参考資料１

Colors, Future!
いろいろって、未来。
川崎市

第３期川崎市空家等対策計画

（案）



目次

01 第１章　計画の目的と位置づけ

１　背景・目的
２　計画の位置づけ
３　計画期間

02 第２章　空き家を取り巻く現状と課題

１　空き家の現状
２　これまでの取組の評価
３　空き家の課題

03 第３章　空家等対策に関する基本方針

１　対象とする空家等の種類
２　対象とする地区
３　基本方針

04 第４章　具体的な取組について

１　基本方針Ⅰ　空き家の発生抑制
２　基本方針Ⅱ　空き家の流通・利活用の促進
３　基本方針Ⅲ　空き家の適正管理の促進
４　重点的に実施する主な取組

05 第５章　実施体制

１　多様な主体との協働・連携
２　庁内連携体制
３　空家等対策協議会
４　専門家団体
５　地域住民等

06 第６章　計画の進行管理等

１　計画の進行管理
２　成果指標等
３　今後の施策推進に向けて

参考　関連データ等

1　背景・目的

2　計画の位置づけ

3　計画期間

01

第１章　計画の目的と位置づけ

1　背景・目的

少子高齢化の進行や社会情勢の変化等に伴う空き家の増加により、適切な管理が行われていない空き家が、防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。こうした状況を踏まえ、地域住民の生命、身体及び財産の保護並びに生活環境の保全を図るとともに、空き家の利活用を促進するため、「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(2014)年11月に制定され、平成27(2015)年5月に全面施行されました。

法では、所有者等自らの責任による適切な管理を前提としつつも、住民に最も身近な行政主体であり、空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村を空家等に関する対策の実施主体として位置づけています。

本市においては、平成29(2017)年3月に「川崎市空家等対策計画」を策定し、さらに、令和4(2022)年3月に「第2期川崎市空家等対策計画」を策定し、総合的かつ計画的な空家等対策を推進してきました。

こうした中、令和5(2023)年6月に法が改正され、同年12月に施行されたことを受け、令和6(2024)年8月に第2期計画の一部改定を行い、新たに創設された管理不全空家等に対する必要な措置を講じるなどの対応を行ってきました。

今後も、空き家の増加が見込まれる中、第2期計画の計画期間である5年が経過し、この間の社会情勢の変化や国の動向、これまでの取組状況等を踏まえ、総合的かつ計画的な空家等対策を一層推進する必要があることから、第2期計画を改定し、新たに「第3期川崎市空家等対策計画」を策定します。

本計画における「空家等」、「空き家」の表記について

○ 法に基づく用語として使用する場合は「空家等」と表記

【参考】法第2条第1項に定義される「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。)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。

○ 法の定義によらない一般的な用語として使用する場合は「空き家」と表記

【参考】「空き家」

居住その他の使用がなされていない建築物を広く指す一般的な用語

2　計画の位置づけ

この計画は、本市の「川崎市総合計画」、土地利用や都市施設の整備等を進める基本方針である「川崎市都市計画マスタープラン」、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができる地域の実現を図るための「川崎市地域包括ケアシステム推進ビジョン」、住宅・住環境施策の総合的な指針である「川崎市住宅基本計画」などの関連計画を踏まえ、総合的かつ計画的に空家等対策を推進するための方針及び取組を取りまとめたものです。

また、本計画は、法第7条第1項に規定する空家等対策計画として、国が定める「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「基本指針」という。)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」(以下「ガイドライン」という。)に即すとともに、川崎市空家等対策協議会における協議内容を反映して策定するものです。

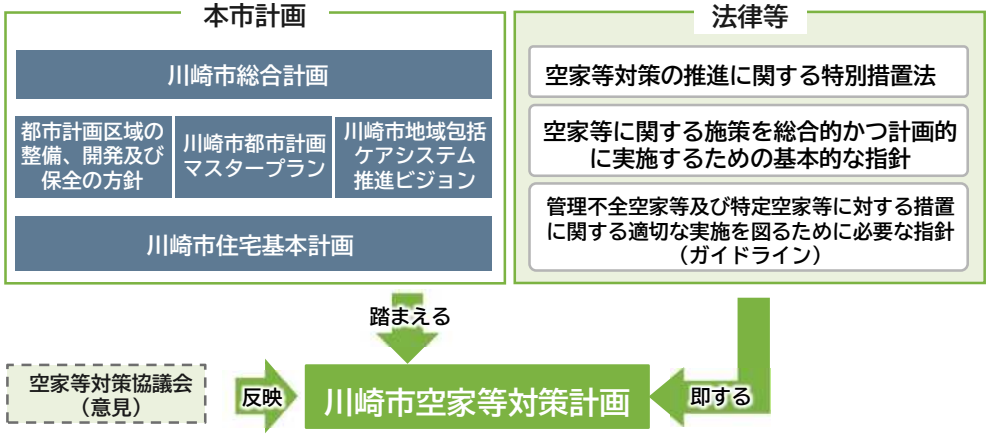


図1．計画の位置づけイメージ

3　計画期間

本計画の計画期間は、令和9(2027)年度から令和13(2031)年度までの5年間とします。

なお、計画期間中においても、社会情勢の変化や法制度の改正等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

1　空き家の現状

2　これまでの取組の評価

3　空き家の課題

02

第２章　空き家を取り巻く現状と課題

1　空き家の現状

（1）空き家の状況

① 住宅・土地統計調査における空き家の分類

住宅･土地統計調査（総務省統計局）では、空き家を「二次的住宅（別荘等）」、「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」「その他の空き家」の4つに分類しています。

「二次的住宅（別荘等）」は、別荘のように日常的な居住以外の目的でたまに使用されている住宅です。「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」は、それぞれ賃貸、売却のために空き家となっている住宅です。「その他の空き家」は、これら3つのいずれにも該当せず、人が住んでいない住宅をいいます。

本計画では、空き家に至る可能性の高い一戸建を中心とした取組を進めるため、主に一戸建の「その他の空き家」の現状と推移に着目します。

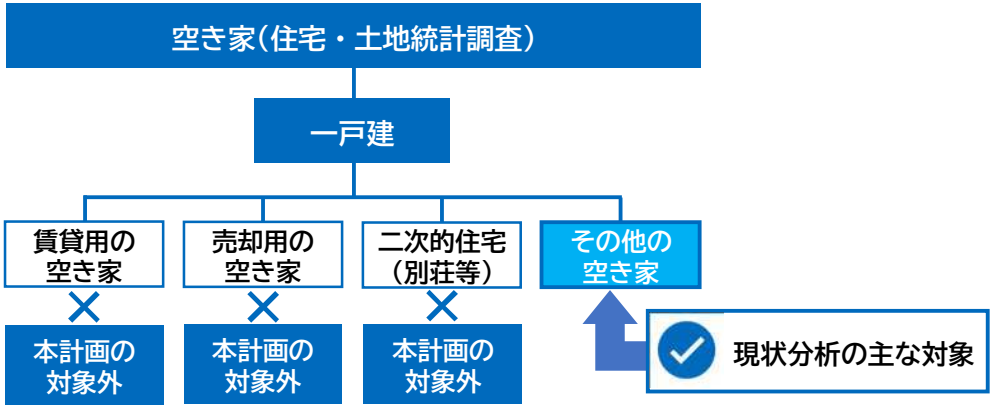


図２．住宅・土地統計調査における空き家の分類

出典：総務省統計局

② 本市の住宅ストックの状況

令和５（2023）年住宅・土地統計調査によると、本市の総住宅数は836,900戸であり、そのうち空き家は75,100戸（空き家率9.0%）です。空き家のうち一戸建に限定すると8,000戸であり、そのうち賃貸･売却用･別荘等を除く「その他の空き家（本計画の主な対象）」は6,000戸（一戸建総数の3.1%）となっています。



図３．令和５年の住宅ストック状況

※（　）内は平成30年の数値

出典：令和５(2023)年住宅・土地統計調査

1　空き家の現状

③ 空き家の動向

全国的に空き家率(共同住宅等の住戸を含めた住戸総数に占める、空き住戸数の割合)が上昇傾向にある中、本市の空き家率はおおむね横ばいで推移し、直近ではやや低下しており、全国平均(13.8%)を大きく下回っています。本市は大都市近郊に位置し、住宅需要が高い特性を有していることが主な要因と考えられます。政令指定都市の中では下から5番目の低い水準(令和5(2023)年:9.0%)となっています。

一方、空き家数は、平成15(2003)年(6.2万戸)から令和5(2023)年(7.5万戸)の20年間で約1.21倍に増加している状況です。

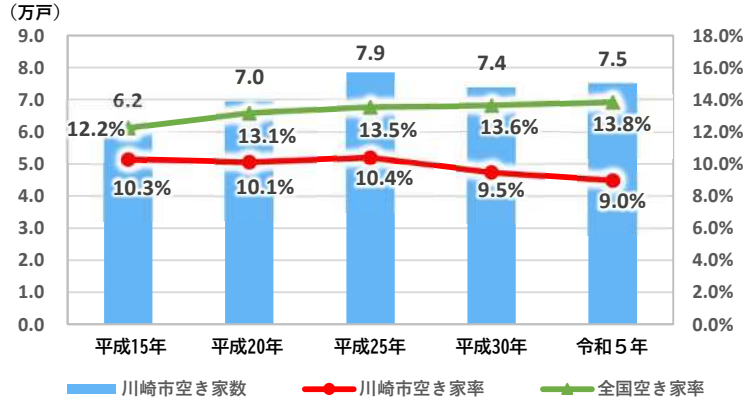


図4．川崎市における空き家数・空き家率の遷移

出典：住宅・土地統計調査

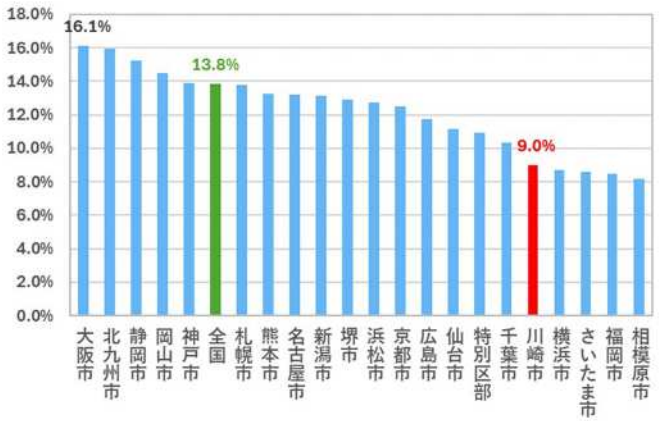


図5．各政令指定都市の空き家率

出典：令和5(2023)年住宅・土地統計調査

④ 一戸建のその他の空き家数・空き家率の動向

本市の一戸建に占める一戸建のその他の空き家(賃貸・売却用の空き家及び二次的住宅を除く)の割合は、3.1%であり、全国(8.7%)及び政令指定都市の中でも低い水準となっています。

一方で、本計画が主に対象とする一戸建のその他の空き家(賃貸・売却用の空き家及び二次的住宅を除く)は、平成30(2018)年から令和5(2023)年までの5年間で800戸(15%)増加しており、明らかな増加傾向がみられます。

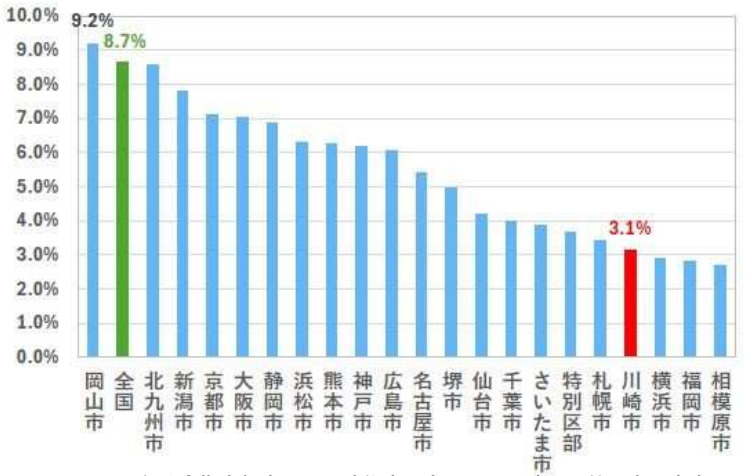


図6．各政令指定都市の一戸建住宅に占める一戸建その他の空き家率

出典：令和5年住宅・土地統計調査

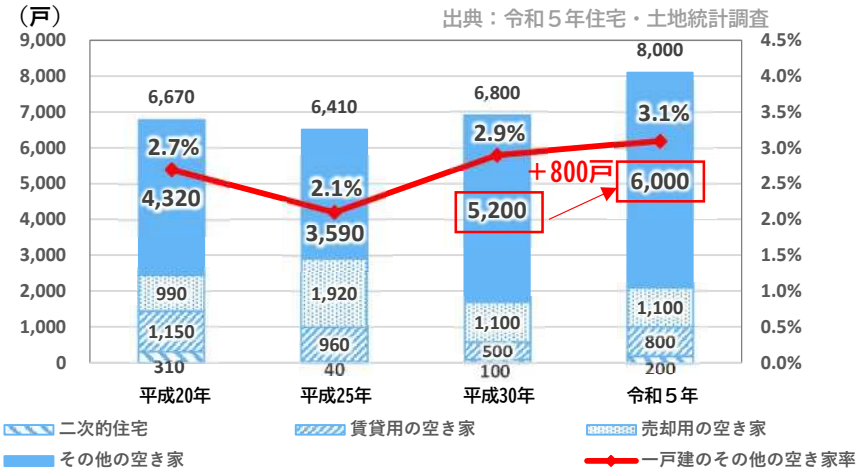


図7．市内における各分類ごとの一戸建空き家の数

出典：住宅・土地統計調査

1　空き家の現状

（2）空き家予備軍の状況

① 空き家予備軍

令和5（2023）年時点で、市内の一戸建に居住する約18.3万世帯のうち、65歳以上のみで構成される世帯は約4.6万世帯存在しています。これらの世帯は一戸建世帯総数の約25%を占めており、これらの世帯が居住する住宅を、今後の高齢化の進展等に伴い空き家化する可能性が高い住宅として、本計画では「空き家予備軍」と位置づけます。

また、65歳以上の老年人口は令和32（2050）年頃にピークを迎え、令和2年の約1.4倍に増加すると推計されています。このため、空き家予備軍として位置づけた高齢者のみの世帯が居住する住宅についても、今後増加していくことが見込まれ、将来的な空き家の発生増加が懸念されます。

