

○議長 横尾 武志君

11 番、益田議員の一般質問を許します。益田議員。

○議員 11 番 益田美恵子君

おはようございます。11 番、益田美恵子、一般質問をいたします。

まず、通告書に従いまして、質問をさせていただきます。

1 つ目に、空き家等の適正管理についてお尋ねいたします。老朽化が著しい建物等について、町民から苦情、または、相談等があったかどうかをお尋ねいたします。

私のところには、いろんな相談があり、例えば、風が強いとき、倒壊の恐れがあり怖い、猫が住みついている、不審者と思われる姿を見るときがある等々ですが、いかがでしょうか、お尋ねいたします。

○議長 横尾 武志君

執行部の答弁を求めます。地域づくり課長。

○地域づくり課長 松尾 徳昭君

件名 1 要旨 1、町民からの苦情相談等があったのかということで、町民からの相談の件数につきましては 6 件ほど相談が来ております。そこで、主な相談内容といたしましては、今さっきほと言われました、そういう空き家の状況で、不審者がいたりとかいう件もありますけれど、その土地等建物が建っていることを知らず、建物の所有者がわからない状況で困っているのだからかならないだろうかといった相談や、自己の所有の建物を解体する際、隣接する空き家の所有者にも連絡したいが所有者がわからない、空き家を所有しているが、自分自身は公的扶助を受けているため解体費用が工面できない。そのほかに、隣接する空き家から一部の部材が落ちてこないか心配であるなどといった相談を受けております。

以上でございます。

○議長 横尾 武志君

益田議員。

○議員 11 番 益田美恵子君

相談件数が 6 件あったということでございますが、どのような対応をなされたのか、そのことについて、どういった対応というのかお答えをされたのか、また、どういった対策を講じたのか、その点についてお尋ねいたします。

○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

基本的に、相談に来られたものにつきましては、その周りの土地、建物の関係になりますので、

平成 25 年第 4 回定例会（一般質問）

その私有財産の物件であるということで、まず、所有者が適正な管理を行わなければいけないことが原則でありますので、行政として、直接的なところできません。

それで、わからない物件等につきましては、行政としてできる限りのことをするという形の中で、その土地の所有者等の調査等を行うような形で、所有者探しを行っている状況になります。所有者が、もし、判明した場合につきましては、周辺の住民の方からこういう形で相談が来ておりますので、適正な管理をできませんかというふうな形でのお願いをしているのが現状でございます。

以上です。

○議長 横尾 武志君

益田議員。

○議員 11番 益田美恵子君

その場合において、相談者のほうに結果報告というものはなされているのか、お尋ねいたします。結果報告というのが、どのようにいたしましたという、必ず、相談者の方にお答えをさせていただかないと、相手の方はどのようにになっているかわからないと問題点もありますので、その点についてはいかがでしょうか。

○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

案件のわかったものにつきましては、一応、そういう対策を講じてますという形の中で、連絡するような形をとっておりますけれど、相手方の所有者の物件のほうに手紙等を出しても、現状として何も回答が返ってこないという部分もありますので、なかなかそこら辺が進んでないし、うちとしては非常に困っているような状況にあります。

以上でございます。

○議長 横尾 武志君

益田議員。

○議員 11番 益田美恵子君

担当のほうも大変お困りのようではございますが、住民からの相談とともに、最後に言葉をつくのは、行政に言っても何もしてくれないという言葉が返ってくるわけですね。そんなことはないと思いますよと、私は申し上げるんですが、ただ、できることとできないことはあるでしょうからねと言っても、なかなか理解していただけない。言っても、結果的に、わからない部門における回答が相談者に返ってないということがあってのことだろうとも思いますが、やはり、個人でできないわけですから行政に頼みに行くわけですね。役所以外にどこができますか。個人

平成 25 年第 4 回定例会（一般質問）

はできませんよと。確かにそうなんです。私も相談を受けても、私はできませんので、やはり、行政のほうに相談に行くしかありません。

その場合において、こういった問題について、町の対応はどこまで可能なのか。また、不都合な点はないのか、お尋ねいたします。

○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

町の対応と不都合な点についてないのかという形についてお答えいたします。

町としましても、基本的には、空き家につきましては私有財産でありますので、物件の所有者が適正に管理されるものであるというふうに認識をしております。

しかし、私有財産について行政が指導なり、助言等を行うためには、その根拠となるものが必要になるのではないかとこのように考えております。そのため、空き家等の適正管理に関する要綱を 12 月に作成しまして、その要綱に基づいて事務をとり行っていこうというふうに考えております。

