

令和8年度第1回 市川市空家等対策協議会

令和8年7月28日

1

【議題】

「第二次市川市空家等対策計画(素案)」について

2

【計画(素案)の構成】

- 第1章 計画の目的と位置付け
- 第2章 現状と課題
- 第3章 空家等対策の基本的な方針
- 第4章 具体的な実施施策
- 第5章 実施体制

【計画の目的】

平成29年に策定した「市川市空家等対策計画」の10年間の計画期間満了に伴い、更なる空家等対策の充実や改正法に対応するため、「第二次市川市空家等対策計画」を策定するものです。

【計画の位置付け】

「第二次市川市住生活基本計画」を上位計画とし、基本的な方針、具体的施策を示すものです。



【計画期間】

令和9年度～令和18年度

【空家等対策に係る現状】

■空き家の状況について

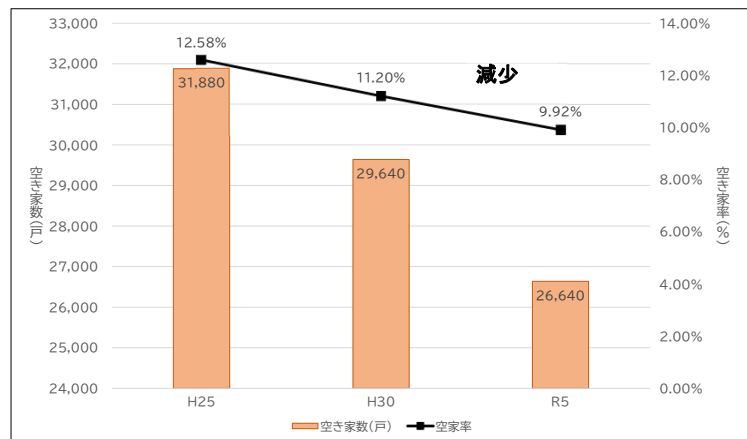
空き家数 平成25年:約3.2万戸
令和 5年:約2.6万戸

空き家率 平成25年:12.58%
令和 5年: 9.92%

条例及び法の施行以降は**減少傾向**



空家等対策に一定の効果



(住宅・土地統計調査)

【空家等対策に係る現状】

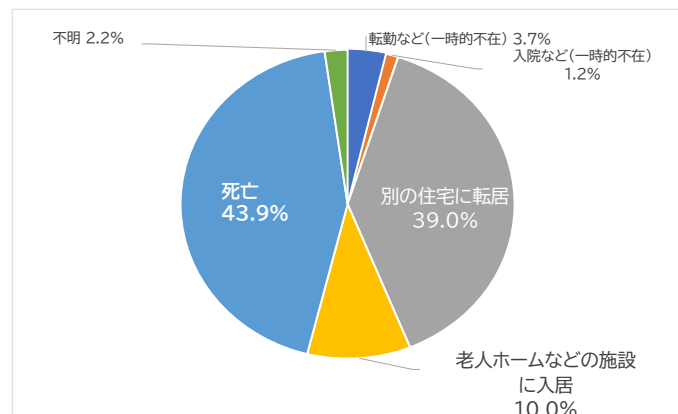
■空き家の発生について

死亡	43.9%
別の住宅へ転居した	39.0%
老人ホームなどの施設に入居	10.0%



高齢化による空き家の増加が予想される

人が住まなくなった理由(n=1,170 千戸)