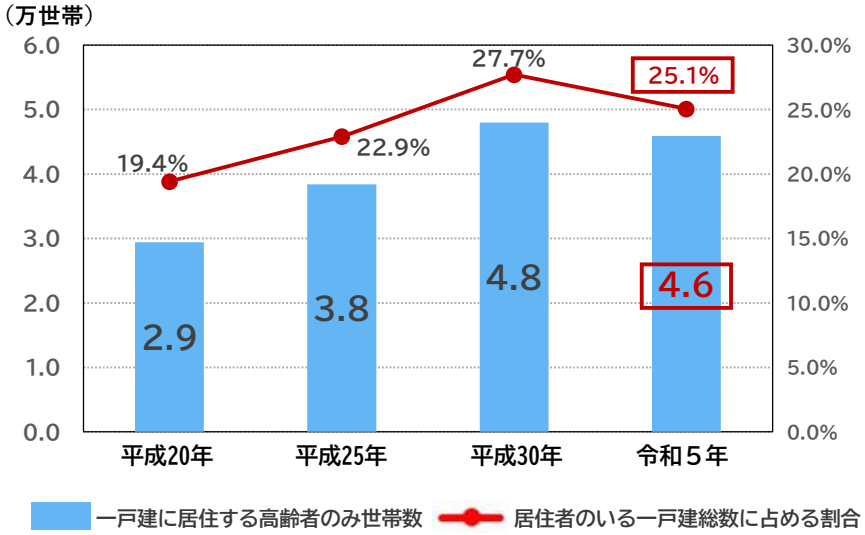


図8．市内における65歳以上のみで一戸建に居住する世帯数

出典：住宅・土地統計調査

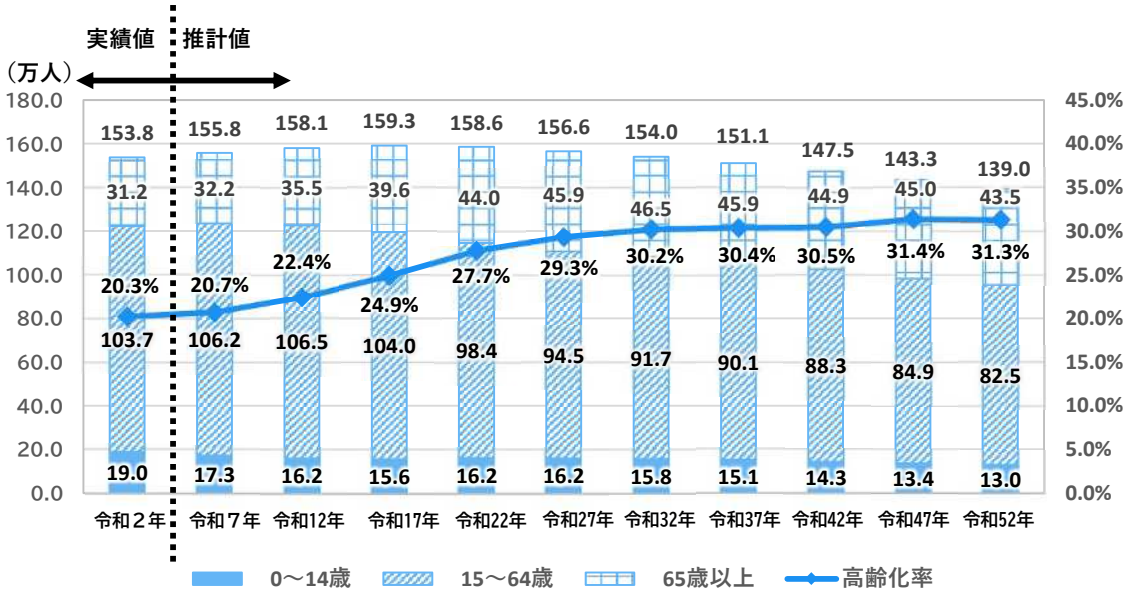


図9．市内の総人口推計結果

出典：川崎市総合計画　第４期実施計画の策定に向けた将来人口推計（令和７年５月）

1　空き家の現状

② 空き家予備軍が多いと予想されるエリア

令和2年国勢調査の結果をもとに、高齢者のみの世帯の割合が高いエリアと一戸建世帯の割合が高いエリアが重なる地域は、空き家予備軍が多いエリアであると予想されます。



図10．空き家予備軍が多いと予想されるエリアの抽出イメージ

≪参考≫空き家予備軍の分布把握に向けた検討イメージ

高齢者のみ世帯の割合

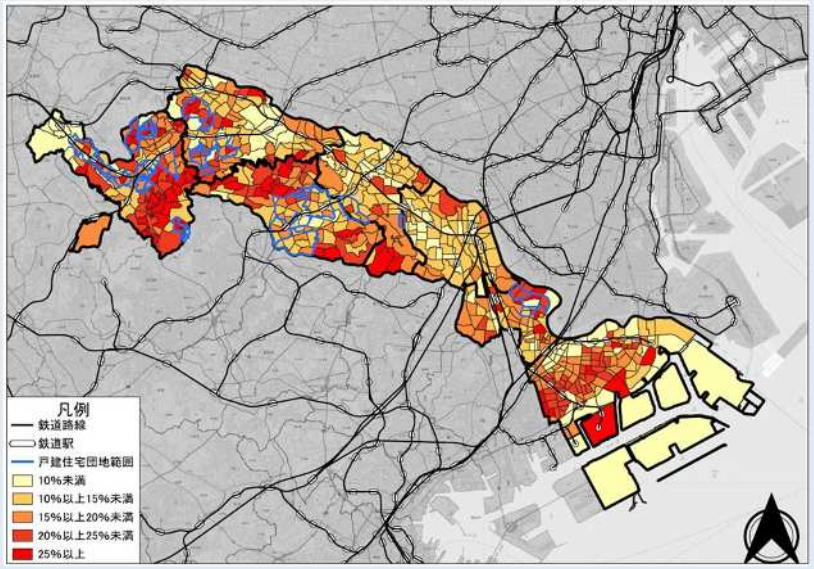


図11．高齢者のみ世帯の割合　出典：令和２(2020)年国勢調査

一戸建世帯の割合

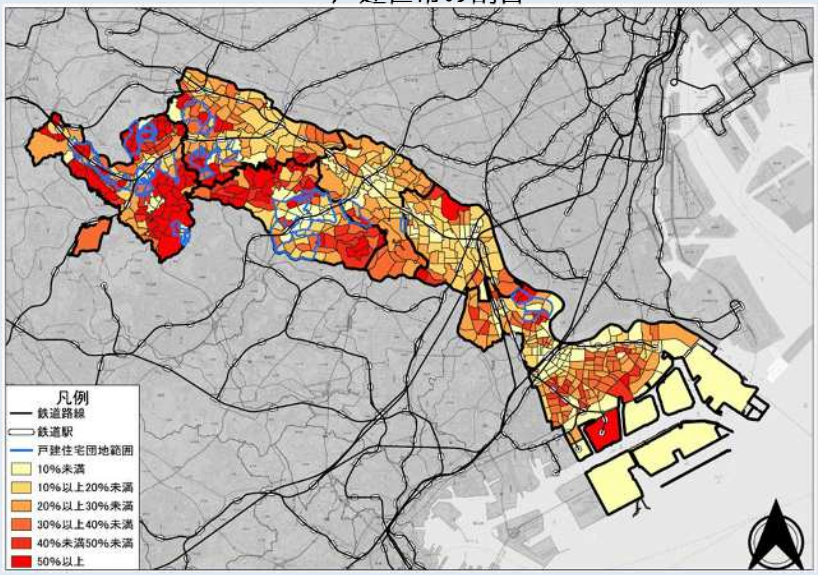


図12．一戸建世帯の割合　出典：令和２(2020)年国勢調査

1　空き家の現状

（3）空き家所有者の実態調査

本市では令和5(2023)年度に、空き家の発生経緯や維持管理の状況、利活用の意向等を把握・分析し、空き家の発生予防や利活用の促進に向けた基礎資料とすることを目的として、空き家の所有者を対象に実態調査及びアンケート調査を実施しました。

項目	内容
調査対象	本市で令和5(2023)年8月25日時点で把握している空き家のうち、所有者等が判明した657件
回収結果	有効回収数125件／有効配布数595件(21.0%)

① 所有者の特徴

アンケートの送付先(所有者の住所)を見ると、所有者の約36.5%が市内在住である一方、東京都(19.9%)など市外居住者が約44%を占めており、日常的な管理や緊急対応に課題を抱える可能性があることがうかがえます。

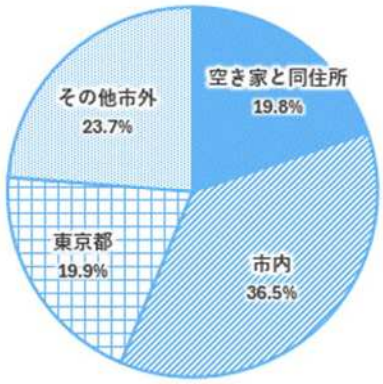
所有者の年齢は70代(24.0%)、80代以上(20.0%)が多く、70歳以上が全体の約44%を占めており、多くの所有者が高齢であることがうかがえます。

また、「自身が単独で所有している」が52.1%の一方、「自身を含め二人以上で共有している」が13.4%、「相続協議中」が7.7%など、関係者間の合意が必要となるケースも一定程度見られます。

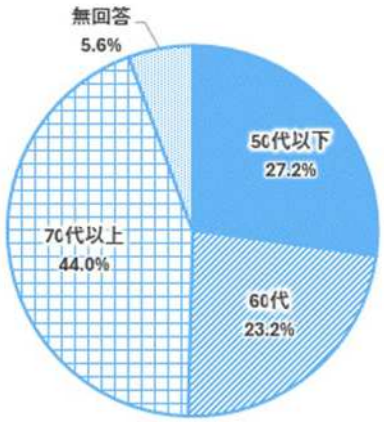
遠距離管理
市外居住者が約44%
遠方からの管理が管理不全・活用促進につながる

高齢化
70歳以上が約44%
意思決定が困難になりやすく早期の働きかけが重要

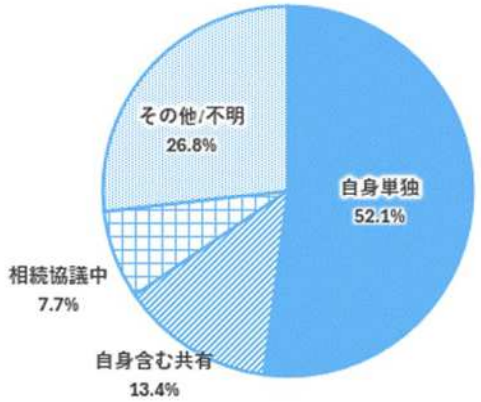
複数権利者等
単独所有以外が約48%
共有所有や相続協議中など権利調整が課題となるケースもある



アンケートの送付先（所有者の住所）（n=657）



所有者の年齢（n=125）



所有者の人数（n=142※）

※「既に譲渡・売却した」「既に取り壊した」の17件を含む

図13. 空き家所有者の実態調査結果

出典：令和５年度空き家所有者へのアンケート調査

1　空き家の現状

② 空き家になった理由・空き家になってからの期間

空き家になった理由は、「相続したが、他に自分の家があるため」（25.6%）が最多であり、「賃借人が退去したため」（20.0%）、「老朽化して利用できないため」（19.2%）、「入院や施設への入所などにより不在にしているため」（15.2%）が続きます。相続・老朽化・施設入所といった、所有者のライフステージの変化が主な発生要因となっています。

空き家になってからの期間は、「10年以上」（27.2%）と「5年以上10年未満」（25.6%）の割合が高く、52.8%が5年以上空き家になっている状況です。

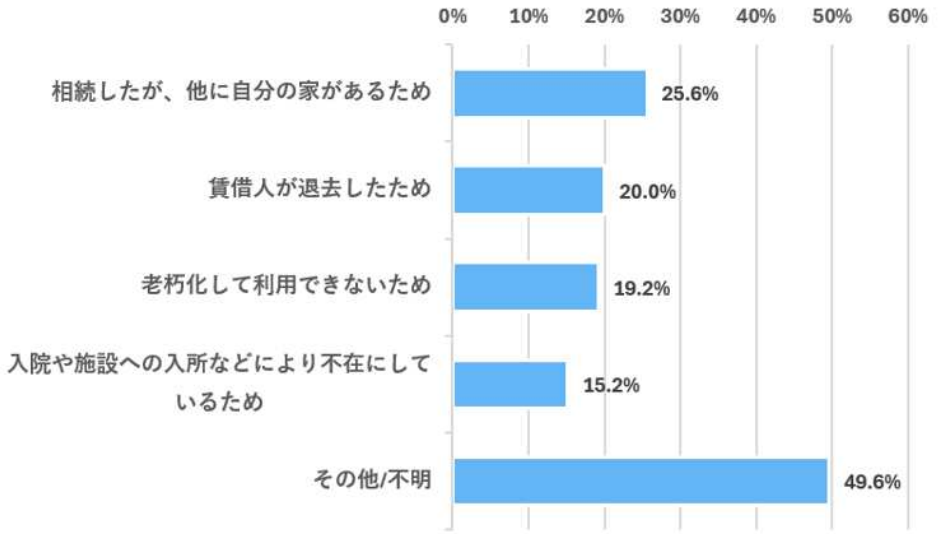


図14. 空き家になった理由（n=125）

出典：令和５年度空き家所有者へのアンケート調査

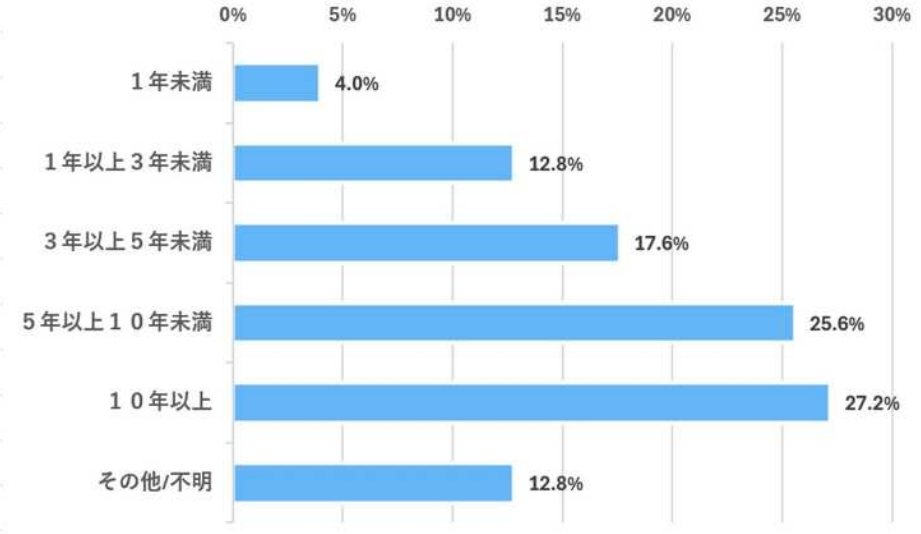


図15. 空き家になってからの期間（n=125）

出典：令和５年度空き家所有者へのアンケート調査

1　空き家の現状

③ 活用意向・支援要望

活用意向については、「家屋・土地のいずれも売却したい」(31.2%)が最多であり、解体・居住・賃貸等を含め、何らかの形で活用したいと考えている所有者が多数を占めます。一方、「特にどのように使おうとも考えていない」も8.8%あります。

活用に向けて支援してほしい内容は、「改修等の工事や取壊しにかかる費用への支援」(31.2%)が最も多く、次いで「買取りや賃借を希望する人の紹介」(13.6%)、「維持管理や改修などに詳しい建築・不動産の専門家の紹介」(11.2%)、「維持管理代行サービス事業者の紹介」(8.0%)となっています。

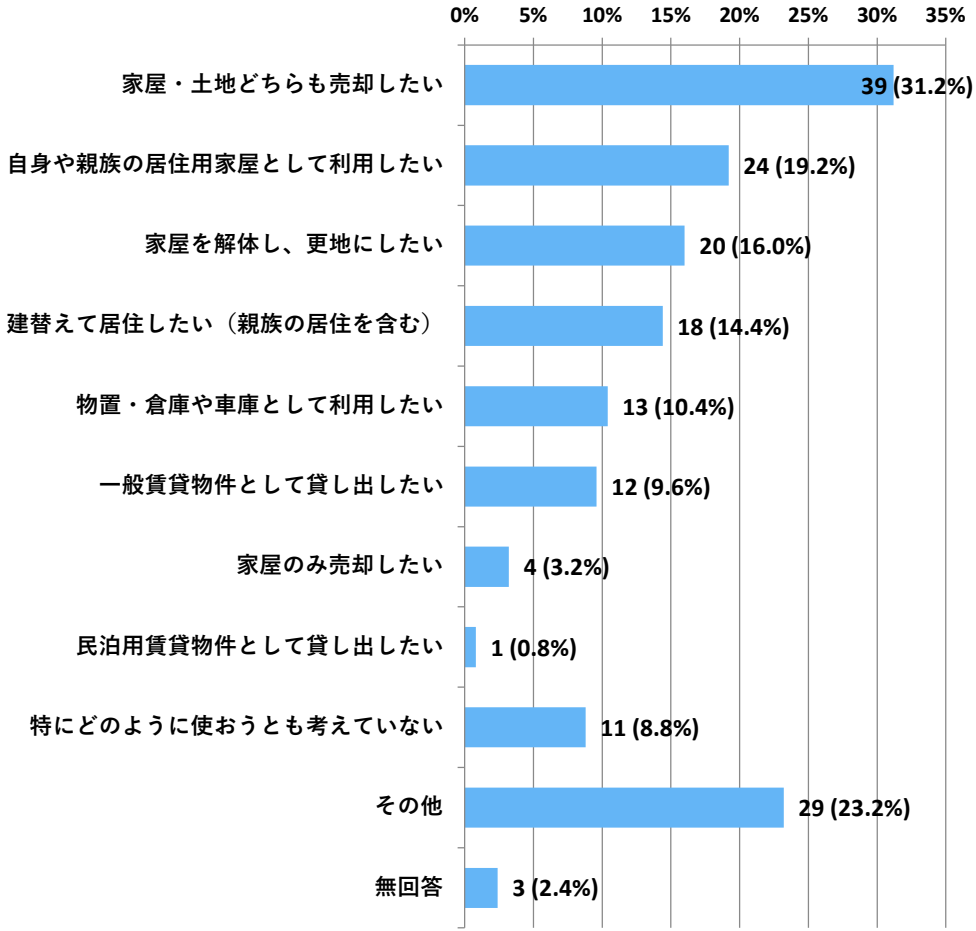


図16. 活用意向（n=125）

出典：令和５年度空き家所有者へのアンケート調査

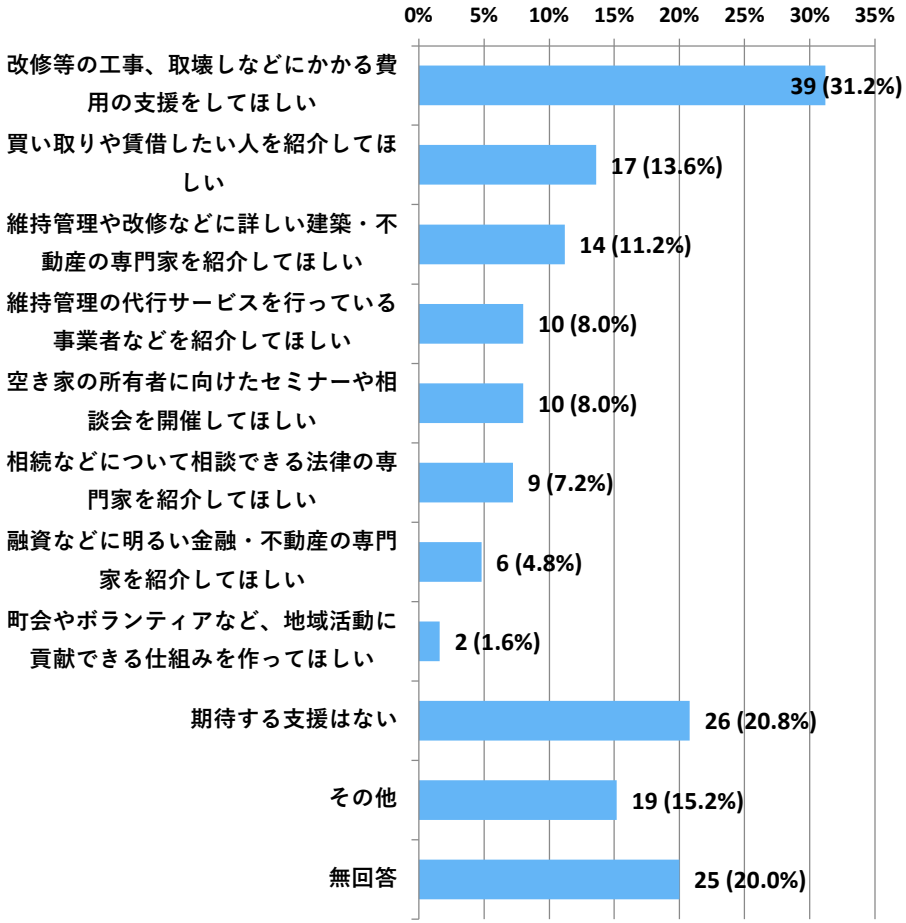


図17. 活用に向けて支援してほしいこと（n=125）

出典：令和５年度空き家所有者へのアンケート調査

1　空き家の現状

（4）管理状況

① 庁内空き家データベースの動向

本市では、市民等からの区役所への通報や消防局による巡回等により把握した空き家情報を庁内空き家データベースに集約し、これらの情報をもとに平成29(2017)年度から実態調査を実施しています。登録されている空き家の状態は、破損の程度等により下表に示す4区分(区分Ⅰ～Ⅳ)に分類しています。

