

目次

1. 計画の背景.....	1
1.1. 計画策定の背景および目的	1
1.2. 計画の位置づけ	1
1.3. 本市における空家等対策のこれまでの取り組み状況	2
2. 計画の基本的事項	4
2.1. 計画の期間.....	4
2.2. 計画の対象.....	4
2.3. 計画の対象区域	4
3. 空家等の現状	5
3.1. 本市における空家等の現状	5
3.2. 本市における空家等の発生要因	27
4. 本市の空家等対策の基本方針	28
4.1. 所有者等による解決行動の促進・支援	28
4.2. 市による空家等への対応	28
5. 空家等対策の具体的な取り組み.....	29
5.1. 所有者等による空家等の解決行動の動機づけ	30
5.2. 所有者不明の空家等の解消	38
5.3. 条件不利空家等の除却および跡地利活用の促進.....	39
5.4. 空家等へのその他の対応	40
6. 空家等に対する法的措置	41
7. 空家等に関する対策の実施体制.....	44
8. 達成目標	45
8.1. 目標の設定.....	45
8.2. 進捗管理	46

本計画における用語の定義

本計画に記載の特殊な用語等についてはそれぞれ注釈をいれておりますが、特に重要となる用語について、以下に記載します。

【空家等】（空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であつ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。

【特定空家等】（空家等対策の推進に関する特別措置法第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。

【所有者等】（空家等対策の推進に関する特別措置法第3条）

空家等の所有者または管理者のこと。空家等を周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努める責務が規定された。

【市把握済空家等】

市民等から通報等が寄せられ、現地確認において、空家等と認められたもの。

【所有者不明の空家等】

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。

【条件不利空家等】

接道不良等の理由により再建築ができないもの、旧耐震基準のもの、「住生活基本計画（全国計画）」における居住面積水準等の公的な規則または水準に適合しないものなど、その利活用が不適当または忌避されやすい空家等。

「住生活基本計画（全国計画）」における居住面積水準

- 最低居住面積水準
 - ・・・単身者：25 m²、2人以上の世帯：10 m²×世帯人数＋10 m²
- 一般型誘導居住面積水準
 - ・・・単身者：55 m²、2人以上の世帯：25 m²×世帯人数＋25 m²
- 都市居住型誘導居住面積水準
 - ・・・単身者：40 m²、2人以上の世帯：20 m²×世帯人数＋15 m²

1. 計画の背景

1.1. 計画策定の背景および目的

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化などに伴い、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」という。）が公布され、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されました。

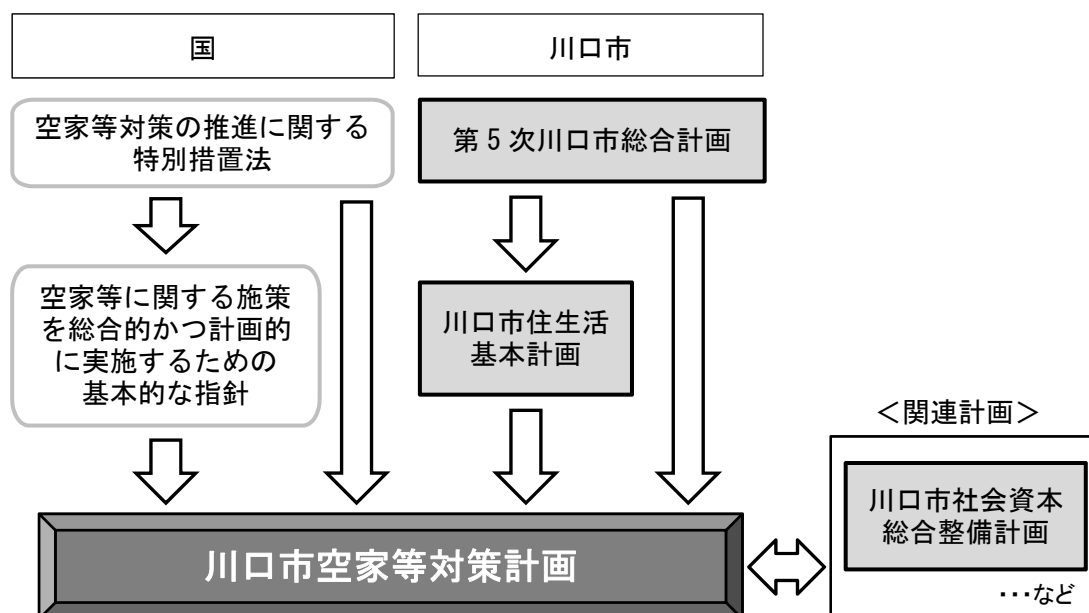
本市においては、相談窓口の設置（平成 24 年 1 月）を皮切りに空家等対策に取り組み、空家等の適切な管理に関する所有者等への働きかけ、「川口市空き家等の適正管理に関する条例」の制定（現在は廃止）、「川口市空家利活用補助金」の創設、および相続財産管理人制度活用による特定空家等の解消などを実施してきました。

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」（以下「本計画」という。）を策定します。

1.2. 計画の位置づけ

本計画は、法および国の基本指針に則して策定し、本市の最上位計画となる「第 5 次川口市総合計画」および「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や対策の方向性などを示す計画として位置づけます。

また、本計画の策定および推進に際しては、「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. 本市における空家等対策のこれまでの取り組み状況

年度	法令等	会議開催・空家等対策の実施等
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） ・ 川口市空き家等の適正管理に関する庁内連絡会議 廃止（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）

年度	法令等	会議開催・空家等対策の実施等
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） ・「川口市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）
H29	<ul style="list-style-type: none"> ・「川口市空家等対策に関する条例」公布（3月） ・「川口市空家等対策に関する条例施行規則」公布（3月） 	<ul style="list-style-type: none"> ・川口市空家等対策会議 設置（8月） ・川口市空家等対策協議会 開催（第2回）（8月） ・川口市特定空家等判定委員会 廃止（8月） ・川口市空き家等対策推進庁内会議 廃止（8月） ・川口市空家等対策会議 開催（第1回）（10月） 「特定空家等」認定2件（累計5件） ・川口市空家等対策協議会 開催（第3回）（11月） ・さいたま家裁に相続財産管理人選任申立 実施1件（累計2件）（1月） ・川口市空家等対策協議会 開催（第4回）（2月） ・略式代執行 実施1件（累計1件）（3月）

2. 計画の基本的事項

2.1. 計画の期間

本計画の期間は、「第5次川口市総合計画」下での計画推進、および次期総合計画の内容を反映させた本計画の見直しの実施を考慮して、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、事業の進捗状況等に伴い、概ね5年ごとに見直しを行うものとします。

2.2. 計画の対象

本計画の対象は、法第2条第1項の「空家等」とします。

2.3. 計画の対象区域

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の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. 空家等の現状

3.1. 本市における空家等の現状

(1) 市を取り巻く概況の把握

ア 市の市街地・土地利用

本市は埼玉県南端に位置し、北にさいたま市、南に東京都と隣接し、埼玉県南の玄関口として、経済活動や市民生活の面で利便性の高い立地環境となっています。

本市はかつて、川口駅周辺に鋳物工場などが集中して市街地を形成していましたが、昭和40年代以降、都心へのアクセスの良さから住宅の立地が進み、市街地は川口駅周辺から郊外に広がりました。市街地化から概ね50年が経過した現在、市街地は京浜東北線、産業道路、鳩ヶ谷地域までの旧街道に沿って分布しています。

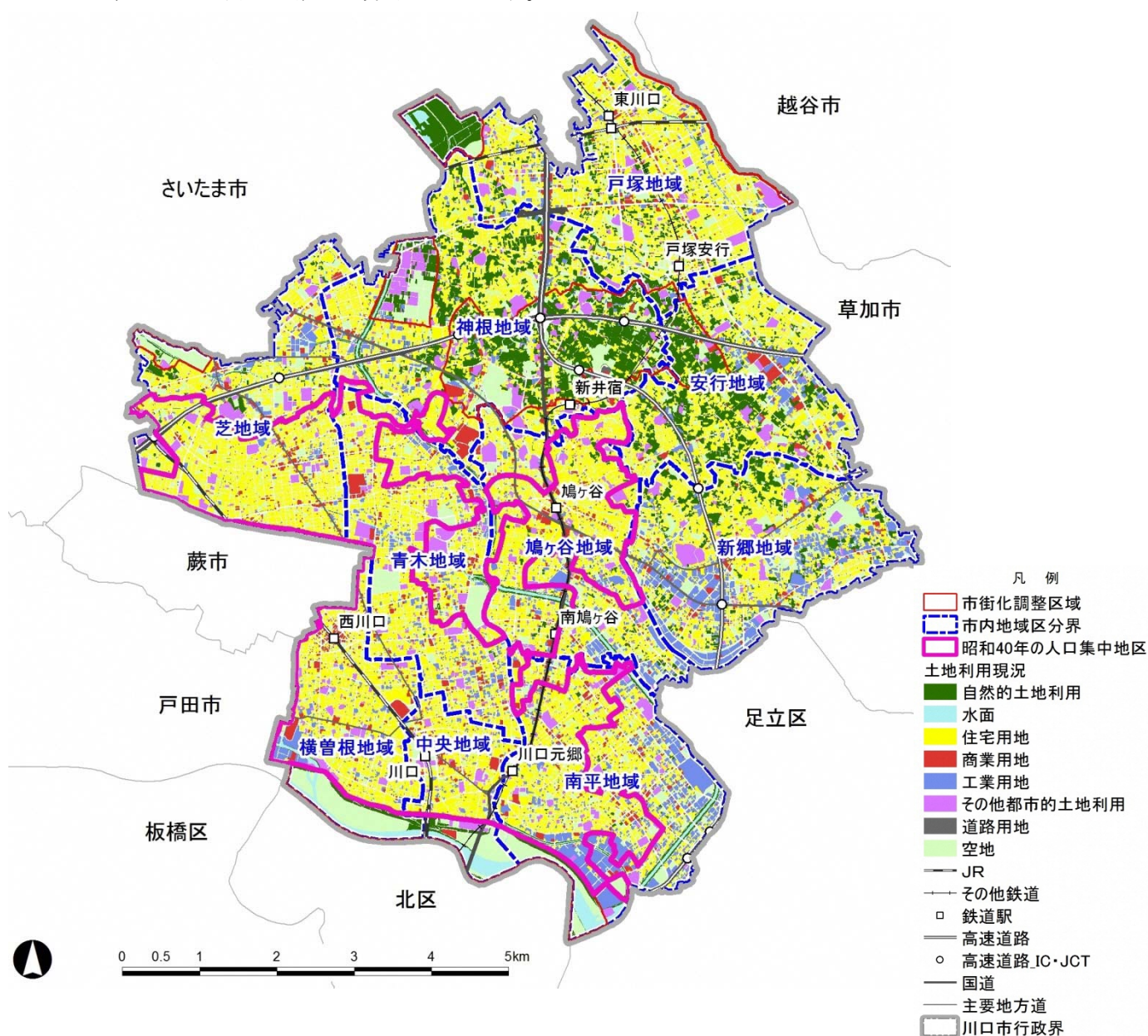


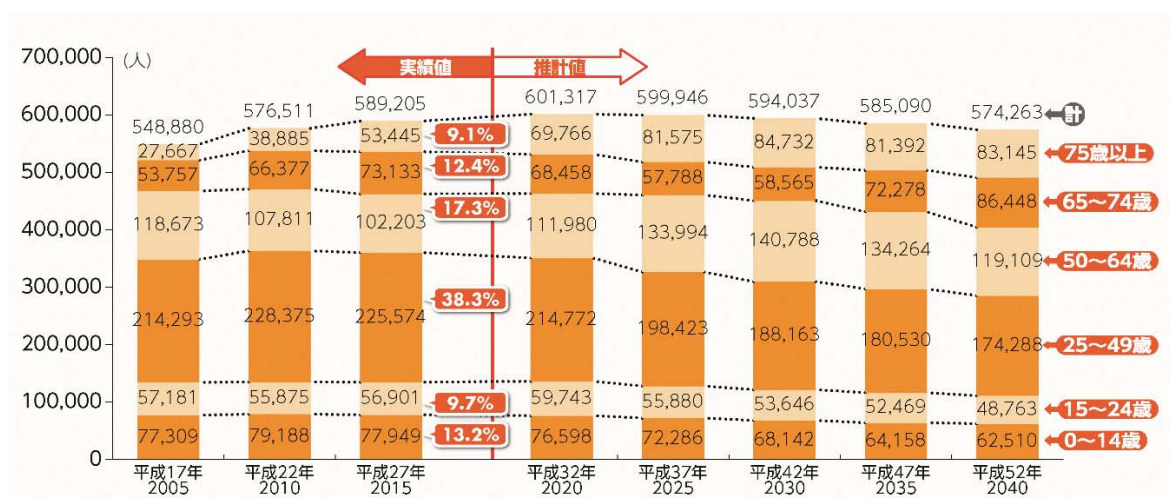
図 川口市の土地利用現況（平成27年）と昭和40年の人口集中地区

資料：平成27年都市計画基礎調査、国土数値情報

イ 市の人口の特徴

本市の人口は平成 30 年 1 月 1 日時点で約 60.0 万人となっており、65 歳未満の人口割合が 8 割弱を占め、全国、埼玉県と比べ、65 歳以上人口（以下「高齢者」という。）の割合はやや低い状態にあります。一方、地域別の高齢者単身世帯割合は昭和 40 年当時の人口集中地区で高い傾向にあります。

旧鳩ヶ谷市との合併（平成 23 年 10 月）もあり、市の総人口は、過去一貫して増加傾向で推移しています。本市の将来推計人口*では、平成 32 年以降は微減に転じ、平成 52 年には総人口 57.4 万人になると推計されています。人口の年齢構成も変化し、高齢者割合は平成 27 年の 2 割台前半から、平成 52 年には概ね 3 割へ増加する見込みです。



