

令和6年 都市建設委員会 所管事務調査資料（都市局）

「空家等対策について」

1	千葉市の現状	1
	（1）住宅の推移	
	（2）空き家の総数と空き家率	
	（3）空き家の種類別の推移	
	（4）中古住宅の購入戸数の推移	
	（5）特定空家等の件数の推移	
2	千葉市空家等対策計画の概要	4
	（1）基本目標、取り組み4方針、目標値（評価指標）等	
	（2）取組みの主な強化内容等、具体的施策	
	（3）対策の実施体制	
3	空家等対策に関する提言書への対応状況	6
	（1）千葉市空家等対策計画における提言書関係個所と対応状況（概要）	
	（2）提言書項目別対応票（詳細）	
4	まとめ	17

1 千葉市の現状

(1) 住宅の推移

住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は平成 30（2018）年時点で約 478,900 戸と
なっています。また、住宅総数は増加傾向を示しています。（図 1-1）

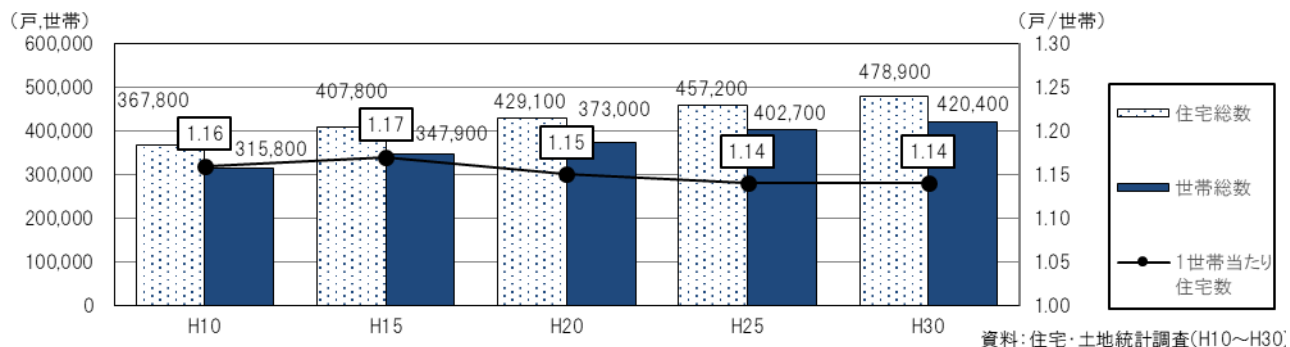


図 1-1 住宅総数、世帯総数、1 世帯当たり住宅総数の推移

(2) 空き家の総数と空き家率

住宅・土地統計調査によると、平成 30（2018）年時点で本市の住宅総数約 478,900 戸の
うち、約 57,900 戸が空き家となっています。空き家率ですが、平成 30 年時点で全国平均
が 13.6%に対し本市は 12.1%と全国平均を下回っています。（図 1-2）

