

## 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(2013)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(2017)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。

その後、平成27(2015)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。

これを受けて、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、平成30(2018)年7月に「千葉市空家等対策計画(計画期間：平成30(2018)年度～平成37(2025)年度)」を策定し、「空家等の発生を予防するための方策」、「空家等の利活用・跡地活用の促進」、「管理不全な空家等の発生防止と解消」及び「関係団体等との連携体制の整備・相談対応の強化」の4つの取組みの方向性を定め、空家等対策に取り組んできました。

本計画も策定から5年が経過するなか、令和5(2023)年3月の本計画の上位計画である「千葉市住生活基本計画」の改定や同年12月の「空家法」の改正に対応するとともに、社会経済情勢の変化にも対応し、空家等対策をより一層推進するため、計画期間8年間の途中ではありますが、「千葉市空家等対策計画」を改定します。

引き続き、本計画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7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しました。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。

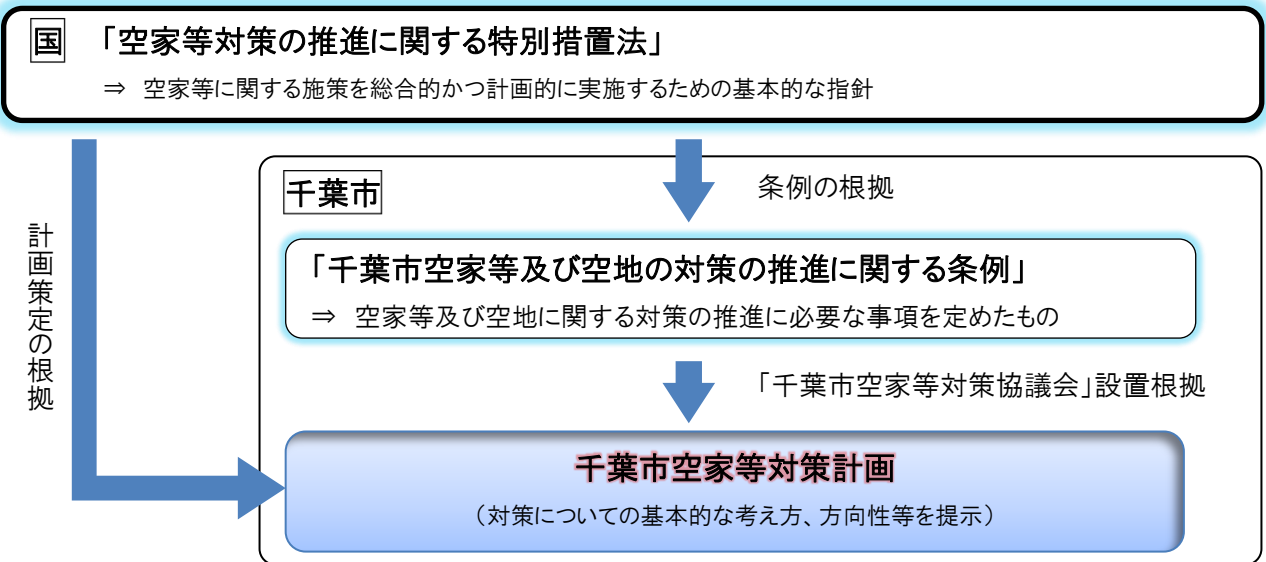


図1-1 千葉市空家等対策計画の位置付け(空家法・空家条例との関係)

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取組みの方針等を示すものであり、市の中長期的な行政運営の方針となる「千葉市基本計画」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、都市づくりの基本的な方針を定めた「ちば・まち・ビジョン(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。

