

空家等対策の推進に関する特別措置法、いわゆる空家法が改正されて、今年6月で1年半を迎えます。

改正空家法のポイントは、活用拡大、管理の確保、特定空家の除却等という、3つの柱で構成されています。

具体的には、空き家の活用促進区域の創設や空き家の管理指針を示し、特定空家化の未然防止を図るなど、総合的に対策を強化しています。

また、総務省が公表した令和5年住宅・土地統計調査によりますと、令和5年10月現在における全国の総住宅数は6,502万戸で、平成30年と比べて261万戸、4.2%増となっており、そのうち空き家については900万戸で51万戸、6.0%増となっています。

また、総住宅数に占める空き家の割合、空き家率は13.8%と、平成30年から0.2ポイント上昇し、空き家数及び空き家率がともに過去最高となりました。

愛媛県においても、全国と同様に、空き家数及び空き家率がともに過去最高で、総住宅数に占める空き家の割合は19.8%で全国第7位となっています。

新居浜市においても、総住宅数6万5,700戸で、平成30年と比べて、5,540戸、9.2%増となっており、空き家については1万4,770戸で4,570戸、44.8%増となっております。

また、空き家率は22.5%で、全国及び愛媛県と同様に、空き家数及び空き家率がともに過去最高となりました。

そこで、新居浜市における空き家対策について、質問いたします。

まず、活用拡大のうち、空家等管理活用支援法人について、質問いたします。

空き家問題が地域社会に悪影響を及ぼす中、適切な管理が困難になっており、従来の空家法だけでは対応に限界があり、より効果的な対策が求められておりました。

そこで改正空家法では、民間事業者の知見や経験を活用し、空き家対策の効率化を図るため、空き家の調査や所有者への助言、管理活用の支援など、多岐にわたる役割を担う、空家等管理活用支援法人制度が創設されました。

この制度は自治体が空家等管理活用支援法人を指定し、民間事業者が公的立場から活動しやすい環境を整備し、自治体の空き家対策の取組に関して、補完的な役割を果たすことで、空き家対策の推進を図ることを目的としています。

新居浜市のホームページによりますと、空家等管理活用支援法人の指定について、支援法人の活用に関する本市の方針が定まるまでの間は、指定法人の指定は行わないこととしますとの記載があります。

改正空家法の施行から相当期間が経過しておりますが、新居浜市の支援法人の活用に関する方針は定まったのでしょうか。

また、定まっていないとすれば、いつ頃をめどに定める予定としておりますか。

新居浜市の御見解をお伺いいたします。

次に、管理の確保のうち、管理不全空家について、質問いたします。

改正空家法では、適切な管理が行われていないために、そのまま放置すると特定空家になるおそれのある

空き家を、管理不全空家として新たに定義されました。

管理不全空家と認定され、所有者等が指導に従わず、勧告された場合、特定空家と同様に固定資産税の減税措置の対象外となります。

これは特定空家になる前の段階で行政が介入し、所有者等への指導や勧告を行うことで、近隣住民への影響を最小限に抑えることを目的とした、有効な手段であると認識しております。

昨年の議会において管理不全空家については法改正後間もないことから、管理不全空家の判断、判定基準を作成中であるとの御答弁をいただいているようですが、その後の管理不全空家等に対する取組状況について、お伺いします。

次に、特定空家の除却等のうち、財産管理人による空き家の管理、処分について、質問いたします。

所有者不明の空き家について、民法上は、利害関係人に限定されている財産管理人の選任請求権が、空き家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村にも与えられることとなりました。

これにより、相続放棄、所有者不明の空き家等に対する管理、処分が促進されることとなりましたが、新居浜市の所有者不明空き家に対する取組状況について、お伺いいたします。

よろしく申し上げます。

○議長（田窪秀道） 答弁を求めます。高橋建設部長。

○建設部長（高橋宣行）（登壇）
空き家対策について、お答えいたします。

まず、空家等管理活用支援法人についてでございます。

現在、本市では、建築指導課内に空き家対策班を設置し、空き家に関する除却や活用の相談、周囲に悪影響を与えている空き家に対しては、所有者調査、管理依頼等を実施しており、売却の相談等、より専門的な知識が必要な場合には、愛媛県宅地建物取引業協会などの民間団体と連携し、対応しているところでございます。

支援法人の活用に関する本市の方針につきましては、現在、本市の業務において対応できていることから、いまだ定めてはおりませんが、今後の空き家の動向、本市の対応状況により、必要に応じて支援法人の活用について、検討してまいります。

次に、管理不全空家についてでございます。

現在の取組状況といたしましては、管理不全空家等となる可能性がある空き家の所有者に対し、管理不全空家等に認定する可能性があるため、空き家を適正に管理するよう、催告する文書を送付しております。

そのうち、数件の所有者から空き家の除却へ向けた相談がありました。

現在管理不全空家の判断・判定基準は作成できておりませんが、管理不全空家となる可能性がある空き家への連絡及び対応状況や、他市の動向を参考に、今後、判断・判定基準を精査することとしております。

