

○議長 横尾 武志君

6 番、田島議員の一般質問を許します。田島議員。

○議員 6 番 田島 憲道君

6 番、田島憲道です。川上議員の一般質問、最後は大変おっしゃるとおりであります。気持ちを切りかえて一般質問、また今年も最後やらさせていただきます。

質問通告どおり、1 件目。廃屋、空き家、空き店舗対策について。

要旨 1。全国の空き家は、現在 757 万戸以上存在し、ここ 10 年で 180 万戸を超え、7 軒に 1 軒という急激な増加率を見せています。芦屋町では、その状況に対し調査などの取り組みをなされているのか（町内の空き家や空き店舗の実数）。これちょっとわかりにくいので補足します。

町内には空き家、空き店舗、空き地が大変目立っています。町外からドライブなど、海やプールへ行楽客がやって来ますが、その彼らの目線で見ると、廃墟した空き家、空き店舗が実に不快感を感じ、町のイメージを損なっているのが実情です。

また、とまらない人口流出や介護施設へ移る高齢者の増加で、今後ますます空き家がふえていくことが予想される中で、芦屋町はその空き家について調査などの取り組みをやっているのかお尋ねします。

○議長 横尾 武志君

執行部の答弁を求めます。企画政策課長。

○企画政策課長 中西 新吾君

これまで、全町を対象とした調査は行ってはいません。

今議員がお話になりました、全国で 757 万戸というこの数字ですが、これは総務省により平成 20 年に行われた住宅土地統計調査によるものです。芦屋町でも実施しておりますが、一部の指定地域のみで全体は推計値として表れたものでございます。

空き家の調査につきましては、生活環境、衛生、防犯、防災などの問題がありますので、先進地を参考に検討したいと考えております。

以上です。

○議長 横尾 武志君

田島議員。

○議員 6 番 田島 憲道君

私もいろいろ調べました。去年の市町村職員研修所、ここは若い職員さんが勉強しにいらしてるところですが、ここが主催している政策課題の中で増加する空き家の活用法というものがあります。できあがったものを、報告書をじっくり目を通させていただきました。80 ページもあった

んですが。

推計ということですが、芦屋町の空き家率というものは近隣 4 町から比べれば、13%～16%と高い位置に入っていて、これ全国平均なんです。この中で去年の 9 月のこの研究所の研究班が、県内自治体 60 団体に対してアンケートを実施しております。回収できたのは 43 団体で回収率は 71.7%です。

これを見てもみますと、この県内で空き家問題を真剣に取り組んでいるところは、まだ全体的に少ないのですが、芦屋町も実際のところ、この空き家問題については民生委員や区長さんからいろいろ上がってくるぐらいで、複雑な細かいところまでは把握するのは難しいのではと思っています。

空き家、廃屋、こういうものが長く放置されますと、さまざまな問題が発生してきます。生活環境上の問題として、瓦が飛んだり、壁などの落下物、また、ごみや盗難自転車や家電製品などの不法投棄があります。そしてシロアリもあります。

また、生活安全上の問題としては、家屋の倒壊の危険性や火災の危険性、また不審者や青少年がたむろするなど、そして良好な景観を阻害し、町のイメージを低下させています。

このように、放置された空き家の周辺住民からは行政に対し、苦情や相談は届いてないでしょうか。よその自治体は、そういった対応に追われているというケースを私聞いております。

地域の住民が直接相手に対して苦情を言うとやっぱり角が立つんです。僕が聞いた話で、隣のおばあちゃんが施設に入所して今は空き家になってます。その軒先に猫が子どもを産んでるとか、草木が生い茂ってるとか、蚊が発生したとか、またスクラップの車が野積みになっているところもあります。そういった事例を聞いています。

こういうときには、よく自治体が機能してくれて、組長さんに相談して、遠方にいるご子息に連絡を取ってくれて、社協が来て草刈りなどをしてくれています。そういう話もよく聞いてますが、しかし草刈りは毎年毎年のことなんです。

