



令和元年6月14日

利府町議会議長 櫻井正人 殿

教育民生常任委員長 木村 範 雄



委員会調査報告書

本委員会で調査した事件について、利府町議会会議規則第72条の規定により、別紙のとおり報告します。

教育民生常任委員会 調査報告書

環境問題について

令和元年6月14日

教育民生常任委員会調査報告書

1 調査事件

環境問題について

2 調査目的

全国的に過疎化、高齢化が進行していることにより、居住者がいなくなった後もそのまま放置され、適切な管理が行われていない「空き家」が増加し、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている。

また、高齢者社会が進行する中で、認知症や加齢による身体機能の低下、精神疾患等による「ごみ屋敷」が社会問題化している。

利府町においても、今後急速に高齢化が進行する中で、これらの問題が顕在化してくると思われることから、法的整備も含め、環境問題について調査研究することにした。

3 調査経過

平成30年	10月	17日	生活安全課所管事務調査及び調査項目検討
	12月	4日	所管事務調査項目検討
	12月	7日	生活安全課所管事務調査及び調査項目検討
平成31年	1月	9日	所管事務調査項目検討及び委員会調査報告書についての協議
	2月	6日	委員会調査報告書についての協議
	3月	7日	委員会調査報告書についての協議
令和元年	5月	22日	委員会調査報告書についての協議
	6月	11日	委員会調査報告書についての協議

4 調査状況

10月17日の所管事務調査において、生活安全課から環境問題について「空き家」、「ごみ屋敷」、「空き地」とテーマ別に現在の状況説明を受けた。

「空き家」については、利府町は平成26年度に町内会へ調査を依頼しており、平成27年7月時点で120棟が報告されている。その内、22棟は管理が行き届いていない。

国も平成26年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を公布し対策に乗り出している。

「ごみ屋敷」については、住民からの相談に基づき町が2件対応している。長年にわたり地域住民より苦情があったが、平成27年に所有者が片付けに同意し、町内会の協力により、ごみの撤去、庭木の伐採、庭の除草を実施した。

もう1件については家主へ説得中である。

「ごみ屋敷」については関係法令等がないため、各自治体が条例を制定し、対処しているところもある。

「空き地」については、町の条例もあり、担当課が年2回調査を実施し除草等を所有者又は管理者に通知している。

詳細は、3頁から7頁のとおり。

(1) 空き家

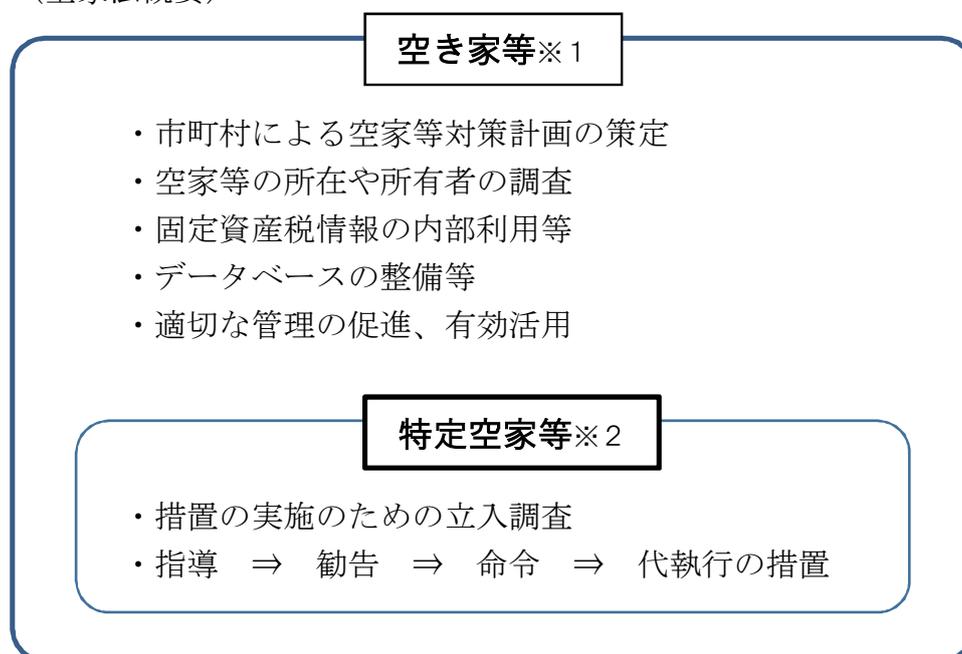
ア 問題の背景

全国的に過疎化、高齢化等が進行していることにより居住者がいなくなった後もそのまま放置され、適切な管理が行われていない空き家が増加し、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている。

イ 関係法令等

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日公布）
通称「空家法」

(空家法概要)



※1 空き家等とは

建築物又はこれに附随する工作物であつて居住その他の使用がなされていことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（空家法第2条第1項）