この要綱により、管理ができてないと思われる物件の所有者へ状況をお知らせし、適正な管理を文書もしくは口頭でお願いし、所有者の自主的な改善をお願いしていくという方向で進めていきたいと思っております。

不都合な点につきましては、こういう空き家の中で、所有者のわからない物件というところにつきましては、通常、固定資産の所有者の情報につきましては、法務局等で確認をしているのが現状ですけれど、未登記の家屋、これが一番問題になっておまして、うちのほうでも探す場合はですね。所有者が特定できないため、土地の所有者や家屋の周辺の住民の方々に聞き込み等の調査を行って、その家屋の持ち主の状況を把握しているという状況にあります。

また、登記物件でありましても、登記名義人が死亡されているという形の中で、相続がされていないとかいう場合もございまして、その相続人をまた探すのに、非常に苦慮をしているのが現状でございます。また、法定相続人が複数いる場合、交渉の窓口を一本化するという形の中で、相談相手を決めるのに相当の時間を要するなどしております。

そういう相続人を探すために、戸籍などの公用請求をする場合も、今の現状では、12 月には要綱をつくっておりますが、法的な根拠として条例等の根拠がないため、住民票を町外の方とか、町内の方でも、公用請求するのが非常に難しい状況という形の中で、調査するのに非常に苦慮をしているのが現状になります。

また、そういう空き家の方がわかった場合、所有者に対して適正管理をする文書を送付しても、法的強制力がないため、改善が見られないという場合もございまして、そういう形で、不都合な点

平成 25 年第 4 回定例会（一般質問）

があるという形でございます。

以上でございます。

○議長 横尾 武志君

益田議員。

○議員 11番 益田美恵子君

行政としては大変苦慮されている状況がわかるんですけども、不都合な点につきまして、先ほど申しておりましたが、通常、固定資産の所有者情報は法務局で確認をすることができますが、とありますね。例えば、芦屋町には税務課もあるわけですし、横との連携というものはできないもののでしょうか。

何か、できるような私は気がするんですけども、その地域づくり課と税務課との連携の中で、情報を得るといことはできないのか。また、税務課においては、空き家家屋であっても、土地未登記の場合はどうかわかりませんが、家屋等の納税は行われていると思ってるんですが、この点については、この2点についてお答えお願いいたします。

○議長 横尾 武志君

税務課長。

○税務課長 縄田 孝志君

まず、今の未登記の家屋等についての課税でございますけども、当然、一定の評価額があれば課税しております。

未登記の場合の納税義務者をどなたにするかということですけども、家屋の場合、評価に、まず伺います。そのときに立ち会っていただいた方に、所有者どなたですかというふうなことで、聞き取りのほうで納税義務者を決定している次第でございます。

以上です。

○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

税務課との連携ですが、そういう情報につきまして情報を得られるものについては、一応、課内の中では情報を共有させていただきたいなというふうに思っております。ただ、詳細なところにつきまして、税務課のほうで出せない部分もあるということを知っておりますので、その中でうちとしては、情報を共有し、連携しながら行っていきたいと思っております。

また、火災予防の観点から、ほかの他課とも連携はしていかないといけないというふうに思っております。今、火災予防の観点から、総務課や消防関係とは連携をしていきたいなと今後思っておりますし、環境美化の観点につきましては、環境住宅課と連携をしていきたいと思っております。

平成 25 年第 4 回定例会（一般質問）

ますし、あと、道路の関係でいきますと、都市整備課という形の中で、所管所管でいろんな連携を図りながら、総合的なところで情報を共有して、その空き家に対して対策を講じていきたいなというふうに思っております。

以上です。

○議長 横尾 武志君

益田議員。

○議員 11 番 益田美恵子君

先ほどは、法務局のほうにということ、こう申されておりましたので、その点について、同じ行政同士でございますから他に漏らすわけではありませんし、それを私が教えてくださいと言っても、それは教えられるものではないと思うのね。

お互いに課同士で、そういった情報を得ながら対策を講じていくということは、私は以前から縦割りじゃなくて横の連携というものを、常にやっていくべきじゃないかということは申し上げてきたときもあるんですけども、そういったのが大事じゃないかなと思いますので、今後、よろしく願いいたします。