やはり、ここは行政がその場限りの対応ではなく、ちゃんと措置してあげるのがいいと思いますがいかかでしょうか。

**○議長 横尾 武志君**

企画政策課長。

**○企画政策課長 中西 新吾君**

対策ということですが、芦屋町には環境美化に関する条例というのがございます。この条例で土地の所有者等に関する勧告があります。散乱した空き缶、ごみなどの清掃、そのほか環境美化の促進に当該土地の占有者などに対し、期限を定めて措置を講ずるよう勧告することができるとあります。

平成 24 年第 4 回定例会（一般質問）

空き家については、場所や状況にもよりますが、道路法、消防法などで命令できることになってはおりますが、よほどのことがないと難しいというのが現状でございます。

対応の多くの場合、指導や協力依頼にとどまり法的強制力を伴いません。また、所有者が特定できても対応する意思や能力がない場合、実行性が低いというのが課題でございます。特に個人の所有物につきましては、民法上の問題がありますので、いろんな課題があるというふうに認識しております。

以上です。

○議長 横尾 武志君

田島議員。

○議員 6 番 田島 憲道君

個々にいろいろ状況が違うとはわかっていますが、固定資産税を滞納している所有者なんかは徴収係が何らかの措置をできると思いますが、これには非課税である古い空き家に対しては、なかなかそれぞれ実態がつかめないところだと思います。

また、所有者が行方不明で連絡が取れないというケースもまたあります。土地の所有者、建物所有者、1軒1軒いろいろな複雑な事情が絡み合ってそれをひもといていくということは、その作業に対して行政が踏み込んでいくのはなかなか難しいという見解になると思います。

しかし、町の利益・不利益を考えるとどうなのでしょう。相続で取得しても入居する意思がない空き家、こうした住宅が利用されてなく放置されたままだと、とても大変不経済な話だと思います。

またこの不況で、商売として新たに展開を見出せなくて、借り手が見つからない空き店舗があります。商店街の一等地で物置や倉庫として、そのためだけに利用されてる状況や、所有者が県外や遠方により管理が行き届かない物件も見られます。

町内のある物件を買いいたいという方がいましたが、建物内部がアスベスト加工され、その除去と解体費用に2,000万掛かる、これを聞いて断念したといえます。この家主も、もう5、6年も放置してるんです。これ、商店街のメイン通りに位置してあって、腐食したベニヤで覆っているからちょっと目につくところなんです。この所有者は老朽した建物が町の経済やイメージに対して大変な悪影響を及ぼしてるということを知る由もないわけなんです。この物件の所有者は対馬にいと聞いています。こういう物件に対して何らかの措置を求める条例などがやはり必要ではないかと思えます。

そこで皆さんよく耳にする「割れ窓理論」というものがあります。アメリカの犯罪学者ジョージ・ケリング氏の環境犯罪学上の理論で、建物の窓が壊れているのを放置するとだれも注意を払ってないという象徴になり、やがてほかの窓も全て壊されるといいます。軽微な犯罪も徹底的に

取り締まることで、凶悪な犯罪を含めた犯罪を抑止できるという理論です。これはニューヨークのジュリアーニ市長のころに、警官を増員しても減らなかった犯罪が、町をきれいにするることによって犯罪発生を減少させたといえます。東京ディズニーランドではこれを実践していると聞いています。

それで、町内ではどうなのでしょう。廃屋、空き家が放置され、美しい景観を阻害している場所も見受けられます。管理不全な状態で老朽化により倒壊の恐れや、不特定者の侵入によって火災や犯罪が誘発する恐れがあるところがあります。地域住民の不安を考えれば、そういった物件に対しては自主的な撤去を指導していかなければならないと思います。そういった中で、解体費用ということが所有者には出てくるんですが、やはり助成してあげるという施策が必要ではないかと思います。

そこで、住宅リフォーム制度——これ川上議員が何度も何度もしつこいくらい一般質問で提案されてきましたが、今不況であえいでいる地元の事業者に対しては、景気を喚起させるために大変効果的な制度ではないかと思います。行政は財政的に厳しいという難色を見せますが、今回、商工会がプレミアつきの高額商品券を先月 11 月に販売しました。購入用途は指定せずに大型家電購入やリフォーム、車検整備などに使えるということで、大変好評だったと聞いています。

