

# 市川市空家等対策計画

平成29年12月（令和6年3月一部改定）



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。

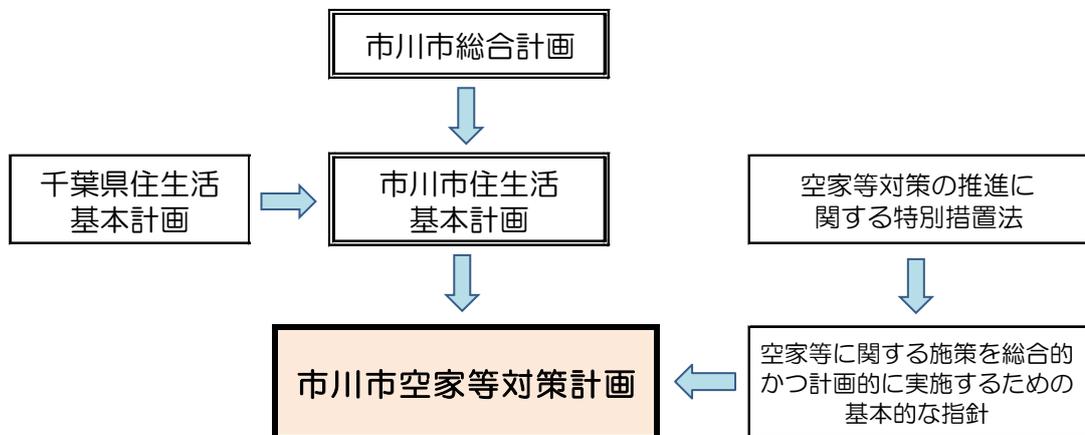
しかしながら、問題がある空家の数は、大きくは減っておらず、将来的には、人口減少・高齢化が進むと見込まれていることから、問題は、より深刻・複雑になる可能性が高いものと考えられます。

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

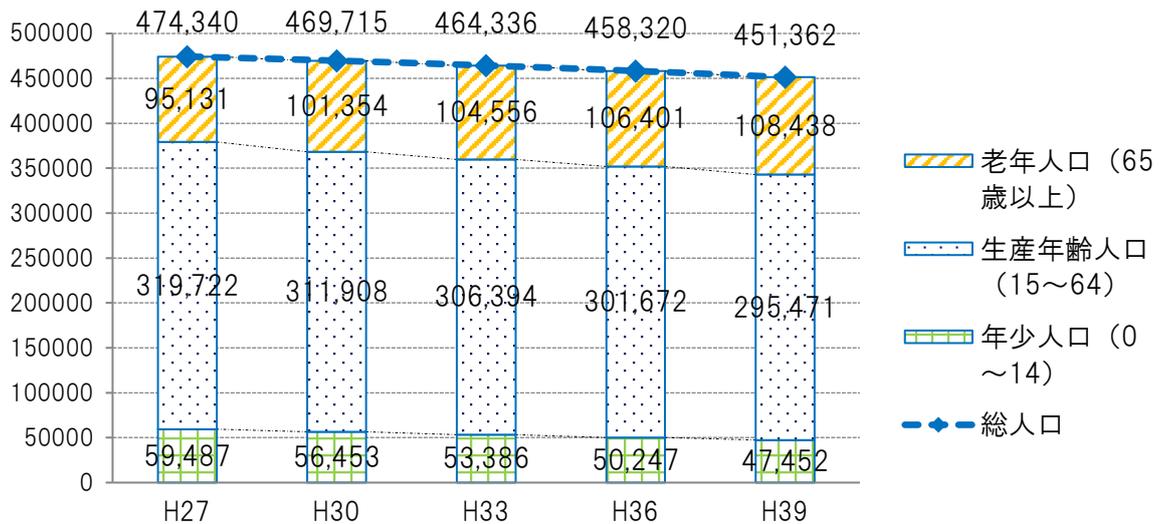
#### (1) 人口の動向

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。

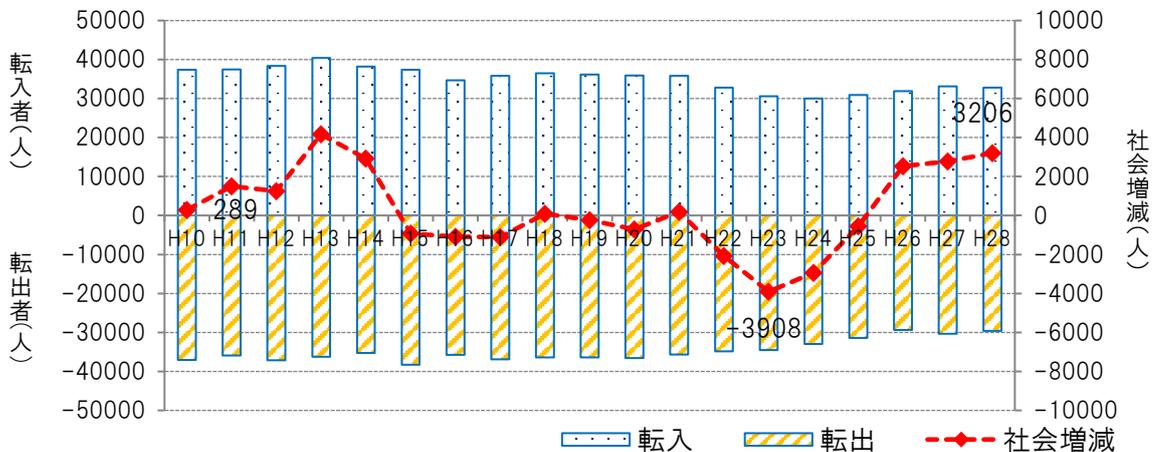
生産年齢人口は、平成27年に約32万人であったものが、平成39年には約29.5万人に減少し、高齢者数は、平成27年に約9.5万人であったものが、平成39年には約10.8万人に増加すると推計されています。

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		上記以外の方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））

