

○6 番（井藤茂信君）

6 番、井藤茂信です。

今回は老朽危険空き家についてお伺いいたします。

管理不全の空き家については、全国的に問題となっております。香川県でも空き家は年々増えており、総務省の住宅土地統計調査では、平成 30 年 10 月時点で 8 万 8000 戸となっております。平成 27 年、空き家対策の推進に関する特別措置法が施行され、土庄町では、土庄町空き家等対策計画を、平成 29 年 7 月に策定し、調査を行っておりますが、土庄町内における空き家の状況についてお伺いいたします。お願いします。

○議長（濱野良一君）

住民環境課長 島原正喜君。

○住民環境課長（島原正喜君）

井藤議員のご質問にお答えします。

本町における管理されていない空き家については、平成 28 年度と令和 3 年度に実態調査を行っております。平成 28 年度調査では、空き家が 1112 戸存在しているとの結果でした。ここでいう空き家の判断は外からの見た感じで給水栓や電気メーターが作動しているかどうか。洗濯物やカーテン、窓ガラスの状況など生活感があるかどうか。郵便受けのたまり具合、ごみ等の不法投棄の有無、近隣での聞き取り情報等 10 項目から判断してのことでございます。

危険度の判定では、空き家 1112 戸のうち、ほぼ修繕が必要のない「A 判定」が 810 戸で最も多く、次いで、小規模の修繕により再利用が可能な「B 判定」が 124 戸、管理は行き届いていないが当面の危険性がない「C 判定」が 64 戸、管理不十分で損傷が激しい「D 判定」が 28 戸、倒壊の危険性が有り、解体などの緊急性を要する「E 判定」が 78 戸、建物の状況が確認できない「不明」が 8 戸という結果でした。

この 5 年後に実施した令和 3 年度の調査では空き家が 952 戸として、前回比として 160 戸の減という結果でした。危険度の判定は「A 判定」が 707 戸で 103 戸の減、「B 判定」が 111 戸で 13 戸の減、「C 判定」55 戸で 9 戸の減、「D 判定」22 戸で 6 戸の減、「E 判定」55 戸で 23 戸の減、不明 2 戸で 6 戸の減という結果でした。この実態調査をもとに、平成 28 年度と令和 4 年度に空き家等対策計画を策定しております。この間に空き家バンクに登録した物件は 23 件ありまして、契約して人が住むようになったのは、そのうち 148 件ありました。以上です。

失礼いたしました。空き家バンクに登録した件数は、総数が 213 件でした。のうち、契約したのが 148 件でございました。訂正いたします。

○議長（濱野良一君）

井藤茂信君。

○6番（井藤茂信君）

ありがとうございます。

今回の今、発表いただきました調査結果から、全体的に空き家の件数は減少していると思われませんが、この結果は空き家バンクの制度に対する、成果があったのかなと思われれます。ほぼ修繕の必要がない小規模の修繕により、再利用の可能な建物は、空き家バンクにより利用され、人が住み、管理されれば、老朽化しにくくなると思われれますので、空き家バンク移住促進事業も、さらなる推進の活動をお願いいたします。

次に、土庄町では、老朽化し、倒壊の恐れのある空き家の除却を促進し、地域の住環境の向上を図るため、町内にある老朽空き家の除却を行うものに対し、補助事業をしていると思われれますが、事業の内容、流れ、効果、今後の見込みについてお伺いいたします。お願いいたします。

○議長（濱野良一君）

島原課長。

○住民環境課長（島原正喜君）

2つ目の質問にお答えします。

平成28年度から、老朽危険空き家除却支援事業を実施しております。

この事業は、老朽化した元住居等を除却しようとする際に、補助基準を満たす一定以上の危険度と判定された家屋について、除却費用の8割、最大160万円までを補助するものです。

