

日時 令和元年8月28日(水) 14:00～16:00
会場 千葉市総合保健医療センター4階 研修室

第7回 千葉市空家等対策協議会 次第

- 1 開会
- 2 委員紹介
- 3 会長及び副会長の選出について
- 4 議題
 - (1) 空家等対策の状況について(報告)
 - (2) 特定空家等に対する措置の基準(案)について
- 5 事務連絡
- 6 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7回千葉市空家等対策協議会 席次表 |
| 資料 | 3 | 空家等対策の状況について(報告) |
| 資料 | 4 | 特定空家等に対する措置の基準(案)について |
| 参考資料 | 1 | すまいのリユースネット(案内) |
| 参考資料 | 2 | 千葉市空家等活用・除却提案モデル事業(案内) |
| 参考資料 | 3 | 特定空家等に対する措置フロー図 |
| 参考資料 | 4 | 特定空家等に対する措置の考え方 |
| 参考資料 | 5 | 空家等対策計画(概要版) |
| 参考資料 | 6 | 第6回千葉市空家等対策協議会 議事録 |

千葉市空家等対策協議会委員名簿(50音順・敬称略)

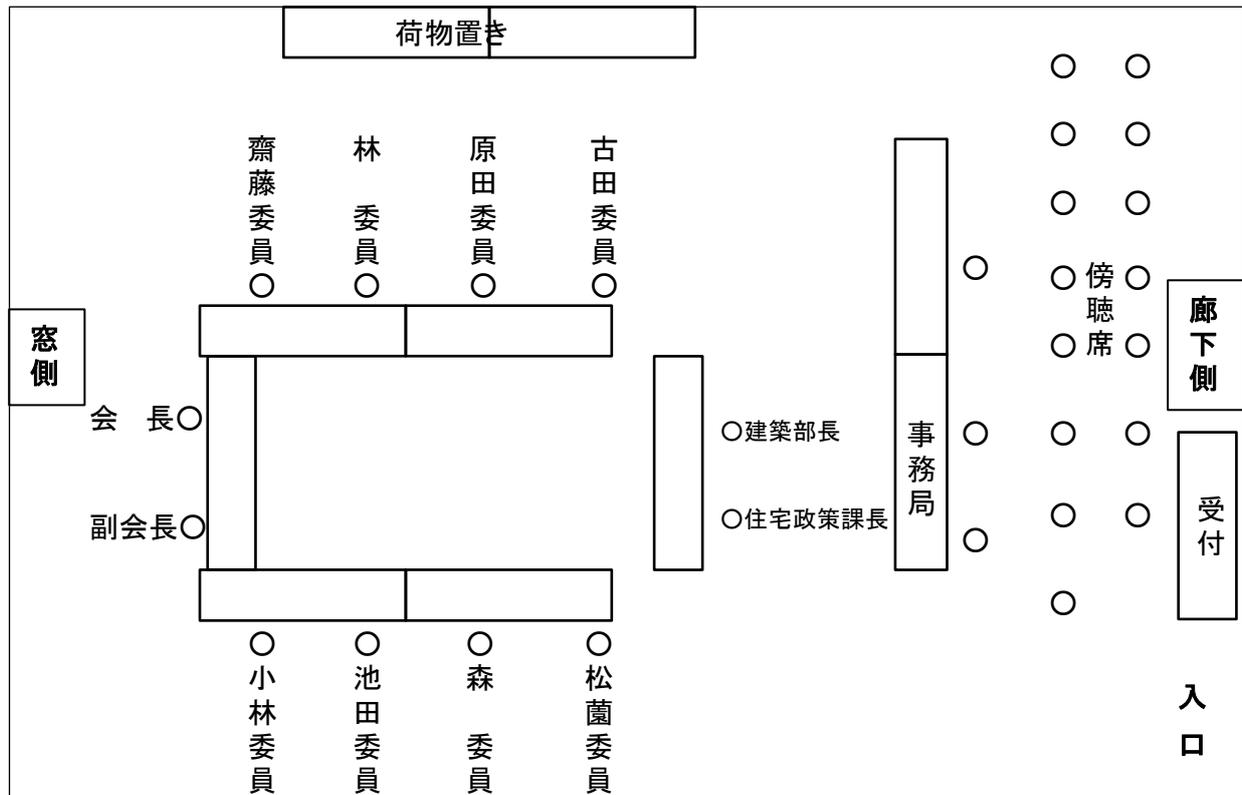
令和元年8月28日現在

	氏名	ふりがな	役職等
1	池田 銀藏	いけだ ぎんぞう	(公社)全日本不動産協会千葉県本部 副千葉支部長
2	久保 明洋	くぼ あきひろ	(一社)千葉県宅地建物取引業協会千葉支部
3	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
4	齋藤 泰斗	さいとう ひろと	千葉県弁護士会
5	周藤 利一	すとう としかず	明海大学不動産学部 教授
6	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
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	松園 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	森 真理恵	もり まりえ	(公社)千葉県建築士事務所協会