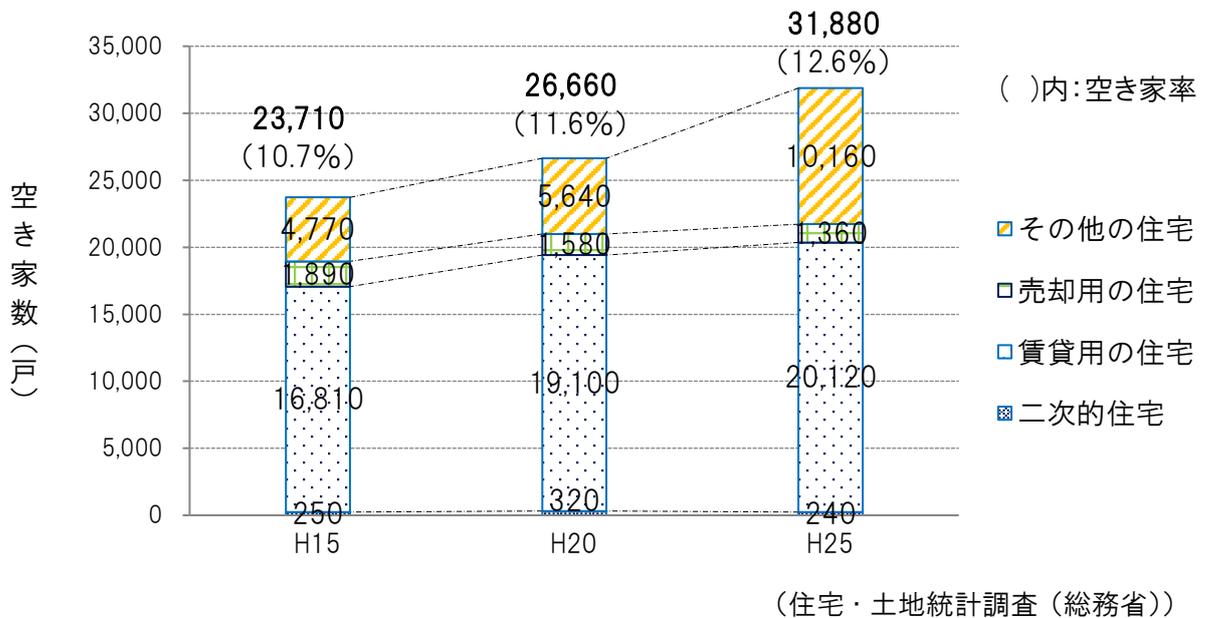
### ○本市の空き家数と空き家率の推移

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。

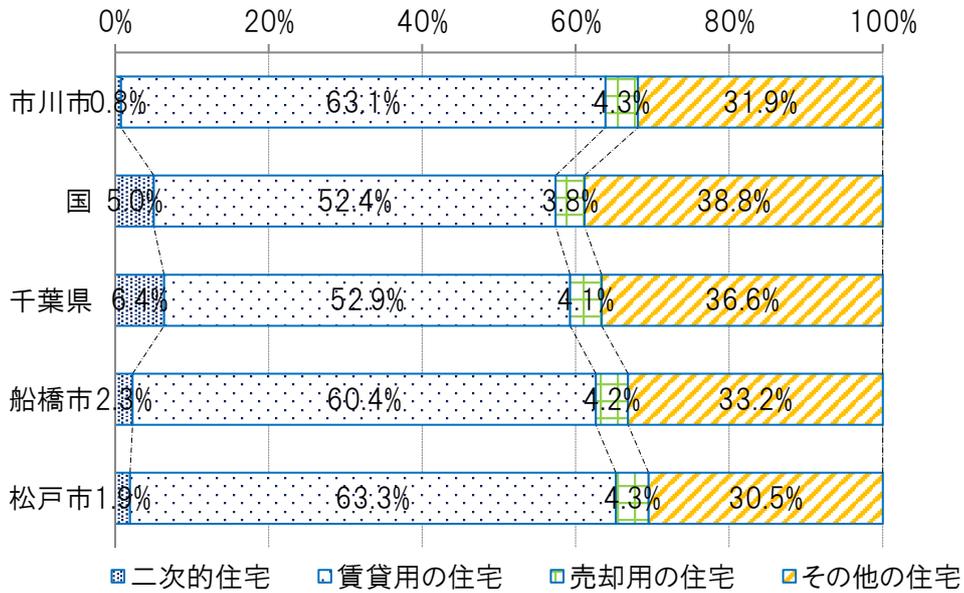
■図2-3 本市の空き家数（率）の推移



### ○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



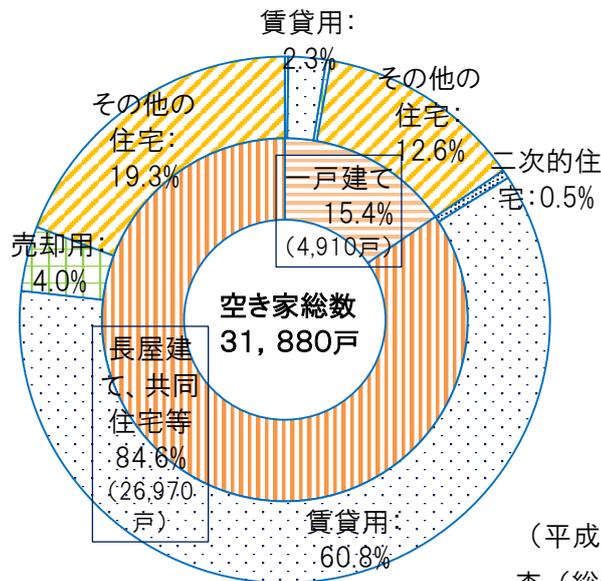
(平成25年住宅・土地統計調査(総務省))

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

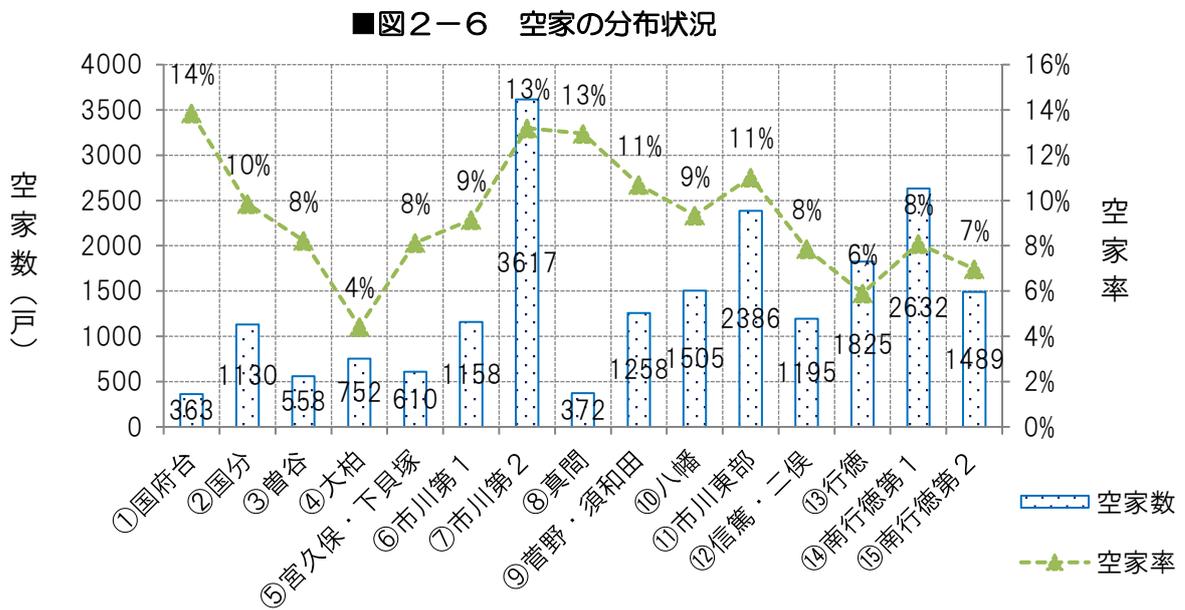


(平成25年住宅・土地統計調査(総務省))

