

第4章 空家等の対策

1 方針 1 空家等の発生予防

第2章「1 千葉市の現状」を踏まえると、今後も空き家の増加が懸念されているため、居住中の段階から準備を進めていただくことや、住まいの性能や価値を保ち、より長く安全で快適に住んでいただくよう、所有者等への普及啓発を強化し、「住宅を空き家としない」との意識を醸成しながら、空家等の発生を予防します。

基本施策	具体的施策
(1) 気軽に相談できる環境の提供	①すまいのコンシェルジュによる空き家の一般相談対応
	②専門家団体等と連携した相談体制の強化
	③福祉部局と連携した普及啓発活動の展開
(2) 建物の持続的使用や身近な相談ができる環境づくり	④千葉市三世同居・近居支援事業の実施
	⑤住宅の耐震診断・耐震改修補助制度の実施【新規】
(3) 各種媒体を活用した空家等問題に関する周知や啓発	⑥空き家ガイドブック、チラシ等を使用した普及啓発【新規】
	⑦空家等問題事例集や空家等・空室・空部屋利用事例集の作成
	⑧おくやみハンドブックを活用した啓発【新規】
(4) 制度活用やその他取組みとの連携	⑨成年後見人制度、信託、リバースモーゲージや、ハウスリースバック等の制度の普及
	⑩空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の周知
(5) 専門家のアドバイスによる空家等に関する知識や意識の向上	⑪空き家セミナー・出前講座の開催
	⑫空き家に関する外部セミナー等との連携【新規】

(1) 気軽に相談できる環境の提供

①すまいのコンシェルジュによる空き家の一般相談対応

空き家の今後の活用についてお悩みの所有者やその親族から、市（すまいのコンシェルジュ）が相談を受け、一般的な内容についてはその場でアドバイスし、不動産売買や相続、リフォームなどの専門的な内容については、専門家団体の相談員へ繋ぐ、「すまいのコンシェルジュによる空き家相談」を継続して実施します。

②専門家団体等と連携した相談体制の強化

空家等対策に関する連携協定を締結している専門家団体との相談体制により、空家等の所有者や将来空き家となる懸念がある高齢の所有者に対し、空き家の管理、売却、賃貸、活用方法などの相談対応を継続して実施します。

また、遠方の空き家所有者が気軽に相談できる体制を整えるため、オンライン相談の対応についても検討します。

③福祉部局と連携した普及啓発活動の展開

今後も増加が見込まれる高齢者に対して、福祉部局やあんしんケアセンター（地域包括支援センター）などと連携し、空家等化の未然防止に向けた普及啓発活動を行います。

(2)建物の持続的使用や身近な相談ができる環境づくり

④千葉市三世代同居・近居支援事業の実施

離れて暮らしていた三世代の家族が、同居または近隣1km以内に居住するために必要となる費用の一部を助成します。

⑤住宅の耐震診断・耐震改修補助制度の実施【新規】

住宅の耐震性向上のために、所有者が実施する耐震診断、耐震改修等に要する費用の一部を助成します。

(3)各種媒体を活用した空家等問題に関する周知や啓発

⑥空き家ガイドブック、チラシ等を使用した普及啓発【新規】

空き家の管理、売却、賃貸、活用方法、相続登記の義務化等を案内する空き家ガイドブックを、ホームページへの掲載、区役所の窓口、専門家団体等にて配架することで、情報提供・意識啓発を行います。

さらに、固定資産税等の納税通知書を活用し、空き家の適正管理等の注意喚起を行います。

⑦空家等問題事例集や空家等・空室・空部屋利用事例集の作成

本市での空家等活用事例のみならず、他市の事例や国が公表している事例を活用し、事例集として分かりやすくまとめ、ホームページ等により情報提供を行います。

⑧おくやみハンドブックを活用した啓発【新規】

相続が空き家発生の一因のひとつであることから、相続後なるべく早期に空き家の活用等がなされるようにすることが重要です。そのため、死亡届出時に相続人の方へお配りする「おくやみハンドブック」を活用して、意識啓発及び情報提供を行います。

