

越谷市空家等対策計画の 取組み状況等について



越谷特別市民
ガーヤちゃん

次第

1. 開会

2. あいさつ

3. 議事

議題

(1)越谷市空家等対策計画の実施状況について

(2)遊休不動産の活用について

4. その他

5. 閉会

配布資料

【資料1】 スライド資料

【参考資料1】 越谷市空家等対策計画 概要版

【参考資料2】 越谷市空家等対策協議会運営要領

空家等対策の推進に関する特別措置法

越谷市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則

越谷市空き家等の適正管理に関する条例

越谷市空き家等の適正管理に関する条例施行規則

【参考資料3】 住まいの終活ノート

【参考資料4-1】 除却工事補助金チラシ

【参考資料4-2】 改修工事補助金チラシ

議事

議題

(1)越谷市空家等対策計画の実施状況について

- ・これまでの空き家対策の実施状況について
- ・令和4年度からの新たな取り組みについて

(1)越谷市空家等対策計画の実施状況について

これまでの空き家対策の実施状況について

越谷市空家等対策計画の基本的な方針（計画書P41）

1. 適正管理の促進

- (1)管理不全な状態の空家等への対応
- (2)適正管理のための支援
- (3)解決が困難な事案への対応

2. 空家の予防・抑制

- (1)予防行動の促進
- (2)建築物の良質化

3. 活用・流通の促進

- (1)空家等の流通の促進
- (2)空家等の多様な活用
- (3)跡地の活用促進

1. 適正管理の促進

(1) 管理不全な状態の空き家等への対応

適正管理対策の状況(令和4年6月30日時点)

① 管理不全空き家等相談 累計件数: 883件

② 特定空家等認定件数等

	認定	助言又は指導	勧告	命令に係る 事前通知	命令以降	完了
平成29年度	31	31	0	0	0	6
平成30年度	27	27	2	0	0	13
令和元年度	29	29	0	1	0	5
令和2年度	7	7	2	0	0	16
令和3年度	8	8	2	0	0	13
令和4年度	1	1	0	0	0	0
累計	103	103	6	1	0	54

1. 適正管理の促進

(1) 管理不全な状態の空き家等への対応

助言・指導書同封チラシ(令和元年7月～)

空家等の所有者のみなさまへ
空家・空き地を
活用、流通しませんか？

越谷市では、平成31年(2019年)3月に越谷市空家等対策計画を策定し、空家や空き地の発生予防や活用・流通に取り組んでいます。

空家を所有していると・・・



売却し新たな所有者へ



空家を借りたい人への
賃貸



解体して駐車場へ



越谷市と公益社団法人埼玉県建物取引業協会越谷支部は、空家等対策に関する協定を締結し、より具体的な相談を受けられるようになりました。専門家による売買や賃貸等の相談を希望する場合は、同封の情報提供同意書をご記入のうえ、越谷市建築住宅課へお送りください。



送付先
越谷市都市整備部建築住宅課
〒343-8501 埼玉県越谷市越ヶ谷四丁目2番1号
電話 048-963-9235

相談事例を

ご紹介いたします！



Case01 空家に家財等の残置物が多いのですが売却できますか？

相談 相続した空家の管理が大変なため、売却を考えているが家財等の残置物が多く、手がつけられない状況でどうすればよいかわからない・・・。

提案 残置物を残したままでも、処分を含めて売却をすることができます。現状での売却の費用負担の提案を行いました。

解決 自分で残置物の整理をしないため、現地での作業もなくスムーズに売却することができました。売却の費用負担も事前に提案をしてもらえたので、安心して話を進めることができました。

Case02 古い家なので、リフォームしないと賃貸できませんか？

相談 親が高齢者施設に入居し空家のままとっている・・・。賃貸として活用したいけど、しばらく誰も住んでいなかったし、老朽化もしているし、お金を掛けてリフォームをしないと貸すことはできないが・・・。

提案 空家を借りたいという方は、できるだけ安く借りたいという方が多いです。リフォームできれいになっていなくても、自分でDIYを行いたいという方もいます。貸し出す条件等を提示し、利用希望者を募集しました。

解決 誰かが利用してくれると、建物の傷みもひどくならないし、管理上や税制上の費用負担も少なくなりました。リフォームをしなかったため、賃貸にあたっての初期費用も少なくて済んでよかったです。

