

日時 平成30年3月26日(月) 9:30～11:30
会場 千葉市役所議会棟第3委員会室

第4回 千葉市空家等対策協議会 次第

- 1 開会
- 2 議題
 - (1) 空家等実態調査の調査結果報告
 - (2) 千葉市空家等対策計画(案)について
- 3 事務連絡
- 4 閉会

【配布資料】

- | | |
|--------|-------------------------|
| 資料 1 | 千葉市空家等対策協議会委員名簿 |
| 資料 2 | 第4回千葉市空家等対策協議会 席次表 |
| 資料 3 | 千葉市空家等対策計画【案 概要版】 |
| 資料 4 | 千葉市空家等対策計画(案) |
| 資料 5 | 千葉市空家等対策協議会のご意見に関する対応表 |
| 参考資料 1 | 第3回千葉市空家等対策協議会における主なご意見 |
| 参考資料 2 | 第3回千葉市空家等対策協議会 議事録 |

千葉市空家等対策協議会委員名簿(敬称略)

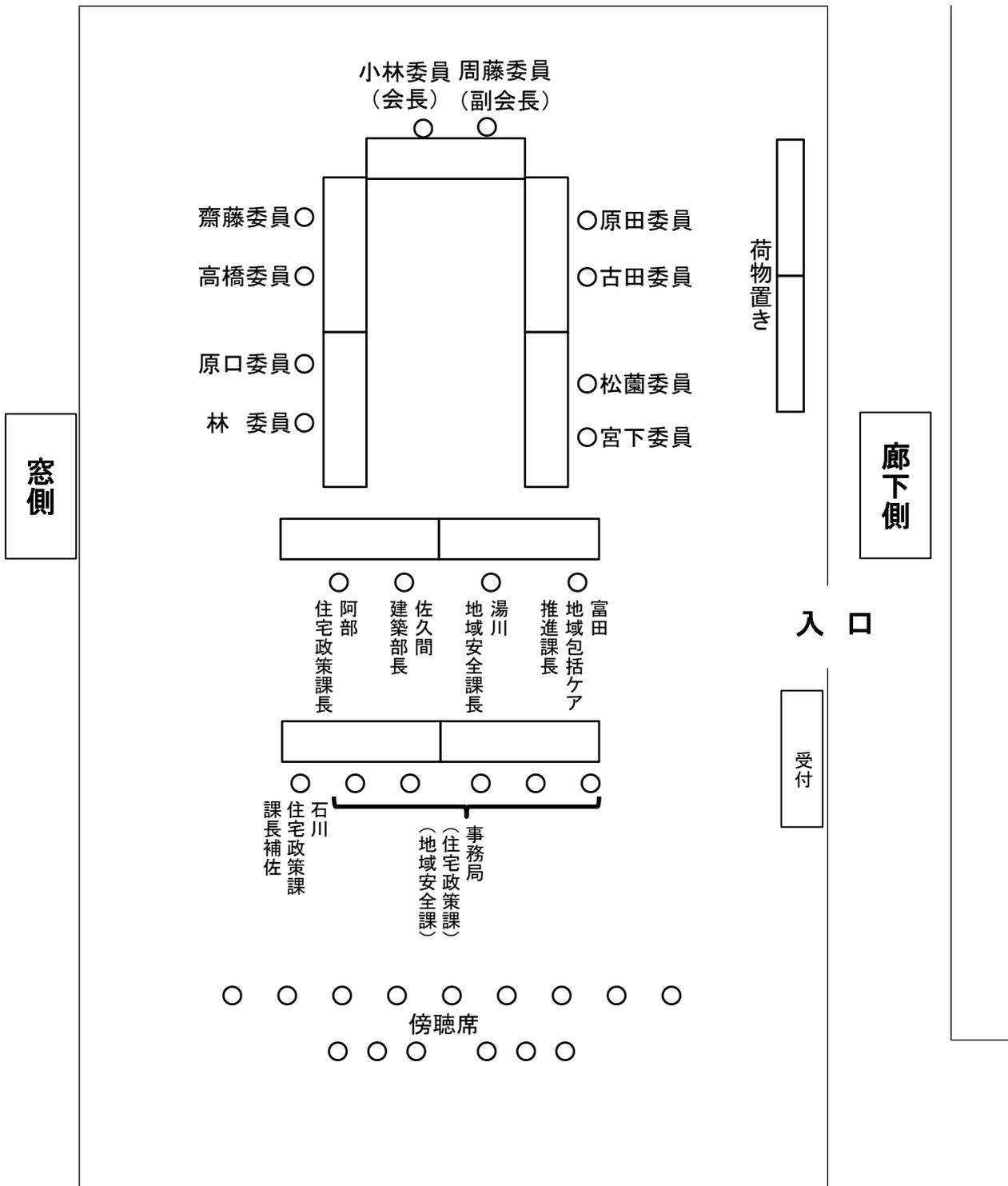
平成 30 年 3 月 26 日現在

	氏 名	ふりがな	役職等
1	小林 秀樹	こばやし ひでき	千葉大学大学院工学研究科 教授
2	齋藤 泰斗	さいとう ひろと	千葉県弁護士会
3	周藤 利一	すとう としかず	明海大学不動産学部 教授
4	高橋 弘吉	たかはし ひろよし	(一社)千葉県宅地建物取引業協会千葉支部 副支部長
5	林 克忠	はやし かつただ	千葉市民生委員児童委員協議会会長
6	原口 正子	はらぐち まさこ	(公社)全日本不動産協会千葉県本部 理事
7	原田 雅男	はらだ まさお	千葉市町内自治会連絡協議会会長
8	古田 善宏	ふるた よしひろ	千葉司法書士会 千葉支部
9	松園 祐子	まつその ゆうこ	淑徳大学総合福祉学部社会福祉学科 教授
10	宮下 登久子	みやした とくこ	(公社)千葉県建築士事務所協会 千葉支部

任期 ~平成 31 年 7 月 31 日

平成30年3月26日(月)
千葉市役所議会棟3階「第3委員会室」

第4回千葉市空家等対策協議会 席次表



第1章 目的と位置づけ

1 策定の目的

本市では、平成25年度より条例を制定して管理不全な空家等に関する対策を開始し、これまで様々な取り組みを実施してきましたが、今後、人口減少や高齢化等が進むことによってさまざまな問題が発生することが懸念されます。本市だけでなく地域、各専門家団体等とも連携を図りながら、総合的かつ計画的に対策を推進していくために、千葉市空家等対策計画を策定します。

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

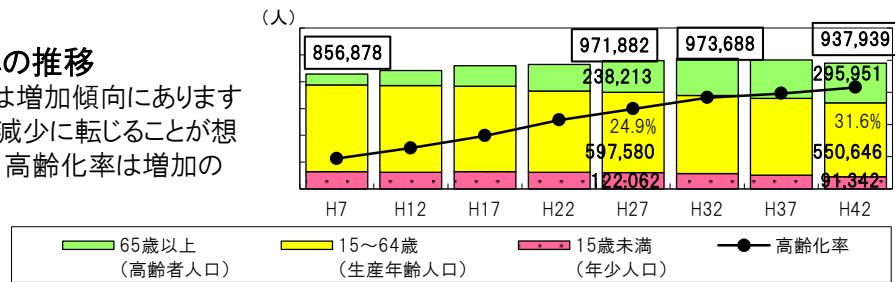
3 計画期間 平成30年から平成37年までの8年間

第2章 現状と課題

1 現状

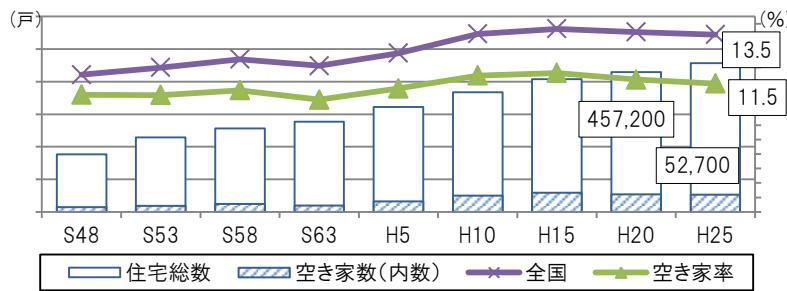
(1) 人口と高齢化率の推移

本市において、人口は増加傾向にあります。平成32年度以降は減少に転じることが想定されています。また、高齢化率は増加の一途をたどっています。



資料：国勢調査(H7～H27)、千葉市将来人口推計(H32～H42)

(2) 住宅及び空家等の推移



資料：総務省住宅・土地統計調査(S48～H25)

本市の住宅について、総数は一貫して増加傾向にあり、そのうちの空家数は横ばいですが、その内訳である利用予定のない住宅を表す「その他の住宅」においては増加しています。

※左記のグラフは、空家等実態調査と空き家の定義が異なるため、参考で掲載します。

(3) 空家等実態調査

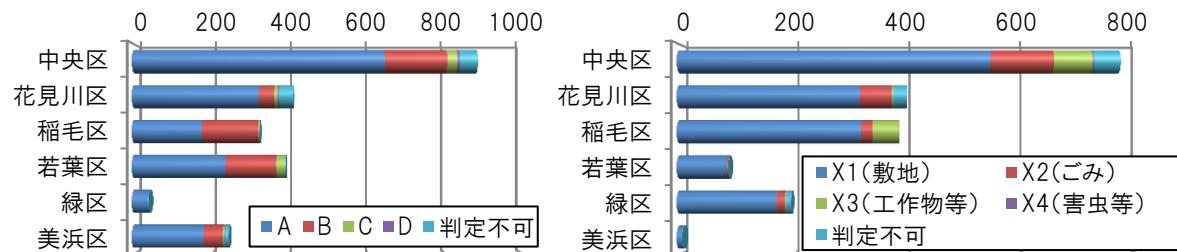
空家等実態調査を実施し、本市の空家の総数と管理不全な空家を把握するとともに、所有者に対するアンケート調査を実施することにより意向を把握しました。

◆ 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棟となりました。

◆ 空家候補の老朽危険度判定、影響度判定等

老朽危険度判定では、利活用の検討可能なランクA・Bとなる空家候補が多い結果となりました。

周辺への影響については、敷地の管理(庭木・雑草)が思わしくない空家候補が多い結果となりました。



2 現状を踏まえた空家等の課題(※実態調査の結果により、改訂する場合有)

- ・人口の減少と住宅総数の増加に伴う空家等の増加
- ・高齢化率の上昇に伴う空家等発生リスクの増加
- ・空家等を放置しておく、周辺の生活環境の悪化の恐れがある。(防災・防火・防犯・衛生・景観)
- ・地域コミュニティの希薄化等による地域活力の低下が進む恐れがある。

第3章 空家等に関する対策の方針

1 取組方針

空家等の増加による住環境悪化防止、都市としての維持・保全

方針1 将来を見据えた空家等対策の推進

空家等の増加による地域コミュニティの縮小、地域活力の低下の防止

方針2 安心・安全な住みやすい住環境づくりの形成

市全体で協力しての取組、人材や組織の掘起こし、連携体制の構築や強化

方針3 行政・地域・事業者等との連携による取組み

2 対象とする地区

千葉市全域

3 対象とする空家等の種類

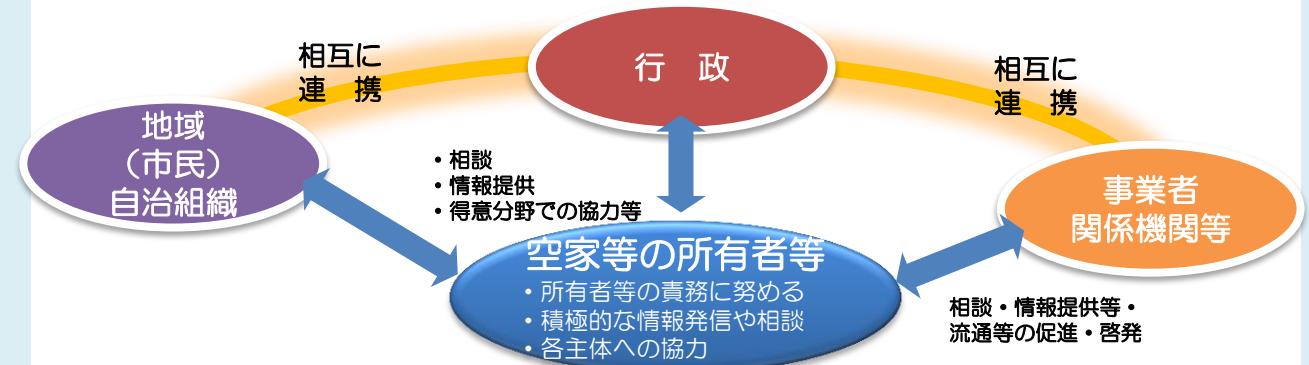
空家等(特定空家等を含む)

主に一戸建ての住宅

※予防策や利活用促進において、空家となる見込みのある住宅、共同住宅の空室、空部屋(単独世帯が住んでいる一戸建ての住宅等で部屋が空いている状態)を含む場合あり。

4 各主体等の役割

空家等に関する問題は市域全体に広がっており、地域、法律、環境、福祉、子育てに関することなど原因も解決策も多岐にわたるため、空家等の所有者等を中心に地域(市民)、行政、事業者・専門家等それぞれの立場で強みを生かし、相互に連携を図って取り組みを推進していきます。



第4章 空家等の対策

1 空家等の取組の方向性

空家等の発生要因は様々であり、多角的な視点からアプローチしていくことが必要となります。

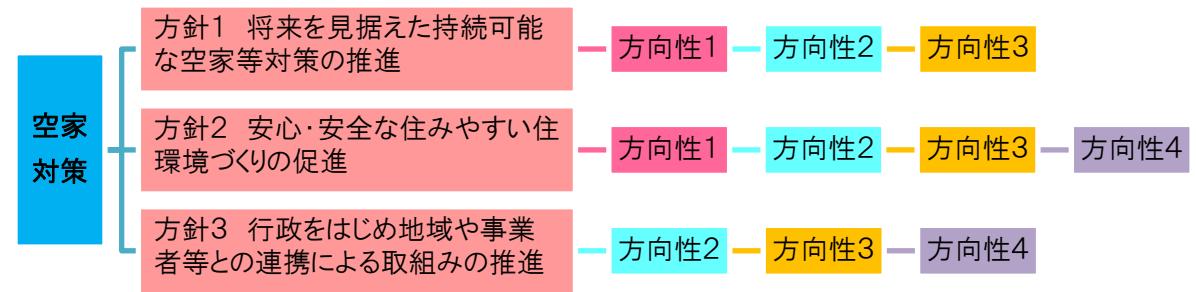
方向性1 空家化を予防するための方策

方向性2 空家等の利活用・跡地活用の促進

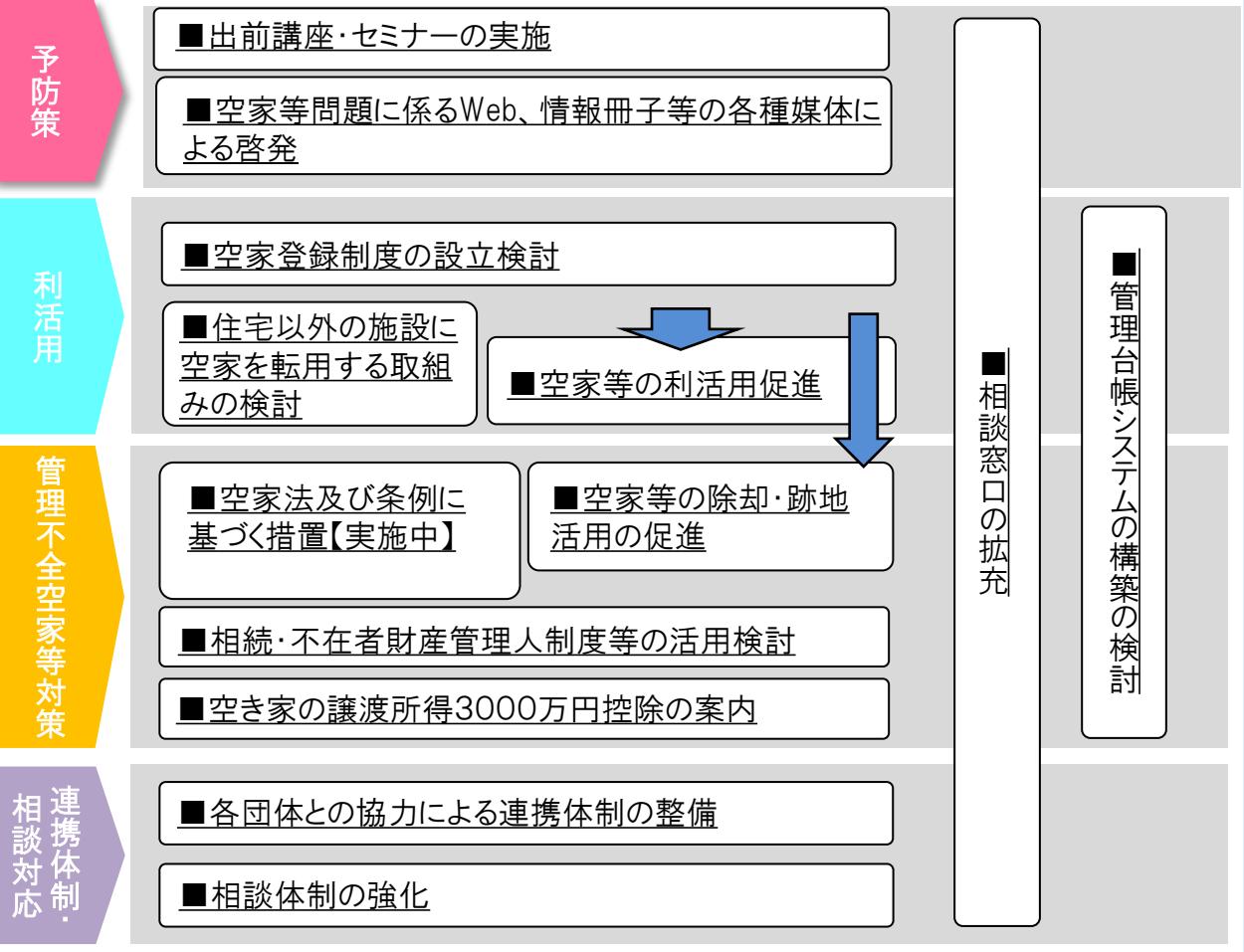
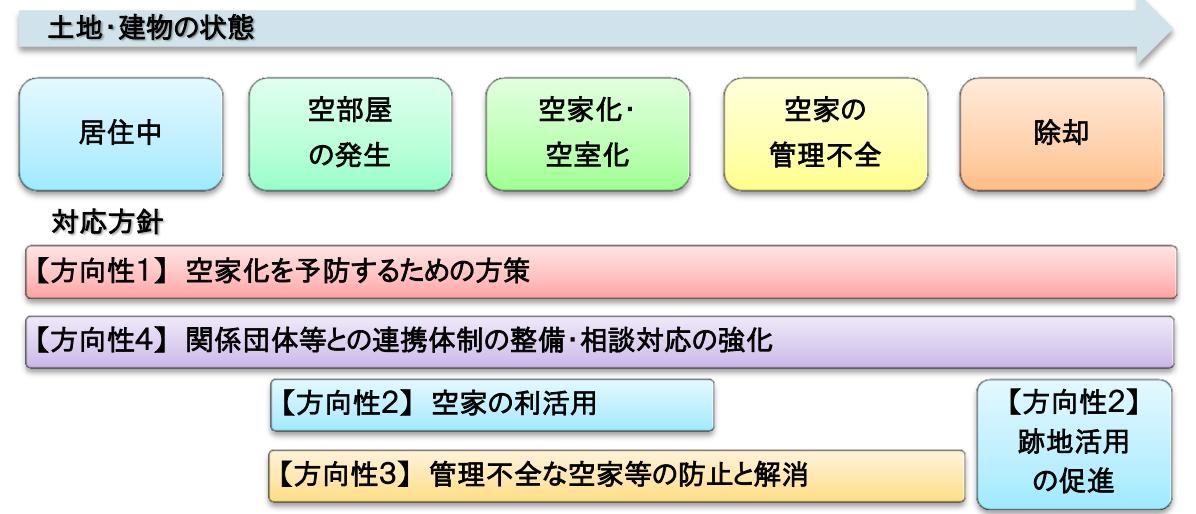
方向性3 管理不全な空家等の防止と解消

方向性4 関係団体等との連携体制の整備・相談対応の強化

◆ 方針と取組との関係

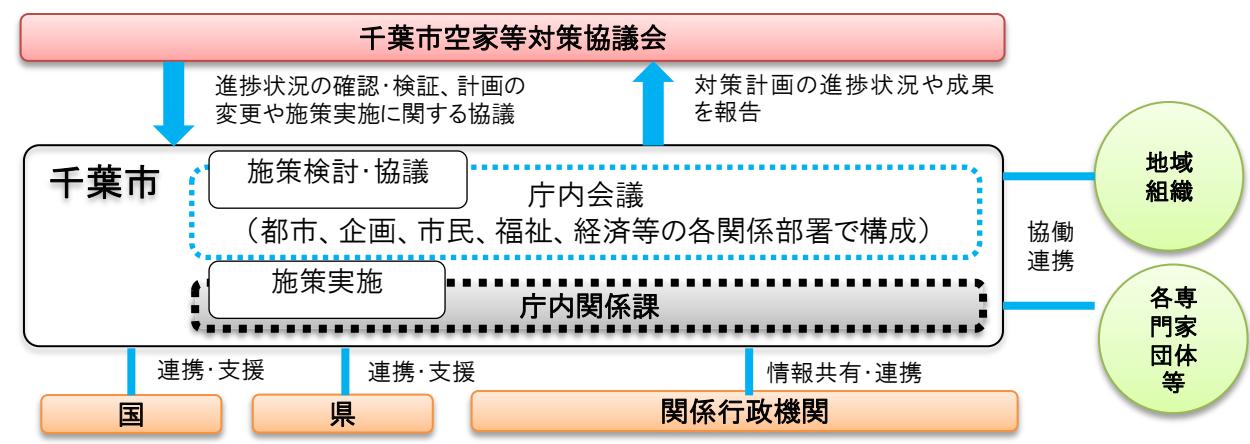


◆ 空家等対策のイメージ



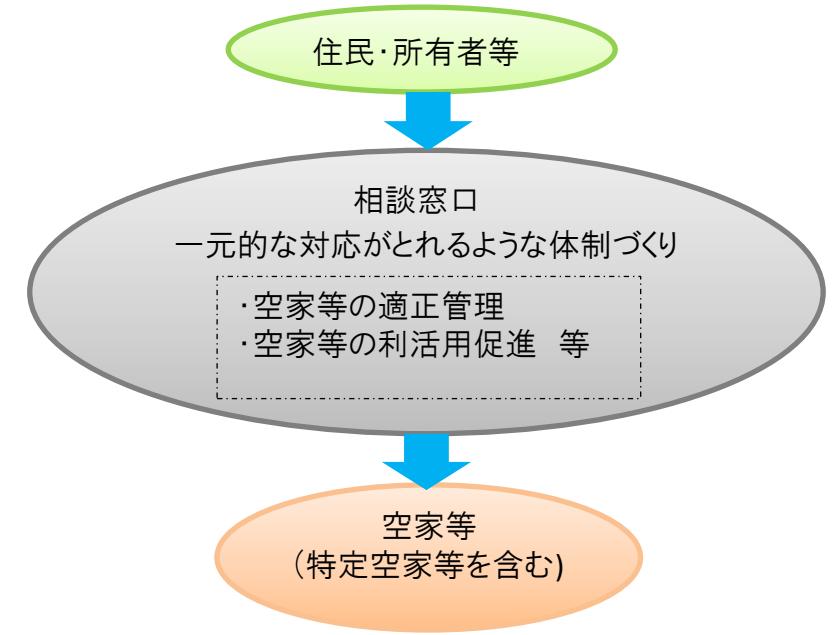
1 空家等に関する対策の実施体制の整備

- (1) 市内の連絡体制の整備
 - 【計画策定に関すること】
 - 【特定空家等の勧告、命令、代執行等の検討に関すること】
- (2) 千葉市空家等対策協議会【設立済】
 - 法務関係、不動産関係、建築関係、福祉関係の専門家や地域の方々と構成する協議会。
- (3) 各専門家団体・地域との連携
 - 【空家等対策の実施体制のイメージ】



