

# 【家の将来】

～早い段階から高齢期の我が家の在り方を考えよう～

- 目次
- 1 自己紹介（業務内容）**
  - 2 川崎市の空家の状況
  - 3 川崎市の空家対策の取組
  - 4 麻生区王禅寺西における空家活用事例の紹介

川崎市まちづくり局

住宅政策部住宅整備推進課 小島

## 『住宅整備推進課での業務内容』

～市民が安心して、暮らし続けられる住宅や住環境  
の形成を目指しています！～

### 【居住支援係】

- ・ 高齢の方や障害を持つ方などが民間賃貸住宅を借りやすくするための支援

### 【安心居住係】

- ・ 分譲マンションの適正な管理に向けた取組

### 【活用再生係】

- ・ 戸建て中古住宅の利活用や流通の促進、空家が発生しないよう普及啓発活動を行う取組

など。

# 【家の将来】

～早い段階から高齢期の我が家の在り方を考えよう～

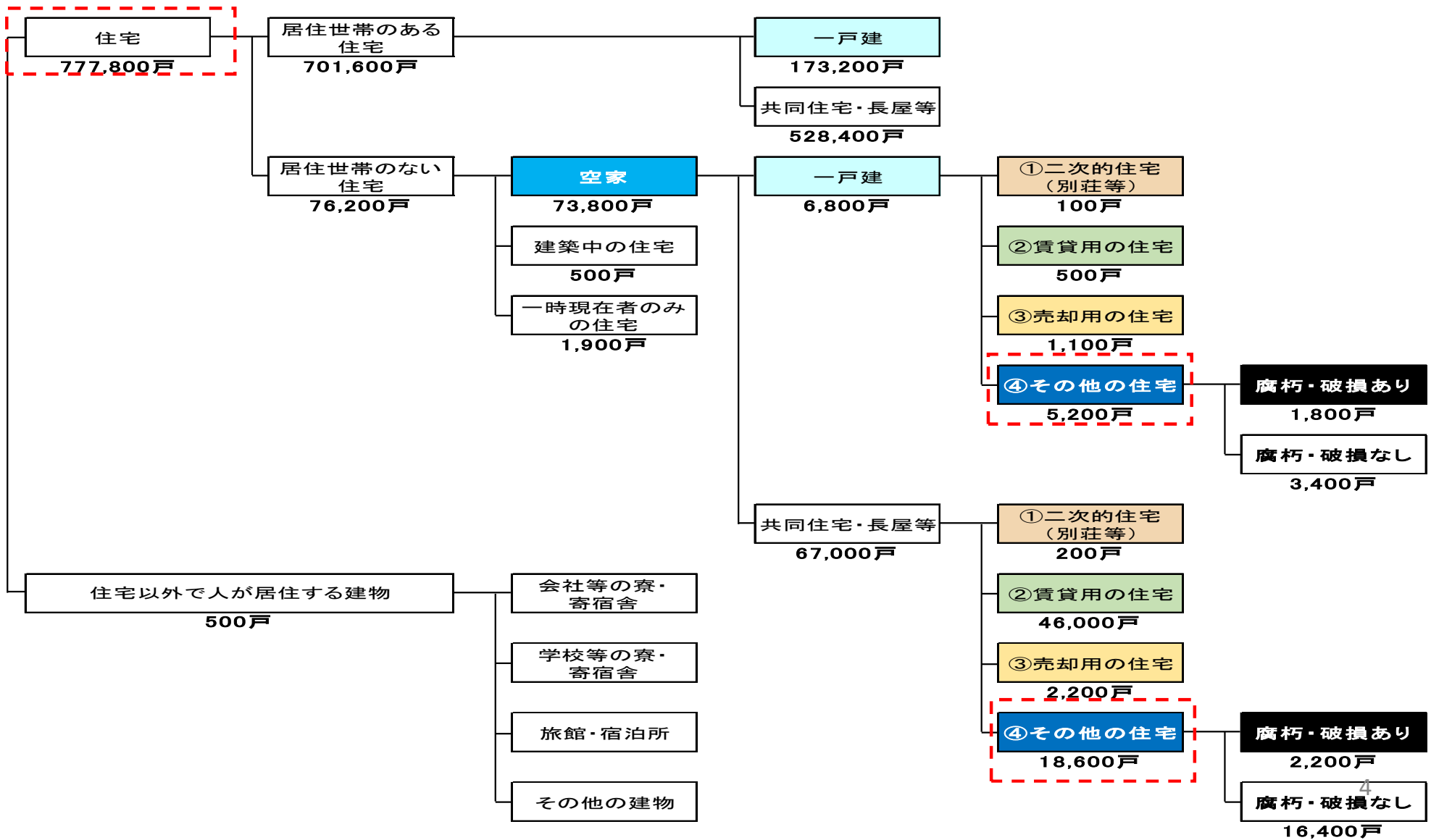
- 目次
- 1 自己紹介
  - 2 川崎市の空家の状況**
  - 3 川崎市の空家対策の取組
  - 4 麻生区王禅寺西における空家活用事例の紹介

