

# 越谷市空家等対策計画 (案)

平成31年(2019年)3月

(令和8年(2026年)〇月改定)

越 谷 市





## 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 .....	11
2.1 本市の空家等を取り巻く現況 .....	13
(1) 本市の人口及び居住の特徴 .....	13
(2) 本市の住宅の特徴 .....	15
2.2 本市における空家等の実態 .....	22
(1) 令和6年度越谷市空家等実態調査の概要 .....	22
(2) 令和6年度越谷市空家等実態調査の結果 .....	25
(3) 平成29年度空家等実態把握調査との比較 .....	35
(4) 人口統計による分析 .....	37
(5) 目標指標の検証 .....	39
2.3 空家等に対する本市のこれまでの取組 .....	40
2.4 空家等の課題 .....	45
(1) 空家等の適正管理の促進に係る課題 .....	46
(2) 空家等の発生の予防・抑制に係る課題 .....	46
(3) 空家等の活用・流通の促進に係る課題 .....	47
第3章 空家等対策に関する基本的な方針 .....	49
第4章 空家等対策に関する具体的な施策 .....	53
4.1 空家等の適正管理対策 .....	56
(1) 適正な管理が行われていない空家等への対応 .....	56
(2) 適正管理のための支援 .....	61
(3) 解決が困難な事案への対応 .....	62
4.2 空家等の予防対策 .....	63
(1) 予防行動の促進 .....	63
(2) 建築物の維持保全 .....	65
4.3 空家等（跡地を含む）の活用・流通対策 .....	66
(1) 空家等の流通の促進 .....	66
(2) 空家等の多様な活用 .....	68
(3) 跡地の活用促進 .....	70
4.4 重点的な取組 .....	71
(1) 健全な居住環境の保全 .....	71



(2) 高齢者及び単身世帯の空家化予防.....	71
(3) 空家等の活用・流通の促進 .....	71
(4) 各種団体や地域コミュニティとの連携 .....	71
<b>第5章 計画の推進について.....</b>	<b>73</b>
5.1 実施体制 .....	75
(1) 越谷市空家等対策協議会 .....	75
(2) 越谷市空家等対策庁内連絡調整会議 .....	77
(3) 越谷市特定空家等審査会 .....	77
(4) その他の推進・連携体制 .....	78
5.2 相談体制 .....	80
(1) 総合的な相談体制 .....	80
(2) 埼玉県宅地建物取引業協会との協定による相談体制 .....	81
(3) その他の各種相談 .....	82
5.3 空家等の調査及び把握.....	83
(1) 空家等の状態、所有者等の調査 .....	83
(2) 定期的な空家等の把握.....	83
(3) 「空家等活用促進区域」の設定の検討.....	83
(4) 住宅確保要配慮者の把握・検討 .....	83
5.4 計画の目標 .....	84
<b>参考資料 .....</b>	<b>87</b>
■ 計画の策定経過 .....	89
■ 「特定空家等」及び「管理不全空家等」判定チェックリスト .....	90
■ 用語の解説 .....	112
■ 空家等対策の推進に関する特別措置法 .....	119
■ 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則.....	131
■ 越谷市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則 .....	132
■ 越谷市空家等の適正管理に関する条例 .....	162
■ 越谷市空家等の適正管理に関する条例施行規則.....	165
■ 越谷市特定空家等審査会規則.....	170
■ 越谷市空家等対策協議会条例.....	172
■ 越谷市空家等対策協議会運営要領 .....	174

※「空家<sup>P112</sup>」と「空き家」の表記の違いについて

本計画では、「空家等<sup>P112</sup>」とは「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「越谷市空家等の適正管理に関する条例」に定義されているものとし、それ以外のものを「空き家等」と表現する。



## 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、地域における人口減少や既存建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、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、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものがあります。

こうした状況の中、空家等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3月に制定しました。

また、平成31年3月には、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、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」の3つの基本的な方針に基づく施策を実施することにより、空家等対策に取り組んできました。

その結果、本市における空家率<sup>P113</sup>は、全国に比べ低くなっており、一定の成果を挙げている一方、建築物の老朽化や所有者等の高齢化<sup>P113</sup>等により、今後、さらなる空家等の増加が懸念されます。

また、全国的には、空家等の数は増加を続けており、今後、更に増加が見込まれることから、空家等対策の総合的な強化を図るため、空家法の一部を改正する法律（以下「改正空家法」という。）が令和5年6月に公布（令和5年12月施行）されました。

この度、令和8年（2026年）3月に計画期間の満了を迎えることから、空家等対策を取り巻く社会情勢の変化に対応するとともに、総合的かつ計画的な空家等対策をより一層推進することを目的として、本計画を改定します。

#### ※：本計画と個人情報保護法の関係

- 空家等に関する個人情報は、「個人情報保護法」に基づき、空家法の施行のために必要な限度の範囲内で、内部で利用し、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、個人情報保護法に基づき、利用目的を超えることなく適正に扱われます。

## 1.2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7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。

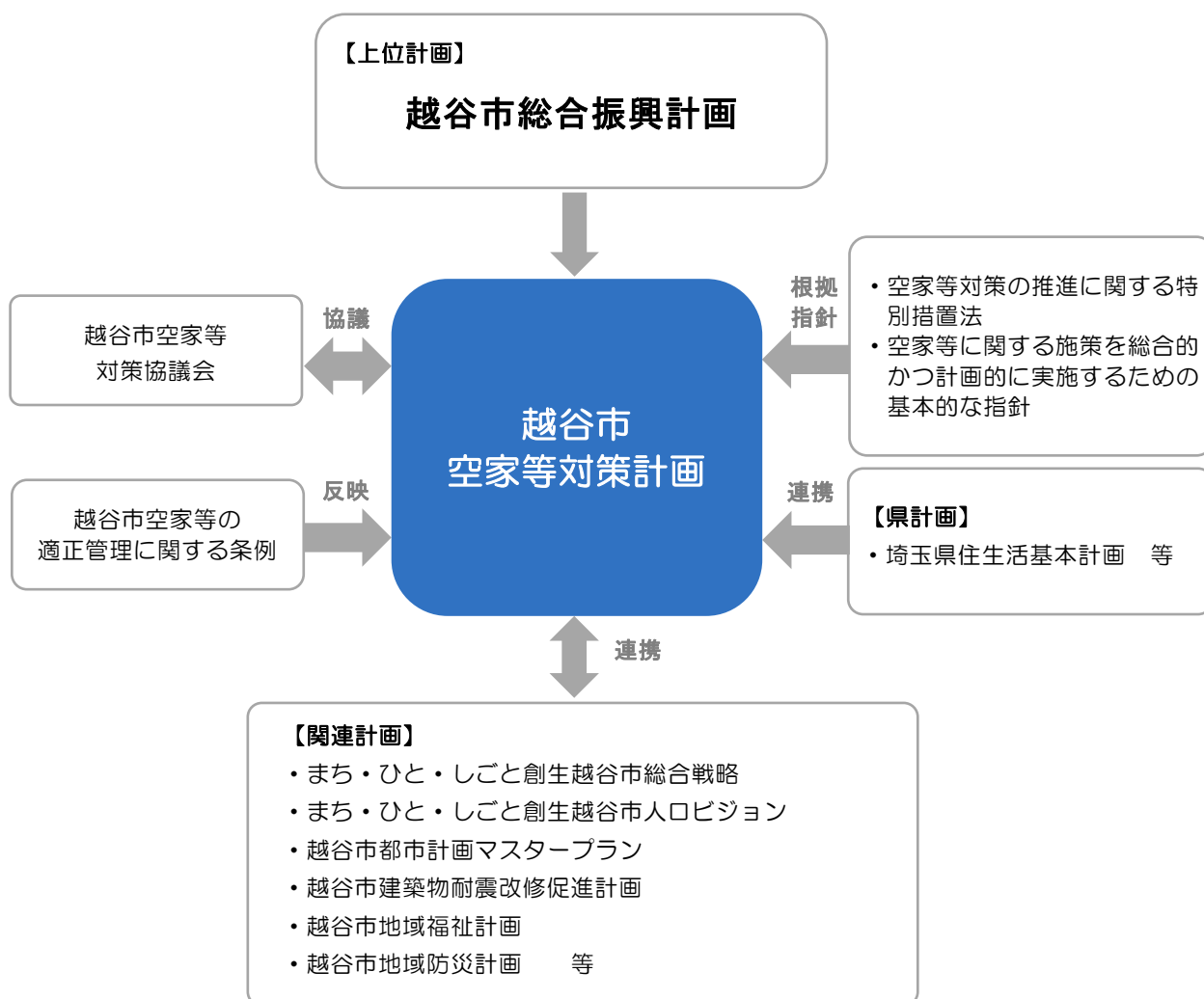


図1-1 越谷市空家等対策計画の位置づけ

### 1.3 計画期間

本計画の計画期間は、令和8年度（2026年度）から令和12年度（2030年度）までの5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及び社会・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。

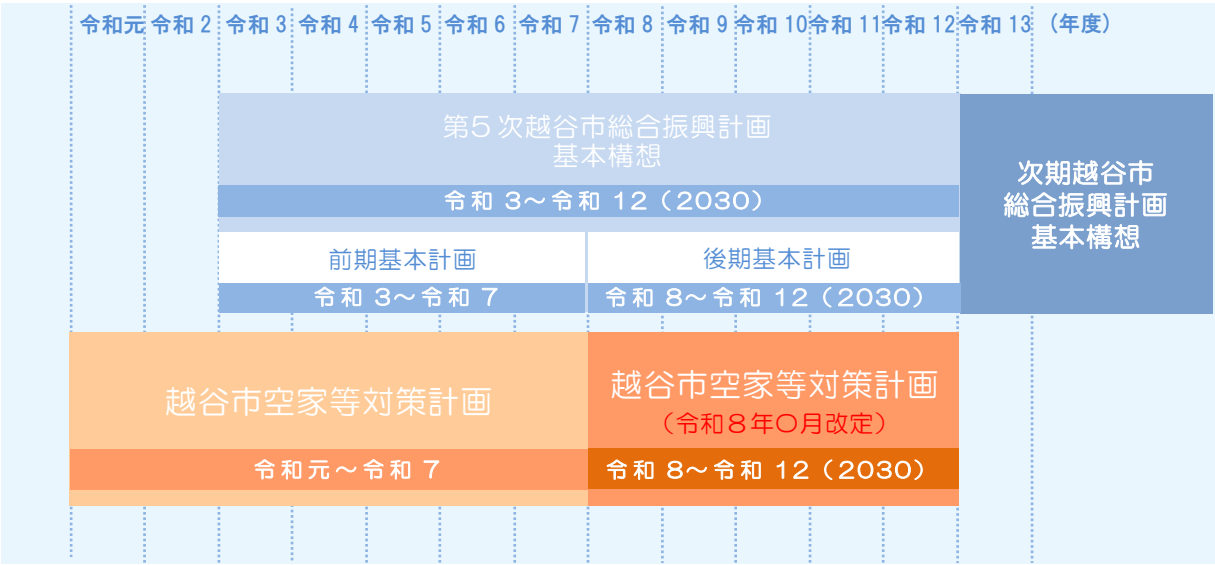


図1-2 計画期間

## 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。

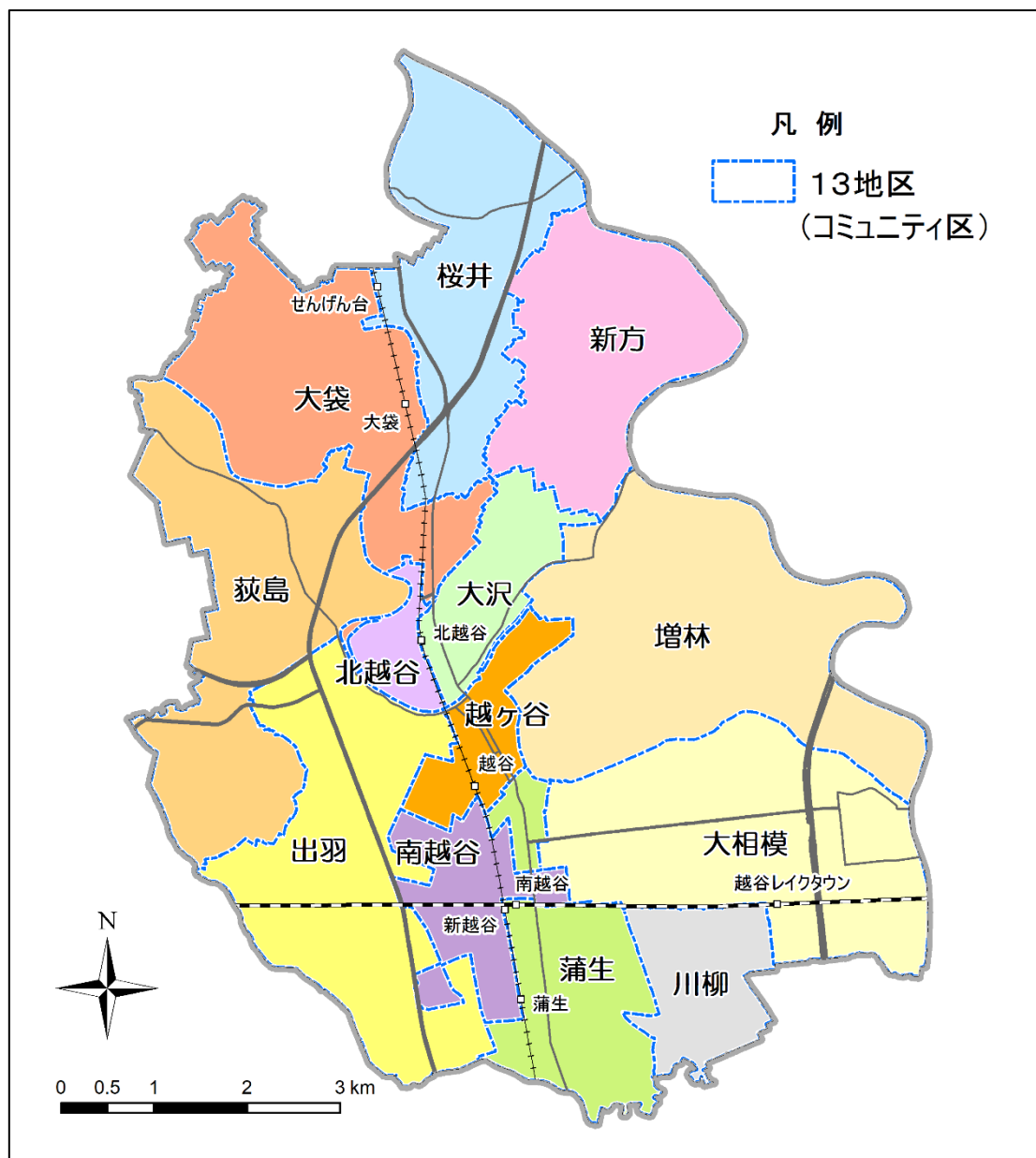


図 1-3 本計画の対象地区



## 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」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。

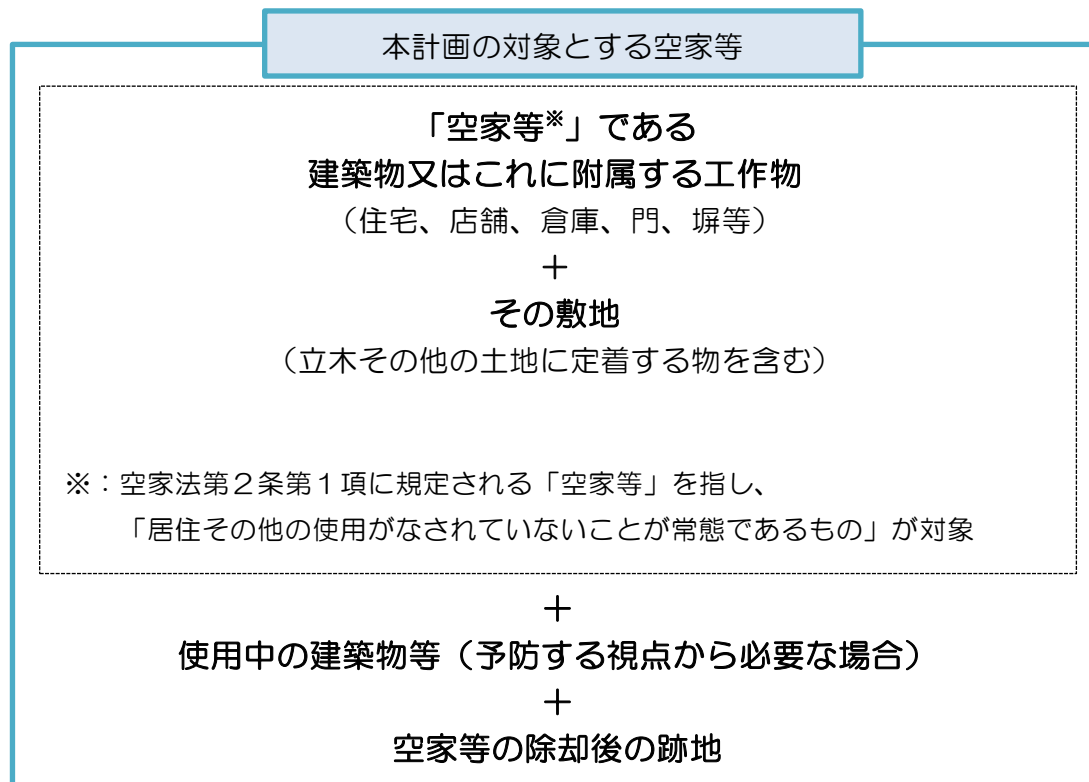







図1-4 本計画の対象とする空家等

空家等の種類	<p>＜空家等（空家法第2条第1項）＞</p> <p>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。</p> <p>※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。</p>	
	<p>＜管理不全な状態の空家等（空家条例2条第1項第2号）＞</p> <p>空家等が、適切な管理が実施されていないため次に掲げるいずれかの状態にあることをいう。</p> <p>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状態</p> <p>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状態</p> <p>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状態</p> <p>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状態</p> <p>オ アからエまでに掲げるもののほか、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある状態であり、規則で定める状態</p> <p>＜規則で定める状態（空家条例施行規則2条）＞</p> <p>条例第2条第2号オの規則で定める状態は、次に掲げる状態とする。</p> <p>(1) 敷地内に物件が放置されていることにより、火災が誘発されるおそれのある状態</p> <p>(2) 敷地内に物件が放置されていることにより、周辺の生活環境に衛生上悪影響を及ぼすおそれのある状態</p> <p>(3) 敷地内に放置されている物件が、飛散するおそれのある状態</p> <p>(4) 前3号に掲げるもののほか、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある状態として、市長が特に認める状態</p>	

	<p>＜管理不全空家等（空家法第13条第1項）＞</p> <p>空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。</p>	
	<p>＜特定空家等（空家法第2条第2項）＞</p> <p>次の状態にあると認められる空家等をいう。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	
計画の対象外	<p>共同住宅や長屋等で、一棟のうち一部住戸だけでも居住している場合は、空家法の対象外であることから、本計画においても対象外となります。</p> <p>※すべての住戸が空き部屋となっている場合には、空家等として、本計画の対象とします。</p>	 <p style="text-align: center; border: 2px solid red; padding: 5px; color: red; font-weight: bold;">対 象 外</p>



## 第2章 本市における空家等の現状と課題





## （１）本市の人口及び居住の特徴

本市の人口は令和7年4月1日現在で 341,992 人となっており、減少傾向にあります。今後も、人口は減少していく見通しであり、令和 12 年（2030 年）には、334,934 人と約 7,000 人の減少が予想されます。

人口(人)

越谷市空家等対策計画期間

年齢構成(%)

年次	0歳～14歳	15歳～64歳	65歳～	人口の見通し
令和5年(2023年)	12.3	62.2	25.5	343,644
令和6年(2024年)	11.9	62.4	25.7	342,681
令和7年(2025年)	11.7	62.6	25.7	341,992
令和8年(2026年)	11.5	62.8	25.7	340,853
令和9年(2027年)	11.3	62.9	25.8	339,570
令和10年(2028年)	11.1	63.0	25.9	338,159
令和11年(2029年)	10.9	63.0	26.1	336,611
令和12年(2030年)	10.7	63.0	26.3	334,934

0歳～14歳 15歳～64歳 65歳～ 人口の見通し

資料：第5次越谷市総合振興計画 P116 後期基本計画

## 2) 世帯数の推移

本市の世帯数は令和 7 年 4 月 1 日現在で 163,985 世帯となっており、微増傾向にありますが、令和 10 年（2028 年）を境に減少に転じ、令和 12 年（2030 年）には 164,293 世帯となる見通しです。

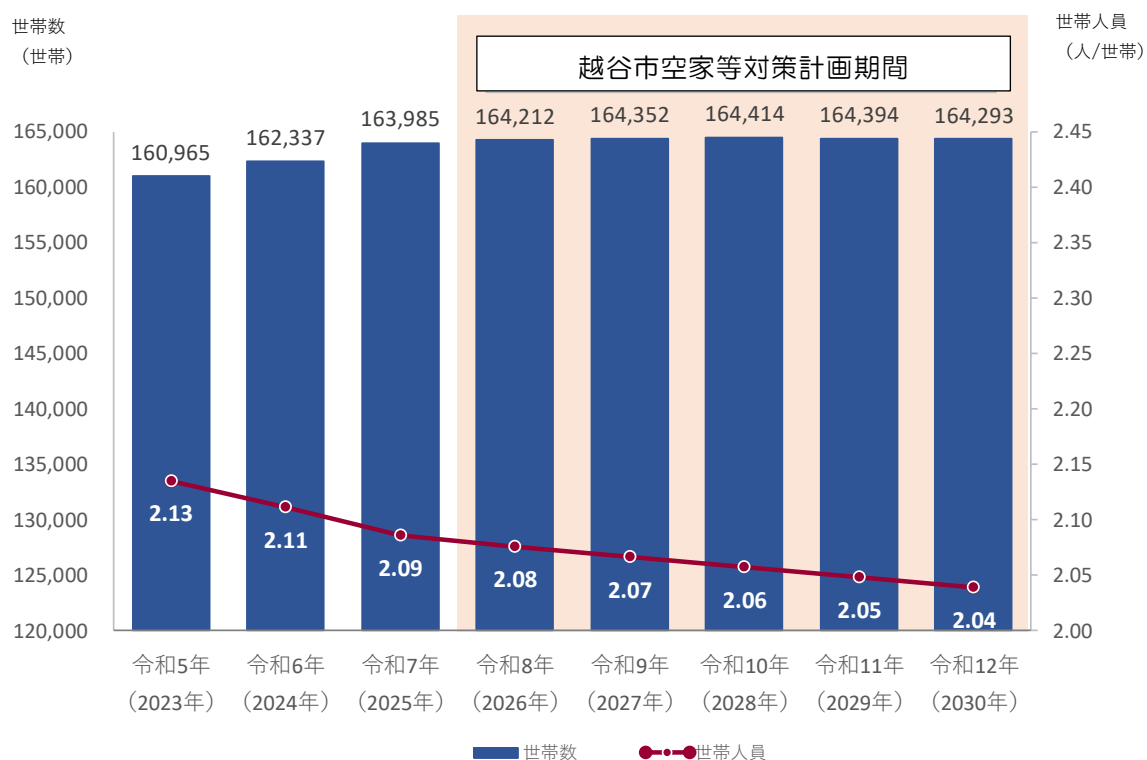


図 2-2 世帯数の見通し（各年 4 月 1 日現在）

資料：第 5 次越谷市総合振興計画 後期基本計画



## (2) 本市の住宅の特徴

### 1) 住宅の構成

総務省が実施した令和5年住宅・土地統計調査<sup>P115</sup>から、住宅分類別の戸数をみると、「居住世帯のある住宅」は143,220戸（93.1%）、「居住世帯のない住宅」は10,550戸（6.9%）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52.2%、次いで共同住宅が43.9%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」の内訳をみると、「上記を除く住宅」の割合が最も高く57.9%、次いで「賃貸用の住宅」が37.8%となっています。

住宅総数 153,770戸 (100%)	居住世帯 のある住宅 143,220戸 (93.1%)	専用住宅 141,360戸	一戸建	74,790戸	52.2%
			長屋建	3,600戸	2.5%
			共同住宅	62,940戸	43.9%
			その他	30戸	0.02%
			店舗その他の併用住宅	1,860戸	1.3%
	居住世帯 のない住宅 10,550戸 (6.9%)	空家 9,570戸 (11.2%)	二次的住宅	-	0.0%
			賃貸用の空家	3,620戸	37.8%
			売却用の空家	420戸	4.4%
			上記を除く空家	5,540戸	57.9%
		一時現在者のみの住宅		780戸	
		建築中の住宅		200戸	

