

# 第1章 空家等対策計画の背景





## 第1節 計画の目的・位置づけ等

### 1 策定の背景と目的

空家は全国的に増加しており、国はこの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。）を全面施行し、国・都道府県・市区町村、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）それぞれの責務を定め、空家等対策を総合的に推進していくこととしています。

本市でも平成30年をピークに人口減少期の到来が見込まれ、所有者等の高齢化なども相まって、空家の増加が懸念されています。平成28年に実施した実態調査によると、本市には建物の状態が良好にもかかわらず活用されていない空家や、長期間放置され老朽化した空家など、様々な状態の空家が存在しています。このうち適切な維持管理が行われずに地域の防災、防犯、安全、環境、景観の阻害などの地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある空家に対しては、改善に向けた様々な措置を講じるとともに、その他の空家に対しては活用を促すなど、空家の対策を総合的に推進し、地域住民、所有者等の良好な住環境の創出を図る必要があります。

こうした背景を踏まえ、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。

※平成31年（2019年）5月から、新年号が施行される予定です。



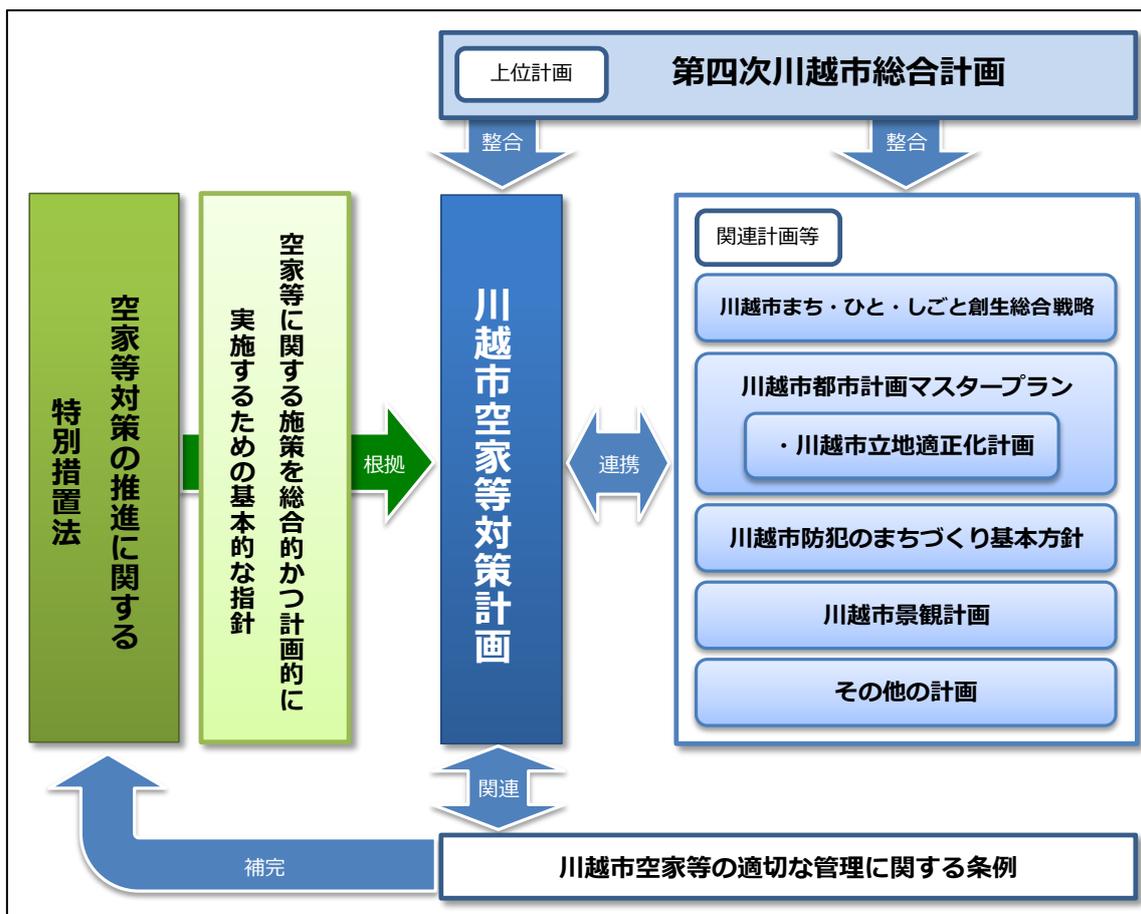
## 2 本計画の位置づけ・関連計画等

### (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、国が定めた「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。）に即して策定しています。

また、本市では、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。そこで本計画はこの取組施策を効果的に実施するため、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、より具体的な対策を講じようとするものです。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（基本構想、基本計画）との整合、関連する計画等との連携を図っています。

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（基本構想、前期基本計画）】

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、都市基盤・生活基盤に関する課題として空き家の増加に対応した対策の計画的な推進を挙げ、施策の目的を達成するため、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特定空家等の管理不全な空家等に対する、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。また、安全な住環境の促進策として、住宅の耐震化を促進すること等としています。

### 【川越市まち・ひと・しごと創生総合戦略】

川越市まち・ひと・しごと創生総合戦略（以下「総合戦略」という。）は、平成27年度から平成31年度までの5年間、地方創生に特化し、戦略的かつ重点的に取り組む施策を示すものです。4つの戦略とそれぞれの戦略を構成するプロジェクトを重点的に展開し、総合戦略の将来都市像である「若者が住み続けたいまち」の実現を目指しています。

戦略のひとつに「地域の価値を高め、魅力あるまちをつくる」を掲げています。人口減少期においては、空家等にかかる問題が顕在化する懸念があることから、既存の建物をうまく活用した取組が重要であるとして、空家等の既存建物のリノベーションのしくみづくりに重点的に取り組むこととしています。

### 【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、第四次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を課題としています。

### 【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、空家が防犯上の問題以外にも草木の繁茂、小動物等の住みつき等の環境問題、空家の老朽化等による倒壊等のおそれ、火災のおそれ等様々な問題を抱え、特に管理が行き届いていない空家が地域の住環境や防犯上の不安要素となっていることから、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、適切な管理が実施されていない空家等への助言又は指導や、空家法に規定する命令に従わなかった場合の公表や、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 本計画における用語の定義

### 1 「空家」及び「空き家」

使用されていない住宅に対して一般論を述べる場合は「空家」、総務省統計局による「住宅・土地統計調査」及び「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。

### 2 「空家等」、「特定空家等」及び「管理不全空家等」

空家法は「空家等」及び「特定空家等」について、川越市空家等の適切な管理に関する条例は「管理不全空家等」について、以下のとおり定めており、本計画においてもこれらの条文の定めに基づいています。

#### (1) 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。

#### (2) 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います。

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。

### (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、周辺的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