



第1章 空家等対策計画の基本的な考え方

第1節 計画の目的・位置づけ等

1 策定の背景と目的

人口減少や少子高齢化等を背景に、全国的に空き家が増加傾向にある中で、適切な管理が行われていない空き家が、地域の防災、防犯、安全、環境、景観等を阻害し、地域住民の生命、身体、財産、地域の生活環境に悪影響を及ぼしていることが大きな社会問題となっています。

こうした問題に対応するため、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。空家法では、所有者等自らの責任による適切な管理を前提としつつも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられています。

令和3年6月には、「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。）」及び「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（以下「ガイドライン」という。）」が改正され、空家等の所有者等の所在を特定できない場合の対処や特定空家等における対象範囲の明確化等、空家等対策をより円滑かつ効果的に推進するための方針が示されました。

本市では、平成25年4月から「川越市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、空家等問題に取り組んできましたが、空家法の施行を受け、平成30年4月に新たに「川越市空家等の適切な管理に関する条例」を制定（全部改正）しました。また、平成30年7月には「（第1次）川越市空家等対策計画」（以下「第1次計画」という。）を策定し、「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」を取組方針として掲げ、空家等対策の総合的な推進に取り組んできました。

令和3年度に実施した実態調査によると、前回（平成28年度）調査から空家等件数の減少が見られるものの、保安上や周辺生活環境の保全に問題がある空家等の割合の増加や、相続を契機とした空家等の発生などが見られ、「予防」「管理」「活用」のより一層の推進に加え、管理不全な空家等の解消に向けた対策強化等が課題として確認されました。

このような中、昨今の社会情勢や国の基本指針及びガイドラインの改正、実態調査の結果等を踏まえ、効果的な施策の強化や新たな課題への対応といった空家等の実態に沿った見直しを行い、総合的な空家等対策をより一層推進するため、「第2次川越市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

2 本計画の位置づけ・関連計画等

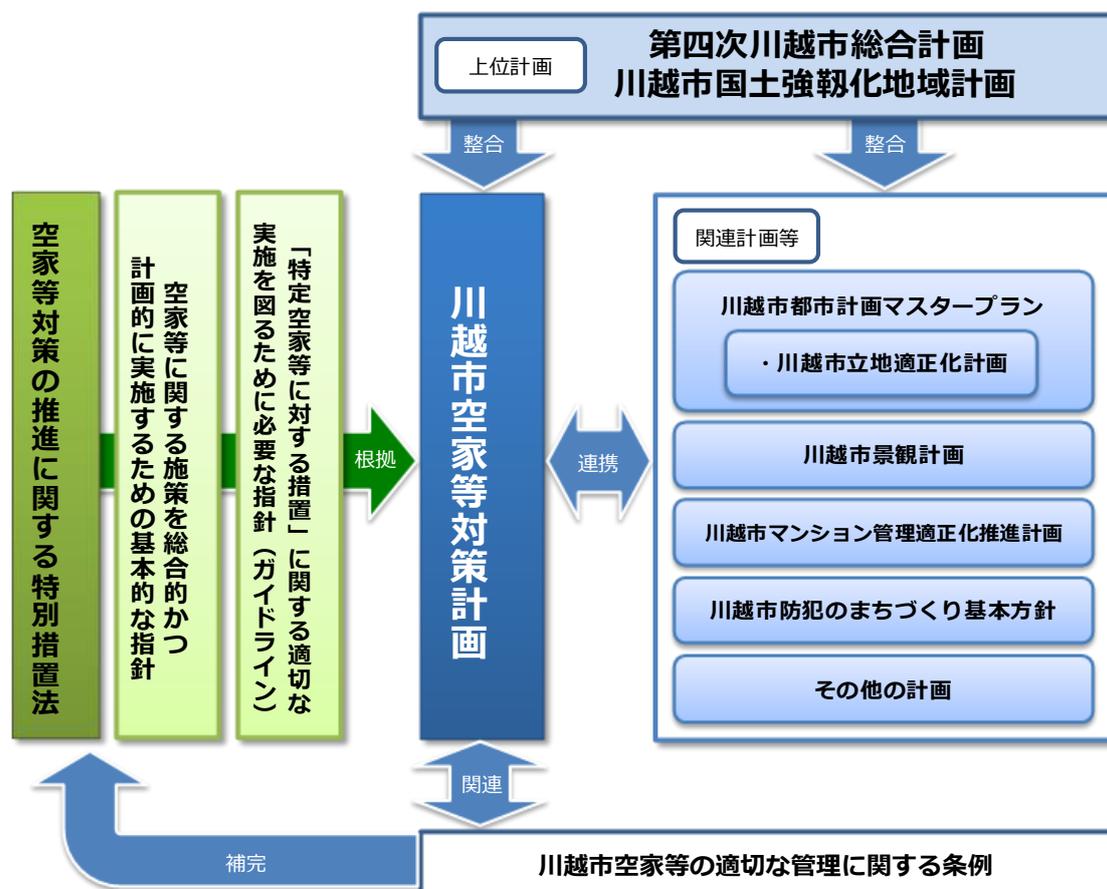
(1) 本計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、国の基本指針及びガイドラインに則して策定しています。

