

平成26年2月17日

新 城 市 長 様

新城地域協議会

会長 長坂富雄

空き家対策についての答申

平成25年9月21日付け 新市自5・1・3により諮問のありましたこのことについて、新城地域協議会の検討結果を答申します。

はじめに

新城地域協議会は、空き家対策について答申するにあたり、空き家の状態や立地条件等により問題点や解決方法も様々であることから、まずはその現状をしっかりと把握することが最も重要であると考えました。

地域内の空き家一つ一つの現状を確認したうえで、新城地域自治区としての空き家の問題点及び望まれる解決方法について議論し、答申するだけでなく、地域としての今後の地域づくりにもつなげていかなければなりません。

新城地域自治区は、市の中心市街地域でありながら、空き店舗が目立つなど地域でも大きな問題となっています。月1回の新城軽トラ市が開催されるようになり、徐々に元気を取り戻しつつある状況ですが、経常的な中心市街地の活性化にまで至っていないのが実情です。

そういう意味で、今回の諮問は、単に空き家対策を考えるだけでなく、新城地域自治区の今後の地域づくりを地域で考える良い機会であると捉えています。今後の地域づくりのための基礎資料として活用するため、空き家と併せ、空き地、空き店舗等の現状についても調査を実施し、議論しました。

この結果が、地域自治区予算や地域活動交付金を活用した地域活性化に向けた活動につながるよう、さらに議論を深めていきたいと考えています。

市におかれましては、答申を踏まえた総合的かつ効果的な中心市街地活性化につながる施策展開を期待いたします。

1. 空き家の現状について

空き家の現状を把握するため、行政区に協力を依頼し、地域活動支援員の支援を受け、一緒になって現地調査を実施しました。

【調査方法】

各行政区の把握している空き家一つ一つを見て回り、現状の確認や位置の特定、問題点、望ましい解決方法を協議した結果を個別シートや住宅地図に記入していきました。

【空き家等現況調査結果】

空き家件数…新城地域自治区全体で 152 件。

内訳

①居住できそうな空き家	85 件 (55.9%)
②修繕すれば居住できそうな空き家	34 件 (22.4%)
③居住できそうもない空き家	33 件 (21.7%)

居住できそうもない空き家の内訳

・倒壊の危険性があると判断された建物	20 件
・老朽化により補修が難しいと判断された建物	9 件
・耐震診断の結果により貸すことのできない借家	3 件
・現在、解体中の空き家	1 件

空き家の所有者または管理者の把握状況

①把握している	: 104 件 (68.4%)
②把握していない	: 48 件 (31.6%)

空き家の管理状況

①管理されている	: 115 件 (75.7%)
②管理されていない	: 37 件 (24.3%)

2. 空き家の問題点について

新城地域自治区内において空き家が存在する理由は、地域内での実情から見ても核家族化や若者の都市部への流出、高齢者の施設入居が主な要因と考えられ、今後もさらに増加する可能性があります。

(1) 空き家そのものの問題

空き家の多くは、まだ比較的新しい空き家や修繕することにより居住できそうなものであり、新城地域自治区全体としてはそれほど大きな問題となっておりますが、一部地域住民の安全・安心な暮らしを損なう恐れのある「危険な空き家」が存在します。

