

令和4年3月11日

まちづくり委員会資料

所管事務報告

第2期川崎市空家等対策計画の策定について

資料1 第2期川崎市空家等対策計画の策定について

資料2 第2期川崎市空家等対策計画（案）に関する意見募集の実施結果について

参考資料 第2期川崎市空家等対策計画

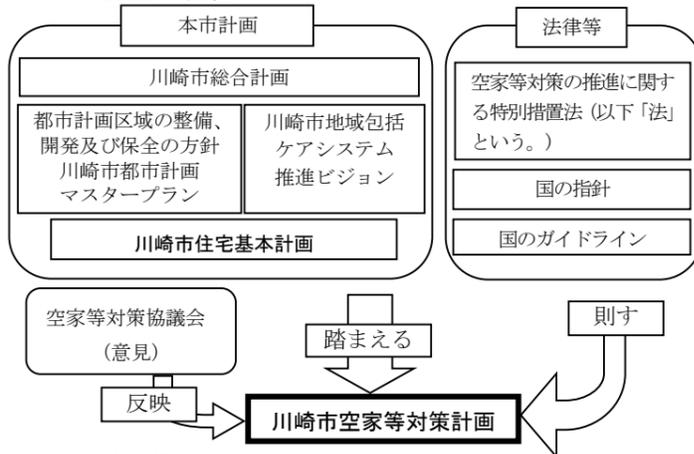
まちづくり局

1 計画の背景・目的、位置づけ及び計画期間

(1) 計画の背景・目的

- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成26年11月に制定され、平成27年5月に施行された。
- 本市において総合的かつ計画的な空家等対策を推進するため、川崎市空家等対策計画を平成29年3月に策定した。
- 平成29年度から令和3年度の5年間、民間事業者と連携した中古住宅の流通促進や、空家を地域の自治会館等として活用する取組の実施など、予防的取組、空家等の利活用、良好な住環境の保全に向けた具体的な取組を、多様な主体と連携し実施することで、空家等に対する対策を進めてきたところであり、概ね計画通りに進捗した。
- 国において、「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指針」（以下「指針」という。）及び「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」（以下「ガイドライン」という。）が、令和3年6月に改定され、指針において、空家等の発生抑制、利活用、除却等の取組を強力に推進する必要があるとされた。
- 国の動向や本市の空家を取り巻く状況の変化等を踏まえ、今後、増加が見込まれる空家等への対策を一層推進するため、「第2期川崎市空家等対策計画」を策定する。

(2) 計画の位置づけ



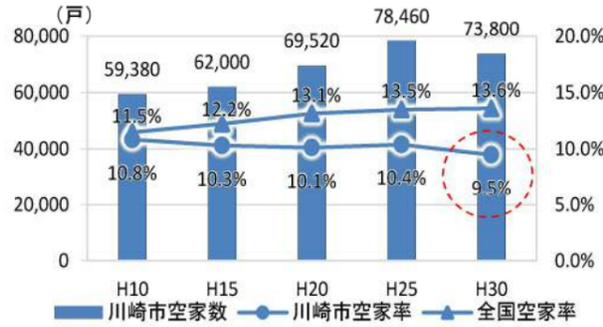
(3) 計画期間

本計画の計画期間は、本計画の上位計画であり、本市の住宅・住環境施策の指針である「川崎市住宅基本計画」の計画期間に合わせ、5年間(R4~R8)とする。
 なお、社会情勢に変化が生じた場合など、必要に応じて計画の見直しを図るものとする。

