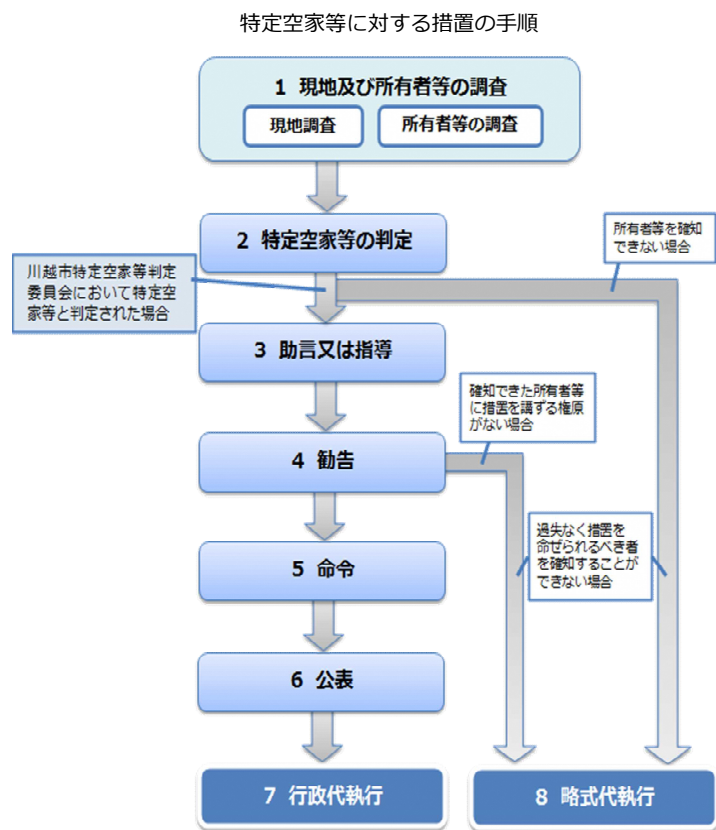


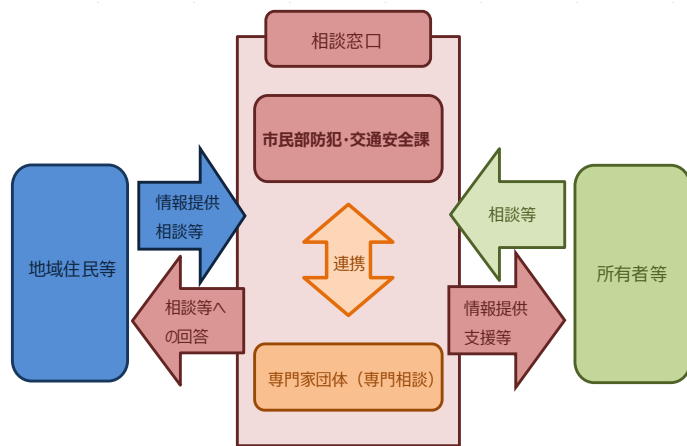


空家等対策の実施体制

（１）地域住民、所有者等からの空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談対応については、市民部防犯・交通安全課に窓口を一元化し、関係部署との協力・連携により相談実施体制を推進し、解決・改善に努めます。

地域住民、所有者等からの相談に対する
専門家団体との連携体制のイメージ



（２）空家等の状態、所有者等の調査

敷地外からの現地調査、不動産登記簿等による所有者等調査を行い、空家等の状態に応じ、所有者等に対する助言・指導等の必要性を検討します。

（３）空家等調査の実施

市内の空家等を把握するため、地域住民からの情報提供、住宅・土地統計調査等から全市的な傾向の把握を行っています。

（４）専門家団体との連携

専門家団体との連携強化により、所有者等の様々な問題に対して専門性の高い相談、助言、支援体制の整備を行うことで、円滑な管理、活用の促進を図ります。

（５）川越市空家等対策協議会

空家法第７条に基づき、空家等対策計画の作成、変更、実施に関する協議を行うため、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者、地域住民等で構成する川越市空家等対策協議会を組織しました。

