

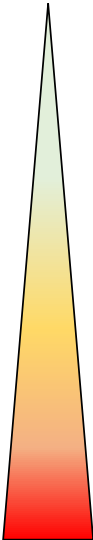
第4章 空家等に対する対策



第1節 空家等対策の方向性

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 58：空家等対策の分類

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 (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	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 (2) 需給のマッチング等による移住・定住の促進 (3) 所有者等に対する経済的支援 (4) 地域活性化に向けた活用 (5) 空家取り壊し後の跡地の活用
		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 (2) 庁内関係部署との連携による指導体制の整備 (3) 関連団体等との連携による管理促進 (4) 所有者等に対する経済的支援 (5) 管理不全な空家等への対応	
適切に管理されていない	不良度低い  不良度高い	特定空家等に対する措置等	

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) 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、その他パンフレット等を活用し、住まいの管理・修繕等の必要性、相談窓口の案内や市の支援制度を積極的に周知することで、安全・安心な住まいづくりへの意識の醸成を図ります。相続が空家発生の大きな要因となっていることを踏まえ、相続協議や相続登記の必要性、国による「空き家の発生を抑制するための特例措置」制度等を周知することにより、相続発生後の空家化を防ぐための予防的啓発を進めます。

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、新たに相談会を開催するなど、管理や活用により空家等の発生を予防するための相談体制を拡充していきます。

この他、地域住民や民生委員・児童委員、社会福祉協議会との連携・協力により高齢者に対する見守りの輪を広げるとともに、本市のバリアフリー改修等の助成制度の周知・活用促進により、高齢者が安心して暮らし続けられるような相談・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

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価値を維持し、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、空家発生の抑制を図ります。

図表 59：空家等の発生予防に向けた具体的な施策・取組

空家等の発生予防に向けた具体的な施策・取組

(1) 情報提供・意識啓発、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
市民相談	○			広聴課
空家等の発生予防に関する相談会の開催		○		防犯・交通安全課
独居高齢者への支援について、民生委員・児童委員及び社会福祉協議会との連携		○		福祉推進課

(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

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

所有者等自らの責任による管理を促す対策として、次の取組を推進します。

(1) 情報提供・意識啓発、相談体制の整備・拡充

空家の倒壊等により、通行人等の第三者や周辺建物に損害が発生した場合には、所有者等が管理責任を問われることがあります。そこで、管理不全な空家等による問題発生を未然に防ぐため、市ホームページや広報紙、パンフレット等の活用、相談窓口・相談会の開催等を通じ、所有者等に対して管理責任に関する意識啓発を図ります。

また、管理の意欲があるにもかかわらず、方法や相談先がわからない所有者等に向けて、同様に情報提供を行い、市の支援制度を周知し、適切な管理を促します。

さらに、各種相談に対し迅速に対応するため、関係専門家団体と連携し、総合的な相談窓口として対応できる体制を整備します。

(2) 関係部署との連携による指導体制の整備

本市では、増加する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」を制定し、所有者等に対する改善指導に取り組んでいます。

今後も、必要に応じて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ていきます。

(3) 関連団体との連携による管理促進

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、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。

(4) 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、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。

また、空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。

（５）管理不全な空家等への対応

管理不全等により著しく周辺に悪影響が認められる空家等に対する特定空家等への判定や措置の実施については、関係部署による「川越市特定空家等判定委員会」において、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たうえで方針を決定します。

また、特定空家等の判定基準や措置の手順については、空家法の規定や「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。）」を参考に、埼玉県のマニュアルに基づいて、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、実施します。

この他、空家等の状況に応じて財産管理人制度を活用した改善や、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）。

※特定空家等については、64ページ「第3節 特定空家等に対する措置等」を参照。

図表 60：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) 情報提供・意識啓発、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
空家等の管理に関する相談会の開催		○		防犯・交通安全課
関係専門家団体との連携による相談体制の整備		○		防犯・交通安全課

