

# 第 1 次市川市空家等対策実施計画

【平成30年度～平成33年度】

(案)

平成 年 月



市川市



# 目次

<b>1 計画の目的と位置づけ</b>	
1-1 実施計画の目的	1
1-2 実施計画の位置付け	2
1-3 計画期間	2
<b>2 事業の体系</b>	
2-1 事業の体系	3
<b>3 「第1次実施計画」における実施施策</b>	
<b>1 空家化の予防</b>	<b>4</b>
(1) 予防に関する啓発・情報提供	5
① 自治会回覧による啓発	5
② マイホーム借上げ制度の周知	5
③ 関連団体との連携による啓発（高齢者向け）	6
④ 関連団体との連携による啓発（転居向け）	6
(2) 良質な住宅・住環境の整備	7
① 耐震診断・耐震改修助成事業	7
② あんしん住宅推進事業	7
③ 住宅改修助成事業	8
④ 地域包括ケアシステムの推進	8
(3) 相談体制の整備	9
① 市民相談の実施	9
② 住宅リフォーム相談窓口の開設	9
③ 耐震相談会の実施	10
④ 関連団体との連携による相談体制の拡充	10
⑤ 相談窓口等に係る情報提供	11
<b>2 空家等の適切な管理・活用促進</b>	<b>12</b>
(1) 管理に関する啓発・情報提供	13
① 自治会回覧による啓発	13

② 納税通知書を活用した啓発	13
③ 死亡届出時における啓発	14
④ 関連団体との連携による啓発（相続・転居向け）	14
⑤ 維持管理（見守り）体制の構築	15
(2) 所有者による管理が困難な場合の対策	16
① 相続財産管理人制度の活用	16
② 不在者財産管理人制度の活用	16
③ 成年後見人制度の活用	17
(3) 活用（流通）促進	18
① マイホーム借上げ制度の周知	18
② あんしん住宅推進事業	18
③ 建物状況調査（インスペクション）の啓発・支援	18
④ 空家活用リフォーム推進事業（仮）	19
⑤ 住宅確保要配慮者専用住宅化リフォーム助成制度（仮）	19
(4) 解体促進	20
① 譲渡所得の特別控除制度の周知・実施	20
② 住宅等不燃化・耐震化推進事業（仮）	21
③ 空家解体後の固定資産税の減免措置	21
④ 隣接空家等取得・解体補助事業（仮）	22
(5) 相談体制の整備	23
① 市民相談の実施	23
② 住宅リフォーム相談窓口の開設	23
③ 耐震相談会の実施	23
④ 関連団体との連携による相談体制の拡充	24
⑤ 相談窓口等に係る情報提供	24
<b>3 管理不全な状態の解消</b>	<b>25</b>
(1) 所有者等による是正措置の促進	26
① 空家法に基づく指導等の実施	26
② 安全代行措置の活用	26
(2) 所有者等による対応が困難な場合の対策	27
① 略式代執行の実施	27
② 相続財産管理人制度の活用	27

③ 不在者財産管理人制度の活用	27
(3) 解体促進	28
① 譲渡所得の特別控除制度の周知等	28
② 特定空家除却・跡地活用事業	28
③ 住宅等不燃化・耐震化推進事業(仮)	29
④ 空家解体後の固定資産税の減免措置	29
⑤ 隣接空家等取得・解体補助事業(仮)	30
(4) 関係団体との連携強化	30
① 関係団体との連携強化	30

## 1 計画の目的と位置付け

### 1-1 実施計画の目的

本市では、平成25年1月に、「市川市空き家等の適正な管理に関する条例（以下「条例」という。）」を施行し、管理不全な空家に起因する問題の解決に取り組んできました。

その後、適切に管理が行われない空家等が全国的に大きな社会問題となる中、地域住民の生活環境の保全や空家等の活用を促進するため、平成27年5月に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が全面施行されることとなりました。

