

「第一次実施計画」における実施施策の実績

1. 空家化の予防

(1) 予防に関する啓発・情報提供

施策	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。
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> ・チラシ等の自治会回覧による周知 2回/年 ・チラシをご覧になったと思われる、所有者やその親族等から問い合わせが毎回10件程度あり、その他にも総合市民相談課等への問い合わせがあった旨を確認している。

※実際に回覧等したチラシ

空家のはなし

● 空家の管理不足(戸締り、庭木)による問題が多く発生しています。

● **空家は、所有者が責任を持って管理するものです。**

空家を放置すると、建物が腐朽し、倒壊したり物が落下するなどして、近隣の建物や通行者等に危険を及ぼすおそれがあります。

その場合、建物の所有者は、損害賠償などの管理責任を問われることがあります。

■ **空家になる前から**

“もし自宅が空家になったら…”
を考慮しておきましょう

- ・家族や親族と話し合い、誰が管理・相続するか、家屋の活用(処分)はどうか、などを決めておきましょう。
- ・また、長期不在とする場合も、管理者や管理方法などを決めておきましょう。

■ **空家になってしまったら**

1 解体する

2 売る・貸す

3 空家をしっかり管理する

- ・定期的に空家の状況を確認するようにしてください。
- ・民間会社等の管理サービスを利用するのもひとつの方法です。
- ・草木の繁茂や害虫の発生にもご注意ください。

● 空家を売る、貸すなどするためには、相続登記により名義の変更が必要となる場合があります。

■ **空家に関する相談窓口について (裏面)**

「終活」で空家対策

■ **高齢者世帯の住宅が空家になりやすい!?**

○ 住宅が空家になる主な理由は…

- ・居住者(所有者)が亡くなったため
- ・居住者が介護施設等に入居したため
- ・居住者が別の住宅へ引越ししたため

※予期せぬ病気や事故により、不幸にも自宅に住み続けられなくなることは、誰にでも起こりうることです。

■ **相続への準備が不十分だと、空家として放置される!?**

○ 住宅が空家として放置されてしまう主な理由は…

- ・居住者が介護施設等に入居した後、誰が住宅を管理するのが決まっていない
- ・居住者(所有者)が亡くなった後、相続の手続きがされていない
- ・相続人同士が揉めてしまい、遺産分割協議がまとまらない

■ **「終活」が有効な空家対策になります!!**

※元氣なうちから、万が一の備えをしておくことがとても重要です。

例) エンディングノートを書く
⇒ 財産や家財の管理・処分について、自分が望む方法を記しておく

例) 遺言書を作成する
⇒ 相続人が揉めることがないよう、相続方法を決めておく

例) 家族で話し合う(家族信託を活用するなど)
⇒ 自分の考えや、家族・親族たちの考えを事前に共有しておく
⇒ 自分が元氣なうちから、家族に財産を管理してもらおう

■ 発行: 市川市街づくり部建築指導課
〒272-0033 市川市市川南2-9-12 TEL: 047-712-6335

施策	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。
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> ・市公式ウェブサイト等による周知 ・平成３０年度から現在までの問い合わせ件数は、１４件で同機構への登録数は０件である。 ・賃貸に関する問い合わせの多くは不動産業者に相談する等を提案している。

（２）良質な住宅・住環境の整備

施策	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。
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> ・平成３０年度から令和２年度までの耐震診断・補強設計・補強工事の助成延べ件数は５７件

（３）相談体制の整備

施策	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。
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> ・平成３０年度及び令和元年度の相談窓口実施件数は各２０回 ・令和２年度の相談窓口の実施件数は新型コロナウイルス感染対策に伴う緊急事態宣言等による中止の影響もあり１１回 ・これまでの累計の相談人数１４９人

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

施策	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、相続登記及び空家等の適切な管理等についての啓発を行う。
実施内容	・納税通知書に空家等の適正管理について啓発する文書を同封し、毎年発送。

※掲載内容

「空き家」を所有されている方へ

「空家等対策の推進に関する特別措置法」では「所有者等の責務」として、空家等の適切な管理に努めることが定められました。空き家をお持ちの方は、適切な管理をお願いいたします。

相続した空家（S56.5.31以前築のもの）を耐震改修又は解体した後譲渡した場合、税務署への申告により譲渡所得の3000万控除が受けられる場合があります（一定の要件有）。

