

5. 空家等対策の具体的な取り組み

「3. 2. 本市における空家等の発生要因」を踏まえ、「4. 本市の空家等対策の基本方針」に基づき、「5.1. 所有者等による空家等の解決行動の動機づけ」、「5.2. 所有者不明の空家等の解消」、「5.3. 条件不利空家等の除却および跡地利活用の促進」、「5.4. 空家等へのその他の対応」を取り組みの柱とし、所有者等や空家等の状況に応じた具体的な対策を講じていきます。

5.1. 所有者等による 空家等の解決行動 の動機づけ	(1) 所有者等の問題 意識の醸成	ア 市把握済空家等の所有者等に対する啓発
		イ 空家等の予防となる制度の情報提供
	(2) 空家等利活用 の促進	ア 空家等の多様な利活用を促進する制度の紹介
		イ 「川口市空家利活用補助金」による利活用促進
		ウ 新たな住宅セーフティネットを利用した空家等の利活用促進
	(3) 固定資産税等の住宅用地特例解除に向けた調査の実施	
	(4) 空家等の除却の支援	
	(5) 管理が困難な所有者等の支援	
(6) 権利関係が複雑化した空家等の所有者等の支援		
(7) 専門的な相談体制の強化		
5.2. 所有者不明の 空家等の解消	(1) 所有者不明の空家等の判断	
	(2) 所有者不明の空家等の経過観察	
	(3) 所有者不明の 空家等への措置	ア 財産管理人制度の活用
		イ 略式代執行の実施
(4) 財産管理人制度等の活用実績の蓄積・周知		
5.3. 条件不利空家等の 除却および跡地 利活用の促進	(1) 条件不利空家等に対する除却費用補助	
	(2) 跡地等を最適に利活用するための地域需要の情報収集	
5.4. 空家等への その他の対応	(1) 空家等の発生抑制	
	(2) 公売による空家等の解消	
	(3) 空家等への新たな対応策の情報収集	
	(4) 空家等の情報管理 および実態把握	ア 空家等情報の収集・管理
		イ 既存の調査結果の更新
ウ 本計画の見直し等に合わせた実態調査の実施		
エ 空家等情報の庁内共有		

5.1. 所有者等による空家等の解決行動の動機づけ

空家等となっている要因は、所有者等によって様々であるため、市は解決行動の動機となるよう多面的な施策を講じることで、個々の所有者等に合った解決行動を促します。

(1) 所有者等の問題意識の醸成

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものです。しかし、管理を怠り、放置することで、屋根の一部が脱落するなどの物理的な危険を生じ、また不衛生、不良な景観、樹木越境等の良好な生活環境への阻害等を生じ、近隣や地域全体に悪影響を与えることとなります。

空家等問題の解決のためには、所有者等がこうした問題を十分に認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解する必要があります。市は、空家等の所有者等の問題意識を高め、自ら空家等の解消に取り組むよう促していきます。

また、空家等自体の発生を抑制するためには、適切な維持管理のみではなく、住まなくなる予定のある持ち家について、所有者等が将来的な見通しを定めることも必要です。そのため、空家等の所有者等以外にも、広く空家等の問題を認識してもらい、将来の心構えや知識を持ってもらうことも重要な対策であることから、市は、空家等の所有者等以外にも空家等の発生を抑制する制度の必要性および重要性について広く啓発に取り組みます。

特に本市では、単身高齢者世帯に子がない割合が高い傾向にあり、こうした所有者等が自宅の将来的な見通しを定めないままであると、自宅が空家等となり放置されてしまう可能性が高くなります。そのため、こうした世帯に対して自宅を空家等としないための予防行動を促すことは、近い将来の空家等発生を大きく抑制するものと考えられます。そこで市は、高齢者世帯の問題意識の醸成を図るための体制の構築を検討するとともに、一人ひとりの状況に合った適切な助言を得られる環境の形成に取り組んでいきます。

