

## 第10回 千葉市空家等対策協議会 次第

- 1 開会
- 2 第9回空家等対策協議会における各委員からの意見の概要
- 3 審議
  - (1) 千葉市空家等実態調査結果に対する本市の対応について
  - (2) 現計画の取組みと検証について
  - (3) 千葉市空家等対策計画改定案について
  - (4) 千葉市空家等対策協議会に進め方について(修正)
- 4 事務連絡
- 5 閉会

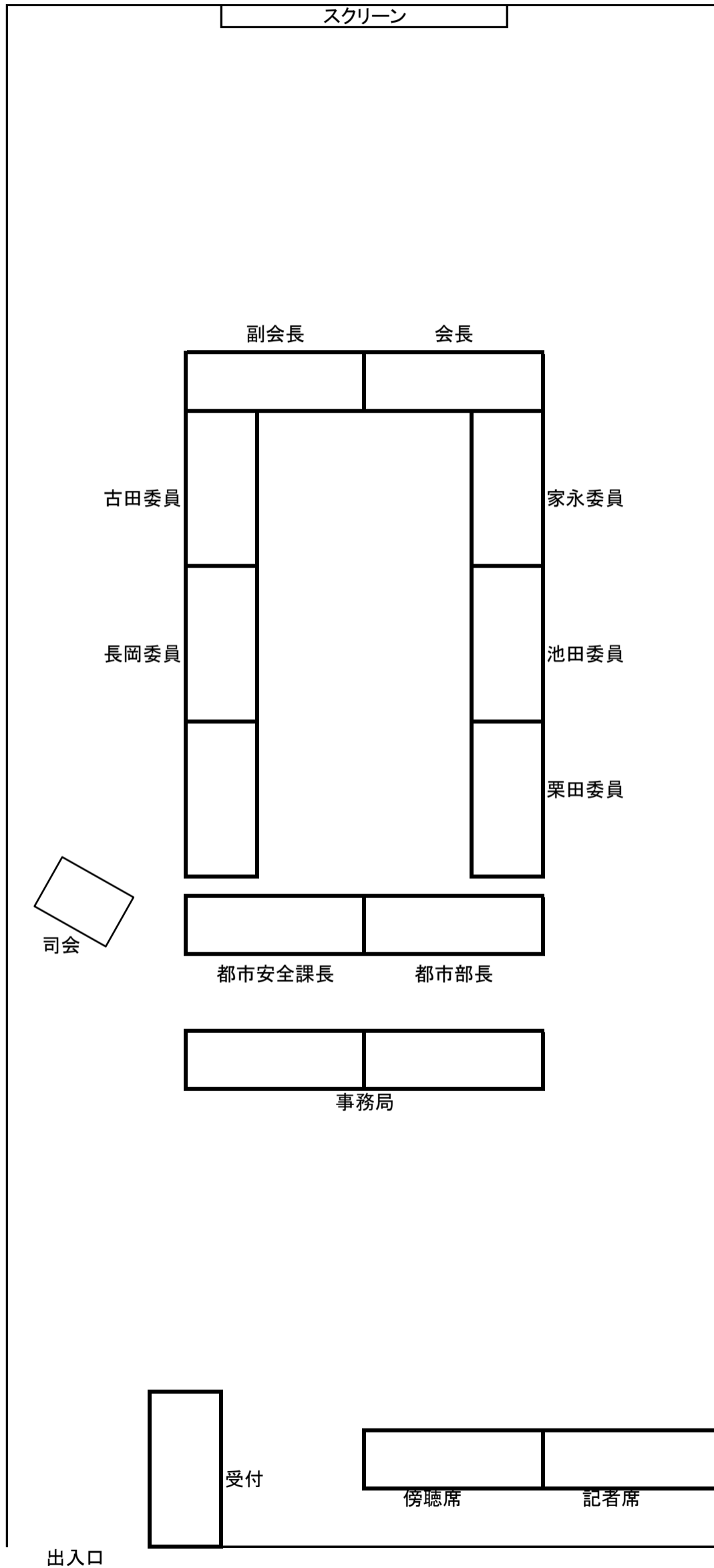
### 【配付資料】

- 資料1 千葉市空家等対策協議会委員名簿
- 資料2 第9回空家等対策協議会 各委員からの意見の概要
- 資料3 千葉市空家等実態調査結果に対する本市の対応について
- 資料4 現計画の取組みと検証について(第8回協議会資料再掲)
- 資料5 千葉市空家等対策計画改定案(概要版)
- 資料6 千葉市空家等対策計画改定案
- 資料7 千葉市空家等対策協議会の進め方について(修正)

参考資料1 空家等の課題と施策の対応について

令和5年8月29日(火)  
千葉市役所新庁舎 高層棟3階 XL会議室301

第10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

## ● 計画の構成・考え方について

- 実態調査等の客観的データを基に計画を改定した方がよい
- これまでの空家等対策の実績を基に、PDCAを回して継続するのか、廃止するのか、足りなかったものを新しく追加するのか、検討が必要である
- 実態調査のアンケート等の結果に対して、どのような対策をしたのか、不十分であったのならば、国の方針等も踏まえた今後の方策を示した方がよい
- 空き家相談について、相談のあった空き家がどう解決されたのか追っていき、今後の対策に反映させた方がよい

## ● 具体的な施策について

- 街区特性で、未接道のため手壊しとなる解体工事は、金額が3倍以上かかるため、救済措置があっても良いのではないかと

## 千葉市空家等実態調査

### 1 調査の概要

#### (1) 背景と目的

本調査は、空家法およびその指針を受けて、千葉市の空家等の実態を把握するとともに、空家等の所有者の意向調査による分析を行い、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」の策定に役立てるとともに、その対策を総合的に推進していくための基礎データを取得することを目的として実施。

#### (2) 範囲

千葉市全域

#### (3) 調査対象

- ・一戸建て住宅（兼用住宅含む）
- ・共同住宅等（アパート・マンション・長屋）※  
※すべての住戸が空き室となる場合に限り対象とする。

#### (4) 調査期間

平成29年6月～平成30年2月

## (5) 対象建築物等

### 【机上調査】

**62,658件**（水道利用者情報や地図情報等の資料をもとに現地調査候補を抽出）



### 【現地調査】

一戸建て住宅：**14,707件**      共同住宅等：**4,699件**（現地にて外観目視調査）



### 【空き家候補】

一戸建て住宅：**2,299件**      共同住宅等：**72件**

### 【空き家候補の立地特性（一戸建て住宅の場合）】

- ・ 構造は「木造（94%）」、階数は「2階（56%）」が最も多い
- ・ 敷地に接している道路の幅員は「4 m以上」が51%、「4 m未満」が39%

# 千葉市空家等実態調査結果に対する本市の対応について

## 2 調査結果（老朽危険度判定及び影響度判定）

### ア 一戸建ての住宅

判定区分		老朽危険度判定				不明 <sup>※10</sup>	合計
		A (危険がない)	B (軽微な修繕が必要)	C (危険度が中程度)	D (危険度が大きく早急な対応が望ましい)		
影響度判定 (倒壊した場合 <sup>※9</sup> に、 周囲に影響を与える 可能性)	a (危険を及ぼす 可能性が低い)	177	54	8	4	0	243
	b (危険を及ぼす 可能性が高い)	1,428	465	57	8	5	1,963
不明 <sup>※10</sup>						93	93

77件

※9 「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

※10 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。

### c及びD物件について（令和5年6月末時点）

	対応中	改善済み	合計
既に特定空家等であった物件	9 (1) <sup>※1</sup>	10(3)	19(4)
新たに特定空家等に認定した物件	9(3)	5(1)	14(4)
特定空家等には該当しなかった物件	12	25	37
その他 <sup>※2</sup>			7

※1：表中の（ ）内数字は勧告物件で内数。

※2：その後の再調査時点で適切な管理が確認できたものや空家等ではないと判断されたもの等

# 千葉市空家等実態調査結果に対する本市の対応について

## 2 調査結果（老朽危険度判定及び影響度判定）

### イ 共同住宅等

判定区分		老朽危険度判定				不明 <sup>※12</sup>	合計
		A (危険がない)	B (軽微な修繕が必要)	C (危険度が中程度)	D (危険度が大きく早急な対応が望ましい)		
影響度判定 (倒壊した場合 <sup>※11</sup> に、周囲に影響を与える可能性)	a (危険を及ぼす可能性が低い)	18	0	0	0	0	18
	b (危険を及ぼす可能性が高い)	42	9	1	0	0	52
不明 <sup>※12</sup>						2	2

※11「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

※12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。

### C及びD物件について（令和2年4月時点）

	対応中	改善済み	合計
既に特定空家等であった物件		1	1



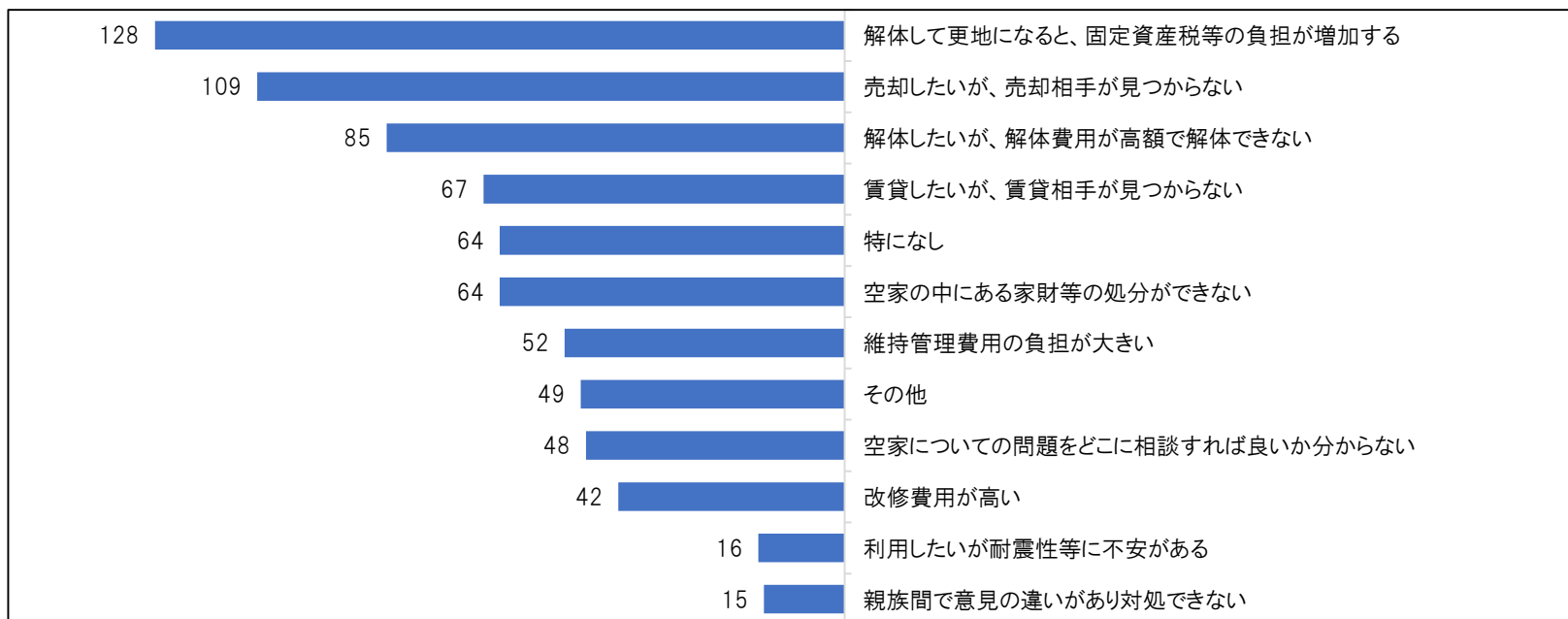
## 3 所有者意向調査（アンケート調査）結果

アンケート調査で分かった所有者等の意識や課題へは、個別の施策の実施等により対応

### 【アンケート発送状況】

空家候補2,371件のうち、住所の把握ができた1,632件に発送  
回答数及び率 608件（37.3%）

(1) 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)  
回答者389名 回答数739



# 千葉市空家等実態調査結果に対する本市の対応について

## 3 所有者意向調査（アンケート調査）結果

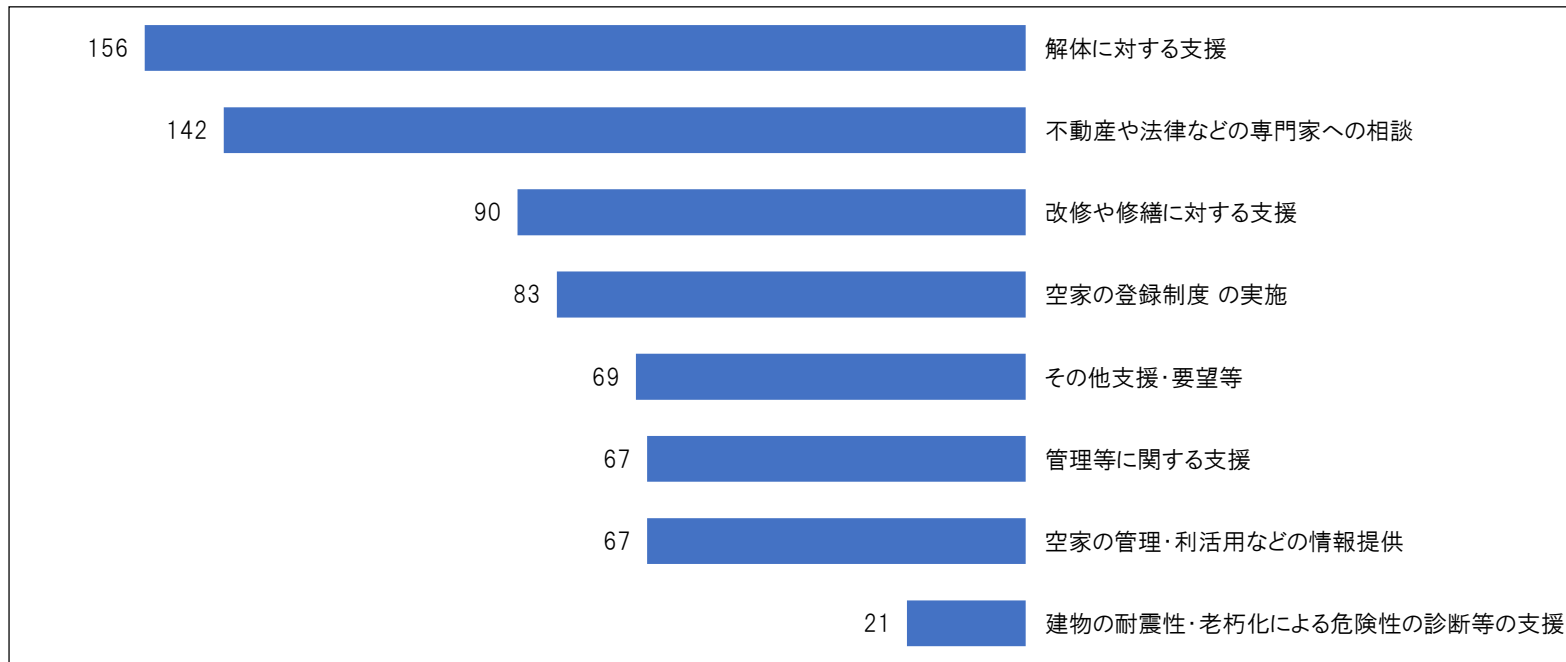
【問12】 空家であることで、お困りのことはありますか		
回答結果	主な関連施策（実施しているもの）	課題・問題点等
解体して更地になると、固定資産税等の負担が増加する（128）	<ul style="list-style-type: none"> <li>「売却の促進」</li> <li>・空き家の譲渡所得3000万円控除の周知</li> <li>・低未利用土地等の譲渡所得100万円控除の周知 等</li> <li>「跡地利用」</li> <li>・空家管理支援事業（駐車場利用（公社事業））</li> </ul>	土地の有効利用の促進
売却したいが、売却相手がみつからない（129）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・すまいのリユースネット</li> <li>・すまいのコンシェルジュ</li> <li>・空き家ガイドブック 等</li> </ul>	
解体したいが、解体費用が高額で解体できない（85）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅除却費補助事業（旧耐震、診断実施等が要件）</li> </ul>	個人所有物への公的支援、モラルハザード対応
賃貸したいが、賃貸相手がみつからない（67）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・すまいのリユースネット</li> <li>・すまいのコンシェルジュ</li> <li>・空き家ガイドブック 等</li> </ul>	登録物件数、成約数の拡大
特になし（64）		
空家の中にある家財等の処分が出来ない（64）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・すまいのコンシェルジュ 等</li> </ul>	
維持管理費用の負担が大きい（52）	<ul style="list-style-type: none"> <li>「現状確認・除草・管理サポート」</li> <li>・シルバー人材センター 等</li> </ul>	所有者等による適正管理の促進
その他（49）		
空家についての問題をどこに相談すれば良いかわからない（48）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・すまいのコンシェルジュ</li> <li>・専門家団体相談窓口（連携協定） 等</li> </ul>	様々な主体との連携推進
改修費用が高い（42）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・DIY型賃貸の周知</li> </ul>	個人所有物への公的支援
利用したいが耐震性等に不安がある（16）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・すまいのコンシェルジュ</li> <li>・専門家団体相談窓口（連携協定）</li> </ul>	個人所有物への公的支援
親族間で意見の違いがあり対処できない（15）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・すまいのコンシェルジュ</li> <li>・専門家団体相談窓口（連携協定） 等</li> </ul>	6

## 3 所有者意向調査（アンケート調査）結果

(2) 問15 空家を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)

回答者369名

回答数695



# 千葉市空家等実態調査結果に対する本市の対応について

## 3 所有者意向調査（アンケート調査）結果

【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。		
回答結果	主な関連施策（実施しているもの）	課題・問題点等
解体に対する支援（156）	・住宅除却費補助事業（旧耐震、診断実施等が要件）等	個人所有物への公的支援、モラルハザード対応
不動産や法律などの専門家への相談（142）	・すまいのコンシェルジュ ・専門家団体相談窓口（連携協定）等	現地相談の充実、ネット相談の検討
改修や修繕に対する支援（90）	・すまいのコンシェルジュ ・専門家団体相談窓口（連携協定）	個人所有物への公的支援
空家の登録制度の実施（83）	・すまいのリユースネット	登録物件数、成約数の拡大
その他支援・要望等（69）		
管理等に関する支援（67）	「現状確認・除草・管理サポート」 ・シルバー人材センター等	所有者等による適正管理の促進
空家の管理・利活用などの情報提供（67）	・すまいのリユースネット ・すまいのコンシェルジュ ・空き家ガイドブック ・空き家セミナー・相談会	開催内容の工夫
建物の耐震性・老朽化による危険性の診断等の支援（21）	・すまいのコンシェルジュ ・専門家団体相談窓口（連携協定）	

## 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 R4:79件 ・関係団体と連携した専門家相談(R3～) 件数 R3:14件 R4:23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 三世代同居・近居支援事業	○	・助成事業の実施 実績 H30:66件 R元:55件 R2:45件 R3:53件 R4:48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 R4:14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)

# 現計画の取組と検証について

## 方向性1 空家等の発生を予防するための方策

<主な取組> 空き家の相談窓口の設置・空き家専門相談の体制整備  
 専門分野ごとに、7団体の相談員が相談に対応している。

千葉市  
 ご実家やお持ちの住宅など、空き家でお悩みを抱えている方へ  
**『空き家相談』をご利用ください！**

親から実家を相続したけど、  
 貸す又は売るには  
 どうすればいいかな？

空き家が先代の名義のまま、  
 相続人も多くもめてもいる。  
 どうしよう？

施設に入るから家を  
 空けてしまうけど、  
 今からできることない  
 かしら？

すまいのコンシェルジュでは、千葉市と空き家の協定を締結している専門家団体の相談員に無料で相談できる『空き家相談』を実施しています。

**専門家団体一覧**

① 空き家の売買、賃貸、管理など不動産全般に関する相談	一般 千葉県宅地建物取引業協会千葉支部 (公社) 全日本不動産協会千葉県本部
② 空き家の建物状況調査、修繕、リフォーム、解体など建物全般に関する相談	(公社) 千葉県建築士事務所協会 一般 千葉県建築士会
③ 土地・建物の相続登記、後見制度などに関する相談	千葉県法曹士会
④ 相続関係など紛争性のある案件、その他法律相談全般	千葉県弁護士会
⑤ 空き家の現状確認、除草など管理のサポートに関するサービス	公益 千葉市シルバー人材センター

千葉市  
**空き家相談シート**

● 私（又は親族）が所有する空き家とその他地（以下、空き家等）に関する和議を申し込みます。  
 ● 個人情報を含む本シートを専門家団体に提供することに同意の上申し込みます。

【相談者及び空き家情報】 ★は記入必須項目です。

フリガナ		住所	〒
相談者氏名(★)		〒	
連絡先 (電話番号★)	電話	〒	〒
	FAX	〒	〒
空き家の所在地★	千葉市	区	市町村
用途	□ 戸建ての住宅	□ 店舗	□ その他
構造	□ 木造	□ 鉄骨造	□ その他
築年数★	年	年	年
所有 (相続者の関係)	建物：本人・その他	土地：本人・その他	

相談項目  
 ★ 売買・賃貸・現況調査・修繕・リフォーム・耐震・解体・相続相談・登記相談・成年後見人制度  
 財産管理人制度・法律相談・紛争相談・相隣関係・維持管理・草刈・剪定伐採・清掃・片付け・その他

希望団体  
 千葉県宅地建物取引業協会千葉支部・全日本不動産協会千葉県本部・千葉県建築士事務所協会  
 千葉県建築士会・千葉司法書士会・千葉県弁護士会・千葉市シルバー人材センター

相談方法  
 相談：対面相談・現地相談\*  
 [第1希望] 月 日 午前・午後  
 [第2希望] 月 日 午前・午後

**【相談】** 該当部分に○または記入してください（複数回答可）。希望団体が不明な場合は○の記入は必要ありません。

相談項目(★)	売買・賃貸・現況調査・修繕・リフォーム・耐震・解体・相続相談・登記相談・成年後見人制度 財産管理人制度・法律相談・紛争相談・相隣関係・維持管理・草刈・剪定伐採・清掃・片付け・その他
希望団体	千葉県宅地建物取引業協会千葉支部・全日本不動産協会千葉県本部・千葉県建築士事務所協会 千葉県建築士会・千葉司法書士会・千葉県弁護士会・千葉市シルバー人材センター

# 現計画の取組と検証について

## 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 空き家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 R4:79件 ・関係団体と連携した専門家相談(R3～) 件数 R3:14件 R4:23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 R4:14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の環境整備促進事業	○	・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 R4:1件 利用者登録 R元:35件 R2:16件 R3:31件 R4:11件 成約 R元:1件 R2:0件 R3:2件 R4:1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

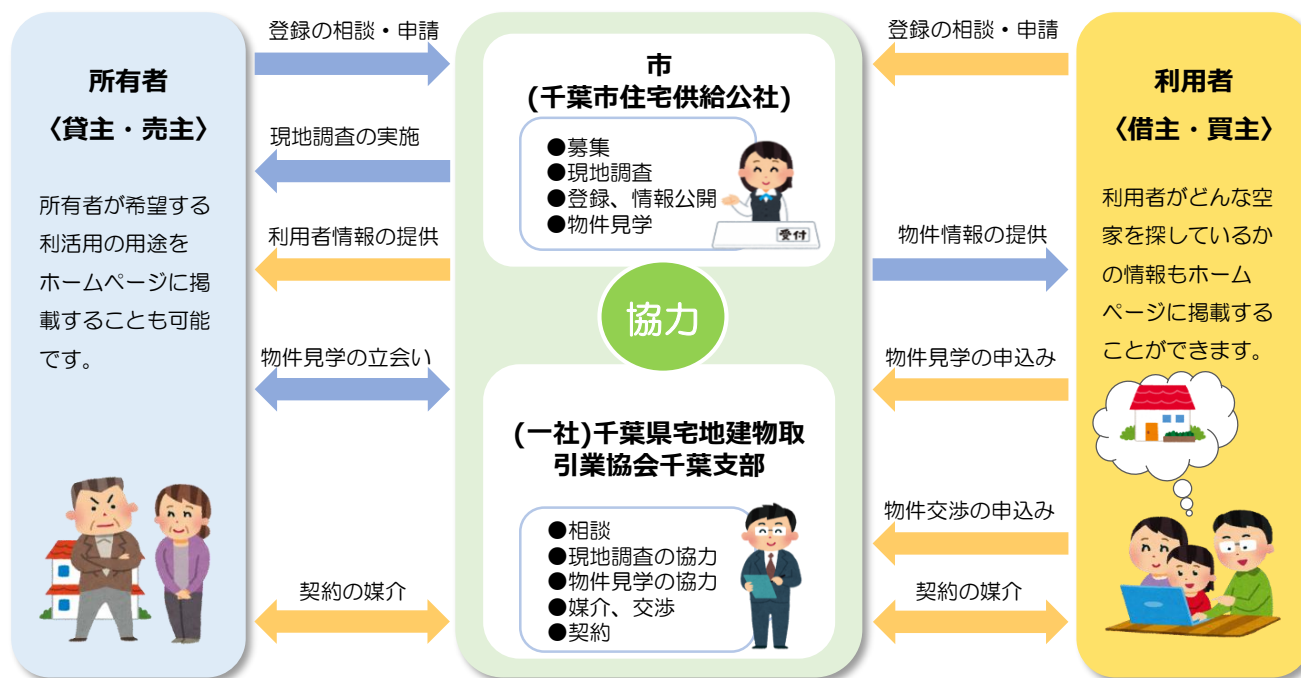
# 現計画の取組と検証について

## 方向性2 空家等の利活用・跡地活用の促進

<主な取組> 千葉市空家等情報提供制度（すまいのリユースネット）

空き家の所有者と利用希望者のマッチング制度の実施

### 仕組み



### 実績

(R5.3月末)

	R元	R2	R3	R4
新規物件登録数	7	1	2	1
新規利用者登録数	35	16	31	11
成約数	1	0	2	1



# 現計画の取組と検証について

千葉市空家等情報提供制度（すまいのリユースネット）の物件掲載状況

<p>物件No.00002</p>  <p>交渉中</p> <p>詳細</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 緑町</li><li>■ 売却 1,280万円</li><li>■ 木造2階建 S42築</li><li>■ 3DK 60.14m<sup>2</sup></li></ul>	<p>物件No.00008</p>  <p>交渉中</p> <p>詳細</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 長沼原町</li><li>■ 売却 1,900万円</li><li>■ 賃貸 11万円/月</li><li>■ RC造2階建一部木造</li><li>■ 9DK+納戸 181.86m<sup>2</sup></li></ul>	<p>物件No.00009</p>  <p>成約御礼</p> <p>成約済</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 黒砂台</li><li>■ 売却 495万円</li><li>■ 鉄筋コンクリート造7階建マンション</li><li>■ 1R 23.07m<sup>2</sup></li><li>■ 問合せ先 (株)千協 仲地所</li></ul>	<p>物件No.00010</p>  <p>成約御礼</p> <p>成約済</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 黒砂</li><li>■ 売却 430万円</li><li>■ 鉄筋コンクリート造5階建マンション</li><li>■ 1DK 38.38m<sup>2</sup></li><li>■ 問合せ先 (株)夢動</li></ul>
<p>物件No.00011</p>  <p>受付中</p> <p>詳細</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 萩台町</li><li>■ 売却 2,000万円</li><li>■ 木造2階建 S48築</li><li>■ 6LDK+納戸</li></ul>	<p>物件No.00000</p>  <p>登録空家 準備中</p> <p>準備中</p> <p>詳細</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 所在</li><li>■ 利用要件</li><li>■ 構造など</li><li>■ 間取りなど</li></ul>	<p>物件No.00000</p>  <p>登録空家 準備中</p> <p>準備中</p> <p>詳細</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 所在</li><li>■ 利用要件</li><li>■ 構造など</li><li>■ 間取りなど</li></ul>	<p>物件No.00000</p>  <p>登録空家 準備中</p> <p>準備中</p> <p>詳細</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 所在</li><li>■ 利用要件</li><li>■ 構造など</li><li>■ 間取りなど</li></ul>

# 現計画の取組と検証について

## 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~R4) 指導:168件 勧告:45件 命令:2件 代執行:1件 改善:131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 R4:121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) R4:2件
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

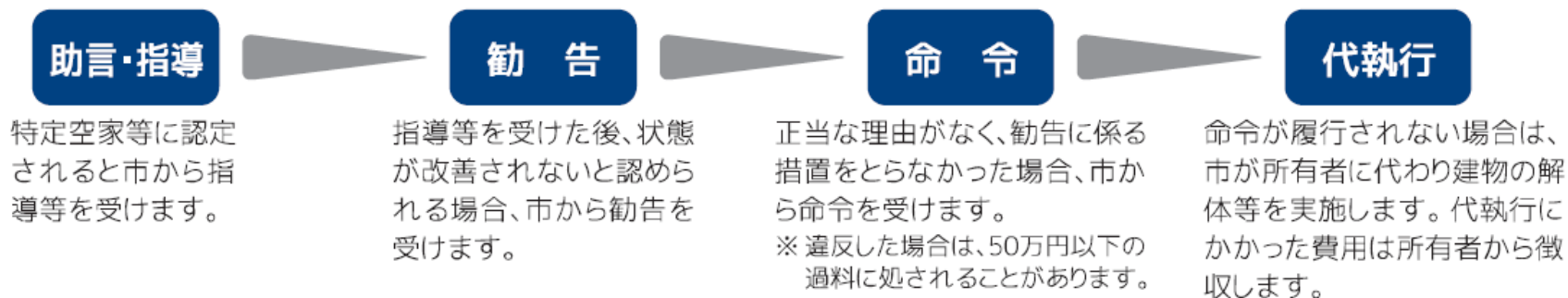
施策	具体的な施策	実施状況	具体的な実施内容
連携体制の構築	27千葉県市空家等対策協議会の運営	○	・協議会開催実績(策定時実施中) H29:4回 H30:2回 R元:1回 R2:0回 R3:0回 R4:1回
	28協定の締結による相談体制等の整備	○	・関係7団体と協定を締結し空き家専門相談(R3~) 件数 R3:14件 R4:23件
相談体制の構築	29各施策に係る情報提供等の連絡体制の整備	○	・関係団体との連絡会実施(H30~)(年1回)
調査研究等の実施	30協定の締結による調査研究等の実施や支援	○	・千葉県宅地建物取引業協会千葉支部と協定を締結し研究会実施(R元、R3、R4)

# 現計画の取組と検証について

## 方向性3 管理不全な空家等の発生防止と解消

<主な取組> 管理不全空き家に対する法令に基づく措置  
空家等特措法に基づき、段階的な措置を実施

「空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく流れ」



### H30年度からR4年度における特定空家等の措置件数

	指導	勧告	命令	代執行	累計
件数	168	45	2	1	216
改善件数	120	8	2	1	131

## 取組状況の検証

### 方向性 1 空家等の発生を予防するための方策

- 発生を予防するため情報発信では、市民向けに空き家の管理責任や生前からの事前準備などを記載した「**千葉県空き家ガイドブック**」を作成したことで、市民に説明する様々な場面で活用ができていますので、**引き続き活用が必要**。
- 空き家相談では、相談窓口を市住宅供給公社による**すまいのコンシェルジュ**から専門家へつなげる仕組みを確立し、簡単な相談から専門的な相談まで一つの窓口で対応できるようにしたが、さらに利便性を向上するため、**現地相談の充実やネット相談などの検討が必要**。
- 活用等の事例集では、市内に事例が多くないので、国土交通省などの事例集を活用する方が効率的と判断。
- **空き家セミナー**では、空き家所有者へ適正な管理を促すための機会として**継続する必要**がある。概ね募集定員で開催しており、募集定員を超えるセミナーがある一方で、テーマによっては参加人数が少ないセミナーがあるので、**開催内容について工夫が必要**。

