

市川市空家等対策計画

平成29年12月



市川市

目次

第1章. 計画の目的と位置付け

- 1-1 計画の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 1-2 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 1-3 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

第2章. 現状と課題

- 2-1 空家等対策に係る現状・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 2-2 主な空家等対策の経緯・・・・・・・・・・・・・・ 20
- 2-3 空家等対策に係る課題・・・・・・・・・・・・・・ 21

第3章. 空家等対策の基本的な方針

- 3-1 基本的な方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22
- 3-2 対象空家等と対象地区・・・・・・・・・・・・・・ 23
- 3-3 空家等に係る調査・・・・・・・・・・・・・・ 23

第4章. 具体的施策

- 4-1 空家化の予防・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24
- 4-2 空家等の適切な管理・活用促進・・・・・・・・・・ 26
- 4-3 管理不全な状態の解消・・・・・・・・・・・・・・ 29

第5章. 実施体制

- 5-1 住民等からの空家等に関する相談体制・・・・・・・・ 31
- 5-2 関係団体等との連携・・・・・・・・・・・・・・ 31
- 5-3 協議会の組織・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 32

第1章. 計画の目的と位置付け

1-1 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。

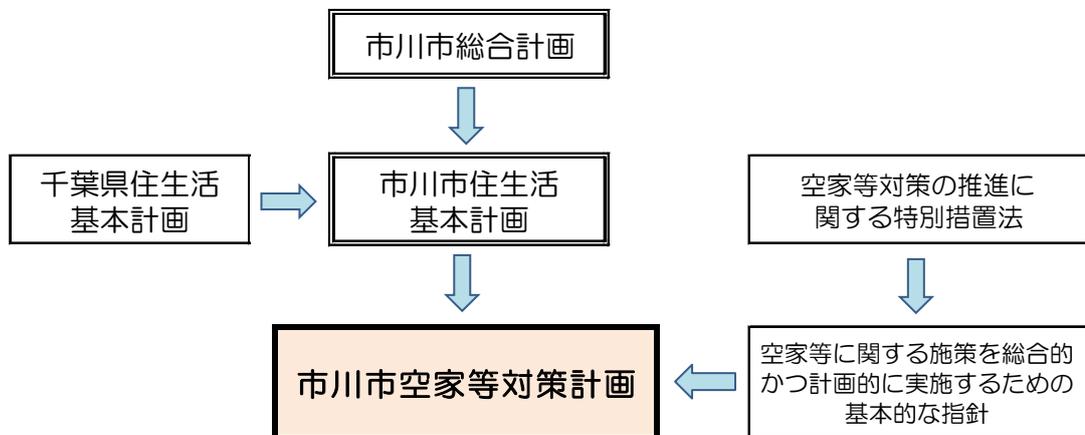
しかしながら、問題がある空家の数は、大きくは減っておらず、将来的には、人口減少・高齢化が進むと見込まれていることから、問題は、より深刻・複雑になる可能性が高いものと考えられます。

そこで、この空家問題に対して、総合的かつ計画的に取り組んでいくため、法に基づき「市川市空家等対策計画」を策定することとしました。

1-2 計画の位置付け

本計画は、法第6条に規定する空家等対策計画として、法第7条に基づく市川市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）での協議を踏まえ、策定しました。

本計画は、「市川市総合計画」や住宅政策の指針である「市川市住生活基本計画」を上位計画とし、本市の空家等対策の基本的な方針・具体的施策を示すものです。



1-3 計画期間

計画の期間は、平成29年度から平成38年度までの10年間とします。

また、国の空家政策の動向や社会情勢の変化等を踏まえ、計画に見直しの必要性が生じた場合は、適宜、見直すこととします。

年度	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38
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)					

第2章. 現状と課題

2-1 空家等対策に係る現状

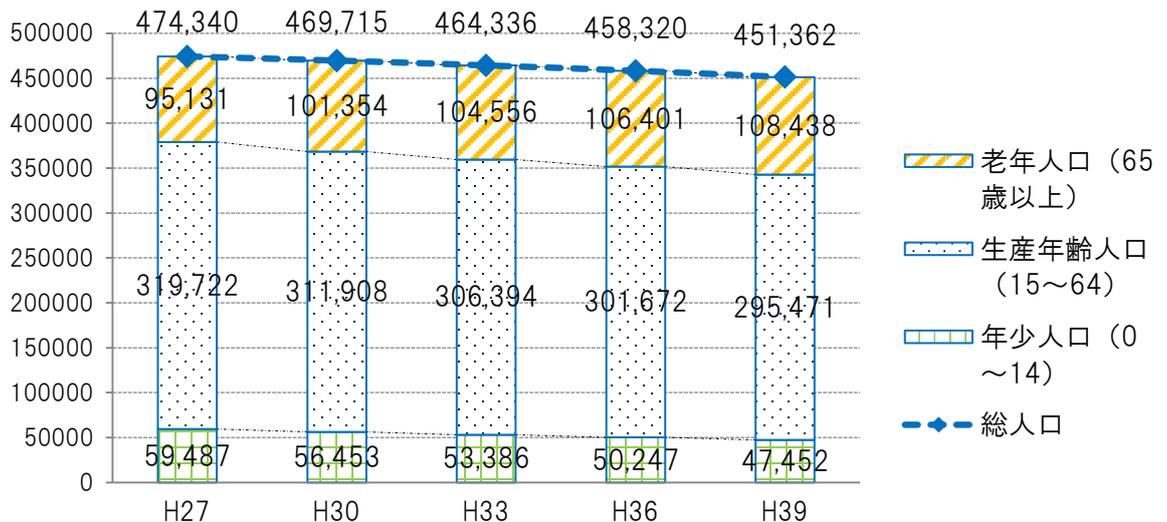
(1) 人口の動向

平成28年に策定した「市川市まち・ひと・しごと創生総合戦略 人口ビジョン編」によると、本市の人口は平成27年に約47.4万人であったものが、平成39年には約45.1万人まで減少する見込みです。

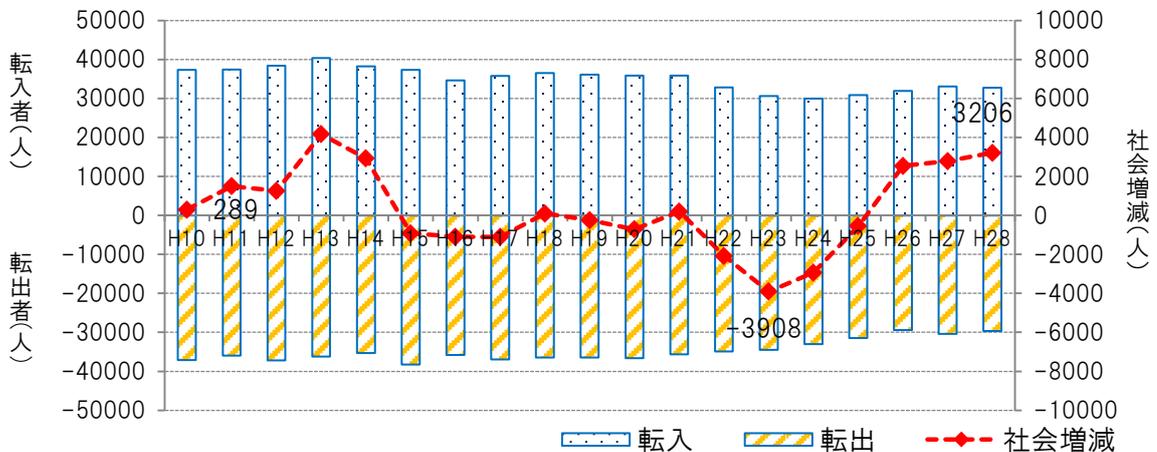
生産年齢人口は、平成27年に約32万人であったものが、平成39年には約29.5万人に減少し、高齢者数は、平成27年に約9.5万人であったものが、平成39年には約10.8万人に増加すると推計されています。

社会動態については、平成23年は約3900人の転出超過でしたが、その後回復傾向となり、平成28年は約3206人の転入超過となっています。

■図2-1 本市の人口の見通し



■図2-2 転入者数・転出者数の推移



(2) 空き家の状況

総務省が実施する「住宅・土地統計調査」は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするためのものです。

当該調査における「空き家」は表2-1のとおり分類されています。

このうち、売買・賃貸等によって市場で流通していない空き家である「その他の住宅」については既に問題があるか、今後問題が表面化する可能性が高い空き家と考えられます。

■表2-1 住宅・土地統計調査における「空き家」の分類

分類		定義
①二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
②賃貸用の住宅		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
③売却用の住宅		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
④その他の住宅		上記以外の人々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（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

○空き家数と空き家率

平成25年住宅・土地統計調査の結果によると、本市の住宅総数は約25.3万戸であり、空き家数は約3.2万戸となっています。

空き家率は12.6%であり、国（13.5%）や県（12.7%）と比較して同程度の水準ではありますが、既に高い値となっています。

■表2-2 空き家率等の比較

	市川市	千葉県	全国	船橋市	松戸市
住宅総数	253,420 戸	2,896,200	60,628,600	297,890	238,820
空き家数	31,880 戸	367,200	8,195,600	30,650	27,630
空き家率	12.6%	12.7%	13.5%	10.3%	11.6%

（平成25年住宅・土地統計調査（総務省））

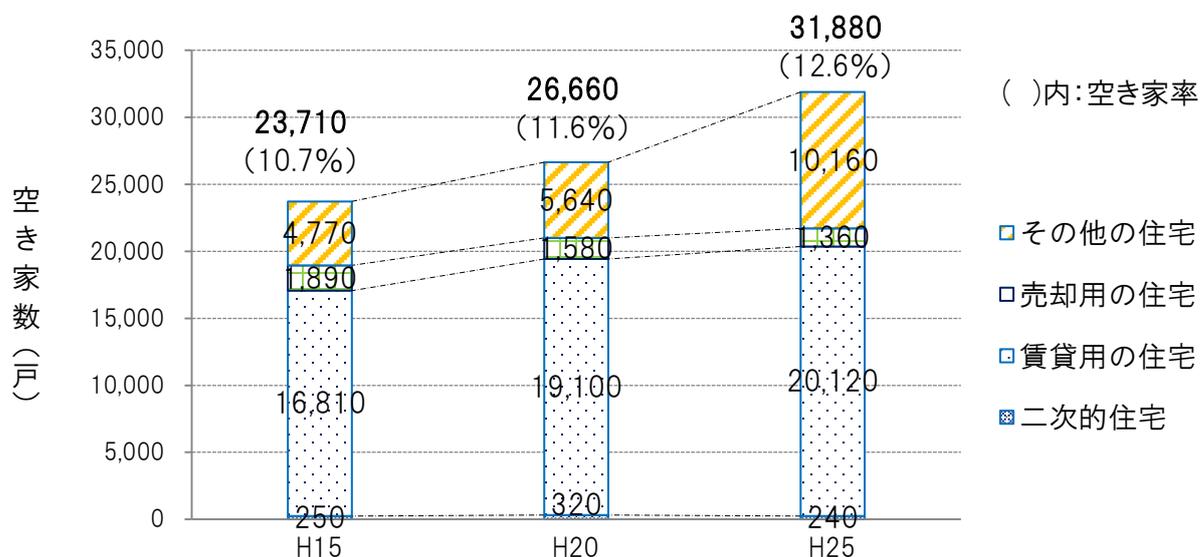
○本市の空き家数と空き家率の推移

空き家数は、平成15年に約2.3万戸であったものが平成25年には約3.2万戸に、空き家率は平成15年に10.7%であったものが、平成25年には12.6%になっており、ともに増加傾向です。

