

津田議員 それでは、通告に従いまして、牟岐町の空き家対策について質問します。よろしくお願いします。空き家の問題は日本全体の社会構造に深く根ざした問題です。少子高齢化の進行、核家族化、そして都市部への人口集中という複合的な要因によって、地方では空き家の増加速度が加速しています。牟岐町においても例外ではなく、この問題に真剣に向き合い、実効性のある対策を講じなければ、将来にわたって長く町の活力低下が避けられなくなるだろうと危惧しています。みなさまご承知の通り、空き家がもたらす問題は多岐にわたります。第一には、景観の悪化です。手入れの行き届かない空き家は、地域の美観を損ねるだけでなく、心理的な不安感を住民に与え、周辺の印象を活気の無い寂れたものにしてしまいます。それを見るだけで町に活力が無い印象を与えてしまいます。敷地からはみ出した立木や雑草が道路や隣の家に迷惑をかけている事例が、牟岐町内には既に多数あります。第二に、防災上のリスクです。老朽化した空き家は倒壊の危険性を孕み、地震や津波、台風などの自然災害時には、屋根や壁、擁壁が壊れることで避難路が塞がってしまうなど、人命に関わる事故を引き起こす危険性もあります。第三に、衛生上のリスクです。ごみの放置や不法投棄による臭気の発生や多数のネズミ、ハエ、蚊等が発生することで、著しく衛生上有害となる恐れがあります。第四に、防犯上のリスクです。空き家は不法侵入や犯罪の温床となることがありますので、地域の治安悪化を招く恐れがあります。そして、私が特に憂慮しているのは、空き家問題が将来的に解決困難になり、牟岐町の将来に大きな禍根を残す可能性です。所有者の高齢化や相続関係の複雑化により、空き家の管理責任は曖昧になっていきますので、対策が遅れるほど問題は深刻化します。町内には、間もなく80代を迎える団塊の世代の方々が所有している土地家屋が多く存在していると推測されますが、その相続人である子ども世代の方はほとんどが町外に住んでいると思われ、兄弟姉妹同士でも全国に散らばって住んで居られることも多く、相続が発生してからでは更に空き家問題への対応が解決困難になることは目に見えています。ひとたび解決困難な状況になればその土地家屋は取引困難な状態となり、その解決には、長ければ数十年の時間を要することが予想されます。その間、その土地家屋は利活用できませんので、牟岐町の発展と活性化を阻む大きな要因になってしまいます。実際に、牟岐町に住みたいが貸してもらえない家が見つからない、国道沿いで場所を探しているが土地がないなどの話を聞くこともあり、すでにそのような状態になっている場所も多いのではないかと感じています。この問題は時間が経てば経つほど解決が困難になっていく性質を持っていますので、後手に回れば回るほど、町内の利活用可能な土地家屋が減っていくことを意味しています。このことは、牟岐町の将来に大きな禍根となるのではないのでしょうか。また、現在牟岐町では関