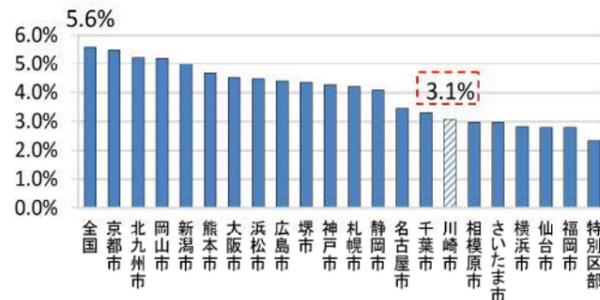
2 空家を取り巻く主な現状

(1) 平成30年住宅・土地統計調査結果

・本市の空家率は9.5%でほぼ横ばいであるが、過去20年間で空家数は増加傾向にある。



・住宅総数に占める「その他の住宅*」の割合は、3.1%で、全国平均(5.6%)よりは低い、平成25年度(1.8%)より増加している。



※その他の住宅…人が住んでいない住宅で、居住世帯が長期にわたって不在の住宅など

・高齢者のみで一戸建てに居住する世帯の割合は、全国や神奈川県に比べ低いものの増加傾向にある。



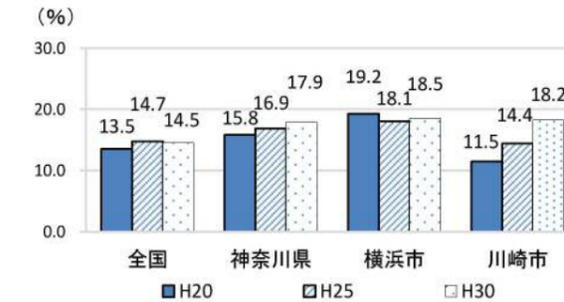
3 主な課題

- 本市の空家率は他政令指定都市と比較しても低いものの、高齢者のみで一戸建てに居住する世帯の割合や空家数が増加傾向にあることから、所有者等による主体的な維持管理や空家に関する様々な相談への対応、中古住宅の流通促進など、予防的な取組が必要。
- 空家所有者のうち、3割以上がどんな用途にも利用していないなど、様々な理由から空家を有効活用できず、空家期間が長期化していることから、他施策や地域住民をはじめとした多様な主体との連携による空家利活用の取組が必要。
- 第1期計画期間中、「その他の住宅」は増加傾向にあり、また、市による動向調査等においても周辺に悪影響を及ぼすと思われる管理不全空家は増加傾向にあるため、特定空家等に至らないように管理不全空家に対する効果的な取組が必要。

(2) 中古住宅の流通状況

【住宅・土地統計調査、住宅着工統計】

・中古住宅の流通状況は、本市において、近年、全流通戸数に占める中古住宅の流通戸数の割合が高くなっている。



(3) 空家所有者アンケート調査 (H30)

【川崎市まちづくり局調べ】

- ・建築時期が昭和55年以前(旧耐震基準)の空家が7割以上を占めている。
- ・空家の管理を行っている人の割合は7割以上。
- ・空家になってからの期間は5年以上が6割以上。
- ・空家所有者の居住地は、東京都等の市外在住が4割以上。
- ・空家所有者の年齢は65歳以上が6割以上と空家所有者の高齢化が進んでいる。
- ・空家等になった理由は、「相続したが、他に自分の家があるため」が約27%と、最も多い。
- ・空家等の利用状況は、「どんな用途にも利用していない」が約35%と、最も多い。

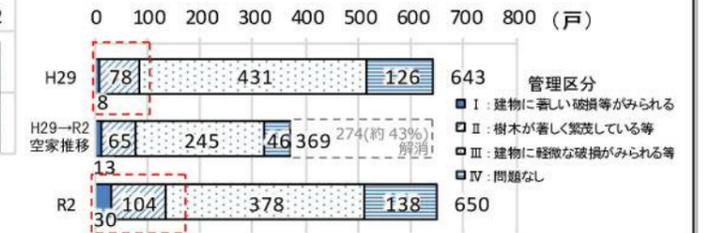
(5) 国の動向 用語の定義

- ※1：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。
- ※2：固定資産税の住宅用地特例…住宅用地に対して、税負担を軽減する制度。
- ※3：財産管理人制度…相続人の存在、不存在が明らかでないとき、家庭裁判所は、申立てにより、相続財産の管理人を選任する。