存在そのものが問題となっている危険な空き家は、早急に何らかの手を打っておく必要があると考えます。

【危険な空き家】

①倒壊あるいは瓦、外壁等の落下の恐れのある空き家

大地震や大型台風等の災害により空き家が倒壊した場合、近隣の住宅が倒壊に巻き込まれたり、住民の避難路が塞がれたりといった危険が考えられます。

台風時には、空き家の敷地に山積みされたものが風で飛ばされたり、散乱するといったケースもすでに確認されています。

②侵入が容易な空き家

人目につかない空き家や管理されていない空き家は容易に侵入されやすく、放火や煙草の火、火遊び等による火災が心配されます。

新城地域自治区内は、住宅が密集しており、中には木造長屋住宅が空き家となっているケースもあります。火災による甚大な被害も予測されます。

(2) 空き家の管理

多くの空き家は、身内の方や所有者により管理されている状況ですが、中には築年数の経過した危険な空き家があります。

①所有者と近隣住民

近隣住民にとっては、危険な空き家に対する不安があっても、プライバシーや近所との付き合いという中で無下に言葉もかけられないという状況があります。

また、管理もされておらず、所有者の連絡先も知らないというケースがあります。万一、空き家に何かあった場合であっても、所有者に連絡することもできません。

②費用面

空き家の処分や賃貸物件としてリフォームする場合、どちらも手間とコストがかかりますが、実施できない理由の多くは、金銭的な理由であると思われます。

特に、解体後の見通しが無い場合は、所有者にとって相当な負担となると考えられます。

(3) 市の施策・体制

国は、政策として長期優良住宅促進法による新しい家づくりを推進する一方で、空き家を問題視しています。新しい家づくりの推進に空き家対策が追いついていない状況といえます。

空き家を管理するための条例制定により、空き家対策を実施している自治体もあるようですが、どこも正確な良いやり方で成功できたところが、今のところ無いように思われます。

①市の組織体制

現在、空き家のレベルや問題の内容によって、対応する部署が異なり、地域としてもどのように対応すべきか苦慮しているところです。

空き家対策において、市がどのようなコンセプトを持って進めているのか、その方向性が見えていません。

②市の計画との関連

新城駅前には、10数件の空き家が確認されました。これらは、新城駅前広場整備及び栄町線計画に絡んだものです。

計画による土地収用等の関係上、所有者も手を付けられない、あるいは手を付ける気がないという状態のまま時間だけが経過した結果、危険な空き家として残されています。

計画に直接関係のない周辺住民や通行者の不安が解消されません。

3. 空き家問題の望まれる解決方法について

空き家の問題点についての議論をまとめますと、新城地域自治区では、諮問のとおり、生活環境や防災の観点、新たな住民を迎え入れる資源としての観点の両面からの対策を講じる必要があります。

(1) 市としての空き家対策のための方向性を示す

空き家の問題は、住居の立地環境や所有者の状況により多種多様であり、空き家一つ一つに地域の実情に応じたよりよい解決策を講じる必要があります。

しかし、個々の空き家にそれぞれ対策を講じていくことは、対応する部署もそれぞれとなり、市が行う効率の良い空き家対策とは言えません。

そのためには、空き家対策に係る市の方向性やコンセプトを打ち出し、地域住民にもそれを示していく必要があります。

(2) 空き家対策を行う部署の設置

空き家対策についての市の方向性やコンセプトのもとに、様々な施策を展開する中心的な役割を担う部署を設けるべきであると思います。

【主な役割】

- ・ 空き家対策に係る市の方向性やコンセプトの検討。
- ・ 市の方向性やコンセプトを実現するための条例整備や計画の策定。
- ・ 空き家問題に対する市民窓口及び空き家対策に関する施策展開。

(3) 危険な空き家の解決方法に関する意見

- ①危険な空き家についての注意点等の市民周知。
- ②空き家所有者へのアンケート等による意向確認。
- ③他市の条例等の状況調査。
- ④空き家対策に関する条例の制定。
- ⑤危険な空き家の解体促進につながる税制措置、補助制度等の創設。
- ⑥危険な空き家の解体推進及び積極的な空き家の活用。

(4) 空き家の活用に関する意見

- ①若者が住みたくなるようなりフォーム（外観・内装）の推進
- ②新城地域自治区予算で実施予定の大茶話会のテーマとする。

まとめ

空き家等の対策は、多くの自治体に取り組んでいるところですが、正確な対策としての確立にまで至っていないのが実情です。小手先だけの一過性な方策としてではなく、市の住宅政策としての位置づけの中で、どのようなコンセプトを持って進めていくのか、まずは、その方向性とそのための推進体制を市民に示すことが大切だと考えます。

新城地域自治区内にも、至るところに危険な空き家が存在しますが、まちの活性化のために活用できる入居可能な空き家や修繕することにより居住できそうな空き家も多く存在していますので、地域の安全安心及び活性化の両面での取り組みを進めていく必要があると考えます。

(付帯事項)

