参考資料２

第２期川崎市空家等対策計画

令和４年３月

令和６年８月改定

川崎市

目　次

第１章　計画の目的と位置づけ・・・・・・・・・・・・・１

１．背景・目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１
２．計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２
３．計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２

第２章　空家等を取り巻く現状と課題・・・・・・・・・・３

１．川崎市の人口・世帯の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３
２．生活行動圏のエリアごとの地域の特徴・・・・・・・・・・・・・・・・５
３．住宅・土地統計調査（総務省統計局）による本市における空き家の状況・・７
４．中古住宅の流通状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１４
５．平成３０年度空家実態調査に基づく所有者アンケート結果・・・・・・１５
６．庁内空家データベースの登録空家の動向調査・・・・・・・・・・・・２３
７．空家等に関する相談状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２４
８．水道利用データによる分析・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２５
９．空家等対策に関する国の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２６
１０．空家等対策協議会の主な意見・・・・・・・・・・・・・・・・・・２７
１１．空家等対策のこれまでの主な取組と検証・・・・・・・・・・・・・２８
１２．空家等の課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２９

第３章　空家等対策に関する基本方針・・・・・・・・３１

１．対象とする空家等の種類及び地区・・・・・・・・・・・・・・・・・３１
２．基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３２

第４章　具体的な取組について・・・・・・・・・・・・３３

１．基本方針Ⅰ　予防的取組の推進・・・・・・・・・・・・・・・・・・３３
２．基本方針Ⅱ　まちづくりに資する空家利活用の推進・・・・・・・・・３６
３．基本方針Ⅲ　良好な住環境の保全に向けた取組の推進・・・・・・・・３８
４．基本方針Ⅳ　多様な主体との協働・連携による空家等対策の推進・・・・４２
５．基本方針と施策のイメージ図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４３

第５章　実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・４４

１．行政・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４４
２．空家等対策協議会・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４５
３．専門家団体等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４６
４．地域住民・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４６

第６章　計画の進行管理・・・・・・・・・・・・・・・４７

１．計画の進行管理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４７

第１章　計画の目的と位置づけ

１．背景・目的

少子高齢化や社会情勢の変化等による空家等の増加により、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、地域住民の生命、身体、財産の保護、地域の生活環境の保全や空家等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 年 11 月に制定され、平成 27 年 5 月に施行されました。さらに、空家等の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から、令和５年１２月１３日に一部改正されました。

空家等の問題は、法第５条において、「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定されているように、所有者の第一義的な責任を前提としながらも、住民に最も身近な行政主体である市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置（指導・助言、勧告、命令、代執行）を講ずることが重要であるとして、法第４条において「市町村は、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。」と地方公共団体の責務が規定されました。

本市においても、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」（以下「第１期計画」という。）を策定しました。

第１期計画に基づき、これまで空家等の対策を進めてきましたが、計画期間である５年が経過し、この間の社会情勢の変化、国の動向等を踏まえ、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、本計画を改定します。

※空家等（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。

持続可能な開発目標（SDGｓ）における関連性の深い目標

目標１１：住み続けられるまちづくりを



地域のまちづくりに資する空家の利活用を推進することにより、市民への福祉の増進に寄与します。
また、空家化の予防及び適正管理等の意識啓発の推進や管理不全空家等の防止・解消へ向けた取組により、安全・安心なまちづくりを推進し、市民の健康的な生活を維持します。

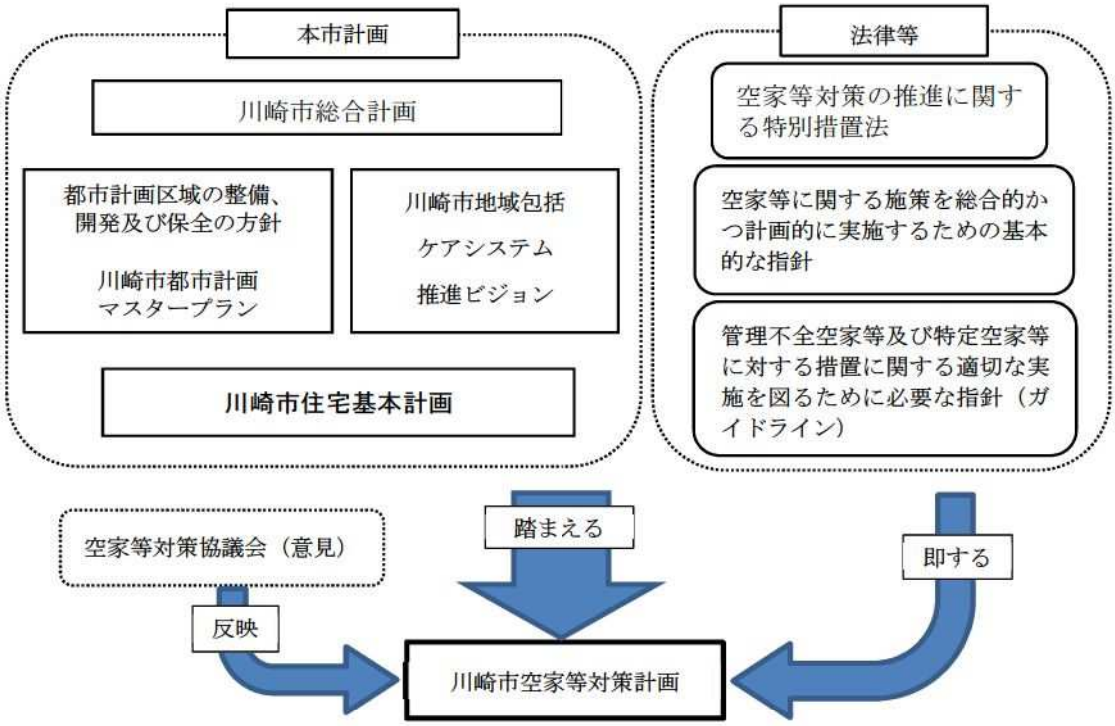
本計画を推進することにより目標を達成し、持続可能な世界の実現に寄与します。

2．計画の位置づけ

この計画は、本市の上位計画である「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としての「川崎市都市計画マスタープラン」、誰もが住み慣れた地域や自らが望む場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」など関連する本市計画を踏まえながら、総合的かつ計画的に空家等対策を推進するための方針や取組等をとりまとめた計画です。

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、国の定める「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「『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での協議内容を反映し、策定します。

■計画の位置付けイメージ図



3．計画期間

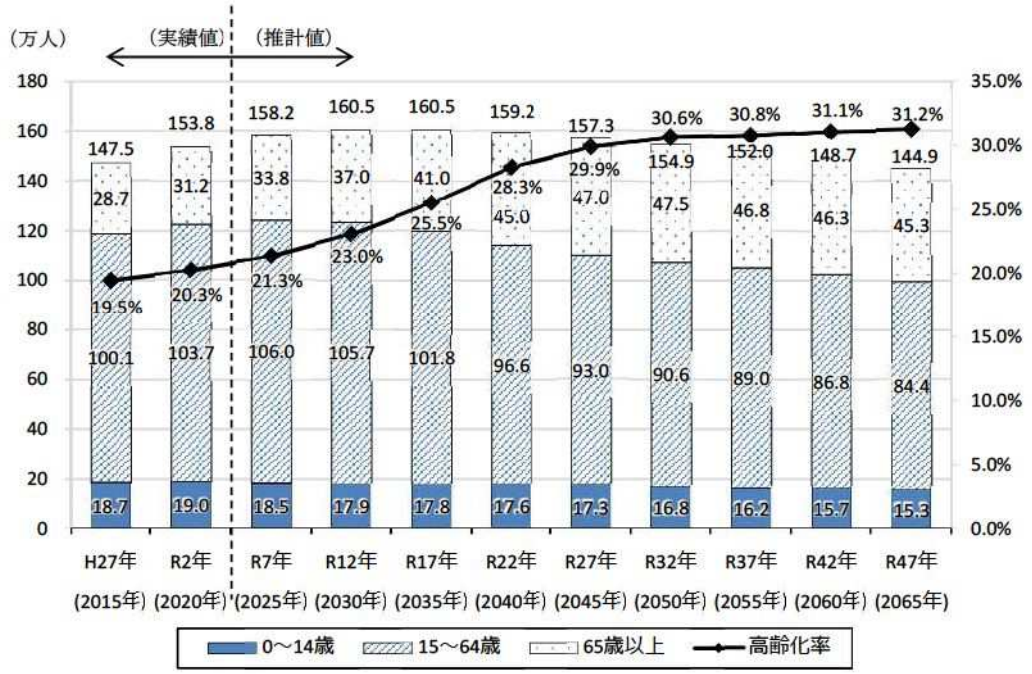
本計画の計画期間は、本計画の上位計画であり、本市の住宅・住環境施策の指針である「川崎市住宅基本計画」の計画期間に合わせ、令和４年度から令和８年度の５年間とします。なお、計画期間中においても、社会情勢に変化等が生じた場合には、必要に応じて計画の見直しを図ります。

第２章　空家等を取り巻く現状と課題

１．川崎市の人口・世帯の状況

（１）将来人口の推計

2020（令和 2）年現在、本市の総人口は 153.8 万人であり、今後 10 年間、人口増加が見込まれています。2015（平成 27）年時点では高齢化率 19.5%と全国平均(26.6%)を下回っていますが、2025 年までの間には超高齢社会に突入し 2025（令和 7）年以降は 15～64 歳の人口が減少し、2030 年度頃をピークにそれ以降本市の人口は減少すると推計されており、人口減少・高齢化の影響が懸念されます。



※各人口は、四捨五入しているため、合計が合わない場合があります。

資料：川崎市総合計画　第 3 期実施計画の策定に向けた将来人口推計（令和 4 年 2 月）

※超高齢社会
WHO（世界保健機構）や国連の定義によると、総人口に占める 65 歳以上の人口が 21%を超えると「超高齢社会」という。

（２）世帯数の推移

2010（平成 22）年から 2015（平成 27）年の５年間は、家族類型を問わず緩やかな増加でしたが、2015（平成 27）年から 2020（令和 2）年の５年間は単身世帯が大きく増加しています。



資料：国勢調査

（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 万世帯の増加となっています。夫婦のみ世帯については、世帯主年齢 39 歳以下の夫婦世帯が減少傾向にあるのに対し、世帯主年齢が 65 歳以上の高齢夫婦が大きく増加しています。



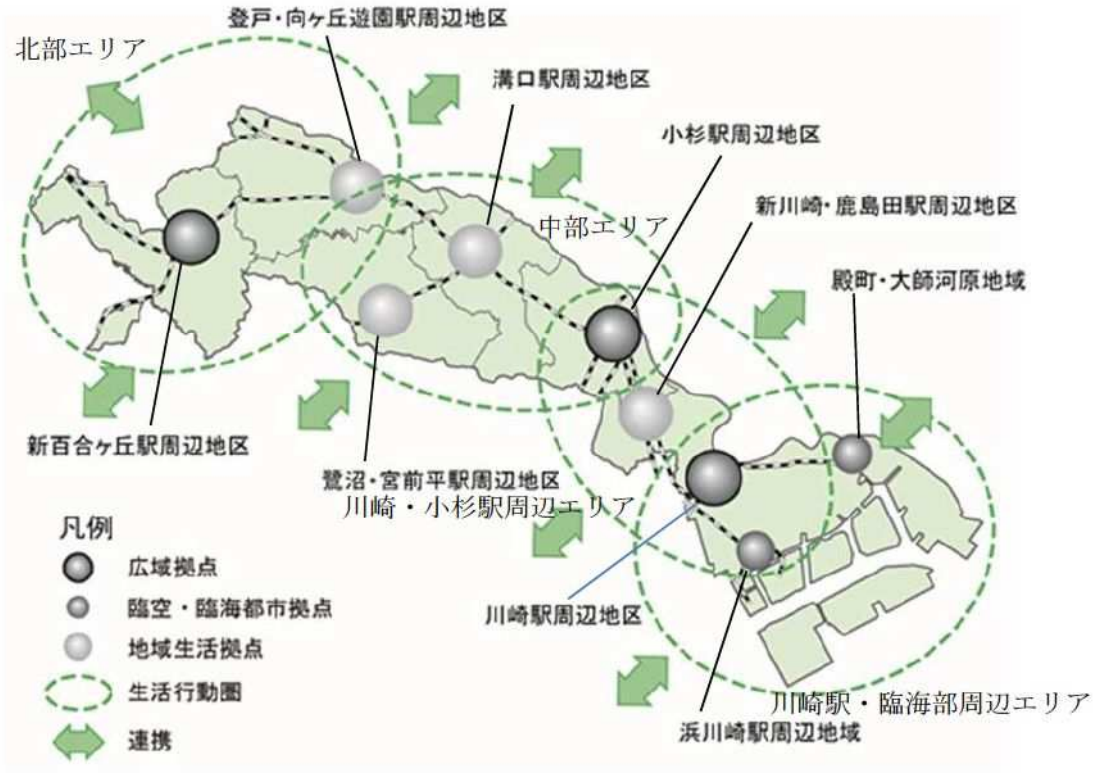
資料：国勢調査

2．生活行動圏のエリアごとの地域の特徴

今後の超高齢社会の到来等を見据えた都市構造及び交通体系を考えると、住まいを起点とした、市民の日常生活を支える身近な生活エリア（＝生活行動圏）の重要性が、これまで以上に高まることが予想されます。

「生活行動圏」は、広域的に展開する市民の行動や産業経済活動、交通網の整備状況や地域の特性などから、鉄道沿線を中心に展開しており、「川崎駅・臨海部周辺エリア」、「川崎・小杉駅周辺エリア」、「中部エリア」、「北部エリア」の概ね４つに大別しています。

■本市の都市構造及び生活行動圏のイメージ



出典：川崎市都市計画マスタープラン全体構想

（１）川崎駅・臨海部周辺エリア

戦前からの川崎市の中心市街地で、京浜工業地帯の発展に伴って、市街化が進展した古くからの市街地と臨海部の工業地帯からなるエリアであり、特に、JR 南武支線沿線は、狭あい道路や経年化した木造住宅が多く、密集市街地が市域で最も集中しています。

（２）川崎・小杉駅周辺エリア

戦後、臨海部の工業の発展に伴い、従業者の居住地として急速に市街化が進展した経緯から、狭あい道路や経年化した木造住宅が多く、密集市街地も存在しています。近年は工場等の土地利用転換により、高層の共同住宅が多く建設され人口が大きく増加しています。

（３）中部エリア

鉄道整備と同時期に区画整理などの計画的な市街地形成が進められ、鉄道沿線から離れた市街地においては、主に一戸建てを中心とした住宅地が形成されています。同年代の居住者が一定期間に増加したことから、今後、建物の経年に併せて高齢化が進むことが懸念されます。

（４）北部エリア

多くの大学や文化・芸術施設に加え、生田緑地などの自然環境も豊かなエリアです。低層住宅が多いことや団地型マンションが比較的多いことも特徴です。鉄道沿線から離れた計画的市街地においては、地形的な高低差も大きいことに加え、整備にあわせて同年代の居住者が一定期間に増加したことから、今後、建物の経年に併せて高齢化が進むことが懸念されます。

３．住宅・土地統計調査（総務省統計局）による本市における空家の状況

住宅・土地統計調査は、我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態等を５年ごとに調査し、その現状と推移を明らかにすることにより、住生活関連諸施策や空家対策の基礎資料として幅広く活用されるものです。

【用語の定義】

○一時現在者のみの住宅・・・昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

○空き家（法の定義する「空家等」と異なり、共同住宅の空室なども含まれています。）

・二次的住宅

別　荘・・・・・週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他・・・・・ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

・賃貸用の住宅　　新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

・売却用の住宅　　新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

・その他の住宅　　上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など(注:空家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