過去の調査からの推移を見ると、平成29(2017)年度調査で確認された空き家643件は、時間の経過とともに一定程度解消しており、令和6(2024)年度時点でおよそ3分の2(約66%)が解消されています。一方で、継続的に新たな空き家が発生しており、空き家総数は平成29(2017)年の643件から令和6(2024)年の720件へと増加し、新規発生が解消を上回る状況となっています。

区分別の推移を見ると、管理状態の良い区分Ⅲ・Ⅳの空き家は短期間での解消傾向が見られます。一方、管理状態の悪い区分Ⅰ・Ⅱの空き家は、微増傾向にあり、令和6(2024)年度の調査時点では、平成29(2017)年度の調査で確認した空き家のうち、区分Ⅰが13件、区分Ⅱが83件残存しています。管理状態の悪い空き家の一部は長期にわたり残存している状況です。

表1. 空き家の区分表

区分	空き家の状態
Ⅰ	建物に著しい破損等が見られる
Ⅱ	樹木が著しく繁茂している等
Ⅲ	建物に軽微な破損が見られる等
Ⅳ	問題なし

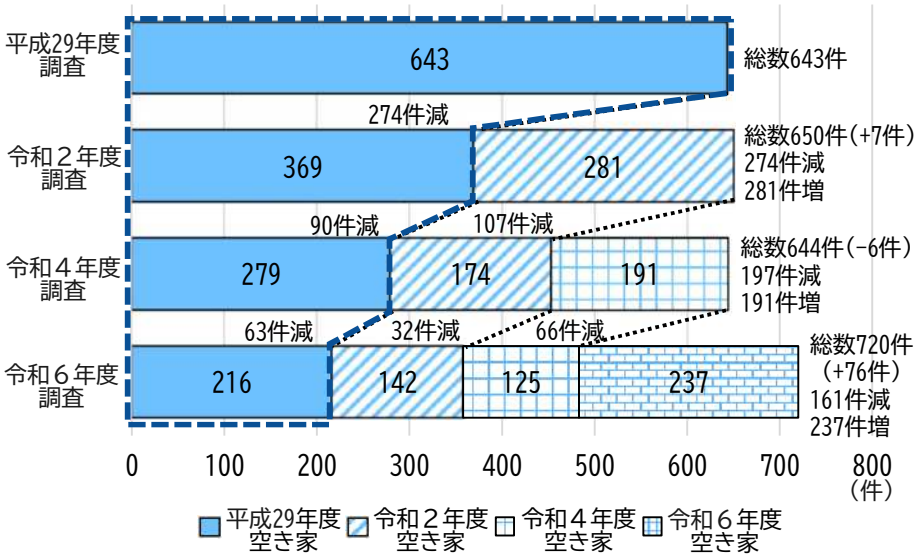


図18. 登録空き家の推移

出典：庁内空き家データベース

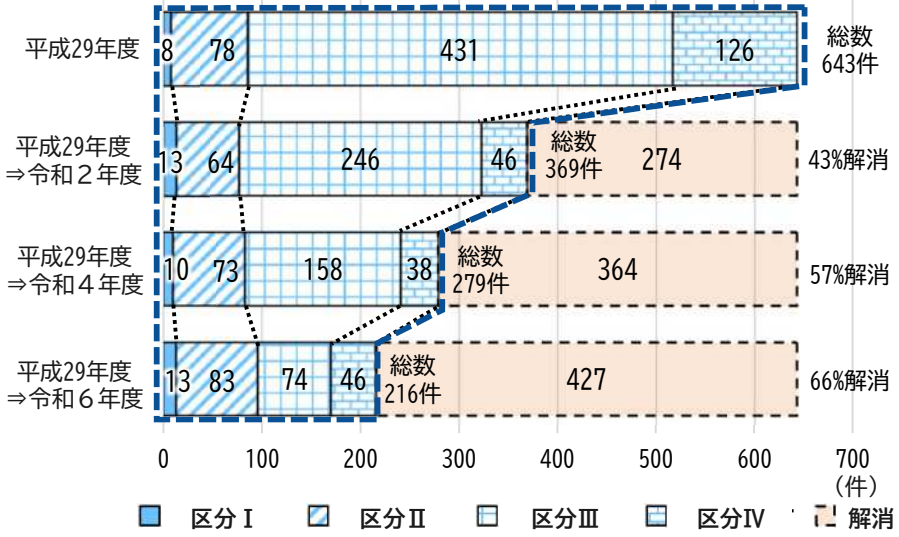


図19. 平成29(2017)年調査　空き家の状態別推移

出典：庁内空き家データベース

1　空き家の現状

② 管理不全空家等・特定空家等の状況

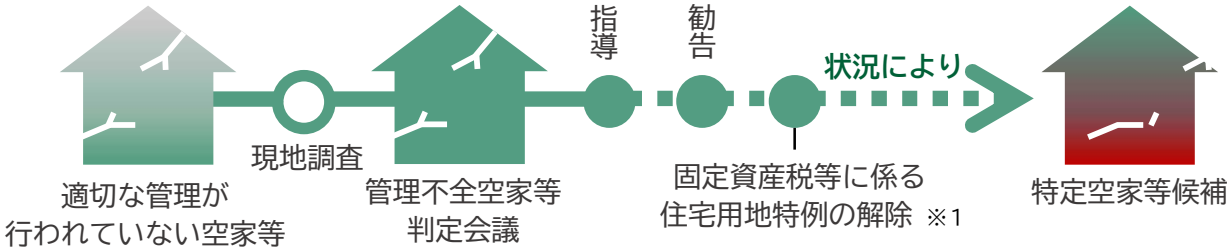
特定空家等(法第2条第2項)
　そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等
管理不全空家等(法第13条第1項)
　適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等

法に基づき「管理不全空家等」の所有者等に対して、必要な措置をとるよう指導及び勧告することができ、勧告後一定の期間を経ても改善されない「管理不全空家等」の土地については「住宅用地特例」が解除され、固定資産税・都市計画税の軽減措置が受けられなくなります。改善が見込まれない場合は「特定空家等」として、より強い措置(助言・指導・勧告・命令・代執行)の対象となります。

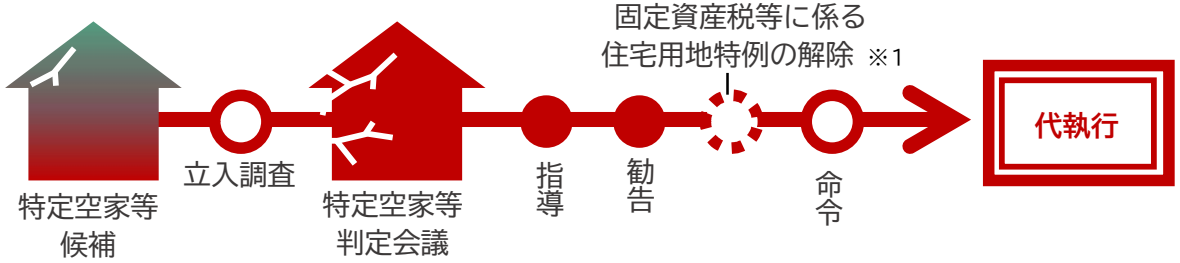
令和6(2024)、7(2025)年度の空家等の改善状況をみると、法的な措置を講じる前に自らの意思による改善を促すために送付した適正管理通知に対しては163件のうち24件が改善(改善率15%)に至り、指導書に対しては75件のうち7件が改善(改善率9%)、勧告書に対しては28件のうち4件(改善率14%)が改善に至りました。

指導書・勧告書を送付してもなお改善しない事例が多く、特に区分Ⅰ・Ⅱに分類される状態の悪い空き家は長期化・固定化する傾向にあります。改善が見込めない事案は、特定空家等としての法に基づく措置の実施も視野に入れる必要があります。

≪管理不全空家等の対応フロー≫



≪特定空家等の対応フロー≫



※1　勧告された年の翌年１月１日時点で、勧告内容の改善が行われていなかった場合

図20. 管理不全空家等・特定空家等の対応フロー

表2. 管理不全空家等に対する措置件数（令和６、７年度実績）

種類	送付件数	改善件数	改善率
適正管理通知	163	24	15%
指導書	75	7	9%
勧告書	28※2	4	14%

※2　令和８年１月１日時点で、24件の「住宅用地特例」が解除

表3. 特定空家等に対する措置件数（令和３～７年度実績）

	R３	R４	R５	R６	R７	合計
措置件数	1	0	1	1	0	3※3

※3　いずれも自らの意思により改善済

1　空き家の現状

③財産管理制度の活用状況

財産管理制度とは、財産の所有者や相続人が不明な場合に、裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度です。令和5(2023)年6月の法改正において、民法の不在者財産管理制度及び相続財産清算制度、所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度について、市町村長が、対象の空き家及びその敷地への利害関係の有無にかかわらず、空き家の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、裁判所に対して管理人の選任等を請求することが可能となりました。

本市が把握した所有者や相続人が不明な空き家は、令和6(2024)年度3件、令和7(2025)年度16件、令和8(2026)年度13件(8月末時点)と増加傾向にあります。

これらに対し、相続財産清算制度を活用し、令和6(2024)年度2件、令和7(2025)年度3件の申立てを行いました。

≪主な制度≫

不在者財産管理制度

容易に戻る見込みのない者(不在者)に財産管理人がいない場合に、利害関係人等は、家庭裁判所に、利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人選任等の申立てを行うことができます。

不在者財産管理人は、不在者の全財産を管理し、財産目録を作り、家庭裁判所に報告を行います。

相続財産清算制度

相続人の存在、不存在が明らかでないとき(相続人全員が相続放棄をした場合も含む)には、利害関係人等は、家庭裁判所に、相続財産の清算人の選任の申立てができます。

相続財産清算人は、被相続人の債権者等に対して清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることになります。

所有者不明建物管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない建物について、利害関係人は、地方裁判所に所有者不明建物管理命令を申し立てることができます。

管理命令の効力は、所有者不明建物のほか、建物にある所有者の動産等に及びますが、その他の財産には及びません。

表4. 財産管理制度利用実績（令和６～８年度実績）

	R6	R7	R8	合計
新たに把握した相続人不明の空き家の数	3	16	13※1	32※1
財産管理制度利用実績	2	3	(3)※2	5

※1　Ｒ８年８月末時点の件数

※2　Ｒ８年度申立て予定数

2　これまでの取組の評価

第２期川崎市空家等対策計画の主な取組について、検証しました。

基本方針	主な取組	実施状況・検証
基本方針Ⅰ 予防的取組の推進	① 空家等の調査	空き家データベースに登録されている空き家の実態調査（平成29（2017）年度・令和2（2020）年度・令和4（2022）年度・令和6（2024）年度）及び所有者アンケート（平成30（2018）年度・令和5（2023）年度）を実施し、空き家の動向の把握を行ったが、アンケートの回収率が低いなど、所有者の実態や意向を十分に把握できていない。
	② 意識啓発	ホームページ・市政だより・ダイレクトメール送付（令和7（2025）年度　約700件）・出前講座等により、市民等に広く意識啓発や情報発信を行っているが、地域により空き家発生のリスクに差が見られており、エリアやターゲットを意識した効果的な啓発はできていない。
	③ 相談体制の充実	「すまいの相談窓口」において専門家団体と連携し、相談対応（年間約50件）を実施しているが、相続、売却、活用、解体、管理等の相談者が抱える複合的な課題に対して、複数の専門家団体に連続してつなぐなど、ワンストップで解決まで伴走して支援を行う体制が構築されていない。
	④ 住宅の良質化支援	空き家の所有者へのダイレクトメールに木造住宅の耐震診断・改修やブロック塀撤去の助成制度等の案内を同封するなど住宅の良質化につながる制度周知を行っており、今後も継続的に実施していく。
	⑤ 空家等の流通促進	空き家の譲渡所得3,000万円特別控除について、固定資産税納税通知書の同封チラシやおくやみガイドブックなどで幅広く周知を実施しており、特別控除に係る確認書の交付が年々増加している。
基本方針Ⅱ まちづくりに資する 空き家利活用の推進	① 地域主体の空き家活用	地域特性に応じた地域主体による空き家活用の全市展開は新型コロナウイルス感染症の影響により困難となった。また、空き家活用に向けてマッチング制度を試行したが、実績があがっていない。
	② 空き家マッチング	令和3（2021）年度から制度を試行しているが、空き家所有者の登録が少なく、所有者や利用希望者のニーズの把握不足等の理由から、成立の実績が上がっていない。（令和8（2026）年8月末時点）
	③ 民間賃貸住宅の空室活用	「すまいの相談窓口」において、住宅確保要配慮者への入居支援や住宅確保を実施しており、今後も継続していく。
	④ 跡地の有効活用	老朽化した建築物を除却した跡地等の防災空地活用（令和7（2025）年度末時点7件）を進めており、今後も密集市街地の改善に関する取組との連携を図っていく。
基本方針Ⅲ 良質な住環境の保全 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	空家等対策ガイドラインを作成（令和4（2022）年度）・改定（令和6（2024）年度）し、関係局区の連携による早期対応と円滑な取組により、空家等対策の実効性向上が図られており、今後も適切な運用を継続していく。 所有者不明の空家等に対し財産管理制度を活用（令和6（2024）年度　2件、令和7（2025）年度　3件）し、空き家問題の解決に一定の効果を上げているが、所有者不明や相続人不存在の案件が増加している。
	② 管理不全空家等に対する措置	管理不全空家等の判定基準を策定（令和6（2024）年度）し、指導・勧告を実施しており、指導件数は、令和6（2024）年度　52件、令和7（2025）年度　13件、勧告件数は、令和6（2024）年度　13件、令和7（2025）年度　15件であり、令和8（2026）3月時点で11件が改善に至ったが、指導・勧告を実施しても、改善に結びついていない事例が多く存在する。
	③ 特定空家等に対する措置	これまで、特定空家等に対する指導件数は令和3（2021）年度　1件、令和5（2023）年度　1件、令和6（2024）年度　1件、勧告件数は、令和5（2023）年度　1件であり、すべて改善に至っているが、今後、改善に至らない管理不全空家等が特定空家化する懸念がある。

3　空き家の課題

「1　空き家の現状」及び「2　これまでの取組の評価」を踏まえ、本市の空家等対策における課題を整理します。

表5. 川崎市の空家等対策における課題

分　類	課　題
基本方針Ⅰ 予防的取組 の推進	・市民等に広く意識啓発や情報発信を行っているが、空き家予備軍の増加等による空き家発生リスクに地域差が見られる中、エリアやターゲットを意識した効果的な啓発はできていない。 ➡ 今後、空き家が多く発生すると予想されるエリアにおける空き家予備軍への予防に関する重点的な啓発が必要 ・空き家所有者の実態把握のために実施しているアンケートの回収率が低く、所有者の実態や意向把握が十分でない。 ➡ より効果的な空き家所有者の実態や意向把握に向けた調査方法の工夫が必要 ・「すまいの相談窓口」において相談対応を実施しているが、相続、売却、活用、解体、管理等の相談者が抱える複合的な課題への対応や伴走的支援の不足など、空き家の発生予防や流通・利活用、適正管理に向けた相談体制の充実が求められている。 ➡ 多様な課題を抱える空き家問題に対応できる相談体制の拡充が必要
基本方針Ⅱ まちづくり に資する 空き家利活 用の推進	・空き家マッチング制度について、空き家所有者の登録が少なく、所有者や利用希望者のニーズの把握不足等の理由から、成立の実績が上がっていない ➡ 空き家マッチング制度の要件見直しなど、所有者や利用希望者のニーズを踏まえた制度の改善が必要 ・賃貸等の活用意向を持つ所有者は多いものの、改修・取壊し費用の負担や相談先の不足等が活用の障壁となっており、所有者の負担軽減や利活用を後押しする取組の充実が求められている。 ➡ 空き家所有者の負担軽減や利活用を後押しし、流通・利活用を促進する取組が必要
基本方針Ⅲ 良質な住環 境の保全に 向けた取組 の推進	・管理状態の悪い空き家（区分Ⅰ・Ⅱ）の長期化・固定化が進んでおり、状態が悪化する前の早期対応の強化が求められている。 ➡ 空き家の管理不全化を未然に防止するための支援誘導策が必要 ・管理不全空家等に対する指導・勧告など法的措置に対する改善率が低い。 ➡ 指導・勧告が改善に結びついていない要因の把握・分析とそれに基づく対策が必要 ・所有者不明や相続人不存在の空き家が、財産管理制度の申立て件数を大きく超えて増加傾向にある。 ➡ 財産管理制度等の積極的な活用が必要

1　対象とする空家等の種類

2　対象とする地区

3　基本方針

03

第３章　空家等対策に関する基本方針

1　対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する空家等を基本としますが、空き家の発生抑制や流通・利活用の促進を図るため、現在居住中の住宅や空家等に至る前の住宅も対象とします。なお、取組は主に一戸建を対象として進めます。また、法に基づく「管理不全空家等」や「特定空家等」など、空き家の状態に応じた段階的かつ重点的な対策を講じます。

