第1章 趣旨と位置づけ

1　策定の経緯と趣旨

本市では、昭和 30 年代以降、多くの住宅が建設されてきましたが、今後、住宅総数の増加に対し人口減少・核家族化のさらなる進行や少子・高齢社会の到来などにより、世帯の規模縮小・世帯数の減少が見込まれることから、空家等の増加が懸念されています。

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。

これまで本市では、平成 25 年 4 月に「千葉市空き家等の適正管理に関する条例（平成 29 年 8 月「千葉市空家等及び空地の対策の推進に関する条例」に改正。以下、「空家条例」という。）」を施行し、空家等の所有者や管理者（以下、「所有者等」という。）に対して、空家等が管理不全な状態とならないよう適切な管理を促してきました。

また、平成 26 年 3 月には、「千葉市住宅政策審議会」の第 3 次諮問に対する第 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組みの方向性について」を受け、空家の相談窓口の設置や関係団体との連携・協力体制の構築など、空家の利活用の促進に努めているところです。

こうした中、空家等に関する問題が全国で表面化してきたことを受け、平成27年 2 月に一部施行され5月に全面施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）」において、市町村の役割として「空家等対策計画」の作成や空家等対策の実施が位置づけられました。

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ために、空家等の発生予防や利活用を促進し、さらに管理不全な空家等を解消していくことが求められます。空家等が増加することで、住環境へ悪影響が生じることはもとより、地域活力が低下したり、土地の有効活用の機会が失われるなど、問題は多岐に渡ることから、各種対策を総合的かつ計画的に進めていくことが重要です。

そこで、本市における空家等対策の基本的な考え方や方向性等を示すため「千葉市空家等対策計画」を策定しました。

今後、この方針や取組みの方向性を空家等対策に関わる全ての人が共有しあい、連携・協働して、対策を進めていきたいと考えています。

2　計画の位置づけ

本計画は、空家法第 6 条に規定する空家等対策計画として、空家条例第4条に規定する千葉市空家等対策協議会での協議を踏まえ策定されました。空家法及び空家条例と本計画との関係は図 1－1 となります。

