

2026

第2次

市川市 空家等 対策計画

2nd Basic Plan for
Vacant House
Measures



目 次

第1章. 計画の目的と位置付け

1-1	計画の目的	3
1-2	計画の位置付け	4
1-3	計画期間	6

第2章. 現状と課題

2-1	空家等対策に係る現状	8
2-2	主な空家等対策の経緯	31
2-3	空家等対策に係る課題	33

第3章. 空家等対策の基本的な方針

3-1	基本的な方針	35
3-2	対象空き家と対象地区	36
3-3	空家等に係る調査	36

第4章. 具体的な実施施策

4-1	空き家化の予防	38
4-2	空家等の適切な管理・活用促進	51
4-3	管理不全な状態の解消	65

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	74
5-2	関係団体等との連携	75
5-3	空家等の有効活用等に関する相談業務協定	76
5-4	協議会の組織	76

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。

これを受けて、本市においても、平成29年に策定した「市川市空家等対策計画」を基本計画として、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の推進を図ってきました。

しかしながら、使用目的のない空き家は増加し続けており、除却等の一層の推進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理について総合的に強化を図る必要があることから、「管理不全空家」や「空家等管理活用支援法人（以下、「支援法人」という。）」等の新たな制度が追加された改正法が令和5年12月に施行されました。

現在、本市では問題がある空き家の数は、微増の傾向にあり、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。

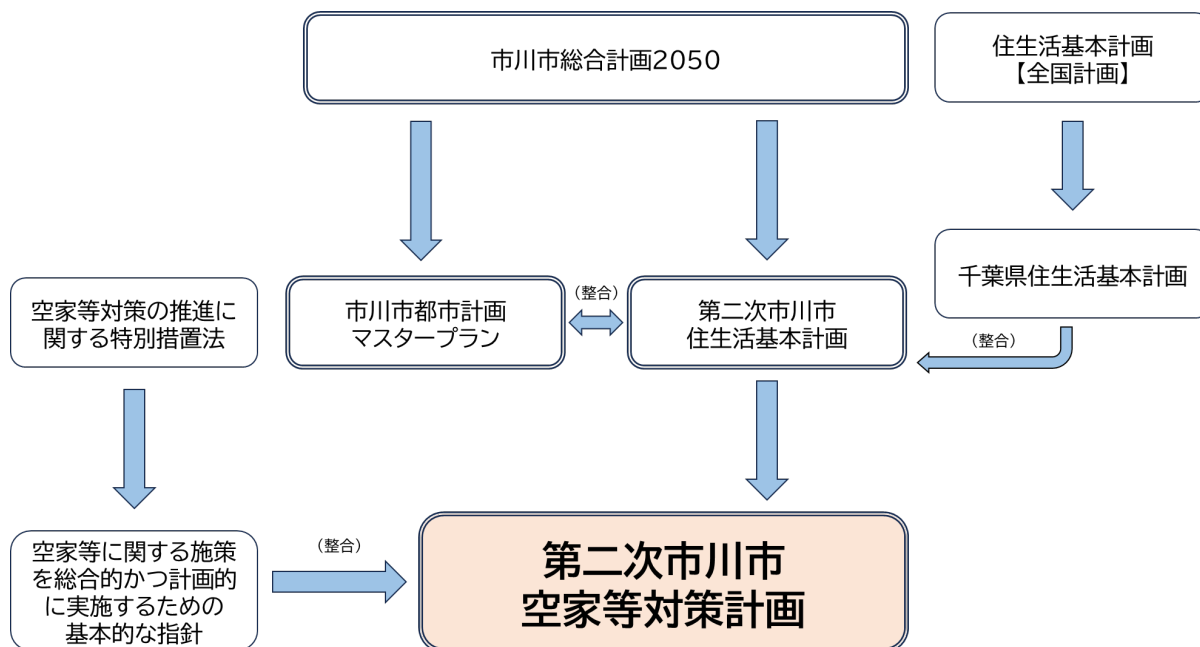
そこで、「市川市空家等対策計画」の計画期間の満了に伴い、更なる空家対策の充実や改正法に対応するため、「第二次市川市空家等対策計画」を策定することとしました。

1-2 計画の位置付け

(1)計画の位置付け

本計画は、法第7条に規定する空家等対策計画として、法第8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2050」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。



(2)本計画と SDGs(持続可能な開発目標)との関係

SDGs(Sustainable Development Goals:持続可能な開発目標)は、2015年に国連サミットで採択された、国連加盟国が達成を目指す国際的な目標です。「誰一人取り残さない」という共通理念のもと、17の目標とそれを達成するための169のターゲットが設定されており、2030年までの達成年限としています。

本計画の上位計画である市川市総合計画2050においても、「誰一人取り残さない あたたかなまち」をまちづくりの方向性として定めていることから、本計画においても上位計画の目標および SDGsの達成に貢献できるよう、取組を推進して参ります。



1-3 計画期間

計画の期間は、令和9年度から令和18年度までの10年間とします。

また、上位計画や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	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18
第二次市川市 空家等対策計画	R9 ~ R18									
住生活基本計画 【全国計画】	R8 ~ R17									
第四次千葉県 住生活基本計画	R3 ~ R12									
第二次市川市 住生活基本計画	R6 ~ R15									

第2章

現状と課題



2-1 空家等対策に係る現状

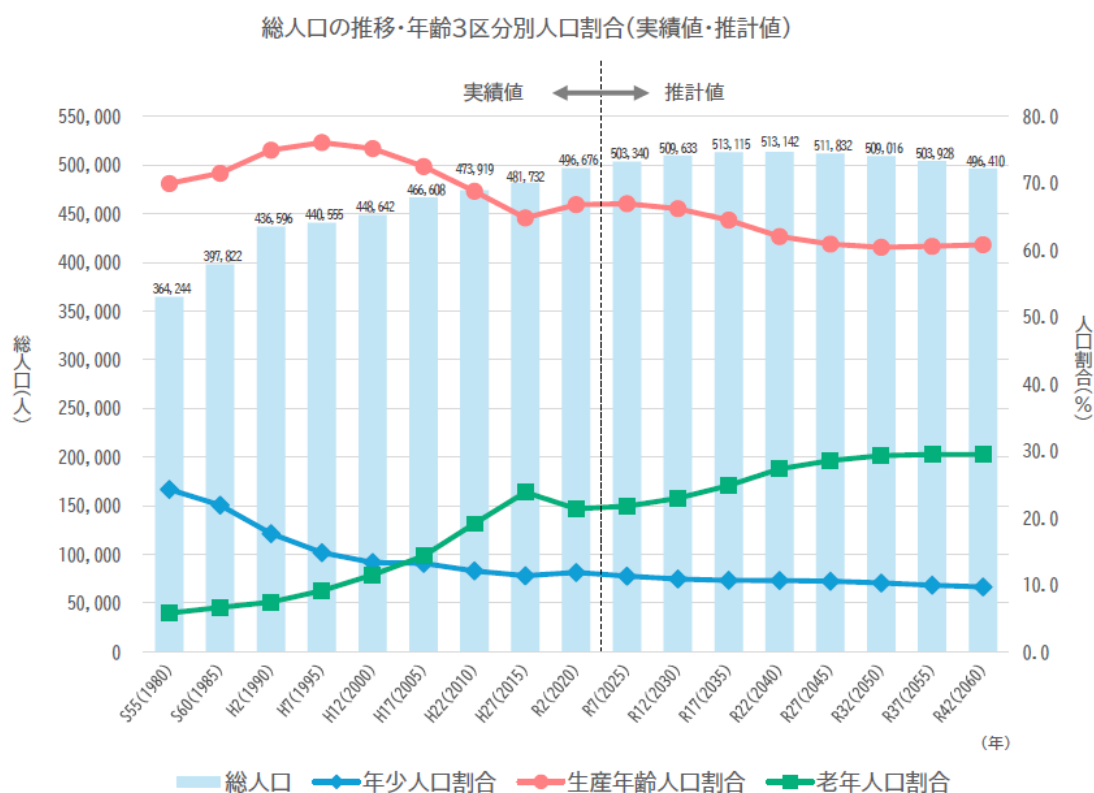
(1)人口の動向

令和8年に策定した「市川市総合計画2050」によると、本市の人口は令和2年に約49.7万人であったものが、令和42年には約49.6万人と横ばい傾向であると推計しています。

生産年齢人口割合は減少し、老年人口割合は増加すると推計されており、今後は市内においても高齢化の進行が予測されます。

市内の人口の増減については、増加傾向が続いていますが、令和3年は一時約900人の減少でした。その後再び増加傾向となり、令和7年は約3,800人の人口増加となっています。

■図2-1 本市の人口の見通し

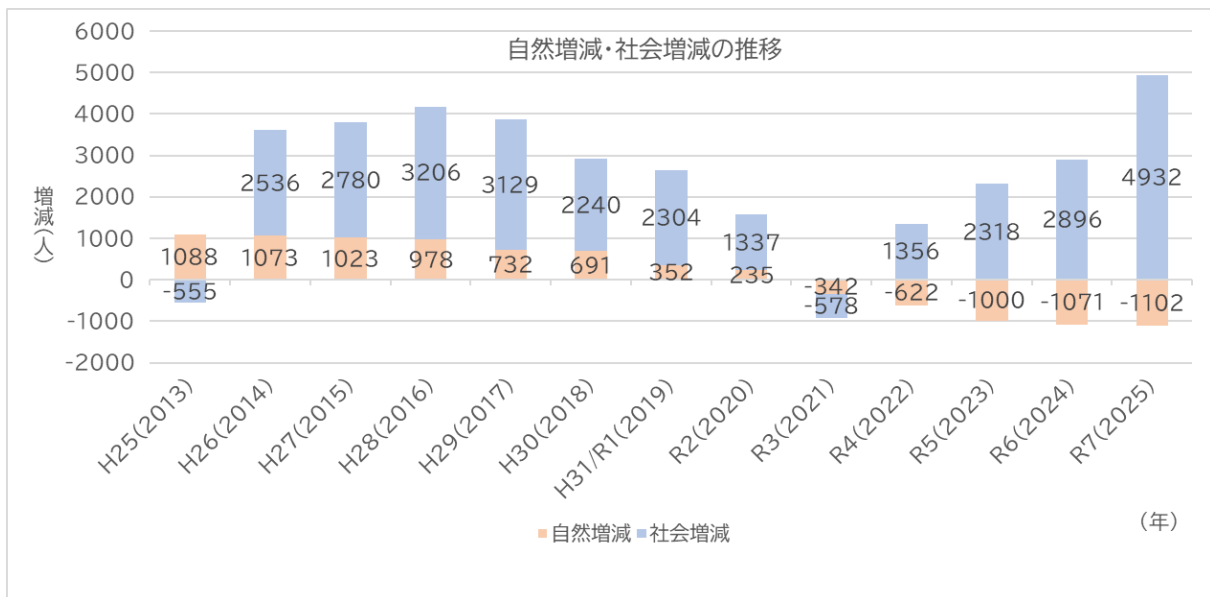


＜実績値＞ 国勢調査人口（各年10月1日現在）

＜推計値＞ 令和7年度実施将来人口推計（基準値維持モデル）

（市川市総合計画2050）

■図2-2 自然増減・社会増減の推移



(住民基本台帳)

(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、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家(以下、「推定空家」という。)については既に問題がある、または今後問題が表面化する可能性が高い空き家と考えられ、法に規定する空家等に一番近い定義の空家です。

■表2-1 住宅・土地統計調査における「空き家」の分類

空家の種類	説明	
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家(推定空家)	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人 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:空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。)	
売却用の空き家	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	
賃貸用の空き家	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	
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 たときに寝泊りするなど、たまに寝泊まりしてい る人がいる住宅

○空き家数と空き家率

令和5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26.8万戸であり、空き家数は約2.7万戸、推定空家は約1.1万戸となっています。

空き家率は9.92%であり、国(13.84%)や県(12.35%)と比較して低い水準となっています。また、法の対象となり得る推定空家についても低い水準にあります。

■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	268,490 戸	3,191,100 戸	65,046,700 戸	328,510 戸	266,840 戸
空き家数	26,640 戸	394,100 戸	9,001,600 戸	33,700 戸	37,370 戸
推定空家	10,540 戸	158,500 戸	3,856,000 戸	12,520 戸	15,270 戸
空き家率 (空き家数/ 住宅総数)	9.92%	12.35%	13.84%	10.26%	14.00%
空き家率 (推定空家/ 住宅総数)	3.93%	4.97%	5.93%	3.81%	5.72%

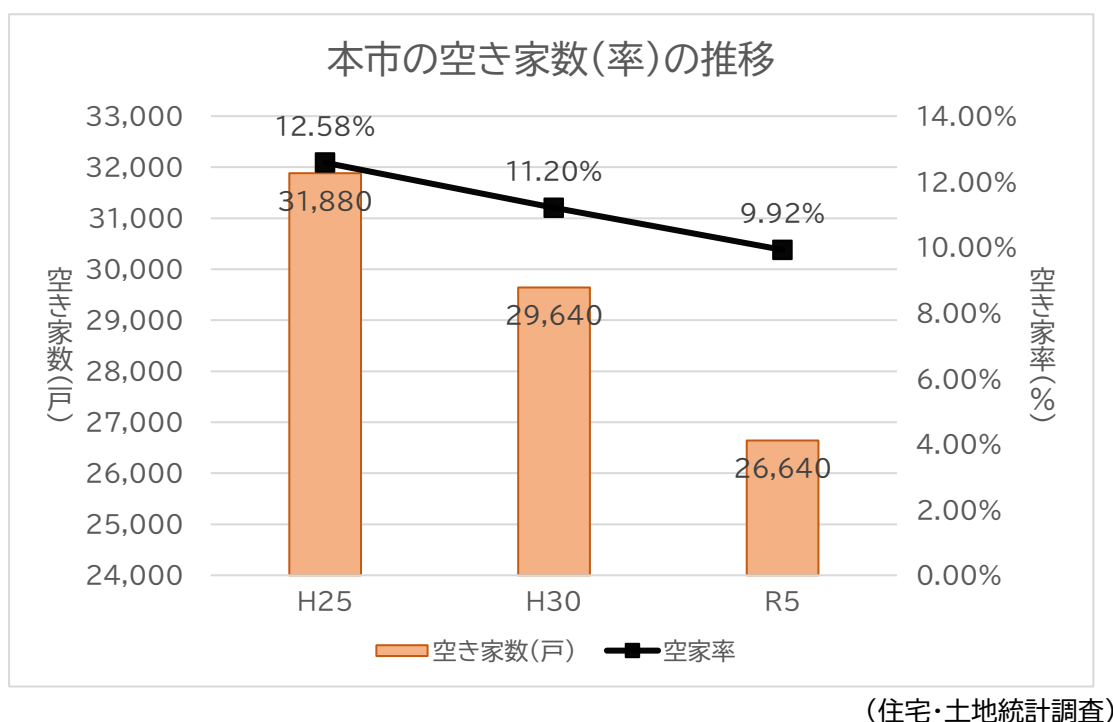
(令和5年住宅・土地統計調査)

