



# 【概要版】 第2次 川越市空家等対策計画

## 第1章 空家等対策計画の基本的な考え方

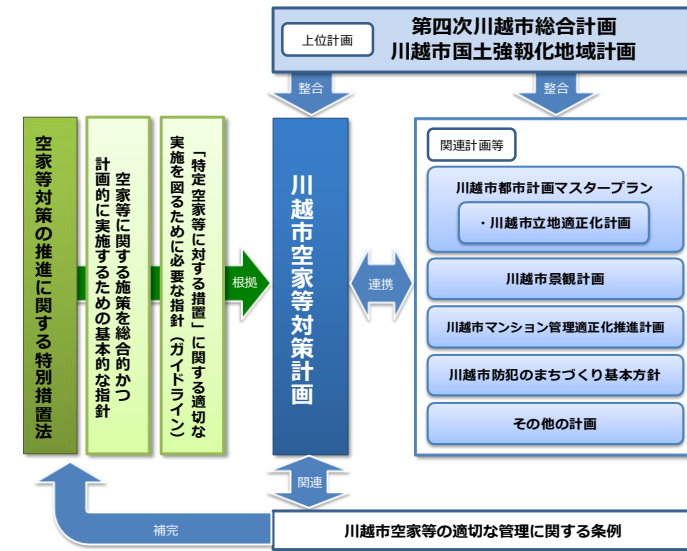
### 1. 策定の背景と目的

空き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。）が全面施行されて以降、本市では、平成30年に「川越市空家等対策計画」を策定し、空家等対策の総合的な推進に取り組んできました。

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

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。また、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も図っています。



### 3. 計画期間

改定後の第五次川越市総合計画と整合を図るため、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

### 4. 対象地区

本計画の対象地区は、市内全域とします。

### 5. 対象とする空家等の種類

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）。

## 6. 本計画とSDGsとの関係

本計画では、SDGsを構成する17の目標のうち、「目標11 住み続けられるまちづくりを」及び「目標17 パートナリ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。

## 第2章 空き家の現状と課題

### 1. 国及び県における空き家の現状

● 空家等対策に関する国の動向  
 令和3年6月、空家法に基づく基本指針とガイドラインが改正されました。その他、国の住生活基本計画の見直しや空家等対策に関連する法律の改正等、空き家を取り巻く国の動向は変化しています。

● 全国と県の空き家の状況(平成30年住宅・土地統計調査)

全国	空き家数 8,489千戸 / 空き家率 13.6%
埼玉県	空き家数 346千戸 / 空き家率 10.2%

### 2. 本市における空家等の現状

※国の住宅・土地統計調査と本市の空家等実態調査は、調査手法等が異なるため、調査結果には差異が生じます。

#### 住宅・土地統計調査(平成30年)

川越市	空き家数 14千戸 / 空き家率 9.2%
-----	-----------------------

※空き家数及び空き家率は平成20年をピークに減少傾向

#### 川越市空家等実態調査(令和3年度)

川越市	空家等件数 1,678戸 / 空き家率 1.0%
-----	--------------------------

※空家等件数及び空き家率は平成28年度調査より減少

### ● 空家等の傾向

- ・旧耐震基準の空家等：69.1%
- ・木造の空家等：88.5%
- ・接道幅員が4m未満となる空家等：63.7%
- ・空家等の建物用途が戸建て住宅：81.2%
- ・保安上の危険度が「注意」「危険」の空家等：67.8%
- ・空家等が集中している地域：高齢化率20%以上の地域

### ● 所有者等意向調査

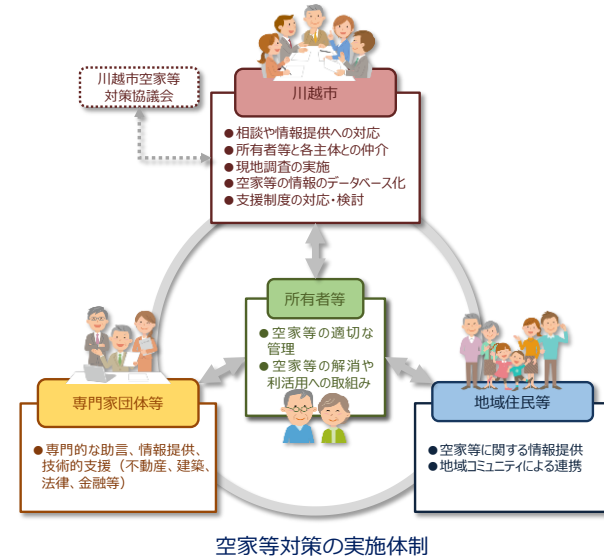
- 【建物を利用しなくなった経緯】
- ・賃貸人が退去したため(29.6%)
  - ・相続したが、他に自分の家があるため(22.6%)
- 【建物の維持管理上困っていること】
- ・管理の手間が大変(21.4%)

