

第9回 千葉市空家等対策協議会 次第

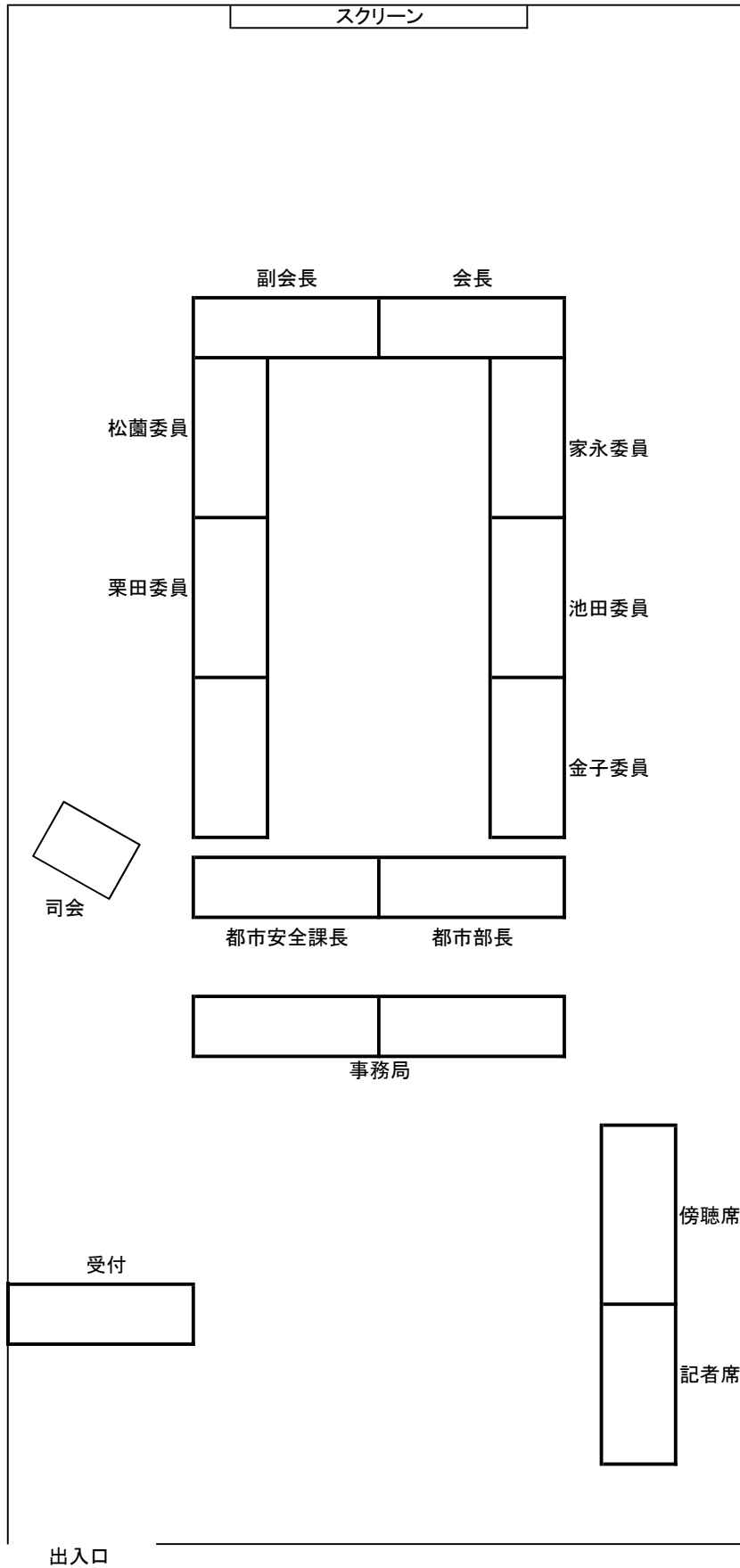
- 1 開会
- 2 第8回空家等対策協議会における
各委員からの質問への回答及び意見の概要
- 3 審議
 - (1) 千葉市空家等対策協議会の進め方について（修正）
 - (2) 千葉市住生活基本計画の改定について
 - (3) 最新の国の動向について
 - (4) 空家等対策の課題と計画改定の方向性について
- 4 事務連絡
- 5 閉会

【配付資料】

- | | | |
|------|---|--------------------------|
| 資料 | 1 | 千葉市空家等対策協議会委員名簿 |
| 資料 | 2 | 第8回空家等対策協議会 各委員からの質問への回答 |
| 資料 | 3 | 第8回空家等対策協議会 各委員からの意見の概要 |
| 資料 | 4 | 千葉市空家等対策協議会の進め方（修正） |
| 資料 | 5 | 千葉市住生活基本計画の改定について |
| 資料 | 6 | 最新の国の動向について |
| 資料 | 7 | 空家等対策の課題と計画改定の方向性について |
| 参考資料 | 1 | 基本目標・視点の位置付け |
| 参考資料 | 2 | 具体的な施策の事例 |
| 参考資料 | 3 | 具体的な施策の取組状況 |

令和5年5月30日(火)
千葉市役所新庁舎 高層棟2階 XL会議室203

第9回千葉市空家等対策協議会 席次表



千葉市空家等対策協議会委員名簿(50音順、敬称略)

◎会長 ○副会長

	氏名	ふりがな	所属・役職等
1	家永 けい子	いえなが けいこ	(公社)千葉県建築士事務所協会
2	池田 銀藏	いけだ ぎんぞう	(公社)全日本不動産協会千葉県本部
3	金子 建一郎	かねこ けんいちろう	千葉市町内自治会連絡協議会
4	久保 明洋	くぼ あきひろ	(一社)千葉県宅地建物取引業協会千葉支部
5	栗田 節子	くりた せつこ	千葉市民生委員児童委員協議会
6	◎鈴木 雅之	すずき まさゆき	千葉大学大学院国際学術研究院 教授
7	長岡 みち子	ながお か みちこ	千葉県弁護士会
8	古田 善宏	ふるた よしひろ	千葉司法書士会
9	松園 祐子	まつその ゆうこ	淑徳大学アジア国際社会福祉研究所 客員研究員
10	○森永 良丙	もりなが りょうへい	千葉大学大学院工学研究院 准教授

任期 令和5年1月1日～令和6年12月31日

質問内容	回答
<p>空き家であることの判断はどのようにするのか。</p>	<p><u>空家等の定義※1</u></p> <p>「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ものを含む。）をいう。」</p> <p style="text-align: right;">※1：法第2条第1項</p> <p><u>「居住その他の使用がなされていないこと」の判断※2</u></p> <p>法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物等の用途、 ・ 建築物等への人の出入りの有無、 ・ 電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、 ・ 建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、 ・ 建築物等の適切な管理が行われているか否か、 ・ 建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張 <p>等から客観的に判断することが望ましい。</p> <p><u>「常態である」の基準※3</u></p> <p>建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。</p> <p style="text-align: center;">※2,3：空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針より抜粋</p>

第8回空家等対策協議会 各委員からの質問への回答

質問内容	回答
<p>高経年住宅団地の定義は。</p>	<p>ここでは、居住促進区域（居住誘導区域）内で開発から40年以上経過した5ha以上の団地又はそれに準じた住宅団地・地区を高経年住宅団地としています。（24団地）</p>
<p>分布図について一戸建て、共同住宅、複合型に分けて表示した方が良いでしょう。</p>	<p>主な住宅団地の分布状況</p>  <p> 一戸建て住宅主体型（一戸建て住宅：概ね7割以上） 共同住宅主体型（共同住宅：概ね7割以上） 複合型（上記以外） ※①～⑭は高経年住宅団地 </p> <p>出典：住生活基本計画の資料に基づき都市安全課で作成</p>

- 空き家の予防に関する主なご意見
 - 空き家所有者でも空き家の認識がないという方が多い。何が空き家なのかということを市民に周知する必要がある。
 - なぜ空き家になったかという原因について何か働きかける必要がある。
 - 空き家の持ち主が調べられると空き家の売買が活性化するのではないかと思うので、不動産登記法改正について早めに告知したらどうか。
 - 千葉市空き家ガイドブックの相続登記の義務化について「例えば関係者が多くて必要な資料を集めるのが難しい場合などは、罰則の対象にはなりません」という表現については抜け道に走らないような方法を表現すべき。

第8回空家等対策協議会 各委員からの意見の概要

● 空き家の活用に関する主なご意見

- 千葉市内でも価格がつかないような物件があるのではないかと。
- 福祉部局との連携を強化すれば、福祉施設と空き家のマッチングが進むのではないかと。
- どのような福祉施設なら空き家の転用が可能か福祉部局と話し合う必要があると。