(4) 住民等からの相談への対応

① 市内における窓口体制
 空家等の適正管理に関する相談は、最初に空家等が所在する住所地を管轄する各区役所が窓口となり、市民局が取りまとめ、内容に応じて関係する部署と連携して対応しています。
 また、空家等の有効活用に関する相談は、都市局により対応していますが今後、一元的な対応が取れるような体制づくりの検討を進めていきます。



② 専門家団体との連携による相談体制
 市民の方から受けた相談内容について、今後専門家団体と連携して対応します。
 市民などが抱える空家等の課題について、よりの確かつ迅速に対応できるよう連携体制の整備を検討していきます。

2 進行管理

年に1回程度、空家等対策計画の進捗状況や成果を調査するとともに、全国的な施策の動向や社会情勢等をもとに分析・評価を行い、必要に応じて千葉市空家等対策協議会にて計画の見直しを行います。

千葉市空家等対策計画 (案)

平成30年●月

千 葉 市

千葉市空家等対策計画 目次

第1章 目的と位置づけ	1
1 策定の経緯と趣旨	
2 計画の位置づけ	
3 計画期間	
4 用語の定義	
第2章 現状と課題	7
1 千葉市の現状	
(1)人口と世帯の推移	
(2)住宅の推移	
(3)空家の推移	
(4)本市での取組み状況	
2 千葉市空家等実態調査	
(1)調査の概要	
(2)机上調査について(現地調査対象建築物の抽出)	
(3)現地調査について(空家候補判定・詳細調査)	
(4)所有者意向調査(アンケート調査)	
(5)調査結果	
3 空家等の課題	
(1)空家等及び空室、空部屋の課題整理	
(2)空家等により想定される影響	
(3)空室により想定される影響	
(4)空部屋により想定される影響	
(5)課題解決に向けて	
第3章 空家等対策の基本的な方針と取組目標	41
1 取組方針	
2 対象とする地区	
3 対象とする空家等の種類	
(1)空家等	
(2)空室	
(3)空部屋	
4 各主体の役割	
5 取組目標	

- 1 空家等の取組みの方向性
 - (1)取組みの方向性
 - (2)各方針と取組みの方向性との関係
 - (3)計画の対象と取組の方向性との関係
 - (4)空家等の状態と取組の方向性との関係
- 2 方向性1 空家化を予防するための方策
 - (1)所有者・地域(市民)への啓発
 - (2)空家等に関する情報発信・情報収集等
 - (3)準備段階に関する取組み、空家化を防止する活動等
- 3 方向性2 空家等の利活用・跡地活用の促進
 - (1)空家等の利活用・跡地活用に関する情報提供と啓発
 - (2)空家等の流通促進
 - (3)空家等の利活用促進・跡地活用促進
 - (4)活用を促進させるための支援
- 4 方向性3 管理不全な空家等の防止と解消
 - (1)空家等の適正管理
 - (2)特定空家等の解消
- 5 方向性4 関係団体等との連絡体制の整備・相談対応の強化

- 1 空家等対策の実施体制
 - (1)庁内の連絡体制の整備
 - (2)千葉市空家等対策協議会
 - (3)各専門家団体等との連携
 - (4)地域との連携
 - (5)国や県等の関係行政機関との連携
- 2 住民等からの空家等に関する相談への対応
 - (1)庁内における窓口体制
 - (2)専門家団体との連携による相談体制
- 3 進行管理

第1章 目的と位置づけ

1 策定の経緯と趣旨

本市では、昭和30年以降多くの住宅が長期間にわたって建設されましたが、今後人口減少や高齢化等が進むことで、空家が増加することが懸念されています。一般的に空家や空室等の増加は、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ひとつになり得ます。

このことに対応するため、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、「条例」という。)」を施行し、空家の所有者や管理者に対して、空家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り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、空家の有効活用についての取り組みについても進めてきました。

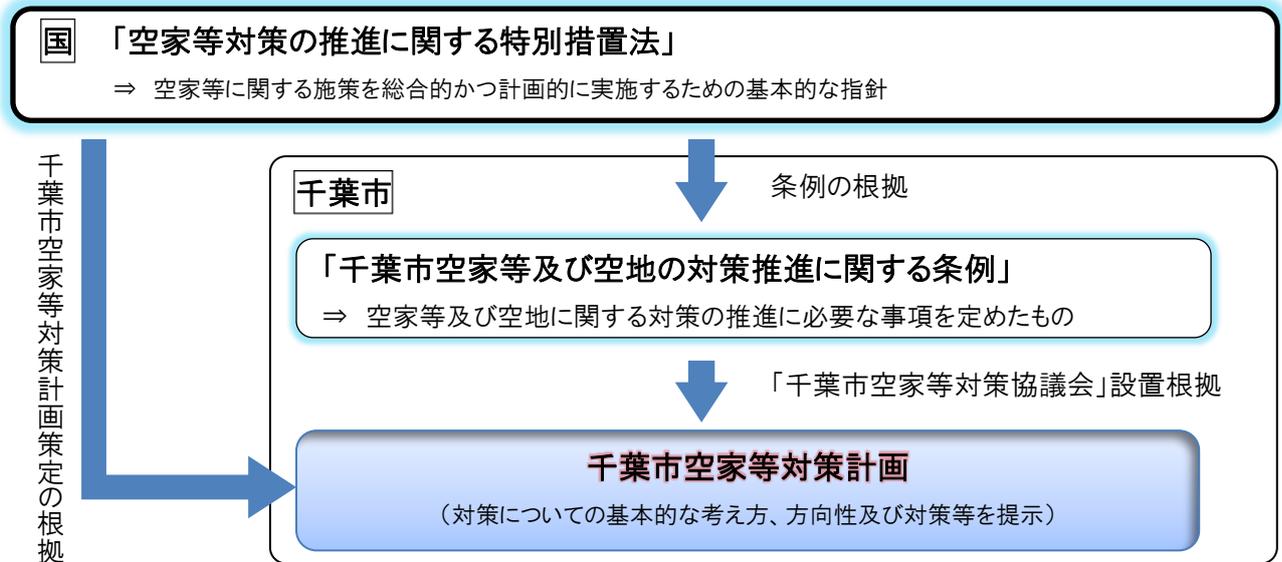
平成27年5月には、「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「空家法」という。)」が全面施行され、市町村は、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「空家等対策計画」を定めることができることとなりました。

これを踏まえ、本市において、空家等対策の推進及び有効活用の促進を図ることにより、もって良好な住環境を確保することを目的として、千葉市空家等対策協議会において、有識者の方からのご意見をいただきながら、「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

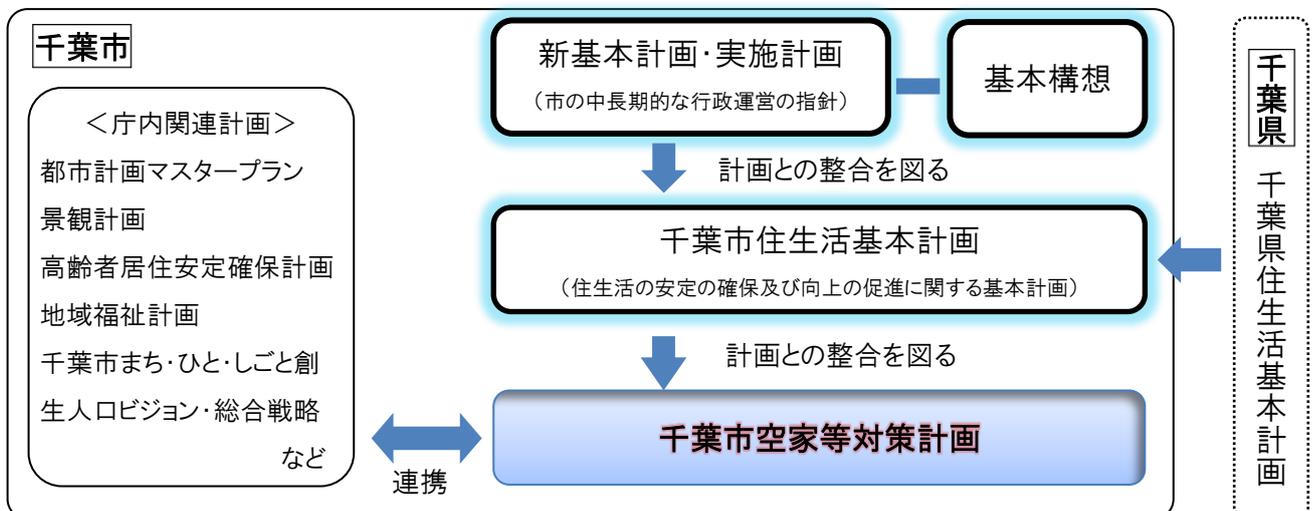
本計画は、空家法第6条に規定する空家等対策計画として、条例第4条に規定する千葉市空家等対策協議会での協議を踏まえ策定しました。なお、空家法及び条例と本計画との関係は図1-1となります。

図1-1 千葉市空家等対策計画の位置付け(空家法・条例との関係)



本計画は、市全体として取り組む空家等に関する対策についての基本的な考え方、方向性及び対策等を示すものです。また、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」や千葉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、その方針に沿いながら、住宅施策と福祉施策の一体的な取り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連携を図り、計画を推進していきます。なお、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(市内の各計画との関係)

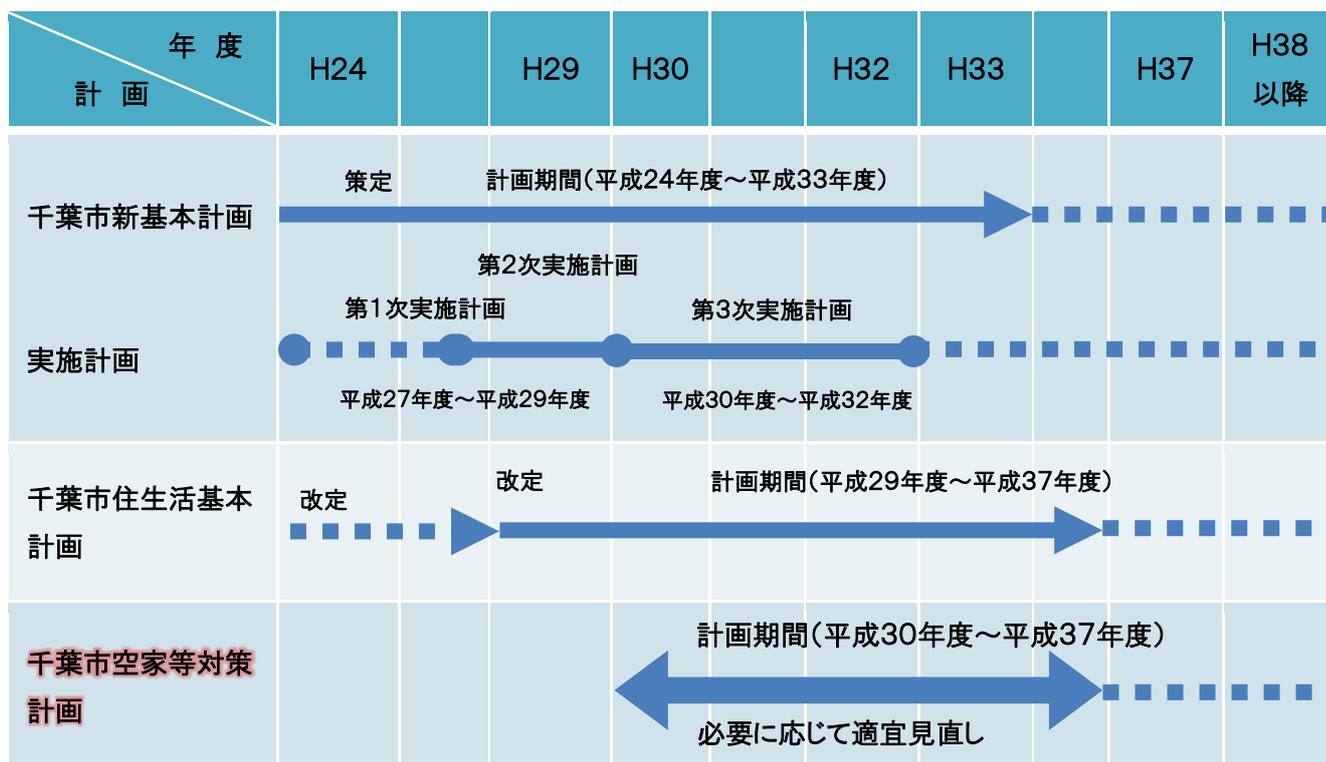


3 計画期間

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、社会経済情勢の変化や全国的な空家政策の転換、「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

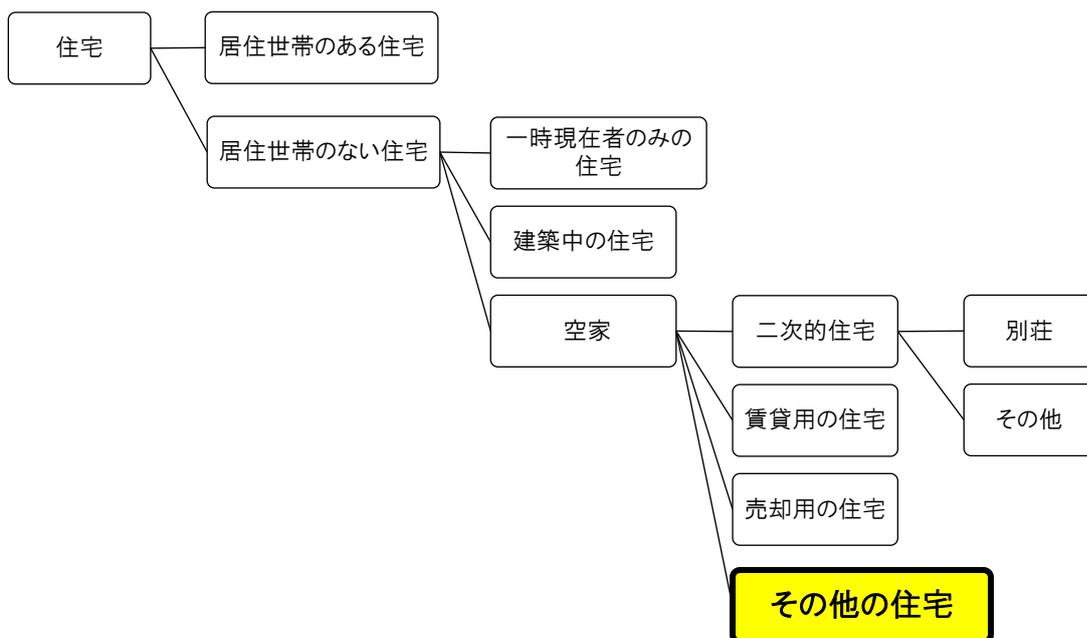
住宅・土地統計調査

- ・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、総数と内訳の合計は必ずしも一致していないためです。

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。

【住宅・土地統計調査における住宅の分類】



空家等対策の推進に関する特別措置法

- ・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」と表記しています。

千葉県空家等及び空地の対策の推進に関する条例 (旧 千葉県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つ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」の第2条第1項に定められています。 ※ 概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと
- ・住宅・土地統計調査ではふだん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、特別措置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」と標記することとします。

空室

- ・共同住宅等のうち、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。
- ※ 概ね年間を通して住戸の使用実績がないこと

空部屋

- ・居住している人数に対して住宅の部屋が多く、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。

管理不全(以下のいずれかの状態にあてはまる空家等をいいます。)

- ・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

- ・「管理不全の空家等」のことです。「空家法」の第2条第2項に位置づけられています。

空地

- ・「千葉市空家等及び空地の対策の推進に関する条例」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

- ・空家を解体した後に残った土地のことを指し、「空地」は含まれていません。本計画では、空家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家屋のことをいいます。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。

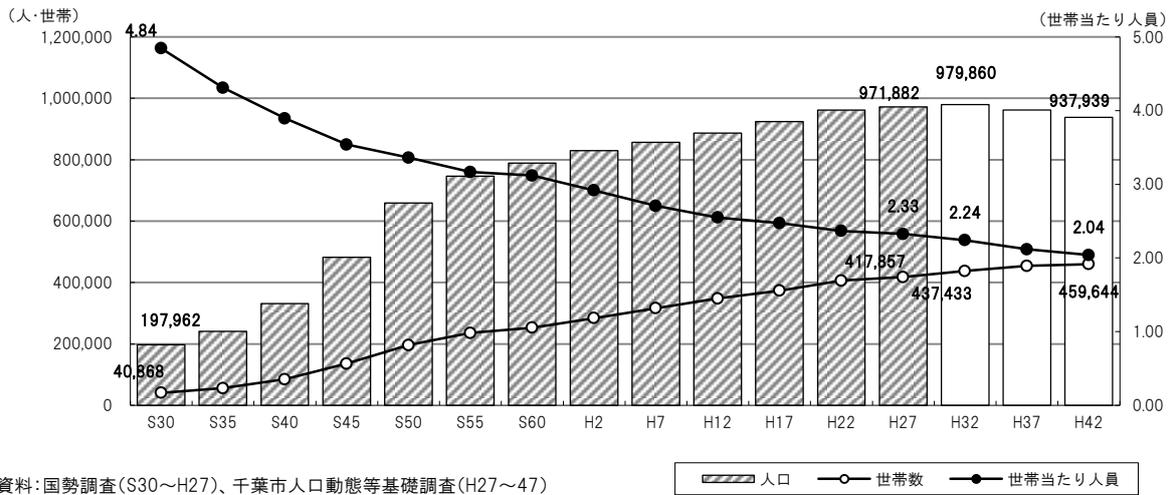
第2章 現状と課題

1 千葉市の現状

(1) 人口と世帯の推移

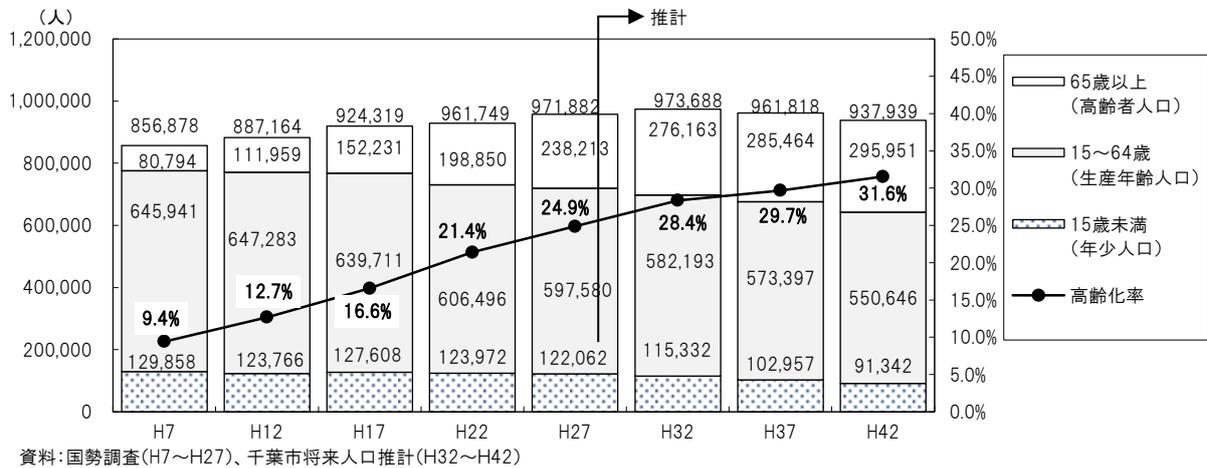
国勢調査や千葉市人口動態等基礎調査等によると、平成27年現在、人口は97万2千人、世帯数は41万8千世帯であり、1世帯あたりの平均世帯人員は2.33人となっています。長期的な将来人口推計によると、本市の人口は、平成32年度にピークを迎え、その後緩やかに減少するものとされています(図1)。

また、高齢化率は15歳未満の年少人口、15～64歳の生産年齢人口ともに減少していく中で、65歳以上の高齢者人口は今後も増加していることから、上昇していくと予想されています(図2)。



資料：国勢調査(S30～H27)、千葉市人口動態等基礎調査(H27～47)

図1 人口、世帯数と平均世帯人員の推移



資料：国勢調査(H7～H27)、千葉市将来人口推計(H32～H42)

図2 年齢3区分人口及び高齢化率の見通し

一方、世帯数の推移は増加していて、世帯構成別でみると単独世帯や夫婦のみの世帯が増加傾向となっており、平成27年で単独世帯は33.6%、夫婦のみの世帯は21.0%を占めています(参考資料1の参考1 図1参照)。

また、年齢別にみると40歳以上が年々増加しており、その中でも特に60歳以上の急増が目立ちます。(参考資料1の参考1 図2参照)

(2) 住宅の推移

住宅・土地統計調査や新設住宅着工統計などによると、平成25年時点で 457,200 戸となります。住宅総数は一貫して増加しています。(図 3)

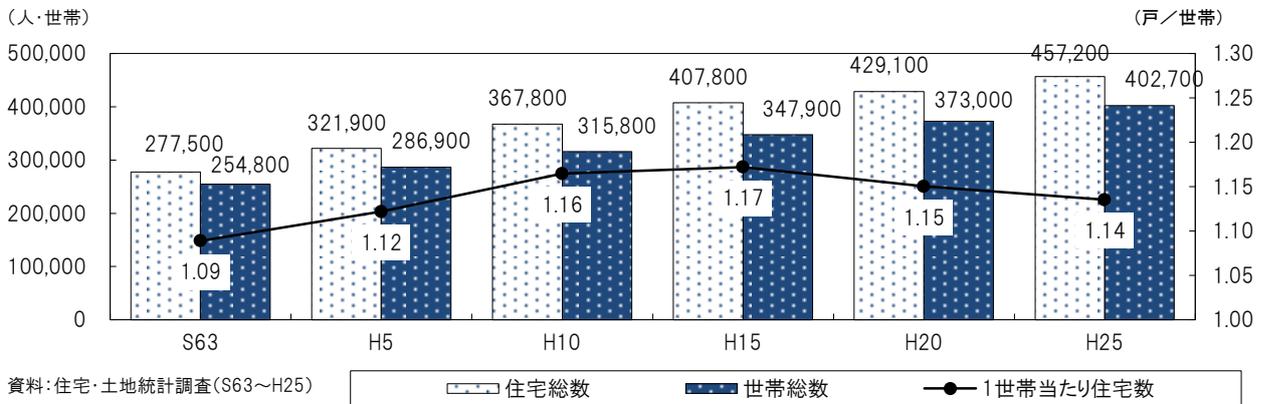


図 3 住宅数、世帯数、1世帯当たり住宅数の推移

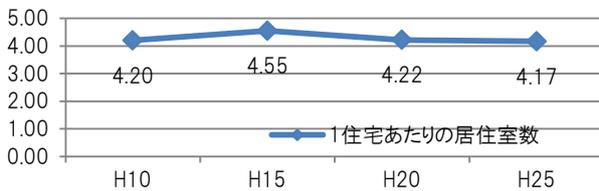


図 4 1住宅あたりの居住室数

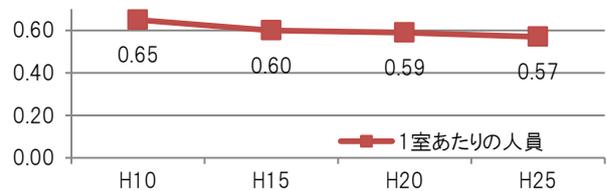
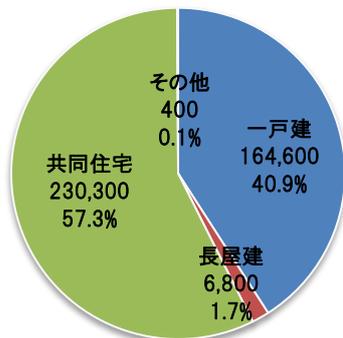