係人口の創出に力を入れています、「いざ移住したい」という人が現れても、住む家
がなければ移住は実現しません。関係人口を増やし、最終的に牟岐町への定住を促すた
めには、住居の確保が必要不可欠です。もし利活用可能な空き家を増やすことができれ
ば、お試し移住や地域起こし協力隊の受入れなども今より容易になり、実行可能な地域
活性化策の幅を広げることにもつながります。移住者の増加は地方交付税交付金の増額
にもつながり、町の財政を支える重要な要素となりますので、この意味でも空き家の利
活用について真剣に取り組むことには大きな意義があると思います。町の空き家問題の
状況について、具体的な数値で見ると、より深刻さが際立ちます。令和5年度の調
査では、町内の空き家等の総数は478棟に上り、これは町全体の住宅数の約15%に
相当します。そのうち、利活用可能な空き家は366棟である一方、除却等の対応を検
討すべき空き家は112棟にのぼっています。中心市街地では、空き家等の総数は31
3棟と依然として多く、危険性の高い空き家も44棟となっています。高齢化の進展に
伴って、空き家の数は今後も増加する可能性が高く、早急な対策が必要です。2020
年の人口は3,743人でしたが、2050年には1,382人にまで減少すると予測
されており、空き家問題がさらに深刻化するのは確実です。もちろん牟岐町においても、
空き家問題の重要性は認識されており、これに対策するために、昨年3月には、活力が
あり快適に暮らせるまちづくりの実現に向けた取組みを示す目的で、令和6年度から令
和12年度までの7年間の計画を定めた、「牟岐町空家等対策計画」が定められていま
す。そこでまず、町が策定した「牟岐町空き家対策計画」について、現在の進捗状況
をお伺いします。この計画の中では、「所有者等に対する空家等への問題意識の啓発」、「適
切な相続が行われることへの啓発」、「空き家に関する問題について相談しやすい環境の
整備」、「空き家バンクの活用推進」、「データベースの一元化と対策を実施するための体
制づくり」、「パンフレットやホームページを活用した情報提供」などが取り組みとして
定められていますが、これらの計画に基づき、どのような施策が実施され、どのような
成果が得られているのか、そして今後の予定はどうなっているのか、現在の状況をお答
えください。また、牟岐町空き家対策協議会がこれまでに何回開催されたのか、それぞ
れの協議内容はどのようなものであったのかも併せてお答えください。続いて、国土交
通省が出している「空き家対策における事例集」を参考に、空き家対策を推進するた
めの具体的な施策を6つ提案させていただきます。まず1つ目は、地域おこし協力隊、地
域活性化企業人、地域プロジェクトマネージャーを活用した空き家対策専門担当者の創
設です。牟岐町役場の人員だけではマンパワー不足によって、なかなか空き家対策専門
の担当者を作ることは難しい状況かと思います。しかし、空き家の問題は非常に幅広い

分野が絡んできますので、他の担当事務を抱えながら片手間で進めていけるものではありません。そこで、空き家対策に専従する人員を総務省の特別交付金をもらえるメニューで確保するというのはいかがでしょうか。担当者には、建築や不動産の知識を持つ人材を積極的に採用し、空き家の調査、改修プランの作成、移住希望者とのマッチングなどを担当してもらいます。地域おこし協力隊制度では難しい専門家の採用も、地域活性化企業人や地域プロジェクトマネージャーの制度であれば比較的に見つけやすいはずです。予算は特別交付税で措置されますので、町財政の負担もそれほど大きくはありません。なお、東みよし町では実際に地域おこし協力隊員がこのような業務を担った事例もありました。2つ目は「空き家対策セミナーの定期開催」です。できれば年に数回、空き家対策に関するセミナーを開催し、空き家の管理方法、活用方法、税金対策などをテーマに、専門家を招いて講演会や相談会を実施してみたいはいかがでしょうか。徳島県の「とくしま回帰」住宅対策総合支援センターと連携して、そこから講師を派遣してもらうような形にすれば、それほど町の負担も大きくないのではないかと思います。3つ目は、「空き家対策ガイドブックの作成・配布」です。空き家問題には多くの要素があるため、広報誌の1ページやチラシだけではどうしても内容をカバーしきれません。他の自治体では空き家に関する様々な情報をまとめたガイドブックを作成し、町内外の関係者に配布することで、空き家問題への理解を深め、適切な管理や利活用を促進することに効果을上げているところがあります。配布方法を工夫して、固定資産税の納税通知書送付時や死亡届提出時に必ずガイドブックを渡すようにして、空き家問題の情報と対策が必要な方に届きやすくしているところもあります。4つ目は「固定資産税の特例措置」の創設です。空き家を除却した場合、「固定資産税等の住宅用地特例」が適用されなくなるために固定資産税が高くなるという問題に対し、町独自の特例措置を設けることを検討してはどうでしょうか。例えば、空き家を除却し、新たに住宅を建設した場合や、地域活性化に資する利活用を行った場合に、固定資産税を減免する制度を導入することで、空き家の有効活用を促進する効果が生まれるのではないのでしょうか。5つ目は「空き家バンクの更なる活用」です。現在運用されている牟岐町の空き家バンクでは、原則として家財道具や電化製品などを物件内に残さないことと定められています。しかし、売れるかどうか、貸せるかどうか分からない空き家に多数の時間と労力、費用をかけて荷物を処分することは、精神的にハードルが高く、空き家バンクへの登録物件が少ない原因の一つなのではないかと私は常々感じています。この点、例えば山形県酒田市の空き家バンクでは、遠方に居住しているため、空き家内部の荷物が片付けられない等の事情のある空き家を希望者に紹介し、「空き家内部の不用品の処分や不備箇所の修繕等は借主