必要書類のうち「被相続人居住用家屋等確認申請書」の提出先は建築指導課になります。

【空き家対策に関する問い合わせ先：街づくり部建築指導課（047-712-6335）】

施策	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、空家等に関する相続登記や空家等の適切な管理等についての啓発を行う。
実施内容	・死亡届受理時に配布する、必要な手続き等をまとめたお悔やみハンドブックに、空家等に関する相談先を掲載。

※掲載内容

区分	お亡くなりになった方の状況	チェック ○印	必要な手続きの内容	手続先		
				第1庁舎 (八幡1-1-1)	市川南仮設庁舎 (市川南2-9-12)	その他
住宅	市営住宅に住んでいた。		市営住宅に関する手続き	市営住宅課	—	—
	生前住んでいた家が空家になる又はその可能性があるため、相談したい。		空家に関する相談。ご来庁前に建築指導課(047-712-6335)にお問い合わせください。	—	建築指導課	—

(2) 所有者による管理が困難な場合の対策

施策	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。
実施内容	・平成30年度から5件申し立てを行い、うち4件が除却され残る1件も管理状況の是正を確認した。なお、申し立てに必要な予納金は全て還付された。

(3) 活用（流通）促進

施策	空家活用リフォーム推進事業
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。
実施内容	・令和2年度より助成金を創設し、募集を開始した。これまでに事業の申請はなし。 ・要件は上記の他に、改修後10年間地域活性化に資する施設として運営すること等。 ・所有者のほかに空家を借り受けて施設を運営する者も助成の対象としている。 ・助成金額は改修工事の2分の1（上限100万円） （うち2分の1が国の空き家対策総合支援事業による補助を受けている）。

(4) 解体促進

施策	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。
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> ・市公式ウェブサイトによる周知。 ・納税通知書による周知。 ・平成30年度から令和2年度までの被相続人居住用家屋等確認書の発行件数は169件。

施策	不燃化・耐震化推進地域特定空家除却事業（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。
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> ・令和2年度より助成金を創設し、募集を開始した。 ・令和2年度交付実績2件 ・対象地域は「市川都市計画都市再開発の方針」の1号市街地のうち、不燃化及び耐震化の促進を図る方針とされている地域。 ・助成金額は除却工事費の2分の1（上限50万円） （うち2分の1が国の空き家対策総合支援事業による補助を受けている。）

<p>施策</p>	<p>無接道敷地特定空家除却事業（隣接空家等取得・解体助成事業（仮））</p>
<p>施策の内容</p>	<p>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。</p>
<p>実施内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・令和2年度より助成金を創設し、募集を開始した。これまでに事業の申請はなし。 ・補助対象は建築基準法に規定される道路に接していない敷地に建つ特定空家。 ・補助対象者は建築基準法に規定される道路に接している隣地所有者へ除却後に所有権移転をする契約を締結している、要件を満たした特定空家所有者及び取得予定者とし、所有者による解体費用の捻出が困難な場合にも交付できるようにした。 ・助成金額は除却工事費の2分の1（上限100万円） （うち2分の1が国の空き家対策総合支援事業による補助を受けている。）

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

施策	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。
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の所有者等に対する文書による助言・指導等 平成30年度から令和2年度までの実施件数549件（同一物件について複数回実施しているものも含む） 助言・指導を行っても措置を履行しない所有者に対して空家法第14条第2項の勧告※を実施。 平成30年から令和2年度末までの実施件数11件 空家等の所有者等による是正措置 平成30年度から令和2年度までの実施件数448件（同一物件について複数回実施しているものを含む） <p>※勧告を受けた特定空家等の敷地は地方税法の規定により、住宅用地の適用を受けている場合、その適用から除外される。200㎡未満の土地の場合は固定資産税の課税標準額1/6の適用が除外される。面積によって特例割合が異なり、都市計画税を含めて適用除外となる。</p>

(3) 解体促進

施策	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。
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> これまでの交付実績が0件であったため令和2年度に条件の一部緩和（市街化調整区域も補助対象とした。） 助成金額の上限を50万円から100万円に拡充（うち2分の1が国の空き家対策総合支援事業による補助を受けている。）

4. 市内の空家等の状況

年度	空家等棟数	うち特定空家等
平成29年度末	485	252
令和2年度末	576	346

第一次実施計画期間中の是正実績

平成30年度から 令和2年度末まで の是正実績	空家等除却棟数	空家等一部是正件数 (同一物件について重複あり)	
		176	うち特定空家等から空家等 に是正された件数
	272		33