

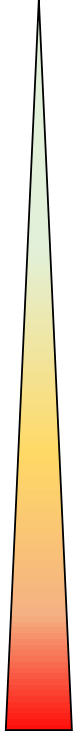


第4章 空家等に対する対策

第1節 空家等対策の体系

第3章の基本方針を踏まえ、取組方針として掲げた「空家等の発生予防」、「空家等の適切な管理の促進」、「空家等の活用の促進」に応じた総合的な対策を推進します。

図表 41：空家等対策の分類

建物の状況	個別の対策
<p>適切に管理されている</p>	<div style="background-color: #d9ead3; padding: 10px; border-radius: 10px;"> <p style="text-align: center; background-color: #6aa84f; color: white; padding: 5px; margin: -10px -10px 10px -10px;">予防</p> <p>1 空家等の発生予防</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 発生予防のための情報提供・意識啓発 (2) 専門家団体・関係団体等との連携強化による相談体制の整備・拡充 (3) 関連団体等のノウハウ等を活用した空家等の発生予防 (4) 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 (5) 分譲マンションにおける空き室の発生予防 </div> <div style="background-color: #f4cccc; padding: 10px; border-radius: 10px; margin-top: 20px;"> <p style="text-align: center; background-color: #c00000; color: white; padding: 5px; margin: -10px -10px 10px -10px;">活用</p> <p>3 空家等の活用の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 活用のための情報提供・意識啓発 (2) 専門家団体・関連団体等との連携強化による相談体制の整備・拡充 (3) 様々なニーズに対応した需給のマッチングによる活用促進 (4) 関連団体等のノウハウ等を活用した空家等の活用促進 (5) 活用のための所有者等に対する経済的支援 (6) 空き家取り壊し後の跡地の活用 </div>
<p>不良度低い</p>  <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">適切に管理されていない</p> <p>不良度高い</p>	<div style="background-color: #d9ead3; padding: 10px; border-radius: 10px;"> <p style="text-align: center; background-color: #4f81bd; color: white; padding: 5px; margin: -10px -10px 10px -10px;">管理</p> <p>2 空家等の適切な管理の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 継続的な空家等の実態把握とデータベース化 (2) 適切な管理のための情報提供・意識啓発 (3) 専門家団体・関連団体等との連携強化による相談体制の整備・拡充 (4) 管理不全空家等への対応 (5) 関係部署との連携による指導体制の強化 (6) 特定空家等の認定の推進 (7) 住宅用地特例の解除 (8) 所有者等による除却の促進 (9) 所有者等が存在・不明である管理不全空家等に対する対応 (10) 関連団体等のノウハウ等を活用した空家等の管理促進 (11) 適切な管理や除却のための所有者等に対する経済的支援 </div> <div style="background-color: #800000; color: white; text-align: center; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>特定空家等に対する措置等</p> </div>

第2節 空家等対策にかかる具体的な施策・取組

1 空家等の発生予防

空家等の発生を予防するために、次の取組を推進します。

(1) 発生予防のための情報提供・意識啓発

今後、人口減少が見込まれており、空き家の増加が懸念されています。空家等の発生を予防するためには、空家等の所有者等だけではなく、将来的に空き家になる可能性がある建物の所有者やその親族等にも、空家等にかかる問題意識を持ってもらうことが重要です。

そのため、市ホームページや広報紙、その他パンフレット等を活用し、国の法改正等に伴う相続登記の申請の義務化や相続土地国庫帰属制度などの新しい制度に関する情報提供を行うとともに、空家等に起因する悪影響やリスク、相続登記の必要性などについて広く周知し、これらの人々の意識啓発を図っていきます。

また、国の「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）」制度や県の空き家の総合相談窓口等について積極的に情報提供することで、家屋の解体や再利用による空家等の発生予防を促進します。

高齢者学級や地域の集会など、高齢者が集まる場において、県が実施する相続対策のための講座を積極的に活用してもらえるよう周知を図り、相続に対する意識の醸成を図ります。

このほか、高齢者が安心して暮らし続けられるよう、本市のバリアフリー改修等の助成制度等について周知し、活用を促進することで、空家等の発生予防を図ります。

(2) 専門家団体・関連団体等との連携強化による相談体制の整備・拡充

相続が空き家発生の大きな要因となっていることに加え、令和6年4月から相続登記の申請が義務化されることを踏まえ、法務局や司法書士、行政書士などの専門家団体等との連携を強化し、生前の相続協議や速やかな相続登記につなげるため、空家等所有者等や相続予定となる親族等に向けた相談会やセミナーの開催など、相談体制の整備・拡充を図ります。

また、既存の市民相談（不動産相談、建築相談、法律相談等）を引き続き実施していくとともに、民間事業者やNPO法人等と連携し、活用等による空家等の発生予防のための新たな相談機会の創出を図ります。

