

平成26年3月26日
都市局建築部住宅政策課
電話 245-5808
内線 6520

千葉市政担当記者 様

千葉市住宅政策審議会からの第3次答申の内容について

本日、千葉市住宅政策審議会会長から、第3次答申「空き家（既存の住宅資源）を活用した、多世代共生型の地域社会構築に向けた取り組みの方向性について」をいただきましたので、お知らせします。

1 経緯

本市では、平成23年5月9日に、千葉市住宅政策審議会に対して「安全で安心して住み続けられる住まいづくりの推進」について諮問し、平成24年4月に第1次答申を、また、平成24年12月には第2次答申をいただきました。第2次答申の後、4回の審議を経て、今回の答申となりました。

2 答申

(1) 年月日

平成26年3月26日（水）

(2) 件名

空き家（既存の住宅資源）を活用した、多世代共生型の地域社会構築に向けた取り組みの方向性について

3 出席者

答申側：千葉市住宅政策審議会会長 はっとり みねき 服部 岑生（千葉大学名誉教授）

受理側：熊谷市長、岩成都市局長 他

4 配布資料

- ・千葉市住宅政策審議会（第3次諮問第3次答申）審議経過及び答申概要
- ・第3次答申

千葉市住宅政策審議会（第3次諮問第3次答申） 審議経過及び答申概要

千葉市住宅政策審議会 第3次答申審議経過

H23.5.9 第3次諮問

「安全で安心して住み続けられる
住まいづくりの推進について」

H24.04.12 第1次答申

「千葉市住生活基本計画の見直しの
方向性について」

H24.12.12 第2次答申

「高齢者の居住の安定確保に関する
基本方針について」

H25.06.10 第29回審議会

審議
第3次答申議題
「空き家（既存の住宅資源）
を活用した、多世代共生型の
地域社会構築に向けた取り
組みの方向性について」

H25.08.27 第30回審議会

審議
空き家活用に向けた施策の
課題と方向性等について

H25.11.07 第31回審議会

審議
答申骨子案の検討

H26.01.29 第32回審議会

審議
答申案の検討

H26.03.26 第3次答申

[参考：庁内調整・経過報告]

H25.12 下旬～H26.01 中旬

千葉市住生活安定向上推進協議会
・幹事会（関係課長）
・協議会（関係局長）

千葉市住宅政策審議会第3次答申概要

「空き家（既存の住宅資源）を活用した、多世代共生型の地域社会構築に向けた取り組みの方向性について」

第1章 検討趣旨

- ・空き家の定義（住宅土地統計調査の定義による）：
 - ① 二次的住宅
 - ② 賃貸用の住宅
 - ③ 売却用の住宅
 - ④ 長期不在などその他の住宅
- ・空き家の現状：全国的に空き家が増加。千葉市も例外ではなく、社会問題化。特に老朽化し、放置された戸建て住宅の空き家は付近住民の不安につながる。空き家の活用について検討審議する必要がある。
- ・審議上の留意点：
 - ① 空き家化の原因、市民生活への影響を探るとともに、空き家を負の遺産ではなく住宅資源としてとらえること。
 - ② 住宅の適正な維持を行うための地域コミュニティの形成と持続が求められていることから、多世代が共生できる地域社会の構築に向けた取り組みの一環として空き家の有効活用を検討すること。

第2章 住宅等の現状と課題

- 1 住宅等の現状と課題（千葉市の住宅特性）
 - (1) 「ゆとりある居住環境の資源」が本市には存在しており、その活用
 - (2) 「人口減少、高齢化の増加」への対応
 - (3) 「住宅着工戸数の近年増加傾向」、すでに量的には充足、市民の住まい方などに対応した住宅供給
 - (4) 「旧耐震基準で建築された住宅の存在」とその対応
 - (5) 「老朽マンション・団地の増加」への対応
- 2 空き家の現状と課題
 - (1) 空き家数、空き家率の増加傾向
賃貸等も含め約 54 千戸（H20 住調）
 - (2) 賃貸用の住宅の空き家
空き家全体の 62.2%
 - (3) 比較的管理状態の良い空き家の存在
[腐朽・破損のないもの]
戸建て：63.6%
共同住宅：84.1%

第3章 空き家が抱える問題と空き家化の要因

- 1 空き家が抱える問題

全国的に空き家の適正管理に関して条例化の動きが進んでいる。本市は平成25年4月施行。

その背景としては、住民の不安感、迷惑感。

<周辺的生活環境に関する問題>
防災、防火・防犯、衛生、景観

<地域コミュニティに関する問題>
空き家が増えた地域は更なる人口減少などを進行させ、地域コミュニティの活力低下をもたらし、負のスパイラルに陥る懸念。

<都市の資産価値の低下に関する問題>
都市としての活力や魅力の低下。
- 2 空き家化の要因

<社会的要因>
人口減少・少子超高齢社会、景気動向など

<住宅形態別要因>

 - (1) 賃貸住宅の場合
景気動向の影響による供給過剰
 - (2) 持家の場合
 - ア 一戸建て・マンション共通
中古住宅の流通不足、相続、地価、登記、専門家による相談機会の不足、情報不足、所有者の心理
 - イ 主に一戸建て
税金、権利争い、管理不全、空き家利用者の不在
 - ウ 主にマンション
管理不全、一団地の総合的設計制度

第4章 空き家活用の手法別の考え方

※空き部屋活用(ホームシェアや地域の居場所等)も視野に。

- 手法1. 「住宅としての利用（リノベーション）」
空き家を居住者の目的に合わせ改修し、居住又は賃貸する手法。
- 手法2. 「住宅以外への用途変更（コンバージョン）」
地域ニーズに合った施設などに用途を変更し活用する手法。
- 手法3. 「一世帯2住宅化」
住戸面積の小さい集合住宅などの一世帯2住宅所有やワンルームマンションの2戸1住宅化などの手法。
- 手法4. 「放置された空き家解体後の跡地利用」
特に、老朽化し放置された空き家について有効な手法。
- 手法5. 「住宅確保用配慮者等への住宅斡旋」
高齢者や被保護世帯等、住宅確保要配慮者へ住宅を斡旋する手法。
- 手法6. 「人口増による空き家減少」

第5章 空き家活用の地域別の考え方

※地域分けは「千葉市住生活基本計画」による。

1. 主要駅周辺の市街地/利便性を活かした暮らしやすい集約型都市構造への転換
第4章手法1～手法6の活用
2. 新しく計画的に開発された住宅地域/引き継がれる魅力的な居住環境の形成
予防対策を中心とした手法の検討
3. 高度経済成長期に開発された住宅地域/地域と協働による団地の再生
第4章手法1～手法4の活用
4. 豊かな自然に恵まれた郊外地域/豊かな自然に恵まれた地域における定住の確保
第4章手法1、手法2の活用

第6章 講ずべき施策

1. 基本的な方向性
シティセールスを強化する時代。千葉市の住環境の魅力を発信することが重要。空き家を資源としてとらえる視点が必要。ここでは4章手法別、5章地域別の考えを反映し、空き家状況による段階別の施策の取組み等、5つの視点で取りまとめた。
2. 講ずべき施策
 - (1) 適正管理 ア：セミナーの開催等による所有者への啓発 イ：管理代行者の育成
ウ：空き家所有者の把握（法制度への考え方） エ：条例の適切な運用
 - (2) 予防対策 ア：高齢者の住み替え等への支援 イ：中古住宅の資産価値を高める
取組み ウ：中古住宅市場の活性化
 - (3) 活用対策 ア：相談窓口の設置 イ：空き家の登録と活用される仕組みづくり
ウ：千葉市の魅力ある住環境の情報発信 エ：居住支援施設等としての活用 オ：住宅確保要配慮者への対応 カ：放置された空き家解体後の跡地活用 キ：有効活用を促進する補助制度等 ク：活用に対する阻害要因の排除（法規制への考え方）
 - (4) 年齢構成のバランスの取れた地域コミュニティ形成と持続に向けた取り組み
ア：子育て世帯等の地域への流入促進策 イ：地域コミュニティの形成や持続のための支援
 - (5) 地域における住民等の自主的な取組みに対する支援や関係団体等との連携・協力体制の構築
ア：地域における住民等の自主的な取組みに対する支援 イ：関係団体等との連携・協力体制の構築

<答申資料編>

資料1：千葉市の住宅・住環境の現況

資料2：用語の解説

資料3：策定の過程等

平成26年3月26日

千葉市長 熊谷 俊人 様

千葉市住宅政策審議会
会長 服部 岑生

空き家（既存の住宅資源）を活用した、多世代共生型の地域社会構築に向けた取り組みの方向性について（第3次答申）

本審議会は、平成23年5月9日、貴職から「安全で安心して住み続けられる住まいづくりの推進について」諮問を受けました。

これまで、平成24年4月12日に第1次答申として「千葉市住生活基本計画の見直しの方向性について」を、平成24年12月12日に第2次答申として「高齢者の居住の安定確保に関する基本方針について」を取りまとめたところです。

本審議会では今年度、顕在化する空き家問題について、その現状と問題点を踏まえ、空き家活用施策を具体的に例示する中でその課題について検討するとともに、地域コミュニティの形成と持続への関連についても視野を広げ、幅広く検討・審議を行いました。このたび、その結果を取りまとめ、「空き家（既存の住宅資源）を活用した、多世代共生型の地域社会構築に向けた取り組みの方向性について」として答申します。