● 管理不全な空き家に関する主なご意見

- 接道義務違反になってしまった物件をどうするか、公的な制度を考えていく必要があると。
- 接道義務違反等で解体したところで売れないという問題もあるのも事実なので支援体制について検討すべきと。
- 管理不全空き家の住宅特例1/6の減免の廃止が国会でまとまってくると解体する人も出てくるかと期待しているので、計画に反映していただきたいと。

(1) 千葉市空家等対策協議会の進め方（修正）

1 審議内容及びスケジュール

令和 5 年

1 月 2 6 日 第 8 回千葉市空家等対策協議会

- 千葉市の空き家の現状について
- 空き家に関する国の動向について
- 現計画の概要について
- 現計画の取組と検証について

5 月 3 0 日 第 9 回千葉市空家等対策協議会

- 千葉市住生活基本計画の改定内容について
- 最新の国の動向について(追加)
- 空家等対策の課題と計画改定の方向性について

8 月下旬 第 1 0 回千葉市空家等対策協議会

- 千葉市空家等対策計画改定案について

1 1 月 パブリックコメント実施

令和 6 年

1 月 千葉市空家等対策計画改定・公表

(2) 千葉市住生活基本計画の改定について

- 千葉市住生活基本計画の目的と位置づけ
- 空家等対策計画に関する現状
- 住生活基本計画の基本的な方針
- 空家等対策計画に関する施策

住生活基本計画の目的と位置づけ

国・県の住宅政策の枠組みの変化や、少子高齢化のさらなる進展、コロナ禍を契機とした「新たな日常」等、社会経済情勢の変化に対応するため令和5年3月に計画を改定。

①千葉市住生活基本計画の目的

市民の豊かな住生活を実現するために、住生活安定向上に関する施策を総合的かつ計画的に推進すること。

②計画の位置づけ

千葉市基本計画を上位計画とし、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、空家等対策計画の上位計画。

③計画の期間

令和5(2023)年度～令和12(2030)年度

※空家等対策計画は住生活基本計画の改定等に伴い適宜見直すこととなっている。

空家等対策計画に係る現状①

人口・世帯数・平均世帯人員の推移

- ・人口は2020年代前半に約97万5千人、世帯数は2030年に約46万世帯でピークとなり、以降は減少に転じると予想されます。
- ・令和2年の1世帯あたりの平均世帯人員は2.18人となっており、年々減少しています。

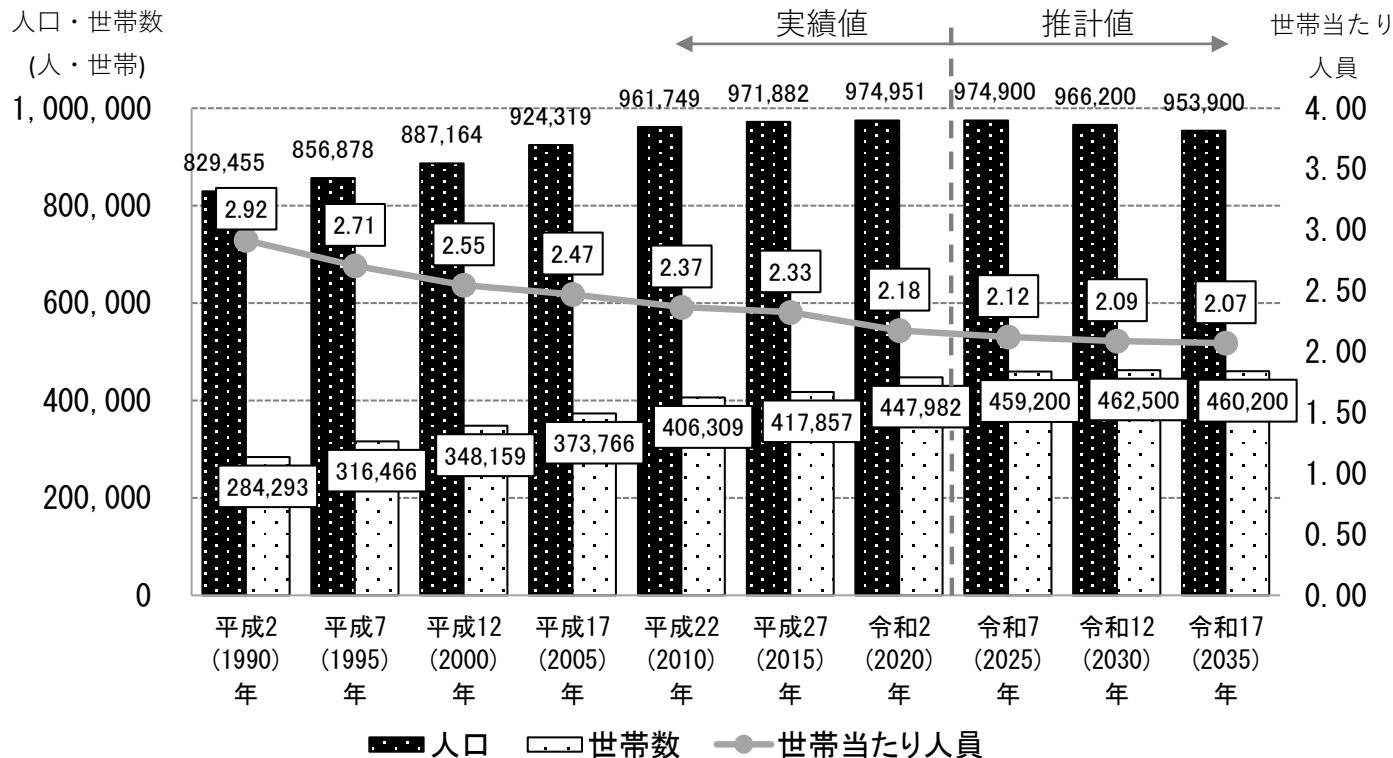


図1 人口・世帯数・平均世帯人員の推移

資料：千葉県住生活基本計画

空家等対策計画に係る現状②

年齢3区分人口及び高齢化率の見通し

- ・15歳未満の年少人口、15～64歳の生産年齢人口ともに、近年は減少しています。
- ・65歳以上の老年人口は今後も増加し、高齢化率も上昇すると予想されます。