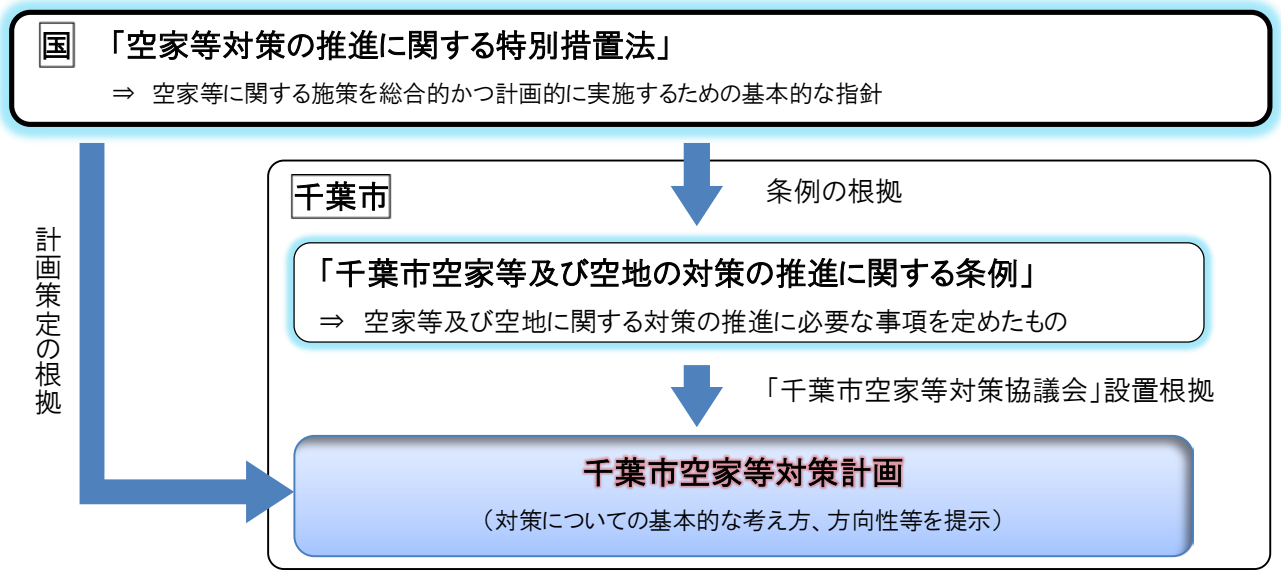


図 1－1　千葉市空家等対策計画の位置付け（空家法・空家条例との関係）

本計画は、市全体として進めていく空家等に関する対策についての基本的な考え方、方向性等を示すものであり、市の中長期的な行政運営の指針となる「千葉市新基本計画」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「千葉市住生活基本計画」を上位計画とします。

また、計画の推進にあたっては、住宅施策と福祉施策の一体的な取組みを計画的に推進する「高齢者居住安定確保計画」や都市づくりの基本的な方針を定めた「都市計画マスタープラン」など、関連する本市の各計画と相互に協力していきます。各計画と本計画との関係は、図 1－2 となります。