手順としましては、土庄町内の老朽危険空き家の除却を希望する申請者の家屋を審査し、国・県に要望をあげ、翌年度以降に国の交付決定額に応じて順番に本申請、除却工事、補助金交付を行っており、平成28年度の13件から始まり、29年度35件、30年度33件、令和元年度42件、2年度38件、3年度46件、4年度33件の累計240件の除却が完了しております。今年度も45件分の交付決定があり、現時点で約半数が除却完了しております。今後の見込みについては、補助該当の本申請待ちが25件、町広報の今年度7月号に掲載しました事前審査の希望者が現時点で31名おり、事前審査の判定を行っておりまして、補助対象家屋については来年度以降の交付決定額に応じて順次案内をしていく予定であります。以上です。

○議長（濱野良一君）

井藤茂信君。

○6番（井藤茂信君）

老朽危険空き家の除却、検討している方は多くいると、今の結果から多くいるとも思われれますので、効率的な事業の推進をお願いいたします。

次に、老朽空き家について、町民の方々から相談を受けることがあります。

この今の補助事業では、老朽危険空き家の所有者からの相談があり、所有者への指導により、取り壊しを行っていると思われませんが、解体に応じない、連絡が取れない、所有者不明のケースの対応について、町のお考えをよろしくお願いたします。

○議長（濱野良一君）

島原課長。

○住民環境課長（島原正喜君）

3つ目の、3点目の質問については、平成17年3月施行の土庄町美しいまちづくり条例第3条第2項には「町は、まちの美観維持、向上及び環境の保全について、町民等及び事業者の意識の啓発を図るよう努めなければならない」とあり、所有者等の責務としては第6条に「所有者等は、その所有し、占有し、又は管理する土地及び建物におけるごみの散乱を防止し、当該土地及び建物を清潔にしておかなければならない。」とあります。法律では空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）があり、事案の発生から対応までが示されております。

所有者本人等から除却の相談があれば、除却支援事業を斡旋してまいりました。所有者以外からのケースでは、自治会等からの相談があれば、空家法第9条から10条の規定により、現地及び所有者を調査して連絡をとり、適切な管理を指導するとともに除却支援事業を斡旋するなどしております。

空家法第14条第1項の規定による指導・勧告を行ってもなかなか応じない場合には、土庄町空家等対策協議会にて、行政代執行を行うか、除却支援事業への斡旋を続けるかを協議することになっております。行政が除却を行う行政代執行は、行政代執行法第2条において、1. 義務が履行されない、2. 他の手段によって義務の履行を確保することが困難であること、3. 義務の履行を放置することが著しく公益に反すること、が要点とされております。しかしながら、全国的に代執行の実績は少なく、あくまで個人の資産であるため所有者等からの損害賠償訴訟のリスクがあること、代執行に要する費用は解体設計から公共単価での除却工事の全てとなるため高額となり、所有者等に請求しても回収の見込みが難しいなどがその要因となっております。

相手方が不明な場合は、略式代執行という実施方法になりますが、相続手続きが行われていない場合が多く、その場合には関係者が多数に広がり、代替わりなどで追いきれないなど、より実施が難しいとされています。

代執行にあたっては、代執行計画の策定から関係機関等や近隣住民への説明、水道・電気・電話事業者への措置依頼、執行本部の設置、物件の現況調査、搬出動産の保管場所の確保等の手続きを経て、除却工事の設計除却工事の入

札、契約締結を行ってから代執行令書の通知等の手順を経て代執行実施、除却工事の検査、支払いを行い所有者への納付命令という非常に多くのステップを踏む必要があり、所有者が行う除却工事に比べて執行までの期間がかなり長くかかる問題もあり、できる限りの説明と説得を行い、除却支援補助事業を活用して除却してもらいたいと考えております。以上です。

○議長（濱野良一君）

井藤茂信君。

○6番（井藤茂信君）

ありがとうございます。

町としては、行政代執行のデメリットである解体資金の回収、そこに至る手続きの煩雑さは少なからず、土庄町に不利益をもたらす可能性もあります。

しかしながら、現在、管理不全の空き家が自然災害により倒壊し、周辺の家屋や人に被害があった場合、災害時に道路が通れなくなった場合などを考慮すれば、そのまま放置できる問題ではありません。

今後に向けての対応策検討を積極的によろしくお願いいたします。

以上で、質問を終わります。