

序章 計画の位置づけ

1. 背景と目的

全国的に空家が増加するなか、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼし、生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のための対応が必要となったことから、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家等対策特措法」という。）が制定（2015年5月26日全面施行）され、「特定空家等」（空家等対策特措法第2条第2項に定義）への代執行を見据えた対応が可能となりました。

国の統計調査によると、町田市内においても、老朽危険空家化が進みやすく、そのまま放置すると特定空家等となる恐れのある空家が、増加傾向にあります。

空家が、長期間放置された場合に引き起こす問題は、「環境・衛生面の悪化」「放火などによる火災」「老朽化による倒壊」「不法侵入による犯罪発生」など様々です。さらには、どれも近隣住民に深刻な被害をもたらす可能性があり、町田市の“まちづくり”に影響するとともに、“地域の活力の低下”につながる恐れがあります。

長期間放置される要因は様々ですが、主なものには「実家を相続したが、親の財産を手放し難い」「遠方に住んでいて頻繁に管理できない」「住む予定はないが、固定資産税が上がってしまうので壊せない」「親族内での相続問題が解決しない」などがあげられます。

今後、空家数はさらに増加することが想定されますが、空家の中には、利活用が可能な空家もあることから、特定空家等となり、周辺に悪影響を与える前に、多視点から、各施策を組み合わせ、効果的に利活用していくことが必要であると考えます。

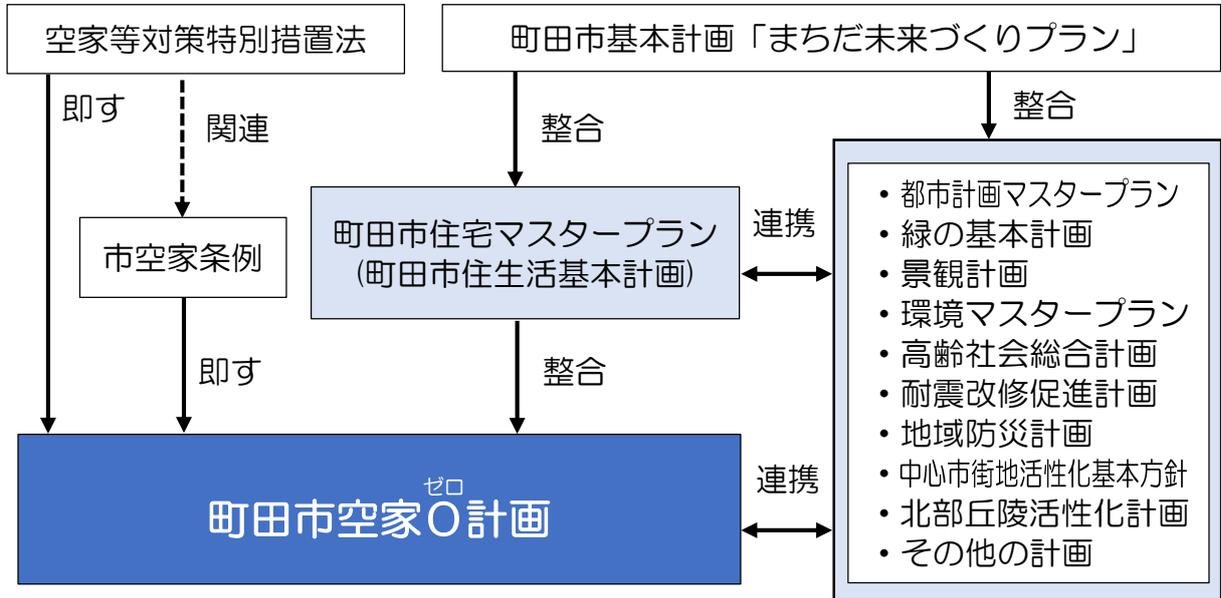
そこで、町田市では、空家等に関する対策（以下「空家対策」という。）を推進するために、「町田市空家等の発生の予防、適切な管理及び活用の促進に関する条例（以下「市空家条例」という。）」を制定（2015年12月28日施行）し、空家対策に取り組んでいます。

