【議事２】

佐倉市空家等対策計画の概要

第１章　計画の趣旨

【計画策定の背景】

適切な管理が行われていない空家等には、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。そのため、国では空家等対策として平成２６年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定しました。

佐倉市では、平成３０年に「佐倉市空家等対策計画」を策定し、空家等がもたらす様々な問題に対して総合的な対応を図るため、空家等対策の各種施策を実施してきました。

しかし、少子高齢化はさらに進展し、また、社会構造も大きく変化していることなどにより、空家等の数は依然として増え続けている状況であり、合わせて適正な管理がされず放置された空家等も増えています。国も令和５年に空家等対策の推進に関する特別措置法を改正しました。

このことから、空家等がもたらす問題に対して、新たな手法や様々な手段を用いるなど、これまでよりも一層充実した空家等対策が求められていることから、これまでの計画を踏まえつつ見直しを図り、総合的かつ計画的、さらには効果的・効率的に空家等対策を実施していくことにより、佐倉市の活力・維持向上をめざすとともに、市民が安心・安全して暮らせる住みやすいまちづくりを進めるため、令和６年３月に新たな計画を策定しました。

【計画の目的】

所有者では対応できない事案や公益上多くの人に影響を及ぼす事案などが数多く出てきていることから、本計画では、市が取り組む空家等対策の範囲や責務を明確にした中期的な方針を示します。

また、空家等対策は、空家等の発生の予防から空家等除却後の跡地利用までを視野に入れた具体的な取り組みを示しながらも、市民の住み良さを高め、市全体の活力を維持・向上させることを目指します。

さらに、空家等を含めた住宅等は、地域社会を形成する大切な要素であり、そのあり方は、地域コミュニティの運営にも大きな影響を与えることから、地域の将来も考えながら計画に取り組むものとします

【計画の期間】

関連する計画である「佐倉市住生活基本計画」が、令和１５年度までの期間を予定していることから、計画期間は、令和１５年度までの１０年間とします。

ただし、各種施策の実施や社会状況の変化等により適宜見直すこととします

第２章　空家等の現状と課題

佐倉市の空家等の状況について、住宅土地統計調査等のデータをもとに把握するとともに、現状と課題について整理しています。

第３章　計画の方針

【基本理念】

「地域のコミュニティ等と連携し、住環境を守り未来に引き継ぐ安全で安心なまちづくり」

住民に最も身近な行政が主体となり、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施し、安心して暮らせるまちを実現することを本計画の「基本理念」とします。

【３つの基本方針】

前回計画に引き続き空家等にしない＜予防の推進＞、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つの柱として基本理念の実現のための対策を推進します。

＜空家発生の抑制＞・・・予防の推進

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を図るなかで、責任意識の向上を目指しながら空家化の抑制及び予防に努めます。