※平成３０年１０月１日現在で調査が行われた結果を掲載します。

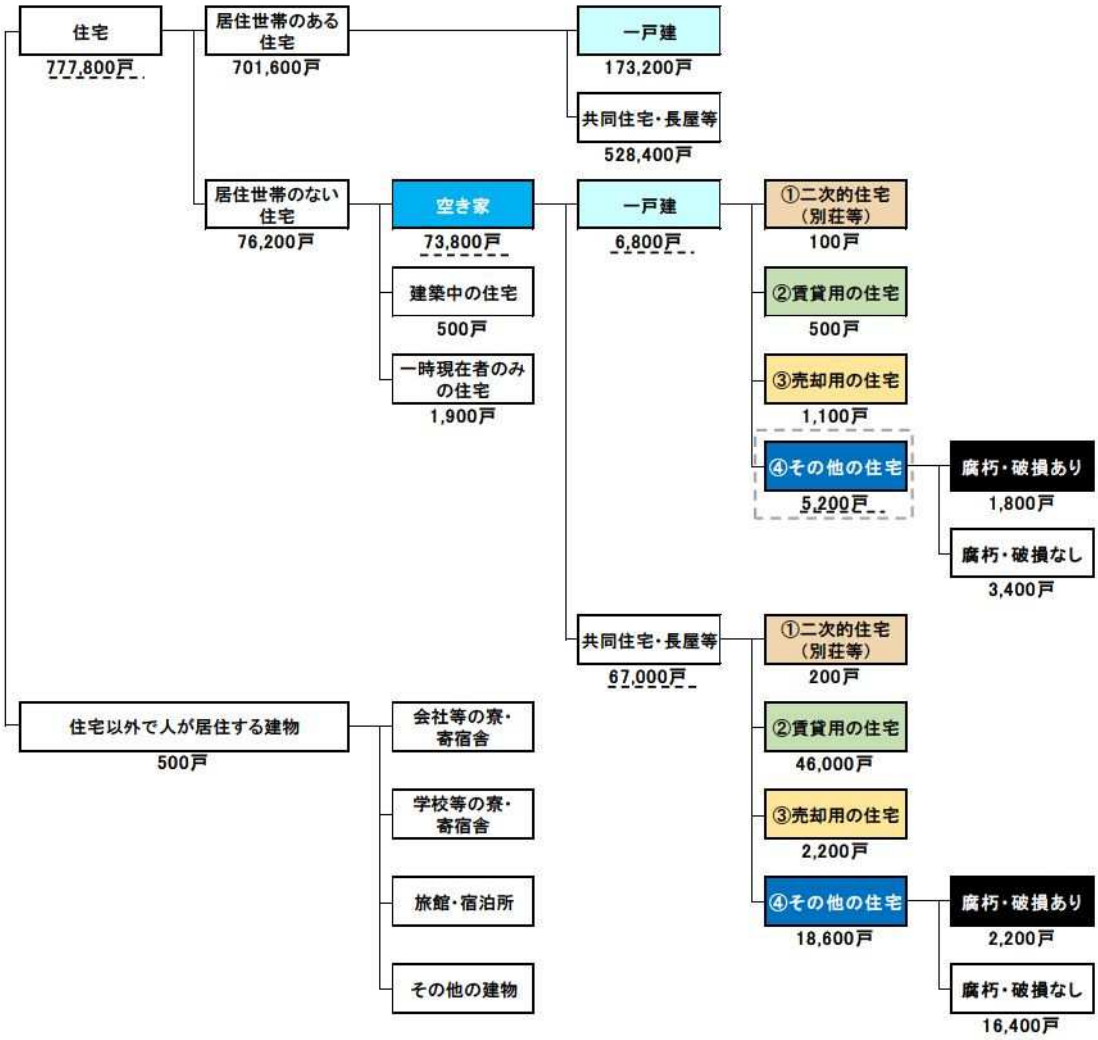
※各図表の数値は、単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳は一致しない場合があります。また、本調査は標本調査であるため、数値は推計値です。

（１）本市の住宅の種類と空家戸数

本市の住宅総数は 777,800 戸、そのうち空家が 73,800 戸で、その内訳は、一戸建てが 6,800 戸、共同住宅・長屋等が 67,000 戸となっています。

一戸建てのうち「その他の住宅」が 5,200 戸となっています。

本市の住宅の種類と空家戸数の内訳



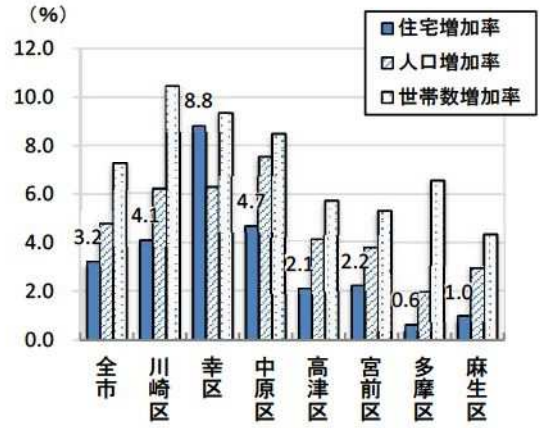
資料：平成 30 年住宅・土地統計調査結果

本市の住宅総数は、増加が続いていますが、住宅・人口・世帯の平成 25 年から平成 30 年における増加率を比較すると、全区で世帯数増加率が住宅増加率を上回っています。

住宅総数、増加率の推移



平成 25 年から平成 30 年の住宅・人口・世帯数の増加率

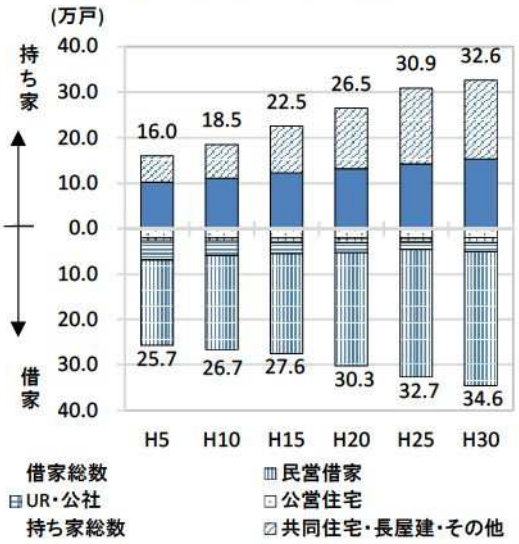


出典：令和 2 年版　川崎市統計データブック

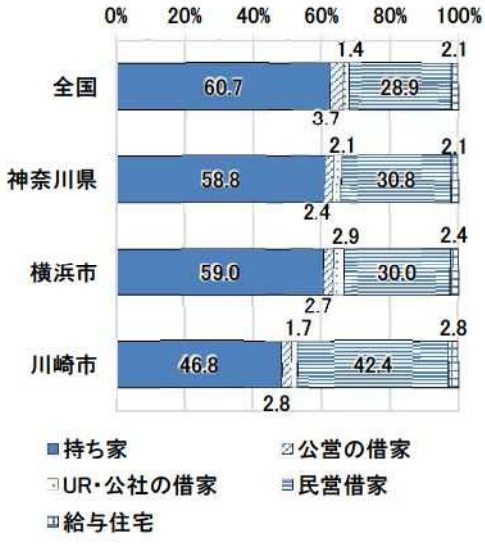
過去５年毎の住宅数（居住実態のある住宅）の推移を所有関係別にみると、持ち家では、共同住宅等の増加が顕著となっていますが、一戸建ても増加傾向が続いています。また、借家では、民営借家の増加傾向が続いています。

建物の所有関係別住宅数割合から、持ち家率は、全国、神奈川県、横浜市では６割程度であるのに対し、本市は５割を下回っています。一方、民営借家の割合は、全国、神奈川県、横浜市が３割程度であるのに対し、本市は４割以上と高くなっています。

所有関係及び建て方別
専用住宅供給戸数の推移



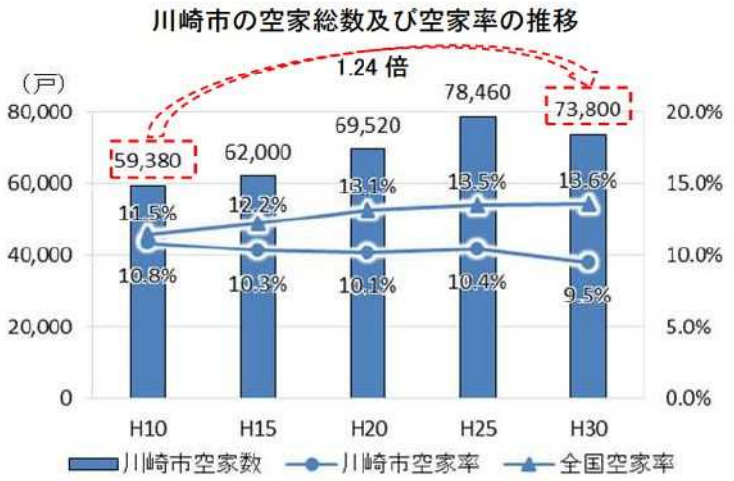
建物の所有関係別住宅数割合



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査結果

（２）空家数と空家率の状況

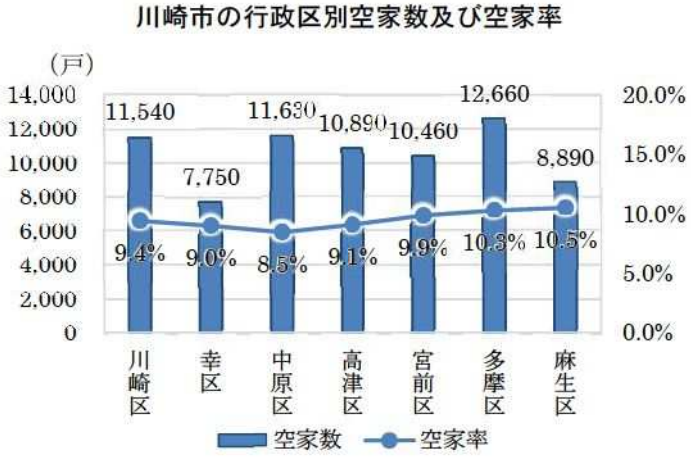
全国的に空家率が上昇傾向にある中、本市の空家率はほぼ横ばいとなっています。一方空家総数は、平成 30 年に減少しましたが、平成 10 年から平成 30 年の 20 年で約 14,000 戸（1.24 倍）の増加となっています。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査結果

行政区別の空家数は、多摩区が最も多く、次いで中原区、川崎区となっており、最も空家数が少ないのは幸区となっています。

また、空家率は麻生区が最も高くなっています。



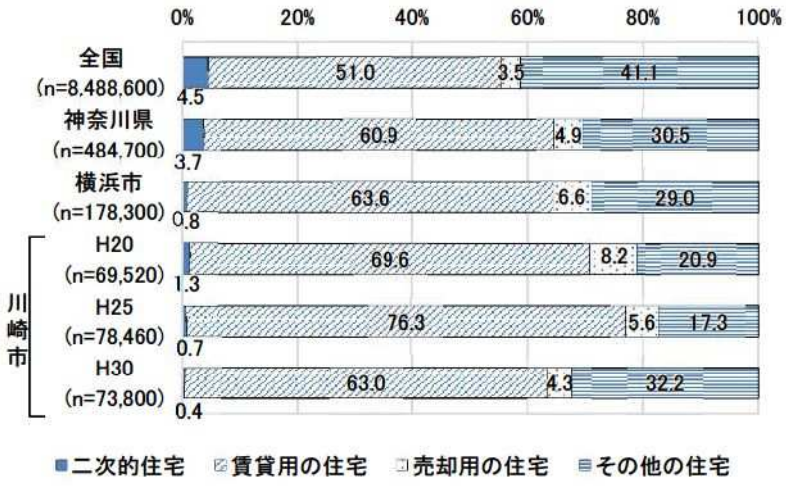
資料：平成 30 年住宅・土地統計調査結果

（３）空家の種別動向

本市では、「賃貸用の住宅」と「売却用の住宅」が合わせて 67.3%となっており、空家の中には業者等により一定程度管理されているものも含まれていると考えられます。長期不在などの「その他の住宅」については、全国平均（41.1%）と比較して低い水準にありますが、平成 30 年には 32.2%と割合が高まりました。

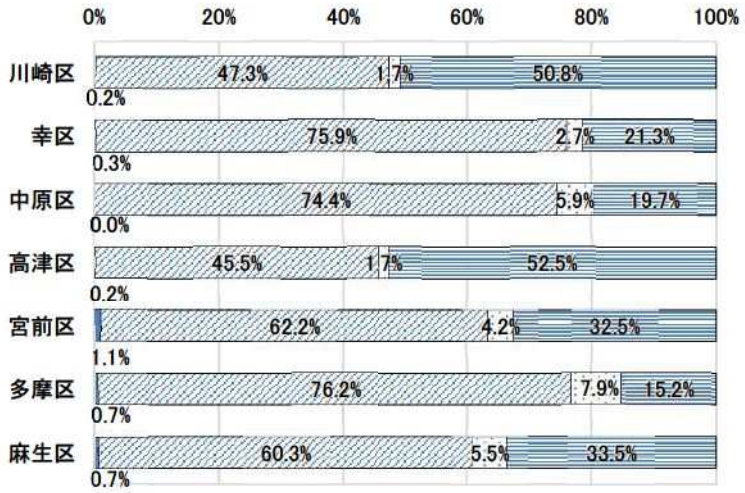
行政区別に見ると、高津区、川崎区、麻生区、宮前区の順に「その他の住宅」の割合が高くなっています。

全国・神奈川県・横浜市・川崎市の空家の種別戸数の割合



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査結果

川崎市行政区別の空家の種別戸数の割合

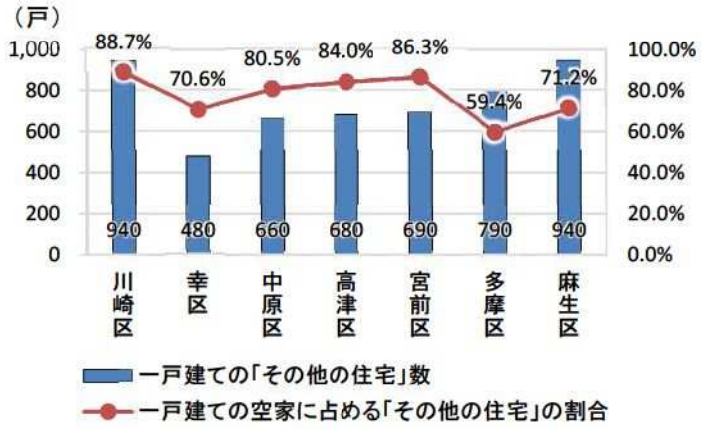


資料：平成 30 年住宅・土地統計調査結果

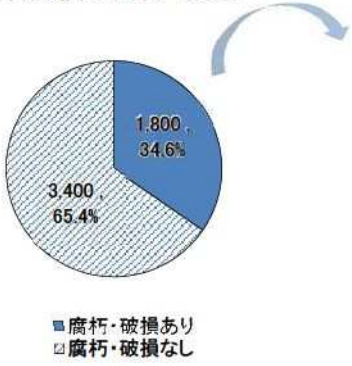
（４）一戸建ての「その他の住宅」の状況

一戸建ての「その他の住宅」5,200 戸のうち、腐朽・破損ありの空家等数は、全市で 1,800 戸となっており、区別では、川崎区が 460 戸と最も多くなっています。