図2-3 住宅・土地統計調査における住宅の分類別の戸数

資料：令和5年住宅・土地統計調査

- ※：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。
- ※：本計画の中では令和5年住宅・土地統計調査における「空き家」を「空家」と表現しています。
- ※：上記を除く空家：令和5年住宅・土地統計調査では、空家のうち二次的住宅、賃貸用・売却用の空家を除く空家を指します。

### 《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、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》

#### ○空家家の種類と説明

空 家 家 の 種 類		説 明
空 家 家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家	賃貸用の空家、売却用の空家及び二次的住宅以外の人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 (注：空家家の種類の判断が困難な住宅を含む。)
	賃貸用の空家	新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
	売却用の空家	新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
	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 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

今回の調査結果では、空家家の種類について以下のとおり名称及び表記順の整理を行った。

平成30年調査			令和5年調査		
空き家			空き家		
二次的住宅	別荘		賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家		
		その他			
	賃貸用の住宅			賃貸用の空き家	
	売却用の住宅			売却用の空き家	
	その他の住宅			二次的住宅	
			別荘		
			その他		

## 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年以前は戸建が多くを占めており、11,870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、25,000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<sup>P112</sup>」という。）が懸念されます。

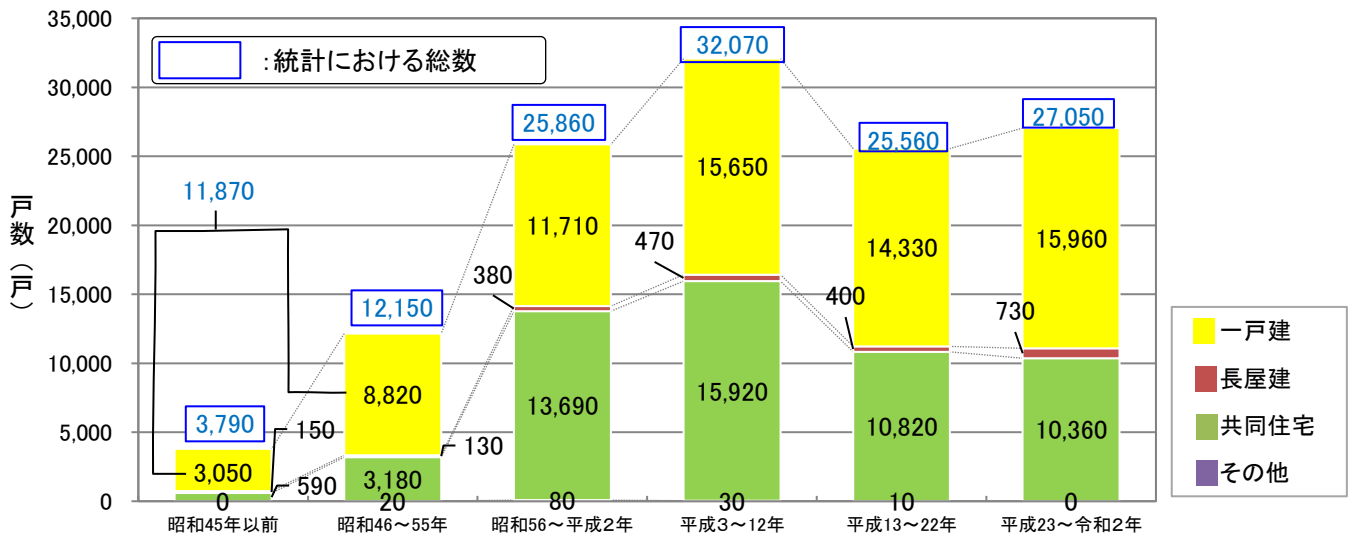


図2-4 建築時期別の住宅の建て方

資料：令和5年住宅・土地統計調査

※：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34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35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歳以上では一戸建の35,390戸と、共同住宅の16,190戸の間に2倍以上の開きがあります。

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。

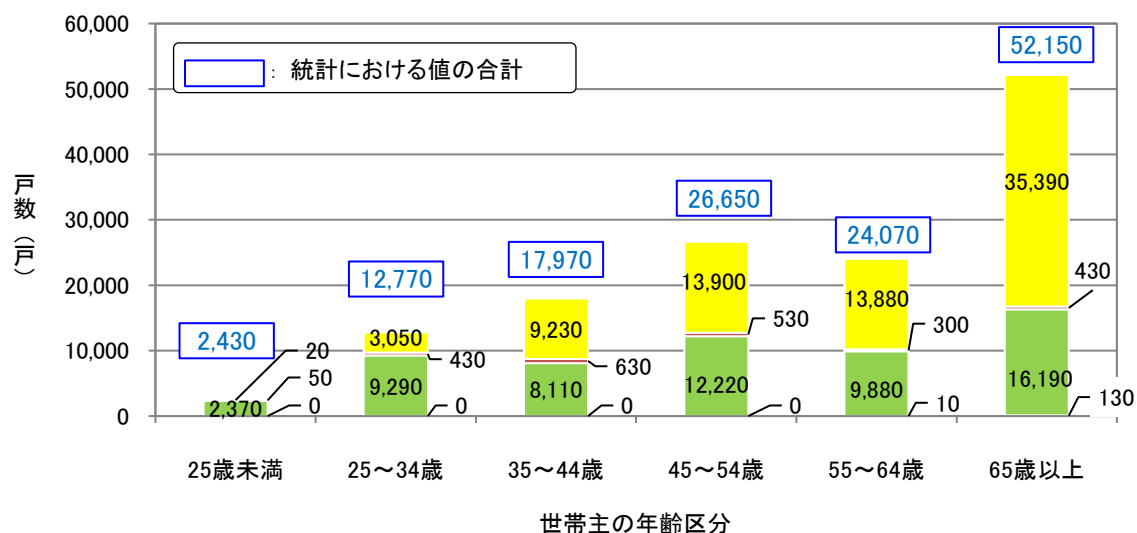


図2-5 世帯主の年齢区分別の住宅の建て方

資料：令和5年住宅・土地統計調査

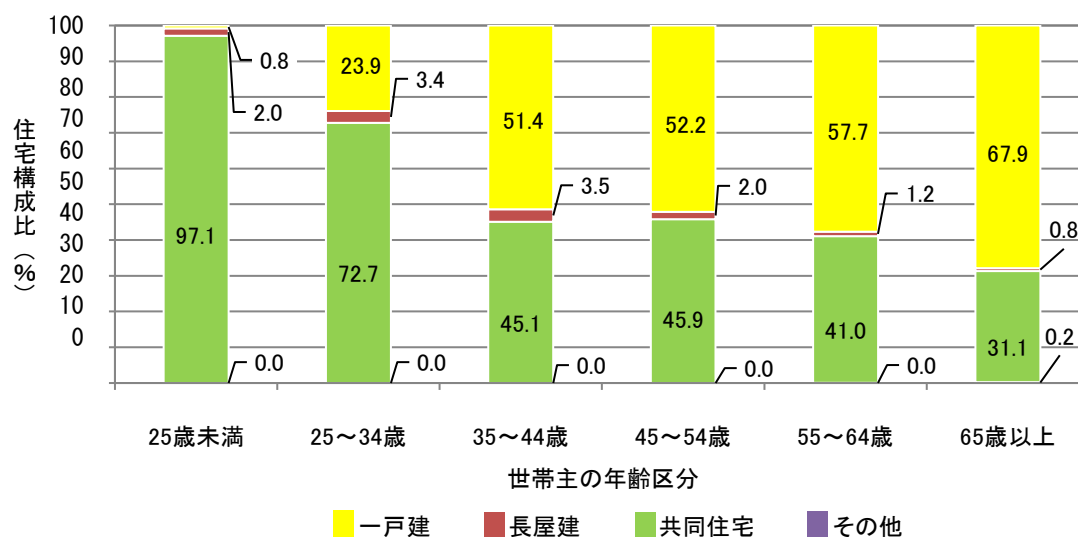


図2-6 世帯主の年齢区分別の住宅の建て方の割合

資料：令和5年住宅・土地統計調査

※：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。

#### 4) 高齢単身世帯<sup>P114</sup>の状況

住宅・土地統計調査から、主世帯<sup>P115</sup>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10.5%、そのうち75歳以上の単身世帯は主世帯総数の6.2%を占めています。(図2-7)

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57.4%となっており、主世帯総数の53.3%より高くなっています。(図2-8)

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。

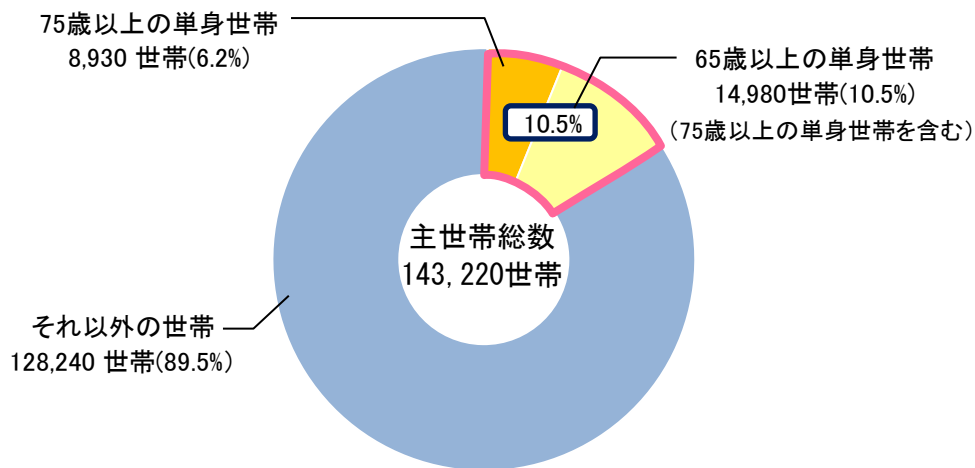


図2-7 高齢単身世帯の割合

資料：令和5年住宅・土地統計調査

※：「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。

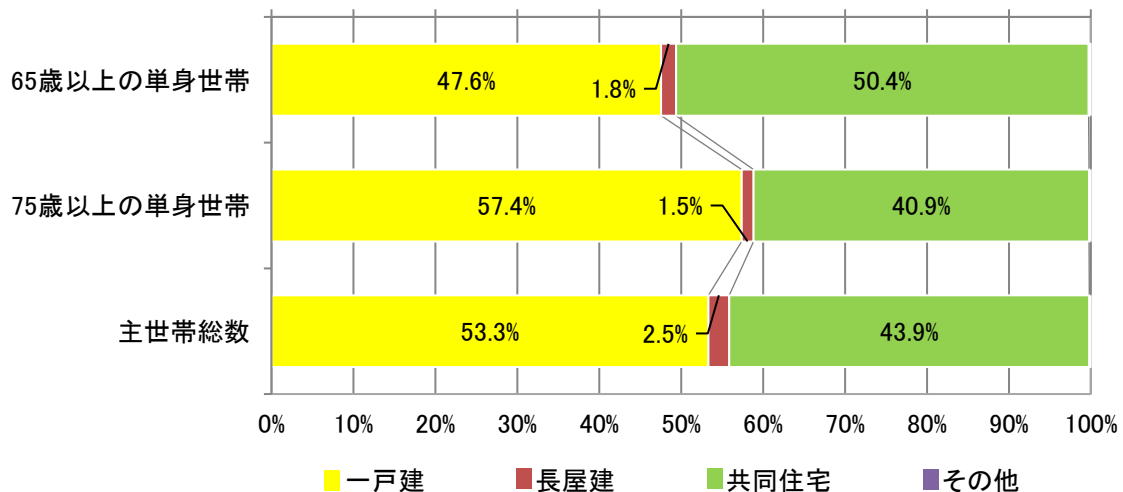


図2-8 高齢単身世帯の住宅の建て方の割合

資料：令和5年住宅・土地統計調査

※：「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。

## 5) 空家数・空家率の推移

空家率（総住宅数に占める空家の割合）の状況をみると、全国的に空家率は増加していますが、埼玉県は下降傾向にあり、令和5年の空家率9.3%は全国で最も低い数値でした。

本市の空家数・空家率においても平成25年までは増加傾向でしたが、住宅総数の増加や、平成27年の空家法の施行、平成30年度に策定した越谷市空家等対策計画に基づく空家等対策の実施等により、減少傾向に転じています。

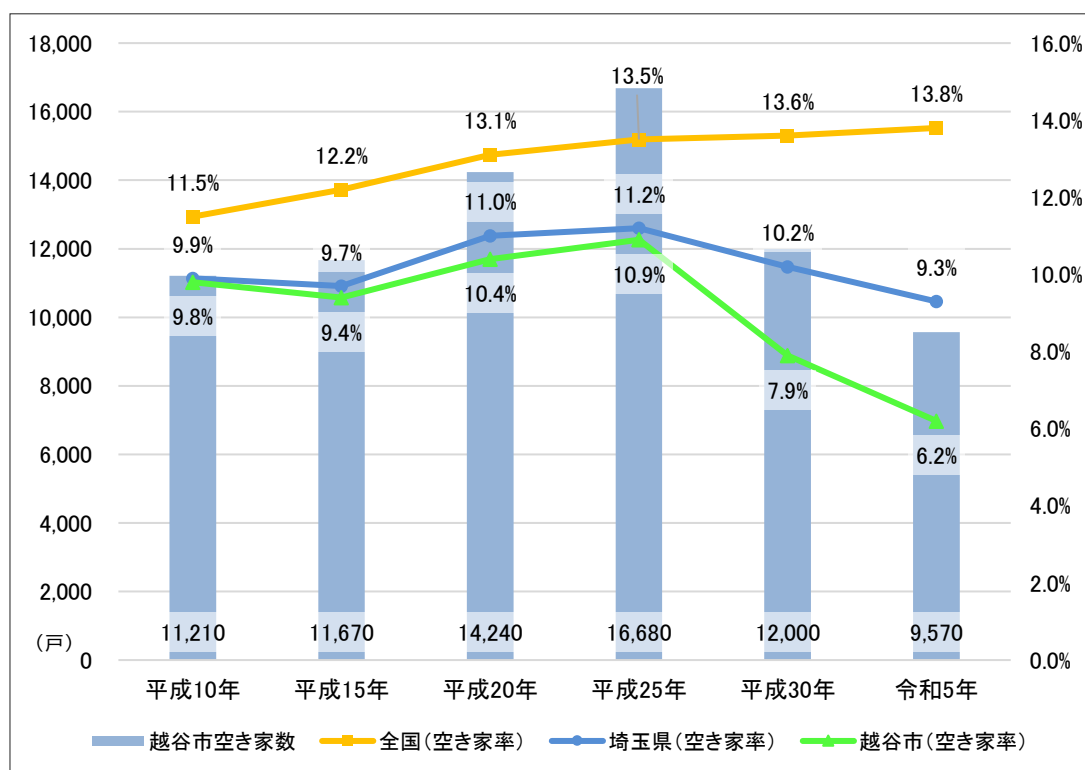


図2-9 空家数・空家率の推移

資料：令和5年住宅・土地統計調査

本市の空家数（9,570戸）は、さいたま市、川口市、川越市、草加市、所沢市、熊谷市に次いで、埼玉県内で7番目に多くなっていますが、空家率（6.22％）で見ると、志木市、八潮市に次いで埼玉県内で3番目に低い状況になっています。

表2-1 埼玉県内各市町との比較

自治体名	住宅総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率	空家率 県内順位
さいたま市	656,300	56,500	8.61%	35 位
川口市	296,310	24,410	8.24%	38 位
川越市	171,970	15,840	9.21%	30 位
所沢市	170,530	14,420	8.46%	37 位
越谷市	153,770	9,570	6.22%	51 位
草加市	129,750	14,940	11.51%	17 位
春日部市	106,040	6,660	6.28%	50 位
熊谷市	94,320	13,730	14.56%	3 位
三郷市	69,370	6,870	9.90%	26 位
八潮市	46,240	2,460	5.32%	52 位
志木市	35,040	1,830	5.22%	53 位
吉川市	30,990	2,670	8.62%	34 位
秩父市	29,200	5,910	20.24%	1 位
松伏町	11,680	740	6.34%	49 位

※：埼玉県内対象53市町（人口1万5千人未満の10町村は住宅・土地統計調査の対象外）

## 2.2 本市における空家等の実態

### (1) 令和6年度越谷市空家等実態調査の概要

#### 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、令和6年度に空家等実態調査を実施しました。

##### <一次調査> (机上調査)

本市が保有する空家等情報データ及び令和6年度家屋地番順リスト、越谷・松伏水道企業団が保有する水道情報データに加えて、受注者が保有する空家等情報データ等を整理し、空家等の可能性が高い建築物として4,072件を抽出しました。

##### <二次調査> (現地調査)

一次調査で抽出した4,072件を対象に、令和6年9月2日から令和6年11月6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、空き地(更地)、居住を確認できた建築物、それらを差し引いた「空家等の可能性が高い建築物」は2,262件として判定しました。

表2-2 二次調査の実施結果

結果の内訳	件数
①調査対象件数	4,072
②空き地(更地)件数	203
③居住確認件数	1,607
④空き家等の可能性が高い建築物件数 (①-②-③)	2,262

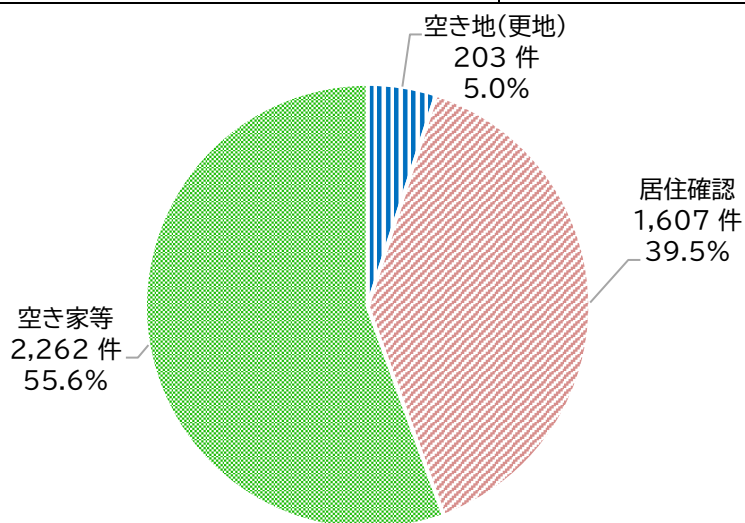


図2-10 二次調査結果の種別割合

資料：令和6年度越谷市空家等実態調査



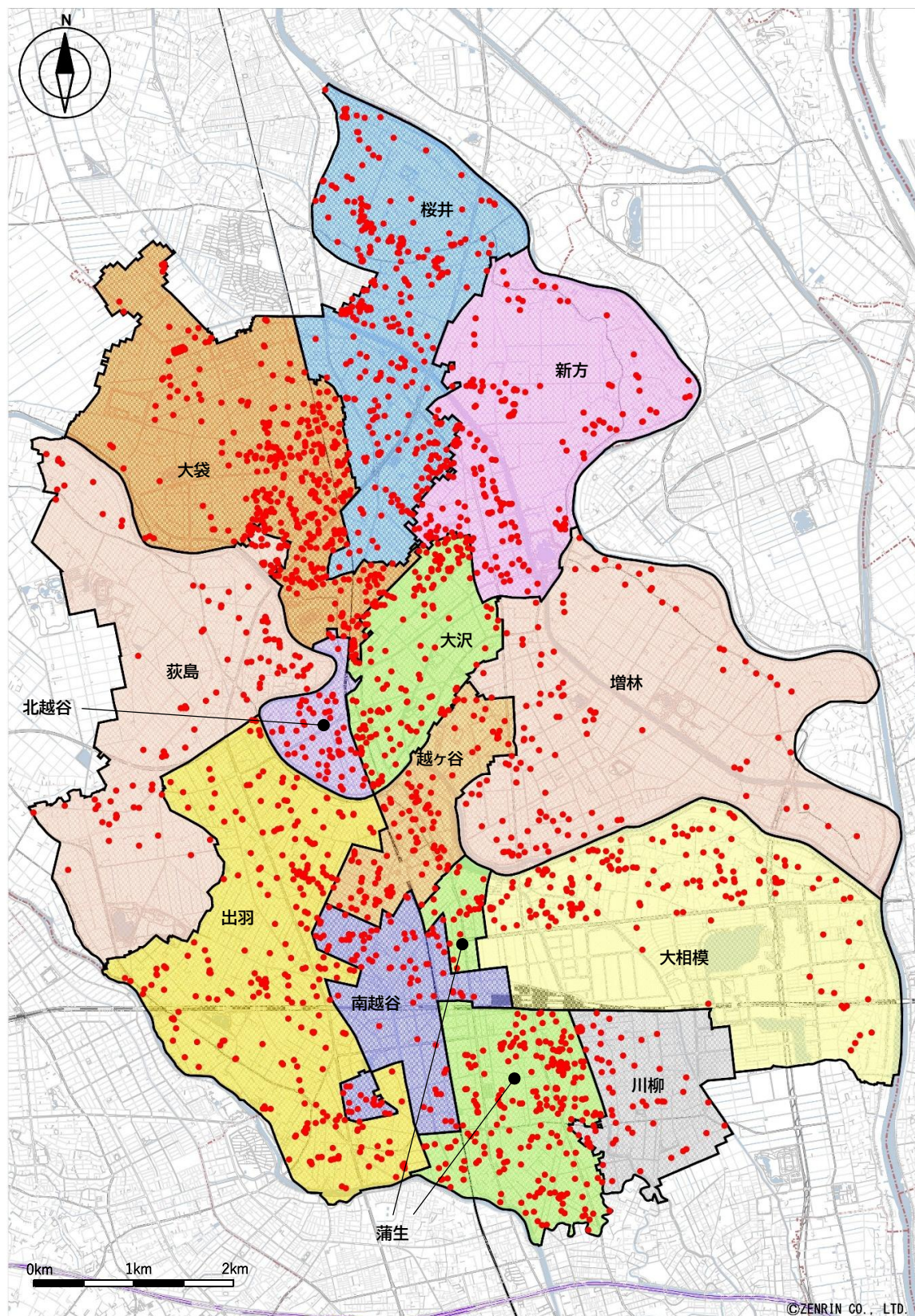


図2-11 二次調査による空家等分布図

資料：令和6年度越谷市空家等実態調査



### ＜所有者意向調査（アンケート調査）＞

二次調査の結果より、空家等の可能性が高い建築物2,262件の所有者等に対し、対象建築物の利用状況や維持管理及び今後の意向などに関する所有者意向調査を実施しました。所有者等が複数いる場合には、それぞれの所有者等を対象とし、所有者等が海外在住の場合や、登記事項証明書から所有者等の住所が特定できない場合は送付除外とした結果、総発送件数2,264件になりました。複数の空家等を持つ所有者等に対しては、建築物ごとに調査票を作成し、一通の封筒で送付した結果、封筒発送数は2,141件になりました。

所有者等から回答があった件数は914件、また、発送した宛先に届かない未送達（郵便戻り）となった件数は400件となりました。

未送達は400件であったことから、多くの建築物等が所有権移転や住所変更等の適切な登記がされておらず、登記事項証明書だけでは所有者等を調査することが困難であることが判明しました。

- ・期 間： 令和6年12月13日～12月27日
- ・対 象： 空家等の可能性が高い建築物の登記事項証明書に記載された所有者等（所有者等の住所が、空家等の可能性が高い建築物の所在地と同一であり、家屋地番順リストに納税管理人が記載されている場合は、納税管理人に調査票を送付）
- ・方 法： 郵送による調査票の依頼・回答（電子申請でも受付）
- ・回答率： 49.0%（依頼数 2,264、回答数 914）

表2-3 アンケート対象件数と回答数

アンケート発送の種別	件数	回答数	未送達
空家等の可能性が高い件数	2,262件	914件 (49.0%)	400件 (17.7%)
総発送件数	2,264件		
封筒発送数	2,141件		

資料：令和6年度越谷市空家等実態調査

※：令和6年度越谷市空家等実態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、令和5年住宅・土地統計調査における空家の件数とは異なります。

※：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。

※：回答には電子申請も含みます。

## （２）令和６年度越谷市空家等実態調査の結果

### １）不良度ランク別空家等状況【二次調査結果より】

二次調査の結果、空家等の可能性が高い建築物と判断した2,262件について不良度判定を行いました。建物の基礎、外壁、柱、屋根などの損傷具合から点数化とランク付けを行い、A・B・C・D及び目視不可に分類しました。

