

# 令和3年度 第2回 市川市空家等対策協議会

1

**議題**  
**第二次市川市空家等対策実施計画の  
策定について**

**前回の市川市空家等対策協議会で  
出された意見について**

2

## ○緊急事態宣言下の「耐震相談会」の実施について

### ≪対応方針≫

- ・オンラインを活用し、相談の機会を設ける。

### ≪課題≫

- ・相談会に来られる方は高齢な方が多く、オンラインでの開催が難しいことが想定される。

### ≪他市の事例≫

- ・町田市、東久留米市：電話相談  
袖ヶ浦市：対面で実施できない場合、図面を預かり耐震診断を実施。

事前に電話で確認し、可能であればオンラインで実施し、できない場合は郵送等で図面を預かり簡易耐震診断を実施する。

## ○市川市社会福祉協議会が販売する「心の遺言ノート」の周知について

## ○千葉県社会福祉協議会でリバースモーゲージの貸付事業の周知について

## ○市川市のホームページに市川市社会福祉協議会のホームページへのリンクがあった方がいい。

- ・市川市ホームページにリンクを作成。

◎第1回市川市空家等対策協議会で出された意見について

○「住宅リフォーム相談窓口」の実施について、耐震化されないままリフォームされる懸念がある。

- ・相談窓口は建築士、増改築相談員又はマンションリフォームマネージャーが相談を受け付けている。
- ・建築士が相談を受ける際は昭和56年5月31日以前に建築された住宅は耐震性についても考慮して相談を受けているが、その他の場合は不十分である可能性がある。

昭和56年5月31日以前に建築された住宅に係る相談では、耐震相談会についてのリーフレットを渡すなど、啓発を依頼。

5

◎第1回市川市空家等対策協議会で出された意見について

○「空き家対策総合支援事業」について

空き家対策総合支援事業とは…

国の空き家対策に係る自治体等の事業者に対する補助事業

「空き家対策基本事業」

「空き家対策関連事業」

「空き家対策促進事業」

3つを対象事業とする

6

## 空き家対策基本事業

空家を改修したり、除却するなど直接空家の状態を改善する事業が対象。※工事後の管理費等は補助されない。

事業費負担	市が実施		所有者が実施		
	国	市	国	市	所有者
改修	1/2	1/2	1/3	1/3	1/3
除却	2/5	3/5	2/5	2/5	1/5

## 空き家対策基本事業

市川市では、事業計画期間を令和8年度末として市民等が実施する空家の改修事業及び特定空家の除却事業の補助で実施

## 空き家対策関連事業

直接空家を改善するのではなく、関連的に空家化の防止、など空き家対策に寄与する事業。それぞれ空き家対策総合支援事業とは別に実施することができ、市で必要な事業について実施している。

## 空き家対策促進事業

空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

(例：空家台帳管理ソフトの導入、空家の全戸調査)

