

越谷市 空家等対策計画



平成31年(2019年)3月

越谷市

はじめに

近年、人口減少や高齢化、建築物の老朽化等に伴い、空家等が全国的に増加しています。特に、適正な管理が行われていない空家等は、防災、防犯、衛生、景観など様々な面で生活環境に悪影響を及ぼしており、大きな社会問題となっています。

現在、本市では、人口が増加傾向にあり、空家率も全国平均に比べて低くなっていますが、近い将来、人口が減少に転じると予測されており、高齢化の進行も相まって空家等の更なる増加が懸念されています。

こうした中、本市では、顕在化している空家等の問題にいち早く対応するため、平成27年4月に「越谷市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、空家等の対策を進めてきました。また、国においては、空家等の問題に総合的かつ計画的に対応していくことを目的に、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を全面施行しました。これを受け、空家等の対策をさらに推進するため、空家等の実態を調査した上で、この法律に基づく「越谷市空家等対策計画」を策定しました。

本計画は、空家等の「適正管理の促進」「発生の予防・抑制」「活用・流通の促進」を基本的な方針とし、空家等の問題の解決に向けて取り組むべき具体的な施策を定めたものです。

今後は、本計画に基づき、地域住民や自治会、各種団体、行政組織が連携して、空家等の問題に取り組み、誰もが安心して暮らすことができ、越谷に「住んでよかった」「住み続けたい」と実感できるまちづくりに取り組んでまいります。

結びに、本計画の策定にあたり、各地区における説明会やパブリック・コメント等を通じて、貴重なご意見をいただきました皆様、越谷市空家等対策協議会委員の皆様に厚くお礼を申し上げます。



平成31年（2019年）3月 越谷市長 高橋 努

目次

第1章 越谷市空家等対策計画の概要	1
1.1 計画策定の背景及び目的	3
1.2 計画の位置づけ	4
1.3 計画期間	5
1.4 計画の対象地区	6
1.5 計画の対象とする空家等の種類	7
第2章 本市における空家等の現状と課題	9
2.1 本市の空家等を取り巻く現況	11
(1) 本市の人口及び居住の特徴	11
(2) 本市の住宅の特徴	14
2.2 本市における空家等の実態	20
(1) 平成29年度越谷市空家等実態把握調査の概要	20
(2) 平成29年度越谷市空家等実態把握調査の結果	23
2.3 空家等に対する本市のこれまでの取組	31
2.4 空家等の課題	35
(1) 建築物の空家化を予防する際の課題	36
(2) 空家等を活用する際の課題	36
(3) 空家等の放置を防止する際の課題	37
(4) 管理不全な状態の空家等の改善を図る際の課題	37
(5) 空家等を除却する際の課題	37
第3章 空家等対策に関する基本的な方針	39
第4章 空家等対策に関する具体的な施策	43
4.1 空家等の適正管理対策	46
(1) 管理不全な状態の空家等への対応	46
(2) 適正管理のための支援	50
(3) 解決が困難な事案への対応	51
4.2 空家等の予防対策	52
(1) 予防行動の促進	52
(2) 建築物の良質化	53

4.3 空家等（跡地を含む）の活用・流通対策	54
(1) 空家等の流通の促進	54
(2) 空家等の多様な活用	55
(3) 跡地の活用促進	56
4.4 重点的な取組	57
(1) 健全な居住環境の保全	57
(2) 高齢者世帯の空家化予防	57
(3) 空家等の流通促進	57
第5章 計画の推進について	59
5.1 実施体制	61
(1) 越谷市空家等対策協議会	61
(2) 越谷市空家等対策庁内連絡調整会議	63
(3) 越谷市管理不全空き家等審査会	63
(4) その他の推進・連携体制	64
5.2 相談体制	66
(1) 総合的な相談体制	66
(2) 埼玉県宅地建物取引業協会との協定による相談体制	67
(3) その他の各種相談	68
5.3 空家等の調査及び把握	69
(1) 空家等の状態、所有者等の調査	69
(2) 定期的な空家等の把握	69
(3) 共同住宅等における空室化の把握・検討	69
(4) 住宅確保要配慮者の把握・検討	69
5.4 計画の目標	70
参考資料	73
■ 計画の策定経過	75
■ 特定空家等判定チェックリスト	77
■ 用語の解説	94
■ 空家等対策の推進に関する特別措置法	98
■ 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	103
■ 越谷市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則	104
■ 越谷市空き家等の適正管理に関する条例	125
■ 越谷市空き家等の適正管理に関する条例施行規則	129
■ 越谷市管理不全空き家等審査会規則	147
■ 越谷市空家等対策協議会条例	148
■ 越谷市空家等対策協議会運営要領	149

第1章 越谷市空家等対策計画の概要



第1章 越谷市空家等対策計画の概要

1.1 計画策定の背景及び目的

近年、人口減少や建築物の老朽化、住宅に対するニーズや社会情勢の変化などに伴い、使用されていない建築物が全国的に増加しています。その中には、放置されたまま適正な管理が行われていないために、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害などの要因となり、生活環境に悪影響を及ぼしているものもあります。このように適正な管理が行われていない建築物が増加することで、地域の魅力が低下し、地域コミュニティの維持などに影響することが懸念されています。

こうした状況の中、空家等^{P94}に関する施策を総合的かつ計画的に推進することなどを目的として、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が平成26年11月に制定（平成27年2月に一部施行、平成27年5月に全面施行）され、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の責務として、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適正な管理に努めるものと明確に規定されました。

本市においても、空家等の問題は例外ではないことから、管理不全な状態の空家等が放置されることを防止し、生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的に「越谷市空き家等の適正管理に関する条例（以下「空家条例」という。）」を平成27年4月に施行し、所有者等に対して、空き家等^{P94}が管理不全な状態にならないよう、必要な助言又は指導等に取り組んできました。

こうした状況に鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、幅広い観点から空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、地域の実情や課題などを踏まえた「越谷市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

※：本計画と個人情報の保護に関する法律及び越谷市個人情報保護条例の関係

- 空家等に関する個人情報は、「越谷市個人情報保護条例」に基づき、空家法の施行のために必要な限度又は空家条例に規定された範囲以外には、内部で利用したり、外部に提供されることはありません。
- 空家法に基づき、越谷市が保有する固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、空家法の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用します。
- 空家等の円滑な活用や流通を図るためなど、本人の同意がある場合、その同意された利用目的や提供先等の範囲で、外部に個人情報は提供されますが、個人情報の保護に関する法律に基づき、利用目的を超えることなく適正に扱われます。
- その他の法令に定めがある場合は、その法令の規定によります。

1.2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき策定するもので、上位計画である「越谷市総合振興計画」、その他関連計画との整合を図りつつ、空家等の現状や課題を踏まえ、空家等に関する対策の基本的な方針などを定めるものです。

また、空家条例や他法令などの規制・基準と連携することにより、今後の空家等に関する対策を総合的に推進するための計画として位置づけます。

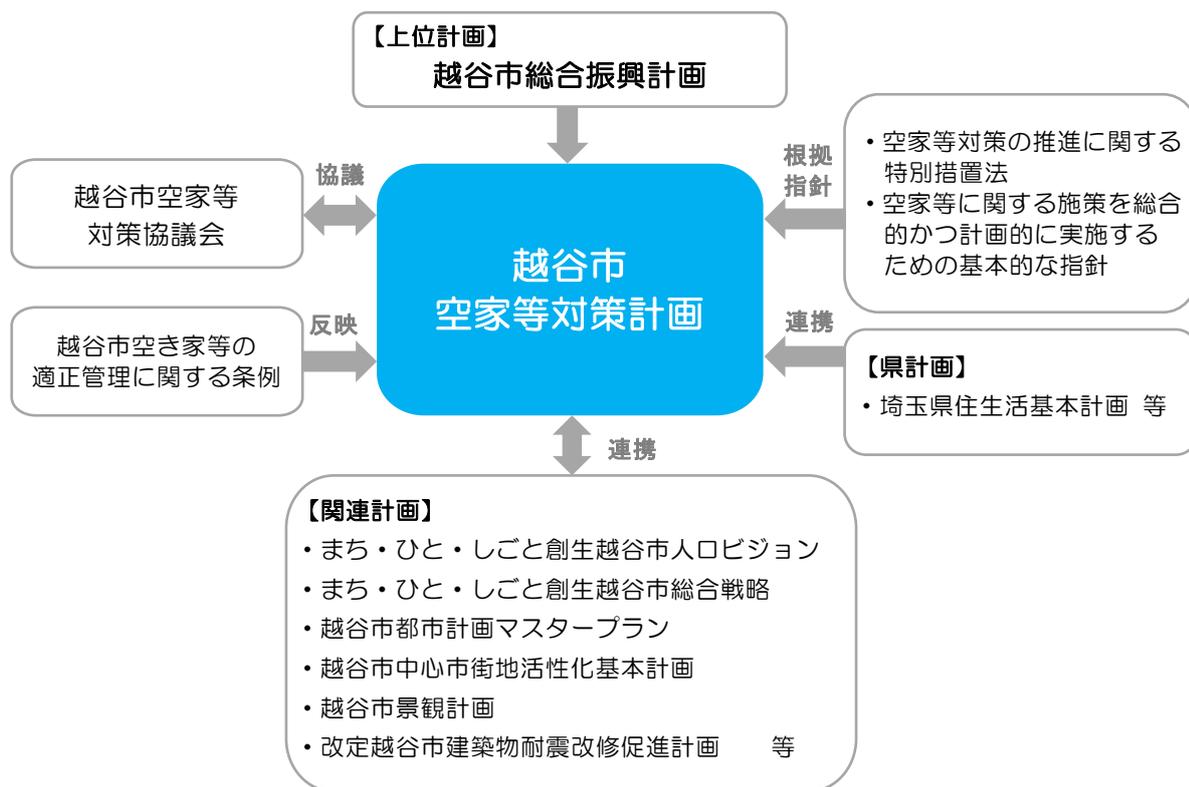


図 1-1 越谷市空家等対策計画の位置づけ

1.3 計画期間

本計画の計画期間は、今後策定が予定されている次期越谷市総合振興計画 基本構想 前期基本計画の計画期間を考慮し、2019年度から2025年度までの7年間とします。

なお、計画期間中においても、国の空家政策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、計画内容について必要に応じ適宜見直しを行います。

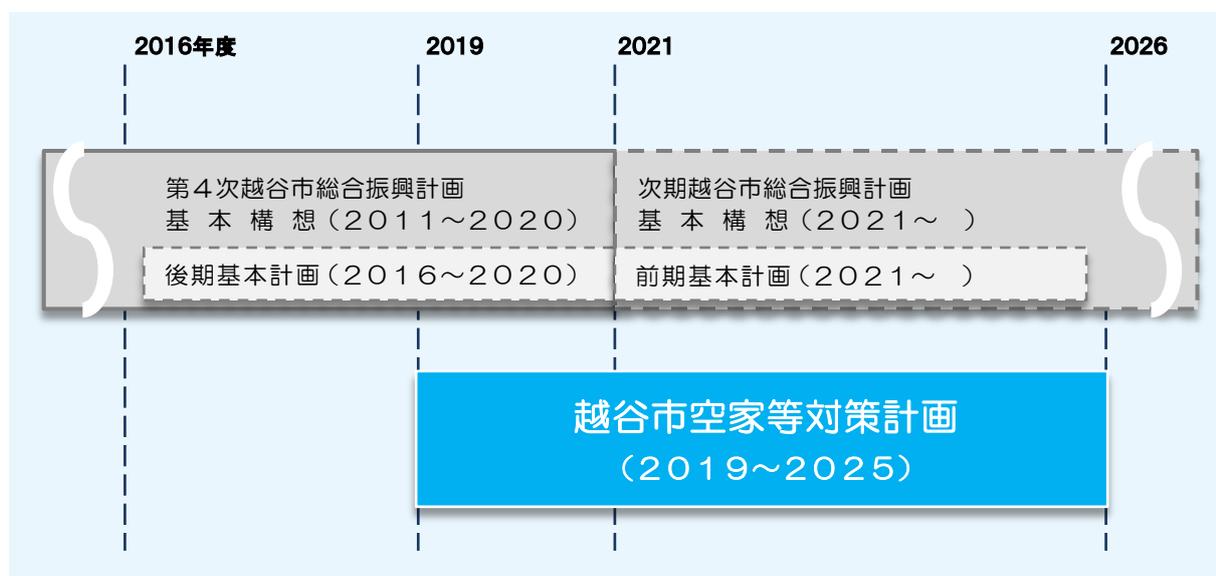


図1-2 計画期間

1.4 計画の対象地区

本計画では、市内全域に空家等が分布しているため、「市内全域」を計画の対象地区とします。

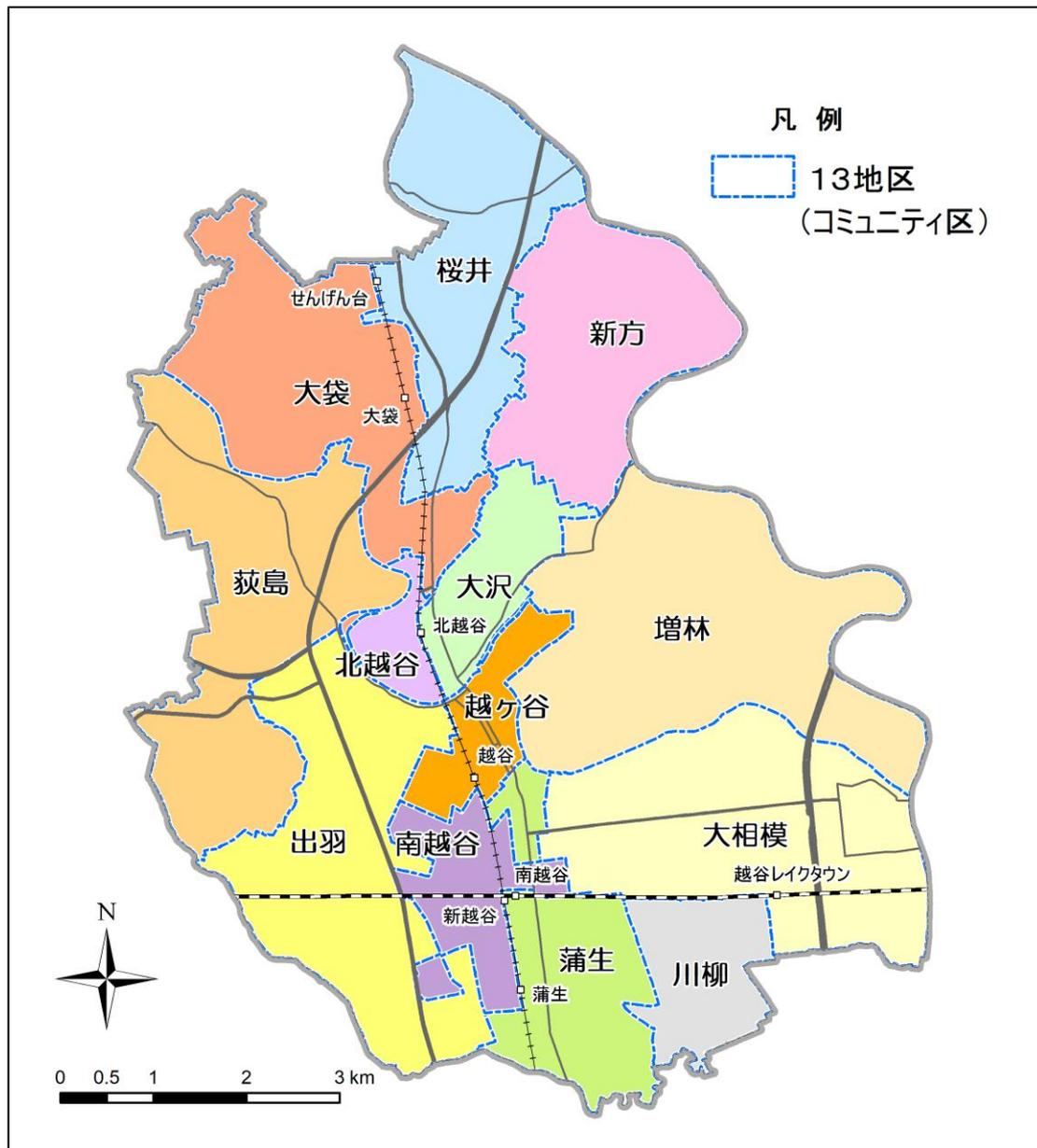


図1-3 本計画の対象地区

1.5 計画の対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、空家法第2条第1項に規定される「空家等」及び空家条例第2条第1項第1号に規定される「空き家等」を対象とします。

また、使用中の建築物等（空家等になることを予防する視点から必要な場合）及び空家等の除却後の跡地についても対象とします。

対象とする建築物の種類は、一戸建のほか、長屋や共同住宅、店舗、事務所、倉庫等を含めた全てとします。

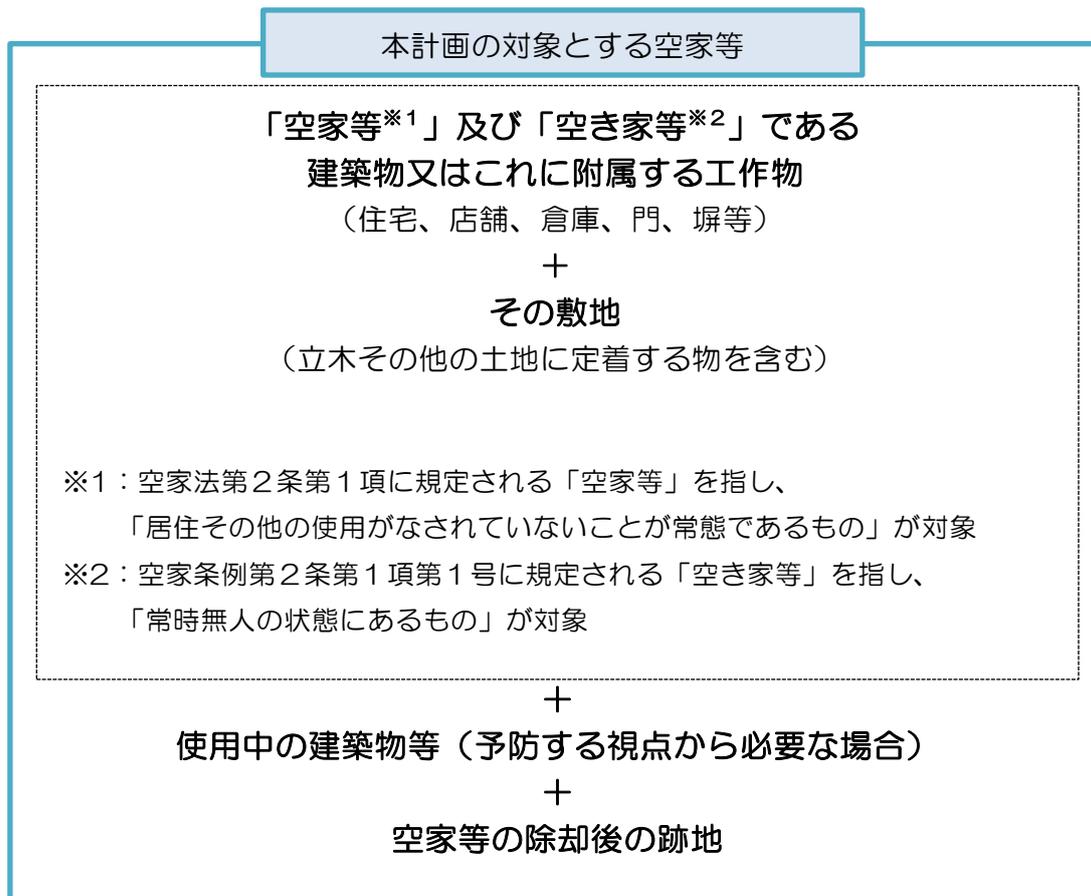


図1-4 本計画の対象とする空家等

【参考一空家法（抜粋）】

◎空家法に規定する「空家等」（第2条第1項）

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っ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。

※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における「空家等」の説明

- ◆「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。
- ◆「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

◎空家法に規定する「特定空家等」（第2条第2項）

この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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その他周辺的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にあると認められる空家等をいう。

【参考一空家条例（抜粋）】

◎空家条例に規定する「空き家等」（第2条第1項第1号）

市内に所在する建築物及び工作物（立木を含む。）で、常時無人の状態にあるもの並びにその敷地をいう。

◎空家条例に規定する「管理不全な状態」（第2条第1項第2号）

空き家等が次に掲げるいずれかの状態にあることをいう。

- ア 老朽化又は台風等の自然災害により倒壊するおそれのあること。
- イ 建築材等を飛散させ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こと。
- ウ 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こと。
- エ 敷地内の草木が著しく繁茂し、除枝又は除草が必要な状態であり、周囲への生活環境を害するおそれのあること。

第2章 本市における空家等の現状と課題



第2章 本市における空家等の現状と課題

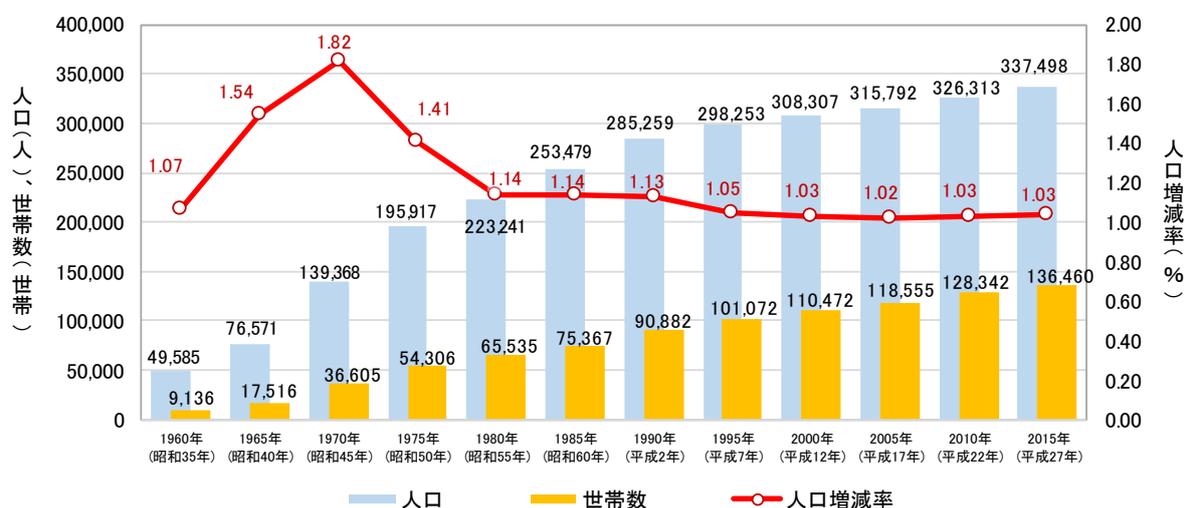
2.1 本市の空家等を取り巻く現況

(1) 本市の人口及び居住の特徴

1) 人口、世帯数等の推移

国勢調査に基づく平成27年の本市の人口は337,498人、世帯数は136,460世帯となっています。人口の推移をみると、昭和30年代から昭和40年代にかけて急激に増加しており、現在も増加傾向にあります。(図2-1)

平成27年の1世帯当たりの平均人員は2.47人/世帯となっています。昭和35年の5.43人/世帯と比較すると半数以下まで減少しており、背景として核家族化の進行や単身世帯の増加がうかがえます。(表2-1)



資料：国勢調査（各年10月1日）

図2-1 人口、世帯数、人口増減率の推移

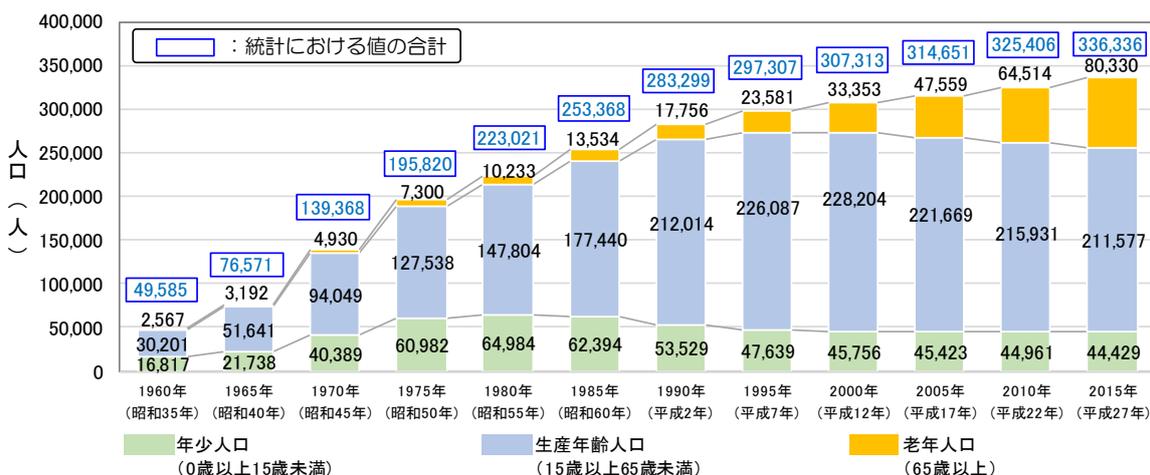
表2-1 人口、世帯数、人口増減率、1世帯あたりの平均人員

年	人口 (人)	世帯数 (世帯)	人口増減率 (%)	1世帯あたりの平均人員 (人/世帯)
1960年(昭和35年)	49,585	9,136	1.07	5.43
1965年(昭和40年)	76,571	17,516	1.54	4.37
1970年(昭和45年)	139,368	36,605	1.82	3.81
1975年(昭和50年)	195,917	54,306	1.41	3.61
1980年(昭和55年)	223,241	65,535	1.14	3.41
1985年(昭和60年)	253,479	75,367	1.14	3.36
1990年(平成2年)	285,259	90,882	1.13	3.14
1995年(平成7年)	298,253	101,072	1.05	2.95
2000年(平成12年)	308,307	110,472	1.03	2.79
2005年(平成17年)	315,792	118,555	1.02	2.66
2010年(平成22年)	326,313	128,342	1.03	2.54
2015年(平成27年)	337,498	136,460	1.03	2.47