○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。

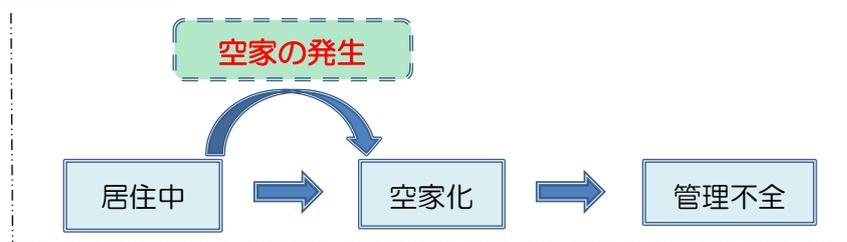
空家数の多い ⑦市川第2、⑪市川東部、⑭南行徳第1地区については、共同住宅の多い地区でもあり、空室が多く存在することが空家数の多い要因と考えられます。



※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



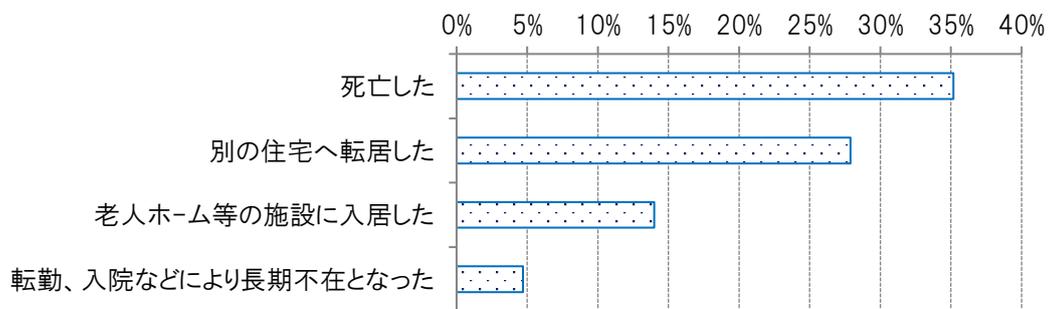
国土交通省の「空家実態調査」は、全国の戸建て住宅の空き家等について、利用状況、管理実態などを把握するためのもので、平成26年に実施されました。

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。

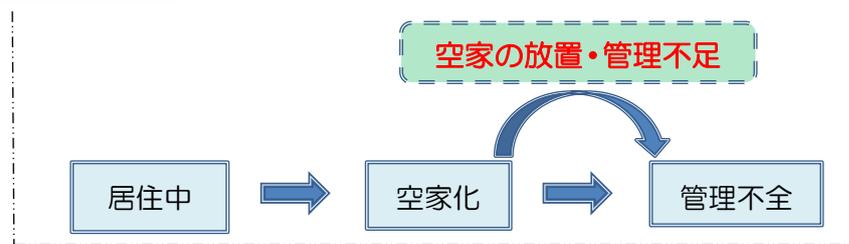
今後、空家の発生を抑制するための対策を実施するに当たっては、これら状況及び地区ごとの将来人口推計なども参考とします。

