

船橋市空家等対策計画（令和３年度～令和１２年度）中間見直し（案）

主要な修正箇所に係る新旧対照表

中間見直し後	中間見直し前
第1章 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、<u>本市</u>の人口は、令和２（２０２０）年３月に６４万人を超え、<u>令和７（２０２５）年４月には６５万人に到達しました</u>。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<u>第７条</u>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（<u>平成２９年度～令和２年度</u>）」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。 <u>また、計画期間の終了に伴い、これまでの</u>	第1章 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、<u>船橋市</u>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<u>第６条</u>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。 <u>このたび、「船橋市空家等対策計画」の計</u>

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(令和3年度～令和12年度)」(以下「本計画」といいます。)を策定しました。

本計画は、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ています。令和5(2023)年12月には「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」(令和5年法律第50号)が施行され、空家等対策の強化が図られました。本計画は、これらを踏まえ、空家等対策を効果的に実施していくために必要な見直しを行い、令和8(2026)年4月に本計画の中間見直しを行いました。

2～7 (略)

第2章 本市の現状と課題

1 (略)

2 住宅・土地統計調査から見た空き家の状況

(1) (略)

(2) 全国

ア 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。

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。

2～7 (略)

第2章 本市の現状と課題

1 (略)

2 住宅・土地統計調査から見た空き家の状況

(1) (略)

(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。

イ 令和5年住宅・土地統計調査

令和5年住宅・土地統計調査の結果によると、空き家数は900万戸となり、5年前に比べて51万戸(6.0%)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、13.8%と増加傾向となっています。

空き家の内訳については、「賃貸用の空き家」が444万戸(49.3%)と全体の約半分を占めており、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」(長期不在、取壊し予定などの住宅)が約386万戸(42.8%)、「売却用の空き家」が33万戸(3.6%)、「二次的住宅」が38万戸と全体の4.3%となっています。

(3) 本市

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、令和5年調査では33,700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%増加していますが、令和5年調査では10.3%となっています。

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おり、平成30年調査と令和5年調査を比較すると、空き家のうち賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家(平成30年調査ではその他の住宅)の割合は減少し、賃貸用の空き家及び売却用の空き家の割合は増加しています。

本市の空き家率が全国や千葉県より低い要因としては、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

(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おり、平成30年調査と令和5年調査を比較すると、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、地区コミュニティ別空家等分布図を見ると、空家等の数にも地域差が確認できることから、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、家計を主に支える者の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74,120戸（全体に占める割合：82.2％）と最も多くなっています。

図表2－6 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%

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	<u>60,628,600</u>	<u>8,195,600</u>	<u>13.5%</u>
千葉県	<u>2,896,200</u>	<u>367,200</u>	<u>12.7%</u>
船橋市	<u>297,890</u>	<u>30,650</u>	<u>10.3%</u>

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%

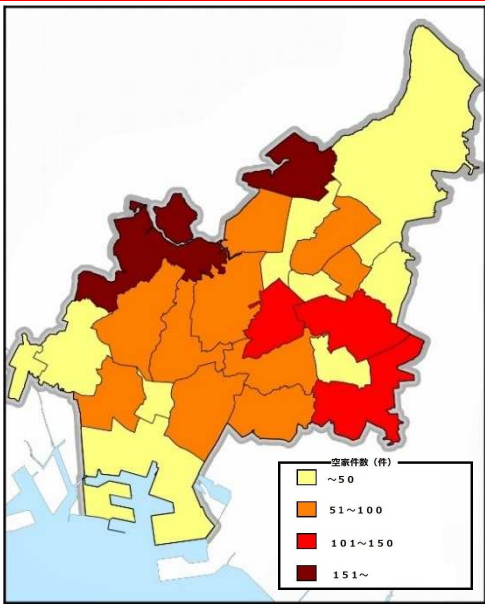
資料：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

図表2-7 全国、千葉県及び船橋市の総住宅数に占める空き家数 令和5（2023）年（戸）

地域	総住宅数	空き家	空き家率
全国	65,046,700	9,001,600	13.8%
千葉県	3,191,100	394,100	12.3%
船橋市	328,510	33,700	10.3%

