

# 平成 30 年第 415 回信濃町議会定例会 6 月会議 会議録 (2 日目)

(平成 30 年 6 月 5 日 午前 9 時 45 分)

## ●議長 (小林幸雄)

通告の 1、酒井聡議員。

### 1 空き家対策の進捗について

議席番号 6 番、酒井聡議員。

◆ 6 番 (酒井 聡) おはようございます。議席番号 6 番、酒井聡です。6 月会議ということで、新緑もまぶしい頃になってきました。新年度が始まりまして、2 ヶ月を経過するところですが、天気の方は、それ以上のスピードで動いているようです。一部の報道では、もう明日、明後日あたり、梅雨入りするのではないかという話もありますし、振り返れば、雪解け、桜の季節、1 週間から 2 週間、早足で、この信濃町を駆け巡っていったような思いもします。そんな中で、有害鳥獣の問題もまた、農家の皆さんの、頭の痛い時期がやってきたというところかと思えます。昨日も、本会議の審議中に、熊の出没情報の放送も流れました。通学路、通園路、そういった所の熊、猪の話も伺っておりますので、教育委員会の方もまた、協調して、担当と対策を練っていただきたい、そんなことをお願いしまして、そのままの流れで有害鳥獣に行けばいいのですけれども、今回の通告内容は、空き家対策ですので、通告にしたがいまして、伺っていききたいと思います。

私、この空き家対策につきましては、平成 27 年 3 月会議におきまして、初めて取り扱いをさせていただきました。それ以降、この問題について、たびたび質問をさせていただいています。それから、3 年が経過する中で、担当部署も、質問の当初は、住民福祉課の環境係であったものが、現在は、建設水道課の建設係の方へ、移っております。町の中でも、そういった部署の変更や流れがあるかと思いますが、その中で、空き家対策のこれまでの進捗状況について、数々伺っていききたいと思います。

現在の日本は、急速に進行している人口減少化に加えまして、都市部、地方山間部問わず、住宅の空き家化が急速に進行している所は、報道などで、皆さん、ふれているところかと思えます。特に、高度成長期に開発された団地、いわゆるニュータウンですとか、県内にも、各県営住宅とかあるかと思いますが、住民全体が高齢化して、そのお子さんたち、お孫さんたちも、独立をして、居住を放棄するというかたちで、一層空き家化が進行しているというのが、昨今の流れであると報道されています。そうした傾向を受けまして、国では、平成 26 年 11 月に、「空き家等対策の推進に対する特別措置法」が制定をされまして、これをきっかけに私も、1 番最初に質問させていただいたのですが、それが 27 年 5 月に施行されて以降、全国的な空き家対策が実施され、展開をされているところです。この法律の制定のきっかけとなった、あるシンクタンクによる、空

## 平成 30 年第 415 回信濃町議会定例会 6 月会議 会議録 (2 日目)

き家に対する調査と推計というものがありませんでした。それによりますと、取りまとめられた平成 25 年時点、つまり、今から 5 年前になります。全国は総住宅数が 6063 万戸、そのうち、空き家数が 820 万戸、率にして 13.5 パーセント、7 件の内 1 件が空き家であるという数字です。それが、今の空き家対策が進まない状態、つまり既存住宅の除去、あるいは有効活用などの対策が進まなかった場合どうなるか、今から 15 年後の数字ですが、総住宅数 7107 万戸、住宅の数自体は増えています。加えて、空き家数も 2147 万戸、率にして 30.6 パーセント、3 件に 1 件が空き家になるのではないかと予測されています。そういった数字からも、この空き家対策というのは、今後も重要な課題であるというのが、読み取れることと思います。そこでまず、質問の導入部としまして、現状を把握するための 1 点を伺いたいと思います。当町内における空き家の実態の把握について、現在町が把握している件数など伺いながら、質問に入りたいと思います。

●議長 (小林幸雄) 横川町長。

■町長 (横川正知) 酒井議員さんのご質問に、お答えをさせていただきたいと思います。空き家対策関係につきましては、全国的に大きな問題になっておりまして、議員が先ほどお話しのとおり、平成 26 年に特別措置法が制定されまして、それに基づいて、それぞれ各自治体も進めているわけでございます。町では、町内の空き家の状況等を把握するために、平成 28 年度の国の補助金を活用いたしまして、実態調査をしているところでございます。具体的に、税務情報や水道開閉栓情報等々などから、全体で 333 件に絞り込みまして、調査を行った結果、そのうち 58 件は、すでに建物が除去済みであったり、近隣の方から、居住ありの情報をいただくなどによりまして、除外をし、275 件を空き家として把握をしているところでございます。具体的な数字を申し上げましたが、以上のとおりでございます。