任期 ~令和3年7月31日

令和元年8月28日(水)
千葉市総合保険医療センター4階 研修室

第7回千葉市空家等対策協議会 席次表



※ 会長及び副会長に選任された委員の方は、お手数ですが選任後に会長・副会長席へのご移動をお願いします。

空家等対策の状況について（報告）

1 「方向性 1 空家等の発生を予防するための方策」に関する事項

(1) 空家等に関するセミナー・相談会の実施

協定を締結した各関係団体から専門家を講師としてお招きし空家情報を提供するセミナーと講師による個別相談会（同日開催）の第1回を令和元年7月に実施しました。

ア 開催状況（第1回空家等セミナー・相談会）

(ア) 開催日時：令和元年7月20日(土) 13:30～16:30

(イ) 参加人数：29人

(ウ) テーマ：知っておきたい空き家の建築事情（千葉県建築士事務所協会：田中修一氏）
空家の法律問題（千葉県弁護士会：齋藤泰斗氏）

(エ) 相談会：2組（建築0組、法律2組）

イ 今後の予定

・第2回セミナー・相談会^{※1}：令和元年10月19日(土) 13:30～16:30

・第3回セミナー・相談会^{※1}：令和2年2月29日(土) 13:30～16:30

※1：会場は全て「千葉市生涯学習センター3F 大研修室」

2 「方向性 2 空家等の利活用・跡地活用の促進」に関する事項

(1) 千葉市空家等情報提供制度（通称：すまいのリユースネット）

市に登録した「空家の物件情報、売買（賃貸）条件」と「利用希望者側の利用条件」を相互に提供し、所有者等と利用希望者のマッチングに結びつける制度を令和元年5月より開始しました。

運営は千葉市住宅供給公社（公社）が行っており、それぞれの情報が公社ホームページに掲載されています。また、空家の物件情報については、全国版空き家・空き地バンクである、「LIFULL HOME'S」及び「アットホーム」の空家バンクサイトにも掲載し、利用希望者を募っています。

ア 登録物件数（空家、空室）：4件^{※2}

イ 利用希望者数（個人、NPO、地域活動団体等）：25件^{※2}

※2：8月19日時点

(2) 千葉市空家等活用・除却提案モデル事業

地域交流の活性化や地域コミュニティの再生などに取組む際の拠点として、空家や空家除却後の跡地を活用する提案を募集し、特徴的な提案に対しては、実現に向け必要な費用の一部を市より助成する事業を令和元年6月より応募開始しました。

応募状況ですが、事前相談は数件あったものの活用する空家の準備ができなかったため提案まで至らず、期間を8月30日（金曜日）まで延期して募集している状況です。

【事前相談内容（一部）】

- ・地域住民と病院等の通所者が集まるコミュニティカフェ・薬局
- ・学童等として夜間でも子供を預かれる施設
- ・プラレールの展示場所、撮影スタジオとして地域の子供が遊べる施設
- ・手話の教室など、手話を学んでもらうとともに地域の方と交流ができる施設

特定空家等に対する措置の基準（案）について

「方向性 3 管理不全な空家等の発生防止と解消」では、周囲に迷惑をかけるような管理不全な空家等（特定空家等）については、空家等に関する法律及び条例に基づき、必要な措置を行うこととしている。

特定空家等の発生防止と解消については、平成 25 年施行の条例及び平成 27 年施行の法律に基づき、相談受付や調査・指導を行ってきた結果、一部で改善が進んでいるものの相談件数は増加傾向であり、今後も増加することが想定される。そこで、効果的に対策を進めるため、既に定めている特定空家等の判定基準に加え、新たに措置の基準を策定する。

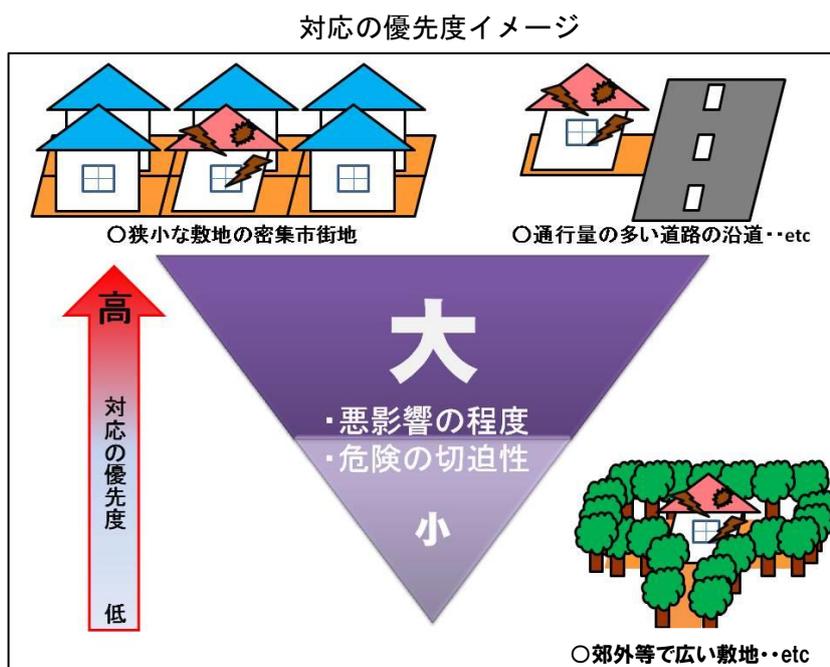
1 特定空家等の判定について

特定空家等は、相談受付した空家等の現地調査を行い、法律や基本的な指針を基に制定した判定基準により以下の（１）と（２）を満たすものと判断した場合、認定している。なお、平成 30 年度末時点での特定空家等の件数は 145 件（総認定件数 195 件、改善件数 50 件）である。

（１）法第 2 条第 2 項において、以下 4 つのいずれかの状態にあると認められる空家等

- ア 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
- イ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ウ 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
- エ 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