資料：令和5年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

図表2-8 地区コミュニティ別空家等分布図（令和7（2025）年10月1日現在） 縮小版



※図表2-8の拡大版と詳細は25ページに記載。

3及び4 （略）

5 市内の空家等の分布について

本計画の策定にあたり、令和2（2020）年度に実施した実態調査の結果を元に、地区コミュニティ別の空家等の数を集計し

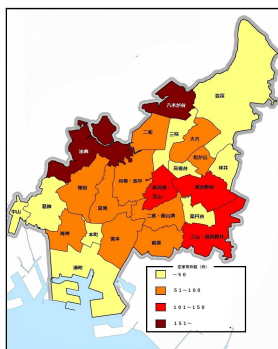
資料：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

3及び4 （略）

ました。その後、新たな空家等や、利活用や除却等により解消された空家等を把握し、データベースを更新してきました。

なお、空家等の状況把握に努めておりますが、既に解消されている空家等のうち、把握しきれないものがデータベースに含まれている可能性もあることから、空家等の数を正確に示すものではありませんが、以下にデータベースに基づく令和7（2025）年10月1日現在の地区コミュニティ別空家等分布図を示します。

図表5－1 地区コミュニティ別空家等分布図（令和7（2025）年10月1日現在）



6 （略）

7 計画の見直しの背景

本計画は、空家法の改正や取組の振り返りなど、様々な背景から取組の修正や強化を図るため、見直しを行いました。

（1） 本計画の取組の振り返り

本計画は、基本方針ごとの具体的な取組を実施してきましたが、空家等対策の状況に合わせ、取組の見直しが必要です。

また、これまでの取組状況は、毎年度、船橋市空家等対策協議会へ報告し意見聴取を行ってきたところですが、「十分な効果、一定の効果」などといった評価基準がわかりにくい、取組によっては評価を行うことが難しいなどの課題が浮かび上がりました。

これらの課題を踏まえ、より効果的な検証及び評価を行うため、評価方法等の見直しが

5 （略）

必要です。

(2) 空家等対策の推進に関する特別措置 法の一部改正

令和5(2023)年12月に施行された改正空家法は、使用目的のない空家が過去20年で約1.9倍に増加し、今後さらに増加する見込みであること、また、現行法は周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等への対応が中心となっていることから、特定空家等になってからの対応は限界があることを改正の背景としています。

このような背景から、改正空家法は、新たな制度の創設や、空家等対策の方向性が示されました。

新たな空家等対策の方向性

改正空家法では、「空家等の悪化の防止」、「空家等の活用拡大」、「特定空家等の除却等」の3本柱で対策を強化する方向が示されました。この方向性を踏まえ、本計画に反映します。

新たな制度1. 空家等活用促進区域

空家等活用促進区域とは、市が空家の活用指針を明示して区域を設定し、建築基準法や都市計画法などの許認可等を合理化・円滑化する制度です。

国土交通省のガイドラインによると、対象となる中心市街地など、他の法律に基づき認定できる区域のうち、空家等の活用により、地域の商店街の商業活動や、地域住民の集団及び組織による福祉活動や地域コミュニティの維持活動などの促進が求められている区域を設定することで、中心市街地の活性化、移住・定住や観光振興などの目的をもって活用することが重要であると示されています。

新たな制度2. 空家等管理活用支援法人

空家等管理活用支援法人とは、NPO法人や社団法人等を市が指定し、空家等に関する業務を依頼する制度です。

依頼する業務例として、所有者や活用希望

者への相談、情報提供、所有者からの委託に基づく空家等の活用や管理などです。指定された法人は、市に対し、所有者等に関する情報提供の請求、空家等対策計画の作成や変更の提案、財産管理制度の利用提案などができるようになります。

新たな制度 3. 管理不全空家等

管理不全空家等とは、適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある空家等の所有者等に対し、未然に防止するために必要な措置を取るよう、指導や勧告を行うことができるよう認定する制度です。