このほか、相続の問題や家の終活など、高齢者の空き家についての悩みに対応するため、地域住民や社会福祉協議会等との連携・協力を図っていきます。

(3) 関連団体等のノウハウ等を活用した空家等の発生予防

国では、空き家対策に関する課題の解決を図るモデル的な取組を支援しています。

本市でも、このような国のモデル事業に採択された取組を行う団体等との協定締結などにより連携強化を図り、それらの団体等が持つノウハウやサービスを活用することで、空家等の発生予防を推進します。

(4) 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

本市で実施している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のほか、空き家に関する融資について、所有者等が金利優遇を受けられるよう、金融機関との協定締結等を通じ、住みやすい住宅として品質を確保し、安全に安心して居住できるように支援します。

また、歴史的建造物に対しては、景観重要建造物に指定した場合の外観及び外観の保全上必要な構造に関する修理への助成等により、活用支援と定住促進を行い、空き家発生の抑制を図ります。

(5) 分譲マンションにおける空き室の発生予防

本市では、建設から相当の期間が経過した分譲マンション（以下「マンション」という。）が、今後急増することが見込まれており、建物の老朽化や区分所有者の高齢化、空き室化の進行により、管理が行き届かないマンションの増加が懸念されています。このことから、マンション管理の適正化を推進するため、令和5年1月に「川越市マンション管理適正化推進計画」が策定されました。

令和元年には、他自治体で、老朽化し空家等となったマンションに対し、空家法に基づく行政代執行による解体が実施されるなど、マンションが空家等となり、周辺生活環境へ著しい悪影響を及ぼした事例が見られます。

マンションは、ひとたび管理が行き届かない状態となれば、その権利関係の複雑さを背景に、是正には多大な時間が必要となることから、長期間、周辺生活環境へ悪影響を及ぼす可能性があります。

そのような事態に至らないよう、マンションが空家等となることを予防するための施策として、「川越市空き家バンク」制度の活用を検討します。

図表 42：空家等の発生予防に向けた具体的な施策・取組

(1) 発生予防のための情報提供・意識啓発

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
空家等の発生予防に関する広報活動の充実（広報紙の活用、パンフレット等の作成・配布）	○			防犯・交通安全課
相続対策のための講座の周知	○			防犯・交通安全課

(2) 専門家団体・関係団体等との連携による相談体制の整備・拡充

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
空家等の発生予防に関する相談会・セミナー等の開催		○		防犯・交通安全課
市民相談	○			広聴課
相談機会の創出		○		防犯・交通安全課
社会福祉協議会等との連携による高齢者世帯への支援	○			福祉推進課

(3) 関連団体等のノウハウ等を活用した空家等の発生予防

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
民間事業者やNPO法人等のノウハウやサービスの活用		○		防犯・交通安全課

(4) 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

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
住宅改修補助金制度	○			産業振興課
居宅改善費助成	○			高齢者いきがい課
介護保険住宅改修費支給制度	○			介護保険課
旧耐震建築物の耐震診断・耐震改修補助制度	○			建築指導課
金融機関との協定締結	○			防犯・交通安全課
景観重要建造物に指定した歴史的建築物の外観及び外観の保全上必要な構造に関する修理への助成等による活用支援、定住促進	○			都市景観課

2 空家等の適切な管理の促進

空家等の適切な管理を促す対策として、次の取組を推進します。

※今後、空家等の適切な管理及び活用の一層の促進を図るため、空家法が改正される見込みです（令和5年1月時点）。改正内容により、その対応について関係部署と協議し、連携を図っていきます。

（1）継続的な空家等の実態把握とデータベース化

本市では令和3年度に実態調査を行い、市内の空家等についてのデータベースの更新を行いました。

所有者等により空家等が適切に管理されているか確認するとともに、居住家屋に対する災害時の安否確認や救助活動を優先的に行えるようにするため、日々変化する市内の空家等の状況や分布について地域住民からの情報提供や水道使用状況等により把握し、継続的にデータベースを更新します。関係部署で所有者等の情報や助言等の経過を共有し、効率的な対応を推進します。

また、自治会連合会との連携により空家等の早期把握につなげ、迅速かつ円滑な管理促進につなげます。

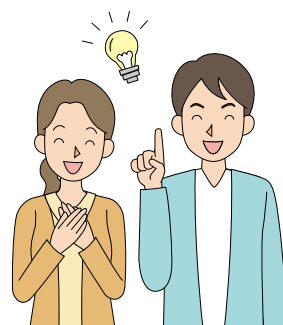
（2）適切な管理のための情報提供・意識啓発

空家法では、空家等の適切な管理は、第一義的に所有者等にその責務があるとしていることから、所有者等が責任を持って自主的に適切な管理を行うことが基本であることを認識してもらうことが必要です。

そのため、市ホームページや広報紙、パンフレット等の活用により、管理不全空家等が周辺生活環境に及ぼす影響と、事故発生による損害賠償などのリスクについて周知し、所有者等の管理責任に関する意識啓発を図ります。

また、管理の方法や相談先がわからない所有者等に対し、市の支援制度や県の空き家の総合相談窓口等について積極的に情報提供することで、所有者等による適切な管理を促します。

