

草加市空家等対策計画【概要版】

第1章 空家等対策計画の主旨

○背景

- 適切な管理が行われていない空家等には、防災・防犯・環境・景観の阻害等の多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められます。
- 平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」といいます。）が完全施行されました。本市では、空家等対策を総合的に推進していくために体系的にまとめ、行政、市民、関係機関・団体の連携による効率的、効果的な対策による空家等の適正管理及び利活用の促進を図ることを目的に、草加市空家等対策計画（以下「本計画」といいます。）を策定しました。

第2章 空家等対策における基本的な方針

○目的

- 空家等対策の総合的かつ計画的な実施
- 安全で安心な生活環境を実現する効果的な空家等対策の推進
- 所有者等、本市が主体となり、その他の関係機関・団体との連携・協力体制を明確化
- 「空家等の発生予防」「空家等の適正管理の促進」「空家等の利活用の促進」等取組内容を示す

○取組方針

空家等の発生予防

所有者等への情報提供や啓発を通じ、相続等の所有者等の事情による空家等の発生を未然に防ぎ、近隣住民の生活環境の保全に努めます。また、リフォームの実施や耐震化により既存住宅を住みやすい住宅として価値を維持し、安全に安心して居住できるよう支援します。

空家等の適正管理の促進

- 空家法の規定により、空家等の管理は所有者等が自らの責任により適切に行うことが求められていますが、不適切な管理状態にある空家等がもたらす様々な悪影響の発生を防止するため、技術的な助言、経済的支援策等、所有者等に対する総合的な支援の検討を行い、その自発的な適正管理の実施を促します。
- 周辺に悪影響を及ぼす空家等に対しては、空家法に則った実効性のある改善指導を行うとともに、所有者等への啓発活動を通じて改善を促し、安全で安心な生活環境の保全を図ります。

空家等の利活用の促進

空家等の流通等を通じた利活用を促すことで、空家等の適正管理が進み、市内への移住促進にもつながります。そのため、関係機関、団体と連携を図りながら、円滑な利活用の促進、経済的支援策を周知・活用することにより、空家等の利活用の促進を図ります。

○所有者等・市の責務

所有者等の責務

空家等の適切な管理は、空家等の所有者等が自らの責任において行うことが大前提であり、空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めなければなりません。

市の責務

本市の責務については、空家法に規定されているとおり「空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずる」よう努めることが求められています。

本市は、本計画に基づき空家等対策の実施及び必要な措置を講ずることとします。

○対象とする地区

本市の空家等は市内に広く分布していることから、本計画の対象地区は市内全域とします。

○対象とする空家等の種類

空家法第2条の「空家等（特定空家等を含む）」及び「特定空家等」を対象としています。なお、空家法に定める「空家等」は、共同住宅や長屋で、一部が空室となっているものは対象としていません。

「空家等」 = 空家法第2条第1項の定義による空家等

- 概ね年間を通じて使用実績がないもの

「特定空家等」 = 空家法第2条第2項の定義

- 放置することが不適切である状態にあると認められるもの

○計画期間

平成31年度（2019年度）から平成35年度（2023年度）までの5年間とします。

なお、本計画の期間中であっても、国や埼玉県の空家等政策の動向、本計画に定める施策の進捗状況、社会・経済情勢の変化を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行い、より効果的な施策の推進に努めるものとします。

草加市空家等対策計画【概要版】

第3章 空家等の課題

1. 空家等の発生予防

- 相続を原因とした空家等の発生
【課題】相続などにより所有したが建物を使用していない
⇒事前の注意喚起や啓発等の取組が必要
- 人口減少、所有者等の高齢化
【課題】人口減少に伴う空家等の増加、高齢化に伴う管理水準の低下
⇒所有者等に対する、空家等の発生を未然に防ぐ取組が必要

2. 空家等の適正管理

- 空家等の管理不全な状態からの改善
【課題】現状のまま利用が困難な空家等の増加
⇒状態の改善に向けた働きかけが必要
- 空家等の管理不全化防止
【課題】管理を行わない所有者等が多い
⇒空家法の理解、空家等への関心を高めるための情報提供や啓発が必要
- 管理に関する情報の不足、リスクの認識不足
【課題】具体的な方法の情報・知識が不足
⇒管理のノウハウ、空家等放置のリスクなど、情報不足を補う支援が必要
- 資金的な対応
【課題】所有者等の費用負担が困難
⇒修繕・解体などの費用に対する経済的支援策の検討が必要

