

(再開 午後1時05分)

**議長（勝山 正）**

休憩前に引き続き会議を開きます。

4番、山本隆樹議員。

(「はい、議長。4番。」の声あり)

(4番 山本隆樹 議員 登壇)

## **1. 今後の「空き家対策」の推進は**

**4番 山本隆樹 議員**

では、通告に基づき「今後の木島平村の空き家対策の推進」について質問いたします。

空き家対策として、空き家等に関する支援制度や早期の対処のメリット等を広報や折込チラシで周知し、空き家バンク制度へ登録していただき、活用されるよう取り組み、令和6年度の空き家バンクの売買、賃貸成約数が19件と過去最多となっています。

空き家の適正な維持管理や利用、また、「空き家について知ろう」とのセミナーを開催し、空き家等の予防を促しています。しかし、空き家は個々の問題でもあり、経費の負担、相続など法律上の課題もあります。村の現状がどうなっているのか。

村の空き家対策については、空き家対策特別措置法に基づき、平成26年(2014年)に、空き家の適正管理に関する条例を制定し、令和2年度(2020年)に空き家対策計画を策定し、対策に取り組んできました。その令和2年に策定された木島平村空き家対策計画が満了となり、第7次総合振興計画に合わせた計画づくりが求められています。法律の改正もあり、行政の介入の権限も強化されました。状況を伝え、少しでも対応が進められるよう質問していきたいと思います。

まず、1つ目として、最新の空き家等の状況がどうなっているのか伺いたい。

**議長（勝山 正）**

湯本産業企画室長。

**産業企画室長（湯本幸伸）**

「最新の空き家等の状況は」というご質問でございます。

令和6年度末の数字になりますが、村が空き家として把握している件数は196件になります。

また、空き家の流通を目的とした空き家バンク制度につきましては、令和6年度の新規の登録件数は14件、成約件数は、議員ご説明のとおり19件と過去最多でございました。令和6年度末時点の空き家バンク登録物件数は17件という状況でございます。

**議長（勝山 正）**

山本議員。

**4番 山本隆樹 議員**

では、再質問させていただきます。

今、空き家バンクの成約件数は、これまでの最高件数となったということですが、物件の登録件数が昨年22件からちょっと減少しています。原因は何か、売買・賃貸とも空き家の取得の相談が今増加していると聞いています。対応はどうされるのかを伺いたい。

**議長（勝山 正）**

湯本産業企画室長。

**産業企画室長（湯本幸伸）**

「令和6年度の成約件数は過去最高だが、登録件数が減少しているのはなぜか」というご質問でございます。

令和6年度新規の登録件数は、先ほどもご説明しましたとおり14件ございましたが、その前の令和5年度は22件ということで、5年度と比べると減少しておるところでございます。

この新規登録件数の減少の原因につきましては、これまでの取組で、登録の可能性のある物件の対応がある程度行き渡った、そういった結果が出ているのかなと思っております。また、移住に関する相談が増加傾向ではあります。

そういった中で傾向としましては、相談いただく年代層も幅広く、若い世代から、特にご家族で移住希望される方も増えていらっしゃいます。これは、ふるさと回帰支援センターのデータや村の相談件数からも伺えます。そのほか、インバウンド関係の相談も増えております。

そういったことから利活用可能な空き家物件につきましては、現在、判断に迷われている所有者の方々、また、新たに空き家となる物件というのも今後当然出てまいりますので、所有者の方々のご意向にも寄り添いながら、空き家バンクに登録いただけるよう引き続き対応したいと考えております。

**議長（勝山 正）**

山本議員。

**4番 山本隆樹 議員**

初歩的な問題なんですけど、空き家の判定というのはどうされているのですか。

**議長（勝山 正）**

湯本産業企画室長。

**産業企画室長（湯本幸伸）**

「空き家の判定方法」というご質問でございます。

空き家の判定につきましては、空き家となった物件について、所有者の方から情報をいただいたり、また、関係者の方々、地域の方々から寄せられた情報をもとに、村の担当者の方で現地へ赴き、外見を確認させていただいたり、また、情報いただいた方々からお話を聞き取りさせていただきます。

また、必要に応じまして、水道の利用状況など常時お使いになられるか、契約をされているか、そういったところも確認をさせていただき、最終的に空き家かどうかを判定させていただいています。

