

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一部改定等に伴うパブリックコメントの実施結果について

資料1 第2期川崎市空家等対策計画の一部改定（案）等に関するパブリックコメント結果について

資料2 第2期川崎市空家等対策計画の一部改定等の概要について

参考資料1 第2期川崎市空家等対策計画

参考資料2 川崎市特定空家等判定基準

参考資料3 川崎市管理不全空家等判定基準

まちづくり局

第2期川崎市空家等対策計画の一部改定（案）等に関するパブリックコメント実施結果について

資料1

1 概要

新たな空家等対策の推進に向け、第2期川崎市空家等対策計画の一部改定（案）等を取りまとめ、市民の皆様の御意見を募集しました。その結果、7通（15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本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の一部改定（案）等に関する意見募集について
意見の募集期間	令和6年6月6日(木)から令和6年7月12日(金)まで
意見の提出方法	郵送、持参、FAX、電子メール
募集の周知方法	・ 市政だより（令和6年6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）、まちづくり局住宅整備推進課）
結果の公表方法	・ 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）、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）		7通（15件）
内 訳	郵 送	0通（0件）
	持 参	2通（3件）
	FAX	0通（0件）
	電子メール	5通（12件）

4 案に関するパブリックコメントの実施結果

(1) 実施結果

ア 実施期間：令和6年6月6日（木）～令和6年7月12日（金）【37日間】

イ 意見総数： 7通15件

ウ 意見の対応区分：

項目	A	B	C	D	E	計
1 予防的取組の推進に関するについて	1	2		1		4
2 跡地の有効活用に関するについて			1			1
3 良好な住環境の保全に向けた取組に関するについて			2	2		4
4 多様な主体との協働・連携に関するについて			2			2
5 その他					4	4
合計	1	2	5	3	4	15

【対応区分】 A:意見を踏まえ反映したもの B:意見の趣旨が案に沿ったもの C:今後の参考とするもの D:質問・要望で案の内容を説明するもの E:その他

(2) 主な意見と本市の対応

ア 主な意見

「第2期川崎市空家等対策計画」における施策に関し、趣旨に賛同する意見などが寄せられました。

イ 本市の対応

寄せられた意見が、予防的取組や情報発信の重要性など要望や趣旨が案に沿ったものや、制度の具体的な意見であったことから、案を一部修正し、第2期川崎市空家等対策計画を一部改定するとともに、「川崎市特定空家等判定基準」を改定、「川崎市管理不全空家等判定基準」を策定しました。

■予防的取組の推進に関することについて

No.	主な意見（要旨）	市の考え方	対応区分
1	<u>管理するのが大変な状態になる前に策を講ずるというのはとても重要だと思われる。</u>	<u>空家の予防的取組は重要と考えておりますので、今後も引き続き取組を進めてまいります。</u>	B
2	空家自体は今後の人口減少が予測される中で右肩上がりに増えていくと思われるため、空家対策は必要だと考える。川崎市のような都市部においてはまだ空き家はそれほど多くなく、今は計画などにあるように個々に対応できると思うが、今後、空き家が増えていく中では現状の基準では対応できなくなると想定される。10年後20年後を想定した計画となるようお願いしたい。	空家等対策計画につきましては、概ね5年ごとに見直すこととしておりますが、上位計画である「川崎市住宅基本計画」を踏まえ、社会情勢に変化等が生じた場合は、必要に応じて見直してまいります。	D
3	<u>相続登記の問題もあり、町内会では対応しづらい部分もあるため、行政からしっかり発信していただきたい。</u>	<u>相続登記の実施は空家対策にとって重要と考えており、空家所有者等への周知につきましては、これまでもチラシ、ホームページ、講習会、出前講座、空家所有者への意識啓発資料の送付などを通じて実施しているところでございます。引き続き、様々な機会を捉えて情報発信等を実施してまいります。</u>	B

