



越谷市

空家等対策計画

【概要版】

越谷市 都市整備部 建築住宅課

〒343-8501 埼玉県越谷市越ヶ谷四丁目2番1号

電話 048(964)2111(代表)



平成31年(2019年)3月策定

1. 計画の基本事項

本計画に関する基本事項を定めます。

◆計画の背景及び目的

近年、人口減少や建築物の老朽化、住宅に対するニーズや社会情勢の変化などに伴い、使用されていない建築物が全国的に増加しています。その中には、生活環境に悪影響を及ぼしているものもあります。こうした状況の中、「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、空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)の責務として、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適正な管理に努めるものと明確に規定されました。

本市においても、空家等の問題は例外ではないことから、「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月に施行し、所有者等に対して必要な助言又は指導に取り組んできました。

こうした状況に鑑み、幅広い観点から空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、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。)」を策定します。

◆計画の位置づけ

空家法第6条の規定に基づく計画です。

◆計画期間

2019年度から2025年度までの7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

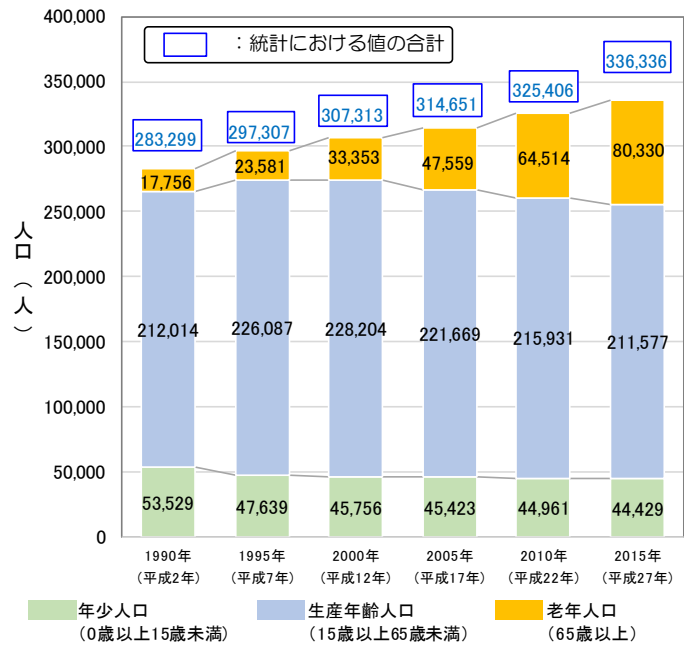
市内全域の「空家等」*を計画の対象とします。また、予防や活用する視点から、使用中の建築物等及び空家等の除却後の跡地についても対象とします。

*「空家等」とは、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。(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く。)