ア 市把握済空家等の所有者等に対する啓発

市把握済空家等の所有者等に対し、問題化した空家等の解消に向け自ら取り組むよう、空家等の適切な管理をお願いする文書、法に関する啓発リーフレット、および空家等に関する相談窓口や支援制度を紹介するチラシ等を発送します。

イ 空家等の予防となる制度の情報提供

空家等問題の発生を抑制するためには、市民等に対して幅広く空家等に対する問題意識の醸成を図るとともに、信託や遺言による相続対策等の予防策を周知する必要があります。そのため、市は、市広報紙やホームページへの情報掲載や、固定資産税納税通知書に合わせた広告・案内の送付など様々な機会を活用し、空家等に関する問題、相談窓口、各種支援制度、適切な管理および利活用の方法、適切な相続登記の実施、信託等による相続問題対策等についての情報提供に取り組むことで、空家等の発生抑制に努めます。

また、本市では、単身高齢者世帯に子がいない割合が高い傾向にあることから、このような子がいない世帯を含む高齢者世帯の空家等に対する問題意識の醸成を図り、自宅の将来的な見通しを定め、空家等とならない予防行動を促すことが、近い将来の空家等発生に大きく影響するものと考えられます。そのため市は、高齢者やその親族と接する機会が多く様々な相談を受けることがある団体等と連携するなど、幅広く啓発を行う手段について検討を行います。

空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等が増加し、防災・衛生・景観など地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行^{※1}されました。

空家等の所有者・管理者が適切な管理に努める責務があることや、中でも特に深刻な影響を及ぼしている特定空家等^{※2}に対しては、建物の除却や修繕などを命令できること等が定められています。

※1 平成27年2月26日一部施行、平成27年5月26日完全施行。

空家等の所有者・管理者の皆様へ

空家は、所有者・管理者の皆様のご責任において、適切に管理していただくものです。

空家等が倒壊したり、ブロック塀や庭木が倒れたりして近隣の家屋や通行人などに被害を及ぼした場合、民法の規定により、損害賠償など管理責任を問われることがあります。

次のようなことに注意し、空家等の適切な管理をお願いします。

<p>声かけ</p> <p>空家にする場合、町会・自治会やご近所の方に連絡先を伝えておくなど、声かけを行なっておく。</p>	<p>雑草</p> <p>雑草が茂っていないか定期的に点検し、適切に除草する。</p>	<p>庭木</p> <p>庭木が階地や道路にはみ出していないか定期的に点検し、適切に剪定する。</p>
<p>不審者・ごみ</p> <p>玄関のドア、窓、門などの鍵をしっかりと掛け、不審者の侵入や、ごみの不法投棄を予防する。</p>	<p>害虫</p> <p>ハエ、蚊、シロアリ、スズメバチなどの害虫の発生を予防・駆除を行なう。</p>	<p>火災・地震</p> <p>空家でも加入できる保険に入り、火災や地震などのリスクに備える。</p>

ご自身の管理が難しいときは、空家等管理者や、知り合い等にお願いくことも検討しましょう。



川口市 川口市マスコット「おはせちゃん」

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく「空家等」「特定空家等」に対する対応について

市は、市民からの相談・通報を受け、現地調査を行います。問題のある「空家等」^{※2}であると判明した場合、空家等の所有者等に行政指導を行います。

空家等の状態が改善されず、「特定空家等」^{※3}と認められた場合、助言・指導を行い、それでもなお改善されない場合は勧告等を行うこととなります。

全体として、下図のような流れで対応いたします。

※2 「空家等」は、空家等特措法の用語。おおよそ無期間を通じて使われなかった住宅等とその敷地に築、門や塀、物置、立木、景観など敷地内にある物の含むとされる。

※3 「特定空家等」は、次の①～④のいずれかに該当する「空家等」を指す。
 空家等特措法の用語。
 ① 倒壊等し、安全上危険となるおそれのある状態
 ② 害虫発生し、衛生上有害となるおそれのある状態
 ③ 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
 ④ 本市の地域団体の生活環境の保全を図るために設置することが不適切である状態