所有者不明土地の解消に向けた法令の改正により、相隣関係が見直され、空家等の敷地に生えている竹木の枝が隣地に越境している際に、竹木の所有者の所在を知ることができない場合等には、隣地の所有者が越境している枝の切り取りをすることができるようになりました。管理不全空家等の問題解決方法の一つとして、隣地の所有者等にも相隣関係の見直しについての情報提供を行っていきます。



(3) 専門家団体・関連団体等との連携強化による相談体制の整備・拡充

遠方に住んでいる又は高齢化による施設入所のため自ら管理ができない、権利関係が複雑であったり、空き家の立地条件や建築条件が不利であったりするため空家等を放置してしまっているなど、所有者等が抱える問題は多岐にわたるため、解決するには様々な知識やノウハウが求められます。

そのため、専門家団体・関連団体等との連携を強化し、相談会やセミナー等の開催などにより、所有者等がそれらの問題により迅速かつ円滑に対応できるよう、相談体制の整備・拡充を図ります。

また、民間事業者やNPO法人等と連携し、空家等の管理にかかる新たな相談機会の創出を図るとともに、データベースを活用し、個人情報に留意しながら、所有者等の課題に応じて適切な相談先につなげられるようにします。

(4) 管理不全空家等への対応

本市では、増加する管理不全空家等による問題に迅速かつ円滑に対応するため、「川越市空家等の適切な管理に関する条例」(以下「条例」という。)に基づき、所有者等に対する改善指導に取り組んでいます。

建築物の倒壊等により、人の生命、身体等に危害が及ぶことを避けるために必要であると認められる場合は、行政による必要最小限度の措置を行います(緊急安全措置)。

また、空家等が災害時により緊急に緊急措置が必要な場合に備え、平常時から関係部局で情報共有を図り、関連法令に基づく措置について検討します。

管理不全空家等のうち、そのまま放置すれば周辺生活環境に著しい悪影響を及ぼす空家等については、「川越市特定空家等判定委員会」において、建築物の保安、衛生、景観、その他周辺生活環境の保全の観点から総合的に判断したうえで、特定空家等に認定し、空家法に基づく措置を行っていきます。

※特定空家等の措置について詳しくは、62 ページ「第3節 特定空家等に対する措置等」を参照。

(5) 関係部署との連携による指導體制の強化

今後も、定期的に関係部署との連絡会議を開催し、所有者等に対する指導方法や課題解決に関する情報を共有し、相談の解決期間の長期化を防いでいきます。また、日頃から連絡調整などの連携を図り、改善が進まない空家等所有者等に対し、より効果的な指導をするための体制強化を図ります。

(6) 特定空家等の認定の推進

基本指針の改正により、特定空家等の対象には将来著しく周辺生活環境に悪影響を及ぼす状態になることが予見される空家等も含まれることが明記されたことから、ガイドラインに示された基準を参考に総合的に判断し、特定空家等の認定を推進します。

(7) 住宅用地特例の解除

特定空家等に認定され、管理不全の状態が是正されず、所有者等に対して勧告がなされた特定空家等の敷地の固定資産税等については、地方税法に定めるところにより住宅用地特例を解除します。

また、特定空家等の認定に関わらず、前述の基本指針の改正により、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ため、その敷地の固定資産税等の住宅用地特例の解除に向けて、空き家部局と税務部局との連携が重要であると示されたことから、本市においても、管理不全な状態が長期化している空家等に対する住宅用地特例の解除について、両部局が連携していくことを検討していきます。

(8) 所有者等による除却の促進

本市の住宅ストック数は増加傾向にあり、実態調査においては、空家等件数は減少しているものの、保安上問題がある空家等の割合が増えていることがわかっています。

「住生活基本計画（全国計画）」では、所有者等による適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空家等については除却の推進を掲げています。

このことから、管理不全空家等の所有者等への指導等のほか、国の「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）」制度の周知や民間事業者・NPO法人等との連携等により、所有者等による空家等の除却を促していきます。

(9) 所有者等が不存在・不明である管理不全空家等に対する対応

所有者等が不存在・不明である管理不全空家等については、条例に基づく指導等が行えないことから、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に基づき、市が家庭裁判所に財産管理人選任の申立てを行い、選任された財産管理人に対し、改善を促します。申立てを行うにあたっては、当該物件の売却可能性等について検討する必要があるため、庁内関係部署との連携を図ります。

また、特定空家等のうち、所有者等を確知できない場合や確知できた所有者等に措置を講ずる権原がない場合などについては、国の補助金の活用を視野に入れながら庁内関係部署と連携し、略式代執行の検討を行います。

(10) 関連団体等のノウハウ等を活用した空家等の管理促進

様々な事情で管理が困難な所有者等に向け、川越市シルバー人材センターや空き家管理事業者等と連携し、所有者等が空家等の管理代行サービスを活用できるよう支援します。

また、国のモデル事業に採択された団体等との協定締結などにより連携強化を図り、それらの団体等が持つノウハウやサービスを活用することで、空家等の管理を促進します。

(11) 適切な管理や除却のための所有者等に対する経済的支援

空家等の適切な管理を促進するため、所有者等に対して耐震診断・耐震改修にかかる補助を行うとともに、居住環境の整備改善を図るため、旧耐震の空家等や不良住宅などについて、解体を促進する補助制度等の創出を検討します。