川崎市まちづくり局

住宅政策部住宅整備推進課 小島

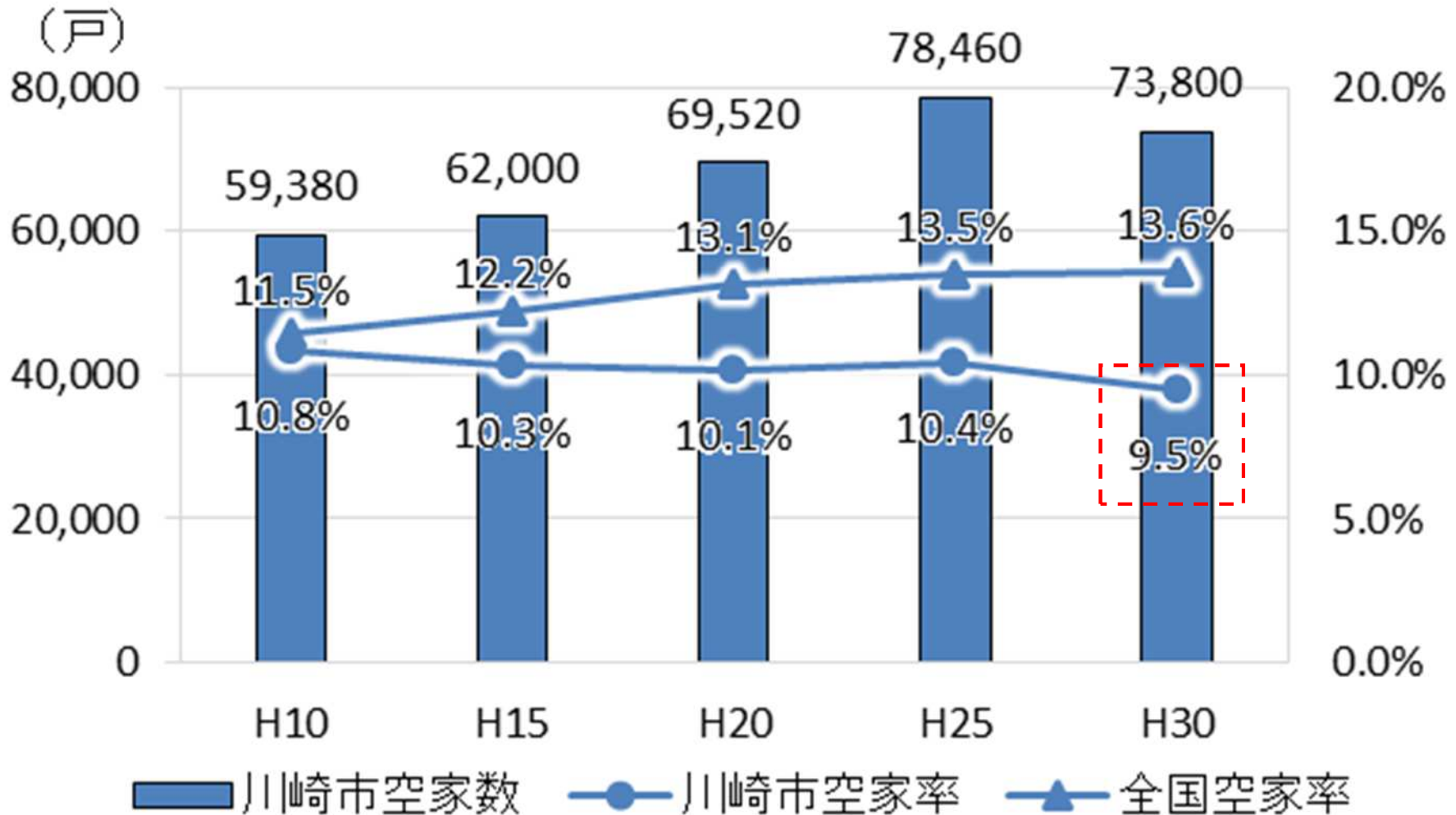
# 川崎市の住宅の種類と住宅戸数

- 本市の住宅総数は777,800戸、そのうち空家が73,800戸。
- その内、一戸建ての「その他の住宅」が5,200戸で、共同住宅等が18,600戸。



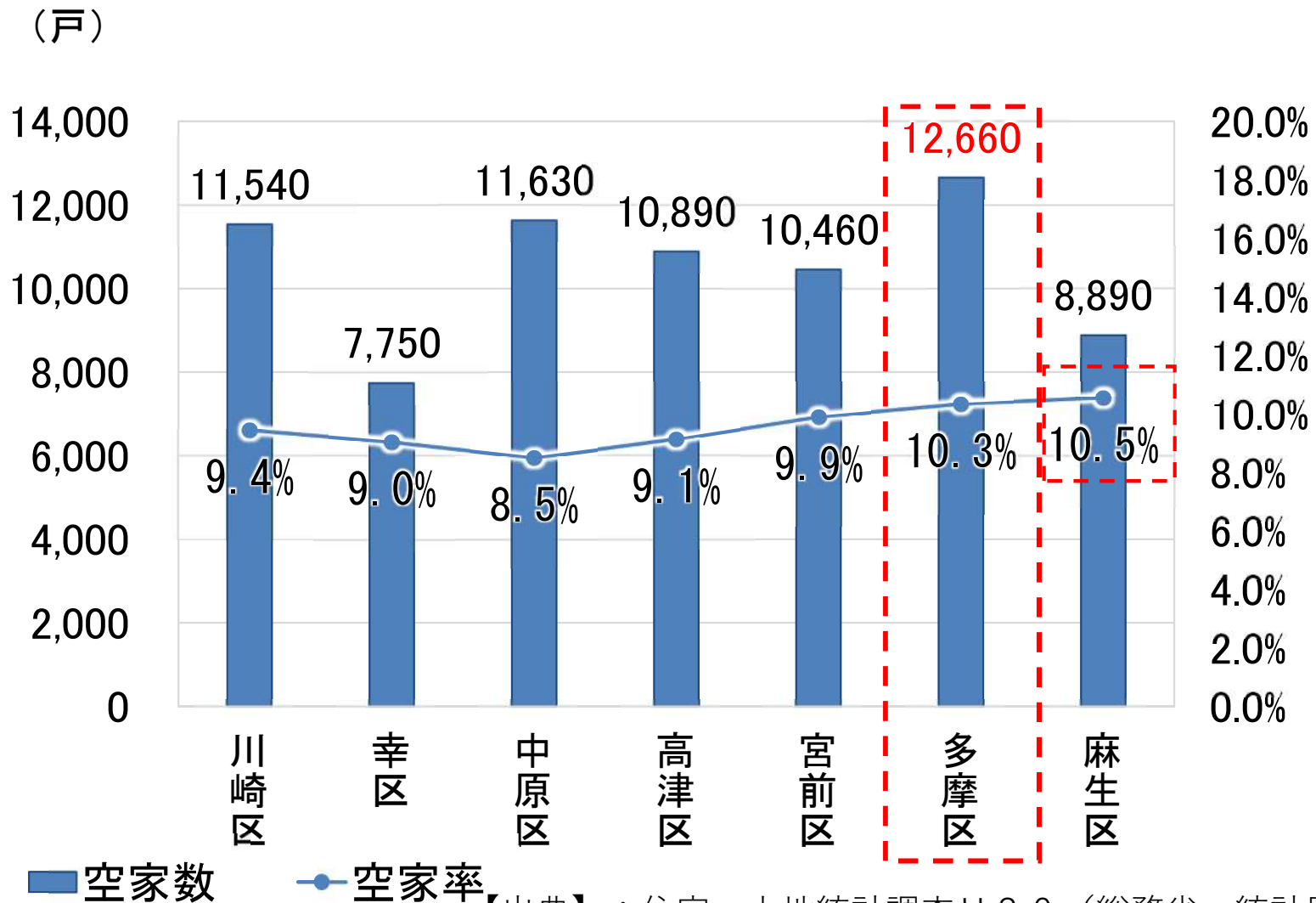
# 空家数・空家率

- ・本市の空家率はH30時点で9.5%とほぼ横ばい。
- ・政令指定都市の中では比較的空家率は低い。
- ・空家総数はこの20年間で増加傾向。



# 区別の空家数・空家率

- ・ 区別での空家数は多摩区が最も多く、次いで中原区、川崎区となっている。
- ・ 空家率は麻生区が最も高く、次いで多摩区となっている。



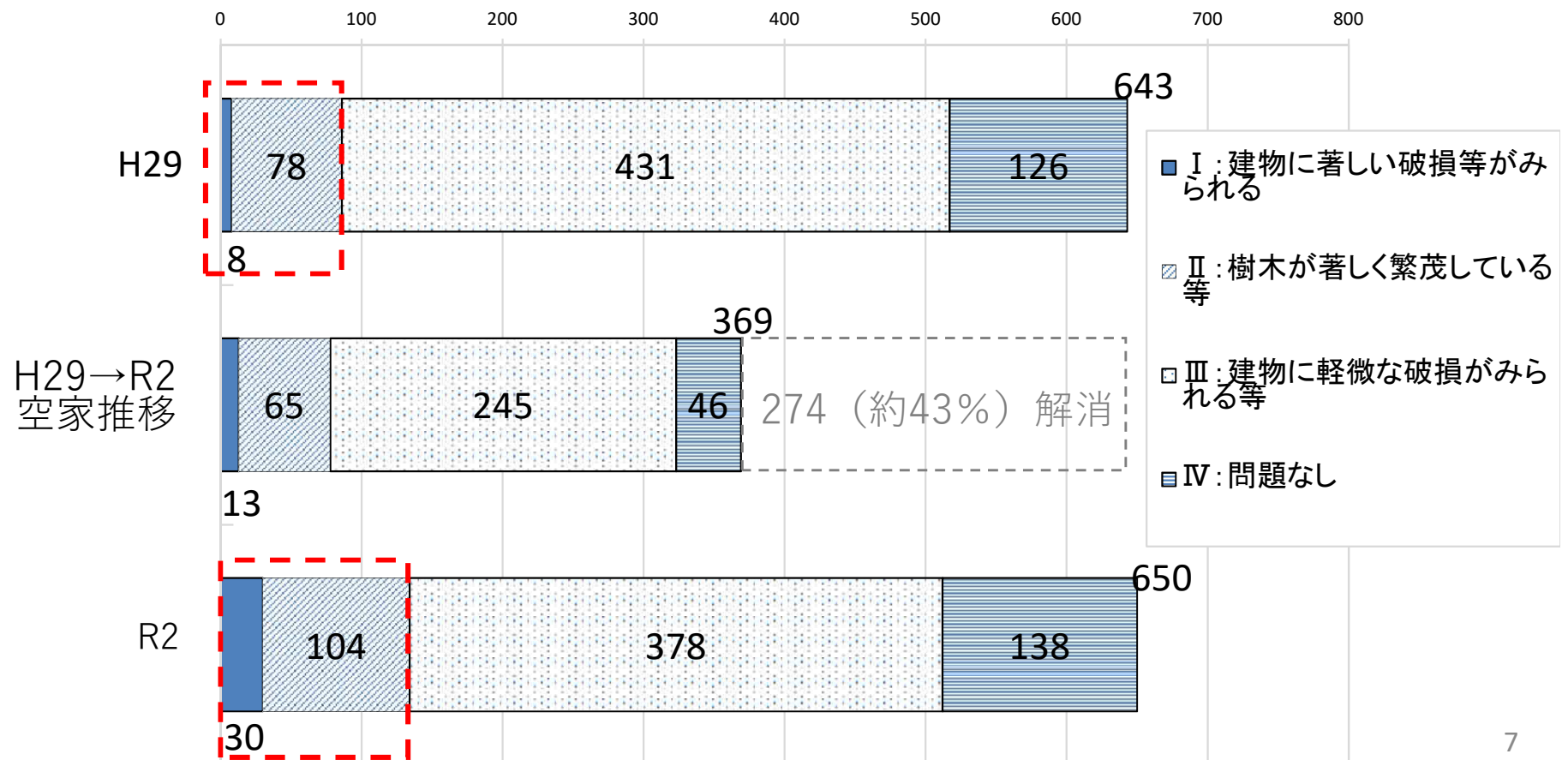
【出典】：住宅・土地統計調査H30（総務省・統計局）

# 市内空家データベースの登録空家の動向調査

- ・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。（H29及びR2実態調査比較）
- ・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る。

## ■市内空家データベースの登録空家の動向

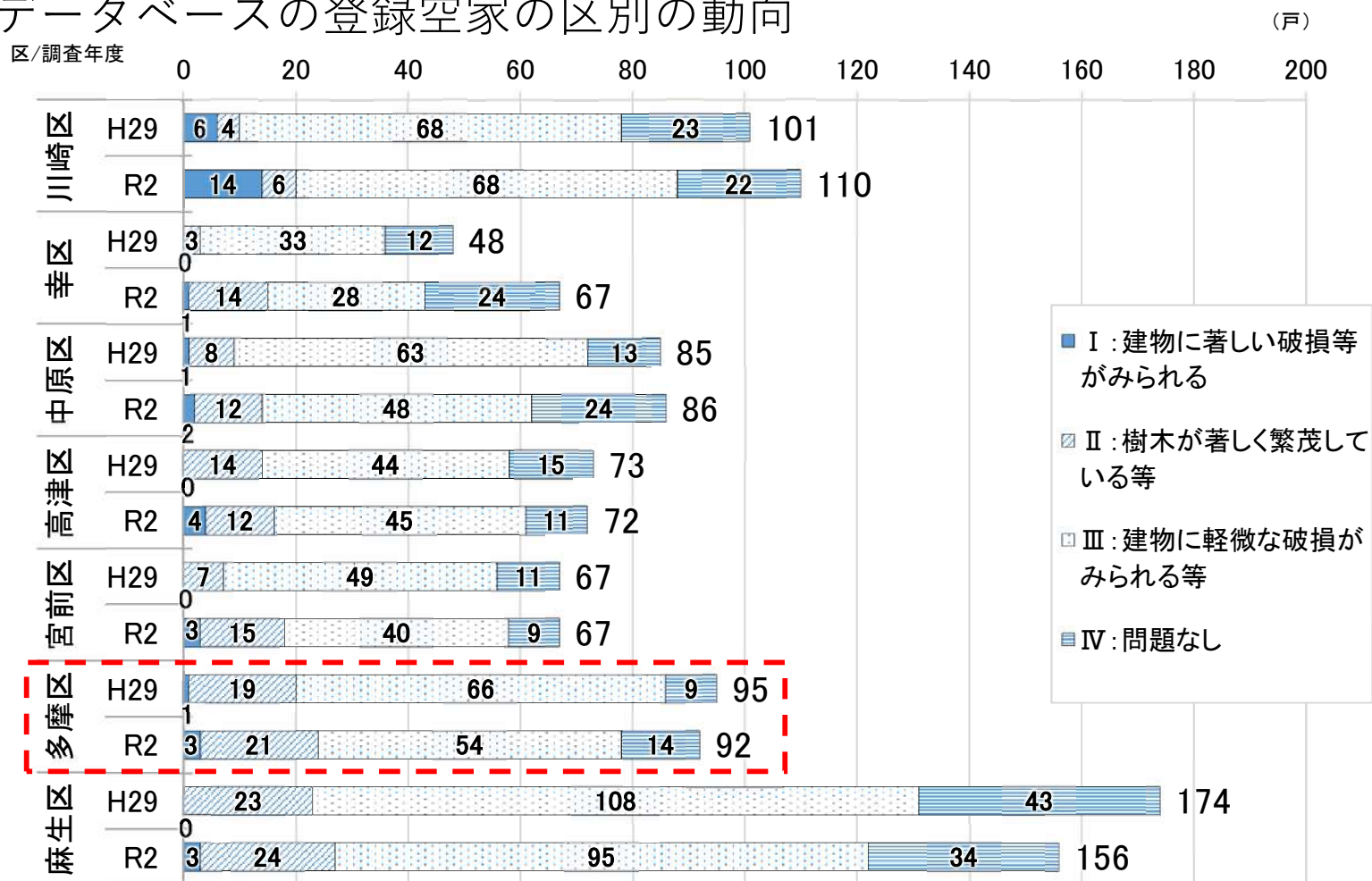
(戸)



# 市内空家データベースの登録空家の動向調査

- 平成29年度と令和2年度の登録件数を比較すると、川崎区と幸区で増加している。
- 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る。

