

第2章 空家等の現状と課題

2-1 空家等に関する陳情

空家等に起因する陳情数に関しては横這いから微増傾向にあります。また、陳情の内容も従来の建物に関するものだけではなく、空家に付属する塀や樹木、雑草の繁茂など多様化しており、これまでの対応だけでは対処しきれない状態になりつつあります。

2-2 空家を与える影響

空家の与える影響としては、倒壊等による人的な被害・不法投棄等を誘発する事による衛生被害ならびに放火の恐れ、防犯上の不安、景観の損失など区民の区に対する信頼を損ねるだけでなく、街全体の魅力を低下させることにも繋がりがかねません。

それらは今後、豊島区に住みたいと考える人々を減少させる事にも繋がりが、将来的には自治体として持続可能性の観点からみても無視のできない影響を与える事となります。

2-3 空家等に関しての課題

空家等に関しての課題は、「所有者に関する課題」と「土地・建物に関する課題」の2つに分類されます。

(1) 空家等の所有者に関する課題

- ① 相続が発生したが、管理者がはっきりしていない。他に相続した家があるため使用しない家屋の管理等が疎かになっている。
- ② 高齢による入院、施設への転院によって管理等が出来なくなり、特に維持管理を依頼もしていない。
- ③ 管理や活用に対する意識が不足しており、年に数回程度しか管理を行っていない。建物の活用を考えている方は所有者の3割程度と低い水準となり、条件次第や利活用したくないと考える割合が7割程度と大半を占める。
- ④ 建物を解体することにより固定資産税など住宅用地特例を受ける事が出来なくなるため建物の取り壊しを行わない。

* 所有に対する責任を再認識していただく事が重要となるため、空家となる前、且つ、相続が発生する以前の所有者が明確である時点で今後の対応を決めていただく事が重要となります。そのため、区としては今後を見据えた所有者への啓発活動が重要になることから区内に存する空き家の事前把握に努める事が求められます。

(2) 土地・建物に関する課題

① 接道間口の確保(2m)が出来ていないため建て替えができないばかりでなく、売却等を検討しても市場での流通がしにくいため空家のまま放置されている。

* 土地建物についての課題に関してはどの自治体でも抱えている解決の困難な問題となりますが、空家となる大きな要因の一つであると捉える事が出来ますので、区での柔軟な対応が求められる重要な課題と考えられます。

2-4 空家等に対する実績

年度 指導内容	27年度案件		28年度案件		29年度案件		30年度案件		R元年度案件		R2年度案件		計	
	建物有	(空地)												
苦情件数	76	5	72	2	68	4	65	11	145	11	138	19	564	52
適正管理 条例 (1)	助言	27	23	10	4	3	1	0	68					
	指導	3	3	4	1	1	0	12						
	勧告	0	0	0	0	0	0	0						
	命令	0	0	0	0	0	0	0						
	解決	8	5	2	5	25	7	52						
特別措置 法 (2)	助言	13	7	7	8	2	0	37						
	指導	1	1	1	1	2	0	6						
	勧告	0	1	1	0	0	0	2						
	命令	0	0	0	0	0	0	0						
	解決	2	4	1	2	12	3	24						
協力依頼 等 (3)	件数	29	35	39	64	151	156	474						
	解決	18	18	20	30	104	121	311						
解決数(1)+(2)+(3)	28	27	23	37	141	131	387							