## 取組状況の検証

### 方向性 2 空家等の利活用・跡地活用の促進

- 空き家の流通促進では、千葉市空家等情報提供制度（すまいのリユースネット）で空き家と利用希望者のマッチングを実施しているものの、政策的に移住目的の側面が弱く、不動産市場の機能が確保されている千葉市においては、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。
- 福祉施設等への利活用では、一戸建てを福祉施設に転用するニーズが把握できなかったため、福祉部局と連携し希望者の把握や相談に対応することが必要。
- 利活用・跡地活用では空家等対策のモデル事業の募集を行ったが、応募者がおらず、活用に至る事例がなかったため、地域団体との連携や空き家活用の良い事例を横展開する手法の検討が必要。

## 取組状況の検証

### 方向性 3 管理不全な空家等の発生防止と解消

- 空家等の適正管理では台帳を作成し、管理不全な空家等を危険度等に応じた序列化を行うとともに、法に基づく指導を行い、指導に従わない場合、措置基準により勧告、命令などの強い措置を行った。その結果、特定空家数は削減できたが、引き続き対応が必要。
- 所有者が不明な空き家対策では、財産管理制度も活用しており、引き続き民法の改正を踏まえ、制度活用の継続が必要。

### 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

- 連携体制の構築では、空家等の有効活用及び適正管理の推進等に関して、(公社)全日本不動産協会千葉県本部、(一社)千葉県建築士会、(公社)千葉県建築士事務所協会、(一社)千葉県宅地建物取引業協会千葉支部、千葉県弁護士会、(公社)千葉市シルバー人材センター、千葉司法書士会の関係7団体と協定を締結し、専門的な相談が可能になるよう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の施策での連携が必要。

## 第1章 趣旨と位置づけ

### ＜改定の経緯と趣旨＞

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。

本市では、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年7月に「千葉市空家等対策計画」を策定し、空家等対策に取り組んできました。

計画期間8年間の途中ではありますが、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「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、「千葉市空家等対策計画」を改定します。

### ＜位置づけ＞

空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第1項

### ＜対象地区＞

市内全域

### ＜対象＞

「空家等（特定空家等及び管理不全空家等を含む）」、「空室」、「空部屋」

計画期間：

令和5(2023)年度～

令和12(2030)年度（8年間）

## 第2章 現状と課題

### ＜千葉市の現状＞

#### 〔1〕人口と世帯の推移

・人口・世帯数は減少に転じる見込み。（人口は2020年代前半に約97.5万人でピーク、世帯数は令和12（2030）年に約46.3万世帯でピーク、以降は減少）

#### 〔2〕住宅の推移

・平成30（2018）年の住宅総数は478,900戸、また、住宅総数は増加傾向。

#### 〔3〕高経年住宅団地の状況

・市街化区域内の高経年住宅団地には21.1万人が居住し、居住者の高齢化率が36%と市平均の26%に対し、高齢化が進展。

#### 〔4〕空家等の推移

・住宅・土地統計調査では、平成30（2018）年度時点で空き家数は約57,900戸、空き家率は12.1%（全国平均13.6%）、「その他の住宅」は15,800戸で増加傾向。

#### 〔5〕空家等の所有者等の意識・課題

・平成29（2017）年度に実施したアンケート調査によると、「解体して更地になると、固定資産税等の負担が増加すること」などに対し困っているとの回答や、「解体に対する支援を期待する」などの回答。

### ＜空家等の課題＞

#### 〔1〕空家等の発生抑制に係る課題

- ・所有者等に対する空家等の発生予防に向けた意識の醸成
- ・遠隔地に住む所有者等からの相談対応
- ・相続人に対する空家等の発生予防や相続時の譲渡等の効果的な働きかけ 等

#### 〔2〕空家等の活用促進に係る課題

- ・中古住宅の流通率向上への対応
- ・高経年住宅団地における地域の活性化等につながる空家等対策の検討 等

#### 〔3〕適切な管理や除却の推進に係る課題

- ・管理不全空家等や特定空家等など適切な管理が行われていない空家等への対策の強化
- ・接道不良等により、売却や建て替えが困難な空家等への対応 等

#### 〔4〕多様な主体との連携に係る課題

- ・専門家団体等と連携した自治体や地域組織等の取り組みの強化 等

### <基本目標>

#### 「総合的な空家等対策の推進による安全・安心な住環境の形成」

第2章で示した課題を踏まえるとともに、これまでの取り組みを土台として、基本目標を定めます。

### <横断的視点>

#### 「人口の変化」

将来の人口減少を見据えた  
施策の展開

#### 「多様な住まい方、新しい住まい方」

新しいライフスタイル等への関心の  
高まりを契機とした、デジタル化等に  
対応した施策の展開

#### 「良質な住宅ストック」

良質な住宅ストックの形成・流通・  
管理・更新等を考慮した施策の展開

### <取組み方針>

#### 「方針1 空家等の発生予防」

空家等はすでに市内に多数存在しており、良好な住環境と地域コミュニティを維持するためには、これ以上の空家等の発生を未然に防ぐことが必要。このため、空家等への対策と並行して、新たな空家等の発生を予防していくことが重要。

#### 「方針2 空家等の利活用の促進」

空家等を利活用することで、地域コミュニティの拡大や住環境の向上につなげることが重要。また、住宅を住宅以外への用途に転換することで、「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につなげることが重要。

#### 「方針3 管理不全な空家等の解消」

空家等の適切な管理や管理不全な空家等を解消することで、良好な住環境や地域活力の維持が重要。

#### 「方針4 関係団体等の多様な主体との連携」

空家等や空室、空部屋に関する問題については、専門家等との連携を強化して取り組むことが重要。

### <空家等の調査>

基本的に国が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」に基づき、本市全域の空き家の状況を把握する。  
なお、第4章に掲げる具体的な施策を実施するために、必要に応じて空家等の調査を行う。



# 計画改正の主なポイント

本計画改定における取り組みの主な強化内容等は次のとおりです。

## 【方針1 空家等の発生予防】

「住宅の良質化」や「住宅を空き家としないこと」の意識を醸成しながら、所有者等に対する空家等の発生予防の普及啓発にかかる対策を拡充します。

- (2) 建物の持続的使用や身近な相談ができる環境づくり
  - ⑤住宅の耐震診断・耐震改修補助制度の実施【新規】 など
- (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】
- (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
  - ⑫空き家に関する外部セミナー等との連携【新規】

## 【方針2 空家等の利活用の促進】

全市と比較して高齢化が高く、今後空き家の増加が懸念される高経年住宅団地での空き家対策に取り組みます。

- (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】 など

※ ( ) 数字及び○数字は本編の施策番号 (本編参照)

## 【方針3 管理不全な空家等の解消】

特定空家等となつてからでは対応が困難であることから、空家法の改正に基づき、放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等を「管理不全空家等」として、指導、勧告などの対策を強化します。

### (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】

## 【方針4 関係団体等との多様な主体との連携】

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、専門家団体との連携体制の強化に取り組みます。

### (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】

※ ( ) 数字及び○数字は本編の施策番号 (本編参照)

## 方針1 空家等の発生予防

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	④千葉県三世代同居・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】

方針2 空家等の利活用の促進

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空き家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

### 方針3 管理不全な空家等の解消

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）

## 方針4 関係団体等の多様な主体との連携

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

### 5 関係する取り組み

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り組みについて、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る。

#### 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（環境局） 等

#### 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（市民局）、どこでもこどもカフェ事業補助金（こども未来局） 等

#### 方針3 管理不全な空家等の解消

狭あい道路拡幅整備事業（都市局）、私道整備の助成に関する交付金（建設局） 等

## <対策の実施体制>

### [1] 管理不全な空家等への対応体制

- 空家等の相談は、各区役所が窓口となり、都市局が取りまとめ、関係部署と連携。

### [2] 空家等対策の実施に関する連絡調整体制

- 施策を総合的かつ計画的に推進していくため、関係部署で構成する「千葉市空家等対策推進会議」を設置。

### [3] 千葉市空家等対策協議会

- 本計画の変更や施策実施に関する協議など、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。（空家条例に基づき設置）

### [4] 協定7団体との連携

- H30年10月、専門家7団体と協定を締結し、空き家セミナーの開催や空き家専門相談の実施等において連携。

### [5] 地域との連携

- 空家等対策の推進は地域の協力が重要であり、町内自治会等や地域活動団体との更なる連携・協働が重要。

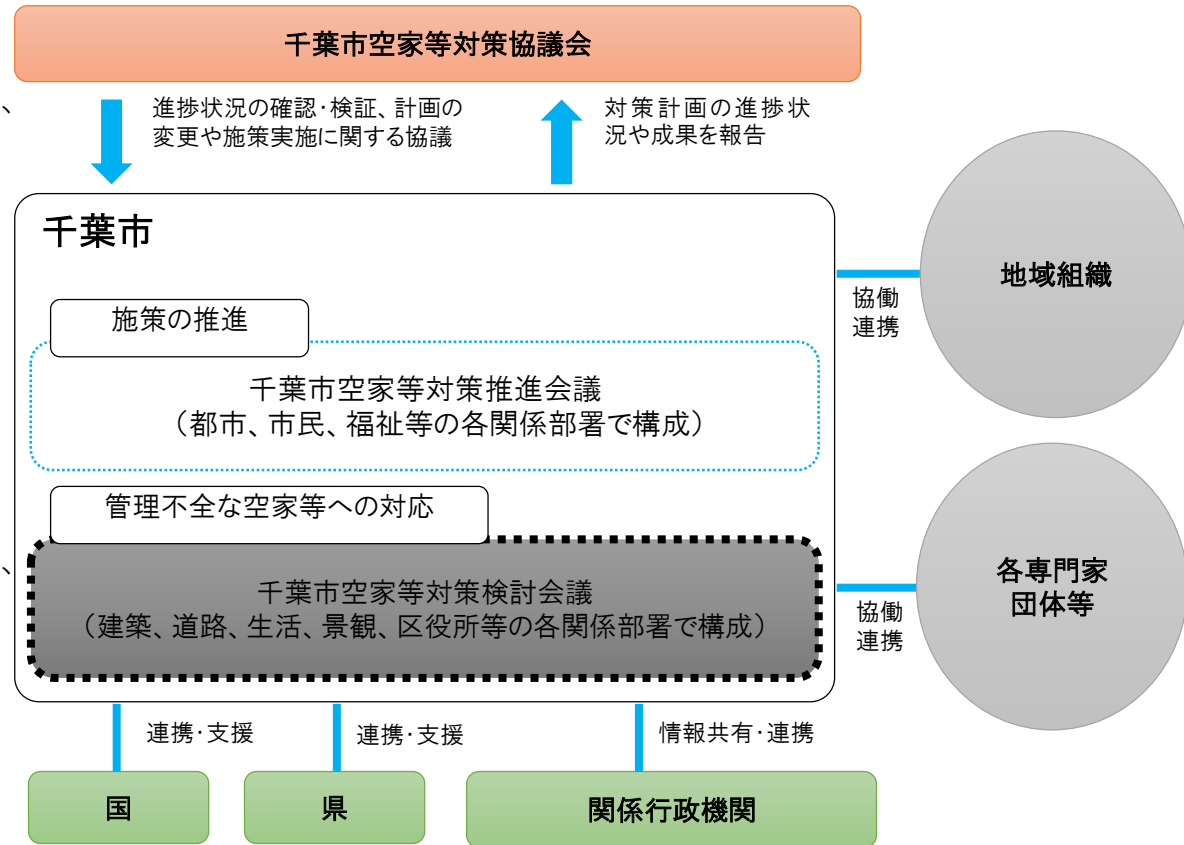
### [6] 国や県等の関係行政機関との連携

- 空家等対策は国の基本指針や県の技術的な助言等を踏まえ実施することが必要。情報交換や制度活用など引続き連携。

### [7] 関係法令等による連携

- 関係法令等に基づき空家等の所有者等に対し、改善に向けた指導等を実施。また、関係法令に基づく制度を必要に応じて周知・活用。

## 【空家等対策の実施体制のイメージ】



## <進捗管理>

### [1] 特定空家等の件数

現状値：102件  
[令和3（2021）年度]

目標値：15件  
[令和12（2030）年度]

### [2] その他空き家数

現状値：15,800戸  
[平成30（2018）年度]

目標値：18,100戸  
[令和12（2030）年度]



# 評価指標について

千葉市住生活基本計画と同じ指標で設定。

	評価指標	市の考え方
指標 1	特定空家等の件数 102件【令和3年度】 ↓ 15件【令和12年度】	本市におけるH28-R3の特定空家等認定数、改善数の傾向を踏まえて設定。 ⇒年間約10件程度の減少
指標 2	賃貸・売却用等以外の「その他空家」数 15,800戸【平成30年度】 ↓ 18,100戸【令和12年度】	[国の成果指標] 居住目的のない空き家数(※) 349万戸(H30)→400万戸(R12)程度に抑える ※住宅・土地統計調査(総務省)における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数 ⇒計画期間で14.7%増程度に抑制

(案)

# 千葉市空家等対策計画

令和6年3月

千葉市



はじめに

(市長写真)

調整中

千葉市長 神谷 俊一



# 千葉市空家等対策計画 目次

## 第1章 趣旨と位置づけ

1 策定の経緯と趣旨	2
2 計画の位置づけ	3
3 対象とする地区	4
4 計画の対象	4
5 計画期間	5
6 用語の定義	6

## 第2章 現状と課題

1 千葉市の現状	10
(1) 人口と世帯の推移	
(2) 住宅の推移	
(3) 高経年住宅団地の状況	
(4) 空家等の推移	
(5) 空家等の所有者等の意識・課題	
(6) 本市での取組み状況	
2 空家等の課題	25
(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	
(4) 多様な主体との連携に関する課題	

## 第3章 空家等対策の基本的な方針

1 基本目標	30
2 横断的視点	30
3 取組み方針	31
4 各主体の役割	32
5 空家等の調査	34

## 第4章 空家等の対策

1 方針 1 空家等の発生予防	36
(1) 気軽に相談できる環境の提供	
(2) 建物の持続的使用や身近な相談ができる環境づくり	
(3) 各種媒体を活用した空家等問題に関する周知や啓発	
(4) 制度活用やその他取組みとの連携	
(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	
2 方針 2 空家等の利活用の促進	39
(1) 空家等の利活用に関する相談体制の整備	
(2) 空家等、空室、空部屋に関する利活用促進	
(3) 空家等の流通促進	
(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	
(5) 住宅以外への利活用検討	
(6) 空家等の維持管理に関する取組みの促進	
(7) 高経年住宅団地の空家等対策の推進	
(8) 跡地活用の促進	
(9) 空家等の継続的な把握	
3 方針 3 管理不全な空家等の解消	43
(1) 空家等の適正管理	
(2) 制度活用やその他取組みとの連携	
(3) 所有者不明、相続人不存在の場合の対応	
(4) 解決が困難な事案への対応	
(5) 空家等の継続的な把握	
4 方針 4 関係団体等の多様な主体との連携	46
(1) 地域と連携した空家等対策の推進	
(2) NPO 等の民間主体や地域コミュニティの活動の促進	
(3) 連携体制の構築	
(4) 相談体制の構築	
(5) 調査研究等の実施	
5 関係する取組み	48

## 第5章 対策の推進と実施体制

1 対策の実施体制	52
(1) 管理不全な空家等への対応体制	
(2) 空家等対策の実施に関する連絡調整体制	
(3) 千葉市空家等対策協議会	
(4) 専門家団体の連携	
(5) 地域との連携	
(6) 国や県等の関係行政機関との連携	
(7) 関係法令等による連携	
2 進捗管理	55

## 参考資料

参考資料1 千葉市空家等対策協議会	58
(1) 千葉市空家等対策協議会 委員	
(2) 経緯	
(3) 運営規程	
参考資料2 千葉市空家等対策推進会議	60
(1) 千葉市空家等対策計画策定推進会議 委員	
(2) 経緯	
参考資料3 WEB アンケート	61
(1) アンケート概要	
(2) 平成29年度WEBアンケート調査票	
参考資料4 千葉市空家等実態調査	64
(1) 調査の概要	
(2) 机上調査について(現地調査の対象建築物の抽出)	
(3) 現地調査について(空家候補の判定・詳細調査)	
(4) 所有者意向調査(アンケート調査)	
(5) 調査結果	
参考資料5 千葉市空家等実態調査業務委託関係資料	84
(1) 実態調査の周知関係	
(2) 空家等現地調査・意向調査(アンケート調査)関係資料	
(3) 意向調査(アンケート調査)結果資料	
参考資料6 法律・条例	100
(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法	
(2) 千葉市空家等及び空地の対策の推進に関する条例	
(3) 千葉市空家等及び空地の対策の推進に関する規則	





## 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。

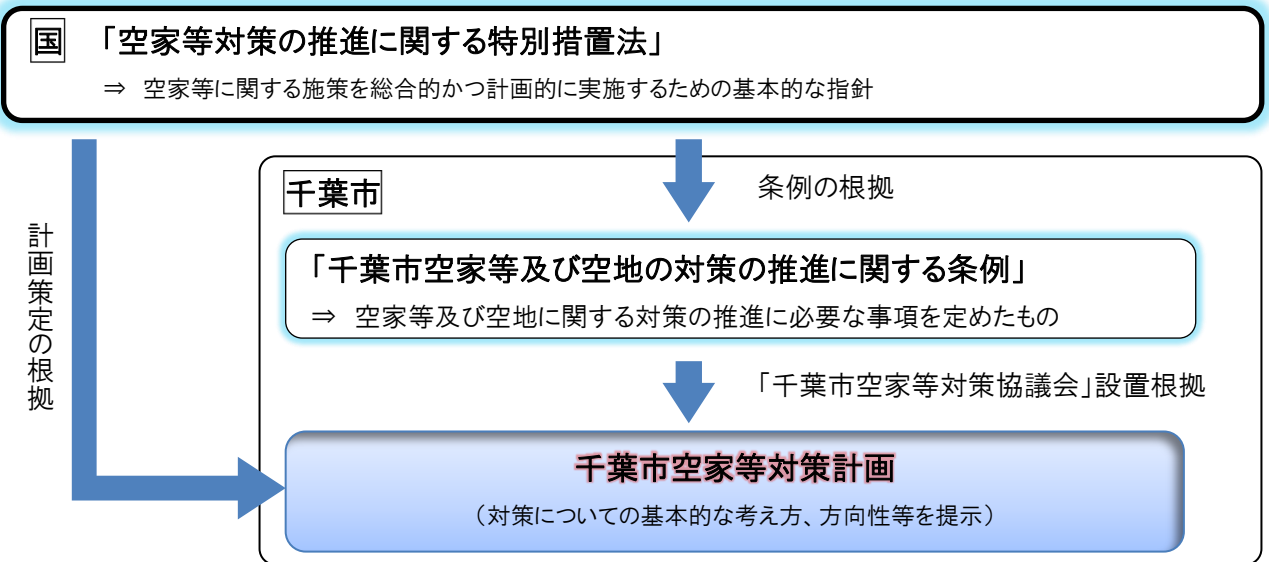


図1-1 千葉市空家等対策計画の位置付け(空家法・空家条例との関係)

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。

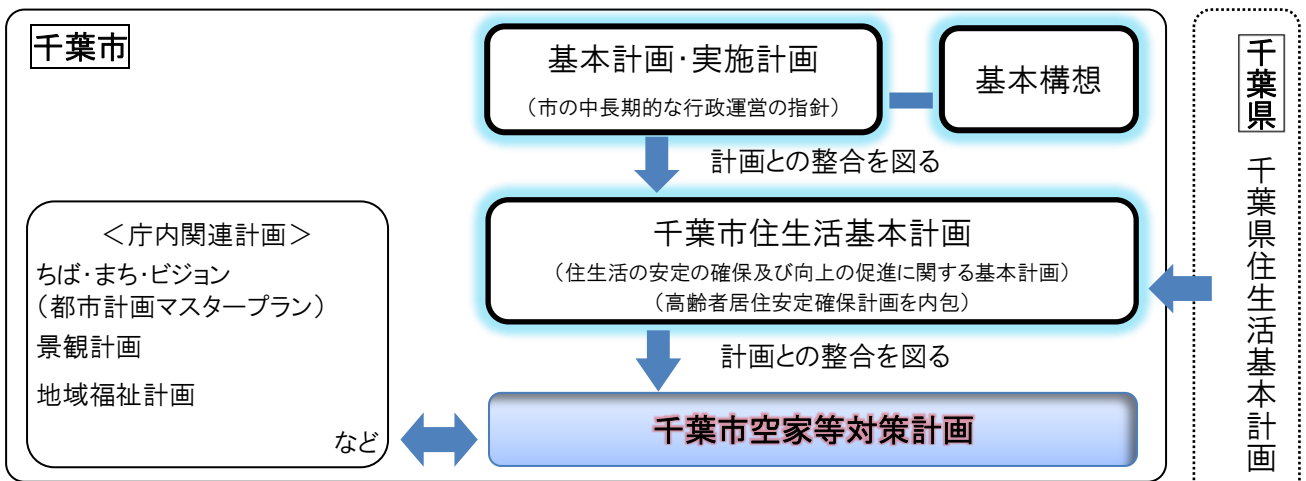


図1-2 千葉市空家等対策計画の位置付け(市内の各計画との関係)

### 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。

#### (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

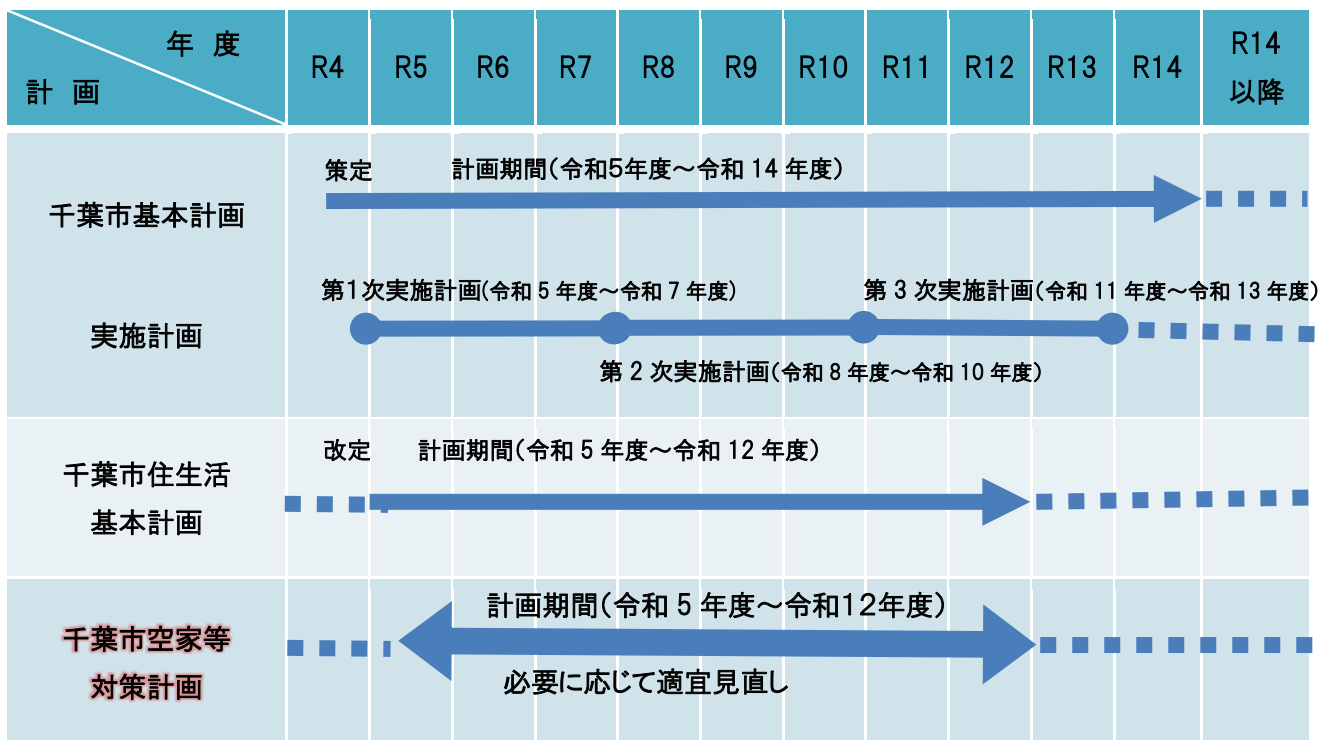
所有者等にとっては、利用はしないが維持管理が必要で持て余してしまう「空部屋」ですが、活用できれば有効な空間のストックとなります。そこで、空家等や空室の対策を考えていく中で、有効となる対策については空部屋も対象にすることとします。

## 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。

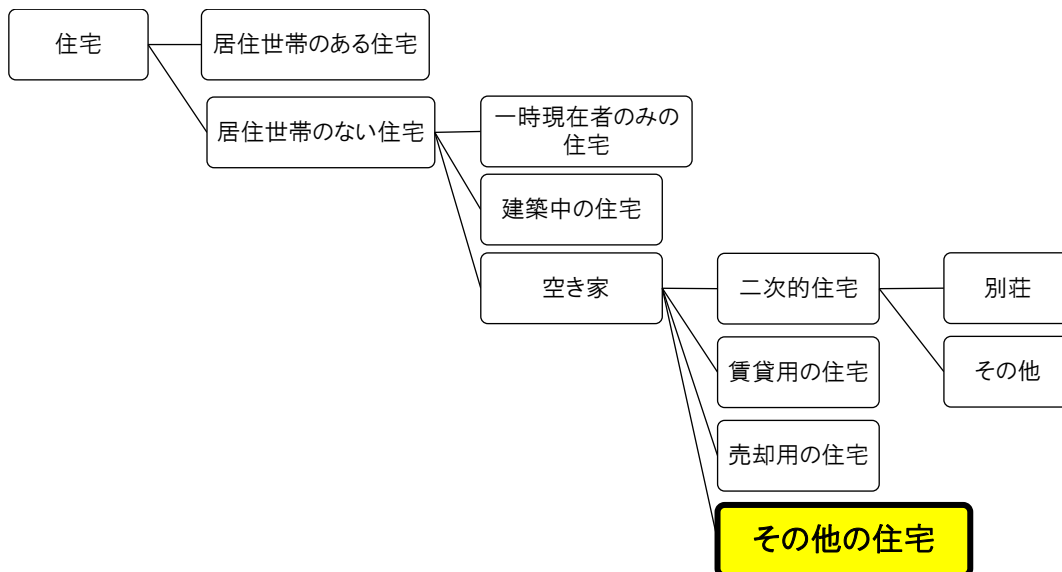
なお、本文中に総数と内訳の合計が一致しないグラフ等が一部ありますが、それは、住宅土地統計調査の統計表の数値が表章単位未満の位で四捨五入しており、総数と内訳の合計が必ずしも一致していないため※です。

※「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





## 第2章 現状と課題

# 1 千葉市の現状

## (1) 人口と世帯の推移

本市の人口推計によると、令和5（2023）年4月1日現在で、人口は約978,000人、世帯数は約462,000世帯、1世帯あたりの平均世帯人員は約2.1人となっています。

人口の推移ですが、国勢調査や千葉市将来人口推計によると、本市の人口は、2020年代前半に約975,000人、世帯数は令和12（2030）年に約463,000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。

世帯構成別の傾向としては、単独世帯が増加傾向となっており、令和2（2020）年で単独世帯は39.4%を占めています。（図2-2）

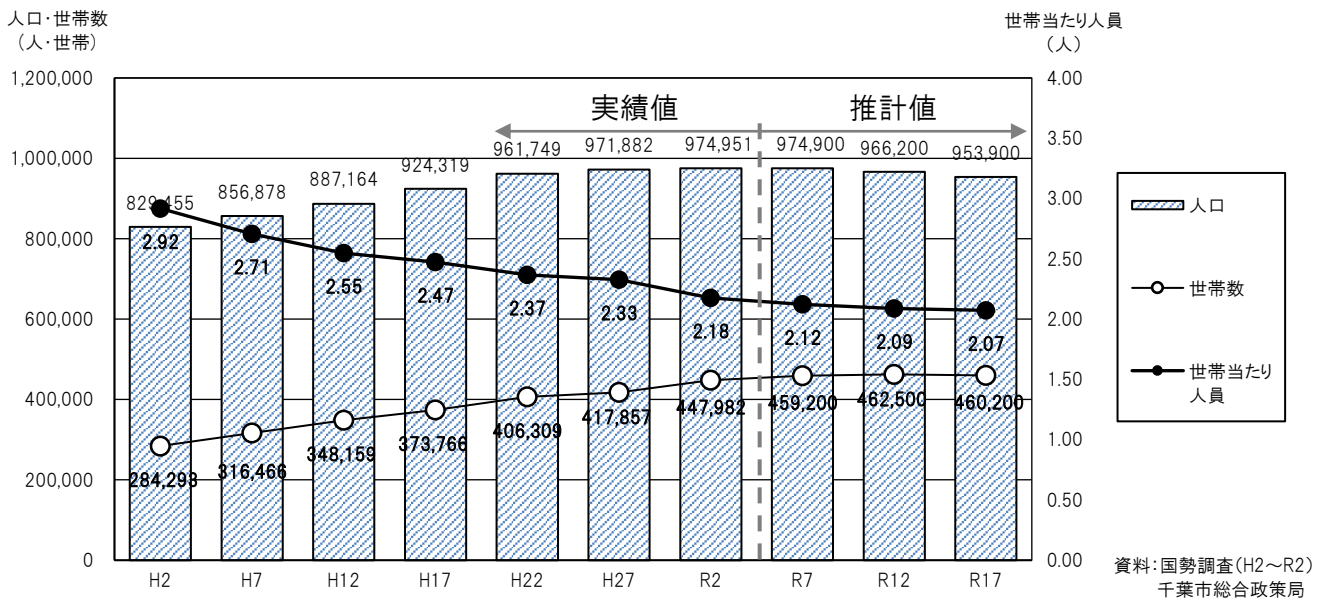


図 2-1 人口、世帯数と平均世帯人員の推移と見通し

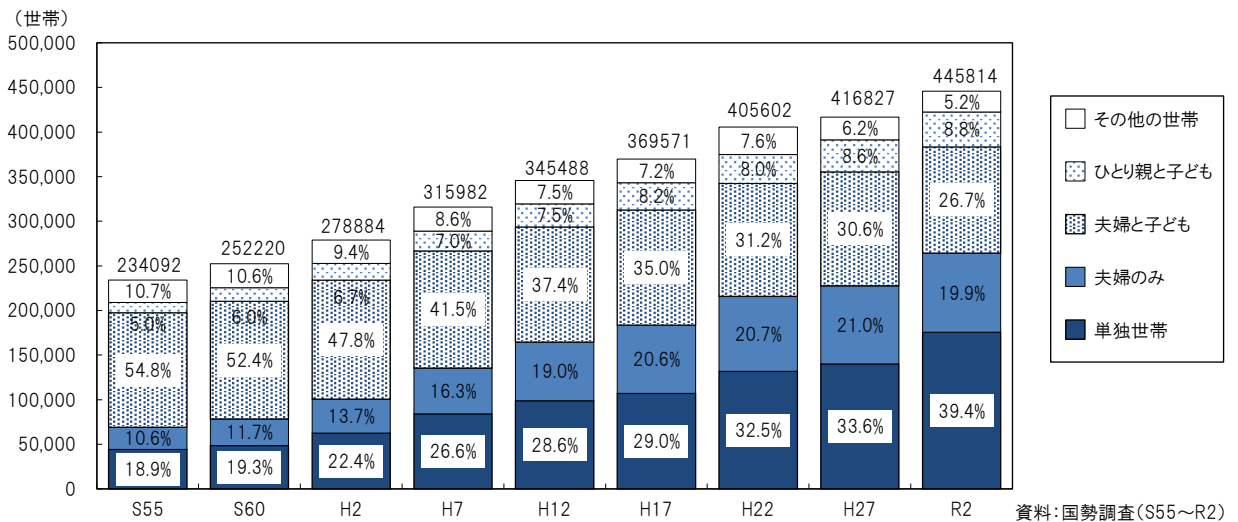


図 2-2 世帯構成別一般世帯数の推移

## 第2章 現状と課題

単独世帯の年齢別の傾向としては、50～59歳及び70歳以上が年々増加しており、その中でも特に70歳以上が急増しています。(図2-3)