中でも、「その他の住宅」については、平成25年における戸数が平成20年の約1.8倍（5,640戸→10,160戸）となっており、最も増加率が高い状況です。

また、前記（1）でみた人口の動向を考慮すると、空き家の数は今後も増加していく可能性が高いと考えられます。

■図2-3 本市の空き家数（率）の推移

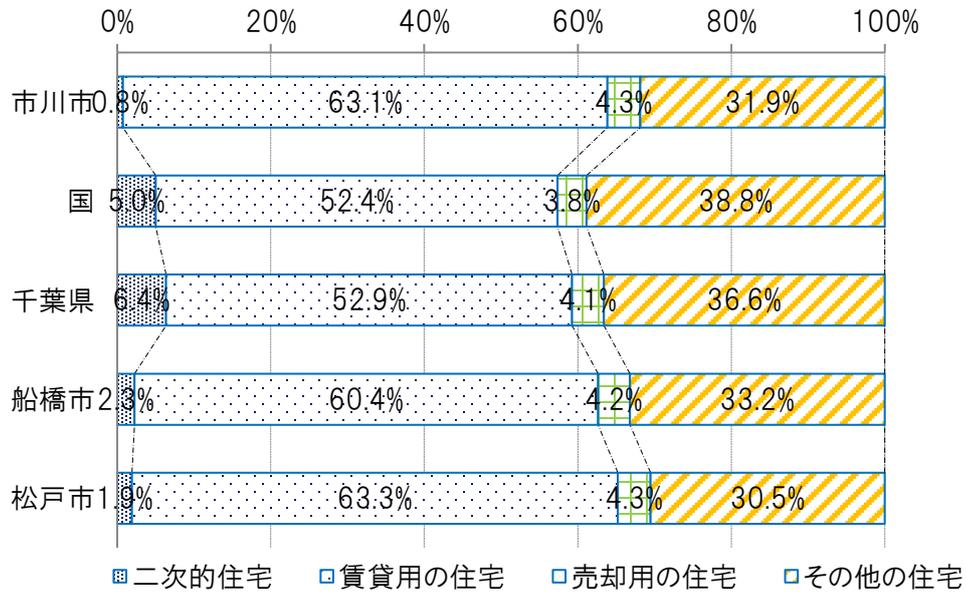


（住宅・土地統計調査（総務省））

○種類別・建て方別にみた本市の空き家の状況

空き家の種類別では、売買・賃貸により「市場で流通しているもの」が67.4%（63.1%+4.3%）、売買・賃貸されていない「その他の空き家」が、31.9%であり、「市場で流通しているもの」の割合は、国（56.2%）や県（57%）と比較してやや高い状況です。

■図2-4 空き家の種類別割合の比較



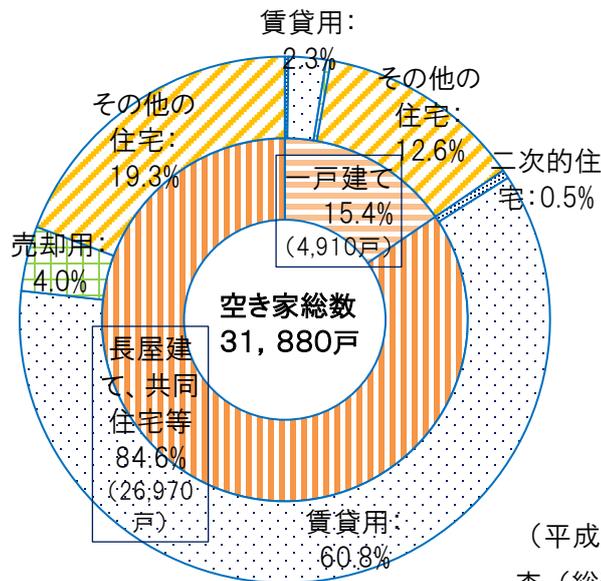
(平成25年住宅・土地統計調査(総務省))

建て方別では、長屋建て・共同住宅等が84.6%、戸建ては15.4%となっています。

長屋建て・共同住宅等の「賃貸用」が空き家全体の60.8%を占めており、賃貸アパート・マンションの空室が多いことが分かります。

また、一戸建ての空き家では「その他の住宅」の比率が高く、空き家全体の12.6%を占めています。

■図2-5 市内の空き家の建て方・種類別割合

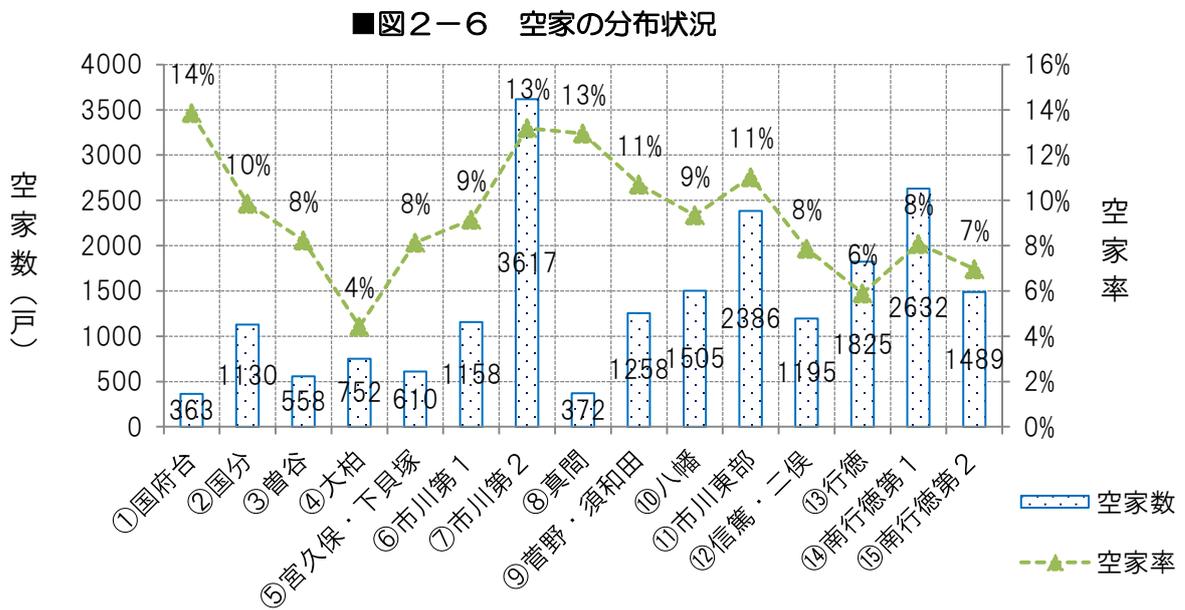


(平成25年住宅・土地統計調査(総務省))

○空家（H28. 4. 1時点で1年以上水道が閉栓されている住宅）の分布状況

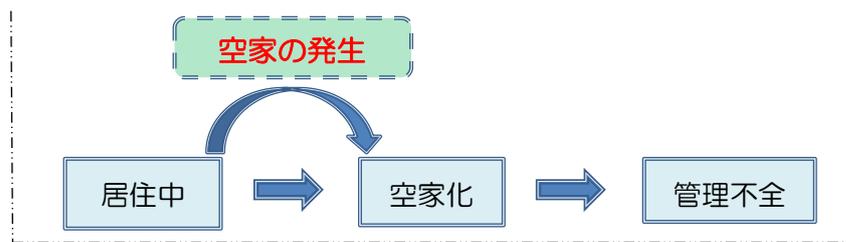
空家の分布状況を把握するため、本市では、平成28年度に、空家の可能性が高いと考えられる「1年以上水道が閉栓されている住宅」の状況を調査しました。結果は下図のとおりであり、空家は市内全域に分布しています。

空家数の多い ⑦市川第2、⑪市川東部、⑭南行徳第1地区については、共同住宅の多い地区でもあり、空室が多く存在することが空家数の多い要因と考えられます。



※空家率＝平成28年4月時点の空家数／同時期の世帯数

(3) 空家の発生について



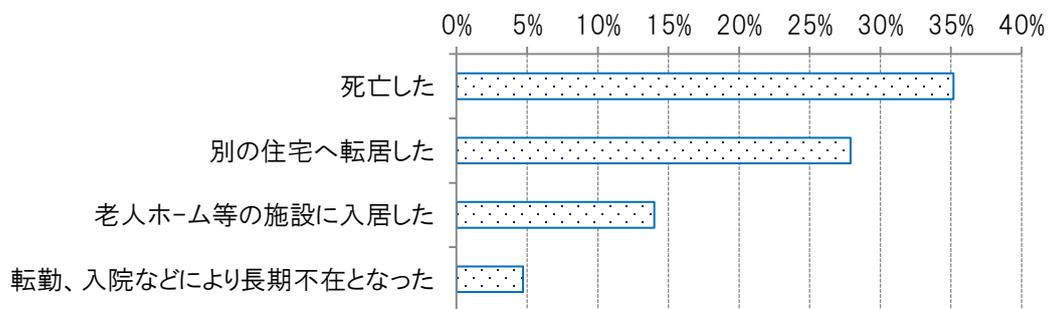
国土交通省の「空家実態調査」は、全国の戸建て住宅の空き家等について、利用状況、管理実態などを把握するためのもので、平成26年に実施されました。

当該調査によると、住宅に人が住まなくなった理由は、居住者が「死亡した」が最も多く、次いで「別の住宅へ転居した」、「老人ホーム等の施設に入居した」となっています。

空家の発生するタイミングは、その地区において住宅開発が進んだ時期や高齢化の進展状況等に影響されると考えられます。

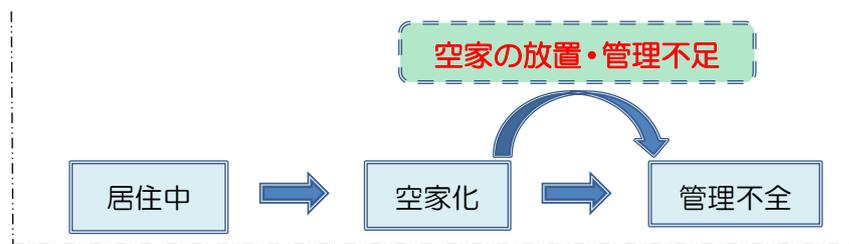
今後、空家の発生を抑制するための対策を実施するに当たっては、これら状況及び地区ごとの将来人口推計なども参考とします。

■図2-8 人が住まなくなった理由（抜粋）（n=1700）



（平成26年空家実態調査（国土交通省））

(4) 空家の放置について

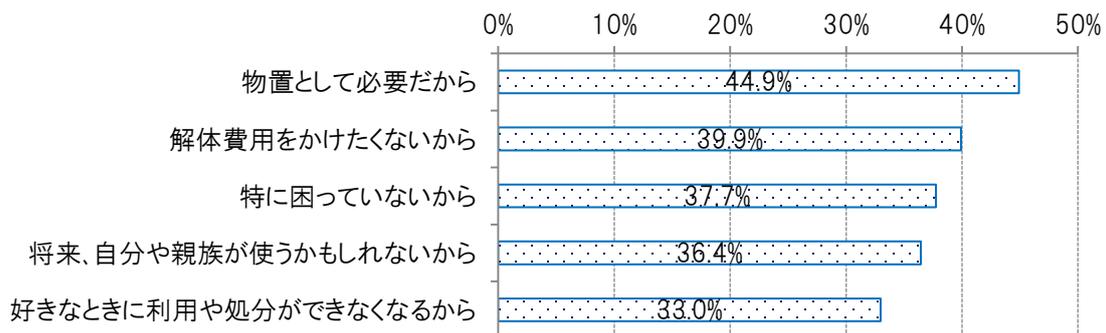


放置され、かつ管理されていない空家は、状態が悪化し、様々な問題をひき起こすこととなります。空家が放置される主な理由としては、下記のものがあります。

○空き家にしておく理由

空家実態調査の結果によると、空き家にしておく理由は「物置として必要だから」が最も多く、次いで「解体費用をかけたくないから」、「特に困っていないから」、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」などとなっています。

■図2-9 空き家にしておく理由（抜粋）（n=461、複数回答）



（平成26年空家実態調査（国土交通省））

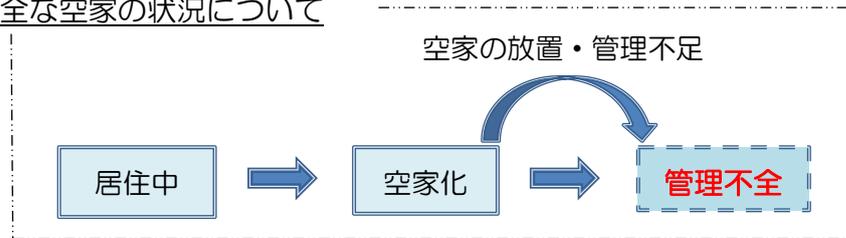
○空家が放置される、その他の理由

市では、空家が放置される理由として、上記のものとは別に、以下の事案を把握しています。これらについては、調査に回答することが不可能又は困難であることから、調査結果として出てこないものです。

- ① 所有者が死亡した後、
⇒相続人が存在しない。
⇒相続人多数などで権利関係が複雑である。
- ② 所有者の判断能力が欠如しており対応できない。

また、これらの案件については、解決に時間を要することが多いという実態があります。

(5) 管理不全な空家の状況について



法における、空家等と特定空家等の定義は、下表のとおりです。

■表2-3 法における「空家」の定義

分類	定義
空家等	建築物又はこれに附属する工作物であっ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。）
特定空家等	①～④のいずれかの状態にあると認められる空家等 ①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 ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ③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 ④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

(空家等対策の推進に関する特別措置法)

