

久喜市空家等対策計画 (素案)

令和 3(2021)年 5 月

久喜市

＜久喜市空家等対策計画 目次＞

第1章	空家等対策計画の背景・目的	1
1	空家等対策計画策定の背景と目的	1
2	本計画の位置づけ	2
第2章	空家等を取り巻く現状と課題	3
1	本市の位置と地勢等	3
2	人口と世帯の現状	4
3	住宅・土地統計調査による空き家の状況	8
4	空家等実態調査結果	10
5	本市における空家等の現状と課題	16
第3章	空家等対策の方針	20
1	空家等対策の基本的な方針	20
2	対象とする地区	21
3	対象とする空家等の種類	21
4	計画の期間	24
第4章	空家等対策の具体的な施策	25
1	基本方針に即した取組み	25
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	32
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	36
4	空家等に関する対策の実施体制に関する事項	38

第1章 空家等対策計画の背景・目的

1 空家等対策計画策定の背景と目的

近年、人口の減少等に伴い、防災、防犯、衛生など地域の生活環境に深刻な影響を及ぼしている管理不全な空家等が問題となる中、先進的な市区町村は「空き家条例」を制定し対処しており、久喜市（以下「本市」という。）においても平成25年（2013年）7月に「久喜市空き家等の適正管理に関する条例」を施行しました。

その後、平成27年（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、管理不全な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、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年（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。

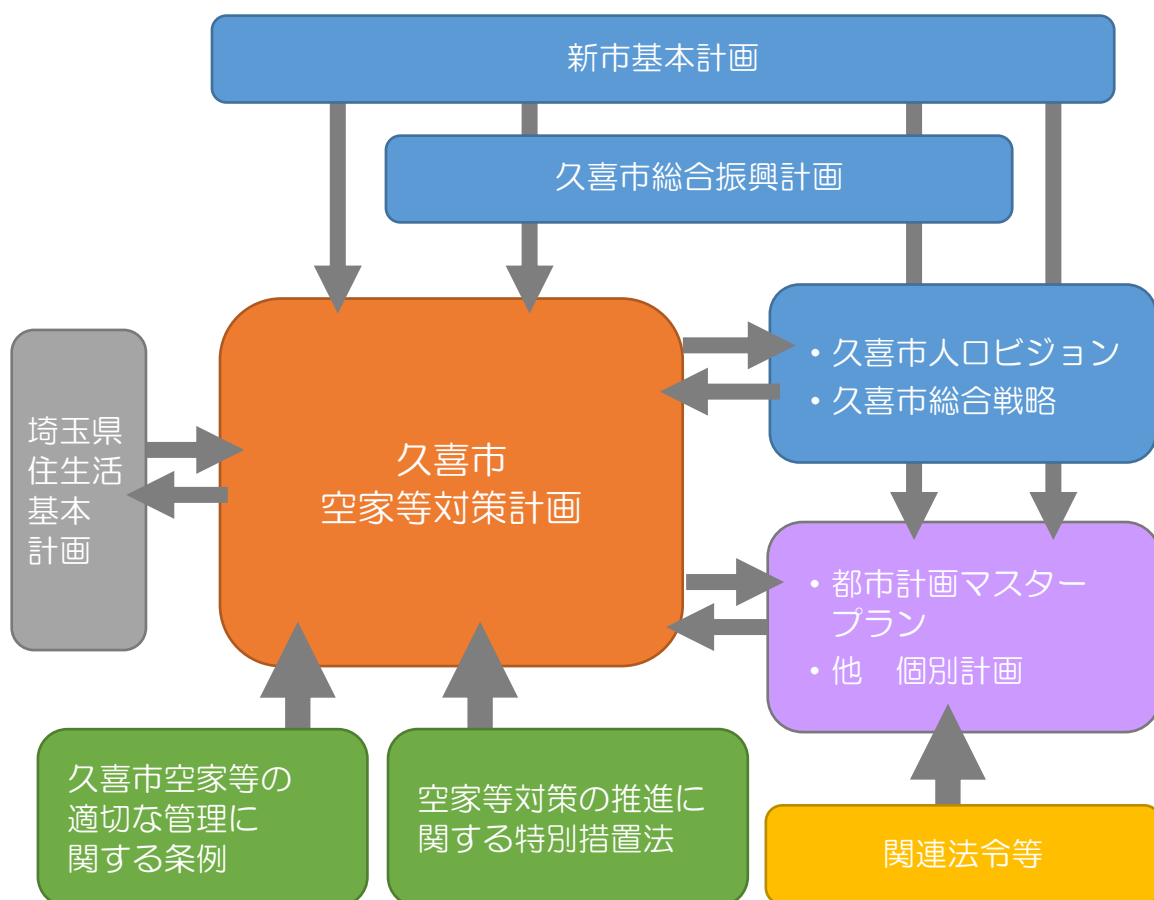
こうしたことから、空家等対策を総合的かつ計画的に推進し、より一層の空家等施策の充実を図り、市民の安全で安心な暮らしの実現に寄与するため、久喜市空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定します。

2 本計画の位置づけ

本計画は、空家法第 6 条に規定される計画であり、国の「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下「基本指針」という。）に即します。

また、本市の上位計画となる「新市基本計画」や「久喜市総合振興計画」に基づき策定するとともに、計画の実効性を確保するため、連携する「埼玉県住生活基本計画」「久喜市都市計画マスタープラン」などの分野別計画とも整合を図るものとします。

なお、既に策定済の計画に基づく事業や条例についても、本計画を踏まえ、できる限り整合を図ります。



第2章 空家等を取り巻く現状と課題

1 本市の位置と地勢等

本市は、関東平野のほぼ中央に当たる埼玉県の一部に位置し、都心まで50km圏内にあります。東は幸手市及び茨城県五霞町、南は杉戸町、宮代町、白岡市及び蓮田市、西は鴻巣市及び桶川市、北は加須市及び茨城県古河市にそれぞれ接しています。面積は82.41k㎡、市域は東西約15.6km、南北約13.2kmです。地形は、おおむね平坦で標高は8～14mのやや西高東低の緩やかな勾配をなしており、台地や自然堤防・河畔砂丘などの微高地と後背湿地や旧流路などの低地からなっています。また、利根川、中川、青毛堀川、元荒川、葛西用水路及び見沼代用水等の多くの河川や用水路に恵まれています。気候は、夏は高温多湿、冬は低温乾燥で、内陸性の太平洋側気候に属しています。

市内には、南北方向に久喜インターチェンジを擁す東北縦貫自動車道（東北道）、国道4号及び国道122号が縦断し、東西方向に白岡菖蒲インターチェンジを擁す首都圏中央連絡自動車道（圏央道）及び国道125号が横断しています。また、鉄道は、南北方向にJR宇都宮線、東武伊勢崎線及び東武日光線が縦断し、5つの駅を擁しており、広域的な交通利便性に恵まれています。

平成の大合併が進む中、本市は平成22（2010）年3月23日、久喜市、菖蒲町、栗橋町及び鷲宮町の合併により、人口157,038人を有する新たな久喜市が誕生し、埼玉県東部の中心都市としての役割と一層の発展が期待されています。

2 人口と世帯の現状

(1) 人口・世帯数の推移

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、令和3(2021)年1月1日時点で67,324世帯となり、年々、増加しています。

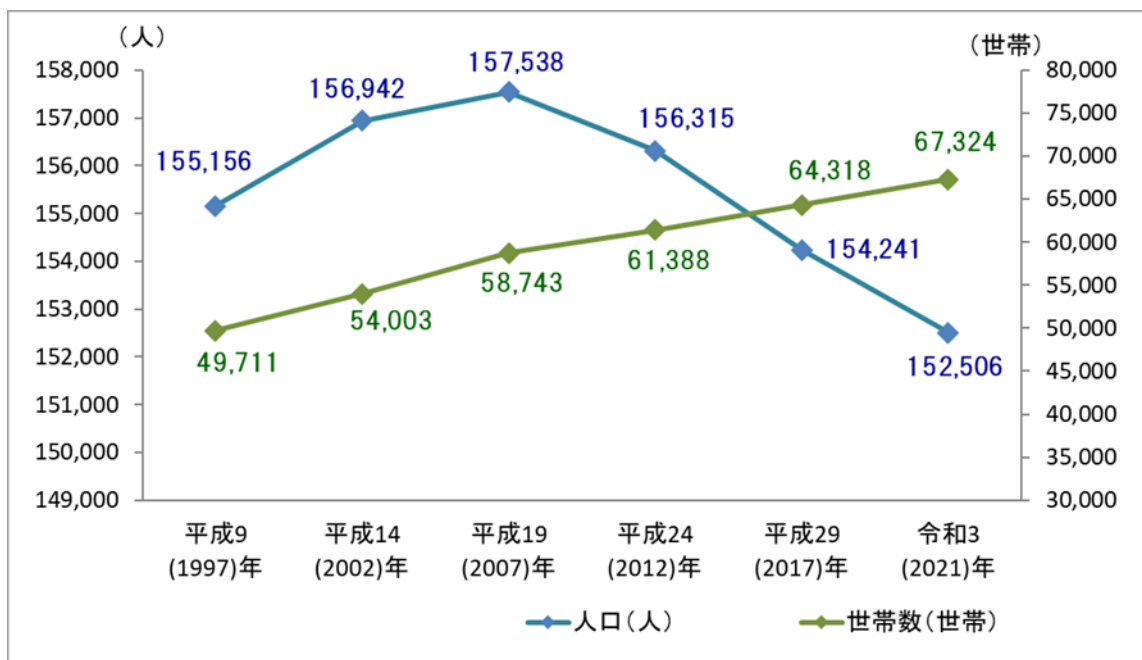
年少人口(15歳未満)は16,862人(構成比11.1%)であり、生産年齢人口(15歳~64歳)は88,826人(構成比58.2%)となりますが、減少傾向にあります。

一方、高齢者人口(65歳以上)は46,818人、高齢化率は30.7%であり、高齢者人口と高齢化率ともに増加しています。

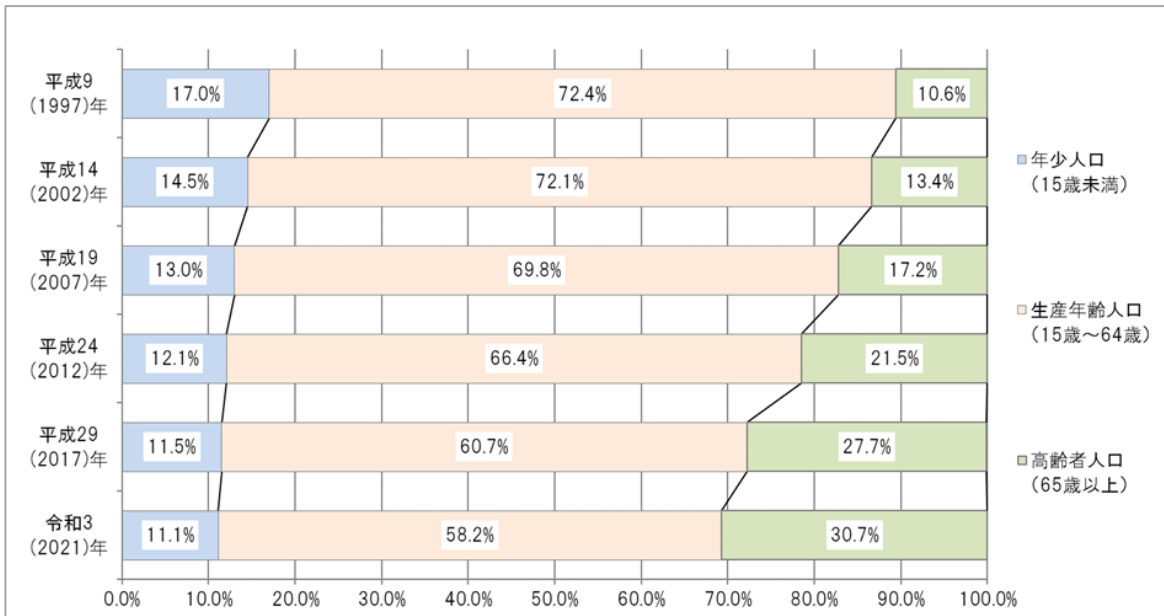
■ 本市の人口・世帯数の推移

	平成9年 (1997年)	平成14年 (2002年)	平成19年 (2007年)	平成24年 (2012年)	平成29年 (2017年)	令和3年 (2021年)
総人口(人)	155,156	156,942	157,538	156,315	154,241	152,506
年少人口(人) (15歳未満)	26,360 17.0%	22,762 14.5%	20,524 13.0%	18,951 12.1%	17,784 11.5%	16,862 11.1%
生産年齢人口(人) (15歳~64歳)	112,385 72.4%	113,176 72.1%	109,909 69.8%	103,793 66.4%	93,693 60.7%	88,826 58.2%
高齢者人口(人) (65歳以上)	16,411 10.6%	21,004 13.4%	27,105 17.2%	33,571 21.5%	42,764 27.7%	46,818 30.7%
世帯数(世帯)	49,711	54,003	58,743	61,388	64,318	67,324
一世帯当たり人数(人)	3.12	2.91	2.68	2.55	2.40	2.27