4	住宅の良質化支援について、資料1（第2期川崎市空家等対策計画の一部改定の概要）ではブロック塀撤去等の促進について記されているが、資料2（第2期川崎市空家等対策計画）には記されていない。市のホームページによれば、ブロック塀撤去促進助成金という制度があるが、この制度のことを指すのか。空き家所有者でも、この制度を利用することは可能なのか。	住宅の良質化支援につきましては、耐震化やブロック塀の撤去、高齢者・障害者向けのバリアフリー化に向けた工事などに対する補助制度がございます。川崎市ブロック塀等撤去促進助成制度につきましては、空家所有者であっても利用可能であり、空家所有者宛の意識啓発資料の郵送時に同制度のリーフレットを同封しております。 同制度の記載につきましては、第2期川崎市空家等対策計画へ反映いたしました。	A
---	--	--	---

■跡地の有効活用に関することについて

No.	主な意見（要旨）	市の考え方	対応区分
5	不燃化重点対策地区における除却助成と防災空地としての跡地活用はとてもいい制度だと思う。不燃化重点対策地区以外の旗竿敷地等にある建て替え困難な空き家についても同様の制度があれば、さらに空き家が解消されるかと思われる。	不燃化重点対策地区は、地震による火災が発生した場合の延焼により建築物に著しい被害が生ずるおそれのある地区で、特に建築物の不燃化を推進する必要がある地区であり、除却助成及び防災空地としての跡地活用につきましては、火災延焼対策として実施しているところです。 不燃化重点対策地区以外の地域への制度の必要性につきましては、様々な地域特性があるため慎重な検討が必要と考えます。	C

■良好な住環境の保全に向けた取組に関することについて

6	現行の建築基準法や都市計画法によって新たな建物を建てるのが困難な敷地における老朽化した空き家については、固定資産税等の住宅用地特例の解除を積極的に進める方針とするべきではないか。	空家等対策の推進に関する特別措置法の改正に伴い、建替困難な敷地に限らず、適切な管理が行われていない空家は、新たに「管理不全空家等」と認定され、指導後に勧告された場合は、固定資産税等の住宅用地特例が解除されることとなります。建替困難な敷地につきましては、接道や隣地境界の状況など個別の課題に応じ、解決に向けた対応が異なるものと考えておりますので、解決できるよう様々な事例を調査研究してまいります。	C
7	特定空家等を減らすためには、前段階である管理不全空家等を増やさない事が必要。そのためには、土地を売却したくても解体費用を捻出できない世帯への支援が必要。 ①老朽建築物除却補助の申請基準（不燃化重点対策地区内、着工年数、築年数等）の緩和を要望。 ②土地の売却費用などを担保にして、空家の解体費用（無利子無担保）を川崎市が貸与してくれる制度を要望。 ③解体した土地を相場より若干低く買い取る事を条件に、川崎市で市民から土地と建物を購入し、解体後、土地をマイナス入札する制度を検討いただきたい。	老朽建築物除却補助につきましては、不燃化重点対策地区における火災延焼対策として実施しているところであり、その目的に合わせた補助の要件を設定しています。 空家の処分にあたっては、空家所有者が解体をせずに建物付として売却し、買い取った所有者が建替計画を決定後に解体を実施する場合もあるため、様々な手法で空家の解決を図ることが可能な旨を周知してまいります。 なお、市による空家等の買取りにつきましては、慎重な検討が必要と考えます。	D
8	空家対策は固定資産税を納めているかなど、税部門と情報共有し連携して事業を進めていくべきだと考える。	納税の有無については、守秘義務があり共有できないものとなっておりますが、税部門との情報共有につきましては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第10条第1項に基づき、空家所有者等について、固定資産税課税台帳の、氏名、住所、電話番号などは内部で利用することができるものとされております。	D

9	近年、一定の条件を満たしている場合は、越境した樹木の一部を隣家が剪定等できるように民法が改正されたが、どのようにしたらできるのかわからないので、何らかの形で詳細がわかるようにしてもらいたい。	令和3年度に民法が改正され、空家に限らず、越境した樹木の伐採につきましては、所有者への催告など一定の条件下で隣家から越境した樹木の一部を剪定できることとなりました。今後につきましては、市においても国における新制度の概要が示されているホームページを紹介するなど、御案内ができるようにしてまいります。	C
---	---	--	---

