

## 第3章 課題と対策の方向性

---

- 1 現状の分析
- 2 本市の課題
- 3 基本方針

## 1 現状の分析

## (1) 空家の流通に影響を与える要因

## ○住まいを選ぶ基準

住まいを選択する際には、家の状態、家賃、住宅・土地の価格、駅までの距離、家の広さ・間取り・日当たりのよさが大きく影響を与えていると考えられます。空家の属性が、住まいを探している人の住宅の選択条件に当てはまれば、空家は流通に乗りやすくなります。

## ○流通に関係する属性

令和2年度調査における空家の属性（建物の状態（築年数、延べ床面積、道路に接道する間口、管理状態）、インフラ整備状況（駅からの距離、前面道路幅員）、地形の状況（最寄りのバス停からの勾配、最寄り駅からの勾配）のデータを使い、地区ごとに空家1戸当たりの属性数と空家率について分析をしたところ、相関関係にあることを確認することができました。

このことから分析に用いた属性が、流通阻害要因と考えられます。

	空家数(戸) A	属性合計(該当数) B	1戸当たりの該当数 (B/A)	空家率
本庁北	338	683	2.0207	1.76%
本庁南	172	270	1.5698	1.54%
鳴尾	191	341	1.7853	1.62%
瓦木	135	198	1.4667	1.37%
甲東	175	255	1.4571	1.49%
塩瀬	187	429	2.2941	2.36%
山口	101	186	1.8416	1.91%

表3-1 相関関係検証に使用したデータ（資料：令和2年度空家等調査結果）

	築40年超	延べ床面積50㎡未満	道路に隣接する間口2m未満	管理不全数	駅から800m圏外	前面道路幅員4m未満	最寄駅からの勾配10%以上	最寄バス停留所からの勾配10%以上
本庁北	0.5000	0.1361	0.0533	0.1746	0.4231	0.3550	0.1391	0.2396
本庁南	0.3953	0.3663	0.0872	0.3314	0.1163	0.2733	0.0000	0.0000
鳴尾	0.5183	0.2565	0.1047	0.1623	0.2513	0.4921	0.0000	0.0000
瓦木	0.4370	0.1704	0.0444	0.2148	0.3037	0.2963	0.0000	0.0000
甲東	0.5200	0.0971	0.0229	0.0914	0.3829	0.3314	0.0000	0.0114
塩瀬	0.5561	0.1070	0.0695	0.2246	0.5027	0.2567	0.2086	0.3690
山口	0.2079	0.1683	0.0297	0.2277	0.9010	0.2376	0.0000	0.0693

表3-2 1戸当たりの該当数の内訳（資料：令和2年度空家等調査結果）

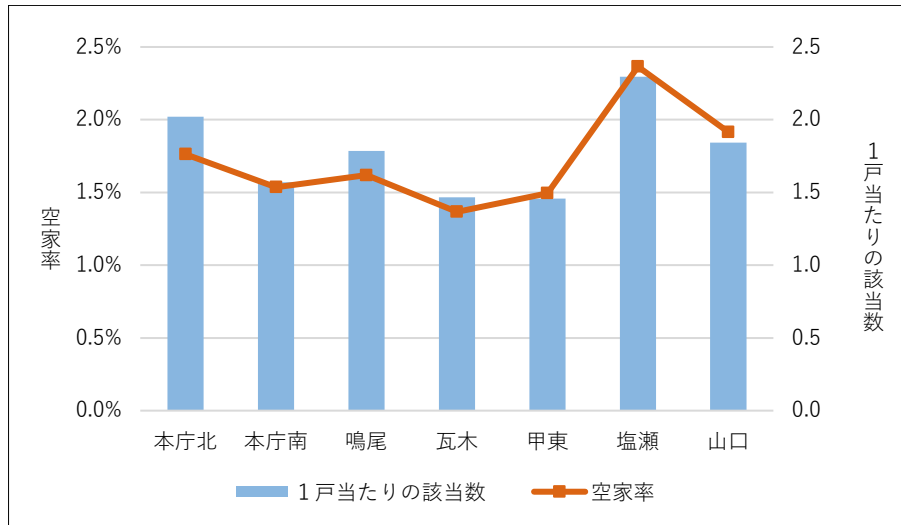


図3-1 支所管轄別空家率と空家の流通阻害要因との関係（資料：令和2年度空家等調査結果）

### ○強い影響を与えている「築年数」と「駅からの距離」

どの属性が空家率に影響を与えているか重回帰分析したところ、駅からの距離、建築年数の古さ、管理不全、延べ床面積の順に空家率に影響を与えていました。特に駅から距離が遠い、建築年が古いという属性が空家率に強い影響を与えていることが分かります。

