日時　平成３０年７月２３日（月）１０：００～１２：００
会場　千葉市総合保健医療センター４階会議室

第５回 千葉市空家等対策協議会 次第

１　開会

２　議題
（１）千葉市空家等対策計画の策定について（パブリックコメント手続の実施結果の報告について）
（２）協定締結による施策実施について

３　事務連絡

４　閉会

【配布資料】
資　　料 １　千葉市空家等対策協議会委員名簿
資　　料 ２　第５回千葉市空家等対策協議会　　席次表
資　　料 ３　パブリックコメント手続の実施結果について（報告）
資　　料 ４　千葉市空家等対策計画【概要版】
資　　料 ５　千葉市空家等対策計画
資　　料 ６　空家等対策に関する協定について
資　　料 ７　協定を活用した施策について
参考資料 １　他都市の状況　協定締結事例
参考資料 ２　第４回千葉市空家等対策協議会における主なご意見
参考資料 ３　第４回千葉市空家等対策協議会　議事録

資料１

千葉市空家等対策協議会委員名簿（敬称略）

平成 30 年 7 月 12 日現在

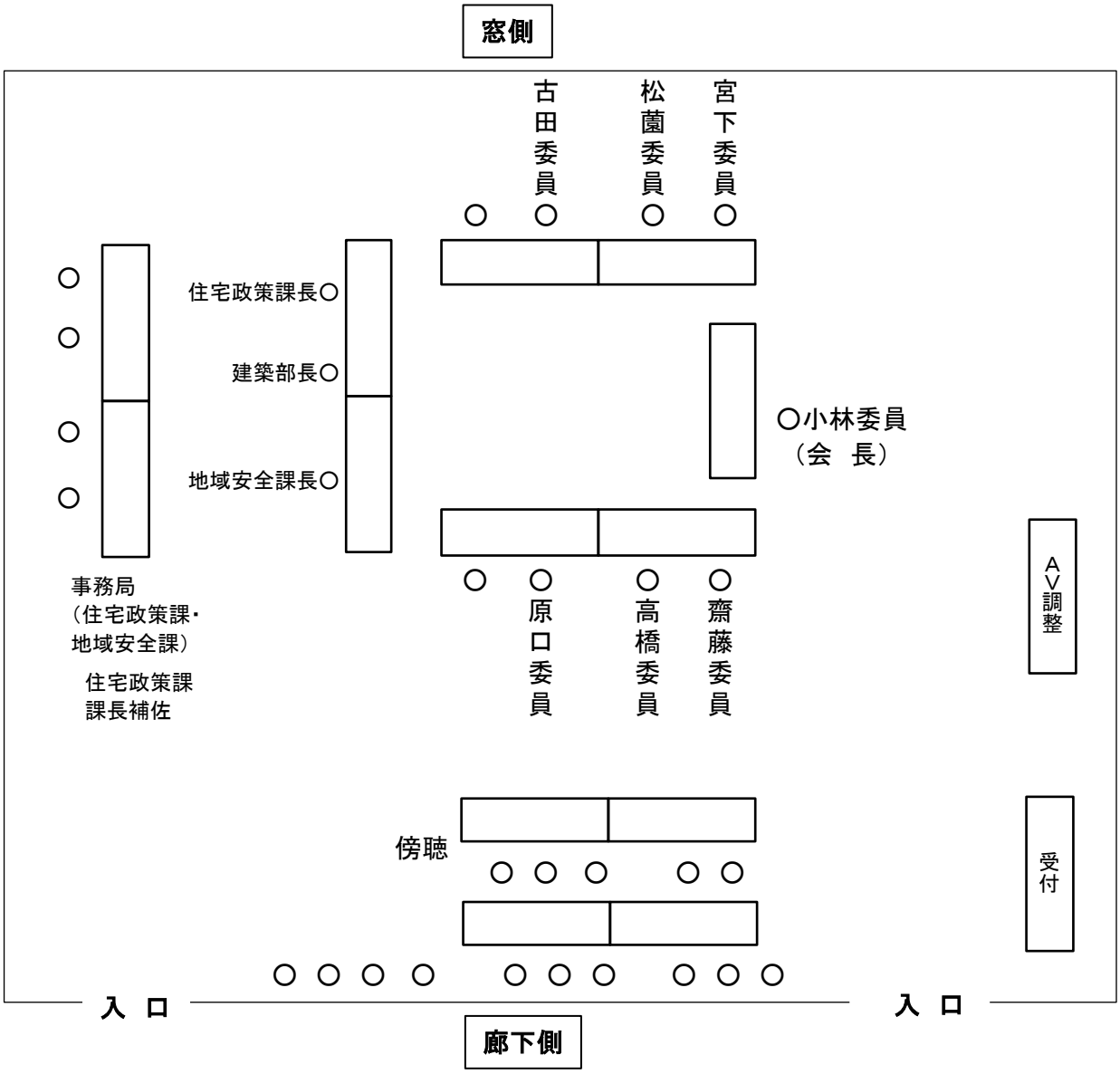
	氏　名	ふりがな	役職等
1	小林　秀樹	こばやし　ひでき	千葉大学大学院工学研究科　教授
2	齋藤　泰斗	さいとう　ひろと	千葉県弁護士会
3	周藤　利一	すとう　としかず	明海大学不動産学部　教授
4	高橋　弘吉	たかはし　ひろよし	(一社)千葉県宅地建物取引業協会千葉支部　副支部長
5	林　克忠	はやし　かつただ	千葉市民生委員児童委員協議会会長
6	原口　正子	はらぐち　まさこ	(公社)全日本不動産協会千葉県本部　支部長
7	原田　雅男	はらだ　まさお	千葉市町内自治会連絡協議会
8	古田　善宏	ふるた　よしひろ	千葉司法書士会　千葉支部
9	松薗　祐子	まつその　ゆうこ	淑徳大学総合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

任期　～平成 31 年 7 月 31 日

資料２

平成30年7月23日（月）
千葉市総合保健医療センター4階　会議室

第5回千葉市空家等対策協議会　席次表



資料3

パブリックコメント手続の実施結果について（報告）

1　パブリックコメント手続の概要

（1） 募集期間　　平成30年6月1日（金）から平成30年7月2日（月）まで

（2） 意見の提出方法　　郵送、ファクシミリ、電子メール及び持参による方法

（3） 募集結果

ア 提出者　　3人

イ 意見数　　13件

ウ 意見の提出方法及び意見数

意見の提出方法	人数	件数
郵　　送	0	0
ファクシミリ	1	2
電子メール	2	11
持　　参	0	0
合　　計	3	13

エ 項目別の意見件数

区分	件数
第1章　趣旨と位置づけ	0
第2章　現状と課題	0
第3章　空家等対策の基本的な方針	0
第4章　空家等の対策	10
第5章　対策の推進と実施体制	1
その他	2
合　計	13

オ 意見を反映した件数　　2件

2　千葉市空家等対策計画（案）に対する意見の概要と市の考え方（案）

No.	（案）該当箇所	意見の概要	件数	市の考え方	修正
1	第4章 1　取組みの方向性について（50頁）	4 つの方向性について、例えば、空家も商店街、住宅地内、郊外の農家、郊外の古い住宅団地などで状況が異なる。また、集合住宅も賃貸、分譲、UR などの区別などがあり、それぞれ対応策が違うと考える。 空家の存在する環境別、状況別による対策も必要ではないか。	1	空家が置かれている環境、状況は千差万別あることから、計画に位置付けた具体的な施策の実施にあたり、頂いたご意見も参考に空家の存在する環境別、状況別による対策の実施を進めてまいります。	―
2	第4章 2　方向性1　空家等の発生を予防するための方策（53頁）	実施中、検討・実施する対策の一覧にある「空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）」について、「すまいのコンシェルジュ」は総合的な住宅の相談窓口としてのイメージがあるため、空家相談も実施していることが分かるよう名称の工夫が必要。	1	本計画では、空家の相談窓口として実績のある「すまいのコンシェルジュ」を活用していくこととしております。 今後、空家相談の実施において、各種媒体を活用した周知により、「すまいのコンシェルジュ」が認知されるように努めてまいります。	―
3	第4章 2　方向性1　空家等の発生を予防するための方策（53頁）	実施中、検討・実施する対策の一覧にある「あんしんケアセンター等と連携し空家相談等の実施及び情報提供」について、高齢者の相談窓口であるあんしんケアセンターは、家族信託など空家発生を予防するための情報提供の場として効果的と考えるので、充分に活用していただきたい。 また、リースバックというサービスがあるが、予防策として効果的と考える。このサービスを千葉市でも展開できるように働き掛けることを提案する。	1	空家等に関する相談窓口やサービス等の情報提供に向けて、「あんしんケアセンター」との連携を進めてまいります。 リースバックを含め各種サービス・制度については、空家の立地特性や所有者等が置かれている状況等によりメリット・デメリットが発生することから、市民の皆様が内容を理解し、ご自身の状況に合ったものを選択していただくことができるよう、事例集の作成など情報提供に努めてまいります。	―
4	第4章 3　方向性2　空家等の利活用・跡地活用の促進（54頁）	空家・空室の活用方策として、画廊やアトリエ、演奏や演劇の練習の場、現代美術の創作ができる場などにリニューアルし、市民が利用・活用できるようにしてはどうか。	1	頂いたご意見は、本計画で位置づけている「空家等の情報提供の推進（全国的なネットワークを活用した情報発信）」、「空家等対策のモデル事業に対する支援」、「福祉施設等の利活用」の実施にあたり参考にさせていただきます。	―
5	第4章 3　方向性2　空家等の利活用・跡地活用の促進（54頁）	起業したい女性が増えているので、空家・空室の活用方策として、起業を考えている女性に空家を低料金で利用できるような支援をおこなってはどうか。	1		―
6	第4章 3　方向性2　空家等の利活用・跡地活用の促進（55頁）	実施中、検討・実施する対策の一覧にある「WEB 等を活用した市外在住者等のための問い合わせ対応」について、WEB によるものは、希望の個所にすぐたどり着けるよう、アイコンや名称の工夫していただきたい。	1	頂いたご意見については、具体的な施策の実施にあたり参考にさせていただきます。	―
7	第4章 3　方向性2　空家等の利活用・跡地活用の促進（55頁）	実施中、検討・実施する対策の一覧にある「空家等の情報提供の推進（全国的なネットワークを活用した情報発信）」について、「空家等の情報提供の推進」より「空家バンク」と表現した方がわかりやすいのではないか。	1	ご意見の趣旨を踏まえ、以下の記述を追加します。 ・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）	修正有 （55頁）
8	第4章 3　方向性2　空家等の利活用・跡地活用の促進（55頁）	実施中、検討・実施する対策の一覧にある「福祉施設等への利活用」について、期待する施策なので、具体的な施策の記載と重点的な実施をして欲しい。	1	本計画では、空家等対策について基本的な考え方や方向性について示すものとしております。今後、具体的な施策の実施にあたり、頂いたご意見を参考に必要となる支援や制度などの検討を進めてまいります。	―

No.	（案）該当箇所	意見の概要	件数	市の考え方	修正
9	第4章 3　方向性2　空家等の利活用・跡地活用の促進（55頁）	実施中、検討・実施する対策の一覧にある「モラルハザードを考慮した、跡地の利活用などを条件とする解体支援」について、「モラルハザード」という表記が分かりにくい。注釈を入れるか、「税制優遇を優先して空家を解体しない人」のような表記に変えた方が良い。	1	ご意見を踏まえ、以下の記述を追加します。 ・モラルハザード（支援制度の恩恵を受けたいために、空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	修正有 （55頁）
10	第4章 4　方向性3　管理不全な空家等の発生防止と解消（56頁）	シルバー人材センターが、空家の見回りを事業として検討し始めていると聞いているので、空家の見回り業務をシルバー人材センターに委託することを考えて欲しい。	1	空家等は個人の私有財産であり、原則として所有者等の責任において適切に維持管理すべきものと考えています。今後、事業を検討されているシルバー人材センターを含め管理代行サービス事業について、情報提供に努めてまいります。	—
11	第5章 3　進行管理（62頁）	「必要に応じた計画の見直しなどを行い」とあるが、少なくとも「4 年目には見直す。」と記載してもらいたい。	1	本計画では、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ています。なお、「千葉市住生活基本計画」の見直しですが、国・県の「住生活基本計画」の概ね5年ごとの見直しと共に実施しており、本計画もこれらに合わせ見直しを行う予定です。	—
12	第4章 4　方向性3　管理不全な空家等の発生防止と解消（56頁）	問題視されている長期不在の空家所有者や所有者が不明な空家への対応について、取組方針の記述が欲しい。	1	特定空家等については、所有者の状況や空家等の状態、立地等、個々に状況が異なりますが、所有者不明の特定空家等については、「第4章　方向性3（2）」に記載のとおり、市による改善措置の実施（略式代執行）や財産管理人制度の活用について検討を進めることで、特定空家等の解消に向け取り組んでまいります。	—
13	第4章 4　方向性3　管理不全な空家等の発生防止と解消（56頁）	緊急性を要する管理不全な空家等の所有者が不明の場合、特に樹木の繁茂による隣接家屋に対する支障などの対応について、取組方針の記述が欲しい。	1	所有者不明の特定空家等への対応については、「第4章　方向性3（2）」に記載のとおりですが、空家の状態や立地等、個々に状況が異なるため、法や条例の運用において、状況に応じた適切な取組みを実施してまいります。	—

なお、本案に直接関係がない一部のご意見については、記載を省略させていただきますが、貴重なご意見として参考にさせていただきます。

千葉市空家等対策計画（案）【概要版】

資料4

千葉市空家等対策計画の策定に係る経緯

法律・条例の動き：

H25.4 千葉市空き家等の適正管理に関する条例施行（調査、指導等）

H25.6～H26.1
住宅政策審議会
（第1回～第4回）

H25.10 空家実態調査
（畑町・朝日ヶ丘、こてはし台、大宮台、多部田町の4地区）

H26.3 住宅政策審議会の答申「空き家(既存の住宅資源)を活用した、多世代共生型の地域社会構築に向けた取り組みの方向性について」に基づき空き家対策開始

H26.6 空家活用相談窓口設置

H27.4 空家活用相談員の現地派遣

H27 地域コミュニティ形成のための空家有効活用に関する支援業務委託

H27.2 空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）が一部施行

H27.5 空家法が全面施行

H28.4 空家法の運用開始
（法に基づく調査、指導等）

平成29年度の動き

H29.6～H30.2
千葉市空家等実態調査

H29.8 千葉市空家等及び空地の対策の推進に関する条例施行
（旧 千葉市空き家等の適正管理に関する条例）

H29.8～H30.3
千葉市空家等対策協議会
（第1回～第4回）

平成30年度の予定

H30.5 計画案作成

H30.6 計画案パブリックコメント実施

H30.7 千葉市空家等対策計画策定・公表

第1章 趣旨と位置づけ （本文 P.1～6）

1 策定の趣旨 管理不全な空家等に関しては、平成25年度に条例を制定し対策を実施し、空家等の利活用についても様々な取組みを実施していますが、今後、空家等の発生や増加によって引き起こされる問題の増加が想定される中、安全で安心な住環境を確保するには、空家等の発生予防や利活用を促進、さらに管理不全な空家等の解消が求められています。

そこで、地域や各専門家団体等とも連携を図り、総合的かつ計画的に対策を推進していくため、本市における空家等対策の基本的な考え方や方向性等を示す、「千葉市空家等対策計画」を策定しました。

2 計画の位置づけ 空家等対策の推進に関する特別措置法第6条第1項

3 計画期間 平成30年度から平成37年度までの8年間

第2章 現状と課題 （本文 P.7～42）

1 現状 住宅：住宅の総数は増加傾向。
空家：「住宅・土地統計調査」によると空家数は横ばいだが、利用予定のない住宅を表す「その他の住宅」は増加傾向。

2 千葉市の対策状況 （1）管理不全な空家に対する相談受付、調査、指導
（2）すまいのコンシェルジュによる空家の相談
（3）空家活用相談員の現地派遣

3 千葉市空家等実態調査 空家等実態調査を実施し、空家の実態を把握するとともに、空家所有者等に対するアンケート調査により意向を把握。

（1）空家等実態調査の結果

- ◆ 空家候補数（千葉市全域）：戸建住宅は2，299戸、共同住宅等は72棟
- ◆ 老朽危険度判定（A～Dの4段階）：利活用の検討可能なランクA・Bが多い（図1）
- ◆ 管理状況：敷地の管理（庭木・雑草）が思わしくない空家候補が多い（図2）

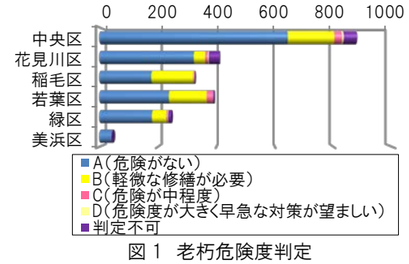


図1 老朽危険度判定

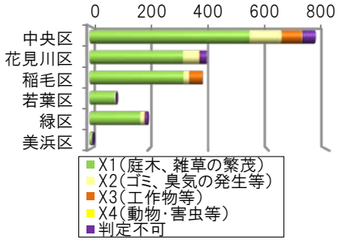


図2 管理に関する影響度判定

（2）空家所有者等に対するアンケート調査の結果

- ◆ 「居住しなくなった（空家になった）きっかけ」として多く出た回答：
  「相続により取得したが、自分は住むところが別にある」「売却したいができないため」「賃借人等の居住者が退去し、次の賃借人等が決まらない」
- ◆ 「空家があることで困っていること」として多く出た回答：
  「解体して更地になると、固定資産税等の負担が増加する」「売却したいが、売却相手が見つからない」
- ◆ 「利活用するうえで期待する支援」として多く出た回答：
  「解体に対する支援」「不動産や法律などの専門家への相談」

4 空家等の課題

（1）空家等を解消するための方策や、相談先がわからないなどの所有者の情報不足
（2）空家等の解体に伴う固定資産税の負担増加等を理由とする空家等の放置
（3）管理者の高齢化により定期的な管理が難しい等の理由による空家等の増加
（4）空家等は、建物の状態や数も刻々と変化するため継続的な実態の把握が必要

第3章 空家等対策の基本的な方針 （本文 P.43～48）

1 取組み方針

方針1 将来を見据えた空家等対策の推進	方針2 安全・安心な住みやすい住環境づくりの形成	方針3 行政・地域・事業者等との連携による取組み
既存住宅市場の活性化や、居住支援施設等の住宅以外への積極的活用による、将来に向けた地域居住環境の形成	空家等を活用した人口流入による、地域コミュニティの活性化や地域活力の向上及び空家等の適正な管理による防災・防犯性の向上	所有者や地域、各専門家など各主体が協力しての取組、連携体制の構築や強化

2 対象地区 千葉市全域

3 対象 「空家等（特定空家等を含む、主に一戸建ての住宅）」「空室＊」「空部屋＊」 ＊有効となる対策については対象にすることとしている。

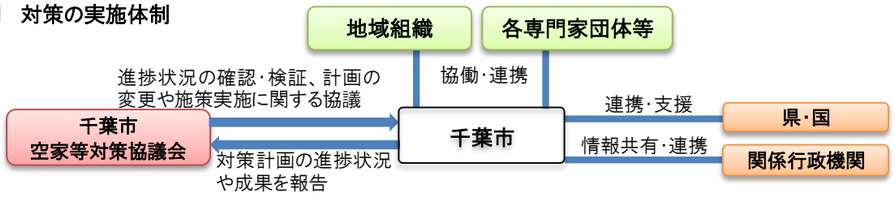
第4章 空家等の対策 （本文 P.49～58）

千葉市が主体の施策：■ 千葉市以外が主体の施策の普及・啓発：■

取組みの方向性	施策	
	実施中の施策	計画策定後、検討・実施する施策
方向性1 予防策 空家等の発生を予防するための方策 ➢問題意識・責任意識の醸成 ➢遠方でも相談しやすい環境の提供 ➢家財整理など準備段階に関する情報が取得しやすい環境を整備	■ 空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） ■ 千葉市三世代同居等支援事業	■ あんしんケアセンター等と連携し空家相談等の実施及び情報提供 ■ Web等を活用した、市外在住者等のための問合わせ対応 ■ 空家問題事例集の作成 ■ 空家・空室・空部屋活用事例集の作成 ■ 活用事例のWeb掲載 ■ 成年後見人制度、信託など各種制度の活用の推進 ■ 出前講座・セミナーの実施 ■ 地域・団体へのアドバイザー派遣 ■ 住み替え相談
方向性2 利活用 空家等の利活用、跡地活用の促進 ➢情報不足や理解不足の解消 ➢既存住宅の流通促進 ➢利活用促進のための支援	■ 相談員の現地派遣 ■ 千葉市特区民泊施設の環境整備促進事業	■ 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） ■ 市街化調整区域内の空家等の利活用に向けた制度検討 ■ 相談会の実施等 ■ セーフティネット法に基づく登録制度の活用検討 ■ 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 ■ 空家等対策のモデル事業に対する支援 ■ 福祉施設等への利活用 ■ 空家等の植木剪定・除草等に関する代行者の紹介 ■ 空家の管理代行サービス事業者との連携検討 ■ モラルハザード（支援制度の恩恵を受けたいために、空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
方向性3 管理不全空家等対策 管理不全な空家等の発生防止と解消	■ 法令に基づく必要な措置（指導、勧告、命令、代執行等）及び空家法・空家条例の周知 ■ 空き家の譲渡所得3000万円特別控除の案内	■ 相続・不在者財産管理人制度など各種制度の活用の推進 ■ 管理台帳システムの構築の検討
方向性4 連携体制・相談対応 関係団体等との連携体制の整備、相談対応の強化	■ 千葉市空家等対策協議会の運営	■ 協定の締結による相談体制等の整備 ■ 各施策に係る情報提供等の連絡体制の整備 ■ 協定の締結による調査研究等の実施や支援

第5章 対策の推進と実施体制 （本文 P.59～64）

1 対策の実施体制



2 住民等からの空家等に関する相談への対応

（1）庁内における相談体制：空家等の適正管理に関しては、各区役所が窓口となり、市民局が取りまとめて対応し、有効活用に関しては、都市局により対応。今後、より一元的な対応が取れる体制を整備。

（2）各専門家団体等との連携による相談体制：市民などが抱える空家等の課題について、より的確かつ迅速に対応できるよう専門家団体等との連携体制を整備。

3 進行管理

進捗状況や成果、全国的な施策の動向や社会情勢等をもとに分析・評価を実施（年1回程度）。必要に応じて計画の見直しを行う。

資料5

千　葉　市　空　家　等　対　策　計　画

平成３０年７月

千　　葉　　市

はじめに

近年、全国的に人口減少や高齢化の進展と共に空家が増加しており、景観や防災・防犯面など周辺住民への悪影響や地域の魅力の低下など、様々な問題が大きな社会問題となっています。千葉市では、これまで「千葉市空家等及び空地の対策の推進に関する条例」により、独自に管理不全な空家等対策を進めており、平成27年の「空家等対策の推進に関する特別措置法」制定後は、その対策をさらに強化するとともに、空家等の利活用を促進してきました。

しかしながら、今後、人口減少・核家族化や少子・超高齢社会の一層の進行など、住宅を取り巻く社会環境の変化により、空家のさらなる増加が懸念されており、問題解決に向けたより効果的な取組みが求められています。

そこで千葉市では、今回初めて市内全域を対象とする空家等の実態調査を実施し、空家等対策を総合的かつ計画的に推進していくための「千葉市空家等対策計画」を策定しました。

本計画では、「将来を見据えた空家等対策の推進」、「安全・安心な住みやすい住環境づくりの形成」、「行政・地域・事業者等との連携による取組み」の3つを基本的な方針として定め、新たな空家等の発生を防止するための「予防策」、空家等や跡地を積極的に利用してもらうための「利活用」、周囲に悪影響を与える空家等の抑制や改善するための「管理不全空家等対策」、そして皆様が空家等に関して気軽に相談や利用しやすい環境を提供していくための「連携体制・相談対応」という4つの取組みの方向性をお示ししています。

住宅は適切に管理し、利用され続けることにより地域活力を向上させるための「大切な資源のひとつ」とすることができます。本計画をきっかけとして、皆様がご自身やご家族の将来を思い描くことと同様に、皆様がお住いになっている住宅の「将来」も思い描いていただければ幸いです。

今後は、本計画に基づき、各種事業を実施していくとともに、市民の皆様をはじめ、各関係団体や企業などと連携・協働して、計画を推進していきたいと考えておりますので、ご協力をお願いします。

結びに、本計画の策定に当たり、千葉市空家等対策協議会をはじめ、各関係団体、貴重なご意見をお寄せいただいた皆様に心から感謝を申し上げます。

平成30年7月

千葉市長　熊谷　俊人

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　計画期間 4
4　用語の定義 5

第2章　現状と課題

1　千葉市の現状 8
（1） 人口と世帯の推移
（2） 住宅の推移
（3） 空家の推移
（4） 本市での取組み状況
2　千葉市空家等実態調査 17
（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
3　空家等の課題 37
（1） 発生や増加により想定される問題
（2） 空家等及び空室、空部屋の課題整理
（3） 課題解決に向けて

第3章　空家等対策の基本的な方針

1　取組み方針 44
2　対象とする地区 45
3　計画の対象 45
（1） 空家等
（2） 空室
（3） 空部屋
4　各主体の役割 46
5　取組み目標 48

第4章　空家等の対策

1　取組みの方向性 50
（1） 取組みの方向性
（2） 各方針と取組みの方向性との関係
（3） 計画の対象と取組みの方向性との関係
（4） 空家等の状態と取組みの方向性との関係
2　方向性1　空家等の発生を予防するための方策 52
（1） 所有者等・地域（市民）への啓発
（2） 空家等に関する情報発信・情報収集等
（3） 居住時からの空家等対策推進、空家等の発生を防止する活動等
3　方向性2　空家等の利活用・跡地活用の促進 54
（1） 空家等の利活用・跡地活用に関する情報提供と啓発
（2） 空家等の流通促進
（3） 空家等の利活用促進・跡地活用促進
（4） 利活用を促進させるための支援
4　方向性3　管理不全な空家等の発生防止と解消 56
（1） 空家等の適正管理
（2） 法令等に基づく特定空家等対策
5　方向性4　関係団体等との連絡体制の整備・相談対応の強化 58

第5章　対策の推進と実施体制

1　対策の実施体制 60
（1） 庁内の連絡体制の整備
（2） 千葉市空家等対策協議会
（3） 各専門家団体等との連携
（4） 地域との連携
（5） 国や県等の関係行政機関との連携
2　住民等からの空家等に関する相談への対応 62
（1） 庁内における相談体制
（2） 専門家団体等との連携による相談体制
3　進行管理 62

参考資料

参考資料1　千葉市空家等対策協議会 66
（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　千葉市空家等対策計画策定推進会議 68
（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 69
（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業務委託関係資料 72
（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5法律・条例 88
（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 年 4 月に「千葉市空き家等の適正管理に関する条例（平成 29 年 8 月「千葉市空家等及び空地の対策の推進に関する条例」に改正。以下、「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。

また、平成 26 年 3 月には、「千葉市住宅政策審議会」の第 3 次諮問に対する第 3 次答申「空き家（既存の住宅資源）を活用した、多世代共生型の地域社会構築に向けた取組みの方向性について」を受け、空家の相談窓口の設置や関係団体との連携・協力体制の構築など、空家の利活用の促進に努めているところです。

こうした中、空家等に関する問題が全国で表面化してきたことを受け、平成27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。

今後、空家等の発生や増加によって引き起こされる問題の増加が想定される中、安全で安心な住環境を確保するために、空家等の発生予防や利活用を促進し、さらに管理不全な空家等を解消していくことが求められます。空家等が増加することで、住環境へ悪影響が生じることはもとより、地域活力が低下したり、土地の有効活用の機会が失われるなど、問題は多岐に渡ることから、各種対策を総合的かつ計画的に進めていくことが重要です。

そこで、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「千葉市空家等対策計画」を策定しました。

今後、この方針や取組みの方向性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 6 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されました。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。

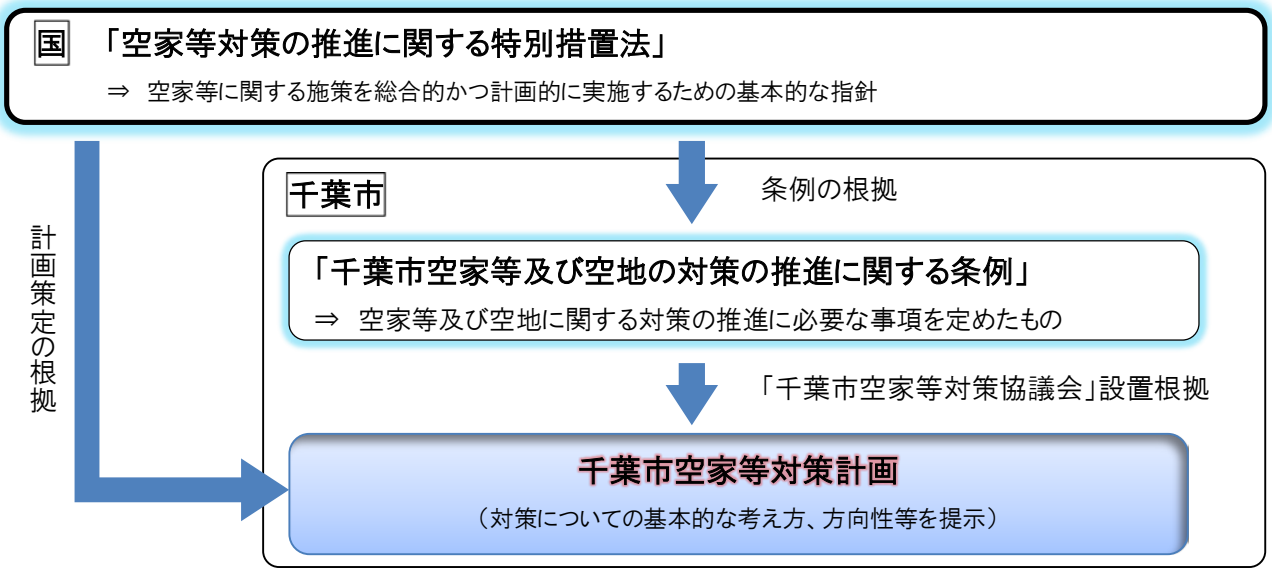


図 1－1　千葉市空家等対策計画の位置付け（空家法・空家条例との関係）

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考え方、方向性等を示すものであり、市の中長期的な行政運営の指針となる「千葉市新基本計画」や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、住宅施策と福祉施策の一体的な取組みを計画的に推進する「高齢者居住安定確保計画」や都市づくりの基本的な方針を定めた「都市計画マスタープラン」など、関連する本市の各計画と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。