新城地域協議会は、独自に空き地、空き店舗等の現況調査も行い、その結果を基に、問題点や望まれる解決方法について議論しました。

1. 空き地現況調査

○空き地

- ・建物がなく、明らかに使用していない土地。
- ・樹木等が植栽されているが、手入れがされていない土地。
- ・建物が取り壊されているが、現在、未使用の土地。
- ・売地

【調査結果】

空き地件数…新城地域自治区全体で 89 件。

内訳

- ①すぐに活用できそうな空き地 72 件 (80.9%)
(うち、売り物件は 13 件)
- ②補修すれば活用できそうな空き地 17 件 (19.1%)

必要と思われる補修作業

- | | |
|-------------------|-----|
| ・ 接道工事 | 3 件 |
| ・ 倉庫の撤去、樹木の伐採、草刈り | 6 件 |
| ・ 整地 | 8 件 |

空き地の所有者または管理者の把握状況

- ①把握している : 49 件 (55.1%)
- ②把握していない : 40 件 (44.9%)

空き地の管理状況

- ①管理されている : 79 件 (88.8%)
- ②管理されていない : 10 件 (11.2%)

2. 空き地に関する問題点

(1) 景観上の問題

市役所から国道 151 バイパスに向かう道路は、新城地域自治区における南北のメイン道路と言えますが、道路拡張によって店舗が解体され、そのままとなっている空き地が活用されずにいます。

また、解体され見通しが良くなったために危険な空き家の存在も通りから見えるため、景観を損ねています。

(2) 土地の形状の問題

新城地域自治区に住む若者の中には、自分の生まれた町内に住みたいという意見が多くあります。そのため、町内での家探しをすることが多いのですが、家が建てにくい形状の土地が多く、家を建てられないという問題があるようです。

若者を含めた市民が、新都市に住み続けられるよう、有効な空き地活用策を講じる必要があると考えます。

3. 空き地問題の望まれる解決方法

- ①土地の所有者へのアンケート等による意向確認。
- ②市の都市計画の中で、住宅建築のために使い勝手の良い土地づくり。
- ③土地の形状により、どうしても住居用として活用できない場合には、緑化や花いっぱい運動等の地域活動による景観づくりを推進。

1. 空き店舗等現況調査

- 空き店舗
 - ・過去に店舗として使用しており、現在、使用していない店舗。
 - ・兼用住宅であっても、店舗や事務所等として活用できそうな店舗。
- その他の建物
 - ・住宅や店舗でない、現在、使用されていない建物。

【調査結果】

空き店舗等件数…新城地域自治区全体で 36 件。

内訳 1

①空き店舗（住宅兼用）	22 件
②空き店舗（店舗のみ）	8 件
③工場	1 件
④事務所	1 件
⑤倉庫	2 件
⑥集合住宅（全部屋未使用）	1 件
⑦旧消防詰所	1 件

内訳 2

①活用できそうな空き店舗等	19 件 (52.8%)
②補修すれば活用できそうな空き店舗等	12 件 (33.3%)
③活用できない空き店舗等	5 件 (13.9%)

※補修は、建物として必要な補修のことをいう。

（営業するためのリフォームを除く。）

空き店舗等の所有者または管理者の把握状況

- ①把握している : 33件 (91.7%)
- ②把握していない : 3件 (8.3%)

空き店舗等の管理状況

- ①管理されている : 33件 (91.7%)
- ②管理されていない : 3件 (8.3%)

2. 空き店舗等の問題点

(1) 商店街周辺住民が抱える問題

以前は、多少店が遠くても車を運転することができたため、それほど苦にしなかったようですが、車を運転しなくなり、歩いて買い物へ行きたいが、いつの間にか店がなくなってしまっているため、買い物へ行くのにも苦勞するようになったという高齢者が増えています。

(2) 空き店舗所有者が抱える問題

住宅兼用の建物の場合、これまで、居住しながら商売を営んできた建物であるため、特に問題ありませんでしたが、店舗のみを活用する場合には、住居と店舗を独立させるためのリフォームが必要となります。

地域活性化につながる有効な空き店舗活用方法が見つかったとしても、貸す側の所有者にとっては、プライバシーや防犯上の問題で躊躇したり、それを回避するためのリフォームをする場合には、さらに費用がかかってしまいます。

