

令和6年度 地域リーダー研修【令和7年3月22日】

# 千葉市における空き家対策

現状と課題、取組み状況について

千葉市 中央区役所  
地域づくり支援課（相談班）

# 1 千葉市の住宅状況

## (1) 住宅総数の推移

平成10年：367,800戸

→平成30年：478,000戸（30%増）

## (2) 空き家総数の推移

平成10年／ 50,500戸

→平成30年／ 57,900戸（14%増）

千葉市の空き家率：12.1%（全国平均：13.6%）

千葉市の住宅の8軒に1軒は空き家状態

## 2 各区の空き家数（平成30年）

■中央区 19,260軒  
(空き家率16.7%)

■花見川区 11,970軒  
(空き家率13.3%)

■稲毛区 8,580軒  
(空き家率10.6%)

■若葉区 7,680軒  
(空き家率10.8%)

■緑区 4,960軒  
(空き家率9.4%)

■美浜区 5,400軒  
(空き家率7.8%)

千葉市 合計 57,900軒  
(空き家率12.1%)

### 3 空き家が発生する背景

- ① 戸建て住宅ニーズの減少（駅近マンション等の増加）
- ② 高齢者のみ世帯（空き家予備群）の増加
- ③ 築40年以上の家屋が多く、売買が困難
- ④ 家屋等の登記が古いまま（相続されていない）
- ⑤ 持ち家を解体する経済的な負担増
- ⑥ 近隣住人との関係が希薄で、相続する親族等が不明
- ⑦ 相続人が遠方において、家屋や樹木の管理を放置
- ⑧ 家の家具家電、仏壇、衣類の処分ができない

➡ 祖父母や親の住んでいた家屋・土地を  
子ども世代（その家に住まない）が長期間放置

➡ 地域に迷惑な空き家になるケースが増加

## 4 空き家の所有者が困っていること

- (1) 更地にすると固定資産税等の経済負担が増えること。
- (2) 親等の家を放置してしまい、売却等が検討できない。
- (3) 家の解体費用が負担できない。
- (4) 敷地の樹木剪定、草刈り（毎年、処理費が発生）
- (5) 家具家電、遺品を片付ける時間と労力がない。
- (6) 家や敷地の相続について、親族間の意見が合わない。
- (7) 空き家の相談先、手続きがわからない。
- (8) 市外に住んでいて、市の相談窓口がわからない。

→親世代の家や土地が「不動産」から「負動産」に

→全国で空き家が社会問題化

→法改正 (1) 不動産登記法 (2) 民法

(3) 空き家対策の推進に伴う特別措置法

## 5 空き家の発生による課題や悪影響

### (1) 防災面の課題

家屋の倒壊、屋根材の飛散、ブロック塀の倒壊やヒビ

### (2) 防犯面の課題

火災や放火、空き巣、犯罪利用、ごみの不法投棄

### (3) 衛生面の課題

蚊やハエ、ネズミの発生、野良猫等の糞尿、悪臭

### (4) 周辺的生活環境への影響

樹木や植栽の越境、雑草の繁茂、落ち葉や花粉の飛散  
景観の悪化、地域全体の風評被害

**→家屋が長期間放置、経年劣化により地域に悪影響**

**→全国で空き家が社会問題化**

**→国の法改正（不動産登記法、民法、空家特措法など）**

# 6 千葉市の取り組みの方向性

## (1) 空き家の発生予防

※区役所の対応業務ではない

今後も空き家の増加が懸念されるため、居住している家の性能や住環境を維持し、新たな空き家を発生させないよう、市民への意識啓発や相談体制の強化により「**住宅を空き家にしない**」ための取り組みを進める。

- ・ 「すまいのコンシェルジュ」 (市住宅供給公社) による相談体制の周知
- ・ 空き家ガイドブックの発行 (別添)
- ・ 解体後の土地相続時に譲渡所得3000万円まで特別控除
- ・ 空き家セミナーや出前講座、相談会の実施
- ・ 空き家の実態調査 など

