

資料 2 (前回 資料 5 の修正)

第 2 節 管理不全の空き家等がもたらす問題

管理不全の空き家等がもたらす主な問題は、次のとおりです。

項目	主な内容
安全上の問題	<ul style="list-style-type: none">・ 空き家の老朽化による建築物の倒壊事故の恐れ・ 風雨や老朽化による空き家の部材の剥離、飛散事故の恐れ・ 子どもが空き家に入り込み怪我をする恐れ・ ブロック塀の倒壊による歩行者等への事故の恐れ・ タバコのポイ捨てによる枯れ草の延焼や漏電による火事などの心配
生活・衛生上の問題	<ul style="list-style-type: none">・ 樹木の枝の越境による隣地住民や通行人への影響の恐れ・ ゴミの放置、不法投棄による生活環境の悪化の恐れ・ 動物が棲みついたり害虫が発生するなどの生活環境悪化の恐れ・ スズメバチの巣ができるなど隣地住民や通行人に危害を与える恐れ
防犯・防災上の問題	<ul style="list-style-type: none">・ 不法侵入や放火などの犯罪の温床となる恐れ・ 地震などの災害時に倒壊して避難路を塞ぐ恐れ
景観上の問題	<ul style="list-style-type: none">・ 景観の悪化、地域イメージの悪化
その他の問題	<ul style="list-style-type: none">・ 隣地との境界査定ができない・ 空き家の問題が発生しても所有者との連絡が取れない・ 地域コミュニティの低下・ 地域経済など地域の活力の低下・ 地域全体の不動産価値の低下・ まち（地方自治体）としての活力の低下 など

資料 2 (前回 資料 5 の修正)

第 3 節 空き家の発生要因とその背景

空き家等の発生及びその状態が長期化する要因や背景は、以下のものが考えられます。

1 所有者の要因

項目	主な内容
社会的な問題	<ul style="list-style-type: none">・ 少子高齢化により人口が減少し、住宅の買い手や借り手がなかなか見つからない・ 世帯の高齢化、単身化が進んでいる・ 死亡や転居などで所有者の特定ができない・ 相続関係が複雑で相続の法的手続きが進まない・ 相続人が相続放棄をするなど所有者が不在・ 所有者が外国居住のため連絡先が不明・ 新築住宅に押されて中古住宅の売買が進まない
心理的な問題	<ul style="list-style-type: none">・ 相続などで取得したが、遠方のため管理責任意識が薄い・ 仏壇や家財などが残存し、手放す事をためらっている・ 他人へ貸す事への抵抗がある・ 知識不足により活用方法がわからない・ 現状に困っていないため、問題意識が欠如している・ 不動産価値が低下しているため売却をためらっている・ 多忙により管理をする時間がない・ 他人事の様に関心で、管理を放棄している
経済的な問題	<ul style="list-style-type: none">・ 適正管理や改修、除却費用を負担する余裕がない・ 再建築、増改築が法的に難しく不動産価値がない・ 除却すると固定資産税の負担が増加する

資料 2 (前回 資料 5 の修正)

2 地域の要因

項目	主な内容
無関心	<ul style="list-style-type: none"> 空家家を所有していない、近隣には空家がないなど無関心である
所有者への働きかけができない	<ul style="list-style-type: none"> 個人情報取り扱いが難しい 近所づきあいから問題の提起がしにくい 無用なトラブルに巻き込まれたくない
情報・知識不足	<ul style="list-style-type: none"> 地域としての対応方法がわからない 何をどこまでやっていいのかわからない

3 住宅市場の要因

項目	主な内容
需要と供給のアンマッチング	<ul style="list-style-type: none"> 販売価格の妥当性、建築規模、間取り、立地環境などの諸条件が、需要と供給に合っていない
既存住宅市場の未熟さ	<ul style="list-style-type: none"> 中古住宅の性能の見えにくさ、情報不足、フロー重視の優遇施策、リフォームのコスト高、改修職人の不足 適法に建築されていない物件の価値がない など

4 関連する法制度の要因

項目	主な内容
建築基準法 (再建築等が困難)	<ul style="list-style-type: none"> 接道要件、敷地規模、遡及適応などの制約により、再建築、増築、大規模修繕等が困難 現在の集落や町家は車社会や現在の法律に沿って形成されていないので、現在の形をそのまま維持するのは困難
地方税法(固定資産税住宅用地特例)	<ul style="list-style-type: none"> 空家を除却し空き地にすると、減免の特例が適用されなくなり、固定資産税が上がるため、除却に抵抗がある
農地法(農地取得に制限)	<ul style="list-style-type: none"> 市内には農地とセットになった物件が多くあるが、農地は農業者でないと取得できない
不動産登記法	<ul style="list-style-type: none"> 相続登記、住所変更の申請が義務化されていない

資料 2 (前回 資料 5 の修正)

第 4 節 特定空き家等の現状と課題

1 現状の法令等

特定空き家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法第 22 条に基づき助言、指導及び勧告が行えるほか、建築基準法第 8 条に基づく維持保全に関する指導が行える状況にあります。

さらに、老朽化が進行し、著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害と認められる場合においては、建築基準法第 10 条に基づき法的措置を行えることとなっています。これらの措置を中心として、空き家等によって生じている状況に応じ、関係法令等と連携しながら対応しています。