また、空き家に関する融資について、所有者等が金利優遇を受けられるよう、金融機関との協定締結に取り組みます。

図表 43：空家等の適切な管理の促進に向けた具体的な施策・取組

空家等の適切な管理の促進に向けた具体的な施策・取組

(1) 継続的な空家等の実態把握とデータベース化

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
継続的な水道使用状況等による空家等の把握とデータベース化		○		防犯・交通安全課
防災目的による所有者等情報の収集にかかる検討			○	防災危機管理室
漏水等の場合などに備えた所有者等の連絡先の把握	○			給水サービス課
自治会連合会との連携による情報把握			○	防犯・交通安全課

(2) 適切な管理のための情報提供・意識啓発

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
空家等の管理に関する広報活動の充実（広報紙の活用、パンフレット等の作成・配布）	○			防犯・交通安全課
相隣関係の見直しにかかる情報提供		○		防犯・交通安全課

(3) 専門家団体・関連団体等との連携強化による相談体制の整備・拡充

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
空家等の管理に関する相談会・セミナー等の開催		○		防犯・交通安全課
相談機会の創出		○		防犯・交通安全課

(4) 管理不全空家等への対応

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
「川越市空家等の適切な管理に関する条例」に基づく管理不全空家等に対する指導等	○			防犯・交通安全課
危険な空家等に対する緊急安全措置	○			防犯・交通安全課
川越市特定空家等判定委員会の運営	○			防犯・交通安全課
特定空家等に対する措置	○			防犯・交通安全課

(次ページへ続く)

(5) 関係部署との連携による指導体制の強化

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
定期的な連絡会議の開催	○			防犯・交通安全課
犯罪の温床となるおそれのある管理不全空家等に対する指導等	○			防犯・交通安全課
老朽空家、倒壊のおそれがある管理不全空家等に対する指導等	○			建築指導課
ねずみ族・衛生害虫に関する管理不全空家等に対する保健衛生上の指導等	○			食品・環境衛生課
敷地内の樹木が繁茂、隣地へ越境している管理不全空家等に対する指導等	○			環境政策課
敷地内の雑草が繁茂している管理不全空家等に対する指導等	○			環境対策課
樹木等の繁茂などにより道路交通に支障がある管理不全空家等に対する指導等	○			道路環境整備課
ごみの放置など管理不全空家等に対する指導等	○			資源循環推進課
倒壊や建材の落下などのおそれがある管理不全空家等への緊急対応	○			消防組合予防課
空家等への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去等に関する指導	○			消防組合予防課

(6) 特定空家等の認定の推進

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
特定空家等の認定の推進		○		防犯・交通安全課

(7) 住宅用地特例の解除

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
勧告した特定空家等に対する住宅用地特例の解除	○			資産税課
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おける、住宅用地特例の解除にかかる空き家部局との連携			○	資産税課

(8) 所有者等による除却の促進

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
所有者等による除却の促進		○		防犯・交通安全課

(次ページへ続く)

(9) 所有者等が存在・不明である管理不全空家等に対する対応

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
財産管理人制度の活用	○			防犯・交通安全課
略式代執行の検討			○	防犯・交通安全課

(10) 関連団体等のノウハウ等を活用した空家等の管理促進

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
シルバー人材センターとの空家等の適切な管理に関する連携	○			防犯・交通安全課
空き家管理事業者との連携			○	防犯・交通安全課
民間事業者やNPO法人等のノウハウやサービスを活用した空家等の管理促進		○		防犯・交通安全課

(11) 適切な管理や除却のための所有者等に対する経済的支援

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
旧耐震建築物の耐震診断・耐震改修補助制度	○			建築指導課
解体を促進する補助制度等の検討			○	防犯・交通安全課
金融機関との協定締結	○			防犯・交通安全課

3 空家等の活用の促進

空家等の活用を促進させる対策として、次の取組を推進します。

※今後、空家等の適切な管理及び活用の一層の促進を図るため、空家法が改正される見込みです（令和5年1月時点）。改正内容により、その対応について関係部署と協議し、連携を図っていきます。

（1）活用のための情報提供・意識啓発

所有者等の中には、どこに相談したらよいかわからない、又は活用する意識が希薄な所有者等がいます。また、立地・管理状況の良好な空家等については、多様な活用を推進する必要があります。

そのため、市ホームページや広報紙、その他パンフレットの活用等により、市の制度や県の空き家の総合相談窓口等について積極的に情報提供することで、所有者等による空家等の活用を促します。

（2）専門家団体・関連団体等との連携強化による相談体制の整備・拡充

空家等の活用には、一般的な家屋の売却・賃貸のほか、駐車場にするなどの跡地の活用、住居から社会福祉施設等への転用など、様々な方法があります。また、セカンドハウスやシェア型住宅、サブスクリプション型居住等、多様な住まい方に対するニーズも高まりつつあります。