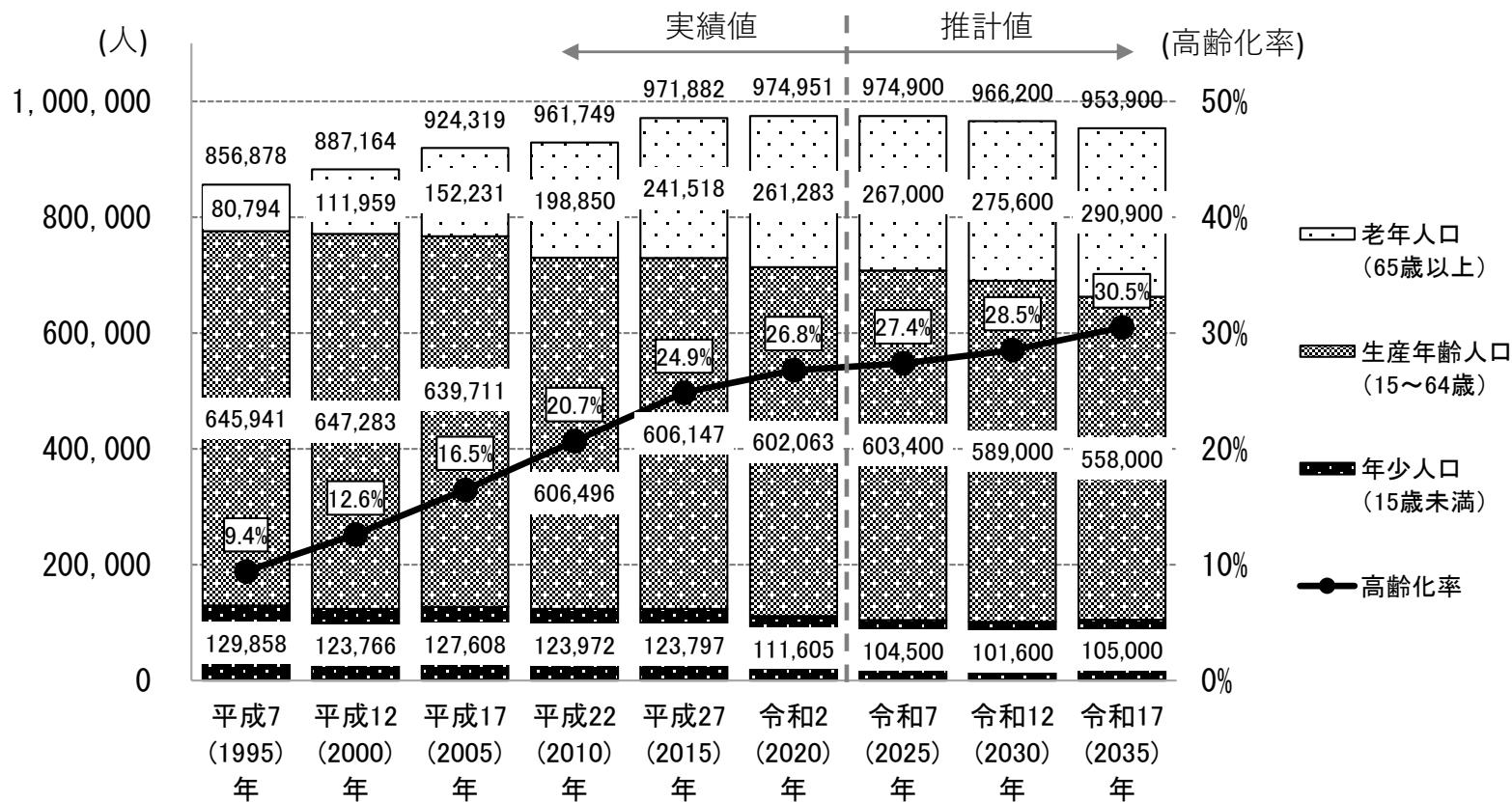


図2 年齢3区分人口及び高齢化率の見通し 資料：千葉市住生活基本計画

(2) 千葉県住生活基本計画の改定について

住生活基本計画の基本的な方針

[1] 基本的な考え方

住宅の地域環境も含めた住生活を豊かにしていくことが、豊かな暮らしにつながる。

[2] 基本目標

社会環境の変化や価値観の多様化に対応した、安全で豊かな住生活の実現

[3] 横断的視点

以下4つの横断的視点を取り入れ、目標の達成に向けた施策を効果的かつ効率的に展開します。

- 1 人口の変化
- 2 災害等リスクの増大
- 3 テクノロジーの進展
- 4 SDGsへの対応

[4] 施策の体系

横断的視点

2040年を展望した重要な社会変化

人口の変化

災害等リスクの増大

テクノロジーの進展

SDGsへの対応

視点

「社会環境の変化」の視点

「居住者・コミュニティ」の視点

「住宅ストック」の視点

基本方針

新しい日常に対応した住まい方の実現

自然災害に備えた安全な住まいづくり

少子高齢社会における良好な居住環境の形成

住宅セーフティネットの構築

住宅団地の活性化

脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成

良質なマンションストックの形成

空き家対策の推進

地域特性

千葉市の地域特性に応じた施策の展開

高度経済成長期に開発された住宅団地

都心（商業・業務・文化の拠点）の住宅地

豊かな緑と水辺に恵まれた郊外地域

空家等対策計画に関する施策①

基本方針：空き家対策の推進

目標 1 4 空き家の予防と流通促進

基本施策	具体的施策
① 「空家等対策計画」の推進	「空家等対策計画」の推進
② 空き家の適切な維持・管理の促進	空き家の維持管理代行の促進
	空き家ガイドブックによる情報提供
	セミナー・相談会による普及・啓発
③ 空き家ストックの活用促進	空き家登録制度による空き家の活用
	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（モデル事業）
④ 空き家に関する情報提供（相続・流通）	空き家ガイドブックによる情報提供（再掲）
	セミナー・相談会による普及・啓発（再掲）
	安心して購入できる仕組みの普及

※太字は新規施策

空家等対策計画に関する施策②

基本方針：空き家対策の推進

目標 1 5 管理不全空き家の解消

基本施策	具体的施策
①空き家等の適正管理の促進	特定空家等に係る指導の強化
	財産管理制度の活用
②相談体制の強化	専門相談窓口の充実
	売却や建替え等が困難な特定空家等への支援策の検討

※太字は新規施策

(3) 最新の国の動向について

- 現在国会で審議中の空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案について

現在国会で審議中の空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案について

【改正の背景】

居住目的のない空家の今後の増加見込み、空家等の状態に応じた有効活用、適切な管理、除却等の対応を総合的に強化していくことが必要

1 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・ 市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
 - ⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
 - ⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
- ・ 市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分

- ・ 市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応

③支援法人制度

- ・ 市区町村長がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- ・ 所有者等への普及啓発、市区町村※から情報提供を受け所有者との相談対応
 - ※事前に所有者同意
- ・ 市区町村長に財産管理制度の利用を提案

現在国会で審議中の空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案について

2 管理の確保

- ①特定空家※化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家
- ・ 放置すれば特定空家になるおそれのある空家（**管理不全空家**）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
 - ・ 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）を解除
- ②所有者把握の円滑化
- ・ 市区町村から電力会社等に情報提供を要請

現在国会で審議中の空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案について

3 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に報告徴収権※1（勧告等を円滑化） ※1 資料の提出等を求める権利

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収

③財産管理人※2による空家の管理・処分（管理不全空家等、特定空家等）

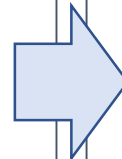
- ・市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応
- ※2 所有者に代わり財産を管理・処分。（注）民法上は利害関係人のみ請求可

(4) 空家等対策の課題と 計画改定の方角性について

- 第1章 趣旨と位置づけ
- 第2章 現状と課題
- 第3章 空家等対策の基本的な方針
- 第4章 空家等の対策
- 第5章 対策の推進と実施体制

現計画

- 第1章 趣旨と位置づけ
 - 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
 - 1 千葉市の現状
 - 2 千葉市空家等実態調査
 - 3 空家等の課題
- 第3章 空家等対策の基本的な方針
 - 1 取組み方針
 - 2 対象とする地区
 - 3 計画の対象
 - 4 各主体の役割
 - 5 取組み目標
- 第4章 空家等の対策
 - 1 取組みの方向性
 - 2 方向性1 空家等の発生を予防するための方策
 - 3 方向性2 空家等の利活用・跡地活用の促進
 - 4 方向性3 管理不全な空家等の発生防止と解消
 - 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
- 第5章 対策の推進と実施体制
 - 1 対策の実施体制
 - 2 住民等からの空家等に関する相談への対応
 - 3 進行管理



改定の方方向性

- 第1章 趣旨と位置づけ
 - 1 策定の経緯と趣旨
 - 2 計画の位置づけ
 - 3 対象とする地区
 - 4 計画の対象
 - 5 計画期間
- 第2章 現状と課題
 - 1 千葉市の現状
 - 2 空家等の課題
- 第3章 空家等対策の基本的な方針
 - 1 基本目標
 - 2 横断的視点
 - 3 取組み方針
 - 4 各主体の役割
 - 5 空家等の調査
- 第4章 空家等の対策
 - 1 方針1 空家等の発生予防
 - 2 方針2 空家等の利活用の促進
 - 3 方針3 管理不全な空家等の解消
 - 4 方針4 関係団体等の多様な主体との連携
- 第5章 対策の推進と実施体制
 - 1 対策の実施体制
 - 2 進捗管理

第1章 趣旨と位置づけ

- 計画の改定に伴い策定の趣旨や計画期間等、変更となる箇所を更新。

現計画

1 策定の経緯と趣旨

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等を示す、「千葉市空家等対策計画」を策定。

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(2018)年度から平成37(2025)年度
までの8年間

改定の方向性

法改正等の内容に合わせて変更

「対象となる地区」及び「計画の対象」を
第3章から移動

千葉市住生活基本計画 (R5.3) に合わせて変更
令和5(2023)年度から令和12(2030)年度
までの8年間

第2章 現状と課題

- 現状については、本市の特徴である団地の特性を追加。
- 課題については、施策との対応を図って分類分け。

現計画

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

3 空家等の課題

- (1) 発生や増加により想定される問題
- (2) 空家等及び空室、空部屋の課題整理
- (3) 課題解決に向けて

改定の方角性

高経年住宅団地の現状を追加

千葉市空家等対策実態調査の項目を削除し、空家等の調査の考え方を第3章に移動

取組み方針に合わせて項目を以下に変更

- (1) 空家等の発生抑制に係る課題
- (2) 空家等の活用促進に係る課題
- (3) 適切な管理や除却の推進に係る課題

第3章 空家等対策の基本的な方針①

- 計画推進の方方向性をより明確化して実効性のある計画に構成し直す必要があるため、現計画の「1 取組み方針」は、「**1 基本目標**」、「**2 横断的視点**」、「**3 取組み方針**」に再編。
- 「2 対象となる地区」及び「3 計画の対象」については、語句の定義づけの内容のため第1章に規定。

現計画

1 取組み方針

- 方針1：将来を見据えた空家等対策の推進
- 方針2：安全・安心な住みやすい住環境づくりの形成
- 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 計画の対象

