

第2章 現状と課題

1 千葉市の現状

(1) 人口と世帯の推移

本市の人口推計によると、令和5（2023）年4月1日現在で、人口は約978,000人、世帯数は約462,000世帯、1世帯あたりの平均世帯人員は約2.1人となっています。

人口の推移ですが、国勢調査や千葉市将来人口推計によると、本市の人口は2020年代前半に、世帯数は令和12（2030）年頃にピークとなり、以降は減少に転じると予想されます。

世帯構成別の傾向としては、単独世帯が増加傾向となっており、令和2（2020）年で単独世帯は39.4%を占めています。（図2-2）

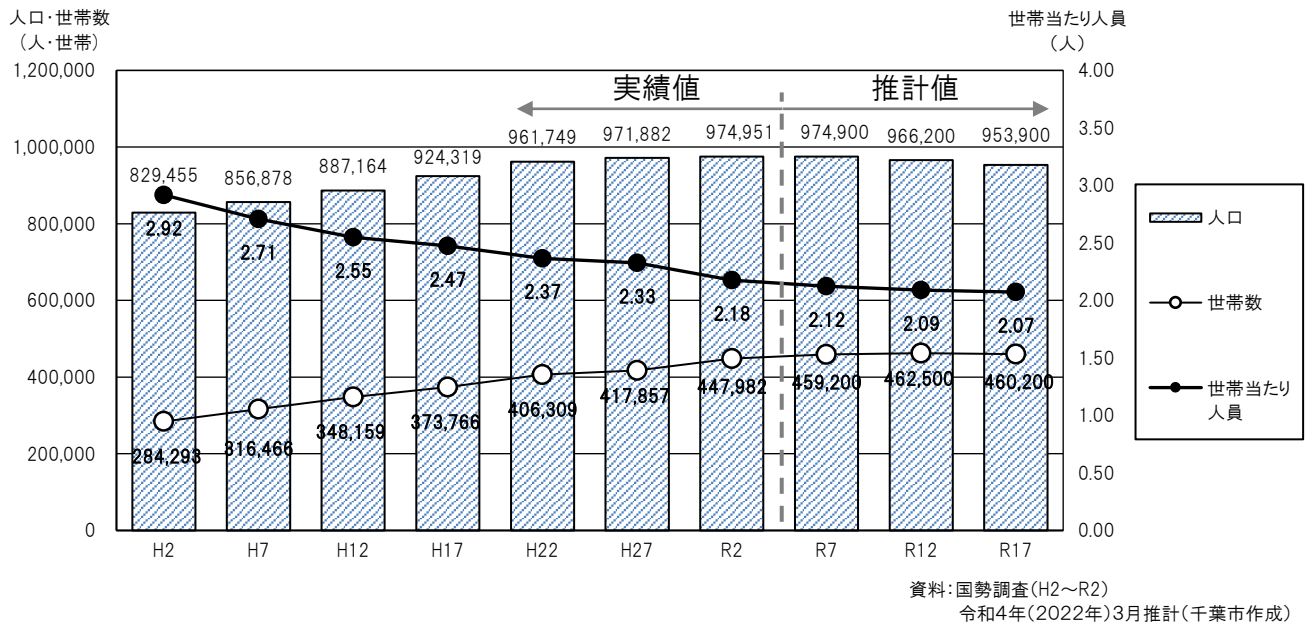


図 2-1 人口、世帯数と平均世帯人員の推移と見通し

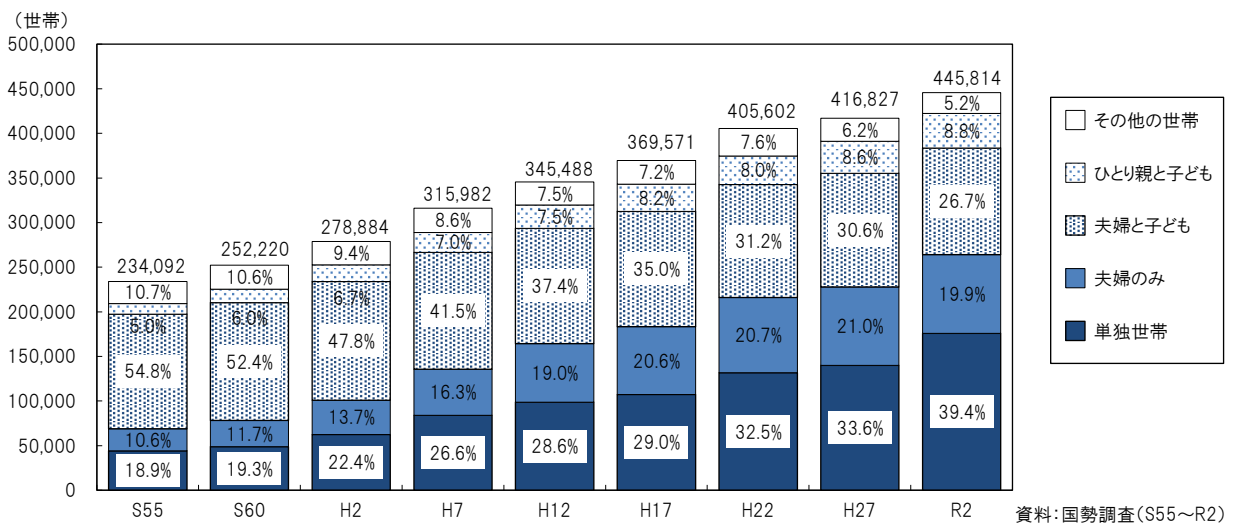


図 2-2 世帯構成別一般世帯数の推移

第2章 現状と課題

単独世帯の年齢別の傾向としては、50～59歳及び70歳以上が年々増加しており、その中でも特に70歳以上が急増しています。(図2-3)

次に、高齢化率ですが、15歳未満の年少人口、15～64歳の生産年齢人口ともに減少していく中で、65歳以上の老年人口は今後も増加する見込みであることから、上昇していくと予想されています。(図2-4)