■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

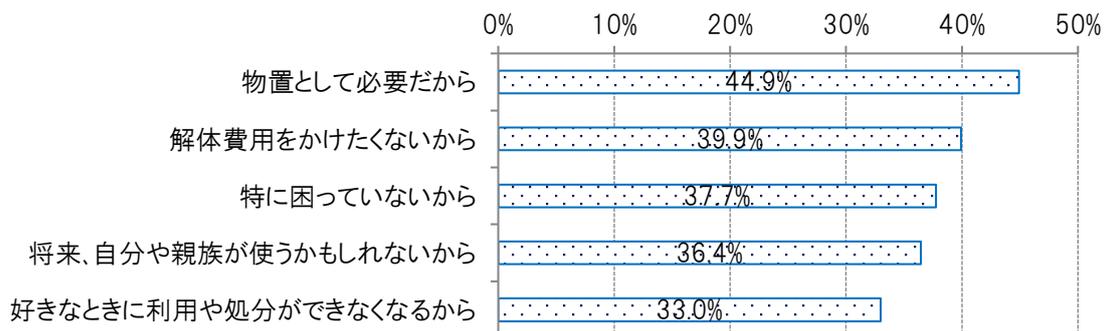


放置され、かつ管理されていない空家は、状態が悪化し、様々な問題をひき起こすこととなります。空家が放置される主な理由としては、下記のものがあります。

#### ○空家にしておく理由

空家実態調査の結果によると、空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））

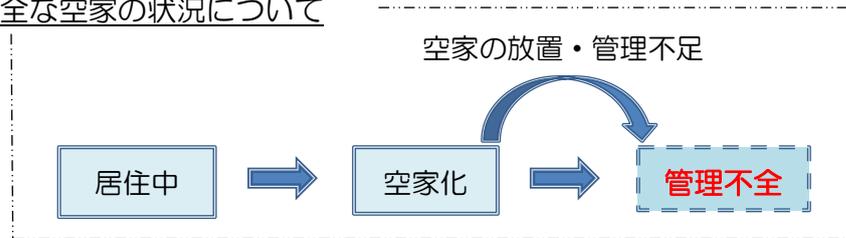
#### ○空家が放置される、その他の理由

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。

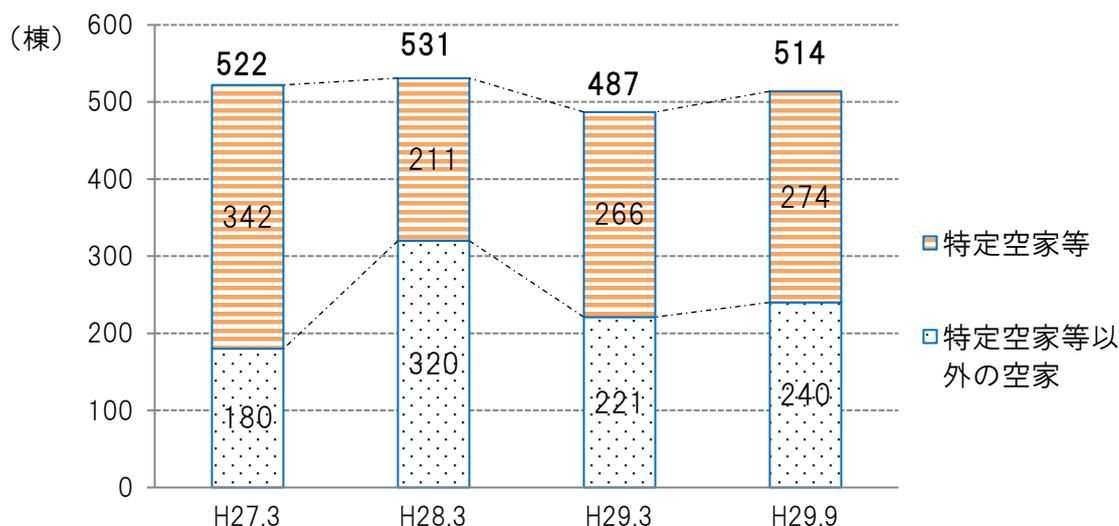
※長屋や共同住宅については、現に居住している者がいない部屋数がほとんどであっても、一部でも現に居住している者がいる住戸がある限り「空家等」には該当しません。