（２）適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等



2 特定空家等に対する法的な措置の流れ

特定空家等に認定された空家に対しては、指導から始まった後、その物的状態や周辺への悪影響の程度に応じて、以下のような措置を段階的に行うことができる。(詳細は参考資料3を参照)



3 特定空家等に対する基準(案)について

特定空家等に対してどのような場合に勧告以降の措置を行っていくのか明確化するため、各段階の措置の判断基準を策定する。

〈措置の基準(案)〉		(措置の考え方) ※
指導	特定空家等と認定されたもの(所有者等の全員を確知できない場合(又は全員が不在の場合)を除く)	特定空家等の影響が周辺の建築物や通行人におよび、社会通念上許容される範囲を超える。
勧告	指導を行っても、なお当該特定空家等の状態が改善されないもので、周辺の建築物や通行人への影響が大きいもの	
命令	所有者等に改善の意思がない、もしくは改善の見込みがないもので、下記のいずれかにより、対応の緊急性があるもの (1) 通行量の多い道路等に面しているなど、不特定多数の人に危害を及ぼすおそれがある (2) 近隣住民の生命や財産に対して現に危害を及ぼしている、または危害を及ぼすおそれがある	周辺生活環境への悪影響や所有者等の指導等に対する反応などを総合的に判断し、対応の緊急性があるなど特に必要があると認める。
代執行	下記のいずれかに該当し、危険等の切迫性を勘案して特に必要があるもの (1) 命令を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は命令の期限までに完了する見込みがないもので、周辺への悪影響が不特定多数もしくは広範囲におよぶおそれのあるもの(行政代執行) (2) 確知できない所有者等がいるもののうち、命令相当に該当するもの(略式代執行)	特に周辺への影響が高い、第三者に危害を及ぼすおそれがあるなど、危険等の切迫性が高い場合で、所有者が命令に応じない場合や、どうしても所有者が特定できない場合。

※詳細は参考資料4

すまいの リユースネット

2019.5.7
運用開始

千葉市内に使っていない空家・実家をお持ちの方
買い手・借り手を探してみませんか？

千葉市が
空家の橋渡し
を行います



住む場所・活動する場所をお探しの方
千葉市内の空家を利用しませんか？

■ 書類の提出先・お問い合わせ先：

千葉市住宅供給公社 (すまいのコンシェルジュ)

千葉市 すまいのリユースネット

検索

〒260-0026 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1階

TEL 043-245-5690 (つながらない場合は、**043-245-7515**)

FAX 043-245-7517 **MAIL jigyou@cjkk.or.jp**

* 申請書は千葉市住宅供給公社、住宅政策課などで配布しています。

* 車でお越しの方は、千葉市役所本庁舎駐車場をご利用いただくと無料です。

(千葉中央コミュニティセンターの駐車場は有料です)

■ 制度担当課：千葉市住宅政策課 (住環境対策班)

TEL : 043-245-5810 FAX : 043-245-5795 MAIL : jutakuseisaku.URC@city.chiba.lg.jp





すまいのリユースネットとは

「すまいのリユースネット」とは、市内の空家・空室を貸したい・売りたいと考えている所有者の声と、それを活用したいと考えている利用者の声を聴き、両者の声を一致させ結びつける橋渡しを市と不動産団体で協力して行う制度です。

市内にある空家・空室の情報や所有者の声を市に登録し、市はホームページにその情報を公開するなど情報提供を行い、利用者へ声を届けます。また、利用者の情報や希望を登録し情報提供することで、利用者がどのような空家・空室を探しているか、その声を所有者へ届けます。

そして、その情報を見て、借りたい・買いたいという利用者の声を聴き双方の希望をつなぎ合わせ、紹介していきます。

*不動産団体＝（一社）千葉県宅地建物取引業協会千葉支部及び（公社）全日本不動産協会千葉県本部



登録できる空家について

空家 は住宅として使ってほしいものはもちろん、一般の人には貸したくないが、地域貢献の活用であれば貸しても良い、と考えているものも対象です！

登録をするには以下の全ての要件に該当している必要があります。

住宅の要件

- 市内に所在する一戸建ての住宅、兼用住宅、共同住宅の住戸、長屋の住戸のいずれかであること
- 個人が所有する建物及びその敷地であること
(共同住宅・長屋の場合は個人が所有する区分建物であること)
- 現に居住又は使用をしていないもの（予定を含む）
- 媒介契約を締結していないもの
- 建築基準法その他各種法令に違反していないこと
- 特定空家等に該当しないこと

所有者の要件

- 空家等及び空室に係る所有権その他権利を有し、当該空家等及び空室の売却又は賃貸を行うことができる者
- 当該物件の固定資産税及び都市計画税の滞納がない者
- 暴力団密接関係者等でない者