資料：国勢調査（各年10月1日）

2) 年齢3区分別人口の推移

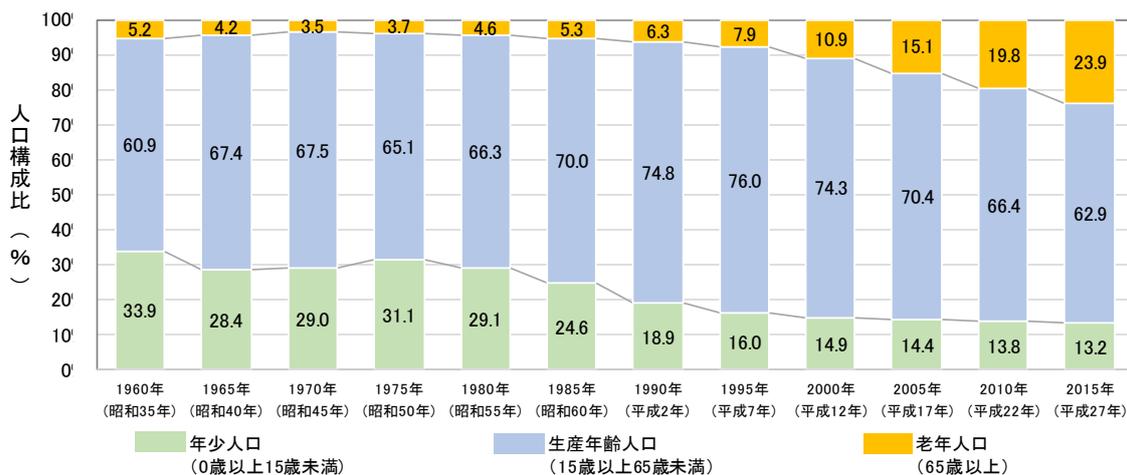
国勢調査に基づく年齢別人口構成比の推移をみると、平成27年の老年人口が23.9%、年少人口が13.2%となっており、昭和35年の人口構成比（老年人：5.2%、年少人口：33.9%）と比較すると、少子高齢化が進行していることが分かります。（図2-3）



資料：国勢調査（各年10月1日）

※：「年齢不詳」は含みません。

図2-2 年齢3区分別人口の推移



資料：国勢調査（各年10月1日）

※：「年齢不詳」は含みません。

※：割合は端数を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。

図2-3 年齢3区分別人口割合の推移

3) 将来人口

国立社会保障・人口問題研究所の「地域別将来推計人口」によると、増加傾向にある本市の人口は、2025年をピークに緩やかに人口減少に転じると推計されており、今後、住宅需要に影響することが懸念されます。(図2-4)

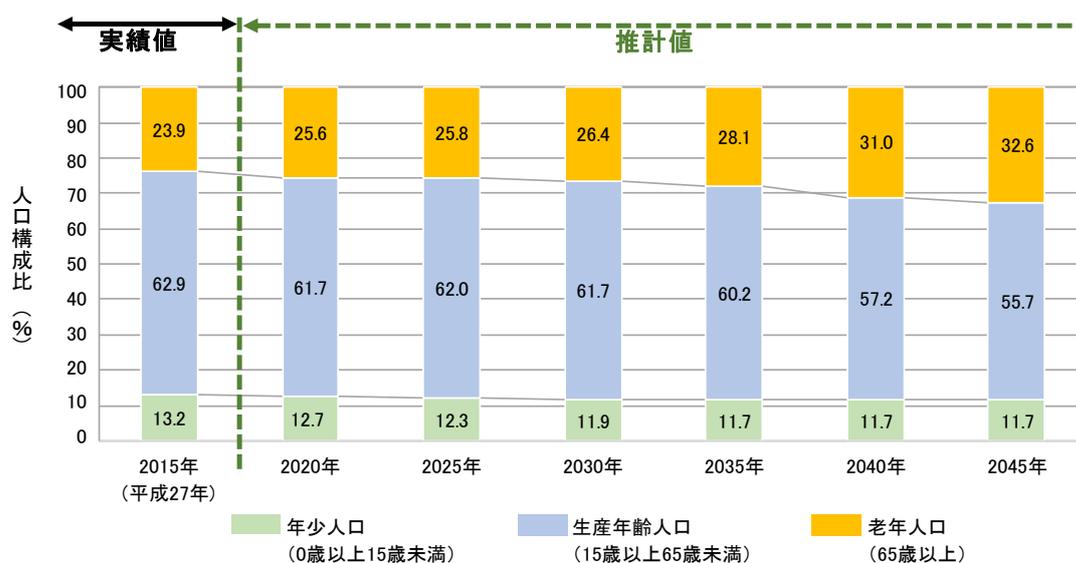
また、年齢3区分別人口の将来予測をみると、少子高齢化がさらに進むと予測されており、高齢者のみの世帯又は高齢単身世帯が増加していくことが懸念されます。

(図2-4、図2-5)



資料：国立社会保障・人口問題研究所「地域別将来推計人口」(平成30(2018)年推計)

図2-4 年齢3区分別将来人口の推移



資料：国立社会保障・人口問題研究所「地域別将来推計人口」(平成30(2018)年推計)

※：割合は端数を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。

図2-5 年齢3区分別将来人口割合の推移

(2) 本市の住宅の特徴

1) 住宅の構成

住宅・土地統計調査^{P95}から、住宅分類別の戸数をみると、「居住世帯のある住宅」は131,030戸(88.1%)、「居住世帯のない住宅」は17,680戸(11.9%)となっています。

「居住世帯のある住宅」の内訳をみると、一戸建の割合が最も高く53.2%、次いで共同住宅が43.7%となっており、この2つの合計で9割以上を占めています。

「居住世帯のない住宅」のうち「空家^{P94}」の内訳をみると、「賃貸用の住宅」の割合が最も高く66.2%、次いで「その他の住宅」が28.5%となっています。

住宅総数 148,710戸 (100%)	居住世帯 のある住宅 131,030戸 (88.1%)	専用住宅 128,220戸	一戸建	69,750戸	(53.2%)
			長屋建	1,070戸	(0.8%)
			共同住宅	57,270戸	(43.7%)
			その他	130戸	(0.1%)
		店舗その他の併用住宅	2,810戸	(2.1%)	
	居住世帯 のない住宅 17,680戸 (11.9%)	空家 16,680戸 (11.2%)	二次的住宅	220戸	(1.3%)
			賃貸用の住宅	11,050戸	(66.2%)
			売却用の住宅	650戸	(3.9%)
			その他の住宅	4,760戸	(28.5%)
		一時現在者のみの住宅	580戸		
	建築中の住宅	420戸			

資料：住宅・土地統計調査（平成25年10月1日）

※：割合は端数を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。

図2-6 住宅・土地統計調査における住宅の分類別の戸数

※：本計画の中では住宅・土地統計調査における「空き家」を「空家」と表現しています。

《住宅・土地統計調査について》

○住宅・土地統計調査は標本調査であり、越谷市では抽出された約5,000戸から全体を推計したもので実数ではありません。

○住宅・土地統計調査の値は端数処理してあるため、合計値と一致しない場合があります。

○住宅・土地統計調査における住宅とは、一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいいます。

(注：住宅数、空家数等の集計において、共同住宅や長屋建などは棟単位ではなく、室(戸)単位で集計されます。)

《住宅・土地統計調査における住宅の建て方について》

【一戸建】

一つの建物が1住宅であるものです。

【長屋建】

二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているものです。いわゆるテラスハウスと呼ばれる住宅もここに含まれます。

【共同住宅】

一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたものです。1階が商店で、2階以上に二つ以上の住宅がある場合も共同住宅としています。

【その他】

上記のどれにも当てはまらないもので、例えば、工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合です。

《住宅・土地統計調査における空家について》

住宅・土地統計調査における空家は下記のものの総称となります。

【二次的住宅】

別荘……週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅です。

その他……ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅です。

【賃貸用の住宅】

新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅です。

【売却用の住宅】

新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅です。

【その他の住宅】

上記以外の方が住んでいない住宅で、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です。

(注：空家の区分の判断が困難な住宅を含みます。)

《住宅・土地統計調査における空家以外の居住世帯のない住宅について》

【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です。

【建築中の住宅】

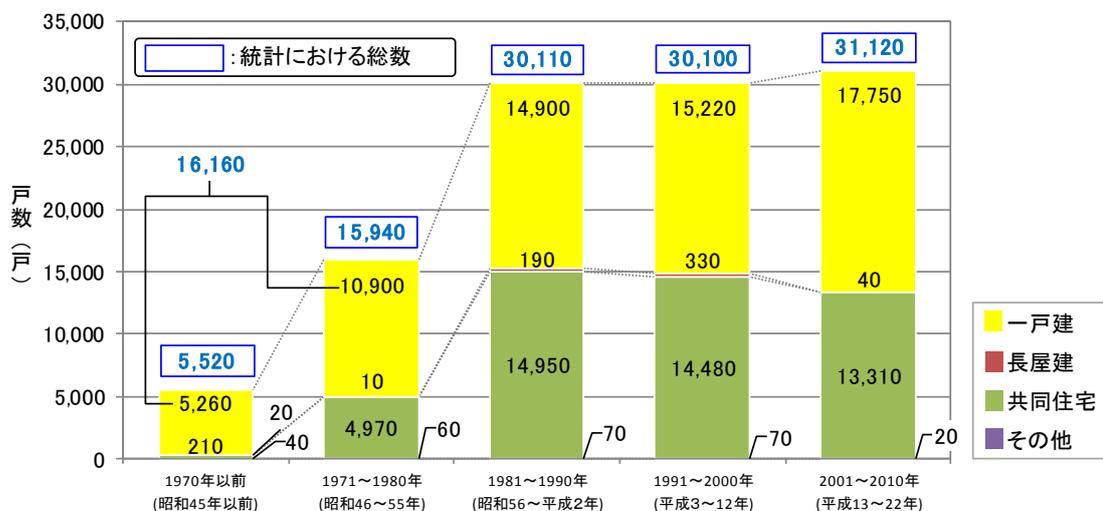
住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないものです。(鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったものです。)

なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、空家とされています。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している住宅とされています。

2) 住宅の建築時期

住宅・土地統計調査から、居住世帯のある住宅について、建築時期別の建て方をみると、昭和55年以前は一戸建が多くを占めており、16,160戸となっています。昭和56年以降は、共同住宅の供給も増え、10年の区分毎に、3万戸以上の住宅が供給されています。

昭和55年以前の建築物は旧耐震基準と考えられ、耐震性能が低いとされています。今後、これらの建築物が安全面に対する不安感等から利用されず、新たな空家等の発生（以下「空家化」という。）が懸念されます。



資料：住宅・土地統計調査（平成25年10月1日）

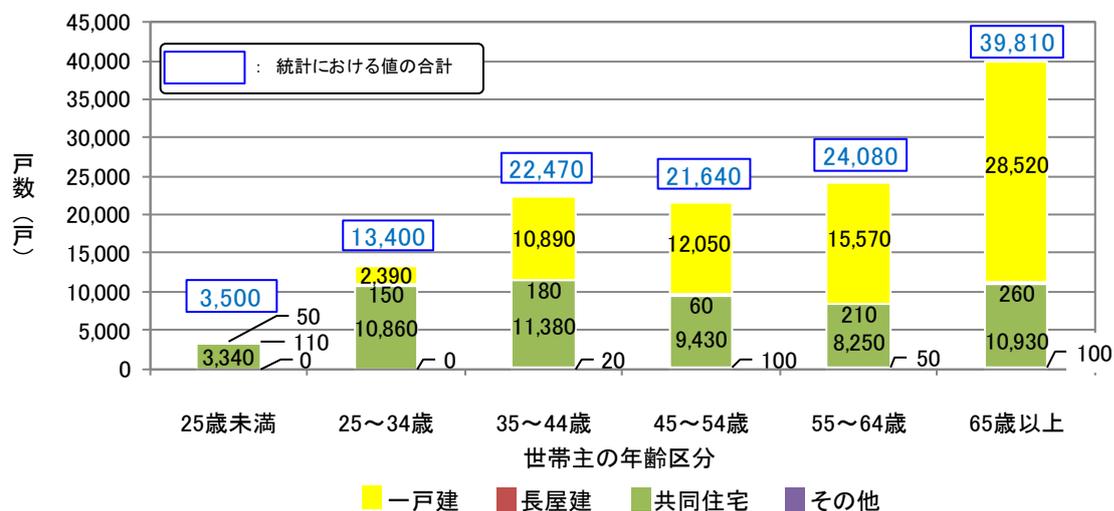
図2-7 建築時期別の住宅の建て方

※：建築基準法の改正があった昭和56年6月1日以降に新築工事に着手した建築物を「新耐震基準」、それ以前（昭和56年5月31日）に新築工事に着手した建築物を「旧耐震基準」といいます。

3) 世帯主の年齢区分別居住形態

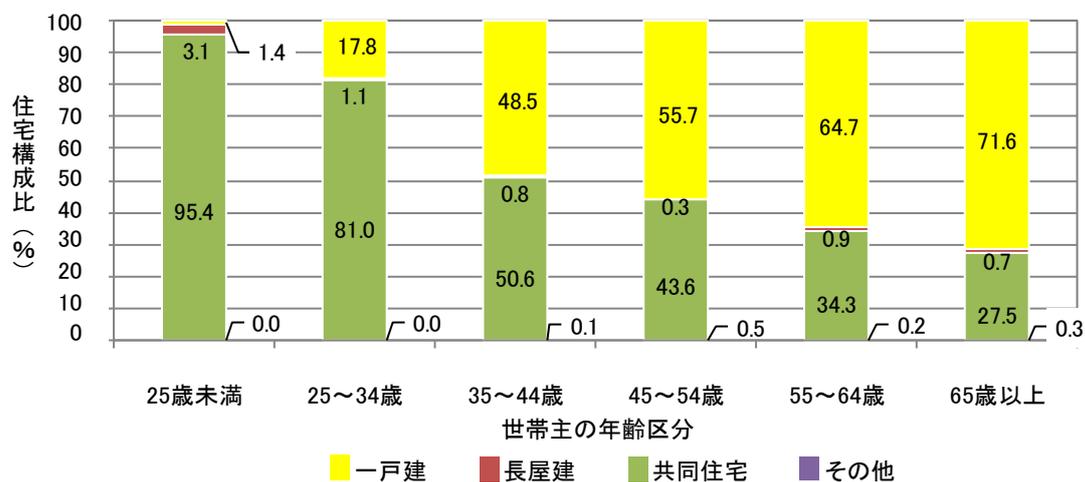
住宅・土地統計調査から、世帯主の年齢区分別の住宅の建て方をみると、世帯主が44歳まででは、共同住宅が一戸建を上回っていますが、世帯主が45歳以上になると一戸建の方が多くなっています。特に世帯主が65歳以上では28,520戸と、共同住宅の10,930戸と比較して2倍以上の開きがあります。(図2-8)

今後、世帯主がさらに高齢化していくことで、空家化が懸念されます。



資料：住宅・土地統計調査（平成25年10月1日）

図2-8 世帯主の年齢区分別の住宅の建て方



資料：住宅・土地統計調査（平成25年10月1日）

※：割合は端数を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。

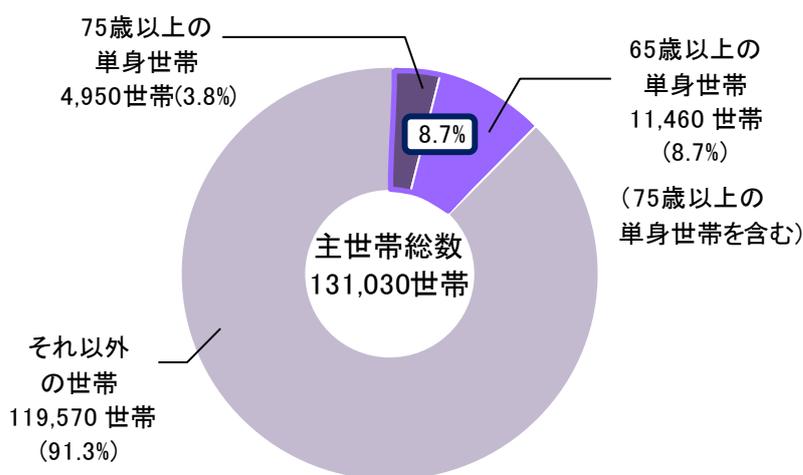
図2-9 世帯主の年齢区分別の住宅の建て方の割合

4) 高齢単身世帯の状況

住宅・土地統計調査から、主世帯^{P95}総数における高齢単身世帯の割合をみると、65歳以上の単身世帯は主世帯総数の8.7%、そのうち75歳以上の単身世帯は主世帯総数の3.8%を占めています。(図2-10)

高齢単身世帯の居住する住宅の建て方別割合をみると、75歳以上の高齢単身世帯では、一戸建に居住する割合が57.1%となっており、主世帯総数の55.2%より高くなっています。(図2-11)

今後、高齢化の進行に伴い、高齢単身世帯も増加することが予測されることから、空家化が懸念されます。

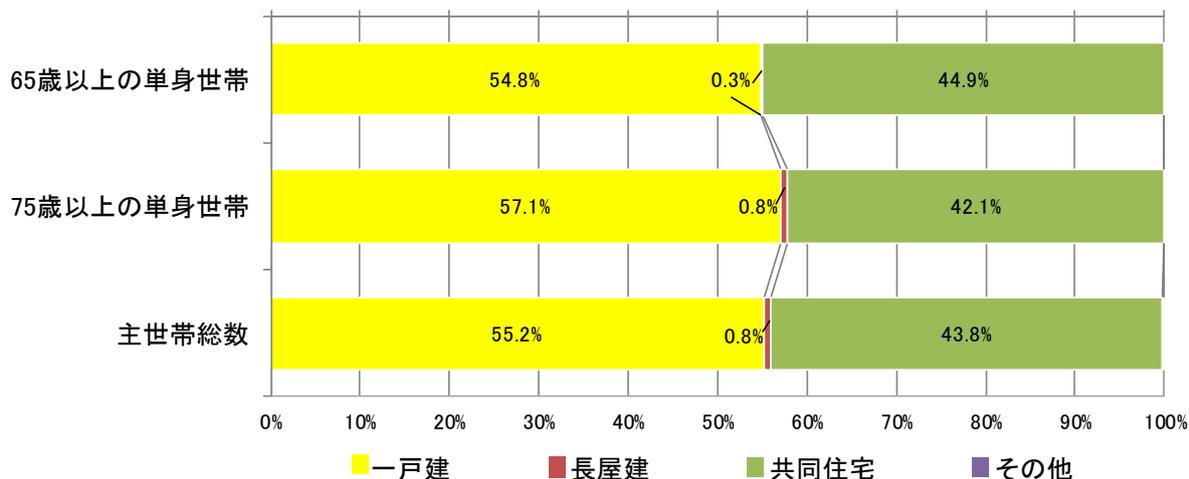


資料：住宅・土地統計調査（平成25年10月1日）

※：「65歳以上の単身世帯」には「75歳以上の単身世帯」を含みます。

※：割合は端数を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。

図2-10 高齢単身世帯の割合



資料：住宅・土地統計調査（平成25年10月1日）

※：「65歳以上の単身世帯」には「75歳以上の単身世帯」を含みます。

※：割合は端数を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。

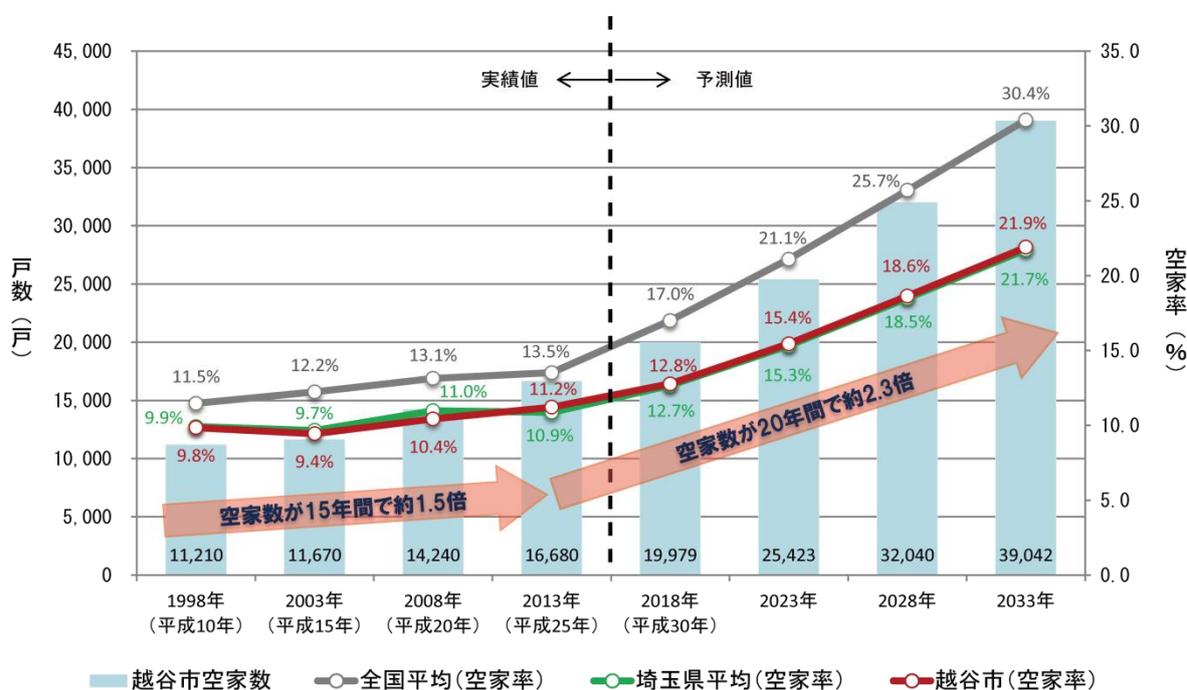
図2-11 高齢単身世帯の住宅の建て方の割合

5) 空家数・空家率の推移と将来予測

住宅・土地統計調査から、空家率の状況を見ると、本市の空家率は平成25年で11.2%となっており、全国平均の13.5%に比べると低いものの、埼玉県平均の10.9%を若干上回っています。

一方、本市の空家数についてみると、平成25年で16,680戸となっており、平成10年以降の15年間で約1.5倍に増加しています。

また、全国の予測値、埼玉県の予測値を参考に将来の本市の空家数を推計すると、今後20年間で約2.3倍となることが予測されています。



資料：住宅・土地統計調査（実績値、各年10月1日）、国土交通省都市計画基本問題小委員会資料（全国の予測値）、埼玉県空き家対策連絡会議資料（埼玉県の予測値）

※：越谷市の予測値については、全国の予測値、埼玉県の予測値を参考に算出しました。

図2-12 空家数・空家率の推移と将来予測

2.2 本市における空家等の実態

(1) 平成29年度越谷市空家等実態把握調査の概要

1) 調査の概要

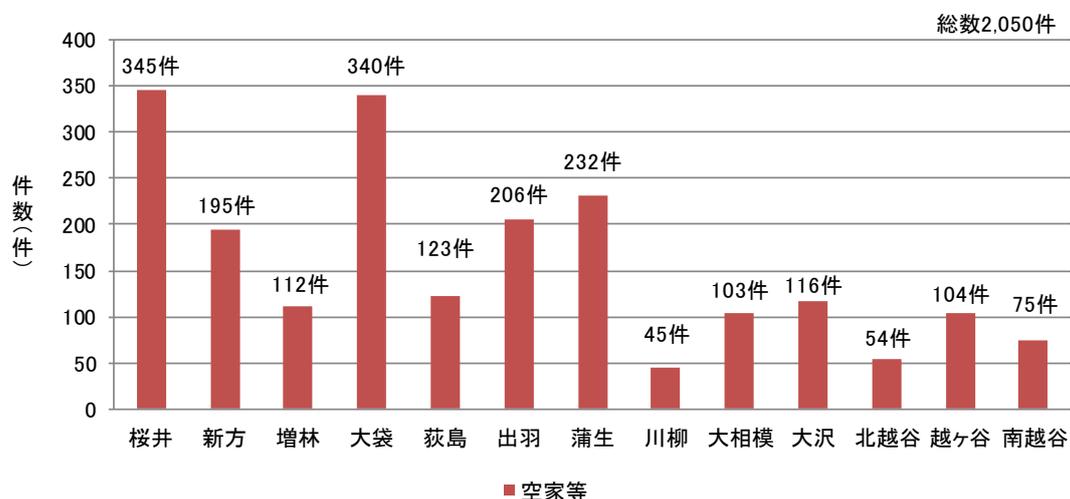
市内に存在する空家等の実態を把握するため、平成29年度に空家等実態把握調査を実施しました。