この高額地域商品券について、現在の使用状況など担当課として報告を商工会から聞いてるならご説明をお願いいたします。

○議長 横尾 武志君

地域づくり課長。

○地域づくり課長 松尾 徳昭君

今、田島議員が言われました、高額商品券について簡単にご説明をいたします。

通常、夏と冬に販売をしております 1 万円のプレミアムつき地域振興券とは別に、今年度初めて商工会が販売しました高額商品券、10%のプレミアムつきの地域振興券になります。販売価格につきましては、5 万円に 10%のプレミアムをつけて、額面 5 万 5,000 円で販売が行われました。

発行総額につきましては 1,100 万円で、1 世帯 10 枚まで購入という形で、50 万プラス 10%で 55 万円使用ができるというプレミアム商品券になります。

これは試験施行という形の中で、プレミアム分の 10%につきましては、商工会のほうで今年度は負担をしております。町民への周知につきましては、町の広報誌に 10 月 1 日号にチラシを折り込みを行いまして、あと 10 月 6 日に新聞紙上の 4 紙に折り込みを行ったと聞いております。

発売に関しましては、10 月 8 日から発売を開始いたしまして、約 30 分で完売したと聞いております。購入者の人数につきましては、24 名の方で完売したというふうなことを商工会のほ

平成 24 年第 4 回定例会（一般質問）

うから聞いております。

以上でございます。

○議長 横尾 武志君

田島議員。

○議員 6 番 田島 憲道君

10%のプレミアム部分は商工会が助成したということですね。

今回この高額商品券は大変好評だったんですが、住宅のリフォームにも使用されたと聞いております。次回からは確実に町からの助成を、後押しをこの高額商品券に対してやっていただきたいと思っております。

あわせて住宅リフォーム制度に関しても、実現の可能性を見出してほしいと思います。そのときには、空き家を更地化するなどの解体費用にも使えるように、幅を持たせて制度化してほしいと考えます。

きのうこの議会で上がった、福岡県市町村災害共済基金の組合の解散に伴う返還金に1億7,000万、この使途としてはどうでしょうか、住宅リフォームを。防災に重きを置くのなら何ら問題ないと思いますが、担当課の方いかがでしょうか。お聞きします。

○議長 横尾 武志君

町長。

○町長 波多野茂丸君

田島議員のご提案としてお聞きするわけでございますが、1億数千万ぐらい入ってきます。それを目的化して、そういう形で利用したらどうかということで。

きのうの議会の中——我々は早く聞いてたんですけど、それをどうするかというのは、どういふふうにして使い道というのは、今現在まだ検討しておりませんので。今お聞きして参考にさせていただいて、ぜひこの空き家というんですか、これはもう非常に深刻な問題でございまして、いろんな面で今議員お話されましたように、安心、安全、美化等々、それから定住化政策とかいろんな問題を含んでおります。

今、町でやろうとしておるのが、定住化のための奨励金交付事業というのがあります。これは、25年度から、来年度から開始を予定するようになっておるんですが。これは新築、中古住宅または住宅取得のため購入した土地の課税年度から3年間、固定資産税相当額を町の商品券によって交付しようということで、来年度の計画に上げております。

これも今田島議員が言われた一環ではないかと思っておりますので、その他考えられるいわゆる美しいまちづくり、それから定住化政策、活気あるまちづくりという形の中で、財源としてご提案をいただいたということで受けとめさせていただきます。

○議長 横尾 武志君

田島議員。

○議員 6 番 田島 憲道君

いい話をお聞きしまして、ぜひ助成のほうをお願いしたいと思います。

そこで、最近注目されているリノベーションについて、ちょっと触れたいと思います。

中古住宅の活用を促すさまざまな取り組みとして、不動産業者の間では中古物件を仕入れてリノベーションを施し、再販するビジネスが活発化しています。個人においても、空き家となっている持ち家を賃貸して有効利用してる方もいます。これ町内では、自衛官に貸せば間違いないと聞いております。

