

## 第3章 空家等対策上の課題

### 3-1 所有者等による空家等の適切な管理に関する課題

本市では現在、人口が増加傾向にあり、「平成25年住宅・土地統計調査」による空き家率も10.1%と、国（13.5%）や県（12.3%）の水準を下回る値となっていますが、今後、人口の高齢化が進展した場合、本市でも空家等が増加することが考えられます。

今後、空家等が増加してきた際に空家等の適正な管理や利活用・除却を促進するためには、**市民全体の空家等対策に関する意識の向上が重要**であり、**市民全体へ向けた空家等に関する情報の提供や啓発**を行う必要があります。

また、所有者等意向調査の回収率は約6割と所有者等の空家等に対する意識は比較的高くなっています。一方で、返信のなかった所有者の中には、空家等に対する意識が低い人もいと推察され、空家等の管理不全につながる恐れもあると考えられます。

今後、所有者等による空家等の適正な管理を促進するためには、これら空家等に対する意識の低い所有者等も含め、**空家等の管理に関する情報提供を行いながら、空家等の管理責任は所有者等にあることなどを啓発し、意識の向上を促す**ことが必要です。

### 3-2 空家等及びその跡地の利活用に関する課題

所有者等意向調査における現地確認を行った際に、解体され更地化された跡地や人口増加を背景に建て替えが進んでいる場面も多く見受けられました。一方で、「住宅・土地統計調査」（総務省）によると、空き家の種類別では、全く利用されていないものを含む「その他の住宅」が占める割合が高く、年々増加傾向にあります。

そのため、今後の人口動態などを考慮しながら、**再生が難しい空家等については積極的に解体除却を進め、土地利用の更新を図るとともに、再利用が可能な空家等については、住宅需要のバランスを考慮しながら、不動産流通を促進するために、民間事業者等と連携し、流通を促す仕組みづくり**を検討することが必要です。

### 3-3 地域住民に悪影響を及ぼす空家等に関する課題

所有者等意向調査の結果から、全く利用されていない空き家の多くが旧耐震基準で建てられた古い建物が多く、空き家になってから長い年月が経った建物も多くなっています。空き家になってから長い期間を経た建物では、往々として管理不全に陥るものも多く、管理不全となった空家等は、保安上、衛生上、景観上など、様々な問題を引き起こし、生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあります。

今後、良好な住環境を確保するためには、**管理不全となった空家等の所有者等に適切な管理を促すための対策を検討する**ことが必要です。また、管理不全となった空家等の多くは再利用の可能性がほとんどなく、解体時期も未定となっています。そのため、**建物としての再利用が困難な状態にある空家等は、早急に解体除却することを促すための対策を検討する**ことが必要です。