行政

現地調査

行政指導

「特定空家等」に認定

助言・指導

勧告^{※4}

固定資産税等特例除外

命令^{※5}

過料50万円

代執行

費用徴収

◆市民の生命、身体又は財産に著しい危険がさらに増加し、放置で甚大な被害等に及びます。

※4 勧告が実施されると、翌年から土地の固定資産税等の住宅用地特例が除外され、軽減措置が受けられなくなります。

※5 命令に違反すると、50万円以下の過料に処せられます。

図 法に関する啓発リーフレット

(2) 空家等利活用の促進

空家等は個人の財産であるため、所有者等の意思で売買または賃貸等を行い、市場における価値を創造していくものです。本市における不動産市場は活力を維持しており、民業圧迫を避けるためにも、市場原理に基づいた民間の創意工夫による利活用を尊重することを原則とします。

一方で、一部の空家等は、従前と同様の使い方では、延床面積や築年数等の要因から利活用が進まない懸念があります。しかし、従前とは違った使い方をすれば、貴重な不動産ストックとして利活用できる可能性が生まれ、市内の空家等の解消を促進することに繋がります。

そのため、市は、潜在的な不動産需要とマッチングを図るため、利活用を促進する制度等を幅広く周知するとともに、利活用方法の多様化に努めます。

ア 空家等の多様な利活用を促進する制度の紹介

空家等の増加は全国的な傾向であり、空家等の増加を抑制し、多様な利活用を促進するための制度が創設されています。市は市内の空家等の利活用を促進するため、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I）の「マイホーム借上げ制度」※1や、「D I Y型賃貸借」※2等の多様な利活用を促進する制度について、幅広く周知していきます。

※1：マイホーム借上げ制度とは、50歳以上の方が所有する住宅を対象に、ライフステージの変化により世帯人数が減少して広すぎたり、移住・住みかえのために使われなくなった住宅を、借りたい人にJ T Iが転貸する制度。J T Iが所有者と賃借人の間に入り、サブリースとも呼ばれる転貸借の仕組みであるため、住宅の所有者は自宅を売却することなく、空室時も賃料保証が受けられる等が特徴。

※2：D I Y型賃貸借とは、賃貸住宅において、借主（入居者）の意向を反映した改修を行うことができる賃貸借契約を指す。国土交通省が契約書式例とともに「D I Y型賃貸借のすすめ」を示して個人所有の住宅の賃貸住宅としての流通促進を図っている。

