

越谷市空家等対策計画の改定等について

越谷市空家等対策計画の改定等について

越谷市空家等対策計画

空家等対策の推進に関する特別措置法第7条に基づき「越谷市空家等対策計画」を策定

目 的：

地域住民の生命身体又は財産を保護するとともに、生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、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、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与すること

策定年度：

平成30年度

計画期間：

平成31年度から令和7年度まで

基本的な方針

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



越谷市空家等対策計画の改定等について

計画に定める事項

(空家法第7条第2項第1号～第9号)

・計画期間

・基本的な方針

- ・空家等の適切な**管理の促進**に関する事項
- ・空家等の跡地の**活用の促進**に関する事項
- ・**特定空家等に対する措置等**に関する事項

- ・空家等に関する対策の**実施体制**に関する事項
- ・空家等に関する**相談への対応**に関する事項
- ・空家等の**調査**に関する事項

空家等対策計画の構成

第1章 越谷市空家等対策計画の概要

1.3 計画期間

第2章 本市における空家等の現状と課題

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

第5章 計画の推進について

5.1 実施体制

5.2 相談体制

5.3 空家等の調査及び把握

越谷市空家等対策計画の改定等について

用語の定義

「空家等」「空き家等」の表記について

「空家等」

「空家法」及び「空家条例」に定義されているもの

- 空家法第2条第1項(一部抜粋)

この法律において「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。

- 空家条例第2条第1項第1号(一部抜粋)

法第2条第1項に規定する空家等であって、市内に所在するものをいう。

「空き家等」

それ以外のもの

なお、令和5年3月に空家条例の改正により、条例で規定していた「空き家」を空家法に規定する「空家」に用語の表現を統一

➡ 計画改定に伴い、空家条例に関する表記を「空き家等」から「空家等」に改正

越谷市空家等対策計画の改定等について

用語の定義

「空家等※」の種類について

※ 「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」が対象

空家等の状態

良

悪



空家等

空家法第2条第1項
空家条例2条第1項第1号



管理不全な状態の空家等

空家条例2条第1項第2号



管理不全空家等

空家法第13条第1項

空家法の改正により新たに規定



特定空家等

空家法第2条第2項

改定前

「管理不全な状態」の空家等

改定後

「適正な管理が行われていない」空家等

越谷市空家等対策計画の改定等について

越 谷 市 空 家 等 対 策 計 画



平成31年(2019年)3月
越谷市

第1章 越谷市空家等対策計画の概要

第2章 本市における空家等の現状と課題

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

第5章 計画の推進について



越谷市空家等対策計画の改定等について

第1章 越谷市空家等対策計画の概要

- 1.1 計画策定の背景及び目的
- 1.2 計画の位置づけ
- 1.3 計画期間
- 1.4 計画の対象地区
- 1.5 計画の対象とする空家等の種類

第2章 本市における空家等の現状と課題

- 2.1 本市の空家等を取り巻く現況
- 2.2 本市における空家等の実態
- 2.3 空家等に対する本市のこれまでの取組
- 2.4 空家等の課題

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

- 4.1 空家等の適正管理対策
- 4.2 空家等の予防対策
- 4.3 空家等(跡地を含む)の活用・流通対策
- 4.4 重点的な取組

第5章 計画の推進について

- 5.1 実施体制
- 5.2 相談体制
- 5.3 空家等の調査及び把握
- 5.4 計画の目標



越谷市空家等対策計画の改定等について

越 谷 市 空 家 等 対 策 計 画



平成31年(2019年)3月
越 谷 市

第1章 越谷市空家等対策計画の概要

第2章 本市における空家等の現状と課題

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

第5章 計画の推進について

第1章 越谷市空家等対策計画の概要

1.1 計画策定の背景及び目的

1.2 計画の位置づけ

1.3 計画期間

1.4 計画の対象地区

1.5 計画の対象とする空家等の種類



第1章 越谷市空家等対策計画の概要

1.1 計画策定の背景及び目的

平成26年11月

「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)」の制定

平成27年3月

「越谷市空き家等の適正管理に関する条例(空家条例)」制定

平成31年3月

「越谷市空家等対策計画」の策定

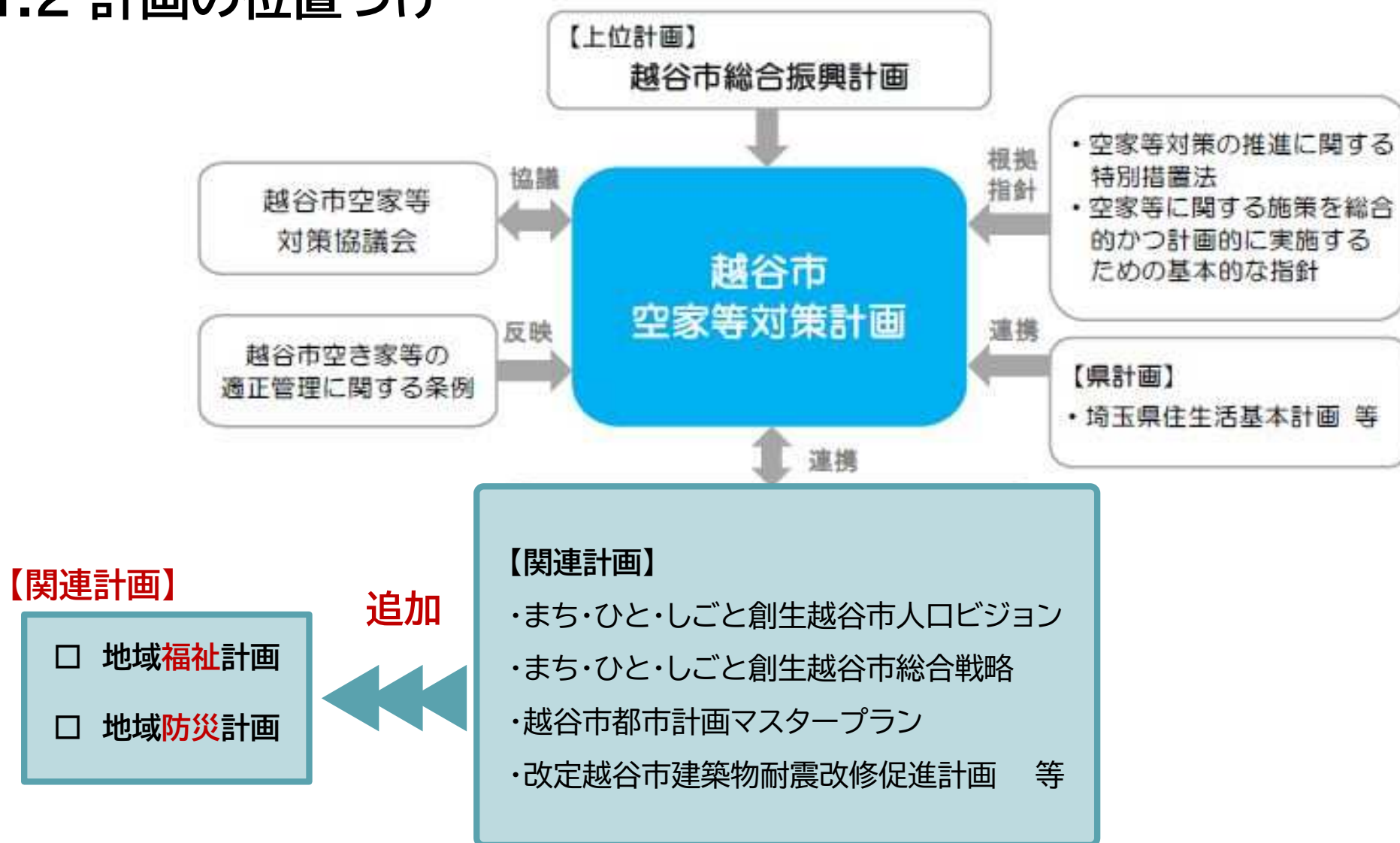
空家等対策

- 計画期間が令和8年(2026年)3月までとなっていること
- 空家等対策を取り巻く社会情勢の変化

空家等対策をより一層推進

空家等対策計画の改定

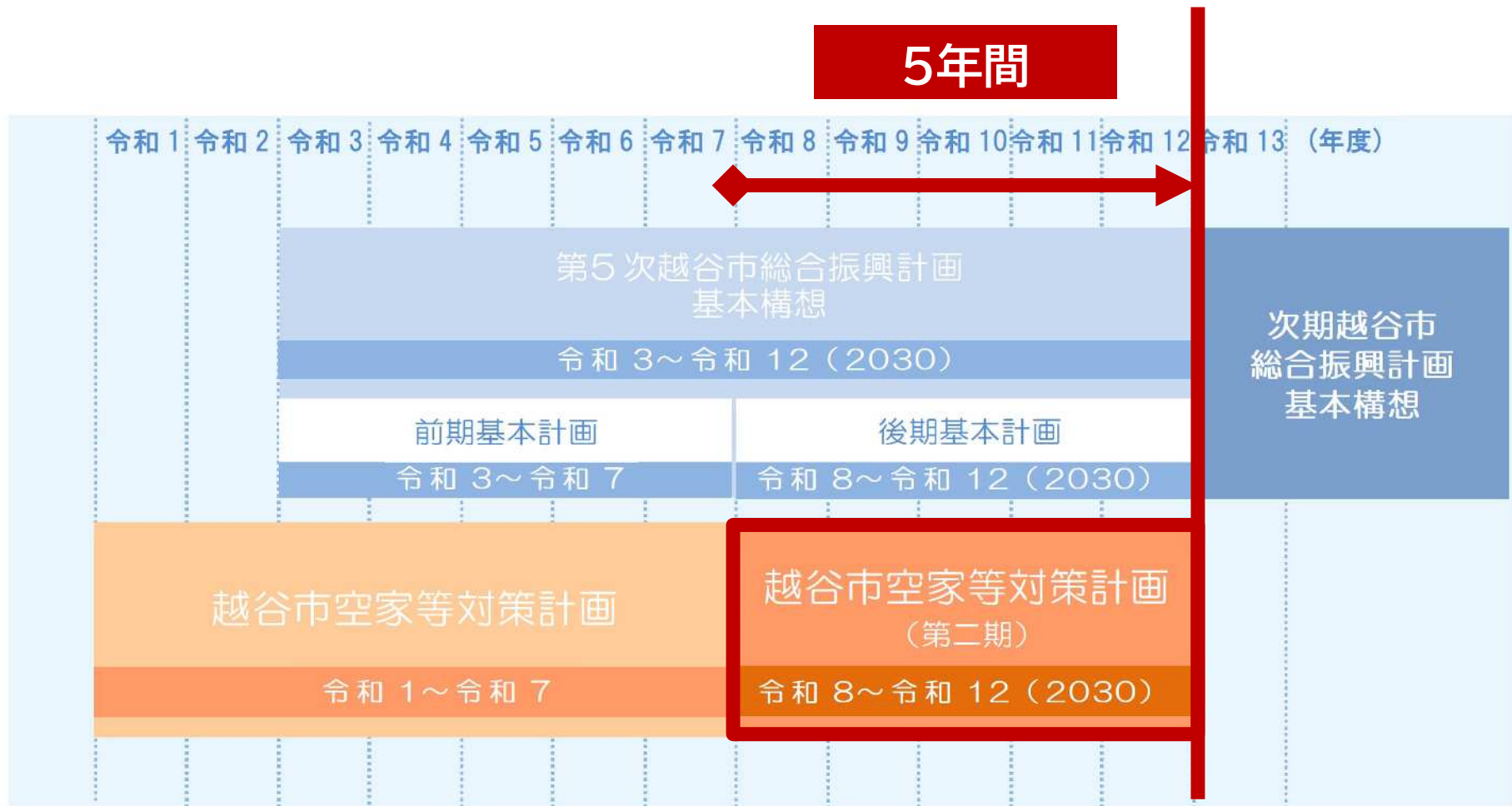
1.2 計画の位置づけ



第1章 越谷市空家等対策計画の概要

1.3 計画期間

令和8年度(2026年度)から令和12年度(2030年度)までの5年間



1.5 計画の対象とする空家等の種類

「空家等」

(「建築物」又はこれに附属する「工作物」及び「その敷地」)



空家等



管理不全な状態の空家等



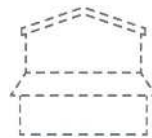
管理不全空家等



特定空家等



「使用中の建築物」等
(予防する視点から必要な場合)



