

春日部市空家等対策計画（概要版）

序章 ～ 計画策定の背景と目的～

近年、人口減少や少子高齢化の進展、社会情勢の変化等による『空家等』が増加しています。空家等が地域に与えるさまざまな問題については、全国的な社会問題としてクローズアップされており、空家等の適切な管理が求められているところです。

このような中、国においては、空家等がもたらす諸問題に対応するため、『空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）』が2015年（平成27年）5月26日に完全施行されました。また、2021年（令和3年）6月に、法施行後の取組状況や地方公共団体からの要望等を踏まえ、空き家等の発生の抑制、利活用、除却等の取組を強力に推進する必要があることから、この基本的指針を一部改正しました。

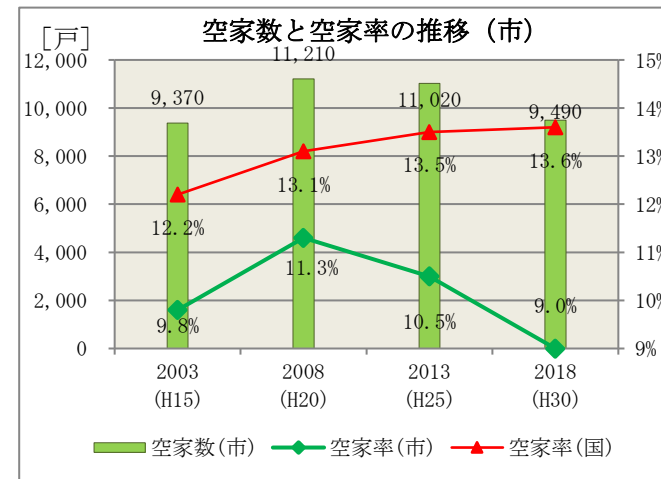
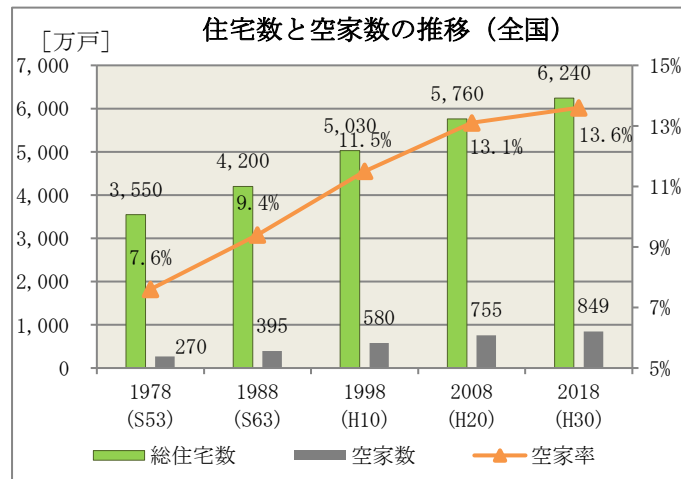
法の施行を契機に、本市の基本的な取組姿勢や対策を市民の皆様を示し、安全かつ安心して暮らすことのできる生活環境の保全と、空家等の利活用による地域の活性化を進め、まちの魅力を高めることを目的とし、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、春日部市空家等対策計画を定めます。

I 章 空家等に関する現状 ～全国の状況と春日部市の状況～

総務省が実施している「住宅・土地統計調査（1993年〔平成5年〕以前は住宅統計調査）」によると、2018年（平成30年）の空家数は全国で849万戸、空家率は13.6%と過去最高となりました。また、1978年（昭和53年）の調査から40年間で、総住宅数は1.8倍程度になったのに対して、空家数は3倍近くになり、空家率も1.8倍程度になっています。

本市の空家等については、2003年（平成15年）に9,370戸であったものが、2018年（平成30年）には、9,490戸となっており、15年間で120戸（約1.3%）の増加となっています。

人口・世帯数の減少により今後も空家等は増え続け、社会の高齢化とともに空家所有者等も高齢化していくことから、管理が行き届かない空家等は今後も増加していくことが確実視されています。