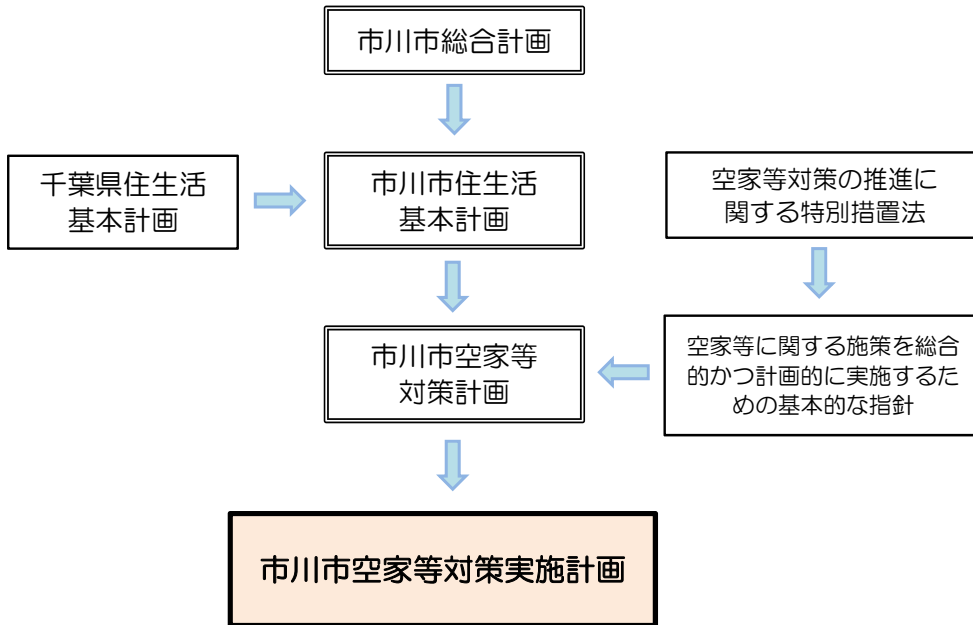
本市では、法及び条例に基づく対策を実施することで、管理不全な空家の除却等が進んでいます。

しかしながら、将来的には、人口減少・高齢化が進むと見込まれていることから、今後、より深刻・複雑になる可能性が高い空家問題に対して、総合的かつ計画的に取り組んでいくため、平成29年12月に、法に基づき「市川市空き家等対策計画（以下「対策計画」という。）」を策定しました。

この「対策計画」に定めた施策を効率的かつ段階的に実施するため、今後取り組む内容を具体的に示した「第1次市川市空き家等対策実施計画（以下「第1次実施計画」という。）」を策定し、各事業を推進していきます。

## 1-2 実施計画の位置付け

本計画は、「対策計画」に定めた内容を効率的かつ段階的に実施するための具体的な施策を示すもので、法第7条に基づく市川市空家等対策協議会での協議を踏まえ、策定しました。



## 1-3 計画の期間

「第1次実施計画」の計画期間は、国の空家政策の動向や社会情勢の変化等による事業の見直しが想定されることを踏まえ、平成30年度から平成33年度までの4年間とします。

年度	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38
市川市空家等対策実施計画		H30~H33				H34~H38(予定)				
市川市空家等対策計画	H29~H38									
住生活基本計画【全国計画】	H28~H37									
千葉県住生活基本計画	H28~H37									
市川市住生活基本計画	H27~H32				H33~H37頃(予定)					

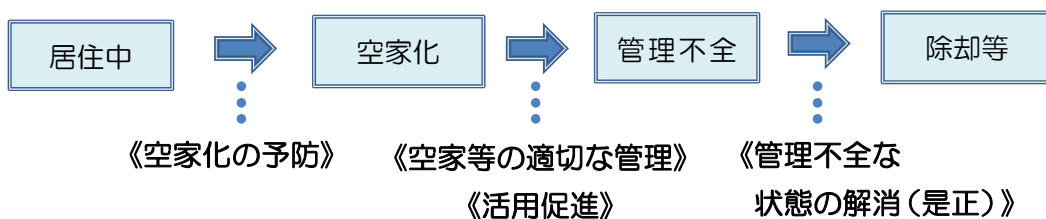
## 2 事業の体系

### 2-1 事業の体系

「対策計画」第3章、空家等対策の基本的な方針に示すとおり、本市では、空家等対策において、①予防、②適切な管理・活用促進、③是正による総合的な取り組みを実施します。

1 空家化の予防	(1) 予防に関する啓発・情報提供 (2) 良質な住宅・住環境の整備 (3) 相談体制の整備
2 空家等の適切な管理・活用促進	(1) 管理に関する啓発・情報提供 (2) 所有者による管理が困難な場合の対策 (3) 活用（流通）促進 (4) 解体促進 (5) 相談体制の整備
3 管理不全な状態の解消	(1) 所有者等による是正措置の促進 (2) 所有者等による対応が困難な場合の対策 (3) 解体促進 (4) 関係団体との連携強化

