

1. 現地実態調査、所有者等意向調査からの分析

(1) 空き家等の概況

平成28年度に実施した調査から、小平市には使用していない建物や空き家等と推定される建物等が300棟以上あることが明らかになりました。さらに抽出された建物等の所有者等に所有者等意向調査としてアンケートを行ったところ、確実に使用していない建物や空き家等が100棟近く存在することが確認されました。

(2) 建物の特徴

現地実態調査で抽出された建物等の登記記録を調査したところ、空き家等と推定される建物等は、現在から41年前から50年前にあたる昭和41年から昭和50年までに建てられた建物等が最も多い36.3%を占めています。これは建築当初、30歳代だった人が現在では70～80歳代近くになり、相続や介護施設入居の問題から空き家等となっていることが考えられます。また立地は最寄駅から徒歩10～20分圏内に集中する傾向が見られます。

目視による外観判定では地方都市や中山間地域と異なり、建物に傾斜があるような危険家屋は認められず、屋根や外壁、塀、窓ガラス等に損傷・破損がある家屋に留まりました。樹木等については手入れがされているものも多く確認できましたが、手入れがされていないものや敷地外に出ているものが確認され、近隣家屋の所有者等から対策を望む意見も出ています。

(3) 老朽度・管理不全度

現地実態調査の結果から老朽度と管理不全度を5段階に数値化して評価したところ、老朽度は進行している空き家等は8.3%、老朽度合いの低い空き家等は41.7%でした。一方管理不全度は著しく高いものはありませんでしたが、空き家等が適正な管理をされないまま放置されると、草木の繁茂、害虫の発生等により周囲の生活環境へ悪影響を及ぼすばかりでなく、侵入者による犯罪の発生を誘発するおそれや、火災の発生のおそれなど、防犯、防災上の懸念材料にもなりかねません。空き家等の管理について、所有者等のみならず、所有者等の家族へも空き家等の管理意識を醸成する必要があるほか、相談体制を構築することの重要性が高まっています。

(4) 空き家等になった理由

空き家等になった理由は賃借人の退去、別の住居への移転、老朽化、相続や税制などの回答が目立ちました。空き家等を相続した家族等は別の場所に既に住居を所有していることが多く、利活用、転用をされずに残存していると考えられます。また取り壊しに係る費用や更地にした際の固定資産税や都市計画税等の負担が増加することも空き家等が残存する理由の一つとなっています。

(5) 空き家等の維持管理

空き家等の維持管理については定期・不定期を問わず所有者等自身が見回り・清掃を行っているという意見が70%を超えており、1年間に1度は必ず維持管理を行っている所有者等が90%弱でした。一方、維持管理を行っていない理由としては遠方に居住していることや、高齢や健康上の理由が挙げられています。空き家等の所有者等は、頻度の問題をはじめ、維持管理の推進や管理代行事業者との連携など定期的に管理する必要があります。

(6) 空き家等の所有の意思・空き家等の利活用

意向調査からは現段階において空き家等であっても、将来的に空き家等の貸し出しや自身や家族、子どもの居住のために利用したいという考えが多く、所有者等は何らかの活用を検討していることがわかります。しかし、設備の劣化や旧耐震基準の時代に建築された物件も多く、所有者等意向調査から利活用には費用の問題が関係することがわかりました。また、行政、民間事業者、市民活動団体に貸す意向に関する質問では、行政等に貸す意向はないが最も多く見られました。空き家等の貸し出しでは、ほとんどが有償を希望するとなっています。

今回の調査の結果から行政は、空き家等の所有者等に対して、その所有者等が適正な管理や利活用を自ら行うように促すほか、今後は、所有者等が空き家等を所有している事情や今後どのようにしていくかといった意向に沿った相談体制の構築が課題と考えられます。