		平成 17 年 2005	平成 22 年 2010	平成 27 年 2015	平成 32 年 2020	平成 37 年 2025	平成 42 年 2030	平成 47 年 2035	平成 52 年 2040	平成 27-52 年 増減
人口	0~14歳	77,309	79,188	77,949	76,598	72,286	68,142	64,158	62,510	80.2%
	15~24歳	57,181	55,875	56,901	59,743	55,880	53,646	52,469	48,763	85.7%
	25~49歳	214,293	228,375	225,574	214,772	198,423	188,163	180,530	174,288	77.3%
	50~64歳	118,673	107,811	102,203	111,980	133,994	140,788	134,264	119,109	116.5%
	65~74歳	53,757	66,377	73,133	68,458	57,788	58,565	72,278	86,448	118.2%
	75歳以上	27,667	38,885	53,445	69,766	81,575	84,732	81,392	83,145	155.6%
	計	548,880	576,511	589,205	601,317	599,946	594,037	585,090	574,263	97.5%
世帯数	65歳以上割合	14.8%	18.3%	21.5%	23.0%	23.2%	24.1%	26.3%	29.5%	
	指数(平成27年基準)	93.2	97.8	100.0	102.1	101.8	100.8	99.3	97.5	
世帯数	計	233,008	256,465	266,902	279,857	284,233	284,524	281,909	279,717	104.8%
	指数(平成27年基準)	87.3	96.1	100.0	104.9	106.5	106.6	105.6	104.8	

図 年齢別人口の推移（平成 32 年以降は予測 各年 1 月 1 日時点）

資料：第 5 次川口市総合計画

※：平成 27 年 1 月 1 日時点の住民基本台帳を基本に、地域別の社会移動、および子ども女性比（出生率の代替指標として）の傾向が続くと仮定した将来推計人口

ウ 市の着工建築物の特徴

本市の着工建築物の件数は、平成 13 年度以降、2,500 件／年前後で推移しており、その多くが主に一戸建てと考えられる木造建築物が占めています。

本市の着工建築物の床面積は、総数でみると激しく増減していますが、木造建築物をみると概ね 20 万㎡／年前後で横ばい傾向にあり、供給が安定的に推移していると考えられます。

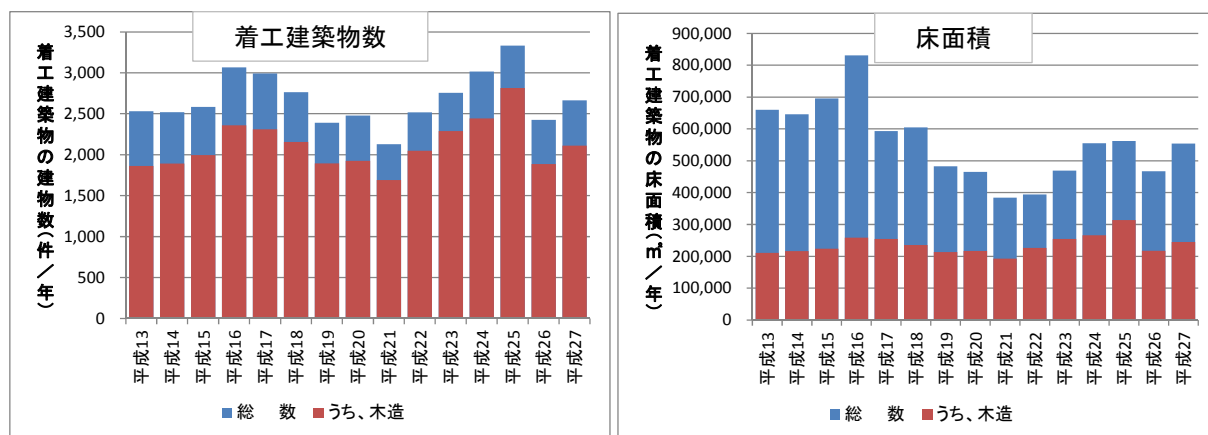


図 川口市の着工建築物の件数および床面積の推移

資料：川口市統計書※1（2017 年 5 月）

全国・埼玉県の出工建築物床面積の推移を伸び率（平成 13 年度を 1 とした場合）で比較すると、着工建築物（総数）の床面積では全国と同程度で埼玉県よりも低い水準で推移しているものの、木造建築物の床面積は全国・埼玉県を上回る伸び率で推移しています。

以上のことから、東京都区部に近接し、交通や生活の利便性が高い本市においては、過去一貫した堅調な人口増加と、一戸建てを中心とする住宅供給※2 が連動しながら、他地域に比べて高い水準で推移していると考えられます。

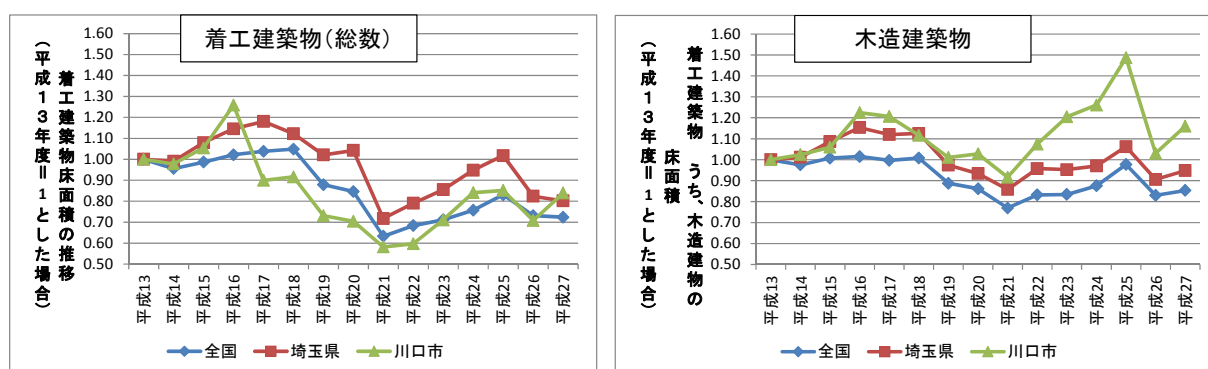


図 全国・埼玉県・川口市の着工建築物の床面積の推移

資料：全国・埼玉県は建築着工統計調査報告（国土交通省）、川口市は川口市統計書（2017 年 5 月）

※1：合併前の旧鳩ヶ谷市分の実績を含まない。

※2：建築着工統計調査報告（国土交通省）において、平成 28 年度の埼玉県の木造建築物の床面積 379.5 万㎡のうち、住居専用住宅の床面積が 359.6 万㎡で約 95%を占めることから、木造建築物は一戸建てを中心とする住宅供給と考えられる。

エ 市の住宅ストックの特徴

本市の住宅は、総務省の実施している「住宅・土地統計調査」※によると、共同住宅の割合が高く、市の住宅ストックの約6割を占めています。次いで一戸建が4割弱となっています。なお、共同住宅の3分の2程度は借家となっています。

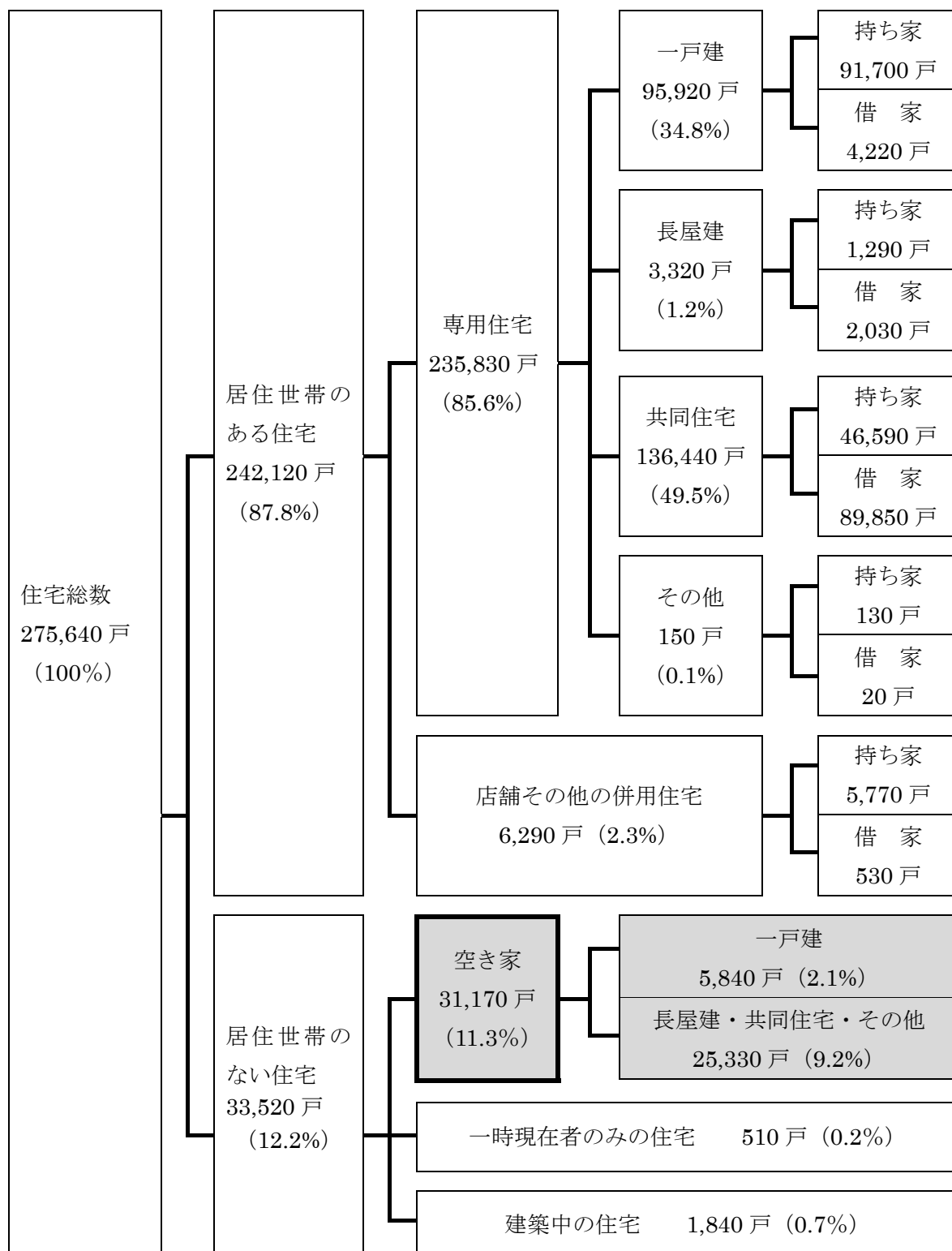


図 川口市の住宅ストックの状況（平成 25 年）

資料：住宅・土地統計調査

※：住宅・土地統計調査とは、総務省が5年おきに実施している調査であり、住戸等に関する実態並びに現住居以外の住宅および土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査している。この調査は、市内のある区域を調査区として複数抽出し、その区域内にある住宅を対象に現地巡回および調査を実施し、その内容を基に推計した値となっている。

住宅・土地統計調査における「空き家」とは、居住世帯のない住宅のうち、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、および「その他の住宅」を合計したものとされ、本市では31,170戸あり、全体に対する「空き家」率として11.3%となっています。

なお、「空き家」のうち「その他の住宅（空き家）」（以下「その他の空き家」という。）とは、使用目的がない住宅であり、特に対策が必要な空家等であると考えられます。本市における「その他の空き家」の割合は全体の2.1%であり、全国や埼玉県に比べ、その割合は低く、5,900戸とされています。

表 全国・埼玉県・川口市の「空き家」数（平成25年）

単位：戸（上段）

	居住世帯あり	二次的住宅 （空き家）	賃貸用の住宅 （空き家）	売却用の住宅 （空き家）	その他の 空き家	一時現在者の みの住宅	建築中の住宅	住宅総数
全国	52,102,200	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	242,800	88,100	60,628,600
	85.9%	0.7%	7.1%	0.5%	5.3%	0.4%	0.1%	100.0%
埼玉県	2,894,900	9,200	210,700	22,900	112,200	10,100	6,400	3,266,300
	88.6%	0.3%	6.5%	0.7%	3.4%	0.3%	0.2%	100.0%
川口市	242,120	400	22,540	2,320	5,900	510	1,840	275,640
	87.8%	0.1%	8.2%	0.8%	2.1%	0.2%	0.7%	100.0%

※：公表値の各内訳の値は四捨五入されており、合計と一致しない。

資料：住宅・土地統計調査

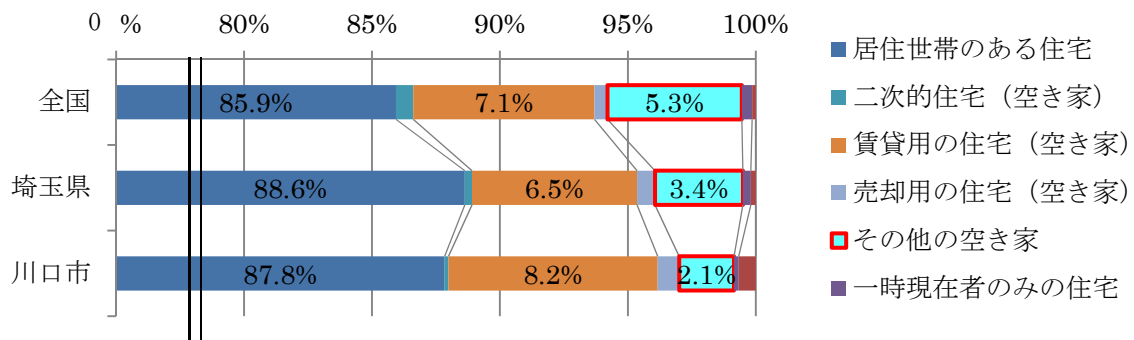


図 全国・埼玉県・川口市の「空き家」率（平成25年）

資料：住宅・土地統計調査

本市における「その他の空き家」の内訳をみると、一戸建が3,800戸であり「その他の空き家」全体の6割を超えており、住宅ストック全体で共同住宅が多い傾向とは違い、一戸建の方が「その他の空き家」となっている割合が高くなっています。

