第3章　空家等対策の基本的な方針

1　取組み方針

第2章で述べた空家等（内容によっては空室や空部屋も含む。）の課題を踏まえ、本市の空家等対策の方針を下記のとおり定めます。

方針1　将来を見据えた空家等対策の推進

空家等の発生や増加に対し、住環境をどう維持し向上させていくかは重要な課題です。そのためには、空家等を居住機能としての利活用だけでなく、居住支援施設など住宅以外へ活用し、その地域に合った住生活に必要な機能に転換していくことも大切です。

また、空家等の利活用は、即効性のある短期的な視点からのアプローチも重要ですが、既存住宅市場の活性化などを含め、今後の社会情勢や本市全体のまちづくりを見据えた対策を行う必用があることから広域的・長期的な視点からのアプローチも大切です。

そこで、都市自体の活力も含め将来に渡り住環境を保全し、本市へ定住の促進を進めながら、千葉市新基本計画や千葉市都市計画マスタープランで示す集約型都市構造の考えなど本市の各計画との連携を図ることができる「将来を見据えた空家等対策の推進」を方針として定めました。

方針2　安全・安心な住みやすい住環境づくりの形成

空家等の発生とそれに伴う不適切な管理は、防災や防犯機能の低下、景観の悪化など地域に悪影響を及ぼします。また、空家等の増加は人口減少につながるため、地域コミュニティの縮小や地域活力の低下なども懸念されることから、地域にとっても身近な問題です。

一方、空家等を人口流入や地域活性化を目的とした施設に利活用し循環させていけば、これらの問題を解決するだけでなく、地域コミュニティや地域活力のさらなる向上も期待できますが、所有者等の意識を変え、意欲的に管理や利活用に取組める環境に整えていく必要があります。

そのためには、所有者等やその周辺だけの問題とするのではなく、意識向上ための働きかけや利活用方法の検討など地域全体の課題としても取り組んでいく必要があります。

そこで、地域全体でこれらの課題を解決していくため「安全・安心な住みやすい住環境づくりの形成」を方針として定めました。

方針3　行政・地域・事業者等との連携による取組み

空家等に関する問題については、すでに所有者等や地域（市民）、各専門家など各主体においても解決に向けた活動を行っており、問題解決に寄与しています。

しかし、原因も解決策も多岐に渡るため、より効果のある対策を進めるためには、お互いが協力し一体となって取り組んでいくことが重要です。また、複雑な問題を解決していく上で必要となる専門家や組織等の掘り起こしを行っていくことも大切です。

そこで、新たな人材・組織の掘り起こしや連携体制の構築、既存の連帯体制の強化などを行うため「行政・地域・事業者等との連携による取組み」を方針として定めました。

2　対象とする地区

本計画では、空家法に基づく措置の実績や千葉市空家等実態調査の結果を踏まえ、「市内全域」を計画の対象とします。ただし、施策の実施にあたっては、各区の状況や立地特性に応じたものとします。

また、現時点では重点的に対策を行う地区は定めませんが、将来的に上位計画や他の計画との整合性を図る必要が生じた場合や空家等が集中的に発生した地区が判明した場合など、必要に応じ重点的に施策を実施する地区の設定をします。

千葉市ホームページより

3　計画の対象

本計画では、空家法第2条第1項の「空家等（「特定空家等」を含む）」に加え「本市が所有し、又は管理するもの」についても対象とします。

また、「第2章　千葉市の現状と課題」で述べたとおり、本市において供給されている戸数が多く、その増加は空家等同様に地域への影響がある「空室」、将来的に空家や空室につながる要因の一つとなる「空部屋」も何らかの対策を進めていく必要あると考えられることから、対策によっては「空室」や「空部屋」も本計画の対象に含むこととします。

