

第1章

計画策定の概要

1-1. 計画の趣旨	2
1-2. 計画の位置付け	3
1-3. 用語・定義について.....	4
1-4. 計画期間.....	5
1-5. 対象とする区域	5



1-1. 計画の趣旨

我が国では、近年の人口減少や少子高齢化の進展及び既存建築物の老朽化などに伴って、適切な管理が行われていない空家等が増加し、防犯・衛生・景観等の面で問題が生じています。

空家等の増加は、防災や衛生、景観等の問題から周辺環境に悪影響を及ぼすだけでなく、地域活力が低下するなど、良好な地域コミュニティの継続を阻害する要因の一つとなります。

このような中、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年(2014年)法律第127号。以下「空家法」という。)が平成26(2014)年11月27日に公布・平成27(2015)年5月に施行され、市町村が地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられております。

本市の人口は、平成17(2005)年のつくばエクスプレスの開業以降、一貫して増加しており、令和3(2021)年1月には20万人に達しています。また、近年の人口増加に伴って住宅戸数も増加している状況です。

その一方で、本市の空き家は、空家率が8.8%(平成30(2018)年 住宅・土地統計調査)と、全国13.6%、千葉県12.6%に比べて低くなっているものの、空き家の戸数は着実に増加しており、今後の高齢化の進展に伴い、本市の空き家はさらに増えるものと予測されます。

また、特に使用目的がなく放置される傾向にある「その他の住宅」は、全国平均の5.6%、千葉県平均の4.8%に比べて、本市は3.2%と下回っているものの、戸数は平成25(2013)年以降に急増しており、平成30(2018)年には2,710戸と空き家の約4割を占めています。

さらに、本市が実施した空家等実態調査では、管理不全の空き家は357戸が確認され、そのうち、周辺の住環境に悪影響を及ぼすおそれのある空き家が72戸確認されています。

これらの経緯を踏まえ、本市においても空家等についての基本的な考えを示し、市民の安心で快適な生活環境の保全を図るとともに、空家等の有効利用などの対策を進めるため、本計画を定めます。



1-2. 計画の位置付け

本計画は、空家法第 6 条に基づいて策定する「空家等対策計画」であり、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、国の基本指針に即して策定する計画です。

また、本市の最上位計画である「流山市総合計画」や市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画である「流山市住生活基本計画」などの関連計画と連携・整合を図ります。