本答申により、安全で安心して住み続けられる住まいづくりに向けて、住宅施策が一層推進されることを本審議会として強く期待します。

空き家（既存の住宅資源）を活用した、多世代共生型の地域社会構築に向けた取り組みの方向性について

答申

平成26年3月26日
千葉県住宅政策審議会

目次

はじめに	1
第1章 検討趣旨	2
第2章 住宅等に関する現状と課題	3
1 住宅等の現状と課題（千葉市の住宅特性）	
(1) ゆとりある居住環境の資源	
(2) 人口減少、高齢者の増加	
(3) 住宅着工戸数の近年増加傾向	
(4) 旧耐震基準（昭和56年以前）で建築された住宅の存在	
(5) 老朽マンション・団地の増加	
2 空き家の現状と課題	
(1) 空き家数、空き家率の増加傾向	
(2) 賃貸用の住宅の空き家	
(3) 比較的管理状態の良い空き家の存在	
第3章 空き家が抱える問題と空き化の要因	6
1 空き家が抱える問題	
2 空き家化の要因	
(1) 賃貸住宅の場合	
(2) 持ち家の場合	
第4章 空き家活用の手法別の考え方	9
1 手法1「住宅として利用（リノベーション）」	
2 手法2「住宅以外への用途変更（コンバージョン）」	
3 手法3「一世帯2住宅化」	
4 手法4「放置された空き家解体後の跡地利用」	
5 手法5「住宅確保要配慮者等への住宅斡旋」	
6 手法6「人口増による空き家減少」	
第5章 空き家活用の地域別の考え方	12
1 主要駅周辺の市街地	
2 新しく計画的に開発された住宅地域	
3 高度経済成長期に開発された住宅地域	
4 豊かな自然に恵まれた郊外地域	

第6章 講ずべき施策	・ ・ ・ ・ ・ 15
------------	--------------

1 基本的な方向性

2 講ずべき施策

- (1) 空き家の適正な管理等に向けた所有者意識の醸成のための施策（適正管理対策）
- (2) 空き家化の未然防止のための取り組み（予防対策）
- (3) 空き家活用の促進（活用対策）
- (4) 年齢構成のバランスの取れた地域コミュニティ形成・持続に向けた取り組み
- (5) 地域における住民等の自主的な取り組みに対する支援や関係団体等との連携・協力体制の構築

おわりに：住宅施策の推進に向けて	・ ・ ・ ・ ・ 20
------------------	--------------

資料編

資料1 千葉市の住宅・住環境の現況

資料2 用語の解説

資料3 策定の過程等

※文中の語句で右上に「*」印をつけたものは、用語の解説（資料編 資料2）があります。

はじめに

我が国は、これまでの量的拡大の開発基調から成熟社会へと移行し、精神的な豊かさや生活の質を重視する時代に移行しています。住宅政策においては、平成18年に「住生活基本法」が制定され、住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換のための道筋が示されました。

住宅は単なる私的財産に留まらず、都市を構成する基本的な要素であり、安全、環境、福祉、文化等で都市と密接に関連していることから、住宅の「質」を高めることはもちろん、住宅の地域環境も含めた住生活を豊かにしていくことが、ゆとりある豊かな暮らしにつながるものと考えます。

こうした中、本審議会では、2011年（平成23年）5月9日、千葉市長から、豊かな住生活の実現に向けて、「安全で安心して住み続けられる住まいづくりの推進」について、諮問を受けました。

千葉市の住宅政策においては、厳しい財政状況が続く中、少子超高齢社会への対応、老朽マンション・団地の再生、市街地の安全確保・地球環境保全など、多様な課題への対応が求められるとともに、「選択と集中」の観点から、必要な施策を見定め、速やかに実行に移していくことが重要です。

こうした状況を踏まえ、本審議会では、全国的に顕在化している空き家に焦点をあてることとし、単に建物（ハード）としての活用手法の検討にとどまらず、地域コミュニティ*の形成と持続の関連性を踏まえた検討を行うことが重要であるとの観点から、「空き家（既存の住宅資源）を活用した、多世代共生型の地域社会構築に向けた取り組みの方向性」について審議し、このたび答申としてとりまとめました。

第1章 検討趣旨

近年、全国的に空き家が増えており、社会問題化しつつあります。千葉市においても例外ではありません。

「空き家」とは何か。住宅・土地統計調査の用語の定義では、「居住世帯のない住宅で、①二次的住宅（週末や休暇時の利用が目的で、普段は住んでいる人がいない住宅）、②賃貸用の住宅、③売却用の住宅、④長期不在などその他の住宅（転勤等で長期不在や取り壊す予定の住宅）」と規定されています。

一概に空き家と言っても、その形態や立地、老朽の度合いなど建物の状態は様々です。空き家が抱える問題は、防災や防火・防犯、景観など周辺環境に関する問題だけでなく、人口減少や高齢化などとも関連した地域活力の低下などにより、市民の生活の場である地域コミュニティの形成と持続に関する問題もあります。特に、老朽化し放置された戸建て住宅の空き家は、所有者が将来にわたって利用する予定がないなどの理由から、撤去されずに放置されることになり、このことが近隣住民の治安上の不安等につながっています。これらの問題を解決するため方策を考え迅速に対応することが求められています。

このため、本審議会は、「安全で安心して住み続けられる住まいづくりの推進」について諮問を受けていることから、千葉市にも増えつつある、住民に不安を与える空き家の問題を解決する方向で取り組むことといたしました。

検討にあたっては、空き家が生じる原因や空き家が市民生活に与える影響等を探るとともに、負の遺産になりかねない空き家を住宅資源として考え、その有効活用へと視点をひろげることが重要です。さらに、住宅の適正な維持に係る環境として地域コミュニティの形成と持続が求められていることから、多世代が共生できる地域社会の構築に向けた取り組みの一環として空き家の有効活用は重要です。

このようなことから、本審議会では、「空き家（既存の住宅資源）を活用した、多世代共生型の地域社会構築に向けた取り組みの方向性」について審議いたしました。

第2章 住宅等に関する現状と課題

1 住宅等の現状と課題（千葉市の住宅特性）

（1）ゆとりある居住環境の資源

住宅・土地統計調査（H20）では、千葉市の持ち家比率は 60.8%であり、首都圏の政令指定都市や総武線・京葉線沿線の他市に比べて最も高くなっています。

さらに、持ち家1住宅当たり延べ面積は 104.12 m²であり、こちらも首都圏の政令指定都市や総武線・京葉線沿線の他市に比べて最も広がっています。

このように、千葉市では広い持ち家が求めやすいという利点があります。また、都市の利便性を享受できる優位な立地性があり、かつ、温暖な気候や農村・里山、人工海浜といった自然環境、景観に恵まれていることなど、首都圏の中で快適な居住環境を有していると言えます。

このゆとりある居住環境の資源を一体的に活用することにより、千葉市独自の新たな生活環境を創出し、魅力ある住宅イメージとして対外的に強く情報発信していくことが必要です。

（2）人口減少、高齢者の増加

千葉市の人口は高度経済成長期を中心に増加してきましたが、平成 27 年にピークを迎え、その後、緩やかに減少するものと予測されています。その一方で、高齢者の人口、割合は増加し続けており、介護需要等も増加が見込まれています。今後更なる進展が予想される少子超高齢社会に対応した住宅政策が求められています。

（3）住宅着工戸数の近年増加傾向

住宅の着工戸数は近年増加傾向にあります。このうち、持ち家の着工戸数は比較的安定していますが、貸家・分譲住宅の着工戸数が近年増加しています。

住宅数が世帯数を上回っており、量的には充足している状況にあります。住宅においても少子・超高齢社会への対応が課題となっており、一方で、都心回帰現象が進行する中、住みたいと思われるまちとして選ばれるためにも、子育て世代や高齢者の住宅など、市民の様々な住まい方やライフステージに対応した住宅の供給が求められています。

（4）旧耐震基準（昭和 56 年以前）で建築された住宅の存在

住宅・土地統計調査（S53～H20）では、住宅のうち居住世帯のある住宅 37 万 1,100 戸の中で、昭和 55 年以前に建築されたものは 11 万 5,900 戸(31.2%)となっています。また、持ち家 22 万 5,800 戸の中で、昭和 55 年以前に建築されたものは 7 万 1,300 戸(31.6%)となっています。

耐震診断・耐震改修助成制度等により、住宅の耐震化に取り組んでいますが、旧耐震基準で建築された住宅がまだまだ多く存在し、住宅の耐震性を確保することは安全で

安心なまちづくりを推進する上で重要な課題となっています。

なお、上記以外の住宅であっても、長く使用される良質な住宅ストックの形成の観点から、市民に対し住宅の維持保全に関する啓発などを行っていくことが必要です。

(5) 老朽マンション・団地の増加

高度経済成長期に開発された多数のマンションや戸建て住宅団地は、耐震性不足や経年化による居住性の低下など建物としての課題があり、居住者の高齢化も急激に進行していることから、地域コミュニティの活力低下も懸念されます。

今後、こういった住宅団地が経年化により増加することが見込まれているため、容積率にゆとりがあり豊かな緑に囲まれた環境を生かして建て替えや大規模修繕など建物としての再生を行うとともに、若年世代流入などによる地域コミュニティの活性化への取り組みを、地域の幅広い関係者や機関等と連携・協力して進めていく必要があります。

2 空き家の現状と課題

(1) 空き家数、空き家率の増加傾向

住宅・土地統計調査（H20）では、空き家など居住世帯のない住宅を含めた住宅全体42万9,000戸のうち、空き家は5万4,000戸、空き家率は12.6%となっています。平成20年は平成15年に比べ減少していますが、空き家数、空き家率は増加傾向にあります。全国では、総住宅数5,759万戸、うち空き家は756万戸、空き家率は13.1%であり、増加傾向となっています。

空き家数や空き家率の推移については、平成25年住宅・土地統計調査の結果等を踏まえ多角的に分析・評価する必要がありますが、空き家の削減、有効活用への取り組みは今後、更に重要になると考えます。