次に、高齢化率ですが、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歳以上の老年人口は今後も増加する見込みであることから、上昇していくと予想されています。(図2-4)

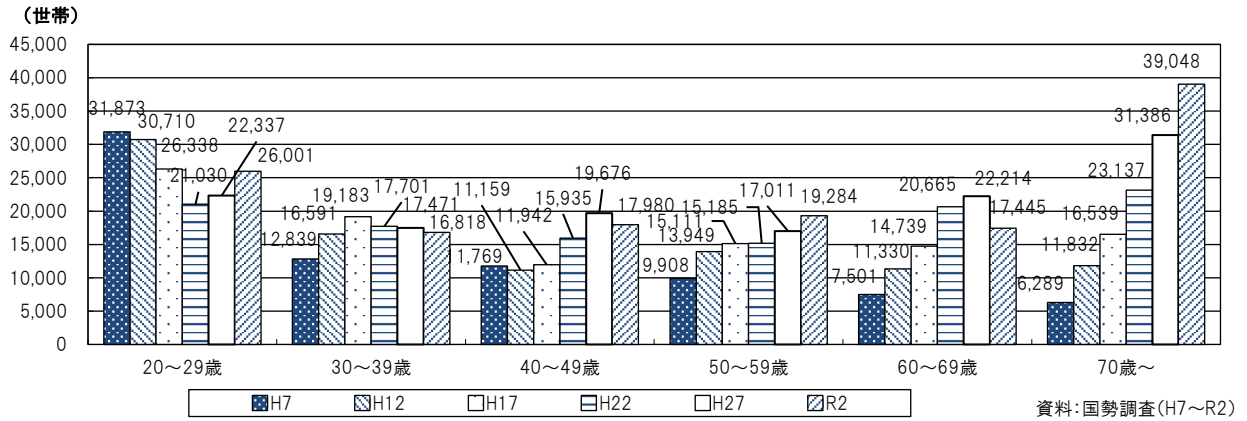


図 2-3 年齢別単独世帯数の推移

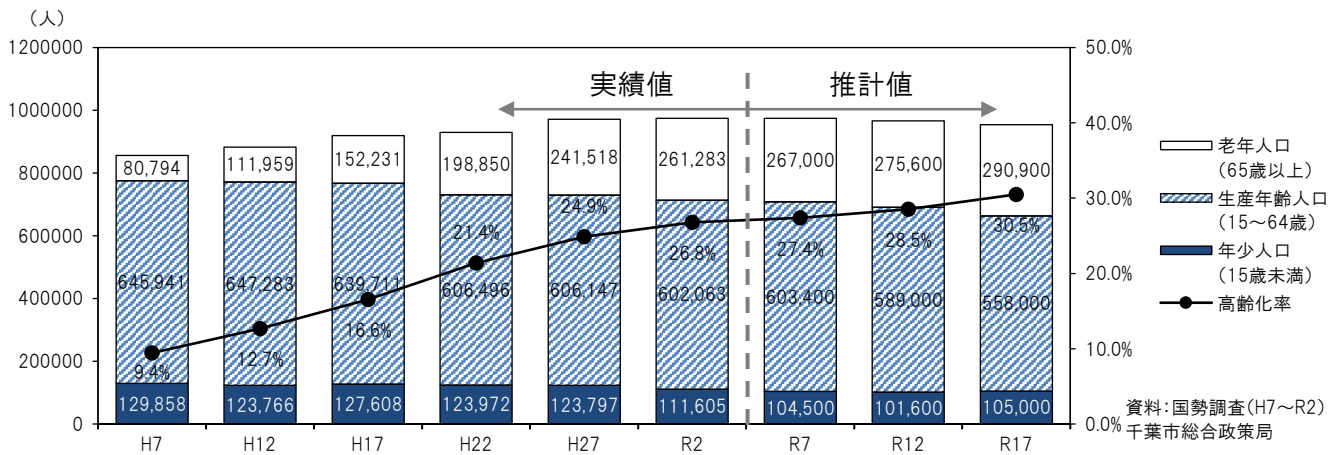


図 2-4 年齢3区分人口及び高齢化率の見通し

第2章 現状と課題

(2) 住宅の推移

住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は平成 30（2018）年時点で約 478,900 戸となっています。また、住宅総数は増加傾向を示しています。（図 2-5）

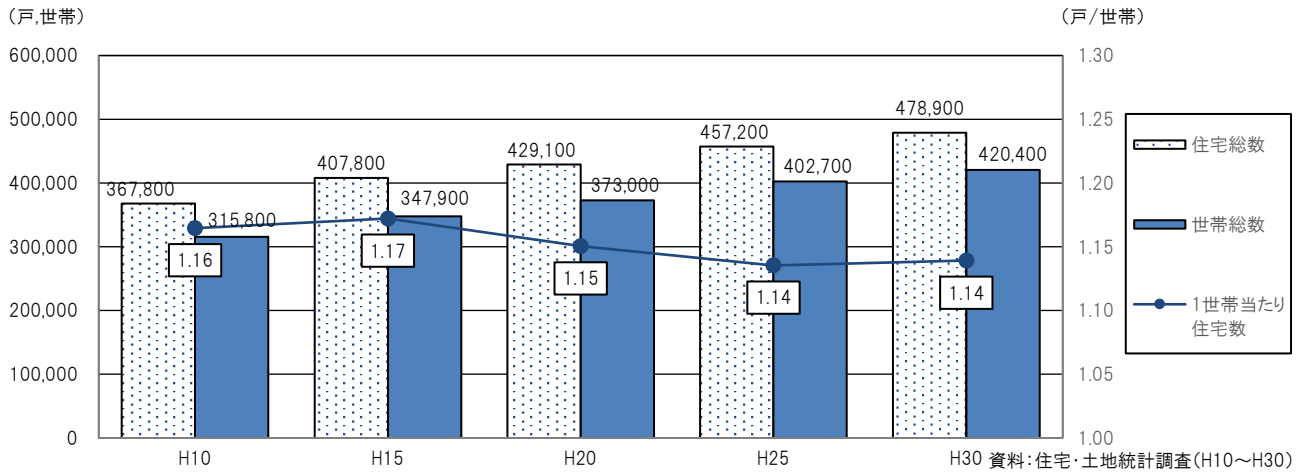


図 2-5 住宅総数、世帯総数、1世帯当たり住宅数の推移

一方、住宅の利用の推移については、1住宅あたりの居住室数は緩やかではありますが、減少傾向にあります。1室あたりの人員については、ほぼ横ばいで推移しています。（図 2-6）

(図 2-7)

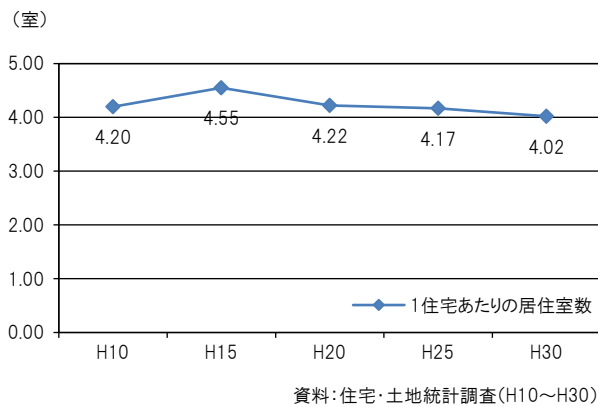


図 2-6 1住宅あたりの居住室数

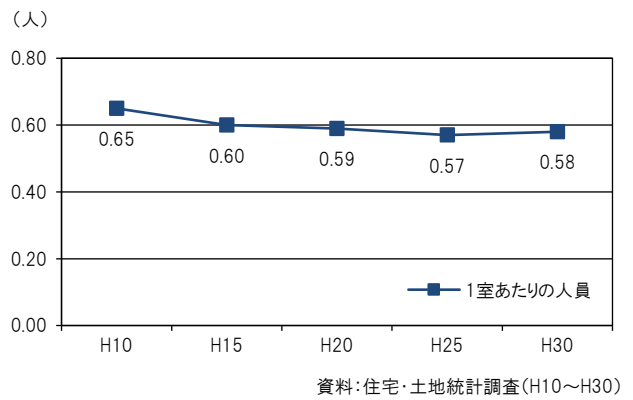


図 2-7 1室あたりの人員

## 第2章 現状と課題

次に、住宅の種類ですが、住宅・土地統計調査によると、居住している住宅については平成30（2018）年時点で、一戸建ての住宅が160,800戸で全体の約39%、共同住宅は249,100戸で全体の約60%となっており、共同住宅の割合が高くなっています。（図2-8）

住宅の所有の状況ですが、平成30（2018）年時点で住宅の持ち家率は約60%、借家は約36%となっています。（図2-9）さらに、借家の内訳に目を向けると、「民間」が約70%、続いて「都市再生機構・公社」が約17%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2-9）

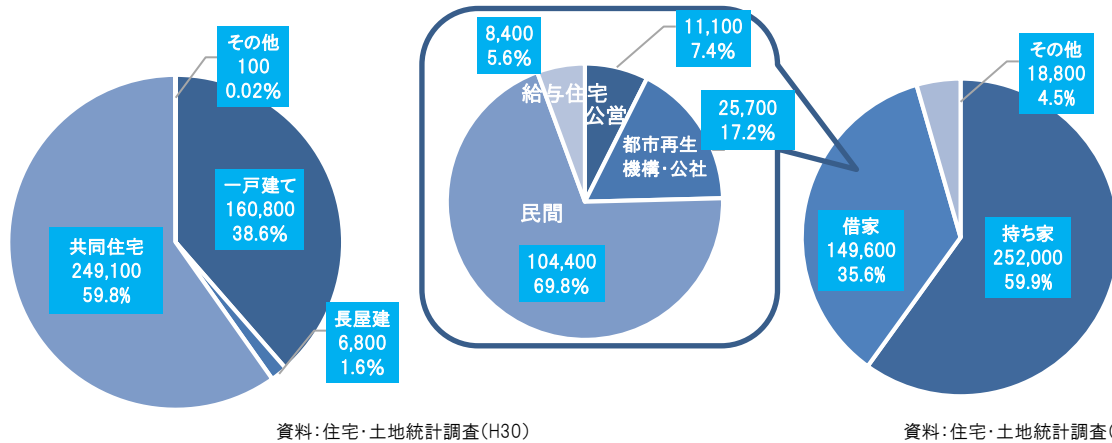


図 2-8 居住している住宅の種類

図 2-9 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。）の賃貸住宅については、花見川区・美浜区を中心に30の団地があり、29,677戸となっています。（平成30年4月1日時点）

中古住宅の購入戸数の推移については、一戸建・長屋建、共同住宅・その他ともに、平成25（2013）年までは増加傾向となっていますが、平成25（2013）年以降は横ばい傾向となっています。（図2-10）

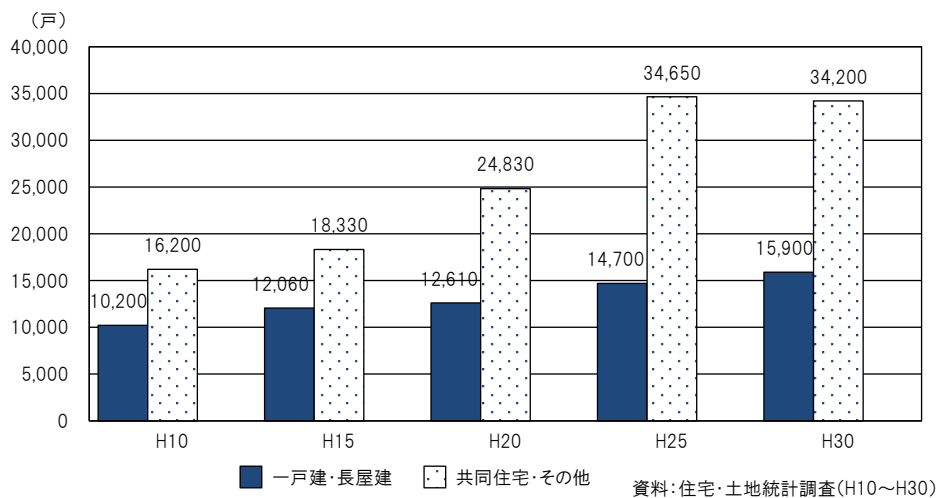


図 2-10 中古住宅の購入戸数の推移

第2章 現状と課題

(3) 高経年住宅団地の状況

市内の市街化区域には、高経年住宅団地\*が 24 団地あり、そこには約 21.1 万人が居住しています。(図 2-11)

また、高経年住宅団地では、高齢化率が平均 36%と市平均の 26%に対し、空き家の増加につながる高齢化の進展が著しくなっています。(図 2-12)

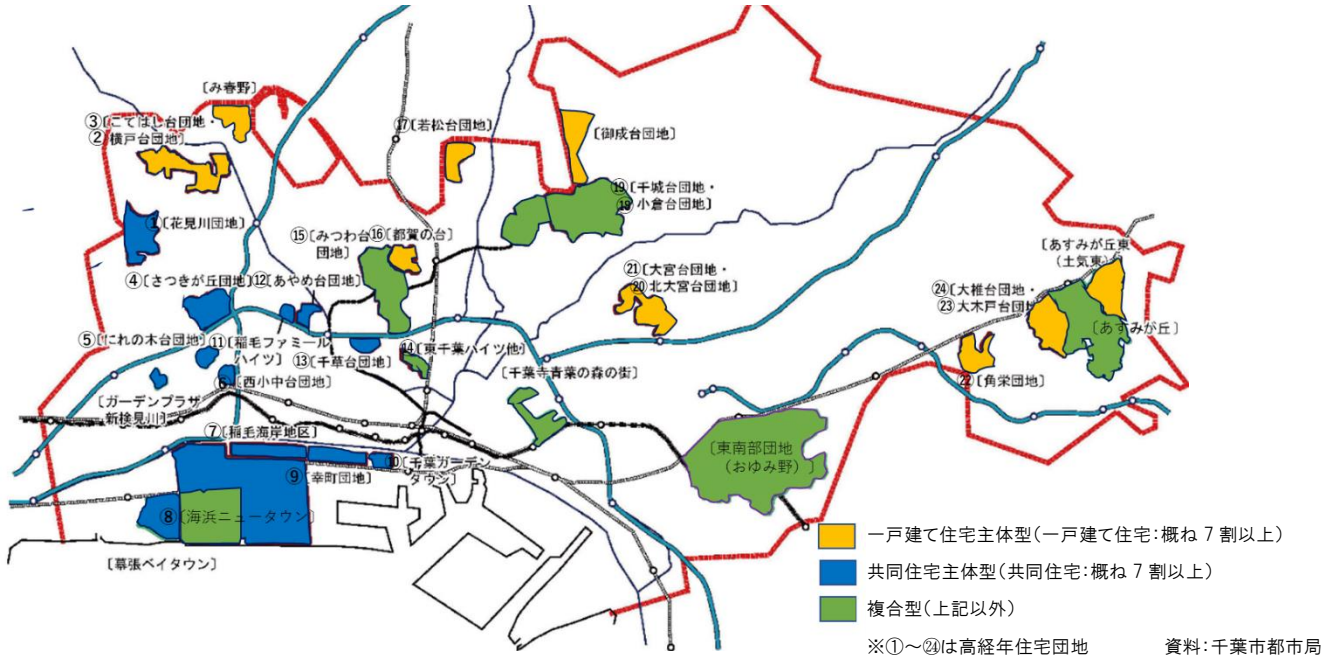
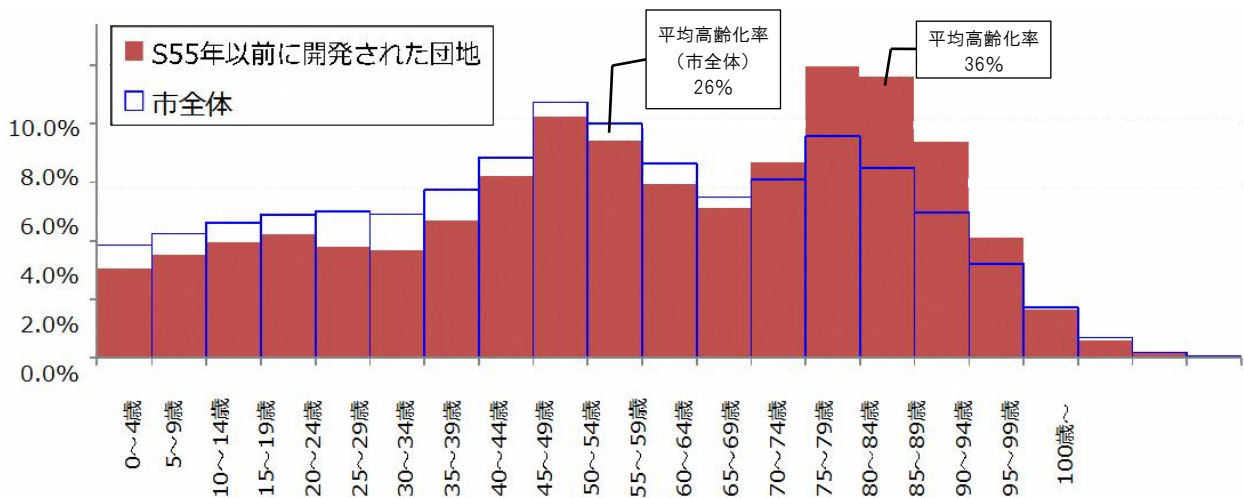


図 2-11 主な住宅団地の分布状況

※高経年住宅団地

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)



資料:千葉市都市局

図 2-12 高経年住宅団地の 5 歳階級別人口割合

(4) 空家等の推移

ア 本市における空き家の総数と空き家率

住宅・土地統計調査によると、平成 30（2018）年時点で本市の住宅総数約 478,900 戸のうち、約 57,900 戸が空き家となっています。空き家率ですが、平成 30 年時点で全国平均が 13.6%に対し本市は 12.1%と全国平均を下回っています。（図 2-13）

また、本市では平成 15（2003）年以降、住宅総数の増加に対し空き家数が緩やかに減少していますが、平成 30（2018）年には転じて 12.1%と上昇しています。

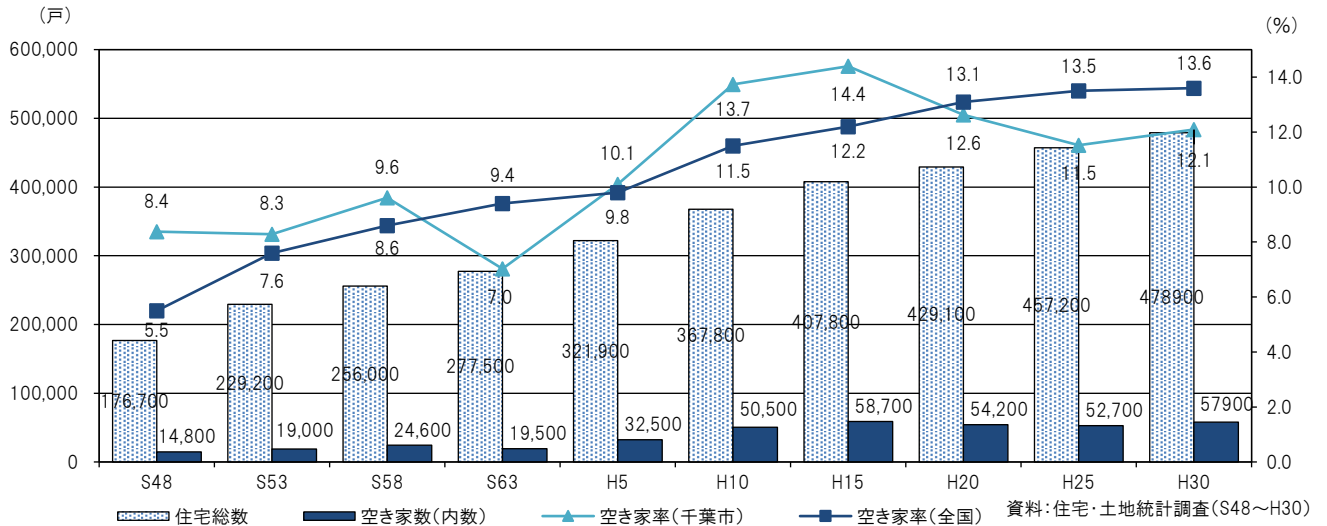


図 2-13 千葉市の住宅総数と空き家数の推移

次に、空き家の種類別の推移ですが、「その他の住宅」の割合が増加傾向を示しており（図 2-14）、平成 30（2018）年の腐朽・破損の有無から、「売却用の住宅」、「その他の住宅」で腐朽・破損がある空き家の割合が高いことが分かります。（図 2-15）

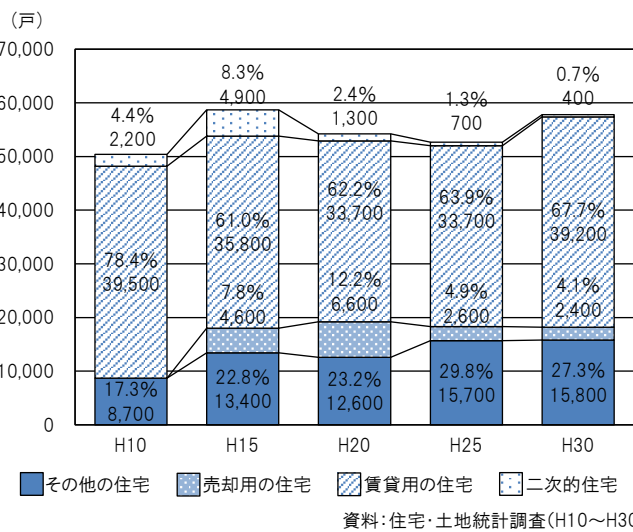


図 2-14 空き家の種類別推移

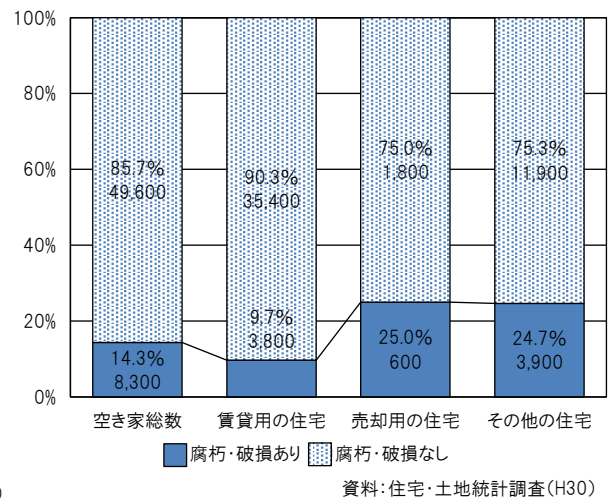


図 2-15 種類別空き家の腐朽・破損の有無



イ 住宅の種類別（一戸建の住宅、共同住宅、長屋建）による推移

住宅の種類別による空き家の推移ですが、平成 25（2013）年から平成 30（2018）年と比較すると一戸建を除くすべての種類において増加となっています。戸数で比較すると、共同住宅や長屋建は 1 棟で複数の住戸を供給するため、空き家に占める割合が高いことが分かります。（図 2-16）

さらに、「その他の住宅」に注目して推移を見ると、平成 25（2013）年から平成 30（2018）年と比較すると一戸建は増加傾向となっています。

また、「その他の住宅」における共同住宅の占める割合は約 34% となっております。（図 2-17）

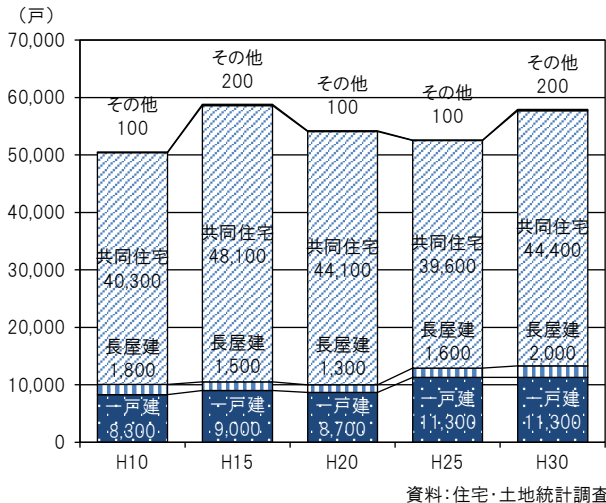


図 2-16 住宅の種類別の空き家の戸数

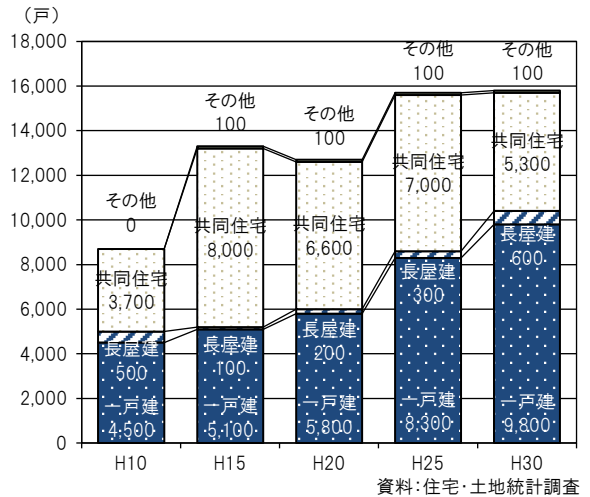


図 2-17 その他の住宅における住宅の種類別の空き家の戸数

次に、全国的な傾向となりますが、総務省統計局が公表している「平成 30 年住宅・土地統計調査特別集計（共同住宅の空き家についての分析）」より共同住宅の空室についての傾向を確認すると、平成 30（2018）年の空室数は全国で 848 万 9 千戸あり、全国の住宅の 13.6% を占めています。

なお、賃貸住宅の空室率の参考として、本市における UR の賃貸住宅の空室率を確認すると、平成 30（2018）年 4 月 1 日時点では、空室率が 5～10% 以上の団地が最も多く 17 か所、続いて空室率が 10% 以上の団地で 11 ヶ所となっています。（表 2-1）

表 2-1 UR の空室率と団地数・管理戸数(平成 30 年 4 月 1 日時点)

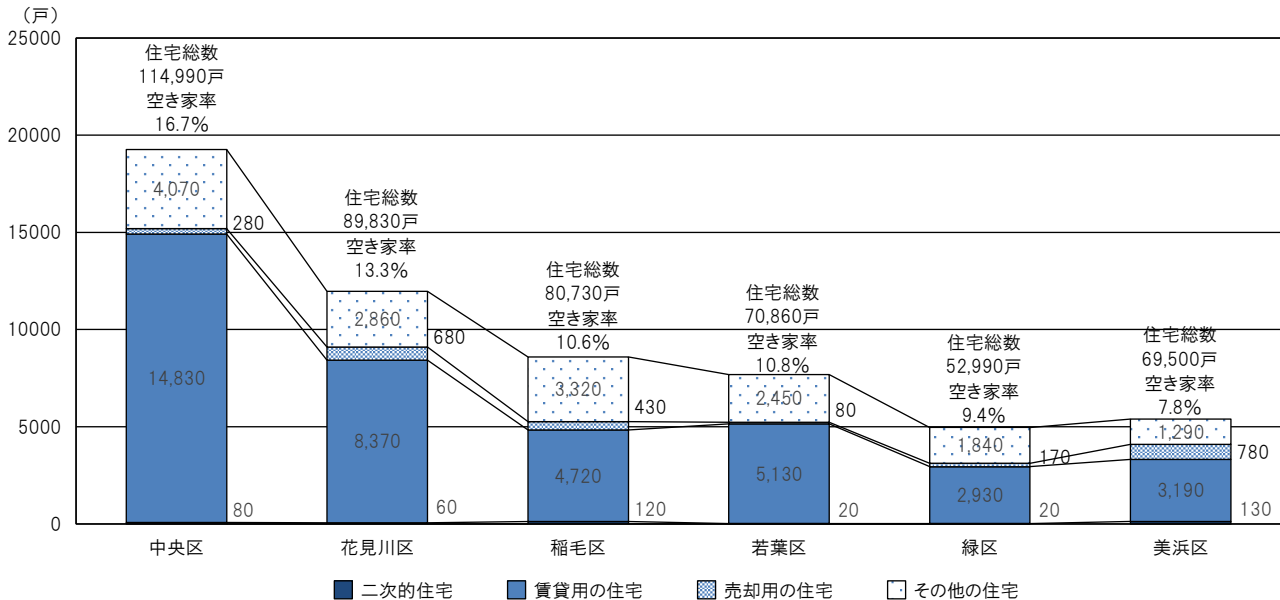
空室率	団地数	管理戸数の合計
		0～5%
5～10%	17	9,112
10%以上	11	20,320
合計	30	29,677

第2章 現状と課題

ウ 各区の空き家数

各区の空き家数ですが、平成30年の空き家数及び空き家率は、各区の住宅総数にも関係しますが、中央区が最も多くなっています。(図2-18)

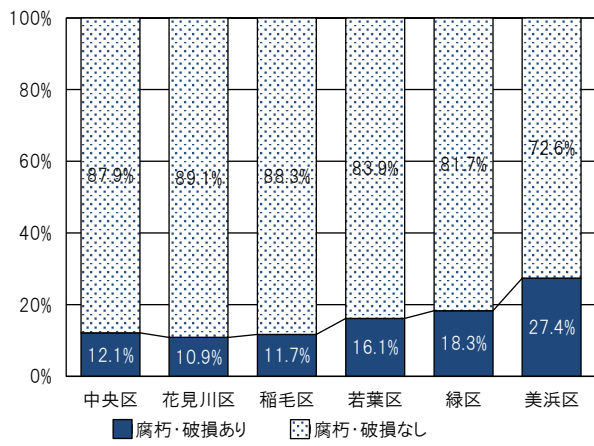
また、腐朽・破損がある空き家の割合は、美浜区が最も多く、腐朽・破損がある「その他の住宅」の割合は、緑区と中央区で30%を超えています。また、「その他の住宅」は、腐朽・破損がある空き家の割合が高くなる傾向があります。(図2-19) (図2-20)



	空き家の総数				空き家の総数		
	H20	H25	H30		H20	H25	H30
中央区	17,810	17,210	19,260	若葉区	9,320	3,480	7,680
花見川区	9,270	11,500	11,970	緑区	3,560	5,250	4,960
稲毛区	9,310	10,310	8,580	美浜区	4,990	4,920	5,400