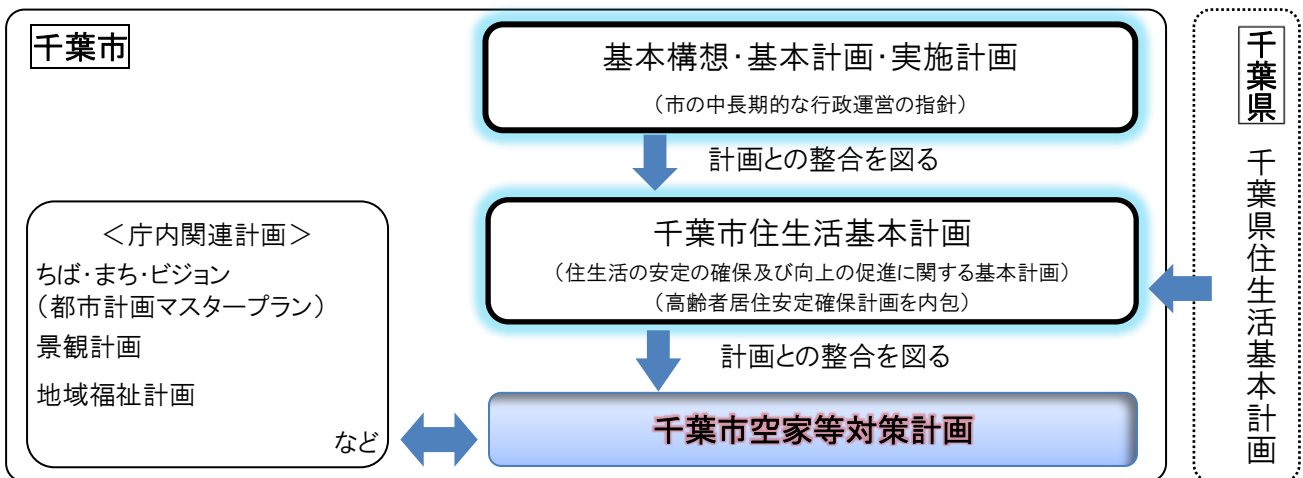


図1-2 千葉市空家等対策計画の位置付け(市内の各計画との関係)

### 3 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。



### 4 計画の対象

本計画では、空家法第2条第1項の「空家等（「特定空家等及び管理不全空家等」を含む）」を対象とします。

また、その増加は空家等と同様に地域への影響が想定される「空室」、将来的に空家や空室につながる要因の一つとなる「空部屋」も何らかの対策を進めていく必要があると考えられることから、対策によっては「空室」や「空部屋」も本計画の対象に含むこととします。空家等、空室、空き部屋の用語については、「6 用語の定義」（P6）を参照ください。

#### (1) 空家等

対策の優先は、「空家等（「特定空家等及び管理不全空家等」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ての住宅とします。

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

空室が増加していくと建物の維持ができず建物の住環境が悪化し、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

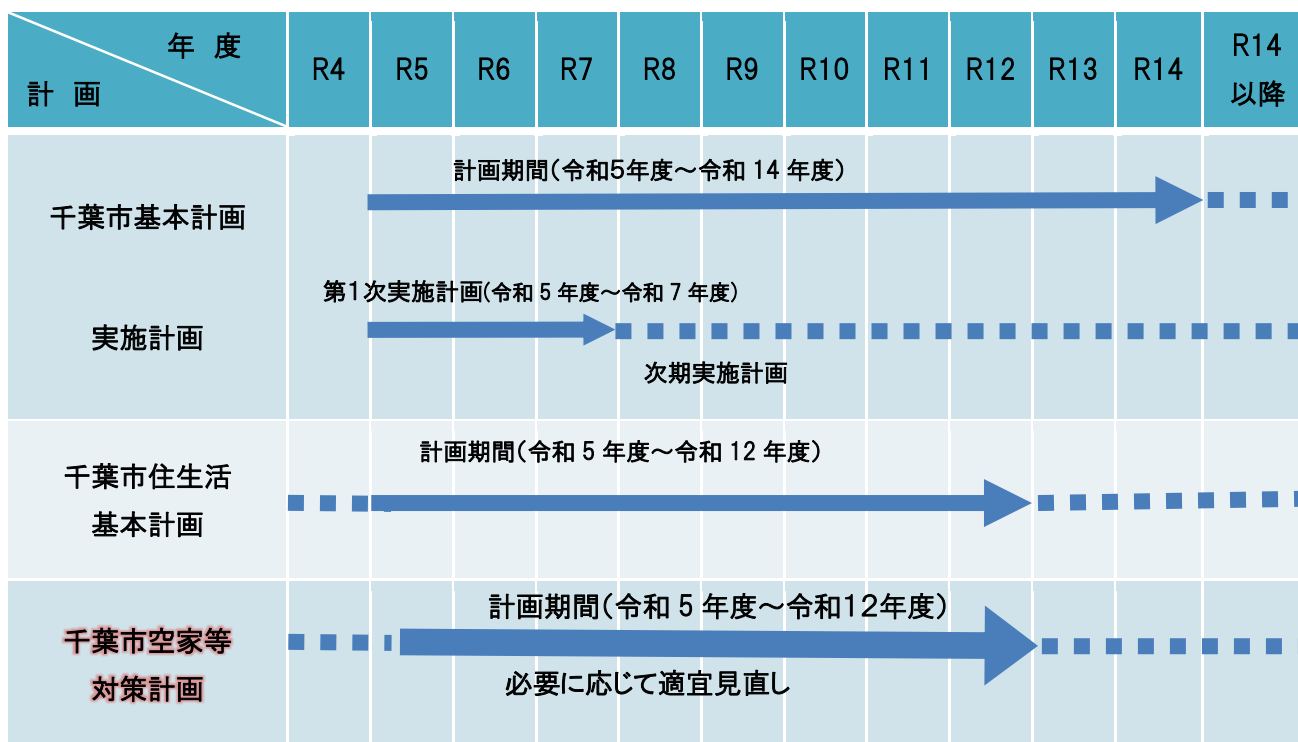
所有者等にとっては、利用はしないが維持管理が必要で持て余してしまう「空部屋」ですが、活用できれば有効な空間のストックとなります。そこで、空家等や空室の対策を考えていく中で、有効となる対策については空部屋も対象にすることとします。