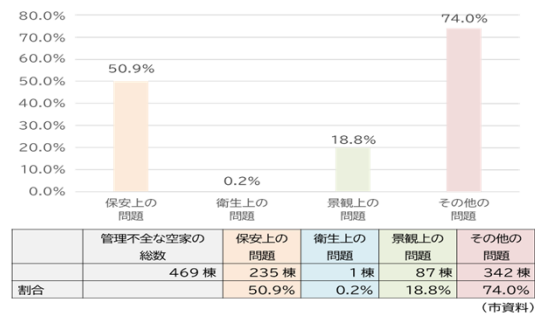
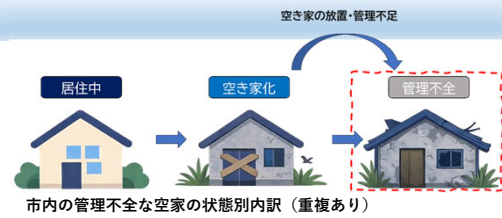
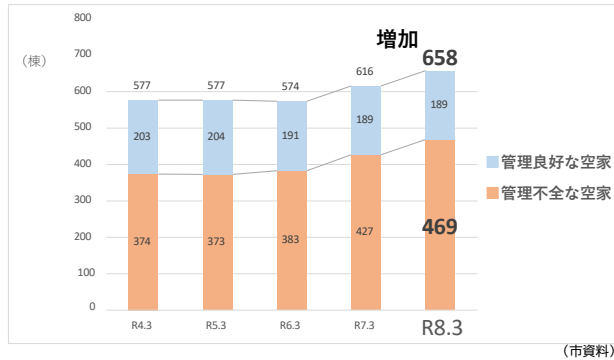


(令和6年空き家所有者実態調査)

【空家等対策に係る現状】

■管理不全な空家の状況について

市で把握している管理良好な空家及び管理不全な空家の数の推移



その他の問題

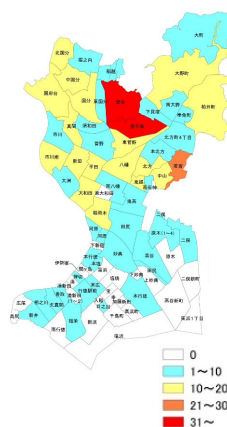


草木の繁茂
などが中心

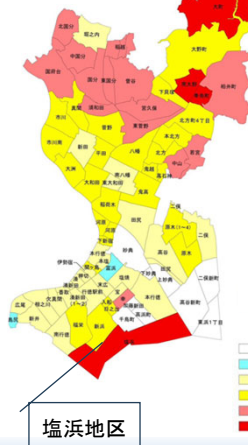
【空家等対策に係る現状】

■空き家の発生について(空き家と高齢化の関係性)

管理不全な空家の分布状況



町丁別の高齢化率



- ・北部地域に管理不全な空家が多い
- ・北部地域において高齢化が進行している



- ・高齢化率と空き家の件数が多い地域が重なる



高齢化が進む地域は空き家の発生が増加する

課題

高齢化率と空き家発生の関係を研究し、
空き家発生が予測される地域を割り出す

【主な空家等対策の経緯】

第一次計画の策定以降、法改正や市の体制整備、支援制度の拡充など、空家対策を取り巻く環境が大きく変化しました。これらの変化を踏まえ、第二次計画では新たな取組を位置付け、総合的な空家対策を推進します。

- 令和5年1月 「市川市空家等の有効活用等に関する相談業務協定」の締結
⇒ 一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会 市川支部、
公益財団法人 全日本不動産協会千葉県本部 市川浦安支部による相談窓口の開設
- 令和5年4月 「空家対策課」の設置
⇒ 組織体制の強化を図り、空家等対策に専門的に対応できる体制の整備を実施
- 令和5年7月 「空家対策推進参与」の設置
⇒ 新たな施策を検討するにあたり、不動産事情などに知見のある方を招きよりよい施策を実施
- 令和5年12月 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正
⇒ 管理不全空家等に対する指導・勧告の実施
- 令和6年4月 「市川市空家除却・活用事業補助金交付要綱」の一部を改正
⇒ 「空家活用リフォーム推進事業」に「子育て世帯空家活用リフォーム推進事業」を追加し
「空家状況調査（インスペクション）」及び「家財道具処分」の補助を実施