表 2-4 老朽度・危険度ランク

ランク	判定内容	点数
A	小規模の修繕による再利用が可能	0～39 点
B	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない	40～69 点
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい	70～99 点
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	100 点以上

不良度判定の結果、市内の 2,070 件（全体の 91.5%）の空家等は、ランク A の小規模な修繕による再利用が可能な建築物と判定され、多くの建築物が利活用可能と判断されます。

一方、適正な管理が行われなまま放置されると、地域住民の生活環境に悪影響及ぼしたり、空家等に起因する犯罪のリスクが高まるおそれがあります。

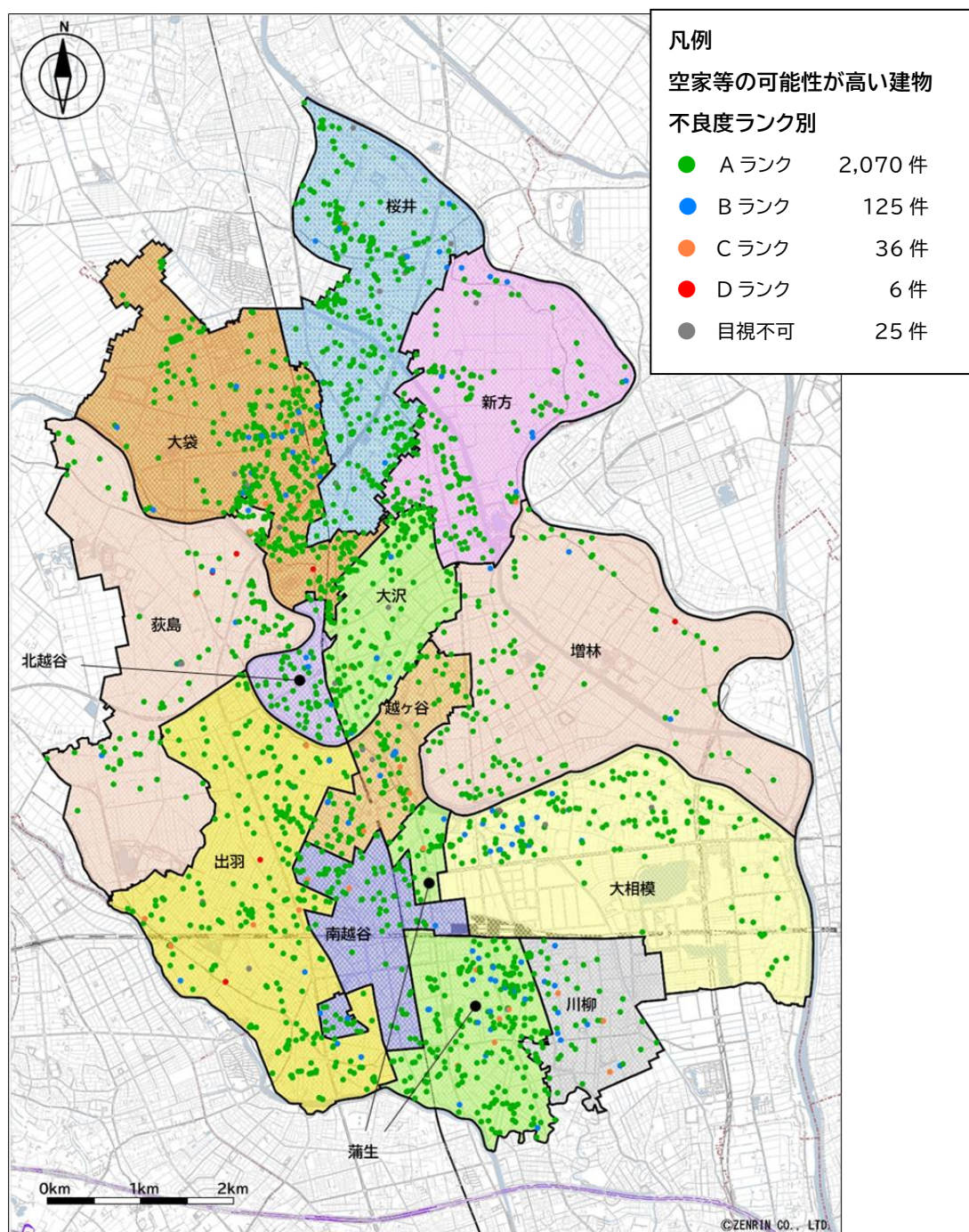


図 2-12 不良度ランク別空家等分布図

資料：令和 6 年度越谷市空家等実態調査

## 2) 発送先住所【アンケート調査より】

アンケート調査の対象とした発送先住所をみると、越谷市内の割合が最も高く62.6%を占めており、その他では埼玉県内（越谷市外）が13.3%、県外は24.1%となっています。

表2-5 発送先住所

発送先住所			件数		割合	
			県内外別		県内外別	
埼玉県	越谷市内		1,340	1,625	62.6%	75.9%
	越谷市外		285		13.3%	
県外	関東地方	東京都	307	516	14.3%	24.1%
		神奈川県	56		2.6%	
		千葉県	54		2.5%	
		茨城県	15		0.7%	
		栃木県	11		0.5%	
		群馬県	5		0.2%	
	中部地方		21		1.0%	
	近畿地方		16		0.7%	
	東北地方		10		0.5%	
	九州地方		10		0.5%	
	北海道地方		8		0.4%	
	中国地方		3		0.1%	
	計		2,141		100.0%	

資料：令和6年度越谷市空家等実態調査

※：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。

### 3) 所有者等のアンケート調査の集計結果（抜粋）

#### ●建物所有者の年齢（問3）

「⑥70～79歳」が25.1%と最も多く、次いで「⑤60～69歳」が20.0%、「⑦80歳以上」が19.9%となっています。

所有者等の高齢化に伴い、今後、適正な管理ができていない空家等の増加が懸念されます。

表2-6 建物所有者の年齢

【問3】建物の「所有者」の年齢についてお尋ねします。(1つだけに○)	回答数	割合
①29歳以下	3件	0.3%
②30～39歳	13件	1.5%
③40～49歳	50件	5.7%
④50～59歳	146件	16.7%
⑤60～69歳	175件	20.0%
⑥70～79歳	220件	25.1%
⑦80歳以上	174件	19.9%
⑧法人所有	52件	5.9%
⑨すでに亡くなっている	39件	4.5%
⑩わからない	3件	0.3%
計	875件	100.0%

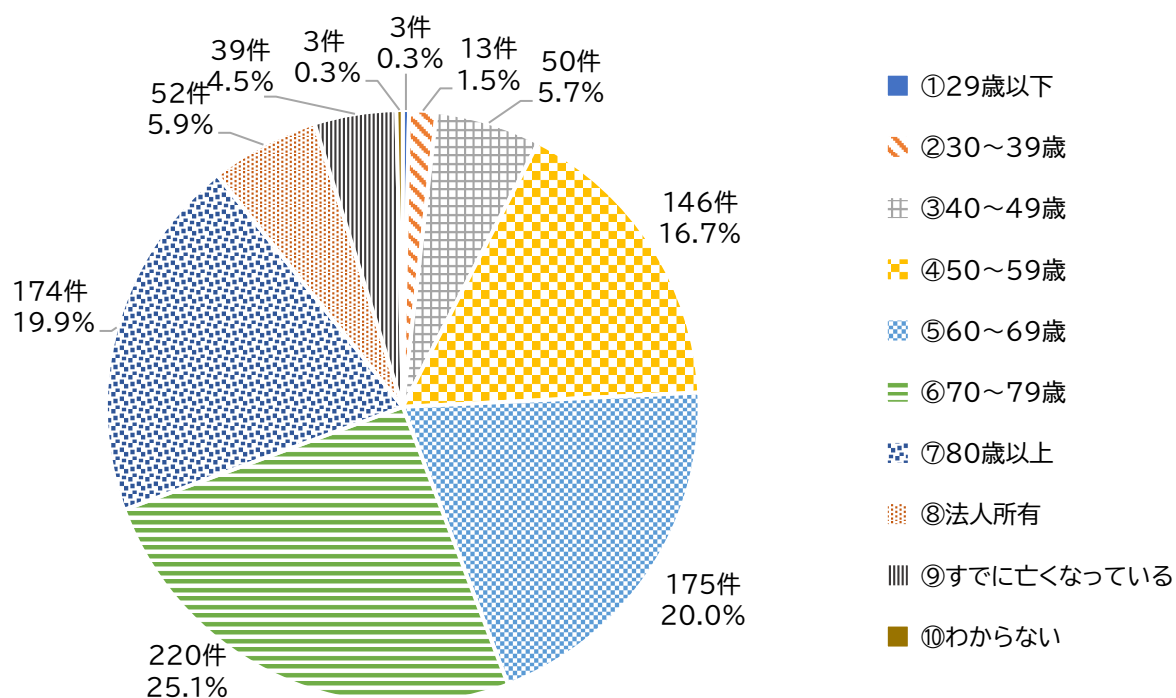


図2-13 建物所有者の年齢

資料：令和6年度越谷市空家等実態調査



## ■利用状況について

### ●建物の今後の所有状況（問7）

「①売却したい」「②賃貸として活用したい」が計48.7%と多い一方で、「⑤特に考えていない」「⑥どうしてよいかわからない」が計15.6%となっています。

空家等を活用・流通させるための仕組みづくりが求められます。

表2-7 建物の今後の所有状況

【問7】今後の所有状況についてお尋ねします。（複数選択可）	回答数	割合
①売却したい	160件	38.4%
②賃貸として活用したい	43件	10.3%
③引き続き所有する	74件	17.7%
④子どもや親に居住してほしい	16件	3.8%
⑤特に考えていない	30件	7.2%
⑥どうしてよいかわからない	35件	8.4%
⑦その他	59件	14.1%
計	417件	100.0%

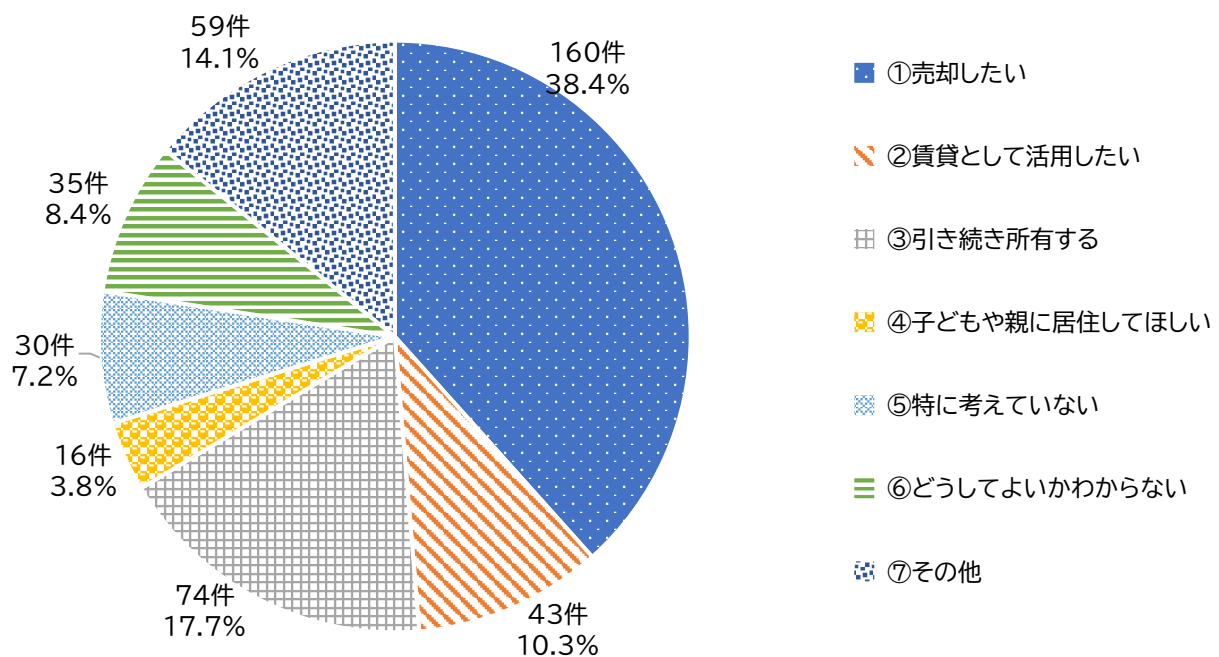


図2-14 建物の今後の所有状況

資料：令和6年度越谷市空家等実態調査

### ＜その他内容＞

- また戻って住みたい
- 解体後、駐車場として利用
- 協議中、売却中
- 解体予定
- 所有者が認知症のため、売却等ができない
- 所有者が亡くなったら相続する など

## ■管理状況について

### ●建物の維持管理状況（問8）

「④売買や賃貸の予定はなく、自分で管理をしている」が26.6%と最も多く、次いで「①不動産仲介業者等に依頼している」と「⑤特に何もしていない」が23.1%、「⑥その他」が14.2%となっています。

今後、所有者等の高齢化に伴い、適正な管理ができていない空家等の増加が懸念されます。

表2-8 建物の維持管理状況

【問8】以下の中で行っていることがあればお答えください。（1つだけに○）	回答数	割合
①不動産仲介業者等に依頼している	80件	23.1%
②安心できる不動産仲介業者等を探している	41件	11.8%
③自分（法人も含む）で購入・入居者を募集している	4件	1.2%
④売買や賃貸の予定はなく、自分で管理をしている	92件	26.6%
⑤特に何もしていない	80件	23.1%
⑥その他	49件	14.2%
計	346件	100.0%

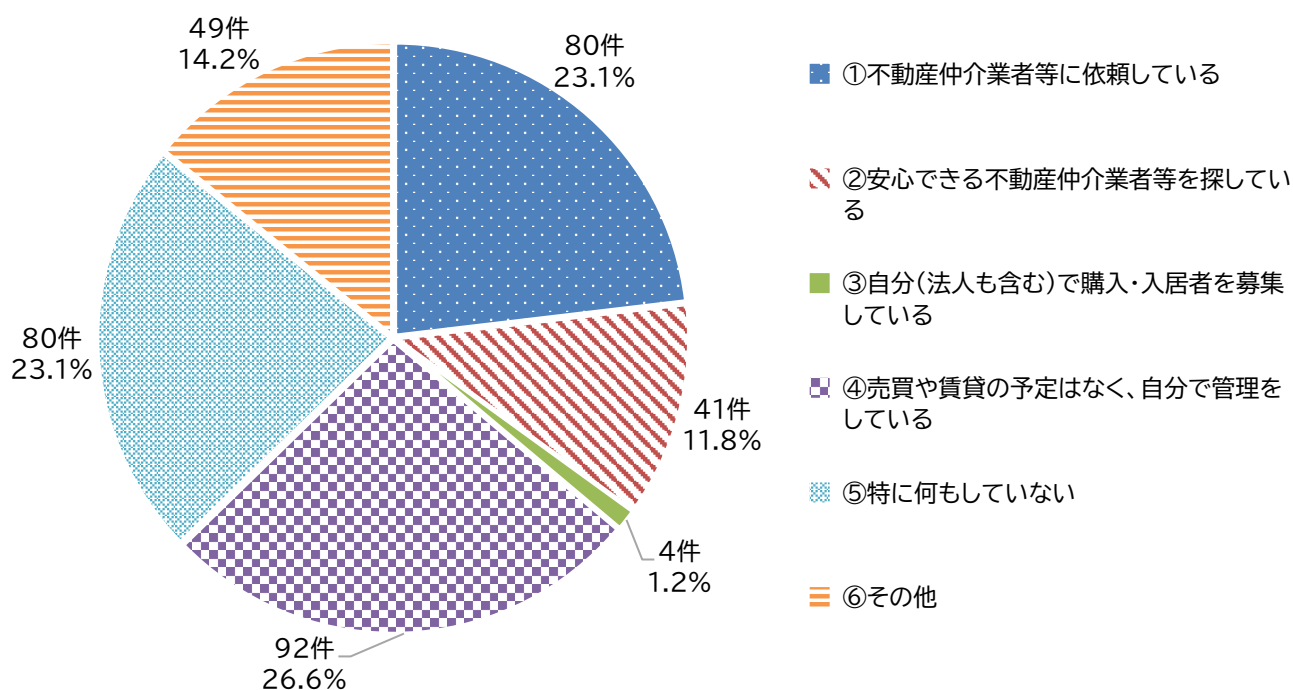


図2-15 建物の維持管理状況

資料：令和6年度越谷市空家等実態調査



### ●建物の維持管理者（問9）

「①自分」が74.2%と最も多く、次いで「②知人、親戚等」が8.5%、「④その他」が6.2%、などとなっています。

表2-9 建物の維持管理者

【問9】維持管理は、主にどなたが行っていますか？（1つだけに○）	回答数	割合
①自分⇒【問10】へ	262 件	74.2%
②知人、親戚等⇒【問10】へ	30 件	8.5%
③専門業者等⇒【問10】へ	18 件	5.1%
④その他⇒【問10】へ	22 件	6.2%
⑤維持管理はしていない	21 件	5.9%
計	353 件	100.0%

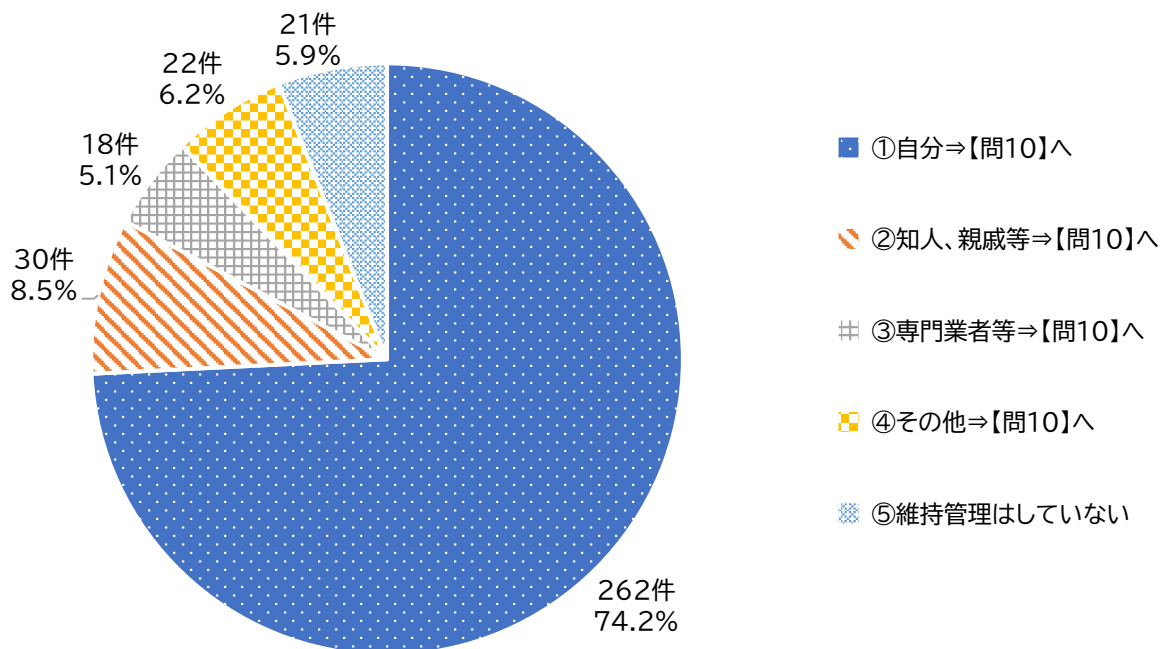


図2-16 建物の維持管理者

資料：令和6年度越谷市空家等実態調査

### ●維持管理について困っていること（問１２）

「⑥特になし」が 34.6%と最も多く、次いで「①管理の手間が大変」が 22.5%、「④現住所から対象地までの距離が遠い」が 17.4%となっています。

所有者等の高齢化や遠方に居住しているなどの理由に伴い、今後、適正な管理ができていない空家等の増加が懸念されます。

表 2-10 維持管理について困っていること

【問12】維持管理について、お困りなことはありますか？（複数選択可）	回答数	割合
①管理の手間が大変	97 件	22.5%
②管理の委託料が高い	16 件	3.7%
③身体的・年齢的に大変	60 件	13.9%
④現住所から対象地までの距離が遠い	75 件	17.4%
⑤管理を頼める相手を探すのが困難	10 件	2.3%
⑥特になし	149 件	34.6%
⑦その他	24 件	5.6%
計	431 件	100.0%

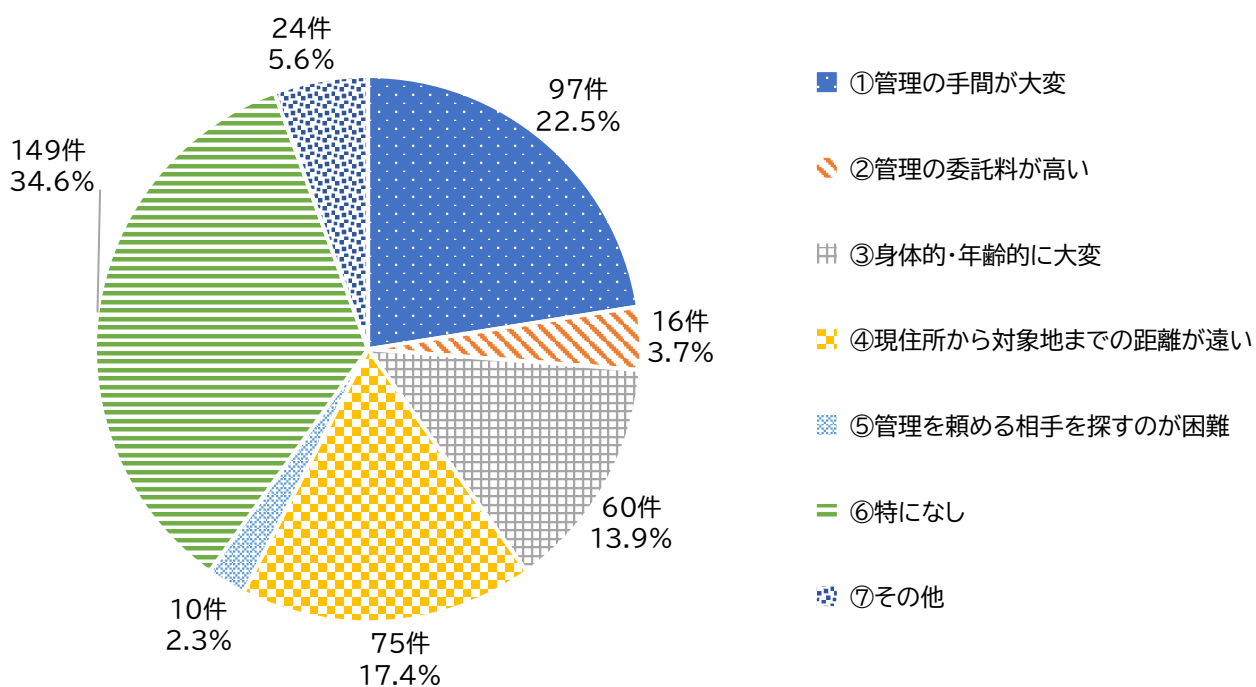


図 2-17 維持管理について困っていること

資料：令和6年度越谷市空家等実態調査

### ●今後の利活用について困っていること（問13）（複数選択可）

「⑧特になし」が25.4%と最も多く、次いで「⑦動産（建物の中に残っている家財等）を処分しなければならない」が16.3%となっています。また、相続等に伴う不動産の権利が阻害要因となっている所有者等がいることもわかります。

表2-11 今後の利活用について困っていること

【問13】今後の利活用について、お困りなことはありますか？（複数選択可）	回答数	割合
①解体費や修繕費がない	51件	10.6%
②解体すると固定資産税が上がる	53件	11.0%
③賃貸や売却先を募集しているが、借り手や買い手が見つからない	30件	6.3%
④賃貸や売却を行いたい、どうすればよいかわからない	43件	9.0%
⑤相続について、権利の整理等ができていない	22件	4.6%
⑥相続はしているが、他の共有所有者との意見の相違がある	5件	1.0%
⑦動産（建物の中に残っている家財等）を処分しなければならない	78件	16.3%
⑧特になし	122件	25.4%
⑨利活用するつもりはない	28件	5.8%
⑩その他	48件	10.0%
計	480件	100.0%

