

さいたま市空き家等対策計画【概要】

1 背景・目的

- ・現在、本市の人口は増加傾向にあり、住宅の需要も高いことから、本市の空き家率は全国的にみると低い水準となっていますが、将来的には人口減少や超高齢化社会の進展に伴い、空き家等の増加が懸念される。
- ・本市においても、空き家等の発生予防や適正管理・利活用の促進、管理不全な空き家等の解消などの幅広い観点から、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条の規定に基づき「さいたま市空き家等対策計画」を策定する。

2 空き家の現状等

【空き家の状況】

- ・住宅・土地統計調査（総務省統計局）の結果では、本市は利用目的がないものを含む「その他の住宅」の空き家が増加傾向（H15：10,950戸→H25：15,830戸）
- ・さいたま市都市計画基礎調査（空き家分布調査）の結果では、平成24年から平成28年にかけて空き家棟数は809棟増加（H24：9,511棟→H28：10,320棟） ※うち専用住宅の増加が最多（324棟増加）
- ・平成26年空家実態調査（国土交通省住宅局）の結果では、全国的に住宅を取得した経緯については、「相続した」が最多（52.3%）

【空き家等対策の課題】

- (1)相続に起因する空き家問題の増加に備えるための所有者等の意識の醸成や相談体制の整備
- (2)空き家数抑制のために既存住宅ストックの質や市場価値を高めるとともに、地域の活動拠点等としての利活用も推進
- (3)法や条例による対応で問題解決に至らない事案について、民事手続や他法令の制度の活用等により、解決に向けた実効性を確保
- (4)空き家の分布状況を継続的に把握し、将来的には、都市計画や各種まちづくり計画等と連動した対策を検討

3 基本的方針

将来の人口減少と超高齢化社会の進展に伴い空き家の増加が懸念されることから、これまで実施してきた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、空き家等の発生予防や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する。

【空き家等対策の取組方針】

4つの施策の柱＝取組方針を定める。

- 空き家等の発生予防
- 空き家等の適正管理及び利活用の促進
- 管理不全な空き家等の解消
- 空き家等の跡地活用の促進

【対象とする空き家等の種類、区域】

法第2条第1項に規定する「空家等」を基本とし、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住宅等も対象とする。
本計画において対象とする区域は、市内全域とする。

【計画の目標】

指標 空き家率（%）＝ 空き家総数／建物総数
目標値 現在の水準を維持 【平成28年度実績 2.4%】
※本市が実施している水道の契約情報を利用した調査の数値

【計画期間】

平成30年度～平成33年度
※ただし、法改正や関連計画との整合を図る必要が生じた場合等は適宜見直しを行う。

【空き家等の調査】

水道の契約情報を利用した空き家調査を実施して空き家等の発生状況、経年変化等を継続的に把握するとともに、さらに精度の高い空き家等の実態調査の手法を検討する。

4 具体的な施策

利用中の住宅等

管理されている空き家等

放置され管理不全な状態の空き家等

除却後の跡地

I 空き家等の発生予防

- (1)所有者等への啓発
 - ・不動産所有者や固定資産税等納税者への案内、啓発 など
- (2)相談・支援体制の構築
 - ・専門団体等との連携構築 など
- (3)住宅の良質化の支援
 - ・建築物の耐震化の促進 など
- (4)空き家の発生を抑制するための措置
 - ・空き家の譲渡所得の特別控除制度の周知・活用

II 空き家等の適正管理及び利活用の促進

- (1)空き家等に関する情報の集約
 - ・空き家等の情報を集約したデータベースの整備
- (2)適正管理及び利活用を促進するための周知・啓発
 - ・シルバー人材センターの空き家管理業務等の周知 など
- (3)利活用のマッチングの推進
 - ・公益的な事業等における利活用の促進
 - ・団体や事業者等による利活用の支援 など
- (4)既存住宅ストックの活用の推進
 - ・マイホーム借上げ制度等の周知
 - ・住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録制度の活用 など

III 管理不全な空き家等の解消

- (1)法及び条例による指導等
 - ・特定空家等に対する法に基づく措置の実施
 - ・条例に基づく措置の実施 など
- (2)空家特措法以外の法令等による対応
 - ・建築基準法、消防法、道路法等の関係法令に基づく措置の実施
- (3)所有者不明、相続人不存在の場合の対応
 - ・財産管理人制度等の活用
- (4)解決が困難な事案への対応
 - ・売却や建て替え等が困難な物件への対応等の検討 など

IV 空き家等の跡地活用の促進

- (1)市の施策における跡地活用の推進
 - ・オープンスペースとして活用する手法の検討
 - ・公益的な目的での跡地活用の検討
- (2)耐震性が不足している住宅の建替え支援
 - ・耐震補強等助成制度の活用

5 実施体制

◆ 相談等対応窓口

- ・住民からの苦情相談に対応する一次対応窓口の設置（各区役所（既設））
- ・空き家等の所有者等からの相談に対応するワンストップ相談窓口の設置

◆ 他自治体との連携

- ・「埼玉県空き家対策連絡会議」における県、他市町村との情報交換、課題研究等

◆ 国の事業等の活用

- ・「空き家対策総合支援事業」「空き家再生等推進事業」等の効果的な活用を検討

◆ 庁内の連携

- ・各関連施策の所管部局による「さいたま市空き家等対策庁内連絡会議」における連携方策の検討、情報の共有
- ・関連部局の連携による特定空家等への対応及び「さいたま市特定空家等庁内検討委員会」における検討

◆ 関係団体等との連携

- ・各関連施策の推進における関係団体等との連携及び各団体等のアイデアを活かした協働による取組を推進