

産業建設常任委員会調査報告書

1 調査事件

空き家等の適正管理についての検証（平成 27 年 3 月定例会で報告）

2 調査目的

全国的に人口減少、高齢化の進行による空き家、空き地が増大している。中でも管理不全や管理放棄された空き家等は、近隣に対して衛生・景観の悪化や防災・防犯上からも悪影響を及ぼし大きな社会問題となっている。

本町では、平成 25 年 7 月 1 日より「庄内町空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、問題のある空き家の適正管理を所有者に求めているが、解決に至っていない状況もある。町民の良好な生活環境を保全し、安全で安心な暮らしを確保するため、空き家等の適正な管理について調査することとし、平成 27 年 3 月定例会で報告を行った。

その後、平成 30 年 5 月までの経過がどのように取り組まれているか検証すべく、調査を実施した。

3 調査経過

平成 30 年 3 月 7 日 （会期中）建設課より聞き取り
平成 30 年 3 月 16 日 （会期中）町内視察調査
平成 30 年 3 月 27 日
平成 30 年 4 月 11 日 建設課、税務町民課より聞き取り
平成 30 年 4 月 23 日
平成 30 年 5 月 21 日

4 検証結果

(1) 現行条例等の問題点

[前回の意見]

ア 空き家等に関する実態調査及び空き家認定基準の設定（データベースの整備）

問題のある空き家等や放置されている老朽化の著しい空き家も含め、すべての空き家に対して認定基準を定め全町の実態調査を実施し、それに基づくデータベースを整備するとともに、各課横断的に情報の共有を図るべきである。

イ 応急措置

近隣に悪影響を及ぼす物件には、迅速な対応が必要であり被害を拡大させないためにも、速やかな応急措置を実施できるよう明記すべきである。

ウ 行政代執行

問題のある空き家等に対して、実効性のある対応を実施する姿勢を示し、抑止効果を期待する意味でも、行政代執行を明記すべきである。

エ 審議会の設置

不利益処分 of 適正な管理のための措置について、調査、審議する審議会を設置すべきである。

オ 過料措置

最終処分通告を受けても応じない場合、過料について条例に明記すべきである。

カ 財政上の措置

全国的にも解体、除去に対し、補助金制度を設けている先進事例もある。本町の問題解決が具体的に進まない原因を調査し、解決の促進に繋がるための財政上の措置を検討すべきである。

キ 税制上の措置（減免）

全国的には問題のある空き家等の除却を促進するため、独自で減免措置を実施している自治体がある。本町でも検討すべきである。

[検証の結果]

ア 空き家等に関する実態調査及び空き家認定基準の設定（データベースの整備）

空き家に対しての認定基準は、山形県空家対策検討会の指標に基づき、平成 28 年 9 月に全町の実態調査を行い、4 段階の評価を出している。

| 空家等 | 戸数【戸】 | 割合【%】 |
|---------------------------|-------|--------|
| A ランク（小規模の修繕により再利用が可能） | 18 戸 | 4.7% |
| B ランク（損傷は見られるが、当面の危険性はない） | 92 戸 | 24.0% |
| C ランク（当面の危険性はないが、損傷が激しい） | 248 戸 | 64.6% |
| D ランク（倒壊や建築材の飛散など危険性が高い） | 22 戸 | 5.7% |
| 不明（公道から確認不能） | 4 戸 | 1.0% |
| 合 計 | 384 戸 | 100.0% |

また、この実態調査を受けて、平成 29 年 3 月に庄内町空家等対策計画を策定し、各課横断的に情報共有を行っている。

イ 応急措置

平成 26 年 11 月 27 日に公布された、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という）第 14 条第 2 項の規定で対応できるため、条例改正はしていない。

ウ 行政代執行

特措法第 14 条第 9 項の規定で対応できるため、条例改正していない。

エ 審議会の設置

審議会は設置していないが、庄内町空家等対策計画に基づき、役場内に空家等対策庁内検討会議を設置している。

オ 過料措置

特措法第 16 条の過料の規定で対応できるため、条例改正はしていない。

カ 財政上の措置

全町での実態調査を受け、平成 29 年度は国からの助成を活用し、当初予算で

100 万円を解体助成費として計上し、6 件の申請があり 2 件が該当した。平成 30 年度は国からの助成に町単独での 150 万円を加え、合計 250 万円を当初予算に計上している。

キ 税制上の措置（減免）

税制上の減免措置は検討していない。

(2) 国の事業を活用した対応の可能性

[前回の意見]

国の社会資本整備総合交付金を活用した、中心市街地居住促進事業等への取り組みを検討すべきである。

[検証の結果]

町として国の社会資本整備総合交付金を活用した、中心市街地居住促進事業等への取り組みは行っていない。

(3) 空き地の適正管理

[前回の意見]

空き地の実態調査を行うべきである。

[検証の結果]

空き地の定義が難しいため、集落の情報をもとにデータを収集している。

前回の調査時は、全国的に空き家問題の深刻化が浮き彫りとなり、連日各メディアで報道されるなどしていた。秋田県大仙市では行政代執行を行っており注目されていた。

調査期間中に国としても動きがあり、平成 26 年 11 月 27 日に特措法が公布された。町では特措法の公布と産業建設常任委員会の調査報告を受け、平成 28 年 9 月には実態調査を行い、平成 29 年 3 月には庄内町空家等対策計画を策定し、庁内で情報共有を行い、また解体助成予算を平成 29 年度から盛り込むなど、一定の評価ができる。

今後、町としては、過料や代執行に至る事例が発生した場合でも条例改正をせずに特措法で対応できると判断している。しかし、住宅以外の空き工場や空き店舗などで、実際に悪天候などによる物的被害も報告されているなど課題が残っている。