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

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、**<u>太字下線</u>**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）

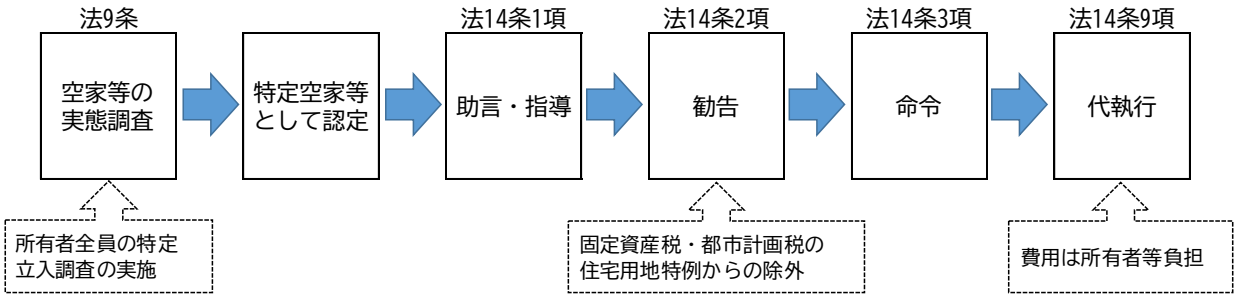
登記名義人の死亡から時間がたっており、多数の法定相続人がいる空家等については、法定相続人に情報提供して相続手続きを促すなどを行い、空家等の解消を図ってきました。引き続き、相続人多数の物件に対する取組等、空家等の適正管理や問題解消に時間や労力を要する困難事例に積極的に取り組み、解決事例を積み上げることで、1件でも多くの困難事例の解消を目指します。

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】	協定先への相談あっせん件数

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ることができる「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。