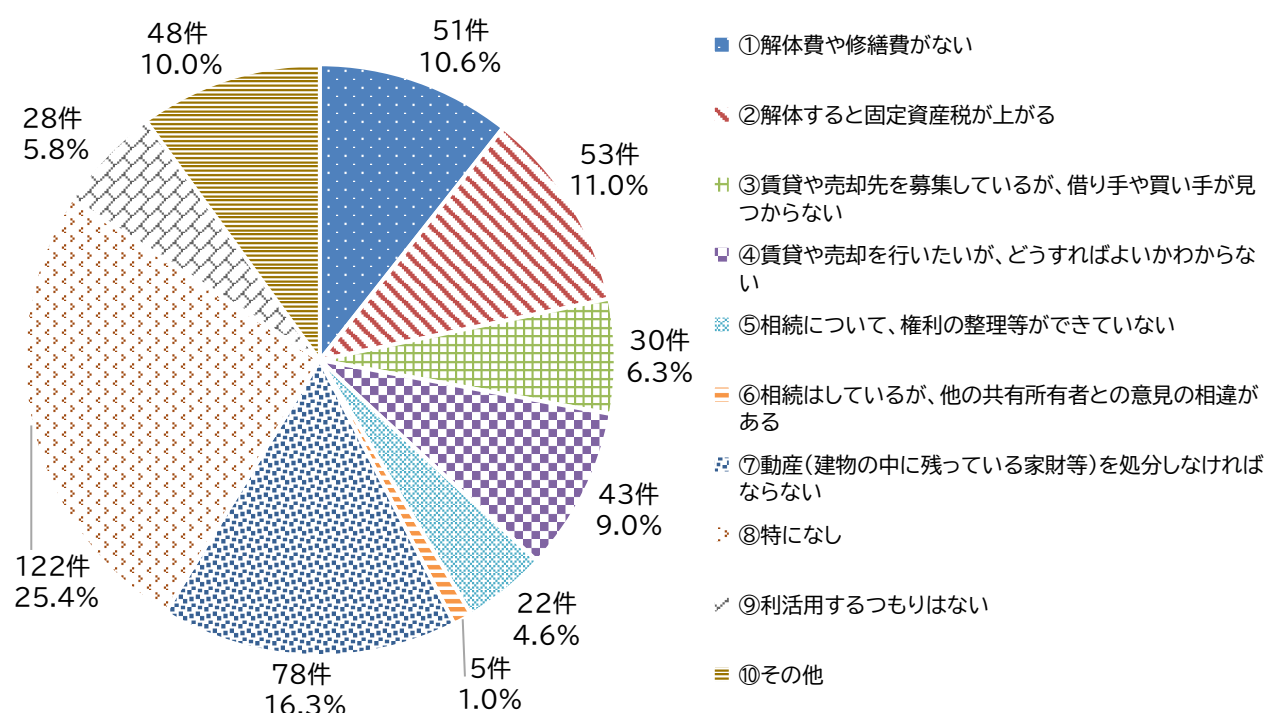


図2-18 今後の利活用について困っていること

資料：令和6年度越谷市空家等実態調査

### ●空家等を「有効活用」するために必要なこと（問１４）（複数選択可）

「⑤空家等の有効活用は考えていない」が26.0%と最も多く、次いで「①リフォームに対する支援」が16.5%、「②空家等の有効活用に関する情報提供」が16.3%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、適正な管理ができていない空家等の増加が懸念されます。

また、空家等の活用・流通に向けた動機付けが図られる仕組みづくりが求められます。

表 2-12 空家等を「有効活用」するために必要なこと

【問14】あなたの空家等を「有効活用」するためには、どんなことが必要だと考えますか？（複数選択可）	回答数	割合
①リフォームに対する支援	73 件	16.5%
②空家等の有効活用に関する情報提供	72 件	16.3%
③公的な機関による借り上げ制度	61 件	13.8%
④不動産仲介業者等への紹介	66 件	14.9%
⑤空家等の有効活用は考えていない	115 件	26.0%
⑥その他	55 件	12.4%
計	442 件	100.0%

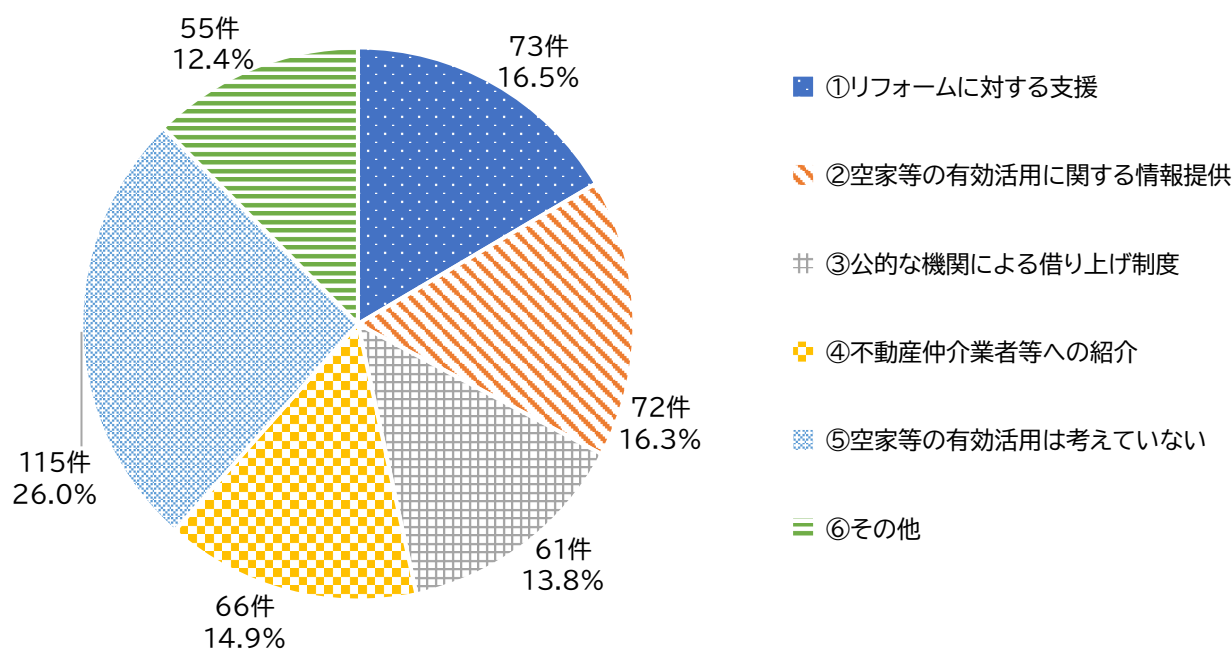


図 2-19 空家等の「有効活用」するために必要なこと

資料：令和6年度越谷市空家等実態調査



### (3) 平成29年度空家等実態把握調査との比較

平成29年度に実施した空家等の実態把握調査において、空家等の可能性が高い建築物は2,050件でした。そのうち、今回の実態調査（一次調査・二次調査）を経て空家等の可能性が高い状態が継続していると確認できた建築物は700件であり、1,350件が空家等の可能性が高い状態を改善しました。

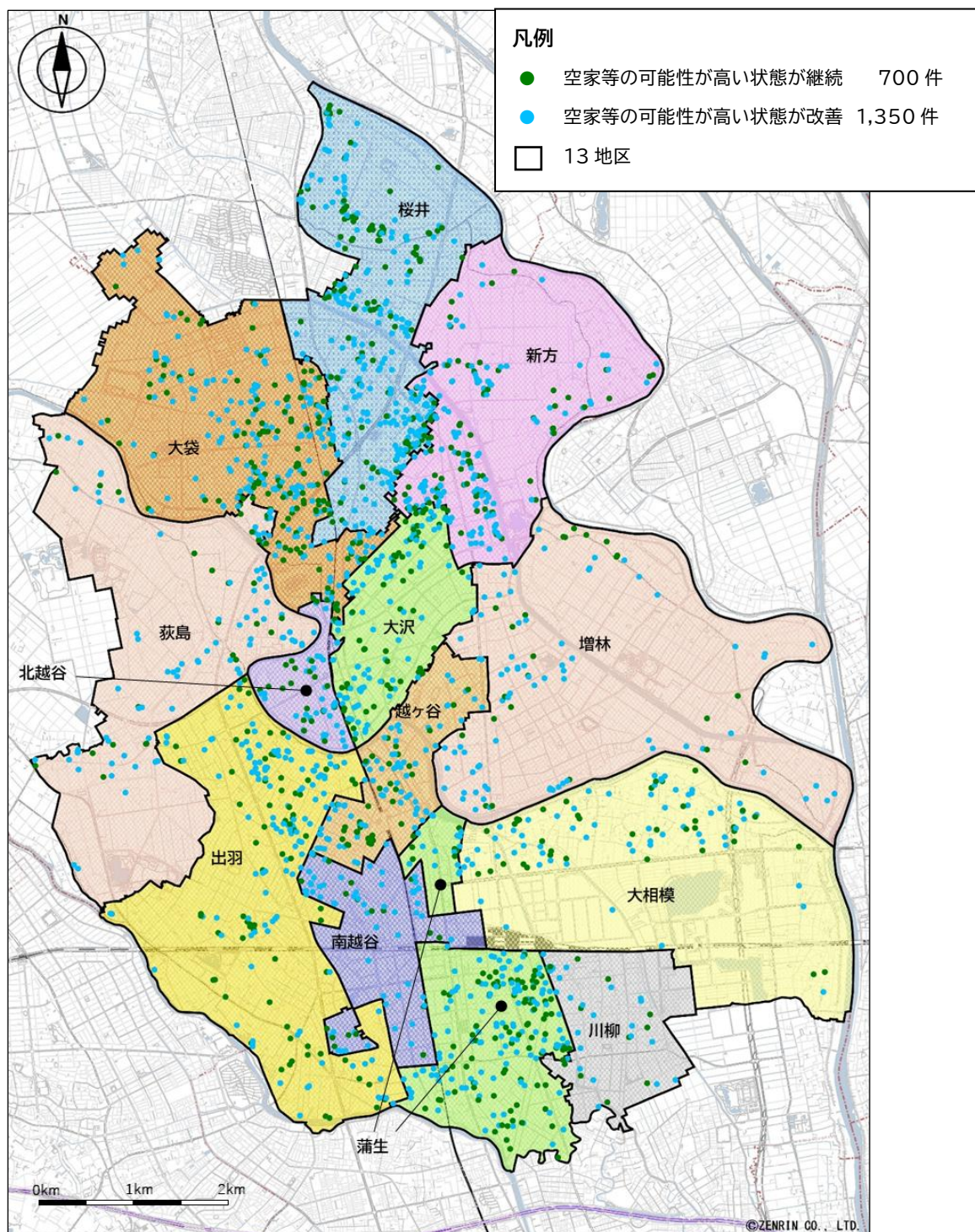


図2-20 平成29年空家等実態把握調査での空家等の可能性が高い建築物 2,050 件の今回調査時点での状況

令和6年度越谷市空家等実態調査



今回の調査により把握した空家等の可能性が高い建築物2,262件のうち、1,562件を新たに空家等の可能性が高い建築物として把握しました。  
空家等の可能性が高い建築物は、状態が継続するものより、改善または新たに発生するものの方が多く、状況が常に動いていることがうかがえます。

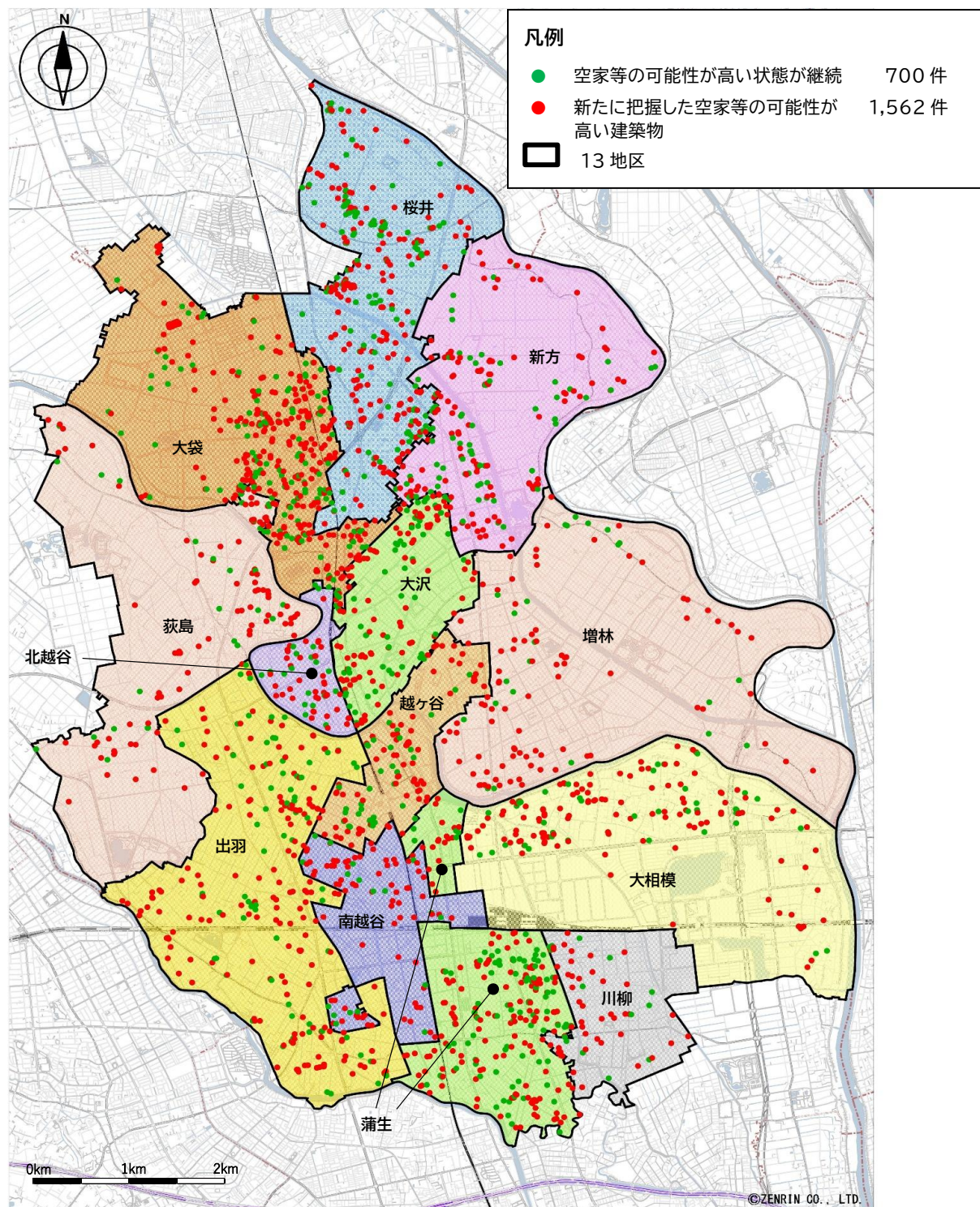


図 2-21 令和 6 年調査で把握した空家等の可能性が高い建築物の分布状況

令和 6 年度越谷市空家等実態調査



#### (4) 人口統計による分析

##### 1) 人口密度と空家等の分布

東武スカイツリーライン沿線を中心に古くからの市街地が形成され、建築物が集積している地区（桜井地区、大袋地区、大沢地区、北越谷地区、越ヶ谷地区、蒲生地区）に多く分布しています。JR武蔵野線の越谷レイクタウン駅周辺は、人口密度が高い地区ではありますが、近年開発された街であることから空家等の可能性が高い建築物が少ないものといえます。

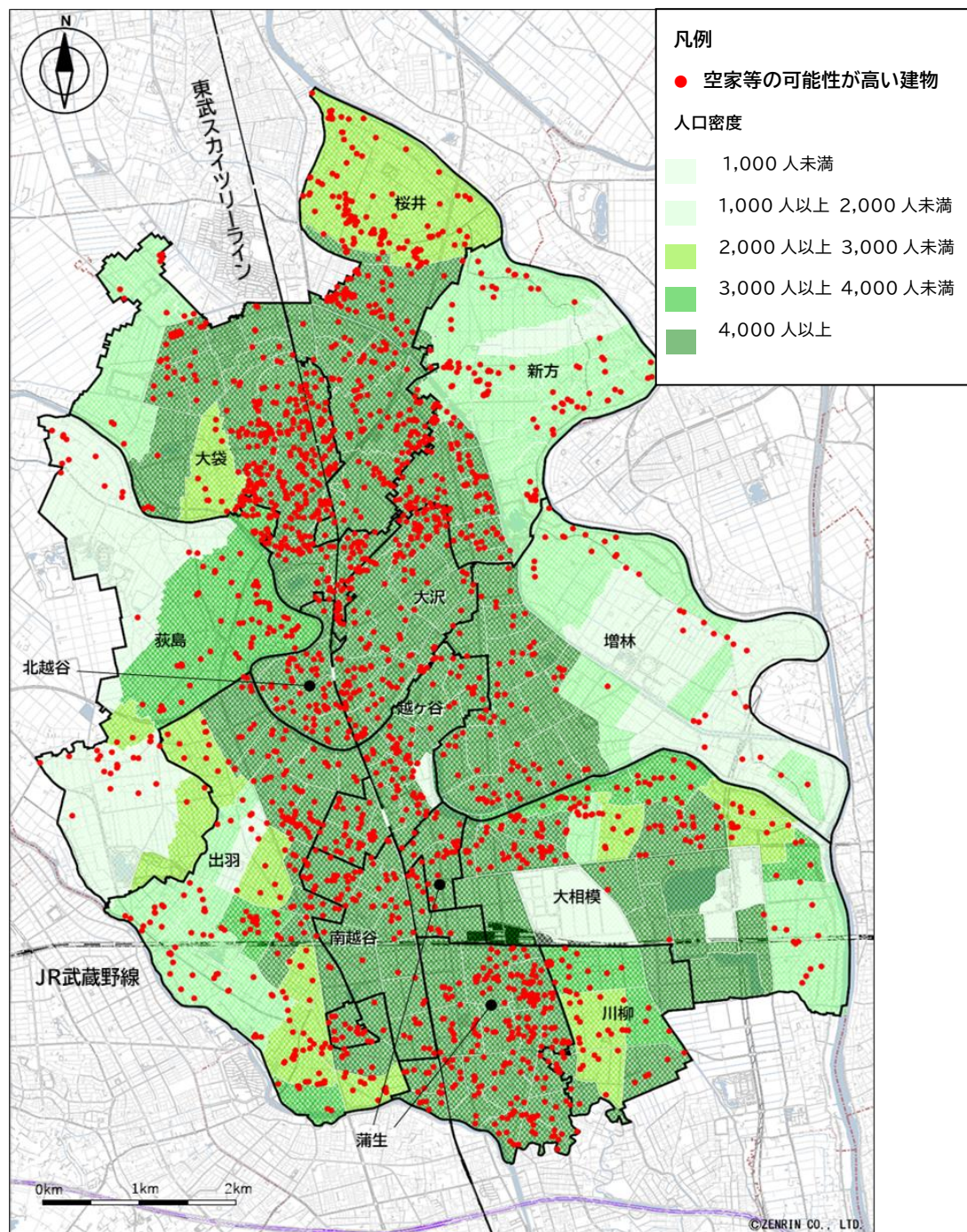


図2-22 人口密度と空家等の可能性が高い建築物分布図

令和6年度越谷市空家等実態調査



## 2) 高齢者<sup>P113</sup>割合による空家等の分布

大袋地区、桜井地区など市北部においても高齢者割合が比較的高く、また空家等の可能性が高い建築物が多くみられます。

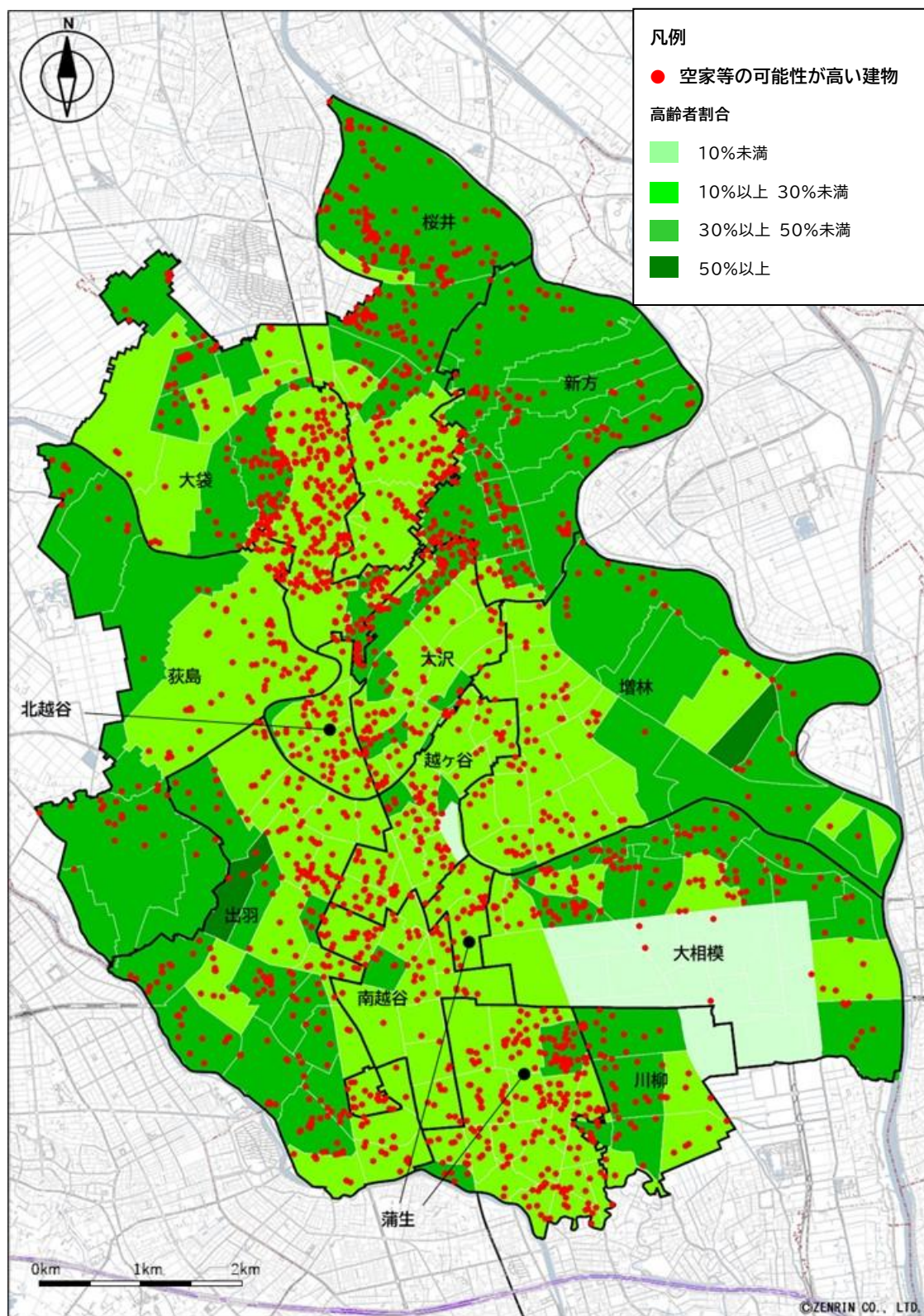


図 2-23 高齢者割合と空家等の可能性が高い建築物分布図

令和 6 年度越谷市空家等実態調査



## (5) 目標指標の検証






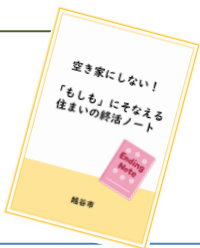
平成31年3月策定の本計画の目標指標について、検証を行いました。

表2-13 目標指標に対する達成状況

指標 番号	指標名	指標の説明	計画目標 〈令和7年度〉	達成状況 〈令和8年1月末まで〉
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	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	【評価○】 越谷市公式ホームページ内の「空家等対策」の閲覧回数は16,836回(令和6年度)でした。
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	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	【評価○】 これまでに以下の5団体と連携体制を構築し、空家等の適正管理や活用における支援を行いました。 ・埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部 ・シルバー人材センター ・早稲田大学 リサーチイノベーションセンター ・大里東自治会 ・ポラスグループ
3	相談窓口の整備	空家等に関する相談窓口の整備状況	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	【評価○】 建築住宅課を総合的な相談窓口として設置し、各担当課所との連携及び情報共有化を図るとともに、多岐にわたる空家問題の相談窓口として、「埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部」と連携した相談会を実施しました。
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	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	【評価○】 令和4年度から「越谷市空家等対策推進事業費補助金」による補助事業を開始し、令和8年1月までに、17件の特定空家等の除却に至りました。 また、空家等の改修工事費補助金の実績が1件と少ないため、活用の促進に関する仕組みの整備が必要です。
5	空家バンク <sup>P113</sup> の充実	空家バンクの運営体制及び登録が可能な対象者	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	【評価△】 令和2年8月より空家バンクの運用を開始し、令和8年1月までに登録17件、成約17件となりました。マッチング率は非常に高いものの、登録件数の増加が必要です。