(2) 賃貸用の住宅の空き家

賃貸用の住宅には、かつては持ち家として利用されていたものが利用されなくなり、賃貸する意向で不動産市場に出ているものを含んでいます。住宅・土地統計調査（H20）では、空き家5万4,000戸のうち、賃貸用の住宅は62.2%、売却用の住宅は12.2%となっており、空き家の種別では賃貸用の住宅が最も大きな割合を占めています。各区でも賃貸用の住宅が最も大きな割合となっています。（中央区63.1%、花見川区75.9%、稲毛区73.1%、若葉区50.7%、緑区48.3%、美浜区44.7%）

なお、民間の賃貸住宅において低所得者層向けの住宅の貧困化を防止するためには、住宅ストックの優良化をすすめる施策などの検討が必要です。

(3) 比較的管理状態の良い空き家の存在

住宅・土地統計調査（H20）では、1戸建ての空き家8,800戸のうち、腐朽・破損のないものは5,600戸（63.6%）となっています。共同住宅の空き家4万4,100戸のう

ち、腐朽・破損のないものは3万7,100戸(84.1%)となっています。各区でも全体的に「腐朽・破損なし」の割合が大きくなっています。

このような状況から、千葉市の場合は、比較的管理状態の良い空き家が残っていると推測され、所有者の意向など今後の条件等にもよりますが、有効活用の可能性を有していると考えます。

第3章 空き家が抱える問題と空き家化の要因

1 空き家が抱える問題

全国の自治体で空き家の適正管理に関する条例を制定する動きが進んでいます。国土交通省の調べでは平成25年4月現在、211自治体で制定されています。その背景には、管理不全な状態となっている空き家等について、近隣住民から不安を感じていたり迷惑を受けているといった相談が行政の窓口にな数多く寄せられており、ひとつの社会問題化している状況があります。

空き家が抱える問題は「周辺の生活環境に関する問題」、「地域コミュニティに関する問題」、「都市の資産価値の低下に関する問題」の大きく3つに分けることができます。

まず、周辺の生活環境に関する問題としては、1点目に「防災」として、空き家の倒壊などにより、人の生命等に被害を及ぼす恐れがあること、2点目に「防火・防犯」として、不特定者が侵入することなどにより、火災又は犯罪が誘発される恐れがあること、3点目に「衛生」として、樹木又は雑草の繁茂などにより、周囲の生活環境の保全に支障を及ぼす恐れがあること、4点目に「景観」として、外観の著しい老朽化や人の住んでいない状況は周辺の街並みに不調和をきたす恐れがあること、が挙げられます。

次に、地域コミュニティに関する問題としては、空き家が地域の人口減少や高齢化の更なる進行とともに増加し、その結果として地域コミュニティの活力低下をもたらすことが挙げられます。このことが更に、空き家の発生から地域の人口減少・高齢化の進行、そして地域活力の低下へとつながることが懸念され、この負のスパイラルを断ち切る施策が必要です。

また、都市の資産価値の低下に関する問題としては、周辺の生活環境に関する問題や地域コミュニティに関する問題が連動して不動産市場における評価の下落を招き、その結果として都市としての活力や魅力の低下につながることを挙げられます。

なお、千葉市においては、平成25年4月、「千葉市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、所有者等の適正な管理責任を規定したところであり、今後更なる適正管理対策の充実が求められています。

2 空き家化の要因

社会的な要因として、人口減少・少子超高齢社会、景気動向などが挙げられます。

人口減少は全国や首都圏全体の動向であることから、千葉市だけが将来にわたって人口を維持することは困難と考えられます。

人口減少・少子超高齢社会では、バリアフリー化や子育て仕様など住宅・住環境に対する市民ニーズの多様化などにより、これらに対応できていない市場価値の低い住宅が空き家化すると考えます。

また、景気動向は、急速な社会経済情勢の変化の中で新築・中古住宅の流通市場に影響を与え、住宅の需要と供給のアンバランスによる住宅のダブつきから空き家化につな

がると考えます。

なお、空き家化の要因は住宅の形態によっても様々であり、次のとおり考えます。

(1) 賃貸住宅の場合

住宅税制や金利変化は景気動向と連動し、相続税対策など不動産経営に影響を与え、地域によっては賃貸住宅の供給過剰などにより空き家化を招くと考えます。

(2) 持ち家の場合

ア 一戸建て住宅とマンションに共通する要因

[中古住宅の流通不足]

住宅は都市を構成する基本的な要素です。良質な住宅ストックを活用することは重要ですが、中古住宅の場合、新築住宅に比べてその資産価値が適正に評価されていないことから、国内の流通量では欧米諸国と比べて非常に少ない状況にあり、流通が不足していると考えます。

[相続]

住宅を相続したが別に住まいがある場合、そこに住むことは稀であり、結果として空き家となってしまうケースがあります。

千葉市戸建て住宅団地における空き家実態調査（H25年度）では、設問「空き家になった原因について」に対し、「相続等で取得したが、別に住まいがある」との回答が寄せられています。

[地価]

景気動向の影響等により地価が下落した場合、売りたい値段で売れないことから、空き家状態で放置してしまうケースがあります。

[登記]

自治体が登記情報をもとに空き家の所有者に連絡をしようとしても所有者が分からない状態が長期化し、結果として管理不全の空き家となってしまうケースがあります。

[専門家による相談機会の不足]

住宅（建物）の維持保全や土地分筆等に関する法令等に詳しい専門家による相談の機会が不足していることから、間接的に空き家の発生を招いているケースがあります。

[活用に関する情報の不足]

空き家の物件所在や活用の先進事例に関する情報など、空き家の活用に関する情報が不足していることから、間接的に空き家の発生を招いているケースがあります。

[所有者の個人的な心理]

千葉市戸建て住宅団地における空き家実態調査（H25年度）では、設問「今後の利用意向について」に対し、「まだ決めていない」に回答があるなど、所有者の次の利用意向を決めかねている状況が見受けられます。そこには、住んでいた住宅への愛着、例えば「仏壇を置いている」や「別に家を買ったが持っていたい」

など、所有者の個人的な心理が微妙に絡んでいることが推測されます。

イ 主に一戸建て住宅に関する要因

[税金]

建物を壊して更地化すると税額が大幅に上がってしまう場合があるため、小規模住宅用地等に適用される固定資産税の軽減措置を受けられるよう、敢えて空き家を放置してしまうケースがあります。

[権利]

土地と建物で所有者が異なる場合や相続により権利者が複数になる場合、空き家の処分に関する意見がまとまらないケースがあります。

[管理不全]

所有者の住まいに対する維持管理の知識の不足や、意識の低さ等から、適切な時期に、屋根や外壁の塗り替えなどの修繕工事が実施されず、雨漏り等が発生している事例が見受けられます。このような管理不全も、住まいの資産価値を損ない、空き家化の原因となっていると考えます。

[空き家利用希望者の不在]

空き家のある住宅地周辺に新たな住宅開発がある場合など、住宅購入者の関心が新しい住宅に集中し、中古住宅の魅力が薄れ、結果として空き家の利用につながらないケースがあります。

ウ 主にマンションに関する要因

[管理不全]

大規模修繕等の実施に関する区分所有者の合意形成が図れず管理不全となったマンションは、老朽化による外観の退化など共用部分の劣化により、居住性や資産価値の低下から居住者の減少を招き、結果として空き家化すると考えます。

[一団地の総合的設計制度*]

一団地の総合的設計制度でつくられた大規模な集合住宅団地では、認定区域の変更に関する関係権利者全員の同意が事実上困難であることから、建て替えに向けた取り組みが進まず、空き家の発生を招いていると考えます。

第4章 空き家活用の手法別の考え方

長く使用される安全・安心、良質な住宅ストックの形成を図ることを基本的な考え方に据え、空き家活用の手法について、「空き家にリノベーション工事など手を加えることにより既存住宅を活用していくもの」や「放置された空き家解体後の跡地を利用するもの」など6つに分類し、次のように考えます。

なお、老朽化し放置された空き家解体後の跡地は、空き家と同様の問題を抱えていることから、空き家と合わせて検討する必要があります。

更に、手法の検討にあたっては、広い住宅に高齢者が一人で住んでいる場合の空き部屋をホームシェア*や地域の居場所等として活用する可能性も踏まえる必要があります。

また、歴史的・文化的に価値の高い空き家については、地域の資源として保存したり活用したりすることを検討する必要があります。

1 手法1「住宅として利用（リノベーション*）」

空き家を目的に合わせて改修し居住又は賃貸住宅として貸し出す手法です。都市としての利便性の享受と、温暖な気候で農村・里山、人工海浜などといった緑と水辺の空間を有する居住環境が身近にあるという千葉市の魅力を生かし、戸建てやマンションの空き家をリノベーションすることは、新たな価値を付加し魅力的な物件とする可能性があるものと考えます。

リノベーションは空き家活用の有効な手法であり、その促進にあたっては、行政の相談窓口を中心に、不動産取引や建設・設計の関係団体等と連携し、相談や情報提供の窓口の拡充や機能強化に向けた検討が必要です。

なお、賃貸住宅と持ち家に共通的な課題として、不動産のしくみや法制度等に関する課題があり、その解決にあたっては主体別に次のように考えます。

「主に市民など個人が対応する課題」としては、資金計画や工事費用の捻出等の資金調達などが挙げられます。また「主に行政が対応する課題」として、品質や性能の不安解消、購入した住宅の保証制度の構築などが挙げられます。更に、「両者に関連する課題」として、優良な物件情報や事業選定に必要な情報提供、工事費用の分かりやすさ、工事の質に対する不安解消、優良な中古住宅・リフォームの提供可能な担い手の確保などが挙げられます。

2 手法2「住宅以外への用途変更（コンバージョン*）」

空き家を立地や広さなどを踏まえ、子育て施設や福祉施設など地域のニーズにあった用途の建物として、これまでの住宅から用途を転換し活用する手法です。

賃貸住宅については、こうした施設整備に関するオーナーの理解や協力が不可欠となることから、オーナーに向けた効果的な啓発が課題となります。また、賃貸住宅としての収益性との両立も課題と考えます。