管理不全空家等は、特定空家等と同様に勧告を実施することにより、固定資産税及び都市計画税における住宅用地の特例措置から除外されます。

(3) 令和 5 年住宅・土地統計調査の結果

令和 5（2023）年の調査結果においても、平成 30（2018）年の調査結果と同様に、全国の空き家数及び空き家率は増加しています。なお、千葉県及び本市においては、空き家率は微減していますが、空き家数は増加していることから、空家等対策の基本方針等の考え方を継続し、取組を進めていく必要があります。

(4) 他市の空家等対策計画との比較

人口規模や都市の地域性などが近い近隣他市は、空家等対策における課題や取組について共通する部分が多いと考えられることから、空家等対策計画を比較すると、市内の空家等の分布を示し、空家等の現状分析や取組への活用等を行っています。本市も空家等のデータベースを分析し、活用していく必要があります。

(5) 令和 6 年度包括外部監査の結果・市議会での要望

地方自治法に基づき、外部の専門的な知識を有する者の監査を受ける包括外部監査について、空家等対策に係る事務が令和 6（2

024) 年度の監査対象となり、公認会計士による監査が行われました。

この監査の結果、特定空家等の認定や措置等の事務において、遅延や対応不足が見られ、人員不足等がその原因のひとつであるとの指摘や意見が報告されました。

また、市議会からも、計画の見直しと併せてさらなる組織体制の強化を図っていくことが求められています

第3章 空家等対策に係る基本的な方針等

1 (略)

2 基本的な方針

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つの視点から基本的な方針を定めます。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針等

1 (略)

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

令和8（2026）年4月の見直しにおいて、本市の3つの基本方針の方向性は、改正空家法において示された空家等対策の3本柱と一致していると考え、基本方針の考え方は継続しつつ、「空家化の予防・空家の活用拡大」、「空家の管理の確保」、「特定空家の除却等」に改め、具体的な取組を進めていきます。

基本方針1. 空家化の予防・空家の活用拡大

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。

新たな空家等の発生を予防・抑制することに加え、改正空家法で創設された制度の活用を検討すること、空家等が市場へ流通するよう促すことなど、空家の活用拡大を図るための取組を進めます。

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. 空家の管理の確保

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、適切な管理が行われていない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、このような状態が継続すると、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等に至ってしまうおそれがあります。

本市が把握した適切な管理が行われていない空家等について、所有者等自らの責任において管理を行うよう求めること、適切な管理に向けた意識啓発や情報提供を行うこと、管理上の悩みを相談できるような体制を整備することや、特定空家化を未然に防止することなど、空家の管理の確保を図るための取組を進めます。

基本方針 3. 特定空家の除却等

空家等が適切な管理が行われない状態が継続と、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる等のおそれのある特定空家等となり、周囲に大きな悪影響を及ぼすおそれがあります。

特定空家等に至ってしまった空家等について、適切な対応が行われるよう、所有者等に指導等を行うことや、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、適切な措置を講じることなど、特定空家の除却等を図るための取組を進めます。

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。

3 具体的な取組

4 基本方針ごとの具体的な取組

※以下の具体的な取組の表について、番号が大きく変わるため、番号の修正箇所の表記は省略いたします。

基本方針	具体的な取組	基本方針	<u>基本方針ごとの</u> 具体的な取組
1. 空家化の予防・ <u>空家の活用拡大</u>	1. 空家化予防 <u>や利活用に関する</u> 市内連携体制の整備・強化 ※ 2. 所有者等からの相談受付、空家等の利活用に関する支援 3. 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 4. 外部団体との連携体制の整備・強化 5. 空家等にさせないための啓発活動の実施・強化 6. 所有者不明空家等への財産管理制度の活用 <u>7. 空家等活用促進区域の検討</u> <u>8. 空家等管理活用支援法人の検討</u> 9. 空家等の流通や利活用を支援する施策の検討 10. 「マイホーム借上げ制度」等の周知 11. セーフティネット住宅の登録の促進 12. 住宅バリアフリー・ <u>断熱改修</u> 支援事業 ※ 13. 住宅確保要配慮者への居住支援 ※ 14. 長期優良住宅の普及の促進 15. 木造住宅の耐震診断費	1. 空家化の予防	1. 空家化予防 <u>に対する</u> 市内連携体制の整備・強化 2. <u>業界団体など</u> 外部団体との <u>空家化予防に対する</u> 連携体制の整備・強化 3. 空家等にさせないための啓発活動の実施・強化 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 <u>化等</u> 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 <u>資金</u> 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