※「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの、これに附属する門又は塀等をいいます。

「これに附属する工作物」とは、門又は塀以外のものであって、例えばネオン看板などの建築物に附属する工作物が該当します。

※「常態である」とは、概ね年間通して建築物等の使用実績がないことが一つの基準となります。

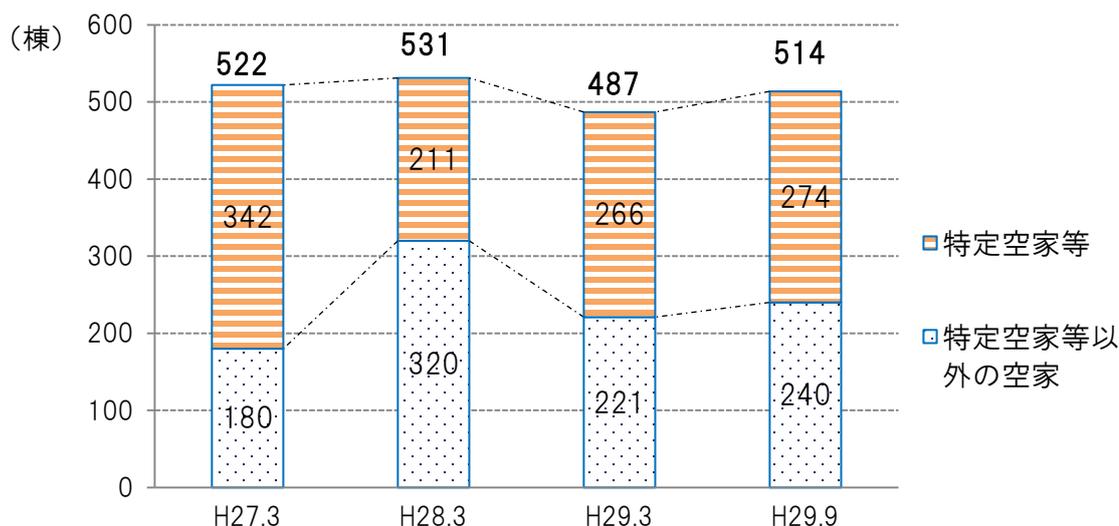
※長屋や共同住宅については、現に居住している者がいない部屋数がほとんどであっても、一部でも現に居住している者がいる住戸がある限り「空家等」には該当しません。

※特定空家等に該当するかは、「市川市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則」を基に判断しています。

○市内の管理不全な空家数の推移

市で把握する空家は、500棟前後で推移しており、その内、特定空家等に該当するものは、平成29年9月時点で274棟（約53%）となっています。

■図2-10 市で把握している空家及び特定空家等の数の推移



○市内の特定空家等の状態

特定空家等は、その約8割について、「そのまま放置すると著しく保安上危険」な状態となってしまふものです。（平成29年9月時点）

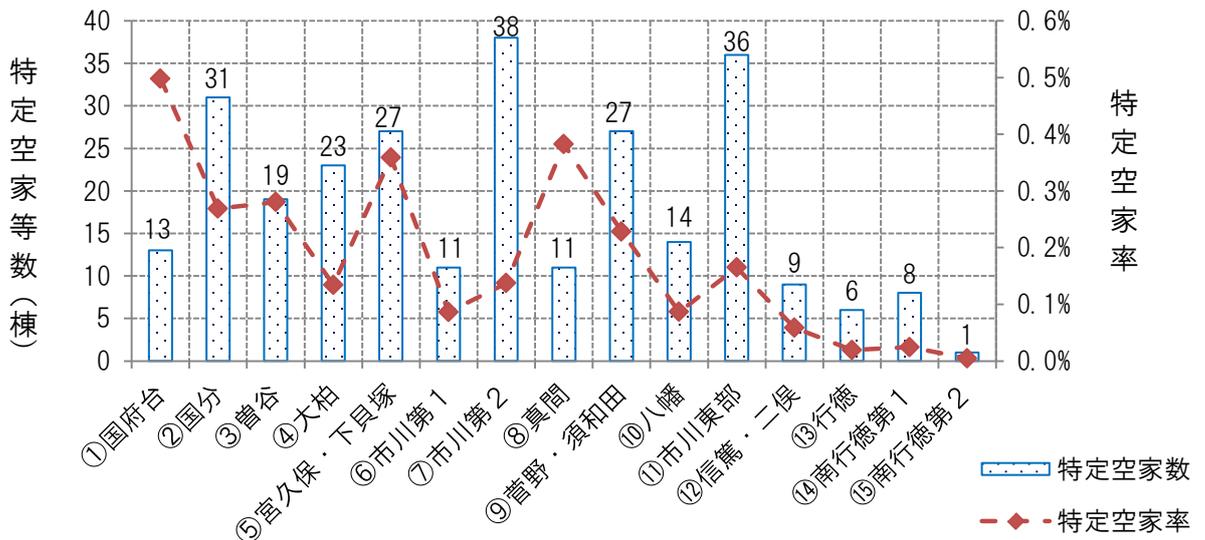
■表2-4 市内の特定空家等の状態別内訳（重複あり）

特定空家等の 総数	保安上の 問題	衛生上の 問題	景観上の 問題	その他の 問題
274 棟	222 棟	1 棟	34 棟	61 棟
(割合)	81.0%	0.4%	12.4%	22.3%

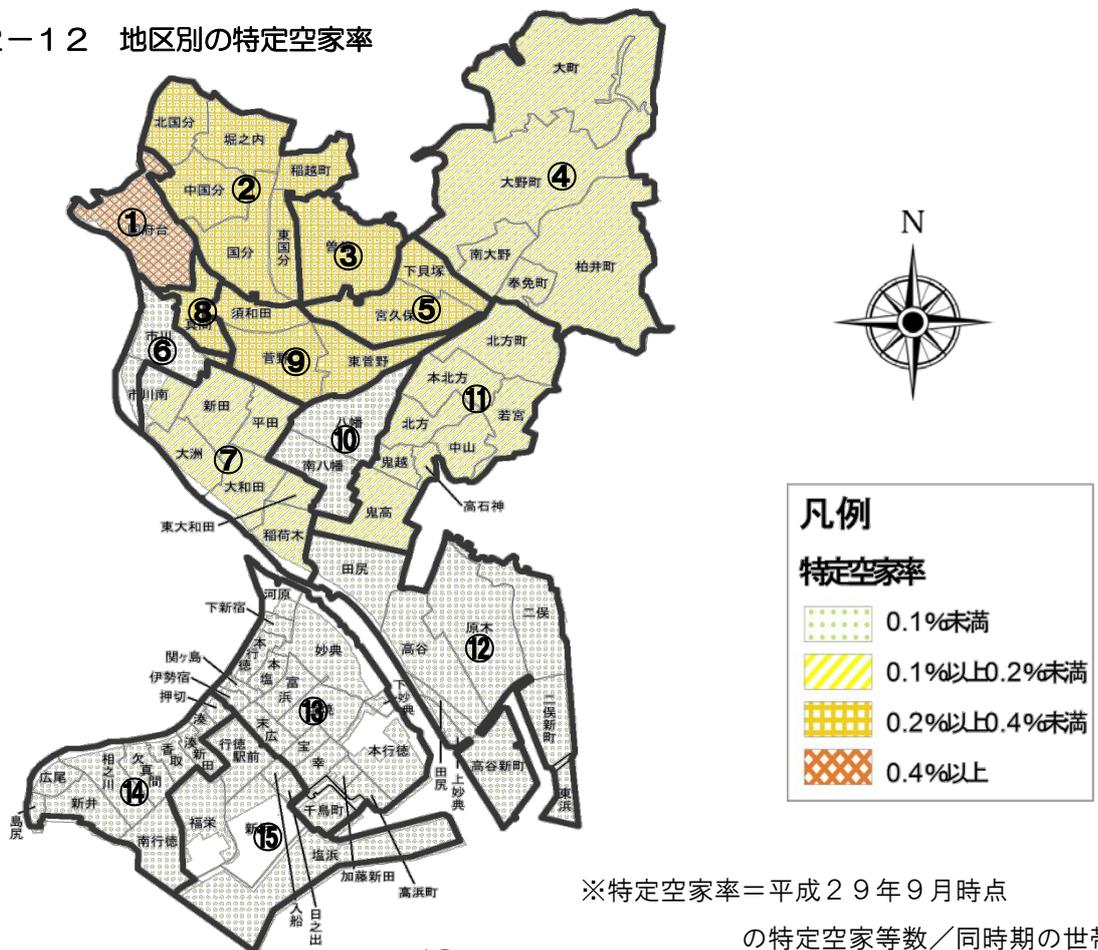
○特定空家等の分布状況

特定空家等は、下図のとおり市内全域に分布しています。(H29年9月時点)
 共同住宅が、法に規定する「空家等(特定空家等を含む)」に該当するのは、
 全ての住戸が空室である場合に限られています。そのため、⑦市川第2、⑪市川
 東部、⑬行徳、⑭⑮南行徳地区など共同住宅の多い地区では、特定空家率が低く
 なる傾向があります。