持ち家のマンションについては、セキュリティの関係から居住者以外の出入りが厳しく制限されている場合があることから、空き家（住戸）を活用する場合は、居住者以外の出入りに関する対応が課題と考えます。

また、賃貸住宅と持ち家（一戸建て、マンション）については、市民と行政の両方に関連する共通的な課題として、1つ目は子育て支援や高齢者居住支援の施策との連携、2つ目は建築基準法などにより建物の用途制限がかかること、3つ目は改修費、管理運営費等の費用負担など、が挙げられます。

3 手法3「一世帯2住宅化*」

空き家を量的に削減するための手法で、住戸面積の小さい集合住宅団地での一世帯2住宅所有やワンルームマンションなどでの2戸1住宅化の手法です。

前者は、エレベーターのない郊外の集合住宅団地などで中古価格が安い場合、低層階の空き家を購入し団地内での2住宅所有をすることで、片方は賃貸をしたり、子世帯用に確保する事例があります。後者は、2戸の住宅を物理的に1つの住戸にすることと、ひとつの世帯が2戸の住宅を行き来しながら使うことの2つの方法があります。

千葉市の場合、都市住民等が農村漁村等の他の地域において中長期、定期的・反復的に滞在するという、いわゆる「2地域居住」は需要が少ないと考えます。

なお、持ち家の一戸建て住宅では、豊かな郊外住宅への再生を目指す上で、隣接敷地の購入等による一世帯2住宅化は有効な手法と考えます。

4 手法4「放置された空き家解体後の跡地利用」

老朽化し放置された空き家を解体除却しその跡地を利用する手法です。この手法を進める上では、所有者が私有財産の処分について決断をしやすくなるよう、空き家の解体費用に関する利子補給などの支援が必要と考えます。

空き家解体後の跡地は、郊外の戸建て住宅団地においてガーデニングや家庭菜園に活用することなどが考えられ、千葉市の魅力である、農村・里山などといった緑豊かな居住環境と一体となったゆとりあるライフスタイルを提案できるなど、新たな価値の可能性を持った資源と考えることができます。

なお、住宅が密集した市街地などでは、空き家解体後の跡地をポケットパークなどで防災上有効に活用することが考えられます。

5 手法5「住宅確保要配慮者等への住宅斡旋」

高齢者や被保護世帯等の住宅確保要配慮者に向けた住宅を斡旋する手法です。千葉市では平成21年度から、住宅セーフティネットの構築の観点から、不動産取引の関係団体と連携し、高齢者や被保護世帯等の住宅確保要配慮者に向けた民間賃貸住宅への入居制度を実施しています。優良で低廉な賃貸住宅を公的住宅の代替として活用することは、

今後の重要な検討課題のひとつと考えます。

また、空き家の有効活用による住宅確保要配慮者等への住宅の斡旋にあたっては、これまでの不動産取引の関係団体等との連携・協力体制を更に充実させるとともに、国の補助制度の活用などを含めて支援体制の構築を検討することが必要です。

なお、持ち家の一戸建てやマンションでは、返却不履行等の退去時のトラブルなど賃貸契約上の不安解消が課題となります。

特に、持ち家のマンションでは、賃貸住宅の増加によるマンション管理組合の弱体化への配慮が必要です。

6 手法6「人口増による空き家減少」

住みたいと思われるような都市としての魅力づくりとその発信を戦略的に行うことで、千葉市への人口流入を活性化し、その流入人口の受け皿として住宅需要の拡大を図り、空き家を減少させる手法です。

他の手法に比べて間接的な空き家削減手法となりますが、補助金制度や融資制度を活用した企業誘致など他の部局との連携した施策が必要となります。

第5章 空き家活用の地域別の考え方

千葉市における住宅市街地では、地域が形成された経緯、まちの位置づけ、利便性、人口減少及び高齢化などによって、将来的な方向性は大きく異なります。また、住宅が密集した市街地では防災面の不安など個別の課題もあります。

このため、空き家の有効活用にあたっては地域特性に応じた取組みが必要です。また、都市の利便性を享受でき、温暖な気候や農村・里山、人工海浜などといった緑と水辺の空間を有する居住環境が身近にあるという千葉市の魅力を最大限に生かすことで市場価値を高め、千葉市らしさのブランドとして対外的にアピールすることにより、特に子育て世代に向けて施策展開をする視点が重要です。

これらを踏まえ、千葉市を4つの地域に分け、地域ごとの空き家活用の視点と効果的と思われる活用手法等を次のように考えます。

1 主要駅周辺の市街地

(1) 地域の目標「利便性を活かした暮らしやすい集約型都市構造への転換」

駅周辺の市街地は利便性の良さから継続的な住宅需要があり、古くからの地域拠点としての位置づけもあります。また、住宅とそれ以外の商業施設等が混在し、商業の盛衰や新たなマンション供給等により、市街地の状況は一様ではなくなっています。

このため、歩いて暮らせるなどの利便性や都市の魅力を生かした活性化の施策、都市の課題である防犯、コミュニティ、防災等の施策なども含め、都市基盤及び都市機能の充実を図ることにより、暮らしやすい集約型都市構造への転換を目指す地域と考えます。

(2) 主な空き家活用の視点と効果的と思われる手法

主な空き家活用の視点としては、「賑わい」や「多様性」が挙げられます。また、効果的と思われる手法としては、都市の利便性が享受できるなど住宅需要のポテンシャルが高い地域と考えられることから、様々なニーズや課題、世帯に対応することが重要であり、このため、複数の活用施策を用意し重層的な展開が必要です。

第4章で整理した手法種別では、手法1「住宅として利用（リノベーション）」から手法6「人口増による空き家減少」まですべての手法が対象となります。

2 新しく計画的に開発された住宅地域

(1) 地域の目標「引き継がれる魅力的な居住環境の形成」

計画的に開発された若しくは開発されている住宅地では、当面はファミリー世帯を中心とした新規住民により人口が増加し、成長が続いています。現在良好な居住環境が維持されている地区では、今後魅力ある居住環境をどう維持していくかが課題となります。今後開発されていく住宅地についても、良質な住宅ストックや良好な居住環境が実現されていくための手法が必要です。

このため、分譲住宅だけでなく賃貸住宅も含めた良好な居住環境維持のための手法により、様々な世代が共存し、かつ世代を超えて引き継がれる魅力的な居住環境の形成を目指す地域と考えます。

(2) 主な空き家活用の視点と効果的と思われる活用手法

主な空き家活用の視点としては、「良好な居住環境の維持、様々な世代の共存」が挙げられます。また、効果的と思われる手法としては、当面は空き家の発生は少ないと考えられることから、空き家活用の促進（活用対策）の前段階として、空き家化を未然に防止する取り組み（予防対策）を中心とした手法の検討が重要です。

3 高度経済成長期に開発された住宅地域

(1) 地域の目標「地域との協働による団地の再生」

高度経済成長期に郊外に開発された集合住宅団地や戸建群がある地域は開発後 30 年以上経過し、人口減少、高齢化の進行、住宅や施設の老朽化等の課題を抱えており、世代交代や建替えを促進する必要があります。このため、地域の人口減少、高齢化に対応した福祉分野との連携、地域の課題に対応したコミュニティづくりなどの支援、老朽化に対応した改修や建替えなどのまちづくりとの連携を図り、地域との協働による団地の再生を目指す地域と考えます。

(2) 主な空き家活用の視点と効果的と思われる手法

主な空き家活用の視点としては、「人口減少や高齢化に対応した福祉分野との連携」や「地域の課題に対応したコミュニティづくり」などが挙げられます。

効果的と思われる手法としては、空き家の立地条件や広さ等の状況を把握した上で、子育て世帯や高齢者に関連した施設など地域の課題やニーズに対応した施設として空き家を用途変更する手法が考えられます。

戸建住宅団地では、隣接敷地の購入等による一世帯 2 住宅化や自然に親しむ世帯向けに家庭菜園のある庭を中心としたゆとりある住宅としてリノベーションすることなどの手法が考えられます。また、放置された空き家を解体除却した跡地は、ガーデニングや家庭菜園に活用することなどにより、千葉市の魅力である、農村・里山、人工海浜などといった緑と水辺の空間を身近に有する居住環境と一体となったゆとりあるライフスタイルを提案できるなど、新たな価値の可能性を持った資源と考えます。

なお、高経年化した集合住宅団地では、建て替えに向けた合意形成支援や建て替え費用の補助などマンション再生の支援に関する取り組みとの連携が重要です。

第 4 章で整理した手法種別では、主に、手法 1「住宅として利用（リノベーション）」、手法 2「住宅以外への用途変更（コンバージョン）」、手法 3「一世帯 2 住宅化」、手法 4「放置された空き家解体後の跡地利用」が対象となります。

4 豊かな自然に恵まれた郊外地域

(1) 地域の目標「豊かな自然に恵まれた地域における定住の確保」

市域の過半を占める市街化調整区域に点在する既存集落では、人口減少や高齢化が進行し、高齢者に対する福祉サービスの提供、コミュニティの維持、谷津田などの農地、豊かな自然環境の維持保全による魅力的な住宅環境づくりが課題となっています。

このため、地域農業のアピールや都市部と農村部との交流による地域の活性化や公共交通の維持などによって豊かな自然に恵まれた地域における定住の確保を目指す地域と考えます。

(2) 主な空き家活用の視点と効果的と思われる手法

主な空き家活用の視点としては、「人口減少や高齢化に対応した福祉分野との連携」や「地域の課題に対応したコミュニティづくり」などが挙げられます。なお、新規就農者へ向けた支援の取り組みなどとの連携も検討課題と考えます。