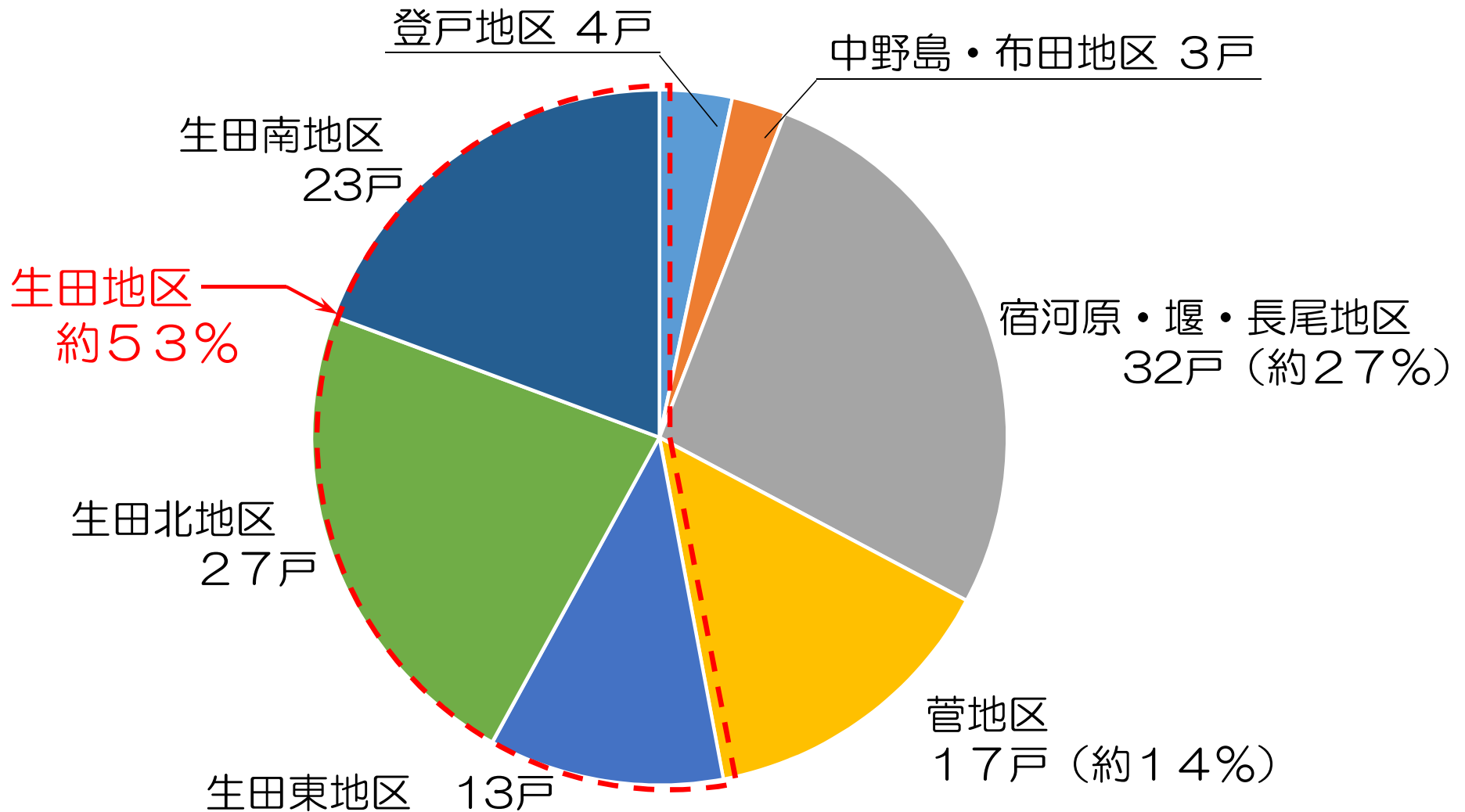
## 市内空家データベースの登録空家の区別の動向





# 多摩区内の空家の把握状況

- ・ 区に寄せられた空家に起因する相談、消防署による巡回などにより把握している空家は119戸
- ・ 丘陵地帯を含むエリアに比較的多く存在



※多摩区内の空家把握戸数 (R4年3月末現在)

## 空家所有者アンケート調査(H30)

①アンケート対象空家682件について建物登記情報を収集  
⇒建物種類の記載があった484件について集計

②空家所有者にアンケート調査を実施、回収した調査票を集計

### 【調査概要】

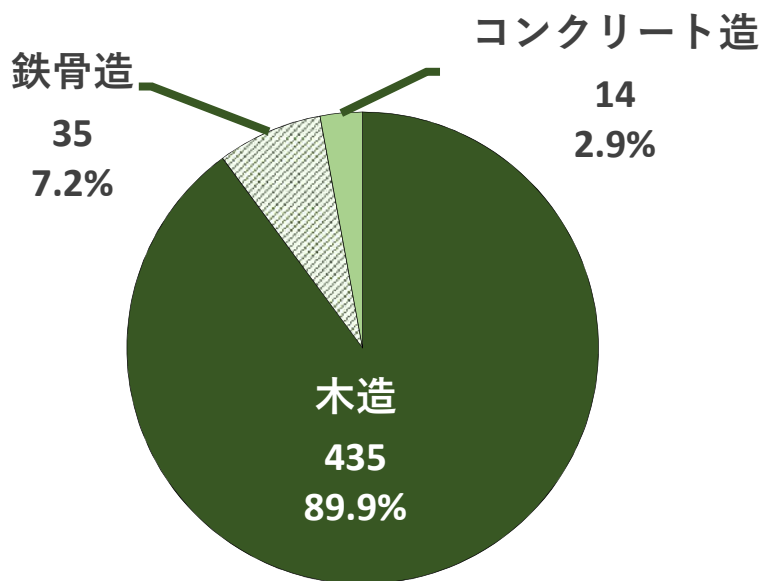
<b>対象空家数</b>	以下の情報を基に居住世帯がないことを確認した空家 (共同住宅等の場合は1棟全て居住等がない場合が対象) <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民から区役所等に寄せられた、周囲に影響を及ぼしている空家の情報</li> <li>・消防局が出火防止のために定期的に巡回している空家の情報</li> <li>・重点密集市街地改善の取組で把握した空家</li> </ul>		738件
<b>調査方法</b>	郵送配布、郵送回収	アンケート対象空家数	682件
<b>送付先</b>	固定資産税の課税情報に記録されている納税通知書送付先		有効配布数 651件
<b>調査期間</b>	平成30年9月27日～ 11月12日到着分		有効回収数 (有効回収率) 290件 (44.5%)

# 空家所有者アンケート調査

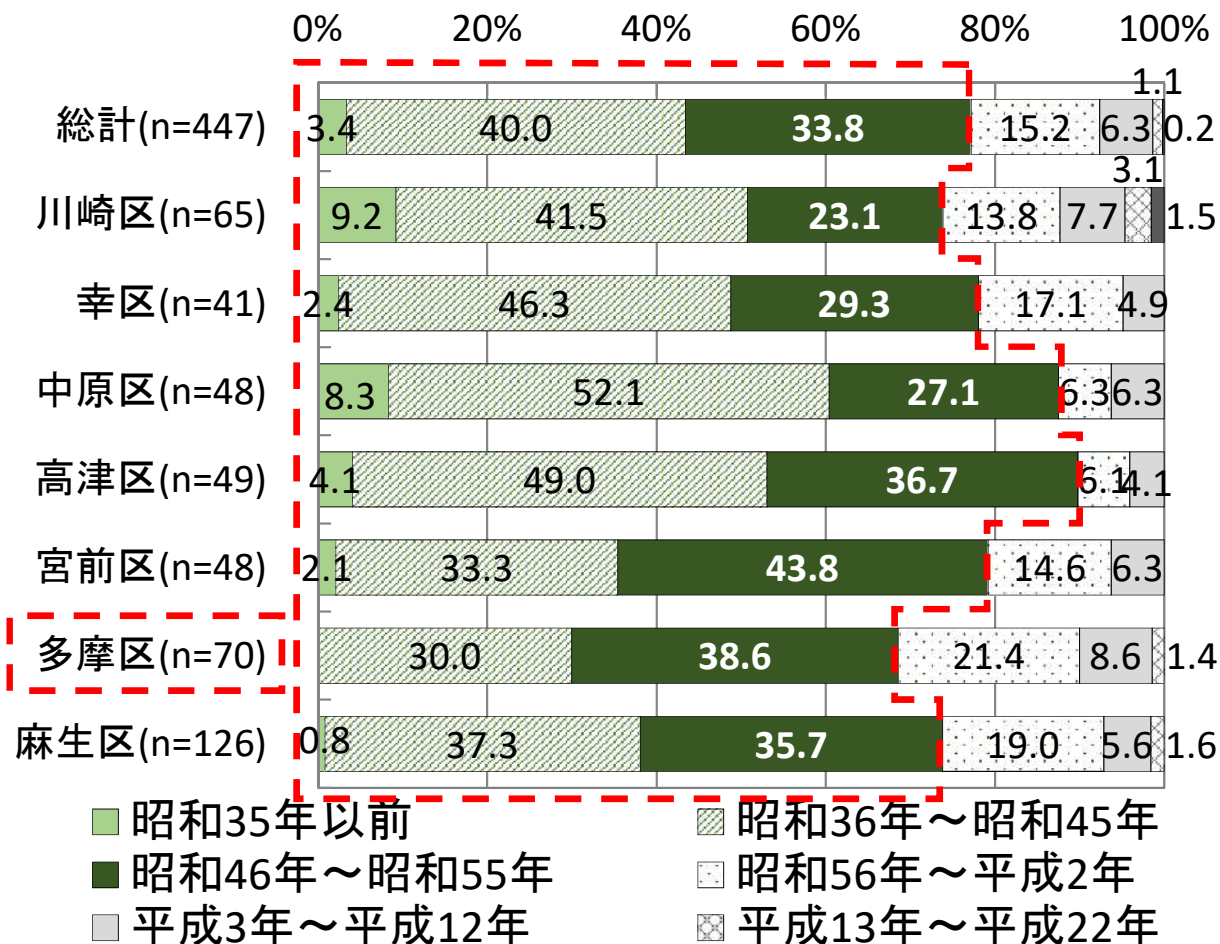
- ・ 約 9 割が木造の建物
- ・ 昭和 5 5 年以前に建築された建物は多摩区では約 7 割

