

市川市空家等対策計画(素案)の概要

●計画(素案)の構成について

計画の構成及び法定記載事項との対比は下表のとおりです。

市川市空家等対策計画	法第6条第2項に掲げられた事項
第1章. 計画の目的と位置付け	
1-1 計画の目的	
1-2 計画の位置付け	
1-3 計画期間	(2)計画期間
第2章. 現状と課題	
2-1 空家等対策に係る現状	
2-2 主な空家等対策の経緯	
2-3 空家等対策に係る課題	
第3章. 空家等対策の基本的な方針	
3-1 基本的な方針	(1)対策に関する基本的な方針
3-2 対象空家等と対象地区	(1)対象とする地区及び対象とする空家等の種類
3-3 空家等に係る調査	(3)空家等の調査に関する事項
第4章. 具体的施策	
4-1 空家化の予防	(4)所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
4-2 空家等の適切な管理・活用促進	(4)所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項 (5)空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
4-3 管理不全な状態の解消	(5)空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項 (6)特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
第5章. 実施体制	
5-1 住民等からの空家等に関する相談体制	(7)住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
5-2 関係団体との連携	(8)空家等に関する対策の実施体制に関する事項
5-3 協議会の組織	(8)空家等に関する対策の実施体制に関する事項

● 計画の目的と位置付けについて

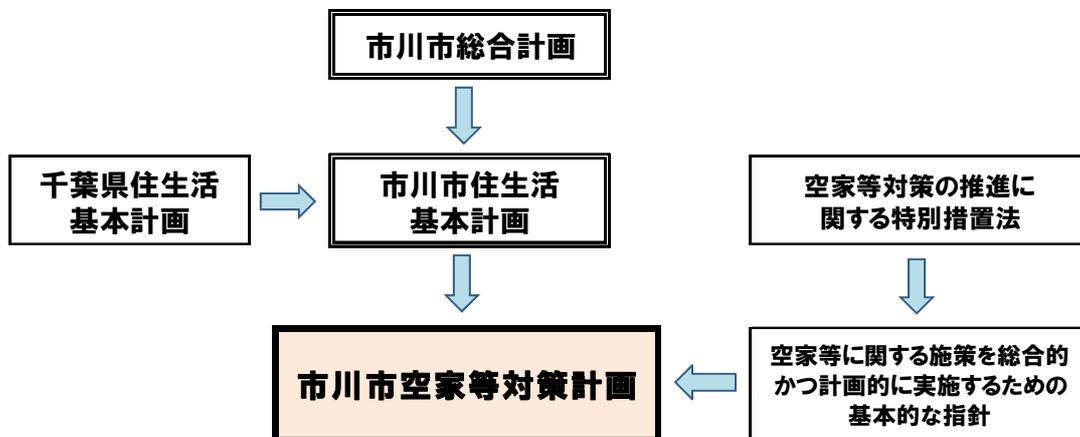
【目的】

今後、深刻・複雑になることが予測される「空家問題」に対して、総合的かつ計画的に取り組んでいくため、本計画を策定することとします。

【位置付け】

本計画は、市川市総合計画や市川市住生活基本計画を上位計画とし、本市の空家等対策の方針や施策を示すものです。

本計画では具体的施策の内容までを記載することとし、これより細かい内容(個別事業の目標値等)は、実施計画において定めることを予定しています。



● 計画期間についての考え方

空家等対策の重要性やその基本的な方針、施策等については、短期に大きく変わる可能性が低いと考えられることから、**計画期間は10年**とします。(平成29年度～38年度)

平成37年度に、住生活基本計画(全国計画、千葉県)の見直しが行われると考えられ、同時期に市川市住生活基本計画の見直しを行う可能性が高いことから、これらの内容を踏まえ、平成38年度に空家等対策計画の見直しを行う予定です。

ただし、今後の国の空家政策の動向や社会情勢の変化により、具体的施策等を見直す必要がある場合には、適宜見直しを考えます。

年度	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38
市川市 空家等対策計画		H29～H38								
住生活基本計画 【全国計画】	H28～H37									↑
千葉県住生活 基本計画	H28～H37									↑
市川市 住生活基本計画	H27～H32				H33～H37頃(予定)					

●空家等対策の基本的な方針について

1. 所有者による管理等を原則とした、空家等対策の実施

法第3条に掲げられるように、空家等の適切な管理は所有者等の責務です。

しかし、対応策についての情報不足、意識不足、距離的・経済的な事情等から適切に管理されていない空家等が存在し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