### ● 地域住民等との連携

自治会連合会等の連携強化を図り、空家等の管理不全な状態の早期解消へ向けた取組を推進するほか、社会福祉協議会等との連携・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。

### ● 空家等の活用・流通機会の創出、実現に向けた官民・民間による連携

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体制の創設を目指します。



## 5. 空家等対策の達成目標

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	現状	目標
1 空家等の発生予防	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
2 空家等の適切な管理の促進	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
3 空家等の活用の促進	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

## 3. 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

国が定めた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」の基準に基づき、判定します。

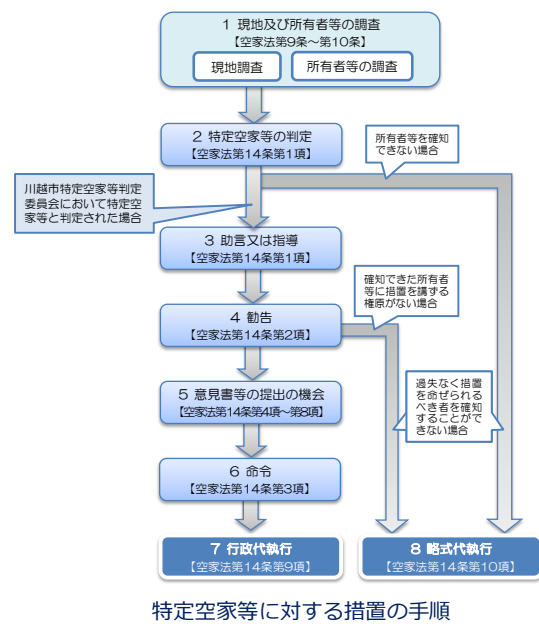
### (2) 特定空家等に対する措置

#### ● 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)の措置を実施していきます。

#### ● 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。



## 4. 空家等対策の実施体制

- 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、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・連携により解決・改善に努めます。
- 空家等の状態、所有者等の調査  
 敷地外からの現地調査、不動産登記簿や戸籍等の活用による所有者等調査を行います。
- 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、水道使用状況等から継続的な実態把握に努めます。
- 専門家団体等との連携強化  
 専門家団体等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・支援体制の整備を行います。
- 川越市空家等対策協議会  
 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、地域住民等で構成されています。

【建物の今後についての考え】

- ・売却したい (28.6%)
- ・将来、自分または親族等が住むために使用したい(15.0%)

管理不全空家等に関する相談内容(平成25年度～令和3年度)

- 相談受付件数と解決率
  - ・全927件のうち、653件が解決(解決率70.4%)
- 主な相談内容
  - ・「庭木・雑草」に関すること(534件)
  - ・「老朽家屋」に関すること(216件)
  - ・「害虫・小動物」に関すること(88件)
- 解決までの期間
  - ・約85.2%が1年以内に解決していますが、「老朽家屋」及び「樹木・雑草」に関しては、2割程度が解決に1年以上を要しています。

第1次計画に基づく取組状況

第1次計画の目標に対する達成状況は、下表のとおりです。

指標		第1次計画 策定時点の状況	目標	達成状況 (令和3年度末)
発 生 予 防	【空家等実態調査】 アンケート調査による建物の活用を「特に考えていない」の割合	9.2% (平成28年度)	5% (令和3年度)	⇒ 13.2%
	空家等について 寄せられた相談の解決率	63.0% (平成28年度)	70% (令和3年度)	⇒ 70.4%
適 切 な 管 理	【空家等実態調査】 保安上の危険性がある空き家の「B:注意」「C:危険」の割合	27.6% (平成28年度)	25% (令和3年度)	⇒ 67.8%
	【空家等実態調査】 周辺生活環境保全に対する影響の「B:注意」「C:危険」の割合	27.6% (平成28年度)	25% (令和3年度)	⇒ 38.6%
活 用	空き家バンクの登録件数	空き家バンク 制度未設置	30件 (平成30年度 ～令和4年度)	⇒ 1件