表 全国・埼玉県・川口市の「その他の空き家」数（平成25年）

単位：戸（上段）

	その他の空き家	一戸建	長屋建・共同住宅・その他
全国	3,183,600	2,305,400	878,200
	100%	72%	28%
埼玉県	112,200	78,300	33,900
	100%	70%	30%
川口市	5,900	3,800	2,100
	100%	64%	36%

資料：住宅・土地統計調査

また、この調査では、持ち家に居住する高齢者単身世帯の子の居住地を調査しています。

本市は、全国・埼玉県と比べ、高齢者の割合はやや低いものの、高齢者単身世帯のうち、「子はいない」割合が比較的高く、約 2,300 世帯と推計されています。身寄りが無く、持ち家を相続する人が居ない世帯主が亡くなった際には、所有者不明の空家等が発生してしまうことが予想されます。

表 全国・埼玉県・川口市の子の居住地別
持ち家に居住する高齢者単身普通世帯※数（平成 25 年）

単位：世帯

子の居住地	全国		埼玉県		川口市	
	世帯数 (世帯)	割合 (%)	世帯数 (世帯)	割合 (%)	世帯数 (世帯)	割合 (%)
同じ建物又は敷地内等	170,700	6	9,900	8	640	8
徒歩 5 分程度の場所	286,500	10	12,400	10	890	11
片道 15 分未満の場所	406,300	14	16,200	12	990	12
片道 1 時間未満の場所	724,700	24	33,100	25	2,030	25
片道 1 時間以上の場所	732,700	25	26,100	20	1,260	16
子はいない	654,700	22	32,700	25	2,310	28
総数	2,975,600	100	130,400	100	8,120	100

資料：住宅・土地統計調査

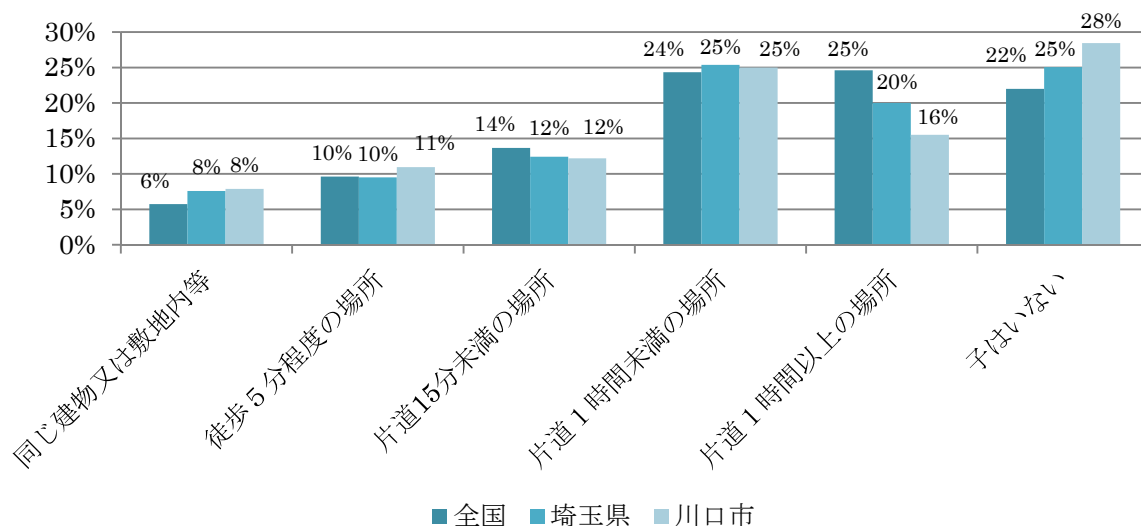


図 全国・埼玉県・川口市の子の居住地別
持ち家に居住する高齢者単身普通世帯の割合（平成 25 年）

資料：住宅・土地統計調査

※：普通世帯とは、住居と生計を共にしている人の集まりまたは一戸を構えて住んでいる単身者として区分され、準世帯（間借り・下宿・寮・寄宿舎・病院または療養所等施設などに生活するもので構成される世帯区分）を含まない。

過去のこの調査※から、本市の「空き家」率は概ね 10%前後で推移していることが分かります。なお、「その他の空き家」については、戸数は増加しているものの、「その他の空き家」率は横ばいです。

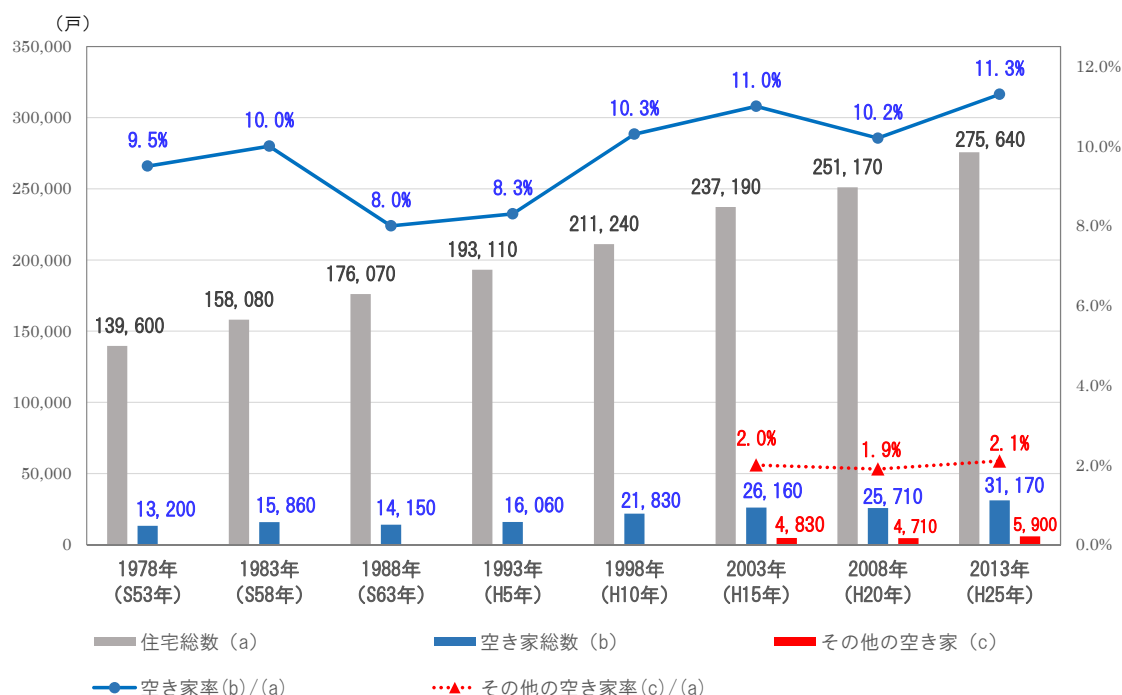


図 川口市の「空き家」の推移

資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

※：住宅・土地統計調査は、昭和 23 年以来 5 年ごとに実施されてきた住宅統計調査の調査内容等が平成 10 年調査時に変更されたもの。なお、川口市における「その他の空き家」のデータは、2003（平成 15）年以降のみ存在する。

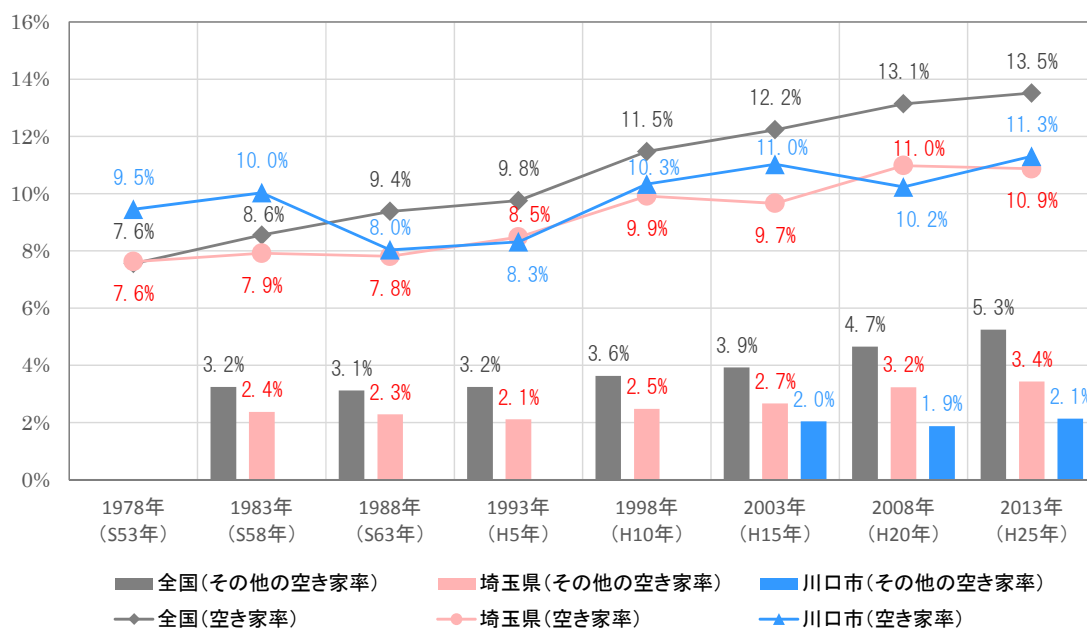


図 全国・埼玉県・川口市の「空き家」の推移

資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

（２）川口市空家等実態調査の実施概要

本市の空家等の実態を把握し、本計画策定のための基礎資料とするため、平成 28 年度に「川口市空家等実態調査」として、空家等現地調査（以下「現地調査」という。）および空家等所有者等アンケート調査（以下「アンケート調査」という。）を併せて実施しました。

ア 現地調査

現地調査では、外観から判断した結果、1,662 棟の建物について空家等の可能性が高いとしました。

現地調査の概要

- ・時 点：平成 28 年 11 月 1 日～平成 29 年 1 月 22 日
- ・対 象：市把握済空家等および(株)ゼンリン空家情報
- ・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）の状況等から空家等の可能性を総合的に判断

表 現地調査の結果

	現地調査		
		うち、市把握済空家等	うち、(株)ゼンリン空家情報
調査対象棟数	2,398 棟	502 棟※ ¹	1,896 棟※ ²
空家等の可能性が高いと判断された棟数	1,662 棟	334 棟	1,328 棟
備 考		市民等からの相談によって市が把握した空家等。平成 24 年 1 月から、平成 28 年 9 月 30 日受付分を現地調査の対象とした。	(株)ゼンリンが販売する、空家の可能性がある建物の住所等のリスト。平成 28 年 4 月～5 月の(株)ゼンリンによる調査の結果に基づくもの。

※ 1：市把握後に除却された空家等 95 棟を含む。

※ 2：市把握済空家等との重複 162 棟を除く。

表 空家等の可能性が高い1,662棟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	棟数 (a)						
							うち、市把握済空家等		うち、接道が悪い空家等※5		うち、所有者不明の空家等※6	
							棟数 (b)	割合 (b/a)	棟数 (c)	割合 (c/a)	棟数 (d)	割合 (d/a)
1	建物が傾斜し、公道まで危険や悪影響が及ぶもの	●	●	●	▲ ※7	13	10	77%	-	-	3	23%
2	建物が傾斜し、危険や悪影響が隣地に及ぶが、公道には及ばないもの	●	●	-	●	12	11	92%	7	58%	0	0%
3	建物の傾斜はなく、公道まで悪影響が及ぶもの	-	●	●	▲ ※7	81	50	62%	-	-	4	5%
4	建物の傾斜はなく、悪影響が隣地にのみ及ぶもの	-	●	-	●	23	10	43%	8	35%	0	0%
5	建物の傾斜はなく、悪影響がその敷地内に留まるが、管理不全がみられるもの	-	●	-	-	191	71	37%	49	26%	9	5%
6	上記の1から5までに該当しないもの	-	-	-	-	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もの。

※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：建物に傾斜があり、その建物の高さ>公道までの距離 となっている場合や、公道にまで樹木・雑草が繁茂している場合等。

※4：建物に傾斜があり、その建物の高さ>隣の建物との距離 となっている場合や、隣地に越境し樹木・雑草が繁茂している場合等。

※5：無接道、または幅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。

※7：危険や悪影響が隣地に及ぶ場合を含む。

本市における空家等 1,662 棟のうち、管理不全が見られず、悪影響がないものは約 8 割 (1,342 棟) と、市内の大部分の空家等については適切な管理が行われていることが判明しました。

さらに、管理不全が見られるものの中でも、悪影響がその敷地外に及ぶものは 1 割弱 (129 棟) であり、周囲に悪影響を及ぼしていないものが空家等総数の約 9 割 (1,533 棟) を占め、市内の空家等総数に対して僅かであることが分かりました。

【参考】

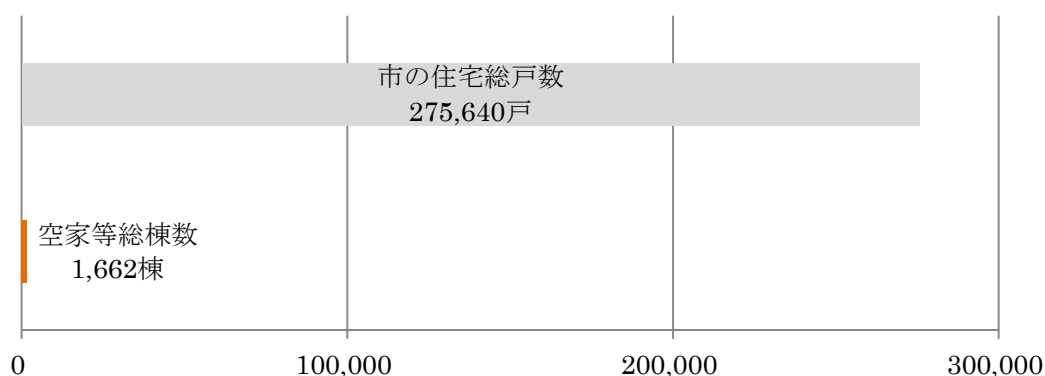


図 市の住宅総戸数に対する空家等総棟数※

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査、住宅・土地統計調査

※：住宅・土地統計調査は、戸を単位とした調査となっている。一方、平成 28 年度川口市空家等実態調査は棟を単位としている。ここでは、本市における空家等の多寡の目安とするため、住宅・土地統計調査における市内の住宅総戸数と比較している。