図 5 1室あたりの人員

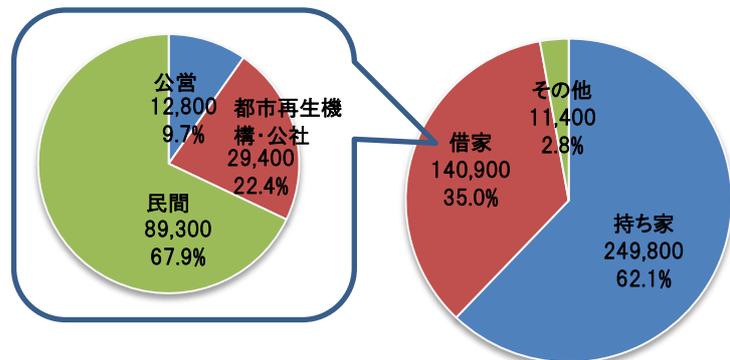
住宅の種類について、平成25年時点で居住している住宅は、一戸建の住宅が 164,600 戸で全体の約41%を占めているのに対し、共同住宅は 230,300 戸で約57%となっており、共同住宅の占める割合が高いといえます。(図 6)住宅の所有の状況ですが、平成25年時点で居住している住宅の持ち家率は約 62%、借家は35%となっています。(図 7)

さらに、借家の内訳に目を向けると、「民間」が約68%、続いて「都市再生機構・公社」が約22%となっており、民間による供給以外に「都市再生機構・公社」による住宅供給が比較的高い割合を占めています。(図 7)



資料: 住宅・土地統計調査(H25)

図 6 居住している住宅の種類



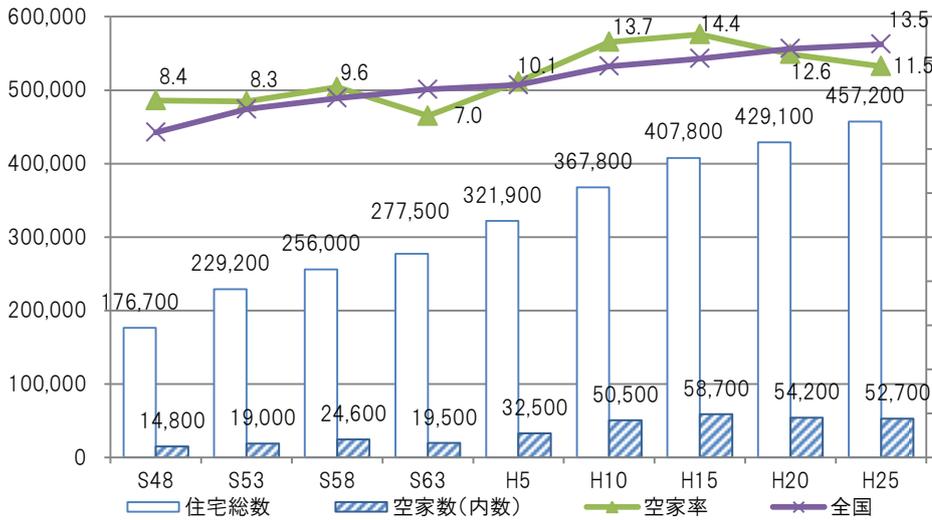
資料: 住宅・土地統計調査(H25)

図 7 住宅の所有の関係(右図)・借家の内訳(左図)

なお、本市における独立行政法人都市再生機構(以下「UR」という。)による供給戸数は、花見川区・美浜区を中心に30の団地があり、29,677 戸を供給している状況となっています。(平成29年4月1日時点)

(3) 空家の推移

住宅・土地統計調査によると、平成25年の住宅総数約45万7千戸のうち、約5万3千戸が空家となっています。空家率については、平成25年時点で全国平均が13.5%に対し千葉市全体は11.5%と全国平均を下回っており、平成15年以降緩やかに減少しているものの、5万戸を超える空家が存在しています(図8)。空家の内訳の推移を見ると、「その他の住宅」の割合が増加傾向を示しており(参考1 図11)、平成25年の腐朽・破損の有無から「その他の住宅」の中でも腐朽・破損がある空家の割合が高いことが分かります(参考1 図12)。

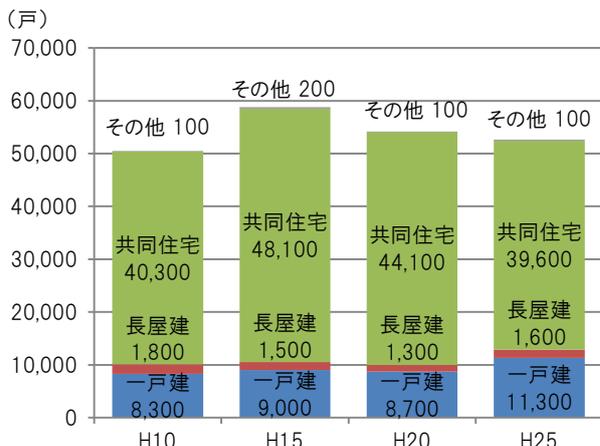


資料:住宅・土地統計調査

図8 千葉市の住宅総数と空家数の推移

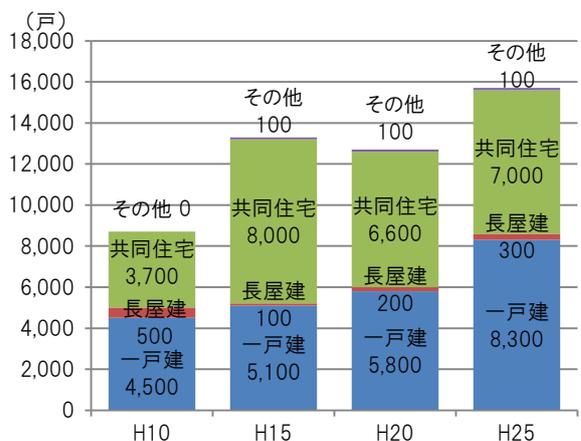
住宅の種類別の推移について、戸建住宅の空家・長屋の空家は平成20年から平成25年を比較すると増加しており、共同住宅の空家は減少しています。なお、戸数で比較すると共同住宅・長屋は1棟で複数の住戸を供給するため、空家に占める割合が高いことが分かります。(図9)

さらに、「その他の住宅」に注目して住宅の種類別の推移を見てみると、長屋・共同住宅の空家はほぼ横ばい、一戸建住宅の空家の数は増加傾向にあることが分かります。また、その他の住宅における共同住宅・長屋の占める割合は46%となっており、概ね半分を占めています。(図10)



資料:住宅・土地統計調査

図9 住宅の種類別の空家の戸数



資料:住宅・土地統計調査

図10 その他の住宅における住宅の種類別の空家の戸数

第2章 現状と課題

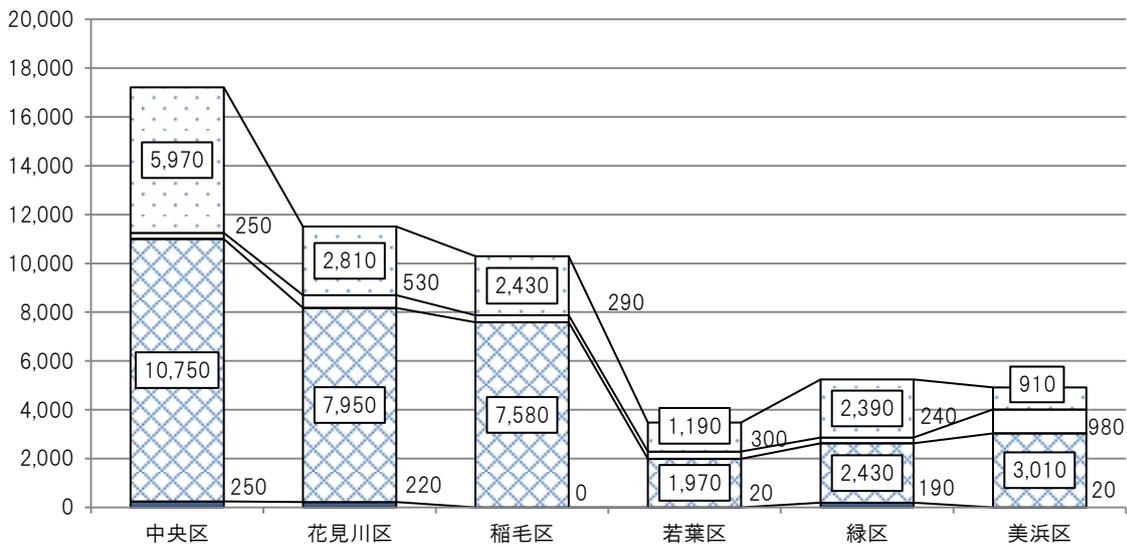
共同住宅の空室率の状況について、全国的な傾向としては総務省統計局が公表している「共同住宅の空き家について分析－平成25年住宅・土地統計調査(確報集計結果)からの推計－」によると、平成25年の空室数は820万戸となり全国の住宅の13.5%を占めています。また、20年間で空室数は1.8倍増加しており、空室率とともに増加の一途をたどっている状況となっています。

参考として、URが所有する賃貸住宅の空室率は、10%以上の団地が17ヶ所あり、全体の半数を占めています。(図11)

空室率	団地数	
	管理戸数の合計	
0～5%	4	883
5～10%	9	6,868
10%以上	17	21,926
合計	30	29,677

図11 URの空室率と団地数・管理戸数(平成29年4月1日時点)

次に、区ごとに空家の数を比較すると、中央区が最も多くなりますが、空家数の増加率については花見川区、稲毛区、緑区で増加傾向となっています(図12)。腐朽・破損がある空家の割合をみると、腐朽・破損がある空家の割合は、中央区、緑区の順に高くなっています。(参考1 図13)(参考1 図14)



資料:住宅・土地統計調査

■二次的住宅 □賃貸用の住宅 □売却用の住宅 □その他住宅

図12 各区の空家の総数(種類別)と増加率

(4) 本市での取組状況

ア 管理不全な空家への対応

(ア) 「空家条例」による対応状況(平成25年度から平成27年度)

平成27年5月に「空家法」が施行されましたが、それ以前も本市では、平成25年4月に施行した「空家条例」により、周囲に迷惑をかけるような空家についての相談受付(以下「管理不全相談」)や調査・指導を行ってきました。平成25年度から平成27年度の対応状況ですが、管理不全相談件数が初年度は約400件、それ以外の年も200件は超えており、多くの相談が寄せられている状況です。(図13)

一方、指導・改善の状況については、運用開始から指導を続けた結果、改善された空家が増加している状況となります。(図14)

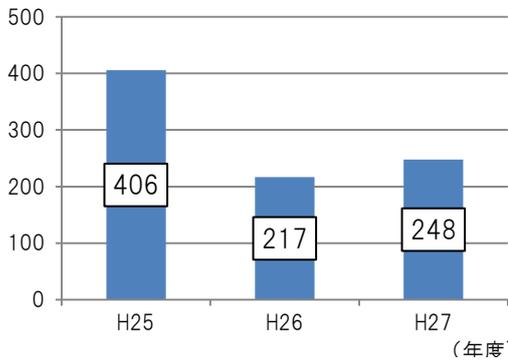


図13 空家の相談受付の推移(新規受付での推移)

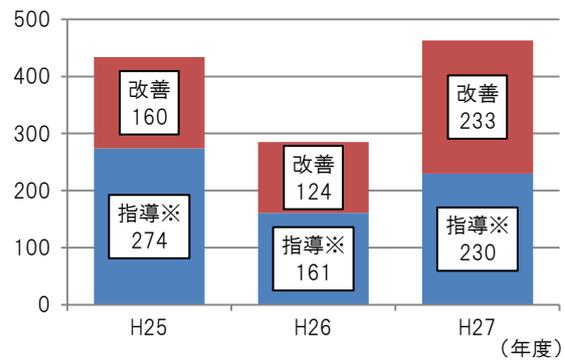


図14 指導・改善の推移(過年度からの繰越分を含む)

(イ) 「空家法」運用開始後の対応状況(平成28年度より)

平成28年4月より、本市では法を優先した対応を行うこととしました。具体的には「空家」を「空家等」とし、取り扱いについては、空家等と思われるような情報が市民から寄せられてから、各種調査の結果をもとに所有者に対して通知・助言をまず行い、その後に特定空家等の判定を行う流れとなっています。

平成29年度の管理不全相談の受付件数は1月末現在で、市全体で500件、各区としては、中央区・若葉区・緑区は100件を超えており、花見川区も迫っている状態です。

また、受付件数500件に対し、特定空家等と判断した件数は98件となっており、受付件数の約20%が特定空家等と判定されています。(図15)

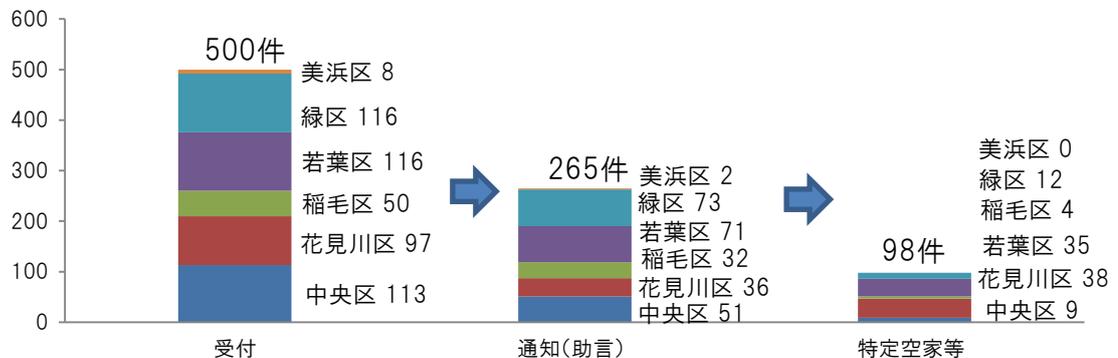


図15 空家等の相談件数(平成29年度 1月末現在)

第2章 現状と課題

特定空家等についての対応ですが、平成29年度については、1月末現在、特定空家等と判断された物件のうち、70件の特定空家等について対応を行っており、その内訳は、「保安上危険」、「衛生」及び「その他(雑草・樹木の繁茂等)」となっています。(図16)(図17)

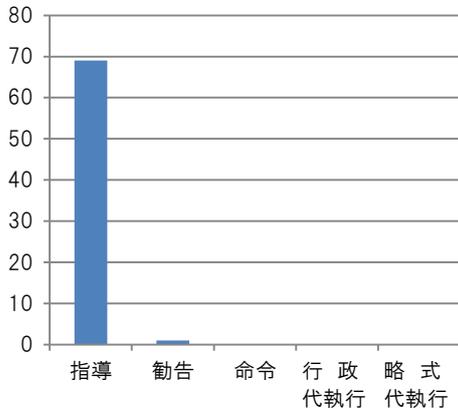


図16 特定空家等への対応状況(平成29年度)

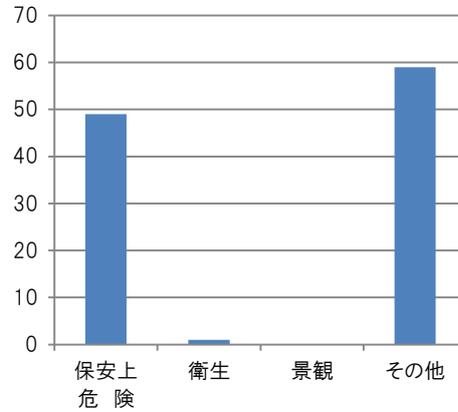


図17 平成29年度指導件数の内訳(重複あり)

イ 空家の利活用

(ア) 住まいのコンシェルジュ(住宅に関する相談窓口)による空家の相談

本市では、住宅に関する様々な相談や地域の住環境の情報提供の窓口として、住宅関連情報提供コーナー「すまいのコンシェルジュ」があります。その中で空家についての相談も行っており、平成26年度からの推移を見ると全体の相談件数の約10%を空家関係の相談(以下「利活用相談」)が占めていることが分かります。(図18)

また、空家に関する利活用相談の内訳として、売買や賃貸に関する相談の他に他都市の物件についての相談があります。これは、空家の所在地と所有者の住所が離れていること、他都市の物件を所有されて困っている市民の方が一定数いることが推測されます。(図19)

年度		H26	H27	H28	H29
住宅に関する相談件数		673	541	472	439
内訳	空家に関する相談	27	60	25	25
	空家以外の相談	646	481	258	258
空家が全体に占める割合		4.0%	11.1%	8.3%	9.8%

※ 平成29年度については、2月末時点の件数となります。また、空家相談は平成26年6月から実施しています。

図18 すまいのコンシェルジュへの相談件数

年度		H27	H28	H29
空家の相談件数		60	39	43
内訳	活用	8	3	0
	管理	4	4	4
	賃貸	16	5	4
	売買	9	11	4
	解体	6	9	6
	他都市物件 その他	9 8	5 6	4 3

※ 平成29年度については2月末時点の件数

図19 空家相談の内訳

第2章 現状と課題

(イ) 空家活用相談員の現地派遣

平成27年4月から空家の有効活用の一環として、相談員が空家所在地に赴き、簡易的な目視調査と聞き取り調査を実施し、空家所有者が抱える問題を解決しやすいよう情報提供をしています。実績は、平成27年度から28年度までの2年間で50件の現地派遣をしており、区別にみると若葉区が比較的多いことがわかります。(図20)

また、主な相談内容は、土地・建物から権利に関する相談など幅広く、各種専門家への相談が必要であるといえます。(参考1 図15)

年度		H27	H28	H29
派遣件数		28	22	27
内 訳	売却	14	15	4
	賃貸	5	3	2
	賃貸・売却どちらでも	0	8	6
	解体	1	0	0
	活用方法	5	1	0
	相場情報	3	0	0

※平成29年度については2月末時点の件数

年度		H27	H28	H29
派遣件数		28	22	27
内 訳	中央区	1	7	3
	稲毛区	7	2	1
	花見川区	5	5	1
	若葉区	11	10	7
	緑区	3	3	2
	美浜区	1	0	0

※平成29年度については2月末時点の件数

図20 空家活用相談員の現地派遣件数

2 千葉市空家等実態調査

(1) 調査の概要

空家対策を検討するには、市内の空家の実態を把握することが必要となります。そこで、平成29年度に市内の空家等の現状(空家等と推定される戸数、所在地、老朽具合等)及びその所有の状況(原因、維持管理、活用意向等)について調査を行いました。

ア 対象建物

(ア) 千葉市内の「一戸建ての住宅(兼用住宅・併用住宅含む)」

(イ) 千葉市内の「共同住宅等(マンション・アパート)」※

※建物の住戸が全て空室である共同住宅等が対象となります。

イ 期間

平成29年6月から平成30年2月まで

ウ 調査項目

(ア) 机上調査

水道使用者情報や地図情報等の資料をもとに、現地調査対象建築物(現地調査により空家等の推定が必要となる建築物)を抽出。

(イ) 現地調査

机上調査で抽出した家屋について、現地にて調査票(外観目視による調査項目)に基づき家屋の状況等を確認。空家候補に該当するか判定し、空家候補の戸数や住所、地域特性を調査。また、判定と併せて老朽危険度の判定を行い、建物の老朽・損傷状態を調査。(現地調査は公道からの確認。)

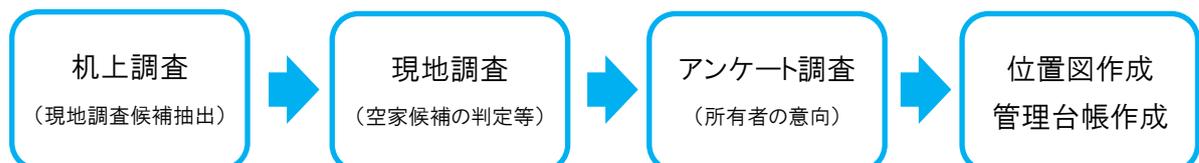
(ウ) 所有者意向調査

所有者の傾向や活用意向等を把握するため、現地調査で「空家候補」となった家屋の中で、住所等が特定できた所有者の方に対して、所有の状況(所有者属性、建物利用・管理状況、今後の利用等)に関するアンケート調査を実施。

(エ) 空家等管理台帳・空家等位置図の作成

空家等の実態、地域特性とともに年月による経過を把握するため、調査結果などから空家等台帳・空家等位置図を作成。

【実態調査フロー図】



第2章 現状と課題

(2) 机上調査について(現地調査対象建築物の抽出)

現地調査対象となる建築物を抽出するため、水道利用者情報等の資料をもとに、1年以上水道が使用されていない住宅の一覧を作成し、住宅地図の住所と照らし合わせることで現地調査のリストを作成しました。

(3) 現地調査について(空家候補判定・詳細調査)

机上調査で作成した現地調査リストにある所在地に調査員が出向き、目視にて空家判定を行い、居住がないと判断したもの(空家候補)については、さらに詳細調査(建物状況や敷地を含めた管理状況の確認など)、老朽危険度判定や影響度判定を行いました。

ア 空家等候補の判定^{※1}

現地調査票にある調査項目にて、電気・ガスメーターの動作状況、表札、ポストの状態等を確認し総合的に判定を行いました。

※1 現地の状況により判定できなかった物件は、「空家候補」の可能性があるので所有者調査の対象としました。

イ 詳細調査^{※2}(空家候補のみ対象)

空家等候補と判断された物件について、立地状況や管理状況などを外観目視により調査しました。調査した項目は以下のとおりです。

(ア) 建物情報、敷地条件等

建物や敷地の特性を把握するため、建物に関しては建物種別・構造・階数などの基本事項、敷地については敷地面積や工作物の有無を確認しました。

(イ) 管理状況(建物・敷地)

空家候補の建物や敷地の管理状態を把握するため、建物は清掃・戸締り・破損・腐朽の状態について、敷地は工作物の状態・草木の手入れ・ごみや害虫の有無などを確認。

(ウ) 倒壊等の危険性

保安上危険となるおそれがあるか、建築物の劣化状況や傾斜等を確認。

(エ) 利活用関係(建物属性・立地特性等)

利活用に関する検討をするための情報として、建物の状態や立地、交通手段等を確認。

※2 各項目とも公道からの目視で確認できた場合のみ記入

ウ 老朽危険度判定・影響度判定

空家等対策の検討に活用するため、空家候補となる建物の老朽危険度及び周辺への影響の度合について、評価を行い総合的な判定の指標としました。調査は敷地外からおこなうため、項目は外観目視により簡易に判定できるものとしています。

(ア) 老朽危険度判定

第2章 現状と課題

a 判定基準

建物の性能や劣化の状態を判定するため、以下のような評定区分を定め、評点を行いました。

- i 構造の質の程度(構造一般の種類)
- ii 構造の腐朽や損傷の状態(構造の腐朽又は破損の程度)
- iii 災害発生の危険性や避難の容易さ(防火上又は避難上の構造の程度)
- iv 排水処理に関すること(排水設備)

評定区分	評定項目	評定内容	評点	
1	構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの*	
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	
	④外壁	イ 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの*		
		ロ 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの		
		⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	
ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの				
ハ 屋根が著しく変形したもの				
3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	
		⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	
4	排水設備	⑧雨水	雨樋のないもの	

b 判定指標

老朽危険度は、A、B、C、Dの4段階で評価しました。評点については「老朽危険度判定基準」によって建物ごとに集計した点数計によりランク付けをしております。

ランク	老朽危険度判定基準		利活用基準
A	危険がない空家	・屋根、外壁、傾きのすべて問題がない	利活用の検討が可能
B	軽微な修繕が必要な空家	・屋根、外壁に部分的に破損がある	
C	危険度が中程度の空家	・一部に傾きがあるが屋根・外壁は問題がない ・一部に傾きがあり、かつ屋根・外壁の一部又は全面に破損があるもの ・傾きはないが屋根・外壁の一部に破損があるもの	特定空家等の可能性が高い
D	危険度が大きい空家で解体が必要	・全体的に傾きがあるもの ・傾きはないが屋根の大部分が陥没又は外壁の大部分の外装材が腐敗或いは剥離しているもの	