9

【空家等対策に係る課題】

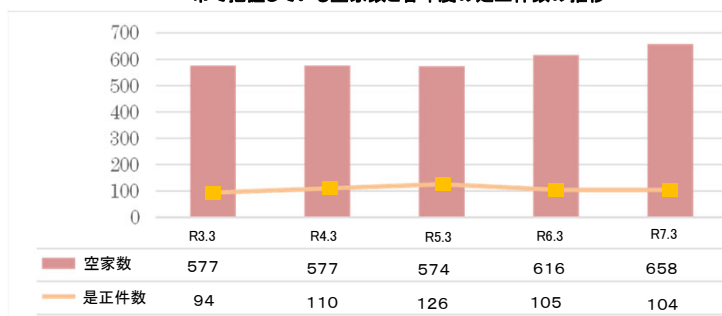
■空家が改善されない理由

- ①空家等の新規発生
- ②是正された空家等が引き続き
放置される
- ③解決困難な案件
(相続人多数など)



- ・空き家化の予防
- ・空家等の適切な管理・活用促進
- ・管理不全な状態の解消

市で把握している空家数と各年度の是正件数の推移

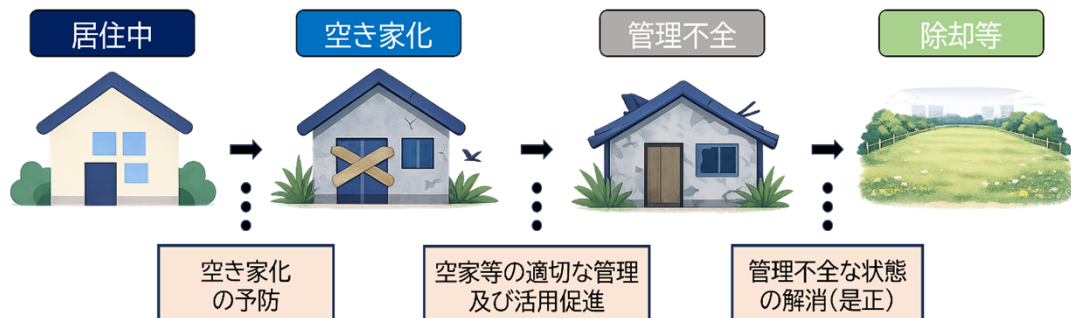


- ・市で把握している空家等は直近で**600件**を超えている
- ・是正件数は毎年**100件**前後で推移

10

【第二次計画の基本方針】

- (1) 所有者による管理等を原則とした、空家等対策の実施
- (2) 「①**予防**、②**適切な管理・活用の促進**、③**是正**」による総合的な取組の実施
- (3) 関係団体と連携した、計画に基づく空家等対策の実施
を基本的な方針と考え、総合的な取組を実施します。



11

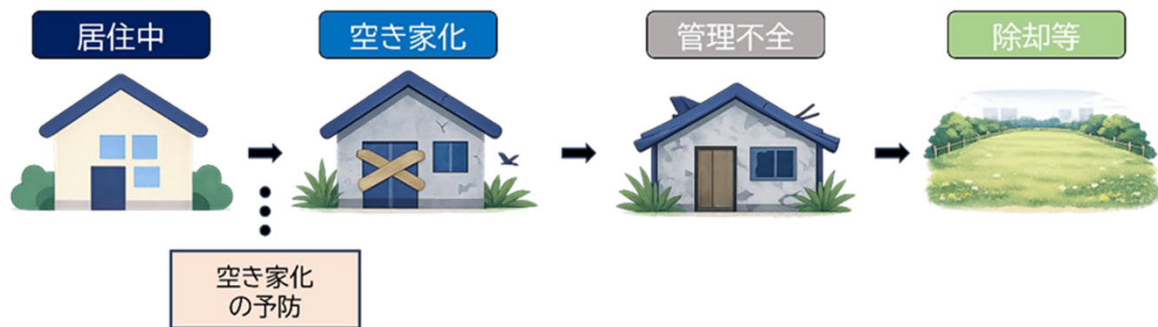
【第二次計画の特徴】

基本的な方針・考え方 ⇒ 前計画と同様とし、一貫性の維持を行っています。
その中で、法改正や実効的な新たな施策を計画に反映させています。
以下のような実施施策を追加し、総合的かつ計画的に更なる空家等対策を行って参ります。