が行う」、「リフォームやリノベーションは借主の自由で原状復帰不要」、「不備箇所の修繕も借主が行う」、「トラブル防止のため、役場が担うのは紹介だけで、賃貸借契約は不動産業者を介して締結する」などを条件に双方のマッチングに取り組むことで成果を上げているそうです。また、現在の空き家バンクは家屋だけを対象にしていますが、対象に土地も含めることで、牟岐町の資源を一層有効活用できるようになるものと考えられます。実際そのようにしている自治体もあります。牟岐町空き家バンクでもこのような内容に工夫することで、土地家屋の利活用の促進につながるのではないのでしょうか。6つ目は「牟岐町空家等対策協議会の委員の再検討」です。現在の委員は、町長及び空き家対策関係課長となっていますが、ここに外部有識者の方にも入ってもらってはどうか。例えば、徳島県の総合的な窓口「とくしま回帰」住宅対策総合支援センターや建築士会、司法書士会、宅建協会などに専門家の派遣をお願いしてみてもいいかと思いますが。委員にすることが難しければ、参考人として来てもらうことでもいいかと思います。実際にその業界で働いている方々から最新の空き家対策情報や実際の事例などの提供を受けることができれば、牟岐町の空き家対策は一層充実するのではないかと考えられます。これらの施策案を牟岐町で実施できれば、将来の空き家問題の解決に向けて大きな一歩になるのではないかと考えますが、町のお考えをお聞かせください。続いて、二つ目の質問として、役場組織の政策統括機能の強化について質問します。ご存じのように現在、牟岐町では、産業の衰退、人口減少、少子高齢化など、町の将来を大きく左右する多くの課題に直面しています。こうした現状にあっては、従来の延長線上の行政運営だけでは十分な課題への対応ができないのではないかと、強く懸念するところです。私は、町民のみなさんに将来への安心と希望をもたらすためには、政策立案と実行をトップダウンで一元的に統括できる、強力な体制づくりが不可欠なのではないかと考えています。そこで、その具体策として、政策担当の特別職、「政策監」あるいは「政策担当副町長」といった役職を新設し、町長直轄で政策を統括する仕組みを導入することを提案します。これを実施した時の効果は既に牟岐町自身で実証されています。1年半前に設置された「危機管理監」により、防災体制は飛躍的に改善されました。計画づくりから訓練体制、災害時の即応性まで大幅に強化され、メディアによる情報発信も増えました。町民の安心感が高まっています。この経験は、専門性を持った特別職を配置することが行政の実効性を大きく高めることを示す明確な事例であろうかと思います。そうであれば、政策分野でも同じ改革を進めるべきと考えるのは必然です。町長直轄の政策統括担当者を設けることで、縦割りを超えた組織横断的な人員協力と政策遂行を可能にし、確実な成果を上げられるのではないのでしょうか。国においても「地方創生人材支援

