

令和4年度第一回 市川市空家等対策協議会

令和4年8月29日

【議題】

空家化の予防及び空家等の利活用に係る 施策について

課題テーマ

1. 不動産団体との連携協定締結による相談体制の構築
2. 実態把握調査
3. 空家活用勉強会（仮称）の実施
4. 空家対策と地域住民

【これまでの市川市の空家対策】

空家等対策の推進に関する
特別措置法（空家法）

平成27年5月完全施行
空家対策に係る法律が整備された



市川市空家等対策計画

平成29年12月策定
市川市における空家対策を総合的かつ計画的
に実施するために策定



市川市空家等対策実施計画

平成31年3月一次計画策定
令和4年4月二次計画策定
実際の施策の推進を図るため策定

【これまでの市川市の空家対策】

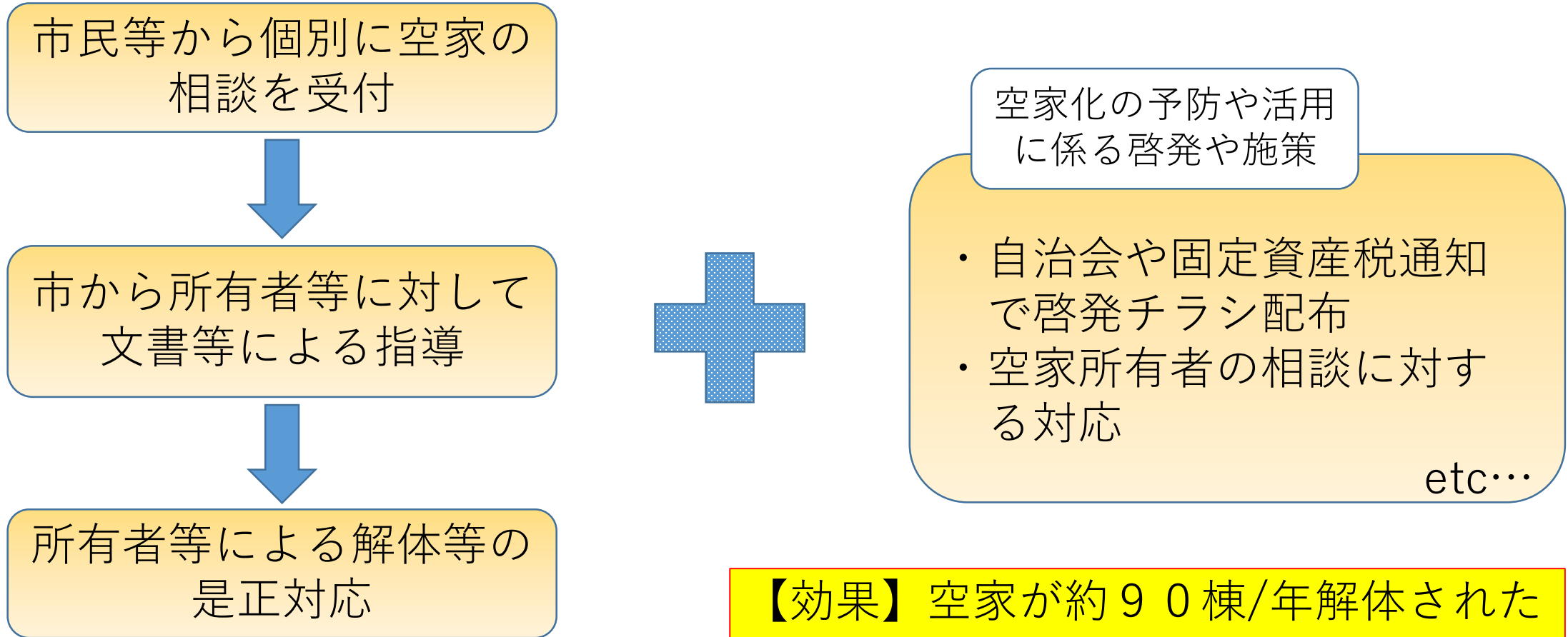
空家等とは

(概ね年間を通じて) 使用されていない建築物等及びその敷地
(立木等を含む) (空家法第2条第1項)

