

議 長 受付番号第4号、井上栄一君の一般質問ですが、欠席しておりますので、一般質問は行いません。

それでは受付番号第5号、秋田谷光彦君の一般質問を許します。登壇願います。

5 番 秋 田 谷 それでは、議長のお許しをいただきまして、質問させていただきます。

受付番号5番、質問議員、第5番、秋田谷光彦。

件名、継承者がおらず、空き家になり得る住宅や土地の終活について。

要旨、1、高齢者のみの世帯、または継承者がいても、就職や結婚などにより、町外へ転出し、戻る見込みがない等の事情により、近い将来、空き家になり得ることを想定して心を痛めている方が多くおられます。今後、空き家になり得る可能性のある軒数を町は把握をされておりますでしょうか。

2、既にかかなりの数の空き家となっている案件に対して、町はどのような考えを持ち、どのような対策を行っていくのか。お伺いいたします。

町 長 それでは、秋田谷議員の御質問に順次お答えをさせていただきます。

まず町が把握している空き家等については、令和6年12月に目視による実態調査時点での結果として申し上げますと、空き家の可能性がある物件は、松田地区が56件、寄地区が67件の計123件でございました。その後、登記簿の取得や空き家法第10条に基づく所有者等への水道利用状況の調査などを行い、所有者の特定業務及び特定できた所有者については、随時意向確認を行っておるところでございますが、当該物件の登記情報が、当初の情報から更新されていない事や相続関係で連絡が取れない等の課題に直面し、時間を要している状況にございます。空き家法では、空き家の定義を、居住、そのほかの使用がなされていないことが常態化であるものを指します。具体的には、1年以上人の出入りや、電気、ガス、水道などの使用実施がない状態が目安とされております。

それでは1つ目の御質問にお答えいたします。現在、空き家ではないが、今後、空き家になり得る件数の把握につきましては、現在居住されている方に対するアプローチができておりませんので、2月末現在の70歳以上の独居の方531名のうち、まずは持ち家にお住まいの独居の方を約300人を対象に意向調査

を3月末に行い、町社会福祉協議会にて実施している、終活支援相談会への参加の周知、さらには空き家になったときの活用に向けて、町固定資産税の賦課通知の中に、相続登記の義務化の啓発チラシなどを同封するなど、空き家になり得る可能性が高い、所有者等への意向確認を優先的に進めてあります。

2つ目の御質問にお答えいたします。まず、これまでの町の取組を申し上げますと、官民連携事業として、金融機関のリバースモーグージ制度や、相続登記、備品整備や無償譲渡など、空き家アドバイザーによる無料相談窓口等の紹介、かながわ住まいまちづくり協会が行う、市町村を代表とした空き家等の所有者向けセミナー、並びに相談会の開催に取り組んでいます。さらに空き家流通促進に向けて、さがみ信用金庫様と、及び全国保証株式会社の3者にて、空き家対策専用ローンの設定のため、令和6年6月に協定を締結しております。

令和7年度、これからになりますけれども、株式会社ネクスウィルさんと空き家等の利活用や空き家等の所有者との相談、訳あり不動産と利用者とのマッチング、空き家等の対策、必要な情報の共有及び発信について、包括協定を締結し、町民の生活環境の保全及び安全で安心して暮らせる社会の実現を進めているところでございます。

さて、既に空き家等と思われる物件等の対応体制については、今後さらなる高齢化社会に対応するため、空き家等の予防対策をはじめ、残された家族が家財や財産の処分をスムーズに行えるよう、そして令和6年度から住み慣れた地域や、自らが望む場所で安心して暮らし続けることができるよう、遺言、遺贈、寄附、リバースモーグージ制度などを含めた終活などの相談窓口として、月に1回の法律相談並びに平日は社会福祉協議会にて行っています。今年度は、2月20日に終活セミナーや、空き家対策等相談会を実施したところ、約70名の方が御参加され、関心の高さがうかがえました。

また、空き家等を含めた個々の財産を生前にどのようにしたいかについては、その所有者が決めることとなりますが、その一つの選択肢として、町が引取りや買取りなどを行うことについて、制度化や規定等を設け、その活用に向けた維持管理経費等の財源につきましても、所有者と協議した上、受け入れる方法

などを検討してまいります。

財産寄附等を受け入れている先進事例では、対象とする建物の受入れ要件を細かく設定した上で、優先的に必要である建物を調査及び審査会にて協議した上、その建物を自治体が流通させることで、空き家の解消や跡地の流通を実施している事例がございます。

例えば、東京都町田市では、遺言の遺贈寄附を受けることを記載し、市への寄附はその建物等を現金に換えて寄附する制度を実施しております。今後町も将来どのような建物の御寄附が申入れがあることを前提に、町民福祉の増進につながる対応として、空き家等の予防対策及び活用に向けた制度設計を行ってまいりたいというふうに考えております。

以上でございます。

5 番 秋 田 谷 それでは関連質問をさせていただきます。以前にも質問させていただきましたが、今や親の不動産を引き継ぐのが面倒がる子供が増えている時代です。ましてや、子供のいない御夫婦は、自宅が空き家になり、御近所迷惑になりかねないと年を重ねるごとに心を痛めております。

