

千葉市空家等対策計画【概要版】

千葉市空家等対策計画の策定に係る経緯

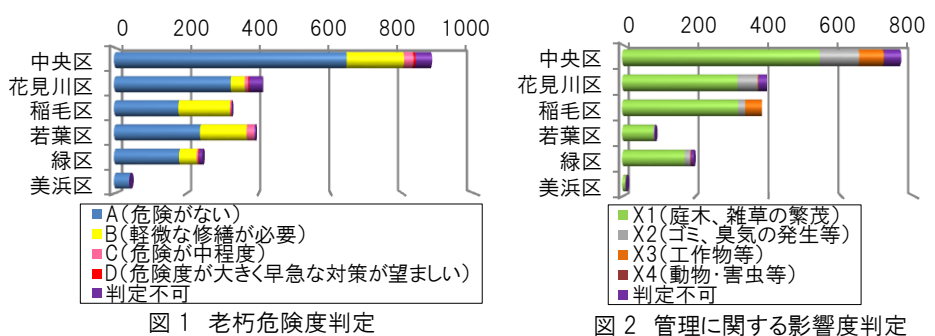
- 法律・条例の動き: H25.4 千葉市空き家等の適正管理に関する条例施行(調査、指導等)
- H25.6~H26.1 住宅政策審議会(第1回~第4回)
- H25.10 空家実態調査(畑町・朝日ヶ丘、こてはし台、大宮台、多部田町の4地区)
- H26.3 住宅政策審議会の答申「空き家(既存の住宅資源)を活用した、多世代共生型の地域社会構築に向けた取り組みの方向性について」に基づき空き家対策開始
- H26.6 空家活用相談窓口設置
- H27.4 空家活用相談員の現地派遣
- H27 地域コミュニティ形成のための空家有効活用に関する支援業務委託
- H27.2 空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)が一部施行
- H27.5 空家法が全面施行
- H28.4 空家法の運用開始(法に基づく調査、指導等)
- 平成29年度の動き
- H29.6~H30.2 千葉市空家等実態調査
- H29.8 千葉市空家等及び空き地の対策の推進に関する条例施行(旧 千葉市空き家等の適正管理に関する条例)
- H29.8~H30.3 千葉市空家等対策協議会(第1回~第4回)
- 平成30年度の予定
- H30.5 計画案作成
- H30.6 計画案パブリックコメント実施
- H30.7 千葉市空家等対策計画策定・公表

第1章 趣旨と位置づけ (本文 P.1~6)

- 1 策定の趣旨** 管理不全な空家等に関しては、平成25年度に条例を制定し対策を実施し、空家等の利活用についても様々な取り組みを実施していますが、今後、空家等の発生や増加によって引き起こされる問題の増加が想定される中、安全で安心な住環境を確保するには、空家等の発生予防や利活用を促進、さらに管理不全な空家等の解消が求められています。そこで、地域や各専門家団体等とも連携を図り、総合的かつ計画的に対策を推進していくため、本市における空家等対策の基本的な考え方や方向性を示す、「千葉市空家等対策計画」を策定しました。
- 2 計画の位置づけ** 空家等対策の推進に関する特別措置法第6条第1項
- 3 計画期間** 平成30年度から平成37年度までの8年間

第2章 現状と課題 (本文 P.7~42)

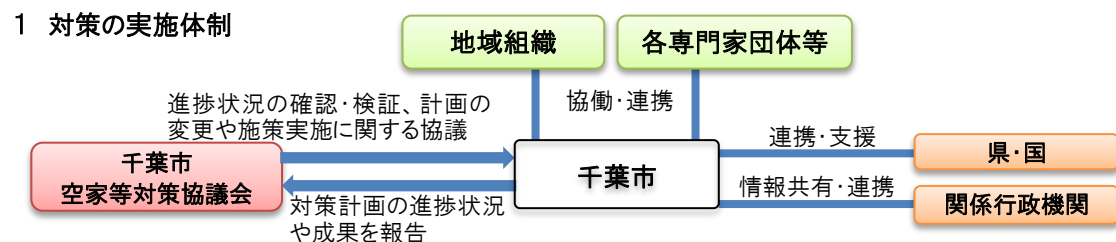
- 1 現状** 住宅:住宅の総数は増加傾向。空家:「住宅・土地統計調査」によると空家数は横ばいだが、利用予定のない住宅を表す「その他の住宅」は増加傾向。
- 2 千葉市の対策状況** (1) 管理不全な空家に対する相談受付、調査、指導 (2) すまいのコンシェルジュによる空家の相談 (3) 空家活用相談員の現地派遣
- 3 千葉市空家等実態調査** 空家等実態調査を実施し、空家の実態を把握するとともに、空家所有者等に対するアンケート調査により意向を把握。
- (1) 空家等実態調査の結果
- ◆ 空家候補数(千葉市全域):戸建住宅は2,299戸、共同住宅等は72棟
 - ◆ 老朽危険度判定(A~Dの4段階):利活用の検討可能なランクA・Bが多い(図1)
 - ◆ 管理状況:敷地の管理(庭木・雑草)が思わしくない空家候補が多い(図2)