■多様な主体との協働・連携に関することについて

10	<u>町内会・自治会としても空家対策への関心は高く、地域の協力は不可欠で、情報提供できることも多いと考える。地域の空家を発見する、まち歩きの開催などを通し、地域とも連携し進めていくのがよいのではないかと。モデル地区を設定し、一部注力して進めていき、その良い効果を基に協力したいと思う地域が増えていくのではないかと。</u>	<u>町内会・自治会との連携は重要と考えており、地域との連携につきましては、出前講座等を通じて、空家等の情報提供をいただくこともございますので、今後も地域の皆様と連携した取組を進めてまいります。</u>	<u>C</u>
11	日本の空き家問題を解決することを目的に活動している一般社団法人であり、「スクラップ&ビルドの街づくりを改め、不動産所有者・工事業者・入居者が笑顔になれる循環型の新しいマーケットを創り、地域社会ひいては国への貢献をする」ことを目的としている。川崎市における事例もあるため、何かお役に立てることがないかと考えている。	空家の課題は多岐にわたることから、様々な手法を通じて解決に至ることを目指しておりますので、幅広く御意見を聞いてまいりたいと考えております。	C

■その他

No.	主な意見（要旨）	市の考え方	対応区分
12	マンションについては実態調査にて管理不全のマンションはなかったとのことなので、今後も、いわゆる二つの老いに対応しながら、適正な管理が推進されるよう取り組んでいただきたい。	分譲マンションにつきましては、令和5年3月策定の「川崎市マンション管理適正化推進計画」に基づき、高経年マンションの管理状況の把握や管理適正化に関する啓発・知識の普及、適正管理への誘導として管理計画認定制度や助言・指導等の運用、管理上の問題がある管理組合に対する支援など、管理組合の適切な管理に向けた取組を促し、管理不全化を未然に防ぐ施策を推進しております。	E
13	川崎市として政策分野ごとに利用ニーズ（特に広い土地を有する物件の利用に関するもの）の把握を行うことで、見えていなかった活用ニーズが見えてくるのではないかな。	空家の課題は多岐にわたることから、政策分野ごとにどのような連携ができるのか、必要に応じて検討してまいります。	E
14	都市化が進む地域においてまとまった土地を確保することは困難になることが予想される。政策分野によっては、まとまった土地を市民が利活用するような分野が存在すると考えられる。ひとたび権利が売却・分割された土地を後から買い戻し・統合することは困難であるため、何らかの基準を設けたうえで、優先的に環境整備や保護を進め、利活用を進める必要があるのではないかな。	市による空家等の買取りにつきましては、慎重な検討が必要と考えます。また、空家は市内に点在しており、まとまった土地とすることは難しいと考えております。	E
15	社会福祉分野における地域移行の拠点を、都市化が進んでいる地域にも確保する努力を、行政は講じる必要がある。特に、子育て支援分野及び児童福祉分野での利・活用を意識した環境整備、保護、ニーズの調査、そして枠組みの整備を進めることは喫緊の課題である。「検討を考慮」、「参考とする」といった消極的な態度ではなく、速やかな着手を要望する。	空家の課題は多岐にわたることから、様々な手法を通じて解決に至ることを目指しておりますが、子育てや福祉分野の用途とすることが困難な場合もございますので、子育てや福祉分野とどのような連携ができるのか、様々な事例を調査研究し、必要に応じて検討してまいります。	E