(4) 市内空家データベース(以下「空家DB」という。)の登録空家の動向調査

【川崎市まちづくり局調べ】

・平成29年度と令和2年度の空家数を比較するとほぼ変わりはない。また、平成29年度時の空家のうち約43%が解消されている一方で、管理区分Ⅰ及びⅡの空家は増加している。



(5) 国の動向(「指針」及び「ガイドライン」の改定)【国土交通省資料】(令和3年6月改定)

- ・将来、周辺に悪影響を及ぼすと予見される空家等も幅広く特定空家等^{※1}に該当することに留意。
- ・居住の用に供しない管理不全空家については住宅に該当せず、固定資産税の住宅用地特例^{※2}は適用されないことから、必要な対応を行うことが重要。
- ・災害時等における応急措置実施の観点から、空家等の状況等を総合的に判断して、災害対策基本法に基づく措置の実施が可能。
- ・市町村による、不在者財産管理人または相続財産管理人の申立による制度^{※3}の活用。

4 計画改定の主なポイント

本市を取り巻く空家の状況を踏まえると、引き続き、空家化の予防や空家等の効果的な活用、管理不全化した空家等への適切な対応、及び、これらの取組を進めるための多様な主体との協働・連携が必要であることから、**第1期計画からの4つの基本方針に基づき対策を推進**する。

一方で、**将来の空家等の増加の懸念に加え、適正に管理や活用が行われていない空家等の増加**、現に周辺に悪影響を及ぼす管理不全化している空家等の増加が見受けられるようになってきたことから、**各方針に基づく取組を強化**し、適切に推進する。

【第1期計画からの取組の主な強化内容】

- (1) 予防的取組の推進
所有者等への意識啓発の取組や空家等の流通促進に向けた取組を拡充 など
- (2) まちづくりに資する空家利活用の推進
地域による空家活用の取組の全市展開やマッチング制度の構築 など
- (3) 良好な住環境の保全
特定空家等に対する措置や関係法令に基づく対応の強化 など
- (4) 多様な主体との協働・連携
より多くの主体との連携による取組の強化やガイドラインの作成 など

5 空家対策に関する基本方針

(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*のうち**一戸建てを中心とした空家等**とする。ただし、次の基本方針Ⅰ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。

※「空家等」とは、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。

(2) 対象とする地区

空家は本市全域に分布していることから、**市内全域を対象**とする。

(3) 基本方針

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、空家等の増加や長期化の抑制とともに、所有者による維持管理が重要なため、主体的かつ適切な維持管理を促す意識啓発の取組や、空家等の市場流通の促進など予防的な取組を推進。

Ⅱ まちづくりに資する空家利活用の推進

空家対策と他の施策や多様な主体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に向けた取組の推進

管理不全空家の放置が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあるため、管理不全空家の所有者への早期の働きかけや実効性の高い措置を行うとともに、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・連携による空家対策の推進

空家所有者、地域住民、各種専門家、民間事業者、NPO法人、福祉団体等、多様な主体と協働・連携した空家対策を実施。

(4) 基本方針ごとの主な取組

基本方針Ⅰ：予防的取組の推進

- (1) 空家等の調査【市】
 - ・ICT等を活用した空家等の効率的な把握〔拡充〕
 - ・市内空家DBの適正管理・有効活用
- (2) 市民等への意識啓発【市→市民・所有者等】
 - ・多様な主体と連携したセミナーや相談会の実施、ICTの活用等による情報発信〔拡充〕
 - ・所有者へのDM送付等の直接的な働きかけ
 - ・まちづくり団体等との連携による意識醸成〔新規〕

