

個人は思っております。

というのは、内谷委員も先ほどおっしゃってましたけども、あそこ、もともと湿地帯で、非常に地盤が悪いということで、実はあそこをいわゆる防災機能付都市公園として、国土交通省の5割の補助を受けて事業を行ったわけですけども、その際、もともとあそこはきちっと整地されていたところじゃなくて、取りあえずは予算をつけることができなくて、地元の皆様から提供いただいた用地に、残土も含めて、埋めていたんでしょうね。それをもう一回、都市公園として整備する際に、水路も付け替えしたんですね。そういった付け替えした水路のところは特に地盤が悪いだらうというふうにいろいろな方からご指導いただいて、設計を十分にしたりもりだったんですが、結局その設計がちょっと甘かったということで、今回ああいうふうに、3年、4年ぐらいたってででしょうかね、こうなったわけですけども、今回の工事は、私どもそれをまた、同じ轍を踏むようになったら、どういう設計してるんだと、どういう設定でオーケーしたんだと、今度、担当が責任を負うことになるわけですよ。ですから、施工業者じゃないんですね。施工業者についてはきちんと、いわゆる完成検査をやりますから、その厳しい検査に基づいてオーケー出なかったら、工事終わらないわけですよ。あと、設計のほうについても当然、指名審査になるのか、いわゆる一般競争になるのか、設計業者さんがやるわけですけども、それに基づいて設計が適当だと、適正だとなって初めて工事があるわけですから、したがって、私は市長としては、工事終わってから様子を見るということにはしません。当然ですよ、多額の税金を使って工事を行うわけですから、その工事がもしかしたらまた地盤沈下するかもしれないなんてなったら、工事そのものが悪いということになるわけですから、今度は、施工業者なのか、我々が悪いのかということになるわけ

で、様子を見るということはありませんので、したがって、あの施設そのものが、先ほど委員からもありましたように、長井マラソン大会のようなフルマラソン、それから高校の東北の男女の駅伝、県の駅伝、あと地元のやっぱり長距離、陸上の選手をしっかりと、技術向上も踏まえて、育成しようということで公認のコースを造ったわけですから、ただ、今はやっぱり我々行政側と陸連さんとか、あと高体連とか中体連あるんでしょうけども、その連携が少し不十分なところもあって、これ以上大きい大会とか呼べないということだと思いますけども、公認を取れば、そういうチャンスは必ずありますので、おっしゃることは分かります。ただし、工事をやる以上は、様子を見てということじゃなくて、適正な工事であれば、これはもうすぐ、間髪置かず、できるだけいい時期に、すぐ公認を取って、いろんな大会とか、しっかり地元の子供たち、若者たちが公認のレコードが取れるようにするべきだというふうに考えております。

○平 進介委員長 7番、内谷邦彦委員。

○7番 内谷邦彦委員 市長の考えは分かりました。私は若干考え方は違うんですけど、やっぱりその辺は市長が考えられて進めることだろうと思いますので、そのような形でぜひ、陸上競技場がやはりいろんな方に使っていただけるなり、大会が開催されるなり、3種公認を取った意味合いを皆さん、市民の方々にも示していただければと思いますので、よろしく願いいたします。

私の質問は以上で終わります。

鈴木一則委員の総括質疑

○平 進介委員長 次に、順位2番、議席番号1番、鈴木一則委員。

○1番 鈴木一則委員 おはようございます。

私からは、地域づくり推進課の補正、空き家・空き店舗活用政策推進事業、この1件についてお伺いをいたします。

2款総務費、1項総務管理費、6目の企画費の中の空き家・空き店舗活用政策推進事業、家財片づけ等支援事業費補助金30万円についてでございます。よろしく申し上げます。

空き家対策で課題となっている家財道具の処分に補助をし、空き家バンク登録推進につながるという説明をいただきました。このことに関し、次のことについてお伺いをいたします。

空き家の活用施策についてであります。

1つ目、このたびの補正の対象物件についてお伺いをいたします。今回の補正の説明では、空き家バンク登録の際に課題となっている家財道具の処分に対する補助ということでございますけれども、申請の予定者がいらっしゃるということで理解してよいか。

また、実際バンク登録の状態として、空き家の状態がどの程度であれば掲載という判断か、現在の登録数についても地域づくり推進課長にお伺いをいたします。

○平 進介委員長 新野弘明地域づくり推進課長。

○新野弘明地域づくり推進課長 お答えいたします。

このたびの空き家の家財片づけ支援事業につきましては、これまでこうした支援事業はないのか、空き家の所有者から問合せや相談等があったり、あと、空き家を処分しようにも家財道具が残っていて賃貸借や売買ができるような状態でなかった、そういった声が多かったことから、今回の補正によりまして、支援制度を創設するものでございます。

