

鳳南自 2・1・1  
平成26年1月 23日

新城市長 穂積亮次 様

鳳来南部地域協議会

会長  
豊田 精八

答 申

平成25年10月4日付け新市自5・1・3で鳳来南部地域協議会に諮問のありました件につきまして、地方自治法第207条の2の規定に基づき、以下の通り答申します。

答申の内容が、今回の諮問の目的である「本市の空き家対策」に反映され、対策が早期に実施されることを望みます。

#### 答申までの検討概要

空き家の現状と意識調査のため、鳳来南部各区長へのアンケート調査だけでなく、戸数の多い下吉田及び上吉田については組単位での調査を行いました。

併せて、協議会委員にも意識調査を行い、協議会での検討を経て答申を作成しました。

#### 諮問事項への回答について

以下、諮問事項の3項目について回答いたします。

##### (1) 空き家の現状について

空き家の件数、状態、連絡先については別紙資料1のとおりです。

空き家の総数は64件となりましたが、空き家を過ぎて廃屋になったものまで含めると件数は増大するものと考えます。

連絡先については、大半がわかるという回答ですが、これは現段階では連絡がつく世代がいるためであり、世代が変われば連絡がつかなくなる可能性が高く、近年中には連絡のつかない物件が増えるものと思われます。

##### (2) 空き家の問題点について

空き家の問題点については、「住環境を悪化させている。」というのが総合的な意見です。具体的には、自身が居住する周辺景観の悪化。雑草が隣家に及ぶ、また、火災の心配。地区に空き巣が襲来する。ネズミやマミットを始めとする住家や作物に害を及ぼす動物が発生する。など地域の実情により具体例は変化します。

これらの問題は、本来、所有者による適正な管理がなされていけば発生しない問題ですが、所有者の高齢化や世代交代により故郷への来訪が減少し、管理意識が希薄となり、発生しているものと考えます。

また、これらの問題は、近い将来には相当数の案件が発生することが予想されるため、早期に対策を打ち、問題の予防に努めることが重要です。

### (3) 空き家の望まれる解決方法について

家は誰かが住むことが一番ですし、危険な廃屋は解体することが一番です。そのために大きく分けて以下3点の解決方法が求められます。

#### ① 居住可能な空き家、空き地を有効活用するための市と地域で取り組む制度の確立

鳳来南部地域は、「山吉田住環境プラン策定委員会」において空き家、空き地を定住促進用に活用していた実績があります。現在は一段落してはいますが、一定の成果はありました。地域だけでは運用の難しかった点などの反省点を、市役所との協働によりカバーできれば運用も可能かと思えます。

#### ② 片付け及び解体の支援制度の確立

所有者側の問題に、片付ける手間がない、片付け方がわからない、片付ける費用がない（掛けたくない）といった面があると思えます。

個人所有物に直接公費をかけて片付けることは難しいと思えますので、地区で空き家を有効活用する場合に限り、地区民等で片づけを行う際は市の埋め立て処分場への搬入料金は免除するなどの支援が必要と思えます。

#### ③ 所有者の管理意識を向上させるための連絡・指導を行う制度の確立

問題となる空き家は、所有者の管理意識の低下から生じるものと考えます。地域においても、遠方の所有者等へ連絡をすることもありますが、隣近所という間柄では草刈りや空き家の解体だけを依頼しにくいのが実情です。

そういった点から、市として所有者に対し、現状などを通知できる制度があれば、所有者と地域をつなぐ手段になり、空き家に対する管理意識を向上させることになると思われます。

また、近い将来には、隣家に危険を及ぼしたり、道路交通に支障を来すような危険な廃屋が発生することも予想されますので、市と地域が協力して所有者に連絡・対応できるような制度が必要と思えます。

### 終わりに

地域の先進例として、離村する際に住家付近に木を植えないという申し合わせがある集落があります。住み続ける人たちへの気遣いとして、意識の向上に役立つと思われます。こういった地域でできる対応にも可能性の高い物はありますが、いずれにしても地域だけ、市だけで対応できる問題ではありませんので今後の協力体制が求められます。

