

## ■ 呉市の空家等に関する課題

### 1 空き家の発生要因及び利活用等の阻害要因

居住者の死亡、相続、入院等の機会に、空家等が発生しますが、その要因は様々であり、一つには特定できない場合が多いと考えられます。

また、空き家の利活用や適切に管理されていない要因も様々であり、車が進入できない敷地が多く、利活用や売買が困難であるなど、市場面による場合が多いと考えられます。

主な要因としては、次のようなものが考えられます。

#### (1) 所有者等及び相続上の問題等によるもの

- ・ 斜面地に建設された住宅が多く、利便性の良い平坦地のマンション等へ住み替える世帯が増加している。
- ・ 単身高齢世帯で、施設への入所などにより、所有者等が不在となる。
- ・ 所有者等としての当事者意識が希薄化している。市外に居住しているため、建物や地域への愛着がない。
- ・ 遠方に居住しているため定期的な管理が難しい。また、現況も把握していない。
- ・ 近所付き合いの希薄化が進んだため、地域による所有者等への働き掛けが困難になっている。
- ・ 先祖の財産であり、売買や賃貸に対する抵抗感がある。
- ・ 空き家を利用する方法や相談先を知らない。
- ・ 固定資産税の住宅用地特例により、除却が進まない。
- ・ 除却・改修費を要することや、費用が捻出できないなど経済的に問題がある。
- ・ 相続人が不明である。相続人が多数、相続放棄等による所有者の権利関係が複雑化している。所有者等が不存在である。

#### (2) 市場面によるもの

- ・ 住宅物件の需要と供給のミスマッチング
- ・ 持ち家志向が強く、新築住宅の供給が中心である。
- ・ 中古住宅の評価制度が浸透していないため、流通が促進されない。
- ・ 活用・流通に必要な耐震改修工事等の改修費用の投資が困難である。
- ・ 建築基準法上の接道要件などを満たさないため、建て替えや売却が困難となる。
- ・ 狭あいな道路が多く、車両が進入できない敷地が多いことから、利活用や売買が困難となっている。

- ・ 他人の土地を使用しないと出入りができない敷地の場合、建設に際し給排水設備工事等のための土地所有者の同意が必要となり、利活用や売買が困難となっている。

## 2 空家等対策の課題と方向性

前計画に基づき、空家等の利活用の促進や管理不全な状態の解消などに取り組んできましたが、人口・世帯数の減少等が進む中で、前回の実態調査との比較において、空き家が増加しています。加えて、適切に管理されていないことにより、空き家の老朽化等が進んでおり、周辺へ影響を与えるおそれのあるものも生じています。

人口・世帯数の減少傾向は続くと思込まれており、今後も空き家が増加し、適切に管理されなければ、老朽化も進行していくものと思われます。

こういった状況の中、空き家になる前の利用中の段階、空き家となった後の利活用可能な段階、適切に管理されず老朽化が進行している段階、周囲へ影響を与えるおそれがある段階、空き家を除却した後の跡地の段階といった各段階で対策を強化していく必要があります。

また、本市では、空き家は、斜面地や都市基盤整備のない平坦部、島しょ部に多く所在していることから、地域特性に応じた対策も必要です。特に車両の進入できない場所の空き家が多く、土砂災害特別計警戒区域内にも老朽空き家が存在しているため、こうした状況を考慮し、空き家の利活用を進める必要があります。

以下、前計画の4つの施策の方向性に沿って、今後の取り組みの方向性を整理します。

### (1) 空き家化の予防（発生抑制）

- ・ 空き家となる最大の契機は相続時であることを踏まえ、空き家化の予防(発生抑制)に向けて、利用中の段階から所有者等への利用や管理について責務があることなどの意識啓発や空き家に関する支援措置等の住まいの継承等に関する情報提供を強化していく必要があります。予定されている相続登記の義務化の周知の機会を捉えて、関係団体と連携して意識啓発等に取り組むことが考えられます。
- ・ 市民が、空き家の利活用、管理等について、専門的な内容も含め、気軽に問い合わせや相談ができるよう、これまで以上に、相談体制を充実させる必要があります。
- ・ 高齢者のみの単身世帯、二人世帯等への意識啓発や情報提供のために、高齢者と接する機会が多い「民生委員」「ケアマネジャー」等の関連団体と連携して、情報共有を図ることが有効と考えられます。