(イ) 影響度判定

a 周囲に対する影響度判定

「将来的に建物が老朽化して倒壊した場合」を想定し、倒壊した建物が近隣や道路に影響を及ぼす可能性があるかどうかを外観目視で判定しました。

区分	判定基準
a	倒壊した場合 ^{※3} でも、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がない
b	倒壊した場合に、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある

※3 あくまで想定であり、現状で建物倒壊の可能性を判断しているわけではありません。

b 管理に関する影響度判定

敷地や工作物の不適切な管理状況について、該当の有無を外観目視で判定しました。

区分	判定基準
X1	敷地(庭木、雑草の繁茂)の状況で、周辺に影響を及ぼす可能性があるもの
X2	ゴミ、臭気の発生等の状況で、周辺に影響を及ぼす可能性があるもの
X3	工作物等(擁壁、門塀、看板)の状況で、周辺に影響を及ぼす可能性があるもの
X4	動物・害虫等の状況で、周辺に影響を及ぼす可能性があるもの

(4) 所有者意向調査(アンケート調査)

空家対策については、空家になった背景や困っていることなど所有者側の状況や意向を把握しておかなければ、対策をいくら用意しても問題解決に結びつきません。そこで、所有者側の状況や空家に対する考え方を把握するためアンケート調査を実施しました。

ア 調査対象

所有者調査により判明した空家候補の所有者(関係者含む)

イ 調査方法

郵送によるアンケート調査

ウ 調査項目

アンケートを実施するにあたり、維持管理や困っていること、今後の予定、利活用への意向等に関する以下の調査項目を設定しました。(調査票の詳細は参考資料を参照)

(ア) アンケート項目

a アンケートの回答者、所有者の権利関係・世帯、地域との関係など

- ・ 本アンケートを回答される方は、どなたですか。
- ・ 対象住宅の所有者は、どなたですか
- ・ 対象住宅の所有者の世帯類型についてお答えください。
- ・ 対象住宅のある地域の方とは、どのように関わっていますか。

第2章 現状と課題

- ・ 対象住宅の建築時期(竣工時期)は、いつ頃ですか。
- b 空家候補について、居住しているかどうかの確認
- c 居住していない住宅の使用について(「居住していないが、使用している」と回答された方を対象)
 - ・ 対象住宅に居住しなくなったきっかけなどについて、お答えください。
 - ・ 対象住宅をどのように使用していますか。
 - ・ 対象住宅の使用頻度はどのくらいですか。
- d 空家の現状について(「居住していない」と回答された方を対象)
 - ・ 空家になったきっかけなどについて、お答えください。
 - ・ 空家に住まなくなって、どのくらい経ちますか。
 - ・ 空家の維持管理は、どのような事を行っていますか。空家の維持管理は、どのくらいの割合で行っていますか。
 - ・ 空家があることで、お困りのことはありますか。
- e 住宅の今後の活用について、空家について感じていることや意見等
 - ・ 今お持ちの住宅の将来的な活用について、どのようにお考えですか。
 - ・ 将来的なことをどなたかに相談していますか。
 - ・ 空家を利活用するうえで市に期待する支援、空家対策について要望する事項はありますか。
 - ・ HPなどで空家の登録や利用を希望する方への紹介をするような制度ができれば登録を希望しますか。
 - ・ 空家に関して、ご意見等がありましたら自由にご記入ください。

(5) 調査結果

ア 机上調査(現地調査対象の抽出)

机上調査により抽出された現地調査対象の数は以下になりました。

(ア) 一戸建ての住宅(兼用住宅、併用住宅含む):14,707 件

(イ) 共同住宅等(マンション・アパート) : 4,699 件^{※4}

※6 この件数は、建物の住戸に空室が1つ以上ある共同住宅等の件数となります。共同住宅等の現地調査対象は「住戸全てが空室」であることが条件となりますが、地図情報と上水道の情報だけでは絞り込めなかったため、今回の調査では空室の数等から全棟空室であろうと推定された物件をさらに絞り込み、現地調査を行いました。

なお、各区における調査件数は図 21 のとおりです。

区	中央区	花見川区	稲毛区	若葉区	緑区	美浜区
一戸建ての住宅	5,984	2,353	2,547	2,142	1,204	477
共同住宅等	1,332	1,032	872	664	274	525

図 21 机上調査の対象件数(各区分別)

イ 現地調査(空家候補判定・詳細調査)

(ア) 空家候補の判定結果(空家候補の総数・分布状況)

机上調査により抽出された現地調査対象に対し、現地にて空家候補かどうか判定を行ったところ、空家候補の件数は以下となりました。

- a 一戸建ての住宅(兼用住宅、併用住宅含む): 2,299 戸
- b 共同住宅等(マンション・アパート) : 72 棟

各区における空家候補の分布の状況ですが、一戸建ての住宅については中央区の空家候補数が一番多く、全体の38%を占めています。(図 22)共同住宅等も同様の傾向を示し、中央区が一番を置く、全体の51%を占める結果となりました。(図 23)

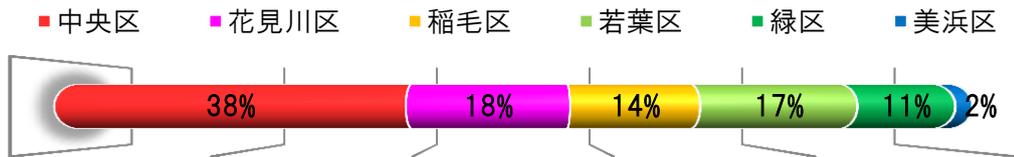


図 22 空家候補の分布状況(一戸建ての住宅 各区)

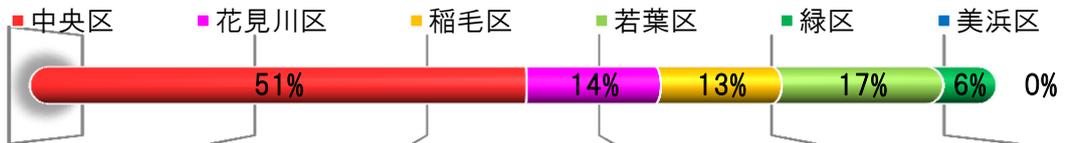


図 23 空家候補の分布状況(共同住宅等 各区)

また、一戸建ての住宅の空家候補の傾向を調べるため、平成25年の住宅・土地統計調査の数値を用い、各区における戸建総数に占める割合を調べました。(図 24)その結果、空家候補数の占める割合が多い区は中央区で2.4%、少ない区は緑区の0.9%、美浜区の0.7%となりました。

戸数(戸)	中央区	花見川区	稲毛区	若葉区	緑区	美浜区
戸建総数 ^{※5}	36,790	33,110	21,920	38,860	28,030	5,930
空家候補数(戸建)	881	411	326	393	245	43
戸建総数に占める空家候補の割合	2.4%	1.2%	1.5%	1.0%	0.9%	0.7%

※5 「住宅・土地統計調査 平成25年」より値を抽出

図 24 住宅総数に占める空家候補数の割合(一戸建ての住宅 各区)

(イ) 空家候補の立地特性等

建物情報や敷地条件等について、外観目視により実施した調査結果は次のようになりました。

a 建方

- (a) 一戸建ての住宅は、住宅が2,143戸、併用住宅(もしくは兼用住宅)が156戸となりました。
- (b) 共同住宅等は長屋が22棟、共同住宅が50棟となりました。

b 構造・階数

建物の構造は、一戸建ての住宅は木造によるものが2,163戸と一番多い結果となりました。共同住宅についても同様の傾向を示し、全体の68%が木造という結果となっています。(図25)

階数については、一戸建ての住宅は2階建てが1,287戸と一番多い結果となっていますが、平屋も多く全体の42%を占めています。共同住宅等も同様の傾向を示す結果となりました。(図26)

構造	木造	RC造	鉄骨造	ブロック造	不明
一戸建ての住宅	2,163	12	7	0	117
共同住宅等	49	8	0	0	15

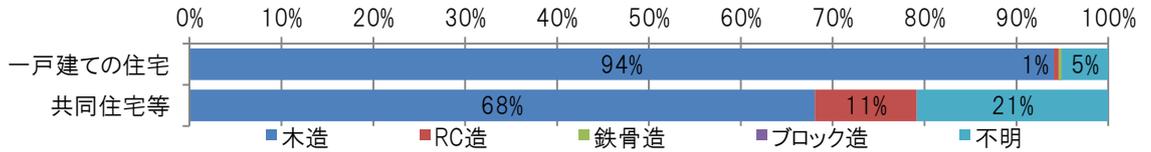


図25 空家候補の建物構造

階数	平屋	2階	3~5階	不明
一戸建ての住宅	965	1,287	2	45
共同住宅等	17	54	1	0

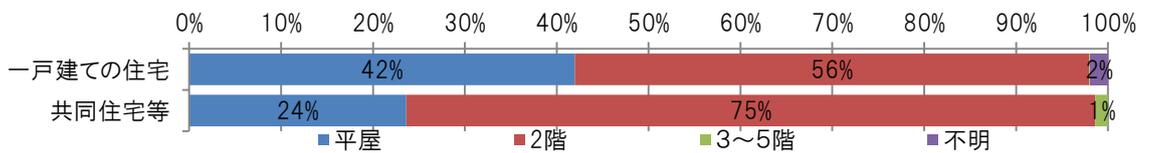


図26 空家候補の階数

c 接道

一戸建ての住宅、共同住宅共に「2m~4m未満」が多い結果となりました。また、一戸建ての住宅については、「2m未満」の物件と「4m以上」の物件の件数が同じ割合となっています。(図27)

道路幅(接道)	接道なし	4m未満	4m以上
一戸建ての住宅	84	1604	611
共同住宅等	2	41	29

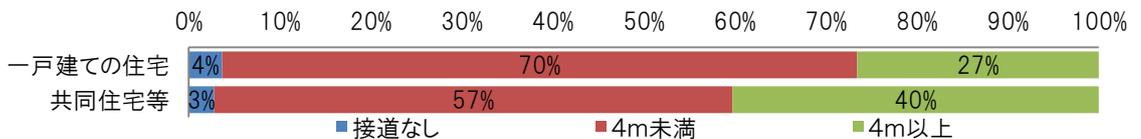


図27 空家候補の接道状況

d 倒壊の危険性

建物の倒壊等の恐れについては、一戸建ての住宅、共同住宅等共に「無し」が多い結果となりました。なお、一戸建ての住宅については「有り」となった物件も一定数ある状況です。(図 28)

倒壊等の恐れ	有り	無し	不明	緊急性の有無	有り	無し
一戸建ての住宅	19	1,298	982	一戸建ての住宅	19	2,280
共同住宅等	0	44	28	共同住宅等	0	72

図 28 倒壊の恐れ

(ウ) 老朽危険度判定の状況

現地調査で空家候補と判定された建物について、老朽危険度判定の実施結果は以下のようになりました。

a 一戸建ての住宅

判定した結果、ランクAが1,605件、ランクBが519件となり、「利活用の検討が可能」となる空家候補が多い結果となりました。ただし、ランクBについては、今後ランクCやランクDになる可能性があることから、継続した管理が必要となる物件ともいえます。(図29)

また、各区における各ランクの割合ですが、傾向として稲毛区・若葉区についてはランクBの占める割合が多い傾向があります。件数自体は、稲毛区143件、若葉区129件であり、一番件数が多い中央区159件と大きく差異はない状況です。(図29)(図30)

区	危険度判定				判定不可 ^{※6}	合計
	A	B	C	D		
中央区	644	159	26	6	46	881
花見川区	323	39	9	3	37	411
稲毛区	178	143	4	1	0	326
若葉区	238	129	22	0	4	393
緑区	180	49	4	2	10	245
美浜区	42	0	0	0	1	43
合計	1,605	519	65	12	98	2,299
基準	利活用の検討が可能		特定空家等の可能性が高い			

※6 公道から外観目視での調査となるため、広い敷地の中にある建物など、外観全てもしくは一部確認できなかった空家候補は、「判定不可」としております。

図29 老朽危険度判定状況(一戸建ての住宅 区別)

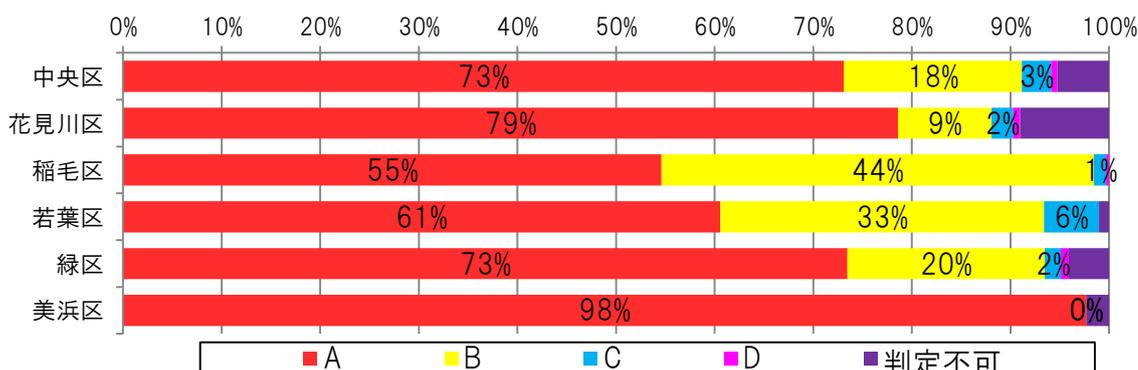


図30 各ランクの割合(一戸建ての住宅 区別)

b 共同住宅等

判定した結果、ランク A が60件、ランク B が 9 件となり、一戸建ての住宅と同様に「利活用の検討が可能」となる空家候補が多い結果となりました。(図 31)

各区における、各ランクの割合ですが一戸建ての住宅と同様に稲毛区・若葉区についてはランク B の占める割合が多い傾向が見受けられますが、件数自体は稲毛区3件、若葉区3件であり、件数の上ではあまり多い状況にはありません。(図 31)(図 32)

区	危険度判定				判定不可 ^{※7}	合計
	A	B	C	D		
中央区	34	3	0	0	0	37
花見川区	10	0	0	0	0	10
稲毛区	6	3	0	0	0	9
若葉区	6	3	1	0	2	12
緑区	4	0	0	0	0	4
美浜区	0	0	0	0	0	0
合計	60	9	1	0	2	72
基準	利活用の検討が可能		特定空家等の可能性が高い			

※7 外観全てもしくは一部確認できなかった空家候補は、「判定不可」としております。

図 31 老朽危険度判定状況(共同住宅等 区別)

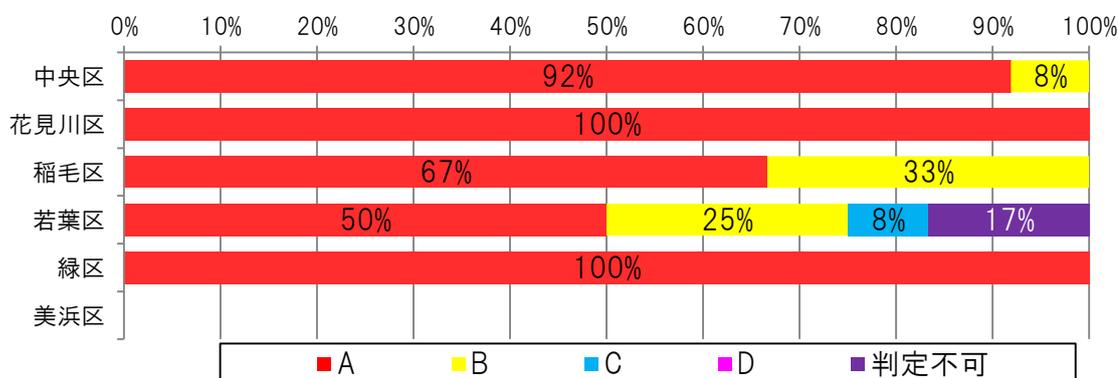


図 32 各ランクの割合(共同住宅等 区別)

(エ) 影響度判定

a 「周囲に対する影響度判定」の状況

現地調査で空家候補と判定された建物について、「周囲に関する影響度判定」を実施した結果は、以下のようになりました。

(a) 一戸建ての住宅

判定した結果、影響度判定が「b」となる空家候補が 1,958 件となり、老朽化して倒壊した場合に、周囲に危険を及ぼす可能性がある空家候補が多いことがわかりました。(図 33)

また、老朽危険度判定の結果と組み合わせたところ、影響度判定が「b」となっている空家候補では、老朽危険度判定「A」が73%を占めているという結果となりました。一方で、影響度判定が「b」で老朽危険度判定が「C」「D」となっている物件が、数こそ少ないものの存在することがわかりました。(図 34)

判定区分		老朽危険度判定				不明 ^{※9}	合計
		A	B	C	D		
影響度判定 (倒壊した場合 ^{※8} 、周囲に危険を及ぼす可能性があるか)	a (可能性がない)	177	54	8	4	不明 ^{※9}	243
	b (可能性がある)	1,428	465	57	8		1,958
不明 ^{※2}						98	98

※8 「将来的に建物が老朽化して倒壊した場合」を想定したもの

※9 公道から外観目視での調査となるため、広い敷地の中にある建物など、外観全てもしくは一部確認できなかった空家候補は、「判定不可」としております。

図 33 周囲に対する影響度判定の状況(一戸建ての住宅)

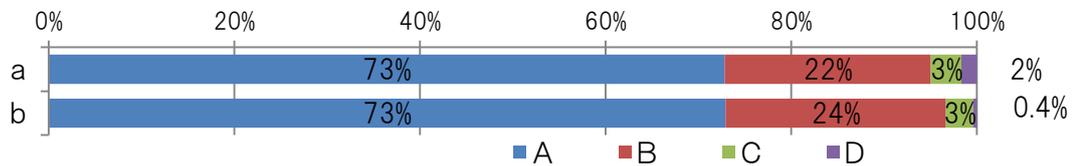


図 34 周囲に対する影響度判定・老朽危険度判定別割合(一戸建ての住宅)

(b) 共同住宅等

判定した結果、影響度判定が「b」となる空家候補が52件となり、老朽化して倒壊した場合に、周囲に危険を及ぼす可能性がある空家候補が共同住宅等にも存在することが分かりました。一戸建ての住宅と同様に、老朽危険度判定の結果と組み合わせたところ、判定が「b」となっている空家候補について、老朽危険度判定の状況を見ると「A」が81%を占めている結果となりました。また、影響度判定が「b」で老朽危険度判定が「C」「D」となっている物件は1件と非常に少ない状況でした。(図 35)(図 38)

判定区分		老朽危険度判定				不明 ^{※11}	合計
		A	B	C	D		
影響度判定 (倒壊した場合 ^{※10} 、周囲に危険を及ぼす可能性があるか)	a (可能性がない)	18	0	0	0	不明 ^{※11}	18
	b (可能性がある)	42	9	1	0		52
不明						2	2

※10 「将来的に建物が老朽化して倒壊した場合」を想定したもの
 ※11 外観全てもしくは一部確認できなかった空家候補は、「不明」としております。

図 35 周囲に対する影響度判定の状況(共同住宅等)

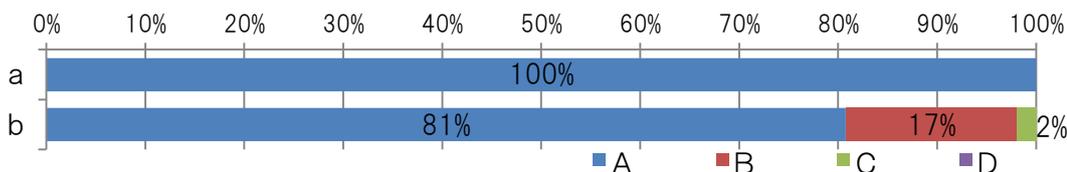


図 36 周囲に対する影響度判定における各ランクの割合(共同住宅等)

b 「管理に関する影響度判定」の状況

現地調査で空家候補と判定された建物について、「管理に関する影響度判定」を実施した結果は、以下のようになりました。

(a) 一戸建ての住宅

判定した結果、不適切な管理は全体で 1,836 件、各項目の内訳では X1(敷地(庭木、雑草の繁茂))が 1,437 件と最も多く全体の78%を占める結果となりました。(図 37)(図 38)

調査区	管理判定(評価の結果、複数該当している場合あり)				判定不可 ^{※12}	合計
	X1 (敷地(庭木、雑草の繁茂))	X2 (ゴミ、臭気の発生等)	X3 (工作物等)	X4 (動物・害虫等)		
中央区	540	108	67	2	46	763
花見川区	315	55	2	0	24	396
稲毛区	317	19	46	0	0	382
若葉区	85	3	0	0	1	89
美浜区	171	14	2	0	9	196
緑区	9	0	0	0	1	10
合計	1,437	199	117	2	81	1,836

※12 公道から外観目視での調査となるため、広い敷地の中にある建物など、各項目について確認できなかった空家候補は、「判定不可」としております。

図 37 管理に関する影響度判定の状況(一戸建ての住宅)

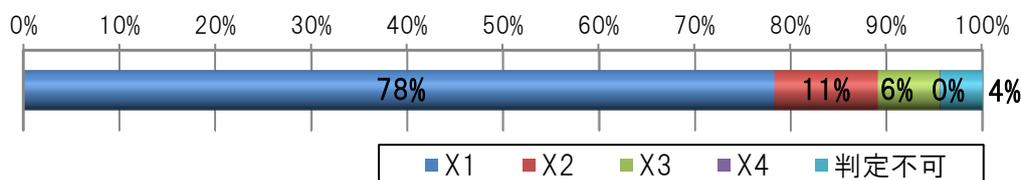


図 38 管理に関する影響度判定の各項目割合(一戸建ての住宅)

(b) 共同住宅等

判定した結果、不適切な管理は全体で46件、各項目の内訳では一戸建ての住宅と同じ傾向を示し、X1(敷地(庭木、雑草の繁茂))が40件と最も多く全体の87%を占める結果となりました。(図39)(図40)

調査区	管理判定(評価の結果、複数該当している場合あり)				判定不可 ^{※13}	合計
	X1 (敷地(庭木、雑草の繁茂))	X2 (ゴミ、臭気の原因等)	X3 (工作物等)	X4 (動物・害虫等)		
中央区	20	0	2	0	0	22
花見川区	8	1	0	0	0	9
稲毛区	9	0	1	0	0	10
若葉区	0	0	0	0	2	2
美浜区	3	0	0	0	0	3
緑区	0	0	0	0	0	0
合計	40	1	3	0	2	46

※13 各項目について確認できなかった空家候補は、「判定不可」としております。

図39 管理に関する影響度判定の状況(共同住宅等)

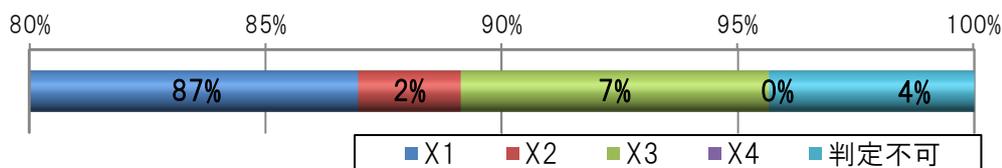


図40 管理に関する影響度判定の各項目割合(共同住宅等)

第2章 現状と課題

ウ 所有者意向調査(アンケート調査)

(ア) アンケートの発送状況について

所有者調査により住所を把握しアンケートの発送ができたのは 1,632 件となりました。アンケートの返送は 608 件あり、回収率はアンケート送付全体の 37.3%となりました。

