

令和3年4月22日

## まちづくり委員会追加資料

所管事務報告

川崎市耐震改修促進計画改定及び耐震化に向けた助成制度の見直しについて

〈追加資料〉

資料
----

 耐震対策と連携した空家等対策について

まちづくり局

## 1 川崎市空家等対策計画の策定経過及び基本方針

### ●計画の策定経過

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「空家特措法」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。また、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な方針（以下「基本方針」という。）」が平成27年2月に告示され、平成31年3月に改正された。

本市では平成29年3月に「川崎市空家等対策計画」（計画期間：平成29年度から令和3年度）を策定し、以下基本方針に基づき空家等に対する対策の推進に取り組んでいる。

### ●基本方針

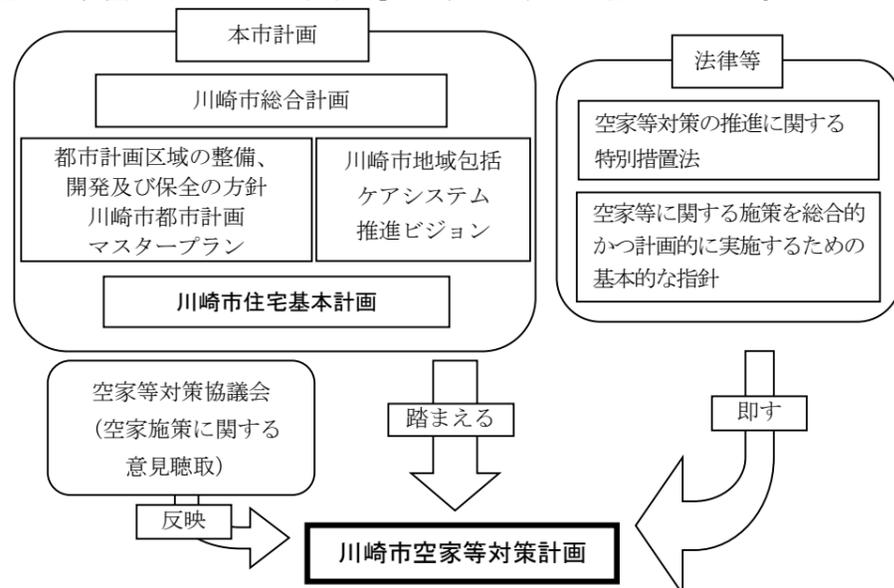
① 予防的な取組の推進	④ 多様な主体との協働・連携
② まちづくりに資する空家利活用の推進	
③ 良好な住環境の保全	

※空家等（空家特措法第2条第1項）

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。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く

## 2 計画の位置付け

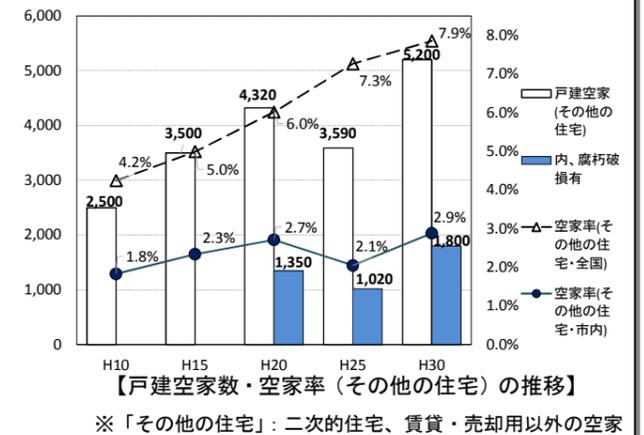
本計画は、関連する本市計画を踏まえながら、川崎市空家等対策協議会※における協議を参考に、空家特措法第6条第1項に規定する空家等対策計画として、国の定める「基本指針」に即して策定し推進している。



※構成：学識経験者、不動産鑑定士、税理士、行政書士、司法書士、弁護士、建築士、土地家屋調査士、町内会・自治会関係者、公衆衛生関係者、不動産取引関係者

## 3 主な現状

- 戸建ての空家数及び空家率は、全国平均より低い水準にあるが、増加傾向にある。
- 計画的に開発された戸建住宅地において、住宅の経年に併せて居住者の高齢化が進み、空家の増加が懸念される。
- 空家所有者アンケートの主な結果（空家データベースを基に実施 H30）
  - ・昭和55年以前建築の空家が約7割、5年以上空家としているものが約6割存在
  - ・所有者の6割以上が65歳以上の高齢者、約半数が川崎市外に居住
  - ・売却・賃貸等したい意向が多く、買取・賃借人の紹介、改修費用の支援、所有者向けセミナー・相談会の開催を望む意見が多い
- 管理不全化した空家への対応
  - ・市が把握する管理不全な空家は増加傾向。また、空家特措法に基づく特定空家への措置実績は0件。
  - ・市民文化局・区役所等関係課と連携し、管理不全空家への対応に取り組んでいる。



## 4 現計画の取組

### ① 予防的な取組の推進

※下線部については、耐震対策と連携した取組

- ・ホームページ、市政だより及び固定資産税通知書同封書類等を活用した周知、啓発パンフレットの発行・周知
- ・既存住宅の良質化や耐震化に向けた、リフォーム・リノベーション講習会等の開催（H24～）
- ・空家所有者向け相談・高齢者住み替え相談の実施（H28～）【住まいの相談窓口：住宅供給公社】
- ・法律・不動産専門家等12団体との住まいの相談窓口における空家等の相談に関する連携及び協力の協定締結（R2～）
- ・リフォーム相談窓口の実施（H28～）【ハウジングサロン：まちづくり公社】
- ・民間事業者と連携したセミナー・相談会の実施（R1～）
- ・市が空家データベースで把握する空家の所有者（約640）へ適正な管理等を周知啓発。併せて、旧耐震の空家所有者に対し、耐震化支援制度の案内を同封（R2～）
- ・小田急グループ、JA神奈川との連携による「（仮）あんしん住宅」の試行を実施（R2～）
- ・木造住宅耐震改修助成制度、マンション耐震改修等事業助成制度の実施【防災まちづくり推進課】

### ② まちづくりに資する空家利活用の推進

- ・地域主体の空家活用モデル事業として、麻生区王禅寺内の町会が空家を町内会館として活用する取組を支援（H29・H30）
- ・地域の活性化等に資する空家活用を希望する団体等と空家所有者のマッチング制度の構築（R2）・試行開始（R3）
- ・空家跡地の防災空地としての活用（密集市街地の改善に向けた取組との連携）【防災まちづくり推進課】

### ③ 良好な住環境の保全

- ・区役所・消防局等の情報からの庁内空家データベースの構築・運用（H29～）
- ・継続的な空家等実態調査を実施（H30・R2）
- ・空家データベースに基づく空家所有者等へのアンケート調査（H30・R2）、情報提供
- ・管理不全が疑われる空家等の所有者に対して、区役所・関係部署による改善の働きかけを実施