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

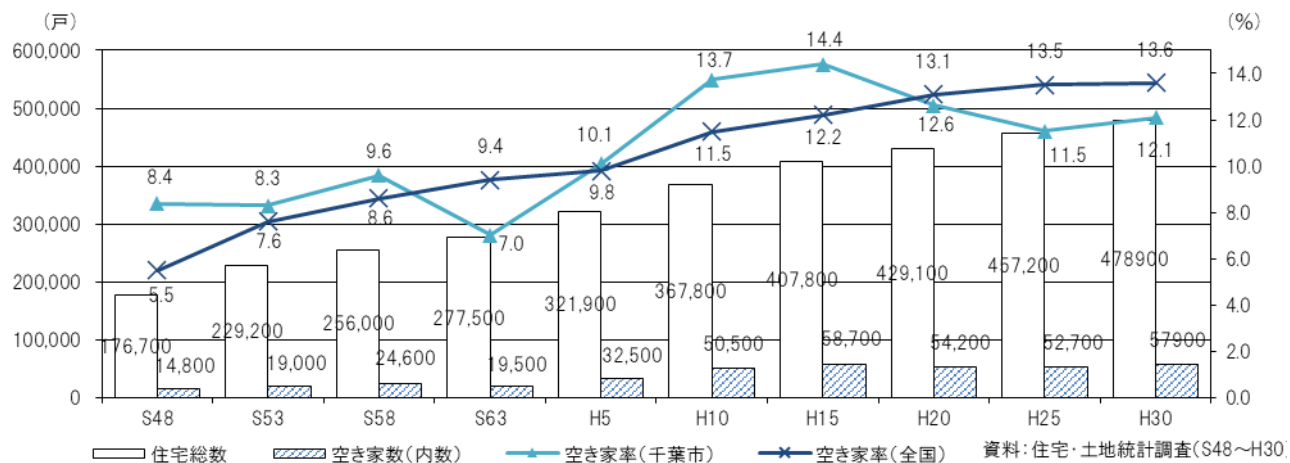


図 1-2 千葉市の住宅総数と空き家数の推移

(3) 空き家の種類別の推移

次に、空き家の種類別の推移ですが、「その他の住宅」の戸数が増加傾向を示しており(図 1-3)、平成 30 (2018) 年の腐朽・破損の有無から、「売却用の住宅」、「その他の住宅」で腐朽・破損がある空き家の割合が高いことが分かります。(図 1-4)

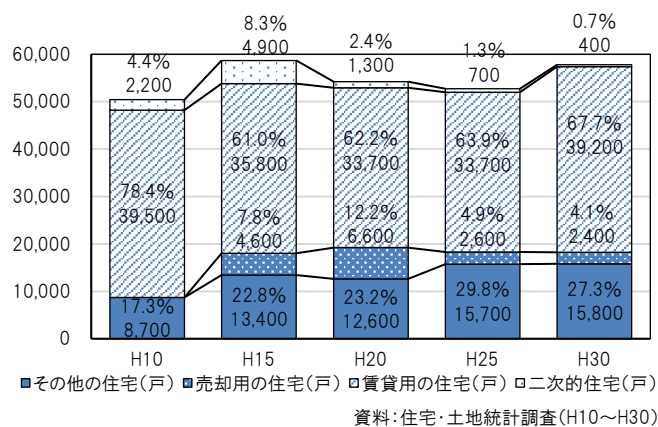


図 1-3 空き家の種類別推移

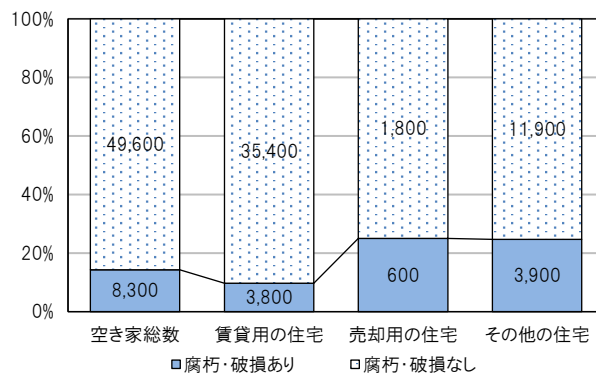
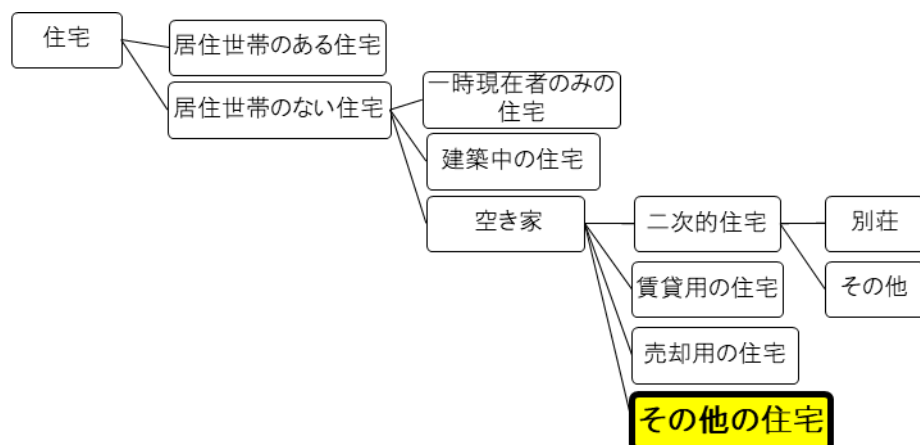


図 1-4 種類別空き家の腐朽・破損の有無

【参考】住宅・土地統計調査における住宅の分類



※「平成 30 年住宅・土地統計調査 用語の解説」参照

(4) 中古住宅の購入戸数の推移

中古住宅の購入戸数の推移については、一戸建・長屋建、共同住宅・その他ともに、平成 25 (2013) 年までは増加傾向となっていますが、平成 25 (2013) 年以降は横ばい傾向となっています。(図 1-5)

