

佐倉市空家等対策計画 概要版

計画の背景と目的

計画書 P1~4

- 人口減少や既存建築物の老朽化、社会ニーズの変化や産業構造の変化
 - 管理不全の空家の増加に伴い、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題の深刻化
 - 空家等対策の推進に関する特別措置法 H26.11.27 公布 H27. 5 全面施行法の施行に伴い、国、県、市町村の役割・責務が明確化
- 空家等対策の推進に関する特別措置法第6条
 ⇒ 市町村はその区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して空家等対策計画を定めることができる。

空家等となる要因や発生する問題は多岐にわたり様々な手法や幅広い対応が必要

<空家等対策計画>
 ⇒ 市が取り組むべき空家対策の範囲や責任を明確に示す。

佐倉市空家等対策協議会 (H29. 1 設置)

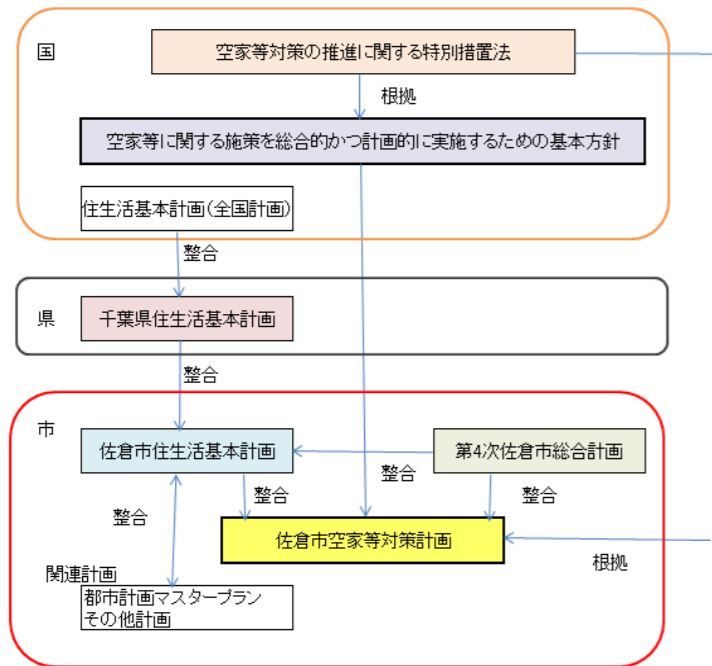
「空家等対策の推進に関する特別措置法」第7条
 市町村長は空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会を組織することができる。

- 委員は、市長、司法書士、不動産業者、建築士、民生委員 市民公募2名の合計7人
- 会長は市長、副会長は星野千子(司法書士)

素案作成まで5回開催 (1月 3月 5月 8月 11月)