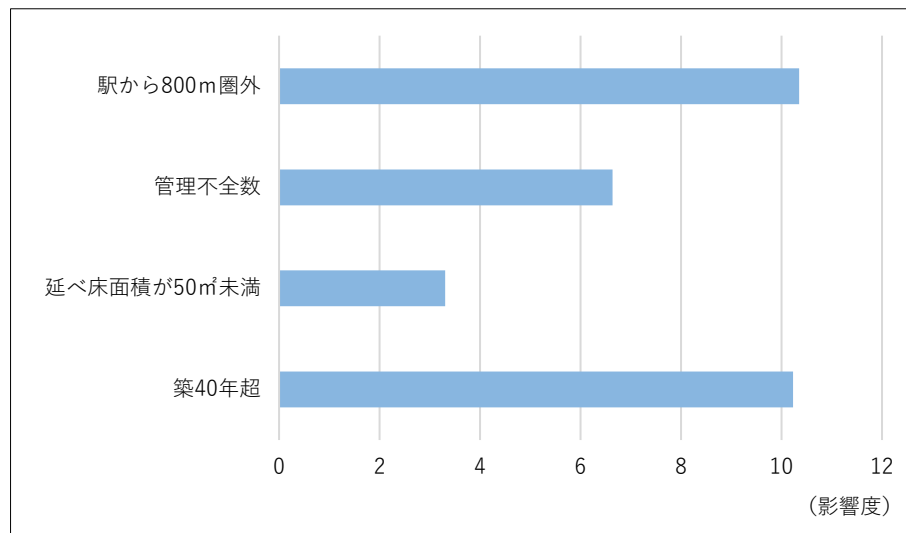


図3-2 空家属性の空家率への影響（資料：令和2年度空家等調査結果）

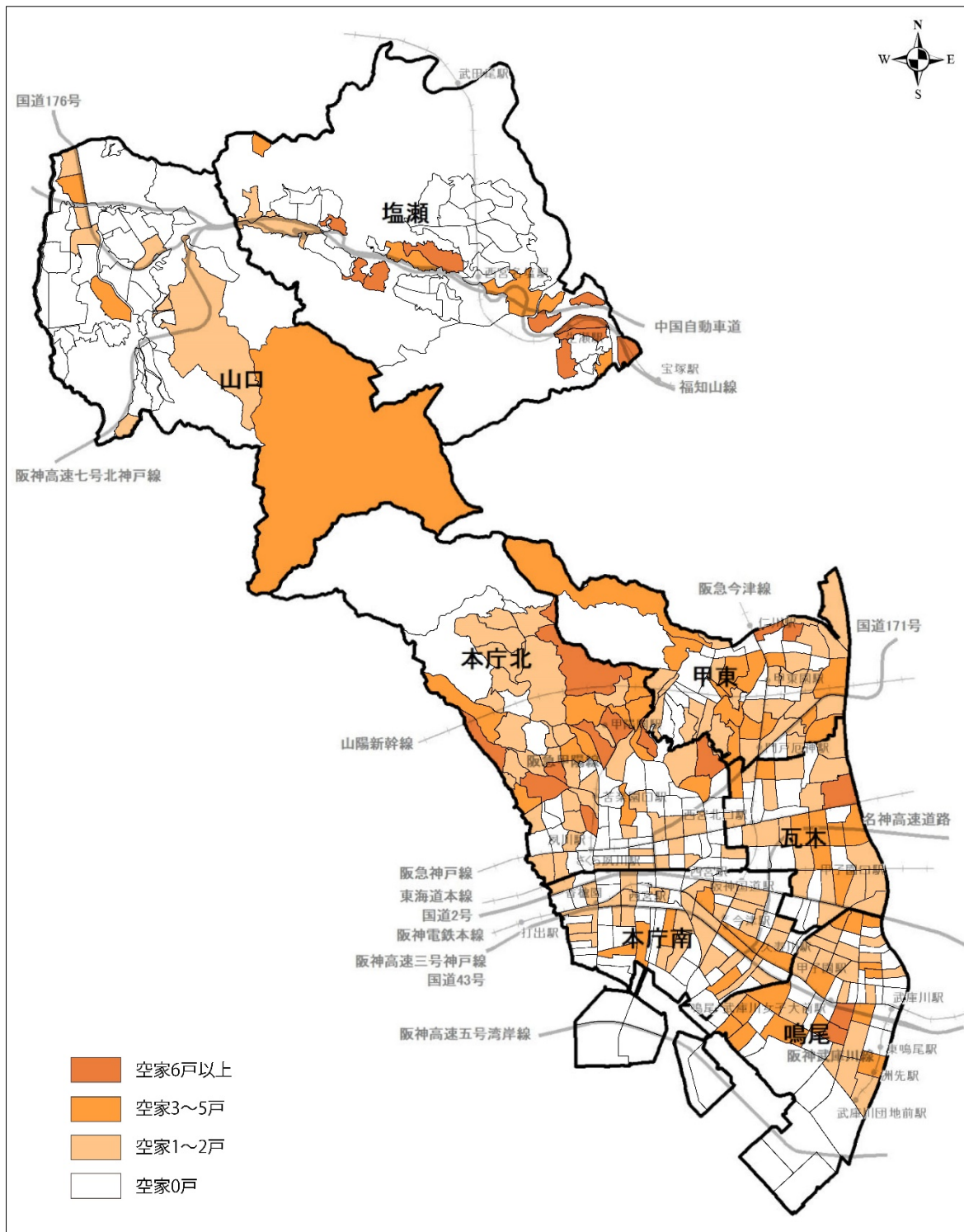


図3-3 築40年を超える空家がある町丁目（資料：令和2年度空家等調査結果）