<一次調査>

各自治会による空家等調査の結果、越谷・松伏水道企業団による閉栓等の情報、市保有の空家受付台帳からの情報などを整理し、空家等の可能性が高い建築物として4,221件を抽出しました。

<二次調査>

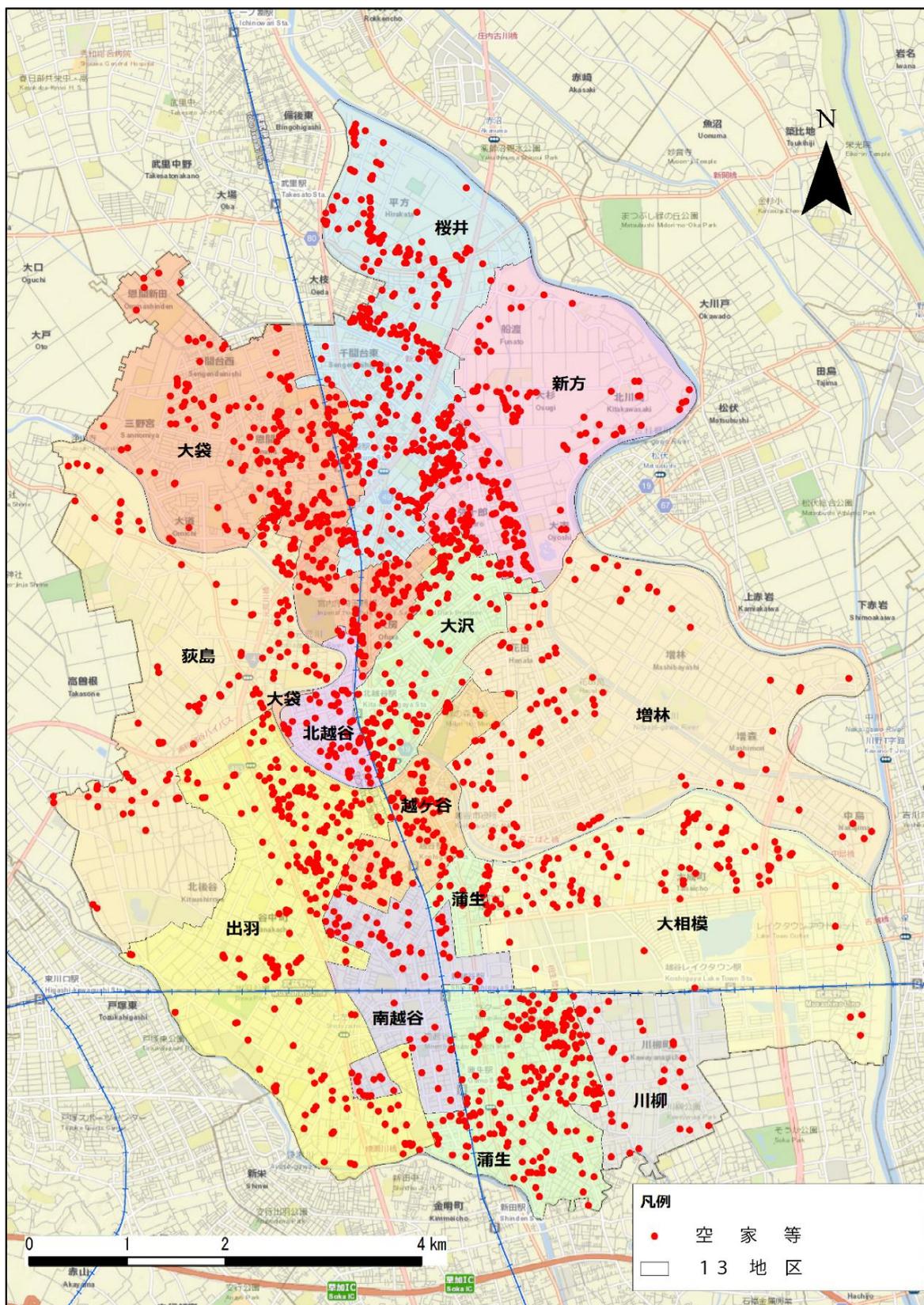
一次調査で抽出した4,221件を対象に、平成29年10月21日から平成29年12月29日にかけて、敷地外からの外観目視調査を実施し、建築物等の状況や居住実態を確認しました。調査の結果、居住の気配がある建築物、空地（更地）及び公共施設等以外の建築物の2,050件について、「空家等の可能性が高い建築物」（以下、「2.2 本市における空家等の実態」において「空家等」という。）として判定しました。（図2-14）



資料：平成29年度越谷市空家等実態把握調査

図2-13 空家等の地区別件数

※：本計画の中では「空き家等実態把握調査」を「空家等実態把握調査」と表現しています。



資料：平成29年度越谷市空家等実態把握調査

図2-14 空家等の分布状況

<所有者意向調査（アンケート調査）>

二次調査において判明した2,050件の空家等について、建物利用（居住等）実態を調査することを目的に、空家等の所有者等を対象としたアンケート調査を実施しました。所有者等が建築物と土地で異なる場合には、両方の所有者等（合計：2,198件）を対象としました。

- ・期 間： 平成29年12月25日～平成30年2月28日
- ・対 象： 空家等の所有者等
 - 1) 土地建物両方の所有者等
 - 2) 建物だけの所有者等
 - 3) 土地だけの所有者等
- ・方 法： 郵送による調査票の依頼・回答
- ・回答率： 52.6%（依頼数2,198、回答数1,156）

表2-2 調査票の依頼数と回答数

アンケート発送の種別	依頼数	回答数
空家等件数 ^{※1}	2,050件	1,156件 ^{※3} (52.6%)
複数の所有者等として抽出された件数	148件	
総発送件数 ^{※2}	2,198件	

資料：平成29年度越谷市空家等実態把握調査

※1：平成29年度越谷市空家等実態把握調査において空家等と判定した件数は、調査方法や対象が異なることから、住宅・土地統計調査における空家の件数とは異なります。

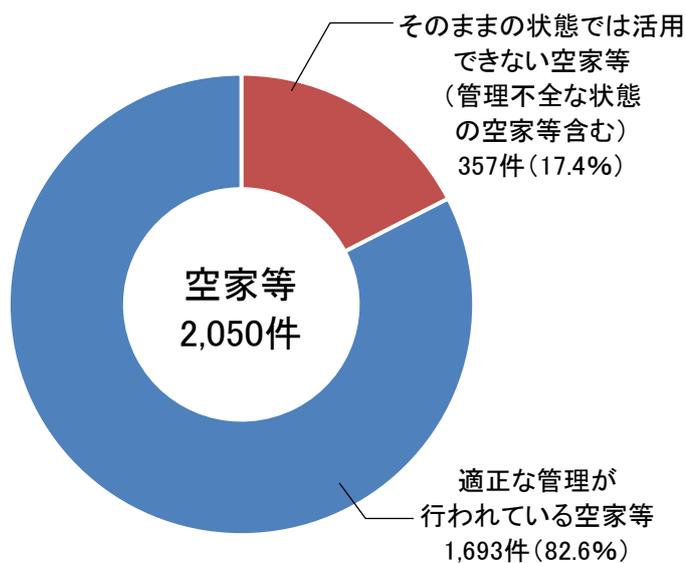
※2：建物と土地で所有者等が異なる場合や、又は当該の土地建物の所有者等が存在する場合、すべての所有者等に調査票を発送しています。

※3：回答には電話回答も含まれます。

(2) 平成29年度越谷市空家等実態把握調査の結果

1) 空家等の管理状況【二次調査結果より】

現地での外観目視調査の結果、空家等2,050件のうち1,693件(82.6%)については、「適正な管理が行われている空家等」と判断しました。一方で、「そのままの状態では活用できない空家等(管理不全な状態の空家等含む)」と判断された空家等が357件(17.4%)あり、今後、安全性の低下や公衆衛生の悪化などへの影響が懸念されます。



資料：平成29年度越谷市空家等実態把握調査

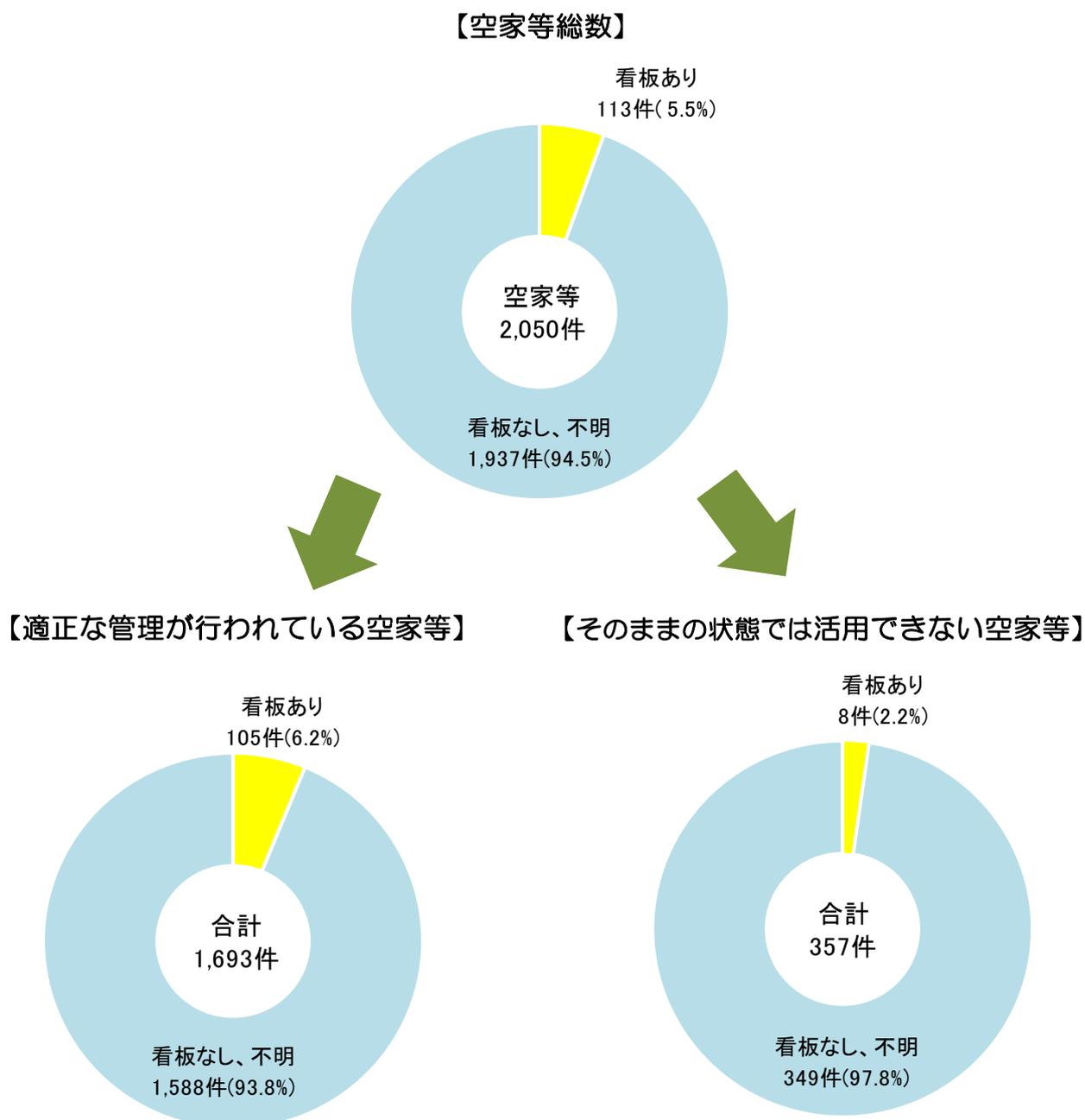
※：割合は端数を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。

図2-15 空家等の管理状況の内訳

2) 売買・賃貸の不動産看板のある空家等【二次調査結果より】

空家等について、売買・賃貸の不動産看板（以下「看板」という。）の有無を確認したところ、「看板なし、不明」が1,937件（94.5%）を占めています。

このうち、不動産市場での流通が行われていると考えられる「適正な管理が行われている空家等」で、かつ「看板あり」のものは105件（6.2%）と少なく、多くは「看板なし、不明」となっていることから、これら活用可能な空家等であっても、積極的な流通が行われていないものが含まれている可能性があります。



資料：平成29年度越谷市空家等実態把握調査

※：割合は端数を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。

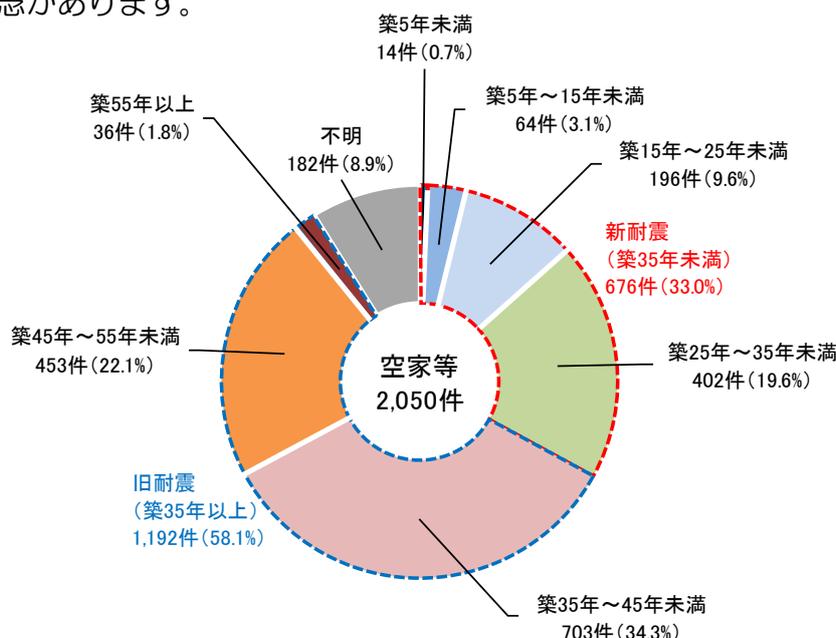
図2-16 管理状況別不動産看板のある空家等の内訳

3) 空家等の築年数【二次調査結果より】

空家等の築年数をみると、昭和55年以前に建築された旧耐震基準の空家等が1,192件と全体の58.1%を占めています。(図2-17)

空家等の管理状況別にみると、旧耐震基準で建築された空家等は、「そのままの状態では活用できない空家等」の割合が高くなっています。(図2-18)

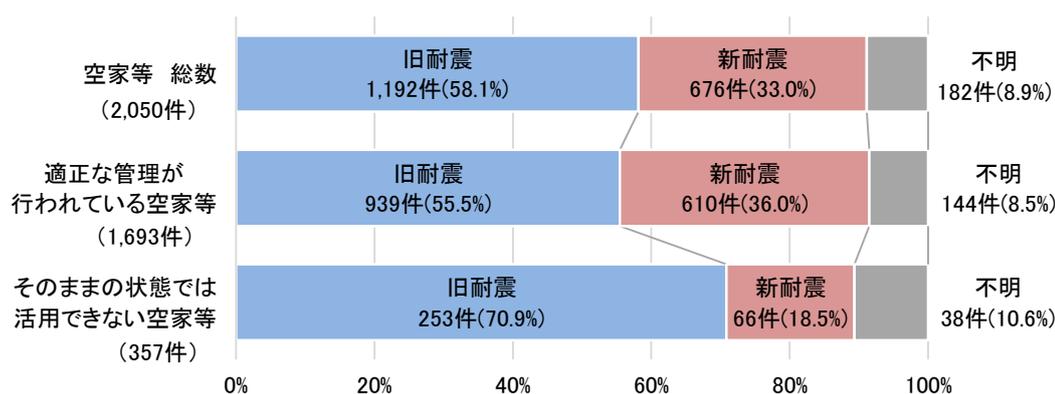
このように、築年数の経過した建築物ほどそのままの状態では活用できなくなっている傾向が高いことから、改修などにかかる費用の負担が、空家等の活用の制約となっている懸念があります。



資料：平成29年度越谷市空家等実態把握調査

※：割合は端数を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。

図2-17 築年数別の空家等の割合



資料：平成29年度越谷市空家等実態把握調査

※：割合は端数を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。

図2-18 管理状況別・耐震基準別の空家等の割合

※：建築基準法の改正があった昭和56年6月1日以降に新築工事に着手した建築物を「新耐震基準」、それ以前(昭和56年5月31日)に新築工事に着手した建築物を「旧耐震基準」といいます。ここでは、平成27年を基準として、築35年未満(昭和56年以降)を「新耐震」、築35年以上(昭和55年以前)を「旧耐震」としています。

4) 所有者等の居住地【アンケート調査より】

アンケート調査の対象とした所有者等の居住地をみると、越谷市内の割合が最も高く61.4%を占めており、その他では埼玉県内（越谷市外）が13.0%、県外は25.7%となっています。

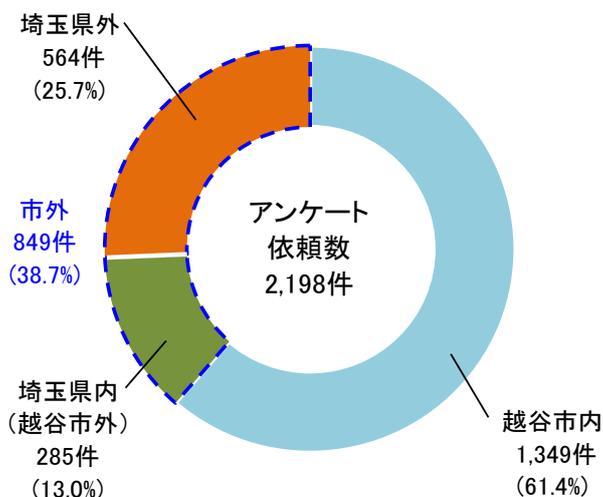
空家等の管理は、居住地からの距離が離れるほど負担が重いことから、今後、管理不全な状態の空家等が増えることが懸念されます。

表2-3 所有者等の居住地

所有者等の居住地		件数		割合	
		市内・市外・県外別	市内・市外・県外別	市内・市外・県外別	市内・市外・県外別
埼玉県	越谷市内	1,349件	1,349件	61.4%	61.4%
	越谷市外	285件	285件	13.0%	13.0%
県外	東京都	349件	564件	15.9%	25.7%
	神奈川県	54件		2.5%	
	千葉県	53件		2.4%	
	茨城県	17件		0.8%	
	栃木県	12件		0.5%	
	群馬県	9件		0.4%	
	中部地方	27件		1.2%	
	東北地方	16件		0.7%	
	九州地方	9件		0.4%	
	近畿地方	8件		0.4%	
	北海道地方	6件		0.3%	
	中国地方	3件		0.1%	
	四国地方	1件		0.0%	
	計			2,198件	

資料：平成29年度越谷市空家等実態把握調査

※：割合は端数を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。



資料：平成29年度越谷市空家等実態把握調査

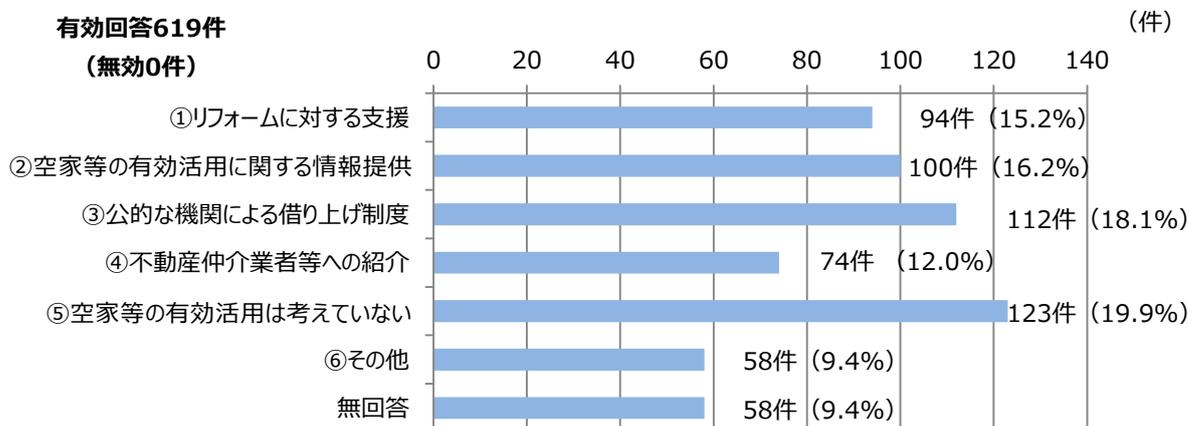
※：割合は端数を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。

図2-19 所有者等の居住地の割合

5) 空家等を有効活用するために必要なこと【アンケート調査より】

空家等を有効活用するために必要なことの回答では、「⑤空家等の有効活用は考えていない」の割合が19.9%と最も高く、次いで「③公的な機関による借り上げ制度」が18.1%、「②空家等の有効活用に関する情報提供」が16.2%となっています。

このように有効活用を考えていない所有者等が多いことから、今後、管理不全な状態の空家等が増えることが懸念されます。



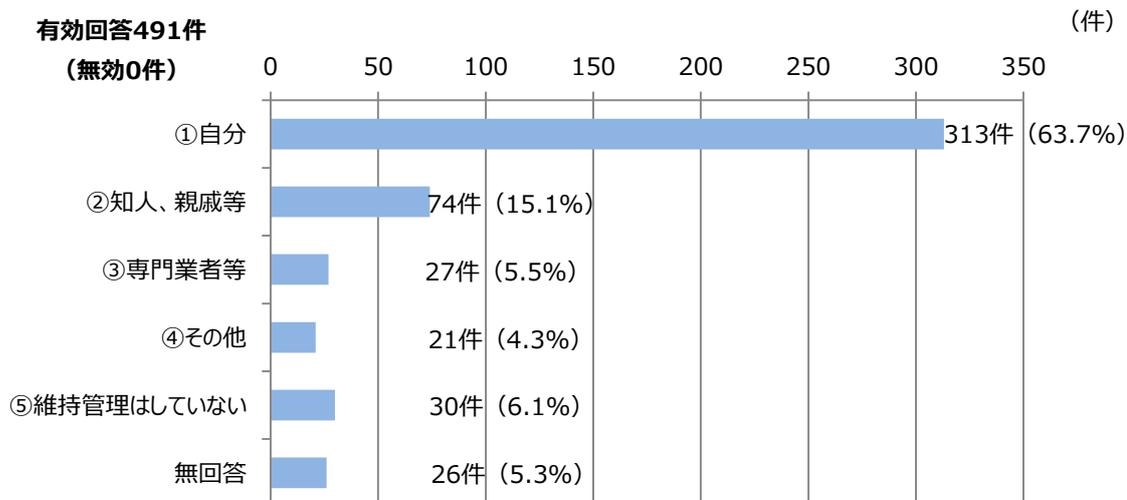
※：割合は端数を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。

図2-20 空家等を「有効活用」するために必要と考えること

6) 維持管理の主体【アンケート調査より】

空家等の維持管理の主体についての回答では、「①自分」の割合が63.7%と最も高く、次いで「②知人、親戚等」が15.1%、「⑤維持管理はしていない」が6.1%となっています。

なお、「維持管理はしていない」の回答が6.1%あることから、既に空家等が放置された状態となっていると考えられます。また、自分で管理している空家等についても、今後、所有者等が高齢化した場合、管理を行えなくなる可能性があります。



※：割合は端数を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。

※：回答者が複数選択した場合、無効とせずに複数分の件数にて加算しています。

図2-21 維持管理の主体

7) 自由記述欄【アンケート調査より】

空家等の有効活用についての質問、要望、意見等を抜粋し、以下に記載します。

【活用等】

- a 解体の希望はあるが、後の利用方法がわからない。
- b 活用のしかたについて、助言等いただければと思う。
- c セーフティネット制度や公的な機関による買い上げ制度の活用に興味がある。
- d 現居住地が遠く頻繁に通えないので、信頼できる業者を紹介してほしい。
- e 不動産業者に、市街化調整区域^{P94}のため処分が難しいと言われた。アドバイスをほしい。
- f 地域で高齢者の居場所がないので、その有効利用を考えている。
- g 古い家のため、修繕が必要な箇所が多く、そのまま住んでくれる人がリフォームして頂けるなら、どなたにでも貸したい。思い出の家であるため残したい。
- h 現在、空家状態であるが荷物、家具等を片づけてからでないと活用できないため、今のところ手付かずの状態になっている。

【維持管理】

- i これから空家を維持していくのは大変なので、すぐにでも売却したい。
- j 所有者が高齢で判断することができない状態（又は、介護施設等に入居している状態）のため、親族としては、維持管理は行えるが、処分等はできず困っている。

【費用】

- k 賃貸物件として他人に貸すには大幅なリフォームが必要なので空家になっている。今後、リフォームなどの支援等補助があると嬉しい。
- l 老朽化への対処及び家財整理が必要ではあるが、人に貸してもいいと考えている。市に支援してほしい。
- m 解体して駐車場にすることも考えたが、固定資産税が約4倍とのことで高額である。税制の改正を検討してほしい。