以上、本件答申とさせていただきます。

空家に関するアンケート集計

鳳来南部地域協議会

	空家有無	空家の戸数			連絡先					問題には			備考
		居住できる	修理必要	取壊し必要	分かる	大半わかる	大半不明	不明	なっている	なっていない	わからない		
1	下吉田	11有3無	27	12	9	6地区	5地区	5地区	不明	5地区	9地区		組集計
2	上吉田	2有2無	1	3	1		1地区		1地区		4地区		組集計
3	竹ノ輪	無									○		
4	多利野	有	7				○				○		
5	黄柳野	有	3	1		○					○		
	合計		38	16	10	7地区	7地区	0	1地区	5地区	17地区	0	
	総計			64									

※下吉田・上吉田については、各組の回答を集計

【鳳来南部】空き家に関するアンケート回答

自由記入欄 まとめ

鳳来南部

具体的にどのような問題が発生していますか		
順番	意見	区分
1	周りの雰囲気、環境を悪くしているのではないかと 空家となっても、周りに対して大きな問題はないが、しかし、住めば住めるのもったいないと思う。	
2	少しでも集落の戸数（人口）が増えるように利用したい。	
3	現在、住人が福祉施設に入居しているために空家になっているが、農業のために毎日息子が通って作業に来ている。	
4	集落に2戸の空き家がありますが時々来ているので、今のところは問題になっていない。	
5	管理放置状態の空家・空き地が数件存在し、景観を損なうばかりか、獣類等が住み着くなど、住環境悪化大である。また、防犯、防災上も多大な問題である。	
6	・草（家の周り）が伸びてくる。 ・ねこが住み着く ・住んでいないと家が傷み、ベニアなどがはがれる	
7	管理されていないので、周囲が草だらけで、小動物が住み着きそうである。	
8	当地域内は空家一軒、空家に準ずる家一軒があり、空き巣による被害が複数発生しており付近住民は嫌な思いをしている。 屋敷地及び耕作放棄地の雑草により放火による枯草火災が心配される。	
9	黄柳野地域においては空家の所有者は明確で、適切に管理されており、問題にはなっていない。この地に住んでいない所有者であっても、草刈りや家の通気を定期的に行っており、空家の整備は行き届いている。 問題ではないのだが、他地域から移住を望む声もあり、有効に活用されることが望まれる。	
10	空家の周りの草刈り、清掃をする回数が少なくなり荒れている。	
11	屋根等が壊れ廃屋となっているため、環境にも悪く小動物のすみかにもなりやすい。	
12	・すでに大半が壊れて残骸として残っている家が1棟。 ・屋根に穴が開き始めている家が2棟 ・修理すれば住めそうな2戸のうち、1棟は持ち主が別荘としているようだ。もう1棟も時々使っているようだ。 ・残っている家も含めて現在2件で2名しか住んでいないし、周りが杉山なので半分自然に掃りつつある。	
13	空家ではあるが、月1～2回位は所有者が訪れており、問題は発生していない。 1戸は不動産屋の管理になっており、売りに出されている。	
14	空家宅地が草だらけである。カヤ等が大きくなり持ち主に草刈りをしたいが、知りすぎていて言えない。	

