

船橋市 空家等対策計画

(令和3年度～令和12年度)



令和3年11月

船橋市

目次

| | |
|----------------------------------|----|
| 第1章 計画の目的と位置づけ | 1 |
| 1 計画の目的..... | 1 |
| 2 計画の位置づけ..... | 1 |
| 3 計画期間..... | 2 |
| 4 対象とする空家等の種類..... | 2 |
| 5 計画の対象とする地区 | 2 |
| 6 計画の効果的な推進..... | 2 |
| 7 本計画とSDGsとの関係 | 2 |
| 第2章 本市の現状と課題 | 3 |
| 1 人口推計..... | 3 |
| (1) 総人口の将来推計 | 3 |
| (2) 高齢者人口の推移 | 4 |
| 2 住宅・土地統計調査から見た空き家の状況 | 6 |
| (1) 調査の概要..... | 6 |
| (2) 全国(平成30年住宅・土地統計調査) | 6 |
| (3) 本市(平成25・30年住宅・土地統計調査) | 7 |
| 3 空き家所有者実態調査から見える全国の空き家の状況 | 10 |
| (1) 調査の概要 | 10 |
| (2) 調査結果 | 10 |
| 4 船橋市空家等対策実態調査から見える本市の状況..... | 16 |
| (1) 調査の概要..... | 16 |
| (2) 調査結果 | 16 |
| 5 今後の課題..... | 23 |
| (1) 所有者等に関する課題..... | 23 |
| (2) 建築物の老朽化等とそれによる地域への影響..... | 23 |
| (3) 中古住宅等の流通・利活用に関する課題 | 24 |
| 第3章 空家等対策に係る基本的な方針等 | 25 |
| 1 空家等に対する基本的な考え方..... | 25 |
| 2 計画の目標..... | 25 |
| 3 基本的な方針 | 25 |
| 4 基本方針ごとの具体的な取組..... | 27 |
| 5 空家等に関する対策の実施体制 | 35 |

| | |
|------------------------------|----|
| (1) 庁内の組織体制 | 35 |
| (2) 相談窓口 | 36 |
| (3) 空家等対策における措置の基本的な流れ | 36 |
| 資料編 | 37 |

「空家」と「空き家」の表記の違いについて

空家等対策の推進に関する特別措置法では「空家等」と定義しており、本計画でも「空家」「空家等」と表記しています。ただし、引用部分においては、引用元にあわせ「空き家」と表記しています。

第1章 企 計画の目的と位置づけ

1 計画の目的

全国的には人口減少の局面を迎えておりますが、船橋市の人口は、令和2(2020)年3月に64万人を超え、現在も緩やかに増加を続けており、中核市の中では最も多い人口を擁する都市へと発展しています。

市民の定住志向は非常に高く、本市の都市としての地理的優位性や、豊かな自然環境、充実した医療体制の構築など、多くの方々に選ばれる都市へと成長しています。

一方で、少子高齢化による人口減少社会への移行や社会情勢の変化、核家族の増加による家族形態の変化に伴い、全国的に空家等が年々増加しています。

本市においても、空家等の増加が顕在化しつつあり、その中でも、適切な管理が行われていない空家等は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしかねません。

このような状況から、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、これを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して、平成27(2015)年5月に「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「空家法」といいます。)が全面施行されました。

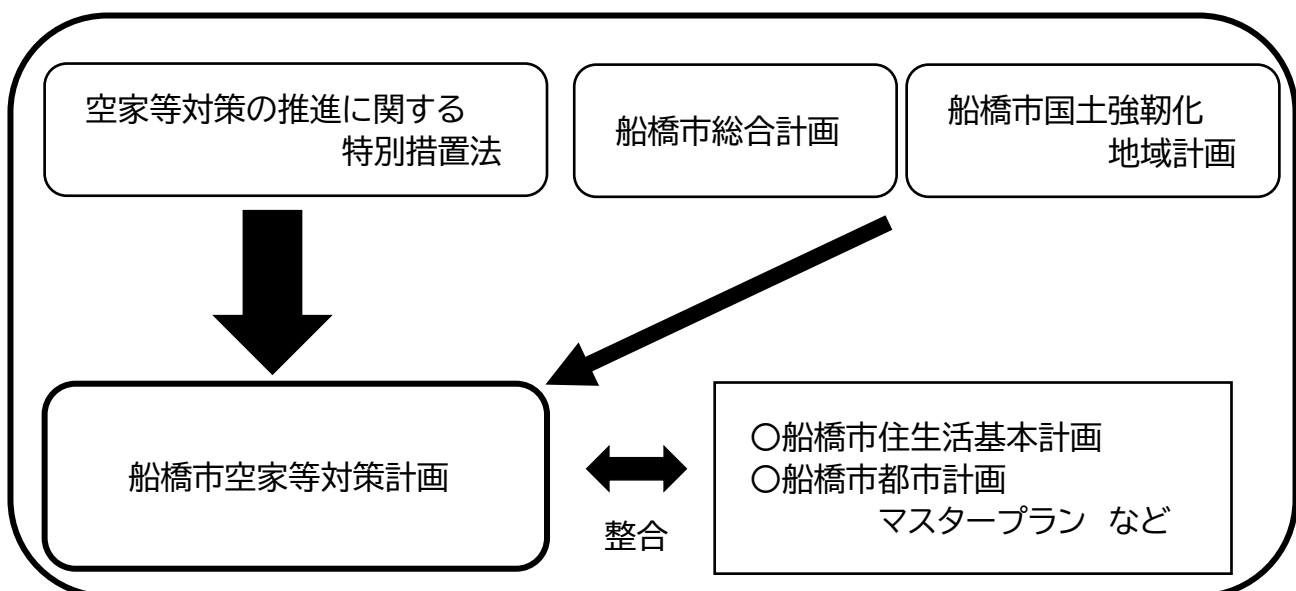
本市では、これを受けて、空家法第6条の規定に基づき、平成29(2017)年6月に「船橋市空家等対策計画」を策定し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施してきました。

このたび、「船橋市空家等対策計画」の計画期間が終了することから、これまでの取組を検証し、本市における課題を見直すとともに、社会情勢の変化等に対応した施策を着実に推進していくため、新たな「船橋市空家等対策計画」を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第4条に定められている市町村の責務を果たすために、空家法第6条第1項の規定に基づき、本市における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に実施するため策定するものです。

本計画は、上位計画である「船橋市総合計画」や、関連計画である「船橋市住生活基本計画」などとの整合性を図ります。



3 計画期間

計画の期間は、令和3(2021)年度から令和12(2030)年度までの10年間とします。ただし、計画期間中であっても、5年を目安に、各種施策の実施による効果や社会情勢の変化等に応じて、必要な見直しを図るものとします。

4 対象とする空家等の種類

空家法第2条に規定する空家等のうち、主に住宅を対象とします。

空家等(空家法第2条第1項)

「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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。

※共同住宅の一室に居住者がいるなど、建築物などの一部でも使用されている場合は、「空家等」に該当せず、空家法の適用の対象外となります。

5 計画の対象とする地区

本市では、空家等が全域に点在していることから、地区を限定せず「市内全域」を計画の対象とします。

6 計画の効果的な推進

計画の実効性を確保するため、毎年度、基本方針の具体的な取組状況について点検を行い、施策の有効性、効率性などの検証及び評価を行い、その結果を施策に反映させます。

7 本計画とSDGsとの関係

SDGs(Sustainable Development Goals:持続可能な開発目標)は、「誰一人取り残さない(leave no one behind)」持続可能でよりよい社会の実現を目指す世界共通の目標です。平成27(2015)年9月の国連サミットにおいて、全ての加盟国が合意した「持続可能な開発のための2030アジェンダ」の中で掲げられました。

令和12(2030)年を達成年限とし、持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するための17のゴールと169のターゲットから構成されています。

本計画においても、目標11「住み続けられるまちづくりを」、目標17「パートナーシップで目標を達成しよう」については、特に関連性が深いことから目標の実現に向け、取組を推進してまいります。



【目標11】
住み続けられるまちづくりを

【目標17】
パートナーシップで目標を達成しよう

第2章 本市の現状と課題

1 人口推計

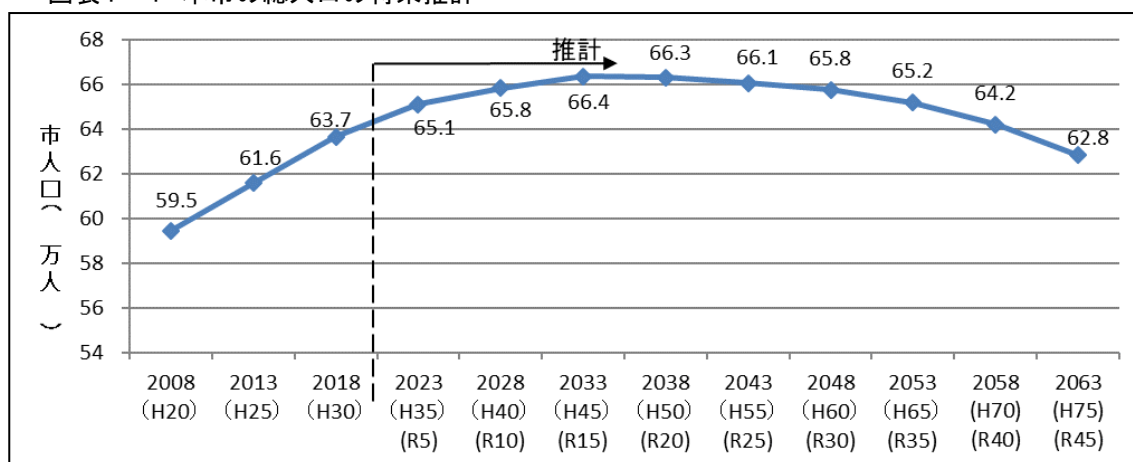
(1) 総人口の将来推計

人口推計調査報告書(令和元年5月)によると、本市の人口は、令和15(2033)年まで緩やかな増加を続け、66万4千人をピークに、その後減少に転じる見込みです。

また、年少人口(15歳未満の人口)はすでに減少しており、生産年齢人口(15歳～64歳の人口)についても、令和10(2028)年にピークを迎え、その後減少に転じると予想されます。

一方で、総人口に占める老年人口(65歳以上の人口)の割合は、平成30(2018)年に23.7%だったものが、令和35(2053)年には33.1%まで上昇する見込みです。

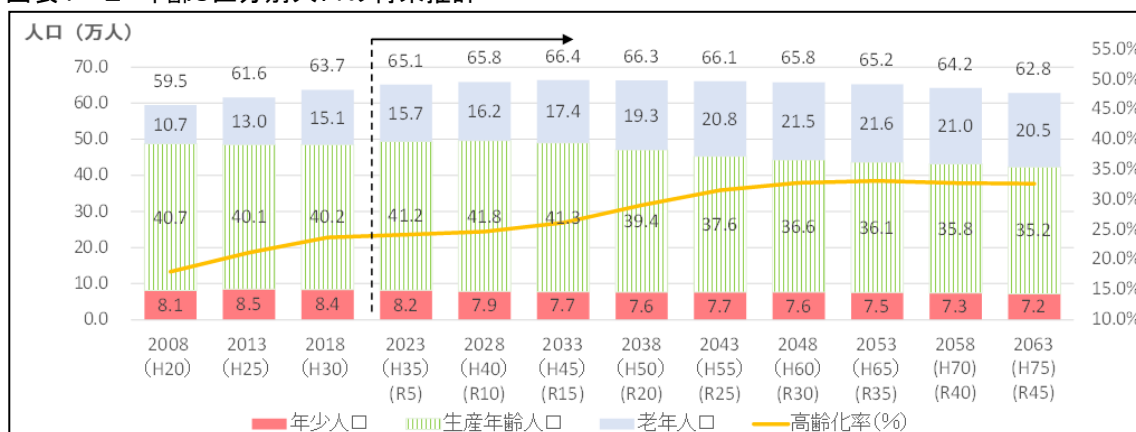
図表1-1 本市の総人口の将来推計



※平成30(2018)年までの人口は、4月1日時点の住民基本台帳人口

資料:船橋市人口推計調査報告書(令和元年5月)

図表1-2 年齢3区分別人口の将来推計



| 年齢 | 実績 | | | 推計 | | | | | | | | |
|----------|------------|------------|------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2008 (H20) | 2013 (H25) | 2018 (H30) | 2023 (H35) (R5) | 2028 (H40) (R10) | 2033 (H45) (R15) | 2038 (H50) (R20) | 2043 (H55) (R25) | 2048 (H60) (R30) | 2053 (H65) (R35) | 2058 (H70) (R40) | 2063 (H75) (R45) |
| 年少人口 | 8.1 | 8.5 | 8.4 | 8.2 | 7.9 | 7.7 | 7.6 | 7.7 | 7.6 | 7.5 | 7.3 | 7.2 |
| 生産年齢人口 | 40.7 | 40.1 | 40.2 | 41.2 | 41.8 | 41.3 | 39.4 | 37.6 | 36.6 | 36.1 | 35.8 | 35.2 |
| 老年人口 | 10.7 | 13.0 | 15.1 | 15.7 | 16.2 | 17.4 | 19.3 | 20.8 | 21.5 | 21.6 | 21.0 | 20.5 |
| うち65～74歳 | 6.8 | 7.5 | 7.7 | 6.7 | 6.0 | 7.2 | 9.2 | 10.0 | 8.9 | 7.6 | 7.0 | 7.1 |
| うち75歳以上 | 3.9 | 5.5 | 7.4 | 9.1 | 10.2 | 10.1 | 10.1 | 10.8 | 12.6 | 13.9 | 14.0 | 13.4 |
| 高齢化率(%) | 18.0% | 21.2% | 23.7% | 24.2% | 24.6% | 26.1% | 29.1% | 31.5% | 32.7% | 33.1% | 32.7% | 32.6% |
| 合計 | 59.5 | 61.6 | 63.7 | 65.1 | 65.8 | 66.4 | 66.3 | 66.1 | 65.8 | 65.2 | 64.2 | 62.8 |

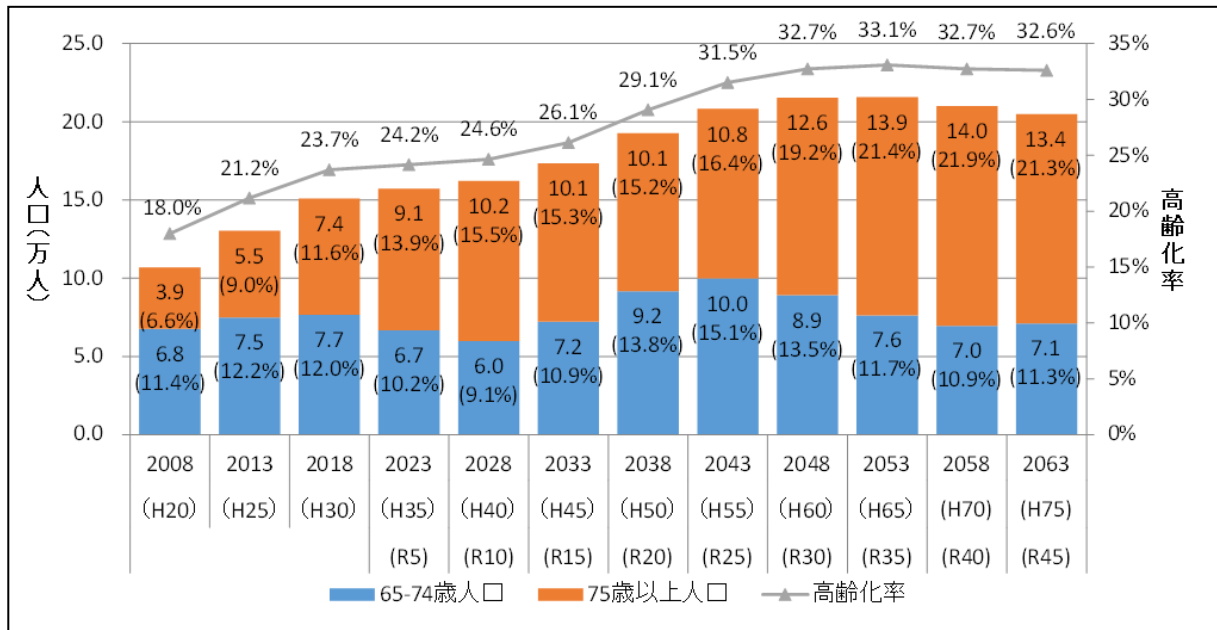
※平成30(2018)年までの人口は、4月1日時点の住民基本台帳人口

資料: 船橋市人口推計調査報告書(令和元年5月)