計画の位置付け

計画書 P1



空家等の現状と課題

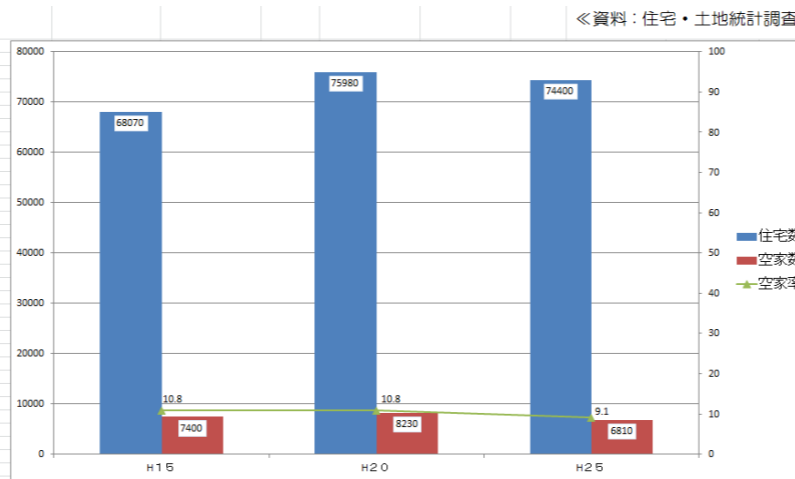
計画書 P5~P18

近年、国の空き家率は増加し続け、平成25年の空き家率は13.5%となっています。一方、千葉県は、平成25年に12.6%と平成20年から減少しているものの、空き家数は、一貫して増加し、平成25年の空き家数は過去最高の約36.7万戸となっています。
 佐倉市においては、平成25年の空き家率9.1%、空き家数6,810戸であり、平成20年から減少に転じておりますが、今後の推移を注視する必要があります。

空き家数と空き家率の推移 (国・千葉県・佐倉市)

区分	平成15年			平成20年			平成25年		
	住宅総数(戸)	空き家数(戸)	空き家率(%)	住宅総数(戸)	空き家数(戸)	空き家率(%)	住宅総数(戸)	空き家数(戸)	空き家率(%)
全国	53,890,900	6,593,300	12.2	57,586,000	7,567,900	13.1	60,628,600	8,195,600	13.5
千葉県	2,526,200	321,900	12.7	2,717,700	355,900	13.0	2,896,200	367,200	12.6
佐倉市	68,070	7,400	10.8	75,980	8,230	10.8	74,400	6,810	9.1

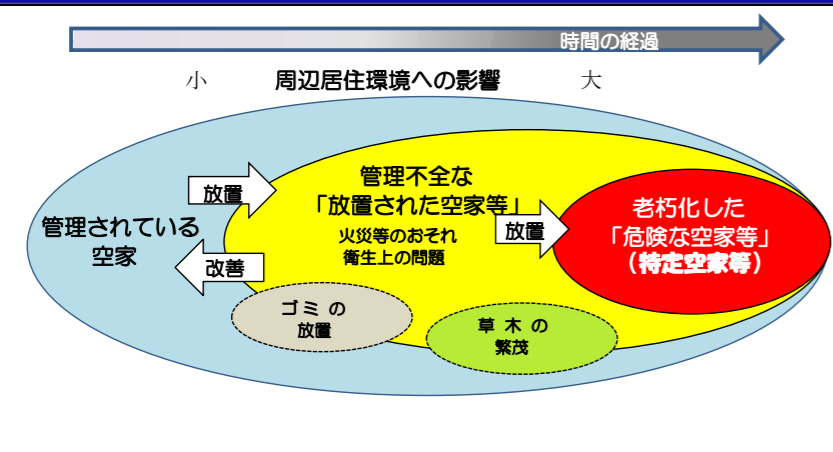
空き家数と空き家率の推移 (佐倉市)



種類別空家数 (佐倉市)

空家の種別	一戸建	共同住宅等	合計
2次利用(別荘等)+賃貸用+売買用	470戸	3,060戸	3,530戸
その他空家	2,450戸	840戸	3,290戸
空家合計	2,920戸	3,900戸	6,810戸

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の空き家等の概念 P4



空家所有者の問題

計画書 P13

項目	主な内容
社会的問題	・高齢化・単身世帯化が進んでいる ・所有者の特定ができない
心理的な問題	・相続などで取得したが遠方で管理責任意識が薄い ・仏壇や家財などが残存し手放す事をためらっている ・他人へ貸す事に対する抵抗がある ・知識不足により活用方法がわからない ・現状で困っていないため問題意識が欠如している ・地域全体の不動産価値が低下しているためためらっている
経済的な理由	・適正管理や改修、除却費用を負担する余裕がない ・再建築・増改築が法的に難しく不動産価値がない ・除却後、固定資産税の負担が増加する