空家等無料相談

専門家による空家等無料相談を毎月第2月曜日に開催しています。詳細は、「広報こしがや」または「公式ホームページ」をご覧ください。相談の予約は、越谷市建築住宅課まで。



越谷市都市整備部建築住宅課
電話 048-963-9235

1. 適正管理の促進

(2) 適正管理のための支援

公益社団法人 埼玉県
宅地建物取引業協会 越谷支部
との協定締結(平成31年2月)



適正管理だけでなく
予防、活用・流通対策
でも連携

適正管理対策推進に向けて、
公益社団法人 越谷市シルバー人材センター
との協定締結



令和元年11月締結

所有者等の依頼に応じ、適正管理の実施

- ・空き家等の見回り及び点検
- ・空き家等の清掃、除草及び植木の剪定



2. 予防・抑制対策

(1) 予防行動の促進

固定資産税の納税通知書の裏面に啓発文の記載

建築住宅課からのお願い

～空き家の予防・活用を考えましょう～

空き家になる原因の約6割が相続といわれています。将来、建物を誰がどのように引き継ぐかを家族で話し合っておくことで、空き家になることを防ぐことができます。

また、空き家は解体する以外にも使い道はあります。適切な管理がされていれば、賃貸や売却などによって資産として活用することもできます。建物が傷まないうちに専門家に相談しましょう。

～越谷空き家バンクへの登録物件を募集しています～

空き家バンクとは、空き家の賃貸や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です。市は、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部と、空き家バンク等について連携を図っております。登録を希望される方は、建築住宅課までご相談ください。

【連絡先】 同封の「越谷市から建物所有者・管理者の方へ」をご覧ください。

2. 予防・抑制対策

(1) 予防行動の促進

固定資産税の納税通知書の同封チラシ

空き家の予防や活用の周知のため、
空き家を所有されていない方にも送付しております

越谷市から
建物所有者・管理者の方へ

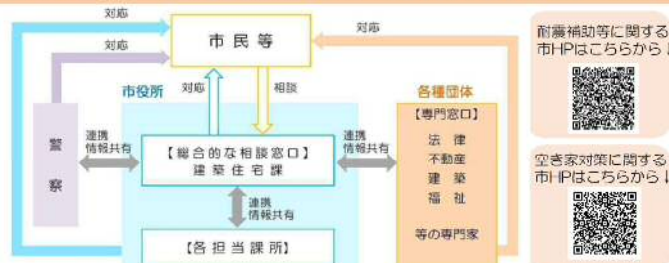
越谷市では、越谷市空き家等対策計画を策定し、空き家等の適正管理対策、予防・抑制対策、活用・流通対策に取り組んでいます。



お困りのことがありましたら、市役所へご相談ください！

空家の管理 相続対策 売買・賃貸 耐震補強*

*耐震診断・耐震改修は費用の一部を助成しています。(諸条件あり。市HPでご確認ください)



お問い合わせ先 建築住宅課 住所：越谷市越ヶ谷四丁目2番1号
TEL：048-963-9205

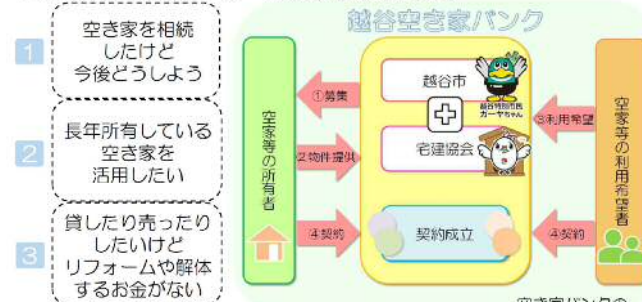
建築物をそのまま放置しないよう適正管理しましょう！



越谷空き家バンクはじめました！

空き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行う制度です！

こんな方は空き家バンクへの登録がおすすめ！



どんなメリットがあるの？

- 市と宅建協会が連携しているから安心！
- 所有者はリフォームや解体をせずに登録ができる！
- 物件によっては利用者が自分好みにDIYできる！



2. 予防・抑制対策

(1) 予防行動の促進

「終活セミナー」の開催⇒空き家の予防対策

日時:令和3年11月19日

場所:越谷市中央市民会館

対象:市民

講師:日本エンディングサポート協会

共催:あいおいニッセイ同和損害保険(株)

⇒53名の参加



終活セミナー

～自分らしく生きる～

参加費 無料

開催日:令和3年11月19日(金)

「セミナー」 午後2時00分から午後4時00分

会場:越谷市中央市民会館 5階 第4～6会議室

「大切な家族へ自分の意思を伝えておきたい」、「終末期の不安を解消しておきたい」など、家族のため、自分のため、これからをよりよく自分らしく生きるための準備について、経験豊富な講師が具体事例を盛り込んで解説します。

無料プレゼント

参加者の皆様へ「エンディングノート」を差し上げます!