(2) 高齢者人口の推移

65歳以上の高齢者の総人口に占める割合は、平成20(2008)年に18.0%であったものが、令和10(2028)年には24.6%となり、高齢者人口がピークとなる令和35(2053)年には33.1%となる見込みです。

図表1-3 高齢者人口と高齢化率の将来推計



※カッコ内は65-74歳人口又は75歳以上人口の総人口に占める構成比

※平成30(2018)年までの人口は、4月1日時点の住民基本台帳人口

資料：船橋市人口推計調査報告書(令和元年5月)

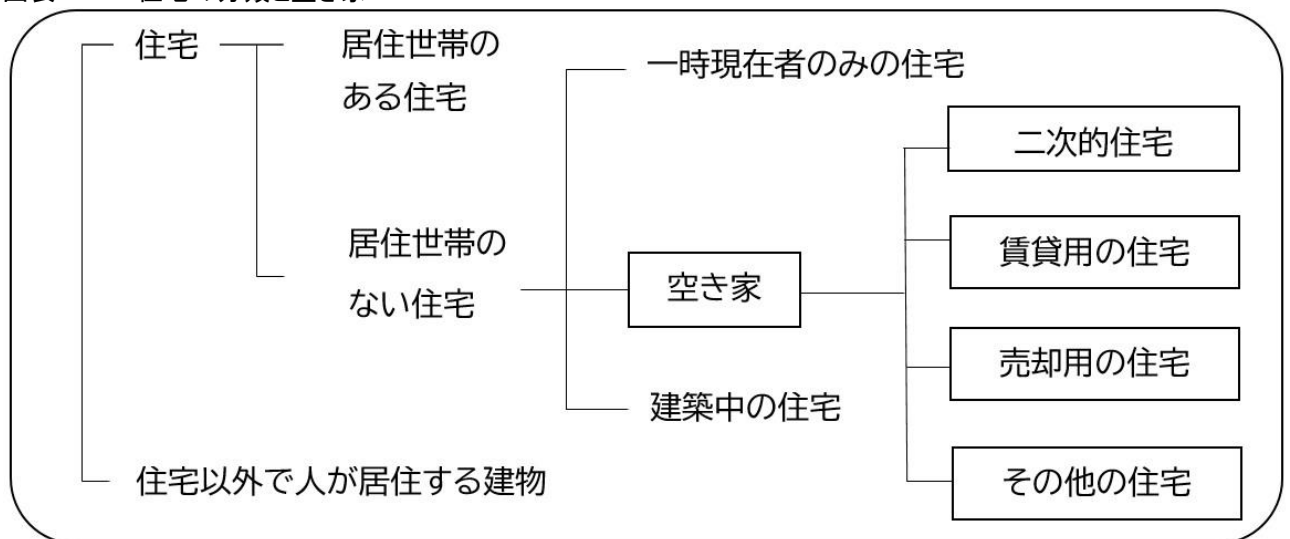
2 住宅・土地統計調査から見た空き家の状況

(1) 調査の概要

| | |
|------|--|
| 名称 | 平成30年住宅・土地統計調査 |
| 実施者 | 総務省 |
| 調査対象 | 調査単位区内から抽出した住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住する世帯(約370万住戸・世帯) |
| 調査方法 | 世帯に配付する調査票(直接配付、直接回収、郵送又はオンラインによる回答)及び調査員等による建物調査 |
| 調査時点 | 平成30年10月1日午前零時現在 |

※住宅・土地統計調査による空き家は、共同住宅の一室も含めた調査時において人が居住していない住宅となっているため、比較的短期の空き家も含まれます。このため、空家法に規定する空家等とは異なります。

図表2-1 住宅の分類と空き家



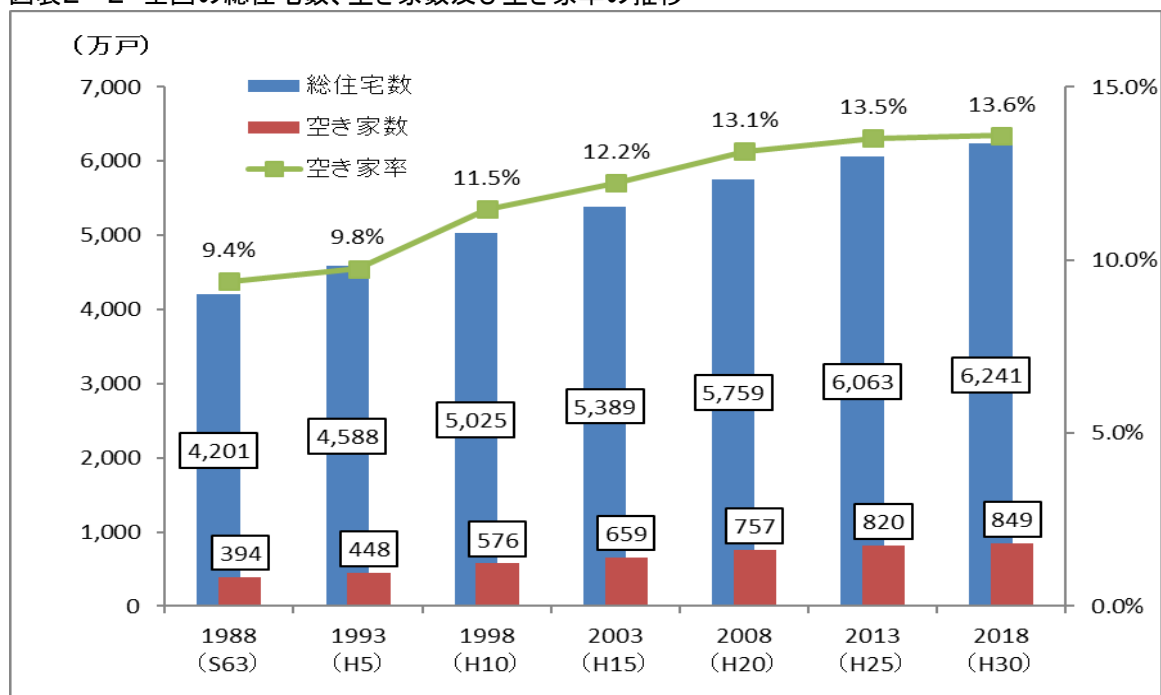
- ・「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している者が一人もいない住宅
- ・「二次的住宅」とは、別荘など、週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊まりする人がいる住宅
- ・「賃貸用の住宅」とは、新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ・「売却用の住宅」とは、新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ・「その他の住宅」とは、人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など(空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

(2) 全国(平成30年住宅・土地統計調査)

平成30年住宅・土地統計調査の結果によると、空き家数は849万戸となり、5年前に比べて29万戸(3.5%)増加しています。また、空き家率(総住宅数に占める割合)についても、13.6%と増加傾向となっています。

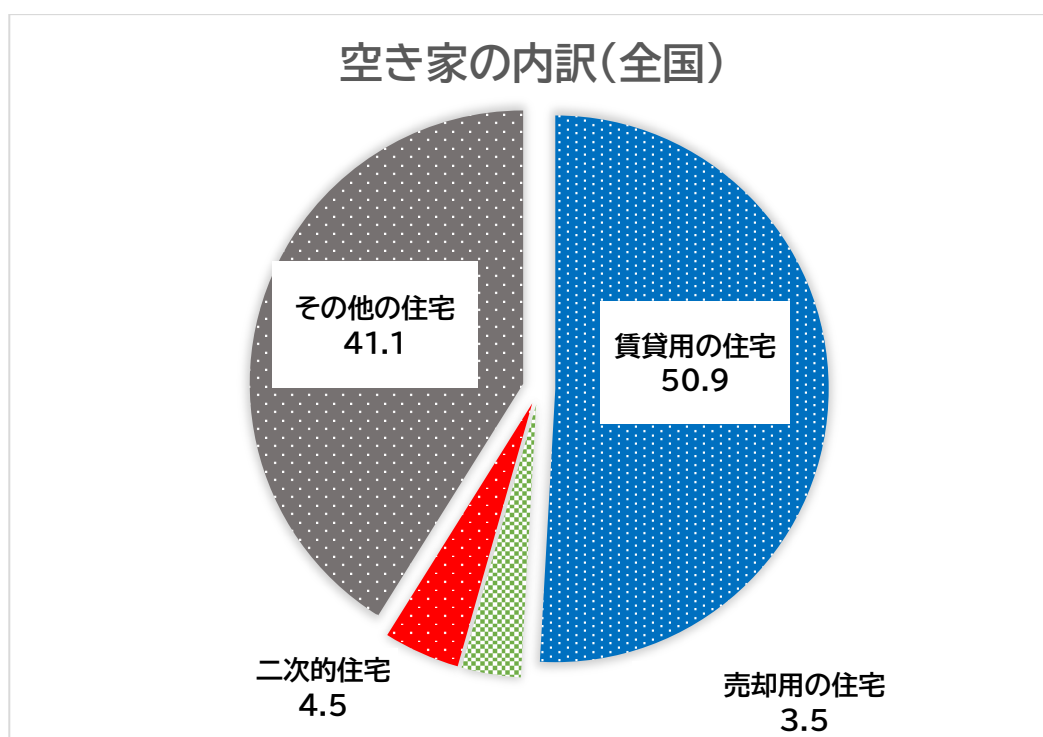
空き家の内訳については、「賃貸用の住宅」が431万戸(50.9%)と全体の約半分を占めており、「二次的住宅」が約38万戸(4.5%)、「売却用の住宅」が29万戸(3.5%)、「その他の住宅」(長期不在、取壊し予定などの住宅)が347万戸と全体の41.1%となっています。

図表2-2 全国の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移



※端数は四捨五入

資料:住宅・土地統計調査結果(総務省 統計局)



資料:平成30年住宅・土地統計調査結果(総務省 統計局)

(3) 本市(平成25・30年住宅・土地統計調査)

平成25年調査では30,650戸であった空き家が、平成30年調査では32,120戸となり増加傾向となっています。また、空き家率は、平成30年調査では10.4%と前回の平成25年調査と比較すると、0.1%増加しています。

なお、全国や千葉県と比較すると、本市の割合は、いずれも低い値となっていますが、空き家のうち賃貸用の住宅の割合は減少している一方で、その他の住宅の割合は、15%増加しています。また、近隣5市の状況を比較すると、空き家率は、最も低い値となっています。

本市の空き家率の低い要因としては、鉄道駅を中心として市街化が図られており、身近な地域に医療、商業、公共施設などの都市機能が適正に配置されるなど、生活利便性の高い都市構造を有していることなどが考えられます。JR沿線の西部・南部地域では転入超過が続く一方で、東部・中部・北部地域では高齢化が進み、一部では人口が減少するなど、人口動態に地域差が見られることから、今後人口減少や高齢化が進行する地域では、空き家数が増加することが見込まれます。

また、年齢層別に住宅所有状況を見ると、65歳以上の持ち家数が78,060戸(全体に占める割合:84.5%)と最も多くなっています。

図表2-3 全国、千葉県及び船橋市の総住宅数に占める空き家数 平成25(2013)年 (戸)

| 地域 | 総住宅数 | 空き家 | 空き家率 |
|-----|------------|-----------|-------|
| 全国 | 60,628,600 | 8,195,600 | 13.5% |
| 千葉県 | 2,896,200 | 367,200 | 12.7% |
| 船橋市 | 297,890 | 30,650 | 10.3% |

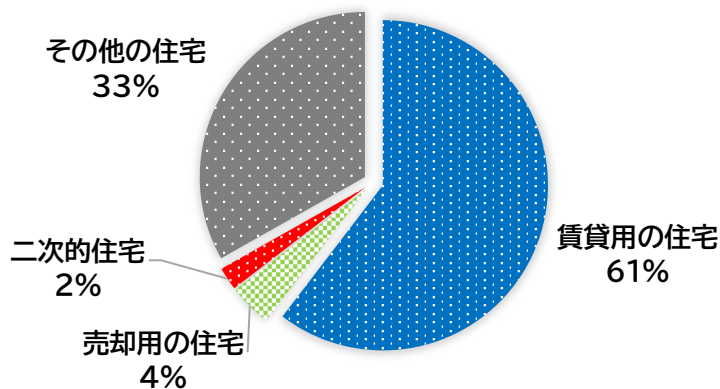
資料:平成25年住宅・土地統計調査結果(総務省 統計局)

図表2-4 全国、千葉県及び船橋市の総住宅数に占める空き家数 平成30(2018)年 (戸)

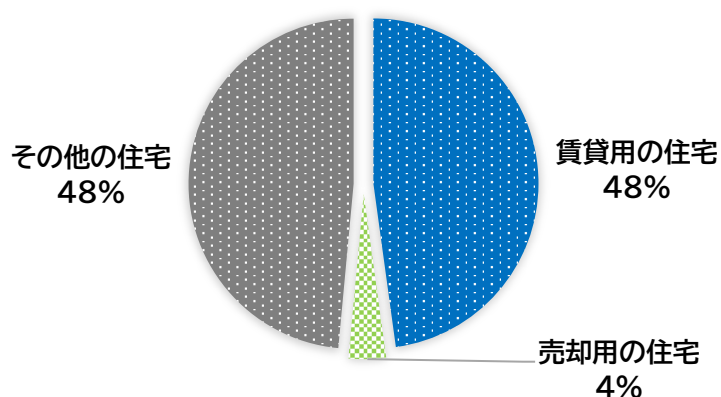
| 地域 | 総住宅数 | 空き家 | 空き家率 |
|-----|------------|-----------|-------|
| 全国 | 62,407,400 | 8,488,600 | 13.6% |
| 千葉県 | 3,029,800 | 382,500 | 12.6% |
| 船橋市 | 310,190 | 32,120 | 10.4% |

資料:平成30年住宅・土地統計調査結果(総務省 統計局)

空き家の内訳(平成25年、船橋市)



空き家の内訳(平成30年、船橋市)



資料:住宅・土地統計調査結果(総務省 統計局)

図表2-5 近隣市の状況 平成30(2018)年 (戸)

| | 船橋市 | 千葉市 | 市川市 | 松戸市 | 柏市 | 浦安市 |
|--------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|
| 総住宅数 | 310,190 | 478,900 | 264,560 | 254,860 | 208,120 | 86,470 |
| 空き家数 | 32,120 | 57,900 | 29,640 | 32,250 | 22,860 | 9,110 |
| その他の住宅 | (15,390) | (15,800) | (15,920) | (7,410) | (6,610) | (1,170) |
| 空き家率 | 10.4% | 12.1% | 11.2% | 12.7% | 11.0% | 10.5% |

資料:平成30年住宅・土地統計調査結果(総務省 統計局)

図表2-6 年齢層別住宅所有状況 (戸)

| 年齢階層 | 25歳未満 | 25~34歳 | 35~44歳 | 45~54歳 | 55~64歳 | 65歳以上 |
|------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 全体 | 7,110 | 31,460 | 43,650 | 53,530 | 37,240 | 92,420 |
| 持ち家 | 270 | 3,730 | 23,020 | 35,990 | 27,600 | 78,060 |
| 借家等 | 6,840 | 27,730 | 20,630 | 17,540 | 9,640 | 14,360 |