【所有者問題】

- n 土地は私が所有しているが、建物は他者所有である。建物は老朽化しており、近所の住民からも危険性を指摘されている。建物所有者は他者であるため、私はゴミ一つ処分できない状態で困っている。
- o 貸地として貸していたが3、4年前から行き先不明で地代も頂いていない。現在、弁護士に相談をしている。撤去して更地にしたい。
- p 登記簿上の名義人と実際の所有者が違うため、処分できずに困っている。(登記簿の変更がされていない状態)
- q 複数人が所有している土地のため、個人では売却等できない状況である。他の所有者にも売却を働きかけたことはあるが意向がまとまらない。市でなんとかできないか。

【再建築不可】

- r 土地が道路に2m以上接しておらず、再建築できないため困っている。

【その他】

- s 今回、行政の窓口がある事を知り、今後の活用方法を相談したいと考えている。
- t 空家等を所有していることを親族宛のアンケートが届いてはじめて知った。市で処分してほしい。
- u 市役所以外の団体等に相談してみたが、プライバシー等について不安がある。
- v 家の老朽化がすすんでいるが、相続の手続きを行っていないため、活用もできない状態である。

【自由記述欄の考察】

自由記述欄から、以下のことがうかがえます。

1. 所有者等に活用の意向があっても、所有者等自身に専門的な知識がないこと、又は専門的な活用方法について相談などをする相手が不明であることから、活用や流通が進まない場合がみられます。(a、b、c、d、e、i、u、v)
2. 市街化調整区域や建築基準法の規定による制約があるため、流通や再建築などが困難な場合がみられます。(e、r)
3. 修繕や家財の整理が必要な状態であり、労力又は費用をかけないと活用できないことを理由に空家等である場合がみられます。(g、h、k、l)
4. 所有者等の居住地が遠く、自身では活用又は管理などができない場合がみられます。(d)
5. 高齢者が亡くなることや高齢で判断することができない状態、又は介護施設に入居しているなどのため、空家化している実態がみられます。(j、t、v)
6. 固定資産税の増額など、住宅を除却することで住宅用地に対する課税標準の特例^{P95}が解除されることから、税負担の増加を避けるため、空家等であっても除却しない場合がみられます。(m)
7. 土地と建物の所有者等が別、又は所有者等が複数など、複雑な権利関係が原因となり除却や活用などが進まない場合がみられます。(n、q)
8. 所有者等や相続人などが不明であるため、空家等となっている場合がみられます。(o、t)
9. 相続や適正な登記が行われていないことで、空家等の売買が出来ない場合がみられます。(p、v)

2.3 空家等に対する本市のこれまでの取組

表2-4 各年度の法令等の施行状況及び空家等対策の実施等

年度	法令等	空家等対策の実施等
H23 ～		○管理されていない空家等について、相談受付及び所有者等への通知文の送付の実施
H25		○「空き家・空き室・空き地に関するなんでも相談会」の実施※（P34 表2-8） ○「越谷市空き家バンク」の設置※（P34 表2-9）
H26	○「空家等対策の推進に関する特別措置法」一部施行（2月）	
H27	○「越谷市空き家等の適正管理に関する条例」施行（4月） ○「越谷市空き家等の適正管理に関する条例施行規則」施行（4月） ○「空家等対策の推進に関する特別措置法」全面施行（5月）	○空家条例に基づく、管理不全な状態の空家等への助言又は指導の実施（P32 表2-5）
H28	○「越谷市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則」施行（3月）	
H29		○「越谷建設推進協同組合」と連携体制の整備（4月） ○「越谷市空家等実態把握調査」の実施 ○空家法に基づく「特定空家等」の認定及び所有者等への助言又は指導の実施（4月～）（P34 表2-6）
H30	○「越谷市空家等対策協議会条例」施行（7月）	○空家等の適正な管理の啓発のため、「固定資産税・都市計画税納税通知書」に空家の適正な管理に関するお願い文を記載（5月）

※：越谷市住まい・まちづくり協議会の取組

＜空家条例施行以前からの取組＞

本市では、管理されていない空家等への対策として、平成23年度から空家等の相談の受付や所有者等への通知文の送付を実施しています。

＜空家条例に基づく取組＞

平成27年度に空家条例を施行し、管理不全な状態の空家等の所有者等への助言又は指導を実施し、一定の成果を挙げてきました。(表2-5)

なお、市民等から寄せられる相談内容の約半数は「立ち木・雑草の繁茂」によるものとなっています。(図2-22)

また、相談件数は、多い順に桜井地区が73件、大袋地区が70件、蒲生地区が56件となっています。(図2-23)

＜空家法に基づく取組＞

地域住民の生活環境に与える影響が特に大きい空家等について、平成29年度から空家法第2条第2項に基づく「特定空家等」に認定し、その所有者等に対し助言又は指導を実施しています。(P34 表2-6)

＜その他の取組＞

平成29年度に「越谷市空家等実態把握調査」を行い、市内における空家等の数や分布状況等を調査するとともに、空家等の所有者等に対し、アンケート調査を行い、本市における空家等の利用状況や維持管理の実態、今後の意向等について把握しました。

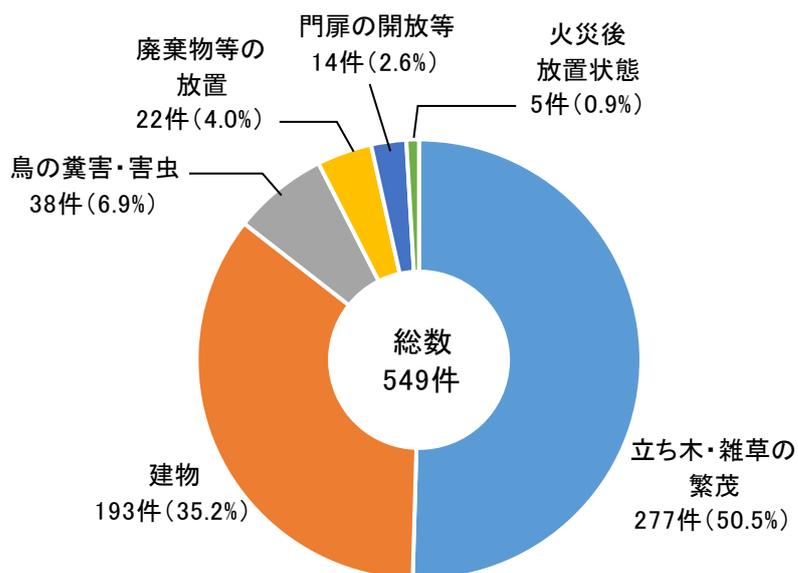
平成28年度税制改正により、同年から空家等の発生を抑制するための特例措置(譲渡所得3,000万円特別控除^{P96})の申請を受け、空家等の流通促進を図ります。(P34 表2-7)

表2-5 空家条例の措置状況等

	相談等受付	緊急措置	助言又は指導※	完了
平成26年度以前	127件	0件		101件
平成27年度	121件	0件	73件	31件
平成28年度	78件	0件	34件	13件
平成29年度	146件	0件	52件	16件
累計	472件	0件	159件	161件

(平成30年3月31日現在)

※：空家条例制定前の平成26年度以前は、助言又は指導の実施はありません。

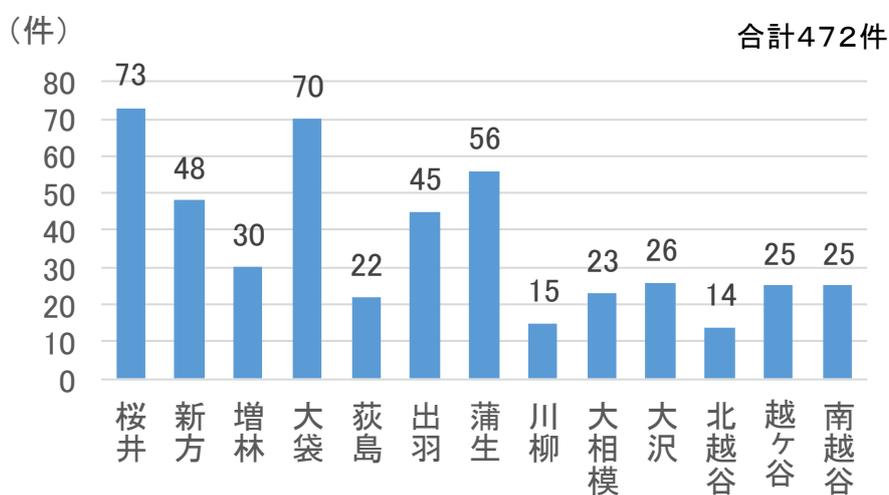


(平成30年3月31日現在)

※：1件につき、相談内容が複数あることがあるため、件数の合計は累計とは一致しません。

※：割合は端数を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。

図2-22 相談等の内容の内訳



(平成30年3月31日現在)

※：地区の位置については、P6の「図1-3 本計画の対象地区」参照

図2-23 地区別相談等受付件数

表2-6 空家法に基づく特定空家等の認定及び措置状況

	認定	助言又は 指導	勧告	命令	代執行	略式 代執行	完了
平成29年度	31件	31件	0件	0件	0件	0件	6件 (内訳) 除却 4 改修 2

(平成30年3月31日現在)

表2-7 空家等の発生を抑制するための特例措置
(譲渡所得3,000万円特別控除)の適用状況

	件数
平成28年度	14件
平成29年度	15件

(平成30年3月31日現在)

表2-8 空き家・空き室・空き地相談会の相談件数の状況

	件数
平成25年度	14件
平成26年度	26件
平成27年度	30件
平成28年度	45件
平成29年度	67件

(平成30年3月31日現在)

表2-9 越谷市空き家バンクの登録等の状況

通算登録件数	成約件数	現在の登録件数
10件	3件	7件

(平成30年3月31日現在)

2.4 空家等の課題

建築物は、一般的に使用中の状態から居住者の転居や相続等が原因で空家化し、そのまま放置されることにより、管理不全な状態となると考えられます。そのため、それぞれの建築物の状態に応じた課題を把握し、取組を行うことにより、空家等対策はより効果的になるものと考えられます。

このことから、本市における空家等の課題と、そこから求められる対策について、建築物の状態に応じて以下のように整理します。

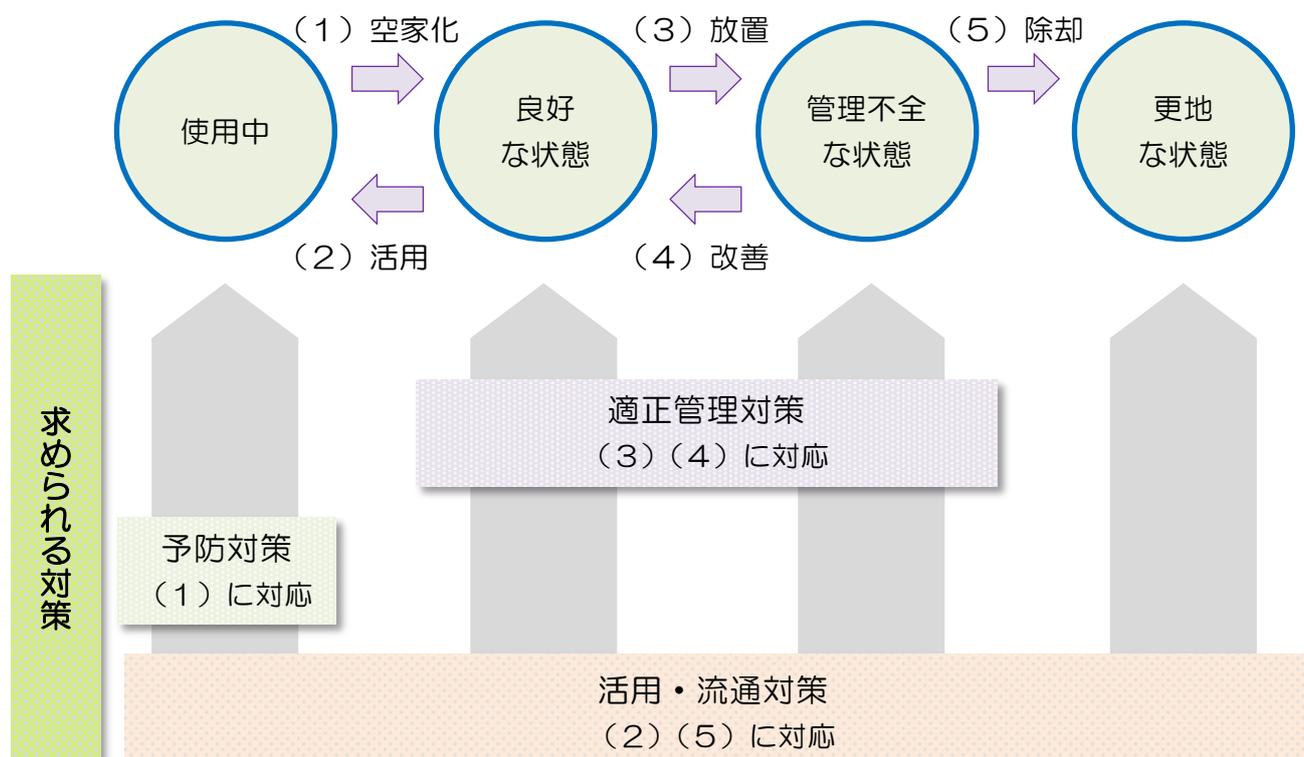


図2-24 建築物の状態に応じた課題把握と求められる対策のイメージ

(1) 建築物の空家化を予防する際の課題

1) 建築物の所有者等の意識の醸成

空家等は、人口減少や少子高齢化の進行とともに、相続や高齢単身世帯の施設入所などの理由から、今後、さらに増加していく可能性があります。

そのため、居住中の段階から、将来の建築物の管理について、所有者等の意識を高める取組が求められます。

2) 空家化しやすい建築物への対応

老朽化した建築物や旧耐震基準のままの建築物は、新築のものに比べて安心・快適に住むことができず、空家等になりやすいことから、流通に適した住宅として性能の向上を促すとともに、そのための支援が求められます。

(2) 空家等を活用する際の課題

1) 権利に関する阻害要因の解消

相続などに伴い不動産の権利が複雑化してしまう場合や、適切な登記が行われていないことにより所有者等が不明となり、空家等の売買が進まない場合があることから、専門家への相談体制の整備など、権利に関する阻害要因の解消に向けた支援が求められます。

2) 空家等を流通させるための所有者等への動機づけ

適正な管理が行われている空家等であるにもかかわらず、賃貸・売買されていない物件があることから、所有者等に対して、流通に向けた動機づけが求められます。

3) 空家等の質の向上

空家等を市場で円滑に流通させるためには、近年の建築物に対するニーズと合致していることが重要です。そのため、リノベーション^{P97}など、空家等が流通に適した品質となるよう促進することが求められます。

4) 空家等の柔軟な活用

空家等を地域コミュニティの場として転用するなど、地域の需要や要求に合った場所として活用することは、空家等を解消する上で有効な手段となることから、地域や各種団体と連携し、空家等を柔軟に活用していくための取組が求められます。

(3) 空家等の放置を防止する際の課題

1) 空家等の適正な管理に向けた所有者等への支援

空家等については、所有者等が高齢である、又は遠方に居住しているなどの理由で、適正な管理ができていない場合があるため、こうした空家等の管理に対する支援などが求められます。

2) 問題の解決が困難な事案への対応

建築基準法などの法令の規定に適合していない敷地において、建替等が困難であるため、適正な管理ができていない場合があります。このように問題の解決が困難な事案に対し、専門的な支援が求められます。

(4) 管理不全な状態の空家等の改善を図る際の課題

1) 管理不全な状態の空家等の改善

管理不全な状態の空家等は、建築物の安全性の低下や公衆衛生の悪化など、周辺環境に悪影響を及ぼす懸念があります。そのため、管理不全な状態の空家等の所有者等に対して、適正な管理に向けた指導などが求められます。

(5) 空家等を除却する際の課題

1) 空家等の跡地の有効活用

空家等除却後の跡地の活用方法が分からないとする所有者等がみられるため、跡地の活用方法について相談できる体制の構築など、専門的な支援が求められます。

さらに、地域のコミュニティスペースとして活用するなど、空家等の跡地の活用に関する取組が求められます。

第3章 空家等対策に関する基本的な方針



第3章 空家等対策に関する基本的な方針

本市における空家等の現状や課題を踏まえ、施策展開に向けた空家等対策に関する基本的な方針を次の通りに定めます。

基本的な方針1 空家等の適正管理を促進します

空家等は適正な管理がされないことにより、安全上、衛生上、景観上などにおいて、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことから、所有者等への啓発や注意喚起等を行うことで適正管理を促します。

一方、既に管理不全な状態で放置され、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等に対しては、空家法や空家条例による助言又は指導等の措置を講じ、状態の改善を図ります。

また、空家等の所有者不明問題に関する対策にも取り組みます。

基本的な方針2 空家等の発生を予防・抑制します

現在、本市の人口は増加傾向にはありますが、住宅の老朽化や所有者等の高齢化、さらには将来的な人口減少から、今後、さらなる空家等の増加が懸念されます。

そのため、居住中の段階から、市民等への意識啓発等による予防行動の促進や建築物の良質化などにより、空家等の発生の予防・抑制に取り組みます。

基本的な方針3 空家等の活用・流通を促進します

本市の空家等の中には、住宅などとして活用する上で魅力的なものがある一方で、所有者等に活用する意識がない、又は相談先が分からないことなどにより、活用や流通が進んでいない状況の空家等が見受けられます。

そのため、法律、不動産、建築、福祉などの幅広い分野の専門家や各種団体と連携し、所有者等からの相談又は所有者等に対して働きかける体制を強化し、空家等の活用・流通の促進を図ります。

第4章 空家等対策に関する具体的な施策



第4章 空家等対策に関する具体的な施策

空家等対策に関する基本的な方針を踏まえ、空家等対策に関する具体的な施策について、次の施策体系とします。



図4-1 空家等対策に関する施策体系

【具体施策】

1-(1)-1	特定空家等の認定	1-(1)-2	空家法に基づく特定空家等に対する措置
1-(1)-3	住宅用地に対する課税標準の特例の解除	1-(1)-4	空家条例に基づく措置の実施
1-(1)-5	管理不全空家等に対する応急措置	1-(1)-6	特定空家等の除却等の促進
1-(2)-1	状況に応じた適正な管理の注意喚起	1-(2)-2	管理代行等事業者の紹介
1-(3)-1	所有者等が不明な物件への対応	1-(3)-2	売却や建替等が困難な物件への対応
1-(3)-3	所有者等の管理能力が十分でない場合への対応		
2-(1)-1	市民等への意識啓発	2-(1)-2	不動産所有者等への意識啓発
2-(1)-3	相続人等への情報提供	2-(1)-4	講座・出張講座の実施
2-(1)-5	住みかえに関する仕組みの周知	2-(1)-6	適切な登記の必要性の周知
2-(1)-7	成年後見制度の周知	2-(1)-8	信託制度の周知
2-(1)-9	住まいに関する各種相談窓口等の周知	2-(1)-10	建築物や土地、相続等に関する相談の実施
2-(1)-11	高齢者に対する支援	2-(1)-12	管理不全にある居住建築物の解消
2-(2)-1	住宅の耐震化促進	2-(2)-2	長期優良住宅の普及促進
2-(2)-3	省エネ住宅の普及促進	2-(2)-4	住宅のバリアフリー化促進
2-(2)-5	中古戸建住宅の流通促進制度等の普及促進		
3-(1)-1	空家バンクの活用促進	3-(1)-2	空家等に関する相談の実施
3-(1)-3	流通を促進する税制上の特例措置の利用促進	3-(1)-4	リノベーション等の促進
3-(1)-5	多子世帯の空家等活用の促進	3-(1)-6	金融サービス利用による活用促進
3-(1)-7	家財の処分に関する相談の実施		
3-(2)-1	公共的な活用を促進する仕組みづくり	3-(2)-2	住宅セーフティネット制度の活用
3-(2)-3	空家等を活用したまちづくりの推進		
3-(3)-1	跡地活用を働きかける仕組みづくり	3-(3)-2	地域住民が求める空間として活用する仕組みづくり

4.1 空家等の適正管理対策

(1) 管理不全な状態の空家等への対応

基本施策

地域住民の安全で安心な生活環境を保全するため、空家法や空家条例に基づく措置などにより、管理不全な状態の空家等の改善を図ります。

【具体施策】

施策番号	施策名	施策の内容
1-(1)-1	特定空家等の認定	○特定空家等の認定を行います。
1-(1)-2	空家法に基づく特定空家等に対する措置	○特定空家等の所有者等に対し、空家法に基づく措置を実施します。
1-(1)-3	住宅用地に対する課税標準の特例の解除	○空家法に基づく勧告により、住宅用地に対する課税標準の特例の解除を行います。
1-(1)-4	空家条例に基づく措置の実施	○管理不全な状態にある空家等の所有者等に対し、空家条例に基づく措置を実施します。
1-(1)-5	管理不全空家等に対する応急措置	○空家条例に基づく応急措置の拡充を図り、管理不全な状態などに対応できる行政の体制構築を検討し、応急措置を行います。
1-(1)-6	特定空家等の除却等の促進	○特定空家等を対象に、所有者自らが適正に管理ができるよう、除却等の促進を図ります。