講演

「エンディングノートの書き方」
～最期まで自分らしく～

「講師プロフィール」
全国の葬儀社、寺院や石材店などから得たリアルな情報をベースにした生活者側に立った具体的な終活アドバイスや疑問に定評があり、講演参加者は、2万人を超える

「TV出演」
■情報ライブミヤネ屋
■芸能人格付けチェック
「大御所芸能人に品格はあるのか!?SP」等多数

お問合せ
越谷市都市整備部建築住宅課
〒343-8501
埼玉県越谷市越谷四丁目2番1号
電話 048-963-9205

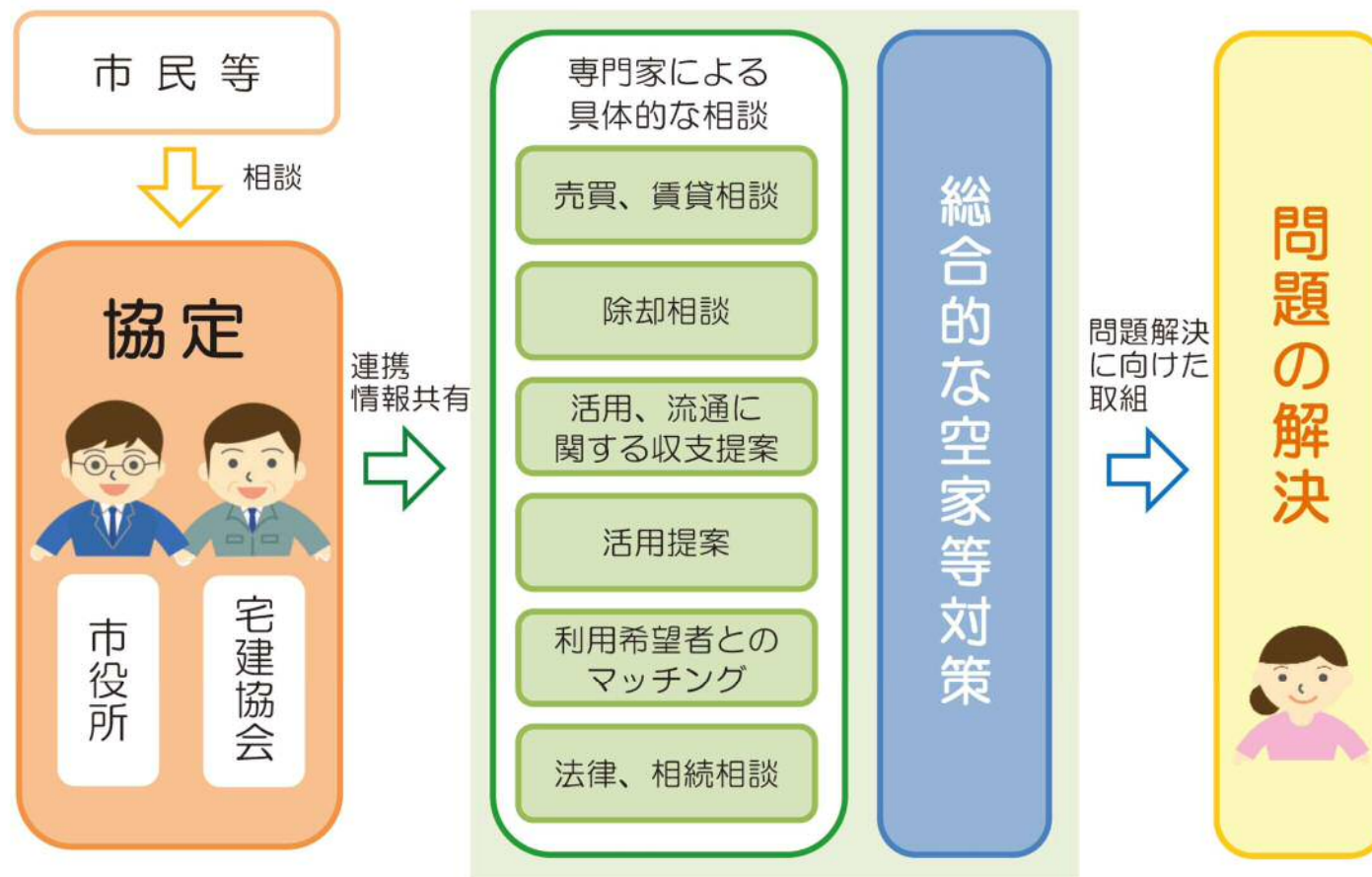
建築住宅課では
空き対策について
取り組んでいます。
詳しくはこちら

新型コロナウイルス対策について
手指の消毒、室内の定期的な換気などの感染防止対策を行います。今後の状況により内容の変更、又は開催を中止する場合があります。本人が37.5度以上の発熱や咳などの症状がある場合や、同居するご家族の方に風邪などの症状がある場合は参加をお控えください。

3. 活用・流通対策