資料:平成30年住宅・土地統計調査結果(総務省 統計局)

3 空き家所有者実態調査から見える全国の空き家の状況

(1) 調査の概要

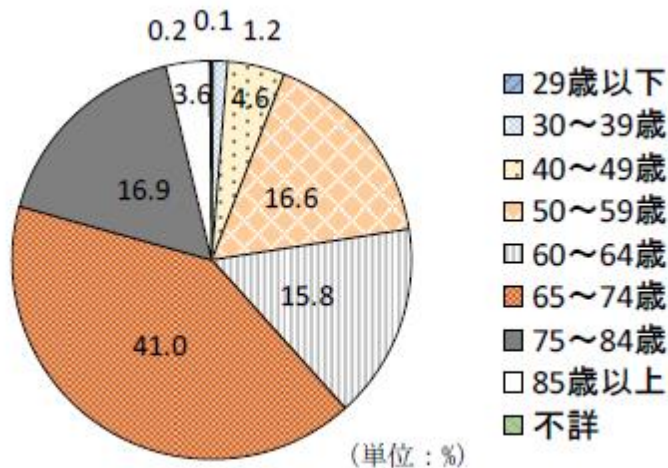
| | |
|-------|--|
| 名称 | 令和元年空き家所有者実態調査 |
| 実施者 | 国土交通省 |
| 調査対象 | 平成30年住宅・土地統計調査において「居住世帯のない住宅(空き家)を所有している」と回答した中から、全国で約1万4千世帯を無作為抽出 |
| 調査方法 | 世帯に配付する調査票(郵送配付、郵送及びオンラインによる回答) |
| 調査時期 | 令和元年11月～令和2年1月 |
| 有効回答率 | 47.7% |

(2) 調査結果

空き家の所有世帯について

空き家所有世帯の家計を主に支える者の年齢については、「65～74歳」が41.0%と最も多く、次に「75～84歳」の16.9%となっています。65歳以上を合計すると61.5%となっています。

図表3-1 所有世帯の家計を主に支える者の年齢(n=3,912)

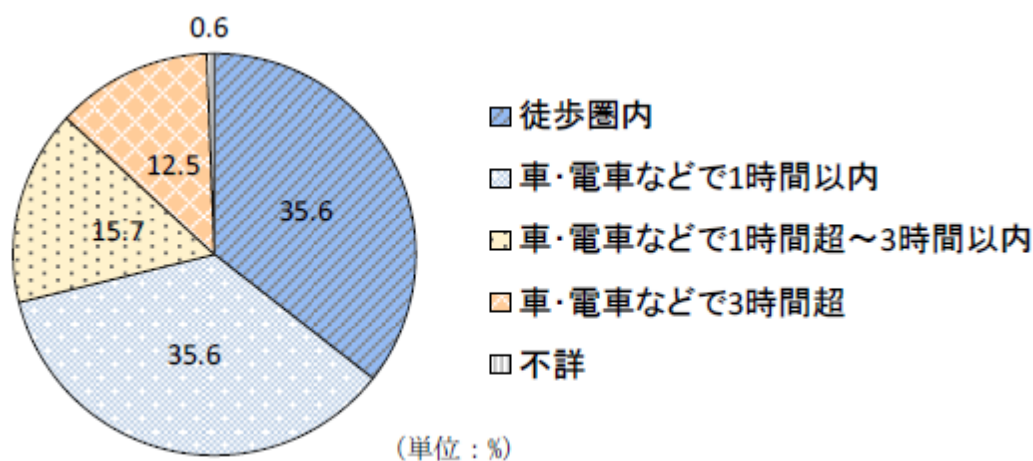


資料：令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省 住宅局)

所有世帯の居住地からの所要時間について

自宅から空き家までの距離については、「徒歩圏内」と「車・電車などで1時間以内」がともに35.6%となっており、1時間以内が71.2%を占めています。一方で、「車・電車などで3時間超」の割合についても12.5%となっています。

図表3-2 所有世帯の居住地からの所要時間(n=3,912)

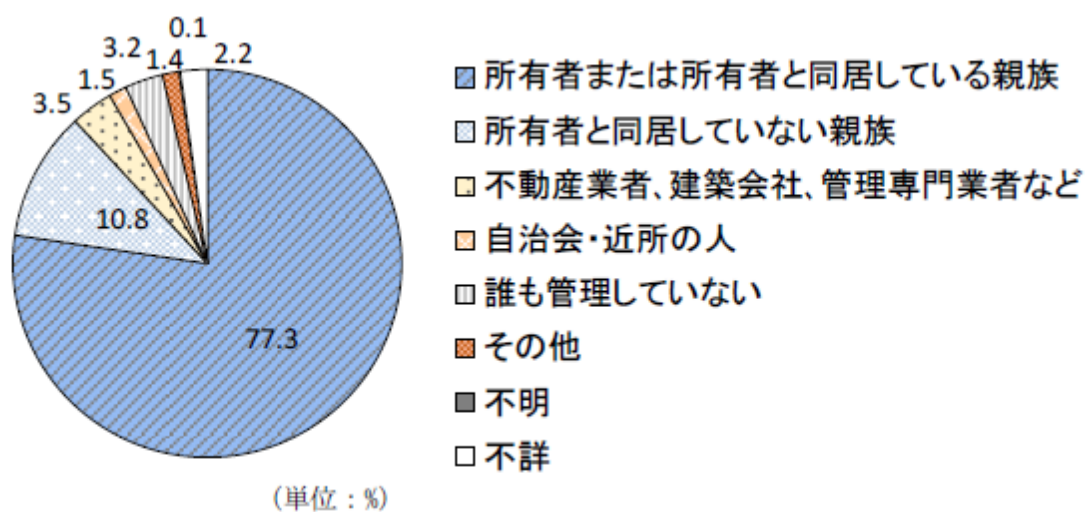


資料：令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省 住宅局)

主な管理者について

空き家の主な管理者については、「所有者または所有者と同居している親族」が77.3%と最も多く、次に「所有者と同居していない親族」が10.8%、「不動産業者、建築会社、管理専門業者など」が3.5%となっています。また「誰も管理していない」は3.2%となっています。

図表3-3 主な管理者(n=3,912)

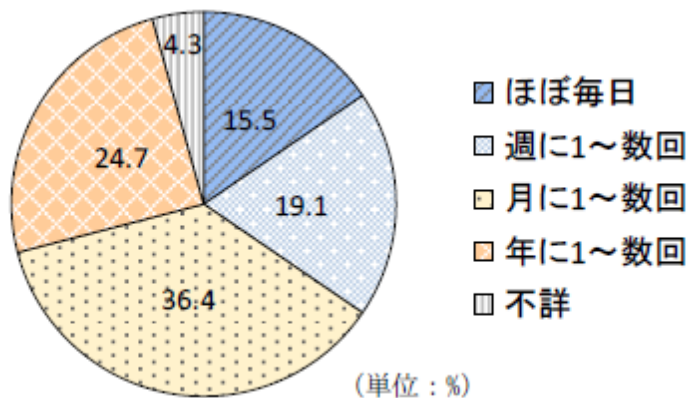


資料：令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省 住宅局)

管理の頻度について

空き家の管理の頻度については、「月に1～数回」が36.4%、「週に1～数回」が19.1%、「ほぼ毎日」が15.5%となっていますが、一方で、「年に1～数回」が24.7%と全体の約4分の1を占めています。

図表3-4 管理の頻度(n=3,643)

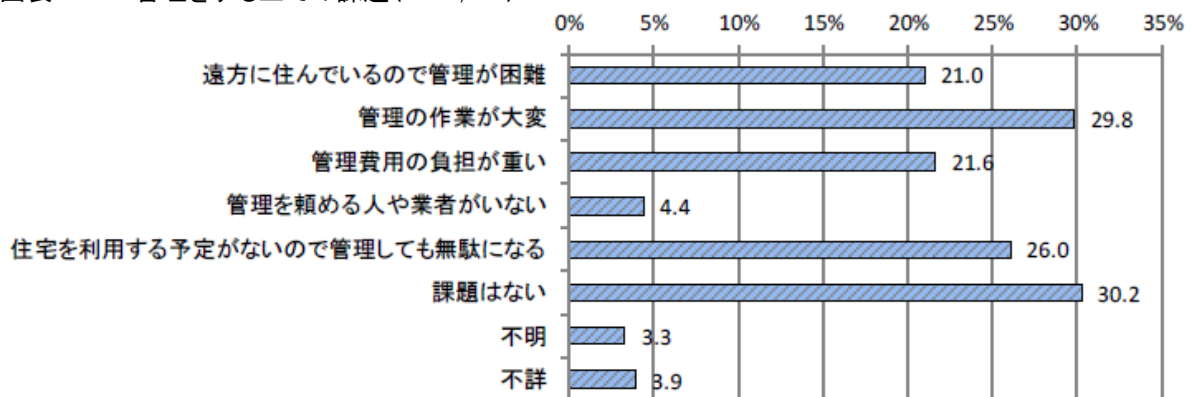


資料: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省 住宅局)

管理をする上での課題について

空き家を管理する上での課題については、「管理の作業が大変」が29.8%、「住宅を利用する予定がないので管理しても無駄になる」が26.0%、「管理費用の負担が重い」が21.6%となっています。一方で、「課題はない」の割合については、30.2%と最も多くなっています。

図表3-5 管理をする上での課題(n=3,912)

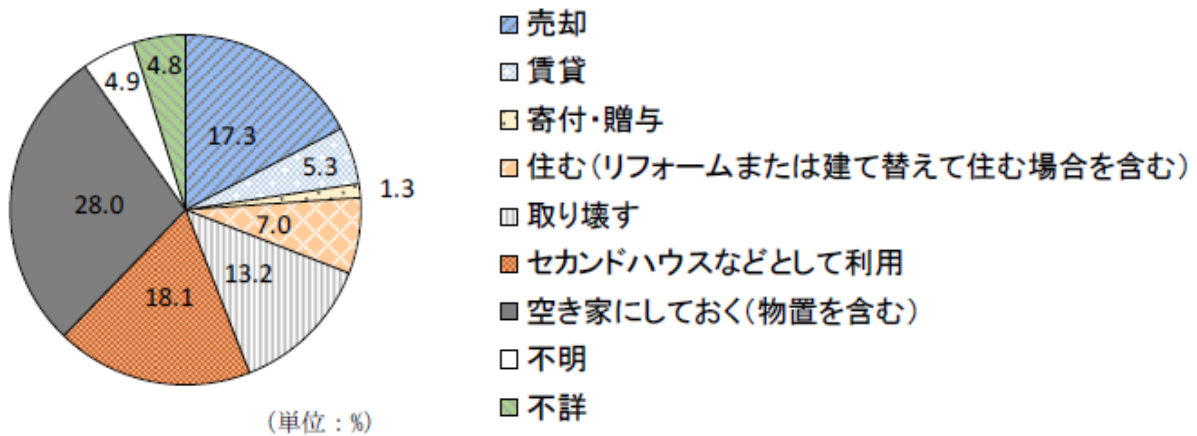


資料: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省 住宅局)

今後の空き家の利用などについて

空き家の利用意向については、「空き家にしておく(物置を含む)」が28.0%と最も多く、次に「セカンドハウスなどとして利用」が18.1%となっています。一方で、「売却」が17.3%、「取り壊す」が13.2%と割合が大きくなっています。

図表3-6 今後の利用意向(n=3,912)

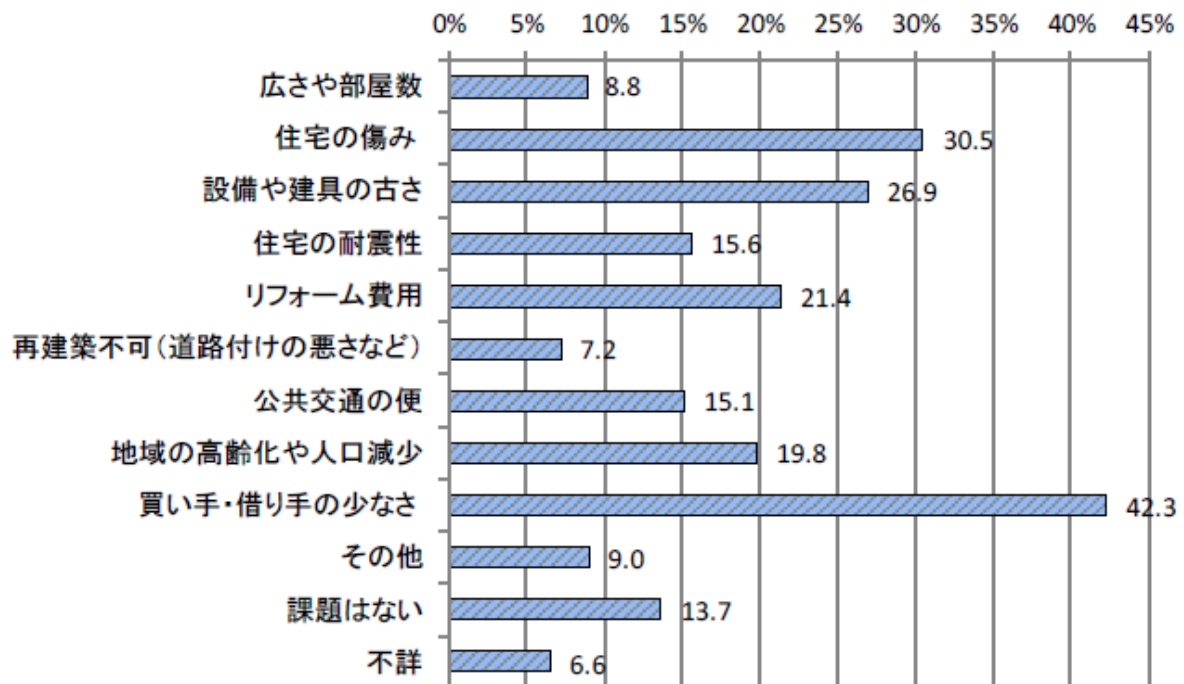


資料: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省 住宅局)

賃貸・売却する上での課題について

空き家を賃貸・売却する上での課題については、「買い手・借り手の少なさ」が42.3%と最も多く、次に「住宅の傷み」が30.5%、「設備や建具の古さ」が26.9%、「リフォーム費用」が21.4%などとなっています。

図表3-7 賃貸・売却する上での課題(n=885)

