

久喜市空家等対策計画 概要版

令和4(2022)年3月

第1章 空家等対策計画策定の背景と目的

空家等対策計画策定の背景と目的

平成27(2015)年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(法律第127号、以下「空家法」という。)が全面施行され、所有者等の責務や市町村(特別区を含む)における空家等に関する施策を推進するための必要な事項が定められました。

本市においては、適切な管理が行われていない空家等に関する市民からの苦情や相談が数多く寄せられており、その件数が増加傾向にあることから、空家等対策の一つとして、令和3(2021)年7月に「久喜市空家等の適切な管理に関する条例」(以下「空家条例」という。)を新たに施行しました。

このようなことから、空家等対策を総合的かつ計画的に推進し、より一層の空家等に関する施策の充実を図り、市民の安全で安心な暮らしの実現に寄与するため、久喜市空家等対策計画(以下「本計画」という。)を策定します。

第2章 空家等を取り巻く現状と課題

1 人口と世帯の現状

本市の総人口は、令和3(2021)年1月1日時点で152,506人(住民基本台帳人口)であり、平成19(2007)年から減少傾向にあります。また、世帯数は、67,324世帯となり、年々、増加しています。

2 空家等実態調査結果

令和2(2020)年度に市内の空き家件数等を把握するため、市全域を対象とした空家等実態調査を実施しました。

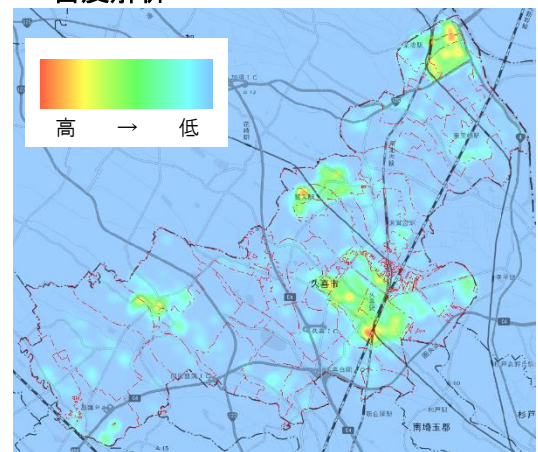
外観目視による現地調査では1,779件となりましたが、所有者意向調査(アンケート)で「空き家ではない」と分類される回答が216件あったため、これを除いた1,563件が空き家(※)となります。

※ 空家法に基づく「空家等」の定義とは異なることから、「空き家」と表記。

空き家は市内全域に分布し、地域的な発生傾向は見られませんでした。また、管理不全の空き家は一定数ありましたが、全体的には活用や流通が可能な空き家が多いことが分かりました。

管理不全の空き家が全体に占める割合は少ないですが、市民から多くの情報が寄せられていることから、周辺等に悪影響を与えている又はそのおそれがある空き家については、空家法や空家条例に基づき所有者等に対し適切な管理や改善を促す助言等を行う必要があります。また、利活用可能な空き家の所有者に対しては、活用や流通に向けた施策を実施する必要があります。

■ 空き家現地調査結果(1,779件)の密度解析



背景地図出典：電子地形図
(国土交通省 国土地理院)

現地調査における
空き家件数
1,779件

アンケートで「空き家では
ない」と分類される回答件数
216件

市内
空き家の件数
1,563件

第3章 空家等対策の方針

1 空家等対策の基本的な方針

本市における空家等の現状や課題を踏まえ、本計画の基本方針は、「改善」「活用・流通」「予防」の3つの柱で構成します。この基本方針を実現する具体的施策を着実に実行していくことにより、『安全で調和のとれた住みよい快適なまち』の実現につなげていきます。

基本方針 1 「改善」 管理不全空家等への適切な管理を促進します。

基本方針 2 「活用・流通」 空家等の活用と流通を促進します。

基本方針 3 「予防」 管理不全空家等にさせないための予防や啓発に取り組みます。

2 対象とする地区

本計画における対象地域は、**市内全域**とします。

3 対象とする空家等の種類

(1) 空家等

本計画の対象は、空家法第2条第1項の「空家等」と同じ定義とします。

第2条 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つ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（立木その他の土地に定着する物を含む。）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。

