

平成26年1月16日

新城市長 穂積亮次 様

鳳来中部地域協議会

会長

奥平 八郎

答 申

平成25年9月26日付け新市自5・1・3で諮問のありました「空き家に関する事項」につきましては、行政区長をはじめ地域協議会委員へのアンケート調査により地域の実情を把握し、鳳来中部地域協議会にて検討を行ってまいりました。

つきましては、地方自治法第202条の7第1項第2号に基づき、下記のとおり答申します。

記

1 鳳来中部地域自治区内の空き家の現状について

鳳来中部地域自治区内では、ほとんどの行政区において空き家が存在しています。

外観のみによる調査では、空き家の数は、現状のまま居住できそうな空き家が53軒、修繕すれば居住できる空き家が28軒、取り壊しが必要と思われる空き家が10軒、となっています。また、現在居住している家屋においても居住者の年齢、世帯構成の状況から今後、空き家の軒数の増加することが見込まれます。

現在、この空き家の大半については、行政区で所有者が分かっている状況となっています。しかし、今後は、世代の交代などにより所有者が分からなくなることが予測されます。

2 鳳来中部地域自治区内の空き家の問題について

アンケート調査によると、空き家周辺の雑草の生い茂りや、野良猫等の住み着きの問題、強風などによる倒壊の危険な状況の発生などが心配されるものの、現時点において空き家が原因となった大きな問題はありません。しかしながら、人口減少、少子高齢化の進行など様々な理由から、今後、空き家、空き地は増え続けることが予想され、様々な問題が発生することが考えられます。

3 空き家問題の解決策とその方法

(1) 空き家の有効活用

鳳来中部地域自治区は、平成27年に開通する新東名高速道路インターチェンジから近く、行政機関、保育・教育機関、駅なども集まっている特別に不便を感じない地域であり、都市部から田舎への移住を求める人などの新たな居住者の需要は見込まれると考えます。しかしながら、空き家の賃貸及び売買において民間事業のみでは所有者の自主的な意向を待つこととなり、多くの流通は望めません。

このため、行政が空き家を資源として掘り起し、有効活用する仕組みを構築することが必要と考えます。行政が積極的な空き家活用の施策を打ち出すことは、地域においても所有者への空き家活用の意向確認が行いやすい環境が図られます。また、その仕組みは、行政、地元業者、地域との連携が図れるよう考慮することが必要だと考えます。

(2) 空き家問題に関する法制度の整備

空き家に関して発生した問題については、まずは地域が対応しており、今後も、地域のことを良く知るその地域において対応することが大切だと思います。

しかし、地域では対応できない案件が発生することも考えられ、行政の介入によって解決をすることが必要な場合もあります。このため、行政が所有者に対して指導、勧告など、一定の強制力を持った法制度を整備する必要があると考えます。

また、空き家の取り壊しが進まない理由には、取り壊しによる固定資産税の負担増加があります。所有者が自主的に空き家を取り壊し易くなるよう時限的な固定資産税の減免や、取り壊した土地を地域が必要とした場合には、市が無償で借り受けることを条件に固定資産税を減免するなど、取り壊しを促すことのできる仕組みも必要と考えます。

(3) 定住促進施策の実施

空き家を有効に活用することや、新たな空き家を発生させないためには、空き家という一つの視点からの対策では大きな効果は望めません。新城市が魅力的で若者が住みたくなるまちとなるよう、雇用の場の確保、医療の場の確保、子育て環境の確保など総合的な定住促進施策の取り組みが必要と考えます。

4 その他

別紙【参考資料】鳳来中部地域自治区空き家に関するアンケート結果

鳳来中部地域自治区空き家に関するアンケート調査結果

1 空き家の現状について

ア、空き家がありますか。

表1のとおり

表1

	行政区	有る	無い
1	長篠西	○	
2	本郷	○	
3	内金(上・下・杉下・芳ヶ入)	○	
4	富保	○	
5	蔵平	○	
6	小川	○	
7	栗衣	○	
8	大平		○
9	本久	○	
	集計	8	1

イ、戸数はどのくらいですか。

表2のとおり

表2

	行政区	居住できる (思われる)	修繕すれば居 住できる (思われる)	取り壊しが必要 と見込まれる (思われる)
1	長篠西	8	2	0
2	本郷	2	12	5
3	内金(上・下・杉下・芳ヶ入)	13	0	0
4	富保	11	0	0
5	蔵平	5	3	0
6	小川	8	5	2
7	栗衣	2	4	0
8	大平	0	0	0
9	本久	4	2	3
	集計 全91戸	53	28	10