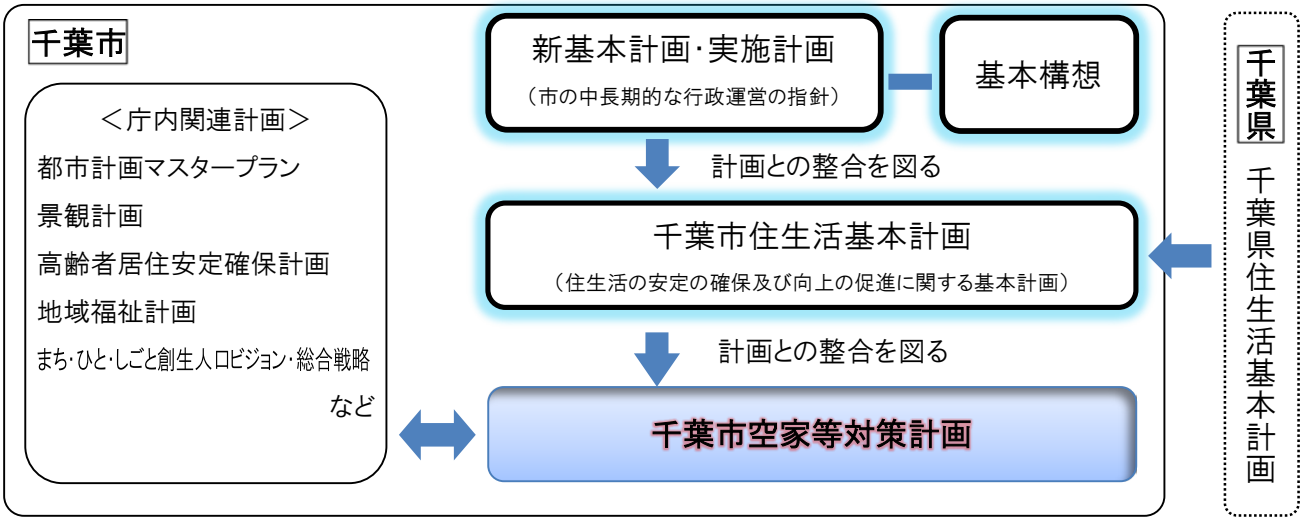


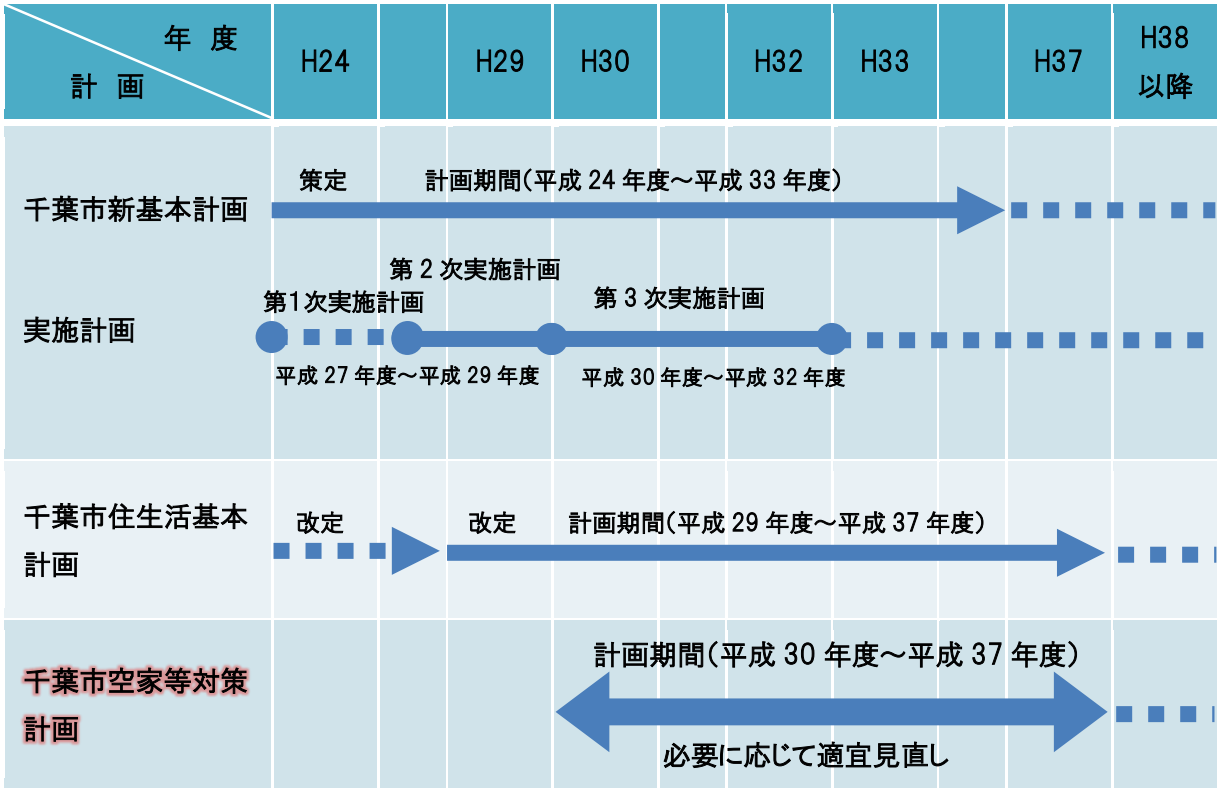
図 1－2　千葉市空家等対策計画の位置付け（庁内の各計画との関係）

3　計画期間

本計画は、「千葉市住生活基本計画」の計画の期間に合わせ、平成 30 年度から平成 37 年度(2025 年度)までの 8 年間とします。

なお、計画期間は今後の計画の進捗状況、社会経済情勢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】



4　用語の定義

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。

千葉市空家等及び空地の対策の推進に関する条例
（旧　千葉市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※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。本計画で住宅・土地統計調査の資料を用いていますが、空家法の表記に合わせ法律や条例の名称以外は「空き家」も「空家」と表記することとします。

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※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※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

管理不全

以下のいずれかに該当するものをいいます。

・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
・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
・適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

特定空家等

「管理不全な空家等」と認めた空家等のことです。空家法第 2 条第 2 項に定められています。

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。

空家候補

「千葉市空家等実態調査業務委託」の現地調査において、「空家等の可能性がある」と判定した建築物のことをいいます。各種資料による机上調査と現地での外観目視による調査結果によって判定しています。

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。

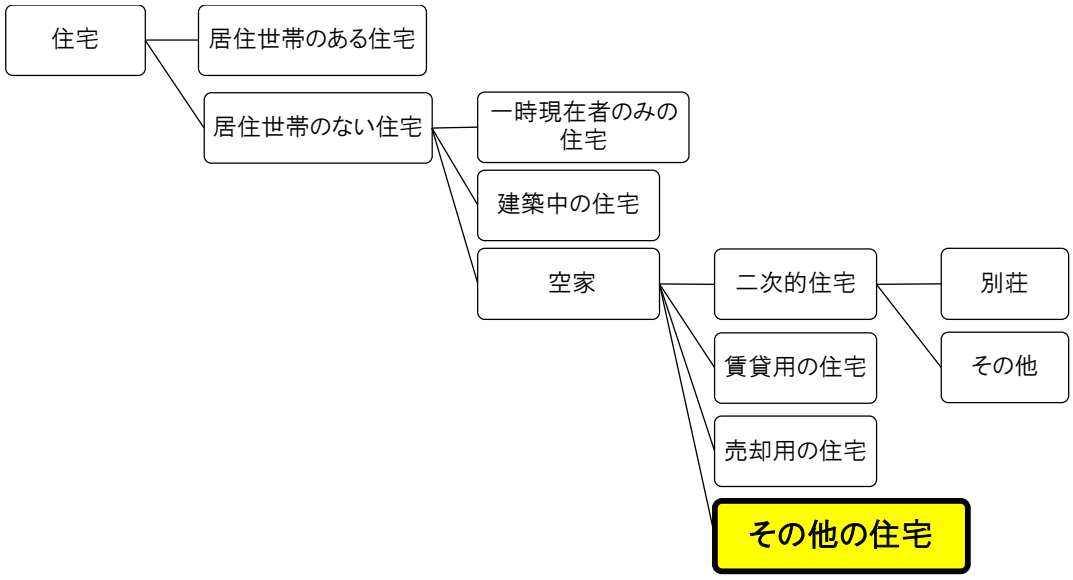
なお、本文中に総数と内訳の合計が一致しないグラフ等が一部ありますが、それは、住宅土地統計調査の統計表の数値が表章単位未満の位で四捨五入しており、総数と内訳の合計が必ずしも一致していないため※です。

※「平成 25 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」での空家の分類の1つです。空家の中で賃貸用、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 25 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 25 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

千葉市の人口推計によると、平成 30 年 4 月 1 日現在で、人口は約 976,000 人、世帯数は約 431,000 世帯、1 世帯あたりの平均世帯人員は約 2.3 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等によると、本市の人口は、平成 32 年度にピークを迎え、その後緩やかに減少するものと予想されています。（図 2-1）。

一方、世帯数は微増しており、この傾向は今後も続くものと予想されています。（図 2-1）。世帯構成別の傾向としては、単独世帯や夫婦のみの世帯が増加傾向となっており、平成 27 年で単独世帯は 33.6%、夫婦のみの世帯は 21.0%を占めています。（図 2-2）

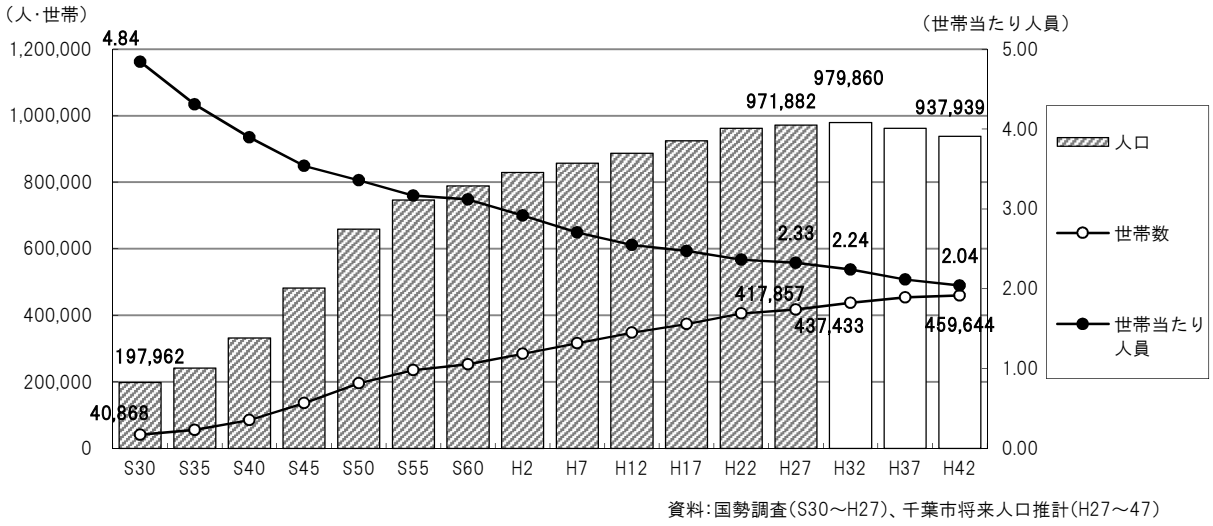


図 2-1 人口、世帯数と平均世帯人員の推移と見通し

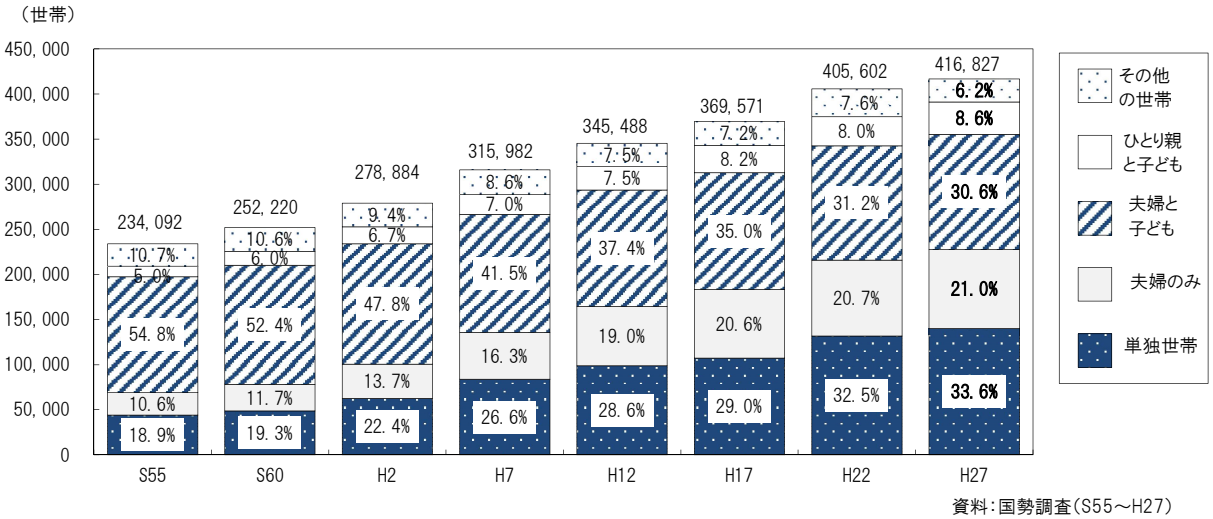


図 2-2 世帯構成別世帯数の推移

年齢別の傾向としては、40 歳以上が年々増加しており、その中でも特に 60 歳以上の急増が目立ちます。（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 歳以上の高齢者人口は今後も増加していることから、上昇していくと予想されています。（図 2-4）

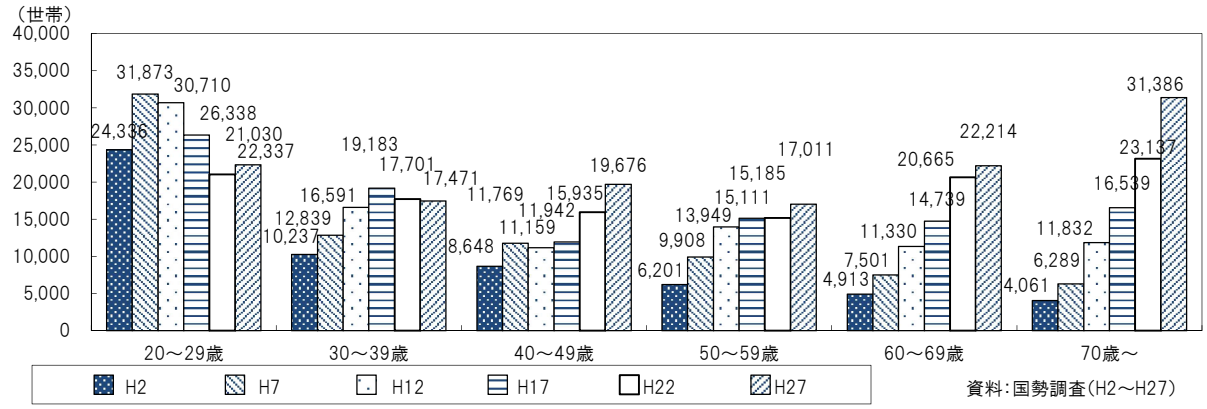


図 2-3 年齢別単独世帯数の推移

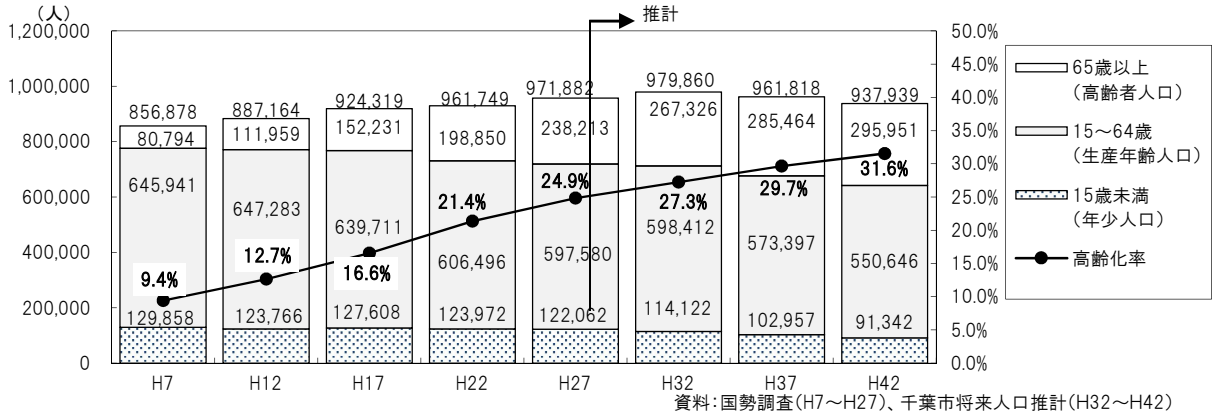


図 2-4 年齢 3 区分人口及び高齢化率の見通し

（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 25 年時点で457,200 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）

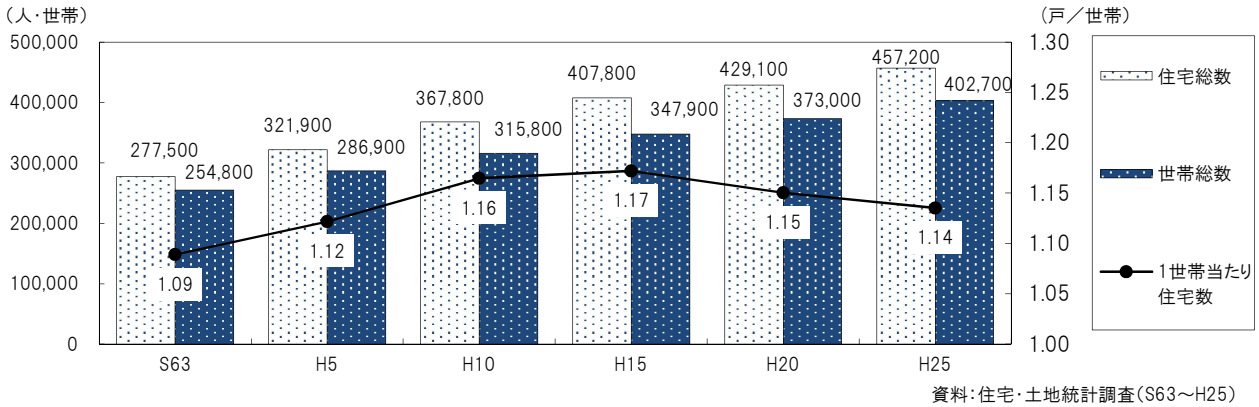
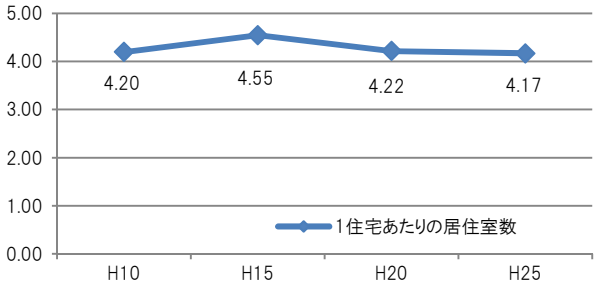


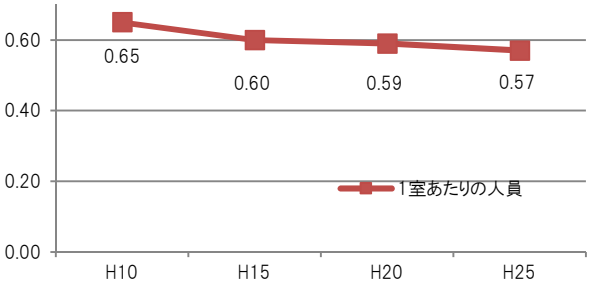
図 2-5 住宅数、世帯数、1 世帯当たり住宅数の推移

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ほぼ横ばいで変わりませんが、1室あたりの人員は緩やかではありますが、減少傾向にあります。(図 2-6)(図 2-7)



資料:住宅・土地統計調査(H10～H25)

図 2-6　1住宅当たりの居住室数

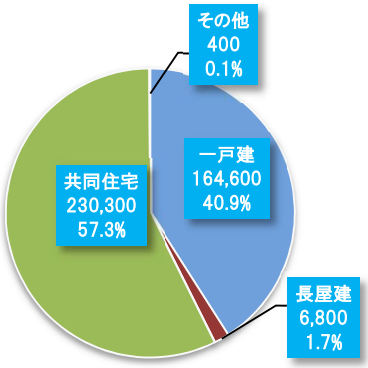


資料:住宅・土地統計調査(H10～H25)

図 2-7　1室あたりの人員

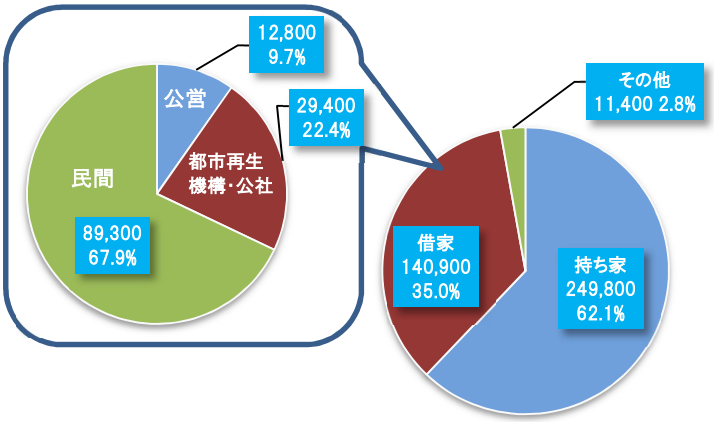
次に、住宅の種類ですが、住宅・土地統計調査によると、居住している住宅については平成 25 年時点で、一戸建ての住宅が 164,600 戸で全体の約 41%、共同住宅は 230,300 戸で全体の約 57%となっており、共同住宅の割合が高くなっています。(図 2-8)

住宅の所有の状況ですが、平成 25 年時点で住宅の持ち家率は約 62%、借家は 35%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 68%、続いて「都市再生機構・公社」が約 22%となっており、民間による供給以外に「都市再生機構・公社」による住宅供給が比較的高い割合を占めています。(図 2-9)



資料:住宅・土地統計調査(H25)

図 2-8 居住している住宅の種類



資料:住宅・土地統計調査(H25)

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)

（3） 空家の推移

ア　本市における空家の総数と空家率

住宅・土地統計調査によると、平成 25 年時点で本市の住宅総数約 457,000 戸のうち、約 53,000 戸が空家となっています。空家率ですが、平成 25 年時点で全国平均が 13.5%に対し本市は 11.5%と全国平均を下回っています（図 2-10）。

また、本市では平成 15 年以降、住宅総数の増加に対し空家数が緩やかに減少しています（図 2-10）。これは、「（1）人口と世帯の推移」より世帯数の増加傾向が確認されているので、世帯数の増加により空家への居住が進んだためと考えられます。

しかし、世帯数の増加傾向を示しているのは「単独世帯」や「夫婦のみの世帯」であり、世帯数は微増が続くと予想されているものの、少子高齢化や人口減少の進行状況によっては、世帯数が減少に転じる可能性もあります。仮に世帯数が減少に転じた場合、このまま本市の空家が減少していくかは不透明となります。

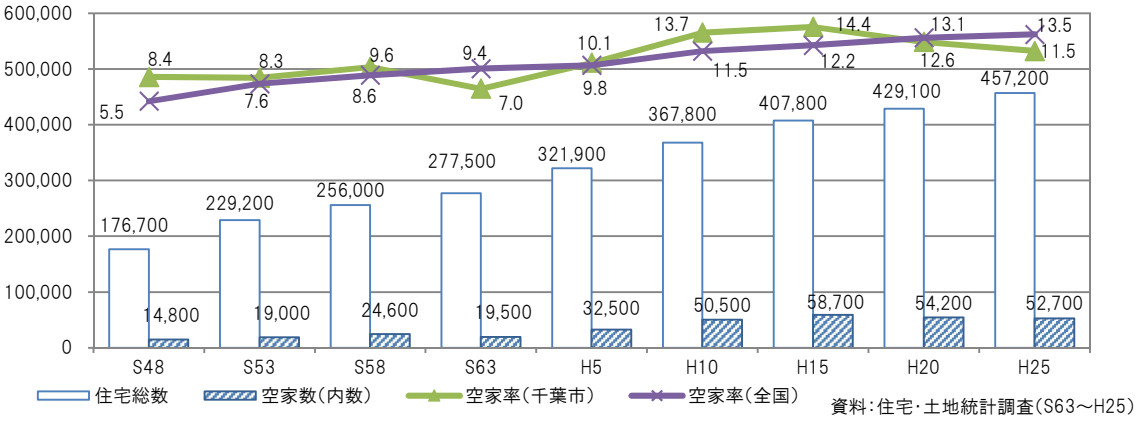


図 2-10 千葉市の住宅総数と空家数の推移

次に、空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 2-11）、平成 25 年の腐朽・破損の有無から「その他の住宅」の中でも腐朽・破損がある空家の割合が高いことが分かります（図 2-12）。

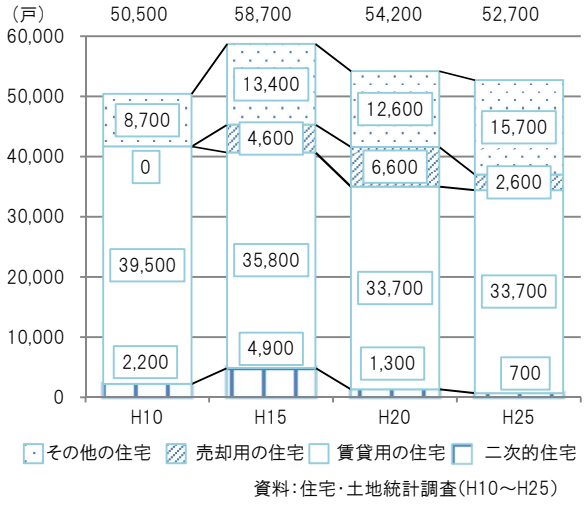


図 2-11　空家の種類別推移

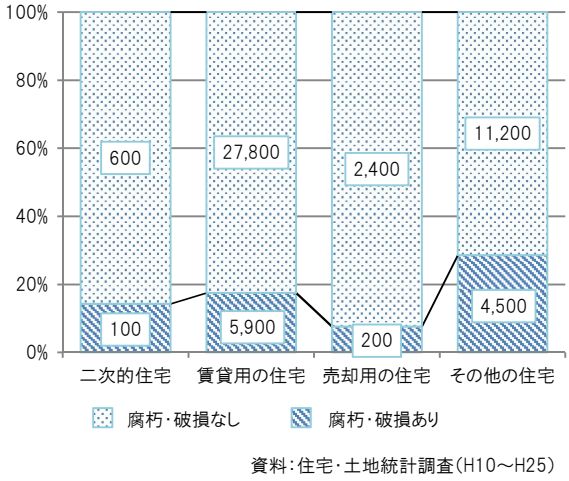


図 2-12　種類別空家の腐朽・破損の有無

イ　住宅の種類別（一戸建ての住宅、共同住宅、長屋）による推移

住宅の種類別による空家の推移ですが、平成 20 年から平成 25 年を比較すると一戸建ての住宅の空家・長屋の空室は増加しており、共同住宅の空室は減少しています。戸数で比較すると、共同住宅や長屋は1棟で複数の住戸を供給するため、空家に占める割合が高いことが分かります。（図 2-13）

さらに、「その他の住宅」に注目して推移を見ると、長屋・共同住宅の空室はほぼ横ばい、一戸建ての住宅の空家の数は増加傾向となります。

また、「その他の住宅」における共同住宅や長屋の占める割合は 46%となっており、概ね半分を占めています。（図 2-14）

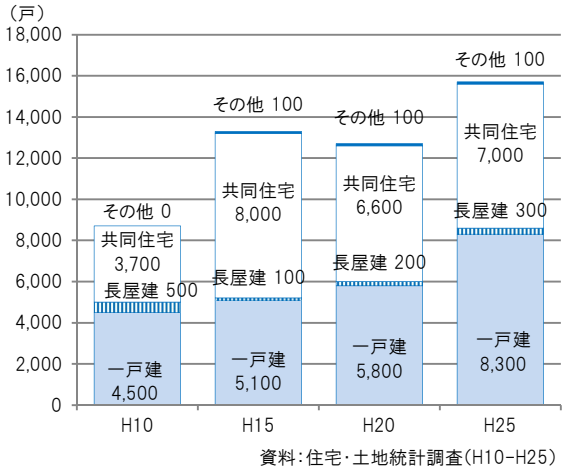


図 2-13 住宅の種類別の空家の戸数

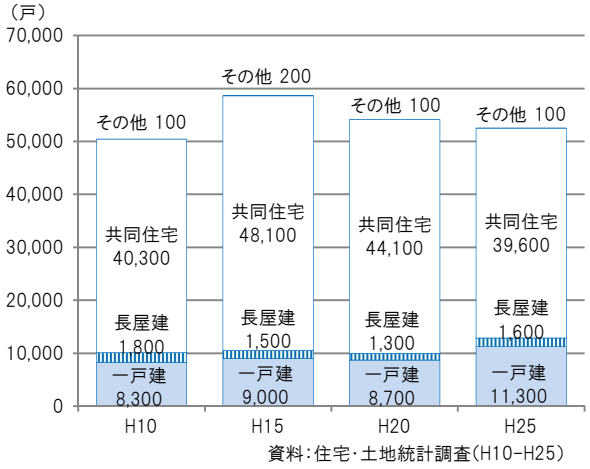


図 2-14 その他の住宅における住宅の種類別の空家の戸数

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「共同住宅の空き家について分析－平成 25 年住宅・土地統計調査（確報集計結果）からの推計－」より共同住宅の空室についての傾向を確認すると、平成 25 年の空室数は全国で 820 万戸あり、全国の住宅の 13.5%を占めています。

また、20 年間で空室数は 1.8 倍増加しており、空室率とともに増加の一途をたどっています。

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 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）

