



越谷市 空家等対策計画 【概要版】

平成31年3月（令和8年3月改定）

第1章 計画の概要

◆背景及び目的

近年、人口減少や既存建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、使用されていない建築物が全国的に増加しています。こうした状況の中、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することなどを目的として、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が平成27年5月に全面施行されました。本市においても、「越谷市空き家等の適正管理に関する条例（以下「空家条例」という。）」を平成27年4月に施行するとともに、平成31年3月には、地域の実情や課題などを踏まえた「越谷市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定し、空家等の「適正管理の促進」「発生の予防・抑制」「活用・流通の促進」の3つの基本的な方針に基づく施策を実施することにより、空家等対策に取り組んできました。

その結果、本市における空家率は、全国に比べ低くなっており、一定の成果を挙げている一方、所有者等の高齢化等により、空家等の増加が懸念されます。

また、全国的には、空家等の数は増加を続けており、今後、更に増加が見込まれることから、空家法の一部を改正する法律が令和5年12月に施行されました。

この度、令和8年3月に計画期間の満了を迎えることから、空家等対策を取り巻く社会情勢の変化に対応するとともに、総合的かつ計画的な空家等対策をより一層推進することを目的として、本計画を改定します。

方針1
適正管理の促進

方針2
発生の予防・抑制

方針3
活用・流通の促進

◆計画の位置づけ

空家法第7条の規定に基づく計画です。計画の改定に伴い、新たに関連計画として「越谷市地域福祉計画」及び「越谷市地域防災計画」を追加しています。

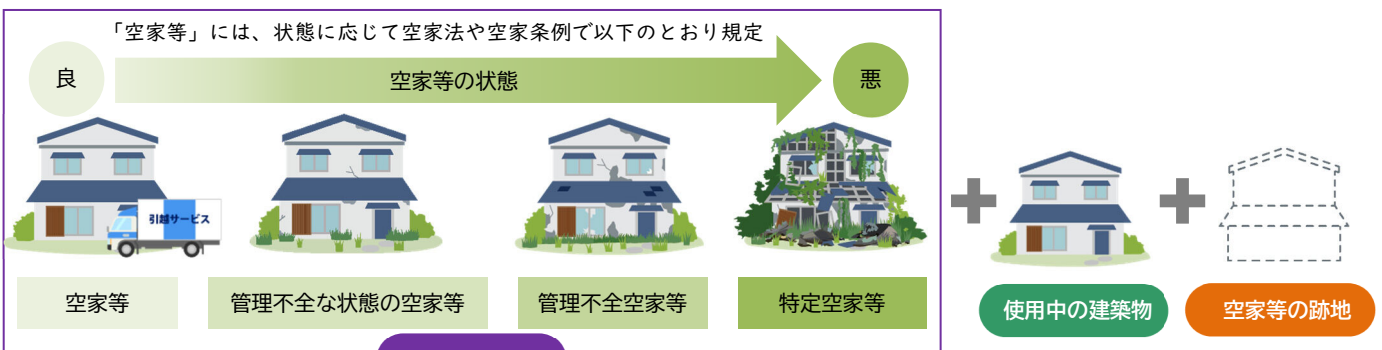
◆計画期間

令和8年度から令和12年度までの5年間とします。

◆計画の対象地区及び対象とする空家等の種類

市内全域の「空家等」*を計画の対象とします。また、予防する視点から、使用中の建築物等及び空家等の除却後の跡地についても対象とします。

*「空家等」とは、空家法第2条第1項に規定されており、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をいう。