「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とすることとしている。

改定の方方向性

1 基本目標

社会環境の変化や価値観の多様化に対応した、安全で豊かな住生活の実現

2 横断的視点

- ・人口の変化
- ・多様な住まい方、新しい住まい方

3 取組み方針

- ・空家等の発生予防
- ・空家等の利活用の促進
- ・管理不全な空家等の解消
- ・関係団体等の多様な主体との連携

「2 対象とする地区」と「3 計画の対象」を第1章で規定。

第3章 空家等対策の基本的な方針②

- 各主体の役割は、社会情勢等の変化に対応し変更。
- 取組み目標は、改定計画で基本目標を定めているため削除。

現計画

4 各主体の役割

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、相互に連携を図り取組みを推進。

- 空家等の所有者等：空家等の適切な管理
- 地域(市民)・自治組織：意識の向上及び対策の推進に協力
- 行政：対策の実施・必要な措置の実行
- 事業者・関係機関等：それぞれの強みを生かした協力や支援

5 取組み目標

- 時期ごとに目標を設定。
- 初期：空家等の実態把握と経過管理の構築 等
- 中期：空家等を解消するための施策の展開 等
- 長期：地域コミュニティや都市の活性化する施策の展開 等
- 実施の継続：特定空家等を解消するための施策の展開

改定の方向性

社会情勢等の変化に対応し変更

取組み目標に係る項目を削除

空家等の調査の考え方を記載

第4章 空家等の対策①

- 「第3章 空家等対策の基本的な方針」の変更に伴い「取組みの方方向性」を「取組み方針」に変更。
- 4つの方向性の骨格は維持し、今後の方針に合った表現に変更。
- 施策の体系を分かりやすくし、**方針毎の基本施策、具体的施策については、新たな課題への対応や拡充する取組みを盛り込む。**

現計画

取組みの方方向性

方向性1

空家等の発生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発生防止と解消

方向性4

関係団体等との連携体制の整備・相談体制の強化

(施策の体系)

進める 取組み	取組み イメージ	実施中、 検討・実施する対策
------------	-------------	-------------------

改定の方方向性

「取組み方針」として第3章に移動し、各方針毎に基本施策と具体的な施策に体系立てて記載。

施策の体系

基本施策

具体的な施策

第4章 空家等の対策② ～方針1 空家等の発生予防～

- 新たな課題への対応や委員の意見等を踏まえた取り組みの拡充などにより再構成。

現計画

進める取組み

- ・ 気軽に相談できる環境の提供
- ・ 建物の持続的使用や身近な相談ができる環境づくり
- ・ 各種媒体を活用した空家等問題に関する周知や啓発
- ・ 制度活用やその他取組みとの連携
- ・ 専門家のアドバイスによる空き家に関する知識や意識の向上

主な改正内容（考え方）

- ・ **専門家団体等と連携した相談対応の強化**（DXへの対応等）【拡充】
- ・ **所有者や関係権利者の意識の醸成**（福祉部局等と連携した啓発、セミナーの講演テーマの拡充）【拡充】

新たな課題

- ・ 維持管理、売却、賃貸（定期借家制度、DIY賃貸）などの様々な相談への対応が必要。
- ・ 遠方の空き家所有者に対する相談対応が不十分。

委員の意見

- ・ 空き家所有者でも空き家の認識がないという方が多い。
- ・ 空き家の所有者が適切に登記簿に反映されると空き家の売買が活性化するのではないか。

第4章 空家等の対策③ ～方針2 空家等の利活用の促進～

- 新たな課題への対応や委員の意見等を踏まえた取り組みの拡充などにより再構成。

現計画

進める取組み

- 空家等の利活用に関する相談体制の整備
- 空家等、空室、空部屋に関する利活用促進
- 空家等の流通促進
- 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
- 住宅以外への利活用検討
- 空家等の維持管理に関する取組みの促進
- 跡地活用の促進
- 空家等の継続的な把握

主な改正内容（考え方）

- **高経年住宅団地の空家等対策【新規】**
(高経年住宅団地での空家等の問題の解決を図る団体への支援(モデル事業))
- **消費者が安心して空き家を購入できる制度の普及**(インスペクションや瑕疵担保保険費用の支援等) **【新規】**
- **郊外部の空家等の流通促進**(すまいのリユースネットの登録要件拡充) **【拡充】**
- **地域の活動拠点など住宅以外の用途への活用促進**(福祉部局との連携強、すまいのリユースネットによるマッチング) **【拡充】**

新たな課題

- 高齢化率が高い、高経年住宅団地で急激な空き家増加への懸念。
- 中古住宅の流通率が低い。

委員の意見

- 空き家の福祉施設転用について福祉部局と連携したらどうか。
- 千葉市にも、郊外部には価格のつかないような物件もあるのではないか。

現計画の検証

- すまいのリユースネット登録物件数及び成約数が少ないため、制度のあり方について検討が必要。

第4章 空家等の対策④ ～方針3 管理不全な空家等の解消～

- 新たな課題への対応や委員の意見等を踏まえた取り組みの拡充などにより再構成。

現計画

進める取組み

- ・ 空家等の適正管理
- ・ 制度活用やその他取組みとの連携
- ・ 空家等の継続的な把握(再掲)

主な改正内容（考え方）

- ・ **所有者不明・不存在案件に対する対応策の実施**（財産管理制度の活用）【新規】
- ・ **売却や建替えが困難な特定空家等への支援策の検討**（相談対応の強化、官民連携の取組みの検討）【新規】
- ・ **空家法の改正に基づく管理不全空家等への対応**【新規】

新たな課題

- ・ 所有者が不明・不存在の空き家が一定数存在する。
- ・ 接道不良などにより、売却や建替えが困難で問題が解決できない所有者がいる。

委員の意見

- ・ 接道義務違反の物件をどうするか、公的な制度を考えていく必要がある。

国の動向

- ・ 空家法改正で管理不全空き家への対応強化が規定。

第4章 空家等の対策⑤ ～方針4 関係団体等の多様な主体との連携

- 新たな課題への対応や委員の意見等を踏まえた取り組みの拡充などにより再構成。

現計画

進める取組み

- 連携体制の構築
- 相談体制の構築
- 調査研究等の実施

主な改正内容（考え方）

- **地域と連携した空家等対策【新規】**
- **NPO等の民間主体や地域コミュニティの活動の促進【新規】**
- **専門家団体等と連携した相談対応の強化（DXへの対応等）【拡充】（再掲）**

新たな課題

- 地域レベルで空き家を放置しないとの意識の醸成や、自治会等から所有者への管理・活用の働きかけ。

国の動向

- 空家法の基本指針の改正にて、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体について、協議会の構成員の例に加えるとともに専門的な相談について連携して対応することを記載。

現計画の検証

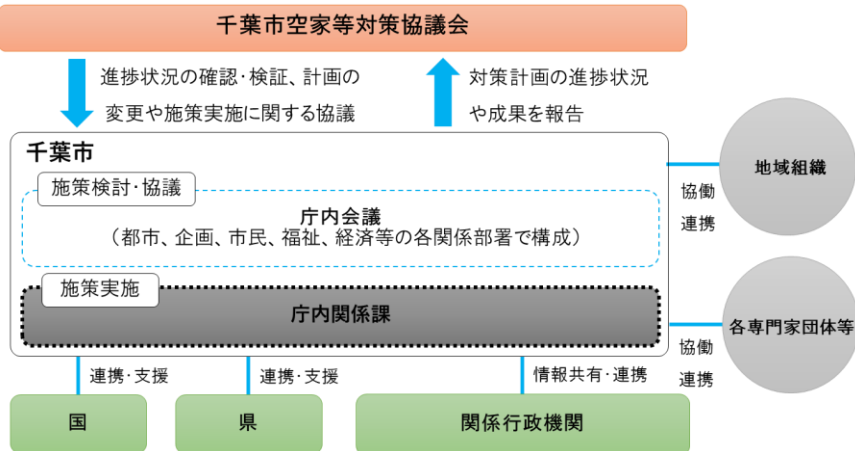
- 関係7団体と相談体制を強化したが、引き続き、相談方法の充実や相談以外での施策での連携が必要。