出典：[平成9~29年]久喜市総合振興計画(後期基本計画)、資料：[令和3年]住民基本台帳
※ 各割合は小数第2位を四捨五入しているため、合計が100%とならないことがあります。



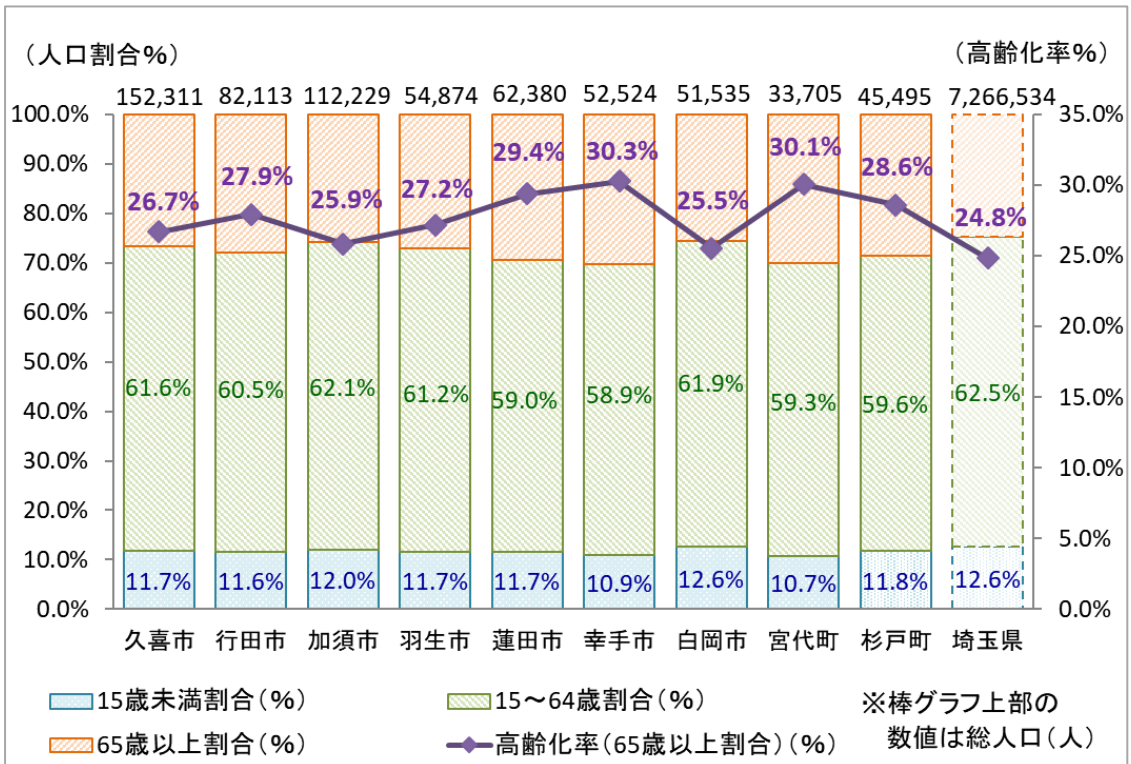
■ 本市の年齢3区分別人口の割合



※ 本市の人口・世帯数の平成9（1997）年から平成19（2007）年までは、本市を構成する旧久喜市、旧菖蒲町、旧栗橋町及び旧鷲宮町のデータを合算しています。
 ※ 各割合は小数第2位を四捨五入しているため、合計が100%とならないことがあります。

(2) 県内隣接8市町との高齢化率の比較

埼玉県全体及び本市に隣接する県内8市町の高齢化率を比較すると、埼玉県全体より1.9ポイント高いですが、本市を含む近隣9市町のうち3番目に低い水準となります。



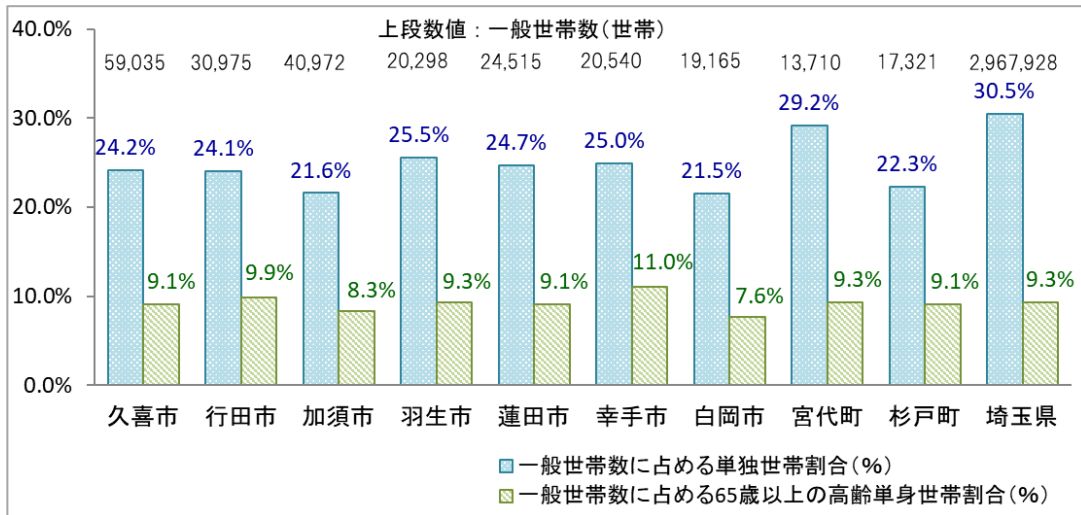
資料：平成27（2015）年国勢調査

※ 各割合は小数第2位を四捨五入しているため、合計が100%とならないことがあります。

(3) 県内隣接 8 市町との高齢者単身世帯割合の比較

埼玉県全体及び本市に隣接する県内 8 市町の一般世帯数に占める高齢者単身世帯割合を比較すると、埼玉県全体より 0.2 ポイント低く、本市を含む近隣 9 市町のうち 3 番目に低い水準となります。

■ 県内隣接 8 市町と埼玉県全体での高齢者単身世帯割合等の比較

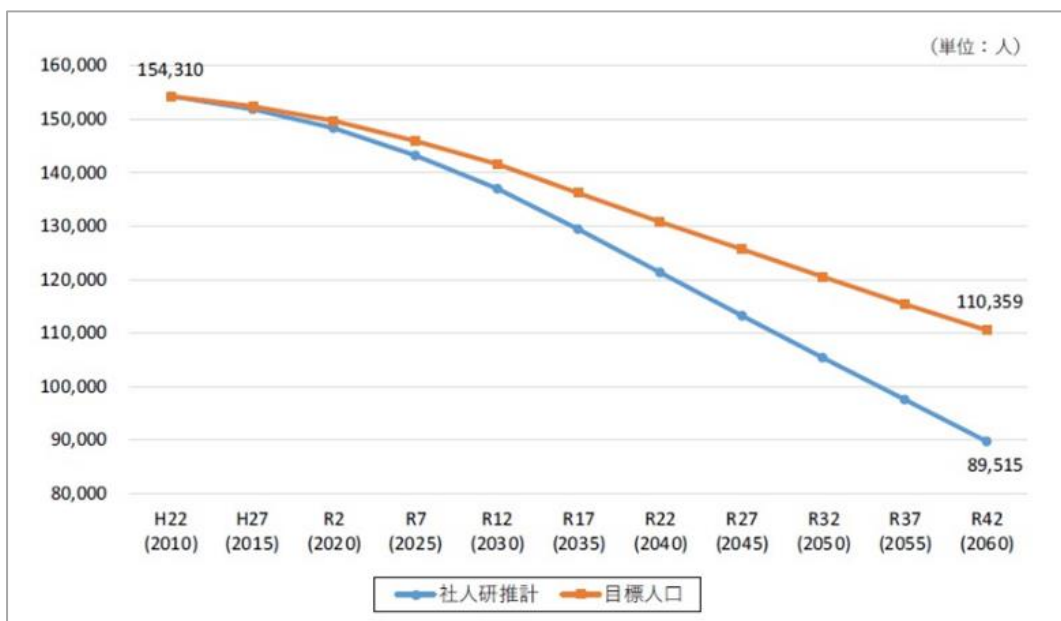


資料：平成 27 (2015) 年国勢調査

(4) 本市の人口推計

久喜市人口ビジョン（平成 28 (2016) 年。第 2 期久喜市総合戦略（令和 2 (2020) 年）で下図表再掲。）において、国立社会保障・人口問題研究所による推計では、本市は今後、少子高齢化に伴う人口減少が継続し、令和 42 (2060) 年における本市の人口は、89,515 人までに減少すると推計されています。

■ 本市の総人口の将来推計と目標人口

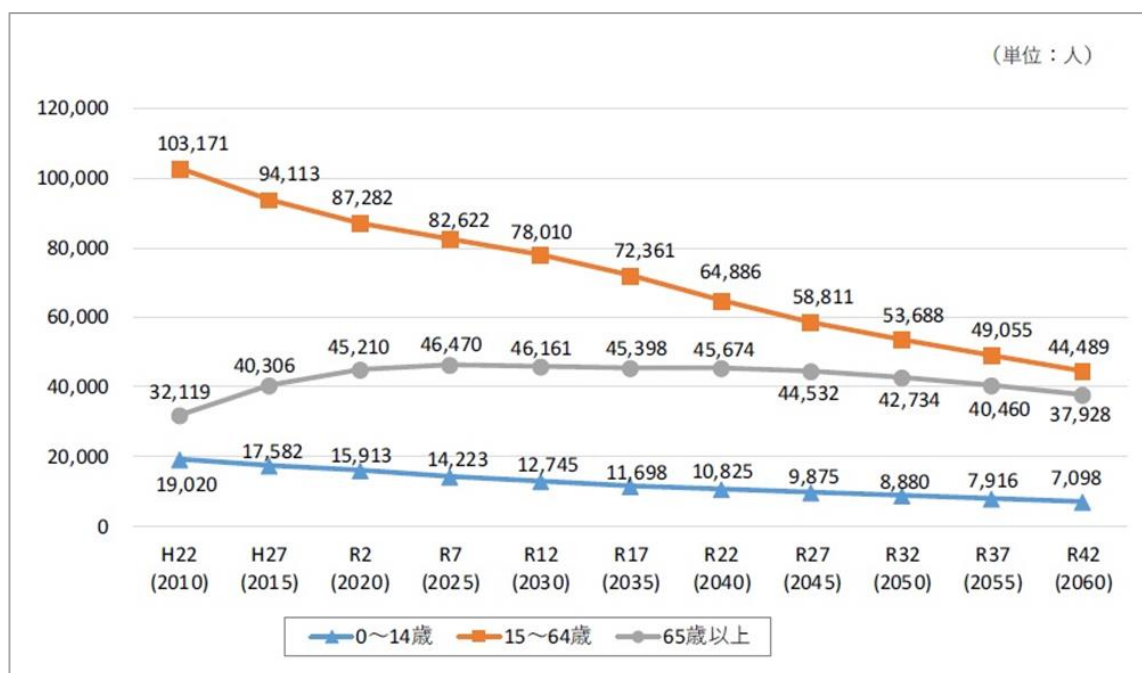


出典：久喜市人口ビジョン

また、この人口ビジョンでは、令和 42（2060）年における目標人口を 110,359 人とし、これを達成するための取組みを久喜市総合戦略に定め、まち・ひと・しごと創生に取り組むものとしています。

年齢 3 区分別人口についての推計では、年少人口（15 歳未満）と、生産年齢人口（15 歳～64 歳）は半分以上に減少することが見込まれ、一方で、高齢者人口（65 歳以上）については、大きな変化はありませんが、総人口の減少によって、高齢化率は上昇し続けることとなります。

■ 本市の年齢 3 区分別人口の推移見通し



出典：久喜市人口ビジョン

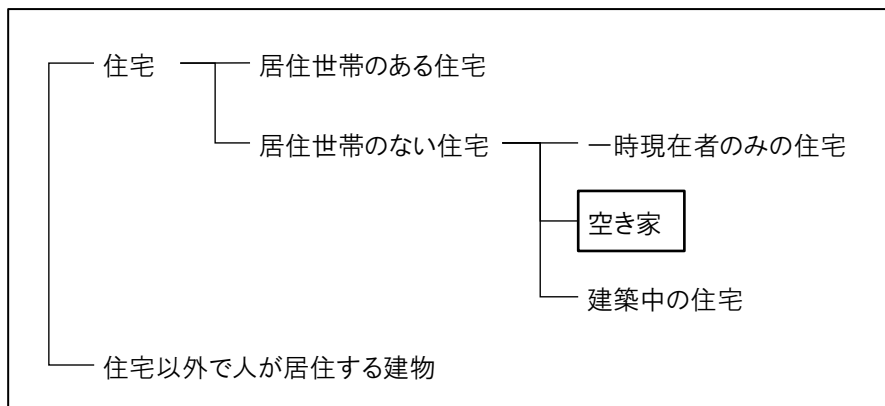
3 住宅・土地統計調査による空き家の状況

(1) 住宅・土地統計調査「空き家」の定義

住宅・土地統計調査は、住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住居及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として総務省が実施しています。