3. 空家等の利活用

- 空き家の活用促進
【課題】売却・賃貸が困難又は期待性が低い空家等が多い
⇒所有者等による自主的な修繕・解体を促し、利活用の促進を図ることが必要
- 専門家団体・民間事業者との連携
【課題】有効活用に関する情報提供の要望が高い
⇒民間事業者との連携による相談対応、情報の不足を補う体制が必要
- 「空家バンク」への関心
【課題】「空き家バンク」への登録意欲が低い
⇒制度の充実、関心を高めるための情報提供が必要

第4章 空家等に対する施策（調査・予防・適正管理・利活用）

1. 空家等の調査

実態調査結果のデータベース化、苦情・相談等による空家等情報の収集、データベースへの蓄積・更新

苦情・相談等が寄せられた場合の外観調査の実施、所有者等の所在把握、必要な限度における固定資産税課税情報の活用

空家等情報データベースの関係部署共有、個人情報の適正な管理

2. 空家等の発生予防

相続後の空家等の発生を防ぐための啓発、相続登記の必要性を高めるための啓発

居住中の建物に対する耐震診断・改修、市内リフォーム補助事業の普及によるリフォーム実施機会の増進

居住中の建物所有者等に対する住宅リフォーム融資の活用を促進し、安全に安心して居住できるよう支援

3. 空家等の適正管理

リーフレット・広報誌・ホームページの活用による所有者等の意識啓発、空家等に対する自主的な適正管理の促進

空家等で困っている所有者等が気軽に相談できる体制の整備、関係部署、関係機関・団体への取次ぎによる技術的支援

「草加市家屋及び土地の適正管理に関する条例」の適切な運用による建物の管理不全、不良な状態からの改善

地域住民、町会・自治会の協力による空家等の見回り体制の構築の検討、空家等の修繕・解体に関する経済的支援策の検討

4. 空家等の利活用

情報提供や相談体制による売買、賃貸を含む空家等の利活用方法、所有者等に対する事業者の紹介などを通じた空家等の利活用の促進

インスペクションの普及及び活用促進、空き家バンクによる需給のマッチング促進

「そうかリノベーションまちづくり構想」に基づく空家等のリノベーションの促進

所有者等や移住による住み替え検討者に向けた相談窓口の整備、「埼玉県多子世帯向け中古住宅取得・リフォーム支援事業」などの周知・活用促進

空家等管理サービス事業者登録制度の紹介等による空家等の管理代行サービスの周知・普及

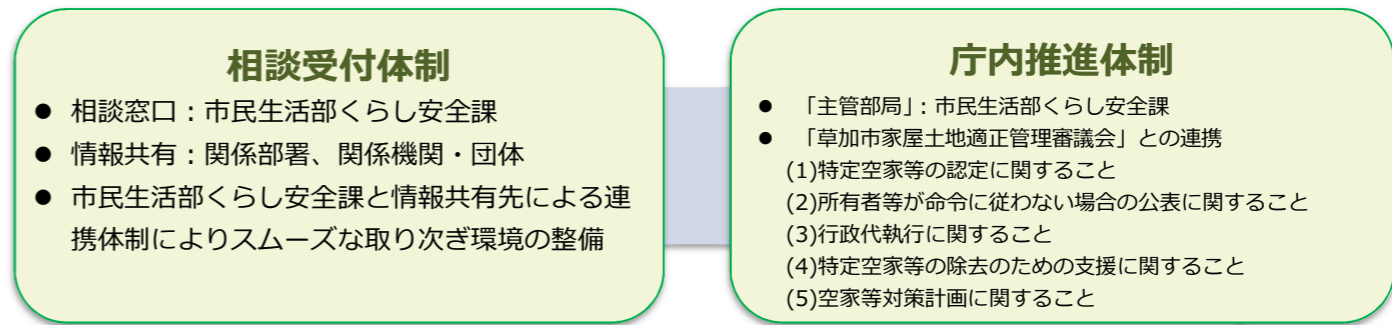
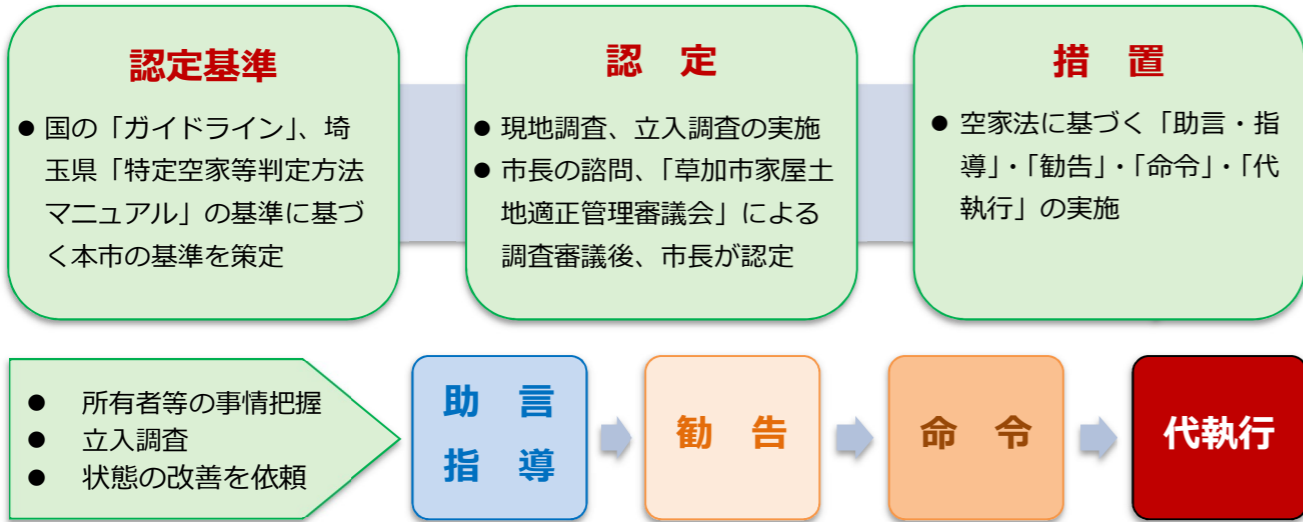
地域の課題解決に向けた空家等の公的利用の検討、民間による利活用を基本とした除却した跡地の有効活用の方策検討