(3) 総合的な相談体制【市・専門家団体】

・専門家団体との連携による相談対応の実施

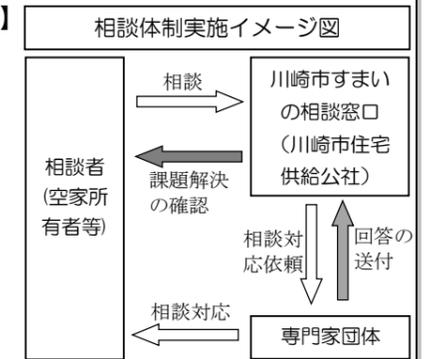
(4) 住宅の良質化支援【市→市民等】

・耐震化、長期優良住宅の普及促進

(5) 空家の流通促進【市・事業者等】

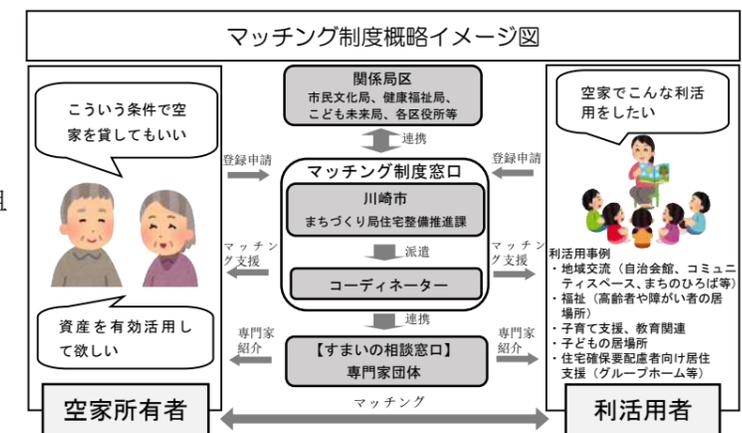
・民間事業者等と連携した**中古住宅の流通促進や住宅資産の有効活用の普及啓発の促進**〔拡充〕

凡例：【市】：市が実施、【○○・△△】：○○及び△△が連携して実施、【市→○○】：市が○○に対し働きかけるもの



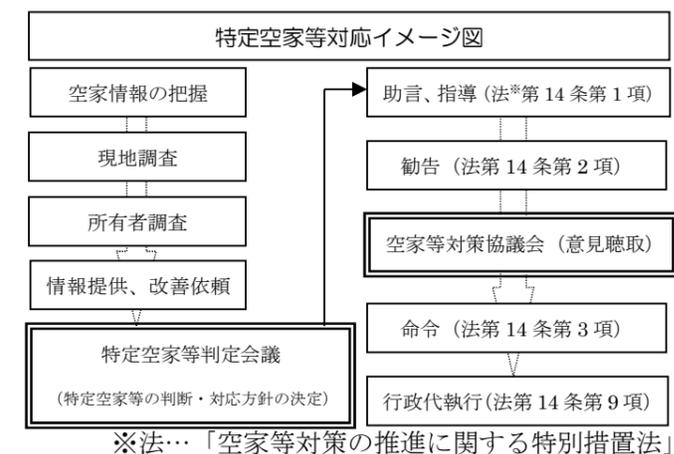
基本方針Ⅱ：まちづくりに資する空家利活用の推進

- (1) 地域主体の空家活用【所有者等・市民等】
 - ・多様な主体と地域による**空家活用の全市的な展開**〔拡充〕
- (2) 地域のまちづくりに資する空家の利活用【所有者等・市民等】
 - ・空家所有者と利活用希望者との**マッチング**を試行しながら、取組効果や課題を検証したうえで**制度を構築し取組を展開**〔拡充〕
- (3) 民間賃貸住宅の空室を活用した支援【支援団体・事業者・市】
 - ・住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の空室の入居支援の実施
- (4) 跡地の有効活用【所有者等・市民・市】
 - ・密集市街地の改善に向けた取組との連携