申請予定者がいらっしゃるかということでございますけれども、現在、空き家バンクに登録するために今準備を進めています空き家所有者がおりまして、当事業を活用したいとの意向を示

しております。また、今年度に入ってからこれまで数件の問合せがあったことから、そういった方に制度を周知しながら、活用を進めてまいりたいと考えております。

あと、空き家バンクに掲載する判断でございますけれども、建設課で管理しています空き家台帳にあります老朽危険度という項目を基に判断しておりまして、この項目につきましては、AからDランクまで4段階ございます。Aランクは小規模の修繕により再利用が可能、または修繕がほとんど必要ない物件です。あとBは多少の改修工事により再利用が可能である物件、Cは老朽化が著しいもの、あとDランクは解体が必要と思われるものとなっております。空き家バンクに登録できるものについては、再利用が可能とされますAランク、あとはBランクまでとしております。

空き家バンクに登録されてる物件数になりますが、現在1件となっております、なかなか登録に結びついていない状況でございます。

登録に結びつかない理由といたしましては、登録の要件に協力事業者、市内の不動産業者のほうと媒介契約を締結することとありますので、そういった要件がございますが、特に遠隔地にお住まいの所有者につきましては、市内に複数ある協力事業者の中からどの事業者を選ぶかというところで悩んでしまいまして、先に進まないケースが多いと認識しております。我々としても、複数ある事業者の中から特定の事業者を紹介するわけにはやっぱりいきませんので、可能な限り空き家所有者と協力事業者をつなぐ橋渡しができる仕組みを今考えているところでございます。

○平 進介委員長 1番、鈴木一則委員。

○1番 鈴木一則委員 家財道具の処分については、以前、私、質問で触れさせていただいたところですが、制度として進めていただくことになり、空き家対策も一歩前進と考えてお

ります。

この制度、常設という考え方でよろしいのかお伺いします。

○平 進介委員長 新野弘明地域づくり推進課長。

○新野弘明地域づくり推進課長 このたび補正で上げさせていただきますが、こちらにつきましては実施状況を見ながら、あとは、こういった政策については空き家の利活用につながるものと考えておりますので、新年度予算のほうにも上げるような形で、常設として考えているところでございます。

○平 進介委員長 1番、鈴木一則委員。

○1番 鈴木一則委員 ぜひよろしくお伺いします。

2つ目、毎年行ってる空き家の現況調査でございますけど、空き家の件数、現況の把握にとどまって、また対策予算も建設課の空き家等適正管理事業では特定空家の除却費を計上しているのみとなっております。現在の空き家バンク制度の在り方も空き家対策の施策としては不十分と考えるかどうかについてお伺いいたします。

建設課より、令和3年度の空き家の件数が462件という資料を頂きましたが、この調査は現状把握で、施策にまではつながっておらず、今回の家財道具処分の補正は、活用に向け、初めて政策の予算だと思います。

地域づくり推進課の空き家バンクのホームページを質問作成時に閲覧したとき、不動産や宅建業者等の協力業者サイトに行くだけで、物件の紹介も空き家の状態も分かりませんでした。地域づくり推進課の資料では、平成30年から6件の掲載で4件が契約に進んだということでございますけども、個人と紹介業者さんの交渉で成立しているのではないかと、掲載の効果というようには感じなかったのです、ご見解を地域づくり推進課長にお伺いをします。

○平 進介委員長 新野弘明地域づくり推進課長。

○新野弘明地域づくり推進課長 自治体が運営します空き家バンクにつきましては、市場に流通していない自治体で把握してる物件を吸い上げることが目的に運営されております。こういった動きにつきましては、国が空き家の調査を行った結果、民間事業者が扱っていない物件の中にも活用できる空き家が相当数あることが判明したために、そういった背景で行ってるものでございます。

そのことから、本市の空き家バンクに登録されてる物件も、最初は市場に流通していない状態であったものがバンクに登録し、公開されたことがきっかけで市場に流通し、売買や賃貸借に結びついたものでございまして、そういった意味で言いますと、もう掲載の効果はあったと思いますし、そこに空き家バンクの存在意義があるものと考えております。