(1) 空き家等の流通の促進

平成31年2月に宅地建物取引業協会
越谷支部と協定締結



令和4年度からの新たな取り組みについて

- ・新たな予防対策として
「住まいの終活ノート」の配布を開始
- ・適正管理、活用、流通の促進のため
空き家の除却、改修補助制度を開始

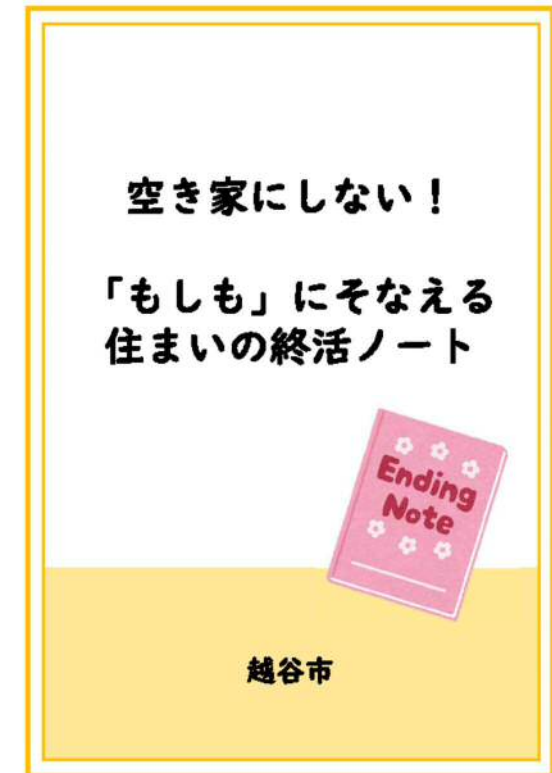
令和4年度からの新たな取り組みについて 「住まいの終活ノート」について

空き家等になる要因⇒**約6割が相続**
居住中の段階から相続等の対策を始めることが重要

空き家予防に特化したエンディングノート
「住まいの終活ノート」を配布。

(特徴)

- ・文字を大きく、見やすさを重視
- ・手に取っていただけるよう、ページ数は最低限に
- ・書き込みやすいよう、記入に役立つ解説等を掲載



令和4年度からの新たな取り組みについて 住まいの終活ノートの内容①

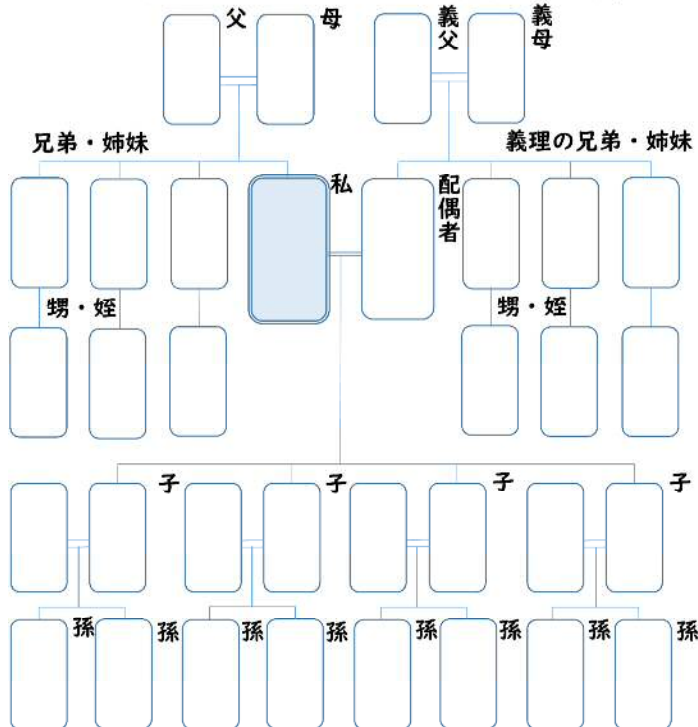
相続人の整理 (P5~6)