*上記要件を満たしている場合でも、現地調査等の結果、登録をお断りする場合があります。



登録できる利用者について

利用者 は空家に居住したい個人の方や空家を活用して地域に貢献する事業を行いたい団体も対象です！

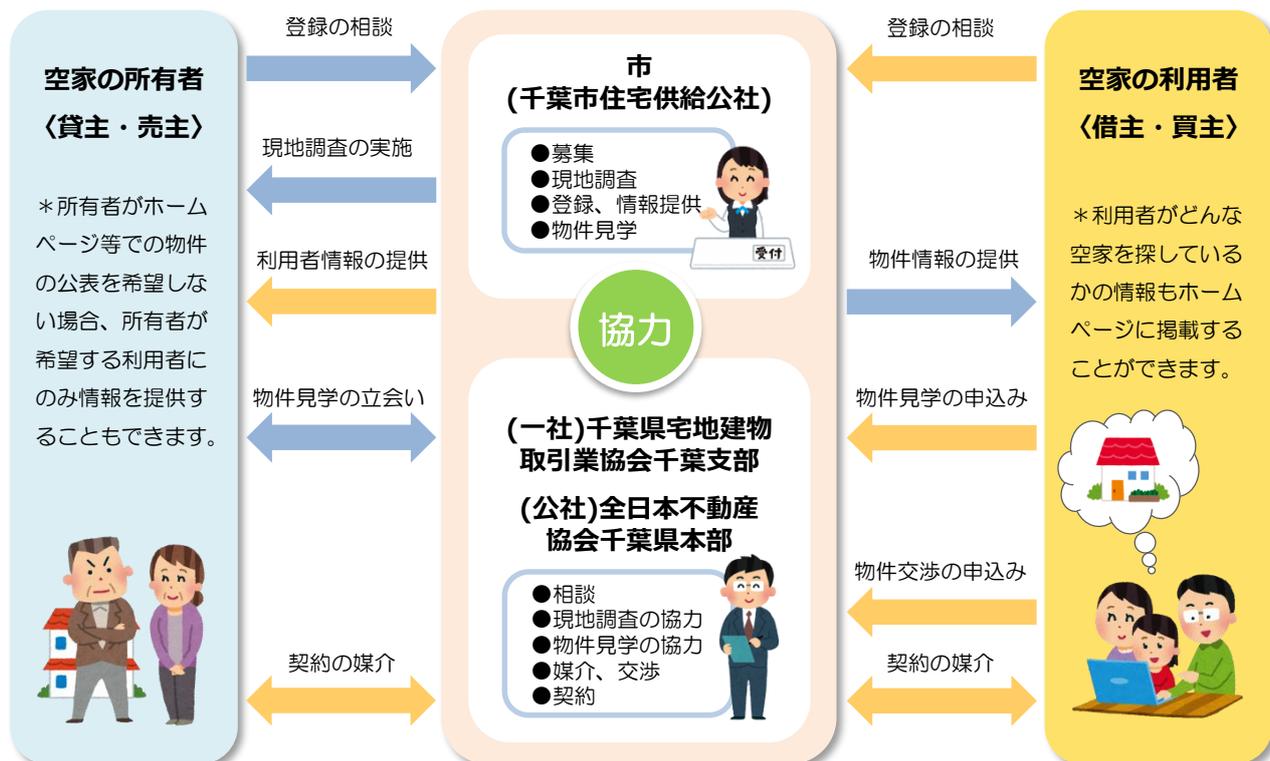
登録をするには以下の全ての要件に該当している必要があります。

要件

- 空家等又は空室の利用を希望する者
(個人、NPO法人、地域活動団体 など)
 - 暴力団密接関係者等でない者
- ※転売を目的とする不動産事業者は登録できません。



すまいのリユースネットの仕組み



- * 登録された物件について交渉、賃貸借契約・売買契約を行う場合、必ず市と協力している（一社）千葉県宅地建物取引業協会千葉支部又は（公社）全日本不動産協会千葉県本部の会員が媒介します。
- * 賃貸借契約・売買契約が締結されたときは、媒介手数料等の諸費用が必要となります。
- * 市は、情報の提供、連絡調整は行いますが、所有者と利用者との交渉及び賃貸借、売買その他の契約に関することについては、一切関与いたしません。
- * 登録情報は千葉市住宅供給公社のホームページの他、全国版空家バンク「(株)LIFULL、アットホーム(株)」にも掲載します。

? すまいのリユースネットと不動産会社の違い



メモ

通常、家を売りたい、貸したい家主は不動産会社に申込み、媒介契約を結び、不動産会社のホームページや店先で物件情報を掲載し、住みたい人を募集します。

しかし、物件の抱えるさまざまな理由によって、市場で流通していない物件があります。例えば、「現状のまま貸したいが、リフォームをしないと扱えないと不動産会社に断られてしまった」「地域貢献の活動にのみ貸したいがどう探せば良いかわからない」「不動産会社をお願いしていたが買手がみつからず、媒介契約の期間も終わり、そのままにしている」などです。

『すまいのリユースネット』はこのようなさまざまな理由により、一般の市場で流通していない物件の登録を主な対象として想定しています。（もちろん一般の不動産会社でも扱うような物件であっても、要件に合い、家主が希望すれば登録することは可能です。）

また、相続やリフォームなどアドバイスが必要な場合、専門家の窓口を紹介することもできます。

基本的な流れは不動産会社と同じですが、『すまいのリユースネット』は不動産団体と協力しながら、市場に流通していない物件情報や所有者・利用者の声を幅広く拾い、橋渡ししていく制度となっています。



