

## IV 課題

今回調査結果および前回調査との比較等から、課題と思われる項目を次のとおり整理した。

### 1 空家等の発生予防

#### (1) 将来的な住宅等の活用想定

所有者が将来空家になったときの対応を事前に考えておく必要がある。

#### (2) 相続による住宅取得・活用の想定

法定相続人が管理、または相続人不存在の空家等も見受けられることから、所有者の子など、相続で空家を取得する可能性のある人が、取得したときのことを事前に考えておく必要がある。また、所有者と対応を事前に相談する必要がある。

### 2 空家等の適切な管理

#### (1) 草木繁茂への対応

管理不全空家判定指標における B 判定（やや不良）や C 判定（不良）は、IV 生活環境「草木」で最も多く、あわせて 438 件あった。市に寄せられる空家関連の相談で草木が占める割合も高く、継続的な対応が必要と考えられる。

#### (2) 建築物の老朽化への対応

空家等のうち、建物老朽度が B 判定（やや不良：修繕すれば利活用できる程度）や C 判定（不良：利活用が困難な状態）となった物件があわせて 314 件あり、3 割を占めている。建築物の老朽化が時間の経過とともに進んでいくことは避けられないため、早い段階で適切な管理を促す対応が必要と考えられる。

### 3 空家等の利活用

#### (1) 法的要因への検討

空家等のうち、現地調査で接道幅員が 2m 以上であることが確認できず、接道義務を満たしていない可能性がある物件が 259 件、隣接道路幅員が 4m 未満または接道なしで、再建築できない可能性がある物件が 408 件あった。

また、前回調査物件 1,195 件について、今回調査でどのように変化したか区域別にみると、市街化調整区域で空家等の比率が高くなっていた。

こうした法的要因から空家状態が解消されず、利活用が進まない物件があると考えられる。

#### (2) 利活用に向けた支援

空家の状態を長期間継続せず、早期に空家を利活用できるような支援策を検討する必要がある。

### 4 その他

#### (1) 長期継続空家等の所有者等への働きかけ

前回調査物件のうち、今回も空家等と判定した 486 件については、平成 24 年の現地調査実施時以来、およそ 8 年以上継続して空家であるものと考えられる。こうした長期継続空家等の所有者に対する働きかけを今後進めていくことが重要と考えられる。

#### (2) 老朽化の進んでいる空家等への対策

建物老朽度および周囲に悪影響を及ぼす可能性のある空家等について、特定空家等とならないようにするための対策が重要と考えられる。

## 空家等調査結果報告書

発 行 者 : 青梅市  
198-8701 東京都青梅市東青梅 1 丁目 11 番地の 1

発 行 日 : 令和 3 年 3 月

編 集 : 青梅市都市整備部住宅課  
電話番号 0428-22-1111 (代表)  
ホームページ <https://www.city.ome.tokyo.jp>

調 査 協 力 : 株式会社 ヤチホ