

鎌ヶ谷市空家等対策計画（案）

第1 計画の趣旨

計画策定の背景と目的

<背景>

空家等は、少子高齢化や核家族化などによって年々増え続けており、管理されていない空家等の大幅な増加は、地域の活性化やコミュニティ形成の上で阻害要因となる可能性があります。

空家等の管理は、その所有者が自らの責任において適切に行うことが原則ですが、さまざまな理由から長期間放置されている空家等は、老朽化による倒壊、樹木・雑草の繁茂、不法侵入などの問題が発生し、地域住民の安全で快適な生活環境を脅かすおそれがあり、地域住民の安全・安心・快適な生活環境の保持と地域活性化への寄与の観点から、行政が積極的に空家等の問題に取り組む必要があります。

これまで、本市では、平成24年9月に「空き家問題等に関する特別委員会」を設置し、空家等の現状・課題の把握や、対策に関する議論を行うとともに、平成25年3月に「鎌ヶ谷市空き家等の適正管理に関する条例」（平成25年3月29日条例第25号）を制定し、空家等の問題に関する制度、体制整備を進めてきました。

国においては、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）が施行され「空家等対策に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号、最終改正平成28年4月1日付け総務省・国土交通省告示第3号）が示されたほか、「住生活基本法」（平成18年法律第61号）に基づく新たな「住生活基本計画（全国計画）」（平成28年3月18日閣議決定；計画期間平成28年度～2025年度〔平成37年度〕）においても、空家等の抑制目標や利活用の促進が示されています。

<目的>

これまでの空家等対策に加え、空家等の適正な管理の推進とあわせて空家等の有効活用といった視点も含めた、総合的、計画的な空家等対策を推進することを目的として「鎌ヶ谷市空家等対策計画」を策定しました。

計画期間

計画期間は、2019年度（平成31年度）から2023年度（平成35年度）までの5年間とします。

計画の対象

<対象とする空家等の種類>

公共施設を除く、空き住宅や空き店舗などを含むすべての「空家等」とします。集合住宅においては、全室が空き部屋・空き家となっているものを対象とします。また、利活用の観点から、空家等が除却された「跡地」についても、対策の対象に含めます。

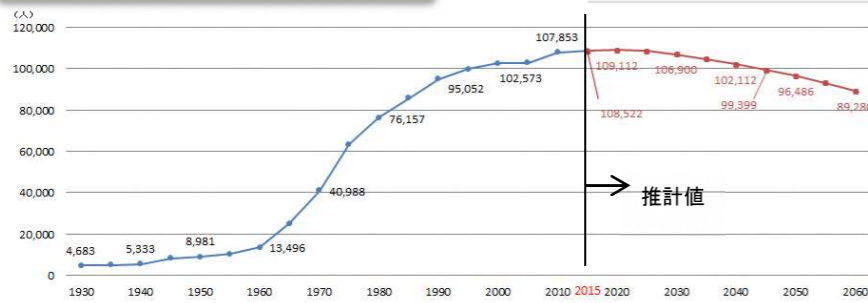
<対象地区>

市全域とします。ただし、今後重点的に空家等対策を進める必要がある場合には「重点対象地区※」の指定について検討します。

※重点対象地区は、指針において、各市町村における空家等の数や分布状況を踏まえ、空家等対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定めることが考えられるとあります。

第2 本市における空家等の現状と課題

人口の推移と見通し

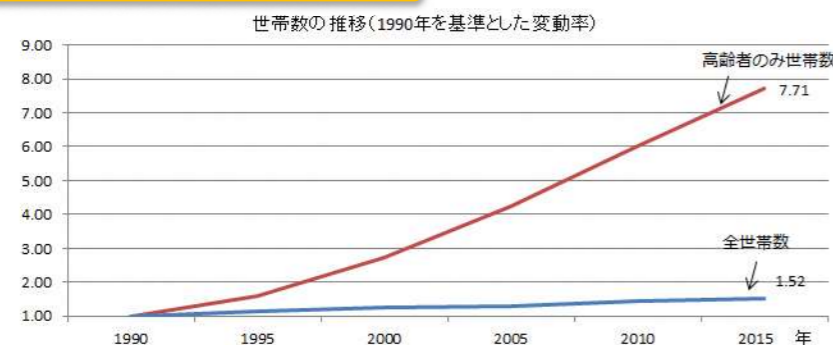


出典：鎌ヶ谷市人口ビジョン

(総人口 1930～2010年までは国勢調査、社人研…国立社会保障・人口問題研究所)