○本市の空き家数と空き家率の推移

空き家数は、平成25年に約3.2万戸であったものが令和5年には約2.6万戸に、空き家率は平成25年に12.58%であったものが、令和5年には9.92%になっており、ともに減少傾向です。条例及び法の施行以降は減少傾向に転じており、空家対策に一定の効果が見られます。

ただし、前記(1)でみた人口の動向を考慮すると、更なる空家対策等を行っていかないと空き家の数および率が上昇傾向に転じることも考えられます。

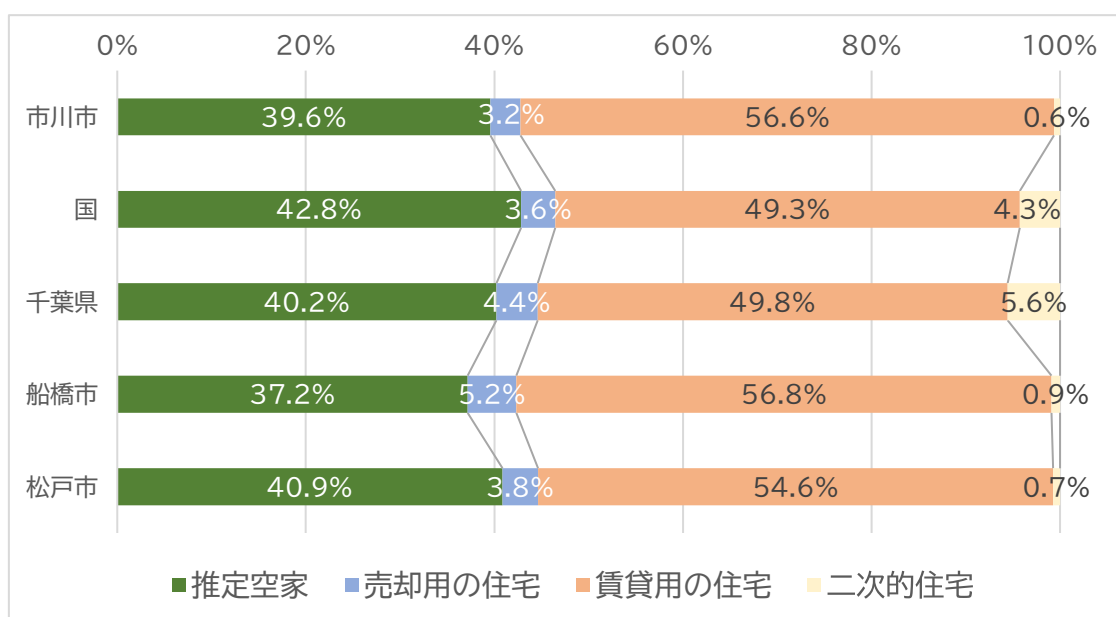
■図2-3 本市の空き家数(率)の推移



○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59.8%(3.2%+56.6%)、売買・賃貸されていない「推定空家」が、39.6%であり、「市場で流通しているもの」の割合は、国(52.9%)や県(54.2%)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



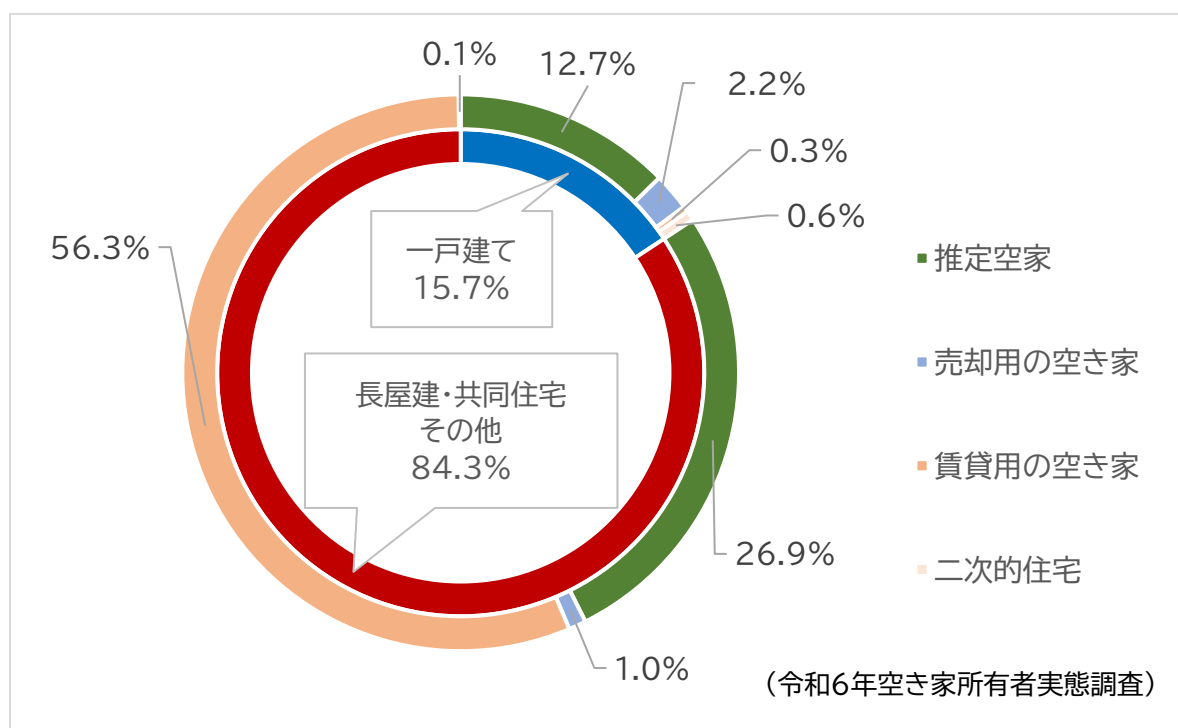
(令和5年住宅・土地統計調査)

建て方別では、長屋建て・共同住宅等が84.3%、戸建ては15.7%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56.3%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「推定空家」の比率が高く、空き家全体の12.7%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



(令和6年空き家所有者実態調査)

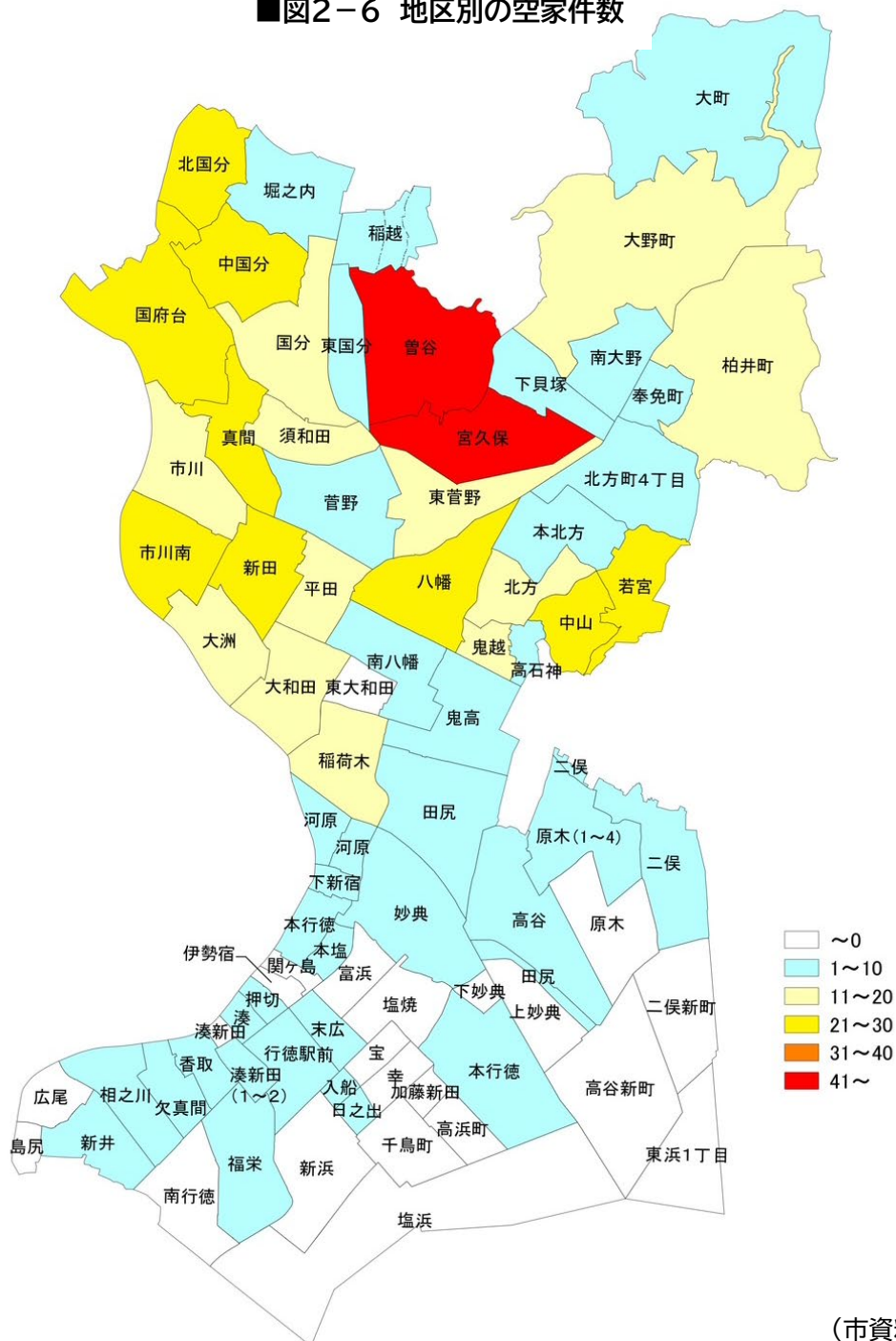
○空家(R8. 3. 31時点で市が通報等により把握している空家)の分布状況

空家の分布状況を視覚的に把握するため、空家の分布状況を図式化し、市内の空家の状況をまとめました。

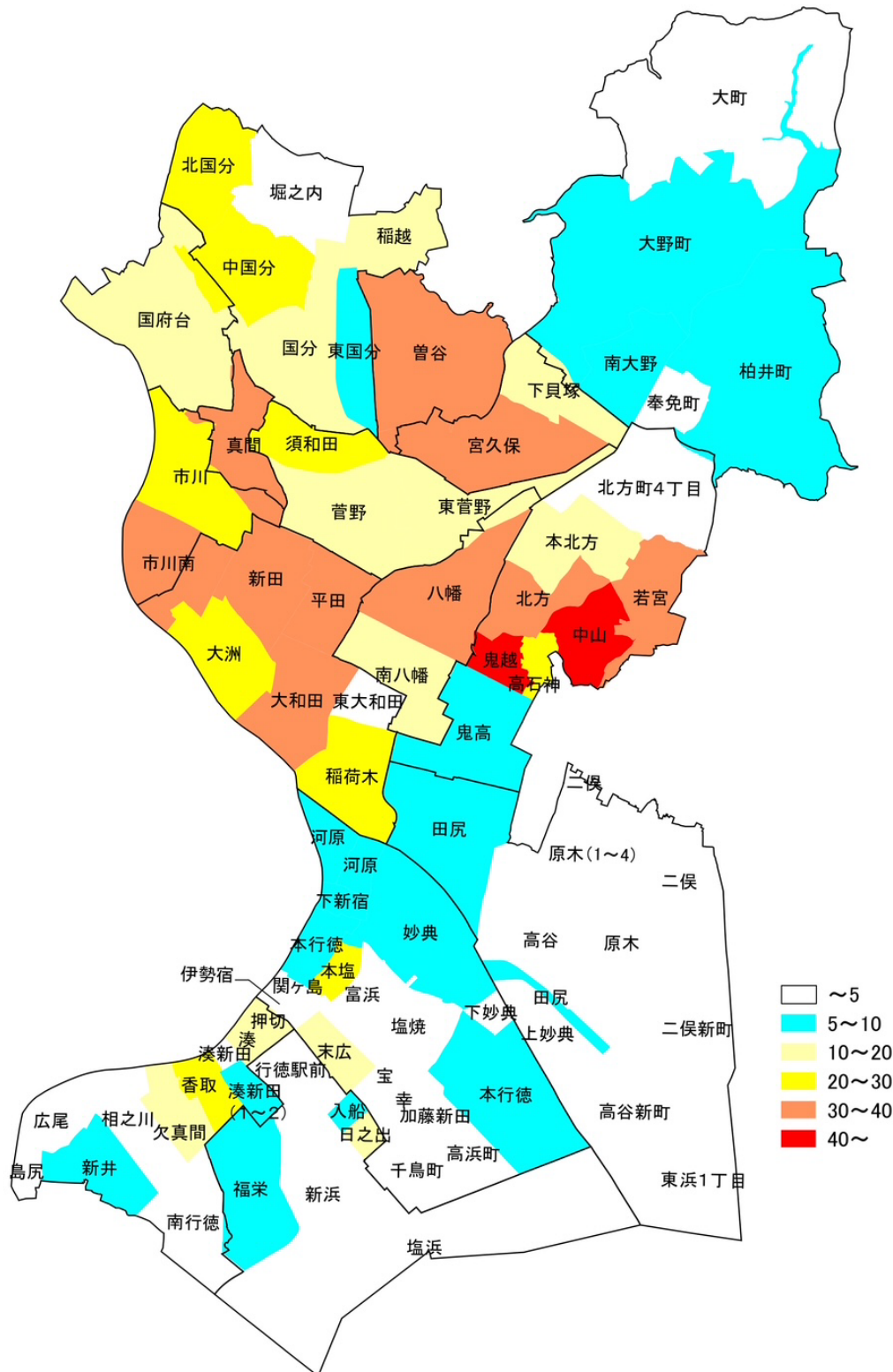
空家は市の中部から北部に集中しており、特に曾谷・宮久保地域は空家の件数が多いことが分かります。