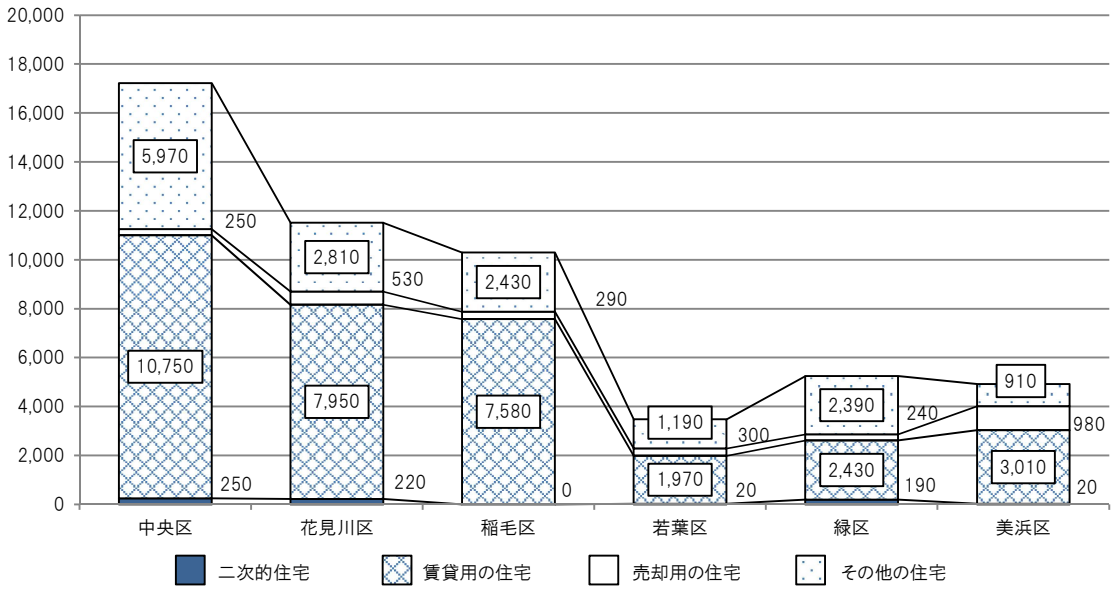
表 2-1UR の空室率と団地数・管理戸数(平成 30 年 4 月 1 日時点)

空室率	団地数	管理戸数の合計
0～5%	2	245
5～10%	17	9,112
10%以上	11	20,320
合計	30	29,677

ウ　各区の空家数

各区の空家数ですが、空家の数は中央区が最も多く、空家数の増加率は花見川区、稲毛区、緑区で増加傾向となっています（図 2-15）。

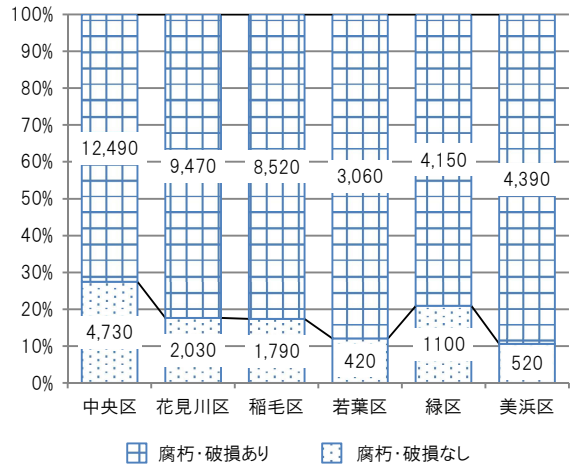
一方、腐朽・破損がある空家の割合は、中央区、緑区の順に高くなっています。（図 2-16）（図 2-17）



資料：住宅・土地統計調査（H25）

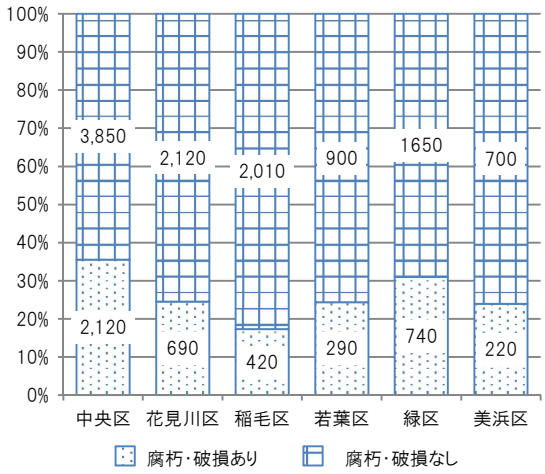
	空家の総数		増加率		空家の総数		増加率
	H20	H25	（H20-H25）		H20	H25	（H20-H25）
中　央　区	17,810	17,210	-3.4%	若　葉　区	9,320	3,480	-62.7%
花 見 川 区	9,270	11,500	24.1%	緑　　区	3,560	5,250	47.5%
稲　毛　区	9,310	10,310	10.7%	美 浜 区	4,990	4,920	-1.4%

図 2-15 各区の空家の総数（種類別）と増加率



資料：住宅・土地統計調査（H25）

図 2-16 各区の空家の腐朽・破損の有無



資料：住宅・土地統計調査（H25）

図 2-17 各区の空家（その他の住宅）の腐朽・破損の有無

（4） 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 年度から平成 27 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 2-18）

相談を受けた空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 件の空家の管理状況が改善されました。（図 2-19）

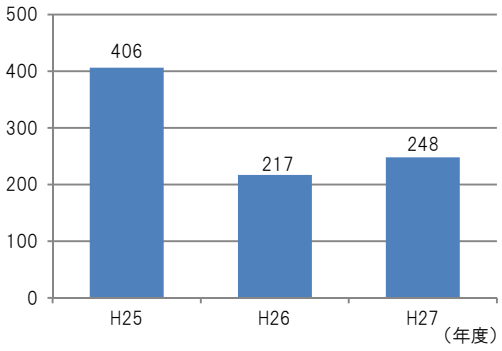


図 2-18 管理不全相談の件数（新規受付）

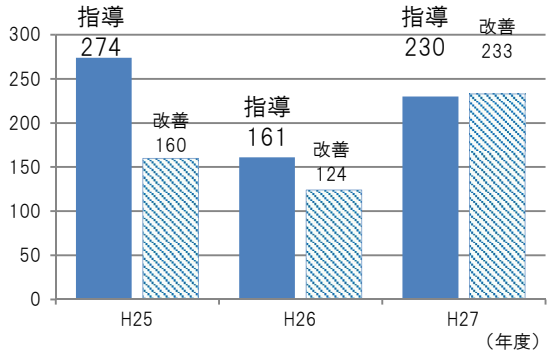


図 2-19 空家等への指導・改善状況（過年度からの繰越含む）

（イ） 「空家法」運用開始後の対応状況（平成 28 年度より）

平成 28 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。

平成 29 年度の管理不全相談の受付件数は 529 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 8 件となっています。

また、受付件数 529 件のうち 110 件、約 20%が特定空家等と判定されています。（図 2-20）

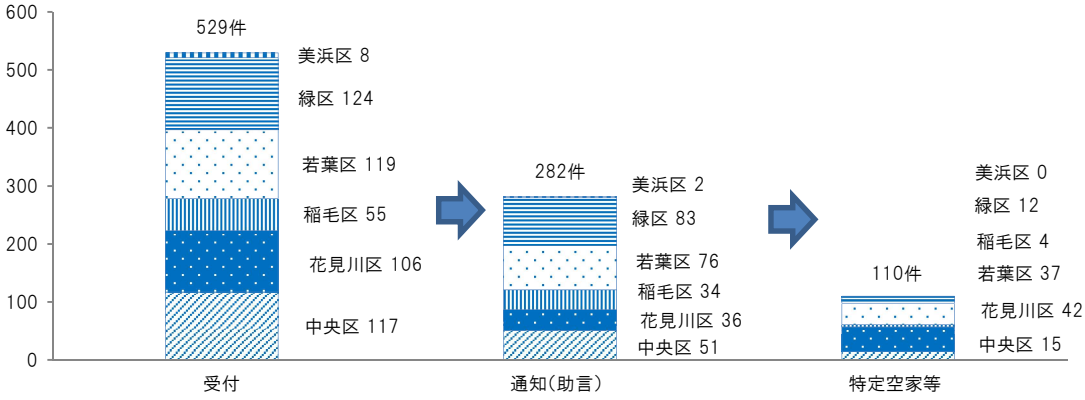


図 2-20　空家等の相談件数（平成 29 年度）

特定空家等と判断された物件のうち、81 件対して指導等を行っており、その内容は、ほとんどが「保安上危険」及び「その他(雑草・樹木の繁茂等)」の改善を求めるものとなっています。(図 2-21)(図 2-22)

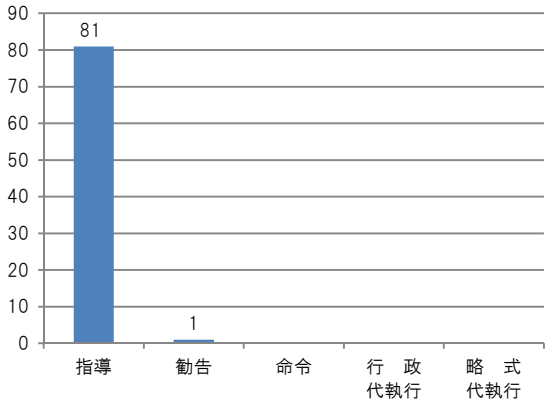


図 2-21 特定空家等への対応状況(平成 29 年度)

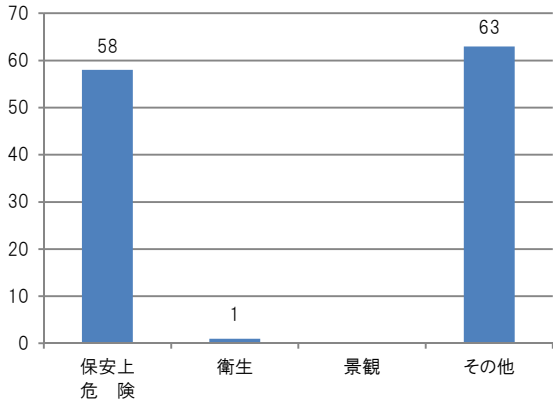


図 2-22 平成 29 年度指導件数の内訳(重複あり)

イ　空家の利活用

(ア)　すまいのコンシェルジュ(住宅に関する相談窓口)による空家の相談

本市では、住宅に関する様々な相談や地域の住環境の情報提供の窓口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」にて、空家の相談も行っております。

相談状況ですが、件数は平成 29 年度に約 50 件の相談があり、平成 26 年度の 27 件に対し、2 倍近くの件数に増加しています。さらに、空家に関する相談の内訳に目を向けると、活用や管理に関する相談以外に他都市の物件についての相談が数件あります。

これは、他都市にある空家で困っている市内在住者がいることを示す一方、市外在住者の方が千葉市内の空家で困っていることについて、他の自治体に相談している可能性があります。(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

年度		H26	H27	H28	H29
空家の相談件数		27	60	39	47
内訳	活用	5	8	4	4
	管理	1	4	2	4
	賃貸	6	16	14	5
	売買	2	9	6	12
	解体	0	6	5	9
	他都市物件	1	9	2	5
	その他	12	8	6	8

（イ） 空家活用相談員の現地派遣

平成 27 年 4 月から空家の有効活用の一環として、相談員が空家所在地に赴き、簡易的な目視調査と聞き取り調査を実施し、空家の所有者等が抱える問題を解決しやすいよう情報提供をしています。実績は、平成 27 年度から 29 年度までの 3 年間で 86 件の現地派遣をしており、その中でも若葉区が比較的多いことがわかります。（表 2-3）

また、主な相談内容は、土地・建物から権利に関する相談など幅広く、各種専門家への相談が必要であるといえます。（表 2-4）

表 2-3 空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 空家活用相談員への主な相談内容

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知りたい ・ 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知りたい
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	・ 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

2 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）」※1

※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）。

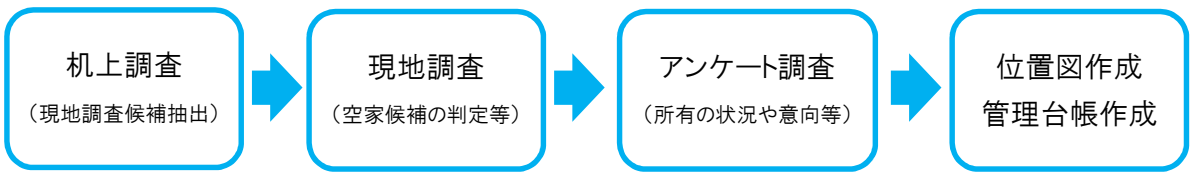
（ウ） 所有者意向調査

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、水道使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※2

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」の可能性があるため所有者調査の対象としました。

イ　詳細調査※3（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）

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

b 判定指標

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

ランク	老朽危険度判定基準		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※4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

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）

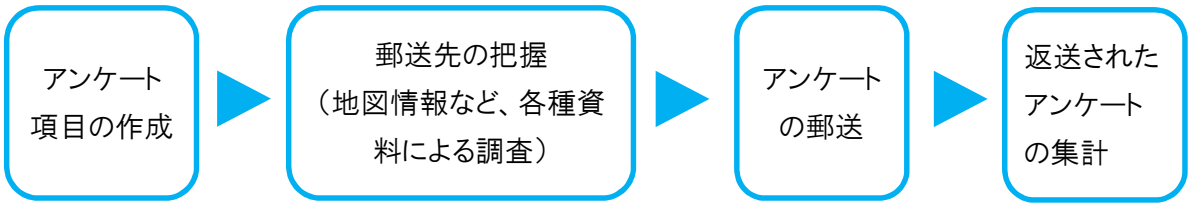
空家対策については、空家になった背景や困っていることなど所有者等の状況や利活用に関する意向などを把握しておかなければ、いくら対策を用意しても問題解決に結びつきません。

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たら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※5

※7 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 2-5 のとおりです。

表 2-5 机上調査の対象件数（各区別）

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のようになりました。

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 2-23）

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 2-24）

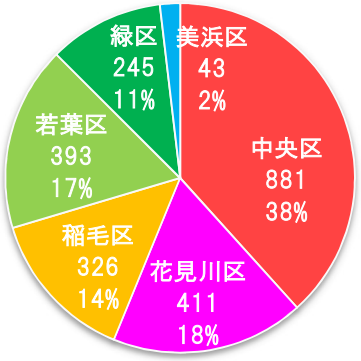


図 2-23 空家候補の分布状況（一戸建ての住宅　各区）

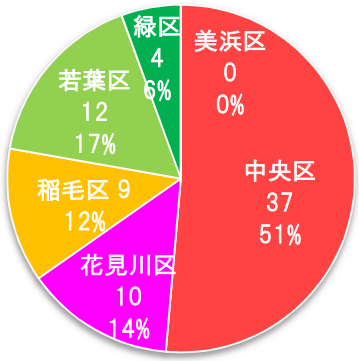


図 2-24 空家候補の分布状況（共同住宅等　各区）

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 2-6）

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 2-6 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※6	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 2-25）

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

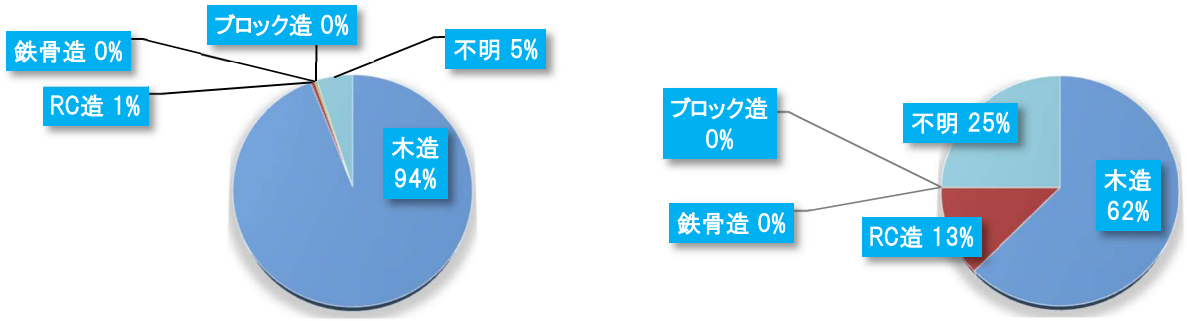


図 2-25 空家候補の建物構造（左図：一戸建ての住宅、右図：共同住宅等）

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 2-26）

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

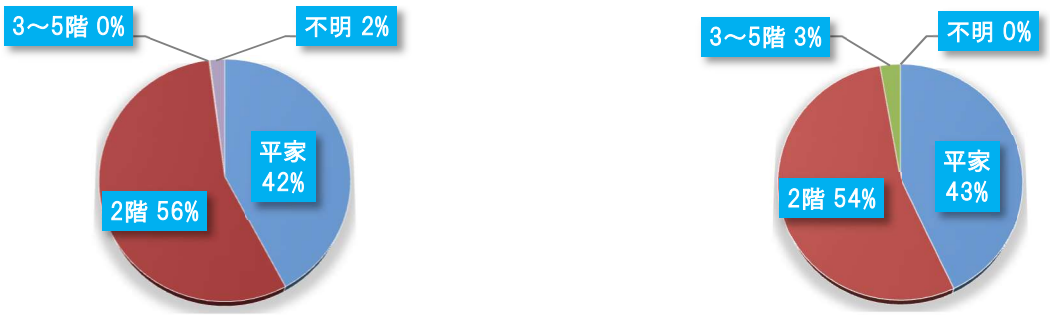


図 2-26 空家候補の階数（左図：一戸建ての住宅、右図：共同住宅等）

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 2-27）

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

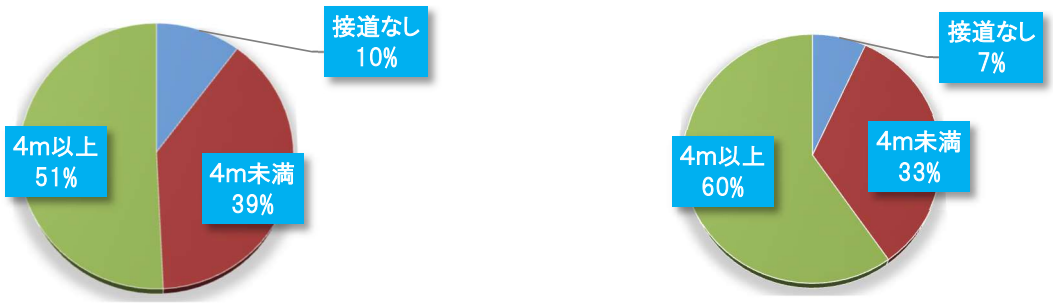


図 2-27 空家候補の接道状況（左図：一戸建ての住宅、右図：共同住宅等）

【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 2-7）

さらも、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 2-7）

表 2-7 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（危険度がない空家）」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 2-8）

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 2-8）（図 2-28）

表 2-8 老朽危険度判定状況（一戸建ての住宅　区別）

区	危険度判定 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）	判定不可※7	合計
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）			

※7　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。

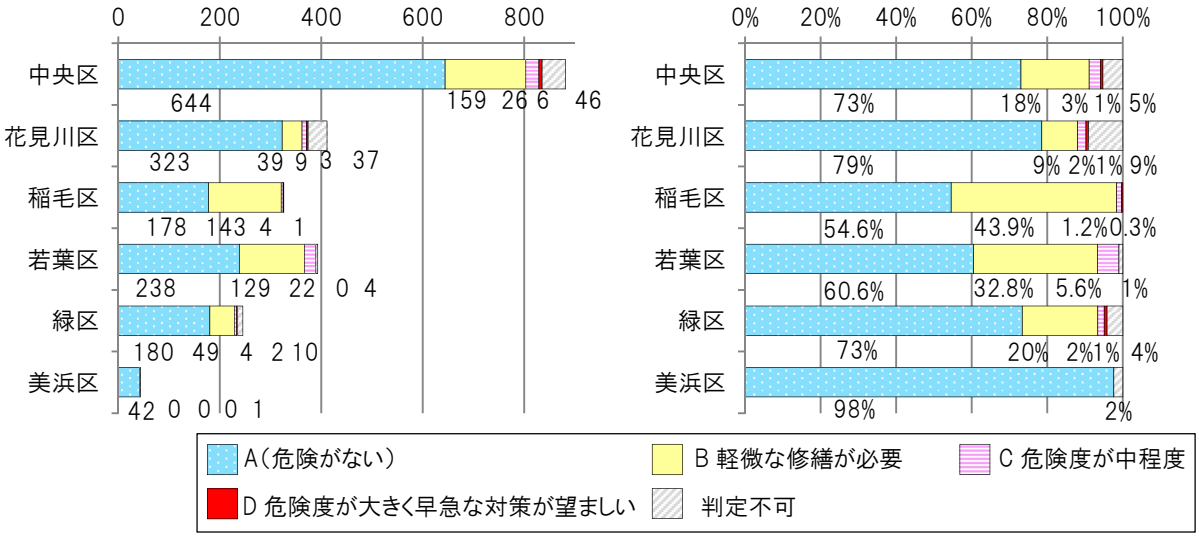


図 2-28　老朽危険度判定の各評価の割合（一戸建ての住宅　区別）

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　2-8）

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 2-9）（図 2-29）

表 2-9 老朽危険度判定状況（共同住宅等　区別）

区	危険度判定 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）	判定不可※8	合計
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。

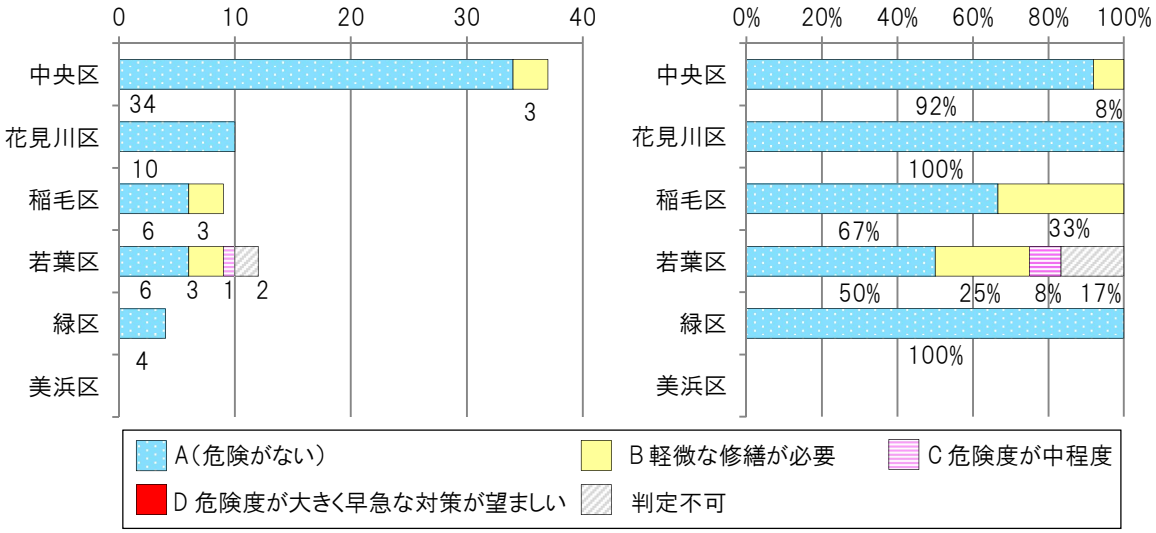
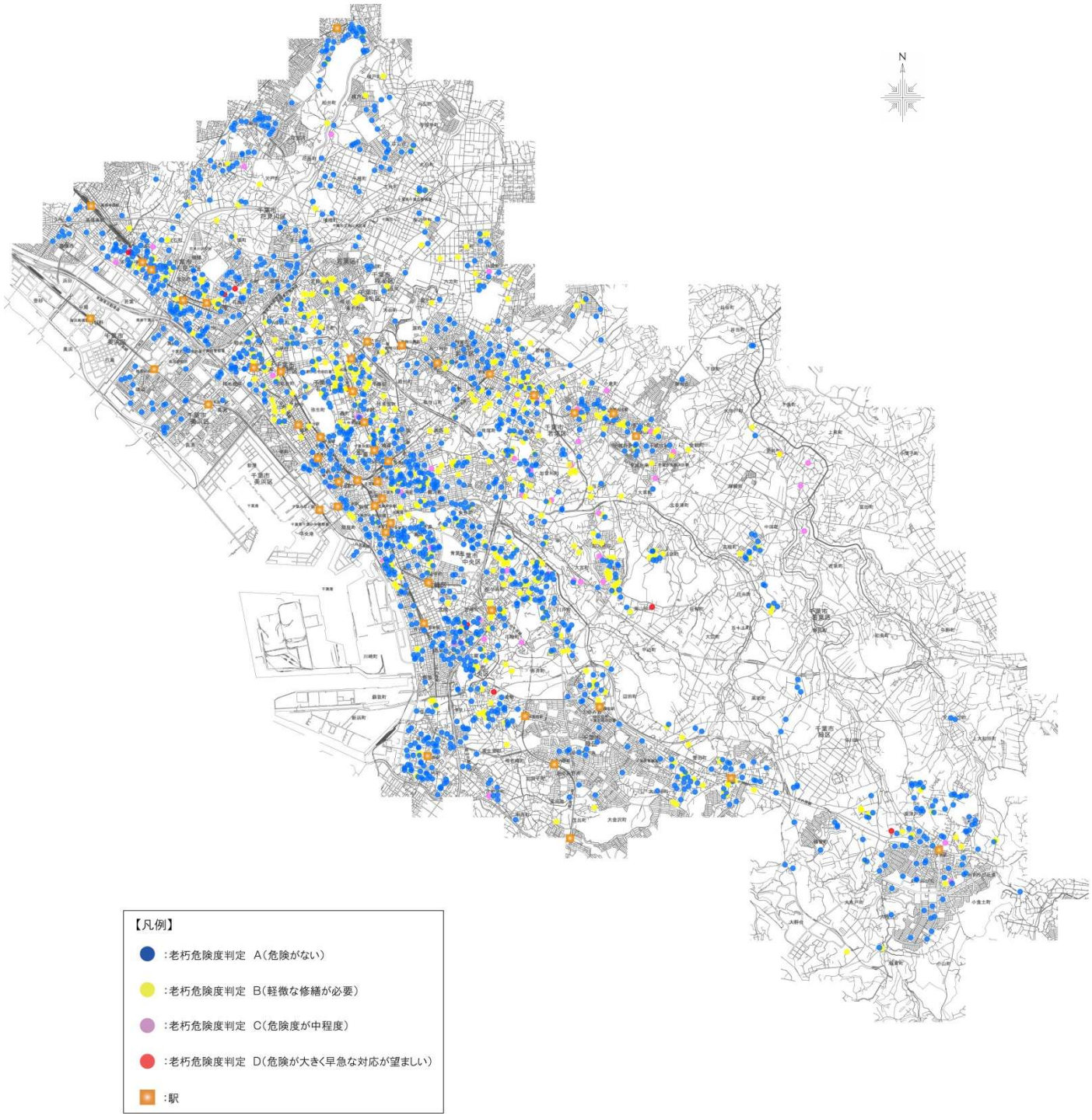


図 2-29 老朽危険度判定の各評価の割合（共同住宅等　区別）

【空家候補の分布状況】


N
【凡例】
:老朽危険度判定　A(危険がない)
:老朽危険度判定　B(軽微な修繕が必要)
:老朽危険度判定　C(危険度が中程度)
:老朽危険度判定　D(危険が大きく早急な対応が望ましい)
:駅

（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 1,958 件となり、老朽化して倒壊した場合に、周囲に危険を及ぼす可能性がある空家候補が多いことがわかりました。（表 2-10）

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 2-30）

表 2-10 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 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）	不明※10	合計
影響度判定（倒壊した場合※9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		243
	b（危険を及ぼす可能性が高い）	1,428	465	57	8		1,958
不明※10						98	98

※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。

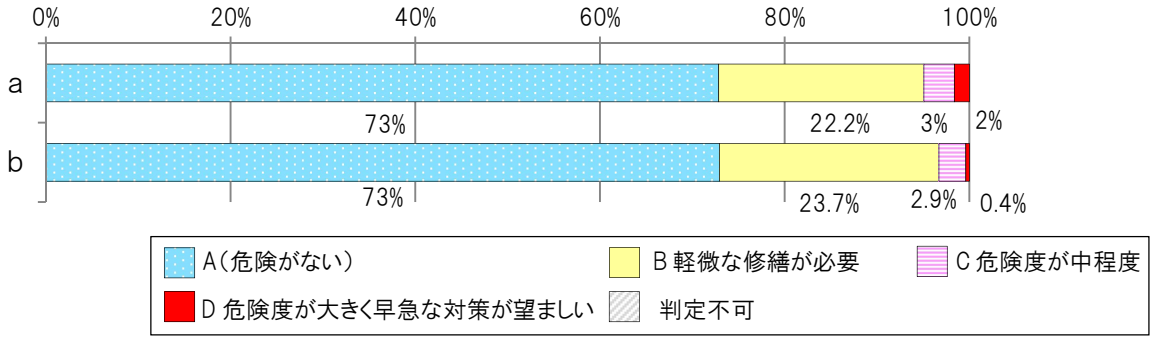


図 2-30 周囲に対する影響度判定・老朽危険度判定別割合（一戸建ての住宅）

（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 2-11）

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 2-31）

表 2-11 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 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）	不明※12	合計
影響度判定（倒壊した場合※11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		18
	b（危険を及ぼす可能性が高い）	42	9	1	0		52
不明※12						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。

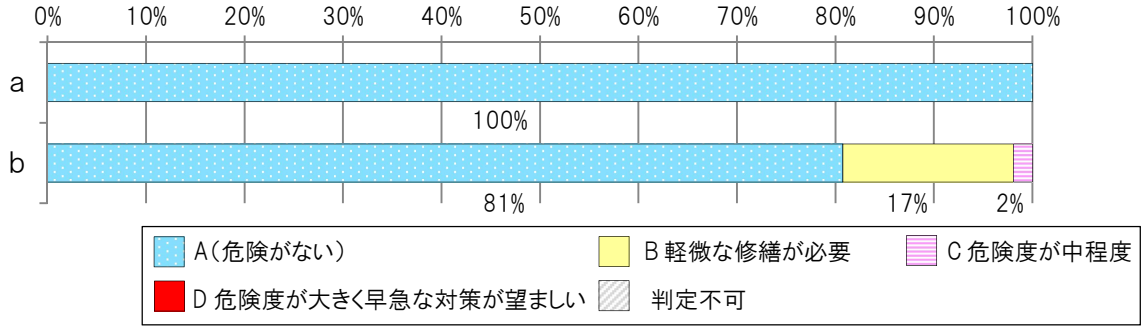


図 2-31　周囲に対する影響度判定における各ランクの割合（共同住宅等）

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 2-12)(図 2-32)