この住宅・土地統計調査は、5年に1度実施され、全国の世帯の中から統計的手法により、規定された一定割合で無作為に抽出されたものが調査対象となる「標本調査」となります。

住宅・土地統計調査で用いられる「空き家」の定義は、「居住世帯のない住宅（※1）」のうち、「一時現在者のみの住宅（※2）」と「建築中の住宅（※3）」を除くものをいいます。（下図参照。）



※1 居住世帯のない住宅：ふだん人が居住していない住宅。

※2 一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。

※3 建築中の住宅：住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）。なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していても、「空き家」となる。また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住する一般の住宅とする。

出典：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査 用語の解説 住宅」

よって、空家法「空家等」とは定義が異なることから、以降において、住宅・土地統計調査に関しては「空き家」と表記します。

なお、住宅・土地統計調査が公表される範囲は、市区は全項目となりますが、人口15,000人以上の町については一部項目のみ、人口15,000人未満の町と村は非公表となります。よって、平成22（2010）年の1市3町合併以前となる平成20（2008）年結果（旧久喜市、鷲宮町、栗橋町、菖蒲町を合計した数値）と比較できない場合があります。

(2) 本市の空き家の推移（住宅・土地統計調査）

総務省が平成 30（2018）年に実施の住宅・土地統計調査における本市の空き家総数は、7,060 戸となっています。平成 25（2013）年と比較すると、空き家は増加しており、今後も増加傾向であることが予想されます。

■ 空き家数の推移（住宅・土地統計調査）

（単位：戸）

調査年	総数	一戸建			長屋建・ 共同住宅・その他 （総数）
		総数	木造	非木造	
平成 30（2018）年	7,060	3,360	3,170	190	3,700
平成 25（2013）年 ※1	5,630	2,040	1,860	170	3,600
平成 20（2008）年 ※2	2,980	1,040	1,030	10	1,940

資料：総務省 平成 30 年・平成 25 年・平成 20 年住宅・土地統計調査

※1 統計調査での端数処理の関係で合計と内訳が一致しません。

※2 平成 20（2008）年結果は、平成 22（2010）年の 1 市 3 町合併前であるため、旧久喜市のみの数値になります。（鷲宮町、栗橋町、菖蒲町の H20 公表なし。）

平成 30（2018）年住宅・土地統計調査における本市の空き家の内訳は、「長屋・共同住宅・その他」の賃貸用住宅が 2,940 戸、一戸建の「その他の住宅」が 2,650 戸となっています。

■ 空き家の内訳（平成 30 年住宅・土地統計調査）

（単位：戸）

空き家の種類	総数	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅 ※2	二次的住宅
		総数	7,060	3,360	340
一戸建 ※1	3,360	410	240	2,650	50
		12.2%	7.2%	79.1%	1.5%
長屋建・ 共同住宅・ その他	3,700	2,940	100	610	50
		79.5%	2.7%	16.5%	1.4%

資料：総務省 平成 30 年住宅・土地統計調査

※1 統計調査での端数処理の関係で合計と内訳が一致しません。

※2 「その他の住宅」とは、二次的住宅、賃貸用の住宅及び売却用の住宅以外の人が住んでいない住宅となります。例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などがあります。

4 空家等実態調査結果

(1) 現地調査概要

【実施期間】2020年10月8日～11月27日（先行調査実施を含む）

【調査対象】市内全域（空き家台帳398件及び水道閉栓情報2,291件の計2,689件）

【調査手法】空き家現地調査票に基づく外観目視調査（敷地に立ち入らない）

【調査項目】基本情報：建物種類、構造、階数、駐車スペース

空き家判定（初動）：募集等の掲示、生活感（洗濯物有無）、電気メーター

空き家判定（外観）：郵便受け、進入防止措置、外観、表札、雨戸、生活感

外観不良：屋根・塀傾き・窓台・土台、外壁、窓ガラス、門扉、塀破損、

落下物、雑草・庭木繁茂、ゴミ投棄、害虫、悪臭

■ 現地調査対象2,689件のうち、「空き家ではない」内訳

新築・改築	85件	洗濯物あり	266件
新築売家（建売）	16件	居住あり回答	234件
建物除却済（更地）	91件	居住確定を示す形跡（※2）	11件
対象外建物種類（※1）	194件	再調査箇所（※3）	27件
一部使用の集合住宅（長屋）	7件	机上精査による除外（※4）	43件
「空き家ではない」合計			974件

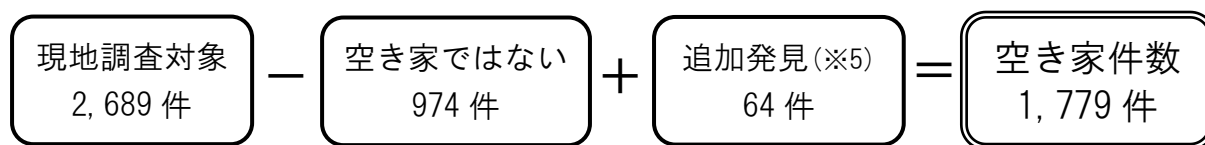
※1 専用住宅、併用住宅、全室空室の集合住宅を除く建物。ただし、既存空き家台帳に掲載のものはすべての建物種類を調査対象とした。

※2 例えば「室内から人の声がする」「室内にあかり」「飼犬がいる」「1階店舗は営業中」など。

※3 現地写真や調査票内容が不明瞭なものを再調査し、空き家でないと判明したもの。

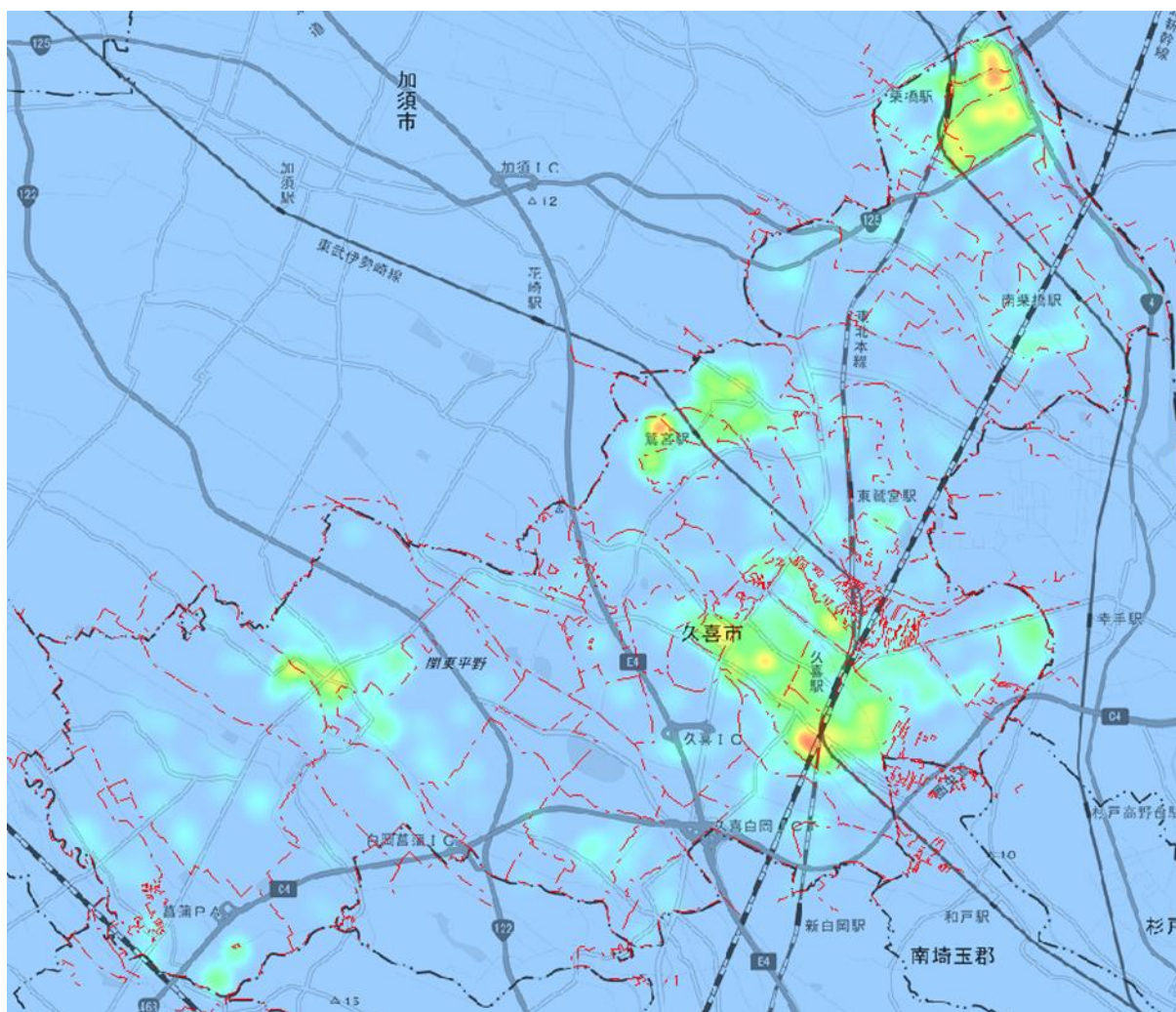
※4 現地調査後机上で精査した結果、「長屋で棟別に調査を実施していたもの」などを除外した。

■ 現地調査で判明した空き家件数



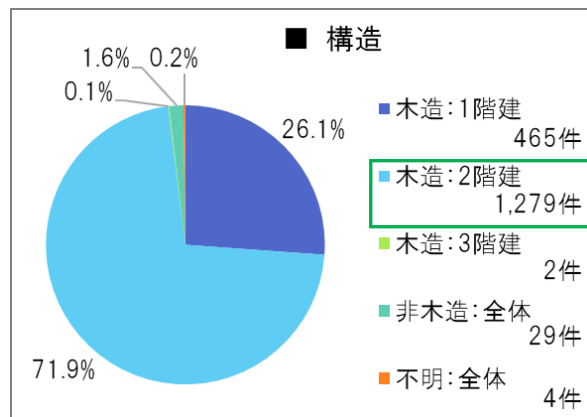
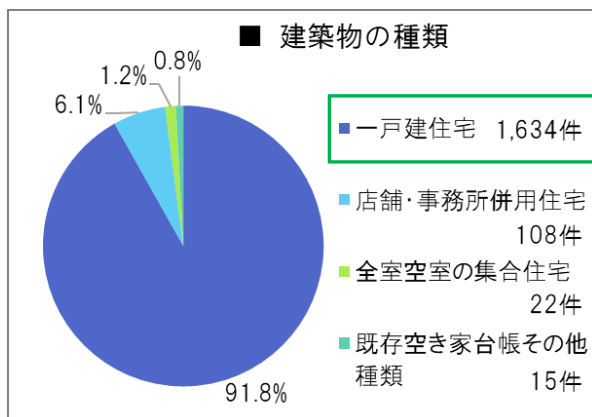
※5 現地調査の移動途中に発見した管理不全の空き家。