第5章 対策の推進と実施体制

- 「2 (1)、(2)に掲げる相談体制」については実態に合わせ変更。
- また、進捗管理を行いやすくするため、評価指標を設定。

現計画

1 対策の実施体制



2 住民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

適正管理：各区役所が窓口となり、市民局が取りまとめて対応

有効活用：都市局により対応。

(2) 各専門家団体等との連携による相談体制

市民などが抱える課題について、よりの確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）。

改定の方方向性

- (1) 庁内における相談体制
現状に合わせた内容に変更、第4章の方針3に記載
- (2) 各専門家団体等との連携による相談体制

7団体との協定により整備した相談体制の内容に変更、第4章の方針4に記載

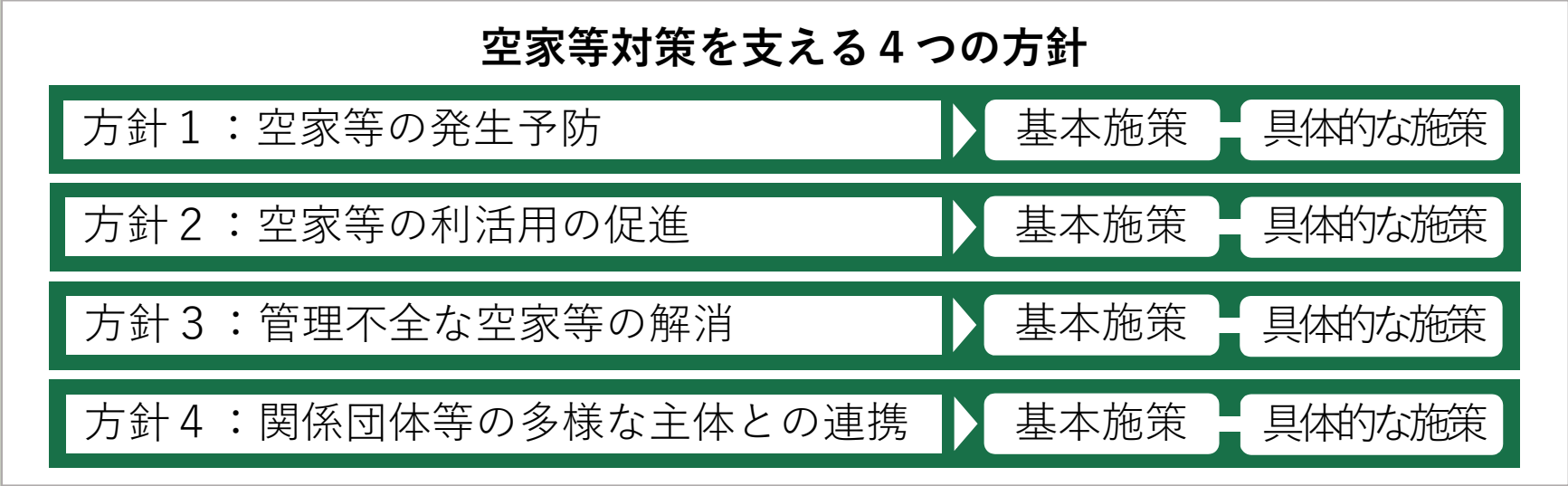
評価指標を設定

- 例) 特定空家等の件数
- その他の住宅数

基本目標：
社会環境の変化や価値観の多様化に対応した、安全で豊かな住生活の実現

横断的視点（空家等対策を進める上での視点）：

視点 1 人口の変化	視点 2 多様な住まい方、新しい住まい方
----------------------	--------------------------------



具体的な施策の事例

- ① 地域の活動拠点など住宅以外の用途への活用促進の事例
- ② 郊外部の空家等の流通促進の事例
すまいのリユースネット（千葉県空家等情報提供制度）【千葉県】
- ③ 高経年住宅団地での空家等問題の解決を図る団体への支援の事例
京都市地域連携型空き家対策促進事業【京都市】
- ④ 売却や建替え等が困難な特定空家等への支援策の事例
広島型ランドバンク事業（小規模連鎖型区画再編事業）【広島県】
- ⑤ 千葉県を拠点とした団地再生を進めるNPO法人による空き家活用の事例【ちば地域再生リサーチ】

① 地域の活動拠点など住宅以外の用途への活用促進の事例

② 郊外部の空家等の流通促進の事例

すまいのリユースネット（千葉市空家等情報提供制度）【千葉市】

1 制度の目的

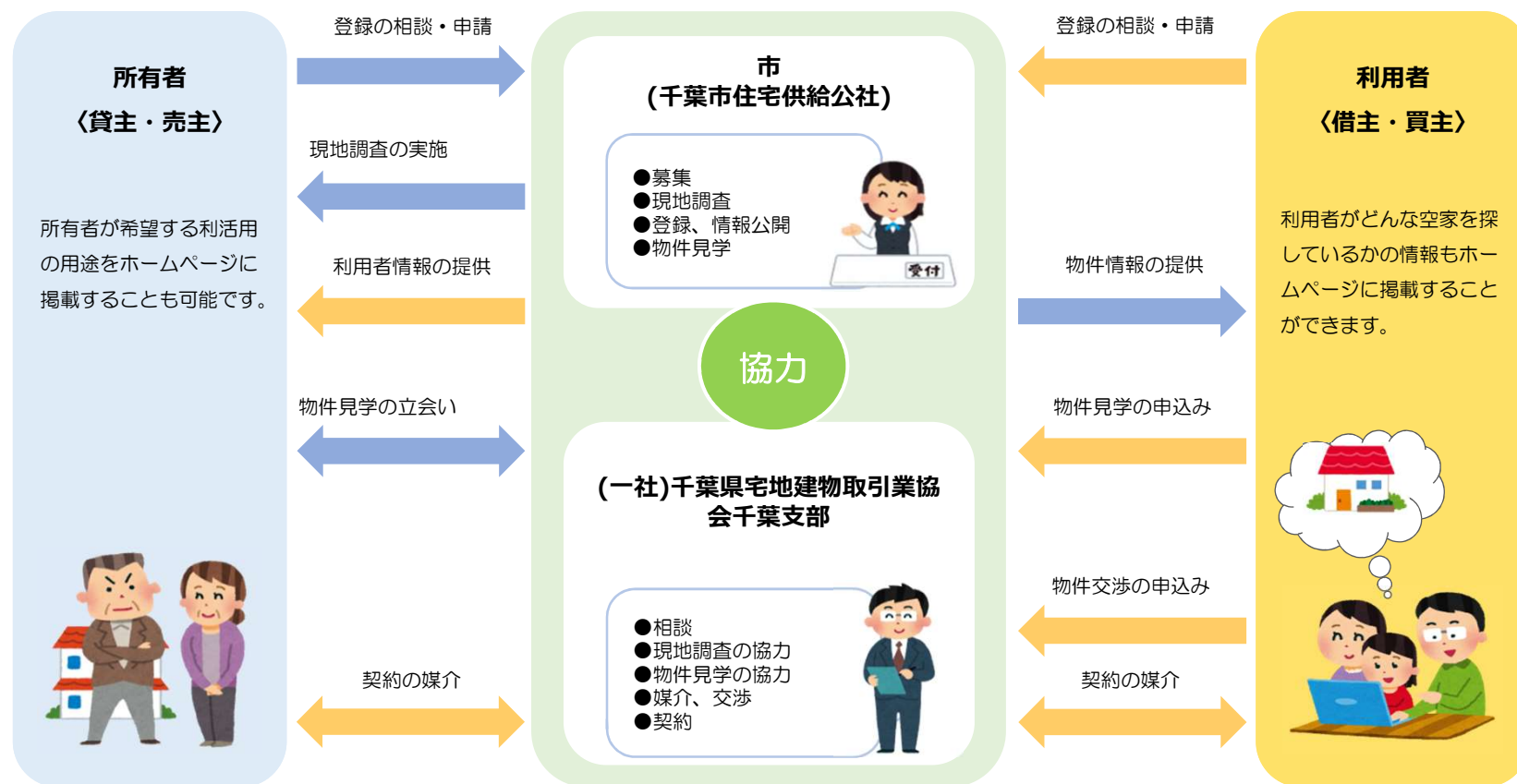
市内の空家等及び空室の情報とそれらの利活用希望の情報を収集・集約し、提供することにより、空家等及び空室の利活用を促進し、もって地域の住環境の向上に寄与するもの。