※2 特定空き家等とは

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。（空家法第2条第2項）

ウ 町の動き

- ① 県主催の会議等に参加
- ② 全国空き家対策推進協議会へ加入
- ③ 空き家の発生を抑制するための特例措置（租税特別措置法等）

平成28年度税制改正において、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の制度が創設され、4棟の申請があり、確認書を交付（概要は以下のとおり）

空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

1. 制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

○本措置のイメージ

被相続人が居住の用に供していた家屋及びその敷地 → 相続 (ポイント1!) → 空き家 (ポイント2!) → 耐震リフォーム (耐震性がある場合は不要) → 譲渡 (ポイント3!) → 空き家の譲渡所得3,000万円特別控除の適用(※)

空き家 → 取壊し → 更地 → 譲渡

(※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算
 譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費(譲渡価額×5%(※)) - 譲渡費用(除却費用等) - 特別控除3,000万円
 ※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<p><前提条件></p> <ul style="list-style-type: none"> ・昭和55年建築 ・被相続人が20年間所有 ・除却費200万円 ・取得価額不明 	<p>○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円 (500万円 - 500万円 × 5% - 200万円 - 3,000万円) × 20% = 0円</p> <p>○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円 (500万円 - 500万円 × 5% - 200万円) × 20% = 55万円</p>
--	---

(国土交通省 HP より)

エ 今後の課題（国土交通省「空き地・空き家等外部不経済対策資料」より）

- ① 所有者と利用者とのマッチングに苦慮
 （所有者は貸すことに躊躇、利用者は賃借や購入への不安等）
- ② 空き家にあわせて農地を利用・処分したくても農地関係制度等との関係で利用・処分が困難
- ③ 空き家のある住宅地の周辺に新規の住宅開発があり、空き家の利用者がいない
- ④ 相続により権利関係が複雑になっていること等により、所有者を特定することが困難
- ⑤ 建築や紛争等の関係法令等の専門的な知識を有する職員が不足

(参考) 平成26年度に町内会へ依頼した空き家調査結果

集計結果〔平成27年7月現在〕	空き家数120棟	
①維持管理されている空き家	98棟	81.7%
②管理が行き届いていない空き家	18棟	15.0%
③倒壊の危険性がある空き家	4棟	3.3%

オ 倒壊の危険性がある空き家の状況

12月7日、町内の倒壊の危険性がある空き家4棟の状況について、生活安全課から以下のとおり説明を受けた。

空き家	状況
A	<ul style="list-style-type: none">・交通量が多く緩やかなカーブの県道に面しており、建物があるように見えない・玄関までの通路が竹藪に埋もれている・竹藪に覆われ、建物の全景が認識できない・建物への進入は困難
B	<ul style="list-style-type: none">・山間部の奥に建物があるが、一見、畑があるようにしか見えない・建物の破損は見られない
C	<ul style="list-style-type: none">・周辺住民が利用する道路に面しており、人の目に触れる場所にある・建物の中に紙類等が雑然と収納されているのが確認できる(悪臭を放つものはない)
D	<ul style="list-style-type: none">・住宅地の奥にある・手入れがされていないため、以前は駐車スペースや庭だった部分の雑草等が1メートル程度の高さまで伸びている

4棟は、空き家の存在が分かりにくい場所や、周辺に人どおりや住宅がある場所であった。現時点で周辺住民からの苦情は無く、早急な対応は必要ないものの、台風等の自然災害による倒壊、放火や浮浪者の不審死等の犯罪の危険性があることを指摘した。

今後もこのような空き家は増加することが予測され、いつまでも放置はできないため、対策が必要と考える。

(2) ごみ屋敷

ア 問題の背景

全国的に高齢者社会が進行する中で、認知症や加齢による身体機能の低下、精神疾患等により周囲から孤立する人が増えたことなど、それぞれの生活環境に起因する様々な背景がある。

イ 関係法令等

法律なし。各自治体が条例制定。(横浜市、大阪市、世田谷区など)

ウ 町の動き

住民からの相談に基づき、2件対応している。

事 例	状 況
A	一時終結 所有者が片付けに同意し、町内会会員の協力により、ごみの撤去、庭木の伐採、庭の除草を実施した。
B	継続 庭にタオル等を散乱させているが家主の話では、洗濯がままならず、庭の一角に保管しているとのこと。 放火の危険性を指摘し、外部から視界に入らないような対策を依頼したが、現在もタオル等が散乱している。 敷地外に置いていた自転車2台は、敷地内に移動した。 家主等への声掛けを継続していく。

エ 今後の課題 (国土交通省「空き地・空き家等外部不経済対策資料」ほか)

- ① 所有者が「ごみ」と認識していない等、所有者の意思に問題があり、行政が踏み込みにくい
- ② 保健、福祉、環境等関係部局間の連携が必要となる
- ③ 所有者が孤立しているため、地域との交流が困難で対話が進まない、または、近隣トラブルが原因で事態が悪化し、複雑化する

(3) 空き地

ア 問題の背景

少子化による人口減少や不動産価格の変動に伴い、住宅開発時に購入された土地が、所有者の経済的事情、遠隔地居住等により利用されずに放置されていることや、引越後に住居が解体された後も土地が利活用されずに放置されることなどが挙げられる。