表 2-12 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※13	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。

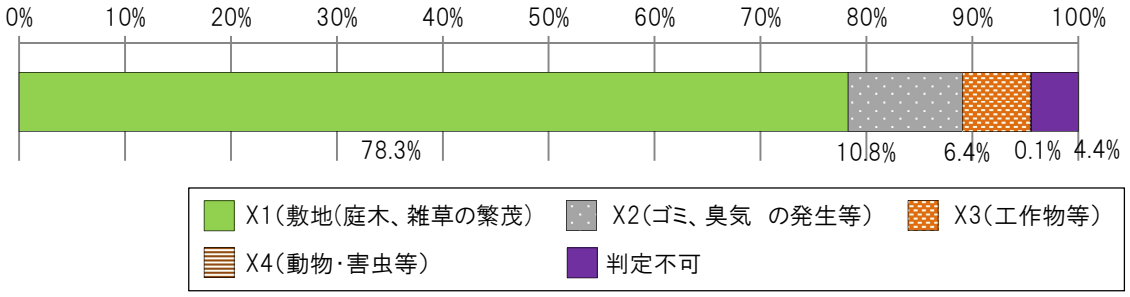


図 2-32 管理に関する影響度判定の各項目割合(一戸建ての住宅)

（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 2-13）（図 2-33）

表 2-13 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※14	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。

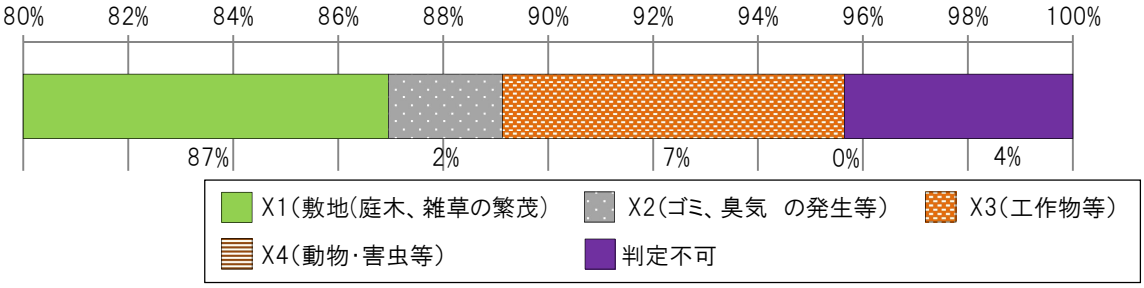
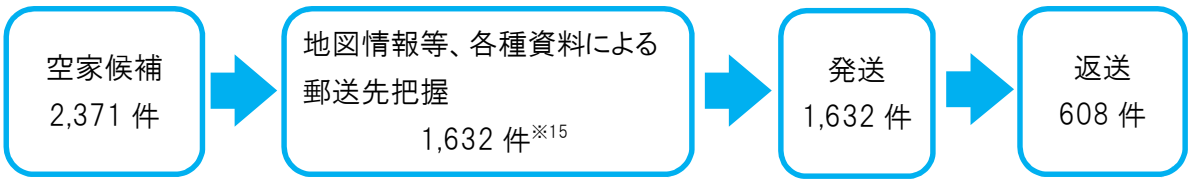


図 2-33 管理に関する影響度判定の各項目割合（共同住宅等）

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 2-34）

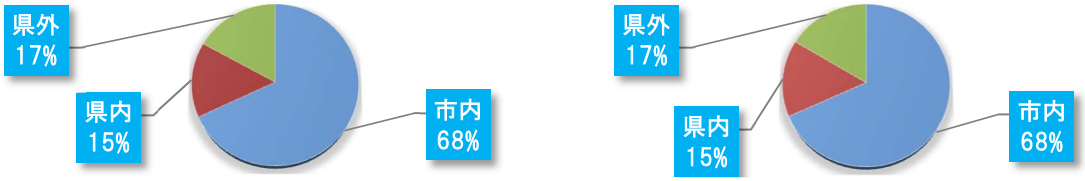


図 2-34 郵送先の「市内」、「県内」、「県外」の割合（左図：全体の郵送先　右図：回答者の郵送先）

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 2-35）

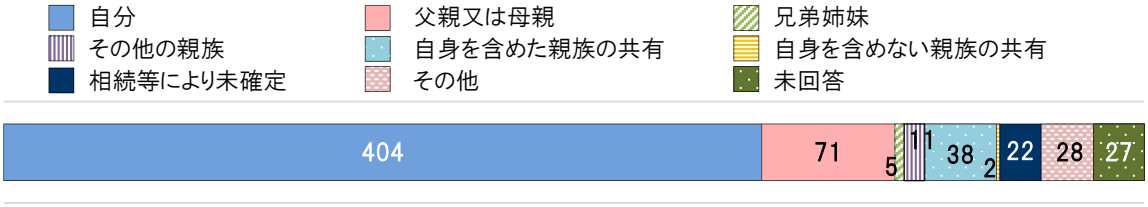


図 2-35 問 2　対象住宅の所有者は、どなたですか。（住宅　1つ選択）回答数 608（未回答含む）

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 2-36 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。

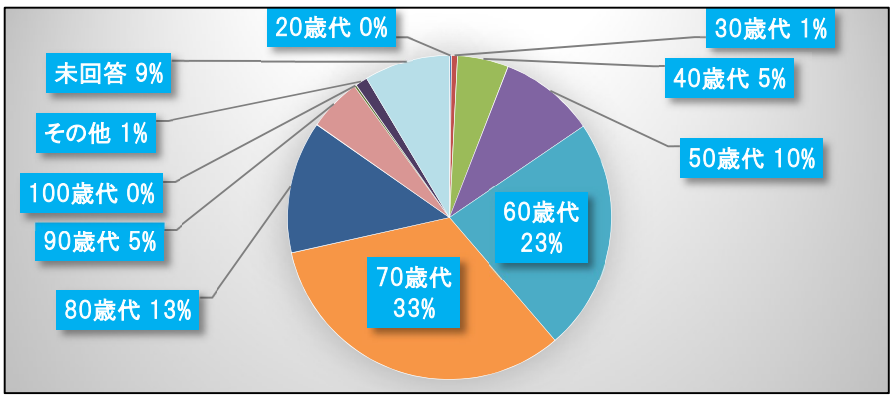


図 2-36　問 2 で「自分」・「父親又は母親」・「兄弟姉妹」・「その他の親族」と回答した方の年代別割合

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 2-37)

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。

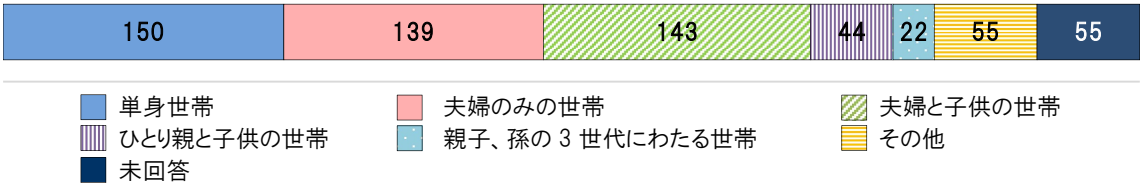


図 2-37　問 3　対象住宅の所有者の世帯類型についてお答えください。(1 つ選択)　回答数 608(未回答含む)

(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 2-38)

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。

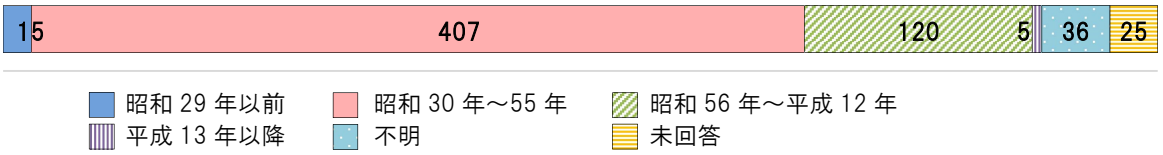


図 2-38　問 5　対象住宅の建築時期(竣工時期)は、いつ頃ですか。(1 つ選択)　回答数 608(未回答含む)

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 2-39)

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。

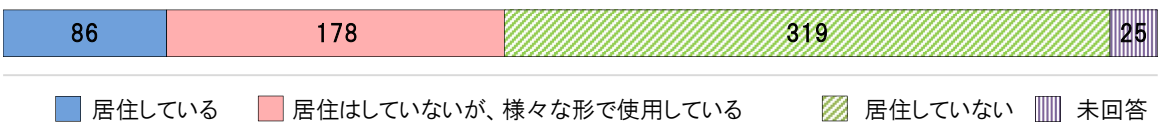


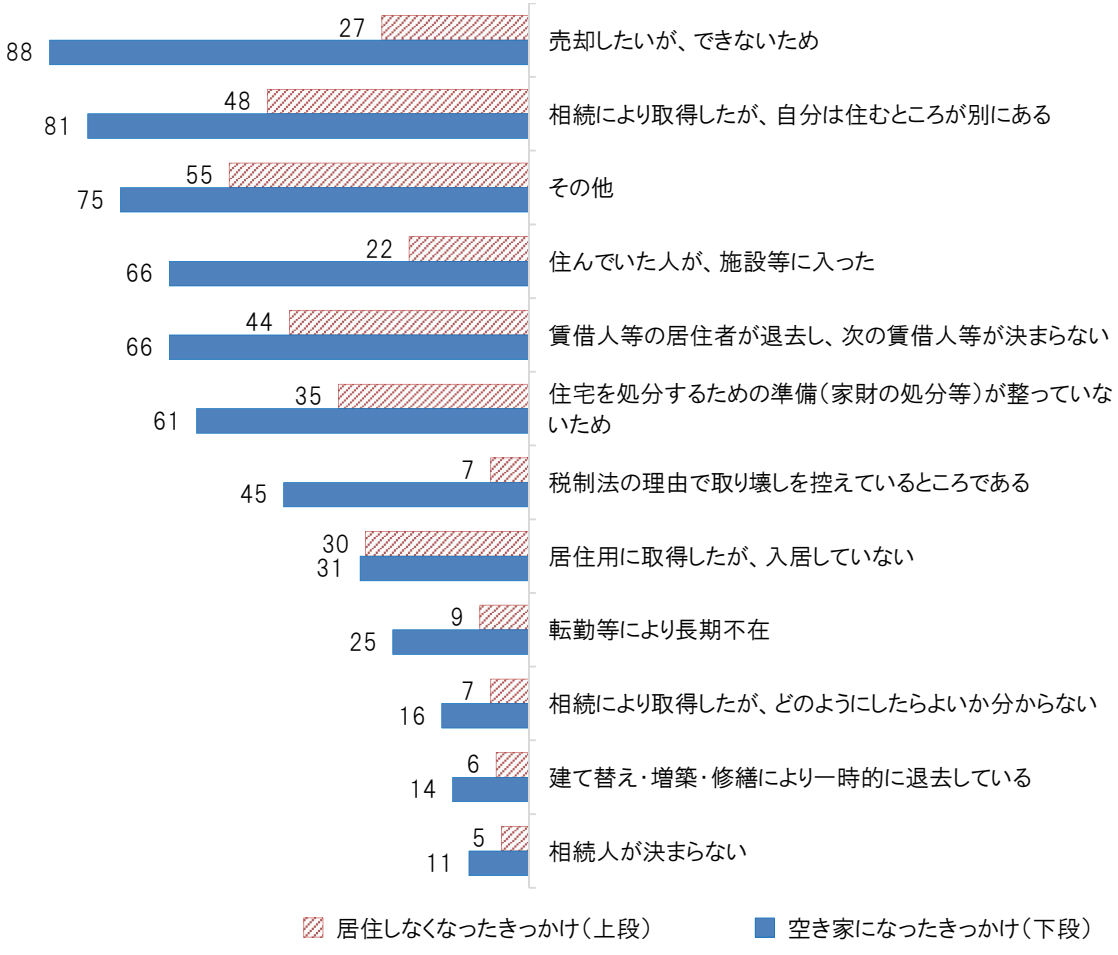
図 2-39　問 6　現在、対象住宅に居住していますか。(1つ選択)　回答数 608(未回答含む)

(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 2-40)

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 2-40 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

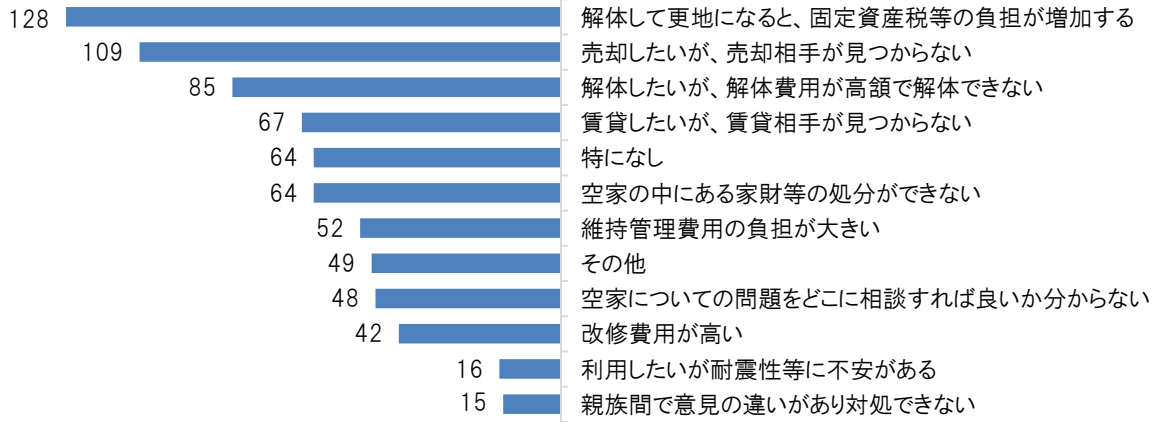
下段:問 8　空家になったきっかけなどについて、お答えください。(複数選択可能)

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 2-41）

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。



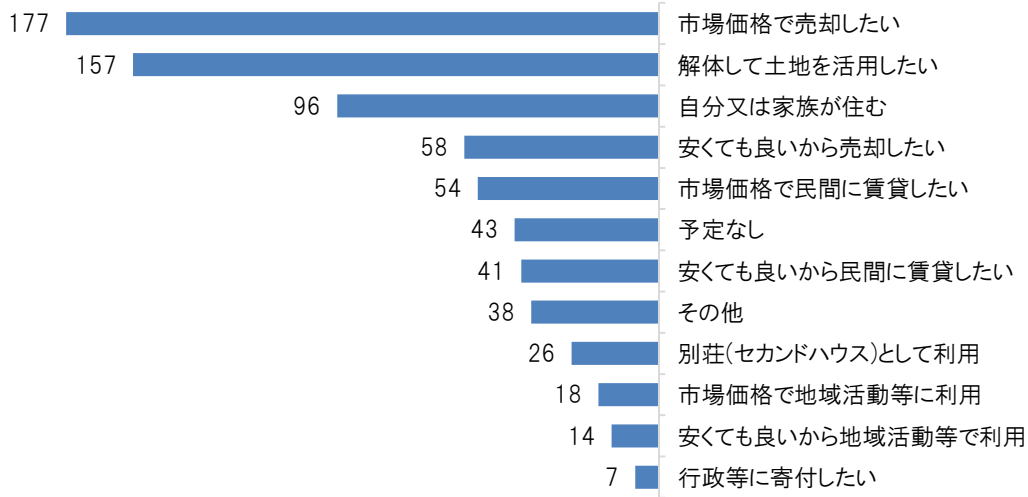
「その他」の回答（一部抜粋）：所有者本人が売却する意志がない、病気により意思確認が困難、所有者本人が認知症や介護が必要な状況であり手続きが困難、維持管理作業を手伝ってくれる人がいないなど

図 2-41　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 2-42）

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 2-42　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 2-43）

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。

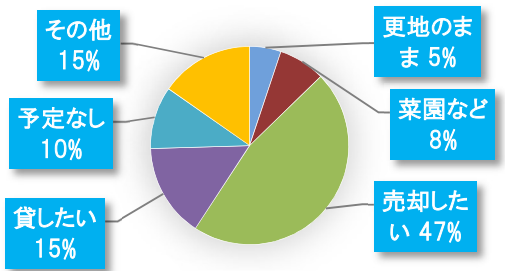


図 2-43　問 13 で「解体して土地を活用したい。」利活用内訳。回答数 157

（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 2-44）

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。

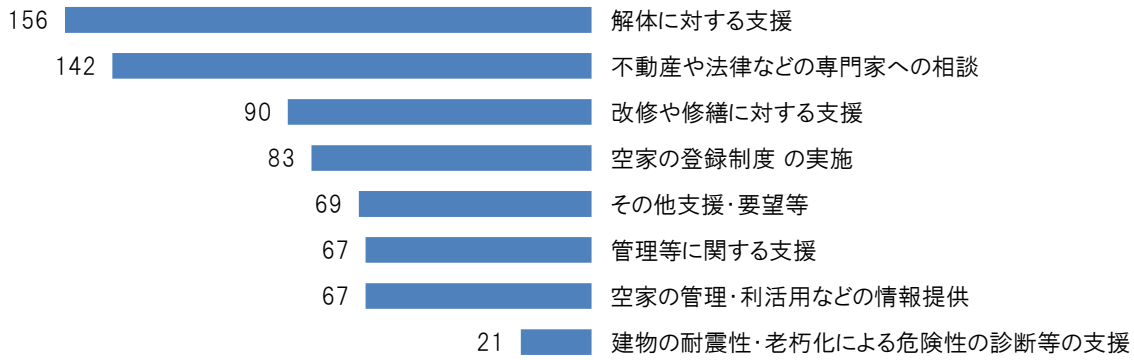


図 2-44　問15　空家を利活用するうえで市に期待する支援、空家対策について要望する事項はありますか。（複数選択可能）　回答者 369 名　回答数 695

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 2-45）

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。

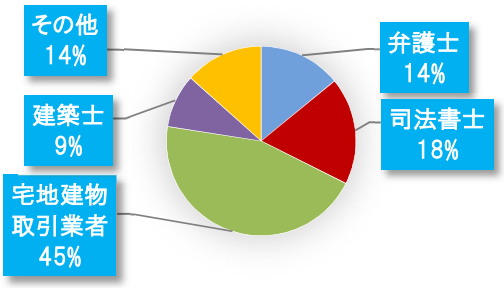


図 2-45　問 15「不動産や法律などの専門家への相談」の相談先内訳　回答数 142

【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。

3　空家等の課題

（1） 発生や増加により想定される問題

「1　千葉市の現状」、「2　千葉市空家等実態調査」において、各種統計や実態調査の結果から千葉市の現状について探ってきましたが、空家等対策を継続して進めていくには、現状で起きている課題解決だけでなく、都度発生する課題にも柔軟に対応できるようにしておく必要があります。

そこで、課題を整理するにあたり、発生や増加により想定される事項の一例をまとめてみました。

ア　空家等

第1章で述べたとおり、空家の増加は防災や衛生、景観等の問題から周辺環境に悪影響を及ぼすだけでなく、地域活力が低下するなど、様々な問題が発生します。そこで、空家等の発生や増加により影響があると想定される問題の一例を以下にまとめました。

住環境への影響	・建物の老朽化に伴い、地震、台風、大雪などの自然災害により倒壊する建物が増加する可能性 ・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 ・管理されていない土地・建物への不法投棄や害虫・害獣の繁殖、悪臭等の発生など周辺へ悪影響を及ぼす可能性 ・建物に対するいたずらなど、景観が悪化する可能性 ・不審者が家に住み着いてしまったり、空家を狙った空き巣や不審火が頻発するなど治安が悪化する可能性
地域の人口減少による地域コミュニティ・地域活力への影響	・小売や医療などの生活関連サービス縮小を招く可能性 ・地域内のコミュニティ活動縮小や住民同士の交流の機会が減少する可能性 ・住民組織の担い手の不足、共助機能低下や防犯・防災力が低下する可能性
資産価値への影響	・管理されない建物は老朽化が早く、敷地も荒れるため、土地・建物自体の資産価値が低下する可能性 ・空家等の増加により地域の魅力が低下し、地域自体の価値も低下する可能性 ・周囲の空家が安く売却されることにより、自己所有の土地建物の資産価値へ悪影響を及ぼす可能性
土地の有効活用への影響	・商業、福祉や医療等、住宅以外として活用したくとも、空家が混在していることで、必要な広さの土地を確保できず、活用できない可能性

イ　空室

平成 25 年の住宅・土地統計調査から「その他の住宅」のうち長屋や共同住宅の空室が半数を占めていることや、今後、人口が減少するものと予想されていることから、一戸建ての住宅と同様に長屋や共同住宅の「空室」が増加することが見込まれます。

そこで、「空室」の発生や増加により、影響が想定される問題を以下に整理しました。

管理機能及び共同住宅内の住環境への影響	・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 ・管理費等の不足により必要な修繕の停滞や耐用年数が経過したマンションの再生もしくは撤去・更地ができない可能性
共同住宅内コミュニティへの影響	・マンション内のコミュニティ活動が縮小し、住民同士の交流機会が減少する可能性 ・管理組合員が減少することによる共助機能低下や防犯・防災力が低下する可能性
資産価値への影響	・空室増加により魅力がない共同住宅と認識され資産価値が低下する可能性 ・管理されない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 ・空室を安く売却されてしまうことにより、自身が所有する空室の価値が低下する可能性
地域への影響	・マンションのスラム化による近隣地域の景観や治安が悪化する可能性 ・老朽化した建物や工作物の材料が飛散し、近隣に人的または物的被害を与える可能性 ・地域活動の縮小や住民組織の担い手が不足し共助機能や防災力が低下する可能性 ・マンションのスラム化により地域の魅力が下がり、地域の資産価値が下がる可能性

ウ　空部屋

単独世帯や夫婦のみの世帯など小型化した世帯が増加傾向となっているのに対し、平成25年時点の1住宅当たり居住室数は4.17となっていることから、今後、居住人数に対して部屋が余り、「空部屋」のある住宅の増加が想定されます。

そこで、「空部屋」の発生や増加により、影響が想定される問題を以下に整理しました。

有効活用の機会損失	・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 ・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
住宅の維持管理・防犯機能への影響	・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 ・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
地域への影響	・住民の地域活動の維持・拡大の機会を損失する可能性

（2） 空家等及び空室、空部屋の課題整理

本市の現状や千葉市空家等実態調査の結果などから見えた問題点、発生や増加により想定される問題点など空家等（内容により空室や空部屋も含む。）に係る課題を整理すると次のようになります。

課題	解決イメージ	対応する主な項目※
■社会情勢との関連性		
将来的な人口及び世帯数の減少に伴う空家等の増加	・定住の促進による利活用促進	方向性 2 【利活用促進】
単独世帯の増加（主に高齢者）による空家等となるリスク増加	・支援等による福祉施設等への利活用促進	
■住宅市場における空家等の課題		
築年数が古い空家等や、管理不全な状態により流通が難しい空家等の増加	・空家等の流通促進 ・空家等の除却等の促進	方向性 2 【利活用促進】 方向性 3 【管理不全空家等】
■所有者等の情報不足		
単独世帯の高齢者が施設に入所するなどの理由により、そのまま空家等となる例が多い	・相談しやすい環境整備 ・空家等の利活用の促進	方向性 1 【予防方策】 方向性 2 【利活用促進】 方向性 4 【連携体制整備】
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	・出前講座・セミナー等による情報発信 ・相続登記をはじめ必要な手続きを促進する取組みの検討	
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	・出前講座・セミナー等による情報発信 ・成年後見制度や信託等の各種制度活用の促進に関する検討	
管理者の高齢化や遠方居住等の事情により定期的な管理が難しい。	・空家等の管理代行等に係る施策の実施	
賃貸経営が難しいことや地域との関係など様々な理由から、他人に貸すことに抵抗がある	・相談しやすい環境整備 ・空家等問題に係る事例紹介等による啓発	
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）	・相談しやすい環境整備 ・出前講座・セミナー等による情報発信	
問題を解消するための方策や制度、相談先がわからない	・相談しやすい環境整備 ・空家等問題に係る事例紹介等による啓発	
■所有者等による管理不全な空家等の放置		
築年数が長い空家等や管理不全な状態の空家等は価値が下がって売れない	・空家等の流通促進 ・空家等の除却等の促進	方向性 1 【予防方策】 方向性 2 【利活用促進】 方向性 4 【連携体制整備】
空家等に愛着があり、売ることができない	・出前講座・セミナー等による情報発信 ・相談しやすい環境整備	
旧耐震基準で建てられた空家等が多く、利活用するためには、必要な性能確保や各種基準への適合などが求められる	・空家等の利活用に関する支援の検討	
空家等を所有している方は、その地域との近所づきあいが少ない傾向にある	・相談しやすい環境整備 ・出前講座・セミナー等による情報発信	
固定資産税等の負担が増加することにより、空家等の解体を敬遠する方が多い	・跡地活用の促進， ・解体しやすい環境整備 ・相談しやすい環境整備	
空家等を市場価格で売却したい方が多く、既存住宅市場に流通できない要因となっている	・相談しやすい環境整備 ・出前講座・セミナー等による情報発信	

※　「方向性 1」から「方向性 4」の詳細につきましては、第 4 章に掲載しております。

課題	解決イメージ	対応する主な項目※
■地域における課題		
空家等が増加すると、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	・空家等の流通促進 ・相談しやすい環境整備 ・出前講座･セミナー等による情報発信	方向性 1【予防方策】 方向性 2【利活用促進】 方向性 4【連携体制整備】
近所づきあいの悪化が懸念されることから問題にしにくい。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	・出前講座･セミナー等による情報発信 ・相談しやすい環境整備	
空家等の所有者等がわからない場合、働きかけが難しい	・所有者等による対処方法の事前確認 ・地域による情報共有の働きかけ等 ・出前講座･セミナー等による情報発信	
住宅以外への利活用をした場合、騒音などによる住環境の悪化が懸念され、踏み切れない	・空家等の流通促進 ・相談しやすい環境整備	
空家等の増加により地域の人口が減少し、地域のコミュニティ活動縮小や地域活力の低下を招くことが懸念される	・空家等の流通促進 ・空家等に関する利活用促進 ・跡地の利活用の促進	
■行政の課題		
空家等は市内に広く所在し、建物の状態や数も刻々と変化するため、継続的な実態の把握が必要	・管理体制システムの構築	方向性 1【予防方策】 方向性 2【利活用促進】 方向性 3【管理不全空家等】 方向性 4【連携体制整備】
相続登記されていないなど空家等の所有者等がわからない場合、所有者等への指導や情報提供などの対応が困難	・出前講座･セミナー等による情報発信	
特定空家等の判断や指導内容には様々な面からの検討が必要	・管理体制システムの構築	
利活用に関する適切な情報を提供できていない	・相談しやすい環境整備 ・空家等の利活用に関する施策の検討 ・出前講座･セミナー等による情報発信	
対策を促進するための課題･検討事項が多くの分野にまたがっている	・相談しやすい環境整備	
既存住宅に比べ、税制などの面で新築住宅に対する優遇措置が多い	・出前講座･セミナー等による情報発信 ・既存住宅市場流通の活性化促進	
現行の建築基準法に合わない、接道していない住宅などは建て替えや売却が困難	・空家等の流通促進 ・空家等の除却等促進	
利活用で住宅以外の用途での活用をするためには法律等での制限が厳しい	・用途変更に係る新たな制度づくりの検討	
■賃貸人･購入者の課題		
空家等を使いたくてもどのように探せばいいのかわからない	・空家等の情報を収集する制度の検討	方向性 1【予防方策】 方向性 2【利活用促進】 方向性 4【連携体制整備】
改修等にかかる費用負担を抑えたい	・負担を低減する施策の検討	
住宅以外へ活用する際、建物の管理方法や地域の方へのアプローチなどのノウハウがない	・空家等の活用について相談しやすい環境整備	

※　「方向性 1」から「方向性 4」の詳細につきましては、第 4 章に掲載しております。

（3） 課題解決に向けて

（2）で課題を整理しましたが、空家等（内容により空室や空部屋も含む。）の問題解決に向けたあるべき姿は以下のようなことが考えられます。

建物の所有者等や関係者

・自身が所有する建物の将来を所有者等やその関係者が積極的に考え、空家等にならないよう事前準備を進めている
・当事者意識を持ち、積極的に空家等の利活用や維持管理等、問題解決に向けた努力を行っている
・セミナーに参加するなどし、必要な情報や知識を積極的に収集している
・情報や知識が十分にあり、問題解決に向けた適切な行動がとれる

地域（住民・地元組織等）

・問題解決に向けた提案や対策実施など、地域として積極的に関わっている
・住宅以外の用途への転換や地域活動の場所としての活用など、問題解決に向けた対策に理解を持ち、必要に応じて協力や支援を行っている
・セミナーに参加するなど、必要な情報や知識を積極的を収集している
・空家等対策を推進するために、所有者等に対して積極的に働きかける意識を持っている

土地・建物

・人口に対して過不足なく住宅が供給されている
・管理者や相続人の所在が明確になっており、連絡体制が樹立されている
・必要とされる方へ建物や跡地が適切に提供がされており、流通が困難な物件が少ない
・住宅以外の用途としても積極的に利活用されている

賃貸・購入等の利活用者

・中古住宅の購入意欲が旺盛で選択肢としてある
・DIYなどのリフォームに関することや各種制度など、中古住宅に関する知識を積極的に収集し、利活用に向けて積極的に行動している
・利活用できる物件の情報が容易に入手できる。住宅以外への利活用に対しても積極的である
・売り主（もしくは貸主）とのトラブルがなく、スムーズに賃貸や売買ができている

法律・制度

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

専門家や事業者、関係機関等

・情報や専門的知見の提供や問題解決に向けた相談などを各分野が相互に連携しながら行っている
・空家等問題の解決に向けた方策の提案や事業実施を各分野が相互に連携しながら行っている
・各分野の協力体制が整備され、円滑に対策の検討や実施が行われている

第3章　空家等対策の基本的な方針

1　取組み方針

第2章で述べた空家等（内容によっては空室や空部屋も含む。）の課題を踏まえ、本市の空家等対策の方針を下記のとおり定めます。

方針1　将来を見据えた空家等対策の推進

空家等の発生や増加に対し、住環境をどう維持し向上させていくかは重要な課題です。そのためには、空家等を居住機能としての利活用だけでなく、居住支援施設など住宅以外へ活用し、その地域に合った住生活に必要な機能に転換していくことも大切です。