空き家が周辺地域にもたらす問題

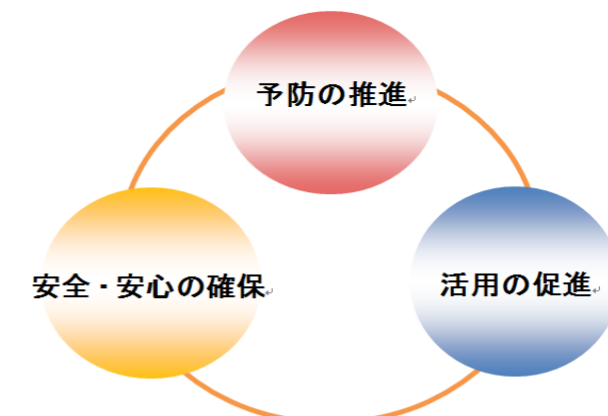
計画書 P13

安全上の問題	・空き家の老朽化による倒壊事故 ・風雨による空家の部材の剥落、飛散事故
生活・衛生上の問題	・ゴミの放置、不法投棄、草木の繁茂 ・樹木の枝の越境による隣地住民や通行人への影響
防犯上の問題	・不法侵入や放火などの犯罪の温床
景観上の問題	・景観の悪化、地域イメージの悪化
その他の問題	・地域コミュニティの低下 ・地域全体の不動産価値の低下

計画の方針

計画書 P19

佐倉市の活力維持・向上を目指して、総合的に対策を推進する計画とします。人口減少が進行し、空家等が今後も増加すると想定されるなか、それに伴い、空家等に直接起因する防災や防犯等の問題にとどまらず、地域におけるコミュニティ活動の衰退や市全体の活力低下も懸念されてきました。こうした点を踏まえ、空家等にしない**<予防の推進>**に加え、空家等を地域の資源ととらえた**<活用の促進>**、さらには管理がされずに放置された危険な空家等に対応する**<安心・安全の確保>**を3つの柱として、地域コミュニティの維持や市全体の活力の維持・向上を目指して総合的に対策を推進します。