特定空家等

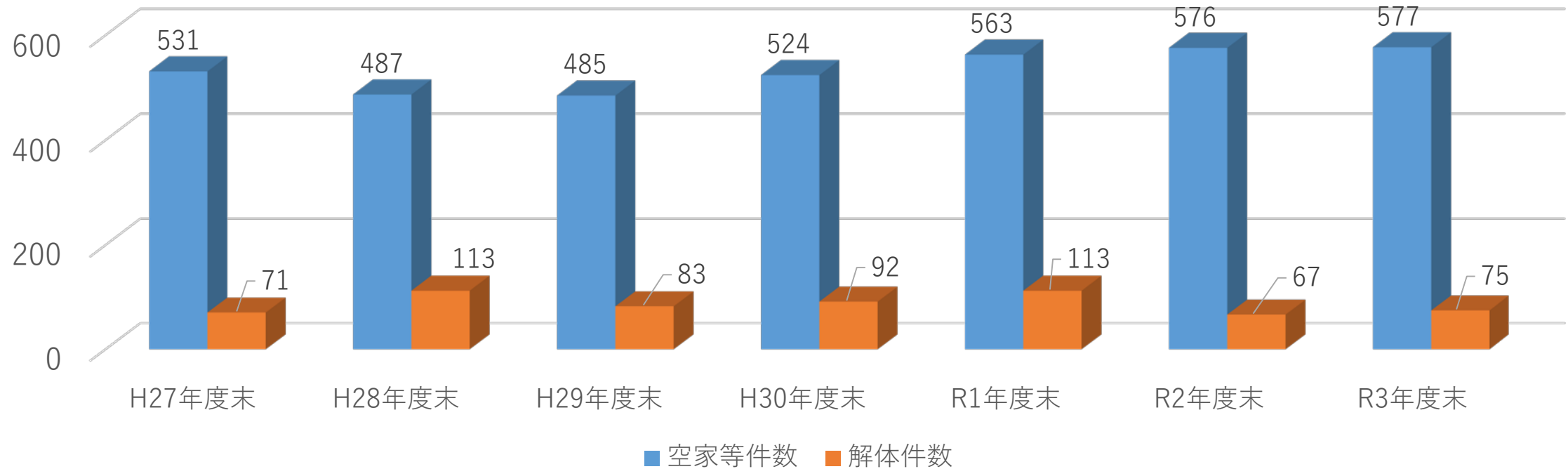
保安上危険となる恐れがある等放置することが不適切な状態の
空家等 (空家法第2条第2項)