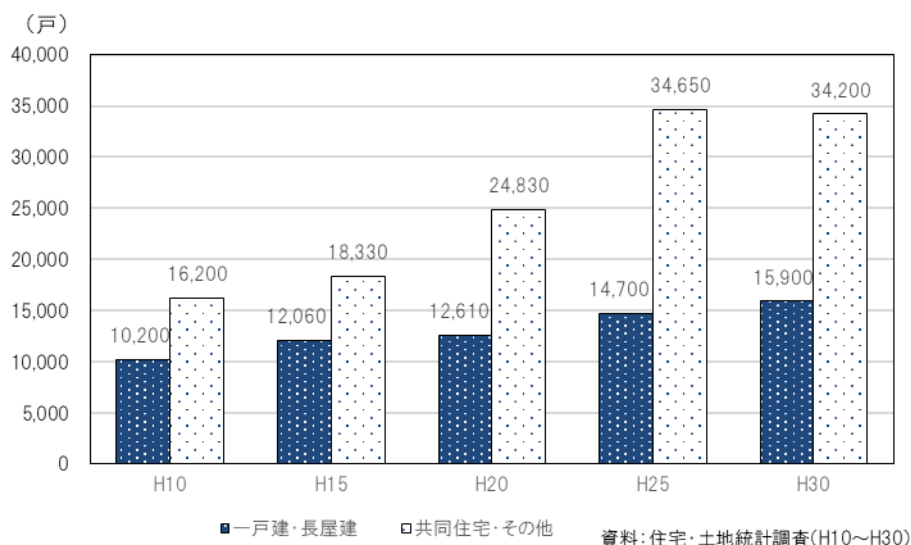


図 1-5 中古住宅の購入戸数の推移

(5) 特定空家等の件数の推移

平成 28 (2016) 年度から平成 30 (2018) 年度にかけて特定空家等件数及び特定空家等改善件数は年々増加していましたが、平成 30 (2018) 年度以降は年々減少しています。(図 1-6)

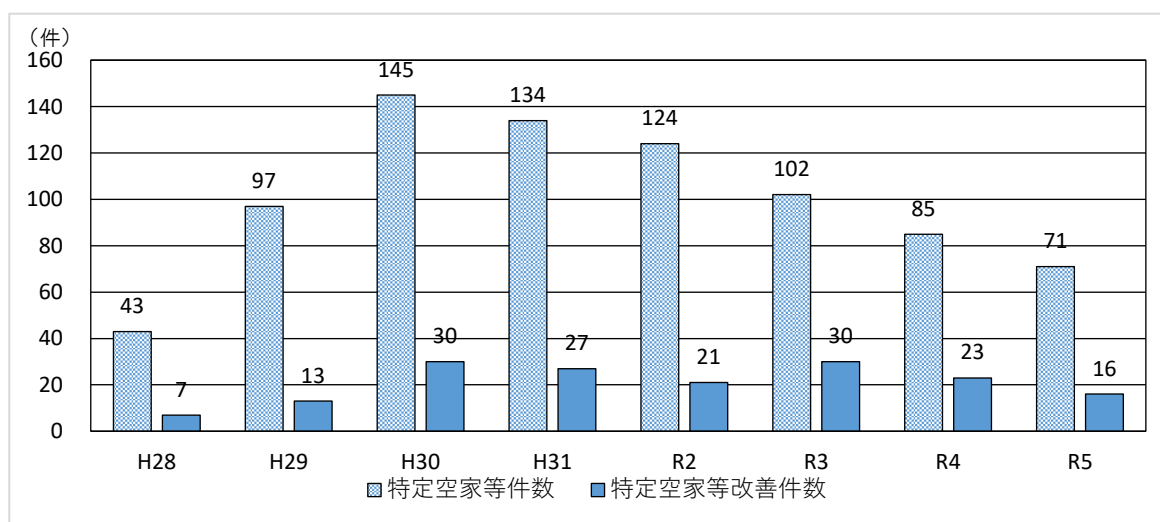
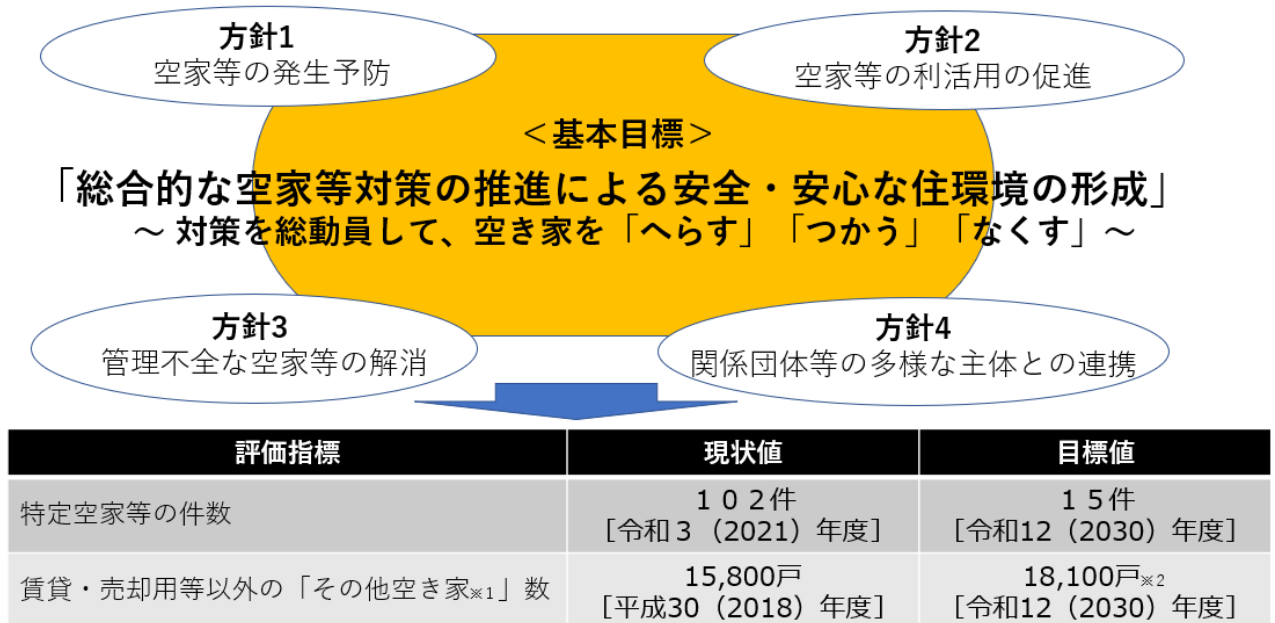