そのような中、専門的な知識を持ち合わせていないため不安であるといった所有者等の悩みに対応するため、宅建業協会、建築士会等の専門家団体との連携を強化し、相談会やセミナー等の開催など、相談体制の整備・拡充を図ります。

また、民間事業者やNPO法人等との連携を強化し、空家等の活用にかかる相談機会の創出を図ります。

このほか、所有者等の同意のもと、所有者等情報を専門家団体等に外部提供することにより、売買・賃貸等の空家等の活用を、積極的に所有者等に働きかけていきます。

（3）様々なニーズに対応した需給のマッチングによる活用促進

本市では、空き家バンクの登録件数が伸び悩んでいるものの、活用可能な空き家については、空き家バンクに登録するまでもなく、市場で流通していることが考えられます。社会情勢の変化に伴い、空き家に対する様々なニーズが高まりつつあることも踏まえ、市場流通に乗らないような空き家が活用されるよう、同制度についてあり方も含め見直しを図っていきます。

JTI（一般社団法人 移住・住みかえ支援機構）の「マイホーム借上げ制度」の活用を促進するため、空き家の所有者等へ制度を周知し、空き家の賃貸による活用を支援します。

また、住宅セーフティネット制度の活用により、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者に向けて、空き家を賃貸住宅として供給する取組を検討します。

商業地においては、空き店舗の活用促進を図り、商店街の振興及び活性化につなげていきます。

その他、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き家の有効活用に向け、関係部署や専門家団体等との連携を図りながら、実施方策を検討します。

川崎市立地適正化計画では、快適な生活を可能とする居住環境の創出による暮らしやすさを確保するため、空家等対策などによる街なか居住を推進しています。このことから、居住誘導区域内における空家等と居住希望者とのマッチングを勧奨するなど、同計画との連携を図ります。

(4) 関連団体等のノウハウ等を活用した空家等の活用促進

空き家の活用に至るまでには、相続登記がなされていなかったり、立地条件や建築条件が不利であったりするなど、様々な問題が存在していることも少なくありません。所有者等が抱える問題を解決するため、関連団体や国のモデル事業に採択された団体、リノベーションなど遊休不動産の活用に取り組んでいる人材等との連携強化を図り、これらの団体等が持つノウハウやサービスを活用することで、空家等の活用を促進します。

(5) 活用のための所有者等に対する経済的支援

空家等の活用や流通を促進するため、所有者等に対して耐震診断・耐震改修にかかる補助を行うとともに、地域活性化に資する交流施設や体験学習施設などへの空き家の活用を促進するための補助制度等の創出を検討します。

また、空き家に関する融資について、所有者等が金利優遇を受けられるよう、金融機関との協定締結に取り組みます。

(6) 空き家取り壊し後の跡地の活用

空き家を取り壊した後の跡地に対しては、所有者等と協議を行い、関係部署や専門家団体等と連携を図りながら、ポケットパークや防災空地など地域活性化や地域の課題に応じた有効活用への支援策を検討します。

再建築が困難な空き家やその敷地が狭小なものに対しては、他自治体の先進的な取組を参考にしながら、本市でも同様の取組が可能か精査し、隣地と敷地を共同化した建替えや、所有者不明土地等対策との連携による、地域のまちづくりにおける有効活用など、その解決策を研究・検討していきます。

図表 44：空家等の活用の促進に向けた具体的な施策・取組

空家等の活用の促進に向けた具体的な施策・取組

(1) 活用のための情報提供・意識啓発

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
空家等の活用に関する広報活動の充実（広報紙の活用、パンフレット等の作成・配布）	○			防犯・交通安全課

(2) 専門家団体・関連団体等との連携による相談体制の整備・拡充

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
空家等の活用に関する相談会・セミナー等の開催		○		防犯・交通安全課
相談機会の創出		○		防犯・交通安全課
空家等の所有者情報の外部提供による多様な利活用の促進			○	防犯・交通安全課

(3) 様々なニーズに対応した需給のマッチングによる活用促進

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
空き家バンクの見直し		○		防犯・交通安全課
JTI（一般社団法人 移住・住みかえ支援機構）の「マイホーム借上げ制度」の活用促進	○			防犯・交通安全課
住宅セーフティネット制度の活用による住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅としての空き家の供給について検討			○	建築住宅課
商業地における市内の空き店舗の活用促進による、商店街の振興及び活性化	○			産業振興課
地域の集いの場や社会福祉施設などへの空き家の活用に向けた関係部署及び専門家団体等との連携			○	防犯・交通安全課

(4) 関連団体等のノウハウ等を活用した空家等の活用促進

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
民間事業者やNPO法人等のノウハウやサービスを活用した空家等の活用促進		○		防犯・交通安全課