＜地域の資源としての活用＞・・・活用の促進

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するととも

に活用に向けた取り組みを進めます。

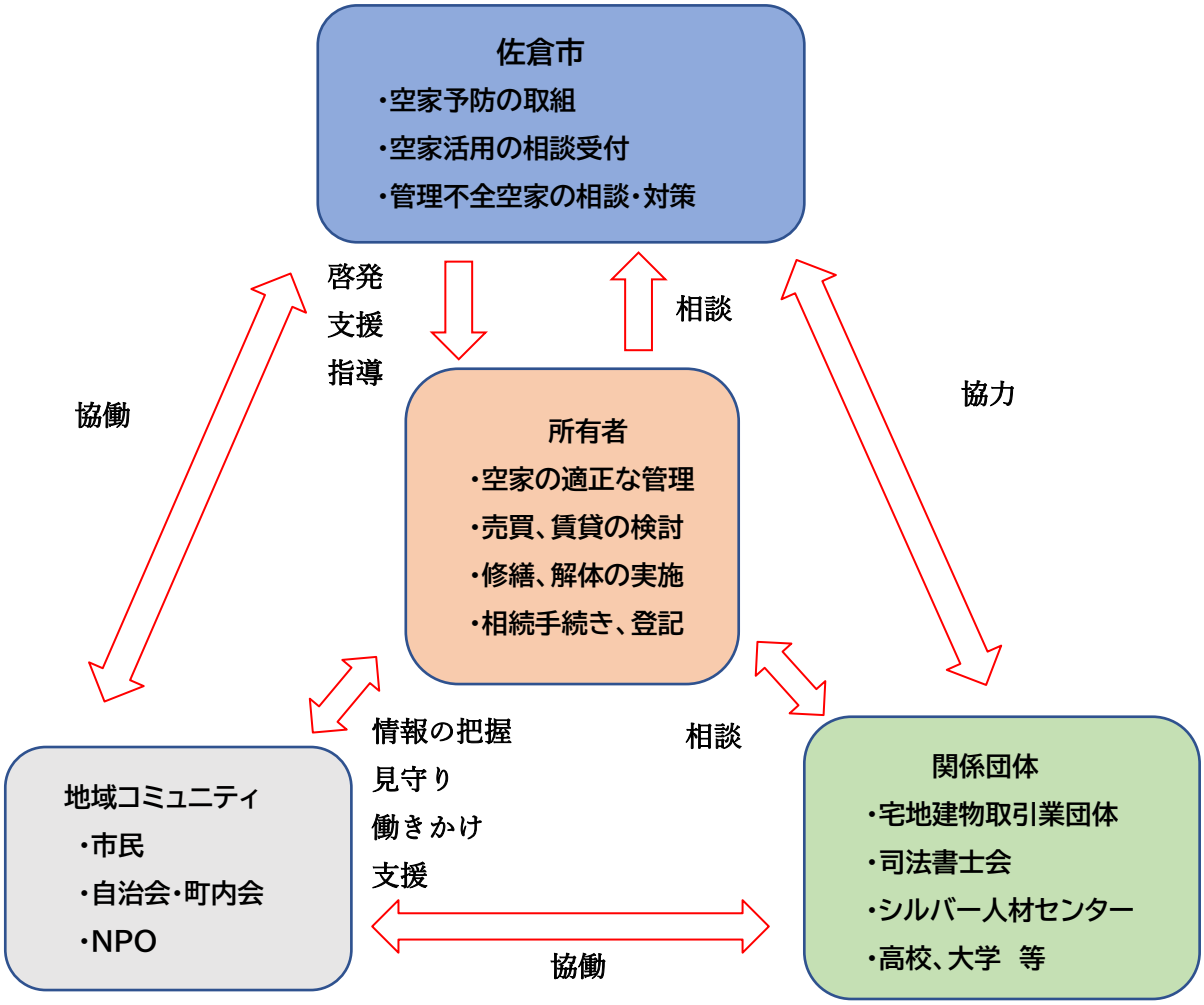
＜管理不全で放置された危険空家等の対応＞・・・安心・安全の確保

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、必要であれば空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく助言、指導、勧告、命令などの必要な措置を講じます。

【主体ごとの役割と連携】

安心して暮らせるまちの実現には、所有者やその家族が取り組む（自助）、自治会などの地域コミュニティ、司法書士などの専門家、不動産事業者等の関係団体が協働により取り組む（共助）、そして、それらが円滑に進むよう啓発、支援、環境づくりを行うとともに、法に基づいた措置等の行政でなければ解決できないことに取り組む （公助）ことが必要です。

それぞれの主体が役割に応じて相互に連携、協力し、空家等を解消し、総合的な空家等対策を推進します。



第４章　方針に基づいた施策の展開

施策１ 空家等発生の抑制〔予防の推進〕

（１）市民意識の醸成・相談体制の整備

①市民への情報発信
②住教育の実施
③生前相続対策の推進
④相続登記の推進
⑤不動産関連団体との連携した空家等・不動産の相談体制の強化
⑥おくやみハンドブックへ掲載