※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）

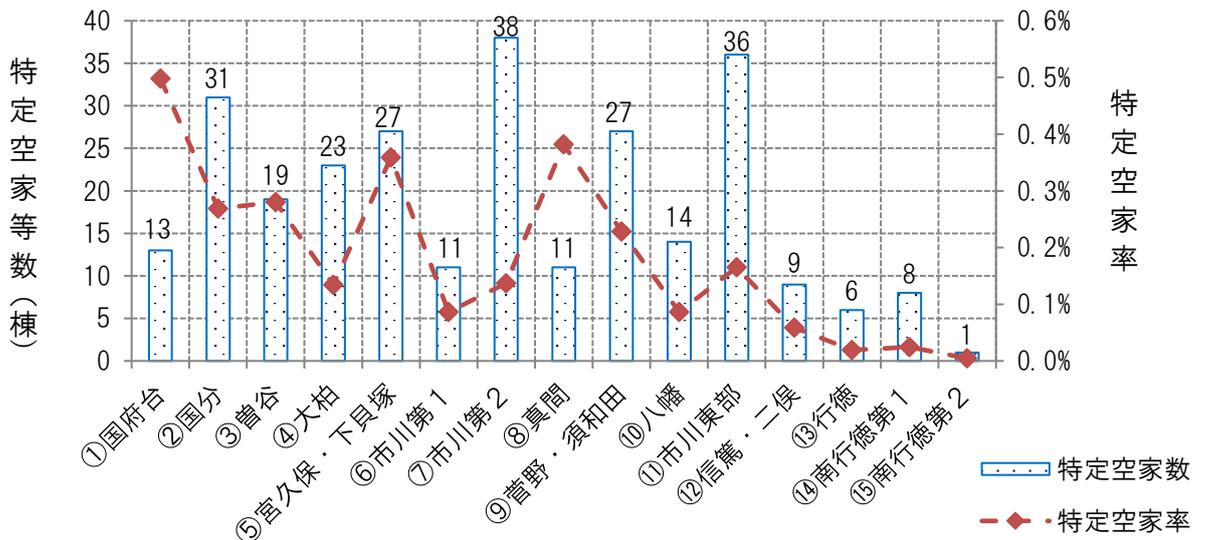
■表2-4 市内の特定空家等の状態別内訳（重複あり）

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%

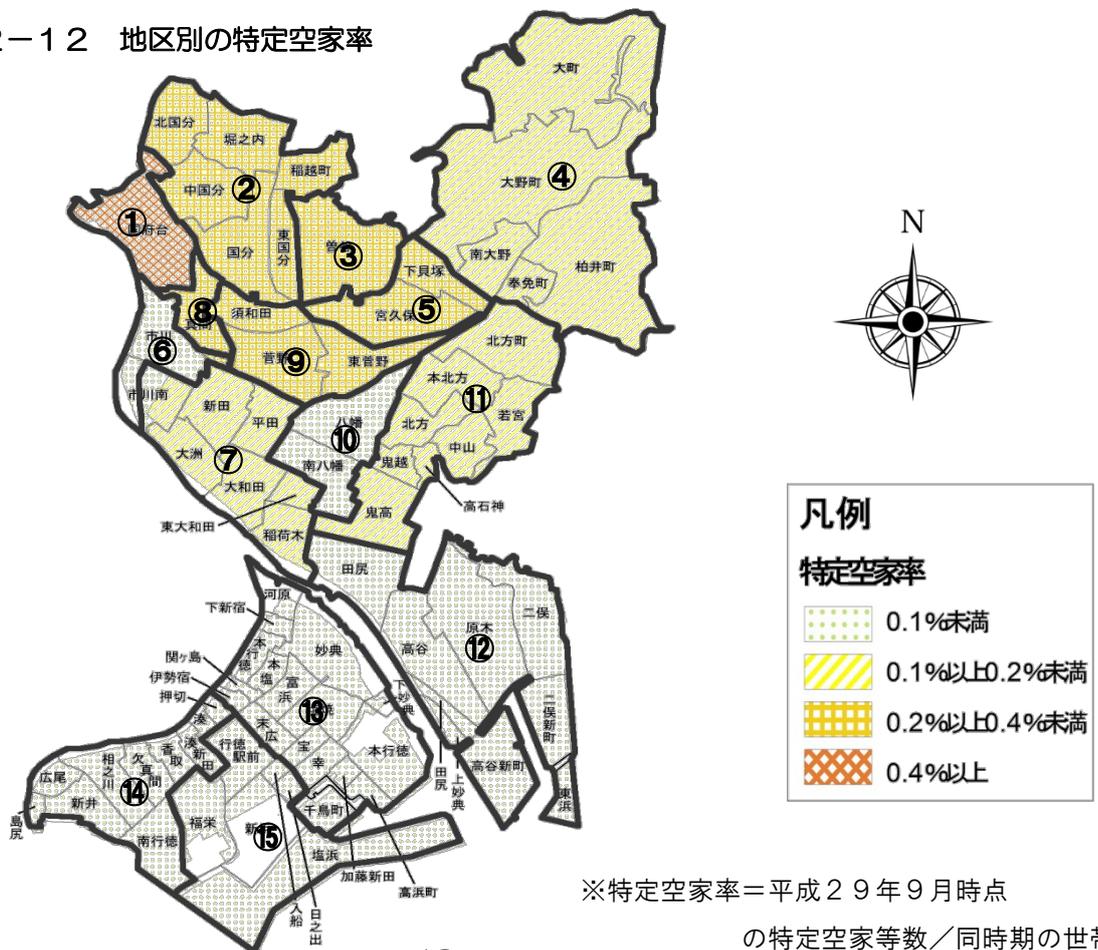
### ○特定空家等の分布状況

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