■ 「空家等」に該当する建築物の種類等

	「空家等」に該当				該当しない	
	一戸建住宅	店舗・事務所等併用住宅	全室空室の集合住宅（長屋、アパートなど）	非住居（店舗・事務所専用、倉庫、工場など）	集合住宅の空室	空家等の跡地
空家条例・空家法による措置	○	○	○	○	—	—
本計画による活用や流通の促進	○	○	○	○	—	○

(2) 特定空家等

空家法に基づく措置の対象となる「特定空家等」は、空家法第2条第2項と同じ定義とし、次に示す4つの状態のいずれかに該当する「空家等」とします。

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態



(3) 管理不全空家等

空家条例に基づく措置の対象となる「管理不全空家等」は、空家条例第2条第3項並びに「久喜市空家等の適切な管理に関する条例施行規則」第3条に定めるいずれかの状態に該当する「空家等」とします。

4 計画の期間

本計画は、令和4(2022)年度から令和8(2026)年度までの5年間を計画期間とします。なお、空家法の規定等が改正された場合は、必要に応じて見直しを行います。

第4章 空家等対策の具体的な施策

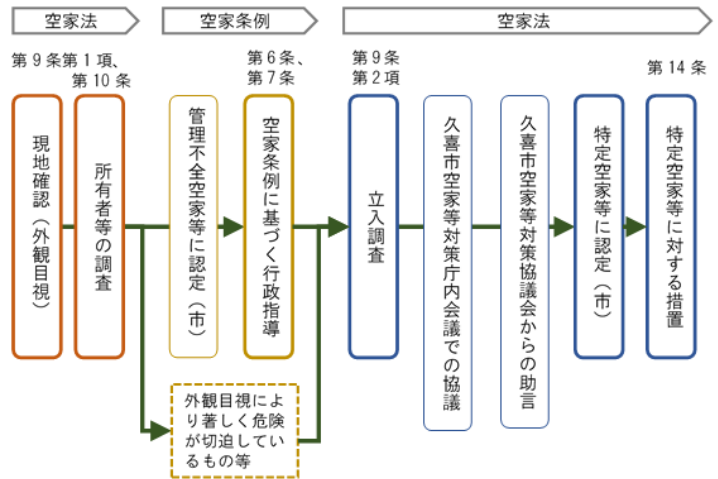
1 基本方針に即した取組み

基本方針	具体的な取組み	該当基本方針		
		改善	活用・流通	予防
基本方針1 「改善」 管理不全空家等への適切な管理を促進します。	空家等の相談窓口の整備・相談体制 *詳細はP.4を参照	●	●	●
	空家条例、空家法による措置	●		
	特定空家等又は不良住宅等の除却の支援 ⇒ 令和4(2022)年4月から実施	●	●	
	老朽空家等除却後の土地に係る固定資産税減免制度 ⇒ 令和3(2021)年5月施行	●	●	
	空家等の継続的な情報収集と把握 ⇒ 「空家情報お知らせシステム」令和3(2021)年7月開始	●		
	久喜市シルバー人材センター・久喜市商工会との連携 ⇒ 平成28(2016)年5月2日協定締結	●		●
基本方針2 「活用・流通」 空家等の活用と流通を促進します。	空家等の相談窓口の整備・相談体制【再掲】	●	●	●
	空き家バンクの活用		●	
	空家等の改修費用の支援		●	
	特定空家等又は不良住宅等の除却の支援【再掲】	●	●	
	老朽空家等除却後の土地に係る固定資産税減免制度【再掲】	●	●	
	条件不利空家等への支援 ⇒ 令和4(2022)年4月から実施		●	
	市街化調整区域における老朽空家等除却後の土地に係る建築の制限緩和 ⇒ 令和3(2021)年5月施行		●	
	「農地付き空き家」情報の提供		●	
	国及び県の財政上の措置等活用		●	
跡地の有効活用		●		
基本方針3 「予防」 管理不全空家等にさせないための予防や啓発に取り組めます。	空家等発生予防、適切な管理に関する情報提供			●
	空家等の問題に関する講演会や相談会の開催			●
	空家等の相談窓口の整備・相談体制【再掲】	●	●	●
	久喜市シルバー人材センター・久喜市商工会との連携【再掲】	●		●