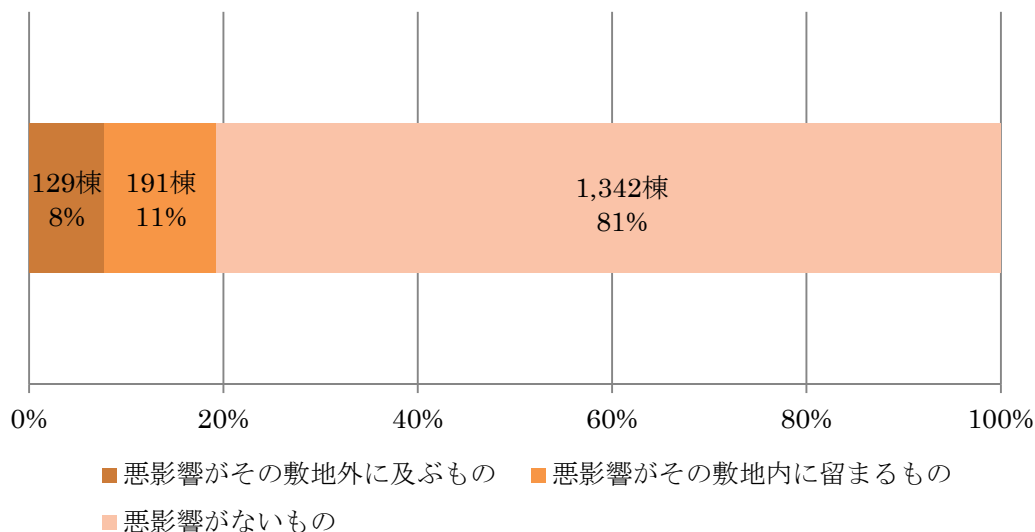


図 市内の 1,662 棟の空家等の悪影響の範囲による分類の内訳

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査

イ アンケート調査について

アンケート調査は、建物およびその土地の所有者等のうち、固定資産課税台帳によって送付先が判明した 1,451 人を対象とし、そのうち 759 人（52.3%）の所有者等から回答をいただきました。

なお、一人の所有者等が複数の空家等を所有している場合、土地と建物の所有者等が異なる場合、および固定資産課税台帳によって住所が判明しない場合等があったため、現地調査対象件数とアンケート対象件数は一致しません。

アンケート調査の概要

- ・時 点：平成 28 年度
- ・対 象：現地調査の対象の所有者等
 - 1) 土地建物両方の所有者等
 - 2) 建物だけの所有者等
 - 3) 土地だけの所有者等
- ・送 付 先：固定資産課税台帳に基づく納税義務者または納税管理人の住所
- ・方 法：調査対象全数への調査票の郵送による配布・回収
- ・回 収 率：52.3%（配布数 1,451、回収数 759）

表 アンケート調査配布・回収結果

	アンケート調査計			
		1) 土地建物両方の所有者等	2) 建物だけの所有者等	3) 土地だけの所有者等
配布数	1,451	1,287	106	58
返戻	29	14	14	1
回収数 (回収率)	759 (52.3%)	684 (53.1%)	43 (40.6%)	32 (55.2%)

(3) 本市における空家等の特徴

統計調査および川口市空家等実態調査の結果等から本市における空家等の特徴を整理すると、以下のとおりとなります。

ア 現地調査結果の特徴

○空家等の大半は木造の専用住宅

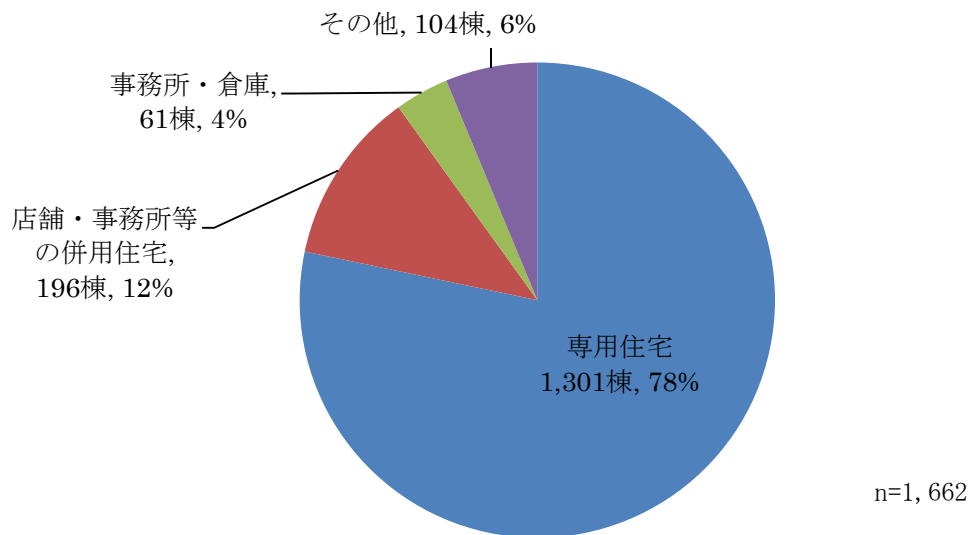


図 空家等の建物用途の内訳

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査

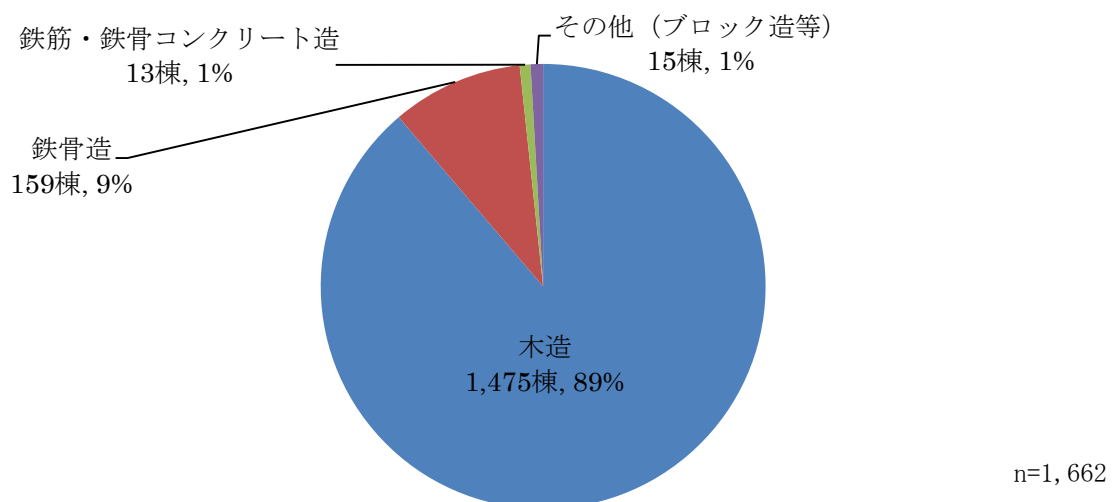


図 空家等の建物構造の内訳

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査

○築 35 年以上である古い空家等が 8 割以上であり、それらは旧耐震基準

○昭和 40 年の人口集中地区の空家等は、築 35 年以上の割合が高まる

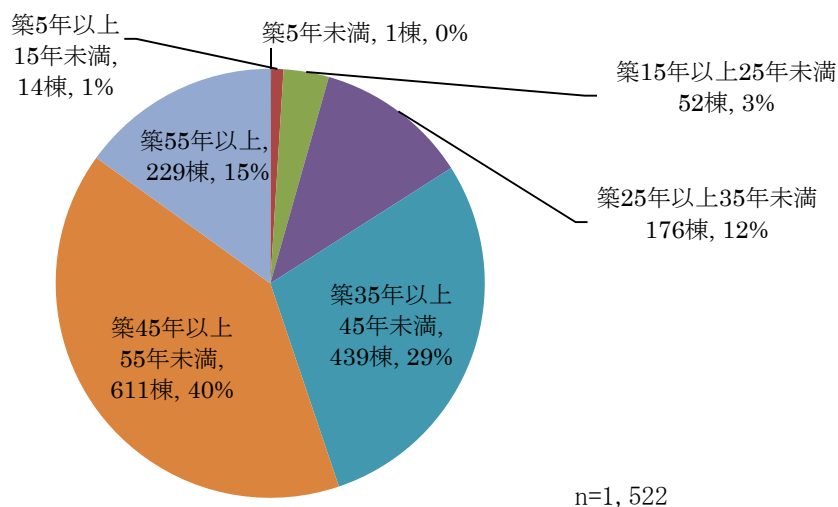


図 空家等の築年数の内訳

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査、家屋課税台帳

表 市内地域別の築 35 年以上の空家等棟数

単位：棟（ただし、【参考】全市（居住世帯あり）は戸）

	中央地域	南平地域	安行地域	戸塚地域	新郷地域	横曽根地域	神根地域	芝地域	青木地域	鳩ヶ谷地域	全市（空家等）	【参考】全市（居住世帯あり）※
築35年以上	57	146	65	51	124	82	140	255	151	208	1,279	43,920
合計（不詳を除く）	58	172	89	89	148	91	180	294	166	235	1,522	200,760
築35年以上割合	98%	85%	73%	57%	84%	90%	78%	87%	91%	89%	84%	22%

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査、家屋課税台帳、住宅・土地統計調査

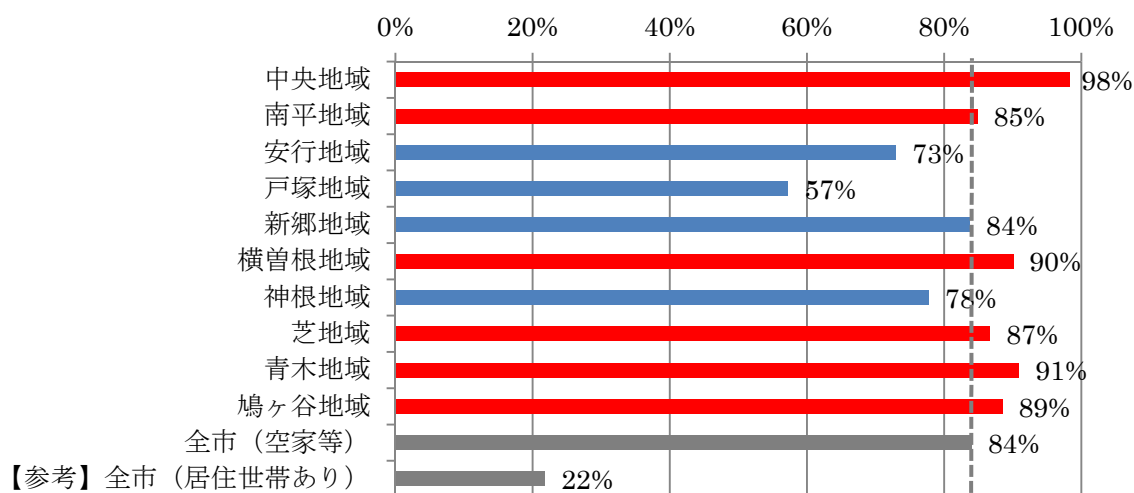


図 市内地域別の築 35 年以上の空家等割合

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査、家屋課税台帳、住宅・土地統計調査

※：【参考】全市（居住世帯あり）は、住宅・土地統計調査において築年数別住宅数分かる、居住世帯のある住宅（不詳を除く）としている。また住宅・土地統計調査は、戸を単位とした調査となっている。一方、平成 28 年度川口市空家等実態調査は棟を単位としている。ここでは、本市における空家等の多寡の目安とするため、住宅・土地統計調査における市内の居住世帯のある住宅（不詳を除く）と比較している。

- 特に空家等が集中している地域は芝地域、鳩ヶ谷地域、中央地域、青木地域で、いずれも昭和40年当時からの人口集中地区であり、利便性の高い地域
- 昭和40年当時の人口集中地区の空家等は、築35年以上の割合が高まる