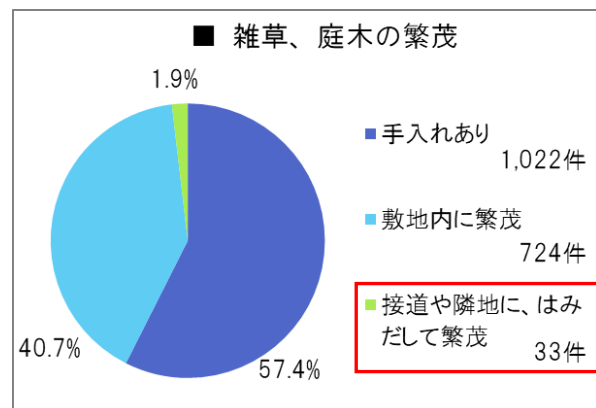
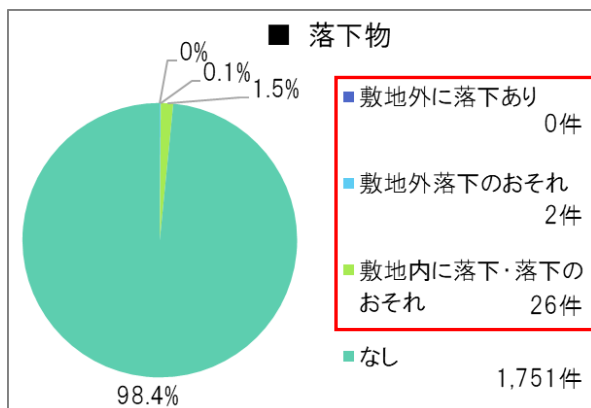
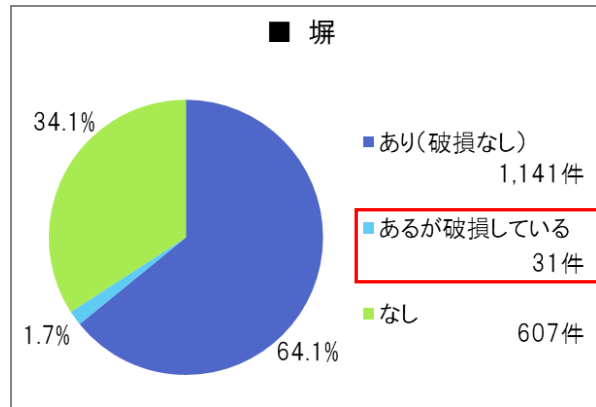
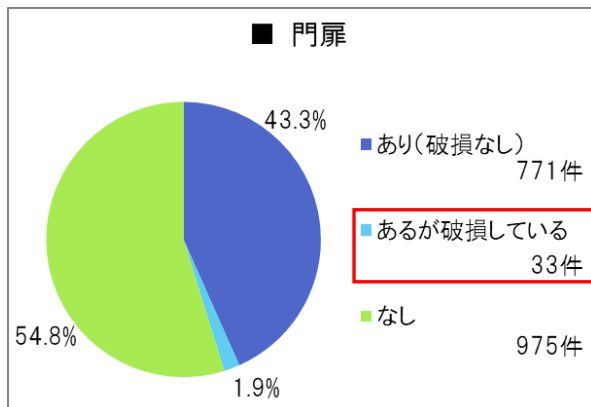
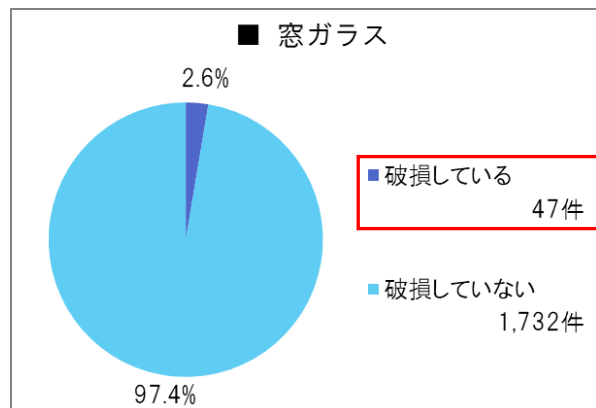
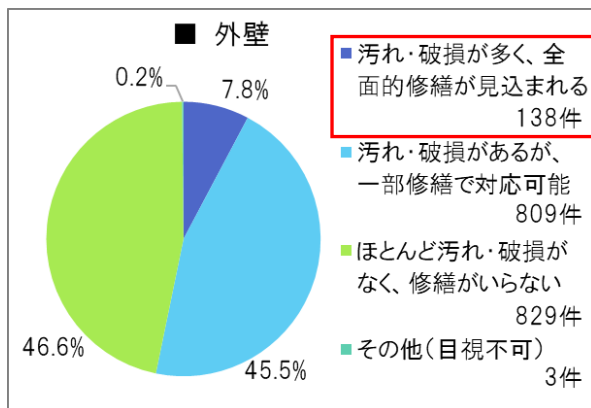
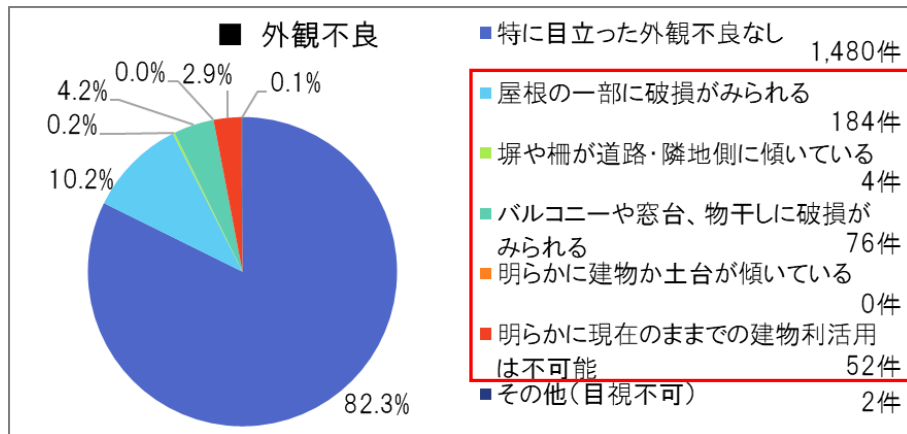
■ 空き家現地調査結果（1,779件）の密度解析

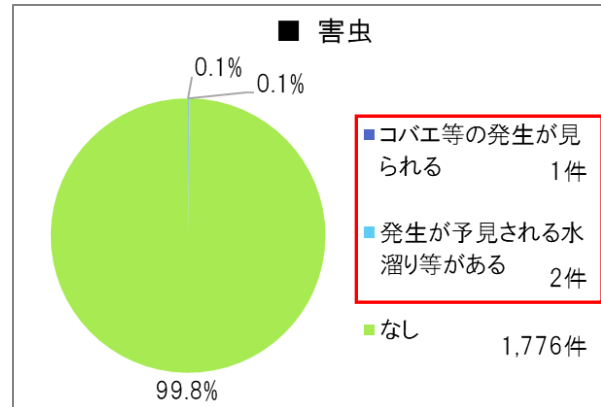
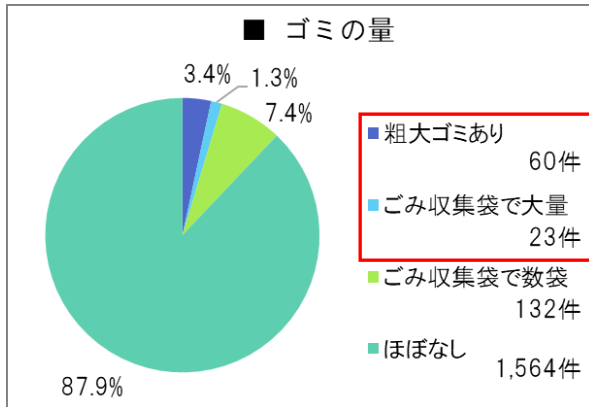


背景地図出典：電子地形図（国土交通省 国土地理院）

(2) 現地調査結果（1,779件）詳細





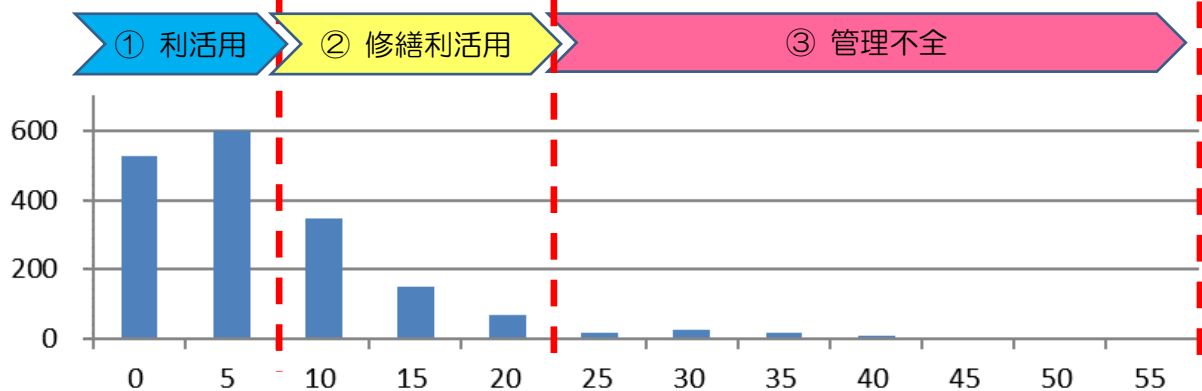


(3) 空き家評価（老朽・危険度評価）結果

【評価対象】 現地調査結果となる空き家 1,779 件

【評価方法】 老朽度・危険度や近隣に与える管理不全に該当する現地調査項目（10 項目）の判定内容に応じた評点を空き家毎に集計し、3段階の評価ランクに分類。

評価総点	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55
件数	528	598	348	151	71	18	28	16	10	6	3	2
分類総数	1,126		570			83						
	63.3%		32.0%			4.7%						



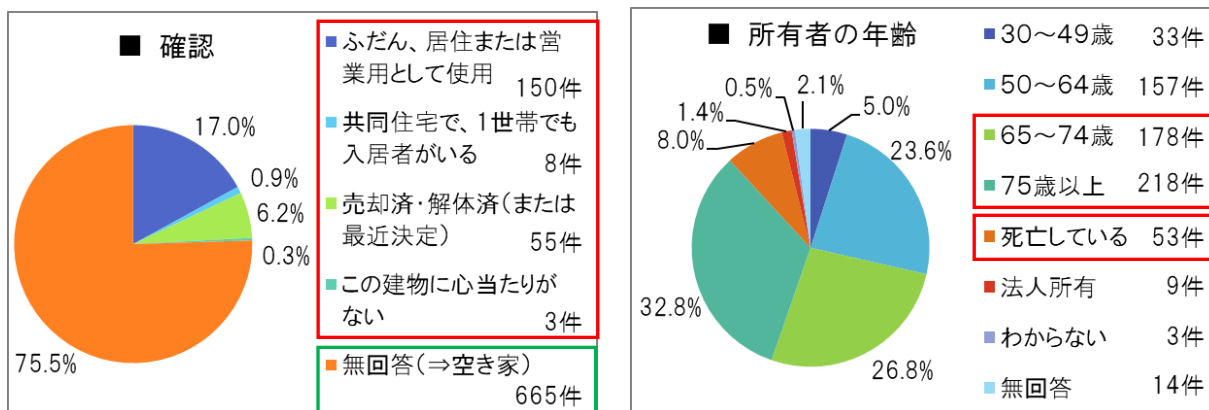
(4) 所有者意向調査（アンケート）概要

【実施期間】2021年2月13日発送 3月1日回答期限

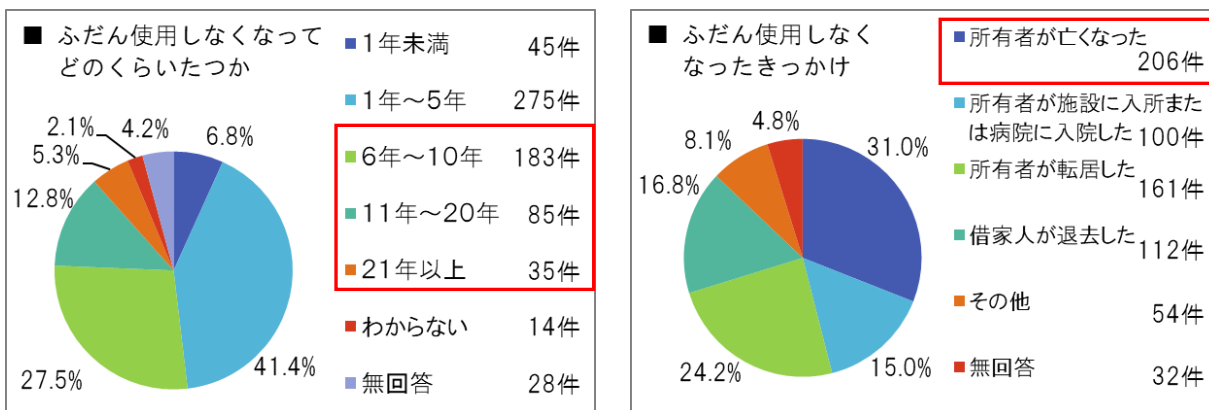
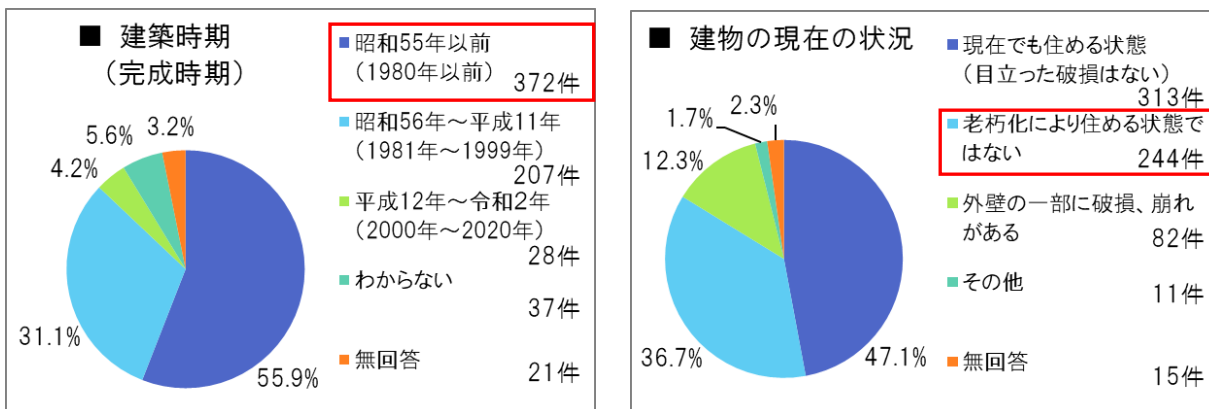
【発送数量】空き家1,779件のうち海外在住や所有者住所不明など62件の除く1,717通

