

令和5年度第一回 市川市空家等対策協議会

令和5年11月10日

【議題】 空家等対策の推進に係る新制度等について

課題テーマ

1. 補助制度の新設・拡大（案）
2. 空家活用マッチングサービス（仮称）
3. 空家活用支援法人の指定について

【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）

法に先んじて平成25年1月に
空き家等の適正な管理に関する条例施行
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5月空家等対策協議会を設置し、3回の協議会を開催し、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)

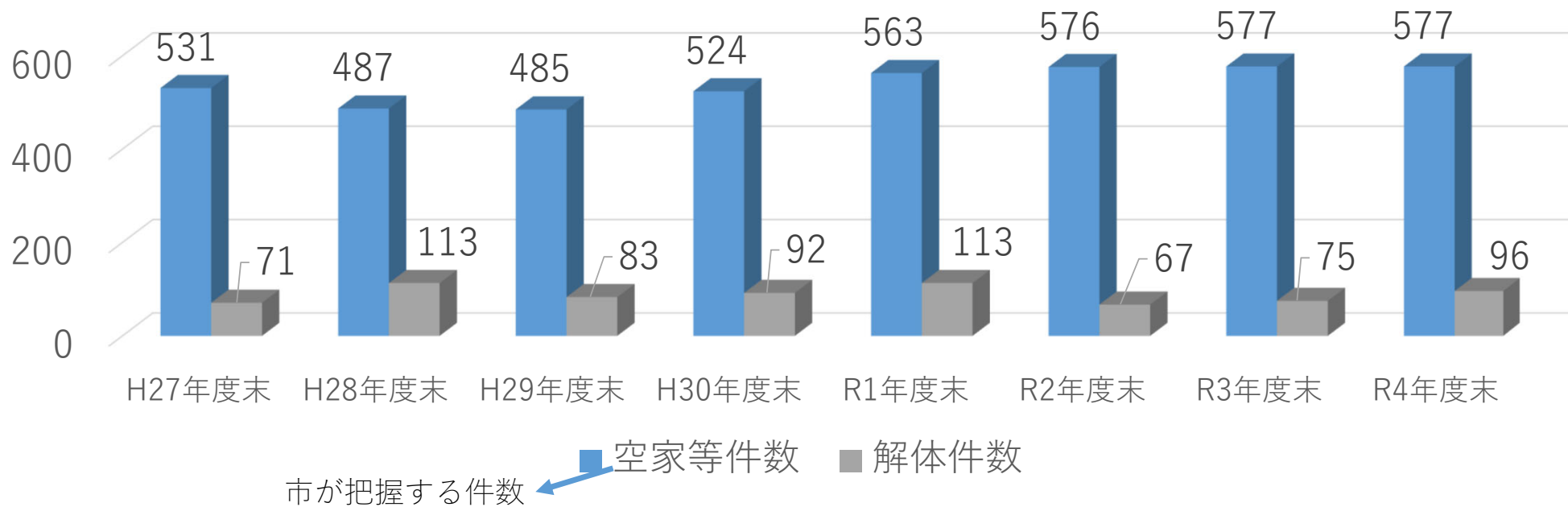
特定空家等

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



今後も増加傾向が見込まれるため、適切な管理及び活用が重要

【これまでの市川市の空家対策】

市から所有者等に対して文書等による指導



空家化の予防や活用に係る啓発等の施策

- ・自治会や固定資産税通知で啓発チラシ配布
- ・不動産団体との連携協定による空家所有者のための無料相談
etc…

【これまでの市川市の空家対策】

「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）がなくなったため
- ・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

※相続せぬ病氣や事故により、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）がなくなった後、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！！

例) エンディングノートを書く
 例) 遺言書を作成する
 例) 家族で話し合う（家族信託を活用するなど）



詳細や他の対策についても照会しております。
 あわせて市公式ホームページもご確認ください。

※元気うちから、万が一の備えをしておくことがとても重要です。

空家になる前の啓発
 (相続が空家の原因の半数以上を占める)

空家化の予防や活用に係る啓発等の施策

空家の相談 無料

はじまる!

市川市では、「市川市空家等の有効活用等に関する特別業務協定」を一般社団法人千葉県宅建建物取引業協会市川支部・公益社団法人全日本不動産協会千葉県本部と締結し、空家等の活用について無料相談を開始しました。相談内容は下記のとおりです。

- 1 空家・空き地の状態から活用方法等の提案
- 2 売買 賃貸 適正管理
- 3 リフォーム 解体等 増改築

電話での申込み
 「空家等の有効活用等に関する相談申込書(相談申込書)」(巻末26ページ)に必要事項を記入してご送付ください

インターネットでの申込み

待受の場合・市川市役所第2庁舎2階 空家対策課
 相談の場合・〒272-0023 千葉県市川市第八層2-20-2 市川市 空家対策課

※申込後、担当者の確認より連絡させていただきます

※市内に空家を所有している方及びその親族の方が対象となります
 ※申し込み状況により、稼働までに日時を要する場合があります
 ※相談料金は取れません
 ※相談料金は取れません