【これまでの市川市の空家対策】



【現状と課題】

空家等件数と解体件数



解体されても空家等の件数は微増傾向

【分析】

空家が発生する理由
は・・・



高齢者世帯のみの自宅が何らかの理由
により住まなくなる

《例》

- ・施設に入所する
- ・死亡する
- ・子の家に引っ越す

- ・今後も空家の数は増加する可能性が高い・・・
- ・現状の対策 + α の対策が必要

なぜ使用しないの
か・・・



- ・使い道がない
- ・特に困っていない
- ・業者に相談しにくい

所有者等が空家を使用するような働きかけが必要

【分析】

相談先の紹介

空家でなくなるには・・・



(自分で使う以外は)
他の人に使ってもらう



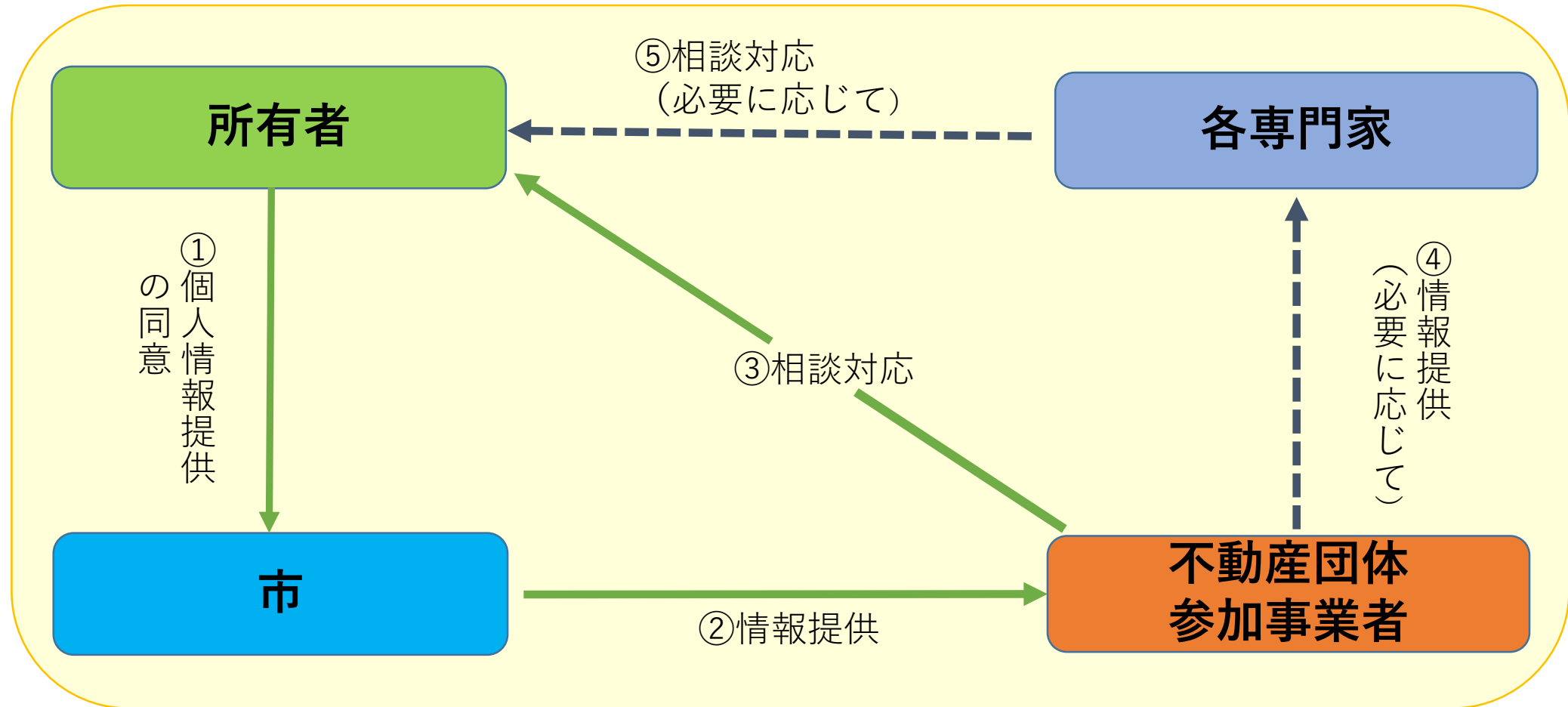
売買や賃貸等不動産取引を
伴う場合が多い

最終的に不動産業者に仲介されることで空家が解決されることが期待される

どの業者が良いかわから
ないので不安・・・

1. 空家等対策協議会～不動産団体との連携協定締結による相談体制の構築～

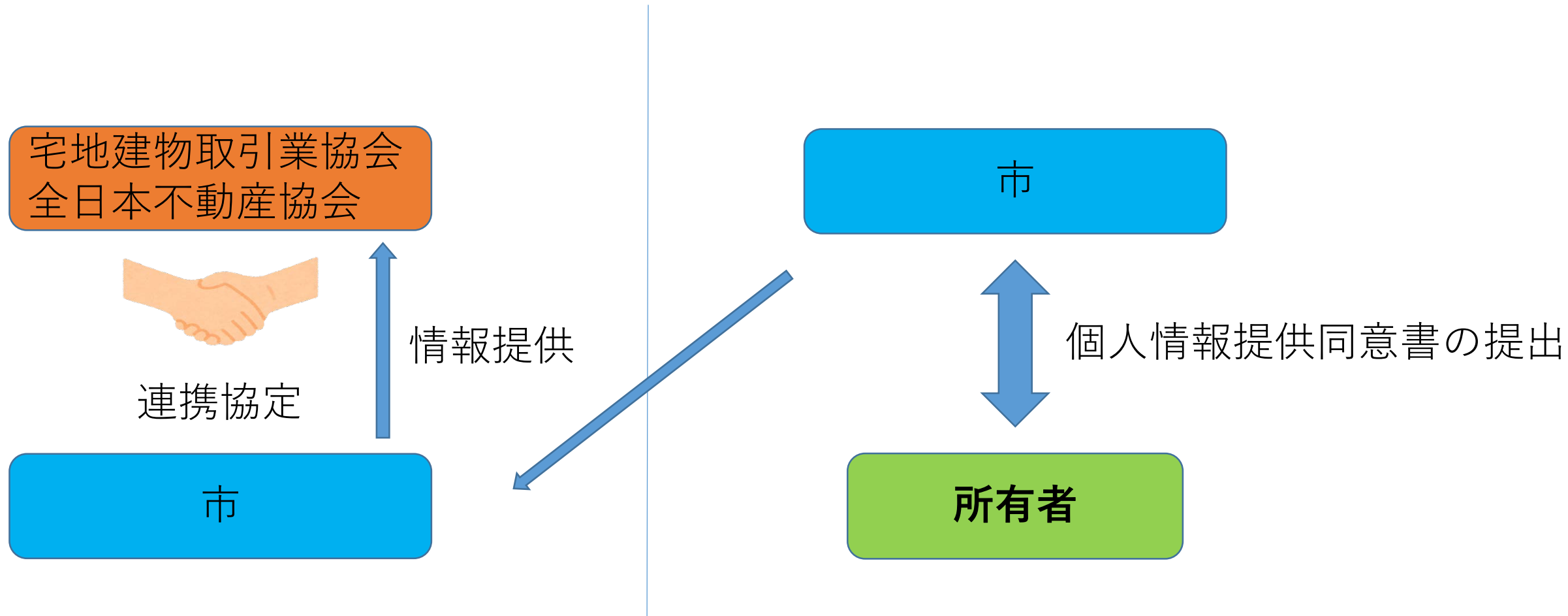
■相談体制イメージ



市が間に入ることで、所有者が相談しやすくなる

【手段】

相談先の紹介



【課題】

市が把握している空家等とは

(基本的に) 近隣住民等から相談があった空家



相談のない把握していない空家が相当数ある

相談があるということ
は、
管理不全な状態の
ものが多い

市が把握していない空家が相当数存在するため、その掘り起しが必要