市空家条例を受けて、周辺に深刻な影響を及ぼす空家等を発生させないよう、計画的に、「空家の発生の予防」「所有者等による適切な管理」並びに「事業者による不動産流通の促進」及び「公共公益的な利活用」を促すために「町田市空家^{ゼロ}計画」を策定します。

2. 本計画の位置づけ

本計画は、空家等対策特措法、市空家条例に即して策定する計画であり、「まちだ未来づくりプラン」を上位計画とし、町田市の住宅政策を位置づけた「町田市住宅マスタープラン」の空家対策に係る具体的な計画です。

図1 本計画の位置づけ



3. 本計画の期間

本計画の期間は、2016年度から2020年度までの5年間とします。なお、社会情勢等の変化や施策の進捗状況等を踏まえて、見直しを行います。

見直しにあたっては、「町田市住宅マスタープラン」(計画年度2020年度まで)とあわせた見直しを行います。

図2 本計画の期間



4. 対象地区

対象地区は「町田市全域」とします。

ただし、今後、空家の発生要因並びに空家実態調査の状況及び地域特性等から分析、検討し、必要に応じて重点対象地区を設定します。

5. 定義

①「空家」とは

総務省が行っている「住宅・土地統計調査^{※1}」や町田市が行う調査で、外観等から、居住その他の使用がなされていないと判断した建築物をいいます。

②「未活用空家」とは

①の空家のうち、「二次的住宅（別荘等）^{※2}」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」以外の「その他の住宅^{※3}」をいいます。

③「空家等」とは

建築物^{※4}又はこれに附属する工作物^{※5}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^{※6}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。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きます。（空家等対策特措法第2条第1項）

④「特定空家等」とは

- ・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
- ・そのまま放置すれば、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」をいいます。（空家等対策特措法第2条第2項）

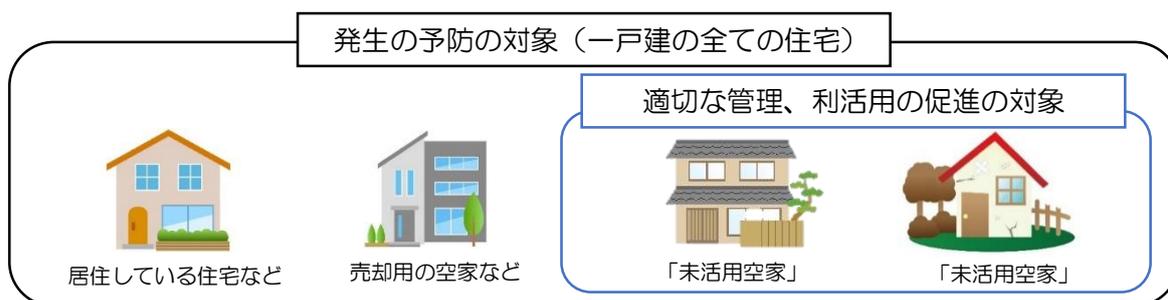
6. 計画の対象とする空家

2013年に国が実施した「住宅・土地統計調査」によると、町田市内の空家のうち、未活用空家の戸数は共同住宅等よりも一戸建が多い（P10表2を参照）ことから、一戸建の「未活用空家」を主な対象として積極的に取り組みます。

各取り組みの主な対象

- ◆発生の予防……………一戸建の全ての住宅
- ◆適切な管理、利活用の促進……………一戸建の「未活用空家」

図3 各取り組みの主な対象とする「空家」



※1 住宅・土地統計調査：住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びにこれらに居住している世帯に関する実態を把握する調査。全戸調査ではなく、一部住宅を抽出して調査する抽出調査のため、各項目の内訳を足し合わせたものと合計が一致しない場合がある