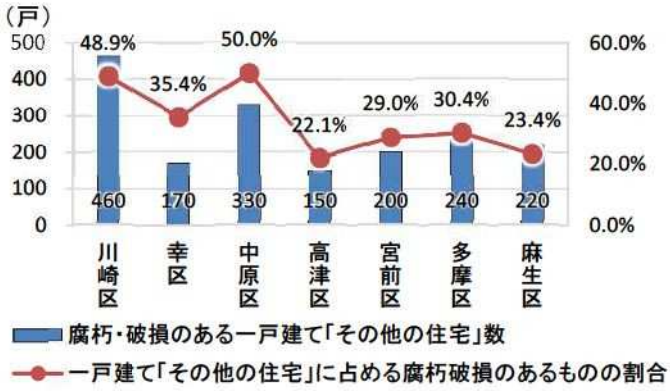
行政区別　一戸建ての「その他の住宅」の戸数（H30）



一戸建ての「その他の住宅」の腐朽破損の割合（H30）



行政区別　腐朽破損のある一戸建ての「その他の住宅」の戸数（H30）

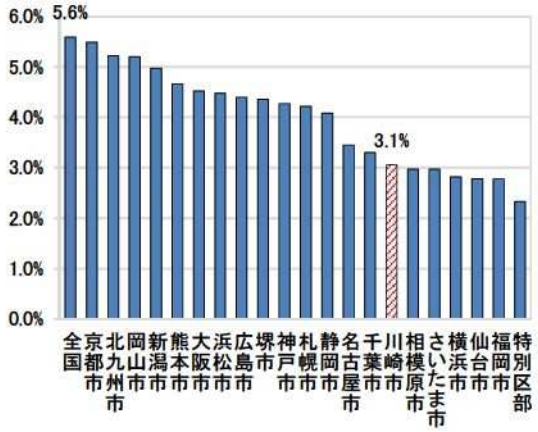


資料：平成 30 年住宅・土地統計調査結果

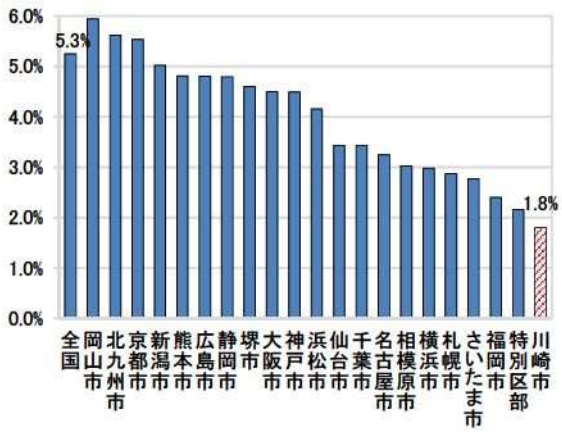
（５）他政令指定都市との比較

20 政令指定都市と東京都区部で、住宅総数に占める「その他の住宅」の割合を比較すると本市は平成 30 年度に 3.1%となっており、平成 25 年から大幅に増加しています（全国平均 5.6%）。平成 25 年度の割合は政令指定都市では最も低くなっていましたが、平成 30 年度には下から７番目となっています。

政令市における住宅総数に占める
「その他の住宅」の割合（H30）



[参考]政令市における住宅総数に占める
「その他の住宅」の割合（H25）

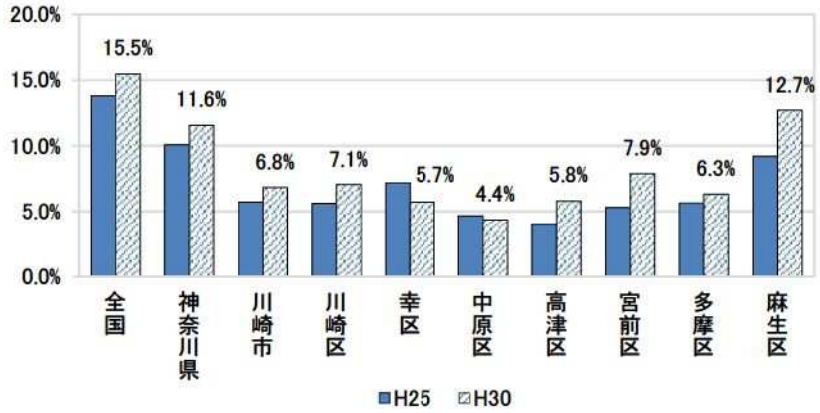


資料：住宅・土地統計調査結果

（６）一戸建てに居住する高齢者のみ世帯の状況

65 歳以上のみで一戸建てに住む世帯の状況は、本市では全国や神奈川県に比べて割合が低くなっていますが、麻生区や宮前区では平成 25 年から平成 30 年にかけて割合が高くなっています。

世帯総数に占める 65 歳以上のみで一戸建てに居住する世帯数の割合



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査結果

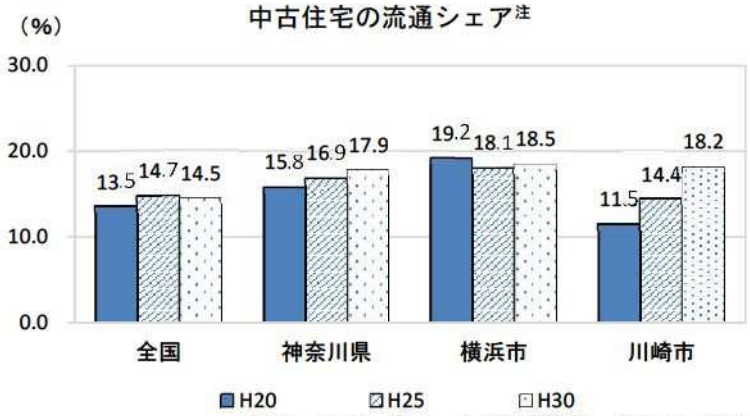
4．中古住宅の流通状況

住宅の流通データから、近年、中古住宅の流通シェアは高まっており、全国、神奈川県、横浜市と比較しても伸び率が高くなっています。

売買の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見ると、中古住宅では、年間 400～500 件程度となっており、区別の内訳を見ると、麻生区、宮前区で多くなっています。

また、土地では、年間 200～300 件程度の成約件数となっています。区別の内訳を見ると、中古住宅と同様に麻生区、宮前区で多くなっています。

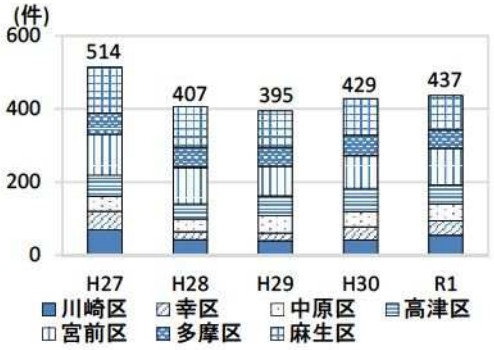
中古住宅の流通シェア注



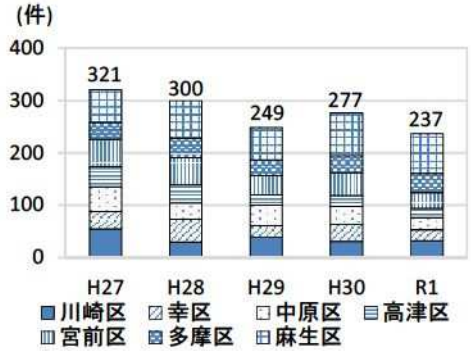
出典：資料：住宅・土地統計調査、住宅着工統計

注）中古住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合

中古住宅の成約件数の推移



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。

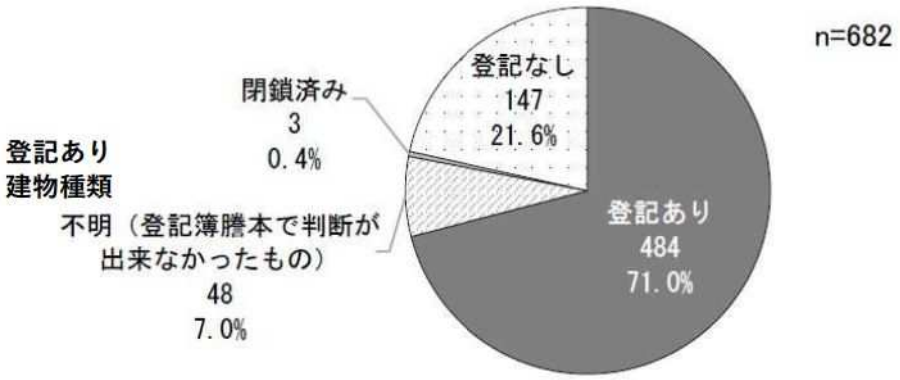
5．平成 30 年度空家実態調査に基づく所有者アンケート結果

本市では、平成 30 年度に、空家等となった経緯、維持管理の状況、利活用の意向等を調査・分析し、空家等の予防・利活用等を進めるための基礎資料として使用することを目的とし、空家等の所有者に対し、登記簿による実態調査及びアンケート調査（以下「アンケート調査」という。）を実施しました。

調査対象	平成30年5月までに、本市で把握することができた空家等682件
回収結果	290／651件（44.5%） 注：一部物件について、区分所有となっており、複数名に送付していること、宛先なしとして返送されたものを除いていること等から、調査対象数と合致しない

（１）平成 30 年度登記簿の記載状況

建物の登記がされているもののうち、建物の種類の記載があるものは 484 件（71.0%）、登記がされているもののうち、建物の種類が不明のものが 48 件（7.0%）、登記がされていない物件は 147 件（21.6%）となっています。

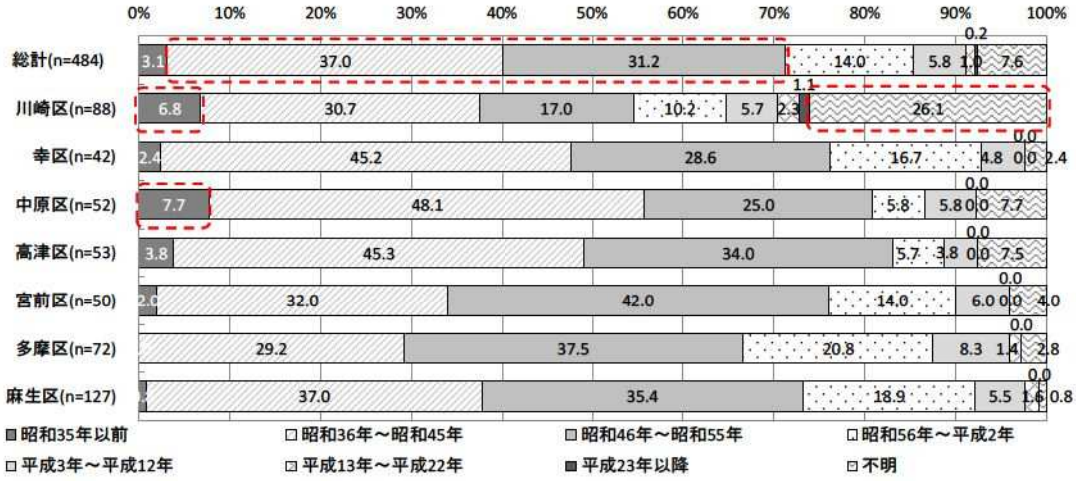


（２）空家等の特徴

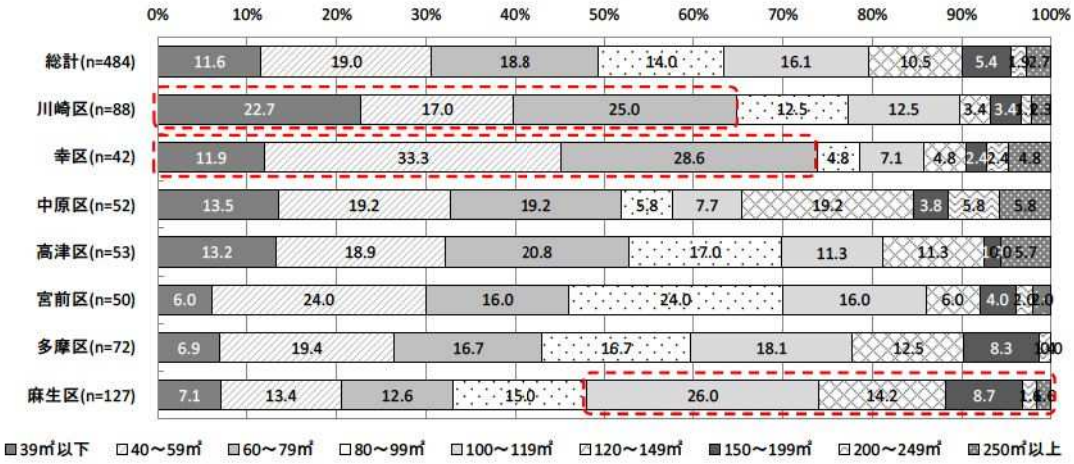
建物の建築時期は、「昭和 36 年～昭和 45 年」が 37.0%と最も多く、次いで「昭和 46 年～昭和 55 年」が 31.2%と、旧耐震基準である昭和 55 年以前に建てられた建物が全体の 7 割以上を占めています。行政区別に見ると、中原区、川崎区で、特に「昭和 35 年以前」の割合が高くなっています。なお、川崎区では建築時期「不明」となっているものも全体の 26.1%を占めています。

建物の延床面積について行政区別に見ると、麻生区では、100 ㎡以上の物件の割合が全体の 4 割以上を占めています。川崎区、幸区では、80 ㎡未満の比較的小さい物件が全体の 6 割以上を占めています。

建物の建築時期（登記のある物件のみ）



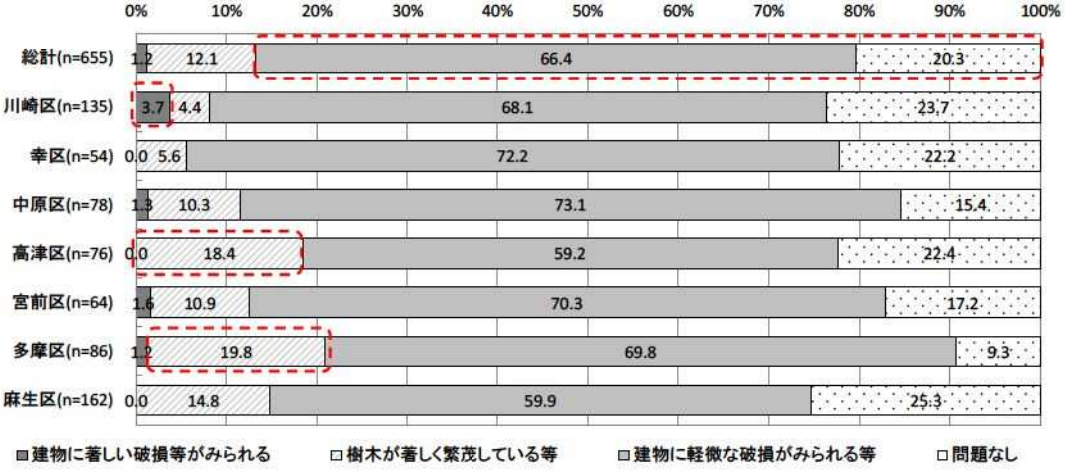
建物の延床面積の割合（登記のある物件のみ）



（３）空家等の管理状況

空家等の管理状況は、全体の 85%以上の物件で「建物に軽微な破損がみられる等」や「問題なし」となっており、適正な管理が行われていない空家等は 15%未満に留まります。川崎区では「建物に著しい破損等が見られる」の割合が比較的高く、高津区及び多摩区では「樹木の繁茂」の割合が比較的高くなっています。

