

○議長 辻本 一夫君

次に3番、長島議員の一般質問を許します。長島議員。

○議員 3番 長島 毅君

3番、長島です。議長より許可をいただきましたので、通告書に従いまして質問させていただきます。

この夏は祇園山笠、あしや花火大会などイベントも再開され、多くの人々で久しぶりに町がにぎわいました。アクアシアンには、この一夏で5万5,639人もの来場者があり、魅力多い夏の芦屋町を楽しんだ方もたくさんいらっしゃったことではないかと思えます。たくさんの方が訪れてくれ、大変うれしくありがたく思います。本日は、そんな魅力ある芦屋町の空き家対策とともに、移住・定住促進をテーマに質問したいと思います。

件名1、空き家対策の取組について。

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、いわゆる空き家等が年々増加しています。総務省統計局の住宅・土地統計調査の結果、空き家数は約850万件と過去最多となり、全国の住宅の13.6%を占めていることが分かりました。約10年後、2033年には空き家数1,955万件で、空き家率27.3%となる見通しです。放置された空き家は安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害や犯罪発生誘発、治安低下につながるなど様々な問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。このような中、本町においては令和3年度に空家等実態調査業務委託が実施されていることから、次のとおりお尋ねします。

要旨1、実施計画にもあるように、昨年度実施されました空家等実態調査業務委託の概要について伺います。どのような調査を実施されましたか。また、概要や現状など教えてください。

○議長 辻本 一夫君

執行部の答弁を求めます。環境住宅課長。

○環境住宅課長 小田 武文君

お答えさせていただきます。

令和3年度に実施しました芦屋町空家等実態調査につきましては、芦屋町における空き家等の実態を把握し、空き家等の件数や分布状況を把握するとともに所有者・用途・階層・不良度判定など空き家等に関するデータベースを作成することで、空き家等の利活用及び適正管理を促進することを目的に実施いたしました。委託事業者が保有している空き家情報及び町が把握している空き家情報を基に、現地調査を実施しております。

以上でございます。

○議長 辻本 一夫君

令和4年第3回定例会（長島毅議員一般質問）

長島議員。

○議員 3番 長島 毅君

令和3年3月定例会の答弁によりますと、空き家台帳に144件の登録があるとのことでしたが、現在までの空き家の推移を教えてください。

○議長 辻本 一夫君

環境住宅課長。

○環境住宅課長 小田 武文君

令和3年度の芦屋町空家等実態調査では、町内全域における空き家等の候補数は180件でございました。また、建物の不良度によってA～Dまでのランク分けを行っております。ランクAにつきましては「管理に特段の問題がなく現状のまま利用可能なもの」としまして、件数は81件、全体の45%となっております。ランクBにつきましては「管理が行き届いていないが比較的小規模な修繕で利用可能なもの」としまして、件数が70件、全体の38.9%となっております。ランクCについては「倒壊の可能性はないが現状のままの利用は困難なもの」としまして、件数が19件、全体の10.6%となっております。最後にランクDになりますが、こちらは「倒壊の可能性があるなど現状のままの利用は不可能なもの」としまして、件数が10件、全体の5.6%という結果でございました。

なお、前回の実態把握調査は平成28年度に実施しておりまして、空き家の件数は173件でした。このデータベースを基に更新を行いまして、平成30年度末時点では112件、令和元年度時点では129件、令和2年度末時点では145件という推移になっております。前回調査では別の委託業者のほうで調査を実施しまして、若干調査基準も異なっておりますことから今回の件数との比較は参考程度ということになりますが、芦屋町の空き家数は増加傾向にあるということは申し上げることができると思います。

以上でございます。

○議長 辻本 一夫君

長島議員。

○議員 3番 長島 毅君

詳細なデータをありがとうございます。

空き家も年々増加傾向にあるようですが、逆に考えれば空き家対策に積極的に取り組んでいただいている結果だと思えます。今後は、移住・定住者獲得に向けてこの空き家の有効活用が非常に重要になってくると思われますので、継続した取組をお願いしておきます。

