

平成26年2月20日

新城市長 穂積亮次様

作手地域協議会

会長 権田義憲

空き家対策について（答申）

平成25年10月2日付け新市自5・1・3で諮問のありましたこのことについて、下記のとおり答申します。

## 記

### 1 はじめに

作手地域協議会では、空き家対策に係る諮問を受け、作手地域内の空き家の現状を把握するため、作手地区区長会を通じて「空き家等調査」を行いました。

諮問における「空き家」は、「居住の用に供されていた戸建ての建物（戸建て住宅）」を対象としていますが、作手地域内には、別荘及び別荘地、空き店舗、空き工場、空き倉庫等も見られることから、これらも含めて調査しました。

空き家等調査結果を踏まえ、作手地域における空き家の問題点を整理し、空き家問題の望まれる解決方法について検討を行いました。

### 2 空き家の現状について

#### (1) 空き家等調査実施概要（作手地域内）

- ① 調査目的 作手地域において散見される空き家等について、作手地域内の景観・防災・防犯上の観点から、また、今後空き家等の有効利用を通して移住・交流人口の増加を図るなどの方策を検討するため、作手地域内の空き家等の調査を行う。
- ② 調査期間 平成25年11月1日（金）～12月20日（金）
- ③ 調査方法 区長に依頼（調査票・地図への記入）
- ④ 調査対象
  - ア) ふだん人が居住していない住宅
  - イ) 別荘・別荘地
  - ウ) 店舗、工場、倉庫等で、現在操業・活用されていない建物
- ⑤ 調査項目
  - ア) 所在地
  - イ) 所有者又は管理者の連絡先
  - ウ) 建物の用途

エ) 空き家等の状況

オ) 問題の発生状況

(2) 空き家等調査結果

	全体	【うち住宅】
件数	246件 ・住宅 179件 ・別荘・別荘地 48件 ・店舗のみ 3件 ・工場のみ 3件 ・倉庫のみ 6件 ・その他のみ 7件 ・作業場 1件 ・宗教施設 1件 ・保養施設等 5件 ※緊急時等で所有者等に電話連絡できる件数 74件	179件 ・店舗併設 2件 ・倉庫等あり 25件 ・その他あり 4件 ・車庫 2件 ・ペットの小屋 1件 ・牛舎等 1件 ※緊急時等で所有者等に電話連絡できる件数 70件
状況	①居住可能 113件 ②要修繕 85件 ③倒壊の危険あり 27件 ④景観・環境上問題あり 40件 ⑤その他 63件 ・所有者等が時々来ている 30件 ・所有者等が最近来なくなった 4件 ・既に倒壊している 3件 ・取り壊し(予定) 2件 ・不明等 24件 ※重複回答あり。	①居住可能 88件 ②要修繕 63件 ③倒壊の危険あり 22件 ④景観・環境上問題あり 31件 ⑤その他 39件 ・所有者等が時々来ている 22件 ・所有者等が最近来なくなった 0件 ・既に倒壊している 3件 ・取り壊し(予定) 2件 ・不明等 12件 ※重複回答あり。
問題	①問題は生じていない 229件 ②問題が生じている 17件	①問題は生じていない 168件 ②問題が生じている 11件
<p>&lt;生じている問題&gt;</p> <p>【住宅】</p> <p>ア 防犯上不安がある。(6件)</p> <p>イ ガラスサッシを破られ、窃盗事件が発生した。(区民が)常時見回ってなく、日時等一切不明。深夜に荒らされたと思われる。(1件)</p> <p>ウ 県道、市道に草木竹が侵入し、通行に支障がある。(1件*)</p>		

エ	台風、暴風時の危険、不安がある。所有者不明のため、近隣者で対応している。(1件*)
オ	隣地への日照権侵害、草木侵害が発生している。所有者不明のため、近隣者で対応している。(1件*)
カ	住居、田畑が荒れている。(1件)
キ	ハクビシン、タヌキが棲みついている。(1件)
ク	景観を悪くしている。(2件*)
	【別荘等】
ケ	防犯上不安がある。(1件)
コ	別荘の入口付近の草が繁茂している。(2件)
サ	未記入(3件)
	※「*」は重複回答あり。

※別荘地には複数の建物があることから「件」とし、他も統一して「件」と表示しています。

### 3 空き家の問題点について

国等の調査研究によると、空き家の問題点は次の4つが挙げられています。

- (1) 治安の低下や犯罪の発生(2(2)ア、イ、ケ)
- (2) 建物の倒壊、火災等による安全性の低下(2(2)ウ、エ)
- (3) 雑草繁茂や不法投棄の誘発による公衆衛生の低下(2(2)オ、キ、コ)
- (4) 景観の悪化、地域イメージの低下(2(2)カ、ク)