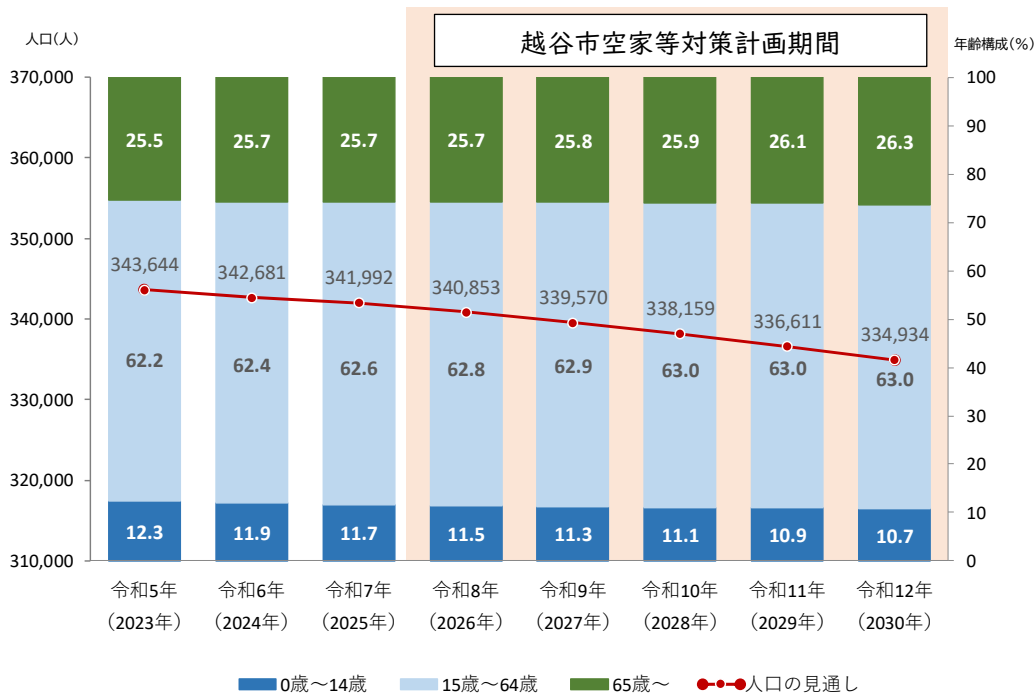


第2章 空家等の現状と課題

◆人口・年齢3区分別年齢構成の推移

本市の人口は減少傾向にあり、今後も、減少していく見通しとなっています。

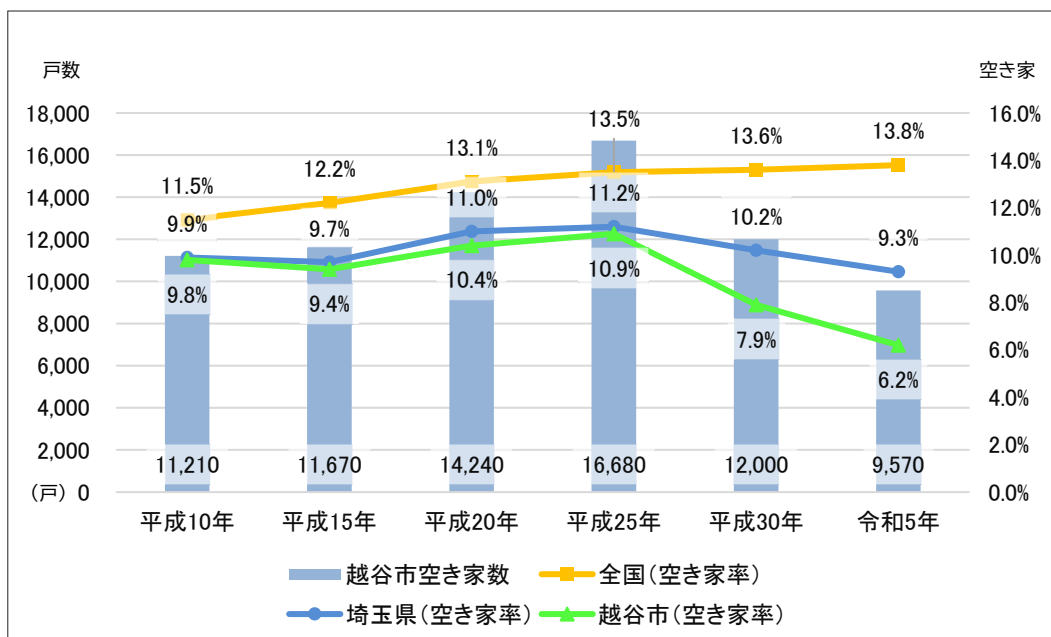
また、年齢3区分別の年齢構成をみると、0歳～14歳の割合は減少、65歳以上の割合は増加傾向が続くことが予想され、少子高齢化が進行する見通しとなっています。