●議長 (小林幸雄) 酒井議員。

◆6 番 (酒井 聡) これを調べるにあたって、税条例のデータベースとか、そういった所が、流用されるということは、非常に画期的なことであり、こういった具体的な数字が取れるというのは、非常に良いことではないかと思いますが、それはそれとして、275 件が空き家状態であるというのは、これは由々しき問題ではないかと思いますが、それに関連しまして、再利用不可能なものが、特定空き家、昔は廃屋という言い方をしていましたが、今は法律上、特定空き家という言い方をしています。それに指定され、特に、そのうち防犯上、衛生上、周囲に影響が懸念されるもの、これについては、特別措置法の第 14 条により、市町村長の名で、除去等の助言、指導、命令ができるようになり、場合によっては、家主さんの所在がわからない場合には、行政代執行も可能になったと、これは法律で認められているところです。この、特定空き家の認定については、法律の施行前に、空き家対策の条例を整備している自治体も数々あったわけですが、そのほと

## 平成 30 年第 415 回信濃町議会定例会 6 月会議 会議録 (2 日目)

んどが、審議会などを設置して、意思決定を行うことということが、盛り込まれておりました。そうしたことも含めまして、今、全体の空き家の 275 件の話しはありましたが、そのうちの、特定空き家に関してターゲットを絞って話しをしますが、今後、当町における、特定空き家の指定から、除去にいたるまでの行動について、どのような道筋が取られるのか、行われる見通しと、計画について、伺いたいと思います。

。

●議長 (小林幸雄) 佐藤建設水道課長。

■建設水道課長 (佐藤巳希夫) 手続き等、これからの作業、日程等につきまして、回答をさせていただきます。空き家対策の進め方につきましては、特別措置法にて網羅されておりますので、それにしたがって、行っていく予定でございます。ただ、特定空き家の考え方というか、基準なんですけど、国によってマニュアルを示していただいているところがございますが、国のマニュアルにつきまして、想定重心が都市部を想定してのマニュアルというようなことになってございます。山間部等が中心の長野地域には、若干合わないというようなことで、近隣の市町村の判断基準と、大きな相違が出ないようにするために、長野県の長野建設事務所建築課が中心になりまして、空き家対策の連絡会を、管内の市町村と関係団体、建築士会、宅建協会、不動産協会、それから司法書士会、解体工業協会さん等にて組織をいたしまして、長野地域版の、判断基準マニュアルを昨年度、3月末に、マニュアルが取りまとめをされております。現在、そのマニュアルを市町村ごとに相違のある部分、積雪の関係であるとか、国立公園であるとか、色々な風致条例等、色々加味しながら、相違のある部分を修正し、信濃町版のマニュアルの作成作業を行っていくというような段階でございます。その案が完成後、協議会にて、協議をいただいて、判断基準によって、特定空き家のランク付けを行ってまいりたいというような予定でございます。以上です。

●議長 (小林幸雄) 酒井議員。

◆6番 (酒井 聡) 今、一連の流れについての説明はあったかと思えます。そこに、計画の中の時間的なものを含めていただけると、わかりやすいのですが、そのあたりの見通しを伺います。

●議長 (小林幸雄) 佐藤建設水道課長。

■建設水道課長 (佐藤巳希夫) 当初予算で、協議会の開催ということで、今年度2回ほど開催したいというようなことで、計画、予算計上させていただいたところがございます。3月末のマニュアルの部分、信濃町版に焼き直すと言いますか、その作業が終わり次第、年度内に会議が開けるような形で進めてまいりたいと、今のところ考えているところがございます。以上です。

●議長 (小林幸雄) 酒井議員。

◆6 番 (酒井 聡) 先ほどの、町長の答弁の中で 275 件が、いわゆる空き家状態であり、特定空き家の審査判定がまだということですので、正式な特定空き家に認定されているという数字がないというのが、現状でしょうが、概ね、この 275 件のうち、私のところにも、近所にそういった建物があって、非常に危険であるので、撤去をお願いしたいという声があがってくるわけですが、担当部署の方で、この 275 件の内、これは相当危ないのではないかとといったような声が、何件くらい入っているのか、状況を把握しているのかどうか、伺います。

