

葛飾区空家等対策計画 (概要版)

序章 空家等対策計画とは

1. 背景と目的
2. 計画の位置付け
3. 構成
4. 用語解説

第一章 空家等の現状と課題

1. 空家等の現状
 - 1-1 空家等を取り巻く社会的背景
 - 1-2 本区の実施した空家等の調査結果
2. 空家等対策を進めるうえでの課題

第2章 空家等対策の基本的な方針

- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 基本的事項 <ol style="list-style-type: none"> 1-1 基本目標 1-2 計画期間 1-3 対象とする地区 1-4 対象とする空家等の種類 2. 空家等の調査に関する事項 | <ol style="list-style-type: none"> 3. 施策を推進するための基本的な事項 <ol style="list-style-type: none"> 3-1 区・権利関係者の責務 3-2 権利関係者による空家等の適切な管理の促進に関する事項 3-3 空家等及び空家等の跡地の活用の促進に関する事項 3-4 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 3-5 空家等に関する相談・実施体制に関する事項 |
|---|--|

第3章 施策の展開

- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 施策の取組方針 2. 施策の展開 <ol style="list-style-type: none"> 2-1 空家等の発生予防 2-2 空家等の活用促進 2-3 管理不全の解消・適正管理の促進 | <ol style="list-style-type: none"> 3 主体別の役割 |
|---|--|

序章 空家等対策計画とは

1. 背景と目的

近年、人口減少や高齢化の進展、既存建築物の老朽化、社会ニーズの変化等に伴い、全国的に空家等が年々増加しています。適切な管理が行われていない空家等は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等の問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を与えており、早急な対応を求められています。

このような状況を背景として、平成26年11月に『空家等対策の推進に関する特別措置法』（以下「法」といいます。）が制定され、全国的に空家等問題の解決に向けた取り組みが開始されました。

本区においても、法の施行と併せて、空家等問題への対応組織を設置し、法第2条第2項に定める『特定空家等』を対策の主眼に、空家等問題に取り組んできました。

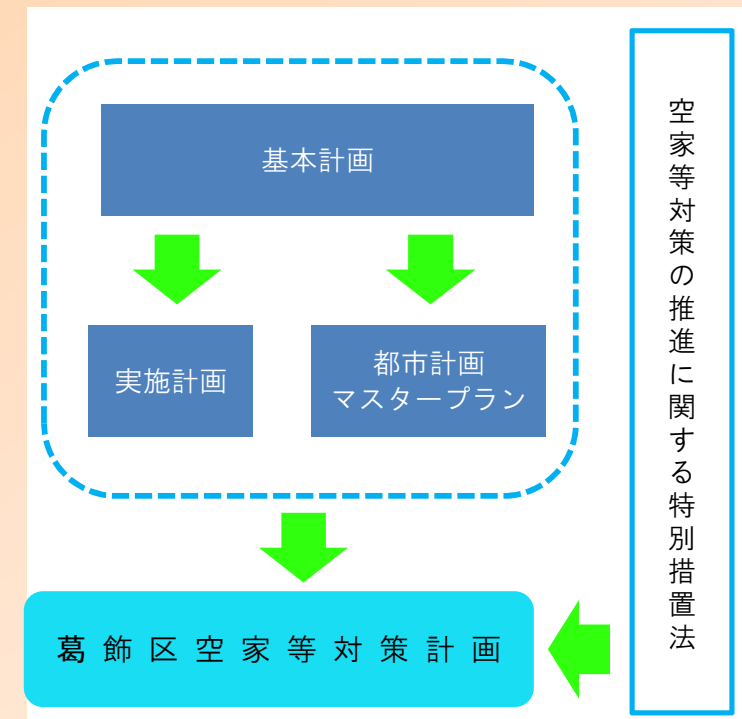
これらの経緯を踏まえ、安全かつ安心して暮らせる住環境を確保することを目指し、法に基づき本計画を策定します。