■ 空家の構造

n=484



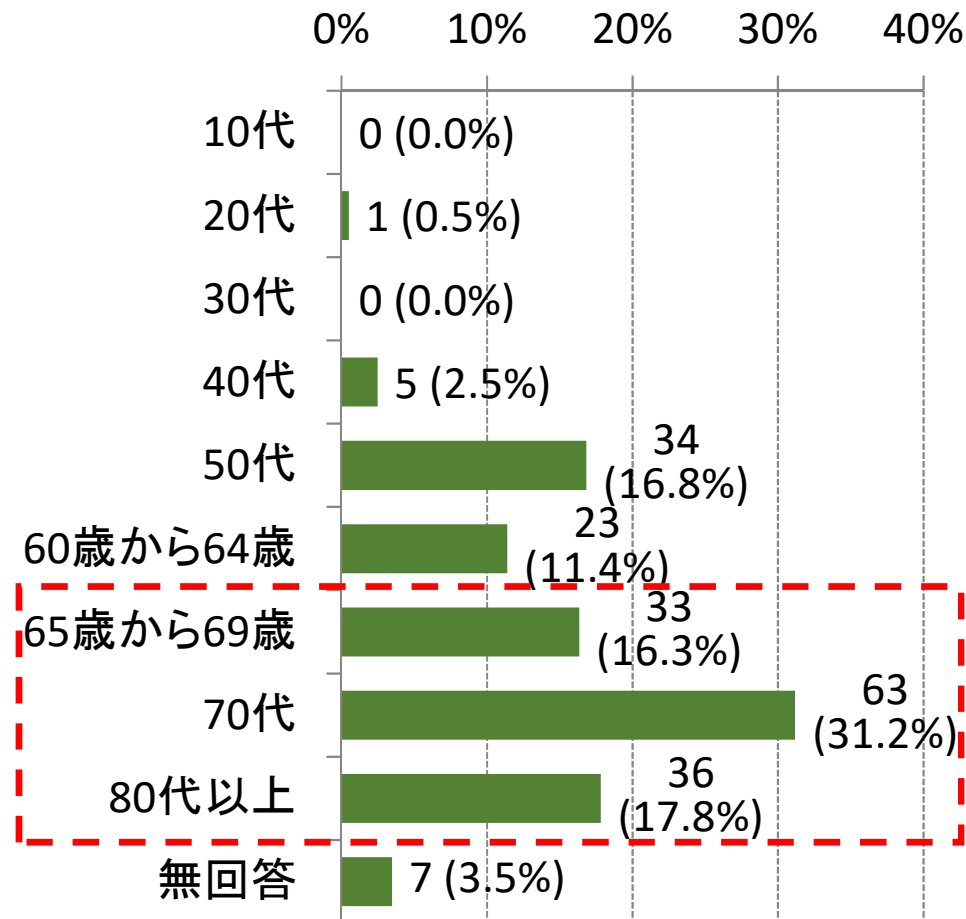
■ 空家の建築年度



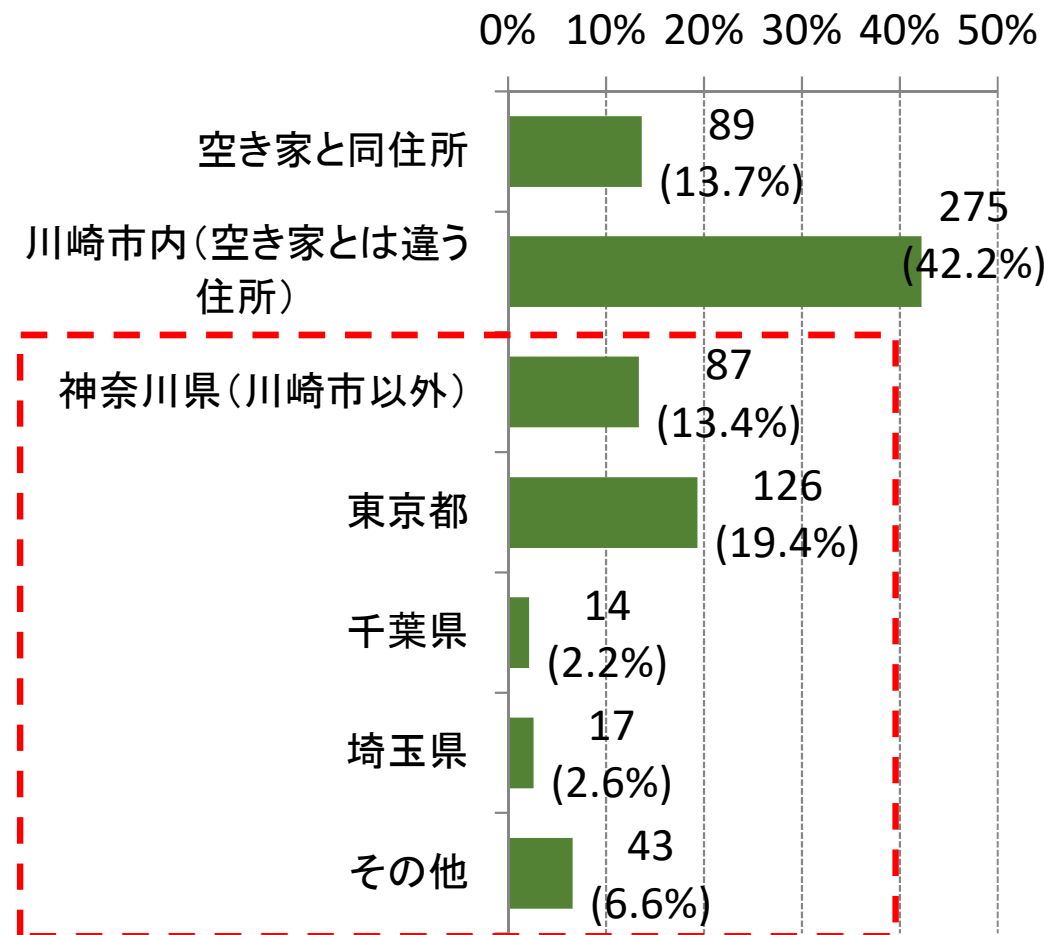
# 空家所有者アンケート調査

- ・所有者等の6割以上が65歳以上の高齢者
- ・所有者等の住所は4割以上が川崎市外

■アンケート回答者(所有者等)の年齢 n=202



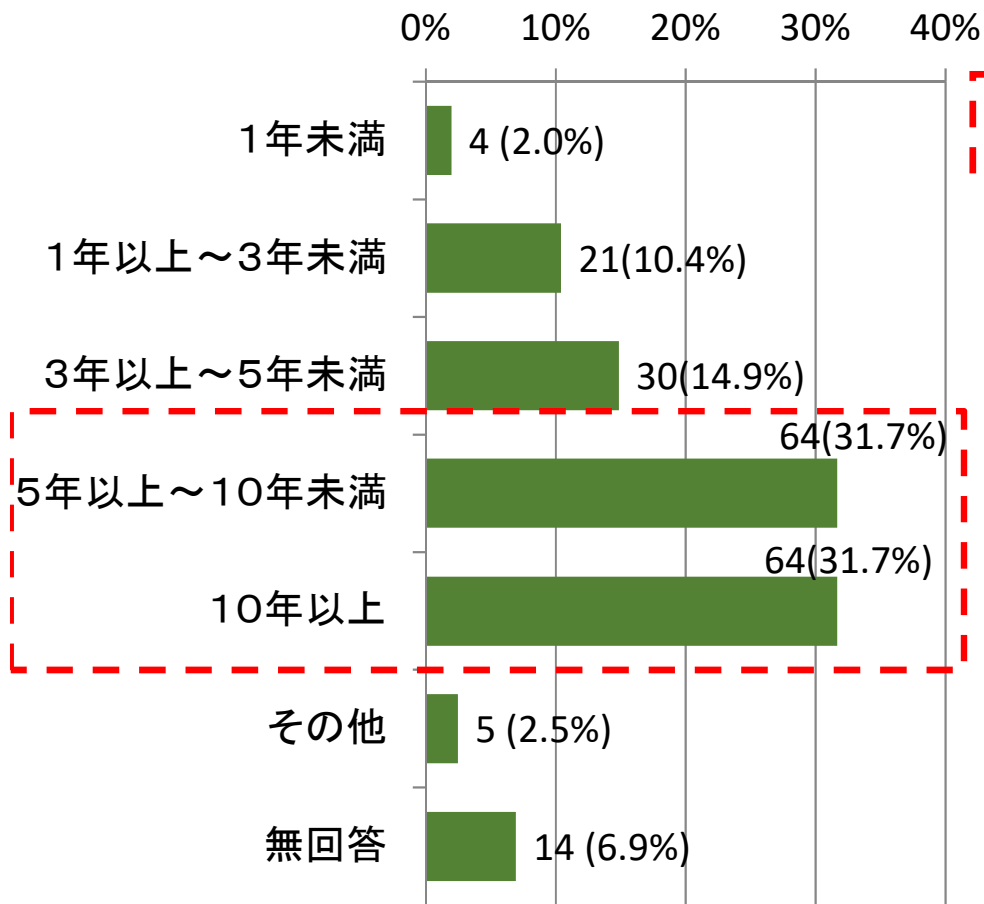
■アンケート送付先(所有者等の住所) n=651



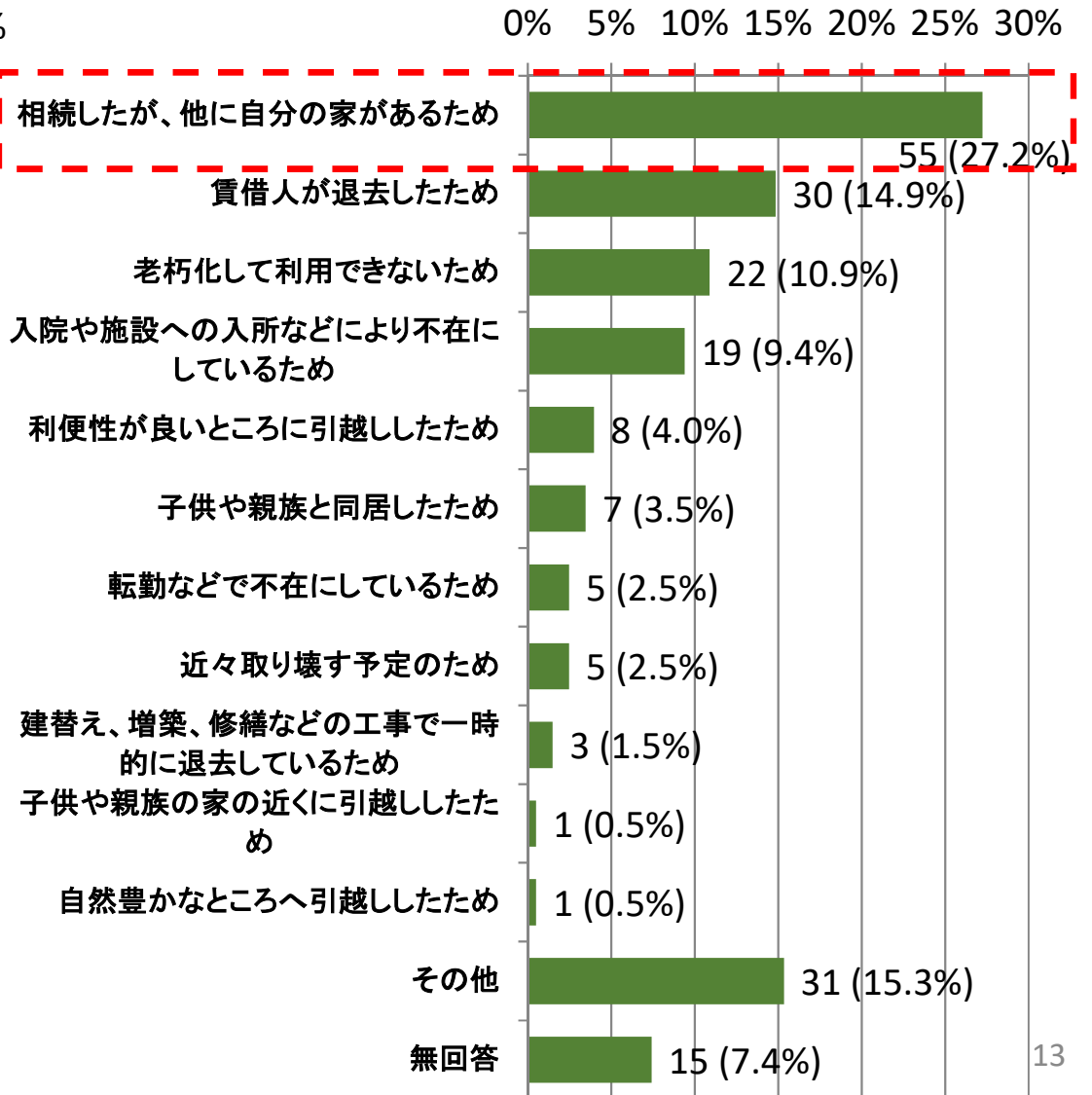
# 空家所有者アンケート調査

- ・ 6割以上は5年以上空家となっている
- ・ 空家になった理由は、相続が最も多い

■空家となっている期間 n=202



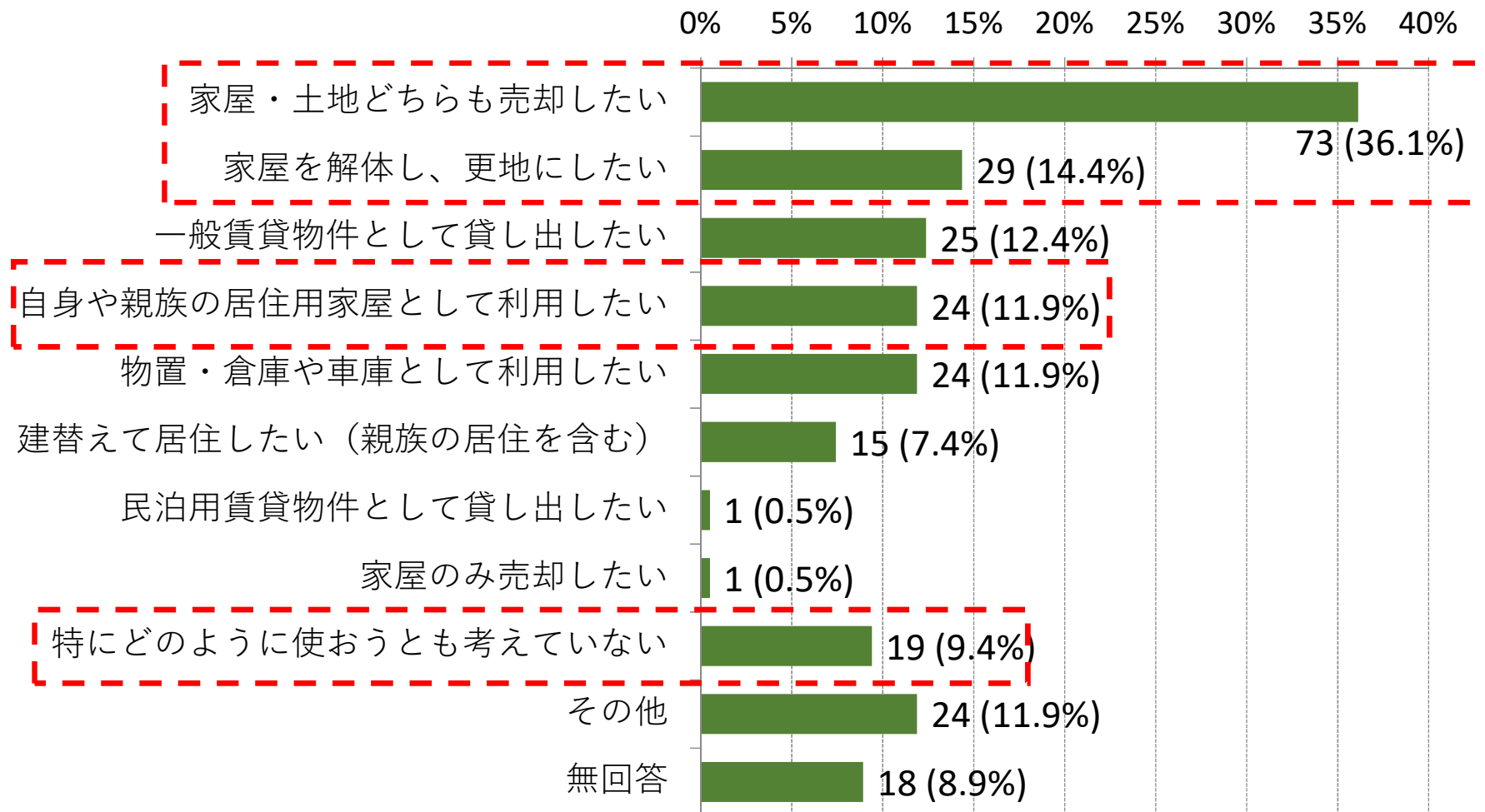
■空家となった理由 n=202



## ・今後の意向として、家屋・土地を売却したい方が多い

### ■今後の空家に対する所有者等の意向

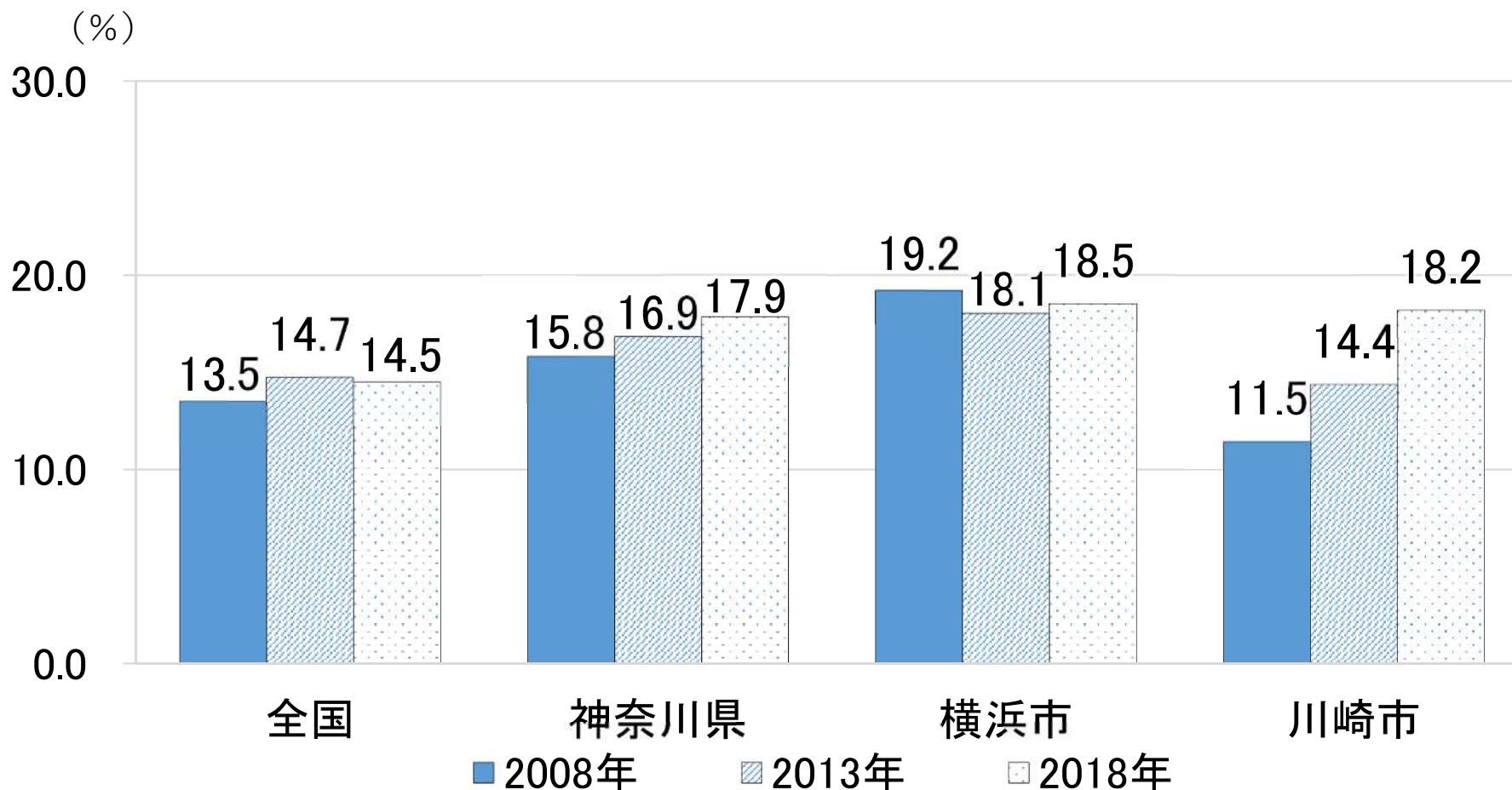
n=202



【当てはまるもの全て選択】

# 中古住宅の流通シェア

- ・住宅の流通データから、近年、中古住宅の流通シェアが高まっており、全国、神奈川県、横浜市と比較して伸び率が高くなっている。



※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

【出典】：住宅・土地統計調査（総務省・統計局）  
住宅着工統計

# 【家の将来】

～早い段階から高齢期の我が家の在り方を考えよう～

- 目次
- 1 自己紹介
  - 2 川崎市の空家の状況
  - 3 川崎市の空家対策の取組**
  - 4 麻生区王禅寺西における空家活用事例の紹介

川崎市まちづくり局

住宅政策部住宅整備推進課 小島



## ・空家の予防や、住宅の状態に応じて利活用等の対策を実施

### (1) 空家等の把握・相談窓口の整備

- ・空家等の調査・把握、空家データベースの構築
- ・川崎市住宅供給公社に所有者向け相談窓口を設置・各種専門家と連携

### 住宅の状態

居住中

### (2) 空家に関する普及・啓発の取組

- ・ホームページ、リーフレット等による適正な管理に向けた啓発
- ・住まい・まちづくり講習会の開催（年2回）

空家化

### (3) 空家の流通促進

- ・民間事業者等と連携した空家の流通促進の取組

### (4) 空家のまちづくりへの活用

- ・空家のまちづくりに資する利活用への支援

管理  
不全

### (5) 管理不全空家への対応

- ・空家所有者アンケート調査等の実施
- ・空家対策特措法に基づく特定空家等に対する措置の実施

# (1) 相談窓口の整備

## ・空家所有者向けの相談窓口を川崎市住宅供給公社に設置

- ・HPによる周知

<https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000129713.html>

The screenshot shows a webpage titled "空家相談について" (About Vacant Home Consultation). It includes a Twitter link, a date of 2021年9月1日, and a content number 129713. On the right, there are links for "空家等対策について" (About Measures for Vacant Homes) and "空家相談について" (About Vacant Home Consultation). Below that is a phone number "044-200-3939" for "サンキューコールかわさき" (Thank You Call Kawasaki) and a link for "よくある質問 (FAQ)". At the bottom right, there is a "電子申請" (Electronic Application) button.