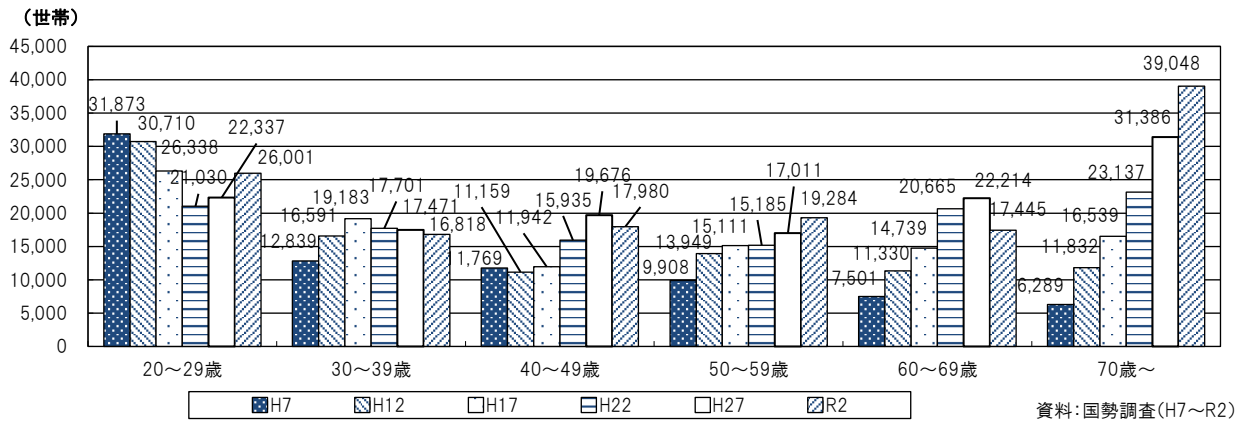


図 2-3 年齢別単独世帯数の推移

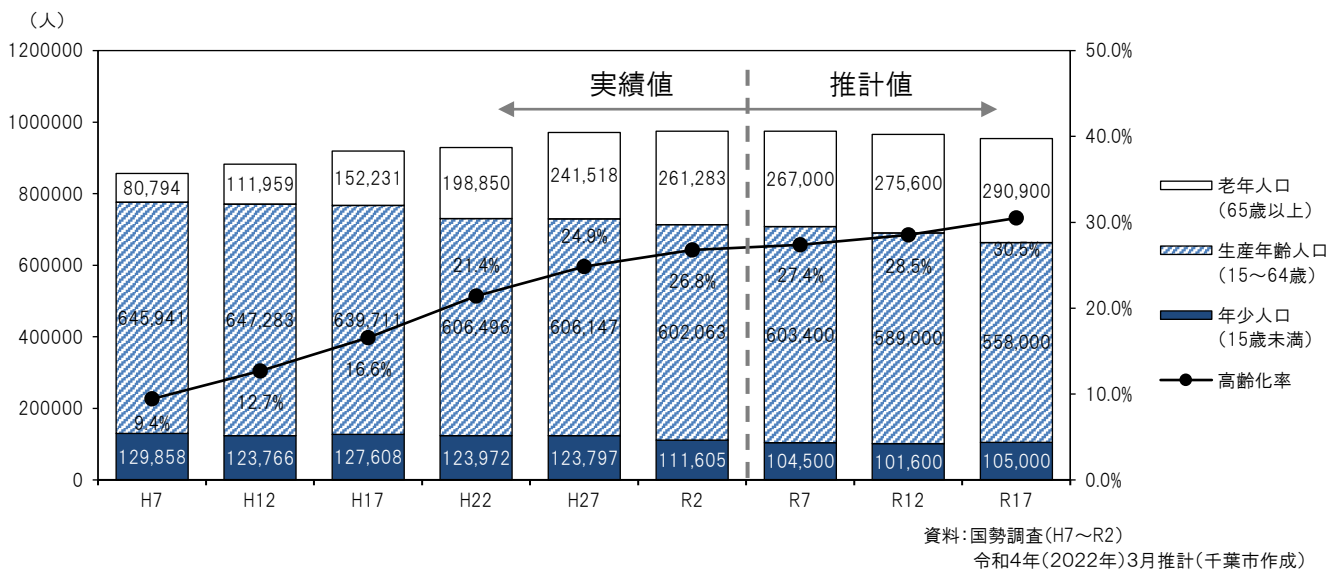


図 2-4 年齢3区分人口及び高齢化率の見通し

第2章 現状と課題

(2) 住宅の推移

住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は平成 30（2018）年時点で約 478,900 戸となっています。また、住宅総数は増加傾向を示しています。（図 2-5）

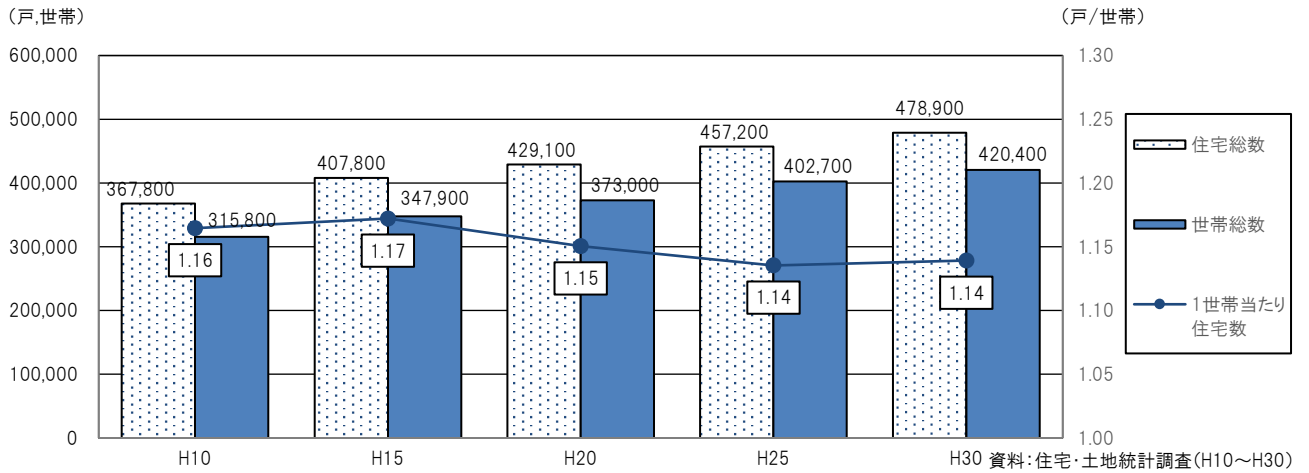


図 2-5 住宅総数、世帯総数、1世帯当たり住宅数の推移

一方、住宅の利用の推移については、1住宅あたりの居住室数は緩やかではありますが、減少傾向にあります。1室あたりの人員については、ほぼ横ばいで推移しています。（図 2-6）

(図 2-7)

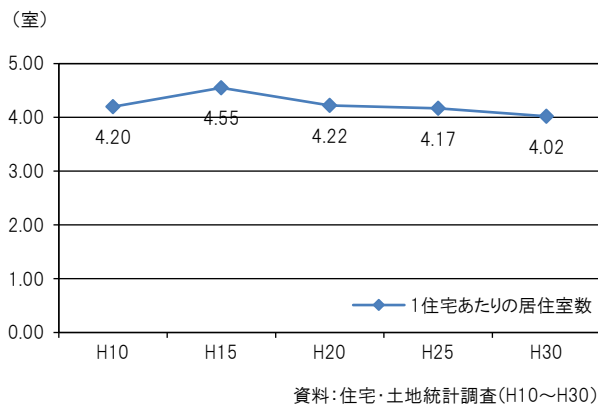


図 2-6 1住宅あたりの居住室数

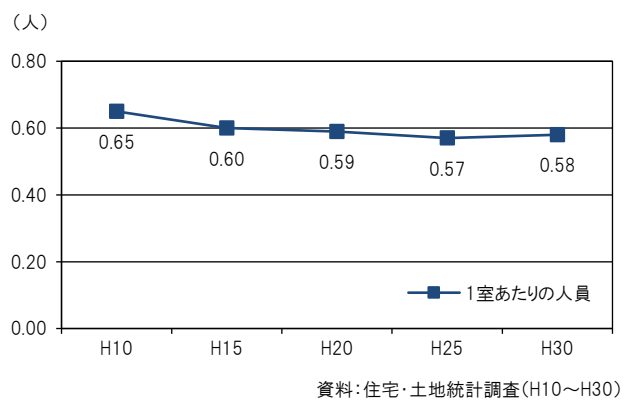


図 2-7 1室あたりの人員

第2章 現状と課題

次に、住宅の種類ですが、住宅・土地統計調査によると、居住している住宅については平成30（2018）年時点で、一戸建ての住宅が160,800戸で全体の約39%、共同住宅は249,100戸で全体の約60%となっており、共同住宅の割合が高くなっています。（図2-8）

住宅の所有の状況ですが、平成30（2018）年時点で住宅の持ち家率は約60%、借家は約36%となっています。（図2-9）さらに、借家の内訳に目を向けると、「民間」が約70%、続いて「都市再生機構・公社」が約17%となっており、民間による供給以外に「都市再生機構・公社」による住宅供給が比較的高い割合を占めています。（図2-9）

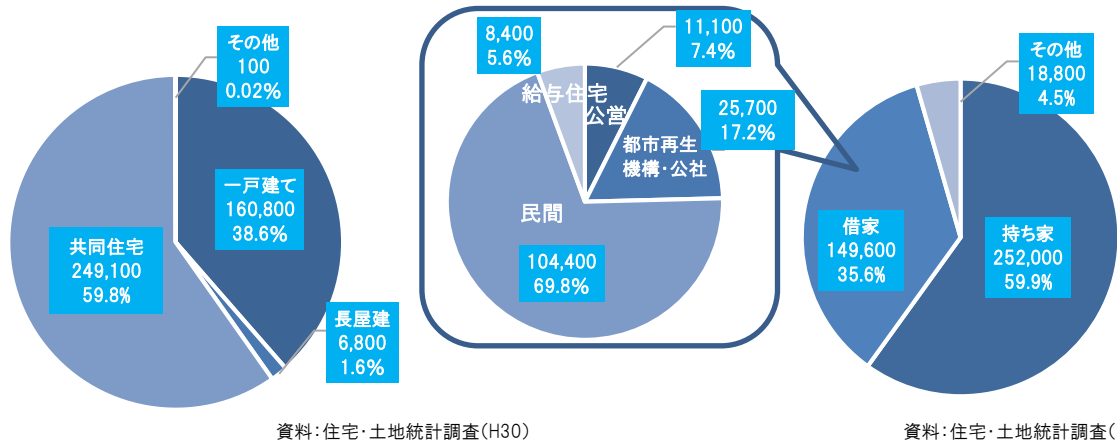


図2-8 居住している住宅の種類

図2-9 住宅の所有の関係(右図)・借家の内訳(左図)

なお、本市における独立行政法人都市再生機構（以下「UR」という。）の賃貸住宅については、花見川区・美浜区を中心に30の団地があり、29,677戸となっています。（平成30年4月1日時点）