それから、次の点に行かせていただきますが、不都合な点についたところに、例えば、戸籍などを公用請求する場合に、現状では、条例等の法的根拠がないため請求が難しい状況です。そういったことが、先ほど述べられておりますが、そうであるならば、やはり、不安材料があるとするならば、その手だてとして、条例化をするということは必要なことではないかと思われませんが、この点についてお尋ねいたします。

○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

今の質問、要旨 3 という形の中でお答えすればよろしいでしょうか。

条例化の必要性はあるのかという形の中でお答えさせていただきたいと思えます。

これにつきましては、昨年、第 4 回定例会の田島議員の一般質問の中でもありました空き家対策に対し、条例の制定は考えていないのかという質問があり、副町長より、まず、現状がどのような状態、実際どうなっているかということ把握することが重要ではないかという形の中で、まずは、条例をするしないを含め、空き家対策に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と考えていますとの答弁をしております。

これを受けまして、今年度、空き家対策に関する事務が地域づくり課所管というふうになりまして、4 月から現状把握を行うため、区長会を通じ、各自治区へ地域内の一軒家の空き家に関する

## 平成 25 年第 4 回定例会（一般質問）

る情報提供をお願いしました。また、空き家に関する情報提供を呼びかけるチラシを自治区で回覧などで呼びかけを行いました。

6月の時点で82件の空き家情報が寄せられまして、現状を確認した際、適正に管理がなされていないと思われる空き家につきましては34件ございました。この適正な管理がされていない空き家が長期間放置されることは、地域住民の皆様の生活環境にさまざまな面で悪影響を与える深刻な問題であると認識しており、町としては対策を強化すべき課題の一つであると考えております。

全国で、200を超える自治体で空き家等の適正管理に関する条例が制定され、福岡県では13の市町が制定されていると聞いております。条例の制定につきましては、個人の権利に制約を加えるということになりますので、非常に慎重な判断と手続が必要になるのではないかと考えております。

先進的に取り組んでいる自治体の状況を参考にしながら、関係課による先ほどもお話ししましたいろんな他課との連携を含めまして検討会等立ち上げて、内容については弁護士からの指導を受けながら、条例を制定する方向で検討していきたいと考えております。

以上です。

### ○議長 横尾 武志君

益田議員。

### ○議員 11番 益田美恵子君

適正な管理がされていない空き家が34件あるということですが、それもやはり私有財産でございますので、なかなか踏み込めない、調査がしにくいという。これはもう確かにそうだろうと思います。だからこそ、やはり、条例等をつくって、その何もぎゅうぎゅうに縛るというものではなくて、やはり、ある程度責任ある行動がとれるような行政の立場をつくっていく。これは、大事なことだろうと思います。

岡垣町におきましては、空き家バンクという制度をつくって要綱をつくりまして、それは定住促進による人口の増加を目指しているようでございます。岡垣の場合は、登録をしていくわけですから、その中で、この家の方が貸してもいいとか、売ってもいいとか、いろんな条件といいですか、その方の希望に合わせた条項をつくりながら、それに合わせて、貸される場所にはそこにお住まいになる方を紹介するとか、そういった形のものようでございます。

それから、芦屋町にも、環境美化に関する条例というのがありますから、占用者等の責務というところの中に、占用者等はその占有または管理する土地及び建物を適正に維持管理し、みだりに空き缶等、ごみ等が捨てられないようにするために必要な処置を講ずるとともに、町及び県が実施する施策に協力しなければならないという、その美化条例があるわけですから、例えば、家の外にみだりにごみを置いてあるとか、そういったものがあれば、この条例を適用する。

また、遠賀・中間地域広域行政事務組合火災予防条例の中には、空き地及び空き家の管理ということが述べられております。その中には、24条の2ですけれども、空き家の所有者または管理者は、当該空き家への侵入の防止、周囲の燃焼の恐れのある物件の除去、その他火災予防上必要な措置を講じなければならないという条例もあるわけですね。

だから、そういった条例をもとに、芦屋町が条例をつくるまでには時間がかかりましようから、そういったものを使ってといいますか、この条項に基づいて当たっていくという。このようにならないものかなと思いますね。