(4) 制度活用やその他取組みとの連携

⑨ 成年後見人制度、信託、リバースモーゲージやハウスリースバック等の制度の普及

住宅所有者ではありますが、認知症などにより判断能力に不安のある方々に対し、売却や賃貸などの処分や管理を子供等が代わりにすることができる仕組みや、住宅を資産として活用しつつ居住を継続する仕組みについて、普及を促進します。

⑩ 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の周知

相続した空き家を譲渡する場合の税制上の特例措置をホームページ等により周知します。

(5) 専門家のアドバイスによる空家等に関する知識や意識の向上

⑪ 空き家セミナー・出前講座の開催

専門家団体等と連携し、市主催の空き家セミナーを実施し、所有者を含め広く市民へ向けた相談対応及び普及啓発を進めます。また、社会情勢の動向等を踏まえ、不動産登記法の改正の内容など、各種制度の見直しに合わせ、講演テーマを検討します。

⑫ 空き家に関する外部セミナー等との連携【新規】

空家等対策に関する連携協定を締結している専門家団体やNPO法人等が主催する、空き家に関するセミナーや相談会等と積極的に連携し、所有者を含め広く市民へ向けた相談対応及び普及啓発を進めます。

2 方針2 空家等の利活用の促進

本市においては、空家等は不動産市場で一定程度流通しています。利活用を促進する上では、引き続き、良好な状態の住宅として使い続けることのほか、例えば地域の課題解決や活動拠点等に資するなど住宅以外の用途への転用も重要です。

このため、利用可能な空家等について、空家等の所有者と利活用を希望する者とのマッチングを図るとともに、住宅以外の活用を促進するモデル的な取組みなど利活用の施策を検討し、市場での流通を促進していきます。

また、高経年住宅団地では、「世帯分離等に伴う若年世代・生産年齢層の流出による人口減少」、「入居世代の高齢化・高齢単身世帯の増加」などにより、空き家の増加が懸念されるため、地域の活性化や魅力向上につながる空家等の利活用の施策を検討していきます。地域再生の拠点などでは、空家等の分布の状況等を踏まえ、建築基準法上の規制の合理化等により空き家の用途変更や建替え等をしやすくする空家等活用促進区域の設定について、必要に応じて検討します。

基本施策	具体的施策
(1) 空家等の利活用に関する相談体制の整備	① すまいのコンシェルジュによる空き家の一般相談対応(再掲)
	② 専門家団体等と連携した相談体制の強化(再掲)
(2) 空家等、空室、空部屋に関する利活用促進	③ 国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の実施
(3) 空家等の流通促進	④ 安心して購入できる仕組みの普及【新規】
	⑤ すまいのリユースネットの実施【新規】
(4) 企業・大学等との連携による空家等・空室・空部屋・跡地の利活用検討	⑥ 空家等活用・除却提案モデル事業の実施
(5) 住宅以外への利活用検討	⑦ 福祉部局等と連携した情報提供及び関連施設への利活用【新規】
	⑧ すまいのリユースネットの実施【新規】(再掲)
(6) 空家等の維持管理に関する取組みの促進	⑨ 空家等の植木剪定・除草等に関する代行者の紹介
	⑩ 空家等の管理代行サービス事業者との連携
(7) 高経年住宅団地の空家等対策の推進	⑪ 高経年住宅団地での空き家問題の解決を図る団体への支援【新規】
	⑫ 結婚新生活支援事業の実施【新規】
	⑬ 子育て世帯住替え支援事業の実施【新規】
(8) 跡地活用の促進	⑭ 空き地バンクの実施【新規】
	⑮ 空家等活用・除却提案モデル事業の実施(再掲)
	⑯ 空家管理支援事業(空家解体後の駐車場利用)の実施【新規】
(9) 空家等の継続的な把握	⑰ 管理台帳システムによる空家等の管理

