

空家等対策の課題について

(1) 空家等の発生抑制

本市は、将来的な人口減少や少子高齢化の進展が予測されており、高齢単身世帯も増加傾向にあることから、空家等は今後も増加する可能性があります。新たな空家等の発生を抑制する取組が必要です。

(2) 空家等の適正管理

所有者等による空家等の管理が滞る要因として、管理者意識の低さや、遠方に居住している、相続登記をしていないことなどがあげられます。当事者意識が希薄な人が所有している空家等は、長期間にわたって放置されるおそれがあるため、当事者意識を醸成していくための対策が必要となります。

(3) 良好な住環境の保全

十分な管理ができていない空家等は、防犯・衛生・景観面において周囲にさまざまな影響を及ぼします。適切に管理されていない空家等の是正を進めるための対策が必要となります。

○雑草・樹木・枝などの繁茂

○建材・部材などの落下・飛散

○野良猫などの住処やハチ・シロアリなどの発生

また、所有者等の連絡先が分からないなどの理由により、近隣住民から空家等の適正管理に向けた所有者等への働きかけが難しい状況があります。

(4) 管理者が不明の空家等の対応

所有者が行方不明、死亡又は法定相続人の相続放棄等により管理者が不在となった空家等や、相続人の権利関係が複雑となり管理人を特定することが困難な空家等の増加が予想されます。こうした管理人が特定できない家屋等の管理、利活用又は処分が課題となっています。

(5) 都市のスポンジ化への対応

住宅が密集し、十分な道路が整備されていない古くからの市街地などにおいては、狭小敷地や未接道敷地のため再建築が困難であるとの理由から、空家となり、老朽化が進行するケースが見られるとともに、小さな敷地単位で低未利用地が散発的に発生する「都市のスポンジ化」の進行により、治安や景観の悪化、都市の魅力の低下などにつながる懸念があります。空家等を有効活用し、都市機能や居住を誘導していく取組が必要です。

(6) 空家等の流通促進

空家等の利活用を通じて、移住定住の促進や地域活性化を図るためには、空家等の掘り起こしや利活用事例の提案など、更なる官民連携による取組が必要です。

(7) 空家等に関する支援や情報提供

「空家の取壊費用が足りない」という経済的な問題や、「空家をどうしたら良いのか分からない」など情報・知識が不足しており、解決が進まないなどの問題が挙げられます。こうした悩みを抱える空家等の所有者に対し問題を解決するための支援や適切な相談先などの情報提供を継続して行う必要があります。

(8) 土砂災害等の被害拡大の抑制

市内には、土砂災害警戒区域が800か所指定されており、警戒区域内にも多くの住民が生活を営んでいます。(うち、土砂災害特別警戒区域指定は525か所)。災害が発生した場合、適切に管理されていない空家等が巻き込まれることにより被害を拡大させるおそれがあるほか、避難経路上に倒壊した場合には、孤立を生じさせるおそれもあります。災害時の被害軽減や孤立防止のためには、日頃からの備えとして、土砂災害警戒区域内にある空家等を把握し、安全に避難できるよう対策を検討しておくことが求められます(公道や他者の土地に支障をきたさないよう適切に管理する必要があります。)