草加市空家等対策計画【概要版】

第4章 空家等に対する施策（特定空家等・相談対応）

○特定空家等の措置やその他の特定空家等への対処に関する事項

○空家等に関する相談への対応・対策の実施体制に関する事項



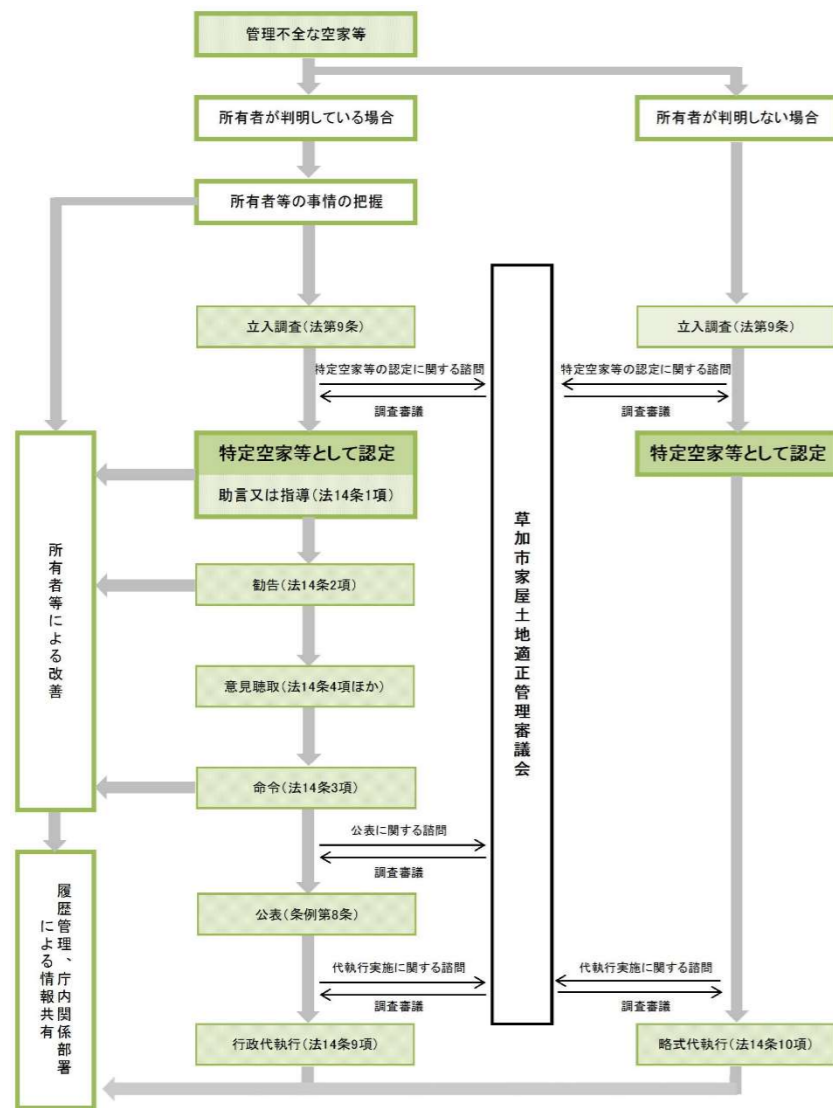
＜関係部署との連携体制＞

部 課 名	空家等対策に係る庁内連携	部 課 名	空家等対策に係る庁内連携
市長室	危機管理課 ●防災に関する事	市民課	●戸籍情報、住民基本台帳情報の取扱いに関する事
総合政策部	総合政策課 ●市の基本的な構想及び総合的な計画の策定に関する事	くらし安全課	●所有者等、市民からの相談受付に関する事 ●空家等の調査、データベースの整備に関する事 ●空家等対策計画の策定・変更に関する事 ●草加市家屋土地適正管理審議会の運営、特定空家等の認定、措置に関する事 ●防犯、警察署との連携に関する事 ●衛生に関する事
総務部	資産税課 ●必要な範囲内における固定資産税情報の取扱いに関する事 ●特定空家等に対する勧告に基づく住宅用地特例に関する事	市民生活部	
自治文化部	みんなであちづくり課 ●町会・自治会との協働、協力に関する事 産業振興課 ●リノベーションによるまちづくりの推進に関する事 ●草加商工会議所との連携に関する事	廃棄物資源課	●ごみの適正処分及び不法投棄の相談に関する事 ●浄化槽の適正管理の相談に関する事
都市整備部	都市計画課 ●空家等の利活用に関する事 ●都市計画との整合性に関する事 ●住宅資金の融資に関する事 建築指導課 ●外壁の落下、倒壊等の防止に関する事 ●耐震診断、改修等の相談に関する事	健康福祉部	福祉政策課 ●地域福祉に関する事