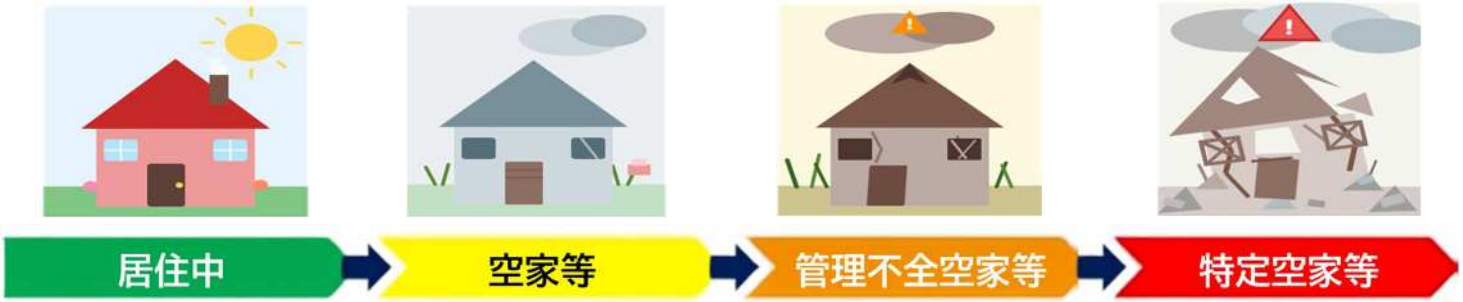


図21．住宅（空き家）の状態

表６．建築物の各状態と対応方針

類型	主な状態の目安	定義・根拠	主な対応方針
居住中	居住者が現に居住し、日常的に使用されている状態	―	発生抑制（一戸建を対象）
空家等	建築物又はこれに付随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となっている状態	法第２条第１項に規定する「空家等」	流通・利活用の促進、所有者による適切な管理の促進
管理不全空家等	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	法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」	指導・勧告による改善促進
特定空家等	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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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	法第２条第２項に規定する「特定空家等」	助言・指導・勧告・命令による改善促進、代執行

2　対象とする地区

住宅・土地統計調査及び本市の空き家の実態調査結果を踏まえ、本市では空き家が市内全域に分布していることから、本計画の対象地区を市全域とします。

また、空き家の発生や空き家予備軍が多いエリアをモデル的に数か所抽出し、空き家の予防・活用の取組を促進していきます。

3　基本方針

本市における空き家の現状や課題を踏まえ、空き家の発生抑制、流通・利活用の促進、適正管理の促進の3つを基本方針として整理し、対策を総合的かつ計画的に推進します。

基本方針Ⅰ
空き家の発生抑制

空き家の発生リスクが高いエリアにおいて、空き家予備軍に対して、居住中の段階から積極的な意識啓発や働きかけを行うなど、福祉部門と連携しながら、空き家の発生を未然に防ぐ予防的取組を強化します。

基本方針Ⅱ
空き家の
流通・利活用の促進

空き家所有者の負担軽減や利活用を後押しする取組を充実させることで、空き家の流通・利活用を促進します。また、子育て世代の市内定住・転入促進や地域の活性化・課題解決等に資する空き家の利活用を支援し、まちのにぎわいと魅力向上につなげます。

基本方針Ⅲ
空き家の
適正管理の促進

空き家所有者等への早期の働きかけにより適正な管理を促します。また、管理不全空家等及び特定空家等に対して、法に基づく必要な措置を講じるとともに、所有者等への積極的なアプローチにより、自主改善に向けた直接的かつ継続的な働きかけを強化します。

1　基本方針Ⅰ　空き家の発生抑制

2　基本方針Ⅱ　空き家の流通・利活用の促進

3　基本方針Ⅲ　空き家の適正管理の促進

4　重点的に実施する主な取組

04

第４章　具体的な取組について

1　基本方針Ⅰ　空き家の発生抑制

（1）　市民等への意識啓発・情報発信

① ホームページ、市政だより等の多様な広報媒体の活用

継　続

- ホームページ、市政だより、パンフレット等の多様な広報媒体を活用し、空き家の予防や利活用、相続対策等に関する情報を継続的に発信します。

② 専門家団体や民間事業者と連携したセミナー等の開催

継続

- 専門家団体や民間事業者と連携し、所有者や将来的な所有者が空き家対策を学ぶ機会（セミナーや講習会の開催等）の充実を図ります。

③ 持ち家の将来を考えるきっかけとなる情報発信

継続

- 固定資産税納税通知書、おくやみガイドブック等を活用し、所有者やその家族に対して、住まいの将来や相続後の活用について早い段階から検討を促すことで、空き家の発生予防につなげます。

（2）　空き家発生リスクの高いエリアにおける空き家予備軍への働きかけ



① 福祉部門と連携した重点的な意識啓発　★重点取組

新　規

- 空き家の発生や空き家予備軍の多いエリアにおいて、空き家の予防や発生抑制に向けた意識啓発を重点的に実施します。
- 地域包括支援センター等と連携し、高齢者が利用する施設等での住まいの終活ノートの配布や相談会を実施し、自宅の将来や相続について考える機会を提供します。

② 高齢者の介護や生活支援に携わる職員等向けの情報提供の実施

新　規

- ケアマネジャーや地域包括支援センター職員等へ空き家対策に関する制度や相談窓口等の情報を提供し、高齢者やその家族による早期の相談へつながる体制づくりを進めます。

1　基本方針Ⅰ　空き家の発生抑制

（3） 総合的な相談体制

① 総合相談窓口と専門家団体等との連携による相談・支援体制の充実　★重点取組

拡　充

- 問題解決まで相談者をフォローできるよう、すまいの相談窓口と専門家団体との連携を強化し、相談対応を実施します。
- 専門家団体や民間事業者と連携し、市民が安心して相続、売却、活用、解体、管理等の複合的な課題に対応できる相談体制を構築します。

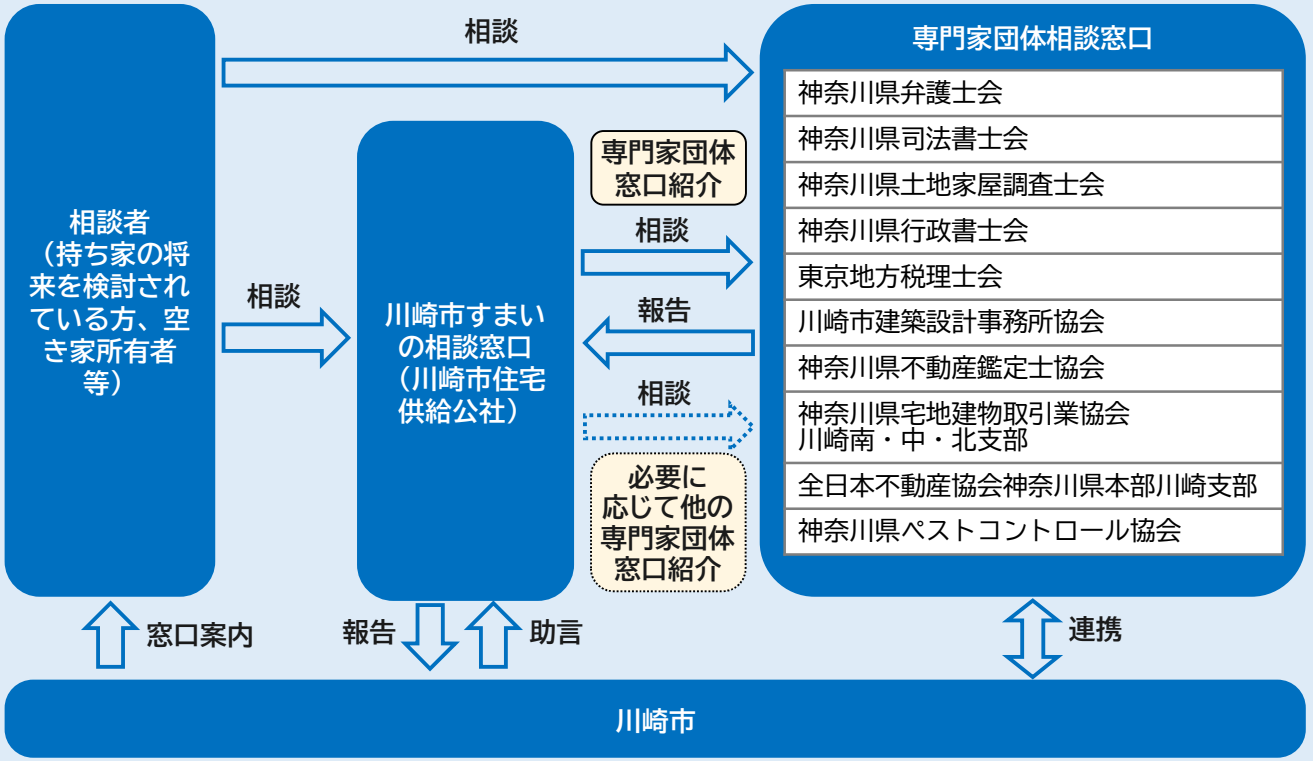


図22. 協定に基づく空き家の所有者向け相談フローイメージ図

② 地域住民からの相談対応

継　続

- 適正な管理が行われていない空き家に関する地域住民からの相談は、課題に応じた関係部署で対応し、空き家の状況に応じて、関係部署間で連携して対応します。（実施体制については、第5章を参照）

2　基本方針Ⅱ　空き家の流通・利活用の促進

（1）　空き家の流通促進

① 住宅の良質化支援

継　続

- 住宅の耐震改修やブロック塀等撤去に関する助成、川崎市住宅供給公社が運営する「ハウジングサロン」、インスペクション（建物状況調査）、既存住宅瑕疵保険等の制度の活用を促進し、中古住宅の品質向上を図ります。

② 流通を促進するための効果的な支援誘導策の検討　★重点取組

新　規

- 空き家所有者による売却や利活用の検討を支援するため、専門家団体等と連携し、安心して不動産査定や売却見積りの取得等が行える仕組みを構築します。
- 空き家所有者の意向を調査し、利活用や流通の障害となる課題の解消に向けた支援策について検討します。

③ 子育て世代の市内定住・転入に資する空き家の流通・利活用の促進　★重点取組

新　規

- 空き家を子育て世代向けに活用するなど、子育て世代の市内定住・転入を促進します。
- 空き家を活用したモデル事業を実施し、空き家の流通・利活用を促進します。

④ 住宅確保要配慮者の円滑な入居に資する空き家の利活用の促進

継　続

- 住宅確保要配慮者（高齢者、障害者等）の居住の安定を図るため、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく入居を拒まない住宅への登録を促すなど、空き家を活用し、住宅確保要配慮者が円滑に入居できる住宅の確保を進めます。

⑤ 民間事業者との連携による除却を動機づけるサービスの提供

継　続

- 民間事業者と連携した解体費用の見積サービス等を活用し、所有者が除却後の活用や売却を検討しやすい環境づくりを進めます。

⑥ 空き家を譲渡する場合の税制上の特例措置の申請対応と周知

継　続

- 相続した空き家の譲渡所得3,000万円特別控除制度について周知を継続し、制度の活用を促進します。

2　基本方針Ⅱ　空き家の流通・利活用の促進

（2）　地域のまちづくりに資する空き家の利活用

① 空き家所有者への積極的な働きかけとマッチング制度の改善　★重点取組

拡　充

- 空き家の積極的な利活用を促進するため、空き家所有者へダイレクトメール等による周知を行います。
- 空き家マッチング制度について、試行実施における課題を検証するとともに、利用者ニーズを踏まえた見直し等を行い、本格運用を開始します。
- 地域のまちづくりや地域課題の解決に資する空き家利活用を推進するため、空き家所有者への意向確認や利活用提案を実施することにより、活用可能な空き家を掘り起こし、空き家マッチング制度の利用を促進します。

（3）　総合的な相談体制

① 総合相談窓口と専門家団体等との連携による相談・支援体制の充実（再掲）　★重点取組

拡　充

② 地域住民からの相談対応（再掲）

継　続

（4）　跡地の有効活用

① 空き家跡地の防災空地活用（密集市街地の改善に向けた取組との連携）

継　続

- 不燃化重点対策地区（小田周辺・幸町周辺地区）において、老朽化した建築物の除却に対する助成を行います。
- 跡地の地域開放に協力していただける場合は、除却後の跡地を防災空地として整備を行うことで、災害時には一時避難場所や消防活動用地等として、平常時はコミュニティの場として活用します。

3　基本方針Ⅲ 空き家の適正管理の促進

（1） 空き家の把握と意識啓発

① 空き家の把握・実態調査　継　続

- 市民からの相談や通報、庁内関係部署からの情報提供等を活用し、空き家の継続的な把握を行います。
- 空き家の所有者の把握や現地調査による実態把握を実施し、効果的な空き家対策につなげます。

② 空き家データベースでの適切管理、対策への有効活用　継　続

- 空き家に関する情報をデータベースで一元管理し、庁内関係部署との情報共有を図ることで、空家等対策の効率化と迅速な対応につなげます。

③ ホームページ、市政だより等の多様な広報媒体の活用（再掲）　継　続

④ 専門家団体や民間事業者と連携したセミナー等の開催（再掲）　継　続

⑤ 空き家の所有者への支援誘導策の検討　新　規

- 管理代行や見守りサービス等の情報提供を行い、所有者の状況に応じた適切なサービス利用を促進します。
- ふるさと納税等の制度を活用した空き家管理サービス等の導入について検討します。

（2） 適正管理が行われていない空き家に対する取組

① 所有者への自発的な改善の働きかけ・意向調査・現状確認等　継　続

- 所有者に対し継続的な意向調査や現状確認を実施します。
- ダイレクトメール等により、適正管理や利活用に関する情報提供を行い、自主的な改善を促します。

② 空家法以外の諸法による対応　継　続

- 適正な管理が行われていない空き家が周辺の生活環境へ及ぼす影響の程度を勘案し、市が関与すべき空き家について、空き家の状況に応じて関係局区が連携し、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法などの関係法令等に基づき空き家の所有者に対し改善に向けた指導や市による必要な措置を実施します。

3　基本方針Ⅲ 空き家の適正管理の促進

（3） 管理不全空家等及び特定空家等への措置

① 管理不全空家等の判断、法に基づく対応

継 続

- 管理不全空家等について、「川崎市管理不全空家等判定基準」に基づき、総合的に判断を実施します。
- 法に基づく措置により効果的に空家等を改善するために、管理不全空家等判定基準等を適宜見直します。
- 法に基づく行政指導である指導・勧告を積極的に実施し、早期改善を促進します。

② 特定空家等の判断、法に基づく対応

継 続

- 特定空家等について、「川崎市特定空家等判定基準」に基づき、総合的に判断を実施します。
- 法に基づく行政指導である指導、勧告を適切に行い、早期改善を促進します。
- 指導、勧告を行っても改善されない場合は、不利益処分である命令、代執行を実施します。

③ 所有者への直接アプローチによる指導強化　★重点取組

拡 充

- 指導に応答しない所有者（勧告済みの所有者も含む）に対して、訪問等による意向確認や状況把握を実施します。
- 必要に応じて民間事業者等の専門的な知見も活用しながら、解決に向けた助言や支援を行い、自主改善に向けた直接的かつ継続的な働きかけを強化します。
- 指導等に対して改善する意向が示されない場合、速やかに勧告を実施し、固定資産税の住宅用地特例を解除します。

（4） 所有者不明・相続人不存在の空き家への対応強化

① 財産管理制度の積極的な活用　★重点取組

拡 充

- 財産管理制度を積極的に活用し、所有者不明や相続人不存在の空き家の早期解消を推進します。
- 所有者調査や権利関係の整理を早期に実施し、管理不全状態の長期化を防止します。

（5） 総合的な相談体制

① 総合相談窓口と専門家団体等との連携による相談・支援体制の充実（再掲）　★重点取組

拡 充

② 地域住民からの相談対応（再掲）

継 続

4　重点的に実施する主な取組

■ 空き家の発生リスクの高いエリアでの空き家の予防・活用の促進　施策番号:【1(2)①】【2(1)②】【2(1)③】【2(2)①】

空き家の発生や空き家予備軍の多いエリアを数か所抽出し、次の空き家の予防や流通・利活用の促進等の取組を重点的に実施します。

- 地域包括支援センター等と連携し、高齢者が利用する施設等での住まいの終活ノートの配布や相談会等を実施します。
- 空き家予備軍や空き家所有者へ、空き家の利活用について意向等の調査を実施するとともに、調査結果等を踏まえて、有効な支援策の検討を行います。
- 子育て世代や空き家利用希望者とのマッチングに活用可能な空き家の掘り起こしを行います。

■ 空き家の流通・利活用の促進　施策番号:【2(1)③】【2(2)①】

- 子育て世代の市内定住・転入促進に向けて空き家を活用したモデル事業を実施するなど、空き家の流通・利活用を促進します。
- 地域のまちづくりや地域課題の解決に資する空き家活用を推進するため、空き家所有者への意向確認や利活用提案を実施し、空き家マッチング制度の利用を促進します。

■ 管理不全空家等の所有者への直接アプローチによる指導の強化　施策番号:【3(3)③】【3(4)①】

- 指導に応答しない所有者(勧告済みの所有者も含む)に対して、訪問等による意向確認や状況把握を実施します。
- 必要に応じて民間事業者等の専門的知見も活用しながら、解決に向けた助言や支援を行い、自主改善に向けた直接的な働きかけを強化します。
- 指導等に対して改善する意向が示されない場合、速やかに勧告を実施し、固定資産税の住宅用地特例を解除するなど、管理不全状態の長期化を防止します。
- 所有者調査や権利関係の整理を早期に実施するとともに、所有者不明や相続人不存在の空き家については、財産管理制度を積極的に活用し、その早期解消を推進します。