平成31年3月に策定した空家等対策計画に基づいた取り組みは成果を上げていると思われるため、今後も現在行っている取り組みを継続しつつ、空家等対策を行っていく中での新たな課題等について、各種対策を推進していきます。

## 2.3 空家等に対する本市のこれまでの取組

<p><b>H30 年度</b></p>	<div> <div>法令</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「越谷市空家等対策協議会条例」施行（7月）</li> </ul> </div> <div> <div>対策</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「越谷市空家対策庁内連絡調整会議」設置（6月）</li> <li>・「越谷市空き家管理システム<sup>P112</sup>」を導入（10月）</li> </ul> </div> <div> <div>実施</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「越谷市空家等対策計画」策定（3月）</li> <li>・固定資産税の納税通知書による建物所有者への啓発実施【以後も毎年実施】</li> </ul> </div> <div> <div>協定</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「越谷市空家等対策事業の実施に関する協定」を埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部と締結（2月）</li> </ul> </div>  
<p><b>H31 R1 年度</b></p>	<div> <div>対策</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部による「空家相談」の開始（4月）</li> </ul> </div> <div> <div>実施</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「相続対策に関する出張講座」の実施（10月・2月）</li> <li>・埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部への情報提供の開始（7月）</li> <li>・財産管理制度による相続財産清算人選任の申し立ての実施【以後も毎年実施】</li> <li>・納税通知書への啓発チラシを同封【以後も毎年実施】</li> </ul> </div> <div> <div>協定</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「越谷市空家等の適正な管理の促進に関する協定」をシルバー人材センターとの締結（11月）</li> </ul> </div>  
<p><b>R2 年度</b></p>	<div> <div>対策</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・社会福祉協議会の「あんしんノート」の活用周知（11月）</li> <li>・市外居住の建物所有者への啓発チラシの送付（12月・1月）</li> </ul> </div> <div> <div>実施</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「越谷市空家バンク」の運用開始（8月）</li> <li>・「ふるさと納税に伴う謝礼品贈呈事業に関する協定」をシルバー人材センターと締結（9月）</li> <li>・空家等の見回りサービスの開始（10月）</li> </ul> </div> 
<p><b>R3 年度</b></p>	<div> <div>法令</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家法基本指針及び特定空家等ガイドラインの改正（6月）</li> </ul> </div> <div> <div>対策</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「おくやみハンドブック<sup>P113</sup>」へ空家等に関する情報の掲載</li> </ul> </div> <div> <div>実施</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「終活セミナー<sup>P114</sup>」の開催【以後も毎年実施】</li> <li>・「住まいの終活ノート<sup>P116</sup>」の作成（3月）</li> <li>・「越谷市空家等対策推進事業費補助金交付要綱」の制定（3月）</li> </ul> </div> 

R4  
年度

## 実施

- ・「住まいの終活ノート」の配布の実施（4月）
- ・「住まいの終活ノート」を用いた出張講座等の開催（6月・11月）
- ・「越谷市空家等対策推進事業費補助金」による補助事業の開始（4月）
- ・「越谷市空家等対策推進事業費補助金」による特定空家等の除却

R5  
年度

## 法令

- ・「越谷市空家等の適正管理に関する条例」 一部改正（4月）
- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」 一部改正（12月）
- ・空家法基本指針・管理不全空家等及び特定空家等ガイドラインの改正（12月）



## 対策

- ・空家法の一部改正や民法の一部改正に伴う相続登記の周知（12月）
- ・市外居住の建物所有者への啓発チラシの送付（12月）



## 実施

- ・空家条例に基づく「軽微な措置」及び「緊急安全措置」の実施【以後も毎年実施】
- ・埼玉県東南部都市連絡調整会議空家等対策専門部会の開催（10月～12月）

R6  
年度

## 法令

- ・民法の一部改正（4月）（相続登記申請の義務化）



## 対策

- ・相続登記の義務化の周知（4月）

## 実施

- ・「越谷市空家等実態調査」の実施
- ・空家法に基づく「管理不全空家等」の認定及び所有者等への指導の実施
- ・国土交通省「令和6年度空き家対策モデル事業<sup>P112</sup>」の実施
- ・「住まいの終活ノート」 一部改正（10月）



## 協定

- ・「越谷市空家等対策に係る産官学民の連携協力に関する協定」を早稲田大学リサーチイノベーションセンター、大里東自治会及びポラスグループと締結（7月）

#### ＜空家条例に基づく取組＞

空家条例第7条に基づき、空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、助言又は指導を実施しています。(P43 表2-14)

また、空家条例第8条に基づき、空家等が管理不全な状態にあり、周辺的生活環境に与える悪影響の軽減を図ることができることを認めるときは、軽微な措置を実施しています。(P43 表2-15)

さらに、空家条例第9条に基づき、空家等の管理不全な状態に起因して人の生命、身体又は財産に危害が及ぶおそれがあり、緊急を要するためその所有者等が必要な措置を講ずる時間的余裕がないと認めるときは、危害を避けるために必要な最小限度の措置として、「緊急安全措置」※を実施しています。(P43 表2-15)

※緊急安全措置（空家条例一部改正（令和5年4月施行）前：応急措置）

令和5年4月から措置の対象を、所有者等が確知できない場合から、所有者等の存在・不存在にかかわらず、すべての空家等に拡大し、名称を「応急措置」から「緊急安全措置」に改正

#### ＜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。(P43 表2-16)

また、令和6年度からは、同法第13条第1項に基づき、そのまま放置すれば「特定空家等」に該当するおそれのある状態にあると認められる空家等を「管理不全空家等」に認定し、その所有者等に対し、指導を実施しています。(P43 表2-17)

#### ＜連携協定に基づく取組＞

（公財）埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部との「越谷市空家等対策事業の実施に関する協定」に基づき、空家等の活用や流通を促進するため、「空き家相談」を実施するとともに、令和2年度には、「越谷市空家バンク」を設置し、空家等の利用希望者利用希望者とのマッチングを行っています。(P44 表2-18)

#### ＜その他の取組＞

令和6年度に「越谷市空家等実態調査」を行い、市内における空家等の件数や分布状況等を把握するとともに、空家等の所有者等に対し、アンケート調査を行い、本市における建築物の利用状況や維持管理・活用などに関する意向について把握しました。

相続人の存在、不存在が明らかでないことにより、空家等の適正な管理のために必要があると認めた場合は、相続財産清算人選任の申立てを行いました。(P44 表2-19)

周辺住環境の向上や生活環境の保全を図るため、除却工事費の一部を補助することにより、「特定空家等」の除却に至っています。(P44 表2-20)

## 【適正管理の促進における取り組み件数】

表2-14 空家条例の措置状況（年度別）（件）

年度	相談等受付	助言または指導
平成30	136	59
令和元	93	34
令和2	66	27
令和3	82	42
令和4	93	50
令和5	119	52
令和6	114	72
合計	703	336

表2-15 空家条例に基づく軽微な措置及び緊急安全措置の実施状況（年度別）（件）

年度	平成30	令和元	令和2	令和3	令和4	令和5	令和6	計
軽微な措置						18	8	26
緊急安全措置※	2	2	2	2	3	1	2	14

※令和4年度までは応急措置の件数

表2-16 特定空家等の認定及び措置状況（年度別）（件）

年度	認定	助言又は指導	勧告	命令に係る事前通知	改善
～平成30	58	58	2	0	19
令和元	29	29	0	1	5
令和2	7	7	2	0	16
令和3	8	8	2	0	14
令和4	3	3	0	0	15
令和5	5	5	0	0	9
令和6	9	9	3	0	9
合計	119	119	9	1	87

表2-17 管理不全空家等の認定及び措置状況（年度別）（件）

年度	認定	指導	勧告	改善
令和5	0	0	0	0
令和6	11	11	0	0
合計	11	11	0	0



表 2-18 越谷市空家バンク登録及び成約件数（年度別）（件）

年度	平成 30	令和元	令和 2	令和 3	令和 4	令和 5	令和 6	計
登録件数			3	3	1	5	5	17
成約件数			0	6	1	3	6	16※

※【内訳】賃貸：3 件 売却：13 件

※令和 2 年 8 月から運用開始

表 2-19 相続財産清算人選任の申立て件数（年度別）（件）

年度	平成 30	令和元	令和 2	令和 3	令和 4	令和 5	令和 6	計
申立て件数		1	1	1	2	2	1	8

表 2-20 補助事業による特定空家等の除却件数（年度別）（件）

年度	平成 30	令和元	令和 2	令和 3	令和 4	令和 5	令和 6	計
除却件数					4	5	5	14

※令和 4 年度から補助事業開始

## ◆制度紹介 相続財産清算制度（民法第 952 条第 1 項）

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。）には、利害関係人等は、家庭裁判所に、相続財産の清算人の選任の申立てができるものです。

相続財産清算人は、被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることになります。

## ※空家法（第 14 条第 1 項）（空家等の管理に関する民法の特例）

市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法第 25 条第 1 項の規定による命令又は同法第 952 条第 1 項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

## ◆法令紹介 民法等の一部改正（令和 3 年 4 月公布）

## ① 相続登記申請の義務化（令和 6 年 4 月施行）（不動産登記法第 76 条の 2）

相続によって不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から 3 年以内に相続登記の申請をしなければならないこととなりました。また、令和 6 年 4 月 1 日以前の相続でも、不動産の相続登記がされていないものは、申請義務が生じます。

## ② 竹木の枝の切除及び根の切取り（令和 5 年 4 月施行）（民法第 233 条第 3 項）

次のいずれかの場合には、土地の所有者は、その枝を切り取ることができるとされました。

- （1）竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。
- （2）竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。
- （3）急迫の事情があるとき。

## 2.4 空家等の課題

本市では、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」の3つ基本的な方針に基づく施策を実施することにより、空家等対策に取り組んできました。

その結果、一定の成果を挙げているため、引き続き、3つの基本的な方針に基づき施策を実施するとともに、本市の空家等の現状や所有者等意向調査の結果等を踏まえ、再度、課題を次のように整理します。

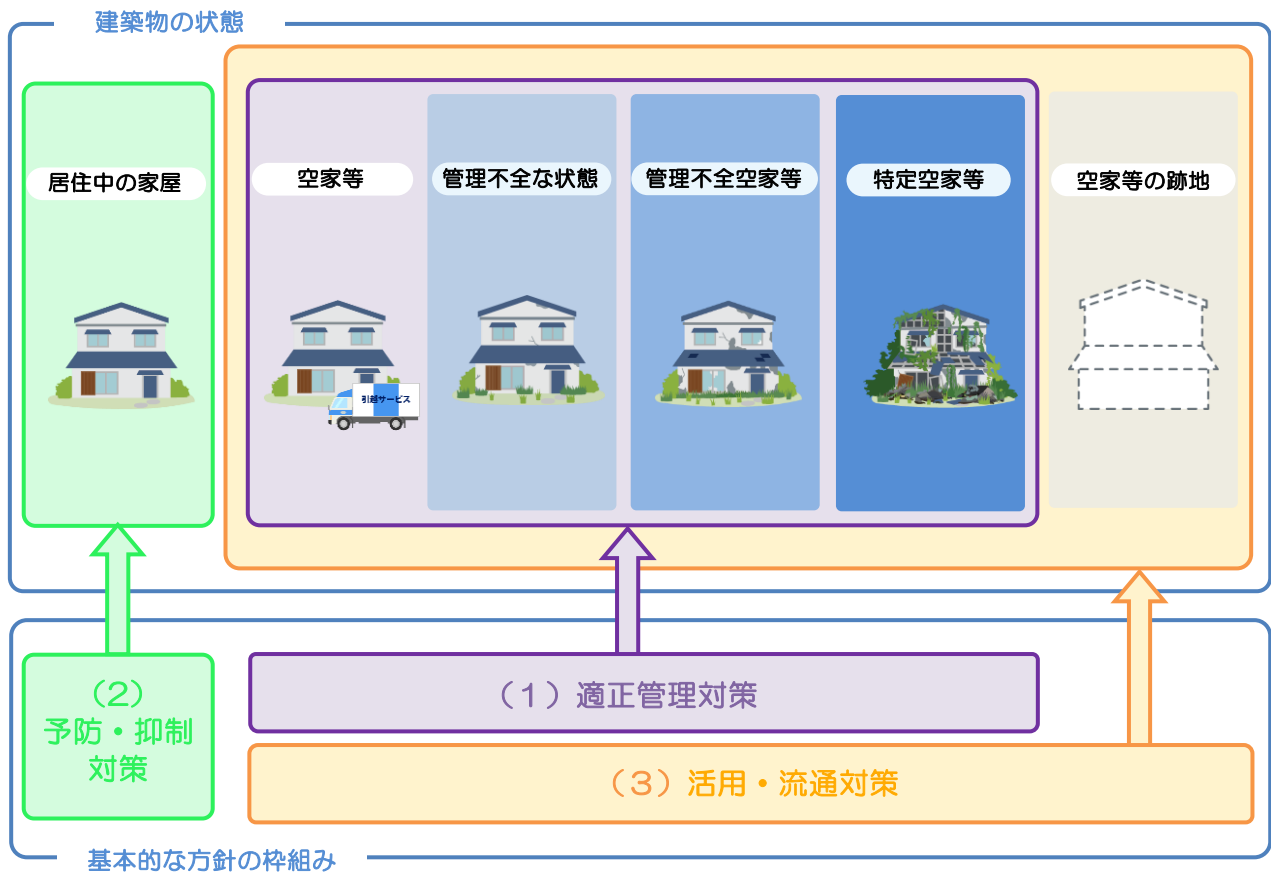


図 2-24 建築物の状態と基本的な方針の枠組み

## (1) 空家等の適正管理の促進に係る課題

### 1) 適正な管理が行われていない空家等の放置

適正な管理が行われていない空家等は、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害、動物の棲みつきなど、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす懸念があります。

また、空家等に起因する犯罪のリスクが高まるおそれがあります。

そのため、適正な管理が行われていない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。

### 2) 所有者等の高齢化・遠方に居住

空家等については、所有者等が高齢である、また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、引き続き、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。

### 3) 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。

また、所有者等が不明であるため、適正な管理に向けた指導を行うことができない空家等があります。

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。

## (2) 空家等の発生の予防・抑制に係る課題

### 1) 少子高齢化<sup>P115</sup>等による空家等の増加

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、今後も空家等が増加していく可能性があります。

また、相続登記<sup>P116</sup>の未了等により、所有者等の特定が困難である空家等の増加も併せて懸念されます。

そのため、空家等になる前の段階から、建築物の管理や相続登記について、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。



### (3) 空家等の活用・流通の促進に係る課題

#### 1) 権利の複雑化・相続登記の未了

相続等に伴い不動産の権利が複雑化している場合や、適切に相続登記が行われていないなど、権利が阻害要因となり、空家等の活用・流通が進まない場合があります。

専門家への相談の実施など、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) 空家等を活用・流通させるための仕組みづくり

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・売買に至らない事例が市内でも見られます。所有者等の意向がわからないことや、借り手等とのマッチングを行う場がないなど、空家等を活用・流通させるための仕組みには検討の余地があります。

例えば、地域コミュニティ<sup>P116</sup>の場など、地域の需要に見合う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ります。地域や各種団体との連携や、活用事例の周知など、空家等を貸したい人・借りたい人が情報交換を行って、活用・流通に向けた動機付けが図られる仕組みづくりが求められます。

#### 3) 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行われていないことにより、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、所有者等の第一義的な責任を前提としつつ、所有者等への注意喚起や啓発等を行うことで適正な管理を促します。

一方、既に適正な管理が行われていないことにより、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基づき、必要な措置をとるよう助言又は指導等を行うことにより、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取り組むとともに、防災・防犯対策を促進するため、各種機関と連携を図ります。

### 基本的な方針2 空家等の発生を予防・抑制します

現在、本市の人口は減少傾向にあり、今後も減少していく見通しとなっています。また、住宅の老朽化や所有者等の高齢化により、今後、さらなる空家等の増加が懸念されます。

そのため、空家等になる前の段階から、市民等への意識啓発、「住まいの終活」の普及促進等による予防行動の促進や建築物の維持保全などにより、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、所有者等が抱える様々な事情や法規制による支障などにより、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NPO等の各種団体と連携し、引き続き所有者等からの相談又は所有者等に対する働きかけにより、空家等の活用・流通の促進を図るとともに、活用・流通がしやすい仕組みを模索します。



## 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	空家条例に基づく管理不全な状態の空家等に対する措置の実施	1- (1) -2	空家法に基づく特定空家等・管理不全空家等の認定
1- (1) -3	空家法に基づく特定空家等・管理不全空家等に対する措置の実施	1- (1) -4	住宅用地に対する課税標準の特例の解除
1- (1) -5	特定空家等の除却等の促進	1- (1) -6	所有者等の特定の効率化・迅速化
1- (1) -7	防災・防犯対策の促進		
1- (2) -1	状況に応じた適正な管理の注意喚起、啓発	1- (2) -2	管理代行等事業者の紹介
1- (2) -3	各種団体と連携した適正管理の促進		
1- (3) -1	所有者等が不明な空家等への対応	1- (3) -2	その他解決が困難な空家等への対応
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	「住まいの終活」の普及促進
2- (1) -5	住みかえに関する仕組みの周知	2- (1) -6	相続登記の申請義務化の周知
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- (2) -1	管理不全にある居住建築物の解消	2- (2) -2	住宅の耐震化促進
2- (2) -3	長期優良住宅の普及促進	2- (2) -4	省エネ住宅の普及促進
2- (2) -5	住宅のバリアフリー化促進	2- (2) -6	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	家財の処分に関する相談の実施や支援の検討
3- (1) -7	各種団体や地域コミュニティと連携した空家等の活用・流通の促進の模索		
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- (2) -4	各種団体や地域コミュニティと連携した空家等の活用・流通の促進の模索【再掲】
3- (2) -5	空家等の利活用事例の周知		
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) 適正な管理が行われていない空家等への対応

#### 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、適正な管理が行われていない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	空家条例に基づく管理不全な状態の空家等に対する措置の実施	○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)-2	空家法に基づく特定空家等・管理不全空家等の認定	○特定空家等及び管理不全空家等の認定を行います。
1-(1)-3	空家法に基づく特定空家等・管理不全空家等に対する措置の実施	○特定空家等及び管理不全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)-4	住宅用地に対する課税標準の特例 P115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)-5	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。
1-(1)-6	所有者等の特定の効率化・迅速化	○空家等の所有者等に対し、迅速な措置の実施を促すため、所有者等の特定の効率化を図ります。
1-(1)-7	防災・防犯対策の促進	○消防、警察及び自治会等と連携し、空家等の防災・防犯対策の促進を図ります。

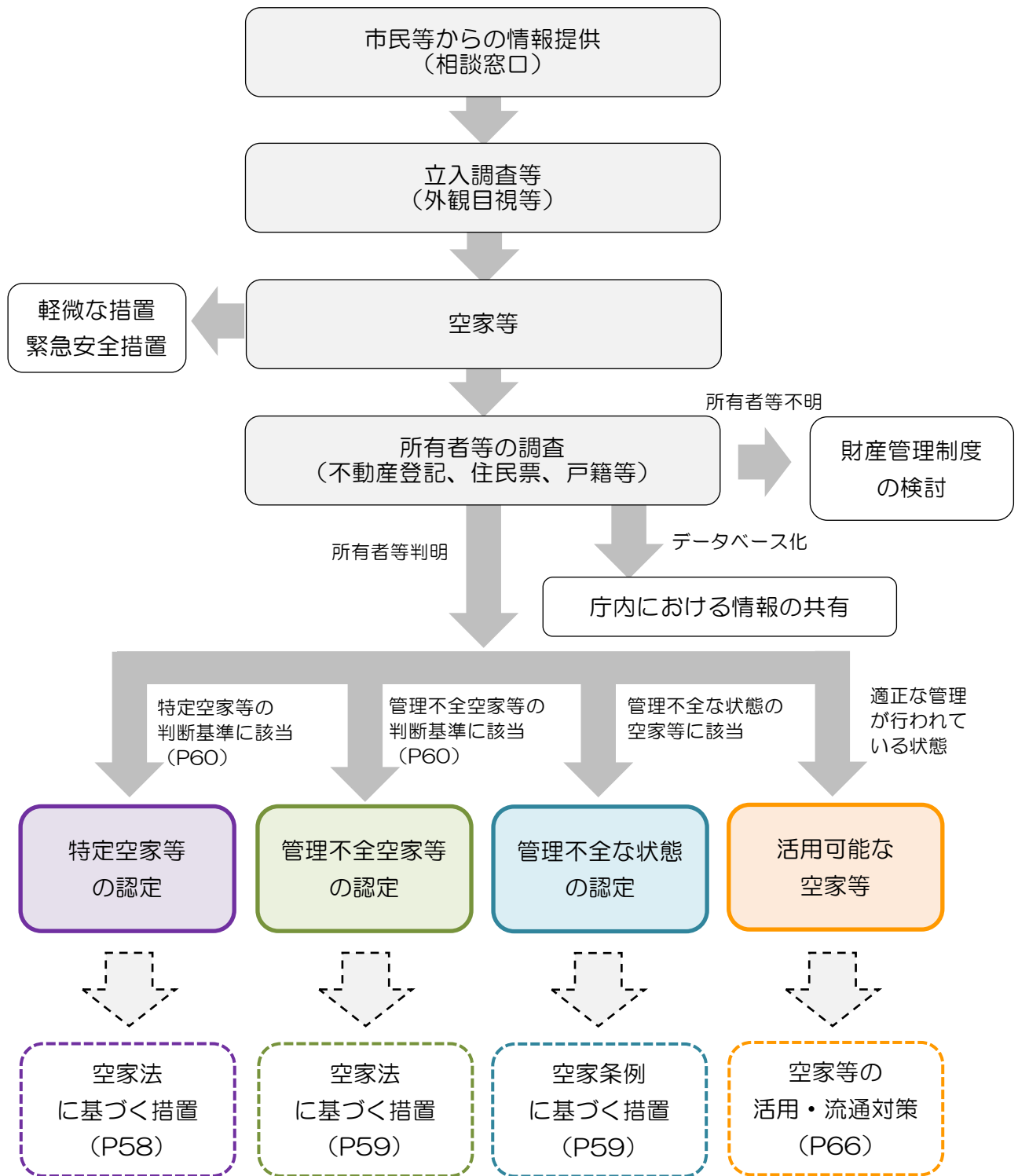
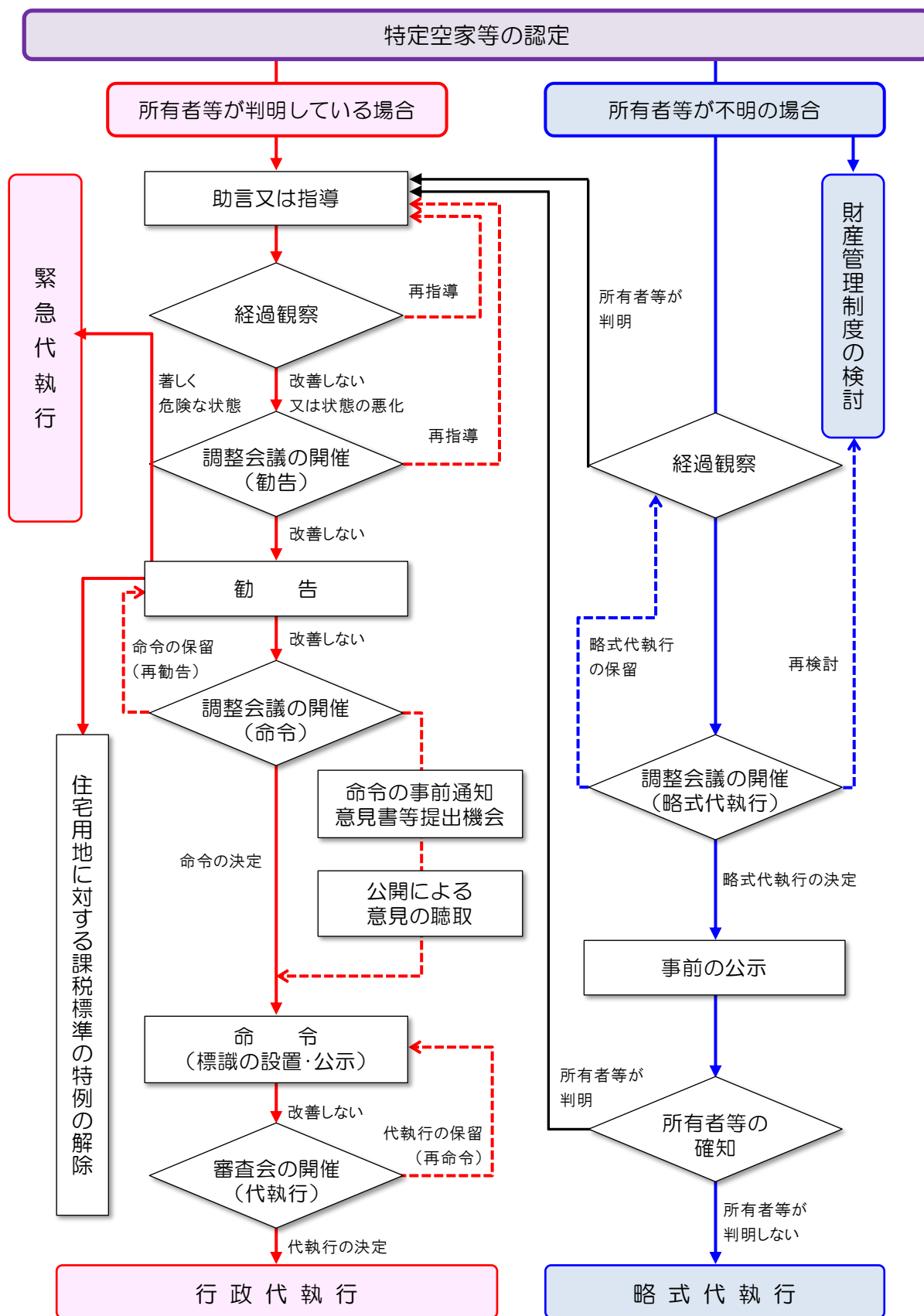