第2期川崎市空家等対策計画の一部改定等の概要について

資料 2

1 計画の背景・目的、期間及び位置付け

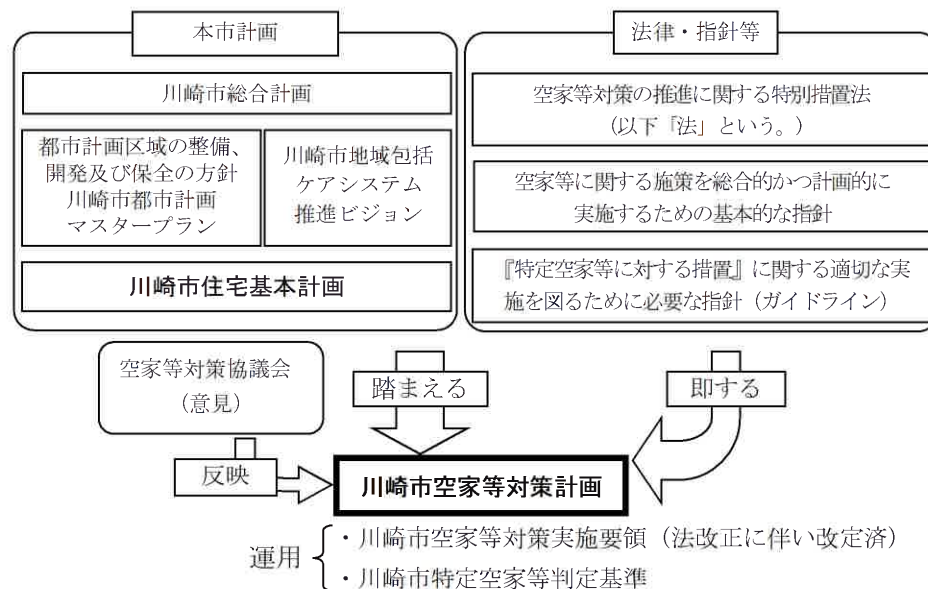
(1) 計画の背景・目的

- 「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、平成27年5月に施行され、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、平成29年3月に「川崎市空家等対策計画」を策定、空家等の状況を踏まえた4つの基本方針（Ⅰ～Ⅳ）を掲げた。
- 平成29年度から令和3年度の5年間、おおむね計画どおりに予防的取組（基本方針Ⅰ）、空家等の利活用（基本方針Ⅱ）、良好な住環境の保全に向けた取組（基本方針Ⅲ）を、多様な主体と連携し実施（基本方針Ⅳ）することで、空家等に対する対策を進めた。
- 令和4年3月に、国の動向や本市の空家等を取り巻く状況の変化等を踏まえ、「第2期川崎市空家等対策計画」を策定した。

(2) 計画期間

令和4年度から令和8年度までの5年間

(3) 計画の位置付け



2 法改正（令和5年度）の背景・方向性

(1) 背景

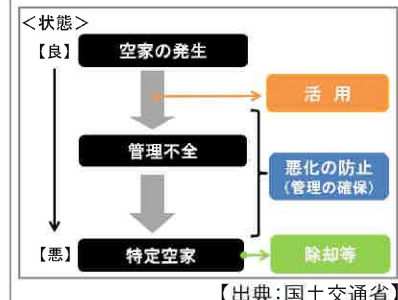
- ・ 居住目的のない空家数は、20年間で1.9倍、今後も増加見込み（全国）
- ・ 改正前の法（平成26年度制定）は、緊急性等に鑑みて周囲に著しい悪影響を及ぼす空家等である「特定空家等」への対応を中心に制度的措置を定めている。

⇒「特定空家等」になってからの対応では限界

- ・ 除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や、適切な管理を総合的に強化する必要

(2) 方向性

- ・ 空家等の「活用拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」の、3本柱で、対策を強化



(3) 所有者の責務強化

適切な管理の努力義務に加え、国・自治体の施策に協力する努力義務を規定

令和5年6月14日公布→同年12月13日施行

国は「改正法」の施行と共に「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」及び「管理不全空家等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）」を告示

「第2期川崎市空家等対策計画」を一部改定、
「川崎市特定空家等判定基準」を一部改定、
「川崎市管理不全空家等判定基準」を策定し空家等対策を推進

第2期川崎市空家等対策計画の一部改定等の概要について

3 法改正の概要

(1) 空家等の活用拡大

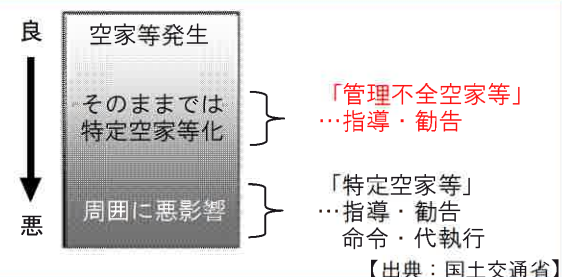
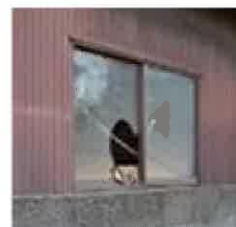
- ① 空家等活用促進区域制度を創設（地区内の住民意見を反映させ、特定行政庁の同意を得て計画に規定することが必要）
 - ・市区町村が中心市街地等※において、区域や活用指針等を計画に定め、用途変更や建替え等を促進
⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化、指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
- ② 空家等管理活用支援法人制度を創設
 - ・市区町村がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
 - ・空家所有者等への普及啓発、市区町村から情報提供を受け空家所有者等との相談対応など
（行政が空家等及び所有者等の情報を支援法人に提供することについて、事前に所有者の同意を書面等で得ることが必要）
 - ・空家等管理活用支援法人は、市区町村に財産管理制度の利用を提案

