

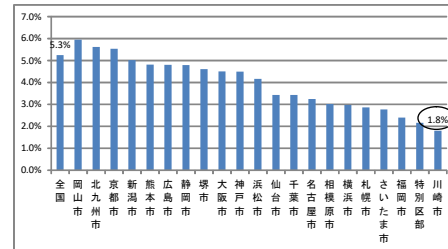
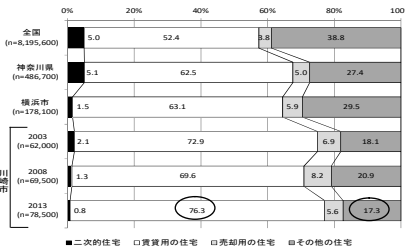
川崎市空家等対策計画の策定について

1 背景・目的等

- 適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が平成26年11月に制定され、平成27年5月に全面施行された。
- **総合的・計画的な空家対策を実施するため、管理不全の空家への対応方針や空家の活用促進に関する事項等を定めた「川崎市空家等対策計画」を本年度内に策定する。**
- 空家等対策計画策定のため、外部有識者で構成される「川崎市空家等対策協議会」を平成28年4月に設置し、4回の会議を開催。

2 主な現状・課題

- 平成25年住宅・土地統計調査結果によると、本市の空家率は10.4%、その内訳は、**賃貸用住宅が多く（76.3%）、長期不在等の「その他の住宅」は17.3%で、全国平均（38.8%）及び他都市と比較して低い。**また、**総住宅数に占めるその他の住宅の割合は、政令市・特別区と比較して最も低い（1.8%）。**

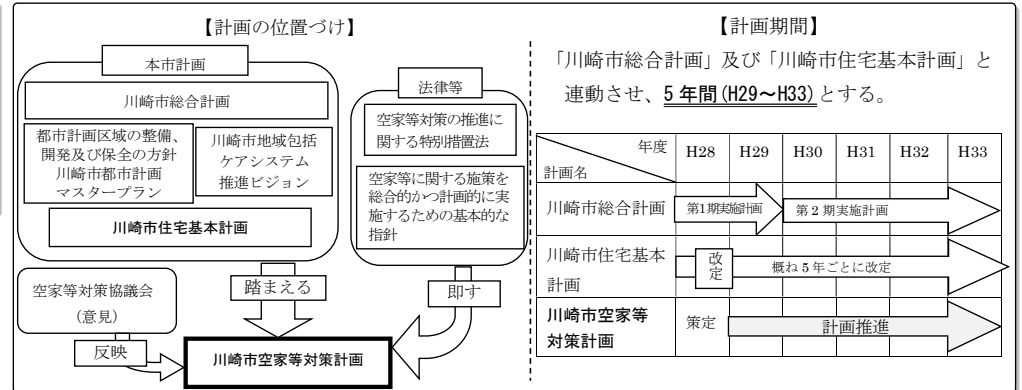


- 地域別にみると、南部の震災の影響が少なかった地域では、**狭い道路や木造住宅が多く、木造密集市街地が防災上の懸念となっている。**また、計画的に形成された北部の住宅地では、**居住者の高齢化が進んでおり、今後空家の増加が懸念される。**
- 空家が増加することにより、**まちの魅力と地域活力の低下**や所有者により放置された空家が**管理不全に至ることにより周囲への悪影響**が懸念されることなどから、**①所有者の管理意識の醸成、②空家等の状態・地域特性に応じた対策の実施、③市場流通の促進と管理不全の空家等の是正、④効率的・効果的な実施体制の構築**が必要となる。

3 計画に定める事項

- 法第6条第2項 「空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。」
 - 1 空家等に関する対策の**対象とする地区及び対象とする空家等の種類**その他の**空家等に関する対策に関する基本的な方針**
 - 2 **計画期間**
 - 3 **空家等の調査に関する事項**
 - 4 所有者等による**空家等の適切な管理の促進に関する事項**
 - 5 **空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項**
 - 6 **特定空家等に対する措置**（助言若しくは指導、勧告、命令又は代執行）**に関する事項**
 - 7 住民等からの**空家等に関する相談への対応に関する事項**
 - 8 空家等に関する対策の**実施体制に関する事項**
 - 9 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

4 計画の位置付け、計画期間



5 基本的な方針等

（1）対象とする空家等の種類

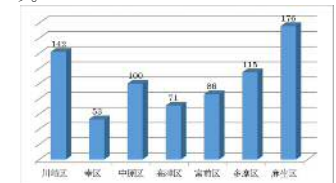
対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定される空家等と同様とする。ただし、**住宅の良質化や利活用等の予防的取組に関しては、空家等に至らないものも対象とする。**なお、空家等は、概ね年間を通じて建築物全体が使用されていないものが対象となることから、空家等に至る可能性が高い**戸建住宅を中心とした取組を進める。**

※法第2条第1項

「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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。）をいう。

（2）対象とする地区

統計資料から、空家は本市全域に分布しており、市民から区役所への相談も全区に寄せられ、消防局の巡回対象も全区に及んでいることから、**対象とする地区は市内全域とする。**



（3）基本方針

将来の人口減少を見据え、**空家等に至る前の予防的取組が重要**となる。また、空家等対策を個別課題の解決のみならず、**地域のまちづくりや住宅市場の活性化**の視点で捉えるとともに、行政のみならず**多様な主体がかかわっていく**ことが重要であることから、4つの基本方針を定め対策を推進する。