本市においては、空家等対策事業を第四次川越市総合計画における「良好な住環境の創出」に寄与する取組施策として、位置づけています。また、川越市国土強靱化地域計画においても、起きてはならない最悪の事態（リスクシナリオ）を回避するための住宅・都市分野の施策として、空き家の適切な管理を位置付けています。

これらを踏まえ、本計画では、本市の実情に合わせて、行政、所有者等、地域住民、専門家団体、民間事業者が相互連携して取り組む総合的な空家等対策の方向性を示すと同時に、市内の横断的な連携体制の構築により、具体的な対策を講ずるものです。そのため、計画の策定にあたっては、上位計画である第四次川越市総合計画や関連計画等との整合を図っています。

図表 1：本計画の位置づけ



(2) 関連計画等

【第四次川越市総合計画（後期基本計画）】

第四次川越市総合計画は、市民と行政にとって、まちづくりを進める指針となるものです。同計画では、「良好な住環境の創出」の施策の中に「空き家施策の推進」を位置づけ、①住宅密集市街地等における、周辺住民の協力による空き家発生の予防、②管理不全な空き家等に対する、所有者等による適切な管理の促進及び必要な措置の実施、③空き家等及びその跡地の利活用促進を取組施策として掲げています。

【川越市国土強靱化地域計画】

川越市国土強靱化地域計画は、川越市総合計画と調和・整合が図られた計画であり、大規模災害時に備え、平時から「強さとしなやかさ」を備えた社会を構築するための施策を講ずるための計画です。同計画では、最悪の事態（リスクシナリオ）を回避するための住宅・都市分野の施策として、空き家対策事業を推進していく必要があるとしています。

【川越市都市計画マスタープラン】

川越市都市計画マスタープランは、川越市総合計画及び埼玉県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の内容に即し、本市の都市づくりの方向性を示すものです。同計画では、①災害に対する安全な市街地形成に向けた課題として、老朽建築物密集市街地の改善、避難路や避難場所の確保を、②犯罪に強い都市環境づくりに向けた課題として、空地や空家等に対する防犯性の向上を、③防犯・防災に対する取り組みへの課題として、犯罪抑止環境の形成を挙げ、市民等の誰もが安心して住み続けることのできるまちづくりを目指しています。

【川越市立地適正化計画】

川越市立地適正化計画は、少子・超高齢社会の進展にあたって、いつまでも暮らしやすいまちを維持し続けていくために、医療・福祉・商業等の都市機能施設の立地や居住、公共交通の充実等に関する方針を定めるものです。同計画では、市内の空家率の高いエリアと高齢化率の高いエリアとが重複する傾向が指摘され、①既成市街地の空家の増加を見据えた新規入居者の誘導、②高齢化の進むエリアでの重点的な空家対策、空家ストックの有効活用が必要とされています。

【川越市景観計画】

川越市景観計画は、本市の良好な都市景観について市民等との協働による保全、育成及び創造を図り、魅力あふれる快適な都市の実現を目指すことを目的としています。本市は城下町とその周囲の田園地帯が都市景観を形成しているため、同計画では市内全域を景観計画区域に指定し、本市の景観特性に応じた都市景観形成の取組を推進しています。

【川越市マンション管理適正化推進計画】

川越市マンション管理適正化推進計画は、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、地方公共団体におけるマンションの管理の適正化の推進に関する役割が強化されたことを受け、マンションの管理の適正化を推進していくことを目的として、国が定める「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策等を定めた計画です。

【川越市防犯のまちづくり基本方針】

川越市防犯のまちづくり基本方針は、本市が行政の立場で取り組むべき防犯対策の基本方針です。同方針では、空き家が防犯上の問題以外にも、衛生上や防災上等、地域の住環境への悪影響を及ぼす不安要素となっていることから、①住居不法侵入など犯罪誘発のおそれがあるため、所有者等への助言又は指導、②空き家バンク事業等の実施による空き家の活用促進で良質な都市環境の創出に向け、地域コミュニティの強化と連携による空家の適正管理の推進を図ることとしています。