(イ) アンケート集計結果

アンケート項目別に集計した結果は次のようになりました。

a 回答される方と住宅の所有者について

(a) 住宅の所有者と世帯

対象住宅の所有者について問2で確認したところ、自身所有ではない方が一定数いることが分かりました。(図 41)なお、所有者が「自分」・「父親又は母親」・「兄弟姉妹」・「その他の親族」を選択された方の年代を確認したところ図 42 のような結果となっています。

次に、対象住宅の所有者の世帯の状況を確認するため問3で確認したところ、図 43 のような結果となりました。

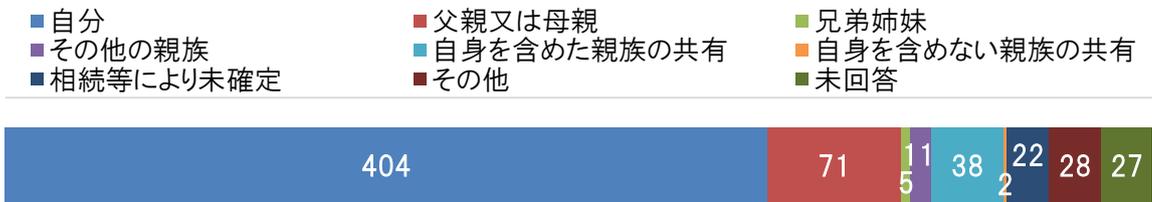


図 41 問2 対象住宅の所有者は、どなたですか。(住宅 1つ選択) N=608

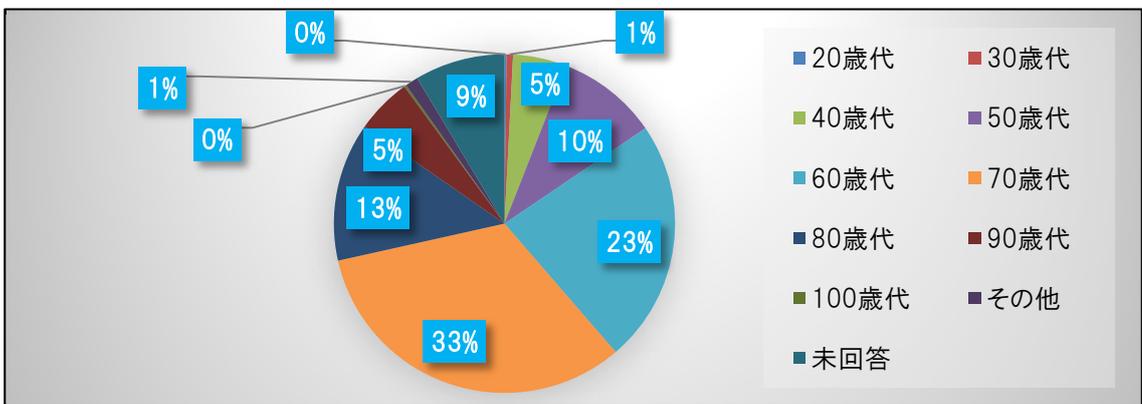


図 42 問2で「自分」・「父親又は母親」・「兄弟姉妹」・「その他の親族」回答者の年代別割合

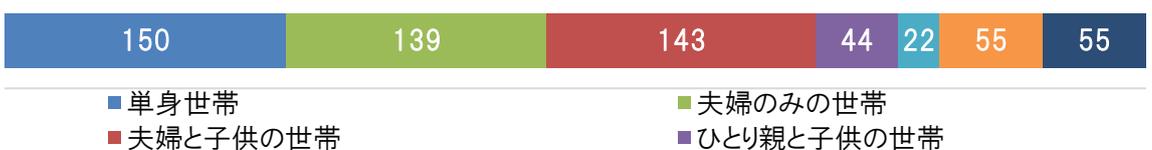


図 43 問3 対象住宅の所有者の世帯類型についてお答えください。(1つ選択) N=608

(b) 対象住宅について

空家候補となる住宅の建築時期の傾向を知るため、問5で確認した結果、空家候補の建築時期の傾向は以下のようになりました。(図 44)

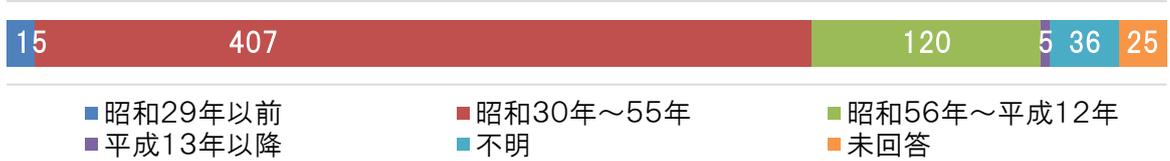


図 44 問5 対象住宅の建築時期(竣工時期)は、いつ頃ですか。(1つ選択) N=608

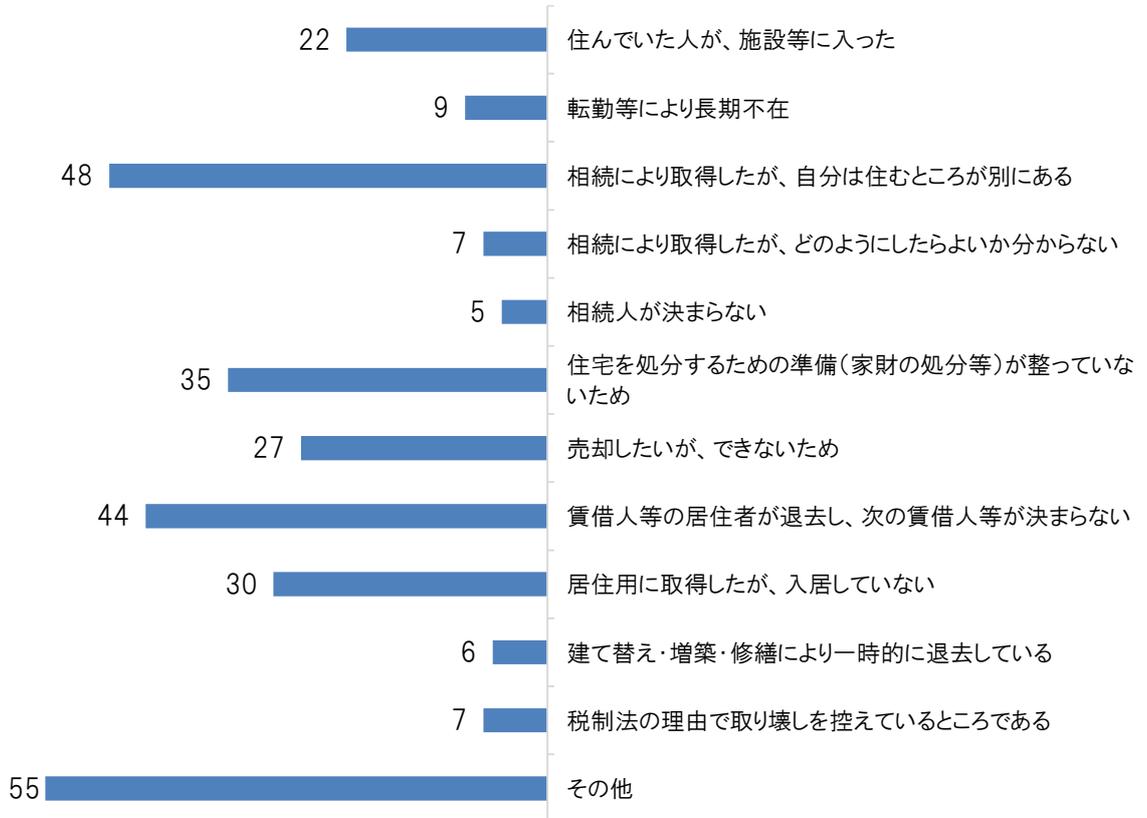
b 実態調査に関するアンケートについて

(a) 居住しなくなったきっかけ・空家になったきっかけについて

空家になる理由(居住しなくなった理由)について確認しました。具体的には問6で対象住宅に居住しているかどうか確認し、「居住はしていないが、様々な形で使用している」と回答した方は問7-1で「居住しなくなったきっかけ」を、「居住はしていない」と回答した方は問8で「空家になったきっかけ」を確認しました。(図 46)

● 「居住しなくなったきっかけ」について

「居住はしていないが、様々な形で使用している」と回答した方に確認したところ以下のような結果となりました。(図 45)

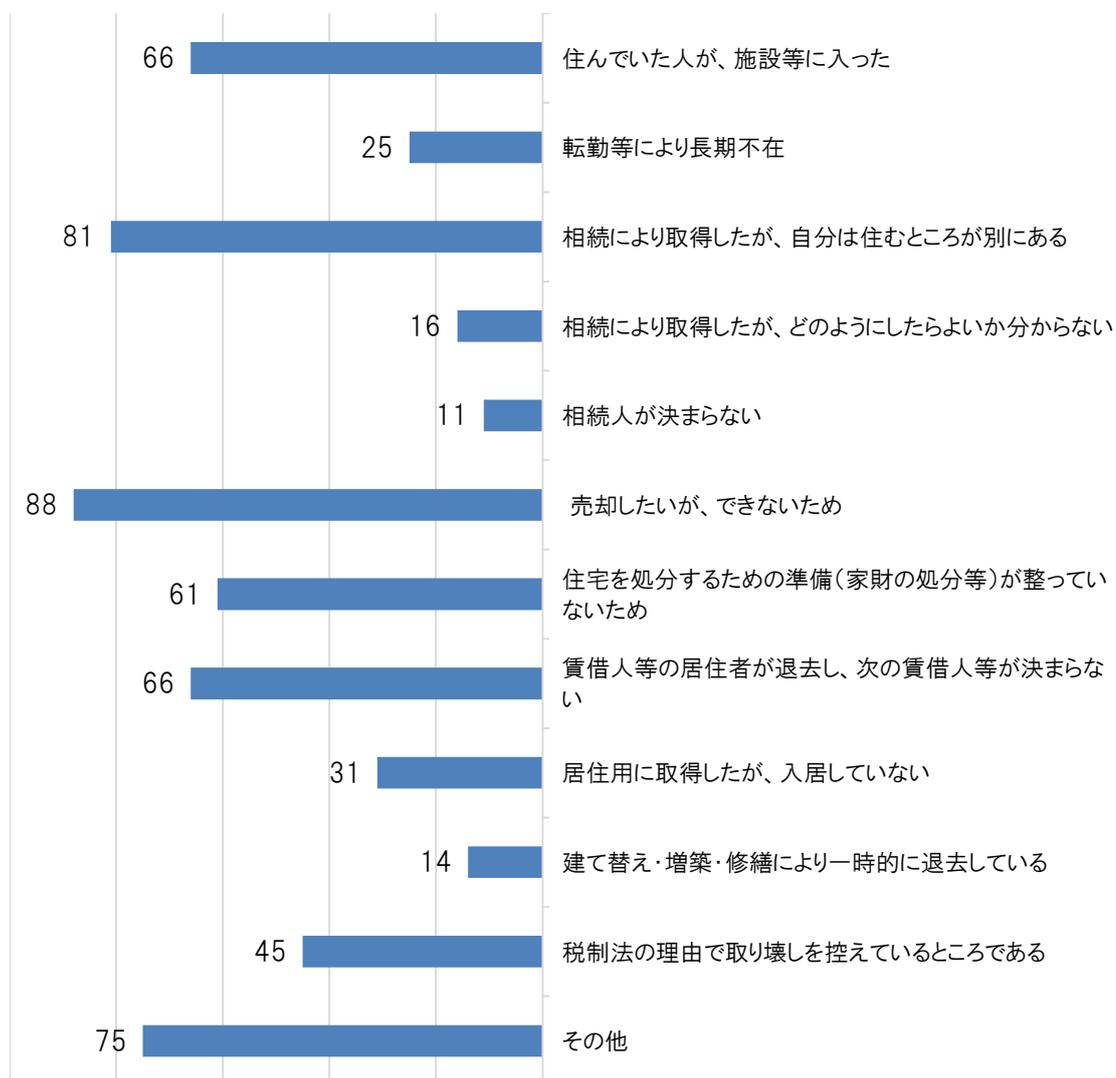


「その他」の回答(一部抜粋): 介護や同居に伴うもの、別の場所に住宅購入、居住者の死亡など

図 45 7-1 対象住宅に居住しなくなったきっかけなどについて、お答えください。(複数選択可能) N=295

● 「空家になったきっかけ」について

「居住はしていない」と回答した方に確認したところ以下のような結果となりました。(図 46)

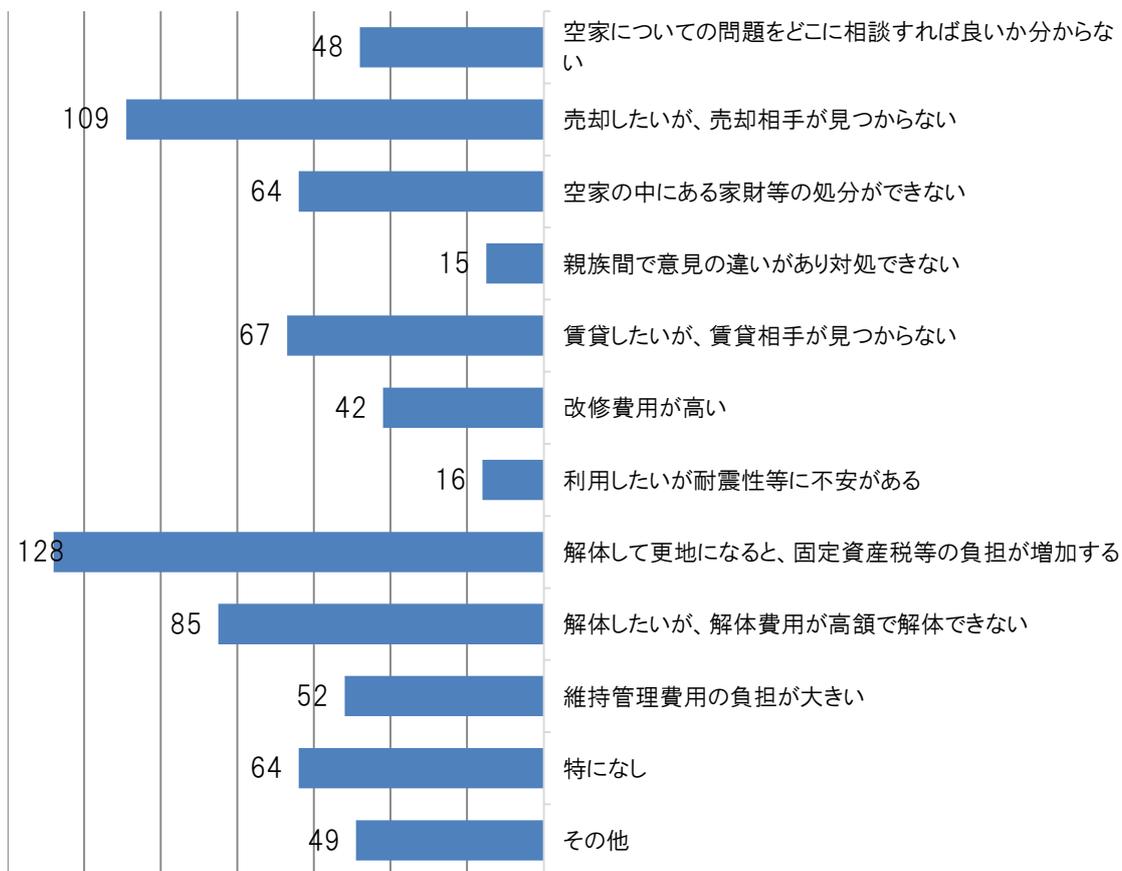


「その他」の回答(一部抜粋): 介護や同居に伴うもの、別の場所に住宅購入、離婚・結婚、居住者の死亡など

図 46 問8 空家になったきっかけなどについて、お答えください。(複数選択可能) N=579

(b) 空家の現状について

空家の現状について把握するため、「居住していない」と回答した方を対象に、空家があることで困っていることについて確認しました。(図 47)

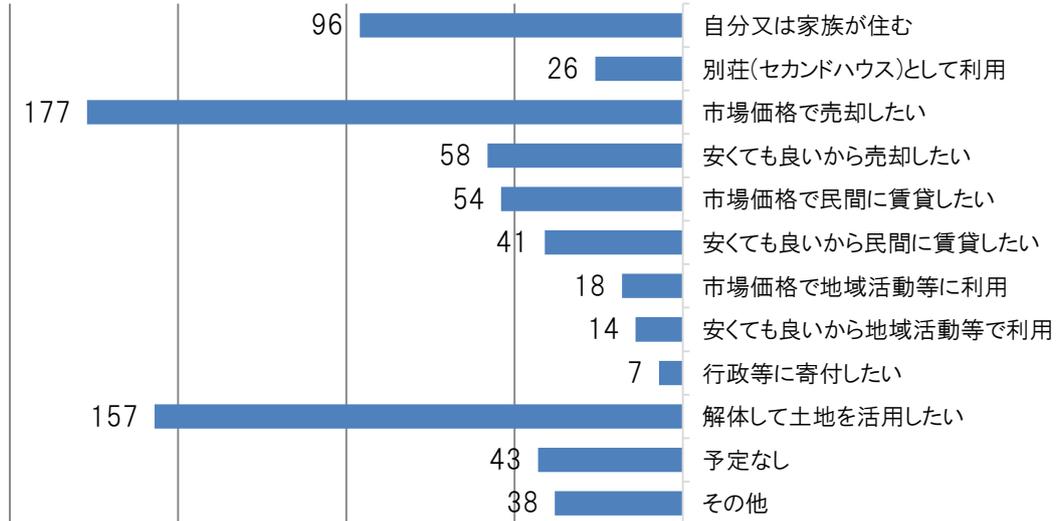


「その他」の回答(一部抜粋):所有者本人が売却する意志がない、病気により意思確認が困難、所有者本人が認知症や介護が必要な状況であり手続きが困難、維持管理作業を手伝ってくれる人がいないなど

図 47 問12 空家があることで、お困りのことはありますか。(複数選択可能) N=739

(c) 住宅の将来的な活用について

住宅の将来的な活用の意向を把握するため、どのような意向があるか確認しました。(図 48)なお、問13の回答として、「解体して土地を活用したい」を選択された方を対象に、土地の活用方法について確認しています。(図 49)



「その他」の回答(一部抜粋): 建替えて住む、子供に贈与・任せる、考えているところ、新しい賃貸住宅を建築、会の集り・研究所・事務所として使用中など

図 48 問13 今お持ちの住宅の将来的な活用について、どのようにお考えですか。(複数選択可能) N=729

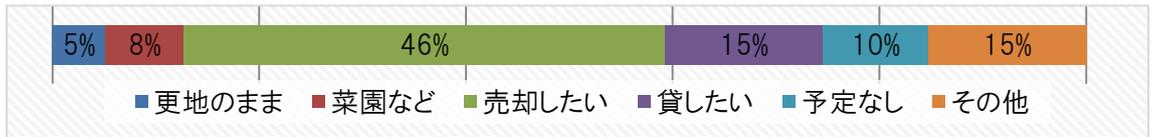


図 49 問13で「解体して土地を活用したい。」利活用内訳。N=157

次に、利活用するうえで期待する支援・対象の意向について確認しました。(図 50)なお、問15の回答として、「不動産や法律などの専門家への相談」を選択された方を対象に、相談したい専門家について確認しています。(図 51)

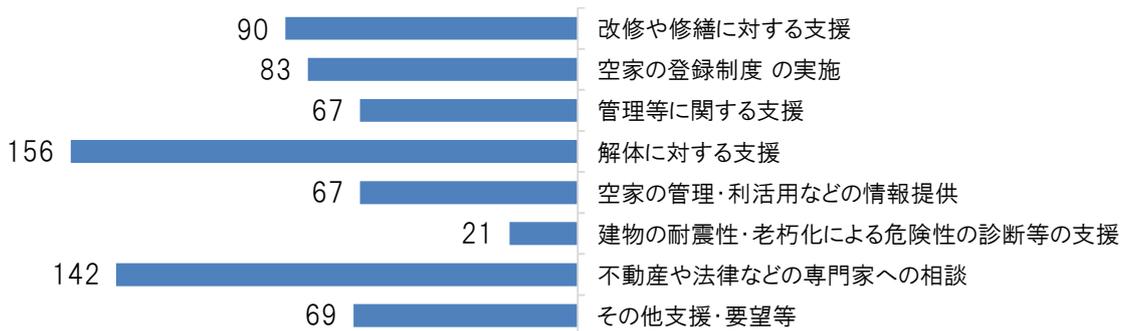


図 50 問15 空家を利活用するうえで市に期待する支援、空家対策について要望する事項はありますか。(複数選択可能) N=695



図 51 問15で「不動産や法律などの専門家への相談」の相談先内訳 N=142

3 空家等の課題

(1) 空家等及び空室、空部屋の課題整理

千葉市空家等実態調査の結果等に基づき、空家等に係る課題を以下のとおり整理します。

課題	解決イメージ	対応する 主な項目
■社会情勢との関連性		
・将来的な人口の減少に伴う空家等の増加	・定住の促進による利活用促進	方向性2 【利活用促進】
・単独世帯の増加(主に高齢者)による空家等となるリスクの増加	・福祉施設等への支援等による利活用促進	
■住宅市場における空家等の課題		
・築年数が古い空家等や、管理不全な状態により流通が難しい空家等の増加	・空家等の流通促進 ・空家等の除却等の促進	方向性2 【利活用促進】 方向性3 【管理不全空家等】
■所有者の知識不足		
・単独世帯の高齢者が施設に入所するなどの理由により、そのまま空家等となる例が多い。	・相談しやすい環境整備 ・空家等の利活用の促進	方向性1 【予防方策】 方向性2 【利活用促進】 方向性4 【連携体制整備】
・親から引き継いだ空家等の相続登記等をしないままとしている。	・出前講座・セミナー等による情報発信 ・相続登記を促進する取組みの検討	
・所有者が高齢や認知症等の理由により、空家等の処分等の正常な判断ができず、放置してしまう。	・出前講座・セミナー等による情報発信 ・成年後見制度等の活用促進に関する取組みの検討	
・管理者の高齢化や遠方居住等の事情により定期的な管理が難しい。	・空家等の管理代行等に係る施策の実施	
・賃貸経営が難しいことや地域との関係など様々な理由から、他人に貸すことに抵抗がある。	・相談しやすい環境整備 ・空家等問題に係る事例紹介等による啓発	
・突発的な空家等の相続等による準備不足(権利関係の整理・登記等の手続き、家財撤去、将来的な取扱いの相談等)	・相談しやすい環境整備 ・出前講座・セミナー等による情報発信	
・空家等を解消するための方策や制度、相談先がわからない。	・相談しやすい環境整備 ・空家等問題に係る事例紹介等による啓発	
■所有者による管理不全な空家等の放置		
・築年数が長い空家等や管理不全な状態の空家等は価値が下がって売れない。	・空家等の流通促進 ・空家等の除却等の促進	方向性1 【予防方策】 方向性2 【利活用促進】 方向性4 【連携体制整備】
・空家等に愛着をもち、売ることができない。	・出前講座・セミナー等による情報発信 ・相談しやすい環境整備	
・旧耐震基準で建てられた空家等が多く、利活用するには課題が多い。	・空家等の利活用に関する支援の検討	
・空家等を所有している方は、その地域との近所づきあいは少ない傾向にある。	・相談しやすい環境整備 ・出前講座・セミナー等による情報発信	
・固定資産税等の負担が増加することにより、空家等の解体を敬遠する方が多い。	・跡地活用の促進 ・相談しやすい環境整備	
・空家等を市場価格で売却したい方が多く、既存住宅市場に流通できない要因となっている。	・相談しやすい環境整備 ・出前講座・セミナー等による情報発信	