2. 空家等を取り巻く現況

◆年齢3区分別人口の推移

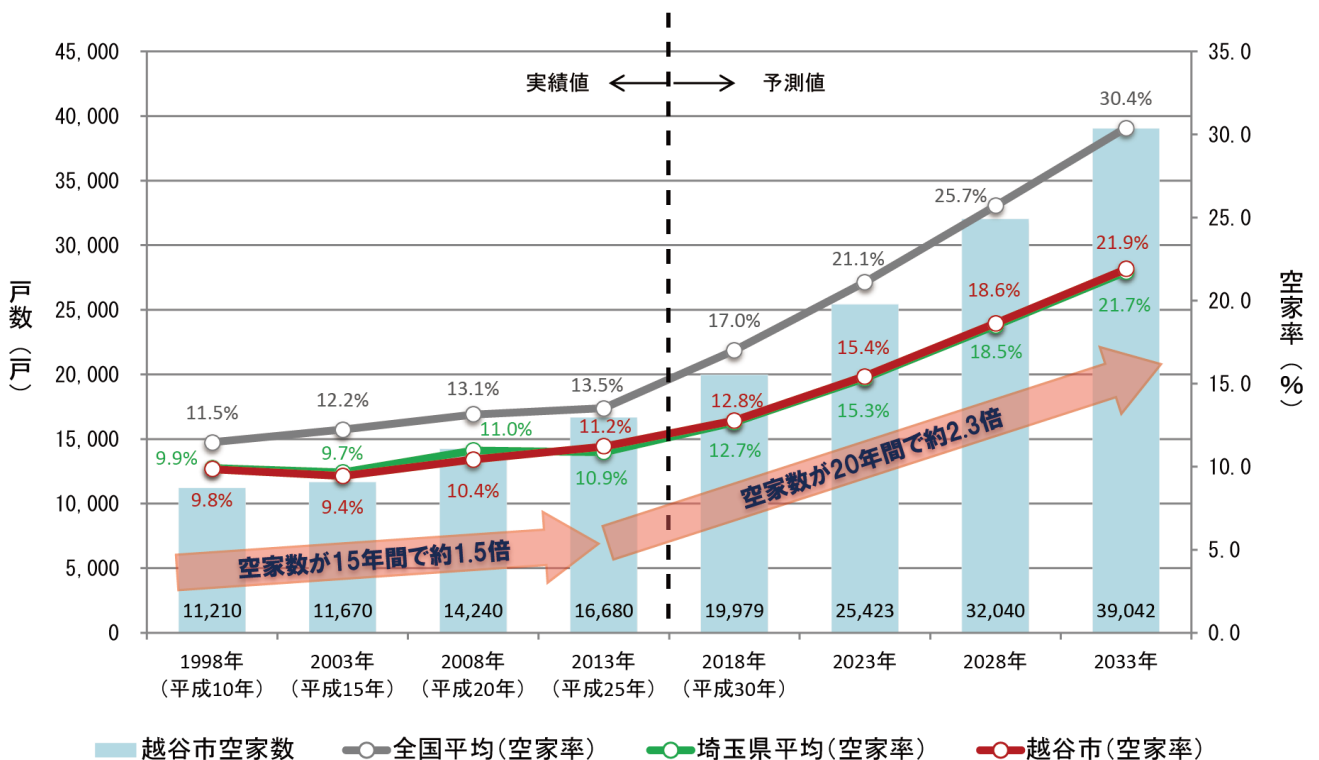
○ 年齢3区分別人口の推移をみると、老年人口は年々増加、年少人口は年々減少しており、少子高齢化が進行していることが分かります。



資料：国勢調査

◆空家数・空家率の推移と将来予測

○ 住宅・土地統計調査における空家数は16,680戸であり、15年間で約1.5倍に増加しています。また、今後20年間では約2.3倍となることが予測されています。



※越谷市の予測値については、全国の予測値、埼玉県の予測値を参考に算出。

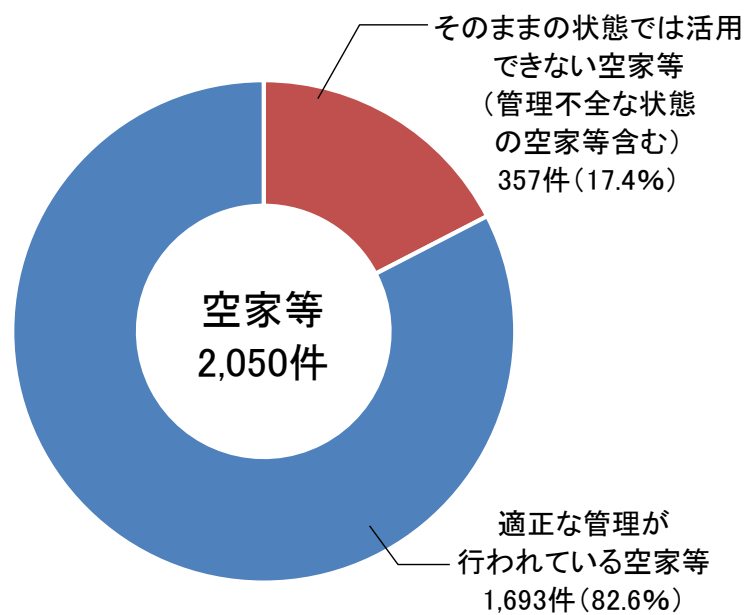
資料：住宅・土地統計調査
国土交通省都市計画基本問題小委員会資料（全国の予測値）
埼玉県空き家対策連絡会議資料（埼玉県の予測値）