（次ページへ続く）

(5) 活用のための所有者等に対する経済的支援

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
旧耐震建築物の耐震診断・耐震改修補助制度	○			建築指導課
空き家の活用を促進する補助制度等の検討			○	防犯・交通安全課
金融機関との協定締結	○			防犯・交通安全課

(6) 空き家取り壊し後の跡地の活用

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
所有者等との協議、関係部署・専門家団体等の連携による跡地の有効活用策の検討			○	防犯・交通安全課

第3節 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著しく悪影響を及ぼす空家等に対しては、空家法に基づき、川越市特定空家等判定委員会が特定空家等を判断し、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

特定空家等の判定については、空家法第14条第14項の規定に基づき、国土交通省が定めたガイドライン(※)で参考となる基準が示されています。

本市では、本ガイドラインを参考に、県が作成した「特定空家等判定方法マニュアル」(令和2年3月修正)の基準に基づき、「川越市特定空家等判定委員会」において、建築物の保安上、衛生上、景観上、その他周辺生活環境の保全の観点から総合的に判断したうえで、特定空家等に判定します。

※令和3年6月の基本指針の改定により、「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される場合」の参考となる考え方の例が追加されていることを考慮し、総合的に判断します。

(2) 特定空家等に対する措置

① 措置の手順

現地及び所有者等の調査から助言又は指導、勧告、意見書等の提出の機会、命令、行政代執行(略式代執行)に至る措置の手順については、次頁に示したフロー図のとおり、実施していきます。

② 措置の推進体制

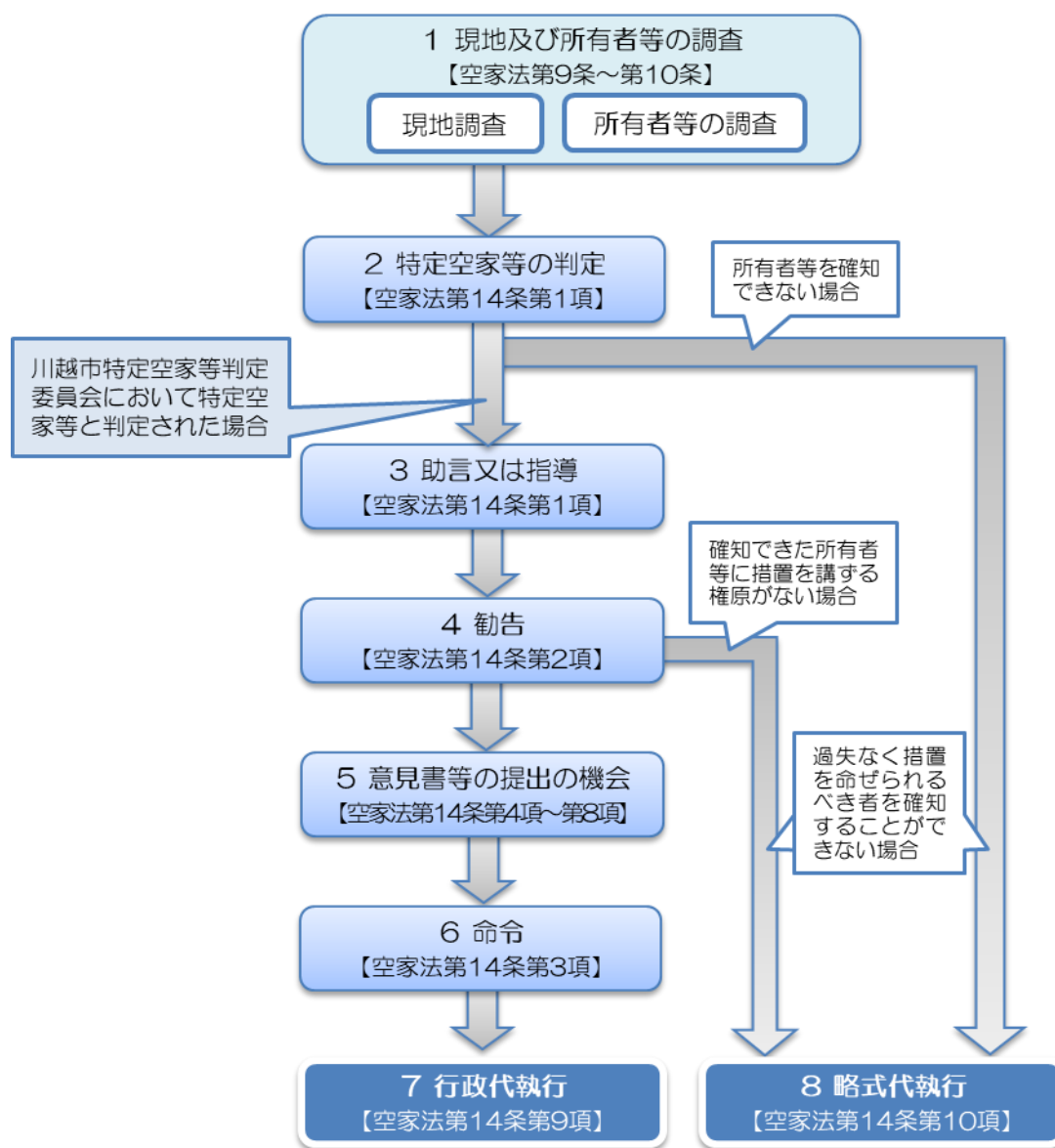
特定空家等に対する措置の各段階における判断に際し、関係部署により構成する「川越市特定空家等判定委員会」において、方針を決定します。