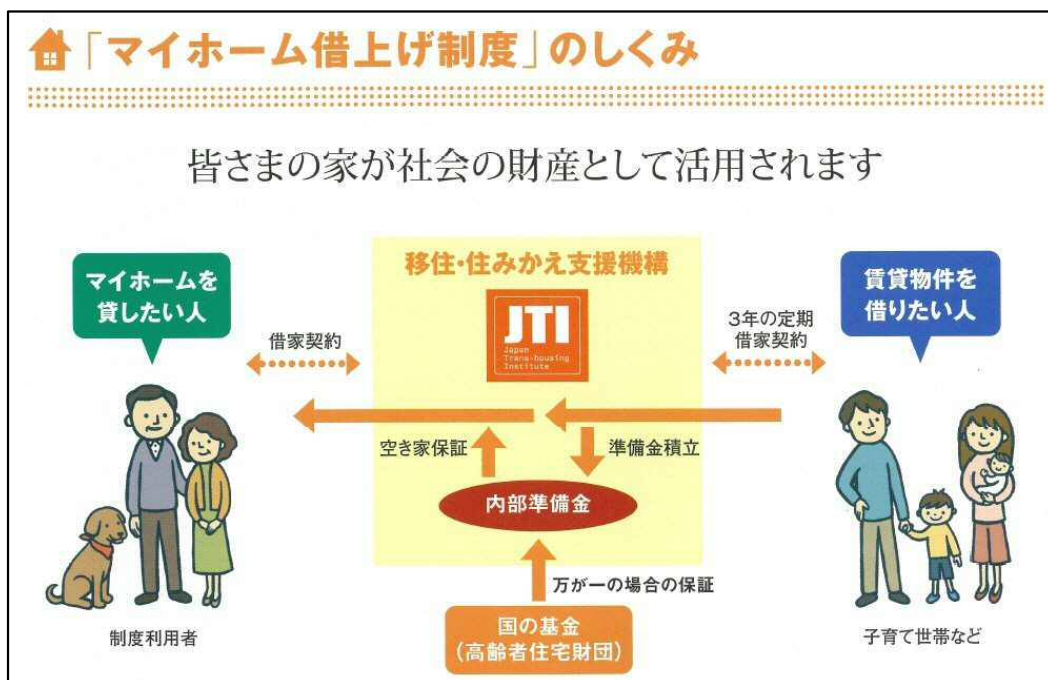


図 「マイホーム借上げ制度」のしくみ

資料：一般社団法人移住・住みかえ支援機構リーフレットより引用

イ 「川口市空家利活用補助金」による利活用促進

本市の不動産市場は健全であるため、立地・費用対効果に優れた物件であれば、利活用したいという需要が一定程度存在すると考えられます。そういった需要の中に、NPO団体等による利活用も含まれます。

そのため市では、市民の生活・文化等を豊かにする目的を持って活動するNPO団体等に対して、まちづくり活動拠点や地域コミュニティの活性化等に資する目的での空家等の利活用を支援するため、「川口市空家利活用補助金」を設置し、NPO団体等が行う空家等の利活用のための工事費用の一部の補助を行っています。



図 「平成29年度 川口市空家利活用補助金のご案内」のパンフレット



ウ 新たな住宅セーフティネットを利用した空家等の利活用促進

平成 29 年 9 月 8 日に「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の一部を改正する法律」が公布され、住宅確保要配慮者[※]に対する賃貸住宅のあっせんの円滑化が期待されます。賃貸住宅の供給の拡大は、利活用を希望する空家等の所有者等にとっても機会の拡大となり、住宅確保要配慮者にとっても良質な空家等が入居の選択肢に入ることは生活環境の向上に資するものとなります。

市では、空家等の利活用機会の拡大となる「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」等の制度について幅広く周知に努め、空家等の利活用の促進を図っていきます。

※：住宅確保要配慮者とは、「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の一部を改正する法律」第 2 条第 1 項各号で、高齢者、障害者、子どもを養育している者等と定義されている。またこの制度では、賃貸住宅の登録制度による円滑な斡旋のほか、住宅確保要配慮者の入居のための住宅改修費用等の支援が受けられる。

(3) 固定資産税等の住宅用地特例解除に向けた調査の実施

固定資産税等の住宅用地特例の適用を受けることが、空家等を特に利活用しないまま所有し続ける目的のひとつとなっています。この特例が解除されることにより、空家等の除却や売却を促すことができると考えられます。

「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」（平成 27 年 2 月 26 日総務省・国土交通省告示第 1 号）では、法に基づく勧告の有無にかかわらず、「人の居住の用に供すると認められない家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないことに留意が必要である。」とされており、『地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について』等の一部改正について」（総税固第 42 号 平成 27 年 5 月 26 日）においても、「構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しない」ことが確認され、そのような状態となっている空家等については住宅用地特例の適用が受けられないものとされています。

これらに基づき、住宅用地特例が空家等を放置する動機とならないよう、空家等が特例を解除すべきものであるかどうか、空家等の状況調査を進めていきます。

(4) 空家等の除却の支援

倒壊等の危険性のある空家等であっても、それらは個人の財産であり、所有者等が責任を持って対応しなければなりません。しかし、所有者等が置かれた状況は様々であり、空家等を除却するにあたって、一括して除却費用等を支払うことが困難な所有者等もいます。一方、空家等の除却費用等について融資を実施している金融機関があり、その融資を用いることで、負担を分散させることができます。市では、金融機関と連携し、市の窓口においてリーフレットの配布を行う等、空家等所有者等に空家等除却費用等に関する情報提供を行います。