■図2-11 特定空家等の分布状況

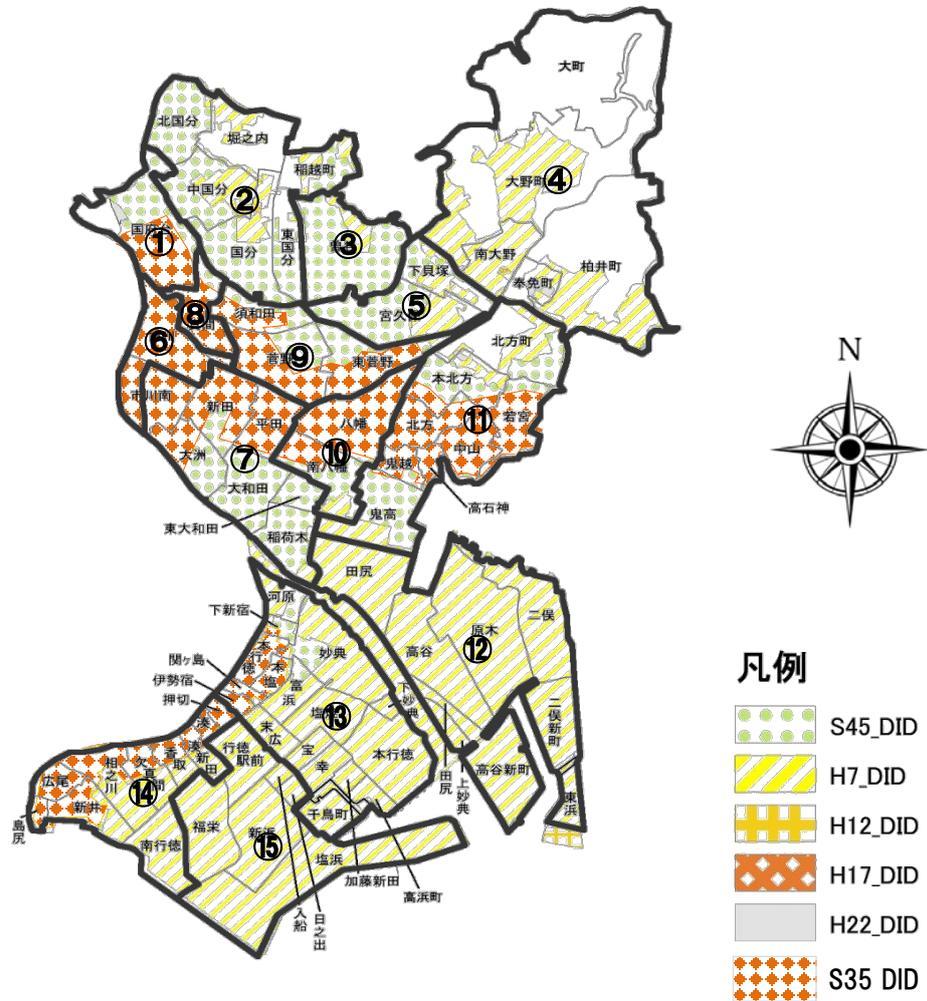


■図2-12 地区別の特定空家率



《※参考：2-1-(3) 空き家の発生関係》

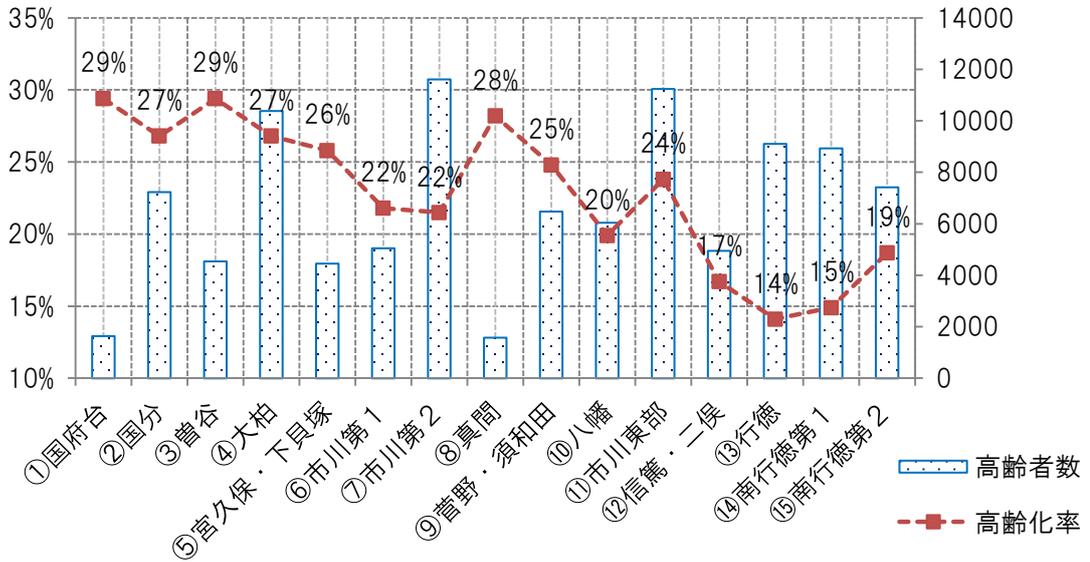
○人口集中地区（DID）の変遷状況



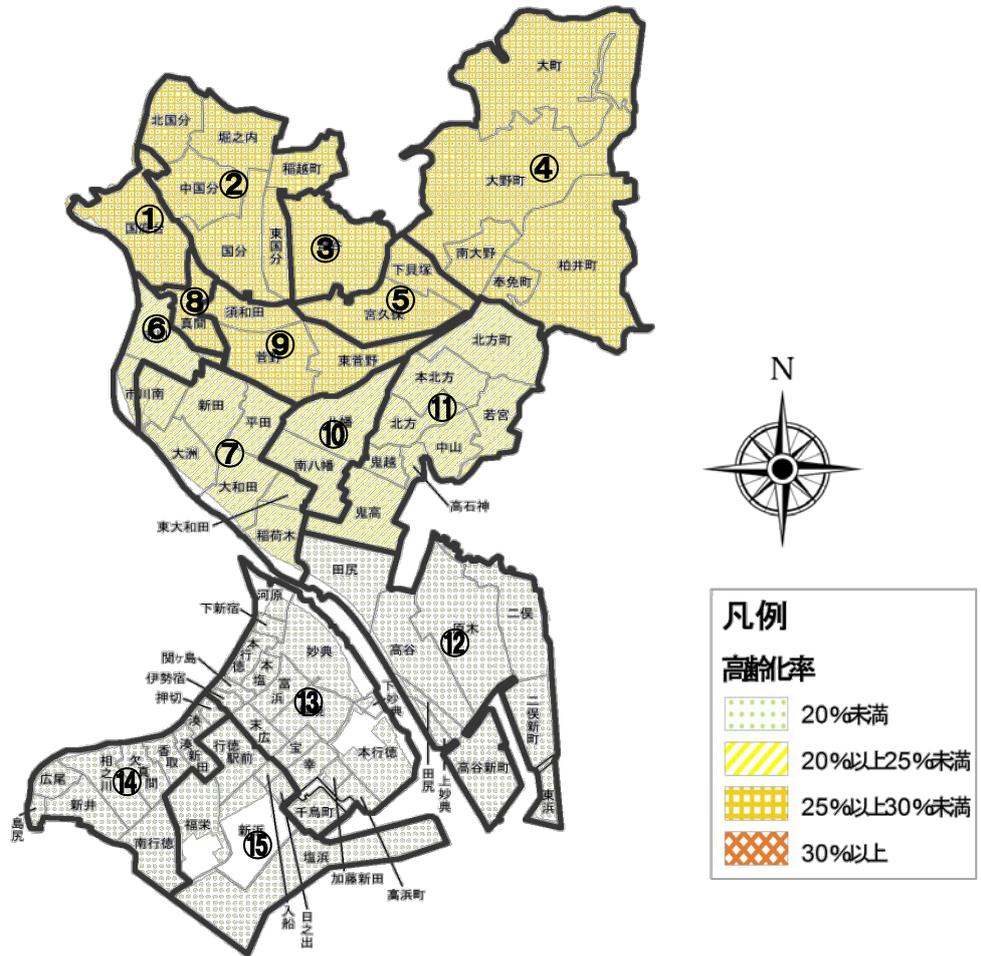
北部・中部地域に位置する①国府台、⑥⑦市川、⑧真間、⑨菅野・須和田、⑩八幡、⑪市川東部地区の一部と南部地域に位置する⑬行徳、⑭南行徳第1地区の一部が、昭和35年と比較的早い時期に人口集中地区になっています。

○高齢化の状況

■図 地区別の高齢者数及び高齢化率



北部・中部地域に位置する①国府台、②国分、③曾谷、④大柏、⑤宮久保・下貝塚、⑧真間、⑨菅野・須和田地区では、高齢化率が25%以上と比較的高い値となっています。(平成29年9月時点)



○地域別の将来人口推計

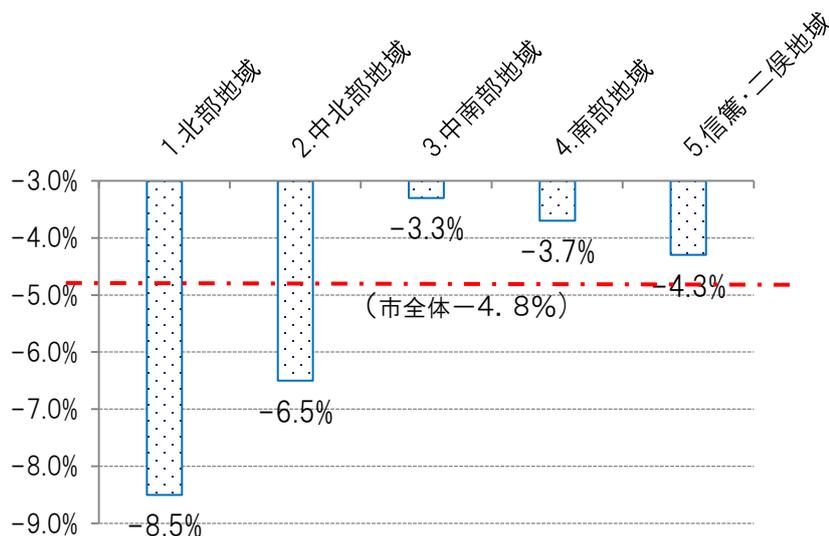
■図 各地域の人口推計結果

(単位：人)

	H27	H30	H33	H36	H39
1.北部地域	104,306	102,522	100,428	98,071	95,433
2.中北部地域	31,309	30,865	30,390	29,875	29,283
3.中南部地域	150,247	149,463	148,415	147,094	145,323
4.南部地域	159,104	157,896	156,446	154,902	153,226
5.信篤・二俣地域	29,374	28,969	28,656	28,378	28,097
総人口	474,340	469,715	464,336	458,320	451,362

- 1・北部地域＝①～⑤、2・中北部地域＝⑧、⑨、3・中南部地域＝⑥、⑦、⑩、⑪
4・南部地域＝⑬～⑮、5・信篤・二俣地域＝⑫

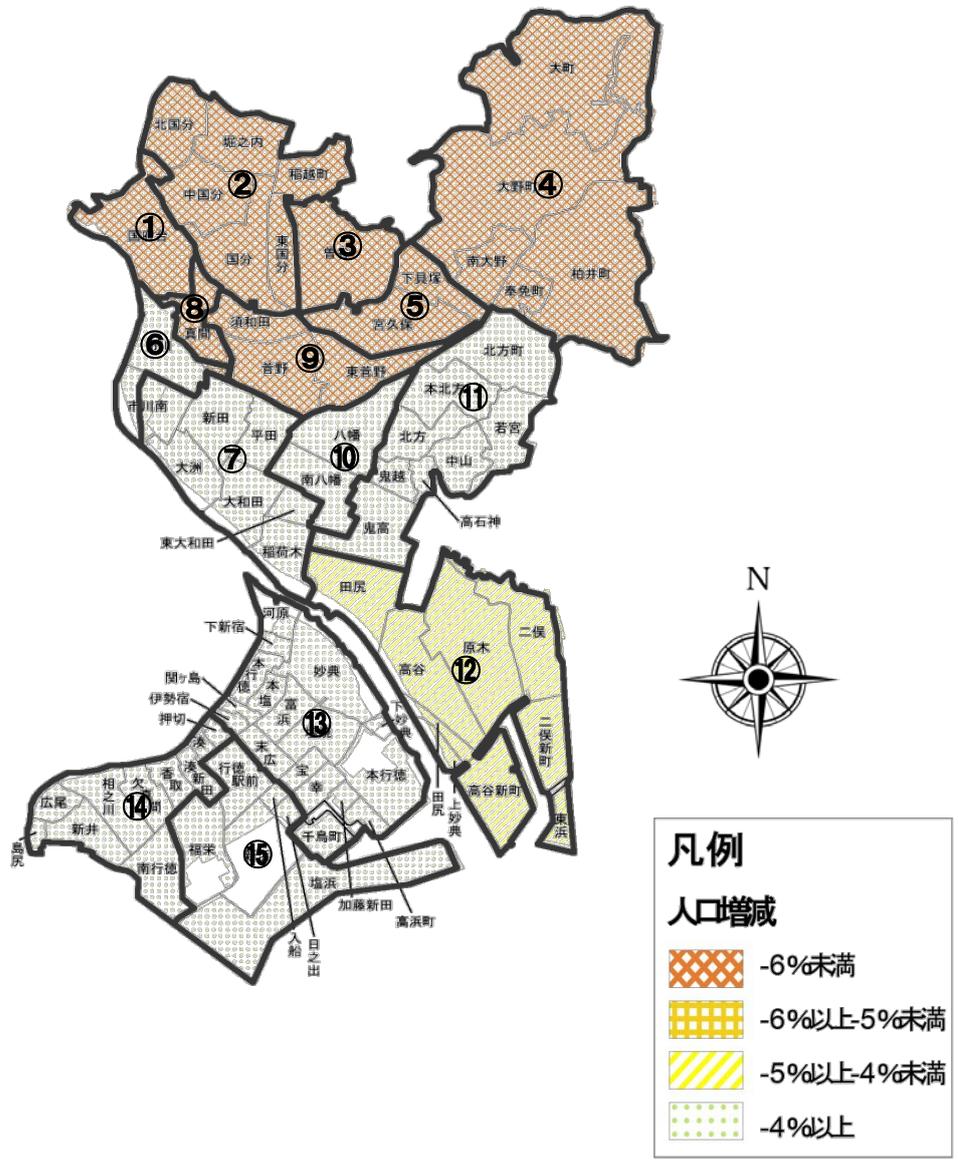
■図 H27と比較したH39における推計人口の増減



市川市まち・ひと・しごと創生総合戦略 人口ビジョン編によると、平成39年まで市内全区域で人口減少が進むと推計されており、中でも北部地域及び中北部地域における減少率が高いと見込まれています。

■図 地区別の将来人口推計

(H27年と比較したH39の推計人口の増減)