市川市ではすでに空家のデータベースの構築や情報収集など、空き家対策総合支援事業を実施する前から実施している。

### ○「空き家対策総合支援事業」について

市が自ら実施する事業において、空家の増改築を伴う活用及び特定空家の除却を促進するものについて、空き家対策総合支援事業を積極的に活用していきたい。

≪具体例≫

- ・空家を改修して、地域住民の憩いの場にする。
- ・特定空家を除却して、ポケットパークにする。

分野横断的であるため、細やかな周知・調整を行い、オール市川で空家対策に向き合うきっかけとしたい。

◎第1回市川市空家等対策協議会で出された意見について

○空家対策に係る啓発チラシを公民館にも掲示をするのがいいのではないか

- ・公民館を所管する社会教育課に掲示を依頼。

○宅建業協会との連携について。

- ・市が把握する空家について、データベース上でその対応履歴等の確認が可能なため、引き続き連携方法については協議し、検討を行う。

議題  
第二次市川市空家等対策実施計画の  
策定について

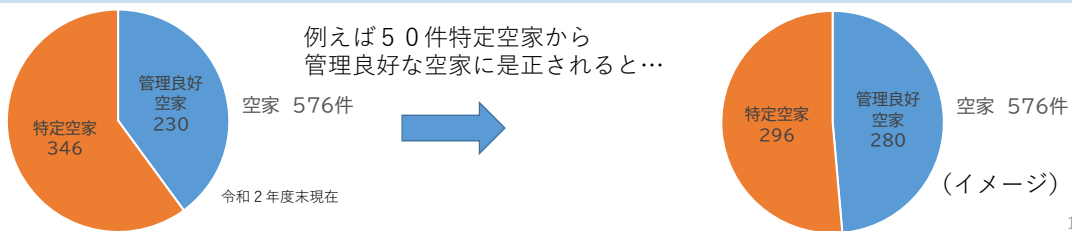
「第二次市川市空家等対策実施計画」  
に掲げる数値目標について

◎「第二次市川市空家等対策実施計画」に掲げる数値目標について

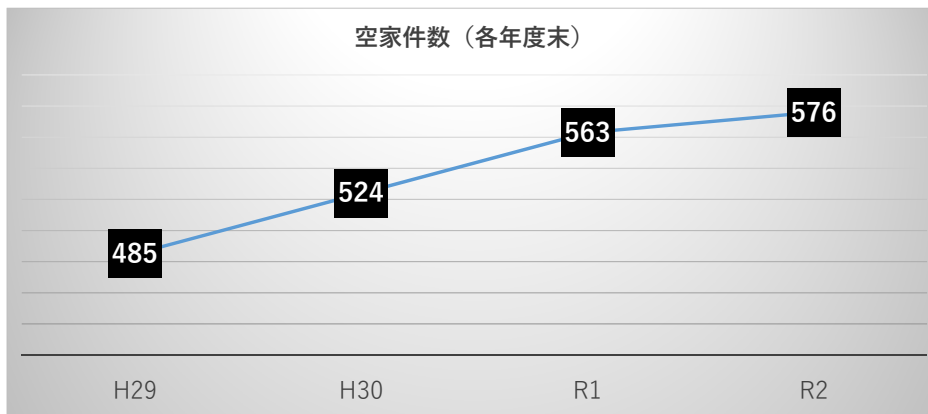
○目標値について、特定空家から空家に是正された場合、空家の件数が増えるのではないか。

空家の件数について…

- ・市川市で集計する空家とは→空家法に規定される空家等に該当しているもの。
- ・特定空家とは→空家のうち空家法に規定される、放置することが不適切な状態の空家をいう。