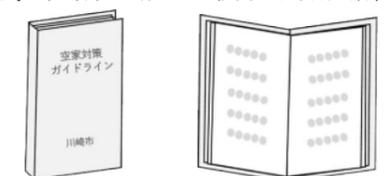
基本方針Ⅲ：良好な住環境の保全に向けた取組の推進

- (1) 適正な管理が行われていない空家等に対する取組【市→所有者等】
 - ・所有者による**自発的な改善を促す取組の実施**〔拡充〕
 - ・関係法令に基づく必要な措置の実施
 - ・売却や建替え等が困難な敷地に存する**空家の対応方法の検討**〔拡充〕
 - ・所有者不明空家に対する、**財産管理人制度の活用**〔新規〕
 - ・管理不全空家等に対する、**税制度等の活用の検討**〔新規〕
- (2) 特定空家等に対する措置【市→所有者等】
 - ・特定空家等に対する空家特措法に基づく措置の実施
 - ・空家の解消に向けた**除却等を促進するための仕組みの検討**〔新規〕



基本方針Ⅳ：多様な主体との協働・連携による空家対策の推進【市・多様な主体】

- ・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・連携を推進**する
- ・各関係部署等の役割等を明確にした**ガイドラインの作成**〔拡充〕



6 計画の進行管理

本計画に位置付けた取組を着実に推進していくために、計画の進捗を継続的にフォローアップし、**次の計画見直し時において、計画全体の取組結果について検証**を行います。

7 今後のスケジュール

- 令和4年3月：「第2期川崎市空家等対策計画」策定
- 令和4年3月：まちづくり委員会報告(パブリックコメントの結果)
- 令和4年4月～：「第2期川崎市空家等対策計画」に基づく施策の推進

第 2 期川崎市空家等対策計画（案）に関する 意見募集の実施結果について

1 概要

将来の人口減少、空家所有者の高齢化等、本市の空家を取り巻く状況の変化やこれまでの取組を踏まえ、今後増加が見込まれる空家等への対策を一層推進する必要があります。このたび「第 2 期川崎市空家等対策計画（案）」を取りまとめ、この計画案について市民の皆様の御意見を募集しました。

その結果、2 通 2 件の御意見をいただきましたので、御意見の内容とそれに対する市の考え方を次のとおり公表します。

2 意見募集の概要

題 名	第 2 期川崎市空家等対策計画（案）に関する意見の募集について
意見の募集期間	令和 3 年 1 2 月 1 日(水)から令和 4 年 1 月 7 日(金)まで
意見の提出方法	電子メール、ファックス、郵送、持参
募集の周知方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市政だより（令和 3 年 1 2 月 1 日号） ・ 市ホームページ ・ 資料の閲覧（かわさき情報プラザ、各区役所市政資料コーナー、支所・出張所、図書館（本館・分館）、市民館（本館・分館）、市民文化局協働・連携推進課、まちづくり局住宅整備推進課）
結果の公表方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市ホームページ ・ 資料の閲覧（かわさき情報プラザ、各区役所市政資料コーナー、支所・出張所、図書館（本館・分館）、市民館（本館・分館）、市民文化局協働・連携推進課、まちづくり局住宅整備推進課）

3 結果の概要

意見提出数（意見件数）	2 通（2 件）	
内 訳	電子メール	1 通（1 件）
	ファックス	1 通（1 件）
	郵 送	0 通（0 件）
	持 参	0 通（0 件）

4 御意見の内容と対応

①主な意見

空家相談に係る専門家団体の相談受付内容に関する御意見が寄せられました。

②本市の対応

空家相談に関する御意見を踏まえ、一部追記を行うとともに、関連データの時点修正等を行った上で、第2期川崎市空家等対策計画を策定します。

【対応区分】

- A 御意見を踏まえ、当初案に反映させたもの
- B 御意見の趣旨が案に沿ったものであり、御意見を踏まえ取組を推進するもの
- C 今後の取組を進めていく中で参考とするもの
- D 案に対する質問・要望の御意見であり、案の内容を説明するもの
- E その他