図4-2 市民等からの情報提供後の流れ



※：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。

※：本図では「越谷市特定空家等審査会」を「審査会」と表記しています。

図 4-3 特定空家等認定の流れ

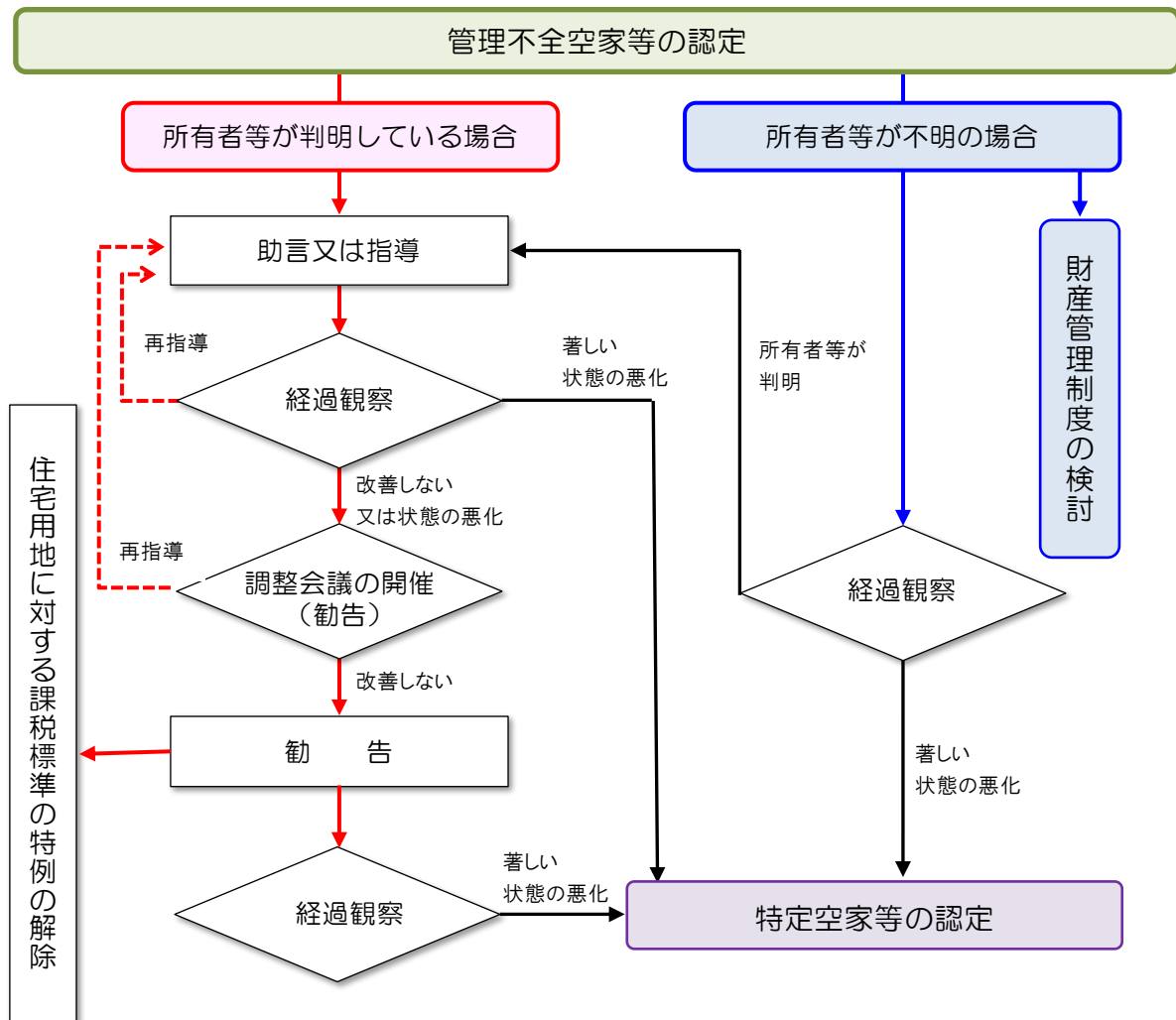


図 4-4 管理不全空家等認定の流れ

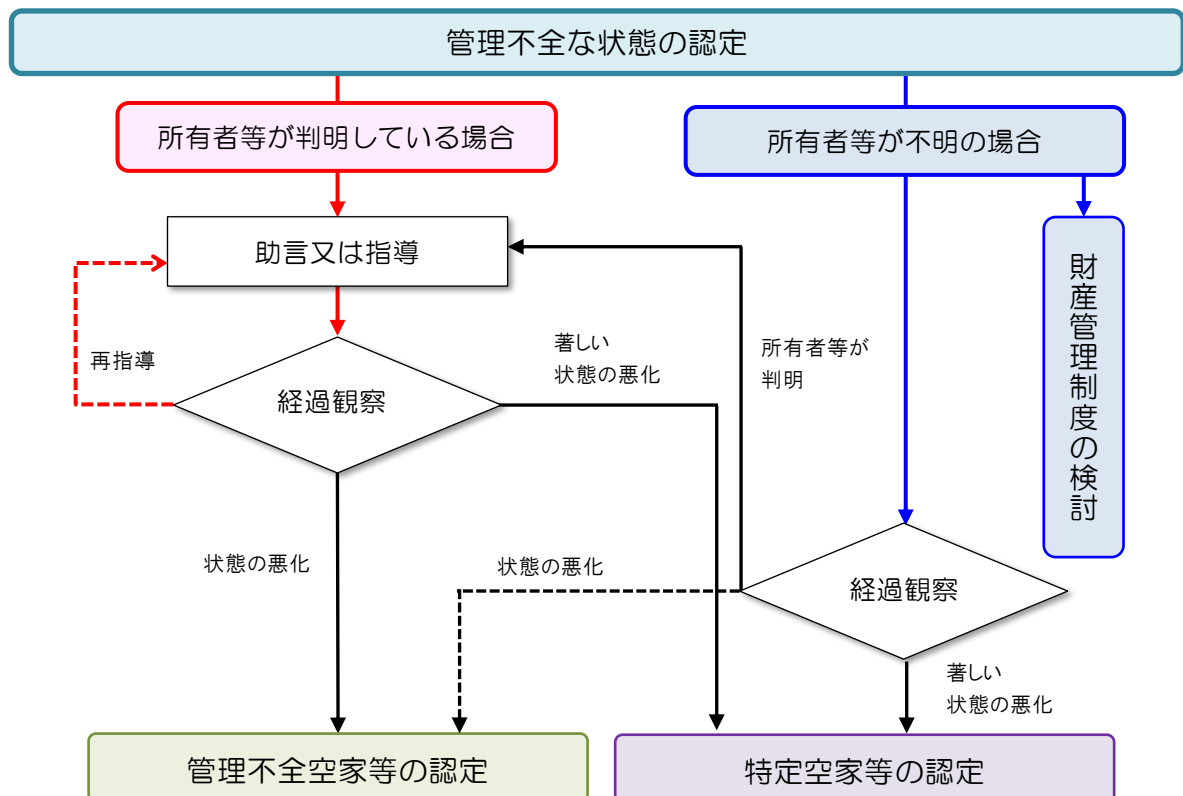


図 4-5 管理不全な状態の認定の流れ

「特定空家等」及び「管理不全空家等」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（平成29年規則第14号）第2条に掲げる「特定空家等及び管理不全空家等の判断基準」は、当該空家等の状態が、下記の（Ⅰ）空家等の状態のいずれかの状態である場合又はいずれかの状態になり得る場合に該当し、かつ、当該空家等がもたらす又はもたらし得る（Ⅱ）周辺への悪影響の程度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）周辺への悪影響の程度等

- （１）周辺の状況による悪影響の程度  
周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にある場合
- （２）空家等の状況による悪影響の程度  
周辺の建築物や通行人等にも及び得ると判断された場合に、その悪影響の程度が社会通年上許容される範囲を超える場合
- （３）危険等の切迫性  
危険等の切迫性がある場合  
※ 特定空家等は管理不全空家等より高い状態にあることに留意
- （４）その他の状況も勘案した総合的な判断  
その他の地域の実情を勘案し上記（１）（２）（３）に該当すると判断される場合

## (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、啓発	○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。 ○所有者等に広く周知するため、市ホームページへの掲載やチラシ等の配布により意識啓発を図ります。
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。
1-(2)-3	各種団体と連携した適正管理の促進	○各種団体と連携した空家等の見回りサービス等の提供を行います。

### (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、適正な管理が行われていない空家等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。

#### 【具体施策】

施策番号	施策名	施策の内容
1 - (3) -1	所有者等が不明な空家等への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>○各種財産管理制度<sup>P114</sup>の活用を検討します。</li> <li>○空家法に規定する略式代執行の実施を検討します。</li> <li>○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。</li> </ul>
1 - (3) -2	その他解決が困難な空家等への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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の利活用を促進します。</li> <li>○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。</li> <li>○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、適正な管理を行うための相談体制の利活用を促進します。</li> </ul>



## 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。

#### 【具体施策】

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、空家化のリスク、改正空家法による所有者等の責務強化、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の促進を図ります。
2-(1)-2	不動産所有者等への意識啓発	○納税通知書を活用し、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の促進を図ります。 ○空家化が懸念される高齢単身世帯に対し、予防に関する意識啓発の実施を検討します。
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の利活用を促進します。
2-(1)-4	「住まいの終活」の普及促進	○居住用財産の円滑な継承を促進するため、セミナー等の開催により、「住まいの終活」の普及を促進します。
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 <sup>P118</sup> など、住みかえに関する仕組みを周知します。
2-(1)-6	相続登記の申請義務化の周知	○適切な登記を促進するため、相続登記申請の義務化について周知します。
2-(1)-7	成年後見制度 <sup>P116</sup> の周知	○認知症、知的障がい、精神障がいなどの理由により、判断能力が十分でない方の権利と財産を守る成年後見制度について、利用相談や啓発資料の配布、出前講座等を通じ、制度のさらなる周知を図ります。
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。

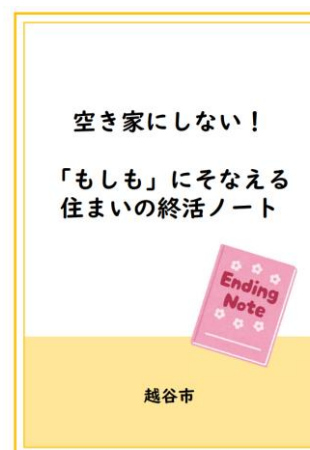
施策番号	施策名	施策の内容
2-(1)-9	住まいに関する各種相談窓口等の周知	○住まいに関する市民等の不安を解消するため、市の各種相談、又は各種団体などの相談窓口について周知します。
2-(1)-10	建築物や土地、相続等に関する相談の実施	○不動産や建築物、権利等に関する所有者等の悩みなどを解消するため、専門家等による相談を実施します。
2-(1)-11	高齢者に対する支援	○高齢者からの相談に対し、問題解決に向けた支援を検討します。

#### ◆取組紹介 越谷市住まいの終活ノート（市のホームページ抜粋）

住まいの終活ノートとは、空家化を予防するために、居住中から相続等について家族で話し合うきっかけ作りとなるツールとして作成したエンディングノートです。

市内各所で配布するとともに、市外居住者でもダウンロードできるように本市のホームページにも掲載しています。

資料：「住まいの終活ノート」



#### ◆法令紹介 相続登記申請の義務化（令和6年4月施行）（不動産登記法第76条の2） 【再掲】

相続によって不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないこととなりました。

また、令和6年4月1日以前の相続でも、不動産の相続登記がされていないものは、申請義務が生じます。

#### ◆制度紹介 成年後見制度

認知症、知的障がい、精神障がいなどの理由により、判断能力が十分でない方が、財産管理や契約行為等で不当な被害を受けないよう、家庭裁判所が選任した成年後見人等が支援を行う制度です。

## (2) 建築物の維持保全

## 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、住宅の維持保全を図ります。

## 【具体施策】

施策番号	施策名	施策の内容
2-(2)-1	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-(2)-2	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)-3	長期優良住宅 <sup>P117</sup> 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)-4	省エネ住宅の普及促進	○低炭素建築物 <sup>P117</sup> 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)-5	住宅のバリアフリー <sup>P117</sup> 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)-6	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) <sup>P116</sup> 、安心R住宅登録制度 <sup>P113</sup> 、住宅履歴情報 <sup>P115</sup> 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

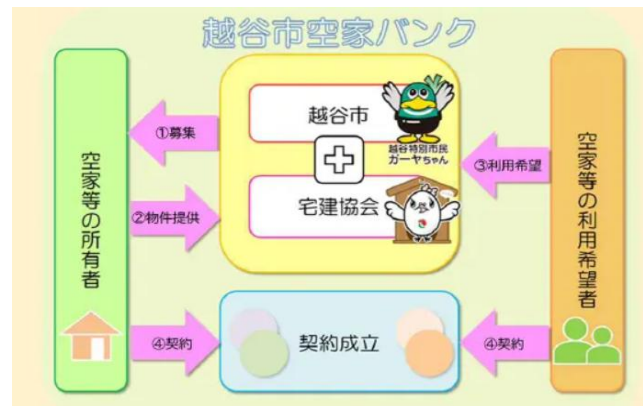
空家等の状態を解消するため、情報発信の多様化や、流通させるための動機づけ、専門家による支援などにより、空家等の流通の促進を図ります。

#### 【具体施策】

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、その利活用を促進します。
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 <sup>P115</sup> ）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な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 <sup>P118</sup> 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	家財の処分に関する相談の実施や支援の検討	○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。 ○処分等に対する支援など、流通を促進する仕組みについて検討します。
3-（１）-7	各種団体や地域コミュニティと連携した空家等の活用・流通の促進の模索	○空家等の流通や活用を促進するため、「空家等管理活用支援法人 <sup>P113</sup> 」の指定を含め、NPO等各種団体や自治会等の地域コミュニティとの連携について模索します。

## ◆取組紹介 越谷市空家バンク

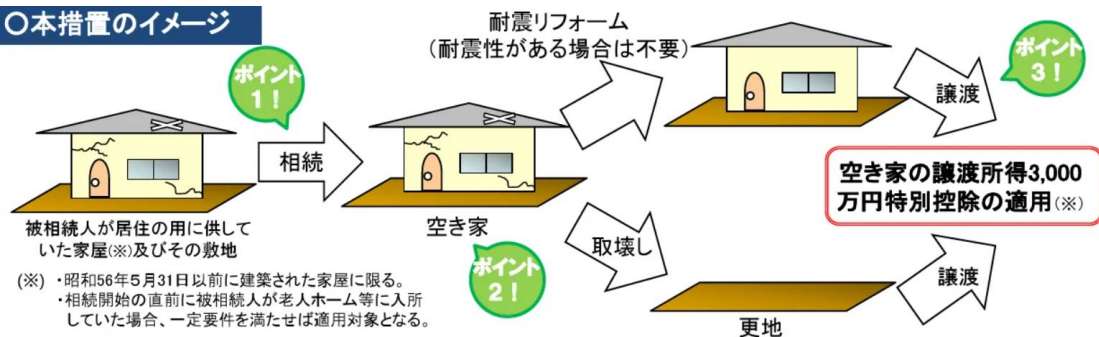
空家の賃貸や売却を希望する所有者から提供された情報を広く紹介し、利用希望者とのマッチングを図る制度です。



## ◆制度紹介 空家の譲渡所得の3,000万円特別控除

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除されます。被相続人が老人ホームに入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象になります。

## ○本措置のイメージ



## (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。

#### 【具体施策】

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"> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>
3-(2)-2	住宅セーフティネット制度 <sup>P114</sup> の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅セーフティネット制度として空家等の活用を図るため、住宅確保要配慮者<sup>P114</sup>の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の利活用を促進します。</li> </ul>
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"> <li>○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。</li> <li>○都市のスポンジ化<sup>P117</sup>を踏まえたまちづくりについて検討します。</li> </ul>
3-(2)-4 【再掲】	各種団体や地域コミュニティと連携した空家等の活用・流通の促進の模索	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空家等の流通や活用を促進するため、「空家等管理活用支援法人」の指定を含め、NPO等各種団体や自治会等の地域コミュニティとの連携について模索します。</li> </ul>
3-(2)-5	空家等の利活用事例の周知	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空家等の利活用を促進するため、空家等の利活用事例について周知します。</li> </ul>

◆取組紹介 空家等管理サービス

越谷市シルバー人材センターと連携を図り、空家等の所有者に代わり、空家等の管理の一部を実施しています。

●見回りサービス（1回 1,650円）

依頼を受けた作業員が、外側から建物や敷地内に異常がないかを確認のうえ、写真付きの報告書を作成し依頼者へお送りします。

●その他のサービス（別途見積）

依頼に基づき、植木の剪定や除草作業、建物の小規模な修繕など、空家等の維持管理に係る軽作業を行います。





### （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。

#### 【具体施策】

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、適正な管理が行われていない空家等を解消し、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）高齢者及び単身世帯の空家化予防

高齢化の進行とこれに伴う高齢者世帯や少子化に伴う単身世帯の増加により、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）空家等の活用・流通の促進

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活用・流通していない空家等もみられることから、空家等の活用・流通の促進につながる各種団体との連携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。

### （４）各種団体や地域コミュニティとの連携

空家等がもたらす問題は多岐にわたるため、NPO等各種団体や自治会等の地域コミュニティとの連携を模索することなどについて、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。

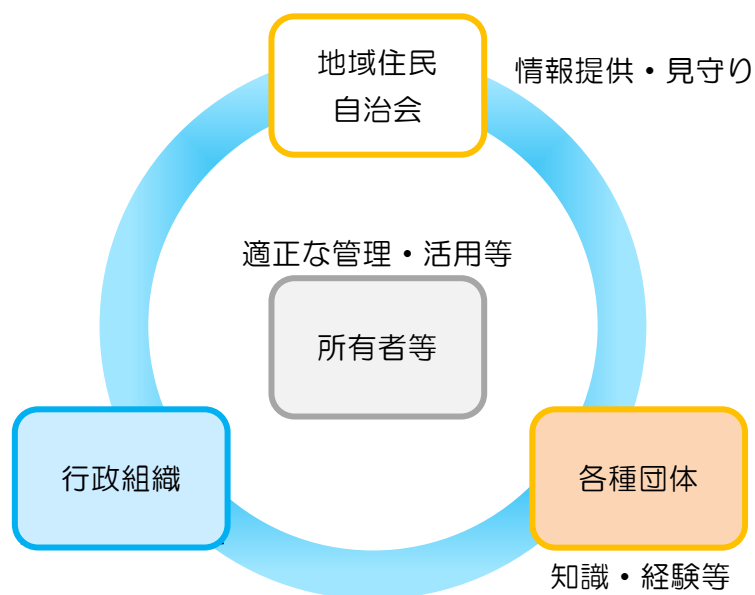


図5-1 空家等の問題解決に向けた連携イメージ

#### （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8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
自治会を代表する方			
市議会議員			
学識経験者	法務に 関する方		計画改定時最新の名簿を掲載予定
	法務に 関する方		
	不動産に 関する方		
	建築に 関する方		
	福祉に 関する方		
	文化に 関する方		
公募による市民			
市長が 必要と 認める方	防犯に 関する方		
	防災に 関する方		
	福祉に 従事する方		
市 長			

## (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、関係する18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	特定空家等及び管理不全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
福祉総務課	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
地域共生推進課	高齢者のいきがい対策に関すること
地域包括ケア課	高齢者の総合相談支援、地域包括支援ネットワーク等に関すること
子ども施策推進課	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	草木等の繁茂や害獣に関すること
資源循環推進課	ごみの処分の助言・指導に関すること
経済振興課	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
消防局予防課	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) 越谷市特定空家等審査会

### 【趣旨】

越谷市空家等の適正管理に関する条例第10条に規定する審査会であり、空家法第22条第9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**

適正に管理が行われていない空家等は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、空家等の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9条、第10条)	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 P117
道路法 (第43条、第71条)	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 P117
消防法(第3条)	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)	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)	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)	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
越谷市法定外公共物 管理条例(第9条)	水路等であって市が所有するもの(法定外公共物)に関する監督処分	道路総務課