なお、先日、担当職員が県外から長井市に移住された方のお宅を訪問してお話を聞く機会がございましたけども、その方は本市の空き家バンクに登録された物件を購入いたしましてお住まいになっている方でございました。その方は、空き家バンクの物件紹介の写真に写り込んでいた庭のアヤメの写真が気に入って、現在お住まいの物件に興味持たれたということでございましたので、空き家バンクに掲載する場合には、建物の写真だけではなく、周囲の風景などもバンク上で紹介する必要性も改めて認識したところでございます。

なお、空き家バンクのホームページに物件の紹介も空き家の状態も掲載されていなかったという委員からご指摘ございましたけども、先々週、1件載せていた物件がちょうど売買決まりまして、登録されていない状況でございました。今現在、もう1件、今追加しておりますので、今の状態ですと、物件の状態であったり、詳細な間取りとなってる状況がございまして、後で見ただけであればと思います。

○平 進介委員長 1番、鈴木一則委員。

○1番 鈴木一則委員 質問の提出の期限もあり、質問作成時には載っていなかったのですが、その後、今現在1件載っております。不動産業者が扱う中古住宅という感じで、580万円という物件なんですけども、県内では遊佐町のバンクや一昨年、行政視察で行きました岡山県の高梁市のバンクというのを見てみると、不動産業者などの仲介業者との交渉物件と、個人との応談物件の両方が載せられております。

仲介者物件は中古住宅で、いわゆる販売ルートに乗っているという、例えばチラシなどに載ってくるような形のイメージで、個人のものというのは本当にルートに乗らない、本当に空き家に、今空いているという状況かな、維持はされていますけど、そんな感じでした。なかなか市の空き家バンク制度ですと、今説明ありましたが、個人で販売したいというふうな部分の物件は載らないということなのかという疑問がありました。

ですので、今回、家財道具の処分ができれば、個人販売物件のバンク登録も増えてくるのではないかなと感じたのですが、その点はいかがでしょうか。

○平 進介委員長 新野弘明地域づくり推進課長。

○新野弘明地域づくり推進課長 これまでではやっぱり個人の物件をそのまま載せた場合に、後々トラブルが発生するということが懸念されたので、今現在は、空き家バンクに掲載する段階で媒介契約、不動産業者を決めていただいて掲載している状況がございますので、その媒介契約を結ぶところがなかなかちょっとスムーズにいいませんので、そこはちょっといろいろ我々のほうでスムーズに媒介契約進むような段取りを今考えてるところでございますけども、そんなことで、今のところ個人の媒介契約結ばれていない状況のものはまだ上がっていない状況でございますが、ほかの自治体の状況を

見てみますと、件数多いところは媒介契約結ばないで、個人の物件として上がってるケースもありますので、そこはちょっと状況を調査しながら検討してまいりたいと思います。

○平 進介委員長 1番、鈴木一則委員。

○1番 鈴木一則委員 3点目の質問ですけども、活用を図るため、住宅新築補助事業のように支援策の充実が必要でないかという点についてお伺いいたします。

空き家の改装には大変お金がかかります。耐震補強や水回りの改善などが大きなところだと思います。空き家を取得された方が改修しようとするトリフォーム補助金が利用できましたが、新築住宅建設の補助より低い支援額になってる現状です。建築資材は、コロナ禍の影響で値上がりして高止まり、上昇が止まっていないので、新築される方は今後かなり厳しくなってきました。逆に、中古住宅や空き家が脚光を浴びてくるかもしれません。長井商工会議所建設部会でも空き家対策の視察や検討を進めているとのこと。

空き家の活用が進むよう、新築住宅と同等の取得費などの制度を設けてはいかがだと思いますが、市長にお伺いをいたします。

○平 進介委員長 内谷重治市長。

○内谷重治市長 お答えいたします。

鈴木委員おっしゃる支援策の充実というのは、例えば空き家の家財の整理も含めて、様々な支援策は充実させなきゃいけないと思いますが、長井市の場合はその前の段階だと思っております。

それはなぜかということ、先ほど課長からもありましたように、やっぱり不動産会社が入らないと仲介、要は所有者と売買者の間に入ることですね。これは後々、民法上に基づいた所有権の移転ですから、それを市が関わってそれぞれ双方で合意してやったという場合もいいんですけども、何らかの契約書とか、あるいは

特に、賃貸だったらよっぽどいいんですけど、売買ですと、いわゆる土地の境界とかでもめますよね。必ずめますので、したがって、今まで私たちが進めてきたみたいに、本来であれば不動産の業者さんに積極的に関わっていただくのがいいんですね。ところが、不動産会社さんのほうは、協会が幾つかあるんですけど、そのうち、協会と、あと個人でなさってるそういう宅建業者さんなんかにも声をかけますけども、受け身なんですよね、自ら動かないんですよ。