【回答率】881通のアンケート回答が返送され、送付1,717通に対して51.3%、郵送不達79通を除く53.8%。

(5) アンケートの主な集計結果

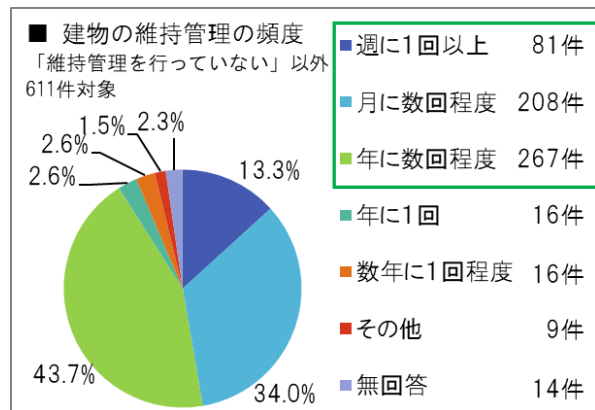
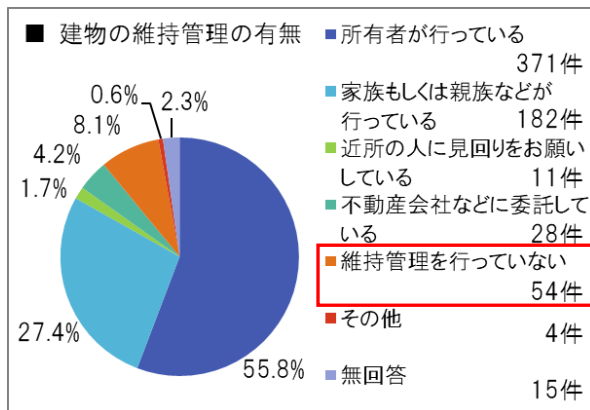


⇒ 「ふだん、居住または営業用として使用」など、「空き家ではない」回答の合計が216件あった。



■ 建物をふだん使用していない理由（18 設問の上位 5 設問・複数回答あり 1,494 回答のうち）

順位	項目	件数	割合
1	賃貸・売却したいが、借り手・買い手が見つからない	206	13.8%
2	資産として、そのまま保有している	182	12.2%
3	リフォームや建て替え、取壊しをしたいが費用がかかる	148	9.9%
4	近隣に迷惑をかけていないので、そのままにしている	137	9.2%
5	固定資産税が増えるため、建物を取壊していない	136	9.1%



■ 今後、建物をどのようにしたいか（13 設問の上位 3 設問と「地域の交流の場のために貸す」・複数回答あり 1,055 回答のうち）

順位	項目	件数	割合
1	売却する	253	24.0%
2	住まずに維持管理をする	114	10.8%
3	家族や親族に相続する	96	9.1%
10	地域の交流の場(集会所など)のために貸す	50	4.7%

■ どのような支援策があったら良いか（9 設問の上位 3 設問・複数回答あり 1,249 回答のうち）

順位	項目	件数	割合
1	空き家を取り壊した場合に土地の固定資産税が上がらない制度	287	23.0%
2	空き家の取壊しの支援	273	21.9%
3	空き家の活用について、売却や賃貸、相続手続等の内容に応じた相談ができる不動産等の専門事業者の紹介	230	18.4%

■ 市から空き家に関する資料等を送付しても良いか（665 回答のうち）

項目	件数	割合
資料送付に承諾する(送付しても良い)	428	64.4%
資料送付に承諾しない(送付しないで欲しい)	189	28.4%
無回答	48	7.2%

5 本市における空家等の現状と課題

(1) 人口や世帯数、住宅・土地統計調査結果

① 人口と高齢化率

本市の人口推計（久喜市人口ビジョン）を見ると、0～14歳の年少人口と15歳～64歳の生産年齢人口は、2060年には半分以下に減少することが予測されています。ただし、国勢調査基準日での比較となる令和2（2020）年10月1日現在の総人口は152,704人となり、令和2（2020）年時点の目標人口を上回っていることから、人口推計で示される減少までには至っておりませんが、近年の人口は減少傾向にあります。

また、65歳以上の高齢者人口は、おおむね横ばいの状態が予測されており、総人口の減少によって高齢化率は上昇し続けるとされています。ただし、近年の高齢者人口は増加傾向にあります。

② 世帯数と一世帯当たりの人数

平成9（1997）年から平成29（2017）年にかけての人口の推移で、ほぼ横ばいの状態ですが、世帯数は増加を続けており、令和2（2020）年10月1日現在の世帯数は67,282世帯であることから、一世帯当たりの人数は2.27人と減少を続けています。

③ 住宅・土地統計調査から見た空き家

住宅・土地統計調査によると、1市3町での合併後となる平成25（2013）年から平成30（2018）年にかけて、特に一戸建の空き家総数が増加しています。

2018年（平成30年）住宅・土地統計調査によると、本市の空き家総数は7,060戸となり、建て方別の内訳は、一戸建の空き家が3,360戸（47.6%）、「長屋建・共同住宅・その他」の空き家が3,700戸（52.4%）となります。

空き家の種類別の内訳では、一戸建の空き家は「その他の住宅」が2,650戸（79.1%）と多く、一方で「長屋建・共同住宅・その他」の空き家は「賃貸用の住宅」が2,940戸（79.5%）と多くなります。

全国的にも人口減少、少子高齢化という構造的な問題を抱えるものではありませんが、本市でも人口の減少に伴う高齢化率の上昇により、相続等による空き家が増えることが懸念されます。一方で、世帯数は増加を続けておりますが、空き家は増加していることから、活用や流通がされていないものが多くあると推測されます。

よって、空き家の解消につながる活用や流通に向けた施策を行う必要があります。

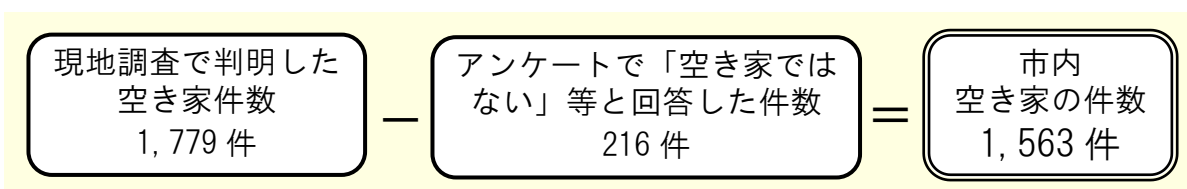
空き家の半数以上は「長屋建・共同住宅・その他」となりますが、その約8割が賃貸用の住宅であり、不動産・管理会社で適正に管理されているものと考えられます。一方で、「一戸建」の空き家は、売却用や賃貸用等ではない「その他の住宅」が79.1%を占めており、今後の明確な活用が決まっていないものが多くあると想定されます。

よって、空き家対策においては、一戸建の空き家に重点を置くことが考えられます。

(2) 空家等実態調査結果

① 実態調査により判明した空き家の件数

現地調査で判明した空き家は1,779件となりましたが、所有者意向調査（以下「アンケート」という。）で「ふだん利用している」「所有でない」との「空き家ではない」回答が216件（回答881件の24.5%）あったため、これを除いた1,563件が空き家となります。



ただし、アンケート回収率が51.3%（郵送不達を除く53.8%）であったことから、アンケート未回答の中に空き家でないものが含まれる可能性があります。

② 実態調査による空き家の分布

空き家の密度解析により、一部地域に若干発生率の高い地区が見られましたが、いずれも住宅が多く立ち並ぶ地区であることから、住宅密集地区以外での顕著な発生傾向は見られませんでした。また、管理不全を含む空き家が密集する状況も見られませんでした。

空き家は市内全域に分布していることから、特定地域に限定しない市内全域での対策が必要となります。

③ 実態調査による空き家の外観不良

現地調査結果より、軽微な不良項目ではありますが、「屋根の一部に破損がみられる」が184件（10.2%）、外壁の「汚れ・破損があるが、一部修繕で対応可能」が809件（45.5%）と若干多くありました。一方で、深刻な不良項目となる「塀や柵が道路・隣地側に傾いている（4件・0.2%）」「明らかに建物か土台が傾いている（0件）」「明らかに現在のままでの建物利活用は不可能（52件・2.9%）」「（窓ガラスが）破損している（47件・2.6%）」「（門扉が）あるが破損している（33件・1.9%）」「（塀が）あるが破損している（31件・1.7%）」「落下物もしくはそのおそれの構造物あり（敷地外及び敷地内の合計28件・1.6%）」「（雑草、庭木が）接道や隣地に、はみだして繁茂（33件・1.9%）」「粗大ごみあり（60件・3.4%）」となり、管理不全の状態であるものは、全体からの割合的には少ないことが分かりました。

この結果が反映し、空き家評価において、そのままの状態でも活用や流通が可能な空き家が63.3%、修繕により利活用可能な空き家が32.0%であることが分かりました。

空き家は市内全域に分布し、管理不全を含む空き家も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。

管理不全の空き家の全体に占める割合は少ないですが、現に市民から管理不全空き家の情報が数多く寄せられていることから、周辺等に悪影響を与えている、もしくはそのおそれがある空き家については、所有者による適切な管理や改善に向けた取組みが求められます。また、利活用可能な空き家の所有者に対し、活用や流通を促す施策が求められます。

④ アンケート結果による空き家の状況

アンケート結果より、55.9% (372件) が昭和55 (1980) 年以前の旧耐震基準で建築された空き家であることが分かりました。また、「老朽化により住める状態ではない」が36.7% (244件) であるとともに、空き家となってから6年以上が経過するものが45.6% (「6～10年」183件、「11～20年」85件、「21年以上」35件の合計303件) ありました。

上記の結果は、現地調査結果に基づく空き家評価と若干矛盾するものとなりますが、外観目視では判断できない内部の腐朽や、長期使用していないことにより「住める状態ではない」となっている可能性が考えられます。

なお、このような状況にありつつも、空き家の「維持管理を行っていない」は8.1% (54件) に留まることから、居住等に使用していなくても適正な管理がされている空き家が非常に多いことが分かりました。

⑤ 所有者の意向と抱える問題

所有者の空き家に対する今後の意向は「売却する」が24.0% (253件) と最も多い一方で、空き家をふだん利用していない理由が「賃貸・売却したいが、借り手・買い手が見つからない」が13.8% (206件) と最も多いことから、「売りたい (貸したい) が売れない (借り手が見つからない)」状況があることが分かりました。

また、空き家をふだん利用していない理由は「資産として、そのまま保有している」が12.2% (182件) と2番目に多いとともに、空き家の今後の意向は「住まずに維持管理をする」が10.8% (114件) と2番目に多いです。親族等に相続する明確な目的がない場合には、空き家の状態が長期化することで資産価値が下がり、処分が難しくなることが懸念されます。

また、「地域の交流の場 (集会所など) のために貸す」が50件と一定数あり、「無償で貸す (条件はない)」が3件、「固定資産税額と同額程度の賃貸収入があるならば貸す」が22件あったことから、空き家の状態や立地、地域での利用希望とのマッチング状況にもよりますが、今後、活用がされる可能性があります。

⑥ 所有者が望む支援と情報提供

所有者が行政に望む支援策では、上位 4 設問の割合が拮抗していますが、「空き家を取り壊した場合に土地の固定資産税が上がらない制度」が 23.0% (287 件) と最も多いことが分かりました。また、市からの情報提供に承諾する回答が 64.4% (428 件) ありました。

旧耐震基準で建てられた空き家は、耐震改修の実施有無にもよりますが、耐震性に懸念が残るとともに、6 年以上経過する空き家や老朽化により住める状態でない、現状のままでは活用や流通が難しいものが一定数あることが分かりました。

活用や流通が難しい空き家に対しては、建て替えや除却を促すとともに、除却への動機づけにつながる施策が求められますが、「空き家を取り壊した場合に土地の固定資産税が上がらない制度」を望む所有者の声が多く見られました。