■ 相談・支援体制の充実　施策番号:【1(3)①】【2(3)①】【3(5)①】

- 問題解決まで相談者をフォローできるよう、すまいの相談窓口と専門家団体との連携を強化し、相談対応を実施します。
- 専門家団体や民間事業者と連携し、市民が安心して相続、売却、活用、解体、管理等の複合的な課題に対応できる相談体制を構築します。

1　多様な主体との協働・連携

2　庁内連携体制

3　空家等対策協議会

4　専門家団体等

5　地域住民等

05

第５章　実施体制

1　多様な主体との協働・連携

空家等対策の推進にあたっては、個別の課題解決にとどまらず、空き家の地域資源としての活用、住宅の維持・再生、住宅市場の活性化など、まちづくり全体の視点から取り組むことが重要です。

このため、庁内関係局区が横断的に連携するとともに、地域住民、町内会、福祉、専門家団体、民間事業者等の多様な主体との協働・連携を積極的に推進し、基本方針Ⅰ～Ⅲの各取組を効果的かつ効率的に進めます。



図23. 多様な主体との協働・連携イメージ図

2　庁内連携体制

（1）　連携した対応

空き家対策は、空き家の調査、所有者の意識醸成、所有者及び市民からの相談、発生抑制、市場への流通、空き家や空地の利活用、管理不全空家等への対応等、段階的かつ総合的な対策が必要です。そのため、空き家がもたらす様々な課題に対し、定期的に会議を設置・開催することで、関係部署で連携した対応を図ります。

（2）　関係部署と相談対応

空き家がもたらす課題は、建物の老朽化による倒壊等の危険や立木の繁茂等による通行の妨げ、ごみの不法投棄や人の健康等に影響を及ぼす衛生害虫の発生による衛生環境の悪化等、多岐にわたるため、地域住民からの相談や空き家情報を受け付けた部署は、十分に相談内容を聞き取った上で、課題に応じた関係部署を適切に案内します。その後、個別の状況に応じて、関係部署間で連携して対応していきます。

表7．空き家がもたらす課題と対応する関連部署

空き家がもたらす課題	課題に対応する関係部署
空き家の利活用・対策全般に関すること	まちづくり局住宅整備推進課
空き家に起因する地域の困りごとに関すること	区地域振興課
建物に関すること	まちづくり局建築指導課
擁壁に関すること	まちづくり局宅地企画指導課
火災に関すること	消防局予防課、所轄消防署予防課
ごみに関すること	環境局収集計画課、所轄生活環境事業所
動物に関すること	健康福祉局保健医療政策部、動物愛護センター、区地域みまもり支援センター衛生課
ねずみ・衛生害虫に関すること	健康福祉局保健医療政策部、区地域みまもり支援センター衛生課
道水路等の管理に関すること	建設緑政局路政課、区道路公園センター管理担当

2　庁内連携体制

（3）　庁内の相談対応実施体制イメージ図

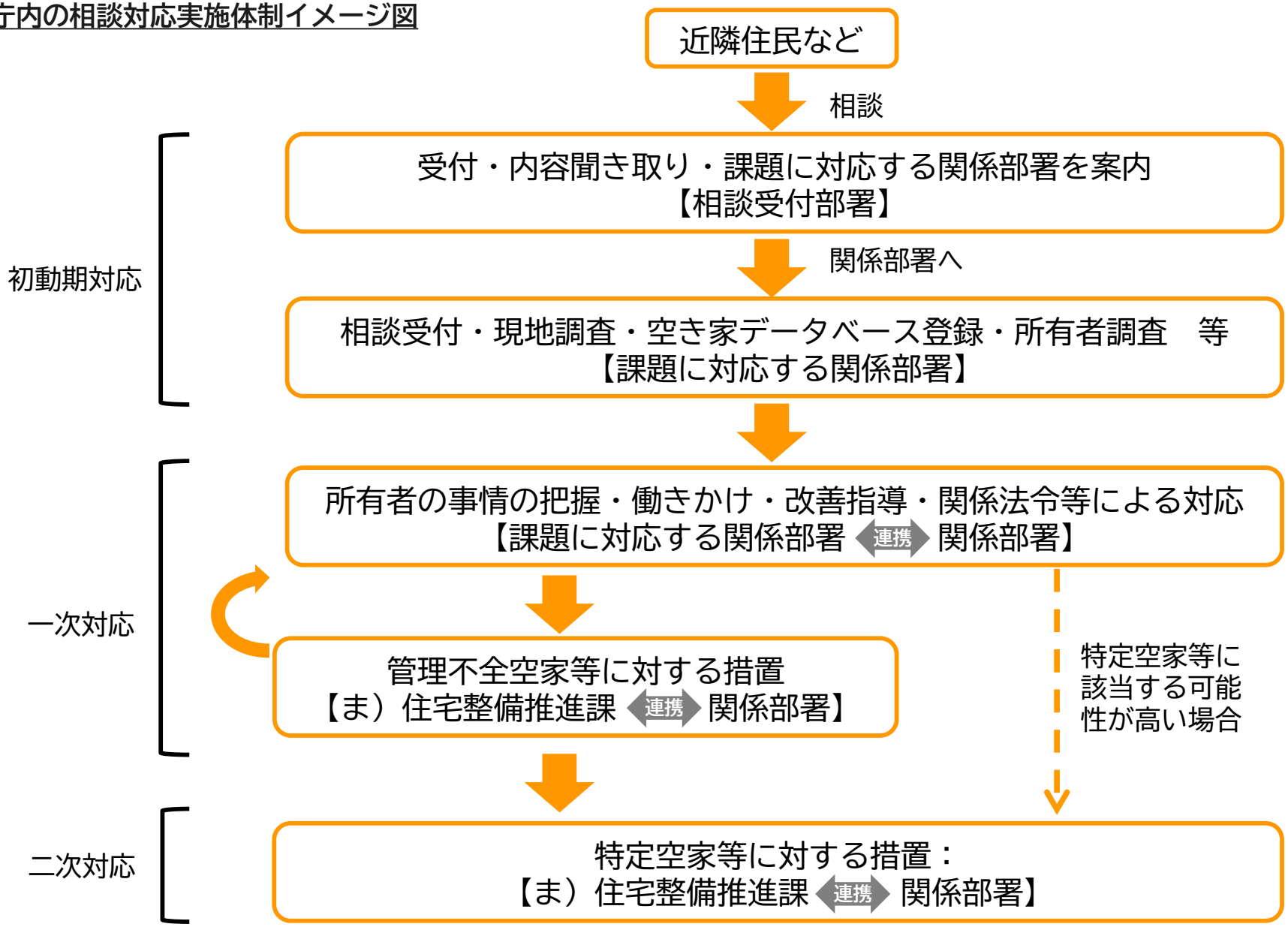


図24．実施体制イメージフロー

3　空家等対策協議会

法第8条に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、川崎市空家等対策協議会条例を制定しました（平成28（2016）年3月24日条例第26号）。また、計画の作成にあたり、平成28（2016）年4月に空家等対策協議会を設置しました。専門性・公平性を高めることを期待し、協議会は様々な分野からの専門家で構成されています。

引き続き、本協議会において、計画の作成・変更に関する協議を行うほか、計画実施の一環として、特定空家等の措置に関する協議を行うための場としても活用します。

4　専門家団体

空き家所有者が抱える課題は、相続・権利関係、登記、土地の境界、建物の診断・建替え、利活用等、多岐にわたります。本市ではこれまで法務、建築、不動産等の専門家団体と協定を締結し、空き家所有者からの相談内容に応じて、的確な相談対応が可能となる総合相談窓口を整備してきました。

第3期計画では、引き続き、これら専門家団体との連携を継続するとともに、総合相談窓口と専門家団体との連携を強化し、相談から解決まで継続的に支援できるよう相談・支援体制の充実を図っていきます。

表8．空き家に関する相談内容と関係専門家団体

相談内容	関係専門家団体
相続、空き家、住宅をめぐる紛争の解決	神奈川県弁護士会
土地・建物の相続登記、成年後見	神奈川県司法書士会
敷地境界、建物の表題・変更・滅失登記	神奈川県土地家屋調査士会
土地・建物の利活用、家財等残置物の処分、空き家に係る行政手続き	神奈川県行政書士会
空き家に係る税金に関すること	東京地方税理士会
改修、修繕、解体調査	一般社団法人川崎市建築設計事務所協会
土地・建物の評価	一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会
賃貸・売却、その他利活用	公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会 川崎南・中・北支部 公益社団法人全日本不動産協会神奈川県本部 川崎支部
害虫・害獣の駆除、業者の照会	公益社団法人神奈川県ペストコントロール協会

5　地域住民等

空き家の問題は、所有者個人の問題だけでなく、地域の問題として捉えることも重要であることから、空き家の見守りや利活用可能な空き家の把握・掘り起こしなど、空き家の発生予防や放置防止につながるよう、町内会・自治会等をはじめとした地域住民等との協働・連携を図ります。

1　計画の進行管理

2　成果指標等

3　今後の施策推進に向けて

06

第６章　計画の進行管理等

1　計画の進行管理

本計画の着実な推進を図るため、毎年度、対策計画の取組の進捗状況等について、川崎市空家等対策協議会に報告します。

また、PDCAサイクルに基づき、計画期間を通じた継続的な改善を進めます。

計画終了時（令和13（2031）年度）には達成状況を総括し、次の計画見直しに向けて計画全体の検証を行います。



図25．本計画における
ＰＤＣＡサイクル

2　成果指標等

本計画の取組の進捗と成果を客観的に把握するとともに、PDCAサイクルによる継続的な改善につなげるため、次の指標を設定します。

表９．観測指標

観測指標 ※1	現状（令和8（2026）年度）
一戸建のその他の空き家率 （一戸建総数のうち、一戸建のその他の空き家数の割合）	3.1%（6,000戸）（令和5（2023）年住宅・土地統計調査）

※１　空き家の現状を把握する上で重要な指標であるが、５年毎に実施される総務省の住宅・土地統計調査結果による数値であり、本計画の期間に合わせて把握することが困難であることから、目標値を定めずに推移を観測する指標

表10．成果指標の現状と目標

	成果指標	現状（令和8（2026）年度）	目標（令和13（2031）年度）
1	市が把握する空き家のうち、再利用や除却の措置を講じた空き家の割合 （令和8年度実態調査で把握した空き家の総数のうち、再利用や除却の措置を講じた空き家の数の割合）	－ （約1,000件（令和8年度調査中））	55% ※2
2	管理不全空家等の解消率 （令和8年度末までに管理不全空家等として認定した空家等の総数のうち、管理不全空家等の状態が解消した空家等の数の割合）	14% （14/100件（見込み））	30%

※２（参考）令和２年度実態調査で把握した空き家の総数のうち、令和６年度までに再利用や除却の措置を講じた空き家の数の割合　４５％

3　今後の施策推進に向けて

第4章に位置づけた取組を推進するほか、他都市の空き家の発生抑制や適正管理を目的とした先進的な取組による効果や課題などを注視するとともに、本市の空き家の状況を踏まえながら、福祉施策との更なる効果的な連携も含め、新たな取組の導入可能性について調査・研究を進めるなど、引き続き、空き家の発生抑制や流通・利活用の促進に向けた施策の検討を進めていきます。

関連データ等

参考

参考　関連データ等

（１）住宅・土地統計調査による本市における空き家の状況

① 住宅の種類と空き家戸数の内訳

本市の住宅総数は836,900戸であり、そのうち空き家は75,100戸となっています。

空き家の内訳をみると、一戸建が8,000戸、共同住宅･長屋等が67,000戸となっており、共同住宅･長屋等が大半を占めています。

また、一戸建の空き家のうち、「その他の住宅」が6,000戸となっており、一戸建空き家の多くを占めています。「その他の住宅」は、賃貸･売却用及び二次的住宅を除く空き家であり、長期間利用されていない空き家や管理不全化するおそれのある空き家を含むことから、今後もその動向を注視するとともに、適切な管理や利活用の促進に向けた取組を進めていく必要があります。

※（　）内は平成30年の数値

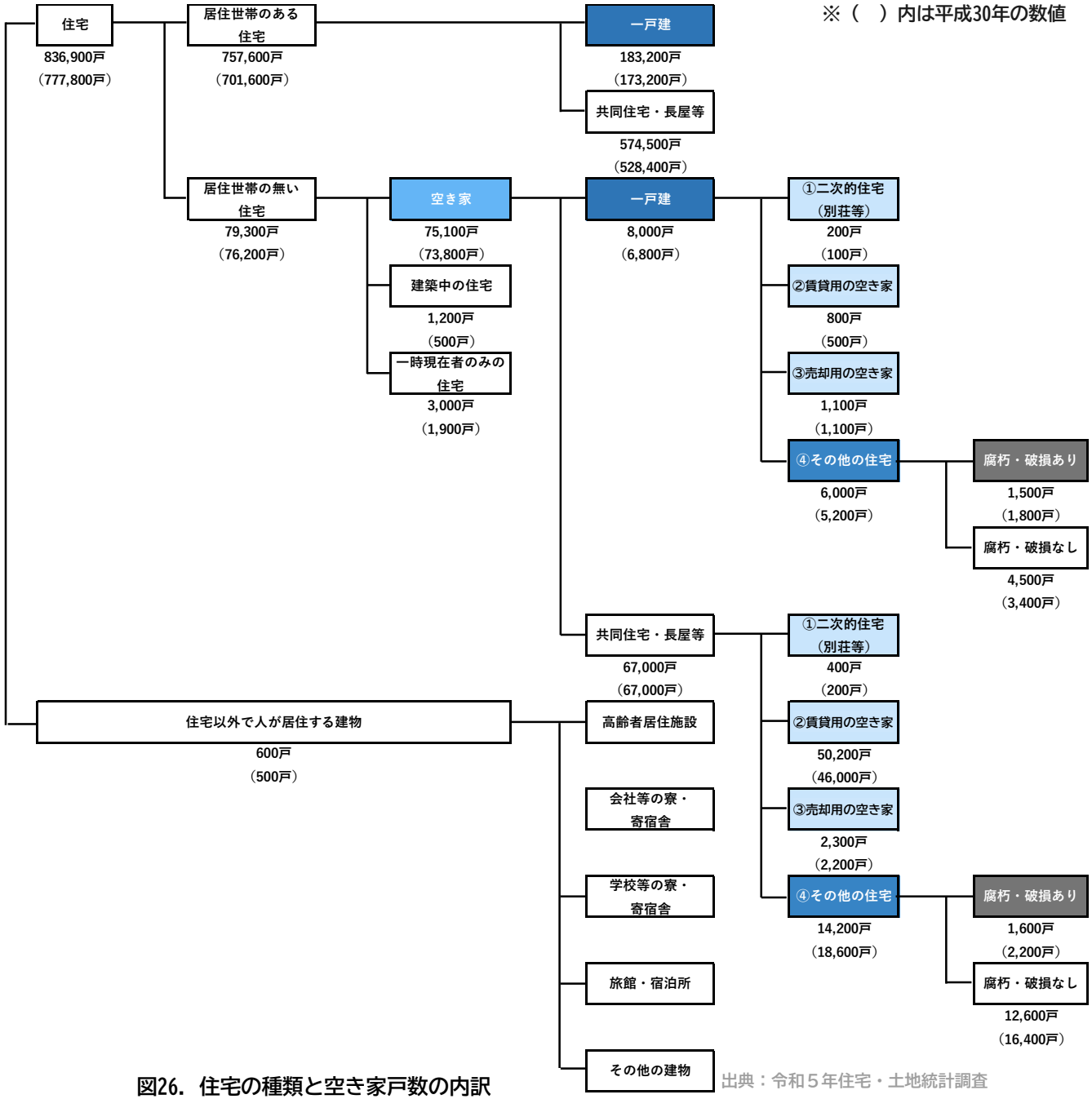


図26. 住宅の種類と空き家戸数の内訳

出典：令和５年住宅・土地統計調査

（１）住宅・土地統計調査による本市における空き家の状況

② 住宅・人口・世帯数の推移

本市の住宅総数は増加を続けています。

一方で、平成30年から令和5年までの住宅数･人口･世帯数の増加率を比較すると、高津区、多摩区及び麻生区を除く各区において、住宅数の増加率が世帯数の増加率を上回っています。

このことは、住宅ストックの増加が世帯数の増加を上回る状況にあることを示しており、今後、人口減少や高齢化の進行、世帯構成の変化等により住宅需要が変化した場合には、空き家の発生や増加につながることが懸念されます。そのため、既存住宅ストックの有効活用や空き家の発生予防に向けた取組を進めていくことが重要です。