空家所有者の手続きフロー ～登録から契約まで～

1

登録の申請

※公 社=千葉市住宅供給公社
相談員=空家活用相談員（不動産団体）

以下の全ての書類を、郵送又は持参にて公社へ提出してください。

書類	<input type="checkbox"/> 空家等の有効活用等に関する相談申込書	
	<input type="checkbox"/> 物件登録申請書（様式第1号）	
	<input type="checkbox"/> 物件情報シート（別紙）	
	<input type="checkbox"/> 誓約書（所有者等）（様式第2号）	*様式は公社、住宅政策課などで入手できます。 また市HPからもダウンロードできます。
	<input type="checkbox"/> 同意書（様式第3号）	
<input type="checkbox"/> 平面図（間取図）の写し	*その他配置図など関係図面があれば、ご提出ください *無い場合は、法務局にて建物図面を入手しご提出ください	
<input type="checkbox"/> 前年度の固定資産税及び 都市計画税納税証明書	*証明書は区役所等で入手できます *滞納無証明書の提出でも可 *個人情報確認同意書(別記様式第1号)の提出により省略可	
<input type="checkbox"/> 公図	*法務局で入手できます(全国どの法務局 でも入手できます。郵送請求も可能です。)	
<input type="checkbox"/> 建物の登記事項証明書(全部事項証明書)	*最新の権利者がわかるものを提出すること *コピー可	
<input type="checkbox"/> 土地の登記事項証明書(全部事項証明書)	*コピー可	
<p>※ 以下の書類は登録にあたり必要に応じて提出いただく書類ですが、「②現地相談・現地調査の実施」の後に提出いただいても構いません。</p> <p><input type="checkbox"/> 建物や土地が共有の場合は共有者全員の同意書（参考様式）を提出してください。 同意書が提出できない場合、理由書をご提出ください。</p> <p><input type="checkbox"/> 建物と土地の所有者が異なる場合は土地の所有者全員の同意書（参考様式）を提出してください。 同意書が提出できない場合、理由書をご提出ください。</p> <p><input type="checkbox"/> 抵当権等その他の権利者がいる場合は権利者全員分の理由書（参考様式）を提出してください。 権利者に本制度に登録する旨説明してください。</p> <p><input type="checkbox"/> 所有権の移転登記を行っていない場合、状況が分かる書類の提出を求めることとなります。</p>		

2

現地相談・現地調査の実施

下記の書類を当日ご持参下さい！
多くの資料を用意いただくことで、より具体的な相談に応じられます
 【建築確認済証、検査済証 契約書(新築時) その他関係書類】

- ・所有者の立会いのもと、公社と相談員で現地相談・現地調査を行います。
- ・日程調整等については相談員からご連絡します。
- ・当日はホームページに掲載する物件の写真（外観・内観）を撮影します。
家屋や家財が整理されている状態が望ましいです。



*分譲マンション等の空室については、現地相談・現地調査を実施することについて管理会社（管理員）へ伝えてください。

3

登録・情報発信

- ・現地相談・現地調査、書類確認で問題なければ登録となり、市から「登録完了通知書」を送付します。
- ・登録完了後、ホームページで個人情報を除いた物件情報が公開されます。
*HP等では非公開とし、希望の利用者にのみ情報提供する方法も可能です。

4

物件見学対応

- ・利用者から見学依頼があった場合、公社から所有者に見学の可否を確認します。
- ・見学可能であれば、所有者の立会いのもと、公社、相談員、利用者で見学を実施します。

5

物件の交渉・契約

- ・利用者から希望があれば不動産団体の会員の媒介により、利用者との交渉・契約を行います。
*契約が成立したら、媒介等による一定の手数料等の諸費用が所有者及び利用者にかかります。（賃貸借契約の場合は、所有者にはかかりません。）

? すまいのリユースネットへの空家・空室の登録を迷っている方へ

メモ

「すまいのリユースネットに登録するかは決めかねている…」

「すまいの今後について相談してから登録するかどうか決めたい…」



という方も是非、まずは「空家等の有効活用等に関する相談申込書」をご提出ください！

現地相談・現地調査では「公社の職員」と市と協力している不動産団体の「空家活用相談員」が現地に伺い、空家の状態からすまいのリユースネットに登録できるかの確認と、空家活用に関する様々なアドバイスをします。現地相談・現地調査のアドバイスの内容を聞いた上で、すまいのリユースネットに登録するかどうか決めることもできます。

また、すまいのリユースネットに登録するつもりはないが、相談したいという場合も「空家活用相談員」のみが現地に伺い相談を行う「空家活用相談員の現地派遣」を利用することができます。その場合は「空家等の有効活用等に関する相談申込書」のみを公社に提出してください。

* 空家活用相談員には営業行為を禁止しています。

* 空家活用相談員の現地派遣のみ希望の場合「空家等の有効活用等に関する相談申込書」のみをご提出ください。



空家利用者の手続きフロー ～登録から契約まで～

1

登録の申請

利用者登録をしなくても、HP等で「所有者が情報公開可としている物件」は閲覧できますが、登録をしないと非公開の物件の紹介や物件見学、物件の交渉はできません

以下の全ての書類を、公社へ提出してください。

書類

- 利用者登録申請書（様式第8号）
- 利用者情報シート（別紙）
- 誓約書（利用者）（様式第9号）

* 書類は公社、住宅政策課などで入手できます。また市HPからもダウンロードできます。



2

登録・情報発信

- ・書類確認の結果、問題がなければ登録となり、市から「登録完了通知書」を送付します。
 - ・登録完了後、ホームページで個人情報を除いた利用者情報が公開されます。
- * HP等では非公開とし、希望条件に合う空き家の所有者にのみ情報提供する方法も可能です。

3

物件見学

- ・ホームページやチラシの物件情報を閲覧し、見学を希望する場合は、公社にご連絡ください。
 - ・所有者、公社、相談員が立会い、物件見学を実施します。
- * HP等では非公開としている物件については、個別に公社からご紹介します。