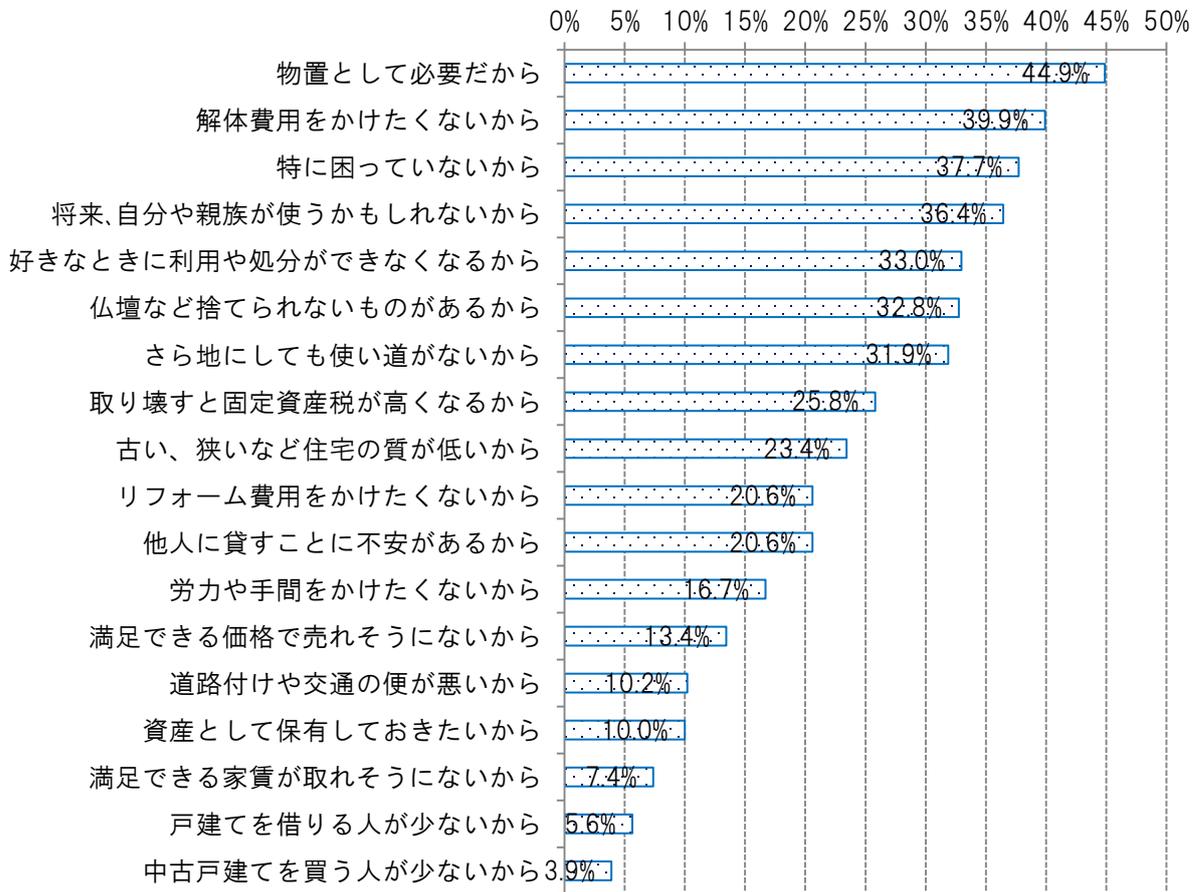
《※参考：2-1-(4) 空家の放置関係》

空家の放置に繋がる全国的な理由や課題について、平成26年に実施された空家実態調査の結果は次のとおりとなっています。

○空き家にしておく理由

空家実態調査の結果によると、空き家にしておく理由は「物置として必要だから」が44.9%と最も多く、次いで「解体費用をかけたくないから」が39.9%、「特に困っていないから」が37.7%、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」が36.4%となっています。

■図 空き家にしておく理由 (n=461、複数回答)

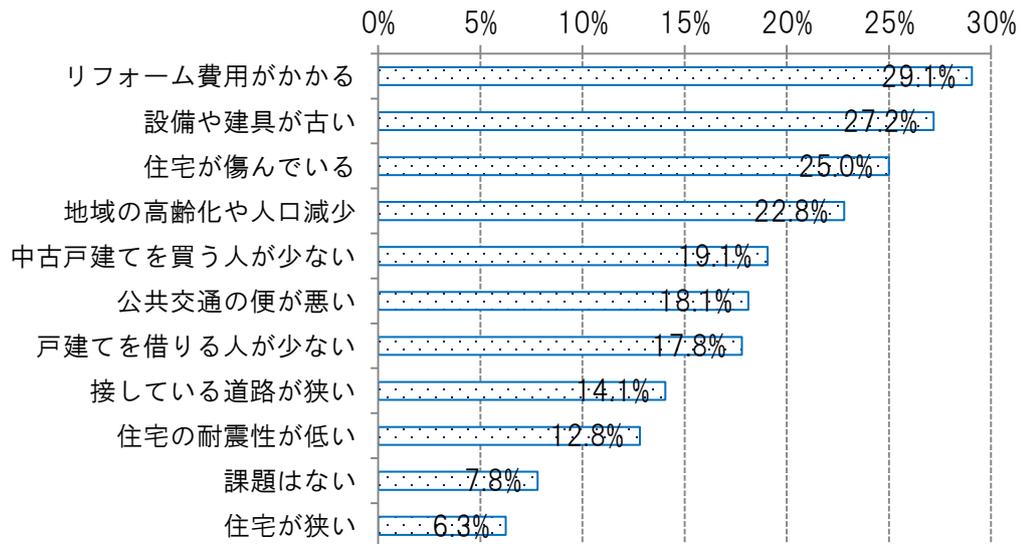


(平成26年空家実態調査(国土交通省))

○賃貸・売却する上での課題

賃貸・売却する上での課題としては、「リフォーム費用がかかる」が29.1%と最も多く、次いで「設備や建具が古い」が27.2%、「住宅が傷んでいる」が25.0%となっています。

■図 賃貸・売却する上での課題 (n=320、複数回答)

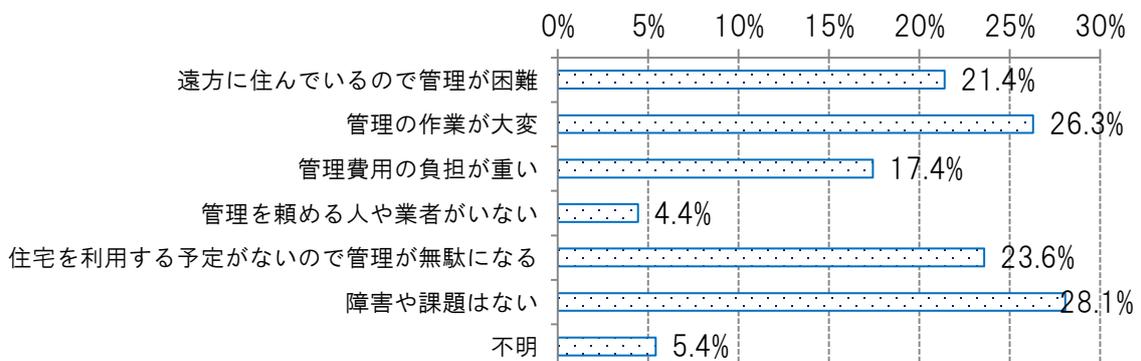


(平成26年空家実態調査 (国土交通省))

○管理する上での障害・課題

管理する上での障害・課題としては、「管理の作業が大変」が26.3%、「住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる」が23.6%、「遠方に住んでいるので管理が困難」が21.4%などとなっている一方で、「障害や課題はない」の割合が28.1%となっています。

■図 管理する上での障害・課題 (n=2140、複数回答)



(平成26年空家実態調査 (国土交通省))

2-2 主な空家等対策の経緯

平成25年1月：「市川市空家等の適切な管理に関する条例」の施行
⇒管理不全な空家等に対する助言・指導・勧告や緊急安全代行措置の実施

平成25年～：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）との連携による、「マイホーム借上げ制度」の周知

平成27年5月：「空家等対策の推進に関する特別措置法」の全面施行
⇒助言・指導・勧告の実施

平成27年6月：「市川市特定空家除却・跡地活用事業実施要綱」の施行

平成28年12月：「空き家の管理に関するチラシ」の作成・自治会回覧の実施

市では、法及び条例に基づき、所有者等に対する是正指導を実施してきました。助言・指導等については、条例に基づくものが351件、法に基づくものが419件で合計770件となっています。また、勧告については条例に基づくものが2件、法に基づくものが1件で合計3件です。（平成29年9月時点）

■表2-5 本市で実施した指導等の件数

	助言・指導等	勧告	命令	行政代執行
条例 (H25.1～H27.4)	351	2	0	0
空家法 (H27.5～H29.9)	419	1	0	0
合計	770	3	0	0

「マイホーム借上げ制度」や「特定空家除却・跡地活用事業」については、ほとんど実績がない状況です。また、「空き家の管理に関するチラシ」の自治会回覧については平成28年度に実施したのみであることから、これまでの空家等対策は助言・指導等が中心であったといえます。

2-3 空家等対策に係る課題

本市では、主に是正に係る助言・指導等を中心とした対策を実施し、その結果として、管理不全な空家の除却等が進んでいます。（是正された件数は、平成29年9月時点で、累計495件であり、その内の約8割に当たる389件が除却されている状況です。）

しかしながら、市で把握する空家数は、500件程度で推移しており、大きくは減少しないという課題があります。

主な理由としては、①管理不全な空家の新規発生、②是正された空家が引き続き放置されている、③解決困難な案件がある、ことなどが考えられます。

ここで、解体された空家件数が多いことを考慮すると、①の管理不全な空家が新規に多く発生していることとなります。よって、今後は新規発生を抑制するために、空家化の予防や適切な管理・活用促進に係る施策に力を注いでいく必要があります。

■図2-13 市で把握している空家数と是正件数の推移

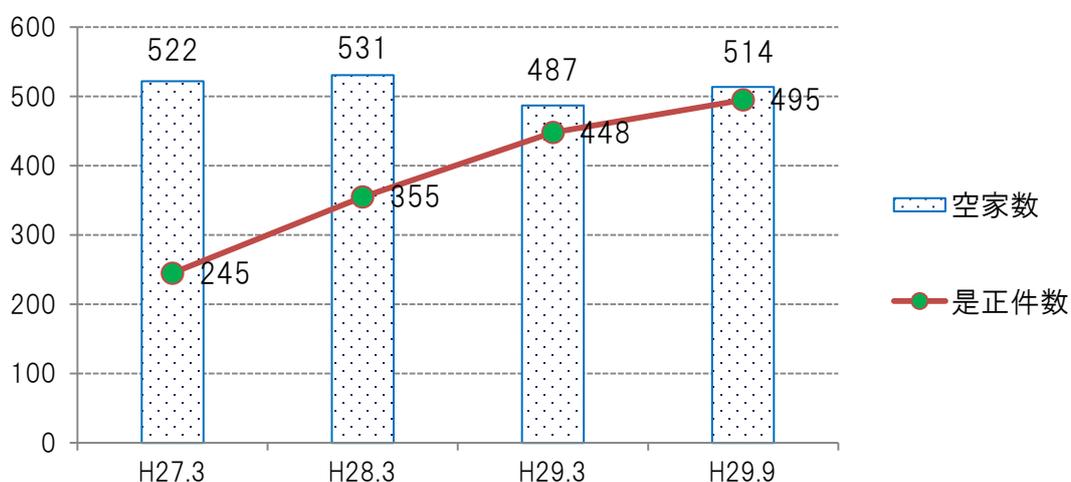


表2-6 是正件数の累計とその内訳

是正件数累計	除却	その他是正
495	389	106
(割合)	78.6%	21.4%

第3章. 空家等対策の基本的な方針

3-1 基本的な方針

(1) 所有者による管理等を原則とした、空家等対策の実施

法第3条に掲げられるように、空家等の適切な管理は所有者等の責務です。

しかし、対応策についての情報不足、意識不足、距離的・経済的な事情等から適切に管理されていない空家が存在し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

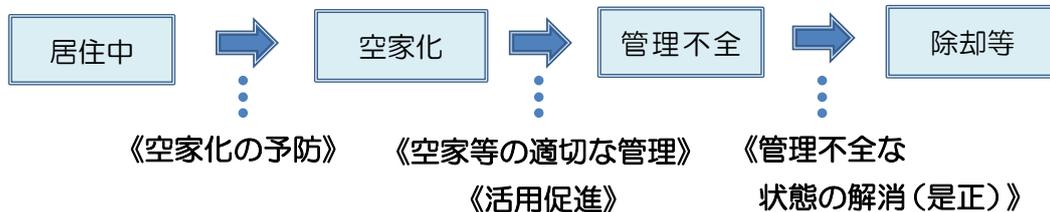
そのため、法第4条では、市町村が空家等対策の実施やその他の必要な措置を適切に講じるよう努めることとされています。

以上のことから、市は、所有者等の意識向上や所有者等に対する助言や指導など、所有者による管理等を原則とした対策を、適切に講じるよう努めます。

(2) ①予防 ②適切な管理・活用 ③是正 による総合的な取組の実施

前記2-3における課題を踏まえ、③是正に加え、①予防や②適切な管理・活用促進 にも注力し、①～③による総合的な取組みを実施することとします。

■図3-1 対策のイメージ



(3) 関係団体と連携した、計画に基づく空家等対策の実施

法第6条では、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、計画を定めることができるとされています。

