

# 千葉市空家等対策計画（改定案）【概要版】

## 第1章 趣旨と位置づけ

### ＜策定の経緯と趣旨＞

空家等の増加は、防災や衛生、景観等の問題から周辺環境に悪影響を及ぼすだけでなく、地域活力が低下するなど、良好な地域コミュニティの継続を阻害する要因の一つとなります。

本市では、空家等対策の基本的な考え方や方向性等を示すため、平成30(2018)年7月に「千葉市空家等対策計画」を策定し、空家等対策に取り組んできました。

計画期間8年間の途中ではありますが、本計画の上位計画である「千葉市住生活基本計画」の改定や「空家法」の改正に対応するとともに、社会経済情勢の変化にも対応し、空家等対策をより一層推進するため、「千葉市空家等対策計画」を改定します。

### ＜位置づけ＞

空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第1項

### ＜対象地区＞    ＜対象＞

市内全域

「空家等（特定空家等及び管理不全空家等を含む）」、「空室」、「空部屋」

計画期間：令和5(2023)年度～令和12(2030)年度（8年間）

### <千葉市の現状>

#### [1] 人口と世帯の推移

- ・人口・世帯数は減少に転じる見込み。(人口は2020年代前半に、世帯数は令和12(2030)年頃にピーク、以降は減少)

#### [2] 住宅の推移

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

#### [3] 高経年住宅団地の状況

- ・市街化区域内の高経年住宅団地(24団地)には21.1万人が居住し、居住者の高齢化率が36%と市平均の26%に対し、高齢化が進展。

#### [4] 空家等の推移

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

#### [5] 空家等の所有者等の意識・課題

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

### <空家等の課題>

#### [1] 空家等の発生抑制に係る課題

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

#### [2] 空家等の活用促進に係る課題

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

#### [3] 適切な管理や除却の推進に係る課題

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

#### [4] 多様な主体との連携に係る課題

- ・専門家団体等と連携した自治体や地域組織等の取り組みの強化 等

### <基本目標>

**「総合的な空家等対策の推進による安全・安心な住環境の形成」**  
～ 対策を総動員して、空き家を「へらす」「つかう」「なくす」～

### <横断的視点>

**「人口の変化」**  
将来の人口減少を見据えた施策の展開

**「多様な住まい方、新しい住まい方」**  
新しいライフスタイル等への関心の高まりを契機とした、デジタル化等に対応した施策の展開

**「良質な住宅ストック」**  
良質な住宅ストックの形成・流通・管理・更新等を考慮した施策の展開

### <取組み方針>

**「方針1 空家等の発生予防」**

**「方針2 空家等の利活用の促進」**

**「方針3 管理不全な空家等の解消」**

**「方針4 関係団体等の多様な主体との連携」**

### <空家等の調査>

基本的に国が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」に基づき、本市全域の空き家の状況を把握する。

なお、第4章に掲げる具体的な施策を実施するために、必要に応じて空家等の調査を行う。

## 第4章 空家等の対策

### <取組みの主な強化内容等>

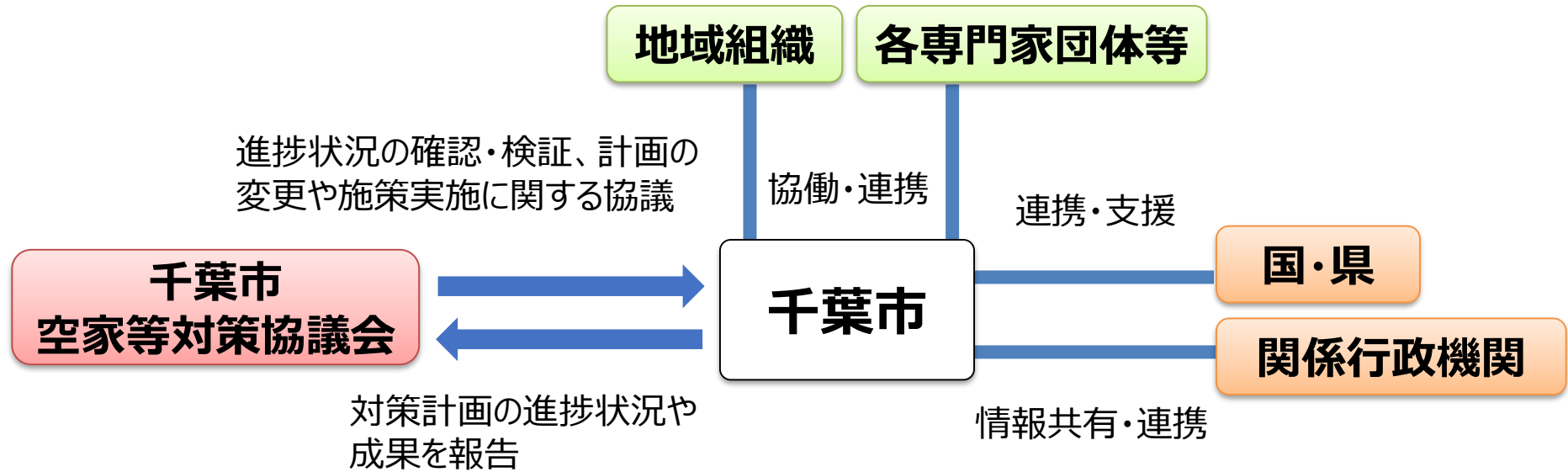
所有者等への意識啓発の取組みの拡充【方針1】、高経年住宅団地における空家等の利活用等の施策検討【方針2】、管理不全空家等に対する措置など法令に基づく対応の強化【方針3】、連携体制の強化【方針4】