4

物件の交渉・契約

- ・物件の交渉を希望する場合「物件媒介依頼申込書」を公社にご提出ください。
 - ・不動産団体の会員の媒介により、所有者との交渉・契約を行います。
- * 契約が成立したら、媒介等による一定の手数料等の諸費用が利用者及び所有者にかかります。（賃貸借契約の場合は、利用者のみかかります）

すまいのリユースネットでは利用者の情報提供も行います！



すまいのリユースネットでは、空家・空室の情報提供だけでなく、空家・空室の利用者がどのような空家・空室を探しているのかの情報提供も行います。

「補修が必要な物件で良いので安く借りて自分でDIYしながら住みたい!」「購入後に空家を解体して、建替えをしたい!」という個人の方の声や、「地域の活動のために、こんな空家を借りたい」という団体の声など、探している空家・空室の条件の情報を、制度に登録している所有者にだけでなく、ホームページ等を活用して市内の空家をお持ちの方に広く発信します。



登録期間について

- ・登録の期間は、物件・利用者共に最長2年です。
- ・下記書類の提出を改めて行うことにより、再度登録をすることができます。

物件	<input type="checkbox"/> 物件登録申請書（様式第1号） <input type="checkbox"/> 誓約書（所有者等）（様式第2号）	利用者	<input type="checkbox"/> 利用者登録申請書（様式第8号） <input type="checkbox"/> 誓約書（利用者）（様式第9号）
----	--	-----	--

* 賃貸借契約又は売買契約が成立した場合、物件登録は自動的に抹消されます。



登録内容を変更したいとき

登録内容を変更したいときは、以下の書類を提出してください。

物件	<input type="checkbox"/> 物件登録変更届出書(様式第5号) <input type="checkbox"/> 変更内容がわかる書類	利用者	<input type="checkbox"/> 利用者登録変更届出書(様式第11号) <input type="checkbox"/> 変更内容がわかる書類
----	--	-----	--



登録を抹消したいとき

登録を抹消したいときは、以下の書類を提出してください。

物件	<input type="checkbox"/> 物件登録抹消届出書(様式第6号)	利用者	<input type="checkbox"/> 利用者登録抹消届出書(様式第12号)
----	---	-----	---

* 賃貸借契約又は売買契約が成立した場合、物件登録は自動的に抹消されます。

* 賃貸借契約又は売買契約が成立した場合でも、利用者登録は自動的に抹消はされませんので、必要に応じて抹消届を提出してください。

- 【注意事項】**
- ・登録された個人情報はすまいのリユースネット以外には利用しません。
 - ・すまいのリユースネットに登録すれば売れる・貸せることを保証するものではありません。
 - ・申請にあたっては（一社）千葉県宅地建物取引業協会千葉支部又は（公社）全日本不動産協会千葉県本部に内容を送付することを了承の上、記載してください。
 - ・手続き及び様式等は、千葉市空家等情報提供制度実施要綱に定めております。

【参考情報】 法務局のご案内（登記事項証明書の入手先）
 千葉地方法務局 住所：千葉市中央区中央港1-11-3 TEL:043-302-1312

千葉市空家等活用・除却提案モデル事業

～「地域」と「空家・跡地活用」を結び付ける提案を募集します～

募集期間延長しました(8月30日まで)

地域交流の活性化など
地域を盛り上げるために
空家を活用したい…

地域の野外活動など
地域の交流を深めるために
空家の跡地を活用したい…

事前相談

5月13日から受付開始

募集期間

6月3日～8月30日※

※先着順となるため、予定数に達し次第終了

助成金額

1件あたり最大209万円の助成

- 空家等の地域貢献への活用に必要な改修工事費用など(最大209万円/件)
- 跡地活用のために空家を除却する費用(最大50万円/件)

専門家サポート

専門家によるアドバイス

ワークショップによる計画実現に向けた計画作成支援やアドバイザー派遣による改修計画、契約、工事内容に関することなどのアドバイス

千葉市では、空家や空家除却後の跡地を活用する提案を募集します。
採択された提案に対しては、実現するために必要な費用の一部を助成します。

対象要件

- 本市にあり、応募時点で1年以上、居住していない若しくは使用していない一戸建ての住宅であること
- ホームページへの掲載等、事例として紹介することについて所有者等の了承を得ていること
- 所要の耐震性が確保されるよう改修することなど

応募資格

- 地域の自治組織又はその自治組織の協力が得られる見込みがある個人や団体等であること
- 千葉市税を滞納していないこと
- 10年以上継続して事業を実施すること
- 政治的、宗教的活動を目的としないことなど

モデル事業の一例

- ①空家等の活用：●地域の子供たちの見守り、子育ての場 ●地域の交流の場 ●民間学童保育、子供食堂
●芸術創作等の地域活動としての拠点 ●地域高齢者サポートの拠点
- ②跡地の活用：●コミュニティ農園 ●ポケットパーク ●地域の野外活動用広場（公園）など
- ※あくまで参考となりますので、一例の内容で提案しても必ずしも採択されるものではありません。

事業日程

2019年

5月 募集要綱・申請書を窓口に配架、HPにて掲載
事前相談開始 5月13日（月）（土・日・祝は除く）
時間：9時～17時（12時～13時は除く）場所：千葉市役所 住宅政策課
予約：電話、FAX、E-mailで希望日時と相談内容をお伝えください。