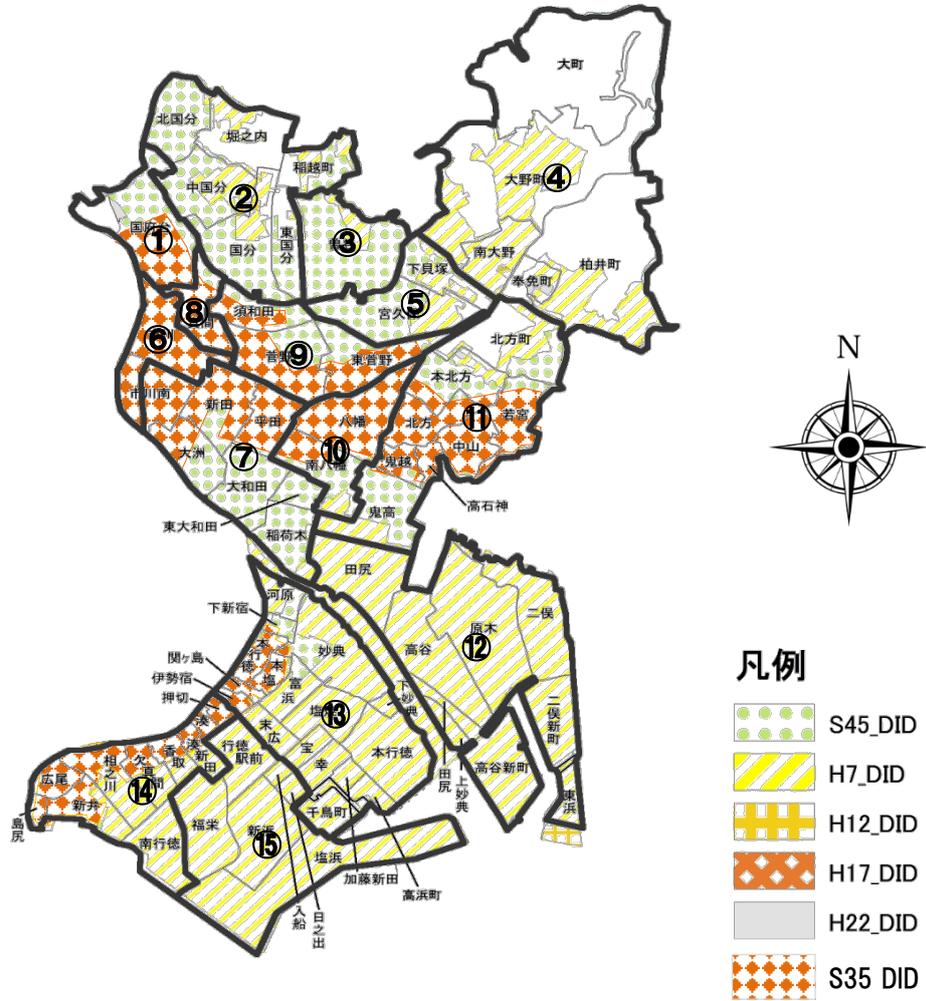


■図2-12 地区別の特定空家率



《※参考：2-1-(3) 空き家の発生関係》

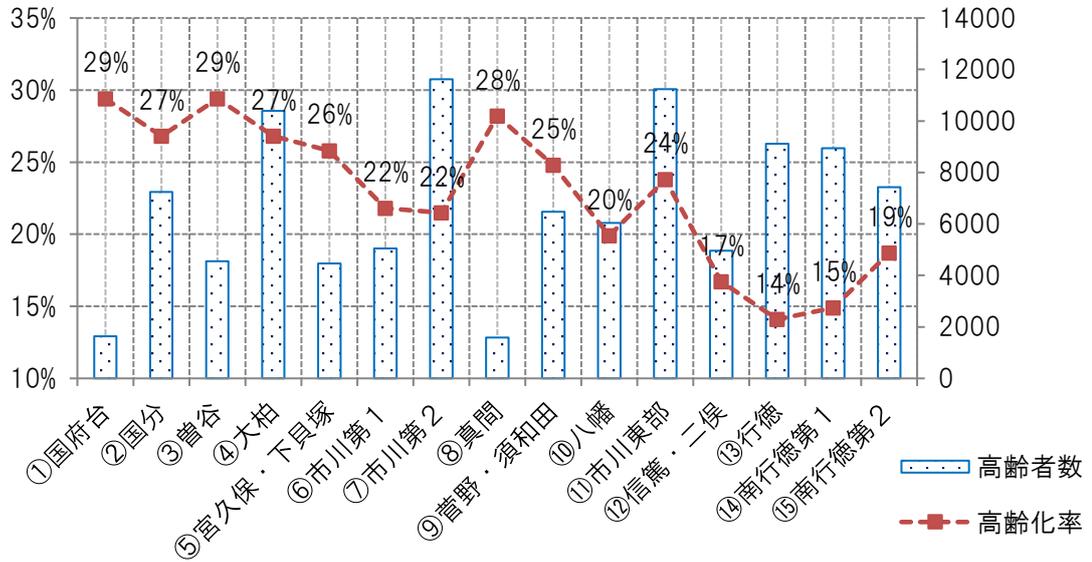
○人口集中地区（DID）の変遷状況



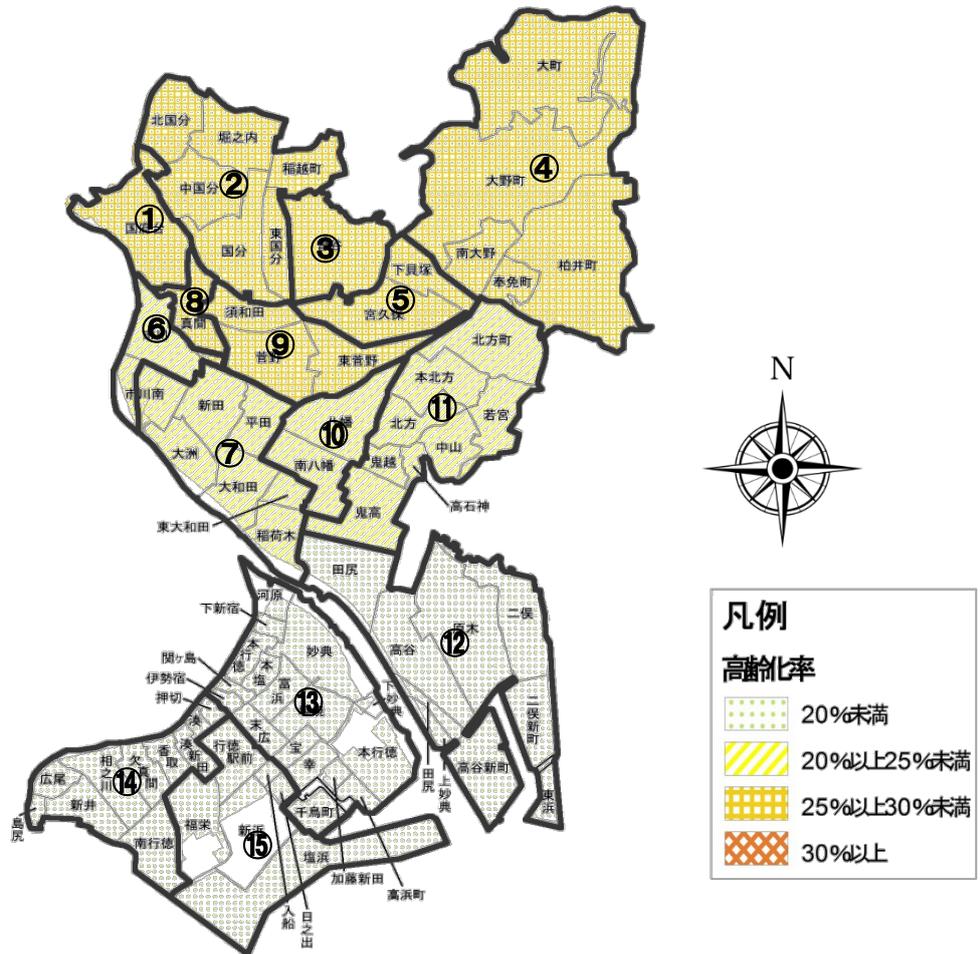
北部・中部地域に位置する①国府台、⑥⑦市川、⑧真間、⑨菅野・須和田、⑩八幡、⑪市川東部地区の一部と南部地域に位置する⑬行徳、⑭南行徳第1地区の一部が、昭和35年と比較的早い時期に人口集中地区になっています。

