

川口市空家等対策計画 (骨子案)

平成30年 月

川 口 市

目次

1. 計画の背景	2
1.1. 計画策定の背景及び目的.....	2
1.2. 計画の位置づけ.....	2
1.3. 本市における空家対策のこれまでの取組状況.....	3
2. 空家等の現状と課題	4
2.1. 本市における空家等の現状.....	4
2.2. 本市における空家等の課題.....	6
3. 計画の概要	7
3.1. 計画期間.....	7
3.2. 対象区域.....	7
3.3. 対象とする空家等の種類.....	7
4. 本市の空家等対策の基本方針	8
4.1. 空家等の所有者等による適切な管理.....	8
4.2. 市の空家等への対応.....	8
4.3. 空家等の流通・利活用の促進.....	8
5. 空家等対策の具体的な取り組み	9
5.1. 空家等の実態把握.....	9
5.2. 所有者等による空家等の適切な管理の促進.....	9
5.3. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進.....	10
5.4. 特定空家等に対する措置、及びその他の特定空家等への対処.....	10
5.5. 空家等へのその他の対応.....	11
5.6. 住民等からの空家等に関する相談への対応.....	11
5.7. 空家等に関する対策の実施体制.....	11
6. 達成目標	12
6.1. 目標の設定.....	12
6.2. 進捗管理.....	12

1. 計画の背景

1.1. 計画策定の背景及び目的

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化などに伴い、全国的に空家が増加しており、そのなかでも適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観など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、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」）が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

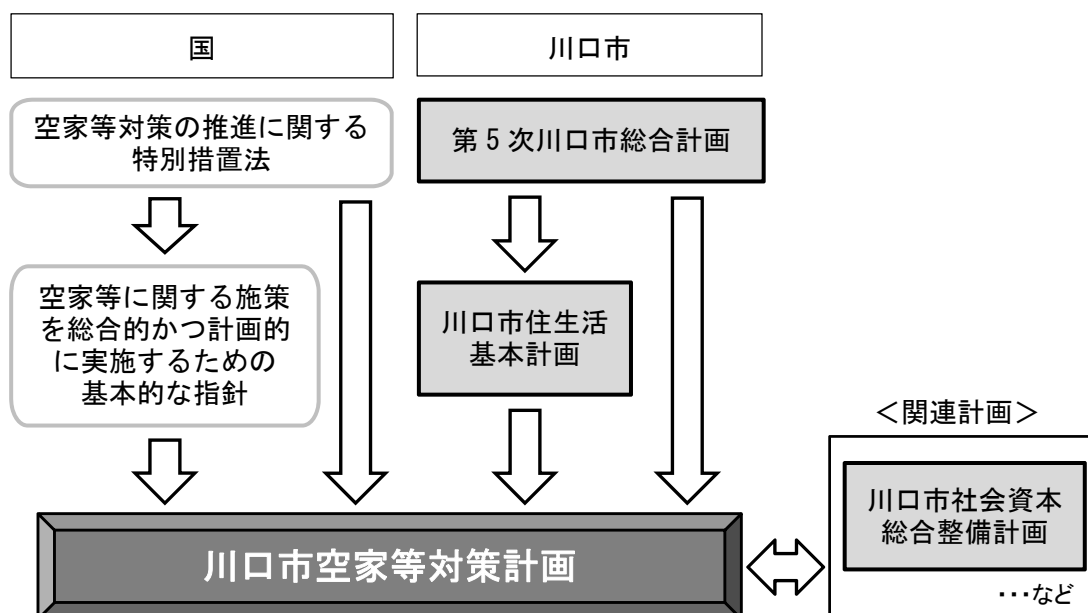
本市においては、空家問題等の相談窓口の設置（平成24年1月）を皮切りに、法の公布よりも早い時期から様々な空家対策に取り組み、空家等の適切な管理に関する所有者等への働きかけ、「川口市空き家等の適正管理に関する条例」の制定（現在は廃止）、法に基づく特定空家等の認定、空家等実態調査などを実施してきました。

そこで、本市では、これまでの空家等に関する取り組みを踏まえつつ、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、法第6条第1項の規定に基づき、国が定める基本指針に即した「川口市空家等対策計画」を策定します。