空家等の除却後の「跡地」

越谷市空家等対策計画の改定等について

越 谷 市 空 家 等 対 策 計 画



平成31年(2019年)3月
越 谷 市

第1章 越谷市空家等対策計画の概要

第2章 本市における空家等の現状と課題

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

第5章 計画の推進について

第2章 本市における空家等の現状と課題

2.1 本市の空家等を取り巻く現況

2.2 本市における空家等の実態

2.3 空家等に対する本市のこれまでの取組

2.4 空家等の課題



第2章 本市における空家等の現状と課題

2.1 本市の空家等を取り巻く現況

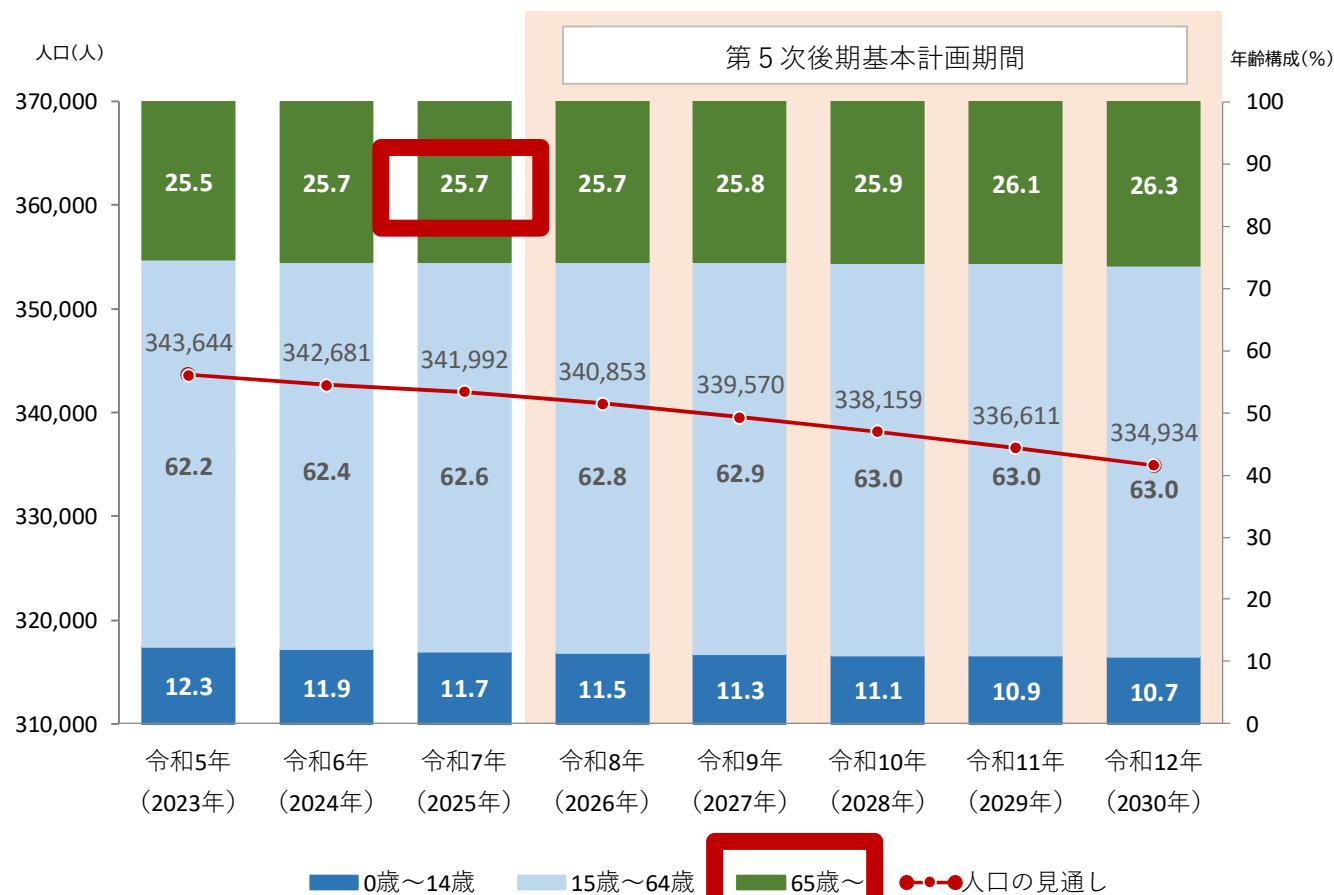
人口

Point
01

減少傾向、今後も減少の見通し

Point
02

65歳以上の割合は増加傾向



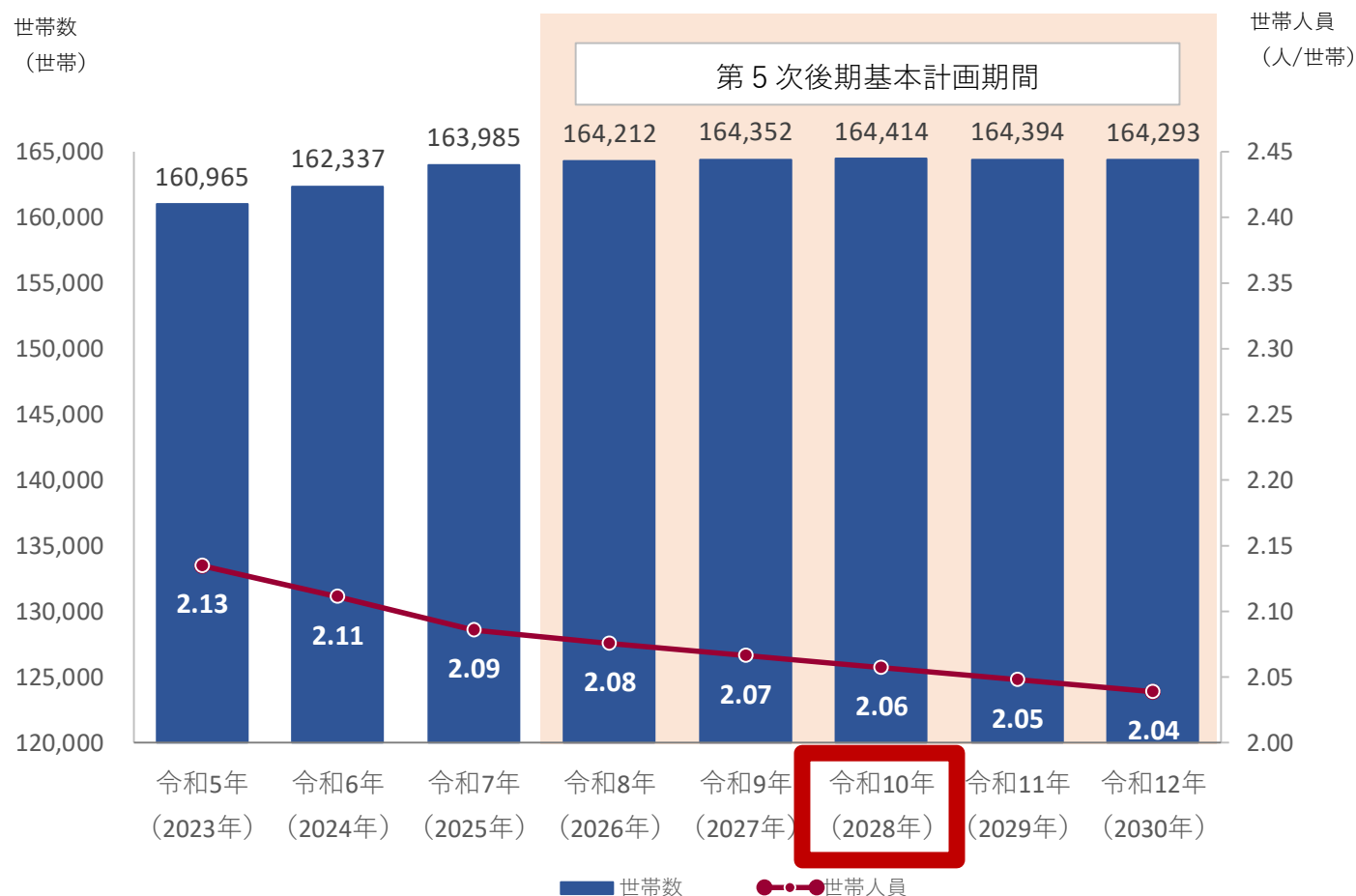
資料:第5次越谷市総合振興計画後期基本計画

2.1 本市の空家等を取り巻く現況

世帯数

Point
01

微増傾向ではあるが
令和10年を境に**減少に転じる見通し**



資料：第5次越谷市総合振興計画後期基本計画

2.1 本市の空家等を取り巻く現況

高齢単身世帯

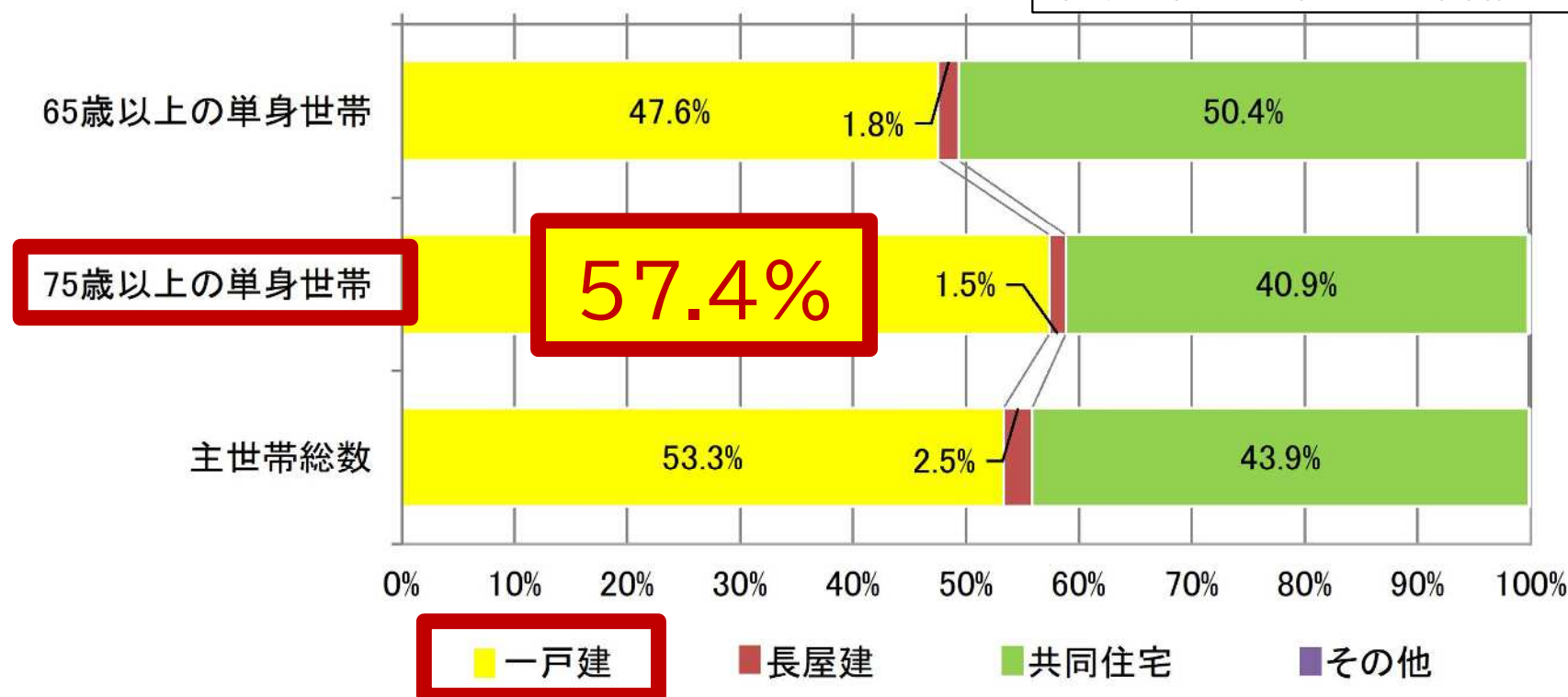
Point
01

75歳以上の高齢単身世帯が**一戸建に居住**する割合が主世帯総数より高い

今後、高齢化の進行に伴い、**高齢単身世帯も増加**することが予測

【参考】

平成25年10月の住宅・土地統計調査では**57.1%**



資料：住宅・土地統計調査（令和5年10月）

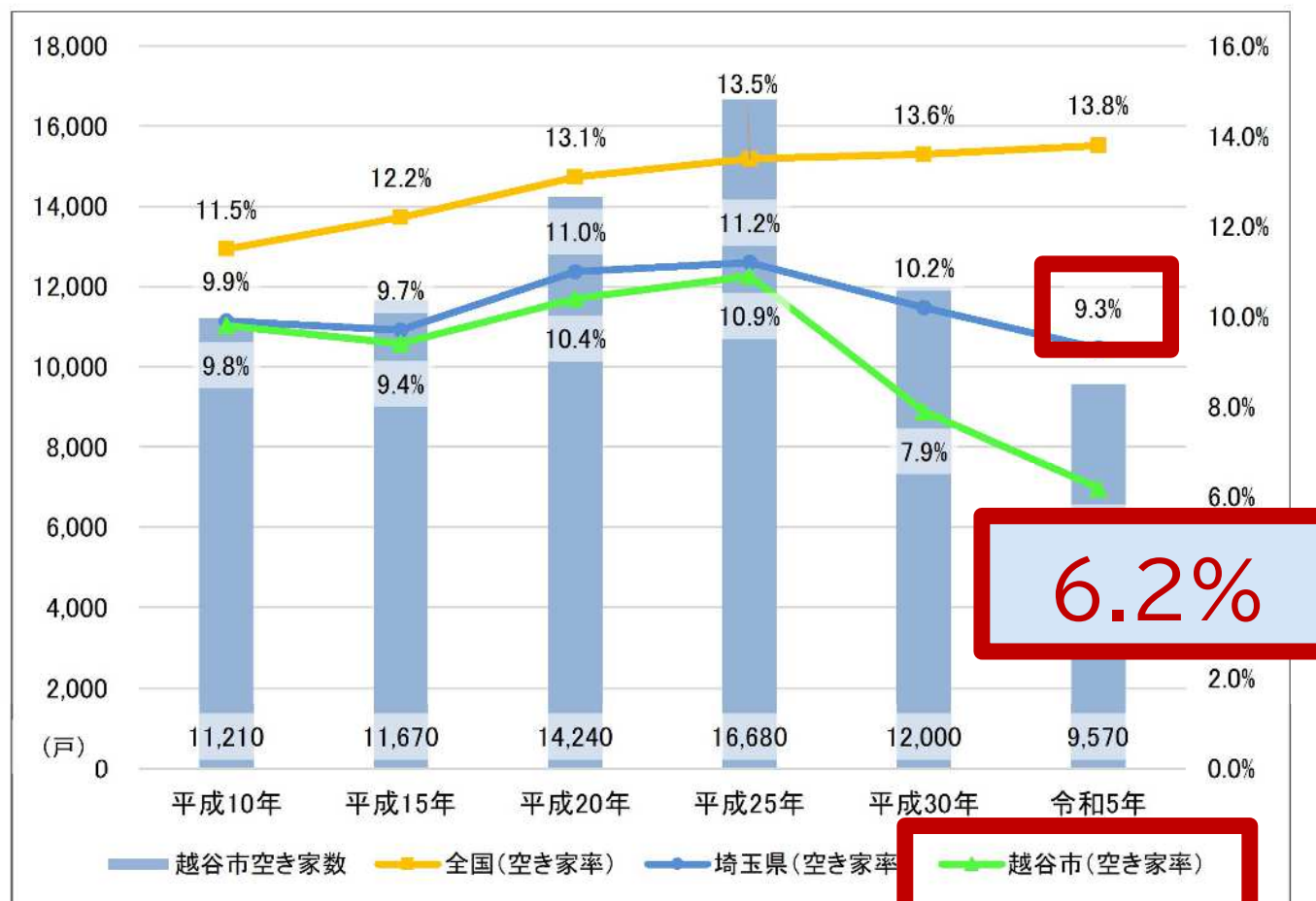
2.1 本市の空家等を取り巻く現況

空家数・空家率

Point
01

全国的:空家率は**増加**

埼玉県:空家率は**下降傾向** 本市:**減少傾向**



資料:住宅・土地統計調査(令和5年10月)

2.2 本市における空家等の実態

令和6年度 空家等実態調査 【概要】

市内の空家等の分布および件数を把握

一次調査(机上調査)



二次調査(現地調査)



所有者意向調査(アンケート調査)



調査結果の分析



報告書作成

○一次調査(机上調査)

市が保有する空家等情報、越谷・松伏水道企業団が保有する水道使用量等の情報などを整理し、空き家等の可能性が高いものを抽出した。

○二次調査(現地調査)

一次調査により抽出した建築物について、敷地外からの目視により外観の状況などについて調査し、空き家等の可能性が高いものを抽出した。

2,262件

○所有者意向調査(アンケート調査)

二次調査により抽出した建築物・土地の所有者等に対して、建築物の利用状況などに関する意向についてアンケート調査を実施した。

○調査結果の分析・報告書作成

調査結果から、市内の空き家等の状況及び所有者等の意向について分析したうえで報告書を作成した。

2.2 本市における空家等の実態

令和6年度 空家等実態調査 【不良度判定】

ランク	判定内容	件数	点数
A	小規模の修繕による再利用が可能	2,070	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	125	40～69点
C	管理が行き届いておらず、 損傷が激しい	36	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	6	100点以上
-	目視不可	25	-



