

平成26年 2月 5日

新城市長 穂積亮次 様

東郷地域協議会

会長 今泉利光

空き家対策について（答申）

〈経 緯〉

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「空き家対策」につきまして、東郷地域協議会では、諮問された内容について「空き家の現状把握」のため、行政区長へのアンケートにより空き家の実態を調査し、その後その調査結果を基に1月8日と、2月5日の協議会で検討し、本答申書をまとめました。

本答申書を参考にしていただき、何等かの施策に繋げていただくことをお願い致します。

1. 現状把握結果

アンケートの集約結果を以下にまとめる。

1-1) 空き家発生状況

空き家の戸数

・居住できると思われる空き家	45戸
・修繕すれば居住できると思われる空き家	12戸
・取り壊しが必要と思われる空き家	15戸
計	72戸

空き家の所有者の連絡先について（空き家がある地区16地区中）

・わかる	10区
・大半がわかる	5区
・わからない	1区

現在の空き家についての問題の有無（空き家がある地区16地区中）

・問題になっている	0区
・問題になっていない	13区
・わからない	3区

1-2) 空き家の問題点について

具体的に発生している事例

現時点で顕著化されている問題点はない。

今後、発生が予測される問題点（潜在化されている問題）

- ・安全上の問題・・・屋根瓦や壁の落下、倒壊の危険、交通の障害
- ・犯罪等の問題・・・浮浪者の侵入による火災の発生、放火、(青少年)犯罪拠点への悪用
- ・生活環境の問題・・・ゴミの不法投棄、野良犬野良猫の住みつき、樹木、雑草の繁茂による害虫の発生

考 察

アンケートの結果「問題になっていない」という回答が大半(81.3%)を占めるが、問題になっていないのではなくて、私有財産の問題だから・言っても仕方ないからという意識が強く問題として表面化されていないことを推察することもできる。

現に空き家の存在する近隣の住民からは「あそこの家が空き家になってから×××で困っちゃう」「どこに言ってよいか解らないが、△△△の問題で困ってるんだよ」「市役所ではやってくれないしねえ」という愚痴めいた会話を耳にすることがある。

現在問題になっていないから良とするのではなくて潜在化されている問題（現在は表立って問題として顔を出していないが、いずれ表面化されるだろう隠れた問題）が数多く存在している事を認識して対処する必要があると考える

2. 空き家の発生要因と解決策

空き家が発生する要因とそれに係る解決策を検討し下記にまとめる。

2-1) 空き家の発生要因

【何故、空き家が発生（増加）するのか？】

- ・ 少子化、過疎化（人口減少）
- ・ 核家族化
- ・ 買い手、借り手がいない
- ・ 若年層の流出

（雇用問題：親元に居住したいが働くところが無いからと市から出ていく現象）

（病院問題：産婦人科不足に将来の市内での出産に不安を感じ、市から出ていく、又は他市からの帰郷を躊躇している現象。

救急車の対応ができない市民病院に不安を感じ、他市への転居を考える現象）

【なぜ、ストックの循環利用ができないか？】

- ・ 買い手、借り手・所有者相互の情報不足
- ・ 空き家に家財道具、仏壇等を残し倉庫代わりに利用している。
- ・ 所有者に「売る、貸せる」という意思がない。

（今は他市に居住しているが何れ（退職後）は帰郷して居住したいという意図がある）

【何故、老朽化した空き家の撤去が進まないか？】

- ・ 撤去費用の負担
- ・ 撤去した場合に土地の固定資産税が増える（居住の用に供する家屋が建つ土地は、固定資産税が軽減されている）

【何故、所有者が適正に管理しないのか？】

- ・ 管理意識の低下（「近くに住んでいない為自分に影響がない」という意識）
- ・ 管理責任者が不明確（相続の問題）
- ・ 管理者の経済的問題

2-2) 望まれる解決策

若年層の市からの流出防止

- ・ 雇用の場の確保
- ・ 医療の場の確保

空き家バンク制度の確立

- ・ 空き家を登録制度にし、家を探している人をマッチングさせるシステム構築

自治体(行政)の対応強化

- ・ 条例の制定により空き家の適切管理を義務付ける
(市長が所有者に対して指導、命令をおこなう)
- ・ 自治体による老朽空き家の撤去施策
(撤去費用の補助、行政代執行による撤去)
- ・ 固定資産税軽減措置の見直し
(適正な管理をしていない場合は軽減しない等の強化策の策定)

総括

空き家の発生現象としては、少子化、核家族化等社会現象に起因している事が考えられるが、当市特有の現象として若年層の他市への流出現象が根底にある事を考慮しなければならないと考えます。

空き家対策としては、

- ・ 空き家の発生を防止する
- ・ 空き家の循環利用制度を構築する

の両面からの対処療法が不可欠であると思います。

新東名のインターチェンジ、パーキングエリアや道の駅の開設、企業団地の造成、看護専門学校の開校などを契機として「若者が魅力的で住みたくなる町」を目指した雇用の場、医療の場の確保等**定住促進策**を第一施策として早急かつ重点的に施行されることを要望します。