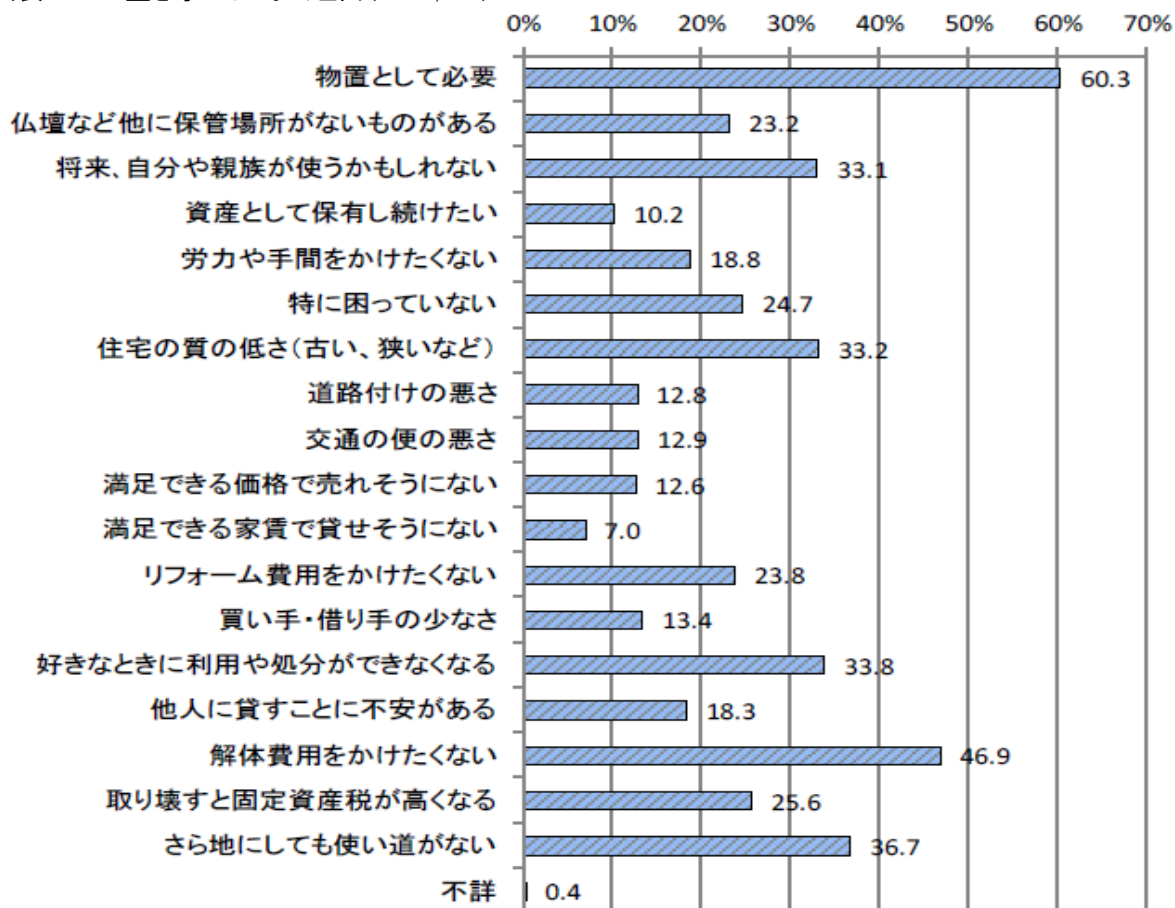


資料: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省 住宅局)

空き家にしておく理由について

空き家にしておく理由については、「物置として必要」が60.3%と最も多く、次に「解体費用をかけたくない」が46.9%、「さら地にしても使い道がない」が36.7%、「好きなときに利用や処分ができなくなる」が33.8%などとなっています。

図表3-8 空き家にしておく理由(n=1,097)

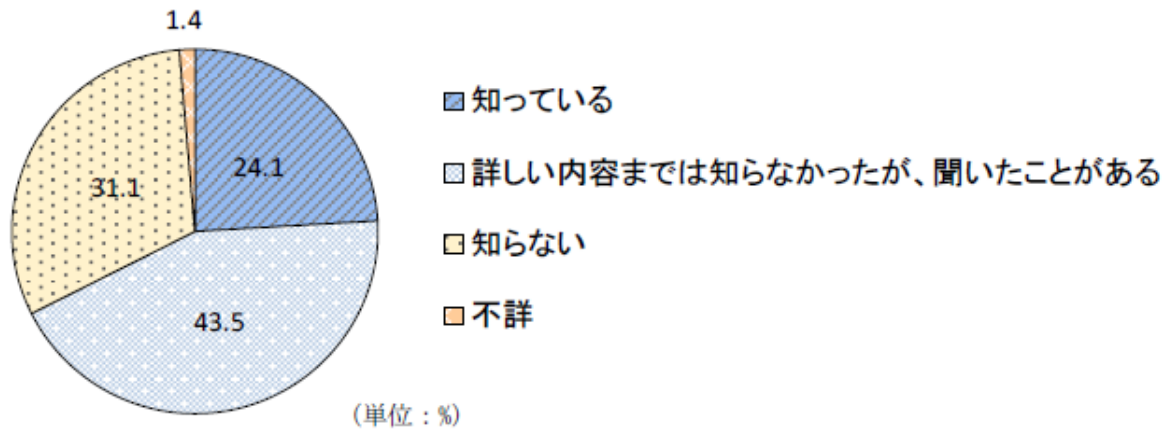


資料:令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省 住宅局)

特定空家等への措置の認知状況について

特定空家等への措置の認知については、「詳しい内容までは知らなかったが、聞いたことがある」が43.5%と最も多く、次に「知らない」が31.1%、「知っている」が24.1%となっています。

図表3-9 特定空家等への措置の認知状況(n=3,912)

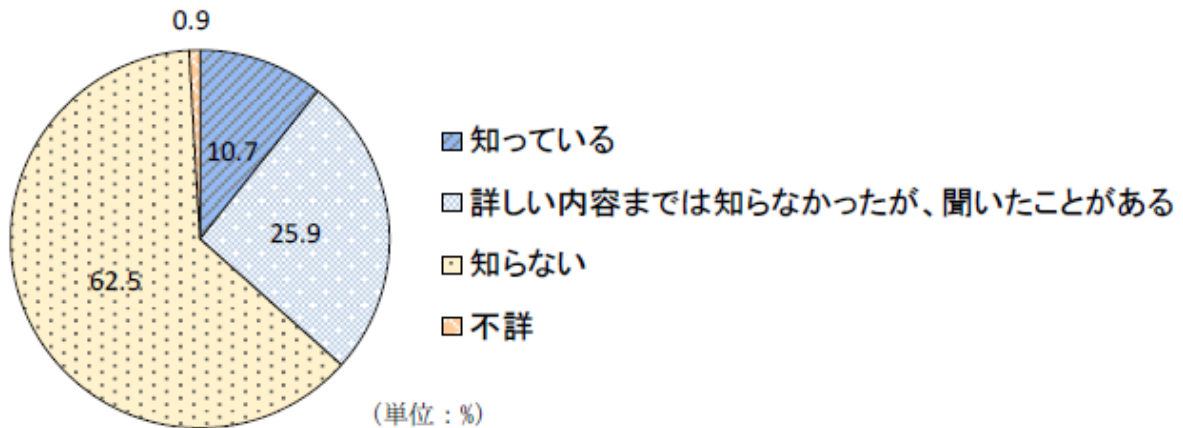


資料: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省 住宅局)

特定空家等の敷地に係る固定資産税等の軽減対象からの除外措置の認知状況について

特定空家等として市区町村長から必要な措置をとることを勧告された場合に固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることについては、「知らない」が62.5%と最も多く、次に「詳しい内容までは知らなかったが、聞いたことがある」が25.9%、「知っている」が10.7%となっています。

図表3-10 特定空家等の敷地に係る固定資産税等の軽減対象からの除外措置の認知状況(n=3,912)



資料: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省 住宅局)

4 船橋市空家等対策実態調査から見える本市の状況

(1) 調査の概要

| | |
|-------|--|
| 名称 | 船橋市空家等対策実態調査 |
| 実施者 | 船橋市 |
| 調査対象 | 船橋市が保有するデータ、千葉県が保有する上水道データ及び住宅地図作成事業者等が販売する空家情報から、一定の条件に基づき特定した空家候補のうち、所有者等の郵送先が判明した1,975件 |
| 調査方法 | 郵送配付、郵送回収(一部直接持参) |
| 調査時期 | 令和2年12月25日～令和3年1月22日 |
| 有効回答率 | 58.8% |

(2) 調査結果

地区コミュニティ別に見る空家数

市保有の空家データベース等から、空家等の分布を机上調査したところ、八木が谷地区で最も多く220件あり、次に法典地区の213件となりました。

なお、所有者意識調査の結果、空家等ではないと判断される物件を除外した場合も、八木が谷地区が最も多く47件、次いで法典地区と新高根・芝山地区が39件と同数で続きました。一方で、空家等が最も少なかったのは、中山地区となりました。

図表4-1 空家調査結果の地区コミュニティによる集計

| コミュニティ | 所有者意識調査結果 | | | | | | 机上調査結果 空家 |
|------------|-----------|------------|----------|-----|-----|-----|--------------|
| | 空家 | 空家対象外 | | | 未確認 | | |
| | | 使用の 申し出 | 売却 除却 | 法定外 | 不明 | 未送付 | |
| 1 宮本 | 12 | 33 | | | 34 | 39 | 118 |
| 2 湊町 | 4 | 21 | | 1 | 22 | 15 | 63 |
| 3 本町 | 3 | 6 | 3 | | 18 | 7 | 37 |
| 4 海神 | 23 | 33 | 2 | | 40 | 28 | 126 |
| 5 葛飾 | 7 | 18 | | | 13 | 16 | 54 |
| 6 中山 | 2 | 8 | | | 11 | 10 | 31 |
| 7 塚田 | 18 | 27 | | | 36 | 31 | 112 |
| 8 法典 | 39 | 50 | 1 | | 88 | 35 | 213 |
| 9 夏見 | 12 | 17 | 1 | | 27 | 6 | 63 |
| 10 高根・金杉 | 15 | 18 | 1 | | 27 | 7 | 68 |
| 11 二和 | 15 | 19 | | | 26 | 10 | 70 |
| 12 三咲 | 10 | 16 | 1 | | 18 | 5 | 50 |
| 13 八木が谷 | 47 | 62 | 3 | | 86 | 22 | 220 |
| 14 前原 | 11 | 36 | 1 | 1 | 41 | 24 | 114 |
| 15 二宮・飯山満 | 17 | 41 | 5 | 1 | 42 | 17 | 123 |
| 16 薬円台 | 13 | 9 | 1 | | 17 | 15 | 55 |
| 17 三山・田喜野井 | 36 | 52 | 4 | | 65 | 30 | 187 |
| 18 高根台 | 6 | 8 | 1 | | 11 | 4 | 30 |
| 19 新高根・芝山 | 39 | 37 | | | 68 | 22 | 166 |
| 20 松が丘 | 28 | 44 | 2 | | 36 | 9 | 119 |
| 21 大穴 | 29 | 40 | 2 | | 40 | 11 | 122 |
| 22 習志野台 | 22 | 53 | 3 | | 60 | 21 | 159 |
| 23 豊富 | 9 | 9 | | | 16 | 9 | 43 |
| 24 坪井 | 8 | 6 | 2 | | 12 | 5 | 33 |
| 合計 | 425 | 663 | 33 | 3 | 854 | 398 | 2,376 |

※「机上調査結果」は市が有する情報等をもとに空家等であると推定したもので、これらに対して所有者等を調査し、意識調査を行った結果が「所有者意識調査結果」となります。「空家対象外」は意識調査の結果、建物を使用していると回答があった「使用の申し出」、すでに売却等をしたと回答があった「売却・除却」、所有者等を調べた結果国や地方公共団体であった「法定外」の、空家法における空家等には該当しない物件です。また、空家等か否かを確認できなかった「未確認」としては、調査票が提出されなかった「不明」と、所有者等が判明せず調査票を送付しなかった「未送付」があります。

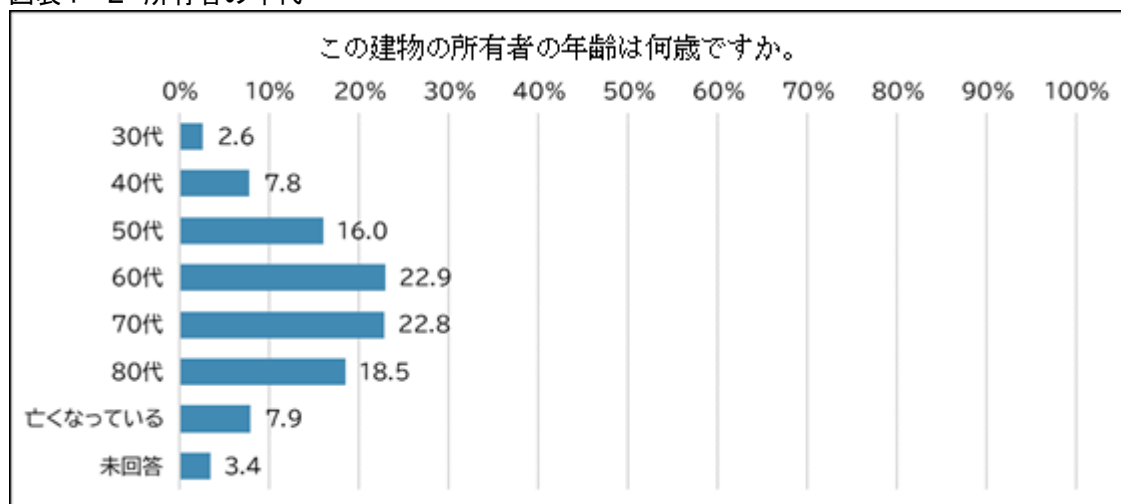
資料：船橋市空家等対策実態調査（船橋市）

空家所有者等の状況について

所有者意識調査に回答した所有者等のうち6割以上が60代以上となっています。なお、空家は5年以上長期に使用していないものが増えており、昭和56（1981）年以前に建築されたものが6割以上となっていることから、これらが、管理不全の空家等となることが懸念されます。

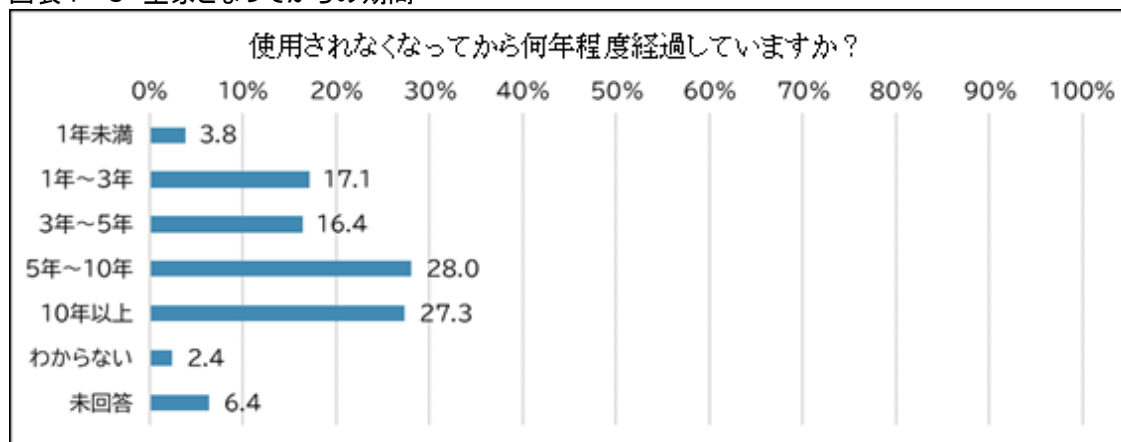
また、使用されなくなった理由としては、「相続で取得したが入居していない」といった理由が最も多く、次に、「居住者が入院や施設に入所した」といった理由が多くなっています。