また、空き家の活用にあたっては、地域の住民主体によるコミュニティバス等の運行支援など日常生活の身近な足の確保が合わせて必要となります。

なお、空き家を活用する場合は、市街化調整区域内の建築規制について所管部局との十分な調整・確認が前提となります。

効果的と思われる手法としては、空き家の立地条件や広さ等の状況を把握した上で、子育て世帯や高齢者に関連した施設など地域の課題やニーズに対応した施設として空き家を用途変更する手法が考えられます。また、自然に触れ合いながら田園生活を楽しむために空き家をリノベーションすることなどの手法が考えられます。

第4章で整理した手法種別では、主に、手法1「住宅として利用(リノベーション)」、手法2「住宅以外への用途変更(コンバージョン)」が対象となります。

第6章 講ずべき施策

1 基本的な方向性

今、我が国は都市間競争が活発化し東京圏に対するシティセールスを強化する時代に入っています。

このため、東京に近いだけでなく、「住みたいと思われる、選ばれるまち」として、空き家を有効活用すること等で、「他力再生」でなく「自力再生」を目指し、千葉市の住環境の魅力を発信していくことが重要です。

また、人口減少、高齢化、住宅の老朽化が進んでいく中では、すべての住宅が潜在的に空き家の可能性を有しているという認識が必要です。適正管理対策のみならず空き家化の未然防止対策にも取り組み、その上で空き家の有効活用の施策を実施するという、空き家状況の段階に応じた施策展開が重要です。

さらに、空き家を、地域コミュニティの形成と持続のための資源、つまり、これからのより良い住まい・まちづくりの実現につながる可能性を有した資源として捉える視点が重要です。

ここでは、第4章の空き家活用の手法や第5章の地域別の考え方を反映するとともに、空き家状況の段階や効果的な取り組み主体の考え方を踏まえた5つの視点で、講ずべき施策として取りまとめました。

2 講ずべき施策

(1) 空き家の適正な管理等に向けた所有者意識の醸成のための施策（適正管理対策）

ア セミナーの開催等による所有者への啓発

空き家には活用できるものと活用の難しいものがあります。空き家の状況は様々ですが、活用できる空き家を増やすためには、所有者が適切に維持管理を進めることが重要です。

このため、維持管理の手法やリノベーションなどの活用手法について、セミナー開催やパンフレット配布などにより様々な情報提供を行い、所有者に対し維持管理の重要性を啓発する必要があります。

イ 管理代行者の育成

空き家所有者からは、草刈りや見回りなどの空き家の維持管理の代行に関する要望が多く寄せられています。空き家所有者で遠隔地に住む方や高齢のため維持管理が困難な方を対象とした、空き家の維持管理の代行等を行う組織づくりや、その取り組みを支援することが必要です。

ウ 空き家所有者の把握（法制度への考え方）

空き家の適正管理を促進する上では、空き家の実態や所有者の把握は重要です。空き家所有者の特定の際、登記事項証明書と住民票における住所など、所有者に関

する情報の整合の不十分さが所有者の特定を困難にしている一因とも考えられるため、登記事項の正確な記載の周知徹底など、法制度的な問題については今後、国への要望等を含め検討していくことが必要です。

エ 条例の適切な運用

平成 25 年 4 月 1 日に施行された「千葉市空き家等の適正管理に関する条例」について、自分達のまちは自分達で守るという意識が重要となることから、市民に十分周知し、適切に運用していくことが必要です。

(2) 空き家化の未然防止のための取り組み（予防対策）

ア 高齢者の住み替え等への支援

可能な限り今住んでいる所に住み続けたいと考えている高齢者が多い中で、身体状況等により施設等に入所し、住宅がそのまま放置されるという状況があります。独り暮らしの高齢者が増えている中で、こうした理由により空き家が増えて行くことは予測されます。このため、一時的に賃貸する際の、家の片付けや、転居、賃貸契約等も含め、住み替えに関する支援が必要です。

また、既存の高齢者向けの各種相談窓口と連携した、高齢者の住み替え相談窓口の設置等による支援が重要です。

イ 中古住宅の資産価値を高める取り組み

中古住宅の品質を確保する観点から、インスペクション*が重要となります。千葉市の中古住宅が一般の市場でも高い評価を得られるよう、国が平成 25 年 6 月、既存住宅の現況調査の指針として策定した「既存住宅のインスペクション・ガイドライン」に関し、千葉市独自の基準を設定し普及促進を図るなど、資産価値を向上させる取り組みを検討する必要があります。

また、中古住宅に新たな価値を付加する観点から、災害時に仮設住宅として活用可能となるような中古住宅について、緊急時のセーフティネットとして千葉市独自に認定することなどを検討する必要があります。

更に、中古住宅の性能を担保する観点から、すでに千葉市で実施している持ち家の耐震性向上を目的とした耐震改修助成制度などについて、一般にわかりやすく標準化された施工方法や工事費用の積算方法の紹介のほか、賃貸化することを前提とした場合にも使える制度運用などを検討する必要があります。

なお、中古住宅に関わる人材を育成することも重要であることから、建築や不動産、法律の専門家だけでなく、中古住宅を取り巻く住環境としての市街地をトータルに再構成できる人材の育成についても、将来を見据えた研究課題として検討する必要があります。

ウ 中古住宅市場の活性化

我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国と比べて非常に低い状況になっており、

良質な中古住宅を市場に出していくことが求められています。

このため、千葉市独自の視点を取り入れて中古住宅の資産価値の向上を図るとともに、不動産取引、設計及び建築工事の関係団体等と連携し、千葉市の豊かな住環境と魅力ある住宅のイメージを向上させる戦略を立て、対外的に強く情報発信することが重要です。

また、国土交通省では、中古住宅流通を促す市場の環境整備のひとつとして、耐震化や省エネ化した中古住宅を「長期優良住宅」に認定する制度などを検討しています。こうした制度等を有効に活用しながら、中古住宅の流通を活性化する取り組みが必要です。

(3) 空き家活用の促進（活用対策）

ア 相談窓口の設置

千葉市戸建て住宅団地における空き家実態調査（H25 年度）では、空き家所有者から、借り手の募集や仲介業者の紹介、手続きの代行など、「賃貸住宅として活用する場合の入居契約に関する窓口の設置」に関する要望が多く寄せられており、空き家に関する総合的な相談窓口の設置が必要です。

イ 空き家の登録と活用される仕組みづくり

「空き家」を「住宅資源」としてプラスに転換していくために、活用可能な空き家の登録と空き家を活用したい方の登録を進め、両者のコーディネートをする団体を支援するなど、有効活用に向けた仕組みづくりが重要です。

ウ 千葉市の魅力ある住環境の情報発信

千葉市への人口流入を増加させるための方法論として、地域特性に応じ、緑が豊かで敷地面積が広い、豊かな郊外住宅地として再生するなど、千葉市の豊かな自然を享受する暮らし方の情報を発信することが重要です。

また、市場価値のある物件とするため、現在のライフスタイルに合ったデザイン性や居住環境にも配慮したリノベーションを促進することが重要となります。

このように、自分らしい住まい方や暮らし方を進めるために、セルフリノベーション等への支援により、新しい居住スタイルを生み出すとともに、その情報を積極的に発信していくことが重要です。

エ 居住支援施設等としての活用

ひとり暮らしの高齢者が地域で非常に多くなっており、その見守りを民生委員や自治会など地域ぐるみで行っていくことがますます重要となっています。

こうした活動がうまくいくかどうかは、拠点となる場所が確保できるかどうかにか大きく左右されます。このため、関係法令等を順守し、空き家を地域密着型の居住支援施設として活用するほか、ホームシェアなど多様な居住スタイルに対応した活用が有効であると考えます。また、デイサービスや子育て支援施設等、福祉系の施

設としての活用も有効と考えます。

オ 住宅確保要配慮者への対応

福祉政策と住宅政策が連動して、空き家を住宅確保要配慮者へ現物給付という形で貸与することなどで、うまく活用することを考えていく必要があります。この場合、低所得者層の住宅の貧困化を抑制するため、国の補助制度を有効に利用し、既存の民間賃貸住宅のグレードを上げていく形で空き家を活用するなどにより、住宅ストックの優良化を図ることが重要です。

カ 放置された空き家解体後の跡地活用

老朽化し放置された空き家を解体除却した跡地を、ポケットパークやコミュニティバスの待合所など地域のコモンスペースとして活用したり、ガーデニングや家庭菜園として活用することなどが考えられます。こうした跡地を活用する団体等への支援も必要です。

キ 有効活用を促進する補助制度等

中古住宅のリフォームや空き家の解体に対する銀行融資は困難な事例もあることから、空き家等を地域で有効活用する場合に利用できる融資制度や利子補給など、インセンティブを考慮した制度を検討する必要があります。

なお、空き家を用途変更する場合、グループホームなどとしての活用がしやすくなるよう、適切な建築規制のあり方の検討が重要です。

ク 活用に対する阻害要因の排除（法規制への考え方）

空き家として放置しておくことが所有者にとっての最適戦略になっているということが問題です。更地にすることで固定資産税が多くかかる仕組みは空き家の放置につながっていることから、国に対し税制の改正に向けた要望等を検討する必要があります。

（４）年齢構成のバランスの取れた地域コミュニティ形成と持続に向けた取り組み

ア 子育て世代等の地域への流入促進策

郊外型の団地では、団塊の世代を中心とする居住者の高齢化が進行しています。また、団塊ジュニアの年齢層の住民の転出が多く、少子化が進行しています。今後時間が経過するとともに、高齢化が進展し、空き家化も進行していくことが想定されます。

こうした住宅地域においては、子育てしやすい環境整備や子育て世代の定住促進のあり方などを含め、多世代共生型の地域社会の構築に向けて住宅地そのもののように世代交代していくのかという点について考えることが重要です。