最終的には放置空き家になる可能性が高いので、できれば町に頼るしかないと考えているようですが、これは当人たちにとっても深刻な問題です。

私事で申し訳ないんですが、昨年、私の実家の兄嫁が急死をしました。兄夫婦には子供がいないこともあり、子供がいないと、兄嫁の兄弟に権利関係が広がり、90歳を過ぎた姉の兄弟は亡くなられた方もおり、甥、姪に権利関係が広がり、平素、つき合いもなく、全国に移住した親族に遺産分割協議書の書類に全員の印鑑をいただかなければ、兄嫁の口座に手もつけられず、介護施設にいる兄の口座に預金を落ち着くことができず、いまだに完全に解決できません。このように子供に恵まれない夫婦の不動産や預貯金などは、権利関係が広がり、複雑になると簡単には解決できません。また、継承者がいても、近親者が相続手続等を放置すれば、空き家となります。これが昨今の空き家の根拠かと思いますが、行政としては、ほかにどのような要因で空き家が発生しているとおられるのか、お伺いいたします。

参事兼政策推進課長 御質問ありがとうございます。そして空き家を担当しておる担当者としては、空き家の法律というのができたんですけれども、その規定が空き家等、いわゆる1年間というような規定がございます。今、それぞれの空き家というものに対しての個々のニーズがいろいろあるというふうにはあります。空き家なんだけど、その後使うとか、そういうところをしっかりと情報共有をして、その人、その所有者等が、どのような意向で将来過ごしていくかというような方向がすごい必要だということで、ただ空き家の町が調査をして、これだけありますというだけで終わらず、そこに対してアプローチを積極的にしていきたいというふうに考えておりますので、その対策として、先ほどちょっと述べたとおり、まず空き家の、空き家に対してどのように考えているのかということと70歳以上の、こうした独居の持ち家の方に対して、早急に聞き取りをしていきたいというふうに考えております。

なお、空き家が広がることによって、いろいろな安心・安全面も含め、またいろいろな犯罪等も空き家で起こっているとか、そういうのもありますので、そういう機関を町全体連携して取り組んでいきたいというふうに考えております。

以上です。

5 番 秋 田 谷 今私は空き家になり得ることを心配している複数の方に質問や相談を受けております。権利関係が広がると、法律的に解決には本当に大変な労力が必要となることを心配しております。1組の子供のいない御夫婦は、遺言書を残したいとのことでした。私も兄嫁の預貯金の遺産分割協議書のことで、司法書士から助言をいただいておりますので、御夫婦を公証役場に相談、お願いするのが一番よいと考え、お二人を公証役場にお連れしました。その中で、御夫婦は、身内に相談する人もいなく、親戚は遠くに住んでいるので、迷惑もかけたくないとのことでした。

預貯金は近親者に残しても、不動産は扱いが面倒で、迷惑をかけるので、松田町に寄附したいとのことでした。その中で、公証役場の担当者によると、遺言書に残すには、松田町の受け取るという意思表示ができれば必要とのことでした。

した。

当人たちの自宅もリフォームもできていて、劣化もなく、これからまだ三、四十年はこのまま住めるのではないかと思った。私は町が寄贈や寄附を受け入れてくれると思い、すぐ私は町の担当課の課長に相談させていただきました。その際、町職員さんによりますと、寄附された土地や家屋などは、すぐに利用できたり、有意義な活用ができればよいが、できない場合には、解体費用等が発生して、安易には受け取ることはできないとのことでした。確かに冷静に考えれば、そういうことがあるかもしれません。そのことを当人たちに説明したところ、解体費用のことは理解しておられ、仮に町に解体費用を託したら、寄贈、寄附を受け入れていただけるのか、お聞かせいただきたいと思います。

それからもう1つ、先日、担当課に説明されて、ある程度私も理解はしたと思っておりますが、ほかにも同じような内容を持っておられる町民が複数おられますので、いま一度、寄附・寄贈に対する町の立場を説明していただければと思います。よろしく願いいたします。

参事兼政策推進課長

町が寄附を受ける、いわゆる個人の財産を町が、町の町民の税金というか、財産になるというところを考えてでございます。まずいろいろな事例とかも踏まえて、やるかやらないかは別として、いろいろな状況にあって理解していただきたいのが、まずその建物が、本当に防災のためとか、いろいろな形で活用できそうなものに対しては、やっぱり町も積極的に受けたいというのがあります。

それと、やっぱりそれを受けるに当たっては、いろいろな所有の問題とか、土地の関係の問題も全部クリアする、そういうふうな規定をやっぱり持っていないと、何でもかんでも受け入れるということできませんので、そういう規定をまずつくるといことは今考えております。

やっぱりそれを維持していくということになると、その不動産をずっと町がやっていかなきゃいけないというのはあります。すぐ何か使えるということが可能であっても、その目的がやっぱりまだない場合についてありますので、そういう部分を含めて、総合的に判断して、町としても先ほど言った解体費用を