	用の助成 16. 木造住宅の耐震改修費用の助成 <u>17. 木造住宅除却助成事業</u> 18. 危険コンクリートブロック塀等の撤去費用の助成 <u>※</u> 19. 高齢者住宅に対する改造資金の助成、整備資金の貸付 <u>※</u> 20. 重度障害者等住宅改造費の助成、心身障害者等住宅整備資金の貸付 <u>※</u> 21. 市民参加のまちづくり支援事業 <u>※</u>
2. 空家の管理の確保	1. 空家等のデータベースによる管理・活用 2. <u>管理が不適切な</u>空家等に対する庁内連携体制の整備・強化 <u>※</u> 3. 所有者等からの相談受付、適切な管理の促進及び支援 4. 近隣住民等からの情報収集・相談受付 5. 所有者等による適切な管理への助言、情報提供 6. 困難事例を解消させる取組 <u>7. 管理不全空家等に対する措置の実施</u> 8. 外部団体との連携体制の整備・強化 【再掲】 9. 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 10. 空家等管理事業者の紹介 <u>11. 空家等管理活用支援法</u>

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 2. 所有者等からの相談受付、適切な管理の促進及び支援 3. 近隣住民等からの情報収集・相談受付 4. 所有者等による適切な管理への助言、情報提供 5. 所有者不明空家等への財産管理制度の活用 6. 困難事例を解消させる取組 7. 特定空家等に対する措置の実施 8. <u>管理不全の</u>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<u>管理不全の空家等を防止するための</u>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>人の検討</u> 【再掲】 1 2. 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. <u>特定空家の除却等</u>	1. <u>特定空家等に対する庁内連携体制の整備・強化</u> ※ 2. 特定空家等に対する措置の実施 3. 所有者不明空家等への財産管理制度の活用 【再掲】

※進捗管理及び評価の対象外

基本方針 1. 空家化の予防・空家の活用拡大

1-1 空家化予防や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）

住居が空家となったとき、活用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、本市が作成した「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

	1 1. 空家等管理事業者の紹介 1 2. 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. <u>空家等の利活用の促進</u>	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<u>利活用における</u>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. <u>空き家バンクなど</u>、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

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てまいりました。引き続き、関係部署との情報の共有や調整を図るとともに、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、庁内連携体制の整備・強化に努めます。また、空家等対策の強化に必要な人員や予算の確保を行い、実効性のある組織体制を構築していきます。

1－7 空家等活用促進区域の検討（市民安全推進課）

市が空家の活用指針を明示して区域を設定し、建築基準法や都市計画法などの許認可等を合理化・円滑化する空家等活用促進区域について、本市における有効性や設定された地域への影響など、様々な観点から研究し、関係各課と慎重に検討を進めます。

1－8 空家等管理活用支援法人の検討（市民安全推進課）

NPO法人や社団法人等を市が指定し、空家等の活用や管理といった業務を依頼する空家等管理活用支援法人について、現在協力いただいている各団体の意向を踏まえ、制度の活用を検討します。

1－17 木造住宅除却助成事業（建築指導課）

住宅倒壊による被害を未然に防ぐため、一定の要件を満たす木造住宅の除却を行う場合に、その費用の一部を助成します。

【定量的指標】

助成件数

基本方針2. 空家の管理の確保

2－1 空家等のデータベースによる管理・活用（市民安全推進課）

本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、データベースを使用し、

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。

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

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うとともに、蓄積した空家等のデータを活用し、市内の空家分布等を様々なデータと重ね合わせて分析することで、空家等対策のより効果的な実施を図ります。