なお、子育て世代を対象とした空き家活用の取り組みとしては、その所有者が低

廉な家賃で現状のまま貸出し、居住者が自分のライフスタイルに合わせてDIYリフォームやセルフリノベーションする場合などに支援していくことが必要となります。

イ 地域コミュニティの形成や持続のための支援

生活の場である地域コミュニティを活性化し持続的なものとしていくためには、高齢者だけでなく子育て世代を含む多世代がともに地域コミュニティを構成することが重要となります。

このため、空き家を地域コミュニティの形成や持続のための資源と捉え、子育て世代が住宅として活用したり、地域住民の交流の場や介護や医療サービスのための施設などに用途変更し、少子・超高齢社会に強く求められている世代間や地域とのつながりを作り出す拠点として活用することを支援する必要があります。

(5) 地域における住民等の自主的な取り組みに対する支援や関係団体等との連携・協力体制の構築

ア 地域における住民等の自主的な取り組みに対する支援

空き家活用に関する取り組みの前提として、行政や地域における住民等が空き家の抱える問題について認識を共有することが重要です。

しかしながら、地域には個別の課題があり、その課題に対する地域の住民の考え方も様々であることから、空き家問題等の地域の課題解決にあたっては、住民発意による自主的な取り組みを自治会など地域に関わる様々な組織の協力を得ながら支援することが重要となります。

支援の内容としては、こうした地域の様々な取り組みに対し、専門家の派遣による活動の方向性や仕組みづくりへのアドバイス、地域における活動経費に対する補助等が考えられます。

また、空き家活用に関する改修工事等に対する支援も検討する必要があります。

イ 関係団体等との連携・協力体制の構築

地域における様々な活動を実施する上で、不動産取引、設計及び建築工事等の専門的知識が欠かせません。これらの専門知識を有する関係団体との連携・協働が、円滑な事業化や事業運営には必要となります。

住宅施策の推進に向けて

本審議会では、顕在化する空き家問題について、その現状と問題点を踏まえ、空き家活用施策を具体的に例示する中でその課題について検討するとともに、地域コミュニティの形成と持続への関連についても視野を広げ、空き家の有効活用による多世代共生型の地域社会の構築に向けた可能性について、幅広く検討・審議を行いました。

この答申では、空き家に関する講ずべき施策として、その基本的な方向性ととも具体的な施策の検討を提言しています。

人口減少、高齢化、住宅の老朽化が進んでいく中では、すべての住宅が潜在的に空き家の可能性を有しています。このため、空き家の適正な管理等に向けた所有者意識を醸成する適正管理対策や空き家化を未然に防止する予防対策、千葉市の魅力ある住環境を生かした空き家活用を促進する活用対策など、空き家の段階に応じた施策展開が重要となります。その根底には、負の財産と捉えがちな空き家を、これからのより良い住まい・まちづくりの実現につながる可能性を有した資源として生かす考え方があります。こうした空き家の有効活用の施策展開は、都市間競争が活発化している我が国において、千葉市固有の都市イメージを確立し内外に強く発信していく効果的な機会となります。

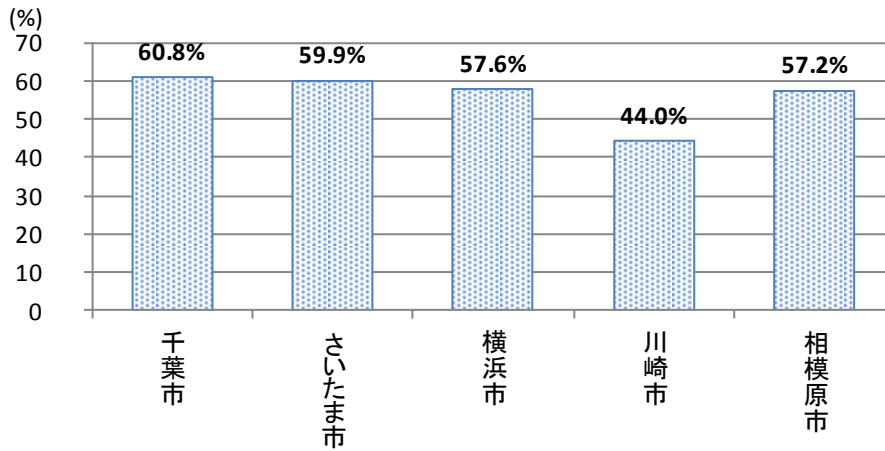
また、空き家が地域で住宅として再利用されたり、住宅以外の用途に活用される仕組みを作り出すことは、地域に子育て世代など新たな居住者の流入を促進するなど、多世代が共生できる地域コミュニティの形成と持続につながる取り組みとして重要です。こうした仕組みは、地域における住民等の自主的な取り組みに対する支援や関係団体等との連携・協力体制の構築により実現することができます。

なお、施策展開に当たっては、選択と集中の観点から、空き家率や高齢化率など地域の状況を把握した上で、高経年化した郊外の住宅団地など優先順位の高い地域から速やかに取り組むことが重要となります。

豊かな住生活の実現に向けて大切なことは、生活の場である地域の特性を生かし、人々の関係を構築し、その上に安全で安心して住み続けられる住まいづくりの推進に向けた住宅施策を組み立て、住生活の「質」の向上を図ることであると考えます。

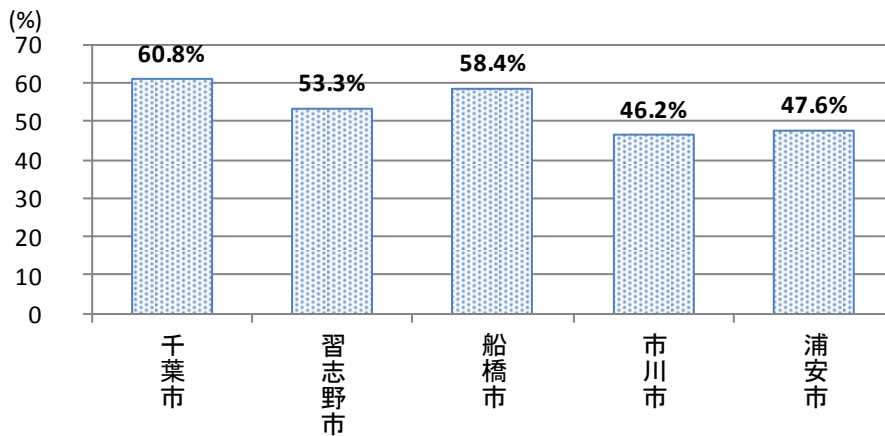
本答申により、安全で安心して住み続けられる住まいづくりに向けて、住宅施策が一層推進されることを、本審議会として強く期待します。

図 1 首都圏政令指定都市の持ち家比率の比較



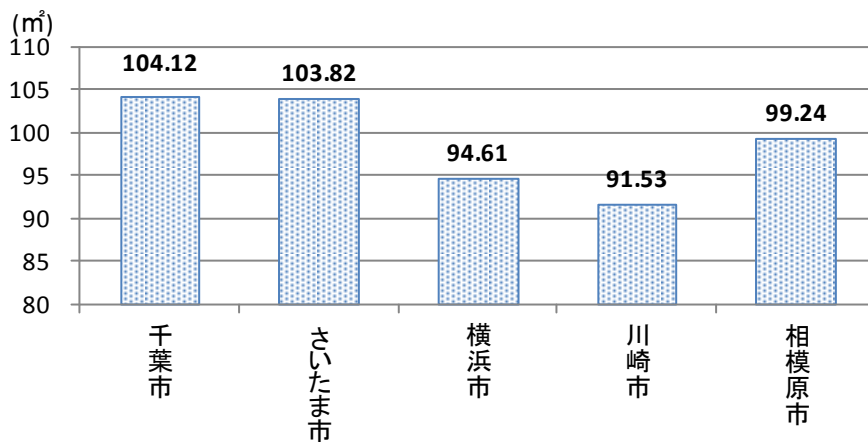
資料：住宅・土地統計調査 (H20)

図 2 総武線・京葉線沿線他市の持ち家比率の比較



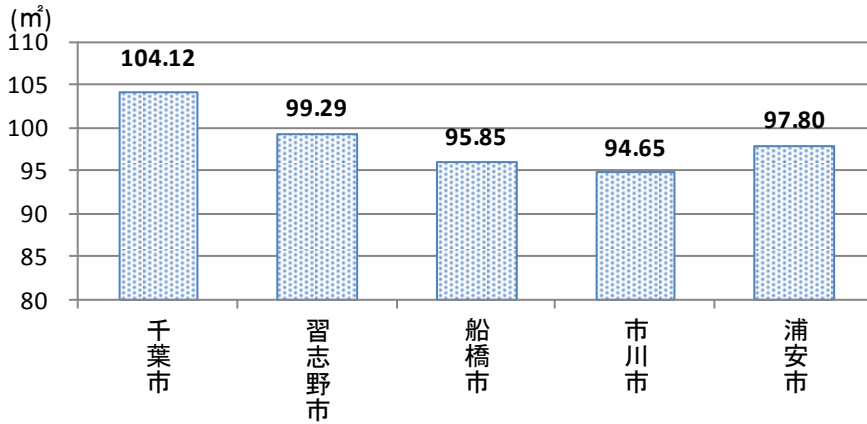
資料：住宅・土地統計調査 (H20)