空家率(1 km²あたりの空家件数)については、中山、鬼越が高く、空家が密集していることがわかります。

■図2-6 地区別の空家件数

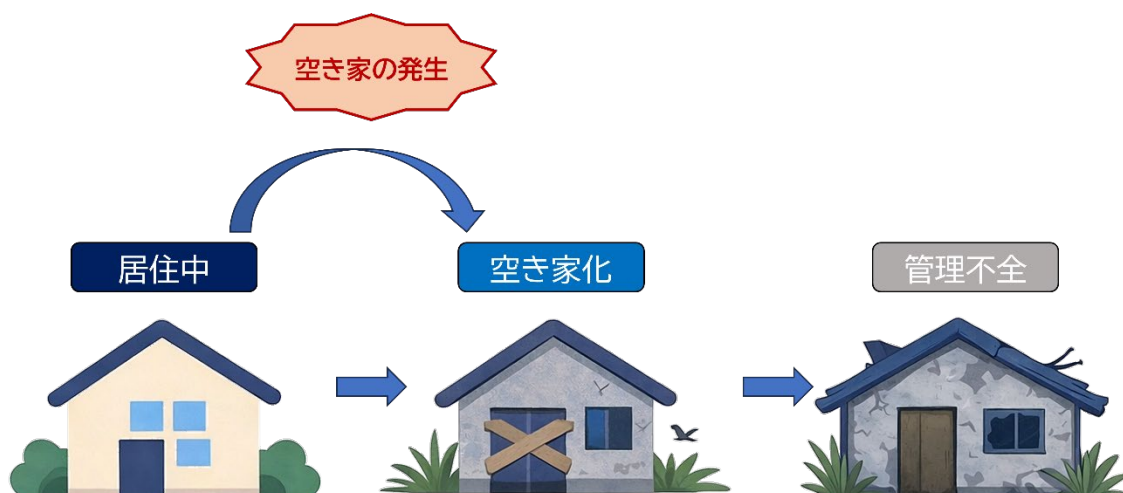


■図2-7 地域別の空家率



(市資料)

(3)空き家の発生について



国土交通省の「空き家所有者実態調査」は、空き家の管理不全による地域の防災性・防犯性の低下や居住環境の悪化などの外部不経済(空き家問題)が全国的に社会問題化していることに鑑み、全国の空き家所有者について実態を把握し、住生活基本計画(全国計画)における空き家に関する基本的施策の検討等に資する基礎資料を得ることを目的として実施されました。

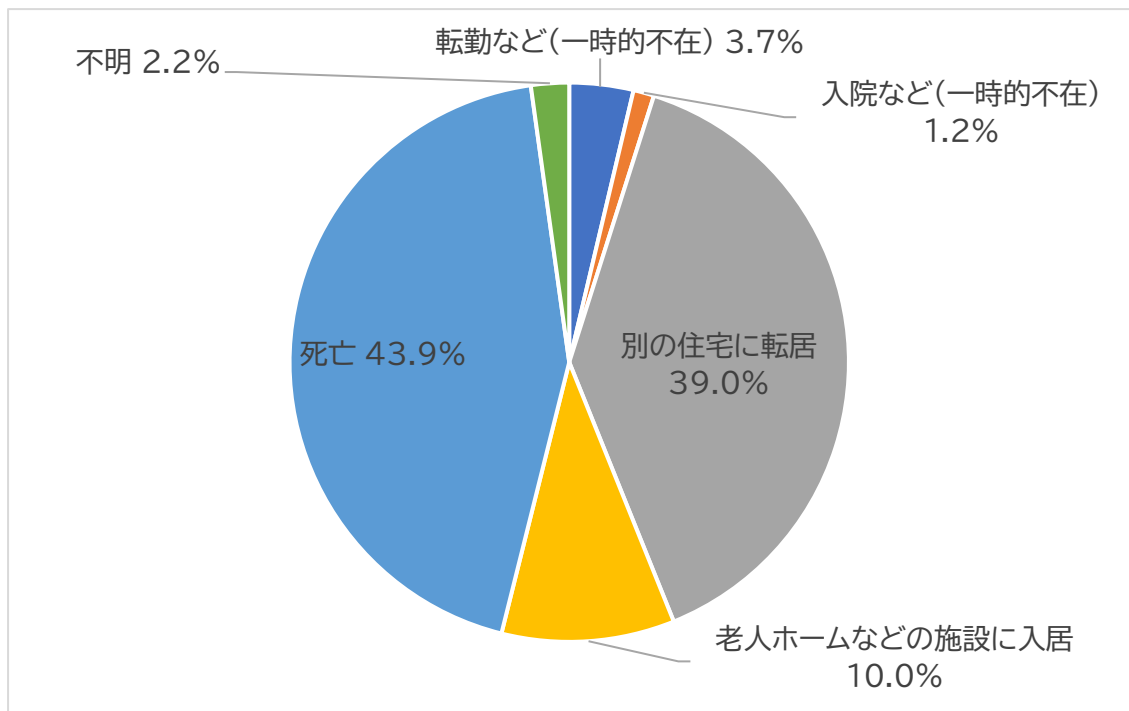
○人が住まなくなった理由

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。

この結果から、空き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と考えられます。

今後、空き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(n=1,170 千戸)



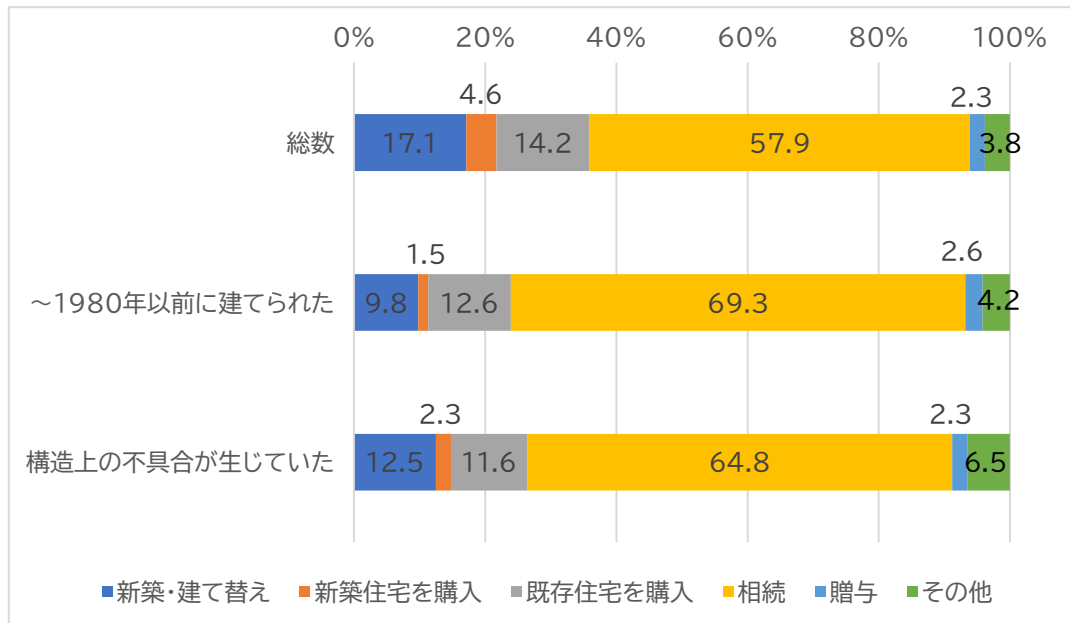
(令和6年空き家所有者実態調査)

○空き家の取得経緯

相続を取得経緯とする空き家が約60%であり、相続を要因として空き家を取得することが多いことが分かります。

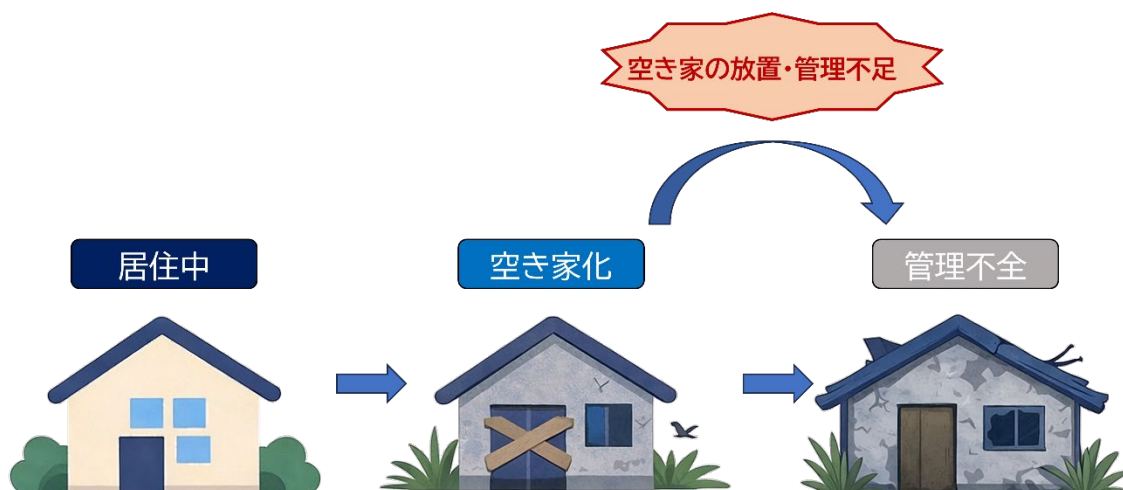
また、旧耐震の基準が適用されていた1980年以前の空き家に絞ると、約70%が相続によって空き家を取得されており、構造上の不具合が生じていた空き家に絞ると約65%が相続による取得であります。これらのことから、問題を抱えている空き家は相続による取得が多いという事が分かります。

■図2-9 空き家の取得経緯



(令和6年空き家所有者実態調査)

(4)空き家の放置について

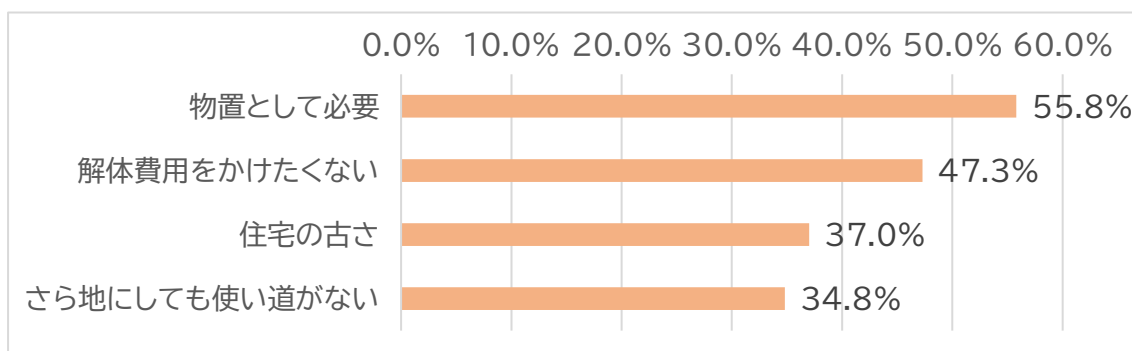


空き家の状態のまま放置され、かつ管理されていない空家は、状態が悪化し、様々な問題をひき起こすこととなります。空き家が放置される主な理由としては、下記のものがあります。

○空き家にしておく理由

空き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」、「住宅の古さ」、「さら地にしても使い道がない」などとなっています。

■図2-10 空き家にしておく理由(抜粋)(n=323 千世帯、複数回答)



(令和6年空き家所有者実態調査)

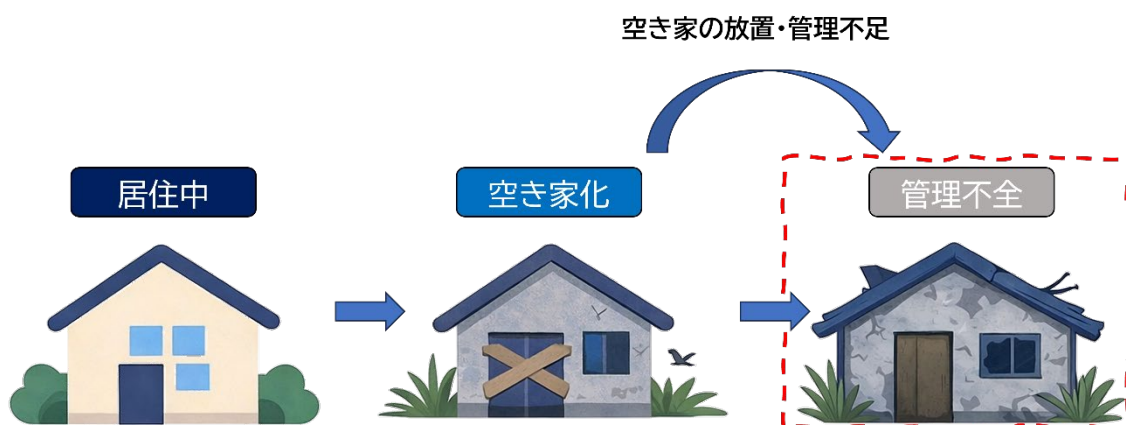
○空き家が放置される、その他の理由

市では、空き家が放置される理由として、前記のものとは別に、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、管理不全空家等、及び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。)
管理不全空家等	空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態
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。