ウ、空き家の所有者はどのくらい解りますか。(空き家がある地区8地区中)

わかる	3件
大半が分かる	5件
わからない	0件

2 空き家の問題点について

ア、現在空き家が問題になっていますか。(21人委員中)

問題になっている	0件
問題になっていない	17件
わからない	4件

ウ、具体的にどのような問題になっていますか。

【問題になっていない】

- ・空き家は増加しているが、現状特に問題にはなっていない。
- ・今、空き家に関して問題は発生していないが、土地所有者が、地元ではなく空き家周りの草の処理に年数回、業者（シルバー人材）に依頼している。（総代が業者に依頼）

【敷地の草木の問題】

- ・耐震補強はしていないが、倒壊しそうな物件は無い。ただし空き家の周りの草は問題である。
- ・空き家の周りは荒れており、雑草が多い状態。
- ・枯れ枝の落下や見通しの悪い樹木管理箇所からの飛び出しによる事故などで管理責任が問われる。

【倒壊の問題】

- ・強風等により倒壊の危険がある。
- ・空き家の倒壊により事故が発生した場合の対応はどうか。

【野良猫等】

- ・野良猫等の増加（すみかにしている）

【将来問題発生は見込まれる】

- ・人口減少と高齢化が今後ますます加速する。これまでとは違う次元の取り組みが求められると思う。
- ・当地域を含め、少子高齢化の進行や、様々な理由から今後、空き家、空き地が増え続けると思う。

3 空き家問題の望まれる解決方法について

ア、空き家問題の望まれる解決の方法について

【有効活用】

- ・新しい世帯に譲渡又は貸す等が出来れば良いと思われる。
- ・空き家への賃貸転入者が2戸あり、新築時の借り屋としての利用価値がある。
- ・空き家を土地付きで購入し、永住したい人も時々ある。
- ・場所が良ければ土地を求め欲しい人がいると思う。
- ・利便性（交通・買い物）が良い地域なので市が管理責任（借家として活用）を明確にして持ち主と契約したらどうか。
- ・空き家の有効利用、行政による空き家の有効利用施策の打ち出し（借家制度の導入⇒リフォームの補助、助成等）
- ・外部に広く発信し空き家を埋めていく。

【適正管理を行う法整備等】

- ・行政主導で所有者（所有権）確認、取り壊しや改修予定の情報収集、建物の老朽化（危険等）の調査を積極的に行い、所有者へ所有物件に係る適正な管理の義務を図るよう、一定の強制力をもった条例の制定を行う必要がある。
- ・解体、改修等に係る費用面の支援策、税法上の問題解決を図る必要がある。

【空き家となる理由】

- ・住む環境が整っていない。
- ・家屋が古く解体するのも費用がかかる。
- ・誰かに貸すにしても、リフォームが必要となり費用がかかる。
- ・貸す手段が分からない。

【その他】

- ・空き家の中には新築して数年生活しただけで使用されなくなった家があるが、なぜそのような状態になっているのかわからない。
- ・空き家による問題となる内容について何が、【所有者の問題】【地域の問題】【行政の問題】を整理して欲しい。

4 その他 空き家、空き地に関してご意見がありましたら自由にご記入ください。

【空き地の管理】

- ・ 県道 69 号線の予定地がずいぶん前に買収されたが、工事が進んでいない為、雑草が多い状態である。(年 2 回では少ない)
- ・ 空き地や休耕田は、必ずどの地域にも見られるが、地主は管理しなければならないと思う。管理を怠れば雑草が生い茂り、ゴミの不法投棄や性犯罪の温床になってしまう可能性がある。行政からの管理に対する啓蒙活動を行い、管理者に周知を図るようお願いしたい。

【子ども広場】

- ・ 西区内には、子どもの遊べるところが全然無い。城址周りには公園等（芝生広場）に活用できる場所があるので市で動き設置に努めて欲しい。
- ・ 耕作放棄地が沢の近くにあるので農地を借り上げて子供広場を作ってはどうか。

【定住促進】

- ・ 新たな空き家、空き地の発生を抑止するためにも、若者が定住できるよう雇用の場の確保、子供が安心して出産のできる医療の場の確保、安心安全子育て環境の確保が必要であると思う。