それから、一番いいなと思ったのは、飯塚市の空き家等の適正管理に関する条例ということで、目的の中に、この条例は空き家等が放置され、老朽、危険家屋となることを防止することにより、生活環境の保全及び安全安心、防犯防災のまちづくりの推進に寄与することを目的とするという目的を定めて、それから定義、所有者の責務という中に、9項目ぐらい掲げてあります。

所有者は、空き家等及びその敷地が次の各号のいずれかに該当する状態にならないよう、常に適正な管理に努め、その管理を放棄してはならない。1、樹木や雑草等が繁茂すること、2、自然現象により建築材等が飛散すること、3、害虫または悪臭の発生場所になること、4、野良犬または野良猫のすみかになること、5、火災の予防上、危険な場所になること、等々がここには挙げられて、9項目ぐらい挙げてあります。この飯塚市の適正管理に関する条例というのは、なかなか、ちょっとわかりやすくいいかなと、このように思っております。

最後でございますが、先ほどの岡垣の定住化促進も一つありますが、町長の昨日のご答弁の中にも定住化政策、先ほどもありましたけれども、この空き家適正管理に関する条例とともに、また、空き家バンク制度とか、そういったものの中で定住化政策を図っていただけのお考えは一つあるかないか、お尋ねいたします。

**○議長 横尾 武志君**

町長。

**○町長 波多野茂丸君**

私も、岡垣町空き家バンクというのは承知しておるわけですが、益田議員の今回の一般質問、空き家という形は安全安心とか、そういうような形の質問が主だったかと認識しております。

その最後の空き家バンクは、私は、ちょっと岡垣についていろいろ話は聞く機会多いんですが、実態がどうかという、他町のことで、不動産屋、貸す側一軒家がありまして、貸そうと思ってる人は、不動産屋さんにお頼みするわけですね。そこで、いろんな契約、これも契約ごとですから、いろいろそごがあるんできっちり契約して貸すと。実態がどうかというもう一つあるわけですが、まず、この空き家対策の件は、今、ずっとる益田議員が事例を交えてご

平成 25 年第 4 回定例会（一般質問）

質問いただいたわけですが、これはもう社会問題化しておるわけですが。この地域だけじゃなくて、日本全国、この空き家という形の中で、社会問題化しておりまして、課長が答弁いたしましたように全国で 200、福岡県では 13 の市町が制定しておると。

制定をしておる市町村があるんだから、例えば、県内、私の思いというのは、県内 60 市町村あるわけで、そのうちの 13 の市町が制定しておるといふ厳然たる事実があるわけ。課長もさっきから言っておりますように、うちの町では、今、何をやっておるかというのを流れがあり、今、要綱をつくらしていただいております。

まず、要綱をつくる、そして、注意を促す。それから、その次にくるのが、条例をつくるということでございます。この条例も、先ほど来より、益田議員から先進地事例、紹介ありました。それを調査研究して、芦屋町に合った条例を制定するという方向で、今、やらしていただいておりますということを言明させていただきます。

遠賀郡内でも、岡垣町がちょっと違う意味での空き家バンクという形ですね。これ、制度をやっておるわけですが。それと、私、注目するのは中間市が、一応、どこの市町村でも空き家対策という形でいろいろ論議やっておるわけですが、中間市において、条例は内部検討したが、理念の条例にしかないのでは効力はないと考えておるといふことで、しかし、じゃ、何もしないかというのではなく、益田議員からも、関係な法令の中で、道路法第 44 条の適用をするほうの実効性があるといふことで、道路法を使って、その空き家対策というのに取り組んでおるといふこと。

これは、注目すべきことではないかと思っております。長くなりますが、1 点目の道路法第 44 条というのは、沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務といふことで、いわゆる、道路管理者は、損害または危険を防止するため、特に必要と認める場合においては、ちょっと、中はしよりますけど、危険を防止するための必要な措置を講ずべきことを命ずることができるというふうにつきり、この道路法 44 条の中でうたってある、命ずることができる。

このことは、一番大事なことではないかと。条例は罰則規定というのがなかなかできないんで、いろんな研究をさせていただいて、芦屋町の空き家対策をさせていただきたいと思っております。それで、ご理解いただきたいと思います。

○議長 横尾 武志君

益田議員。

○議員 11 番 益田美恵子君

以上で、終わります。

○議長 横尾 武志君

以上で、益田議員の一般質問は終わりました。