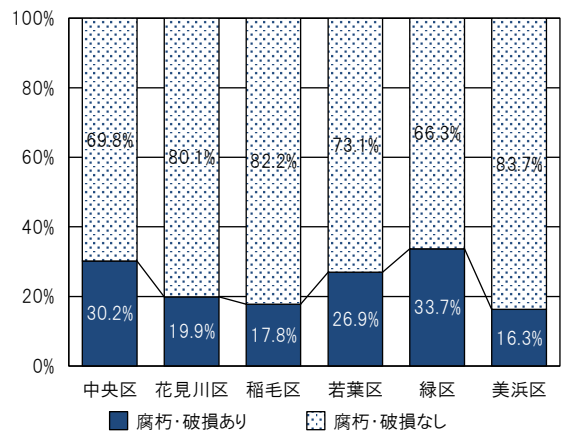
図2-18 各区の空き家の総数

資料：住宅・土地統計調査



資料：住宅・土地統計調査(H30)

図2-19 各区の空き家の腐朽・破損の有無



資料：住宅・土地統計調査(H30)

図2-20 各区の空き家(その他の住宅)の腐朽・破損の有無

## 第2章 現状と課題

### エ 特定空家等件数の推移

特定空家等の件数の推移ですが、平成 28（2016）年度から平成 30（2018）年度にかけて特定空家等件数及び特定空家等改善件数は年々増加していましたが、平成 30（2018）年度以降は年々減少しています。（図 2-21）

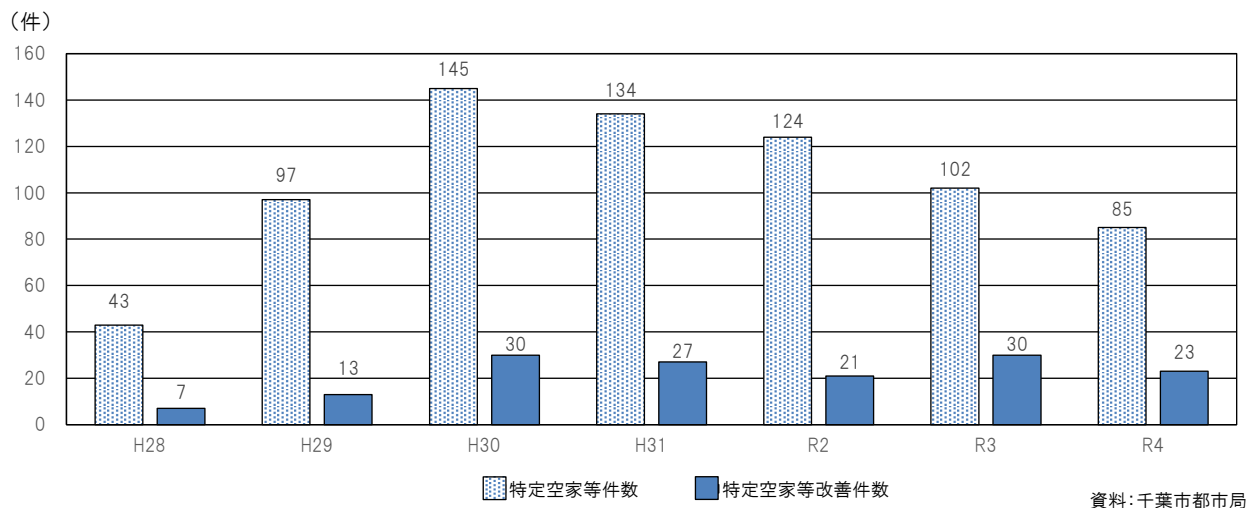


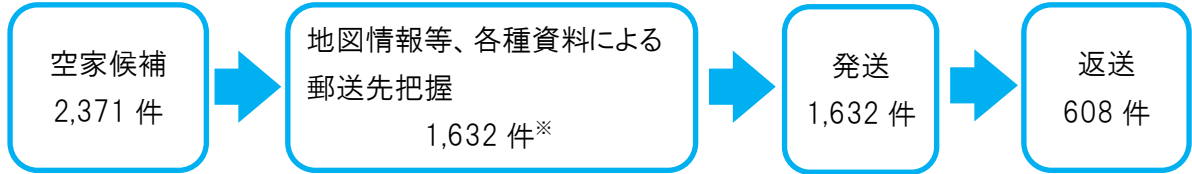
図 2-21 特定空家等件数の推移

(5)空家等の所有者等の意識・課題

本市では、平成 29 (2017) 年度に市内の空家等の現状と合わせ、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。(巻末資料に掲載)

ア 所有者意向調査 (アンケート調査) の発送状況

空家候補 2,371 件のうち、住所を把握できた 1,632 件にアンケートを発送しました。その結果、回答期間内に 608 件の返送があり、回収率としては 37.3%となりました。



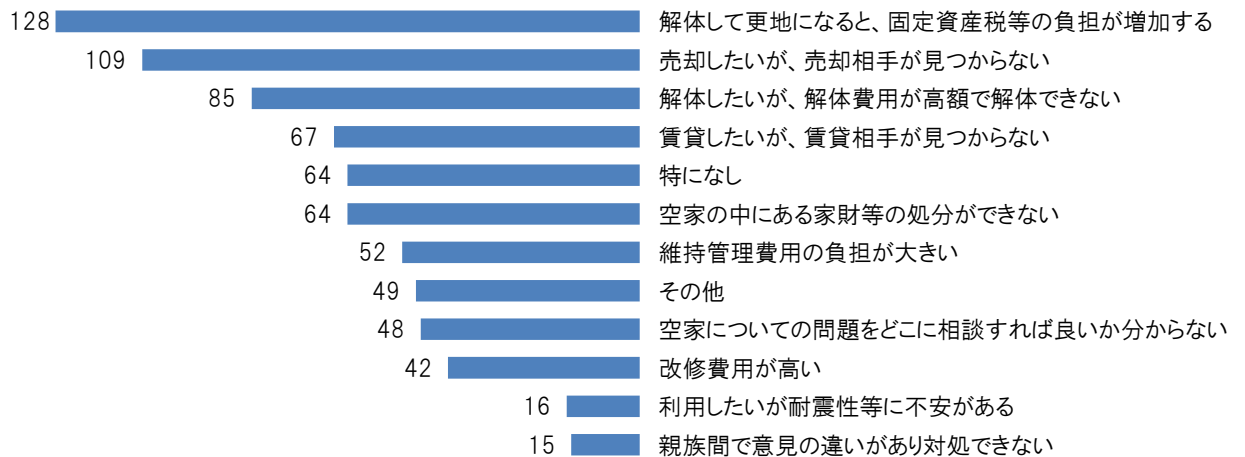
※判明した件数は、あくまで調査期間内で把握できた郵送先となります。したがって、判明しなかった空家候補を「所有者不明」と断定はできません。

イ アンケート集計結果 (所有者の意向に関する項目)

(ア) 空き家があることで困っていることについて

空家の現状について把握するため、非居住者の方に対し、「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 2-22)

集計したところ、困っていることは、「解体して更地になると、固定資産税等の負担が増加する」が一番多く、続いて「売却したいが、売却相手がみつからない」、「解体したいが、解体費用が高額で解体できない」が多い結果となりました。



「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 2-22 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) 回答者 389 名 回答数 739

## 第2章 現状と課題

### (イ)期待する支援について

どのような支援や対策が必要か確認するため、「利活用するうえで期待する支援や対策」について、利用者と非居住者の方を対象に確認しました。(図 2-23)

集計したところ、支援については「解体に対する支援」が一番多く、続いて「不動産や法律などの専門家への相談」、「改修や修繕に対する支援」が多い結果となりました。

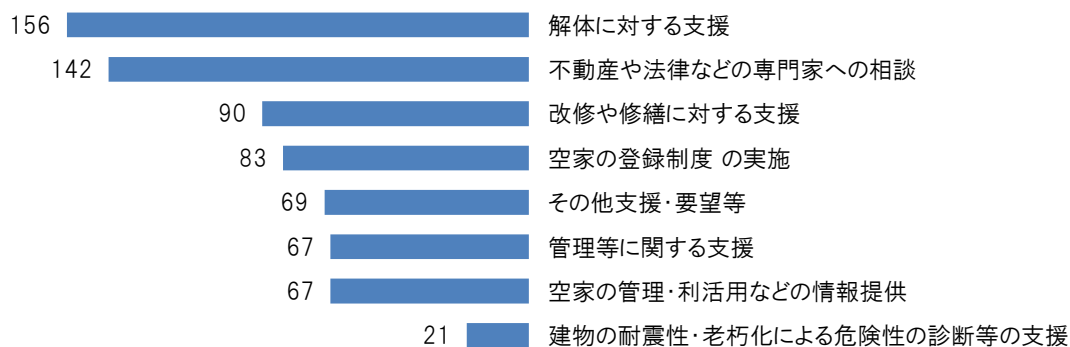


図 2-23 問15 空家を利活用するうえで市に期待する支援、空家対策について要望する事項はありますか。(複数選択可能) 回答者 369 名 回答数 695

(6)本市での取組み状況

ア 管理不全な空家等への対応

(ア) 空家条例による対応状況（平成 25（2013）年度から平成 27（2015）年度）

平成 27 年 5 月に空家法が制定されましたが、それ以前も本市では、平成 25 年 4 月に制定した空家条例により、周囲に迷惑をかけるような空家等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。

管理不全相談は、平成 25 年度が約 400 件、平成 26、平成 27 年度も 200 件を超え、多くの相談が寄せられている状況です。（図 2-24）

相談を受けた空き家の所有者等に対して、改善を求める指導を続けた結果、3 年間で 517 件の空き家の管理状況が改善されました。（図 2-25）

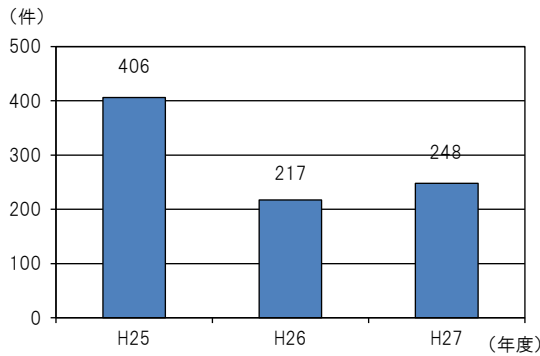


図 2-24 管理不全相談の件数(新規受付)

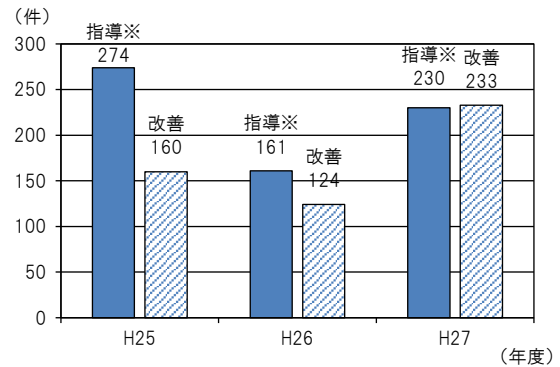


図 2-25 空家等への指導・改善状況(過年度からの繰越含む)

(イ) 「空家法」運用開始後の対応状況（平成 28（2016）年度から令和 4（2022）年度）

平成 28（2016）年 4 月より、空家法に基づく対応を行っています。具体的には、特定空家等に該当する可能性があるものについての情報が市民から寄せられた場合には、各種調査の結果をもとに所有者等に対して通知・助言を行い、これによって改善されなかったものについて、特定空家等の判定を行った上で、必要な指導等を行っています。

令和 4（2022）年度の管理不全相談の対応実績は 735 件、各区の状況は、中央区・花見川区・若葉区・緑区は 100 件を超えている一方で、高層の集合住宅が多い美浜区は 5 件となっています。

また、対応実績 735 件のうち 108 件、約 14%が特定空家等と判定されています。（図 2-26）

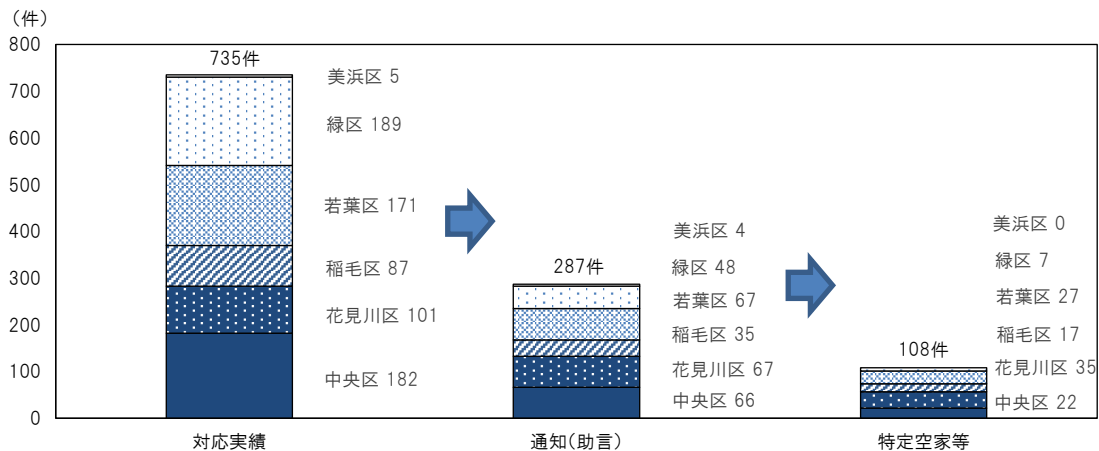


図 2-26 令和4年度 空家等の対応状況(過年度からの繰越含む)

## 第2章 現状と課題

特定空家等と判断された物件のうち、50件に対して指導、34件について勧告を行っており、その内容は、ほとんどが「保安上危険」となっています。「その他」として雑草・樹木の繁茂等の改善を求めるものもあります。(図 2-27) (図 2-28)

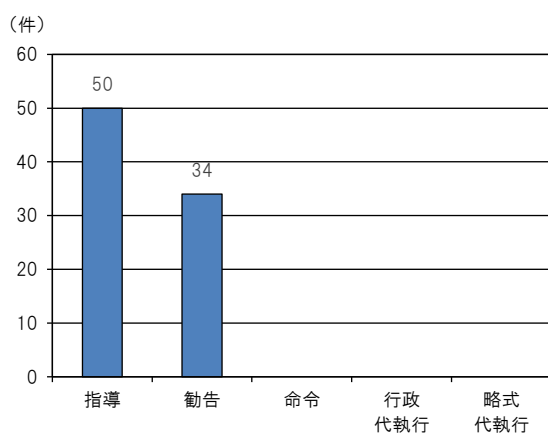


図 2-27 令和4年度 特定空家等への措置件数

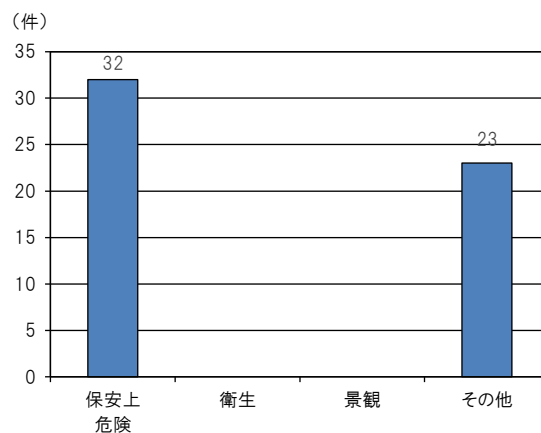


図 2-28 令和4年度 指導件数の内訳(重複あり)

### イ 空家等の利活用

#### (ア) すまいのコンシェルジュ（住宅に関する相談窓口）による空き家の相談

本市では、住宅に関する様々な相談に対応したり、地域の住環境の情報を提供する窓口である住宅関連情報提供コーナー「すまいのコンシェルジュ」を設置しています。

相談状況は、令和 4 (2022) 年度には約 80 件の相談があります。空き家に関する相談の内訳に目を向けると、「管理」や、「売買」、「解体」に関するもののほか、「法律」や「税」についてのものがあります。(表 2-2)

表 2-2 すまいのコンシェルジュへの相談件数と内訳

空家相談		全般	管理	賃貸	売買	リフォーム	解体	法律・相談等	税	助成金	その他	合計
R3	一般相談	15	5	4	17	-	15	8	4	-	2	70
R4	一般相談	17	4	2	25	0	7	8	1	6	9	79

## 第2章 現状と課題

### (イ) 専門家団体等と連携した相談体制

平成 27 (2015) 年 4 月から空き家の有効活用の一環として、相談員が空き家所在地に赴き、簡易的な目視調査と聞き取り調査を実施し、空き家の所有者等が抱える問題を解決しやすいよう、「空き家活用相談員の現地派遣」を行いました。実績は、平成 27 (2015) 年度から 29 (2017) 年度までの 3 年間で 86 件の現地派遣を行いました。(表 2-3)

主な相談内容は、管理から活用方法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ことがわかります。(表 2-4)

令和 3 (2021) 年度からは、これらの取り組みを踏まえ、千葉市と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により専門的な相談対応ができるよう相談体制を整えました。(表 2-5)

表 2-3 空き家活用相談員の現地派遣件数

年度		H27	H28	H29
派遣件数		28	22	36
内 訳	売却	14	8	21
	賃貸	5	1	3
	賃貸・売却どちらでも	0	8	10
	解体	1	0	0
	活用方法	5	5	1
	相場情報	3	0	0
	その他	0	0	1

年度		H27	H28	H29
派遣件数		28	22	36
内 訳	中央区	1	9	11
	稲毛区	7	3	2
	花見川区	5	1	6
	若葉区	11	8	11
	緑区	3	1	6
	美浜区	1	0	0

表 2-4 空き家活用相談員への主な相談内容

管理	・庭木の管理をお願いできる業者を知りたい
売却	・どうすれば売却できるか知りたい ・不動産業者の選定方法を知りたい ・売却に出しているが売れないので、どうすればいいか知りたい ・売却したいが、共有者の何名かが所在不明でありどうすればいいのかわからない ・私道が共有名義で、その問題を解決しないと売却出来ないがどうすればいいのかわからない
賃貸	・賃貸に出したが入居者が決まらない ・自治会、高齢者施設等へ賃貸したい ・土地が借地の建物を賃貸したい ・賃貸需要があるのか知りたい ・どこまでリフォームすれば貸せるか知りたい ・修繕して賃貸できるか、駐車場として貸せるか知りたい
解体	・解体手順や残留物の処理をどうすればいいか知りたい
活用方法	・有効活用のアドバイスが欲しい
相場情報	・売却価格が適正かどうか知りたい ・家賃相場を知りたい ・土地を売却したいので、家の解体費用等を知りたい



第2章 現状と課題

表 2-5 空き家専門相談実績

年度		R3	R4
相談件数		14	23
内訳	管理	0	1
	賃貸	0	0
	売買	8	19
	リフォーム	1	0
	解体	1	0
	法律等	4	1
	その他	0	2

年度		R3	R4
相談件数		14	23
内訳	宅地建物取引業協会	7	11
	全日本不動産協会	3	11
	建築士会	0	0
	建築士事務所協会	0	0
	司法書士会	3	0
	弁護士会	1	1
	シルバー人材センター	0	0

## 2 空家等の課題

---

本市の空家等の状況や国の動向、これまでの取組の検証等を踏まえ、空家等（内容により空室や空部屋も含む。）の課題を次のように整理しました。

### (1)空家等の発生抑制に係る課題

#### 【社会情勢】

- ・ 将来的な人口及び世帯数の減少に伴う空家等の増加への対応
- ・ 単独世帯の増加(主に高齢者)による空家等の増加への対応

#### 【所有者等】

- ・ 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ことへの対応
- ・ 住宅を相続した際に、相続登記などの必要な手続きをしないままとしていることへの対応
- ・ 高齢や認知症等の理由により、所有者等が空家等の処分や管理に関する判断ができず、放置されてしまうことへの対応
- ・ 相続や施設入所などの事態に直面した際に、空家等にしないための準備不足(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)への対応
- ・ 問題を解消するための方策や制度、相談先に関するわかりやすい情報提供
- ・ 地域と近所付き合いが少ない空家等の所有者への対応
- ・ 維持管理、売却、賃貸(定期借家制度、DIY 賃貸)等の様々な相談への対応
- ・ 所有者等に対する空家等の発生予防に向けた意識の醸成
- ・ 相続人に対する空家等の発生予防や相続時の譲渡等の効果的な働きかけ

#### 【地域】

- ・ 空家等の増加に伴う地域の人口減少、コミュニティ活動縮小、活力低下への対応

#### 【行政】

- ・ 市内に広く所在し建物の状態や数も刻々と変化する空家等の継続的な実態把握
- ・ 相続登記されていないなど空家等の所有者等がわからない場合における所有者等への指導や情報提供などの対応
- ・ 対策を促進するための課題・検討事項が多くの分野にまたがっていることへの対応
- ・ 既存住宅に比べて新築住宅には税制などの面で優遇措置が多いことへの対応
- ・ 遠隔地に住む所有者等からの相談対応

## 第2章 現状と課題

### (2) 空家等の活用促進に係る課題

#### 【社会情勢の変化】

- ・ 将来的な人口及び世帯数の減少に伴う空家等の増加への対応(再掲)
- ・ 単独世帯の増加(主に高齢者)による空家等となるリスク増加への対応(再掲)

#### 【住宅市場】

- ・ 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への対応
- ・ 中古住宅の流通率向上への対応
- ・ 郊外の流通しにくい物件への対応

#### 【所有者等】

##### (空家等)

- ・ 高齢化や遠方居住等の事情を抱える空家等の所有者が行う定期的な管理への対応
  - ・ 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所有者意識への対応
  - ・ 問題を解消するための方策や制度、相談先に関するわかりやすい情報提供(再掲)
  - ・ 相続人への意識啓発・働きかけや相続時の譲渡等の促進
  - ・ 築年数が長い空家等や管理不全な状態の空家等は価格が下がって売れないことへの対応
  - ・ 愛着があり売ることができない空家等への対応
  - ・ 旧耐震基準で建てられた空家等の利活用に向けた対応
  - ・ 地域と近所付き合いが少ない空家等の所有者への対応(再掲)
  - ・ 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ことへの対応
- ##### (空部屋)
- ・ 空部屋の利用がされないことで、人口増加や事業利用など地域活性化の機会を損失する可能性への対応
  - ・ 空部屋の利用がされないことにより、賃料収入などの資産活用の機会を損失する可能性への対応

#### 【地域】

##### (空家等)

- ・ 働きかけが難しい所有者等がわからない空家等への対応
- ・ 住宅以外へ利活用をした場合、騒音などによる住環境の悪化が懸念され、踏み切れないことへの対応
- ・ 空家等の増加に伴う地域の人口減少、コミュニティ活動縮小、活力低下への対応(再掲)
- ・ 高経年住宅団地における地域の活性化等につながる空家等対策の検討

##### (空室)

- ・ マンション内のコミュニティ活動が縮小し、住民同士の交流機会が減少する可能性への対応
  - ・ 管理組合員が減少することによる共助機能低下や防犯・防災力が低下する可能性への対応
- ##### (空部屋)
- ・ 住民の地域活動の維持・拡大の機会を損失する可能性への対応

## 第2章 現状と課題

### 【行政】

- ・市内に広く所在し建物の状態や数も刻々と変化する空家等の継続的な実態把握(再掲)
- ・利活用に関する適切な情報の提供
- ・対策を促進するための課題・検討事項が多くの分野にまたがっていることへの対応(再掲)
- ・既存住宅に比べて新築住宅には税制などの面で優遇措置が多いことへの対応(再掲)
- ・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となっていることへの対応
- ・法律等での制限が厳しい住宅以外の用途での利活用に向けた対応
- ・遠隔地に住む所有者からの相談対応(再掲)
- ・空き家の福祉施設の転用について、福祉部局との連携

### 【賃貸人・購入者】

- ・探しやすい空家等の情報提供
- ・改修等にかかる費用負担の軽減への対応
- ・住宅以外へ活用する際の建物の管理方法や地域の方へのアプローチなどの有効なノウハウの提供

## (3) 適切な管理や除却の推進に係る課題

### 【住宅市場】

#### (空家等)

- ・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への対応(再掲)
- (空室)
- ・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への対応
- ・管理されない空室や建物は老朽化が早く、敷地も荒れるため、空室や土地・建物自体の資産価値が低下する可能性への対応
- ・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への対応
- ・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への対応
- ・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への対応

### 【所有者等】

- ・高齢や認知症等の理由により、所有者等が空家等の処分や管理に関する判断ができず、放置されてしまうことへの対応(再掲)
- ・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ことへの対応(再掲)
- ・地域と近所付き合いが少ない空家等の所有者への対応(再掲)
- ・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してしまうことへの対応
- ・一定数存在する所有者が不明・不存在の空き家への対応
- ・接道不良などにより、売却や建て替えが困難な空家等への対応
- ・特定空家等になる前の改善に向けた対応

## 第2章 現状と課題

### 【地域】

#### （空家等）

- ・空家等が増加すると、空き巣など地域における防犯上のリスク増加が懸念されることへの対応
- ・近所付き合いの悪化が懸念されることから問題にしにくく、また、地域に取組む体制がないなど、所有者等への働きかけが難しいことへの対応
- ・空家等の増加に伴う地域の人口減少、コミュニティ活動縮小、活力低下への対応（再掲）

#### （空室）

- ・マンションのスラム化による近隣地域の景観や治安が悪化する可能性への対応
- ・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への対応
- ・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への対応
- ・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問題が生じる可能性への対応

#### （空部屋）

- ・居住人数が少ないため維持管理できず、建物自体の老朽化を招く可能性があることへの対応
- ・居住人数が少ないため、適切な防犯体制がとれず、防犯機能が低下する可能性への対応

### 【行政】

- ・管理不全空家等や特定空家等など適切な管理が行われていない空家等への対策の強化
- ・対策を促進するための課題・検討事項が多くの分野にまたがっていることへの対応（再掲）
- ・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となっていることへの対応（再掲）

## （4）多様な主体との連携に関する課題

### 【所有者等】

- ・問題を解消するための方策や制度、相談先に関するわかりやすい情報提供（再掲）

### 【地域】

- ・空家等の増加に伴う地域の人口減少、コミュニティ活動縮小、活力低下への対応（再掲）

### 【行政】

- ・対策を促進するための課題・検討事項が多くの分野にまたがっていることへの対応（再掲）
- ・専門家団体等と連携した自治体や地域組織等の取り組みの強化

### 【賃貸人・購入者】

- ・住宅以外へ活用する際の建物の管理方法や地域の方へのアプローチなどの有効なノウハウの提供（再掲）

## 第3章 空家等対策の基本的な方針

## 1 基本目標

---

本市を取り巻く空家等の状況を踏まえると、空家等問題の改善には、引き続き、今後の社会経済情勢の変化や本市全体のまちづくりを見据えた、広域的・長期的な視点からのアプローチが大切であること、また、所有者等やその周辺だけの問題とするのではなく地域全体で解決することが求められていること、更には、空家等に係る各主体の連携した取り組みが重要となります。

そこで、第2章で示した課題を踏まえるとともに、これまでの取り組みを土台として、千葉市空家等対策計画の基本目標を次のように定めます。

### 「総合的な空家等対策の推進による安全・安心な住環境の形成」

## 2 横断的視点

---

以下の3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

千葉市の総人口は2020年代前半をピークに減少に転ずる見通しとなっています。一方、人口減少に転じた後も世帯数は増加しますが、2030年にピークを迎え、以降は減少に転ずる見通しとなっています。また、年少人口と生産年齢人口はともに減少し、2045年頃までは老年人口は増加する見込みとなっていることから、将来の人口減少を見据えた施策を展開していきます。

### (2) 多様な住まい方、新しい住まい方

コロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まる中、遠隔非接触の対応やデジタル化等に対応した施策を展開していきます。

### (3) 良質な住宅ストック

脱炭素社会への対応や自然災害の頻発・激甚化への対応などを背景として、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取り組みが一層求められていることから、良質な住宅ストックの形成・流通・管理・更新等を考慮した施策を展開していきます。

### 3 取組み方針

具体的な空家等対策を展開していくための取組み方針を次の通り定めます。

#### 方針1 空家等の発生予防

空家等はすでに市内に多数存在しており、良好な住環境と地域コミュニティを維持するためには、これ以上の空家等の発生を未然に防ぐことが必要です。そのためには、空家等への対策と並行して、新たな空家等の発生を予防していくことが重要になります。これは、空室についても同様です。

一方、空部屋についてはすぐに空家等になるわけではありませんが、居住者の減少は将来的に空家等や空室につながっていくことから、準備段階としての対策が必要となります。

そこで、取組み方針1は「空家等の発生予防」としました。

#### 方針2 空家等の利活用の促進

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、住宅以外への転換は「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。これは、空室や空部屋の利活用についても同様のことが言えます。

一方、除却後の跡地については新しく建物を建てるためだけでなく、駐車場やオープンスペース、菜園など、土地としても住環境向上や地域活性化などが期待できます。

そこで、取組み方針2は「空家等の利活用の促進」としました。

#### 方針3 管理不全な空家等の解消

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な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な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重要となります。

そこで、取組み方針3は「管理不全な空家等の解消」としました。

#### 方針4 関係団体等の多様な主体との連携

空家等や空室、空部屋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、そこから導き出され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との連携を強化することで、各主体だけでは解決が難しかった問題に対しても様々な角度から解決策を模索します。

そこで、取組み方針4は「関係団体等の多様な主体との連携」としました。





図 3-1 計画の対象(空家等、空室、空部屋)と各取組み方針との関係

## 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、所有者等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組みを推進していきます。

### 空家等の所有者等

空家法第5条において、空家等の所有者等は「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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」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等は、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「管理不全な空家等」にならないよう日頃から適正な管理を行うとともに、情報提供など各主体の協力を受けながら積極的に利活用を進め、残念ながら「管理不全な空家等」となってしまった場合は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等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空家等の利活用など様々な場面で地域（市民）としても関わることになります。

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。

さらに、町内自治会や民生委員等の方々は、地域における空家等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。