2 制度の概要

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つける橋渡しを市と不動産団体が協力して行う制度。

3 すまいのリユースネット（千葉市空家等情報提供制度）の仕組み

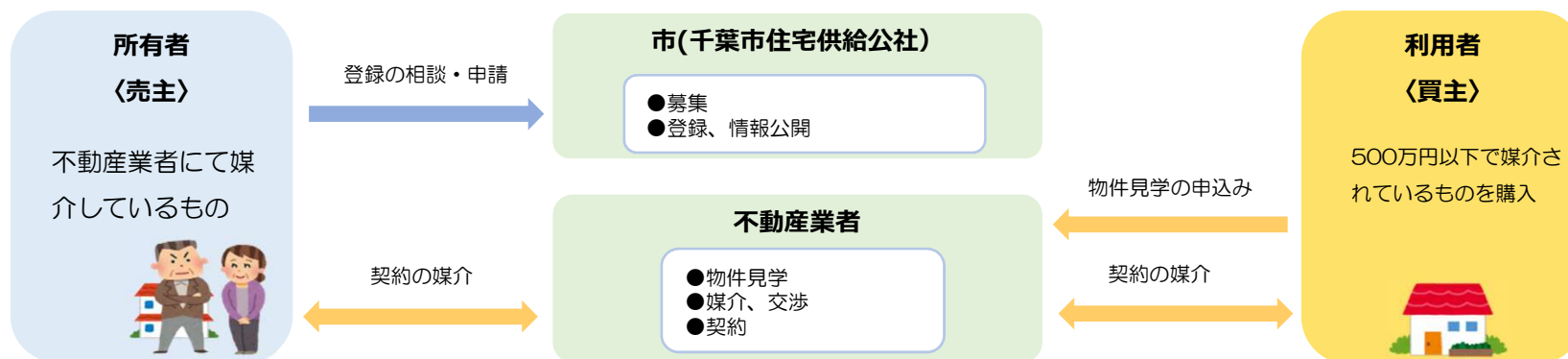
(1) 不動産業者が媒介していない場合
 (地域の活動拠点など住宅以外の用途への活用促進)



地域活動等の利用希望者を登録し所有者へ情報を提供することにより、マッチングを図る。

3 すまいのリユースネット（千葉市空家等情報提供制度）の仕組み

(2) 不動産業者が500万円以下で媒介している場合
(郊外部の空家等の流通促進)



媒介契約を締結している物件については売却希望価格を500万円以下とする場合は登録できるように登録要件を緩和し、空家等の流通促進を図る。

③高経年住宅団地での空家等問題の解決を図る団体への支援の事例

京都市地域連携型空き家対策促進事業【京都市】

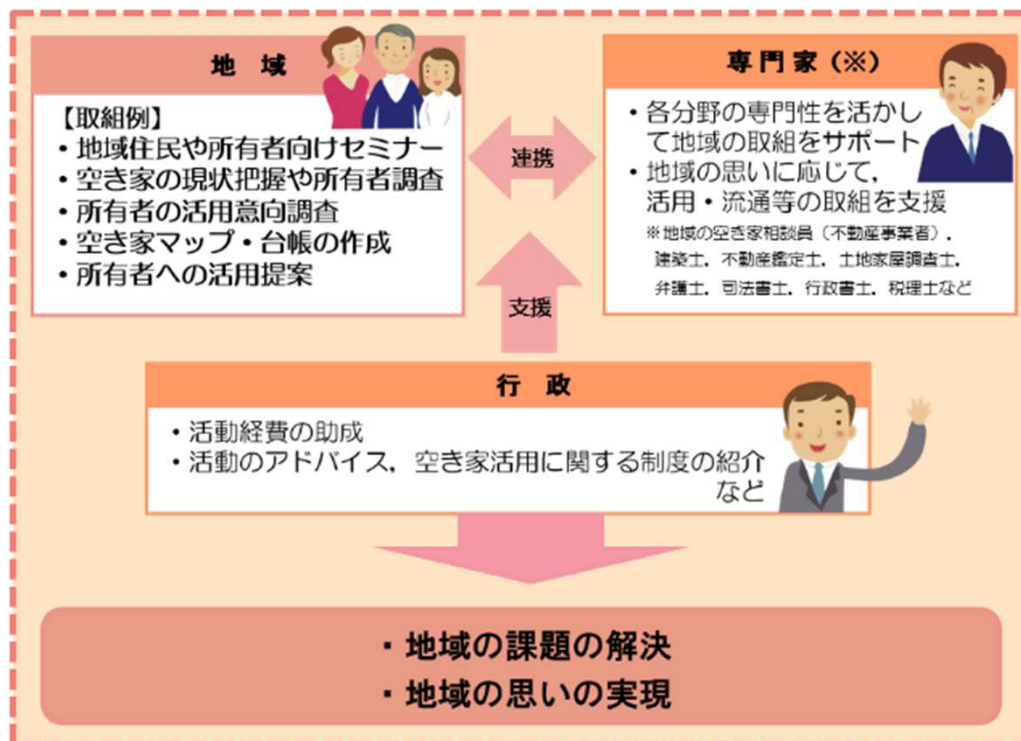
1 事業の目的

空き家の発生の予防、活用及び適正な管理によって地域が活性化することを目指すもの。

2 事業の概要

地域の自治組織等がコーディネーターや専門家（学識経験者や不動産事業者等）と連携して行う空き家の解消に向けた取組を京都市が支援する。

<取組体制の例>



3 主な支援体制

(1) 取組に係る経費の助成

地域の自治組織等が当事業を実施するに際し、必要な経費を一定額まで補助。

補助金額 1団体につき年間最大50万円

補助期間 4年間

【助成対象とする経費例】

- ・ 空き家実態調査等に要する経費（調査の実施・集計・分析等）
- ・ 空き家の不動産登記事項証明書の取得費用
- ・ 空き家所有者等へのアンケート調査に要する経費（郵送料、印刷代、封筒代、アンケートの集計・分析等）
- ・ 住民・空き家所有者向けのチラシ・パンフレット等の印刷費
- ・ 地域の魅力や暮らし方のルールに関するパンフレット等の印刷費
- ・ 各種会議、勉強会、相談会等の会場費、資料代、講師謝礼等