《※参考：2-1 対策のイメージ（「対策計画」より）》





### 3 「第1次実施計画」における実施施策

#### 1. 空家化の予防

以下のとおり、空家の発生を抑制するための《空家化の予防》に係る施策を実施していきます。

取組	分類	実施施策
1 空家化の 予防	(1) 予防に関する 啓発・情報提供	① 自治会回覧による啓発
		② マイホーム借上げ制度の周知
		③ 関連団体との連携による啓発（高齢者世帯向け）
		④ 関連団体との連携による啓発（転居向け）
	(2) 良質な住宅・ 住環境の整備	① 耐震診断・耐震改修助成事業
		② あんしん住宅推進事業
		③ 住宅改修助成事業
		④ 地域包括ケアシステムの推進
	(3) 相談体制の整備	① 市民相談の実施
		② 住宅リフォーム相談窓口の開設
		③ 耐震相談会の実施
		④ 関連団体との連携による相談体制の拡充
		⑤ 相談窓口等に係る情報提供

(1) 予防に関する啓発・情報提供

取組	1 空家化の予防			
分類	(1) 予防に関する啓発・情報提供			
施策	① 自治会回覧による啓発			
施策の内容	自治会の回覧により、空家になる前段階及び空家になった場合に必要 な対策等の啓発や、相続や管理に係る相談先等の情報提供を行 う。			
所管課	建築指導課			
年度ごとの 実施内容	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
	・チラシ等の自治会回覧による周知			
	2 回/年	2 回/年	2 回/年	2 回/年

取組	1 空家化の予防			
分類	(1) 予防に関する啓発・情報提供			
施策	② マイホーム借上げ制度の周知			
施策の内容	一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）が実施する「マ イホーム借上げ制度」を周知することで、高齢者等の所有する住宅 の有効活用を促し、空家になることを予防する。			
所管課	建築指導課			
年度ごとの 実施内容	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
	・市公式ウェブサイト等による周知 ・空家等所有者への助言等による周知			

取組	1 空家化の予防			
分類	(1) 予防に関する啓発・情報提供			
施策	③ 関連団体との連携による啓発（高齢者世帯向け）			
施策の内容	高齢者世帯の住まいが空家になる可能性が高いことを考慮し、社会福祉協議会や弁護士会、司法書士会、NPO 団体等と連携した高齢者向けの啓発活動等の実施を検討する。			
所管課	建築指導課			
年度ごとの 実施内容	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関連団体との協議</li> <li>・ 施策の検討</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施策の実施</li> </ul>	

取組	1 空家化の予防			
分類	(1) 予防に関する啓発・情報提供			
施策	④ 関連団体との連携による啓発（転居向け）			
施策の内容	所有者が転居や移住をすることにより、住まいが空家になる可能性が高いことを考慮し、関連団体等と連携した転居等後の空家の管理や活用、処分に関する啓発活動等の実施を検討する。			
所管課	建築指導課			
年度ごとの 実施内容	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関連団体との協議</li> <li>・ 施策の検討</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施策の実施</li> </ul>	

(2) 良質な住宅・住環境の整備

取組	1 空家化の予防			
分類	(2) 良質な住宅・住環境の整備			
施策	① 耐震診断・耐震改修助成事業			
施策の内容	耐震基準を満たさない既存住宅（木造戸建・マンション）の耐震診断、耐震改修工事に要する費用の一部を助成する。			
所管課	建築指導課			
年度ごとの 実施内容	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
	・ 助成事業の実施			
	31 件／年	31 件／年	31 件／年	31 件／年

取組	1 空家化の予防			
分類	(2) 良質な住宅・住環境の整備			
施策	② あんしん住宅推進事業			
施策の内容	既存住宅（戸建・マンション）において、バリアフリー、防災性向上、省エネ及び子育て配慮のいずれかの分野で行う改修工事に要する費用の一部を助成する。			
所管課	街づくり推進課			
年度ごとの 実施内容	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
	・ 助成事業の実施			
	174 件／年	174 件／年	174 件／年	174 件／年

取組	1 空家化の予防			
分類	(2) 良質な住宅・住環境の整備			
施策	③ 住宅改修助成事業			
施策の内容	介護保険の要介護・要支援認定を受けている方が、手摺の取付けや段差解消などの住宅改修工事をした際に要した費用の一部を助成する。			
所管課	介護福祉課			
年度ごとの 実施内容	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
	・助成事業の実施			