- ・固定資産税・都市計画税納税のしおりによる周知  
HPのリンク先及びQRコードによるHPの案内

The top screenshot shows a notice titled "～忘れていませんか？相続登記～" (Don't you forget? Inheritance Registration). It explains that inheritance registration is required for real estate and provides a link to the Yokohama District Legal Affairs Bureau website: "横浜地方法務局 未来につなぐ相続登記" with a search button.

The bottom screenshot shows a notice titled "～空き家をお持ちの方へ～" (To those who own vacant homes). It states that management of vacant homes is the responsibility of the owner and provides a QR code and a link to the City of Kawasaki website: "川崎市 空家相談について" with a search button.

## ・「空家等対策における連携及び協力に関する協定」締結 (令和2年11月26日)

■ 目的：空家等の発生の予防及び適正かつ円滑な利用を図り、総合的な空家等対策を推進すること

### ■ 協定締結団体

- ・ 神奈川県行政書士会
- ・ 神奈川県司法書士会
- ・ 公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会川崎北支部
- ・ 公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会川崎中支部
- ・ 公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会川崎南支部
- ・ 神奈川県土地家屋調査士会
- ・ 一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会
- ・ 公益社団法人 神奈川県ペストコントロール協会
- ・ 神奈川県弁護士会
- ・ 一般社団法人 川崎市建築設計事務所協会
- ・ 公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部川崎支部
- ・ 東京地方税理士会

# (2) 普及啓発の取組

## 「家の将来」を考えるリーフレットの作成・所有者への送付



※不動産(家や土地)は、所有している間、維持管理や税の支払の責任があります。

# (2) 普及啓発の取組 (セミナー)

令和3年度 第1回 住まいまちづくり講習会

Colors, Future!  
川崎市  
住まいまちづくり  
PROJECT

会場・  
オンライン  
開催

## 知って損なし! 自宅・実家のこれからを 考えるセミナー

2021.12.5 Sun 14:00~16:00 受付時間 13:45~

会場 川崎市総合福祉センター  
エポックなかはら 第3会議室

参加費 無料

定員 会場24名  
オンライン90名



講演1 14:05~14:45

我が家に長く住むために  
適切なメンテナンスを知ろう!  
戸建て住宅の維持管理ポイント

講師 神奈川土建 支部役員 / 神奈川県建築士会  
今泉建築 代表 今泉 健

講演2 14:45~15:45

『空き家問題』が止まらない  
実家を空き家にしない実務対策

講師 (公社)日本賃貸住宅管理協会理事  
(株)財産ドック 代表取締役 加藤 豊

令和4年度 第1回 住まいまちづくり講習会

Colors, Future!  
川崎市  
住まいまちづくり  
PROJECT

会場・  
オンライン  
開催

今から  
備える!!