制度」や「地方創生伴走支援制度」といった制度の利用を推奨しています。「地方創生人材支援制度」は中央省庁や大学、民間事業者の専門家をマッチングしてくれるシステムで、「地方創生伴走支援制度」は中央省庁の職員が自らの仕事を行いつつ地方創生に携わり、課題を抱える中小規模の自治体に寄り添って伴走支援を実施してくれるものです。これらの制度も最大限に活用することで、外部専門家の知見を導入しつつ、政策統括担当者が中心となり、町内外のリソースを結集して政策を実行することが一層容易になります。事業の企画・形成から推進まで一貫した統括担当者がいる仕組みは、牟岐町の政策実行力を大きく引き上げるはずです。私は日々、町民のみなさんの声を耳にします。「昔とくらべて本当に寂しくなった。もっと賑わいが欲しい」「牟岐で暮らしていけるだけの収入が得られるように、企業誘致や産業振興に力を入れて欲しい」「車がなければ買い物にも行けない。新役場庁舎も遠くなるし、交通弱者への対策をもっと充実させて欲しい」「商店や観光業が元気になるような施策を、本気で進めてほしい」こうした切実な要望の声は、みなさんも日々、町民の方々から聞かれているのではないのでしょうか。これらの課題は一つの課、一人の担当者だけで解決できるものではありません。解決するには、役場全体を横断する統括役が必要不可欠です。町民の声に応えるこのような体制こそ、今求められているのではないのでしょうか。今の牟岐町に必要なことは、一つの担当課や一人の担当者が進める断片的な施策の積み重ねではなく、町の未来を見据えた戦略的な政策運営ではないのでしょうか。その中核を担うのが、政策立案と実行をトップダウンで一元的に統括する、「政策監」あるいは「政策担当副町長」であると、私は考えます。さらに仮に将来的に、その特別職がいなくなってしまう場合においても、そのノウハウや知見を組織として引き継いでいけるように、次長のような特別職をサポートする直属の部下となる町職員を1名配置してみてはどうでしょうか。ぜひご検討いただきたいと思います。白木危機管理監の任期は来年3月までと伺っています。本来ならゼロから新しく適任者を探さなければならないところですが、白木危機管理監に政策監を兼任していただくという方法も、一案として考えられるかと思います。本人のご意向もあるかとは思いますが、一度、ご相談、検討してみる価値は大いにあるのではないのでしょうか。来年度の人事・組織改正は、一つのタイミングだと思います。この機会を逃すことなく、牟岐町の未来を切り拓くために、新たな政策担当の特別職の創設をぜひ実施されますよう、強く要望します。町のお考えをお聞かせください。

喜田議長 枳富町長。

(枅富町長 登壇)

枅富町長 皆さん、おはようございます。津田議員の牟岐町の空き家対策についてのご質問にお答えします。まず一つ目の「牟岐町空き家等計画について」は、空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、空き家対策を計画的に進めていくため、令和6年3月に第2次改訂版を策定しています。空き家対策の取り組みについては、主に「予防策」、「情報の一元化」、「利活用」、「特定空き家等迷惑空き家への対応」などが記載され、本計画に沿って空き家対策を実施しています。具体的には、広報やホームページ、窓口を通じた意識啓発、情報提供、専門相談機関の紹介や空き家バンクの運営、除却補助金の支給、迷惑空き家の所有者等へ対応などを「建設課」で担当し、空き家の利活用施策については「企画政策課」で行っています。また、空き家バンクの新規登録を年間2件、除却補助金事業を年間12件とする数値目標を掲げています。令和6年度の実績としては、空き家バンクの新規の登録件数が2件、契約件数も2件、除却補助金事業は13件、迷惑空き家の対応等が8件となっています。利活用については、今年度、移住相談会を7回程度予定しており、現在3回参加し、10人の移住相談をお受けしましたが、現時点では、移住には至っていません。来年度に向けては、短期滞在おためし住宅の開設を検討しています。空き家バンクに登録されている物件はリフォーム等が必要な物件が多いため、近隣不動産事業者等と連携して、町内の戸建て・賃貸物件の情報収集を進め、定住人口の維持を図りたいと思います。今後の予定については、空き家の適正な管理や地震による安全性の確保のため、空き家バンクの運営やおためし住宅の検討、空き家の有効活用、老朽化した危険空き家の除却を推進してまいります。これらの取り組みを通じて、空き家対策の強化に努めてまいります。次に、2つ目の「牟岐町空き家等対策協議会の開催状況について」は、これまで3回開催しています。協議事項は、設置要綱に規定されており、空き家等対策計画に関すること。空き家の利活用に関すること。特定空き家に関すること。となっています。最初の会議は、平成31年2月に開催し、計画策定時の素案について協議しました。次に、同年3月に2回目を開催し、修正計画について協議しています。最後の3回目は、令和6年2月に開催し、第2期計画(案)と特定空き家に関する専門部会について協議をしています。続いて、3つ目の「空き家対策専門担当者の創設につ

