

## 1 空家等対策に関する基本的な方針

### 1.1 基本事項

空家等の基本事項として、基本目標を掲げ、空家等対策の対象地区や対象とする空家等の種類を示す基本方針について整理します。

### 1.2 基本目標

本市は、人口は現在も増加を続けており、特に若い世代の人口が増加していますが、新築住宅の供給過多傾向による中古市場停滞の懸念や、将来におけるさらなる高齢化の進行が予測されることから、空家等の問題は、現在は限定的ではありますが、今後、大きな問題に発展するおそれがあります。

よって、現在起きている問題に対してはもとより、将来に向けた様々な施策、取り組みを推進することが重要となります。

将来に向け「ひと まち 自然 笑顔が輝く いんざい」につながる「住んでいてよかった」「これからも住み続けたい」と実感できるまちづくりに取り組み、前章「本市をとりまく現状と課題」の解決を図るために、以下のとおり基本目標を定め、本市の上位計画や関連する計画と連動し、さらに魅力ある“まち”の実現を目指します。

#### 基本目標その1：空家等の発生を未然に防ぐ「予防」

所有者等に対する啓発や適正管理を促し、空家等の発生を未然に防ぐ「予防」を展開します。

#### 基本目標その2：空家等の有効活用を促進する「活用」

空家等の利活用を促進するために、市民や所有者等に対する支援を図り、制度を整えることにより、空家等の有効活用を促進します。

#### 基本目標その3：管理不全の解消に向けた取組み「除却」

周辺に悪影響を及ぼす空家等について、空家法に基づいて、実効性のある施策を展開し、管理不全の解消のために「除却」を推進します。

#### 基本目標その4：

##### 相談・推進体制の構築と地域と連携をめざす「コミュニケーション」

空家等の所有者や行政、地域住民等とともに相談体制の整備と地域との連携を図るために「コミュニケーション」を図ります。

## 1.3 基本方針

### 1.3.1 対象とする地区

空家等現地調査結果から、空家等は市内全域に分布することがわかっております。

よって、全市的な対応が必要となることから、**本計画が対象とする地区は、市内全域とします。**

なお、重点的に対策を行う地区を定める必要性が生じた場合においては、これを定めることができるものとします。

### 1.3.2 対象とする空家等の種類

本計画の対象は、空家法第2条第1項に規定される「空家等」と同じ定義であるものを対象とします。

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つ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。

ここで、空家等に該当する条件は、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」ことであり、“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る必要があります。

よって、空家等は、次の具体的な建築物等が対象・対象外となります。

【対 象】住居専用の戸建て、店舗併用の戸建て住宅、事務所併用の戸建て住宅、全室が空室の集合住宅、店舗・事務所専用、倉庫、工場

【対象外】1室以上が居住の集合住宅（アパート・マンション・長屋）、新築売家（建売）、建物除却済み（空き地）

ただし、空家等に関する施策では、「空家等としない」未然の取り組みが重要です。

よって、「空家等」にまだ該当しない、“現に使用していない（＝1年未満不使用）”所有者に適正管理を喚起していくことや、居住・使用中であっても“近い将来、空家等となる可能性のある”高齢者所有者等に対し、予防や生前に相続を考えておくなど「いまできること」の啓発を行うとともに、事例紹介や相談体制の拡充により、利活用を促していくものとします。

空家法に基づく措置の対象となる「特定空家等」は、空家法第2条第2項と同じ定義とします。また、周辺に著しく悪影響を及ぼしていると認定された場合、空家法に基づいた助言・指導や勧告、命令、代執行などの措置手続きを講じることが可能となります。

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

### 1.3.3 本計画における計画期間

本計画は、本市の最上位計画である「印西市総合計画」の次期計画の策定や関連統計を本計画の次期見直しに反映することを考慮し、平成31（2019）年度から平成38（2026）年度までの8年間を計画期間とします。

また、空家法施行5年後となる平成32（2020）年以降に法律の規定等が改正された場合においては、必要に応じて見直します。

#### ■ 本計画の計画期間

年度	2018 平成 30 年度	2019 平成 31 年度	2020 平成 32 年度	2021 平成 33 年度	2022 平成 34 年度	2023 平成 35 年度	2024 平成 36 年度	2025 平成 37 年度	2026 平成 38 年度	2027 平成 39 年度
計画名等										
総合計画(第2次基本計画)	→									
次期総合計画 (第1次基本計画)				→						
次期総合計画 (第2次基本計画)								→		
(仮称) 空家等対策計画				←→						
				→		→				
				必要に応じて見直し		見直し				
住宅・土地統計調査	→	→				→	→			
	実施	公表				実施	公表			

※ 住宅・土地統計調査の確報公表は、2020年2月、2025年2月頃が予想されます。

※ は、次期計画期間の見込みを示しています。