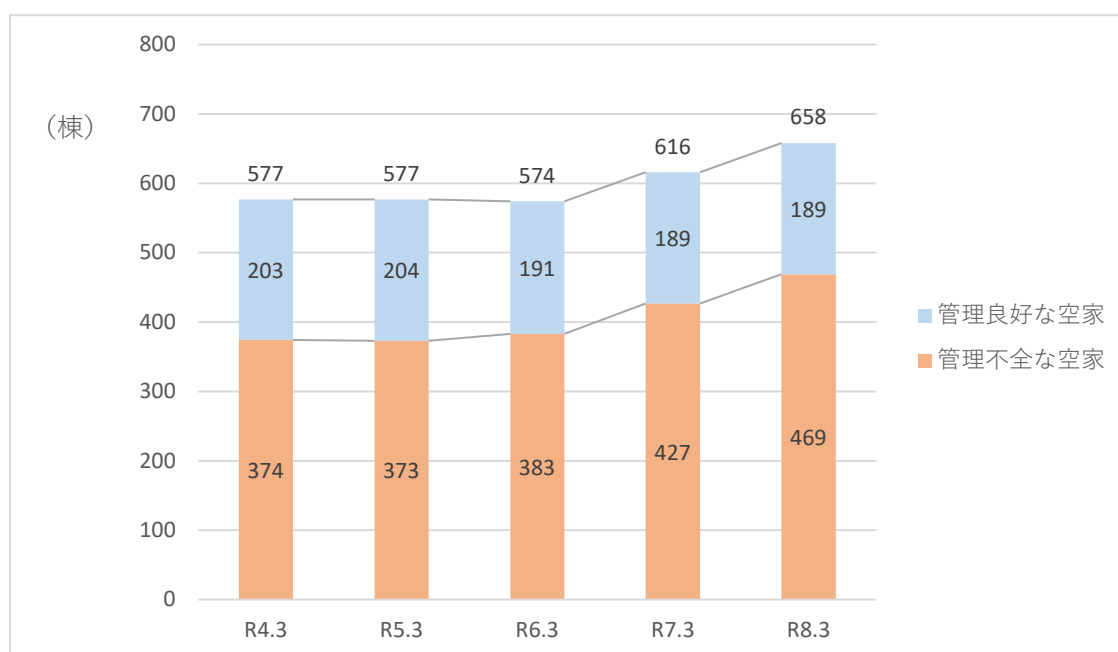
※長屋や共同住宅については、現に居住している者がいない部屋数がほとんどであっても、一部でも現に居住している者がいる住戸がある限り「空家等」には該当しません

※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令和8年3月時点で現在約650棟であり、その内、管理不全な空家(特定空家等および管理不全空家等)は、469棟となっています。

■図2-11 市で把握している空家及び特定空家等の数の推移

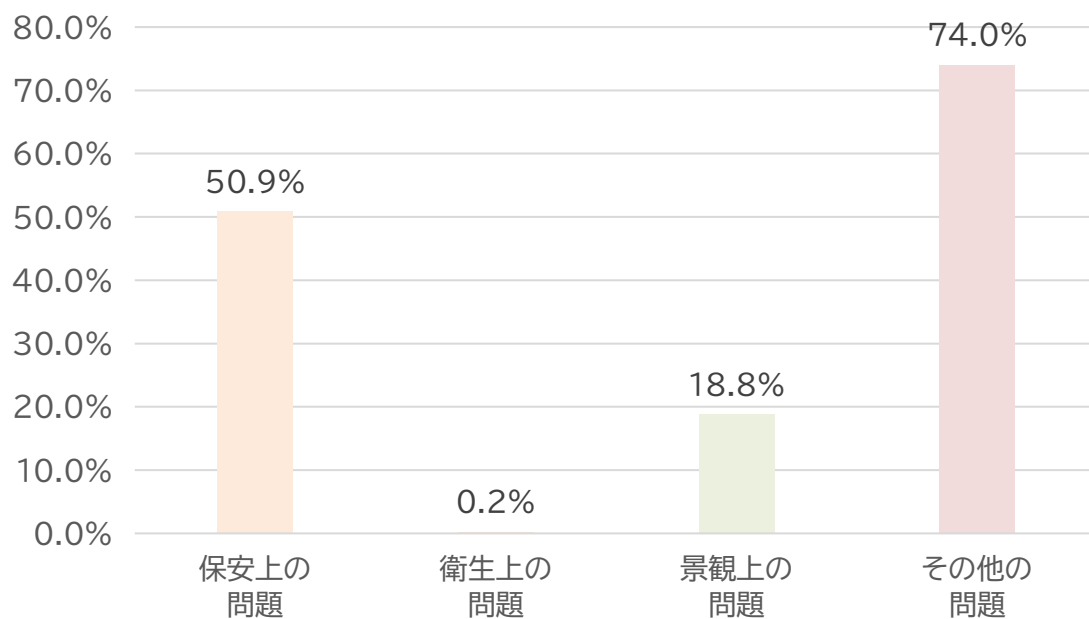


(市資料)

○市内の管理不全な空家の状態

管理不全な空家の状態別内訳としては、「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管理不全な空き家です。
(令和8年3月時点)

■図2-12 市内の管理不全な空家の状態別内訳(重複あり)



	管理不全な空家の 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
	469 棟	235 棟	1 棟	87 棟	342 棟
割合		50.9%	0.2%	18.8%	74.0%

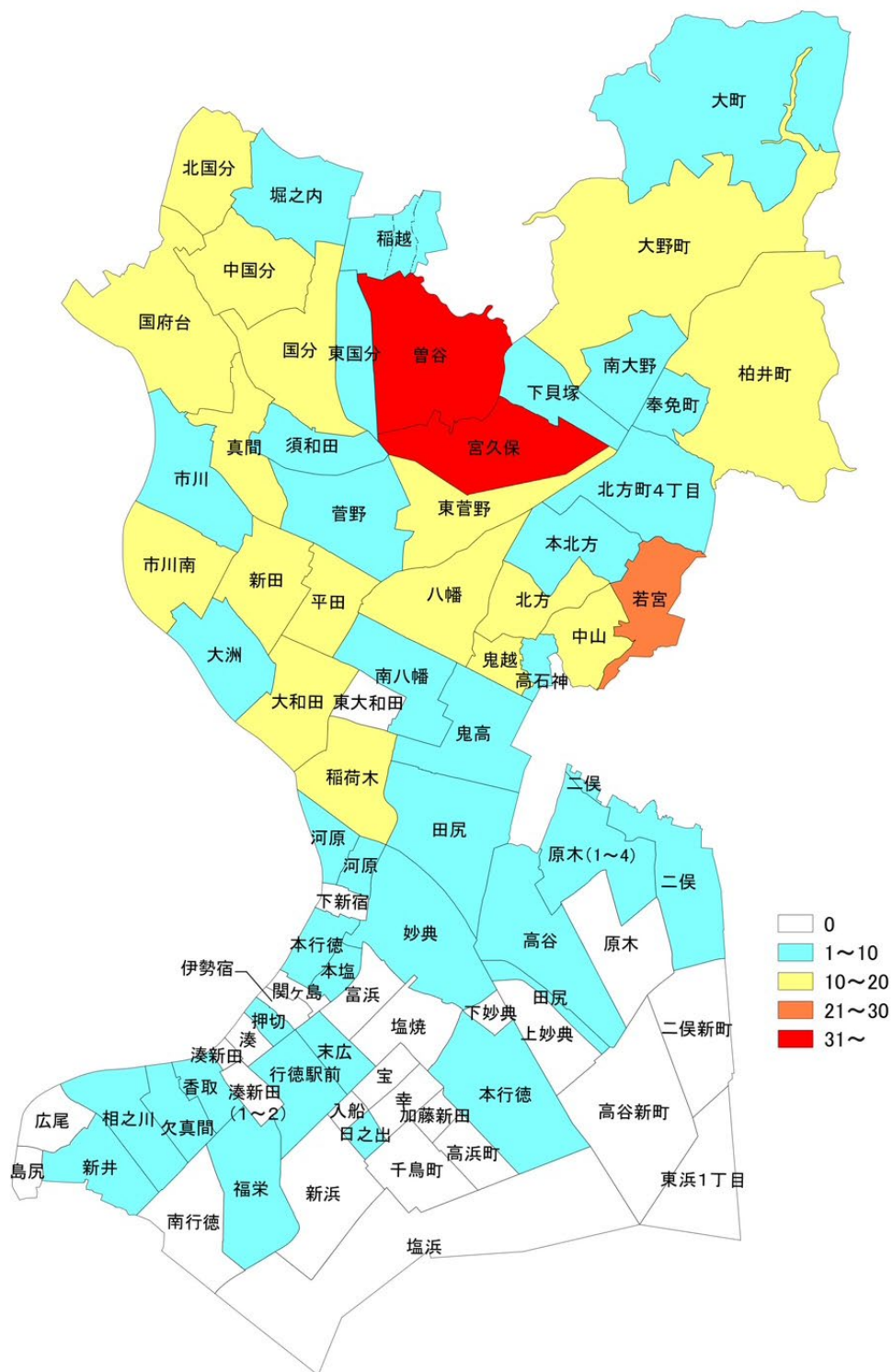
(市資料)

○管理不全な空家の分布状況

管理不全な空家は、下図のとおり北部地域と中部地域を中心に分布しています。特に北部地域は件数が多くなっています。(令和8年3月時点)

比較的最近、土地区画整理事業が行われた南部地域は少ない傾向にあります。

■図2-13 管理不全な空家の分布状況

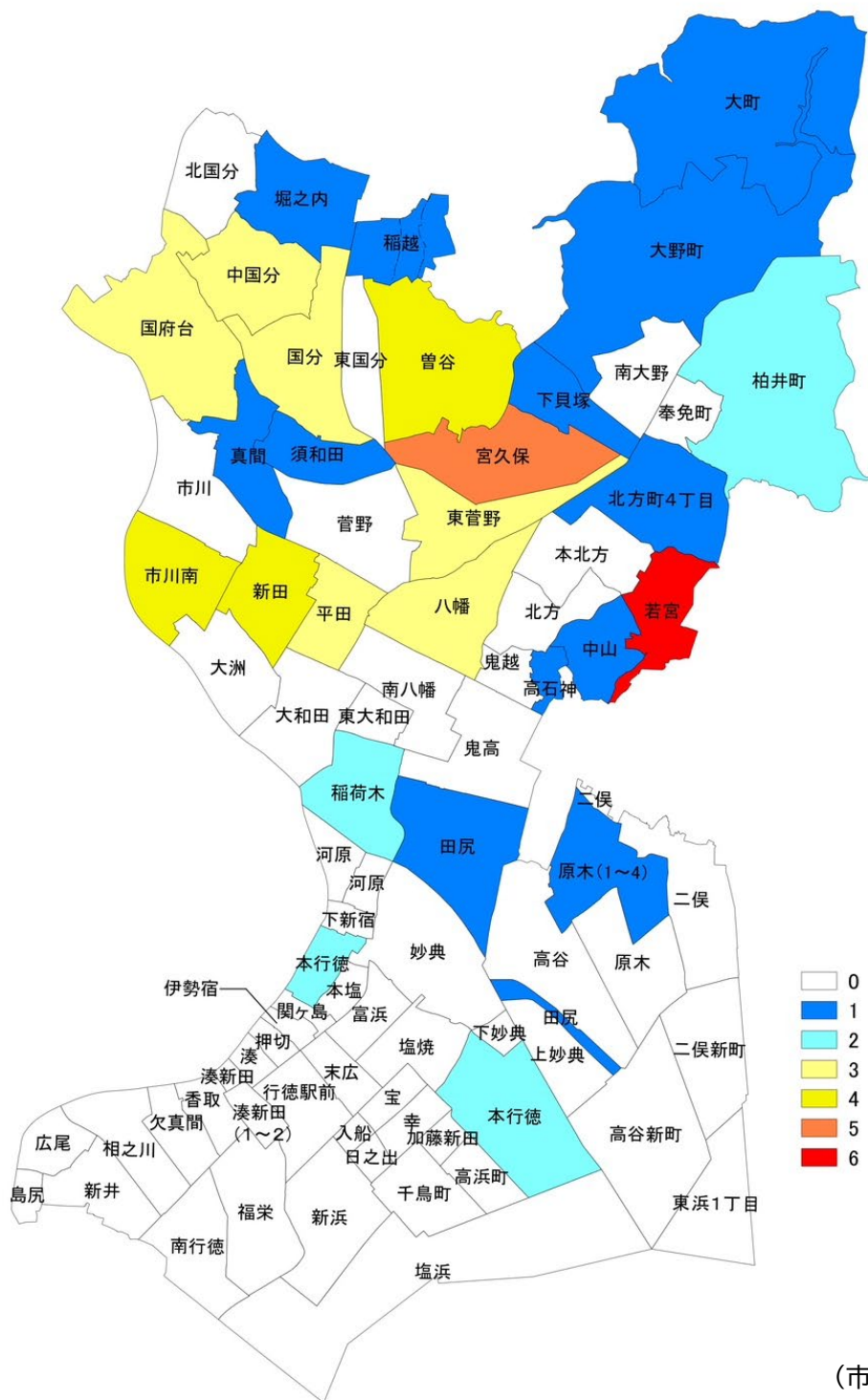


(市資料)

○特定空家等の分布状況

特定空家等の分布状況については、下記の通りです。特定空家等は宅地開発がされてから時間が経っている北部地域に集中しております。ただし、特定空家等は相続人多数等の相続問題などの特別な事情を抱えている空き家が多く、地域差は少ないと考えられます。そのため、今後は広い地域で特定空家等が分布する可能性が考えられます。

■図2-14 特定空家等の分布状況

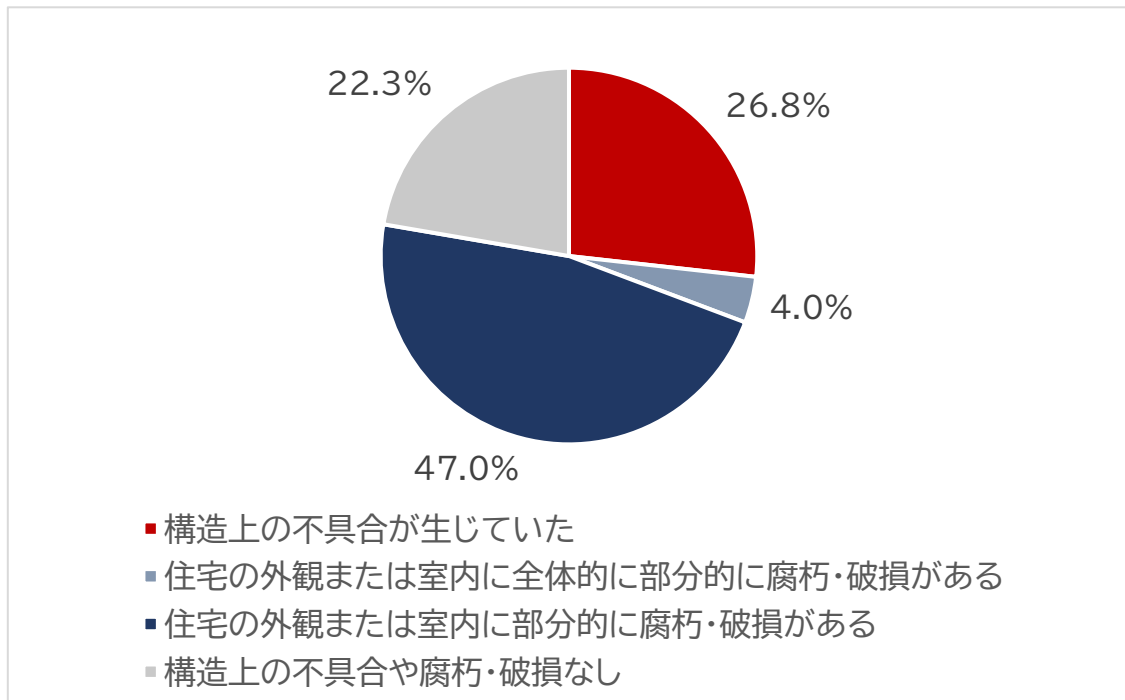


(市資料)