ですから、これは待っててもどうしようもないですね。結局、市が間に入って、その所有者がまず売りたいと、空き家バンクに登録を了解してもらったと。そして買いたいという人が出たときには、その不動産会社が仲介をして契約をして、しっかりとした手続で購入いただくと。そうなるといういろんな補助というのは出るんですけども、それ以前の問題なんですよね。

それは何かというと、仲介をする業者さんを決めるのが非常に難しいと。業者さんは協力はするって言ってますけども、ちょっとこれは私も直接話してないので、分かんないんですけども、受け身なんです。頼まれたらやりますよと。私がやりますという手を挙げないんですよ。ここが問題で、したがって、1件しかないというのは、そういうふうに民間業者さんが、じゃあ、もしそういう物件あったら、私もまずは、これはもしかしたら全く仕事にならないかもしれないけども、やっぱりそういうのをぜひ進めたいんだという業者さんがいらっしゃれば、積極的に関わっていただけますよね。そうすると我々もやりやすい。そして、だったら、そういうふうにやってくださる宅建業者さんが複数あったとすれば、じゃあ、支援策として、先ほど言ったような家財の処理の、今、長井の委託業者、すごくいいところ出ましたので、そういったところに依頼した場合の補助、あと、今度はリフォームとか、やっぱりどうしても古い住宅

なんかも含めて、ほぼそのまんまというのはなかなか難しいところありますから、リフォームをしなきゃいけないんですね、最低限は。そうしますと数百万円かかるケースは往々にしてありますから、そのこのところの制度を今度充実させることによって、相乗効果が出るわけですよ。

ところが、今の段階ですと、業者さん、どうしたらいいか分からないし、業者さんも手を挙げない。協会のほうにお願いしても、今、長井の協会のほうはいろいろごたごたあったんですね。あそこのみずはの郷の件でいろいろあったそうで、あそこで何か空中分解したみたいなんですね。それから非常に消極的になりまして、それでなかなか積極的に関わってくださるところがないんですよ。

でも、やっぱりうまくいってる、例えばこの辺ですと上山市とか、あと、周りは、白鷹町、飯豊町、小国町、川西町なんかは行政が入ってるみたいですけど、反省してるんですね。トラブルになったら、今度、我々まちのほうで責任を負わなきゃならない、これもまずいなというふうにだんだん思ってきていらっしゃると思いますので、その辺のところをもう一度、根本的に設計を、支援策だけしても駄目ですので、どういふふうにするとうまくいくかというところをぜひ鈴木委員からもご助言いただければというふうに思います。

なお、支援策につきましては、ご承知のとおり、転入者の場合ですと、住宅を新築、または建て売り住宅を購入した場合、最大で100万円の補助を実施してるわけですけども、この事業は、国の社会資本整備総合交付金を活用して実施して、国から45%の補助頂いてるんですね、残りは一般財源ということですが。一方で、今度は長井市単独で実施しております住宅リフォーム補助金につきましては、市内に住宅を有する人が自己所有の住宅をリフォームする際に補助金を交付してると。一般世帯では補助率20%、

これ上限24万円ということになってますけども、また、移住・子育て・新婚世帯の場合は補助率30%で、上限30万円となっております、定住補助金と比較して、ちょっと額が少ないと、30万円が最大ですから。この辺のところをもう少し変えてく必要があるんだろうなというふうに思います。

なお、この事業、一般世帯については、県のやまがたの家需要創出事業費補助金、移住、子育て、新婚世帯について全く同じ県の暮らそう山形！移住・定住促進事業費補助金を活用して実施しております、いずれも県の交付要綱で補助率及び上限額が決まっていることから、これ以上の増額はできない状況になっています。このため、現時点で市独自の制度を設けるとした場合、全額一般財源に頼るほかはないということをございまして、一般的に空き家の改修費用が高額になっていることを考えれば、ちょっと厳しいかなと、ここもう一回、制度設計考えなきゃいけないと。

したがいまして、現在の支援制度を継続しながらも、毎年実施してる国や県に対する重要要望において、補助事業の補助率のかさ上げや要件の緩和等を要望していくとともに、空き家のリフォームに活用できそうな補助事業が創設された場合は、積極的に活用を検討していかないといけないと思っております。

○平 進介委員長 1番、鈴木一則委員。

○1番 鈴木一則委員 市長ご指摘のとおりで、活用に関するハードルがなかなか高いということと、実際に利用しようとする、リフォーム資金だけの経費だけではなかなか難しく、やっぱりどうしても手が出ないということですね。さらには、不動産、宅建業者さんについては、売れる物件は出すけれども、それ以外、手は出たくないというのが本音のところだと思いますが、なかなか市の政策、行政施策の部分につながってこないという課題は、市長が今おっし

