

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

1 概要

新たな空家等対策の推進に向け、第 2 期川崎市空家等対策計画の一部改定（案）等を取りまとめ、市民の皆様の御意見を募集しました。その結果、7 通（15 件）の御意見をいただきましたので、御意見の内容とそれに対する本市の考え方を次のとおり公表します。

2 意見募集の概要

題 名	第 2 期川崎市空家等対策計画の一部改定（案）等に関する意見募集について
意見の募集期間	令和 6 年 6 月 6 日（木）から令和 6 年 7 月 12 日（金）まで
意見の提出方法	郵送、持参、FAX、電子メール
募集の周知方法	・ 市政だより（令和 6 年 6 月 1 日号） ・ 市ホームページ ・ 資料の閲覧（かわさき情報プラザ、各区役所市政資料コーナー、支所・出張所、図書館（本館・分館）、市民館（本館・分館）、まちづくり局住宅整備推進課）
結果の公表方法	・ 市ホームページ ・ 資料の閲覧（かわさき情報プラザ、各区役所市政資料コーナー、支所・出張所、図書館（本館・分館）、市民館（本館・分館）、まちづくり局住宅整備推進課）

3 結果の概要

意見提出数（意見件数）		7 通（15 件）
内 訳	郵 送	0 通（0 件）
	持 参	2 通（3 件）
	FAX	0 通（0 件）
	電子メール	5 通（12 件）

4 案に関するパブリックコメントの実施結果

(1) 実施結果

ア 実施期間：令和6年6月6日（木）～令和6年7月12日（金）【37日間】

イ 意見総数： 7通15件

ウ 意見の対応区分：

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

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

(2) 主な意見と本市の対応

ア 主な意見

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

イ 本市の対応

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

■予防的取組の推進に関することについて

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

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

■跡地の有効活用に関することについて

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

■良好な住環境の保全に向けた取組に関することについて

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

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

■多様な主体との協働・連携に関することについて

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

■その他

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

