

平成29年第14回  
産業建設常任委員会

# 所管事務調査報告

期 日：平成29年12月8日(金)  
午後1時18分～午後2時28分

調査内容：建設課所管事務調査  
(1) 空き家対策について

出席者：産業建設常任委員4人ほか傍聴議員2人

説明者：建設課長、課長補佐兼建設係長、管理係長

## 国見町議会

渡 辺 勝 弘 委員長	・ ・ ・ ・ ・	2
阿 部 泰 藏 委員	・ ・ ・ ・ ・	3
井 砂 善 栄 委員	・ ・ ・ ・ ・	4
村 上 一 委員	・ ・ ・ ・ ・	6

# 平成29年第14回産業建設常任委員会 建設課所管事務調査報告書

平成29年12月16日

国見町議会議長 東海林一樹様

国見町議会議員 渡辺勝弘

## 【調査内容】 建設課所管事務調査

### (1) 空き家対策について

空き家対策について、空き家対策特別措置法での国の動きと、それに対する国見町の現況と今後の動きについて説明を受ける。

### 【感想】

町内における空き家の状態を聞き、町の対応は不十分ではないかと感じていたが、行政は法律、条例に基づき対策を講じている。そのために今回の空き家対策特別措置法により、当町の空き家対策に対してどのような対策が必要なのか検証する必要があると考える。

まず、空き家による悪影響の懸念での特徴として、倒壊や衛生上の影響、害虫・毒虫の増殖、景観上の影響、不法侵入における火災の危険性など、さまざまな要因にすべて合致している建物に対して、法律で空き家対策をバックアップするとなっている。そのためには、町の空き家対策に法的根拠を見出し、住民の生命、財産の保護のためには、さまざまな団体、特に消防団との連携の必要があると考える。今後は空き家を利活用する反面、今後も増加するであろう空き家に対して町の法定協議会で特定空き家に決定されれば解体に向けて段階的に推し進めることができる。最終的な措置として代執行で執り行うことが可能となり費用は所有者に請求となり、今まで所有者の所有権で動くことができなかったことが今後は可能となるが、代執行を行う上で、さまざまな意見を聞き推し進めなければならない。空き家対策は2方向があり、今後も十分考えて取り組まなくてはならない。

以上

# 平成29年第14回産業建設常任委員会 建設課所管事務調査報告書

平成29年12月18日

国見町議会議長 東海林一樹様

国見町議会議員 阿部泰藏

## 【調査内容】 建設課所管事務調査

### (1) 空き家対策について

#### ● 空き家の状況

高齢化や人口減少に伴い、空き家が増加している。平成26年、国見町の空き家は178戸である。その内、35戸が利用不可能な空き家で、地域に防災、衛生、景観などの環境に影響を及ぼしており、町としても、助言、指導、勧告が必要となっている。

#### ● 空き家対策特別措置法

平成27年5月に国の空き家対策特別措置法が完全実施されたことに伴い、町では、平成27年12月に空き家対策条例の制定、平成28年1月に条例の施行、平成28年3月法定協議会設置、対策計画策定を行っている。

※この法律によって、特定空き家に認定された所有者は、すぐにでも空き家対策が求められるようになる。

## 【感想】

空き家対策には、除却と有効活用する方向がある。

人口減少の対策等には、誰もが空き家の有効活用を口にするが、築数十年も経過した空き家には残存価値もなく活用することは、困難と思える。

今後の空き家対策は、適切に管理されていない空き家は、住民へ悪影響を及ぼすことになり、町が積極的に指導、勧告、そして強制除却を適切に実施する取り組みが重要となる。

以上

# 平成29年第14回産業建設常任委員会 建設課所管事務調査報告書

平成29年12月20日

国見町議会議長 東海林一樹様

国見町議会議員 井砂善榮

## 【調査内容】 建設課所管事務調査

### (1) 空き家対策について

#### ○空き家対策特別措置法

国の動き	平成27年 2月26日	一部施行
	平成27年 5月26日	完全施行
町の動き	平成27年12月14日	空き家対策条例制定
	平成28年 1月 1日	条例施行
	平成28年 3月22日	法定協議会設置、対策計画策定

#### ○法の目的

- ・ 地域住民の生命、身体、財産を保護
- ・ 地域住民の生活環境の保全
- ・ 空き家等の活用促進
- ・ 施策の総合的かつ計画的な推進
- ・ 公共の福祉の増進と地域の振興に寄与

#### ● 空き家による悪影響の懸念

倒壊、飛散、脱落の危険性、衛生上の影響、害獣・毒虫の増殖、景観上の影響等々

#### ● 空き家は今後も増える

2019年が世帯のピーク。介護施設の利用により実家が空き家に、古い住宅は需要が少ない等々

#### ● 法律で空き家対策をバックアップ

市町村の空き家対策法的根拠、空き家の放置を抑制する効果

#### ● 空き家の調査と現況把握

平成26年度に空き家の調査を実施

国見町の空き家は公営住宅やアパートを除き178戸、うち特定空き家等（対策が必要な空家）35戸

条例第14条により立ち入り調査が可能に同第15条により資産情報を活用

#### ● 解体に向けて

法定協議会で協議

条例第19条により特定空き家の認定 ⇒ 同第20条により助言又は指導

⇒ 同第21条により勧告 ⇒ 同第22条により措置命令

- 強制執行

措置命令の猶予期限（改善を完了する）を過ぎても改善を完了できない場合  
⇒強制執行⇒ 代執行も可能 費用は所有者等へ請求 未相続でも法定相続人へ

- 固定資産税

特定空き家等に対する改善勧告 ⇒ 土地の固定資産税の特例の除外

※最大で4.2倍（6倍×0.7）

- 全国版空き家バンク

民間業者と国土交通省の連携、インターネットで情報を共有

⇒ 不動産価値のある物件は不動産業者で取引⇒ 商業ベースで設立しない物件

※強制執行代執行は全国でも、18件と説明

以 上

# 平成29年第14回産業建設常任委員会 建設課所管事務調査報告書

平成29年12月20日

国見町議会議長 東海林一樹様

国見町議会議員 村上 一

## 【調査内容】 建設課所管事務調査

### (1) 空き家対策について

空き家による悪影響は複合的に発生している。放置期間が長ければ危険度が増大する。空き家は今後も増える要因として、古い空き家は需要が少なく、解体費用が100万～300万円ほどかかる。また、中古物件の市場流通価格は低い。法律で空き家対策のバックアップを図っているが、効果は上がっていない。

国見町の空き家は平成26年度の調査によると、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）35戸あり、現在も増え続けている。

特定空き家は強制執行で法定協議会で協議し、解体することもできる。代執行も可能で、費用は所有者等へ請求（未相続でも法定相続人へ）できる。

全国版空き家バンクもあるが、商業ベースで成立しない物件が多い。

## 【感想】

私達の周辺でも年々空き家が増加しており、早急の対策が必要と思う。空き家対策には制約があるが、知恵を絞って町独自の対策を講ずることも必要である。例えば、農村部に家庭菜園付住宅を用意し、ヨーロッパで実施されている滞在型グリーンツーリズム（避暑地に1か月間滞在）等が考えられる。

以上