また、空家等の利活用は、即効性のある短期的な視点からのアプローチも重要ですが、既存住宅市場の活性化などを含め、今後の社会情勢や本市全体のまちづくりを見据えた対策を行う必用があることから広域的・長期的な視点からのアプローチも大切です。

そこで、都市自体の活力も含め将来に渡り住環境を保全し、本市へ定住の促進を進めながら、千葉市新基本計画や千葉市都市計画マスタープランで示す集約型都市構造の考えなど本市の各計画との連携を図ることができる「将来を見据えた空家等対策の推進」を方針として定めました。

方針2　安全・安心な住みやすい住環境づくりの形成

空家等の発生とそれに伴う不適切な管理は、防災や防犯機能の低下、景観の悪化など地域に悪影響を及ぼします。また、空家等の増加は人口減少につながるため、地域コミュニティの縮小や地域活力の低下なども懸念されることから、地域にとっても身近な問題です。

一方、空家等を人口流入や地域活性化を目的とした施設に利活用し循環させていけば、これらの問題を解決するだけでなく、地域コミュニティや地域活力のさらなる向上も期待できますが、所有者等の意識を変え、意欲的に管理や利活用に取組める環境に整えていく必要があります。

そのためには、所有者等やその周辺だけの問題とするのではなく、意識向上ための働きかけや利活用方法の検討など地域全体の課題としても取り組んでいく必要があります。

そこで、地域全体でこれらの課題を解決していくため「安全・安心な住みやすい住環境づくりの形成」を方針として定めました。

方針3　行政・地域・事業者等との連携による取組み

空家等に関する問題については、すでに所有者等や地域（市民）、各専門家など各主体においても解決に向けた活動を行っており、問題解決に寄与しています。

しかし、原因も解決策も多岐に渡るため、より効果のある対策を進めるためには、お互いが協力し一体となって取り組んでいくことが重要です。また、複雑な問題を解決していく上で必要となる専門家や組織等の掘り起こしを行っていくことも大切です。

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

2　対象とする地区

本計画では、空家法に基づく措置の実績や千葉市空家等実態調査の結果を踏まえ、「市内全域」を計画の対象とします。ただし、施策の実施にあたっては、各区の状況や立地特性に応じたものとします。

また、現時点では重点的に対策を行う地区は定めませんが、将来的に上位計画や他の計画との整合性を図る必要が生じた場合や空家等が集中的に発生した地区が判明した場合など、必要に応じ重点的に施策を実施する地区の設定をします。

千葉市ホームページより

3　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」を含む）」に加え「本市が所有し、又は管理するもの」についても対象とします。

また、「第2章　千葉市の現状と課題」で述べたとおり、本市において供給されている戸数が多く、その増加は空家等同様に地域への影響がある「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」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

第 2 章で述べたとおり、空室が増加していくと建物の維持ができず建物の住環境が悪化し、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、第2章で述べたとおり、活用できれば有効な空間のストックとなります。そこで、空家等や空室の対策を考えていく中で、有効となる対策については空部屋も対象にすることとします。

4　各主体の役割

空家等に関する問題は市域全体に広がっており、地域、法律、環境、福祉、子育てに関することなど原因も解決策も多岐にわたるため、解決していくためには、所有者等が積極的に動くことはもちろんのこと、所有者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3条において、所有者等は「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」とされております。

したがって、空家等を所有することとなった所有等は、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「特定空家等」にならないよう日頃から適正な管理を行うとともに、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「特定空家等」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ていることから、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。

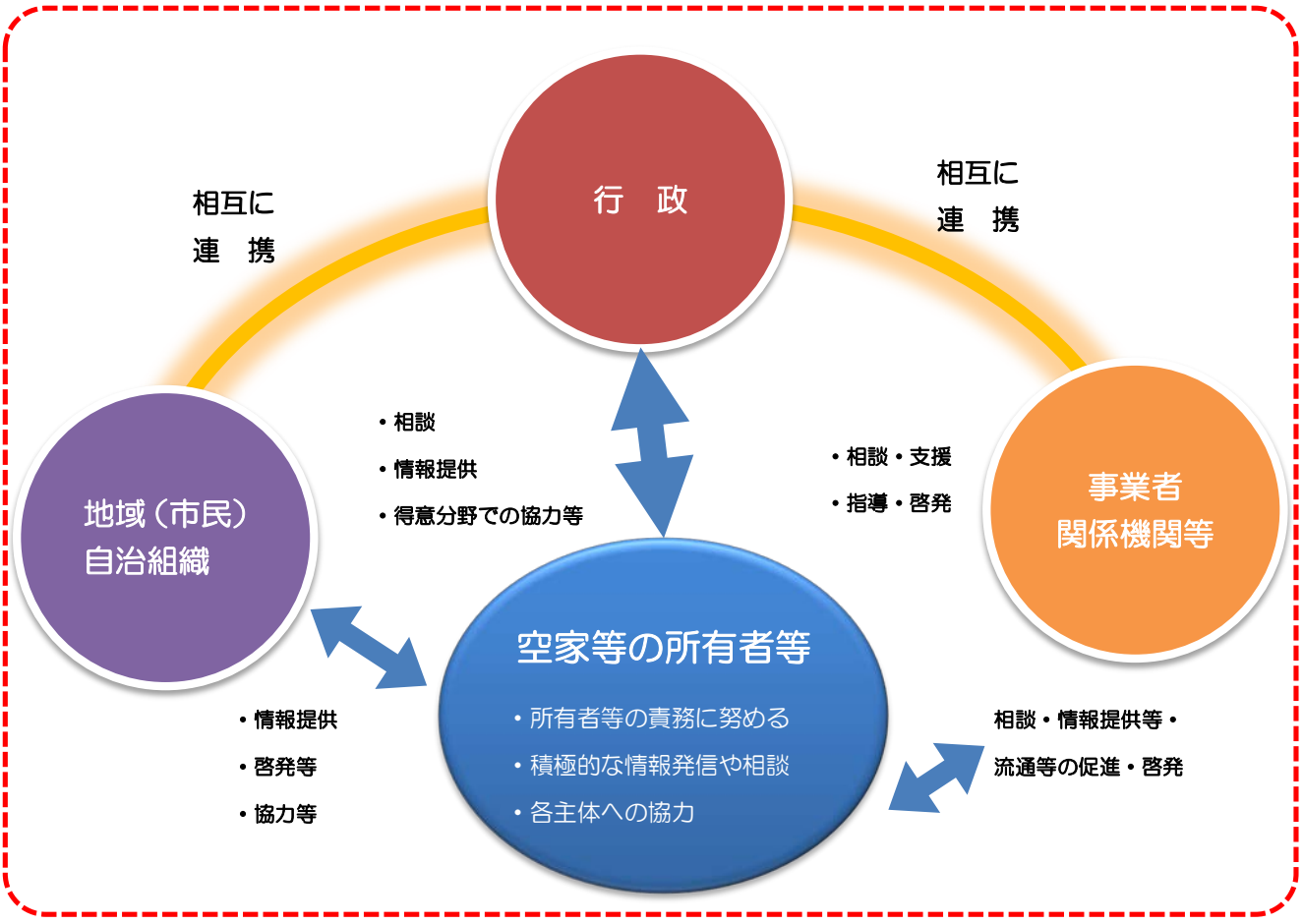
また、空家等に関する対策は全国的に行われており、法律や各種制度も整備されてきていることから、国や県などの各行政機関とも必要に応じて連携を図ります。

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皆様は、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･組織等の皆様にも各主体の取組みへの協力や情報提供、研究等それぞれの強みを生かした協力や支援が求められています。

【各主体の役割のイメージ】

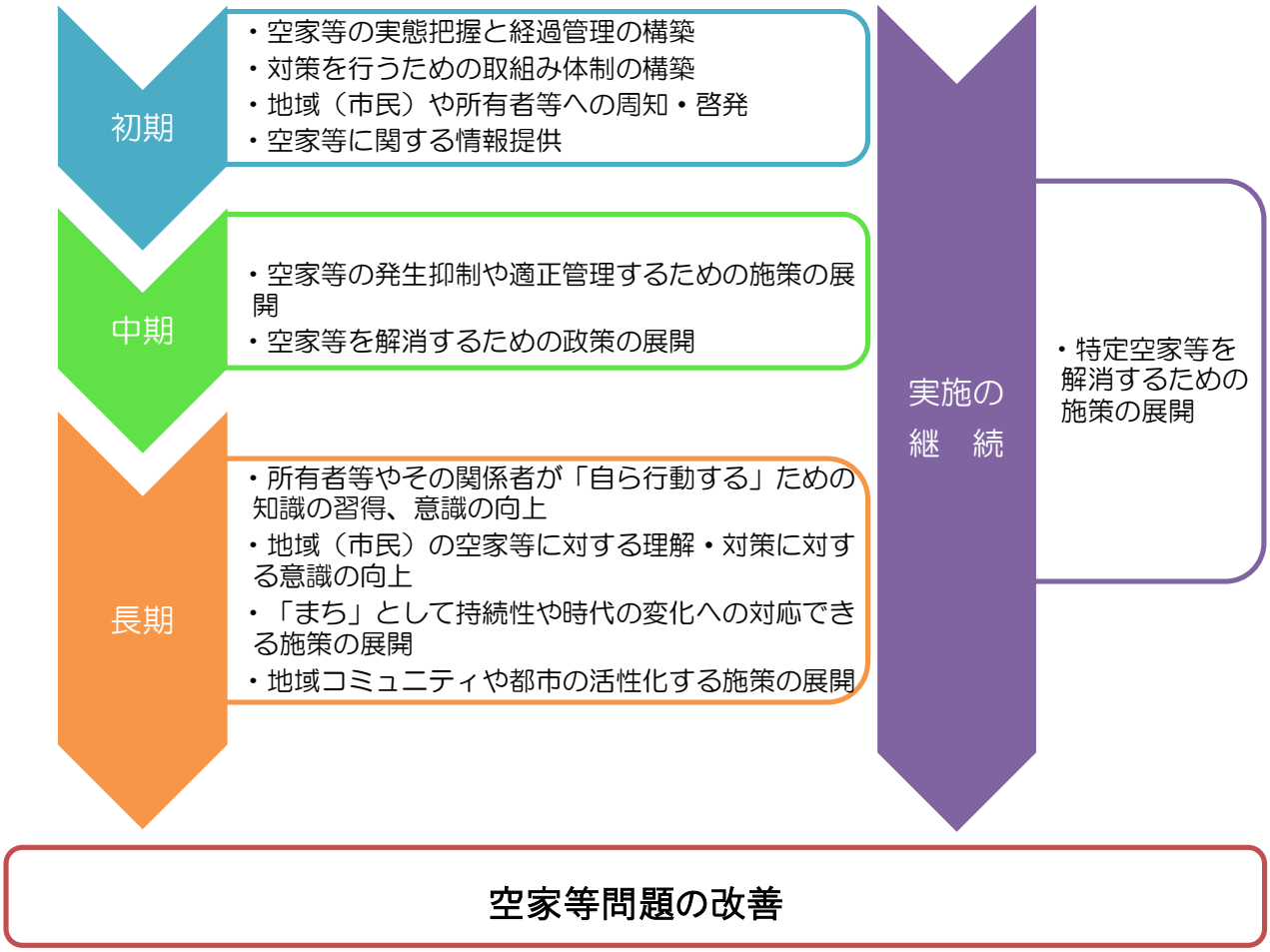


5　取組み目標

空家等（内容によっては空室や空部屋を含む）の問題は複雑かつ長期的に対応していく必要があるため、その解決に導くためには対策も段階的に進める必要があります。

そこで、特定空家等を解消するための施策など、すでに実施している対策は継続して推進し、今後、実施や検討を行う施策については、長期的な視点から目標を定め実施していくこととします。

また、本計画における初期・中期・長期の目標は、計画の進捗状況に応じ随時見直しを行いながら実施していくものとします。



ここで、本計画における初期・中期・長期の考え方は以下のようになります。

初期：計画期間前期（策定時～平成34年）に施策を実施。計画期間内に効果が確認できる。
中期：計画期間後期（平成35年～）に施策を実施。計画期間内に効果が確認できるよう努める。
長期：計画期間後期から次期計画にかけて施策展開を行っていく。

第4章　空家等の対策

1　取組みの方向性

第３章で述べた取組み方針を踏まえ、具体的な空家等対策を展開していくための方向性を下記のとおり定めます。

（1） 取組みの方向性

方向性1　空家等の発生を予防するための方策

空家等はすでに市内に多数存在していますが、これ以上の空家等の発生を未然に防ぐことができれば、良好な住環境と地域コミュニティが維持できます。そのためには、空家等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、取組みの方向性1は「空家等の発生を予防するための方策」としました。

方向性2　空家等の利活用・跡地活用の促進

空家等はそのまま放置されれば地域に悪影響を及ぼすだけですが、利活用することができれば、地域コミュニティの拡大や住環境の向上が期待できます。さらに、住宅以外への転換は「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、取組みの方向性2は「空家等の利活用・跡地活用の促進」としました。

方向性3　管理不全な空家等の発生防止と解消

空家等については、利活用されるまでは適正に管理していかなければ管理不全の空家等となり住環境へ悪影響を及ぼします。したがって、空家等の適切な管理や特定空家等を解消していくことは、良好な住環境や地域活力の維持には重要となります。

そこで、取組みの方向性3は「管理不全な空家等の発生防止と解消」としました。

方向性4　関係団体等との連携体制の整備・相談対応の強化

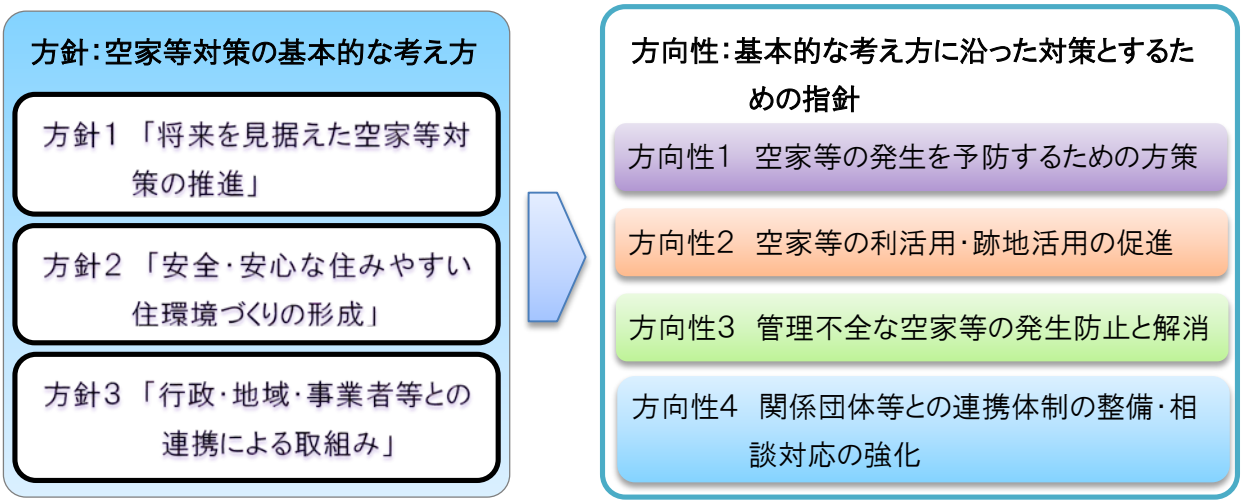
空家等や空室、空部屋に関する問題については、各主体がお互いに協力しながら問題について考え、そこから導き出された解決策を実施していけば一体感が生まれ、より効果のある対策を進めることができると考えられます。

また、問題解決に必要な専門家や組織等の掘り起こしを行うことで、各主体だけでは解決が難しかった問題に対しても様々な角度から解決策を模索することも可能になります。

そこで、取組みの方向性4は「関係団体等との連携体制の整備・相談対応の強化」としました。

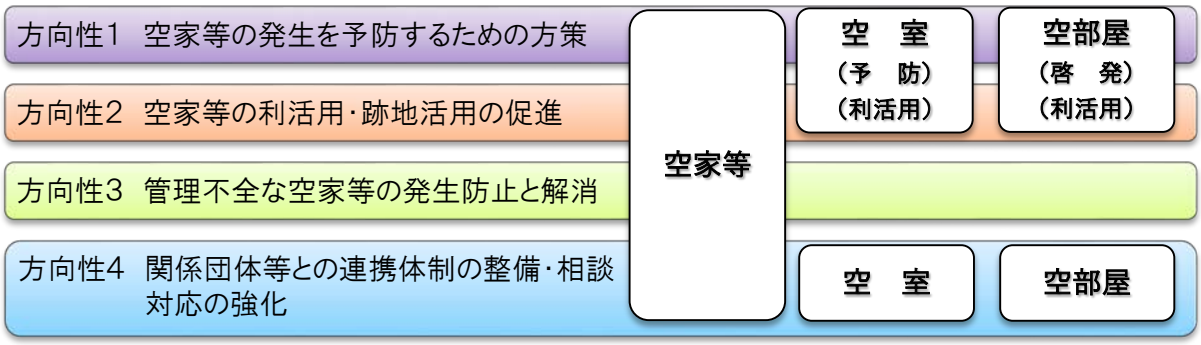
（2） 各方針と取組みの方向性との関係

整理した取組みの方向性と方針との関係は以下のとおりです。



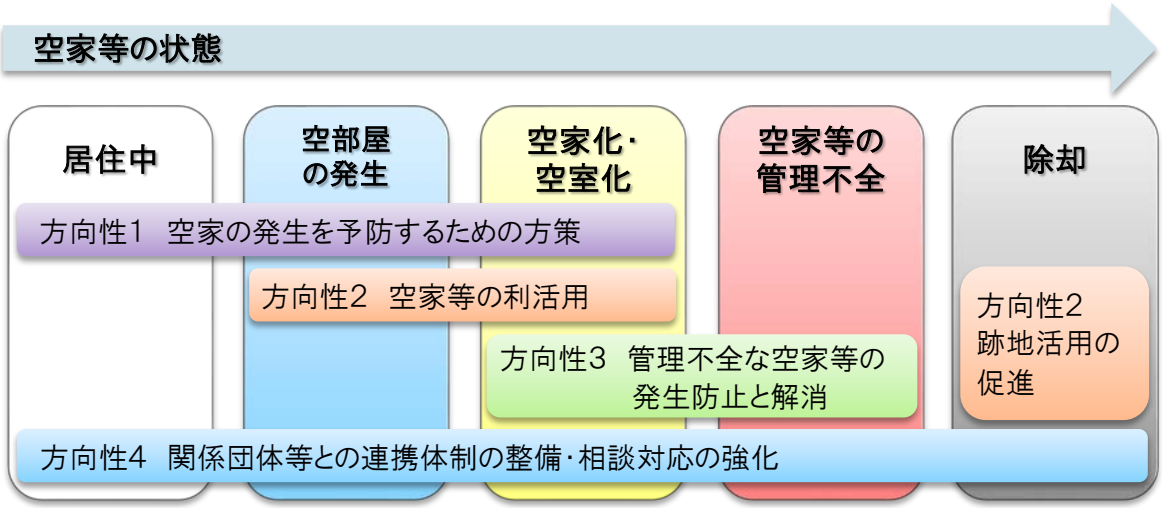
（3） 計画の対象と取組みの方向性との関係

計画の対象（空家等、空室、空部屋）と各方向性との関係は以下のとおりです。



（4） 空家等の状態と取組みの方向性との関係

空家等の状態と各方向性との関係は以下のとおりです。



2　方向性1　空家等の発生を予防するための方策

（1）　所有者等・地域への啓発

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

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

将来的には、空家等や空室、空部屋について問題意識・責任意識の醸成を目指し、啓発活動に関する取組み方法を所有者等や地域から積極的に提案してもらい、提案の実施に向けた検討を迅速に行っていけるような環境整備を進めていきます。

（2）　空家等に関する情報発信・情報収集等

空家等や空室への関心や問題意識を持っていても、解決していくための方法や相談先など空家等についての情報がなければ行動に移すことができません。

そこで、空家等や空室に関し必要な情報が取得しやすい環境を整備していくと共に、市外在住など遠方にお住いの方や入院・施設への入所など様々な理由で気軽に相談できない方々に対し、相談しやすい環境を提供するための手法や体制づくりについて検討を進めていきます。

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

将来的には、地域、専門家団体等を含め、各主体が相互に利用できる空家等や空室に関するデータベースを構築し、情報発信や情報収集ができるように進めていきます。

（3）　居住時からの対策推進、空家等の発生を防止する活動等

空家等や空室になる原因の1つとして、家財整理ができない、登記や権利関係の整理など土地・建物の継承や管理をするための手続きが円滑に進まない等があります。この問題は実際に起こってから対処することが難しく、居住している時（準備段階）から備えておくことが重要になってきます。

そこで、家財整理や相続に関することなど、準備段階に関する情報が取得しやすい環境の整備を進め、準備段階に関する意識が向上するような対策を検討していきます。

また、地域、専門家団体等と連携を図り、高齢者の方を中心に、相談窓口の案内や相談会に関する情報を提供できる体制の整備、準備段階から利用できる制度の普及・啓発などを進めていきます。

将来的には、家財整理に関する情報提供や支援などを検討していきます。また、空家等や空室の発生や増加は防災・防犯面などで悪影響が懸念されることから、地域が生活環境の保全等を目的としたまちづくりの取組みを行うことも重要となりますので、地域活動を支援できる取組みを検討していきます。

進める取組み	取組みイメージ	実施中、検討・実施する対策
気軽に相談できる環境の提供	空家等対策に関する総合的な問い合わせ対応窓口の Web 上への設立や他団体のホームページと連携など利用しやすい環境の整備。	・空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)【実施中】 ・あんしんケアセンター等と連携し空家相談等の実施及び情報提供 ・Web 等を活用した、市外在住者等のための問合せや対応
建物の持続的使用や身近な相談ができる環境づくり	高齢者等の登記や権利関係の整理など建物を継承していくための準備や相談ができる体制整備。	・千葉市三世代同居等支援事業【実施中】
各種媒体を活用した空家等問題に関する周知や啓発	相続や登記など権利関係への対処、利活用事例、相談先など空家に関する情報について各種媒体(冊子、チラシ、Web など)を活用し周知や啓発を推進。	・空家問題事例集の作成 ・空家・空室・空部屋活用事例集の作成 ・活用事例の Web 掲載
制度活用やその他取組みとの連携	国や県などの各種制度活用や情報提供による空家等対策の充実。弁護士会や司法書士会等と連携し、各種制度活用の普及・啓発や情報提供等の検討。	・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
専門家のアドバイスによる空家に関する知識や意識の向上	市の職員及び専門家(弁護士、司法書士、建築士、耐震診断士、宅建士等)など、空家問題に詳しい人材の派遣や空家問題に関する講演・相談会を実施。	・出前講座・セミナーの実施 ・アドバイザー派遣 ・住み替え相談

3　方向性2　空家等の利活用･跡地活用の促進

（1）　空家等の利活用･跡地活用に関する情報提供と啓発

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

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

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

（2）　空家等の流通促進

空家等や空室の流通には既存住宅流通の活性化が必要となります。一方、空家等の中には、市街化調整区域などの法律等による制限や立地条件の悪さなどから流通が難しい物件もあります。

また、購入･賃貸希望者側の意向は様々ですが、物件を探し出すツールや情報量が少なく、購入･賃貸希望者がいても自分たちの要望に合った物件かどうかの判断が難しい実態があります。

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

将来的には、既存住宅の流通促進により、空家等や空室も積極的に取扱われる環境を目指します。

（3）　空家等の利活用促進･跡地活用促進

空家等は地域活動での利活用や医療･福祉･子育てなど居住機能以外への利活用も考えられます。そこで、専門家団体や企業･大学などと連携し、所有者等に対して空家等の利活用に関する提案を行う取組みを進めます。

また、住宅以外の施設に転用する際にはその施設に合った性能や各種基準への適合が求められることから、国の動向も踏まえながら、転用がしやすくなる対策について検討していきます。空室、空部屋についても同様の可能性があることから、事例等を収集しながら適宜検討していきます。

一方、跡地の利活用にあたっては、建築物の建替えや駐車場などの自己利用、売却･賃貸等が考えられますが、敷地の形状や道路への接道など条件によっては利活用が難しいものもあります。

そこで、各種団体や企業･大学等との連携をしながら跡地活用に関する調査･研究を進めます。また、地域の活動で跡地活用をすることも考えられるため、地域活動に積極的な団体等との連携や情報交換など跡地活用の機会創出に関する対策を進めていくと共に、今回行った実態調査の結果から、税の負担が上がることによって解体を拒んでしまうケースが多いという傾向が見られたことから、空家等の解体･跡地活用を円滑に進められるような支援を検討していきます。

将来的には、空家等の利活用や跡地活用をしようと考えるときに様々な選択ができるような形を目指し

ます。そして、人口減少や少子高齢化をはじめ本市で今後懸念される課題に対し、関係施策と連携しながら施策の検討・実施に努めます。

（4） 利活用を促進させるための支援

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

将来的には、支援に頼ることなく積極的に空家等の利活用が行われる環境形成を目指します。

進める取組み	取組みイメージ	実施中、検討・実施する対策
空家等の利活用に関する相談体制の整備	・空家の有効活用に関する相談に対応するための体制整備。 ・高齢者の方へ、民生委員等と連携した情報提供の実施。	・空家の利活用に関する相談窓口の設置(再掲)、相談員の現地派遣【実施中】
空家等、空室、空部屋に関する利活用促進	子育て、新婚、高齢者、民泊施設などへの利活用に係る支援を検討。	・千葉市特区民泊施設の環境整備促進事業【実施中】
空家等の流通促進	・空家等をWeb等に登録してもらい、所有者と活用希望者をマッチングする制度の検討。 ・空家等を流通促進する取組みの検討。 ・自宅を借上げ、賃貸住宅として転貸する制度や流通を促すための制度など、各種制度の活用促進や情報提供。	・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) ・市街化調整区域内の空家等の利活用に向けた制度検討 ・相談会の実施等 ・セーフティネット法に基づく登録制度の活用検討 ・マイホーム借り上げ制度や安心R住宅などの制度活用の促進
企業・大学等との連携による空家等・空室・空部屋・跡地の利活用検討	企業や大学等と連携し、空家等・空室・空部屋・跡地の有効活用や利活用促進など、対策を充実させるためのプロジェクトの検討。	・空家等対策のモデル事業に対する支援
住宅以外への利活用検討	住宅以外の施設に空家等を転用する取組みの検討。	・福祉施設等への利活用
空家等の維持管理に関する取組みの促進	協定締結による空家等の管理代行サービスの情報提供。	・空家等の植木剪定・除草等に関する代行者の紹介 ・空家の管理代行サービス事業者との連携検討
跡地活用の促進	空家等を除却して活用する取組みの検討。	・モラルハザード(支援制度の恩恵を受けたいために、空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
空家等の継続的な把握	効率的に空家等の状況を把握するための仕組みづくり	・管理台帳システムの構築の検討

4　方向性3　管理不全な空家等の発生防止と解消

（1）　空家等の適正管理

空家等が管理不全な状態で放置されると、地域に様々な悪影響を及ぼすことになります。そこで、空家法や空家条例には、所有者等が空家等を適切に管理すべき旨規定されています。しかしながら、所有者等が、遠方に住んでいる、施設に入所している等の理由により、空家等の管理、修繕、除却等が困難になっているといった実態があり、本市においても、住宅の老朽化、敷地内の立木や雑草の繁茂など、管理不全な空家等に関する情報が寄せられています。

このようなことから、空家法・空家条例に定められた所有者等の責務について周知することはもとより、空家等の所有者等に代わって事業者が空家等を管理するサービスの紹介など、所有者等が適切な管理をする上で必要な情報の提供や助言、援助を行うことで、管理不全な空家等の発生の防止に努めます。

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

（2）　法令等に基づく特定空家等対策

管理不全な空家等（特定空家等）については、空家法及び空家条例に基づき、必要な措置を行います。まず、千葉市空家等実態調査や市民からの通報などから特定空家等と思われるものについて、現地調査や所有者調査を実施します。調査の結果、空家等であり、かつ、管理不全であると認められる場合は、特定空家等と判定し、所有者等に対して必要な措置を講じるよう指導、勧告、命令等を行うことで、特定空家等の解消を積極的に促進します。これらの対応は、区役所を中心に関係部署と連携して進めます。

勧告を行った特定空家等の土地に係る固定資産税・都市計画税については、地方税法の規定に基づき、いわゆる住宅用地特例の対象から除外します。また、正当な理由なく命令に従わない場合には、市では独自に、所有者等の氏名等を公表する旨を空家条例で規定しており、空家等の適切な管理につなげていきます。

これらの措置を講じてもなお、管理不全な状態が解消されない場合には、市が所有者等に代わり必要な措置を講じる「行政代執行」について検討し、他の手段を取ることが困難で、かつその状態を放置することが著しく公益に反すると認められた場合には、行政代執行法に基づき、行政代執行を実施します。