中古住宅の購入戸数の推移については、一戸建・長屋建、共同住宅・その他ともに、平成25（2013）年までは増加傾向となっていますが、平成25（2013）年以降は横ばい傾向となっています。（図2-10）

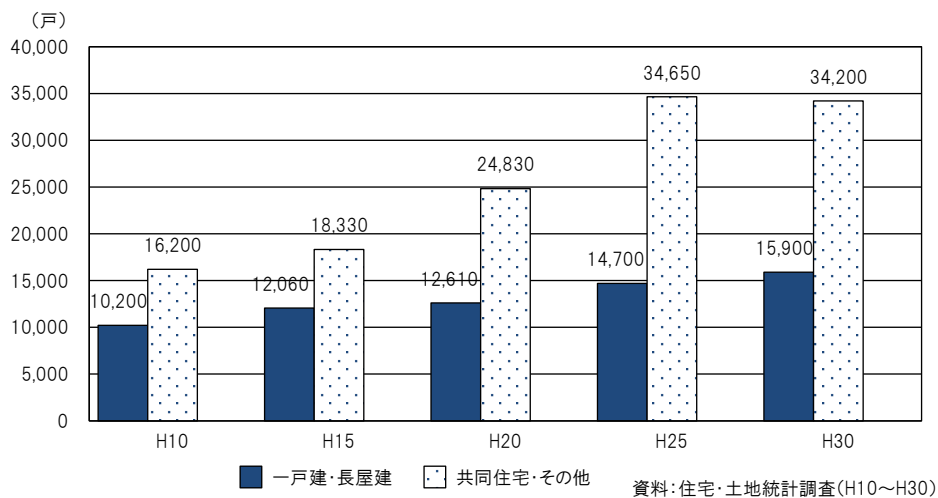


図2-10 中古住宅の購入戸数の推移

第2章 現状と課題

(3) 高経年住宅団地の状況

市内の市街化区域には、高経年住宅団地*が 24 団地あり、そこには約 21.1 万人が居住しています。(図 2-11)

また、高経年住宅団地では、高齢化率が平均 36%と市平均の 26%に対し、空き家の増加につながる高齢化の進展が著しくなっています。(図 2-12)

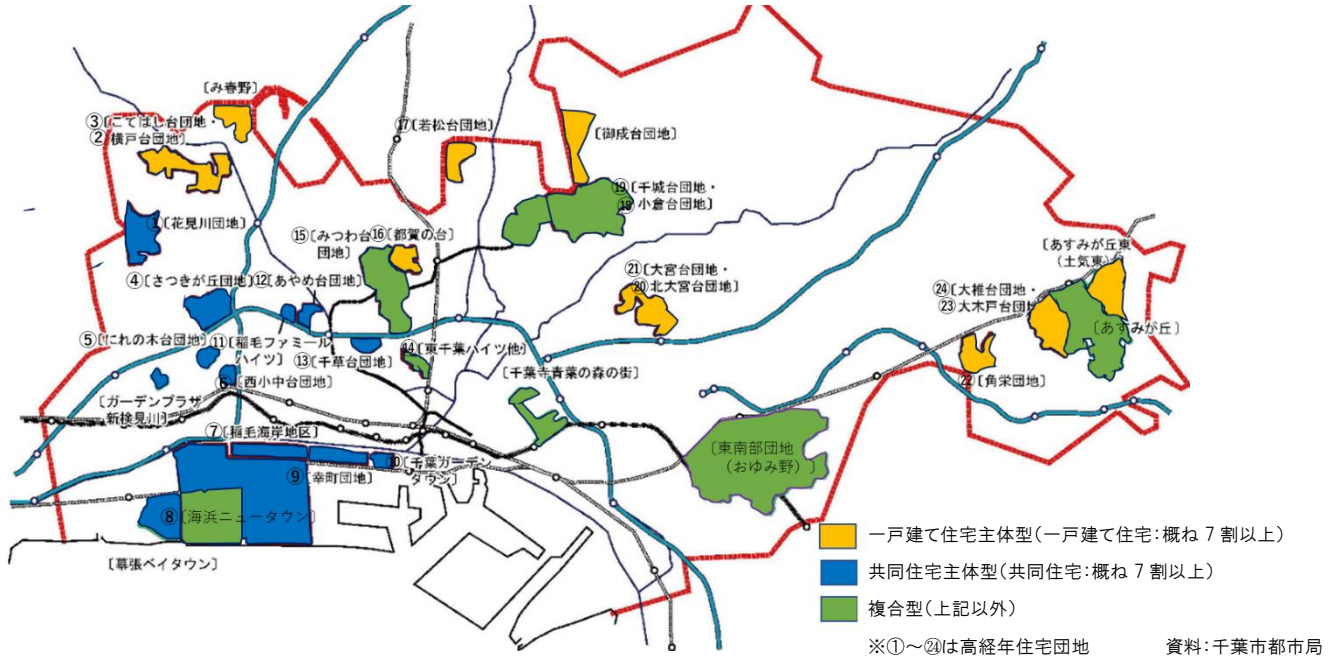
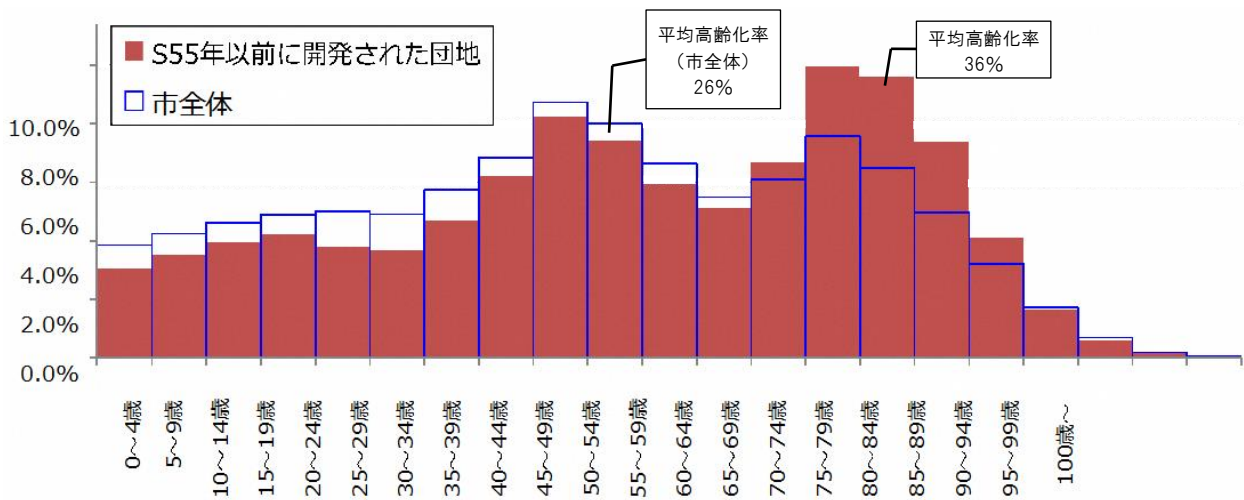


図 2-11 主な住宅団地の分布状況

※高経年住宅団地

ここでは、居住促進区域(居住誘導区域)内で開発から 40 年以上経過した 5ha 以上の団地又はそれに準じた住宅団地・地区を高経年住宅団地としています。(24 団地)



資料:千葉市都市局

図 2-12 高経年住宅団地の 5 歳階級別人口割合

(4) 空家等の推移

ア 本市における空き家の総数と空き家率

住宅・土地統計調査によると、平成 30（2018）年時点で本市の住宅総数約 478,900 戸のうち、約 57,900 戸が空き家となっています。空き家率ですが、平成 30 年時点で全国平均が 13.6%に対し本市は 12.1%と全国平均を下回っています。（図 2-13）

また、本市では平成 15（2003）年以降、住宅総数の増加に対し空き家数が緩やかに減少していますが、平成 30（2018）年には転じて 12.1%と上昇しています。