○1980年以前に建てられた(旧耐震基準)空き家の状態

旧耐震基準が用いられていた1980年以前に建てられた空き家の状態は下記の通りです。約8割の空き家が構造上の不具合もしくは破損・腐朽があったという結果から、旧耐震基準の空き家については、管理不全な空き家である可能性が高く放置をすると特定空き家等に該当する危険な空き家になる可能性が高いといえることが言えます。

■図2-15 旧耐震の空き家の状態



(令和6年空き家所有者実態調査)

《※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

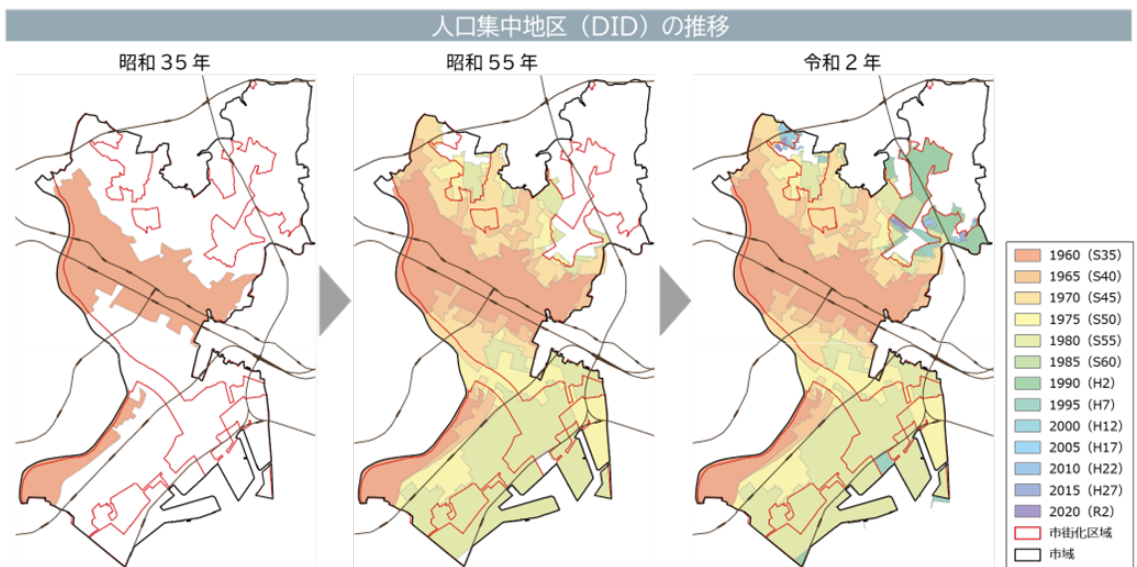
地域の人口の増加に伴って、家屋の建築も行われます。このことから、人口が増加した年代には多くの建物が建てられたといえます。

地域の人口が増加し、人口集中地区(DID)となった地域の変遷から今後どのような地域の家屋が腐朽を迎えるかを予測することが可能ではないかと考えます。

現在、空家が多い地区は昭和50年以前に人口集中地区(DID)となった地域が多いことが分かります。

このことから、今後は昭和50年以降に人口集中地区(DID)となった地域から順に空き家の発生が増える可能性があると考えます。

■図2-16 DID 変遷状況



(市川市都市計画マスタープラン)

○高齢化の状況

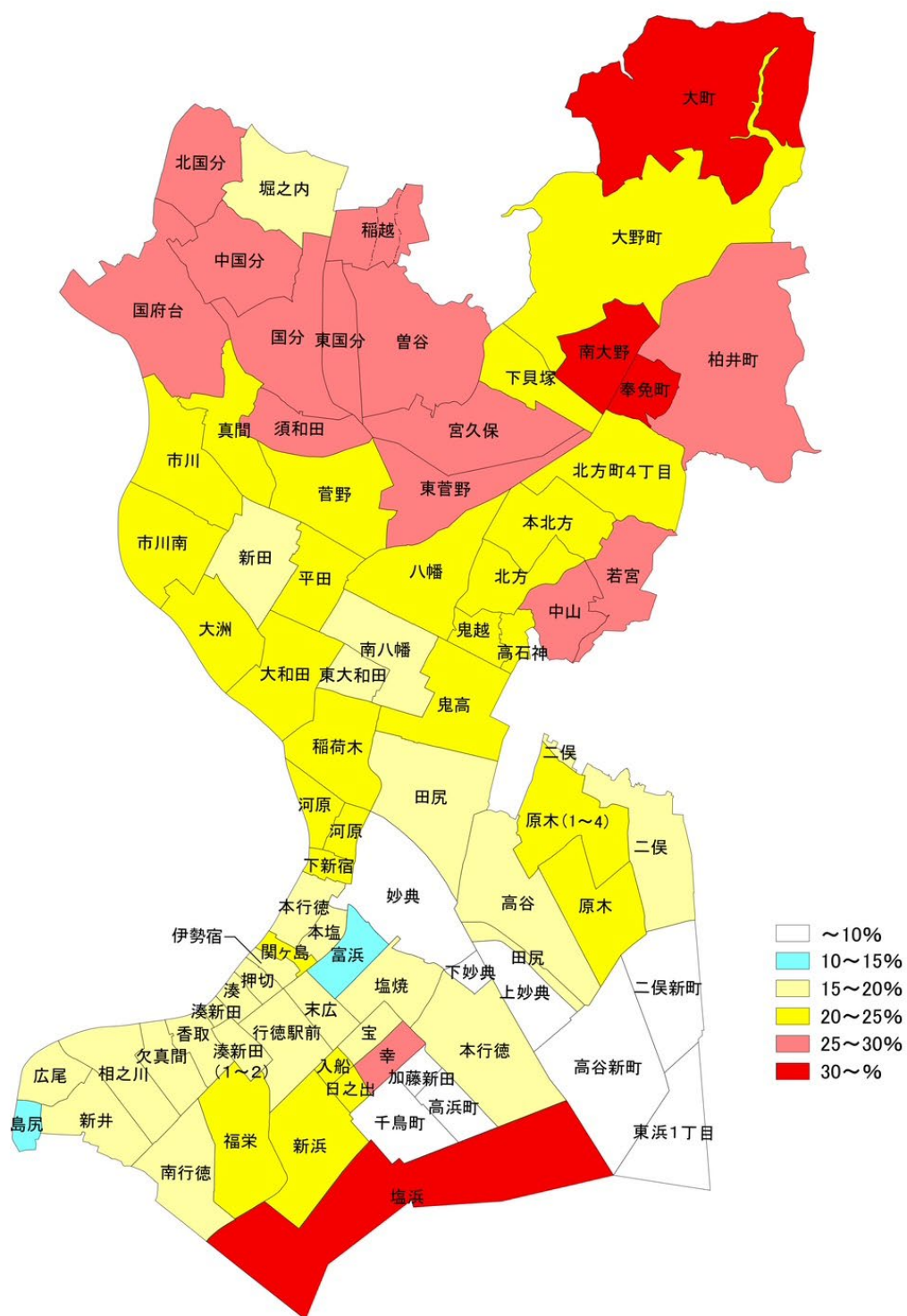
町丁別の高齢化率につきましては、北部地域において高齢化が進行していることがわかります。(令和8年3月時点)

高齢化率と空家の件数が多い地域が重なることから、高齢化が進む地域は空き家の発生が増加することが考えられます。特に、特定空家が多い地域と高齢化が進んでいる地域について、重なる地域が多いことから、高齢化が進んでいる地域は特定空家といった周囲に著しい影響を及ぼす空家の発生が予測される地域といえます。

ただし、塩浜のように公的賃貸住宅が多い地域では高齢化率が高くても、空き家の発生は少ないという相関関係の例外もあることから、高齢化率と空き家の発生との関係を研究していき、空き家の発生が予測される地域を割り出すことも必要であると考えます。

また、今後については、市内全域において更なる高齢化が予測されることから、空家の新規発生が増加することが考えられます。

■図2—17 町丁別高齢化率



(市統計資料)

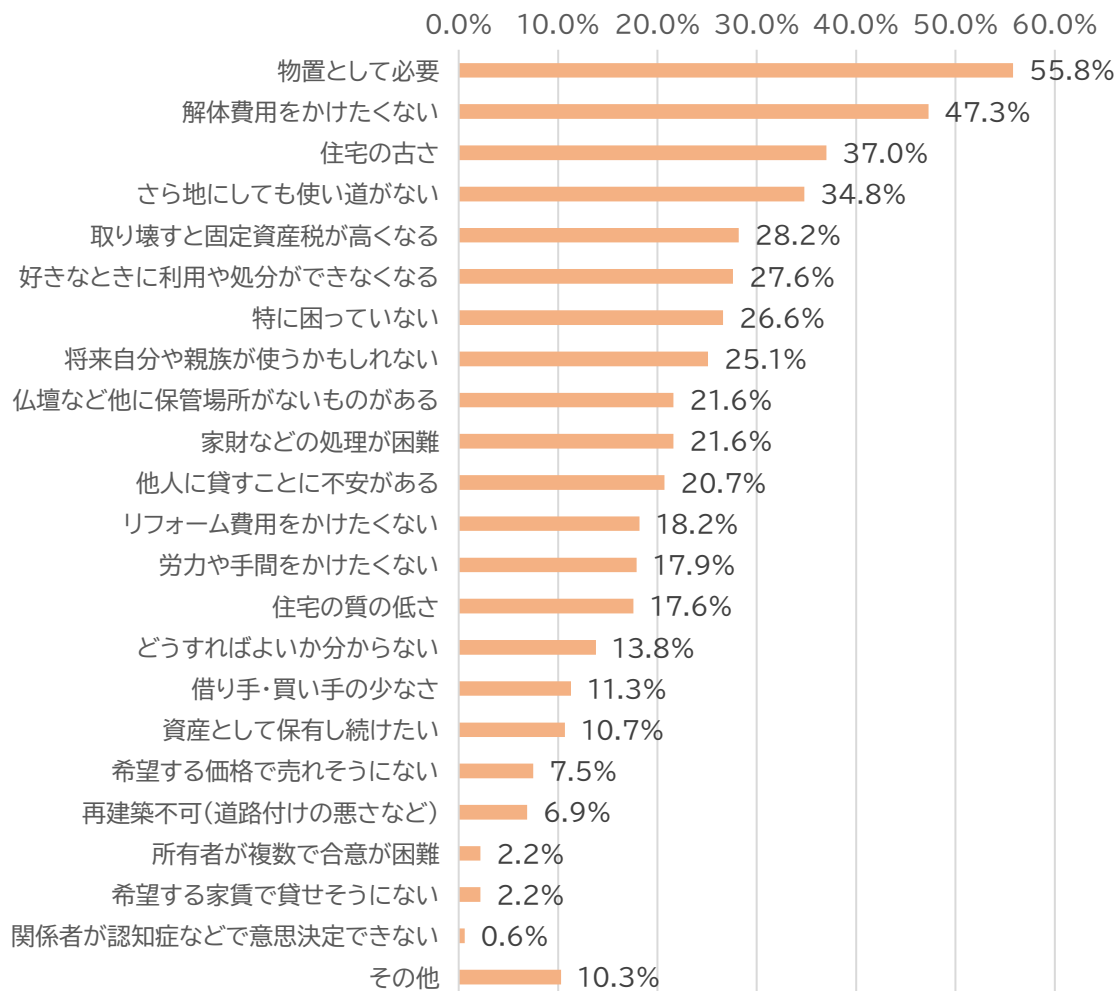
《※参考:2-1-(4) 空き家の放置関係》

空き家の放置に繋がる全国的な理由や課題について、令和6年に実施された空き家所有者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

空き家所有者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55.8%と最も多く、次いで「解体費用をかけたくないから」が47.3%、「住宅の古さ」が37.0%、「さら地にしても使い道がない」が34.8%となっています。

■図2-18 空き家にしておく理由（n=323 千世帯、複数回答）

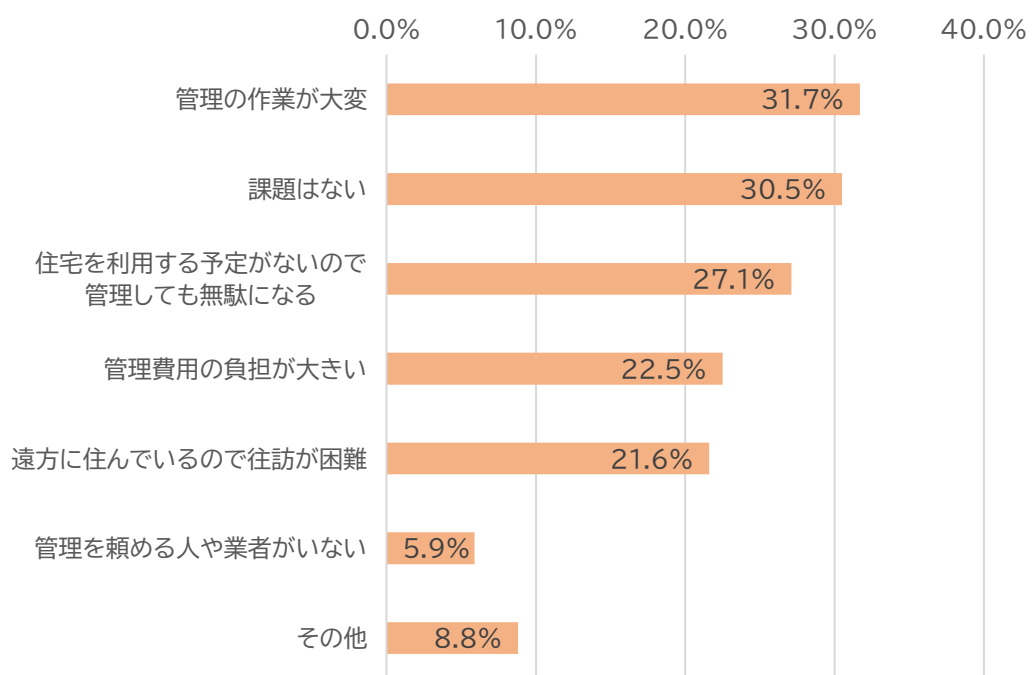


(令和6年空き家所有者実態調査)

