

我孫子市空家等対策計画【概要版】

1 空家等対策計画の趣旨

(1) 背景

近年、地域における人口減少や高齢化、既存の住宅・建築物の老朽化、社会情勢の変化等に伴い、全国各地において空家等の数が年々増加し、大きな社会問題となっています。このような空家等の中には、適切な管理が行われていないものも数多く存在し、老朽化による屋根や壁などの建築部材の落下や飛散、不審者等の侵入や不法投棄、放火のおそれがあるなど、防災、防犯、衛生、景観等の観点からも地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

このようなことから、市では、国に先駆け空家等の管理の適正化を図り、市民の良好な生活環境を確保することを目的に「我孫子市空き家等の適正な管理に関する条例」を平成26年4月1日に施行し、空家等の所有者等に適切な管理を促すほか、自治会等を通じ、管理が不十分な空家等の情報提供を募るなど積極的な姿勢で空家等対策に取り組んできました。

こうした中、全国的な空家等の問題の広がりを背景に平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

その後、特措法の制定に伴い空家等の適切な管理のほか、空家等対策の推進及び空家等の活用を図ることを目的に条例の全部改正を行い「我孫子市空家等の適切な管理に関する条例」（以下「条例」という。）を平成28年4月1日から施行しました。

(2) 計画の位置付け

我孫子市空家等対策計画は、特措法第6条に基づき策定する法定計画です。

また、本市の総合計画、都市計画マスタープラン等に即して策定するとともに、各種計画と連携・整合を図り、計画を推進していきます。

「空家等」（特措法第2条第1項）とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

「特定空家等」（特措法第2条第2項）とは、①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、②著しく衛生上有害となるおそれのある状態、③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態、④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。

2 空家等の現状

平成25年に国が実施した「住宅・土地統計調査」によると、空家率は、全国で13.5%、千葉県で12.7%、我孫子市で12.0%となっており、本市は、全国、千葉県よりは低いものの、全国的な傾向と同様に、増加傾向にあります。

市では、平成24年度から自治会等に空家等の情報提供をお願いし、平成28年度までに544件の空家等を確認し、この空家等の所在や状態、所有者等の調査を行い、管理不十分な空家等404件について、所有者等に改善を要請し、296件の改善を確認してきました。

3 空家等対策における施策

(1) 空家等に関する対策の取り組み方針

①適切に管理されていない空家等の削減 ②安全・安心なまちづくりの実現

(2) 対象地区

空家等は、市内各地に分布していることから空家等対策の対象地区を市内全域とします。

(3) 計画期間

平成30(2018)年度から平成34(2022)年度までの5年間とします。

(4) 対象とする空家等の種類

特措法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

(5) 空家等の調査

自治会等からの情報や水道の閉栓情報等を基に調査を行い、空家等の把握に努めていきます。

(6) 空家等実態調査

平成28年度に空家等の実態を把握するため、市内全域を対象に実態調査を実施しました。

(7) 空家等実態調査の結果

実態調査の結果、725件の空家等を把握することができました。アンケート調査結果では、今後の活用で困っていることで一番多かったものは、解体して更地にすると税金が上がる、次にリフォームしないと使用できない、解体費用が困難であるが多くありました。

また、空家等対策の要望では、解体費用の支援が一番多く、次に空家等について相談できる窓口の開設、空家等の借り上げ制度が多くありました。

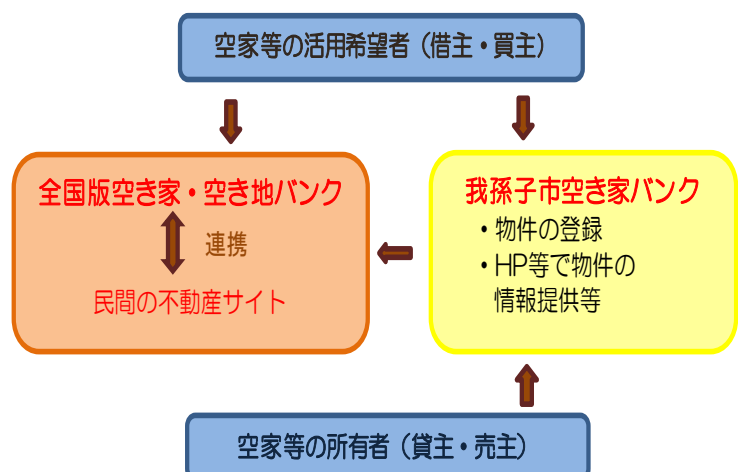
(8) 空家等の利活用

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、空家等の流通促進の実施や住宅以外の用途への活用支援などの相談を実施していきます。

■「全国版空き家・空き地バンク」との連携

この制度は、国が構築・運営するものであり、参加することによって多様なニーズに応じた物件紹介や消費者サービスの向上の推進など全国の方々へ情報提供を行うことができる仕組みです。

市では、空家等の所有者等に「我孫子市空き家バンク」への登録を促し、「全国版空き家・空き地バンク」へ参加することにより、空家等の活用を希望する人に情報提供を行い流通の促進を図っていきます。