3. 空き店舗等問題の望まれる解決方法

全国各地で商店街がシャッター通りの問題がありますが、空き店舗になってしまったから寂しいというだけではなく、店舗所有者だけでなく地域全体で、以前あった商店がなくなったことにより、現在において実際にどのような問題があるのかなどを考えていく必要があります。

店を貸す所有者も事業参入者も、その時の流行だけにとらわれず、地域性や地域住民のニーズを考慮に入れるなどの意識を持ち、また、地域住民は地域の問題として、協力し合って空き店舗の活用方法を見出していくことが大切です。

市は、中心市街地の活性化対策として、空き店舗の所有者や事業参入者と地域住民を結びつけるための働きかけをお願いします。

【空き店舗の活用に関する意見】

○市民が利用できる店としての「空き店舗活用制度」

市民が展示ギャラリーや特産物などを売る店として、空き店舗を借りることのできる制度をつくってはどうかと思います。

文化会館等でのフリーマーケット、新城軽トラ市などのイベントではなく、ある程度常設して市民の誰もが活動できるようにすれば、たくさん人が集まるのではないかと考えます。

○空き店舗リフォームへの助成

空き店舗の活用促進のため、そこに住む人も借りる人も利用しやすい、住居と店舗の分離を目的としたリフォームへの助成制度があれば良いと思います。

【中心市街地活性化に関する意見】

○トイレについて

新城軽トラ市等のまちなかでのイベント時に利用するトイレの案内は、現在、新城駅、まちなみ情報センター、旧市民体育館となっています。

しかし、イベント参加者の中には通り沿いの商店に借りる場合があるようです。一人に貸すと、その情報が人に伝わり、次々に借りに来てしまうので、特に店舗兼住宅の所有者にとっては、プライバシーや防犯上の観点から困っているとのことです。

現在、新庁舎建設計画がありますが、現在ある旧市民体育館の取り壊しにより、まちなかでのイベント時に利用できるトイレが1か所なくなってしまうますが、これが地域住民の生活にも影響しそうな問題となる恐れがありますので、代替の公衆トイレ設置が必要ではないかと思われます。

まとめ

空き地、空き店舗等現況調査及び問題点、解決方法について議論しましたが、解体にしても、利活用にしても、やはり所有者と地域住民の意向を一致させることが大切だと思います。

地域住民にどのような出店ニーズがあるのか、地域住民に空き地や空き店舗を活用する意思はあるのか、所有者に貸す意思はあるのかなど、地域住民と所有者の考えが一致したときに初めて動き出すことでありますので、一つ一つ確実にマッチングさせていくことが、中心市街地活性化のための近道なのかもしれません。

【検討経過報告】

第7回新城地域協議会

平成25年9月21日

諮問への対応方法について協議
空き家の定義について意思統一

空き家等現況調査実施

調査日	行政区	地域活動支援員の参加
平成25年11月8日	新城中町区	なし
平成25年11月19日	東新町区	3名
平成25年11月26日	西新町区	1名
平成25年11月26日	的場区	1名
平成25年11月27日	橋向区	1名
平成25年11月28日	栄町区	2名
平成25年12月6日	入船区	1名
平成25年12月11日	本町区	1名

※地域活動支援員に活動支援要請を行い、調査に参加してもらった。

第8回新城地域協議会

平成26年1月20日

空き家等状況調査結果を基に
空き家対策の問題点、解決方法について協議

第9回新城地域協議会

平成26年2月17日

答申書案について協議、決定

【平成25年度新城地域協議会委員】

会長	長坂	富雄	副会長	加藤	賢一	副会長	関口	真史
委員	松下	愛三	委員	夏目	知昭	委員	梶井	光明
委員	浅田	昌弘	委員	清水	利高	委員	伊藤	昭次
委員	石野	敏弘	委員	山本	敏	委員	今泉	克英
委員	相樂	嘉彦	委員	加藤	芳美	委員	田村	太一
委員	鈴木	孝行	委員	小沢	彰	委員	浅野	強
委員	大倉	幸二	委員	原	博樹	委員	近藤	邦彦