◎「第二次市川市空家等対策実施計画」に掲げる数値目標について（計画案P2）

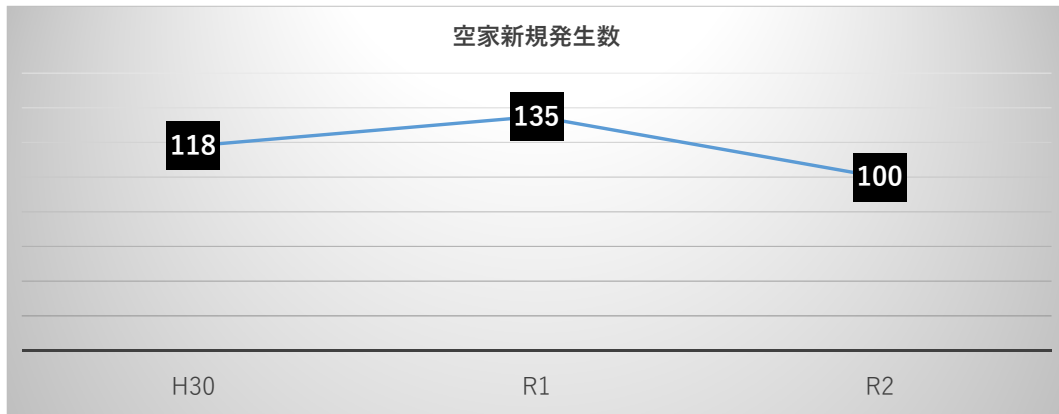


平成29年度から令和2年度末までに空家の件数は91件増加  
→ 平均すると毎年約30件増加

今後も増加していくことが予測されるため、その増加を抑制したい。

◎「第二次市川市空家等対策実施計画」に掲げる数値目標について（計画案P2）

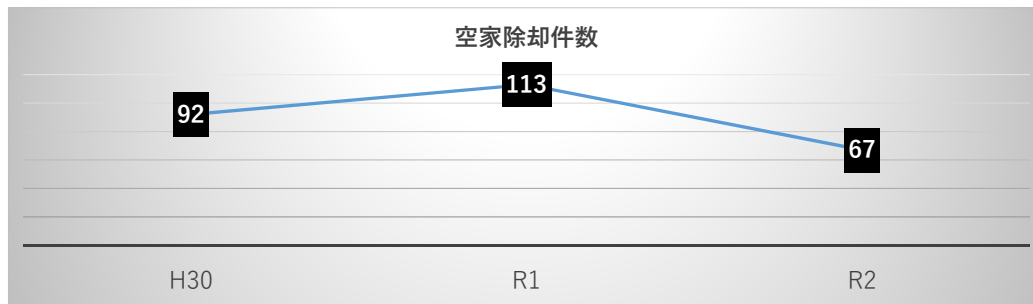
空家件数の増加を抑制するためには、空家の新規発生数の減少及び除却件数の増加の合計で毎年30件とする必要がある。



空家新規発生件数約120件/年

15

◎「第二次市川市空家等対策実施計画」に掲げる数値目標について（計画案P2）



空家除却件数約90件/年

**目標**

空家新規発生数 **110件以内/年**（現在比-10件）

空家除却件数 **110件以上/年**（現在比+20件）

以上を目標とすることで、空家件数の増加を抑制する。

16



◎第二次市川市空家等対策実施計画の策定について

計画（案）P2 「計画の目標」

- ・ 目標値について記載

計画（案）P8 「耐震診断・耐震改修助成事業」他

- ・ 計画案に記載していた「耐震基準を満たさない」という文言が抽象的であるため、「昭和56年5月31日以前に建築された」と具体的に記載。

計画（案）P17 「成年後見制度の活用」

- ・ 「判断能力がなく」⇒「判断能力が低下し」に修正。
- ・ 「自ら空家等の管理を行うことが困難な場合において、空き家等の適切な管理等を行うため、」  
⇒「自ら空家等の管理を行うことが困難な場合、」に修正。

◎第二次市川市空家等対策実施計画の策定について

計画（案）P18 「空家活用リフォーム推進事業」

- ・ 計画案に記載していた「耐震基準を満たす」という文言が抽象的であるため、「昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた」と具体的に記載。

計画（案）P19 「市が実施する事業における空家の活用」

- ・ 空家を活用する、空き家対策総合支援事業の対象となる市の事業

計画（案）P28 「市が実施する事業における特定空家の除却」

- ・ 特定空家を除却する、空き家対策総合支援事業の対象となる市の事業について追加

# 第二次市川市空家等対策実施計画 (案)

令和4年4月



市川市



# 目次

## 1 計画の目的と位置付け

1-1 実施計画の目的	1
1-2 実施計画の位置付け	2
1-3 計画の期間	2
1-4 計画の目標	2

## 2 事業の体系

2-1 事業の体系	3
-----------	---

## 3 「第二次実施計画」における実施施策

1 空家化の予防	4
(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 納税通知書を活用した啓発	6
④ 死亡届出時における相談窓口の案内	6
⑤ 固定資産税等納付に係る相続人代表者指定届の提出依頼時における啓発	7
⑥ 関連団体との連携による啓発（高齢者世帯向け）	7
⑦ 関連団体との連携による啓発（転居向け）	8
(2) 良質な住宅・住環境の整備	8
① 耐震診断・耐震改修助成事業	8
② あんしん住宅推進事業	9
③ 住宅改修助成事業	9
④ 地域包括ケアシステムの推進	10
(3) 相談体制の整備	10
① 市民相談の実施	10
② 住宅リフォーム相談窓口の実施	11
③ 耐震相談会の実施	11