また、所有者の多くが市からの情報提供を望んでおり、今後実施していく空家等施策が利用され、活用等につなげていく必要があります。

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。

■ 3つの基本的な取り組み方針

基本方針1 「改善」

管理不全な空家等への適切な管理を促進します。

現在、本市で把握している一部に、管理不全に該当する空家等があることが分かっています。ただし、第一義的には空家等の所有者が自らで改善する責務があります。

管理不全に該当する場合には、市からの通知や情報提供を行うことにより、所有者自らの適切な管理に基づく改善を促します。

市からの通知等にもかかわらず所有者の改善が見られない場合には、管理不全が周辺等に与える切迫度に応じて、適切な段階で空家条例や空家法に基づく措置を講じます。

基本方針2 「活用・流通」

空家等の活用と流通を促進します。

本市の現状では、利用や活用可能な空家等が多いことが分かりましたが、一方で空家等の状態が長期化した場合、老朽化等により資産価値が下がり、活用や流通が難しくなることが懸念されます。

早い段階で空家等を解消するために、各種専門家や団体と連携の上で、所有者への情報提供等に取り組み、空家等の活用や除却の促進を図ります。

基本方針3 「予防」

管理不全な空家等にさせないための予防や啓発に取り組みます。

現状において、本市で把握した管理不全の空家等の件数は少なくはありますが、今後、高齢化等に伴う空家等の状態が長期化することにより、管理不全の空家等が増加することが懸念されます。

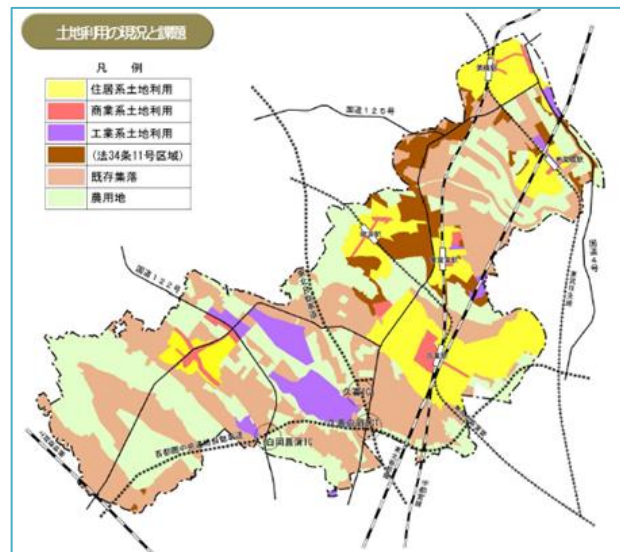
よって、長期的に空家等とならないよう、居住や使用中の段階から、所有者やその親族が相続や処分方法などを考えるきっかけ作りや空家等の所有者となった場合の責務など、予防に関する周知や啓発に取り組むことにより、空家等の発生の抑制につなげます。

2 対象とする地区

本市は、平成 22 (2010) 年に 1 市 3 町（久喜市・鷲宮町・栗橋町・菖蒲町）が合併したことにより、市域面積は 82.41k m² となり、地域により土地利用現況も異なります。

ただし、空家等実態調査の結果より、空家等は市内全域に分布しています。

よって、市域全体での対策が必要と考えられることから、本計画における対象地域は、市内全域とします。なお、将来、重点的に対策を行う地区を指定する必要性に応じて、重点地区を定めるものとします。



出典：久喜市都市計画マスタープラン

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」と同じ定義であるものとします。

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。

ここで、「空家等」に該当する条件は、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」ものであり、「おおむね年間を通して使用実績がない」ことなどから客観的に判断されることが求められます。

なお、「空家等」に該当する建築物の種類等は以下のとおりとなります。

■ 「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) 空家等に該当しない所有者等への対応

空家等に関する施策では、空家等となる以前からの取組みが重要となります。よって、「使用していない期間が1年未満」など、空家法による「空家等」に該当しない所有者等に対しても、自らでの予防や適切な管理の必要性を周知するとともに、活用や流通を促す情報提供等を行うものとします。

(3) 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

なお、周辺に著しい悪影響を及ぼしていると認定された場合、空家法に基づいた助言・指導や勧告、命令、代執行などの措置を講じることができます。

■ 特定空家等の状態の具体例



(4) 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」（以下「空家条例規則」という。）第3条に定める次のいずれかの状態に該当する「空家等」とします。

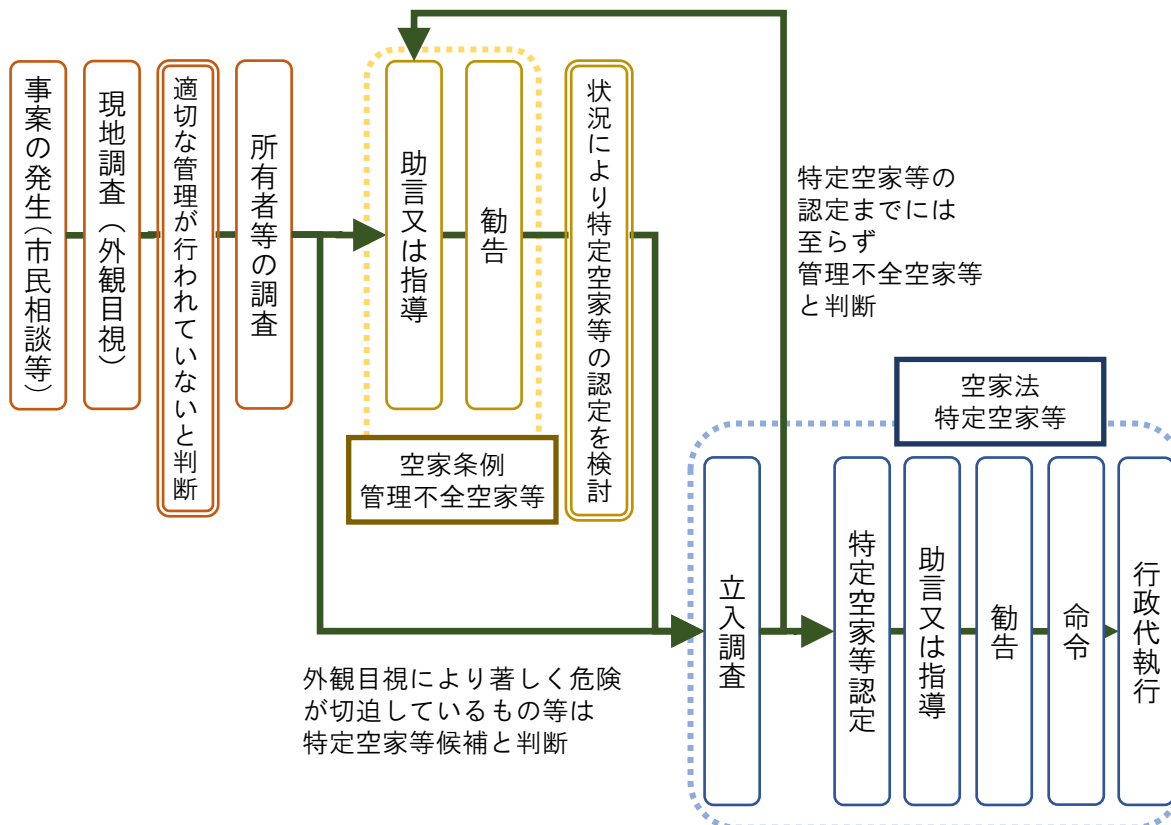
- (1) 老朽化又は自然現象により空家等の全部又は一部が倒壊するおそれのある状態
- (2) 老朽化又は自然現象により空家等の一部が剥離又は飛散し、当該敷地外にある者の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれのある状態
- (3) 不特定者の侵入等による火災又は犯罪が誘発されるおそれのある状態
- (4) 敷地内の草木が著しく繁茂し、剪定又は除草が必要であり、周囲への生活環境を害するおそれのある状態
- (5) 前各号に掲げるもののほか、周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切となるおそれのある状態

なお、空家条例に基づく助言又は指導、勧告によっても、所有者等の改善が見られない場合においては、状況により、空家法による「特定空家等」の認定を検討するものとなります。

(5) 空家条例と空家法の連携（管理不全空家等と特定空家等の関係）

空家条例と空家法は、以下概略の流れのとおり連携し、「管理不全空家等」及び「特定空家等」に対応します。

■ 空家条例と空家法の連携（概略の流れ）



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においては、必要に応じて見直しを行います。

■ 本計画の計画期間

年度	2018 平成 30 年度	2019 令和 元 年度	2020 令和 2 年度	2021 令和 3 年度	2022 令和 4 年度	2023 令和 5 年度	2024 令和 6 年度	2025 令和 7 年度	2026 令和 8 年度	2027 令和 9 年度	2028 令和 10 年度	2029 令和 11 年度
新市基本計画	→											
総合振興計画	→											
後期基本計画	←											
総合振興計画 （第 2 次）						←						
前期基本計画						←						
後期基本計画										←		
住宅・土地統計調査	実施	→	公表			実施	→	公表				
久喜市 空家等対策計画					←							

※ 2026 は、次期空家等対策計画の見直し年を示しています。

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 1 「改善」 管理不全な空家等への適切な管理を促進します。

■ 具体的な取組み

内容	該当基本方針		
空家等の相談窓口の整備・相談体制	改善	活用・流通	予防
空家条例、空家法による措置	改善		
特定空家等又は不良住宅等の除却の支援	改善	活用・流通	
老朽空家等除却後の土地に係る固定資産税減免制度	改善	活用・流通	
空家等の継続的な情報収集と把握	改善		
久喜市シルバー人材センター・久喜市商工会との連携	改善		予防

(1) 空家等の相談窓口の整備・相談体制

管理不全な空き家等の所有者が抱える問題は多岐にわたります。悩みや希望に応じて相談できるよう、相談窓口を設置し、相談体制を構築します。

詳細については、「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」(P. 36)に示します。

(2) 空家条例、空家法による措置

適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対し、市からの改善依頼等により、所有者等自らでの早期の改善を促していきます。また、市民や地域に著しい悪影響を及ぼす空家等については、空家条例及び空家法に基づく行政指導等の措置を実施します。

なお、詳細については、「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」(P. 32)に示します。

(3) 特定空家等又は不良住宅等の除却の支援

特定空家等が、著しく危険な状態のまま長期間放置されることにより、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれが高まります。特定空家等や不良住宅の除却に係る経費の一部補助を行うことを検討します。

(4) 老朽空家等除却後の土地に係る固定資産税減免制度

老朽化している空家等（以下「老朽空家等」という。）が放置される要因の一つとして、家屋を除却して更地にすると、住宅用地の固定資産税課税標準の特例が適用されなくなり、固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）が高くなることが挙げられます。この要因は、実態調査の所有者アンケート回答でも明らかとなっています。

市では、老朽空家等を除却し更地にした土地について、住宅用地特例が適用された場合と同様に固定資産税等を減免することで、老朽空家等の除却を促進し、快適な住環境の保全を図るものです。

施行期間は令和 12（2030）年 3 月 31 日までとし、要件等の詳細は次ページのとおりです。

■ 主な減免要件

- 昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に建築された空家等で、おおむね 1 年以上居住の用に供されていないこと。
- 除却する建物と、土地の所有者が原則同じで、かつ個人であること。
- 家屋の除却後、土地が営利目的に供されていないこと。
- 空家法第 14 条第 2 項の勧告を受けていないこと。
- 市税を滞納していないこと。

■ 減免の対象

- 住宅用地特例の適用を受けている土地。
- 令和 3（2021）年 1 月 2 日から令和 9（2027）年 1 月 1 日までの間に老朽空家等を除却した土地。

■ 減免の額

住宅用地特例が適用されない場合の固定資産税等の額と、適用した場合の額との差額。

■ 減免期間

老朽空家等を除却した日以降に到来する賦課期日（1 月 1 日）の翌年度から 3 年間。

(5) 空家等の継続的な情報収集と把握

実態調査で明らかとなった空家等や、本市に市民等から情報提供があった空家等の情報について、台帳を作成した上で、継続的な注視、把握に努めます。

また、「空き家お知らせシステム」の構築や、市内事業者と管理不全な空家等の情報提供について連携するなど、情報収集の強化を図ります。

なお、必要な場合においては、所有者等への改善依頼や空家条例・空家法の措置につなげます。

(6) 久喜市シルバー人材センター・久喜市商工会との連携

本市は、平成28(2016)年5月2日、公益社団法人久喜市シルバー人材センター、久喜市商工会と「空き家等の適正管理に関する協定」を締結しました。

この協定は、市と久喜市シルバー人材センター、久喜市商工会が連携・協力し、所有者等による空家等の適切な管理を促進することにより、空家等が放置され、管理不全な状態となることを防止し、良好な生活環境の保全等を推進することを目的とするものです。