【図1 総人口の推移と見通し】

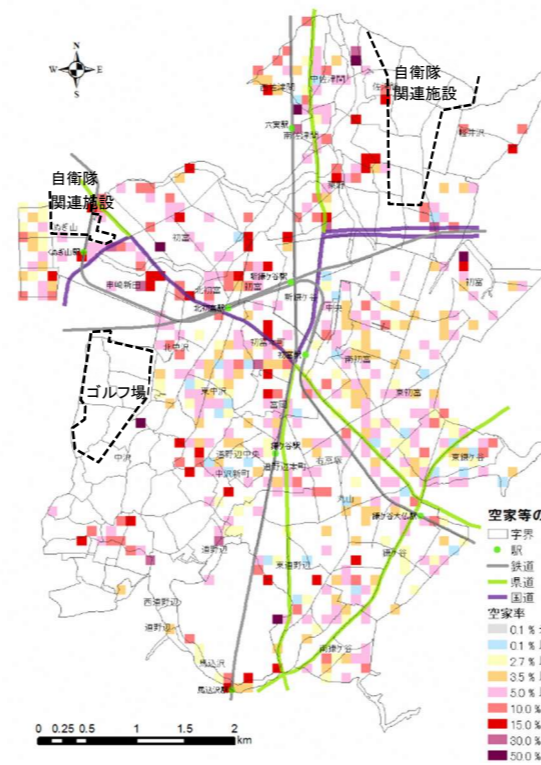
世帯状況



【図2 高齢者のみ世帯数の推移（鎌ヶ谷市）】

空家等実態調査の結果

空家等と想定する建物 1,069件（平成30年3月31日時点）



【図3 空家等と想定する建物の市内分布状況(100mメッシュ表現)】

【表1 空家等の管理状況（数量）】

	適正管理	管理不全	不明 (現地調査不可)		合計
			うち特定空家等候補		
件数	433	601	77	35	1,069
割合	40.5%	56.2%	7.2%	3.3%	100.0%

<特定空家等候補の定義>

「倒壊等の危険性」「外壁の腐朽・破損」「門扉・フェンスの傾き・亀裂」「雑草・立木の繁茂」「動物等の住みつき・害虫等の発生」など、建物、工作物、敷地の管理状況全15項目について確認し、これらの管理不全の状況が周辺の生活環境にも悪影響を与えると推察されるものについて、対策の緊急性が高いものとして「特定空家等候補」としました。特定空家等候補以外については、その管理状況に指摘事項があるもの（雑草・立木の軽微な繁茂のみを除く）について「管理不全」とし、指摘事項のないもの（雑草・立木の軽微な繁茂のみを含む）を「適正管理」として区分しました。

【空家等対策の課題と目指すべき姿】

- 所有者等による適切な管理の促進**
→所有者等による空家等の適切な管理を支援する仕組みを活用することが必要です。
- 空家等の利活用及び空家等の跡地活用の促進**
→需給のミスマッチの解消と新たな需要の創出を行うことが必要です。
- 相談対応、空家等対策の実施体制の整備**
→関係団体等と連携した空家等対策の実施体制を一層充実させることが必要です。
- 特定空家等への対策**
→所有者等への助言又は指導などを着実に実施していくことが必要です。
- 空家等の調査、情報管理のあり方**
→空家等対策を進める上で必要な情報を適切に管理・更新していく必要があります。
- 空家等の発生、増加抑制**
→良質な住宅の普及、道路の整備等、まちづくり事業の推進も必要です。