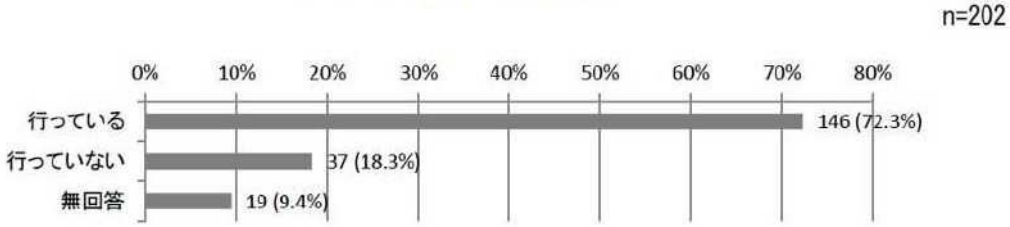
空家等の管理状況（H30 年度）



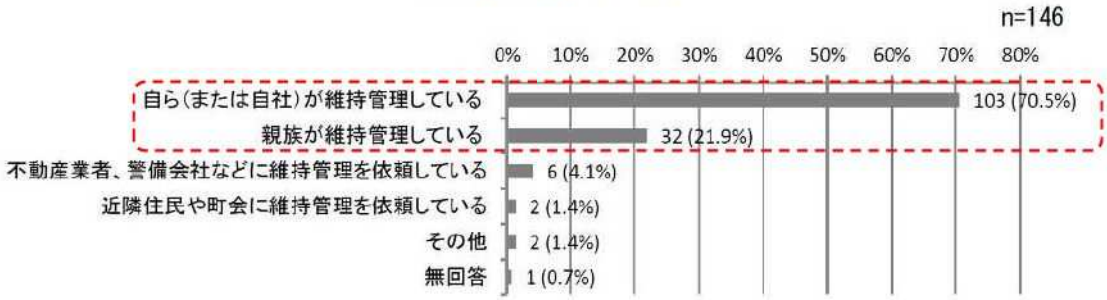
（４）空家等の所有者による維持管理の状況

空家等の維持管理は、「行っている」が 72.3%、「行っていない」が 18.3%となっています。「行っている」と回答した方のうち、「自ら（または自社）が維持管理している」が 70.5%と最も多く、次いで「親族が維持管理している」が 21.9%となっています。

空家等の維持管理の状況



空家等の維持管理主体



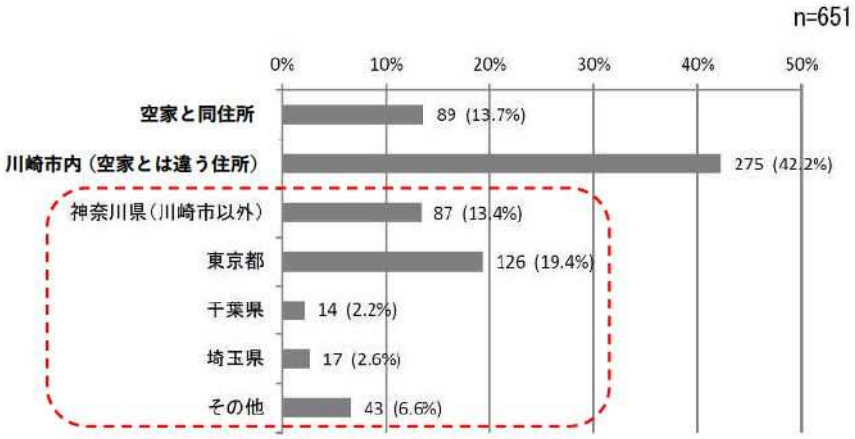
（５）空家等の所有者の特徴

所有者の居住地（アンケートの送付先）を見ると、所有者の４割以上は現在も市内に在住している一方で、東京都等の市外に居住する方も４割以上いると考えられます。

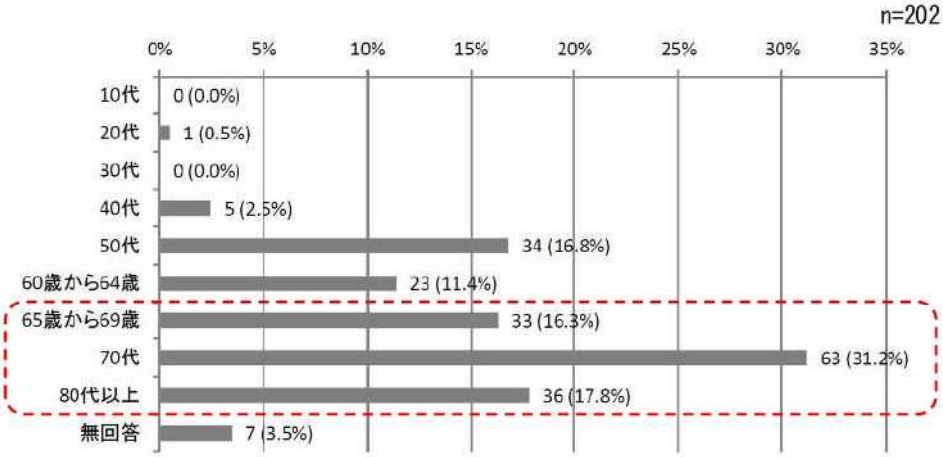
所有者の年齢は、「70 代」が 31.2%と最も高く、次いで「80 代以上」が 17.8%と、高齢化の状況が見られます。

建物の所有関係は、「自身が一人で所有している」が 47.0%と最も高くなっていますが、「自身を含め二人以上で共有している」も 20.5%と、流通等の意思決定に合意が必要なものも一定数見られます。

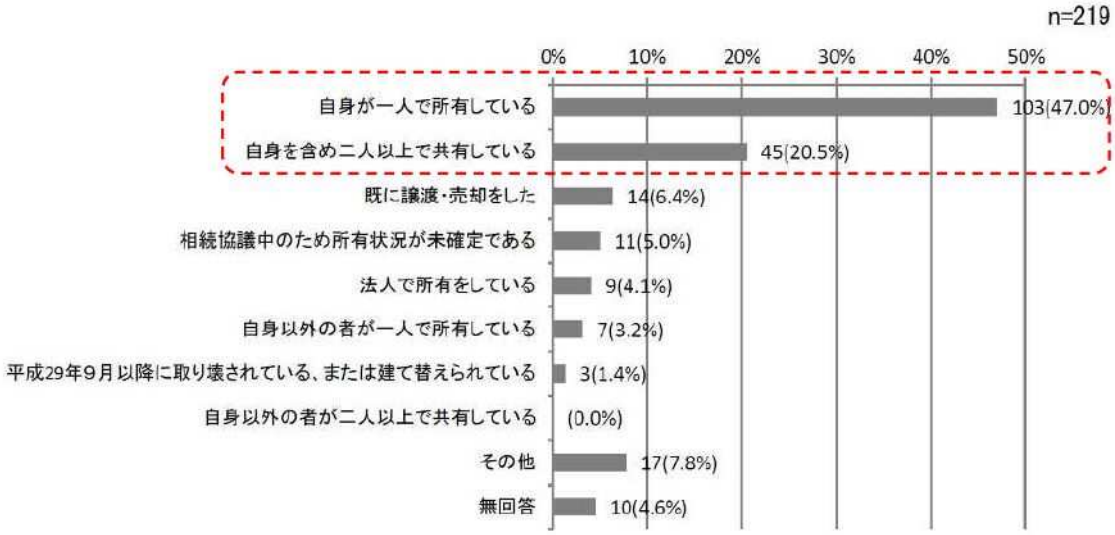
所有者の所在地（アンケート送付先）



所有者の年齢



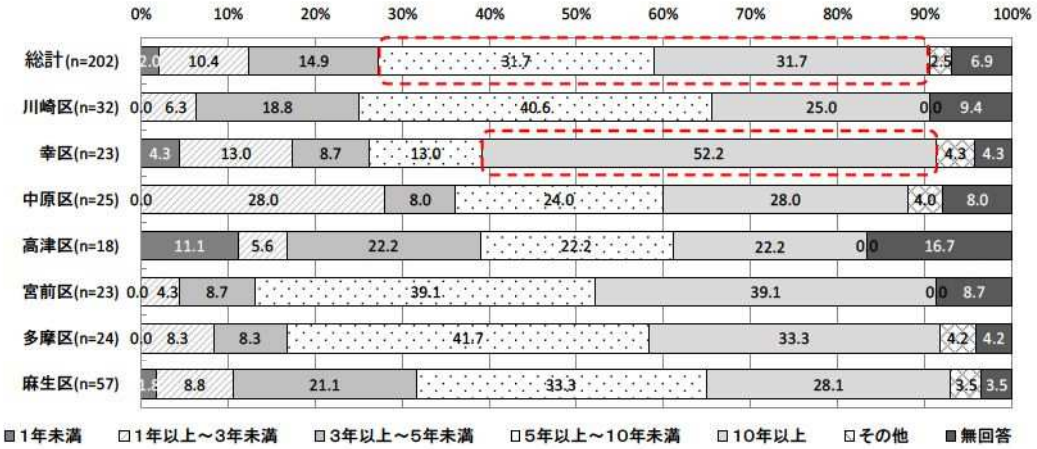
所有者の人数



（６）空家等になってからの期間

空家等になってからの期間は、全体では「５年以上～１０年未満」「１０年以上」がそれぞれ 31.7%と最も多く、次いで「３年以上～５年未満」が 14.9%となっています。

行政区別に見ると、幸区では 10 年以上空家となっているものが全体の 52.2%を占めています。

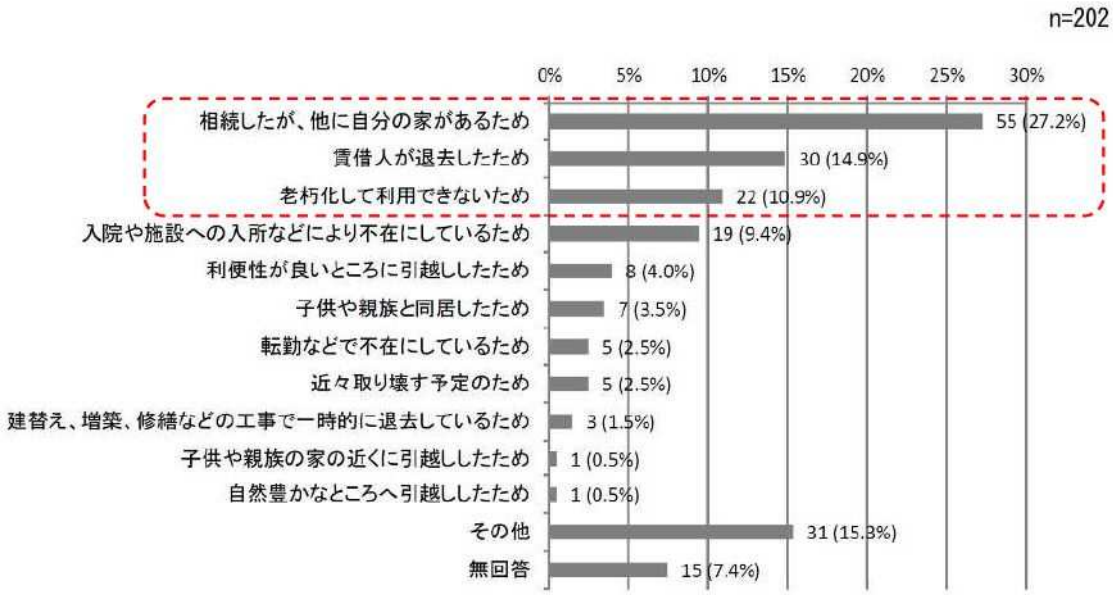


（７）空家等になった理由と利用状況

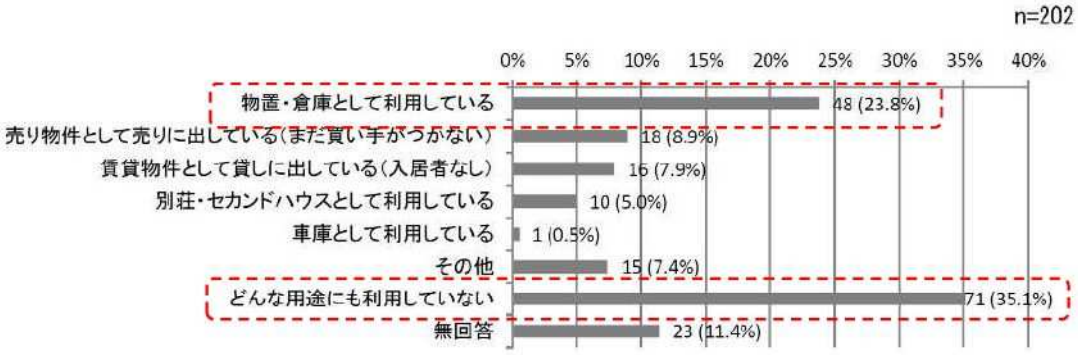
空家等になった理由は、「相続したが、他に自分の家があるため」が 27.2%と最も多く、次いで「賃借人が退去したため」が 14.9%、「老朽化して利用できないため」が 10.9%となっています。

建物の利用状況は、「どんな用途にも利用していない」が 35.1%と最も多く、次いで「物置・倉庫として利用している」が 23.8%となっています。

空家等になった理由



建物の利用状況

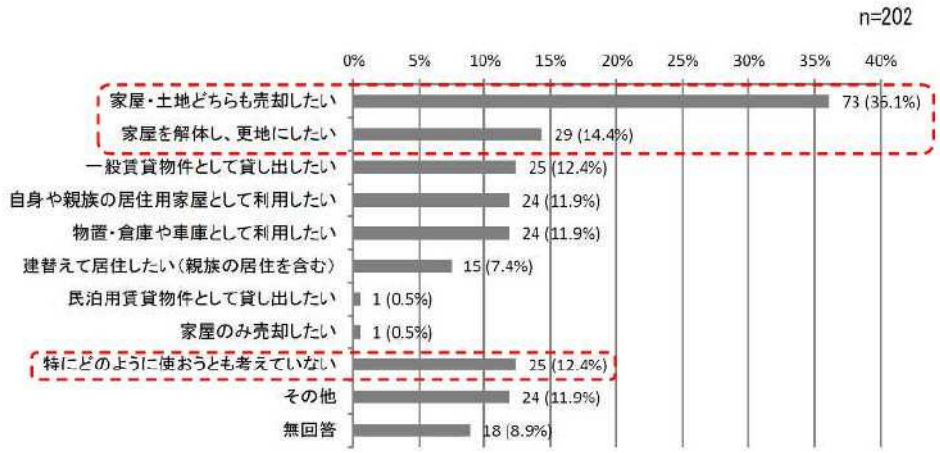


（８）空家等の活用意向と市に求める支援策

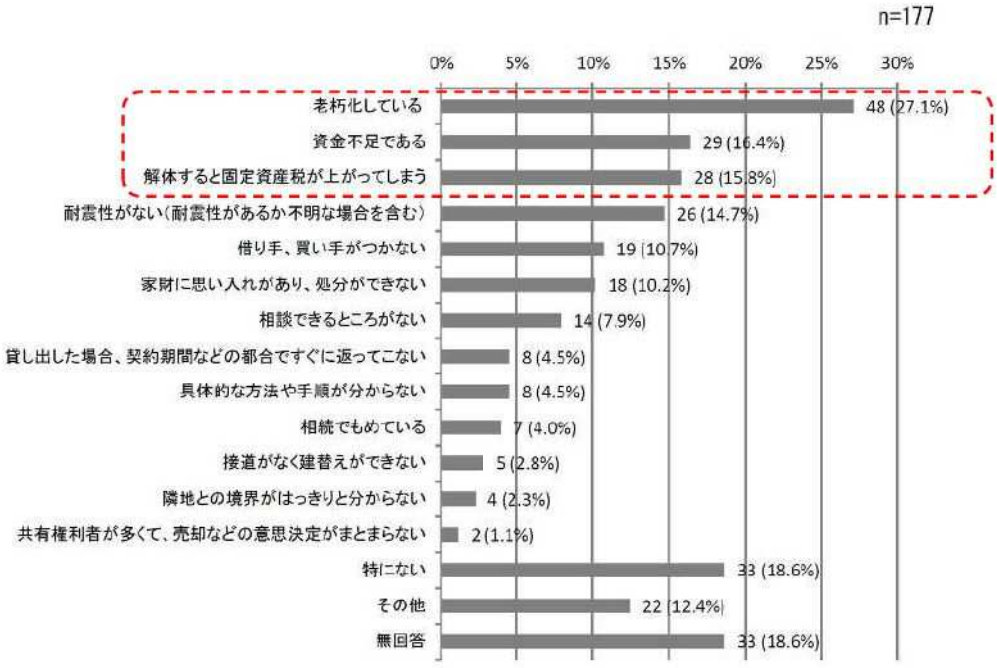
空家等の活用意向は、「家屋・土地どちらも売却したい」が 36.1%と最も多く、次いで「家屋を解体し、更地にしたい」が 14.4%となっている一方で、「特にどのように使おうとも考えていない」も 12.4%あり、活用方針が定まっていないものも一定数見られます。