- 相続登記義務化の周知
- 関係団体との相談セミナー・個別相談会の開催
- 空家等の有効活用等に関する相談業務協定
- 管理不全空家に対する指導等
- 民法制度の活用・研究

12

【実施施策① 空き家化の予防】



13

【実施取組① 空き家化の予防】



今後、人口減少や高齢化等が予測され、それらの影響から空き家は増加し、その一部は状態が悪化する可能性が高いことから、空き家の発生を抑制するための《**空き家化の予防**》が必要になります。

- (1) 予防に関する啓発・情報提供
自治会回覧による啓発、**関係団体との相談セミナーの開催**など
- (2) 良質な住宅・住環境の整備
耐震診断・耐震改修助成事業など
- (3) 相談体制の整備
市民相談の実施、**空家等の有効活用等に関する相談業務協定**など

14

【実施取組① 啓発・情報提供】



空き家セミナー・相談会の実施

セミナー内容

- ・放置することによるリスク・相続（千葉県弁護士会）
- ・売買や賃貸について（千葉県宅地建物取引業協会市川支部）

個別相談

- ・個別相談会（弁護士2組、宅建士5組）



千葉県弁護士会



千葉県宅地建物取引業協会
市川支部



個別相談

15

【実施取組① 相談体制の整備】



空家等の有効活用等に関する 相談業務協定の実施

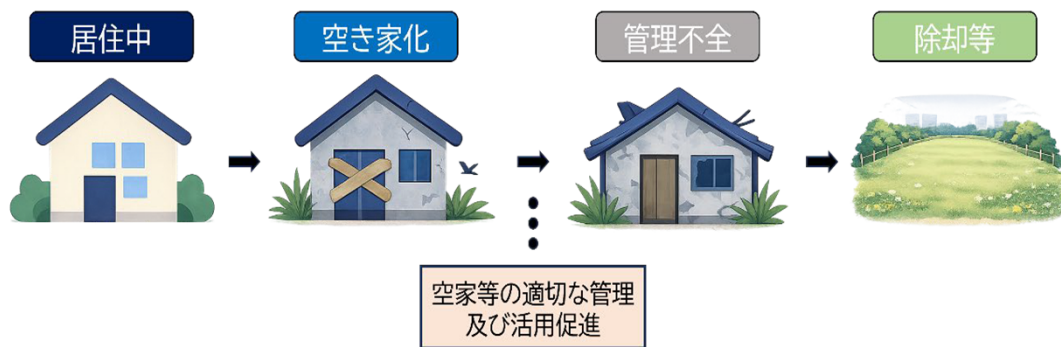
一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会 市川支部
公益社団法人 全日本不動産協会千葉県本部 市川浦安支部
と令和5年1月に協定締結し、空き家の活用について無料相談を開始しました。

空家等の有効活用等に関する相談業務協定の実績

	R4	R5	R6	R7
申込件数	3件	14件	23件	23件
解決件数	0件	3件	4件	4件

16

【実施施策② 空家等の適切な管理・活用促進】



17

【実施取組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、《空家等の適切な管理及び活用促進》が必要になります。

- (1) 管理に関する啓発・情報提供
関係団体との連携による啓発
- (2) 所有者による管理が困難な場合の対策
相続財産清算制度の活用など
- (3) 活用(流通)促進
空家活用リフォーム推進事業など
- (4) 解体促進
不燃化・耐震化推進地域特定空家除却事業、無接道敷地特定空家除却事業など
- (5) 相談体制の整備
市民相談の実施、空き家等の有効活用等に関する相談業務協定など