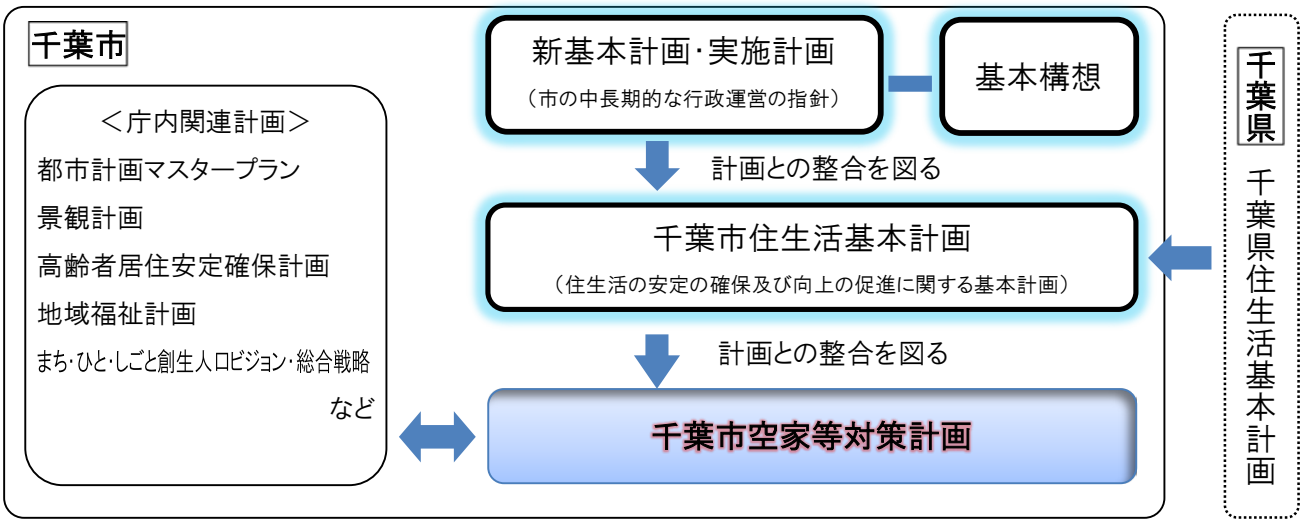


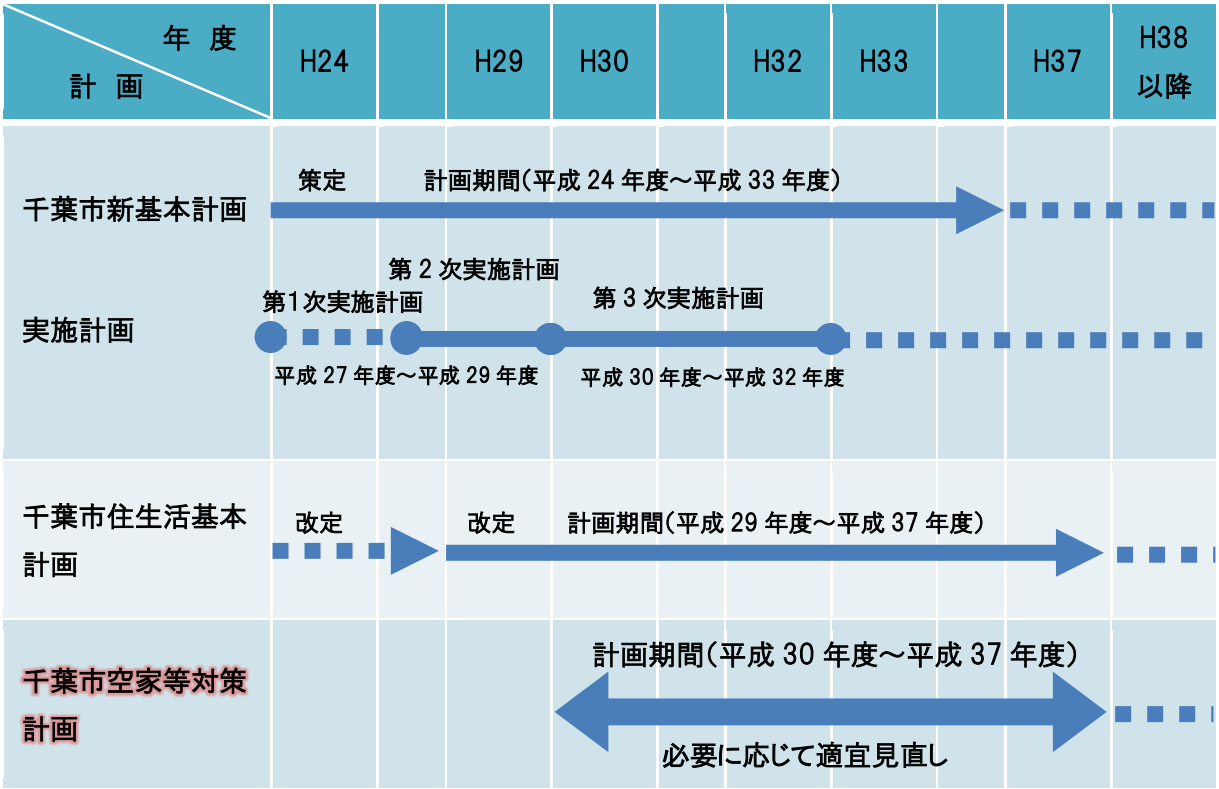
図 1－2　千葉市空家等対策計画の位置付け（庁内の各計画との関係）

3　計画期間

本計画は、「千葉市住生活基本計画」の計画の期間に合わせ、平成 30 年度から平成 37 年度(2025 年度)までの 8 年間とします。

なお、計画期間は今後の計画の進捗状況、社会経済情勢等の変化に対応した全国的な政策の動向、「千葉市住生活基本計画」をはじめとする各上位計画の改定等に伴い適宜見直すものとします。

【上位計画を含めた計画期間】



4　用語の定義

本計画で使用している次の用語は、特別な記載がない限り、以下のように定義しています。

空家等対策の推進に関する特別措置法

適切な管理が行われていない空家等が生活環境に及ぼす深刻な影響から、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の利活用を促進することを目的とした法律のことです。本計画では、「空家法」と表記します。

千葉市空家等及び空地の対策の推進に関する条例
（旧　千葉市空き家等の適正管理に関する条例）

良好な生活環境の保全及び空家等の利活用促進を図るため、空家等及び空地に関する対策の推進に必要な事項を本市で定めたものになります。本計画では、「空家条例」と表記します。

空家等

・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。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。空家法第 2 条第 1 項に定められています。

※　概ね年間を通して「日常生活が営まれていない」、「営業がおこなわれていない」など建築物等の使用実績がないこと

・住宅・土地統計調査では、普段人が居住していない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたものを「空き家」と定義しています。本計画で住宅・土地統計調査の資料を用いていますが、空家法の表記に合わせ法律や条例の名称以外は「空き家」も「空家」と表記することとします。