また、空家等の活用について困っている内容としては、「老朽化している」が 27.1%と最も多く、次いで「資金不足である」、「解体すると固定資産税が上がってしまう」となっています。

空家等の活用意向



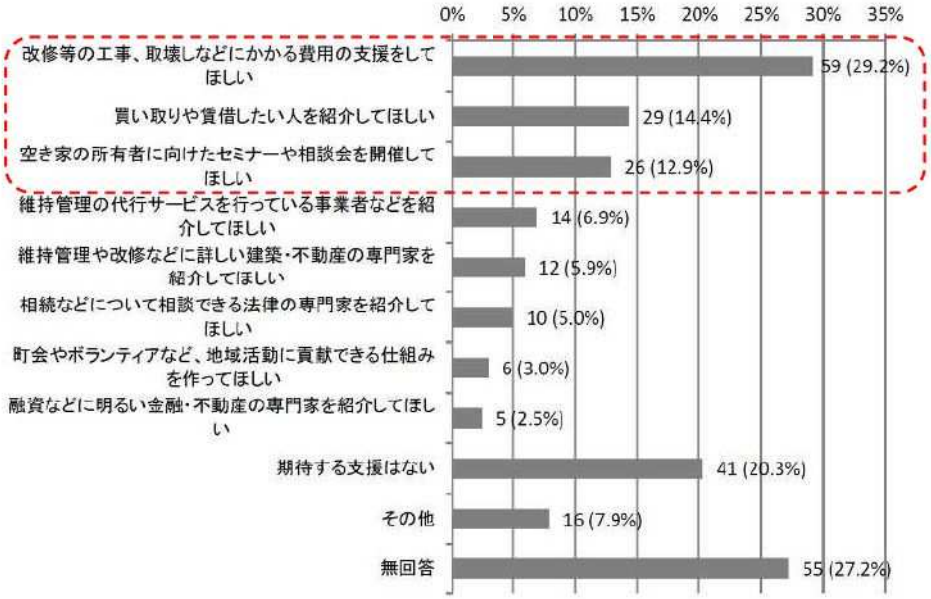
空家等の活用に関して困っていること



活用にあたって支援してほしいこととして、「改修等の工事、取壊しなどにかかる費用の支援をしてほしい」、「買い取りや賃借したい人を紹介してほしい」、「空家の所有者に向けたセミナーや相談会を開催してほしい」などが見られます。

空家等の活用に向けて支援してほしいこと

n=202

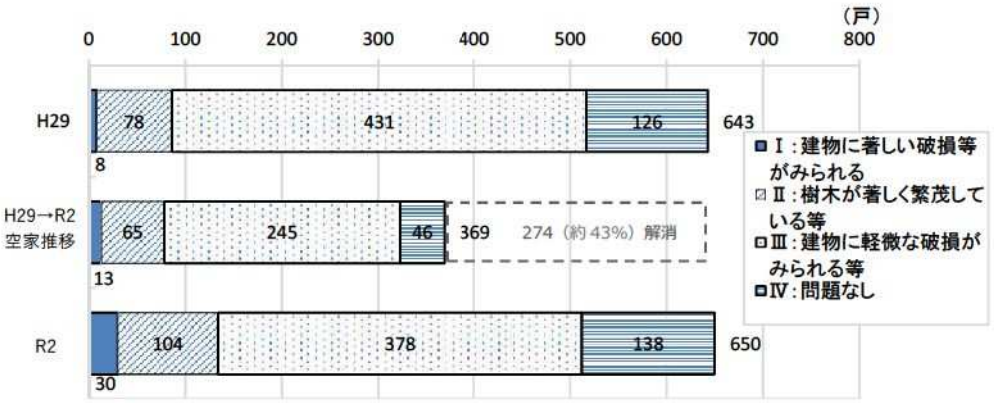


6．庁内空家データベースの登録空家の動向調査

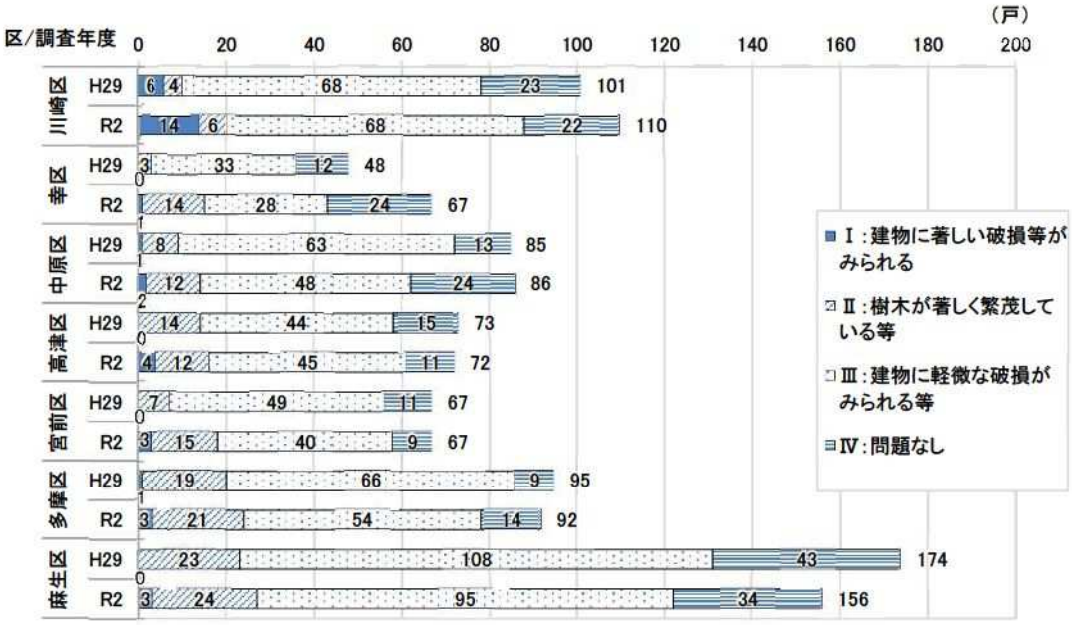
法第１１条に基づき整備し、庁内で管理している空家データベースに登録されている空家等（以下「登録空家」という。）の、平成 29 年度と令和 2 年度の登録件数を比較すると、総数はほぼ同数ですが、建物に著しい破損や樹木の繁茂が見られるものが増加しています。一方で、平成 29 年度に空家だった 643 件のうち、274 件（約 43%）の空家が令和 2 年度時点で解消されています。

区別の登録空家数は、川崎区・幸区で増加しています。

庁内空家データベース登録空家の動向等



登録空家の区別の状況



※庁内空家データベース

法第１１条に基づき、平成２９年度から空家等の所在、所有者等の権利関係、空家等の管理状況や朽廃の程度及び対応状況等の情報を一元化し、庁内地図情報システムにより管理し、関係局区と情報共有している庁内職員専用のデータベース。（非公開）

7．空家等に関する相談状況

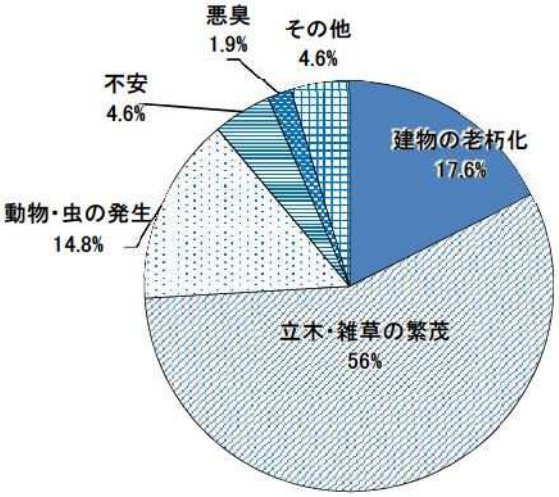
市民から区役所に相談があった件数は、平成 29 年度から令和 2 年度までに合計 367 件ありました。相談内容は、草木の繁茂に関するものが全体の半数以上を占めています。

また、所有者等からすまいの相談窓口に相談があった件数は、平成 29 年度から令和２年度までに合計８９件ありました。

市民から区役所等への空家等に関する相談件数（平成 29 年度～令和 2 年度）

	H29	H30	R1	R2	合計
川崎区	6	5	12	4	27
幸区	5	2	7	6	20
中原区	10	6	9	13	38
高津区	11	17	19	17	64
宮前区	13	10	12	4	39
多摩区	14	13	19	7	53
麻生区	19	28	42	37	126
合計	78	81	120	88	367

令和２年度相談内容内訳



【相談事例（抜粋）】

- トタン屋根や雨戸、外壁が外れかけており、強風で外れそうで不安。
- 樹木や雑草が繁茂し、電線にかかり越境してきている。
- ハチの巣ができ、蚊や蛾が発生し、動物等が棲み着いている。
- 何年も空家で防火・防犯上不安。
- 悪臭がする。

所有者等からすまいの相談窓口への空家等に関する相談件数（平成 29 年度～令和 2 年度）

	H29	H30	R1	R2	合計
売却	10	6	4	10	30
登記関係	2	2	1	1	6
管理	5	3	1	2	11
その他（資産活用・税控除等）	7	6	17	12	42
合計	24	17	23	25	89

※すまいの相談窓口
川崎市住宅供給公社が運営する空家所有者等からの相談を受ける窓口

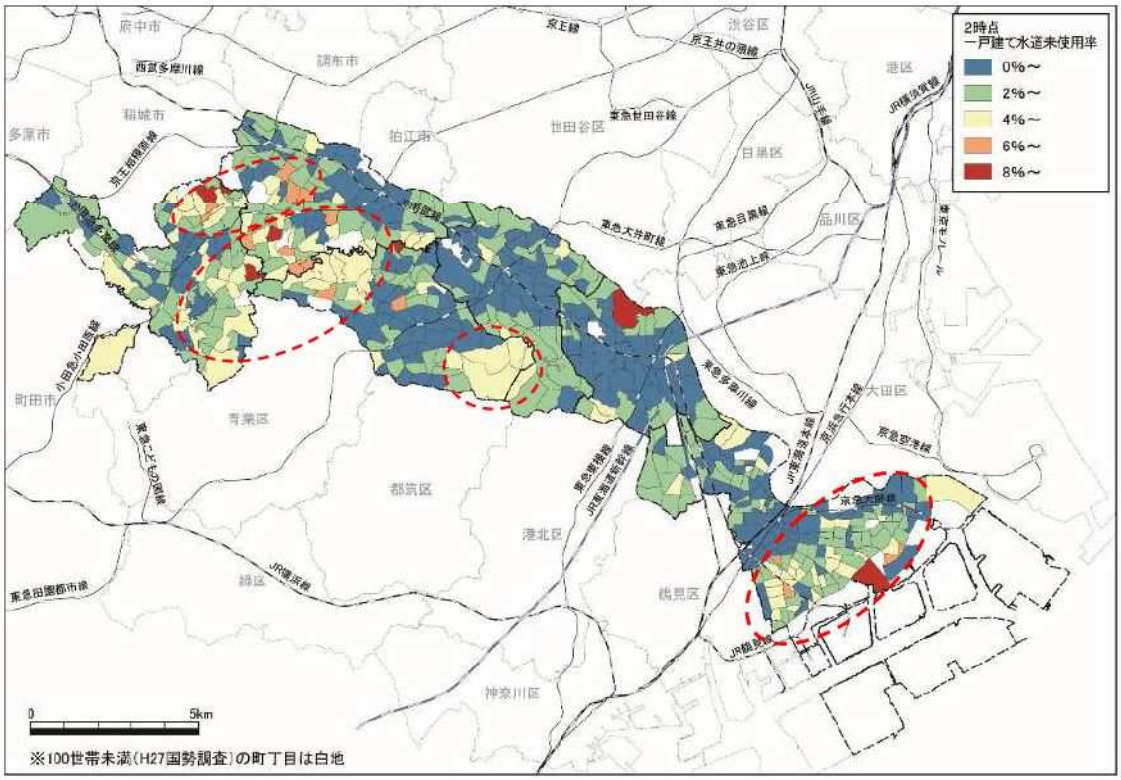
8．水道利用データによる分析

調査概要：市域全体の空家の分布傾向の把握のため、平成 27 年 8 月と令和 2 年 8 月の 2 時点の水道利用データを調査し、水道未利用の一戸建てを町丁目別にとりまとめる

平成 27 年 8 月と令和 2 年 8 月時点で、それぞれ水道利用が 0 m^3 の状態にあることから、長期的に空家である可能性が考えられます。

一戸建てにおける水道未使用率の割合を町丁目別に見ると、川崎区の臨海エリア、高津区や宮前区のうち南武線や田園都市線の駅から離れた横浜市との市境エリア、小田急線沿線の駅から離れたエリアにおいて、高くなっています。

町丁目別２時点一戸建て水道未使用率



資料：平成 27 年度及び令和 2 年度まちづくり局調査

９．空家等対策に関する国の動向

（１）指針及びガイドライン等の改定及び策定

国土交通省により、法改正に伴い令和５年１２月１３日に「基本指針」及び「ガイドライン」が改定されました。

基本指針において、「今後、空家等がもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、空家等の発生の抑制、活用の拡大、適切な管理の確保及び除却等の促進に係る取組を強力に推進する必要がある」とされました。

また、ガイドラインにおいて、

・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がある状態にあると認められる空家等が「管理不全空家等」と位置づけられ、指導・勧告ができる。

・勧告された「管理不全空家等」は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される。

・市町村長に「特定空家等」の所有者等に対する報告徴収権を付与。

・「特定空家等」に対する緊急代執行は命令を経ることなく可能である。

・市町村長が民法の特例として、財産管理人の選任について家庭裁判所等に請求することが可能である。

などと追記されました。

（２）空き家の発生を抑制するための特例措置

平成２８年度の税制改正における、租税特別措置法の一部改正により、空家の相続日から起算して３年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）または取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋または土地の譲渡所得から 3,000 万円を特別控除する制度です。また、制度拡充により、買主が譲渡の日の属する年の翌年２月１５日までに耐震改修または除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象となります。

空き家の譲渡所得 3,000 万円控除に係る確認書の交付件数（平成 29 年度～令和 2 年度）

	H29	H30	R1	R2	合計
川崎市交付件数	111	109	122	137	479

※現行制度は令和９年 12 月 31 日までの時限措置となっております。

■空き家の譲渡所得 3,000 万円特別控除のイメージ図



10. 空家等対策協議会の主な意見

本市の空家等対策計画の作成及び実施に関する協議を行うための「空家等対策協議会」を令和３年７月から９月にかけて開催し、委員から本計画の改定にあたって、様々な御意見をいただきました。