ゃったような形だと思いますので、これは一気にってなかなか難しいと思いますので、そこら辺を改善しながらということで、4番目のほうに、提言させていただきたいと思います。

行政の窓口と空き家活用を具体的に進める民間の支援団体との協力体制を構築してはどうかということで、空き家活用には課題が多く、改装経費の試算や制度の周知等、アドバイスができる専門家が必要となります。

このような意図から、上山市に空き家や空き地などを一体的に整備し、良好な宅地を生み出そうという目標で設立したNPO法人かみのやまランドバンクが先進事例としてありますが、この事例と同様にするにはハードルが高いため、まずは専門家がいる団体、例えば設計業者、大工、設備業者等が加盟する建設組合などのタイアップで、相談、活用に向けたアドバイスができる窓口設置を検討してはいかがかと思えます。

長井市独自に空き家の活用希望者のニーズに気軽に応えられる体制が構築できればよいと思いますが、いかがでしょうか、市長にお伺いをいたします。

○平 進介委員長 内谷重治市長。

○内谷重治市長 お答えいたします。

鈴木一則委員おっしゃるとおり、やはり民間のそういった業界、支援団体ともう少し関係をしっかりとつくり上げないと、これは進まないなと思っております。

その一つとして、やっぱり先ほどいただいた、長井白鷹建設組合さんとか、事務局もしっかりしてますし、ほとんどが建築で、それぞれ工務店もなさってる方もいれば、左官屋さんとか、あるいは塗装屋さんとか、いろいろいらっしゃるわけですから、そういった意味では、そこで受けて、あとは、もちろん宅建資格をお持ちの会社もありますので、やっぱりそこで相談して進めていくというやり方が一番現実的かなと。

ただし、その場合は、私どもとしても、宅建業者さんも含めて、ちょっとプロポーザルみたいに提案してくださいと。その代わり、私どもも年間の委託契約みたいなので、そんなに何百万円、何千万円なんてのは無理ですけども、事務費的な補助は支援しながら、一緒になって、私どもはどちらかという所有者の連絡先とか、あとはこういう支援制度を充実させて、所有者が売ったり貸したりしやすい、そういう状況、あとは宅建業者さんも、あるいはそういう建設組合さん、支援団体さんも、やった以上はそれなりに成果が上げられるようなそういう仕組みづくりをしていかないと、なかなか皆さん忙しいですから乗ってこないと思いますので、ぜひそういったところは、今回ご質問いただいたことによって、もう一回ちょっと内部でどう進めていくか決めていこうというような話になりましたので、ぜひ今後ともご助言等をいただければ幸いです。どうもありがとうございます。

○平 進介委員長 1番、鈴木一則委員。

○1番 鈴木一則委員 私、最初から大きく構えるよりは、少しずつやれるところからというふうなことで、せつかくこのように施策の部分が一步進んだので、ぜひまた進んでいただきたいと思います。

今年度、地域づくり推進課内に空き家・空き店舗活用政策推進室が充実されたとお聞きしましたので、様々な見地から議論され、空き家、空き店舗の活用が進みますよう、制度や体制などをつくっていただきたいと思います。

人口減少抑制、それから集落コミュニティなどを守るための施策として重要だと私は思っていますので、ぜひ、ご期待いたしますので、よろしく願いいたしたいと思います。

以上で私の質問を終わります。

○平 進介委員長 以上で通告による総括質疑は終わりました。

ここで暫時休憩いたします。再開は午後1時といたします。

午前11時47分 休憩

午後 1時00分 再開

○平 進介委員長 休憩前に復し、午前に引き続き会議を再開いたします。

これより各会計補正予算案の細部審査に入ります。

なお、質疑に当たっては、答弁者並びにページ数をお示しの上、お願いいたします。

議案第52号 令和4年度長井市一般会計補正予算第7号についての質疑

○平 進介委員長 まず、議案第52号 令和4年度長井市一般会計補正予算第7号の1件について、ご質疑ございませんか。ご質疑ございませんか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○平 進介委員長 質疑もないので、質疑を終結いたします。

議案第53号 令和4年度長井市訪問看護事業特別会計補正予算第1号についての質疑

○平 進介委員長 次に、議案第53号 令和4年度長井市訪問看護事業特別会計補正予算第1号の1件について、ご質疑ございませんか。