**議長（勝山 正）**

山本議員。

**4番 山本隆樹 議員**

2番目として、第7次総合振興計画が出されているんですが、その中で、空き家バンクの登録率・成約率を増やすとしています。その目標値に向けて、達成に向けてどう取り組んでいくのですか。

**議長（勝山 正）**

湯本産業企画室長。

**産業企画室長（湯本幸伸）**

第7次総合振興計画で掲げました「空き家バンクの登録率・成約率をどう目標達成に向けて取り組むか」というご質問でございます。

昨年度策定しました第7次総合振興計画で空き家対策につきましては、「空き家対策の推進」という名目で、重点プロジェクトのうち「少子化プロジェクト」「住み続けたい暮らし実現プロジェクト」にも位置づけられております。この中で、議員お話いただきましたとおり、目標として「空き家バンク登録率」「空き家バンクの成約数」が掲げられております。

現在のところ令和6年度から7年度の実施計画で、目標を上回る取組がここまでできております。ですが、今後この目標をより高く達成するためにも、こういった取組を一層進める必要があると考えております。

**議長（勝山 正）**

山本議員。

#### **4番 山本隆樹 議員**

空き家をこれからもっとよく知っていこうということで、現在、農業関係でも将来の農地利用状況の調査として、農地の10年後の地域農業のあり方を見つめたいということで、地域計画が、農業のあり方の10年計画が実施されています。今後の10年後を見据えた村づくりのこれからの参考になるためにも、村として、空き家の対応計画っていうんですか、その7次総合振興計画の中でも4年後、8年後の空き家の予想っていうのを何か調査できないのかを伺いたい。

**議長（勝山 正）**

湯本産業企画室長。

#### **産業企画室長（湯本幸伸）**

「空き家の今後の予測をするためにも調査をできないか」というご質問でございます。

空き家化の予測調査というのは現在村の方では計画をしておりますが、空き家の数は今後増加していくおそれというのは当然あります。それによりまして、空き家問題というのは、住民の方にとってより身近な問題になるということも予想されています。

村では、より身近に考えていただいて、早めに対応に取り組んでいただけるよう、情報をきめ細かく発信をしますとともに、空き家になりそうな物件であったり、空き家になった物件の情報把握に、これまで以上に努めまして、いずれにしても早い対応を心がけていきたいと思っています。よろしくお願いいたします。

**議長（勝山 正）**

山本議員。

#### **4番 山本隆樹 議員**

3番目の2023年の12月に特定空き家等になるおそれのある管理不全空き家等に関する規定が新設されました。これは、特定空き家になる前に、管理不全空き家になる可能性のあることを知らせるという、それで適正な管理をしてくださいという形で告知して啓発していくというような規定だと思うんですが、村として、管理不全空き家の認定というのはあるのでしょうか。

**議長（勝山 正）**

湯本産業企画室長。

#### **産業企画室長（湯本幸伸）**

令和5年12月に施行されました空家特措法の改正の中で、周囲に著しい悪影響を及ぼす空き家であ

る「特定空き家」がこれまでも制定されておったわけですが、このときの改正で、これに加えて、  
「放置すると特定空き家になるおそれのある空き家」というのが新たに「管理不全空き家」という位置づけで設けられております。

法律では、市区町村はこういった物件に対して、認定をしたうえで、助言・指導・勧告などを行えるようになり、勧告を受けた所有者には、それに従わない場合、住宅用地の特例が解除され、固定資産税の軽減措置がなくなり、税負担が増えるものとなっております。

村では、法の施行の管理不全空き家認定というのはまだ行っておりませんが、実際に法施行前から、管理不全な状態の空き家の所有者の方について、文章で是正を求めています。令和6年度は、14件お願いする文章を送らせていただいております。

**議長（勝山 正）**

山本議員。

**4 番 山本隆樹 議員**

では、4番、先ほど言ったように法律の改正もあり、所有者の立場からは管理責任があったり、ペナルティが出てきたということで、行政の介入の権限が強化されたこともあり、対象者への啓発というのは、さらにどうされているのか伺いたい。

**議長（勝山 正）**

湯本産業企画室長。

**産業企画室長（湯本幸伸）**

法改正によりまして、所有者の責務の強化としましては、従来までの適切な管理の努力義務に加えまして、国や自治体の空き家対策への協力の努力義務というものが新たに課せられました。これにより、所有者は自治体の施策に積極的に協力することが求められるようになっております。また、特定空き家に対しまして、必要な報告を求める権限や緊急代執行制度というものも設けられました。