相談が必要な親族の整理
遠縁者の住所や連絡先の把握など

(2) 家系図

記入日 年 月 日

相続人にあたる方を整理するため、ご自身の家系図を
わかる範囲で書いてみましょう。
詳しく調べる場合は、ご自身の戸籍をご用意ください。
(下の家系図に該当しないご親族がいらっしゃる場合は、
P16、17のフリースペースをご利用ください。)



法定相続人とは？

遺産を受け継ぐことができる法定相続人は、法律で定められています。亡くなった方（被相続人）の配偶者に加え、子、父母等、兄弟姉妹の順で相続人を決定します。

○配偶者：常に相続人

配偶者は以下の相続人とともに常に相続人になります。

①子：第1順位

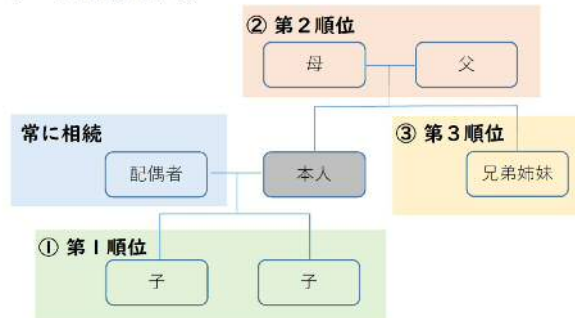
被相続人に子がいる場合は、子と配偶者が相続人となります。配偶者がいない場合は、子がすべてを相続します。

②父母等：第2順位

被相続人に子がない場合は、父母等と配偶者が相続人となります。配偶者がいない場合は、父母等がすべてを相続します。

③兄弟姉妹：第3順位

被相続人に子も父母等もない場合は、兄弟姉妹と配偶者が相続人となります。配偶者がいない場合は、兄弟姉妹がすべてを相続します。



※代襲相続により、孫や甥・姪等が法定相続人となる場合もあります。

令和4年度からの新たな取り組みについて 住まいの終活ノートの内容②

所有する不動産の整理 (P7~8)

登記簿の確認
共有名義者の確認など

記入日 年 月 日

(3) 不動産

適切な登記がされていないと、相続等の手続きに多くの時間やコストがかかってしまうことがあります。所有している不動産を改めて整理するとともに、登記情報について確認しましょう。

○お住まいの不動産について 土地について

所在地 (地番)	所有者 (共有の場合は持ち分も)	備考 (地目や面積等)

建物について

所在地 (地番)	所有者 (共有の場合は持ち分も)	備考 (家屋番号や床面積等)

○お住まい以外に所有している不動産について

所在地 (地番)	所有者 (共有の場合は持ち分も)	備考

相続登記の手続きがお済みでない方や未登記の不動産をお持ちの方は、司法書士に相談をしましょう。

所有している不動産を調べる方法

所有している土地や建物の所在地(地番)や面積等を調べる方法は？	ご自宅	固定資産税の納税通知書を確認
	市役所や区役所へ	なよせちよう名寄帳を取得
	法務局へ	登記事項証明書を取得

土地の登記事項証明書の例

土地の所在地 土地の所有者

見本

表題部 (土地の表示)	種類 (地目)	面積 (㎡)	不動産番号 000000000000
所在地 特別区南區町一丁目	宅地	300.00	不詳 (平成20年10月14日)
所有者 特別区南區町一丁目1番1号 甲 野太郎			

建物の登記事項証明書の例

建物の所在地 建物の所有者

見本

表題部 (主である建物の表示)	種類 (床面積)	不動産番号 000000000000
所在地 特別区南區町一丁目 101番地	1階 2階	30.00 70.00
所有者 特別区南區町一丁目1番1号 甲 野太郎		