※中心市街地、地域再生拠点、地域住宅団地再生区域、歴史的風致の重点区域、商店街活性化促進区域、農村地域等移住促進区域、滞在促進地区のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の創出を図ることが必要であると市区町村が認める区域を想定

(2) 空家等の管理の確保

- ① 特定空家等になるものを未然に防止
 - ・放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等（管理不全空家等）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村から指導・勧告
⇒勧告した敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例を解除
- ② 空家所有者等把握の円滑化
 - ・市区町村から電力会社等に契約者の情報提供を要請

＜管理不全空家等のイメージ＞



(3) 特定空家等の除却等

- ① 状態の把握
 - ・「特定空家等」の所有者等に対する報告徴収権※を付与
- ② 代執行の円滑化
 - ・「特定空家等」の緊急代執行制度を創設（「特定空家等」への認定、指導、勧告の措置は必須）
 - ・代執行費用徴収を円滑化
（通常の代執行に加え略式代執行・緊急代執行ともに強制徴収可）
- ③ 市区町村に相続財産清算人等の選任請求権を付与
 - ・民法の財産管理制度により、相続放棄、所有者不明、相続人不存在の空家等の管理・処分の対応が可能

※これまでは任意で報告を求めていたが、法に基づく報告を求められるようになった。
（今後は報告しないことや虚偽の報告に対し過料）

＜財産管理制度のイメージ＞



※相続財産清算人、不在者財産管理人、所有者不明建物管理人、管理不全建物管理人、管理不全土地管理人

【出典：国土交通省】

第2期川崎市空家等対策計画の一部改定等の概要について

4 現行計画の基本方針及び方針ごとの対策の実施状況

		基本方針	施策	具体的な取組		
住宅の状況	利用中（居住中） ↓ 空家化	Ⅰ 予防的 取組の推進	①空家等の調査	・ 近隣からの相談などによる空家等の継続的な把握（随時）及び実態調査（H29、R2、R4、R6） ・ 庁内空家データベース（空家等の所在地・写真・対応経過等）の更新及び関係課との共有		
			②市民等への意識啓発	・ 市ホームページ、市政だより、啓発パンフレットなどを活用した啓発（随時） ・ 郵送等による所有者等への意向調査及び現状確認の実施、情報提供（650～800 件程度/年） ・ 市民等向けの住まいまちづくり講習会の開催（2 回/年） ・ 自治会向け出前講座の実施（随時） ・ 解体一括見積サービス WEB サイト運営会社との実証実験 （サイトアクセス数：約 2,000 件、成約件数：16 件【R5 年度実績】）		
			③総合的な相談体制の 充実	・ 専門家 12 団体との協定に基づく所有者向け空家相談対応の実施 （川崎市住宅供給公社「すまいの相談窓口」：20～50 件程度/年） ・ 近隣からの空家相談受付（各区地域振興課等）：80～120 件程度/年		
			④住宅の良質化支援	・ 住宅の耐震化やブロック塀撤去等の促進（チラシ等のダイレクトメールへの同封）		
			⑤空家等の流通促進	・ 民間事業者と連携した中古住宅の流通促進 ・ 空家の譲渡所得控除に係る確認書の交付：200 件程度/年（随時）		
	管理不全 ↓	Ⅱ まちづくりに資する 空家利活用 の推進	①地域のまちづくりに 資する空家の利活用	・ 空家利活用マッチング制度の試行実施 （空家登録：6 件、利活用希望者登録：20 件【R6.3 時点】）		空家等の 活用拡大
			②跡地の有効活用	・ 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：5 か所）		
		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	・ 「川崎市管理不全空家等対策ガイドライン」の策定 ・ 適正な管理が行われていない空家等の所有者等への対応：空家等の適正管理依頼文書 を送付 70 件程度/年（区役所等）、建物の適正管理依頼文書を送付 30 件程度/年 （建築指導課等）、その他必要に応じて所有者等への架電・訪問等を実施（随時）		特定空家等の 除却等
	②特定空家等に対する 措置		・ 「特定空家等」への認定及び所有者対応 （R3：1 件【所有者により解体済】、R5：1 件【所有者が売却済・未引渡】）			
			Ⅳ 多様な主体との協働・連携による空家等対策の推進：基本方針Ⅰ～Ⅲの取組について専門家団体や民間事業者等と連携し対応			