- ④ 関連団体との連携による相談体制の拡充 . . . . . 12
- ⑤ 相談窓口等に係る情報提供 . . . . . 12

**2 空家等の適切な管理・活用促進** . . . . . 13

- (1) 管理に関する啓発・情報提供 . . . . . 14
  - ① 自治会回覧による啓発 . . . . . 14
  - ② 納税通知書を活用した啓発 . . . . . 14
  - ③ 死亡届出時における啓発 . . . . . 14
  - ④ 固定資産税等納付に係る相続人代表者指定届の送付依頼時における啓発  
. . . . . 15
  - ⑤ 関連団体との連携による啓発（相続・転居向け）. . . . . 15
  - ⑥ 維持管理（見守り）体制の構築 . . . . . 16
- (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 . . . . . 17
  - 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 空家活用リフォーム推進事業 . . . . . 18
  - ④ 市が実施する事業における空家の活用 . . . . . 19**
- (4) 解体促進 . . . . . 19
  - ① 譲渡所得の特別控除制度の周知等 . . . . . 19
  - ② 不燃化・耐震化推進地域特定空家除却事業 . . . . . 20
  - ③ 無接道敷地特定空家除却事業 . . . . . 20
- (5) 相談体制の整備 . . . . . 21
  - ① 市民相談の実施 . . . . . 21
  - ② 住宅リフォーム相談窓口の実施 . . . . . 21
  - ③ 耐震相談会の実施 . . . . . 21
  - ④ 関連団体との連携による相談体制の拡充 . . . . . 22
  - ⑤ 相談窓口等に係る情報提供 . . . . . 22

<b>3 管理不全な状態の解消</b> .....	23
(1) 所有者等による是正措置の促進 .....	24
① 空家法に基づく指導等の実施 .....	24
② 安全代行措置の活用 .....	24
(2) 所有者等による対応が困難な場合の対策 .....	25
① 略式代執行の実施 .....	25
② 相続財産管理人制度の活用 .....	25
③ 不在者財産管理人制度の活用 .....	25
(3) 解体促進 .....	26
① 譲渡所得の特別控除制度の周知等 .....	26
② 特定空家除却・跡地活用事業 .....	26
③ 不燃化・耐震化推進地域特定空家除却事業 .....	27
④ 無接道敷地特定空家除却事業 .....	27
⑤ 市が実施する事業における特定空家の除却 .....	28
(4) 関係団体との連携強化 .....	28
① 関係団体との連携強化 .....	28

## 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、法及び条例に基づき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。

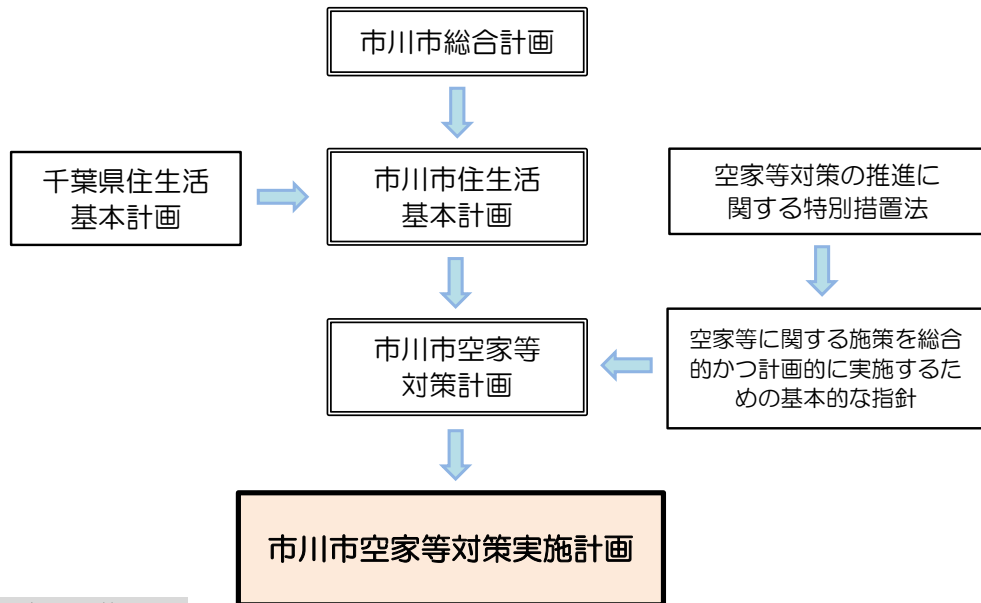
しかしながら、将来的には、人口減少・高齢化が進むと見込まれていることから、今後、より深刻・複雑になる可能性が高い空家問題に対して、総合的かつ計画的に取り組んでいくため、平成29年12月に、法に基づき「市川市空き家等対策計画（以下「対策計画」という。）」を策定しました。

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、取り組む内容を具体的に示した「第一次市川市空き家等対策実施計画（以下「第一次実施計画」という。）」を平成31年3月に策定し、各事業を推進しました。

令和3年度末をもって第一次実施計画の期間が満了したため、第一次実施計画の考察及び修正を行い「第二次市川市空き家等対策実施計画（以下「第二次実施計画」という。）」を令和4年4月に策定し、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