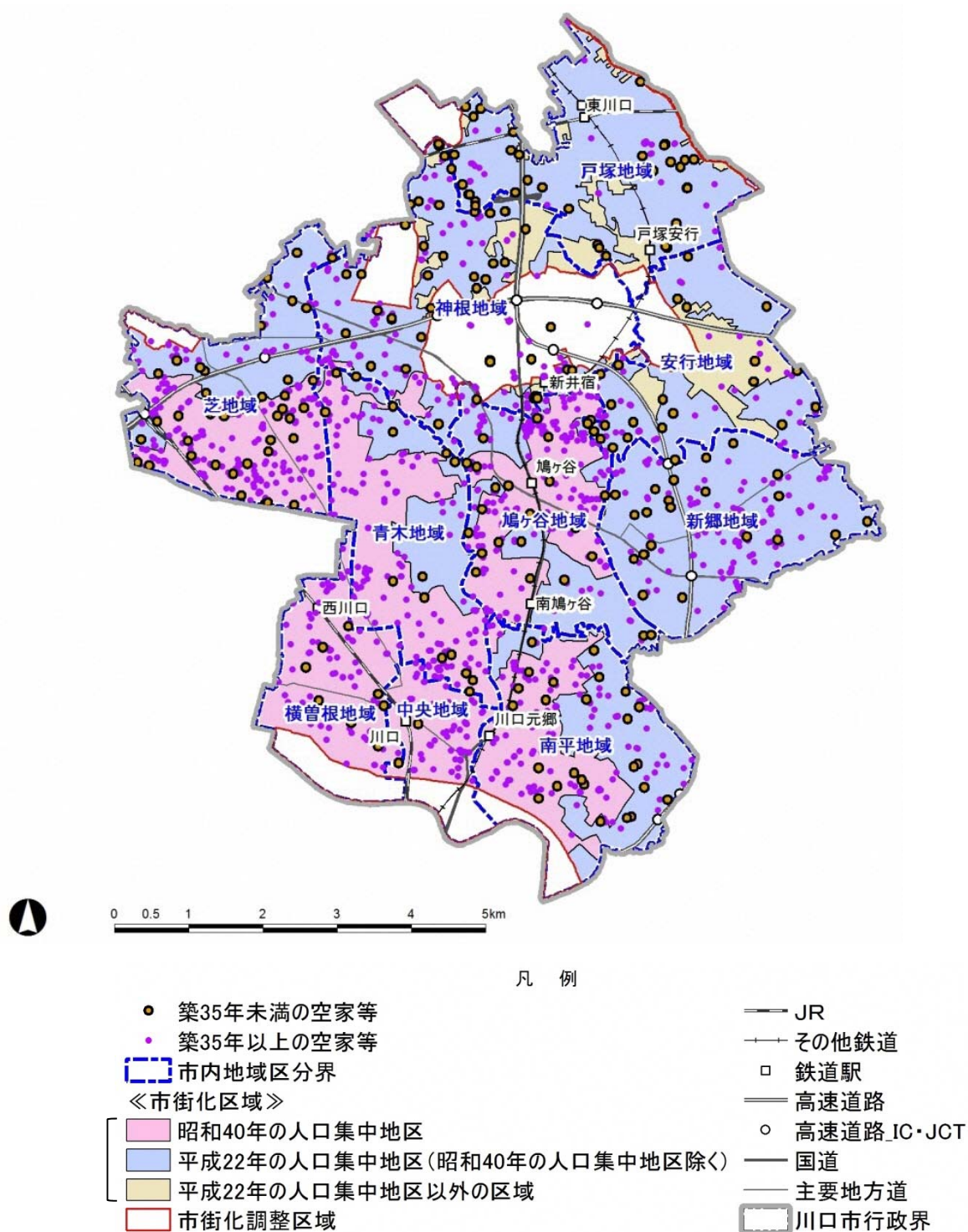


図 市街地区分（人口集中地区）別空家等分布状況

資料：平成28年度川口市空家等実態調査、国土数値情報

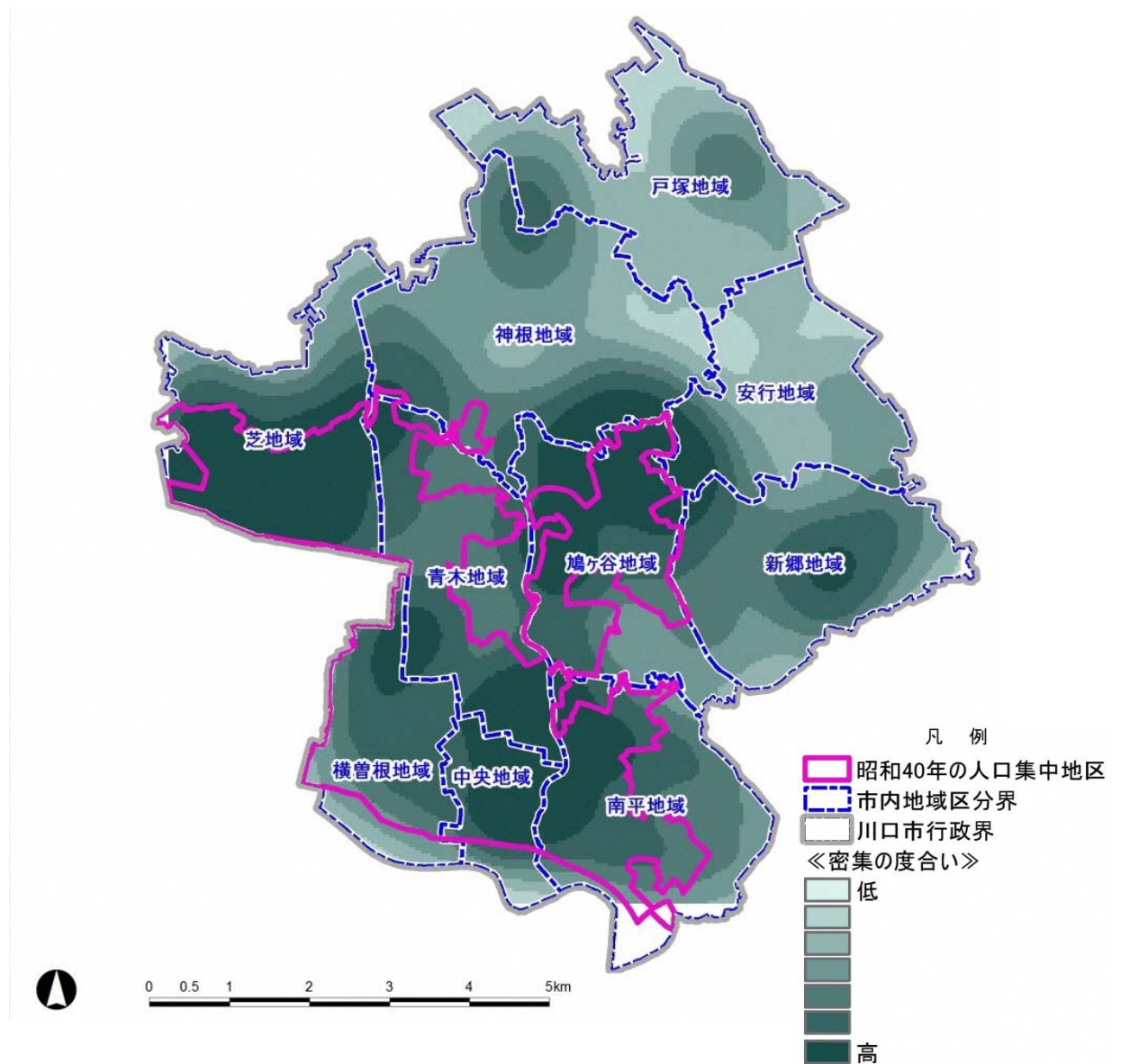


図 空家等の築年数と密集の度合いの推計※

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査、国土数値情報

※：実態調査で得られたデータから推計を行い、空家等の築年数と密集の度合いを合わせてイメージ化した図。色が濃い部分ほど、築年数が古く、また密集していることを示している。

- 空家等の6割以上が延床面積75㎡未満
- 利便性が高い市街地に狭小な空家等が集中

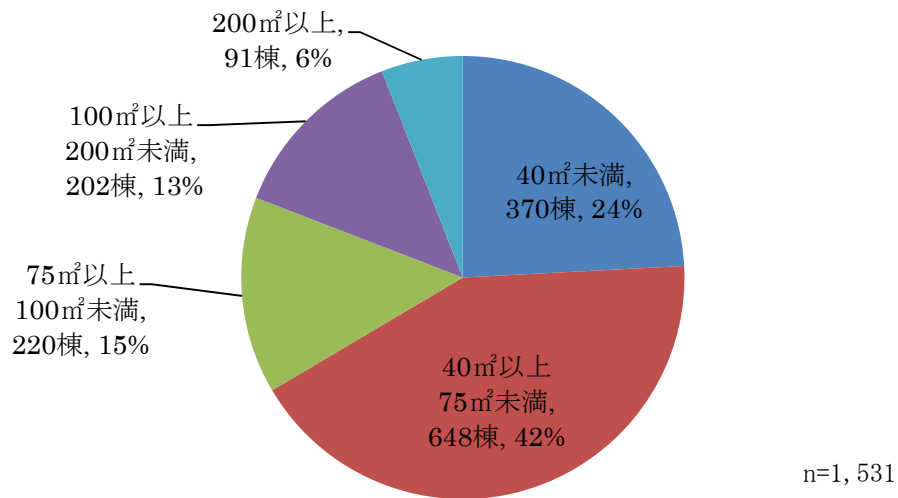


図 空家等の延床面積の内訳

資料：平成28年度川口市空家等実態調査、家屋課税台帳

表 市内地域別延床面積別空家等棟数

単位：棟

	中央地域	南平地域	安行地域	戸塚地域	新郷地域	横曽根地域	神根地域	芝地域	青木地域	鳩ヶ谷地域	全市（空家等）	【参考】全市（戸建住宅※）
40㎡未満	15	23	20	22	15	29	43	101	38	64	370	7,670
40㎡以上75㎡未満	29	62	36	25	79	25	94	119	63	116	648	26,971
75㎡以上100㎡未満	6	24	21	17	20	10	27	37	33	25	220	42,703
100㎡以上200㎡未満	7	31	9	20	19	22	12	32	22	28	202	33,106
200㎡以上	2	32	3	5	15	5	5	5	11	8	91	2,015
不詳	13	11	6	5	11	15	15	21	17	17	131	592
合計	72	183	95	94	159	106	196	315	184	258	1,662	113,057

資料：平成28年度川口市空家等実態調査、家屋課税台帳

※：家屋課税台帳に登録されている建物から、用途が「居宅」で、かつ現況種別が「専用住宅」および「併用住宅」のものを抽出したもの。なお、延床面積が極端に小さいもの（10㎡未満）については除外している。

表 市内地域別延床面積 75 ㎡未満の空家等棟数

単位：棟

	中央地域	南平地域	安行地域	戸塚地域	新郷地域	横曽根地域	神根地域	芝地域	青木地域	鳩ヶ谷地域	全市（空家等）	【参考】全市 （一戸建住宅※）
75㎡未満の住宅	44	85	56	47	94	54	137	220	101	180	1,018	34,641
合計（不詳を除く）	59	172	89	89	148	91	181	294	167	241	1,531	112,465
75㎡未満の割合	75%	49%	63%	53%	64%	59%	76%	75%	60%	75%	66%	31%

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査、家屋課税台帳

※：家屋課税台帳に登録されている建物から、用途が「居宅」で、かつ現況種別が「専用住宅」および「併用住宅」のものを抽出したもの。なお、延床面積が極端に小さいもの（10 ㎡未満）については除外している。

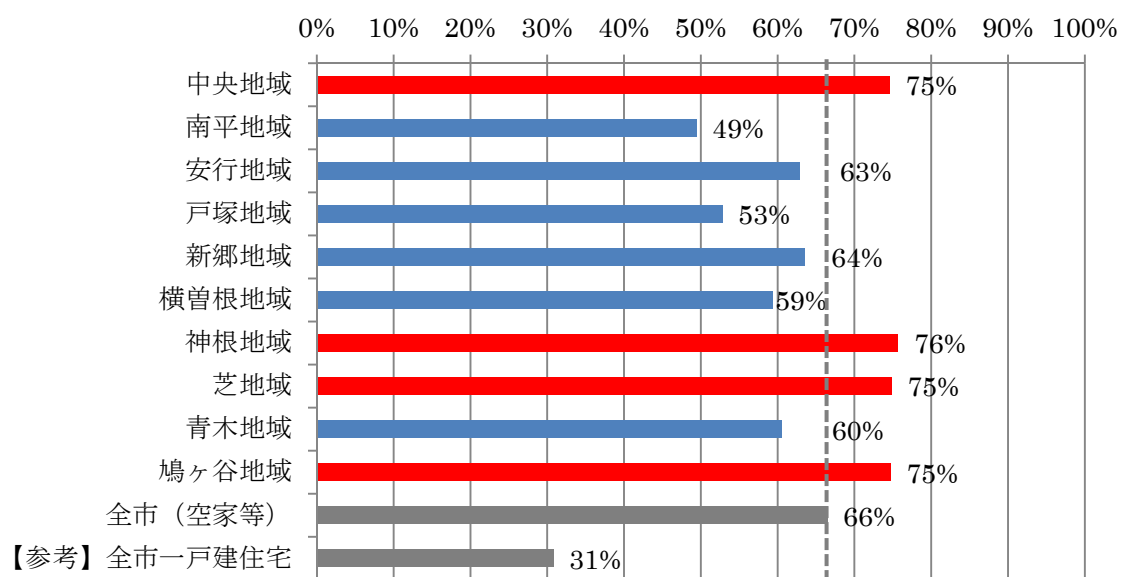


図 市内地域別延床面積 75 ㎡未満の空家等割合

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査、家屋課税台帳

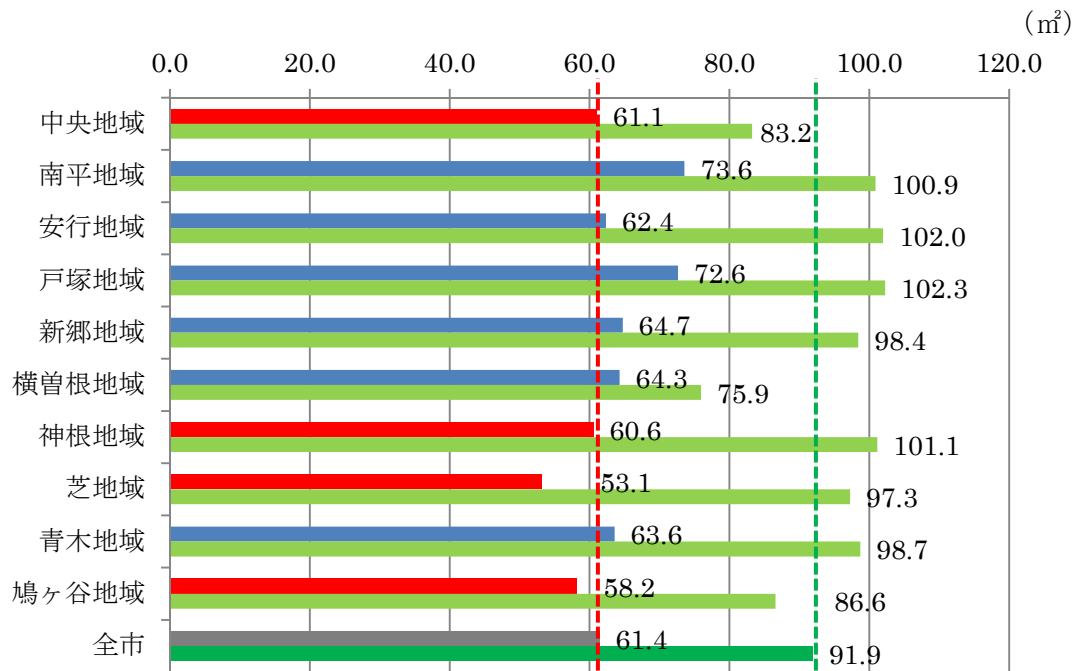
○市内一戸建住宅は平均 90 ㎡超である一方で、空家等は平均 60 ㎡超

表 市内地域別一戸建住宅の平均延床面積

単位：㎡

	中央地域	南平地域	安行地域	戸塚地域	新郷地域	横曽根地域	神根地域	芝地域	青木地域	鳩ヶ谷地域	全市
空家等（一戸建住宅のみ）	61.1	73.6	62.4	72.6	64.7	64.3	60.6	53.1	63.6	58.2	61.4
市内全一戸建住宅	83.2	100.9	102.0	102.3	98.4	75.9	101.1	97.3	98.7	86.6	91.9