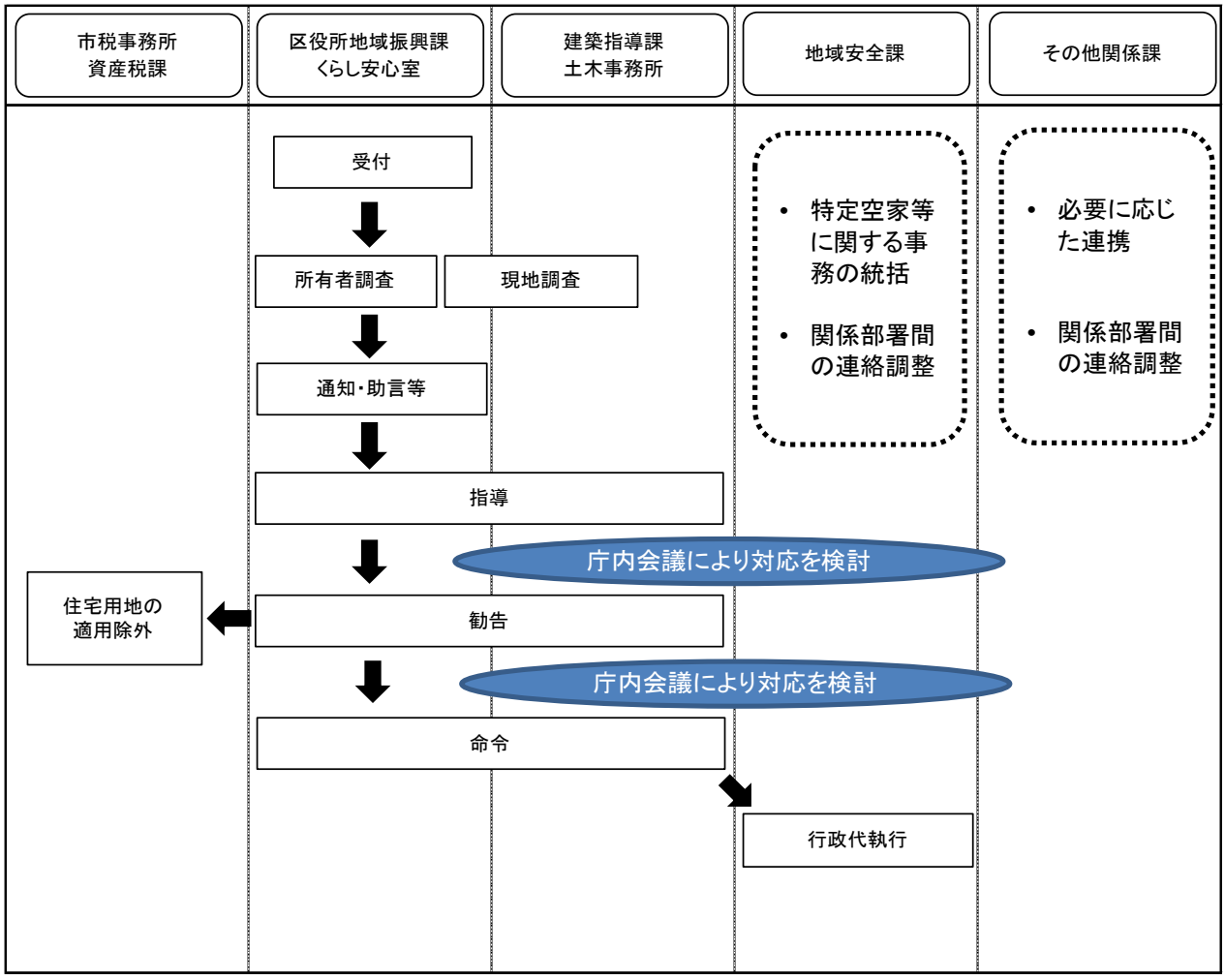
特定空家等の所有者等（相続人）が不明・不存在の場合には、命令等を行うことなく代執行ができる旨（略式代執行）が空家法に規定がされていることから、必要に応じ略式代執行を検討するとともに、民法に規定される財産管理人制度を活用した特定空家等の解消について、弁護士会や司法書士会と連携し、検討を進めます。

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

進める取組み	取組みイメージ	実施中、検討・実施する対策
空家等の適正管理	関係法令に基づく空家等の適正管理の促進	・法令に基づく必要な措置（指導、勧告、命令、代執行等）及び空家法・空家条例の周知【実施中】
制度活用やその他取組みとの連携	国や県などの各種制度活用や情報提供による空家等対策の充実。弁護士会や司法書士会等と連携し、各種制度活用の推進や情報提供等の検討。	・空き家の譲渡所得3000万円特別控除の案内【実施中】 ・成年後見人制度、相続・不在者財産管理人制度、信託等の活用推進（再掲）
空家等の継続的な把握（再掲）	効率的に空家等の状況を把握するための仕組みづくり（再掲）	・管理台帳システムの構築の検討（再掲）

＜特定空家等に対する措置の内容＞

特定空家等に関するフロー図



5　方向性4　関係団体等との連携体制の整備･相談対応の強化

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

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

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

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

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

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

第5章　対策の推進と実施体制

1　対策の実施体制

（1） 庁内の連絡体制の整備

本市では、特定空家等への対処だけでなく、今後も増加が見込まれる空家等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、経済等の各関係部署で会議を設置するなど、連絡体制の整備に努めています。

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

（2） 千葉市空家等対策協議会

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

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きます。

（3） 各専門家団体等との連携

空家等がもたらす問題は、多岐の分野に渡っており、その内容も専門的となります。利活用や流通の促進などの面において、より的確かつ迅速に対応を行うためには、法務、不動産、建築、福祉などの各専門家団体や空家等に関する事業を行っている事業者、NPO、UR 等の各種関係機関と官民協働で進めていく必要があります。

そこで、団体や人材の協力が得られる体制の整備に努めます。また、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。

（4） 地域との連携

空家等対策を進める上では、その実態を把握することが大切です。

また、空家等対策は地域の課題でもあることから対策を進める上では、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連携・協働に努めます。

（5） 国や県等の関係行政機関との連携

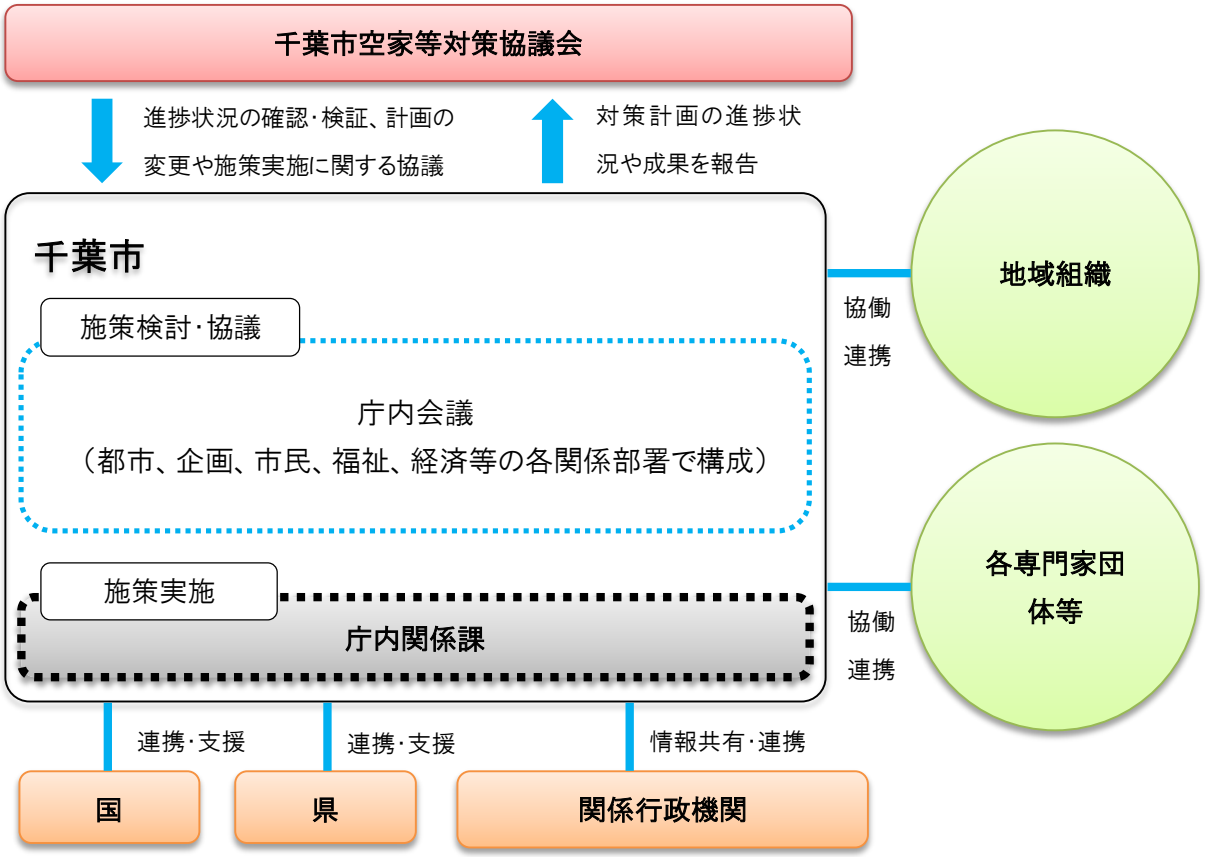
空家等対策に取組んでいくためには、国の基本指針や県の技術的な助言を踏まえ実施していく必要があります。また、空家等に関する様々な制度、支援などもあることから、情報交換や制度活用など、国や県と連携しながら対策を進めていきます。

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。

【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	建物に関すること	空家等の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】



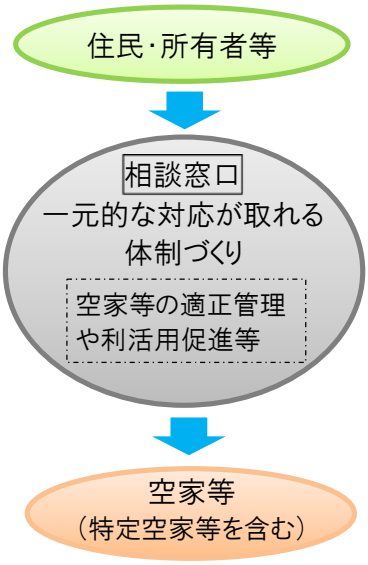
2　住民等からの空家等に関する相談への対応

（1）　庁内における相談体制

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、市民局が取りまとめ、関係部署と連携しながら対応し、利活用に関する相談は、都市局により対応していますが、今後、より一元的な対応が取れる体制の整備していきます。

（2）　専門家団体等との連携による相談体制

市民の方から受けた相談内容について、今後、専門家団体等と連携して対応していきます。そして、市民等が抱える課題に対し、的確かつ迅速に対応できる連絡体制の整備をしていきます。



3　進行管理

本計画の目標を実現していくには、各施策の進行管理を適切に行う必要があります。そこで、庁内関係部局間や各主体と相互に情報提供や進捗確認ができる環境の整備を進めていきます。

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。

具体的な施策のスケジュール

方向性1　空家等化を予防するための方策	施策(案)	実施時期
気軽に相談できる環境の提供	空家の利活用に関する相談窓口の設置	☆
	あんしんケアセンター等と連携し空家相談等の実施及び情報提供	◎
	Web 等を活用した、市外在住者等のための問合せ対応	◎
建物の持続的使用や身近な相談ができる環境づくり	三世代同居等支援事業	☆
各種媒体を活用した空家等問題に関する周知	空家等問題事例集の作成	◎
	空家等･空室･空部屋活用事例集の作成	◎
	活用事例の Web 掲載	◎
制度活用やその他取組みとの連携	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	◎
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	出前講座･セミナーの実施	◎
	アドバイザー派遣	◎
	住み替え相談	◎

【凡例】 ☆:実施中　◎:計画初期に検討開始(もしくは早期実現)　○:計画中期に検討開始(もしくは実施まで)

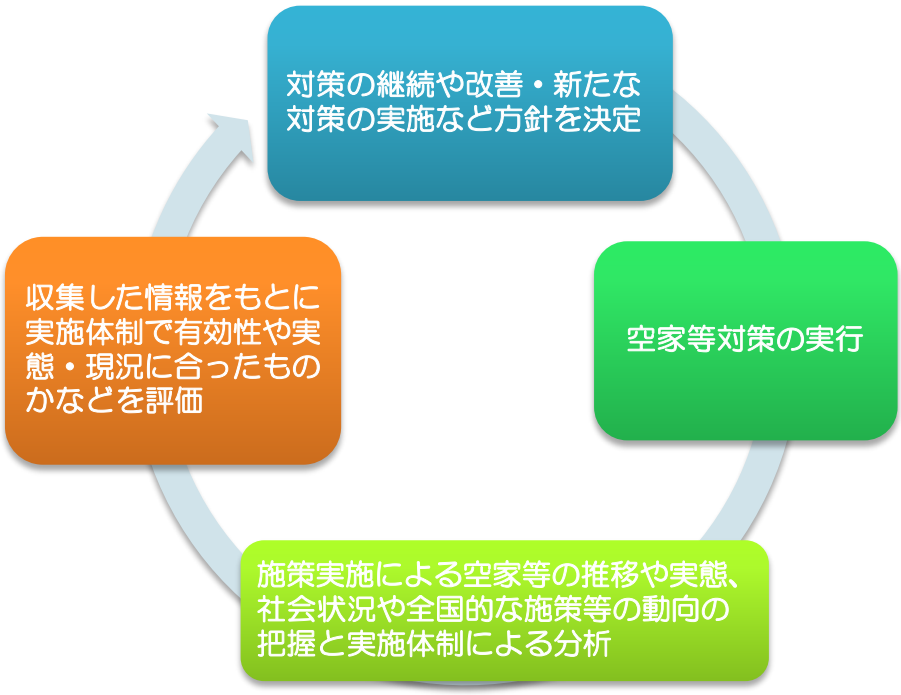
方向性2　空家等の利活用・跡地活用の促進　　施策(案)		実施時期
空家等の利活用に関する相談体制の整備	空家の利活用に関する相談窓口の設置(再掲)	☆
	相談員の現地派遣	☆
空家等、空室、空部屋に関する利活用促進	千葉市特区民泊施設の環境整備促進事業	☆
空家等の流通促進	空家等の情報提供の推進(全国的なネットワーク(全国版空き家・空き地バンク)を活用した情報発信)	◎
	市街化調整区域内の空家等の利活用に向けた制度検討	◎
	相談会の実施等	◎
	セーフティネット法に基づく登録制度の活用検討	◎
	マイホーム借り上げ制度や安心Ｒ住宅制度等の活用促進(パンフ配布等)	◎
企業・大学等との連携による空家等・空室・空部屋・跡地の利活用検討	空家等対策のモデル事業に対する支援	◎
住宅以外への利活用検討	福祉施設等への利活用	○
空家等の維持管理に関する取組みの促進	空家等の植木剪定・除草等に関する代行者の紹介	◎
	空家の管理代行サービス事業者との連携検討	◎
跡地活用の促進	モラルハザード(支援制度の恩恵を受けたいために、空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	◎
空家等の継続的な把握	管理台帳システムの構築の検討	○

方向性3　管理不全な空家等の防止と解消　　施策(案)		実施時期
空家等の適正管理	法令に基づく必要な措置(指導、勧告、命令、代執行等)及び空家法・空家条例の周知	☆
制度活用やその他取組みとの連携	空き家の譲渡所得3000万円特別控除の案内	☆
	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)	◎
空家等の継続的な把握(再掲)	管理台帳システムの構築の検討(再掲)	○

方向性4　関係団体等との連携体制の整備・相談対応の強化　　施策(案)		実施時期
連携体制の構築	千葉市空家等対策協議会の運営	☆
	協定の締結による相談体制等の整備	◎
相談体制の構築	各施策に係る情報提供等の連絡体制の整備	◎
調査研究等の実施	協定の締結による調査研究等の実施や支援	○

【凡例】 ☆:実施中　◎:計画初期に検討開始(もしくは早期実現)　○:計画中期に検討開始(もしくは実施まで)

空家等に関する対策の実施にあたっては、高齢社会及び将来的な人口減少社会など社会情勢の変化の中でも持続可能な「まち」となるよう、施策の実施状況や全国的な施策の動向を分析・評価し、実態やその時々の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。



参考資料

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。本計画の策定においては、計 4 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	小林　秀樹	千葉大学大学院工学研究科　教授
2	齋藤　泰斗	千葉県弁護士会
3	周藤　利一	明海大学不動産学部　教授
4	高橋　弘吉	(一社)千葉県宅地建物取引業協会千葉支部　副支部長
5	林　克忠	千葉市民生委員児童委員協議会会長
6	原口　正子	(公社)全日本不動産協会千葉県本部　支部長
7	原田　雅男	千葉市町内自治会連絡協議会会長
8	古田　善宏	千葉司法書士会　千葉支部
9	松薗　祐子	淑徳大学総合福祉学部社会福祉学科　教授
10	宮下　登久子	(公社)千葉県建築士事務所協会　千葉支部

任期　～平成 31 年 7 月 31 日

（敬称略　役職等は委嘱時の名称）

（2） 経緯

年月	内容
平成 29 年　8 月	千葉市空家等対策協議会運営規程(案)の承認について 千葉市空家等対策協議会の概要と今後のスケジュールについて本市の空家の現状について 千葉市空家等実態調査について(調査項目･老朽危険度判定について)
平成 29 年 11 月	活用事例応募者との意見交換 平成25年度空き家実態調査結果(概要) 空家等実態調査の中間報告(現地調査) 千葉市空家等対策計画骨子(案) アンケート調査の項目(空家等実態調査)
平成 30 年　1 月	空家等実態調査の中間報告 千葉市空家等対策計画(素案)について
平成 30 年　3 月	空家等実態調査の調査結果報告 千葉市空家等対策計画(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、都市局建築部住宅政策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。

参考資料2　千葉市空家等対策計画策定推進会議

本計画の策定に向けては、庁内関係部局で構成された「千葉市空家等対策計画策定推進会議」を平成 29 年 8 月に設置し、情報共有や施策の検討、調整等を行っております。

ここでは、会議よる庁内関係課の意見集約及び会議の下部組織である検討会による取組みや施策についての詳細な検討を行いました。

（1） 千葉市空家等対策計画策定推進会議　委員

局	課
都　市　局	住宅政策課、都市総務課、都市計画課、建築指導課
総　合　政　策　局	政策企画課
市　民　局	地域安全課
保　健　福　祉　局	地域福祉課、高齢福祉課
こ　ど　も　未　来　局	こども企画課
経　済　農　政　局	経済企画課

（名称は平成 29 年度　時点）

（2） 経緯

年月	内容
平成 29 年　8 月　第1回　会議	会議の進め方、空家等対策計画の検討スケジュールの確認
平成 29 年 10 月　第 1 回　検討会	千葉市空家等対策計画（骨子案）及び取組の方向性（案）の検討
平成 29 年 12 月　第 2 回　検討会	千葉市空家等対策計画（素案）の検討及び空家等対策の施策に関する検討
平成 30 年　2 月　第 3 回　検討会	千葉市空家等対策計画（案）の検討
平成 30 年　3 月　第 2 回　会議	千葉市空家等対策計画（案）の報告

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※）

※千葉市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%
バス停が近くにあれば借りたい → 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 →	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業務委託関係資料

（1） 実態調査の周知関係

ア　HP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。（ご協力のお願い）**

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出向いての調査**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

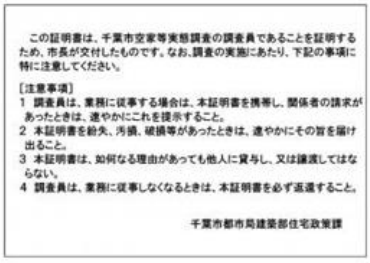
調査の内容

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）

身分証明書（裏）



（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。

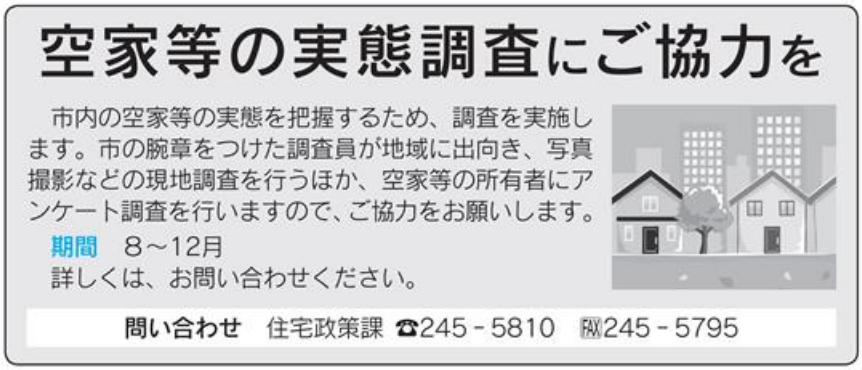
アンケートを受け取った方へのお願い

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

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）



（2） 空家等現地調査･意向調査（アンケート調査）関係資料

現地調査　調査票

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	RC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（㎡）		建築面積（㎡）		延べ面積（㎡）							
	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		内容	管理状態			緊急性の有無	
管理状況	建物	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
			分からない	定期的に管理されている（年　回）			
		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
		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
	敷地	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
		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
		動物等の住みつき、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

現地調査　老朽危険度判定項目

「老朽危険度判定基準」（外観目視により判定できる項目）

評定区分		評定項目	評定内容	評点		最高評点
1	構造一般の程度	①基礎	イ　構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	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※	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※	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※	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※	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	イ　延焼のおそれのある外壁があるもの	10		40
			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）一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

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。

アンケート調査　案内文

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

裏面に続きます。

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、どこか相談できるところはありますか？

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：　千葉市　すまいのコンシェルジュ　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●―●

（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．自身を含めた親族の共有（計　　名）　　6．自身を含めない親族の共有（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．自身を含めた親族の共有（計　　名）　　6．自身を含めない親族の共有（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　⇨ **問17にお進みください。**
2．居住はしていないが、様々な形で使用している　⇨ **問7－1にお進みください。**
3．居住していない※　⇨ **問8以降にお進みください。**

※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（　　）

⇨ <u>問１３以降にお進みください。</u>

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分からない
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 ※1 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たら登録を希望しますか。

1. 希望する。※2　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	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
1 単身世帯	150	24.7%
2 夫婦と子供の世帯	143	23.5%
3 夫婦のみの世帯	139	22.9%
4 ひとり親と子供の世帯	44	7.2%
5 親子、孫の3世代にわたる世帯	22	3.6%
6 その他	55	9.0%
未回答	55	9.0%
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 良好な近所付合いをしている人がいる	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
1 昭和 29 年以前	15	2.5%
2 昭和 30 年～55 年	407	66.9%
3 昭和 56 年～平成 12 年	120	19.7%
4 平成 13 年以降	5	0.8%
5 不明	36	5.9%
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。

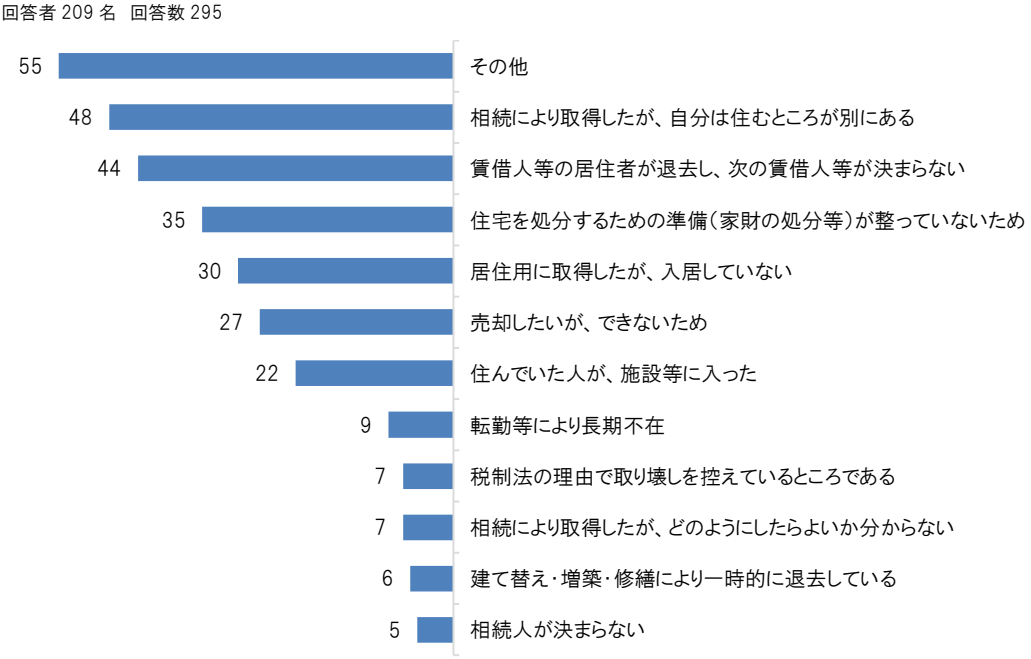
問6　現在、対象住宅に居住していますか。(1 つ選択)　回答数 608(未回答含む)

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%

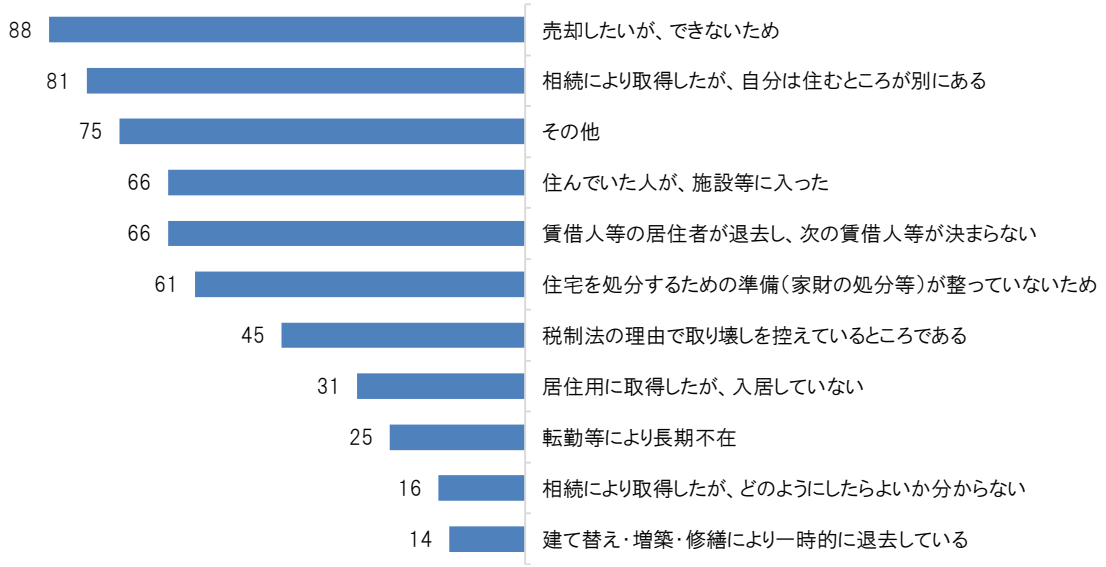
「その他」の主な内容：駐車場を利用、会の集まり、事務所など

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

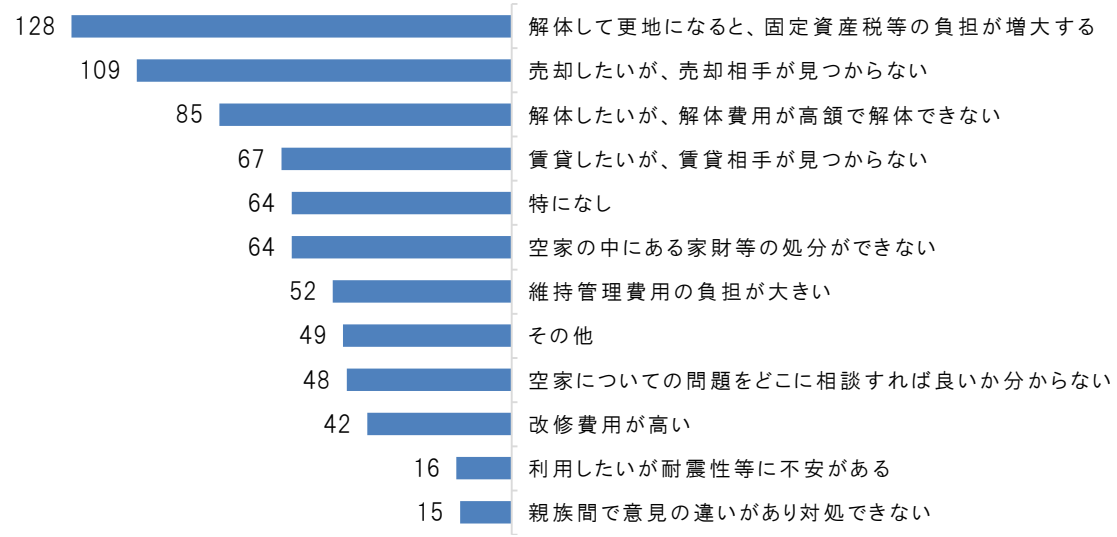
回答	回答数	割合	回答	回答数	割合
1　室内の清掃	96	9.2%	6　庭木・雑草の手入れ	291	27.8%
2　空気の入れ替え	151	14.4%	7　戸締りの確認	170	16.3%
3　破損個所の修繕	85	8.1%	8　特に何もしていない	63	6.0%
4　水回りの点検	63	6.0%	9　その他	14	1.3%
5　郵便物等の回収	112	10.7%			
			合計	1,045	100%

「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

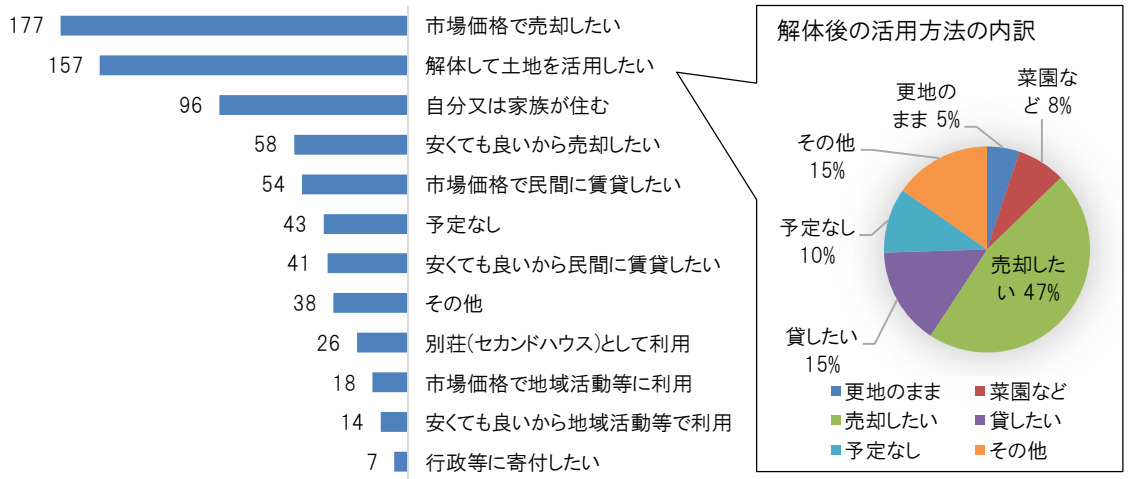


「その他」の主な内容:所有者本人が売却する意志がない、病気により意思確認が困難、所有者本人が認知症や介護が必要な状況であり手続きが困難、維持管理作業を手伝ってくれる人がいない など