		建設部	維持補修課 ●道路及び水路への越境に関する事
		上下水道部	水道営業課 ●水道の使用状況に関する事

＜関係機関・団体との連携の方向性＞

関係機関、団体等	連携及び協力	関係機関、団体等	連携及び協力
宅地建物取引業協会 全日本不動産協会	●空家バンク制度におけるコーディネート の充実 ●不動産流通における空家等の売買、賃借での情報共有・相談機能の拡充等 ●インスペクションの斡旋	金融機関	●空家等に関する融資、リバースモーゲージ商品等に関する相談
弁護士会	●空家等をめぐる紛争解決の相談 ●相続時の遺産分割協議等に関する相談	社会福祉協議会	●高齢・子育て中・障害のある所有者に対する住まいの相談・情報提供 ●不動産担保型生活資金に関する相談
司法書士会	●相続登記に関する相談及び調査 ●成年後見制度、財産管理人制度に関する相談	民生委員	●高齢の所有者等による空家等に関する困りごと等の聴き取り等
建築士会	●空家等のリフォーム、インスペクション、耐震判断等の技術的な対応	福祉事業者	●施設入居者が所有する空家等に関する困りごと等の聴き取り等
土地家屋調査士会	●土地又は家屋に関する調査及び測量、筆界特定手続き	警察	●危険回避のための対応等 ●犯罪の防止のために空家等情報の共有連携に関する事
不動産鑑定士協会	●資産価値や利活用に関する相談	シルバー人材センター	●空家等の見回り、敷地内の除草・樹木の剪定等の代行
行政書士会	●行政提出書類に関する相談及び手続きの代理	町会・自治会	●意識啓発、空家等情報の提供、地域による見回り
		消防	●火災の予防に関する事 ●火災の予防のために通報連絡を受けた空家等情報の共有・連携に関する事