図表4-2 所有者の年代



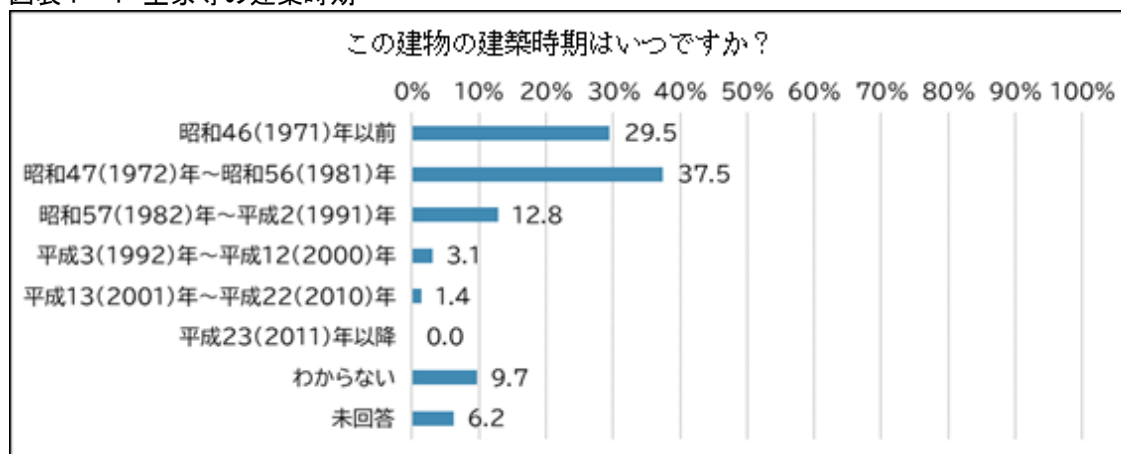
資料：船橋市空家等対策実態調査（船橋市）

図表4-3 空家となってからの期間



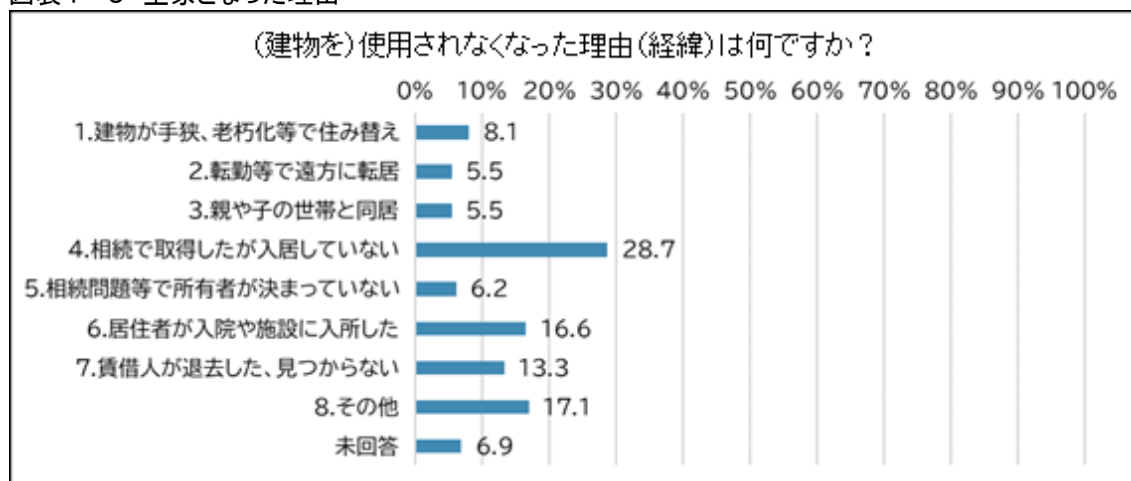
資料：船橋市空家等対策実態調査（船橋市）

図表4-4 空家等の建築時期



資料：船橋市空家等対策実態調査（船橋市）

図表4-5 空家となった理由



資料：船橋市空家等対策実態調査（船橋市）

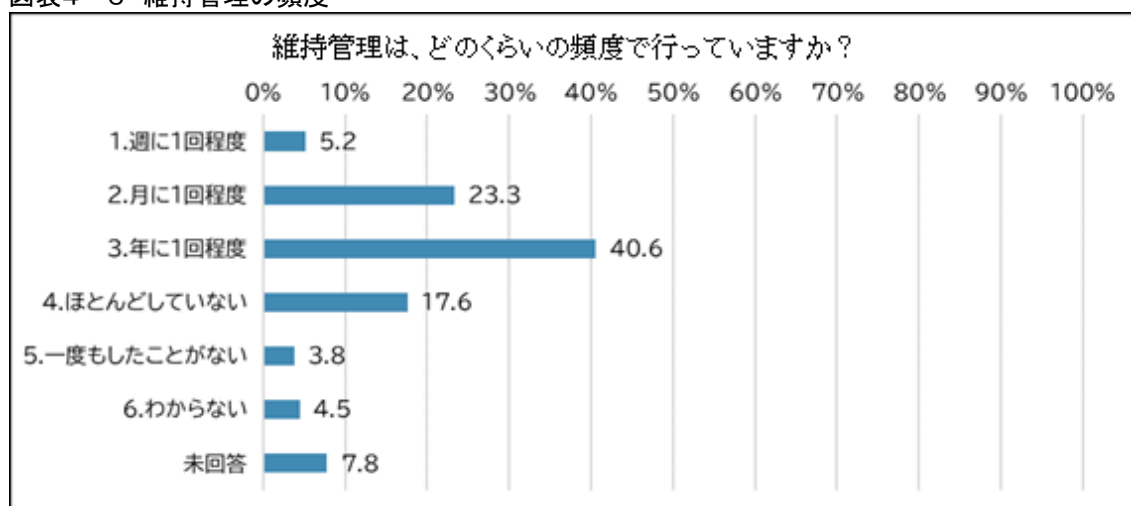
空家等の維持管理について

年に1回程度以上の維持管理が行われている空家は約7割、内容については「庭の手入れ、草刈り」、「空気の入れ替え」、「建物内の清掃」、「破損個所の補修・修繕」が主に行われています。

維持管理を行う上での課題については、「遠方に住んでおり管理できない」、「管理するための費用が掛かる」が多くなっています。また、維持管理に特に困っていないという回答も比較的多くなっています。

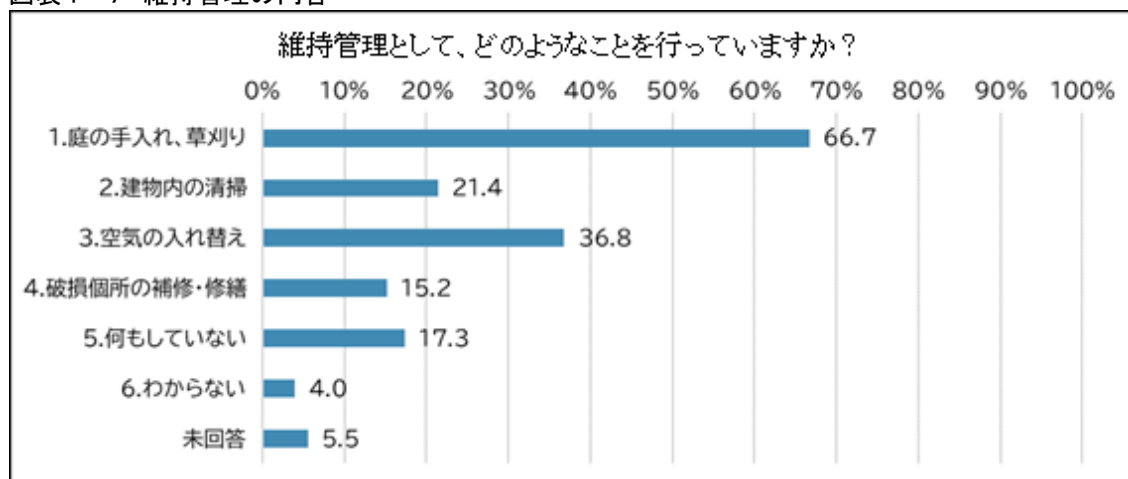
所有者の年齢層の高さや建築年数が経過した建物が多いことから、将来、適切に管理されずに放置されてしまうことが懸念されます。

図表4-6 維持管理の頻度



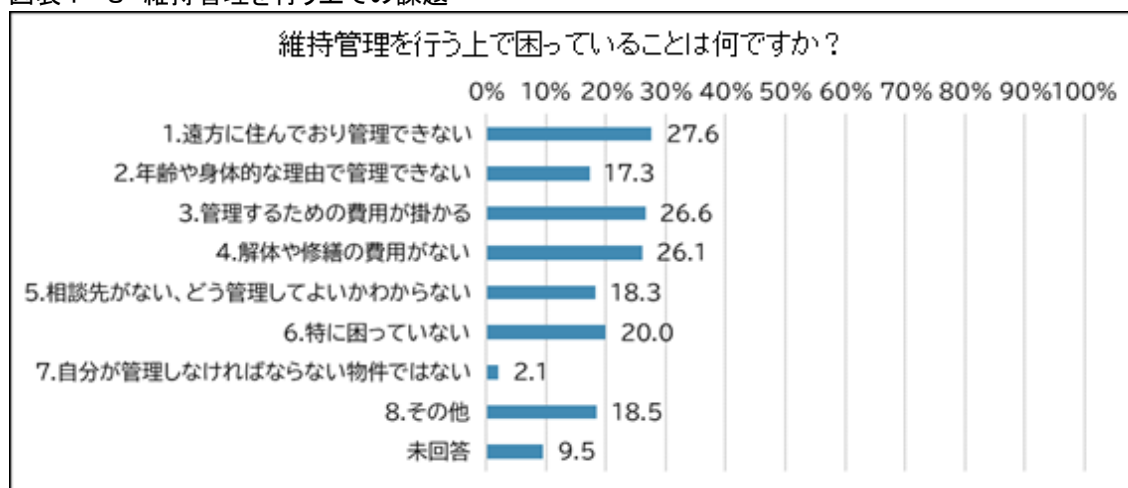
資料：船橋市空家等対策実態調査（船橋市）

図表4-7 維持管理の内容



資料：船橋市空家等対策実態調査（船橋市）

図表4-8 維持管理を行う上での課題



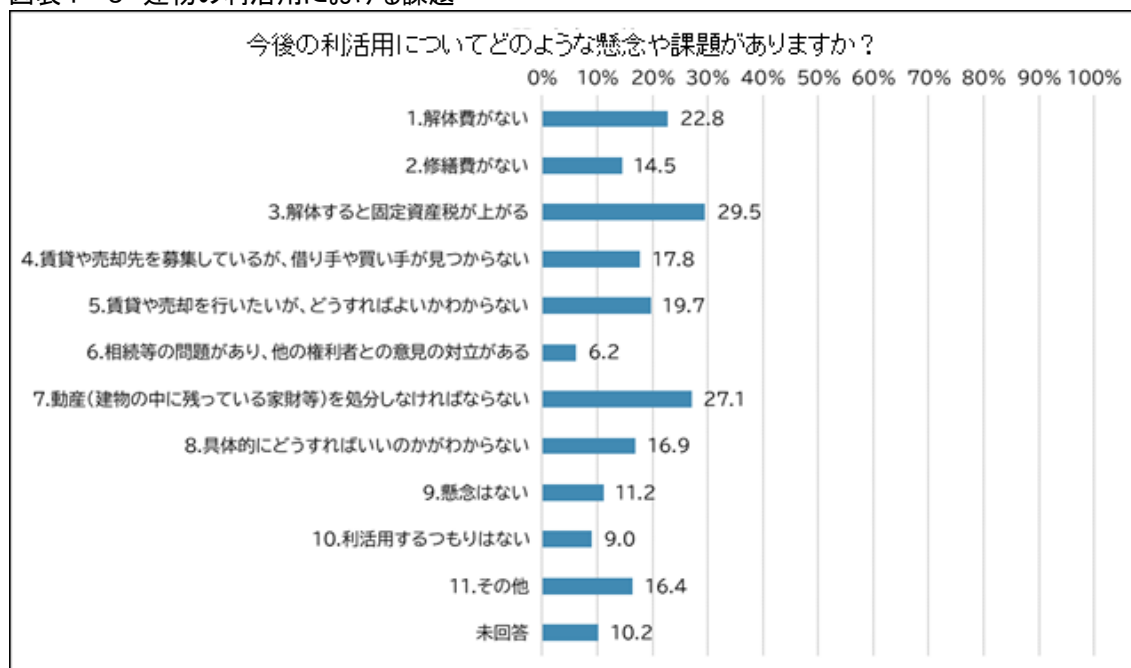
資料：船橋市空家等対策実態調査（船橋市）

空家の除却・利活用について

利活用における課題として、空家を解体すると固定資産税などの住宅用地の特例措置が適用されなくなり、税額が上がるのが一番多くあげられており、次に「動産（建物の中に残っている家財等）を処分しなければならない」、「解体費がない」といったことがあげられました。

また、建物自体を売却・賃貸するなど、資産としての利活用に向けて高い関心があるものの、手続きが不明、借り手や買い手が見つからないといった様々な課題で実行に移せないケースが多い現状にあります。

図表4-9 建物の利活用における課題



資料: 船橋市空家等対策実態調査(船橋市)

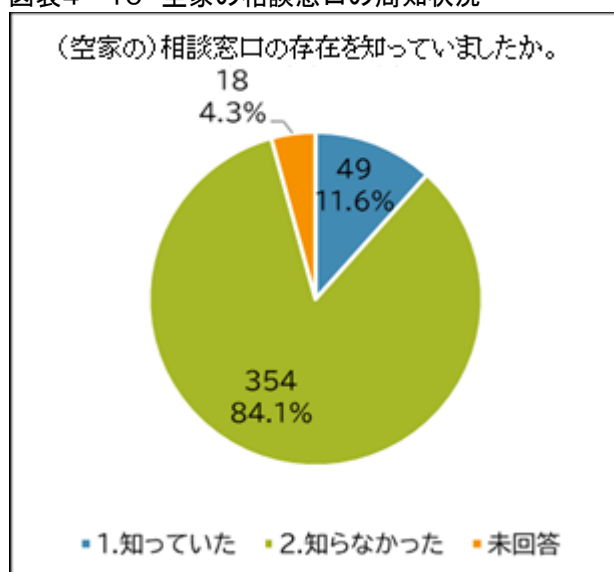
空家等に関する困りごとについて

市の相談窓口の認知度が低い一方で、行政や専門家の支援を必要とする声が多くあります。支援に結び付けるための体制づくりとして、更なる相談窓口の周知が必要です。

また、所有者やその家族に対して、相続による登記手続きや家屋の適正管理の必要性について、啓発を図ることが必要です。

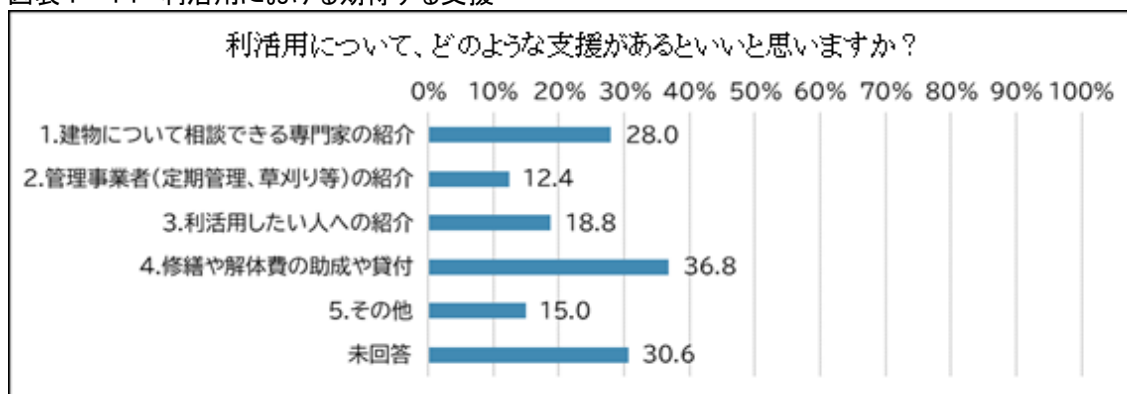
併せて、空家の利活用や流通促進による空家の解消に向けて、所有者等が抱える課題を解決するために、相談窓口の拡充や、行政や専門家の支援が必要です。

図表4-10 空家の相談窓口の周知状況



資料: 船橋市空家等対策実態調査(船橋市)

図表4-11 利活用における期待する支援



資料：船橋市空家等対策実態調査(船橋市)

5 今後の課題

本市においては、「平成30年住宅・土地統計調査結果」からも、近隣市と比較して現状では空き家率は低い状況ですが、市内全域に空家が見られており、将来的には周辺の生活環境に悪影響を及ぼす特定空家等になる可能性がある「その他の住宅」の割合が高くなっていることから、現状の低い空き家率を将来に向けて維持していくためにも対策が必要となります。