※出典：法務省ウェブサイト

※相続登記及び住所変更登記等を義務化する民法等一部改正法が2021年4月28日に公布されました。相続登記の申請義務化は公布から3年以内に、住所変更登記の申請義務化は公布から5年以内に施行される予定です。

令和4年度からの新たな取り組みについて 住まいの終活ノートの内容③

意思の整理・相談先の紹介
(P9~10)

選択肢の提示
悩みすぎないように相談先を紹介

(4) 将来のご希望について

① 生きている間

まず、自分が生きている間、現在のお住まいをこれからどうしたいかを考えてみましょう。

□にチェック

今の考えを書いてみましょう。
(例) 慣れ親しんだ家に住み続けたい。

□ 所有し続ける	□ 住む
□ 手放す	□ 賃貸
□ 分からない	□ 売却
	□ 備える



記入日 年 月 日

今からできることは？

いざというときに備え、家財や財産等を整理するとともに、ご家族と話し合っておきましょう。遺言書の作成、任意後見制度、家族信託等で備える方法があります。(P.12参照)

各相談先
(P.15へ)

②, ③

賃貸するための管理人を決める必要があります。自身が賃貸の大家さんになることもできます。賃貸ニーズ等を確認するために不動産事業者等に相談してみましょう。

④

現在住んでいる家の代わりに、他に住む場所を確保しておく必要がありますが、不動産を売却し資産を現金化することで、相続の分配がしやすくなります。

④

相続対策について、必要性を理解していても切り出しにくさがあると思います。ただ、何も対策をしないしていると、残されたご家族が困ってしまいます。

①

ご自身のため、ご家族のために相続や老後について一度ご家族で話し合ってみましょう。

令和4年度からの新たな取り組みについて

住まいの終活ノートをきっかけに…

重要なのは
元気なうちに話をすること



- 手に取って、読んでいただくだけでなく、書き込みながら自身の住まいや気持ちを整理
- 相続等について話題にしにくいことを、家族で話し始めるきっかけに

令和4年度からの新たな取り組みについて 住まいの終活ノートの周知

周知方法(令和4年4月1日～)

- ・越谷市公式ホームページへの掲載や広報こしがやによる周知
- ・越谷Cityメール、SNS(ツイッターおよびLINE)での配信

予防 持ち家に居住している方へ 「住まいの終活ノート」を配布しています

居住しているうちから、自身の住まいや気持ちについて整理するとともに、もしものことが起こったときに、家族や残された方へ自身の想いを伝えるためのノートです。右記の二次元コードからご覧になれるほか、建築住宅課や各地区センター、北部・南部出張所等で配布しています。



令和4年度からの新たな取り組みについて 住まいの終活ノートの配架

庁内の各所における配架

庁内関係課(福祉総務課、くらし安心課等)で配架

お住まいの近くの様々な場所に配架

- ・地区センター(13か所)
- ・地域包括支援センター(12か所)
- ・北部、南部出張所
- ・老人福祉センター(4か所)
- ・ふらっとがもう、ふらっとおおぶくろ

初回は760部を配架

各配架先からの要望等により668部を追加

累計配架数は1,428部 (令和4年6月30日時点)

②令和4年度からの新たな取り組みについて
報道機関による新聞への掲載

著作権により、新聞記事は
当日のスライドにてご覧いただきます。

令和4年度からの新たな取り組みについて

住まいの終活ノートを活用した今後の展開

空き家対策の出張講座やセミナー等を開催



住まいの終活ノートの活用について
参加者へ直接説明

更なる予防行動の促進へ



空き家の除却・改修補助制度の開始

除却補助金

特定空家等の除却を促進

➡ 周辺住環境の保全を図る
困難な案件の解決への糸口に



改修補助金

空き家等の活用を促進

➡ 周辺住環境の悪化を未然に防ぐ
住民の生活環境の保全
地域の活性化を図る



令和4年度からの新たな取り組みについて 補助の対象

除却補助金

	主な要件
補助対象 空き家	以下のすべてを満たす空き家等 ・空き家等対策の推進に関する特別措置法に規定する勧告を受けていない特定空き家等 ・昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建築されたもの ※補助を受ける目的で故意に破損させたものや、過去に補助金を受けたものを除く
対象工事	空き家等の除却並びに廃材の撤去及び処分に係る工事 ※補助金の交付決定を受ける前に契約した工事や市外業者が施工する工事を除く
補助額	補助対象工事費の5分の4(上限30万円) ※補助対象空き家等が未接道等敷地にある場合は上限50万円