（1）空家等

対策の優先は、「空家等（「特定空家等」を含む）」の中でも増加傾向を示している住宅・土地統計調査で「その他の住宅」とされている一戸建ての住宅とします。

なお、「空家等」にさせないための事前対策も重要となることから、施策の内容によっては空家等となる恐れがある住宅も含むこととします。

（2）空室

第 2 章で述べたとおり、空室が増加していくと建物の維持ができず建物の住環境が悪化し、住人のみならず近隣に影響を与えることが想定されることから、何らかの対策が必要となってきます。そこで、有効となる対策については空室も対象にすることとします。

（3）空部屋

所有者等にとっては、利用はしないが維持管理が必要で持て余してしまう「空部屋」ですが、第2章で述べたとおり、活用できれば有効な空間のストックとなります。そこで、空家等や空室の対策を考えていく中で、有効となる対策については空部屋も対象にすることとします。

4　各主体の役割

空家等に関する問題は市域全体に広がっており、地域、法律、環境、福祉、子育てに関することなど原因も解決策も多岐にわたるため、解決していくためには、所有者等が積極的に動くことはもちろんのこと、所有者等だけの問題にすることなく、市全体で取り組んでいく必要があります。

そこで、所有者等を中心に地域（市民）、行政、事業者・専門家等それぞれの立場で強みを生かし、相互に連携を図って取組みを推進していきます。

空家等の所有者等

空家法第3条において、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する。」とされております。

したがって、空家等を所有することとなった所有等は、空家等を適切に管理することが求められます。また、所有者等は所有する住宅が「特定空家等」にならないよう日頃から適正な管理を行うとともに、情報提供など各主体の協力を受けながら積極的に利活用を進め、残念ながら「特定空家等」となってしまった場合は早急な解消に努めることが求められます。

地域（市民）・自治組織

親やその他親族が亡くなったり、一人暮らしの高齢者が施設に入所する等の理由により空家等化することが多いため、家族・親族間で、亡くなる等した場合の資産の取扱いについて、話しておくことが重要です。

また、空家等は身近な問題となってきていることから、空家等に関する地域活動や空家等の利活用など様々な場面で地域（市民）としても関わることになります。

そこで、地域活性化の面からも空家等に関する知識を深め意識の向上をしてもらうと共に、対策推進に協力していくことが重要と考えます。

さらに、町内自治会や民生委員等の方々は、地域における空家等化の予防施策や特定空家等対策へ協力することで、地域から空家等対策を推進することが重要となります。

行　政

空家等に関する対策を実施し、必要な措置を適切に講じるよう努めます。また、情報提供や対策の実施等で各主体の連携がとれるよう総合的な窓口としての役割を担うとともに、各主体で行う空家等の対策が適切かつ円滑に実施出来るよう、必要な支援を行います。