3. 平成29年度越谷市空家等実態把握調査の結果

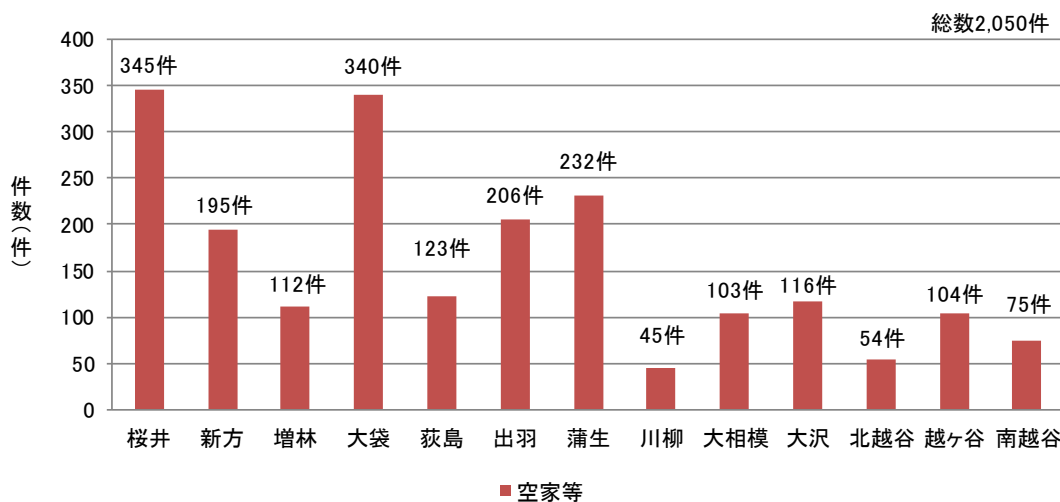
◆調査の概要

- 本市では、市内に存在する空家等の実態を把握するため、平成29年度に空家等実態把握調査を実施しました。
- この調査では、各自治会による空家等調査の結果など様々な情報をもとに4,221件の空家等の可能性がある建築物を抽出し、それらの建築物について、外観目視により確認を行い、「空家等の可能性が高い建築物（空家等）」として2,050件を判定しました。

◆空家等の管理状況の内訳



◆空家等の地区別件数



◆所有者意向調査（アンケート調査）の概要

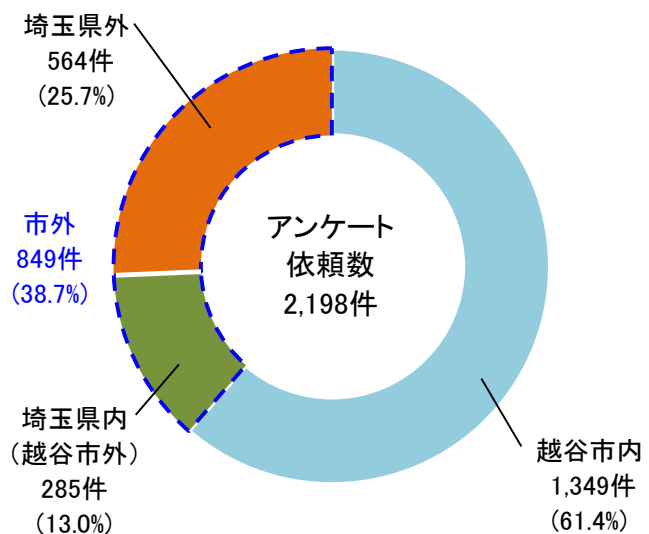
- 空家等として判定した2,050件については、建物利用（居住等）の実態を調査するため、その所有者等に対して意向調査を実施しました。

調査期間： 平成29年12月25日～平成30年2月28日
 調査対象： 空家等の土地もしくは建物の所有者等
 調査方法： 郵送による調査票の依頼・回答
 回答率： 52.6%（依頼数2,198、回答数1,156）