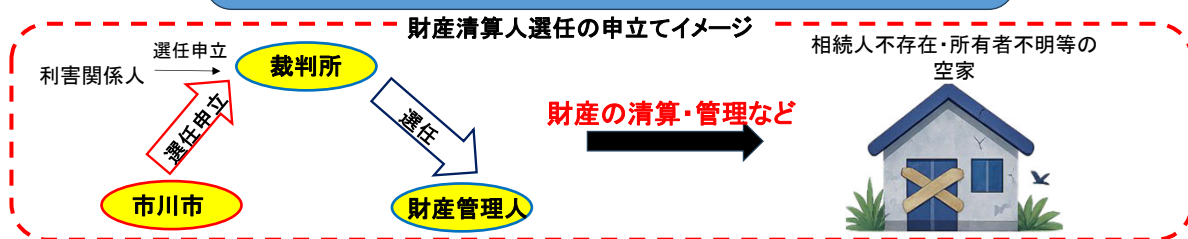
18

【実施取組② 民法制度の活用について】

〈改正後〉

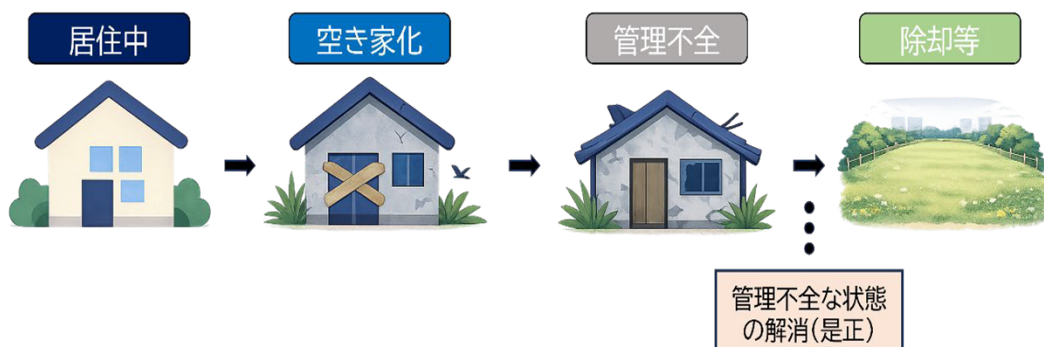
「財産清算人」の選任請求権は、民法上は利害関係人のみ認められているが、
空家等の適切な管理のために特に必要があると認められるときには、市長も選任請求が可能となりました。

- 相続財産清算制度の活用
- 不在者財産管理制度の活用
- 所有者不明土地・建物管理制度の活用
- 管理不全土地・建物管理制度の研究



19

【実施施策③ 管理不全な状態の解消】



20

【実施取組③ 管理不全な状態の解消】

管理不全となった空家等は、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。

- (1) 所有者等による是正措置の促進
法に基づく指導等の実施
- (2) 所有者等による管理が困難な場合の対策
相続財産清算制度の活用
- (3) 解体促進
特定空家除却・跡地活用事業、
不燃化・耐震化推進地域特定空家除却事業、
無接道敷地特定空家除却事業
- (4) 関連団体との連携強化