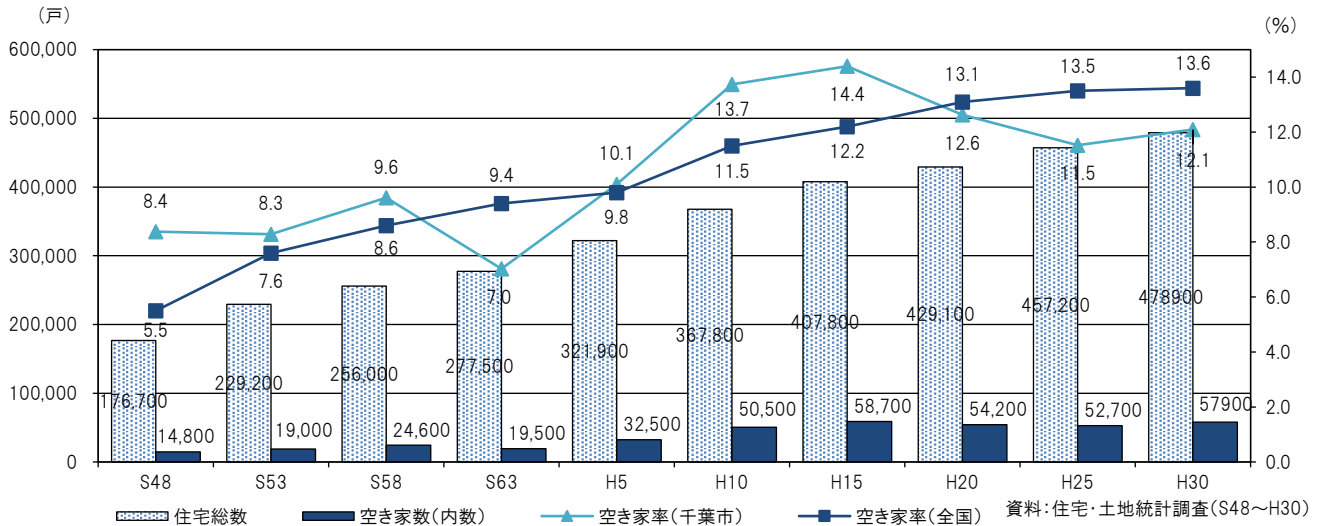


図 2-13 千葉市の住宅総数と空き家数の推移

次に、空き家の種類別の推移ですが、「その他の住宅」の割合が増加傾向を示しており（図 2-14）、平成 30（2018）年の腐朽・破損の有無から、「売却用の住宅」、「その他の住宅」で腐朽・破損がある空き家の割合が高いことが分かります。（図 2-15）

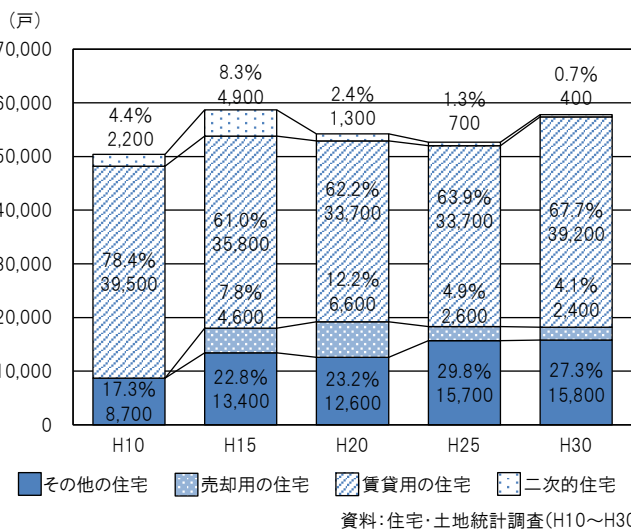


図 2-14 空き家の種類別推移

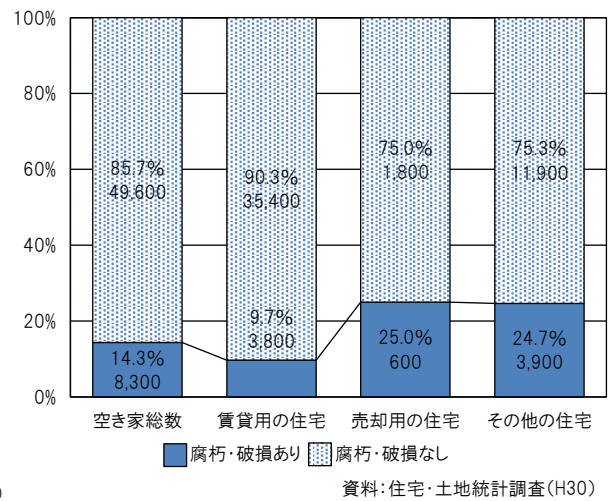


図 2-15 種類別空き家の腐朽・破損の有無

イ 住宅の種類別（一戸建の住宅、共同住宅、長屋建）による推移

住宅の種類別による空き家の推移ですが、平成 25（2013）年から平成 30（2018）年と比較すると一戸建を除くすべての種類において増加となっています。戸数で比較すると、共同住宅や長屋建は 1 棟で複数の住戸を供給するため、空き家に占める割合が高いことが分かります。（図 2-16）

さらに、「その他の住宅」に注目して推移を見ると、平成 25（2013）年から平成 30（2018）年と比較すると一戸建は増加傾向となっています。

また、「その他の住宅」における共同住宅の占める割合は約 34% となっております。（図 2-17）

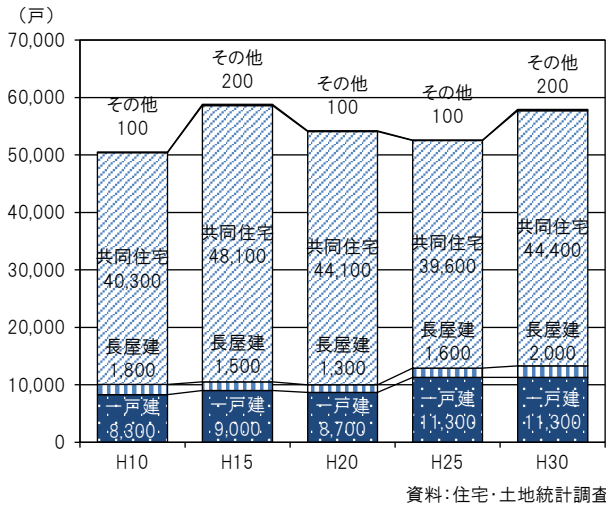


図 2-16 住宅の種類別の空き家の戸数

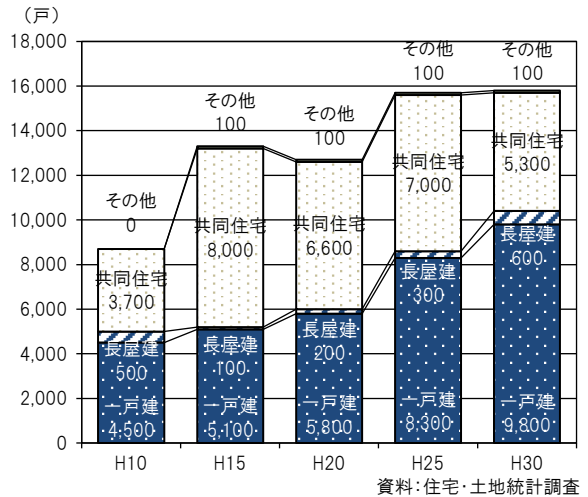


図 2-17 その他の住宅における住宅の種類別の空き家の戸数

次に、全国的な傾向となりますが、総務省統計局が公表している「平成 30 年住宅・土地統計調査特別集計（共同住宅の空き家についての分析）」より共同住宅の空室についての傾向を確認すると、平成 30（2018）年の空室数は全国で 848 万 9 千戸あり、全国の住宅の 13.6% を占めています。

なお、賃貸住宅の空室率の参考として、本市における UR の賃貸住宅の空室率を確認すると、平成 30（2018）年 4 月 1 日時点では、空室率が 5～10% 以上の団地が最も多く 17 か所、続いて空室率が 10% 以上の団地で 11 ヶ所となっています。（表 2-1）

表 2-1 UR の空室率と団地数・管理戸数(平成 30 年 4 月 1 日時点)