次に、財産管理人による空き家の管理、処分についてでございます。

空家等対策の推進に関する特別措置法の改正により、所有者が不明な空き家や相続放棄等により、相続人が不存在となった空き家について、不在者財産管理人や相続財産清算人

などの財産管理人の選任を市が裁判所に請求することができるようになっております。

本市の取組状況といたしましては、令和6年度に相続放棄により相続人が不存在となった空き家について、相続財産清算人の選任の申立てを2件行い、現在、清算人による財産の清算業務が行われているところでございます。

しかしながら、制度の活用に当たっては、清算人への報酬や財産の処分費用が必要となります。

報酬等は管理財産を処分した費用から支払うことも可能ですが、所有者が不在となっている財産につきましても、換価価値のないものが多いことから、市の財政負担が生じる可能性もあるため、財産管理人の選任の申立てを行う物件の選定につきましては、慎重に検討する必要があると考えております。

○議長（田窪秀道） 野田明里議員。

○4番（野田明里）（登壇） 続いて、空き家対策に関する新居浜市の体制について、質問いたします。

本年3月に改訂された新居浜市空き家等対策計画によると、空き家等に関する相談等が寄せられたときは、建築指導課空き家対策班を総合窓口として、空き家等の状況や相談内容について、聞き取りを行います。寄せられた相談等を整理した後、その内容に応じて、所管する担当課に情報提供し、迅速な対応を依頼していきますと、複数の課所室の記載があります。

空き家相談の多くは、家屋の老朽化だけでなく、環境、衛生、防犯、防災、空き家バンク等、多岐にわたると考えます。

これからのまちづくりを見据え、空き家問題の解決に特化した取組を実施する部署を創設し、対策を推進することが有効ではないかと考えられますが、新居浜市のお考えをお伺いします。

○議長（田窪秀道） 答弁を求めます。高橋建設部長。

○建設部長（高橋宣行）（登壇） 市の体制について、お答えいたします。

空き家に関する相談内容は多岐にわたり、対策もケースにより異なるため、各分野の専門的な知識が求められます。

現在は、相談窓口を空き家対策班に一本化し、相談内容に応じて、庁内の関係課所との連携により、市民に寄り添った対応に努めているところでございます。

今後につきましても、一層効率的な組織体制の運用を図ってまいりたいと考えております。

○議長（田窪秀道） 野田明里議員。

○4番（野田明里）（登壇） すみません。1点確認なのですが、では、空き家などで何か困ったときなどは、空き家対策班のほうをまず訪れれば、そこから専門的につないでいただけるという認識でよろしいでしょうか。

○議長（田窪秀道） 答弁を求めます。高橋建設部長。

○建設部長（高橋宣行）（登壇） 野田議員さんの御質問にお答えいたします。

空き家の問題があったときに、まずどこに尋ねたらいいかというようなお話だと思いますが、空き家対策班を訪れていただくのが、まず一番早いかなとは思っています。その後、内

容によっては、いろいろな関係するところがありますので、そちらを紹介したり、場合によっては、ほかの庁内以外の機関を御案内する必要もありますので、まず空き家対策班を訪れていただくということで結構かと思います。

○議長（田窪秀道） 野田明里議員。

○4番（野田明里）（登壇） 空き家問題、本当に深刻だと思います。支援法人を活用する新たな窓口を設立するなど、これまでとは少し違う取組を、スピード感をもってしていただきたいと思うのと同時に、私の友人、知人に、古民家や空き家を活用して、美容サロンや飲食店を始められた人が複数人いるのですが、皆さん、行政との手続や申請時にかなり苦労したと口をそろえておっしゃっていました。

確かに、古民家や空き家の活用となると、安全面や衛生面において細心の注意や丁寧な対応が必要なことは分かりますが、せっかくですね、そのまま放置しておく危険な空き家を活用したいと思ってくださっている方の思いをくじいてしまっては元も子もありません。本当にこういう方たちは空き家対策の救世主だと思われまますので、その方たちのことをしっかりとバックアップする認識を、県ともしっかりとすり合わせ、連携も強化していただければと思います。まず、これを要望したいなと思います。

あと、もう一点、いろいろな方からお話を聞くと、空き家問題は詰まるどころ、相続の問題だと教えていただきました。とすると、少子化、高齢化が進む中において、新築のおうちがどんどん建築されているのを見るたびに、数年後、数十年後、この新築のおうちが空き家予備軍となるのではないのかなと、少し危機感も感じます。家を建てる際には、行く行く空き家になってしまわないように相続についてや、最終的なその家の活用の方法などについての啓発であったり、確かに新築のおうち、快適で気持ちいいんですけれども、今あるものを活用して大事に使っていくというような、その活用についての認識みたいなところを、皆さんにお伝えしていくような啓発にも少し力を入れていただければなということを要望いたします。よろしく願いいたします。