第2章 現状と課題

課題	解決イメージ	対応する 主な項目
■地域における課題		
・空家等が増加すると、地域における空き巣などの防犯上のリスクの増加が懸念される。	・空家等の流通促進 ・相談しやすい環境整備 ・出前講座・セミナー等による情報発信	方向性1 【予防方策】 方向性2 【利活用促進】 方向性4 【連携体制整備】
・近所づきあいの悪化が懸念されることから問題にしにくい、地域に取り組む体制がないことなど、所有者等に働きかけることが難しい。	・出前講座・セミナー等による情報発信 ・相談しやすい環境整備	
・空家等の所有者がわからない場合は働きかけることが難しい。	・所有者による対処方法の事前確認 ・地域による情報共有の働きかけ等 ・出前講座・セミナー等による情報発信	
・住宅以外に利活用しようとした場合、騒音などの住環境の悪化が懸念され、踏み切れない。	・空家等の流通促進 ・相談しやすい環境整備	
■行政の課題		
・空家等は市内に広く所在し、継続的な実態の把握が難しい。	・管理体制システムの構築	方向性1 【予防方策】 方向性2 【利活用促進】 方向性3 【管理不全空家等】 方向性4 【連携体制整備】
・相続登記されていない空家等の場合、所有者への指導や情報提供などの対応が困難。	・出前講座・セミナー等による情報発信	
・特定空家等の判断や指導内容には様々な面からの検討が必要。	・管理体制システムの構築	
・利活用に関する適切な情報を提供できていない。	・相談しやすい環境整備 ・空家等の利活用に関する施策の検討 ・出前講座・セミナー等による情報発信	
・対策を促進するための課題・検討事項が他分野にまたがる。	・相談しやすい環境整備	
・既存住宅に比べ、新築住宅に対する税制上の優遇措置が多い。	・出前講座・セミナー等による情報発信 ・既存住宅市場流通の活性化促進	
・現行の建築基準法に合わない、接道していない住宅などは建て替えや売却が困難。	・空家等の流通促進 ・空家等の除却等促進	
・利活用で住宅以外の用途での活用をするためには法律等での制限が厳しい。	・用途変更に係る新たな制度づくりの検討	
■賃貸人・購入者の課題		
・空家等を使いたくてもどのように探せばいいのわからない。	・空家等の情報を収集する制度の検討	方向性1 【予防方策】 方向性2 【利活用促進】 方向性4 【連携体制整備】
・改修等にかかる費用負担を抑えたい。	・負担を低減する施策の検討	
・住宅以外へ活用する際、建物の管理方法や地域の方へのアプローチなどのノウハウがない。	・空家等の活用について相談しやすい環境整備	

(2) 空家等により想定される影響

第1章で述べたとおり、空家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、様々な問題が発生します。そこで、影響があると想定される事項の一例を以下にまとめました。

住環境悪化の可能性

- ・老朽化による地震、台風、大雪などの自然災害での倒壊する建物の増加
- ・老朽化した空家や工作物の材料が飛散し、近隣に人的または物的被害を与える可能性
- ・管理されていない土地・建物への不法投棄や害虫・害獣の繁殖の原因となり悪臭等が発生
- ・建物に対するいたずらなどによる景観の悪化
- ・不審者が家に住み着いてしまったり、空家を狙った空き巣や不審火が頻発するなど治安の低下

地域の人口減少による地域コミュニティ・地域活力への影響

- ・小売や医療などの生活関連サービス縮小を招く可能性
- ・地域活動の縮小や住民同士の交流の機会が減少する可能性
- ・住民組織の担い手の不足、共助機能や防災力低下の可能性

資産価値低下の可能性

- ・管理されない土地・建物は老朽化が早く、土地・建物自体の資産価値が低下する可能性
- ・空家増加により地域の魅力が低下し、地域自体の価値低下が懸念される
- ・周囲の空家が安く売却されることにより、自身所有の土地建物の資産価値へ悪影響を及ぼす可能性

土地の有効活用ができない可能性

- ・商業や共同住宅、福祉や医療等、住宅以外として活用したい土地も、空家があることにより土地を確保できず出来ない可能性

(3) 空室により想定される影響

平成25年の住宅・土地統計調査から「その他の住宅」のうち長屋や共同住宅の空室が半数を占めていることや、人口が減少するものと予想されていることから、一戸建ての住宅と同様に長屋や共同住宅の「空室」が増加することが見込まれます。そこで、「空室」の発生により、影響が想定される事項を以下に整理しました。

管理機能及び共同住宅内の住環境悪化の可能性

- ・管理組合が機能せず、外観(景観)の悪化、防災・防犯機能の低下、ゴミの不法投棄や火災(放火含む)の増加、不審者の侵入等発生の可能性
- ・管理費等の不足により必要な修繕の停滞や耐用年数が経過したマンションの再生もしくは撤去・更地ができない可能性

共同住宅内コミュニティへの影響

- ・マンション内のコミュニティ活動が縮小し、住民同士の交流の機会が減少する可能性
- ・管理組合員が減少することによる共助機能や防災力が低下する可能性

資産価値の低下の可能性

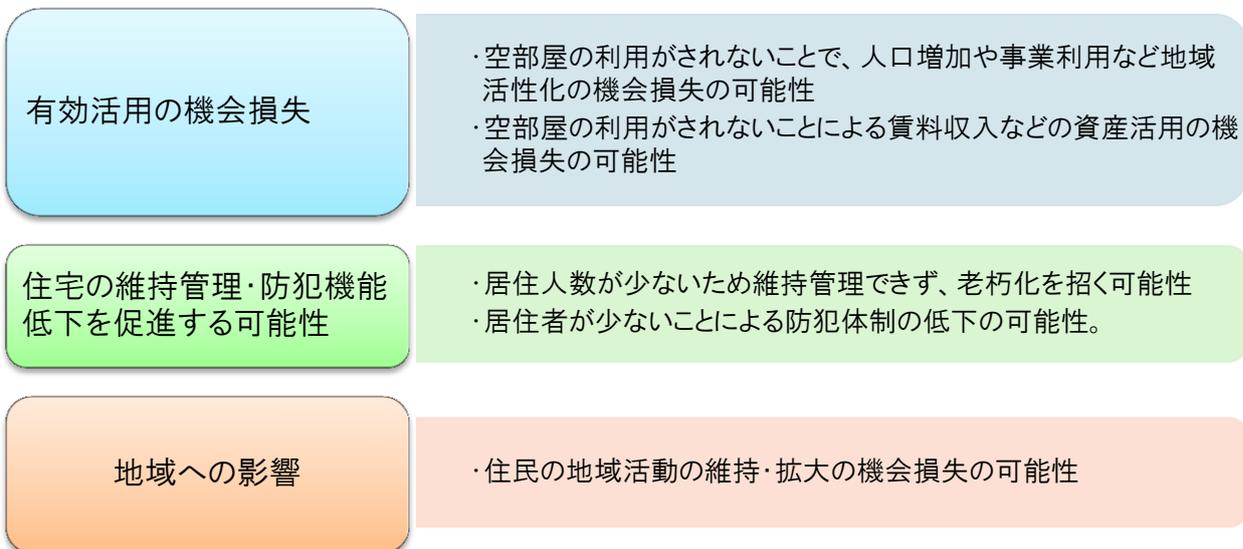
- ・空室増加により魅力がない共同住宅と認識され資産価値が低下する可能性
- ・管理されない土地・建物は老朽化が早く、土地・建物自体の資産価値が低下する可能性
- ・空室を安く売却されてしまうことにより、自身が所有する空室の価値が低下する可能性

地域への影響

- ・マンションのスラム化による近隣地域の景観悪化、治安悪化
- ・老朽化した建物や工作物の材料が飛散し、近隣に人的または物的被害を与える可能性
- ・地域活動の縮小や住民組織の担い手が不足し共助機能や防災力が低下する可能性
- ・マンションのスラム化により地域の魅力が下がり、地域の資産価値が下がる可能性

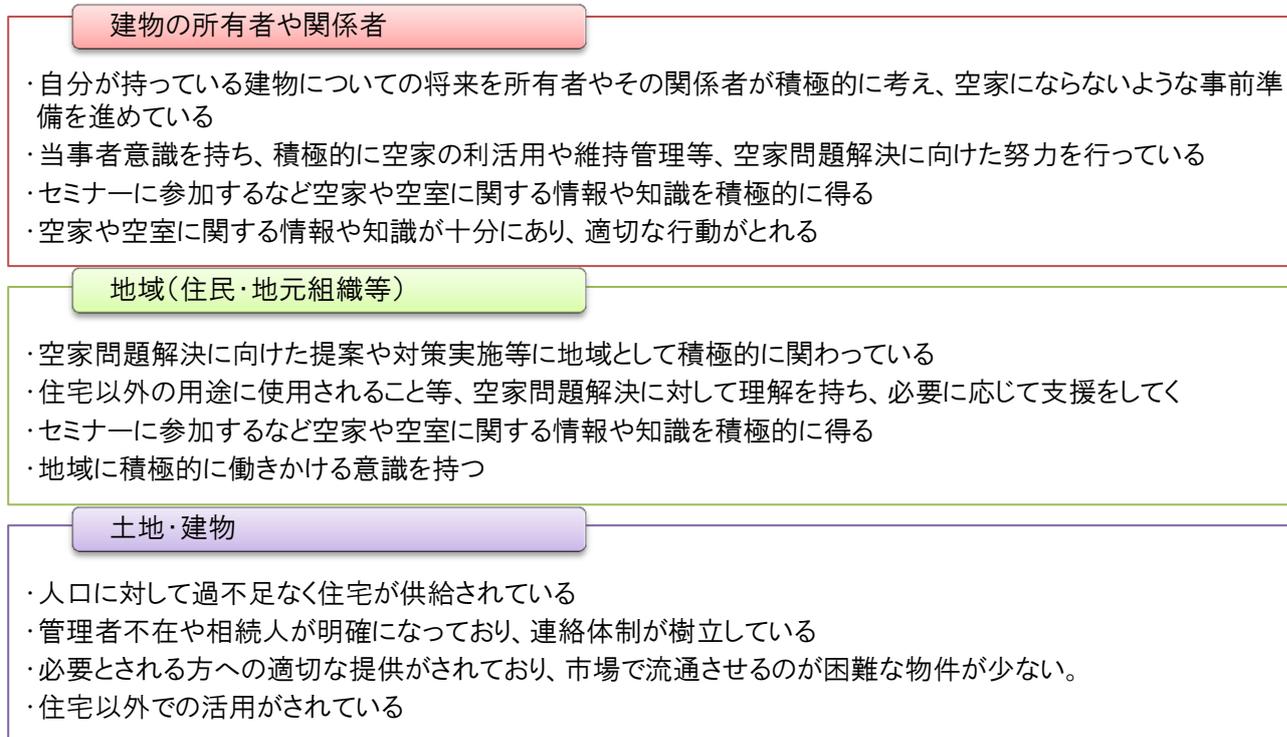
(4) 空部屋により想定される影響

単独世帯や夫婦のみの世帯など小型化した世帯が増加傾向となっているのに対し、平成25年時点の1住宅当たり居住室数は4.17となっていることから、今後、居住人数に対して部屋が余り「空部屋」となってしまう住宅の増加が想定されます。そこで、空部屋の発生について、影響が想定される事項を以下に整理しました。



(5) 課題解決に向けて

(1) から(4)までの課題や想定される影響をまとめると、空家等の問題解決に向けたあるべき姿は以下のようなことが考えられます。



賃貸・購入等の利活用者

- ・中古住宅の購入意欲が旺盛で選択肢としてある。
- ・有効活用できる物件の情報が容易に入手できる。住宅以外への利活用に対して積極的に行動できる。
- ・売り主(もしくは貸主)とのトラブルがなく、スムーズに賃貸や売買ができる

法律・制度

- ・市場流通を促進する環境が提供されている
- ・住宅以外への利活用を促進する環境が提供されている
- ・適正な管理を促す環境が提供されている

専門家や事業者、関係機関等

- ・情報や専門的知見等を提供を各分野相互に連携しながら行っている
- ・空家問題解決に向けた方策の提案や事業実施、協力をしている

第3章 空家等対策の基本的な方針と取組み目標

1 取組み方針

第2章で述べた空家等の課題を踏まえ、本市の空家等対策の方針を下記のとおり定めます。

方針1 将来を見据えた空家等対策の推進

空家等の発生や増加に対し、住環境をどう維持し向上させていくは重要な課題です。そして、住環境は居住機能のみならず、住生活に必要な機能も備えていることが大切となります。

したがって、即効性のある短期的な視点からのアプローチも重要ですが、その時々々の社会情勢や地域の実情にも対応できる、広域的・長期的な視点からのアプローチも大切です。

そこで、都市自体の活力も含め将来に渡り住環境を保全し、本市へ定住の促進を進めながら、千葉市新基本計画や千葉市都市計画マスタープランで示す集約型都市構造※の考えも踏まえ、「将来を見据えた空家等対策の推進」を方針として定めました。

方針2 安心・安全な住みやすい住環境づくりの形成

空家等は防災、防犯、景観の悪化など地域にとっても身近な問題であり、生活環境の維持するための方策や地域活性化のための利活用など、所有者やその周辺だけの問題とするのではなく、地域全体の課題として取り組んでいく必要があります。また、空家等の増加による地域コミュニティの縮小は地域活力の低下を招きます。

そこで、空家等の問題を地域の課題の一つと捉え、地域全体で課題を解決していくため「安心・安全な住みやすい住環境づくりの形成」を方針として定めました。

方針3 行政・地域・事業者等との連携による取組み

空家等に関する問題については、すでに所有者や地域(市民)、各専門家など各主体においても空家等の解消をするための活動を行っています。

各主体だけの活動でも問題解決につながっていますが、原因も解決策も多岐にわたるため、より効果のある対策を進めるためには、お互いが協力し一体となって取り組んでいくことが重要です。

また、複雑な問題を解決していく上で必要な専門家や組織等の掘り起こしを行っていくことも大切です。

そこで、新たな人材・組織の掘り起こしや連携体制の構築、既存の連帯体制の強化などを行うため「行政・地域・事業者等との連携による取組み」を方針として定めました。

2 対象とする地区

本計画では、空家法に基づく措置の実績や千葉市空家等実態調査の結果を踏まえ、「市内全域」を計画の対象とします。ただし、施策の実施にあたっては、各区の状況や立地特性に応じたものとします。また、現時点では重点的に対策を行う地区は定めませんが、将来的に上位計画や他の計画との整合性を図る必要が生じた場合や空家等が集中的に発生した地区が判明した場合など、必要に応じ重点的に施策を実施する地区の設定をします。



3 対象とする空家等の種類

本計画では、法第2条第1項の「空家等(「特定空家等」を含む)」を対象とします。ただし、「第2章 千葉市の現状と課題」で述べたとおり、空部屋については空家化につながる第一歩であり既存ストックとしての機会損失をしていること、空室については空家等同様にその増加は地域への影響があることから、対策の内容によっては「空室」、「空部屋」も含むこととします。

(1) 空家等

対策の優先は、「空家等(「特定空家等」を含む)」の中でも増加傾向を示している住宅・土地統計調査で「その他の住宅」とされている一戸建住宅とします。

なお、「空家等」にさせないための事前対策も重要となることから、施策の内容によっては空家等となる恐れがある住宅も含むこととします。

(2) 空室

第2章で述べたとおり、空室が増加していくと建物の維持ができず建物の居住環境が悪化し、住人のみならず近隣に影響を与えることが想定されることから、何らかの対策が必要となってきます。そこで、有効となる対策については空室も対象にすることとします。

(3) 空部屋

所有者にとっては使われずに維持管理だけしなければならず持て余してしまう「空部屋」ですが、第2章で述べたとおり、活用できれば有効な空間のストックとなります。そこで、空家等や空室の対策を考えていく中で、有効となる対策については空部屋も対象にすることとします。

4 各主体の役割

空家等に関する問題は市域全体に広がっており、地域、法律、環境、福祉、子育てに関することなど原因も解決策も多岐にわたるため、解決していくためには、所有者等が積極的に動くことはもちろんのこと、所有者の方だけの問題にすることなく、市全体で取り組んでいく必要があります。

そこで、所有者等を中心に地域(市民)、行政、事業者・専門家等それぞれの立場で強みを生かし、相互に連携を図って取り組みを推進していきます。

空家等の所有者または管理者(所有者等)

空家法第3条において、所有者等は「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する。」とされております。

したがって、空家等を所有することとなった所有者や管理者の方は、空家等を適切に管理することが求められます。また、所有者等は所有する住宅が「特定空家等」にならないよう日頃から適正な管理を行うとともに、各主体へ情報提供等を行い、その協力を受けながら積極的に利活用を進め、残念ながら「特定空家等」となってしまった場合も早急な解消に努めることが求められます。

地域(市民)・自治組織

親やその他親族が亡くなったり、一人暮らしの高齢者が施設に入所する等の理由により空家化することが多いため、家族・親族間で、亡くなる等した場合の資産の取扱いについて、話しておくことが重要です。

また、空家等は身近な問題となってきたことから、空家等に関する地域活動や利活用など様々な場面で地域(市民)としても関わることとなります。そこで、地域活性化の面からも空家等に関する知識を深め意識の向上をしてもらうと共に、対策推進に協力していくことが重要と考えます。

町内自治会や民生委員等の方々は、地域における空家化の予防施策や特定空家等対策へ協力することで、地域から空家等対策を推進することが重要となります。

行政

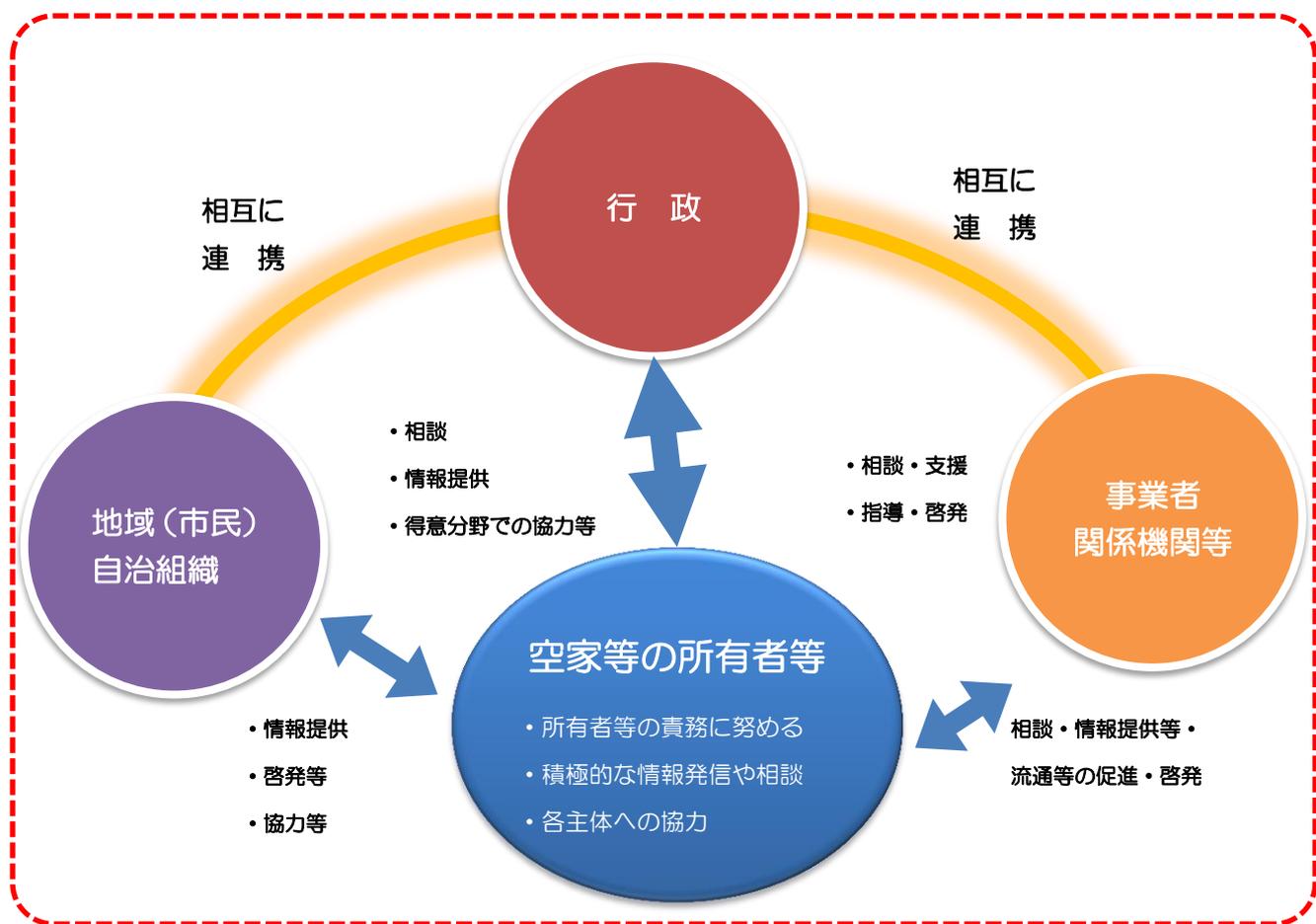
空家等に関する対策を実施し、必要な措置を適切に講じるよう努めます。また、情報提供や対策の実施等で各主体の連携がとれるよう総合的な窓口としての役割を担うとともに、各主体で行う空家等の対策が適切かつ円滑に実施出来るよう、必要な支援を行います。

また、国や県などの各行政機関とも必要に応じて連携を図ります。

事業者、専門家、大学、NPO、UR等の関係機関を含めた計画への協力者や組織等

各種専門家や空家等に関し事業を実施する事業者の皆様には、空家等の所有者はもちろんのこと、積極的に各主体の取組みへの協力や情報提供、空家等に関する活用・流通等の促進や促進するための提案などが求められます。大学やNPO、UR等の関係機関を含めた計画への協力者・組織等の皆様にも各主体の取組みへの協力や情報提供、研究等それぞれの強みを生かした協力や支援が求められています。

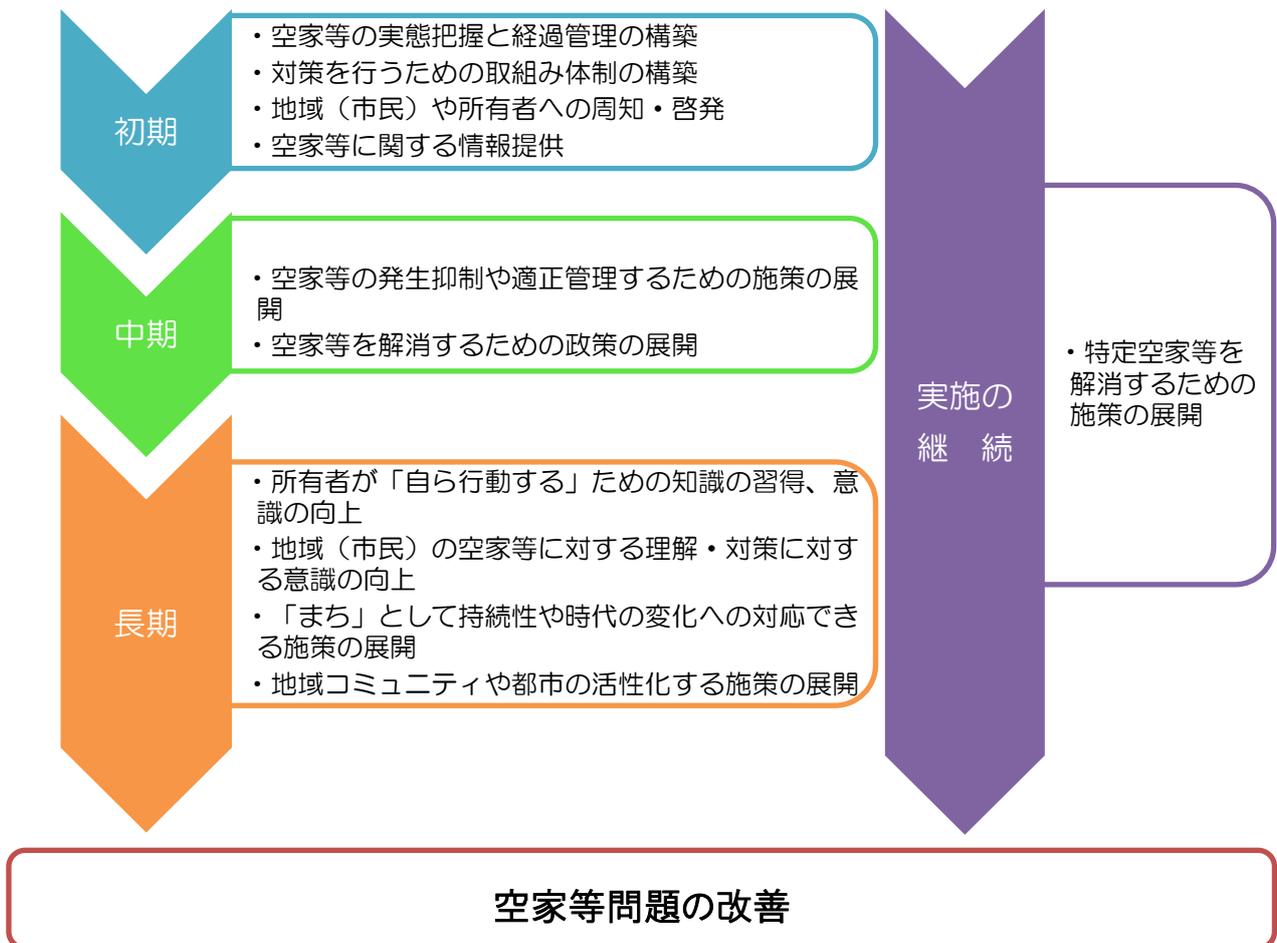
【各主体の役割のイメージ】



5 取組み目標

空家等の問題は複雑かつ長期的に対応していく必要があるため、その解決に導くためには対策も段階的に進める必要があります。

そこで、現在すでに実施している特定空家のように継続していく取組みと併せ、長期的な視点から各段階で取組み目標を定め実施していくこととします。なお、中・長期の目標となっても実施できる施策については、順次実施していくものとします。



