

## ◆ 空き家の課題

### 1) 空き家になる前からの資産管理・活用の促進

本市では、市民のライフスタイルの変化による核家族化の進行により、世帯数が増加傾向にあります。また、住宅供給数が世帯数を上回り、住宅が供給過多の状態となっています。

一方、平成 29 年度空き家等所有者アンケート調査によると、空き家となる理由は「病院や福祉施設などに入所」「相続により取得したが、居住する住宅が既にある」などの所有者の高齢化に伴う理由が多くなっています。今後、団塊の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えることが懸念されます。空き家はその状況により、周辺的生活環境や地域価値にさまざまな影響を及ぼす恐れがあります。

そのため空き家に対する取り組みを空き家が急激に増える前から進めていくことが重要となります。

住宅所有者の転居や相続など、空き家になってから空き家を処分・管理することは家族や親族など各々の住宅に対する考え方の違いから意思決定することが難しくなるため、空き家になる前に住宅所有者に所有不動産の相続や管理、資産活用について考えてもらう方策を検討する必要があります。

### 2) 空き家管理意識の醸成

空き家等所有者アンケート調査によると、所有者は高齢者が多く、「高齢や健康上の理由」「遠方に住んでいる」といった理由により、所有者による維持管理が困難になっていることがわかりました。

今後は、所有者のみならず、家族も含め空き家の管理意識を醸成する必要があります。

また、空き家に関する問題を解消するためには、所有者と家族の事情や意向に基づいた対応が必要であるため、所有者や家族の連絡先を把握することが重要となります。

### 3) 総合的な支援体制

空き家の適切な管理は、空家法の規定のとおり所有者の責務ですが、上記のとおり所有者による維持管理が困難となっている場合があることがわかりました。

さらに、空き家となっている原因は、税制や金銭的な問題、物件の状態、相続問題などの理由であり、多面的な問題が絡み合っており、空き家が長期化していることがわかりました。

そうしたことから、所有者支援の視点に立ち、所有者や家族だけでは対応できない問題を解決するための連携体制を整えつつも、利用しやすい相談体制など、所有者が直面している多面的な問題を解決できる総合的な支援が必要となります。

#### 4)問題の周知と連携・協働

空き家問題は、空き家所有者や住宅所有者だけの問題ではなく、住宅を相続したり、近隣住宅が空き家になるなど、市民の多くの方が当事者となり得る問題です。

適切に管理されていない空き家は、所有する空き家自体の不動産価値を落とすだけでなく、周辺的生活環境や防犯・防災など地域全体に影響を及ぼす恐れもあるため、市民に向けた空き家問題に対する周知啓発活動を行うことが重要となります。

良好な生活環境を維持するためには、所有者や家族だけでなく、近隣住民の集合体である自治会の協力が必要です。空き家等所有者アンケートでは有効回答の6割以上の方が「近隣住民に連絡先を教えている」との回答でした。

今後は、自治会や民生委員、地域包括センターなどと連携した所有者の連絡先の把握など、協働の仕組みづくりを検討する必要があります。

また、市民から寄せられる相談や情報に対応するための窓口設置とともに、自治会、NPO法人、民間事業者などと問題意識を共有し、連携して空き家の管理や活用に取り組む仕組みづくりが必要です。

#### 5)空き家施策と他施策の連動

本市の人口は、東久留米団地やひばりが丘団地の再開発により現在も微増を続けていますが、超高齢化社会への進行などにより、市民の概ね3人に1人が65歳以上の高齢者となっています。平成37年(2025年)には団塊の世代が75歳以上を迎えることから、今後一層高齢化が進行していきます。これらの情勢は、空き家を急増させる要因となるとともに、周辺的生活環境や地域の賑わいなどにも影響を与える可能性があります。

また、将来の市政を健全に運営していくためには、人口維持と税収の確保が必要です。そこで、空き家を住宅資源(ストック)と前向きに考えることで、地域の抱える問題の解決や地域価値の向上に向けた取り組みを検討することが重要となります。

今後も本市が住宅都市として成長していくためには「誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる」さまざまな施策と空き家施策を連動させて、住みよい環境を築く方策の検討が必要です。

#### 6)適切な管理がされていない空き家への取り組み

適切な管理がされていない空き家は、防災・衛生・景観だけでなく、不審者の侵入や放火・犯罪の温床の場となるなど、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼす懸念があります。

良好な生活環境を維持保全していくためには、適切な管理がされていない空き家に対して、空家法に基づいた調査や助言・指導、勧告、命令、代執行等を適切かつ円滑に講じることができるよう、行政手続きの整備に取り組む必要があります。