そこで、貸すなり売るなりするには、やっぱり荷物の整理から、仏壇やたんす等の家財道具の移動や処分、そして最低レベルのリフォームも必要となっていきます。持ち家の賃貸化を促進するには改修費負担がネックになります。やっぱり助成が必要になってくると思います。

でも節税対策で、空き家を更地にせず放置して朽ち果ててる実情もありますので、この古民家を手に入れてリノベーションして個性的な空間をつくる、そこで飲食店をやったり、住宅にしたりという人たちがいます。古民家のシェアハウスというものが、若い世代が興味を持っているという不動産情報もあります。ある過疎の自治体では、若者の定住策のひとつで、改修費の一部を補填する制度を設けているところもあります。

町長が先ほどおっしゃった関係と同じようなことです。ぜひ来年度はよろしくそれを実行していただきたいと思います。

続いて、町内の米軍ハウスについてお尋ねいたします。

町内の古い家屋の中に、現在も米軍ハウスというものがあります。これがぼつぼつ点在してありまして、中には廃屋の状態で見捨てられているものもあります。また、きれいに管理した状態で、今も問題なく住んでいるハウスもあります。

これらは歴史的に見て、私は大変貴重なものであると思います。渋谷区の代々木公園では、終戦直後に米軍将校用の住宅地区としてハウスが立ち並んでいました。今でも 1 軒だけは渋谷区で管理し、資料館として保存しています。

芦屋町でも、今あるハウスの中で資料館として保存したり、現在住んでる人に対して文化財としての助成などを検討したこと、また調査したことはありますか。よろしくお尋ねいたします。

○議長 横尾 武志君

生涯学習課長。

○生涯学習課長 本田 幸代君

米軍ハウスに関する調査をしたことはございません。

○議長 横尾 武志君

田島議員。

○議員 6 番 田島 憲道君

文化財としての保護とか、そういったことは問い合わせたことはありますか。

○議長 横尾 武志君

生涯学習課長。

○生涯学習課長 本田 幸代君

文化財に指定して保存するという考えかなと思うんですけど、基本的に、国や県の文化財を指定する場合、建築の場合は、まず 50 年以上の年月を経過したものが対象となります。現在、戦争関連の遺跡が注目を集めております。戦後になるわけですけど、戦後の文物指定はその次に来るものではないかと思っております。

建築物の指定要件の中には、建築当初からの大幅な変更がないことが求められます。現在残っているハウスは具体的には調査をしておりますけど、ただ、外装とか見る限り、かなり改装が加えられてるんじゃないかなと思われま。ただ、芦屋町の歴史を鑑みた場合、基地との関連は外せない、落とせないと考えております。

今後は文化財的な価値について、福岡県の文化財保護課と協議したいと考えております。

以上です。

○議長 横尾 武志君

田島議員。

○議員 6 番 田島 憲道君

文化財としての位置づけが 50 年目からということですか。保護指定を受けたとしても、生活していくのに支障があってはならないと思いますが。

今は歴史的な価値が見出せなくても、今後 10 年、20 年進む中で、やはり調査研究に取り組んでいただく課題にしてもらいたいと思います。

そこで、米軍ハウスを民間業者が再利用して、町の活性化に寄与してる地域があります。国内の米軍基地、ゆかりのある地区を 2 つをここで紹介したいと思います。

1 つは福生市です。米軍の空軍基地、横田基地のある福生市では、古い米軍ハウスを活用して若い人たちが居住し、雑貨やセレクトショップ、飲食店など思い思いのライフスタイルで生活しています。ここは福生市が協力し、町のイメージづくりのために街路樹をパームツリー——ヤシの木にするなどして、米軍基地、基地の町横田を演出するためにまちづくりをやっている。ちなみに横田基地内は、カリフォルニア州管轄になるそうです。

またもう 1 つは、埼玉県の入間市。航空自衛隊入間基地があるところです。ここの航空祭は関東

平成 24 年第 4 回定例会（一般質問）

近郊から人が集まるんで、二十数万人が毎年訪れるということです。芦屋基地が例年 3 万人ぐらいですから雲泥の差がありますが。

この入間基地、ここも米軍が進駐していた基地で、今は航空自衛隊です。当時は米軍の空軍基地でジョンソン基地といわれてました。ここにも古い米軍ハウスが点在し、その旧ハウスの賃貸住宅群と、そこに新たに新築の米軍ハウスに似せた平屋住宅をつくって、個性的な小売店や飲食店が立ち並ぶエリアをつくり出しています。ここは、ジョンソントウンと呼ばれる商業地区及び居住区のエリアです。ファッション雑誌の撮影や映画のロケ地としてたびたび登場してきます。

