

第4章 各調査からの分析

1) 空き家実態調査・自治会意向調査・所有者意向調査からの分析

(1) 所有者について

空き家の所有者は高齢者が多く、今後ますます高齢化が進むことに伴って、「相続」や「病院や福祉施設等に入所」などにより、空き家が増加することが想定されます。空き家の管理について、所有者のみならず、所有者の家族へも空き家の管理意識を醸成する必要があります。

(2) 連絡先について

自治会では、空き家の所有者や家族の連絡先を約62%が把握していないと回答しているのに対し、所有者は近隣住民に連絡先を約72%が伝えていと回答しています。

この回答結果から、空き家の近隣住民が所有者の連絡先を把握している場合が多いことがわかりました。空き家に関する問題を解消するためには、所有者の連絡先を把握しておくことはとても重要になります。

(3) 空き家について

自治会では、「空き家が増えている」と約60%が回答していますが、「空き家の存在が自治会で問題になっている」と回答しているのは約44%となっています。空き家等の適切な管理は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」にあるとおり所有者の責務であり、自治会が負うべきものではありませんが、良好な住環境を維持するためには、所有者とともに、自治会・行政・事業者などが連携していくことが求められます。

所有者は、建物の今後について「建物・土地を売却したい」「自らの居住のために使用したい」「思い入れがあり、そのままにしておきたい」「このまま資産として保有したい」と多く回答しており、所有者によって考えが一樣ではないことがわかります。今後は、所有者の空き家を所有している事情や今後どのようにしていくかといった意向に沿った相談体制の構築が求められます。

(4) 空き家になった理由について

空き家になった理由については、「相続により取得したが、居住する住宅が既にあったため」、「病院や福祉施設などに入所することになったため」などが多くなっています。

これらの理由は、所有者の高齢化により、所有者が施設等に入所、または亡くなったりして空き家になり、空き家を相続した家族等には別に住宅があるため、利活用されず空き家になったことが推測できます。こういった空き家は早期に処分する必要がなく、空き家である状態が長期化することが想定されます。

また、空き家を取り壊して更地にした場合、固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例が受けられず、税負担が増すことも空き家になる要因のひとつになっています。

(5) 周辺への影響について

自治会では、空き家の管理について約 58%が「問題がない」と、約 42%が「問題がある」と回答しています。

空き家のうち近隣に迷惑をかけているものがある一方、適切に管理されている空き家も多くあることがわかりました。周辺の生活環境へ悪影響を及ぼすことを防ぐため、適切に管理されている空き家の割合を増やす必要があります。

(6) 建物について

建物の維持・管理については、「所有者」「所有者の家族や親族」が2~3ヶ月以内に行っていると約 67%が回答していますが、一方維持管理ができない理由として「高齢や健康上の理由から維持管理に困っている」「遠方に住んでおり維持管理に困っている」との回答が多く、今後は、所有者等による維持管理の推進と、維持管理が困難な所有者等には管理代行業者等につなげる仕組みが必要となっています。

建物の状況については、明らかに建物や土台が傾いているものは確認できず、倒壊する可能性のある空き家は少ないことがわかりましたが、空き家に対し、適切な調査や指導、措置を講じることができる仕組みが求められます。

(7) 草木の繁茂について

雑草・草木の繁茂については、「手入れあり」が約 22%であるのに対し、「繁茂している」が約 66%であり、多くの空き家は草木の手入れがされていないことがわかりました。

自治会が空き家で困っている内容で最も多いのが、「庭木、生垣、雑草が繁茂し、付近の環境や景観を損ねている」となっており、今後は所有者に草木の管理を適切に行うよう周知啓発するとともに、意識の醸成が求められます。

(8) 利活用について

空き家の利活用については、自治会の約 78%が希望しておらず、所有者も約 82%が貸し出す意向がないと回答しています。現状では、所有者も自治会も空き家の活用について消極的であることがわかりました。

今後は、所有者や自治会にとって空き家を利活用しやすい仕組みづくりが求められます。

(9) 空き家の増加について

空き家の建築時期については、昭和 55 年以前（旧耐震基準）であると約 76%が回答しており、空き家の多くが旧耐震基準で建築された建物であることがわかりました。

市内の木造住宅のうち、旧耐震基準で建築された建物は約 9,300 棟（約 32%）となっており、今後老朽化した建物が増加することに伴い、防災・防犯上の危険性が高まると考えられます。また、昭和 20 年代に生まれた団塊世代の高齢化が進んでいくと、ある時期において空き家が急激に増加することが危惧されます。