町として考えておくべきことじゃないかと思うんですが、そういう意味を含めて、再度その辺の体制に将来の関係をお聞きしたいと思うんですが、よろしくお願いします。

政策推進課長 ありがとうございます。まさしくそうですね。高齢社会を迎えるに当たって、団塊世代の方も含めてですね、町の活性化のためにどれだけ尽力していただいて、それが地域循環してという話はもちろん認識しているところでございます。そうした中でですね、シルバー人材さんにつきましても、今現在は登録はされてございませんが、県のほうに空き家の活性化に伴う登録バンクというのがございまして、そこにいろんな不動産関係、解体関係、相談窓口等の登録をするところがございます。この前ですね、ちょっと担当課のほうからそういうお話をもらいましたので、神奈川県にこういう、例えばですけどね、空き家の掃除とか、そういう部分に登録する制度もございますので、そういうのを前向きに今、進めていきたいというふうに考えているところでございます。

福祉課長 シルバー人材センターは私ども補助金を出しておりますので。現在ですね、卵が先かニワトリが先かの部分があるんですが、軽作業ですね、草刈りだとか、そういったものを民間を含めてですね、サービスのほうが超過になっているような部分もございます。シルバー人材のほうとしましては、業務の拡大という

のもあるんですが、そういったニーズに応えるべく会員数をふやすというのを、先般の産業まつりの中でもブースを設けてですね、会員を増加させるという形をとっております。その中で今、政策推進課長が言いました近所の空き家をその地域にお住まいのシルバー人材の会員さんが、例えば簡単に言うと、扉の開け閉めだとか、空気の入れかえだとか、そんなような形で事業拡大できないかというのを模索しているところでございます。それを県の登録バンクという形で今は検討しているところでございます。以上でございます。

9 番 石 内 ぜひ、そういう具体的な内容でですね、早く案を出していただいて、町としていろんな方向づけをですね、やれるものはすぐやってほしいと思うんですけど、2025年に向かって具体的な目標を定めてですね、その辺の対応をぜひ今からやっていただきたいと思います。

話を先にいきますと、先ほどの政策推進課担当者によるこの「地方議会人」の投稿にも出ていましたけども、この中で私が一番気になったのは空き室、いわゆる民間賃貸アパート、その空き室対策というのがですね、そういう意味で対応も出ております。これはすばらしいなと思ったんですが、先ほど来、話に出ています松田町の新しい若い世代の町営住宅がもう既にでき上がりつつあるんですが、そういう主要改修の時期を含めて、これから従来の民間賃貸住宅のレベルアップをするというのは、これは喫緊の課題だと思うんでね。そういう意味で総体的な松田町の空き室対策、必要な内容だと思いますが、その手法の中で、これもこの「地方議会人」の中に町として紹介されていたホームステージングの手法の活用例をですね、掲載されていたんですが、この現状についてどんな対応をされているのか、現状についてお伺いしたいと思います。

政 策 推 進 課 長 ありがとうございます。まず、ホームステージングにつきましては、2年前にですね、松田町の空き家をどうするかということで、神奈川県を含めてですね、専門家といろんな協議をして、その中の1人の専門家の人がですね、外国の中古物件についてはすごい活用があるということを日本にも持ってこれないかという観点で今始めようというふうなことで進めてきたものでございますが、なかなかこの今の日本の不動産関係がですね、なかなかこれに手をつけるのが非常に難しいということもございまして、やっぱり日本の中古物件と外国の中

古物件の活用の仕方と認識の仕方というのは非常に今、違っているなという認識ではいるところでございますので、今後はですね、やっぱりこの辺の部分も含めて、今ちょうどいろいろな協議会でいろんな議論をしておりますので、あわせて取り組んでいきたいというふうには思っているところでございます。