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査、家屋課税台帳



凡例 上段：一戸建住宅のみ 下段：市内全一戸建住宅

図 市内地域別一戸建住宅の平均延床面積

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査、家屋課税台帳

○市内一戸建住宅では、接続道路の幅員が 2m未満の割合は 4%である一方、
空家等では、接道道路の幅員が 1.8m未満の割合は 13%

表 市内地域別接道状況別の空家等棟数

単位：棟（ただし【参考】全市（専用住宅）は戸）

接する道路の幅員	中央地域	南平地域	安行地域	戸塚地域	新郷地域	横曽根地域	神根地域	芝地域	青木地域	鳩ヶ谷地域	全市（空家等）	【参考】全市（専用住宅）※
4m以上	38	147	76	82	132	67	166	242	142	170	1,262	177,610
1.8m以上～4m未満	5	11	12	8	16	13	23	47	16	36	187	48,130
1.8m未満	26	14	4	0	6	16	5	21	17	38	147	6,620
無接道	3	11	3	4	5	10	2	5	9	14	66	3,470
合計	72	183	95	94	159	106	196	315	184	258	1,662	235,830

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査、住宅・土地統計調査

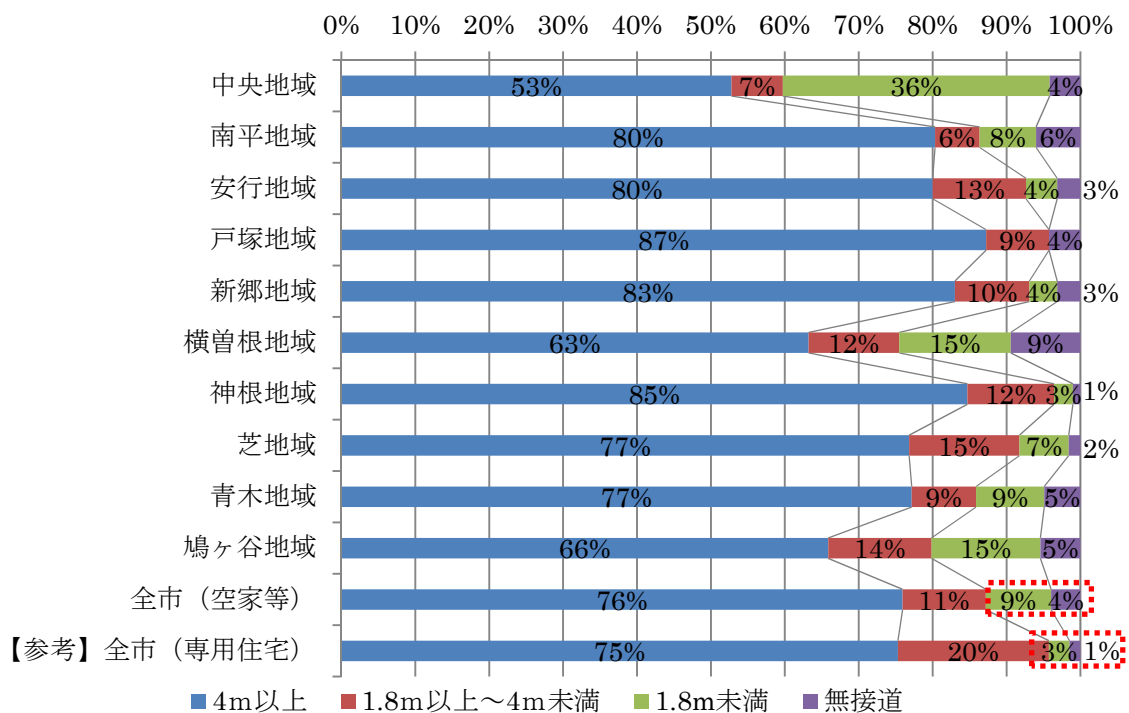


図 市内地域別接道状況別の空家等割合

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査、住宅・土地統計調査

※：【参考】全市（専用住宅）は、住宅・土地統計調査における市内の専用住宅（居住世帯のある住宅）としている。また住宅・土地統計調査は、戸を単位とした調査となっている。一方、平成 28 年度川口市空家等実態調査は棟を単位としている。ここでは、本市における空家等の多寡の目安とするため、住宅・土地統計調査における市内の専用住宅と比較している。

また住宅・土地統計調査における幅員の区分は川口市空家等実態調査とは異なっている。ここでは住宅・土地統計調査における幅員の区分を平成 28 年度川口市空家等実態調査へ合わせるため、「2m以上～4m未満」は「1.8m以上～4m未満」、「2m 未満」は「1.8m 未満」として集計している。

○利便性が高い市街地に、4 m未満の道路にのみ接する敷地または無接道の敷地に建築されている空家等が集中

表 市内地域別の4 m未満の道路に接した敷地
または無接道の敷地に建築されている空家等棟数

単位：棟（ただし【参考】全市（専用住宅）は戸）

	中央 地域	南平 地域	安行 地域	戸塚 地域	新郷 地域	横曽 根地域	神根 地域	芝地 域	青木 地域	鳩ヶ 谷地域	全市 （空家等）	【参考】 全市 （専用住宅）※
4 m未満の道路に接した敷地または 無接道の敷地に建築されている空家等	34	36	19	12	27	39	30	73	42	88	400	58,220
合計	72	183	95	94	159	106	196	315	184	258	1,662	235,830
合計に対する割合	47%	20%	20%	13%	17%	37%	15%	23%	23%	34%	24%	25%

資料：平成28年度川口市空家等実態調査、住宅・土地統計調査

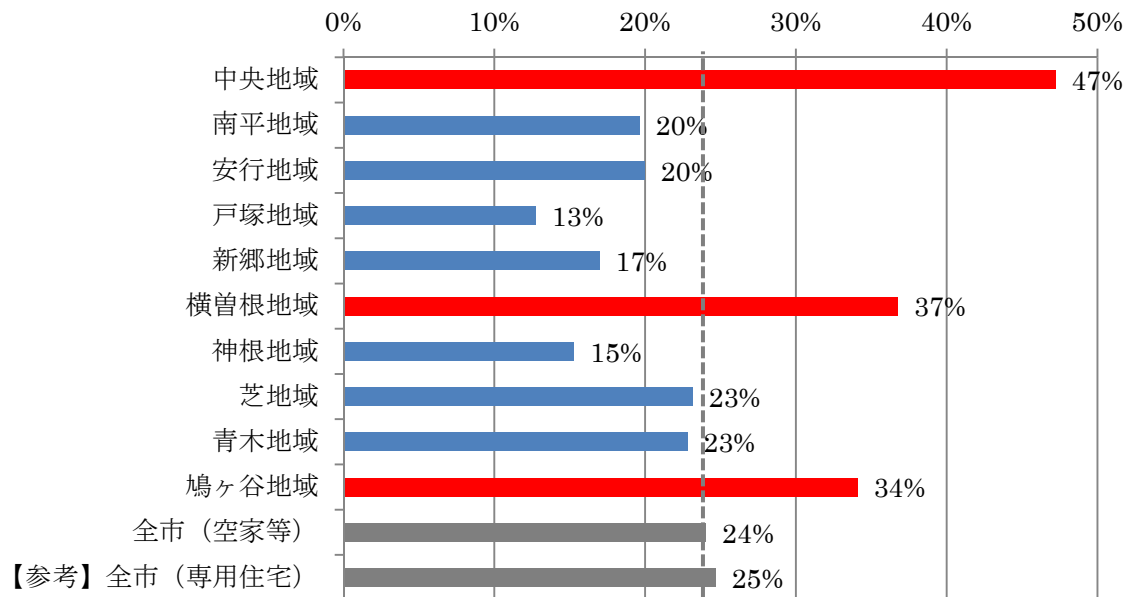


図 市内地域別の4 m未満の道路に接した敷地
または無接道の敷地に建築されている空家等割合

資料：平成28年度川口市空家等実態調査、住宅・土地統計調査

※：【参考】全市（専用住宅）は、住宅・土地統計調査における市内の専用住宅（居住世帯のある住宅）としている。
また住宅・土地統計調査は、戸を単位とした調査となっている。一方、平成28年度川口市空家等実態調査は棟を単位としている。ここでは、本市における空家等の多寡の目安とするため、住宅・土地統計調査における市内の専用住宅と比較している。

イ 空家等所有者等アンケート調査結果の特徴

○空家等を利用していない理由は、解体費用が出せない、固定資産税の特例のため、遠方に居住している、相続の未協議のほか、現状（空家等であること）に問題を感じないという回答もあった