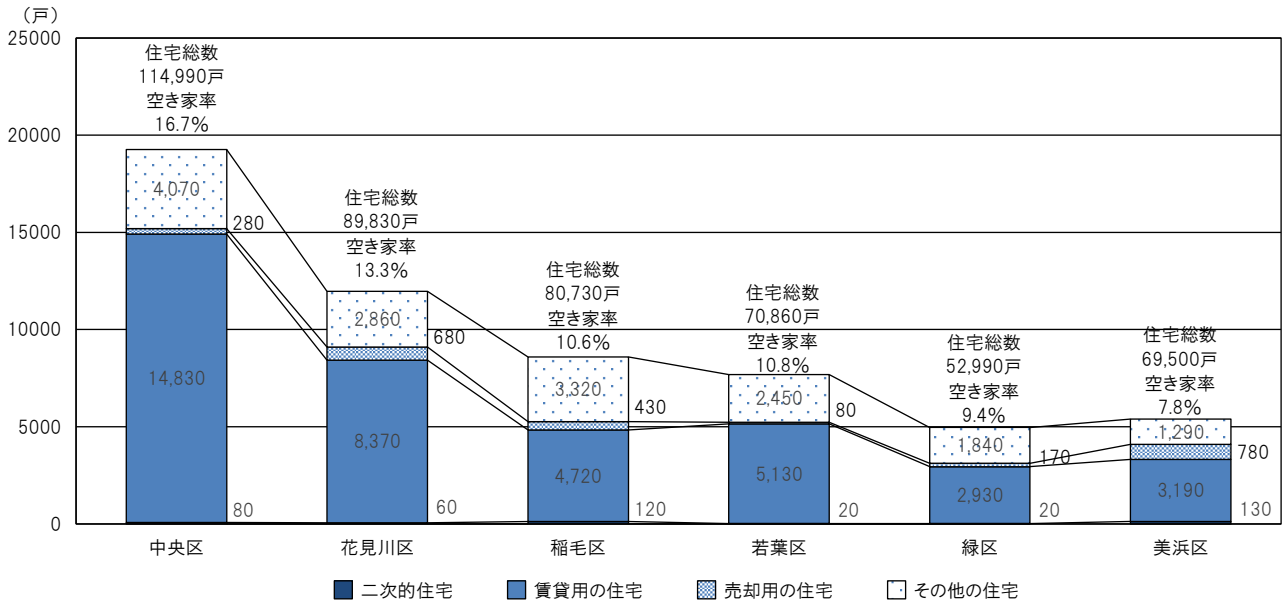
| 空室率 | 団地数 | 管理戸数の合計 |
|-------|-----|---------|
| | | 0～5% |
| 5～10% | 17 | 9,112 |
| 10%以上 | 11 | 20,320 |
| 合計 | 30 | 29,677 |

第2章 現状と課題

ウ 各区の空き家数

各区の空き家数ですが、平成30(2018)年の空き家数及び空き家率は、各区の住宅総数にも関係しますが、中央区が最も多くなっています。(図2-18)

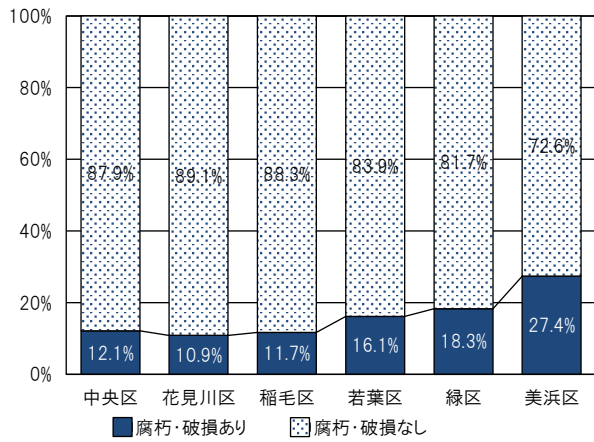
また、腐朽・破損がある空き家の割合は、美浜区が最も多く、腐朽・破損がある「その他の住宅」の割合は、緑区と中央区で30%を超えています。また、「その他の住宅」は、腐朽・破損がある空き家の割合が高くなる傾向があります。(図2-19) (図2-20)



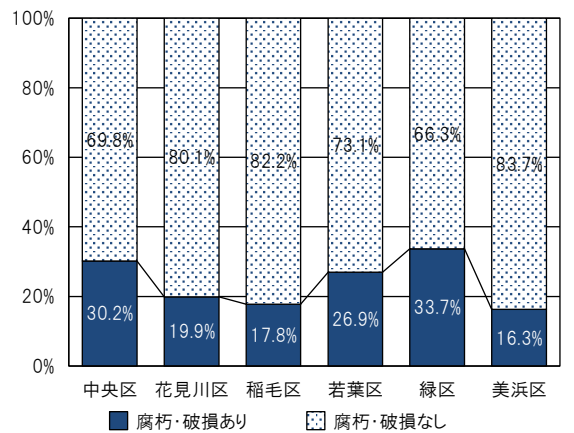
| | 空き家の総数 | | | | 空き家の総数 | | |
|------|--------|--------|--------|-----|--------|-------|-------|
| | H20 | H25 | H30 | | H20 | H25 | H30 |
| 中央区 | 17,810 | 17,210 | 19,260 | 若葉区 | 9,320 | 3,480 | 7,680 |
| 花見川区 | 9,270 | 11,500 | 11,970 | 緑区 | 3,560 | 5,250 | 4,960 |
| 稲毛区 | 9,310 | 10,310 | 8,580 | 美浜区 | 4,990 | 4,920 | 5,400 |

図2-18 各区の空き家の総数

資料:住宅・土地統計調査



資料:住宅・土地統計調査(H30)



資料:住宅・土地統計調査(H30)

図2-19 各区の空き家の腐朽・破損の有無

図2-20 各区の空き家(その他の住宅)の腐朽・破損の有無

第2章 現状と課題

エ 特定空家等件数の推移

特定空家等の件数の推移ですが、平成28(2016)年度から平成30(2018)年度にかけて特定空家等件数及び特定空家等改善件数は年々増加していましたが、平成30(2018)年度以降は年々減少しています。(図2-21)

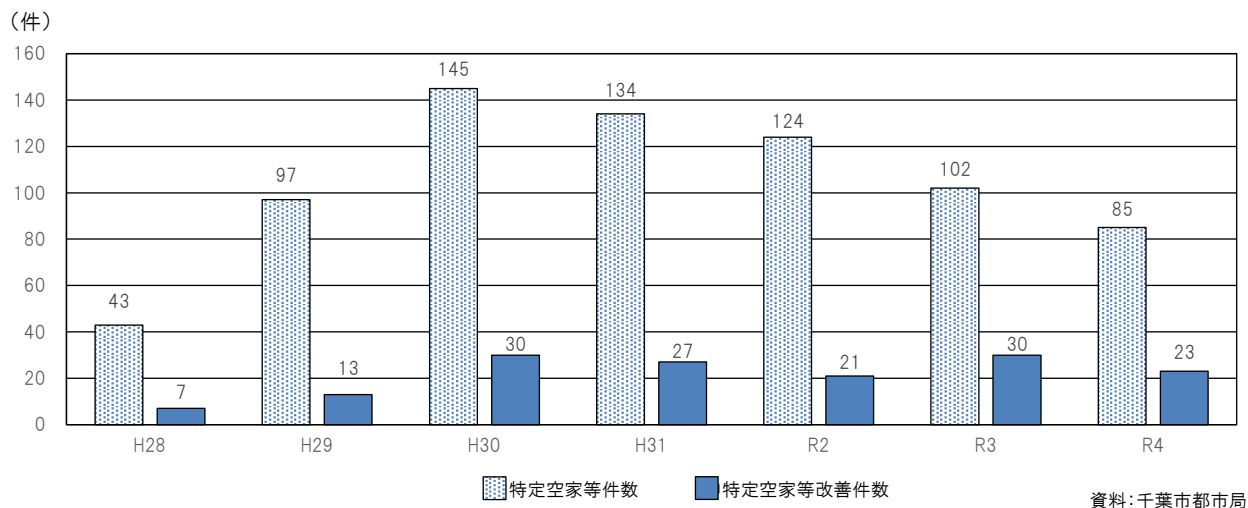


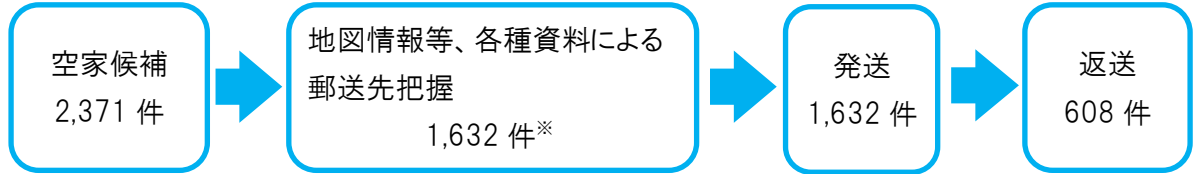
図 2-21 特定空家等件数の推移

(5)空家等の所有者等の意識・課題

本市では、平成 29 (2017) 年度に市内の空家等の現状と合わせ、その所有の状況 (原因、維持管理、活用意向等) について調査を行いました。(巻末資料に掲載)