法改正関連部分

第2期川崎市空家等対策計画の一部改定等の概要について

5 法改正に伴う本市の対応（案）

法改正の概要		現行計画での対応状況	法改正に伴う対応
(1) 空家等の活用拡大	①空家等活用促進区域制度を創設 ・市区町村が区域や活用指針等を定めた場合に、接道規制や用途規制を合理化し、用途変更や建替え等促進 ・市区町村は、所有者等に対し、指針に合った活用を要請	接道規制は建築指導課で対応中	今後検討
	②空家等管理活用支援法人制度を創設 ・市区町村は、空家等の管理や活用に取り組むNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人として指定 ・所有者への普及啓発、市区町村※から情報提供を受け所有者との相談対応等※事前に所有者の同意を書面等で得る ・市区町村に財産管理制度の利用を提案	・相談窓口で随時対応 ・郵送や講習会、HP等で普及啓発	
(2) 空家等の管理の確保	①特定空家等になるものを未然に防止 ・国が「管理指針」を告示 ・市区町村は、放置すれば「特定空家等」となるおそれがある空家等を「管理不全空家等」として、指導・勧告 ⇒勧告した「管理不全空家等」の敷地に係る固定資産税の住宅用地特例を解除	未対応	対応
	②空家所有者等把握の円滑化 ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請	未対応	
(3) 特定空家等の除却等	①状態の把握 ・市区町村に、「特定空家等」の所有者等に対する報告徴収権を付与	未対応	
	②代執行の円滑化 ・「特定空家等」に対し、命令等の事前手続きを経るとまがない時の緊急代執行制度を創設 ※「特定空家等」への認定、指導、勧告の措置は必須 ・所有者不明時の略式代執行、緊急代執行の費用徴収を確定判決なしで徴収できるよう円滑化	未対応	
	③市区町村に相続財産清算人等の選任請求権を付与 ・市区町村に「財産清算人等」の選任請求権を認め、相続放棄、所有者不明、相続人不存在の空家への対応が可能	民法のみで対応を想定	
			●既に接道規制の許可制度（建築基準法第43条）を適正に運用している。区域を市域の一部のみ定め、建築基準法や都市計画法の規制の緩和をすることについては、<u>慎重な検討が必要である。</u> ●支援法人が活動するには、本市が所有者等から、空家等の位置や所有者名等の個人情報支援法人に提供することについての同意を得る必要があり、所有者等の理解を得にくいと考えていることから、指定については、国や他都市の動向を見ながら、<u>今後検討していく。</u>【計画P42】 ●国の「管理不全空家等」の指針等に基づき、本市の判定基準（案）を作成し、「川崎市空家等対策協議会」等の御意見を参考に「<u>川崎市管理不全空家等判定基準（案）</u>」をとりまとめ、パブリックコメントを実施し、「<u>管理不全空家等</u>」への対応を計画に位置付け、取組を推進する。【計画P39】 ●各インフラ事業者に対し、必要に応じて情報提供を要請する。 ●国の指針等に合わせ、<u>川崎市空家等対策実施要領</u>を改定し、必要に応じて所有者等に報告を求める。 ●国の指針等に合わせ、<u>緊急代執行</u>に関して計画に位置付け、適宜対応する。【計画P40】 ●所有者不明または相続人不存在の空家等に対し、<u>「財産管理制度」</u>の活用を計画に位置付け対応する。【計画P38】

6 スケジュール

	令和5年度	令和6年度							
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
空家等対策計画の一部改定等	R5.6：改正法公布 R5.11及びR6.2：改定検討会議 R5.12：改正法施行 R5.12及びR6.3：空家等対策協議会		まちづくり委員会へ報告			まちづくり委員会へ報告			空家等対策協議会
				パブリックコメント		計画の一部改定等	改定計画に基づく空家等対策の推進		