

◆ 空家等対策計画策定の基本方針(案)

1. 空家等対策計画基本方針策定の背景

(1)空家等対策計画策定について

人口減少や超高齢化社会を迎えるなかで、全国的に空き家が増加傾向にあります。空き家がすべて問題となるわけではありませんが、適切な管理が行われていない空き家が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「空家法」)が平成 26 年 11 月 27 日に公布され、平成 27 年5月 26 日に完全施行されました。

空家法では、所有者等の責務として空家等を適切に管理することが規定されるとともに、市町村の責務として空家等対策計画の作成及び空家等に関する対策の実施、その他空家等に関する必要な措置を適切に講じるよう努めることが規定されました。

東京都全体の空き家数は、総務省の住宅・土地統計調査によると、平成 20 年から平成 25 年の5年間でおよそ 66,800 戸増加しています。

東久留米市は、都市近郊の住宅都市として発展し、現在も人口はほぼ横ばいで推移していますが、超高齢化が進む中で、高齢者のみ世帯の持ち家比率が高く「空き家予備軍」のリスクが大きいとの指摘もあり、今後空き家は増加することが予測され、生活環境に影響が出ることが懸念されます。

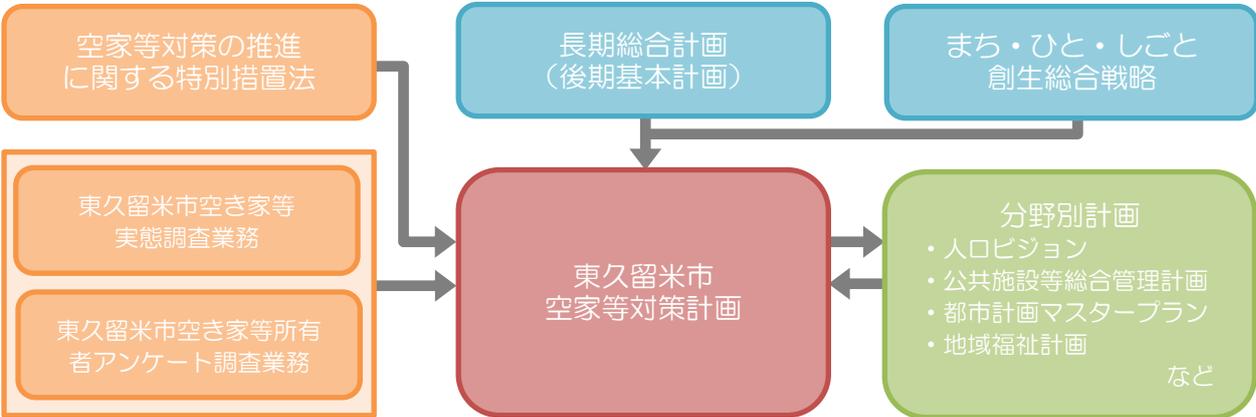
(2)本方針の位置付け

本方針は、市の最上位計画である「長期総合計画」や「まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づき策定するもので、市が行う空家等対策に関する基本的な方針として位置づけます。

また、本方針は実効性を確保するため、長期総合計画及び他の分野別計画とも整合を図るものとします。

なお、既に策定済みの計画に基づいて行う事業についても、本方針の考え方を踏まえてできる限り整合を図るものとします。

図表1：計画の位置づけ



(3)本市の空き家対策の取り組みの経緯と今後の予定

本市では、平成 28 年度に東久留米市空き家等実態調査により全棟調査を実施し、575 件の空き家と思われる建物を確認しました。その後の平成 29 年度には、空き家等所有者アンケート調査を実施。アンケート発送に向け、発送先を特定するための所有者調査やアンケート結果などから本市の空き家は 405 件であると認識しました。

平成 30 年度には市民や学識経験者などで構成する東久留米市空家等対策協議会を設立し、東久留米市空家等対策計画基本方針の策定を進めています。

今後は、本方針に基づき、東久留米市空家等対策計画を策定し、個別の具体的な取り組みを推進していきます。

図表2:取り組み経緯と今後の予定

取り組みの経緯	平成 28 年度	東久留米市空き家等実態調査を実施し、市内に 575 件の空き家の可能性が高い建物を確認
	平成 29 年度	実態調査に基づき、空き家等所有者アンケートを実施。所有者調査やアンケート結果から本市の空き家は 405 件であると認識
	平成 30 年度	東久留米市空家等対策協議会設置・開催 東久留米市空家等対策計画基本方針策定
今後の予定	平成 31 年度	東久留米市空家等対策協議会開催 東久留米市空家等対策計画策定
	平成 32 年度以降	東久留米市空家等対策計画に基づき具体的な取り組みを推進

2. 空家等対策計画の枠組み

(1) 空家等の定義

本方針では「空家等」という用語が用いられますが、これは空家法第2条第1項に以下の通り規定される法の対象の定義です。

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

空家等に該当するか否かは、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」という“概ね年間を通して使用実績がない”ことなどから客観的に判断され、かつ、周辺に悪影響を及ぼしていると認定された場合、空家法に基づいた調査や命令などの措置手続きを講じることが可能となります。本方針では、

“空家法に適合するもの” = 「空家等」

と定義します。

ただし、本方針では空家法に適合した「空家等」とどまらず、“現に不使用”である所有者に対し適正管理を喚起していくことや、「空家等としない」未然の取り組みが重要であることから、