「空き屋」問題の望まれる解決方法は		
通番	意見	区分
15	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住できなくなっている古い空家は取り壊し等できないか。やや強制力のある条例等で、個人所有のものなので難しいが。</li> <li>・空家を貸すのも方法だとは思いますが、地域の人との関係が心配されるので、条件付きが良いのではないか。</li> <li>・人家密集地域では貸す等が良いが、限界集落では取り壊しできないか。</li> <li>・解決方法は思いつきません</li> </ul>	
16	<p>平成17年頃から「山吉田住環境プラン」空家を活用して若年層の定住促進・市内外からの転入者受け入れ・定年後のUターン者の受け入れで定住人口の増加を図る取組みをしましたが現在消滅しています。市から補助金をもらい、豊橋技科大の協力を得ていました。それなりの効果はあったと思いますが、成功とはいえないと思います。</p> <p>どうしてかと考えると空家を貸してくれる方が少なかった。また、担当者が常駐で無いため対応が難しい等の問題があったと思われるので、市役所（地域担当職員）等が窓口となりいつでも対応できるようにする事と市役所が入っていれば貸す方も借りる方も信用ができて安心だと思いますので、東栄町が現在実施している「空家有効活用の定住促進」を研究してみたらどうでしょう。</p>	
17	空家情報をほのか等で出して集う。他の広報でもよいと思う。	
18	私達の集落でも空家がますます増えると思います。誰かが中に入り（市）持ち主に管理する人がいるか、売りたいかを聞いて対処してほしい。	
19	<p>地権者による現状把握が必要であるが、身内での対象者に対する通知等は近隣であるため実行不可能である。</p> <p>市役所等行政機関により、現状把握及び管理（草刈り等）に対する要望書、依頼書等を発していただくことが望まれる。</p> <p>また、空家が発生した時点で、以降の利用方法・管理方法に関して地権者との話し合いがもたれることが望ましく、結果廃屋状態が回避でき、定住化促進にもつながると思われる。条例等の早期作成も必要。</p>	
20	<p>借りてくれる人を探して住んでもらう。</p> <p>倉庫として使う</p>	
21	やはり、誰かが住むのが一番良い方法だと思います。	
22	私の隣の家に2人で住んでいたお年寄りがなくなり、子供たちも結婚して住む人がいなくなったのですが、売りに出したら岡崎から退職された夫婦が田舎にあこがれて買って住んでいます。村の付き合いもよくて黄柳野の人口も増えてとても良いことだと思っています。やはりこうして空家を無駄にしないでどんどん人口を増やせたら最高ですが、ただ一つ言えるのは、村の付き合いができないととても困ると思います。	
23	<p>地主による取り壊し及び雑草処理の実施。</p> <p>第三者の居住による管理が望ましい。</p>	
24	<p>当該地域では、2世帯で居住していたが親が亡くなり、新居にのみ居住するため母屋が空家になっているという事例もある。昨今、使い捨ての時代にも関わらず、ごみの捨て方が複雑で有料であったり、面倒な手続きがあったりして、空家を倉庫として活用しているケースも見受けられる。それらを片付ければ居住できる家になり賃貸や売却など地域の活性化と人口減少に歯止めをかける対策にもなりえる。それらのゴミは、都市鉱山として注目されている金属も多く、小型家電リサイクル法に基づいた回収を行政で行うことも切望される。先進的に取組みが行われている安城市においては、施行時の売却価格が「1円/kg」であったものが、入札により「10円/kg」になったそうである。</p> <p>リサイクルや粗大ごみの片づけを組織的に行い、倉庫化した空家を住居として再生させ、賃貸や売却可能な資産にする。所有者には煩わしい手続きの必要がなく、賃貸や売却が組織的かつ事務的に行われる仕組みづくりをすることにより、地域の活性化と人口の増加につながることを期待する。</p> <p>団塊の世代からの移住希望があると思われ、今後、5～10年を過ぎると、需要も少なくなると考えられる。地域・市の効率的で効果的な行政判断が望まれる。</p>	

「空き屋」問題の望まれる解決方法は (つづき)

通番	意見	区分
26	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住むことが可能な空家を売買、賃貸等してできるだけ空家をなくしていく。</li> <li>・アンケートで空家の情報が得られたら、賃貸等できる空家情報を開示して借家として利用できるようにしていく。官舎跡地の購入を希望する人もいるようなので、そのような人たちに一緒に情報提供できるといいと思う。</li> <li>・壊れそうな家は、家主にその旨を伝え、解決方法を考えてもらう。</li> </ul> 何も言わなければ、そのまま放置する人の方が多いと思う。	
27	その家の利用目的があったり、いずれ住居として使用するなら、それなりの管理を家主にしてもらうようお願いする。 ほったらかしであったり、朽ちていくのを待っているような家も同様に解体するなどして、その土地の利用方法を考えてもらうよう家主にお願いする。	
28	掃除をしていただく、草刈りを行う。	
29	住んでくれる方がいれば貸してあげてほしい。	
30	空家を解体して更地にすると固定資産税が最大で6倍に上昇する。現在の法律を改正する。	
31	所有権等の問題もあり、我々、一般市民がどうするかできる問題ではないように思います。 どうしても環境悪化、防災性を言うのであれば、市が対応するべきであると思います。	
32	空家の所有者に働きかけ、賃貸または売買により新しい住民を増やすことが望ましい。	
33	集落の人達では言いにくく言えない。空家の直接の所有者は亡くなり、息子たちでは言っても聞いてくれない。	
34	解体	