第3 空家等対策の基本理念等と施策の体系

空家等対策の基本理念

生活環境の保全及び防犯のまちづくりを推進するために、空家等について適正な管理の推進と量の抑制に取り組みます。

空家等対策に係る施策の体系

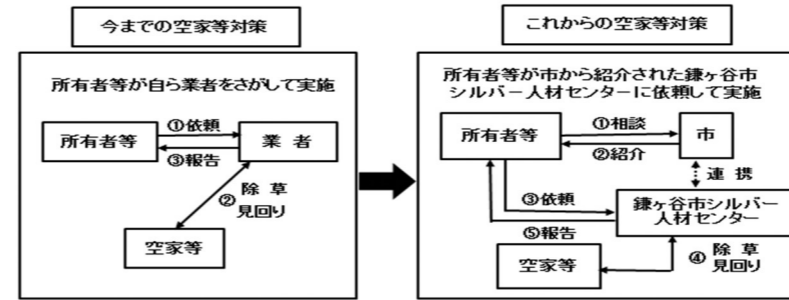
【表2 空家等対策に係る施策の体系】

空家等対策の課題と目指すべき姿	基本指針	施策の大項目	施策の細項目	
(1) 所有者等による適切な管理の促進	基本指針1 『所有者等の責務』の視点に基づく対策 基本指針2 『市民協働』の視点に基づく対策 基本指針3 『NPO等』の視点に基づく対策	1 所有者等による空家等の適切な管理	(1) 所有者等への情報提供 (2) 相談窓口の存在や相談できる内容等の周知 (3) 所有者等への助言又は指導 (4) 管理代行団体との連携	
		2 空家等の利活用	(1) 空家等の利用希望者とのマッチング支援 (2) 空家等の利活用手法の検討 (3) 有効活用に必要な改修費補助等 (4) 空き店舗活用補助金の活用 (5) 自治会集会所の新築等に係る補助金（借家事業）の活用	
3 空家等の跡地活用		(1) 空家等の跡地の利用希望者とのマッチング支援 (2) 空家等の跡地活用手法の検討 (3) 空家等の除却等に係る支援		
(2) 空家等の利活用及び空家等の跡地活用の促進		4 住民等からの空家等に関する相談対応	(1) 相談窓口の運用 (2) 相談内容に応じた関係主体との連携	
		5 空家等に関する対策の実施体制	(1) 市役所内の体制整備 (2) 市民団体との連携 (3) その他各種団体等との連携 (4) 国や県等との連携	
(3) 相談対応、空家等対策の実施体制の整備			6 特定空家等の認定と解消	(1) 特定空家等の措置手続の運用 (2) 財産管理制度の活用 (3) 空家等適正管理資金貸付制度の運用
(4) 特定空家等への対策			7 空家等の調査、情報管理	(1) 空家等調査の適宜実施 (2) 空家等の情報管理
(5) 空家等の調査、情報管理のあり方			8 その他空家等に係る対策	(1) 良質な住宅の普及 (2) 良好な都市環境の整備 (3) 各種支援措置の導入検討
(6) 空家等の発生、増加抑制				

