

第3章 空家等対策の基本的な方針

1 基本目標

本市を取り巻く空家等の状況を踏まえると、空家等問題の改善には、引き続き、今後の社会経済情勢の変化や本市全体のまちづくりを見据えた、広域的・長期的な視点からのアプローチが大切であること、また、所有者等やその周辺だけの問題とするのではなく地域全体で解決することが求められていること、更には、空家等に係る各主体の連携した取組みが重要となります。

そこで、第2章で示した課題を踏まえるとともに、これまでの取組みを土台として、千葉市空家等対策計画の基本目標を次のように定めます。

総合的な空家等対策の推進による安全・安心な住環境の形成

～ 対策を総動員して、空き家を「へらす」「つかう」「なくす」～

2 横断的視点

以下の3つの横断的視点を取り入れ、目標の達成に向けた施策を効果的かつ効率的に展開します。

(1) 人口の変化

千葉市の総人口は2020年代前半をピークに減少に転ずる見通しとなっています。一方、人口減少に転じた後も世帯数は増加しますが、2030年にピークを迎え、以降は減少に転ずる見通しとなっています。また、年少人口と生産年齢人口はともに減少し、2045年頃までは老年人口は増加する見込みとなっていることから、将来の人口減少を見据えた施策を展開していきます。

(2) 多様な住まい方、新しい住まい方

コロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まる中、遠隔非接触の対応やデジタル化等に対応した施策を展開していきます。

(3) 良質な住宅ストック

脱炭素社会への対応や自然災害の頻発・激甚化への対応などを背景として、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取組みが一層求められていることから、良質な住宅ストックの形成・流通・管理・更新等を考慮した施策を展開していきます。

3 取組み方針

具体的な空家等対策を展開していくための取組み方針を次の通り定めます。

方針1 空家等の発生予防

空家等はすでに市内に多数存在しており、良好な住環境と地域コミュニティを維持するためには、これ以上の空家等の発生を未然に防ぐことが必要です。そのためには、空家等への対策と並行して、新たな空家等の発生を予防していくことが重要になります。これは、空室についても同様です。

一方、空部屋についてはすぐに空家等になるわけではありませんが、居住者の減少は将来的に空家等や空室につながっていくことから、準備段階としての対策が必要となります。そこで、取組み方針1は「空家等の発生予防」としました。

方針2 空家等の利活用の促進

空家等はそのまま放置されれば地域に悪影響を及ぼすだけですが、利活用することができれば、地域コミュニティの拡大や住環境の向上が期待できます。さらに、住宅以外への転換は「まちづくり」として地域に必要な機能や新しい機能を導入することができ、まちの魅力向上や地域活性化への寄与などが期待できます。これは、空室や空部屋の利活用についても同様のことが言えます。

一方、除却後の跡地については新しく建物を建てるためだけでなく、駐車場やオープンスペース、菜園など、土地としても住環境向上や地域活性化などが期待できます。

そこで、取組み方針2は「空家等の利活用の促進」としました。

方針3 管理不全な空家等の解消

空家等については、利活用されるまでは適正に管理していかなければ管理不全な空家等となり住環境へ悪影響を及ぼします。したがって、空家等の適切な管理や管理不全な空家等を解消していくことは、良好な住環境や地域活力の維持に重要となります。

そこで、取組み方針3は「管理不全な空家等の解消」としました。

方針4 関係団体等の多様な主体との連携

空家等や空室、空部屋に関する問題については、各主体がお互いに協力しながら問題について考え、そこから導き出された解決策を実施していけば一体感が生まれ、より効果のある対策を進めることができると考えられます。

また、問題解決に必要な専門家との連携を強化することで、各主体だけでは解決が難しかった問題に対しても様々な角度から解決策を模索します。

そこで、取組み方針4は「関係団体等の多様な主体との連携」としました。

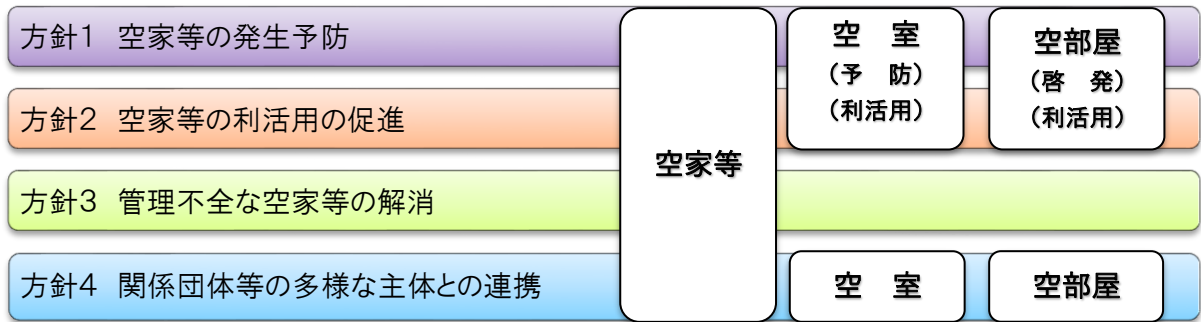


図 3-1 計画の対象(空家等、空室、空部屋)と各取組み方針との関係

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、子育てに関する事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5条において、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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」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者等は、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「管理不全な空家等」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「管理不全な空家等」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たことから、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。