資料：第5次越谷市総合振興計画 後期基本計画

◆空家数・空家率の推移

空家率（総住宅数に占める空家の割合）の状況を見ると、全国的に空家率は増加していますが、本市の空家率は、住宅総数の増加や、平成27年の空家法の施行、平成30年度に策定した本計画に基づく空家等対策の実施等により、減少傾向に転じています。



資料：令和5年住宅・土地統計調査

◆令和6年度越谷市空家等実態調査【調査の概要】

市内に存在する空家等の実態を把握するため、令和6年度に空家等実態調査を実施しました。

<一次調査>（机上調査）

本市が保有する空家等情報データ及び令和6年度家屋地番順リスト、越谷・松伏水道企業団が保有する水道情報データに加えて、受注者が保有する空家等情報データ等を整理し、空家等の可能性が高い建築物として4,072件を抽出しました。

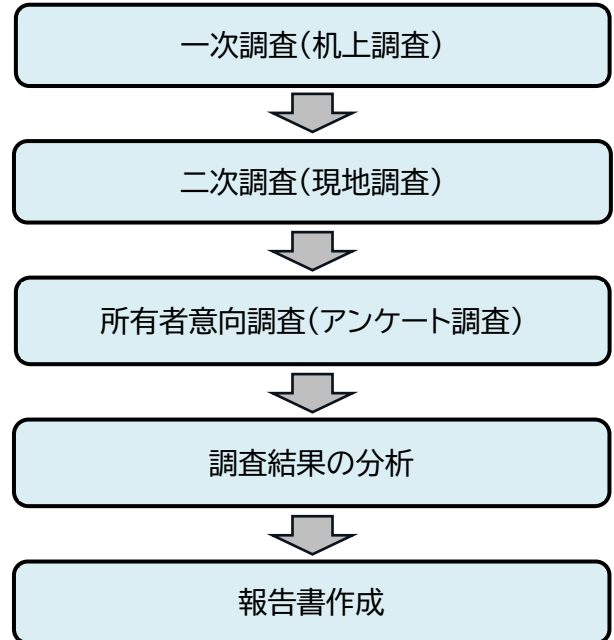
<二次調査>（現地調査）

一次調査で抽出した4,072件を対象に、敷地外からの外観目視調査を実施し、建築物等の状況や居住実態を確認しました。

調査の結果、「**空家等の可能性が高い建築物**」は**2,262件**として判定しました。

また、空家等の可能性が高い建築物と判断した2,262件について不良度判定を行いました。

建物の基礎、外壁、柱、屋根などの損傷具合から点数化とランク付けを行い、A・B・C・D及び目視不可に分類しました。



ランク	判定内容	点数
A	小規模の修繕による再利用が可能	0～39点
B	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない	40～69点
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい	70～99点
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	100点以上

資料：令和6年度越谷市空家等実態調査

<所有者意向調査>（アンケート調査）

二次調査の結果より、空家等の可能性が高い建築物2,262件の所有者等に対し、対象建築物の利用状況や維持管理及び今後の意向などに関する所有者意向調査を実施しました。

所有者等から回答があった件数は914件、また、発送した宛先に届かない未送達（郵便戻り）となった件数は400件となりました。

アンケート発送の種別	件数	回答数	未送達
空家等の可能性が高い件数	2,262件	914件 (49.0%)	400件 (17.7%)
総発送件数	2,264件		
封筒発送数	2,141件		