1.2. 計画の位置づけ

本計画は、法及び国の基本指針に則し、本市の最上位計画となる「第5次川口市総合計画」に基づき策定し、「川口市住生活基本計画」の下位計画として本市が取り組む空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な方針、対策の方向性などを示す計画として位置づけます。

また本計画の策定及び推進に際しては、川口市社会資本総合整備計画などの関連計画と連携して取り組みます。



1.3. 本市における空家対策のこれまでの取組状況

年度	法令等	会議開催・空き家対策の実施等
H23		<ul style="list-style-type: none"> ・空き家問題等の相談窓口一本化に係る協議開催(11月) ・相談窓口の設置(防犯対策室)(1月)
H24		<ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策事務等に係る協議 開催(7月) ・空き家対策条例策定に係る協議 開催 (第1回:9月、第2回:11月)
H25	<ul style="list-style-type: none"> ・「川口市空き家等の適正管理に関する条例」施行(10月) ・「川口市空き家等の適正管理に関する条例施行規則」施行(10月) 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策に関する関係課(室)長会議 開催 (第1回:7月、第2回:9月) ・「川口市空き家等の適正管理に関する庁内連絡会議」設置(10月)
H26	<ul style="list-style-type: none"> ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」一部施行(2月) 	
H27	<ul style="list-style-type: none"> ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」全面施行(5月) ・「川口市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則」施行(12月) 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画部 住宅政策課 空き家対策係 新設 (防犯対策室からの業務移管)(4月) ・川口市空き家等の適正管理に関する庁内連絡会議 開催(8月) ・お願い文に空き家の写真を同封して送付開始(9月) ・「空き家等実態基礎調査業務委託」開始(～H28.3)(9月) ・空き家ローンに係る金融機関との意見交換会 開催(9月) ・お願い文を配達証明で送付開始(12月) ・川口市特定空家等判定委員会 設置(1月) ・川口市空家等対策推進庁内会議 設置(1月) ・お願い文に空き家ローンのチラシを同封して送付開始(1月) ・川口市空家等対策推進庁内会議 開催(第1回)(3月) ・「特定空家等」認定1件(累計1件)(3月)
H28	<ul style="list-style-type: none"> ・「空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく意見の聴取に関する規則」施行(4月) ・「川口市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則」一部改正(4月) ・「川口市空き家等の適正管理に関する条例施行規則」一部改正(4月) ・「空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)」適用開始(H28年度税制改正)(4月) ・「川口市空き家等の適正管理に関する条例」廃止(12月) ・「川口市空き家等の適正管理に関する条例施行規則」廃止(12月) ・「川口市空家等対策協議会条例」施行(1月) 	<ul style="list-style-type: none"> ・「川口市空家利活用補助金」開始(4月) (H28年度の受付期間:H28.4～12) ・国土交通省「先駆的空き家対策モデル事業」補助事業者に採択(～H29.3)(5月) ・「特定空家等」認定1件(累計2件)(5月) ・「空家等実態調査業務委託」開始(～H29.3)(8月) ・「特定空家等」認定1件(累計3件)(11月) ・さいたま家裁に相続財産管理人選任申立 実施(12月) (H29.2 相続財産管理人選任の審判が下る) ・川口市空家等対策協議会 開催(第1回)(3月)

2. 空家等の現状と課題

2.1. 本市における空家等の現状

(1) 市の概況

※今後、別冊資料から要約して整理

(2) 本市の空家等の状況

ア 分析対象とする空家等

本市が平成 28 年度に実施した空家等現地調査（以下、現地調査と言う。）によって外観から判断した結果、空家等の可能性が高い 1,662 件の物件を抽出しました。

現地調査の概要

- ・ 時点；平成 28 年度
- ・ 対象；市把握済空家等及び空家コンテンツ
- ・ 調査方法；調査対象全数への現地調査
- ・ 判定基準；建物の有無、居住の有無、外観（郵便受けや洗濯物等）の状況や設備（電気メーターやガスメーター等）の状況から空家等の可能性を総合的に判断

表 現地調査の対象件数

	市把握済空家等	空家コンテンツ	現地調査
時 点	平成 24 年 1 月～ 平成 28 年 9 月 30 日	平成 28 年 4 月 4 日～ 平成 28 年 5 月 31 日	平成 28 年 11 月 1 日 ～ 平成 29 年 1 月 22 日
件 数	502 件※ ¹	1,896 件※ ²	2,398 件
現地調査で空家の可能性が高いと判断された件数	334 件	1,328 件	1,662 件
備 考	市民等からの相談により市が把握している空家等	民間会社が販売する空家候補の情報	