図 1-6 特定空家等件数の推移

2 千葉市空家等対策計画の概要

(1) 基本目標、取り組み4方針、目標値（評価指標）等

令和5年12月の法改正等を踏まえ、令和6年3月に千葉市空家等対策計画を改定。



※1：P.2【参考】住宅・土地統計調査における住宅の分類における「その他の住宅」のことをいう。
 ※2：国の全国計画（住生活基本計画）に基づき、15%増程度に抑制

＜計画期間＞ 令和5(2023)年度～令和12(2030)年度（8年間）

＜空家等の調査＞ 具体的な空家等の対策を実施するため、必要に応じて調査を実施

(2) 取り組みの主な強化内容等、具体的施策

ア 方針1 空家等の発生予防

【取り組みの主な強化内容等】

所有者等への意識啓発の取り組みの拡充

【具体的な施策（主なもの）】

- ・すまいのコンシェルジュによる空き家の一般相談対応
- ・空き家ガイドブック、チラシ等を使用した普及啓発〔新規〕
- ・おくやみハンドブックを活用した啓発〔新規〕
- ・空き家に関する外部セミナー等との連携〔新規〕 等

イ 方針2 空家等の利活用の促進

【取り組みの主な強化内容等】

高経年住宅団地における空家等の利活用等の施策検討

【具体的な施策（主なもの）】

- ・すまいのリユースネットの実施〔新規〕
- ・高経年住宅団地での空き家問題の解決を図る団体への支援〔新規〕 等

ウ 方針３ 管理不全な空家等の解消

【取り組みの主な強化内容等】

管理不全空家等に対する措置など法令に基づく対応の強化

【具体的な施策（主なもの）】

- ・管理不全空家等に対する法令に基づく必要な措置〔新規〕
- ・特定空家等に対する法令に基づく必要な措置
- ・財産管理制度の活用〔新規〕 等

エ 方針４ 関係団体等の多様な主体との連携

【取り組みの主な強化内容等】

連携体制の強化

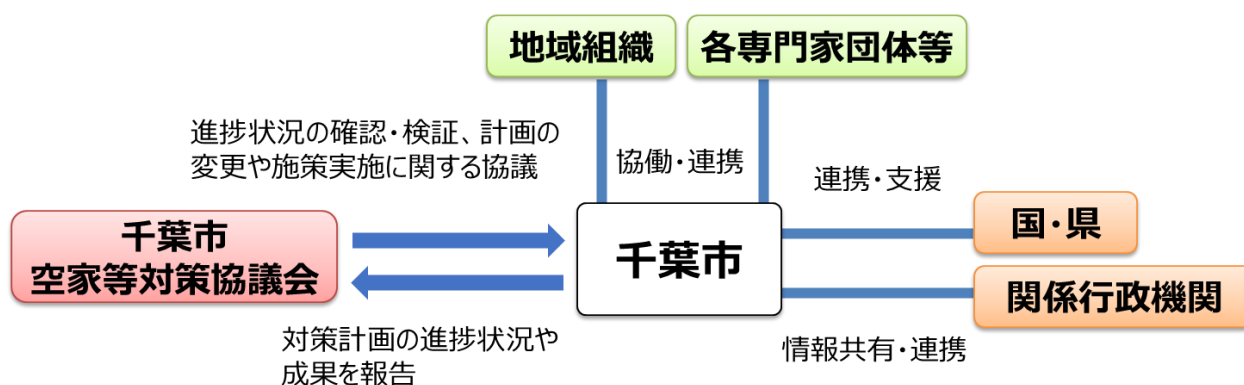
【具体的な施策（主なもの）】

- ・空家等管理活用支援法人の活用の検討〔新規〕
- ・協定の締結による相談体制等の整備 等

※「新規」とは計画改定（R6.3）により新たに盛り込んだ施策。

（３）対策の実施体制

各主体の役割に応じて、相互に連携を図って取組みを推進。



3 空家等対策に関する提言書への対応状況

(1) 千葉市空家等対策計画における提言書関係箇所と対応状況（概要）

提言書項目	千葉市空家等対策計画（提言書にかかる関係箇所）		現時点の対応状況
	区分	主な内容	
1 実態調査について	第3章 空家等対策の基本的な方針 5 空家等の調査（P34）	具体的な施策を実施するために、必要に応じて空家等の調査を行います。	・実施に向け令和7年度当初予算要求予定【準備中】