ア 所有者意向調査 (アンケート調査) の発送状況

空家候補 2,371 件のうち、住所を把握できた 1,632 件にアンケートを発送しました。その結果、回答期間内に 608 件の返送があり、回収率としては 37.3%となりました。



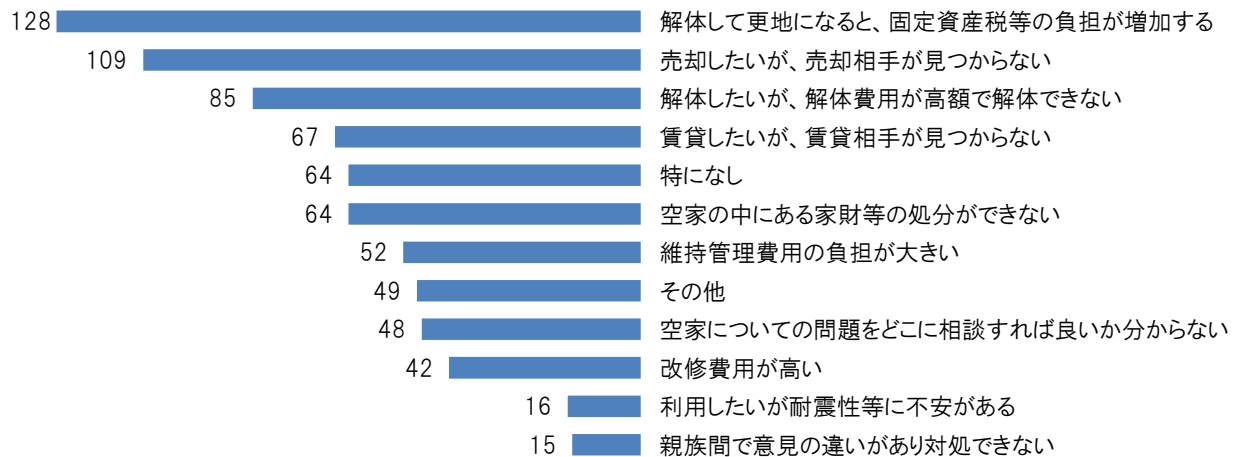
※判明した件数は、あくまで調査期間内で把握できた郵送先となります。したがって、判明しなかった空家候補を「所有者不明」と断定はできません。

イ アンケート集計結果 (所有者の意向に関する項目)

(ア) 空家があることで困っていることについて

空家の現状について把握するため、非居住者の方に対し、「空家があることで困っていること」について確認しました。(図 2-22)

集計したところ、困っていることは、「解体して更地になると、固定資産税等の負担が増加する」が一番多く、続いて「売却したいが、売却相手がみつからない」、「解体したいが、解体費用が高額で解体できない」が多い結果となりました。



「その他」の回答(一部抜粋):所有者本人が売却する意志がない、病気により意思確認が困難、所有者本人が認知症や介護が必要な状況であり手続きが困難、維持管理作業を手伝ってくれる人がいないなど

図 2-22 問 12 空家があることで、お困りのことはありますか。(複数選択可能) 回答者 389 名 回答数 739

第2章 現状と課題

(イ)期待する支援について

どのような支援や対策が必要か確認するため、「利活用するうえで期待する支援や対策」について、利用者と非居住者の方を対象に確認しました。(図 2-23)

集計したところ、支援については「解体に対する支援」が一番多く、続いて「不動産や法律などの専門家への相談」、「改修や修繕に対する支援」が多い結果となりました。

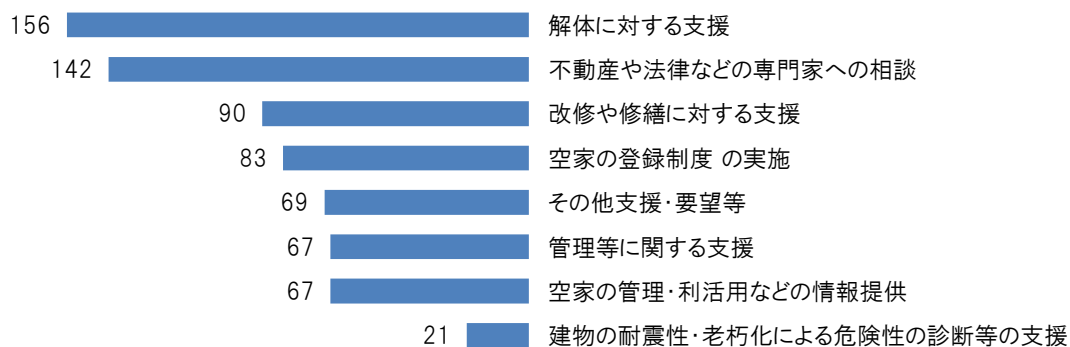


図 2-23 問15 空家を利活用するうえで市に期待する支援、空家対策について要望する事項はありますか。(複数選択可能) 回答者 369 名 回答数 695

(6)本市での取組み状況

ア 管理不全な空家等への対応

(ア) 空家条例による対応状況（平成 25（2013）年度から平成 27（2015）年度）

平成 27 年 5 月に空家法が制定されましたが、それ以前も本市では、平成 25 年 4 月に制定した空家条例により、周囲に迷惑をかけるような空家等についての相談受付（以下「管理不全相談」）や調査・指導を行ってきました。

管理不全相談は、平成 25 年度が約 400 件、平成 26、平成 27 年度も 200 件を超え、多くの相談が寄せられている状況です。（図 2-24）

相談を受けた空き家の所有者等に対して、改善を求める指導を続けた結果、3 年間で 517 件の空き家の管理状況が改善されました。（図 2-25）

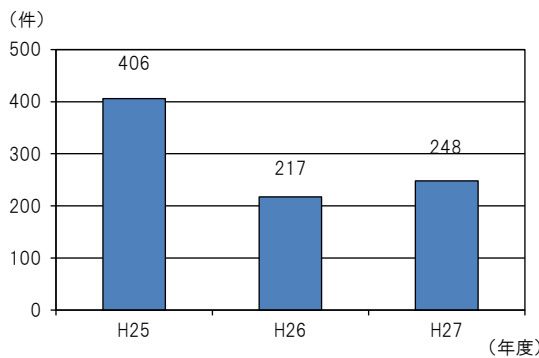


図 2-24 管理不全相談の件数(新規受付)

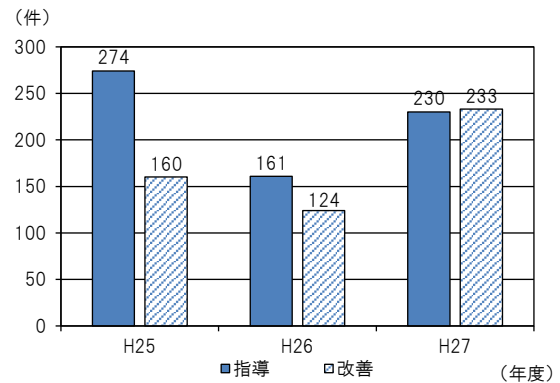


図 2-25 空家等への指導・改善状況(過年度からの繰越含む)

(イ) 「空家法」運用開始後の対応状況（平成 28（2016）年度から令和 4（2022）年度）

平成 28（2016）年 4 月より、空家法に基づく対応を行っています。具体的には、特定空家等に該当する可能性があるものについての情報が市民から寄せられた場合には、各種調査の結果をもとに所有者等に対して通知・助言を行い、これによって改善されなかったものについて、特定空家等の判定を行った上で、必要な指導等を行っています。

令和 4（2022）年度の管理不全相談の対応実績は 842 件、各区の状況は、中央区・花見川区・稲毛区・若葉区・緑区は 100 件を超えている一方で、高層の集合住宅が多い美浜区は 6 件となっています。