※ 1 市把握後に除却された空家等 95 件を含む。

※ 2 市把握済空家等との重複 162 件を除く。

イ 本市における空家等の特徴

※今後、別冊資料から建物状況及び所有者意向等について要約して整理

表 空家等の可能性が高い1,662件の空家等の状態と影響の範囲による分類

分類	建物の傾斜※ ₁	その他の管理不全※ ₂	公道へ影響※ ₃	隣地へ影響※ ₄	件数 (a)	うち、市把握済空家等		うち、接道が悪いもの※ ₅		うち、相続人不存在等※ ₆	
						件数 (b)	割合 (b/a)	件数 (c)	割合 (c/a)	件数 (d)	割合 (d/a)
						1	●	●	●	-	13
2	●	●	-	●	12	11	92%	7	58%	0	0%
3	-	●	●	-	81	50	62%	-	-	4	5%
4	-	●	-	●	23	10	43%	8	35%	0	0%
5	-	●	-	-	191	71	37%	49	26%	9	5%
6	-	-	-	-	1,342	182	14%	148	11%	11	1%
計					1,662	334	20%	212	13%	27	2%

※1 1/20 を超える傾斜が発生している場合

※2 樹木・雑草の繁茂、ごみの散乱、門扉や壁等の破損などが見られるもの

※3 建物の傾斜：建物の高さ>公道までの距離 となっている場合

その他の管理不全：公道にまで樹木・雑草が繁茂している場合など

※4 建物の傾斜：建物の高さ>隣の建物との距離 となっている場合

その他の管理不全：隣地にまで樹木・雑草が繁茂している場合など

※5 無接道、又は幅1.8m未満の道路に接しているもの

※6 市把握済空家等のうち、全員が相続放棄をしているなど相続人が不存在のものや、所有者等が居所不明のもの

2.2. 本市における空家等の課題

※要旨。今後、文章化を予定。

課題1 近隣・地域への悪影響

- ・老朽化に伴う倒壊等、保安上危険となる空家等の存在による倒壊事故や飛散事故の危険
- ・衛生上有害となる空家等の存在による生活環境の悪化
- ・景観を著しく損なう空家等の存在による良好な景観の阻害
- ・犯罪の温床となる恐れ
- ・敷地外への立木の枝等のはみ出し、塀の倒壊、壁の剥落等が道路等に及ぶことによる通行障害

課題2 市場に流通しにくい空家等の存在

- ・狭小な敷地面積、接道要件を満たさない敷地など、流通が進みにくい空家等が多く、不動産市場への流通を促す工夫が必要
- ・利用していないが、売却・賃貸等の利活用も行っていない物件が多く、不動産市場への流通を促す工夫が必要

課題3 災害発生時への備え

- ・本市には、首都直下地震、河川氾濫による洪水等、大規模な災害発生が懸念される中で、一定の被害が懸念される地域に密集市街地を有する
- ・密集市街地を含む芝地域は、本市全体と比べても空家等の分布密度が特に高い
- ・大規模な災害発生時には、空家の倒壊や流出により、近隣家屋の損傷被害の発生、火災被害の拡大、幹線道路や避難路の道路閉塞等、近隣・地域全体での被害拡大や避難行動の支障発生が懸念され、これを未然に防ぐことが必要

課題4 相続人不存在等の空家等の解消、発生予防

- ・相続人が不存在または所有者等が居所不明である空家等が市内に存在
- ・空家等取得のきっかけが「相続」である所有者等が多数存在
- ・相続登記がされずに複数回の相続が重なることで、相続人の特定や相続の手続きの負担が増大
- ・空家等は所有者等自らが適切に管理することが原則であることから、所有者等の特定を促進するとともに、適切に管理されない空家等の更なる増加を未然に防ぐため、所有者等の特定が困難な空家等の更なる発生の予防に向けた取組が必要

課題5 所有者等の意識

- ・空家等による近隣・地域全体への悪影響等に対する理解醸成と並行して、空家等所有者等の意識にある除却費用、専門的な事務手続き等に対する負担感の軽減を図るなど、所有者等に対して空家等解消の行動を促すための動機づけの強化が必要