2 専門部署の設立について	第3章 空家等対策の基本的な方針 行政（P33） 第5章 対策の推進と実施体制 2 進捗管理（P53）	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。 本計画の目標を実現していくため、次の指標を空家等対策の評価に活用し、施策に反映します。	・当面は現行体制 ・数値目標を空家等対策計画に設定済み【実施済】
3 自治会との連携について	第5章 対策の推進と実施体制 1 対策の実施体制 （5）地域との連携（P51）	町内自治会や地域活動団体、企業及び大学等との更なる連携・協働に努めます。	・区地域活性化事業による団体支援【実施済】 ・市政出前講座の新設テーマに位置付け【実施済】 ・高経年住宅団地での空き家問題の解決を図る団体への支援【検討中】
4 広報・周知について	第4章 空家等の対策 方針1 空家等の発生予防（P37）	（3）各種媒体を活用した空家等問題に関する周知や啓発 ⑥空き家ガイドブック、チラシ等を使用した普及啓発	・「空き家が1ブック」の改定ほか、開催した「空き家セミナー」をYouTube動画による限定公開の実施【実施済】 ・「おくやみハンドブック」に相談窓口を記載【実施済】
5 民間組織との協働について	第4章 空家等の対策 方針4 関係団体等の多様な主体との連携（P45）	（2）NPO等の民間主体や地域コミュニティの活動の促進 ②空家等管理活用支援法人の活用の検討	・関係7団体と連携し、空家等の利活用促進【実施済】 ・「空家等管理活用支援法人」の活用【検討中】
6 調査委託の検討について	第3章 空家等対策の基本的な方針 行政（P33）	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。	・区の初期業務（現地調査・所有者調査・所有者面談等）を委託化【実施済】 R6.7.4 契約 R6.9～ 運用開始
7 初動の充実について			
8 標準処理期間の設定について	第4章 空家等の対策 方針3 管理不全な空家等の解消（P43）	（1）空家等の適正管理 ①管理不全空家等に対する法令に基づく必要な措置 ②特定空家等に対する法令に基づく必要な措置	・新判定基準による措置開始【実施済】
9 福祉分野等との連携について	第4章 空家等の対策 方針2 空家等の利活用の促進（P41）	（5）住宅以外への利活用検討 ⑦福祉部局等と連携した情報提供及び関連施設への利活用	・いきいきプラザ、あんしんケアセンター等に空家ガイドブックを配架【実施済】 ・福祉部局等と連携した更なる普及啓発活動、情報提供【検討中】
10 関係団体における地域の将来像の共有について	第1章 趣旨と位置づけ 2 計画の位置づけ（P3）	関連する本市の各計画と相互に協力していきます。 ちば・まち・ビジョン（都市計画マスタープラン） 千葉市住生活基本計画など	・「千葉市住生活基本計画」改定 R5.3に位置づけ【実施済】 ・「ちば・まち・ビジョン」策定 R5.9に位置づけ【実施済】 ・関係団体などとの情報共有、空き家問題の解決に主体的に取り組む団体の育成【検討中】