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



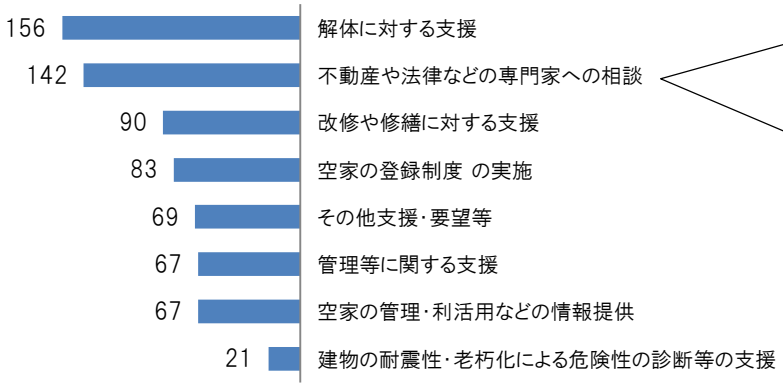
「その他」の主な内容:建替えて住む、子供に贈与・任せる、考えているところ、新しい賃貸住宅を建築、会の集り・研究所・事務所として使用中など

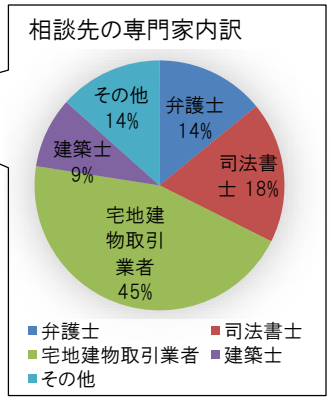
問14 将来的なことをどなたかに相談していますか。（複数選択可能）　回答者 477 名　回答数 568

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たら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らどうか。
- 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。専門的な話し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し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5　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百二十七号

（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って居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）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。

（空家等の所有者等の責務）

第三条　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ものとする。

（市町村の責務）

第四条　市町村は、第六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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条　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　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、又はこれを変更しようとするとき　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）

第六条　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（第十四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若しくは第十項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　市町村は、空家等対策計画を定め、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。

4　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変更並びに実施に関し、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。

（協議会）

第七条　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。

（都道府県による援助）

第八条　都道府県知事は、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。

（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、第十四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、当該職員又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っ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、その保有に当たっ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って、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（周辺の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。以下第十三条までにおいて同じ。）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。

（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。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条　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るよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第十四条　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の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の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、その者の負担において、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に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、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、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11　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。

12　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。

13　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。

14　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。

15　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。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条　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。

（過料）

第十六条　第十四条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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、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。

（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、市長が口頭です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)までに相当な期間をおいて、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。

千葉市空家等対策計画（平成 30 年 7 月）

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

資料6

空家等対策に関する協定について

1　協定を締結する目的

空家等の問題は多岐にわたるため、空家等の有効活用、適正管理、空家等発生の未然防止等を推進するためには、様々な専門家の団体が連携しながら専門的な立場で支援や相談していく体制や情報共有等を行う体制を構築することが必要不可欠である。そこで、協定を締結し専門家団体等や地域と連携することで支援や相談する体制の構築を目指す。

2 連携事項(案)

(1) 空家等の所有者等に対する相談環境の整備、啓発に関する事項

市民相談対応できる専門的な窓口の設置や相談内容に適した各窓口への誘導、パンフレット等の作成・配布やセミナー実施等の啓発活動の実施・協力、取組への積極的な提案や参加など。

【想定される主な施策】

・あんしんケアセンター等と連携し空家相談等の実施及び情報提供
・Web 等を活用した、市外在住者等のための問合せや対応
・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
・出前講座・セミナーの実施
・アドバイザー派遣
・住み替え相談
・相談会の実施等
・マイホーム借り上げ制度や安心 R 住宅などの制度活用の促進

(2) 空家等の流通促進に関する事項

市民相談対応できる専門的な窓口の設置や相談内容に適した各窓口への誘導、空家・空室・跡地の活用方策検討や相談会の実施など流通促進に向けた事業の実施・協力、取組への積極的な提案や参加など。

【想定される主な施策】

・空家等の情報提供の推進(全国的なネットワークを活用した情報発信)
・相談会の実施等
・空家等対策のモデル事業に対する支援
・福祉施設等への利活用
・空家等の植木剪定・除草等に関する代行者の紹介
・空家の管理代行サービス事業者との連携検討

(3) 空家等対策に関する情報の共有、調査・研究に関する事項

ホームページへの掲載などによる事業の紹介や定期的な情報交換会の実施による情報の共有、空家等対策に関する調査・研究の実施・協力、取組への積極的な提案や参加など。

【想定される主な施策】

・空家等の情報提供の推進(全国的なネットワークを活用した情報発信)
・相談会の実施等
・空家等対策のモデル事業に対する支援
・福祉施設等への利活用

3 協定締結先について （案）

他市の事例を参考に作成。なお、より効果的な施策を実施してくためには、様々な企業・団体等との連携が必要となるため、記載以外の企業・団体等との協定についても継続的に検討を行うことを考えている。

（1） 早期の協定締結を行いたい企業・団体

- **不動産に関すること**

  （一社）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

- **空家等の管理に関すること**

  （公社）千葉市シルバー人材センター（主に植栽の管理など）

- **権利関係など法務に関すること**

  千葉県弁護士会、千葉司法書士会

- **建築に関すること**

  （公社）千葉県建築士事務所協会、（一社）千葉県建築士会

（2） 今後、協定締結が必要な企業・団体

他自治体等を参考に、施策内容や制度の有無などをもとに検討を行う。

（事例）金融、商業、リフォーム

4 協定の項目（案）

他市の事例を参考に作成。詳細については、各関係団体の意見などを取り入れながら作成する予定。

- 空家所有者等からの相談に応じる窓口の設置に関すること
- 相談会や専門家派遣等に関すること
- 空家所有者等への意識啓発等の実施に関すること
- 空家等対策を推進するための団体等の紹介、各団体等の取組の周知に関すること
- 空家等対策に必要な情報の共有に関すること
- その他（企業・団体固有の項目）

5 協定締結のスケジュール（案）

平成 30 年 8 月　協定締結先のとりまとめ、各関係団体への意見聴取

9 月～ 協定（案）の提示、各関係団体との調整・市内部の調整、協定締結※

※ 各団体との協議状況によるが、年内を目途に締結したいと考えている。

資料 7

協定を活用した施策について（空家等の情報提供）

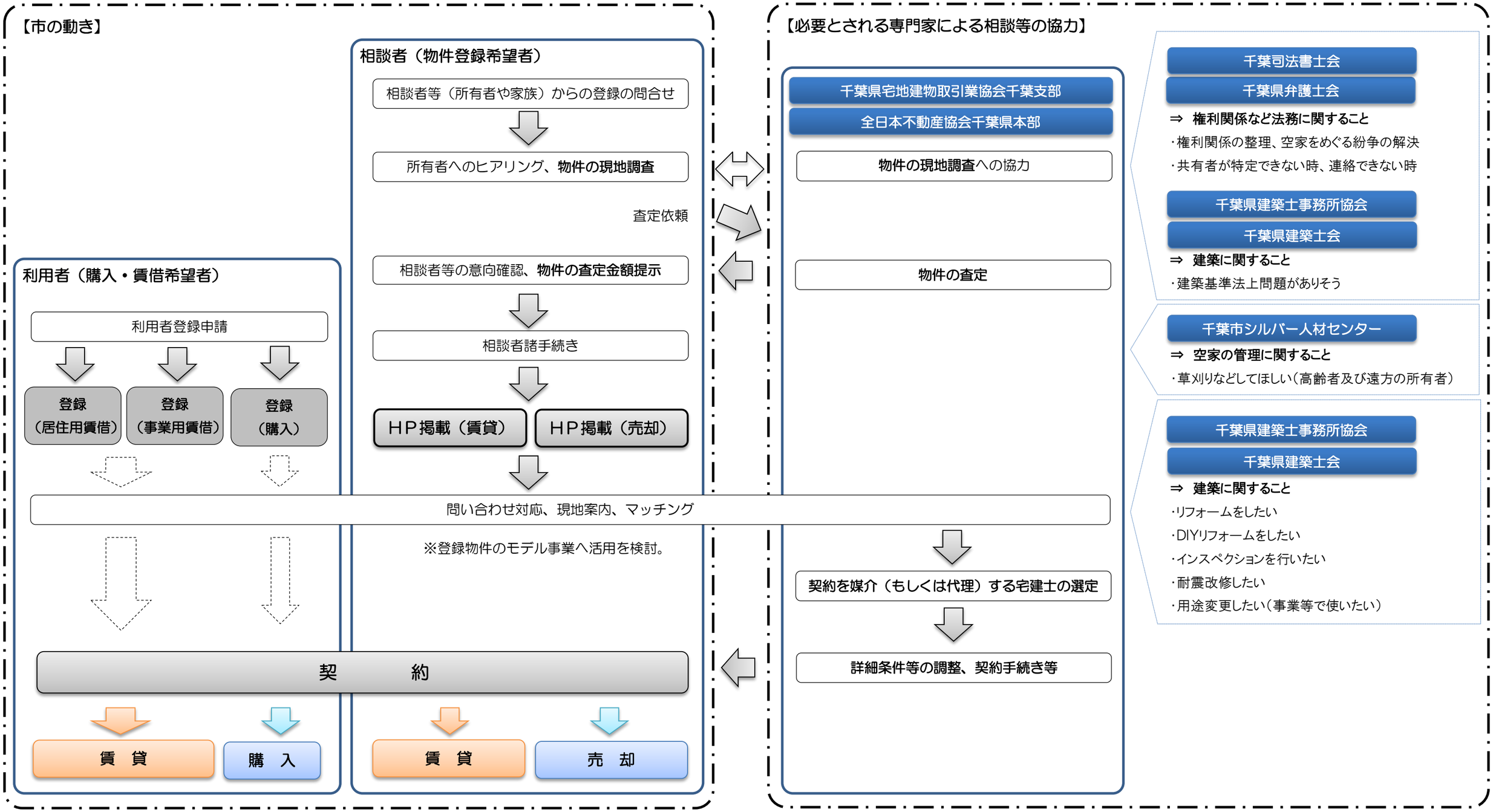
（１）目的

流通していない物件の掘り起し。情報を取得しやすい環境の整備。

（２）協定による協力事項

物件の現地調査への協力、物件の査定、交渉・契約の仲介。各段階で発生する問題に対する相談。

（３）イメージ



協定を活用した施策について（相談窓口の連携体制整備）

（1）目的

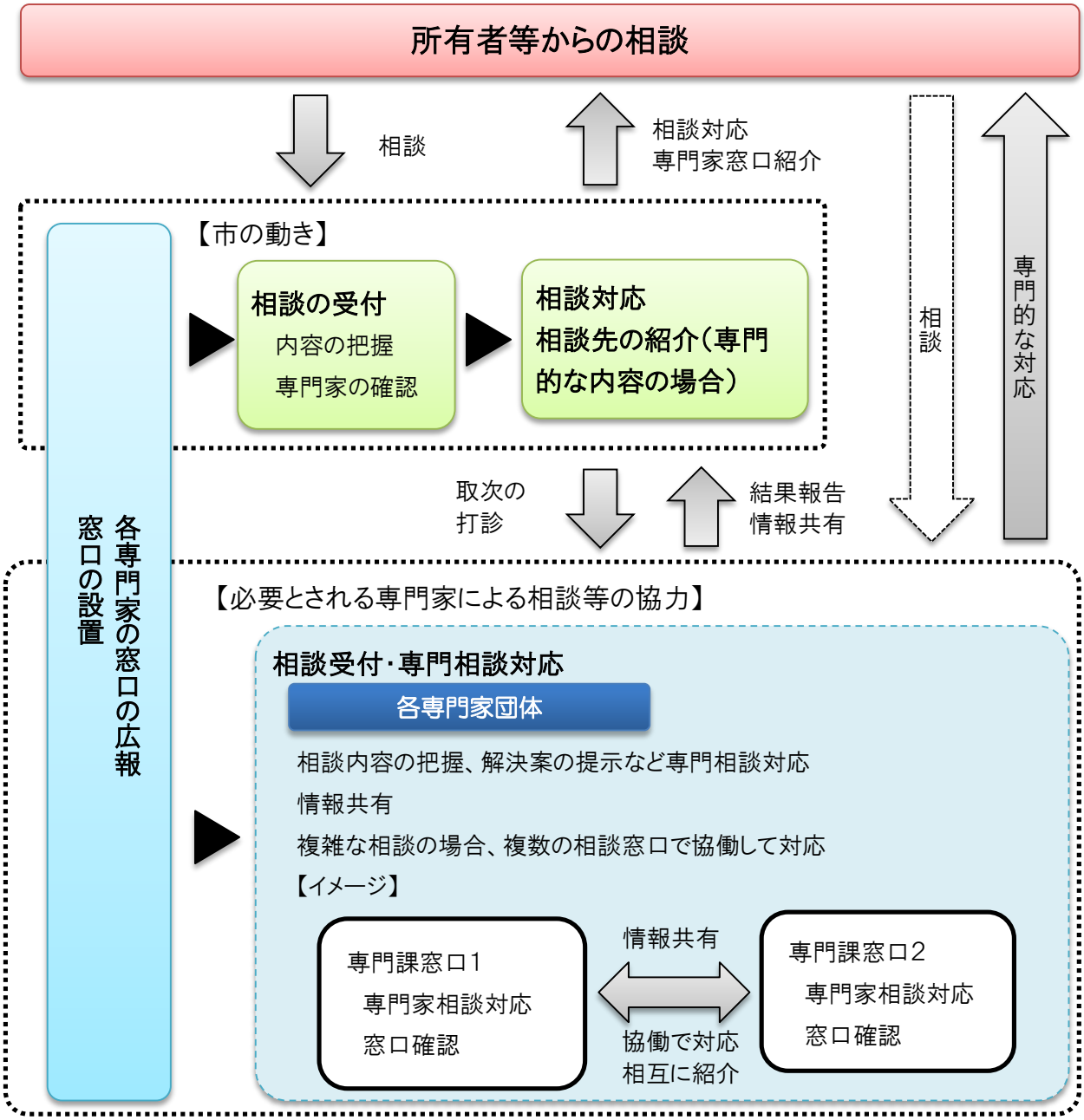
空家に関する相談内容は様々な分野にまたがること、所有者等を含め多様な立場の方々の相談対応が必要なることから、相談者が抱える様々な問題について、専門的なアドバイスを受ける環境があれば、利活用や適正な管理など円滑に移行できる。

そこで、各専門家による相談窓口の設置及び、窓口相互の連携体制を整備し相談者対応を推進する。

（2）協定による協力事項

- 各専門家団体による相談窓口設置、相談窓口の広報
- 各相談窓口相互で、適切な窓口誘導
- 各相談窓口による専門家対応（複雑な場合はの協働による対応）
- 情報共有

（3）実施イメージ



協定を活用した施策について（セミナー・相談会の実施）

（1）目的

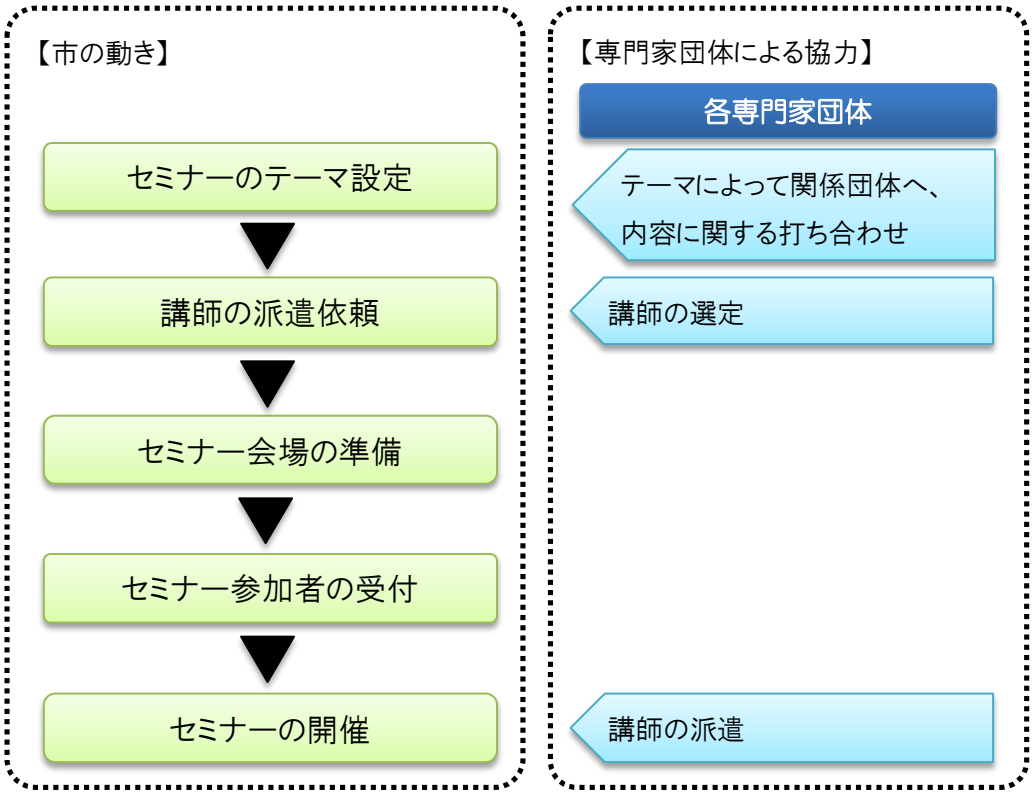
専門家のアドバイスによる空家に関する知識や意識の向上

（2）協定による協力事項

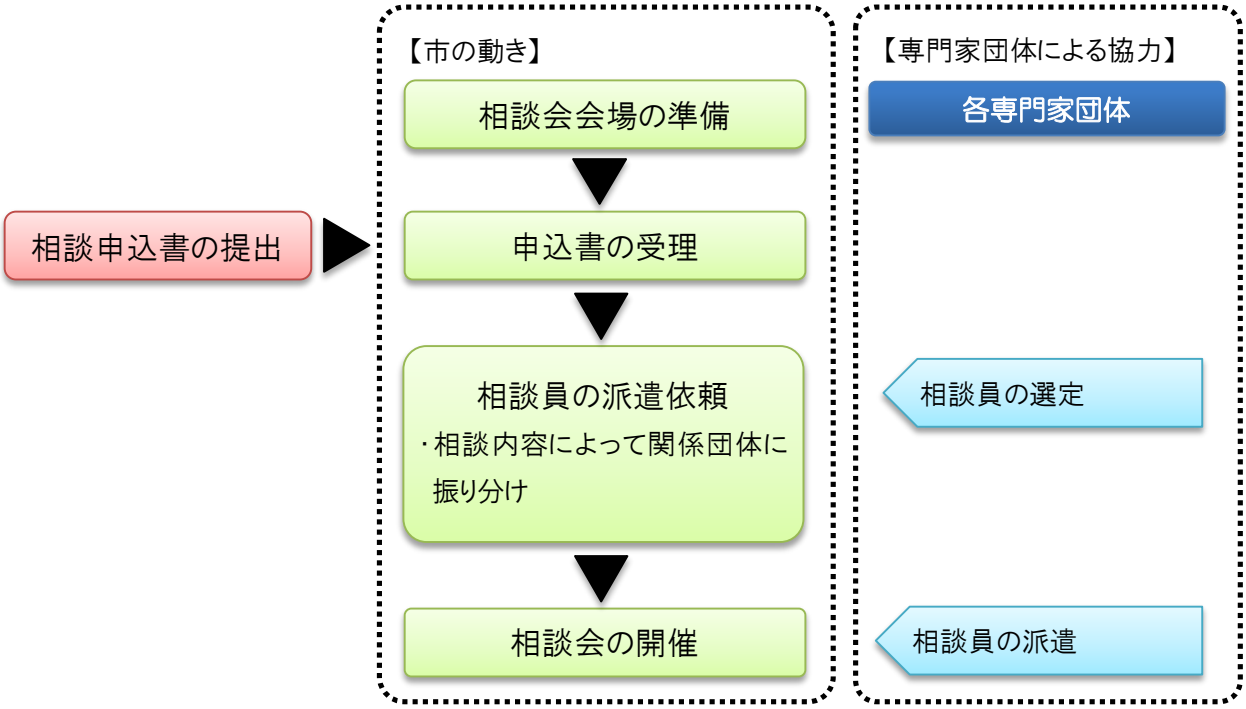
講師及び相談員の派遣

（3）実施イメージ

◆ セミナーの場合



◆ 相談会の場合



協定を活用した施策について（空家等対策のモデル事業）

（1）目的

空家や空室、跡地の多様な活用の推進や支援制度の実施には、事例を参考とするだけでなく、新たなニーズを掘り起こしや支援の在り方についての検討が必要。

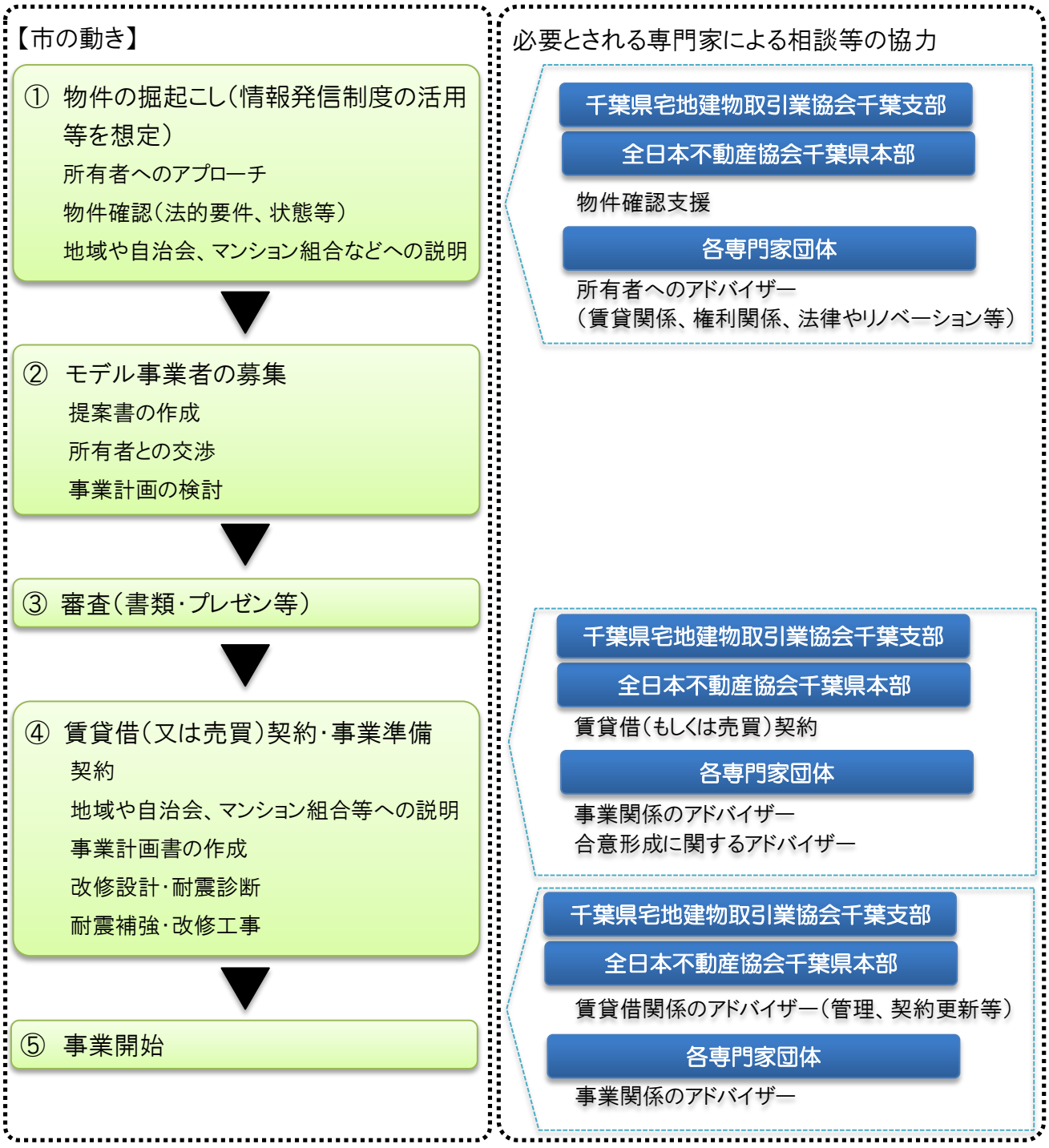
そこで、先進的な活用モデルの提案を募集、実施してく中で対策としての有効性や全市的な展開の可能性などを検証し、施策に反映させることで施策効果の向上を目指す。

（2）協定による協力事項

・ 物件確認に対する支援協力（法的要件、状態等）

・ 所有者、事業者に対するアドバイザー協力（契約関係、事業や資金計画、合意形成など）

（3）実施イメージ



参考資料１

他都市の状況　協定締結事例

都市名	協定相手	協定目的・概要
札　　幌	北海道宅地建物取引業協会 全日本不動産協会北海道支部	空家等の流通促進に関し、空き家等の売却や賃貸などを希望する所有者及び管理者等からの相談等に連携して対応する。
仙　　台	宮城県宅地建物取引業協会 全日本不動産協会宮城県本部 宮城県不動産鑑定士協会 宮城県司法書士会 宮城県行政書士会 日本建築家協会東北支部宮城地域会 宮城県建築士会 宮城県建築士事務所協会	既存住宅の流通促進。住宅活用に関する専門団体の相談窓口の紹介。
さいたま	さいたま市シルバー人材センター	空家管理業務。
	埼玉りそな銀行 武蔵野銀行 埼玉県信用金庫 城北信用金庫	空家の解体・活用に係る資金融資。
横　　浜	横浜市建築事務所協会	建物に関すること。
	神奈川県司法書士会	土地・建物の相続登記、成年後見等に関すること
	神奈川県宅地建物取引業協会 全日本不動産協会神奈川県本部横浜支部	不動産（空家）の売買や賃貸に関すること
	横浜プランナーズネットワーク	空家の活用に関すること
	神奈川県弁護士会	空家の相続、成年後見等権利関係の整理、空家をめぐる紛争の解決に関すること
	神奈川県土地家屋調査士会 神奈川県不動産鑑定士協会	不動産（土地・建物）の評価に関すること
	神奈川県行政書士会	空家の所有者・相続人の確認、利用・活用に伴う行政手続や契約書等に関すること
	東京地方税理士会	空家に係る税金に関すること
	横浜市シルバー人材センター	空家等の適正な管理の推進
相 模 原	神奈川県宅地建物取引業協会相模北・相模南支部 全日本不動産協会神奈川県本部相模原支部	空家等の流通促進、市が実施する不動産相談に相談員を派遣、パンフレット配布するなどの啓発事業。

都 市 名	協定相手	協定目的･概要
新　　潟	全日本不動産協会新潟県本部 新潟県宅地建物取引業協会 新潟県土地家屋調査士会 新潟県建築士会 新潟県建築士事務所協会 新潟地域住宅相談協議会 新潟県行政書士会 新潟県司法書士会 新潟県弁護士会 新潟市造園建設業協会 新潟市シルバー人材センター 新潟県解体工事業協会 全国空き家相談士協会新潟支部	所有者等への啓発・情報発信、相談等における連携・協力。中古住宅を含めた空家や跡地の活用促進に向けた取組における連携・協力。空家等対策に関する情報共有・意見交換(連絡会)の設置
静　　岡	静岡県宅地建物取引業協会	不動産情報の提供
名 古 屋	愛知県司法書士会 愛知県土地家屋調査士会 愛知県弁護士会 愛知銀行 中京銀行 大垣共立銀行 愛知県宅地建物取引業協会 全日本不動産協会愛知県本部 名古屋税理士会 愛知県行政書士会	相談窓口、講習会講師派遣、空家等の発生の未然防止や管理の適正化などの取り組みを推進、協定締結をした団体等による空家等対策に関する講演会･セミナー、相談窓口を案内する。
神　　戸	神戸市シルバー人材センター	空家管理業務
岡　　山	中国銀行 トマト銀行	解体ローン、リバースモーゲージローン
広　　島	広島県宅地建物取引業協会 全日本不動産協会広島県本部 全国賃貸住宅経営者協会連合会 住環境デザイン協会	住宅団地の空家の有効活用に関する相談対応等。
	広島銀行	空家の有効活用を支援する新たなローンの新設等。
	広島県宅地建物取引業協会 全日本不動産協会広島県本部 広島弁護士会 広島司法書士会 広島県土地家屋調査士会 広島県建築士会 広島県建築士事務所協会 広島銀行 住宅金融支援機構中国支店	空家等の適切な管理の促進や流通･活用の促進に関する取組。
	住宅金融支援機構	補助事業対象者の住宅ローン金利引下げ等。

都 市 名	協定相手	協定目的・概要
北 九 州	福岡銀行 福岡ひびき信用銀行 福岡中央銀行	解体ローン(低利子融資)
熊　　本	熊本県宅地建物取引業協会 全日本不動産協会熊本県本部 全国賃貸住宅経営者協会連合会 日本賃貸住宅管理協会熊本県支部	空き家の有効活用に関する相談対応

横浜市における空家等対策に関する協定書

公益社団法人　神奈川県宅地建物取引業協会（以下「甲」という。）と横浜市（以下「乙」という。）は、市内における空家等に関する総合的な対策を推進するため、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第１条　この協定は、市民生活の安全・安心を確保するため、甲及び乙が相互に連携・協力し、空家等の発生の未然防止、流通・活用等の総合的な対策を推進することを目的とする。

（定義）

第２条　この協定における用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

（１）空家等　建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

（２）所有者等　空家等の所有者又は管理者をいう。

（取組事項）

第３条　甲及び乙は、第１条の目的を達成するため、主に次に掲げる事項に取り組むものとする。

（１）　空家等の管理不全防止に向けた所有者等への意識啓発に関すること。

（２）　空家等の不動産取引の促進に関すること。

（３）　空家等の活用促進に関すること。

（４）　空家等の権利関係の整理に関すること。

（５）　空家等の跡地活用に関すること。

（６）　空家等への対策に必要な情報の共有及び発信

（７）　前各号に掲げるもののほか、必要な事項

（連絡会の設置）

第４条　甲及び乙は、前条の取組事項を実施するにあたり、必要に応じて連絡会を開催し、情報の共有等に努めるものとする。

２　連絡会の運営その他必要な事項に関しては、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

（乙が主体となって取り組む事項）

第５条　乙は、第３条の取組事項を実施するにあたり所有者等の同意を得て、甲に空家等に関する情報を提供するものとする。

２　乙は、第３条の取組事項の実施にあたって、ホームページ、チラシ等による啓発に努めるものとする。

（甲が主体となって取り組む事項）

第６条　甲は、第３条第１号に掲げる取組事項として乙が作成する啓発チラシ、ポスター等について、乙に対し配布先の情報提供をする等の協力をするものとする。

２　甲は、甲が主催する相談業務において、空家等の所有者等に対する相談を実施するように努めるものとする。

３　甲は、第３条に掲げる取組事項、第４条の連絡会における協議内容及びその他空家等の対策に関する情報等について、その構成員へ周知等を行うよう努めるものとする。

（協定の有効期間）

第７条　本協定の有効期間は、平成 27 年 3 月 30 日から平成 30 年 3 月末までとし、有効期間の満了日までに更新に関する協議を行うものとする。

（協議）

第８条　この協定に定めのない事項については、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本書２通を作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印の上、各１通を保有する。