## (2) 空家等の利活用等の促進

- ・ 市民が、空き家の利活用、管理等について、専門的な内容も含め、気軽に問い合わせや相談ができるよう、これまで以上に、相談体制を充実させる必要があります。
- ・ 移住、定住希望者は、立地条件等一定の希望があるものと考えられます。そのため、空き家バンクへの登録の促進、これらの希望を踏まえた情報提供内容の充実、個別の相談体制の充実などによりマッチングの取組を強化していく必要があります。
- ・ 空き家を利用するためには、利用者のニーズに応じ、安全で快適に利用できるよう、耐震化やリフォームなどを促進する必要があります。
- ・ 空き家を地域の資源ととらえて、地域の活性化に繋げるために、地域住民等に地域のまちづくり活動の場として活用してもらうことも有効と考えられます。

## (3) 管理不全な状態の解消

- ・ 老朽化等が進行している空き家については、所有者等への利用や管理について責務があること等の意識啓発や空き家に関する支援措置等の情報提供に関する取組を強化していく必要があります。その際、管理不全となった空き家を放置しておくことによるデメリットについても、関係団体と連携し、空き家所有者等に効果的に周知することが考えられます。
- ・ 管理不全な状態の空き家や新たな空き家の発生を随時把握出来るように、自治会等の地域コミュニティを構成する団体と連携し、情報共有出来るような体制づくりが有効と考えられます。
- ・ 管理不全な状態の空家等の相談で多く寄せられる雑草や樹木の繁茂については、一度対応しても、その後、再び繁茂した状態になってしまうため、継続的な維持管理を促す必要があります。
- ・ 所有者が遠方に居住している場合や年齢的、体力的等の理由で管理が困難である空き家については、相談窓口として、「シルバー人材センター」等の団体と連携して、空家等の適切な管理を促す必要があります。
- ・ 固定資産税等の住宅用地特例の適用が、空き家を存置する要因になっていることから、特措法に基づく措置の適切な活用や住宅に該当しない敷地についての住宅用地特例の適用の適正化を図ることが考えられます。
- ・ 除却費用等経済的な負担が、所有者等による解体が進まない要因の一つとなっていることから、引き続き、除却工事費用等に対する支援が必要と考えられます。特に、本市では、地形や道路状況によって、除却が困難な地域があることへの配慮も必要と考えられます。

- ・ 周囲に影響を与えるおそれのある空き家については、緊急性を加味しながら、特措法に基づく改善措置(助言・指導, 勧告, 命令, 代執行)を適切に活用し, 対応していく必要があります。また, 必要に応じ, 今後施行予定の所有者不明土地・建物の管理制度や管理不全状態にある土地・建物の管理制度の活用により対応することも考えられます。

#### (4) 跡地の利活用

- ・ 空き家を除却しても跡地が管理されていない状態が長期間続くことで, 土地の荒廃等により, 周辺へ悪影響を及ぼす恐れがあるため, 関係団体や地域住民等と連携して, 跡地の流通や活用を促進する必要があります。
- ・ 建築基準法上の接道要件を満たしていない空き家の敷地では, 原則として再建築できないため, 除却されたとしても跡地が利用されないことが考えられることから, 地域住民等に地域のまちづくり活動の場として跡地を活用してもらうことも有効と考えられます。
- ・ 空き家が密集した地域における狭小敷地の空き家は, 災害時の周囲の建物へ被害を及ぼす可能性があることから, 敷地の集約化や道路の整備に取り組む必要があります。また, 狭い道路に面した空き家については, 空き家の除却に併せて道路拡幅等を行うことで, 地域の生活環境の改善に取り組むことが有効と考えられます。