(2) 提言書項目別対応票（詳細）

[1 実態調査について]

〈提言項目〉

空家法に定義される空家等の特定には、情報収集を通じて実態を把握し、空き家、空き室の状況を詳細に調査することが重要であり、空家等対策において必要な施策である。

そのため、調査対象、調査項目、調査手法などを整理したうえで、詳細かつ有効な実態調査を行うこと。



〈千葉市空家等対策計画〉

第3章 空家等対策の基本的な方針

5 空家等の調査（P34）

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

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

〈対応状況〉

- ・令和6年度中に公表予定の住宅・土地統計調査の結果等を踏まえ、市独自の実態調査実施に向け、令和7年度当初予算要求予定【準備中】

[2 専門部署の設立について]

〈提言項目〉

管理不全空家等及び特定空家等への対応において、区役所や警察等との連携は必須となる。各機関や民間組織との緻密な連携や管理運営体制の構築に資する空家等対策専門部署の設立を検討すること。

また、業務遂行に関し、必要な人員の確保を行うこと。さらに、当該専門部署において明確な数値目標を設定し、施策の効果検証を実施すること。

〈千葉市空家等対策計画〉

第3章 空家等対策の基本的な方針

4 各主体の役割 行政（P33）

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。

第5章 対策の推進と実施体制

2 進捗管理（P53）

本計画の目標を実現していくため、次の指標を空家等対策の評価に活用し、施策に反映します。

No [↙]	評価指標 [↙]	現状値 [↙]	目標値 [↙]
1 →	特定空家等の件数 [↙]	102件 [↙] [令和3年度] [↙] (2021年度) [↙]	15件 [↙] [令和12年度] [↙] (2030年度) [↙]
2 →	賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数 [↙]	15,800戸 [↙] [平成30年] [↙] (2018年) [↙]	18,100戸 [↙] [令和12年] [↙] (2030年) [↙]

〈対応状況〉

- ・区初期対応業務を委託化し、指導業務に注力可能とする体制を整えたこと等から、当面は区等との連携強化を図りつつ、現行体制にて対応
- ・数値目標については空家等対策計画に設定済み R12年度までの達成を目標化【実施済】

[3 自治会との連携について]

〈提言項目〉

空家等の発生予防、空家等の利活用の促進及び管理不全な空家等の解消に向けては、自治会と連携することで、より効果的な情報収集が期待できる。

調査に伴い、自治会から地域の状況を提供してもらうなど、自治会との協力体制を構築し、問題意識や情報の共有に努めること。



〈千葉市空家等対策計画〉

第5章 対策の推進と実施体制

1 対策の実施体制

(5) 地域との連携 (P51)

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するための働きかけ、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、町内自治会や地域活動団体、企業及び大学等との更なる連携・協働に努めます。

〈対応状況〉

- ・区地域活性化事業による団体支援を実施（R6年度：中央区 1団体）【実施済】
- ・令和6年度から、市政出前講座（テーマ：空き家を所有することになったら～空き家の管理・有効活用～）を開始【実施済】
- ・高齢年住宅団地等で空き家問題の解決を図る団体への支援【検討中】

[4 広報・周知について]

〈提言項目〉

空家等対策は地域の課題でもあることから、対策を進めるうえでは、情報提供や空家等を防止するための働きかけ、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空家等の利活用に対する理解の促進等を積極的に進める必要があり、広報・周知は重要な取組となる。

特に特定空家等の疑いがある場合、所有者への迅速な解消に向けて処分等を視野に入れた対応通知を行うこと。



〈千葉市空家等対策計画〉

第4章 空家等の対策

方針1 空家等の発生予防（P37）

（3）各種媒体を活用した空家等問題に関する周知や啓発

⑥空き家ガイドブック、チラシ等を使用した普及啓発【新規】

空き家の管理、売却、賃貸、活用方法、相続登記の義務化等を案内する空き家ガイドブックを、ホームページへの掲載、区役所の窓口、専門家団体等にて配架することで、情報提供・意識啓発を行います。

さらに、固定資産税等の納税通知書を活用し、空き家の適正管理等の注意喚起を行います。

⑦空家等問題事例集や空家等・空室・空部屋利用事例集の作成

本市での空家等活用事例のみならず、他市の事例や国が公表している事例を活用し、事例集として分かりやすくまとめ、ホームページ等により情報提供を行います。

⑧おくやみハンドブックを活用した啓発【新規】

相続が空き家発生の要因のひとつであることから、相続後なるべく早期に空き家の活用等がなされるようにすることが重要です。そのため、死亡届出時に相続人の方へお配りする「おくやみハンドブック」を活用して、意識啓発及び情報提供を行います。