次にもう1つ、老朽危険家屋について質問いたします。

要旨2、人が住んでいる、住んでいないにかかわらず、老朽化が進み倒壊などが危惧されてい

令和4年第3回定例会（長島毅議員一般質問）

る住宅・事務所・店舗を老朽危険家屋と言いますが、芦屋町では老朽危険家屋を解体する方に対し、補助金を助成する制度があります。この老朽危険家屋等解体補助金の申請交付状況について伺います。令和2年10月以降の要綱改定後と、それ以前の件数をお答えください。また、解体後の土地は主にどのように利用されておりますか、伺います。

○議長 辻本 一夫君

環境住宅課長。

○環境住宅課長 小田 武文君

芦屋町では、町民の安全・安心の確保と住環境の保全及び良好な景観の維持を図ることを目的とし、平成26年度より芦屋町老朽危険家屋等解体補助金事業を実施しております。この事業は、老朽化した危険な家屋等を解体される方に解体費用の一部を補助するものとなっております。

近年の申請交付状況を御紹介させていただきます。平成28年度は申請が17件で交付額が794万8,000円、平成29年度は申請が22件で交付額が1,041万円、平成30年度は申請が10件で交付額が473万2,000円、令和元年度は申請が11件で交付額が507万円、令和2年度が申請17件で交付額が1,025万3,000円、最後に令和3年度ですが、申請が28件で交付額が1,599万円という状況でございます。

この申請・交付状況を見ますと、令和3年度は過去最高の申請件数となっております。これは令和2年度の10月に補助金交付要綱の改正をさせていただき、補助金の上限額をそれまでの50万円から100万円に引き上げさせていただいたほか、それまで補助対象外となっております事務所や店舗、これについても補助対象のほうに加えさせていただきました。このことで多くの反響がありまして、御好評いただいているところでございます。

また、御質問にありました解体後の土地の利用につきましては、新築の家屋を建てられたり、駐車場に活用されたり、更地のまま売却されたり、町内の不動産の流動化のほうにつながっていると考えております。

以上でございます。

○議長 辻本 一夫君

長島議員。

○議員 3番 長島 毅君

非常に好評と受け取りました。今後も継続して対応のほうをお願いしておきます。

では要旨3、危険な空き家への対応について伺います。

2015年に施行されました空家等対策の推進に関する特別措置法では、「管理が行き届かず、周辺地域に影響するようなトラブルを引き起こす可能性がある」と判断された空き家を特定空家に指定します。」とあります。先ほどの老朽危険家屋とイメージがかぶりますが、特定空家の概要や

令和4年第3回定例会（長島毅議員一般質問）

町内の件数、また特定空家等の対応についてお伺いいたします。

○議長 辻本 一夫君

環境住宅課長。

○環境住宅課長 小田 武文君

芦屋町での特定空家の件数でございますが、まず、特定空家とはどのような空き家であるか御説明させていただきますと、1つには、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態。2点目が、著しく衛生上有害となるおそれのある状態。3点目が、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態。4点目が、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態。このいずれかに該当する空き家のことでございます。

芦屋町での特定空家の件数についてですが、現時点では1件となっております。これは令和4年8月に開催されました令和4年度第1回芦屋町空家等対策協議会で、特定家屋に認定された高浜町の空き家1件でございます。特定空家への対応につきましては空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき所有者等の調査を行い、所有者等が確知できた場合は助言・指導、勧告、命令と進んでいきまして、それでも改善が見られない場合は行政代執行を行うこととしております。また、所有者等の調査の結果、所有者等を確知できない場合は略式代執行を行うこととなります。

過去の特定空家及び危険家屋の事例を幾つか御紹介させていただきますと、平成29年度には正門町の所有者不明空き家を行政のほうで略式代執行、解体しております。令和2年度には旧「モナコ会館」というパチンコ屋さんですけれども、こちらは所有者等への働きかけを行いまして相続人さんにより解体が実施されました。令和3年度におきましては旧「かじや（ハローデイ）」と申しますが、これは所有者への働きかけで所有者が解体をしております。令和4年度には「呼呼」と呼ばれるお店ですが、正門通り商店街の居酒屋さん、3階建ての居酒屋さんですけれども、こちらは助言・指導、勧告まで進みまして、そのような中で所有者の勤め先等が判明しまして、所有者に働きかけて所有者が解体したという事例がっております。