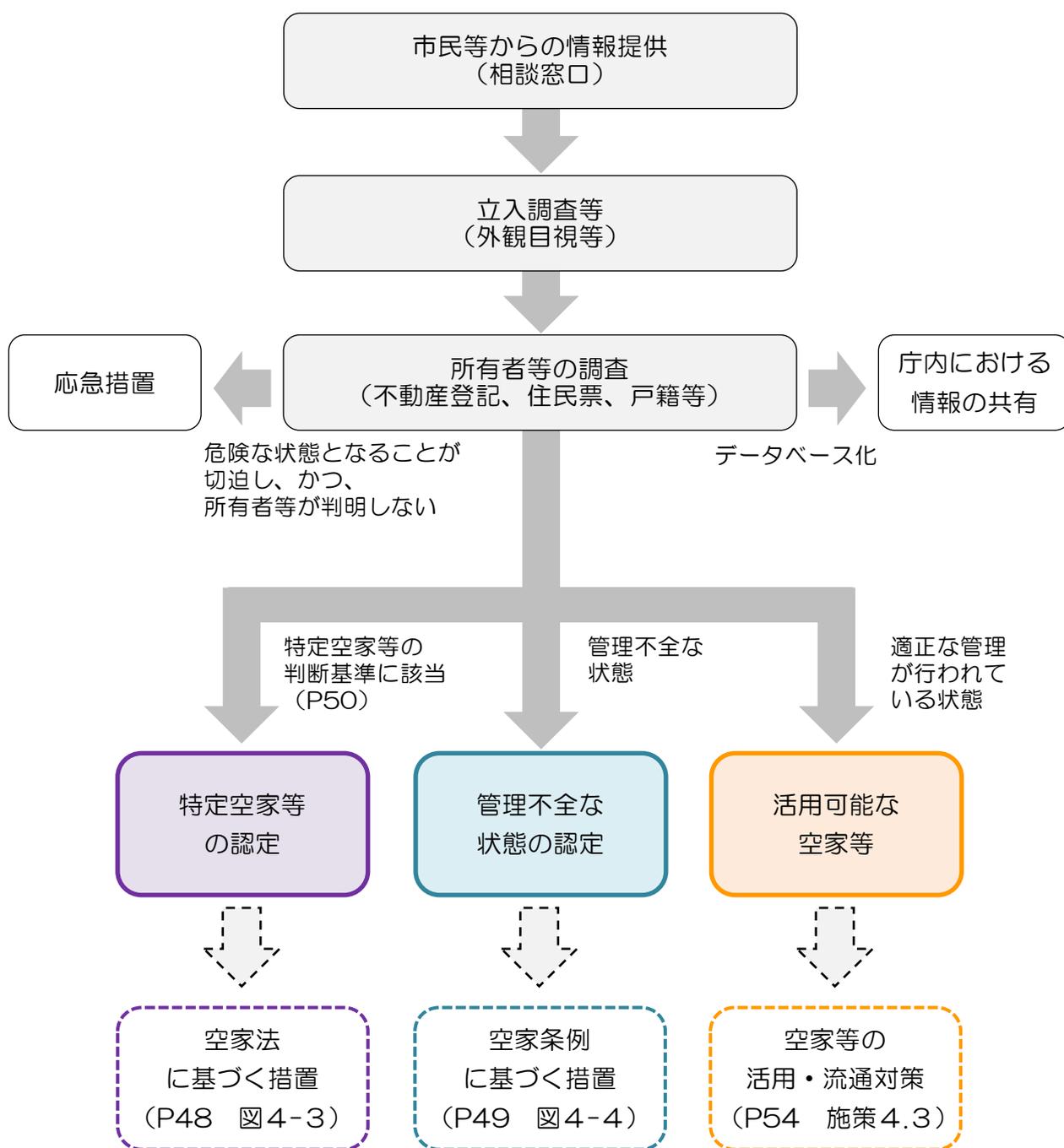
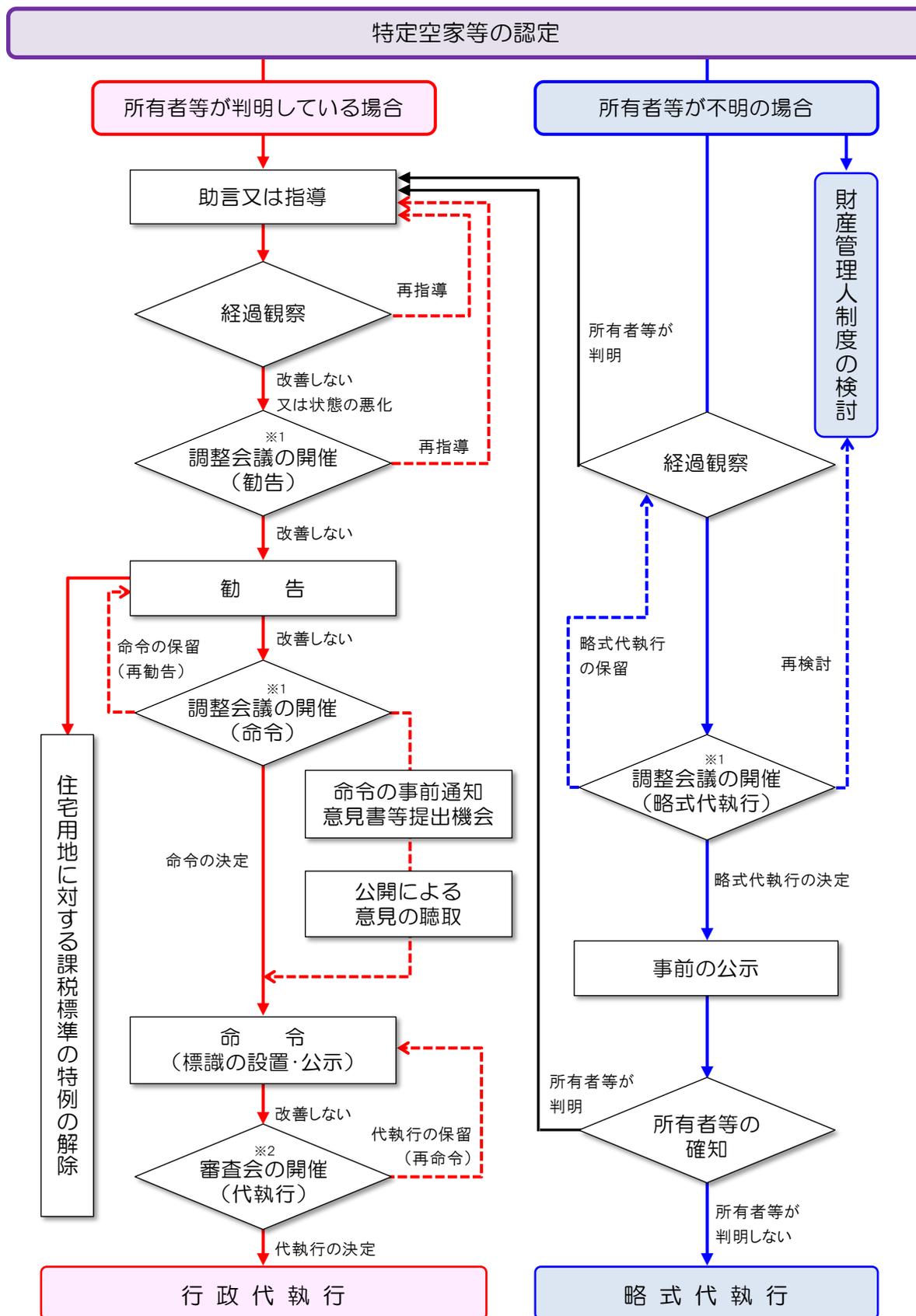
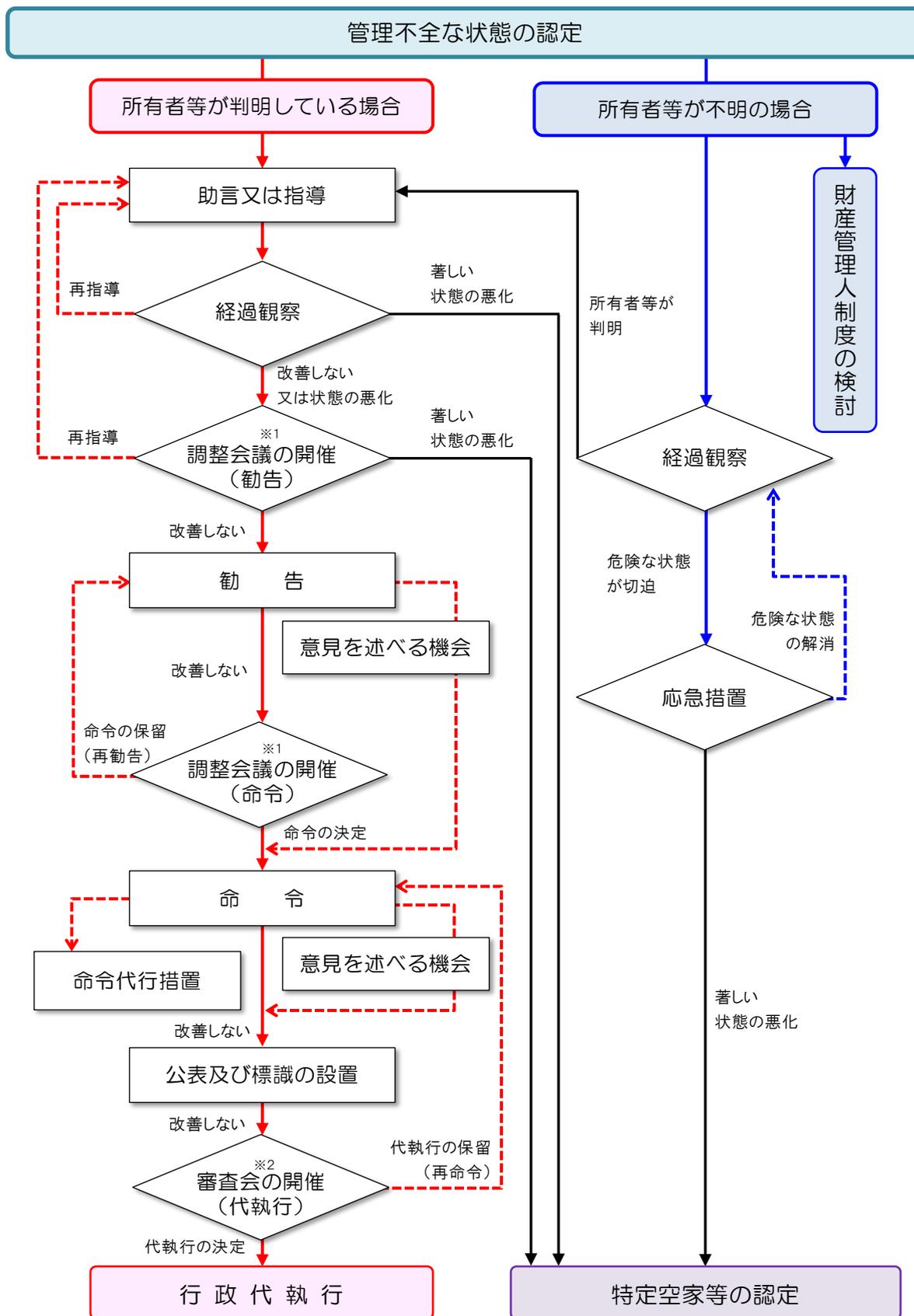


図4-2 市民等からの情報提供後の流れ



※1：本図では「越谷市空家等対策庁内調整連絡会議」を「調整会議」と表記しています。
 ※2：本図では「越谷市管理不全空き家等審査会」を「審査会」と表記しています。

図4-3 空家法に基づく措置の流れ



※ 1 : 本図では「越谷市空家等対策庁内調整連絡会議」を「調整会議」と表記しています。
 ※ 2 : 本図では「越谷市管理不全空き家等審査会」を「審査会」と表記しています。

図 4 - 4 空家条例に基づく措置の流れ

特定空家等の判断基準

越谷市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則第2条に掲げる特定空家等の判断基準は、下記の（Ⅰ）空家等の状態のいずれかに該当し、かつ、（Ⅱ）周辺への影響等に該当する場合とする。

（Ⅰ）空家等の状態

- （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）そのまま放置すれば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

（Ⅱ）周辺への影響等

- （１）周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがある場合
- （２）悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超える、または危険等の切迫性がある場合

※： P77 の特定空家等判定チェックリスト参照

（２） 適正管理のための支援

基本施策

空家等の所有者等による適正な管理を促進するため、各種団体と連携などを図ることにより、適正な管理の支援を行います。

【具体施策】

施策番号	施策名	施策の内容
1-(2)-1	状況に応じた適正な管理の注意喚起	○空家等の所有者等に対して、状況に応じた注意喚起の文書を送付します。
1-(2)-2	管理代行等事業者の紹介	○管理代行又は修繕、除却、剪定、廃棄物処理などの事業者の紹介を行います。

(3) 解決が困難な事案への対応

基本施策

解決が困難な事案が放置され、管理不全な状態となることを防止するため、各種団体と連携した専門的な支援などにより、解決を図ります。

【個別施策】

施策番号	施策名	施策の内容
1-(3)-1	所有者等が不明な物件への対応	<ul style="list-style-type: none"> ○財産管理人制度の活用を検討します。 ○空家法に規定する略式代執行の実施を検討します。 ○所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に規定する制度の活用について、有効と考えられる事案への適用を検討します。
1-(3)-2	売却や建替等が困難な物件への対応	<ul style="list-style-type: none"> ○法令等の規定に適合していないなど、売却などが困難な空家等の所有者等に対して専門家を含めた相談体制を構築します。 ○空家等の低未利用地の活用等について、各種団体と連携を図り対応することを検討します。
1-(3)-3	所有者等の管理能力が十分でない場合への対応	<ul style="list-style-type: none"> ○自ら空家等を管理する能力が十分でない所有者等について、専門家との連携を図り、空家等の管理不全な状態を予防又は解消するための相談体制を構築します。

4.2 空家等の予防対策

(1) 予防行動の促進

基本施策

空家化を予防・抑制するため、市民等への意識啓発や具体的な行動に対する支援などにより、予防行動の促進を図ります。

【個別施策】

施策番号	施策名	施策の内容
2-(1)-1	市民等への意識啓発	○空家等に起因する悪影響や、空家等の活用方法などの幅広い情報について、市民等に対し周知を図り、空家等に関する意識啓発を行います。
2-(1)-2	不動産所有者等への意識啓発	○納税通知書へ空家等の適正な管理に関する文章を掲載し、不動産所有者等に対し、空家等の適正な管理に関する意識啓発を行います。
2-(1)-3	相続人等への情報提供	○相続発生時に不動産が空家等となる場合があるため、相続人に対する相談体制を構築します。
2-(1)-4	講座・出張講座の実施	○居住用財産の円滑な継承を促進するため、講座の開催や出張講座の実施を検討します。
2-(1)-5	住みかえに関する仕組みの周知	○持ち家を有効活用することにより、空家化の予防を図るため、マイホーム借上げ制度 ^{P97} など、住みかえに関する仕組みを周知します。
2-(1)-6	適切な登記の必要性の周知	○適切に登記を行わないことの弊害などを予防するため、適切な登記の必要性について周知します。
2-(1)-7	成年後見制度の周知	○判断能力が不十分な方の代理が可能となる成年後見制度 ^{P96} を活用するため、成年後見センターこしがや等が手続きの支援を行っていることを周知します。
2-(1)-8	信託制度の周知	○建築物の適正な継承を図る制度の活用を促すため、信託制度について周知します。
2-(1)-9	住まいに関する各種相談窓口等の周知	○住まいに関する市民等の不安を解消するため、市の各種相談、又は各種団体などの相談窓口について周知します。(P68)
2-(1)-10	建築物や土地、相続等に関する相談の実施	○不動産や建築物、権利等に関する所有者等の悩みなどを解消するため、専門家等による相談を実施します。(P66)
2-(1)-11	高齢者に対する支援	○高齢者からの相談に対し、問題解決に向けた支援を検討します。

施策番号	施策名	施策の内容
2-(1)-12	管理不全にある居住建築物の解消	○建築物の老朽化や廃棄物の放置等により、地域住民の生活環境に影響を及ぼしている居住建築物の所有者等に対し、助言又は指導などを行える体制づくりを検討します。

(2) 建築物の良質化

基本施策

空家化を予防・抑制するため、建築物の性能や使いやすさなどの向上により、建築物の良質化の促進を図ります。

【個別施策】

施策番号	施策名	施策の内容
2-(2)-1	住宅の耐震化促進	○耐震診断及び耐震改修により住宅の耐震化を促進します。
2-(2)-2	長期優良住宅の普及促進	○長期にわたって使用可能な措置が講じられている長期優良住宅 ^{P96} について、国の政策と連携しながら普及を促進します。
2-(2)-3	省エネ住宅の普及促進	○低炭素建築物 ^{P96} の周知及び再生可能エネルギーの活用等により、環境負荷の少ない省エネルギー住宅の普及を促進します。
2-(2)-4	住宅のバリアフリー化促進	○住宅のバリアフリー化を促進するための相談体制を検討します。
2-(2)-5	中古戸建住宅の流通促進制度等の普及促進	○中古戸建住宅の流通を促進する各種制度について、国の政策と連携しながら制度の普及を促進します。 (各種制度：建物状況調査(インスペクション) ^{P96} 、安心R住宅登録制度 ^{P94} 、住宅履歴情報 ^{P95} 等)

4.3 空家等（跡地を含む）の活用・流通対策

（１）空家等の流通の促進

基本施策

空家等の状態を解消するため、情報発信の多様化や、流通させるための動機づけ、専門家による支援などにより、空家等の流通の促進を図ります。

【個別施策】

施策番号	施策名	施策の内容
3-(1)-1	空家バンクの活用促進	○空家バンクについて周知を図り、その活用を促進します。
3-(1)-2	空家等に関する相談の実施	○空家等に関連する所有者等の様々な悩みなどを解消するため、幅広い分野の相談についての対応を実施します。
3-(1)-3	流通を促進する税制上の特例措置の利用促進	○空家の発生を抑制するための特例措置（空家の譲渡所得の3,000万円特別控除）について利用を促進するため、制度の周知とともに手続きに必要となる書類の申請受付及び交付を行います。
3-(1)-4	リノベーション等の促進	○空家等の再生のため、専門家等と連携を図り、リノベーション等を促進します。
3-(1)-5	多子世帯の空家等活用の促進	○多子世帯の住宅として空家等の活用を促進するため、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制度を周知します。
3-(1)-6	金融サービス利用による活用促進	○空家等の活用や、空家等を除却するためのローンなどの金融サービス制度を周知します。
3-(1)-7	家財の処分に関する相談の実施	○空家等に保管された家財の処分代行事業者を紹介するなど、家財処分に関する相談の実施を検討します。

(2) 空家等の多様な活用

基本施策

空家等の状態を解消するとともに、将来に渡って空家等が発生しない良好な住環境としていくため、空家等の多様な活用を図ります。

【個別施策】

施策番号	施策名	施策の内容
3-(2)-1	公共的な活用を促進する仕組みづくり	<ul style="list-style-type: none"> ○空家等の地域交流施設への転用など、地域が必要とする場の需要と空家等の所有者等の意向をマッチングする仕組みについて検討します。 ○空家等を公共的な目的に活用する際の支援など、活用を促進する仕組みについて検討します。 ○空家等を公共的な目的に活用することについて、地域住民からの相談に応じられる体制の構築を検討します。
3-(2)-2	住宅セーフティネット制度の活用	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅セーフティネット制度^{P95}として空家等の活用を図るため、住宅確保要配慮者^{P95}の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度について周知し、実施に向けて検討します。
3-(2)-3	空家等を活用したまちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> ○空家等・空き店舗を活用したまちづくりについて検討します。 ○都市のスポンジ化^{P97}を踏まえたまちづくりについて検討します。

(3) 跡地の活用促進

基本施策

空家等の状態を解消するため、建築物の除却や跡地利用に関する支援などにより、空家等の跡地の活用促進を図ります。

【個別施策】

施策番号	施策名	施策の内容
3-(3)-1	跡地活用を働きかける仕組みづくり	○専門家などが、跡地の利用者候補に働きかけ、跡地の所有者等と利用者をマッチングする仕組みづくりについて検討します。
3-(3)-2	地域住民が求める空間として活用する仕組みづくり	○地域住民のニーズに応じた空間として、跡地を有効に活用するための仕組みづくりについて検討します。

4.4 重点的な取組

本市の空家等対策を行うにあたっては、地域の実状や特徴を踏まえた取組を行うことで、空家等対策はより効果的になると考えられます。このため、具体的な個別施策の実施にあたっては、下記の視点に基づき、重点的に取組を進めることとします。

(1) 健全な居住環境の保全

空家等がもたらす問題は多岐にわたり、その中でも安全面や衛生面に関しては、特に居住環境に悪影響を及ぼすことが懸念されることから、管理不全な空家等を解消し、健全な居住環境を保全することについて、重点的に取り組むこととします。

(2) 高齢者世帯の空家化予防

高齢化の進行とこれに伴う高齢者世帯の増加により、今後、空家化する住宅の増加が懸念されることから、特に高齢単身世帯等の空家化の予防について、重点的に取り組むこととします。

(3) 空家等の流通促進

根本的な空家等の解消には、空家等が流通し、新たに活用されることが重要です。本市においては積極的に流通していない空家等もみられることから、空家等の流通の促進につながる意識啓発や専門的な支援の強化などについて、重点的に取り組むこととします。

第5章 計画の推進について



第5章 計画の推進について

計画の推進のため、その実施体制や相談体制、また空家等の調査及び把握の方法等について定めます。

5.1 実施体制

空家等の問題を解決するには、所有者等自らが適正な管理や活用等を行うことが基本となります。

また、所有者等だけでは解決できない問題に対して、地域住民や自治会、各種団体、行政組織が連携を図ることで支援していきます。

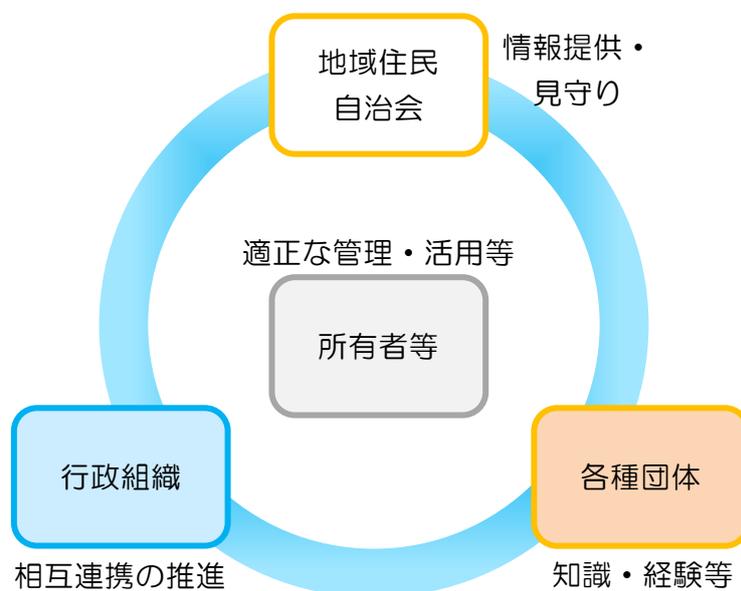


図5-1 空家等の問題解決に向けた連携イメージ

(1) 越谷市空家等対策協議会

【趣旨】

本計画の実施を策定するにあたり、空家法第7条及び越谷市空家等対策協議会条例第1条の規定に基づき、平成30年7月に越谷市空家等対策協議会を組織しました。

本協議会においては、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、様々な視点から、多角的な協議を行います。

【所掌事項】

- 本計画の策定及び変更並びに実施に関すること
- その他協議を必要とする事項

越谷市空家等対策協議会 委員名簿

分野等		氏名	推薦・所属団体	備考
自治会を代表する方		いしざき かずひろ 石崎 一宏	越谷市自治会連合会	
市議会議員		しまだ れいこ 島田 玲子	越谷市議会	
学識経験者	法務に関する方	おかもと つよし 岡本 毅	埼玉弁護士会越谷支部	
	不動産に関する方	ささき みきお 佐々木 実喜雄	公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 越谷支部	
	不動産に関する方	はすみ ゆういち 蓮見 雄一	埼玉土地家屋調査士会越谷支部	
	建築に関する方	きりやま かずひろ 桐山 和広	一般社団法人 埼玉県建築士事務所協会 越谷中央支部	副会長
	福祉に関する方	おおしま ちほ 大島 千帆	埼玉県立大学	
	文化に関する方	ささき まこと 佐々木 誠	日本工業大学	会長
公募による市民		おかた ひろし 岡田 博	—	
		やまもと なつみ 山本 夏海	—	
		かわむら こうじ 川村 耕治	—	
市長が必要と認める方	防犯に関する方	ながさか むねはる 長坂 宗治	埼玉県越谷警察署	
	防災に関する方	ももき たかし 百木 孝司	越谷市消防本部	
	福祉に従事する方	さいとう みねお 齊藤 峰雄	越谷市民生委員・児童委員協議会	
市長		たかはし つとむ 高橋 努	—	

任期：平成30年（2018年）7月1日から平成32年（2020年）6月30日まで
本計画策定時点

(2) 越谷市空家等対策庁内連絡調整会議

【趣旨】

空家等に関する課題は多岐に渡るため、庁内において関係する課所が連携して空家等対策に取り組むことが必要です。このため、建築住宅課が中心となり、関係する17課から構成される越谷市空家等対策庁内連絡調整会議を設置し、空家等対策について連携して取組を進めるものです。

【構成課所】

課 所 名	役 割
政策課	総合振興計画との整合性に関すること
資産税課	特定空家等への固定資産税等の特例措置に関すること
市民活動支援課	自治会と連携した空家等対策に関すること
くらし安心課	空家等の防犯に関すること
福祉推進課	高齢者のいきがい対策に関すること
	社会福祉協議会及び民生委員・児童委員との連携に関すること
地域包括ケア推進課	高齢者の居場所づくり事業等に関すること
子育て支援課	子育て支援等に関すること
生活衛生課	ねずみ、衛生害虫等の相談に関すること
環境政策課	草木等の繁茂に関すること
リサイクルプラザ	ごみの処分の助言・指導に関すること
産業支援課	空き店舗対策及び商店街活性化に関すること
	越谷商工会議所との連携等に関すること
道路総務課	道路・水路への草木等の越境等に関すること
都市計画課	都市計画及び景観に関すること
公園緑地課	公園等に関すること
開発指導課	越谷市まちの整備に関する条例や都市計画法の許可に関すること
消防本部予防課	空家等における火災予防に関すること
建築住宅課	空家等対策全般に関すること

(3) 越谷市管理不全空き家等審査会

【趣旨】

越谷市空き家等の適正管理に関する条例第15条に規定する審査会であり、第14条第1項の規定による代執行をすることの適否について、審査するものです。

(4) その他の推進・連携体制

1) 地域住民や自治会との連携

空家等は、地域全体に影響を及ぼす可能性があることから、空家等の問題を地域の課題と捉え、今後も地域住民や自治会とともに問題解決に向け、地域の特性を踏まえた継続的な取組を行っていくことが重要です。そのため、自治会と市は、空家等に関する必要な情報を共有するなど相互に協力を行う体制づくりに取り組みます。

また、空家等の問題の速やかな解決を図るため、地域住民の相談窓口を設けるなど、自治会と協力して地域の問題を解決できる体制の構築を検討します。

2) 各種団体との連携

空家等の問題の解決にあたっては、不動産、建築、法律、福祉などの専門的な知識が必要です。そのため、市民や所有者等からの相談に対しては、各種団体が専門窓口として対応することが問題解決に不可欠であり、各種団体と市は、空家等に関する必要な情報を共有するなど相互に協力する体制づくりに取り組みます。なお、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部と市は、連携を図ることで空家等の問題を解決するため、平成31年2月に協定を締結しました。

また、地域や空家等の問題に対し、知識や経験を備えたNPO法人や地域活動団体など各種団体の協力を得て、様々な角度から検討し、空家等の問題解決を図ります。

3) 警察との連携

適正に管理されていない空家等が犯罪の温床となる懸念があります。そのため、警察と市は、更に連携を強化し、空家等問題を解決するための相互協力体制を構築します。

また、通学路はもちろんの事、市内全域において、警察と市は、空家等に関する必要な情報の共有を図ります。

4) その他法令等による措置の主体との連携

空家等が及ぼす問題に対して、空家法に基づく措置以外にその他法令に基づく措置があることから、空家等の状況に応じた最適な措置を行います。

【関係法令に基づく措置の内容】

その他法令	措置の内容	措置の主体等
建築基準法 (第10条等)	特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある建築物等について、除却等の命令、代執行等	特定行政庁 P97
道路法(第43条、 第71条等)	道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある行為について、除却等の命令、代執行等	道路管理者 P97
消防法(第3条等)	火災の予防に危険であると認める物件等、予防上必要があると認める場合に、除去等の命令、代執行等	消防長
越谷市 火災予防条例 (第24条)	当該空地の枯草等の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置	空地の所有者、管理者又は占有者
	当該空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置	空家の所有者又は管理者
災害対策基本法 (第64条等)	災害が発生又は発生しようとしている場合で、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときに、工作物等の除去等	市町村長
災害救助法施行令 (第2条第2号等)	災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去	都道府県知事
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (第19条の4等)	基準に適合しない一般廃棄物の運搬又は処分が行われ、生活環境の保全上の支障が生ずるおそれがある場合等の支障の除去等の命令、代執行等	市町村長