### <具体的施策（主なもの）>

	基本施策（主なもの）	具体的施策（主なもの）
方針1 空き家等の 発生予防	(1) 気軽に相談できる環境の提供 (3) 各種媒体を活用した空家等問題に関する周知や啓発 (5) 専門家のアドバイスによる空家等に関する知識や意識の向上 等	①すまいのコンシェルジュによる空き家の一般相談対応 ⑥ <b>空き家ガイドブック、チラシ等を使用した普及啓発</b> ⑧ <b>おくやみハンドブックを活用した啓発</b> ⑫空き家に関する外部セミナー等との連携 等
方針2 空家等の 利活用の促進	(3) 空家等の流通促進 (7) 高経年住宅団地の空家等対策の推進 (8) 跡地活用の促進 等	⑤⑧すまいのリユースネットの実施 ⑪ <b>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</b> ⑭ <b>空地バンクの実施</b> 等
方針3 管理不全な 空家等の解消	(1) 空家等の適正管理 (3) 所有者不明、相続人不存在の場合の対応 等	① <b>管理不全空家等に対する法令に基づく必要な措置</b> ②特定空家等に対する法令に基づく必要な措置 ⑥ <b>財産管理制度の活用</b> 等
方針4 関係団体等の 多様な主体と の連携	(2) NPO等の民間主体や地域コミュニティの活動の促進 (3) 連携体制の構築 等	② <b>空家等管理活用支援法人の活用の検討</b> ⑤協定の締結による相談体制等の整備 等

※表中の太字は今回新たに盛り込んだ施策、（）数字及び○数字は本編の施策番号（本編参照）。

## <対策の実施体制>



## <進捗管理>

### [1] 特定空家等の件数

現状値：102件 [令和3（2021）年度]      目標値：15件 [令和12（2030）年度]

### [2] 賃貸・売却用等以外の「その他空き家<sup>※</sup>」数

現状値：15,800戸 [平成30（2018）年度]      目標値：18,100戸 [令和12（2030）年度]

※空き家のうち、「その他の住宅」をいう  
※国の全国計画（住生活基本計画）に基づき、15%程度に抑制

## 参考：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

### －平成25年度～平成29年度－

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)

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

H27.2 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

H27.4 空家活用相談員の現地派遣運用開始

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)

H29.6～H30.2

千葉市空家等実態調査実施

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

### －平成30年度～令和3年度－

H30.7 千葉市空家等対策計画策定・公表

H30.10 千葉市の空家等の有効活用及び適正管理の推進等に関する協定締結

R元～ 空き家セミナー(3回/年)開催

R元.5 千葉市空家等情報提供制度(すまいのリユースネット)運用開始

R3.4 空き家専門相談制度運用開始

R3.4 空き家ガイドブック発行

### －令和4年度－

R5.1 第8回空家等対策協議会開催

R5.3 千葉市住生活基本計画改定

### －令和5年度(予定を含む)－

R5.5 第9回空家等対策協議会開催

R5.6 改正空家法公布(6カ月以内施行)

R5.8 第10回空家等対策協議会開催

R5.12 空家条例改正

R6.1 計画案パブリックコメント実施

R6.3 千葉市空家等対策計画改定・公表