

VII. 空き家・空き室対策の基本的考え方

以上の検討から、空き家・空き室対策について以下の基本的な考え方をもとに検討を進める必要がある。

1. 高齢者に対するケア

本件調査で、高齢者が空き家・賃貸住宅の多くを所有していると考えられた。

戸建住宅については管理意欲の低下、また管理意欲はあっても体力的に管理が難しくなっているケースがあること、民間賃貸住宅については新規投資や入居者募集意欲の低下、分譲マンションについては高齢化による管理水準の低下等の課題が指摘された。

今後、高齢化社会が加速する中で、さらに空き家・賃貸住宅の所有者の高齢化が予想されるため、このような高齢な所有者に対して、周知・技術支援等が有効と考えられる。

2. 老朽化した戸建住宅、共同住宅に対する対応

本件調査で、空き家・空き室となっている建物は建築年次の古い老朽化した建物が多いと考えられた。

意向調査結果より、建築年次の古い建物は管理の程度が悪くなっており、また、長期間空き家として滞留している傾向も出ていることから、老朽化した建物に対して、所有者の啓発や技術支援、解体・修繕に係る費用の助成などの検討が必要と考えられる。

3. 単身者向けマンションに対する対応

豊島区の空き家の多くが共同住宅の空き家であると推計された。

中でも単身者の流入増加に伴って単身者向けのマンションの供給が続いており、既存の単身者向けマンション・アパートの空室化を助長しているのではないかと懸念される。

さらに入居する需要者も高品質のマンションを求める傾向が強まっていることもあり、需給両面から、既存の老朽化した単身者向けのマンション・アパートへの需要が減少している。

これら需要が期待できなくなっている単身者向けマンション・アパートの利活用や解体等を促す対応が有効と考えられる。

4. 分譲マンションの老朽化、賃貸化、高齢化に対する対応

本件調査で、分譲マンションの老朽化、賃貸化、高齢化による管理意識の希薄化や意欲の低下が、管理不全や環境の悪化を招く場合があり、さらに管理不全や環境の悪化がまた建物の老朽化、賃貸化（空き室化）、高齢化（入居者の定着）を助長することが懸

念された。

この悪循環に歯止めをかけるための技術支援等が効果的と考えられる。

なお、区が行っている各種事業についても必ずしも認知度が高くないという傾向もみられたため、既存事業の周知を行うことも効果的と思われる。