図 3 首都圏政令指定都市の持ち家 1 住宅当たり延べ面積の比較



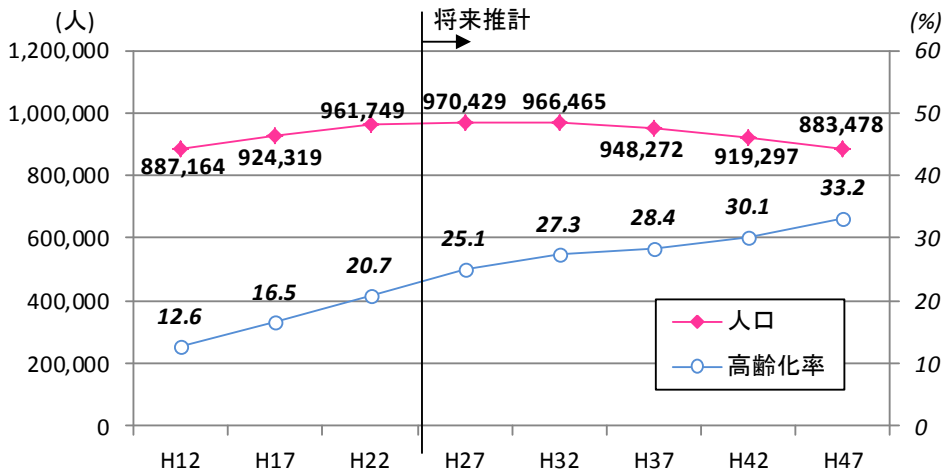
資料：住宅・土地統計調査 (H20)

図 4 総武線・京葉線沿線他市の持ち家 1 住宅当たり延べ面積の比較



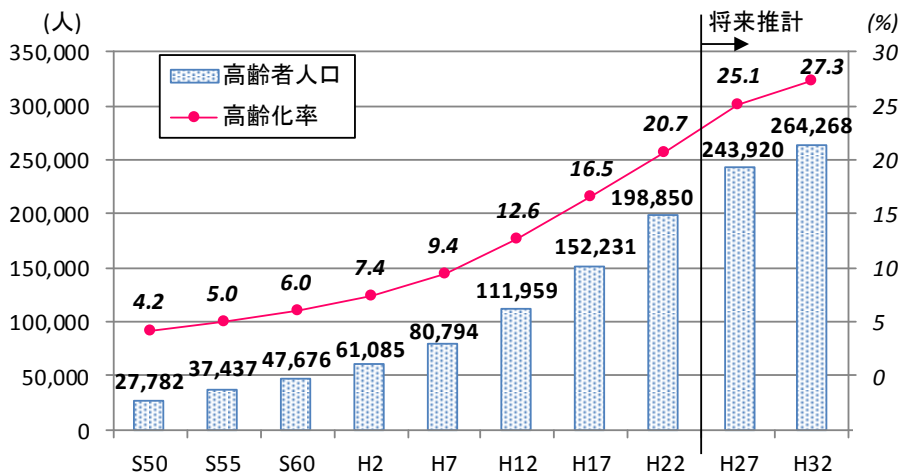
資料：住宅・土地統計調査 (H20)

図 5 長期的な人口と高齢化率の予測



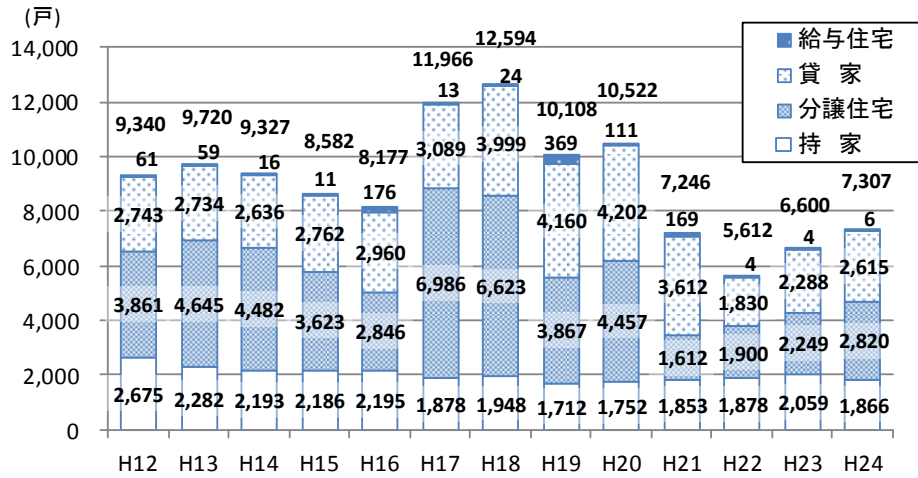
資料：国勢調査 (H12～22)，千葉市人口動態等基礎調査 (H20)

図 6 高齢者人口の推移



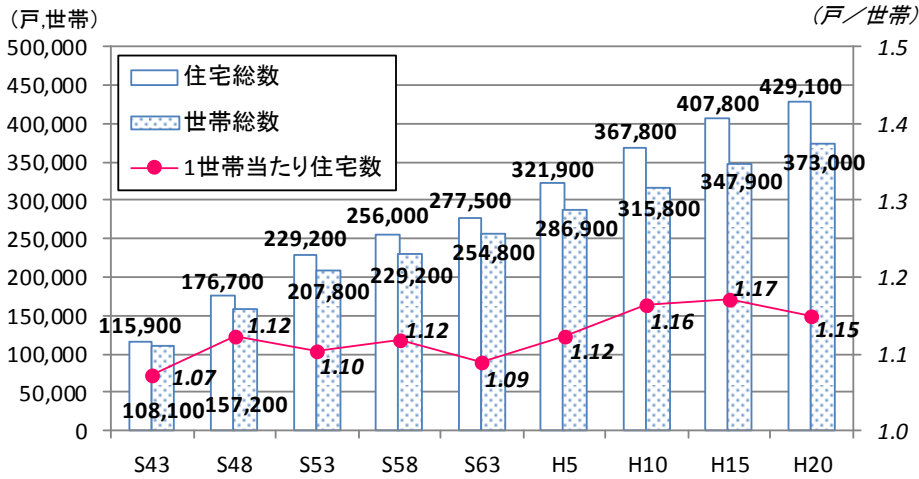
資料：国勢調査 (S50～H22)，千葉市人口動態等基礎調査 (H20)