〈対応状況〉

- ・令和6年3月に「空き家ガイドブック」を改定したほか、同年6月22日に開催した「空き家セミナー」を8月からYouTube動画（限定公開（次回の空き家セミナーまでの期間））により広報【実施済】
- ・「おくやみハンドブック」に空き家を相続される方へ向けた相談窓口を記載し周知【実施済】
- ・市民などから通報があった空き家所有者に対し、適正な管理を促す通知文を送付する際に、改定した「空き家ガイドブック」を同封しているほか、管理不全な空き家所有者に対し、速やかな改善を促す指導書を送付【実施済】

[5 民間組織との協働について]

〈提言項目〉

管理不全空家等の発生予防のためにも、空家等の不動産市場への流通を促すことは必須事項である。

そのため、空家等所有者と住宅を必要とする若年層を中心とした利活用希望者とのマッチングを図るために、リフォームや解体をはじめとするニーズに対応した売買等、あらゆる相談に対応できるよう民間組織と協働して、市民に対し複数の方法を提示可能な幅広い体制で、流通を促進すること。



〈千葉市空家等対策計画〉

第4章 空家等の対策

方針4 関係団体等の多様な主体との連携（P45）

（2）NPO等の民間主体や地域コミュニティの活動の促進

②空家等管理活用支援法人の活用の検討【新規】

空家等の管理や活用に取り組むNPO法人や社団法人等を空家法に基づく空家等管理活用支援法人として指定することによる、支援法人との連携を検討します。

③売却や建替え等が困難な特定空家等への支援策の検討【新規】

売却や建替え等が困難な空家等の解消のため、NPO等の民間主体と連携し、良好な居住環境の整備につなげる支援策を検討します。

〈対応状況〉

- ・空家等対策にかかる関係7団体と連携し、「すまいのリユースネット（千葉市空家等情報提供制度）」や「すまいのコンシェルジュ（千葉市住宅関連情報提供コーナー）」等により、空家等の利活用を促進【実施済】
- ・法改正により創設された「空家等管理活用支援法人制度」の活用にかかる措置基準等の策定【検討中】

[6 調査委託の検討について]

[7 初動の充実について]

〈提言項目〉

業務が多岐にわたる区役所のみでは、効率的な空家等の現場調査は難しい現状があり、所有者確認や現地調査等の初期調査については委託化するなどにより、事務の効率化を図ること。

空家等対策において、利活用できるものは活用し、不可能なものは取り壊す等の対応初期の方向性が重要となることから、調査結果の初動にて、利活用のための民間協働による相談体制の充実や、取り壊しのための指導・勧告の迅速化など状況に応じた幅広い対応を図ること。



〈千葉市空家等対策計画〉

第3章 空家等対策の基本的な方針

4 各主体の役割

行政（P33）

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。

〈対応状況〉

- ・区初期業務（現地調査・所有者調査・所有者面談等）を委託化【実施済】

委託名称：空家等及び空き地の相談に対する初期対応等業務委託

委託業者：京葉測量株式会社 千葉支店

契約日：令和6年7月4日

委託期間：令和6年7月5日～令和7年3月31日

※8月よりテスト運用を開始し、9月より本格実施

- ・法改正により創設された「空家等管理活用支援法人制度」の活用にかかる措置基準等の策定（再掲）【検討中】

[8 標準処理期間の設定について]

〈提言項目〉

管理不全空家等や特定空家等の改善に向けては指導から勧告等の行政手続きを速やかに行う必要があることから、京都市において取り組まれているように、空家等の状態に応じた指導等の対応期間を明確に定め、迅速な対応のうえ、空家等対策に取り組むこと。



〈千葉市空家等対策計画〉

第4章 空家等の対策

方針3 管理不全な空家等の解消(P43)

(1) 空家等の適正管理

①管理不全空家等に対する法令に基づく必要な措置【新規】

空家法に基づき、放置すれば特定空家等になる恐れがある空家等を管理不全空家等として指導を行い、所有者等による自発的な改善を促します。さらに、勧告を受けた管理不全空家等については、固定資産税等の住宅用地特例を解除します。

②特定空家等に対する法令に基づく必要な措置

空家法に基づき、特定空家等に認定した空家等について指導を行い、所有者による自発的な改善を促します。さらに、勧告を受けた特定空家等については、固定資産税等の住宅用地特例を解除します。