含めということで制度設計は検討していくということで考えております。

なお、この前2月20日に、私、今、空き家の関係だけだったんですけど、今、財産の関係もあって、終活の相談会に行ってきました。その弁護士先生といろいろ話して、空き家のそういういろいろな話に来ているんだよということで、行政としても、しっかり町の財産、税金でやる以上は、しっかりその辺を踏まえた制度設計をしないとということも言われまして、その辺も含めて、相対的に判断をし、制度設計をしていきたいというふうに考えております。

以上です。

5 番 秋 田 谷 今、職員の方というか、課長のほうから説明ありましたけれども、これは今まで決められたようなことをおっしゃっているんだと思いましたがけれども、町長としては、この辺何かございましたら、お聞かせいただければと思います。

町 長 鈴木参事は、ここまで話しして、私がちゃぶ台ひっくり返すわけにいかないんですけど、公務員さんの回答としては、その程度だと思います。それはもう理解してもらわないと。やっぱり責任取れないので。私の立場は、期間中いる間は責任取れますけどね。そこから運用していくためには、どんな職員であっても運用できるルールをしっかりとつくらなきゃいけない。それは多分、鈴木参事が、今年、役職定年をされますので、そういったことでちゃんと道筋を立てようとされているんじゃないかなろうかというふうに聞いていました。

実際のところ、秋田谷議員がおっしゃるように、もうそろそろ行政がやっぱりある程度、触ってばかりじゃなくて、空き家対策何となくしてますじゃなくて、財産のところにも、やっぱり1歩でも2歩でも踏み込んでやっぱりいけない時代に入っているんだというのは、理解はできています。

ですので、例えば、先ほど御提案あったように、もう解体の費用とか持っているよと。でもまだ住んでいるからね。だから、亡くなったときにそれを解体してほしいということであれば、何となく制度設計のところと言うと、例えばですけど、その分の基金をつくると。寄附してもらったら、そこに絶対貯金して、一般財源とか、そういうふうにお金持っていないというふうなことの制度設計をやって、それに対してお金が残ったら、残ったところで、今度はお金

ない人も多分いたりすると、その人の分も解体できるだとか、何かそういうふうにしていっていかとか、あとは松田町が今、いろいろな指定管理をお願いしている辺りとかと一緒に、どこかに委託をする、民間などに。そのときの軍資金は、きちっと町から委託金としてお金を出すというような格好でのやり方も一つあるかなと思って聞いていました。

ですので、いずれにしろ、これからいろいろ調査も含めてやっていくっていうふうな覚悟を持って多分話をされているところもあると思いますので、社協さんとも含めながら、そうなればするんじゃないかと、もうなることを前提にいろいろ検討してまいりたいという考えています。

以上です。

5 番 秋 田 谷 今、私が質問しているのは、子供のいない御夫婦なんですけど、これが親戚も近くにいないということで、どちらかが先に逝かれるのか、これはまだ分かりませんが、最後には、子供がいないということで、空き家になることは間違いないわけですね。それを本人たちが心配しているわけです。そういうことなんですけど、今、都市部では、マンションや、家賃が本当に高騰しています。若い子育て世代には、空き家というのは利用価値があるのではないかと考えております。

松田町は新しいすばらしい小学校も完成して、子育てには最高の環境と立地だと思っております。今後ますます増えていく空き家は、例えば都会や近隣などの子育て世代の移住者にそのまま住んでいただくとか、自らリノベーションをしていただいて、住んでいただくとか、例えば、10年間住み続けたら、転売を禁止して、贈与するとか、空き家を有効に利用することを考える必要が差し迫っているのではないのでしょうか。

テレビ報道などでも、住民減少の地方は知恵を絞って、必死に空き家対策と移住者受け入れや住民増加策を考えております。松田町も遅れることのないよう、これに対してのルールや仕掛けを1日も早く策定して、ホームページなどに載せれば、町民増加策や空き家等を防止する一案と考えますが、いかがでしょうか。

参事兼政策推進課長 御質問ありがとうございます。そうですね。空き家の活用というところで私も平成26年から空き家担当やっけていまして、様々な課題、その課題をどうするかというだけではなく、やっぱり先の先を見据えた形で、空き家をどう活用していくかというところのニーズも確認して取り組んでいきたいというふうに考えております。

以上です。

5 番 秋 田 谷 これから空き家は急激に増えていくことは間違いのないことです。管理されている空き家はまだしも、廃屋となり、危険な状態になっても、現在の私の知るところの法律では、他人や町行政さえも手を出せません。そのようになる前に手を打つ方法の町行政は考える必要があると考えます。

これらもお願いいたしまして、まだ時間がありますけれども、あと1件、私質問を出したんですが、私の認識不足で一般質問にはなじまないとのことで、もうあと1件は、別な機会に質問させていただきますので、早いですが、これで質問を終わらせていただきます。ありがとうございます。

議 長 以上で、受付番号第5号、秋田谷光彦君の一般質問を終わります。暫時休憩いたします。2時15分から再開いたします。 (14時01分)