“現に使用されていないと認識されるもの” = 「空き家」

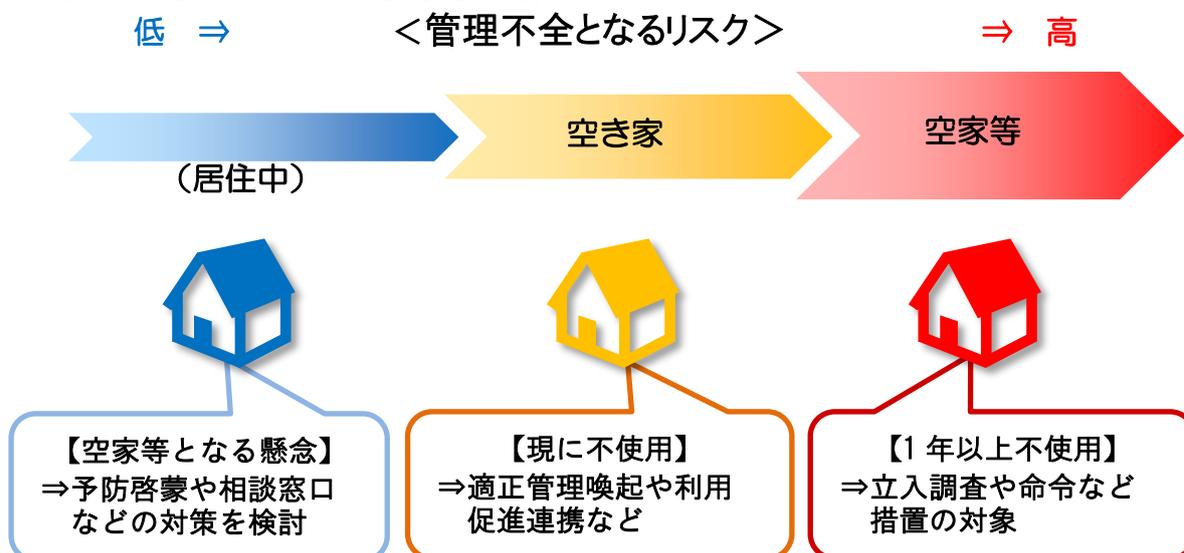
と定義します。

なお、居住中の場合などであっても、近い将来、空家等となる懸念が高いものに対して、「予防や利用事例」「相続問題等を予め考えておくこと」などを啓蒙すること、解体や税金の問題など様々な相談への体制作りなどの対策を検討するものとします。

(2) 空家等対策計画のイメージ

本方針による空家等対策計画の対象および対策のイメージは次の図の通りです。

図表3: 本方針における空家等対策計画のイメージ



3. 基本方針

(1) 基本理念(コンセプト)

本市は、高度経済成長期の人口・産業の大都市集中を受けて、市内各地区に大規模団地が建設され住宅都市として発展してきました。近年においても、東久留米団地やひばりが丘団地の再開発により人口は横ばい傾向を維持しています。

また、都心まで電車で約 20 分の交通利便性ととも、「落合川と南沢湧水群」などの多くの豊かな自然が残る住環境を形成しています。

少子高齢化社会となった現代においても「住み心地のよい快適空間 東久留米」の魅力をさらに発展させ、住みたい、住み続けたいまちの実現に向けて、今後、人と人のつながりを第一にしつつ、高齢化と核家族化で増える空き家も資源として地域の環境づくりに活用するなど、地域や住民に寄り添う、住みよい・安心できる環境づくりの実現に繋がります。

本市が今後も住宅都市として発展していくためには、「みんなが主役のまちづくり」への取り組みが重要であり、「人・まち・家」を調和させながら推進する必要があります。基本方針の 1 つ目は、本市に住まう誰もが意識を持ち、空き家の問題を所有者だけの問題とせず、近隣地域と支えあいながら住みよい環境を築くための「人の取り組み」、2 つ目は、空き家を例えば、社会福祉分野や高齢者・子育て世代などの地域コミュニケーションの場としてマッチングすることにより、地域の活性化や賑わい、安心安全など多様な地域価値の向上をもたらす「まちの取り組み」、3 つ目は、適切に管理されない空き家は周辺に放火や犯罪の温床といった悪影響を及ぼす恐れがあることから、空き家を解消する「家としての取り組み」を検討します。

これらの「人」「まち」「家」の基本方針は互いに連携・複合的に取り組むとともに、その効果を向上させるため、行政のみで解決するのではなく、市民や自治会などの地域、NPO法人、民間事業者などが協働・連携できる枠組みを検討します。

本市の空き家等対策計画基本方針は、人口減少社会へと進む中、空き家をまちの資源と捉え、課題の対象を明確にし、戦略的に取り組むことにより、まちの課題解決や活性化などの好循環を促すことで、更なる「住みたい、住み続けたいまちの実現」をめざすものです。

(2) 基本目標

得られた課題に対し、戦略的に基本理念を実現するために、以下の3つの基本目標を掲げ、空き家等対策に向けた取り組みを進めていくこととします。

基本目標1：市民や所有者等の意識を醸成し、協働による良好な住環境を築く

基本目標2：空き家の有効活用を促し、地域価値の向上を図る

基本目標3：管理不全により周辺環境に悪影響を及ぼす空き家等を解消する