図 7 住宅着工戸数の推移（利用関係別）



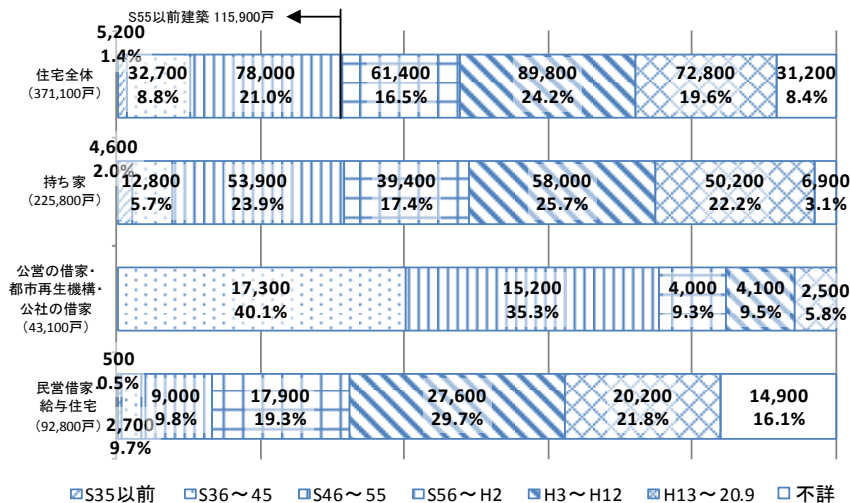
資料：住宅着工統計（H12～H24年度）

図 8 住宅数・世帯数・1世帯当たり住宅数の推移



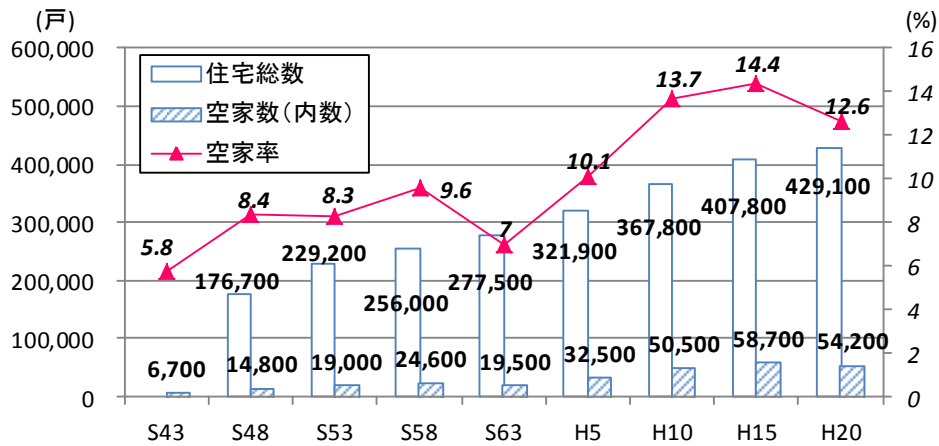
資料：住宅・土地統計調査（S43～H20）

図 9 所有関係別建築時期別住宅比率



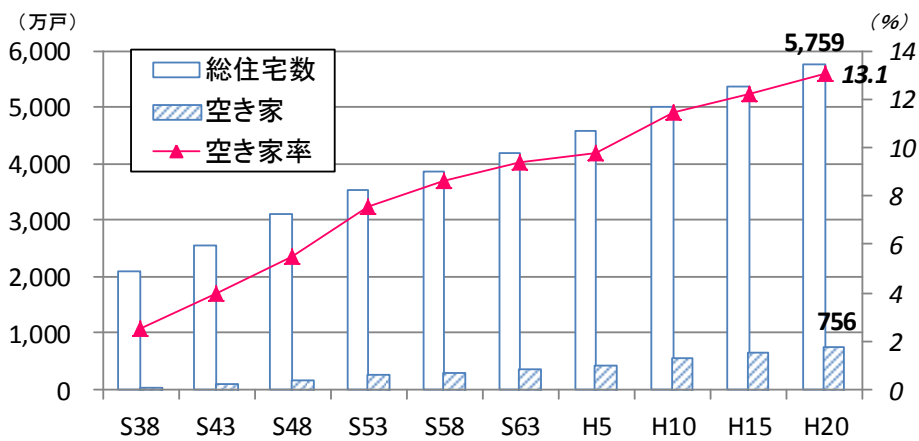
資料：住宅・土地統計調査（H20）

図 10 空き家数、空き家率の推移



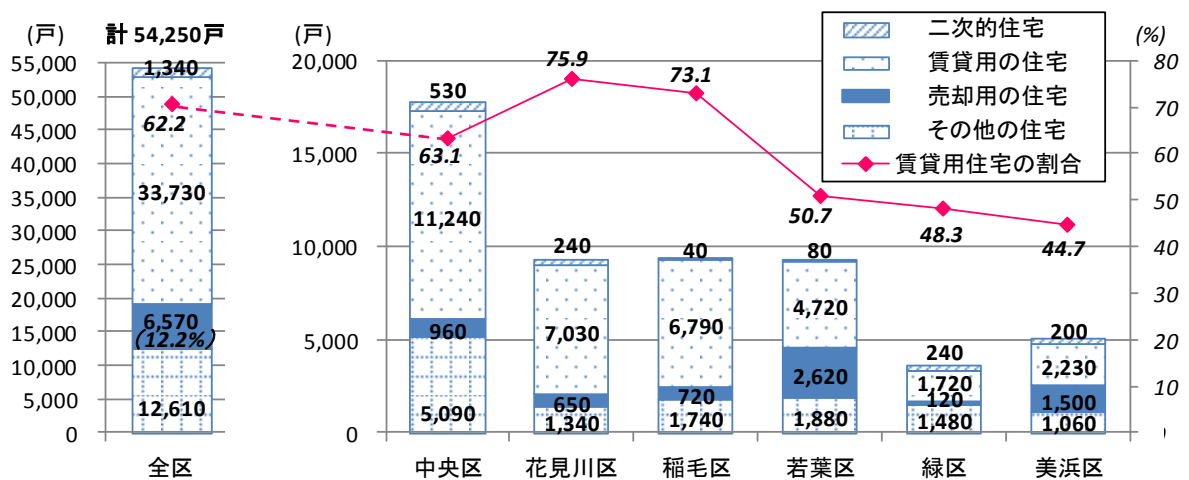
資料：住宅・土地統計調査 (S43~H20)

図 11 全国の空き家数及び空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査 (S38~H20)

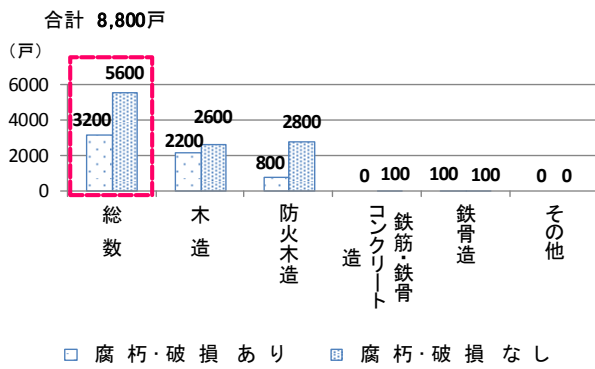
図 12 空き家の内容



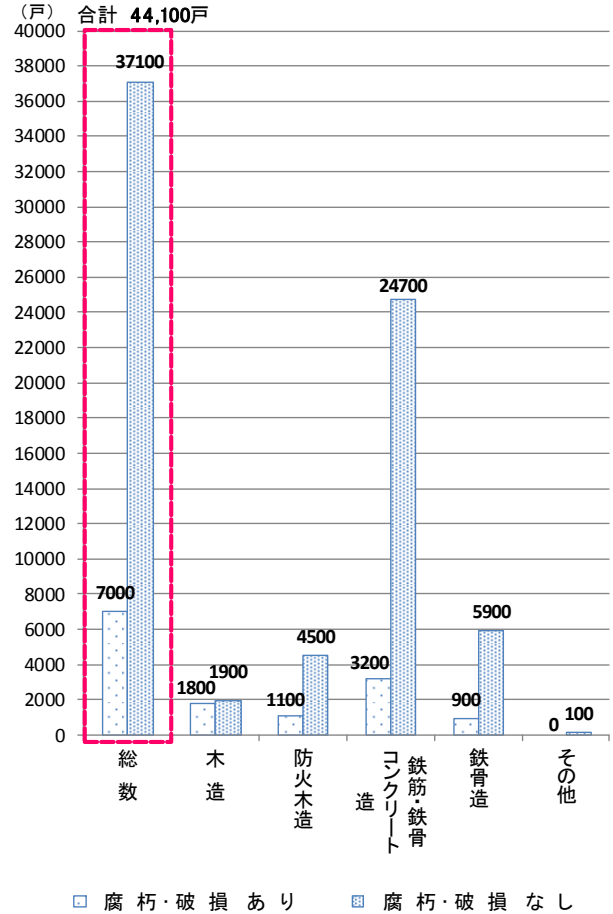
資料：住宅・土地統計調査 (H20)

図 1 3 空き家の腐朽・破損

1 一戸建



2 共同住宅



資料：住宅・土地統計調査 (H20)

【一団地の総合的設計制度】

区域内の各建築物の規模や配置などが所定の計画水準に達し、かつ、区域全体として防火上、安全上、衛生上支障のない計画について、「一敷地一建築物」という建築基準法の原則を緩和し、良好な市街地環境の確保及び土地の有効利用の推進を図るもの。根拠条文は建築基準法第 86 条第 1 項、第 86 条の 2 第 1 項。

【一世帯 2 住宅化】

ここでは住戸面積の小さい集合住宅団地での一世帯 2 住宅所有やワンルームマンションの 2 戸 1 住宅化、戸建住宅地での隣接敷地の購入等による一世帯 2 住宅利用のこと。なお、都市住民等が農村漁村等の他の地域において中長期、定期的・反復的に滞在するという、いわゆる「二地域居住」は含めない。

【インスペクション】

検査、調査のこと。住宅において、現在民間事業者により実施されている「インスペクション」といわれるサービスは、中古住宅の売買時や新築入居時、リフォーム時に行うなど様々である。

【コミュニティ（地域コミュニティ）】

ここでは、何らかの共通の属性（生活地域、特定の目標、特定の趣味など）及び仲間意識を持ち、相互にコミュニケーションを行っているような集団（人々や団体）を「コミュニティ」とする。

また、地域に存在する空き家を有効活用する観点から、地域住民だけでなく、地域の幅広い関係者や機関（NPO、地域の企業、不動産業者、行政等）が集団の構成要素であるコミュニティを特に「地域コミュニティ」とする。

【コンバージョン（用途変更）】

ここでは、既存の住宅に一般的なリフォームよりも大規模な改修工事に加え、住宅以外の用途に転換することにより、有効活用を図ることに主眼を置いた手法を「コンバージョン」とする。

【ホームシェア】

家族以外の者とひとつの住戸に住み、台所や風呂、トイレなどを共有して暮らす住まい方のこと。欧米では、都市部を中心に普及していた住まい方であるが、日本においては、近年、若者を中心に広まりつつある。

【リフォーム（リノベーション）】

リフォームとは、既存住宅の増築、一部改築及び改装により建築部材（基礎、躯体、屋根、外壁、内装、建具、庇、ベランダ等）の設置・更新・修繕を行う工事全般のこと。ここでは、既存の住宅に一般的なリフォームよりも大規模な改修工事に加え、機能などを変更して性能を向上させたり価値を高めたりする手法を「リノベーション」とする。

1 審議会委員名簿（敬称略、会長及び副会長以外区分毎に五十音順）

	氏名	区分	役職等
1	服部 岑生 【会長】	学識経験者	千葉大学名誉教授
2	北原 理雄 【副会長】	学識経験者	千葉大学名誉教授
3	小林 秀樹	学識経験者	千葉大学大学院 工学研究科 教授
4	齋藤 裕美		千葉大学法経学部 准教授
5	中城 康彦		明海大学不動産学部教授
6	橋本 都子		千葉工業大学 工学部 デザイン科学科 教授
7	広田 直行		日本大学 生産工学部 建築工学科 教授
8	松藺 祐子		淑徳大学 総合福祉学部 社会福祉学科 教授
9	丸山 英氣		千葉大学名誉教授
10	家永 けい子		各種団体
11	石川 公之	社団法人 千葉県宅地建物取引業協会 千葉支部 副支部長	
12	大場 隆	社会福祉法人 千葉市社会福祉協議会 常務理事兼事務局長	
13	齊藤 一彦	一般社団法人 住宅生産団体連合会会員 (大和ハウス工業㈱千葉支店分譲住宅営業所長) ※H25.10.01～	
	富山 茂	一般社団法人 住宅生産団体連合会会員 (大和ハウス工業㈱千葉支店分譲住宅営業所長) ※～H25.09.30	
14	高梨 園子	千葉商工会議所 女性会 副会長	
15	鳥越 將功	千葉市町内自治会連絡協議会 副会長	
16	麻生 孝	関係行政機関	
17	千葉 滋巳		独立行政法人 住宅金融支援機構 千葉センター長
18	前田 正人		独立行政法人 都市再生機構 千葉地域支社 住宅経営部担当部長
19	上原 美津子	公募委員	公募市民
20	峰内 陽次		公募市民

2 審議会開催経過

開催日	審議内容
第1回審議会（平成25年6月10日）	審議（審議テーマ、本市現況等について）[検討]
第2回審議会（平成25年8月27日）	審議（空き家活用に向けた施策の課題と方向性等について）[検討]
第3回審議会（平成25年11月7日）	答申骨子案 [検討]
第4回審議会（平成26年1月29日）	答申案 [検討]