## わが家の 「終活」&シニアの 住まいセミナー

2022年 11/5 土 14:00~15:45 受付時間13:45~

会場 ミューザ川崎シンフォニーホール4階/研修室1~3

参加費 無料

定員 会場30名 オンライン90名

講演1 14:05~14:55

空き家にしない「わが家」の  
終活ノート

講師 神奈川県土地家屋調査士会  
空家対策委員長 上田尚彦

講演2 15:00~15:45

安心・快適なシニアライフを  
実現するための住まいづくり

講師 NPO法人  
かわさき住環境ネットワーク  
理事長 永島 優子(一級建築士)

# (2) 普及啓発の取組

## ・空家所有者に対する相談窓口の周知

- ・パンフレットによる周知（各区役所等配架）  
「暮らしの家のことを考えるための冊子」



### 住まいの悩みを相談しよう

何から始めればよいか分からないという方は、専門家に相談しましょう。下記連絡先は、住まいのことについて川崎市と連携している団体の連絡先となります。無料で相談できる内容や相談方法は各団体で異なりますので、各相談窓口にお問合せください。

#### 【川崎市公社の相談窓口】

相談先	内容	電話番号	受付時間
川崎市住宅供給公社 住まいの相談窓口	・住まいのお悩みを相談し、相談窓口でコーディネートします。 ・高齢者を優先する場合があります。ご自身の状況に合った相談先をおすすめいたします。	044-244-7590	月～金(9:30～17:00) 8:30～17:00(2.00～3.00階)
川崎市まちづくり公社 ハウジングサロン	住まいのリフォーム・バリアフリー・高齢者への対応に関する相談をお受けします。	044-822-9380	手帳 火～土(火～土の休館) 9:00～16:00(2.00～3.00階) 館外 火・土(祝日除く)11:00～16:00

#### 【各専門家団体相談窓口】

※正式名称・相談員に変わります。必要に応じて対応いたします。相談方法などの詳細は問い合わせください。

相談内容	各専門家団体相談窓口	電話番号	受付時間	
賃貸・売却	神奈川県 宅建建物取引業協会 全労済事務所	川崎営業部 (044-711-0000) 無料 川崎市支部 (044-711-2672) 無料 川崎北支部 (044-934-8080) 無料	月～金(祝日除く) 9:00～17:00(1.00～3.00階)	
	全日本不動産協会 関東支部	川崎支店 無料	044-982-3017 月～金(土・日・祭日除く) 10:00～16:00(1.00～3.00階)	
	相談・空き家、住宅を めぐる競争の解決	社説に関する記事は 【国営・福祉の家のダイヤリ】 住まいに関する記事は 【川崎住まいの相談】	045-211-7719 無料 044-223-1149 無料	月～金(祝日除く) 9:30～16:30(1.00～3.00階)
土地・建物の相続 登記・成年後見	神奈川県司法書士会 川崎支部	無料	050-5212-0627 月～金(祝日除く) 13:00～16:00	
	一般成年後見は 【一般相談専用】	045-641-1348 無料		
土地・建物の活用術、 売却・賃貸の区分	神奈川県銀行協会 全労済事務所	川崎営業部 (044-711-0000) 無料 川崎北支部 (044-934-8080) 無料	044-400-2200 無料 044-400-1315 無料	月～金(祝日除く) 9:00～16:00(2.00～3.00階)
	土地・建物の活用術	無料	045-661-0280 無料	月～金(祝日除く) 9:00～17:00(2.00～3.00階)
相続継承、建物の売却・ 変更・損失登記	神奈川県 土地家屋調査士会 全労済事務所	登記に関する記事は 【無料相談相談】 土地の活用術に関する記事は 【無料相談センターから】	045-312-1177 無料 045-290-4505 無料	月～金(祝日除く) 9:00～17:00(2.00～3.00階)
	川崎市 建築設計事務所協会 全労済事務所	無料	044-201-9201 無料	月～金(祝日除く) 9:00～17:00(1.00～2.00階)
空家に係る税金に 関すること	川崎南支部 (044-711-0000) 無料 川崎北支部 (044-934-8080) 無料 川崎西支部 (044-934-8080) 無料	044-233-5340 無料 044-888-9971 無料 044-959-2451 無料	月～金(休館) 9:00～17:00(2.00～3.00階)	
	東京都地方税理士会 全労済事務所	045-681-8585 無料	月～金(祝日除く) 9:00～17:30	
	川崎市 建設設計事務所協会 全労済事務所	044-201-9201 無料	月～金(祝日除く) 9:00～17:00(1.00～2.00階)	

## (2) 普及啓発の取組

### ・空家にしない『わが家』の終活ノート

#### 空き家にしない 『わが家』の終活ノート



お名前

#### 今、思い立った時に・・・

全国で空き家が増えており報道される機会も多くなっていることはご存じかと思えます。誰が持っているかもわからなくなり、管理が行き届かなくなった結果、ご近所に大変な迷惑をかけているような空き家も存在します。

人生のさまざまな段階で、思い出のあるお住まいが、将来、誰のものかわからず放置され、周りに迷惑をかける状態になってしまうのは何とも悲しいことです。

ご自分が亡くなられた後、お住まいについて、引き継いだ方が住まれるのか、あるいは住まわれず空き家になってしまうのか、それはご家庭の事情と思われます。

しかし、もしものことが起きた時に残された方々にご自分のお住まいについての思いを告げることはできません。

また、残された方々にとっても、生前に聞いておけば複雑な話にならなかったかもということが起こりうる可能性があります。

人の死というのはいつ訪れるかわかりません。

今、思い立った時に、お住まいの状況を確認しませんか。



# (2) 普及啓発の取組

- ・ 空家管理の適正化に向けたリーフレットの作成・配布
- ・ 空家所有者へ空家管理の適正化に向けたリーフレットの送付

## 空家相談窓口を ご活用ください

空家のお悩み、気になることがありましたら、専門家に相談しましょう。  
下記連絡先は、住まいのことについて川崎市と連携している団体の連絡先  
となります。無料で相談できる内容や相談方法は各団体で異なりますので、  
各相談窓口にお問い合わせください。

### 【川崎市公社の相談窓口】

相談先	内容	電話番号	受付時間
川崎市住宅供給公社 すまいる相談窓口	・空家のお悩みを相談し、お悩みをコーディネートします。 ・高齢者の住まいのあり方など、ご自身の住まいに関する 知見の必要な分野も豊富。	044-244-7590	月～金(夜間除く) 8:30～17:00(17:00～19:00除く)
川崎市まちづくり公社 ハウジングサロン	住宅のリフォーム・リノベーション・修繕・メンテナンスなど に関する相談も受け付けます。	044-822-9380	午前 9:00～15:00(2:00～3:00除く) 午後 12:30～16:00

### 【各専門家団体相談窓口】

相談内容	各専門家団体相談窓口	電話番号	受付時間
賃貸・売却	神奈川県 宅地建物取引業協会	044-211-0201	月～金(夜間除く) 9:00～17:00(12:00～13:00除く)
	川崎市 不動産協会	044-711-2672	
	川崎市 不動産協会	044-934-8080	
相続・家賃・住宅を めぐる紛争の解決	全日本不動産協会 の支部にて	044-982-3017	月～金(夜間除く) 9:00～16:00(12:00～13:00除く)
	神奈川県弁護士会 の支部にて	045-211-7719	月～金(夜間除く) 9:30～16:30(12:00～13:00除く)
土地・建物の相続 登記・成年後見	神奈川県司法書士会 の支部にて	044-223-1149	月～水・金 9:30～20:00 土・日・祝祭日 9:30～17:00 (19:00～21:00～19:00除く)
	神奈川県司法書士会 の支部にて	050-5212-0627	月～金(夜間除く) 9:30～16:00
土地・建物の利用、 家賃等関係の争い	神奈川県行政書士会 の支部にて	045-641-1348	月～金(夜間除く) 9:00～16:00(12:00～13:00除く)
	川崎市 不動産鑑定士協会 の支部にて	044-490-2200	月～金(夜間除く) 9:00～16:00(12:00～13:00除く)
土地・建物の評価	川崎市 不動産鑑定士協会 の支部にて	044-490-1315	月～金(夜間除く) 9:00～17:00(12:00～13:00除く)
	神奈川県 不動産鑑定士協会 の支部にて	045-661-0280	月～金(夜間除く) 9:00～17:00(12:00～13:00除く)
賃貸滞り、建物の 築替え・滅失登記	神奈川県 土地家屋調査士会 の支部にて	045-512-1177	月～金(夜間除く) 9:00～17:00(12:00～13:00除く)
	川崎市 建築設計事務所協会 の支部にて	045-290-4505	月～水(夜間除く) 9:00～17:00(12:00～13:00除く)
空家に係る税金に 関すること	川崎市 建築設計事務所協会 の支部にて	044-201-9201	月～金(夜間除く) 9:00～17:00(12:00～13:00除く)
	東京都宅地建物取引業 協会	044-233-5340	月～金(夜間除く) 9:00～17:00(12:00～13:00除く)
賃貸・家賃の滞り、 業者の紹介	東京都宅地建物取引業 協会	044-888-9911	月～金(夜間除く) 9:00～17:00(12:00～13:00除く)
	川崎市 不動産協会	044-959-2451	月～金(夜間除く) 9:00～17:00

※営業相談窓口は土日祝日です。 ※受付時間は事前予約が必要です。相談方法などの詳細は受付時間にお問い合わせください。  
※川崎市まちづくり推進課(市民生活政策課)までお問い合わせください。 電話:044-230-2253

**空き家をお持ちの方へ**

ご存知ですか、空き家のいろいろ  
このパンフレットをきっかけに、  
空き家について考えましょう

# 空き家、放置 していませんか?

高齢になって  
管理が大変に  
なってきた

将来、自分や  
子どもが住める  
ようにしたい

だれに  
相談すれば  
良いか  
わからない

物置として  
使っているが  
活用したい

- ・ 年2回の住まい・まちづくり講習会の開催
- ・ 防災・まちづくり推進課等との相互連携による周知



# (3) 空家の流通促進

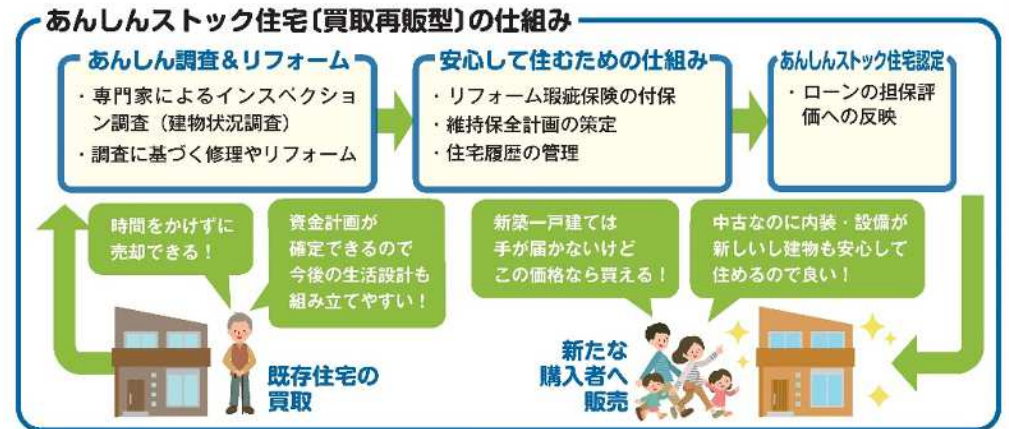
## 『小田急沿線既存住宅流通促進協議会』（小田急電鉄グループ、J A（神奈川件信用農業協同組合連合会）、川崎市）における、中古住宅の買取再販型の流通促進の取組