空室

共同住宅等（マンション、アパート、長屋）のうち、居住その他の使用がされていないことが常態※となっている住戸（空き住戸）のことを指します。

※　概ね年間を通して「日常生活が営まれていない」、「営業がおこなわれていない」など住戸の使用実績がないこと

空部屋

長期間使用されていない状態となっている部屋※のことを指します。

※　例えば、子供が成長して自立し、使っていない部屋など

管理不全

以下のいずれかに該当するものをいいます。

・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

特定空家等

「管理不全な空家等」と認めた空家等のことです。空家法第 2 条第 2 項に定められています。

空地

空家条例において市内に所在する現に人が使用していない土地で市長が適切に管理する必要があると認めたものを指します。なお、空家法に規定される「空家等」には「空地」は含まれていません。

跡地

空家等を解体した後に残った土地のことを指します。本計画では、空家等を解体した後に残った土地について触れるため、「空地」と区別して表記します。

空家候補

「千葉市空家等実態調査業務委託」の現地調査において、「空家等の可能性がある」と判定した建築物のことをいいます。各種資料による机上調査と現地での外観目視による調査結果によって判定しています。

住宅・土地統計調査

総務省が 5 年ごとに実施している住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。

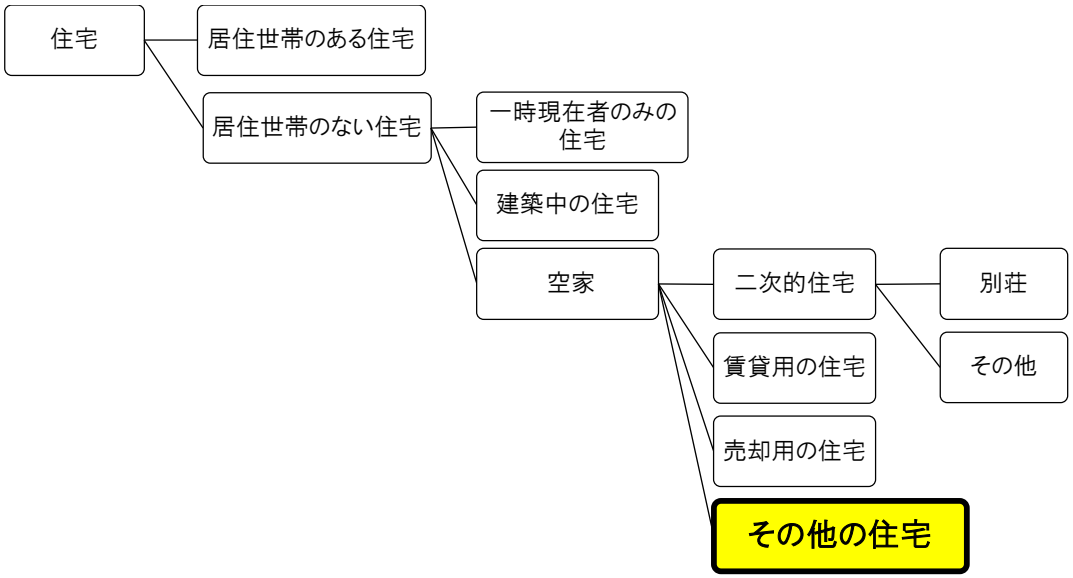
なお、本文中に総数と内訳の合計が一致しないグラフ等が一部ありますが、それは、住宅土地統計調査の統計表の数値が表章単位未満の位で四捨五入しており、総数と内訳の合計が必ずしも一致していないため※です。

※「平成 25 年住宅・土地統計調査　利用上の注意」参照

その他の住宅

「住宅・土地統計調査」での空家の分類の1つです。空家の中で賃貸用、売却用以外の人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などのために取り壊すことになっている住宅などのことです。　※「平成 25 年住宅・土地統計調査　用語の解説」参照

【住宅・土地統計調査における住宅の分類】



※「平成 25 年住宅・土地統計調査　用語の解説」参照