## 6 千葉市の取り組みの方向性

### (2) 空き家等の利活用の促進

※区役所の対応業務ではない

利用可能な空き家の流通を促すとともに、空き家等の所有者と利活用希望者とのマッチング、住宅以外の目的での活用や、更地にした後の土地活用を進める。

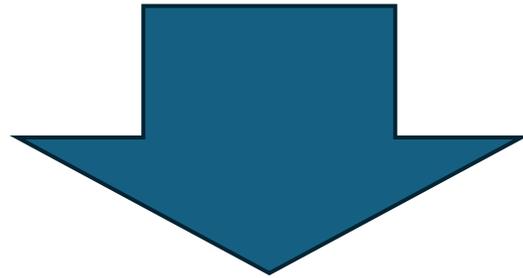
- ・ 専門家団体等と連携した「暮らしと住まいの特設相談」  
（月1回実施）
- ・ 空き家の樹木剪定、除草業者の紹介  
（緑地管理事業者一覧表の紹介）
- ・ 住まいのリユースネット（売買物件の情報提供）
- ・ 空き家や空き地の利活用データの集積と多目的活用の検討

## 6 千葉市の取り組みの方向性

### (3) 「管理不全（管理が放置された）」空き家等の解消

管理不全な空き家は地域へ悪影響や様々な問題を生じさせるため、地域からの苦情や要望に基づき、市の指導を強化し空き家、空き地の所有者に適切な管理を促します。

空き家等に関する地域の要望等が年々増加



各区役所の地域づくり支援課が担当窓口となり、  
空き家・空き地の様々な要望、課題の解決を図る体制を構築

# 【各区役所の実施する空き家等への対策】

《1》 町内自治会、近隣住民の要望を受付（電話、窓口相談等）  
家屋等の状況、近隣への影響、放置期間などを聴き取り



《2》 空き家・空地の登録（所在地、要望内容、危険度など）



《3》 現地調査及び近隣への聞き取り（必要な場合のみ）



《4》 土地・家屋の登記（所有者）情報を照会（法務局）



《5》 所有者等の戸籍・住民票を調査（各市町村へ照会）



《6》 所有者、親族等に通知 → 現地確認、課題解決を求める

## (4) 管理不全空き家等の解消に向けた市の取り組み

### < 区の通知では改善されない空き家所有者への対応 >

空き家特措法に基づき、放置すれば周辺に深刻な影響を及ぼし  
そのような空き家は「**管理不全空き家**」として認定。

→市の「**指導**」文書発出

・複数回「**指導**」しても改善されない場合

→市の「**勧告**」文書発出



それでも改善されない場合「**特定空家等**」として認定

## 「特定空家」の定義

- ① 建物の倒壊等、著しく保安上危険となる恐れのある状態
  - ② 著しく衛生上有害となる恐れがある状態
  - ③ 適切な管理が行われていないことで著しく景観を損ねている状態
  - ④ その他、周辺的生活環境の保全を図るために放置が不適切な状態
- ・ 特定空家に認定された後、地域へ悪影響を与え、様々な問題が深刻化、危険な状態になると、所有者へ「**命令**」を発出
- 命令に従わない場合、市が所有者に代わり建物の解体をする「略式代執行」が実施される。**
- ➔ 解体経費は所有者に請求（給与や年金の差し押さえも実施）

## <配布資料>

- 1 空き家ガイドブック（千葉市 都市安全課）
- 2 参考資料等
  - （1）主な関連法改正
  - （2）すまいのコンシェルジュ（千葉市住宅供給公社）
  - （3）空き家の発生を抑制する特例措置（令和5年度）
  - （4）越境した竹木の枝の切り取り（令和5年4月施行）
  - （5）相続登記の義務化（令和6年4月施行）

**ご清聴ありがとうございました。**