図 空家等の解体・活用の融資に関するリーフレット

(5) 管理が困難な所有者等の支援

空家等は所有者等が適切に維持管理すべきものであり、建物や樹木等の管理の責任も所有者等にあります。しかし、遠方に居住している、高齢であるといった理由により、空家等を管理する意思があっても管理が困難な場合があります。そのため、こうした所有者等から相談があった際に、管理代行業者について紹介をします。



空き家の
**樹木剪定
草刈り**
ご連絡ください！

一般社団法人
川口市造園業協会

〒334-0058 川口市安行領家844-2 川口緑化センター内
TEL 048-297-1809

樹木や雑草が迷惑にならないよう、
適切な管理をお願いします。

川口市 川口市マスコット「きゅぼらん」

図 樹木等の管理代行に関するリーフレット

(6) 権利関係が複雑化した空家等の所有者等の支援

空家等の中には、相続が繰り返され意思決定が困難になるほど所有者等が多数となっている場合や、借地権等により建物と土地の権利者が違う等の事情により、売却等の処分や管理が円滑に行われていない場合があります。このような権利関係が複雑化した空家等の問題を解消するには高度な専門知識が求められます。そのため、市は所有者等に埼玉県「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）の紹介を継続する他、より円滑に専門家の助力が得られる体制の構築に向け検討していきます。

また、市把握済空家等について、権利関係の調査を行うとともに、権利関係が複雑化している空家等の所有者等に対し必要な支援の実施を検討します。

(7) 専門的な相談体制の強化

空家等の管理または処分には様々な知識が求められますが、空家等の所有者等にとって、法律や不動産、建築、金融などに関する必要な知識を全て得ることは容易ではありません。そのため、市は埼玉県「空き家相談窓口」や川口市造園業協会など、個別の空家等に関連する諸問題に専門的に対応できる窓口を紹介し、速やかに各専門家に相談できる体制を整えています。

併せて、埼玉県空き家対策連絡会議に参加し、建物診断、売却・賃貸、リフォーム、用途転用、除却、管理代行等の空家等に関する様々な内容の相談体制の強化を検討します。

埼玉県・市町村・関連団体連携による「空き家対策」

「空き家」相談受付中

埼玉全域で **実施中！** 専門家チームが相談に応じます。

Q 埼玉県の空き家対策とは？

A 平成 29 年に埼玉県の空き家対策を推進するため、県及び市町村、関係事業者団体等で構成する埼玉県空き家対策連絡会議を設け、全県下の市町村への支援として、空き家リンク・移住支援隊の紹介や国の空き家調査の受け付けなどを開始するとともに、空き家対策に係る研修や意見交換を行うなどの取組を行っています。
埼玉県の空き家相談は無料です。

実家が空き家になった…

空き家を有効活用したい

解決策はいろいろ

「空き家」の解決方法を、専門家が連携してアドバイス

管理 **売買貸** **解体**

不動産事業者・管理事業者・解体事業者
 埼玉弁護士会
 埼玉司法書士会
 埼玉土地家屋調査士会
 ・その他

埼玉県全域で実施中！
 詳細はホームページ <http://saitama.akiya-mado.jp>

電話によるご相談 **048-615-3838**
 水曜日を除く 10:00～17:00

窓口・メールによるご相談
 (公財)日本賃貸住宅管理協会 埼玉県支部内「空き家相談窓口」
 saitama-info@akiya-mado.jp
 埼玉県さいたま市大宮区大宮 2丁目 273-1 アップル AS 211
 048-615-3838/saitama.akiya-mado.jp
 <相談受付時間>
 午前 10時から 17時まで(休日を除く)