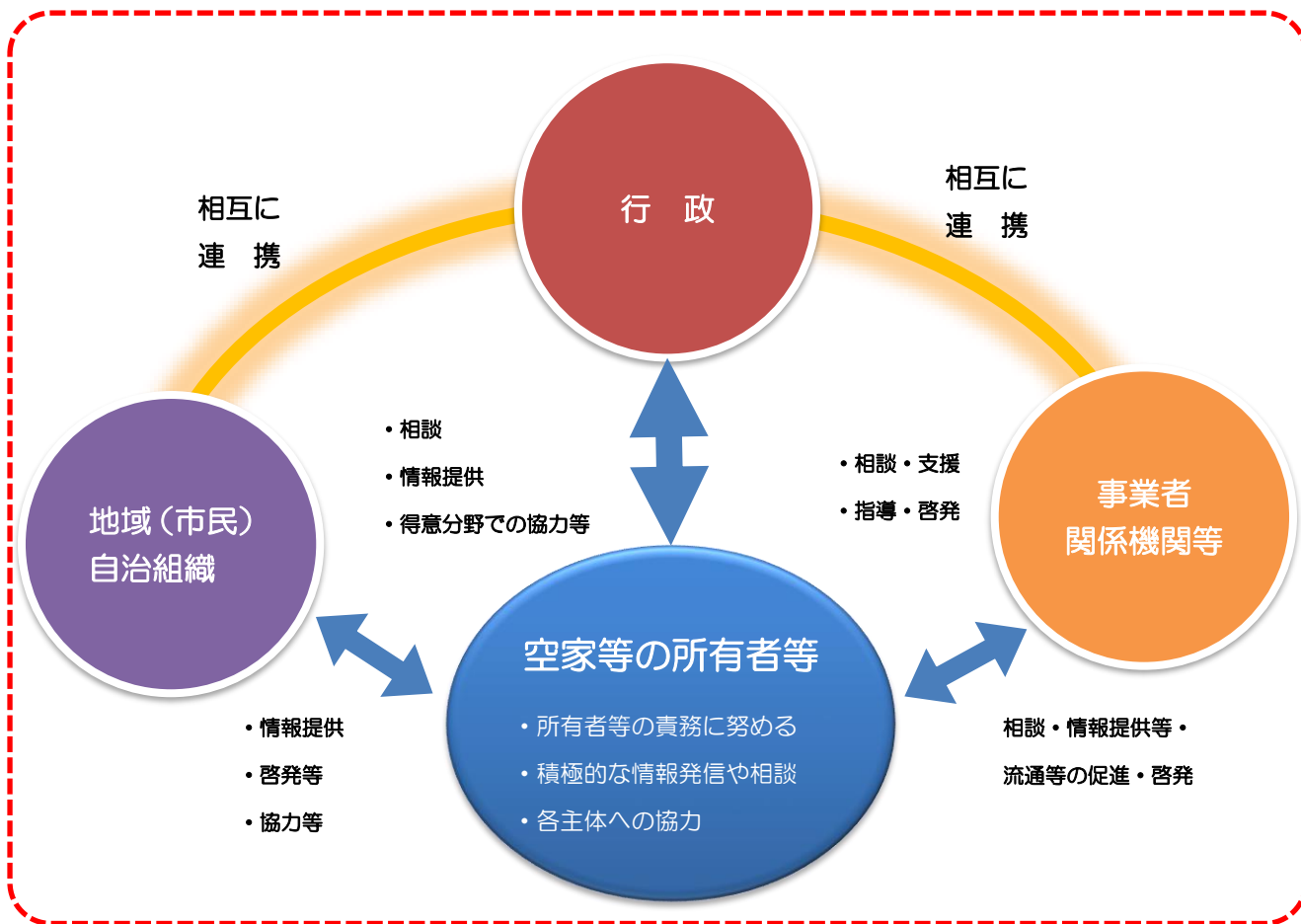
また、空家等に関する対策は全国的に行われており、法律や各種制度も整備されてきていることから、国や県などの各行政機関とも必要に応じて連携を図ります。

### 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方々は、空家等の所有者等に対してはもちろんのこと、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。

そこで、事業者、専門家、大学、NPO、UR等の関係機関を含め計画への協力者・組織等の方々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 空家等の調査

基本的に国が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」に基づき、本市全域の空き家の状況を把握します。なお、第4章に掲げる具体的な施策を実施するために、必要に応じて空家等の調査を行います。

市民や地域から寄せられた管理不全な空家等については、職員が現地を調査するとともに、所有者等に対し、空家法に基づく情報提供や行政指導等を行うため、不動産登記情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産税課税情報等を活用し、所有者等の調査を行います。なお、敷地外からの外観調査だけでは管理不全空家等及び特定空家等に該当するかどうかを判断できない場合は、空家法第9条に基づき、所有者等に事前に通知のうえ、敷地内への立入調査を行います。

## 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	④千葉市三世代同居・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

専門家団体との協定に基づく相談体制により、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、市内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、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】

相続が空き家発生要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り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。

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り組みの促進	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

本来であれば、宿泊期間が1か月未満の場合「旅館業法」が適用され、フロントの設置や宿泊者名簿の作成、衛生管理、保健所による立入検査などが義務付けられますが、国家戦略特区において、対象施設が所定の要件に該当することについて都道府県知事（保健所を設置する市にあっては市長）が認定することで、旅館業法の適用が除外され、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。

(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

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、支援することにより、空家等の利活用促進を図ります。

(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。

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）と結び付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。

## 第4章 空家等の対策

### <管理不全な空家等の相談体制>

空家等の適正管理に関する相談は、空家等がある住所地を管轄する各区役所が窓口となり、都市局が取りまとめ、関係部署と連携しながら対応し、利活用に関する相談についても、都市局により対応しています。

### <特定空家等に対する措置の内容>

#### 管理不全な空家等に関するフロー図



## 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、設置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を助成します。



## 第5章 対策の推進と実施体制

## 1 対策の実施体制

### (1) 管理不全な空家等への対応体制

空家等の適正管理に関する相談は、空家等がある住所地を管轄する各区役所が窓口となり、都市局が取りまとめ、関係部局と連携しながら対応しています。

また、勧告、命令、行政代執行、財産管理人選任申し立ての方針決定等は管理不全な空家等に関する関係部署で構成する、「千葉市空家等対策検討会議（庁内会議）」で諮り、措置しています。

### (2) 空家等対策の実施に関する連絡調整体制

今後も増加が見込まれる空家等の問題に対する解決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、福祉等の各関係部署で構成する「千葉市空家等対策推進会議」を設置し、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、対策を推進していきます。

### (3) 千葉市空家等対策協議会

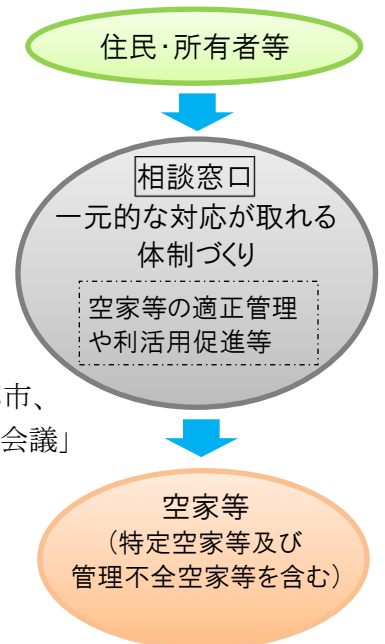
「千葉市空家等対策計画」の策定や実施に関し、意見を聴取することを目的として、「空家条例」第4条に基づき設置された協議会となります。

法務、不動産、建築、福祉などの専門家や地域の方々を中心に構成され、本計画の策定に向け協議を行ってきました。

今後も計画の変更、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ていきます。

### (4) 専門家団体との連携

空家等がもたらす問題は、多岐の分野に渡っており、その内容も専門的となります。そのため、本市では、平成30年10月に関係7団体と「千葉市の空き家等の有効活用及び適正管理の推進等に関する協定書」を締結しました。これにより、空き家セミナーの開催や、空き家専門相談の実施等において連携を図っています。今後も、関係団体との連絡体制の整備を目的とした「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、より充実した対策となるよう努めます。



### (5) 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、情報提供や空家等化を防止のための働きかけ、空家等問題に対する意識の向上、地域コミュニティの維持や活性化に向けた利活用に対する理解の促進など、様々な面で地域の協力が重要となります。そこで、町内自治会等や地域活動団体との更なる連携・協働に努めます。

### (6) 国や県等の関係行政機関との連携

空家等対策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踏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、支援などもあることから、情報交換や制度活用など、引き続き、国や県と連携しながら対策を進めていきます。

また、防災や防犯など空家等が周辺や地域に影響を与える問題について、警察や消防局とも連携し対策を推進していきます。同様に、他市町村等・関係行政機関も問題解決に向け対策を進めていることから、情報交換など連携を図り、より充実した対策となるよう努めます。

### (7) 関係法令等による連携

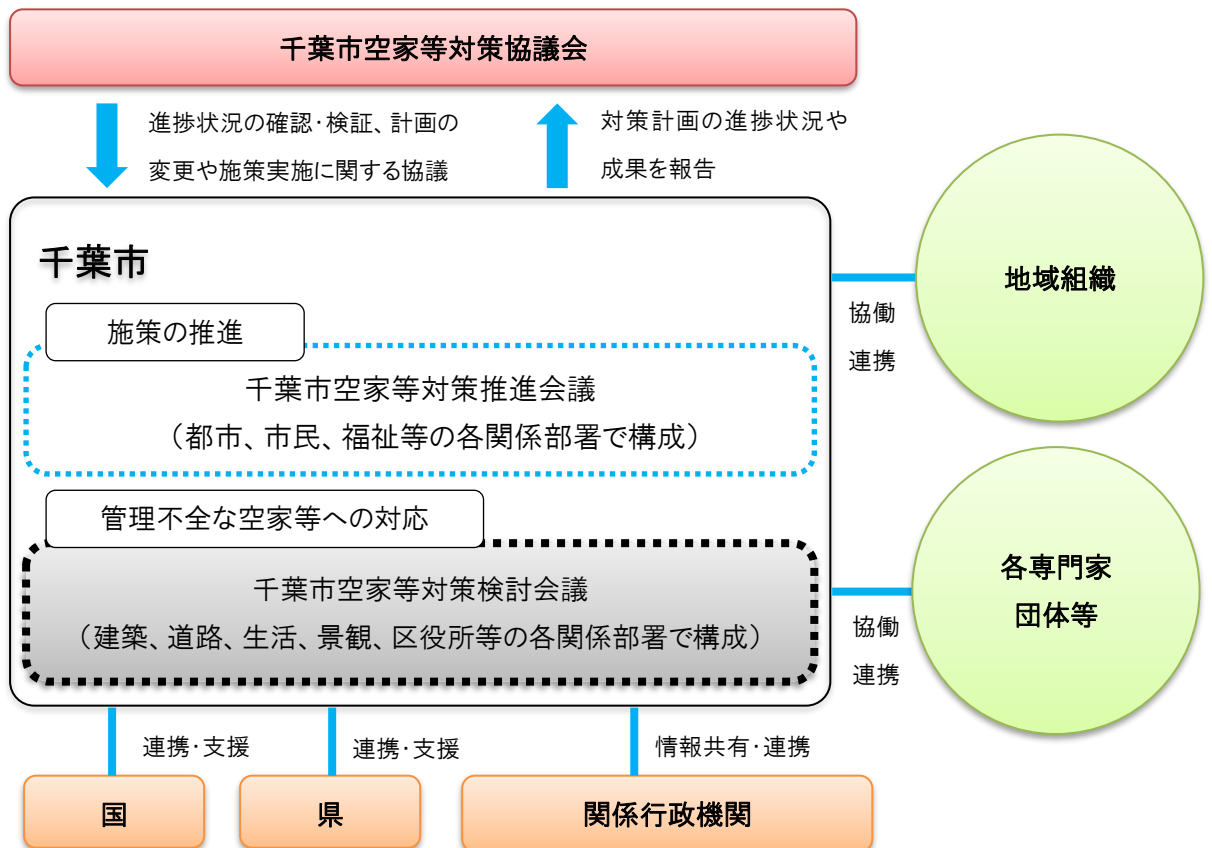
管理不全な空家等の状況に応じて関係部局と連携し、建築基準法、消防法、道路法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律などの関係法令等に基づき空家等の所有者等に対し、改善に向けた指導等を実施します。

また、所有者不明土地法や不動産登記法など関係法令に基づく制度を必要に応じて周知・活用し、実効性のある空家等対策を推進します。

【各分野との連携イメージ】

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、財産管理人制度や信託等の各種制度の周知・啓発や相談
不動産	不動産の流通・利活用に関すること	空家等の売買・流通に係る相談や取組み
建築	建物の再生・利活用に関すること	空家等の改修・耐震診断等に係る相談や取組み
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】



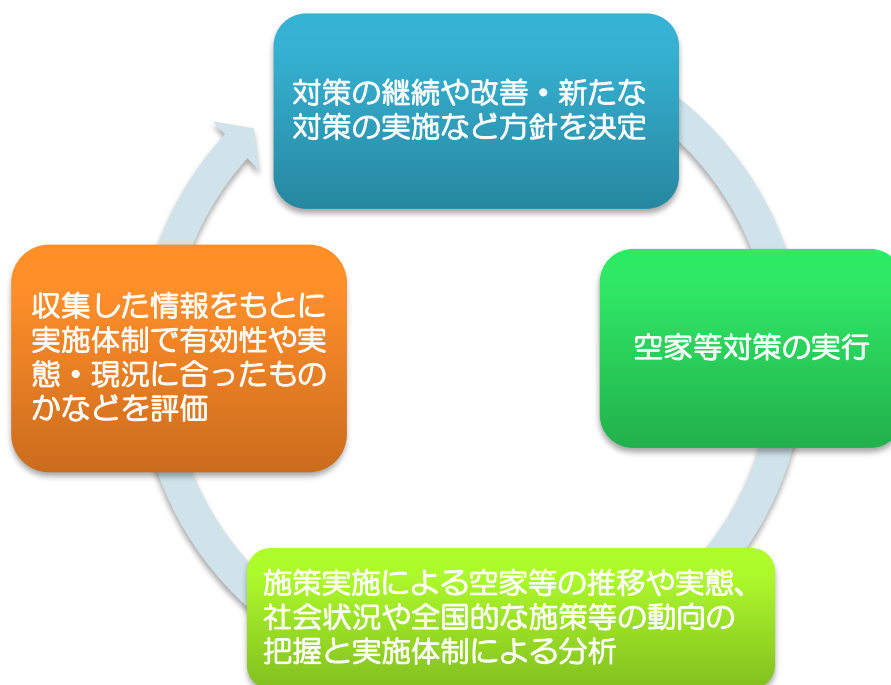
## 2 進捗管理

本計画の目標を実現していくため、次の指標を空家等対策の評価に活用し、施策に反映します。また、千葉市空家等対策協議会や庁内組織への定期報告、全国的な施策の動向や社会情勢などをもとにした分析・評価、必要に応じた計画の見直しなどを行い、目標の実現を目指します。

No	評価指標	現状値	目標値
1	特定空家等の件数	102件 [令和3年度]	15件 [令和12年度]
2	賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数	15,800戸※ [平成30年] (2018年)	18,100戸 [令和12年] (2030年)

※図 2-14 における空き家のうち、「その他の住宅」のことをいう。

空家等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った施策を展開できるよう、各主体と連携しながら継続的に調査を行い既存施策の改善や新規施策の導入などを検討していきます。







## 參考資料

## 参考資料1 千葉市空家等対策協議会

空家等に係る様々な分野の知見を広く聴取するため、本市の付属機関として、平成 29 年 8 月より有識者による「千葉市空家等対策協議会(以下、「協議会」という。)」を設立しています。本計画の改定においては、計 3 回にわたり協議会で協議していただきました。

### (1) 千葉市空家等対策協議会 委員

	氏名	役職等
1	家永 けい子	(公社)千葉県建築士事務所協会
2	池田 銀藏	(公社)全日本不動産協会千葉県本部
3	金子 建一郎	千葉市町内自治会連絡協議会
4	久保 明洋	(一社)千葉県宅地建物取引業協会千葉支部
5	栗田 節子	千葉市民生委員児童委員協議会
6	鈴木 雅之	千葉大学大学院国際学術研究院 教授
7	長岡 みち子	千葉県弁護士会
8	古田 善宏	千葉司法書士会
9	松園 祐子	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	千葉大学大学院工学研究院 准教授

任期 ~令和 6 年 12 月 31 日

(50 音順、敬称略 役職等は令和 5 年 1 月時点)

### (2) 経緯

年月	内容
令和 5 年 1 月	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
令和 5 年 5 月	千葉市住生活基本計画の改定について 最新の国の動向について 空家等対策の課題と計画改定の方向性について
令和 5 年 8 月	千葉市空家等実態調査結果に対する本市の対応について 現計画の取組と検証について 千葉市空家等対策計画改定案について

### (3)運営規程

#### 千葉市空家等対策協議会運営規程

##### (趣旨)

第1条 この規程は、千葉市空家等及び空地の対策の推進に関する規則(以下「規則」という。)第3条第7項の規定に基づき、千葉市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)の運営について必要な事項を定める。

##### (会議招集の通知)

第2条 会長は、協議会の開催日の7日前までに、会議の日時、場所及び協議事項を委員に通知しなければならない。ただし、特別の理由のある場合はこの限りではない。

##### (関係者の出席等)

第3条 協議会は、協議のために必要があると認めるときは、関係者の出席を求めて意見若しくは説明を聴き、または資料の提出を求めることができる。

##### (会議等の公開)

第4条 会議は、千葉市情報公開条例(平成12年千葉市条例第52号)第25条に基づき、原則として公開するものとする。ただし、千葉市情報公開条例施行規則(平成12年千葉市規則第95号)第12条第1項各号のいずれかに該当する調査審議を行うときは、その会議の全部又は一部を非公開とすることができる。

2 会議録の作成については、千葉市附属機関等の会議の公開に関する要綱(平成12年10月1日施行)の定めるところによる。

3 会議録は会長の署名により承認とみなし、確定することとする。

##### (庶務)

第5条 協議会の庶務は、都市局都市部都市安全課において処理する。

##### (その他)

第6条 この規程に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

##### 附則

##### (施行期日)

この規程は、平成29年8月3日から施行する。

##### 附則

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

## 参考資料2 千葉市空家等対策推進会議

本計画の改定に向けては、庁内関係部局で構成された「千葉市空家等対策推進会議(旧:千葉市空家等対策計画策定推進会議)」を平成 29 年 8 月に設置し、関係部局間の連絡調整及び協議・検討を行っております。

### (1) 千葉市空家等対策推進会議 委員

局	課
都 市 局	都市政策課都市景観デザイン室、都市安全課、住宅政策課、建築指導課
市 民 局	市民自治推進課、区政推進課、地域安全課
保 健 福 祉 局	地域福祉課、地域包括ケア推進課、高齢福祉課
建 設 局	土木管理課
中 央 区	地域づくり支援課

### (2) 経緯

年月	内容
令和 4 年 8 月 第 6 回 会議	改定の背景と空き家の現状について 空家等対策計画の実施状況について 空家等対策計画改定の方向性(案)について
令和 5 年 12 月 第 7 回 会議	計画改定案について

## 参考資料3 WEBアンケート

平成29年度に、市ホームページで市内にお住まいの方々を対象としたアンケート調査を実施しました。

### (1) アンケート概要

名称:平成29年度 第6回WEBアンケート「空き家」

調査期間:平成29年9月1日(金)～平成29年9月10日(日)

回答者数:630人

調査目的:住宅の住み替えで、中古住宅(戸建・マンション)を購入するための条件や空き家・空き室を借りる条件について傾向を掴む。

### (2) 平成29年度WEBアンケート調査票(アンケート項目と調査結果※)

※千葉県HP掲載資料より抜粋

#### 平成29年度 第6回

1 調査名	「空き家」「ふるさと納税」「千葉市の農業」
2 調査期間	平成29年9月1日(金)午前10時～同月10日(日)午後5時
3 回答者数	630人

※割合(%)は複数選択の設問や、小数点第2位以下四捨五入のため、割合の合計が100%にならない場合があります。

#### 回答者属性

回答者数	630人	
------	------	--

性別		
男	329	52.2%
女	273	43.3%
その他	3	0.5%
未回答	25	4.0%
計	630	100.0%

職業		
会社員	234	37.1%
自営・自由業	40	6.3%
パート・アルバイト	81	12.9%
公務員	26	4.1%
学生	5	0.8%
専業主婦・主夫	126	20.0%
無職	100	15.9%
その他	18	2.9%
計	630	100.0%

年代		
～10代	1	0.2%
20代	18	2.9%
30代	112	17.8%
40代	199	31.6%
50代	124	19.7%
60代	86	13.7%
70代以上	90	14.3%
計	630	100.0%

居住区		
中央区	142	22.5%
花見川区	94	14.9%
稲毛区	100	15.9%
若葉区	95	15.1%
緑区	79	12.5%
美浜区	120	19.0%
計	630	100.0%

Q1: はじめに、「空き家」についてお聞きします。

どのようなお住いにお住みですか。

回答条件 (1つだけ)(入力必須)

持ち家／一戸建て	338	53.7%
持ち家／分譲マンション	180	28.6%
賃貸住宅／一戸建て	14	2.2%
賃貸住宅／集合住宅(アパート、賃貸マンションなど)	98	15.6%
計	630	100.0%

Q2: 住み替えを考えていますか。

(1つだけ)(入力必須)

賃貸住宅(一戸建て)に住み替えたい → Q4へ	5	0.8%
賃貸住宅(集合住宅)に住み替えたい → Q4へ	18	2.9%
新築の一戸建て住宅を購入したい → Q8へ	30	4.8%
新築の集合住宅を購入したい → Q8へ	12	1.9%
中古の一戸建て住宅を購入したい	21	3.3%
中古の集合住宅を購入したい	18	2.9%
考えていない → Q8へ	526	83.5%
計	630	100.0%

Q3: どのような条件であれば購入したいですか。

(いくつでも)

設備がよい(リフォーム済みなど) → Q8へ	18	46.2%
購入費用が新築に比べて半額以下 → Q8へ	19	48.7%
駅から歩ける距離 → Q8へ	30	76.9%
バス停が近くにある → Q8へ	5	12.8%
生活スタイルに合った広さがある → Q8へ	30	76.9%
利便施設(店舗や公共施設など)が近くにある → Q8へ	28	71.8%
計	130	333.3%

Q4: Q2で「賃貸住宅(一戸建て)に住み替えたい」「賃貸住宅(集合住宅)に住み替えたい」と回答された方にお聞きします。空き家となっている一戸建て住宅や集合住宅の空き室を借りたいですか。

(いくつでも)

設備がよければ借りたい(リフォーム済みなど) → Q6へ	16	69.6%
駅から歩ける距離なら借りたい → Q6へ	17	73.9%
バス停が近くがあれば借りたい → Q6へ	6	26.1%
家賃が安ければ借りたい → Q6へ	14	60.9%
趣味や生活スタイルなどに合わせてリフォームできるなら借りたい → Q6へ	4	17.4%
二世帯で住む広さがあれば借りたい → Q6へ	1	4.3%
三世帯で住む広さがあれば借りたい → Q6へ	0	0.0%
生活と一緒に商売もできれば借りたい → Q6へ	0	0.0%
多人数でシェアできるなら借りたい → Q6へ	1	4.3%
住宅以外にも使用できれば借りたい	2	8.7%
思わない → Q6へ	2	8.7%
計	63	273.9%

Q5: Q4で「住宅以外にも使用できるのであれば借りたい」と回答された方にお聞きします。住宅以外で、どのように使用したいですか。

(いくつでも)

別荘	2	100.0%
トランクルーム	0	0.0%
趣味の作業部屋	1	50.0%
仕事の作業部屋	0	0.0%
営業所や事務所	0	0.0%
飲食店(カフェなど)	0	0.0%
店舗(日用品、雑貨販売など)	0	0.0%
宿泊施設	0	0.0%
福祉関係施設(デイサービスやショートステイなど)	0	0.0%
子育て関係施設(託児所や子供ルームなど)	0	0.0%
NPOなどが使う施設	1	50.0%
計	4	200.0%

- Q6: Q2で「賃貸住宅(一戸建て)に住み替えたい」「賃貸住宅(集合住宅)に住み替えたい」と回答された方にお聞きします。部屋を入居者が自分で改修することができる賃貸住宅(DIY賃貸住宅)について、知っていましたか。

(1つだけ)

知っていた	7	30.4%
知らなかった	15	65.2%
住んでいた → Q8へ	0	0.0%
未回答	1	4.3%
計	23	100.0%

- Q7: Q6で「知っていた」「知らなかった」と回答された方にお聞きします。DIY賃貸住宅があれば借りたいですか。

(いくつでも)

駅から歩ける距離なら借りたい	14	63.6%
バス停が近くにあれば借りたい	5	22.7%
家賃が安ければ借りたい	15	68.2%
生活スタイルに合った広さがあれば借りたい	7	31.8%
借りたくない	3	13.6%
計	44	200.0%

- Q8: 近くにある(もしくは所有している)空き家となっている一戸建て住宅や集合住宅の空き室について、どのように活用されるのがいいですか。

(いくつでも)(入力必須)

住宅	355	56.3%
オフィス	105	16.7%
飲食店(カフェなど)	227	36.0%
店舗(日用品、雑貨販売など)	183	29.0%
宿泊施設	59	9.4%
福祉関係施設(デイサービス)	205	32.5%
子育て関係施設(託児所や子供ルームなど)	286	45.4%
地域で活用する施設(自治会、老人会など)	271	43.0%
NPOなどが使う施設	155	24.6%
活用しなくていい	27	4.3%
計	1,873	297.3%

### (3) 調査結果まとめ

- ア 居住されている住宅の種類をQ1で確認しましたが、回答者のうち518人(全体の83%)が「戸建もしくは分譲マンションの持家」の方でした。

持家の方が多いためか、Q2の住み替えについては526人(全体の83%)が「住み替えを考えていない」との回答結果となりました。

- イ Q3 からQ7 については、住み替えを検討されている方に向けての設問として用意したのですが、回答者が少なかったことから、傾向がつかめませんでした。

- ウ 住宅の活用については、Q8 の複数選択により回答者全員に回答を頂きましたが、近隣住民や所有者からの望む利活用としては、「オフィス」や「宿泊施設」よりも「子育て関連施設」や「地域で活用する施設」など、日常生活の中で利用できるような施設が望まれる傾向にあることが分かりました。



## 参考資料4 千葉市空家等実態調査

### (1) 調査の概要

空家等対策を検討するには、市内の空家等の実態を把握する必要があります。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(兼用住宅含む)」
- (イ) 千葉市内の「共同住宅等(マンション・アパート・長屋)」<sup>※1</sup>

※1 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基に、現地調査の対象となる建築物(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建築物について、現地にて調査票(外観目視による調査項目)に基づき調査。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(調査は全て公道からの確認)。

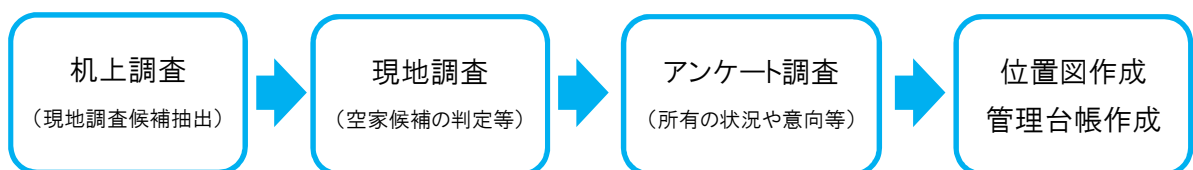
##### (ウ) 所有者意向調査

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判定された建築物の中で、特定できた空家候補の所有者等(もしくはその関係者)に対し、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

空家候補の実態、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管理台帳・空家等位置図を作成。

#### 【実態調査フロー図】



## (2) 机上調査について(現地調査の対象建築物の抽出)

現地調査の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(空家候補の判定・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建物(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 空家候補の判定<sup>※2</sup>

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。

※2 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<sup>※3</sup>(空家候補のみ対象)

空家候補と判断された建物について、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、建築物の用途、構造や階数、接道状況(敷地に接している道路の幅員)、工作物(門、塀、擁壁等)の有無などを調査しました。

#### (イ) 管理状況(建物・敷地)

空家候補の管理状態を把握するため、建物の清掃、戸締り、破損や腐朽の状態、工作物の状態、敷地の草木の手入れやごみや動物・害虫の有無などについて調査しました。

#### (ウ) 倒壊等の恐れ

建築物の劣化状況や傾斜具合などから、倒壊等する可能性の有無とその度合い(緊急性)について調査しました。

#### (エ) 利活用関係(建物属性・立地特性等)

利活用に関する対策を検討するための情報として、建物属性や立地特性、交通手段等を確認しました。

※3 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。なお、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

a 判定基準

空家候補の性能や劣化の状態がどの程度か判断するため、以下のような基準を定めました。

- 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)

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	
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。評価点については「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		基準
A	危険がない空家	・屋根、外壁、傾きのすべてに問題が見当たらない	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(利活用の検討が難しい)
D	危険度が大きく早急な対応が必要な空家	・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

建物が自然災害の発生などにより倒壊した場合<sup>※4</sup>を想定。建物の倒壊により近隣や道路などに影響を与える可能性があるか、外観目視で判定しました。

区分	判定基準
a	倒壊した場合でも、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低い
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高い

※4 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高い
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高い
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高い
X4	動物・害虫等の状況で、周辺に影響を及ぼす可能性が高い

#### (4) 所有者意向調査(アンケート調査)

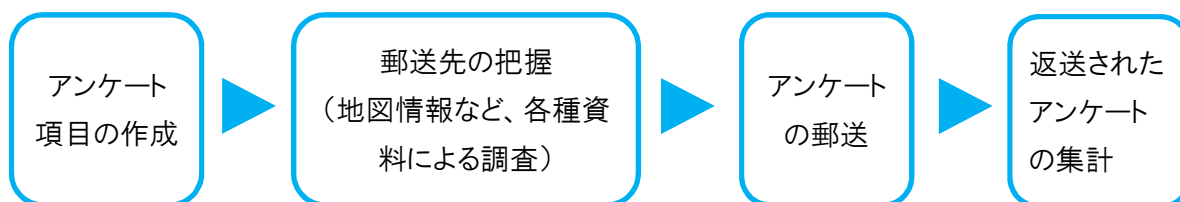
空家対策については、空家になった背景や困っていることなど所有者等の状況や利活用に関する意向などを把握しておかなければ、いくら対策を用意しても問題解決に結びつきません。

そこで、所有者等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等(もしくは、その関係者)

##### イ 調査フロー



##### 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調査項目を以下のように設定しました。(調査票の詳細は参考資料5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。
  - ・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(現地調査の対象建築物の抽出)

机上調査により抽出された現地調査の対象の数は以下のようになりました。

(ア) 一戸建ての住宅(兼用住宅含む) : 14,707 戸

(イ) 共同住宅等(マンション・アパート・長屋) : 4,699 棟<sup>※5</sup>

※5 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の対象は「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表 2-1 のとおりです。

表 2-1 机上調査の対象件数(各区分)

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(戸)	5,984	2,353	2,547	2,142	1,204	477
共同住宅等(棟)	1,332	1,032	872	664	274	525

イ 現地調査(空家候補の判定・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、現地におい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(兼用住宅含む) : 2,299 戸
- b 共同住宅等(マンション・アパート・長屋) : 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 2-1)

共同住宅等も同様の傾向を示し、中央区が一番多く、全体の 51%を占める結果となりました。(図 2-2)

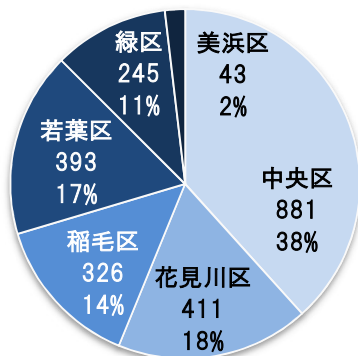


図 2-1 空家候補の分布状況(一戸建ての住宅 各区)

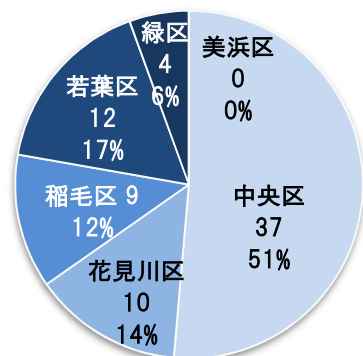


図 2-2 空家候補の分布状況(共同住宅等 各区)

ここで、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、各区における一戸建ての住宅の戸建総数に占める割合を調べました。(表 2-2)

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。

表 2-2 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)

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 <sup>※6</sup>	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%

※6 「住宅・土地統計調査 平成 25 年」より値を抽出

(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 用途

(a) 一戸建ての住宅は、住宅が 2,178 戸、兼用住宅が 121 戸となりました。

(b) 共同住宅等は共同住宅(アパート・マンション)が 39 棟、長屋が 33 棟となりました。

b 構造・階数

一戸建ての住宅の建物の構造は「木造」が 2,163 戸と最も多く、全体の 94%を占めています。

また、共同住宅等も一戸建ての住宅と同様に、「木造」が最も多く、全体の 62%を占めています。

(図 2-3)