■支援制度の活用

住宅確保要配慮者（低所得者、高齢者、障害者、子育て世代など）が安心して居住できるための空家等を活用した住宅セーフティネット制度や（一社）移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」など、様々な制度を情報発信していきます。

また、空家等の対策を促進するため、現在実施している市の補助制度の見直しなどを検討していきます。

なお、今後、国等で新たに創設される制度については、情報収集を行い、本市における効果を検証し、活用を図っていきます。

■住宅以外の用途への活用

福祉施設や市民活動拠点施設など様々な用途への活用が想定されることから、各相談窓口と連携し、活用支援を実施することにより空家等の活用促進を図っていきます。

（9）所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等は、特措法で「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるもの」としていることから、状況を自ら認識し、自らの責任で適切に管理することを基本とし、空家等の所有者等に対し特措法や条例に基づき、助言・指導等を行い、適切な管理を促していきます。

また、空家等の管理に関する情報をホームページや広報紙に掲載し、周知を図っていくとともに、固定資産税の納税通知書に啓発を促す文書等を同封するなど、所有者等の空家等に対する管理意識を醸成することで、適切な管理を促進していきます。

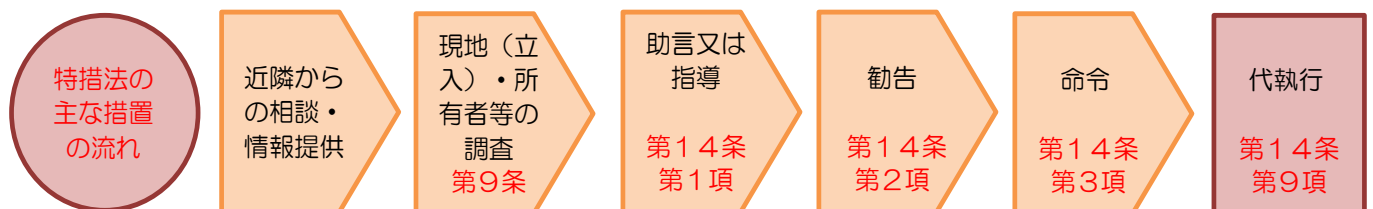
（10）特定空家等に対する措置

特定空家等は、適切な管理が行われておらず、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、地域住民の生命・財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、効果的な措置を講じていく必要があります。

そこで、市で特定空家等を認定するとともに、特措法に基づく助言・指導等を積極的に行い、改善に至らなかった案件については、我孫子市空家等対策協議会に諮った上で、必要な措置等について検討していきます。

■特定空家等の措置の方針

特定空家等の認定については、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）及びガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕に基づき、行っていきます。



※勧告（第14条第2項）を受けた特定空家等の敷地は、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税を減額する特例から除外されます。

※命令（第14条第3項）に違反した場合は50万円以下、立入調査の拒否等をした場合は20万円以下の過料に処せられることがあります。

※代執行（第14条9項）を実施する場合は、市が建物の解体等を行い、その費用を所有者に請求することになります。

(11) 空家等対策の相談体制

■空家等対策の相談体制

空家等の相談内容は、多岐にわたるため関係部署等で連携の上対応していきます。

また、売買や相続などに関する専門的な相談については、専門知識を有する団体等の窓口を紹介していくことで効率的な空家等の相談対応に努めていきます。

■主たる相談窓口（庁内）

相談内容	相談窓口
・適切に管理されていない空家等全般に関する事	市民安全課
・空家等の利活用に関する事 ・市民相談（不動産相談・住宅相談）に関する事	建築住宅課

■その他関係する相談窓口（庁内）

相談内容	相談窓口
・空家等の社会福祉施設等への利活用に関する事	社会福祉課、高齢者支援課 障害福祉支援課
・空家等の市民活動拠点施設等への利活用に関する事	市民活動支援課
・道路側への樹木等の繁茂に関する事（通行の支障など）	道路課
・火災の予防に関する事（火災の危険性） ・空き地の雑草等の繁茂に関する事（農地・山林を除く）	消防本部（予防課）
・空家等の固定資産税に関する事	課税課
・市民相談（弁護士法律相談）に関する事	秘書広報課

■専門家団体との連携による相談体制※

相談内容	専門家団体
・空家等に関する相続、共有物分割、隣地空家等からの被害など法律問題全般に関する事（法律相談センター）	千葉県弁護士会
・空家等の相続、登記に関する事（無料法律相談）	千葉司法書士会
・不動産に関する事（不動産無料相談所）	千葉県宅地建物取引業協会

※千葉県ホームページ「空き家に関する相談窓口」より抜粋。

<https://www.pref.chiba.lg.jp/juutaku/seisaku/akiya/akiyataisaku.html>

(12) その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

空家等対策は、特措法に限らず建築基準法、消防法、道路法等、それぞれの法律の目的の範囲で適切に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能な場合があることから、庁内においても空家等の情報を共有し、関係各課と連携して対策を講じていきます。

また、本計画は、地域情勢の変化、関係法令や国の補助制度の改正等、必要に応じて見直していきます。

発行：我孫子市 平成30年2月 電話：04（7185）1111 代表
編集：市民生活部 市民安全課 FAX：04（7185）5777