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 埼玉支部

図 埼玉県「空き家相談窓口」を紹介するリーフレット

5.2. 所有者不明の空家等の解消

所有者等が不明の空家等については、管理責任の所在が明確でないことから適切な維持管理が行われておらず、老朽化が進行し、周囲に与える悪影響が増大する一方です。このことを踏まえると、所有者不明の空家等は、売却または除却等の処分が望ましい解決策となります。

そのため、市は空家等の所有者等について調査を行い、空家等の所有者等が不明である場合には、相続財産管理人制度および不在者財産管理人制度（以下「財産管理人制度」という。）の活用による空家等の解消の可能性や、略式代執行の実施の必要性について検討します。

併せて、所有者不明の空家等の解消方法を研究し、これらを解消する手法の多様化に取り組みます。

（１）所有者不明の空家等の判断

市は、空家等の所有者等の特定に努め、所有者不明の空家等かどうかを判断します。

（２）所有者不明の空家等の経過観察

所有者不明と判断される空家等については、地域と連携しながら経過観察を行うとともに、所有者不明の空家等の状態について記録することとし、それが放置されている期間および建物の状態等を客観的に把握することに努めます。

（３）所有者不明の空家等への措置

所有者不明と判断される空家等については、何らかの措置を講じなければ今後も適切な維持管理が行われず、状況が改善される見込みはありません。市民の安全で安心な居住環境を確保するためには、除却または売却等の処分が必要となります。

ア 財産管理人制度の活用

所有者不明と判断され、かつ特定空家等と認定された空家等に対し、空家等の売却可能性などを考慮し、財産管理人制度の活用を検討します。

財産管理人が家庭裁判所により選任された場合は、財産管理人により空家等の売却等による処分等が行われます。

イ 略式代執行の実施

所有者不明と判断され、かつ特定空家等と認定された空家等に対し、市は近隣や地域に与えている悪影響の程度、緊急性、および市が費用を負担することの正当性等を考慮し、略式代執行による措置の実施を判断します。

（４）財産管理人制度等の活用実績の蓄積・周知

所有者不明の空家等について、財産管理人制度については、市だけではなく、空家等によって迷惑を被っている近隣住民等や債権者等の利害関係人であれば利用出来ます。今後、所有者不明の空家等の問題の解消にあたって、多様な主体による関与が行われれば、解消の促進を図ることができます。

そのため、市は財産管理人制度の活用実績を蓄積し、事例として広く情報の周知を図ることで、多様な主体による財産管理人制度の活用を促進します。

5.3. 条件不利空家等の除却および跡地利活用の促進

条件不利空家等のうち、再建築ができないものは老朽化が進んでおり、また、敷地や建物が狭いものは市民の居住環境としてふさわしくないため、利活用することが望ましくはない一方、これらの除却によって他の建物敷地、駐車場、広場等に使える空地が生じることは、市街地環境の向上につながります。そのため、今後の市街地の居住環境をより良くする観点から、除却を進めることを原則とします。