構造	木造	RC造	鉄骨造	ブロック造	不明
一戸建ての住宅(戸)	2,163	13	7	0	116
共同住宅等(棟)	45	9	0	0	18

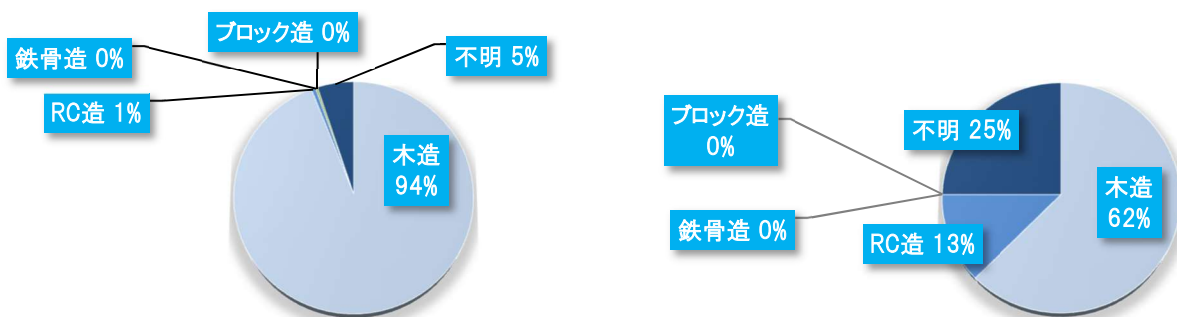


図 2-3 空家候補の建物構造(左図:一戸建ての住宅、右図:共同住宅等)

一戸建ての住宅の階数は「2 階」が 1,280 戸と最も多く全体の 56%、続いて「平家」が 971 戸で全体の 42%を占めています。

また、共同住宅等も一戸建ての住宅と同様に、「2 階」が最も多く、全体の 54%を占めています。

(図 2-4)

階数	平家	2階	3~5階	不明
一戸建ての住宅(戸)	971	1,280	3	45
共同住宅等(棟)	31	39	2	0

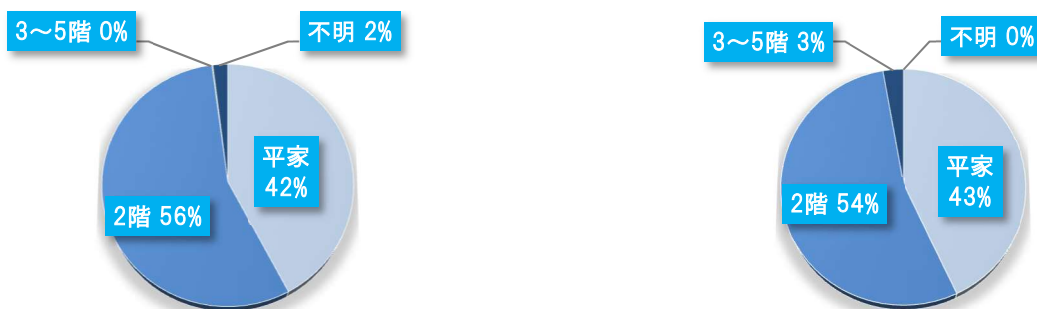


図 2-4 空家候補の階数(左図:一戸建ての住宅、右図:共同住宅等)

c 接道（敷地に接している道路の幅員）

接道については、一戸建ての住宅、共同住宅等共に「4m以上」が一番多いものの、「4m未満」の物件についても比較的高い割合で存在することがわかりました。（図 2-5）

道路の幅員（接道）	接道なし	4m未満	4m以上
一戸建ての住宅（戸）	237	895	1,167
共同住宅等（棟）	5	24	43



図 2-5 空家候補の接道状況（左図：一戸建ての住宅、右図：共同住宅等）

【参考 接道について】

建築基準法 43 条の規定では、建築物の敷地は原則として幅員 4m 以上の道路に 2m 以上接しなければならないとされています。（この規定は、「接道義務」や「接道条件（要件）」などと呼ばれています。）

したがって、道路の幅員が「4m未満」の場合、接道条件を満たしていない敷地の可能性があります。

d 倒壊等の恐れ

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が、一戸建ての住宅については「有り」となった空家候補も一定数ある状況です。（表 2-3）

さらに、倒壊等の恐れが「有り」となった空家候補については、早急な対策を行うことが望ましい状態となっています。（表 2-3）

表 2-3 倒壊の恐れ

倒壊等の恐れ	有り	無し	不明
一戸建ての住宅（戸）	23	1,446	830
共同住宅等（棟）	0	51	21

早急な対策	望ましい	緊急性は無い
一戸建ての住宅（戸）	23	2,276
共同住宅等（棟）	0	72



(ウ) 老朽危険度判定の結果

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、「A(危険がない空家)」が1,605件、「B(軽微な修繕が必要)」が519件となり、「利活用の検討が可能」な空家候補が9割を占めています。

ただし、「B(軽微な修繕が必要)」については、今後、「C(危険度が中程度)」や「D(危険度が大きく早急な対策が望ましい)」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。(表2-4)

また、各区の状況ですが、稲毛区・若葉区については全体に占める「B(軽微な修繕が必要)」の割合が多い傾向があります。

ただし、件数は稲毛区143件、若葉区129件となるため、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。(表2-4)(図2-6)

表2-4 老朽危険度判定状況(一戸建ての住宅 区別)

区	危険度判定				判定不可 <sup>※7</sup>	合計
	A (危険がない)	B (軽微な修繕が必要)	C (危険度が中程度)	D (危険度が大きく早急な 対応が望ましい)		
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 (利活用の検討が難しい)			

※5 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。

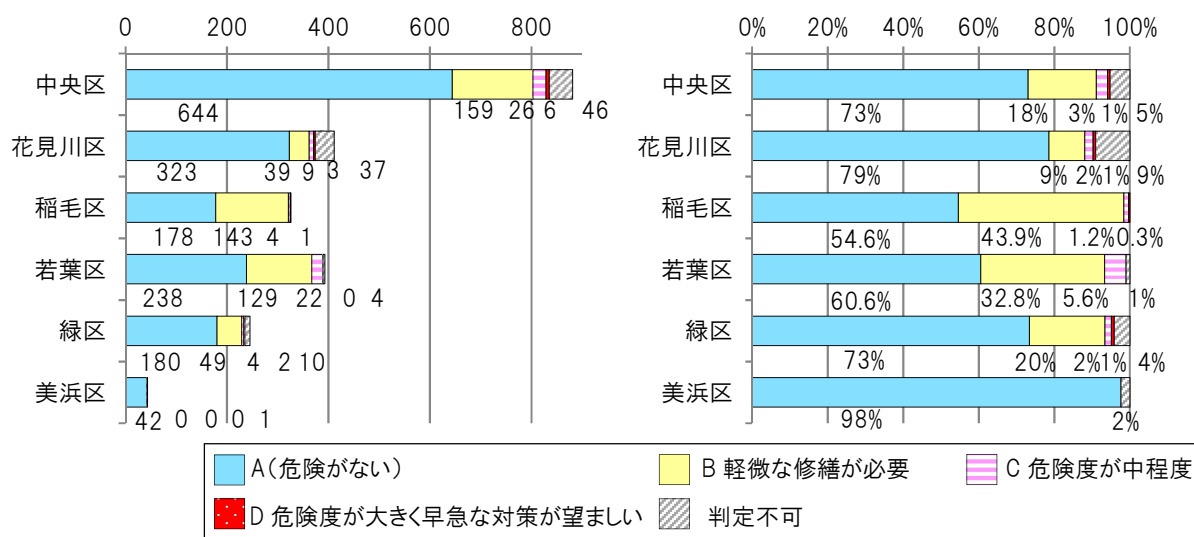


図2-6 老朽危険度判定の各評価の割合(一戸建ての住宅 区別)

b 共同住宅等

判定した結果、「A(危険がない空家)」が60件、「B(軽微な修繕が必要)」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。(表 2-5)

各区における、各評価の割合ですが、一戸建ての住宅と同様に稲毛区・若葉区が全体に占める「B(軽微な修繕が必要)」の割合が多い傾向が見受けられます。

ただし、件数としては稲毛区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。(表 2-5)(図 2-7)

表 2-5 老朽危険度判定状況(共同住宅等 区別)

区	危険度判定				判定不可 <sup>※8</sup>	合計
	A (危険がない)	B (軽微な修繕が必要)	C (危険度が中程度)	D (危険度が大きく早急な対応が望ましい)		
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 (利活用の検討が難しい)			

※8 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。

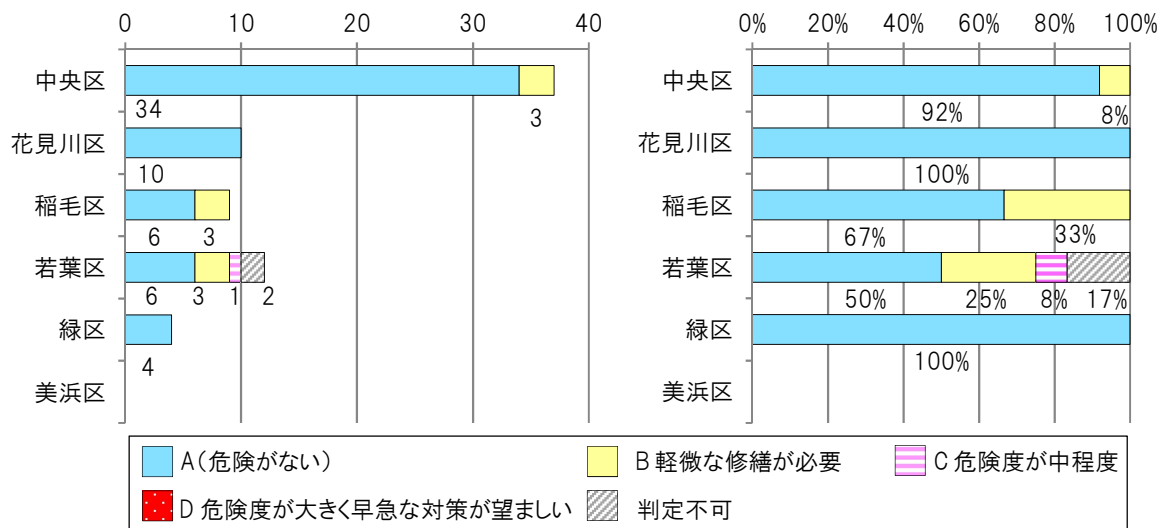
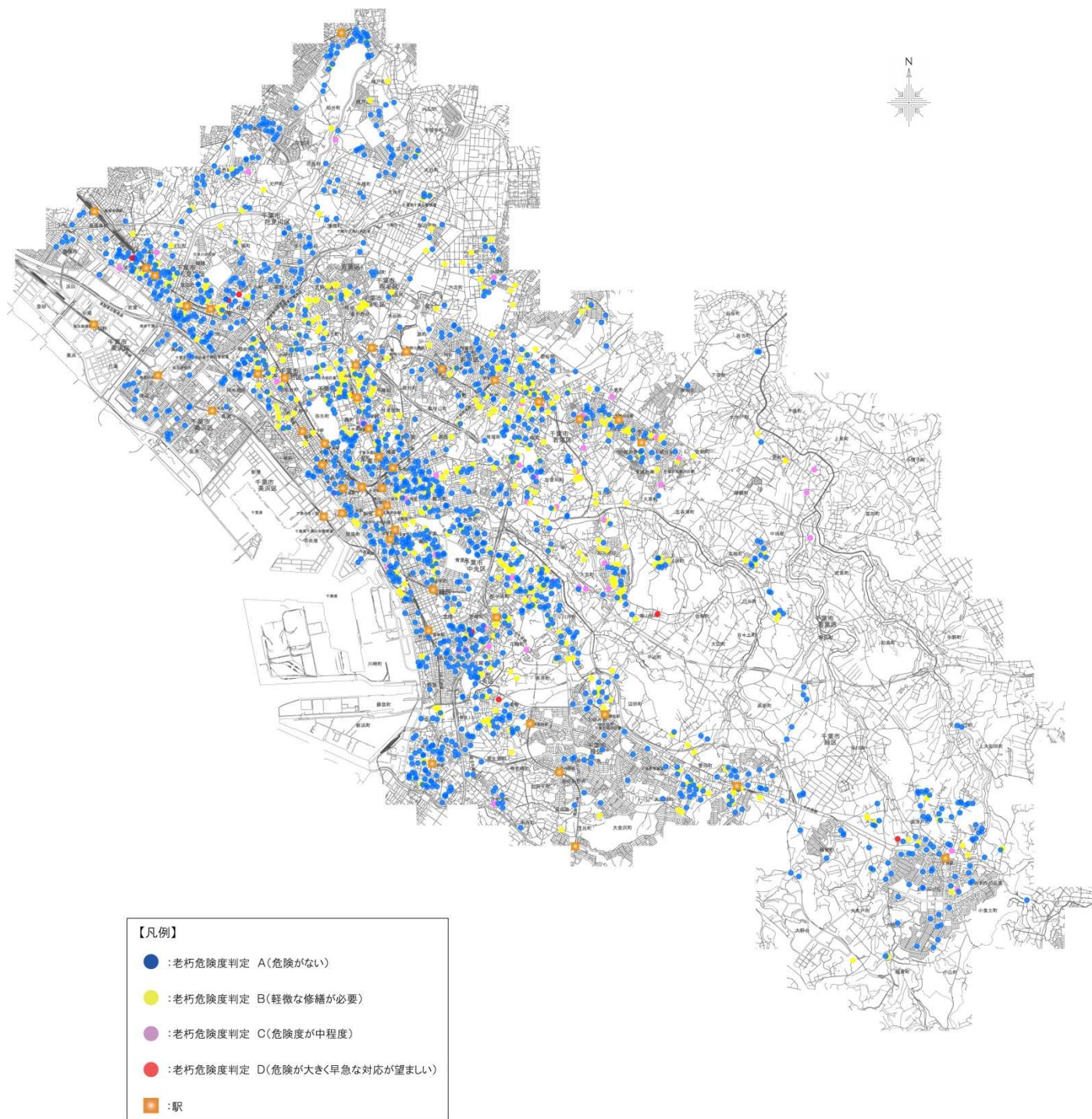


図 2-7 老朽危険度判定の各評価の割合(共同住宅等 区別)

# 【空家候補の分布状況】



(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(危険を及ぼす可能性が高い)」となる空家候補が 1,963 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。(表 2-6)

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(危険を及ぼす可能性が高い)」となっている空家候補では、老朽危険度判定「A(危険がない空家)」が 73%を占めていますが、影響度判定が「b(危険を及ぼす可能性が高い)」で、老朽危険度判定が「C(危険度が中程度)」や「D(危険度が大きく早急な対策が望ましい)」となっている物件も、数こそ少ないですが存在することがわかりました。(図 2-8)

表 2-6 周囲に対する影響度判定の状況(一戸建ての住宅)

判定区分		老朽危険度判定				不明 <sup>※10</sup>	合計
		A (危険がない)	B (軽微な修繕が必要)	C (危険度が中程度)	D (危険度が大きく早急な対策が望ましい)		
影響度判定 (倒壊した場合 <sup>※9</sup> に、 周囲に影響を与える 可能性)	a (危険を及ぼす 可能性が低い)	177	54	8	4	0	243
	b (危険を及ぼす 可能性が高い)	1,428	465	57	8	5	1,963
不明 <sup>※10</sup>						93	93

※9 「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

※10 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。

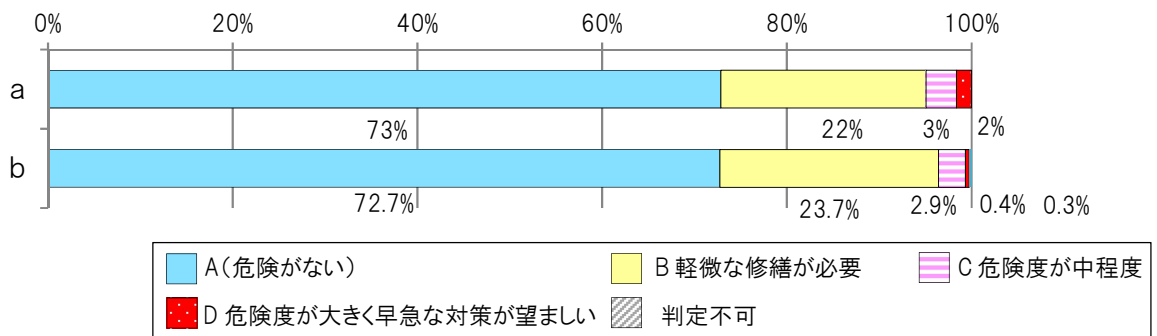


図 2-8 周囲に対する影響度判定・老朽危険度判定別割合(一戸建ての住宅)

(b) 共同住宅等

判定した結果、影響度判定が「b(危険を及ぼす可能性が高い)」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。(表 2-7)

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(危険を及ぼす可能性が高い)」で、老朽危険度判定が「A(危険がない空家)」となっている空家候補が81%を占め、影響度判定が「b(危険を及ぼす可能性が高い)」で、老朽危険度判定が「C(危険度が中程度)」や「D(危険度が大きく早急な対策が望ましい)」となっている空家候補は1件と非常に少ない状況でした。(図 2-9)

表 2-7 周囲に対する影響度判定の状況(共同住宅等)

判定区分		老朽危険度判定				不明 <sup>※12</sup>	合計
		A (危険がない)	B (軽微な修繕が必要)	C (危険度が中程度)	D (危険度が大きく早急な対応が望ましい)		
影響度判定 (倒壊した場合 <sup>※11</sup> に、 周囲に影響を与える 可能性)	a (危険を及ぼす 可能性が低い)	18	0	0	0	0	18
	b (危険を及ぼす 可能性が高い)	42	9	1	0	0	52
不明 <sup>※12</sup>						2	2

※11「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

※12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。

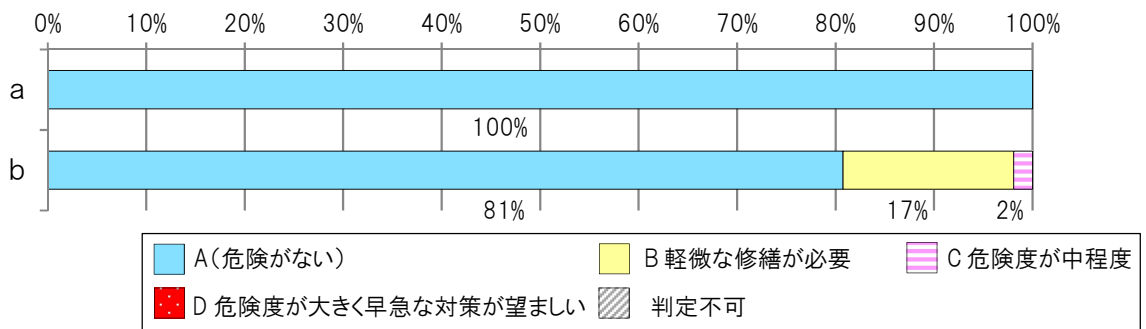


図 2-9 周囲に対する影響度判定における各ランクの割合(共同住宅等)

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、以下のようになりました。

(a) 一戸建ての住宅

不適切な管理は全体で1,836件ありました。各項目の内訳ですが、「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。(表2-8)(図2-10)

表2-8 管理に関する影響度判定の状況(一戸建ての住宅)

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 <sup>※13</sup>	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
緑区	171	14	2	0	9	196
美浜区	9	0	0	0	1	10
合計	1,437	199	117	2	81	1,836

※13 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。

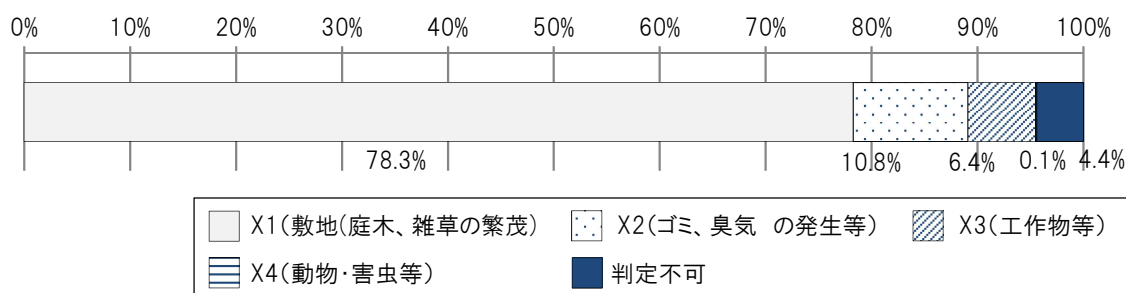


図2-10 管理に関する影響度判定の各項目割合(一戸建ての住宅)

(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。(表 2-9)(図 2-11)

表 2-9 管理に関する影響度判定の状況(共同住宅等)

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 <sup>※14</sup>	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	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
緑区	3	0	0	0	0	3
美浜区	0	0	0	0	0	0
合計	40	1	3	0	2	46

※14 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。

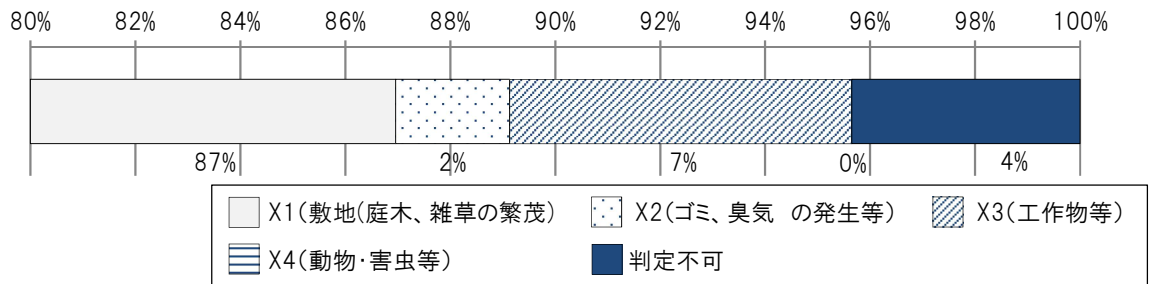
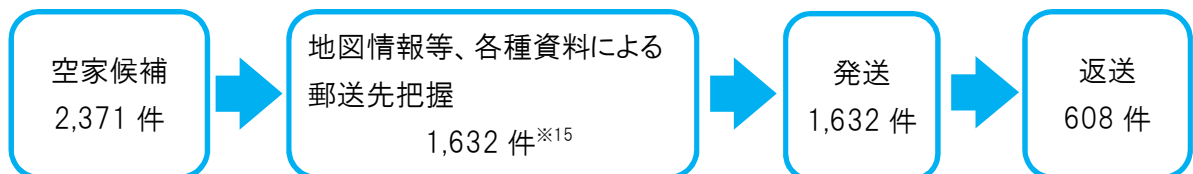


図 2-11 管理に関する影響度判定の各項目割合(共同住宅等)

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

空家候補 2,371 件のうち、住所を把握できた 1,632 件にアンケートを発送しました。その結果、回答期間内に 608 件の返送があり、回収率としては 37.3%となりました。



※15 判明した件数は、あくまで調査期間内で把握できた郵送先となります。したがって、判明しなかった空家候補を「所有者不明」と断定はできません。

(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 郵送先について

所有者(もしくはその関係者)の所在と回答のあった方の所在の傾向を確認するため、郵送先について、それぞれ「市内」、「県内」、「県外」に分けて集計を行いました。

その結果、どちらも同じ傾向を示し市内在住の方の割合が68%、県内在住の方の割合が15%、県外在住の方の割合が17%となりました。(図 2-12)

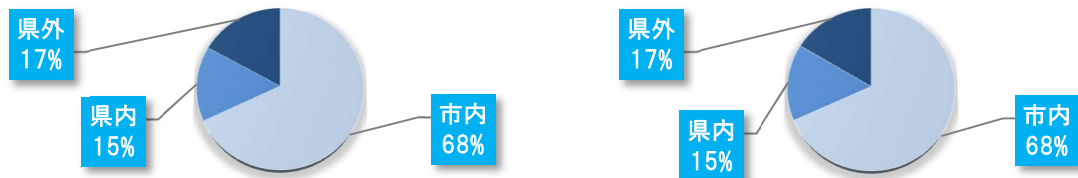


図 2-12 郵送先の「市内」、「県内」、「県外」の割合 (左図: 全体の郵送先 右図: 回答者の郵送先)

b 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、自身所有されている方が一番多い一方で、家族や親族が所有されている方が一定数いることも分かりました。(図 2-13)

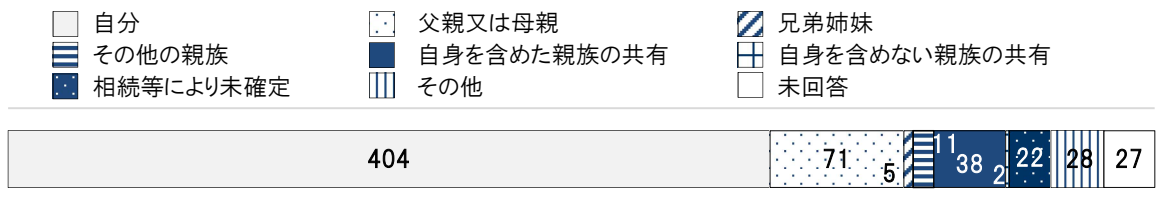


図 2-13 問 2 対象住宅の所有者は、どなたですか。(住宅 1つ選択) 回答数 608(未回答含む)

なお、問 2 において、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(491 名)の年代について集計したところ図 2-14 のような結果となっています。

70 歳代の割合が一番多く全体の 33%を占めており、続いて 60 歳代(23%)、80 歳代(13%)となっています。なお、一番少ないのは 20 歳代と 100 歳代(共に 0.2%)となっています。

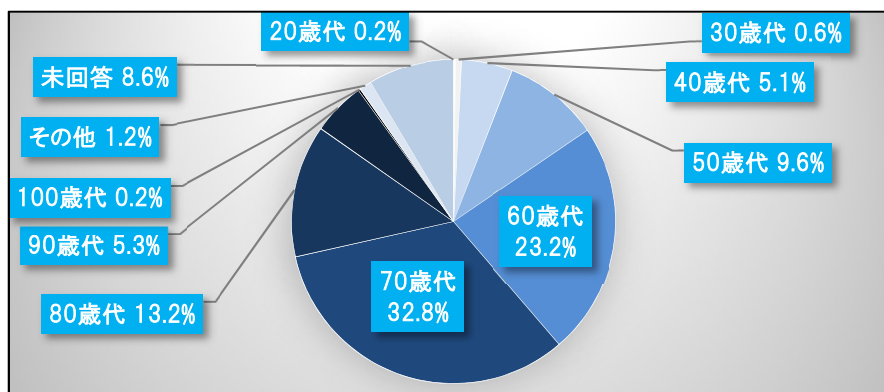


図 2-14 問 2 で「自分」・「父親又は母親」・「兄弟姉妹」・「その他の親族」と回答した方の年代別割合



次に、対象住宅の所有者の世帯の状況について問3で確認したところ、以下のようになりました。(図 2-15)

結果としては、「単身世帯」が 150 件(25%)、「夫婦と子供の世帯」が 143 件(24%)「夫婦のみの世帯」が 139 件(23%)とほぼ同じ割合となっています。なお、一番少なかったのは「親子、孫の 3 世代にわたる世代」の 22 件(4%)となります。

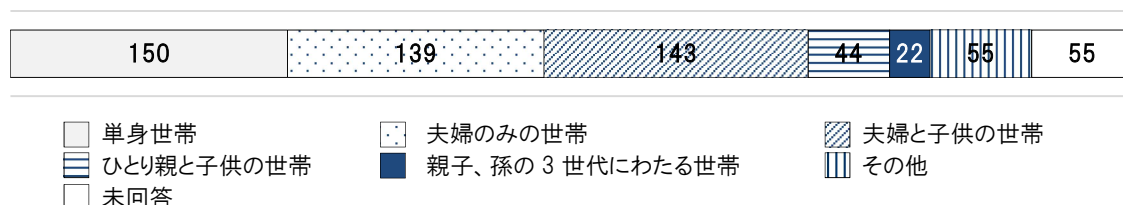


図 2-15 問 3 対象住宅の所有者の世帯類型についてお答えください。(1 つ選択) 回答数 608(未回答含む)

### (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、アンケートによる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 2-16)

結果としては、不明や未回答も一定数ありますが、「昭和 30 年～55 年」が 407 件と一番多く、全体(608 件)の 67%を占めています。次に「昭和 56 年～平成 12 年」の 120 件(20%)となっています。なお、一番少なかったのは「平成 13 年以降」の 5 件(1%)となっています。

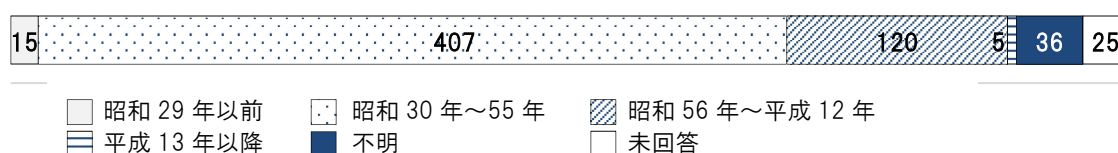


図 2-16 問 5 対象住宅の建築時期(竣工時期)は、いつ頃ですか。(1 つ選択) 回答数 608(未回答含む)

### c 実態調査に関するアンケートについて

#### (a) 居住の状況について

現地調査で空家候補と判定を行いましたが、居住している可能性や定期的に使用されている可能性もあることから、問 6 でその状況について確認しました。(図 2-17)

集計したところ、「居住していない(以下「非居住者」)」と回答された方が 319 名で全体(608 名)の 52%を占めており、「居住はしていないが、様々な形で使用している(以下「利用者」)」と回答された方が 178 名(29%)となりました。