基本的な方針 計画書 P19

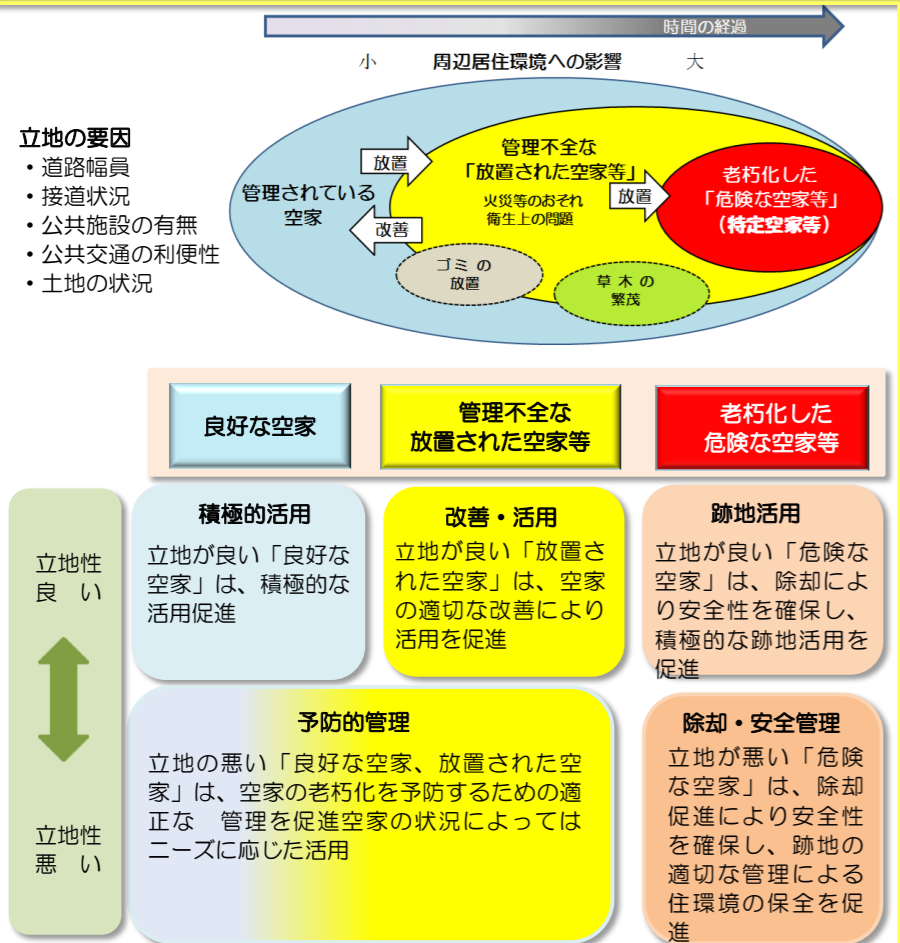
基本理念

佐倉市の活力維持・向上を目指して、総合的に対策を推進していきます。

人口減少が進行し、空家等が今後も増加すると想定されるなか、それに伴い、空家等に直接起因する防災や防犯等の問題にとどまらず、地域におけるコミュニティ活動の衰退や市全体の活力低下も懸念されてきました。

こうした点を踏まえ、空家等にしない「**予防の推進**」に加え、空家等を地域の資源ととらえた「**活用の促進**」、さらには管理がされずに放置された危険な空家等に対応する「**安心・安全の確保**」を3つの柱として、地域コミュニティの維持や市全体の活力の維持・向上を目指して総合的に対策を推進します。

空家等対策の方向性と視点 計画書P22~P25



基本方針に基づく3つの取組み 計画書 P26

- 空家の状況に応じた対策の基本方針に基づき、空家等にしない「**予防の推進**」に加え、空家等を地域の資源ととらえた「**活用の促進**」、さらには管理がされずに放置された危険な空家等に対応する「**安心・安全の確保**」の3つの施策に分類し、空家等対策に取組みます。
- 施策1 予防の推進
 - 施策2 活用の促進
 - 施策3 安心・安全の確保

空家等の実態調査

平成25年度に実施した空家調査の結果を基に、今後も地域や関係団体との協働により、新たに発生する空家や、老朽化が進行している空家の情報を把握し、適切な対策を実施することができるよう、情報把握体制の構築を推進します。

空家等対策の具体的施策

施策1 予防の推進 計画書 P27~P29

- 総合的な相談体制の整備
- 市民意識の向上・啓発
- 住宅ストックの良質化推進
- 良好な住環境の保全・形成の推進

施策2 活用の促進 計画書 P30~P32

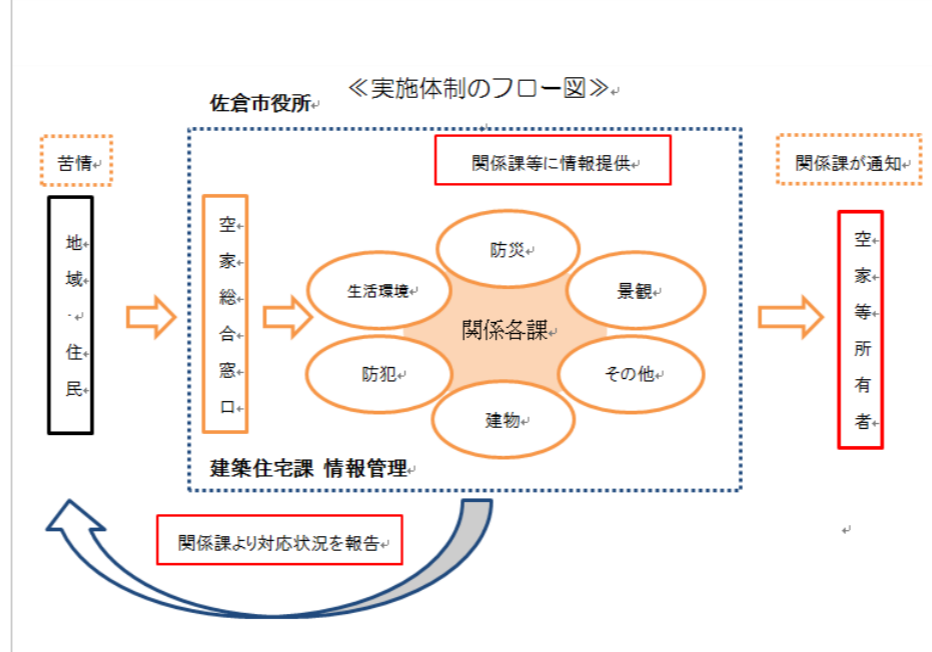
- 空家等所有者の活用意識の掘り起し
- 空家等所有者に対する相談体制の整備
- 政策上の取組み
- 地域における空家等活用への支援

