

第3章 空家等対策に係る課題

第2章「空家等の現状」の各調査から現状分析を行い課題を抽出し整理しました。

(1) 相続・転居による空家化の予防

全国的な傾向として、高齢化率が高くなるにつれて住宅総数に対する空家等の割合は高くなっています。これは、長寿社会と核家族化による住宅数の増加、地域の人口減少による住宅需要の減少等が要因と考えられます。また、空家等となる原因は、相続・転居・転勤・施設入所・入院等などが挙げられます。

今後、本町も高齢化が進むなか、親から子世代への相続、高齢者の転居の機会は増えることが想定され、空家等が増加する可能性は高くなると考えられます。そのため、相続や転居が発生する前の段階で、空家化を予防する必要があります。

住宅・土地統計調査等：(1)
アンケート調査：問3

(2) 維持・管理意識の向上

空家等における維持・管理の頻度は、5割以上が年間10回以下となっています。一方、7割以上の所有者等が、適切な管理のため条件付も含め連絡先を自治会等に知らせても良いという意向を持っています。

空家等を適切に管理し周辺に悪影響を及ぼさないことは、所有者等の責務になります。また、空家等を状態良く維持していくには、適度な頻度の管理が必要であるため、所有者等の維持・管理に対する意識を向上させるとともに、適切に管理するための情報を提供していく必要があります。

アンケート調査：問5、問6

(3) 維持・管理上の障壁の解消

空家等を維持・管理していく上で、維持・管理に手間がかかると感じている所有者等もおり、所有者等の体力的な負担や、所有者等が遠方に住んでいることによる距離的な制約が、空家等を適切に維持・管理していくことへの障壁となっていることが見受けられます。

多くの空家等で適切な維持・管理を促していくためには、身体的、距離的な障壁を取り除く必要があります。

アンケート調査：問 8、3)

(4) 状態の良い空家等の利活用

空家等が増加するなか、約 3 割の所有者等は、空家等を賃貸・売却したい、または少しでも良いという意向を持っています。

状態の良い空家等は、利用希望者にとっては条件の良い物件であり、賃貸・売却によって今後使用される可能性が高くなります。中古住宅の流通促進によって、空家等を活用していく必要があります。

アンケート調査：問 9、問 12、問 13

(5) 空家等の利活用に向けた対応

空家等を賃貸・売却したいという意向を示している所有者等もいますが、一方で空家等の状況としては、7割以上が1981年（昭和56年）以前の建物で、旧耐震基準のため、地震災害時には倒壊の危険性があります。

また、空家等の利用方法や不動産業者の情報を求める所有者等の声もあります。

今後、空家等の利活用を促進していくには、所有者等が修繕や必要な情報の入手をできるようにするなど、利活用に向けた仕組みをつくる必要があります。

アンケート調査：問9、問14、2)

(6) 管理不全な空家等への対応

地域住民が相談しやすい環境を整備し、悪影響が拡大する前に対処することが重要です。管理不全な空家等の所有者等に対しては、適正管理に向けた指導を早期に実施する必要があります。また、建物の解体や売却を考えている所有者等も見られることから、所有者等の意向を把握して対応することが大切です。

なお、著しく保安上危険となるおそれのある状態に進展した空家等に対しては、生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があります。

アンケート調査：問9