そして、法第7条では、計画の作成や実施に関する協議を行うための協議会を組織できるとされています。

そこで、市は、協議会を設置した上で、空家等対策計画を策定し、これに基づく対策を実施することとします。

また、実施に当たっては、協議会の構成団体を含む関係団体と必要な連携を図ります。

3-2 対象空家等と対象地区

(1) 対象とする空家等の種類

管理不全な状態の是正に係る対策では、法に規定する「空家等（特定空家等を含む。）」を対象とします。

空家化の予防や適切な管理・活用促進に係る対策では、「空家等に該当しない住宅」も対象とします。

(2) 対象とする地区

対象とする空家等は市内全域に存在していることから、対象地区は「市内全域」とします。

3-3 空家等に係る調査

空家等対策の実施に当たっては、空家等の実態を把握する必要があります。

そこで、空家の所在を把握するための一つ的手段として、水道閉栓状況の調査を実施しました。

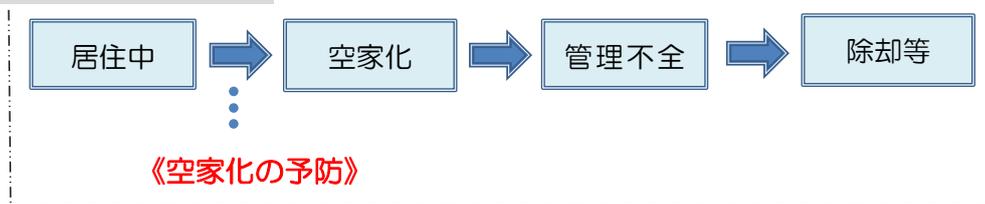
また、国が実施する住宅・土地統計調査等の統計資料、市民等からの相談等により得られた情報から、空家等の所在や状態等を、引き続き把握していくとともに、その他の実態把握の方法や必要性について検討します。

将来的に空家になる可能性がある住まいの把握は、空家化の予防等に関する施策を実施する上で有益であることから、その実態把握の方法についても研究を進めます。

市民等からの相談等により、管理不全な空家等を把握した場合は、職員が現地調査を行うとともに、所有者等に対し法に基づく助言や指導等を行うため、不動産登記簿情報、住民票情報、固定資産税課税情報などを活用し、所有者等の調査を行います。

第4章. 具体的施策

4-1 空家化の予防



本市の空き家率は既に高い値であること、今後も、人口減少や高齢化等の影響から空家は増加し、その一部は状態が悪化する可能性があることから、空家の発生を抑制するための《空家化の予防》が必要になります。

そこで、居住中の段階から、将来、住まいが空家になった場合の管理や活用（処分）方法を考えておくなど、空家化の予防等に係る意識を高める取組みを実施します。

また、居住者の死亡、施設入所、転居等が理由で空家が発生している状況に鑑み、次世代に住宅を引き継いでいくため、現在の住まいを適切に維持管理し、性能を充実させることや、高齢者等が住み慣れた住宅で住み続けるための対策を実施することも、空家化の抑制に寄与すると考えられることから、これら対策を実施していきます。

(1) 空家化する前の段階において、居住者等に対し、予防に関する啓発や情報提供を行います。

●自治会回覧を活用した適切な管理等の啓発

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います。

●マイホーム借上げ制度の周知

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します。

●予防に係る更なる啓発の実施

関連団体等と連携を図り、空家化の予防に係る、居住者等への更なる啓発の実施について、検討を行っていきます。

(2) 次世代に引き継ぐことができる良質な住宅の整備や、希望する人が住み慣れた住宅で住み続けられるような住環境の整備を進めます。

●住宅の良質化の促進

耐震診断や耐震改修工事、バリアフリー化や省エネルギー化に係るリフォーム工事に要する費用への補助を実施することで、既存住宅の良質化を促進します。

●地域包括ケアシステムの推進

施設入所や転居が空家となる要因であることを考えると、希望する人が、住み慣れた住宅で住み続けられるような住環境の整備を進めることは、空家化の抑制にも役立つと考えられます。高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けることができるよう、医療・介護・住まいなどが一体的に提供される「地域包括ケアシステム」を推進します。

(3) 上記施策に関連した、居住者等からの様々な疑問に答えるため、相談体制の整備を進めます。

(例：「相続人がいない場合や認知症等になった場合の管理法」「施設に入所した後の住まいの活用法」「遺言や信託等の利用方法」「改修工事の方法」など)

●相談窓口の開設

市では、相談内容に応じた法律の一般的な説明を行い、問題解決の際に参考にさせていただくための法律相談や、住まいのリフォームに関する色々な悩みに対応するリフォーム相談窓口を開設します。

●相談会等の実施

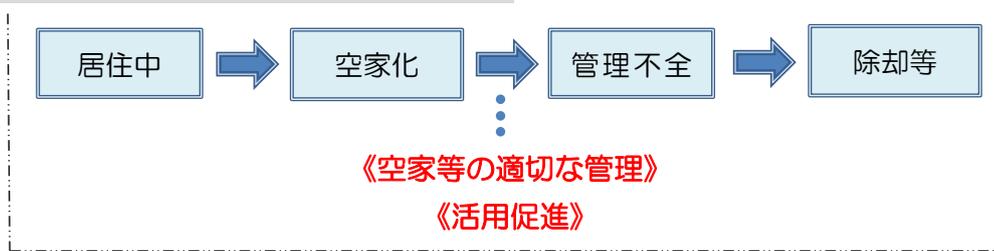
市では、木造住宅の耐震診断・補強方法等についての疑問に答える耐震相談会を実施します。

また、関係団体と連携し、その他相談会等の実施について検討を行っていきます。

●相談窓口等に係る情報提供

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います。

4-2 空家等の適切な管理・活用促進



適切に管理されていない空家等は、防災・衛生・景観等において地域の生活環境に悪影響を及ぼします。空家等が管理不全な状態になることを防ぐためには、《適切な管理及び活用促進》が必要になります。

そこで、原則として所有者等に適切に管理してもらうための取組みを実施するとともに、やむを得ない事情で、所有者等による管理が困難な場合についての対策も進めます。

また、利用可能な空家は活用することとし、市場で円滑に流通させることを中心とした対策、及び地域活性化のため施設等として有効活用を図るための施策を実施します。また、使う見込みのない空家については、除却を進め、その跡地を活用（市場流通）していくこととします。

(1) 意識不足や遠方居住等の理由から、空家等が管理不全な状態とならないよう、所有者等が適切に管理を行うための啓発・情報提供等を行います。

●自治会回覧を活用した適切な管理等の啓発（再掲）

●納税通知書を活用した適切な管理の啓発

固定資産税の納税通知書を活用し、空家等の適切な管理に係るお願い文を送付することで、市内に存在する住宅の所有者等に対して啓発を行います。

●管理に係る更なる啓発の実施

関連団体と連携を図り、所有者等に対する、空家等の適切な管理に係る、更なる啓発・情報提供の実施について、検討を行っていきます。

●維持管理（見守り）体制の構築

所有者等の長期不在、遠方居住などの理由から、管理の意思があるものの自ら対応できない場合について、関連団体と連携を図り、空家等及び地域の定期的な見守り等が行われるための体制づくりを進めます。

(2) 相続人が存在しない、所有者に判断能力がない、などの理由から、所有者等による日常的な管理が困難なケースについて、適切な管理が行われるよう対策を進めます。

●相続財産管理人制度等の活用

相続財産管理人制度や成年後見制度等の活用を進めるため、制度の周知や、庁内関係部門や関係団体との連携強化を進めます。

(3) 老朽化・貸すことへの不安・中古住宅の買い（借り）手がない・耐震性不足・権利関係の問題などの理由から活用されていない空家について、活用（流通）を進めるための施策を実施します。

●マイホーム借上げ制度の周知（再掲）

●住宅の良質化の促進（再掲）

●市場での流通促進に係る制度の検討

本市は、都心に近い住宅都市として、不動産のニーズが高いことから、市場での流通（売買・賃貸）を円滑に進めるための施策について、検討を進めます。

●空家の活用に係る助成制度の検討

空家を地域の資源と捉え、地域活性化に資する施設、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅などとするために、空家を有効活用することについて検討を進めます。

(4) 解体費用の問題、跡地活用が困難、などの理由から解体が進まない、使う見込みのない空家について解体（流通）を促進するための対策を進めます。

●譲渡所得の特別控除に係る制度の周知

耐震改修を実施した空家、又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利用を促進することで、相続人が使う見込みのない古い空家の除却を進めます。

●活用が困難な土地の活用方法の研究

再建築が不可能な敷地（無接道敷地等）に存在するなど、活用が困難な空家等について、除却後の跡地の活用方法の研究を進めます。

(5) 上記施策に関連した、所有者等からの様々な疑問に答えるため、相談体制の整備を進めます。(再掲)

(例：「成年後見制度の内容や利用方法」「改修工事の方法」、「空家の売買・賃貸、その他活用方法に関する相談」、「境界調査や境界確定に関する相談」など)

4-3 管理不全な状態の解消



管理不全な状態となった空家等は、防災・衛生・景観等において地域の生活環境に悪影響を及ぼすことから、《管理不全な状態を解消》する必要があります。

そこで、原則として所有者等による解体、その他是正を進める対策を実施するとともに、やむを得ない事情で、所有者等による是正が困難な場合の対応についても検討を進めます。

また、様々な理由から解体が進まない空家について、除却促進のための施策を検討していきます。

(1) 意識不足や遠方居住などの理由から、管理不全な状態となった空家等について、その所有者等に対して是正措置を促していきます。

●法に基づく助言・指導・勧告等の実施

市民からの相談や市内パトロールにより把握した空家等については、現地調査・所有者調査を実施した後、所有者や関係者への聞き取りなどにより事実関係の調査を行います。

また、それらが特定空家等に該当する場合は、法に基づく助言・指導や勧告等を実施することにより、所有者等による是正を促し、管理不全な状態の解消を進めます。

指導等によっても状況が改善されず、放置することが著しく公益に反する場合には、緊急性や費用回収の可能性などを十分に考慮した上で、行政代執行を実施することとします。また、行政代執行の円滑な実施のため、他市事例等の情報収集、代執行に至る手順の整理などを行います。

●安全代行措置の活用

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に、費用を所有者が負担した上で、市が是正内容を代行することにより、管理不全な状態の解消を進めます。

(2) 相続人が存在しない、所有者が不明である、などの理由から、所有者等による是正が困難なケースについて、管理不全な状況が解消されるような対策を進めます。

●略式代執行の実施

略式代執行の実施に向けて、他市事例等の情報収集、代執行に至る基準や手順の整理などを行います。

その後、空家等の状況や費用回収の可能性などを総合的に考慮した上で、略式代執行を実施することとします。

●相続財産管理人制度等の活用

相続財産管理人制度等を活用した上で、空家の是正を進めることについて、検討を進めます。

(3) 解体費用の問題、跡地活用が困難、解体後に税額が上がる、などの理由から、解体が進まない管理不全な空家について、解体を促進するための対策を進めます。

●譲渡所得の特別控除に係る制度の周知（再掲）

●特定空家の除却・跡地活用に係る助成制度の実施

跡地を広場など地域活性化に資する施設とするために、管理不全な空家を解体する場合の補助制度を実施し、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家の除却を進めます。

●活用が困難な土地の活用方法の研究（再掲）

(4) 上記施策に関連して、行政と関係団体との連携強化を図ります。

（例：「複雑な案件における所有者の調査の進め方」「行政代執行の進め方」、「相続財産管理人や不在者財産管理人の活用方法」など）

●関係団体との連携強化

相続人調査や相続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ます。

第5章. 実施体制

5-1 住民等からの空家等に関する相談体制

周辺住民からの空家等に関する相談については、課題が複数の部局にまたがる場合もありますが、効率的な行政運営や行政サービスの向上といった観点から、まず、街づくり部住環境整備課で内容を伺います。

その上で、相談内容に応じて、関係部局と連携し対応することとします。

相談窓口		関係部局	相談内容
街づくり部 住環境整備課	⇔	市民部	防犯に関すること
		市民部・環境部	害虫等に関すること
		清掃部	ごみに関すること
		街づくり部	長屋等の空室に関すること（建築指導課）
		道路交通部	市道への樹木の繁茂に関すること
		消防局	火災に関すること

※その他、必要に応じて警察署や保健所等と連携を図ることとします。

また、空家の所有者や管理者からの相談に対しては、関係団体等との連携により相談窓口等において対応します。

5-2 関係団体等との連携

具体的施策を総合的に進めていくに当たっては、庁内関係部局との連携に加え、法務、不動産、建築等の分野における関係団体との連携を図っていきます。

主な関係団体	区分	連携内容
千葉県弁護士会京葉支部	学識経験者（法務）	相続や法律全般に関する相談等
千葉司法書士会	学識経験者（法務）	相続や登記に関する相談等
千葉県土地家屋調査士会	学識経験者（法務）	境界調査・確定・登記に関する相談等
一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会	学識経験者（不動産）	不動産の取引・活用に関する相談等
公益社団法人 全日本不動産協会	学識経験者（不動産）	不動産の取引・活用に関する相談等

公益社団法人 千葉県建築士事務所協会	学識経験者（建築）	建物に関する相談等
社会福祉法人 市川市社会福祉協議会	学識経験者（福祉）	成年後見に関する相談等
市川市自治会連合協議会	地域を代表する者	地域での活動等

