

第二次市川市空家等対策計画(概要版)

1章:計画の目的と位置づけ

計画の目的

- 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に策定します
- 本市における空家対策の基本的な方針です
- 「市川市空家等対策計画」の計画期間の満了に伴い更なる空家対策の充実や改正された「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「法」という。)」に対応するため、新たに「第二次市川市空家等対策計画」を策定します

位置付け

- 法第7条第1項に規定される空家等対策計画です
- 上位計画である「市川市総合計画2050」および「市川市住生活基本計画」のもと、国の示す空家等対策に関する基本的な指針と整合を図り、策定します

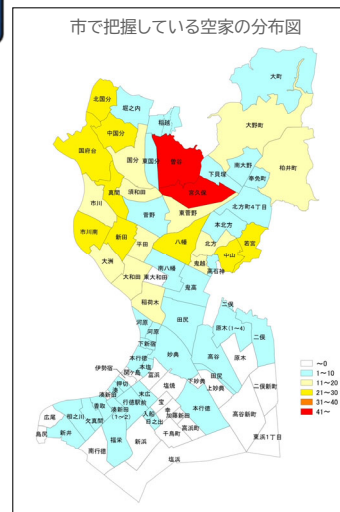
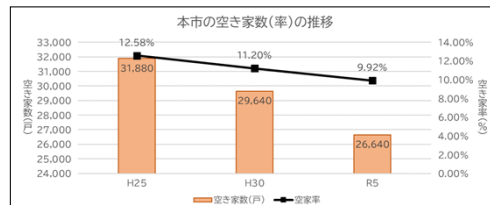
計画期間

- 令和9年度から令和18年度までの10年間としています
- ※ 必要に応じて、適宜、計画を見直します

2章:現状と課題

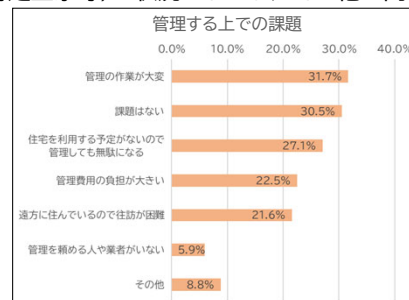
現状について

- 本市の人口について、近年は横ばいですが、今後は老年人口割合の増加が予想されています
- 住宅土地統計調査の結果によると、本市の空き家の数および率は減少傾向にあり空家対策に一定の効果が見られます。ただし、高齢化が進むことにより、上昇傾向に転じる可能性が懸念されます
- 市で把握している空家数は中部から北部に集中しています



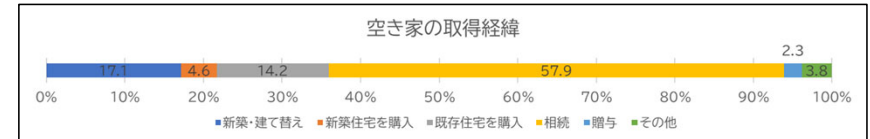
空家の管理について

- 市内の管理不全な空家(管理不全空家および特定空家等)の状況としては、「その他の問題」が約7割を占めており、多くが草木の繁茂等で近隣に影響を及ぼしている空家です
- 令和6年空き家所有者実態調査によると管理する上での課題として、「管理の作業が大変」が3割を超えています
- また、「課題はない」という回答は約3割あり、「管理をしても無駄になる」という管理への義務意識の低い回答も見受けられます



空家の発生について

- 令和6年空き家所有者実態調査によると、相続により空き家を所有する割合が約6割を占めています
- 空き家にしておく理由としては「物置として必要だから」が最も多く、空き家が放置される原因となっています
- その他に市では相続人多数、相続人不存在や所有者の判断能力が欠如しており対応できないといった調査結果には出てこない空き家発生の理由も把握しています

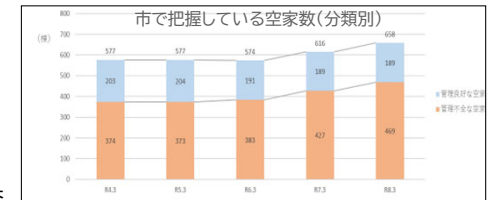


本市における主な空家等対策の経緯(抜粋)

- 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
⇒ 宅建士による相談窓口の開設
- 令和5年 4月 ● 街づくり部内に「空家対策課」を設置し、組織体制の強化
- 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
⇒ 空家活用に関する新たな補助制度を開始

市の空家等対策の現状について

- 市で把握している空家数は令和8年3月末時点で約650棟であり、その内、管理不全な空家は、469棟となっています
- 市で把握している空家数は増加傾向にあります
- 市では空家法に基づいて、所有者の調査および管理不全空家等、特定空家等に対して指導等を行っています