資料：令和6年度越谷市空家等実態調査

◆令和6年度越谷市空家等実態調査【調査の結果】

＜一次調査＞（机上調査）

◇未送達

登記事項証明書に記載された所有者等に送付し、未送達は400件であったことから、**多くの建築物等が所有権移転や住所変更等の適切な登記がされていないことが判明しました。**

＜二次調査＞（現地調査）

◇不良度判定

不良度判定の結果、全体の91.5%の空家等は、小規模な修繕による再利用が可能な建築物と判定され、**多くの建築物が利活用可能と判断されます。**

一方、適正な管理が行われなまま放置されると、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしたり、**空家等に起因する災害や犯罪のリスクが高まるおそれがあります。**

＜所有者意向調査＞（アンケート調査）

◇建物所有者の年齢

60歳以上が65%を占めており、所有者等の高齢化に伴い、今後、適正な管理ができていない空家等の増加が懸念されます。

◇今後の所有状況

「売却」「賃貸」希望が計48.7%と多い一方、「特に考えていない」「どうしてよいかわからない」が計15.6%となりました。空家等を活用・流通させるための仕組みづくりが求められます。

◇維持管理者

最も多かったのは「自分」で74.2%となりました。

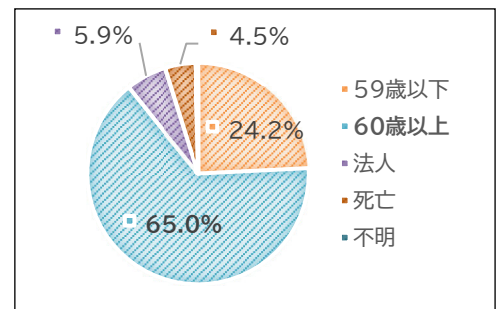
一方、「維持管理はしていない」の回答が5.9%あることから、**既に空家等が放置された状態となっていることが考えられます。**また、自分で管理している空家等についても、**今後、所有者等の高齢化に伴い、管理を行えなくなる可能性**があります。

◇維持管理について困っていること

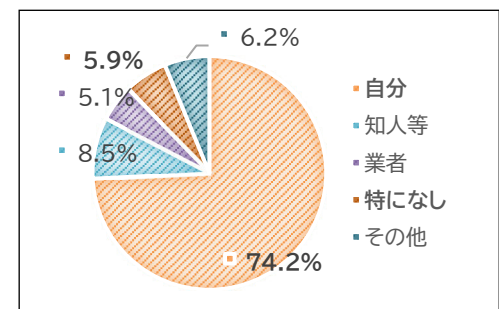
「管理の手間」が22.5%、「距離が遠い」が17.4%となりました。**所有者等の高齢化や遠方に居住しているなどの理由に伴い、今後、適正な管理ができていない空家等の増加が懸念されます。**

◇今後の利活用について困っていること

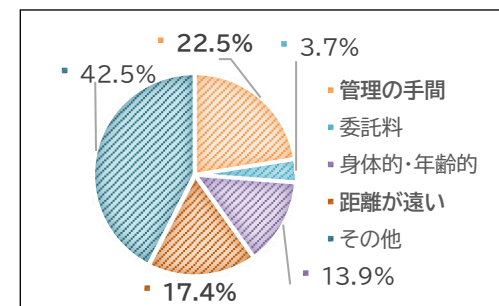
「動産（家財等）を処分しなければならない」が16.3%となりました。また、**相続等に伴う不動産の権利が阻害要因**となっている所有者等がいることもわかりました。