第4章 空家等の対策

1 空家等の取組みの方向性

第3章で述べた取組み方針を踏まえ、空家等対策の方向性を下記のとおり定めます。

(1) 取組みの方向性

方向性1 空家化を予防するための方策

空家等はすでに市内に存在していますが、これ以上の空家等の発生を未然に防ぐことができれば、良好な住環境と地域コミュニティが維持できます。

そのためには、空家等に対する取組みと並行して、新たな空家等の発生を予防していくことが重要になってくることから、取組みの方向性1は「空家化を予防するための方策」としました。

方向性2 空家等の利活用・跡地活用の促進

空家等はそのまま放置されれば地域に悪影響を及ぼすだけですが、利活用することができれば、地域コミュニティの拡大や住環境の向上が期待できます。さらに、住宅以外へ転換は「まちづくり」として地域に必要な機能や新しい機能を導入することができ、まちの魅力向上や地域活性化への寄与などが期待できます。

同様に、空家等の除却後の跡地についても放置されてしまうと周囲へ悪影響を及ぼし、利活用することができれば住環境向上や地域活性化などが期待できます。そこで、取組みの方向性2は「空家等の利活用・跡地活用の促進」としました。

方向性3 管理不全な空家等の防止と解消

空家等については、利活用されるまでは適正に管理していかなければ管理不全の空家等となり住環境へ悪影響を及ぼします。

したがって、空家等の適切な管理や管理不全の空家等を解消していくことは、良好な住環境や地域活力の維持には重要となります。そこで、取組みの方向性3は「管理不全な空家等の防止と解消」としました。

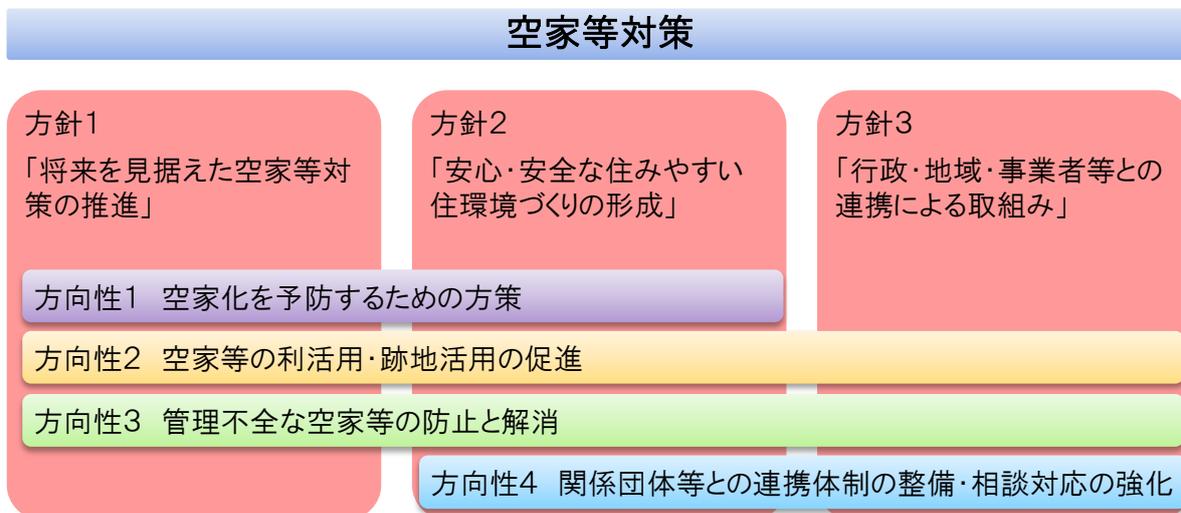
方向性4 関係団体等との連携体制の整備・相談対応の強化

空家等に関する問題については、各主体がお互いに協力しながら問題について考え、そこで出た解決策を実施していけば一体感が生まれ、より効果のある対策を進めることができると考えられます。

また、問題解決に必要な専門家や組織等の掘り起こしを行うことで、各主体だけでは解決が難しかった問題に対し解決策を模索することも可能になります。そこで、取組みの方向性4は「各主体との連携体制の整備・強化」としました。

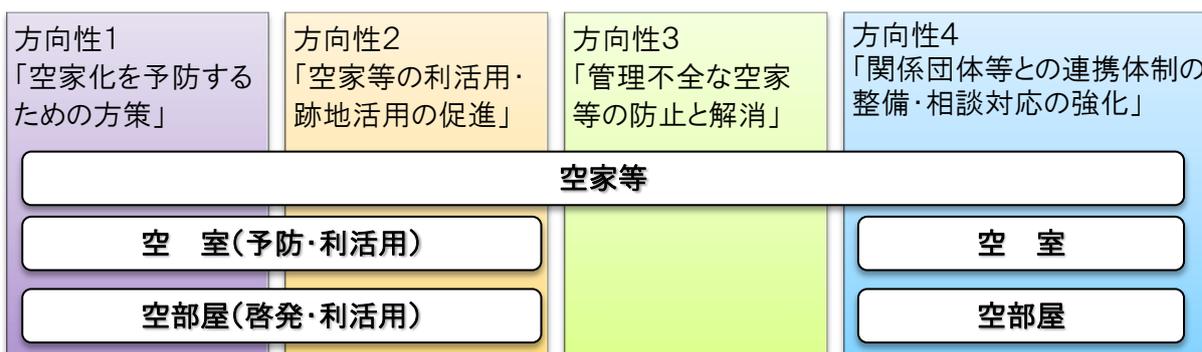
(2) 各方針と取組みの方向性との関係

整理した取組みの方向性と方針との関係は以下のとおりです。



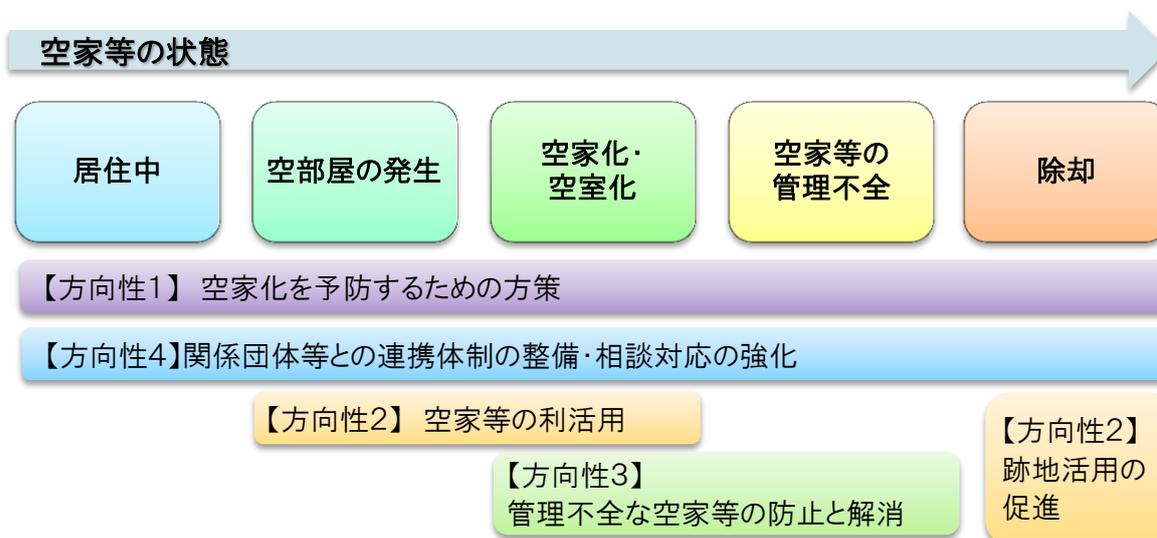
(3) 計画の対象と取組みの方向性との関係

計画の対象(空家等、空室、空部屋)と各方向性との関係は以下のとおりです。



(4) 空家等の状態と取組みの方向性との関係

空家等の状態と各方向性との関係は以下のとおりです。



2 方向性1 空家化を予防するための方策

(1) 所有者・地域(市民)への啓発

居住中から空家等や空室への関心や問題意識を所有者や地域が持ち、積極的に行動や働きかけをしてもらうことが、空家等の発生抑制につながると考えられます。

そこで、空家等や空室について問題意識・責任意識の醸成を目指し、空家等化することによる問題点や地域への悪影響、地域の協力や働きかけの必要性等を周知・啓発していく取組みを進めていきます。特に高齢者世帯は増加傾向にあることから、高齢者世帯に対する啓発について、地域や民生委員等と連携して取組める方法を検討してきます。

将来的には、空家等や空室について問題意識・責任意識の醸成を目指し、所有者・地域(市民)から提案のあった啓発活動について、支援制度や体制の検討を進めていきます。

(2) 空家等に関する情報発信・情報収集等

空家等や空室への関心や問題意識を持っていても、相続や登記、権利関係への対応から相談先まで、空家等についての情報がなければ行動に移すことができません。

そこで、空家等に関し必要な情報が得られる取組みを推進していくと共に、市外在住、入院、施設への入所など様々な理由で気軽に相談できない方々に対して相談できる環境の整備をしていきます。

また、地域、専門家団体等との連携や所有者等の状況に応じたきめ細やかな対応をしていくため、地域の実態やニーズ等の情報収集に努め空家等に関するデータベースの作成を推進していきます。

将来的には、地域、専門家団体等との連携し、相互に空家等に関するデータベースを活用した情報発信や情報収集ができるように進めていきます。

(3) 準備段階に関する取組み、空家化を防止する活動等

空家化の原因の1つとして、家財整理ができない、登記や権利関係の整理など土地・建物を継承していくための手続きが円滑に進まないなどがあります。この問題は実際に起こってから対処することが難しく、居住している時(準備段階)から備えておくことが重要になってきます。

そこで、家財整理や相続に関する事など準備段階に関する情報を提供できる環境の整備を進めます。また、地域、専門家団体等と連携を図り、高齢者の方を中心に、相談窓口の案内や相談会に関する情報を提供できる体制の整備を進めます。

将来的には、家財整理に関する情報提供や支援などを検討していきます。また、空家等の発生や増加は防災・防犯面など、地域が「まちづくり」として課題解決に向けた取組みを行うことも重要となりますので、空家等に関する地域活動を支援できる取組みを検討していきます。

進める取組み	取組みイメージ	実施中・検討したい対策
気軽に相談できる環境の提供	空家等対策に関する総合的な問い合わせ対応窓口のWEB上への設立や他団体のホームページと連携など利用しやすい環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・空家の有効活用に関する相談窓口の設置【実施中】 ・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 ・ホームページでの問い合わせや対応
建物の持続的使用や身近な相談ができる環境づくり	高齢者等の登記や権利関係の整理などと千葉市空家等対策計画・建物を継承していくための準備や相談ができる体制整備	<ul style="list-style-type: none"> ・三世代同居等支援事業【実施中】
各種媒体を活用した空家等問題に関する周知	相続や登記など権利関係への対処、利活用事例、相談先など空家に関する情報を各種媒体(冊子、チラシ、Web など)を通して周知していく。	<ul style="list-style-type: none"> ・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
専門家のアドバイスによる空家に関する知識や意識の向上	市の職員及び専門家(弁護士、司法書士、建築士、耐震診断士、宅建士等)など、空家問題に詳しい人材の派遣や空家問題に関する講演・相談会を実施する。	<ul style="list-style-type: none"> ・出前講座・セミナーの実施 ・アドバイザー派遣 ・住み替え相談

3 方向性2 空家等の利活用・跡地活用の促進

(1) 空家等の利活用・跡地活用に関する情報提供と啓発

空家等の中には、活用できる状態であるにもかかわらず、対処方法が分からず放置されていたり、家への愛着や賃貸への不安感などから賃貸や売却をしない、権利関係・相続問題や利活用による地域との関係悪化の懸念から利活用を思い留まっているなど、所有者等側の事情やそれを取り巻く環境から利活用されていない状況があります。

そこで、地域や所有者が積極的に活用してもいいと思えるよう、活用事例や賃貸に関する情報提供や相談環境の整備など、知識不足や理解不足の解消に向けた取組みを進めます。

将来的には、所有者が空家等をそのままにせず継続的に管理をし、活用していくことができるような形を目指します。

(2) 空家等の流通促進

空家等の中には、法律等による制限や立地条件の悪さなどから流通させることが難しい物件もあります。また、購入・賃貸希望者側の意向は様々ですが、物件を探し出すツールや情報量が少なく、購入・賃貸希望者がいても自分たちの要望に合った物件かどうかの判断が難しい実態があります。

そこで、各専門家と連携し相談窓口の強化、耐震診断や建物検査、不動産の鑑定評価、リフォームなど阻害要因を解決していく取組みを検討していきます。また、所有者側の意向や購入・賃貸希望者のニーズを把握し、情報を取得しやすい環境の整備に努めます。そして、国等の制度など流通に必要な制度活用を検討していきます。

将来的には、既存住宅の流通の中で、空家等についても積極的に取り扱われるような形を目指します。

(3) 空家等の利活用促進・跡地活用促進

空家等は地域活動での活用や医療・福祉・子育てなど居住機能以外への活用も考えられます。そこで、専門家団体や企業・大学などと連携し、所有者等に対して有効活用策を提案する取組みを進めると共に、住宅以外の施設に転用する際にはその施設に合った性能や利用基準への適合が求められることから、国の動向も踏まえながら、スムーズに転用できる方策について検討していきます。

跡地の活用にあたっては、建築物の建替えや駐車場などの自己利用、売却・賃貸等が考えられますが、敷地の形状や条件によっては利活用が難しいものもあります。

そこで、跡地の活用法について各種団体や企業・大学等との連携しながら調査・研究をしていきます。また、地域の活動で活用することも考えられるため、地域活動に積極的な団体等と連携や情報交換など跡地活用の機会創出に関する取組みを進めていきます。

また、千葉市空家等実態調査により、税の負担が上がることによって解体を拒んでしまうケースが多いとのがわかったので、空家等の解体・跡地活用を円滑に進められるよう、支援を検討していきます。

将来的には、空家等を利活用したり、更地にして跡地を活用しようと思ったときに様々な選択が

できるような形を目指します。

また、人口減少や少子高齢化をはじめとした今後懸念される本市の課題への対応と連携しながら、必要な施策を検討していきます。

(4) 活用を促進させるための支援

利活用するためには将来にわたる建物の適切な維持管理が必要となります。また、空家や跡地を住宅としての利用、地域やNPO・民間事業者等の施設として利用するためには必要に応じて改修や各種手続き、地域の理解を得るための活動など様々な面で負担が生じます。そこで、活用するための取組みに対する支援について検討していきます。

将来的には、最小限の支援で所有者が積極的に空家等の利活用を進められるような形を目指します。

進める取組み	取組みイメージ	実施中・検討したい対策
空家等の利活用に関する相談体制の整備	空家の有効活用に関する相談への対応 高齢者の方へ、民生委員等と連携して情報提供を実施	・空き家の有効活用に関する相談業務、相談員の現地派遣(再掲)【実施中】
空家等、空室、空部屋に関する利活用促進	子育て、新婚、高齢者、特区民泊施設の利活用に係る支援検討	・千葉市特区民泊施設の環境整備促進事業【実施中】
空家等の流通促進	・空家等をWEB等に登録してもらい、所有者と活用希望者をマッチングする制度の検討	・空家等の登録制度 ・セーフティネット法に基づく登録制度の活用検討
	(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)による自宅を借上げ、賃貸住宅として転貸する制度の活用促進	・マイホーム借上げ制度の活用促進、パンフ配布 ・相談会の実施等
企業・大学等との連携による空家・空き室・跡地の利活用検討	企業や大学等と連携して、空家等・空室・跡地の利活用に取り組み、促進していくプロジェクトの推進の検討	・空家等対策のモデル事業に対する支援
住宅以外への利活用検討	住宅以外の施設に空家を転用する取組みの検討	・福祉施設等への利活用
空家等の維持管理に関する取組みの促進	協定締結による空家管理代行サービスの情報提供	・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
跡地活用の促進	空家等を除却して活用する取組みの検討	・跡地の利活用を条件とした解体支援
空家等の継続的な把握	効率的な空家等の把握のしくみづくり	・管理台帳システムの構築

4 方向性3 管理不全な空家等の防止と解消

(1) 空家等の適正管理

空家等が放置される要因として、所有者が、遠方に住んでいる、施設に入所している等の理由により空家等の管理・除却等の実施が困難になっているといった背景があると考えられるため、所有者に代わって事業者が空家等を管理するサービスの紹介など、適正管理を支援する取り組みが必要です。空家等が管理不全な状態で放置されると、地域に様々な悪影響を及ぼすことになります。

本市においても住宅の老朽化や敷地内の立木等の繁茂、管理不全な空家等に関する情報が多数寄せられており、良好な住環境を維持していくためにも所有者等に対して適切な管理を働きかけるとともに、必要な情報を提供し管理不全な空家等の解消に努めます。

将来的には、所有者が適正な管理を実施でき、空家等に係る問題が生じても円滑に支援していけるような形を目指します。

(2) 特定空家等の解消

特定空家等として判定したものについては、空家法に基づき、指導等の対応を行います。

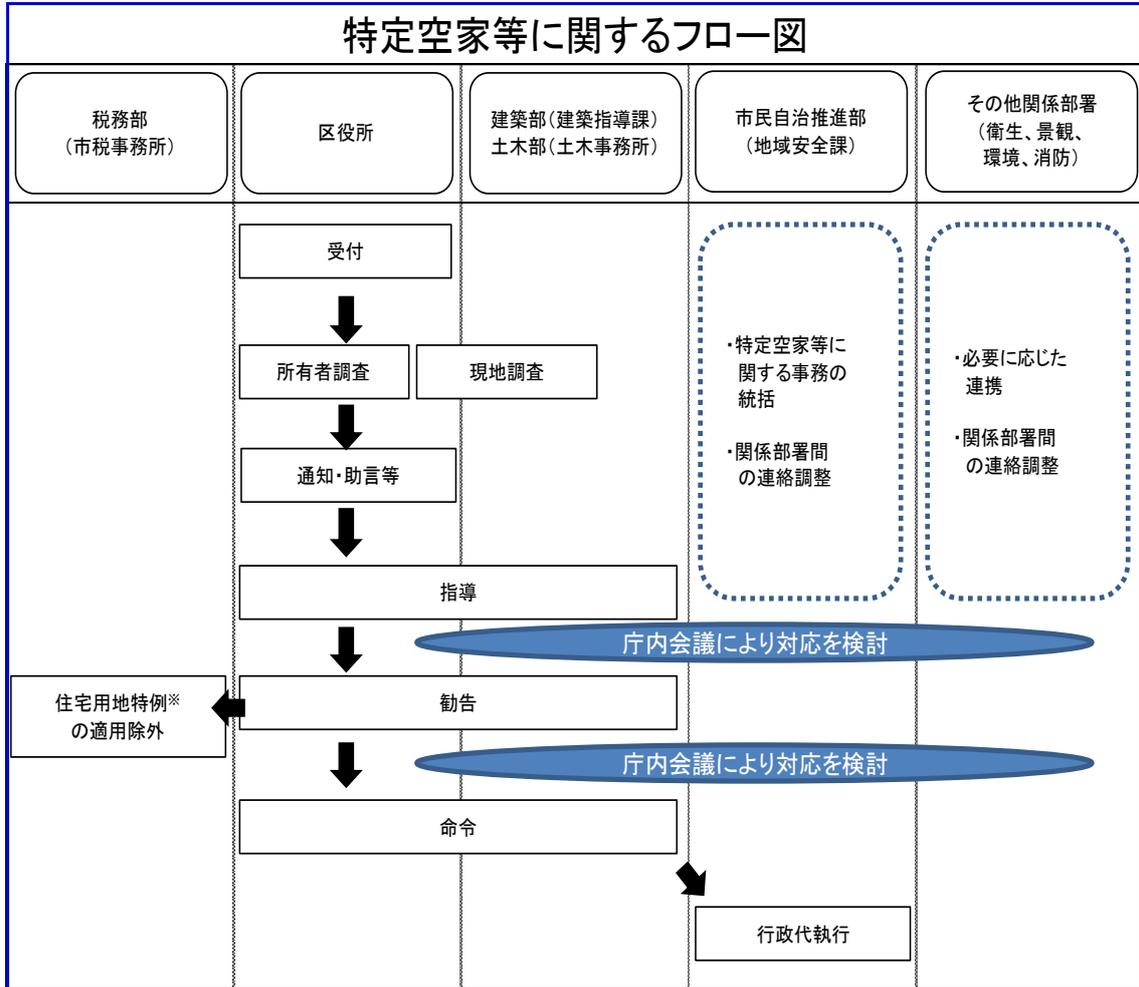
特定空家等と思われる空家の受けは区役所が行い、その後の対応については関係する部署で連携し、管理不全な問題が是正されるよう、必要に応じた措置を行います。

特定空家等の所有者(相続人)が不明・不存在の場合には、空家法による措置以外に、財産管理人制度を活用した特定空家等の解消について、弁護士会や司法書士会と連携し、検討を進めます。

将来的には、管理不全な空家等に係る問題を抑制し、所有者により積極的に特定空家等の解消ができるような形を目指します。

進める取組み	取組みイメージ	実施中・検討したい対策
空家等の適正管理	法や条令に基づく指導等の実施	・管理不全な空家等の相談窓口、調査・指導等の対応【実施中】
制度活用やその他取組みとの連携	国や県などの制度活用や情報提供による空家等対策の充実 弁護士会、司法書士会と連携して制度活用や情報提供等の検討	・空き家の譲渡所得3000万円特別控除の案内【実施中】 ・相続・不在者財産管理人制度等の活用
空家等の継続的な把握(再掲)	効率的な空家等の把握のしくみづくり(再掲)	・管理台帳システムの構築(再掲)