イ 関係法令等

利府町あき地雑草等の除去に関する条例（昭和58年6月22日 公布）

ウ 町の動き

過去に住民から相談があった空き地について、「利府町あき地雑草等の除去に関する条例」の規定に基づき、年2回現況調査を実施している。

管理が行き届いていない空き地については、定期的な除草等を実施していただくように、所有者又は管理者に対して通知している。

空き地の現況調査結果

実施日	内容
平成29年7月7日	町内59か所を調査 うち26か所について除草等を文書で依頼 (県外3・県内15・町内8)
平成29年9月12日	町内43か所を調査 うち9か所について除草等を文書で依頼 (県外1・県内4・町内4)
平成30年6月6日	町内53か所を調査 うち40か所について除草等を文書で依頼 (県外3・県内28・町内9)
平成30年8月6日	町内51か所を調査 うち20か所について除草等を文書で依頼 (県外2・県内9・町内9)

エ 今後の課題（国土交通省「空き地・空き家等外部不経済対策資料」より）

- ① 所有者の経済的事情や遠隔地居住等により、管理や利用を指導しても対処してもらえない
- ② 相続により権利関係が複雑になっていること等により、所有者を特定することが困難

5 「課題」及び「意見」（提言）

（1）空き家対策

「課題」

近年、全国的な人口減少、高齢化の進展、産業構造の変化等を背景にして適切な管理がなされていない空き家が増加し、これに伴う住環境への影響が大きく取り上げられるようになってきている。

利府町においても、大型住宅団地の開発に合わせて転入した第一世代が高齢化し、居住者が亡くなった後も、相続者のさまざまな事情により空き家のまま放置されている住宅が増えてきている。

この傾向は、今後ますます増えていくと考えられるが、空き家の増加は住環境の悪化だけでなく地域の活力を衰退させる重大な問題であり、対策を講じる必要がある。

「意見」（提言）

ア 空き家の予防・抑制の推進

空き家の情報収集や発生状況により正確な現状把握と分析を行い、所有者やその家族等に対して、管理不全による諸問題の発生、相続等による円滑な承継等に関する周知を継続して行うことで、責任意識の醸成を図る必要があると考える。

イ 空き家の適切な管理の推進

空き家の適切な管理は、空家法第3条に定めるとおり所有者の責務であるが、経済的、時間的、距離的な事情等から適切に管理されていない空き家が発生している。

このように適切に管理されていない空き家に対しては、所有者確認や立入調査を行い、法令に基づき必要な措置を講じる必要があると考える。

ウ 空き家の流動化と利活用の促進

地域の活力の維持・向上を図るには、空き家の適切な管理とともに空き家の流動化を促し、建替えを含めた利活用を進めることが必要である。

地域（行政区）との情報の共有に努めながら、建築、不動産、法律等の幅広い分野の専門家との連携を図り、空き家の有効活用を推進する必要があると考える。

エ 特定空家の認定

町は、空き家の実態把握に努め、保安上危険となるおそれや、衛生上有害となるおそれがあると認められる空き家については、特定空家として適切な措置を講じる必要がある。

特定空家の判断については、法の基準に基づき、協議会等を設置し、その議論を経て決定すべきである。

以上の施策を円滑に推進するため、「空家等対策計画」を策定し、国の特別措置法に基づき、町独自の「空家等の適切な管理に関する条例」の制定を提言する。

(2) ごみ屋敷対策

「課題」

利府町では、委員会の調査において担当課より2件の報告があったが、どちらも完全な解決には至っていない。

一般的に「ごみ」とされる物についても法的には所有権が存在しており、所有者本人が「ごみではない」と主張した場合、地域住民や行政が介入し強制的に排除することは困難である。また、私有地の場合、正当な理由なく立ち入れば「住居侵入罪」等が成立するため問題の解決はより困難になる。

所有権等が絡む、難しい問題であるが、近隣住民にとっては、悪臭や景観等、住環境に対する重大な侵害であり放置することはできない問題である。

「意見」(提言)

環境条例の制定

全国的に「ごみ屋敷」問題に対し、条例を制定する自治体が増えている。これは、問題が顕在化しても関係法令が無く所有者に説得と指導しかできず、長年、問題が解決に至らなかったためである。

町も急速に進む高齢化で、認知症、身体機能の低下、また、精神疾患等で「ごみ屋敷」に至る住宅が増える事が予見される。

近隣住民の住環境が損なわれないようにするには、代執行も含めた条例の制定が必要であると考えます。

また、条例等、法的根拠があっても、この問題の解決には手続上長い日時を要することから、早急に調査・研究を行うことを提言する。

(3) 空き地対策

「意見」

空き地に関しては、町の現況を調査した結果、「利府町空き地雑草等の除去に関する条例」の規定に基づき、所有者への管理依頼が適正になされており、現在のところは「意見」（提言）を提出すべき案件ではないと判断した。

ただし、将来空き地は増える可能性があると思われる。今後も担当課には継続して条例に基づいた調査等を求めるものである。