2(2)の空き家等調査結果の作手地域で生じている問題も上記に分類することができます。

作手地域の特色として、空き家や敷地の管理がされていないと、獣の棲みつきや出没の可能性が高まり、近隣の農作物等の被害が懸念されます。また、降水量が多い地域であることから、建物に風通しをしないと、湿気による傷みが早いということも注意すべき点です。

なお、空き家の急速な増加も心配されます。平成25年10月1日現在の作手地域の65歳以上のみの世帯数は、全999世帯中338世帯(33.8%)あり、そのうち80歳以上の単身世帯は79世帯(7.9%)です。所有者の死亡、施設入所等による転居、相続人が居住しないことなどにより、近い将来、空き家は200件を超すと思われます。

《高齢者世帯の状況 平成25年10月1日現在》

65歳以上単身世帯 (80歳以上単身世帯)	65歳以上のみの世帯 (80歳以上のみの世帯)	計
154世帯 (79世帯)	184世帯 (42世帯)	338世帯 (121世帯)

空き家等調査結果では、現在のところ「問題が生じていない」という回答がほとんどです。これは、現在の所有者等が時々空き家を訪れ管理をしているから、行政

区においてそれほど問題になることがないのだと思われます。しかし、世代交代、相続が進むにつれ、所有者等は作手地域在住者以外の者へと移行し、特に遠方に住んでいる場合には、土地や建物の管理のために訪れることが難しくなり、次第に管理意識が低下していくことが考えられます。そうなると、管理がされない空き家が増加し、問題が生じるようになってきます。

また、空き家等調査結果で、所有者等の連絡先（電話番号）を知っていると回答があったのは179件中70件（39.1%）でしたが、相続が進み作手地域に住む人との関係が薄れてくることにより、近隣住民が所有者等に適正管理を求めようとしても、連絡先を知らない、といったケースがさらに増えてくると思われます。ほかにも、権利に関する登記の申請は任意であるため、登記簿情報が更新されない場合は空き家の所有者等や連絡先を確認することができず、対策が遅れてしまうことが懸念されます。

#### 4 空き家問題の望まれる解決方法について

##### (1) 所有者等に適正管理を促す

###### ① 広報紙、ホームページ等による啓発及び所有者等への適正管理を促すチラシの送付

空き家や空き地は個人又は法人の資産であるため、所有者等の適正管理を確保することを原則とし、周知を図る必要があります。

具体的には、広報紙、ホームページ、回覧文書、全戸配布等により、適正管理を促す記事を掲載するほか、税務課と協力して、固定資産税納税通知書に適正管理を促すチラシを同封することが効果的だと考えられます。この方法は、以下の解決方法の周知についても、積極的に活用するべきだと思います。

###### ② 「空き家等の適正管理に関する条例」の制定及び財政支援策の実施

現在、全国の市町村において、空き家等の適正管理のための「助言」「指導」「勧告」といった行政指導や「命令」「行政代執行」といった措置命令等を規定した独自条例の制定が急速に進んでいます。

また、国も空き家対策の基本方針を打ち出そうと法整備に向けて動き出しており、市町村の行政指導や措置命令を可能とすることや、空き家撤去後の固定資産税の軽減措置等が検討されています。

①による啓発を行っても適正な管理がされず、市民等の暮らしに影響が生じる可能性がある場合には、行政の関与が必要です。他市町村の条例制定の状況、国の法整備の動向に注意し、新城市の独自条例を制定すること、併せて、他市町村で行っている撤去費用の補助制度や、固定資産税の住宅用地特例の解除及び撤去した際の軽減措置等、管理できない空き家の撤去を促す財政支援策についても検討するべきだと思います。

## (2) 空き家の有効活用

### ① 運営面を重視した空き家バンクの設置

空き家バンクを設置して成果を上げている市町村は、地元不動産業者、企業、各種団体及び地域住民との連携、担当職員の巡回調査、所有者等への意向調査等による物件収集、移住希望者の意向や要望に沿った物件紹介、現地見学会の開催、所有者や地元住民との面会など、様々な取組みを積極的に行っています。

新都市においても、担当職員を配置し、積極的かつきめ細やかな運営を重視した空き家バンクを設置するべきだと思います。

また、空き家の多くは改修が必要であると思われるため、成約者に対する改修費用の補助制度についても検討が必要だと思います。

### ② 国の支援制度の活用

空き家を有効活用するには、人に住んでもらうことが一番良いのですが、その前段階として、都市住民に作手地域の暮らしに興味や関心を持ってもらい、移住につなげるための他の施策との連携も必要です。