【手段】

空家の掘り起こし

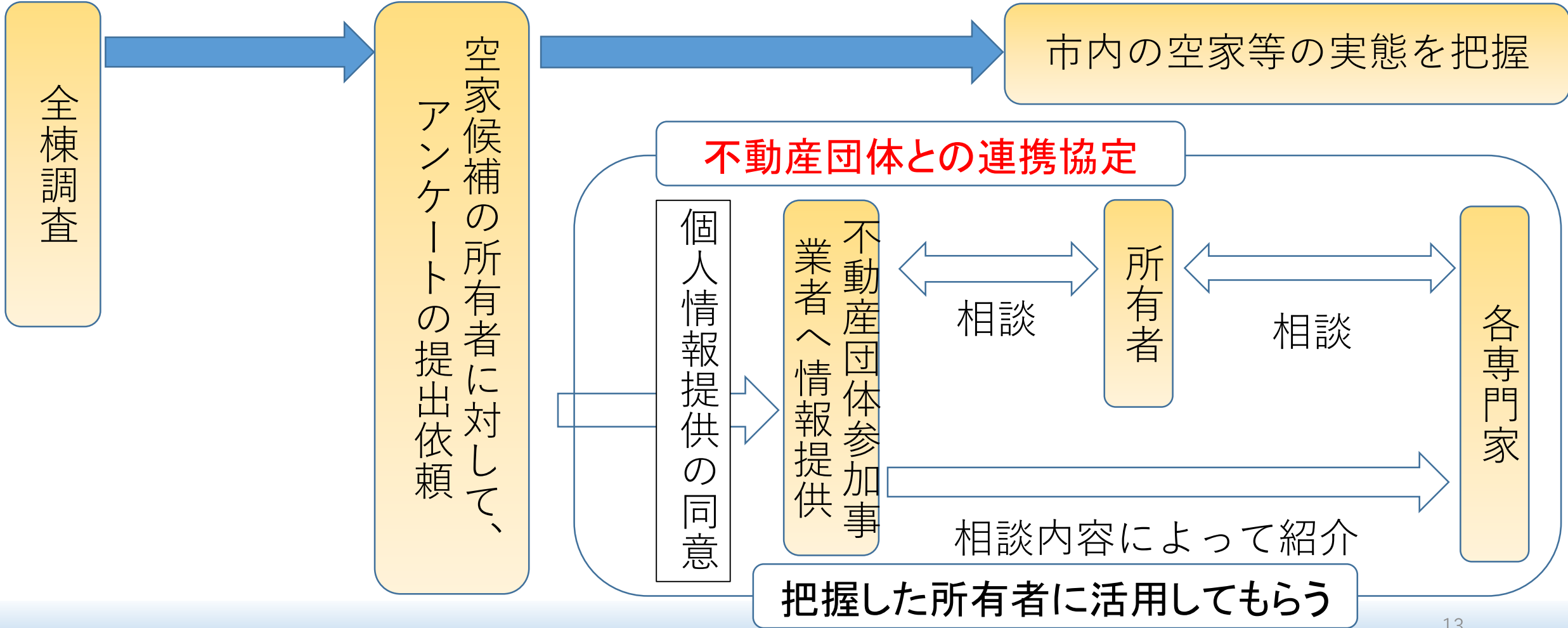


実態把握調査

1. 空家候補の絞り込み（水道の閉鎖情報等）と現地調査の準備
2. 現地調査
3. 登記や固定資産税課税台帳による所有者調査
4. 特定した所有者に対して、アンケート送付（実態・活用意向の把握）
5. 調査のまとめ（リストやGISデータ）

【手段】

実態把握調査



【課題】

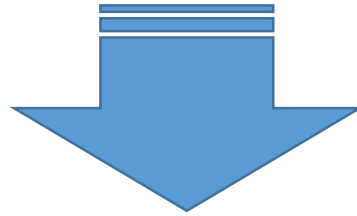
相談体制の強化で活用が見込まれるものは
現状、何かアクションを起こしたい空家所有者

現状変更にな消極的な所有者に活用は見込めない

- ・親が大事にしていた家だから貸したく（売りたい）ない
- ・地域の役に立つものであれば使って欲しいけど、そのような団体を知らない
- ・何かあった時のために取っておきたい
- ・子が使うかもしれない
- ・荷物があるから・・・

【分析】

現状変更には消極的な所有者に対して、
活用したくなるような働きかけが必要



現状を上回るメリットがあることや
現状のままのデメリットを所有者に理解してもらう

【分析】

空家を活用する

想定されるメリット

1. 不動産的価値→賃貸による収入や売買益など
2. 社会的価値→福祉等公共的な用途として活用

空家を活用せず所有し続ける

想定されるデメリット

- ・金銭的・物理的負担→固定資産税等、管理のための費用や労力（樹木・植栽の維持管理等）
- ・管理不全を起因とする責任→建築資材の飛散等の事故

【手段(案)】