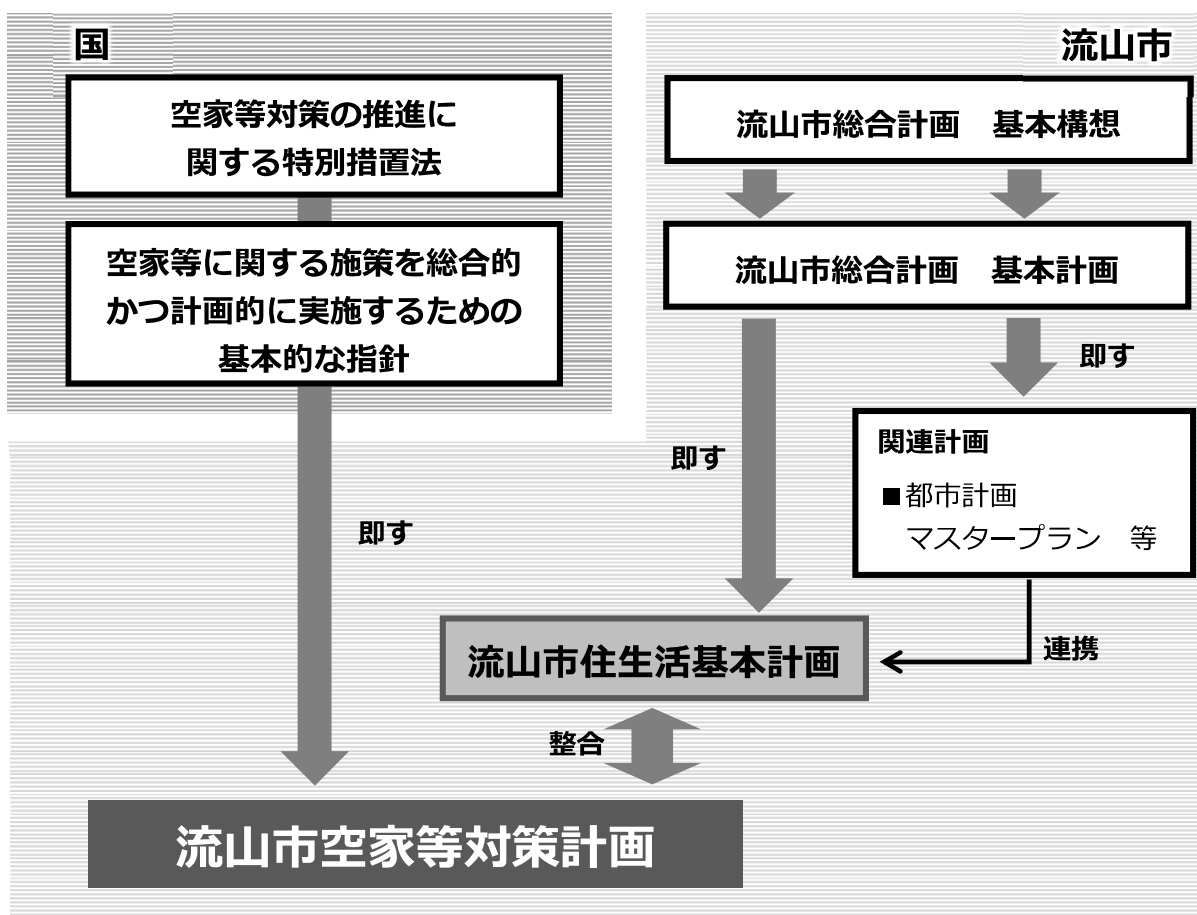


図 空家対策計画の位置づけ

※「持続可能な開発目標(SDGs)」との関連について

本計画を推進することで、平成 27(2015)年の国連サミットで採択された「持続可能な開発目標(SDGs)」の達成に向けた取組にもつなげていきます。SDGsは、17 のゴール(目標)と 169 のターゲット(取組)から構成されますが、本計画と関連性が高い目標として以下の“11”が挙げられます。





1-3. 用語・定義について

(1)空家等の定義について

本計画では、下記のように空家等を定義します。

①空家等(空家法第2条第1項)

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。)をいいます。

②特定空家等(空家法第2条第2項)

空家等のうち、以下の「管理不全な空家等」と認めたものをいいます。

- ・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
- ・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

(2)「空家等」と「空き家」の表記の違いについて

「空家等」と「空き家」の表記は、法律や計画、調査により異なります。

本計画では法律の表記に基づき「空家等」の表記を用いていますが、文章やデータの引用元の計画・調査等が「空き家」と表記している場合は「空き家」の表記を用いています。

(3)所有者等の定義について

所有者等とは、空家法第3条において、空家等の所有者又は管理者をいいます。空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとされています。

(4)住宅・土地統計調査における住宅の分類について

総務省統計局の住宅・土地統計調査における住宅及び空き家の区分・定義を、次の通り示します。

なお、空家法における空家等の区分は、「その他の住宅」に当たります。(平成30(2018)年住宅・土地統計調査 用語の解説より)



①住宅・土地統計調査(総務省統計局)における住宅の種類

住宅	居住世帯のある住宅			
	居住世帯のない住宅	一時現在者のみの住宅		
		空き家	二次的住宅	別荘
				その他
		賃貸用の住宅		
		売却用の住宅		
		その他の住宅		
建築中の住宅				

②空き家の分類・定義

用語	解説
二次的住宅—別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
二次的住宅—その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えのためなどに取り壊すことになっている住宅等(注: 空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)

1-4. 計画期間

この計画の期間は、令和 4(2022)年度から令和 13(2032)年度までの10年間とします。

なお、策定後は、法令改正、国・千葉県の動向や今後の社会情勢の変化、流山市住生活基本計画などの上位計画の改定に合わせて、必要に応じて見直すこととします。

1-5. 対象とする区域

空家等は、市街地に限らず、市域に広く分布していることが想定されることから、本計画が対象とする地区は、流山市全域とします。