5-3 協議会の組織

本計画を策定するに当たっては、協議会を組織し、専門的な観点から意見をいただきました。

今後は、本計画を変更する場合や、空家等対策の推進に関して市長が必要と認める場合に、協議会において協議を行うこととします。また、具体的施策を進めるに当たり、連携強化を図っていきます。

市川市空家等対策計画関連

参 考 資 料

- ① 空家等対策の推進に関する特別措置法
- ② 市川市空家等の適切な管理に関する条例
- ③ 市川市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則
- ④ 市川市特定空家除却・跡地活用事業実施要綱
- ⑤ 市川市空家等対策協議会設置要綱
- ⑥ 市川市空家等対策協議会 委員名簿
- ⑦ 市川市空家等対策計画 策定経緯

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)

第一条 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)

第二条 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)

第三条 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)

第四条 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)

第五条 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。
 - 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 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)

第六条 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。
 - 一 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
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 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
 - 五 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
 - 六 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
 - 七 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
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 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)

第七条 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)

第八条 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)

第九条 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、関係者の請求があつたときは、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)

第十条 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)

第十一条 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)

第十二条 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、これらの方者に対し、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)

第十三条 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)

第十四条 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った場合において、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った場合においては、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)

第十五条 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)

第十六条 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 市川市空家等の適切な管理に関する条例

平成 27 年 9 月 29 日

市川市条例第 44 号

市川市空き家等の適正な管理に関する条例（平成 24 年条例第 29 号）の全部を改正する。

（趣旨）

第 1 条 この条例は、空家等の適切な管理に関し、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。）に定めるもののほか、所有者等及び市の責務その他必要な事項を定めるものとする。

（用語）

第 2 条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

（所有者等の責務）

第 3 条 所有者等は、周辺的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とともに、特定空家等にならないよう常に空家等の適切な管理を行わなければならない。

（市の責務）

第 4 条 市は、自治会その他関係機関と連携し、空家等の適切な管理に関する市民等の意識の啓発を行うものとする。

2 市は、所有者等が行う空家等の適切な管理について必要な支援を行うものとする。

3 前 2 項に定めるもののほか、市は、空家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止するために必要な施策を策定し、及び実施するものとする。

（情報提供）

第 5 条 市民等は、空家等を発見したときは、速やかに、その情報を市に提供するものとする。

(安全代行措置)

第6条 市長は、法第14条第1項の規定による助言若しくは指導又は同条第2項の規定による勧告を行った場合において、所有者等からこれらに係る措置を履行することができない旨の申出があったときは、次に掲げる事項について所有者等の同意を得て、当該措置をとることができる。

- (1) 当該措置の実施概要
- (2) 当該措置の概算費用
- (3) 所有者等の費用負担
- (4) その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項に掲げる事項について所有者等の同意が得られたときは、同項の措置に係る協定を締結するものとする。

3 市長は、第1項の措置をとったときは、所有者等から当該措置に係る費用を徴収するものとする。

(警察その他の関係機関との連携)

第7条 市長は、次の各号に掲げる場合において必要があると認めるときは、警察その他の関係機関に、当該各号に定める事項を提供し、必要な協力を求めるものとする。

- (1) 法第9条第2項の規定による立入調査を行う場合 空家等に関する情報
- (2) 特定空家等に関し必要な措置をとる場合 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又は同条第3項の規定による命令の内容

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

平成28年3月31日

市川市規則第47号

③ 市川市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。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(特定空家等の判断の基準)

第2条 法第2条第2項に規定する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とは、空家等が次の各号のいずれかに該当するかどうかにより判断するものとする。

(1) 次のいずれかに該当することにより、空家等が著しく保安上危険となるおそれがあること。

ア 基礎、土台、柱、はり、筋かい、柱とはりとの接合部等の建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等又は基礎の不同沈下若しくは柱の傾斜による建築物の著しい傾斜により倒壊する等のおそれがあること。

イ 屋根、外壁等が脱落し、飛散する等のおそれがあること。

(2) 擁壁が老朽化により危険となるおそれがあること。

(3) 前2号に掲げるもののほか、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があると市長が認める状態にあること。

2 法第2条第2項に規定するそのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態とは、空家等が次の各号のいずれかに該当するかどうかにより判断するものとする。

(1) 空家等又はその設備等の破損等が原因で、次のいずれかの状態にあること。

ア 吹付け石綿等が飛散し、暴露するおそれがあること。

イ 汚物の流出又は臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがあること。

- ウ 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがあること。
- (2) ごみ等の放置又は不法投棄が原因で、次のいずれかの状態にあること。
- ア 臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがあること。
- イ 多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがあること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがあると市長が認める状態であること。
- 3 法第2条第2項に規定する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とは、空家等が次の各号のいずれかに該当するかどうかにより判断するものとする。
- (1) 景観法（平成16年法律第110号）に基づく市川市景観計画（平成18年告示第125号）に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限その他の景観に関し遵守すべき事項に著しく適合していない状態であること。
- (2) 空家等が次のいずれかに該当することにより、その周囲の景観と著しく不調和な状態であること。
- ア 屋根、外壁等が汚物、落書き等により外見上大きく傷み、又は汚れたまま放置されていること。
- イ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されていること。
- ウ 看板が原型をとどめず本来の用をなさない程度まで破損し、又は汚損したまま放置されていること。
- エ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂していること。
- オ 敷地内にごみ等が散乱し、又は堆積したまま放置されていること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、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と市長が認める状態であること。
- 4 法第2条第2項に規定する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とは、空家等が次の各号のいずれかに該当する

かどうかにより判断するものとする。

(1) 立木が次のいずれかの状態にあること。

ア 腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路、家屋の敷地等に枝等が大量に散乱していること。

イ 枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げていること。

(2) 空家等に住みついた動物により、次のいずれかの状態にあること。

ア 鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしていること。

イ ふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしていること。

ウ 空家等の敷地外に当該動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしていること。

エ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしていること。

オ 当該動物が周辺の土地又は家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあること。

カ しろありが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあること。

(3) 空家等の不適切な管理等が原因で、次のいずれかの状態にあること。

ア 門扉が施錠されていないこと、窓ガラスが割れていること等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されていること。

イ 屋根の雪止めの破損等不適切な管理により落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げていること。

ウ 近隣の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出していること。

(4) 前3号に掲げるもののほか、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と市長が認める状態であること。

(立入調査の事前通知)

第3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（様式第1

号) により行うものとする。

(立入調査員証)

第4条 法第9条第4項の身分を示す証明書は、立入調査員証(様式第2号)とする。

(書面による助言又は指導)

第5条 法第14条第1項の助言又は指導を書面により行うときは、助言・指導通知書(様式第3号)により行うものとする。

(勧告)

第6条 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書(様式第4号)により行うものとする。

(命令)

第7条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書(様式第5号)により行うものとする。

2 法第14条第4項の通知書は、命令に係る事前の通知書(様式第6号)とする。

3 法第14条第4項の意見書は、命令に係る意見書(様式第7号)とする。

4 法第14条第4項の代理人は、書面をもって、その権限を証明しなければならない。

5 前項に規定する代理人がその権限を失ったときは、当該代理人を選任した者は、書面でその旨を市長に届け出なければならない。

6 法第14条第11項の標識は、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく標識(様式第8号)とする。

(意見の聴取の請求)

第8条 法第14条第5項の規定による公開による意見の聴取(以下「意見の聴取」という。)の請求は、意見の聴取の請求書(様式第9号)により行わなければならない。

(聴取請求者の代理人)

第9条 意見の聴取の請求をした者は、意見の聴取の期日に法第14条第6項

の代理人を出頭させようとするときは、代理人出頭届（様式第10号）を市長に提出しなければならない。

- 2 第7条第4項及び第5項の規定は、法第14条第6項の代理人について準用する。

（意見の聴取の実施の通知及び公告）

第10条 法第14条第7項の規定による通知は、意見の聴取実施通知書（様式第11号）により行うものとする。

- 2 法第14条第7項の規定による公告は、市川市公告式条例（昭和25年条例第40号）第2条第2項に規定する掲示場への掲示及び市のインターネットのホームページへの掲載により行うものとする。

（意見の聴取の期日の延期）

第11条 意見の聴取の請求をした者又は法第14条第6項の代理人（以下「聴取請求者等」という。）は、意見の聴取の期日にやむを得ず出頭することができないときは、当該意見の聴取を実施するときまでに理由を付して意見の聴取実施期日の延期請求書（様式第12号）を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による請求書の提出があった場合において、正当な理由があると認めるときは、意見の聴取の期日を延期することができる。
- 3 市長は、災害その他やむを得ない事由により、法第14条第7項の規定に基づき通知及び公告をした期日又は場所において意見の聴取を行うことができないときは、意見の聴取の期日を延期し、又は場所を変更することができる。
- 4 第10条の規定は、前2項の規定により、意見の聴取の期日を延期し、又は場所を変更する場合について準用する。

（証人）

第12条 聴取請求者等は、意見の聴取に際して、法第14条第8項の証人を出席させようとするときは、証人出席届（様式第13号）を市長に提出しなければならない。

（意見の聴取の主宰者）

第13条 意見の聴取は、あらかじめ市長が指名した職員（以下「主宰者」という。）が主宰する。

2 主宰者に事故があるときは、あらかじめ市長が指名した職員がその職務を代理する。

（関係職員等の出席）

第14条 主宰者は、必要があると認めるときは、意見の聴取に際して、関係職員その他の参考人の出席を求め、その説明を聴くことができる。

（陳述書等による意見の聴取）

第15条 聴取請求者等は、意見の聴取の期日に出頭することができないときは、当該意見の聴取を実施するときまでに、意見の聴取に関する事項に係る意見の聴取の請求をした者の陳述書（様式第14号）及び証拠書類（第20条において「陳述書等」という。）を提出することができる。

（発言及び記録）

第16条 意見の聴取において発言しようとする者は、主宰者の許可を受けなければならない。

2 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るものとする。

3 主宰者は、意見の聴取の終了後遅滞なく、その経過につき調書を作成し、市長に報告するものとする。

（意見の聴取の期日における陳述の制限及び秩序維持）

第17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、意見の聴取の期日に出頭した者が意見の聴取に関する事項の範囲を超えて陳述するときその他議事を整理するためやむを得ないと認めるときは、その陳述を制限することができる。

3 主宰者は、前項に規定する場合のほか、意見の聴取の進行を妨げ、又はその秩序を乱す者に対し、退出を命ずる等必要な措置をとることができる。

（不出頭等の場合における意見の聴取の終結）

第18条 聴取請求者等が正当な理由がなく意見の聴取の期日に出頭せず、かつ、陳述書等を提出しないときは、意見の聴取を終結することができる。聴取請求者等が主宰者の質問に対して答弁せず、又は許可なく退出したときも、同様とする。

(費用弁償の不支給)

第19条 市長は、意見の聴取に伴い要する聴取請求者等及び法第14条第8項の証人に係る費用は、弁償しない。

(代執行)

第20条 法第14条第9項の規定により行う代執行に係る行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の規定による戒告は、戒告書(様式第15号)により行うものとする。

2 法第14条第9項の規定により行う代執行に係る行政代執行法第3条第2項の代執行令書は、様式第16号のとおりとする。

3 法第14条第9項の規定により行う代執行に係る行政代執行法第4条の証票は、執行責任者証(様式第17号)とする。

4 法第14条第9項の規定により行う代執行に係る行政代執行法第5条の文書は、代執行費用納付命令書(様式第18号)とする。

5 第10条第2項の規定は、法第14条第10項の規定により公告する場合について準用する。

(補則)

第21条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

④ 市川市特定空家除却・跡地活用事業実施要綱

(目的)

第1条 この要綱は、特定空家の除却を推進し、その跡地に市川市青空こども広場の設置の基準等を定める要綱（平成27年1月20日施行）第1条に規定する市川市青空こども広場その他の公共の用に供する施設（以下「公共施設」という。）を整備するため、市川市特定空家除却・跡地活用事業を実施することにより、居住環境の整備改善及び地域の活性化を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において「特定空家」とは、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）第2条第2項に規定する特定空家等のうち、同条第1項に規定する工作物及び敷地を除いたものをいう。

2 この要綱において「市川市特定空家除却・跡地活用事業」とは、第4条に規定する補助対象事業を実施した者に対し市川市特定空家除却・跡地活用事業補助金（以下「補助金」という。）を交付し、当該補助対象事業の実施に係る特定空家の跡地をその所有者（当該跡地を2人以上で所有している場合にあつては、全ての所有者）から10年以上の期間継続して無償で借り受けて、当該跡地に第15条の規定に基づき公共施設を整備するとともに、当該公共施設をおおむね10年以上の期間市民の利用に供する事業をいう。