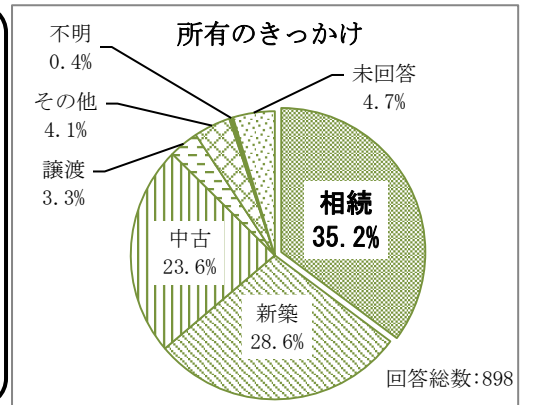


II 章 空家等実態把握調査の結果と考察 ～市内の空家数とその特徴～

本市では、2016年度から2017年度（平成28年度から平成29年度）にかけて、市内の空家等の分布状況や所有者に関する情報を把握し、実効性のある空家等対策計画の立案に役立てることを目的とし、「空家等実態把握調査業務委託」を実施しました。

調査では水道の使用状況からリストアップされた2,919件について現地調査を実施し、所有者に対し郵送によるアンケート調査を実施しました。アンケートは1,536件に送付し、999件（回答率64.8%）から有効な回答を得ることができました。その結果、市内の空家数は2017年（平成29年）7月末時点で、1,108件であることが判明しました。

- ◆ 空家所有者等の7割以上が高齢者
- ◆ 空家等のうち約半数は5年以上空家
- ◆ 耐震性が不足している空家等が過半を占める
- ◆ 適切に維持管理されている空家等と放置されている空家等との二極化が進んでいる
- ◆ 空家等を処分したいと考えている所有者等が多いが、処分できずに困っている所有者等も多い



III 章 空家等対策の基本的な方針 ～取組方針・実施体制など～

① 予防対策【意識啓発・情報提供・利活用の提案】

空家等対策においては、問題が深刻化する前の早期段階での対応が重要です。所有者等のニーズを汲み取り、意識啓発とともに適切なアドバイスや情報提供を行っていきます。

② 実施対策【行政指導等】

法に基づいた所定の措置を講ずることで、特定空家等の解消に努めていきます。特に危険度が高い特定空家等では、行政代執行等の行政処分による解決についても検討していきます。

空家等は所有者自らが適切に管理することが原則ですが、高齢化は今後も進み、それまでは自ら維持管理していた空家等であっても満足に維持管理することができなくなり、状態の悪化を招くケースが増えていくことが予測されます。また、所有者が死亡した後、相続人が決まらなかったり相続放棄されたりすることによって、管理する者がいない状態になる空家等も増えつつあります。

空家等に対する総合窓口を設け、関係事業者団体と連携した相談体制を整備することで、空家所有者等が自ら所有する空家等を適切に管理できるよう支援する、空家等の発生を防ぐ「予防対策」が重要となる一方で、すでに管理不全な状態となっている空家等に対し、その危険性を取り除くための「実施対策」を進めることも重要であり、これら二つの対策を講ずることで、空家等の問題解決を推進していきます。

春日部市空家等対策協議会

春日部市長 春日部市議会議員 春日部市自治会連合会
 埼玉弁護士会 埼玉司法書士会 埼玉県宅地建物取引業協会
 埼玉土地家屋調査士会 埼玉建築士会
 学識経験者（地域福祉・郷土史専門家）