### 取組内容

#### 小田急沿線既存住宅流通促進協議会がご提案する あんしんストック住宅〔買取再販型〕のご案内

##### 空き家・住宅ストックの流通イメージ

あんしんストック住宅〔買取再販型〕は「空き家・住宅ストックの利活用」、「子育て世代の流入促進」、「住宅と居住者とのミスマッチ解消」を実現するための仕組みです。  
 ※あんしんストック住宅は、小田急沿線既存住宅流通促進協議会における仮称です。



##### 小田急沿線既存住宅流通促進協議会とは？

私たちは小田急不動産株式会社、株式会社小田急ハウジング、小田急電鉄株式会社、神奈川県信用農業協同組合連合会、川崎市によって構成・組織された国土交通省所管の令和2年度住宅ストック維持・向上促進事業（良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業）の採択団体です。

川崎市 KAWASAKI CITY

発行：川崎市まちづくり局 住宅政策部住宅整備推進課  
 TEL 044-200-2253 FAX 044-200-3970  
 発行年月日：令和2年3月 | 改訂：令和3年9月  
 協力：小田急沿線既存住宅流通促進協議会

あんしんストック住宅〔買取再販型〕についての詳細・お問合せはこちら

### 実績 (R2)

麻生区五力田において、1件（築18年）土地面積：192㎡、建物面積：117㎡  
 リフォーム費用約1,000万円、再販価格5,480万円

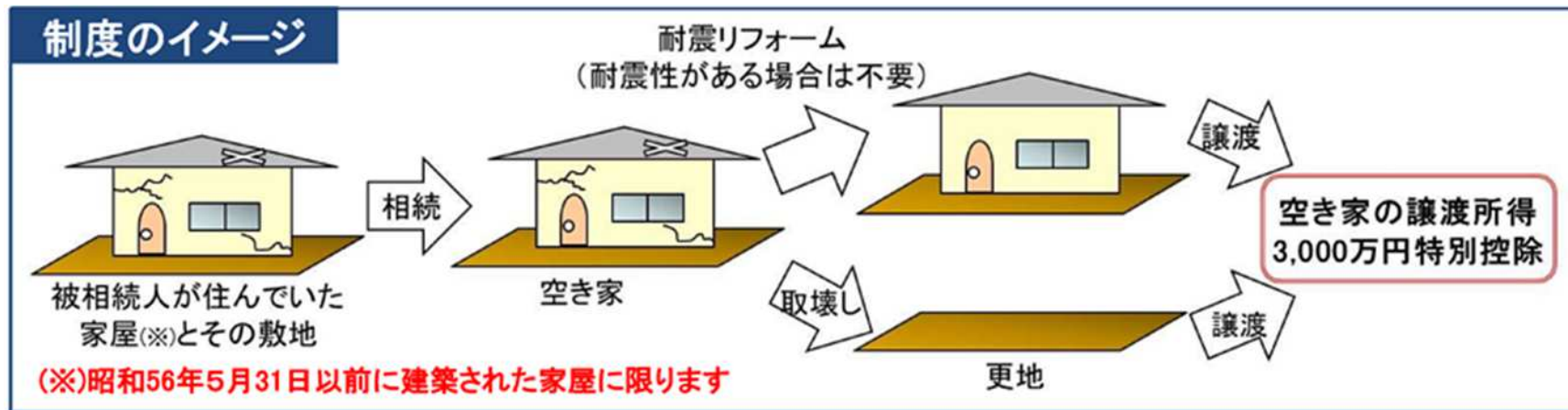
# (3) 空家の流通促進

## 空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の改正により、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。
- 空き家の譲渡所得3,000万円控除に係る川崎市の確認書の交付件数（H29～R2）

	H29	H30	R1	R2	R3	合計
川崎市交付件数	111	108	122	137	206	684

### ■空き家の譲渡所得3,000万円特別控除のイメージ図

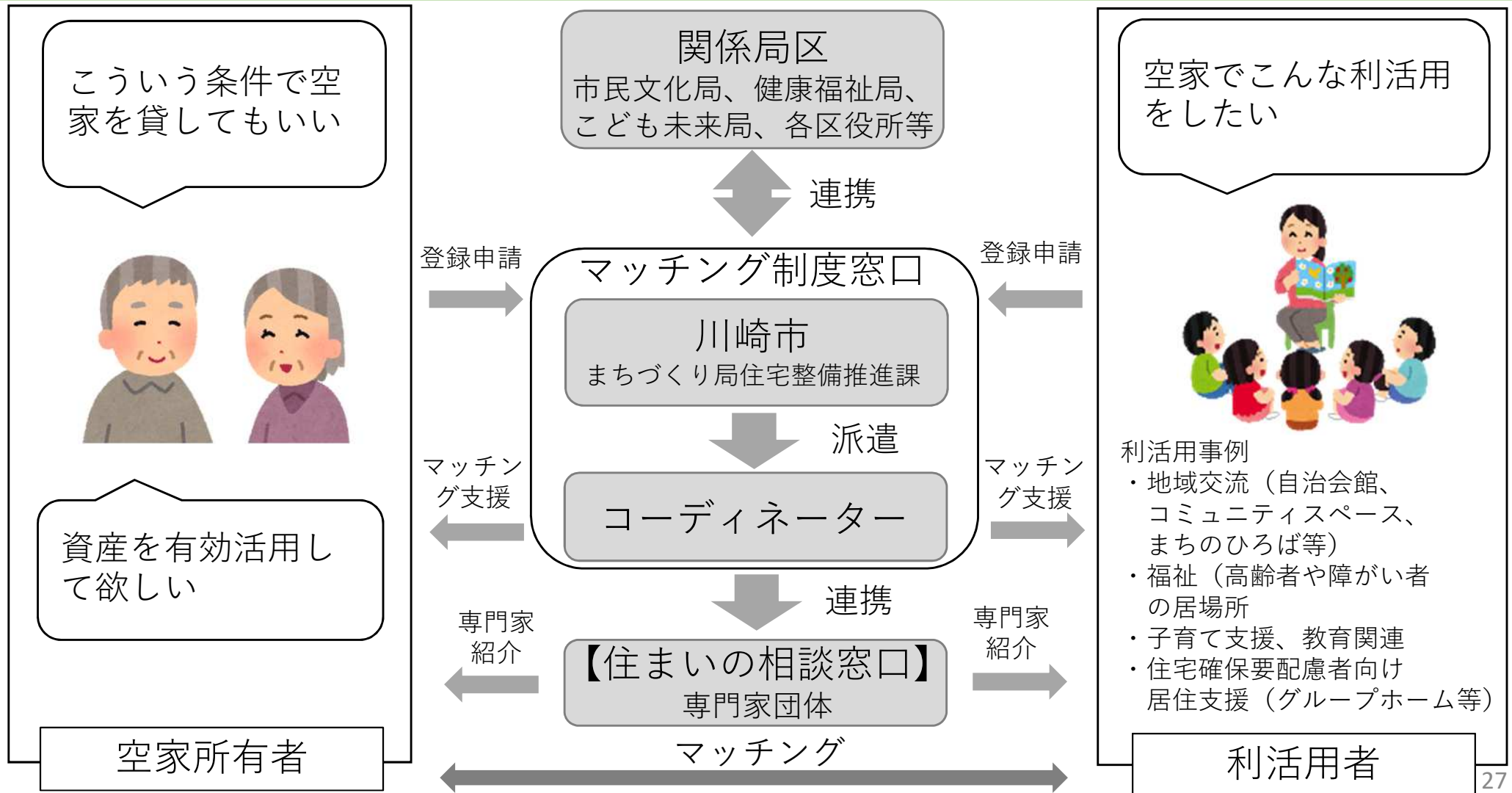


※現行制度は2023年12月31日までの時限措置となっております。

# (4) 空家のまちづくりへの活用

## まちづくりに資する空家利活用

- ・ 空家所有者とまちづくりに資する空家の利活用希望者とのマッチングの試行



# (4) 空家のまちづくりへの活用

## HPによる登録空家の募集

<https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000137664.html>

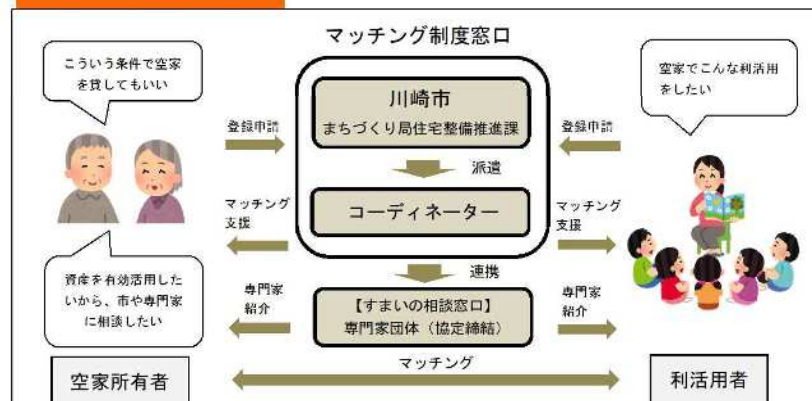
使っていないその空家、  
地域のために、利活用  
してみませんか？

川崎市では地域のまちづくりに資する空家の利活用を希望する利活用希望者と空家所有者をつなぐマッチング制度を試行的に実施しています。

### こんなお悩みありませんか？

- ・実家が空家になっているけれど、近くに住んでいないから家や庭の管理が大変で困っている。
- ・空家していると防犯や火災、動物の糞みつきなどが心配。
- ・所有している空家に、いずれは子ども家族が住んだり、売ったりしたいけれど、今は使い道がないからどうしてよいかわからない。
- ・不動産契約は不慣れだから、誰かに相談したいし、手伝ってほしい。

### マッチング制度の仕組み



※ご要望・条件の合いそうな両者をお引合せします。  
※市及びコーディネーターは両者の紹介・連絡調整等・すまいの相談窓口と連携して専門家の紹介等の必要な支援を行います。不動産契約の締結等については、当事者間の責任で行っていただきます。

### 空家を地域のために利活用するとどのようなメリットがありますか？

- ・空気の入れ替えが行われない家屋は、湿気等により劣化のスピードも速まります。空家を利活用することで定期的な換気が行われ、家屋の傷むスピードを遅らせることができるほか、利活用者によって庭の維持管理などもされやすくなります。
- ・はじめに終了方法についても協議、設定しておくことで、売却等が必要になった際にも、スムーズに利活用を終了することができます。
- ・利活用目的（町内会館など）によっては、固定資産税の減免など、税制上の優遇が受けられる場合があります。

### どのような利活用希望がありますか？

- ・子どもの学習支援や、放課後の居場所、地域交流の場所などを作りたい。
  - ・手作りおもちゃのワークショップに、親子で参加できるような場を作りたい。
  - ・地域包括支援センターを、家庭的な一戸建てで運営したい。
  - ・商店街の事務所や、習い事スペースとしたい。
- その他、図書館スペース、フットマッサージ、栄養サポートの場、学童保育、自治会館など多数のお問合せをいただいております。

※本制度のご案内は市HPでもご覧いただけます。

<https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000137664.html>

※空き家の見守りと活用事例BOOK（パンフレット）リンク

[http://cms2.city.kawasaki.jp/kanri/seisaku/cmsfiles/contents/0000137/137664/katuyou\\_jirei\\_book](http://cms2.city.kawasaki.jp/kanri/seisaku/cmsfiles/contents/0000137/137664/katuyou_jirei_book)