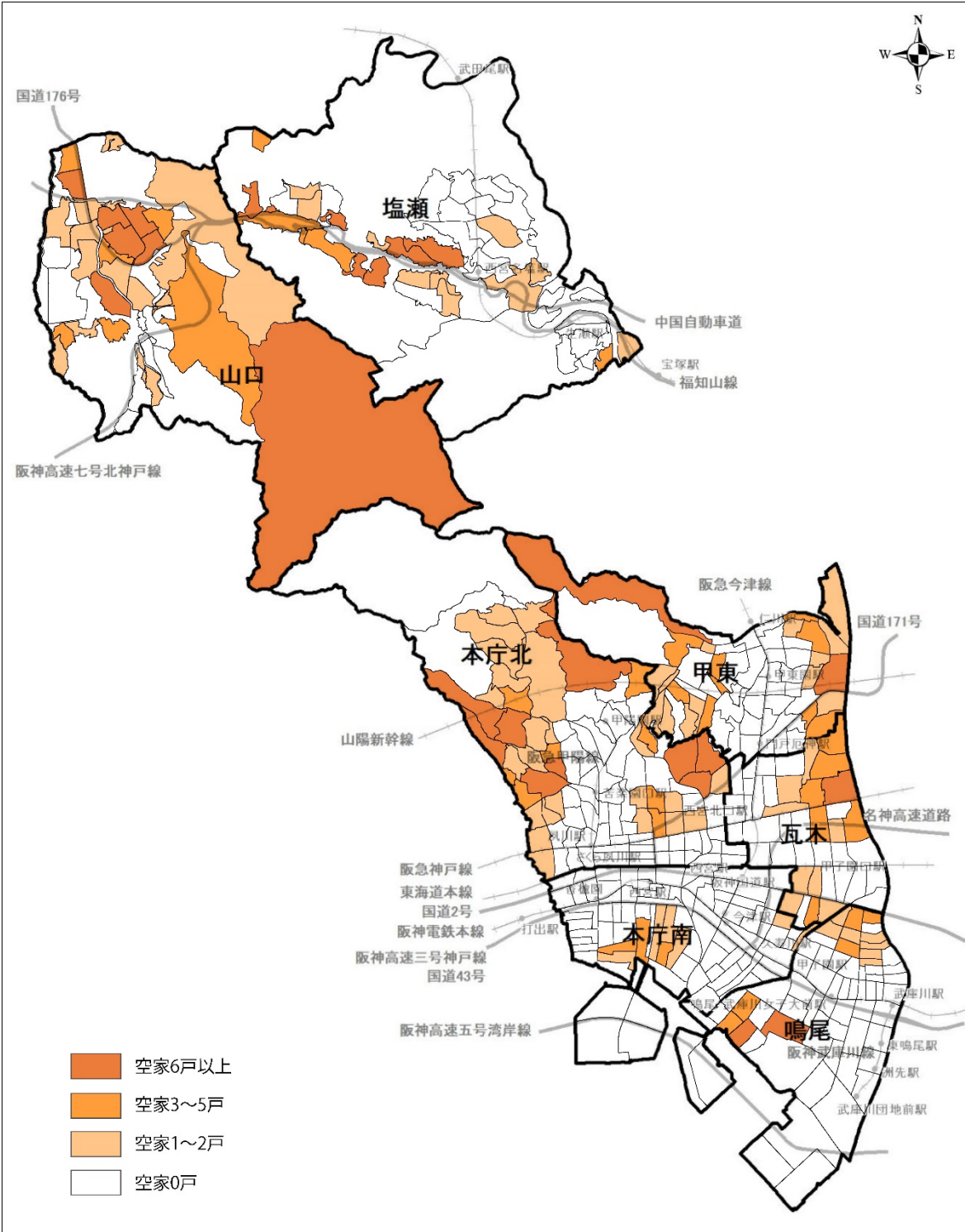


図3-4 鉄道駅から800m圏外の空家がある町丁目（資料：令和2年度空家等調査結果）

## (2) 空家が管理不全になる要因

### ○築年数と建物の管理不全

令和2年度調査では、築40年を超える空家が空家総数の約半数を占めています。  
また、築40年以上の空家では、管理不全の内容も家屋の不具合の割合が高くなっています。