課題6 危険空家等の将来的増加

- ・少子高齢化に伴う人口減少、築年数経過に伴う空家等の老朽化の進行等により、空家等の総数の増加に加え、危険な空家等も徐々に増加、または老朽家屋の更なる老朽化が進むことが懸念

3. 計画の概要

3.1. 計画期間

本計画は、第5次川口市総合計画下での計画推進、及び次期総合計画の内容を反映させた本計画見直し実施を考慮して平成39年度までの10年間とします。

なお、社会情勢の変化や関連計画の更新、事業の進捗状況に伴い、概ね5年ごとに見直しを行うものとします。

3.2. 対象区域

本市の空家等は、昭和40年当時の市街地において面積当たり空家棟数が多い傾向があるものの、市内に広く分布していることや、今後の空家等の発生・増加も考慮して、市内全域を対象とします。

3.3. 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等は、法第2条第1項の「空家等」とします。

4. 本市の空家等対策の基本方針

4.1. 空家等の所有者等による適切な管理

法第3条で「空家等の所有者又は管理者は、周辺的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ものとする」と規定されており、空家等を適切に管理する責任は第一義的に所有者等にあります。空家等に起因する問題であっても、隣地から越境する樹木の問題など、民法上の相隣関係については当事者間で解決していただいています。

市は、所有者等に空家等の適切な管理を促すとともに、空家等対策について広く情報提供を行うなど適切な管理に向けた援助を行います。

4.2. 市の空家等への対応

市は、市内の空家等の実態把握に努めるとともに、市民の生命、身体又は財産へ危険が及ぶことを防止するため、空家等の悪影響が及んでいる状況（危険度）を判定するとともに、災害時のリスクが高い立地にあるなどの条件を加味して検討し、緊急措置や特定空家等としての措置が必要と判断した空家等については、法及び関係法令等に基づき、必要な措置を講じます。

4.3. 空家等の流通・利活用の促進

居住環境の向上や地域の活性化等のため、関係団体等と連携し協力を得ながら、空家等の不動産市場流通や利活用を促進します。

5. 空家等対策の具体的な取り組み

5.1. 空家等の実態把握

(1) 既存の調査結果の定期的な更新

現時点で空家の可能性が高い物件(1,662件)の今後の動向、空家等対策の進捗状況等をモニタリングするため、定期的な調査を実施

(2) 本計画の見直しに合わせた実態調査の実施

本計画の見直しに合わせ、市全域を対象とした実態調査を実施

(3) 近隣住民等からの相談等に基づく現地調査の実施

近隣住民等からの相談等に基づき、現地調査を実施し、新たな空き家の把握

(4) 空家等情報の整理

空家等情報については、台帳での整理を継続するとともに、地理情報システム(GIS)を活用し、関係部局間での共有化を目指す

5.2. 所有者等による空家等の適切な管理の促進

(1) 所有者等の特定

- ・空家等は所有者等自らが適切に管理することが原則
- ・そのため、固定資産税課税情報、登記簿謄本等により空家等の所有者等の特定に努める

(2) 所有者等の問題意識等の醸成

- ・空家等による近隣・地域全体に与える悪影響等に対する問題意識を高め、所有者等自らが空家対策に取り組む機会の醸成に取り組む

ア 市把握済空家の所有者等に対する啓発パンフレットの作成・送付

- ・対象、頻度
- ・お願い文の作成
- ・現地写真を同封して配達証明での送付
- ・空家等に関する相談窓口、空家等の解消に関する支援制度の紹介

イ 空家等の解消に関する支援制度の検討

- ・空家等の解消を促進するとともに、空家等の解体に関する支援制度を検討

ウ 地方税法に基づく固定資産税の特例解除の可能性の検討

- ・地方税法上の住宅の認定基準に基づき、家屋の構造や管理状況等を考慮し、固定資産税課税時における住宅用地の特例措置の解除の可能性について検討

エ 空家等の予防となる制度の情報提供

- ・財産の適正な管理または処分に関する制度の情報提供を行うことにより、空家等の発生を未然に抑制
- ・空家等の情報を単身高齢者へ提供するための仕組みを検討

(3) 権利関係が複雑(又は特定困難)な空家等に関する所有者等の明確化

- ・所有者等、相続人等の権利関係が複雑な空家等の適切な管理等を促進するため、外部専門家の知識やノウハウを活かした権利関係の調査及び整理を促進するための所有者等の支援を実施