＜特定空家等への措置のフロー＞



○その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

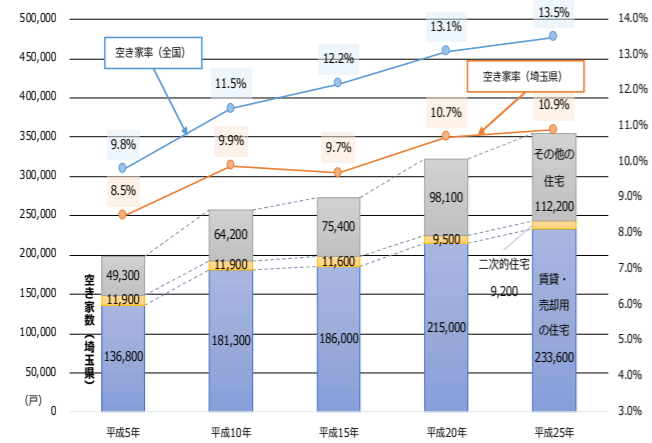
- 国が創設する空家等対策に関する支援制度の情報を早期に把握し、本市で活用可能か精査を進めます。
- 他自治体で推進する先進的な対策事例等の情報を収集し、支援制度等の見直し、助成等を検討します。

草加市空家等対策計画【概要版】

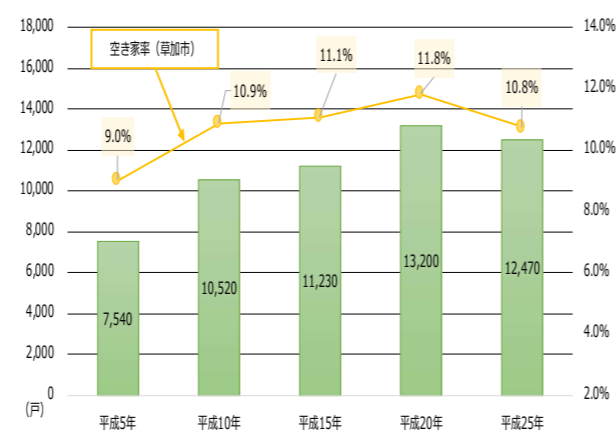
資料編 本市の空家等の状況

○住宅・土地統計調査からみた空き家の状況

＜全国・埼玉県の空き家率、埼玉県の空き家数＞



＜草加市の空き家率・空き家数＞

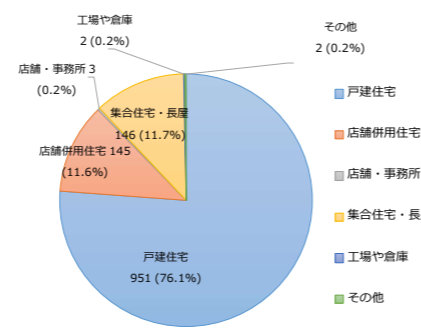


(注) 空き家率にはその他の住宅、二次的住宅、賃貸・売却用の住宅を含む

○空家等実態調査から見た本市の状況

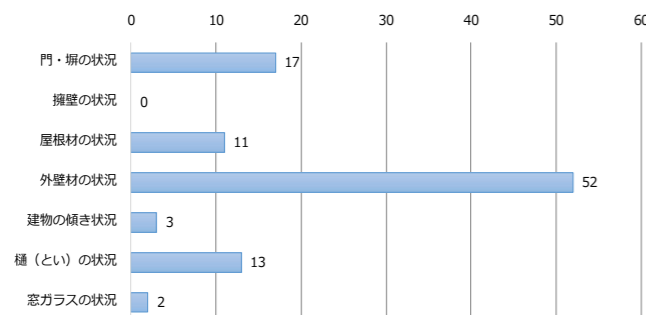
- 本計画の策定に当たり、空家等実態調査（現地調査、アンケート調査）を実施し、空家等の当否、状況等を確認しています。調査結果の概要、調査結果を用いた空家等の不良度、利活用可能性に応じたランク分けの状況は以下のとおりです。
- 空家等は本市全体で 1,249 件で、空家率は 2.7% でした。
- 地区別件数では「新田東部地区」が 179 件と最も多く、空家率では「新田東部地区」「谷塚東部地区」が 3.5% と最も高くなっています。

＜空家等の用途＞



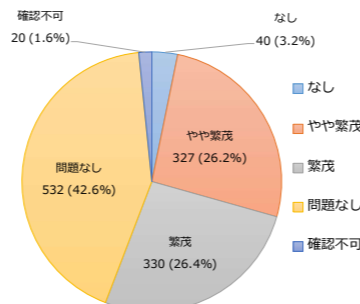
- 1,249 件の空家等と推定される建物全体のうち、約 88% が住居系
- 全体の約 76% が戸建住宅