いて」は、空き家に関する専門的な課題は、必要に応じて、外部有識者に相談し、専門担当者の設置は考えていませんが、必要があれば、ご提案いただいた制度の活用も検討したいと思います。続いて、4つ目の「空家対策セミナーの開催について」は、本町が主催し、そのような啓発イベントを開催することは、費用対効果の観点から非常に難しいと考えています。県住宅供給公社が年1回程度、啓発イベントを開催していますので、町民の皆様にもできるだけ参加していただけるよう、広報・ホームページを通じて周知に努めてまいります。また、相談会につきましては、郡町村会、県司法書士会、県住宅供給公社が主催する相談会については、窓口でご案内し、公社の相談会には、役場からWeb参加も可能です。さらに、公社の出張相談会を本町へ誘致することは可能ですので、来年度の実施に向けて検討してまいります。次に、5つ目の「空家対策ガイドブックの作成について」は、建設課窓口におきまして、「補助金」や「空き家バンク」など、空家対策の施策ごとにチラシを作成し、設置しています。また、部数に限りはありますが、県住宅供給公社が作成した「ハンドブック」を設置しています。現時点ではガイドブックの作成は、予定していませんが、「納税通知書送付や死亡届の手続きの機会を通じた情報提供」については、大変有効な手段になり得ると考えています。実施にあたっては、配布物の内容や形状の検討、封入作業の調整等が必要となりますので、担当課である税務会計課、住民福祉課と実施に向けて協議してまいります。次に、6つ目の「固定資産税の特例措置の創設について」は、新たに住宅を建設した場合には、住宅用地特例があり、新築住宅に対する減額措置もあります。そのうえに独自の特例措置を導入するとなるとその分の補填がありません。また、地域活性化に資する利活用を行った場合についてで、ありますが、現在のところ特例措置は考えていません。他の自治体の動向を踏まえ考えたいと思います。次に、7つ目の「空き地や荷物が残されている家のマッチングについて」は、「空き家バンク」については、現在、家財道具は、申請前に撤去していただくことを原則としています。特に「賃貸」の場合は、運用をより厳格化しています。家財の撤去を求める理由としましては、第1に、登録前の調査や内見時など、第三者が建物内に入る機会があるため、紛失トラブルを防止する目的があります。第2に、登録申請者の中には、県外や遠方にお住まいの方、高齢者の方もいるため、契約後、「いつまでたっても家財を撤去してくれない。」といったトラブルを避けるためです。また、「売却」の場合におきましては、どうしても家財の撤去が難しい場合は、残置物