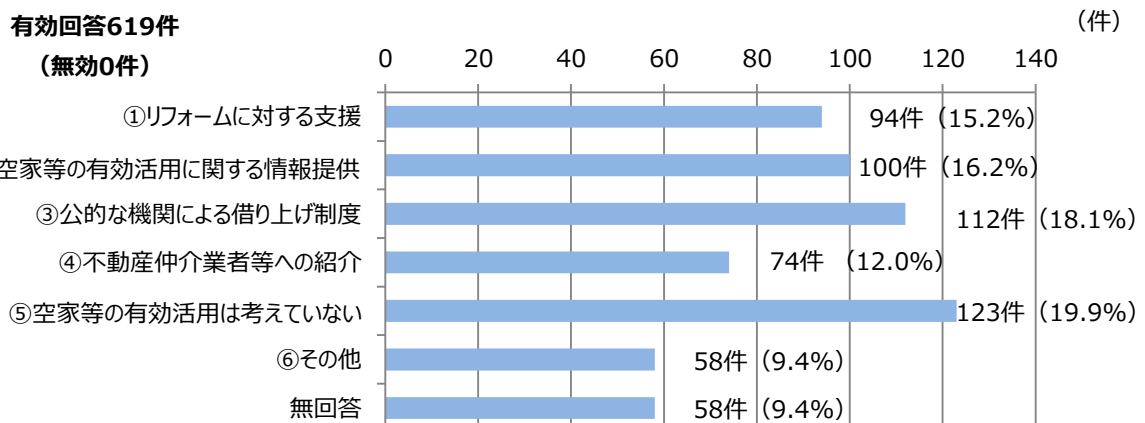
◆所有者意向調査（アンケート調査）の結果

- 所有者等の居住地は、埼玉県内（越谷市外）が13.0%、県外が25.7%であり、38.7%が市外に住んでいる状況となっています。なお、所有者等にとって、遠方からの管理は負担が重いため、管理不全な状態となる場合があります。