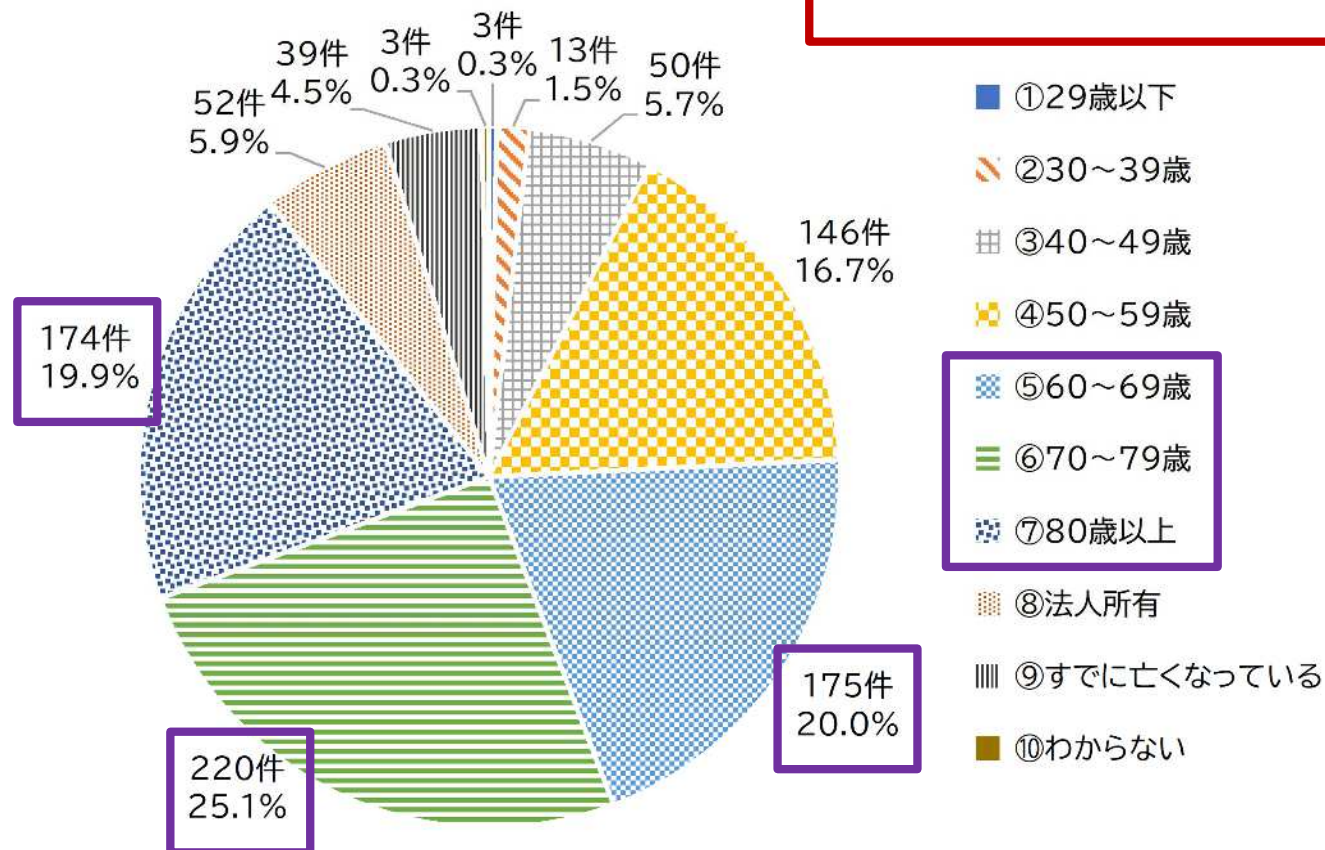
2,262件のうち91.5%がAランク

一方、**適正な管理が行われないまま放置**されると、**地域住民の生活環境に悪影響**
及ぼしたり、空家等に起因する**犯罪のリスクが高まる**おそれがある

2.2 本市における空家等の実態

令和6年度 空家等実態調査 【アンケート調査】

建物所有者の年齢



2.2 本市における空家等の実態

令和6年度 空家等実態調査 【アンケート調査】

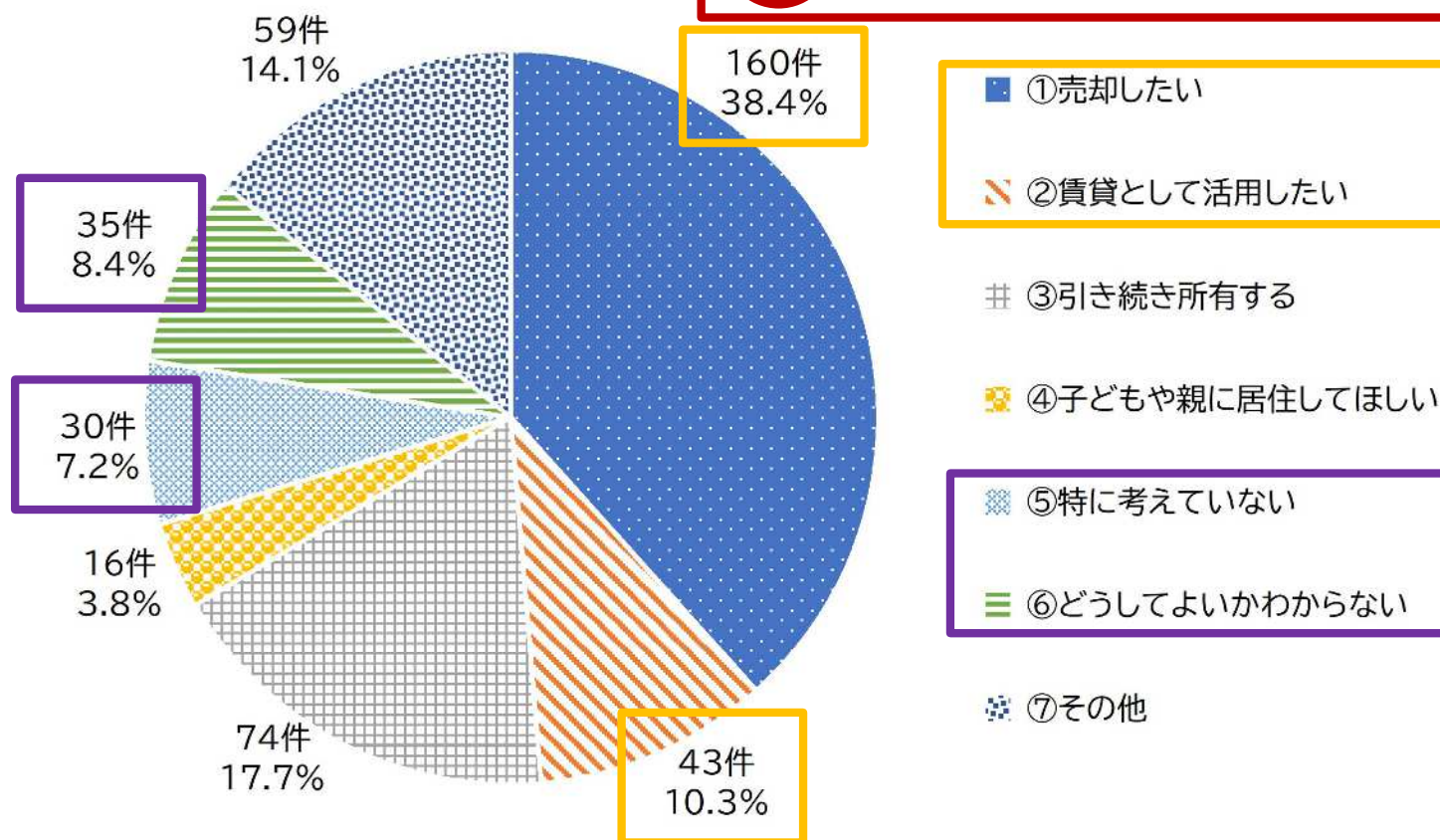
今後の所有意向

Point
01

売却したい・活用したいが**48.7%**

Point
02

特に考えてない・どうしてよいかわからないが**15.6%**

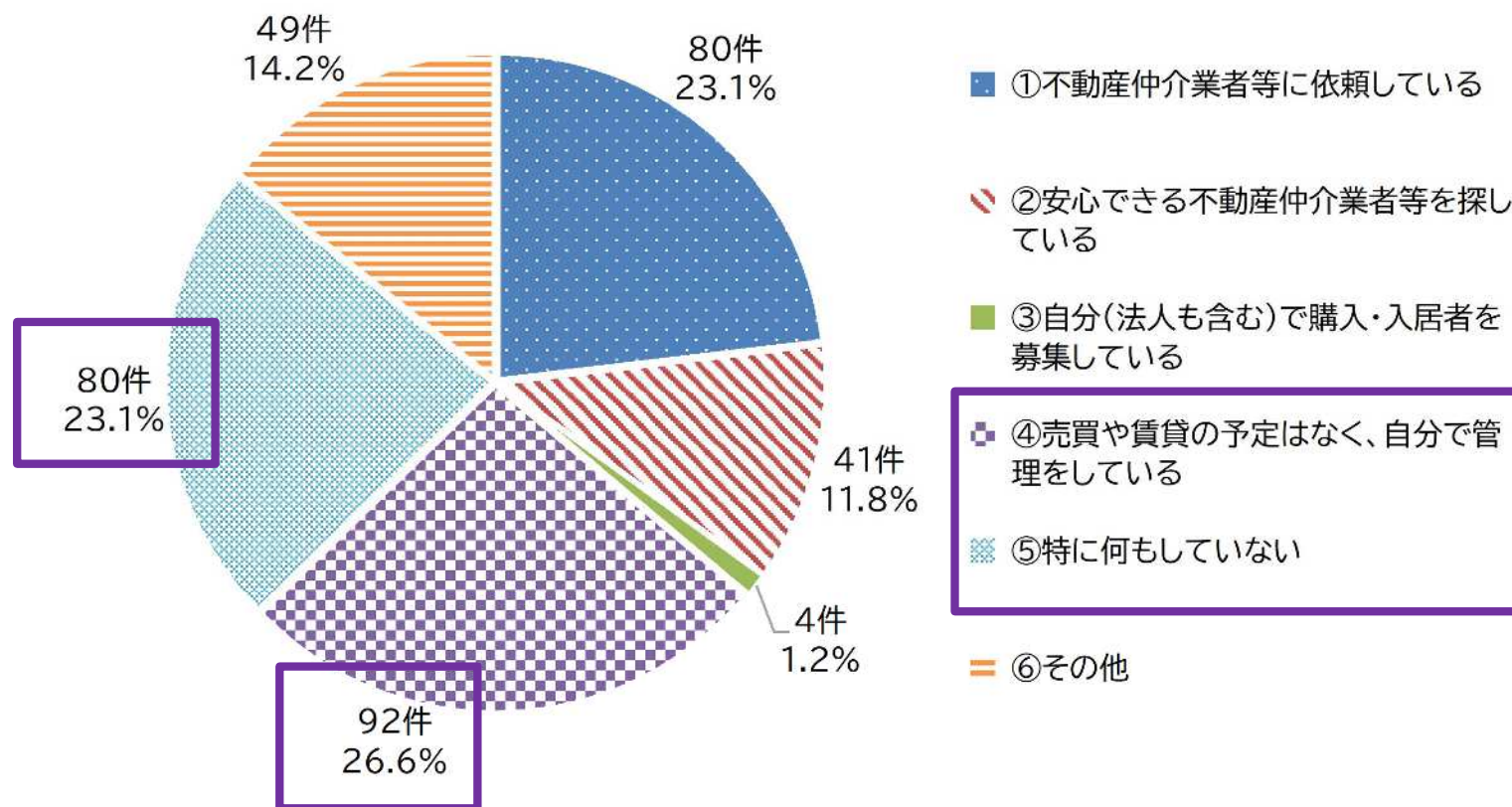


2.2 本市における空家等の実態

令和6年度 空家等実態調査

【アンケート調査】

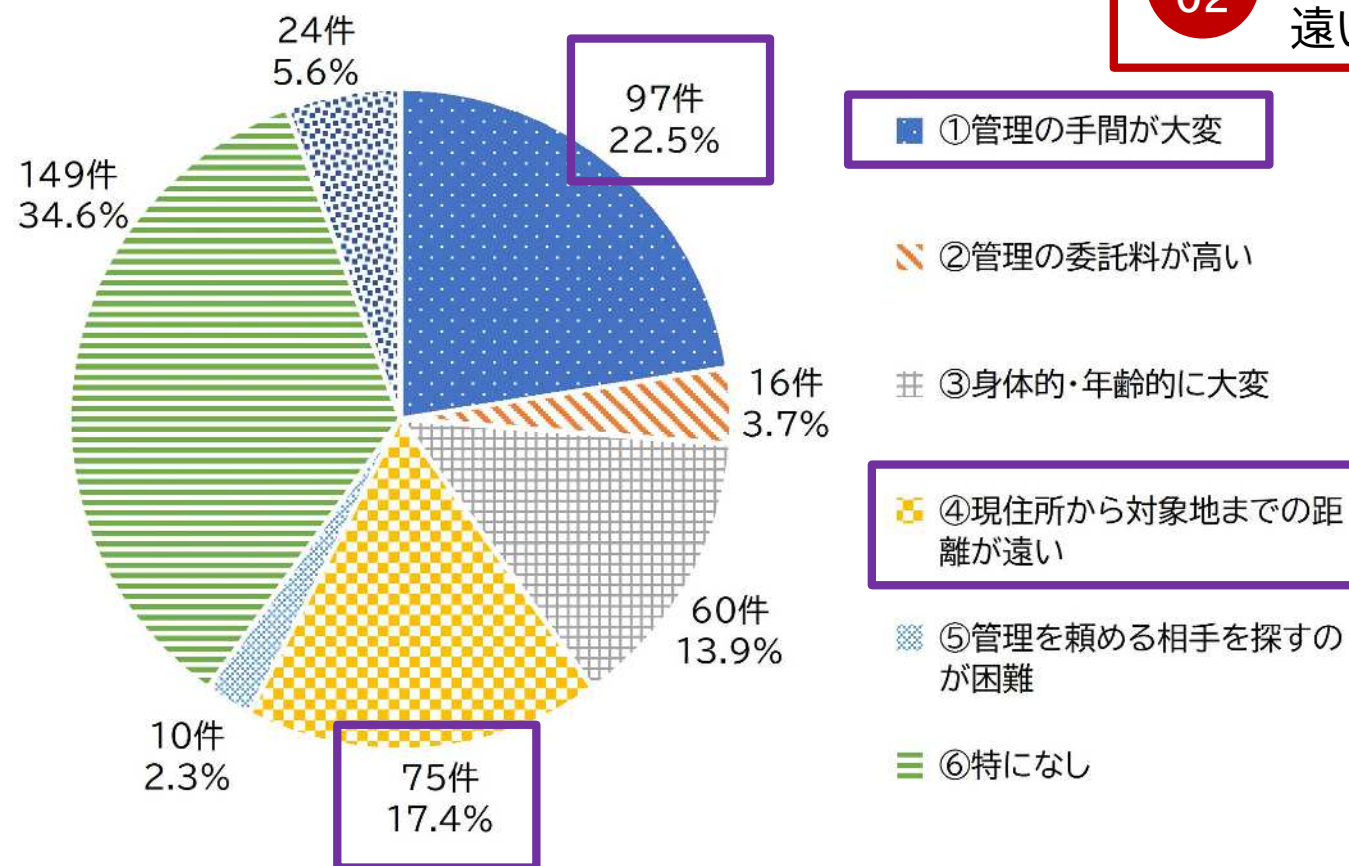
建物の維持管理状況



2.2 本市における空家等の実態

令和6年度 空家等実態調査 【アンケート調査】

維持管理について困っていること



Point
01

管理の手間が大変が**22.5%**

Point
02

現住所から対象地までの距離が
遠いが**17.4%**

2.2 本市における空家等の実態

令和6年度 空家等実態調査

【アンケート調査】

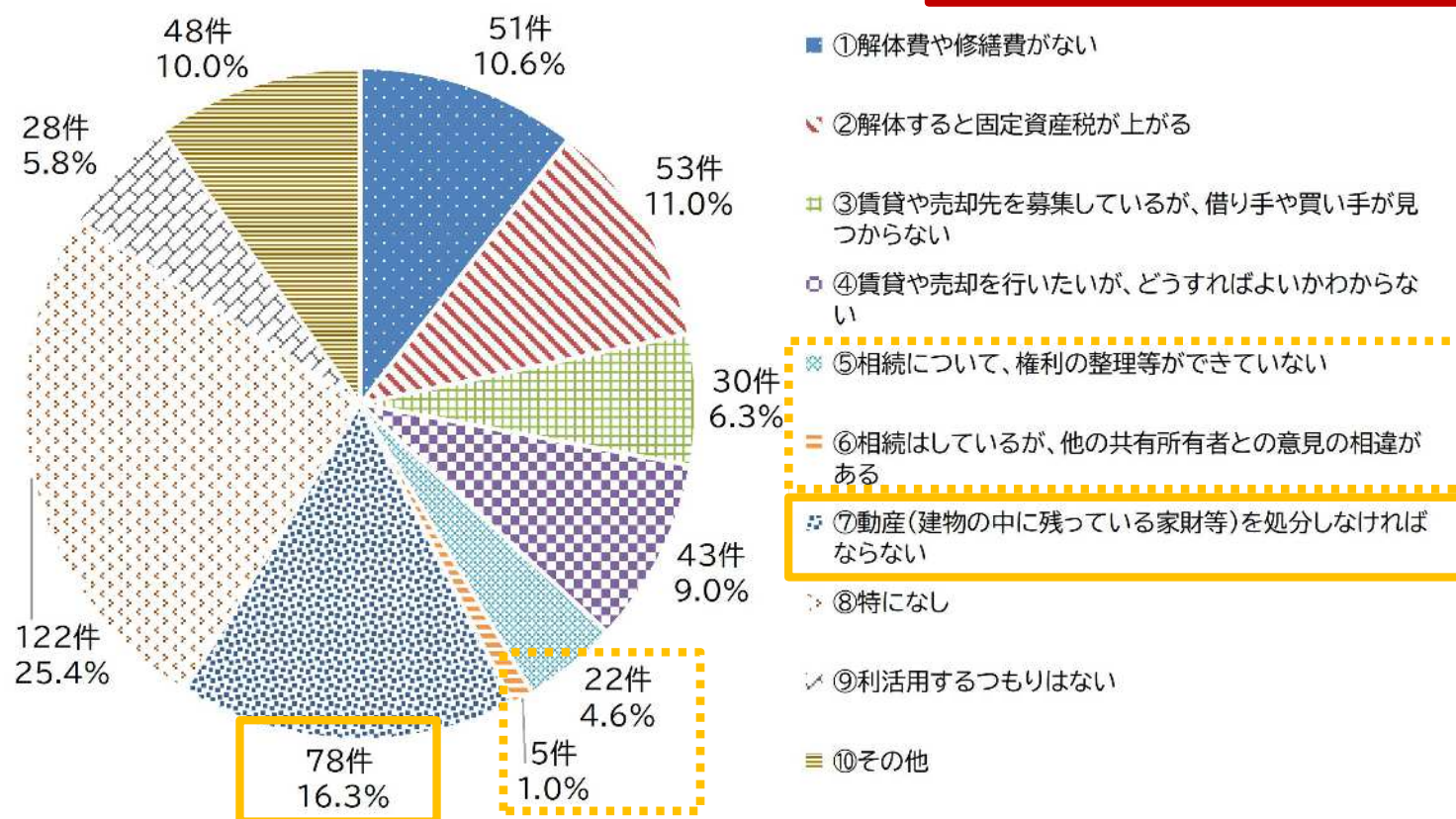
今後の利活用の困りごと

Point
01

動産を処分しなければならない**16.3%**

Point
02

相続等に伴い権利の整理ができていない



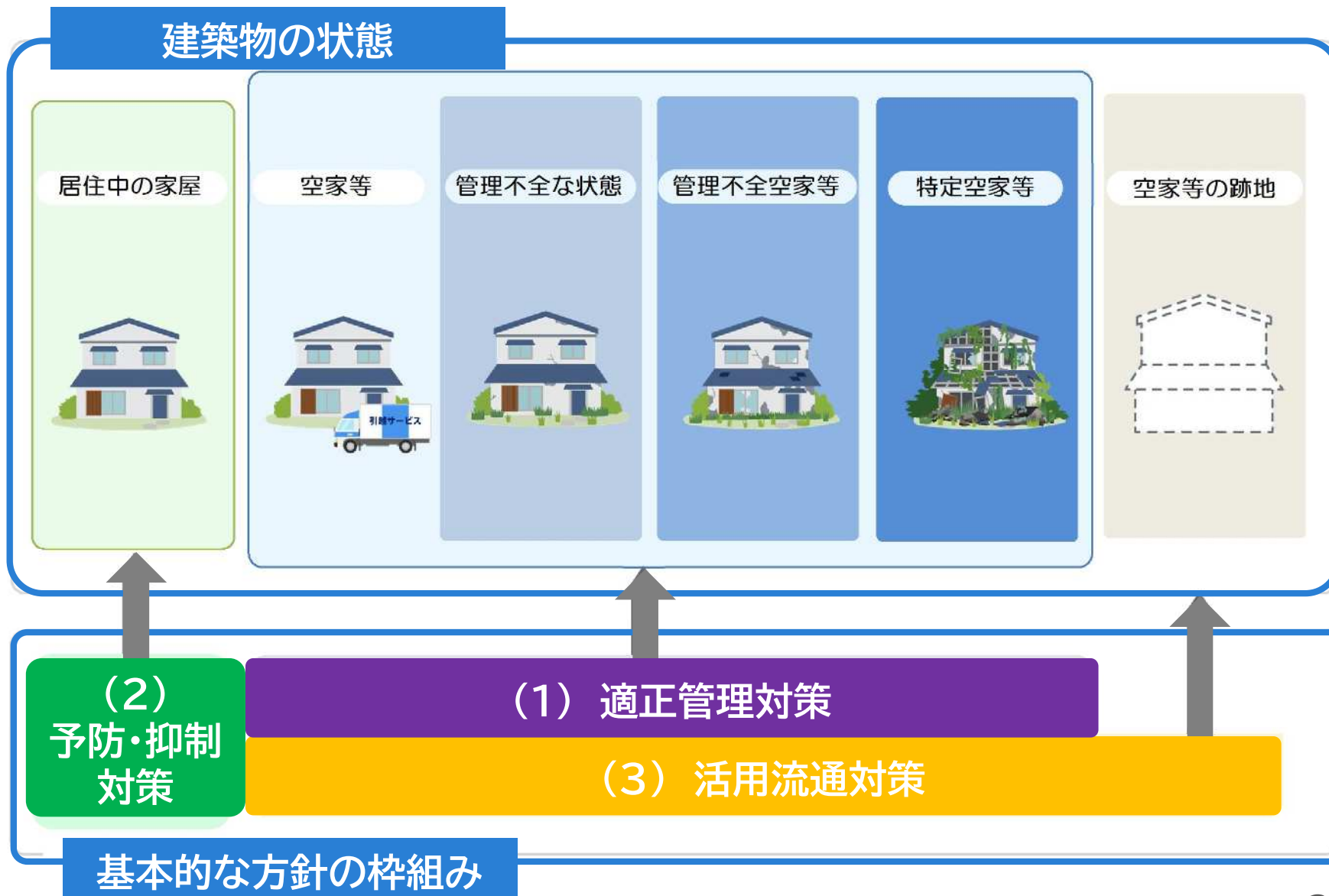
2.3 空家等に対する本市のこれまでの取組

	H30年度	H31年度 R1年度	R2年度	R3年度
法令	「越谷市空家等対策協議会 条例」施行			