の存在や、家財撤去にかかる費用負担について売主と買主の間で明示することを条件として、登録を行っています。ご理解のほど、よろしくお願い申し上げます。続いて、「空き地バンク」ですが、現時点では、直接的な法的根拠はなく、実施している自治体も少数であると認識しています。運用にあたっては、対象となる土地の面積や境界、用途などの基本情報が明確でない場合の対応や、無料で情報提供を行うことによる不動産業者などの民業圧迫の懸念など、多くの検討課題がありますので、今後の課題として検討を進めて行きたいと思います。次に、8つ目の「牟岐町空家等対策協議会の外部有識者委員の追加について」は、現在の空家等対策協議会委員は、町長及び関係課長で構成されています。特定空家等に関する協議を行うため、その下部組織として「専門部会」を設置しており、令和6年7月1日に弁護士、司法書士、土地家屋調査士、大学教授などの外部有識者を依頼し、2年間、部会委員として委嘱しているところです。しかしながら、現状の専門部会は、空家の利活用に関する事項を協議する機関ではないため、新たに部会を設置すべきかどうかについては、今後検討してまいりたいと考えています。引き続き、「役場組織の政策統括機能強化について」のご質問にお答えします。津田議員ご指摘のとおり、産業振興、交通弱者対策、商店誘致、観光業の活性化など、本町の政策課題に対する住民の皆さまからの切実なご要望につきましては、十分承知しているところです。本町としましても、これら地域課題の解決に向けて、効果的かつ持続可能な対応を実行していくことは極めて重要であると認識しています。しかしながら、財政について申し上げますと、本町は厳しい財政状況に直面しており、限られた予算を効果的かつ効率的に運用しながら地域の運営に取り組んでいる状況です。新たな特別職の創設や国が推奨する「地方創生人材支援制度」など、外部人材を活用することにより、相応の効果が期待できる一方で、これらの取り組みには新たな財政的負担が伴うのも避けようのないところです。したがって、本町としましては、既存の人員や組織体制を最大限に活用し、引き続き、住民の皆さまの要望にお応えできる方法を模索してまいります。また、「地方創生伴走支援制度」など、地方創生事業の経験者の知見や外部専門家の知見につきましても、限られた予算の範囲内で効果的に取り入れる方法を検討してまいります。以上です。

喜田議長 津田議員。

津田議員 ご答弁ありがとうございました。一部空家問題に関しては、一部提案内容を検討して進めていただけるということですので、ぜひしっかりと進めていただきたいと思います。ただ、対策協議会については、過去3回ということですが、平成31年から3回ということですので、ほぼ実施すべきな計画作成のために開催したものではないかと思っています。専門部会が過去にあるということですが、こちらの利活用については、やっていないということで、やはりこのままでは空家の問題は、変わらないという懸念をするところです。予算の制約等、多々あるかと思いますが、他の自治体の成功事例など、もしくは国の政策の変更、追加など、しっかりとキャッチアップをして空家対策に資するように進めていただきたいと思います。あと政策担当監の質問についてですが、予算の制約があるために政策監を置くことは、大変厳しいというご答弁をいただきました。しかしながら、私は、やはりその内容では、牟岐町が直面している厳しい状況にすぐに応えられないのではないかと強く感じています。町長がおっしゃったように人口の減少や産業衰退、少子高齢化等、牟岐町衰退の状況については、本当に待ったなしの課題であると思っています。従来通りの財政で取り組むだけでは、残念ながらこれまでと同じように現状を打破するというのが大変難しいのではないかと感じるところです。予算がないからできないという、この発想を繰り返していると、益々牟岐町の将来を狭めてしまうのではないかと危惧しています。そもそも政策監の配置は、新しい支出を増やすためではなく、限られた資金を最大限に生かし、全組織を横断して効率的に施策を進めるための仕組みです。予算が乏しい自治体だからこそ、むしろ政策を統括するリーダー役を置くことが必要ではないかと考えています。財源を理由に取り組みを諦めるのではなく、知恵を出し工夫をし、国の制度を十分に活用しながら実現の道を探ることこそ、今の牟岐町に求められる姿勢だと思います。町民の皆さんから将来が心配だ。もっと本気で取り組んでほしいという切実な声が日々寄せられています。こうした声に答えるために政策監の配置を予算がないから難しいと片付けるのではなく、どうすれば実現できるのかという前向きな視点でご検討をいただければと思います。以上、お願いをしまして、私の質問を終わらせていただきます。ありがとうございました。