9 番 石 内 ホームステージングという名前も、私も何だろうと最初思っていたんですけども、要は、あいている部屋を何ていうか、いろんなものを置いて、見栄えをよくするということだそうなんですけど、これはですね、ぜひやってですね、入居率向上につなげていただきたい。これをやることによって、今の実績ですと、これうたい文句かわからないですけども、募集期間が3分の1ぐらいに減ったと。従来の募集期間から3分の1ぐらいに短くなりました。それと、来訪者が8倍になったと。これ本当かなと思うんですけどね。そのぐらい有効だっていう一部の報道もあるんですがね。その辺もやっぱりやりようによるかもわからないけど、日本でもかなり専門的な会社ができておりますよね。そういうのを含めてよろしくお願ひしたいと思うんですが。従来ですね、極端な話すると、オーナーさん、入居者が決まってからやっと掃除を始める。そういう感覚の人が多かったんじゃないかと思うんですけどね。やっぱりそういう意味じゃなくて、やっぱりきれいな着飾った部屋を見せることによって、やっぱり新たな住まいを提供するということで、ぜひ先ほど来言っています町の新しい、若い町営住宅につながるような、将来的にやっぱり町営住宅新しく入った人も出なきゃいけないんで、その受け入れ体制ということもあるでしょうから。そういうものを含めて再度ですね、このホームステージングのこれからの方向について、例えば今までも何かそういう講習会みたいのやられたと思うんですが、どこかサンプルとして展示場みたいなそういうものをやれるのかどうかね、具体的な動き、またはそれに対してやるところがあれば支援体制をつくるとか、そういうことを考えられるのかどうか、お聞きしたいと思います。

政 策 推 進 課 長 ありがとうございます。まず、先ほどのホームステージングにつきましては、やっぱり費用的にすごいかかるというのがまずあります。要は、物を置くだけではなくて、その人の生活と心のケアというものの、いろんな部分を含めたものを置いて、この家をつくるということがございまして、相当な時間と費用がか

かるということで、不動産関係者にもですね、いろいろ講演会とかに来ていただいて周知はしているんですけども、なかなか今、難しいということもありますが、やっぱり世界的には発展している部分もございますので、引き続き検討はしていきたいというふうに考えてございます。

またですね、最終的に空き室について、民間の事業者さん等ですね、空き室策を取り組むに当たりましては、今の町屋住宅の入居の後についての誘導につきましては、今、P F I 事業者がですね、その辺の部分までやるという維持管理、運営になっておりますので、踏まえてですね、その後に入りやすいようなこともあります、町としてもそこに定住してもらうという観点もございしますので、あわせて住宅施策とアパート施策、両方進めていきたいと。そのためにはやっぱり民間さんにもインセンティブが働くような仕組みですね。今ある既存のものをどのような形で、税制の優遇制度とかも含めてですね、やっぱり検討していかなくてはいけないかなというふうなこともありますので、その辺も含めて検討していきたいというふうに思います。以上です。

9 番 石 内 今、金がかかるって話だったんですけど、ある業者の資料を見ましたら、6万円ぐらいからありますね。これは並べる数によって幾らでも値段違ってくると思うんですが、これ全て保険に入っているというんで、中で何かあったときは全部保険で賄えられると。確かにきれいにするためにはきりが無いと思うんですが、六、七万ぐらいでできる程度で私は十分じゃないかと思うんですけどね。それは今後検討する余地あると思うんですが。いずれにしても、どこかでこういう間違いなく効果があるというようなことを言っていると思いますので、それと今これをやって、やれるところは業者によって違うのかわからないんですが、関東の4県しかやってないんですね。だから、そういう意味を含めて、もっと全国的にやってみれば、これもっと安くなるのかなという気がするんですけども。いずれにしても、松田の場合は新しい町営住宅ができる話ですから、その辺のタイミングを見て、ぜひ具体的な目標をお願いしまして、私の質問を終わらせていただきます。

議 長 以上で受付番号第6号、石内浩君の一般質問を終わります。

以上で、本日予定しました日程の全てが終了しましたので、本日の会議はこ

れにて散会をいたします。

お知らせをいたします。明日 6 日は午前 9 時より本会議を開きますので、定刻までに御参集くださいますようお願いを申し上げます。一般質問終了後に暫時休憩をし、休憩中に議会全員協議会を大会議室で開催をいたします。本会議は午後、全員協議会が終了後より再開をいたします。

本日はまことに御苦勞さまでございました。

(16時19分)