○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

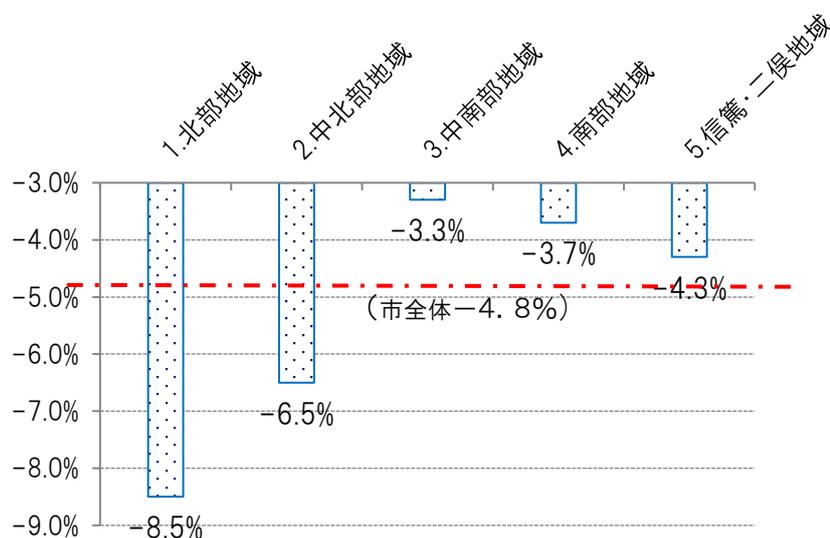
■図 各地域の人口推計結果

(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

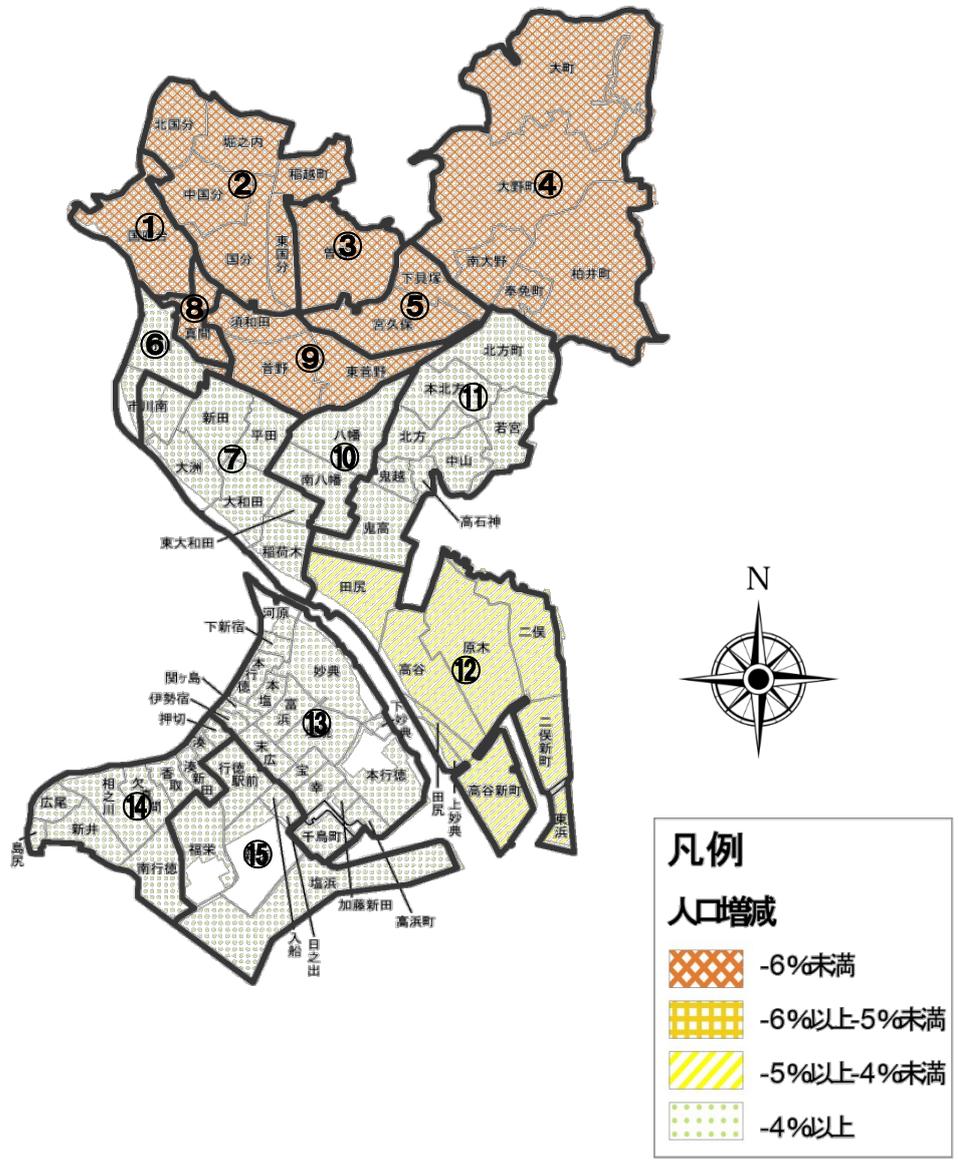
■図 H27と比較したH39における推計人口の増減



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)



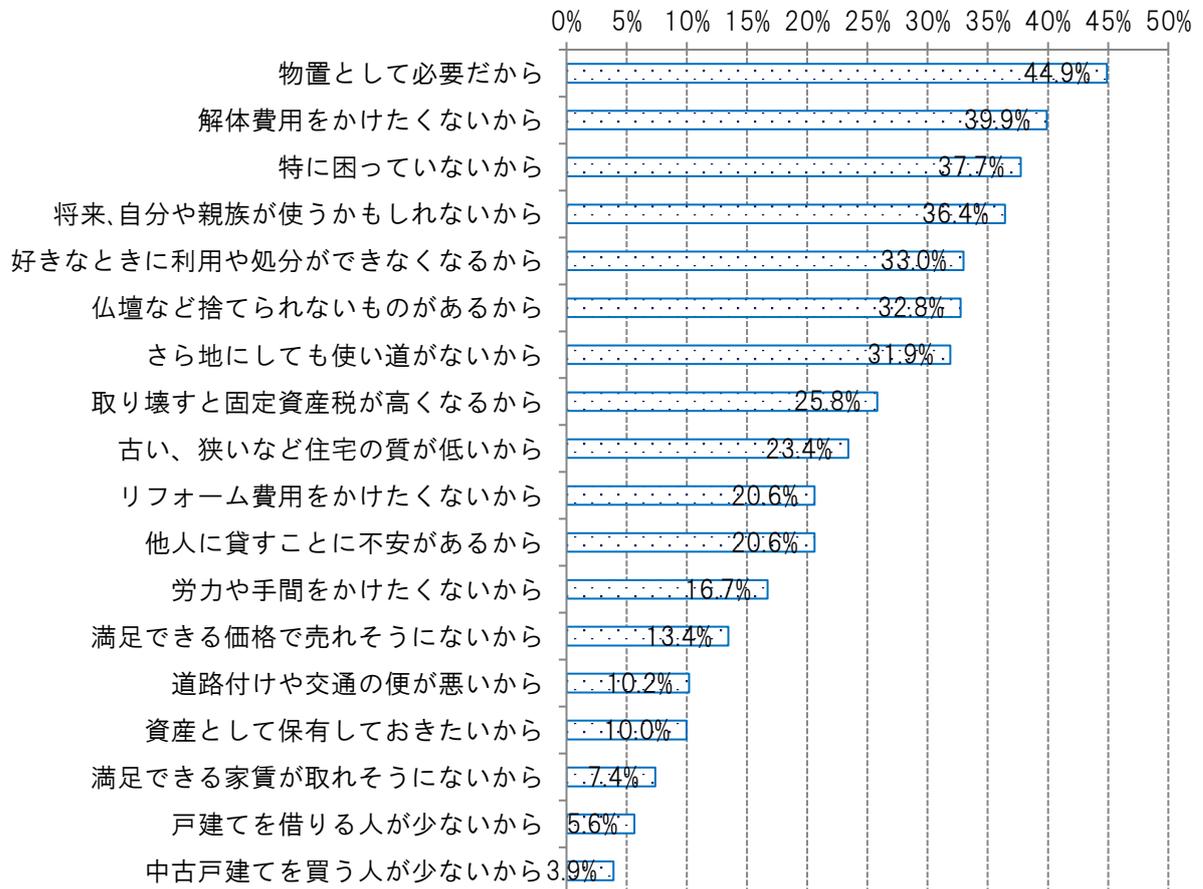
## 《※参考：2-1-(4) 空家の放置関係》

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)

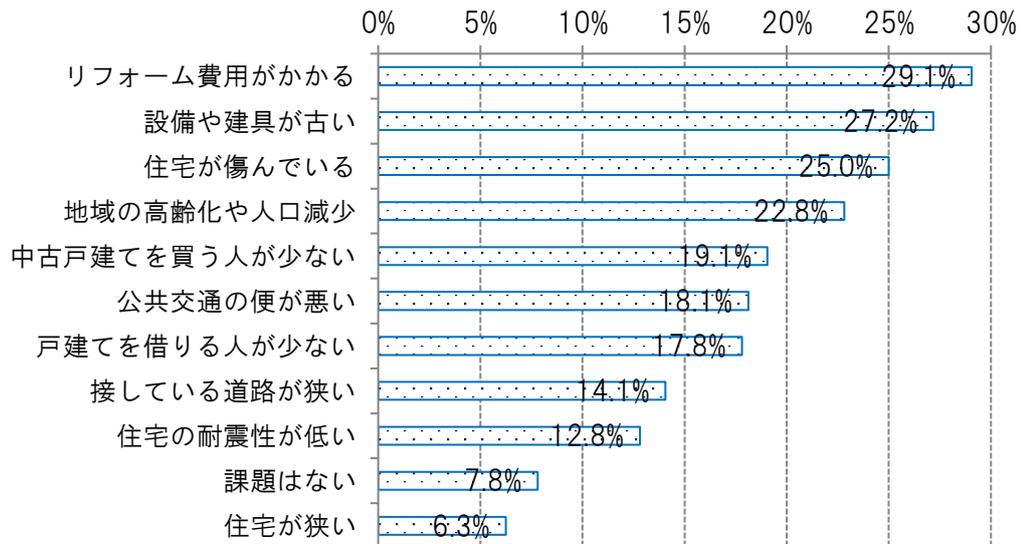


(平成26年空家実態調査(国土交通省))