対策	「越谷市空家対策庁内連絡 調整会議」設置 ・「 空き家管理システム 」を 導入	埼玉県宅地建物取引業協会 越谷支部による「 空家相談 」 の開始	市外居住の建物所有者への 啓発チラシの送付	「おくやみハンドブック」へ 空家等に関する情報の掲載
実施	・「越谷市空家等対策計画」 を策定 ・固定資産税の 納税通知書 によるの啓発開始	・「 相続財産清算人 」選任の 申し立ての実施 ・ 納税通知書 への啓発チラ シを同封	「 空家バンク 」の運用開始	・「 終活セミナー 」の開催 ・「 住まい終活ノート 」の作成
協定	「埼玉県宅地建物取引業協 会越谷支部」と締結締結	「 シルバー人材センター 」と 締結締結		

2.3 空家等に対する本市のこれまでの取組

	R4年度	R5年度	R6年度
法令	<ul style="list-style-type: none"> ・「越谷市空家等の適正管理に関する条例」一部改正 ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」一部改正 		民法の一部改正 (相続登記申請の義務化)
対策		市外居住の建物所有者への啓発 チラシの送付	相続登記申請の義務化の周知
実施	「越谷市空家等対策推進事業費補助金」による補助事業の開始	空家条例に基づく「軽微な措置」 及び「緊急安全措置」の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・「越谷市空家等実態調査」の実施 ・国土交通省「令和6年度空家等対策モデル事業」の実施
協定			「早稲田大学」「大里東自治会」「ポラスグループ」と協定締結

2.4 空家等の課題



2.4 空家等の課題

(1) 空家等の適正管理の促進に係る課題

- 1) 適正な管理が行われていない空家等の放置
- 2) 所有者等の高齢化・遠方に居住
- 3) 問題の解決が困難な事案への対応

(2) 空家等の発生の予防・抑制に係る課題

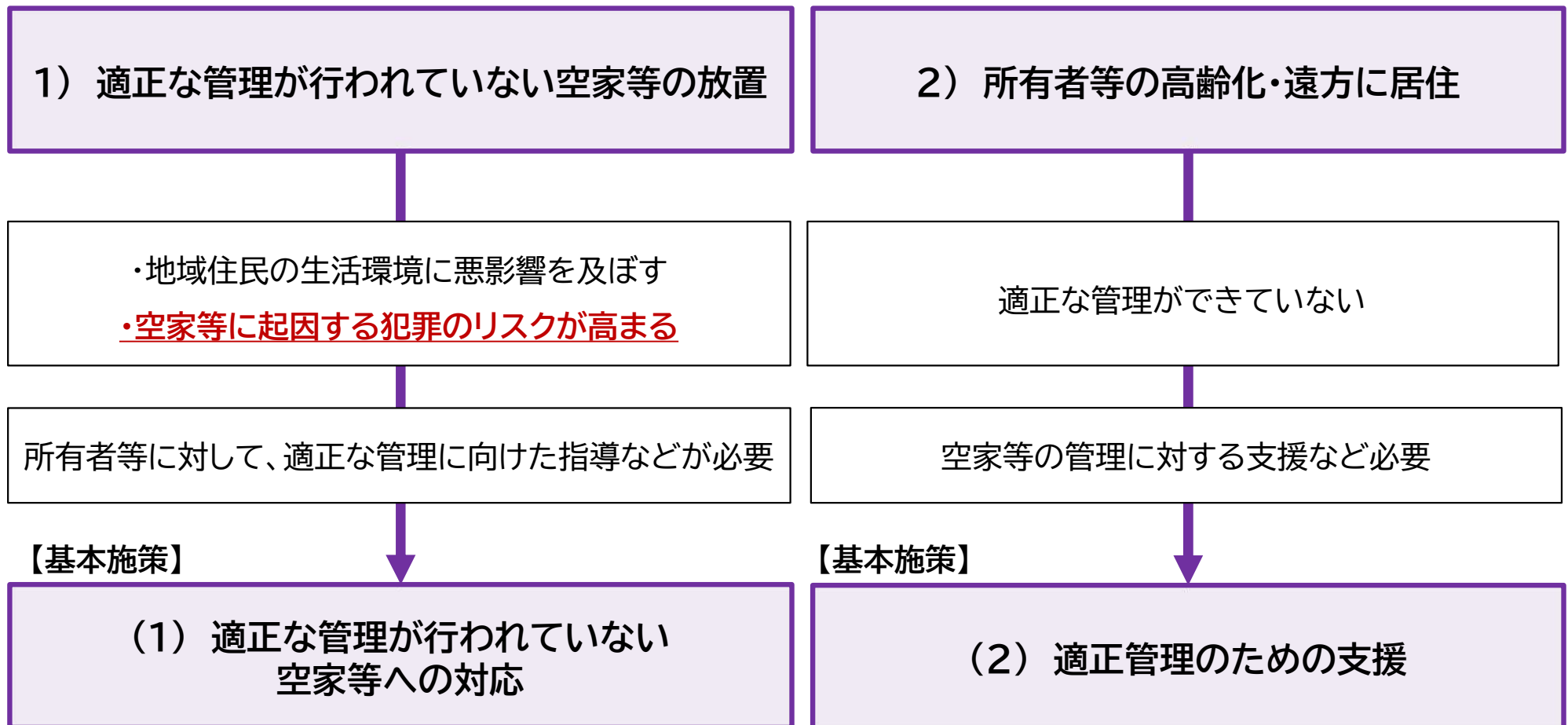
- 1) 少子高齢化等による空家等の増加
- 2) 空家化しやすい建築物への対応