取組	1 空家化の予防			
分類	(2) 良質な住宅・住環境の整備			
施策	④ 地域包括ケアシステムの推進			
施策の内容	高齢者等が住み慣れた住宅で住み続けられることが、住まいの空家化の抑制に寄与すると考えられることから、医療・介護・住まいが一体的に提供される「地域包括ケアシステム」を推進する。			
所管課	福祉政策課 他			
年度ごとの 実施内容	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の課題及びニーズの把握・分析</li> <li>・「介護予防・生活支援」に関する施策の検討・実施</li> <li>・「医療・介護」に関する施策の検討・実施</li> <li>・「住まい」に関する施策の検討・実施</li> </ul>			

### (3) 相談体制の整備

取組	1 空家化の予防			
分類	(3) 相談体制の整備			
施策	① 市民相談の実施			
施策の内容	市民や市内にある空家等の所有者を対象に、空家に関する問題を解決する際の参考となるように、弁護士や司法書士等の専門家が相談内容に応じた法律等の一般的な説明やアドバイスを行う。			
所管課	総合市民相談課			
年度ごとの 実施内容	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
	・市民相談の実施（適宜）			

取組	1 空家化の予防			
分類	(3) 相談体制の整備			
施策	② 住宅リフォーム相談窓口の開設			
施策の内容	市民や市内にある空家等の所有者を対象に、住まいのリフォームに関する相談窓口を開設する。なお、住宅リフォームの専門的な知識と経験のある増改築相談員やマンションリフォームマネージャーがアドバイスを行う。			
所管課	街づくり推進課			
年度ごとの 実施内容	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
	・相談窓口の開設			
	23 回／年	23 回／年	23 回／年	23 回／年

取組	1 空家化の予防			
分類	(3) 相談体制の整備			
施策	③ 耐震相談会の実施			
施策の内容	市民や市内にある空家等の所有者を対象に、住まい（木造戸建）の耐震診断や耐震改修に関する相談会を実施する。なお、専門の建築士がアドバイス等を行う。			
所管課	建築指導課			
年度ごとの 実施内容	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
	・ 相談窓口の実施			
	24 回／年	24 回／年	24 回／年	24 回／年

取組	1 空家化の予防			
分類	(3) 相談体制の整備			
施策	④ 関連団体との連携による相談体制の拡充			
施策の内容	関連団体と連携し、市民や空家等の所有者からの相談をよりスムーズに受け付けできるように、相談体制の整備・拡充を進める。			
所管課	建築指導課			
年度ごとの 実施内容	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
	・ 関連団体との協議等 ・ 相談体制の整備・拡充の検討・実施			

取組	1 空家化の予防			
分類	(3) 相談体制の整備			
施策	⑤ 相談窓口等に係る情報提供			
施策の内容	広報紙やチラシ、市公式ウェブサイト等により、相談窓口や相談会等に係る情報提供を行う。			
所管課	建築指導課 他			
年度ごとの 実施内容	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
	・市公式ウェブサイト等による周知			



## 2. 空家等の適切な管理・活用促進

以下のとおり、空家等が管理不全な状態になることを防ぐための《適切な管理・活用促進》に係る施策を実施していきます。

取組	分類	実施施策
2 空家等の適切な管理・活用促進	(1) 管理に関する啓発・情報提供	① 自治会回覧による啓発（再掲：1－（1）－①）
		② 納税通知書を活用した啓発
		③ 死亡届出時における啓発
		④ 関連団体との連携による啓発（相続・転居向け）
		⑤ 維持管理（見守り）体制の構築
	(2) 所有者による管理が困難な場合の対策	① 相続財産管理人制度の活用
		② 不在者財産管理人制度の活用
		③ 成年後見人制度の活用
	(3) 活用（流通）促進	① マイホーム借上げ制度の周知（再掲：1－（1）－②）
		② あんしん住宅推進事業（再掲：1－（2）－②）
		③ 建物状況調査（インスペクション）の啓発・支援
		④ 空家活用リフォーム推進事業（仮）
		⑤ 住宅確保要配慮者専用住宅化リフォーム助成制度（仮）
	(4) 解体促進	① 譲渡所得の特別控除制度の周知等
		② 住宅等不燃化・耐震化推進事業（仮）
		③ 空家解体後の固定資産税の減免措置
		④ 隣接空家等取得・解体助成事業（仮）
	(5) 相談体制の整備	① 市民相談の実施（再掲：1－（3）－①）
		② 住宅リフォーム相談窓口の開設（再掲：1－（3）－②）
		③ 耐震相談会の実施（再掲：1－（3）－③）
④ 関連団体との連携による相談体制の拡充（再掲：1－（3）－④）		
⑤ 相談窓口等に係る情報提供（再掲：1－（3）－⑤）		