## 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利活用の促進に努めます。(図5-2)

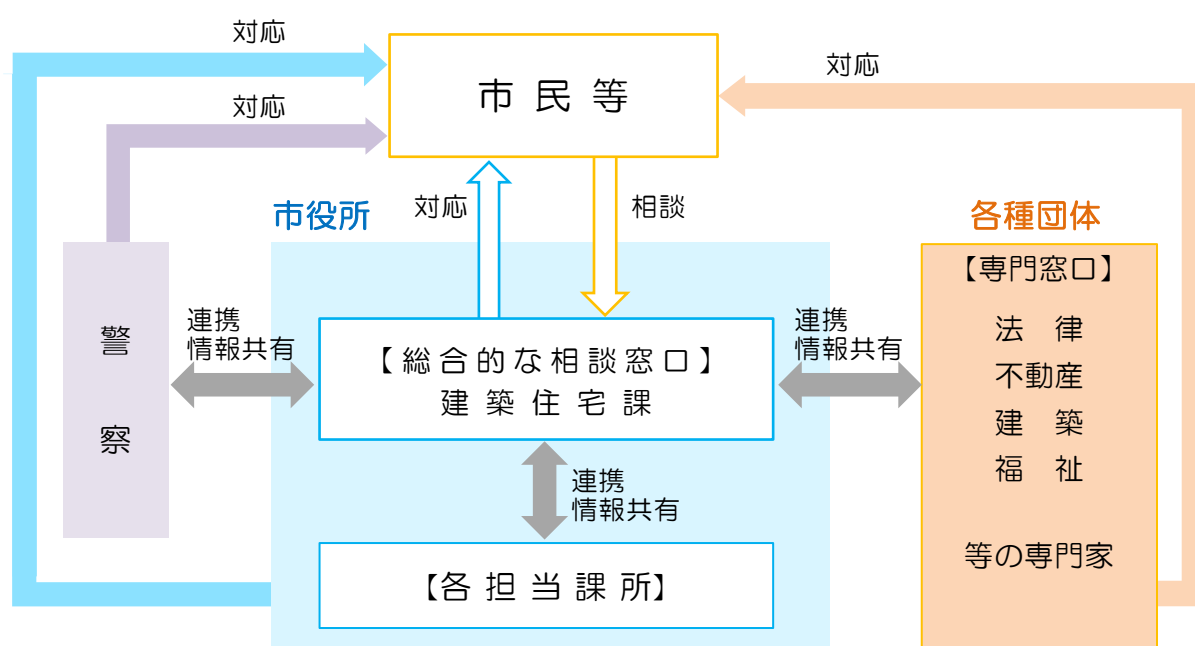


図5-2 相談体制のイメージ

#### 【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、空家等の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。

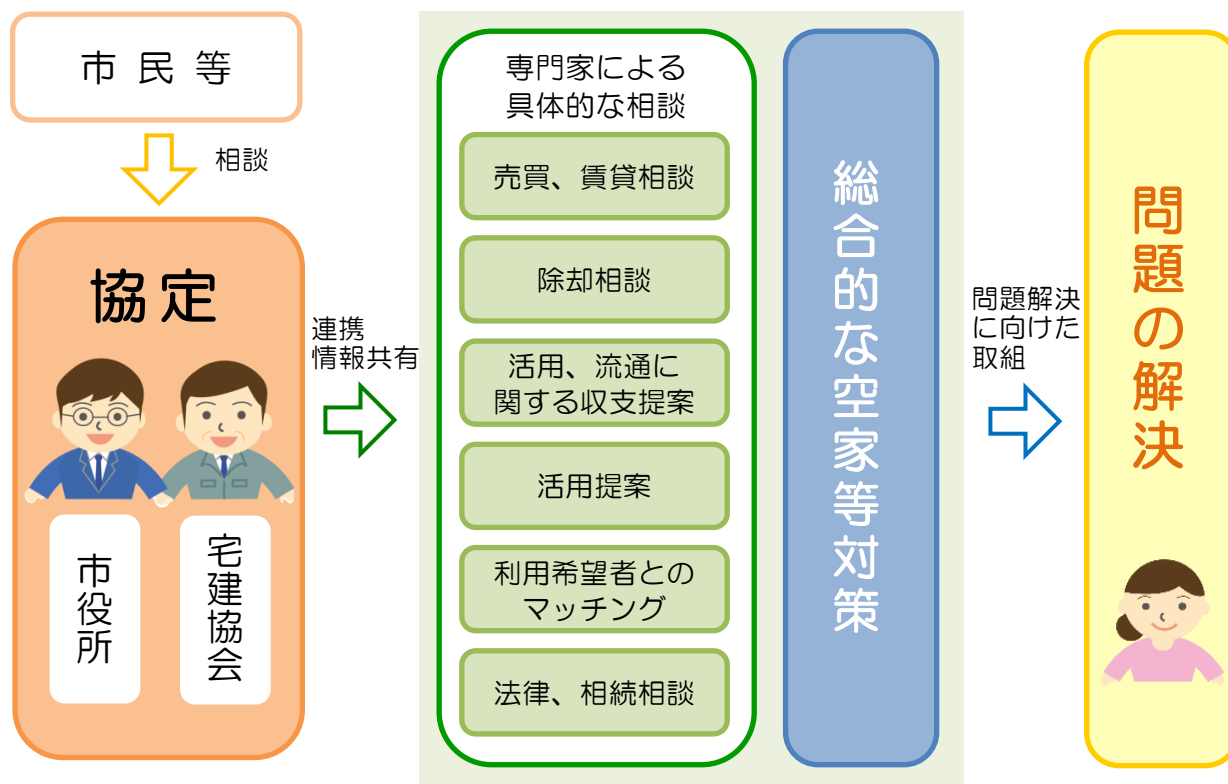


図5-3 宅建協会との協定による相談体制のイメージ

**(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	法律上の諸問題、交通事故による補償問題等	くらし安心課
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
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)	遺言、遺産分割協議書、会社設立の書類作成等	くらし安心課
経営・創業相談	経営・創業などの各種相談	ビジネスサポート センター
生活自立相談	生活にお困りの方の相談	生活自立相談 よりそい
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

(令和7年10月末時点)

### 5.3 空家等の調査及び把握

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。

これらの調査や令和6年度越谷市空家等実態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）<sup>P117</sup>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）「空家等活用促進区域」の設定の検討

改正空家法により、地域の拠点となるエリアにおいて空家等が生じることで、当該地域の本来的な機能に影響を及ぼすことに鑑み、市区町村長が重点的に空家等の活用を進める区域を「空家等活用促進区域<sup>P112</sup>（以下「促進区域」という。）」として定め、建築基準法の接道規制の合理化等を行うことができることとされました。

促進区域の設定にあたっては、本市におけるまちづくりに関する諸制度の方向性との調和を図りながら、必要性も含めて検討を進めることが必要です。

そのため、本市の空家等の数及びその分布状況等を踏まえ、慎重に検討します。

#### （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、適正な対策を講じていくため、住宅政策、福祉政策及び子育て政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 〈令和8年1月末まで〉	計画目標 〈令和12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	越谷市公式ホームペー ジ内の「空家等対策」の 閲覧回数は16,836 回（令和6年度）でした。 （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	20,000回／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 制の充実	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	これまでに以下の5団 体と連携体制を構築し、 空家等の適正管理や活 用における支援を行っ ました。 ・埼玉県宅地建物取引業 協会越谷支部 ・シルバー人材センター ・早稲田大学 リサーチイノベーション センター ・大里東自治会 ・ポラスグループ	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 連携体制の充実
3	相談窓口の利活 用の促進	空家等に関する 相談窓口の促進 状況	建築住宅課を総合的な 相談窓口として設置し、 各担当課所との連携及 び情報共有化を図ると ともに、多岐にわたる空 家問題の相談窓口とし て、「埼玉県宅地建物取 引業協会越谷支部」と連 携した相談会を実施し ました。	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 窓口の利活用の促進

指標 番号	指標名	指標の説明	現況 〈令和8年1月末まで〉	計画目標 〈令和12年度〉
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	令和4年度から「越谷市空家等対策推進事業費補助金」による補助事業を開始し、令和8年1月までに、17件の特定空家等の除却に至りました。  また、空家等の改修工事費補助金の実績が1件と少ないため、活用の促進に関する仕組みの整備が必要です。	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の模索
5	空家等是正	相談を受けて是正した空家等の件数	平成31年度～令和6年度の6年間で、累計353件の是正に至っています。	25件／年
6	空き家等の予防・活用の促進	空家等の所有者等からの相談に対し予防および活用対策を行った件数	平成31年度～令和6年度の6年間で、累計107件の是正に至っています。	25件／年
7	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	令和2年8月より空家バンクの運用を開始し、令和8年1月までに登録17件、成約17件となりました。マッチング率は非常に高いものの、登録件数の増加が必要です。	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、売りたい・買いたい方の登録（流通）に加え、貸したい・借りたい方の登録（活用）の促進 5件／年



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。

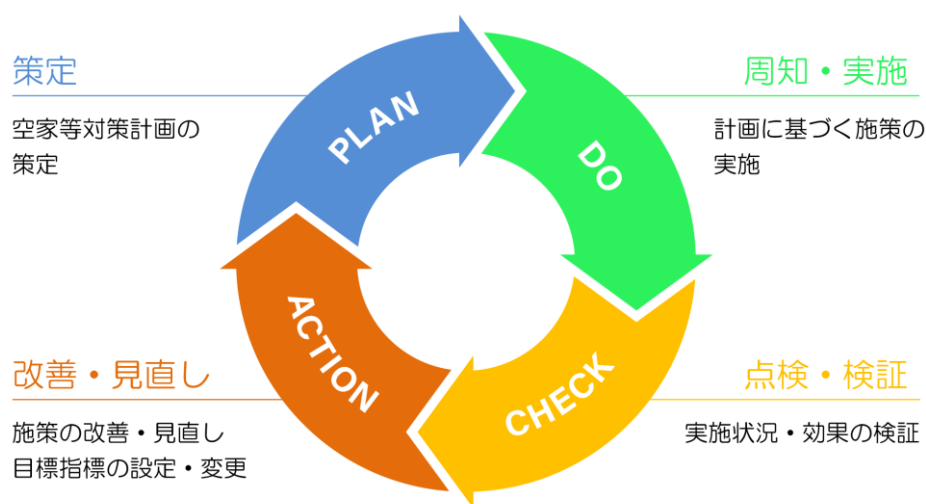


図 5-4 空家等対策における具体的な施策等を推進するためのPDCAサイクルのイメージ

## 参考資料





## ■ 計画の策定経過

---

計画改定時最新の経過を掲載予定

## ■ 「特定空家等」及び「管理不全空家等」判定チェックリスト

### ■ 「特定空家等」及び「管理不全空家等」判定チェックリスト

「特定空家等」「管理不全空家等」と判定した調査項目リスト

下記に「特定空家等」「管理不全空家等」と判定した調査項目を記入する。

		調査項目番号							
		特定空家等				管理不全空家等			
別紙 1	1. (1)								
	1. (2)								
	1. (3)								
	2								
	3. (1)								
	3. (2)								
	3. (3)								
	4. (1)								
別紙 2	4. (2)								
	1								
	2. (1)								
	2. (2)								
別紙 3	2. (3)								
別紙 4	1								
	2								
	3								
	4								
	5								
	6								

## 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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」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	
上記状態の特定空家等に該当すること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、管理不全空家等

## 〔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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」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	
上記状態の特定空家等に該当すること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、管理不全空家等

## 〔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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」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	
上記状態の特定空家等に該当すること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、管理不全空家等

## 〔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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」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	
上記状態の特定空家等に該当すること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、管理不全空家等

## 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	
管理不全空家等	

## 〔別紙1〕保安上危険に関して参考となる基準

## ＜特定空家等＞

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

## ＜管理不全空家等＞

そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

## 1 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

## (1) 建築物

空家等	調査項目	(Ⅰ) 空家等の状態	(Ⅱ) 周辺への悪影響の程度等			
			(1) 周辺の状況による悪影響	(2) 空家等の状況による悪影響	(3) 危険等の切迫性	(4) その他の地域の実情を勘案し、左記のいずれかに該当する場合
特定空家等	1 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜					
	2 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落					
	3 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ					
	4					
	特定空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）					
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×）					
管理不全空家等	1 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落					
	2 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等					
	3 雨水浸入の痕跡					
	4					
	管理不全空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）					
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×）					
補足	1 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、木造建築物については1/20 超、鉄骨造建築物については1/30超（傾斜を生じた階の上の階数が2階以上の場合は、1/50超）が目安となる。					
	2 傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合や基礎が不同沈下した場合も、同様に取り扱う。					
	3					
	4					



## (2) 門、塀、屋外階段等

空家等	調査項目	(Ⅰ) 空家等の状態	(Ⅱ) 周辺への悪影響の程度等							
			(1) 周辺の状況による 悪影響	(2) 空家等の状況による 悪影響	(3) 危険等の切迫性	(4) その他の地域の実情を 勘案し、左記のいずれかに該当する場合				
特定空家等	1 倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜									
	2 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ									
	3									
	4									
	特定空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）									
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×）									
管理不全空家等	1 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等									
	2									
	3									
	4									
	管理不全空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）									
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×）									
備考	1									
	2									
	3									
	4									

## (3) 立木

空家等	調査項目		(Ⅰ) 空家等の状態	(Ⅱ) 周辺への悪影響の程度等							
				(1) 周辺の状況による悪影響	(2) 空家等の状況による悪影響	(3) 危険等の切迫性	(4) その他の地域の実情を勘案し、左記のいずれかに該当する場合				
特定空家等	1	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜									
	2	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽									
	3										
	4										
	特定空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）										
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×										
管理不全空家等	1	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態									
	2										
	3										
	4										
	管理不全空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）										
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×										
備考	1	立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」（平成29年9月 国土交通省）における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。3.（3）及び4.（2）において同様とする。									
	2										
	3										
	4										

## 2 擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

空家等	調査項目	(Ⅰ) 空家等の状態	(Ⅱ) 周辺への悪影響の程度等							
			(1) 周辺の状況による 悪影響	(2) 空家等の状況による 悪影響	(3) 危険等の 切迫性	(4) その他の地域の実情を 勘案し、左記のいずれ かに該当する場合				
特定空家等	1 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出									
	2 崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状									
	3									
	4									
	特定空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）									
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×）									
管理不全空家等	1 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状									
	2 擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態									
	3									
	4									
	管理不全空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）									
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×）									
備考	1	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）と変状点の組合せ（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、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」（令和4年4月 国土交通省）が参考にできる。								
	2									
	3									

### 3 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

#### (1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

空家等	調査項目		(Ⅰ) 空家等の状態	(Ⅱ) 周辺への悪影響の程度等			
				(1) 周辺の状況による悪影響	(2) 空家等の状況による悪影響	(3) 危険等の切迫性	(4) その他の地域の実情を勘案し、左記のいずれかに該当する場合
特定空家等	1	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落					
	2	落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等					
	3						
	特定空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）						
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×						
管理不全空家等	1	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等					
	2						
	3						
	管理不全空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）						
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×						
備考	1	既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。					
	2						
	3						
	4						

## (2) 軒、バルコニーその他の突出物

空家等	調査項目	(Ⅰ) 空家等の状態	(Ⅱ) 周辺への悪影響の程度等							
			(1) 周辺の状況による 悪影響	(2) 空家等の状況による 悪影響	(3) 危険等の切迫性	(4) その他の地域の実情を 勘案し、左記のいずれかに該当する場合				
特定空家等	1 軒、バルコニーその他の突出物の脱落									
	2 落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等									
	3									
	特定空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）									
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×									
管理不全空家等	1 軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等									
	2									
	3									
	4									
	管理不全空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）									
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×									
備考	1	既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。								
	2									
	3									
	4									

## (3) 立木の枝

空家等	調査項目	(Ⅰ) 空家等の状態	(Ⅱ) 周辺への悪影響の程度等							
			(1) 周辺の状況による 悪影響	(2) 空家等の状況による 悪影響	(3) 危険等の 切迫性	(4) その他の地域の実情を 勘案し、左記のいずれ かに該当する場合				
特定空家等	1 立木の大枝の脱落									
	2 落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の 大枝の折れ又は腐朽									
	3									
	4									
	特定空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）									
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×）									
管理不全空家等	1 立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折 れ又は腐朽が認められる状態									
	2									
	3									
	4									
	管理不全空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）									
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×）									
備考	1	既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。								
	2									
	3									
	4									

#### 4 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

##### (1) 屋根ふき材、外装材、看板等

空家等	調査項目	(Ⅰ) 空家等の状態	(Ⅱ) 周辺への悪影響の程度等							
			(1) 周辺の状況による 悪影響	(2) 空家等の状況による 悪影響	(3) 危険等の切迫性	(4) その他の地域の実情を 勘案し、左記のいずれかに該当する場合				
特定空家等	1 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落									
	2 飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等									
	3									
	特定空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）									
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×）									
管理不全空家等	1 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等									
	2									
	3									
	4									
	管理不全空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）									
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×）									
備考	1	既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。								
	2									
	3									
	4									



## (2) 立木の枝

空家等	調査項目	(Ⅰ) 空家等の状態	(Ⅱ) 周辺への悪影響の程度等							
			(1) 周辺の状況による 悪影響	(2) 空家等の状況による 悪影響	(3) 危険等の切迫性	(4) その他の地域の実情を 勘案し、左記のいずれかに該当する場合				
特定空家等	1 立木の太枝の飛散									
	2 飛散のおそれがあるほどの著しい立木の太枝の折れ又は腐朽									
	3									
	4									
	特定空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）									
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×）									
管理不全空家等	1 立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態									
	2									
	3									
	4									
	管理不全空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）									
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×）									
備考	1	既に立木の太枝の飛散がある場合は、他の部分の太枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。								
	2									
	3									
	4									

## 〔別紙２〕衛生上有害に関して参考となる基準

## ＜特定空家等＞

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

## ＜管理不全空家等＞

そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

## １ 石綿の飛散

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

空家等	調査項目		(Ⅰ) 空家等の状態	(Ⅱ) 周辺への悪影響の程度等			
				(1) 周辺の状況による悪影響	(2) 空家等の状況による悪影響	(3) 危険等の切迫性	(4) その他の地域の実情を勘案し、左記のいずれかに該当する場合
特定空家等	1	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等					
	2						
	3						
	4						
	特定空家等と判定（（Ⅰ）（Ⅱ）に○）						
	総合判定に移る（（Ⅰ）が○、（Ⅱ）が×）						

管理不全空家等	1	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等					
	2						
	3						
	4						
	管理不全空家等と判定（（Ⅰ）（Ⅱ）に○）						
	総合判定に移る（（Ⅰ）が○、（Ⅱ）が×）						

備考	1	
	2	
	3	
	4	

## 2 健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

### (1) 汚水等

空家等	調査項目	(Ⅰ) 空家等の状態	(Ⅱ) 周辺への悪影響の程度等							
			(1) 周辺の状況による悪影響	(2) 空家等の状況による悪影響	(3) 危険等の切迫性	(4) その他の地域の実情を勘案し、左記のいずれかに該当する場合				
特定空家等	1 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出									
	2 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等									
	3									
	4									
	特定空家等と判定（（Ⅰ）（Ⅱ）に○）									
	総合判定に移る（（Ⅰ）が○、（Ⅱ）が×）									
管理不全空家等	1 排水設備の破損等									
	2									
	3									
	4									
	管理不全空家等と判定（（Ⅰ）（Ⅱ）に○）									
	総合判定に移る（（Ⅰ）が○、（Ⅱ）が×）									
備考	1									
	2									
	3									
	4									

(2) 害虫等

空家等	調査項目	(Ⅰ) 空家等の状態	(Ⅱ) 周辺への悪影響の程度等			
			(1) 周辺の状況による悪影響	(2) 空家等の状況による悪影響	(3) 危険等の切迫性	(4) その他の地域の実情を勘案し、左記のいずれかに該当する場合
特定空家等	1 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生					
	2 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等					
	3					
	特定空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）					
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×）					
管理不全空家等	1 清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態					
	2					
	3					
	4					
	管理不全空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）					
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×）					
備考	1					
	2					
	3					
	4					

## (3) 動物の糞尿等

空家等	調査項目	(Ⅰ) 空家等の状態	(Ⅱ) 周辺への悪影響の程度等							
			(1) 周辺の状況による 悪影響	(2) 空家等の状況による 悪影響	(3) 危険等の 切迫性	(4) その他の地域の実情を 勘案し、左記のいずれかに該当する場合				
特定空家等	1 敷地等の著しい量の動物の糞尿等									
	2 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき									
	3									
	4									
	特定空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）									
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×）									
管理不全空家等	1 駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態									
	2									
	3									
	4									
	管理不全空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）									
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×）									
備考	1									
	2									
	3									
	4									

## 〔別紙３〕景観悪化に関して参考となる基準

## ＜特定空家等＞

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

## ＜管理不全空家等＞

そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

空家等	調査項目		(Ⅰ) 空家等の状態	(Ⅱ) 周辺への悪影響の程度等			
				(1) 周辺の状況による悪影響	(2) 空家等の状況による悪影響	(3) 危険等の切迫性	(4) その他の地域の実情を勘案し、左記のいずれかに該当する場合
特定空家等	1	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損					
	2	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等					
	3						
	4						
	特定空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ)に○）						
	総合判定に移る（(Ⅰ)が○、(Ⅱ)が×）						
管理不全空家等	1	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態					
	2	清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態					
	3						
	4						
	管理不全空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ)に○）						
	総合判定に移る（(Ⅰ)が○、(Ⅱ)が×）						
備考	1	景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に関係する建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。					
	2						
	3						
	4						

## 〔別紙４〕周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

## ＜特定空家等＞

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

## ＜管理不全空家等＞

そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

## １ 汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

空家等	調査項目	(Ⅰ) 空家等の状態	(Ⅱ) 周辺への悪影響の程度等			
			(1) 周辺の状況による悪影響	(2) 空家等の状況による悪影響	(3) 危険等の切迫性	(4) その他の地域の実情を勘案し、左記のいずれかに該当する場合
特定空家等	1 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生					
	2 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等					
	3 敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生					
	4 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等					
	特定空家等と判定（（Ⅰ）（Ⅱ）に○）					
	総合判定に移る（（Ⅰ）が○、（Ⅱ）が×）					
管理不全空家等	1 排水設備の破損等又は封水切れ					
	2 駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態					
	3					
	管理不全空家等と判定（（Ⅰ）（Ⅱ）に○）					
	総合判定に移る（（Ⅰ）が○、（Ⅱ）が×）					
備考	1					
	2					
	3					
	4					



## 2 不法侵入の発生

以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

空家等	調査項目	(Ⅰ) 空家等の状態	(Ⅱ) 周辺への悪影響の程度等							
			(1) 周辺の状況による悪影響	(2) 空家等の状況による悪影響	(3) 危険等の切迫性	(4) その他の地域の実情を勘案し、左記のいずれかに該当する場合				
特定空家等	1 不法侵入の形跡									
	2 不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等									
	3									
	4									
	特定空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）									
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×）									
管理不全空家等	1 開口部等の破損等									
	2									
	3									
	4									
	管理不全空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）									
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×）									
備考	1									
	2									
	3									
	4									

### 3 落雪による通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

空家等	調査項目	(Ⅰ) 空家等の状態	(Ⅱ) 周辺への悪影響の程度等							
			(1) 周辺の状況による悪影響	(2) 空家等の状況による悪影響	(3) 危険等の切迫性	(4) その他の地域の実情を勘案し、左記のいずれかに該当する場合				
特定空家等	1 頻繁な落雪の形跡									
	2 落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇									
	3 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等									
	4									
	特定空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）									
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×）									
管理不全空家等	1 通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態									
	2 雪止めの破損等									
	3									
	4									
	管理不全空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）									
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×）									
備考	1	豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。								
	2									
	3									
	4									

#### 4 立木等による破損・通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

空家等	調査項目	(Ⅰ) 空家等の状態	(Ⅱ) 周辺への悪影響の程度等							
			(1) 周辺の状況による悪影響	(2) 空家等の状況による悪影響	(3) 危険等の切迫性	(4) その他の地域の実情を勘案し、左記のいずれかに該当する場合				
特定空家等	1 周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し									
	2									
	3									
	4									
	特定空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）									
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×）									
管理不全空家等	1 立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態									
	2									
	3									
	4									
	管理不全空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）									
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×）									
備考	1									
	2									
	3									
	4									

## 5 動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

空家等	調査項目	(Ⅰ) 空家等の状態	(Ⅱ) 周辺への悪影響の程度等							
			(1) 周辺の状況による悪影響	(2) 空家等の状況による悪影響	(3) 危険等の切迫性	(4) その他の地域の実情を勘案し、左記のいずれかに該当する場合				
特定空家等	1 著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等									
	2									
	3									
	4									
	特定空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）									
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×）									
管理不全空家等	1 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態									
	2									
	3									
	4									
	管理不全空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）									
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×）									
備考	1									
	2									
	3									
	4									

## 6 動物等の侵入等の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

空家等	調査項目	(Ⅰ) 空家等の状態	(Ⅱ) 周辺への悪影響の程度等							
			(1) 周辺の状況による悪影響	(2) 空家等の状況による悪影響	(3) 危険等の切迫性	(4) その他の地域の実情を勘案し、左記のいずれかに該当する場合				
特定空家等	1 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき									
	2									
	3									
	4									
	特定空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）									
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×）									
管理不全空家等	1 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態									
	2									
	3									
	4									
	管理不全空家等と判定（(Ⅰ) (Ⅱ) に○）									
	総合判定に移る（(Ⅰ) が○、(Ⅱ) が×）									
備考	1									
	2									
	3									
	4									

## ■ 用語の解説

---

### ○<sup>あき や</sup>空家

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。

### ○<sup>あき や か</sup>空家化

空家化とは、長い間住居やその他の使用がされていない家屋が増加する現象を指します。

### ○<sup>あ や かんり</sup>空き家管理システム

空き家管理システムとは、空き家の位置管理や管理状況の把握を目的としたシステムです。

### ○<sup>あ や たいさく</sup>空き家対策<sup>じぎょう</sup>モデル事業

空き家対策モデル事業とは、NPOや民間事業者等の創意工夫による空き家対策に関する取組の提案を広く公募し、モデル性の高いものとして採択された取組に対して支援を行うことにより、先行・優良事例の蓄積と全国への横展開を図ることを目的とした事業です。

### ○<sup>あき や とう</sup>空家等

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。第14条第2項において同じ。）をいいます。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。

### ○<sup>あき や とうかつようそくしんくいき</sup>空家等活用促進区域

空家等活用促進区域とは、市町村が経済的・社会的活動促進のために空家等の活用が認められる区域として定めることができます。

## ○あきやとうかんりかつようしえんほうじん空家等管理活用支援法人

空家等管理活用支援法人とは、空家等の管理や活用に積極的に取り組む特定非営利活用法人等であって、法に定める業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、市町村長が支援法人として指定した民間法人を指します。

## ○あきや空家バンク

空家バンクとは、空き家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を空き家の利用を希望する人に紹介する制度を指します。

