

第3章 空き家等対策の基本的方針

1 基本的方針

本市は、埼玉県政治、経済の中心地であり交通の利便性がよく、人口は現在も増加傾向にあることから、住宅や土地の需要は依然として高い状況にあります。

そのため、前章に記載のとおり、現在の本市の空き家率は全国的に見ても低い水準にありますが、近い将来人口が減少に転じ、超高齢化社会の進展に伴って空き家等の数も増加することが懸念されます。

そこで、本市の空き家等対策の基本的方針としては、これまで実施してきた法や条例に基づく管理不全な空き家等を解消するための取組を継続するとともに、空き家等の発生を予防することや空き家等の利活用を促進することにも視点を置き、将来的な空き家等の増加を抑制するための取組を実施します。

2 対象とする空き家等の種類、区域

(1) 空き家等の種類

本計画において対象とする空き家等は、法第2条第1項に規定する「空家等」を基本としますが、総合的に対策を推進する観点から、条例第2条第1号に規定する「空き家等」及び空き家等に至っていないものも対象とします。

また、建物の種類は一戸建て住宅のほか、長屋や共同住宅のうち全室が空き室であるものを対象とするほか、店舗、事務所、倉庫等も対象とします。

(2) 区域

住宅・土地統計調査（総務省統計局）及びさいたま市都市計画基礎調査（空き家調査）の結果では、空き家等は市内全域に分布しており、本計画において対象とする区域は、市内全域とします。

3 計画期間

本計画は、市政運営の最も基本となる計画である総合振興計画と連動する必要があることから、計画期間を平成 30 年度から平成 33 年度までとし、総合振興計画次期基本計画が施行される予定である平成 33 年度に、次期空き家等対策計画の策定作業を行うこととします。

なお、計画期間中においても、法改正や社会情勢の変化、本市住生活基本計画等関連計画との整合を図る必要が生じた場合等には、適宜見直しを行います。

図表 36 計画期間

	H29	H30	H31	H32	H33
総合振興計画	2020 さいたま希望のまちプラン 後期基本計画				次期基本計画
	実施計画	実施計画			
空き家等対策計画	策定	空き家等対策計画(H30~H33)			
					次期計画策定

※元号の表記について

元号の表記については、天皇の退位に関する皇室典範特例法の施行期日を定める政令により、2019年5月1日に改元される予定ですが、まだ新しい元号が定められていないため、“平成”を使用しています。

4 空き家等の調査

本市では、水道の契約情報を利用した空き家調査である、さいたま市都市計画基礎調査（空き家調査）を定期的実施してきました。今後も、空き家等の発生状況、経年変化等を継続的に把握していく必要があることから、同様の調査を定期的実施するとともに、さらに精度の高い空き家等の実態調査の手法を検討します。

5 空き家等対策の取組方針

前述の基本的方針に従い、住まいや空き家等の状態に応じて4つの施策の柱＝取組方針を定めます。

I 空き家等の発生予防

将来的な空き家等の発生を予防するためには、使われている住宅等を空き家状態にさせない対策が必要であることから、市民や不動産所有者等の意識を醸成するための啓発、不動産処分や相続問題等に関する相談体制の構築、住宅の質や価値を高めるための支援等に取り組みます。

II 空き家等の適正管理及び利活用の促進

管理されている空き家等への適正な管理の継続や利活用することによる空き家状態の解消を図るため、空き家所有者等による自主的な管理・利活用の促進、公益的な目的での空き家等の利活用に向けたマッチングの推進等に取り組みます。

III 管理不全な空き家等の解消

管理不全な状態で放置され、周辺的生活環境に影響を及ぼす恐れのある空き家等に対しては、市民からのすべての相談に適切に対応し（対応率100%）、法や条例の運用により状態の改善を図るとともに、所有者不存在であったり立地的な条件等により解決が困難な事案の解消が図れるよう、対策の検討に取り組みます。

IV 空き家等の跡地活用の促進

老朽化した空き家等を解消するための方策として、公益的な目的での跡地活用の検討や除却した後の住宅の建替え促進等に取り組みます。

6 計画の目標

本計画の推進による効果を測定するため、次の目標指標を設定し、進捗状況を把握します。また、次期計画策定の際には、より詳細な空き家等の実態把握や目標の達成状況を踏まえた施策の検討を行い、新たに目標指標を設定します。

指 標	目 標 値
$\text{空き家率 (\%)} = \frac{\text{空き家総数}}{\text{建物総数}}$	現状の空き家率を維持（平成 33 年度） （平成 28 年度実績 2.4%）※ ※本市の都市計画基礎調査（空き家調査）の結果から算出した数値です。当該調査において対象とした共同住宅の空き家と、本計画で対象とする共同住宅の空き家の定義（本章 2(1)）が異なりますが、本市の全体的な空き家等の実態を把握するため、当該数値を用いています。