(4) 権利関係が複雑(又は特定困難)な空家等に係る管理上の問題への対応

- ・所有者等の特定が困難な空家等については、地域と協働しながら経過観察を行うとともに、公道等の行政が管理する土地の利用に支障をきたす管理上の問題が生じた場合には、特定空家等としての措置も視野に入れて対応を検討

(5) 市民等の問題意識等の醸成

- ・危険な空家等の早期把握、空家等の有効活用等を促進するため、市民や事業者に対して、市広報紙やホームページ、固定資産税納税通知書への広告・案内掲載等、様々な機会を活用して、空家等に関する問題、相談窓口、各種支援制度、適切な管理及び利活用の方法、適切な相続登記等の実施等についての情報提供を実施

5.3. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

(1) 空家等の利活用の促進

- ・国土交通省の「全国版空き家・空き地バンク」へ参画し、空家等の利活用を促進
- ・川口市空家利活用補助金の継続・活用によるNPO団体等の空家等の利活用促進
- ・一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)の「マイホーム借り上げ制度」による空家等の利活用促進
- ・DIY賃貸借約款の活用促進による利用者ニーズに対応した賃貸住宅としての活用促進
- ・住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業による空家等の利活用促進
- ・埼玉県「空き家相談窓口」(公益財団法人日本賃貸住宅管理協会埼玉県支部)の紹介

5.4. 特定空家等に対する措置、及びその他の特定空家等への対処

(1) 特定空家等の認定

- ア 現地調査の実施
- イ 立入調査の実施
- ウ 空家等対策会議による判定
- エ 特定空家等としての認定

※特定空家等の判定基準については、空家等対策計画外で別途作成

(2) 特定空家等に対する措置

- ア 助言・指導
- イ 勧告
- ウ 命令
- エ 行政代執行

5.5. 空家等へのその他の対応

(1) 緊急対応が必要な空家等への措置

- ・緊急の対応が必要な空家等に対し、緊急安全措置等について条例で規定することを検討

(2) 相続人不存在等の空家等への措置

- ・相続人不存在または所有者等が居所不明である空家等に対し、財産管理人制度の活用や、略式代執行の実施を検討

(3) 公売による空家等への対応

- ・税務部局と連携し、公売による空家等の解消を検討

5.6. 住民等からの空家等に関する相談への対応

- ・都市計画部住宅政策課を総合窓口とする
- ・空家等の近隣住民等からの相談から、空家等の所有者等自らによる利活用に関する相談まで幅広く対応
- ・埼玉県空き家対策連絡会議との連携により、空家等に関する様々な内容（空家診断、売却・賃貸、リフォーム、管理代行、除却等）に関する相談体制を強化

5.7. 空家等に関する対策の実施体制

(1) 市内の組織体制

- ア 川口市空家等対策協議会
 - ・役割、メンバー
- イ 川口市空家等対策会議
 - ・役割、メンバー
- ウ 主管部局
 - ・都市計画部住宅政策課

6. 達成目標

6.1. 目標の設定

本計画の進捗状況をモニタリングするため、定量的な目標を設定します。

具体的には、本計画の基本的な理念及び基本方針に対応した目標とするとともに、上位計画等との整合性や、定期的なモニタリングの可否等を勘案し、以下の指標を設定します。

<定量的な目標>

目標指標	単位	定義	従前値 基準年度 平成 28 年度	目標値 目標年度 平成 39 年度
問題空家等の 解消の進捗率	%	・所有者等が改善措置を講じた空家等の累計件数 / 近隣住民等からの相談等によって把握した空家等の累計件数	66%	70%
相続人不存在 等の空家等の 解消	件	・相続人不存在等の空家等のうち、計画期間中に解消された物件数	0 件	10 件以上 (年間 1 件以上)
新規問題空家 等の発生抑制	件/年	・上昇傾向にある問題空家等の発生抑制 (1 年間に近隣住民等からの苦情によって新たに把握する問題空家等の件数)	77 件/年	77 件/年

6.2. 進捗管理

- ・目標指標及び具体的な取り組みの進捗状況等を整理
- ・目標指標の進捗等に基づき、必要に応じて中間段階等での計画の見直しを検討