【川越市空家等の適切な管理に関する条例】

川越市空家等の適切な管理に関する条例は、生活環境の保全を図り、安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的としています。

同条例は、空家等の適切な管理にかかる所有者等の責務、適切な管理が実施されていない空家等所有者等に対する助言又は指導や、空家法に規定する命令に従わなかった場合の公表、人の生命、身体等に危害が及ぶことを避けるための緊急安全措置、消防その他の関係機関への協力要請について規定しています。

第2節 計画期間

計画期間については、改定後の第五次川越市総合計画と整合させるための検討期間を経て令和10年度に改定することとし、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

ただし、本計画の期間中であっても、国や埼玉県の空き家政策の動向、本計画に定める施策の進捗状況、社会・経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行うものとします。

図表 2 : 計画期間

	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
第四次 川越市総合計画 (基本構想、基本計画)	後期基本計画 (5年間)					第五次	
川越市 空家等対策計画	空家等対策計画	第2次空家等対策計画 (5年間)					

第3節 対象地区

本市の空家等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、空き家率や高齢化率が高い地域など、地域の特性に応じた施策を検討するほか、モデル地区を定め、地域の課題を解決するための取組を進めていくことも検討していきます。

第4節 対象とする空家等の種類

本計画の対象は、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。

なお、空家法に定めるとおり、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

(1) 「空家等」

空家法では、「居住その他の使用がなされていない」建築物を「空家等」としています。分譲マンションなどの共同住宅や長屋は、住戸全てが空いていなければ対象となりませんが、外見上はいわゆる長屋等であっても、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、空家法の対象となります。

【空家等（空家法第2条第1項）】

建築物又はこれに附属する工作物であっ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。）をいいます。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きます。

なお、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、基本指針によると、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが一つの基準とされています。

(2) 「特定空家等」

空家法では、空家等のうち、所有者等により適切に管理されていないために、保安上の危険や衛生上有害である等、周辺的生活環境に著しい悪影響を及ぼすおそれがあるものを「特定空家等」としています。

【特定空家等（空家法第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的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います。

なお、基本指針によると、特定空家等の対象には「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」空家等も含まれるとしています。

(3) 「管理不全空家等」

川越市空家等の適切な管理に関する条例では、空家等のうち、適切な管理が実施されていない空家等で、「川越市空家等の適切な管理に関する条例施行規則（第2条）」で定める空家等を「管理不全空家等」としています。

【管理不全空家等（川越市空家等の適切な管理に関する条例第2条第3号）】

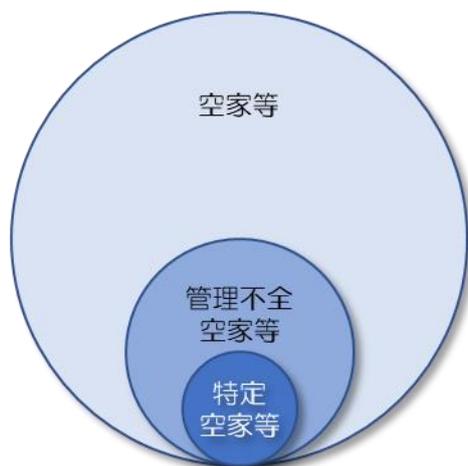
適切な管理が実施されていない空家等であって、本市の区域に所在するもののうち、規則（※）で定めるものをいいます。

※川越市空家等の適切な管理に関する条例施行規則（第2条）

次の各号のいずれかの状態に該当するものをいいます。

- 一 そのまま放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのある状態
- 二 そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態
- 三 そのまま放置すれば著しく景観を損なうおそれのある状態
- 四 前三号に掲げるもののほか、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となるおそれのある状態

図表 3：対象とする空家等の概念図



【補足】

本計画において、使用されていない住宅に対して一般論を述べる場合、総務省統計局による「住宅・土地統計調査」及び「平成28年度川越市空き家等実態調査」においては、「空き家」と記載します。

第5節 本計画とSDGsとの関係

SDGsとは、2015年の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載されている、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。17のゴール（目標）・169のターゲット（取組・手段）から構成され、地球上の「誰一人取り残さない（leave no one behind）」ことを誓っています。

本計画では、SDGsを構成する17の目標のうち、特に「目標11 住み続けられるまちづくりを」及び「目標17 パートナーシップで目標を達成しよう」の目標との関連性が高くなっています。本計画に基づく対策の推進を通じて、SDGsの目標達成及び持続可能な社会の実現を目指します。

図表 4：本計画と関連するSDGsの目標

	包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する		持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する
--	---------------------------------------	---	--