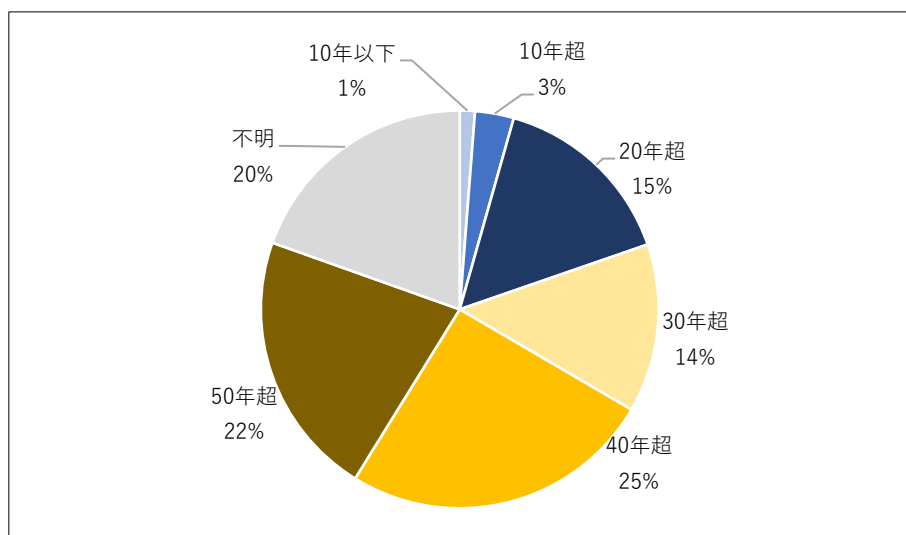


図3-5 空家全体に占める築年数別の割合 (資料: 令和2年度空家等実態調査)

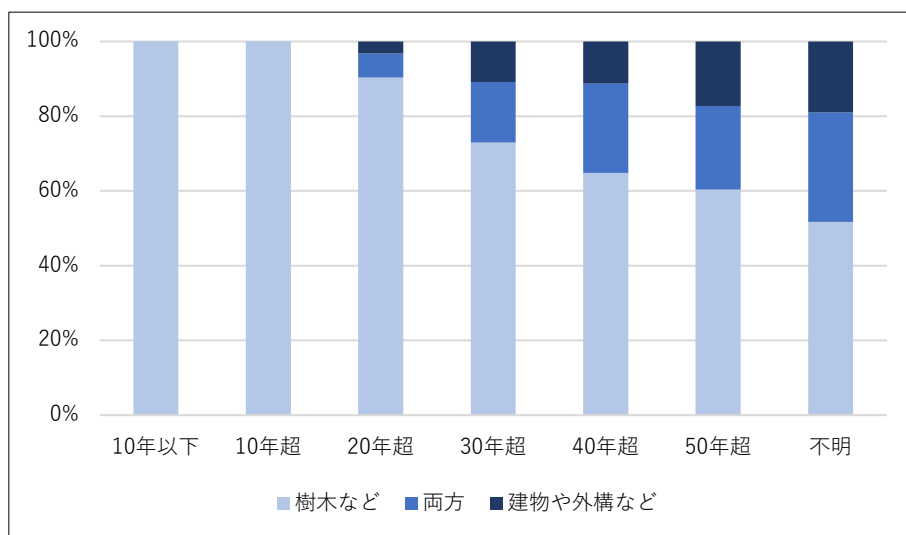


図3-6 空家の築年数別の管理不全内容 (割合) (資料: 令和2年度空家等実態調査)