(1)空家等の利活用に関する相談体制の整備

①すまいのコンシェルジュによる空き家の一般相談対応（再掲）

空き家の今後の活用についてお悩みの所有者やその親族から、市（すまいのコンシェルジュ）が相談を受け、一般的な内容についてはその場でアドバイスし、不動産売買や相続、リフォームなどの専門的な内容については、専門家団体の相談員へ繋ぐ、「すまいのコンシェルジュによる空き家相談」を継続して実施します。

②専門家団体と連携した相談体制の強化（再掲）

空家等対策に関する連携協定を締結している専門家団体との相談体制により、空家等の所有者や将来空き家となる懸念がある高齢の所有者に対し、空き家の管理、売却、賃貸、活用方法などの相談対応を継続して実施します。

また、遠方の空き家所有者が気軽に相談できる体制を整えるため、オンライン相談の対応についても検討します。

(2)空家等、空室、空部屋に関する利活用促進

③国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の実施

対象施設が所定の要件に該当する場合、都道府県知事（保健所を設置する市にあっては市長）が認定することで、観光やビジネスの宿泊ニーズに対応した新たな宿泊施設を提供することが可能となります。（若葉区・緑区の住居専用地域及び市街化調整区域に限る。）

(3)空家等の流通促進

④安心して購入できる仕組みの普及【新規】

空き家の発生抑制には中古住宅の流通促進が必要であることから、消費者が安心して取引できるよう、建物状況調査及び既存住宅売買瑕疵保険等の仕組みの普及を促進します。

⑤すまいのリユースネットの実施【新規】

この制度は、市内の空き家・マンションの空き室を貸したい・売りたいと考えている所有者の声と、それを活用したいと考えている利用者の声を聴き、両者の声を一致させ結び付ける橋渡しを市と不動産団体が協力して行うものです。この制度を活用し、空き家の流通促進を図ります。また、媒介金額の低い物件については登録要件を拡充し、郊外部の流通しにくい低未利用土地等の流通促進を図ります。

(4)企業・大学等との連携による空家等・空室・空部屋・跡地の利活用検討

⑥空家等活用・除却提案モデル事業の実施

空家等の利活用促進を図るため、地域貢献や地域の課題解決（地域交流の活性化や地域コミュニティの再生など）につながる空家等や除却後の跡地を活用する優れた取組みを、市が選定し支援する仕組みを検討します。

(5)住宅以外への利活用検討

⑦福祉部局等と連携した情報提供及び関連施設への利活用【新規】

空き家の情報を共有し活用へと繋げる方策について、福祉部局等と連携しながら、効果的な仕組みの構築を進めます。

⑧すまいのリユースネットの実施【新規】（再掲）

市内の空き家・マンションの空き室を貸したい・売りたいと考えている所有者の声と、それを活用したいと考えている利用者の声を聴き、両者の声を一致させ結び付ける橋渡しを市と不動産団体が協力して行うものです。この制度を活用し、地域貢献団体と空き家の所有者とのマッチングを図り、空き家の利活用を促進します。

(6)空家等の維持管理に関する取組みの促進

⑨空家等の植木剪定・除草等に関する代行者の紹介

遠方の空き家所有者や、高齢者の場合等、空き家の植木剪定や除草が困難な状況に対応するため、空家等の適正管理の促進に関する協定などに基づき、空き家の管理でお困りの方に対し、公益社団法人千葉市シルバー人材センターを紹介します。

⑩空家等の管理代行サービス事業者との連携

遠方の空き家所有者や、高齢者の場合等、定期的に空き家を管理することが困難な状況に対応するため、空家等の適正管理の促進に関する協定などに基づき、公益社団法人千葉市シルバー人材センターを紹介するとともに、適正な維持管理に資する連携を進めます。