市における現状や今後の空家増加の可能性を踏まえた課題を整理すると、次のとおりとなります。

(1) 所有者等に関する課題

- ・「空き家所有者実態調査」及び「船橋市空家等対策実態調査」の結果から、所有意識や管理意識を持ちながらも、高齢化や、遠方への居住などにより、空家等の状況の把握や維持管理を負担に感じている所有者等が多くいます。
- ・多くの所有者等が、解体にかかる資金不足や樹木伐採、修繕等に経費をかけたくないと考えています。
- ・住宅を除却した場合、住宅用地に係る固定資産税等の特例措置の適用がなくなり、軽減されていた税額が元に戻るため、あえて空家等を解体しない所有者等も多くいます。
- ・「船橋市空家等対策実態調査」の結果、空家等の管理に困っているが相談先がわからないという所有者等が多くいます。
- ・空家所有者等へ管理を促していると、何度連絡しても反応がない所有者等や、相続がまとまらずに誰も管理していないケース、甥姪など被相続人との関係が希薄で自分が空家等の相続人であることを知らなかったケースなどがあります。
- ・転居や相続に伴う登記を行っていないことから、空家等に困っている住民がその所有者等を確知することが困難となり、空家法により調査権限を有する市においても戸籍等による調査は時間がかかり、公簿の保存年限を過ぎていることから調査できない場合もあります。
- ・所有者が亡くなり、相続人が存在しない空家等もあります。このような空家等は管理する権限を持つ者が存在せず、利害関係人が民法第952条第1項に規定される相続財産管理人の選任を家庭裁判所に申し立てない限り解消されません。

(2) 建築物の老朽化等とそれによる地域への影響

- ・本市の住宅は、昭和56(1981)年以前の旧耐震の住宅割合が約2割を占めており、これらの住宅の持ち主が、将来的に不適切な管理をすると、老朽建築物や空家となるおそれがあります。
- ・空家等が管理されておらず、適切に修繕が行われないことにより、台風による屋根の破損が放置され雨が入り込むなど、建築物の破損や老朽化がより速く進み、周囲に危険が生じるおそれがあります。
- ・空家等の放置により、繁茂した草木の越境や虫等の発生、敷地内へのごみの不法投棄、倒壊事故や建築材の飛散事故が発生する危険性が高まるなど、近隣環境や景観の悪化を招く原因となります。
- ・地域住民が問題を感じていても、従前居住者の連絡先を知らない、所有者の変更に伴う登記がなされていないといった事情から所有者等を知ることができず、対応できない場合があります。

(3) 中古住宅等の流通・利活用に関する課題

- ・「船橋市空家等対策実態調査」によると、利活用の希望において、売却や賃貸等を希望する回答が半数以上ありました。一方で、利活用の課題として、「賃貸や売却を行いたいが、どうすればよいかわからない」という回答が2割近くあり、売却等を希望していても行動に移せていない所有者等が多数いると考えられます。
- ・「船橋市空家等対策実態調査」の結果、本市の施策の周知が不十分なことや、空家等の利活用に向けた支援策を所有者等は望んでいることがわかります。
- ・中古住宅の品質に関する情報量が少ないことや、リフォームやメンテナンス費用がかかるなど、中古住宅の流通が活発ではない状況にあります。
- ・接道が取れない、がけ地などの理由で建物の再建築が困難な空家等もあります。このような物件は、所有者等が売却の意思を示しても買い手がつかない、あるいは金額で折り合いがつかないなどでそのままになってしまう場合があります。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針等

1 空家等に対する基本的な考え方

空家等の管理については、第一義的には所有者等が自らの責任において、適切に管理しなければなりません。空家法においても、「空家等の所有者等は、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。」と規定されています。

全国的には、人口減少社会を迎えた中、本市においては、緩やかな人口増加が続いており、今後もこの傾向が続くことが予測されます。現状においては、本市の空き家率は高くない状況ですが、将来的には増加が予想され、今後、空家等に関する諸問題がさらに顕在化することが想定されます。

空家等が適切に管理されない場合、建物の老朽化等による防災上の危険、環境衛生や景観の悪化など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが予測されます。

本市では、これまで空家等の管理を所有者等が全うしない場合や所有者不明の空家等については、周辺への悪影響の程度や空家等の状態などを勘案し、私有財産である空家等に対して、その所有者等を調査し、適切な管理を行うよう、促してまいりました。

そこで、本計画では、空家等は所有者等が自らの責任により適切に管理することを前提とした上で、引き続き、適切に管理されていない空家等の解消に努めることのほか、問題が顕在化する前から講ずる空家発生の抑制対策、本市の地域特性や地域活性化などを図る観点からの空家等の有効活用に向けた取組、空家等の流通促進に向けた支援などについて検討を行い、関係機関、関係団体等と連携を図りながら、空家等に関する対策を実施してまいります。

2 計画の目標

適切な管理がされていない空家等がもたらす問題は、防災、環境衛生、景観など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

これまでの本市の空家等対策においては、空家等の問題を、単に、「住宅・建物」の問題とするのではなく、「人の問題」として捉え、地域の住民の方々から空家等の情報をいただき、所有者等に対して専門家団体を紹介するなど、人と人をつなぐことで空家等の対策を進めてきたところです。

本計画においても、「空家化の予防」、「空家等の適正管理の促進」、「空家等の利活用の促進」の3つの基本方針により、引き続き、「人と人をつなぐこと」で、「ほっとかれる空家等をつくらない」まちの実現を目標に、市民一人ひとりが安全に安心して生活できるよう空家等対策を進めてまいります。

3 基本的な方針

空家等に対する本市の課題や基本的な考え方及び計画目標、空家に至るまでの経緯や状態等が多岐にわたることから、空家になる前の段階における管理されない空家等の発生抑制、空家となってしまったときの適正管理の促進、空家等の利活用の促進の3つを基本的な方針として定めます。

なお、すでに多数の空家等が存在し、管理不全の空家等に対する相談も多数寄せられている本市の現状を鑑み、当面の間は、基本方針1に係る啓発活動の取組と基本方針2の取組を優先するものとします。

基本方針1. 空家化の予防

空家等は、高齢化等の影響から今後も増加していく傾向にあります。空家となったとき、管理されずに放置される空家等にさせないために、居住中からその後の建物等の管理や活用について、その所有者等が備えておく必要があります。

新たな空家の発生を予防・抑制するために、家屋の所有者等及び地域に対して、空家の発生が起因となる問題や、周辺環境への影響、所有者等の負担等について周知します。また、放置される空家となることを予防するために、所有者やその家族に対して、現在の住まいを良質な住宅ストックとして、次世代へ円滑に引き

継ぐことの意義や重要性を周知します。

高齢者等世帯に対する空家等の適正管理に係る啓発や相談窓口の体制強化を進めるとともに、将来住まいが空家になった場合の管理や利活用等について考えていただけるよう、意識の醸成や理解促進を図ります。

また、住宅の改造資金の助成や貸付等を行うなど、高齢者が長く住み続けられる環境を整えて、高齢者の転居・転出による空家増加を防いでいくことを目指します。

住宅の所有者や管理者を対象に、積極的な意識啓発、各種情報提供を行うとともに、相続対策や資産の有効活用に関する相談体制の整備を図るなど、新たな空家が発生することを抑制します。

基本方針2. 空家等の適正管理の促進

市民からの通報窓口や所有者等が管理上の悩みを相談できるような体制を整備するとともに、所有者等に対して空家等の適切な管理に向けた意識啓発や情報提供を行うことで、管理不全の空家等の解消及び未然防止に努めます。

空家等が周辺地域にもたらす諸問題やそれに対応する市の取組や専門家団体などの活動について、市のホームページや広報紙などを通じて、市民の意識向上を図ることで、空家等の適正管理の促進に努めます。

町会・自治会等や関係部署と連携し、管理不全の空家等の早期発見に努めます。また、地域による空家等対策の取組を研究し、空家等への対応の支援に努めます。

市が把握した管理不全の空家等については、その所有者等に修繕や立木等の伐採といった周辺の生活環境の保全に必要な対応について、所有者等自らの責任において実施することを求める等、解決が図られるよう努めます。また、他の法令、条例等での措置により是正が可能な場合には、関係部署と連携しながら対策を行います。

特定空家等による危険を緊急に回避する必要がある場合には、適切な措置を講じます。

基本方針3. 空家等の利活用の促進

空家等は、所有者等の財産であることはもちろん、地域においても有効な資産です。しかし、管理不全の空家等となってしまうと、物件の市場性が低下し、不動産としての有効活用の機会を逸してしまうことも考えられます。

空家等及び跡地を地域資源と捉え、所有者等の意向も踏まえて、利活用が可能な空家等の流通や、地域コミュニティの維持・再生に必要な機能展開を図るなど、地域課題の解決や魅力向上につながる、まちづくりの一環としての空家等対策に取り組みます。

4 基本方針ごとの具体的な取組

| 基本方針 | 基本方針ごとの具体的な取組 |
|----------------|---|
| 1. 空家化の予防 | 1. 空家化予防に対する庁内連携体制の整備・強化 2. 業界団体など外部団体との空家化予防に対する連携体制の整備・強化 <u>3. 空家等にさせないための啓発活動の実施・強化</u> 4. 「マイホーム借上げ制度」等の周知 5. セーフティネット住宅の登録の促進 6. 住宅バリアフリー化等支援事業 7. 高齢者住宅に対する改造資金の助成、整備資金の貸付 8. 重度障害者住宅改造資金の助成、心身障害者等住宅整備資金の貸付 9. 住宅確保要配慮者への居住支援 10. 長期優良住宅の普及の促進 11. 木造住宅の耐震診断費用の助成 12. 木造住宅の耐震改修費用の助成 13. 危険コンクリートブロック塀等の撤去費用の助成 14. 市民参加のまちづくり支援事業 |
| 2. 空家等の適正管理の促進 | 1. 空家等のデータベースによる管理 <u>2. 所有者等からの相談受付、適切な管理の促進及び支援</u> 3. 近隣住民等からの情報収集・相談受付 <u>4. 所有者等による適切な管理への助言、情報提供</u> <u>5. 所有者不明空家等への財産管理制度の活用</u> 6. 困難事例を解消させる取組 <u>7. 特定空家等に対する措置の実施</u> 8. 管理不全の空家等に対する庁内連携体制の整備・強化 9. 外部団体との管理不全の空家等を防止するための連携体制の整備・強化 10. 適切な管理の促進等、空家等対策に関する啓発活動の実施・強化 <u>11. 空家等管理事業者の紹介</u> 12. 適正管理・除却への支援など、空家等対策に資する施策や手法の研究 |
| 3. 空家等の利活用の促進 | 1. 所有者等からの相談受付、空家等の利活用に関する支援 2. 利活用に関する庁内連携体制の整備・強化 3. 外部団体との利活用における連携体制の整備・強化 4. 相談窓口の案内、その他の空家等対策に関する啓発活動の実施・強化 5. 「マイホーム借上げ制度」等の周知 【再掲】 6. セーフティネット住宅の登録の促進 【再掲】 7. 住宅確保要配慮者への居住支援 【再掲】 8. 空き家バンクなど、空家等の流通や利活用を支援する施策の検討 |

※当面の間は、太字下線の取組を優先するものとします。

基本方針1. 空家化の予防

1-1 空家化予防に対する庁内連携体制の整備・強化

(市民安全推進課)

住居が空家となったとき、管理されずに放置されてしまうことを防ぐためには、居住しているときから、不動産を最終的にどうするかを考えておく必要があります。高齢になったときの不動産の扱いや、転居後の家屋の取り扱い、相続時の対応などについて、広く市民に啓発するため、市が作成した「大切な人に伝えるノート」(エンディングノート)に所有不動産や将来の相続について考えてもらう項目を記載したり、戸籍住民課や各出張所で死亡届や転居届の提出の際、空家となる場合は管理を行うよう啓発したりしてきました。引き続き、関係部署との情報の共有や調整を図るなど、庁内連携体制の整備・強化に努めます。

1-2 業界団体など外部団体との空家化予防に対する連携体制の整備・強化

(市民安全推進課)

住居等不動産の活用を考えるにあたっては、様々な専門家の協力が不可欠です。市民が専門家に気軽に相談できる体制を目指し、空家等対策に係る情報収集や情報提供を行うなど、業界団体など外部団体との連携体制の整備・強化をさらに図ります。

1-3 空家等にさせないための啓発活動の実施・強化【優先】

(市民安全推進課)

終活における不動産の取り扱いや、転居後の家屋の管理など、関係部署と連携し、パンフレット等により管理されない空家等にしないための意識啓発を行います。また、空家となる前の段階から、家屋所有者に向けた相談窓口や居住家屋のリフォーム等への助成制度の案内など、各種情報提供や啓発等に努め、所有者等の意識高揚や制度活用の促進を図ります。

1-4 「マイホーム借上げ制度」等の周知

(住宅政策課)

高齢者の住まいに関わる講演会の中での説明会やポスターの掲示を通じて、(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)の「マイホーム借上げ制度」や、(独)住宅金融支援機構(JHF)が民間金融機関と提携して提供する「【リ・バース60】」等の周知を図ります。

| | |
|---------|---------|
| 【定量的指標】 | 説明会参加人数 |
|---------|---------|

1-5 セーフティネット住宅の登録の促進

(住宅政策課)

セーフティネット住宅の登録を促進することにより、住宅確保要配慮者の住宅確保につなげることをもって、空家の流通促進・活用を進めます。

| | |
|---------|------|
| 【定量的指標】 | 登録棟数 |
|---------|------|

1-6 住宅バリアフリー化等支援事業

(住宅政策課)

自宅のバリアフリー化等に係る費用の一部を助成することにより、自宅内での転倒等による事故やヒートショックによる心筋梗塞を予防し、住み慣れた住宅に安心して長く居住できるよう工事費用の一部を助成します。

| | |
|---------|------|
| 【定量的指標】 | 交付件数 |
|---------|------|

1-7 高齢者住宅に対する改造資金の助成、整備資金の貸付

(高齢者福祉課)

要支援・要介護の認定を受けている方のために、浴室、トイレ等の改造、手すりやスロープの設置など、住宅の改造をしようとする場合に、その費用の一部を助成します。

日常生活で介護を必要とする65歳以上の方や同居する家族に対し、浴室やトイレなどを整備するために住宅の補修や増改築をする場合に、資金を無利子で貸付します。

| | |
|---------|-----------|
| 【定量的指標】 | 助成件数、貸付件数 |
|---------|-----------|

1-8 重度障害者住宅改造資金の助成、心身障害者等住宅整備資金の貸付

(障害福祉課)

重度障害者のために浴室やトイレ等を改造した場合に、その費用の一部を助成します。

障害者又は障害者と同居する家族に対し、障害者のために住宅のバリアフリー工事をする場合に資金を無利子で貸し付けます。

| | |
|---------|-----------|
| 【定量的指標】 | 助成件数、貸付件数 |
|---------|-----------|

1-9 住宅確保要配慮者への居住支援

(船橋市居住支援協議会)

当市においては、高齢者等の賃貸住宅への円滑な入居を支援するため、平成29(2017)年5月に「船橋市居住支援協議会」を設立しました。市と関係団体等が連携し、住まいさがしに関する相談窓口の設置や賃貸物件情報の紹介等を行い、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるように支援します。

| | |
|---------|--------------|
| 【定量的指標】 | 入居可能な住宅の成約件数 |
|---------|--------------|

1-10 長期優良住宅の普及の促進

(建築指導課)

長期優良住宅とは、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」により規定する、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅であり、本市では、この長期優良住宅について、認定を行ってまいります。

| | |
|---------|-----|
| 【定量的指標】 | 認定数 |
|---------|-----|

1-11 木造住宅の耐震診断費用の助成

(建築指導課)

市民の住宅の安全性に対する意識の啓発を図り、地震に強いまちづくりを進め、もって市民の生命及び財産の保護を図ることを目的として、居住等、一定の要件を満たす木造住宅の耐震診断に要する費用の一部を助成します。

| | |
|---------|------|
| 【定量的指標】 | 助成件数 |
|---------|------|

1-12 木造住宅の耐震改修費用の助成

(建築指導課)