(3) 空家等の活用・流通の促進に係る課題

- 1) 権利の複雑化・相続登記の未了
- 2) 空家等が活用・流通しやすい仕組みづくり
- 3) 空家等の跡地の有効活用

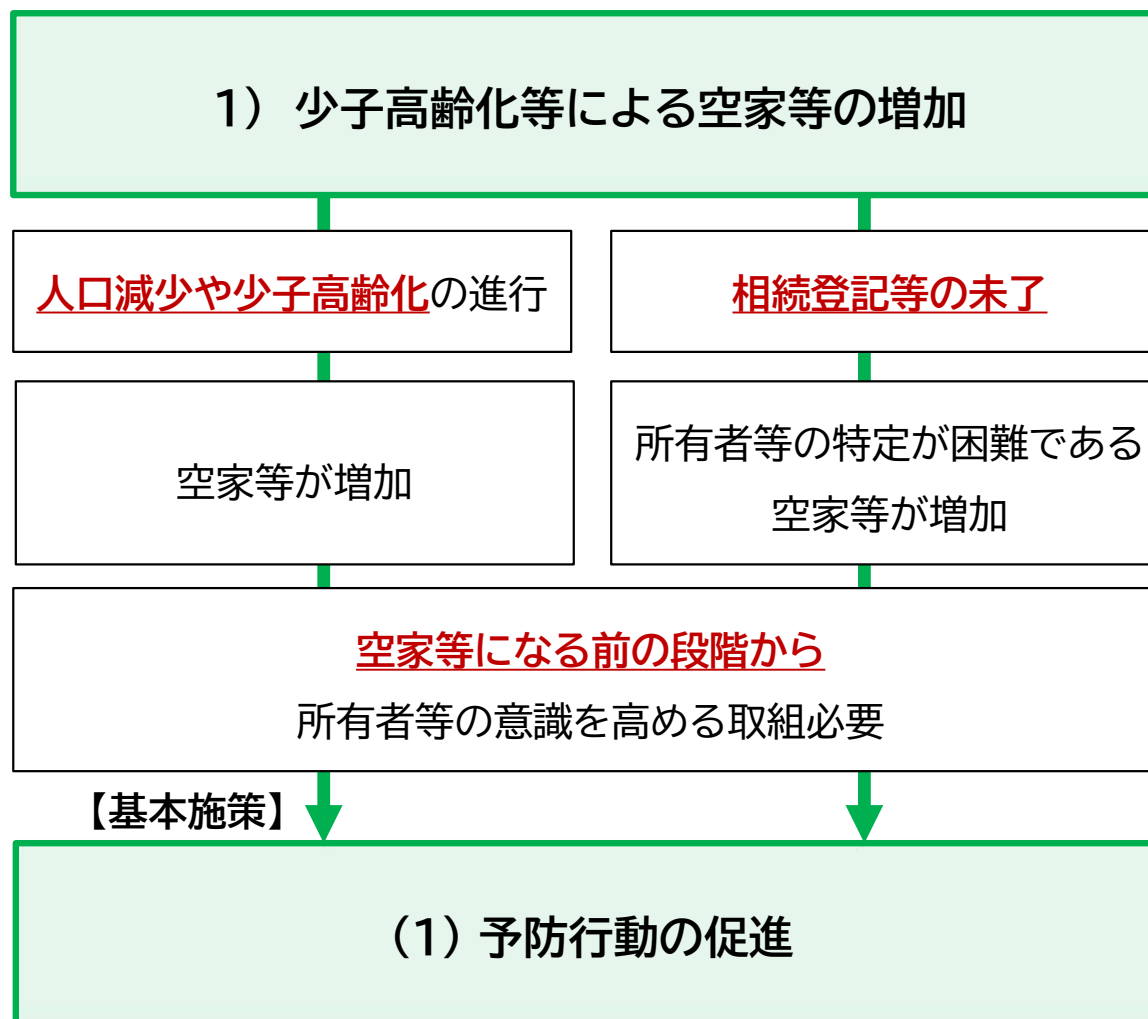
2.4 空家等の課題

(1) 空家等の適正管理の促進に係る課題



2.4 空家等の課題

(2) 空家等の発生の予防・抑制に係る課題



2.4 空家等の課題

(3) 空家等の活用・流通の促進に係る課題

1) 権利の複雑化・相続登記の未了

権利が阻害要因

空家等の活用・流通が進まない

権利に関する阻害要因の解消に向けた支援が必要

【基本施策】

2) 空家等が活用・流通しやすい仕組みづくり

賃貸・売買に至らない

活用・流通に向けた動機付けが図られる
仕組みづくりが必要

- (1) 空家等の流通の促進
- (2) 空家等の多様な活用

越谷市空家等対策計画の改定等について

越 谷 市 空 家 等 対 策 計 画



平成31年(2019年)3月
越谷市

第1章 越谷市空家等対策計画の概要

第2章 本市における空家等の現状と課題

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

第5章 計画の推進について

第3章 空家等対策に関する基本的な方針



改定(案)

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。



第3章 空家等対策に関する基本的な方針

基本的な方針 1 空家等の適正管理を促進します

現計画

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、所有者等への注意喚起や啓発等を行うことで適正管理を促します。

一方、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。

改定(案)

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、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することにより、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。

改定のPoint

Point
01

「所有者等の第一義的な責任」の追加

改正空家法により、所有者等の責務強化がされたことに伴い、文言を追加

Point
02

各種機関と連携した防災防犯対策の促進

昨今の空家等に起因する犯罪の防止を図るため、各種機関と連携し対策の促進を図る

改定(案)

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・抑制に取り組みます。



基本的な方針 2 空家等の発生を予防・抑制します

現計画

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・抑制に取り組めます。

改定(案)

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。

改定のPoint

Point
01

「住まいの終活」の追加

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ている。

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や「住まいの終活」の普及促進等による予防行動の促進が必要

改定(案)

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3章 空家等対策に関する基本的な方針

基本的な方針 3 空家等の活用・流通を促進します

現計画

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。

改定(案)

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。

改定のPoint

Point
01

活用・流通がしやすい仕組みの模索

地域や各種団体との連携や、活用事例の周知など、空家等を貸したい人・借りたい人が情報交換を行って、活用・流通に向けた動機付けが図られる仕組みづくりが必要

越谷市空家等対策計画の改定等について

越 谷 市 空 家 等 対 策 計 画



平成31年(2019年)3月
越 谷 市

第1章 越谷市空家等対策計画の概要

第2章 本市における空家等の現状と課題

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

第5章 計画の推進について

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.1 空家等の適正管理対策

4.2 空家等の予防対策

4.3 空家等(跡地を含む)の活用・流通対策

4.4 重点的な取組



第4章 空家等対策に関する具体的な施策

【改定(案)】

【基本的な方針】

基本的な方針1

空家等の適正管理を
促進します

基本的な方針2

空家等の発生を
予防・抑制します

基本的な方針3

空家等の活用・
流通を促進します

【基本施策】

(1) 適正な管理が行われていない
空家等への対応

(2) 適正管理のための支援

(3) 解決が困難な事案への対応

(1) 予防行動の促進

(2) 建築物の維持保全

(1) 空家等の流通の促進

(2) 空家等の多様な活用

(3) 跡地の活用促進

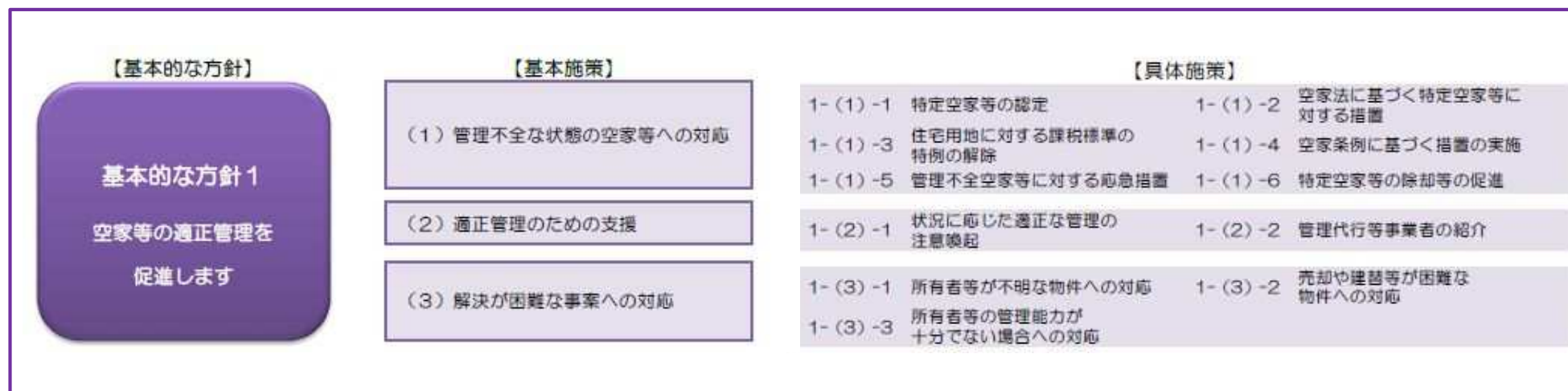
【具体施策】

1-(1)-1	空家条例に基づく管理不全状態の空家等に対する措置の実施	1-(1)-2	空家法に基づく特定空家等・管理不全空家等の認定
1-(1)-3	空家法に基づく特定空家等・管理不全空家等に対する措置の実施	1-(1)-4	住宅用地に対する課税標準の特例の解除
1-(1)-5	特定空家等の除却等の促進	1-(1)-6	所有者等の特定の効率化
1-(1)-7	防災・防犯対策の促進		
1-(2)-1	状況に応じた適正な管理の注意喚起、啓発	1-(2)-2	管理代行等事業者の紹介
1-(2)-3	各種団体と連携した適正管理の促進		
1-(3)-1	所有者等が不明な空家等への対応	1-(3)-2	その他解決が困難な空家等への対応
2-(1)-1	市民等への意識啓発	2-(1)-2	不動産所有者等への意識啓発
2-(1)-3	相続人等への情報提供	2-(1)-4	「住まいの終活」の普及促進
2-(1)-5	住みかえに関する仕組みの周知	2-(1)-6	相続登記の申請義務化の周知
2-(1)-7	成年後見制度の周知	2-(1)-8	信託制度の周知
2-(1)-9	住まいに関する各種相談窓口等の周知	2-(1)-10	建築物や土地、相続等に関する相談の実施
2-(1)-11	高齢者に対する支援		
2-(2)-1	管理不全にある居住建築物の解消	2-(2)-2	住宅の耐震化促進
2-(2)-3	長期優良住宅の普及促進	2-(2)-4	省エネ住宅の普及促進
2-(2)-5	住宅のバリアフリー化促進	2-(2)-6	中古戸建住宅の流通促進制度等の普及促進
3-(1)-1	空家バンクの活用促進	3-(1)-2	空家等に関する相談の実施
3-(1)-3	税制上の特例措置の利用促進	3-(1)-4	リノベーション等の促進
3-(1)-5	多子世帯の空家等活用の促進	3-(1)-6	家財の処分に関する相談の実施や支援の検討
3-(1)-7	各種団体や地域コミュニティと連携した空家等の活用・流通の促進の模索		
3-(2)-1	公共的な活用を促進する仕組みづくり	3-(2)-2	住宅セーフティネット制度の活用
3-(2)-3	空家等を活用したまちづくりの推進	3-(2)-4	各種団体や地域コミュニティと連携した空家等の活用・流通の促進の模索【再掲】
3-(2)-5	空家等の利活用事例の周知		
3-(3)-1	跡地活用を働きかける仕組みづくり	3-(3)-2	地域住民が求める空間として活用する仕組みづくり

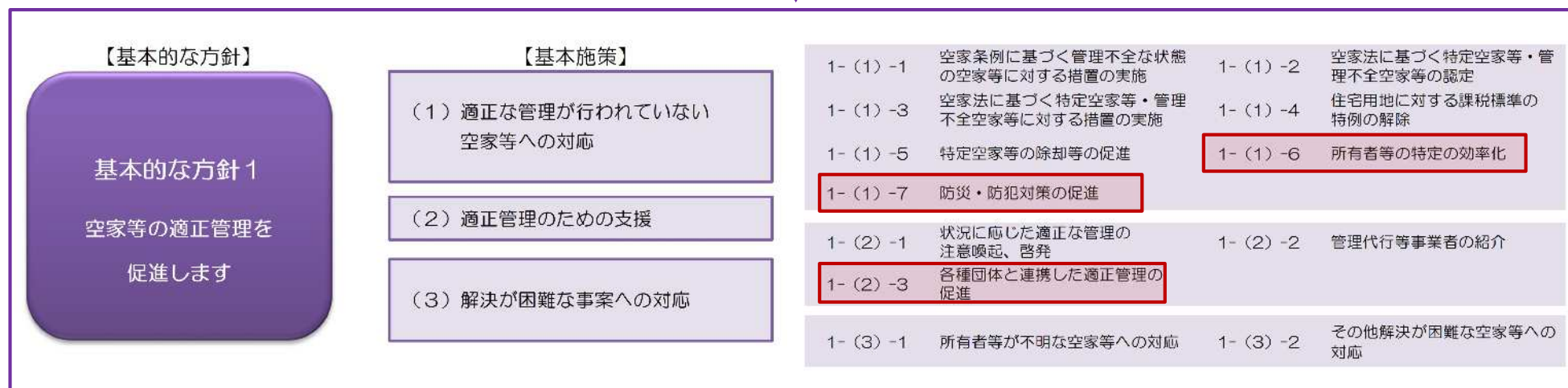
第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.1 空家等の適正管理対策

【現計画】



【改定(案)】



第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.1 空家等の適正管理対策

(1) 適正な管理が行われていない空家等への対応

基本施策

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。

【具体施策】

改正内容	施策番号	施策名	施策の内容
継続	1-(1)-1	空家条例に基づく 管理不全な状態の空家等に対する措置の実施	○管理不全な状態の空家等の所有者等に対し、空家条例に基づく措置を実施します。
拡充	1-(1)-2	空家法に基づく 特定空家等・ 管理不全空家等 の認定	○特定空家等及び 管理不全空家等 の認定を行います。
拡充	1-(1)-3	空家法に基づく 特定空家等・ 管理不全空家等 に対する措置の実施	○特定空家等及び 管理不全空家等 の所有者等に対し、空家法に基づく措置を実施します。
継続	1-(1)-4	住宅用地に対する課税標準の特例の解除	○空家法に基づく勧告により、住宅用地に対する課税標準の特例の解除を行います。
継続	1-(1)-5	特定空家等の除却等の促進	○特定空家等を対象に、所有者自らが適正に管理ができるよう、除却等の促進を図ります。
新規	1-(1)-6	所有者等の特定の効率化	○空家等の所有者等に対し、迅速な措置の実施を促すため、所有者等の特定の効率化を図ります。
新規	1-(1)-7	防災・防犯対策の促進	○消防、警察及び自治会等と連携し、空家等の防災・防犯対策の促進を図ります。

改定のPoint

Point
01

「管理不全空家等」の追加

空家法改定に伴う「管理不全空家等」の定義の追加

Point
02

所有者等特定の効率化

速やかな措置実施のため、業務効率化により早期解決を図る

Point
03

各種機関と連携した 防災・防犯対策の促進

昨今の空家等に起因する犯罪のリスクが高まるおそれがあるため、関係機関と連携し、対策の促進を図る

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.1 空家等の適正管理対策

(2) 適正管理のための支援

基本施策

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図ることにより、適正な管理の支援を行います。

【具体施策】

改正内容	施策番号	施策名	施策の内容
拡充	1-(2)-1	状況に応じた適正な管理の注意喚起、啓発	○空家等の所有者等に対して、状況に応じた注意喚起の文書を送付します。 ○所有者等に広く周知するため、市ホームページへの掲載やチラシ等の配布により意識啓発を図ります。
継続	1-(2)-2	管理代行等事業者の紹介	○管理代行又は修繕、除却、剪定、廃棄物処理などの事業者の紹介を行います。
新規	1-(2)-3	各種団体と連携した適正管理の促進	○各種団体と連携した空家等の見回りサービス等の提供により、空家等の適正管理の促進を図ります。

改定のPoint

Point
01

適正管理への意識啓発

空家等の適正管理に対する注意喚起に加え、意識の啓発を図る

Point
02

各種団体と連携した適正管理の促進

適正管理を促進するため、各種団体と連携し、ふるさと納税の活用を含めた空家等の見回りサービスの提供を行う

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.1 空家等の適正管理対策

(3) 解決が困難な事案への対応

基本施策

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。

【具体施策】

改正内容	施策番号	施策名	施策の内容
継続	1-(3)-1	所有者等が不明な空家等への対応	○各種財産管理制度の活用を検討します。 ○空家法に規定する略式代執行の実施を検討します。 ○所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に規定する制度の活用について、有効と考えられる事案への適用を検討します。
統合	1-(3)-2	その他解決が困難な空家等への対応	○法令等の規定に適合していないなど、売却などが困難な空家等の所有者等に対して専門家を含めた相談体制の利活用を促進します。 ○空家等の低未利用地の活用等について、各種団体と連携を図り対応することを検討します。 ○自ら空家等を管理する能力が十分でない所有者等について、専門家との連携を図り、空家等の管理不全な状態を予防又は解消するための相談体制を構築します。

改定のPoint

Point 01 相談体制の「構築」から「利活用の促進」へ

相談窓口の増設等、専門家による相談体制の利活用の促進を図る

Point 02 その他解決が困難な事案への対応に統合

- ・1-(3)-2 売却や建替等が困難な物件への対応
 - ・1-(3)-3 所有者等の管理能力が十分でない場合への対応
- に対する施策は同一のため統合

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.1 空家等の適正管理対策(施策の内容)