2. 計画の位置付け

本計画は、法第6条に規定する空家等対策計画として、『葛飾区空家等対策協議会』での協議を経て策定しました。

空家等対策計画は、行政内部のみではなく、地域団体、専門家団体などのまちづくりを担う各事業主体が連携して取り組むべき総合的な空家等対策の方向性を示しています。

また、関連する本区計画との整合性を図り、計画を推進していきます。



第1章 空家等の現状と課題

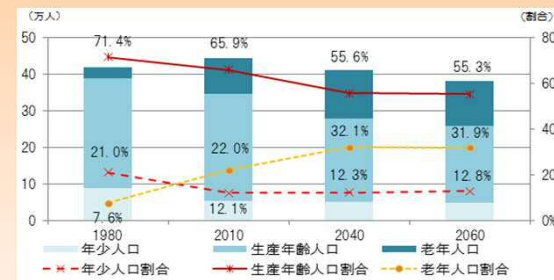
1. 空家等の現状

1-1 空家等を取り巻く社会的背景

1) 人口等推移及び将来推計

①人口推移

2010年から2060年までの50年間で総人口は6.1万人減少し、38.1万人になると予想される一方、老年人口は約2.4万人増加し、高齢化率は約32%に達すると予想されています。



2) 住宅・土地統計調査

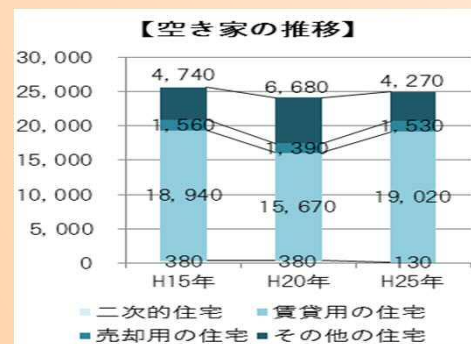
①空き家総数及び空き家率の動向

平成10年から15年間の推移をみると、23,320戸から24,960戸と、空き家総数は増加しているものの、空き家率は減少傾向にあります。



②空き家の種類と種類別動向

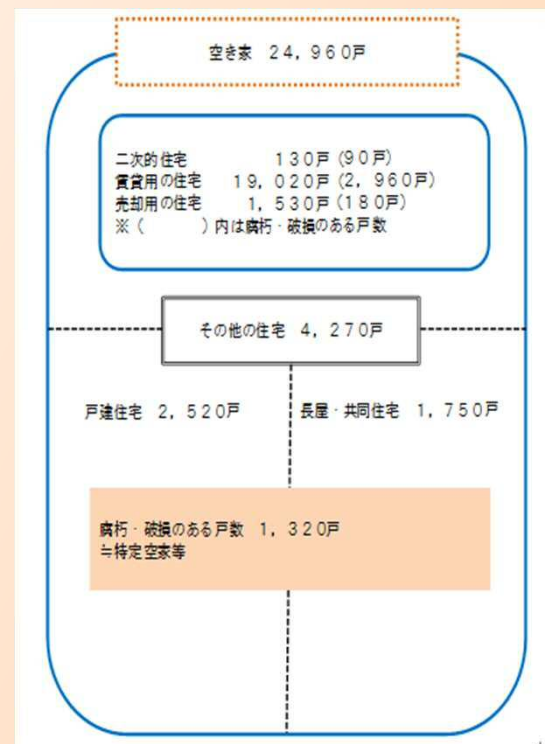
空き家を種類別に比較すると、「賃貸用の住宅」が76.2%と最も多く、次いで「その他の住宅」が17.2%となっています。また、平成20年からの推移をみると、「賃貸用の住宅」は大幅に増加していますが、「その他の住宅」は減少しています。



③空き家の建て方と種類

一戸建ての空き家では、58%が「その他の住宅」となっている一方、長屋・共同住宅の空き家では、86%が「賃貸用の住宅」となっていることから、建て方によって空き家の種類が大きく異なります。

④平成25年住宅・土地統計まとめ



1-2 本区の実施した空家等の調査結果

1) 近隣住民からの情報提供に基づく調査

①概要

近隣住民等からの相談のあった物件について、法に基づき対応を進めているもの。

②調査結果

相談のあった空家等は331棟に上り、空家等問題の顕在化及び関心の高まりが伺える。

2) 地図調査の過程で実施した調査

①概要

民間地図会社による地図作成調査の過程で空家と思われる物件を抽出したもの。

②調査結果

推定空き家数2,040棟 (右図のとおり)