### 【注意事項】

- ・提供する空家には、建築基準法等の法令に違反していないなど、一定の条件があります。
- ・空家を住宅以外の用途に転用すると土地の固定資産税及び都市計画税が高くなる場合があります。詳しくは、所管税務署へお問い合わせください。
- ・市は、空家所有者と利活用希望者の紹介や連絡先調整等のコーディネーター、専門家への相談等の必要なサポートの提供を行いますが、交渉や契約等については当事者間で、行っていただきます。
- ・暴力団関係者等は本制度を利用することができません。

# (5) 管理不全空家への対応

## ・空家対策特措法に基づく「特定空家等」に対する措置の実施

### 「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく指導等について

空き家対策の推進の必要性を踏まえ「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。この法律には、所有者が空き家を適切に管理する責務が定められています。空き家を放置して、管理不全の状態が続くと、法律に基づく「特定空家等」として市が指導等を行うことがあります。



助言  
または  
指導

勧告

勧告を受けた場合は、当該敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

命令

命令に違反した場合は、50万円以下の過料に処されることがあります。

行政代執行

命令が履行されない場合は、市が代執行することがあります。また、その際の費用は所有者から徴収します。

### 特定空家等とは

- ・ 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・ 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

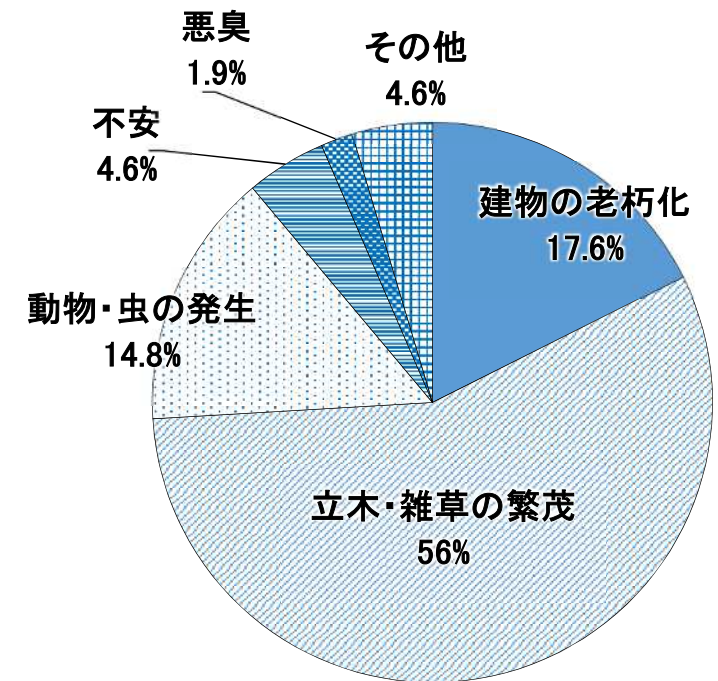
# 空家に関する相談状況

- 市民から区役所に相談・通報のあった空家は、平成29年度から令和2年度までに合計367件あり、相談内容は立木や雑草の繁茂に関するものが半数以上を占めている

■市民から区役所等への空家等に関する相談・通報件数

	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

- ・所有者等から川崎市すまいの相談窓口（川崎市住宅供給公社）に相談のあった件数は、平成29年度から令和2年度までに合計89件あった。

## ■所有者等からすまいの相談窓口への空家に関する相談件数（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

## ○その他の相談内容

- ・相続した空家の解体や修繕をしたいので、業者を紹介してほしい。
- ・市や公社で空家を借り上げたり、引き取ってほしい。（接道がない等）
- ・空家を解体したり、建替えや修繕を行う費用がない。
- ・空家を購入・活用したいため、空家を紹介してほしい。
- ・空家を賃貸に出したいが、借り手を紹介してほしい。
- ・相続や税金のことを聞きたい。
- ・認知症の親族が持っている空家をどうすればよいか教えてほしい。
- ・借地権の敷地にある空家についてどうすればよいか教えてほしい。

# 【家の将来】

～早い段階から高齢期の我が家の在り方を考えよう～

- 目次
- 1 自己紹介
  - 2 川崎市の空家の状況
  - 3 川崎市の空家対策の取組
  - 4 麻生区王禅寺西における空家活用事例の紹介**

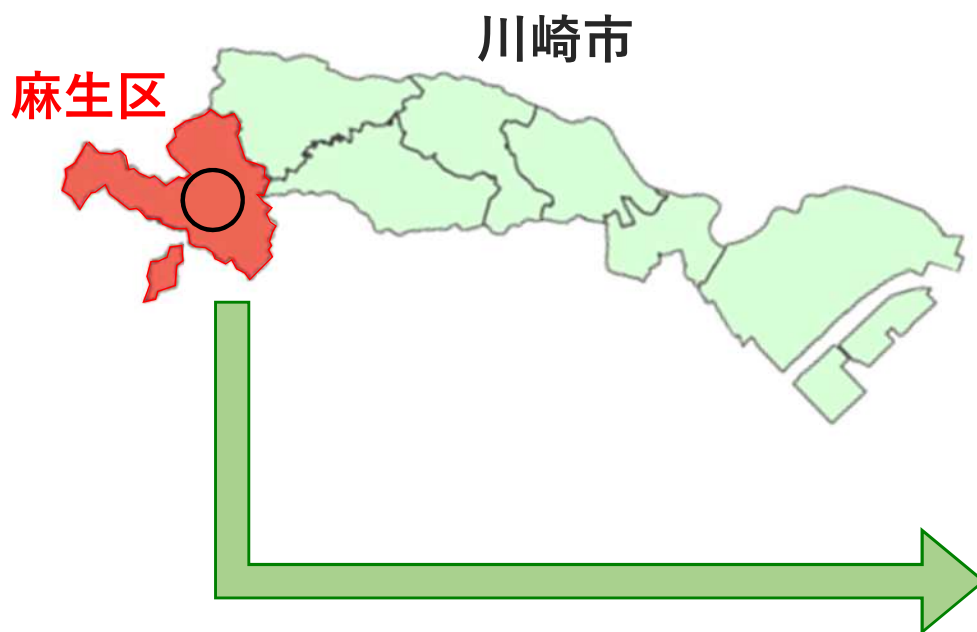
川崎市まちづくり局

住宅政策部住宅整備推進課 小島

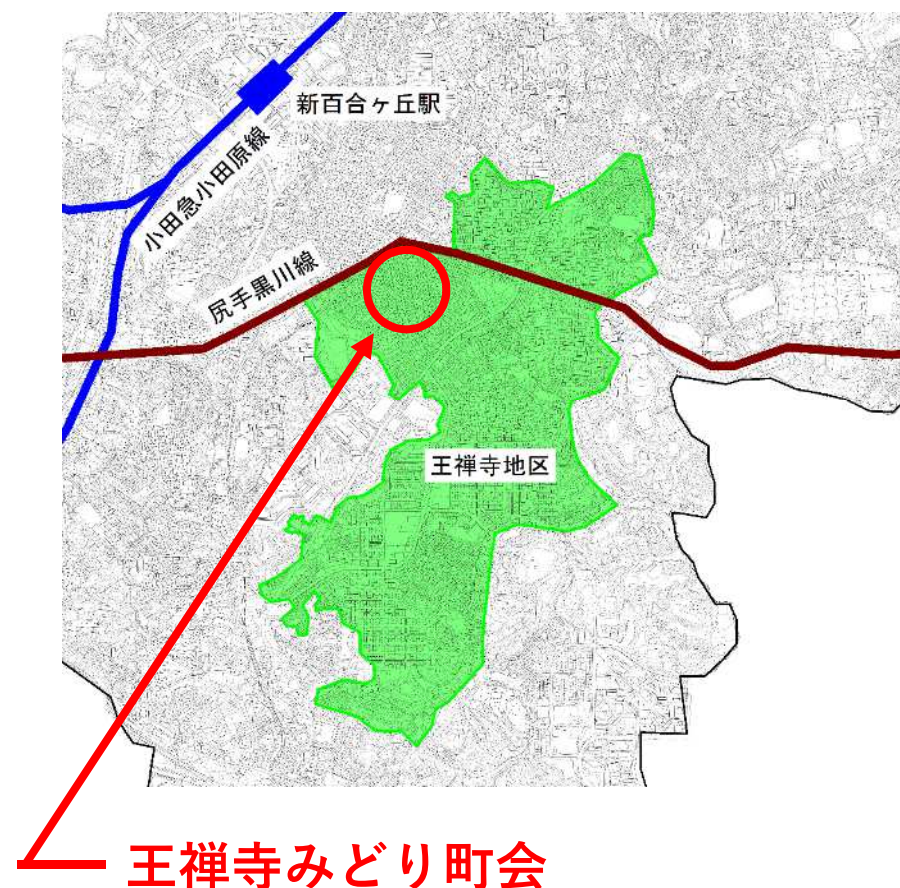


## 町内会による空家活用－王禅寺みどり町会の取組

### ■王禅寺みどり町会の位置



王禅寺地区  
所在地：王禅寺西2～4丁目、王禅寺東1～5丁目、  
東百合丘4丁目



## (1) 空家の把握・勉強会の実施① (平成30年1~2月) ・空き家の位置や状況をまとめた「空家マップ」の作成

### ■空家マップの作成状況



### ■作成した空家マップ



○空家と考えられる住宅が14件

## (4) 空家活用の開始① (平成30年12月～平成31年1月)

- ・ 町会有志による家屋・庭の清掃活動
- ・ 活用方法の検討ワークショップの開催

### ■ 町会有志による清掃活動



### ■ 活用方法検討ワークショップ



## (4) 空家活用の開始②

- ・ 多世代交流の場として試行的活用 (平成31年1月～3月)
- ・ 町会総会で承認し「みどり町会サロン」のオープン(平成31年4月)

### ■ 「みどり町会サロン」 外景



### ■ 活用状況



【健康体操】

### ■ オープン後の町会検討メンバーの声

- ・ サロンに誘うなど、地域の方に声をかけられる場所ができた
- ・ 今後、子ども会で使うなど、様々な活動に活用していきたい



【ゲーム】

## サロンの利活用状況

### ■茶話会ミニ講座チラシ

保存版

## みどり町会サロン

### 茶話会へのお誘い



町内会の良好なコミュニティを将来にわたり継続させる為、多世代交流を通じて顔の見える住民同士のつながりを生み出す場として開催しています。

- \* 毎月 第4水曜日  
10時～12時 自由参加
- \* 健康体操 みんなの体操、ラジオ体操第一、第二等々いろいろ組み合わせ
- \* レクリエーション 双六、絵回し、折り紙、ビンゴゲームトランプ、将棋等々企画がいっぱい
- \* ミニ講座 熱中症、物忘れガイドブック、健康に関する講座これから色々と企画してゆきます

今年のスケジュール

- 6月26日
- 7月24日
- 8月29日
- 9月25日
- 10月23日
- 11月27日
- 12月25日

みどり町会サロンは個人、グループ何時でも利用出来ます。色々なサークル(囲碁、将棋、干芸、歌、英語等々)が出来ることを期待しています。また、企画などお手伝いして下さる方を募集しています。

サロンは 王塚寺西3-3-6 森下副 を活用しています

運営委員会 委員長

### ■茶話会の状況



### ■ハロウィン・クリスマス会 (子供会と連携)

### ■マージャンの会 等

ご清聴ありがとうございました。

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