●議長 (小林幸雄) 佐藤建設水道課長。

■建設水道課長 (佐藤巳希夫) 空き家の調査の中で、275 件が集計のトータルでございました。その内 275 件を 3 種類に分けてございます。利活用可能なもの、修繕すれば利用できるという修繕利用というもの、それから、要対応と言いますか、特定空き家には、基準がございませんが、それにほぼ近いような形のものということで、1 段階、2 段階、3 段階ということで、調査してございます。利活用可能なものが、275 件のうち 143 件、それから修繕利用のものが 107 件、特定空き家にほぼ該当するようなものになるかと思いますが、その要対応のものが 25 件というものでございます。

●議長 (小林幸雄) 酒井議員。

◆6 番 (酒井 聡) 後ほど、再生可能なものについては、空き家バンク等々の質問をさせていただきますが、問題はこの 25 件であろうかと思えます。当然のことながら、信濃町は豪雪地帯です。屋根に降り積もった雪によって、その建物の痛みが一年一年厳しくなっています。特別豪雪地帯の要望事項で、議会の方からも、県の方に対しては、そういった内容をお願いをしていますので、状況の把握と、冬が来る前というのが理想ですが、対応をお願いしたいと思います。

次に、空き家そのもののセキュリティリスクについて、伺っていきます。今全体で 275 件の空き家、いわゆる管理の行き届かない建物があるという話しは、答弁の中で伺いました。突飛な例をひとつ申し上げますが、この 4 月、広島県のある島で、全国的なニュースがありました。逃走犯が複数の空き家に侵入して、金品など次々に盗まれたといった事件がありました。大々的な報道もありましたので、全国的な関心事となりましたが、もう一度付け加えます。これはあくまでも特殊なケースであるという前提ですが、視点を変えますと、こうした「空き家荒らし」のリスクというのは、全国各地、特に人口が過疎の状態である信濃町のような所では、起きうるところかと思えます。昼夜を問わず、監視の目が届かないというのが、この山間部の、いわゆる弱点ではないかと思えます。



## 平成 30 年第 415 回信濃町議会定例会 6 月会議 会議録 (2 日目)

私も実は、空き家が荒らされているという話しは、過去にも何回か聞いたことはあるんですけども、当町内における空き家の防犯対策、275 の家があるということありますけれども、その防犯対策について、何か手立てがあるのかないのか、そのあたりの実態について、伺いたいと思います。

●議長 (小林幸雄) 高橋総務課長。

■総務課長 (高橋博司) それでは、具体的な内容でございますので、私の方から、答弁をさせていただきたいと思います。空き家の防犯対策につきましては、家の窓や、玄関などの防犯対策、これはご自身でされることでございますけれども、あと親戚や近所の人などによる監視など、多角的に行うということが必要になってまいります。そんな中で、信濃町交番を中心にしまして、総代会、交通安全協会、防犯協会等などの、総会等の席上で、近隣の治安状況だとか、そのような防犯対策について、講和をしていただく中で、地域の皆様への浸透を図っているところでございます。また、地域の防犯協会の皆様にも、防犯パトロールということで、夜間、見回り等をしていただいたり、公的な公園等でございますけれども、環境整備等をしていただいているところでございます。以上でございます。

●議長 (小林幸雄) 酒井議員。

◆6 番 (酒井 聡) 町内の 275 件という数字は、これは、かなり住民の皆さんの負担になるのかなと思います。防犯もさることながら、先ごろ、震度 5 強を越える地震が、長野県では 2 回発生をしております。被害の取りまとめというところにも目を向けましても、例えば、そこに住んでいる皆さん、それぞれ個々は役場なり、警察、消防なりに被害の状況を報告することはできようかと思いますが、空き家の場合はそれもままならない、建物の損壊があったとしても、誰が、どこにその報告をするのかということも、これもひとつ考えていかなければならないことかなと思います。そのあたりの見解を伺いたいと思います。