(2) 関係部署との連携による指導体制の整備

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
犯罪の温床となるおそれのある空家に対する指導等	○			防犯・交通安全課
老朽空家、倒壊予測家屋への指導等	○			建築指導課
自然災害等に備えた防災上の指導等	○			防災危機管理室
ねずみ族・衛生害虫に関する保健衛生上の指導等	○			食品・環境衛生課
空家敷地内の樹木（立木）の繁茂、隣地への越境による管理不全な空家に対する指導等	○			環境政策課
空家敷地内の雑草の繁茂による管理不全な空家に対する指導等	○			環境対策課
草木・樹木の繁茂により道路交通に支障がある空家に対する指導等	○			道路環境整備課
ごみの放置など管理不全な空家への指導等	○			資源循環推進課
倒壊や建材の落下などのおそれがある空家等への緊急対応	○			消防組合予防課
空家への侵入の防止、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

(次ページへ続く)

(3) 関連団体との連携による管理促進

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
空家管理事業者との連携			○	防犯・交通安全課
自治会連合会との連携			○	防犯・交通安全課

(4) 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
空家の取り壊しに関する国の補助金活用			○	防犯・交通安全課
金融機関との協定締結		○		防犯・交通安全課

(5) 管理不全な空家等への対応

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
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
財産管理人制度の活用			○	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

3 空家等の活用の促進

所有者等による空家等の活用意識を高め、市場流通、移住・定住等を促進させる対策として、次の取組を推進します。

(1) 情報提供・意識啓発、相談体制の整備・拡充

空家等の活用に関する知識がない、適切な相談先を知らないために活用の意思がない所有者等に対応するため、市ホームページや広報紙、その他パンフレット等の活用、相談窓口・相談会の開催を通じ、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。

また、宅建業協会、建築士会等の専門家団体と連携し、所有者等の同意のもと所有者情報の外部提供を行うなど、情報提供・相談体制を整備することで、売買・賃貸等の空家等の活用について、積極的に所有者等に働きかけていきます。

(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、利用可能な空家の登録を受け、情報を広く市ホームページで公開することで、利用希望者とのマッチング支援を実施します。なお、国により全国版空き家バンクによる情報一元化が進められていることから、登録者の希望等に応じ、制度の併用を検討します。また、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」の周知・活用の促進を図り、所有者等による空家の有効活用及び住み替え検討者に対する支援を行います。

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

川越市立地適正化計画は、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、将来的にも人口密度が高いコンパクトな市街地の維持を目指しており、既存住宅ストックの利活用等による街なか居住を誘導していることから、同計画との連携を図ります。

(3) 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、居住環境の整備改善を図るため、空家の活用に関する国の補助金の活用を検討します。

また、空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。

(4) 地域活性化に向けた活用

本市の地域活性化につながるクラウドファンディング企画を支援する「くらびとファンディング事業」により、より多くの空き蔵・空き店舗が活用されることを目指します。

商業地においては、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、地域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家の有効活用に向け、関係部署や民間事業者と連携を図りながら、実施方策を検討します。

(5) 空家取り壊し後の跡地の活用

空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と連携を図りながら、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。

また、再建築が困難な空家や敷地が狭小な敷地に対しては、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等、解決策を研究・検討していきます。

図表 61：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) 情報提供・意識啓発、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
空家等の活用に関する相談会の開催		○		防犯・交通安全課
関係専門家団体との連携による相談体制の整備		○		防犯・交通安全課
空家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

(2) 需給のマッチング等による移住・定住の促進

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
空き家バンクの設置		○		防犯・交通安全課
J T I（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家の供給について検討			○	建築住宅課

(3) 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
空家の活用に関する国の補助金活用			○	防犯・交通安全課
金融機関との協定締結		○		防犯・交通安全課

(次ページへ続く)