令和4年度に新たに特定空家に認定された高浜町の空き家1件につきましても、現在、所有者の相続人調査、こちらのほうを行っておるところでございます。今後の対応につきましても先ほど御説明しましたとおり空家等対策の推進に関する特別措置法、こちらに基づきまして今後も行っていまいります。

以上でございます。

○議長 辻本 一夫君

長島議員。

○議員 3番 長島 毅君

詳細ありがとうございます。旧店舗名もおっしゃっていただきましたので場所も特定できました。また、危険家屋との違いや、「ああいう建物のことか。」というのが非常に理解しやすい答弁ありがとうございます。

では、このように今後の利用が見込まれない空き家でも、取り壊してしまうと住宅用地の特例がなくなることにより土地に係る固定資産税が増加すると聞いたことがあります。そうすると今後の利用が見込まれないような空き地でも取り壊すことをちゅうちょされてしまうのではないかと考えますが、近隣市町村との比較を含めまして町として取り組んでいることはありますでしょうか。

○議長 辻本 一夫君

環境住宅課長。

○環境住宅課長 小田 武文君

固定資産税が課税される年の1月1日に住宅用地として利用している土地には、税の負担を軽減する特例措置が設けられております。住宅用地とは住宅の敷地になっている土地を言い、土地の所有者が自ら居住する家屋の敷地のほか、貸家や土地の所有者以外の方が所有する家屋の敷地も含まれます。住宅用地のうち200平方メートルまでの土地を小規模住宅用地と言いまして、課税標準額が6分の1になります。また、200平方メートルを超えた部分につきましては、その土地に建築された住宅の延べ床面積の10倍の面積を限度としまして、課税標準額が3分の1となります。

そこで、今後の利用が見込まれない空き家など一定の要件を満たす住宅を取り壊したときに、その敷地となっていた土地に係る固定資産税の一部を数年間減免する制度を実施するような自治体も出てきました。具体的には、住宅用地の特例で減額される額と同額を減免するというものでございます。この制度は、住宅を取り壊して更地にすることで定住の受皿となる新たな土地として流通させ、定住の促進につなげていくことを目的に行われておりまして、近隣では岡垣町や遠賀町で開始されております。中間市や水巻町では今のところ、この実施の予定はないとのことでございました。

このことを受けまして芦屋町ではどうするのかという部分になろうかと思いますが、芦屋町では令和2年10月に、先ほども御説明しました老朽危険家屋の解体補助金交付要綱の改正を行いまして、補助金の上限額を50万円から100万円に増額変更したところでございます。一方、岡垣町や遠賀町は解体補助金の上限額が50万円のまま土地に係る固定資産税の減免措置が運用されていることなどから考えますと、補助金全体で見ると芦屋町も遜色はないと考えておるところでございます。これにつきましては今後の他自治体の取組状況を注視しながら、芦屋町の老朽危険家屋等の解消に努めてまいりたいと考えております。

以上でございます。

○議長 辻本 一夫君

長島議員。

○議員 3番 長島 毅君

今までお答えいただいた内容で、町内の空き家・空き地対策の取組に本当に頑張っておられるんだなど、非常に積極的な取組をしてくれておると感じました。表現が合っているかは分かりませんが、町内が整理整頓されてきている感じがしています。今後のステップに期待し、次の質問に移ります。

件名2、移住・定住促進に向けて。要旨1、空き家の活用に向けた今後の取組について。

現在は新しい生活様式の1つとして、また働き方改革の実証としてテレワークや在宅ワークが主流になり、地方移住を考えてる方々が現在も多く存在していると考えられます。地方間での移住者獲得に向けた競争が今現在も起こっており、これからの町内外へ向けた移住・定住促進のPRは先ほどの空き家対策の充実、またコロナウイルス支援策の充実や機敏な対応などで芦屋町への関心度が高騰していること、また芦屋町人口ビジョン及び、まち・ひと・しごと創生総合戦略の観点などからも積極的かつ重要な課題と考えます。