また、対応実績 842 件のうち 108 件、約 13%が特定空家等と判定されています。（図 2-26）

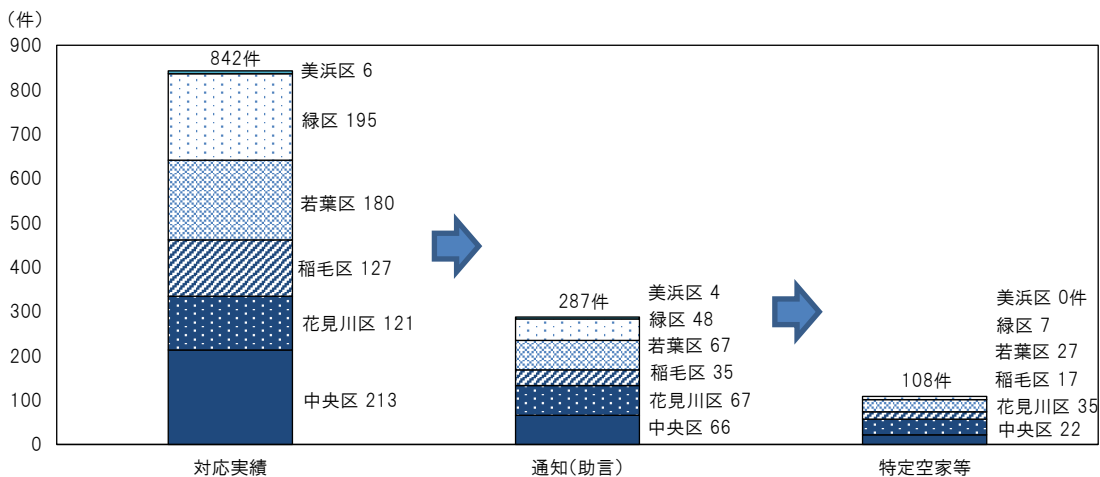


図 2-26 令和4年度 空家等の対応状況(過年度からの繰越含む)

第2章 現状と課題

特定空家等と判断された物件のうち、50件に対して指導、34件について勧告を行っており、その内容は、ほとんどが「保安上危険」となっています。「その他」として雑草・樹木の繁茂等の改善を求めるものもあります。(図 2-27) (図 2-28)

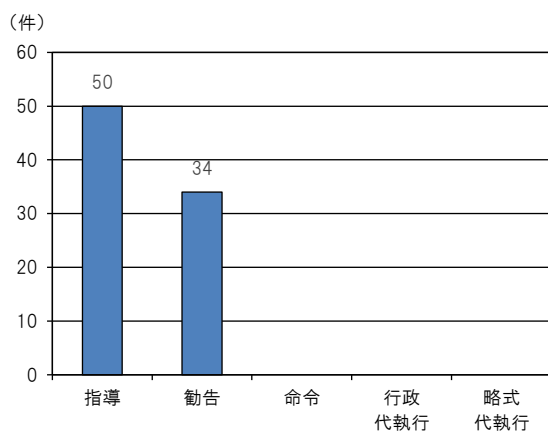


図 2-27 令和4年度 特定空家等への措置件数

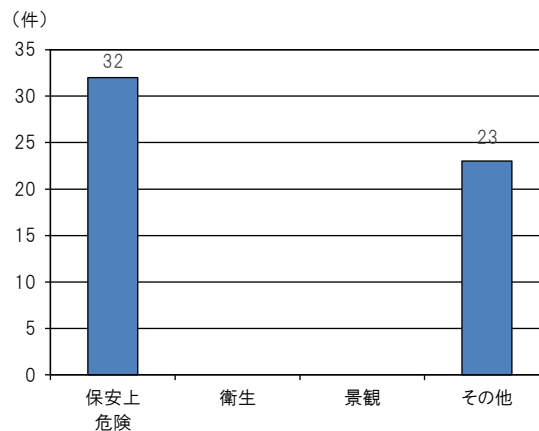


図 2-28 令和4年度 指導件数の内訳(重複あり)

イ 空家等の利活用

(ア) すまいのコンシェルジュ（住宅に関する相談窓口）による空き家の相談

本市では、住宅に関する様々な相談に対応したり、地域の住環境の情報を提供する窓口である住宅関連情報提供コーナー「すまいのコンシェルジュ」を設置しています。

相談状況は、令和 4 (2022) 年度には約 80 件の相談があります。空き家に関する相談の内訳に目を向けると、「管理」や、「売買」、「解体」に関するもののほか、「法律」や「税」についてのものがあります。(表 2-2)

表 2-2 すまいのコンシェルジュへの相談件数と内訳

| 空家相談 | | 全般 | 管理 | 賃貸 | 売買 | リフォーム | 解体 | 法律・相談等 | 税 | 助成金 | その他 | 合計 |
|------|------|----|----|----|----|-------|----|--------|---|-----|-----|----|
| R3 | 一般相談 | 15 | 5 | 4 | 17 | - | 15 | 8 | 4 | - | 2 | 70 |
| R4 | 一般相談 | 17 | 4 | 2 | 25 | 0 | 7 | 8 | 1 | 6 | 9 | 79 |

第2章 現状と課題

(イ) 専門家団体等と連携した相談体制

平成 27 (2015) 年 4 月から空き家の有効活用の一環として、相談員が空き家所在地に赴き、簡易的な目視調査と聞き取り調査を実施し、空き家の所有者等が抱える問題を解決しやすいよう、「空き家活用相談員の現地派遣」を行いました。実績は、平成 27 (2015) 年度から 29 (2017) 年度までの 3 年間で 86 件の現地派遣を行いました。(表 2-3)

主な相談内容は、管理から活用方法に関する相談など幅広く、各種専門家への相談が必要であることがわかります。(表 2-4)

令和 3 (2021) 年度からは、これらの取組みを踏まえ、千葉市と空家等対策に関する連携協定を締結している専門家団体により専門的な相談対応ができるよう相談体制を整えました。(表 2-5)

表 2-3 空き家活用相談員の現地派遣件数

| 年度 | | H27 | H28 | H29 |
|--------|------------|-----|-----|-----|
| 派遣件数 | | 28 | 22 | 36 |
| 内 訳 | 売却 | 14 | 8 | 21 |
| | 賃貸 | 5 | 1 | 3 |
| | 賃貸・売却どちらでも | 0 | 8 | 10 |
| | 解体 | 1 | 0 | 0 |
| | 活用方法 | 5 | 5 | 1 |
| | 相場情報 | 3 | 0 | 0 |
| | その他 | 0 | 0 | 1 |

| 年度 | | H27 | H28 | H29 |
|--------|------|-----|-----|-----|
| 派遣件数 | | 28 | 22 | 36 |
| 内 訳 | 中央区 | 1 | 9 | 11 |
| | 稲毛区 | 7 | 3 | 2 |
| | 花見川区 | 5 | 1 | 6 |
| | 若葉区 | 11 | 8 | 11 |
| | 緑区 | 3 | 1 | 6 |
| | 美浜区 | 1 | 0 | 0 |

表 2-4 空き家活用相談員への主な相談内容

| | |
|------|--|
| 管理 | ・庭木の管理をお願いできる業者を知りたい |
| 売却 | ・どうすれば売却できるか知りたい ・不動産業者の選定方法を知りたい ・売却に出しているが売れないので、どうすればいいか知りたい ・売却したいが、共有者の何名かが所在不明でありどうすればいいのかわからない ・私道が共有名義で、その問題を解決しないと売却出来ないがどうすればいいのかわからない |
| 賃貸 | ・賃貸に出したが入居者が決まらない ・自治会、高齢者施設等へ賃貸したい ・土地が借地の建物を賃貸したい ・賃貸需要があるのか知りたい ・どこまでリフォームすれば貸せるか知りたい ・修繕して賃貸できるか、駐車場として貸せるか知りたい |
| 解体 | ・解体手順や残留物の処理をどうすればいいか知りたい |
| 活用方法 | ・有効活用のアドバイスが欲しい |
| 相場情報 | ・売却価格が適正かどうか知りたい ・家賃相場を知りたい ・土地を売却したいので、家の解体費用等を知りたい |

第2章 現状と課題

表 2-5 空き家専門相談実績

| 年度 | | R3 | R4 |
|------|-------|----|----|
| 相談件数 | | 14 | 23 |
| 内訳 | 管理 | 0 | 1 |
| | 賃貸 | 0 | 0 |
| | 売買 | 8 | 19 |
| | リフォーム | 1 | 0 |
| | 解体 | 1 | 0 |
| | 法律等 | 4 | 1 |
| | その他 | 0 | 2 |

| 年度 | | R3 | R4 |
|------|------------|----|----|
| 相談件数 | | 14 | 23 |
| 内訳 | 宅地建物取引業協会 | 7 | 11 |
| | 全日本不動産協会 | 3 | 11 |
| | 建築士会 | 0 | 0 |
| | 建築士事務所協会 | 0 | 0 |
| | 司法書士会 | 3 | 0 |
| | 弁護士会 | 1 | 1 |
| | シルバー人材センター | 0 | 0 |