3. 本市における空家等の課題

(1) 空家等の発生予防に向けた課題

- 所有者等への意識醸成と相談機会の創出の推進
- 空家等を取り巻く法令や計画等との連携の推進
- 助成制度等の活用による空家等発生未然防止

(2) 空家等の適切な管理に向けた課題

- 継続的な空家等の実態把握
- 所有者等への意識醸成と関連団体等との連携による適切な管理の推進
- 管理不全な空家等の解消
- 除却の推進を図るための支援の促進

(3) 空家等の活用促進に向けた課題

- 所有者等への意識醸成と相談機会の創出の推進
- 関連団体等との連携強化による様々なニーズとのマッチングの促進
- 経済的負担への軽減や法的制約下での活用の推進
- 跡地の活用の推進

第3章 空家等対策の基本方針

1. 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」を基本理念とします。



2. 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に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) 空家等の活用促進

空家等の解消、移住・定住促進に加え、地域コミュニティ拠点などの様々なニーズに対応するため、専門家団体等と連携しながら、空家等の積極的な有効活用を促します。



第4章 空家等に対する対策

1. 空家等対策の体系/2. 具体的な施策・取組

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。

建物の状況	個別の対策
適切に管理されている	<p><b>予 防</b></p> <p><b>1 空家等の発生予防</b></p> <p>(1)発生予防のための情報提供・意識啓発 ・空家等の発生予防に関する広報活動の充実 ・相続対策のための講座の周知</p> <p>(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 ・空家等の発生予防に関する相談会・セミナー等の開催 ・市民相談 ・相談機会の創出 ・社会福祉協議会等との連携による高齢者世帯への支援</p> <p>(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 ・民間事業者やNPO法人等のノウハウやサービスの活用</p> <p>(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 ・住宅改修補助金制度 ・居宅改善費助成 ・介護保険住宅改修費支給制度 ・旧耐震建築物の耐震診断・耐震改修補助制度 ・金融機関との協定締結 ・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</p> <p>(5)分譲マンションにおける空き室の発生予防</p>
不良度低い	<p><b>管 理</b></p> <p><b>2 空家等の適切な管理の促進</b></p> <p>(1)継続的な空家等の実態把握とデータベース化 ・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 ・防災目的による所有者等情報の収集にかかる検討 ・漏水等の場合などに備えた所有者等の連絡先の把握 ・自治会連合会との連携による情報把握</p> <p>(2)適切な管理のための情報提供・意識啓発 ・空家等の管理に関する広報活動の充実 ・相隣関係の見直しにかかる情報提供</p> <p>(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 ・空家等の管理に関する相談会・セミナー等の開催 ・相談機会の創出</p> <p>(4)管理不全空家等への対応 ・「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 ・危険な空家等に対する緊急安全措置 ・川越市特定空家等判定委員会の運営 ・特定空家等に対する措置</p> <p>(5)関係部署との連携による指導体制の強化 ・定期的な連絡会議の開催 ・関連部署との連携による管理不全空家等に対する指導等</p> <p>(6)特定空家等の認定の推進 ・特定空家等の認定の推進</p> <p>(7)住宅用地特例の解除 ・勧告した特定空家等に対する住宅用地特例の解除 ・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</p> <p>(8)所有者等による除却の促進 ・所有者等による除却の促進</p> <p>(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 ・財産管理人制度の活用 ・略式代執行の検討</p> <p>(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 ・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 ・空き家管理事業者との連携 ・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</p>
不良度高い	<p><b>特定空家等に対する措置等</b></p> <p>(1)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 ・旧耐震建築物の耐震診断・耐震改修補助制度 ・解体を促進する補助制度等の検討 ・金融機関との協定締結</p>

活 用

3 空家等の活用の促進

- (1)活用のための情報提供・意識啓発  
・空家等の活用に関する広報活動の充実
- (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  
・空家等の活用に関する相談会・セミナー等の開催  
・相談機会の創出  
・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
- (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  
・空き家バンクの見直し  
・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  
・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  
・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  
・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
- (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  
・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
- (5)活用のための所有者等に対する経済的支援  
・旧耐震建築物の耐震診断・耐震改修補助制度  
・空き家の活用を促進する補助制度等の検討  
・金融機関との協定締結
- (6)空き家取り壊し後の跡地の活用  
・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