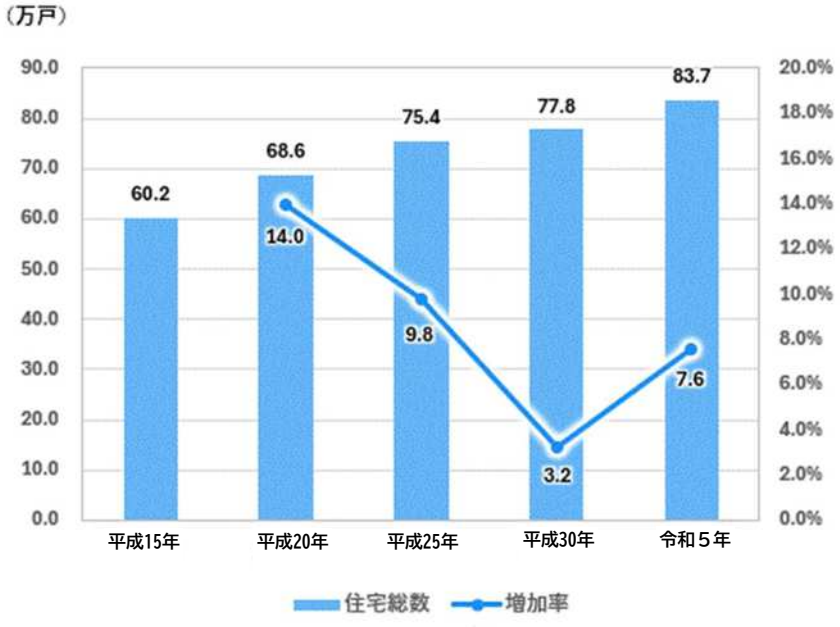


図27. 住宅総数、増加率の推移

出典：令和５年版　川崎市統計データブック

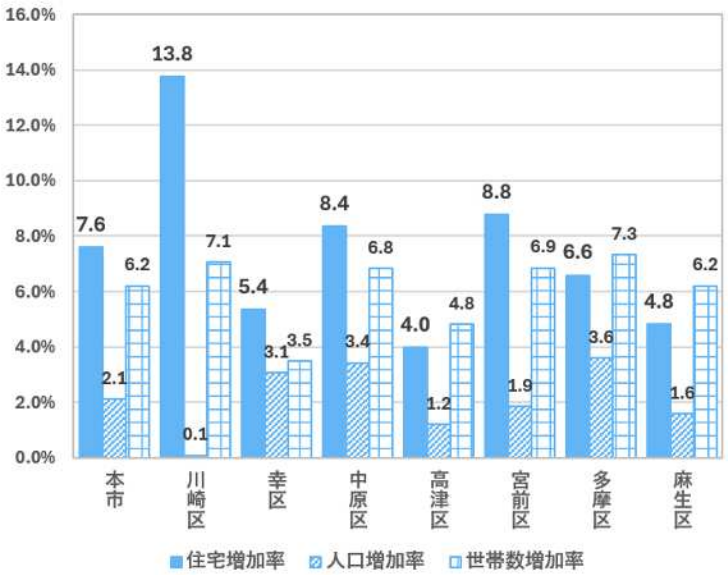


図28. 住宅・人口・世帯数の増加率（H30→R５）

出典：令和５年版　川崎市統計データブック

（１）住宅・土地統計調査による本市における空き家の状況

③ 建物所有関係の推移

過去5年ごとの居住実態のある住宅数の推移を所有関係別にみると、持ち家では共同住宅等の増加が特に顕著であり、一戸建についても増加傾向が続いています。また、借家では民営借家の増加が目立っています。

さらに、住宅の所有関係別割合をみると、持ち家率は全国、神奈川県及び横浜市ではおおむね6割程度となっているのに対し、本市では5割を下回っています。一方で、民営借家の割合は全国、神奈川県及び横浜市では3割程度であるのに対し、本市では4割を超えており、相対的に高い水準となっています。

このように、本市では共同住宅や民営借家を中心とした住宅ストックが多く形成されています。今後、高齢化の進行や人口構造の変化に伴い、持ち家だけでなく賃貸住宅を含めた住宅ストック全体の適切な管理や有効活用が重要となることから、住宅市場の動向を踏まえながら空き家の発生予防や利活用を進めていく必要があります。

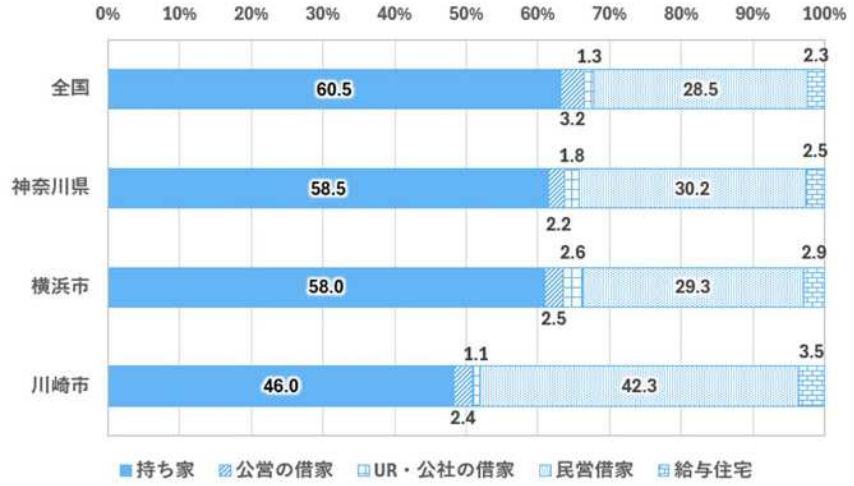


図29. 建物の所有関係別住宅数割合

出典：令和５年住宅・土地統計調査

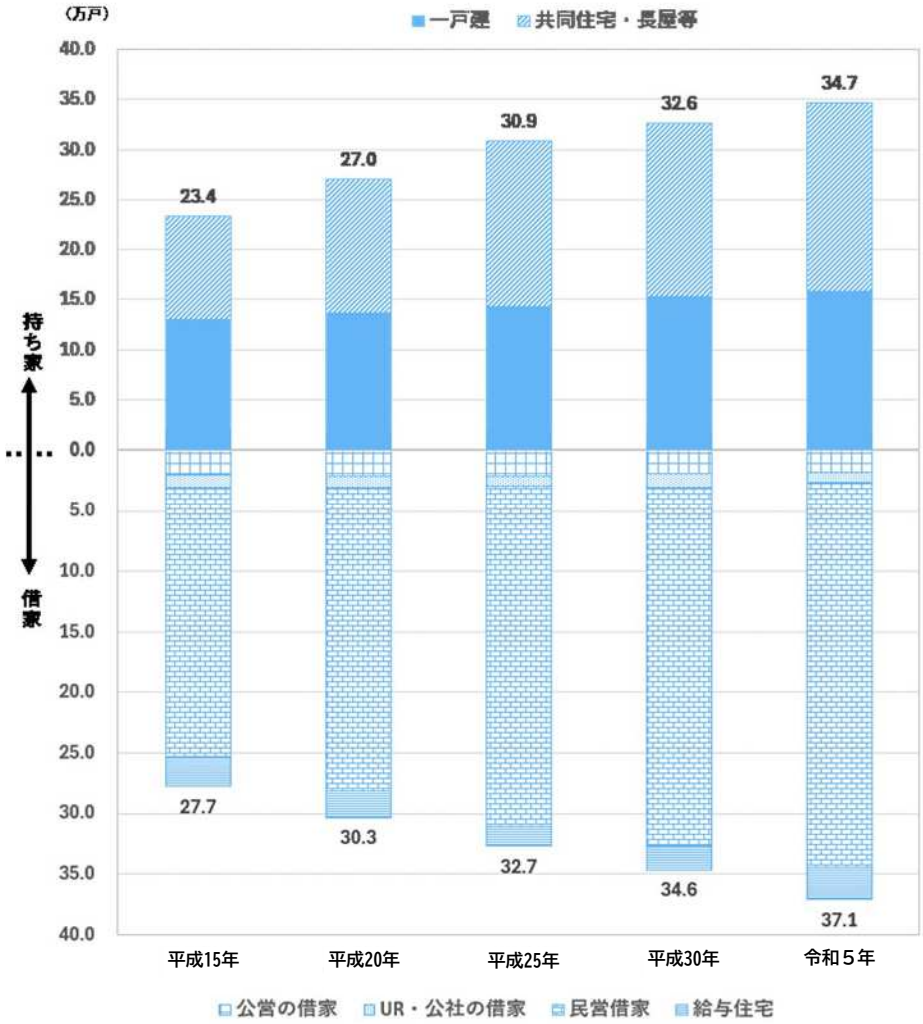


図30. 所有関係及び建て方別専用住宅供給戸数の推移

出典：住宅・土地統計調査

（１）住宅・土地統計調査による本市における空き家の状況

④ 行政区別の空き家の動向

行政区別の空き家数をみると、川崎区が最も多く、次いで多摩区、中原区の順となっており、麻生区が最も少なくなっています。

また、空き家率は幸区が最も高くなっています。

さらに、空き家の内訳をみると、「その他の住宅」の割合は幸区、麻生区、宮前区、川崎区の順に高くなっています。

「その他の住宅」は、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家であり、管理不全化するおそれのある空き家を含むことから、これらの割合が高い地域では、今後、空き家の適切な管理や利活用の促進に向けた取組がより重要になると考えられます。



図31. 空き家数及び空き家率

出典：令和５年住宅・土地統計調査

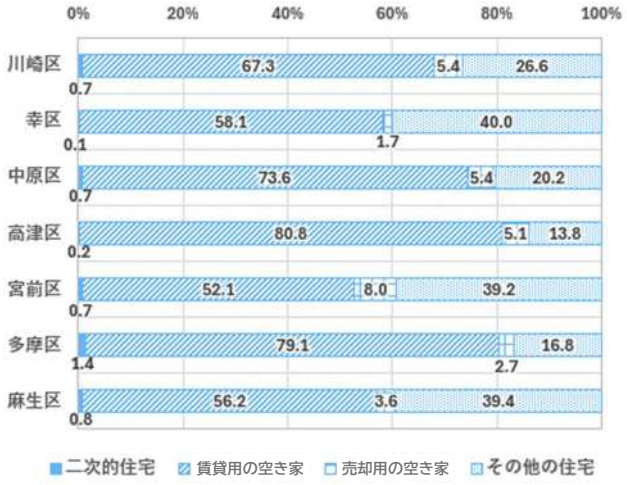


図32. 空き家の種別戸数の割合

出典：令和５年住宅・土地統計調査

⑤ 一戸建の「その他の住宅」の戸数

一戸建の「その他の住宅」6,000戸のうち、腐朽・破損のある空き家は全市で1,500戸となっており、川崎区が430戸で最も多く、次いで中原区、麻生区となっています。

腐朽・破損のある空き家は、周辺の生活環境に影響を及ぼすおそれがあることから、管理不全化の未然防止や適切な管理の促進に向けた取組を進めていく必要があります。

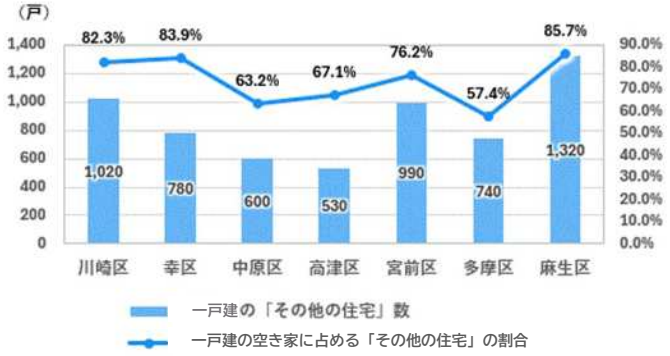


図33. 一戸建の「その他の住宅」の戸数

出典：令和５年住宅・土地統計調査

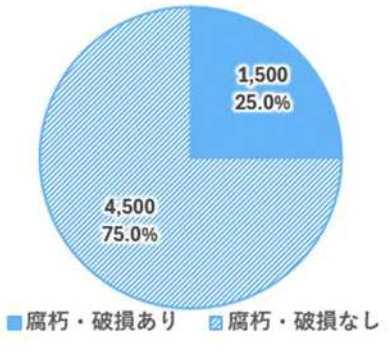


図34. 一戸建の「その他の住宅」の腐朽・破損の割合

出典：令和５年住宅・土地統計調査



図35. 腐朽・破損のある一戸建の「その他の住宅」の戸数

出典：令和５年住宅・土地統計調査

（２）中古住宅の流通状況

売買が成約した中古住宅及び土地の状況について件数の推移をみると、中古住宅は年間500件程度で推移しており、行政区別では麻生区及び宮前区で多くなっています。

また、土地については年間200件前後で推移しており、行政区別の内訳は中古住宅と同様に、麻生区及び宮前区で多くなっています。

このように、本市では中古住宅や土地の流通が一定程度行われており、空き家についても既存ストックとして市場での活用が期待されます。そのため、空き家の発生予防に加え、流通や利活用を促進する取組を進めていくことが重要です。

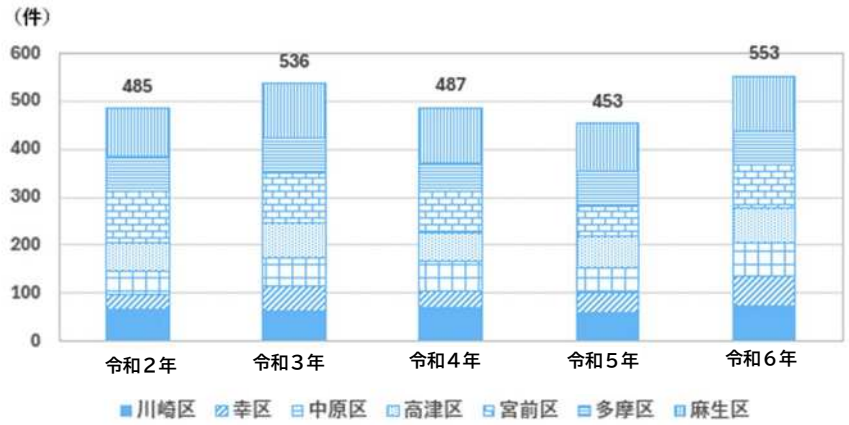


図36．中古住宅の成約件数の推移

出典：東日本不動産流通機構　年報マーケットウォッチ

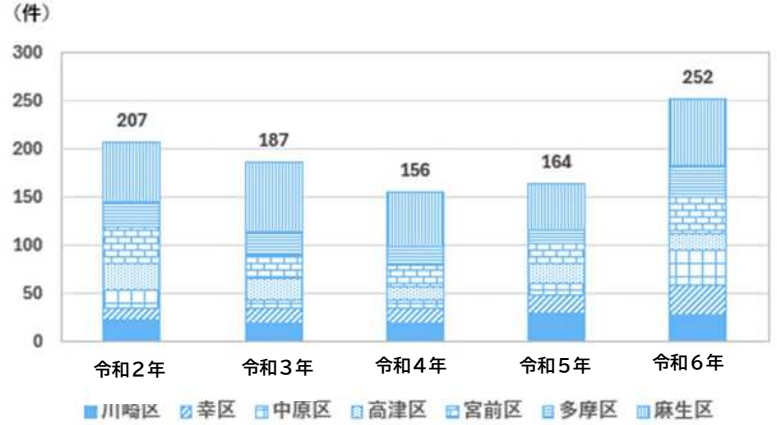


図37．土地の成約件数の推移

出典：東日本不動産流通機構　年報マーケットウォッチ

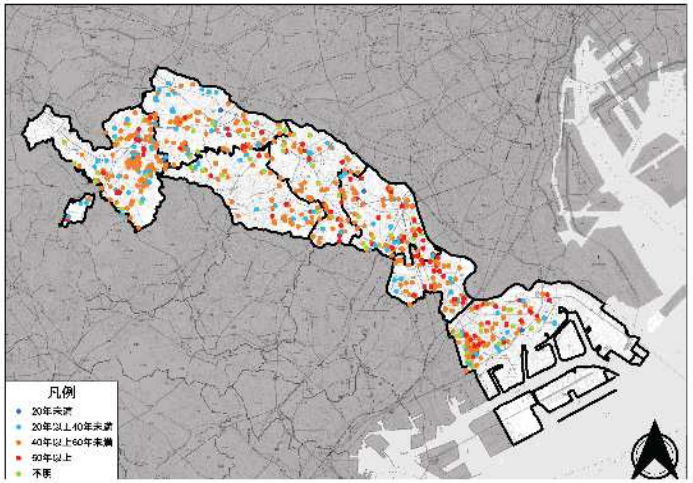
※データは主に一般媒介契約を除く、専属専任媒介契約及び専任媒介契約の件数。
※専属専任媒介契約
　1社のみに依頼する媒介契約。自分で買い手を見つける行為は禁止。
※専任媒介契約
　1社のみに依頼する媒介契約。自分で買い手を見つけて売買契約を締結することも可能。
※一般媒介契約
　同時に複数の不動産会社に仲介を依頼することができ、自分で買い手を見つけて不動産会社を通さずに契約することも可能。不動産流通機構への登録義務がない。

（３）庁内空き家データベースの傾向

令和6年度時点において、庁内空き家データベースに登録されている空き家の分布状況（築年数・構造）をみると、築年数では「50年以上60年未満」が最も多く、次いで「40年以上50年未満」となっています。また、旧耐震基準で建築された建物が全体の7割以上を占めており、特に築60年以上の建物は市南部に多く分布しています。

構造別では、「木造」が全体の7割以上を占めており、市内全域に分布しています。

このように、庁内空き家データベースに登録されている空き家には、築年数が古く、木造である建物が多くみられます。これらの空き家は、老朽化の進行により管理不全化するおそれが高く、防災・防犯・衛生面など周辺の生活環境へ影響を及ぼすことが懸念されることから、適切な管理の促進や発生予防、利活用に向けた取組を進めていく必要があります。



