

第3章 空き家等の課題

3-1. 前計画における課題

(1) 空き家等に関する意識啓発

アンケート調査によると、約9割の空き家は維持管理が行われていることから、啓発活動や空き家施策が浸透し、周辺に悪影響を及ぼす空き家の発生を抑制する意識が醸成されていると思われます。

また、行政プラットフォームの利用者の8割が市外に在住する所有者であるため、遠方に住む所有者への支援を行うことにより、空き家の適正管理が進んだと思われます。

その一方で、それぞれのニーズに合わせた効果的な啓発活動をいかにして進めるかが課題です。

(2) 空き家等の流通及び利活用

不動産業者へのヒアリングでは、新築、中古共に本市での流通状況は良好とのことでした。また、市民が個人的な活動として、空き家を活用する事例も見られました。

その一方で、多くの不動産業者から、長屋建て住宅が流通しづらいという意見がありました。

(3) 管理不全空き家等への対応

日常的に市に寄せられる苦情については、所有者等に適切な管理を依頼し、対応していただいています。しかし、さまざまな理由により、適切な管理がされない空き家もあります。今後は管理する人がいない、又はわからない空き家にどう対応するかが課題です。

(4) 連携・支援等の体制を構築

(公社)京都府宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会 京都府本部、京都司法書士会、京都府行政書士会、長岡京市商工会と協定を結ぶことで、行政プラットフォームを構築し、所有者等の相談に対応していただける専門家の紹介をしています。また、当初協定を締結した5者に加えて、京都弁護士会とも協定を結ぶことで体制を強化しています。

なお、地域の課題はさまざまであるため、まずは地域住民にヒアリングし、自治会、自主防災会や民生児童委員などと連携しながら、地域の課題について調査研究しています。

3-2. 本計画における課題

本計画では、「意識啓発に効果的な情報発信」、「流通及び利活用の促進」、「管理不全空き家等への対応」が課題であると考え、その課題解決のために取り組んでいきます。

1. 意識啓発に効果的な情報発信

2. 流通及び利活用の促進

3. 管理不全空き家等への対応

(1)意識啓発に効果的な情報発信

本市において、空き家に関する苦情・相談は年々増加しており、人口減少等を考慮すると、この傾向は続くと予想されます。一方、他課経由での苦情は減っていることから、空き家の担当の存在が、市民に広く知られてきていることがわかります。

また、所有者の約6割が市内在住者であることから、主に広報紙や自治会回覧などを通じて、啓発をしていく必要があります。

さらに、アンケート結果から、居住者が亡くなるよりも、引っ越しや施設入所などが原因で空き家になることが多いとわかりました。空き家になる前から家族で話し合い、引っ越しや施設入所のタイミングで空き家について考えられるような情報発信をさらに進めていく必要があります。

一方で、相続登記がされておらず、管理する人が決まっていない場合には、適切な管理がされていないことが多くあります。

そのため、判断能力のあるうちから我が家の今後について家族で話し合っておくことの大切さや、居住者が亡くなったときには相続人による空き家の適正管理や相続登記を促進するなど、管理不全空き家等とならないように、引き続き適切な管理を続けてもらえるように啓発していく必要があります。

(2)流通及び利活用の促進

アンケートによると、約6割の人が空き家バンクや行政プラットフォームを「知らない」という状況です。一方で、直接不動産業者に相談されている場合もあり、不動産業者へのヒアリングによると、市内の不動産流通状況は良好であると回答がありました。

また、行政プラットフォームで専門家を紹介したことで、課題が解決されている事例もあるため、管理等で困っている人など、手助けが必要な人への制度の周知が必要であると考えます。

そして、そのまま売却できる建物については、行政プラットフォームの協力業者を紹介したり、空き家バンクを案内することで、流通及び利活用を促進する必要があります。

しかし、空き家の中には、所有者が処分したくてもできない物件もあります。例えば、長屋建ての一部空き住戸や接道条件を満たさない物件等、建築基準法等の規制にかかる物件などがあるため、そのような物件への対応を検討していく必要があります。

(3)管理不全空き家等への対応

草木が繁茂したり、屋根瓦が落下して通行人に被害を与えるなど、近隣住民や通行人等に迷惑をかけるおそれのある空き家等の所有者等に対しては、これまでどおり適切な管理をお願いしていきます。

何度管理のお願いをしても対応していただけない所有者等に対しては、条例に基づき、管理不全空き家等の所有者等として、指導や勧告、氏名公表等の措置を検討します。

そして、特定空家等となり得る空家等については、特措法に基づき、本市で作成した「特定空家等の判断表」に基づき、判断し、特定空家等と認定した場合は、どのような措置を講じるかについて検討していきます。

また、緊急時に安全を確保するために、条例で定めた緊急安全措置についても、空き家等の状態、周辺への影響度及び緊急度を勘案し、措置を講じるかについて検討する必要があります。