「第二次実施計画」の計画期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。国や他市町村の動向を注視し、必要に応じて適宜変更することとします。

また、計画期間中の各年において、各実施施策の進行管理を行うこととします。

年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
市川市空家等対策計画	H29~R8									
市川市空家等対策実施計画		H30~R3				R4~R8				

## 1-4 計画の目標

「第二次実施計画」は空家等の件数が増加傾向であることを鑑み、これ以上空家等を増加させないようにするとともに、各施策の効果の検証を行うために、計画の目標を設定いたします。

市川市内の空家等の発生数を毎年度110件以内とする。

市川市内の空家等の除却数を毎年度110件以上とする。



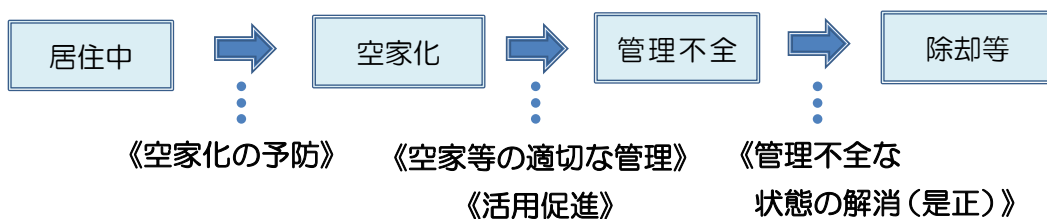
## 2 事業の体系

### 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 「第二次実施計画」における実施施策

※実施計画に掲載のない施策についても適宜検討及び実施いたします。

#### 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 納税通知書を活用した啓発
		④ 死亡届出時における相談窓口の案内
		⑤ 固定資産税等納付に係る相続人代表者指定届の提出依頼時における啓発
		⑥ 関連団体との連携による啓発（高齢者世帯向け）
		⑦ 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実施
		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
実施内容	・チラシ等の自治会回覧による周知 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
実施内容	・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 ・制度に対する要望（適宜）

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 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、市内の納税義務者に対して、空家の発生抑制のための税制措置の周知を行う。
所管課	固定資産税課・建築指導課
実施内容	・納税通知書による周知

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	④ 死亡届出時における相談窓口の案内
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、空家等に関する相談窓口の案内を行う。
所管課	市民課・建築指導課
実施内容	・相談窓口の周知

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	⑤ 固定資産税等納付に係る相続人代表者指定届の提出依頼時における啓発
施策の内容	相続登記の手続きが速やかに行われない物件について、相続登記の手続きまでの間、相続人を代表して固定資産税等の納税通知書の送付先とする相続人の届出書の提出を依頼する際に、空家等に関する相続登記や空家化の予防についての啓発を行う。
所管課	固定資産税課・建築指導課
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・啓発方法等の検討</li> <li>・啓発の実施</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	⑥ 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
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関連団体との協議</li> <li>・啓発活動等の検討</li> <li>・啓発活動等の実施</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	⑦ 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
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関連団体との協議</li> <li>・ 啓発活動等の検討</li> <li>・ 啓発活動等の実施</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	昭和56年5月31日以前に建築された既存住宅（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
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 助成事業の実施</li> </ul>

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	街づくり整備課
実施内容	・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	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
実施内容	・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
実施内容	<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
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民相談の実施（適宜）</li> </ul>



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実施
施策の内容	市民や市内にある住宅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	街づくり整備課
実施内容	・ 相談窓口の実施

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
実施内容	・ 相談窓口の実施

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
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関連団体との協議等</li> <li>・ 相談体制の整備・拡充の検討・実施</li> </ul>

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
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市公式ウェブサイト等による周知</li> </ul>

## 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（再掲：1－(1)－③）
		③ 死亡届出時における啓発（再掲：1－(1)－④）
		④ 固定資産税等納付に係る相続人代表者指定届の提出依頼時における啓発（再掲：1－(1)－⑤）
		⑤ 関連団体との連携による啓発（相続・転居向け）
		⑥ 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 空家活用リフォーム推進事業
		④ 市が実施する事業における空家の活用
	(4) 解体促進	① 譲渡所得の特別控除制度の周知等
		② 不燃化・耐震化推進地域特定空家除却事業
		③ 無接道敷地特定空家除却事業
	(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実施（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（再掲：1－(1)－③ 参照）
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。