（空家等の把握について）

・効率的な空家等の把握には、所有者のプライバシー保護等慎重な検討が必要。
・今後、高齢化に伴い空家等の増加が考えられるため、高齢者世帯の把握が重要。
・空家等の長期化の背景には、個別の事情があることから、できる限り所有者の事情の把握に努め、対策を検討できるとよい。
・再建築が不可能な敷地に存する空家への対応について、支援等の検討が必要。

（意識啓発について）

・川崎市においては、予防的な対策が重要。居住中の早い段階から相続等今後のことについて親族間で話し合うことが必要であり、そのための意識啓発が重要。
・高齢者世帯のみでなく、若年世帯に対しても早い段階からの意識啓発が重要。

（情報発信について）

・若年世帯への情報提供や意識啓発には、ＩＣＴや様々なコンテンツを活用することが有用。
・高齢者は、自ら情報を探すことが困難な方が多いため、関係部署と連携した情報提供も必要。

（地域住民との連携について）

・各町内会等は、近隣の空家や空家の兆候等を把握している場合があるため、市と連携した取組に繋げられるのではないか。

（実施体制について）

・空家についての相談先や庁内の体制について、市民にわかり易くしてほしい。
・川崎市は地域によって状況が異なる場合があり、今後、空家が増加していく中で行政のみで対策を推進することは、難しいのではないか。各町内会をはじめ、ＮＰＯ法人等と連携するなど体制の充実に繋がる取組を推進することが必要。

11. 空家等対策のこれまでの主な取組と検証

（予防的取組）

・ホームページや固定資産税納付通知書同封書類による情報発信は、広く周知を行う手段として有効であることから継続する必要があるが、より効果的な意識啓発を進めるためには、対象を限定した情報発信や手段の検討が必要。

・空家等の所有者の意向調査のためのアンケートについては、回収率が過半に届かないという課題があったことから、継続的な意向調査とともに回答し易い工夫が必要。

・関係団体等と連携した市民向けの相続やリノベーションに関するセミナー等は、参加者の満足度は高いものの、参加人数が少ないという課題があることから、内容や開催方法について検討が必要。

・市住宅供給公社や市まちづくり公社による、空家所有者等向けの相談窓口は、様々な相談内容について対応していることから、取組みの継続が必要。

・中古住宅の流通は、空家等対策に有用であることから、引き続き鉄道事業者と連携した流通促進の取組を進めるとともに、他の民間事業者等との連携も必要。

・空き家等の譲渡所得 3，000 万円控除の制度は、流通促進に繋がり空家解消に有効な制度であることから、引き続き周知が必要。

（まちづくりに資する空家利活用の取組）

・高経年住宅地における空家等の地域による活用のモデル事業では、空家等を自治会のサロンとして活用することで、地域のコミュニティーの活性化を図ることができたことから、その効果を検証し課題を踏まえ、他の活用希望のある高経年住宅地への展開が必要。

・地域の活性化や地域課題解決のための空家等の利活用が、まちづくりの視点からも重要であることから、利活用希望者と空家所有者とのマッチングの試行実施を継続し、制度を構築することが必要。

（良好な住環境の保全のための取組）

・庁内空家データベースを作成し空家等対策に活用しているが、空家等の情報は区の相談窓口や消防局からの情報提供が大半であることから、より多くの情報を円滑に把握するために、多くの主体から情報が寄せられる仕組みが必要。

・区の相談窓口による相談対応及び関係部署による所有者への働きかけは、多岐にわたる空家等の課題により、困難を伴うものも多いため、ノウハウを蓄積し円滑な対応が可能となるようなガイドラインが必要。

・管理不全空家への対応は、空家等の課題が多岐にわたることから関係部署の役割が明確になりにくく、また、所有者の確知に困難を伴うこともあり、長期間適正な対応ができていない場合もあったことから、役割を明確にした実施体制の構築やガイドラインの作成が必要。

12．空家等の課題

本市は、現在も人口及び住宅数の増加傾向が続いており、不動産市場において一定程度の既存住宅の流通が見られ、他の政令指定都市と比較しても空家率は低くなっています。また、平成 30 年の空家所有者へのアンケート調査によると、「空家等の維持管理を行っている」と回答した所有者が 7 割以上で、85%以上の空家等で大きな問題が確認されていません。

一方、住宅・土地統計調査によると「その他の住宅」の割合は、1.8%（H25）から 3.1%（H30）に増加し、65 歳以上のみが居住する住宅の割合も増加傾向にあることから将来的に空家が増加することが予想されます。また、空家所有者の４割以上が市外に在住している状況等を考慮すると、適切に管理が行われない空家等が増加することが懸念されます。

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。市による訪問等の改善依頼により解決に至った空家等もありましたが、空家の長期化に伴う管理不全空家は増加傾向にあります。

このような本市の空家等の状況や国の動向、これまでの取組の検証等を踏まえ課題を整理すると、以下のようになります。

① 建物の適正管理を促すとともに空家の長期化を防ぐ取組

・空家所有者の様々な理由によって、空家等が今後も増加することが予見される中で、所有者が市外に居住していることや所有者の高齢化、また、空家の長期化によって、適正な管理意識が希薄化していく恐れがあります。そのため、居住中から所有者等による自主的な維持管理、流通・相続等の意識の醸成、お困りごとの早めの相談等、空家が管理不全化しないよう予防的な取組が重要です。

・所有者への意識啓発の取組を適切に実施するためには、空家等の実態把握や所有者の確知を効果的・効率的に行うことが重要です。

・アンケート調査によると、空家等に対して「建物の老朽化」や「資金不足」、「相続問題」等、多岐に渡る専門的な知識を必要とする課題を抱いており、専門家と連携した有用な相談体制の充実が求められています。

・空家の状態を長期化させず、適正に管理された空家等を市場で流通させ、中古住宅市場の活性化を図ることが重要となることから、民間事業者等と連携した流通促進の取組を充実させることが必要です。

・既存住宅に安心して住み続けられるよう、引き続き住宅の耐震改修等に対する支援が必要です。

② 空家等の有効活用の取組

・アンケート調査によると、3 割以上は空家を「どんな用途にも利用していない」と回答しており、空家となっていることや空家になった理由として「相続したが他に自分の家がある」が最も多く、様々な事情から有効に活用できていない状況も見られます。そういった空家等を、地域の課題解決に活用することも有用と考えられることから、関係局区や地域住民をはじめとした多様な主体と連携し、引き続き利活用に向けた取組を推進することが必要です。

・民間賃貸住宅ついては、引き続き家主や不動産事業者の住宅確保要配慮者への理解を深める取組を推進し、空室を要配慮者の入居支援に活用する取組が必要です。

・防災性や住環境の向上のため、密集市街地においては、引き続き空家跡地の防災空地への活用の取組が必要です。

③ 管理不全化している空家等への対策

・周辺に悪影響を及ぼす恐れのある管理不全空家の所有者に対して、改善依頼の取組等のみでは改善が見られないことが多いことから、より有効な働きかけが必要です。

・周辺に悪影響を及ぼす恐れのある管理不全空家が特定空家等に至らないようにするために、関係法令に基づく措置や税制度の活用など、効果的な対策が求められています。

・周辺に悪影響を及ぼす恐れのある管理不全空家の所有者が改善の必要性を認識していても、改善を図ることができないことも考えられることから、状況に応じて、新たな支援策等を検討する必要があります。

・特定空家等に対しては、法に基づく措置を適時適切に実施していく必要があります。

・マンションが管理不全に陥ると、周辺に与える影響が大きいことから、マンションについても適正な管理等を促す取組が必要です。

④ 空家等対策における協働・連携による実施体制

・意識醸成等の予防的取組については、様々な機会を捉えて周知啓発する必要があります。また、専門家や民間事業者など多様な主体と連携して実施することが重要です。

・区役所へ寄せられる管理不全空家の相談は、立木の繁茂、老朽建物等多岐にわたるため、市の関係局区や専門家と連携して対応することが重要です。

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及び地区

（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します。

ただし、空家率が比較的低い本市においては、空家等の発生の抑制が重要であることから、住宅の良質化や利活用等の予防的な取組に関しては、空家等に至っていないものについても、本計画の対象とします。

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一戸建てを中心とした取組を進めます。

※空家等（法第２条第１項）【再掲】

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。

※基本指針（総務省・国土交通省告示）

「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、おおむね年間（＝１年間）を通じて使用実績がないことが一つの基準となると考えられる。

※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をいう。

※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をいう。

（２）対象とする地区

住宅・土地統計調査（総務省統計局）、空家の実態調査及び水道使用状況からの調査（川崎市まちづくり局）によると、空き家（共同住宅の空き室を含む）は市内全域に分布しており、区役所への通報・相談も全区から寄せられ、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全域とします。

2．基本方針

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、適切に推進します。

Ⅰ　予防的取組の推進

•空家率が比較的低い本市では、空家等の増加や長期化を抑制するとともに、空家等の適切な管理等を継続的に行うことが重要となるため、所有者による主体的かつ適切な維持管理を促す意識啓発の取組や、住宅の良質化、空家等の市場流通の促進など予防的な取組を推進します。

Ⅱ まちづくりに資する空家利活用の推進

•空家等及びその跡地は地域課題の解決・地域価値の向上に有効な資源となる可能性があることから、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します。

Ⅲ 良好な住環境の保全に向けた取組の推進

•適切に管理が行われていない空家等が放置されることにより、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす特定空家等に至るおそれがあることから、所有者等に対する早期の働きかけや実効性の高い措置を検討し実施するとともに、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ります。

Ⅳ 多様な主体との協働・連携による空家等対策の推進

•空家等の課題は多岐に渡ることから、市の関係部署での対応のみならず所有者や地域住民をはじめ、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・連携を図ることにより、効果的かつ効率的な課題解決に取り組みます。

第４章 具体的な取組について

１． 基本方針Ⅰ 予防的取組の推進

～所有者による主体的かつ適切な維持管理や流通等の促進～

（１）空家等の調査

（空家等の把握）

空家等の対策を推進するためには、空家等の継続的な把握が重要のため、各区役所の相談窓口における地域住民からの空家に関する相談や、消防局が出火防止を図ることを目的として指導している空家の情報に加え、お問合せフォーム等 ICT 等を活用した情報収集の仕組み等を検討し、情報の集約化と効率的な空家等の把握に努めます。【拡充】

（所有者等の実態把握及び庁内空家データベースの有効活用）

空家等の所有者や状態の把握については、初動期対応において空家等の所有者等の確知や状態等の確認のための現地調査等を実施し、当該空家等の情報を庁内空家データベースで適切に管理し、空家等対策に有効に活用します。【継続】

（２）市民等への意識啓発

（市民への意識啓発）

空家等は、第一義的には所有者が自らの責任において適切に管理すべきものであり、個々の所有者が、居住中から問題意識を持ち、今後の暮らしと自宅のことを親族間で話し合うことが重要です。所有者の責務や管理不全に至った際の地域への弊害等について、ホームページへの掲載やパンフレットの配布、すまい・いかすサポーター等と連携したセミナー等の従来の手法に加え、ICT や様々なコンテンツの活用などにより多くの市民に周知が図られるよう効果的な情報発信について検討し取組を進めます。【拡充】

（空家等の所有者に対する意識啓発）

実態調査により本市が把握している空家所有者に対しては、所有者の今後の空家に対する意向等の把握に努めるとともに、意向等に応じた情報提供や適正管理等に向けた適切な誘導を行うため、ダイレクトメール（以下「DM」という。）の送付など直接的な働きかけを充実して実施します。【継続】

（地域住民への意識啓発）

川崎市地区まちづくり育成条例に基づき地区まちづくりグループを組織し活動している団体や、民間事業者等が行っている高経年住宅地におけるセミナーやアンケート調査等住まいに関する取組等と連携し、自宅の将来に関する意識醸成を促す取組や地域による空家等の見守り活動等に繋げる取組を実施します。【新規】

（３）総合的な相談体制

（専門家による窓口相談）

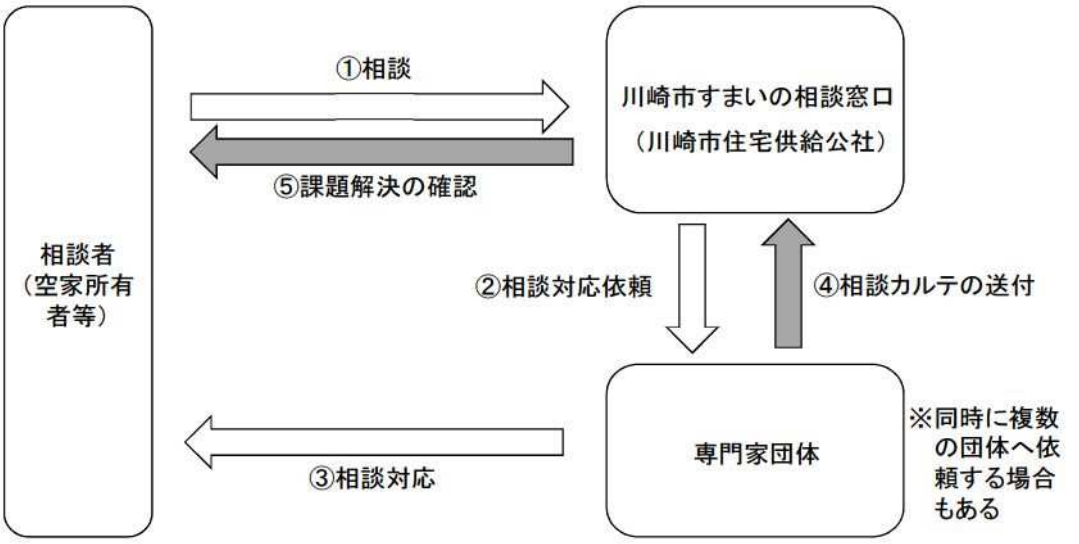
川崎市住宅供給公社に設置した「すまいの相談窓口」において、専門家 12 団体との協定に基づく相談体制により、空家等の所有者や将来空家となる懸念がある高齢の所有者に対し、住み替えや住居の流通・活用等に対する情報提供・相談対応などを実施します。

また、川崎市住宅供給公社が運営する「ハウジングサロン」においては、住宅の安全性・快適性の向上に向け、建築士等と連携したリフォームや耐震化などの相談対応を実施し、より多くの方に気軽に利用いただけるよう、相談窓口の充実を図ります。【継続】

（地域住民からの相談）

適正な管理が行われていない空家等に関する地域住民からの相談は、各区役所等を窓口とし、空家等の状況等に応じて、関係部署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）【継続】

■協定に基づく空家等の所有者向け相談フローイメージ図



（４）住宅の良質化支援

今住んでいる住宅で安全に安心して住み続けるため、また、次の世代に引き継がれ有効に活用されるためには、耐震化やバリアフリー化などの住宅の良質化が重要となります。

「川崎市耐震改修促進計画」に基づき、昭和 56 年５月３１日以前に建築された木造住宅・分譲マンション等を対象に、住宅の耐震化の重要性の意識啓発を行うとともに、「木造住宅耐震改修助成制度」等において、耐震診断や耐震改修等の費用の一部を助成することにより、住宅の耐震化を促進します。

また、道路沿いのブロック塀等について、危険性についての意識啓発を行うとともに、「川崎市ブロック塀等撤去促進助成制度」により、撤去費用の一部を助成することにより、危険なブロック塀等の改善を促進します。

さらに、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅を普及するための「長期優良住宅認定制度」を適正かつ効率的に活用し、質の高い優良な住宅の普及を促進します。