n=249（複数回答（回答者数133））

図中注釈（回答数）

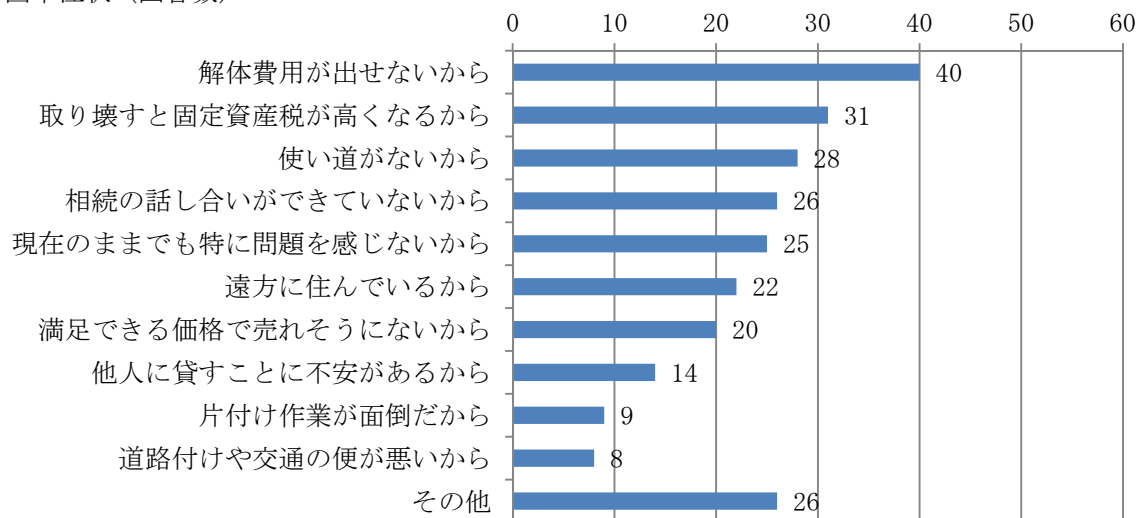


図 利用しない理由への回答

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査

○管理上特に問題はないとの回答が最も多かったが、遠方に住んでいるため、高齢のため管理が困難等の管理上の問題があるほか、管理をしても無駄という回答もあった

n=501（複数回答（回答者数370））

図中注釈（回答数）

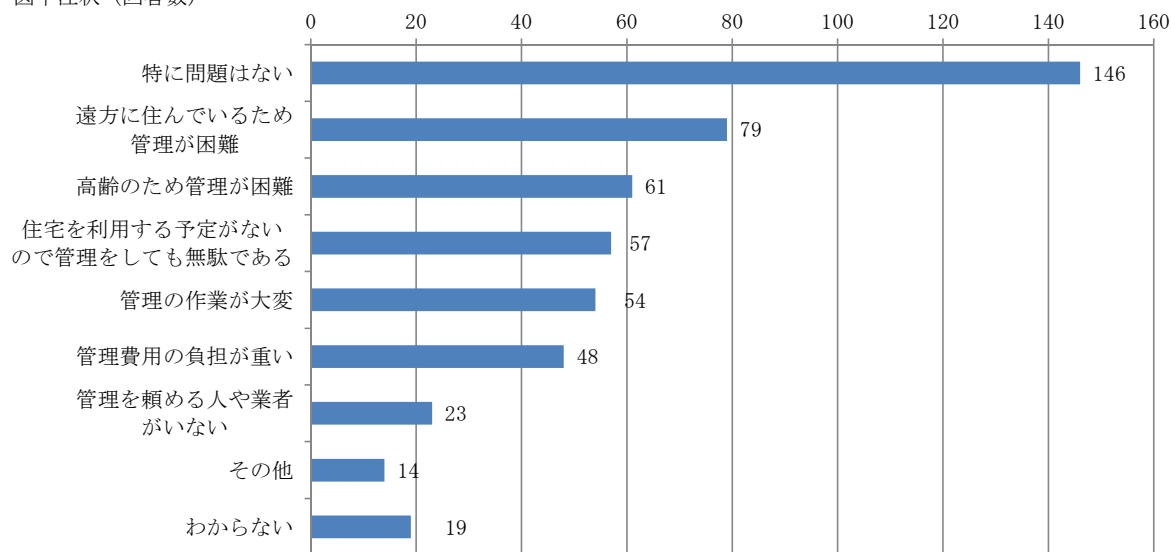


図 管理上の問題への回答

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査

○賃貸、売却等の利活用意向がある方のうち、半数弱がまだ何もしていない

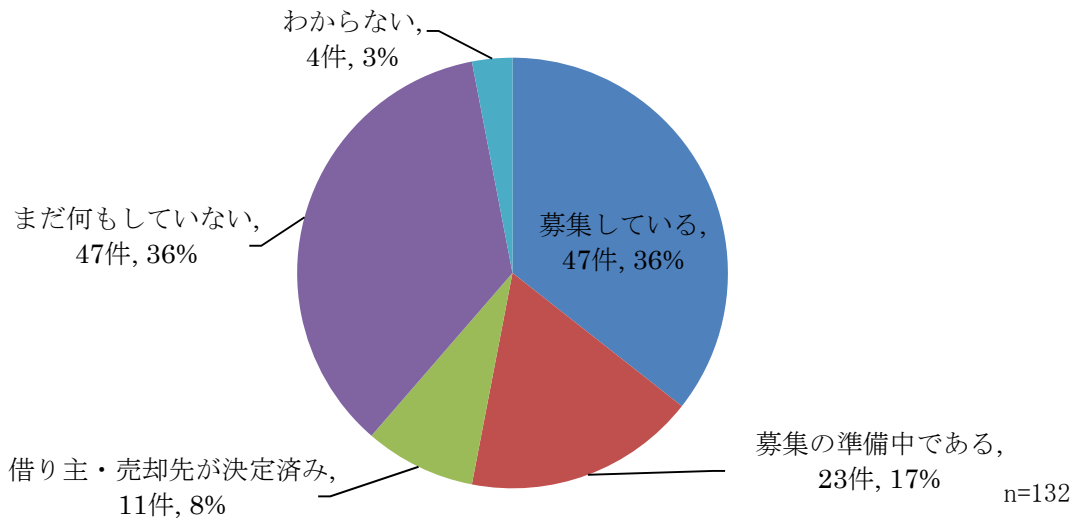


図 賃貸・売却の募集等の状況への回答

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査

○行政への期待として、何でも相談できる窓口の設置、解体費用への補助金、修繕・リフォームへの補助金、売却・賃貸の支援制度、不動産業者の紹介の順に高い期待

n=1,385（複数回答（回答者数681））
 図中注釈（回答数）

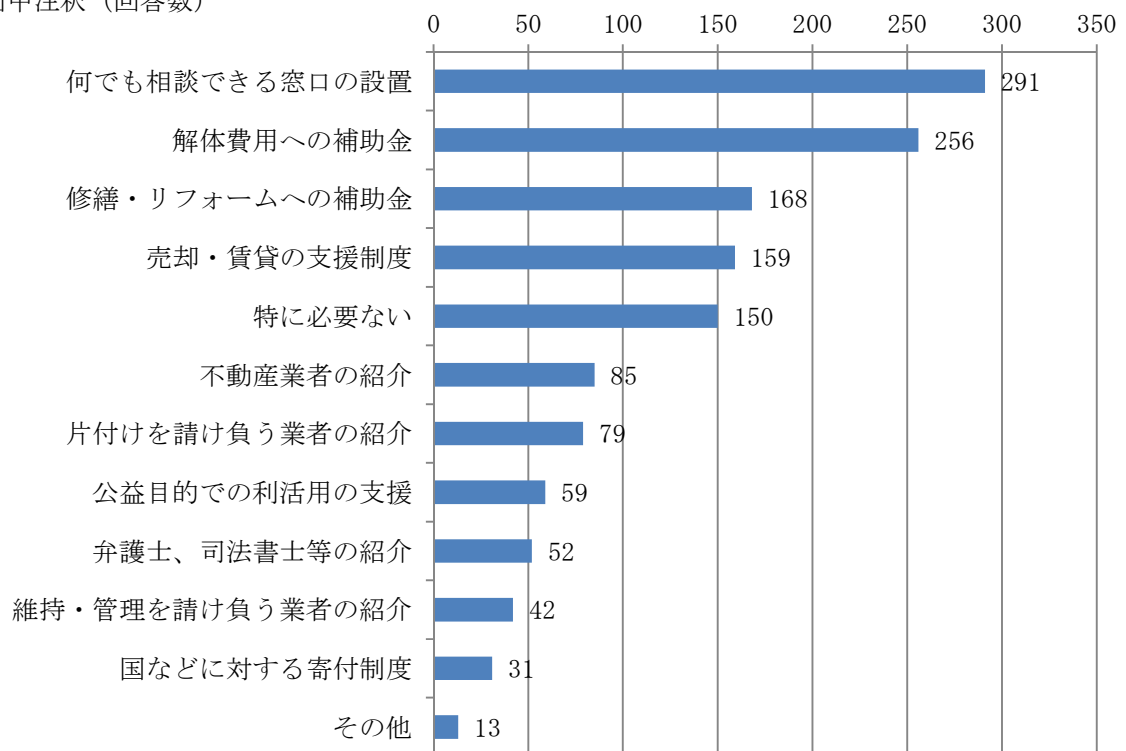


図 行政に期待する施策への回答

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査

3. 2. 本市における空家等の発生要因

本市における空家等の発生要因を分類すると、大きく以下と考えられます。

要因1 所有者等の事情	
意識の問題	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等であることに問題を感じていない ・管理する意向がない ・売却・利活用の意向があっても行動しない
経済的な理由	<ul style="list-style-type: none"> ・課税特例を受けるため空家等のままにしている ・解体費用の負担ができないため空家等のままにしている
管理が困難	<ul style="list-style-type: none"> ・遠方に居住している ・病気や高齢で入院等している
相続の問題	<ul style="list-style-type: none"> ・相続に争いがある、相続発生を知らないなど、相続について未協議である
専門的知識の不足	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産業者、弁護士、司法書士、建築士等の専門家の誰にどう依頼をしてよいかわからない
要因2 所有者等の不明化	
所有者等の不明化	<ul style="list-style-type: none"> ・身寄りのない方が持ち家を残して亡くなり、相続人の存否が分からない ・相続人の遺産に価値がなく、相続人全員が相続放棄する
要因3 建物・敷地の特性	
建物・敷地の条件が不利	<ul style="list-style-type: none"> ・建物が旧耐震基準、床面積が小さい等、中古住宅として魅力がない ・敷地が狭小等のため、市場の需要を満たさない ・接道要件を満たさないため再建築できない

4. 本市の空家等対策の基本方針

本市における空家等対策の基本方針を以下に掲げます。

4.1. 所有者等による解決行動の促進・支援

法第3条では「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、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。

また、本市では、未だ住宅の需要が高く、今後もしばらくはこの傾向が続くと考えられることから、空家等は、民間の活力による売買や賃貸借等の市場原理に基づく流通による解消、民間の創意工夫による利活用を原則とします。

市は、こうした所有者等の責任ある解決行動や、市場流通による解消等を促進・支援します。

4.2. 市による空家等への対応

市は、空家等の解消を阻害している要因の除去に努め、空家等から生じる問題への対策を推進していきます。

そのため、市内の空家等の実態把握に努めるとともに、市民の生命、身体または財産に危険が及ぶことを防止するため、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、法および関係法令等に基づき必要な措置を講じます。

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	
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ない割合が高い傾向にあることから、このような子が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。



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（ＪＴＩ）の「マイホーム借上げ制度」※１や、「ＤＩＹ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ＪＴＩが転貸する制度。ＪＴＩ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：ＤＩＹ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「ＤＩＹ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。

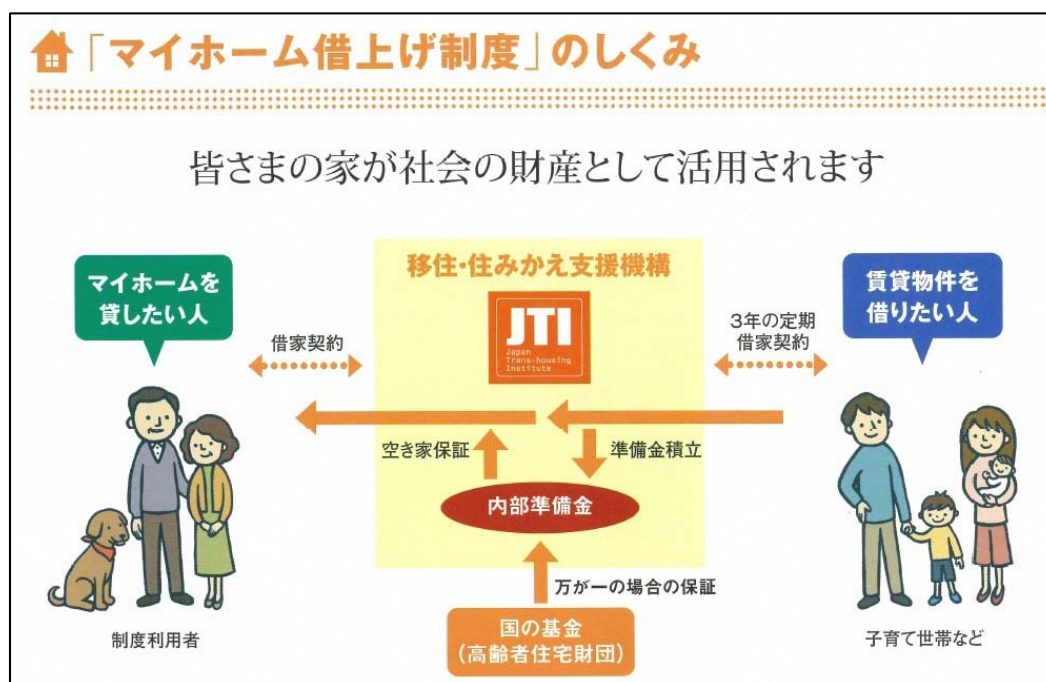


図 「マイホーム借上げ制度」のしくみ

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

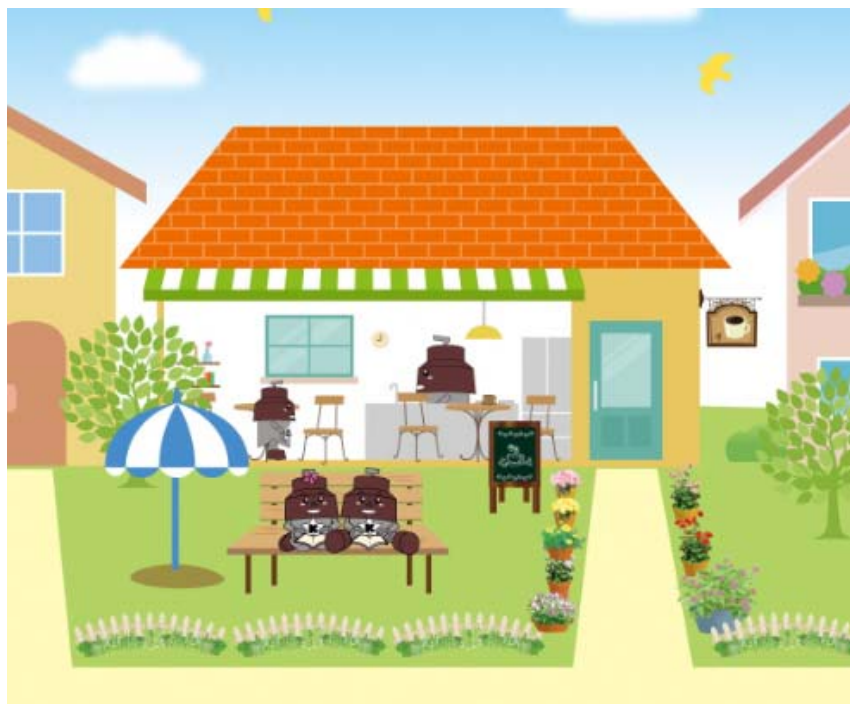
イ 「川口市空家利活用補助金」による利活用促進

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。

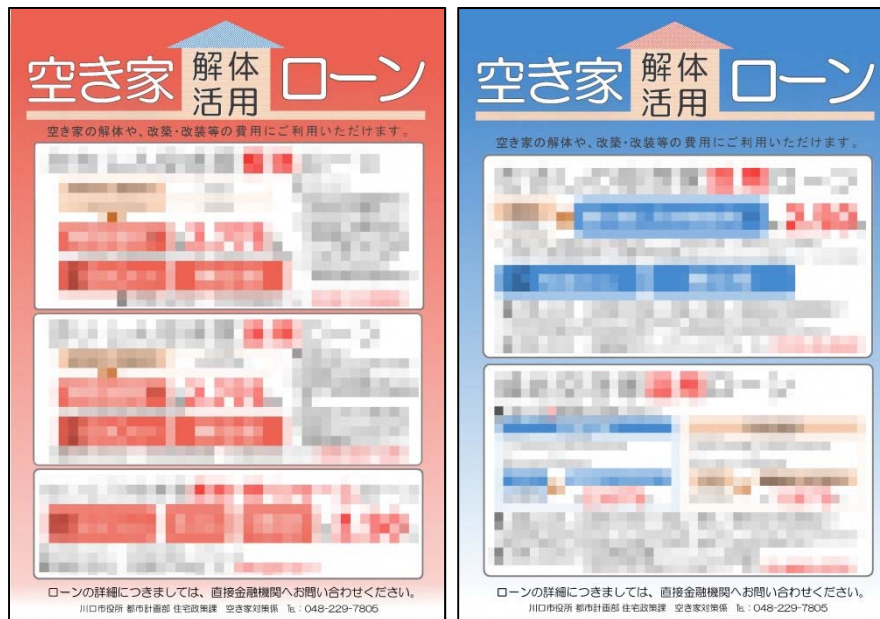


図 空家等の解体・活用の融資に関するリーフレット

（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。



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25年に埼玉県の空き家対策を推進するため、県及び市町村、関係専門家団体等で構成する埼玉県空き家対策連絡会議を設置。全県下の市町村への支援として、空き家バンク・移住支援等の紹介や国の空き家調査の活用(空き家バンク)などを行うとともに、空き家対策に係る情報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



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
賃貸



解体





埼玉県全域で実施中!