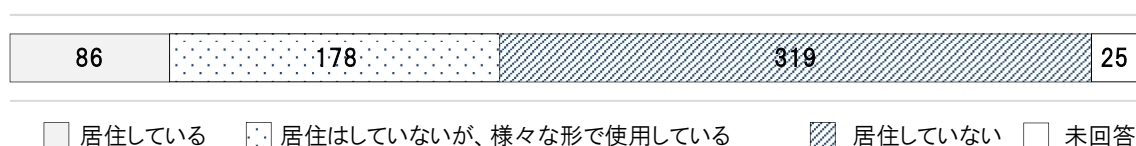


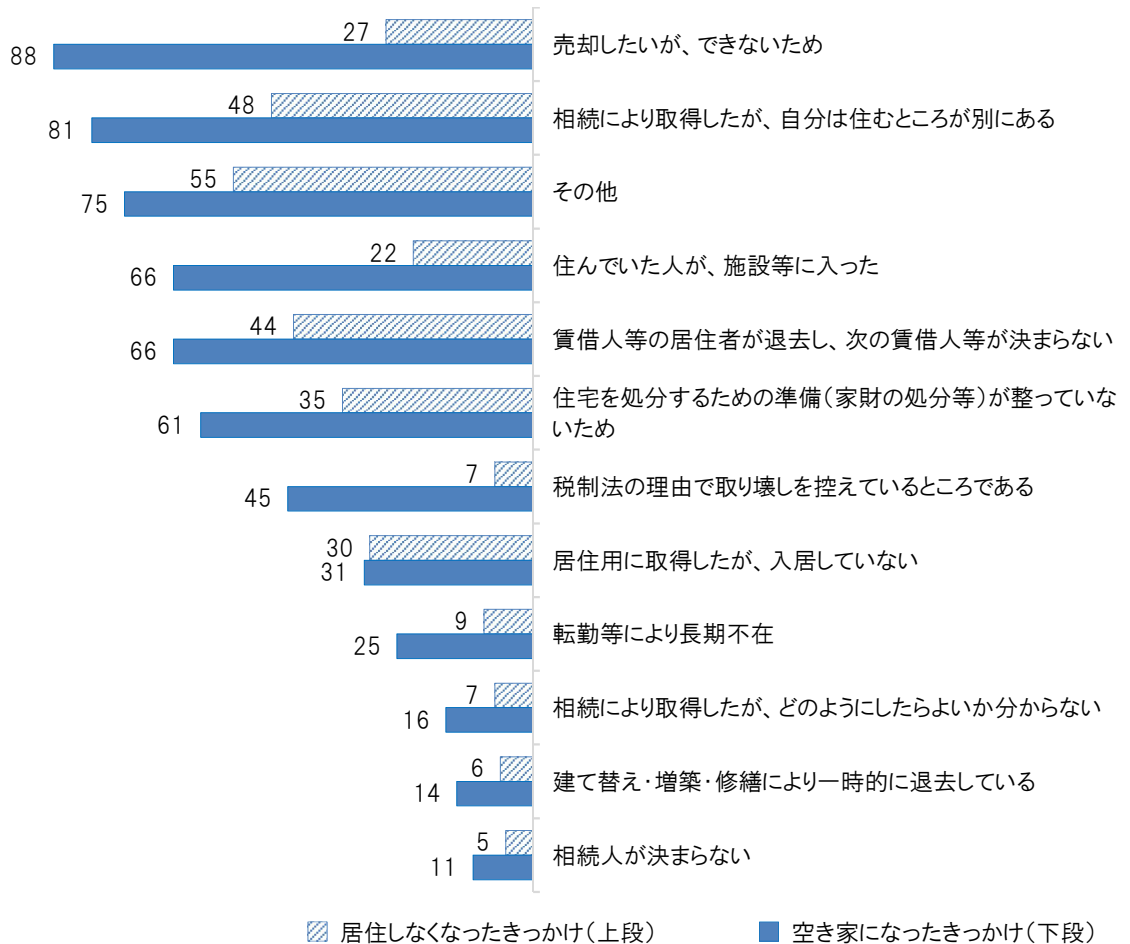
図 2-17 問 6 現在、対象住宅に居住していますか。(1 つ選択) 回答数 608(未回答含む)

(b) 居住しなくなった(空家になった)きっかけについて

「(a)居住の状況について」で「居住している」以外の回答をされた方に対し、「きっかけ」を確認しました。方法としては、利用者の方には問 7-1 で「居住しなくなったきっかけ」を、非居住者の方には問 8 で「空家になったきっかけ」を確認しています。(図 2-18)

集計したところ、「居住しなくなったきっかけ」への回答は、「その他」の回答を除くと「相続より取得したが、自分が住むところが別にある」が一番多く、続いて「賃貸人等の居住者が退去し、次の賃貸人が決まらない」、「住宅を処分するための準備が整っていないため」が多い結果となりました。

一方、「空家になったきっかけ」への回答は、「その他」の回答を除くと「売却したいが、できないため」が一番多く、続いて「相続より取得したが、自分が住むところが別にある」、「住んでいた人が、施設等に入った」、賃貸人等の居住者が退去し、次の賃貸人が決まらない」が多い結果となっています。



「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 2-18 上段: 問 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)

回答者 209 名 回答数 295

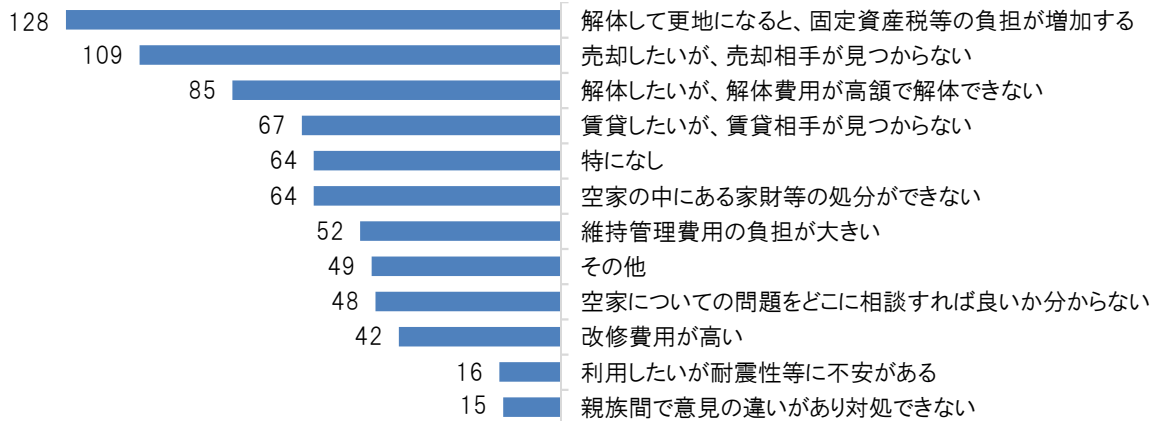
下段: 問 8 空家になったきっかけなどについて、お答えください。(複数選択可能)

回答者 383 名 回答数 579

(c) 空家の現状について

空家の現状について把握するため、非居住者の方に対し、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 2-19)

集計したところ、困っていることは、「解体して更地になると、固定資産税等の負担が増加する」が一番多く、続いて「売却したいが、売却相手がみつからない」、「解体したいが、解体費用が高額で解体できない」が多い結果となりました。



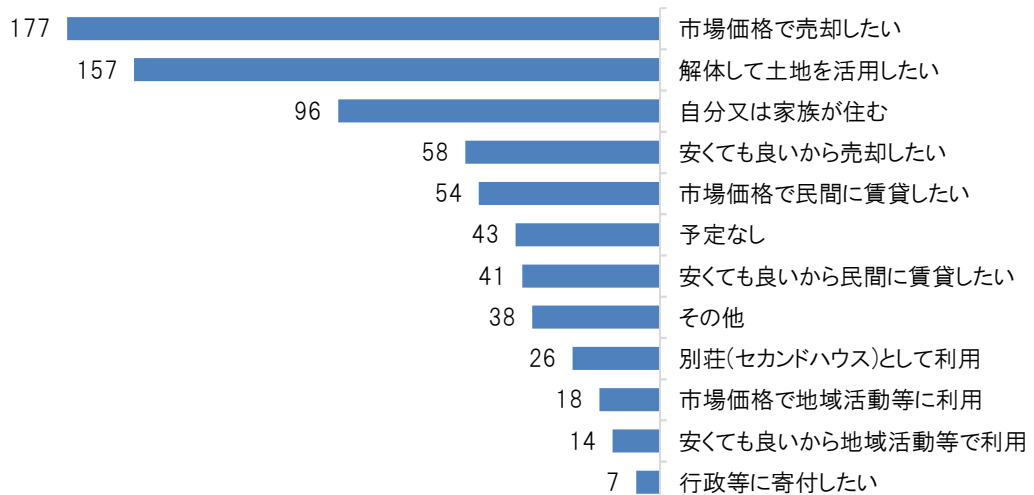
「その他」の回答(一部抜粋):所有者本人が売却する意志がない、病気により意思確認が困難、所有者本人が認知症や介護が必要な状況であり手続きが困難、維持管理作業を手伝ってくれる人がいないなど

図 2-19 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) 回答者 389 名 回答数 739

(d) 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利用者と非居住者の方を対象に確認しました。(図 2-20)

集計したところ、住宅の将来的な活用の意向については、「市場価格で売却したい」が一番多く、続いて「解体して土地を活用したい」、「自分又は家族が住む」が多い結果となりました。



「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 2-20 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)

回答者 479 名 回答数 729

次に、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ました。(図 2-21)

集計したところ、土地の活用方法としては「売却したい」が一番多く全体の 46%を占めており、続いて「貸したい」(15%)、「その他」(15%)が多い結果となりました。

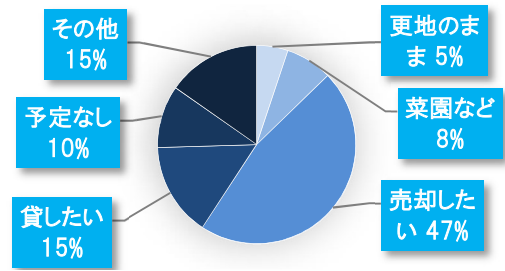


図 2-21 問 13 で「解体して土地を活用したい。」利活用内訳。回答数 157

(e) 利活用するうえで期待する支援について

どのような支援や対策が必要か確認するため、利活用するうえで期待する支援や対策について、利用者と非居住者の方を対象に確認しました。(図 2-22)

集計したところ、支援については「解体に対する支援」が一番多く、続いて「不動産や法律などの専門家への相談」、「改修や修繕に対する支援」が多い結果となりました。

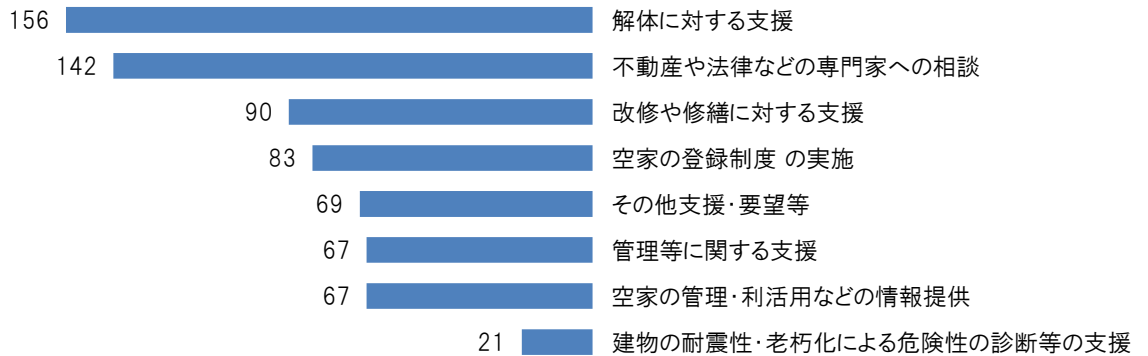


図 2-22 問15 空家を利活用するうえで市に期待する支援、空家対策について要望する事項はありますか。(複数選択可能) 回答者 369 名 回答数 695

次に、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、どのような専門家に相談したいか、その詳細について確認しました。(図 2-23)

その結果、相談したい専門家としては「宅地建物取引業者」が一番多く、続いて「司法書士」、「弁護士」が多い結果となりました。

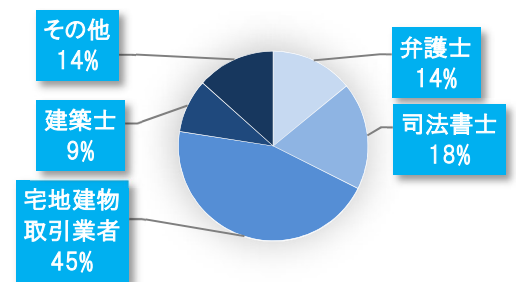


図 2-23 問 15「不動産や法律などの専門家への相談」の相談先内訳 回答数 142

【アンケートの集計について】

問5の結果と各設問の回答者数に不一致がみられますが、これは、各設問に対する回答を全て有効として集計したことによるものです。

# 参考資料5 千葉市空家等実態調査業務委託関係資料

## (1) 実態調査の周知関係

### ア HPによる周知

市内全域を対象とした空家等の実態調査を実施します。(ご協力をお願い)

現在、千葉市でも空家等が問題となっています。そこで、問題解決に向け市内全域を対象とした実態調査をおこないます。皆様のお住まいの地域に調査員が向いての調査や所有する方向けに郵送でアンケート調査をおこないますので、ご理解とご協力をお願いします。

#### 1.空家等実態調査の概要

##### 調査の目的

空家等の問題解決に向けた基礎資料として、市内の空家等と思われる住宅の実態（建物状況や戸数、所有の状況等）を把握するための調査です。

##### 調査対象

市内全域を対象としています。

##### 調査実施時期（予定）

平成29年8月～平成30年2月

##### 調査方法

- 現地調査員による現地調査（各種資料による調査後に実施）
- アンケートによる意向調査（現地調査後に実施）

##### 調査会社

京葉測量株式会社

#### 2.現地調査について

##### 調査の内容

市の腕章と証明書を身につけた委託調査員が皆様がお住いの地域に出向き、道路からの目視により建物の老朽具合等を調査し、併せて調査票を作成するための写真撮影などをおこないます。

(身分証明書)

身分証明書（表）

<b>身 分 証 明 書</b>	
(写 真) 縦 45mm×横 20mm	氏 名
	生年月日 年 月 日
	登録番号 第 号
	上記の者は、千葉市空家等実態調査の調査員であることを証します。
	登録日 平成 年 月 日 有効期限 平成 年 月 日
千葉市長 熊谷 俊人	

身分証明書（裏）

この証明書は、千葉市空家等実態調査の調査員であることを証明するため、市長が交付したものです。なお、調査の実施にあたり、下記の事項に特に注意してください。
【注意事項】
1 調査員は、業務に従事する場合は、本証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、速やかにこれを提示すること。
2 本証明書を紛失、汚損、破損等があったときは、速やかにその旨を届け出ること。
3 本証明書は、如何なる理由があっても他人に貸与し、又は譲渡してはならない。
4 調査員は、業務に従事しなくなるときは、本証明書を必ず返還すること。
千葉市都市局建築部住宅政策課

(腕章)



#### 調査対象

市内全域の「一戸建ての住宅」及び「共同住宅」等

#### 期間（予定）

平成29年8月～12月

#### 調査方法

- 目視による建物等の外観調査
- 写真撮影

#### 調査員について

調査は市から委託を受けた調査会社でおこないます。調査員は調査に関係すること以外のお問い合わせには対応できませんので理解とご協力をお願いします。

### 3.アンケート調査について

#### 調査内容

「空家と思われる住宅」を所有されている方を特定し、建物の管理状況や利用に関する意向等について調査します。

#### 調査対象

現地調査で判明した、「空家と思われる住宅」を所有されている方

#### 期間（予定）

平成29年11月～平成30年2月（現地調査が終わった地域より順次実施します。）

#### 調査方法

所有されている方へ、アンケートを郵送いたします。

#### アンケートを受け取った方へのお願い

空家等の問題解決にむけた検討を進めるために、皆様から回答いただいたアンケート結果を役立てたいと考えています。お忙しいところ大変恐縮ですが、アンケートにご協力をお願いします。

#### このページの情報発信元


都市局建築部住宅政策課  
千葉市中央区千葉港2番1号 千葉中央コミュニティセンター3階  
電話：043-245-5810  
ファックス：043-245-5795  
[jutakuseisaku.URC@city.chiba.lg.jp](mailto:jutakuseisaku.URC@city.chiba.lg.jp)

イ「市政だより」による周知(平成29年8月1日号より該当箇所を抜粋)

## 空家等の実態調査にご協力を

市内の空家等の実態を把握するため、調査を実施します。市の腕章をつけた調査員が地域に出向き、写真撮影などの現地調査を行うほか、空家等の所有者にアンケート調査を行いますので、ご協力をお願いします。

**期間** 8～12月  
詳しくは、お問い合わせください。



問い合わせ 住宅政策課 ☎245-5810 ㊚245-5795

(2) 空家等現地調査・意向調査(アンケート調査)関係資料

空家等現地調査票

空家等の判別							
管理項目	管理No	調査日		調査員名			
	所在地			所在者情報			
	通報(苦情等)の有無	無し	有り	(内容)			
空家等の判断基準	電気メーター	動いている	動いていない	無し	確認できない		
	水道	開栓	閉栓	無し	確認できない		
	ガス	開栓	閉栓	無し	確認できない		
	郵便受け	塞がれている	溜まっている	溜まっていない	無し	確認できない	
	外観	管理されている	管理されていない	人の気配がない	確認できない		
	雨戸	全て締め切り	一部締め切り	締め切り無し	確認できない		
	募集看板	売家看板有り	入居者募集有り	その他看板有り	無し	確認できない	
	テレビアンテナ	有り(破損等無し)	有り(破損等有り)	無し	確認できない		
	カーテン	全て締め切り	一部締め切り	締め切り無し	確認できない		
	表札	有り(氏名)			無し		
生活等のサイン	家庭用品等が見えない	洗濯物がない	鉢植え等が無い	確認できない			
近隣住民情報	空家である	知らない	情報無し				
判断状況	空家である		空家ではない		空家と思われる		
建物属性	建て方	一戸建て	併用住宅	共同住宅	長屋	店舗 事務所 倉庫 その他	
	構造	木造	R C造	S造	ブロック造	不明	
	地上階数	平屋	2階建て	3~5階建て	不明		
	竣工時期	平成	年	昭和	年	不明	
敷地条件	敷地に接している道路の幅員	2m未満	2~4m未満	4m以上	接していない		
		4m未満の道路の場合、敷地は道路の中心線から2m後退(している・していない・不明)					
	敷地面積(m <sup>2</sup> )		建築面積(m <sup>2</sup> )		延べ面積(m <sup>2</sup> )		
	門扉	有り(破損無し)	有り(破損有り)	無し	確認できない		
	フェンス・塀	有り(破損無し)	有り(破損有り)	無し	確認できない		
	擁壁	有り(破損無し)	有り(破損有り)	無し	確認できない		
駐車場の有無	有り	台	無し	確認できない			
管理状況	建物	内容	管理状態			緊急性の有無	
		建物の掃除や換気等の有無	管理されている	管理されていない		有り	無し
	物	戸締り	開いている	開いていない		有り	無し
			施錠されている	施錠されていない	分からない		
		外壁の腐朽・破損の有無	全体的に確認	一部の面で確認	腐朽・破損はなし	有り	無し
		屋根瓦やトタン板等の剥がれ等	全体的に確認	一部の面で確認	腐朽・破損はなし	有り	無し
		基礎・土台の腐朽・破損の有無	全体的に確認	一部の面で確認	腐朽・破損はなし	有り	無し
		窓ガラスの破損状況	有り	無し	分からない	有り	無し
		屋上水槽・看板(建物付属)等の傾き・腐食・脱落の有無	有り	無し	分からない	有り	無し
	敷	屋外階段やベランダ等の傾き・腐食・脱落の有無	有り	無し	分からない	有り	無し
		擁壁の傾き・クラックの有無	有り	無し	分からない	有り	無し
		門塀の傾き・クラックの有無	有り	無し	分からない	有り	無し
	地	敷地に設置された看板の傾き・腐食・脱落の有無	有り	無し	分からない	有り	無し
		雑草・立木の繁茂の有無	手入れされている	手入れされていない	分からない	有り	無し
			定期的に草刈り、立木の剪定をしている(年回)				
		ゴミ、自転車等の放置の有無	有り	無し	分からない	有り	無し
		ごみの放置や動物のふん尿、排水等の流出による臭気の発生	有り	無し	分からない	有り	無し
動物等のすみつき、害虫等の発生の有無	有り	無し	分からない	有り	無し		
倒壊等の危険性	倒壊等の恐れ	有り	無し	分からない	有り	無し	

「老朽危険度判定基準」(外観目視により判定できる項目)

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	最高評価点	
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	10	50
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの <sup>※</sup>	25	
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	25	100
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、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	50	
			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	100	
		④外壁 <sup>※</sup>	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 <sup>※</sup>	15	
			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 <sup>※</sup>	25	
		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	15	
			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	25	
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50	
		3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	
ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20				
⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの			10	
4	排水設備	⑧雨水	雨樋のないもの	10	10

備考)一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、該当評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。

合計 点

※ 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、本手引きでは対象としない。



平成●●年●月●日

アンケート対象の住宅をお持ちの皆様

千葉市都市局建築部住宅政策課

アンケート調査ご協力のお願い（千葉市空家等実態調査）

時下、ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。また、日頃より、市政にご理解とご協力を賜りまして、誠にありがとうございます。

さて、近年、空き家に関する様々な問題や取組みについて、全国各地で話題となっております。千葉市でも重要な課題としてとらえ、その解決に向けて様々な対策を行うための準備を進めていますが、より効果的な対策とするためには、住宅の状況や所有者の皆様の意向を取り込んでいくことが重要と考えております。

そこで、市内にある住宅のうち外観調査によって「空き家の可能性がある」と思われる住宅を抽出し、その所有者の方を対象としたアンケート調査を実施することとなりました。

つきましては、お持ちの住宅に関して利用状況や今後のご意向をお伺いしたくアンケート用紙を同封いたしますので、お忙しいところ誠に恐縮ですが、本調査の主旨をご理解のうえ、アンケート調査にご協力いただきますようお願い申し上げます。

ご回答いただいた内容は、千葉市における空き家対策の基礎資料や施策に関すること以外には利用いたしません。

【送付物】

- ・送付文（本紙1部）
- ・空家等実態調査に関するアンケート調査票（建物ごとに1部）
- ・返信用封筒（1部）

<お問い合わせ先>

千葉市都市局建築部住宅政策課 住環境対策班  
住所：千葉市中央区千葉港2番1号  
千葉中央コミュニティーセンター3階  
電話：043-245-5810  
Mail：jutakuseisaku.URC@city.chiba.lg.jp

## アンケート調査の記入について

### 1 アンケート調査の目的

千葉市における空き家の状況を把握し、今後の空き家対策の検討を行うための基礎資料とすることを目的としています。

### 2 調査地域

千葉市内全域

### 3 アンケートを記入する方

「空き家の可能性がある住宅」を所有されている方

### 4 アンケート調査の回答方法

同封されている「空家等実態調査に関するアンケート調査票」にご記入の上、返信用封筒に入れてポストに投函してください。(切手は不要です。)

### 5 回答期限

誠に勝手ながら、平成30年1月●●日(●)までにポストに投函してください。

### 6 記入にあたってのお願い

- ・このアンケートは、対象の住宅が「空き家」でなくとも回答をお願いしている場合があります。可能な限りのご記入で結構ですので、調査票の提出にご協力をお願いします。
- ・所有されているご本人以外の方(例えばそのご家族)が回答されても構いません。その場合は、所有されている方の立場となってお答えください。
- ・対象の住宅を所有していない場合や、売買などにより所有者ではなくなった場合などはご容赦くださいますようお願い申し上げます。

### ～ 質問と回答 ～

**Q1** どのように空き家の可能性がある住宅と判定したのですか？

**A1** おおむね1年以上水道が使われていない住宅を対象として、敷地外の道路などから外観(建物の管理状況、表札や郵便受けの状態など)を調査し判定しました。そのため、「空き家の可能性がある」と判定はしていますが、「空き家」と断定しているものではありません。

**Q2** 所有する住宅は空き家ではないのですが、アンケート調査に参加しなければなりませんか？

**A2** 住宅の敷地外の道路などから目視により判定しているため、空き家ではないにもかかわらず抽出されている場合があります。その場合においてもたいへん恐縮ではございますが、アンケート調査にご協力頂き、返信用封筒にてご返信をお願いいたします。

**Q3** アンケート調査の結果は公表されるのですか？

**A3** 皆様からご回答いただいた内容の集計結果を、市のホームページで公表する予定です。

**Q4** 空き家の利活用や売買について、どこか相談できる場所はありますか？

**A4** 空き家の所有者を対象に、窓口での相談や宅建士による現地相談を行っています。詳しくは、千葉市住宅関連情報提供コーナー「すまいのコンシェルジュ」にお問い合わせください。

窓口開設日： 月・火・金曜日及び第1・3日曜日(祝日・年末年始を除く)【専門相談日】

開設時間： 午前10時～正午、午後1時～午後3時

電話： 043-245-5690

ホームページ：  で検索してください。

本アンケートは空家等の実態を把握するために使用します。それ以外の目的で使用することはありません。

【対象住宅の住所（地番）】：千葉市●●区●●町●一●

## (1) 回答される方と住宅の所有者について

問1 本アンケートを回答される方は、どなたですか。（1つ選択）

1. 所有者      2. 所有者の家族      3. 所有者の親族      4. その他(      )

問2 対象住宅の所有者は、どなたですか。（1つ選択、年代や複数人で所有されている方は人数も記入）

住 宅

- |  |   |
|--|---|
| 1. 自分            (            歳代)      | 2. 父親又は母親 (            歳代)              |
| 3. 兄弟姉妹    (            歳代)            | 4. その他の親族 (            歳代)              |
| 5. <u>自身を含めた親族の共有</u> (計            名) | 6. <u>自身を含めない親族の共有</u> (計            名) |
| 7. 相続等により未確定                           | 8. その他 (            )                   |

土 地

※住宅と土地の所有者が異なる場合のみ、お答えください。

- |  |   |
|--|---|
| 1. 自分            (            歳代)      | 2. 父親又は母親 (            歳代)              |
| 3. 兄弟姉妹    (            歳代)            | 4. その他の親族 (            歳代)              |
| 5. <u>自身を含めた親族の共有</u> (計            名) | 6. <u>自身を含めない親族の共有</u> (計            名) |
| 7. 相続等により未確定                           | 8. 借地（親族以外）                             |
| 9. その他 (            )                  |   |

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）

- |                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| 1. 単身世帯           | 2. 夫婦と子供の世帯 (            ) 人家族 |
| 3. 夫婦のみの世帯        | 4. ひとり親と子供の世帯                  |
| 5. 親子、孫の3世代にわたる世帯 | 6. その他(            )           |

問4 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。（複数選択可能）

- |                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| 1. 自治会等の地域組織に参加している   | 3. 挨拶程度の交流がある   |
| 2. 良好な近所づきあいをしている人がいる | 4. 積極的な交流はあまりない |

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）

- |              |                 |                    |
|--------------|-----------------|--------------------|
| 1. 昭和 29 年以前 | 2. 昭和 30 年～55 年 | 3. 昭和 56 年～平成 12 年 |
| 4. 平成 13 年以降 | 5. 不明           |                    |

## (2) 実態調査に関するアンケートについて

問6 現在、対象住宅に居住していますか。（1つ選択）

- |                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| 1. 居住している                | ⇒ <u>問17にお進みください。</u>  |
| 2. 居住はしていないが、様々な形で使用している | ⇒ <u>問7-1にお進みください。</u> |
| 3. 居住していない*              | ⇒ <u>問8以降にお進みください。</u> |

※以降、居住していない住宅を「空家」と表現します。

(問6で「2. 居住はしていないが、様々な形で使用している」を選んだ方にお伺いします)

問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)

1. 居住用に取得したが、入居していない
2. 転勤等により長期不在
3. 住んでいた人が、施設等に入った
4. 売却したいが、できないため
5. 相続人が決まらない
6. 相続により取得したが、自分は住むところが別にある
7. 相続により取得したが、どのようにしたらよいか分からない
8. 建て替え・増築・修繕により一時的に退去している
9. 賃借人等の居住者が退去し、次の賃借人等が決まらない
10. 税制法の理由で取り壊しを控えているところである
11. 住宅を処分するための準備(家財の処分等)が整っていないため
12. その他( )

問7-2 対象住宅をどのように使用していますか。(1つ選択)

1. 通勤等で頻繁に使用
2. 休暇等で時々使用
3. 売却・譲渡済み
4. 賃貸住宅として貸出し
5. 家具・荷物等の保管に使用
6. その他( )

問7-3 対象住宅の使用頻度はどのくらいですか。(1つ選択)

1. 毎日
2. 週に1~2回程度
3. 月に1~2回程度
4. 2~3か月に1回
5. 1年に数回
6. 数年に1回以上
7. その他( )

⇒ 問13以降にお進みください。

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)

1. 居住用に取得したが、入居していない
2. 転勤等により長期不在
3. 住んでいた人が、施設等に入った
4. 売却したいが、できないため
5. 相続人が決まらない
6. 相続により取得したが、自分は住むところが別にある
7. 相続により取得したが、どのようにしたらよいか分からない
8. 建て替え・増築・修繕により一時的に退去している
9. 賃借人等の居住者が退去し、次の賃借人等が決まらない
10. 税制法の理由で取り壊しを控えているところである
11. 住宅を処分するための準備(家財の処分等)が整っていないため
12. その他( )

裏面に続きます。

問9 空家に住まなくなって、どのくらい経ちますか。(1つ選択)

- 1. 1年未満
- 2. 1年以上～3年未満
- 3. 3年以上～5年未満
- 4. 5年以上～10年未満
- 5. 10年以上

問10 空家の維持管理は、どのような事を行っていますか。(複数選択可能)

- 1. 室内の清掃
- 2. 空気の入れ替え
- 3. 破損個所の修繕
- 4. 水回りの点検
- 5. 郵便物等の回収
- 6. 庭木・雑草の手入れ
- 7. 戸締りの確認
- 8. 特に何もしていない
- 9. その他 ( )

問11 空家の維持管理は、どのくらいの割合で行っていますか。(1つ選択)

- 1. 週1回程度
- 2. 月に1回程度
- 3. 年に数回程度
- 4. 何かあった時に行く程度
- 5. ほとんどしていない
- 6. 1度もしたことがない
- 7. その他 ( )

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)

- 1. 売却したいが、売却相手が見つからない
- 2. 賃貸したいが、賃貸相手が見つからない
- 3. 維持管理費用の負担が大きい
- 4. 解体したいが、解体費用が高額で解体できない
- 5. 解体して更地になると、固定資産税等の負担が増加する
- 6. 空家についての問題をどこに相談すれば良いかわからない
- 7. 改修費用が高い
- 8. 親族間で意見の違いがあり対処できない
- 9. 空家の中にある家財等の処分ができない
- 10. 利用したいが耐震性等に不安がある
- 11. 特にない
- 12. その他 ( )

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)

- 1. 自分又は家族が住む
- 2. 別荘(セカンドハウス)として利用
- 3. 市場価格で売却したい
- 4. 安くても良いから売却したい
- 5. 市場価格で民間に賃貸したい
- 6. 安くても良いから民間に賃貸したい
- 7. 市場価格で地域活動等に利用してもらいたい
- 8. 安くても良いから地域活動等で利用してもらいたい
- 9. 行政等に寄付したい
- 10. 解体して土地を活用したい

解体後の土地をどのように活用されますか。(複数選択可能)

- 1. 更地のまま
- 2. 菜園など
- 3. 売却したい
- 4. 貸したい
- 5. 予定なし
- 6. その他 ( )

- 11. 予定なし(理由があれば記入: )
- 12. その他( )

問14 将来的なことをどなたかに相談していますか。(複数選択可能)

- 1. 子供
- 2. 父親又は母親
- 3. 兄弟姉妹
- 4. 孫
- 5. 宅地建物取引業者
- 6. 弁護士
- 7. 地域(近隣住民等)
- 8. 誰にもしていない
- 9. 考えたことがなかった
- 10. その他 ( )

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)

- |                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| 1. 改修や修繕に対する支援      | 2. 空家の登録制度 <sup>※1</sup> の実施 |
| 3. 管理等に関する支援        | 4. 解体に対する支援                  |
| 5. 空家の管理・利活用などの情報提供 | 6. 建物の耐震性・老朽化による危険性の診断等の支援   |
| 7. 不動産や法律などの専門家への相談 |                              |



どのような専門家へ相談したいですか。(複数選択可能)

1. 弁護士	2. 司法書士	3. 宅地建物取引業者	4. 建築士
5. その他 ( )			

8. その他支援・要望等

※1 空家の登録制度：空家の賃貸・売却を希望する方から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する方に紹介する制度。