I 予防的取組の推進

空家率が比較的低い本市においては、空家等の予防が重要となるため予防的取組を推進。

II まちづくりに資する空家利活用の推進

空家等対策と他の施策との効果的な連携による、まちづくりに資する空家利活用を推進。

III 良好な住環境の保全

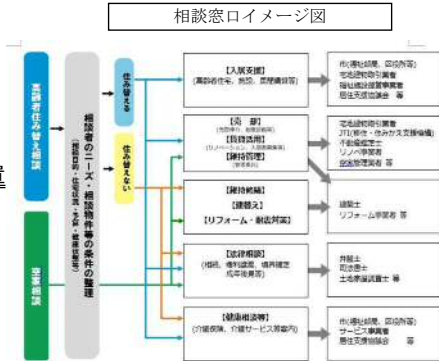
管理不全の空家等の所有者へ改善の働きかけを行うとともに、特定空家等に対しては、法に基づく必要な措置を講じ、良好な住環境の保全を図る。

IV 多様な主体との協働・連携

地域住民、各種専門家、民間事業者、NPO法人等、多様な主体と協働・連携した空家等対策を実施。

6 基本方針Ⅰ 予防的取組の推進

- (1) 市民への意識啓発
 - 啓発パンフレットの作成
 - NPO 法人等と連携したセミナーの開催
- (2) 総合的な相談体制の構築
 - 空家及び高齢者の住み替えに関する相談窓口の設置
 - 空家の地域での活用に向けたマッチング支援
- (3) 住宅の良質化支援
 - 住宅の耐震化、長期優良住宅の普及促進
 - リフォーム・リノベーション講習会の開催



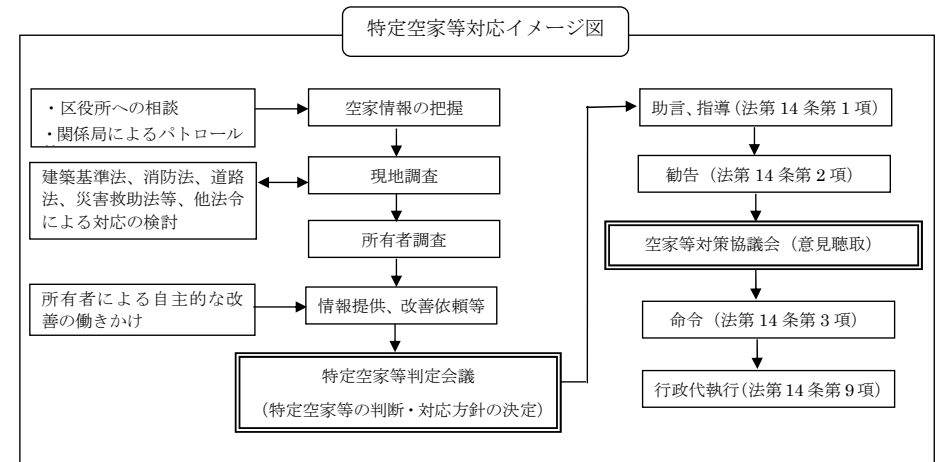
7 基本方針Ⅱ まちづくりに資する空家利活用の推進

- (1) 地域主体の空家活用（モデル事業）
 - 地域住民とNPO法人等、多様な主体が連携した地域主体の空家の予防・利活用の取組を実施
 - 取組効果を検証し、地域特性に応じた支援の仕組みを検討
- (2) 空家を活用した居住支援
 - 居住支援協会による入居と生活支援の促進
 - 国の改修補助と生活支援サービスの組合せによる支援制度の構築
- (3) 跡地の有効活用（密集市街地の取組との連携）
 - 老朽空家等に対する除却の助成（老朽建築物除却事業）
 - 消防活動用地、緑化広場等、除却後の跡地活用（防災空地等整備事業）



8 基本方針Ⅲ 良好な住環境の保全

- (1) 空家等の調査
 - 全市的な総数、分布状況等については、住宅土地統計調査、国勢調査等の既存の統計資料を効果的に活用して把握
 - 消防局等の情報を集約し、現地調査を実施したうえで空家等を分類し、データベースを構築
 - データベース化の後、空家等の状況に応じた所有者に対する活用意向調査、情報提供、指導等の実施
- (2) 特定空家等に対する措置（※特定空家等・・・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空家等）
 - 関係局区が連携し、建築基準法、消防法等、他法令も含めた対応の検討
 - 国のガイドラインを参考に、「川崎市特定空家等の判定基準」を別途策定
 - 関係局で構成する特定空家等判定会議を新たに設置し、判定基準に基づき特定空家等の判断・対応方針を決定
 - 特定空家等に該当するか否かは、空家等の状態とともに、周辺地域への悪影響の程度・危険等の切迫性、所有者による改善の意思の有無等を勘案し、総合的に判断
 - 特定空家等に対する命令（法第14条第3項）を実施する前に、外部の有識者で構成される「空家等対策協議会」に意見聴取



9 基本方針Ⅳ 多様な主体との協働・連携

- 基本方針ⅠからⅢの取組を推進するため、多様な主体との協働・連携を図る。
- 鉄道沿線に展開する生活行動圏のまちづくりの観点から、鉄道事業者をはじめとした民間事業者、大学等と連携した取組を検討する。

10 実施体制

- 空家対策は、発生の抑制、利活用、特定空家等への措置等、段階的かつ総合的な対策が必要なため、関係局で連携した対応を図る。
※関係局・・・まちづくり局、総務企画局、財政局、市民文化局、環境局、健康福祉局、建設緑政局、区役所、消防局など
- 不動産関係をはじめとした専門家団体、地域住民、NPO法人等との協力体制の構築。

11 スケジュール

平成 28 年度			計画策定	計画に基づく取組 ・具体施策実施 ・特定空家対策
7月-9月	10月-12月	1月-3月		
協議会	●	●	パブ コメ	●
庁内会議	●	●		