○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31.7%、「住宅を利用する予定がないので管理しても無駄になる」が27.1%、「管理費用の負担が大きい」が22.5%、遠方に住んでいるので往訪が困難である21.6%などとなっている一方で、「課題はない」の割合が30.5%となっています。

■図2-19 管理する上での課題（n=1,381千世帯、複数回答）



（令和6年空き家所有者実態調査）

2-2 主な空家等対策の経緯

平成25年1月:「市川市空き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

令和2年8月:「市川市特定空家除却・跡地活用事業実施要綱」の全部を改正し
「市川市空家除却・活用事業補助金交付要綱」の施行
⇒「無接道敷地特定空家除却事業」、「不燃化・耐震化推進地域等特定空家除却事業」、「空家活用リフォーム推進事業」の実施

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実施

令和5年4月:「空家対策課」の設置
⇒組織体制の強化を図り、空家対策に専門的に対応できる体制の整備を実施

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

市では、法に基づき、所有者等に対する是正指導を実施してきました。助言等については、平成27年の法施行後から1,575件となっています。

また、指導等が152件、勧告が126件、命令が1件、行政代執行が1件となっています。(令和8年3月時点)

■表2-4 本市で実施した指導等の件数

助言等	指導等	勧告	命令	行政代執行
1,575 件	152 件	126 件	1 件	1 件

■表2-5 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

「市川市空家除却・活用事業」については、令和2年以降は事業が行われるようになりましたが、予算件数に対して申請は少ない状況が続いております。

また、啓発活動としては自治会回覧を年に一度実施しているのみであり、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。

■表2-6 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

※うち数件は現在も相談員が対応中

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。周知活動を行い、申請件数は増加傾向にあります。

また、相談の実施を行ったことで空き家の状態が解消した案件も多く、本市における空家対策として重要な施策の一つであるといえます。

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や是正措置が進んでいます。（是正された件数は、令和8年3月時点で、累計1,959件であり、その内の約6割に当たる1,146件が除却されている状況です。）

市で把握する空家数は、600件程度で推移しております。令和5年度から空家対策課が設立され、現場確認日数や現場確認件数が増えたことにより令和6年以降は把握する空家数が増加傾向にあります。

しかしながら、是正件数は毎年100件程度で推移しており、大幅な増加にはなっていません。また、長期的に指導等を行っているが、是正が見込まれない空家等が多数存在していることも課題となっています。

空家が改善されない主な理由としては、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）があることなどが考えられます。

このような課題を解決するには、空き家化の予防、空き家等の適切な管理・活用促進、管理不全な状態の解消により一層力を注いでいく必要があります。

■図2-20 市で把握している空家数と各年度の是正件数の推移

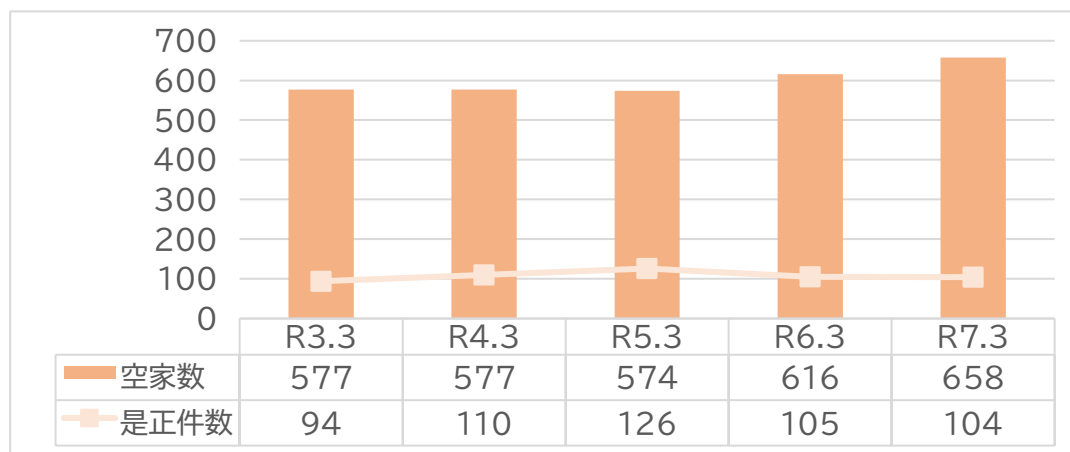
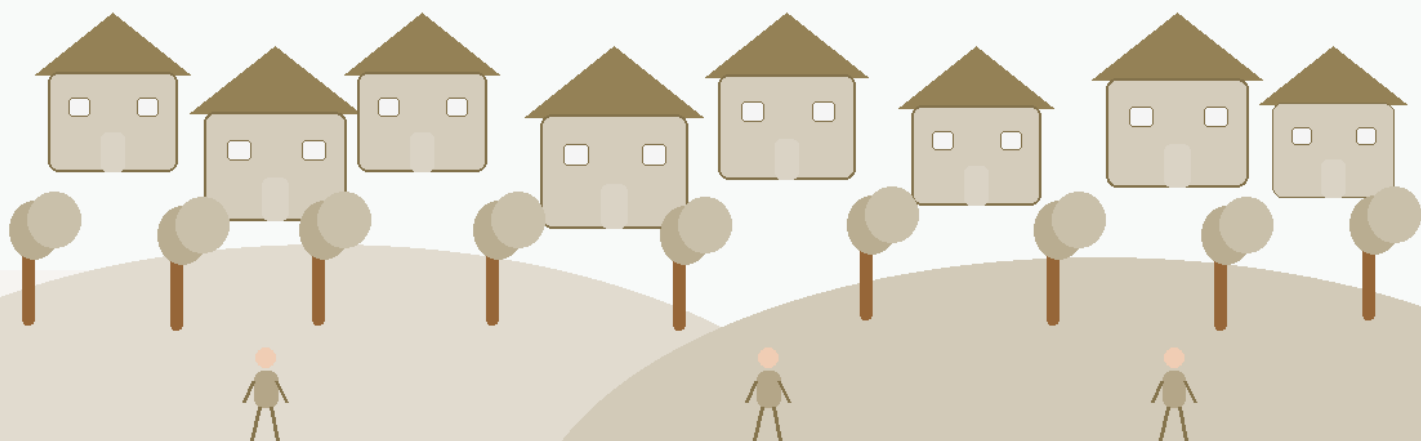


表2-7 是正件数の累計とその内訳

是正件数累計	除却	その他是正
1,959	1,146	813
(割合)	58.5%	41.5%

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。

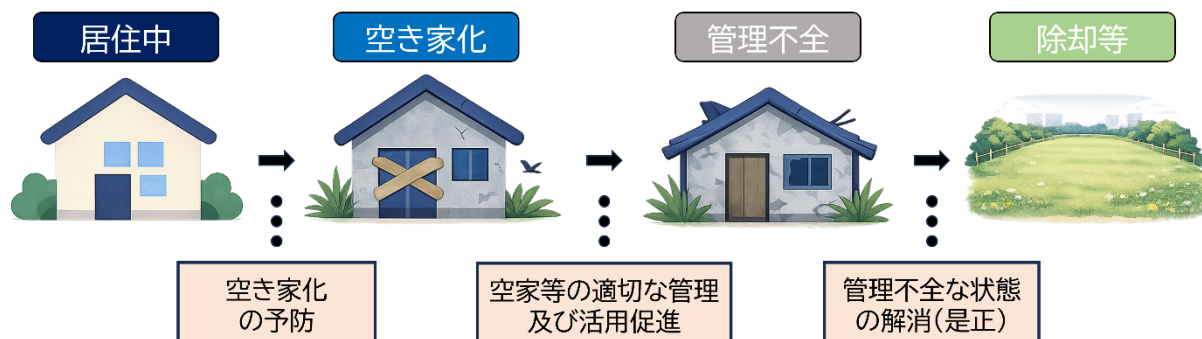
そのため、法第4条では、市町村が空家等対策の実施やその他の必要な措置を適切に講じるよう努めることとされています。

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7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8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 対象空き家と対象地区

(1)対象とする空き家の種類

管理不全な状態の是正に係る対策では、法に規定する「管理不全空家等および特定空家等」を対象とします。

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。

(2)対象とする地区

対象とする空き家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

空き家対策の実施に当たっては、空き家の実態を把握する必要があります。そこで、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や職員のパトロール等により得られた情報から、空き家の所在や状態等を把握していきます。

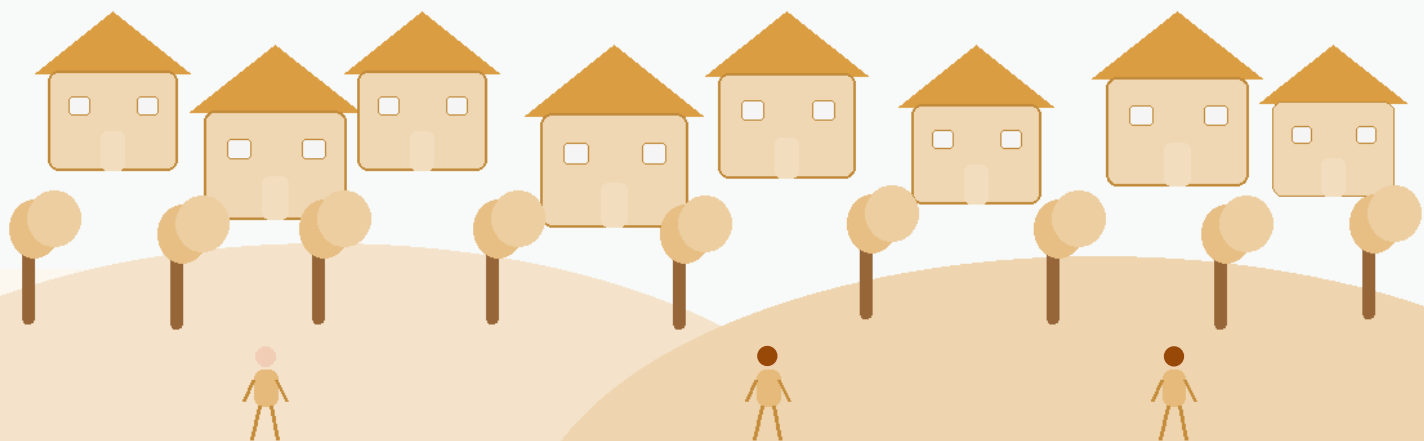
また、その他の実態把握の方法について他市の実施状況を踏まえ、適切な方法や必要性について検討します。

将来的に空家になる可能性がある住まい(以下、「空き家予備軍」という。)の把握は、空き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、空き家予備軍の把握方法についても研究を進めます。

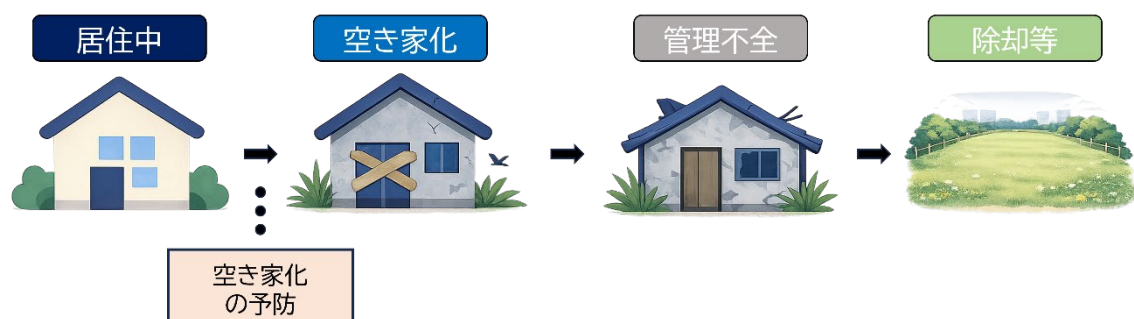
市民等からの相談等により、管理不全な空き家を把握した場合は、職員が現地調査を行うとともに、所有者等に対し法に基づく助言や指導等を行うため、不動産登記簿情報、住民票情報、固定資産税課税情報などを活用し、所有者等の調査を行います。

第4章

具体的な実施施策



4-1 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。

そこで、居住中の段階から、将来、住まいが空き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、空き家化の予防等に係る意識を高める取組を実施します。

また、居住者の死亡、施設入所、転居等が理由で空き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に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、空き家化の抑制に寄与すると考えられることから、これらの対策を実施していきます。

○空き家化の予防に係る実施施策一覧

取組	分類	実施施策
1 空き家化の予防	(1) 予防に関する啓発・情報提供	① 自治会回覧による啓発
		② マイホーム借上げ制度の周知
		③ 納税通知書を活用した啓発
		④ 死亡届出時等に配布する冊子による啓発
		⑤ 固定資産税等納付に係る相続人代表者指定届の提出依頼時における啓発
		⑥ 相続登記義務化の周知
		⑦ 関連団体との連携による啓発(高齢者世帯向け)
		⑧ 関連団体との連携による啓発(転居向け)
		⑨ 関係団体との相談セミナー等の開催
	(2) 良質な住宅・住環境の整備	① 耐震診断・耐震改修助成事業
		② あんしん住宅推進事業・住宅断熱改修促進事業
		③ 住宅改修助成事業
	(3) 相談体制の整備	① 市民相談の実施
		② 住宅リフォーム相談窓口の実施
		③ 耐震相談会の実施
		④ 関連団体との連携による相談体制の拡充
		⑤ 空家等の有効活用等に関する相談業務協定
		⑥ 関係団体との個別相談会の実施
		⑦ 相談窓口等に係る情報提供

(1)空き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。

取 組	1 空き家化の予防
分 類	(1)予防に関する啓発・情報提供
施 策	① 自治会回覧による啓発
施策の内容	自治会の回覧により、空き家になる前段階及び空き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う。
所 管 課	空家対策課
実施内容	・チラシ等の自治会回覧による周知

取 組	1 空き家化の予防
分 類	(1)予防に関する啓発・情報提供
施 策	② マイホーム借上げ制度の周知
施策の内容	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、空き家になることを予防する。
所 管 課	空家対策課
実施内容	・市公式ウェブサイト等による周知 ・空家等所有者への助言等による周知 ・制度に対する要望(適宜)