令和4年度からの新たな取り組みについて 補助の対象

改修補助金

	主な要件
補助対象 空き家	以下のすべてを満たす空き家 ・管理不全な状態ではない空き家等 ・昭和56年6月1日以後の新耐震基準で建築されたもの ・ <u>地域活性化の用途</u> (子ども食堂や高齢者向けサロンなど) に 10年以上 継続して活用するもの
対象工事	空き家等の改修工事 (台所、浴室、洗面所、トイレの改修工事 給排水、電気又はガス設備の改修工事、 壁紙又は床の仕上げ等の内装の改修工事、 屋根又は外壁等の外装の改修工事・増改築工事) ※補助金の交付決定を受ける前に契約した工事や市外業者が施工する工事を除く
補助額	補助対象工事費の3分の2(上限30万円)

令和4年度からの新たな取り組みについて 制度の周知

【共通】

市の公式ホームページや広報こしがやによる周知

【除却補助金】

・助言、指導通知書にチラシを同封

【改修補助金】

- ・福祉部や子ども家庭部の関連課でチラシを配架
- ・埼玉建築士会 越谷支部
埼玉県建築士事務所協会 越谷中央支部
越谷建設推進協同組合
越谷商工会議所
越谷市社会福祉協議会にてチラシを配架
- ・宅建協会の令和4年4月発行の会員向け会報誌へ
チラシを同封

補助 空き家を除却または活用しようとしている方へ
空き家等の除却および改修費用の一部を補助します

空き家等を除却もしくは利用・活用しようとする所有者等に対し、工事費用の一部を補助します。詳しい条件や申請方法等は建築住宅課へお問い合わせください。

■補助対象・主な条件・補助金額：下表のとおり

補助対象	対象となる空き家の主な条件	補助金額
空き家等の除却工事	・特定空き等に認定され、勧告を受けていない ・昭和56年5月31日以前の旧耐震基準に基づき設計・建築された	費用の5分の4(上限30万円。空き家が未接道敷地にある場合は上限50万円)
空き家等の改修工事	・改修後、地域活性化等に資する施設として10年以上継続して活用する予定である ・昭和56年6月1日以後の新耐震基準に基づき設計・建築された	費用の3分の2(上限30万円)

■申込み：4月18日(月)から。予算が無くなりしだい終了

空き家の 改修工事補助金

越谷市では、地域の活性化や生活環境の保全を図るため、**空き家を利用・活用**しようとする方に対し、改修費用の一部を**補助**します。

補助額 最大**30万円**

補助の主な要件

補助対象 空き家	以下のすべてを満たす空き家 ・管理不全な状態ではない空き家等 ・昭和56年6月1日以後の新耐震基準で建築されたもの ・地域活性化の用途(子ども食堂や高齢者向けサロンなど)に10年以上継続して活用するもの
補助対象 工事	空き家等の改修工事(台所・浴室・洗面所又はトイレの改修工事・給排水、電気又はガス設備の改修工事・壁紙又は床の仕上げ等の内装の改修工事・屋根又は外壁等の外装の改修工事・電気改修工事) ※補助金の交付は申請書類に提出された改修工事の範囲内で行われることとする
補助額	補助対象工事費の3分の2(上限30万円)

その他条件がございますので、詳しくはHPや建築住宅課にてご確認ください。
予算が無くなり次第募集を終了いたします。



問い合わせ 越谷市 企画政策課 建築住宅課 課長 渡辺 友子
〒343-0292 越谷市南越谷4-1-1 越谷市庁舎5階505号室
受付時間 平日 午前9時～午後5時(祝日・年末年始を除く)
※休日の受付については、事前に電話予約が必要となります。 令和4年4月作成