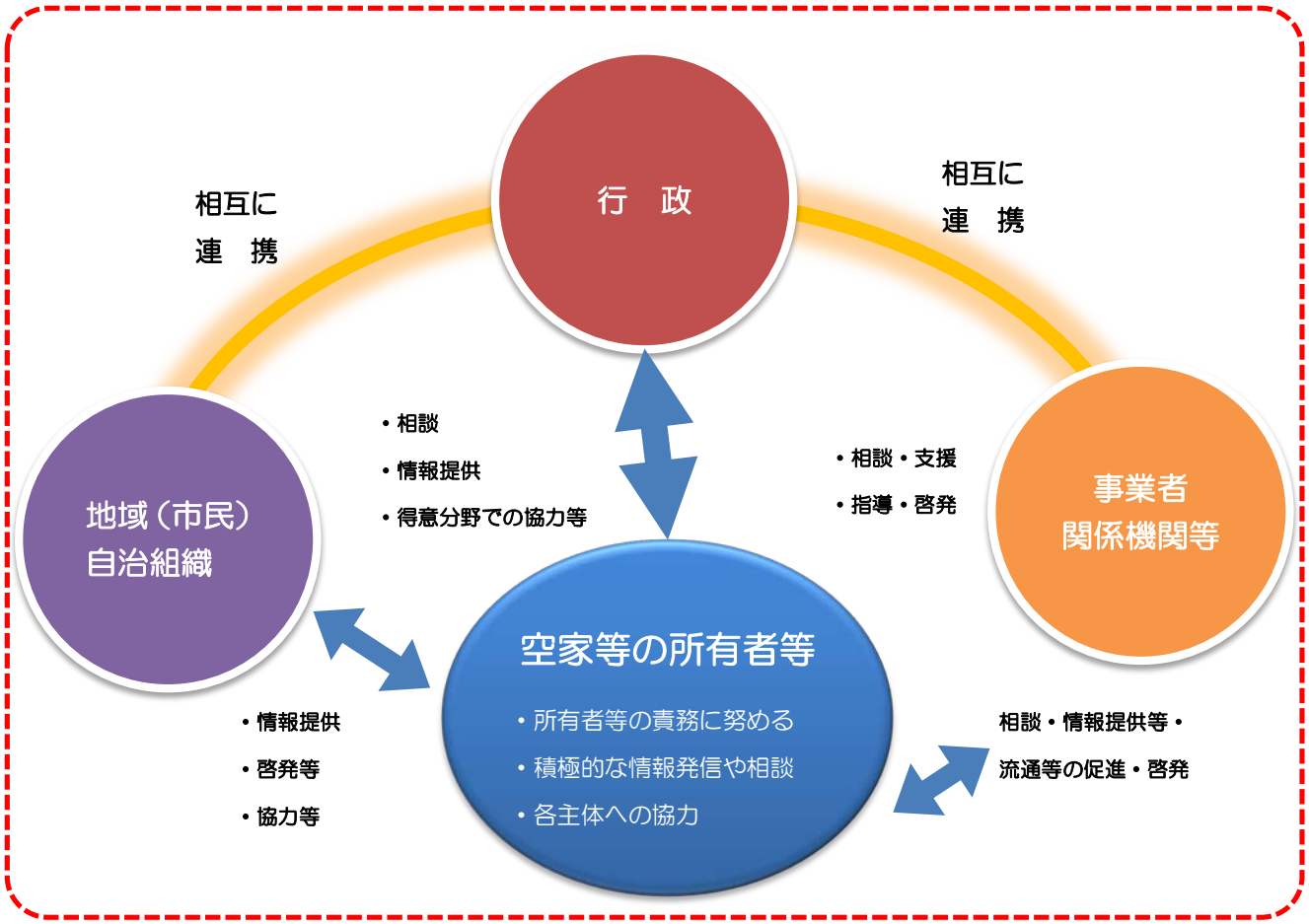
また、空家等に関する対策は全国的に行われており、法律や各種制度も整備されてきていることから、国や県などの各行政機関とも必要に応じて連携を図ります。

事業者、専門家、大学、NPO、UR 等の関係機関を含めた計画への協力者や組織等

各種専門家や空家等に関し事業を実施する事業者の皆様は、空家等の所有者等に対してはもちろんのこと、積極的に各主体の取組みへの協力や情報提供、空家等に関する活用･流通等の促進や促進するための提案などが求められます。

そこで、事業者、専門家、大学、NPO、UR等の関係機関を含め計画への協力者･組織等の皆様にも各主体の取組みへの協力や情報提供、研究等それぞれの強みを生かした協力や支援が求められています。