問16 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。

1. 希望する。<sup>※2</sup>                      2. 希望しない。

※2 「希望する」を選択された方へ

差支えなければ、市からご連絡させていただく際のご連絡先をご記入ください。

住 所			
フリガナ		連絡先	
氏 名			

問17 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。

以上で質問は終わりです。

ご協力ありがとうございました。お手数をおかけしますが、返信用封筒に入れ、切手を貼らずに〇月〇〇日までにポストへ投函をお願いいたします。

(3) 意向調査(アンケート調査)結果資料

ア アンケート調査結果(郵送件数及び回答件数)

アンケートは郵送先が判明した 1,632 件への発送したところ、調査期間内に 608 件の回答がありました。所有者(もしくはその関係者)の所在と回答のあった方の所在の傾向を確認するために郵送先について、「市内」、「県内」、「県外」に分けて集計を行った結果、次のようになりました。

項目	県外	県内	市内	計
アンケート発送(件数)	277	245	1,110	1,632
アンケート回答(件数)	100	93	415	608
回収率	36.1%	38.0%	37.4%	37.3%

イ アンケート集計

(ア) 回答される方と住宅の所有者について

アンケートの回答者、所有者の権利関係・世帯、地域との関係などを把握するため、郵送先の方全員を対象として、問1から問5まで回答していただきました。なお、集計は未回答分も含めて集計しております。

問1 本アンケートを回答される方は、どなたですか。(1つ選択) 回答数 608(未回答含む)

回答	回答数	割合	回答	回答数	割合
1 所有者	445	73.2%	4 その他	15	2.5%
2 所有者の家族	105	17.3%	未回答	19	3.1%
3 所有者の親族	24	3.9%			
合計			合計	608	100%

「その他」の主な内容: 成年後見人、保佐人、相続人、管理人など

問2 対象住宅の所有者は、どなたですか。(1つ選択、年代や複数人で所有されている方は人数も記入)

【住宅】 回答数 608(未回答含む)

問2 回答(住宅)	回答数	割合
1 自分	404	66.4%
2 父親又は母親	71	11.7%
3 兄弟姉妹	5	0.8%
4 その他の親族	11	1.8%
5 自身を含めた親族の共有	38	6.3%
6 自身を含めない親族の共有	2	0.3%
7 相続等により未確定	22	3.6%
8 その他	28	4.6%
未回答	27	4.4%
合計	608	100%

「その他」の主な内容: 配偶者、相続人、会社、法人など

年代別集計 (1~4と回答した方)		
年代	回答数	割合
20 歳代	1	0.2%
30 歳代	3	0.6%
40 歳代	25	5.1%
50 歳代	47	9.6%
60 歳代	114	23.2%
70 歳代	161	32.8%
80 歳代	65	13.2%
90 歳代	26	5.3%
100 歳代	1	0.2%
その他	6	1.2%
未回答	42	8.6%
合計	491	100%

【土地】 回答数 215

問 2 回答(土地)	回答数	割合
1 自分	117	19.2%
2 父親又は母親	23	3.8%
3 兄弟姉妹	5	0.8%
4 その他の親族	10	1.6%
5 自身を含めた親族の共有	19	3.1%
6 自身を含めない親族の共有	3	0.5%
7 相続等により未確定	18	3.0%
8 借地(親族以外)	8	1.3%
9 その他	12	2.0%
合計	215	100%

「その他」の主な内容: 会社、法人など

年代別集計 (1~4と回答した方)		
年代	回答数	割合
20 歳代	0	0.0%
30 歳代	2	1.3%
40 歳代	5	3.2%
50 歳代	16	10.3%
60 歳代	31	20.0%
70 歳代	46	29.7%
80 歳代	26	16.8%
90 歳代	8	5.2%
100 歳代	1	0.6%
その他	1	0.6%
未回答	19	12.3%
合計	155	100%

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) 回答数 608(未回答含む)

回答	回答数	割合	回答	回答数	割合
1 単身世帯	150	24.7%	5 親子、孫の3世代にわたる世帯	22	3.6%
2 夫婦と子供の世帯	143	23.5%	6 その他	55	9.0%
3 夫婦のみの世帯	139	22.9%	未回答	55	9.0%
4 ひとり親と子供の世帯	44	7.2%	合計	608	100%

「その他」の主な内容: 会社、法人など

問4 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。(複数選択可能)

回答者 608 名(未回答含む) 回答数 672

回答	回答数	割合
1 自治会等の地域組織に参加している	99	14.7%
2 良好な近所付き合いをしている人がある	168	25.0%
3 挨拶程度の交流がある	182	27.1%
4 積極的な交流はあまりない	223	33.2%
合計	672	100%

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) 回答数 608(未回答含む)

回答	回答数	割合	回答	回答数	割合
1 昭和 29 年以前	15	2.5%	4 平成 13 年以降	5	0.8%
2 昭和 30 年~55 年	407	66.9%	5 不明	36	5.9%
3 昭和 56 年~平成 12 年	120	19.7%	未回答	25	4.1%
合計	608	100%			



(イ) 実態調査に関するアンケートについて

空家候補の現状を把握するため、問6において「住宅の利用の状況」を確認し、

- ・ 「居住している」と回答した方は問17
- ・ 「居住はしていないが使用している」と回答した方は問7-1～問7-3、問13～問17
- ・ 「居住していない」と回答した方には問8～問17

について、回答していただきました。\*

※ 問5の結果と各設問の回答数に不一致がありますが、全て有効回答として集計したことによるものです。

問6 現在、対象住宅に居住していますか。(1つ選択) 回答数 608(未回答含む)

回答	回答数	割合
1 居住している	86	14.1%
2 居住はしていないが、様々な形で使用している	178	29.3%
3 居住していない	319	52.5%
未回答	25	4.1%
合計	608	100%

問6で「居住はしていないが、様々な形で使用している」を選択した方を対象とした質問

問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)

回答者 209名 回答数 295



「その他」の主な内容: 介護や同居に伴うもの、別の場所に住宅購入、居住者の死亡等

問7-2 対象住宅をどのように使用していますか。(1つ選択) 回答数 192

回答	回答数	割合	回答	回答数	割合
1 通勤等で頻繁に使用	0	0%	4 賃貸住宅として貸出し	37	19.3%
2 休暇等で時々使用	21	10.9%	5 家具・荷物等の保管に使用	115	59.9%
3 売却・譲渡済み	2	1.0%	6 その他	17	8.9%
			合計	192	100%

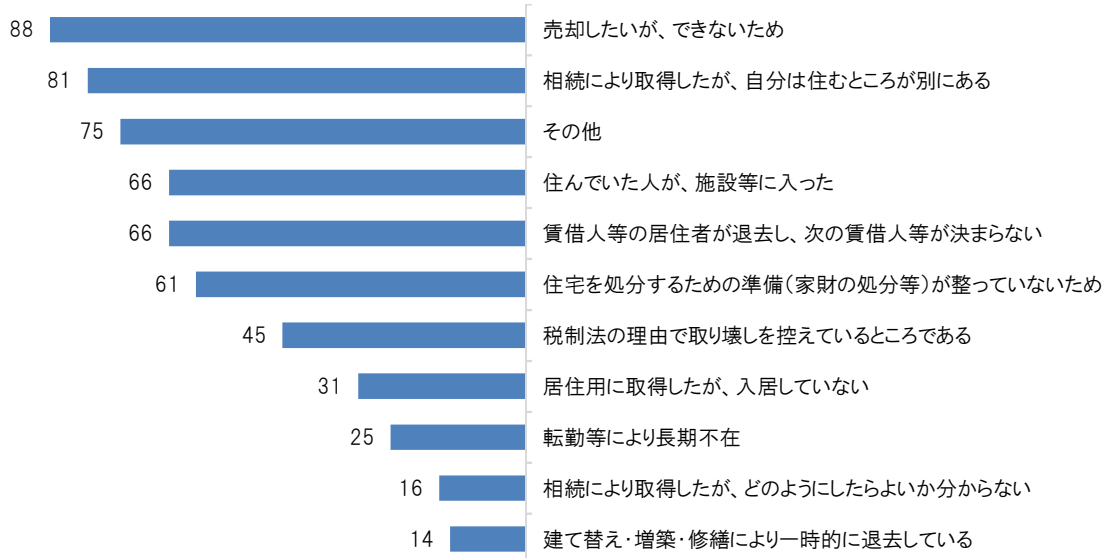
「その他」の主な内容: 駐車場を利用、会の集まり、事務所など

問7-3 対象住宅の使用頻度はどのくらいですか。(1つ選択) 回答数 183

回答	回答数	割合	回答	回答数	割合
1 毎日	21	11.5%	5 1年に1回	35	19.1%
2 週に1~2回程度	24	13.1%	6 数年に1回	9	4.9%
3 月に1~2回程度	48	26.2%	7 その他	15	8.2%
4 2~3か月に1回	31	16.9%			
			合計	183	100%

問6で「居住していない」を選択した方を対象とした質問

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) 回答者 383名 回答数 579



「その他」の主な内容: 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

問9 空家に住まなくなって、どのくらい経ちますか。(1つ選択) 回答数 399

回答	回答数	割合	回答	回答数	割合
1 1年未満	11	2.8%	4 5年以上~10年未満	107	26.8%
2 1年以上~3年未満	77	19.3%	5 10年以上	129	32.3%
3 3年以上~5年未満	75	18.8%			
			合計	399	100%

問10 空家の維持管理は、どのような事を行っていますか。(複数選択可能)

回答者 412名(未回答除く) 回答数 1,045

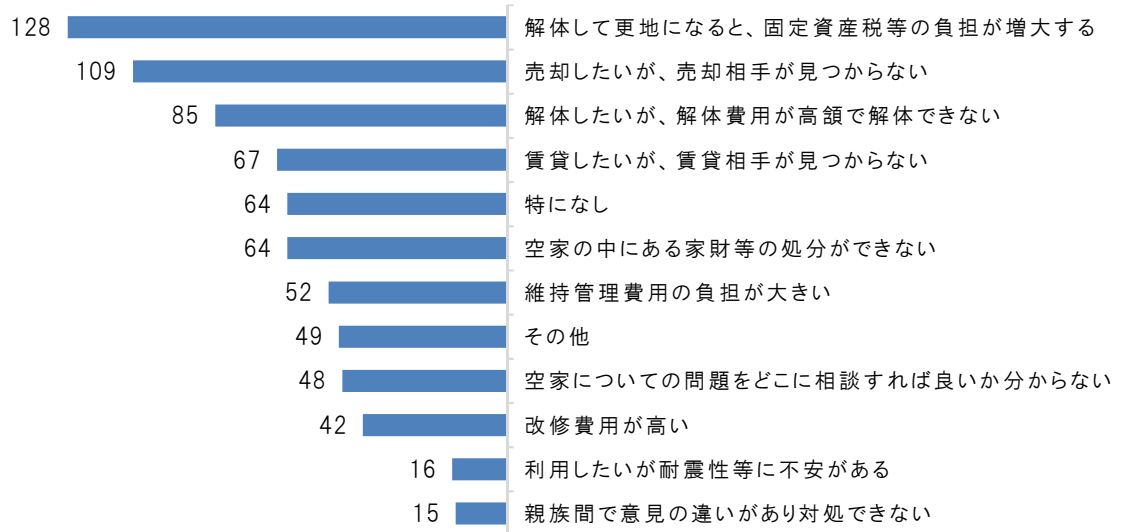
回答	回答数	割合	回答	回答数	割合
1 室内の清掃	96	9.2%	6 庭木・雑草の手入れ	291	27.8%
2 空気の入替え	151	14.4%	7 戸締りの確認	170	16.3%
3 破損個所の修繕	85	8.1%	8 特に何もしていない	63	6.0%
4 水回りの点検	63	6.0%	9 その他	14	1.3%
5 郵便物等の回収	112	10.7%			
			合計	1,045	100%

「その他」の主な内容: 管理会社による管理、防虫対策、近隣にお住いの方による管理など

問11 空家の維持管理は、どのくらいの割合で行っていますか。(1つ選択) 回答数 402

回答	回答数	割合	回答	回答数	割合
1 週1回程度	32	8.0%	5 ほとんどしていない	35	8.7%
2 月に1回程度	85	21.1%	6 1度もしたことがない	10	2.5%
3 年に数回程度	157	39.1%	7 その他	22	5.5%
4 何かあった時に行く程度	61	15.2%			
			合計	402	100%

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) 回答者 389名 回答数 739

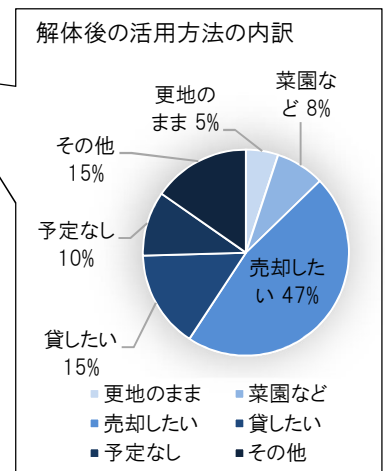
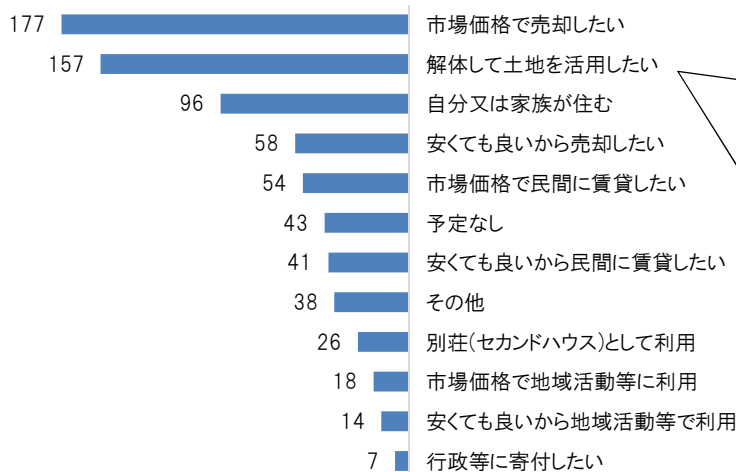


「その他」の主な内容:所有者本人が売却する意志がない、病気により意思確認が困難、所有者本人が認知症や介護が必要な状況であり手続きが困難、維持管理作業を手伝ってくれる人がいない など

問6で「居住していない」「居住はしていないが、様々な形で使用している」を選択した方を対象とした設問

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)

回答者 479名 回答数 729



「その他」の主な内容: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

問14 将来的なことをどなたかに相談していますか。(複数選択可能)

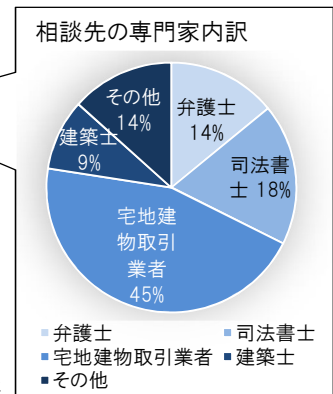
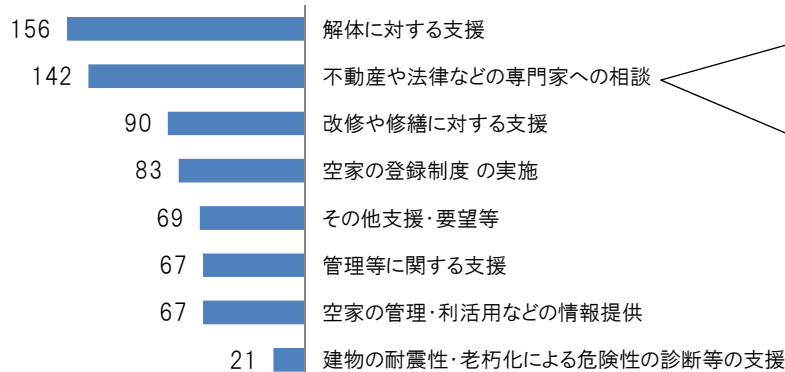
回答者 477名 回答数 568

回答	回答数	割合	回答	回答数	割合
1 子供	172	30.3%	6 弁護士	5	0.9%
2 父親又は母親	20	3.5%	7 地域(近隣住民等)	11	1.9%
3 兄弟姉妹	74	13.0%	8 誰にもしていない	120	21.1%
4 孫	4	0.7%	9 考えたことがなかった	21	3.7%
5 宅地建物取引業者	73	12.9%	10 その他	68	12.0%
			合計	568	100%

「その他」の主な内容:不動産会社、司法書士、税理士、家族、親戚、夫、妻(配偶者)、友人等

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) 回答者 340名 回答数 695



問16 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。回答数 386(未回答除く)

問6 回答	回答数	割合
1 希望する	95	15.6%
2 希望しない	291	47.9%
未回答	222	36.5%
合計	608	100%

郵送先全員を対象とした設問

問17 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

※意見の一部について概要を掲載

- ・ 相談窓口がもっと身近にあって欲しい。無料で個別相談をして頂ける場を多く知りたい。
- ・ 安心できる業者に売却したいので、紹介してほしい。
- ・ 親子三世代の居住施策の環境を考えたかどうか。
- ・ 空家の近隣住民の苦情だけではなく、所有者の諸事情を斟酌したきめ細かなサポート体制を作って欲しい。
- ・ 市街化調整区域や道路幅など住宅に関する法規制の特例や緩和が必要。(手続きが難しい。専門的な話で理解するのが難しい。費用や時間的な手間が必要。不動産会社も”どうにもならない”と動いてくれない。)
- ・ 所有者が認知症の場合でもある程度までなら本人で手続きができるよう規制緩和や特例などを設けて欲しい。(後見人制度も費用と手間がかかり空家状態が続いてしまう。)
- ・ 空家については固定資産税を5~10倍程度増税し、行政が代執行を行いやすくその財源としてはどうか。
- ・ 更地すると固定資産税が減る事になれば、使わなくなった建物はどんどん解体されるのではないか。
- ・ 市民のみ行える伐採樹木破断器具の貸与、空家家財の清掃工場への持ち込みを、遠方在住者(市民以外)にも解禁して欲しい。

## 参考資料6 法律・条例

### (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成二十六年法律第二百二十七号

#### 第一章 総則

##### (目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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ため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村(特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。)による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

##### (定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、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。第十四条第二項において同じ。)をいう。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く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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にあると認められる空家等をいう。

##### (国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

##### (地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

##### (空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

##### (基本指針)

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、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(以下「基本指針」という。)を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
  - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
  - 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
  - 四 その他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に必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第七条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
  - 二 計画期間
  - 三 空家等の調査に関する事項
  - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
  - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
  - 六 特定空家等に対する措置(第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
  - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
  - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
  - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域(以下「空家等活用促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。
- 一 中心市街地の活性化に関する法律(平成十年法律第九十二号)第二条に規定する中心市街地
  - 二 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
  - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
  - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成二十年法律第四十号)第二条第二項に規定する重点区域
  - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
  - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途(第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。)に関する事項
  - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物(空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物(建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。))又は空家等の跡

地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。)について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項(第一号に係る部分に限る。次項において同じ。)の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。)の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件(第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。)は、特例適用建築物(その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道(同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。)に二メートル以上接するものに限る。)について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参照して定めるものとする。

7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

8 市町村(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の第二十二項の中核市を除く。)は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。)の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。)に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。)の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。)は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

## 第二章 空家等の調査

### (立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

### (空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

### (空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。)を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

## 第三章 空家等の適切な管理に係る措置

### (所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

### (適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、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にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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が大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。



(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法(明治二十九年法律第八十九号)第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等(敷地を除く。)につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村(以下「計画作成市町村」という。)の長は、空家等活用促進区域内の空家等(第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。)について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画(敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画(用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件(以下この条において「特例適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記

載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給会社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第二百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成十五年法律第百号)第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号)第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

## 第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者(以下この項及び次項において「命令対象者」という。)を確知することができないとき(過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者(以下この項及び次項において「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

## 第六章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。)の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

## 第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

## 第八章 罰則

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

### 附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法(以下この条において「新法」という。)第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二條第十項及び第十二項(同条第十項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第六条において「施行日」という。)以後に新法第二十二條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第十四條第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二條第十一項及び第十二項(同条第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四條第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## (2) 千葉市空家等及び空地の対策の推進に関する条例

千葉市空家等及び空地の対策の推進に関する条例

平成 29 年 7 月 18 日

条例第 31 号

千葉市空き家等の適正管理に関する条例(平成 24 年千葉市条例第 50 号)の全部を改正する。

(目的)

第 1 条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。)に定めるもののほか、空家等及び空地に関する対策の推進に関し必要な事項を定めることにより、良好な生活環境の保全及び空家等の活用の促進等を図り、もって公共の福祉の増進、地域の振興及び市民の安全に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 市内に所在する法第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。
- (2) 空地 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いう。
- (3) 管理不全な状態 次のいずれかに該当する状態をいう。

ア 空家等が法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等の状態

イ 空地がそのまま放置すれば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

(所有者等の責務)

第 3 条 空家等又は空地の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、当該空家等又は当該空地を適切に管理し、当該空家等又は当該空地が管理不全な状態にならないようにしなければならない。

(協議会の設置)

第 4 条 法第 6 条第 1 項の空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項を調査審議するため、千葉市空家等対策協議会(次項において「協議会」という。)を置く。

- 2 協議会は、委員 10 人以内で組織する。
- 3 委員は、市民、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市長が必要と認める者のうちから、市長が任命する。
- 4 委員の任期は、2 年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 5 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(空地に関する調査)

第 5 条 市長は、空地の所在及び当該空地の所有者等を把握するための調査その他空地に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市長は、第 7 条第 1 項から第 3 項までの規定の施行に必要な限度において、当該 職員又はその委任した者に、空地と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空地と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その 5 日前までに、当該空地の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第 2 項の規定により空地と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第 2 項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(所有者等による空地の適切な管理の促進)

第6条 市長は、空地の所有者等による空地の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(管理不全な状態にある空家等及び空地に対する措置)

第7条 市長は、第5条第1項又は第2項の調査により、空地が管理不全な状態にあると認めるときは、当該空地の所有者等に対し、管理不全な状態の改善に必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該空地の管理不全な状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、管理不全な状態の改善に必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなく当該勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、当該勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、当該措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、当該措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市長は、法第14条第3項又はこの条第3項の規定による命令を受けた空家等又は空地の所有者等から当該命令に係る措置を履行することができない旨の申出があった場合において、当該申出に係る理由が正当であり、かつ、緊急に当該措置を講ずる必要があると認めるときは、当該所有者等の同意を得て、当該措置を講ずることができる。

10 市長は、前項の措置を講じたときは、空家等又は空地の所有者等から当該措置に係る費用を徴収するものとする。

11 市長は、法第14条第3項又はこの条第3項の規定による命令を受けた空家等又は空地の所有者等が正当な理由がなく当該命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 当該命令に従わない者の住所及び氏名(法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

(2) 当該命令の対象となった空家等又は空地の所在地

(3) 当該命令の内容

12 市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ、当該公表の対象となる者に、意見を述べる機会を与えなければならない。

13 市長は、第3項の規定による命令を受けた空地の所有者等が当該命令に従わない場合において、他の手段によって当該命令に係る措置の履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところにより自ら当該所有者等のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を当該所有者等から徴収することができる。

14 市長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他市長が定める方法により、その旨を公示しなければならない。

15 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る管理不全な状態にある空地に設置することができる。この場合においては、当該管理不全な状態にある空地の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

16 第3項の規定による命令については、千葉市行政手続条例(平成7年千葉市条例第40号)第3章(第12条及び第14条を除く。)の規定は、適用しない。

(警察署との連携)

第8条 市長は、空家等及び空地の管理不全な状態を改善するため必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察署に対し、協力を求めるものとする。この場合において、市長は、当該警察署に対し、法第14条及び前条の規定による措置等の内容を提供することができる。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、法及びこの条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(過料)

第10条 第7条第3項の規定による命令に違反した者は、5万円以下の過料に処する。

附 則

1 この条例は、平成29年8月1日から施行する。ただし、第10条の規定は、同年11月1日から施行する。

2 この条例の施行の日前にこの条例による改正前の第5条の規定によりなされた現に人が使用していない土地で市長が適正に管理する必要があると認めたものに対する指導及びこの条例による改正前の第6条の規定によりなされた現に人が使用していない土地で市長が適正に管理する必要があると認めたものに対する勧告で、この条例の施行の際現に効力を有するものは、それぞれこの条例による改正後の第7条第1項の規定によりなされた指導及び同条第2項の規定によりなされた勧告とみなす。



### (3) 千葉市空家等及び空地の対策の推進に関する規則

千葉市空家等及び空地の対策の推進に関する規則

平成 29 年 7 月 31 日

規則第 42 号

千葉市空き家等の適正管理に関する条例施行規則(平成 25 年千葉市規則第 39 号)の全部を改正する。

(趣旨)

第 1 条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。)及び千葉市空家等及び空地の対策の推進に関する条例(平成 29 年千葉市条例第 31 号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項 を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この規則において使用する用語は、法及び条例で使用する用語の例による。

(空家等対策協議会)

第 3 条 条例第 4 条第 1 項に規定する千葉市空家等対策協議会(以下この条において「協議会」という。)に会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

4 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

5 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

6 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

7 前各項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

(立入調査に関する通知書)

第 4 条 法第 9 条第 3 項及び条例第 5 条第 3 項の規定による通知は、立入調査に関する通知書(様式第 1 号)により行うものとする。

(立入調査員証)

第 5 条 法第 9 条第 4 項及び条例第 5 条第 4 項の証明書は、立入調査員証(様式第 2 号)とする。

(勧告書)

第 6 条 法第 14 条第 2 項及び条例第 7 条第 2 項の規定による勧告は、勧告書(様式第 3 号)により行うものとする。

(措置命令書)

第 7 条 法第 14 条第 3 項及び条例第 7 条第 3 項の規定による措置命令は、措置命令書(様式第 4 号)により行うものとする。

(命令に関する意見)

第 8 条 法第 14 条第 4 項及び条例第 7 条第 4 項の通知書は、命令に関する事前通知書(様式第 5 号)とする。

2 法第 14 条第 4 項及び条例第 7 条第 4 項の意見書は、命令に関する意見書(様式第 6 号)とする。

(公開による意見聴取に関する請求書)

第 9 条 法第 14 条第 5 項及び条例第 7 条第 5 項の規定による請求は、公開による意見聴取に関する請求書(様式第 7 号)により行うものとする。

(命令に関する意見聴取に関する通知書)

第 10 条 法第 14 条第 7 項及び条例第 7 条第 7 項の規定による通知は、命令に関する意見聴取通知書(様式第 8 号)により行うものとする。

(命令代行措置)

第 11 条 条例第 7 条第 9 項の申出は、命令代行措置に関する申出書(様式第 9 号)により行うものとする。

2 市長は、条例第 7 条第 9 項の申出があったときは、これを審査し、その結果を命令代行措置承認・不承認通知書(様式第 10 号)により、

当該申出を行った所有者等に通知するものとする。

3 条例第 7 条第 9 項の規定により所有者等から同意を得る事項は、次のとおりとする。

- (1) 命令代行措置の内容
- (2) 命令代行措置の概算費用
- (3) 所有者等の費用負担
- (4) その他市長が必要と認める事項

4 市長は、前項に規定する事項について所有者等から同意を得るときは、命令代行措置に関する同意書(様式第 11 号)の提出を受けるものとする。

(公表)

第 12 条 条例第 7 条第 11 項の規定による公表は、次に掲げる方法により行うものとする。

- (1) 千葉市公告式条例(昭和 25 年千葉市条例第 29 号)第 2 条第 2 項に規定する掲示場への掲示による方法
- (2) インターネットの利用による方法
- (3) その他市長が必要と認める方法

2 前項の公表を行うときは、その旨を公表通知書(様式第 12 号)により当該公表の対象となる者に通知するものとする。

(意見を述べる機会の付与)

第 13 条 条例第 7 条第 12 項の意見を述べる機会(次項において「意見陳述の機会」という。)については、市長が口頭であることを認めたときを除き、公表に関する意見書(様式第 13 号)を提出して行うものとする。

2 市長は、公表に関する意見書の提出期限(口頭による意見陳述の機会の付与を行う場合には、その日時)までに相当な期間において、公表の対象となる者に対し、意見陳述の機会付与通知書(様式第 14 号)により通知するものとする。

(戒告書)

第 14 条 行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)第 3 条第 1 項の規定による戒告は、戒告書(様式第 15 号)により行うものとする。

(代執行令書)

第 15 条 行政代執行法第 3 条第 2 項の規定による通知は、代執行令書(様式第 16 号)により行うものとする。

(証票)

第 16 条 行政代執行法第 4 条の証票は、執行責任者証(様式第 17 号)とする。

(標識)

第 17 条 法第 14 条第 11 項及び条例第 7 条第 14 項の標識は、標識(様式第 18 号)とする。

(委任)

第 18 条 この規則に定めるもののほか、この規則の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、平成 29 年 8 月 1 日から施行する。



# 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26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30日 第9回千葉市空家等対策協議会

- 千葉市空家等対策協議会の進め方について
- 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
- 空家等対策の課題と計画改定の方向性について

#### 8月29日 第10回千葉市空家等対策協議会

- 千葉市空家等実態調査結果に対する本市の対応について（追加）
- 現計画の取組と検証について（追加）
- 千葉市空家等対策計画改定案について
- 千葉市空家等対策協議会の進め方について（修正）

---

12月

パブリックコメント実施

### 令和6年

年度末

千葉市空家等対策計画改定・公表

# 空家等の課題と対応する具体的施策について

[1]空家等の発生抑制に係る課題	
主な課題	
所有者等	維持管理、売却、賃貸（定期借家制度、DIY賃貸）等の様々な相談への対応
	所有者等に対する空家等の発生予防に向けた意識の醸成
	相続人に対する空家等の発生予防や相続時の譲渡等の効果的な働きかけ
行政	遠隔地に住む所有者等からの相談対応

方針1 空家等の発生予防	
基本施策	対応する具体的施策
(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)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】 ⑧おくやみハンドブックを活用した啓発【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	⑧おくやみハンドブックを活用した啓発【新規】
(1)気軽に相談できる環境の提供	②専門家団体等と連携した相談体制の強化

※（）数字及び○数字は本編の施策番号（本編参照）

# 空家等の課題と対応する具体的施策について

[2] 空家等の活用促進に係る課題	
主な課題	
住宅市場	中古住宅の流通率向上への対応
	郊外の流通しにくい物件への対応
地域	高経年住宅団地における地域の活性化等につながる空家等対策の検討
行政	空き家の福祉施設の転用について、福祉部局との連携



方針2 空家等の利活用の促進	
基本施策	対応する具体的施策
(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】
(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 ②専門家団体等と連携した相談体制の強化
(7)高経年住宅団地の空家等対策の推進	⑩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】
(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】

※ ( ) 数字及び○数字は本編の施策番号 (本編参照)

# 空家等の課題と対応する具体的施策について

[3] 適切な管理や除却の推進に係る課題	
主な課題	
所有者等	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してしまうことへの対応
	一定数存在する所有者が不明・不存在的空き家への対応
	接道不良などにより、売却や建て替えが困難な空家等への対応
	特定空家等になる前の改善に向けた対応
行政	管理不全空家等や特定空家等など適切な管理が行われていない空家等への対策の強化

方針3 管理不全な空き家等の解消	
基本施策	対応する具体的施策
(1)空家等の適正管理	③解体支援策の検討【新規】
(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	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】
(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】
(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【新規】

[4] 多様な主体との連携に関する課題	
主な課題	
行政	専門家団体等と連携した自治体や地域組織等の取り組みの強化

方針4 関係団体等の多様な主体との連携	
基本施策	対応する具体的施策
(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】

※ ( ) 数字及び○数字は本編の施策番号 (本編参照)