(4) 地域活性化に向けた活用

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
くらびとファンディング事業	○			地域創生課
空き店舗対策	○			産業振興課
リノベーションによる空き店舗等の活用の促進	○			産業振興課
地域の集いの場や社会福祉施設などへの空家の活用に向けた民間事業者との連携			○	障害者福祉課
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			○	高齢者いきがい課

(5) 空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・民間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

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、埼玉県空き家対策連絡会議老朽危険空き家部会が策定した「特定空家等判定方法マニュアル（第1版）」の基準に基づき、特定空家等を判定します。

(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、所有者等の事情の把握から助言・指導、勧告、命令、公表、行政代執行（略式代執行）に至る措置の手順については、次頁の図表63にフローを示します。

② 措置の推進体制

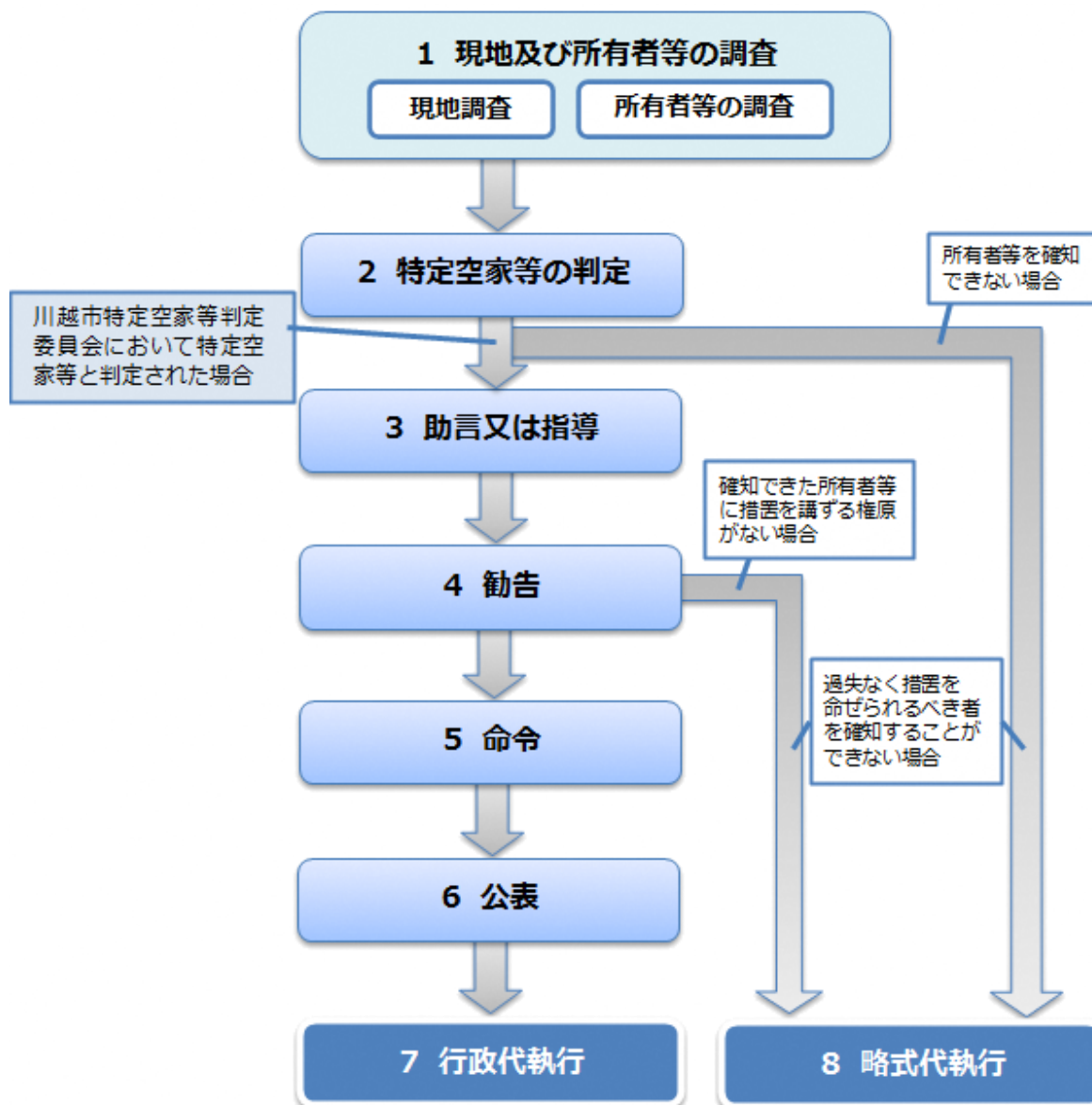
特定空家等に対する措置の各段階における意思決定を行うにあたっては、平成30年度に設置し、関係部署により構成する「川越市特定空家等判定委員会」において方針を決定します。