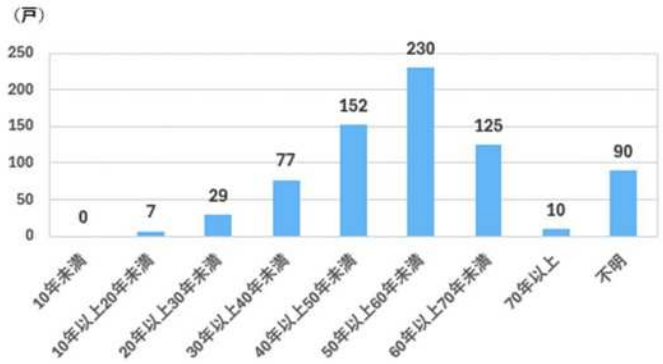
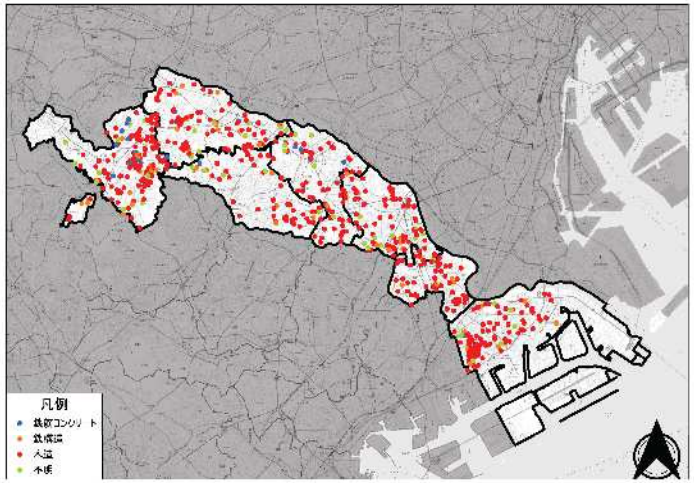


図38．空き家の分布状況（築年数）

出典：庁内空き家データベース



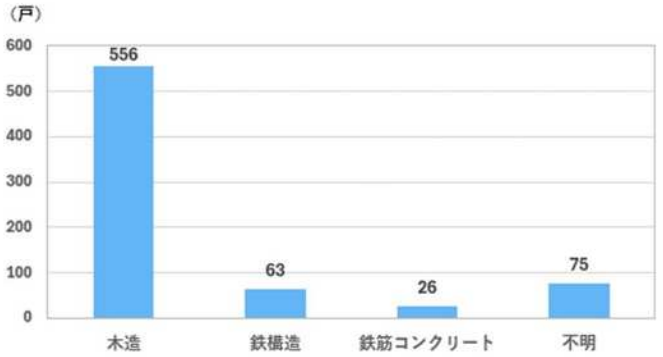


図39．空き家の分布状況（構造）

出典：庁内空き家データベース

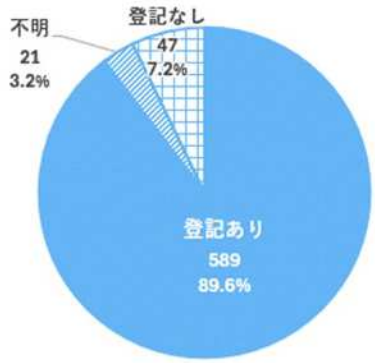
（４）空き家実態調査の結果（登記簿・建物の状況）

① 令和５年度登記簿の記載状況

建物の登記がされている物件のうち、建物の種類が記載されているものは調査対象657件の89.6%となっています。

一方で、登記はされているものの建物の種類が不明なものは21件（3.2%）、建物の登記がされていない物件は47件（7.2%）となっています。

空き家の適切な管理や利活用を進めるためには、所有者等の把握や権利関係の確認が重要となります。しかしながら、建物の種類が不明な物件や未登記の物件については、所有者等の特定や状況把握に時間を要する場合があります。そのため、関係機関との連携や各種制度の活用を図りながら、所有者等の把握に努めるとともに、適切な管理につなげていく必要があります。



n=657

図40. 空き家の登記状況（建物の種類）

出典：令和５年度空き家実態調査

② 空き家の特徴（登記がある物件のみ）

建物の建築時期をみると、「昭和36年～昭和45年」が32.9%と最も多く、次いで「昭和46年～昭和55年」が29.4%となっています。また、旧耐震基準である昭和55年以前に建築された建物が全体の7割以上を占めています。

行政区別にみると、川崎区及び高津区では「昭和35年以前」の建物の割合が高く、築年数の経過した空き家が多く存在していることがうかがえます。

建物の延床面積を行政区別にみると、麻生区では100㎡以上の物件が全体の6割以上を占めている一方、幸区では80㎡未満の比較的小規模な物件が全体の6割以上を占めており、地域によって空き家の規模や特性に違いがみられます。

このように、本市の空き家は築年数の古い建物が多く、地域によって建物規模や特性が異なっています。特に旧耐震基準の建物については、老朽化の進行に伴い管理不全化や安全性の低下が懸念されることから、地域特性を踏まえながら、適切な管理の促進や利活用、除却等の取組を進めていく必要があります。

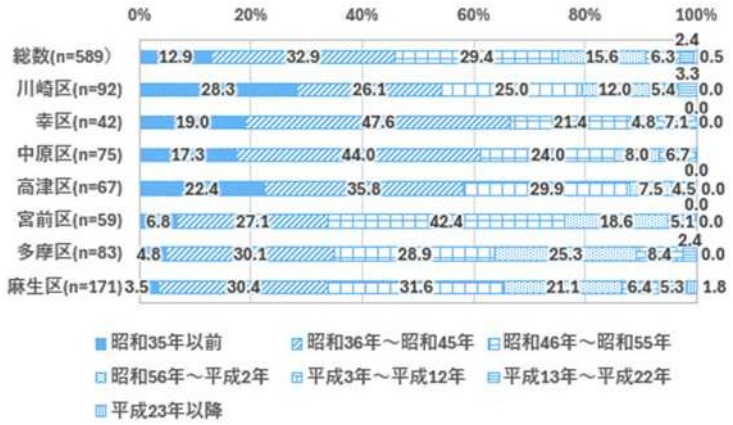


図41. 建物の建築時期 出典：令和５年度空き家実態調査

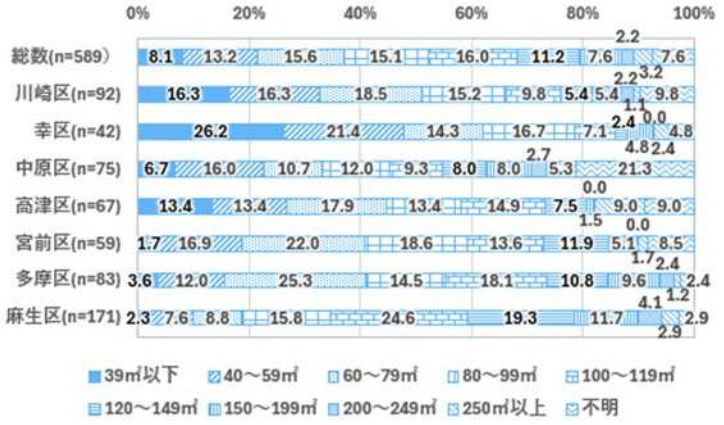


図42. 建物の延床面積 出典：令和５年度空き家実態調査

（５）空き家実態調査に基づく所有者アンケート結果

① 空き家の管理状況

空き家の管理状況をみると、全体の6割以上の物件が「問題なし」又は「建物に軽微な破損がみられる」状態となっており、一定程度の管理が行われている状況にあります。

一方で、「建物に著しい破損等がみられる」ものや「樹木が著しく繁茂している」ものなど、適正な管理が十分に行われていない空き家も約3割を占めています。

行政区別にみると、川崎区では「建物に著しい破損等がみられる」空き家の割合が比較的高く、宮前区では「樹木の繁茂」がみられる空き家の割合が比較的高くなっています。

地域によって管理不全の状況は異なることから、空き家の実態を踏まえながら、所有者等への働きかけや地域の実情に応じた支援を継続的に進めていくことが重要です。

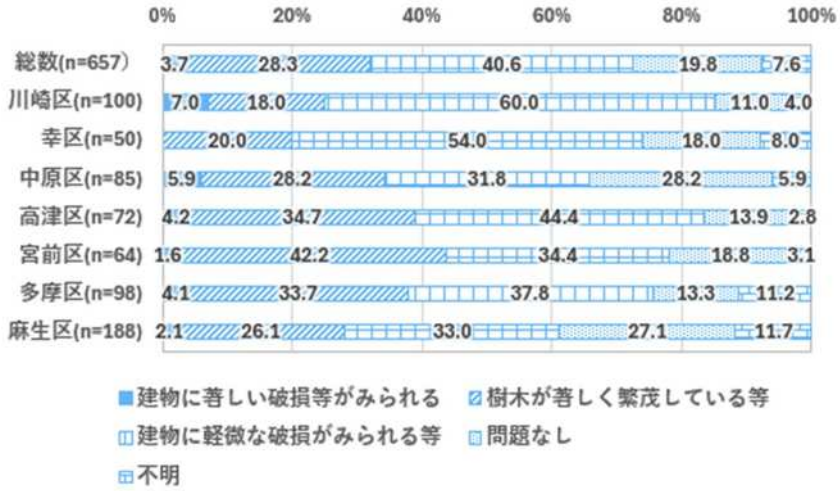


図43. 空き家の管理状況

出典：令和５年度空き家実態調査

② 空き家の所有者による維持管理の状況

空き家の維持管理については、「行っている」が67.2%、「行っていない」が29.6%となっており、多くの所有者等が何らかの維持管理を行っている状況となっています。

また、「行っている」と回答した方の内訳をみると、「自ら（又は自社）が維持管理している」が67.9%と最も多く、次いで「親族が維持管理している」が15.5%となっています。

一方で、約3割の空き家では維持管理が行われていないことから、今後、建物や敷地の管理不全化が進行し、周辺の生活環境へ影響を及ぼすおそれがあります。そのため、所有者等による適切な維持管理を促進するとともに、管理が行き届いていない空き家への支援や情報提供の充実を図る必要があります。

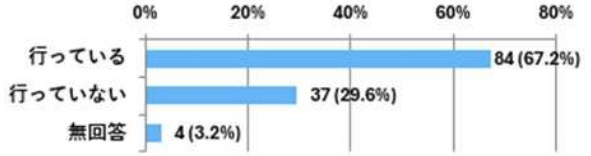


図44. 空き家の維持管理の状況（n=125）

出典：令和５年度空き家実態調査

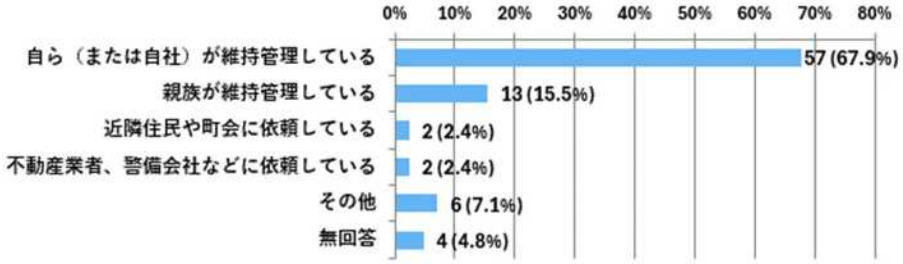


図45. 空き家の維持管理主体（n=84）

出典：令和５年度空き家実態調査

（５）空き家実態調査に基づく所有者アンケート結果

③ 空き家になってからの期間

空き家となってからの期間については、「10年以上」が27.2%と最も多く、次いで「5年以上10年未満」が25.6%となっており、空き家となってから長期間経過している物件が多くみられます。

行政区別にみると、幸区及び宮前区では、10年以上空き家となっているものが全体の約4割を占めています。

一般的に、空き家は期間の経過とともに建物や敷地の管理が行き届かなくなる傾向があり、老朽化や管理不全化のリスクが高まります。そのため、空き家の長期化を防止するとともに、早期の段階から適切な管理や利活用、流通の促進に向けた取組を進めていく必要があります。

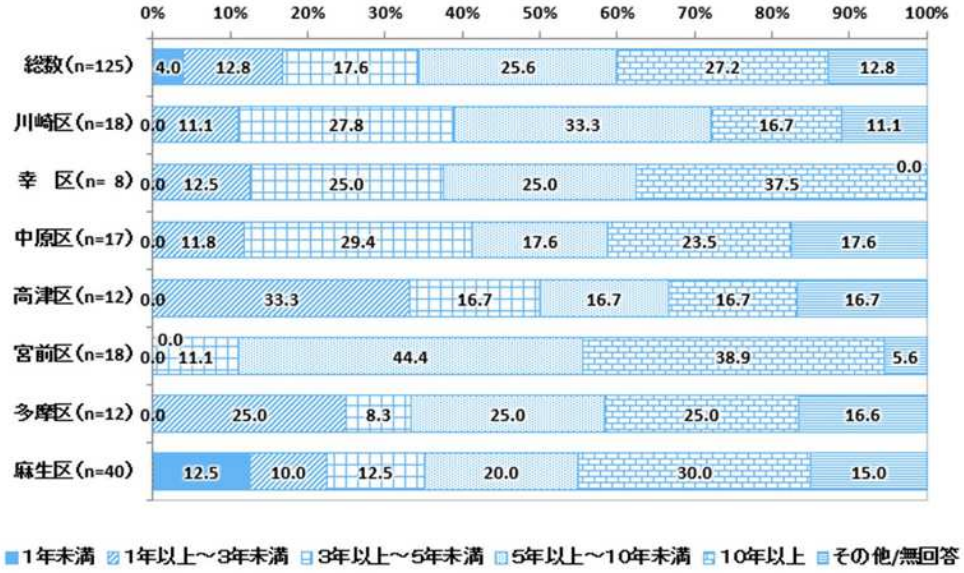


図46. 空き家になってからの期間

出典：令和５年度空き家実態調査

④ 建物の利用状況

建物の利用状況については、「どんな用途にも利用していない」が43.2%と最も多く、次いで「物置・倉庫として利用している」が17.6%となっています。

このことから、空き家の中には利用実態がなく、長期間未利用となっているものが多く存在していることがうかがえます。また、物置や倉庫として利用されている場合であっても、居住や事業等の用途として十分に活用されていない状況にあります。

空き家の未利用状態が長期化すると、建物の老朽化や管理不全化につながるおそれがあることから、所有者等の意向を踏まえながら、流通や利活用を促進し、既存住宅ストックの有効活用を図っていく必要があります。

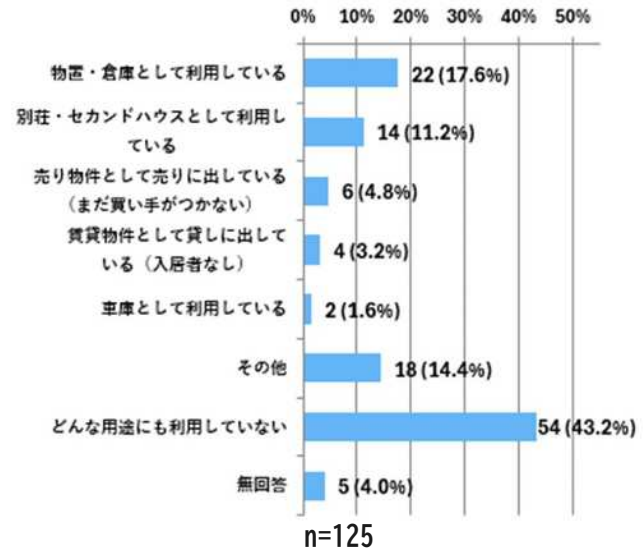


図47. 建物の利用状況

出典：令和５年度空き家実態調査

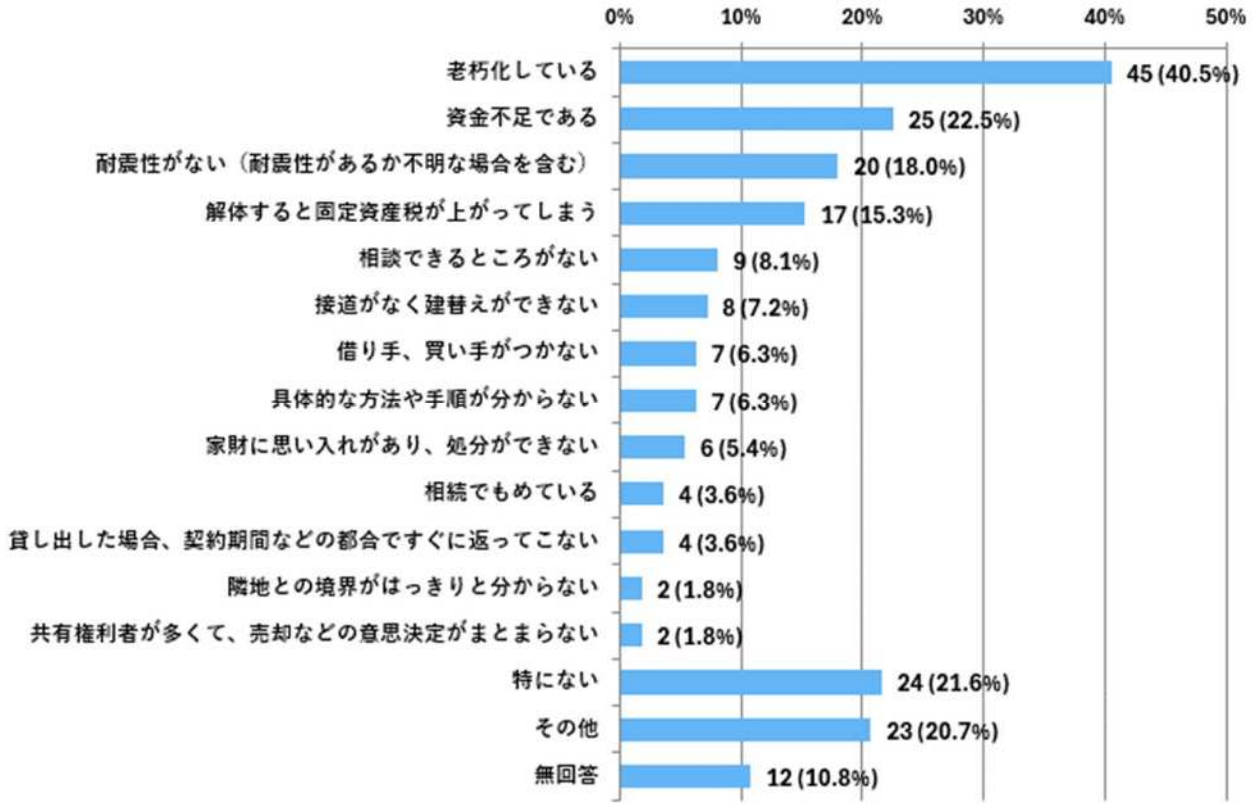
（５）空き家実態調査に基づく所有者アンケート結果

⑤ 空き家の活用に関して困っていること

空き家の活用に関して困っている内容については、「老朽化している」が40.5%と最も多く、次いで「資金不足である」、「耐震性がない（耐震性があるか不明な場合を含む）」となっています。