### ○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)

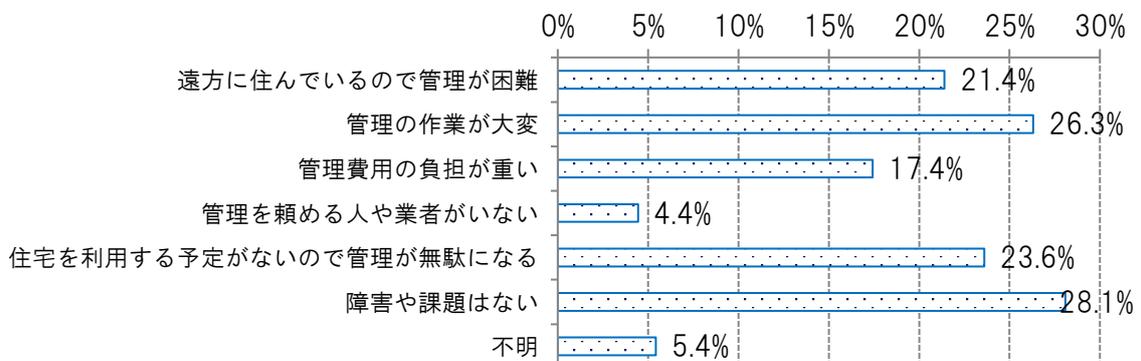


(平成26年空家実態調査(国土交通省))

### ○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

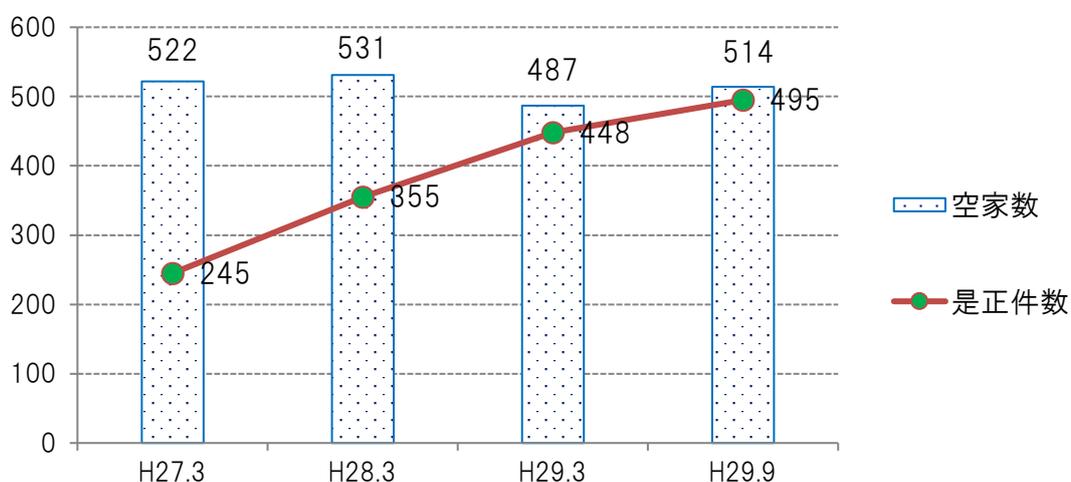


表2-6 是正件数の累計とその内訳

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。

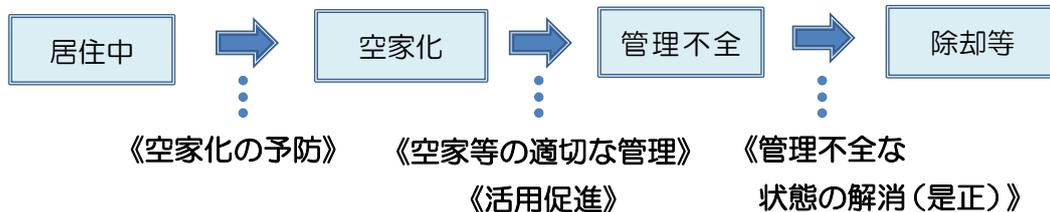
そのため、法第4条では、市町村が空家等対策の実施やその他の必要な措置を適切に講じるよう努めることとされています。

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の手段として、水道閉栓状況の調査を実施しました。

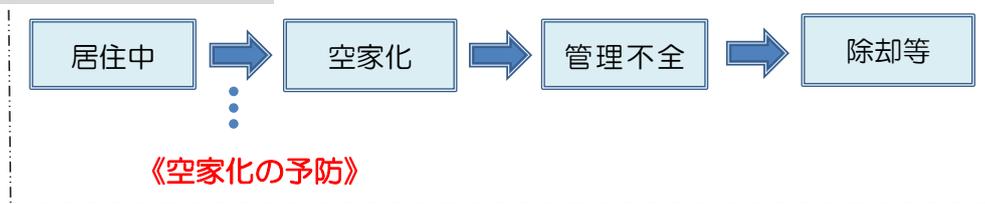
また、国が実施する住宅・土地統計調査等の統計資料、市民等からの相談等により得られた情報から、空家等の所在や状態等を、引き続き把握していくとともに、その他の実態把握の方法や必要性について検討します。

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**

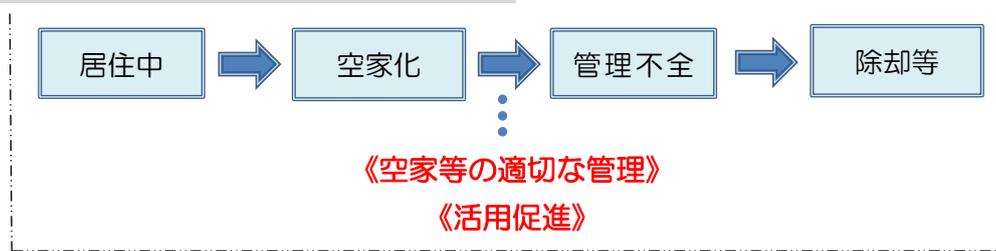
市では、木造住宅の耐震診断・補強方法等についての疑問に答える耐震相談会を実施します。

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います。

**●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、子育て世帯用の住宅など、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

---

- 発行 平成29年12月 令和6年3月一部改定 市川市
  - 編集 市川市街づくり部空家対策課  
〒272-0023 市川市南八幡2-20-2  
電話 047-712-6333  
FAX 047-712-6330
-