## ○あきやりつ空家率

空家率とは、総住宅数に対して「住宅・土地統計調査」による、空き家（普段居住しておらず、かつ昼間のみの使用や売却・賃貸・二次的住宅も含む）の割合を指す指標をいいます。

## ○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

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。

## ○おくやみハンドブック

おくやみハンドブックとは、死亡届後に必要となる各種手続きや相談窓口などについて分かりやすくまとめた冊子です。

## ○こうれいか高齢化

高齢化とは、社会全体において高齢者（一般的には65歳以上）の人口割合が増加する現象を指します。主に出生率の低下と平均寿命の延伸によって引き起こされます。

## ○こうれいしゃ高齢者

高齢者とは、国連において、65歳以上の人と位置づけています。



こうれいたんしんせたい  
○高齡单身世帯

高齡单身世帯とは、「国勢調査」で用いられる場合、60歳以上の人一人と未婚の18歳未満の者のみから成る世帯を指し、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。

ざいさんかんりせいど  
○財産管理制度

財産管理制度とは、利害関係者等が裁判所に申立て、裁判所が選任した財産管理人（財産について所有者の代わりとなる者）が、財産の管理を行う制度です。

しがいかくいき  
○市街化区域

市街化区域とは、すでに市街化を形成している、または概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域です。

しがいかちょうせいくいき  
○市街化調整区域

市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域。市街化を促進するおそれがないなど一定の条件のもとに開発行為や建築行為が認められます。

しゅうかつ  
○終活セミナー

終活セミナーとは、空き家の予防対策の一環として財産の管理や相続・遺言などについて前もってまとめておくためのセミナーです。

じゅうたく せいど  
○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。

じゅうたくかくくほようはいりょしゃ  
○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<sup>じゅうたく とち とうけい ちようさ</sup>

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<sup>じゅうたく うち たい か ぜ い ひようじゆん とくれい</sup>

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<sup>じゅうたく り れ きじょうほう</sup>

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<sup>しゅ せ たい</sup>

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。

## ○少子高齢化<sup>しょうしこうれいか</sup>

少子高齢化とは、出生率の低下により子供の数が減少し、平均寿命の伸びにより高齢者の数が増加している状態です。

## ○譲渡所得3,000万円特別控除<sup>じょうと しょとく まんえんとくべつこうじょ</sup>

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。

## ○住まいの終活ノート

住まいの終活ノートとは、空き家予防の新たな取り組みの一つとして、所有者の住まいや気持ちの整理を図るとともに、相続等の住まいに重点を置いたエンディングノートのことです。

## ○成年後見制度

成年後見制度とは、認知症、知的障がい、精神障がいなどの理由により、判断能力が十分でない方が、財産管理や契約行為等で不当な被害を受けないよう、家庭裁判所が選任した成年後見人等が支援を行う制度です。

## ○相続登記

相続した土地・建物について、不動産登記簿の名義変更をすることです。名義を変更するには、法務局に申請する必要があります。

## ○第5次越谷市総合振興計画

第5次越谷市総合振興計画とは、本市の将来像、まちづくりの基本的な方向性を定め、市の各種計画の最上位に位置する計画。市民や行政におけるまちづくりの共通の指針となるもので、第5次越谷市総合振興計画は令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）を計画期間としています。

## ○建物状況調査（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。

## ○地域コミュニティ

自治会などの地域単位や特定の目標など、共通のつながりを持つ共同体、地域社会のことです。

### ○長期優良住宅<sup>ちようきゆうりようじゆうたく</sup>

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。

### ○地理情報システム（GIS）<sup>ちりじょうほう　じーあいえす</sup>

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。

### ○低炭素建築物<sup>ていたんそけんちくぶつ</sup>

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。

### ○道路管理者<sup>どうろかんりしゃ</sup>

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。

### ○特定行政庁<sup>とくていぎょうせいちょう</sup>

特定行政庁とは、建築基準法において、建築主事又は建築副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。

### ○都市のスポンジ化<sup>とし　か</sup>

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。

### ○バリアフリー

道路や建物の段差など、物理的な障壁を取り除き、生活しやすくすることです。

## ○マイホーム<sup>かりあ</sup>借上げ<sup>せいど</sup>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

令和26年法律第127号  
改正 令和5年法律第50号

### 目次

- 第1章総則（第1条—第8条）
- 第2章空家等の調査（第9条—第11条）
- 第3章空家等の適切な管理に係る措置（第12条—第14条）
- 第4章空家等の活用に係る措置（第15条—第21条）
- 第5章特定空家等に対する措置（第22条）
- 第6章空家等管理活用支援法人（第23条—第28条）
- 第7章雑則（第29条）
- 第8章罰則（第30条）
- 附則

### 第1章総則

#### （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。第14条第2項において同じ。）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にあると認められる空家等をいう。

#### （国の責務）

第3条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

#### （地方公共団体の責務）

第4条 市町村は、第7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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

- 2 都道府県は、第7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。

（空家等の所有者等の責務）

第5条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

第6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1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- （3） 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- （4） 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7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 前項第5号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
- (1) 中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第2条に規定する中心市街地
- (2) 地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第8号に規定する地域再生拠点
- (3) 地域再生法第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生区域
- (4) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第2条第2項に規定する重点区域
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- (1) 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
- (2) 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第16条第1項及び第18条において「誘導用途」という。）に関する事項
- (3) 前2号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この項及び第9項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第10項において同じ。）について第17条第1項の規定により読み替えて適用する同法第43条第2項（第1号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第17条第2項の規定により読み替えて適用する同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第9項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第17条第1項の規定により読み替えて適用する建築基準法第43条第2項の規定の適用を受けるための要件（第9項及び第17条第1項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員1・8メートル以上4メートル未満の道（同法第43条第1項に規定する道路に該当するものを除く。）に2メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を3酌して定めるものとする。



- 7 市町村は、第3項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
  - 8 市町村（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条の22第1項の中核市を除く。）は、第3項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第18条第1項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
  - 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第5項の第17条第2項の規定により読み替えて適用する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第43条第2項第1号の規定による認定又は同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第17条第2項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第2条第35号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
  - 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
  - 11 空家等対策計画（第3項に規定する事項が定められたものに限る。第16条第1項及び第18条第1項において同じ。）は、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
  - 12 市町村は、空家等対策計画を定めた、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。
  - 13 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。
  - 14 第7項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。  
（協議会）
- 第8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。

## 第2章空家等の調査

### (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22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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第15条において同じ。）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。

## 第3章空家等の適切な管理に係る措置

### (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。

### (適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第13条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）

第14条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治29年法律第89号）第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の8第1項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

#### 第4章空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第15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。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第16条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第7条第4項第2号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第17条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された

ときは、当該公表の日以後は、同条第6項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第43条第2項第1号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又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）第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第6項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第5項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定の適用については、同条第1項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第1項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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）第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第9項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第2項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第12項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

- 第18条 都道府県知事は、第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第4第1項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第42条第1項ただし書又は第43条第1項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第7条第8項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和27年法律第202号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

- 第19条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第24号）第21条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの

委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第49条の規定の適用については、同条第3号中「第21条に規定する業務」とあるのは、「第21条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第百27号）第19条第1項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第20条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第百号）第11条第1項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第21条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）第13条第1項に規定する業務のほか、市町村又は第23条第1項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

#### 第5章 特定空家等に対する措置

第22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3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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前2項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用する。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。
- 16 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。
- 17 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。

#### 第6章空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第23条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第24条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

1 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

2 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

3 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

4 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

5 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

6 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第25条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第23条第1項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

（情報の提供等）

第26条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するとき  
は、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関  
連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第27条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、  
国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をする  
ことを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係  
る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又  
は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとす  
る。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、そ  
の理由を明らかにしなければならない。

（市町村長への要請）

第28条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理  
のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第14条各項の規定による請  
求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるとき  
は、第14条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第1項の規定による要請があった場合において、第14条各項の規定に  
よる請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該  
要請をした支援法人に通知するものとする。

## 第7章雑則

第29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  
他の措置を講ずるものとする。

## 第8章罰則

第30条 第22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項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定に  
よる立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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5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  
改正 令和5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年法律第百27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。

（経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域）

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第7条第3項第5号の国土交通省令・総務省令で定める区域は、次の各号に掲げるものとする。

1 地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第7号に規定する商店街活性化促進区域

2 地域再生法第5条第4項第12号に規定する農村地域等移住促進区域

3 観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律（平成20年法律第39号）第2条第2項に規定する滞在促進地区

4 前各号に掲げるもののほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村（特別区を含む。以下同じ。）が認める区域

（公示の方法）

第2条 法第22条第13項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

（空家等対策計画の作成等の提案）

第3条 法第27条第1項の規定により空家等対策計画の作成又は変更の提案を行おうとする空家等管理活用支援法人は、その名称又は商号及び主たる事務所の所在地を記載した提案書に当該提案に係る空家等対策計画の素案を添えて、市町村に提出しなければならない。

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

改正 令和3年3月31日規則第49号

令和3年3月31日規則第55号

令和6年1月15日規則第1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。

(特定空家等及び管理不全空家等の判断基準)

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及び法第13条第1項に規定する管理不全空家等である状態を判断する基準は、市長が別に定める。

(報告徴収)

第2条の2 法第9条第2項の規定による報告の求めは、空家等に係る事項に関する報告徴収書(第1号様式)により行うものとする。

2 法第9条第2項の規定により報告を求められた者は、空家等に係る事項に関する報告書(第1号様式の2)を市長に提出しなければならない。

(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号様式の3)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。

(助言又は指導)

第5条 法第13条第1項の指導は指導通知書(第3号様式)により、法第22条第1項の助言又は指導は助言・指導通知書(第3号様式の2)により、それぞれ行うものとする。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13条第2項の規定による勧告は管理不全空家等の適正管理に関する勧告書(第3号様式の3)により、法第22条第2項の規定による勧告は特定空家等の適正管理に関する勧告書(第4号様式)により、それぞれ行うものとする。

(命令)

第7条 法第22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22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22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22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22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22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22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22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22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22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22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3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22条第8項の証人に係る費用は、弁償しない。

(代執行等)

第21条 法第22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 代執行に要した費用に係る行政代執行法第5条の規定による納付命令は代執行費用納付命令書(第16号様式)により、法第22条第10項又は第11項の規定による措置に要した費用に係る同条第12項において準用する行政代執行法第5条の規定による納付命令は特定空家等に係る措置費用納付命令書(第16号様式の2)により、それぞれ行うものとする。

5 第11条第2項の規定は、法第22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22条第13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。

附則(令和3年規則第49号)

この規則は、公布の日から施行する。

附則(令和3年規則第55号)

(施行期日)

1 この規則は、令和3年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際、現に改正前のそれぞれの規則の様式の規定により作成されている用紙は、改正後のそれぞれの規則の様式の規定にかかわらず、当分の間、使用することができる。

附則(令和6年規則第1号)

この規則は、公布の日から施行する。

第1号様式（第2条の2関係）

第1号様式（第2条の2関係）

（表）

第 年 月 日

様

越谷市長

印

空家等に係る事項に関する報告徴収書

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（以下「法」という。）第22条第1項から第3項までの規定の施行のため、下記のとおり法第9条第2項の規定により当該空家等に関する事項について報告を求めます。

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 報告を求める内容

3 報告の提出先

4 報告徴収の責任者

5 報告の期限

備考

- 1 上記5の期限までに上記3の者まで報告をせず、若しくは虚偽の報告をした者は、法第30条第2項の規定により、20万円以下の過料に処せられます。
- 2 当該空家等が特定空家等に該当すると認められた場合又は既に当該空家等が特定空家等に該当すると認められている場合は、法第22条第1項から第3項までの規定により、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言・指導し、勧告し、又は命ずることがあります。

(裏)

(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。ただし、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か月以内であっても、この処分の日から起算して1年を経過したときは、正当な理由があるときを除き、審査請求をすることができなくなります。

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、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か月以内であっても、この処分の日から起算して1年を経過したときは、正当な理由があるときを除き、この処分の取消しの訴えをすることができなくなります。なお、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1号様式の2（第2条の2関係）

第1号様式の2（第2条の2関係）

年 月 日

越谷市長 宛

報告者 住 所  
氏 名  
電話番号

空家等に係る事項に関する報告書

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第9条第2項の規定により、 年 月 日付け 第 号により報告を求められた空家等に係る事項について、下記のとおり報告します。

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 報告事項

3 添付書類

備考 上記2及び3について、虚偽の報告をした者は、法第30条第2項の規定により、20万円以下の過料に処せられます。

第1号様式の3（第3条関係）

第1号様式の3（第3条関係）

第 年 月 号  
年 月 日

様

越谷市長

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		
<p>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。</p>		
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）
<p>（立入調査等）</p> <p>第9条 （略）</p> <p>2 市町村長は、第22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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>注 本証は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。</p>

## 第3号様式（第5条関係）

第3号様式（第5条関係）

第 年 月 日 号

様

越谷市長

## 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13条第1項に定める管理不全空家等に該当すると認められました。

つきましては、下記のとおり当該管理不全空家等が法第2条第2項に定める特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう法第13条第1項の規定により指導をします。

## 記

## 1 対象となる管理不全空家等

所在地 越谷市

用途

所有者等の住所及び氏名

## 2 指導に係る措置の内容

## 3 指導に至った事由

## 4 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13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の管理不全空家等に係る敷地が、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っては、法第13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3号様式の2（第5条関係）

第3号様式の2（第5条関係）

第 年 月 日  
号

様

越谷市長

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22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22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の特定空家等に係る敷地が、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っては、法第22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3号様式の3（第6条関係）

第3号様式の3（第6条関係）

第 年 月 日

様

越谷市長

印

## 管理不全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13条第1項に定める管理不全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はありますが、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当該管理不全空家等が法第2条第2項に定める特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう法第13条第2項の規定により勧告します。

## 記

## 1 対象となる管理不全空家等

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

## 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1の管理不全空家等に係る敷地が、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っては、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。
- 3 上記2の措置が実施されず、法第2条第2項に定める特定空家等となった場合は、必要に応じて、法第22条に基づき、必要な措置をとることになります。

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

特定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22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て上記2の措置をとらなかった場合は、法第22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の特定空家等に係る敷地が、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っては、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。
- 4 災害その他非常の場合は、法第22条第1項の規定により、あなたの負担において、当該措置を市長又は措置実施者が行うことがあります。

## 第5号様式（第7条関係）

第5号様式（第7条関係）

（表）

	第	号
	年	日
様	月	
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22条第3項の規定に基づき命ずる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22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30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、当該措置について、法第22条第9項の規定による代執行の手続きに移行することがあります。
- 4 災害その他非常の場合は、法第22条第11項の規定により、あなたの負担において、当該措置を市長又は措置実施者が行うことがあります。



(裏)

(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。ただし、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か月以内であっても、この処分の日から起算して1年を経過したときは、正当な理由があるときを除き、審査請求をすることができなくなります。

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、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か月以内であっても、この処分の日から起算して1年を経過したときは、正当な理由があるときを除き、この処分の取消しの訴えをすることができなくなります。なお、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 号

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22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、同条第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

- 1 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。
- 2 災害その他非常の場合は、法第22条第11項の規定により、あなたの負担において、当該措置を市長又は措置実施者が行うことがあります。

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  
電話番号

印

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22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  
電話番号 印

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22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22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  
電話番号

印

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  
22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  
電話番号 印

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）

（表）

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22条第9項の規定により、下記特定空家等について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、その責任は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  $\text{m}^2$   
延べ床面積 約  $\text{m}^2$
- (5) 所有者等の住所及び氏名

2 命じた措置の内容

備考 災害その他非常の場合は、法第22条第11項の規定により、あなたの負担において、当該措置を市長又は措置実施者が行うことがあります。

(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。ただし、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か月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過したときは、正当な理由があるときを除き、審査請求をすることができなくなります。

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、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か月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過したときは、正当な理由があるときを除き、この処分の取消しの訴えをすることができなくなります。なお、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）

（表）

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22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。

なお、代執行に要するすべての費用は、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

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

(裏)

(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。ただし、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か月以内であっても、この処分の日から起算して1年を経過したときは、正当な理由があるときを除き、審査請求をすることができなくなります。

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、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か月以内であっても、この処分の日から起算して1年を経過したときは、正当な理由があるときを除き、この処分の取消しの訴えをすることができなくなります。なお、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）

執行責任者証		第 号
所 属 職 名 氏 名		(写真) <div style="border: 1px solid black; height: 80px; margin: 10px auto; width: 100%;"></div>
上記の者は、下記の代執行（空家等対策の推進に関する特別措置法第22条第9項の規定による代執行をいう。以下同じ。）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）
第22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。
10～17 （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 号

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16号様式の2（第21条関係）

第16号様式の2（第21条関係）

第 年 月 日

様

越谷市長

印

特定空家等に係る措置費用納付命令書

年 月 日、あなたが所有又は管理をする特定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22条第 項の規定により措置を行いましたので、同条第12項において準用する行政代執行法第5条の規定により、下記のとおり当該措置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、当該措置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（措置に要した費用）

3 納付期限

4 納付方法

（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22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

改正 令和5年3月22日条例第9号

令和5年12月25日条例第38号

### (目的)

第1条 この条例は、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。)に定めるもののほか、空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) 空家等 法第2条第1項に規定する空家等であって、市内に所在するものをいう。

(2) 管理不全な状態 空家等が、適切な管理が実施されていないため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状態

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状態

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状態

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、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある状態

オ アからエまでに掲げるもののほか、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある状態であり、規則で定める状態

(3) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。

(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。

（立入調査）

第6条 市長は、法第9条第1項及び第2項に規定する調査のほか、この条例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。

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。

（助言又は指導）

第7条 市長は、空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。

（軽微な措置）

第8条 市長は、空家等が管理不全な状態にあり、次に掲げる軽微な措置を講ずることにより周辺の生活環境に与える悪影響の軽減を図ることができると認めるときは、当該措置を講ずることができる。

（1） 開放されている窓、門扉等の閉鎖

（2） 敷地内に置かれている物件の移動

（3） 道路等に越境している立木の枝葉の切除

（4） 前3号に掲げるもののほか、周辺の生活環境に与える悪影響の軽減を図ることができる軽微な措置であって、規則で定めるもの

（緊急安全措置）

第9条 市長は、空家等の管理不全な状態に起因して人の生命、身体又は財産に危害が及ぶおそれがあり、緊急を要するためその所有者等が必要な措置を講ずる時間的余裕がないと認めるときは、危害を避けるために必要な最小限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講ずることができる。

2 市長は、前項の規定により緊急安全措置を講じたときは、その所有者等に対し、その旨を通知しなければならない。ただし、所有者等又はその所在が判明しないときは、この限りでない。

3 市長は、第1項の規定により緊急安全措置を講じたときは、その所有者等から当該緊急安全措置に要した費用を徴収することができる。

（特定空家等審査会の設置）

第10条 市長の諮問に応じ、法第22条第9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、越谷市特定空家等審査会（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11条 市長は、空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必要な情報を提供し、協力を求めることができる。

（空家等の有効活用）

第12条 市長は、空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。

（自主的解決との関係）

第13条 この条例の規定は、管理不全な状態にある空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14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。

附 則（令和5年条例第9号）

（施行期日）

1 この条例は、令和5年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行の日前に改正前の第8条第1項の規定により講じられた措置に係る費用の徴収については、なお従前の例による。

（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1部改正）

3 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1部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

附 則（令和5年条例第38号）抄

（施行期日）

1 この条例は、公布の日から施行する。

## ■ 越谷市空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

改正 平成28年3月17日規則第29号

令和3年3月31日規則第55号

令和5年3月31日規則第47号

(趣旨)

第1条 この規則は、越谷市空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。

(管理不全な状態)

第2条 条例第2条第2号オの規則で定める状態は、次に掲げる状態とする。

- (1) 敷地内に物件が放置されていることにより、火災が誘発されるおそれのある状態
- (2) 敷地内に物件が放置されていることにより、周辺の生活環境に衛生上悪影響を及ぼすおそれのある状態
- (3) 敷地内に放置されている物件が、飛散するおそれのある状態
- (4) 前3号に掲げるもののほか、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある状態として、市長が特に認める状態

(立入調査)

第3条 条例第6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。

(助言又は指導)

第4条 条例第7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家等の適正管理に関する指導書(第2号様式)により行うものとする。

(軽微な措置)

第5条 条例第8条第4号に規定する規則で定める軽微な措置は、次に掲げるものとする。

- (1) 外壁、屋根その他の建築材(飛散のおそれのある部分に限る。)の簡易な養生、打付け又は取外し
- (2) 柵、塀その他の敷地を囲む工作物(破損している部分に限る。)の簡易な養生、打付け又は取外し
- (3) 前2号に掲げるもののほか、周辺の生活環境に与える悪影響の軽減を図ることができる軽微な措置であって、市長が特に認めるもの

(緊急安全措置に係る通知)

第6条 条例第9条第2項の規定による通知は、空家等の適正管理に関する緊急安全措置実施通知書(第3号様式)により行うものとする。

(その他)

第7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。

附 則（令和3年規則第55号）

（施行期日）

1 この規則は、令和3年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この規則の施行の際、現に改正前のそれぞれの規則の様式の規定により作成されている用紙は、改正後のそれぞれの規則の様式の規定にかかわらず、当分の間、使用することができる。

附 則（令和5年規則第47号）

この規則は、令和5年4月1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）

（表）

立 入 調 査 実 施 員 証		第      号
<p>所属名</p> <p>職 名</p> <p>氏 名</p>	<div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <p>（写真）</p> </div>	
<p>上記の者は、越谷市空家等の適正管理に関する条例第6条の規定による立入調査を実施する者であることを証する。</p>		
<p>有 効 期 限              年      月      日</p> <p style="padding-left: 200px;">年      月      日</p>		
越谷市長		印

（裏）

<p style="text-align: center;"><b>越谷市空家等の適正管理に関する条例（抜粋）</b></p> <p>（立入調査）</p> <p>第6条 市長は、法第9条第1項及び第2項に規定する調査のほか、この条例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。</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4条関係）

第2号様式（第4条関係）

第 号  
年 月 日

様

越谷市長

空家等の適正管理に関する指導書

あなたが所有（管理）する空家等は、管理不全な状態にあると認められるので、越谷市空家等の適正管理に関する条例第7条の規定により下記の措置をとるよう指導します。

記

1 対象となる空家等

- (1) 所有者等の住所
- (2) 所有者等の氏名
- (3) 所在地 越谷市
- (4) 構造
- (5) 用途

2 空家等の管理不全な状態

3 指導に係る措置の内容

# 第3号様式（第6条関係）

第3号様式（第6条関係）

第 号  
年 月 日

様

越谷市長

## 空家等の適正管理に関する緊急安全措置実施通知書

あなたが所有（管理）する空家等について、越谷市空家等の適正管理に関する条例第9条第1項の規定により、下記のとおり緊急安全措置を実施したので、同条第2項の規定により通知します。

記

- 1 対象となる空家等
  - (1) 所有者等の住所
  - (2) 所有者等の氏名
  - (3) 所在地 越谷市
  - (4) 構造
  - (5) 用途
- 2 緊急安全措置の内容
- 3 緊急安全措置の実施日
- 4 緊急安全措置に要した費用
- 5 緊急安全措置を行う必要があった理由



## ■ 越谷市特定空家等審査会規則

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

令和5年3月31日規則第48号

令和6年1月15日規則第2号

令和6年10月1日規則第61号

(趣旨)

第1条 この規則は、越谷市空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10条第5項の規定に基づき越谷市特定空家等審査会（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、不動産、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。

（施行期日）

- 1 この規則は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 5 年規則第 48 号）  
この規則は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 6 年規則第 2 号）  
この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和 6 年規則第 61 号）  
この規則は、公布の日から施行する。

## ■ 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

令和5年12月25日条例第38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8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7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1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1部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

附 則（令和 5 年条例第 38 号）

（施行期日）

- 1 この条例は、公布の日から施行する。  
（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 1 部改）
- 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 1 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8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、会長が傍聴を不適當と認める者

(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、談話又は拍手等をすること。
- (5) 飲食又は喫煙をすること。
- (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すること。
- (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すること。

（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1般文書	建築住宅課長

ひ な 形			
会 長 之 印	対 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 1般文書	建築住宅課長

ひ な 形			
代 理 者 之 印	会 長 職 務	等 対 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。

附 則

この要領は、令和6年1月25日から実施する。





## 越谷市空家等対策計画（案）

平成31年（2019年）3月発行  
（令和8年（2026年）〇月改定）

越谷市 都市整備部 建築住宅課

〒343-8501 埼玉県越谷市越ヶ谷4丁目2番1号

電話 048-964-2111（代表）