2 空家等の課題

本市の空家等の状況や国の動向、これまでの取組の検証等を踏まえ、空家等（内容により空室や空部屋も含む。）の課題を次のように整理しました。

(1)空家等の発生抑制に係る課題

【社会情勢】

- ・ 将来的な人口及び世帯数の減少に伴う空家等の増加への対応
- ・ 単独世帯の増加(主に高齢者)による空家等の増加への対応

【所有者等】

- ・ 単独世帯の高齢者が施設に入所するなどの理由により、そのまま空家等となる例が多いことへの対応
- ・ 住宅を相続した際に、相続登記などの必要な手続きをしないままとしていることへの対応
- ・ 高齢や認知症等の理由により、所有者等が空家等の処分や管理に関する判断ができず、放置されてしまうことへの対応
- ・ 相続や施設入所などの事態に直面した際に、空家等にしないための準備不足(権利関係の整理・登記等の手続き、家財撤去、将来的な取扱いの相談等)への対応
- ・ 問題を解消するための方策や制度、相談先に関するわかりやすい情報提供
- ・ 地域と近所付き合いが少ない空家等の所有者への対応
- ・ 維持管理、売却、賃貸(定期借家制度、DIY 賃貸)等の様々な相談への対応
- ・ 所有者等に対する空家等の発生予防に向けた意識の醸成
- ・ 相続人に対する空家等の発生予防や相続時の譲渡等の効果的な働きかけ

【地域】

- ・ 空家等の増加に伴う地域の人口減少、コミュニティ活動縮小、活力低下への対応

【行政】

- ・ 市内に広く所在し建物の状態や数も刻々と変化する空家等の継続的な実態把握
- ・ 相続登記されていないなど空家等の所有者等がわからない場合における所有者等への指導や情報提供などの対応
- ・ 対策を促進するための課題・検討事項が多くの分野にまたがっていることへの対応
- ・ 新築住宅に比べて既存住宅には税制などの面で優遇措置が少ないことへの対応
- ・ 遠隔地に住む所有者等からの相談対応

第2章 現状と課題

(2) 空家等の活用促進に係る課題

【社会情勢の変化】

- ・将来的な人口及び世帯数の減少に伴う空家等の増加への対応(再掲)
- ・単独世帯の増加(主に高齢者)による空家等の増加への対応(再掲)

【住宅市場】

- ・築年数が古い空家等や、管理不全な状態により流通が難しい空家等の増加への対応
- ・中古住宅の流通率向上への対応
- ・郊外の流通しにくい物件への対応

【所有者等】

(空家等)

- ・高齢化や遠方居住等の事情を抱える空家等の所有者が行う定期的な管理への対応
- ・賃貸経営が難しいことや地域との関係など様々な理由から、他人に貸すことに抵抗がある所有者意識への対応
- ・問題を解消するための方策や制度、相談先に関するわかりやすい情報提供(再掲)
- ・相続人への意識啓発、働きかけや相続時の譲渡等の促進
- ・築年数が古い空家等や管理不全な状態の空家等は価格が下がって売れないことへの対応
- ・愛着があり売ることができない空家等への対応
- ・旧耐震基準で建てられた空家等の利活用に向けた対応
- ・地域と近所付き合いが少ない空家等の所有者への対応(再掲)
- ・空家等を市場価格で売却したい方が多く、既存住宅市場に流通できない要因となっていることへの対応

(空部屋)

- ・空部屋の利用がされないことで、人口増加や事業利用など地域活性化の機会を損失する可能性への対応
- ・空部屋の利用がされないことにより、賃料収入などの資産活用の機会を損失する可能性への対応

【地域】

(空家等)

- ・働きかけが難しい所有者等がわからない空家等への対応
- ・住宅以外へ利活用をした場合、騒音などによる住環境の悪化が懸念され、踏み切れないことへの対応
- ・空家等の増加に伴う地域の人口減少、コミュニティ活動縮小、活力低下への対応(再掲)
- ・高経年住宅団地における地域の活性化等につながる空家等対策の検討

(空室)

- ・マンション内のコミュニティ活動が縮小し、住民同士の交流機会が減少する可能性への対応
- ・管理組合員が減少することによる共助機能低下や防犯・防災力が低下する可能性への対応

(空部屋)

- ・住民の地域活動の維持・拡大の機会を損失する可能性への対応

第2章 現状と課題

【行政】

- ・ 市内に広く所在し建物の状態や数も刻々と変化する空家等の継続的な実態把握(再掲)
- ・ 利活用に関する適切な情報の提供
- ・ 対策を促進するための課題・検討事項が多くの分野にまたがっていることへの対応(再掲)
- ・ 新築住宅に比べて既存住宅には税制などの面で優遇措置が少ないことへの対応(再掲)
- ・ 現行の建築基準法に合わない、接道していない住宅などは建て替えや売却が困難となっていることへの対応
- ・ 法律等での制限が厳しい住宅以外の用途での利活用に向けた対応
- ・ 遠隔地に住む所有者からの相談対応(再掲)
- ・ 空き家の福祉施設の転用について、福祉部局との連携

【賃貸人・購入者】

- ・ 空家等を探しやすくするための工夫した情報提供
- ・ 改修等にかかる費用負担の軽減への対応
- ・ 住宅以外へ活用する際の建物の管理方法や地域の方へのアプローチなどの有効なノウハウの提供

(3) 適切な管理や除却の推進に係る課題

【住宅市場】

(空家等)

- ・ 築年数が古い空家等や、管理不全な状態により流通が難しい空家等の増加への対応(再掲)
- ・ (空室)
- ・ 空室増加により魅力がない共同住宅と認識され資産価値が低下する可能性への対応
- ・ 管理されない空室や建物は老朽化が早く、敷地も荒れるため、空室や土地・建物自体の資産価値が低下する可能性への対応
- ・ 空室を安く売却されてしまうことにより、自身が所有する空室の価値が低下する可能性への対応
- ・ マンションのスラム化により地域の魅力が下がり、地域の資産価値が下がる可能性への対応
- ・ 管理費等の不足により必要な修繕の停滞や耐用年数が経過したマンションの再生もしくは撤去・更地ができない可能性への対応

【所有者等】

- ・ 高齢や認知症等の理由により、所有者等が空家等の処分や管理に関する判断ができず、放置されてしまうことへの対応(再掲)
- ・ 築年数が古い空家等や管理不全な状態の空家等は価値が下がって売れないことへの対応(再掲)
- ・ 地域と近所付き合いが少ない空家等の所有者への対応(再掲)
- ・ 固定資産税等の負担が増加することにより、空家等の解体を敬遠してしまうことへの対応
- ・ 一定数存在する所有者が不明・不存在の空き家への対応
- ・ 接道不良などにより、売却や建て替えが困難な空家等への対応
- ・ 特定空家等になる前の改善に向けた対応

第2章 現状と課題

【地域】

(空家等)

- ・空家等が増加すると、空き巣など地域における防犯上のリスク増加が懸念されることへの対応
- ・近所付き合いの悪化が懸念されることから問題にしにくく、また、地域に取組む体制がないなど、所有者等への働きかけが難しいことへの対応
- ・空家等の増加に伴う地域の人口減少、コミュニティ活動縮小、活力低下への対応(再掲)

(空室)

- ・マンションのスラム化による近隣地域の景観や治安が悪化する可能性への対応
- ・老朽化した建物や工作物の材料が飛散し、近隣に人的または物的被害を与える可能性への対応
- ・地域活動の縮小や住民組織の担い手が不足し共助機能や防災力が低下する可能性への対応
- ・管理組合が機能せず、外観(景観)の悪化、防災・防犯機能の低下、ゴミの不法投棄や火災(放火含む)の増加、不審者の侵入等発生の問題が生じる可能性への対応

(空部屋)

- ・居住人数が少ないため維持管理できず、建物自体の老朽化を招く可能性があることへの対応
- ・居住人数が少ないため、適切な防犯体制がとれず、防犯機能が低下する可能性への対応

【行政】

- ・管理不全空家等や特定空家等など適切な管理が行われていない空家等への対策の強化
- ・対策を促進するための課題・検討事項が多くの分野にまたがっていることへの対応(再掲)
- ・現行の建築基準法に合わない、接道していない住宅などは建て替えや売却が困難となっていることへの対応(再掲)

(4) 多様な主体との連携に係る課題

【所有者等】

- ・問題を解消するための方策や制度、相談先に関するわかりやすい情報提供(再掲)

【地域】

- ・空家等の増加に伴う地域の人口減少、コミュニティ活動縮小、活力低下への対応(再掲)

【行政】

- ・対策を促進するための課題・検討事項が多くの分野にまたがっていることへの対応(再掲)
- ・専門家団体等と連携した自治体や地域組織等の取組みの強化

【賃貸人・購入者】

- ・住宅以外へ活用する際の建物の管理方法や地域の方へのアプローチなどの有効なノウハウの提供(再掲)