建物所有者の年齢の割合



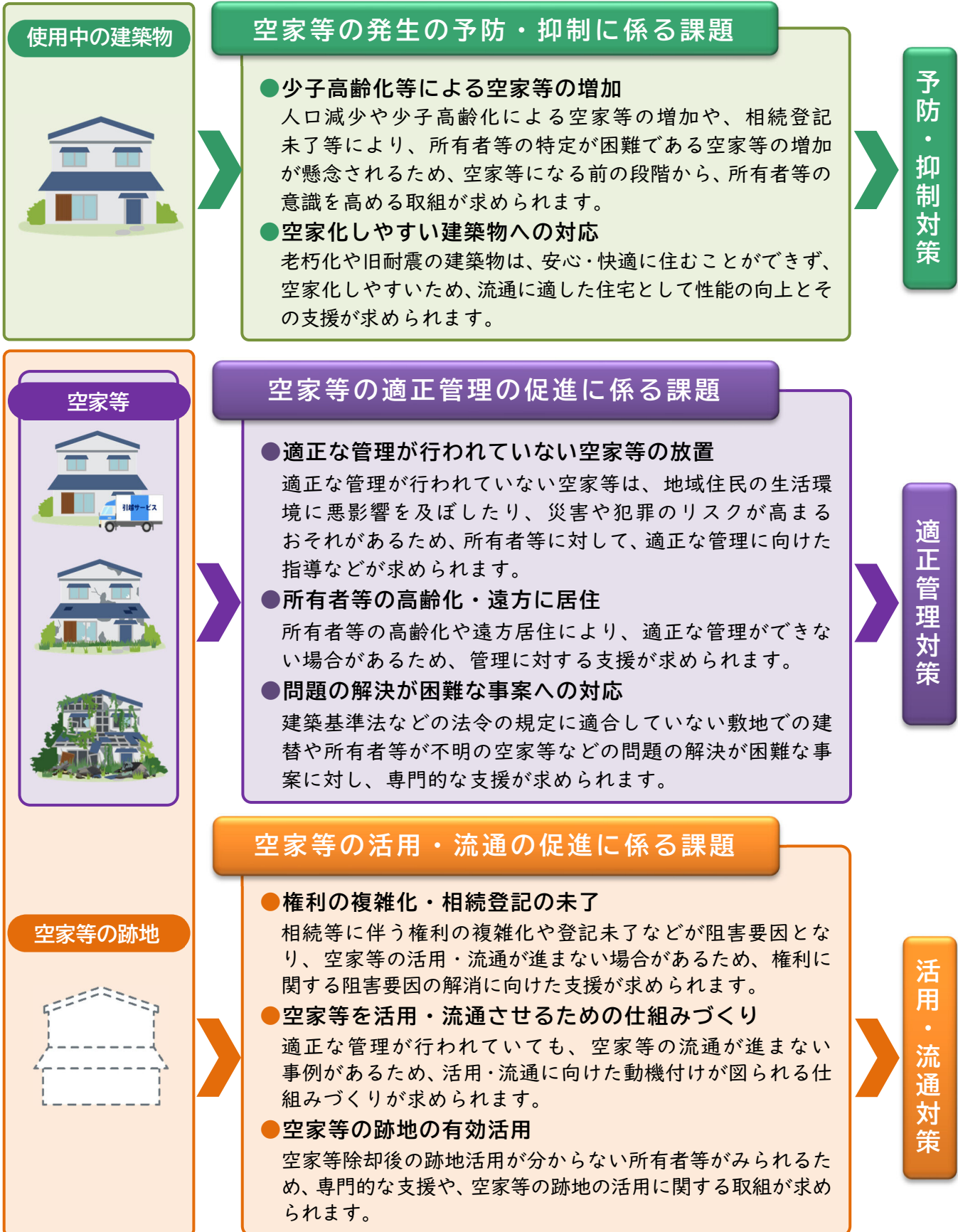
維持管理者の割合



維持管理について困っていることの割合

◆空家等の課題

本市では、空家等の3つの基本的な方針に基づく施策を実施することにより、空家等対策に取り組んできました。その結果、一定の成果を挙げているため、引き続き、3つの基本的な方針に基づき施策を実施するとともに、本市の空家等の現状等を踏まえ、課題を次のように整理します。