そこで次の質問をします。定住者増を目的とした、芦屋町中古住宅解体後の新築住宅建築補助金制度の申請状況についてお伺いいたします。

○議長 辻本 一夫君

環境住宅課長。

○環境住宅課長 小田 武文君

芦屋町中古住宅解体後の新築住宅建築補助金制度についてですが、この制度は老朽化した住宅の除去及び新築住宅建築による住環境の保全を図ることを目的としまして、平成26年度に開始した事業でございます。この制度は築20年以上の中古住宅を購入、解体しまして、新築住宅を建築された方に90万円を補助するものでございます。さらに町外からの転入で、中学生以下のお子様がいらっしゃる場合には10万円を上乗せ補助するものとなっております。

直近5年間の申請状況についてお話をさせていただきます。

平成30年度は2件、交付額が178万8,000円でございます。令和元年度は2件、交付額が91万2,000円、令和2年度は該当ございませんでした。令和3年度は2件、交付額が190万円でございます。令和4年度については現時点で5件の申請、交付額が約470万円ほどになっており、使用されていない空き家の解消とともに定住促進にもつながっておるのではないかと考えております。

以上でございます。

○議長 辻本 一夫君

長島議員。

○議員 3番 長島 毅君

数字でいうと少し少なく感じますが町内の世代交代も含め、これからまた利用者が増えてくる施策だと思いますので今後も定住者増につなげていっていただきたいと思います。

要旨2、空き家バンクについて伺います。

町内における空き家の有効活用による移住・定住の促進を図るために実施されている芦屋町空家・空地バンクがありますが、現在の登録済み物件数、また過去の成約数を教えてください。

また、その中で町外からの移住者が把握できているなら教えてください。

○議長 辻本 一夫君

環境住宅課長。

○環境住宅課長 小田 武文君

芦屋町の空家・空地バンクに現在登録済みの物件数は、空き家が4件、空き地が2件の計6件でございます。平成28年6月に開始した芦屋町空家・空地バンクでございますが、開始から合計で23件の登録がございまして、うち17件の内訳が空き家14件の空き地3件、これは成約によりまして登録抹消となっております。

芦屋町空家・空地バンクの現状の運用では売りたい方・貸したい方のみが町とやり取りを行うこととなっておりますので、残念ながら町外のお客さんとの制約であるのかどうか、それから、それが移住目的であるのかどうかというところは残念ながら確認ができておりません。

以上でございます。

○議長 辻本 一夫君

長島議員。

○議員 3番 長島 毅君

登録成約数は分かりました。流動的ではありましたが、まだまだ少ない感じはしております。

宗像市では新たに空き家・空き地バンクへ情報を登録される方に、1物件につき3万円の奨励金を交付しています。近隣市町村を参考にしてはほしいですが、なかなかすぐにこういった独自の支援策に踏み切るのは難しいこととは思いますが、しかし、空き家対策に積極的な今がチャンスと捉え、芦屋町でも空家バンクをもっと充実させることが必要だと思います。

先ほどの答弁で町内の空き家候補数が180件との回答がありました。空家バンクへの登録数にもう少し反映されてもいいと思うのですが、現在の周知方法また今後の取組について伺います。

○議長 辻本 一夫君

環境住宅課長。

○環境住宅課長 小田 武文君

芦屋町では空家・空地バンクの登録数増加のために、令和3年度に実施した芦屋町空家等実態調査にて180件の空き家候補の所有者に対して行いました意向調査、こちらの郵便物の中に空家・空地バンク制度を紹介するチラシを同封しております。また、税務課のほうが発送しております固定資産税の納税通知書、こちらにも毎年チラシを同封いたしまして、町内の固定資産をお持ちの方へ周知を図っておるところでございます。