(1) 管理に関する啓発・情報提供

取組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分類	(1) 管理に関する啓発・情報提供
施策	① 自治会回覧による啓発(再掲: 1-(1)-①参照)
施策の内容	自治会の回覧により、空家になる前段階及び空家になった場合に必要 な対策等の啓発や、相続や管理に係る相談先等の情報提供を行う。

取組	2 空家等の適切な管理・活用促進			
分類	(1) 管理に関する啓発・情報提供			
施策	② 納税通知書を活用した啓発			
施策の内容	固定資産税の納税通知書を活用し、市内の空家等の所有者等に対し て、空家の発生抑制のための税制措置の周知や、相続登記及び空家 の適切な管理等についての啓発を行う。			
所管課	固定資産税課・建築指導課			
年度ごとの 実施内容	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度
	・納税通知書による周知			
	1回/年	1回/年	1回/年	1回/年

取組	2 空家等の適切な管理・活用促進			
分類	(1) 管理に関する啓発・情報提供			
施策	③ 死亡届出時における啓発			
施策の内容	居住者が亡くなることで、住まいが空家になることを考慮し、窓口での死亡届受理時において、空家等の相続登記や空家の適切な管理等についての啓発を行う。			
所管課	市民課・建築指導課			
年度ごとの 実施内容	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
	・施策の検討・ 実施	・施策の実施		

取組	2 空家等の適切な管理・活用促進			
分類	(1) 管理に関する啓発・情報提供			
施策	④ 関連団体との連携による啓発（相続・転居向け）			
施策の内容	相続により空家等を取得した方や、転居により住まいが空家となった方を対象に、関連団体等と連携した空家の管理や活用、処分に関する啓発活動等の実施を検討する。			
所管課	建築指導課			
年度ごとの 実施内容	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
	・関連団体との協議 ・施策の検討		・施策の実施	

取組	2 空家等の適切な管理・活用促進			
分類	(1) 管理に関する啓発・情報提供			
施策	⑤ 維持管理（見守り）体制の構築			
施策の内容	所有者に管理する意思があるものの、遠方居住であること、管理の依頼先がわからないことなどから、自ら定期的に現地を確認することや是正対応ができない場合があることを考慮し、関係団体等と連携を図り、空家の適切な見守り等が実施されるための体制づくりについて検討する。			
所管課	建築指導課			
年度ごとの 実施内容	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関連団体との協議</li> <li>・ 施策の検討</li> </ul>			

(2) 所有者による管理が困難な場合の対策

取組	2 空家等の適切な管理・活用促進			
分類	(2) 所有者による管理が困難な場合の対策			
施策	① 相続財産管理人制度の活用			
施策の内容	所有者が死亡しており、相続人がいない（相続人全員が相続放棄をした場合を含む）場合において、空家等の適切な管理等を行うため、市が相続財産管理人選任の申立てを行うことを検討する。			
所管課	建築指導課			
年度ごとの 実施内容	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
	・ 相続財産管理人選任の申立て（適宜）			

取組	2 空家等の適切な管理・活用促進			
分類	(2) 所有者による管理が困難な場合の対策			
施策	② 不在者財産管理人制度の活用			
施策の内容	所有者が行方不明の場合において、空家等の適切な管理等を行うため、市が不在者財産管理人選任の申立てを行うことを検討する。			
所管課	建築指導課			
年度ごとの 実施内容	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
	・ 不在者財産管理人選任の申立て（適宜）			

取組	2 空家等の適切な管理・活用促進			
分類	(2) 所有者による管理が困難な場合の対策			
施策	③ 成年後見人制度の活用			
施策の内容	所有者が疾病等の理由により判断能力がなく、自ら空家等の管理を行うことが困難な場合において、空家の適切な管理等を行うため、当該所有者の親族等に対して成年後見人選任の申立てを促したり、市が申立てを行うことを検討する。			
所管課	介護福祉課・建築指導課			
年度ごとの 実施内容	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
	・成年後見人選任の申立て（適宜）			