このことから、空き家の利活用に当たっては、建物の老朽化や耐震性能への不安に加え、改修や維持管理に必要な費用負担が大きな課題となっていることがうかがえます。

今後は、空き家の利活用を促進するため、所有者等に対する情報提供や相談支援を充実させるとともに、既存の支援制度の活用促進や民間事業者との連携を図りながら、空き家の流通及び利活用を進めていく必要があります。



n=111

図48. 空き家の活用に関して困っていること

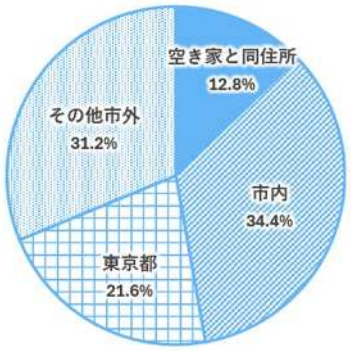
出典：令和５年度空き家実態調査

（５）空き家実態調査に基づく所有者アンケート結果

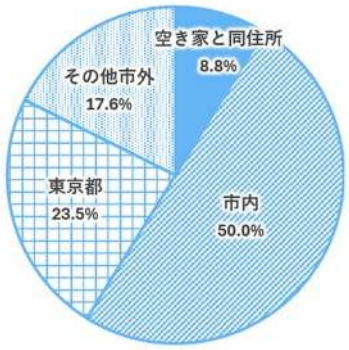
⑥ 空き家所有者の年齢別分析

■年齢別居住地について

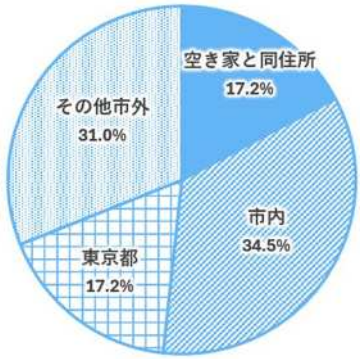
全体（n=125）



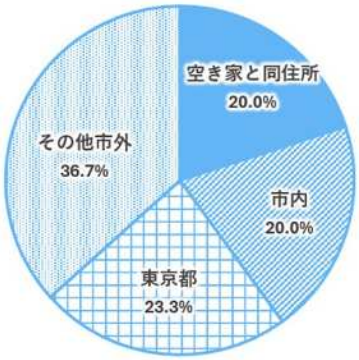
50歳代以下（n=34）



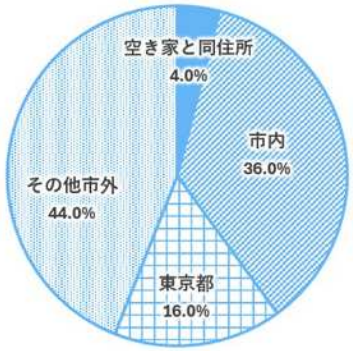
60歳代（n=29）



70歳代（n=30）



80歳代（n=25）



70歳代以上（n=55）

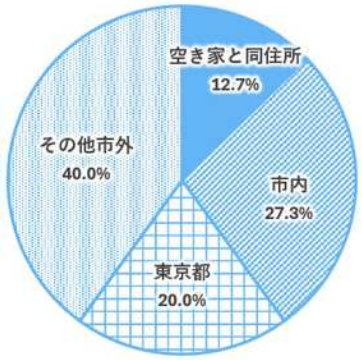


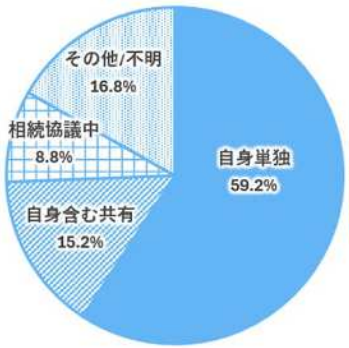
図49．年齢別居住地

※年齢無回答7件を除く

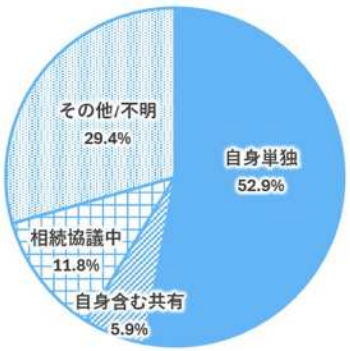
出典：令和５年度空き家実態調査

■年齢別所有人数について

全体（n=125）



50歳代以下（n=34）



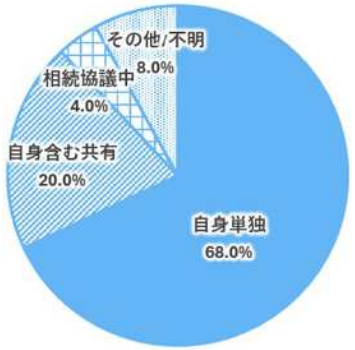
60歳代（n=29）



70歳代（n=30）



80歳代（n=25）



70歳代以上（n=55）



図50．年齢別所有人数

※年齢無回答7件を除く

出典：令和５年度空き家実態調査

年齢別居住地をみると、50歳代以下では「市内」が50.0%と最も多い一方、70歳代以上では東京都を含む市外居住者が60.0%を占めており、所有者の年齢が高いほど市外に居住する割合が高く、日常的な管理が行き届きにくい傾向がうかがえます。

年齢別所有人数をみると、いずれの年代も「自身単独」が過半数を占めていますが、50歳代以下では「相続協議中」「その他/不明」が計41.2%と権利関係が未確定なケースが多く、70歳代以上では「自身含む共有」が18.2%と高いことから、今後の相続により権利関係が複雑化するおそれがあります。

（５）空き家実態調査に基づく所有者アンケート結果

⑦ ５年以上空き家にしている所有者の分析

■今後の活用意向と困りごと

① 最も多いのは「売却したい」
「家屋・土地どちらも売却したい」が33.3%で最多。前回調査より「建替え」「自己利用」が増え、意向が具体的になっています。

② 売却の課題は「建物の老朽化」
売却したい方の困りごとは「老朽化している」が59.1%で最多。前回調査（27.1%）の約2倍に増えています。

③ 「耐震性」「接道」の課題も増加
売却したい方では「耐震性がない」が27.3%（前回16.7%）、「接道がなく建替えができない」が13.6%（前回6.2%）に増えています。

■ 今後どうしたいか（活用意向・複数回答）

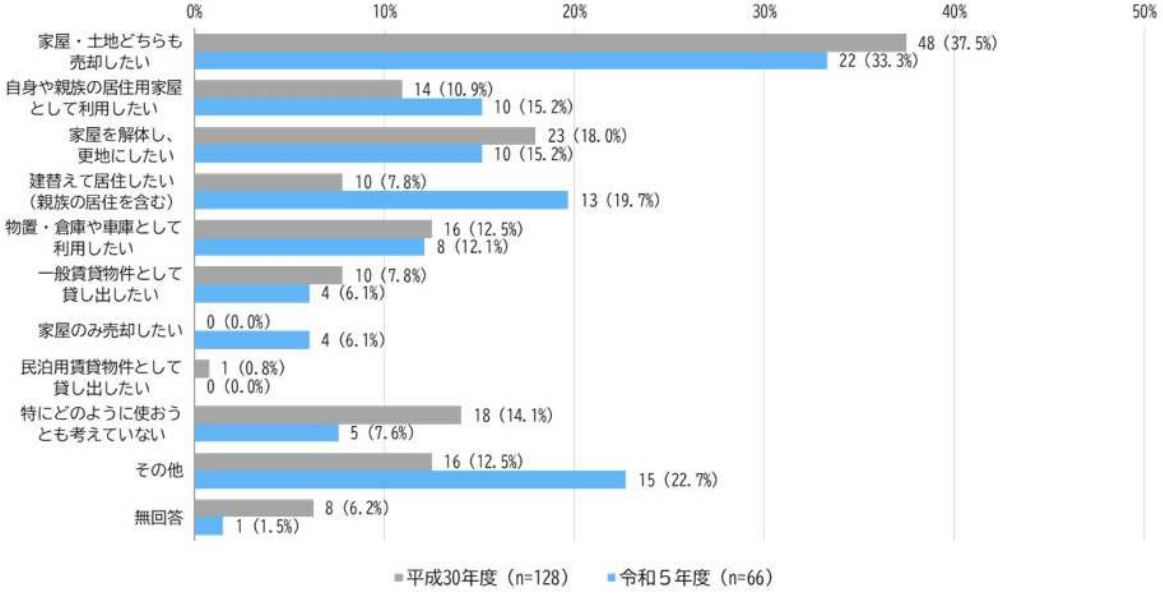


図51. 今後の家屋・土地の活用意向（複数回答）

■ 売却したい方の困りごと

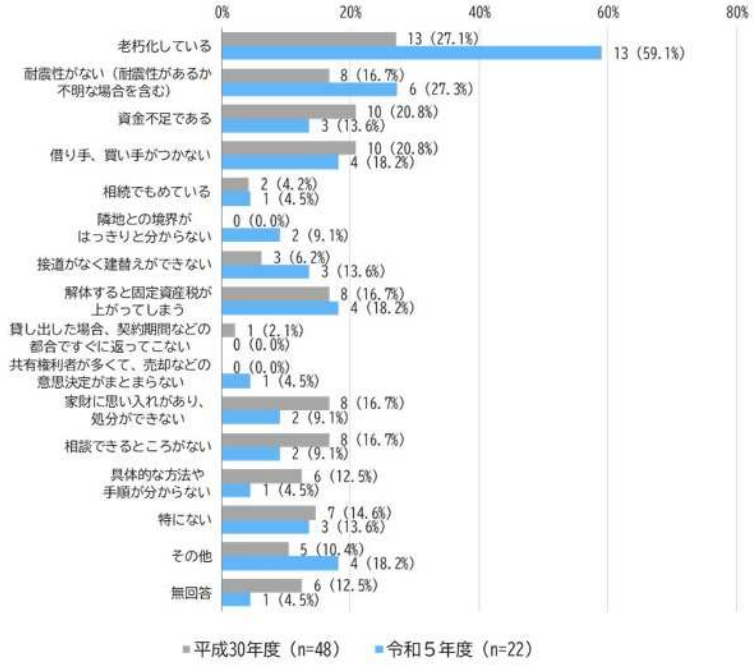


図52. 「家屋・土地どちらも売却したい」方の困りごと

（６）空き家に関する相談状況

① 市民から区役所への相談状況

市民から区役所等に寄せられた相談件数は、令和4年度から令和7年度までの4年間で合計618件となっており、令和7年度は187件と年々増加しています。行政区別にみると、4年間累計では麻生区が225件と最も多く、全体の約3分の1を占めています。また、中原区では令和7年度の相談件数が令和6年度と比較して2倍以上に増加しています。

令和7年度の相談内容をみると、「立木・雑草の繁茂」に関する相談が全体の36.9%と最も多く、次いで「動物・虫の発生」が21.9%となっています。これらの相談が全体の約6割を占めていることから、適切な管理が行われていない空き家が、周辺の生活環境や住環境に影響を及ぼしている状況がうかがえます。

表11. 各区役所への相談状況　（件）

行政区	川崎区	幸区	中原区	高津区	宮前区	多摩区	麻生区	合計
令和４年度	5	7	16	13	11	24	47	123
令和５年度	18	9	21	9	6	11	60	134
令和６年度	19	22	24	17	13	19	60	174
令和７年度	15	12	52	13	12	25	58	187
４年合計	57	50	113	52	42	79	225	618

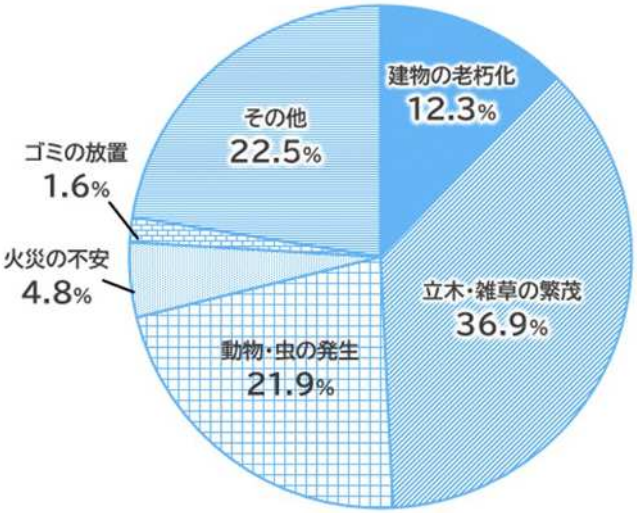


図53. 令和７年度相談内容の内訳

② 所有者等からすまいの相談窓口への相談状況

川崎市住宅供給公社が運営する「すまいの相談窓口」への相談件数は、令和4年度から令和7年度までの4年間で合計201件となっており、令和7年度は48件となっています。

相談内容の内訳をみると、「賃貸・売却・活用」に関する相談が57件（28%）と最も多く、令和4年度から令和7年度で毎年10件以上で推移しています。次いで「苦情」（41件）、「その他」（33件）が続いています。

表12. すまいの相談窓口への相談状況　（件）

相談内容	令和４年度	令和５年度	令和６年度	令和７年度	４年合計
賃貸・売却・活用	10	12	19	16	57
建替え・リフォーム等	3	1	4	1	9
苦情	6	10	16	9	41
解体	5	4	5	3	17
維持管理	4	8	8	2	22
家財等の整理・処分	0	3	3	2	8
相続	0	2	4	2	8
税金	0	1	4	1	6
その他	8	11	2	12	33
合計	36	52	65	48	201

（７）その他の主な取組

被相続人居住用家屋等確認書の申請件数の推移

「被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特別控除の特例」は、相続の開始があった日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人が居住していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性がない場合は耐震改修を行ったものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合に、譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度です。

本市においては、令和7年の申請件数が大幅に増加しており、本制度の活用が進んでいます。相続した空き家の売却や除却を後押しすることで、空き家の長期化や管理不全化の防止、既存住宅ストックの流通促進に寄与しているものと考えられます。

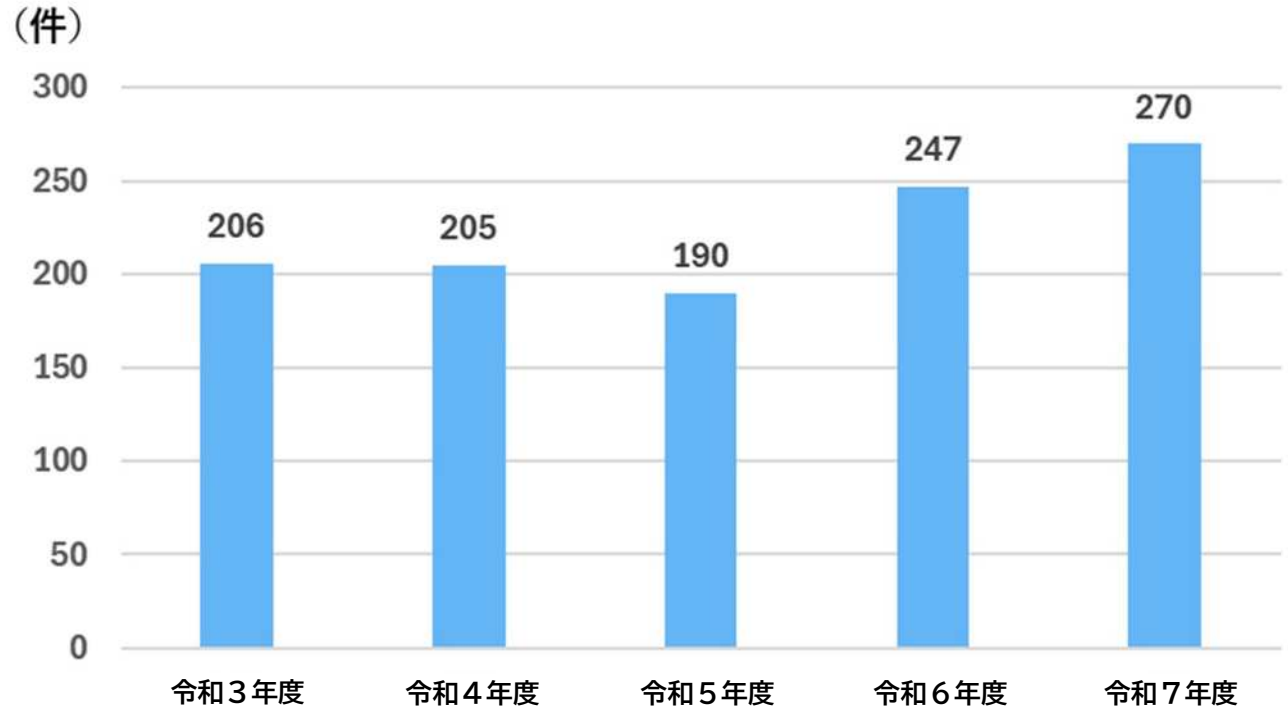


図54. 「被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例」の申請件数の推移

出典：川崎市　被相続人居住用家屋等確認書について（空き家の譲渡所得3,000万円特別控除）