5.2 相談体制

所有している空家等の管理や譲渡、活用などに関する相談や、市民等からの情報提供に対応する体制を整備します。

(1) 総合的な相談体制

空家等に関する相談や情報提供に対応するため、空家等に関する総合的な相談窓口を設置します。また、各担当課所との連携及び情報共有を強化し、今後、各種団体の専門窓口との連携体制の構築に努めます。(図5-2)

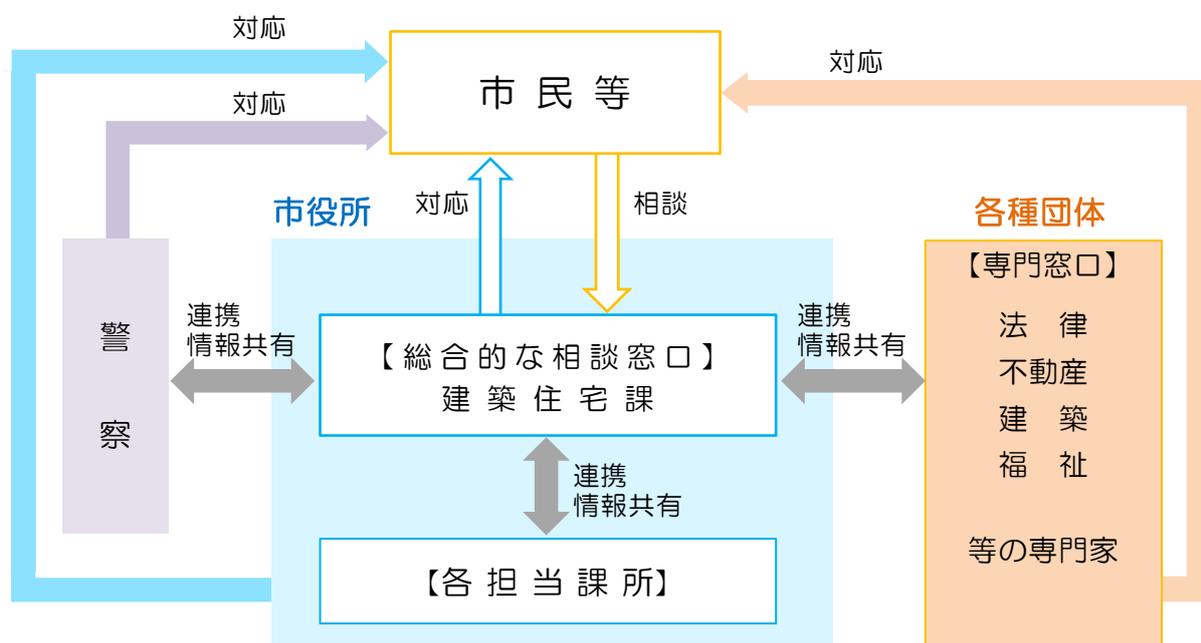


図5-2 相談体制のイメージ

【各種団体の相談内容の概要】

専門窓口	相談内容の概要
法律	法律上の諸問題、補償、賠償等、法律に関すること
不動産	土地、建築物の取引等、不動産に関すること
建築	建築物の活用、老朽化等、建築物に関すること
福祉	生活上の問題等、福祉に関すること
相続・財産	登記、供託等の手続等、相続・財産に関すること
行政手続	権利、証明等、行政手続に関すること
税務	税金に関する手続等、税務に関すること
まちづくり	土地・建築物の活用を通じたにぎわいづくり等、まちづくりに関すること

(2) 埼玉県宅地建物取引業協会との協定による相談体制

空家等対策を行う上で、空家等問題は多岐にわたることから、市内における空家等に関する総合的な対策を推進するため、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部（下図において「宅建協会」という。）と市は、平成31年2月に協定を締結し、相談体制の強化に努めています。

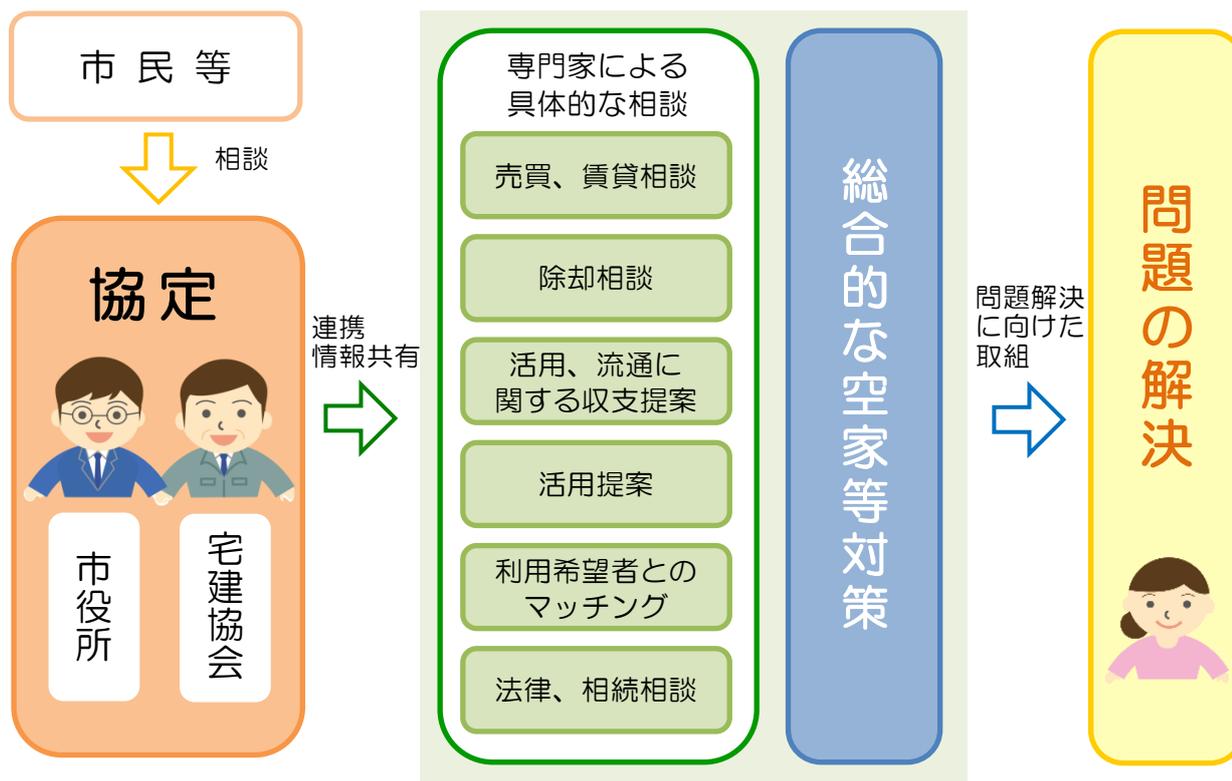


図5-3 埼玉県宅地建物取引業協会との協定による相談体制のイメージ

(3) その他の各種相談

市民等からの空家等に関連する幅広い相談に応じるため、各種相談を行っています。

【各種相談】

相談名	相談内容	問合せ先
市民相談	相続、離婚、賠償などの民事関係等	くらし安心課
弁護士による 法律相談	日常生活の法律上の諸問題、交通事故による補償問題、手続き等	くらし安心課
		埼玉弁護士会 越谷支部
司法書士法律相談	裁判・その他法律、遺言・相続・登記、成年後見・家事事件、クレジット・サラ金、多重債務	埼玉司法書士会 越谷総合 相談センター
税務相談	税金関係全般	くらし安心課
		税理士会越谷支部
登記相談(司法書士・ 土地家屋調査士)	登記、供託、分筆、表示等の法務局、裁判所に提出する書類	くらし安心課
行政相談	行政上の諸問題関係	くらし安心課
行政書士相談(埼玉県 行政書士会越谷支部)	相続、遺言、金銭貸借等の書類の作成等	くらし安心課
経営相談・創業	経営・創業などの各種相談	産業雇用 支援センター 二番館
福祉なんでも相談	福祉部及び子ども家庭部が所管する業務全般、社会福祉協議会が行う業務・サービス	福祉なんでも 相談窓口
成年後見相談	成年後見制度の利用	成年後見センター こしがや

本計画策定時点

5.3 空家等の調査及び把握

本計画の対象となる空家等又は今後の対策に必要となる事項について、調査及び把握などを行います。

(1) 空家等の状態、所有者等の調査

市民等から空家等に関する情報提供があった場合には、敷地外からの空家等の現地調査、地域住民からの聴き取り調査、不動産登記や住民票、戸籍などをもとに、所有者等について調査を行います。これらの調査で得られた空家等の状態などの情報に応じ、所有者等に対する助言又は指導等を実施します。

これらの調査や平成29年度越谷市空家等実態把握調査で得られた情報、助言又は指導の経過などについては、地理情報システム(GIS)^{P96}等を活用して管理・更新し、関係課所で共有します。

(2) 定期的な空家等の把握

今後の市内の空家等を把握するため、5年ごとに実施される住宅・土地統計調査の結果から、市内における現況把握を行っていきます。また、本計画に定める施策の進捗状況、社会・経済情勢の変化などに応じ、地域住民等との協働のもと、継続的に空家等を把握できる仕組みについて検討します。

(3) 共同住宅等における空室化の把握・検討

本計画においては、予防対策の部分以外では、全戸が空き室となっていない共同住宅等については、計画の対象としていません。

現在、共同住宅等における空家等の問題は顕在化していませんが、空室率が高くなると建築物自体の空家化につながり、周辺に与える影響がより深刻化すると考えられます。そのため、問題が深刻化する前に対策が講じられるよう、情報収集などを行うとともに、必要に応じて対策を検討します。

(4) 住宅確保要配慮者の把握・検討

住宅確保要配慮者とされる高齢者、子育て世帯、低額所得者、障がい者などについて、適切な対策を講じていくため、住宅政策、福祉政策及び子育て施策などを実施している関係課所の連携のもと、情報収集などを行うとともに、より効果的な制度の実施に向けて検討します。

5.4 計画の目標

本計画を効果的に推進し、進捗を管理するため、以下の目標指標を設定します。

【目標指標】

指標 番号	指標名	指標の説明	現況 〈2017年度〉	計画目標 〈2025年度〉
1	情報の周知 及び関心の 向上	空家等に関する 情報のホームペ ージ閲覧回数	3,222回/年 (掲載情報) 適正管理、譲渡所 得の特別控除等の こと	10,000回/年 以上 (掲載情報) 本計画に基づく、適正 管理対策、予防対策、 活用・流通対策等に 関すること
2	地域住民や 各種団体との 連携体制の 構築	地域住民や自治 会及び各種団体 と連携した、情報 共有等の仕組み の整備状況	地域住民から個別 に情報提供	自治会や各種団体と 空家等に係る情報を 共有し、適正管理対策、 予防対策、活用・流通 対策における所有者等 の取組を支援できる 連携体制の構築
3	相談窓口の 整備	空家等に関する 相談窓口の整備 状況	相談内容に応じて 関係する課所が 個々に相談を受け 付けている体制	総合的な相談窓口を設 け、各担当課所や各種 団体等と連携した多角 的な専門窓口の開設及 び運用
4	除却等及び活 用の促進	空家等の除却等 及び活用の促進 に関する仕組み の整備状況	未整備	特定空家等の除却等の 促進や空家等の活用 の促進に関する仕組み を整備
5	空家バンクの 充実	空家バンクの 運営体制及び 登録が可能な 対象者	NPO 法人の運営 により、貸した い・売りたい方が 登録対象	市が窓口となり、 各種団体等と連携した 多角的な運営により、 貸したい・売りたい方 に加え、借りたい・ 買いたい方が登録対象

空家等対策については、適正管理対策、予防対策、活用・流通対策等を総合的に推進していきますが、空家等の件数や状況は社会情勢や人口動態などの要因により変動することが考えられます。

そのため、本計画の実施にあたっては、施策の効果等を適宜検証し、必要に応じて、越谷市空家等対策協議会等による協議の上で、施策や目標指標の見直しを行う必要があります。

そこで、PLAN（策定）から、DO（周知・実施）、CHECK（点検・検証）、ACTION（改善・見直し）を繰り返す PDCA サイクルによって、具体的な施策等を推進していきます。

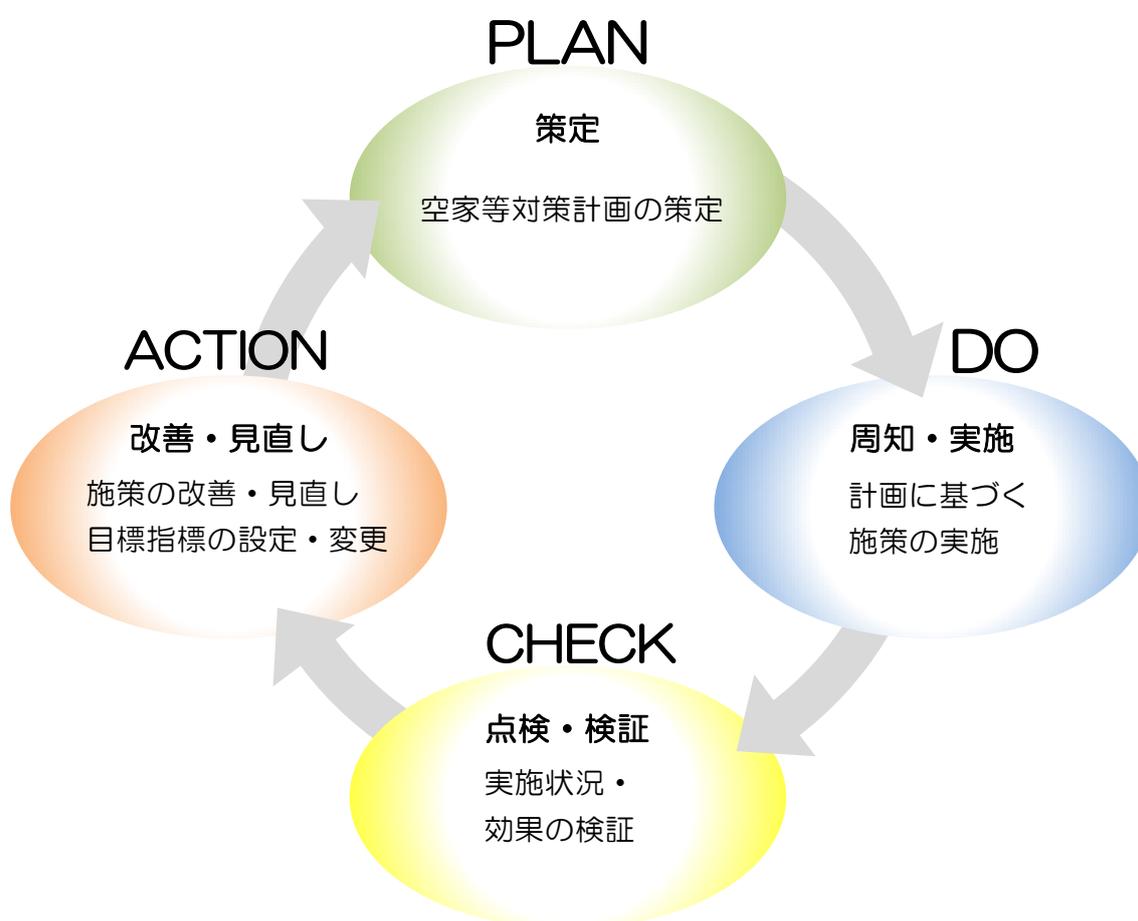


図5-4 空家等対策における具体的な施策等を推進するためのPDCAサイクルのイメージ

參考資料



■ 計画の策定経過

平成29年度	
7月～3月	平成29年度越谷市空家等実態把握調査
3月	越谷市空家等対策協議会条例制定
平成30年度	
6月	第1回 越谷市空家等対策庁内連絡調整会議 ○越谷市空家等対策計画（骨子）について
7月	越谷市空家等対策協議会 委嘱状交付式 第1回 越谷市空家等対策協議会 ○諮問「越谷市空家等対策計画の策定について」 ○越谷市空家等対策計画（骨子）について
8月	第2回 越谷市空家等対策庁内連絡調整会議 ○基本的な方針、具体的な施策等について 第2回 越谷市空家等対策協議会 ○基本的な方針、具体的な施策等について
10月	第3回 越谷市空家等対策庁内連絡調整会議 ○越谷市空家等対策計画（素案）について 越谷市空家等対策計画策定に係る各地区における説明会 (10/5～10/15)
11月	第3回 越谷市空家等対策協議会 ○越谷市空家等対策計画策定に係る各地区における説明会の結果について ○越谷市空家等対策計画（素案）について
11月～1月	越谷市空家等対策計画（素案）に対する意見公募 (11/29～1/6)
1月	第4回 越谷市空家等対策庁内連絡調整会議 ○越谷市空家等対策計画策定に係る各地区における説明会の結果について ○越谷市空家等対策計画（素案）に対する意見公募の結果について ○越谷市空家等対策計画（案）について 第4回 越谷市空家等対策協議会 ○越谷市空家等対策計画（素案）に対する意見公募の結果について ○越谷市空家等対策計画（案）について ○答申（案）について ○答申「越谷市空家等対策計画の策定について」

■ 特定空家等判定チェックリスト

特定空家等と判定した調査項目リスト

下記に特定空家等と判定した調査項目を記入する。

		調査項目番号			
別紙1	1 (1) イ				
	1 (1) ロ (イ)				
	1 (1) ロ (ロ)				
	1 (2) (イ)				
	1 (2) (ロ)				
	1 (2) (ハ)				
	1 (2) (ニ)				
	1 (2) (ホ)				
別紙2	2				
	(1)				
別紙3	(2)				
	(1)				
別紙4	(2)				
	(1)				
	(3)				

総合判定

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
保安上危険となるおそれのある状態であるか判断	

→ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

〔別紙2〕「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
衛生上有害となるおそれのある状態であるか判断	

→ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
景観を損なっている状態であるか判断	

→ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
放置することが不適切である状態であるか判断	

→ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

総合判定結果について

総合判定の結果	総合判定の結果に至った事由
特定空家等	
空家等	

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 - イ 建築物の著しい傾斜

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 建築物の崩壊、落階、上階とのずれが目視で確認できる。			
2 基礎が不同沈下または建築物の傾斜が目視で確認できる。			
3 木造建築物について、1/20超の傾斜が確認できる。2階以上の階が傾斜している場合も同様である。			
4 鉄骨造建築物について、1/30超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が1階以下の場合）が確認できる。			
5 鉄骨造建築物について、1/50超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が2階以上の場合）が確認できる。			
6			
7			
8			
9			
10			
特定空家等と判定（①②に○）			
総合判定に移る（①が○、②が×）			

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 □ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 (イ) 基礎及び土台

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 基礎の大きな亀裂や多数のひび割れ、破損または変形が目視で確認できる。			
2 土台の腐朽、破損、変形または蟻害が目視で確認できる。			
3 基礎と土台のずれが目視で確認できる。			
4 直接地面に接する土台または掘立柱等の腐朽、破損または蟻害が目視で確認できる。			
5 基礎と土台の緊結金物の腐食、脱落が目視で確認できる。			
6			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定に移る (①が○、②が×)			

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 □ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 (□) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1	柱、はり、筋かいに大きな亀裂や多数のひび割れ、腐朽、破損、変形または蟻害が目視で確認できる。		
2	柱とはりのずれまたは脱落が目視で確認できる。		
3	柱とはりの接合部の腐食、脱落が目視で確認できる。		
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定に移る (①が○、②が×)			

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
- (イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒

調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1	屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが目視で確認できる。			
2	屋根ふき材（瓦やトタンなど）が剥落又は飛散のおそれがある。			
3	軒の裏板、たる木等の腐朽や破損が目視で確認できる。			
4	雨樋が垂れ下がっている又は雨樋の著しい変形や留め具の痛みにより脱落や飛散のおそれがある。			
5	ひさしの腐朽、破損や剥落が目視で確認できる。			
6	軒が垂れ下がっている。			
7	その他著しく保安上危険となるおそれがある。 ()			
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定に移る （①が○、②が×）				

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
- (ロ) 外壁

調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			外壁の破損等により第三者の侵入や火災などの危険性がある。	外壁の落下により通行人や近隣住民等へ被害が及ぶ可能性がある。
1	壁体を貫通する穴が生じている。			
2	外壁の仕上げ材料が剥落、腐朽、破損している。又は腐朽、破損等により剥落・飛散などのおそれがある。			
3	外壁の剥落、腐朽、破損により下地が露出している。			
4	外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮き上がりが目視で確認できる。			
5	外壁に大きなひび等があり、外壁の脱落等の危険性が目視で確認できる。			
6	窓や戸袋などが傷みや破損等により落下のおそれがある。			
7	その他著しく保安上危険となるおそれがある。 ()			
特定空家等と判定 (①②に○)				
総合判定に移る (①が○、②が×)				

〔別紙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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
- (ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

調査項目	① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
		通行人や近隣 住民へ被害が 及ぶ可能性	
1 看板の仕上げ材料が剥落している。			
2 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損や転倒、脱落している。			
3 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食や破損していることが目視で確認できる。			
4 その他アンテナ、煙突、空調設備、配管など屋根や外壁等にある建物の付属物が転倒、破損などにより落下や飛散のおそれがある。			
5 その他著しく保安上危険となるおそれがある。 ()			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定に移る (①が○、②が×)			

〔別紙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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - (二) 屋外階段又はバルコニー

調査項目	① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
		通行人や近隣 住民へ被害が 及ぶ可能性	
1 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。			
2 屋外階段、バルコニーの傾斜が目視で確認できる。			
3 屋外階段、バルコニーに歩行上支障があるひび割れ、 錆、腐食等がある。			
4 屋外階段、バルコニーの手すりや格子にぐらつき、傾き がある。			
5 屋外階段、バルコニーのブラケットのはずれ、取付けビスの ゆるみやはずれがある。			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
特定空家等と判定（①②に○）			
総合判定に移る （①が○、②が×）			

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
- (ホ) 門又は塀

調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1	門又は塀にひび割れ、破損が生じている。			
2	門又は塀の傾斜が目視で確認できる。			
3	門扉、門柱及び支柱に錆、変形、ぐらつき等がある。			
4	塀にぐらつき等がある。			
5	コンクリート、ブロック等の塀に著しい亀裂等の劣化、損傷等がある。			
6	塀と控え柱・壁の接続部に著しい亀裂等がある。又は離れている。			
7	塀の金属フェンス等に変形、破損、さび、腐食、ゆるみ等がある。			
8	基礎部が陥没する等、塀基礎部と周辺地盤との間に相対的な著しい沈下又は隆起がある。			
9	塀の基礎部に著しい亀裂等がある。			
10				
11				
12				
13				
特定空家等と判定 (①②に○)				
総合判定に移る (①が○、②が×)				

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。			
2 水抜き穴の詰まりが生じている。			
3 ひび割れが発生している。			
4 「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）に基づき擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。※危険度評価区分が大とされる擁壁の他、危険度評価区分が小さいものについても項目毎に著しく保安上危険となるおそれのある状態でないか確認する。			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
特定空家等と判定（①②に○）			
総合判定に移る（①が○、②が×）			

〔別紙2〕「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い	地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される
1 耐火建築物の梁や階段・駐車場などに吹付け石綿等が使用されており飛散し暴露するおそれがある。			
2 住宅の屋根材・壁材・間仕切り材・床材・天井材などにアスベスト含有成型板が使用されており、老朽化などにより破損しているため飛散するおそれがある。			
3 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。			
4 放置された物品などが雨水・排水等により流出し、臭気の発生がある。			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定に移る (①が○、②が×)			

〔別紙２〕「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

(２) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。

調査項目		① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
			地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される	
1	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。			
2	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。			
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
特定空家等と判定 (①②に○)				
総合判定に移る (①が○、②が×)				

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
1 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。			
2 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。			
3 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
特定空家等と判定（①に○）			
総合判定に移る			

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(2) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予想される	
1 屋根や外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。			
2 多数のガラスが割れたまま放置されている。			
3 看板等が原型をとどめず、本来の用をなさない程度まで破損、汚損したまま放置されている。			
4 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。			
5 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。			
6			
7			
8			
9			
10			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定に移る (①が○、②が×)			

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(1) 立木が原因で、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な状態である。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される	
1	立木の枝等が近隣の家屋の敷地に越境している。		
2	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている。		
3	立木が枯損等により隣地や道路に倒伏するおそれがある。		
4	立木の折れた枝等が道や近隣等に飛散し、生活環境が悪化している。		
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定に移る (①が○、②が×)			

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(2) 空家等に住みつけた動物等が原因で、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な状態である。

調査項目		① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予想される	
1	動物等の鳴き声等の騒音が頻繁にある。			
2	動物等のふん尿や汚物等による臭害がある。			
3	敷地外への動物等の毛や羽毛などの飛散がある。			
4	大量の害虫等が発生している。			
5	住み着いた動物等が隣家（隣地）周辺に侵入している。			
6	シロアリが大量に発生し、近隣に飛来している。			
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
特定空家等と判定（①②に○）				
総合判定に移る （①が○、②が×）				