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（再掲：1－(1)－④ 参照）
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、空家等に関する相談窓口の案内を行 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	④ 固定資産税等納付に係る相続人代表者指定届の提出依頼時における啓発(再掲: 1-(1)-⑤ 参照)
施策の内容	相続登記の手続きが速やかに行われない物件について、相続登記の手続きまでの間、相続人を代表して固定資産税等の納税通知書の送付先とする相続人の届出書の提出を依頼する際に、空家等に関する相続登記や適切な管理等についての啓発を行う。

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	⑤ 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等の管理や活用、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
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関連団体との協議</li> <li>・ 啓発活動等の検討</li> <li>・ 啓発活動等の実施</li> </ul>

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	⑥ 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、空家等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
実施内容	<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
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 相続財産管理人選任の申立て（適宜）</li> </ul>

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
実施内容	・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低下し、自ら空家等の管理を行うことが困難な場合、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
実施内容	・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 空家活用リフォーム推進事業
施策の内容	昭和56年6月1日以降に建築確認を受けたなど、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。
所管課	建築指導課
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の所有者等に対する制度の周知</li> <li>・助成事業の実施</li> <li>・制度の見直し（適宜）</li> </ul>



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 市が実施する事業における空家の活用
施策の内容	市の事業において、空家の活用を促進し、国が実施する空き家対策総合支援事業を積極的に活用する。
所管課	建築指導課 他
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 庁内等で連携するために周知・相談受付を行う。</li> <li>・ 事業の検討・実施(適宜)</li> </ul>

#### (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、昭和56年5月31日以前に建築された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
実施内容	<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 不燃化・耐震化推進地域特定空家除却事業
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、 <b>昭和56年5月31日以前に建築された</b> 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。
所管課	建築指導課
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の所有者等に対する制度の周知</li> <li>・助成事業の実施</li> <li>・制度の見直し（適宜）</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	③ 無接道敷地特定空家除却事業
施策の内容	再建築が困難な敷地（無接道敷地等）の活用、周辺の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 <b>昭和56年5月31日以前に建築された</b> 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。
所管課	建築指導課
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の所有者等に対する制度の周知</li> <li>・助成事業の実施</li> <li>・制度の見直し（適宜）</li> </ul>

(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実施（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	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)
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	⑤ 相談窓口等に係る情報提供 (再掲：1－(3)－⑤ 参照)
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) 所有者による 管理が困難な 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 不燃化・耐震化推進地域特定空家除却事業 (再掲：2-(4)-②)
		④ 無接道敷地特定空家除却事業 (再掲：2-(4)-③)
		⑤ 市が実施する事業における特定空家の除却
	(4) 関連団体との 連携強化	① 関連団体との連携強化

(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
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の所有者等に対する助言・指導等（適宜）</li> </ul>

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
実施内容	<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>・安全代行措置の実施（適宜）</li> </ul>

## (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
実施内容	・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、昭和56年5月31日以前に建築された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
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の所有者等に対する制度の周知</li> <li>・助成事業の実施</li> <li>・制度の見直し(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	③ 不燃化・耐震化推進地域特定空家除却事業 (再掲：2-(4)-② 参照)
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、 <b>昭和56年5月31日以前に建築された</b> 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。

取組	3 管理不全な状態の解消
分類	(3) 解体促進
施策	④ 無接道敷地特定空家除却事業 (再掲：2-(4)-③ 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、周辺の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 <b>昭和56年5月31日以前に建築された</b> 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。

取組	3 管理不全な状態の解消
分類	(3) 解体促進
施策	⑤ 市が実施する事業における特定空家の除却
施策の内容	市の事業で特定空家を除却する場合、国が実施する空き家対策総合支援事業を積極的に活用する。
所管課	建築指導課 他
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 庁内等で連携するために周知・相談受付を行う。</li> <li>・ 事業の検討・実施（適宜）</li> </ul>

#### (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) 関連団体との連携強化
施策	① 関連団体との連携強化
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
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関連団体との協議・連携</li> </ul>

## 第二次市川市空家等対策実施計画

---

- 発行 令和4年4月 市川市
  - 編集 市川市街づくり部建築指導課  
〒272-0023 市川市南八幡2-20-2  
電話 047-712-6335  
FAX 047-712-6330
-