（２）住宅ストックの良質化の推進

①既存住宅の質の向上
②「空家等活用促進区域」の検討
③住宅相談協議会
④耐震診断・耐震補強工事への補助制度

（３）住宅の管理制度の活用やその他の取り組みの周知

①財産管理制度等の周知
②「空き家の譲渡所得の３０００万円特別控除」の周知
③福祉部局と連携した空家等発生防止対策の実施

（４）良好な住環境の保全・形成の推進

①地区別のタウンミーティングの実施

施策２ 地域の資源としての活用〔活用の促進〕

（１）活用・流通のための環境整備

①各種住宅補助制度の実施

（２）地域団体やNPO等による空家等活用への支援

①空家等地域貢献活用支援事業制度の活用
②空家等の寄付制度の検討
③地域の体制整備や意識改革

（３）さらなる需要喚起のための取り組み

（４）佐倉フィルムコミッション事業との連携

施策３ 管理不全で放置された危険空家等の対応〔安心・安全の確保〕

（１）適正な管理の促進

①所有者等の速やかな把握

②所有者等による適正管理の徹底
③自主的な改善や除却等の促進

（２）民法、不動産登記法等関係法令改正の周知

（３）特定空家等の対応

①特定空家等の早期把握
②所有者による特定空家等の除却の支援

（４）跡地利用

①地域等による活用への支援
②小規模宅地隣接地取得支援事業の周知
③空き家・空き地バンク制度の活用
④相続土地国家帰属制度の活用

第５章　空家等対策の推進と実施体制

【空家等対策協議会】

佐倉市では、佐倉市空家等対策計画の策定、実施、進捗状況の管理を行うことを目的とし、空家等対策協議会を設置しております。この協議会では、特定空家等の認定や対応策の協議、空家等地域貢献活用支援事業の実施に関する協議を行います。また、関係法令の改正や統計調査の数値をもとに適宜計画の変更、施策の実施等について協議を行います。