第4 空家等の対策に係る施策

所有者等による空家等の適切な管理

管理代行団体との連携

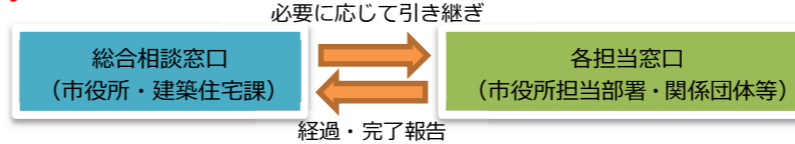


出典：市ホームページ「空家等の管理でお困りの所有者の皆さんへ」より

【図4 シルバー人材センターによる管理業務の連携図】

住民等からの空家等に関する相談対応

相談内容に応じた関係主体との連携

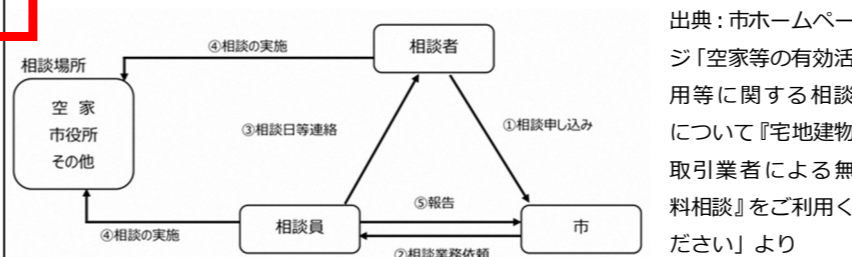


【図5 相談内容に応じた関係主体との連携】

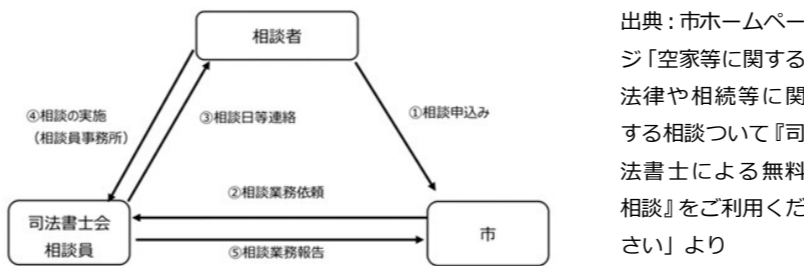
【表3 関係団体との連携事項の例※】

相談等の内容	関係団体の例
建替え・改修計画等	一般社団法人千葉県建築士会鎌ヶ谷支部
相続（登記）、成年後見等	千葉司法書士会、千葉県弁護士会
相続税、贈与税等の税務全般	千葉県税理士会
敷地の境界	千葉県土地家屋調査士会
売買・賃貸	一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会 市川支部鎌ヶ谷地区
空家等の管理代行	公益社団法人鎌ヶ谷市シルバー人材センター

※例示している相談等の内容や関係団体については検討中のものを含みます。



【図6 相談の流れ及び市と相談員（一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会市川支部鎌ヶ谷地区）との連携図】



【図7 相談の流れ及び市と相談員（千葉司法書士会）との連携図】

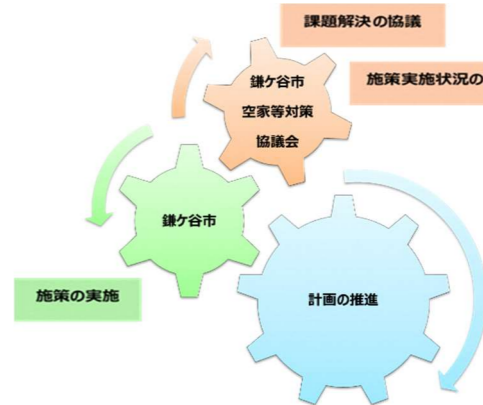
第5 計画の推進

計画の成果目標

【表4 計画の成果目標】

施策の大項目	成果目標
1 所有者等による空家等の適切な管理	▶管理不全な状態の空家等の発生が抑制されている。
2 空家等の利活用	▶空家等活用のための支援の充実が図られている（改修支援、除却支援等）。
3 空家等の跡地活用	▶ワンストップ体制の相談窓口を整備して迅速かつ的確な対応が図られている。
4 住民等からの空家等に関する相談対応	▶関係各所との連携による適切な対応が実施されている。
5 空家等に関する対策の実施体制	▶管理不全な状態の空家等の発生が抑制されている。（再掲）
6 特定空家等の認定と解消	▶空家等対策に関する情報提供や情報収集体制の充実が図られている。 ▶空家等に関する情報管理・活用が高度化・一元化されている。
7 空家等の調査、情報管理	▶「長期の空家等が生じにくい『まち』」を実現するための対策に取り組んでいる。
8 その他空家等に係る対策	

計画の推進体制



【図8 計画の推進体制の概念図】

具体的施策を今後、効果的かつ効率的に推進していくにあたっては、鎌ヶ谷市空家等対策協議会との更なる連携が重要となります。空家等対策に関する情報提供や対策の実施にあたり必要となる事項を適宜協議します。

市全域における空家等総数の減少