所有者等自らで管理を行うことが難しい場合は、久喜市シルバー人材センターなどへ管理を委託するなどして、空家等が管理不全な状態にならないよう促すものとなります。

基本方針 2 「活用・流通」 空家等の活用と流通を促進します。

■ 具体的な取組み

内容	該当基本方針
空家等の相談窓口の整備・相談体制【再掲】	改善 活用・流通 予防
空家等の改修費用の支援	活用・流通
特定空家等又は不良住宅等の除却の支援【再掲】	改善 活用・流通
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】	改善 活用・流通
条件不利空家等への支援	活用・流通
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	活用・流通
空家等に付随した農地の取得等に関する下限面積の要件緩和	活用・流通
国及び県の財政上の措置等活用	活用・流通
跡地の有効活用	活用・流通

(1) 空家等の改修費用の支援

空家等を購入し、市内に移住した所有者等に対し、建物の改修等の一部費用を補助することを検討します。子育て世帯などを対象にすることを検討し、定住促進につなげていきます。

(2) 条件不利空家等への支援

接道不良等の理由により再建築ができないものや旧耐震基準のものなど、その活用が不適當又は難しい空家等（以下「条件不利空家等」という。）の除却を促進するため、隣地の所有者が取得した上で、条件不利空家等を除却し、隣地と条件不利空家等の跡地を統合した場合などに、一部費用を補助することを検討します。

(3) 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

市街化調整区域内の土地は、建築物が現存していなければ、通常、限られた方しか、新たに住宅を建築することができません。

そこで本市では、令和3(2021)年5月1日より、以下の要件を満たしている除却後の土

地に対し、「市街化調整区域における老朽空家等除却証明書」を交付し、土地譲渡後の開発許可等申請等の際に添付することで、最大3年間、新たな住宅の建築等の制限を緩和しています。

■ 交付要件

次の(1)から(4)のすべてに該当していること。

- (1) 昭和56(1981)年5月31日以前の建築確認に基づいて建築された家屋で、おおむね1年以上空家等であるもの(以下「老朽空家等」という。)及びそれに付属する工作物すべての除却であること。
- (2) 市街化調整区域内の老朽空家等であること。
- (3) 除却後、土地が営利目的に供されていないこと。
- (4) 市税を滞納していないこと。

■ 交付対象

令和3(2021)年5月1日から令和9(2027)年1月1日に老朽空家等を除却した土地。

■ 減免期間

老朽空家等を除却した日から最大3年間。

(4) 空家等に付随した農地の取得等に関する下限面積の要件緩和

都市部住民における農山漁村に移住してみたいという意向は3割を超え、特に若い世代が農山漁村地域へ移住してみたいと回答しており、潜在的に高いニーズにあります。

また、農山漁村地域への移住希望者は、趣味として、また生業(なりわい)として、農林漁業に関心が高い一方で、就農時には、農地と住宅の確保に苦勞する傾向にあります。

これらの課題解決のため、「農地付き空き家」の取り組みが寄与すると考えられます。ただし、農地の権利取得にあたっては、農業委員会の許可を受けの必要があり、一定の要件を満たす場合に農地法第3条により許可されます。この許可要件のうち、下限面積要件については、都府県は原則50a以上とされていますが、地域の実情に応じて一定の区域について、農業委員会の判断でこれよりも小さい面積を「別段の面積」として設定することが可能となっています。

実際に、この規定により、自治体の空き家バンクに登録された空き家に付随する農地について、「別段の面積」を1a(100㎡)まで引き下げ、新規就農者を呼び込む自治体の取り組みが広がっています。

※(出典)『農地付き空き家』の手引きについて(平成30(2018)年3月、国土交通省)

本市が農地法施行規則第17条「別段の面積」の設定に該当するかを含め、先進自治体等における事例等を研究し、検討します。

(5) 国及び県の財政上の措置等活用

平成 28 (2016) 年度税制改正において「空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除)」が創設されました。相続によって生じた空家等の売却で一定の要件を満たす場合は、譲渡所得から 3,000 万円が控除されます。

このような国の財政上の措置等について市ホームページにおいて情報提供することにより、空家等所有者に除却を促し、跡地の活用につなげます。

また、この制度に伴い、相続した家屋及びその敷地等が市内にある場合は、市から「被相続人居住用家屋等確認書」を交付しています。

(6) 跡地の有効活用

空家等の跡地については、新たな住宅の建築等に活用されることが期待されますが、前述の条件不利空家等が除却された跡地において、隣地等にも取得されず、未利用のまま適切な管理が行われずに放置されることにより、雑草の繁茂や害虫の発生、不法投棄を誘発おそれがあるため、跡地についても活用と流通を促進します。

基本方針 3 「予防」

管理不全な空家等にさせないための予防や啓発に取り組みます。

■ 具体的な取組み

内容	該当基本方針
空家等発生予防、適切な管理に関する情報提供	予防
空家等の問題に関する講演会や相談会の開催	予防
空家等の相談窓口の整備・相談体制【再掲】	改善 活用・流通 予防
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】	改善 予防

(1) 空家等発生予防、適切な管理に関する情報提供

市内の住宅の所有者等に対して、空家等となる以前から今後の活用等について考えることの重要性や、空家等となってしまった場合に適切な管理が必要であることを認識してもらうため、空家等が及ぼす影響や相談窓口の案内等について、市ホームページや広報、相談窓口等に設置するパンフレット等により、周知や啓発、情報提供等を行います。

なお、実態調査により、市からの情報提供に承諾した所有者等に対しては、令和3(2021)年5月に各種情報提供を郵送で実施しています。

(2) 空家等の問題に関する講演会や相談会の開催

空家等に伴う所有者等の悩みは多岐にわたり、市職員のみでは解決できない専門分野もあります。埼玉県空き家対策連絡会議（事務局：埼玉県都市整備部建築安全課）や地域の各種専門家団体や事業者と連携の上で、所有者やその親族等が抱える問題の解決につながるよう、相談会の開催や専門家の派遣（「相続おしかけ講座」）等の実施を検討します。

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

(1) 基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等に対しては、近隣へ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、管理不全空家等も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連携して対応します。

ただし、空家等については、あくまで私有財産であるため、所有者等の責務において自らの改善及び解決を図ることを基本とした上で、管理不全空家等及び特定空家等の所有者等に対して、行政指導等措置の実施を判断します。

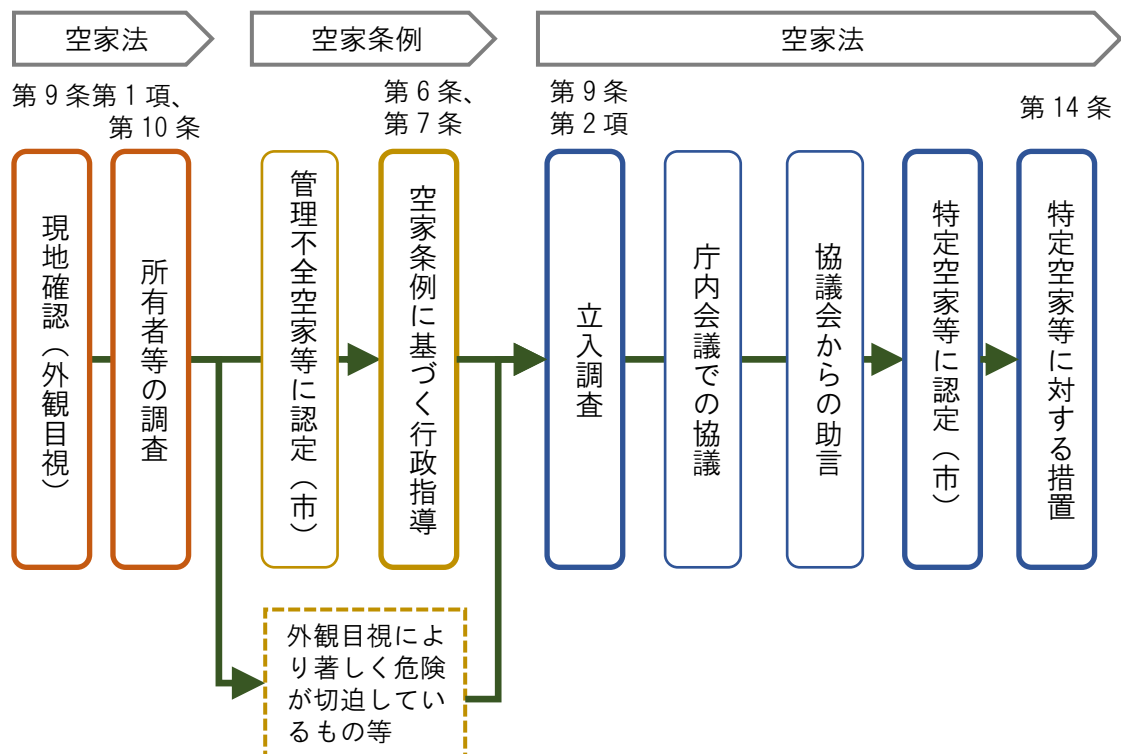
(2) 管理不全空家等、特定空家等の認定に関する調査の流れ

市民からの情報提供や相談に応じて、市職員による外観目視現地調査や所有者等の調査により、空家条例「管理不全空家等」に該当するか判定し、該当するものについては、市が認定した上で空家条例に基づく行政指導を実施します。

ただし、外観目視による現地調査により、著しく危険が切迫しているもの等については、特定空家等の候補として、空家法に基づく立入調査等を実施します。

また、空家条例による行政指導によっても所有者等の改善が見られない場合においては、空家法「特定空家等」の認定を検討するものとなります。

■ 管理不全空家等、特定空家等の認定に関する調査等の流れ



なお、現地調査（外観目視）や立入調査においては、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」（平成27年5月国土交通省）に準拠して市が策定した「久喜市特定空家等判定マニュアル」の判定項目に伴い実施します。

（3） 管理不全空家等、特定空家等の認定

管理不全空家等については、市の関係部局から構成される久喜市空家等対策庁内会議（以下「庁内会議」という。）での協議を経て、市が認定するものとなります。

また、特定空家等については、立入調査結果や庁内会議での協議内容を踏まえ、久喜市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）において特定空家等認定の可否を協議し、市が認定するものとします。

（4） 管理不全空家等、特定空家等に対する措置

管理不全空家等対しては、空家条例に即し、「助言又は指導」（第6条）、「勧告」（第7条）の順に行政指導を実施します。

なお、空家条例の勧告によっても所有者等の改善が見られずに特定空家等に認定された場合においては、既に空家条例により「助言又は指導」「勧告」を実施していることとなりますが、空家法では「助言又は指導」「勧告」「命令」の段階を追って措置を行い、その段階は省略できないとされていることから、特定空家等に認定された時点から、再度「助言又は指導」の行政指導を実施することとなります。

詳細な管理不全空家等、特定空家等に関する措置の流れにつきましては、次ページに示します。

（5） 緊急安全措置

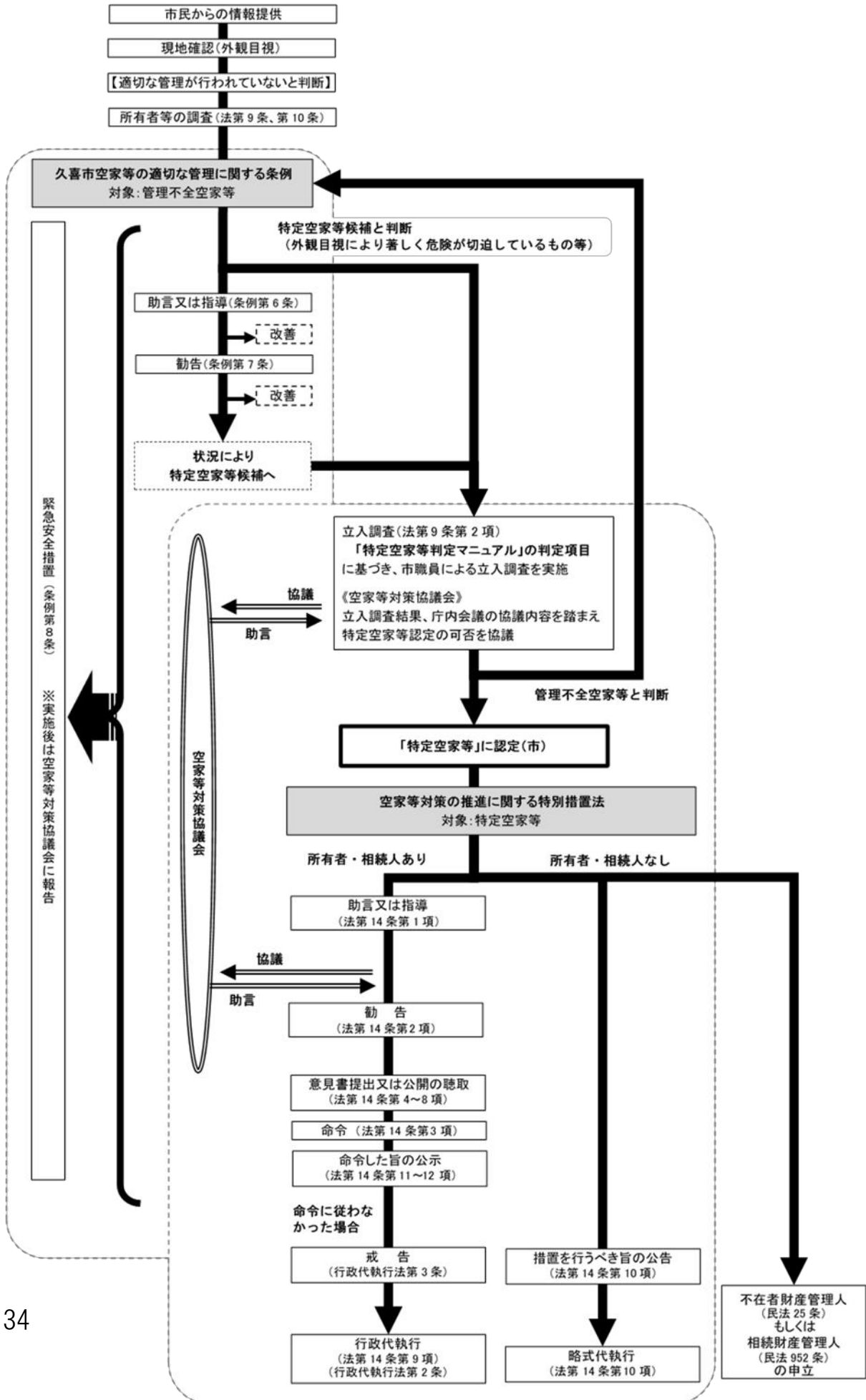
空家条例第8条では、管理不全空家等又は特定空家等に認定されている場合において、市又は市が委任したものが必要最小限の緊急安全措置を実施できるものと規定しています。