空き家、空き地に関する自由意見		
通番	意見	区分
35	<p>旧阿寺小学校がそのまま残っている。棟は落ち窓は割れて危なくて中には入れない。取り壊すにもお金が掛かりすぎどうにもならない。普通の家でも同じで雨漏りがする前で無ければどうにもならなくなる。</p> <p>農地雑地でも1年間草も刈れない家が多くなる。老いて身の回りのことがやっと(若い人がいても草など刈らない)又、お金も無いので人も頼めない。こんな家が多くなると思います。</p> <p>また、私たちの集落では村の中には、杉・桧は植えないようにと申し合わせをしています。村を出ていく人(出て行った人)にもこれからも守ってほしいと思っています。</p>	
36	<p>放置物件の多くは、地権者の代が変わり、現在の対象者にとっては故郷意識が希薄で、ほとんど現地を訪れず、現状把握ができていない状況と思われる。従って、早期に通知等の対策の実施を要する。</p> <p>尚、転入促進・転出防止策として、親子代々暮らせる様、地域の魅力づくり。職場の確保、通勤圏拡大のための道路等インフラ整備などの推進が、空家・空き地を発生させないために必要である。</p>	
37	<p>空き地に関しては公園を作ってほしい。</p> <p>ウォーキングできる場所やリハビリコースなど。外にイスや机などを置き、お年寄りが井戸端会議できる場所が欲しい。</p>	
38	<p>活気のある地域にするために、組を単位にして空家の問題点を話し合い。その実態に合わせて有効利用(山村移住を望んでいる方に貸す等)や外観を整えるなど、家主と相談していけたらいいと思う。</p> <p>今回の諮問は、いきっかけとなるので前向きに考えていけるチャンスだと思うので行動に移せたらと思う。</p>	
39	<p>空家の周り、空き地の草刈りが十分にできない場合があると思います。その草刈りをどのようにすれば良いか、今後の課題だと思います。</p>	
40	<p>・今回の調査で地域内の空家の多さにびっくり。</p> <p>若者の都市部への流出、一人住居、老人世帯の増加でさびれる田舎、改めて過疎地の現実を思い知らされました。</p> <p>できれば、自治体等が主導による空家空地の貸し出し斡旋等再活用を望む。ただし、流入(定住)される方には地域自治会への参加が必要条件。</p>	
41	<p>現在ある空家、空き地については、どうすることもできないと思いますが地元民が協力して、以降、空家、空き地ができないように努力することが大事になると思います。誰でも住みよい町づくり、環境づくりをするのが大切ではないでしょうか!!</p>	
42	<p>・今後、空家、空き地が急速に増加することが懸念される。</p> <p>・良心的に維持管理されれば問題ないが、現実には管理放棄地が多くなり景観を損なうばかりか、集落の生活環境にも悪影響を与えかねない。</p> <p>・このようなことを踏まえると山吉田区会として、良好な環境を維持するためにも何らかの手立てを講じるべきと考える。</p> <p>・具体的な方策の例</p> <p>善良な維持管理を促進し、場合によっては関係集落で改善できるように、<u>山吉田区会条例的なものを制定してはいかがでしょうか。</u></p>	
43	<p>別荘的な使い方をしている家が3戸ほどあり、集落での付き合いが難しい。(付き合いが悪い)</p>	
44	<p>空家を利用する借家人がいればよいが、空家の持ち主は貸さない。</p> <p>地区の人口増加のため、行政で進めてほしい。</p>	