このジョンソントウンは、米軍基地があった芦屋町が参考にできる環境にあると思います。観光や商業の目玉になるものを模索しているのなら、研究してみる価値があると思います。

来年の 3 月には、若松のひびきのの学術研究都市があるところにアメリカの大型量販店コストコがオープンします。たくさんの来場客が予想される中で、米軍基地のあった芦屋町をアピールできないかと思っております。

続いて 2 項目めの質問です。

要旨 2。空き家対策に対し、条例の制定は考えてないのかに移りたいと思います。

1 軒 1 軒、個々にそれぞれの事情が複雑に絡み合う物件ですが、我々世代が有効な政策を打ち出していかなければ、次世代につけを残す事態となります。突然、想定外の事態に遭遇する可能性もあるということです。

先週のトンネル内の天井板の崩落事故、生々しい惨事ではありますが、老朽化した空き家による倒壊や崩落物事故、不審者の放火の危険性、景観を損ねる物件に対し、各地で適正管理を所有者に義務づけ、自主的撤去、強制的撤去、規定を盛り込んだ空き家条例の制定の動きが各地で広まっています。

芦屋町も、今後ふえ続けるであろう空き家対策に対し、条例の制定は考えていないのかお尋ねします。

○議長 横尾 武志君

副町長。

○副町長 鶴原 洋一君

少子高齢化、それから人口減少が進むことによって、いろんなところで議員が話されるように、空き家も多く発生していくであろうと考えられます。

条例化ということですが、まずは現状がどのような状態、実際どうなっているのかということ把握することが重要ではないかと。まずは、このため条例化をする、しないを含めて、空き家対策にはいろいろな角度から検討することや、先進地の事例を調査・研究した中で、今後の重要な課題として認識し取り組んでいきたい、このように考えております。



平成 24 年第 4 回定例会（一般質問）

以上です。

○議長 横尾 武志君

田島議員。

○議員 6 番 田島 憲道君

私も先進地をいろいろ調べてみまして、県内では宗像市で今年の 1 月から、そういった立ち退きなどの措置に応じない所有者に対し、氏名公開ができるような条例を施行。

これを受けて、大分県の国東市も 10 月から同様の条例を始めております。県内の豊前市では、建物を取り壊すことができる行政代執行の条例を制定してます。かかった費用を所有者や相続人に請求します。

また、大牟田市では 45 万円までを上限に、解体費の半額を市が補助する事業を開始しました。去年度は 35 件の申し込みがあったそうです。

全国では、こういった条例を持つ自治体は 55 にものぼるといっております。

他県の動きを見てみますと、相模原市は 2010 年に「空き家・空き地対策調整会議」をまず発足して、会議を重ねた末で条例を制定してきてます。

また、千葉県の柏市というところは、議会主導で去年条例を制定しています。条例で指導勧告が行われると、これ空き家が放置されることへの一定の抑止力になるんです。

今、議会改革をやっていますが、質問席をここに持ってくるのも大事なこともかもしれませんが、こういった条例を、議員が携わってつくるのが真の議員改革ではないだろうかと思いますが。

○議長 横尾 武志君

私に聞いているのですか。

○議員 6 番 田島 憲道君

はい。

議長に聞けないんですか。

○議長 横尾 武志君

聞けません。

○議員 6 番 田島 憲道君

ぜひ、議会主導で条例をつくっていただきたいなと思っております。

○議長 横尾 武志君

田島議員。その件は、議会改革の中でもう一度ご発言願います。

○議員 6 番 田島 憲道君

はい、わかりました。

以上で質問を終わります。

平成 24 年第 4 回定例会（一般質問）

○議長 横尾 武志君

以上で、田島議員の一般質問は終わりました。