### ○所有者の管理への意識

令和2年度調査の所有者アンケートでは、「所有者の8割は年に1回以上の管理」を行っているという回答結果でした。しかし、所有者が管理している場合でも、管理不全となっているケースがあります。

また、令和2年度調査によると、管理不全の内容は、雑草や樹木に関するものが大半を占めており、手入れは、目が行きがちで比較的負担の少ない外回りや郵便受け、室内の点検が中心となっていることが考えられます。

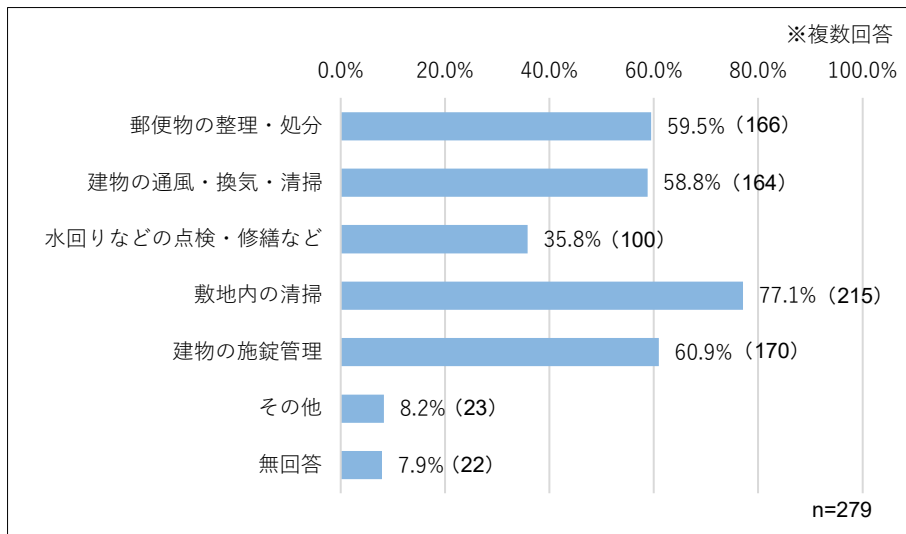


図3-7 空家の維持管理の内容（資料：令和2年度空家等実態調査）

### ○高齢化の空家管理への影響

相続した空家を管理している所有者の高齢化が進んでおり、現在、管理ができていない空家も、次世代へ適切に引き継がれない場合、所有者が明確でない空家の増加や管理が適切に行われない空家の増加が懸念されます。

### (3) 空家が長期化する要因

#### ○長期化に影響する空家の属性

令和2年度調査で空家と判定したものについて平成28年度調査でも空家と判定したものと令和2年度調査のみで空家と判定したものに分けて、属性に差があるか比較すると、築年数が最も差があり、次いで管理不全、最寄駅からの距離という結果になっています。よって、これらの属性が、空家が長期化する要因と考えられます。

	築40年超	延べ床面積 50㎡未満	管理不全数	駅から 800m圏外
H28調査・R2調査ともに空家	0.546	0.170	0.239	0.416
R2調査のみ空家	0.415	0.189	0.168	0.368
差	0.130	-0.019	0.071	0.049

表3-3 空家の期間別・空家率に影響を与える要因の1戸当たりの該当数（資料：令和2年度空家等調査結果）

#### ○長期化につながる所有者ニーズと行動のギャップ

令和2年度調査の所有者アンケートでは、売却や賃貸を希望している所有者が52.4%、解体を希望する所有者が13.6%でした。多くの所有者が、何らかの形で流通させることで、資産として活用することを希望していることが分かります。

また、同じ所有者アンケートでは、居住中、貸し出し中、売却予定と回答した所有者を除く279人のうち、売却や賃貸を希望しているのは142人となっており、さらにそのうちの50人は買い手等が見つからないと回答しています。

このことから、実際に何らかの行動を起こしたのは希望者の35%程度しかいないと思われれます。

#### ○複合的な要因による空家の長期化

空家の長期化には、空家の築年数や管理状態により流通しにくいという理由だけではなく、所有者の行動も影響があると考えられます。



(4) 暮らし方の多様化と変化する住まい選びの基準

従来、住まいを選択する際には、家の状態、家賃、住宅・土地の価格、駅までの距離、家の広さ・間取り・日当たりのよさが影響を与えていると考えられていました。

しかし、新型コロナウイルス感染症の感染防止対策として実施されたテレワークの継続利用などにより、住まいと働く場所が近いといった従来の住まいの選択基準や一カ所に住まうといった考え方とは異なり、二地域居住や家族との時間を大切にするまたはできる場所や、自然豊かな環境で暮らせるといった多様な住宅の使い方が出てきています。