＜著しい不良の状況＞



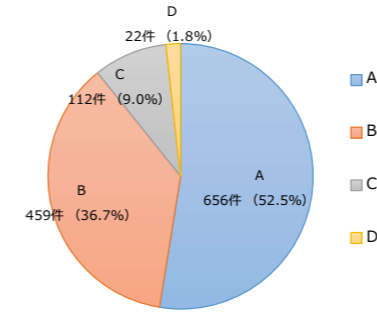
- 著しい破損と判断された 98 件のうち、52 件が外壁材
- 著しい破損の場合、倒壊や落下の危険も伴う

＜敷地内の雑草・庭木の繁茂の状況＞



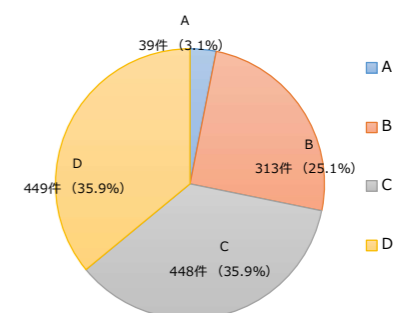
- 約 53% で手入れが不十分、約 26% で繁茂
- 樹木等の繁茂は近隣へ悪影響を与え、火災・防犯上の危険も伴う

＜空家等の不良度判定＞



ランク	判定内容
A	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能
B	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
C	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難
D	倒壊の可能性があるので、現況のままの利用は不可能

＜空家等の利活用の可能性＞

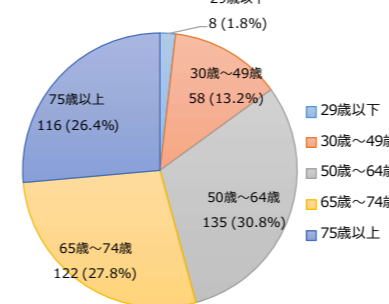


ランク	判定内容
A	売却・賃貸が容易
B	売却・賃貸の期待性あり
C	売却・賃貸の期待性が低い
D	売却・賃貸が困難

- 現地調査結果（外観不良、雑草等の繁茂等）により、建物の状況を点数化し分類軽微な修繕のみで利活用可能な物件もあるが、現状では利活用に適さない状態の物件もある
- 危険が切迫しているなどの場合には、空家法に基づく措置の検討が必要

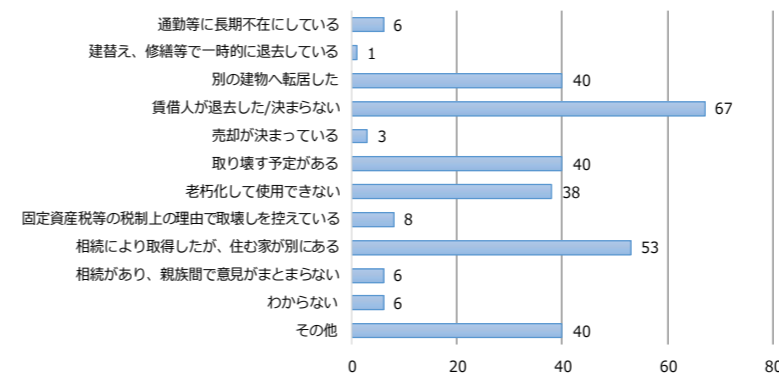
- 現地調査結果により、建物の状態の他に周辺環境等も含めた総合的な状況を点数化し分類（自動車の利用の便は、住宅の使い勝手に影響する）
- 建物の再建築の可否により、市場流通性に影響を与える可能性がある

＜所有者アンケート（所有者等の年齢）＞



- 建物の所有者の年齢は、「50歳～64歳」が最も多く、回答者の約 54% が 65 歳以上
- 高齢の所有者等の場合には、建物に対する今後の管理水準の低下が懸念される

＜所有者アンケート（建物を利用しなくなった理由）＞



- 建物を利用しなくなった理由は「賃借人が退去した/決まらない」が 67 件で最も多い
- 次いで「相続により取得したが、住む家が別にある」が多い
- 高齢の所有者が多いことから、今後も空家等の増加が懸念される