### (3) 活用（流通）促進

取組	2 空家等の適切な管理・活用促進		
分類	(3) 活用（流通）促進		
施策	①マイホーム借上げ制度の周知（再掲：1－（1）－② 参照）		
施策の内容	一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）が実施する「マイホーム借上げ制度」を周知することで、高齢者等の所有する住宅の有効活用を促し、空家になることを予防する。		

取組	2 空家等の適切な管理・活用促進		
分類	(3) 活用（流通）促進		
施策	② あんしん住宅推進事業（再掲：1－（2）－② 参照）		
施策の内容	既存住宅（戸建・マンション）において、バリアフリー、防災性向上、省エネ及び子育て配慮のいずれかの分野で行う改修工事に要する費用の一部を助成する。		

取組	2 空家等の適切な管理・活用促進			
分類	(3) 活用（流通）促進			
施策	③ 建物状況調査（インスペクション）の啓発・支援			
施策の内容	空家の市場での流通（売買・賃貸）を促進するため、建物状況調査（インスペクション）の啓発や支援制度の実施を検討する。			
所管課	建築指導課			
年度ごとの 実施内容	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
	・ 施策の検討		・ 施策の実施	

取組	2 空家等の適切な管理・活用促進			
分類	(3) 活用(流通)促進			
施策	④ 空家活用リフォーム推進事業(仮)			
施策の内容	耐震性を有するなど、利用可能な空家の活用を促進するため、空家の所有者等が空家を地域活性化に資する目的で利用するために改修工事を行う場合において、当該改修工事に要する費用の一部を助成する制度の実施を検討する。			
所管課	建築指導課			
年度ごとの実施内容	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度
	・施策の検討		・施策の実施	

取組	2 空家等の適切な管理・活用促進			
分類	(3) 活用(流通)促進			
施策	⑤ 住宅確保要配慮者専用住宅化リフォーム助成制度(仮)			
施策の内容	高齢者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者向けの住宅を早期に確保し、その供給促進を図るため、空家を活用して住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合に、空家の改修工事に要する費用の一部を助成する制度の実施を検討する。			
所管課	市営住宅課			
年度ごとの実施内容	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度
	・施策の検討			



#### (4) 解体促進

取組	2 空家等の適切な管理・活用促進			
分類	(4) 解体促進			
施策	① 譲渡所得の特別控除制度の周知等			
施策の内容	相続人が使う見込みのない空家の除却等を促進するため、国が実施している、耐震改修を実施した空家、または耐震性のない空家を除却した跡地を譲渡した場合における譲渡所得の特別控除制度の周知等を行う。			
所管課	建築指導課			
年度ごとの実施内容	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市公式ウェブサイトによる周知</li> <li>・納税通知書による周知</li> <li>・空家等所有者への助言等による周知</li> </ul>			

取組	2 空家等の適切な管理・活用促進			
分類	(4) 解体促進			
施策	② 住宅等不燃化・耐震化推進事業(仮)			
施策の内容	木造住宅等が密集する地区や古くから市街地を形成している地区における建物の更新と併せた不燃化及び耐震化を促進し、市街地の防災性の向上及び居住環境の改善を図るため、耐震性のない管理不全な空家の除却工事に要する費用の一部を助成する制度の実施を検討する。			
所管課	建築指導課			
年度ごとの 実施内容	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度
	・ 施策の検討		・ 施策の実施	

取組	2 空家等の適切な管理・活用促進			
分類	(4) 解体促進			
施策	③ 空家解体後の固定資産税の減免措置			
施策の内容	再建築が困難な敷地(無接道敷地等)に存し、かつ、耐震性がなく防災上危険な空家は、活用等することが困難であることを考慮し、当該空家の除却を促進するため、当該空家の除却後の土地に対する固定資産税の減免措置等について研究・検討する。			
所管課	固定資産税課・建築指導課			
年度ごとの 実施内容	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度
	・ 施策の研究・検討			