また、所有者自身がセカンドハウスとして利用するなど、常時でなくても住宅としての使い方をしている場合もあります。

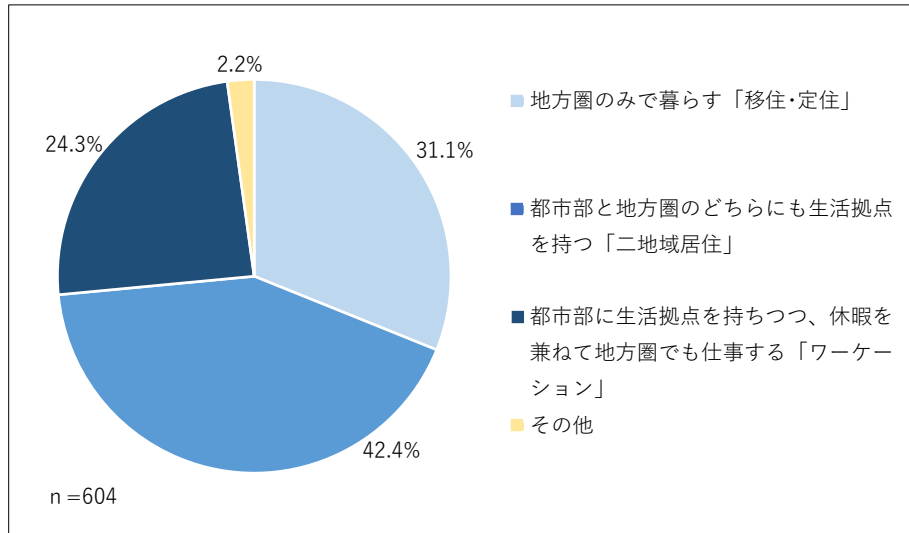


図3-8 地方暮らしに関心ある東京都民が望む暮らし方のスタイル  
(資料：地方暮らしに関するアンケート(2020年6月、トラストバンク調査))

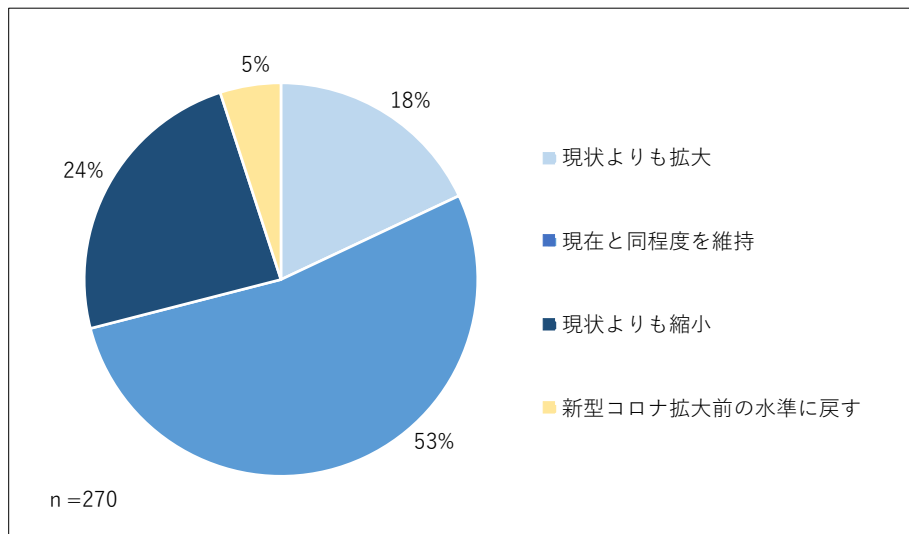


図3-9 新型コロナウイルス感染症の終息後も見据えたテレワークの利用に関する方針  
(資料：企業等の東京一極集中に係る基本調査(2020年8~9月、国土交通省))