その他空家等活用への支援

施策3 安心・安全の確保 計画書 P33~35

特定空家等であっても個人の財産を侵害することになるため、なるべく「空家等対策の推進に関する特別措置法」第12条の助言により適切な管理改善を促すことを基本とします。ただし、改善の見通しがなくやむを得ない場合に限り特定空家等の認定をはじめ、法に基づく実効性のある改善指導を行い、市民の安全・安心な生活環境を確保していきます。

空家等対策等の実施体制 計画書 P36~P38



施策1 予防の推進 計画書 P27~P29

- 【具体的施策】**
- 市民意識の醸成・啓発
 - ア 市民への情報発信
 - イ 地域を単位としたきめ細やかな対応
 - ウ 生前相続対策の推進
 - エ 相続登記の推進
 - 住宅ストックの良質化の推進
 - ア 既存住宅の質の向上
 - イ 狭隘道路対策の連携
 - 良好な住環境の保全・形成の推進
 - 適正管理の徹底
 - ア 管理不全な「放置された空家等」
 - (ア) 所有者等の速やかな把握
 - (イ) 所有者等による適正管理の徹底
 - (ウ) 自主的な改善や除却等の促進
 - イ 老朽化した「危険な空家等」

施策2 活用の促進 計画書 P30~32

- 【具体的な施策】**
- 活用・流通のための環境整備
 - ア 所有者への働きかけ
 - イ コンサルティング体制の整備
 - ウ 官民連携による資金調達等の取組みの推進
 - 地域による空家等の活用への支援
 - ア 支援制度の創設
 - イ 地域の体制整備や意識改革
 - NPO等による空家等活用への支援
 - さらなる需要喚起のための取組み

施策3 安心・安全の確保 計画書P33~35

- 【具体的な施策】**
- 特定空家等の予防
 - 特定空家等の解消に向けた対応
 - 除却
 - ア 管理者意識の成熟・強化方策の検討
 - イ 経済的支援
 - ウ 跡地利用を踏まえた支援
 - エ 狭隘道路対策との連携
 - 跡地利用
 - ア 地域等による活用への支援
 - イ 狭小敷地の改善促進
 - 空家等対策協議会

その他空家対策の実施に向けた取組み等 計画書 P39

- 計画内容の見直し
 - 基本的な考え方
本計画は、空家等対策の実施に関し必要な事項を定めておりますが社会情勢の変化や市民ニーズの変化等により新たな視点からの活用方法を検討する必要性も見込まれるため、定期的にその内容の見直しを行い、適宜、必要な変更を行うように努めるものとします。
 - (2) 空家等に対する他法令による諸規制等
 - 基本的な考え方
管理不全な空家等に対しては、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法等の目的に沿って適正に措置を講じる必要があります。他法令を所管する関係機関等と連携を図りそれぞれの具体的な事案に対する状況や効果的な対応手段を総合的に勘案したなかで適用法令を選択していきます。