

## 2.2. 本市における空家等の課題

※要旨。今後、文章化を予定。

### 課題1 近隣・地域への悪影響

- ・老朽化に伴う倒壊等、保安上危険となる空家等の存在による倒壊事故や飛散事故の危険
- ・衛生上有害となる空家等の存在による生活環境の悪化
- ・景観を著しく損なう空家等の存在による良好な景観の阻害
- ・犯罪の温床となる恐れ
- ・敷地外への立木の枝等のはみ出し、塀の倒壊、壁の剥落等が道路等に及ぶことによる通行障害

### 課題2 市場に流通しにくい空家等の存在

- ・狭小な敷地面積、接道要件を満たさない敷地など、流通が進みにくい空家等が多く、不動産市場への流通を促す工夫が必要
- ・利用していないが、売却・賃貸等の利活用も行っていない物件が多く、不動産市場への流通を促す工夫が必要

### 課題3 災害発生時への備え

- ・本市には、首都直下地震、河川氾濫による洪水等、大規模な災害発生が懸念される中で、一定の被害が懸念される地域に密集市街地を有する
- ・密集市街地を含む芝地域は、本市全体と比べても空家等の分布密度が特に高い
- ・大規模な災害発生時には、空家の倒壊や流出により、近隣家屋の損傷被害の発生、火災被害の拡大、幹線道路や避難路の道路閉塞等、近隣・地域全体での被害拡大や避難行動の支障発生が懸念され、これを未然に防ぐことが必要

### 課題4 相続人不存在等の空家等の解消、発生予防

- ・相続人が不存在または所有者等が居所不明である空家等が市内に存在
- ・空家等取得のきっかけが「相続」である所有者等が多数存在
- ・相続登記がされずに複数回の相続が重なることで、相続人の特定や相続の手続きの負担が増大
- ・空家等は所有者等自らが適切に管理することが原則であることから、所有者等の特定を促進するとともに、適切に管理されない空家等の更なる増加を未然に防ぐため、所有者等の特定が困難な空家等の更なる発生の予防に向けた取組が必要

### 課題5 所有者等の意識

- ・空家等による近隣・地域全体への悪影響等に対する理解醸成と並行して、空家等所有者等の意識にある除却費用、専門的な事務手続き等に対する負担感の軽減を図るなど、所有者等に対して空家等解消の行動を促すための動機づけの強化が必要

### 課題6 危険空家等の将来的増加

- ・少子高齢化に伴う人口減少、築年数経過に伴う空家等の老朽化の進行等により、空家等の総数の増加に加え、危険な空家等も徐々に増加、または老朽家屋の更なる老朽化が進むことが懸念