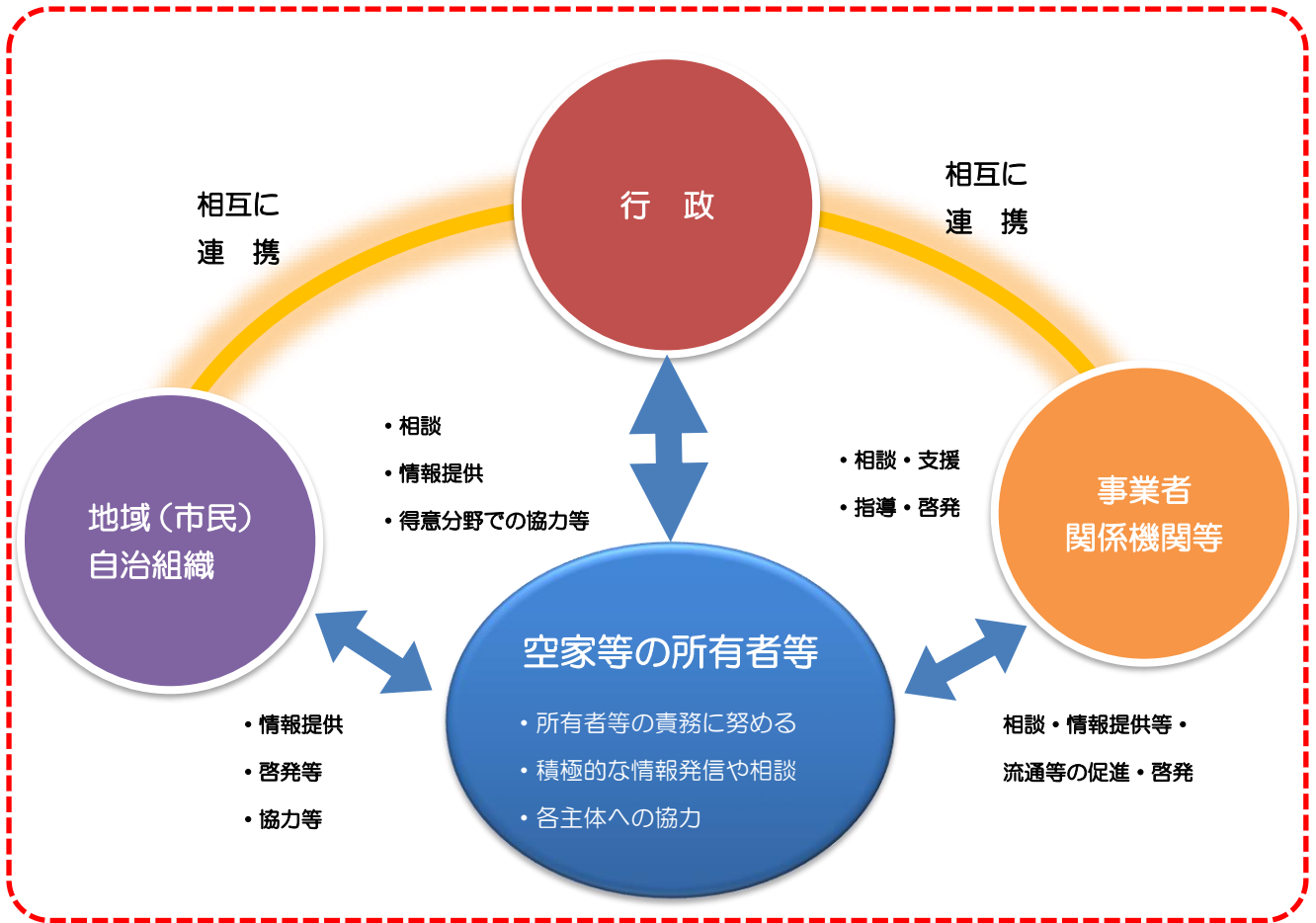
また、空家等に関する対策は全国的に行われており、法律や各種制度も整備されてきていることから、国や県などの各行政機関とも必要に応じて連携を図ります。

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方々は、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・組織等の方々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 空家等の調査

基本的に国が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」に基づき、本市全域の空き家の状況を把握します。なお、第4章に掲げる具体的な施策を実施するために、必要に応じて空家等の調査を行います。

市民や地域から寄せられた管理不全な空家等については、職員が現地を調査するとともに、所有者等に対し、空家法に基づく情報提供や行政指導等を行うため、不動産登記情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産税課税情報等を活用し、所有者等の調査を行います。なお、敷地外からの外観調査だけでは管理不全空家等及び特定空家等に該当するかどうかを判断できない場合は、空家法第9条に基づき、所有者等に事前に通知のうえ、敷地内への立入調査を行います。