【新規】 1-(1)-6 所有者等の特定の効率化

背 景:

管理されていない空家等への措置については、近隣住民への危害を防ぐため、いち早く所有者等を特定し、通知等をすべきである。

一方、市内に所在する土地・家屋の相続人の調査業務は、庁内各課所にて実施されているが、その調査結果は、現状、各課所間で連携・共有されていない。

また、相続登記や住所移転登記等がされておらず、所有者等が不明となり、1担当課だけでは所有者等の特定が困難な事案がみられる。

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.1 空家等の適正管理対策(施策の内容)

【新規】 1-(1)-6 所有者等の特定の効率化

施策の内容:

空家等の所有者等に対し、迅速な措置の実施を促すため、所有者等の特定の効率化を図ります。

具体的内容:

○各課所が保有する情報の共有化やデータベース化により、人的負担の軽減、業務時間の短縮すること等について検討します。

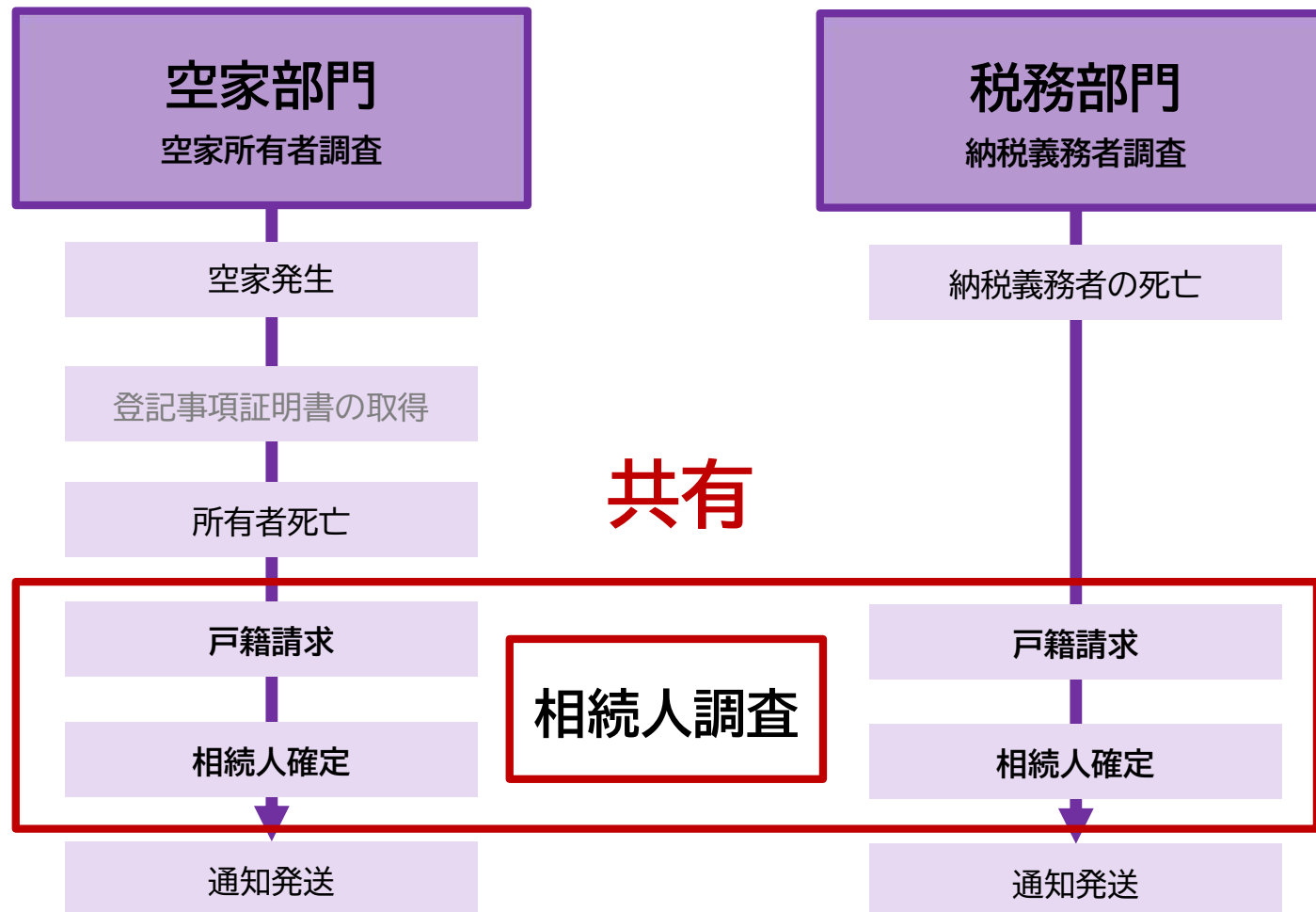
○所有者等の所在や相続人の特定が困難な空家等について、専門家と連携を検討します。

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.1 空家等の適正管理対策(施策の内容)

【新規】 1-(1)-6 所有者等の特定の効率化

例:

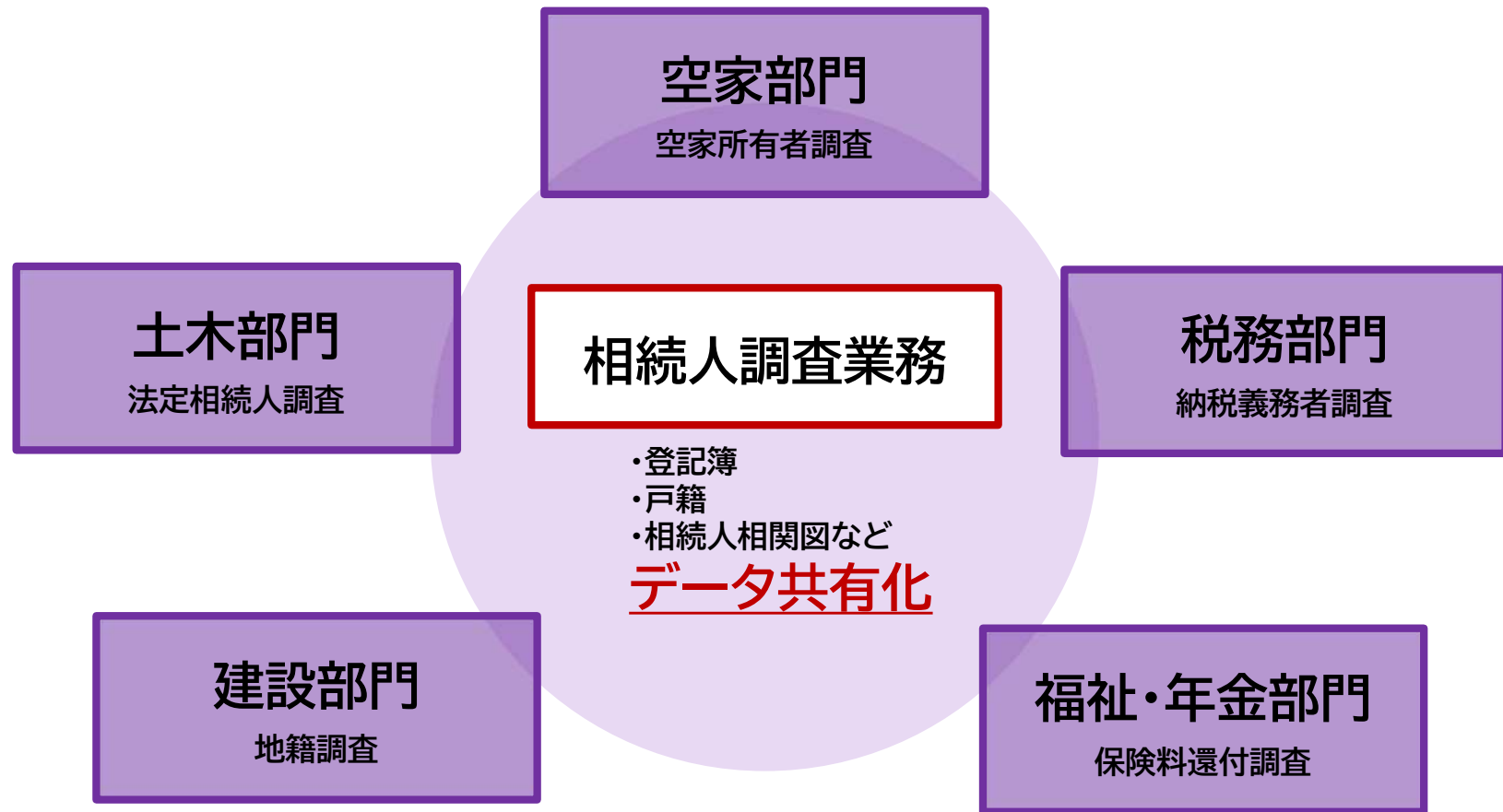


第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.1 空家等の適正管理対策(施策の内容)

【新規】 1-(1)-6 所有者等の特定の効率化

例:



第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.1 空家等の適正管理対策(施策の内容)

【新規】 1-(1)-7 防災・防犯対策の促進

背景:

昨今、空家等の増加に伴い、
放火や空き巣被害が増加している。

施策の内容:

消防、警察及び自治会等と連携し、空家等の防災・防犯対策の促進を図ります。

具体的内容:

消防、警察及び自治会等と連携し、空家等の見守りや情報の共有化を検討する。

例:特定空家等について、定期的に合同パトロールを実施

【新聞記事】

令和7年9月5日付 埼玉新聞 15面

スライドをご覧ください

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.1 空家等の適正管理対策(施策の内容)

【新規】 1-(2)-3 各種団体と連携した適正管理の促進

背 景:

空家等の維持管理状況について、所有者等が自身で管理している方が最も多かった。また、維持管理について困っていることは、「管理の手間が大変」「現住所から対象地までの距離が遠い」が多数であった。さらに、所有者等の高齢化に伴い、身体的な負担となっている事例も、見られる。(「令和6年空家等実態調査」所有者意向調査)

施策の内容:

各種団体と連携した空家等の見回りサービス等の提供により、空家等の適正管理の促進を図ります。

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.1 空家等の適正管理対策(施策の内容)

【新規】 1-(2)-3 各種団体と連携した適正管理の促進

本市の状況:


(公社)越谷市シルバー人材センターと連携協定を締結し、空家等の見守りサービス等の管理サービスを提供しているが、**所有者等が高齢**である、又は**遠方に居住**しているなどの理由で、適正な管理ができていない場合がある



管理代行サービスの更なる充実が必要

公益社団法人越谷市シルバー人材センター

空家等の管理サービス



越谷市シルバー人材センターでは、越谷市と協定を締結して市内の空家等の管理業務（見回り等）を実施しています。

見回りサービス

1 見回り（作業員が目視でチェック）

外側から建物や敷地内に異常がないか確認

- ・建物及び外構等の確認（破損等の状態確認）
- ・庭の雑草・植栽等の確認（繁茂状態、越境の有無の確認）
- ・敷地内のゴミや物品の確認（※片付け・処分は別途相談）
- ・ライフライン（電気・ガスメーター）の状況確認
- ・郵便受けの確認（※廃棄・転送は別途相談）

2 報告書を作成・送付

写真付の報告書を作成し、メールもしくは請求書に同封してお客様にお届けします。

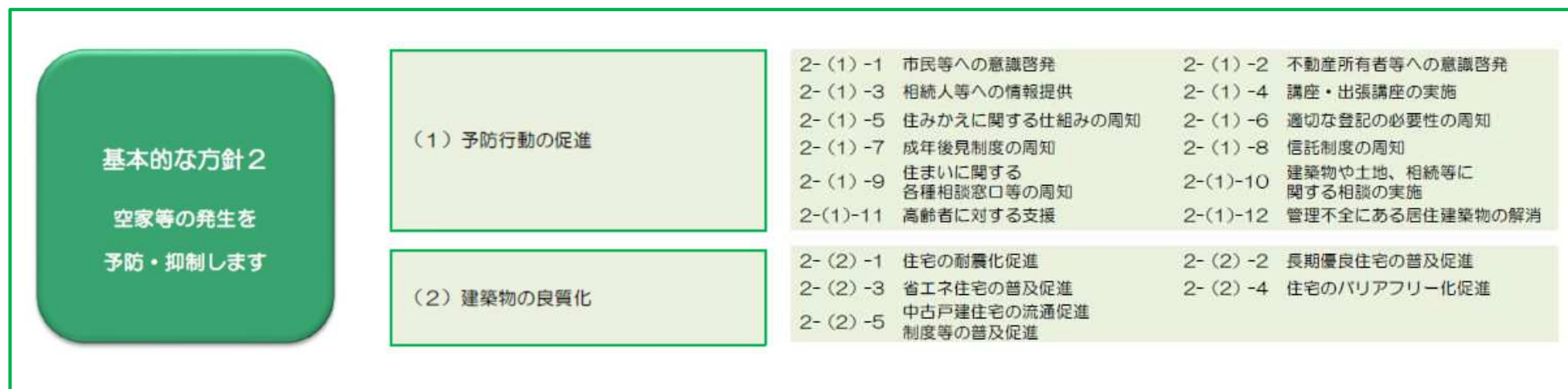
1,650円/回 税込

（報告書作成費用込み）

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.2 空家等の予防対策

【現計画】



【改定(案)】



第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.2 空家等の予防対策

(1) 予防行動の促進

基本施策

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。

【具体施策】

改正内容	施策番号	施策名	施策の内容
拡充	2-(1)-1	市民等への意識啓発	○空家等に起因する悪影響や空家化のリスク、改正空家法による所有者等の責務強化等、空家等の活用方法などの幅広い情報について、市民等に対し周知を図り、空家等に関する意識啓発の促進を図ります。
拡充	2-(1)-2	不動産所有者等への意識啓発	○納税通知書を活用し、不動産所有者等に対し、空家等の適正な管理に関する意識啓発を行います。 ○空家化が懸念される高齢単身世帯に対し、予防に関する意識啓発の実施を検討します。
拡充	2-(1)-3	相続人等への情報提供	○相続発生時に不動産が空家等となる場合があるため、相続人に対する相談体制の利活用を促進します。

改定のPoint

Point 01 市民等への意識啓発の促進

空家等になることに伴うリスクや改正空家法による責務の強化等について周知することにより、意識啓発の促進を図る

Point 02 高齢単身世帯への意識啓発の実施の検討

令和6年度に実施した「空き家対策モデル事業」を踏まえ、高齢者単身世帯など、今後空家等になる可能性の高い世帯に対する啓発の実施を検討する

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.2 空家等の予防対策

(1) 予防行動の促進

基本施策

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。

【具体施策】

改正内容	施策番号	施策名	施策の内容
拡充	2-(1)-4	「住まいの終活」の普及促進	○居住用財産の円滑な継承を促進するため、セミナー等の開催により、「住まいの終活ノート」の活用した「住まいの終活」の普及を促進します。
継続	2-(1)-5	住みかえに関する仕組みの周知	○持ち家を有効活用することにより、空家化の予防を図るため、マイホーム借上げ制度など、住みかえに関する仕組みを周知します。
拡充	2-(1)-6	相続登記の申請義務化の周知	○民法改正に伴う相続登記申請の義務化について周知し、適切な登記の必要性について意識啓発を行います。
継続	2-(1)-7	成年後見制度の周知	○判断能力が不十分な方の代理が可能となる成年後見制度を活用するため、成年後見センターこしがや等が手続きの支援を行っていることを周知します。