市民の住宅の安全性に対する意識の啓発を図り、地震に強いまちづくりを進め、もって市民の生命及び財産の保護を図ることを目的として、居住等、一定の要件を満たす木造住宅の耐震改修に要する費用の一部を助成します。

| | |
|---------|------|
| 【定量的指標】 | 助成件数 |
|---------|------|

1-13 危険コンクリートブロック塀等の撤去費用の助成

(建築指導課)

過去の地震において、道路に面したブロック塀が倒壊し、通行人に危害が及んだり避難の妨げになる事例が発生しています。

地震発生時におけるコンクリートブロック塀等の倒壊被害を防止する目的で危険コンクリートブロック塀等の撤去にかかった費用の一部を助成します。

| | |
|---------|------|
| 【定量的指標】 | 助成件数 |
|---------|------|

1-14 市民参加のまちづくり支援事業

(都市計画課)

各地域の特徴を生かした地区計画等の導入など、市民参加による地域まちづくりを推進するため、市民の自主的な活動を支援します。

| | |
|---------|--|
| 【定量的指標】 | 相談件数、地域まちづくりアドバイザー派遣件数 地域まちづくり活動助成金交付件数 |
|---------|--|

基本方針2. 空家等の適正管理の促進

2-1 空家等のデータベースによる管理

(市民安全推進課)

市では実態調査で把握した空家等や、近隣住民や町会等から相談の寄せられた空家の所在や現況、相談等の記録や所有者に関する情報など、データベースを活用し、一元的に管理しています。引き続き、情報を集約することで、効果的な空家等への対応を行います。

2-2 所有者等からの相談受付、適切な管理の促進及び支援【優先】

(市民安全推進課)

市ではローカウンターで落ち着いて相談できる「空家相談窓口」を設け、空家等の管理に関する相談受付や、関連する事業者や専門家団体の紹介を行っています。引き続き、空家等の所有者等に対し、適切な管理を促すとともに、所有者等が管理上の悩み等を相談できる体制を整えます。また、案内できる専門家団体等の増加を目指し、より多くの空家等の所有者等の問題解決が図られるよう努めます。

| | |
|---------|--|
| 【定量的指標】 | 所有者等からの相談受付件数 (3-1との区別は困難なため、同一指標とする) |
|---------|--|

2-3 近隣住民等からの情報収集・相談受付

(市民安全推進課)

空家等の問題は、地元を最もよく知る町会・自治会等をはじめとした近隣住民等からの協力なしでは解決できません。早期の段階で空家等の所有者等に対し、適切な管理を促すために、近隣住民等から寄せられた情報や相談等を受け付けるなど、広く空家等に関する情報を収集します。

また、地域に管理不全の空家等を生じさせないための取組等について、先進的な事例を研究し、町会・自治会等への情報提供を検討します。

| | |
|---------|--------|
| 【定量的指標】 | 相談受付件数 |
|---------|--------|

2-4 所有者等による適切な管理への助言、情報提供【優先】

(市民安全推進課)

空家等が管理されないことで周辺住民が問題を感じていても、誰が所有者かわからず、登記を調べても転居や相続の登記がなされていないため、誰に対応を求めればよいかわからない、ということがあります。市では空家法に基づき登記や固定資産税課税情報、戸籍情報等を活用して空家等の所有者等を調査し、写真などで現地の情報を伝え、管理等に関する専門業者を紹介し、近隣住民とつなげるなど、適切な管理を促します。

| | |
|---------|-----------------|
| 【定量的指標】 | 空家法第12条に基づく対応件数 |
|---------|-----------------|

2-5 所有者不明空家等への財産管理制度の活用【優先】

(市民安全推進課)

登記名義人が死亡しており、法定相続人となる者がいない空家等については、相続財産管理人選任を申し立て、選任された管理人による空家等の管理や処分により、解消を図ってきました。引き続き、所有者等が特定できない空家等について、財産管理制度を活用してその解消を図ります。

| | |
|---------|---------------|
| 【定量的指標】 | 相続財産管理人選任申立件数 |
|---------|---------------|

2-6 困難事例を解消させる取組

(市民安全推進課)

登記名義人の死亡から時間がたっており、多数の法定相続人がいる空家等については、法定相続人に情報提供して相続手続きを促すなどを行い、空家等の解消を図ってきました。引き続き、相続人多数の物件に対する取組等、空家等の適正管理や問題解消に時間や労力を要する困難事例に積極的に取り組み、解決事例を積み上げることで、1件でも多くの困難事例の解消を目指します。

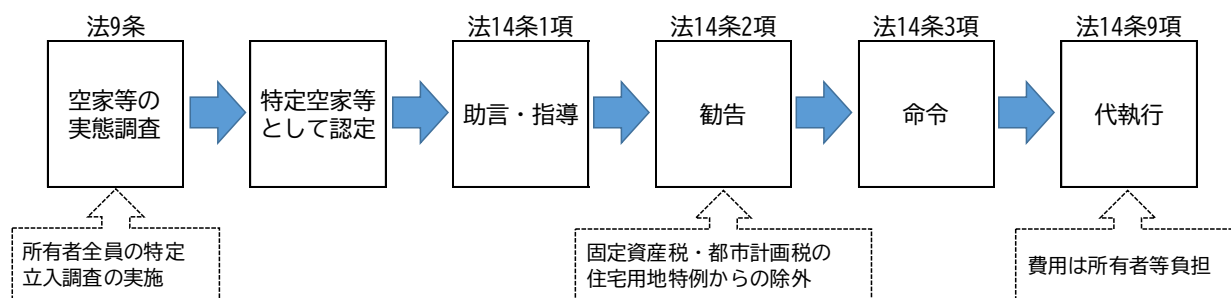
2-7 特定空家等に対する措置の実施【優先】

(市民安全推進課)

所有者等に対して改善を促したにも関わらず、管理不全の空家等の状況が改善しない場合で、建築物そのものの物的状態から、危険度や切迫性が極めて高いと思われる空家等については、所有者等による対応を継続して促すとともに、独自の判定基準により建築物そのものの不良度等を判定します。

判定の結果、特定空家等に該当すると判断した場合については、庁内関係部署が構成員となる船橋市特定空家等に対する措置等審査会を開催し、危険の切迫性や周辺への悪影響の程度などを総合的に判断し、特定空家等の認定を行うとともに、助言・指導、勧告等の法的措置を段階的に進めていきます。

※特定空家等に対する措置(空家法第14条)の基本的な流れ



| | |
|---------|--|
| 【定量的指標】 | 特定空家等認定件数 空家法第14条に基づく行政指導・行政処分の実施件数 |
|---------|--|

2-8 管理不全の空家等に対する庁内連携体制の整備・強化

(市民安全推進課)

空家等が管理されないことによる影響が市道などの公共物に生じた場合や、敷地に作られたスズメバチの巣の駆除など、関係部署間で連携し、対応を行ってきました。引き続き、関係部署と連携し、空家等対策に限らず、所有者等へ様々な支援を行う体制を整備・強化します。

2-9 外部団体との管理不全の空家等を防止するための連携体制の整備・強化

(市民安全推進課)

空家等の管理に関する事業者など、外部団体と連携し、所有者等による管理を支援します。

※空家等の管理に関する協定締結団体(令和3年現在)

| | |
|-------------------|--------------------|
| 千葉司法書士会 | 平成29(2017)年6月1日締結 |
| 千葉県宅地建物取引業協会 船橋支部 | 平成29(2017)年6月1日締結 |
| 千葉県土地家屋調査士会 | 平成29(2017)年6月1日締結 |
| 千葉県弁護士会 | 平成29(2017)年7月18日締結 |
| 船橋造園協同組合 | 令和3(2021)年8月30日締結 |

| | |
|---------|---------------|
| 【定量的指標】 | 協定先への相談あつせん件数 |
|---------|---------------|

2-10 適切な管理の促進等、空家等対策に関する啓発活動の実施・強化

(市民安全推進課)

空家等対策の啓発については、ホームページや固定資産税等の納税通知書への掲載や、他団体が作成する空家等対策に関する資料の配架など、様々な媒体を活用してまいりました。引き続き、適正管理の促進、相談窓口や助成制度の案内など、各種の啓発を行い、意識高揚や制度活用を促進します。

2-11 空家等管理事業者の紹介【優先】

(市民安全推進課)

空家等の所有者等が自身で管理を行うことが困難な場合、草木の繁茂への対応については船橋造園協同組合と協定を締結し、また、そのほかについても解体工事業者や廃棄物処理業者など、空家等管理に係る事業者を紹介してきました。引き続き所有者等と管理事業者をつなげるとともに、より多くの事業者を紹介できるよう、空家等管理事業者の登録制度等を検討します。

2-12 適正管理・除却への支援など、空家等対策に資する施策や手法の研究

(市民安全推進課)

空家等の管理や除却への支援施策など、所有者等が空家等を管理する上で感じている課題解決を支援する施策を研究します。

基本方針3. 空家等の利活用の促進

3-1 所有者等からの相談受付、空家等の利活用に関する支援

(市民安全推進課)

空家等の利活用に関する相談を空家相談窓口にて受け付け、専門家と連携し、所有者等への支援を行います。

| | |
|---------|--------------------------------------|
| 【定量的指標】 | 所有者等からの相談受付件数(2-2との区別は困難なため、同一指標とする) |
|---------|--------------------------------------|

3-2 利活用に関する庁内連携体制の整備・強化

(市民安全推進課)

住宅改修への支援制度や、再建築時における要件等の情報提供など、利活用を望む所有者等への支援を行うため、関係部署との庁内連携体制を整備・強化します。

3-3 外部団体との利活用における連携体制の整備・強化

(市民安全推進課)

流通や利活用における所有者等の課題解消を支援するため、業界団体など、外部団体との連携を整備・強化します。

3-4 相談窓口の案内、その他の空家等対策に関する啓発活動の実施・強化

(市民安全推進課)

相続に伴い空家となった家屋等を売却時に税控除を受けられる「空き家の発生を抑制するための特例措置」や、利活用に関する相談窓口や助成制度の案内など、各種の啓発を行い、意識の醸成や制度活用の促進をします。

3-5 「マイホーム借上げ制度」等の周知【再掲】

(住宅政策課)

高齢者の住まいに関わる講演会の中での説明会やポスターの掲示を通じて、(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)の「マイホーム借上げ制度」や、(独)住宅金融支援機構(JHF)が民間金融機関と提携して提供する「【リ・バース60】」等の周知を図ります。

| | |
|---------|---------|
| 【定量的指標】 | 説明会参加人数 |
|---------|---------|

3-6 セーフティネット住宅の登録の促進【再掲】

(住宅政策課)

セーフティネット住宅の登録を促進することにより、住宅確保要配慮者の住宅確保につなげることをもって、空家の流通促進・活用を進めます。

| | |
|---------|------|
| 【定量的指標】 | 登録棟数 |
|---------|------|

3-7 住宅確保要配慮者への居住支援【再掲】

(船橋市居住支援協議会)

当市においては、高齢者等の賃貸住宅への円滑な入居を支援するため、平成29(2017)年5月に「船橋市居住支援協議会」を設立しました。市と関係団体等が連携し、住まいさがしに関する相談窓口の設置や賃貸物件情報の紹介等を行い、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるように支援します。

| | |
|---------|--------------|
| 【定量的指標】 | 入居可能な住宅の成約件数 |
|---------|--------------|

3-8 空き家バンクなど、空家等の流通や利活用を支援する施策の検討

(市民安全推進課)

空き家バンクなどの空家等の流通や利活用を支援する事業について、先進事例を研究し、その実施について検討を行います。

※「定量的指標」は、各事業の成果や実績等のうち、代表的なものを選定したものです。計画期間中は、これらの「定量的指標」をベースに、社会情勢等を踏まえ、取組の追加・見直し等を加え、進行管理を行ってまいります。

5 空家等に関する対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制

主管部局

空家等対策に関する主管部局は、市民生活部市民安全推進課とします。

船橋市空家等対策協議会

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及びその他必要な事項について協議を行います。

協議会の会長は市長が務め、委員は、次に掲げる者のうち14人以内で市長が委嘱します。

- ①学識経験者
- ②市民
- ③その他市長が必要があると認める者

船橋市空家等対策検討連絡会

特定空家等の把握及び実例の検証や情報の共有化などに関する事、協議会において協議された事項に係る情報の共有化や調整に関する事、船橋市空家等対策計画に基づく諸施策の策定に関する事について協議を行います。

連絡会は、以下に掲げる所属の長をもって組織しています。また、連絡会には以下に掲げる所属の長が指名した者をもって組織する担当者会議を置いています。

各課役割分担表

| 部署名 | 所管内容 |
|----------|--------------------------|
| 市民の声を聞く課 | 広聴に関する事 |
| 危機管理課 | 防災に関する事 |
| 資産税課 | 所有者情報に関する事、固定資産税の賦課に関する事 |
| 市民安全推進課 | 空家等対策全般に関する事 |
| クリーン推進課 | ごみ対策に関する事 |
| 環境保全課 | 草木の繁茂に関する事 |
| 衛生指導課 | 害虫の駆除に関する事 |
| 道路維持課 | 市道の保安に関する事 |
| 建築指導課 | 建築物又はこれに附属する工作物に関する事 |
| 住宅政策課 | 住宅の有効活用に関する事 |
| 消防局予防課 | 緊急事案(災害時等)に関する事 |

船橋市特定空家等に対する措置等審査会

特定空家等の認定に関する事や特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事について協議を行います。

審査会は、以下に掲げる所属の長をもって組織しています。

| |
|---|
| 危機管理課 市民安全推進課 クリーン推進課 環境保全課 衛生指導課 道路維持課 建築指導課 消防局予防課 |
|---|

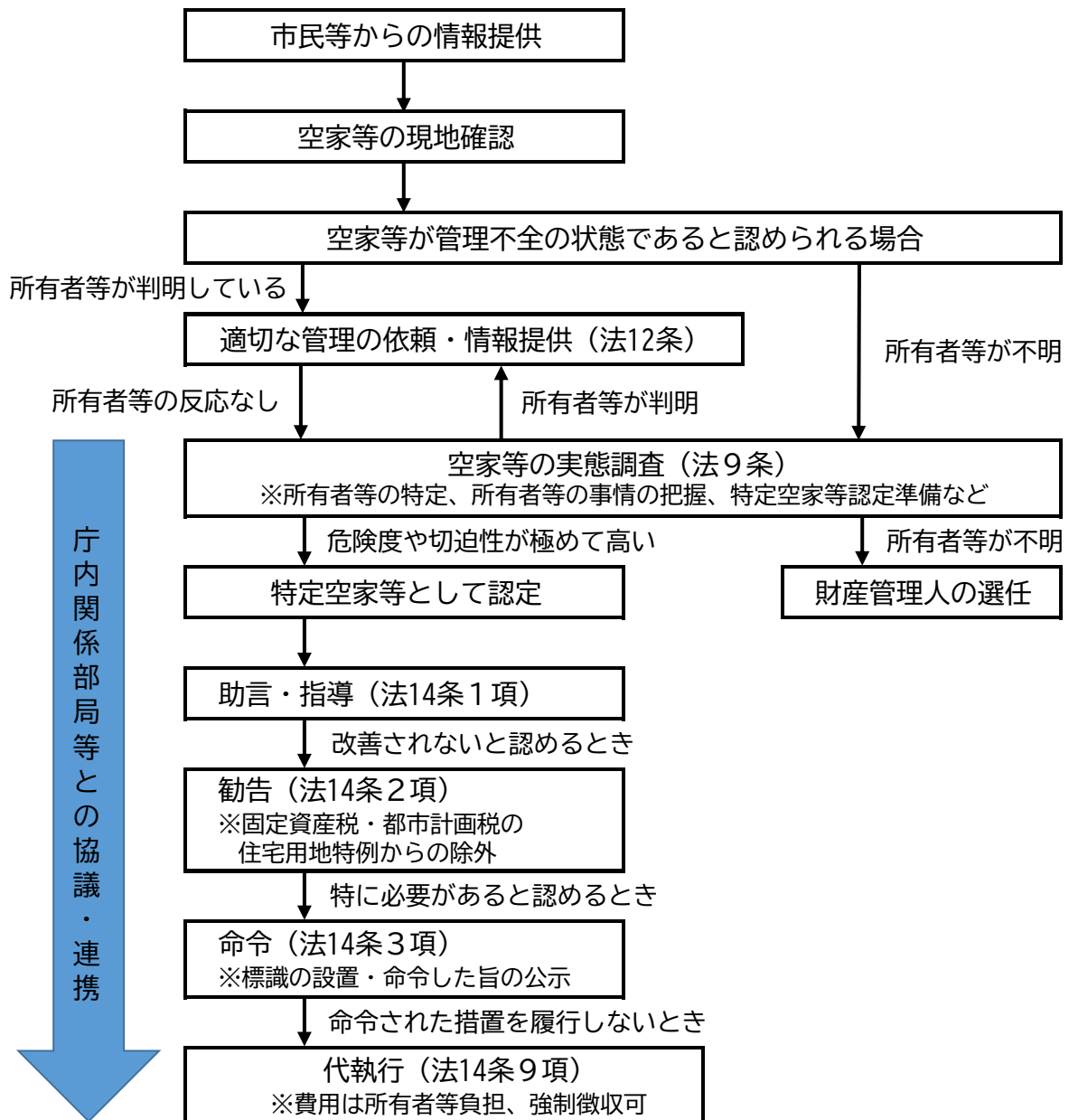
(2) 相談窓口

船橋市では、専門的な知識を有する団体などと協定を締結し、空家等に関する様々な問題を解決する相談窓口を主管部局である市民安全推進課に設けています。

協定締結団体一覧

| 団体名 | 相談内容 |
|-------------------|------------------------|
| 千葉司法書士会 | 空家等の相続等に関すること |
| 千葉県宅地建物取引業協会 船橋支部 | 空家等の流通促進・有効活用に関すること |
| 千葉県土地家屋調査士会 | 空家等の土地や建物の調査及び境界に関すること |
| 千葉県弁護士会 | 空家等の法律に関すること |