要
予約

相談物件の現地調査

現地での相談が必要な場合は事前相談後、必要に応じて現地にもお伺いします。（随時）

6月 **提案募集期間 6月3日（月）～8月30日（金）**（土・日・祝は除く）
時間：9時～17時（12時～13時は除く）場所：千葉市役所 住宅政策課
提出：期間内に持参又は郵送でご提出ください。

先着順となりますので、予定数に達し次第終了します。

9月 **提案の審査**（日程等の詳細は、応募者に別途通知します）
・一次審査（書類） ・二次審査（プレゼンテーション）※一次審査の通過者のみ

10月 補助金交付申請手続き
空家の整備又は除却の実施期間

ワークショップ開催
（最大2回）

2020年

3月 **実績報告提出期限 3月10日（火）**

アドバイザー派遣
（最大2回）

4月 提案事業の開始（利活用期間：10年以上）

相談予約・お問合わせ 千葉市住宅政策課（住環境対策班）

〒260-0026 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

TEL：043-245-5810 FAX：043-245-5795

MAIL：jutakuseisaku.URC@city.chiba.lg.jp

千葉市 空家等活用モデル事業

検索

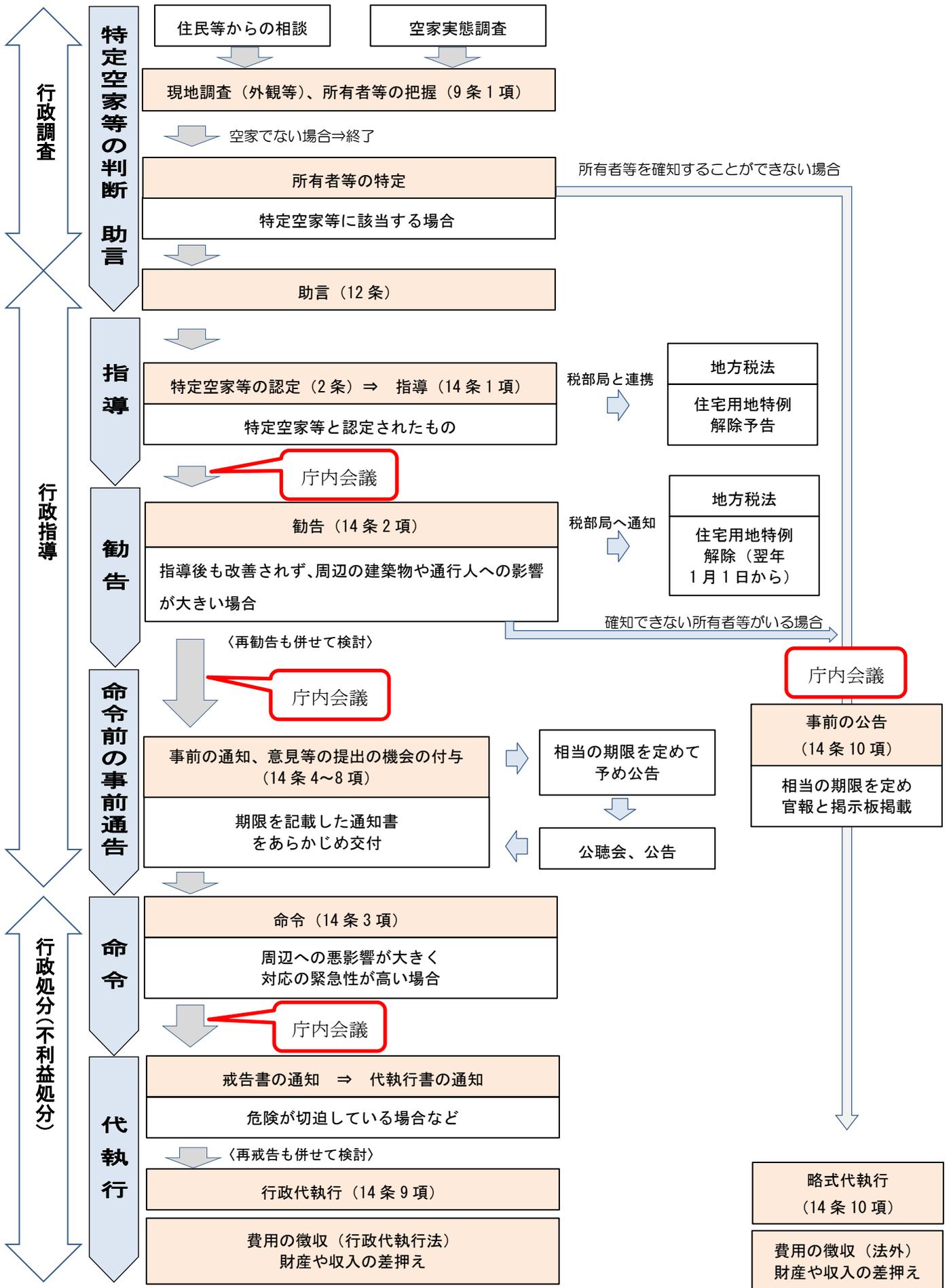
※募集要綱・申請書は住宅政策課、住宅政策課HP、千葉市住宅供給公社などで配布・掲載しています。