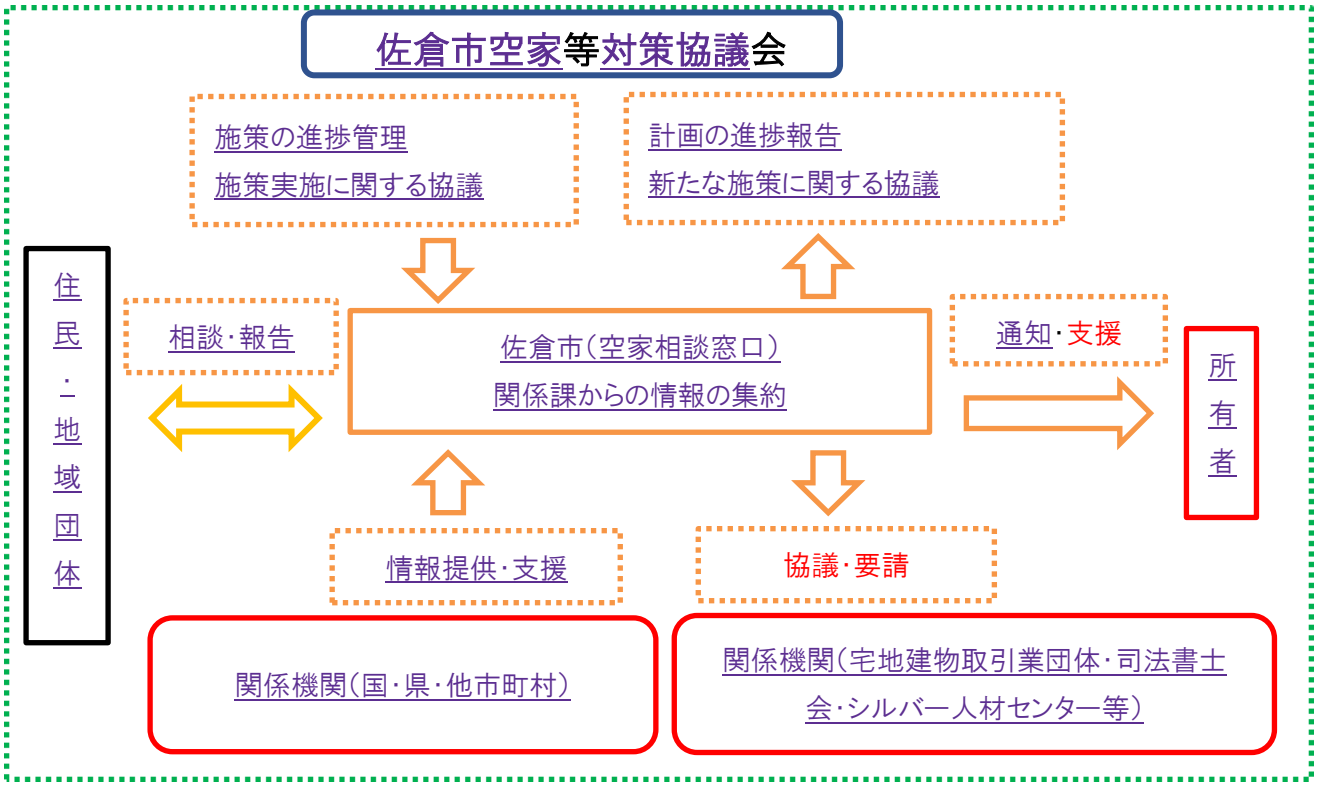
【実施体制】

１　地域連携と庁内連携体制の整備

空家等の把握や所有者情報の特定を円滑に行う仕組みについて、地域との連携を前提に庁内体制の整備を含めて検討します。

また、関係法令が多岐にわたるとともに、対応のあり方も状況によって異なるため、複数の関連する部署や機関が連携して対応する必要があることから、その連携を緊密かつ持続的に行うことができるよう、ルールを整備します。

≪実施体制のフロー図≫



２ 関係機関等との連携

危険な空家等の対応に関しては、警察・消防と連携を行い速やかに状況の改善を行うとともに、空家等の所有者等の情報について郵便局、電気・ガス供給事業者等の民間事業者と連携し、個人情報保護に配慮しながら把握に努めます。

また、民間事業者や専門家が組織する各種関係団体との連携に加え、市場での流通促進を図るため、個々の事業者が取組みに参画しやすい環境を整備するなど、民間事業者との連携を図っていきます。

３ 空家等管理活用支援法人の検討

令和５年度の空き家等対策の推進に関する特別措置法の改正で自治体や所有者へのサポート体制を構築するために「空家等管理活用支援法人（空家等の情報提供、相談対応、空家等管理、所有者探索等を行う法人）」制度が創設されたことから、市内の空家等の発生状況や活用方法に応じ、団体の指定、制度の活用を検討します。

【進捗管理】

１ 計画内容の見直し

（１）成果指標

空き家バンクの登録数やセミナーの開催数などを指標として設けます。

（２）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。

（３）具体的な取り組み

計画期間が終了する令和１５年度に、国勢調査や住宅土地統計調査等による統計資料および空家実態調査等を踏まえ、具体的な取り組みなどの計画内容について見直しを行い、計画を改訂します。

なお、前述に係らず、上位計画の変更及び社会情勢の変化等により必要がある場合には随時計画内容の改訂を行います。

２ 空家等に対する他法令による諸規制等

（１）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、それぞれの具体な事案ごとの状況や効果的な対応手法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。

計画は、その策定過程が重要であると同時に、策定後においても着実に進めていくことが重要であることから、計画の進捗管理と事業の評価が大切になります。そのための体制を確実に整備し、計画の実現に努めます。