取 組	1 空き家化の予防
分 類	(1) 予防に関する啓発・情報提供
施 策	③ 納税通知書を活用した啓発
施策の内容	固定資産税の納税通知書を活用し、市内の納税義務者に対して、空き家の発生を抑制するための特例措置の周知を行う。
所 管 課	固定資産税課・空家対策課
実施内容	・納税通知書による周知

取 組	1 空き家化の予防
分 類	(1) 予防に関する啓発・情報提供
施 策	④ 死亡届出時等に配布する冊子による啓発
施策の内容	居住者が亡くなることで、住まいが空き家になることを考慮し、死亡届出時等において、おくやみハンドブックを配布することにより、空き家等に関する相談窓口の周知を行う。
所 管 課	市民課・空家対策課
実施内容	・おくやみハンドブックによる相談窓口の周知

取 組	1 空き家化の予防
分 類	(1) 予防に関する啓発・情報提供
施 策	⑤ 固定資産税等納付に係る相続人代表者指定届の提出依頼時における啓発
施策の内容	相続登記の手続きが速やかに行われない物件について、相続登記の手続きまでの間、相続人を代表して固定資産税等の納税通知書の送付先とする相続人の届出書の提出を依頼する際に、空き家等に関する相続登記や空き家化の予防についての啓発を行う。
所 管 課	固定資産税課・空家対策課
実施内容	・啓発方法等の検討 ・啓発の実施

取 組	1 空き家化の予防
分 類	(1) 予防に関する啓発・情報提供
施 策	⑥ 相続登記義務化の周知
施策の内容	長い間、相続登記がされていない家屋の相続登記の促進を図り、早期に売却等の利活用が行えるよう、相続登記義務化についての周知を行う。
所 管 課	空家対策課
実施内容	・周知方法等の検討 ・周知の実施

取 組	1 空き家化の予防
分 類	(1)予防に関する啓発・情報提供
施 策	⑦ 関連団体との連携による啓発(高齢者世帯向け)
施策の内容	高齢者世帯の住まいが空き家になる可能性が高いことを考慮し、社会福祉協議会や弁護士会、司法書士会、NPO 団体等と連携した高齢者向けの啓発活動等の実施を検討する。
所 管 課	空家対策課
実施内容	・関係団体との協議 ・啓発活動等の検討 ・啓発活動等の実施

取 組	1 空き家化の予防
分 類	(1)予防に関する啓発・情報提供
施 策	⑧ 関連団体との連携による啓発(転居向け)
施策の内容	所有者が転居や移住をすることにより、住まいが空き家になる可能性が高いことを考慮し、関連団体等と連携した転居等後の空き家の管理や活用、処分に関する啓発活動等の実施を検討する。
所 管 課	空家対策課
実施内容	・関係団体との協議 ・啓発活動等の検討 ・啓発活動等の実施

取 組	1 空き家化の予防
分 類	(1)予防に関する啓発・情報提供
施 策	⑨ 関連団体との相談セミナー等の開催
施策の内容	空き家を所有されている方、または将来所有する可能性がある方向けに相談セミナー等を開催し、空き家になる前から今後の家屋の活用等について考える機会を創出する。
所 管 課	空家対策課
実施内容	・関係団体との協議 ・相談セミナー等の実施 ・講演内容の見直し(適宜)

(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。

取 組	1 空き家化の予防
分 類	(2)良質な住宅・住環境の整備
施 策	① 耐震診断・耐震改修助成事業
施策の内容	旧耐震基準で建築された既存住宅（木造戸建・マンション）の耐震診断、耐震改修工事に要する費用の一部を助成する。
所 管 課	建築指導課
実施内容	・助成事業の実施

取 組	1 空き家化の予防
分 類	(2)良質な住宅・住環境の整備
施 策	② あんしん住宅推進事業・住宅断熱改修促進事業
施策の内容	既存住宅（戸建・マンション）において、バリアフリー、防災性向上、断熱性向上のいずれかの分野で行う改修工事に要する費用の一部を助成する。
所 管 課	街づくり整備課
実施内容	・助成事業の実施

取 組	1 空き家化の予防
分 類	(2)良質な住宅・住環境の整備
施 策	③ 住宅改修助成事業
施策の内容	介護保険の要介護・要支援認定を受けている方が、手摺の取付けや段差解消などの住宅改修工事をした際に要した費用の一部を助成する。
所 管 課	介護保険課、地域包括支援課
実施内容	・介護保険制度に基づく工事費用の一部支給 ・助成事業の実施

(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)

取 組	1 空き家化の予防
分 類	(3)相談体制の整備
施 策	① 市民相談の実施
施策の内容	市民や市内にある空家等の所有者を対象に、空家に関する問題を解決する際の参考となるように、弁護士や司法書士等の専門家が相談内容に応じた法律等の一般的な説明やアドバイスを行う。
所 管 課	総合市民相談課
実施内容	・相談窓口の案内 ・市民相談の実施(適宜)

取 組	1 空き家化の予防
分 類	(3)相談体制の整備
施 策	② 住宅リフォーム相談窓口の実施
施策の内容	市民や市内にある住宅等の所有者を対象に、住まいのリフォームに関する相談窓口を開設する。なお、住宅リフォームの専門的な知識と経験のある増改築相談員やマンションリフォームマネージャーがアドバイスを行う。
所 管 課	街づくり整備課
実施内容	・相談窓口の実施

取 組	1 空き家化の予防
分 類	(3)相談体制の整備
施 策	③ 耐震相談会の実施
施策の内容	市民や市内にある住宅等の所有者を対象に、住まい(木造戸建)の耐震診断や耐震改修に関する相談会を実施する。なお、専門の建築士がアドバイス等を行う。
所 管 課	建築指導課
実施内容	・相談窓口の実施

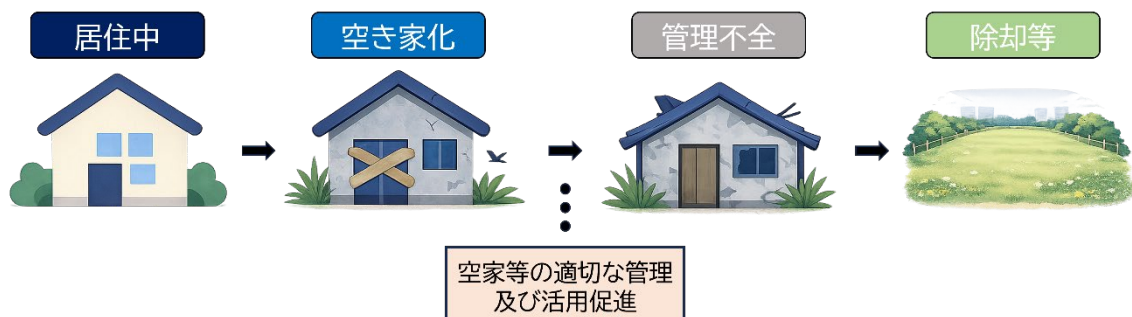
取 組	1 空き家化の予防
分 類	(3)相談体制の整備
施 策	④ 関連団体との連携による相談体制の拡充
施策の内容	関連団体と連携し、市民や空き家等の所有者からの相談をよりスムーズに受け付けできるように、相談体制の整備・拡充を進める。また、法第23条に規定される支援法人の指定について検討する。
所 管 課	空家対策課
実施内容	・関係団体との協議等 ・相談体制の整備・拡充の検討・実施 ・支援法人指定の検討

取 組	1 空き家化の予防
分 類	(3)相談体制の整備
施 策	⑤ 空家等の有効活用等に関する相談業務協定
施策の内容	相談業務協定の積極的な周知や窓口等での案内を行う。また、空き家に関して専門家による空家等の活用や処分への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る。
所 管 課	空家対策課
実施内容	・相談業務協定の周知 ・相談業務協定の案内 ・相談の実施

取 組	1 空き家化の予防
分 類	(3)相談体制の整備
施 策	⑥ 関連団体との個別相談会の実施
施策の内容	空き家を所有されている方、または将来所有する可能性がある方向けに個別相談会等を実施する。なお、専門家がアドバイス等を行う。
所 管 課	空家対策課
実施内容	・関係団体との協議 ・個別相談会等の実施

取 組	1 空き家化の予防
分 類	(3)相談体制の整備
施 策	⑦ 相談窓口等に係る情報提供
施策の内容	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う。
所 管 課	空家対策課 他
実施内容	・市公式ウェブサイト等による周知

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、《空家等の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。

基本的な方針として、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や子育て世帯向けの住宅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。

○空家等の適切な管理・活用促進に係る実施施策一覧

取組	分類	実施施策
2 空家等の適切な管理・活用促進	(1) 管理に関する啓発・情報提供	① 自治会回覧による啓発(再掲:1-(1)-①)
		② 納税通知書を活用した啓発(再掲:1-(1)-③)
		③ 死亡届出時等に配布する冊子による啓発(再掲:1-(1)-④)
		④ 固定資産税等納付に係る相続人代表者指定届の提出依頼時における啓発(再掲:1-(1)-⑤)
		⑤ 関連団体との連携による啓発(相続・転居向け)
		⑥ 維持管理(見守り)体制の構築
	(2) 所有者による管理が困難な場合の対策	① 相続財産清算制度の活用
		② 不在者財産管理制度の活用
		③ 所有者不明土地・建物管理制度の活用
		④ 管理不全土地・建物管理制度の研究
		⑤ 成年後見人制度の活用
	(3) 活用(流通)促進	① マイホーム借上げ制度の周知(再掲:1-(1)-②)
		② あんしん住宅推進事業・住宅断熱改修促進事業(再掲:1-(2)-②)
		③ 空家活用リフォーム推進事業(地域活性化施設)
		④ 空家活用リフォーム推進事業(子育て世帯向け)
		⑤ 市が実施する事業における空家の活用
	(4) 解体促進	① 空き家の発生を抑制するための特例措置の周知等
		② 不燃化・耐震化推進地域特定空家除却事業
		③ 無接道敷地特定空家除却事業
	(5) 相談体制の整備	① 市民相談の実施(再掲:1-(3)-①)
		② 住宅リフォーム相談窓口の実施(再掲:1-(3)-②)
		③ 耐震相談会の実施(再掲:1-(3)-③)
		④ 関連団体との連携による相談体制の拡充(再掲:1-(3)-④)
		⑤ 空き家等の有効活用等に関する相談業務協定(再掲:1-(3)-⑤)
		⑥ 関係団体との個別相談会の実施(再掲:1-(3)-⑥)
		⑦ 相談窓口等に係る情報提供(再掲:1-(3)-⑦)

- (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。

取 組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分 類	(1)管理に関する啓発・情報提供
施 策	① 自治会回覧による啓発(再掲:1-(1)-① 参照)
施策の内容	自治会の回覧により、空き家になる前段階及び空き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う。

取 組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分 類	(1)管理に関する啓発・情報提供
施 策	② 納税通知書を活用した啓発 (再掲:1-(1)-③ 参照)
施策の内容	固定資産税の納税通知書を活用し、市内の納税義務者に対して、空き家の発生を抑制するための特例措置の周知や、相続登記及び空家等の適切な管理等についての啓発を行う。

取 組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分 類	(1)管理に関する啓発・情報提供
施 策	③ 死亡届出時等に配布する冊子による啓発 (再掲:1-(1)-④ 参照)
施策の内容	居住者が亡くなることで、住まいが空き家になることを考慮し、死亡届出時等において、おくやみハンドブックを配布することにより、空き家等に関する相談窓口の周知を行う。

取 組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分 類	(1) 管理に関する啓発・情報提供
施 策	④ 固定資産税等納付に係る相続人代表者指定届の提出依頼時における啓発（再掲：1－(1)－⑤ 参照）
施策の内容	相続登記の手続きが速やかに行われない物件について、相続登記の手続きまでの間、相続人を代表して固定資産税等の納税通知書の送付先とする相続人の届出書の提出を依頼する際に、空き家等に関する相続登記や適切な管理等についての啓発を行う。

取 組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分 類	(1) 管理に関する啓発・情報提供
施 策	⑤ 関連団体との連携による啓発(相続・転居向け)
施策の内容	相続により空き家等を取得した方や、転居により住まいが空き家となった方を対象に、関連団体等と連携した空き家等の管理や活用、処分に関する啓発活動等の実施を検討する。
所 管 課	空家対策課
実施内容	・関係団体との協議 ・啓発活動等の検討 ・啓発活動等の実施

取 組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分 類	(1) 管理に関する啓発・情報提供
施 策	⑥ 維持管理(見守り)体制の構築
施策の内容	所有者に管理する意思があるものの、遠方居住であること、管理の依頼先がわからないことなどから、自ら定期的に現地を確認することや是正対応ができない場合があることを考慮し、関係団体等と連携を図り、空き家等の適切な見守り等が実施されるための体制づくりについて検討する。
所 管 課	空家対策課
実施内容	・関係団体との協議 ・施策の検討

(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。

取 組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分 類	(2)所有者等による管理が困難な場合の対策
施 策	① 相続財産清算制度の活用
施策の内容	所有者が死亡しており、相続人がいない(相続人全員が相続放棄をした場合を含む)場合において、空家等の適切な管理等を行うため、市が相続財産清算人選任の申立てを行うことを検討する。
所 管 課	空家対策課、固定資産税課
実施内容	・相続財産清算人の申立(適宜)

取 組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分 類	(2)所有者等による管理が困難な場合の対策
施 策	② 不在者財産管理制度の活用
施策の内容	所有者が不在者である場合において、空家等の適切な管理等を行うため、市が不在者財産管理人選任の申立てを行うことを検討する。
所 管 課	空家対策課
実施内容	・不在者財産管理人選任の申立(適宜)

取 組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分 類	(2)所有者等による管理が困難な場合の対策
施 策	③ 所有者不明土地・建物管理制度の活用
施策の内容	所有者が所在が不明の場合において、空家等の適切な管理等を行うため、市が所有者不明土地・建物管理人選任の申立てを行うことを検討する。
所 管 課	空家対策課
実施内容	・所有者不明土地・建物管理人選任の申立(適宜)

取 組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分 類	(2)所有者等による管理が困難な場合の対策
施 策	④ 管理不全土地・建物管理制度の研究
施策の内容	所有者による土地・建物の管理が不適當である場合において、空家等の適切な管理等を行うため、市が管理不全土地・建物管理人選任の申立てを行うことについて研究する。
所 管 課	空家対策課
実施内容	・管理不全土地・建物管理制度の研究