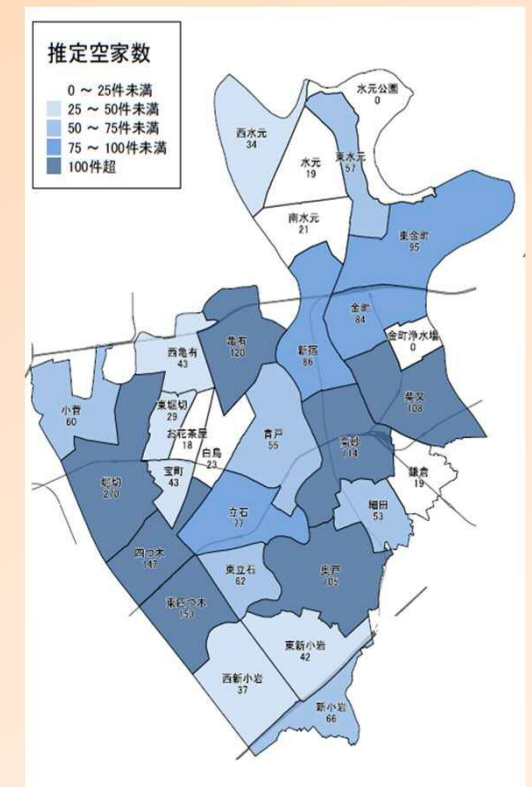
3) サンプリング調査

①概要

任意に選定した7町丁目の物件の悉皆調査を行ったもの。

②調査結果

214棟が空家等と類推され、347箇所の問題点が確認された。



2. 空家等対策を進めるうえでの課題

○空家等の発生について

人口減少及び高齢化の進行が見込まれる中、住宅総数は増加傾向にあり、空家等の増加が懸念されるため、空家等の発生を未然に防止するための権利関係者に対する情報提供や啓発活動の充実が求められています。

○空家等の管理について

空家等の所有者のうち約2割が「年に数回以下」しか管理しておらず、適切な管理の促進に向けた実施体制の整備が求められています。

○空家等の活用について

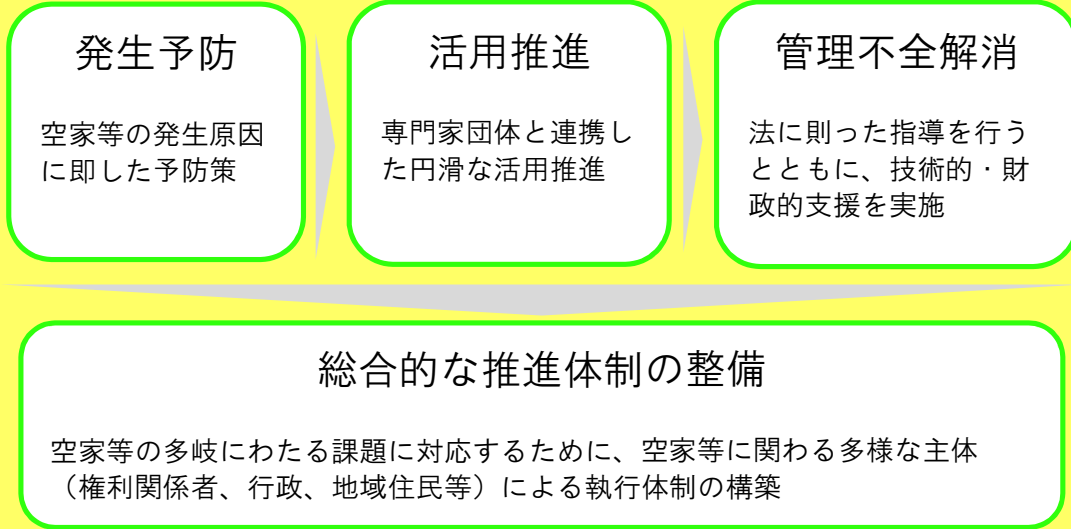
今後増加が見込まれる空家等について、空家等の所有者のうち約3割が「空き家のままにしておく意向」であり、放置される空家等が増加しないよう、適切な相談機会の提供、情報提供、支援策の充実等が求められています。