(7)高経年住宅団地の空家等対策の推進

⑪高経年住宅団地での空き家問題の解決を図る団体への支援【新規】

空き家の増加につながる高齢化の進展が著しい高経年住宅団地内の空き家の発生抑制及び解消を図るため、地域の自治組織等による空き家対策の取組みを支援します。そのため、地域の自治組織等が連携団体等（NPO 法人等）と協同で行う空き家の発生予防、活用及び適正な管理等の取組みを支援する仕組みを検討します。

⑫結婚新生活支援事業の実施【新規】

婚姻又はパートナーシップ宣誓を機に、市内の高経年住宅団地以外から市内の高経年住宅団地へ転居していること等、一定の要件を満たす新婚等世帯に対し、住居費、引越費用、及びリフォーム費用の一部を助成します。

⑬子育て世帯住替え支援事業の実施【新規】

新しく千葉市内の高経年住宅団地へ転居する子育て世帯に対し、中古住宅の購入費用や賃貸住宅の賃料、引越費用、リフォーム費用などを助成します。

(8)跡地活用の促進

⑭空き地バンクの実施【新規】

空家等の跡地を含む空き地について、空き地の所有者と空き地を活用したい利用者をつなぐマッチング制度を実施し、空き地の有効活用及び管理の促進を図ります。

⑮空家等活用・除却提案モデル事業の実施（再掲）

地域貢献や地域の課題解決（地域交流の活性化や地域コミュニティの再生など）と結びつけた空家等や除却後の跡地を活用する優れた取組みを市が選定し、支援することにより、空家等の利活用促進を図ります。

⑯空家管理支援事業（空家解体後の駐車場利用）の実施【新規】

空き家解体後の敷地が駐車場として活用可能の場合、千葉市住宅供給公社が解体費用の一部を補助し、一定期間駐車場事業を行います。

(9)空家等の継続的な把握

⑰管理台帳システムによる空家等の管理

市民からの相談や問い合わせのあった空家等に関する情報を利便性の高いデータベースで管理し、関係部署との情報共有を図り、業務の効率化を進めます。

3 方針3 管理不全な空家等の解消

管理不全な空家等は防災性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、住環境の悪化により地域に外部不経済（迷惑）をもたらします。そのため、周辺に影響を及ぼす空家等に対して指導を強化するとともに、所有者不明空家等への対策を講じるなど、空家等の適切な管理を促進します。

基本施策	具体的施策
(1) 空家等の適正管理	①管理不全空家等に対する法令に基づく必要な措置【新規】
	②特定空家等に対する法令に基づく必要な措置
	③解体支援策の検討【新規】
(2) 制度活用やその他取組みとの連携（再掲）	④空き家の譲渡所得 3,000 万円特別控除の周知（再掲）
	⑤成年後見人制度、信託等の活用推進
(3) 所有者不明、相続人不存在の場合の対応	⑥財産管理制度の活用【新規】
	⑦専門家と連携した所有者調査の実施【新規】
(4) 解決が困難な事案への対応	⑧相談体制の強化
	⑨売却や建替え等が困難な特定空家等への支援策の検討【新規】
(5) 空家等の継続的な把握（再掲）	⑩管理台帳システムによる空家等の管理（再掲）

(1) 空家等の適正管理

①管理不全空家等に対する法令に基づく必要な措置【新規】

空家法に基づき、放置すれば特定空家等になる恐れがある空家等を管理不全空家等として指導を行い、所有者等による自発的な改善を促します。さらに、勧告を受けた管理不全空家等については、固定資産税等の住宅用地特例を解除します。

②特定空家等に対する法令に基づく必要な措置

空家法に基づき、特定空家等に認定した空家等について指導を行い、所有者による自発的な改善を促します。さらに、勧告を受けた特定空家等については、固定資産税等の住宅用地特例を解除します。