春日部市空家等対策庁内検討委員会

住宅政策課 都市計画課 政策企画課 財政課
 総務課 暮らしの安全課 リサイクル衛生課
 商工振興課 道路管理課 庄和総合支所 消防本部予防課

IV章 具体的な施策について ～空家等に関する4つの施策～

① 発生予防対策 …… 空家等の早期発見・早期対応、所有者に対する意識啓発

空家等の管理に関する相談会の開催

空家等の管理方法や利活用方法に関する情報などを求めるニーズに応えるため、空家所有者等を対象とした相談会を開催します。

空家等の管理サービスの利用促進

所有者に代わって空家等を管理するサービスを提供する民間企業・NPO法人についての情報提供を行えるよう連携を進めていきます。

空家所有者等からの寄附の受け入れ

処分困った空家所有者等や相続人から、市に対して空家等を寄附したい旨の申し出がされた場合、その受け入れについて検討します。

② 活用・流通対策 …… 建物の継続利用・住み替えの促進

空家バンクの設置

空家等の流通を活性化し、利活用を促進するため、「空家バンク」を設置し、空家等の登録を促し、利用希望者へ情報提供します。

立地適正化計画等との連携

立地適正化計画と連携し、本市独自の空家等対策についても検討していきます。

ふれあい家族住宅購入奨励事業（中古住宅の流通促進）

中古住宅に対する利用促進を図り、空家等の流通を促し、利活用につなげていきます。

マイホーム借上げ制度の利用促進

JTIと連携して制度の説明会を実施するなど、制度の活用について情報提供を行います。

③ 管理不全対策 …… 安全・安心の確立、良好な生活環境の保全

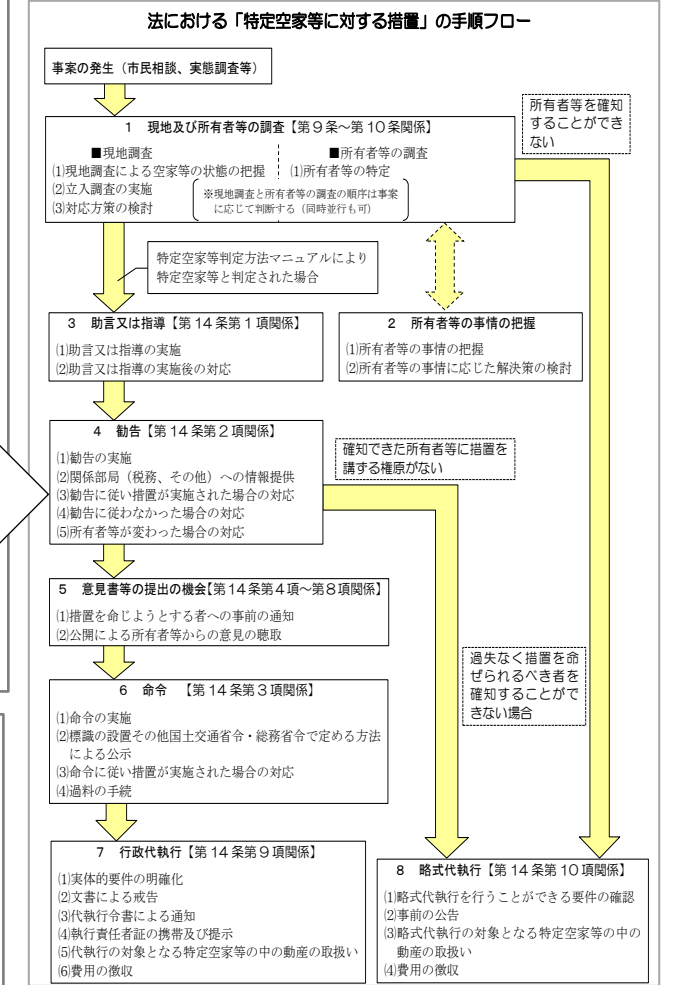
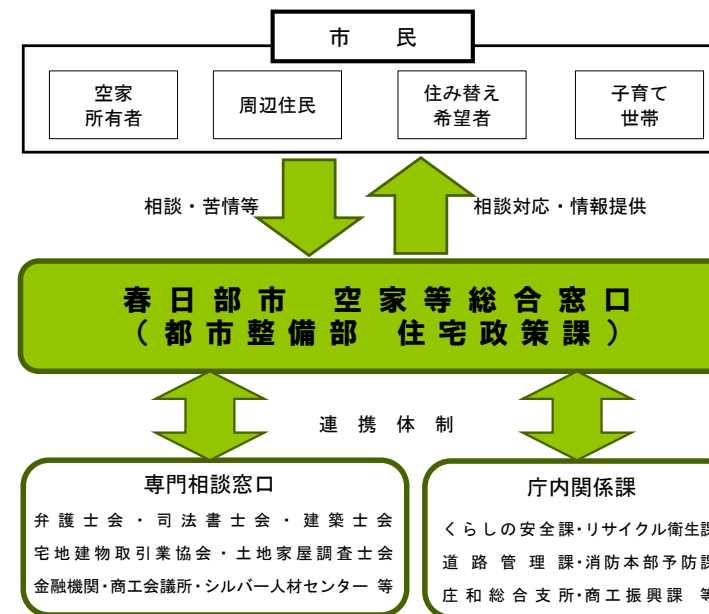
特定空家等の判断基準

空家等が「特定空家等」に該当するとの判断は、国ガイドラインで判断の参考基準として示されたチェックリストを活用して行います。

特定空家等に対する措置・手順

現地調査等の結果、特定空家等に該当する可能性がある空家等については、空家等対策協議会で協議を行い、市長が特定空家等を認定します。

④ 体制の構築 …… 庁内の実施体制の構築、関係団体等との連携強化



V章 計画の評価 ～計画の期間と見直し～

本計画は、令和5年度から令和9年度までの5年間を計画期間としています。今後はPDCAサイクルに基づき、本市における空家等の実情に応じて、必要となる支援措置や空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて計画内容の見直しについて検討していきます。