(2) 専門家の紹介

地域からの要望に応じて、不動産の活用・流通をサポートする不動産事業者（地域の空き家相談員）や、不動産登記の相談に応じる司法書士などの専門家の紹介。

(3) 団体相互の情報交換、交流の場の提供

取組団体が一堂に会し、事業の進捗状況や課題について情報や意見の交換を行う事業実施団体の交流の場を提供。

(4) 各団体の取組へのアドバイス、情報提供

当該地域に応じた事業の進め方について、アドバイスや情報提供。

④売却や建替え等が困難な特定空家等への支援策の事例

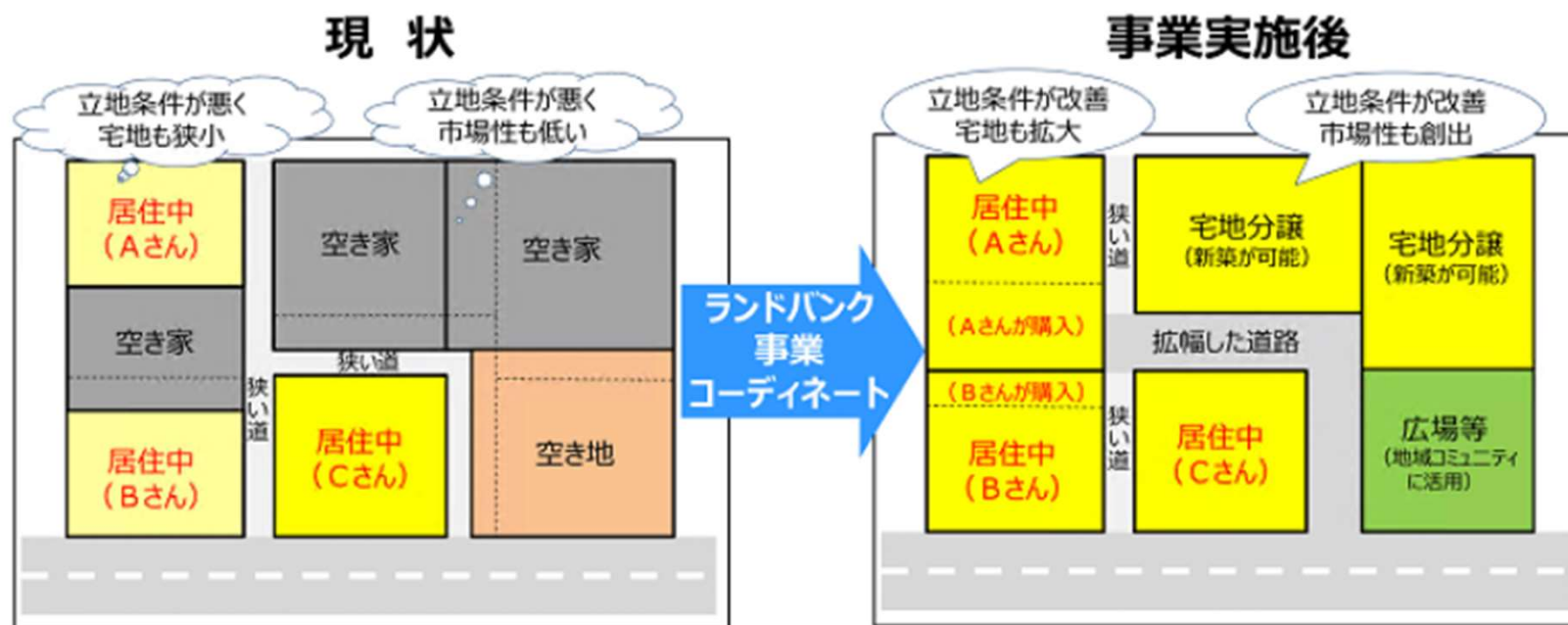
広島型ランドバンク事業（小規模連鎖型区画再編事業）【広島県】

1 事業の目的

空き地や空き家などの未利用ストックを活用した居住環境を整備することで、「立地適正化計画」で示されている居住誘導区域への居住を誘導し、集約型都市構造の形成を図る。

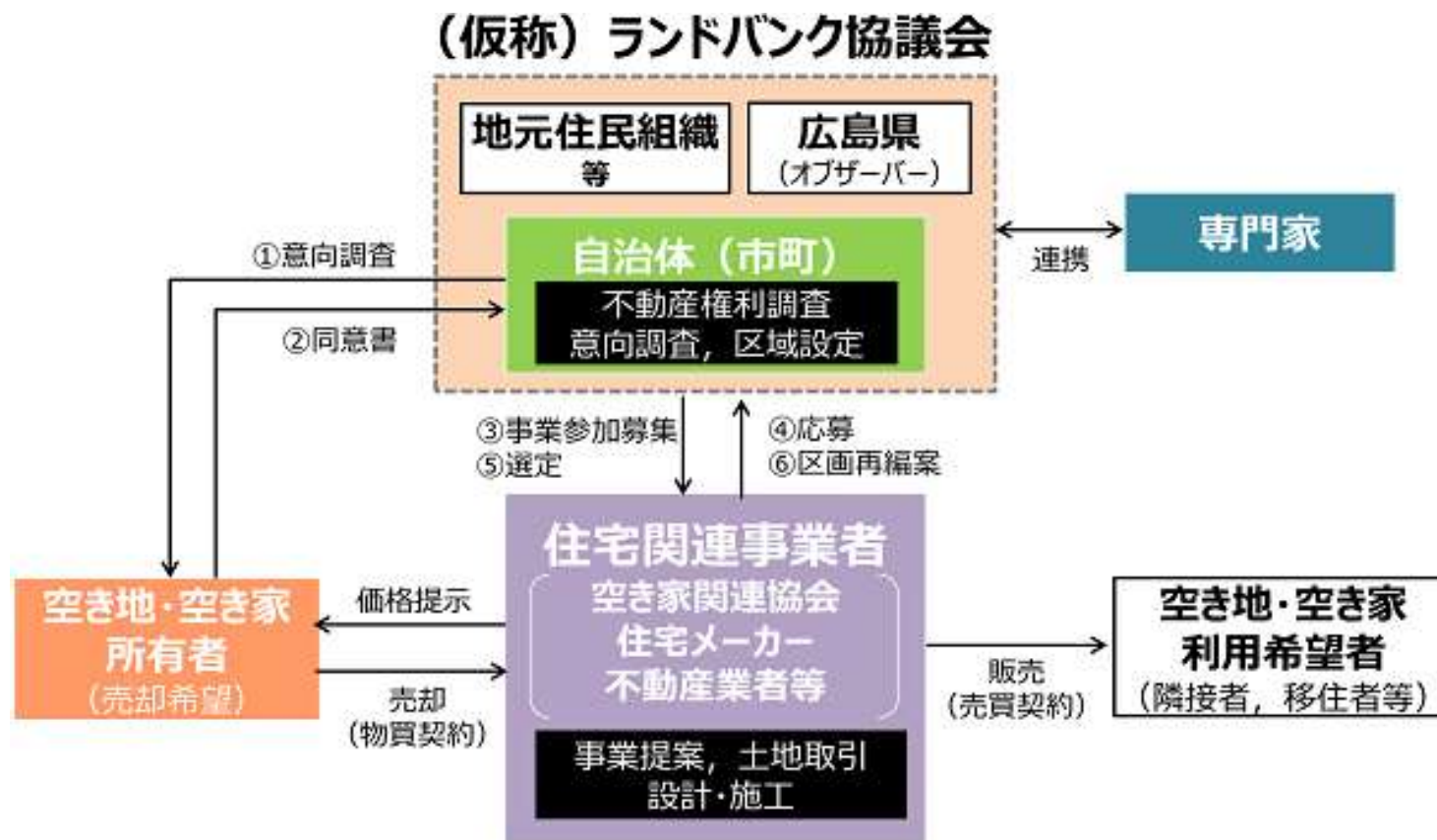
2 事業の概要

空き家や空き地などの未利用ストックについて、隣接地や前面道路を一体としてとらえ、小規模での区画再編を連鎖させて、接道状況や土地形状の改善を図り、良好な居住環境整備につなげることにより、土地に付加価値を与え、市場性のあるストックを生み出す事業。



3 事業のスキーム

地元住民組織と自治体で事業を進める「ランドバンク協議会」を設置し、区画再編エリアの土地買収、工事、再編後の土地販売を選定された住宅関連事業者（民間）が行う。



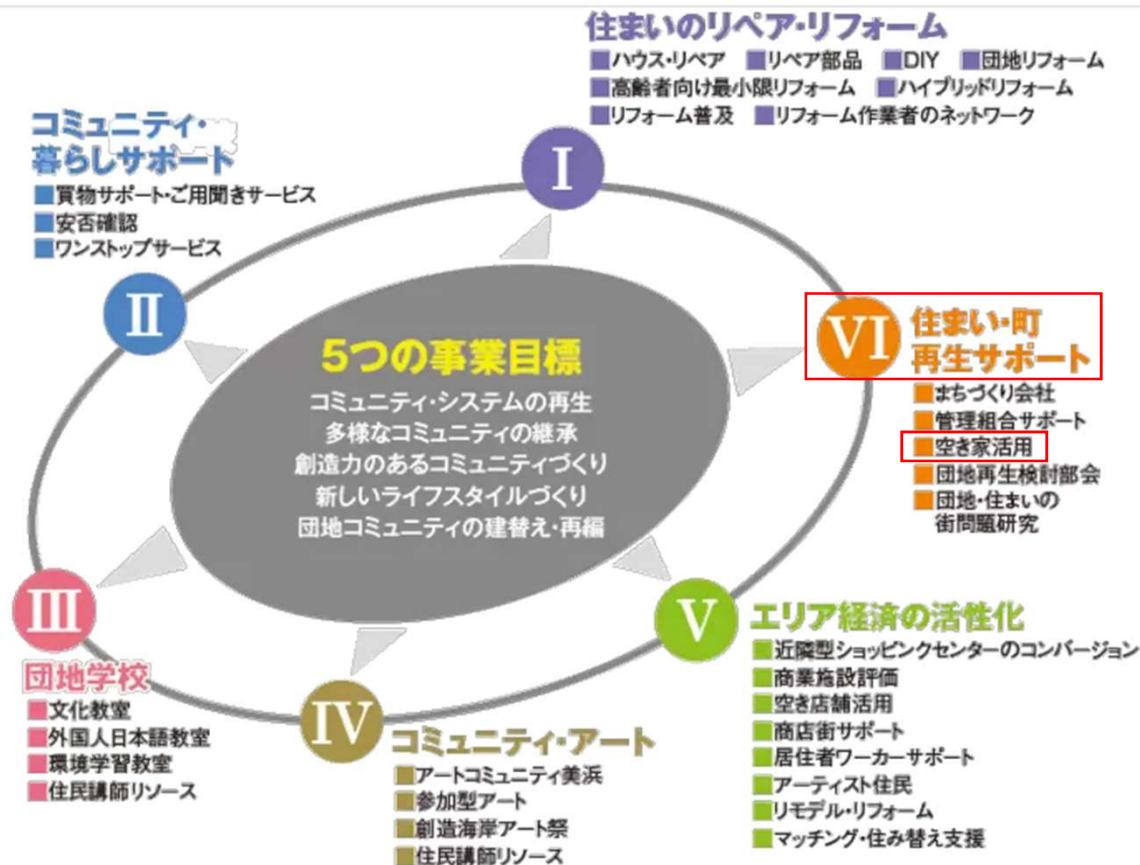
⑤ 千葉市を拠点とした団地再生を進めるNPO法人による空き家活用の事例

ちば地域再生リサーチ

千葉市の海浜ニュータウンを拠点とした団地再生の専門家集団。（平成15年8月設立）

1 組織のコンセプト

地域の方々と共に地域力を高め魅力ある地域づくりと再生を実践。
さまざまな活動は、6つの柱から生まれてきている。



空き家活用について

住まいや暮らしの調査研究や、多様な地域主体との連携を通して、地域の課題を共有して戦略をつくり、住まいと町の再生を推進し、パートナーのサポートを行う活動の一環として空き家活用をしている。