取組	2 空家等の適切な管理・活用促進			
分類	(4) 解体促進			
施策	④ 隣接空家等取得・解体助成事業(仮)			
施策の内容	再建築が困難な敷地(無接道敷地等)の活用、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家の除却促進及びゆとりある住宅地の形成を目的として、再建築が困難であり、かつ耐震性のない管理不全な空家等(敷地及び建物)を当該空家等の隣地所有者が購入し、空家を除却する場合において、空家の除却工事に要する費用の一部を助成する制度の実施を検討する。			
所管課	建築指導課			
年度ごとの 実施内容	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度
	・ 施策の検討		・ 施策の実施	

## (5) 相談体制の整備

取組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分類	(5) 相談体制の整備
施策	① 市民相談の実施（再掲：1－(3)－① 参照）
施策の内容	市民や市内にある空家等の所有者を対象に、空家に関する問題を解決する際の参考となるように、弁護士や司法書士等の専門家が相談内容に応じた法律等の一般的な説明やアドバイスを行う。

取組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分類	(5) 相談体制の整備
施策	② 住宅リフォーム相談窓口の開設（再掲：1－(3)－② 参照）
施策の内容	市民や市内にある空家等の所有者を対象に、住まいのリフォームに関する相談窓口を開設する。なお、住宅リフォームの専門的な知識と経験のある増改築相談員やマンションリフォームマネージャーがアドバイスを行う。

取組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分類	(5) 相談体制の整備
施策	③ 耐震相談会の実施（再掲：1－(3)－③ 参照）
施策の内容	市民や市内にある空家等の所有者を対象に、住まい（木造戸建）の耐震診断や耐震改修に関する相談会を実施する。なお、専門の建築士がアドバイス等を行う。

取組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分類	(5) 相談体制の整備
施策	<b>④ 関連団体との連携による相談体制の拡充 (再掲：1－(3)－④ 参照)</b>
施策の内容	関連団体と連携し、市民や空家等の所有者からの相談をよりスムーズに受け付けできるように、相談体制の整備・拡充を進める。

取組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分類	(5) 相談体制の整備
施策	<b>⑤ 相談窓口等に係る情報提供 (再掲：1－(3)－⑤ 参照)</b>
施策の内容	広報紙やチラシ、市公式ウェブサイト等により、相談窓口や相談会等に係る情報提供を行う。

### 3. 管理不全な状態の解消

以下のとおり、適切な管理が行われていない空家等に対して、《管理不全な状態の解消》に係る施策を実施していきます。

取組	分類	実施施策
3 管理不全な状態の解消	(1) 所有者等による 是正措置の促進	① 空家法に基づく指導等の実施
		② 安全代行措置の活用
	(2) 所有者等による 対応が困難な 場合の対策	① 略式代執行の実施
		② 相続財産管理人制度の活用（再掲：2－（2）－①）
		③ 不在者財産管理人制度の活用（再掲：2－（2）－②）
	(3) 解体促進	① 譲渡所得の特別控除制度の周知等（再掲：2－（4）－①）
		② 特定空家除却・跡地活用事業
		③ 住宅等不燃化・耐震化推進事業（仮）（再掲：2－（4）－②）
		④ 空家解体後の固定資産税の減免措置（再掲：2－（4）－③）
		⑤ 隣接空家等取得・助成補助事業（仮）（再掲：2－（4）－④）
	(4) 関係団体との 連携強化	① 関係団体との連携強化

(1) 所有者等による是正措置の促進

取組	3 管理不全な状態の解消			
分類	(1) 所有者等による是正措置の促進			
施策	① 空家法に基づく指導等の実施			
施策の内容	周辺の生活環境に悪影響を及ぼす管理不全な空家等（特定空家等）の所有者等に対し、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、助言や指導等の措置を講じる。			
所管課	建築指導課			
年度ごとの 実施内容	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
	・ 空家等の所有者等に対する助言・指導等（適宜）			
	・ 空家等の所有者等による是正措置			
	80 件／年	80 件／年	80 件／年	80 件／年

取組	3 管理不全な状態の解消			
分類	(1) 所有者等による是正措置の促進			
施策	② 安全代行措置の活用			
施策の内容	所有者が高齢である、遠方に居住している、などの理由から、是正の意思があるものの自ら対応できない場合があることを考慮し、費用を所有者が負担した上で、市が是正措置を代行することにより、管理不全な状態の解消を進める。			
所管課	建築指導課			
年度ごとの 実施内容	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
	・ 空家等の所有者等に対する制度の周知（適宜）			
	・ 安全代行措置の実施（適宜）			