さらに今後の取組ということですが、現在、移住・定住支援制度の周知活動として毎年、町内・郡内それから北九州の一部の不動産会社のほうに移住・定住支援関係のチラシ等を郵送し周知に努めておりますので、空家・空地バンクのチラシについても併せて送付させていただいて、町内のみならず町外への周知のほうも今後は行っていきたいと考えております。

以上でございます。

○議長 辻本 一夫君

長島議員。

○議員 3番 長島 毅君

非常に前向きな答弁ありがとうございます。空き家を負の遺産ではなく、まちづくりの資源と捉え、人口対策、地域の経済活性化につなげていくような活用を期待しております。

先日、私の住む自治区の方も芦屋町から近隣に転出してしまいました。その御家族は子育て環境のよさやお子さんの学校のことなどを考えると、「本当は芦屋町に住みたい。家を建てたい。定住したい。」とのことでしたが、町内になかなか土地がないとのことで残念ながら転出を決めてしまったようです。もう少し空家・空地バンクなど充実していれば、どうなっていたかなとは思いました。全国的に見ても移住者増に成功している自治体も多々ありますが、移住・定住促進は時間のかかる施策だとは思います。

しかし今、芦屋町は変わりつつあります。打って出るときではないでしょうか。レジャー港の取組、重要文化財芦屋釜の里帰り、コロナ支援策の充実、ポートルースの財源の有効活用などたくさん魅力があります。しかしながら、芦屋町の人口減少はどんどん進んでおります。今後、小手先の施策ではなく、どういうまちづくりをしていくのか、何に特化していくのかということが重要になってくると思います。どんなに盛んにSNSで発信しても、すてきなおしゃれな移住ガイドブックを作ったとしても、ベースになる芦屋町独自の飛び抜けた取組を考えていかないと、簡単に人は移住してはくれないと思います。教育、子育て、福祉なのか、芦屋町の将来につながるオンリーワンの施策を期待していますし、芦屋町ならできると思っています。

少し長くなりましたが、芦屋町を愛してやまない町長、3年ぶりのあしや花火大会の復活開催に踏み切っていただき、ありがとうございます。大変感動しました。そんな魅力多い芦屋町です



令和4年第3回定例会（長島毅議員一般質問）

が、移住・定住促進がなかなか進んでいないと感じています。芦屋町の将来像について何かお考えがあればお聞かせください。

○議長 辻本 一夫君

町長。

○町長 波多野 茂丸君

長島議員の移住・定住促進に向けて貴重な御意見をですね、賜りましてありがとうございます。

なかなかこのコロナ禍においていろんなプランがあるんですけど、なかなか前に進んでいっていかないというのが現状でございます。今、それに向けて準備はしっかりやっておるわけでありまして。やはり何といたしまして、芦屋町の特徴としましては海や川に代表される豊かな自然に恵まれておるといって一方で、自然災害などが非常に少ないといったことが挙げられると思っております。

で、これはちょっと手前みその話なんですけど、実は私が柏原の海の近くに今、土地を持ってました。それを売地ということで看板出しました。問合せがですね、物すごくありまして、ちょっとその土地が御希望される土地より広かったもんで、広くて、それでまた半分にしても今度はその道の関係とかありましてですね。とにかく海が好きだから、海が好きだから海の近くに家を持ちたいという方がもうほとんどでした。そういうことですね、今言われたような空き地・空き家をまず、芦屋町はそういう大きな土地はありませんので、まずは空き地・空き家、これを整理して、そこに空家・空地バンクを通じてですね、芦屋のほうに定住をしていただくような施策が今から熟を帯びていくのではないかと思っております。

今後とも前向きな御意見をどんどん出していただくようお願い申し上げまして、答弁とさせていただきます。よろしく申し上げます。

○議長 辻本 一夫君

長島議員。

○議員 3番 長島 毅君

ありがとうございます。私も移住者の1人として、よろしければ一緒に今後とも議論していきたいと思っております。

今後の取組に期待しまして、人に町に心に寄り添う、私、長島毅の一般質問を終わります。

○議長 辻本 一夫君

以上で、長島議員の一般質問は終わりました。