- (2) 空家所有者等に対するアンケート調査の結果
- ◆ 「居住しなくなった(空家になった)きっかけ」として多く出た回答:「相続により取得したが、自分は住むところが別にある」「売却したいができないため」「賃借人等の居住者が退去し、次の賃借人等が決まらない」
 - ◆ 「空家があることで困っていること」として多く出た回答:「解体して更地になると、固定資産税等の負担が増加する」「売却したいが、売却相手が見つからない」
 - ◆ 「利活用するうえで期待する支援」として多く出た回答:「解体に対する支援」「不動産や法律などの専門家への相談」

- 4 空家等の課題**
- (1) 空家等を解消するための方策や、相談先がわからないなどの所有者の情報不足
 - (2) 空家等の解体に伴う固定資産税の負担増加等を理由とする空家等の放置
 - (3) 管理者の高齢化により定期的な管理が難しい等の理由による空家等の増加
 - (4) 空家等は、建物の状態や数も刻々と変化するため継続的な実態の把握が必要

第5章 対策の推進と実施体制 (本文 P.59~64)



第3章 空家等対策の基本的な方針 (本文 P.43~48)

- 1 取り組み方針**
- 方針1 将来を見据えた空家等対策の推進**
既存住宅市場の活性化や、居住支援施設等の住宅以外への積極的活用による、将来に向けた地域居住環境の形成
 - 方針2 安全・安心な住みやすい住環境づくりの形成**
空家等を活用した人口流入による、地域コミュニティの活性化や地域活力の向上及び空家等の適正な管理による防災・防犯性の向上
 - 方針3 行政・地域・事業者等との連携による取り組み**
所有者や地域、各専門家など各主体が協力しての取組、連携体制の構築や強化
- 2 対象地区** 千葉市全域
- 3 対象** 「空家等(特定空家等を含む、主に一戸建ての住宅)」「空室*」「空部屋*」 *有効となる対策については対象にすることとしている。

第4章 空家等の対策 (本文 P.49~58)

取組みの方向性	施策	
	実施中の施策	計画策定後、検討・実施する施策
方向性1 予防策 空家等の発生を予防するための方策 >問題意識・責任意識の醸成 >遠方でも相談しやすい環境の提供 >家財整理など準備段階に関する情報が取得しやすい環境を整備	<ul style="list-style-type: none"> 空家の利活用に関する相談窓口の設置(すまいのコンシェルジュ) 千葉市三世帯同居等支援事業 	<ul style="list-style-type: none"> あんしんケアセンター等と連携し空家相談等の実施及び情報提供 Web等を活用した、市外在住者等のための問い合わせ対応 空家問題事例集の作成 空家・空室・空部屋活用事例集の作成 活用事例のWeb掲載 成年後見人制度、信託など各種制度の活用 出前講座・セミナーの実施 地域・団体へのアドバイザー派遣 住み替え相談
方向性2 利活用 空家等の利活用、跡地活用の促進 >情報不足や理解不足の解消 >既存住宅の流通促進 >利活用促進のための支援	<ul style="list-style-type: none"> 相談員の現地派遣 千葉市特区民泊施設の環境整備促進事業 	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の情報提供の推進(全国的なネットワーク(全国版空き家・空き地バンク)を活用した情報発信) 市街化調整区域内の空家等の利活用に向けた制度検討 相談会の実施等 セーフティネット法に基づく登録制度の活用検討 マイホーム借り上げ制度や安心R住宅制度等の活用促進 空家等対策のモデル事業に対する支援 福祉施設等への利活用 空家等の植木剪定・除草等に関する代行者の紹介 空家の管理代行サービス事業者との連携検討 モラルハザード(支援制度の恩恵を受けたいために、空家を放置する所有者等が増加することに対する懸念)を考慮した、跡地の利活用などを条件とする解体支援
方向性3 管理不全空家等対策 管理不全な空家等の発生防止と解消	<ul style="list-style-type: none"> 法令に基づく必要な措置(指導、勧告、命令、代執行等)及び空家法・空家条例の周知 空き家の譲渡所得3000万円特別控除の案内 	<ul style="list-style-type: none"> 相続・不在者財産管理人制度など各種制度の活用 管理台帳システムの構築の検討
方向性4 連携体制・相談対応 関係団体等との連携体制の整備、相談対応の強化	<ul style="list-style-type: none"> 千葉市空家等対策協議会の運営 	<ul style="list-style-type: none"> 協定の締結による相談体制等の整備 各施策に係る情報提供等の連絡体制の整備 協定の締結による調査研究等の実施や支援

- 2 住民等からの空家等に関する相談への対応**
- (1) 庁内における相談体制:空家等の適正管理に関しては、各区役所が窓口となり、市民局が取りまとめて対応し、有効活用に関しては、都市局により対応。今後、より一元的な対応が取れる体制を整備。
 - (2) 各専門家団体等との連携による相談体制:市民などが抱える空家等の課題について、よりの確かかつ迅速に対応できるよう専門家団体等との連携体制を整備。
- 3 進行管理**
進捗状況や成果、全国的な施策の動向や社会情勢等をもとに分析・評価を実施(年1回程度)。必要に応じて計画の見直しを行う。