空家の所有者向けの宅建士の無料相談

【分析～空家に関するニーズ～】

市川は都心に近く、住みたいが
物件が見つからない、空家を探す手段が分か
らない。中古住宅は性能や品質に不安があ
る。

●●●《子育て世帯》

《NPO団体等》 ●●●

空家を活用して地域貢献したいが、空家の
情報をどこで入手していいかわからない…

相続した実家を持って余している。
家財道具がそのままになっている
手間もお金もかけたくない

●●● 《空家所有者》

【分析】

市川市の転入出の傾向

転入：20代が圧倒的に多く、就職に伴うものや単身での転入が多いと思われる

転出：0～4歳、35～39歳、30代が多く、結婚・子育てのタイミングでの転出が多いと思われる

《転出超過ランキング》

1位：35～39歳

2位：0～4歳

3位：30～34歳

(空家を) 買わない理由

- ・空家の情報がわからない
- ・住宅の価格が高い
- ・品質の不安

空家を売らない理由

- ・家財道具が残っている
- ・手間がかかる

分析を踏まえた施策の実現が重要

1. 補助制度の新設・拡大(案)

1. 補助制度の新設・拡大(案)

【(新設)空家活用リフォーム推進事業《空家残置物処分費用》】

空家を貸すにも、中には荷物がたくさんあって貸せる状態にない

○地域活性化施設として空家を提供する所有者に対して、家財道具の整理処分費用の補助を創設

【(新設・拡大)子育て世帯空家リフォーム支援制度】

子どももいるから市川の戸建に住みたいが、手ごろなものがあれば…

●●● 《子育て世帯》

○子育て世帯が自己の居住の用とする空家を改修する場合に改修費用を補助する。(市外からの転入にはプラスで上乘せ)

1. 補助制度の新設・拡大(案)

【(上乗せ)無接道敷地特定空家等除却事業】

○隣地所有者に売却する際の仲介手数料を補助する

【(対象拡大)不燃化耐震化推進地域等特定空家除却事業】

○市街化区域内の特定空家の除却も対象とする

活用と除却の更なる推進を図る

2. 空家活用マッチングサービス(仮称)

2. 空家活用マッチングサービス(仮称)

【課題】

地域活性化に繋がる活動に空家を利用したい《空家活用希望者》と所有空家を地域貢献のためであれば利用して欲しい《空家所有者》のマッチングする機会が少ない

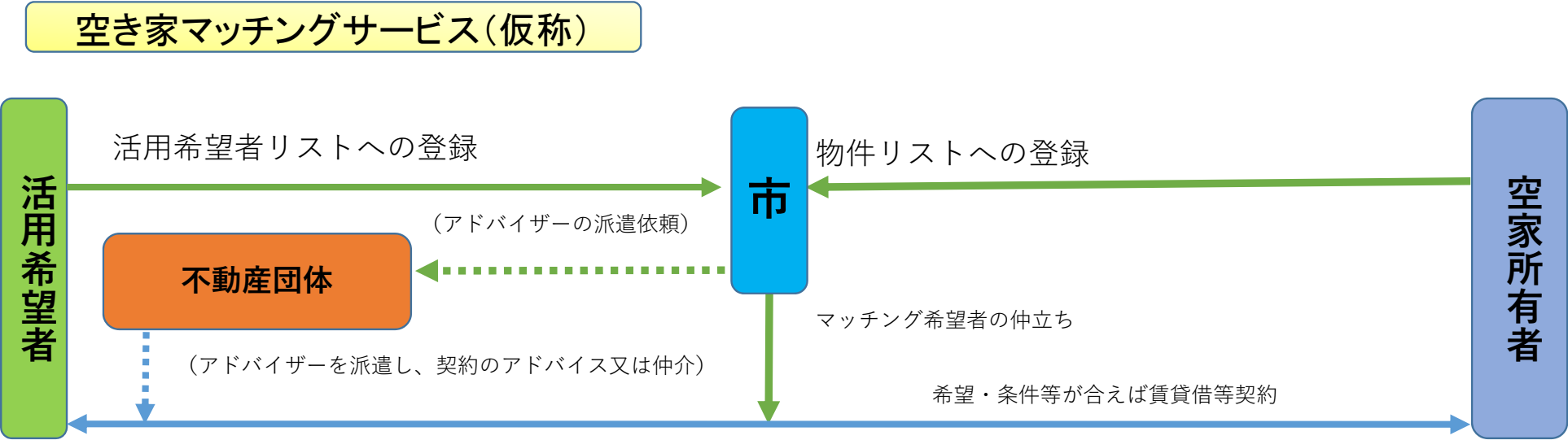
《NPO団体等》 ● ● ●

空家を活用して地域貢献したいが、空家の情報をどこで入手していいかわからない…

相続した実家を、地域で活用して欲しいけど、そういう団体がどこにあるのかわからない。

● ● ● 《空家所有者》

2. 空家活用マッチングサービス(仮称)