そのため、法第4条では、市町村が空家等対策の実施やその他の必要な措置を適切に講じるよう努めることとされています。

以上のことから、市は、所有者等の意識向上や所有者等に対する助言や指導など、所有者による管理等を原則とした対策を、適切に講じるよう努めます。

2. ①予防 ②適切な管理・活用 ③是正 による総合的な取組の実施

これまで、③是正に係る取組みを中心とした対策を実施してきた結果、管理不全な空家の解体等が進んでいます。

しかし、新規に管理不全な空家が多く発生しており、空家数は大きくは減っていない状況です。

そこで、今後は、①予防や②適切な管理・活用促進 にも注力し、①～③による総合的な取組みを実施することとします。



《総合的な取組のイメージ》

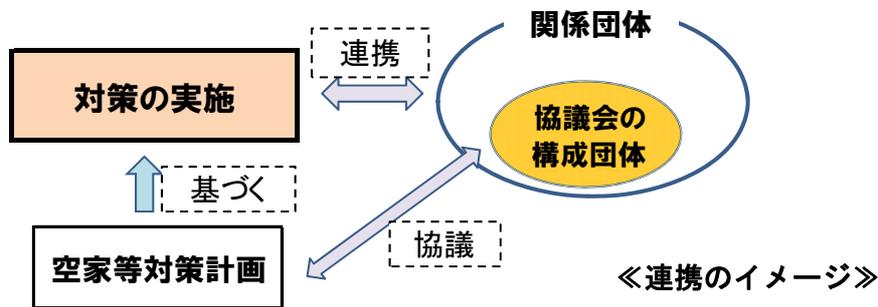
3. 関係団体と連携した、計画に基づく空家等対策の実施

法第6条では、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、計画を定めることができるとされています。

そして、法第7条では、計画の作成や実施に関する協議を行うための協議会を組織できるとされています。

そこで、市は、協議会を設置した上で、空家等対策計画を策定し、これに基づく対策を実施することとします。

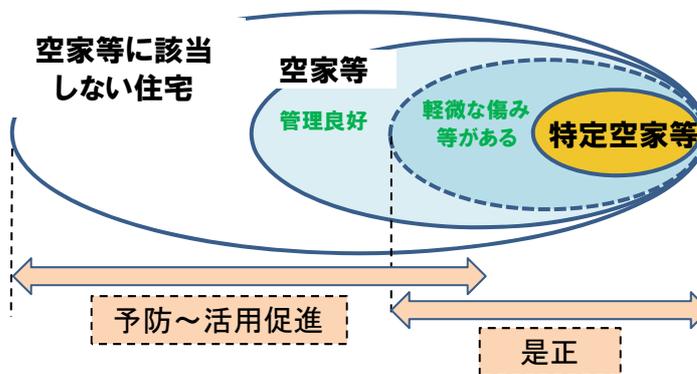
また、実施に当たっては、協議会の構成団体等と必要な連携を図ります。



●対象とする空家等の種類及び対象地区についての考え方

【対象とする空家等の種類】

- ・ 管理不全な状態の[是正]に係る対策
⇒ 法に規定する「空家等(特定空家等を含む。)」を対象とします。
- ・ 空家化の[予防や適切な管理・活用促進]に係る対策
⇒ 「空家等に該当しない住宅」も対象とします。