緊急安全措置実施の要件は、管理不全空家等又は特定空家等に起因して、地域住民の生命、身体又は財産に重要な危害を及ぼすおそれがあると想定され、当該空家等の所有者等に空家法第14条又は条例に基づく措置により危害を避けるための措置を行わせる時間的余裕がなく、緊急に危険を回避する必要がある場合としています。

緊急安全措置の具体的内容については、空家条例規則第5条1項に規定しています。

- (1) 施錠の確認又は開放されている扉、窓若しくは門扉の閉鎖
- (2) 空家等の著しく破損した部分の養生
- (3) 空家等の一部の落下又は飛散の防止
- (4) 立木等の剪定
- (5) 雑草の除去
- (6) 動物、害虫等の駆除
- (7) 空家等への立入りが禁止であることの表示又は空家等へ近寄ることが危険であることの注意喚起の表示
- (8) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める措置

■ 管理不全空家等、特定空家等に関する措置の流れ（詳細）



(6) 所有者不明の空家等に対する措置

前述の「管理不全空家等、特定空家等に関する措置の流れ」のとおり、所有者等が確知できている場合においては、その所有者等に対して空家法第14条の規定に基づく措置を行い、行政代執行となった場合は、代執行に要する費用を所有者等に請求することとなります。

ただし、所有者や相続人等が確知できない（以下「所有者不明」という。）場合においては、「略式代執行」もしくは「財産管理人を選任した上での措置」の実施について、先進事例等を研究した上で検討します。

【略式代執行】

空家法第14条10項において、

（前略）過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（中略）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる（後略）

と定められており、この条文が「略式代執行」と呼ばれています。

所有者不明の場合において、特定空家等に認定した後に、事前の公告を行った上で略式代執行による措置を実施します。なお、その敷地を換価することで略式代執行により生じた費用を回収する見込みがある場合には、特定空家等の跡地に対して財産管理人制度を活用することとなります。

【財産管理人を選任した上での措置】

財産管理人に制度については、「従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合」の「不在者財産管理人」と、「相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）」の「相続財産管理人」があります。

所有者不明の場合において、特定空家等に認定した後に、状況に応じて財産管理人の選任を行った上で、その財産管理人に対して特定空家等に対する措置を実施し、財産管理人による特定空家等の売却等により、その措置を履行することとなります。

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

■ 具体的な取組み

内容	該当基本方針		
空家等相談窓口の整備、相談体制【再掲】	改善	活用・流通	予防
久喜市空家等地域流通促進事業	改善	活用・流通	

(1) 空家等相談窓口の整備、相談体制

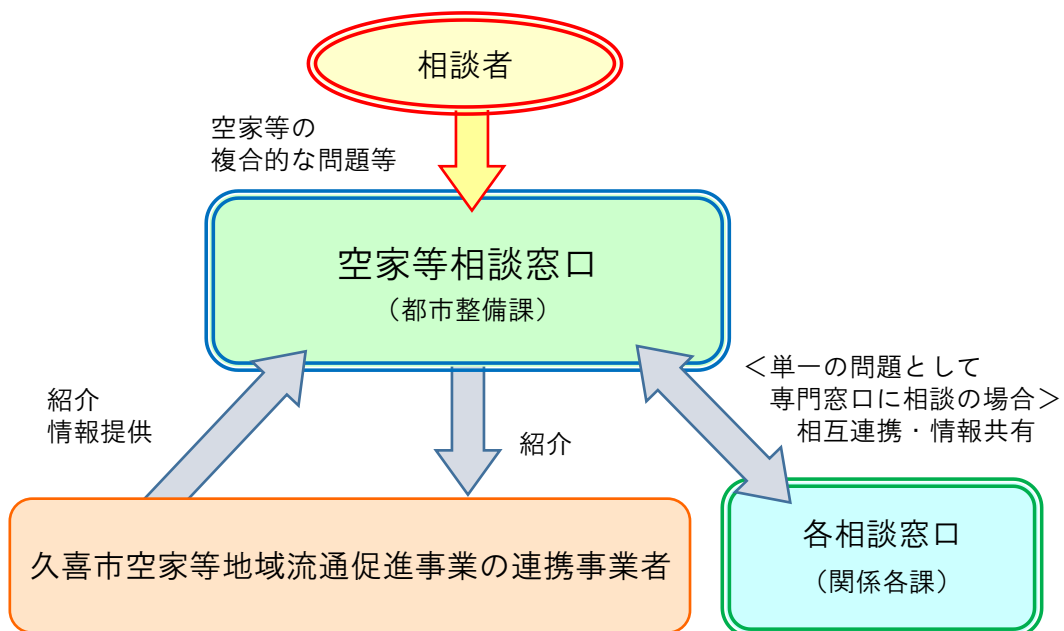
空家等の所有者等が抱える悩みは多岐にわたり、どの課に相談すれば良いか迷うケースも多いと考えられます。

よって、だれもが相談できる「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。

本市に直接相談の場合、「空家等相談窓口」又は空家等に関連するその他個別相談の専門窓口にて受け付け、関連・複合する問題に対処する必要に応じて、所掌各課の個別窓口へ誘導するなど、関係部局間を引継ぎできる連携体制とともに、情報共有の上で連携して対応します。

また、地域からの情報提供に応じての対応も行うとともに、相談内容に応じて関係機関・関係団体の紹介を行うことを検討します。

■ 相談窓口・連携体制

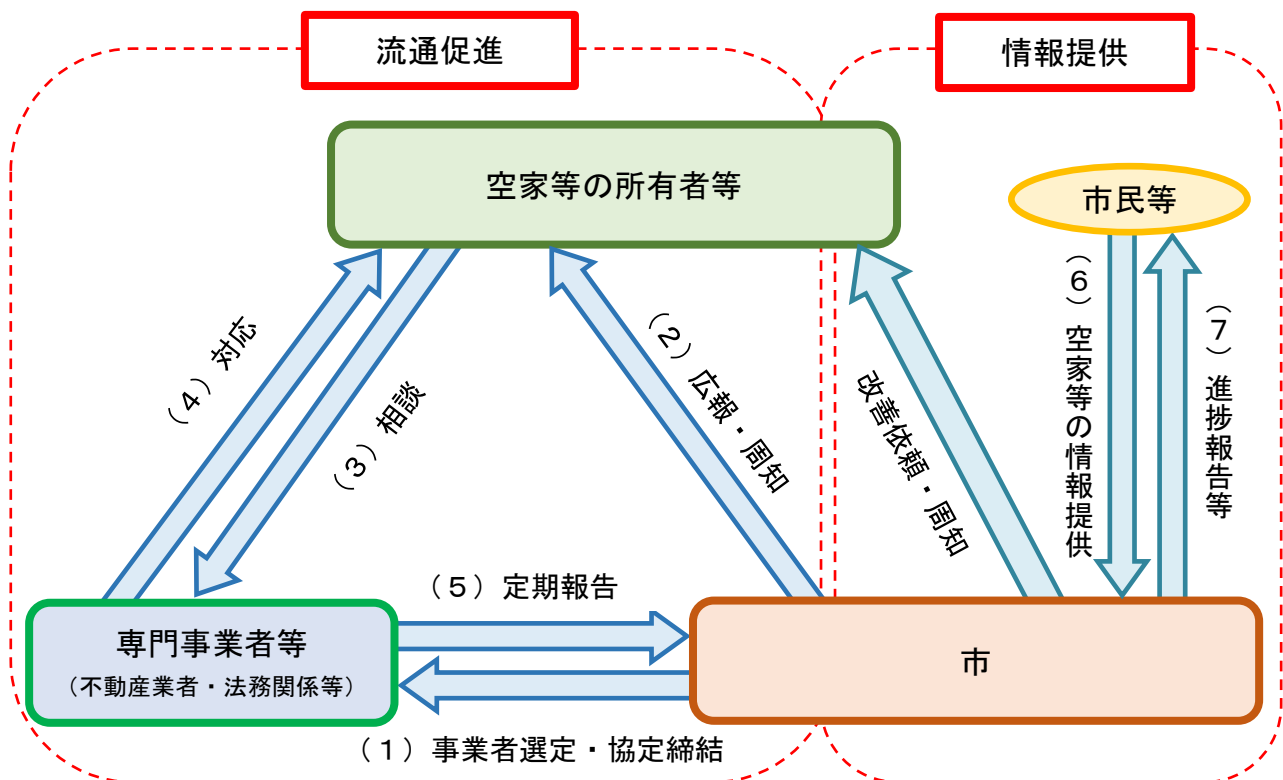


(2) 久喜市空家等地域流通促進事業

久喜市空家等地域流通促進事業の目的は以下のとおりとします。

1. 地域の各専門事業者等が、空家等に関する問題に対し、所有者等に寄り添い相談に応じることにより、空家等の流通や適切な相続等を促進し、市の人口増加や地域活性化につなげる。⇒ 『流通促進』での連携
2. 市民等に管理不全な空家等の情報提供を広く呼びかけ、これらの情報を基に、所有者等へ適切な管理を促すとともに利活用の周知につなげる。⇒ 『情報提供』の強化

公募により市が選定した事業者と協定を締結した上で、以下のような連携体制を構築することを検討しています。



4 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 久喜市空家等対策庁内会議

空家等対策計画及び特定空家等の判定、その他空家等に関する対策全般について、本市の関係部局が横断的に連携して推進していく必要があることから、具体的な検討及び情報共有を行うための庁内組織として、「久喜市空家等対策庁内会議規程」（令和元（2019）年12月20日訓令第4号）に基づき設置しております。

なお、令和3（2021）年5月現在、会長は建設部長、副会長は建設部副部長となり、委員は総務部企画政策課長、財政部資産税課長、市民部市民生活課長、市民部消防防災課長、環境経済部環境課長、環境経済部久喜ブランド推進課長、福祉部高齢者福祉課長、建設部建設管理課長、建設部都市計画課長、建設部建築審査課長で構成しており、庶務は建設部都市整備課により処理しています。

(2) 久喜市空家等対策協議会

空家等対策計画の策定及び変更並びに特定空家等の判断や空家等に対する措置の方針策定にあたり、行政のみならず専門的な知見を有する第三者からの多角的な意見を踏まえ、公平公正に実施する必要があることから、空家法第7条第1項の規定に基づく「久喜市空家等対策協議会条例」（令和元（2019）年12月20日条例第27号）により設置しています。

協議会委員は市長の委嘱により、市長のほか、学識経験者や地域住民から選出しています。

(3) 本計画の評価と見直し

本計画の期間は、令和4（2022）年度より令和8（2026）年度までの5年間を計画期間とし、最終年度に計画の評価と見直しを行うこととします。

計画期間内において、本市における対策や措置の事例等の積み重ねにより、効果的な事業の検討と有効性のある啓発や施策を行っていき、より実効性ある次期計画の見直しにつなげていきます。

また、本計画に基づく施策等の進行については、定期的に協議会及び庁内会議に報告するとともに、おおむね5年毎に実施される住宅・土地統計調査の結果も踏まえながら、計画見直しの必要性について検討を行います。