(補助対象者)

第3条 補助金の交付の対象となる者（以下「補助対象者」という。）は、次に掲げる要件を満たす者とする。

- (1) 市内の市街化区域内に存する特定空家（第三者の権利の目的となっていないものに限る。）を所有し、その旨の登記をしている者であること。
- (2) 本市に納付すべき市県民税、固定資産税及び都市計画税並びにこれらの延滞金を滞納していないこと。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する者は、補助対

象者としない。

- (1) 国、他の地方公共団体若しくは独立行政法人又はこれらの者から委託を受けた者から補助金の交付を受けようとする特定空家の除却に要する費用につき助成を受けることができること又は受けたことがあること。
- (2) 特定空家を2人以上で所有している場合にあつては、他の所有者が当該特定空家について、補助金の交付の申請をしていること又は補助金の交付を受けたことがあること。

(補助対象事業)

第4条 補助金の交付の対象となる事業（以下「補助対象事業」という。）

は、市川市特定空家除却・跡地活用事業として、次に掲げる要件のいずれにも該当する場合において行われる特定空家を除却する工事とする。

- (1) 補助対象者（特定空家を2人以上で所有している場合にあつては、全ての所有者）が特定空家を除却することについて同意していること。
- (2) 特定空家及びその敷地の全ての所有者が特定空家を除却した時に敷地利用権（特定空家を所有するためのその敷地に関する権利をいう。以下同じ。）を消滅させる旨の合意をしていること。
- (3) 特定空家が存する敷地が第三者の権利（特定空家を2人以上で所有している場合において、敷地利用権が存するときは、当該敷地利用権を除く。第6条第2項第2号及び第7条第1号において同じ。）の目的となっていないこと。
- (4) 特定空家の除却後に、本市がその敷地に公共施設を整備し、市民の利用に供するため、特定空家の除却を条件として、その敷地の所有者（当該敷地を2人以上で所有している場合にあつては、全ての所有者）により本市に対しその敷地を10年以上の期間継続して無償で貸し付ける旨の契約が締結されていること。
- (5) 規則第13条の実績報告書（第11条第3項に規定する提出期限までに提出されたものに限る。第7条第2号において同じ。）を提出する時

において当該特定空家以外にその敷地に建築物その他の工作物及び草木（市長が第15条の規定により公共施設を市民の利用に供するに当たって除却する必要がないと認める草木を除く。以下同じ。）が存しないこと。

(6) 特定空家を2人以上で所有している場合にあつては、他の全ての所有者が次のいずれにも該当すること。

ア 特定空家を2人以上で所有している旨の登記をしている者であること。

イ 本市に納付すべき市県民税、固定資産税及び都市計画税並びにこれらの延滞金を滞納していないこと。

（補助金の額）

第5条 補助金の額は、補助対象事業の実施に要する費用の額に2分の1を乗じて得た額（その額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額）とする。ただし、当該額が50万円を超えるときは、50万円とする。

（交付の申請）

第6条 規則第3条第1項の申請書は、市川市特定空家除却・跡地活用事業補助金交付申請書（様式第1号）によるものとする。

2 前項の申請書の添付書類は、次に掲げるとおりとする。

(1) 特定空家及びその敷地に係る登記事項証明書

(2) 特定空家及びその敷地が第三者の権利の目的となっていないことを第三者に対し当該特定空家及びその敷地に権利を設定することができる者が誓約する書類

(3) 第3条第1項第2号及び第4条第6号イに掲げる要件を満たしていることを証する書類

(4) 第4条第1号及び第2号に掲げる要件を満たしていることを証する書類

(5) 特定空家の敷地に特定空家以外に第4条第5号に規定する建築物そ

の他の工作物及び草木が存する場合にあっては、同号に掲げる要件を満たすことを誓約する書類

(6) 特定空家及びその敷地の現況を確認できる写真

(7) 補助対象事業の実施に要する費用の見積書又はその写し

3 市長は、前項第3号に掲げる書類により証明すべき事実を公簿等により確認することができるときは、第1項の申請書を提出した者の同意（特定空家を2人以上で所有している場合にあっては、第4条第6号イに掲げる要件を満たしていることを市長が確認することについての全ての所有者の同意）を得て当該書類の提出を省略させることができる。

4 第1項の申請書は、補助対象事業に着手する前に市長に提出しなければならない。

（交付の条件）

第7条 規則第5条第1項の規定により付する条件は、次に掲げるとおりとする。

(1) 特定空家及びその敷地に第三者の権利を設定しないこと。

(2) 前条第1項の申請書を提出した時において、特定空家の敷地に特定空家以外に第4条第5号に規定する建築物その他の工作物及び草木が存する場合にあっては、規則第13条の実績報告書を提出する時まで当該建築物その他の工作物及び草木を除却すること。

(3) 補助対象事業が前条第1項の申請書に記載された工事予定期間内に完了しないとき、又は補助対象事業の遂行が困難となったときは、直ちに市長に報告し、その指示に従うこと。

（決定の通知）

第8条 規則第6条の規定による通知は、市川市特定空家除却・跡地活用事業補助金交付可否決定通知書（様式第2号）により行うものとする。

（変更等の承認）

第9条 規則第8条の承認を受けようとする者は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める申請書に市長が必要と認める書類を添付し

て、市長に提出しなければならない。

(1) 補助対象事業の内容を変更しようとする場合 市川市特定空家除却・跡地活用事業補助金交付申請事項変更承認申請書（様式第3号）

(2) 補助対象事業を中止し、又は廃止しようとする場合 市川市特定空家除却・跡地活用事業中止（廃止）承認申請書（様式第4号）

2 市長は、前項の規定による申請書の提出を受けたときは、その内容を審査の上、承認の可否を決定し、その旨を市川市特定空家除却・跡地活用事業補助金交付申請事項変更承認可否決定通知書（様式第5号）又は市川市特定空家除却・跡地活用事業中止（廃止）承認可否決定通知書（様式第6号）により当該申請書の提出をした者に通知するものとする。

（交付決定額の変更の承認）

第10条 前条第1項の規定にかかわらず、規則第8条の承認を受けようとする事項が補助金の交付の決定を受けた額の変更に係る事項であるときは、当該承認を受けようとする者は、市川市特定空家除却・跡地活用事業補助金交付申請額変更承認申請書（様式第7号）に次に掲げる書類を添付して、市長に提出しなければならない。

(1) 市川市特定空家除却・跡地活用事業補助金交付可否決定通知書の写し

(2) 承認を受けようとする補助対象事業の実施に要する費用の見積書又はその写し

(3) その他市長が必要と認める書類

2 市長は、前項の規定による申請書の提出を受けたときは、その内容を審査の上、承認の可否を決定し、その旨を市川市特定空家除却・跡地活用事業補助金交付申請額変更承認可否決定通知書（様式第8号）により当該申請書の提出をした者に通知するものとする。

（実績報告）

第11条 規則第13条の実績報告書は、市川市特定空家除却・跡地活用事業補助金実績報告書（様式第9号）によるものとする。

2 前項の実績報告書の添付書類は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 補助対象事業に係る工事の内訳を明らかにした書類
- (2) 補助対象事業に係る工事の施工状況を明らかにした写真及び当該工事の完了後の写真
- (3) 補助対象事業に係る工事の契約書の写し
- (4) 領収書その他の前号に規定する契約書に定められた補助対象事業に係る工事に要する費用の支払を証する書類
- (5) 第7条第2号に掲げる条件が付された場合にあっては、当該条件が履行されたことを証する写真
- (6) その他市長が必要と認める書類

3 第1項の実績報告書の提出期限は、前項第3号に規定する契約書に定められた請負代金の支払が完了した日から30日を経過した日又は補助金の交付の決定を受けた日の属する年度の末日のいずれか早い日とする。

(額の確定)

第12条 市長は、規則第15条の規定により補助金の額を確定したときは、市川市特定空家除却・跡地活用事業補助金額確定通知書（様式第10号）により補助金の交付の決定を受けた者に通知するものとする。

(交付の請求)

第13条 規則第16条の交付請求書は、市川市特定空家除却・跡地活用事業補助金交付請求書（様式第11号）によるものとする。

(決定の取消し)

第14条 規則第18条第3項の規定による通知は、市川市特定空家除却・跡地活用事業補助金交付決定取消通知書（様式第12号）により行うものとする。

(跡地の活用)

第15条 市長は、特定空家の除却により第4条第4号に規定する契約の効力が生じたときは、その敷地に公共施設を整備し、当該契約で定める期間の範囲内でおおむね10年以上の期間において、当該公共施設を市民の利用に供するものとする。

(補則)

第16条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成27年6月19日から施行する。

⑤市川市空家等対策協議会設置要綱

(目的及び設置)

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6条に規定する空家等対策計画(以下「空家等対策計画」という。)の作成等及びその他空家等に関する対策の推進を目的として、同法第7条第1項の規定に基づき、市川市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(協議事項)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) その他空家等対策の推進に関し市長が必要と認める事項

(構成)

第3条 協議会は、市長及び委員をもって構成する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が就任を依頼する。

- (1) 学識経験者
- (2) 地域を代表する者
- (3) 市の職員
- (4) その他市長が必要と認める者

3 委員の総数は11人以内とする。

(会長)

第4条 会長は市長をもって充てる。

2 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、副市長がその職務を代理する。

(委員の任期)

第5条 委員の任期は3年とし、再任を妨げない。ただし、委員に欠員が生じた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、議長となる。

(委員への報償金の支払)

第7条 本市職員以外の委員には、協議会への出席に対する報償金として、日額9,100円を支給する。

(守秘義務)

第8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。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、街づくり部建築指導課において処理する。

(その他)

第10条 会議の公開等に関する事項については、市川市審議会等の会議の公開に関する指針に準じるものとし、その他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29年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

⑥市川市空家等対策協議会 委員名簿

市長及び委員 11名 (計 12名)

No.	区 分	氏 名	所 属 ・ 役 職
—	会長	むらこし ひろたみ 村越 祐民	市川市長
1	学識経験者	なかやす のりたか 中易 憲隆	千葉県弁護士会京葉支部 業務対策PT委員
2	学識経験者	よしだ まさひろ 吉田 正裕	千葉司法書士会
3	学識経験者	ひらまつ せいじ 平松 誠司	千葉県土地家屋調査士会 監事
4	学識経験者	あおやま じゅんいち 青山 純一	一般社団法人 千葉県宅地建物取引業 協会市川支部 総務委員会 総務委員 長、空家対策委員長
5	学識経験者	ほさか えいさく 保坂 栄作	公益社団法人 全日本不動産協会 千 葉県本部常務理事、市川浦安支部長
6	学識経験者	すずき けんじ 鈴木 兼次	公益社団法人 千葉県建築士事務所協 会 理事
7	学識経験者	はぎわら ひろし 萩原 洋	社会福祉法人 市川市社会福祉協議会 常務理事
8	学識経験者	うおざき かつや 宇於崎 勝也	日本大学 理工学部建築学科 教授
9	学識経験者	あめみや まもる 雨宮 護	国立大学法人筑波大学 システム情報 系社会工学域 准教授
10	地域を代表する者	たきざわ しょうじ 滝沢 晶次	市川市自治会連合協議会 会長
11	市の職員	きくた しげや 菊田 滋也	市川市街づくり部長

※ 平成30年8月1日現在

⑦ 市川市空家等対策計画 策定経緯

日 程	項 目	内 容 等
平成28年度	要綱作成 調査等	<ul style="list-style-type: none"> ・市川市空家等対策協議会設置要綱の策定 ・水道閉栓状況の調査の実施
平成29年5月30日	第1回 空家等対策協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策に係る現状と課題 ／今後の空家等対策の方向性について <p>【資料】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・協議会の概要について ・資料1 空家等対策に係る現状と課題 ・資料2 今後の空家等対策の方向性について
平成29年8月23日	第2回 空家等対策協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・市川市空家等対策計画の素案について <p>【資料】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料1 市川市空家等対策計画（素案）の概要 ・資料2 市川市空家等対策計画（素案）
平成29年9月29日 ～ 平成29年10月30日	パブリックコメント	<ul style="list-style-type: none"> ・市川市空家等対策計画（案）に関する意見の募集
平成29年11月29日	第3回 空家等対策協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・市川市空家等対策計画について（報告） ・今後予定している事業等について（報告） <p>【資料】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料1 パブリックコメントの実施結果 ・資料2 計画修正箇所一覧 ・資料3 市川市空家等対策計画（案）

市川市空家等対策計画

- 発行 平成29年12月 市川市
 - 編集 市川市街づくり部住環境整備課
〒272-0033 市川市市川南2-9-12
電話 047-712-6325
FAX 047-712-6324
-