＜特定空家等に対する措置の内容＞



5 方向性4 関係団体等との連携体制の整備・相談対応の強化

空家等の解決に向けては多角的からの検討や各分野と連携した対応が望まれますが、地域(市民)や市、法律、不動産、建築、福祉等の各専門家団体やUR等の各種関係機関、NPO等が協働で取り組む環境が整備されていません。一方、市でも対策を進めていくには、市内の様々な意見や提案を集約し各主体と連携し実施できる施策を模索していく必要があります。

そこで、各主体の既存組織との協働や問題解決に向けた有効な対策の調査研究等が行えるよう連絡体制の整備を進めると共に、連携できる関係団体等の掘起こしを行っていきます。

また、市内においては各分野の計画や事業と連携して実施できる施策や新しく実施可能な施策の検討・推進ができるよう、体制の整備と強化を推進していきます。

将来的には、所有者等が空家等に係る問題で対処しようとしているときに、円滑に解決へと進めることができるような連携体制を目指します。

進める取組み	取組みイメージ	実施中・検討したい対策
連携体制の構築	協議会の設立や運営、各団体との協力による各施策の実施のための協定締結等	・千葉市空家等対策協議会の運営【実施中】 ・協定の締結による相談体制等の整備
相談体制の構築	市内各分野の計画や事業と連携して実施できる施策や新しく実施可能な施策の検討・推進していく体制の整備と強化	・各施策に係る情報提供等の連絡体制の整備
調査研究等の実施	各関係団体と連携して空家等対策に関する調査研究等の検討	・協定の締結による調査研究等の実施や支援

※ 関係団体としては「千葉市空家等対策協議会」の委員所属の団体を中心に、各施策の内容により企業、大学、NPO、UR等の関係機関が想定される。

第5章 対策の推進と実施体制

1 空家等対策の実施体制

(1) 市内の連絡体制の整備

管理不全の空家等への対処だけでなく、今後増加が見込まれる空家等問題に対して対策の方向性を明確化し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくため、都市、企画、市民、福祉、経済等の各関係部署で会議を設置するなど、連絡体制の整備に努めています。

今後も連絡体制の整備・強化に努めながら、情報共有や必要な調整等を図り、取組みを推進していきます。

(2) 千葉市空家等対策協議会

「千葉市空家等対策計画」の策定や実施に関し、意見を聴取することを目的として、空家条例第4条に基づき設置された協議会になります。

法務関係、不動産関係、建築関係、福祉関係の専門家や地域の方々に参画いただき、本計画の策定及び変更、施策実施に関する協議など、空家等対策の推進に向けた取組みを進めていきます。

また、計画策定後も本市の取組みの他、各団体で実施した取組み等をもとに必要に応じて情報交換等を実施するために開催します。

(3) 各専門家団体等との連携

空家等がもたらす問題は、多岐の分野にわたっています。有効活用や流通の促進など対策推進をよりの確かつ迅速に対応するためには、法務、不動産、建築、福祉、の各専門家団体やNPO、UR等の各種関係機関と官民協働で取り組む必要があります。そこで、団体や人材の協力が得られる体制づくりに努めます。また、情報交換を図るとともに連携を図ることで、より効果的な対策の充実を図ります。

(4) 地域との連携

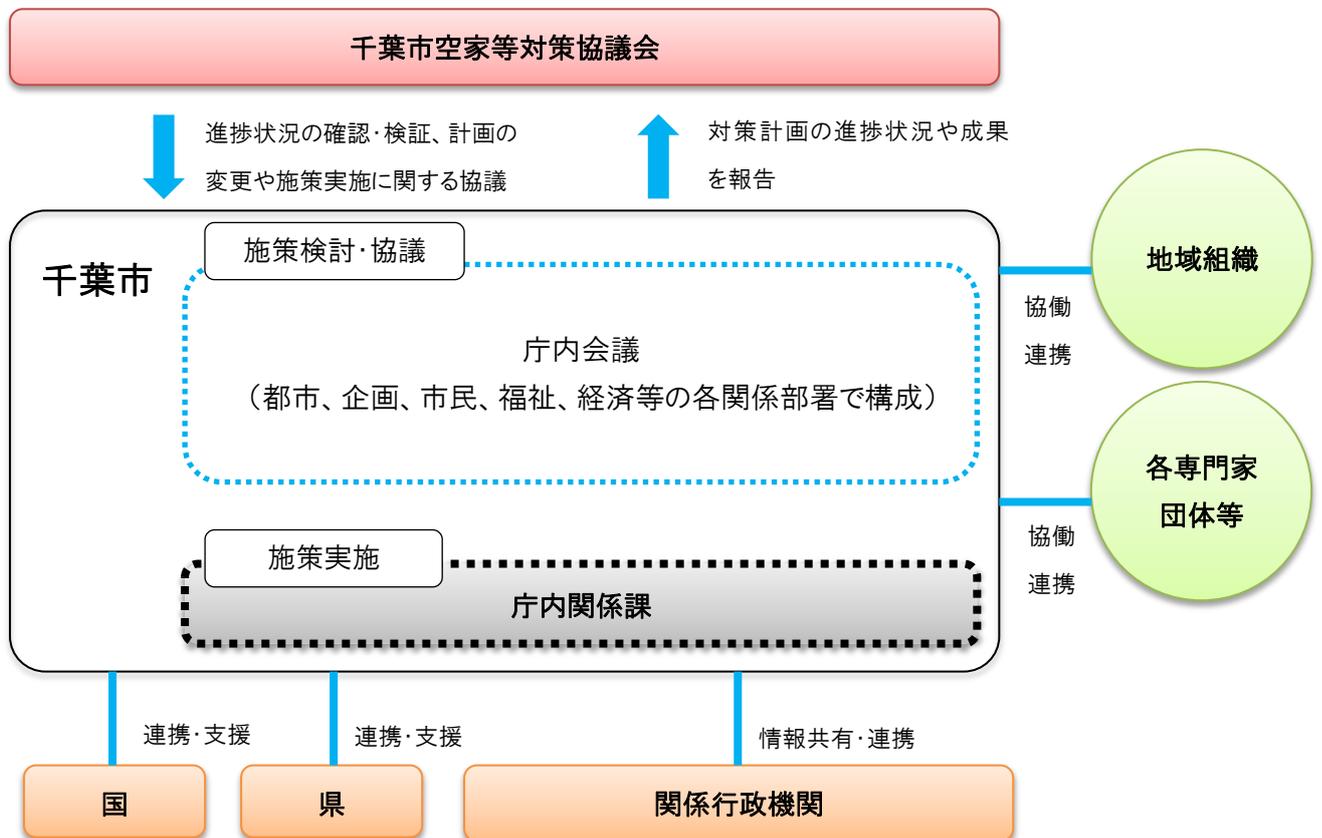
空家等対策を進める上では、その実態を把握することが大切です。また、空家等対策は地域の課題でもあることから対策を進める上では、地域からの情報提供のほか、意識の向上及び理解の促進するための環境整備など、地域との連携が重要です。そこで、町会・自治会等や地域活動団体と連携・協働に努めます。

(5) 国や県等の関係行政機関との連携

空家等に取り組んでいくためには、国の基本指針や県の技術的な助言をふまえ実施していく必要があります。また、空家等に関する様々な制度や支援があることから、必要に応じ活用しながら対策を進めていきます。また、警察や消防局とも連携し、他市町村等・関係行政機関も同様の取組みを進めていることから、情報交換をし連携を図っていくことで、より効果的な対策の充実を図ります。

分野	内容	取組み例
市民	地域の空家等に関すること	町内自治会での情報共有など
法務	空家等の適正管理に関すること	相続登記の啓発・財産管理人制度等の周知・啓発
不動産	不動産の流通・活用に関すること	空家等の売買・流通に係る相談
建築	建物に関すること	空家等の耐震診断等に係る相談
福祉	高齢者等に関すること	高齢者等を対象とした空家等相談窓口の周知
その他		空家等の情報発信や利活用等に関する取組み

【空家等対策の実施体制のイメージ】



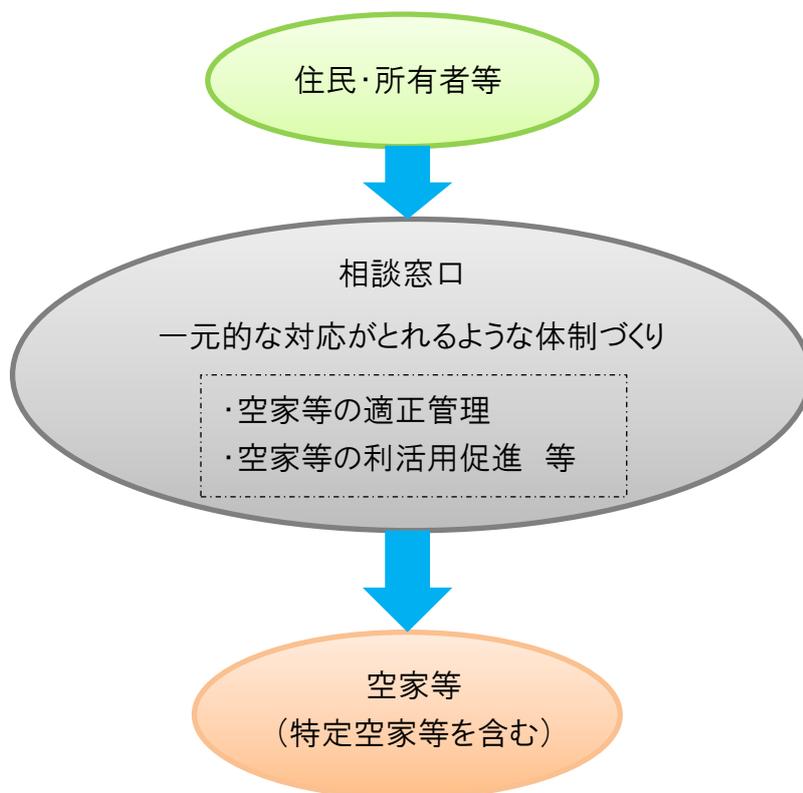
※現在内容を精査中のため、変更となる場合があります。

2 住民等からの空家等に関する相談への対応

(1) 庁内における窓口体制

空家等の適正管理に関する相談は、最初に空家等が所在する住所地を管轄する各区役所が窓口となり、市民局が取りまとめ、内容に応じて関係する部署と連携して対応しています。

また、空家等の有効活用に関する相談は、都市局により対応していますが今後、一元的な対応が取れるような体制づくりの検討を進めていきます。



(2) 専門家団体との連携による相談体制

市民の方から受けた相談内容について、今後専門家団体と連携して対応します。

市民などが抱える空家等の課題について、よりの確かつ迅速に対応できるよう連携体制の整備を検討していきます。

3進行管理

本計画における目標の実現に向けて、各施策の適切な進行管理を行います。また、庁内関係部局間や各主体との情報提供・連携により相互に進捗状況が確認できる体制を整備し円滑に実施していきます。

また、「千葉市空家等対策協議会」や庁内組織において、定期的に対策計画の進捗状況や成果を報告するとともに全国的な施策の動向や社会情勢などをもとに分析・評価を行い、必要に応じて計画の見直しを行います。

具体的な施策のスケジュール

方向性1 空家化を予防するための方策 施策(案)		実施時期
気軽に相談できる環境の提供	空き家の有効活用に関する相談業務	☆
	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	◎
	ホームページでの問い合わせや対応	◎
建物の持続的使用や身近な相談ができる環境づくり	三世帯同居等支援事業	☆
各種媒体を活用した空家等問題に関する周知	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	◎
専門家のアドバイスによる空家に関する知識や意識の向上	出前講座・セミナーの実施	◎
	アドバイザー派遣	◎
	住み替え相談	◎
方向性2 空家等の利活用・跡地活用の促進 施策(案)		実施時期
空家等の利活用に関する相談体制の整備	空き家の有効活用に関する相談業務(再掲)	☆
	相談員の現地派遣	☆
空家等、空室、空部屋に関する利活用促進	千葉市特区民泊施設の環境整備促進事業	☆
空家等の流通促進	空家等登録制度等の実施	◎
企業・大学等との連携による空家・空き室・跡地の利活用検討	空家等対策のモデル事業に対する支援	
住宅以外への利活用検討	福祉施設等への利活用	○
空家等の維持管理に関する取り組みの促進	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	◎
跡地活用の促進	跡地活用の促進(解体支援等)	○
空家等の継続的な把握	管理台帳システムの構築	◎

方向性3 管理不全な空家等の防止と解消 施策(案)		実施時期
空家等の適正管理	管理不全な空家等の相談窓口、調査・指導等の対応	☆
制度活用やその他取組みとの連携	空き家の譲渡所得3000万円特別控除の案内	☆
	相続・不在者財産管理人制度等の活用検討	◎
空家等の継続的な把握(再掲)	管理台帳システムの構築(再掲)	◎
方向性4 関係団体等との連携体制の整備・相談対応の強化 施策(案)		実施時期
連携体制の構築	千葉市空家等対策協議会の運営	☆
	協定の締結による相談体制等の整備	◎
相談体制の構築	各施策に係る情報提供等の連絡体制の整備	◎
調査研究等の実施	協定の締結による調査研究等の実施や支援	○

【実施時期の凡例】

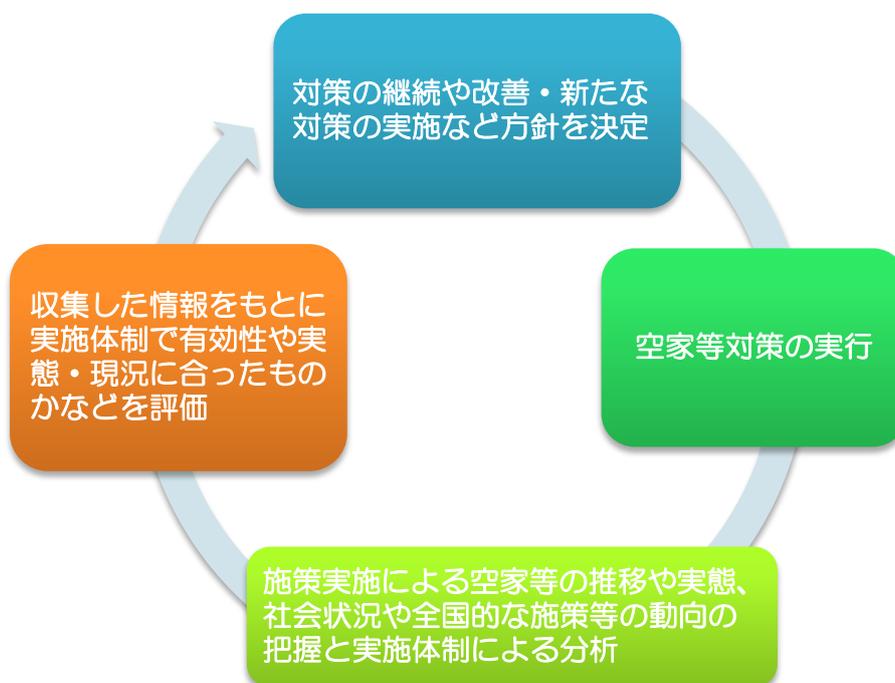
☆:実施中

◎:計画初期に検討開始(もしくは早期実現)

○:計画中期に検討開始(もしくは実施まで)

空欄:計画期間中に検討開始

なお、空家等に関する対策の実施にあたっては、高齢社会及び将来的な人口減少社会など社会情勢の変化の中でも持続可能な「まち」となるよう、施策の実施状況や全国的な施策の動向を分析・評価し、実態やその時々状況にあう施策を展開できるよう、研究と施策検討を行っていきます。



千葉市空家等対策計画（平成●●年●月）

編集・発行 千葉市都市局建築部住宅政策課
〒260-8722
千葉市中央区千葉港1番1号
TEL 043-245-5810
FAX 043-245-5795
メールアドレス jutakuseisaku.URC@city.chiba.lg.jp

第3回千葉市空家等対策協議会のご意見に関する対応表

指摘内容					資料5 検討中の内容
	内容	主な委員	章	ページ	
1	地域コミュニティの観点から見ると、空家の危険度は老朽危険度判定にある管理Eの評価を重視すべきではないか。	林委員	第2章	27 28	千葉市空家等実態調査の項目にX1～X4に変更し調査結果を記載する。
2	実態を掴むため、家のサイズ・構造・道路（接道条件）等との相関関係をまとめた資料を提示願いたい。	小林委員	第2章	21 22	建方、構造、階数、接道について、結果を提示。
3	空家対策には人口維持をして空家をなくすことが重要と考える。現在の計画では一定の空家増加はしょうがないように見受けられるが、例えば人口維持など空家対策することの意味や明確な目標がないと必要性が感じられない。	原田委員	第2章	34	課題の整理の中に「定住の促進による利活用促進」と記載。
4	人口と高齢化率の推移のグラフの数値は、最新情報への更新が必要ではないか。	原田委員	第2章	8	最新のデータに差し替え済。
5	素案概要版に記載の人口等のグラフは単位や数値が抜けている箇所があるので修正願いたい。	林委員	-	-	数値・単位を追記。
6	対策を立てるためには、空家になる理由の整理が重要。実態調査結果を踏まえ、しっかりまとめること。	小林委員	第2章	34 35	実態調査をふまえて、内容を更新済。
7	各主体の役割について、消防や警察についても記載が必要ではないか。	林委員	第5章	58	1(5)「国や県等の関係行政機関との連携」3行目「警察や消防局とも連携し、〃他市町村等・関係行政機関も〃」を追記。
8	データの数が多く、対策計画全体に対してボリューム感があると思われる。見やすくするためにデータは必要最小限に絞った方がいいのではないか。	古田委員	第2章	-	グラフを一部削減し、参考資料へ移動した。
9	いきなり施策を提示すると誤解を招く。計画への記載としては、目的があって、それに対処するための仕組みといった流れでまとめてもらいたい。 ① 空家化する問題点（目的）を掲げる ② 発生する理由を整理 ③ 問題点に対する対策について、何があるか整理し実施の可能性に関わらず全て列挙 ④ 取組み可能な対策については取組む。	小林委員	第2章	34 35	実態調査をふまえて、内容を更新済。
10	問題点の指摘をしっかりして、その問題点に対しできることは計画の中でしっかり記載してもらいたい。	小林委員	第2章	34 35	
11	できることだけを記載していくと、魅力のない計画となってしまう。市民にとって魅力的にするため、将来像を示し現状でできる項目と検討が必要な項目を整理し記載していったほうがいい。	小林委員	第2章	34 35	
12	空室や空部屋についての具体的な施策案がないように感じる。空部屋・空室のモデル事業を募集（募集事例に対して奨励金を出す仕組み。）して情報を収集し、PRも併せその内容をHP等で紹介することを施策の1つとしはどうか。	小林委員	第4章	51	追加修正等なし。表3段目「各種媒体を活用した空家等問題に関する周知」において対応できることを実施。
13	YouTubeを活用した空き家バンクのCM（佐倉市）など、行政側が積極的に情報発信を行う事例がある。事例を参考に積極的な情報発信の実施してもらいたい。	高橋委員	第4章	51	追加修正等なし。表3段目「各種媒体を活用した空家等問題に関する周知」において対応できることを実施。

第3回千葉市空家等対策協議会のご意見に関する対応表

14	各団体と協力して行う中古住宅への「住み替え相談会」の実施（流山市・柏市で実績有）を施策として入れてはどうか。	宮下委員	第4章	51	表4段目「住み替え相談」を追加。
15	例えば介護支援などは相談マニュアルをもとに支援者側から相談を促している。相談マニュアルであれば、その項目の1つとして「自宅の将来をどうするのか」を入れるなど、相談に来るのを待つだけでなく、支援者側が住宅の将来について積極的に相談を受けにくい環境を整えていくべき。	松菌委員	第4章	51	表1段目「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」を追加。
16	市内にいないオーナーに対して、どのようにして情報を届けていけるかが重要となるので、兵庫県の事例や事務局説明のあった「固定資産税通知の活用」や「SNSの活用」など、情報発信手段についてしっかり記載してもらいたい。	宮下委員	第4章	51	追加修正等なし。固定資産税納税通知書と併せて周知することは継続して庁内協議する。SNSの活用については、表3段目「各種媒体を活用した空家等問題に関する周知」において対応できることを実施。
17	空家になりやすいは、接道・立地・駐車場がない等の条件が悪く、解体費用も回収できないような資産価値の低い物件と思われる。そういった条件が悪い物件は利用価値が見出しづらく放置される可能性があるため、予防策として周辺の土地とひとまとめにして整備するなど、利用価値を高め活用につながる施策について検討してもらいたい。	原田委員	第4章	53	追加修正等なし。表7段目「跡地活用の促進」において対応できることを実施。
18	跡地の固定資産税の軽減措置検討、跡地の取得者（家や宅地としての取得、宅地を拡大するための隣接地取得）に対する不動産取得税や登録免許税等の軽減や減免措置の検討（国への提言など）を施策として入れてはどうか。	高橋委員	-	-	追加修正等なし。庁内では継続協議していく。
19	空家は築何十年経過している物件も多い。そこで、子育て・新婚・高齢者の利活用者に対する補助は、移転費補助よりも解体費補助の方がいいのではないか。	宮下委員	第4章	53	票2段目の「空家等、空室、空部屋に関する利活用促進」において、検討。
20	住宅以外への転用を難しくしている各基準や規制について、何を優先的に検討していくかなど具体的な内容が見受けられない。検討するだけとの記載で伝わっていないので、基準のどこに制約があって、どう検討したいかを具体的に記載すべき。	松菌委員	第4章	53	実現性を考慮し、表5段目「福祉施設等への利活用」と記載。
21	岡山県や岡山市が東日本大震災の際に、NPO等と連携し移住促進を進めた結果、移住希望者が多かった。高齢化社会へ対応していくためにも移住促進に力を入れてもいいのではないか。	松園委員	第2章	34	課題の整理の中に「定住の促進による利活用促進」を追加。
22	行政側の相談窓口について、総合的な窓口として一本化されるが望ましい。そこで、素案に記載されている現状の相談体制ではなく、対策を進めるに当たり望ましい相談体制の図示が必要と思われるので検討してもらいたい。なお、記載は難しいとの結論になった場合の代案として、現状の相談体制を図示したうえで、さらに将来目標として望ましい相談体制を載せることも考えられる。	小林委員	第5章	60	図示のとおり修正。

第3回千葉市空家等対策協議会のご意見に関する対応表

23	空家等対策協議会の今後の役割について、例えば特定空家に関する事など、こういった場面で計画に関わっていくのか記載してもらいたい。	古田委員	第5章	61	空家等対策協議会の今後の役割については、3進行管理にて表現している。 また、特定空家等との関わり方は引き続き検討。次回の千葉市空家等対策協議会は、平成30年度内に施策の取り組み状況について説明予定。主に関係団体との協定の締結状況など。
24	セーフティネット法は法律自体あることから、連携した施策については実施時期を△ではなく◎くらいに引き上げてもらうなど、積極的に施策に取り入れてもらいたい。	周藤委員	第4章	53	表3段目「セーフティネット法に基づく登録制度の活用検討」と記載。
25	計画実施時期の「△」については積極性が感じられないので、他の表記がいいのでは。	古田委員	第5章	61	“△”から“空欄”とする。
26	想定される関係団体について、こういった役割や協力を期待しているのか記載が必要。また、例えば情報提供といっても各関係団体を取り巻く状況や制約もあるので、そこを考慮した形での記載が望ましい。	林委員	第5章	59	分野別に取り組み例等を記載。
27	施策によっては関係団体に過不足があると思われる。（例えば高齢者への見守りであれば、安心ケアセンター等の様々な団体との連携しながら行っている。）	林委員	第4章	51	追加修正等なし。あんしんケアセンターについては第4章2 方向性1表1段目「気軽に相談できる環境の提供」に追加。
28	市外に住んでいるオーナーに対して、空家化を予防するという情報を届ける仕組みが必要ではないか。	松菌委員	第4章	51	表5段目「気軽に相談できる環境の提供」において対応。
29	民生委員に対して期待することを具体的に計画の中で示していただきたい。	林委員	第4章	50	(1)5行目に「地域や民生委員等と連携して取組める方法を検討してきます。」と記載。