※車でお越しの際は千葉市役所本庁舎駐車場をご利用いただくと無料です。

（千葉市中央コミュニティセンターの駐車場は有料です）



特定空家等に対する措置 フロー図



特定空家等に対する措置の考え方

1 特定空家等の指導（法第 14 条第 1 項）について

- (1) 法第 12 条の助言を行ったにもかかわらず、状態が改善されないと認められる特定空家等へ必要な措置をとるよう指導を行う。
- (2) 空家等の適切な維持管理は所有者の責務であるため、粘り強く指導をくり返し、所有者本人による是正解決を図ることを基本とする。
- (3) 特定空家等の状況によって、指導の回数や期間を判断する。
- (4) 税の住宅用地特例の適用解除予告を行い、所有者本人による自主的な改善を促す。

2 特定空家等の勧告（法第 14 条第 2 項）について

- (1) 法第 14 条第 1 項の指導に従わない場合で、特定空家等の影響が周辺の建築物や通行人におよび、社会通念上許容される範囲を超える場合、勧告を行う。

※社会通念上許容される範囲を判断する場合の検討項目

- ① 建築物（その他の工作物含む）や立木等の倒壊等の危険性
- ② 建築資材等の脱落、飛散等の危険性
- ③ 身体に有害な物質の飛散による危険性（石綿等）
- ④ 臭気による生活環境への影響の危険性
- ⑤ その他、周辺に悪影響をもたらす危険性

- (2) 勧告を行う際には、原則として庁内会議に諮るものとする。
- (3) 勧告する場合については、措置の内容及びその事由を明確にし、勧告を行う。
- (4) 改善のための措置の期限については、相当の猶予期限を設ける。

※税の住宅用地特例解除につながる勧告（法第 14 条第 2 項）は事実上の不利益処分であるため、慎重に運用する。

3 特定空家等の命令（法第 14 条第 3 項）について

- (1) 法第 14 条第 2 項に基づく勧告をしたもののうち、正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらないものについては、周辺生活環境への悪影響や所有者等の指導等に対する反応などを総合的に判断し、対応の緊急性があるなど特に必要があると認める場合には、命令を行う。

※総合的に判断する場合の検討項目

- ① 前面道路等の通行量の程度
- ② 特定空家等と周辺建築物との距離

4 代執行（法第 14 条第 9・10 項）について

- (1) 法第 14 条第 3 項に基づく命令を履行しないとき、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に、危険等の切迫性を勘案して代執行に移行する。
- (2) 確知できない所有者等がいるもののうち、命令相当に該当するもので危険等の切迫性を勘案して特に必要があるものについて、略式代執行を行う。

※行政代執行は、最終手段であり、本来は、所有者の責務において適切に対応されるものであるが、特に周辺への影響が高い、第三者に危害を及ぼすおそれがあるなど、危険等の切迫性が高い場合で、所有者が命令に応じない場合や、どうしても所有者が特定できない場合に行政代執行を行う。

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き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り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)

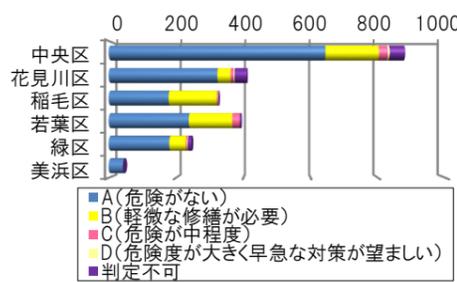


図1 老朽危険度判定

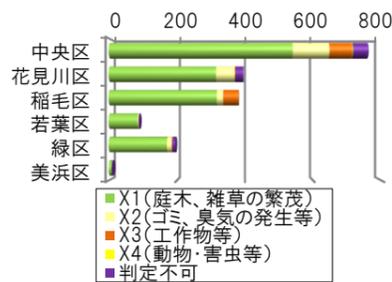


図2 管理に関する影響度判定

(2) 空家所有者等に対するアンケート調査の結果

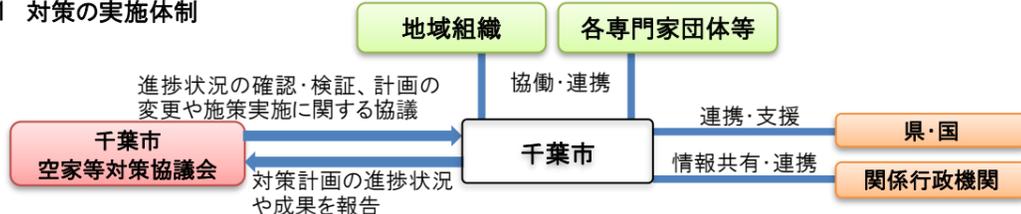
- ◆ 「居住しなくなった(空家になった)きっかけ」として多く出た回答:「相続により取得したが、自分は住むところが別にある」「売却したいができないため」「賃借人等の居住者が退去し、次の賃借人等が決まらない」
◆ 「空家があることで困っていること」として多く出た回答:「解体して更地になると、固定資産税等の負担が増加する」「売却したいが、売却相手が見つからない」
◆ 「利活用するうえで期待する支援」として多く出た回答:「解体に対する支援」「不動産や法律などの専門家への相談」

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



第3章 空家等対策の基本的な方針 (本文 P.43~48)

1 取り組み方針

Three strategic pillars: 1. Future-oriented empty home countermeasures, 2. Safe and comfortable living environment formation, 3. Collaboration with government, local, and business sectors.

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)

Table with 3 columns: Direction of measures, Current measures, and Measures after plan formulation. Rows include prevention, utilization, and management of empty homes.

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。