○その他

空家等対策には複合的な問題が絡み合っており、執行体制の整備が求められています。また、相続による空等の発生を未然に防ぐ方策も必要になります。

第2章 空家等対策の基本的な方針

基本目標



基本的事項

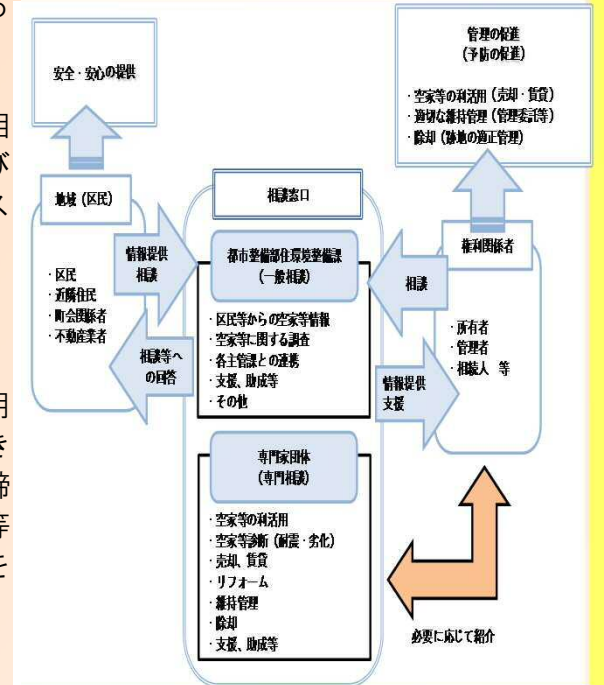
- 計画期間
平成30年度から平成34年度までの5年間
社会情勢の変化等による適宜見直し
- 対象とする地区
葛飾区内全域
- 対象とする空家等の種類
法第2条第1項に規定された『空家等』

調査

- 1) 空家等の所在把握
データベース作成及び今後の対策検討の基礎資料とするための実態調査の実施
ア 調査区域
区内全域
イ 実施時期
計画期間内（早期）
ウ 対象
法第2条第1項に規定する空家等及び旧耐震基準建築物
- 2) 空家等のデータベース化
過去に実施した調査をもとに、空家等のデータベース化を進める。
- 3) 空家等の権利関係者把握
法施行により、調査可能となった固定資産税課税情報等を活用し、権利関係者の所在把握に努める。必要に応じて、財産管理人制度の活用検討。

施策を推進するための基本的な事項

- 区・権利関係者の責務
 - 1) 区の責務
本計画に基づき空家等対策の実施及び必要な措置を講じ、適切な管理のなされていない空家等の削減に努め、地域住民の生活環境の向上に努めます。
 - 2) 権利関係者の責務
空家等の適切な管理は、権利関係者自らの責任において行われることが大前提であり、関係法令等に基づき空家等の適切な管理を行う必要があります。
- 権利関係者による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 1) 権利関係者による適切な管理
権利関係者が責任をもって自主的かつ適切に空家等の管理を行うことができるよう、講演会等を活用した情報提供・意識啓発、既存制度の活用を図ります。
 - 2) 権利関係者への情報提供
権利関係者に対し、空家等の管理の必要性、管理手法、その他活用可能な補助制度などについて情報提供します。また、特定空家等になり得るものについては、速やかに改善するよう、具体的かつ効率的な措置の情報提供や助言を行います。
- 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
特定空家等に該当する可能性があるものについては、必要な措置を講ずるよう、速やかに助言・指導、勧告等の手続きに移行していきます。また、特定空家等に該当するかどうかにかかわらず、空家等の権利関係者に対し、空家等の置かれている状況・近隣住民などからの意見を集約し、情報提供を行っていきます。
- 空家等に関する相談・実施体制に関する事項
 - 1) 庁内体制の整備
住環境整備課において、空家等の相談窓口を一元化し、部内関係各課及び関係部との協力体制を構築し、ワンストップ化を実現します。
 - 2) 実施体制の整備
『葛飾区空家等対策協議会』及び『葛飾区空家等対策協議会専門部会』に意見を聞きながら、専門知識を活用した適切かつ迅速な対応を進めていきます。また、各専門家団体と協定を締結し、専門家団体と連携した相談会等の開催及び総合相談窓口の開設などを目指します。