項目	A	B	C	D	E	計
(1) 専門家団体等の相談受付内容に関すること	2					2
合計	2					2

5 具体的な意見の内容と市の考え方

(1) 専門家団体等の相談受付内容に関すること (2件)

No.	意見の要旨	本市の考え方	区分
1	<p>行政書士は、官公署に提出する書類の作成、その他権利義務又は事実証明に関する書類の作成を業務としている。(行政書士法第1条の2)</p> <p>第2期川崎市空家等対策計画(案)の46頁の「3. 専門家団体等」の関係専門家団体の神奈川県行政書士会の相談内容として、「<u>土地・建物の利活用、家財等残置物の処分</u>」と記載されているが、この記載のみでは、<u>市民が各種の行政手続き等の相談につき、何処に相談すればいいのかを理解するのは困難である。</u></p> <p>行政関係手続、補助金等の申請を代理することが行政書士の業務であるため、同内容における行政書士の相談内容を「<u>空家対策及び予防に関する許認可・補助金等の行政手続き</u>」とすることを提案する。</p> <p>(同趣旨他1件)</p>	<p>空家所有者等からの相談内容は多岐に渡るため、相談内容により、各専門家に適切に繋がるのが、空家等の解消に向けて重要と考えています。</p> <p>このため、御意見を踏まえ、関係専門家団体「神奈川県行政書士会」の相談内容に「<u>空家に係る行政手続き</u>」を追記します。</p>	A

(2) 社会動向や関連計画の進捗状況等を踏まえた変更

No.	変更の概要	変更内容【変更後】	【変更前】
1	将来人口の推計について、最新のデータ及び説明に変更	(P3) 最新のデータによるグラフに差替え。 (1) 将来人口の推計 2020(令和2)年現在、本市の人口は153.8万人であり、	(P3) (1) 将来人口の推計 2020(令和2)年現在、本市の人口は153.9万人であり、
2	世帯数の推移について、最新のデータ及び説明に変更	(P4) 最新のデータによるグラフに差替え。 (P4) (2) 世帯数の推移 2010(平成22)年から2015(平成27)年の5年間は、 <u>家族類型を問わず緩やかな増加</u> でしたが、2015(平成27)年から2020(令和2)年の5年間は <u>単身世帯が大きく増加</u> しています。	(P4) (2) 世帯数の推移 2005(平成17)年から2010(平成22)年の5年間は、 <u>単身世帯やひとり親と子の世帯が大きく増加</u> しましたが、2010(平成22)年から2015(平成27)年の5年間は <u>家族類型を問わず緩やかな増加</u> となっています。
3	家族類型別世帯主年齢別一般世帯数の推移について、最新のデータ及び説明に変更	(P4) 最新のデータによるグラフに差替え。 (3) 家族類型別世帯主年齢別一般世帯数の推移 2010(平成22)年から2020(令和2)年の10年間で <u>単身世帯を世帯主年齢別にみると、65歳以上の高齢単身世帯が約1.8万世帯、40～64歳の単身世帯が約1.5万世帯</u> の増加となっています。	(P4) (3) 家族類型別世帯主年齢別一般世帯数の推移 単身世帯を世帯主年齢別にみると、この10年間で <u>40～64歳の単身世帯が約2.5万世帯、65歳以上の高齢単身世帯も約2.5万世帯</u> の増加となっています。
4	令和4年2月に管理不全空家が特定空家等に判定されたため、説明を変更	(P29) なお、第1期計画期間中、周辺に悪影響を及ぼすと思われる管理不全空家が見受けられるようになりました。	(P29) なお、第1期計画期間中、 <u>特定空家等に該当する空家はなかったものの、周辺に悪影響を及ぼすと思われる管理不全空家が見受けられる</u> ようになりました。

その他、用語・用字の修正などを行っています。