③解体支援策の検討【新規】

周辺の生活環境に影響を及ぼさないように、所有者等の自発的な除却を促進するため、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある空家等の除却工事に係る費用の支援を検討します。

(2) 制度活用やその他取組みとの連携（再掲）

④空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の周知（再掲）

相続した空き家を譲渡する場合の税制上の特例措置を市ホームページ等により周知します。

⑤成年後見人制度、信託等の活用推進

住宅所有者ではありますが、認知症などにより判断能力に不安のある方々に対し、売却や賃貸などの処分や管理を子供等が代わりにすることができる仕組みについて、普及を促進します。

(3) 所有者不明・相続人不存在等の場合の対応

⑥財産管理制度の活用【新規】

所有者等が不明である場合などには、将来的に改善が見込まれないと考えられることから、財産管理制度を活用し管理不全な空家等の解消に努めます。

⑦専門家と連携した所有者調査の実施【新規】

所有者等が不明である空家等への対応では、登記や相続などの知見を有する専門家団体などからの助言や、所有者調査の協力を得ながら、財産管理制度の活用を進めていきます。

(4) 解決が困難な事案への対応

⑧相談体制の強化

所有者等だけでは対処できない接道不良や借地上にある空家等の空き家問題については市の関与も必要であることから、相談体制の強化を検討します。

⑨売却や建替え等が困難な特定空家等への支援策の検討【新規】

売却や建替え等が困難な特定空家等に対し、支援策を検討します。

(5) 空家等の継続的な把握（再掲）

⑩管理台帳システムによる空家等の管理（再掲）

市民からの相談や問い合わせのあった空家等に関する情報を利便性の高いデータベースで管理し、関係部署との情報共有を図り、業務の効率化を進めます。

4 方針4 関係団体等の多様な主体との連携

空家等の発生予防、空家等の利活用の促進及び管理不全な空家等の解消に向けては、NPO等の民間主体や地域コミュニティを活用することで、より効果的な取組みが期待できます。そのため、空家等対策に関するNPO等の民間主体や地域コミュニティの活動を促進します。また、専門家団体とは連携体制の強化を図ります。

基本施策	具体的施策
(1) 地域と連携した空家等対策の推進	① 高経年住宅団地での空き家問題の解決を図る団体への支援【新規】(再掲)
(2) NPO等の民間主体や地域コミュニティの活動の促進	② 空家等管理活用支援法人の活用の検討【新規】
	③ 売却や建替え等が困難な特定空家等への支援策の検討【新規】(再掲)
(3) 連携体制の構築	④ 千葉市空家等対策協議会の運営
	⑤ 協定の締結による相談体制等の整備
(4) 相談体制の構築	⑥ 各種施策に係る情報提供等の連絡体制の整備
(5) 調査研究等の実施	⑦ 協定の締結による調査研究等の実施や支援

(1) 地域と連携した空家等の推進

① 高経年住宅団地での空き家問題の解決を図る団体への支援【新規】(再掲)

地域住民による所有者への働きかけ、空き家の見守りや地域ニーズに応じた空き家利用などの先進的な取組について支援します。

(2) NPO等の民間主体や地域コミュニティの活動の促進

② 空家等管理活用支援法人の活用の検討【新規】

空家等の管理や活用に取り組むNPO法人や社団法人等を空家法に基づく空家等管理活用支援法人として指定することによる、支援法人との連携を検討します。

③ 売却や建替え等が困難な特定空家等への支援策の検討【新規】(再掲)

売却や建替え等が困難な空家等の解消のため、NPO等の民間主体と連携し、良好な居住環境の整備につなげる支援策を検討します。

(3) 連携体制の構築

④千葉市空家等対策協議会の運営

「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、空き家条例第4条に基づき設置された協議会で、計画の変更、施策実施に関する協議や情報交換など、空家等対策の着実な推進や施策の充実に向け協議を実施します。