改定のPoint

Point
01

住まいの終活の普及促進

空家予防のためには、空家等になる前段階のからの整理することが重要であることから、セミナーの開催等により、住まいの終活の普及促進を図る

Point
02

相続登記申請の義務化に伴う周知

民法改定に伴う相続登記申請の義務化について周知を行い、意識啓発を図る

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.2 空家等の予防対策

(1) 予防行動の促進

基本施策

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。

【具体施策】

改正内容	施策番号	施策名	施策の内容
拡充	2-(1)-8	信託制度の周知	○建築物の適正な継承を図る制度の活用を促すため、信託制度について周知します。
継続	2-(1)-9	住まいに関する各種相談窓口等の周知	○住まいに関する市民等の不安を解消するため、市の各種相談、又は各種団体などの相談窓口について周知します。
継続	2-(1)-10	建築物や土地、相続等に関する相談の実施	○不動産や建築物、権利等に関する所有者等の悩みなどを解消するため、専門家等による相談を実施します。
継続	2-(1)-11	高齢者に対する支援	○高齢者からの相談に対し、問題解決に向けた支援を検討します。

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.2 空家等の予防対策

(2) 建築物の維持保全

基本施策

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。

【具体施策】

改正内容	施策番号	施策名	施策の内容
継続	2-(2)-1	管理不全にある居住建築物の解消	○建築物の老朽化や廃棄物の放置等により、地域住民の生活環境に影響を及ぼしている居住建築物の所有者等に対し、助言又は指導などを行える体制づくりを検討します。
継続	2-(2)-2	住宅の耐震化促進	○耐震診断及び耐震改修により住宅の耐震化を促進します。
継続	2-(2)-3	長期優良住宅の普及促進	○長期にわたって使用可能な措置が講じられている長期優良住宅について、国の政策と連携しながら普及を促進します。
継続	2-(2)-4	省エネ住宅の普及促進	○低炭素建築物の周知及び再生可能エネルギーの活用等により、環境負荷の少ない省エネルギー住宅の普及を促進します。
継続	2-(2)-5	住宅のバリアフリー化促進	○住宅のバリアフリー化を促進するための相談体制を検討します。
継続	2-(2)-6	中古戸建住宅の流通促進制度等の普及促進	○中古戸建住宅の流通を促進する各種制度について、国の政策と連携しながら制度の普及を促進します。 (各種制度：建物状況調査(インスペクション)、安心R住宅登録制度、住宅履歴情報等)

改定のPoint

Point
01

「管理不全にある居住建築物の解消」の項目の変更

「管理不全にある居住建築物の解消」について、基本施策の位置付けを「2-(1) 予防行動の促進」から「2-(2) 建築物の維持保全」に変更

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.2 空家等の予防対策(施策の内容)

【拡充】 2-(1)-1 市民等への意識啓発

背 景:

「空家」問題の一番の対策は、「空家」になる前に備えることが最も重要。

空家になるリスク等を周知することにより、未然に「空家化」を防ぐ。

【空家化のリスク】

- ① 建物劣化のリスク(固定資産税の負担増加、流通価値の低下 など)
- ② 事故・災害・犯罪のリスク(賠償責任、空き巣、放火、不法投棄の増大 など)
- ③ 地域性低下のリスク (景観の悪化、空家の更なる発生 など)

施策の内容:

空家等に起因する悪影響や空家化のリスク、改正空家法による所有者等の責務強化等、空家等の活用方法などの幅広い情報について、市民等に対し周知を図り、空家等に関する意識啓発の促進を図ります。

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.2 空家等の予防対策(施策の内容)

【拡充】 2-(1)-2 不動産所有者等への意識啓発

背景:

令和6年度「空き家対策モデル事業」にて各団体と連携し、データを活用したAI分析により、近い将来空き家等になると想定される世帯等を抽出し、ダイレクトメールによる所有者への啓発等により、地域内の空き家発生抑制の支援を実施した。

当該事業にて、空家等になる前の段階から所有者等にアプローチすることが、予防対策の一助となった。

施策の内容:

○納税通知書を活用し、不動産所有者等に対し、空家等の適正な管理に関する意識啓発を行います。

○空家化が懸念される高齢単身世帯に対し、予防に関する意識啓発の実施を検討します。

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.2 空家等の予防対策(施策の内容)

【拡充】 2-(1)-2 不動産所有者等への意識啓発

本市の状況:

～皆さまのお住まいが
“資産価値のあるもの”
となるために～

空き家は、主に相続や転居によって発生しますが、背景は人それぞれです。
発生から時間が経つにつれて、管理や活用が難しくなります。

相続で自宅を引継いだが、
貯蓄が足りず維持できない

子どもの帰省や
親の介護に支障をきたす
ため売却を検討している

空き家の発生原因の大半は
相続や相続

空家を放置するとご自身やご家族等が**損**をすること…

住宅の劣化により資産価値が下がる

無断開放放置していると、住宅が劣化し、大規模な修繕が必要となる等、半分のコストで売却が難しくなります。

犯罪リスクが高まる

空き家は人がいないため、侵入されるリスクがあり、事件が起これば元気がないケースもあり得ます。また、人が住みづらくというトラブルも発生しています。

**近隣住民に迷惑がかかり、
トラブルになる可能性がある**

近隣住民とトラブルを避け、近隣の安全や環境が保たれるよう、近隣の要望に応じた対応が求められます。

税金負担が増える

2023年12月に「空き家対策特別措置法」の一部改正が行われ、空き家の課税が厳格化されました。空き家の課税が厳格化されたことで、空き家の保有が経済的に不利になることが増えています。

住まいの将来について準備しておきたいことを、市で確認いただけます。

～皆さまのお住まいが“資産価値のあるもの”となるために～

「住まいの将来について、準備しておきたい**2**つのこと」

※ポイントは「早めに動くこと」！
機転に活用を、
時間もお金もかかります。

Point 1 自宅をどうするか、方向性を決めて家族等の受け継ぐ方と話し合える機会をつくる

- 本人の意思が分からない、受け継ぐ方は行方不明に陥りやすい、放棄される空き家になる可能性があります。
- 越谷市では市内各所で「住まいの終活ノート」をお貸ししています。居住中のうちから口先の話や、住まいについて整理するとともに、今後について話し合ってください。

↓ 必要に応じて ↓

Point 2 家財や不要なものの片付け・整理をしておく

- 受け継ぐ方が引渡しに困るため、家財や不要なものの片付け・整理をしておくことが大切です。
- 自分自身も思い出を振り返ることで、大切な人や場所が明確になり、気持ちも整理できます。

具体的な対応策を検討しておくことが大切です

①受け継ぐ方(相続人)による売却・管理
相続発生後、受け継ぐ方に自宅を売却・管理してもらう
【事前に準備しておくこと】

- 相続人の方を特定し、市等に連絡しておく
- スムースな売却・管理のため、「仲介」・「管理」を決める
- 1件目の売却価格を確認し、売却先の方と話し合っておく

②住み替えによる売却
今住んでいる自宅を売却し、子どもの自宅等の近くに引っ越しをする・老人ホーム等の施設に入居する
【事前に準備しておくこと】

- 1件目の売却価格、売却方法を調べる
- 引っ越し準備(片付け・整理)を決める

③受け継ぐ方(相続人)が活用する
賃貸住宅・民泊の運営等、受け継ぐ方が収益化や地域活性化のために活用を検討する
【事前に準備しておくこと】

- 活用方法の「制約」や「条件」を受け継ぐ方と一緒に調べておく
- 受け継ぐ方を決めて、書き立てしておく

④老朽化・地域性により売却・利活用は難しく
【事前に準備しておくこと】

- 自治体や専門家に相談する(解体・買収等)
- 受け継ぐ方を決めて、書き立てしておくとともに、近隣の方や関係者と一緒に話し合っておく

越谷市では、空き家の適正管理の促進、予防・抑制、活用・流通対策に取り組んでいます

活用・流通

空き家バンク

令和6年4月1日から
相続登記の申請が義務化されました！

相続・贈与も同様です。10月1日より不動産を取得した新購入者、その所有権を承継したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならぬこととされました。正当な理由がないので未だに登記していない場合、10万円以下の過料の適用対象となります。

越谷市役所 建築住宅課

TEL 048-963-9205

受付時間 平日9:00～17:00

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.2 空家等の予防対策(施策の内容)

【拡充】 2-(1)-4 「住まいの終活」の普及促進

背 景:

人口減少や少子高齢化の進行とともに、相続や高齢単身世帯の施設入所などの理由から、今後も空家等が増加していく可能性がある。

そのため、空家等になる前の段階から、所有者等の意識を高める取組が求められる。

施策の内容:

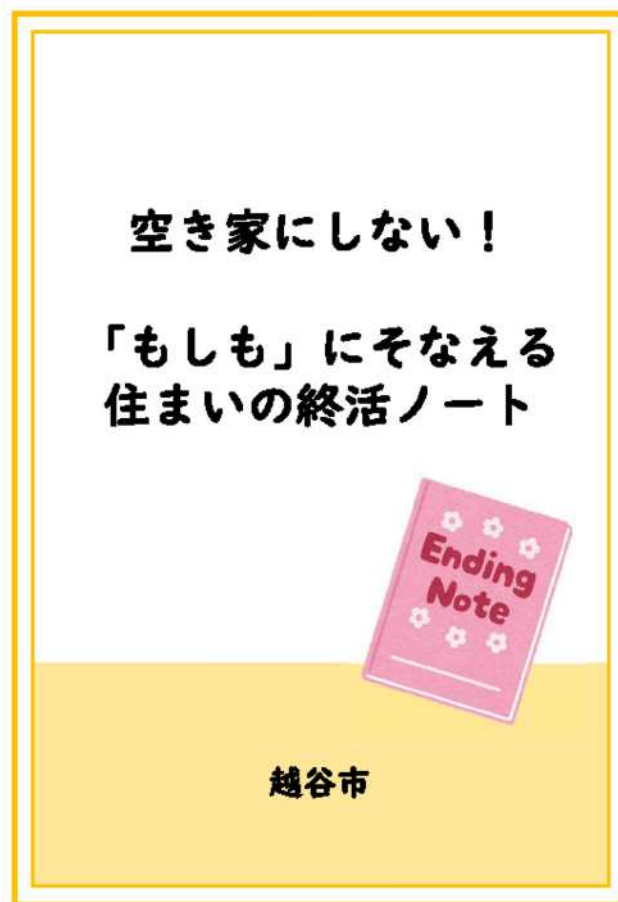
居住用財産の円滑な継承を促進するため、セミナー等の開催により、「住まいの終活ノート」の活用した「住まいの終活」の普及を促進します。

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.2 空家等の予防対策(施策の内容)

【拡充】 2-(1)-4 「住まいの終活」の普及促進

本市の状況:



越谷版「住まいの終活ノート」
令和4年度より配布開始

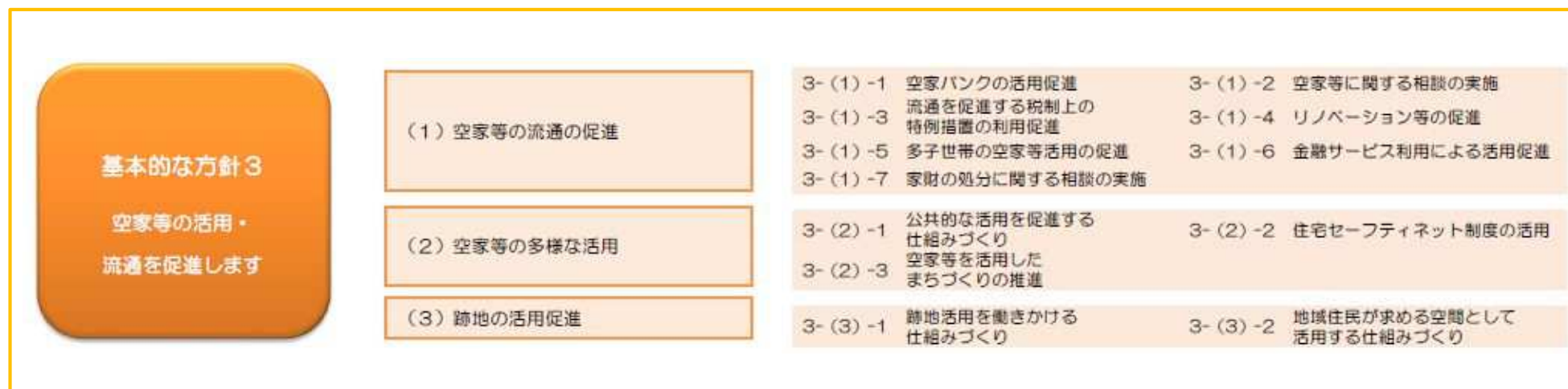


「終活セミナー」の開催
令和3年度から実施

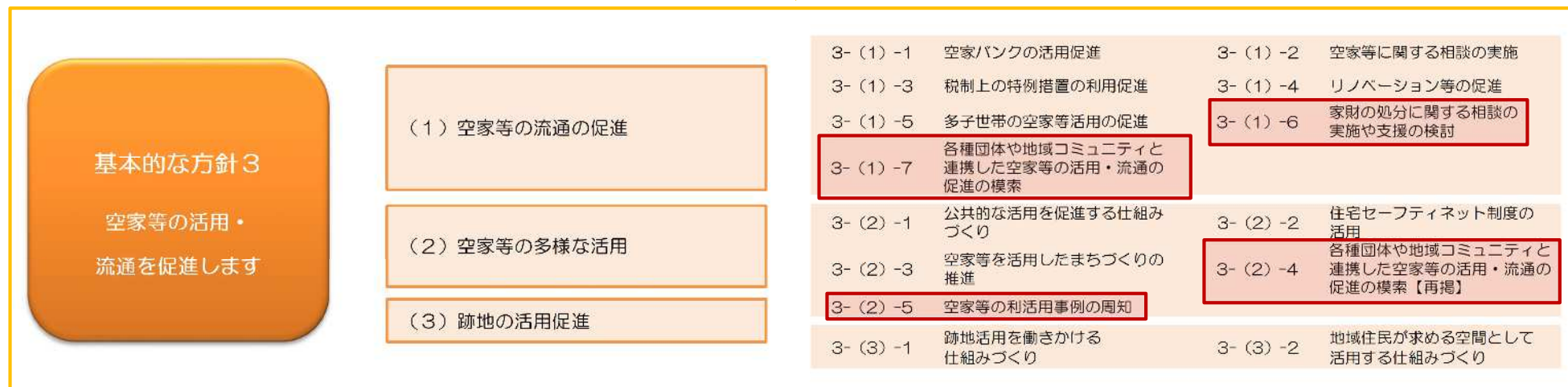
第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.3 空家等(跡地を含む)の活用・流通対策

【現計画】



【改定(案)】



第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.3 空家等(跡地を含む)の活用・流通対策

(1) 空家等の流通の促進

基本施策

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。

【具体施策】

改正内容	施策番号	施策名	施策の内容
継続	3-(1)-1	空家バンクの活用促進	○空家バンクについて周知を図り、その活用を促進します。
継続	3-(1)-2	空家等に関する相談の実施	○空家等に関連する所有者等の様々な悩みなどを解消するため、幅広い分野の相談についての対応を実施します。
継続	3-(1)-3	税制上の特例措置の利用促進	○空家の発生を抑制するための特例措置(空家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について利用を促進するため、制度の周知とともに手続きに必要な書類の申請受付及び交付を行います。
継続	3-(1)-4	リノベーション等の促進	○空家等の再生のため、専門家等と連携を図り、リノベーション等を促進します。
継続	3-(1)-5	多子世帯の空家等活用の促進	○多子世帯の住宅として空家等の活用を促進するため、埼玉県多子世帯向け中古住宅取得・リフォーム支援事業などの制度を周知します。