除却後の跡地の利活用については、跡地も個人の財産であることから、所有者等の判断を尊重することを原則とします。

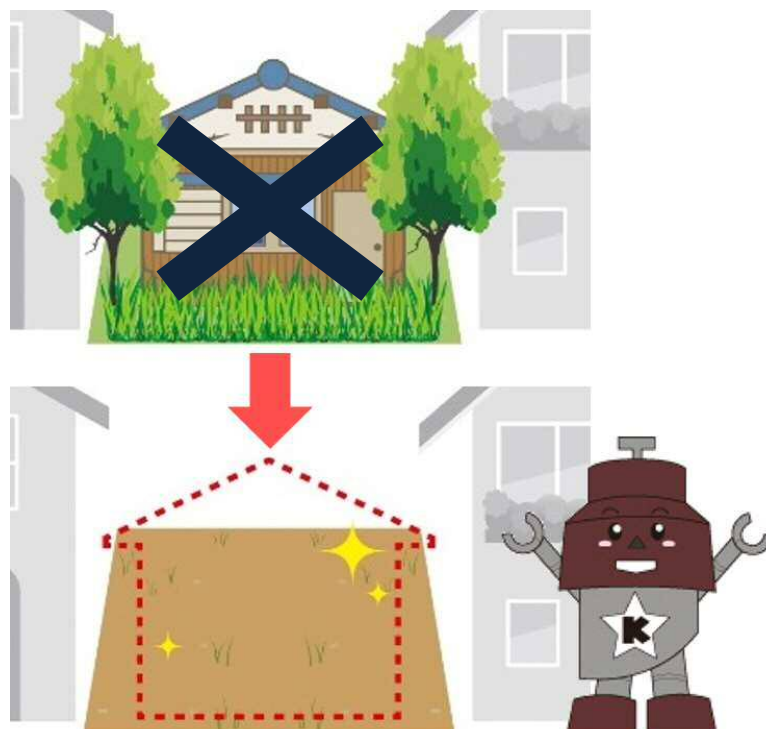
なお、本市の形成時期の古い既成市街地の一部では、建物の密集により条件不利空家等が立地しており、一方で道路、駐車場、緑地等のための用地が不足しています。このような地域では、地域一帯の住環境向上に向けて、近隣の建物の敷地拡大や、不足施設の整備用地への転用・借用などの跡地の利活用を促進します。また、個別の条件不利空家等の除却などと並行して、長期的な視点で市街地の再整備の促進に取り組みます。

(1) 条件不利空家等に対する除却費用補助

利活用することが適当ではない条件不利空家等に対して、速やかな除却を促進するため、築年数、老朽度合、接道条件等、一定の適用要件を定め、除却費用の一部を補助することを検討します。

(2) 跡地等を最適に利活用するための地域需要の情報収集

空家等を除却した跡地について、隣地所有者等への売却、防災的な空地等への利活用を所有者等に提案していきます。



5.4. 空家等へのその他の対応

(1) 空家等の発生抑制

旧耐震基準で建築された建物など、住宅としての性能が不十分なことが中古住宅市場での流通を阻害し、空家等の発生要因となっている場合があります。市は、既存住宅ストックを良質化し、空家等として放置されることを抑制するため、「川口市既存建築物耐震診断補助金」、「川口市既存建築物耐震改修等補助金」、および「川口市住宅改修資金助成金」を交付し、住宅の耐震化等のための費用の一部に対する補助を行っています。

また、今後空家等問題が拡大しないよう、その様々な発生要因に応じた種々の予防策の実施によって、空家等の発生を未然に防止し、その抑制に努めていきます。

(2) 公売による空家等の解消

空家等対策部局と税務部局との連携を強化し、空家等の所有者等が市税を滞納している場合、公売による空家等の解消を検討します。

(3) 空家等への新たな対応策の情報収集

市は、不動産市場の流動性の向上を図る「空き家バンク」について導入の必要性の検討を継続するほか、全国の1,073の地方公共団体（平成30年2月23日時点）等から構成される「全国空き家対策推進協議会」に参加する等、新たな対応策等について情報収集を行い、本市における有効性等について検討を行っていきます。

(4) 空家等の情報管理および実態把握

市は市内の空家等の状況を把握するため、空家等の情報管理および実態把握を行います。

ア 空家等情報の収集・管理

市は、近隣住民等からの相談等に基づき現地調査を実施し、空家等と判明した建物については、所有者等について固定資産課税台帳や登記簿謄本等により情報を収集し、管理します。

イ 既存の調査結果の更新

市は空家等の可能性が高い建物1,662棟（平成28年度現地調査結果）について、地域と連携しながら必要に応じ経過観察を行うとともに、変化のあった空家等について、情報の更新を行います。

ウ 本計画の見直し等に合わせた実態調査の実施

市は本計画の見直し等に合わせ、取り組みの進捗状況等を把握するため、市全域を対象とした実態調査を実施します。

エ 空家等情報の庁内共有

空家等情報については、空家等管理台帳での整理を継続するとともに、今後は地理情報システム（GIS）を活用し、関係部局間における情報共有の仕組みの構築を検討します。