なお、必要に応じて、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。

図表 45 : 川越市特定空家等判定委員会の所掌事務

組織名称：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

図表 46：特定空家等に対する措置の手順



7. 行政代執行：所有者等が命令の内容を実施しないときや、実施しても十分でないときには、行政代執行法の規定に基づき、その所有者等の負担で、所有者等が実施するべき内容について、所有者等に代わり市又は市が委任する者が実施します。
8. 略式代執行：所有者等へ命令するに当たり、必要な手立てを尽くしても所有者等を特定できない場合は、その所有者等の負担で、所有者等が実施するべき内容について、所有者等に代わり市又は市が命令・委任する者が実施します。

第4節 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は、本市では市民部防犯・交通安全課に窓口を一元化します。その上で、必要に応じて関係部署との協力・連携により、相談・情報提供への対応を強化し、地域住民、所有者等の悩みに対し解決・改善に努めます。

図表 47：管理不全空家等の相談・情報提供における関係部署の連携体制

相談・情報提供の内容	主担当課
防犯、その他	防犯・交通安全課
ねずみ族・衛生害虫の発生	食品・環境衛生課
樹木の繁茂・越境	環境政策課
雑草の繁茂・越境	環境対策課
ごみの放置など	資源循環推進課
老朽空家等	建築指導課
草木等の道路越境	道路環境整備課
倒壊・建材の落下等のおそれにかかる緊急対応	消防組合予防課
空家等への侵入防止、周囲の燃焼のおそれ	消防組合予防課

(2) 空家等の状態、所有者等の調査

地域住民から空家等に関する情報提供があった場合には、敷地外からの空家等の現地調査、周辺住民からの聴き取り調査、不動産登記簿や戸籍等のほか、住民基本台帳ネットワークシステム（住基ネット）の活用による所有者等調査を行います。また、DX（デジタルトランスフォーメーション）の進展に伴い、所有者等調査などの効率化を図るため、民間事業者等が提供する新たなサービス等の活用を検討します。

なお、これらの調査で得られた情報に基づき、所有者等に対する助言・指導の必要性を検討します。

(3) 空家等調査の実施

今後の市内の空家等を把握するため、地域住民からの情報提供内容を空家等情報として蓄積していくとともに、庁内関係部署と連携し、水道使用状況等から継続的な空家等の実態把握に努めます。

また、5年ごとに実施される住宅・土地統計調査結果から市内全域の傾向を把握していくとともに、本計画に定める施策の進捗状況、社会・経済情勢の変化等に応じ、空家等実態調査の再実施を検討します。

(4) 専門家団体等との連携強化

空家等の発生予防、適切な管理、活用の促進を図るため、関係部署との協力・連携体制に加え、知識やノウハウを備えた不動産、建築、法律、金融等の各専門家団体やNPO法人、民間事業者等との協定締結などにより連携を強化し、所有者等の様々な問題に対して専門性の高い相談・支援体制の整備を行います。

(5) 川越市空家等対策協議会

本市では、空家法第7条に基づき、平成29年10月に「川越市空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）を組織しています。協議会は、空家等対策計画の作成及び変更並びに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、地域住民等で構成されています。協議会との連携や助言を踏まえ、より効果的な空家等対策の推進を図ります。

また、今後、地域の空家等対策に取り組むNPO法人等の団体について、同協議会の構成員に加えることを検討します。

(6) 地域住民等との連携

地域で問題となっている空家等に対し、自治会連合会等との連携強化を図り、市への空家等の所有者等情報の提供等、空家等の管理不全な状態の早期解消へ向けた取組を推進します。