村では、法改正後、空き家の適正管理に関しまして、広報などのほか、村外にお住まいで固定資産税を納めていただいている方々を対象にも、そういった通知をさせていただいております。

また、令和6年4月からは、不動産登記法におきまして、相続登記が義務化されております。こういった部分についても対象の方に、その後、都度周知をさせていただいております。

**議長（勝山 正）**

山本議員。

**4 番 山本隆樹 議員**

5番目ですが、所有者側としても、これまで以上に対応していかざるを得ないというより、対応していこうという思いが出てくると思います。行政側からもこの必要に応じた支援の実施は、どういう対応をしてくれるのか伺いたい。

**議長（勝山 正）**

湯本産業企画室長。

**産業企画室長（湯本幸伸）**

「空き家所有者への行政としての支援」というご質問でございます。

村では、空き家担当として、また移住担当として、それぞれ集落支援員の方を1名ずつ配置させて

いただいております。「空き家何でも相談」としまして、移住定住推進係内に窓口を設けております。

担当の集落支援員を中心に、空き家の困りごとの相談対応のほか、専門機関や事業者の方のご紹介などもさせていただいております。村内のご自宅まで、こちらが出向く出張相談も承っております。空き家の全般的なご相談でも結構でございますので、ぜひお気軽にご相談ください。

また、個別に条件はありますが、空き家バンクに登録することで、改修費用や家財処分、購入する方の費用や解体費への補助金制度というものもございます。条件はいくつかございますので、こちらについてもお気軽に係までご相談いただければと思っております。

**議長（勝山 正）**

山本議員。

#### **4番 山本隆樹 議員**

集落支援員等を置いて、積極的に村としても受け入れてくれていますので、本当にちょっとした相談とかなんかも村に相談できる体制が整っているということで理解しました。

6番目として、利用可能な空き家は、移住や定住対策の資源となります。可能性のある空き家の把握というのは、今どのぐらいあるか、どういう形で把握されているんでしょうか。

**議長（勝山 正）**

湯本産業企画室長。

#### **産業企画室長（湯本幸伸）**

「利用可能な空き家の把握方法は」というご質問でございます。

村では、空き家の所有者の方を対象に、毎年その利活用についての意向調査を行っております。

その回答の中で、利活用の意向のある方、また、迷われている方については、こちらの方から個別に折り返しご連絡をさせていただいて、空き家バンクへの登録などを働きかけさせていただいております。

また、最近では、空き家バンクの成果を感じられた周りの方、お知り合いの方などから、空き家の所有者に、空き家バンク制度の登録を進めていただいているというケースもございました。

空き家はもちろん、それぞれの皆様の個人所有でございますし、皆様の大切な思い出が詰まった本当に大切な財産だと承知しております。

現在、村への移住や、拠点を都市に残しつつも村での生活を希望される、いわゆる二地域居住の方の相談なども、先ほどお話ししましたとおり増えておりまして、こういった方々から見ますと、大変魅力的な物件でもあります。人口減少が続く本村では、こういった利活用可能な空き家というのは貴重な資源ともいえるかと思っております。

あくまで所有者の方のご意向に寄り添いながらも、利用が可能な空き家につきましては、空き家バンクへの登録に、今後より一層結び付けたいと考えております。

**議長（勝山 正）**

山本議員。

#### **4番 山本隆樹 議員**

新幹線、高速道路とも交通条件の良さが整っている木島平だと思うんですね。本当にちょっとした

た形で、ただいまって言えるような、村づくりにぴったりの木島平村だと自分も思っています。そういう形で積極的な空き家の情報を伝えて、取り組んでいただきたいと思います。

最後の7番目の質問なんですが、これから誰もが当事者になる可能性がある空き家問題です。更なる周知への取組が求められます。第7次総合振興計画の取組にも「区と連携した空き家の早期把握に努めるとともに、所有者に対し適正管理と空き家バンクを通じた利活用を促す」としています。

