

みんなで考えよう 空き家問題



問 建築住宅課 空家等対策室 28-6184

近年、人口減少や建築物の老朽化、社会的ニーズの変化などに伴い空き家が増加しています。そのなかには適正に管理されていないため安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題が生じ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。今回はそのような空き家が及ぼす影響や市が取り組む空き家対策について紹介します。

【地域別分布】

項目	空き家戸数	全建物戸数	空き家率
全体	3,033	36,227	8.4%
川之江	1,060	14,047	7.5%
三島	1,098	13,922	7.9%
土居	621	7,370	8.4%
新宮	254	888	28.6%

取り組みの対象となる空き家って？
「居住その他の使用がなされていないことが常態」のものをいいますが、住宅に限らず店舗や工場で、まれに使用されることであっても大抵は使われていないものや、敷地や庭の樹木なども対象になります。

本市の現状など
平成27年に実態調査を行った結果、市内の空き家の総数は約3千戸で、建物総数の8.4%でした。
空き家が増加する大きな原因として人口減少があり、10年後には国全体でおおむね1.6倍に増加すると予測されています。人口減少が国全体よりも早く進むことが予測されている本市では、もっと早いペースで空き家の増加が想定されます。

深刻化する 空き家問題

空き家が及ぼす影響

適正な管理が行われていない空き家などは、地域住民の生活環境に多種多様な悪影響を及ぼします。長期間放置されたことにより建物が老朽化し、次のような安全・衛生・景観上などの問題がみなさんの生活を脅かします。

○安全上の問題

建物が倒壊したり、屋根や建材が飛び散り、周辺住民や通行人に被害を与えたりする危険性があります。

○衛生上の問題

石綿の飛散、汚物の流出、不法投棄による悪臭の発生などにより衛生面に影響を与える恐れがあります。

○景観上の問題

長期間放置された空き家は、周辺の景観を損ない、まちのイメージを低下させます。

○その他の問題

敷地内の立木の腐朽や倒壊、住み着いた動物のふん尿などで近隣の生活環境が害される可能性があります。

もし、あなたが空き家の所有者になったら？

空き家の所有者になる理由は、「空き家を相続する」「転勤などで引越す」「長期入院や施設入所により空き家になる」などさまざまですが、その時からどんなことが起こるか考えてみましょう。

- 税金や電気代、上下水道代、火災保険料などの費用負担
 - 建物に湿気がこもり、劣化スピードが加速
 - 雨漏りに気付かず長期間放置され被害が拡大
 - やまじ風での倒壊
 - 樹木や雑草の繁茂
 - 害虫などによる土台の腐食
- このような事態は周辺環境に悪影響を及ぼすばかりか、その敷地は全く活用されず、個人の損失であると同時に社会全体の損失にもなります。



空き家を 取り壊しました

川之江町の薦田学さんは昨年、長年気にかけてきた空き家の取り壊しを行いました。薦田さんのように所有する空き家に悩んでいる方はたくさんおられると思いますので、薦田さんに取り壊すまでの経緯についてお聞きしました。



薦田 学さん (川之江町)

この建物はいつ頃から空き家になったのですか？

もともとの持ち主であった祖母が亡くなり、父が譲り受けたあと約30年前から空き家になっていました。

問題や心配はありましたか？

人が住まなくなった途端にシロアリによる被害や雨漏りなど老朽化が加速し、ご近所の方に迷惑をかけていないか、また瓦屋根の瓦が落下して子どもら通行人にけがをさせないかなど、ずっと気になっていました。

なぜ今回取り壊しをしようと思ったのですか？

大雨や台風のたびにシートをかぶせるなどの対策をしてきました。子どもや次の世代に心配事を残したくなかったため、不動産屋に相談しましたが、具体的に考えれば考えるほど難しく思えて、市の空家等対策室に相談しました。

その時に補助金のことだけでなく、手続きなど親身に相談にのってもらい、それが後押しとなって取り壊しすることを決めました。

敷地の利用についてはまだ決めていませんが、何よりも心配事がなくなり、ほっとしました。



取り壊し前の空き家



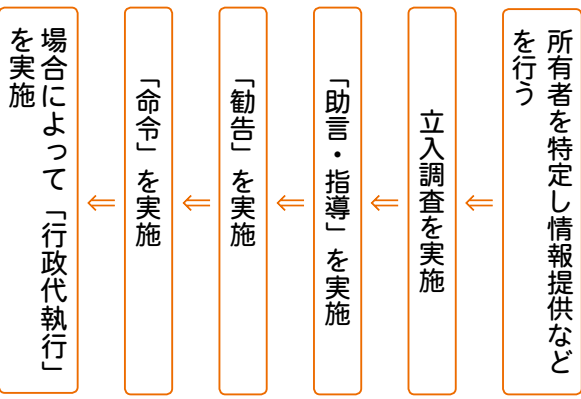
取り壊し後の敷地

市の取り組み

特定空家等と行政措置

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「空家法」という。)において、そのまま放置すれば倒壊するなど著しく保安上危険になる、また衛生上有害となる恐れのある状態、著しく景観を損なっている状態、そのほか周辺の生活環境の保全のために放置することが不適切な状態にあると認められる空き家などを「特定空家等」とすることが規定されており、これに対して行政措置の取り組みを進めます。

行政措置



本市においては、平成30年3月までに4件の助言・指導を実施しており、すでに所有者などの理解を得て全て解決しています。

また、所有者が明らかでない場合、助言・指導、勧告及び命令を省略して「略式代執行」を行うことができます。

本市では、県内の他市町に先駆けて6月に実施しました。



略式代執行により取り壊しが行われる「特定空家等」

行政措置によって目の前の危険を取り除くことはできませんが、必ずしも包括的に解決できるものではありません。また、公権力をもって私有財産権を制限するものであり、慎重な手続きが求められるため、実現するまでに相当の期間と費用を要することになります。

四国中央市空家等対策計画

行政措置とは別に、市は地域の現況を踏まえ、空き家などに関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、平成29年3月に策定しました。

空き家問題は、私有財産管理の問題ではありますが、個々の所有者だけで解決できるものではありません。計画では、所有者や行政だけでなく、不動産や建築などの専門家と連携を深め「官民一体」となって取り組むことなどを定めています。

また、公益上の必要があれば老朽危険空家除却補助金の交付により空き家などの取り壊しを推進したり、相談業務にも重点をおき、難しい問題があれば支援したりします。

今後増加する空き家などを、活用されない空間として放置するのではなく、居住空間として再生させることを念頭に「官民一体」をキーワードとして施策の推進に努めたいと考えています。

市民のみなさんに空き家について知っていただくこと、啓発冊子を作成しましたので、ぜひご覧ください。

啓発冊子は各窓口センター及び市公式ホームページでご覧いただけます。



四国中央市空家等対策啓発冊子