2-2 管理が不適切な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・強化するとともに、建物のない空き地の相談などの課題についても、関係部署と連携し、どのような対応が可能か検討していきます。

また、空家等対策の強化に必要な人員や予算の確保を行い、実効性のある組織体制を構築していきます。

2-7 管理不全空家等に対する措置の実施（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、適切な管理が行われず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、「船橋市管理不全空家等及び特定空家等認定基準」により建築物そのものの不良度等を判定します。

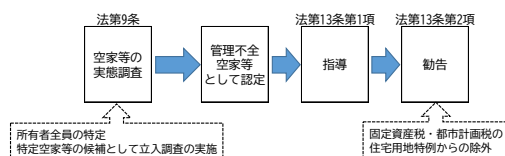
判定の結果、特定空家等には至らないと判断した場合については、特定空家等となることを未然に防止するため、管理不全空家等と認定し、指導及び勧告の法的措置を段階的に進めていきます。

※管理不全空家等に対する措置の基本的な流れ

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。

2-8 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。



【定量的指標】

管理不全空家等認定件数
空家法第13条に基づく行政指導の実施件数

2-10 空家等管理事業者の紹介（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、空家等管理活用支援法人について検討を行い、所有者等による空家等の適切な管理を促進します。

2-11 空家等管理活用支援法人の検討【再掲】（市民安全推進課）

NPO法人や社団法人等を市が指定し、空家等の活用や管理といった業務を依頼する空家等管理活用支援法人について、現在協力いただいている各団体の意向を踏まえ、制度の活用を検討します。

基本方針3. 特定空家の除却等

3-1 特定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）

特定空家等の認定や指導等については、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、対応を進めてまいります。また、空家等対策の強化に必要な人員や予算の確保を行い、実効性のある組織体制を構築していきます。

4 空家等に関する対策の実施体制

(1)及び(2) (略)

(3) 空家等対策における措置の基本的な

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。

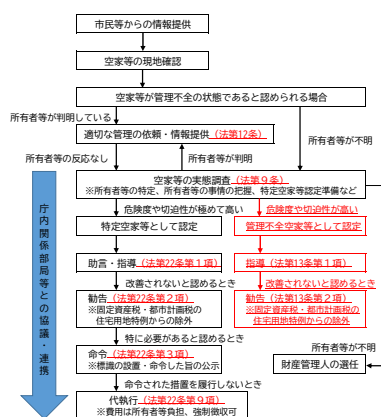
基本方針3. 空家等の利活用の促進

5 空家等に関する対策の実施体制

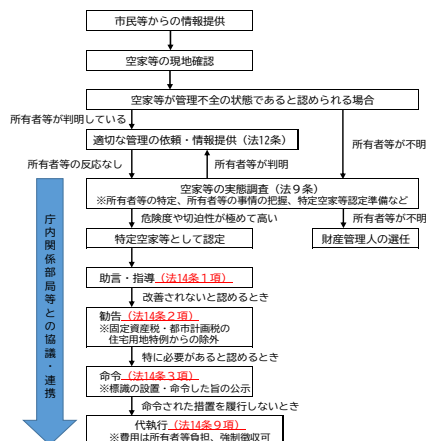
(1)及び(2) (略)

(3) 空家等対策における措置の基本的な

流れ



流れ



(4) 具体的な取組状況の評価方法等

取組状況の効果的な検証及び評価を行うため、令和8（2026）年4月の本計画中間見直し以降、以下のとおり進捗管理等を行います。

進捗管理や評価の対象

空家等対策のための取組や、空家等対策に繋がる取組について、進捗管理や評価の対象とし、空家等対策には副次的効果として寄与する取組や、毎年度評価することが難しい取組については進捗管理や評価の対象外とします。

進捗管理や評価の方法

対象とする取組について、進捗管理のみ毎年度行うこととし、本計画期間の終期に、次期計画の策定に向けた方向性を示すための評価を行います。