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.3 空家等(跡地を含む)の活用・流通対策

(1) 空家等の流通の促進

基本施策

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。

【具体施策】

改正内容	施策番号	施策名	施策の内容
廃止	3-(1)-6	金融サービス利用による活用促進	○空家等の活用や、空家等を除却するためのローンなどの金融サービス制度を周知します。
拡充	3-(1)-6	家財の処分に関する相談の実施や支援の検討	○空家等に保管された家財の処分代行事業者を紹介するなど、家財処分に関する相談の実施を検討します。 ○処分等に対する支援など、流通を促進する仕組みについて検討します。
新規	3-(1)-7	各種団体や地域コミュニティと連携した空家等の活用・流通の促進の模索	○空家等の流通や活用を促進するため、「空家等管理活用支援法人」の指定を含め、NPO等各種団体や自治会等の地域コミュニティとの連携について模索します。

改定のPoint

Point 01 家財処分に対する支援の検討

空家等の流通を促進するため、家財の処分等に対する支援について検討する

Point 02 NPO等各種団体との連携の模索

空家等の活用等に係る相談対応やマッチングなど「空家等管理活用支援法人」の指定を含めた産官学民等、各種団体との連携について模索する

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.3 空家等(跡地を含む)の活用・流通対策

(2) 空家等の多様な活用

基本施策

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。

【具体施策】

改正内容	施策番号	施策名	施策の内容
継続	3-(2)-1	公共的な活用を促進する仕組みづくり	○空家等の地域交流施設への転用など、地域が必要とする場の需要と空家等の所有者等の意向をマッチングする仕組みについて検討します。 ○空家等を公共的な目的に活用する際の支援など、活用を促進する仕組みについて検討します。 ○空家等を公共的な目的に活用することについて、地域住民からの相談に応じられる体制の構築を検討します。
継続	3-(2)-2	住宅セーフティネット制度の活用	○住宅セーフティネット制度として空家等の活用を図るため、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の利活用を促進します。
継続	3-(2)-3	空家等を活用したまちづくりの推進	○空家等・空き店舗を活用したまちづくりについて検討します。 ○都市のスポンジ化を踏まえたまちづくりについて検討します。

改定のPoint

Point
01

登録制度の「構築」から
「利活用の促進」へ

住宅セーフティネット制度の利活用を促進する

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.3 空家等(跡地を含む)の活用・流通対策

(2) 空家等の多様な活用

基本施策

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。

【具体施策】

改正内容	施策番号	施策名	施策の内容
新規 【再掲】	3-(2)-4	各種団体や地域コミュニティと連携した空家等の活用・流通の促進の模索	○空家等の流通や活用を促進するため、「空家等管理活用支援法人」の指定を含め、NPO等各種団体や自治会等の地域コミュニティとの連携について模索します。
新規	3-(2)-5	空家等の利活用事例の周知	○空家等の利活用を促進するため、空家等の利活用事例の周知をします。

改定のPoint

Point
01

NPO等各種団体との連携の模索

空家等の活用等に係る相談対応やマッチングなど「空家等管理活用支援法人」の指定を含めた産官学民等、各種団体との連携について模索する

Point
02

空家等の利活用事例の周知

空家等の利活用を促進するため、空家等の利活用事例の周知について検討する

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.3 空家等(跡地を含む)の活用・流通対策

(3) 跡地の活用促進

基本施策

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。

【具体施策】

改正内容	施策番号	施策名	施策の内容
継続	3-(3)-1	跡地活用を働きかける仕組みづくり	○専門家などが、跡地の利用者候補に働きかけ、跡地の所有者等と利用者をマッチングする仕組みづくりについて検討します。
継続	3-(3)-2	地域住民が求める空間として活用する仕組みづくり	○地域住民のニーズに応じた空間として、跡地を有効に活用するための仕組みづくりについて検討します。

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.3 空家等(跡地を含む)の活用・流通対策(施策の内容)

【拡充】 3-(1)-6 家財の処分に関する相談の実施や支援の検討

背景:

空家等のまま放置されている理由として、「動産(建物の中に残っている家財等)の処分や整理の方法が分からない」「処分費用がない」という意見が多くみられる。

(「令和6年空家等実態調査」所有者意向調査)

施策の内容:

処分等に対する支援など、流通を促進する仕組みについて検討します。

具体的内容:

所有者等の費用の削減や家財等処分により空家解消のきっかけとするため、家財等のリユース業者や処分業者を紹介など

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.3 空家等(跡地を含む)の活用・流通対策(施策の内容)

【新規】 3-(1)-7・3-(2)-4

各種団体や地域コミュニティと連携した空家等の活用・流通の促進の模索

背景:

「空家等を買いたいが、どこに相談すればよいかわからない」

「空家等の利活用に関心があるが、借り方貸し方がわからない」といった相談が寄せられている。

施策の内容:

空家等の流通や活用を促進するため、「空家等管理活用支援法人」の指定を含め、

NPO等各種団体や自治会等の地域コミュニティとの連携について模索します。

具体的内容:

空家等の所有者等(オーナー)と利活用希望者のマッチングによる空家等の利活用を促進する体制の構築を模索する。

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.4 重点的な取組

現計画

- (1) 健全な居住環境の保全
- (2) 高齢者世帯の空家化予防
- (3) 空家等の流通促進

追加

改定(案)

- (1) 健全な居住環境の保全
- (2) 高齢者世帯の空家化予防
- (3) 空家等の流通促進
- (4) 各種団体や地域コミュニティとの連携



第4章 空家等対策に関する具体的な施策

4.4 重点的な取組

現計画

(3) 空家等の流通の促進

根本的な空家等の解消には、空家等が流通し、新たに活用されることが重要です。

本市においては積極的に流通していない空家等もみられることから、空家等の流通の促進につながる意識啓発や専門的な支援の強化などについて、重点的に取り組むこととします。

改定

改定(案)

(3) 空家等の活用・流通の促進

根本的な空家等の解消には、空家等が流通し、新たに活用されることが重要です。

本市においては積極的に活用・流通していない空家等もみられることから、空家等の活用・流通の促進につながる各種団体との連携や専門的な支援の強化などについて、重点的に取り組むこととします。

改定のPoint

Point
01

「流通」のみならず
「活用」についても重点的な取組みとして追加

Point
02

国の方針を踏まえ、各種団体等の連携について
重点的な取組として追加

追加

(4) 各種団体や地域コミュニティとの連携

空家等がもたらす問題は多岐にわたるため、NPO等各種団体や自治会等の地域コミュニティとの連携を模索することなどについて、重点的に取り組むこととします。

越谷市空家等対策計画の改定等について

越 谷 市 空 家 等 対 策 計 画



平成31年(2019年)3月
越 谷 市

第1章 越谷市空家等対策計画の概要

第2章 本市における空家等の現状と課題

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

第5章 計画の推進について

第5章 計画の推進について

5.1 実施体制

5.2 相談体制

5.3 空家等の調査及び把握

5.4 計画の目標



5.3 空家等の調査及び把握

現計画

- (1) 空家等の状態、所有者等の調査
- (2) 定期的な空家等の把握
- (3) 共同住宅等における空室化の把握・検討
- (4) 住宅確保要配慮者の把握・検討

改定(案)

- (1) 空家等の状態、所有者等の調査
- (2) 定期的な空家等の把握
- (3) 「空家等活用促進区域」の設定の検討
- (4) 住宅確保要配慮者の把握・検討



5.3 空家等の調査及び把握

削除

現計画

(3) 共同住宅等における空室化の把握・検討

【削除の理由】

本市では、マンションにおける継続的で良好な居住環境の整備を図ることを目的として、令和6年3月に「**越谷市マンション管理適正化推進計画**」を策定

現計画にある「共同住宅等における空室化の把握・検討」については、当該計画にて対策を講ずることとしたため、本計画における「空家等の調査及び把握」では、記載を削除

追加

改定(案)

(3) 「空家等活用促進区域」の設定の検討

改正空家法により、地域の拠点となるエリアにおいて空家等が生じることで、当該地域の本来的な機能に影響を及ぼすことに鑑み、市区町村長が重点的に空家等の活用を進める区域を「**空家等活用促進区域**(以下「促進区域」という。)」として定め、建築基準法の接道規制の合理化等を行うことができることとされました。

促進区域の設定にあたっては、本市におけるまちづくりに関する諸制度の方向性との調和を図りながら、必要性も含めて検討を進める必要があります。

そのため、本市の空家等の数及びその分布状況等を踏まえ、慎重に検討します。

5.4 計画の目標

改定の内容	指標番号	指標名	指標の説明	現況 〈令和6年度まで〉	計画目標 〈令和12年度〉
継続	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	令和6年度の閲覧回数は 16,836回 (掲載情報) 本計画に基づく、適正管理対策、 予防対策、活用・流通対策等に 関すること	20,000回／以上 (掲載情報) 本計画に基づく、適正管理対策、 予防対策、活用・流通対策等に 関すること
継続	2	地域住民や各種 団体との連携体 制の促進	地域住民や自治会 及び各種団体と連 携した、情報共有 等の仕組みの整備 状況	これまでに以下の5団体と連携 体制を構築し、空家等の適正管 理や活用における支援を行って います。 ・埼玉県宅地建物取引業協会越 谷支部 ・シルバー人材センター ・早稲田大学 リサーチイノベーションセンター ・大里東自治会 ・ポラスグループ	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 <u>促進</u>

5.4 計画の目標

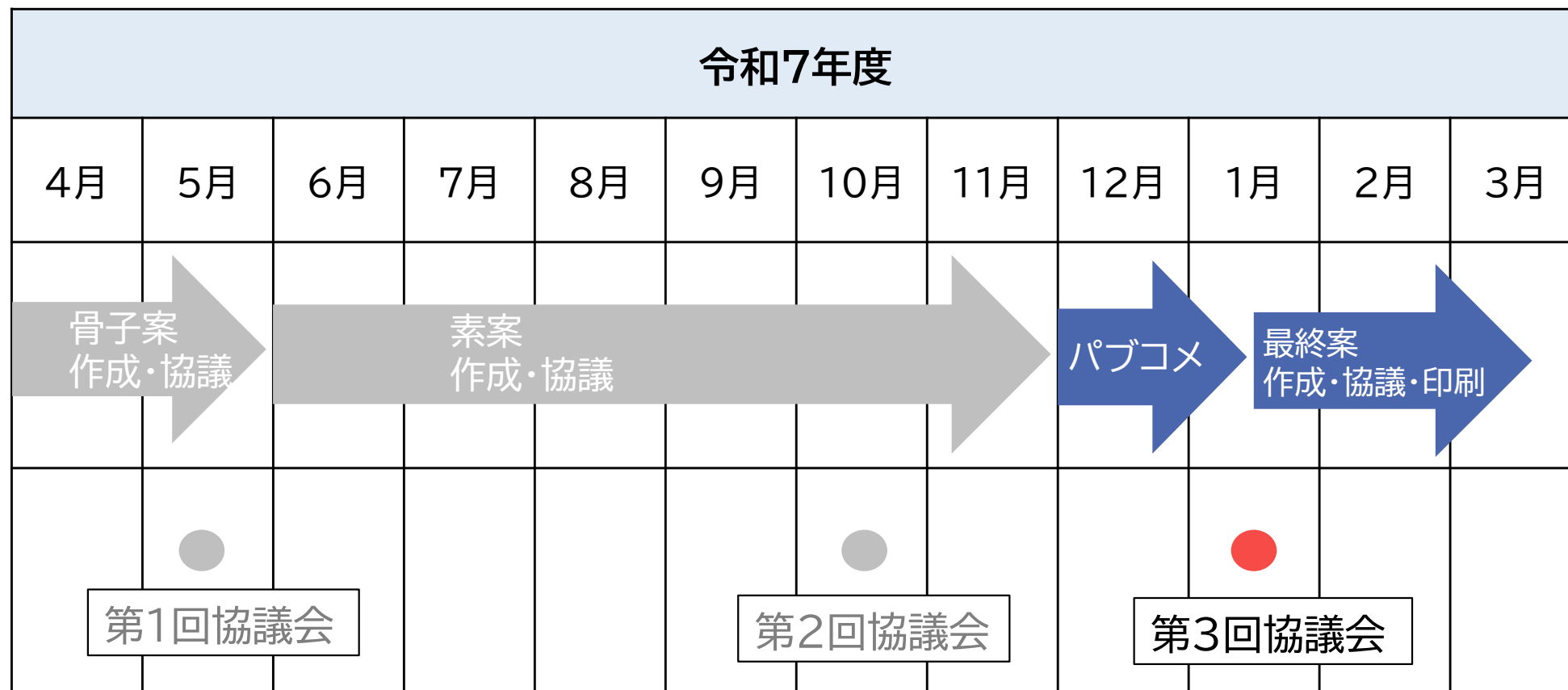
改定の内容	指標番号	指標名	指標の説明	現況 〈令和6年度まで〉	計画目標 〈令和12年度〉
継続	3	相談窓口の利活用の <u>促進</u>	空家等に関する相談窓口の <u>促進</u> 状況	建築住宅課を総合的な相談窓口として設置し、各担当課所との連携及び情報共有を図るとともに、多岐にわたる空家問題の相談窓口として、「埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部」と連携した相談会を実施しています。	総合的な相談窓口を設け、各担当課所や各種団体等と連携した多角的な専門窓口の <u>利活用の促進</u>
継続	4	除却等及び活用の促進	空家等の除却等及び活用の促進に関する仕組みの整備状況	令和4年度から「越谷市空家等対策推進事業費補助金」による補助事業を開始し、令和6年度までに、14件の特定空家等の除却に至りました。 また、空家等の改修工事費補助金の実績が1件と少ないため、活用の促進に関する仕組みの整備が必要です。	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 <u>模索</u>

第5章 計画の推進について

5.4 計画の目標

改定の 内容	指標 番号	指標名	指標の説明	現況 〈令和6年度まで〉	計画目標 〈令和12年度〉
新規	5	空家等是正件数	相談を受けて是正した空家等の件数	平成31年度～令和6年度の6年間で、累計353件の是正に至っています。	25件／年
「第5次総合振興計画後期基本計画」の指標を掲載					
新規	6	空き家等の予防・活用の件数	空家等の所有者等からの相談に対し予防および活用対策を行った件数	平成31年度～令和6年度の6年間で、累計107件の是正に至っています。	25件／年
「第5次総合振興計画後期基本計画」の指標を掲載					
継続	7	空家バンクの充実	空家バンクの運営体制及び登録が可能な対象者	令和2年8月より空家バンクの運用を開始し、令和6年度までに登録17件、成約17件(売買:14件 賃貸:3件)となりました。マッチング率は非常に高いものの、登録件数の増加が必要です。	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、売りたい・買いたい方の登録(流通)に加え、貸したい・借りたい方の登録(活用)の促進 5件／年

越谷市空家等対策計画の改定について



空家等対策協議会において、今後の空家対策を実施するうえで、各種施策について協議を図る。

次回は、**令和8年1月26日(月)**実施予定

ご清聴ありがとうございました。



越谷特別市民
ガーヤちゃん