●議長 (小林幸雄) 高橋総務課長。

■総務課長 (高橋博司) 町では、地域防災計画に基づきまして、今議員がおっしゃられたように、ご本人からの申し出もそうですが、被害が想定される場所につきましては、班を編成しまして、そちらの調査を行うということになりまして、それにより、把握に努めてまいります。

●議長 (小林幸雄) 酒井議員。

◆6 番 (酒井 聡) おそらく、この空き家バンクに登録していない空き家の数の方が多いと思います。不動産なり、空き家バンクなりが管理をするのであれば、それはそれで、目の届くところかと思いますが、先ほども申し上げましたが、これは周辺的环境に影響しうる話しです。防犯にしても、防災にしても、対策の怠りのないようお願いをしたいと思います。

それでは次に、先ほどの 275 件の内の、再利用か修繕か、というものの物件について、不動産物件の取引が可能なもの、つまり、再生可能な空き家について、その可能性を伺っていきたいと思います。現在、当町では空き家バンクが開設されていまして、幾分時間も経過しているところです。ホームページには、今までの取引状況や、今現在の取引状況ですとか、登録している物件が掲載をされているところですが、町の空き家バンクと並行して、長野県においても、「楽園信州空き家バンク」という施策を展開しています。私も、中を見てみようと思ったのですが、登録をしないと物件が見られない状況になっていまして、信濃町のバンクと県のバンクの違いがよくわからないものですから、その制度の違い、あと相互の住み分けのようなものも、中には含まれているのかなと推測するのですが、そういった重複する部分、また町独自に県の空き家バンクとは別にサービスを行っている部分について、相違点を伺います。

●議長 (小林幸雄) 高橋総務課長。

■総務課長 (高橋博司) それでは、事務的な内容ですので、私がお答えいたします。長野県で運営しています、楽園信州空き家バンクにつきましては、長野県内の市町村で管理している空き家の情報を掲載しております。楽園信州空き家バンクの掲載内容につきましては、町の担当者が入力しておりますので、県と町で、内容についての基本的な違いはございません。ただし、町営住宅の募集情報の掲載については、県信州空き家バンクではできないということと、先ほどの、議員がおっしゃられた検索に、利用者登録が必要なことが、異なっているということでございます。

●議長 (小林幸雄) 酒井議員。

◆6 番 (酒井 聡) これは、重複して登録してある物件があるのかなのか、もうひとつ、信濃町の空き家バンクには、登録はしてないが、県の方に登録してあるとか、そういった状況が、今の課長の答弁にもありましたし、私も実際、試してみて、県の方は、登録しないと見れませんので、比較はできないのですが、そのあたりは公開できるものなのですか。

●議長 (小林幸雄) 高橋総務課長。

■総務課長 (高橋博司) 基本的に、町の進め方としましては、町の空き家バンクに登録をされたものにつきましては、基本的には、県の楽園信州空き家バンクの方に、重ねて

## 平成 30 年第 415 回信濃町議会定例会 6 月会議 会議録 (2 日目)

登録するようにしてありますので、その部分については、情報が重複している状況でございます。そういう意味におきましては、多角的に、相乗的に、情報の発信をして、できるだけ空き家バンクの利用が進むようなかたちで、進めております。

●議長 (小林幸雄) 酒井議員。

◆6 番 (酒井 聡) では、町独自のサービスとして、町の空き家バンクに付加的につけているサービスが何かあるのかなのか、伺います。

●議長 (小林幸雄) 高橋総務課長。

■総務課長 (高橋博司) 町の空き家バンク、楽園信州空き家バンク、それぞれの情報につきましても、問い合わせ先が、信濃町総務課の定住促進係となっております。そういう中で、サービスのなものについては、お問い合わせがあったときについては、特に差というのはございませんので、両方同じような対応をさせていただきます。

●議長 (小林幸雄) 酒井議員。

◆6 番 (酒井 聡) 個別の対応の話なので、大まかな説明で話しを進めたいのですが、実は私の近所にも、登録されている空き家がありまして、昨今、役場の定住促進係の方が、紹介するかたちで、物件を見に来られた方がおられました。重複している物件かどうか、私もわからないのですが、例えば、これ県の方に問い合わせをしても、信濃町役場、定住促進係の方で動くという対応を取っているということで、よろしいのですか。