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 62：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

図表 63：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。そのうえで、必要に応じて関係部署との協力・連携により第2節で掲げた相談実施体制を推進し、地域住民、所有者等の悩みに対し解決・改善に努めます。

(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、不動産登記簿等による所有者等調査を行います。

なお、これらの調査で得られた空家等の状態に応じ、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情報として蓄積していくとともに、5年ごとに実施される住宅・土地統計調査結果から全市的な傾向把握を行っていきます。また、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、空き家等実態調査の再実施を検討します。

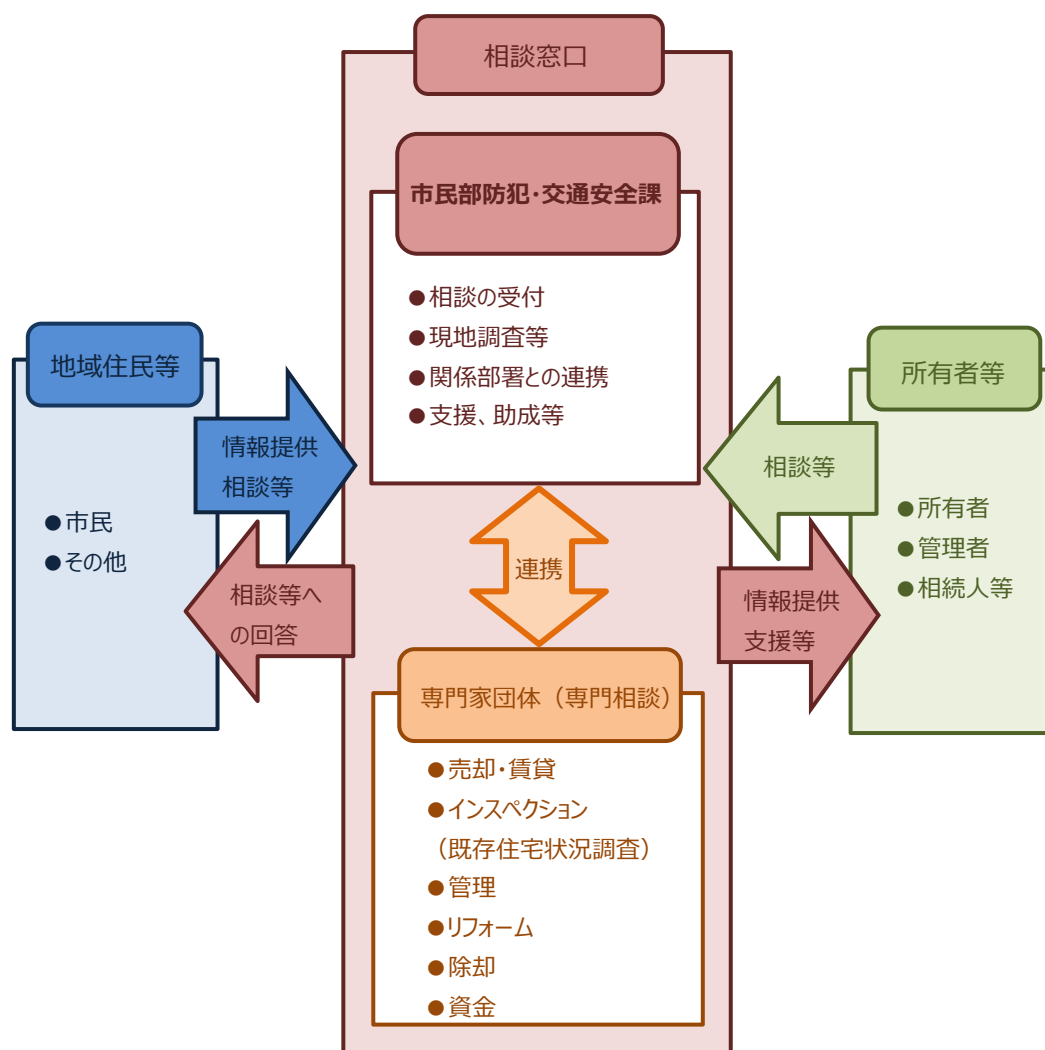
(4) 専門家団体との連携

地域住民、所有者等からの相談に対しては、関係部署との協力・連携体制に加え、不動産、建築、法律、金融等の各専門家団体との協定締結も視野に入れた連携強化により、所有者等の様々な問題に対して専門性の高い相談、助言、支援体制の整備による円滑な管理、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、地域住民等で構成する、川越市空家等対策協議会を平成29年10月に組織しました。

