

第4章 空き家等対策の課題

本市の現状や所有者の意向等の実態から、今後、本市が取り組むべき空き家等対策に関する課題を「1 人口・世帯の状況」、「2 住宅、空き家の状況、地域特性」、「3 実態調査」として整理しています。

1 人口・世帯の状況から見えてくる課題

＜人口・世帯の現状＞

- ・ 今後、人口が減少する見込みである
- ・ 一人暮らし世帯が増加している
- ・ 高齢化率や高齢者単身世帯が増加している

＜課題＞

① 空き家等の増加に関する課題

- ・ 今後の人口減少、一人暮らし世帯や高齢者単身世帯の増加により、空き家総数が増加していく可能性が高い

② 空き家等の適正管理に関する課題

- ・ 高齢化率の上昇や高齢者単身世帯の増加などに起因して、空き家等を管理することが困難となる

③ 転入定住に関する課題

- ・ 人口減少防止を抑制するため、転入定住を促進する空き家等対策が必要となる

2 住宅や空き家の状況、地域特性から見えてくる課題

＜住宅等の現状＞

- ・ 新耐震基準施行以前に建築された木造住宅が約1割ある
- ・ 建設からの時間経過に比例して、「腐朽・破損有」の住宅が多くなる
- ・ 世帯主の年齢が上がるに連れて持家の比率が高くなる
- ・ 築40年以上経過した分譲マンションが約2割ある
- ・ 築20年以上30年未満の分譲マンションが最も多く（147棟）ある
- ・ 築30年以上の公共施設等の建築物が約6割ある

＜空き家の現状＞

- ・ 使用目的が明確でない「その他の住宅」の空き家が増加している
- ・ 長屋、共同住宅等の空き家が増加している

第4章 空き家等対策の課題

<地域特性の現状>

- ・高齢者のみ世帯、高齢者単身世帯は中部と東部地域に多く、割合は東部と北部地域が高い
- ・新耐震基準施行以前の木造建物は中部と東部地域に多く、割合は西部と南部地域の西側が高い
- ・空き家等候補は西部と中部地域に多く、割合は西部と東部地域の東側が高い
- ・建築後40年以上経過した分譲マンションは、東部地域に多い
- ・高齢化や建物の老朽化など、空き家等の問題は地域ごとに異なる

<課題>

④ 老朽化する空き家等、共同住宅等に関する課題

- ・時間経過に比例して、倒壊等の危険性の高い住宅や空き家等が増加するため、所有者等への助言、指導が必要となる
- ・老朽化した分譲マンションが増加することから、共同住宅等への対策が必要となる

⑤ 地域特性に関する課題

- ・高齢者や高齢者単身世帯が多い地区、新耐震基準施行以前の木造建物が多いた地区、空き家等候補多い地区など、地区ごとの特性に応じた対策の検討が必要となる
- ・地域の実情を把握するため、地域と連携し、空き家等の早期発見や早期対応が必要となる

⑥ 公共施設に関する課題

- ・施設の集約等により未使用となった公共施設のあり方について、有効活用等の検討が必要となる

3 実態調査から見えてくる課題

<実態調査の現状>

- ・約6割の空き家等が継続して空き家等のままである
- ・空き家等所有者の多くは利活用の意向がある
- ・権利者間の意見が一致しない等により、空き家等の問題が解決していない場合がある
- ・高蔵寺ニュータウン地区内において、将来的な分譲マンション管理について知識不足等を懸念している管理組合がある
- ・分譲マンションの管理等について、相談先があるとの回答が多数である一方、「信頼できる相談先を紹介して欲しい」という管理組合もある

<課題>

⑦ 空き家等の流通に関する課題

- ・ 空き家等の利活用の意向が多いことから、より流通につなげていく必要がある
- ・ 空き家等所有者には様々な問題があり解決できない場合もあるため、専門家と連携し、解決を図る必要がある

⑧ 共同住宅等の適正管理に関する課題

- ・ 高蔵寺ニュータウン地区以外に分譲マンションについても、状況を把握し、将来的に適正管理が継続される取組みや支援策を検討する必要がある
- ・ マンションの適正管理に不安がある管理組合も多いことから、相談体制の充実が必要となる