取 組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分 類	(2)所有者等による管理が困難な場合の対策
施 策	⑤ 成年後見人制度の活用
施策の内容	所有者が疾病等の理由により判断能力が低下し、自ら空家等の管理を行うことが困難な場合、当該所有者の親族等に対して成年後見人選任の申立てを促したり、市が申立てを行うことを検討する。
所 管 課	地域包括支援課、空家対策課
実施内容	・成年後見人の申立て(適宜)

(3)老朽化・貸すことへの不安・中古住宅の買い(借り)手がいない・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。

取 組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分 類	(3) 活用（流通）促進
施 策	① マイホーム借上げ制度の周知（再掲:1-(1)-② 参照）
施策の内容	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、空き家になることを予防する。

取 組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分 類	(3) 活用（流通）促進
施 策	② あんしん住宅推進事業・住宅断熱改修促進事業（再掲:1-(2)-② 参照）
施策の内容	既存住宅(戸建・マンション)において、バリアフリー、防災性向上、断熱性向上のいずれかの分野で行う改修工事に要する費用の一部を助成する。

取 組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分 類	(3) 活用（流通）促進
施 策	③ 空家活用リフォーム推進事業(地域活性化施設)
施策の内容	昭和56年6月1日以降に建築確認を受けたなど、利用可能な空家の活用を促進するため、空家の所有者等が空家を地域活性化に資する目的で利用するために改修工事を行う場合において、当該改修工事に要する費用の一部を助成する。
所 管 課	空家対策課
実施内容	・空家等の所有者等に対する制度の周知 ・助成事業の実施 ・制度の見直し(適宜)

取 組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分 類	(3) 活用（流通）促進
施 策	④ 空家活用リフォーム推進事業(子育て世帯向け)
施策の内容	昭和56年6月1日以降に建築確認を受けたなど、利用可能な空家の活用を促進するため、子育て世帯が自己の居住の用とする空家を利用するために改修工事を行う場合において、当該改修工事に要する費用の一部を助成する。
所 管 課	空家対策課
実施内容	・空家等の所有者等に対する制度の周知 ・助成事業の実施 ・制度の見直し(適宜)

取 組	2 空家の適切な管理・活用促進
分 類	(3) 活用（流通）促進
施 策	⑤ 市が実施する事業における空家の活用
施策の内容	市の事業において、空家の活用を促進し、国が実施する空き家対策総合支援事業を積極的に活用する。
所 管 課	空家対策課 ほか
実施内容	・庁内等で連携するために周知・相談受付を行う ・事業の検討・実施(適宜)

(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。

取 組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分 類	(4)解体促進
施 策	① 空き家の発生を抑制するための特例措置の周知等
施策の内容	相続人が使う見込みのない空家の除却等を促進するため、国が実施している、昭和56年5月31日以前に建築された被相続人居住用家屋を除却後に跡地を譲渡した場合および譲渡後に除却した場合における譲渡所得の特別控除制度の周知等を行う。
所 管 課	空家対策課
実施内容	・市公式ウェブサイトによる周知 ・納税通知書による周知 ・空家等所有者への助言等による周知

取 組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分 類	(4)解体促進
施 策	② 不燃化・耐震化推進地域特定空家除却事業
施策の内容	木造住宅等が密集する地区や古くから市街地を形成している地区における建物の更新と併せた不燃化及び耐震化を促進し、市街地の防災性の向上及び居住環境の改善を図るため、昭和56年5月31日以前に建築された管理不全な空家の除却工事に要する費用の一部を助成する。
所 管 課	空家対策課
実施内容	・空家等の所有者等に対する制度の周知 ・助成事業の実施 ・制度の見直し(適宜)

取 組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分 類	(4)解体促進
施 策	③ 無接道敷地特定空家除却事業
施策の内容	再建築が困難な敷地（無接道敷地等）の活用、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家の除却促進及びゆとりある住宅地の形成を目的として、再建築が困難であり、かつ昭和56年5月31日以前に建築された管理不全な空家等（敷地及び建物）を当該空家等の隣地所有者が購入し、空家を除却する場合において、空家の除却工事に要する費用の一部を助成する。
所 管 課	空家対策課
実施内容	・空家等の所有者等に対する制度の周知 ・助成事業の実施 ・制度の見直し(適宜)

(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)

取 組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分 類	(5)相談体制の整備
施 策	① 市民相談の実施(再掲:1-(3)-① 参照)
施策の内容	市民や市内にある空き家等の所有者を対象に、空き家に関する問題を解決する際の参考となるように、弁護士や司法書士等の専門家が相談内容に応じた法律等の一般的な説明やアドバイスを行う。

取 組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分 類	(5)相談体制の整備
施 策	② 住宅リフォーム相談窓口の開設(再掲:1-(3)-② 参照)
施策の内容	市民や市内にある空き家等の所有者を対象に、住まいのリフォームに関する相談窓口を開設する。なお、住宅リフォームの専門的な知識と経験のある増改築相談員やマンションリフォームマネージャーがアドバイスを行う。

取 組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分 類	(5)相談体制の整備
施 策	③ 耐震相談会の実施(再掲:1-(3)-③ 参照)
施策の内容	市民や市内にある空き家等の所有者を対象に、住まい(木造戸建)の耐震診断や耐震改修に関する相談会を実施する。なお、専門の建築士がアドバイス等を行う。

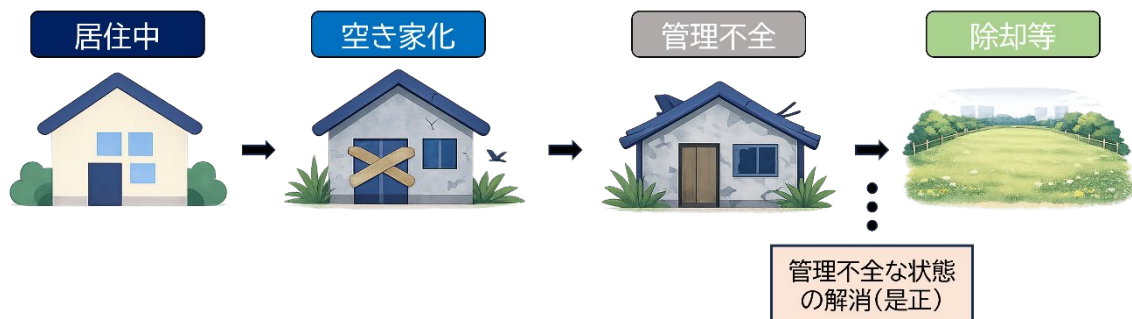
取 組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分 類	(5)相談体制の整備
施 策	④ 関連団体との連携による相談体制の拡充 (再掲:1-(3)-④ 参照)
施策の内容	関連団体と連携し、市民や空き家等の所有者からの相談をよりスムーズに受け付けできるように、相談体制の整備・拡充を進める。また、法第23条に規定される支援法人の指定について検討する。

取 組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分 類	(5)相談体制の整備
施 策	⑤ 空家等の有効活用等に関する相談業務協定 (再掲:1-(3)-⑤ 参照)
施策の内容	相談業務協定の積極的な周知や窓口等での案内を行う。また、空き家に関して専門家による空家等の活用や処分への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。

取 組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分 類	(5)相談体制の整備
施 策	⑥ 関連団体との個別相談会の実施(再掲:1-(3)-⑥ 参照)
施策の内容	空き家を所有されている方、または将来所有する可能性がある方向けに個別相談会等を実施する。なお、専門家がアドバイス等を行う。

取 組	2 空家等の適切な管理・活用促進
分 類	(5)相談体制の整備
施 策	⑦ 相談窓口等に係る情報提供(再掲:1-(3)-⑦ 参照)
施策の内容	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う。

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。

○管理不全な状態の解消に係る実施施策一覧

取組	分類		実施施策
3 管理不全な状態の解消	(1)	所有者等による是正措置の促進	① 法に基づく指導等の実施
			② 安全代行措置の活用
	(2)	所有者による管理が困難な場合の対策	① 略式代執行の実施
			② 相続財産管理人制度の活用 (再掲:2-(2)-①)
			③ 不在者財産管理人制度の活用 (再掲:2-(2)-②)
			④ 所有者不明土地・建物管理制度の活用 (再掲:2-(2)-③)
			⑤ 管理不全土地・建物管理制度の研究 (再掲:2-(2)-④)
	(3)	解体促進	① 譲渡所得の特別控除制度の周知等 (再掲:2-(4)-①)
			② 特定空家除却・跡地活用事業
			③ 不燃化・耐震化推進地域特定空家除却事業 (再掲:2-(4)-②)
			④ 無接道敷地特定空家除却事業 (再掲:2-(4)-③)
			⑤ 市が実施する事業における特定空家の除却
	(4)	関連団体との連携強化	① 関連団体との連携強化

(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。

取 組	3 管理不全な状態の解消
分 類	(1)所有者等による是正措置の促進
施 策	① 法に基づく指導等の実施
施策の内容	周辺の生活環境に悪影響を及ぼす管理不全な空家等(管理不全空家等および特定空家等)の所有者等に対し、法に基づき、助言や指導等の措置を講じる。
所 管 課	空家対策課
実施内容	・空家等の所有者等に対する助言・指導等(適宜)

取 組	3 管理不全な状態の解消
分 類	(1)所有者等による是正措置の促進
施 策	② 安全代行措置の活用
施策の内容	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があることを考慮し、費用を所有者が負担した上で、条例に基づき、市が是正措置を代行することにより、管理不全な状態の解消を進める。
所 管 課	空家対策課
実施内容	・空家等の所有者等に対する制度の周知(適宜) ・安全代行措置の実施(適宜)

(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。

取 組	3 管理不全な状態の解消
分 類	(2)所有者等による対応が困難な場合の対策
施 策	① 略式代執行の実施
施策の内容	所有者が死亡しており、相続人がいない(相続人全員が相続放棄をした場合を含む)場合や所有者が行方不明の場合において、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、市が所有者に代わり是正措置を行う。
所 管 課	空家対策課
実施内容	・略式代執行の実施(適宜)

取 組	3 管理不全な状態の解消
分 類	(2)所有者等による対応が困難な場合の対策
施 策	② 相続財産清算制度の活用(再掲:2-(2)-① 参照)
施策の内容	所有者が死亡しており、相続人がいない(相続人全員が相続放棄をした場合を含む)場合において、空家等の適切な管理等を行うため、市が相続財産清算人選任の申立てを行うことを検討する。

取 組	3 管理不全な状態の解消
分 類	(2)所有者等による対応が困難な場合の対策
施 策	③ 不在者財産管理制度の活用(再掲:2-(2)-② 参照)
施策の内容	所有者が不在者である場合において、空家等の適切な管理等を行うため、市が不在者財産管理人選任の申立てを行うことを検討する。

取 組	3 管理不全な状態の解消
分 類	(2)所有者等による対応が困難な場合の対策
施 策	④ 所有者不明土地・建物管理制度の活用 (再掲:2-(2)-③ 参照)
施策の内容	所有者が所在が不明の場合において、空家等の適切な管理等を行うため、市が所有者不明土地・建物管理人選任の申立てを行うことを検討する。

取 組	3 管理不全な状態の解消
分 類	(2)所有者等による対応が困難な場合の対策
施 策	⑤ 管理不全土地・建物管理制度の研究 (再掲:2-(2)-④ 参照)
施策の内容	所有者による土地・建物の管理が不相当である場合において、空家等の適切な管理等を行うため、市が管理不全土地・建物管理人選任の申立てを行うことについて研究する。

(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。

取 組	3 管理不全な状態の解消
分 類	(3)解体促進
施 策	① 空き家の発生を抑制するための特例措置の周知等 (再掲:2-(4)-① 参照)
施策の内容	相続人が使う見込みのない空家の除却等を促進するため、国が実施している、昭和56年5月31日以前に建築された被相続人居住用家屋を除却後に跡地を譲渡した場合および譲渡後に除却した場合における譲渡所得の特別控除制度の周知等を行う。

取 組	3 管理不全な状態の解消
分 類	(3)解体促進
施 策	② 特定空家除却・跡地活用事業
施策の内容	周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家の除却を促進するとともに、跡地を広場など地域活性化に資する施設とするため、管理不全な空家を除却した跡地を市に無償貸与することを条件として、当該空家の除却工事に要する費用の一部を助成する。
所 管 課	空家対策課
実施内容	・空家等の所有者等に対する制度の周知 ・助成事業の実施 ・制度の見直し(適宜)

取 組	3 管理不全な状態の解消
分 類	(3)解体促進
施 策	③ 不燃化・耐震化推進地域特定空家除却事業 (再掲:2-(4)-② 参照)
施策の内容	木造住宅等が密集する地区や古くから市街地を形成している地区における建物の更新と併せた不燃化及び耐震化を促進し、市街地の防災性の向上及び居住環境の改善を図るため、昭和56年5月31日以前に建築された管理不全な空家の除却工事に要する費用の一部を助成する。

取 組	3 管理不全な状態の解消
分 類	(3)解体促進
施 策	④ 無接道敷地特定空家除却事業 (再掲:2-(4)-③ 参照)
施策の内容	再建築が困難な敷地（無接道敷地等）の活用、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家の除却促進及びゆとりある住宅地の形成を目的として、再建築が困難であり、かつ昭和56年5月31日以前に建築された管理不全な空家等（敷地及び建物）を当該空家等の隣地所有者が購入し、空家を除却する場合において、空家の除却工事に要する費用の一部を助成する。

取 組	3 管理不全な状態の解消
分 類	(3)解体促進
施 策	⑤ 市が実施する事業における特定空家の除却
施策の内容	市の事業で特定空家を除却する場合、国が実施する空き家対策総合支援事業を積極的に活用する。
所 管 課	空家対策課 他
実施内容	・庁内等で連携するために周知・相談受付を行う ・事業の検討・実施(適宜)

(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)

取 組	3 管理不全な状態の解消
分 類	(4)関係団体との連携強化
施 策	① 関係団体との連携強化
施策の内容	相続人調査や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る。 また、法第23条に規定される支援法人の指定について検討する。
所 管 課	空家対策課
実施内容	・関係団体との協議・連携 ・支援法人指定の検討

第5章

实施体制



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、街づくり部空家対策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 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

※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。

また、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継ぎ行います。

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 空家等の有効活用等に関する相談業務協定

空家等の有効活用などに関する相談協定の更なる周知を図り、専門家による空家等の活用や処分への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。

5-4 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。



第二次市川市空家等対策計画【素案】(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