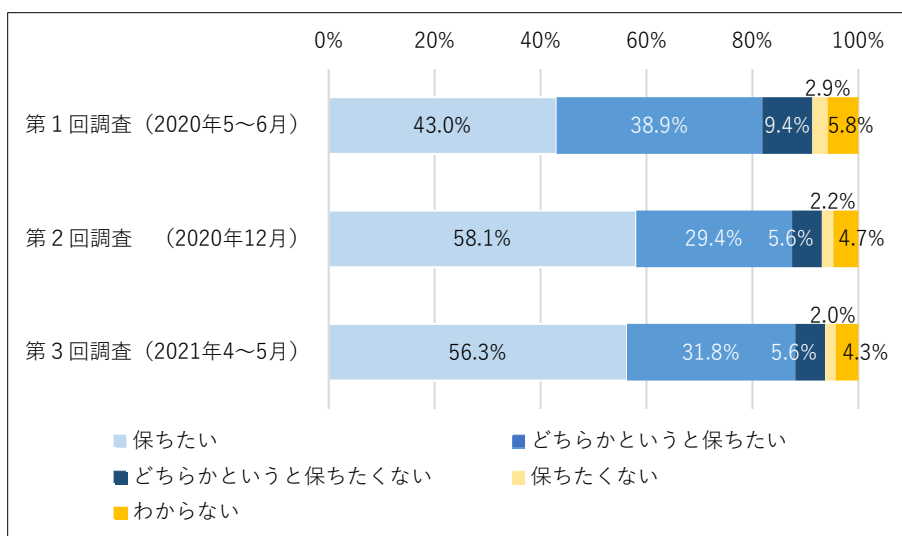


図3-10 家族と過ごす時間を保ちたいと思うかに関する意識調査  
 (資料：第3回 新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査  
 (2021年6月、内閣府))

## (5) インフラ等に関する属性の影響

### ○地域への影響の違い

空家率に強い影響を与えている属性の一つである駅からの距離というインフラに関する属性について見ると、山口地区、塩瀬地区、本庁北地区が強く影響を受けていることが分かります。

南部地域、北部地域ともに山間部や丘陵地帯に住宅地が開発されており、そのような場所には、駅から遠い、傾斜地であるといったインフラや地形に関する属性を持つ空家があります。

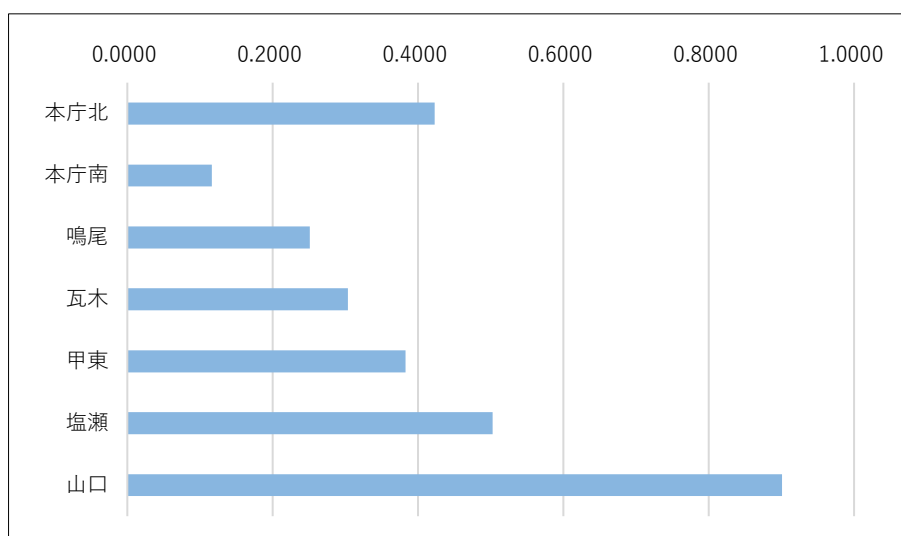


図3-11 インフラ（駅から800m圏外）に関する属性の影響が強い地区  
 (資料：令和2年度空家等調査結果)

○アンケート回答から見るインフラの影響

令和2年度調査の所有者アンケートでも、空家のままになっている理由として、塩瀬・山口地区では、交通・買い物などの利便性が低いことが他地区よりも高い割合を占め、本庁北地区は、南部地域で唯一利便性の低さが理由として挙げられています。