●議長 (小林幸雄) 高橋総務課長。

■総務課長 (高橋博司) そういう対応でございます。

●議長 (小林幸雄) 酒井議員。

◆6 番 (酒井 聡) 先ほどの、有害鳥獣の話もそうですが、部署が違う所もありますので、情報共有をしっかりとやっていただいて、トラブルのないようにお願いできればと思います。

それでは次に、町で行っている空き家バンクに焦点を当てたいと思いますが、現状を知るうえで、今現在の登録状況と、開設以来これまでの売買、賃貸色々な取引の形があるかと思いますが、それぞれの実態について、伺っていきますが、最新版は、今朝、私もホームページの方で確認をさせていただきましたが、こうした1戸建て物件の売買について、前にある方から聞いたことがあるのですが、下水道が完備されているかどうか

かというのが、大きな取引材料になるという問題がひとつ、以前、同僚議員の方の質問にもありましたが、例えば、仏壇ですとか、以前の所有者の方が代々生活されていた痕跡が非常に強いもの、これがどうも敬遠されるという話も伺っています。こうしたことが、取引の障害となって再利用されることなく空き家になるというのは、非常にもったいない話しかないとします。そうした条件をクリアしてから登録になろうかと思えます。まず、現在の空き家バンクの登録状況と、開設以来の実績について、データがあれば、教えていただきたいと思えます。

●議長（小林幸雄） 高橋総務課長。

■総務課長（高橋博司） それではまず、登録件数から申し上げます。登録件数につきましては、166 件ございます。内訳としますと、賃貸が 87 件、売買物件が、売り物件が 79 件ということになっております。現在、その内残っていますのが 19 件、内訳としますと、賃貸が 4 件、売り物件が 15 件というようなかたちになってきております。ちなみに、平成 29 年度から現在までの契約成立件数につきましては、27 件となっております。以上でございます。

●議長（小林幸雄） 酒井議員。

◆6 番（酒井 聡） 今、166 件、総物件数とありました。今朝、私、ホームページ見て、44 件の登録、土地も含めてです。その内、23 件が契約済みというような網掛けで開示されていると思うのですが、これは違う数字なのですか。

●議長（小林幸雄） 高橋総務課長。

■総務課長（高橋博司） 空き家バンクにつきましては、登録をされていても、すでに賃貸が終わっていると、賃貸契約が済んでいるものについても、バンクの登録というものが残っておりますので、その内、未成立のものにつきまして、ホームページの方に載せているという状況でございます。

●議長（小林幸雄） 酒井議員。

◆6 番（酒井 聡） 承知しました。では、今ほどの質問の終わりのところの条件、例えば、下水道ですとか、仏壇など生活の痕跡が非常に強いもの、これがあると敬遠されるというところ、この条件がクリアされてから、空き家バンクに登録されているのか、それとも、そういった物が、まったく施されていない状態で空き家バンクに登録されているのか、そのあたりは把握されていますでしょうか。



## 平成 30 年第 415 回信濃町議会定例会 6 月会議 会議録 (2 日目)

●議長 (小林幸雄) 高橋総務課長。

■総務課長 (高橋博司) 空き家バンクの登録につきましては、あくまで貸主の方が、その条件を設定をして登録をされていますので、内容的には、下水道が未接続であったり、また仏壇等が残っている場合もございます。ただし、現状を申し上げますと、やはり都市圏からの方がいらっしゃる時には、下水道が未接続であったり、仏壇が残っていたりするという事は、非常に敬遠をされる内容となっておりますので、残っている物件については、やはりそういうものが多くなっております。その中で、貸主の方が、町の空き家のリフォーム制度などを利用して、その条件を解消した後に成立をするというのが、ほとんどのケースになっております。

●議長 (小林幸雄) 酒井議員。

◆6 番 (酒井 聡) そのリフォーム支援事業はまた後ほど、話しを出したいと思いますが、空き家バンクを運営する側としては、こうした条件の提示というのは、今現在行っていないという解釈でよろしいのですか。あくまで、持ち主の意思に委ねるということによろしいのですか。

●議長 (小林幸雄) 高橋総務課長。

■総務課長 (高橋博司) 空き家バンクを登録をされて、なかなか問い合わせがないような物件の場合には、そういう状況がありますということは、お伝えをしておりますけれども、必ずそれで、下水道を接続をしてください、というような指導は、行っておりません。