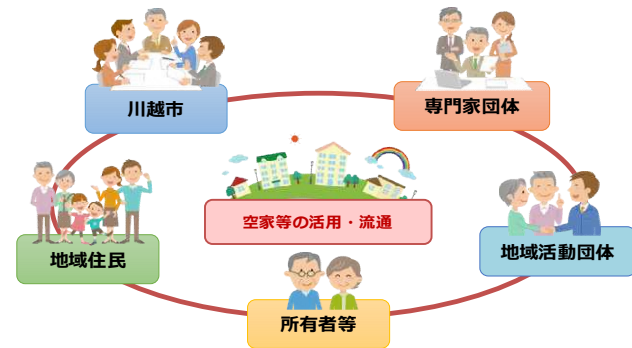
（６）地域住民等との連携

自治会連合会等の連携強化を図り、空家等の早期把握へ向けた取組を推進します。また、知識や経験を備えた NPO 法人等の地域活動団体との連携し、様々な方向からの解決策を探り、空家の解消を図ります。

（７）空家等の活用・流通機会の創出、実現に向けた官民・民民による連携

市、各専門家団体との協力・連携、各専門家団体間のパートナーシップによる活用・流通の新たな枠組みを整備し、活用・流通の実現に向けてワンストップで対応できる制度の創設を目指します。

様々な連携による空家等の活用・流通のイメージ



空家等対策の達成目標

（１）目標の設定

空家等対策を計画的・効果的に推進し、その達成状況を測定するため、各取組方針について成果指標を設定します。

１ 空家等の発生予防

指 標	目 標
アンケート調査による「特に考えていない」の割合	平成３３年度 空き家等実態調査結果（実施予定）
	5%

２ 空家等の適切な管理の促進

指 標	目 標
空家等について寄せられた相談の解決率	平成３３年度
	70%
保安上の危険性がある空き家の「B：注意」「C：危険」の割合	平成３３年度 空き家等実態調査結果（実施予定）
	25%
周辺生活環境保全に対する影響の「B：注意」「C：危険」の割合	平成３３年度 空き家等実態調査結果（実施予定）
	25%

３ 空家等の活用の促進

指 標	目 標
空家バンクの登録件数	平成３０年度～平成３４年度（５年間）
	３０件

川越市 空家等対策計画【概要版】

川越市役所 市民部 防犯・交通安全課
〒350-8601 埼玉県川越市元町 1 丁目 3 番地 1
電話：049-224-5721 / ファクス：049-224-6705



計画の策定の背景と目的

空家が全国的に増加する中、平成２７年５月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成２６年法律第１２７号）（以下「空家法」という。）が全面施行されました。

本市においては、平成２８年に「川越市空き家等実態調査」を実施しました。

本市の空家に対する基本的な考え方を明確にし、行政、所有者等、地域住民、専門家団体、民間事業者の相互連携による問題解決に向けた施策を総合的かつ計画的に進め、地域住民の安全安心な暮らしを確保するため、「川越市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