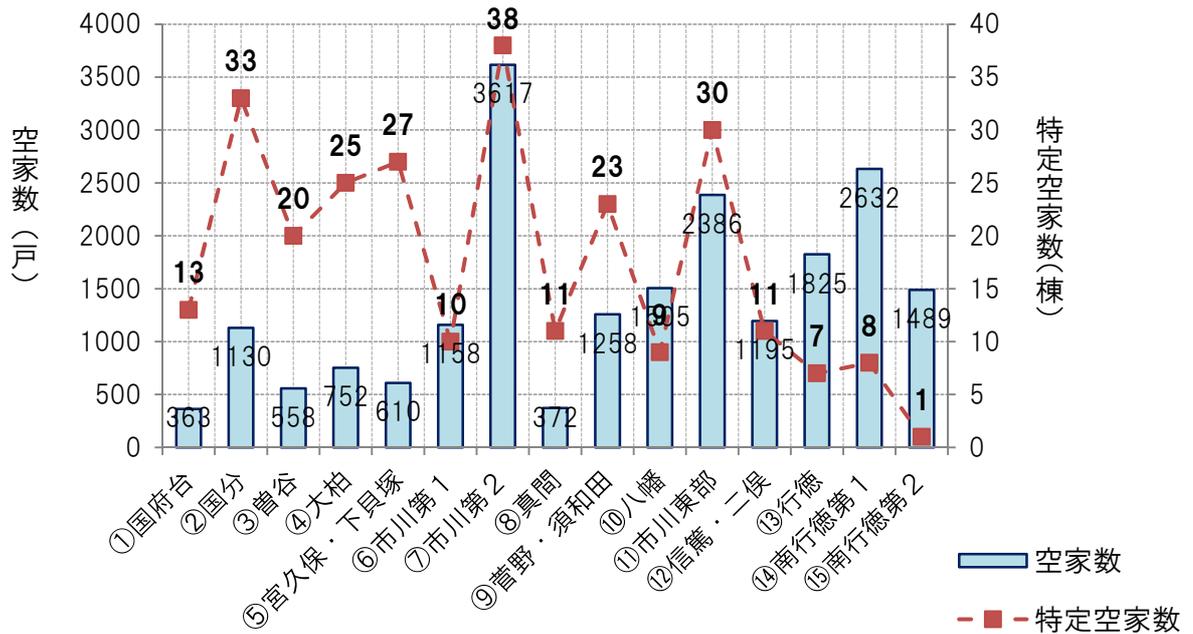


《対象空家のイメージ》

【対象地区】

対象とする空家等は、市内全域に分布していることから、対象地区は「市内全域」とします。

(水道閉栓状況から把握した空家の分布状況や特定空家等の分布状況による。)



●空家等に係る調査についての考え方

空家等の実態調査については、平成28年度に水道閉栓状況から空家の分布等を把握しました。(1年以上水道が閉栓されているものを空家とみなした。)

より詳細な空家等の実態把握(今後、空家になる見込みがあるものを含む。)については、民間事業者や関係団体との連携により可能ですが、本市では、不動産流動が比較的早いことから、把握した状況が変化しやすいという面もあります。

よって、費用対効果や今後の空家等対策の在り方を検討していく中で、調査の必要性を見極めていきます。

また、当面は、国が実施する統計調査の結果や、住民からの情報提供、市内パトロール等により、空家の所在や状態の把握に努めることとします。

●具体的施策についての考え方

Ⅰ. 空家を発生させないために…(空家化の予防)

① 空家に係る問題意識を持ち、将来のことを考えてもらう

⇒ (1) 居住者等の意識向上

② 現在の住まいに、(次世代まで) 住み続けられるようにする

⇒ (2) 住み続けられる住宅・住環境づくり

※(3) (1)~(2)に関する相談体制の整備

目的	対策		施策の方向性
Ⅰ 空家化の予防	(相続後の空家の管理や活用方法に係る) 意識・情報不足について対策を講じる	⇔	(1)居住者等の意識向上
	(建物の老朽化や身体状態の変化などによる) 居住者の転居・施設入所等を抑制する	⇔	(2)住み続けられる住宅・住環境づくり
	(上記施策に係る) 様々な疑問の解決	⇔	(3)相談体制の整備

II. 空家等が管理不全な状態にならないように…(空家等の適切な管理・活用促進)

① (空家のまま) 適切に管理する

(原則) ⇒ (1) 所有者等に管理してもらう (啓発等)

(その上で) ⇒ (2) 所有者等が対応困難な場合の対策を検討

※相続人不存在や判断能力不足等

② (空家のままとせず) 活用する

(3) 使える空き家は活用する

⇒ 市場での流通を促す (住宅等として活用)

⇒ 地域活性化のための施設等として活用検討 (サロン等)

(4) 使う見込みのないものは解体 ⇒ 跡地活用 (市場流通)

※旧耐震等

※(5) (1)~(4)に関する相談体制の整備

目的	対策		施策の方向性
II 空家の適切な管理 活用促進	(意識の不足・遠方居住などの理由により) 空家等が管理不全にならないよう、所有者等が適切に管理を行うための対策を講じる	⇔	(1)所有者等による適切な管理の促進
	(相続人不存在・判断能力不足などの理由から) 所有者等による日常管理が困難なケースについて対策を講じる	⇔	(2)(1)が困難な場合の対策検討
	(貸すことへの不安・リフォーム費用・老朽化・耐震性不足・権利関係の問題などの理由から) 活用されていないものについて対策を講じる	⇔	(3)活用(流通)の促進
	(解体費用の問題、跡地活用が困難などの理由から) 解体が進まないものについて対策を講じる	⇔	(4)解体促進
	(上記施策に係る) 様々な疑問の解決	⇔	(5)相談体制の整備

Ⅲ. 管理不全な空家等をなくすために…(管理不全な状態の解消)

① 是正（解体、その他是正）を進める。

（原則）⇒（１）所有者等に是正をしてもらう（指導等）

（その上で）⇒（２）所有者等が対応困難な場合の対策を検討

※相続人不存在、所有者不明等

（３）解体が困難な物件の対策を検討

※無接道等

※（４）（１）、（２）について関係団体との連携強化

目的	対策		施策の方向性
Ⅲ 管理不全な状態の解消	（意識の不足・遠方居住などの理由から） 所有者等が適切に管理していないものについて 対策を講じる	⇔	（１）所有者等による是正の促進
	（相続人不存在 所有者不明などの理由から） 所有者等による是正が困難なケースについて対 策を講じる	⇔	（２）（１）が困難な場合の対策検討
	（解体費用の問題、解体後の税金UP 跡地活用が困難などの理由から） 解体が進まないものについて対策を講じる	⇔	（３）解体促進
	（上記施策に係る） 様々な疑問の解決	⇔	（４）関係団体との連携強化