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、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な状態である。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 門扉の開放や窓ガラスの破損が見られるなど、不特定者が容易に侵入できる状態で放置されている。			
2 雪止めの不適切な管理により、屋根からの落雪による通行支障のおそれがある。			
3 周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
特定空家等と判定 (①②に○)			
総合判定に移る (①が○、②が×)			

■ 用語の解説

○空家^{あきや}

空家とは、「住宅・土地統計調査」で用いられる場合、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、及びその他の住宅の総称を指し、本計画の中では、同調査に用いられるものを指す場合に使用しています。

○空き家等^{あきやとう}

空き家等とは、「越谷市空き家等の適正管理に関する条例」で用いられる場合、「市内に所在する建築物及び工作物（立木を含む。）で、常時無人の状態にあるもの並びにその敷地をいう。」と定義され、本計画の中では、同条例に規定されているものを指す場合に使用しています。

○空家等^{あきやとう}

空家等とは、「空家等対策の推進に関する特別措置法」で用いられる場合、「建築物又はこれに附属する工作物であっ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。」と定義され、本計画の中では、計画の対象とする空家等、もしくは同法に規定されているものを指す場合に使用しています。

○安心R住宅登録制度^{あんしんあーるじゅうたくとうろくせいど}

安心R住宅登録制度とは、既存（中古）住宅の流通促進を目的に、耐震性等の品質を備え、消費者のニーズに沿ったリフォームの実施等について適切な情報提供が行われる既存住宅に対して、国の関与のもとで商標付与を行う仕組みをいいます。

○市街化調整区域^{しがいかちょうせいくいき}

市街化調整区域とは、自然環境や農業などを保全するために、市街化を抑制する区域です。そのため、開発行為や建築行為は一定の要件を満たさなければ行うことができないことになっています。

○住宅セーフティネット制度

住宅セーフティネット制度とは、民間の空家、空き室を活用して、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度や家賃債務保証業者登録制度等により、高齢者、低額所得者、子育て世帯等が必要な質や広さを備えた住宅に低廉な家賃で入居が容易になるよう配慮された制度をいいます。

○住宅確保要配慮者

住宅確保要配慮者とは、高齢者、子育て世帯、低額所得者、障がい者、被災者など住宅の確保に特に配慮を要する者です。

○住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査とは、総務省が5年おきに実施している調査であり、住戸等に関する実態並びに現住居以外の住宅および土地の保有状況、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ています。

○住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地に対する課税標準の特例とは、固定資産税・都市計画税の課税標準額の算出の際に適用される住宅用地（人の居住の用に供する家屋の敷地）に対する特例の適用をいいます。特例が適用されることで、税負担が軽減されます。

○住宅履歴情報

住宅履歴情報とは、住宅がどのようなつくりで、どのような性能があるか、また、建築後にどのような点検、修繕、リフォームが実施されたか等の記録を保存、蓄積したものをいいます。具体的には、新築時の図面や建築確認の書類、点検の結果やリフォームの記録などです。

○主世帯

主世帯とは、住宅に対し、主として居住している世帯をいいます。例えば下宿など、1住宅に二世帯以上が居住している際に分類するために用います。

○譲渡所得^{じょうとじょとく}3,000万円特別控除^{まんえんとくべつこうじょ}

譲渡所得3,000万円特別控除とは、平成28年度の租税特別措置法の一部改正により創設された特別控除制度で、一定の要件を満たす空家及びその敷地を譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円の特別控除を受けることができる制度です。

○成年後見^{せいねんこうけん}制度^{せいど}

成年後見制度とは、認知症などにより、物事を判断する能力が十分でない方が日常生活の範囲を超えた契約や財産管理などをする時に、不利益が生じないよう、後見人（又は保佐人、補助人）が本人に代わって意思決定を支援する制度をいいます。

○建物状況^{たてもものじょうきょうちようさ}調査（インスペクション）

建物状況調査（インスペクション）とは、既存（中古）住宅を対象に、建築士等の耐震性等専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等に生じているひび割れや雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況を目視、計測等により調査し明らかにすることです。

○長期優良^{ちようきゆうりようじゆうたく}住宅

長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するために、構造及び設備、居住環境等への配慮、一定以上の面積等の措置が講じられている住宅をいいます。

○地理情報^{ちりじょうほう}システム^{すてむ}（GIS）^{じーあいえす}

地理情報システムとは、地理的位置を手がかりに、位置に関する情報を持ったデータ（空間データ）を総合的に管理・加工し、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術をいいます。

○低炭素^{ていたんそけん}建築物^{ちくぶつ}

低炭素建築物とは、二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物であって、都市の低炭素化の促進に関する法律に規定する低炭素建築物新築等計画に基づき新築又は増築、改築、修繕、模様替、建築設備の設置等が行われたものをいいます。

○どうろかんりしゃ道路管理者

道路管理者とは、道路法に規定された道路を管理する主体をいいます。

○とくていぎょうせいちょう特定行政庁

特定行政庁とは、建築基準法において、建築主事を置く市町村の区域については当該市町村の長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいいます。

○とし都市の^かスポンジ化

都市のスポンジ化とは、都市の内部において、空き地、空家等の低利用、又は未利用の空間が、小さな単位で、発生に規則性がなく、予測が不可能に発生する現象をいいます。

○かりあせいどマイホーム借上げ制度

マイホーム借上げ制度とは、50歳以上の方が所有する住宅を対象に、ライフステージの変化により世帯人数が減少して広すぎたり、移住・住みかえのために使われなくなった住宅を、借りたい人に一般社団法人「移住・住みかえ支援機構」が転貸する制度です。一般社団法人「移住・住みかえ支援機構」が所有者と賃借人の間に入り、サブリースとも呼ばれる転貸借の仕組みであるため、住宅の所有者は自宅を売却することなく、空室時も賃料保証が受けられる等が特徴です。

○リノベーション

リノベーションとは、手を加えてより良くすることです。修繕より大規模な建物の改修を指すこともあります。

■ 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年法律第127号

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

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っ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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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その他周辺的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にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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るものとする。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する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ものとする。

(基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

- 第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくて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（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）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。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 1 2 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 1 3 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

■ 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

平成27年総務省・国土交通省令第1号

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第11項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第11項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第1項ただし書に規定する規定の施行の日（平成27年5月26日）から施行する。

■ 越谷市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則

平成29年3月31日

規則第14号

(趣旨)

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)の施行に関し、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則(平成27年総務省・国土交通省令第1号)に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(特定空家等の判断基準)

第2条 法第2条第2項に規定する特定空家等である状態を判断する基準は、市長が別に定める。

(立入調査の通知等)

第3条 法第9条第3項の規定による通知は、立入調査通知書(第1号様式)により行うものとする。

(身分証明書)

第4条 法第9条第4項の身分を示す証明書の様式は、立入調査実施員証(第2号様式)のとおりとする。

(助言又は指導)

第5条 法第14条第1項の助言又は指導は、助言・指導通知書(第3号様式)により行うものとする。ただし、緊急を要するときは、この限りでない。

(勧告)

第6条 法第14条第2項の規定による勧告は、空家等の適正管理に関する勧告書(第4号様式)により行うものとする。

(命令)

第7条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書(第5号様式)により行うものとする。

(命令に係る事前の通知等)

第8条 法第14条第4項の規定による命令に係る事前通知は、命令に係る事前の通知書(第6号様式)により行うものとする。

2 法第14条第4項の代理人は、あらかじめ書面でその権限を証明しなければならない。

3 前項の代理人がその権限を失ったときは、当該代理人を選任した者は、書面でその旨を市長に届け出なければならない。

(意見聴取の請求)

第9条 法第14条第5項の公開による意見の聴取(以下「意見聴取」という。)の請求は、意見聴取請求書(第7号様式)により行うものとする。

(意見聴取請求者の代理人)

第10条 意見聴取の請求をした者は、意見聴取の期日に法第14条第6項の代理人を出頭させようとするときは、代理人出頭届(第8号様式)を市長に提出しなければならない。

2 第8条第2項及び第3項の規定は、法第14条第6項の代理人について準用する。

(意見聴取の実施通知及び公告)

第11条 法第14条第7項の規定による通知は、意見聴取実施通知書(第9号様式)により行うものとする。

2 法第14条第7項の規定による公告は、越谷市公告式条例(昭和47年条例第6号)第2条第2項に規定する掲示場への掲示及びインターネットホームページへの掲載等により行うものとする。

(意見聴取の延期等)

第12条 意見聴取の請求をした者又は法第14条第6項の代理人(以下「聴取請求者等」という。)は、意見聴取の期日にやむを得ず出頭することができないときは、当該意見聴取を実施するときまでに理由を付して意見聴取実施期日の延期請求書(第10号様式)を市長に提出しなければならない。

2 市長は、聴取請求者等から前項の請求書が提出された場合において、正当な理由があると認めるときは、意見聴取の期日を延期するものとする。

3 市長は、災害その他やむを得ない事由により、法第14条第7項の規定による通知及び公告をした期日又は場所において意見聴取を行うことができないときは、意見聴取の期日を延期し、又は場所を変更することができる。

4 第11条の規定は、前2項の規定により、意見聴取の期日を延期し、又は場所を変更する場合について準用する。

(証人)

第13条 聴取請求者等は、意見聴取に際して、法第14条第8項の証人を出席させようとするときは、あらかじめ証人出席届(第11号様式)を市長に提出しなければならない。

(意見聴取の主宰者)

第14条 意見聴取は、あらかじめ市長が指名した職員(以下「意見聴取の主宰者」という。)が行うものとする。

2 意見聴取の主宰者に事故があるときは、市長が別に指名する職員がその職務を代理する。

(関係職員等の出席)

第15条 意見聴取の主宰者は、意見聴取に際し、必要があると認めるときは、説明員として関係職員その他の参考人の出席を求めることができる。

(陳述書等による意見聴取)

第16条 聴取請求者等は、意見聴取の期日に出頭することができないときは、当該意見聴取を実施するときまでに、意見聴取に関する事項に係る意見聴取の請求をした者の陳述書(第12号様式)及び証拠書類(以下「陳述書等」という。)を提出することができる。

(意見聴取時の発言等)

第17条 意見聴取において発言しようとする者は、意見聴取の主宰者の許可を受けなければならない。

2 意見聴取の主宰者は、書記を指名し、発言の要旨等を記録させるものとする。

3 意見聴取の主宰者は、意見聴取の終了後、遅滞なく、市長に報告するものとする。

(意見聴取の期日における陳述の制限及び秩序維持)

第18条 意見聴取の主宰者は、場内を整理し、その秩序を維持するため必要があると認めるときは、出席者又は傍聴人の入場を制限することができる。

2 意見聴取の主宰者は、意見聴取の期日に出頭した者が意見聴取に関する事項の範囲を超えて陳述するときその他議事を整理するためやむを得ないと認めるときは、その陳述を制限することができる。

3 意見聴取の主宰者は、前項に規定する場合のほか、意見聴取の進行を妨げ、又はその秩序を乱す者に対し、その場所からの退出を命ずる等必要な措置をとることができる。

(不出頭等の場合における意見聴取の終結)

第19条 市長は、聴取請求者等が正当な理由がなく意見聴取の期日に出頭せず、かつ、陳述書等を提出しないときは、意見聴取を終結することができる。聴取請求者等が、意見聴取の主宰者の質問に対して答弁せず、又は許可なく退出したとき等も、また、同様とする。

(費用弁償の不支給)

第20条 市長は、意見聴取に伴い要する聴取請求者等及び法第14条第8項の証人に係る費用は、弁償しない。

(代執行)

第21条 法第14条第9項の規定による代執行(以下「代執行」という。)に係る行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の規定による戒告は、戒告書(第13号様式)により行うものとする。

2 代執行に係る行政代執行法第3条第2項の規定による通知は、代執行令書(第14号様式)により行うものとする。

3 代執行に係る行政代執行法第4条の証票の様式は、執行責任者証(第15号様式)のとおりとする。

4 行政代執行法第5条の規定による代執行に要した費用の納付命令は、代執行費用納付命令書(第16号様式)により行うものとする。

5 第11条第2項の規定は、法第14条第10項の規定による公告について準用する。

(標識)

第22条 法第14条第11項の標識の様式は、標識(第17号様式)のとおりとする。

(調整会議)

第23条 市長は、関係部局における連携した対応及び実効性のある措置を図るため、越谷市空家等対策連絡調整会議(以下「調整会議」という。)を設置することができる。

2 調整会議の委員その他調整会議の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(その他)

第24条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

第1号様式（第3条関係）

第1号様式（第3条関係）

第 年 月 日

様

越谷市長

印

立入調査通知書

あなたが所有又は管理をする空家等について、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定により、下記のとおり立入調査を実施しますので、同条第3項の規定により通知します。

記

- 1 対象となる空家等
所在地 越谷市
用途
所有者等の住所及び氏名
- 2 立入調査の実施予定日
- 3 立入調査を行う者
- 4 立入調査の責任者

第2号様式（第4条関係）

第2号様式（第4条関係）

（表）

立入調査実施員証	第 号 (写真)
所 属 職 名 氏 名	
上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定による立入調査の権限を有する者であることを証明する。	
有効期間	年 月 日から 年 月 日まで
越谷市長	
印	

（裏）

空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

（立入調査等）

第9条（略）

- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等はその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

注 本証は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

第3号様式（第5条関係）

第3号様式（第5条関係）

第 年 月 日

様

越谷市長

印

助言・指導通知書

あなたが所有又は管理をする空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第2条第2項に定める特定空家等に該当すると認められました。

つきましては、下記のとおり必要な措置をとるよう法第14条第1項の規定により助言・指導をします。

記

- 1 対象となる特定空家等
所在地 越谷市
用途
所有者等の住所及び氏名
- 2 助言・指導に係る措置の内容
- 3 助言・指導に至った事由
- 4 助言・指導の責任者

備考

- 1 上記2の措置をとった場合は、遅滞なく上記4の責任者まで報告してください。
- 2 上記2の措置をとらなかった場合は、法第14条第2項の規定により、当該措置をとることを勧告することがあります。
- 3 上記1に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定により、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあつては、法第14条第2項の規定による勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

第4号様式（第6条関係）

第4号様式（第6条関係）

第 年 月 日

様

越谷市長

印

空家等の適正管理に関する勧告書

あなたが所有又は管理をする空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第2条第2項に定める特定空家等に該当すると認められたため、あなたに対して対策を講じるように指導してきたところですが、現在に至っても改善がなされていません。

つきましては、下記のとおり速やかに必要な措置をとるよう法第14条第2項の規定により勧告します。

記

1 対象となる特定空家等

所在地 越谷市

用途

所有者等の住所及び氏名

2 勧告に係る措置の内容

3 勧告に至った事由

4 勧告の責任者

5 措置の期限

備考

- 1 上記5の期限までに上記2の措置をとった場合は、遅滞なく上記4の責任者まで報告してください。
- 2 上記5の期限までに正当な理由がなく上記2の措置をとらなかった場合は、法第14条第3項の規定により、当該措置をとることを命ずることがあります。
- 3 上記1に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定により、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあつては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

第5号様式（第7条関係）

第5号様式（第7条関係）

（表）

第	年	月	日	号
様				
越谷市長				
印				

命 令 書

あなたが所有又は管理をする空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第2条第2項に定める特定空家等に該当すると認められたため、年月日付け第号により法第14条第3項の規定による命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がとられていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

つきましては、法第14条第3項の規定により、下記のとおり措置をとることを命じます。

記

1 対象となる特定空家等

所在地 越谷市用途 所有者等の住所及び氏名

2 措置の内容

3 命令に至った事由

4 命令の責任者

5 措置の期限

備考

- 1 上記2の措置をとった場合は、遅滞なく上記4の責任者まで報告してください。
- 2 本命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定により、50万円以下の過料に処せられます。
- 3 上記5の期限までに上記2の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定により、当該措置について代執行の手続きに移行することがあります。

(裏)

(教示)

この処分に不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、市長に対して審査請求をすることができます。

また、この処分の取消しの訴えをする場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、市を被告として（訴訟において市を代表する者は市長となります。）、提起することができます。ただし、審査請求をした場合には、この処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。

第6号様式（第8条関係）

第6号様式（第8条関係）

第 年 月 日

様

越谷市長

印

命令に係る事前の通知書

あなたが所有又は管理をする空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第2条第2項に定める特定空家等に該当すると認められたため、 年 月 日付け 第 号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がとられていません。

このまま措置がとられない場合には、法第14条第3項の規定により、下記のとおり当該措置をとることを命ずることとなりますので通知します。

なお、法第14条第4項の規定により本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定により、本通知書の交付を受けた日から5日以内に、越谷市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる旨、申し添えます。

記

1 対象となる特定空家等

所在地 越谷市

用途

所有者等の住所及び氏名

2 命じようとする措置の内容

3 命令に至った事由

4 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

5 意見書の提出期限

備考 上記2の措置をとった場合は、遅滞なく上記4の請求先まで報告してください。

第7号様式（第9条関係）

第7号様式（第9条関係）

年 月 日

越谷市長 宛

請求者 住 所
氏 名 印
電話番号

意見聴取請求書

年 月 日付け 第 号の命令に係る事前通知があつた空家等について、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第5項の規定により、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求します。

第8号様式（第10条関係）

第8号様式（第10条関係）

年 月 日

越谷市長 宛

届出者 住 所
氏 名 印
電話番号

代理人出頭届

年 月 日付け 第 号の命令に係る事前通知があつた空家等について、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第5項の規定により、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求しましたが、当該意見の聴取について、下記の者を代理人と定めて、意見の陳述等に関する一切の権限を委任し、出頭させるので届け出ます。

記

住 所
氏 名
生年月日
職 業
被聴取者との関係

第9号様式（第11条関係）

第9号様式（第11条関係）

第 年 月 日

様

越谷市長

印

意見聴取実施通知書

年 月 日付けで請求のあった公開による意見の聴取について、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第6項の規定により下記のとおり実施しますので、同条第7項の規定により通知します。

記

- 1 対象となる特定空家等
所在地 越谷市
用途
所有者等の住所及び氏名
- 2 命じようとする措置の内容
- 3 意見聴取の期日
- 4 意見聴取の場所

備考

- 1 出頭する際は、本通知書を持参してください。
- 2 正当な理由がなく出頭しないときは、意見聴取の機会を放棄したものとみなします。
- 3 代理人を出頭させる場合は、あらかじめ代理人出頭届（第8号様式）を提出してください。
- 4 証人を同伴する場合は、あらかじめ証人出席届（第11号様式）を提出してください。
- 5 意見聴取の期日にやむを得ず出頭することができないときは、当該意見聴取を実施するときまでに理由を付して意見聴取実施期日の延期請求書（第10号様式）を提出してください。
- 6 意見聴取の期日に出頭することができないときは、当該意見聴取を実施するときまでに、意見聴取に関する事項に係る意見聴取の請求をした者の陳述書（第12号様式）及び証拠書類を提出することができます。

第10号様式（第12条関係）

第10号様式（第12条関係）

年 月 日

越谷市長 宛

請求者 住 所
氏 名 印
電話番号

意見聴取実施期日の延期請求書

年 月 日付け 第 号の意見聴取実施通知書により
通知がされた意見聴取実施期日に下記の理由のため、やむを得ず出頭する
ことができないので、意見聴取実施期日の延期を請求します。

記

意見聴取実施期日に出頭することができない理由

第11号様式（第13条関係）

第11号様式（第13条関係）

年 月 日

越谷市長 宛

届出者 住 所
氏 名 印
電話番号

証人出席届

年 月 日付け 第 号の意見聴取実施通知書により
通知がされた意見聴取に際して、空家等対策の推進に関する特別措置法第1
4条第8項の規定により、下記の者を証人として出席させるので届け出ます。

記

住 所
氏 名
生年月日
職 業
被聴取者との関係

第12号様式（第16条関係）

第12号様式（第16条関係）

年 月 日

越谷市長 宛

提出者 住 所
氏 名 印
電話番号

陳 述 書

年 月 日付け 第 号の意見聴取実施通知書により
通知がされた意見聴取実施期日に下記の理由のため、やむを得ず出頭する
ことができないので、当該意見聴取に関して下記のとおり陳述します。

記

1 意見聴取実施期日に出頭することができない理由

2 陳述内容

3 証拠書類提出の有無 有 ・ 無

備考 上記2の陳述内容欄に書ききれないときは、別紙に記載して添付して
ください。また、証拠書類の提出がある場合は、この書面に添付してくだ
さい。

第13号様式（第21条関係）

第13号様式（第21条関係）

第 年 月 日

様

越谷市長

印

戒 告 書

年 月 日付け 第 号によりあなたが所有又は管理をする特定空家等について必要な措置をとるよう命じました。この命令を年 月 日までに履行しないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第9項の規定により、下記の措置を執行いたしますので、行政代執行法第3条第1項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要する全ての費用は、同法第5条の規定により、あなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任を負わないことを申し添えます。

記

1 対象となる特定空家等

- (1) 所在地 越谷市
- (2) 用途
- (3) 構造
- (4) 規模 建築面積 約 m^2
延べ床面積 約 m^2
- (5) 所有者等の住所及び氏名

2 命じた措置の内容

(教示)

この処分不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、市長に対して審査請求をすることができます。

また、この処分の取消しの訴えをする場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、市を被告として（訴訟において市を代表する者は市長となります。）、提起することができます。ただし、審査請求をした場合には、この処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。

第14号様式（第21条関係）

第14号様式（第21条関係）

第 年 月 日

様

越谷市長

印

代執行令書

年 月 日付け 第 号によりあなたが所有又は管理をする特定空家等を 年 月 日までに下記の措置をとるよう戒告しましたが、指定の期日までに措置が履行されませんでしたので、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第9項の規定により、下記のとおり代執行を行いますので、行政代執行法第3条第2項の規定により通知します。

記

- 1 対象となる特定空家等
所在地 越谷市
用途
所有者等の住所及び氏名
- 2 措置の内容
- 3 代執行の時期
- 4 執行責任者
- 5 代執行に要する費用の概算見積額

(教示)

この処分不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、市長に対して審査請求をすることができます。

また、この処分の取消しの訴えをする場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、市を被告として（訴訟において市を代表する者は市長となります。）、提起することができます。ただし、審査請求をした場合には、この処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。

第15号様式（第21条関係）

第15号様式（第21条関係）

（表）

		第 号
執行責任者証		(写真)
所 属 職 名 氏 名		
上記の者は、下記の代執行の執行責任者であることを証明する。		
年 月 日		
越谷市長		印
記		
1 代執行をなすべき事項		
2 代執行をなすべき時期		

（裏）

空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

（特定空家等に対する措置）

第14条（略）

2～8（略）

9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10～15（略）

行政代執行法（抜粋）

第4条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

第16号様式（第21条関係）

第16号様式（第21条関係）

第 年 月 日

様

越谷市長

印

代執行費用納付命令書

年 月 日付け 第 号によりあなたが所有又は管理をする特定空家等について、年 月 日に代執行を実施しましたので、行政代執行法第5条の規定により、下記のとおり当該代執行に要した費用を納付するよう命じます。

なお、下記納付期限までに納付しないときは、国税滞納処分の例により、当該代執行に要した費用を徴収することがあるので申し添えます。

記

1 対象となる特定空家等

所在地 越谷市

用途

所有者等の住所及び氏名

2 納付金額（代執行に要した費用）

3 納付期限

4 納付方法

（教示）

この処分不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、市長に対して審査請求をすることができます。

また、この処分の取消しの訴えをする場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、市を被告として（訴訟において市を代表する者は市長となります。）、提起することができます。ただし、審査請求をした場合には、この処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。

第17号様式（第22条関係）

第17号様式（第22条関係）

標 識

下記特定空家等の所有者等は、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第3項の規定により措置をとることを 年 月 日付け第 号により、下記のとおり命じられています。

記

- 1 対象となる特定空家等
所在地 越谷市
用途
- 2 措置の内容
- 3 命令に至った事由
- 4 命令の責任者
- 5 措置の期限 年 月 日

■ 越谷市空き家等の適正管理に関する条例

平成26年12月22日

条例第105号

(目的)

第1条 この条例は、空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、管理不全な状態の空き家等が放置されることを防止し、もって生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 市内に所在する建築物及び工作物（立木を含む。）で、常時無人の状態にあるもの並びにその敷地をいう。
- (2) 管理不全な状態 空き家等が次に掲げるいずれかの状態にあることをいう。
 - ア 老朽化又は台風等の自然災害により倒壊するおそれのあること。
 - イ 建築材等を飛散させ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こと。
 - ウ 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こと。
 - エ 敷地内の草木が著しく繁茂し、除枝又は除草が必要な状態であり、周囲への生活環境を害するおそれのあること。
- (3) 所有者等 空き家等の所有者、管理者、相続人又は財産管理人をいう。
- (4) 市民等 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

(市の責務)

第3条 市は、この条例の目的を達成するため、空き家等が管理不全な状態となることを未然に防止するために必要な措置を講ずるものとする。

2 市は、自治会その他関係機関と連携し、空き家等の適正な管理に関する市民等の意識の啓発を行うものとする。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないよう適正な管理を行わなければならない。

(情報提供)

第5条 市民等は、管理不全な状態である空き家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するものとする。

(実態調査)