川越市空き家等実態調査

市内に存在する空き家の実態を把握するための現地調査、分布状況の調査及び空き家所有者に対するアンケート調査を平成２８年度に実施しました。

現地調査（一次調査及び二次調査）の結果

空き家の可能性の高い建物は、本市全域で２、３６５件、空き家率（「空き家数÷（空き家数＋世帯数）」により算定）は１．５％となりました。

●支会別件数、空き家率

件数は「本庁管内」が６４３件と最も多く、空家率は「霞ヶ関北支会」が２．４％と最も高くなっています。

●建築後の経過年数

空家の約７５％が築３６年以上経過、そのうち約１５％については築５０年以上経過しています。

●周辺生活環境保全に対する影響

空家の約７２％が「危険なし」、約２８％が「注意」、「危険」に分類されます。

所有者等へのアンケート調査の結果

二次調査により空き家の可能性が高いと判断された建物の所有者等に対して、アンケート調査を実施しました（発送件数：１、３６１件、回収件数：９１４件）。

●建物を利用しなくなった経緯

「相続したが、他に自分の家があるため」が約２５％

●建物を利用しない理由

「売却・賃貸することを考えているため」が約２０％

●建物に対する今後の意向

「売却したい」が約３０％

「将来、自分または親族等が住むために使用したい」が約１８％

●行政に対し期待している支援制度

「解体に対する助成金」が２２％

【空き家件数】

アンケート調査の結果、空き家の可能性が高いとされた２、３６５件から建物を利用していると回答があった件数を除き、空き家件数は２、０６０件となりました。

対策を進めるうえでの課題

１ 空家の発生予防に向けた課題

（１）空家の発生予防の必要性

本市では、相続や１人住まいの所有者の高齢化に伴う施設入所が原因で空家となる状況が多く存在します。

所有者等に対する啓発や相談・支援体制の整備など、課題の早期解決を促し、空家の発生を予防する対策が求められます。

（２）安心して住み続けられる住宅の品質確保の必要性

本市では、住宅総数は増加を続けている一方、既存の住宅の多くは老朽化が進んでいます。

安心して住むことができるように、住宅の品質確保を図ることが必要です。

２ 空家の適切な管理に向けた課題

（１）所有者等の管理意識、責任に関する啓発の必要性

所有者等による管理責任に対する認識がない、または希薄な状態が続くと、管理不全による安全性の低下や公衆衛生の悪化等、多岐にわたる問題を生じさせます。

空家法に対する理解、空家の放置によるリスク等の啓発を行い、所有者等の意識を高める必要があります。

（２）管理不全化の抑制の必要性

管理が行き届いていない空家が放置されることのないよう、空家の見回り等による早期の状況把握等、体制の整備が求められます。

また、所有者等に対する空家管理のノウハウや各種助成等の経済的支援、立地条件等が不利な空家に対する活用などの検討を通じ、管理不全化を抑制する必要があります。

（３）空家法に基づく措置の必要性

空家法の規定により、空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等の責任により行われるべきものです。本市でも、保安上、衛生上、周辺生活環境への影響の点で問題のある空家が確認されており、このまま放置され、特定空家等として判定される場合には、空家法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令等）を適切に実施し、解決・改善を図る必要があります。

３ 空家の活用促進に向けた課題

（１）活用による空家化の解消の必要性

空家の所有者等には、活用意向が高い一方で相談先がわからない等、情報・知識が不足している方々がいます。

そこで、相談先の紹介等による技術的支援や、リフォーム実施に対する経済的支援、空き家バンク等の所有者等との利用希望者のマッチング支援制度の創設等を通じ、所有者等意識の更なる向上による主体的な流通、活用を図る対策を検討する必要があります。

（２）地域の様々な取組に対する空家活用の必要性

地域住民等による様々な取組の活動拠点としての空家の活用は、空家化の解消の観点からも有効です。

そこで、関係部署や民間団体との連携を通じ、地域の取組に資する活用の可能性を検討する必要があります。

空家等対策の基本理念

本市では、「安全に安心して暮らすことができる居住環境の実現」を基本理念とし、市内の空家等に関する問題を解決するための効果的な取組を総合的に実施し、第四次川越市総合計画における「良好な住環境の創出」の実現を目指します。



空家等対策の取組方針

１ 空家等の発生予防

相続や施設入所など、特に高齢の所有者等が抱える空家等の発生に関する各課題への対応と同時に、地域住民、所有者等に対する意識啓発により空家等に関する問題意識を高め、空家等の発生を予防する取組を実施します。

２ 空家等の適切な管理の促進

空家法の規定により、空家等の管理は所有者等が自らの責任により適切に行うことが第一義的求められていますが、適切に管理されていない空家等がもたらす様々な悪影響の発生を防止するため、所有者等に対する総合的な支援または空家法に基づく措置の実施により、管理不全な状態の改善・解消に向けた効果的な対策を講じます。

３ 空家等の活用の促進

空家等の積極的な有効活用を促し、空家化の解消、移住・定住促進に加え、地域コミュニティ拠点等としての活用も検討し、地域の活性化を図ります。

空家等対策の取組方針のイメージ



計画期間

第四次川越市総合計画基本計画の改訂時期、また空家法の改正時期を見据え、本計画の計画期間は、平成30年度から平成34年度までの5年間とします。

	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度
第四次川越市総合計画 （基本構想、基本計画）	前期基本計画（5年間）					後期基本計画	
川越市空家等対策計画	空家等対策計画期間（5年間）						

対象地区

本市の空家は市内全域に広く分布していることから、本計画の対象地区は市内全域とします。ただし、空家等対策を効果的に実施するため、高齢者割合が高く、かつ空家率が高い地域など、地域の特性に応じて、重点的に予防・管理・活用にかかる施策について検討していきます。

対象とする空家等の種類

原則として、空家法に定める「空家等」及び「特定空家等」、川越市空家等の適切な管理に関する条例に定める「管理不全空家等」とします（国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く）。