※割合は端数を四捨五入しているため、合計が100%とまらない場合があります。



- 空家等の有効活用は考えていないとする所有者等の割合が19.9%であり、所有者等の意識が要因で、流通を停滞させている場合があります。



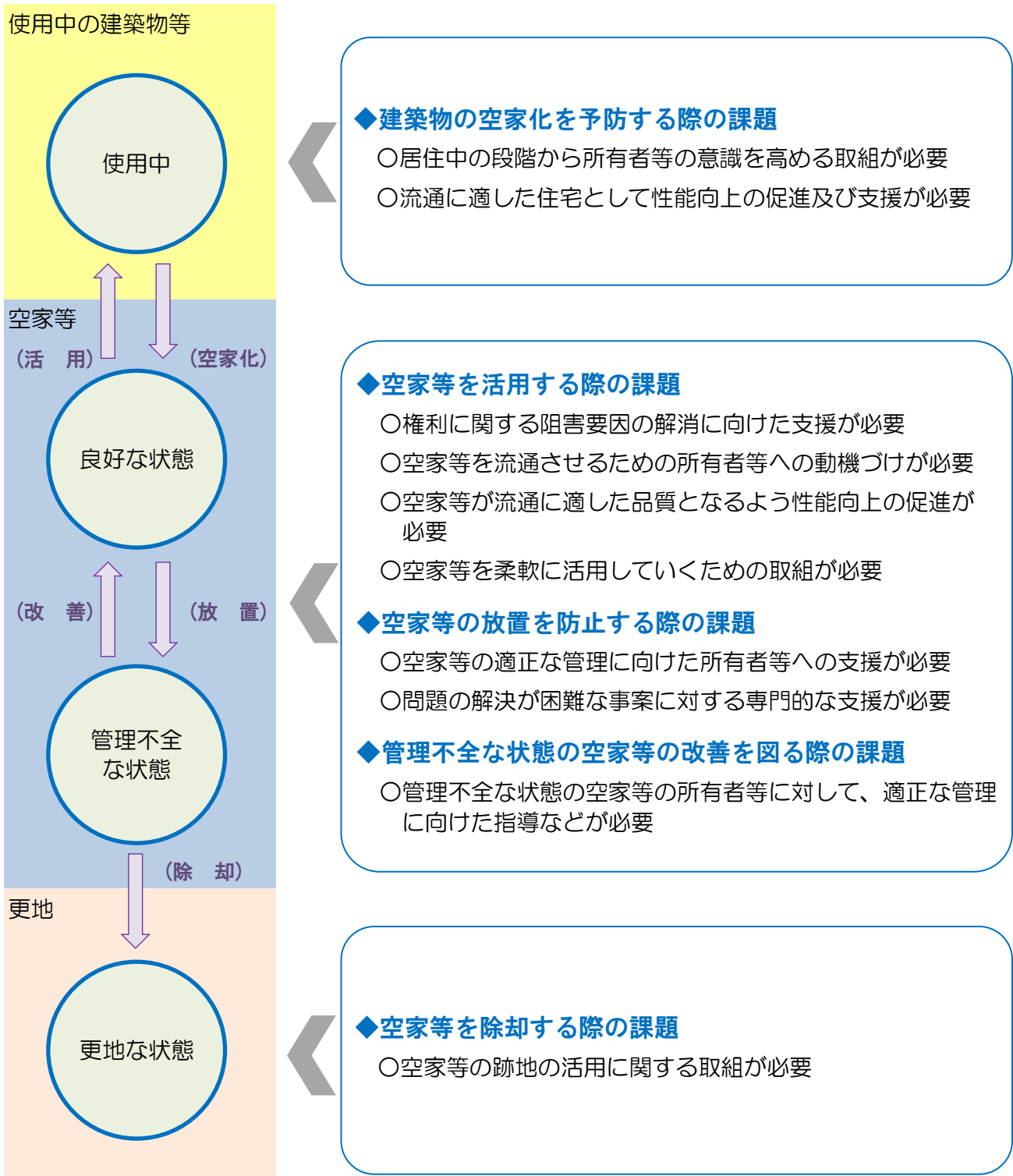
※割合は端数を四捨五入しているため、合計が100%とまらない場合があります。

- 所有者等が高齢等で判断することが難しいことにより、流通が出来ない場合があります。
- 所有者等が効果的な活用方法等について相談する相手が分からないため、活用や流通が進まない場合があります。
- 複雑な権利関係や相続手続きを行っていないことが要因で、売却ができない場合があります。

4. 空家等の課題

建築物は、一般的に使用中の状態から居住者の転居や相続等が原因で空家化し、そのまま放置されることにより、管理不全な状態となると考えられます。そのため、それぞれの建築物の状態に応じた課題を把握し、取組を行うことにより、空家等対策はより効果的になるものと考えられます。

このことから、本市における空家等の課題と、そこから求められる対策について、建築物の状態に応じて以下のように整理します。



5. 空家等対策に関する基本的な方針と施策

空家等の現状や課題を踏まえ、3つの基本的な方針を定め、空家対策に関する施策を実施していきます。

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されないことにより、安全上、衛生上、景観上などにおいて、生活環境に悪影響を及ぼすことから、所有者等への啓発や注意喚起等を行い、適正管理を促します。既に管理不全な状態で放置され、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よる助言又は指導等の措置を講じ、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も取り組みます。

施策① 管理不全な状態の空家等への対応

空家法や空家条例に基づく措置などにより、管理不全な状態の空家等の改善を図ります。

施策② 適正管理のための支援

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。

施策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、管理不全な状態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

現在、本市の人口は増加傾向にはありますが、住宅の老朽化や所有者等の高齢化、さらには将来的な人口減少から、今後、さらなる空家等の増加が懸念されます。そのため、居住中の段階から、市民等への意識啓発等による予防行動の促進や建築物の良質化などにより、空家等の発生の予防・抑制に取り組みます。