2 活動事例の概要

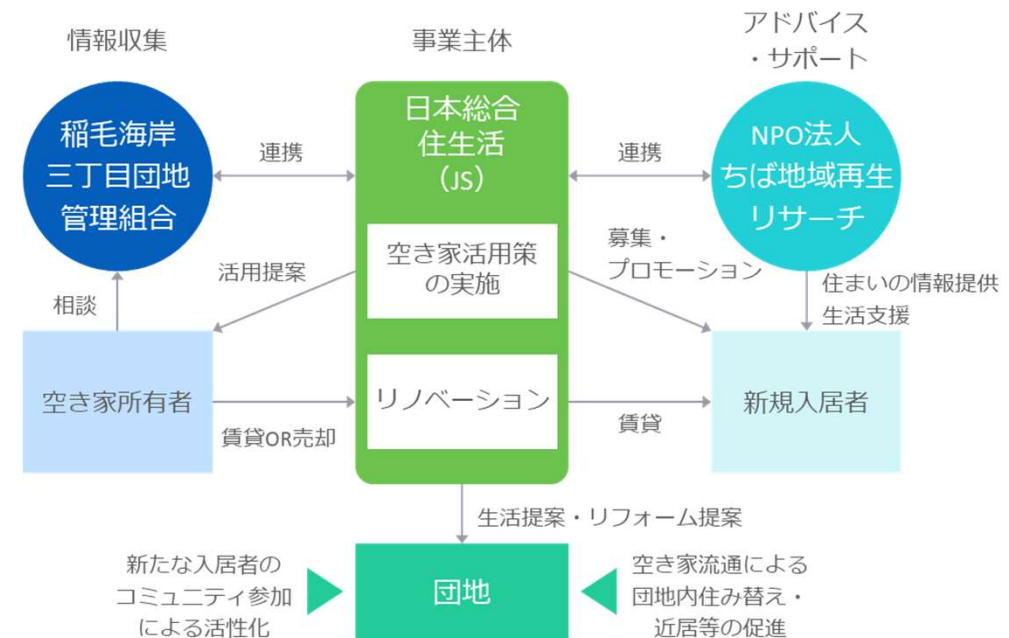
一 地元不動産業者、団地管理組合等と協力する空き家流通促進・デザイン性向上

中古集合住宅の空き家化が進む海浜ニュータウンにて、空き家流通の促進のためのセミナー・相談会を開催している。また、団地管理組合等と連携し、空き家にデザイン性を取り入れ流通促進を進めている。



団地×NPO×JS 空家買い取りデザインリフォーム

- 団地とちば地域再生リサーチとJS（日本総合住生活）が空家活用に関する協定締結
- JSが団地の空家を買取り、CR3のノウハウを生かしながら、活用（サブリース、転売等）



具体的施策の取組状況 （第8回空家等対策協議会 資料6より抜粋）

- 方向性1 空家等の発生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発生防止と解消
- 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

方向性1 空家等の発生を予防するための方策

○実施 △検討中 ×未実施

施策	具体的な施策	実施状況	具体的な実施内容
気軽に相談できる環境の提供	1 空き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による空き家相談 件数 H30:43件 R元:77件 R2:117件 R3:123件 ・関係団体と連携した専門家相談(R3～) 件数 R3:14件
	2 あんしんケアセンター等と連携し空家等相談等の実施及び情報提供	○	・あんしんケアセンターにて、空き家に関するパンフレットの配布(H30～)
	3 Web等を活用した、市外在住者等のための問合せ対応	△	・webによる相談窓口の設置検討中
建物の持続的使用や身近な相談ができる環境づくり	4 三世同居等支援事業	○	・助成事業の実施 実績 H30:66件 R元:55件 R2:45件 R3:53件 ※1年目助成件数
各種媒体を活用した空家等問題に関する周知	5 空家等問題事例集の作成	△	・他都市と全国の事例集を参考に検討中
	6 空家等・空室・空部屋活用事例集の作成	△	・国土交通省が掲載している全国の活用事例集の活用を検討中
	7 活用事例のWeb掲載	△	・国土交通省の事例集のリンク掲載を検討中
制度活用やその他取組みとの連携	8 成年後見人制度、相続・不在者財産管理人制度、信託などの制度活用の推進	○	・空き家セミナーによる成年後見人制度、信託などの制度の情報提供(H30～)
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	9 出前講座・セミナーの実施	○	・関係団体より講師を派遣しセミナーを年3回実施(R元～)
	10 アドバイザー派遣	○	・空き家現地派遣制度(～R2) 件数 H30:53件 R元:33件 R2:10件 ・空き家専門家相談にて現地派遣(R3～) 件数 R3:8件
	11 住み替え相談	○	・すまいのコンシェルジュ(住み替え相談)

具体的施策の取組状況

3

方向性2 空家等の利活用・跡地活用の促進

○実施 △検討中 ×未実施

施策	具体的な施策	実施状況	具体的な実施内容
空家等の利活用に関する相談体制の整備	1 空家等の利活用に関する相談窓口の設置(再掲)	○	・すまいのコンシェルジュによる空き家相談 件数 H30:43件 R元:77件 R2:117件 R3:123件 ・関係団体と連携した専門家相談(R3～) 件数 R3:14件
	12 相談員の現地派遣	○	・空き家現地派遣制度(～R2) 件数 H30:53件 R元:33件 R2:10件 ・空き家専門家相談にて現地派遣(R3～) 件数 R3:8件
空家等、空室、空部屋に関する利活用促進	13 千葉市特区民泊施設的环境整備促進事業	○	・千葉市特区民泊施設の環境整備促進事業 認定件数:1件
空家等の流通促進	14 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)	○	・すまいのリユースネットの実施(R元～) 物件登録 R元:7件 R2:1件 R3:2件 利用者登録 R元:35件 R2:16件 R3:31件 成約 R元:1件 R2:0件 R3:2件
	15 市街化調整区域内の空家等の利活用に向けた制度検討	○	・市街化調整区域の許可基準の変更(H31)
	16 相談会の実施等	○	・相談会を実施(年3回)(R元～)
	17 セーフティネット法に基づく登録制度の活用検討	○	・すまいのリユースネットの登録にSN住宅の希望欄を作成(R元～)
	18 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(パンフ配布等)	○	・HPでの掲載及び庁舎・住宅供給公社でパンフレットの配架
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	19 空家等対策のモデル事業に対する支援	○	・千葉市空家等活用・除却提案モデル事業を実施(R元～R2) 実績なし
住宅以外への利活用検討	20 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	21 空家等の植木剪定・除草等に関する代行者の紹介	○	・シルバー人材センターの紹介(H30～)
	22 空き家の管理代行サービス事業者との連携検討	○	・シルバー人材センターと協定締結(H30～)
跡地活用の促進	23 モラルハザード(支援制度の恩恵を受けたいために、空き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	○	・千葉市空家等活用・除却提案モデル事業を実施(R元～R2) 実績なし
空家等の継続的な把握	24 管理台帳システムの構築の検討	○	・管理不全な空き家を管理するアクセス台帳の整備

方向性3 管理不全な空家等の発生防止と解消

○実施 △検討中 ×未実施

施策	具体的な施策	実施状況	具体的な実施内容
空家等の適正管理	25法令に基づく必要な措置(指導、勧告、命令、代執行等)及び空家等特措法・空家等条例の周知	○	・法令に基づく措置 措置件数(H30~R3) 指導:184件 勧告:23件 命令:2件 代執行:1件 改善:108件
制度活用やその他取組みとの連携	26空き家の譲渡所得3000万円特別控除の案内	○	・確認書の発行件数 H30:56件 R元:58件 R2:66件 R3:110件
	8成年後見人制度、相続・不在者財産管理人制度、信託などの制度活用の推進(再掲)	○	・相続財産管理人制度の活用 R2:1件(税部門と連携)
空家等の継続的な把握(再掲)	24管理台帳システムの構築の検討(再掲)	○	・管理不全な空き家を管理するアクセス台帳の整備

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

○実施 △検討中 ×未実施

施策	具体的な施策	実施状況	具体的な実施内容
連携体制の構築	27千葉県空家等対策協議会の運営	○	・協議会開催実績(策定時実施中) H29:4回 H30:2回 R元:1回 R2:0回 R3:0回
	28協定の締結による相談体制等の整備	○	・関係7団体と協定を締結し空き家専門相談(R3~) 件数 R3:14件
相談体制の構築	29各施策に係る情報提供等の連絡体制の整備	○	・関係団体との連絡会実施(H30~)(年1回)
調査研究等の実施	30協定の締結による調査研究等の実施や支援	○	・千葉県宅地建物取引業協会千葉支部と協定を締結し研究会実施(R元、R3、R4)