詳細はホームページ <http://saitama.ekiya-mado.jp>

電話によるご相談

☎ 048-615-3838

水曜日を除く 10:00～17:00

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 埼玉県支部

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@ekiya-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ビル
http://saitama.ekiya-mado.jp
<相談窓口の休館>
午前10時から午後5時まで(休館日を除く)

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。

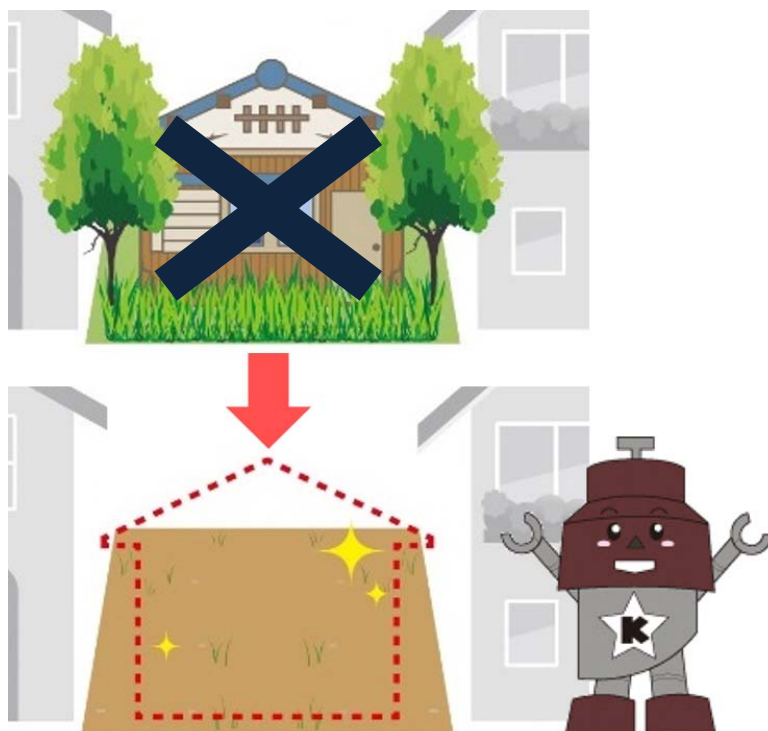
なお、本市の形成時期の古い既成市街地の一部では、建物の密集により条件不利空家等が立地しており、一方で道路、駐車場、緑地等のための用地が不足しています。このような地域では、地域一帯の住環境向上に向けて、近隣の建物の敷地拡大や、不足施設の整備用地への転用・借用などの跡地の利活用を促進します。また、個別の条件不利空家等の除却などと並行して、長期的な視点で市街地の再整備の促進に取り組みます。

(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たうえで、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。

6. 空家等に対する法的措置

(1) 特定空家等の認定

特定空家等について、法では「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」と定義されており、特定空家等の認定にあたっては、この定義に基づき判定することになります。

そのため市では、特定空家等判定に係る調査について、担当課および調査項目等（以下「川口市特定空家等判定基準等※」という。）を定め、この基準等に基づく調査結果等を判断材料に、関係部局が構成員となる「川口市空家等対策会議」（以下「対策会議」という。）を開催し、危険の切迫性や悪影響の程度等を考慮し、特定空家等の認定を行うこととしています。



※：川口市特定空家等判定基準等については、本計画の資料編 P 8 に掲載

(2) 特定空家等に対する措置

認定した特定空家等に対して、法では段階を追って「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置を取ることができることが規定されており、これらの措置を講ずるかどうかにについて、「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。）では「国が示すガイドライン（以下「ガイドライン」という。）を参考として、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当」と示されています。また、ガイドラインでは、まず「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」等を判断し、悪影響をもたらすおそれがあると判断された場合、「現にもたらしめている、またはそのまま放置した場合に予見される悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険性について切迫性が高いか否か」等によって判断することとしています。

市は、ガイドライン等で示された観点を踏まえ、特定空家等の状況に応じどのような措置が必要か個別に判断して対応します。財産権の制約を伴う不利益処分である「命令」や、「行政代執行」の実施の前には対策会議を開催し、実施の是非について慎重に協議した上で判断します。

また、法第 14 条第 10 項に定める「必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき」の措置の実施についても対策会議において判断します。

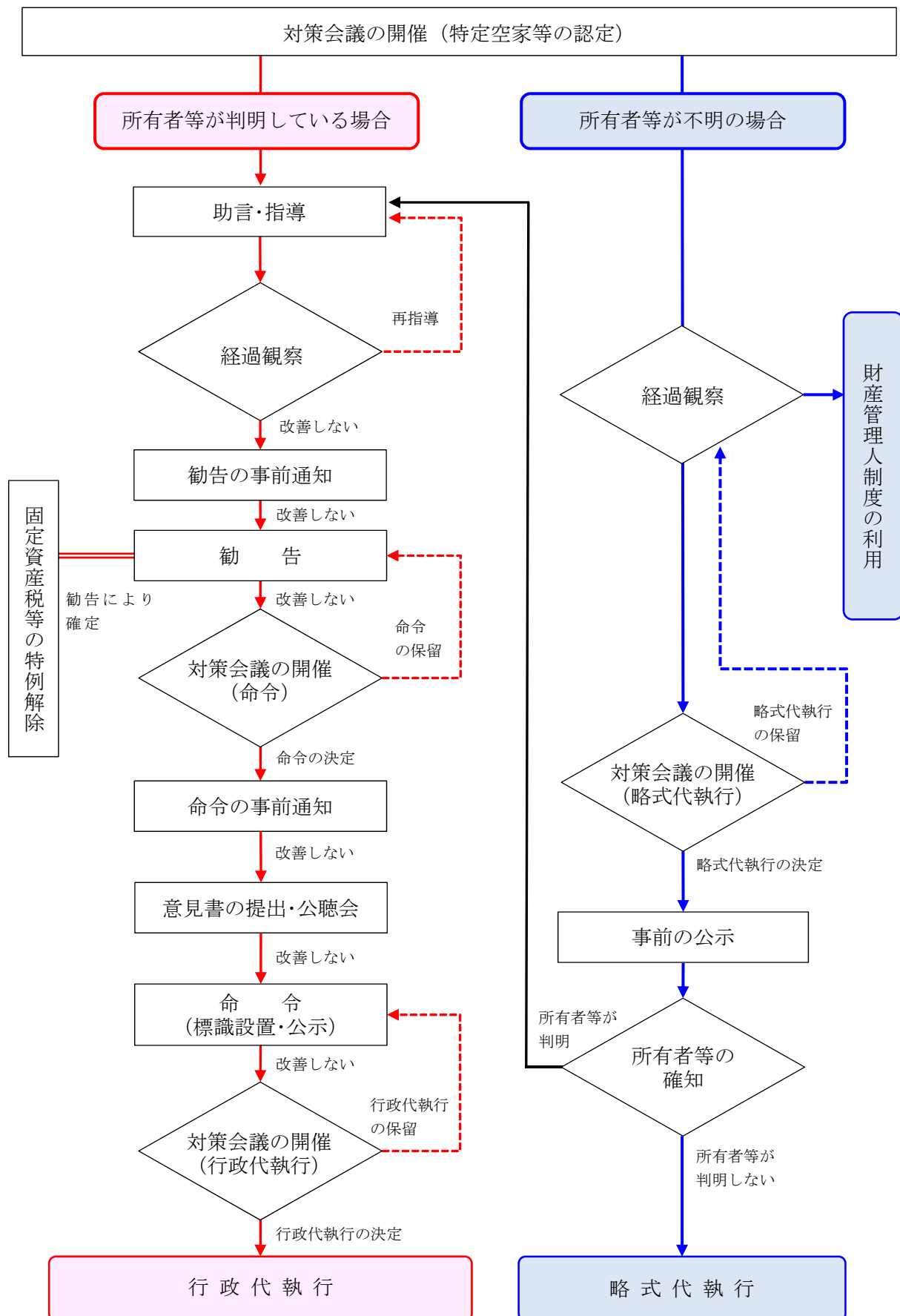


図 特定空家等に対する措置のフロー

(3) 緊急措置

管理不全な空家等の急迫した危険を回避するため、助言・指導および勧告、命令、代執行による措置を講ずる時間的余裕がないと認めるときは、公益性を考慮し、他法令等に基づく必要最小限の措置について、その適用と実施について検討します。



7. 空家等に関する対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制

ア 川口市空家等対策協議会

川口市空家等対策協議会は、空家等対策計画の作成および変更、並びに実施に関する事項その他空家等に関する施策の推進に関し必要な事項について協議を行います。

会長は市長が務め、委員は、次に掲げる者のうちから 10 人以内で市長が委嘱します。

- ①知識経験者
- ②学識経験者
- ③ほか、市長が必要と認める者

イ 川口市空家等対策会議

法に基づく特定空家等の認定等の判断や、空家等対策に関する各部局間の調整を行うために、庁内の空家等対策に係る委員の中から必要と認められる委員を召集して開催する会議です。

委員は、次に掲げる者としします。

① 都市計画部長	⑪ 収集業務課長
② 政策審議員（建設担当）	⑫ 道路維持課長
③ 総務課長	⑬ 住宅政策課長
④ 防犯対策室長	⑭ 建築安全課長
⑤ 税制課長	⑮ 都市整備管理課長
⑥ 特別債権回収課長	⑯ 市街地整備室長
⑦ 納税課長	⑰ 街路事業課長
⑧ 固定資産税課長	⑱ 区画整理課長
⑨ 保健衛生課長	⑲ 予防課長
⑩ 環境保全課長	

ウ 主管部局

空家等対策に関する主管部局は、都市計画部住宅政策課とします。

(2) 相談窓口等

川口市における相談窓口は、都市計画部住宅政策課に設置します。

相談窓口では、空家等の近隣住民等からの相談や、空家等の所有者等自らによる利活用に関する相談等に対応するとともに、法律や不動産の諸問題に関する相談等については、各専門家を紹介する体制を整えています。

8. 達成目標

8.1. 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、本計画の基本的事項および基本方針等に基づく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。

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
市把握済空家等の 解消の進捗率 (累計)	%	市把握済空家等のうち、改善措置が 講じられた割合。 改善措置が講じられた市把握済空家等の累計件数 ／ 市把握済空家等の累計件数	66%	70%以上
所有者不明の 空家等の解消 (累計)	件	所有者不明の空家等のうち、計画 期間中に解消された件数。	0 件	10 件以上 (年間 1 件以上)
問題のある空家等 の発生抑制	件／年	1 年間に近隣住民等からの相談等によ って新たに把握する空家等のうち、 問題のある空家等の件数。	77 件／年	77 件／年以下

(1) 市把握済空家等の解消の進捗率（累計）

市把握済空家等の件数は、相談窓口を設置した平成 24 年 1 月から基準年度である平成 28 年度末までの累計で 520 件となっており、そのうち基準年度末時点で 66%（累計 343 件）に空家等の除却や、越境した樹木の伐採などの改善措置が確認されています。

この「市把握済空家等の解消の進捗率（累計）」は、新たに空家等が発生することで低下し、反対にその空家等に改善措置が講じられることで向上していく指標です。本計画に基づく「5.

1. 所有者等による空家等の解決行動の動機づけ」のみならず、「5. 2. 所有者不明の空家等の解消」や、「5. 3. 条件不利空家等の除却および跡地利活用の促進」によっても数値が向上するほか、「5. 4 空家等へのその他の対応」によって空家等の発生が抑制されること等でも向上するため、本市における総合的な空家等対策の成果を計ることができる指標となっています。

今後、空家等問題の深刻化が予想される中、基準年度（平成 28 年度）とその前年度（平成 27 年度）の平均の解消進捗率を維持できた場合に達成できる水準として、目標年度（平成 39 年度）に 70%以上とすることを目標値として設定します。

（２）所有者不明の空家等の解消（累計）

川口市は、国土交通省の「先駆的空き家対策モデル事業」に採択された「所有者不明等の空き家の解消に向けた財産管理人制度活用モデル事業」の実施等を通じて、所有者不明の空家等の解消に向けた手法を探り、ノウハウの蓄積に取り組んできました。

財産管理人制度は、１件あたり１年以上の期間を要する場合がありますが、今後もこの制度の活用による所有者不明の空家等の解消を継続するとともに、略式代執行による解消を加え、目標年度（平成 39 年度）までの 10 年間は、年間 1 件以上の解消を着実に実施することを目標とします。

なお、将来的には、「５．２．（４）財産管理人制度等の活用実績の蓄積・周知」により、近隣住民や事業者等の多様な主体による財産管理人制度の利用を目指すこととし、今後この制度が十分に浸透した場合には、本指標の見直しを検討するものとします。

（３）問題のある空家等の発生抑制

市に寄せられる相談等のうち、一定数のものは、適切な管理が行われており生活環境への悪影響が認められない空家等となっています。こうした適切に管理されている空家等を除き、保安上の危険や管理不全など何らかの問題が認められる空家等を問題のある空家等と分類して計上し、その新規発生件数の推移をモニタリングすることで、空家等に対して第一義的な責務がある所有者等による適切な管理の状況を計ることができます。

今後、世帯数の減少や少子高齢化等により国全体として空家等の増加が予想され、本市においても対策を講じなければ問題のある空家等が増加していくことが想定されますが、本計画に基づく取り組みを実施し、空家等のうち、適切に管理されている割合を増加させることで、問題のある空家等の発生件数を、基準年度（平成 28 年度）の 77 件／年以下の水準に抑制することを目標としています。

8. 2. 進捗管理

空家等対策計画の推進にあたって、目標指標等の数値をもとに施策効果を評価し、必要に応じて適宜、計画を改善していくことが重要です。また、施策効果の評価とともに、具体的な各取り組みの進捗状況等を整理し、計画全体の実施状況を検証・評価します。

計画全体の実施状況の検証・評価等により、必要に応じて中間段階等での計画の見直しを検討します。