空家活用勉強会

- ・空家を持ち続けるデメリット
- ・空家を活用するメリット
- ・空家に関する困りごとの質疑応答

など

【課題】

空家化の予防と空家に対する早期対応について

使用しなくなった直後の建築物

- ・市で把握するのが難しい。
《例》死亡者の情報→空家となっていないものが多数あり事務が煩雑となる
- 法律上の空家とは…概ね年間を通じて使用の実体のない建築物
→使用しなくなってすぐは法律の対象外

市に寄せられる相談の多くは…

- ・空家関係者と誰も連絡が取れない
- ・実際に近隣に影響が出始めてから相談される

【課題】

空家化の予防と空家に対する早期対応について

結果的に…

- ・所有者等と接触するまでの調査に時間を要する
 - ・さらに状態が悪化し、活用の難しい管理不全な状態に陥いる
- このような空家が多くなってしまふ

市が法律上の対応ができるようになるまでの働きかけも重要
⇒状況の変化にいち早く気づける近隣住民の協力が不可欠

4. 空家等対策協議会～空家対策と地域住民～

《例》

- ・空家問題に関する知識の共有等
- ・自治会による定期的な空家情報の市への提供
(使用しなくなって1年経過した物件の情報など)
- ・近隣住民同士の緊急連絡先の共有

【手段(案)】

(自治会関係者向け) 空家対策と地域住民 (出張座談会)

司会: 市空家対策担当者

単位: 希望する自治会単位

- ・市が実施している空家対策と空家問題
- ・空家対策における地域の役割の重要性について
- ・民法改正(相隣関係)についてなど

【スケジュール(目安)】