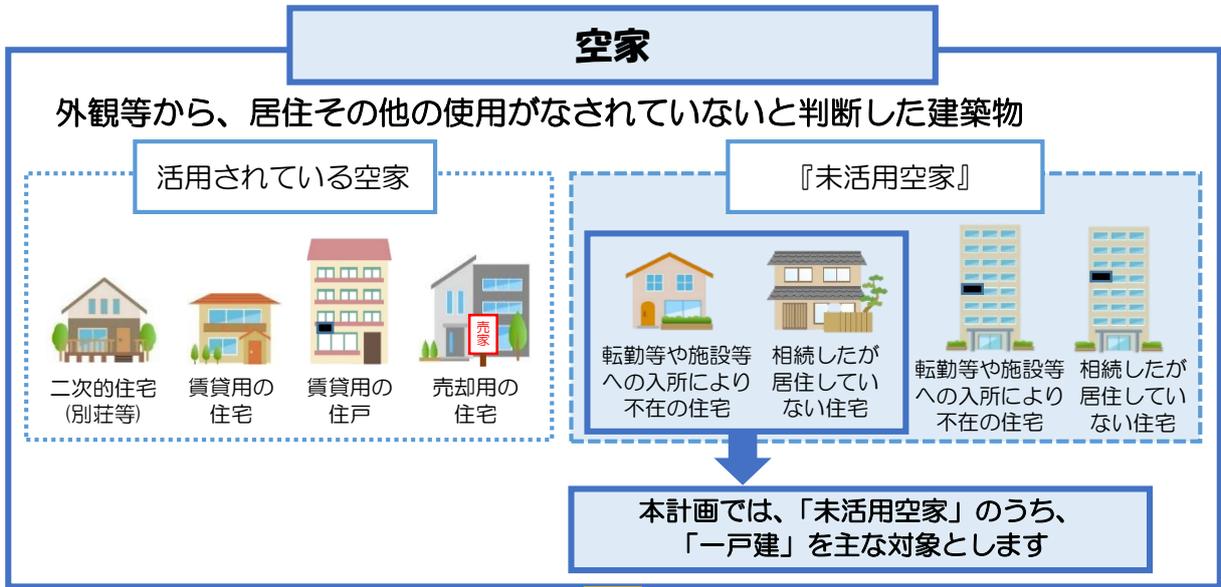
※2 二次的住宅：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用されるふだんは人が住んでいない住宅

※3 その他の住宅：転勤・長期療養・施設入所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などのために取り壊すことになっている住宅のほか、「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」の判断が困難な住宅などを含む。

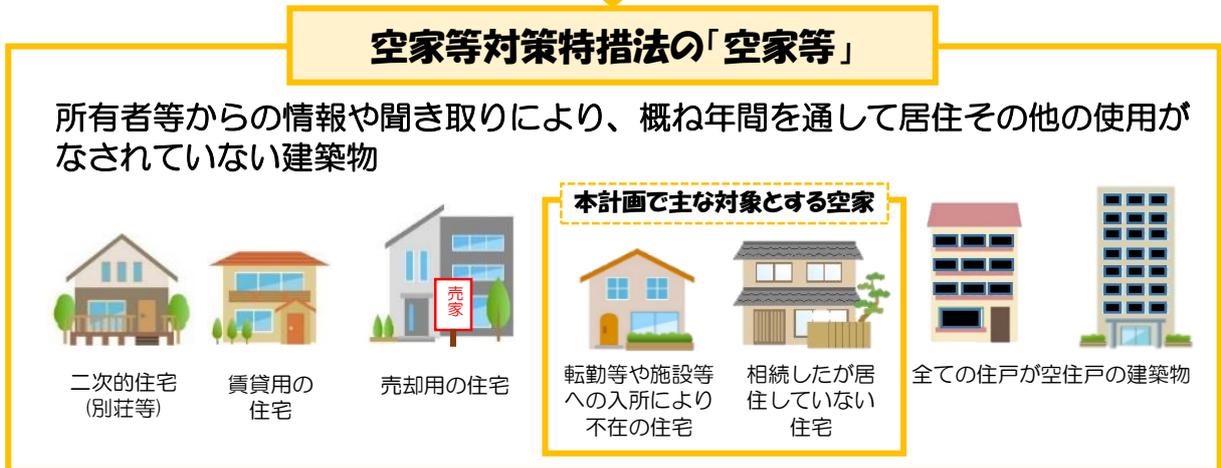
※4 建築物：建築基準法第2条第1項の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいう

※5 附属する工作物：ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物

※6 常態：年間を通して建築物等使用実績がないこと



1年以上活用されていないと・・・



周辺に深刻な影響を与えると・・・

