第３章　空家等対策の課題

３－１　課題の整理

「第２章　空家等を取り巻く現状」で整理した内容を踏まえ、第３章では、空家等対策の中心として取り組んできた「予防抑制」「適正管理」「利活用」の視点ごとに課題を示し、あわせて、空家問題に対する所有者等と通報者等の立場の違いによる課題を示しています。

【視点１】　予防抑制

■　空家等実態調査

・使用実態がない建物は増加傾向、その多くは専用住宅が占める
・地区別では、空家数は中央地域が最も多く、空家率は北部地域が最も高い

■　社会状況

・空家率は、国や大阪府、近隣市と比べて低い
・「使用目的のない空家」の割合も国や大阪府、近隣市と比べて低い
・空家問題の原因になりやすい「使用目的のない空家」は横ばい
・高齢化を背景に、親が不在になった実家が空家等になるケースが増加

■　実務上の課題

・空家問題が発生する前に自ら情報収集しようとする所有者や親族は少ない。
・世代によって情報収集元となる広報媒体（広報紙やホームページ等）が異なるため、幅広い世代に情報が伝わるよう、発信方法を検討する必要がある。
・空家等になる可能性が高い住宅（空家予備軍）へのアプローチとして、例えば地域包括支援センター等の相談支援機関を通じて、所有者や親族に情報提供する等、福祉の相談体制と連携した取り組みなどについて検討する必要がある。

「予防抑制」の視点から見た課題

【課題１】住んでいる段階からの適正管理の推進

・空家等になる前の段階での管理不全が問題となるケースが多く、住んでいる段階からの適正管理の促進が必要になっています。
・空家問題は、所有者等の考え方や生活状況などに関わることもあるため、福祉部局や地域住民と連携した解決策が必要と言えます。

【課題２】市民の理解を深めるための情報発信の強化

・空家セミナーや啓発リーフレットによる周知活動に取り組んでいるものの、空家管理サービスや空き家バンク、空き家コールセンターの利用者数は伸び悩んでおり、利用促進に向けた取組強化が必要になっています。

【視点２】　適正管理

■　空家等実態調査

・空家等と判断した建物の半数以上で管理不全による損傷が見られる

■　社会状況

・空家問題の原因になりやすい「使用目的のない空家」は横ばい
・災害の頻発化・激甚化にともなう空家リスクの増大

■　実務上の課題

・空家管理による「現状維持の段階」にとどまらず、「処分や利活用など次の段階」につなげてもらうためのきっかけづくりが必要である。
・管理不全の所有者等に「空き家コールセンター」を紹介しているが、なかなか活用につながらない。

「適正管理」の視点から見た課題

【課題１】所有者等による適正管理を促す取組の強化

・空家率は、直近５年では減少に転じていますが、空家問題の原因になりやすい「使用目的のない空家」は横ばいで推移しています。
・今後も新たな「使用目的のない空家」の発生が想定されることから、所有者等による適正管理の促進が必要になっています。

【課題２】空家等の管理不全化、特定空家化の抑制

・空家等と判断した建物の半数以上で管理不全による損傷が見られますが、老朽度の高い建物は少なく、発生する空家等の管理不全化、特定空家化を抑制するための適正管理や早い段階での対応が必要になっています。

【視点３】　利活用

■　社会状況

・マンション等の新築住宅の人気が高い一方で、量的には住宅が余っている状況
・コロナ禍を経て、働き方やライフスタイルの多様化が加速
・持続可能性（サステナブル）に対する意識の高まり

■　実務上の主な課題

・管理不全の所有者等に利活用支援制度を紹介するが、申込みに至らない。利活用を検討する前段階として、相続登記や遺品整理等の課題解決と所有者等の空家等に対する課題認識が必要である。
・空き家バンクについて、活用希望者は多いが、登録物件は少ない。
・活用希望者は「空家であれば安く買える、借りられる」と考えるが、所有者は相場並みの取引を前提としており、両者の認識に乖離がある。

「利活用」の視点から見た課題

【課題１】空家等の適正管理や利活用を支援する連携体制の強化

・空家等の利活用を促進するために、利活用希望者等を支援するための体制強化が必要になっています。

【課題２】ライフスタイルや価値観の多様化を捉えた空家活用の促進

・全国的には、地方への移動・移住の需要が増加しており、関係人口など、新たな人口流入による地域活性化の事例が全国的に増えています。
・気候変動・温暖化等による災害の激甚化を背景とした防災に対する意識の高まり、持続可能性（サステナブル）に対する意識の高まりなど、価値観の多様化が進む一方で、社会の分断、格差・孤立の進行が問題視されています。
・以上のようなライフスタイルや価値観の多様化を踏まえつつ、様々なニーズに応じた空家活用を促進していく視点を捉えることも必要になっています。

所有者等と通報者等の立場の違いによる課題

・所有者等として、日常生活における空家等に関する通報への対応の優先順位が低いことや空家等による周辺への影響の程度の理解に乏しいことなどにより空家問題が解決しないことがあります。
・一方、隣地居住者や自治会などにおいては、所有者等との直接のやりとりを拒否されるケースもあります。しかし、市からの通知のみでは通報者が期待する改善の程度が所有者等に伝わりにくいこともあります。
・そのため、空家問題の解決のためには、所有者等や地域住民などが当事者意識をもって自ら行動することも重要と言えます。

３－２　改定の視点

次に、空家等を取り巻く現状や空家等対策の課題から、本計画の見直しに向けた基本的な考え方となる「改定の視点」を定めました。

空家等を取り巻く現状や空家等対策の課題に関する考察（まとめ）

前回計画策定後、約７年が経過しましたが、空家等は増加傾向が続いています。また、空家化前の段階における管理不全が問題となっているケースも多く、住んでいる段階から適正管理に向けた働きかけを進めていくことが重要となっています。

一方で、令和５年（2023 年）の空家法改正により、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する方向性が示されました。

今後は、空家法改正で位置づけられた制度の活用を見据えつつ、関係部局や地域住民と連携して、空家等の予防抑制や適正管理の取組を多面的かつ重点的に展開していくことが重要になると言えます。

改定の視点

- 住んでいる段階からの**管理の適正化や空家化の未然防止を重点課題**としつつ、空家法改正による新制度の活用を見据えながら、**現在取り組んでいる内容の充実・強化**をめざします。
- 空家等対策の充実・強化に向けては、**「条例の適切な運用」「所有者等による管理の原則」「官民連携」**といった基本的な考え方を踏まえたうえで、本市の実情にあった施策を検討します。