(2) 所有者等による対応が困難な場合の対策

取組	3 管理不全な状態の解消			
分類	(2) 所有者等による対応が困難な場合の対策			
施策	① 略式代執行の実施			
施策の内容	所有者が死亡しており、相続人がいない（相続人全員が相続放棄をした場合を含む）場合や所有者が行方不明の場合において、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、市が所有者に代わり是正措置を行う。			
所管課	建築指導課			
年度ごとの 実施内容	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
	・略式代執行の実施（適宜）			

取組	3 管理不全な状態の解消			
分類	(2) 所有者等による対応が困難な場合の対策			
施策	② 相続財産管理人制度の活用（再掲：2－（2）－① 参照）			
施策の内容	所有者が死亡しており、相続人がいない（相続人全員が相続放棄をした場合を含む）場合において、空家等の適切な管理等を行うため、市が相続財産管理人選任の申立てを行うことを検討する。			

取組	3 管理不全な状態の解消			
分類	(2) 所有者等による対応が困難な場合の対策			
施策	③ 不在者財産管理人制度の活用（再掲：2－（2）－② 参照）			
施策の内容	所有者が行方不明の場合において、空家等の適切な管理等を行うため、市が不在者財産管理人選任の申立てを行うことを検討する。			



(3) 解体促進

取組	3 管理不全な状態の解消
分類	(3) 解体促進
施策	① 譲渡所得の特別控除制度の周知等 (再掲：2-(4)-① 参照)
施策の内容	相続人が使う見込みのない空家の除却等を促進するため、国が実施している、耐震改修を実施した空家、または耐震性のない空家を除却した跡地を譲渡した場合における譲渡所得の特別控除制度の周知等を行う。

取組	3 管理不全な状態の解消			
分類	(3) 解体促進			
施策	② 特定空家除却・跡地活用事業			
施策の内容	周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等の除却を促進するとともに、跡地を広場など地域活性化に資する施設とするため、管理不全な空家を除却した跡地を市に無償貸与することを条件として、当該空家の除却工事に要する費用の一部を助成する。			
所管課	建築指導課			
年度ごとの 実施内容	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等の所有者等に対する制度の周知 (適宜)</li> <li>・ 助成事業の実施 (適宜)</li> </ul>			

取組	3 管理不全な状態の解消
分類	(3) 解体促進
施策	<b>③ 住宅等不燃化・耐震化推進事業（仮）</b> <b>（再掲：2－（4）－② 参照）</b>
施策の内容	木造住宅等が密集する地区や古くから市街地を形成している地区における建物の更新と併せた不燃化及び耐震化を促進し、市街地の防災性の向上及び居住環境の改善を図るため、耐震性のない管理不全な空家の除却工事に要する費用の一部を助成する制度の実施を検討する。

取組	3 管理不全な状態の解消
分類	(3) 解体促進
施策	<b>④ 空家解体後の固定資産税の減免措置</b> <b>（再掲：2－（4）－③ 参照）</b>
施策の内容	再建築が困難な敷地（無接道敷地等）に存し、かつ、耐震性がなく防災上危険な空家は、活用等することが困難であることを考慮し、当該空家の除却を促進するため、当該空家の除却後の土地に対する固定資産税の減免措置等について研究・検討する。

取組	3 管理不全な状態の解消
分類	(3) 解体促進
施策	⑤ 隣接空家等取得・解体助成事業(仮) (再掲: 2-(4)-④ 参照)
施策の内容	再建築が困難な敷地(無接道敷地等)の活用、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家の除却促進及びゆとりある住宅地の形成を目的として、再建築が困難であり、かつ耐震性のない管理不全な空家等(敷地及び建物)を当該空家等の隣地所有者が購入し、空家を除却する場合において、空家の除却工事に要する費用の一部を助成する制度の実施を検討する。

#### (4) 関連団体との連携強化

取組	3 管理不全な状態の解消			
分類	(4) 関係団体との連携強化			
施策	① 関係団体との連携強化			
施策の内容	相続人調査や財産管理人制度等の活用を進めるためには、専門的知識が必要になることから、関係団体との連携強化を進める。			
所管課	建築指導課			
年度ごとの 実施内容	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度
	・ 関係団体との協議・連携			



## 第1次市川市空家等対策実施計画

---

- 発行 平成 年 月 市川市
  - 編集 市川市街づくり部建築指導課  
〒272-0033 市川市市川南2-9-12  
電話 047-712-6335  
FAX 047-712-6330
-