川崎市住宅供給公社が運営する「ハウジングサロン」において、住宅の安全性・快適性の向上に向け、相談対応を行うことや、様々な専門家等と連携したリフォーム・リノベーション講習会等を実施します。【継続】

（５）空家等の流通促進

空家等を市場に流通させるためには、適切な維持管理や住宅の良質化とともに、品質と魅力を備えた住宅として、消費者に分かりやすい形で中古住宅の品質・性能が示され、その住宅が市場で適正に評価されることが重要となります。そのため、インスペクション（建物状況調査）や瑕疵担保保険の活用、住宅履歴情報の蓄積及びそれらに基づく担保評価への反映の仕組みを活用し、民間事業者等と連携して流通促進を図ります。

また、相続した空き家を譲渡する場合の、空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置（空き家の譲渡所得 3,000 万円特別控除）について、一層の周知に努めます。

さらに、高経年住宅地等において、継続居住等のニーズに対して、自宅に住み続けながら、自宅を担保にリフォーム資金や生活資金等を借りることができるリバースモーゲージやサブリース等の手法の活用など、住宅資産の有効活用について、民間事業者等と連携して普及啓発を図ります。【拡充】

2. 基本方針Ⅱ まちづくりに資する空家利活用の推進

～他施策や多様な主体との効果的な連携による空家利活用～

（１）地域主体の空家活用

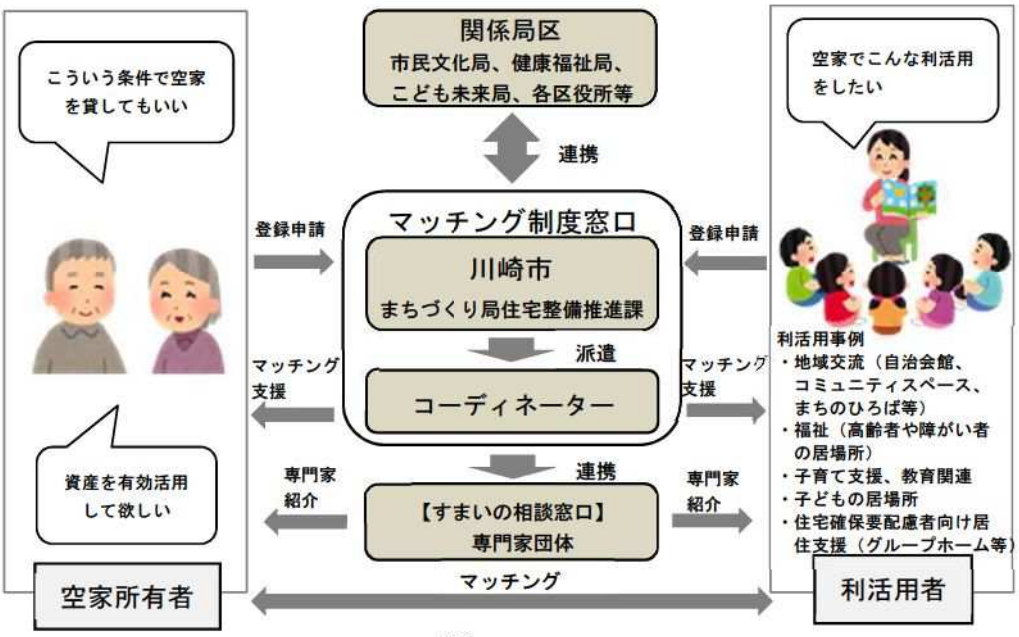
高度成長期に計画的に開発された一戸建ての住宅地では、居住者の高齢化が進んでおり、将来的な空家等の増加と建物の老朽化が懸念されます。そのような課題を抱える地域において、町内会をはじめとした地域住民による空家等を活用した交流の場づくりのモデル事業を実施しました。モデル事業では、地域住民により空家及び庭のお手入れ後、地域のサロンとして活用しました。

モデル事業の取組効果・課題を踏まえ関係局区とも連携し、地域特性に応じた地域主体の効果的な空家活用の取組の全市的な展開を目指します。また、ＮＰＯ法人、福祉団体、不動産事業者、鉄道事業者をはじめとした民間事業者等の多様な主体と連携し、空家等を活用した取組を推進することで、空家等の今後の管理に関する意識の醸成を図り、地域の住環境の維持・向上を図ります。【拡充】

（２）地域のまちづくりに資する空家の利活用

（１）のモデル事業を基に、地域のまちづくりに資する空家利活用の推進を目的として、空家等を利活用したい事業者等と空家所有者をつなぐための、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、空家利活用マッチング制度を構築し取組を推進します。【拡充】

■制度概略イメージ図



（３）民間賃貸住宅の空室を活用した支援

住宅確保要配慮者（低所得の高齢者、障害者、外国人、ひとり親世帯等）の居住の安定を図るため、行政、不動産関係団体、福祉団体等の多様な主体が連携した総合的な居住支援の検討の場として設立した『川崎市居住支援協議会』では、川崎市住宅供給公社に開設した『すまいの相談窓口』において、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援を行っています。

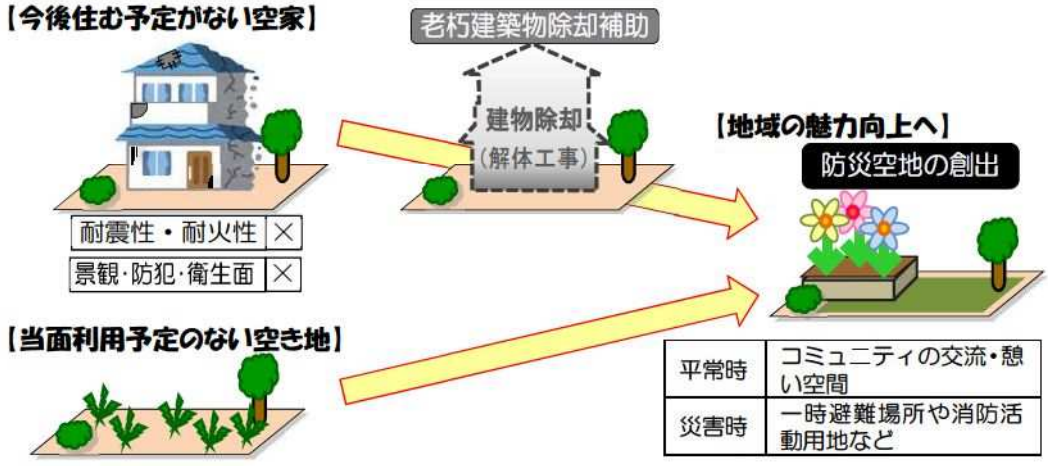
今後も、行政と民間がより一層連携・協働し、より多くの家主や不動産事業者が要配慮者に対しての理解を深める取組を推進することで、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく入居を拒まない住宅への登録を促すなど、賃貸住宅の空室を活用し、住宅確保要配慮者が円滑に入居できる住宅の確保を進めます。【継続】

（４）跡地の有効活用（密集市街地の改善に向けた取組との連携）

不燃化重点対策地区（小田周辺・幸町周辺地区）において、老朽化した建築物について、防災性や住環境の向上のため、除却に対する助成を実施します。

また、跡地の地域開放に協力していただける場合は、市が土地所有者と無償の使用貸借契約を結んだ上で、除却後の跡地に対する固定資産税等について非課税とし、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。【継続】

■跡地利活用のイメージ図



3. 基本方針Ⅲ 良好な住環境の保全に向けた取組の推進

～管理不全空家等の防止・解消へ向けた実効性のある取組の推進～

（１）適正な管理が行われていない空家等に対する取組

（空家等の所有者による自発的な改善）

適正な管理が行われていない空家等の所有者は、空家等の状況を把握していない可能性や当事者意識が希薄化していることが考えられることから、改善依頼のみでなく、所有者の事情の把握に努めたうえで、状況に応じた空家等の具体的な対応案等を示しながら、所有者等の自発的な改善を促します。【拡充】

（空家特措法以外の諸法による対応）

適正な管理が行われていない空家等が、周辺の生活環境へ及ぼす影響の程度を勘案し、市が関与すべき空家等について、空家等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、災害救助法、災害対策基本法などの関係法令等に基づき空家等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。【継続】

（再建築が困難な敷地への対応）

売却や建替え等が困難な敷地に存する空家の対応方法について検討します。【継続】

（空家等の所有者が不明な場合の対応）

空家等の所有者等の所在が不明な場合等については、将来的に改善が見込まれないと考えられることから、財産管理制度を活用し空家等の解消に努めます。【新規】

※財産管理制度（空家等の管理に関する民法の特例）
法第１４条第１項から第３項により、空家等につきその適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所等に対し、市町村長が民法の規定による相続財産等の清算人等の請求をすることができることとなった。

（２）管理不全空家等に対する措置

（基本的な考え方）

管理不全空家等に対する措置は、行政指導である指導（法第 13 条第 1 項）、勧告（同条第 2 項）を行うことができると規定されています。管理不全空家等については、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のため、周辺の生活環境に悪影響を与える前に迅速に対応していく必要があります。

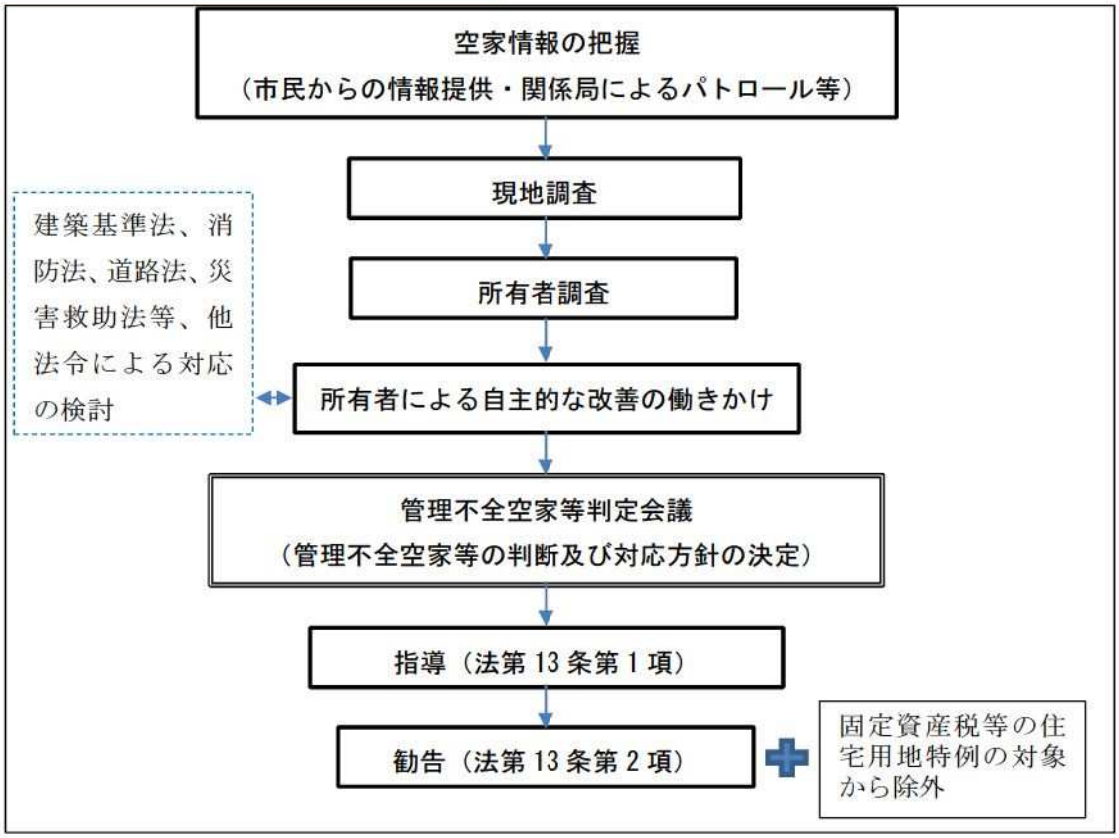
（管理不全空家等の判断）

管理不全空家等と判断する際には、「川崎市管理不全空家等判定基準」に基づき、空家等の状態とともに、空家等が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か否か等総合的に判断します。

（管理不全空家等に対する法に基づく対応）

管理不全空家等と判断した空家等については、法に基づく指導を行い、所有者による自発的な改善を促します。さらに勧告を受けた管理不全空家等については、固定資産税等の住宅用地特例を解除します。

管理不全空家等対応イメージ



（３）特定空家等に対する措置

（基本的な考え方）

特定空家等に対する措置は、行政指導である助言又は指導（法第 14 条 1 項）及び勧告（同条第 2 項）、不利益処分である命令（同条第 3 項）、代執行（同条第 9 条）、過失がなく必要な措置を命ぜられるべきものを確知することが出来ないときには略式代執行（同条第 10 項）を行うことができることが規定されています。特定空家等については、周辺の生活環境に悪影響を与える危険性等が高いことから迅速に対応していく必要はありますが、所有者にとっては強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、命令・代執行においては慎重に判断する必要があります。

（特定空家等の判断）

特定空家等と判断する際には、「川崎市特定空家等判定基準」に基づき、空家等の状態とともに、当該空家等が、現に周辺に悪影響をもたらしているか、又はそのまま放置した場合、周辺へ悪影響を及ぼすおそれがあるか否か、もたらされる危険等について切迫性が高いか否か、所有者による自発的な改善の意思があるか否か等について、総合的に判断します。

なお、「ガイドライン」が令和３年６月３０日に改定され「将来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する」と示されたことから、周辺への被害が顕在化していなくても、そのおそれが予見される場合等も考慮し、総合的に判断します。【拡充】

（特定空家等に対する法に基づく対応）

特定空家等と判断した空家等については、法に基づく助言・指導を行い、所有者による自発的な改善を促します。さらに、勧告を受けた特定空家等については、固定資産税等の住宅用地特例を解除します。

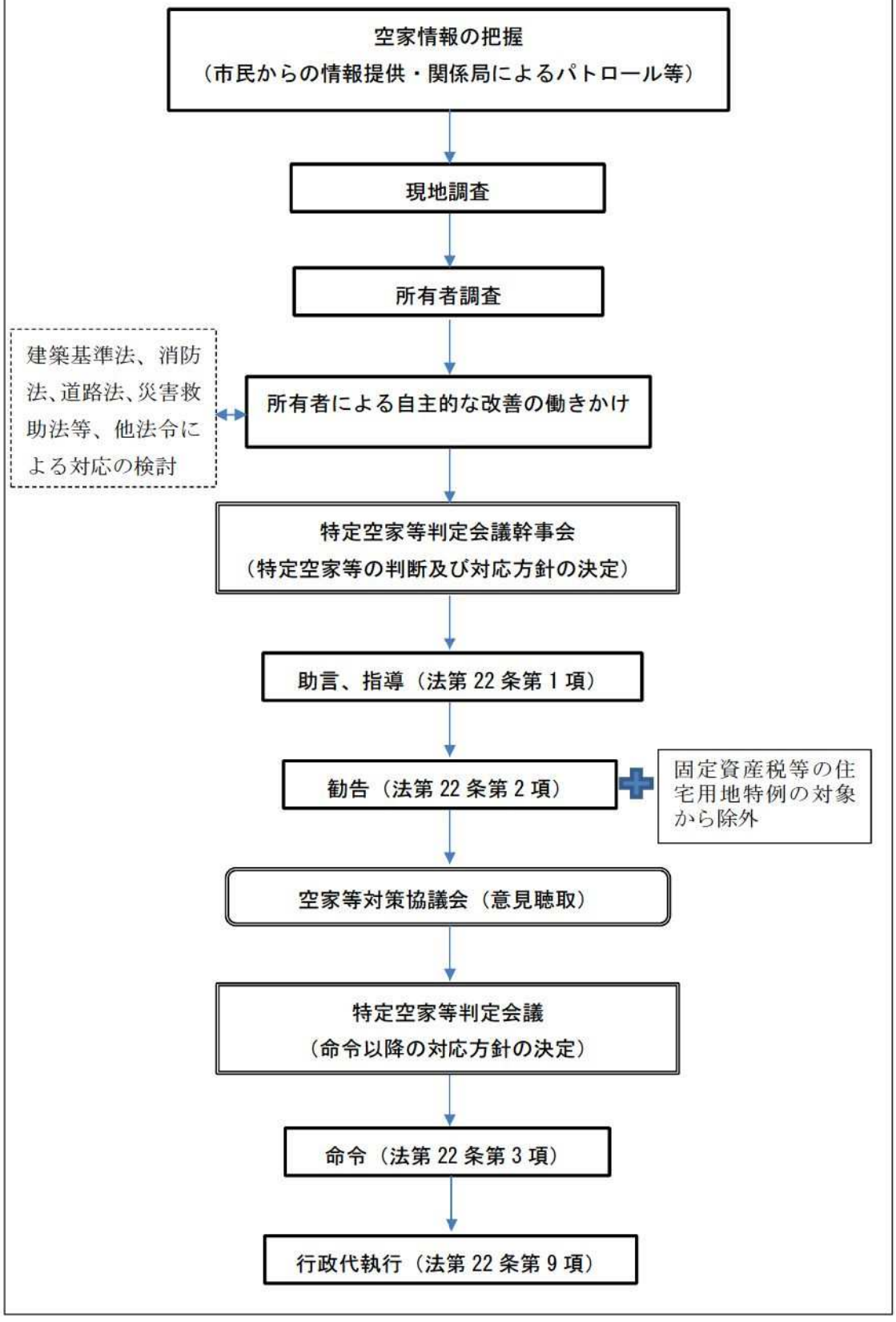
また、命令を実施する前に、その妥当性に関し、空家等対策協議会の意見を伺うものとします。命令が履行されない場合は、行政代執行法に基づく行政代執行を行います。【継続】