第3章 空家等対策に関する基本的な方針

本市における空家等の現状や課題を踏まえ、施策展開に向けた空家等対策に関する基本的な方針を次の通りに定めます。

基本的な方針1 空家等の適正管理を促進します

空家等は適正な管理が行われていないことにより、安全上、衛生上、景観上などにおいて、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことから、所有者等の第一義的な責任を前提としつつ、所有者等への注意喚起や啓発等を行うことで適正な管理を促します。

一方、既に適正な管理が行われていないことにより、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等に対しては、空家法や空家条例に基づき、必要な措置をとるよう助言又は指導等を行うことにより、状態の改善を図ります。

また、空家等の所有者不明問題に関する対策に取り組むとともに、防災・防犯対策を促進するため、各種機関と連携を図ります。

基本的な方針2 空家等の発生を予防・抑制します

現在、本市の人口は減少傾向にあり、今後も減少していく見通しとなっています。

また、住宅の老朽化や所有者等の高齢化により、今後、さらなる空家等の増加が懸念されます。

そのため、空家等になる前の段階から、市民等への意識啓発、「住まいの終活」の普及促進等による予防行動の促進や建築物の維持保全などにより、空家等の発生の予防・抑制に取り組めます。

基本的な方針3 空家等の活用・流通を促進します

本市の空家等の中には、所有者等が抱える様々な事情や法規制による支障などにより、活用や流通が進んでいない状況の空家等が見受けられます。

そのため、法律、不動産、建築、福祉などの幅広い分野の専門家やNPO等の各種団体と連携し、引き続き所有者等からの相談又は所有者等に対する働きかけにより、空家等の活用・流通の促進を図るとともに、活用・流通がしやすい仕組みを模索します。

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

空家等対策に関する基本的な方針を踏まえ、空家等対策に関する具体的な施策について、次の施策体系とします。

【基本的な方針】

【基本施策】

基本的な方針1

空家等の適正管理を
促進します

1 適正な管理が行われていない空家等への対応

地域住民の安全で安心な生活環境を保全するため、空家法や空家条例に基づく措置などにより、適正な管理が行われていない空家等の改善を図ります。

2 適正管理のための支援

空家等の所有者等による適正な管理を促進するため、各種団体と連携などを行うことにより、適正な管理の支援を行います。

3 解決が困難な事案への対応

解決が困難な事案が放置され、適正な管理が行われていない空家等となることを防止するため、各種団体と連携した専門的な支援などにより、解決を図ります。

基本的な方針2

空家等の発生を
予防・抑制します

1 予防行動の促進

空家化を予防・抑制するため、市民等への意識啓発や具体的な行動に対する支援などにより、予防行動の促進を図ります。

2 建築物の維持保全

空家化を予防・抑制するため、建築物の性能や使いやすさなどの向上により、住宅の維持保全を図ります。

基本的な方針3

空家等の活用・
流通を促進します

1 空家等の流通の促進

空家等の状態を解消するため、情報発信の多様化や、流通させるための動機づけ、専門家による支援などにより、空家等の流通の促進を図ります。

2 空家等の多様な活用

空家等の状態を解消するとともに、将来に渡って空家等が発生しない良好な住環境としていくため、空家等の多様な活用を図ります。

3 跡地の活用促進

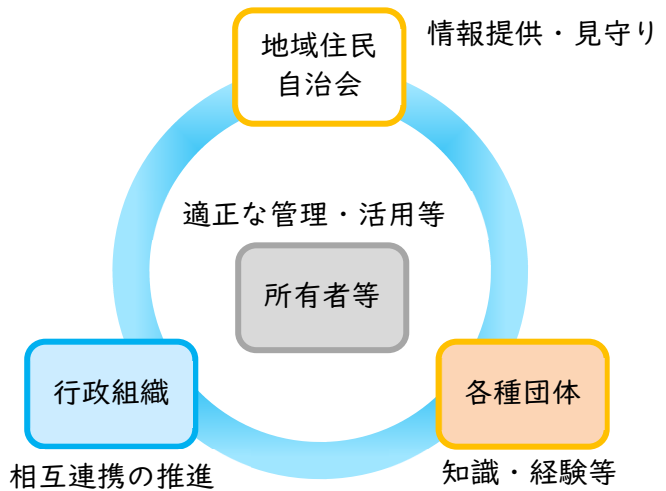
空家等の状態を解消するため、建築物の除却や跡地利用に関する支援などにより、空家等の跡地の活用促進を図ります。