国土交通省の「空き家再生等推進事業」では、空き家を体験宿泊施設や交流施設等に改修する費用に対して補助を行う制度があります。

総務省の「定住促進空き家活用事業」では、所有者と市町村、市町村と入居希望者が賃貸借契約を結ぶ定住促進のための空き家改修費用に対して補助を行う制度があります。

どちらも過疎地域が対象となっており、作手地域は対象となりますので、これら国の支援制度の活用も検討するべきだと思います。

## 5 まとめ

作手地域では、若者の流出により高齢者世帯が増加し、死亡や施設入所等による所有者の不在、相続人が居住しないことなどから、空き家が増加しています。現在は、所有者等が時々訪れ、清掃や修繕等管理を行っているので、空き家が原因となる問題はあまり生じていない状況です。しかし、世代交代し、作手地域在住者以外の者に相続が進んでいくと所有者等の管理意識が低下し、適正に管理されない空き家が増え、問題が生じる可能性があります。

空き家対策として、空き家の適正管理を促すチラシの送付や、管理不全の空き家の所有者等に対する指導・命令等を可能にする条例制定が必要だと思います。

同時に、定住対策への活用を望みます。特に、運営面を重視した空き家バンクの設置は、移住希望者の多種多様な要望に沿うことができます。例えば、倉庫や作業場がある空き家は、新規就農者に喜ばれるのではないかと、思います。一方、旧作手村で、定住対策として空き家を借りようと所有者等に相談をしましたが、「家財道具や仏壇が置いてある」、「盆や正月には帰省したい」などの理由により貸してくれる所有者等はいなかったそうです。しかし、当時から1.0数年以上が経ち、所有者等の意向も変わってきているかもしれません。空き家バンクの活用には、所有者

等の理解と協力が欠かせませんので、意向調査だけで終わらせるのではなく、粘り強く交渉するなど積極的な物件収集を行うことが必要です。

また、空き家バンクへ誘導する前段階として、空き家を利用した宿泊体験事業や作手地域の人たちとの交流事業を行うことも重要だと思います。作手地域の自然や歴史、文化に触れ、作手地域の魅力を知ること、作手地域の人たちと出会い、話をする 것도定住のきっかけとなります。宿泊体験・交流事業の運営方法や過疎地域を対象にした国土交通省の「空き家再生等推進事業」を活用した宿泊体験・交流拠点施設整備等を検討するべきだと思います。

ほかに、老朽化した市営住宅の更新や新たに市営住宅を建設したい場合、その代替として空き家を活用すれば建設費を抑えることができます。作手地域では、過疎地域を対象にした総務省の「定住促進空き家活用事業」を活用することができますので、検討するべきだと思います。

なお、空き家の有効活用策については、管理不全な状態が続いているほど修繕すべき箇所が多くなり費用が嵩みます。作手地域については、特に湿気が多く建物の腐食が進みやすいことから、今ある空き家を無駄にしないよう早急に取り組む必要があります。

作手地域協議会では、「元気な作手」を目指して協議を進めています。作手を元気な「まち」にするには、「人」が欠かせません。空き家であっても、適正な管理が行われておれば、現在住んでいる人たちの生活に影響が及ぶことは少ないと思います。しかし、他の地域から掃除や修繕に来て、作手地域の人たちとの交流もなく帰っていくのでは、作手地域は元気になりません。空き家に「人」が住んで作手地域の人たちと交流してもらうことが、地域の活性化や空き家や土地・建物の適正管理につながる最も望まれる解決方法です。

## <答申資料「解決方法」作成のための参考記事等>

### ◆税務課と協力して、固定資産税納税通知書に適正管理を促すチラシを同封する

【和歌山県、山形県酒田市で実施】

※「固定資産税台帳に記載されている事項は原則として地方税法第22条（秘密漏えいに関する罪）に規定する「秘密」に該当するため、公用であっても税務所管課外に提供することはできない」ため、空き家対策担当部局で所有者等にチラシ等を送付することは難しい。

### ◆「空き家等の適正管理に関する条例」の制定及び財政支援策の実施

※空き家対策の実効性を確保するため、全国市町村において、独自条例の制定が急速に進んでいる。[2013.1.1時点では103、10月時点で272自治体が施行済み。]

※県内では、蒲郡市が平成25年6月、南知多町が12月に条例を制定。

※秋田県大仙市では、平成24年3月に、全国で初めて代執行による空き家の撤去を行った。代執行にかかる費用約180万円は所有者等に請求することとなっているが、回収の目途は立っていないという。[ビジネスジャーナル2014.1.12]