図表 64：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



（６）地域住民等との連携

① 自治会連合会等との連携

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、空家等の早期把握へ向けた取組を推進します。

② NPO 法人等、地域活動団体との連携

解決が困難な地域の空家問題に対し、知識や経験を備えたNPO法人等の地域活動団体と連携を強化し、様々な方向からの解決策を探り出し、空家の解消を図ります。

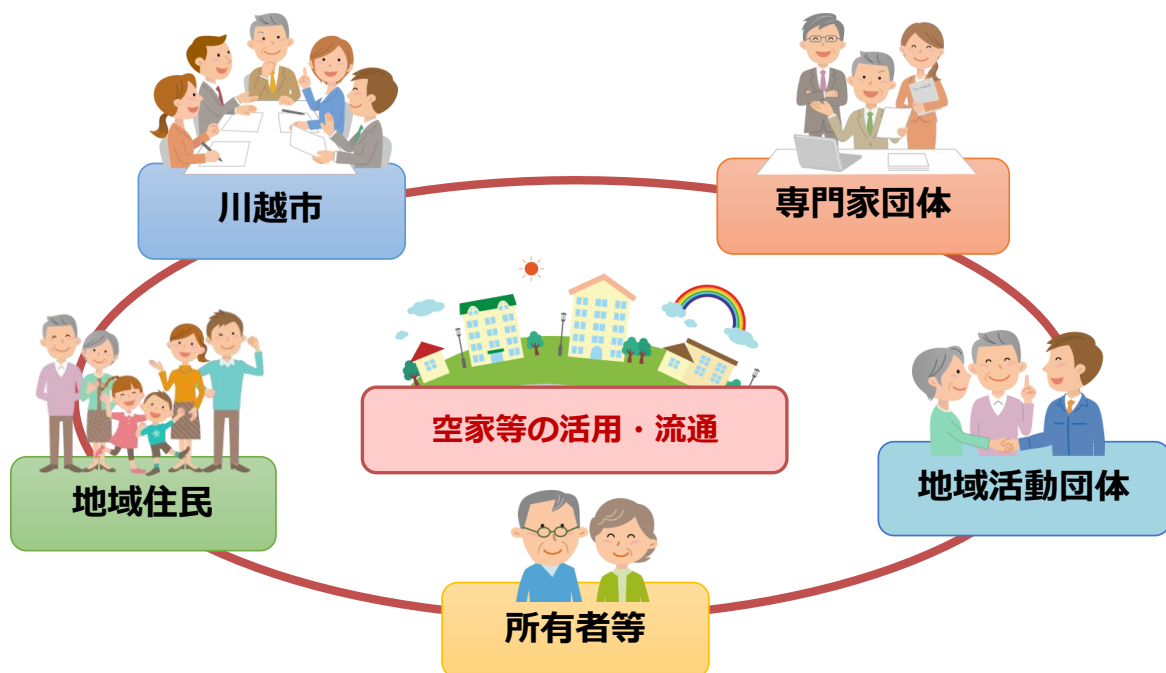
（７）空家等の活用・流通機会の創出、実現に向けた官民・民民による連携

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・流通の新たな枠組みを整備し、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制度の創設を目指します。

また、自治会連合会、ＮＰＯ法人等の地域活動団体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、新たな組織化、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 65：様々な連携による空家等の活用・流通のイメージ



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 66：空家等対策の成果指標

1 空家等の発生予防

指 標	現 状	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28年度 空き家等実態調査結果 9.2%	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	現 状	目 標