第6条 市長は、第4条に規定する管理が行われていない空き家等があると認めるとき又は前条の規定による情報の提供があったときは、当該空き家等の実態調査を行うことができる。

(立入調査)

第7条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、その職員に当該空き家等に立ち入らせ、必要な調査をさせ、又は関係者に質問をさせること(以下「立入調査」という。)ができる。

2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(応急措置)

第8条 市長は、第6条の規定による実態調査又は前条の規定による立入調査により、空き家等が危険な状態となることが切迫し、かつ、その所有者等が判明しないときは、危険な状態となることを予防するために必要な応急の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じた後に所有者等が判明したときは、その所有者等から当該措置に係る費用を徴収することができる。

(助言又は指導)

第9条 市長は、空き家等が管理不全な状態であると認めるときは、その所有者等に対し、その適正な管理を行うための必要な措置について、助言し、又は指導することができる。

(勧告)

第10条 市長は、前条の規定による助言又は指導(以下「指導等」という。)を行ったにもかかわらず、なお指導等に係る空き家等が管理不全な状態であると認めるときは、その所有者等に対し、期限を定めて、当該空き家等の管理不全な状態を是正するために必要な措置を講ずることを勧告することができる。

(命令及びその基準)

第11条 市長は、前条の規定による勧告を受けた所有者等が、当該勧告に従わなかったときは、当該所有者等に対し、意見を述べる機会を与えた上で、期限を定めて、当該勧告に係る措置を講ずるよう命令することができる。

2 前項の命令をする場合の基準は、次のとおりとする。

(1) 空き家等が倒壊し、又はその屋根ふき材、外装材、屋外に面する帳壁等が脱落することが確実であると認められることにより、人の生命、身体又は財産に係る被害を生ずるおそれが高いと認められるとき。

(2) 空き家等の建築材等に使用された石綿が露出していることにより、人の生命又は身体に係る被害を生ずるおそれが高いと認められるとき。

(3) 前2号に定めるもののほか、著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認められるとき。

(命令代行措置)

第12条 市長は、前条の規定による命令(以下「命令」という。)を受けた所有者等から命令に係る措置を履行することができない旨の申出があった場合において、当該申出の理由がやむを得ないものであり、かつ、緊急に当該措置を講ずる必要があると認めるときは、当該所有者等の要請に基づき、当該所有者等に代わり当該措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の規定により命令に係る措置を講ずるときは、あらかじめ当該措置に要する費用を所有者等が負担することの同意を得るものとする。

(公表及び標識の設置)

第13条 市長は、命令を受けた所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、当該所有者等に意見を述べる機会を与えた上で、次に掲げる事項を公表するとともに、当該事項を記載した標識を当該空き家の敷地に設置することができる。この場合においては、当該所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

(1) 命令に従わない者の住所及び氏名(法人にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名)

(2) 命令の対象である空き家等の所在地

(3) 命令の内容

(4) その他市長が必要と認める事項

(行政代執行)

第14条 市長は、命令を受けた所有者等が履行期限を経過しても当該命令を履行しない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難で、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の規定により、自ら当該所有者等のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を当該所有者等から徴収することができる。

2 市長は、前項の規定による代執行を行うときは、あらかじめ越谷市管理不全空き家等審査会の意見を聴くものとする。ただし、緊急を要するときは、この限りでない。

(管理不全空き家等審査会の設置)

第15条 前条第1項の規定による代執行をすることの適否を審査するため、越谷市管理不全空き家等審査会(以下「審査会」という。)を置く。

2 審査会は、委員5人以内をもって組織する。

3 委員は、市長が委嘱し、その任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

4 前項の委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 前各項に定めるもののほか審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(協力要請)

第16条 市長は、空き家等の管理不全な状態を解消するために必要があると認めるときは、警察署長その他の関係機関の長に調査、指導、勧告、命令及び公表の内容を提供し、必要な協力を求めることができる。

(空き家等の有効活用)

第17条 市長は、空き家等の有効活用を促進するため、その所有者等に必要な情報を提供し、協力を求めることができる。

(相続財産管理人の選任の申立て)

第18条 市長は、空き家等の相続人のあることが明らかでない場合であって、当該空き家等の相続財産管理人を選任する公益上の必要があると認めるときは、民法(明治29年法律第89号)の定めにより相続財産管理人の選任の申立てを行うことができる。

(自主的解決との関係)

第19条 この条例の規定は、管理不全な状態にある空き家等に関する紛争の当事者が双方の合意による当該紛争の自主的な解決を図ることを妨げるものではない。

(委任)

第20条 この条例に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成27年4月1日から施行する。

■ 越谷市空き家等の適正管理に関する条例施行規則

平成27年3月25日

規則第26号

改正 平成28年3月17日規則第29号

(趣旨)

第1条 この規則は、越谷市空き家等の適正管理に関する条例（平成26年条例第105号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(立入調査)

第2条 条例第7条第2項に規定する身分を示す証明書は、立入調査実施員証（第1号様式）とする。

(応急措置)

第3条 条例第8条第1項の規定による応急の措置を講じた後に所有者等が判明したときは、所有者等に当該措置の内容及び要した費用等を空き家等の適正管理に関する応急措置実施通知書（第2号様式）により通知するものとする。

(助言又は指導)

第4条 条例第9条の規定による助言は原則として口頭により行うものとし、同条の規定による指導は空き家等の適正管理に関する指導書（第3号様式）により行うものとする。

(勧告)

第5条 条例第10条の規定による勧告は、空き家等の適正管理に関する勧告書（第4号様式）により行うものとする。

(命令)

第6条 条例第11条第1項の規定による命令は、空き家等の適正管理に関する命令書（第5号様式）により行うものとする。

2 市長は、命令を行うに当たっては、条例第10条の規定による勧告に従わなかった所有者等に意見を述べる機会として、空き家等の適正管理に関する勧告に対する意見陳述機会の付与通知書（第6号様式）により通知するものとする。

3 前項の規定による通知を受けて意見を述べようとする所有者等は、空き家等の適正管理に関する勧告に対する意見書（第7号様式）を提出するものとする。

(命令代行措置)

第7条 条例第12条第1項の規定による申出をする所有者等は、空き家等の適正管理に関する命令代行措置依頼申出書（第8号様式）により申し出るものとする。

2 市長は、前項の申出書を受理したときは、空き家等の適正管理に関する命令代行措置依頼申出受理書（第9号様式）により代行措置の提案を添えて、当該申出をした所有者等に通知するものとする。

3 前項の規定による命令代行措置の提案に同意した所有者等は、空き家等の適正管理に関する命令代行措置の同意書（第10号様式）を提出するものとする。

(公表及び標識の設置)

第8条 条例第13条の規定による公表は、越谷市公告式条例（昭和47年条例第6号）第2条第2項に規定する掲示場への掲示及びインターネットホームページへの掲載等により行うものとする。

2 市長は、公表を行うに当たっては、条例第11条第1項の規定による命令に従わなかった所有者等に意見を述べる機会として、空き家等の適正管理に関する命令に対する意見陳述機会の付与通知書（第11号様式）により通知するものとする。

3 前項の規定による通知を受けて意見を述べようとする者は、期限内に、空き家等の適正管理に関する命令に対する意見書（第12号様式）を提出するものとする。

4 条例第13条に規定する標識は、越谷市空き家等の適正管理に関する条例に基づく標識（第13号様式）とする。

(行政代執行)

第9条 条例第14条第1項の規定により行政代執行を行う場合における行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定による戒告は、戒告書（第14号様式）により行うものとする。

2 条例第14条第1項の規定により行政代執行を行う場合における行政代執行法第3条第2項の規定による通知は、代執行令書（第15号様式）により行うものとする。

3 条例第14条第1項の規定により行政代執行を行う場合における行政代執行法第4条の証票は、行政代執行責任者証（第16号様式）とし、所有者等の請求があるときはこれを提示するものとする。

(その他)

第10条 この規則に定めるもののほかこの規則の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成27年4月1日から施行する。

附 則（平成28年規則第29号）

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

第1号様式（第2条関係）

第1号様式（第2条関係）

（表）

立入調査実施員証		第 号
所属名	(写真)	
職名		
氏名		
<p>上記の者は、越谷市空き家等の適正管理に関する条例第7条の規定による立入調査を実施する職員であることを証する。</p>		
		年 月 日
越谷市長		印

（裏）

<p>越谷市空き家等の適正管理に関する条例（抜粋）</p> <p>（立入調査）</p> <p>第7条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、その職員に当該空き家等に立ち入らせ、必要な調査をさせ、又は関係者に質問をさせること（以下「立入調査」という。）ができる。</p> <p>2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。</p> <p>3 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。</p>

第2号様式（第3条関係）

第2号様式（第3条関係）

第 号
年 月 日

様

越谷市長 印

空き家等の適正管理に関する応急措置実施通知書

あなたが所有（管理）する空き家等について、越谷市空き家等の適正管理に関する条例第8条第1項の規定により、下記のとおり応急措置を実施したので、越谷市空き家等の適正管理に関する条例施行規則第3条の規定により通知します。

記

- 1 空き家等の所在地
- 2 空き家等の構造及び管理不全な状態
- 3 応急措置を実施した内容及び応急措置に要した費用
 - (1) 応急措置を実施した内容
 - (2) 応急措置に要した費用 円

第3号様式（第4条関係）

第3号様式（第4条関係）

第 号
年 月 日

様

越谷市長

印

空き家等の適正管理に関する指導書

あなたが所有（管理）する空き家等について、越谷市空き家等の適正管理に関する条例第2条第2号の規定にする管理不全な状態であるので、同条例第9条の規定により適正な管理を行うよう下記のとおり指導します。

記

- 1 空き家等の所在地
- 2 空き家等の構造及び管理不全な状態
- 3 指導事項

第4号様式（第5条関係）

第4号様式（第5条関係）

第 号
年 月 日

様

越谷市長 印

空き家等の適正管理に関する勧告書

あなたが所有（管理）する空き家等について、 年 月 日付け
第 号の空き家等の適正管理に関する指導書により指導したところですが、いまだに
管理不全な状態であるので、越谷市空き家等の適正管理に関する条例第10条の規定によ
り適正な管理を行うよう下記のとおり勧告します。

記

- 1 空き家等の所在地
- 2 空き家等の構造及び管理不全な状態
- 3 勧告事項
- 4 改善期限 年 月 日まで

第5号様式（第6条関係）

第5号様式（第6条関係）

第 号
年 月 日

様

越谷市長 印

空き家等の適正管理に関する命令書

あなたが所有（管理）する空き家等について、 年 月 日付け
第 号の空き家等の適正管理に関する勧告書により勧告したところですが、期限を経過したにもかかわらず、管理不全な状態であるので、越谷市空き家等の適正管理に関する条例第11条第1項の規定により適正な管理を行うよう下記のとおり命令する。

記

- 1 空き家等の所在地
- 2 空き家等の構造及び管理不全な状態
- 3 命令事項
- 4 改善期限 年 月 日まで

(教示)

この処分不服のある場合は、処分のあったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に市長に対して審査請求をすることができます。

また、この処分の取消しの訴えをする場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、市を被告として（訴訟において市を代表するものは市長となります。）、提起することができます。ただし、審査請求をした場合には、この処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。

第6号様式（第6条関係）

第6号様式（第6条関係）

第 号
年 月 日

様

越谷市長 印

空き家等の適正管理に関する催告に対する意見陳述機会の付与通知書

越谷市空き家等の適正管理に関する条例施行規則第6条第2項の規定により、下記のとおり意見を述べる機会の付与について通知します。

意見がある場合は空き家等の適正管理に関する催告に対する意見書に意見を記載して、提出してください。

記

- 1 空き家等の所在地
- 2 予定される命令の内容
 - (1) 命令事項
 - (2) 改善期限 年 月 日まで
- 3 命令の根拠となる条例の条項
- 4 命令の根拠となる事実
- 5 催告に対する意見書の提出先及び期限
 - (1) 提出先
 - (2) 提出期限 年 月 日まで

第7号様式（第6条関係）

第7号様式（第6条関係）

空き家等の適正管理に関する勧告に対する意見書

年 月 日

越谷市長 宛

住 所
氏 名 印
電 話

下記のとおり意見を述べますので、越谷市空き家等の適正管理に関する条例施行規則第6条第3項の規定により意見書を提出します。

記

- 1 空き家等の所在地
- 2 勧告の内容に対する意見
- 3 その他当該事案についての意見
- 4 証拠書類等の提出の有無（○を付けてください。） 有 ・ 無

備考

- 1 所定の欄に記載することができない場合は、別紙を用いること。
- 2 証拠書類等を提出する場合は、添付すること。

第8号様式（第7条関係）

第8号様式（第7条関係）

空き家等の適正管理に関する命令代行措置依頼申出書

年 月 日

越谷市長 宛

住 所
氏 名 印
電 話

下記のとおり市に代行措置の依頼をしたいので、越谷市空き家等の適正管理に関する条例施行規則第7条第1項の規定により申し出ます。

記

- 1 空き家等の所在地
- 2 空き家等の構造及び管理不全な状態
- 3 命令事項
- 4 代行措置を申し出る理由

第9号様式（第7条関係）

第9号様式（第7条関係）

第 号
年 月 日

様

越谷市長 印

空き家等の適正管理に関する命令代行措置依頼申出受理書

年 月 日付けで空き家等の適正管理に関する命令代行措置依頼申出書を受理しましたので、越谷市空き家等の適正管理に関する条例施行規則第7条第2項の規定により通知します。

空き家等の管理不全な状態を是正するための手法等を下記のとおり提案しますので、提案に賛同いただける場合は、同意書の提出をお願いします。

なお、同意書の提出の後に代行措置に着手します。

記

- 1 空き家等の所在地
- 2 空き家等の構造及び管理不全な状態
- 3 提案する手法等

第10号様式（第7条関係）

第10号様式（第7条関係）

空き家等の適正管理に関する命令代行措置の同意書

年 月 日

越谷市長 宛

住 所
氏 名 印
電 話

年 月 日付け 第 号で通知のありました空き家等の適正管理に関する代行措置の手法等の提案について、下記のとおり同意します。

なお、代行措置に係る費用については、私の負担とします。

記

- 1 空き家等の所在地
- 2 空き家等の構造及び管理不全な状態
- 3 同意した提案の手法等

第11号様式（第8条関係）

第11号様式（第8条関係）

第 号
年 月 日

様

越谷市長 印

空き家等の適正管理に関する命令に対する意見陳述機会の付与通知書

越谷市空き家等の適正管理に関する条例施行規則第8条第2項の規定により、下記のとおり意見を述べる機会の付与について通知します。

意見がある場合は空き家等の適正管理に関する命令に対する意見書に意見を記載して、提出してください。

記

- 1 空き家等の所在地
- 2 予定される公表の内容
 - (1) 命令に従わない者の住所及び氏名
(法人にあつては、主たる事業所の所在地及び名称並びに代表者の氏名)
 - (2) 命令の対象である空き家等の所在地
 - (3) 命令の内容
 - (4) その他市長が必要と認める事項
- 3 公表の根拠となる条例の条項
- 4 公表の根拠となる事実
- 5 命令に対する意見書の提出先及び期限
 - (1) 提出先
 - (2) 提出期限 年 月 日まで

第12号様式（第8条関係）

第12号様式（第8条関係）

空き家等の適正管理に関する命令に対する意見書

年 月 日

越谷市長 宛

住 所
氏 名 印
電 話

下記のとおり意見を述べますので、越谷市空き家等の適正管理に関する条例施行規則第8条第3項の規定により意見書を提出します。

記

- 1 空き家等の所在地
- 2 命令の内容に対する意見
- 3 その他当該事案についての意見
- 4 証拠書類等の提出の有無（○を付けてください。） 有 ・ 無

備考

- 1 所定の欄に記載することができない場合は、別紙を用いること。
- 2 証拠書類等を提出する場合は、添付すること。

第13号様式（第8条関係）

第13号様式（第8条関係）

越谷市空き家等の適正管理に関する条例に基づく標識

越谷市空き家等の適正管理に関する条例第11条に基づき必要な措置をとるよう命令したが、いまだ当該命令に係る措置がとられていないことから同条例第13条の規定に基づき、次に掲げる事項を公表するため、この標識を設置する。

- 1 命令に従わない者の住所及び氏名
（法人にあつては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）
- 2 命令の対象である空き家等の所在地
- 3 命令の内容

年 月 日
越 谷 市 長

第14号様式（第9条関係）

第14号様式（第9条関係）

第 号
年 月 日

様

越谷市長 印

戒 告 書

あなたが所有（管理）する空き家等について、 年 月 日付け
第 号の空き家等の適正管理に関する命令書により、空き家等の管理について命令し
たところですが、いまだに必要な措置が講じられておりません。

つきましては、下記に指定する履行期限までに措置を講じるよう行政代執行法第3条第
1項の規定により戒告します。

なお、履行期限までに措置を講じないときは、同法第2条の規定に基づき代執行を行い、
その費用につきましては、あなたから徴収いたしますので、念のため申し添えます。

記

- 1 空き家等の所在地
- 2 必要な措置
- 3 履行期限 年 月 日まで

（教示）

この処分不服のある場合は、処分のあったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に市長に対して審査
請求をすることができます。

また、この処分の取消しの訴えをする場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内
に、市を被告として（訴訟において市を代表するものは市長となります。）、提起することができます。ただし、審
査請求をした場合には、この処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日か
ら起算して6か月以内に提起することができます。

第15号様式（第9条関係）

第15号様式（第9条関係）

第 号
年 月 日

様

越谷市長

印

代 執 行 令 書

あなたが所有（管理）する空き家等について、行政代執行法第3条第1項の規定に基づき、
年 月 日付けで戒告しましたが、指定した履行期限までにその義務が履行されていません。

つきましては、下記のとおり代執行を行いますので、行政代執行法第3条第2項の規定により通知します。

記

- 1 代執行の内容
- 2 空き家等の所在地
- 3 代執行の実施時期
- 4 代執行責任者
- 5 代執行に要する費用
概 算 見 積 額

（教示）

この処分不服のある場合は、処分のあったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に市長に対して審査請求をすることができます。

また、この処分の取消しの訴えをする場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、市を被告として（訴訟において市を代表するものは市長となります。）、提起することができます。ただし、審査請求をした場合には、この処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。

第16号様式（第9条関係）

第16号様式（第9条関係）

（表）

行政代執行責任者証		第 号
所属名		(写真)
職名		
氏名		
上記の者は、行政代執行法第4条に規定する執行責任者であることを証する。		
		年 月 日
越谷市長		印

（裏）

<p><注 意></p> <p>1 この証票は、空き家等に係る措置の代執行を執行する際に必ず携帯しなければならない。</p> <p>2 この証票は、関係人の請求があるときは、速やかに提示しなければならない。</p> <p>3 この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。</p>

■ 越谷市管理不全空き家等審査会規則

平成27年3月25日

規則第27号

改正 平成28年3月31日規則第84号

平成29年3月31日規則第24号

(趣旨)

第1条 この規則は、越谷市空き家等の適正管理に関する条例（平成26年条例第105号。以下「条例」という。）第15条第5項の規定に基づき越谷市管理不全空き家等審査会（以下「審査会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(組織)

第2条 委員は、法律、建築、都市計画、公衆衛生その他市長が特に認める分野について識見を有する者のうちから市長が委嘱する。

(会長及び副会長)

第3条 審査会に、会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、審査会の会議の議長となる。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第4条 委員会の会議は、会長が招集する。

2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことはできない。

3 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

4 審査会は、必要があると認めたときは、学識経験者、関係行政機関の職員その他の関係者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第5条 審査会の庶務は、都市整備部建築住宅課において処理する。

(委任)

第6条 この規則の定めるもののほか審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会に諮って定める。

附 則

この規則は、平成27年4月1日から施行する。

附 則（平成28年規則第84号）抄

(施行期日)

1 この規則は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（平成29年規則第24号）抄

(施行期日)

1 この規則は、平成29年4月1日から施行する。

■ 越谷市空家等対策協議会条例

平成30年3月20日

条例第34号

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第7条第1項の規定に基づき、市長の附属機関として、越谷市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(所掌事項)

第2条 協議会は、法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項を所掌する。

(組織)

第3条 協議会は、委員15人以内で組織する。

2 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 自治会を代表する者
- (2) 市議会議員
- (3) 法務に関する学識経験者
- (4) 不動産に関する学識経験者
- (5) 建築に関する学識経験者
- (6) 福祉に関する学識経験者
- (7) 文化に関する学識経験者
- (8) 公募による市民
- (9) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(守秘義務)

第5条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。

(庶務)

第6条 協議会の庶務は、都市整備部建築住宅課において処理する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成30年7月1日から施行する。

(越谷市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 越谷市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(昭和36年条例第4号)の一部を次のように改正する。

[次のよう] 略

■ 越谷市空家等対策協議会運営要領

(趣旨)

第1条 この要領は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第7条第3項の規定に基づき、越谷市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)の会議の運営に関し必要な事項を定める。

(会長及び副会長)

第2条 協議会に、会長及び副会長を置き、それぞれ委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第3条 協議会の会議は、会長が議長となる。

2 協議会の会議は、会長が招集する。

3 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

4 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(委員以外の者の出席等)

第4条 協議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対し、会議への出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(部会)

第5条 協議会は、特定の事項を調査審議するため必要があると認めるときは、部会を置くことができる。

2 部会に属すべき委員は、会長が指名する。

3 部会に部会長及び副部会長を置き、会長が指名する委員をもって充てる。

4 部会長は、部会の会務を総理し、部会における審議の状況及び結果を協議会に報告するものとする。

5 副部会長は、部会長を補佐し、部会長に事故があるとき、又は部会長が欠けたときは、その職務を代理する。

6 部会の会議については、前条の規定を準用する。

(代理出席)

第6条 市長は、やむを得ない理由により会議に出席できないときは、当該職を代理する者を代理者として当該会議に出席させることができる。

2 市長は、前項の規定により、代理者が会議に出席する場合は、あらかじめ会長にその旨を報告しなければならない。

(会議録の作成)

第7条 協議会は、会議の概要等を記載した会議録を作成するものとする。

2 会議録には会長が指名した2名の委員が署名することとする。

(会議の公開)

第8条 協議会の会議は、原則公開とする。ただし、協議会の決議により非公開とすることができる。

2 会長は、傍聴人の数を制限することができる。

(会議開催の周知)

第9条 協議会の会議の開催は、原則として開催日の7日前までに、次に掲げる事項を建築住宅課及び庁舎内の掲示板に掲示するとともに、市ホームページに掲載することにより周知するものとする。ただし、緊急に開催する必要があるときは、この限りでない。

- (1) 会議名
- (2) 開催日時
- (3) 開催場所
- (4) 議題
- (5) 傍聴を認める者の定員
- (6) 傍聴の申込方法
- (7) 問合せ先
- (8) その他

(傍聴の許可)

第10条 協議会の会議の傍聴を希望する者は、開催時刻の30分前から15分前までの間に、傍聴受付簿に住所及び氏名を記入し、受付を済ませるものとする。

2 傍聴人の受付は、先着順で行い、10人になり次第受付を終了するものとする。

(傍聴人できない者)

第11条 次の各号のいずれかに該当する者は、傍聴することができない。

- (1) 酒気を帯びていると認められる者
- (2) 会議の妨害となると認められる器物を携帯している者
- (3) 前2号のほか、会長が傍聴を不相当と認める者

(傍聴人の禁止行為)

第12条 傍聴人は、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) みだりに傍聴席を離れること。
- (2) 会議場において発言をすること。
- (3) 議事に対して批判を加え、又は賛否を表明すること。
- (4) 私語、談話又は拍手等を行うこと。
- (5) 飲食又は喫煙を行うこと。
- (6) 許可なく録音機、写真機、撮影機その他これらに類するものを持ち込み、使用すること。
- (7) 他の傍聴人の迷惑になるような行為を行うこと。
- (8) 前各号に掲げるもののほか、会議の妨害となるような挙動を行うこと。

(傍聴人の退場)

第13条 傍聴人は、会長が傍聴を禁じたとき、又は傍聴人の退場を命じたときは、速やかに退場しなければならない。

(公印)

第14条 会長及び会長職務代理者の公印の名称、書体、寸法、用途及びひな形は、次のとおりとする。

名称	書体	寸法 m/m	印材	個数	用途	管守者
越谷市 空家等 対策協議 会長之印	古印体	方21	木印	1	越谷市空家等 対策協議会長 名をもって発 する一般文書	建築住宅課長

ひな形			
会 長 之 印	对 策 協 議	空 家 等	越 谷 市

名称	書体	寸法 m/m	印材	個数	用途	管守者
越谷市 空家等 対策協議 会長職務 代理者之印	古印体	方21	木印	1	越谷市空家 等対策協議 会長職務代 理者名をも って発する 一般文書	建築住宅課長

ひな形			
代 理 者 之 印	会 長 職 務	等 对 策 協 議	越 谷 市 空 家

2 前項に定めるもののほか、公印の保管、使用その他公印に関し必要な事項については、越谷市公印規定（昭和47年訓令第1号）による。

（その他）

第15条 この要領に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この要領は、平成30年7月3日から実施する。

越谷市空家等対策計画

平成31年（2019年）3月発行

越谷市 都市整備部 建築住宅課

〒343-8501 埼玉県越谷市越ヶ谷四丁目2番1号

電話 048-964-2111（代表）



こしがや