なお、法第 22 条第 11 項により、助言・指導、勧告後に、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他の措置をとる必要があり、所有者に対し命ずるいとまがない時は、所有者の負担において、市が措置を実施することができます。【新規】

（特定空家等の解消に向けた支援の仕組みの検討）

特定空家等の改善に向け除却等を促進する支援の仕組みについて検討します。【新規】

特定空家等対応イメージ



（４）マンションの適切な管理に対する支援

法で定義される空家等は、建物全体として利用されていない場合であり、マンションの一室が空家となっていても、法の措置の対象となりません。しかし、マンションは、空家の増加に伴い管理組合の運営に支障をきたし、管理不全に至るおそれもあります。

本市では、これまでにマンションの適正な管理の推進に向け、マンション管理相談（「ハウジングサロン」）の実施、マンション管理士等の派遣（「アドバイザー派遣制度」）、マンション管理基礎セミナーの開催、マンション管理組合に対する「川崎市マンション管理組合登録・支援制度」の普及を促進してきました。

これまでの旧耐震基準のマンションの実態調査では、管理不全のマンションは確認されなかったものの、将来にわたって市民が安心して暮らし続けていくためには、今後増加する高経年マンションの管理状況等を継続的に把握するとともに、その管理状況に応じた取組等が必要です。

マンションの適切な管理に対する支援については、令和２年６月に改正された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の主旨を踏まえ、管理適正化に関する目標や適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める「マンション管理適正化推進計画」を令和５年３月に策定し、計画的に取組を推進していきます。【継続・拡充】

４．基本方針Ⅳ　多様な主体との協働・連携による空家等対策の推進

～庁内関係局区の横断的連携と多様な主体との連携推進～

空家対策の推進にあたっては、個別課題の解決としてのみならず、空家等の地域資源としての活用や高経年の住宅等の維持・再生、住宅市場の活性化の視点から取り組むことが重要であることから、庁内関係局区と連携のうえ、専門家団体、地域住民、ＮＰＯ法人、民間事業者、鉄道事業者、大学等多様な主体との協働・連携により、基本方針Ⅰから Ⅲに基づく各種取組を進めます。

また、各関係部署等の役割等を明確にする空家等対策ガイドラインを作成します。【拡充】

なお、空家等管理活用支援法人の指定等について検討します。【新規】

※空家等管理活用支援法人

・市区町村長が NPO 法人、社団法人等を「空家等管理活用支援法人」に指定

・所有者等への普及啓発、市区町村*から情報提供を受け、所有者等との相談対応

＊事前に所有者等からの空家情報や個人情報提供の同意要

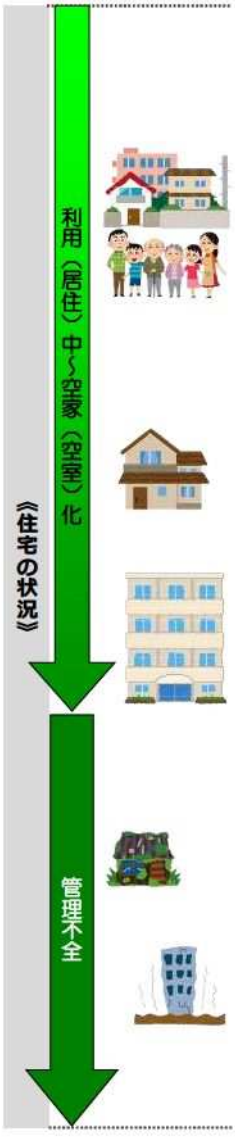
5．基本方針と施策のイメージ図

基本方針		施策
Ⅰ　予防的取組の推進	Ⅳ 多様な主体との協働・連携による空家等対策の推進	1　空家等の調査
		2　市民等への意識啓発
		3　総合的な相談体制の充実
		4　住宅の良質化支援
		5　空家等の流通促進
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
		2　地域のまちづくりに資する空家の利活用
		3　民間賃貸住宅の空室を活用した支援
		4　跡地の有効活用
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
		2　管理不全空家等に対する措置
		3　特定空家等に対する措置
		4　マンションの適切な管理に対する支援

基本方針、施策に基づく取組

凡例
■：既存施策（実施中または一部実施）
◆：拡充施策
●：新規施策





基本方針		施策 ＼ 対象建物	具体的な取組
Ⅰ 予防的取組の推進	Ⅳ 多様な主体との協働・連携による空家等対策の推進	空家等の調査	■市内空家等の継続的な把握及び実態調査 ■庁内空家データベースの適正な管理及び有効活用 ◆ＩＣＴ等を活用した効率的な空家等の把握の検討・実施
		市民等への意識啓発	■ホームページ、市政だより、啓発パンフレット等を活用した啓発 ■専門家団体や民間事業者等と連携したセミナー等の実施 ■DMによる所有者等への継続的な意向調査及び現状確認の実施、情報提供 ◆ＩＣＴや様々なコンテンツの活用による効果的な周知啓発の検討実施 ●地域のまちづくり活動等と連携した市民の意識醸成や空家の見守り活動等の実施
		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の実施（川崎市住宅供給公社「すまいの相談窓口」） ■高齢者住み替え相談の実施（川崎市住宅供給公社「すまいの相談窓口」） ■リフォーム相談の実施（川崎市住宅供給公社「ハウジングサロン」） ■地域住民からの管理不全空家等への相談対応（各区役所）
		住宅の良質化支援	■住宅の耐震化等の促進（「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」） ■リフォーム相談の実施（川崎市住宅供給公社「ハウジングサロン」）（再掲）
		空家等の流通促進	■民間事業者等と連携したインスペクション、瑕疵担保保険、住宅履歴情報の蓄積等の仕組みを活用した流通促進 ■空き家の譲渡所得 3,000 万円特別控除の周知啓発 ◆民間事業者と連携した住宅資産の有効活用についての普及啓発
Ⅱ まちづくり資する空家利活用の推進		地域主体の空家活用	◆モデル事業を踏まえ地域特性に応じた地域主体の空家活用の全市展開 ◆ＮＰＯ法人、福祉団体、民間事業者等と連携した空家の活用
		地域のまちづくりに資する空家の利活用	■マッチングのあり方の検討、試行 ◆地域のまちづくりに資する空家利活用を目的とした空家の利活用希望者と空家所有者をつなぐためのマッチング制度の普及促進
		民間賃貸住宅の空室を活用した支援	■すまいの相談窓口による住宅確保要配慮者への入居支援 ■セーフティネット住宅への登録促進
		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）
Ⅲ 良好な住環境の保全に向けた取組の推進		適正な管理が行われていない空家等に対する取組	■DMによる所有者等への継続的な意向調査及び現状確認の実施、情報提供（再掲） ■関係部署による空家所有者の事情の把握、所有者への自発的な改善の働きかけ ◆関係法令等に基づく対応のための判断基準等の整理 ◆現取組を踏まえた有効な働きかけのためのガイドライン等の作成 ◆売却や建替え等が困難な敷地に存する空家への対応方法の検討 ●所有者不明空家に対する財産管理人制度の活用
		管理不全空家等に対する措置	●管理不全空家等に対する措置の実施
		特定空家等に対する措置	■特定空家等に対する措置の実施 ●空家の解消に向けた除却等を促進する支援の仕組みの検討
		マンションの適切な管理に対する支援	■マンション管理相談（川崎市住宅供給公社「ハウジングサロン」） ■マンション管理基礎セミナーの実施 ■アドバイザーの現地派遣の実施 ■川崎市マンション管理組合登録・支援制度の普及促進 ●「マンション管理適正化推進計画」の策定・推進

第５章 実施体制

１．行政

（１）連携した対応

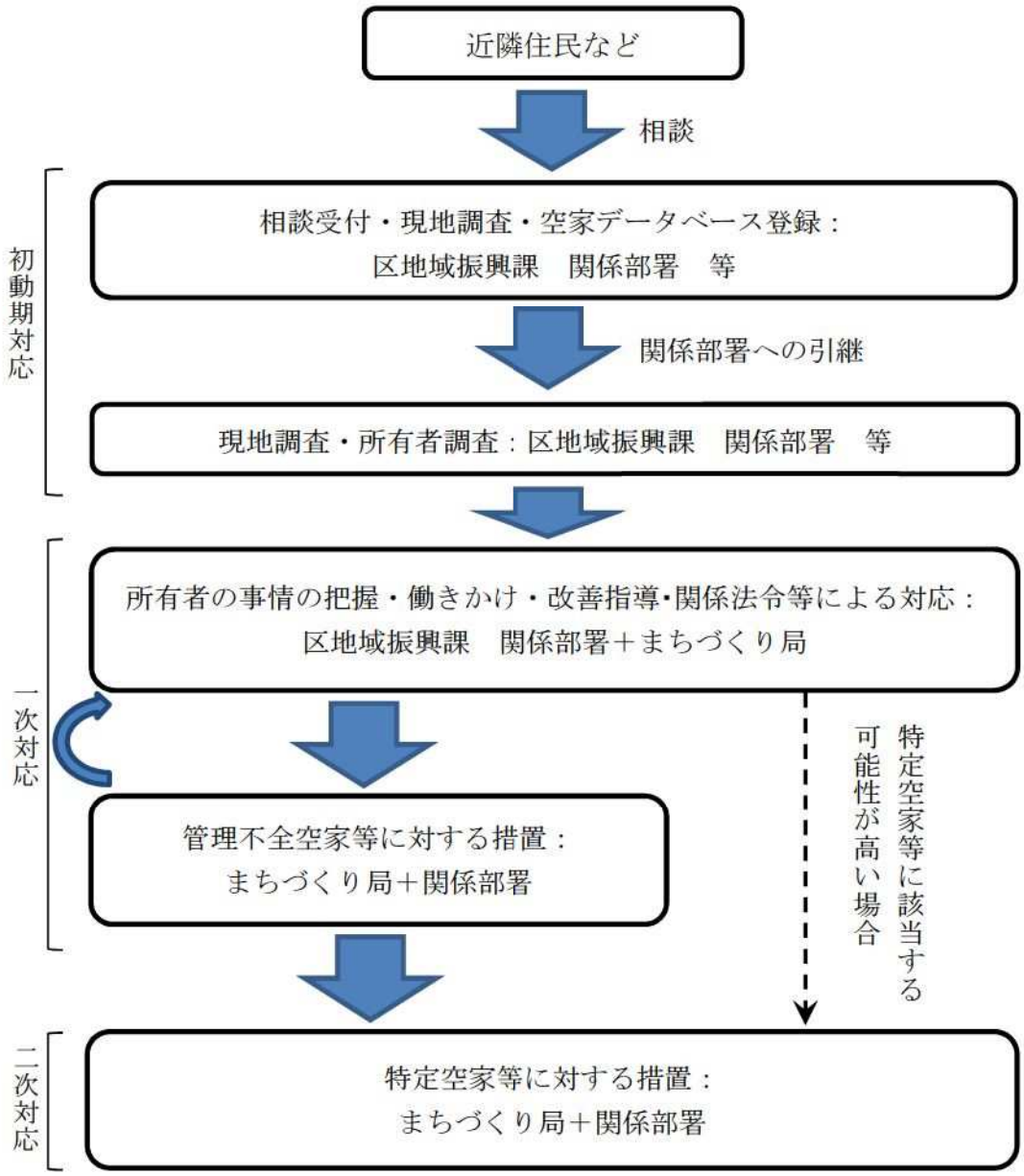
空家等の対策は、空家等の調査、所有者の意識醸成、所有者及び市民からの相談、発生抑制、市場への流通、空家等や空地の利活用、管理不全の空家等への対応等、段階的かつ総合的な対策が必要です。そのため、空家等がもたらす様々な課題に対し、定期的に会議を設置・開催することで、関係部署で連携した対応を図ります。

（２）関係部署と相談対応

空家等がもたらす課題は、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、ゴミ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、多岐に渡るため、地域住民からの相談や空家情報に対しては、まず最初に区役所の相談窓口等で対応します。その後、個別の状況に応じて、まちづくり局等、関係部署で連携して対応します。

空家等がもたらす課題	課題に対応する関係部署
空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
ゴミに関すること	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
利活用に関すること 空き家の譲渡所得税の特別控除に関すること その他、空家対策全般に関すること	まちづくり局住宅整備推進課

■実施体制イメージ図



2．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 年 3 月 24 日条例第 26 号）。また、計画の作成にあたり、平成 28 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、本協議会は、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。

3．専門家団体等

空家等の所有者は、相続や権利関係に関すること、登記に関すること、土地の境界に関すること、建物の診断や建替えに関すること、利活用に関すること等、様々な悩みを抱えている場合があります。

そのため、本市ではこれまでも川崎市住宅供給公社に開設した「すまいの相談窓口」において所有者に対して、適切な専門家をご紹介するなどの情報提供を行ってきました。さらに、法務、建築、不動産等の専門家団体と協定を締結し、空家等の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相談窓口としました。また、セミナーの開催、空家等の調査等、様々な形での協力体制の構築を図っています。

相　談　内　容	関係専門家団体	空家等対策協議会委員
所有者に対する総合的な相談対応	川崎市住宅供給公社	
相続、空家、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、空家に係る行政手続き	神奈川県行政書士会	○
空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	○

※上記以外にも、様々な関係団体との協力体制の構築について検討します。

4．地域住民

空家等の問題は、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が重要であることから、地域主体の管理・利活用の取組など、空家等が放置されないよう、町内会・自治会をはじめとした地域住民との協働・連携を図ります。

第６章　計画の進行管理

１．計画の進行管理

本計画に位置付けた取組を確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。

第２期川崎市空家等対策計画【改定版】

【問い合わせ先】
まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課
TEL ０４４－２００－２２５３
FAX ０４４－２００－３９７０
E-mail 50zyusei@city.kawasaki.jp



Colors, Future!

いろいろって、未来。

川崎市