施策① 予防行動の促進

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。

施策② 建築物の良質化

建築物の性能や使いやすさなどの向上により、建築物の良質化の促進を図ります。

基本的な方針3 空家等の活用・流通を促進します

本市の空家等の中には、住宅などとして活用する上で魅力的なものがある一方で、所有者等に活用する意識がない、又は相談先が分からないことなどにより、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各種団体と連携し、所有者等からの相談又は所有者等に対して働きかける体制を強化し、空家等の活用・流通の促進を図ります。

施策① 空家等の流通の促進

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。

施策② 空家等の多様な活用

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。

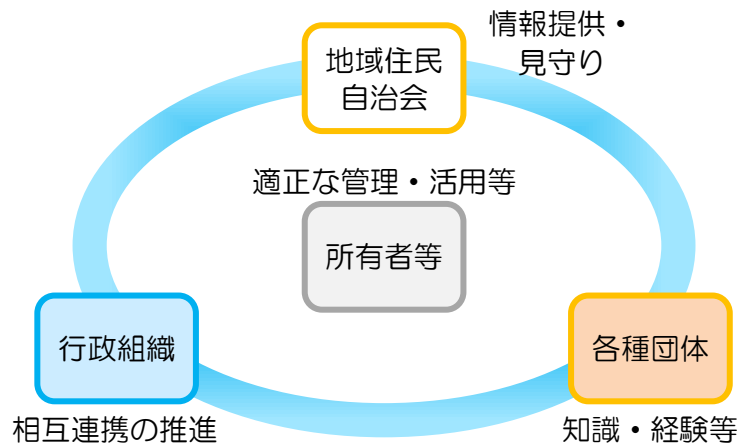
施策③ 跡地の活用促進

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。

6. 実施体制

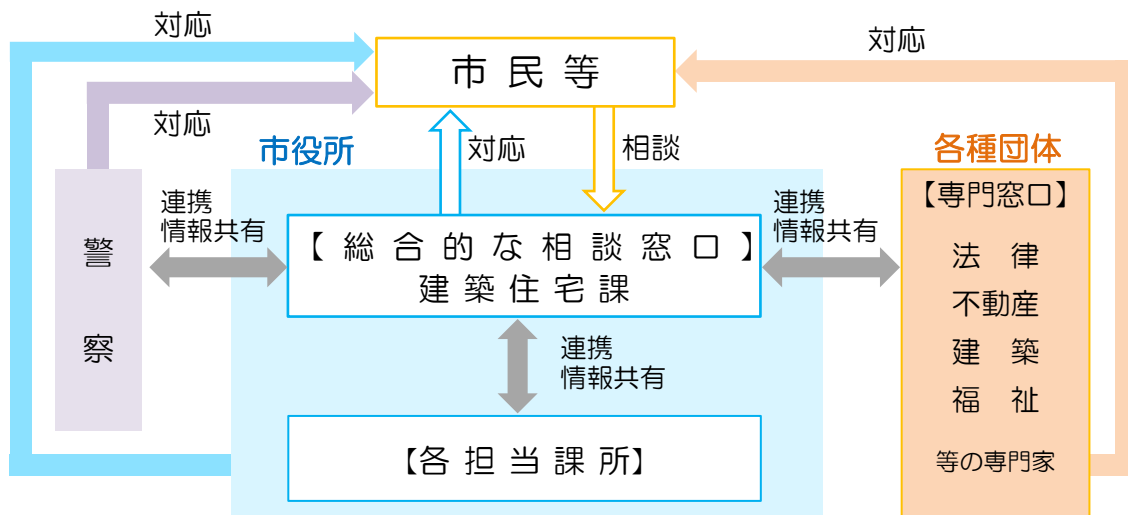
空家等の問題を解決するには、所有者等自らが適正な管理や活用等を行うことが基本となります。

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。



7. 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構築に努めます。



8. 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〈2025年度〉
1	情報の周知及び関心の向上	空家等に関する情報のホームページ閲覧回数 10,000回/年以上
2	地域住民や各種団体との連携体制の構築	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構築
3	相談窓口の整備	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開設及び運用
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に関する仕組みを整備
5	空家バンクの充実	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り、貸したい・売りたい方に加え、借りたい・買いたい方が登録対象