⑤協定の締結による相談体制等の整備

本市では、協定を締結した7団体と連携して、空き家相談会や空き家セミナーを開催しています。今後も、空き家問題の解決に向けて必要な支援の方策について、連携し検討を行います。

(4) 相談体制の構築

⑥各種施策に係る情報提供等の連絡体制の整備

関係団体との連絡体制の整備の構築を目的とした「空家等対策推進協定連絡会」で情報交換を図るとともに調査・研究、制度活用など様々な面で連携を図ります。

(5) 調査研究等の実施

⑦協定の締結による調査研究等の実施や支援

関係団体等と連携した空家等対策に関する調査研究等の実施検討を行います。

5 関係する取組み

住宅の性能や価値の向上、所有者等のニーズに応じた住宅以外の用途への活用など、空家等問題の改善につながる様々な取組みについて、庁内関係部局等との連携を図りながら、より一層効果的な仕組みの構築を進めます。

関係する取組み方針	関係する取組み
方針1 空家等の発生予防	住宅用設備等脱炭素化促進事業補助金
方針2 空家等の利活用の促進	町内自治会集会所建設等事業補助金
	町内自治会集会施設借上費補助金
	どこでもこどもカフェ事業補助金
	民間児童福祉施設建設費等補助金(児童)
	児童養護施設等の生活向上のための環境改善事業補助金
	住宅確保要配慮者円滑入居支援補助金
方針3 管理不全な空家等の解消	既存建築物吹付けアスベスト対策費補助金
	狭あい道路拡幅整備事業
	住宅除却費補助事業
	危険ブロック塀等改善補助金
	私道整備の助成に関する交付金

(1) 方針1 「空家等の発生予防」に関係する取組み

住宅用設備等脱炭素化促進事業補助金

市内の自己居住用住宅に再生可能エネルギー等設備を導入した者に対し、その費用の一部を助成します。

(2) 方針2 「空家等の利活用の促進」に関係する取組み

町内自治会集会所建設等事業補助金

町内自治会等が、その活動拠点となる集会所を整備した場合、その経費の一部を補助します。

町内自治会集会施設借上費補助金

町内自治会が、その活動拠点となる集会所の借上に要する経費の一部を補助します。

どこでもこどもカフェ事業補助金

市民ボランティア団体等が「どこでもこどもカフェ」を運営する際に要する経費について、その運営費用の一部を補助します。

民間児童福祉施設建設費等補助金（児童）

社会福祉法人等が行う児童養護施設等の整備促進のため、施設建設等に要する経費に対し補助します。

児童養護施設等の生活向上のための環境改善事業補助金

ファミリーホーム等を新設する場合の建物の改修等に要する経費に対し補助します。

住宅確保要配慮者円滑入居支援補助金

高齢者等の住宅確保要配慮者に対して、民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するため、初回分の家賃債務保証料等の一部を補助します。

既存建築物吹付けアスベスト対策費補助金

アスベスト吹付け材の分析調査、又は、除去等を行う場合、その費用の一部を助成します。

（3）方針3 「管理不全な空家等の解消」に関する取組み

狭あい道路拡幅整備事業

幅員4m未満の市道を拡幅するため、門、塀の撤去、公共汚水柵の移設、擁壁の築造などの費用の一部を助成するとともに、すみ切り用地を寄付した者に奨励金を交付します。

住宅除却費補助事業

耐震性が不足する住宅等に対し、除却工事費の一部を補助します。対象となる住宅は旧耐震、耐震診断実施等の要件があります。

危険ブロック塀等改善補助金

地震によりコンクリートブロック塀等が倒壊し、通りがかった子供たちが巻き込まれる事故を防ぐため、危険なブロック塀等の撤去や軽量フェンス等の設置にかかる費用の一部を補助します。

私道整備の助成に関する交付金

道路利用者の安全と生活環境の向上を図るため、私道の舗装や排水施設の整備に係る費用の一部を助成します。