

佐倉市空家等対策計画について

1 背景

人口減少や超高齢社会の到来などにより、空家問題は防災・防犯・環境・衛生・地域の活性化・景観の保全の面で、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしています。

国では、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全、また空家等の活用を促進することを目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が成立し、平成27年5月に完全施行されました。

空家法では、空家の所有者又は管理者は空家の適切な管理に努めること、市町村は空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策、必要な措置を講ずるよう努めることが示されています。

2 経緯

平成29年1月に、市長、行政書士、建築士、不動産取引業者、民生委員、公募による市民から構成される「佐倉市空家等対策協議会」を設立し、本市における空家等対策を講ずるため「佐倉市空家等対策計画」の策定に着手しました。

3 佐倉市空家等対策計画（案）の内容

(1)本市の空家の現状

近年、国の空家率は増加し続け、国の住宅・土地統計調査によれば、平成25年の空家率は13.5%となっています。一方、千葉県の実空家率は平成25年に12.6%と平成20年から減少しているものの、空家数は、一貫して増加し、平成25年の空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年の空家率9.1%、空家数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。

(2)計画の目的

空家等への対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等に関する対策についての基本的な考え方を定め、空家等への対策に関する共通意識を確立し、安全安心のまちづくりを推進します。

(3)計画の位置付け

空家法第6条の規定に基づき策定する計画であり、佐倉市第4次総合計画後期基本計画でも「まちづくりの基本方針」のひとつに「住環境が整備された住みやすいまちづくり」を位置付けて、市民に住みやすいまちづくりを実現するため、住宅・住環境の整備を進めております。また、平成26年3月に策定した「佐倉市住生活基本計画」におい

でも空家対策を重要な施策と位置付けております。

以上のことから、本計画は「佐倉市総合計画前期基本構想」を実現していくために、関連する「佐倉市住生活基本計画」等と連携をとりながら進める計画とします。

(4)計画期間

空家等対策は、あくまでも個人財産である空家等への対応と併せて、空家等が存在する地域コミュニティへの対応も踏まえて取り組んでいくため、一定の期間を要します。また、空家等対策に関連する佐倉市住生活基本計画が、平成35年度までの計画となっていることを踏まえ、本計画の期間は平成30年度から平成35年度までの6年間とします。

(5)基本方針

「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。」を基本理念とします。

空家等問題を個人の問題としてではなく、地域社会全体の問題として捉え、「自助（所有者等の責務）」、「共助（地域住民、事業者等の協力）」、「公助（行政の支援）」の観点から、所有者、地域住民・事業者等、行政といった多様な主体が、協働して対策を講じ、官民連携により取り組んでいきます。

空家対策の3つの基本方針

<予防の推進> 空家発生の抑制

地域と連携し、空家等の実態把握に努めるとともに所有者等に対し、適正管理の考え方や管理不全による諸問題、相続等による不動産の円滑な承継等にかかる周知徹底を図るなかで、責任意識の向上を図りながら、市としての相談窓口を一本化することで空家化の抑制及び予防に努めます。

<活用の促進> 空家等を地域の資源ととらえての活用

空家等の活用や流通を促進するため、建築、不動産、法律等の幅広い分野の専門家との連携のもと総合的な窓口として対応できる相談体制を整備します。また、市で実施している「空家バンク事業」による幅の広い流通、地域との連携により、地域と所有者の意向のマッチングについて、行政が支援する仕組みを検討します。

<安心・安全の確保> 管理不全で放置された危険空家等の対応

管理不全状態にある空家等については、現地調査や所有者確認を行い、必要であれば空家法に基づく助言、指導、勧告、命令などの必要な措置を講じます。また、同法にか

かわらず、他法令での措置により是正が可能な場合は関係部署、関係機関と連携しながら、空家等全般に対し、管理不全対策を講じます。

(6) 具体的な施策

基本理念に基づき、「利用中」「流通可能な空家等」「管理不全な空家等」の住宅の各段階に応じた対策を講じます。

ア 空家化の予防

空家等の増加抑制のために、「利用中」の住宅の所有者等への意識啓発を進めます。

イ 空家等の流通・利活用の促進

空家等の実態調査を行い、データベースを整えるとともに、空家等評価基準を作成し、「流通可能な空家等」については、中古住宅の流通促進や、地域の活性化や公共的目的の活用の促進を図ります。

ウ 空家等の適正管理の促進

「管理不全な空家等」について、建物の状態や周辺への悪影響などを総合的に勘案し、所有者等に対して状況に応じた情報提供を行い、適正管理を促します。特定空家等判断基準に則り、地域住民の生命、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼすおそれのある空家等を「特定空家等」に判定し、所有者への指導、勧告、命令など必要な措置を講じません。

(7) 空家等対策の体制整備

空家法第7条に基づき設置した空家等対策協議会で、計画の作成及び変更並びに実施に関する協議のほか、特定空家等の判断基準の作成、判断に関する協議等を行います。

空家等対策に関わる相談には、建築住宅課が窓口となり、関係部署と協力して対応するとともに、的確かつ迅速に対応できるようにします。

4 策定時期

平成30年3月末予定