〈対応状況〉

- ・令和6年8月1日から、管理不全空家等及び特定空家等について、新たな判定基準及び勧告に至るまでの標準的な指導回数・期間を定めて対応を開始【実施済】

[9 福祉分野等との連携について]

〈提言項目〉

今後、実態調査を進めていく中で、空家等ではないが、いわゆる「ごみ屋敷」に代表されるような荒廃状態となった住宅や、認知症が疑われる方の住宅等、都市局所管外の事例が想定される。

そのため、所管外の課題に直面した場合、福祉分野等、局横断的に適切な所管と連携し、迅速に必要な対応が図れる体制を整えること。



〈千葉市空家等対策計画〉

第4章 空家等の対策

方針2 空家等の利活用の促進(P41)

(5) 住宅以外への利活用検討

⑦福祉部局等と連携した情報提供及び関連施設への利活用

空き家の情報を共有し活用へと繋げる方策について、福祉部局等と連携しながら、効果的な仕組みの構築を進めます。

〈対応状況〉

- ・保健福祉局を含む庁内関係課で構成する「千葉市空家等対策推進会議」による情報共有を行っているほか、本市空家等対策計画に「関係する取組み」を位置づけ、庁内関係部局等との連携強化【実施済】
- ・いきいきプラザ、あんしんケアセンター等に空き家ガイドブックを配架【実施済】

[1 0 関係団体における地域の将来像の共有について]

〈提言項目〉

人口減少に伴う都市のスポンジ化は避けて通れない現象となる。都市計画の視点から、地元自治会を中心に地域の将来像を明確化し、空き家・空き室に対し行政や民間組織が協働し、あるべき姿への対応を図る必要がある。

本市所管課内での空家等対策に帰結することなく、関係団体と将来像を共有し、互いに必要とされる都市機能の保持に努めること。

〈千葉市空家等対策計画〉

第1章 趣旨と位置づけ

2 計画の位置づけ (P3)

本計画は、市全体として進めていく空家等に関する対策についての基本的な取組みの方針等を示すものであり、市の中長期的な行政運営の方針となる「千葉市基本計画」や市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画である「千葉市住生活基本計画」を上位計画とします。

また、計画の推進にあたっては、都市づくりの基本的な方針を定めた「ちば・まち・ビジョン（都市計画マスタープラン）」など、関連する本市の各計画と相互に協力していきます。

〈対応状況〉

- ・ 空き家問題の改善に向け、千葉市空家等対策計画をはじめ、下記の各種計画と連携を図る
【実施済】
- ・ 関係団体などとも空家等対策にかかる情報共有、意見交換等を図り、地域の将来像を踏まえ長期的な視点から対策を実施するとともに、空き家問題の解決に主体的に取り組む団体の育成に努める【検討中】

(参考)

(1)「千葉市住生活基本計画」

令和5年3月の改正にあたり、空き家対策の記載を充実

「第4章 施策の展開 viii. 空き家対策の推進 目標14 空家の予防と流通促進

今後、空き家の増加が懸念されているため、空き家の適切な管理方法や活用方法を、空き家所有者を含め広く市民へ周知していきます。

また、消費者が安心して空き家を購入できる仕組みの普及により、流通を促進する取り組みを行います。

「目標15 管理不全空き家の解消」

管理不全空き家は防災性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、住環境の悪化により地域に外部不経済（迷惑）がもたらされます。

そのため、周辺に影響を及ぼす空き家に対して指導を強化するとともに、所有者不明空き家への対策を講じるなど、空き家の適切な管理を促進します。

(2)「ちば・まち・ビジョン」

令和5年9月の策定にあたり、空き家に関する取組みを記載

「方針：都市空間に関する方針」

取組み：都市空間に関する取組み

空き家、空き地が有効に活用され、安全で安心な住環境を整えるため、空き家の発生予防や有効活用に関する情報提供を行うとともに、管理不全の空き家・空き地に対する所有者等への指導等を実施します。

4 まとめ

令和5年12月に改正された空家法に対応するため、本市では、「千葉市空家等及び空地の対策の推進に関する条例」を令和5年12月に、千葉市空家等対策計画を令和6年3月に改正、改定したところです。

今後も引き続き、千葉市空家等対策計画に基づき、各種空家等対策を総合的かつ計画的に推進していきます。

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にあって持続可能な「まち」となるよう、「人口の変化」や「多様な住まい方・新しい住まい方」、「良質な住宅ストック」の視点を重視しつつ、基本目標として「総合的な空家等対策の推進による安全で安心な住環境の形成」～対策を総動員して、空き家を「へらす」「つかう」「なくす」～を定め、引き続き、空家等対策に取り組んで参ります。