●議長 (小林幸雄) 酒井議員。

◆6 番 (酒井 聡) 先ほどから実際の空き家の数、そして空き家バンクの登録の数、そういったものが出てきているわけですが、そういった諸条件をわかりやすく、と言いますか、買い取り易くするような条件付けというのも、これから先は、必要になるのかなと個人的にそう思うのですが、何かしらの方法が必要ではないのかなと思います。今は、空き家バンクに登録をされている物件の話しをしましたが、中には、そういった町、あるいは県が行っている空き家バンクに登録をせずに、不動産と直接取引をする、私の知っているところでも何件かあるのですが、空き家物件の取引を直接、不動産業の管理下に置かれているケースもあろうかと思えます。今ほどの話しから、空き家状態になった物件を処分したいという所有者は、登録することは、あくまで任意である、強制力を伴わないものですから、こういった事象も起きうることは、当然のことかと思いますが、町として、こうした空き家件数、バンクに登録せずに、直接不動産、あるいは個人の取

## 平成 30 年第 415 回信濃町議会定例会 6 月会議 会議録 (2 日目)

引で行われた物件について、把握されているかどうか、伺いたいと思います。

●議長 (小林幸雄) 高橋総務課長。

■総務課長 (高橋博司) 民間の宅建業者さん等の空き家の物件の把握につきましては、仕組み的には把握しておりませんが、町に空き家等の問い合わせがあった場合に、インターネット等で検索をして、物件があれば、紹介をするというような対応をしております。

●議長 (小林幸雄) 酒井議員。

◆6 番 (酒井 聡) 直接取引をしていただくというようなことは、まことにけっこうなことなのですが、例えば、不動産屋さんですとか、そういった管理業者が、ある日突然、手を引くというようなことも、十分考えられるかなと思います。そうすると、そこから先は、やはり空き家バンクに頼らざるを得ないのかなと思いますが、そのあたりの見解を伺いたいかなと思います。

●議長 (小林幸雄) 高橋総務課長。

■総務課長 (高橋博司) 現在の状況でございますけれども、民間の宅建業者さん等で取り扱っている物件についても、空き家バンクの登録の申し出というものがある場合もございます。そういう場合につきましては、問い合わせ先を、宅建業者さん等にさせていただく中で、対応をしているということで、そういう中での連携は図っております。

●議長 (小林幸雄) 酒井議員。

◆6 番 (酒井 聡) 対応の漏れがないようにお願いできればと思います。空き家の取引に関して、売買した際に、この 1 月ですが、売主から事業者に対して支払われる仲介手数料、これは確か、国土交通省の管轄だったかなと思いますが、見直しの改定が行われまして、不動産を売却したい場合、今まで 1 戸あたり 200 万円以下の取引の場合の仲介手数料は、5 パーセントという上限がありました。これが今回、1 月に改訂をされまして、18 万円の固定になりました。その中に、調査費用も含まれていると承知していますが、同様に 200 万円超、400 万円未満、これの手数料が、これまでは、取引の 4 パーセントプラス 2 万円だったものが、これも 18 万円。ですので、金額によっては、不動産屋さんの方の儲けになり得る、そういった手数料の改定が行われました。これは、裏を返しますと、積極的に空き家の売買に乗り出していきたいということの表れかだと思います。これによって、空き家を処分したい家主さんにとりましては、売却収入が減る部分というのが、どうしても出てきてしまいますが、仲介業者の収入につながることから、

## 平成 30 年第 415 回信濃町議会定例会 6 月会議 会議録 (2 日目)

信濃町のような格安で取引をされている、そういった空き家物件に対して、活性化が見込まれるのではないかと思います。実際の空き家バンクというものは、あくまでも、登録と紹介をする場でありました信濃町役場として、取引に直接関与することはないのですが、こうした仲介手数料の上限緩和が、今後の空き家の再利用に対して、どのように影響するのか、担当部署なりの見解を伺いたいと思います。