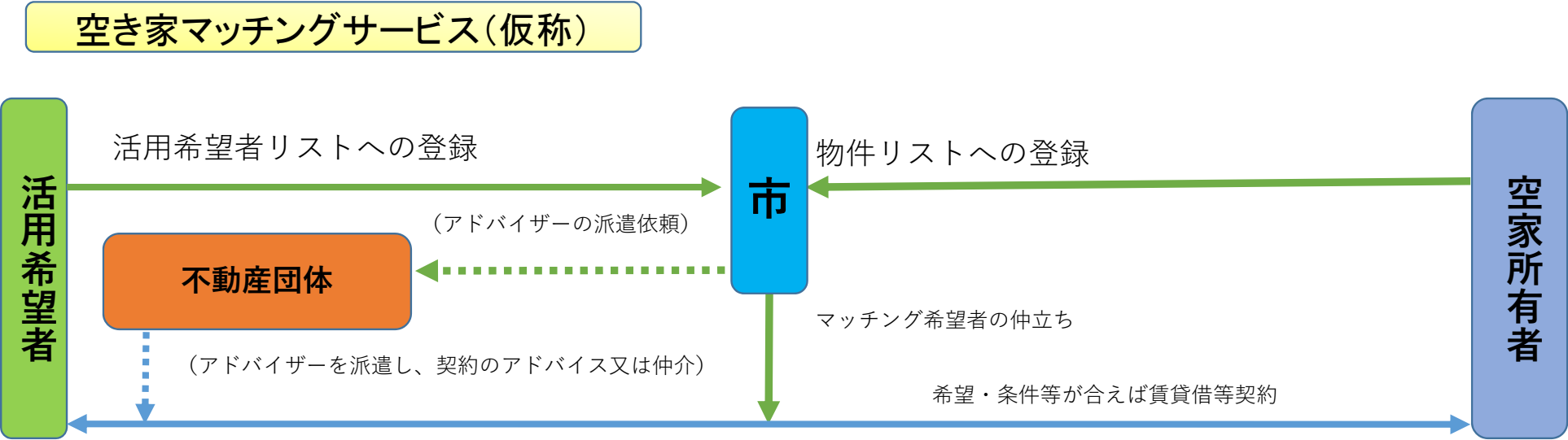
《活用希望者》

- 活用希望者リストへ登録
 - ・団体情報
(活動内容・沿革等)
 - ・活用用途
 - ・希望する契約方法
(賃貸・スポット利用・売買)
 - ・団体紹介(チラシ等)

《空家所有者》

- 物件リストへ登録
 - ・建物情報
 - ・活用希望分野
(教育・地域交流施設等)
 - ・希望する契約方法
(賃貸・スポット利用・売買)

2. 空家活用マッチングサービス(仮称)



◎市の役割

- ・活用希望者又は空き家情報の登録申請の受付、HPの公開
- ・マッチング希望者の仲立ち（連絡先の交換まで）
- ・不動産団体にアドバイザーの派遣依頼（連携協定を想定）
- ・各種補助事業

中古住宅は新築住宅より品質に不安がある（内閣府世論調査）

◎インスペクション（建物状況調査）の補助を実施

- 物件リストへの登録のインセンティブとして調査を実施する場合の費用の一部を補助
- 活用する上での参考や解体を決意するきっかけになることを期待

3. 空家等管理活用支援法人について

3. 空家等管理活用支援法人の指定について

【空家等管理活用支援法人…年内施行 改正法第23条～】

○市長は次の業務を適正かつ確実に行うことができるNPO法人等（法人格を有する必要がある）をその**申請**により空家等管理活用法人として指定することができる。

空家等管理活用支援法人が行う業務

- ・空家等の所有者に対して管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談又は援助
- ・空家等の状態の確認、活用のために行う改修、管理又は活用のための事業
- ・所有者等の探索
- ・管理又は活用に関する普及啓発

※市に対して所有者等関連情報の提供の請求

※空家等対策計画の素案の作成と提案

※各種財産管理制度の活用の要請

申請があれば
指定するか不指定の決定をする必要がある

3. 空家等管理活用支援法人の指定について

○課題

- ・申請者である法人が信頼のおける団体であるかどうかの情報が乏しい
- ・申請に基づく指定のため、指定する基準が必要→基準の指針等が示されていない

懸念事項

法人からの申告が頻発…信頼のおける団体であるか否かの判断ができない



仮に指定のハードルが低く支援団体が増えた場合

個人情報提供のための同意取得(市が行う。)を大量におこなわなければならない可能性



所有者情報の提供が多数に及んだ場合

支援法人と所有者間でのトラブル

同意取得のための事務が大量発生し、法に基づく指導等の他の業務への影響

慎重かつ厳格な指定への基準が必須

慎重かつ厳格な指定への基準が必須



法施行直後は申請があっても当面の間は、不指定とする基準を策定し、支援法人の情報収集等を行う。
慎重に基準を作成した上で指定を行うこととする。