2 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

適切な管理が行われていない空家等に対しては、近隣住民の住環境や通行人等への影響範囲とその危険の切迫性等を考慮し、管理不全空家等若しくは特定空家等に認定した上で、空家条例と空家法に基づく措置を実施します。

ただし、空家等については、私有財産であり、その管理は所有者等の責務です。所有者等による改善及び解決を図ることを基本とし、市は売買や流通による解消等を促進・支援します。

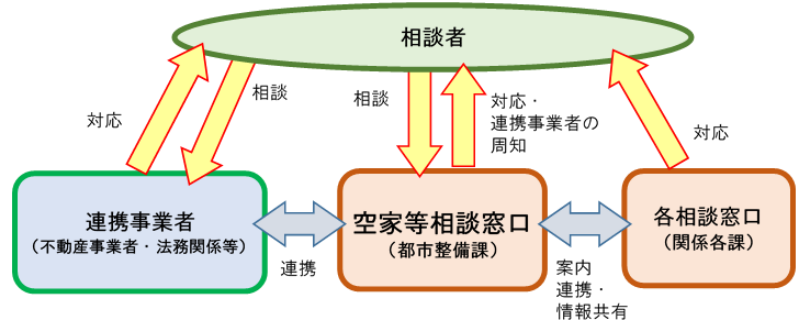


3 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(1) 空家等相談窓口の整備、相談体制

誰でも相談できる「空家等相談窓口」を都市整備課内に開設し、周辺住民からの苦情や所有者等の相談に対応するとともに、空家等発生の予防啓発や適切な管理の促進、活用や流通に関する情報提供に努めます。

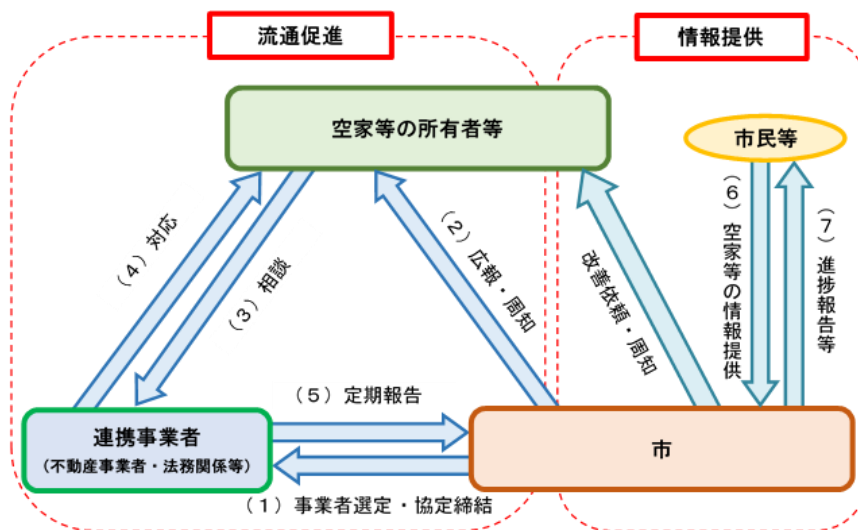
また、相談内容に応じて、所掌各課の個別窓口に案内するなど、関係部局間で連携するとともに、必要に応じて市と連携している専門事業者や関係団体の情報提供を行います。



(2) 久喜市空き家の活用サポート窓口(通称:いえかつKUKI)

① 市との連携体制

公募により市が選定した事業者と協定を締結した上で、以下に示す連携体制を構築することを検討しています。(令和4年度稼働予定)



② 流通促進のための連携

「全国版空き家・空き地バンク」を活用し、公募事業者と連携して流通促進を図ることを検討しています。

発行年月 令和4(2022)年3月
 発行 久喜市
 編集 久喜市建設部都市整備課
 〒346-0024 埼玉県久喜市北青柳 1404-7
 電話 0480-22-1111(代表)