【各主体の役割のイメージ】

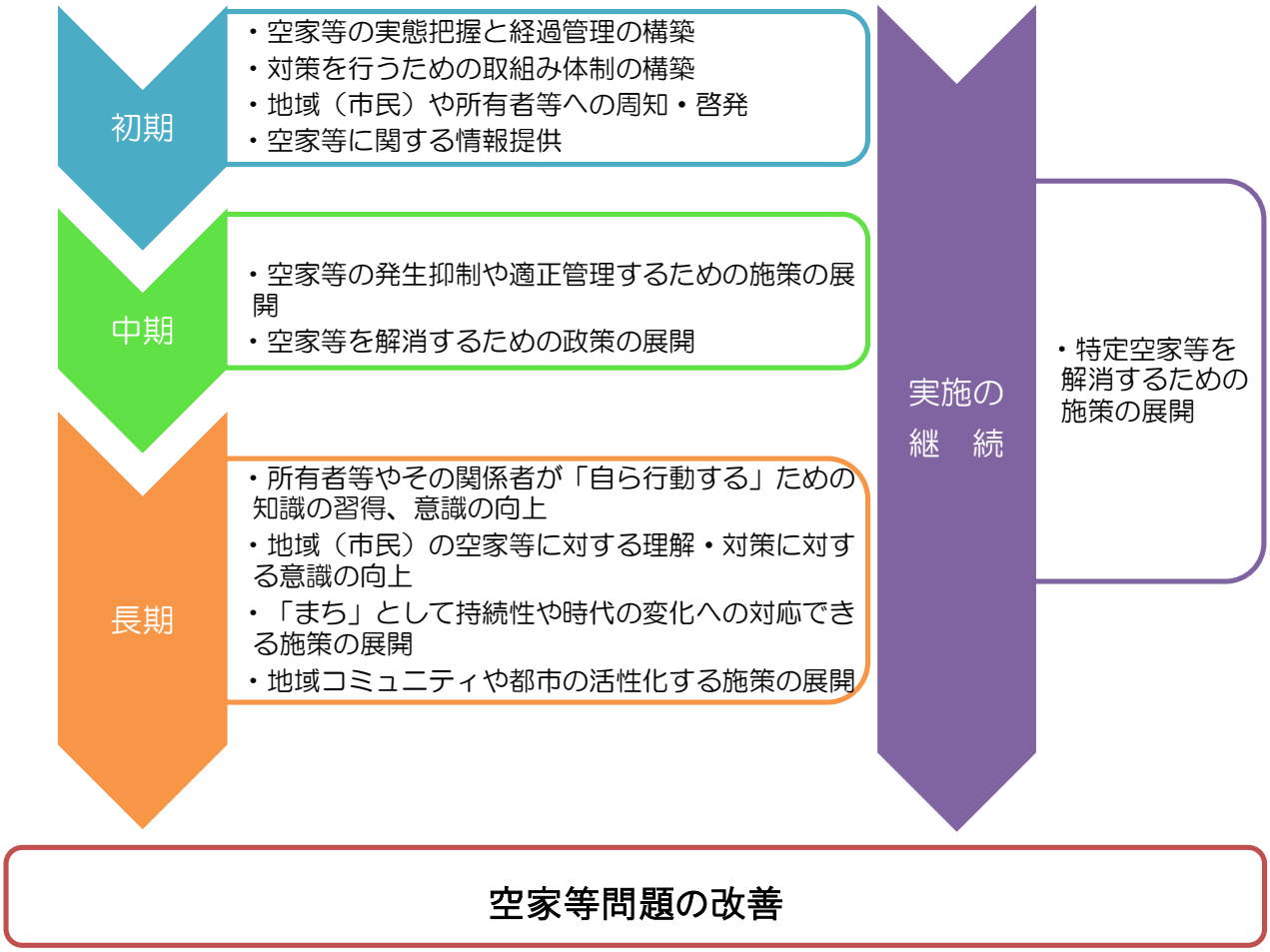


5　取組み目標

空家等（内容によっては空室や空部屋を含む）の問題は複雑かつ長期的に対応していく必要があるため、その解決に導くためには対策も段階的に進める必要があります。

そこで、特定空家等を解消するための施策など、すでに実施している対策は継続して推進し、今後、実施や検討を行う施策については、長期的な視点から目標を定め実施していくこととします。

また、本計画における初期・中期・長期の目標は、計画の進捗状況に応じ随時見直しを行いながら実施していくものとします。



ここで、本計画における初期・中期・長期の考え方は以下のようになります。

初期：計画期間前期（策定時～平成34年）に施策を実施。計画期間内に効果が確認できる。
中期：計画期間後期（平成35年～）に施策を実施。計画期間内に効果が確認できるよう努める。
長期：計画期間後期から次期計画にかけて施策展開を行っていく。