●議長（小林幸雄） 高橋総務課長。

■総務課長（高橋博司） 議員の今のご質問のとおり、今までは、金額に応じたパーセントと、均等割りのなもので設定をされておりましたが、金額の幅によりまして、定額制という形が導入されてまいります。これによりまして、今まではどうしても、金額が安い物件、契約内容にも、宅建業者さんと売主、買主さんの契約にもよりますが、やはり宅建業者さん側からみますと、手数料が多く入る方に、同じ業務をするのであれば、どうしても力が入ってしまうというようなことがあったわけですが、今後は、その金額の幅の中であれば、どの物件を仲介をしても、同じ手数料になるということがありますので、町としまして、というより、一般的な内容になりますけれども、そういう意味では、不動産の動きというのは、今まで以上に、特に低額のものであっても、活性化するのではないかと考えております。また、町の方に問い合わせがあります、売り物件等につきましては、どうしても管理ができないというかたちで、登録される例も多いものですから、そういう意味で言いますと、手数料の幅、金額というよりは、逆にその取引があった方がいいというのが、売主さん、借主さんの方の気持ちではないかというふうに考えております。

●議長（小林幸雄） 酒井議員。

◆6番（酒井 聡） すでにホームページ上でも、空き家バンクの物件として写真が紹介されて、下には購入金額も提示されているわけですが、この手数料の上限、今現在ホームページに紹介されている物件にも当てはまるものなのか。そのあたり、伺いたいと思います。

●議長（小林幸雄） 高橋総務課長。

■総務課長（高橋博司） 最終的には、当事者同士の契約という形になりまして、宅建業者さん等が仲介に入る場合もありますし、そうでない場合もありますけれども、そういう意味で言いますと、金額の目安、そういうものについては、先ほどの話になっております仲介手数料の基となるというふうに考えております。

●議長（小林幸雄） 酒井議員。

◆6 番 (酒井 聡) 計算されている途中で制度が変わったというような物件も、中にはあろうかと思えます。買い手と売り手とトラブルのないように、また担当部署の方でも説明が必要かと思えますので、お願いしたいと思えます。

次に、現在町が行なっている空き家再生事業のひとつに、今ほども話しが出ましたが、「空き家改修等支援事業補助金」という制度があります。これによって、リフォーム支援が行われています。これは、要綱ですので、条例として、議会を通しておりませんので、あまり、私どもも馴染みのない要綱ですが、これは、移住定住策のひとつとして、承知しているところですが、この補助金を受給する対象者が、空き家の所有者、利用者、または利用予定者であること。次に、空き家所有者との関係の中で、二親等以内の親族、つまり、所有者から見て兄弟、姉妹、子供、孫まででないもの、という条件が、非常にわかりづらいのですが、設定されています。裏を返しますと、親族内での利用がない、相続も含めてですが、ないために、空き家化するというのが要因のひとつであるから、こういった網掛けがあろうかと思うのですが、ここで、空き家化することの防止策として、人口の維持、流入策のひとつとして、町外に出ていた所有者のお孫さんですとか、町にゆかりのある親族の皆さん、贈与の形をとっていただければいいのでしょうか、そういった皆さんが、祖父母、両親が生まれ育った故郷に帰ってくること、定住、入居がしやすい環境づくりを作ること、ということで、今このもれている孫等で、違う意味の、何らかの補助制度を設定してみても、思うところでは、今ほどの補助制度は、この孫という立場が二親等以内に入ってしまうので、補助の対象にならないという読み方をするわけですが、そういった考え方というのはできないものか、見解を伺いたいと思えます。

●議長 (小林幸雄) 横川町長。

■町長 (横川正知) 今、具体的なご提案も含めてのご質問でございます。町全体の施策上の問題としても、人口対策等々については、極めて大事な分野かなというふうに思います。そういう中で、現行の今の制度が馴染んでいるのかどうなのか、改めてまた、検証しながら、場合によったら、今、酒井議員、ご指摘のような考え方も取り入れていく、そういうことが必要な時代に入っているのかなというふうに思います。ありがとうございます。

●議長 (小林幸雄) 酒井議員。

◆6 番 (酒井 聡) 先ほどのやり取りの中で、仏壇の撤去も、これに使えるであろうというような見解がありました。それは、あくまでその家、あるいは信濃町、その地区と、ゆかりのない外から来られる方を対象としたものの考え方であろうかなと思えます。若年層という言い方もおかしいですが、首都圏で一戸建てが買えない、信濃町ゆかりの若