区への説明、例えば地区懇談会、区長会での説明、当事者への働きかけ等の対策は、今どう思われていますでしょうか。

**議長（勝山 正）**

湯本産業企画室長。

**産業企画室長（湯本幸伸）**

空き家に関する問題は、この地域の環境にも影響があるケースもありえます。

村では、今後も空き家所有者の方へ情報発信、また、細やかな対応などで働きかけをすることはもちろん、引き続き住民の皆様にも細やかに情報発信を行っていきたいと思っております。

振興計画の中でも、議員ご指摘のとおり「区と連携して」とございます。これまでも区の方から、「あそこが空き家じゃないか」とあるとか、「あの家が今ちょっと管理がどうなっているのか心配だ」といったような声を寄せていただいて、こちらで把握したり、対応させていただいたケースがございます。今後もそういった連携はしていきたいと思っております。よろしくお願いします。

**議長（勝山 正）**

山本議員。

**4番 山本隆樹 議員**

木島平でよくやってくれているんですが、全国でも行政が高齢者に対して、解体や売却の方法をもっと丁寧に案内してほしいという要望が結構出ているんですよね。

木島平村としては、結構、広報きじま平で記事として発信したり、折込チラシ等で周知し、この前もセミナー等を開催し、実施していただいています。

しかし、参加が本当にしづらいのか、参加者が少なかったです。それと同じ日に、認知症を知ろうということで実施された講演会には、70人から80人ほどの参加者がありました。このぐらい空き家の問題にも来てもらえればいいなと思ったんですが、本当に誰でも当事者になる課題だと思うんです。学びやすい空き家のセミナーというのはできないもののでしょうか。

**議長（勝山 正）**

湯本産業企画室長。

**産業企画室長（湯本幸伸）**

「セミナーに多くの方に参加いただけるような取組ができないか」というご質問と思われれます。

村で主催する空き家に関するセミナーは、令和5年度から始めさせていただいております。今年度は先月8月23日に開催しまして、5名の方の参加でございました。

令和5年度は、生前整理・遺品整理に関する専門事業者のお話、令和6年度は、相続登記について法務局の支局長からのお話、今年度は、村の空き家不動産事業を専門の事業者さんからのお話を開催しております。

また、ここ2年は事前予約制で、司法書士の先生による無料相談も行っています。

今後も空き家問題を自分事と捉えていただけるよう、認知症講演会との人数の差はいろいろあるか

と思うんですが、地道な息の長い取組、また、そういった取組の中で、認知症のように、空き家問題を先ほど申し上げました、皆さんが自分事と思っていただけるよう取り組んでいく必要があると思っています。

先ほどから3年間のテーマ、毎年変えていることをお話しました。どうすれば皆さんに興味を持っていただいて、お気軽に参加いただけるかということを担当としても苦心してやっております。今後、成果が出ますよう、来年以降もテーマや構成を検討しながら開催していきたいと思っておりますので、ご理解いただければと思います。

**議長（勝山 正）**

山本議員。

**4番 山本隆樹 議員**

当事者としては、相談しづらい問題だと思います。

その中で、地区の人が相談にのって行政に繋ぐ、今言ったように産業企画室だけじゃなくて、民生課地域包括支援センター、また、社会福祉協議会と本当に関連あることなんです。そういうところから、いろんな悩みとか相談という形の中で、産業企画室、民生課、社会福祉協議会等、そういう連携をさらに深めて、今の空き家問題というものの課題の一つとして、取り組んでいったらどうでしょうか。

**議長（勝山 正）**

湯本産業企画室長。

**産業企画室長（湯本幸伸）**

「関係機関との連携」というご質問と思われます。

現在も、担当課以外で空き家に関するお話があった場合は繋いでいただいております。例えば窓口でそういったお話があったり、地域包括支援センターの相談の中であったりということで、繋いでいただいたケースもございますが、議員おっしゃるとおり、今後より一層、関係機関と連携を深めて取り組んでいければと思っておりますので、心がけていきたいと思います。

**議長（勝山 正）**

山本議員。

**4番 山本隆樹 議員**

空き家予備軍に対する相談しやすい体制の強化をお願いしたいということで、質問を終了させていただきます。

**議長（勝山 正）**

以上で、山本隆樹議員の質問は終わります。

（終了 午後1時34分）

**議長（勝山 正）**

この際、申し上げます。

本日の会議における発言について、後日、会議録を調査し、不適切発言があった場合には、議長において善処いたします。

以上で、本日の日程は終了しました。

本日はこれで散会します。ご苦勞さまでした。

(散会 午後1時34分)