## 5 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、令和5(2023)年度から令和12(2030)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】



## 6 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<sup>※</sup>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。

### 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<sup>※</sup>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<sup>※</sup>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

### 特定空家等

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又は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てい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であると認められる空家等のことです。空家法第2条第2項に定められています。

### 管理不全空家等

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態であると認められる空家等のことです。空家法第13条第1項第1号に定められています。

### 管理不全な空家等

ここでは、適切な管理がなされていない空家等(特定空家等及び管理不全空家等を含む)の総称としています。

### 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。

### 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。

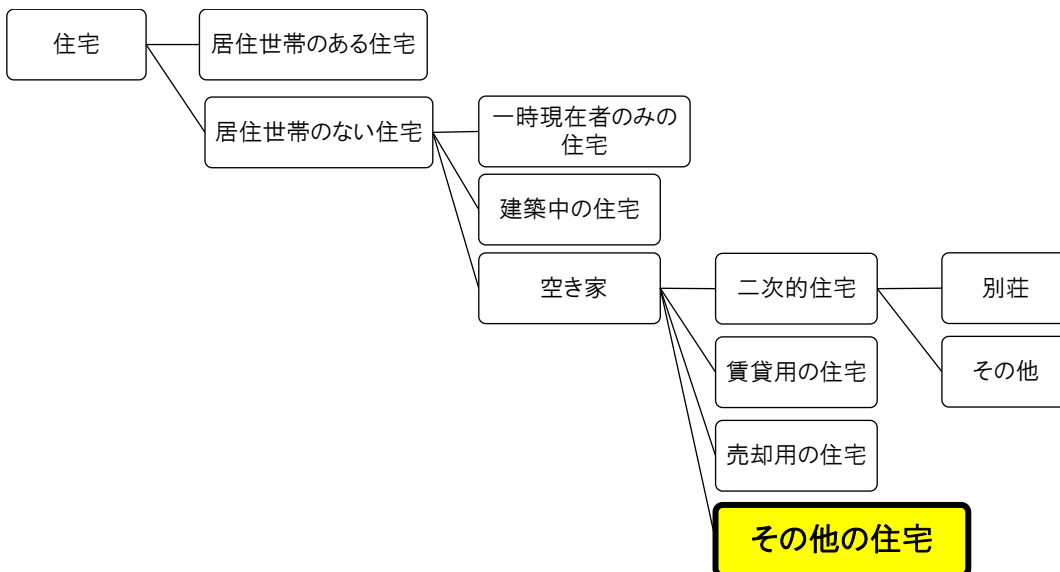
なお、本文中に総数と内訳の合計が一致しないグラフ等が一部ありますが、それは、住宅土地統計調査の統計表の数値が表章単位未満の位で四捨五入しており、総数と内訳の合計が必ずしも一致していないため※です。

※「平成30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」での空き家の分類の1つです。空き家の中で賃貸用、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30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30年住宅・土地統計調査 用語の解説」参照