(3) 空家等対策における措置の基本的な流れ



🏠 資料編

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則
- 3 船橋市空家等対策協議会条例
- 4 船橋市空家等対策協議会委員名簿
- 5 船橋市空家等対策協議会運営要綱
- 6 船橋市空家等対策検討連絡会設置要綱
- 7 船橋市空家等対策計画策定経緯
- 8 船橋市特定空家等に対する措置等審査会要綱

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)
(法律第二百二十七号)

(目的)

第1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2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つ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3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4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5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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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6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。

- (1) 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
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 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

- (7) 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
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - (9) 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7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8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9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10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つ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つて、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11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12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13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14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つた場合において、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つた場合においては、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15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16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 空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則

(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。)の施行に関し、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則(平成27年総務省・国土交通省令第1号)に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(立入調査)

第2条 法第9条第3項の規定による通知は、立入調査実施通知書(第1号様式)により行う。

(身分証明書の様式)

第3条 法第9条第4項の身分を示す証明書は、身分証明書(第2号様式)とする。

(特定空家等の認定)

第4条 市長は、別に定める基準に基づき、空家等が特定空家等であると認めるときは、当該特定空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)に対し、特定空家等認定通知書(第3号様式)により通知するものとする。

(助言又は指導)

第5条 法第14条第1項の規定による助言又は指導は、助言・指導書(第4号様式)により行う。

(勧告)

第6条 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書(第5号様式)により行う。

(命令等)

第7条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書(第6号様式)により行う。

2 法第14条第4項の通知書は、命令に係る事前の通知書(第7号様式)とする。

3 法第14条第4項の意見書は、意見書(第8号様式)によるものとする。

4 法第14条第5項の規定による意見の聴取の請求は、意見聴取請求書(第9号様式)により行うものとする。

5 市長は、前項の意見の聴取を行うことによって生ずる意見の聴取を受ける者に係る費用は、弁償しない。

(公聴会)

第8条 法第14条第6項の規定による意見の聴取(以下「公聴会」という。)を主宰する者(以下「主宰者」という。)は、市長が指名する職員とする。

2 法第14条第7項の規定による通知は、意見聴取通知書(第10号様式)により行う。

3 主宰者は、必要があると認めるときは、公聴会に参考人の出席を求め、意見を聴くことができる。

(補佐人等)

第9条 意見の聴取を受ける者(以下「被聴取者」という。)は、あらかじめ市長に届け出て、補佐人又は自己に有利な参考人を出席させることができる。

(意見の聴取の機会の放棄)

第10条 被聴取者が正当な理由なく公聴会に出頭しないときは、意見の聴取の機会を放棄したものとみなす。

(関係者の発言)

第11条 公聴会の出席者は、主宰者の許可がなければ、発言することができない。

(記録等)

第12条 主宰者は、書記を指名し、意見の聴取の次第、内容の要点等を記録させなければならない。

2 主宰者は、公聴会終了後遅滞なくその経過につき、調書を作成し、市長に報告しなければならない。

(秩序の維持)

第13条 主宰者は、場内を整理し、その秩序を維持するため必要があると認められるときは、出席者又は傍

聴人の入場を制限することができる。

2 主宰者は、意見の聴取の進行を妨げ、又は会場の秩序を乱す者に対し、退出その他秩序を維持するため必要な事項を指示することができる。

(公示)

第 14 条 法第 14 条第 11 項の規定による公示は、標識(第 11 号様式)を設置して行う。

(特定空家等の認定の解除)

第 15 条 市長は、特定空家等に対する措置を行った場合において、当該措置を行った特定空家等が特定空家等でないと認めるときは、第 4 条の規定による通知をした者に対し、特定空家等認定解除通知書(第 12 号様式)により通知するものとする。

附 則

この規則は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 29 年 12 月 11 日規則第 86 号)

この規則は、公布の日から施行する。

第 1 号様式 ～ 第 12 号様式 略

3 船橋市空家等対策協議会条例

(設置)

第1条 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)第7条第1項の規定に基づき、船橋市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(組織)

第2条 協議会は、会長その他委員14人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 市民
- (3) その他市長が必要があると認める者

(委員)

第3条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長)

第4条 会長は、市長をもって充てる。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員が会長の職務を代理する。

附 則

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

4 船橋市空家等対策協議会委員名簿

| | 氏名 | 所属・団体等 |
|-------|-------|--|
| 会長 | 松戸 徹 | 船橋市長 |
| 学識経験者 | 小林 秀樹 | 千葉大学 名誉教授 |
| | 寺木 彰浩 | 千葉工業大学 創造工学部 教授 |
| | 大石 聡子 | 千葉県弁護士会 京葉支部 |
| | 岡田 宏隆 | 千葉司法書士会 船橋支部 |
| | 大矢 倫子 | 千葉県建築士会 船橋支部 |
| | 中野 佑輔 | 千葉県建築士事務所協会 船橋支部 |
| | 宮島 貞光 | 千葉県宅地建物取引業協会 船橋支部 |
| | 松井 皇一 | 全日本不動産協会 千葉県本部 (令和3年8月19日まで) |
| | 皆川 義昭 | 全日本不動産協会 千葉県本部 京葉支部長 (令和3年8月20日より) |
| | 君塚 宏司 | 千葉県土地家屋調査士会 船橋支部 |
| 市民 | 本木 次夫 | 船橋市自治会連合協議会 (令和3年8月19日まで) |
| | 平川 道雄 | 船橋市自治会連合協議会 会長 (令和3年8月20日より) |
| 市職員 | 井上 聖一 | 建築部長 (令和3年3月31日まで) |
| | 岩淵 敏幸 | 建築部長 (令和3年4月1日より) |
| | 杉本 浩司 | 市民生活部長 (令和3年3月31日まで) |
| | 丹野 誠 | 市民生活部長 (令和3年4月1日より) |

5 船橋市空家等対策協議会運営要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、船橋市空家等対策協議会条例(平成28年船橋市条例第17号)の規定に基づき、船橋市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)の運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(所掌事項)

第2条 協議会は次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること
- (2) 前号に掲げるもののほか、必要な事項に関すること

(会議)

第3条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となり、議事を整理する。

2 協議会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(委員以外の者の出席等)

第4条 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見を聴き、又は委員以外のものから必要な資料の提出を求めることができる。

(会議の公開)

第5条 協議会の会議は、原則として公開とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、協議会の決定により一部又は全部を非公開とすることができる。

- (1) 会議において取り扱う情報が、船橋市情報公開条例(平成14年船橋市条例第7号)第26条の各号に該当するとき
- (2) その他協議会が必要と認めるとき

(事務局)

第6条 協議会の事務局は、市民生活部市民安全推進課に置く。

(守秘義務)

第7条 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。

(補則)

第8条 この要綱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。

附 則

この要綱は、平成28年5月30日より施行する。

6 船橋市空家等対策検討連絡会設置要綱

(設置)

第1条 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。)及び船橋市空家等対策協議会条例(平成28年条例第17号)に基づき設置された空家等対策協議会(以下「協議会」という。)において協議された事項に係る情報の共有や調整を図るため、船橋市空家等対策検討連絡会(以下「連絡会」という。)を置く。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、法の例による。

(所掌事務)

第3条 連絡会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 特定空家等の把握及び実例の検証に関すること。
- (2) 特定空家等の情報の共有化に関すること。
- (3) 特定空家等の所有者に対して適正管理を促す対策に関すること。
- (4) 協議会において協議された事項に係る情報の共有化や調整に関すること。
- (5) 船橋市空家等対策計画に基づく諸施策の策定に関すること。
- (6) その他法の施行に関すること。

(組織等)

第4条 連絡会は、別表に掲げる所属の長をもって組織する。

2 連絡会の会議は、市民安全推進課長が招集し、議長となり、議事を整理する。

3 連絡会において必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、参考意見又は説明を聴くことができる。

(担当者会議)

第5条 連絡会に、担当者会議を置く。

2 担当者会議は、別表に掲げる所属の長が指名した者をもって組織する。

3 担当者会議は、市民安全推進課長が会議を招集し、指名された者が議長となり議事を整理する。

4 担当者会議において必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、参考意見又は説明を聴くことができる。

(個人情報の管理)

第6条 特定空家等の対策を目的に収集した個人情報については、連絡会において共有するものとし、船橋市個人情報保護条例(平成17年船橋市条例第6号)に基づき適正に管理する。

(庶務)

第7条 連絡会の庶務は、市民生活部市民安全推進課が行う。

(補則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、連絡会の運営に関し必要な事項は、別に定めるものとする。

附 則

この要綱は、平成24年5月15日から施行する。

附 則

この要綱は、平成24年7月25日から施行する。

附 則

この要綱は、平成27年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成27年10月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

別表

市民の声を聞く課 危機管理課 資産税課 市民安全推進課 クリーン推進課
環境保全課 衛生指導課 道路維持課 建築指導課 住宅政策課 消防局予防課

【参考資料】

各課役割分担表

| 部署名 | 所管内容 |
|----------|-------------------------------|
| 市民の声を聞く課 | 広聴に関すること |
| 危機管理課 | 防災に関すること |
| 資産税課 | 所有者情報に関すること 固定資産税の賦課に関すること |
| 市民安全推進課 | 空家等対策全般に関すること |
| クリーン推進課 | ごみ対策に関すること |
| 環境保全課 | 草木の繁茂に関すること |
| 衛生指導課 | 害虫の駆除に関すること |
| 道路維持課 | 市道の保安に関すること |
| 建築指導課 | 建築物又はこれに附属する工作物に関すること |
| 住宅政策課 | 住宅の有効活用に関すること |
| 消防局予防課 | 緊急事案(災害時等)に関すること |

7 船橋市空家等対策計画策定経緯

| 年月日 | 協議会等 | 計画策定に関連する議題等 |
|------------------------------------|---------------------------|---|
| 令和元年 6月24日(月) | 令和元年度 第1回 空家等対策検討連絡会 | ・次期空家等対策計画策定に向けた実態調査について |
| 7月26日(金) | 第2回 空家等対策検討連絡会 | ・実態調査の手法について |
| 8月19日(月) | 令和元年度 第1回 空家等対策協議会 | ・次期空家等対策計画策定に向けた基本的な方針について ・計画策定に伴う実態調査の手法について |
| 12月27日(金) | 第3回 空家等対策検討連絡会 | ・実態調査の手法について ・次期空家対策の方針について |
| 令和2年 1月17日(金) | 第2回 空家等対策協議会 | ・計画策定に伴う実態調査の手法について ・次期空家等対策計画策定に向けた基本的な方針について |
| 8月25日(火) | 令和2年度 第1回 空家等対策検討連絡会 | ・(仮称) 第二次船橋市空家等対策計画策定スケジュールについて ・船橋市空家等対策計画の総括について ・(仮称) 第二次船橋市空家等対策計画の策定作業について ・空家等実態調査について |
| 9月25日(金) | 令和2年度 第1回 空家等対策協議会 | ・次期船橋市空家等対策計画の策定スケジュールについて ・次期船橋市空家等対策計画策定の方針について ・空家等実態調査について |
| 10月27日(火) ～ 令和3年 2月28日(日) | 空家等対策実態調査 | |
| 3月10日(水) ～ 3月26日(金) | 第2回 空家等対策協議会 (書面開催) | ・現船橋市空家等対策計画の評価について ・具体的な施策・事業の整理について ・次期船橋市空家等対策計画 施策・事業の掲載案について ・次期船橋市空家等対策計画の骨子案について |
| 6月17日(木) | 令和3年度 第1回 空家等対策検討連絡会 | ・「船橋市空家等対策計画」における具体的な施策の評価について ・空家等実態調査について ・「船橋市空家等対策計画(令和3年度～令和12年度)」の策定について |
| 8月20日(金) | 令和3年度 第1回 空家等対策協議会 | ・船橋市空家等対策実態調査報告書について ・船橋市空家等対策計画(令和3年度～令和12年度)素案について |
| 10月1日(金) ～ 10月31日(日) | パブリック・コメント | |
| 11月8日(月) | 第2回 空家等対策検討連絡会 | ・船橋市空家等対策計画(素案)に対する意見募集の結果について ・船橋市空家等対策計画(案)について |
| 11月11日(木) | 第2回 空家等対策協議会 | ・船橋市空家等対策計画(素案)に対する意見募集の結果について ・船橋市空家等対策計画の確定について |

8 船橋市特定空家等に対する措置等審査会要綱

(設置)

第1条 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。)第14条に規定する特定空家等に対する措置等の適正かつ公正な実施を確保するため、船橋市特定空家等に対する措置等審査会(以下「審査会」という。)を置く。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、法の例による。

(所掌事務)

第3条 審査会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 特定空家等の認定に関すること。
- (2) 特定空家等に対する措置(法第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。)その他の特定空家等への対処に関すること。

(組織等)

第4条 審査会は、別表に掲げる所属の長(以下「委員」という。)をもって組織する。

2 審査会の会議は、必要のつど市民安全推進課長が召集し、市民安全推進課長が議長となり、議事を整理する。

(参考意見等の聴取)

第5条 審査会は、必要があると認めるときは、委員以外の者を審査会に出席させ、意見を聴くことができる。

(守秘義務)

第6条 委員は職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。

(事務局)

第7条 審査会の庶務は、市民生活部市民安全推進課において処理する。

(補則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

別表

| |
|--|
| 危機管理課 市民安全推進課 クリーン推進課 環境保全課 衛生指導課 道路維持課 建築指導課 消防局予防課 |
|--|

【船橋市空家等対策計画】

(令和3年度～令和12年度)

発行 令和3年11月
編集・発行者 船橋市 市民生活部 市民安全推進課
〒273-8501
船橋市湊町二丁目10番25号
電話：047-436-3110
FAX：047-436-2299
メール：shian@city.funabashi.lg.jp