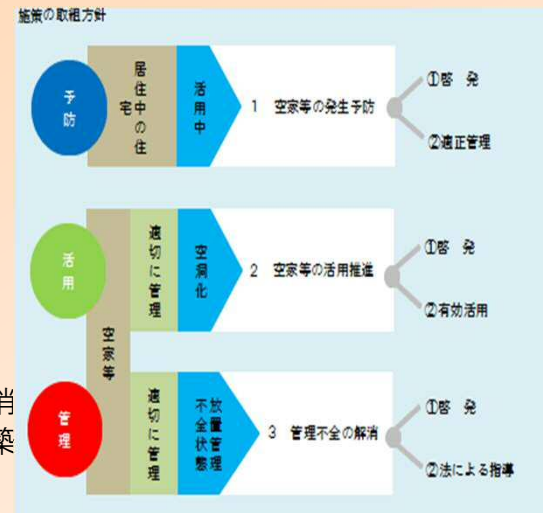


第3章 施策の展開

施策の取組方針

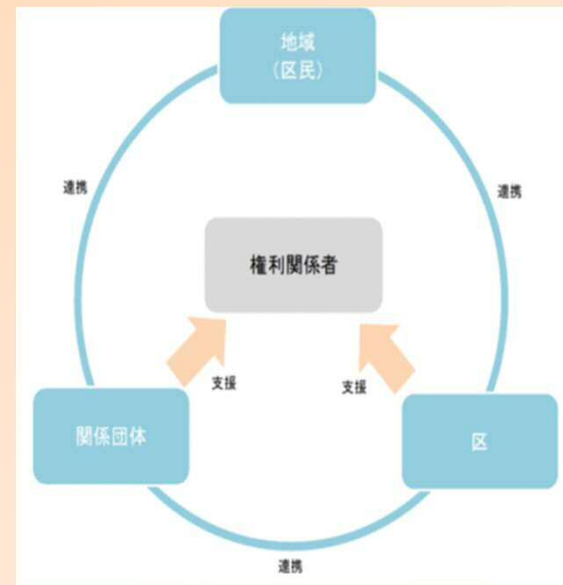
空家等対策を進めていくうえでは、第2章に示した4つの基本目標に伴う「予防」「活用」「管理」の各種施策を実施することにより、基本目標の達成を目指します。

- 基本目標1：空家等の発生予防
- 基本目標2：空家等の活用推進
- 基本目標3：管理不全な空家等の解消
- 基本目標4：総合的な推進体制の構築



主体別の役割

- 1) 権利関係者の役割
空家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないために、責任をもって管理しなければなりません。
- 2) 区役所の役割
本計画に基づき、地域住民・権利関係者からの相談に対応するとともに、まちづくりの視点から空家等対策を進めていきます。
- 3) 地域（区民）の役割
地域の生活環境の改善・保全のため、区と協働した空家等対策を進める必要があります。
- 4) 関係団体等の役割
専門家としての知識・経験・技術を活かし、区と協働した空家等対策を進める必要があります。



施策の展開

1) 空家等の発生予防

空家等の発生を予防し、将来的な特定空家等の発生抑制のため、所有者・管理者向けの講演会・セミナー等による啓発、区ホームページ・パンフレットを活用した広報活動により、所有者・管理者等の意識啓発を実施するとともに、より効果的かつ効率的な空家等対策を進めていくために、相談窓口の一元化を進めたいうで、専門家団体等との連携・協定関係の構築をし、相談会等の開催及び総合相談窓口の開設を目指します。

2) 空家等の活用推進

空家等を有効な地域資源と捉え、空家等の有効活用を図るため、「空家等の発生予防」と同様に、啓発・広報活動を実施するとともに、推進体制の整備を図ります。また、活用を希望する所有者・管理者等と事業者等を適切に引き合わせるマッチングの仕組みを構築します。

なお、空家等の活用については、民間による活用を基本としますが、『住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律』に基づき、空家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として活用するなど、国・都の政策や動向を踏まえ、新たな視点での空家等の活用策について検討します。

また、空家等の跡地の活用についても、民間による活用を基本としながら、地域の特性や、住民ニーズに応じた跡地の活用について、関係団体等の意見を聴取しながら有効策を検討します。

3) 管理不全の解消

周囲に悪影響を及ぼしている管理不全な空家等の解消のため、「空家等の発生予防」、「空家等の活用推進」と同様に、啓発・広報活動を実施するとともに、推進体制の整備を図ります。また、所有者・管理者等による自主的な改善が図られない場合には、第2章の「空家等対策の基本的な方針」（3-4 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）に基づき、法に則した実効性のある指導等に努め、必要に応じて、特定空家等の認定や法第14条の措置を協議会等を通して適切に進めていきます。