また、利便性の高い鳴尾地区では老朽化・設備が生活様式に合わないことが理由として大きな割合を占めています。

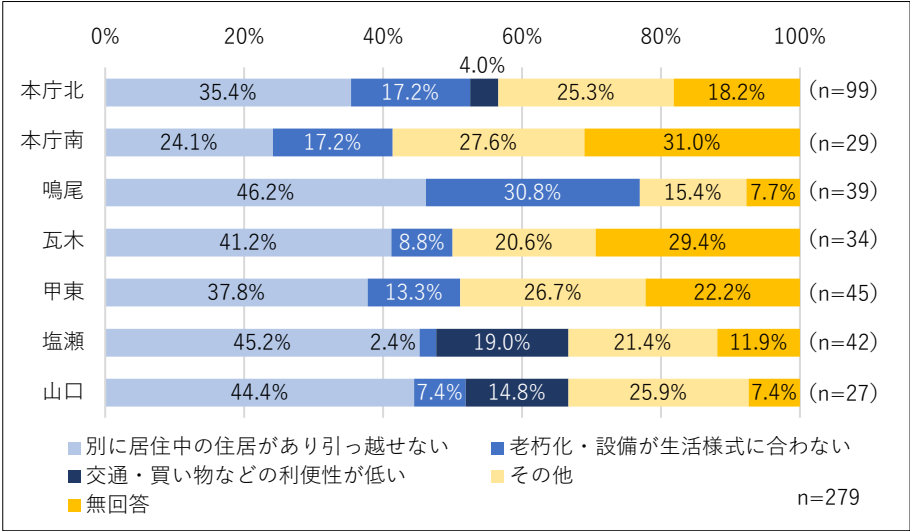


図3-12 支所管轄別・現在住んでいない理由 (資料：令和2年度空家等調査結果)

## 2 本市の課題

### (1) 管理不全空家の解消

空家は建築年が古くなるにつれて管理不全の割合が増え、管理不全の内容も建物の損傷の割合が増える傾向があります。空家を利活用や流通させるためにも、住宅が建てられた時から優良な状態に維持されていることが必要です。

現在の良好な住環境を守るためには、空家について建物の軽微な損傷への対応や、雑草や樹木の管理不全といった景観上の対応が求められています。

### (2) 次世代へ適切に引き継ぐための対応

住民や空家管理の担い手の高齢化が進んでおり、次世代に円滑に引き継ぐことができなければ、所有者が不明となったり管理不全の空家が増えることが予想されます。次世代に円滑に引き継ぐことへの対策を検討する必要があります。

### (3) 社会情勢の変化と多様化する住まいに関するニーズへの対応

社会情勢の変化に伴って住まいに関するニーズが多様化しています。

所有者の支援と、様々なライフスタイルに応じた利活用を希望している人への情報提供の方法や空家所有者と利活用希望者をつなぐ方法を検討する必要があります。

### (4) 市場の流通に乗せるための対応

令和2年度調査の中で行った所有者アンケート調査では、売却や賃貸を希望しているながら買い手や借り手が見つからない所有者や、売却や賃貸を希望しているが実際に行動を起こしていない所有者がいることがうかがわれました。

所有者が流通に結び付く行動に移れるための対策が必要です。

### (5) まちづくりの観点からの対応

持続可能な地域に向けて、地域の特性を活かした空家の利活用が求められています。北部地域、南部地域ともに、駅から距離があることや傾斜地にあることで、地域内での移動や市外に出るための移動に不便な場所があります。生活利便性の向上を図り、様々な世代が住みたい、住み続けたいと思えるようなまちづくりの推進により、空家の解消につなげていく必要があります。

### 3 基本方針（法第6条第2項第1号）

空家問題の解消には、住宅、インフラが関係する流通阻害要因への対策や所有者に属する問題への対策、多様な価値観に対応する利活用促進に向けた対策、空家になる前と空家になってから行うといった対策のタイミングなどが複合的に関係しています。

よって、空家の適正管理の促進を含む管理不全空家の発生抑制や解消につながる対策に加え、空家の利活用や流通阻害要因の解消を促進するため、関係部署及び関係団体と連携しながら、総合的かつ計画的に対策を進めます。

#### （1）管理不全空家の解消につながる取組を推進する

空家の所有者に対する情報発信や啓発などによる維持管理の推進や、管理不全空家の所有者に対する様々な方法による働き掛けにより、管理不全空家の解消を図ります。

#### （2）管理不全空家の発生抑制につながる予防的な取組を推進する

家屋所有者に対しての空家問題に対する情報発信や周知啓発、住まいを次世代へ円滑に引き継ぐための支援など、空家になることに備えた対策により管理不全空家の発生や増加抑制を図ります。

#### （3）多様なライフスタイルに応じた利活用を推進する

様々な価値観から生まれるライフスタイルを持つ人の多様な住まいの使い方に  
応える情報提供を行うことにより、空家の利活用の推進を図ります。

また、それぞれの地域の魅力を踏まえつつ、空家所有者と空家の利活用希望者をつなぐ対策等により、持続可能な地域の形成を図ります。

#### （4）所有者支援による利活用の推進や流通に乗せる対策を講じる

不動産関係団体やNPO法人等と連携し、空家の流通阻害要因や所有者が抱える課題の解決に寄与する支援を行うことで、市場に乗らない空家問題への対応を図ります。

#### （5）まちづくりの観点からの対策を推進する

地域の成り立ちや地形などの立地特性を踏まえつつ、暮らしやすい住環境の形成を図ります。