市が行った指導等の件数

助言等	指導等	勧告	命令	行政代執行
1575件	152件	126件	1件	1件

- また、除却や活用に関して補助事業を行っておりますが、申請が少ないため、今後は更なる啓発活動が必要です

市川市空家除却・活用事業の実績

～R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
0件	2件	5件	2件	4件	3件	2件

課題について

- 今後、更なる高齢化が予想されることから、相続の発生などにより更なる空き家の発生が予想されます
- 市で把握している空家の件数は増加傾向にあり、長い間解決されない空家も多くあることから、空家対策に対してより一層力を注いでいく必要があります

3章:空家等対策の基本的な方針

- 法第5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あることから、市は、所有者等の意識向上を図ることや所有者に対する助言および指導等を行い、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
- ①～③による総合的な取り組みを実施します
 - ① 空き家化の予防
 - ② 空家等の適切な管理及び活用促進
 - ③ 管理不全な状態の解消(是正)
- 空き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
- 管理不全な状態の是正に係る対策では、法に規定する「管理不全空家および特定空家等」を対象とします
- 対象地域は市内全域とします



4章:具体的な実施施策

空き家化の予防

- 予防に関する啓発・情報提供
自治会回覧による啓発、固定資産納税通知書による案内、相続登記義務化の周知
関係団体とのセミナー等の開催など
- 良質な住宅・住環境の整備
耐震診断・耐震改修助成事業、あんしん住宅推進事業、住宅改修助成事業
- 相談体制の整備
市民相談の実施、相談業務協定の実施
関係団体との個別相談会の実施など



空家等の適切な管理及び活用促進

- 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、維持管理(見守り)体制の構築など
- 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、不在者財産管理制度、所有者不明土地・建物管理制度などの民法制度の活用、管理不全土地・建物制度の研究、成年後見人制度の活用
- 活用(流通)促進
市川市空家除却活用事業による活用の推進など
- 解体促進
譲渡所得の特例措置の周知、市川市空家除却活用事業による解体の促進
- 相談体制の整備
不動産団体との相談業務協定の強化など

管理不全な状態の解消

- 所有者等による是正措置の促進
空家法に基づく管理不全空家または特定空家等に対する指導等(助言・指導・勧告)の実施など
- 所有者等による対応が困難な場合の対策
略式代執行制度の活用、民法制度の活用など
- 解体促進
譲渡所得の特例措置の周知、市川市空家除却活用事業による解体の促進など
- 関係団体との連携強化
不動産団体との相談業務協定の強化など

5章:実施体制

相談体制の整備

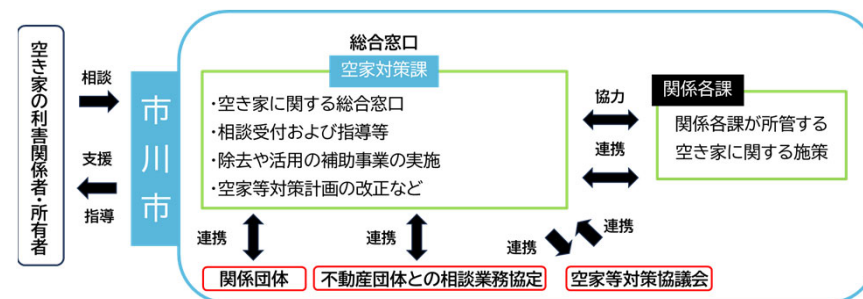
- 市の関係部局や関係団体と連携・協力などを行い、実施体制を整備します

相談窓口	関係部局	相談内容
街づくり部 空家対策課	市民部	防犯に関すること
	市民部・環境部	害虫および害獣に関すること
	環境部	ごみに関すること
	街づくり部	一部空室である長屋等の維持・管理・保全に関すること (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

関係団体との連携

- 総合的に施策を進めていくために、関係団体との連携を図ります
- 法第23条に規定される「支援法人」の指定については、他市事例等の研究を引き続き行い、本市に適した形での指定などを検討します

相談体制のイメージ図



空家等の有効活用等に関する相談業務協定

- 令和5年1月に「市川市空家等の有効活用等に関する相談業務協定」を一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会市川支部および公益社団法人全日本不動産協会千葉県本部と締結しました
- 申請件数は周知の効果により、増加傾向にあり、解決した件数も多くあります
- 今後も本制度の更なる周知を図り、専門家によるアドバイスを通じて、所有者等による自主的な解決を進めます

相談協定の実績

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

空家等対策協議会について

- 本計画の策定については、協議会の委員よりそれぞれの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認める場合には協議会において協議を行うこととします

第二次市川市空家等対策計画(素案)【概要版】(令和8年7月)



編集:街づくり部 空家対策課
〒272-8501 千葉県市川市南八幡2-20-2
TEL:047-712-6333 FAX:047-712-6330