第5章 計画の推進

◆実施体制

空家等の問題を解決するには、所有者等自らが適正な管理や活用等を行うことが基本となります。

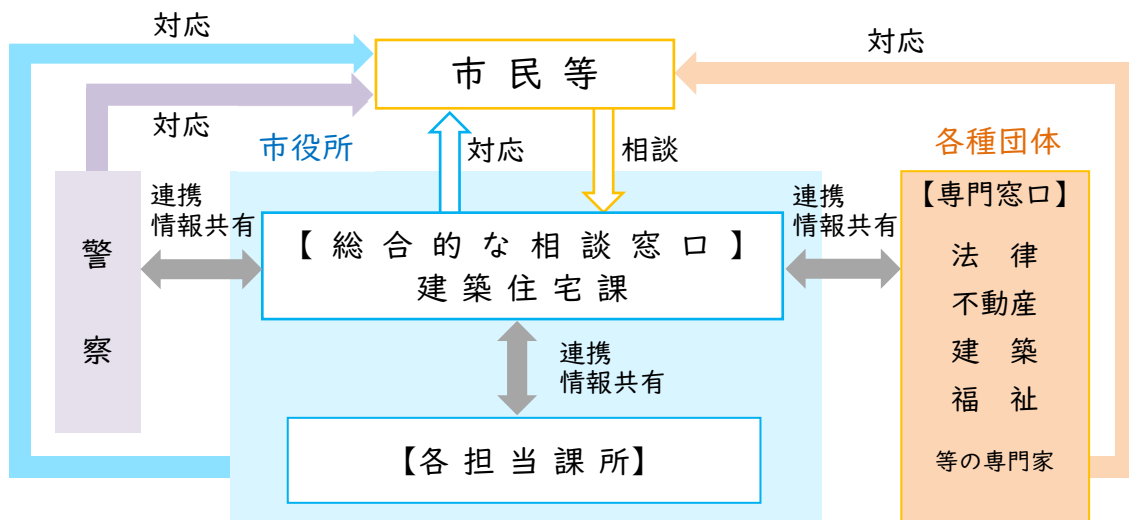
また、所有者等だけでは解決できない問題に対して、地域住民や自治会、各種団体、行政組織が連携を図ることで支援していきます。



◆相談体制

空家等に関する相談や情報提供に対応するため、空家等に関する総合的な相談窓口を設置します。

また、各担当課所との連携及び情報共有を強化し、今後、各種団体の専門窓口との連携体制の利活用の促進に努めます。



◆計画の目標

本計画を効果的に推進し、進捗を管理するため、以下の目標指標を設定します。

指標番号	指標名	計画目標〈令和12年度（2030年度）〉
1	情報の周知及び関心の向上	20,000回／以上
2	地域住民や各種団体との連携体制の充実	自治会や各種団体と空家等に係る情報を共有し、適正管理対策、予防対策、活用・流通対策における所有者等の取組を支援できる連携体制の充実
3	相談窓口の利活用の促進	総合的な相談窓口を設け、各担当課所や各種団体等と連携した多角的な専門窓口の利活用の促進
4	除却等及び活用の促進	特定空家等の除却等の促進や空家等の活用の促進に関する仕組みの模索
5	空家等是正	25件／年
6	空家等の予防・活用の促進	25件／年
7	空家バンクの充実	5件／年 市が窓口となり、各種団体等と連携した多角的な運営による、流通・活用の促進