い世代が帰ってきやすいような、そういう制度のひとつとして、ぜひとも前向きに検討をいただければと思います。また、その中で、空き家改修等の支援事業の補助金で規定しているのは、3年以上の居住という部分が、確かあったかと思います。それを例えば、10年以上、住所を置いたりですとか、組、自治会組織に積極的に加入するような条件が整うのであれば、また別建ての何か補助制度のようなもの、こういったものがあればいいのかなと思います。集落の中に空き家がありまして、そこに住んでいただくことは、まことにけっこうなことですが、集落は集落として、住んでいる人間の力というものも求められるわけです。ただ住んでいるだけではなく、こういった組組織、自治会組織に、積極的に関わっていただければ、何らかのうま味と言いますか、そういったものがあれば、なおのことよろしいのかなと、住んでいる人間からは、思うわけですが、いかがなものでしょうか。

●議長 (小林幸雄) 横川町長。

■町長 (横川正知) 今、お話しがあった件も、私はやっぱり、それぞれ地域の中での、地域、地域におけるコミュニティの形成というものが、非常に大事だというふうに思っていますので、そういったものを、やはり基本に据えながら、色々な部分で、再度点検も含めて、先ほどの答弁になりますけれども、検証していくというようなことが必要なことかなというふうに思っております。

●議長 (小林幸雄) 酒井議員。

◆6番 (酒井 聡) ぜひとも、集落を守るという観点を、空き家対策の裏として、人口増、人口流入対策にも結び付けられる話しではないかなと思いますので、前向きな対応をお願いしたいと思います。空き家対策につきましては、法律が制定されて、それ以降、全国各地で対策が講じられて3年が経過し、実のところ、その効果を検証するには、もう少し時間が必要なことかもしれません。特に当町の場合、野尻湖を中心とした風致地区も設定されています。建物の建て替えそのものが、規制されている区域も現に存在するわけです。信濃町には信濃町なりの事情というものが、こういったところ、あろうかと思います。このように、当町は他の自治体とはまた違う事情が含まれているため、より実情に合った先進的な空き家対策が求められるところと思います。伺うべきところはここで、すべて伺ったところですが、横川町長の任期も若干残っているところがあります。空き家対策も、今まで3年が経過し、ちょうど任期と重なる部分もあろうかと思います。まだまだ、任期途中でなしえなかった部分も含まれているかと思います。何を言わんかとしているかは、想像していただけるかと思いますが、それも含めて最後に、今後の空き家対策、ご自分のことも含めてと言いますか、伺って、終わりにしたいと思います。



## 平成 30 年第 415 回信濃町議会定例会 6 月会議 会議録 (2 日目)

●議長 (小林幸雄) 横川町長。

■町長 (横川正知) 空き家対策の関係につきましては、先ほども言いましたように、法律に基づいて、しっかりと根拠に基づいて、実証していくということだろうと思います。そういう中で、今現在の中で、先ほども答弁をさせていただいたわけですが、それぞれまた色々なマニュアルだとかに基づいて対応をしなければいけない。私、この空き家対策で、ある面、最終的な部分で、特定空き家の関係の話も出たわけですが、これやっぱり最終的に、行政代執行みたいなかたちになる、それはひとつの今の、ルール上はあるんですが、このことを具体的にやった場合に、やっぱりそこに対する費用をどうするのかという、回収可能なのかというようなことも、行政運営上の中では、かなりの課題になってくる部分かなと思うわけでありまして。そういう中では、全国的な流れもしっかりと把握しつつ、やっていかなきゃいけないのかなという、個別的な、何て言いますか、今の空き家対策かなというふうに思います。もう一方、今おっしゃられたように、有効に、どういうふうに活用をするかということだろうと思うんですね。これ、どうしても個人財産ですから、それぞれ個人の資産をどうするかという、それぞれのご家庭においては、大変重要な問題であろうかと思えます。一層、その辺のご理解を頂戴できればいいなと思うわけでありまして、そんな方向も含めて、今後活用も含めて対応をしていく必要があるかなと思えます。そういうことで、取り組んでまいりたいと思っています。

●議長 (小林幸雄) 酒井議員。

◆6 番 (酒井 聡) ぜひとも、前向きな対策をお願いしたいということを申しまして、質問を終わります。

●議長 (小林幸雄) 以上で、酒井聡議員の一般質問を終わります。この際、10 時 45 分まで、暫時休憩といたします。

(午前 10 時 31 分)