法改正後の管理不全
空家の勧告数

R6～R7年度実績 **累計 5件**

除却・利活用
支援制度

R2～R7年度実績 **累計 18件**

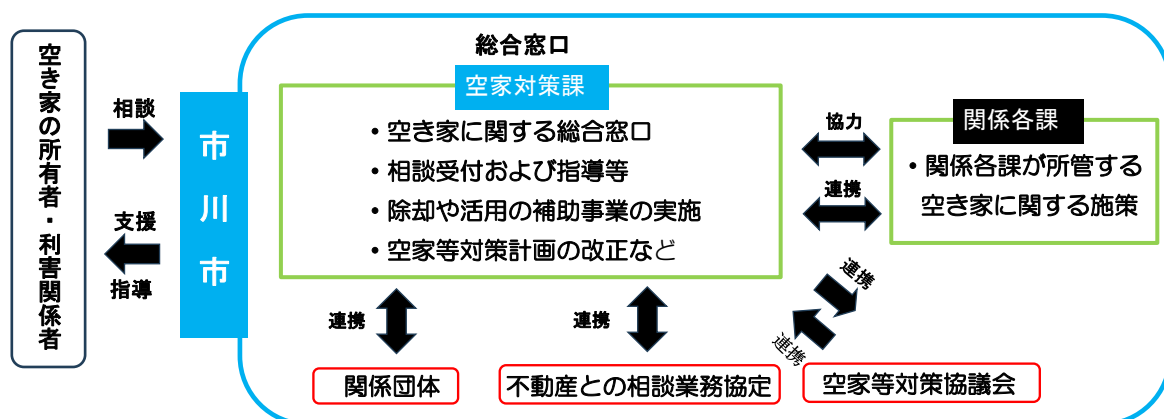
相談業務協定

R4～R7年度実績 **累計 63件**

21

【実施体制について】

■住民からの相談体制 関係団体等との連携・協議会の組織等



22

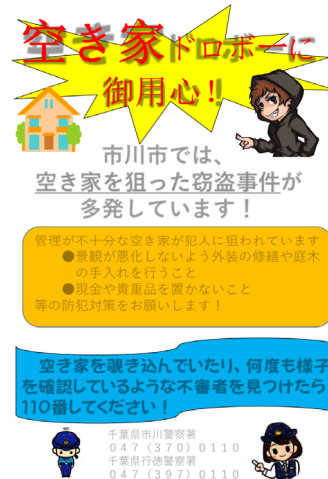
【関係団体等との連携・相談体制等】

ステッカー



宅建業協会や全日本不動産協会の会員の店頭に貼ることで見える形にする（令和5年）

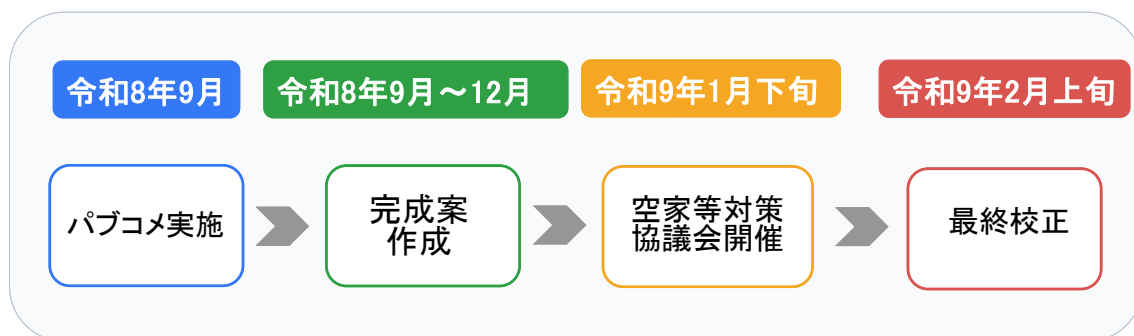
ポスター



市川警察署から要望があり、庁舎や公民館に掲示する（令和6年）

23

【第二次計画策定スケジュール】



令和8年9月にパブリックコメントを実施し、関係機関協議等を経て、令和9年2月上旬の最終校正、3月末の計画策定を予定しています。

24

【まとめ】

第二次市川市空家等対策計画では、

- ・所有者による管理等を原則とした、空家等対策の実施
- ・「**予防**、**適切な管理・活用の促進**、**是正**」による総合的な取組の実施
- ・関係団体と連携し、計画に基づく空家等対策の実施

を基本的な方針と考え、今後も関係団体の皆様と連携しながら、安全・安心な住環境の確保に向け、空家等対策を着実に進めてまいります。