空家等対策の方向性及び具体的な施策・取組

建物の状況	個別の対策
適切に管理されている	予 防 1 空家等の発生予防 （１）情報提供・意識啓発、相談体制の整備・拡充 ・市ホームページや広報紙、パンフレット等を活用し、住まいの管理・修繕等の必要性や市の支援制度等を積極的に周知します。 ・相続協議や相続登記の必要性等を周知します。 ・既存の市民相談の実施のほか、新たに相談会を開催します。 ・民生委員や社会福祉協議会との連携・協力による相談・支援体制の整備を図ります。 （２）各種助成制度等の活用を通じた安全・安心な住まいの確保 ・住宅のバリアフリー改修、耐震改修等の各種助成制度の活用ほか、空家に関する融資について金融機関との協定締結を通じ、安全に安心して居住できるよう支援します。 ・景観重要建造物に指定した歴史的建造物の外観等に関する修理への助成等を行い、活用支援と定住促進を行います。
	管 理 2 空家等の適切な管理の促進 （１）情報提供・意識啓発、相談体制の整備・拡充 ・市ホームページや広報紙、パンフレット等の活用、相談会の開催等を通じ、所有者に対して管理責任に関する意識啓発を図ります。 ・関係専門家団体との連携による相談体制の整備を図ります。 （２）庁内関係部署との連携による指導体制の整備 ・「川越市空家等の適切な管理に関する条例」に基づき、関係部署と情報共有・連絡調整を図り、迅速かつ円滑に所有者等に対して適切な管理を促します。 （３）関連団体等との連携による管理促進 ・シルバー人材センター、空家管理事業者、自治会連合会等と連携し、所有者等による適切な管理促進につなげます。 （４）所有者等に対する経済的支援 ・耐震診断、耐震改修にかかる補助を行うとともに、空家の取り壊しに関する国の補助金の活用を検討します。 ・空家に関する融資について、金融機関との協定締結に取り組みます。 （５）管理不全な空家等への対応 ・特定空家等への判定や措置の実施については、川越市特定空家等判定委員会の方針を決定します。 ・財産管理人制度の活用や、危険な空家等に対する緊急安全措置を行います。
不適切に管理されていない	活 用 3 空家等の活用の促進 （１）情報提供・意識啓発、相談体制の整備・拡充 ・市ホームページや広報紙、パンフレット等の活用、相談会の開催等を通じ、空家等の活用に関する情報提供及び意識の醸成を図ります。 ・専門家団体と連携し、所有者等の同意のもと所有者等情報の外部提供を行うなど、情報提供・相談体制を整備します。 （２）需給のマッチング等による移住・定住の促進 ・空き家バンクの設置により、利用希望者とのマッチング支援を実施します。 ・「マイホーム借上げ制度」の周知・活用促進を図ります。 ・住宅セーフティネット制度の活用により、住宅確保要配慮者に向けて賃貸住宅としての空家の供給について検討します。 （３）所有者等に対する経済的支援 ・耐震診断、耐震改修にかかる補助を行うとともに、空家の活用に関する国の補助金の活用を検討します。 ・空家に関する融資について、金融機関との協定締結に取り組みます。 （４）地域活性化に向けた活用 ・くらびとファンディング事業により、より多くの空き蔵・空き店舗等が利用されることを目指します。 ・商業地において、民間主導によるリノベーションを促進することにより、空き店舗等の再生を図ります。 ・地域の集いの場や社会福祉施設など、用途地域に応じた空家の有効活用に向け、民間事業者等と連携を図りながら、実施方策を検討します。 ・地域の集いの場などへの空家の活用に向けた市民・NPO法人等への情報提供・助言を検討します。 （５）空家取り壊し後の跡地の活用 ・所有者等との協議、関係部署・民間専門家団体等の連携により、跡地の有効活用への支援策を検討します。
特定空家等に対する措置等	

特定空家等に対する措置等

管理不全な状態により周辺生活環境に悪影響を及ぼす空家等に対しては、空家法に基づき特定空家等と判定し、慎重かつ迅速に措置を実施していきます。

（１）特定空家等の判定基準

国が定めたガイドラインを参考に、県が策定した「特定空家等判定方法マニュアル」の基準に基づき、判定します。

（２）特定空家等に対する措置

●措置の手順

現地及び所有者等の調査、所有者等の事情を把握し、特

定空家等に該当する場合、助言・指導、勧告、命令、公表、行政代執行（略式代執行）の措置を講じていきます。

●措置の推進体制

関係部署により構成する「川越市特定空家等判定委員会」において方針を決定します。なお、必要に応じ不動産、建築、法律等に関する専門家の意見を求めることとします。

川越市特定空家等判定委員会の所掌事務

名称：川越市特定空家等判定委員会	
所掌事務	1. 特定空家等の判定の基準に関すること
	2. 特定空家等の判定に関すること
	3. 空家法第14条に規定する特定空家等に対する措置に関すること
	4. その他委員長が必要と認めること