※行政代執行法第2条「法律に基づく命令による作為義務が履行されない場合に、行政庁が自ら義務者のなすべき行為をし又は第三者をしてこれをなさしめ、これに要した費用を義務者から徴収する制度」。

※東京都足立区では、「指導」「勧告」によって建物を解体する場合に工事費の2分の1、上限100万円の助成を行っている。代執行に踏み切る手間とリスク（回収不可能、住民監査請求や住民訴訟が起こされる可能性）を勘案した場合、一定の解体費の助成で速やかに解体されるのであれば、その方がはるかに良いという考え方に基づいている。

※新潟県見附市では、空き家の撤去費用の助成は行わず、固定資産税の軽減措置を解除することにより、空き家の所有者等による自発的な取組みを促す施策を行っている。住宅が建設されている土地に対しては、固定資産税の軽減措置がとられており、更地の3分の1から6分の1となっている。このことが、空き家になっても放置されている一因でもある。実態調査をして認定された空き家に対して軽減措置を解除すること、緊急時に市が行う安全措置に対する同意書を提出することにより2年間猶予されることを規定している。

### ◆運営面を重視した空き家バンクの設置

※全国的に見て空き家バンクを設置している市町村は2割程度であり、物件登録数は0～10件の市町村が7割弱、開設時点からの累計成約件数も10件に満たない市町村が7割近くであり、単に設置しただけでは効果が薄い。しかし中でも、地元不動産業者等企業や団体、地域協力員との連携、職員の巡回、所有者への問合せ等による収集など、積極的な物件収集を行っている自治体ほど登録件数が増加傾向にあり、また物件情報内容の充実、移住・交流希望者の意向・要望に沿った物件紹介、現地見学会の開催、所有者や地元住民との面会の実施など、様々な取組みを実施することで成約件数の増加につなげている自治体もある。

※豊田市では、平成21年度から空き家バンク制度を実施している。平成25年9月末までの成約件数は33件。空き家の入居者を決めるにあたり、入居希望者、空き家の所有者、地域住民

(自治区長等)の3者で「地域面談」を行っている。「事前に地域の方々と顔見知りになれ、地域に溶け込みやすかった」「移住後、いろいろなことを教えてもらった」「リフォームのことについて相談できた」といった入居者の意見があり、地域や空き家の所有者だけでなく役に立っているという。登録されている物件の多くは改修が必要であるが、空き家バンク制度により賃貸借契約が成立した空き家に対して、「豊田市中心間地域空き家再生事業補助金」を利用でき、改修費の10分の8まで、上限100万円の補助が受けられる。成約件数が多く16件と約半数を占めている旭地区では、空き家を改修した「お試し居住の館」や「お試し農地(6区画:28㎡/区画)」を整備し、旭地区の暮らしに興味や関心を持った人などが「お試し」で居住や農業を実際に体験し、地元住民との交流を通して旭地区の魅力に接してもらい、移住につなげようとする取組みを行っている。

#### ◆国の支援制度の活用

※国土交通省では、「空き家再生等推進事業」を行っており、過疎地域(作手地域も対象)等を対象に支援を行っている。

##### ・「活用事業タイプ」

・補助対象: 空き家住宅・空き建築物を体験宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等に改修する費用/空き家住宅等の取得費(用地費除く)/移転や増改築等に要する費用/空き家住宅・空き建築物の所有者の特定に要する経費

・国負担率: 1/2 (事業主体が民間の場合1/3)

※交流施設等拠点整備を目的としており、空き家対策を促進する施策とはなり得ていない。

##### ・「除却事業タイプ」

・補助対象: 不良住宅・空き家の除却に要する費用/除却により通常生ずる損失補償費/所有者の特定に要する費用 \*住宅以外の建築物は補助対象外

・国費負担率: 1/2

※除却後のスペースをポケットパーク(小さな公園)や狭い道路での擦れ違いスペースとして整備するなど、居住環境の改善を目的としており、空き家の除却を促進する施策とはなり得ていない。

※総務省では、「定住促進空き家活用事業(過疎地域集落再編整備事業)」として、地域の空き家を活用し、定住を促進するための空き家の改修に必要な経費に対し補助を行っている。

・補助対象: 空き家の改修費

・補助率: 1/2以内 ・補助対象限度額: 1戸あたり350万円

・事業内容: 所有者と市町村で賃貸借契約(10年間)、市町村が空き家を改修、市町村が入居希望者と賃貸借契約(10年間)、11年目以降は所有者と入居者が賃貸借契約。行政区と市町村は、入居決定協議や情報交換等連携する。【空き家の公営住宅的活用】