空家等について 寄せられた相談の解決率	平成28年度 63%	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28年度 空き家等実態調査結果 27.6%	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28年度 空き家等実態調査結果 27.6%	平成33年度 空き家等実態調査結果 (実施予定) 25%

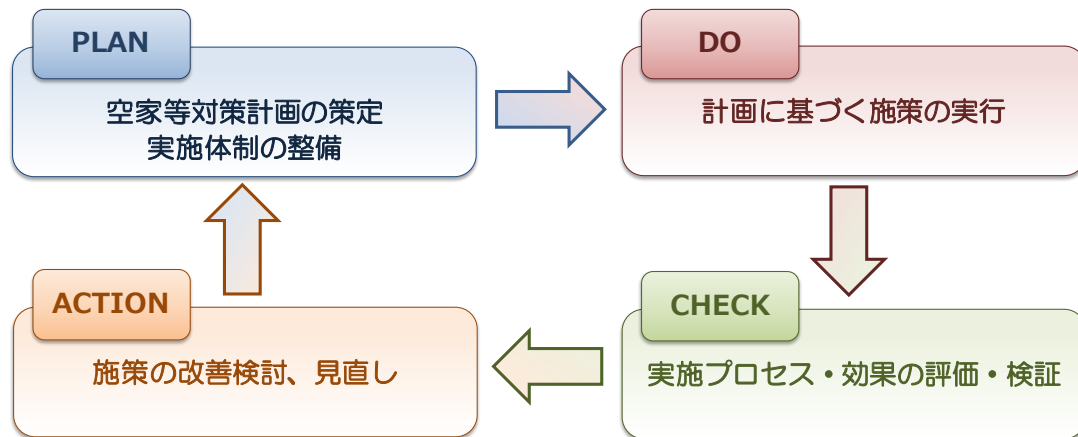
3 空家等の活用の促進

指 標	現 状	目 標
空き家バンクの登録件数	(空き家バンク制度未設置) —	平成30年度～平成34年度 (5年間) 30件

（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 67：空家等対策の進捗管理（PDCAサイクル）



第 6 節 その他空家等対策の実施に関し必要な事項

（１）空家等情報のデータベース化について

本市が情報提供を受けた空家等情報は、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、市内の空家等の状況や分布は日々変化しているため、各情報をデータベースとして管理し、更新していきます。

（２）国が創設する空家等対策の新規制度等への対応について

空家等の管理や活用を促進させるため、国でも新たな空家等対策に関する支援制度を検討しています。これらの新規制度の情報を早期に把握し、本市の特性に当てはめ、活用の可能性を検討していきます。また、他自治体が実施している先進的な対策事例等の情報収集を行い、既存の支援制度等の見直しや助成等の実施を検討します。