また、社会福祉協議会や民生委員・児童委員との連携・協力により、独居高齢者などに対して情報提供・意識啓発を行い、空家等の発生予防に向けた取組を推進します。

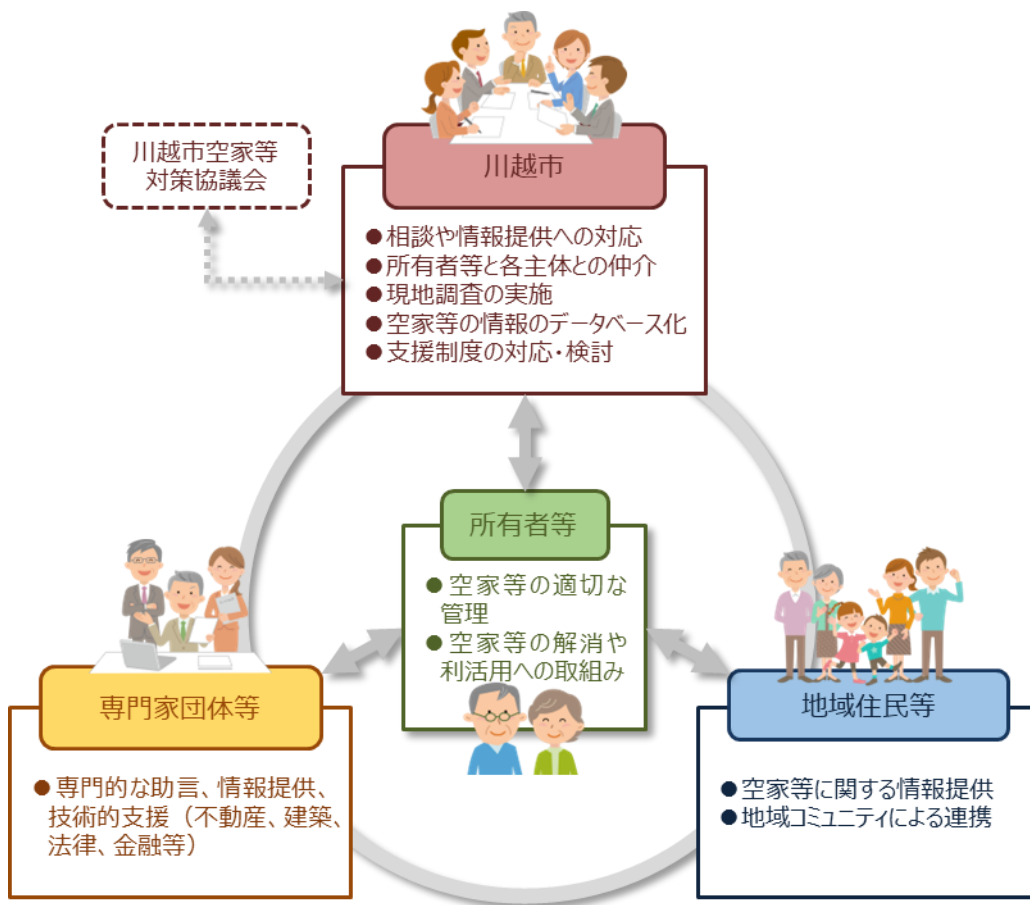
(7) 空家等の活用・流通機会の創出、実現に向けた官民・民民による連携

空家等について明確な方針や意思を持たない所有者等は具体的な行動に移せないことが多く、このような所有者等の意識を変え、不動産事業者等とつなぎ、需給のマッチングを図ることが空家等の減少に向けた重要な取組となります。そこで、本市と不動産・建築・法律・金融等の各専門家団体との協力・連携、さらには各専門家団体間のパートナーシップによる活用・流通の枠組みを整備し、それぞれが地域の実情を見据え、アイデアを出し合い、活用・流通の実現に向けてワンストップで対応できる体制の創設を目指します。

また、自治会連合会、NPO法人等による積極的な取組は、行政に頼らない自主的な活動であり、参考にすべき取組としてその活動を支援するとともに、他の地域への積極的なPRを通じ、取組の拡大に向けた地域住民等の意識の醸成を図ります。

これらの官民、民民の協力・連携を通じた空家等の活用・流通促進については、他の自治体による先進的な取組状況も踏まえ、本市における取組のあり方を研究していきます。

図表 48：空家等対策の実施体制



第5節 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次の成果指標を設定します。

図表 49：空家等対策の達成目標

1 空家等の発生予防		
指標	現状	目標
空き家率	令和3年度 空家等実態調査結果 1.0%	令和8年度 空家等実態調査結果 1.0%
空家等件数	令和3年度 空家等実態調査結果 1,678件	令和8年度 空家等実態調査結果 1,678件
相続対策のための講座の 開催件数	令和元年度～令和3年度 (3年間) 26件	令和5年度～令和9年度 (5年間) 55件

2 空家等の適切な管理の促進		
指標	現状	目標
総解決案件のうち、 1年以内に解決した 案件の割合	平成25年度～令和3年度 85.2%	令和5年度～令和8年度末 90.0%
保安上の危険性が 「C：危険」である空家等の 件数	令和3年度 空家等実態調査結果 3件	令和8年度末 0件(※)
周辺生活環境への影響が 「C：危険」である空家等の 件数	令和3年度 空家等実態調査結果 9件	令和8年度末 0件(※)

※家屋の除却のほか、家屋の修繕・樹木の伐採等により、空家等の状態が「C：危険」から「A：危険なし」または「B：注意」になることも含む。

3 空家等の活用の促進		
指標	現状	目標
専門家団体・関連団体等との 連携による相談会の開催	令和4年度 1回	令和5年度～令和9年度 (5年間) 8回

(2) 進捗管理

前記の成果指標を達成するために、PDCAサイクルによる継続的な計画管理として各施策の実施プロセス・効果の評価・検証等を行い、必要に応じて施策の改善検討を行い、見直していきます。

図表 50 : 空家等対策の進捗管理 (PDCAサイクル)