【特定空き家等対策の関係法令等】

関係法令等	対象・状況	行政上の措置
建築基準法	著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害と認められる場合	除却、修繕等の保安上又は衛生上必要な措置を命令
消防法	屋外における火災予防上の危険（火災の危険が迫っている場合のみ）	屋外にある延焼のおそれのあるものの除去等を命令
火災予防条例	空き家、空き地で火災予防上危険なもの	空き家への侵入防止、周囲の燃焼の恐れのあるものの除去を指導
道路法	市道認定区域内の道路の交通に支障を及ぼすおそれのある行為	工作物等の除却その他必要な措置を命令
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	自己所有地でごみ（一般廃棄物と明らか）を不法に処分している場合	除却等の必要な措置を命令
	廃棄物の不法投棄によって、生活環境の保全上支障がある場合	所有者に予防措置を指導するとともに、不法投棄を行った者に対し除去等を命令
空家等対策の推進に関する特別措置法	空家等対策の全般に関するもの	計画の策定、立入調査、固定資産税情報などの利用、データベースの整備、特定空き家等への助言又は指導、勧告、命令、代執行等

資料 2 (前回 資料 5 の修正)

2 空き家対策の制度上の課題

① 空き家の予防的な対応が不十分

実際に管理不全な状態や特定空き家等にならないと、行政は、強制力をもった対応ができません。

② 空き家を調査できる範囲が限定的

実際に命令等を行おうとする場合にのみ、立ち入り等の調査権限が与えられており、予防的段階では実態把握が困難です。

③ 緊急的な対応が困難

危険性を回避するために緊急的な対応を要する場合であっても、物件そのものに対する措置は、行為の軽重にかかわらず、財産権等の理由により、行政や他者が行うことは困難です。

④ 所有者が特定できない場合の対応が困難

所有者が特定できない物件については、「その状態を放置することが著しく公益に反すると認められる場合」など、事態が相当に悪化した場合にしか対応ができません。また、どこまでの調査をもって、所有者が確知できないといえるかが明確ではありません。

3 空き家対策の運用上の課題

① 空き家等の把握が困難

早期の段階で空き家等の情報を把握・収集することが困難です。

② 情報が体系化されていない

関係部署や関係法令所管課が把握した情報の共有・体系化が十分ではありません。

③ 対応・体制が体系化されていない

特定の通報・情報提供の窓口機能が十分ではありません。また、管理不全による各種問題への対応についても、状況に応じて、その都度、関係法令所管課が連携しつつ行っており、体制・対応が体系化されていません。

資料 2 (前回 資料 5 の修正)

4 空き家の所有者側の課題

① 所有者の管理者意識の問題

所有者の空き家の管理者としての意識が低いことがあります。また、管理者としての意識があっても、日常的に維持管理する必要性の認識が不足しています。

② 所有者側の個々の事情による問題

所有者が複数の場合、意思決定に時間がかかります。また、所有者が遠方居住者の場合や健康上の問題がある場合に対応が進まないことがあげられます。

③ 空き家の修理や撤去費用の問題

所有者に、空き家を改善・除却するための費用がないことがあげられます。

5 その他の課題

○空き家の保有コストの問題

空き家等が住宅である場合には、除却すると、固定資産税の住宅用地特例が適用されず、そのことが空き家等の放置につながっているとの指摘もあります。

資料2 (前回 資料5の修正)

6 空き家に対する課題の整理

	項目	空き家発生の抑制	地域資源としての活用	管理不全、危険空家等の対応
空家対策の制度上の課題	① 空き家の予防的な対応が不十分	○		
	② 空き家を調査できる範囲が限定的	○	○	
	③ 緊急的な対応が困難			○
	④ 所有者が特定できない場合の対応が困難	○	○	○
空家対策の運用上の課題	① 空き家等の把握が困難	○	○	
	② 情報が体系化されていない	○	○	
	③ 対応・体制が体系化されていない	○		
空家の所有者側の課題	① 所有者の管理者意識の問題	○		○
	② 所有者側の個々の事情による問題	○		○
	③ 空き家の修理や撤去費用の問題	○	○	○
その他	① 空き家の保有コストの問題		○	○

資料2（前回 資料5の修正）

第5節 空き家による地域への影響

1 防災・防犯上の不安

近所の空き家等が放置状態になっていると、地域住民は、防災・防犯上の不安を感じています。

2 周辺環境の悪化

現地調査の聞き取りでは、空き家等の敷地に雑草が生え、動物や害虫のすみかになって、近隣に被害をもたらすという問題が多く報告されています。また、空き家等の敷地内にゴミが不法投棄されるといった事例もあります。

3 景観の悪化

地区の入口に管理不全の空き家等があると、その地区等の印象がとても悪くなります。また、地区等の真ん中に放置された空家等があると、美しい家並みが、たった一軒の建物のために台無しになってしまいます。

4 倒壊などによる事故の懸念

実態調査の現地調査によると、放置状態の空き家等が空き家等全体の4分の1を占めており、そのうち3割以上が、強風や地震などによって事故が起きる危険の大きいものでした。

5 地域のコミュニティ活動の低下

地域の清掃など地元の自治会活動において、その担い手が不足することにより、活動に影響が出てきます。また、同様に自治会費が減少するため、地域の運営にも影響が出てきます。

6 地元対応の限界

実態調査の聞き取り調査では、伸びた木の枝を払うという程度のことを行う自治会もありましたが、空き家等はあくまでも個人財産であることから、現実の問題として地元が対応するのは難しいものと思われます。