平成 27 年３月 30 日

甲　神奈川県横浜市中区住吉町 6-76-3
公益社団法人　神奈川県宅地建物取引業協会
会長　　坂　本　　久

乙　神奈川県横浜市中区港町１丁目１番地
横浜市
横浜市長　　林　　文　子

横浜市における空家等対策に関する協定書

公益社団法人　全日本不動産協会　神奈川県本部 横浜支部（以下「甲」という。）と横浜市（以下「乙」という。）は、市内における空家等に関する総合的な対策を推進するため、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第１条　この協定は、市民生活の安全・安心を確保するため、甲及び乙が相互に連携・協力し、空家等の発生の未然防止、流通・活用等の総合的な対策を推進することを目的とする。

（定義）

第２条　この協定における用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

（１）空家等　建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

（２）所有者等　空家等の所有者又は管理者をいう。

（取組事項）

第３条　甲及び乙は、第１条の目的を達成するため、主に次に掲げる事項に取り組むものとする。

（１）　空家等の管理不全防止に向けた所有者等への意識啓発に関すること。

（２）　空家等の不動産取引の促進に関すること。

（３）　空家等の活用促進に関すること。

（４）　空家等の権利関係の整理に関すること。

（５）　空家等の跡地活用に関すること。

（６）　空家等への対策に必要な情報の共有及び発信

（７）　前各号に掲げるもののほか、必要な事項

（連絡会の設置）

第４条　甲及び乙は、前条の取組事項を実施するにあたり、必要に応じて連絡会を開催し、情報の共有等に努めるものとする。

２　連絡会の運営その他必要な事項に関しては、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

（乙が主体となって取り組む事項）

第５条　乙は、第３条の取組事項を実施するにあたり所有者等の同意を得て、甲に空家等に関する情報を提供するものとする。

２　乙は、第３条の取組事項の実施にあたって、ホームページ、チラシ等による啓発に努めるものとする。

（甲が主体となって取り組む事項）

第６条　甲は、第３条第１号に掲げる取組事項として乙が作成する啓発チラシ、ポスター等について、乙に対し配布先の情報提供をする等の協力をするものとする。

２　甲は、甲が主催する相談業務において、空家等の所有者等に対する相談を実施するように努めるものとする。

３　甲は、第３条に掲げる取組事項、第４条の連絡会における協議内容及びその他空家等の対策に関する情報等について、その構成員へ周知等を行うよう努めるものとする。

（協定の有効期間）

第７条　本協定の有効期間は、平成 27 年 3 月 30 日から平成 30 年 3 月末までとし、有効期間の満了日までに更新に関する協議を行うものとする。

（協議）

第８条　この協定に定めのない事項については、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本書２通を作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印の上、各１通を保有する。

平成 27 年３月 30 日

甲　神奈川県横浜市西区北幸 1-11-15　横浜 ST ビル 6F
公益社団法人　全日本不動産協会　神奈川県本部　横浜支部
支部長　佐々木　富見夫

乙　神奈川県横浜市中区港町１丁目１番地
横浜市
横浜市長　林　文　子

横浜市における空家等対策に関する協定書

横浜弁護士会（以下「甲」という。）と横浜市（以下「乙」という。）は、市内における空家等に関する総合的な対策を推進するため、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第１条　この協定は、市民生活の安全・安心を確保するため、甲及び乙が相互に連携・協力し、空家等の発生の未然防止、流通・活用等の総合的な対策を推進することを目的とする。

（定義）

第２条　この協定における用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

（１）空家等　建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

（２）所有者等　空家等の所有者又は管理者をいう。

（取組事項）

第３条　甲及び乙は、第１条の目的を達成するため、主に次に掲げる事項に取り組むものとする。

（１）　空家等の管理不全防止に向けた所有者への意識啓発に関すること。

（２）　空家等の管理不全がもたらす紛争の調整に関すること。

（３）　空家等の不動産取引の促進に関すること。

（４）　空家等の活用促進に関すること。

（５）　空家等の権利関係の整理に関すること。

（６）　空家等の跡地活用に関すること。

（７）　空家等への対策に必要な情報の共有及び発信

（８）　前各号に掲げるもののほか、必要な事項

（連絡会の設置）

第４条　甲及び乙は、前条の取組事項を実施するにあたり、必要に応じて連絡会を開催し、情報の共有等に努めるものとする。

２　連絡会の運営その他必要な事項に関しては、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

（乙が主体となって取り組む事項）

第５条　乙は、第３条の取組事項を実施するにあたり所有者等の同意を得て、甲に空家等に関する情報を提供するものとする。

２　乙は、第３条の取組事項の実施にあたって、ホームページ、チラシ等による啓発に努めるものとする。

（甲が主体となって取り組む事項）

第６条　甲は、第３条第１号に掲げる取組事項として乙が作成する啓発チラシ、ポスター等について、乙に対し配布先の情報提供をする等の協力をするものとする。

２　甲は、甲が主催する相談業務において、空家等の所有者等に対する相談を実施するように努めるものとする。

３　甲は、第３条に掲げる取組事項、第４条の連絡会における協議内容及びその他空家等の対策に関する情報等について、その構成員へ周知等を行うよう努めるものとする。

（協定の有効期間）

第７条　本協定の有効期間は、平成 27 年 3 月 30 日から平成 30 年 3 月末までとし、有効期間の満了日までに更新に関する協議を行うものとする。

（協議）

第８条　この協定に定めのない事項については、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本書２通を作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印の上、各１通を保有する。

平成 27 年３月 30 日

甲　神奈川県横浜市中区日本大通９番地
横浜弁護士会
会長　　小　野　　毅

乙　神奈川県横浜市中区港町１丁目１番地
横浜市
横浜市長　　林　　文　子

横浜市における空家等対策に関する協定書

神奈川県司法書士会（以下「甲」という。）と横浜市（以下「乙」という。）は、市内における空家等に関する総合的な対策を推進するため、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第１条　この協定は、市民生活の安全・安心を確保するため、甲及び乙が相互に連携・協力し、空家等の発生の未然防止、流通・活用等の総合的な対策を推進することを目的とする。

（定義）

第２条　この協定における用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

（１）空家等　建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

（２）所有者等　空家等の所有者又は管理者をいう。

（取組事項）

第３条　甲及び乙は、第１条の目的を達成するため、主に次に掲げる事項に取り組むものとする。

（１）　空家等の管理不全防止に向けた所有者等への意識啓発に関すること。

（２）　空家等の不動産取引の促進に関すること。

（３）　空家等の活用促進に関すること。

（４）　空家等の権利関係の整理に関すること。

（５）　空家等の跡地活用に関すること。

（６）　空家等への対策に必要な情報の共有及び発信

（７）　前各号に掲げるもののほか、必要な事項

（連絡会の設置）

第４条　甲及び乙は、前条の取組事項を実施するにあたり、必要に応じて連絡会を開催し、情報の共有等に努めるものとする。

２　連絡会の運営その他必要な事項に関しては、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

（乙が主体となって取り組む事項）

第５条　乙は、第３条の取組事項を実施するにあたり所有者等の同意を得て、甲に空家等に関する情報を提供するものとする。

２　乙は、第３条の取組事項の実施にあたって、ホームページ、チラシ等による啓発に努めるものとする。

（甲が主体となって取り組む事項）

第６条　甲は、第３条第１号に掲げる取組事項として乙が作成する啓発チラシ、ポスター等について、乙に対し配布先の情報提供をする等の協力をするものとする。

２　甲は、甲が主催する相談業務において、空家等の所有者等に対する相談を実施するように努めるものとする。

３　甲は、第３条に掲げる取組事項、第４条の連絡会における協議内容及びその他空家等の対策に関する情報等について、その構成員へ周知等を行うよう努めるものとする。

（協定の有効期間）

第７条　本協定の有効期間は、平成 27 年 3 月 30 日から平成 30 年 3 月末までとし、有効期間の満了日までに更新に関する協議を行うものとする。

（協議）

第８条　この協定に定めのない事項については、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本書２通を作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印の上、各１通を保有する。

平成 27 年３月 30 日

甲　神奈川県横浜市中区吉浜町１番地
神奈川県司法書士会
会長　　蒔　山　明　宏

乙　神奈川県横浜市中区港町１丁目１番地
横浜市
横浜市長　　林　　文　子

横浜市における空家等対策に関する協定書

一般社団法人　横浜市建築士事務所協会（以下「甲」という。）と横浜市（以下「乙」という。）は、市内における空家等に関する総合的な対策を推進するため、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第１条　この協定は、市民生活の安全・安心を確保するため、甲及び乙が相互に連携・協力し、空家等の発生の未然防止、流通・活用等の総合的な対策を推進することを目的とする。

（定義）

第２条　この協定における用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

（１）空家等　建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

（２）所有者等　空家等の所有者又は管理者をいう。

（取組事項）

第３条　甲及び乙は、第１条の目的を達成するため、主に次に掲げる事項に取り組むものとする。

（１）　空家等の管理不全防止に向けた所有者等への意識啓発に関すること。

（２）　空家等の不動産取引の促進に関すること。

（３）　空家等の活用促進に関すること。

（４）　空家等の権利関係の整理に関すること。

（５）　空家等の跡地活用に関すること。

（６）　空家等への対策に必要な情報の共有及び発信

（７）　前各号に掲げるもののほか、必要な事項

（連絡会の設置）

第４条　甲及び乙は、前条の取組事項を実施するにあたり、必要に応じて連絡会を開催し、情報の共有等に努めるものとする。

２　連絡会の運営その他必要な事項に関しては、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

（乙が主体となって取り組む事項）

第５条　乙は、第３条の取組事項を実施するにあたり所有者等の同意を得て、甲に空家等に関する情報を提供するものとする。

２　乙は、第３条の取組事項の実施にあたって、ホームページ、チラシ等による啓発に努めるものとする。

（甲が主体となって取り組む事項）

第６条　甲は、第３条第１号に掲げる取組事項として乙が作成する啓発チラシ、ポスター等について、乙に対し配布先の情報提供をする等の協力をするものとする。

２　甲は、甲が主催する相談業務において、空家等の所有者等に対する相談を実施するように努めるものとする。

３　甲は、第３条に掲げる取組事項、第４条の連絡会における協議内容及びその他空家等の対策に関する情報等について、その構成員へ周知等を行うよう努めるものとする。

（協定の有効期間）

第７条　本協定の有効期間は、平成 27 年 3 月 30 日から平成 30 年 3 月末までとし、有効期間の満了日までに更新に関する協議を行うものとする。

（協議）

第８条　この協定に定めのない事項については、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本書２通を作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印の上、各１通を保有する。

平成 27 年３月 30 日

甲　神奈川県横浜市中区尾上町４丁目 47 番地　リスト関内ビル 4 階
一般社団法人　横浜市建築士事務所協会
理事長　　平　山　　正　義

乙　神奈川県横浜市中区港町１丁目１番地
横浜市
横浜市長　　林　　文　子

横浜市における空家等対策に関する協定書

特定非営利活動法人横浜プランナーズネットワーク（以下「甲」という。）と横浜市（以下「乙」という。）は、市内における空家等に関する総合的な対策を推進するため、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第１条　この協定は、市民生活の安全・安心を確保するため、甲及び乙が相互に連携・協力し、空家等の発生の未然防止、流通・活用等の総合的な対策を推進することを目的とする。

（定義）

第２条　この協定における用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

（１）空家等　建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

（２）所有者等　空家等の所有者又は管理者をいう。

（取組事項）

第３条　甲及び乙は、第１条の目的を達成するため、主に次に掲げる事項に取り組むものとする。

（１）　空家等の管理不全防止に向けた所有者への意識啓発に関すること。

（２）　空家等の活用促進に関すること。

（３）　空家等の権利関係の整理に関すること。

（４）　空家等の跡地活用に関すること。

（５）　空家等への対策に必要な情報の共有及び発信

（６）　前各号に掲げるもののほか、必要な事項

（連絡会の設置）

第４条　甲及び乙は、前条の取組事項を実施するにあたり、必要に応じて連絡会を開催し、情報の共有等に努めるものとする。

２　連絡会の運営その他必要な事項に関しては、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

（乙が主体となって取り組む事項）

第５条　乙は、第３条の取組事項を実施するにあたり所有者等の同意を得て、甲に空家等に関する情報を提供するものとする。

２　乙は、第３条の取組事項の実施にあたって、ホームページ、チラシ等による啓発に努めるものとする。

（甲が主体となって取り組む事項）

第６条　甲は、第３条第１号に掲げる取組事項として乙が作成する啓発チラシ、ポスター等について、乙に対し配布先の情報提供をする等の協力をするものとする。

２　甲は、甲が主催する相談業務において、空家等の所有者等に対する相談を実施するように努めるものとする。

３　甲は、第３条に掲げる取組事項、第４条の連絡会における協議内容及びその他空家等の対策に関する情報等について、その構成員へ周知等を行うよう努めるものとする。

（協定の有効期間）

第７条　本協定の有効期間は、平成 27 年 3 月 30 日から平成 30 年 3 月末までとし、有効期間の満了日までに更新に関する協議を行うものとする。

（協議）

第８条　この協定に定めのない事項については、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本書２通を作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印の上、各１通を保有する。

平成 27 年３月 30 日

甲　神奈川県横浜市中区山下町 25 番地　インペリアルビル 201 号室
特定非営利活動法人横浜プランナーズネットワーク
理事　　山　本　　耕　平

乙　神奈川県横浜市中区港町１丁目１番地
横浜市
横浜市長　　林　　文　子

横浜市における空家等対策に関する協定書

神奈川県土地家屋調査士会（以下「甲」という。）と横浜市（以下「乙」という。）は、市内における空家等に関する総合的な対策を推進するため、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第１条　この協定は、市民生活の安全・安心を確保するため、甲及び乙が相互に連携・協力し、空家等の発生の未然防止、流通・活用等の総合的な対策を推進することを目的とする。

（定義）

第２条　この協定における用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

（１）空家等　建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

（２）所有者等　空家等の所有者又は管理者をいう。

（取組事項）

第３条　甲及び乙は、第１条の目的を達成するため、主に次に掲げる事項に取り組むものとする。

（１）　空家等の管理不全防止に向けた所有者等への意識啓発に関すること。

（２）　空家等の不動産取引の促進に関すること。

（３）　空家等の活用促進に関すること。

（４）　空家等の権利関係の整理に関すること。

（５）　空家等の跡地活用に関すること。

（６）　空家等への対策に必要な情報の共有及び発信

（７）　前各号に掲げるもののほか、必要な事項

（連絡会の設置）

第４条　甲及び乙は、前条の取組事項を実施するにあたり、必要に応じて連絡会を開催し、情報の共有等に努めるものとする。

２　連絡会の運営その他必要な事項に関しては、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

（乙が主体となって取り組む事項）

第５条　乙は、第３条の取組事項を実施するにあたり所有者等の同意を得て、甲に空家等に関する情報を提供するものとする。

２　乙は、第３条の取組事項の実施にあたって、ホームページ、チラシ等による啓発に努めるものとする。

（甲が主体となって取り組む事項）

第６条　甲は、第３条第１号に掲げる取組事項として乙が作成する啓発チラシ、ポスター等について、乙に対し配布先の情報提供をする等の協力をするものとする。

２　甲は、甲が主催する相談業務において、空家等の所有者等に対する相談を実施するように努めるものとする。

３　甲は、第３条に掲げる取組事項、第４条の連絡会における協議内容及びその他空家等の対策に関する情報等について、その構成員へ周知等を行うよう努めるものとする。

（協定の有効期間）

第７条　本協定の有効期間は、平成 27 年７月 23 日から平成 30 年３月末までとし、有効期間の満了日までに更新に関する協議を行うものとする。

（協議）

第８条　この協定に定めのない事項については、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本書２通を作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印の上、各１通を保有する。

平成 27 年７月 23 日

甲　神奈川県横浜市西区楠町 18 番地
神奈川県土地家屋調査士会
会長　　岩　倉　弘　和

乙　神奈川県横浜市中区港町１丁目１番地
横浜市
横浜市長　　林　　文　子

横浜市における空家等対策に関する協定書

一般社団法人　神奈川県不動産鑑定士協会（以下「甲」という。）と横浜市（以下「乙」という。）は、市内における空家等に関する総合的な対策を推進するため、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第１条　この協定は、市民生活の安全・安心を確保するため、甲及び乙が相互に連携・協力し、空家等の発生の未然防止、流通・活用等の総合的な対策を推進することを目的とする。

（定義）

第２条　この協定における用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

（１）空家等　建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

（２）所有者等　空家等の所有者又は管理者をいう。

（取組事項）

第３条　甲及び乙は、第１条の目的を達成するため、主に次に掲げる事項に取り組むものとする。

（１）　空家等の管理不全防止に向けた所有者等への意識啓発に関すること。

（２）　空家等の不動産取引の促進に関すること。

（３）　空家等の活用促進に関すること。

（４）　空家等の権利関係の整理に関すること。

（５）　空家等の跡地活用に関すること。

（６）　空家等への対策に必要な情報の共有及び発信

（７）　前各号に掲げるもののほか、必要な事項

（連絡会の設置）

第４条　甲及び乙は、前条の取組事項を実施するにあたり、必要に応じて連絡会を開催し、情報の共有等に努めるものとする。

２　連絡会の運営その他必要な事項に関しては、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

（乙が主体となって取り組む事項）

第５条　乙は、第３条の取組事項を実施するにあたり所有者等の同意を得て、甲に空家等に関する情報を提供するものとする。

２　乙は、第３条の取組事項の実施にあたって、ホームページ、チラシ等による啓発に努めるものとする。

（甲が主体となって取り組む事項）

第６条　甲は、第３条第１号に掲げる取組事項として乙が作成する啓発チラシ、ポスター等について、乙に対し配布先の情報提供をする等の協力をするものとする。

２　甲は、甲が主催する相談業務において、空家等の所有者等に対する相談を実施するように努めるものとする。

３　甲は、第３条に掲げる取組事項、第４条の連絡会における協議内容及びその他空家等の対策に関する情報等について、その構成員へ周知等を行うよう努めるものとする。

（協定の有効期間）

第７条　本協定の有効期間は、平成 28 年１月 21 日から平成 30 年 3 月末までとし、有効期間の満了日までに更新に関する協議を行うものとする。

（協議）

第８条　この協定に定めのない事項については、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本書２通を作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印の上、各１通を保有する。

平成 28 年１月 21 日

甲　神奈川県横浜市中区相生町１－３　モアグランド関内ビル６Ｆ
一般社団法人　神奈川県不動産鑑定士協会
会長　　鈴　木　　修

乙　神奈川県横浜市中区港町１丁目１番地
横浜市
横浜市長　　林　　文　子

横浜市における空家等対策に関する協定書

神奈川県行政書士会（以下「甲」という。）と横浜市（以下「乙」という。）は、市内における空家等に関する総合的な対策を推進するため、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第１条　この協定は、市民生活の安全・安心を確保するため、甲及び乙が相互に連携・協力し、空家等の発生の未然防止、流通・活用等の総合的な対策を推進することを目的とする。

（定義）

第２条　この協定における用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

（１）空家等　建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

（２）所有者等　空家等の所有者又は管理者をいう。

（取組事項）

第３条　甲及び乙は、第１条の目的を達成するため、主に次に掲げる事項に取り組むものとする。

（１）　空家等の管理不全防止に向けた所有者等への意識啓発に関すること。

（２）　空家等の不動産取引の促進に関すること。

（３）　空家等の活用促進に関すること。

（４）　空家等の権利関係の整理に関すること。

（５）　空家等の跡地活用に関すること。

（６）　空家等への対策に必要な情報の共有及び発信

（７）　前各号に掲げるもののほか、必要な事項

（連絡会の設置）

第４条　甲及び乙は、前条の取組事項を実施するにあたり、必要に応じて連絡会を開催し、情報の共有等に努めるものとする。

２　連絡会の運営その他必要な事項に関しては、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

（乙が主体となって取り組む事項）

第５条　乙は、第３条の取組事項を実施するにあたり所有者等の同意を得て、甲に空家等に関する情報を提供するものとする。

２　乙は、第３条の取組事項の実施にあたって、ホームページ、チラシ等による啓発に努めるものとする。

（甲が主体となって取り組む事項）

第６条　甲は、第３条第１号に掲げる取組事項として乙が作成する啓発チラシ、ポスター等について、乙に対し配布先の情報提供をする等の協力をするものとする。

２　甲は、甲が主催する相談業務において、空家等の所有者等に対する相談を実施するように努めるものとする。

３　甲は、第３条に掲げる取組事項、第４条の連絡会における協議内容及びその他空家等の対策に関する情報等について、その構成員へ周知等を行うよう努めるものとする。

（協定の有効期間）

第７条　本協定の有効期間は、平成 28 年８月 17 日から平成 30 年 3 月末までとし、有効期間の満了日までに更新に関する協議を行うものとする。

（協議）

第８条　この協定に定めのない事項については、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本書２通を作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印の上、各１通を保有する。

平成 28 年８月 17 日

甲　神奈川県横浜市中区山下町２番地 産業貿易センタービル７階
神奈川県行政書士会
会長　　水　野　晴　夫

乙　神奈川県横浜市中区港町１丁目１番地
横浜市
横浜市長　　林　　文　子

横浜市における空家等対策に関する協定書

東京地方税理士会（以下「甲」という。）と横浜市（以下「乙」という。）は、市内における空家等に関する総合的な対策を推進するため、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第１条　この協定は、市民生活の安全・安心を確保するため、甲及び乙が相互に連携・協力し、空家等の発生の未然防止、流通・活用等の総合的な対策を推進することを目的とする。

（定義）

第２条　この協定における用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

（１）空家等　建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

（２）所有者等　空家等の所有者又は管理者をいう。

（取組事項）

第３条　甲及び乙は、第１条の目的を達成するため、主に次に掲げる事項に取り組むものとする。

（１）　空家等の管理不全防止に向けた所有者等への意識啓発に関すること。

（２）　空家等の不動産取引の促進に関すること。

（３）　空家等の活用促進に関すること。

（４）　空家等の権利関係の整理に関すること。

（５）　空家等の跡地活用に関すること。

（６）　空家等への対策に必要な情報の共有及び発信

（７）　前各号に掲げるもののほか、必要な事項

（連絡会の設置）

第４条　甲及び乙は、前条の取組事項を実施するにあたり、必要に応じて連絡会を開催し、情報の共有等に努めるものとする。

２　連絡会の運営その他必要な事項に関しては、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

（乙が主体となって取り組む事項）

第５条　乙は、第３条の取組事項を実施するにあたり所有者等の同意を得て、甲に空家等に関する情報を提供するものとする。

２　乙は、第３条の取組事項の実施にあたって、ホームページ、チラシ等による啓発に努めるものとする。

（甲が主体となって取り組む事項）

第６条　甲は、第３条第１号に掲げる取組事項として乙が作成する啓発チラシ、ポスター等について、乙に対し配布先の情報提供をする等の協力をするものとする。

２　甲は、甲が主催する相談業務において、空家等の所有者等に対する相談を実施するように努めるものとする。

３　甲は、第３条に掲げる取組事項、第４条の連絡会における協議内容及びその他空家等の対策に関する情報等について、その構成員へ周知等を行うよう努めるものとする。

（協定の有効期間）

第７条　本協定の有効期間は、平成 29 年１月 30 日から平成 30 年 3 月末までとし、有効期間の満了日までに更新に関する協議を行うものとする。

（協議）

第８条　この協定に定めのない事項については、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本書２通を作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印の上、各１通を保有する。

平成 29 年１月 30 日

甲　神奈川県横浜市西区花咲町４丁目 106 番地　税理士会館７階
東京地方税理士会
会長　　小　島　忠　男

乙　神奈川県横浜市中区港町１丁目１番地
横浜市
横浜市長　　林　　文　子

空家等の適正な管理の推進に関する協定書

横浜市（以下「甲」という。）と、公益財団法人横浜市シルバー人材センター（以下「乙」という。）は、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第１条　この協定は、市民生活の安全・安心を確保するため、甲と乙が相互に連携・協力をし、市内の空家等の管理の適正化を進めること、かつ、高齢者の地域社会での活動・貢献の場を広げることを目的とする。

（定義）

第２条　この協定において、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　建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

(2)　所有者等　空家等の所有者又は管理者をいう。

（乙が行う業務）

第３条　乙は、空家等の所有者等と契約し、次の業務を行う。

(1)　空家等の現状確認

(2)　空家等の除草、植木の剪定（高木を除く）

(3)　その他、乙が受託できる一般作業

（甲が行う業務）

第４条　甲は、次の業務を行う。

(1)　市内にある空家等の所有者等から前条の各号に係る業務の相談を受けた場合は、乙を紹介するものとする。

(2)　横浜市のホームページ、横浜市が発行するチラシ等により、前条の乙の業務を PR するものとする。

（情報交換等）

第５条　甲及び乙は、この協定に定める実施内容を円滑かつ着実に推進するため、相互に取組に関する情報交換を行うものとする。

（有効期間）

第６条　この協定の有効期間は、平成 27 年 12 月 18 日から平成 31 年 3 月末までとする。

有効期間の満了日までに更新に関する協議を行うものとする。

（その他）

第７条　この協定に定めのない事項については、甲と乙が協議して定めるものとする。

この協定の成立を証するため、この協定書２通を作成し、甲及び乙が署名押印の上、各１通を保有する。

平成 27 年 12 月 18 日

甲　神奈川県横浜市中区港町１丁目１番地

横浜市

横浜市長　　林　　文　子

乙　神奈川県横浜市港南区上大岡西１丁目６番１号

公益財団法人横浜市シルバー人材センター

理事長　　浦　川　秀　登

相模原市における空き家対策に関する協定書

相模不動産団体三支部連絡協議会を構成する公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会相模北支部及び相模南支部並びに公益社団法人全日本不動産協会神奈川県本部相模原支部(以下「不動産協議会を構成する団体」という。)、並びに相模原市(以下「市」という。)は、相模原市における空き家等の対策を進めるため、次のとおり協定を締結する。

(目的)

第１条 この協定は、不動産協議会を構成する団体及び市が相互に連携・協力をし、相模原市内の空き家等の対策を進めることにより、市民生活へ影響を及ぼしている空き家等を改善し、もって市民が安全で安心して暮らせるまちづくりを一層推進することを目的とする。

(定義)

第２条　この協定において、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）空き家等　市内に所在する建築物その他の工作物で、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をいう。

（２）特定空き家等　次に掲げる状態にある空き家等をいう。

ア　建築物その他の工作物が倒壊し、又はその建築材料が脱落し、若しくは飛散し、人の生命、身体又は財産に被害を与える恐れがある状態

イ　不特定の者の侵入を容易に許し、火災又は犯罪を誘発する恐れがある状態

ウ　草木が著しく生い茂っていること、害虫、ねずみ等が大量に発生していること、廃棄物が堆積していること等により生活環境上有害となる恐れのある状態

（３）所有者　空き家等について所有権を有する者をいう。

（４）不動産取引　空き家等について売買、賃貸を行うことをいう。

(連携事業)

第３条　不動産協議会を構成する団体及び市は、この協定の目的を達成するため、相互に連携・協力し、次の各号に掲げる事業を行う。

（１）特定空き家等及び特定空き家等になる恐れがある空き家等の不動産取引の促進事業

（２）空き家等の所有者及びその親族に対する相談事業

（３）特定空き家等の発生予防のための啓発事業

(市が行う業務)

第４条　市は、前条第１号に規定する不動産取引の促進事業の実施にあたって、空き家等の所有者から、当該空き家等の不動産取引の媒介又は代理(以下「媒介等」という。)についての同意を得て、不動産協議会を構成する団体に必要な情報を提供し、媒介等を依頼するものとする。

２　市は、前項で依頼した媒介等の状況について、必要に応じて不動産協議会を構成する団体に確認を行うことができる。

３　市は、前条第２号に規定する相談事業の実施にあたって、空き家等の所有者及びその親族から不動産取引についての相談を受けるための場所の提供及び相談の実施についての周知を行うものとする。

４　市は、前条第３号に規定する啓発事業の実施にあたって、特定空き家等の発生予防の啓発を行

うため、市ホームページにおける情報提供やチラシ等の啓発物品の作成を行うものとする。

(不動産協議会を構成する団体が行う業務)

第５条　不動産協議会を構成する団体は、第３条第１号に規定する不動産取引の促進事業の実施にあたって、その構成員から宅地建物取引業者(以下「業者」という。)を選任し、市から依頼された空き家等について不動産取引の媒介等を行うものとする。

２　不動産協議会を構成する団体は、前項に規定する媒介等の状況について、定期的に市に報告するものとする。

３　不動産協議会を構成する団体は、第３条第２号に規定する相談事業の実施にあたって、その構成員から相談を受ける業者を選任、派遣するほか必要な業務を行うものとする。

４　不動産協議会を構成する団体は、第３条第３号に規定する啓発事業の実施にあたって、各店舗において啓発チラシの配布やポスターの掲示を行うものとする。

(協議)

第６条 この協定に定めのない事項については、不動産協議会を構成する団体及び市が協議の上、定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本書４通を作成し、不動産協議会を構成する団体及び市が記名押印の上、各１通を保有する。

平成２６年３月１０日

相模原市中央区中央３丁目１０番２０号
公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会相模北支部
代表 支部長 坂 本 久

相模原市南区相模大野３丁目１７番１８号
公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会相模南支部
代表 支部長 佐 藤 明三郎

相模原市中央区矢部１丁目３番１５号１０３
公益社団法人全日本不動産協会神奈川県本部相模原支部
代表 支部長 加 藤 勉

相模原市中央区中央２丁目１１番１５号
相模原市
代表 市長 加 山 俊 夫