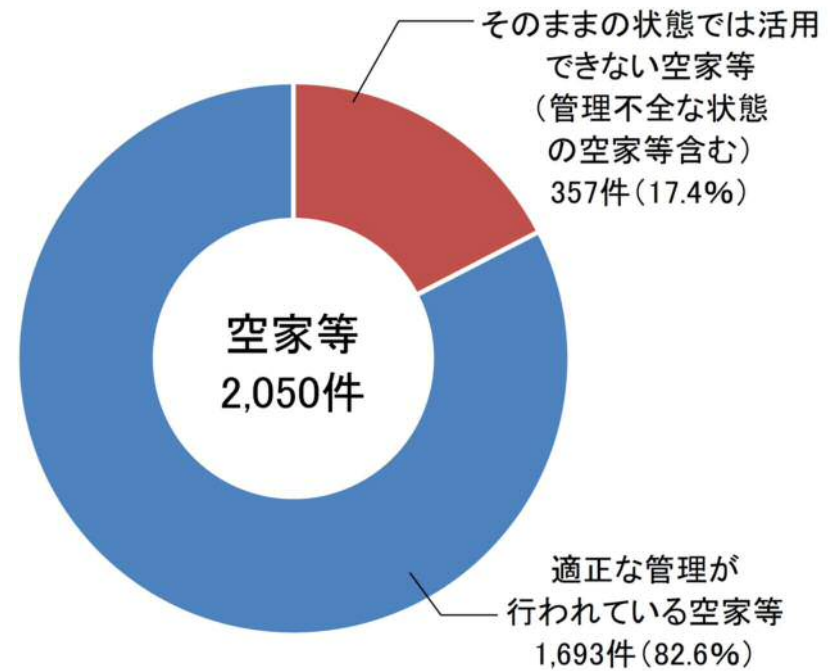
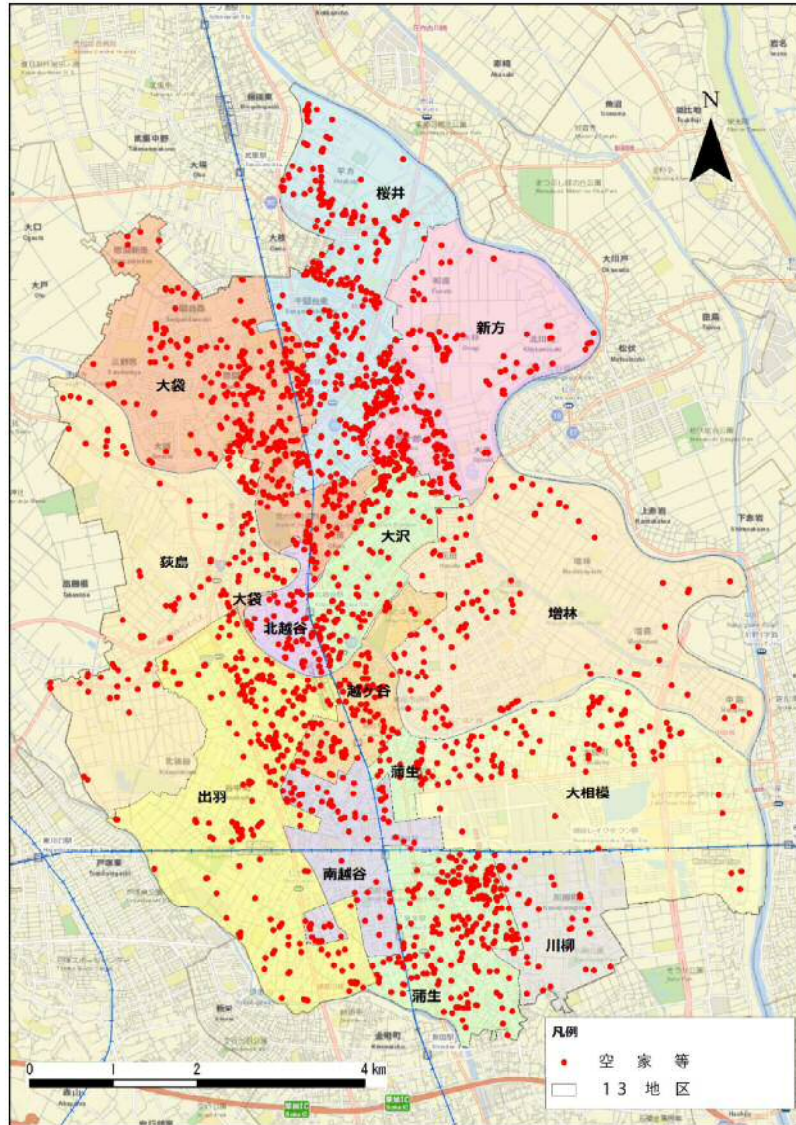
議事

議題

(2)遊休不動産の活用について

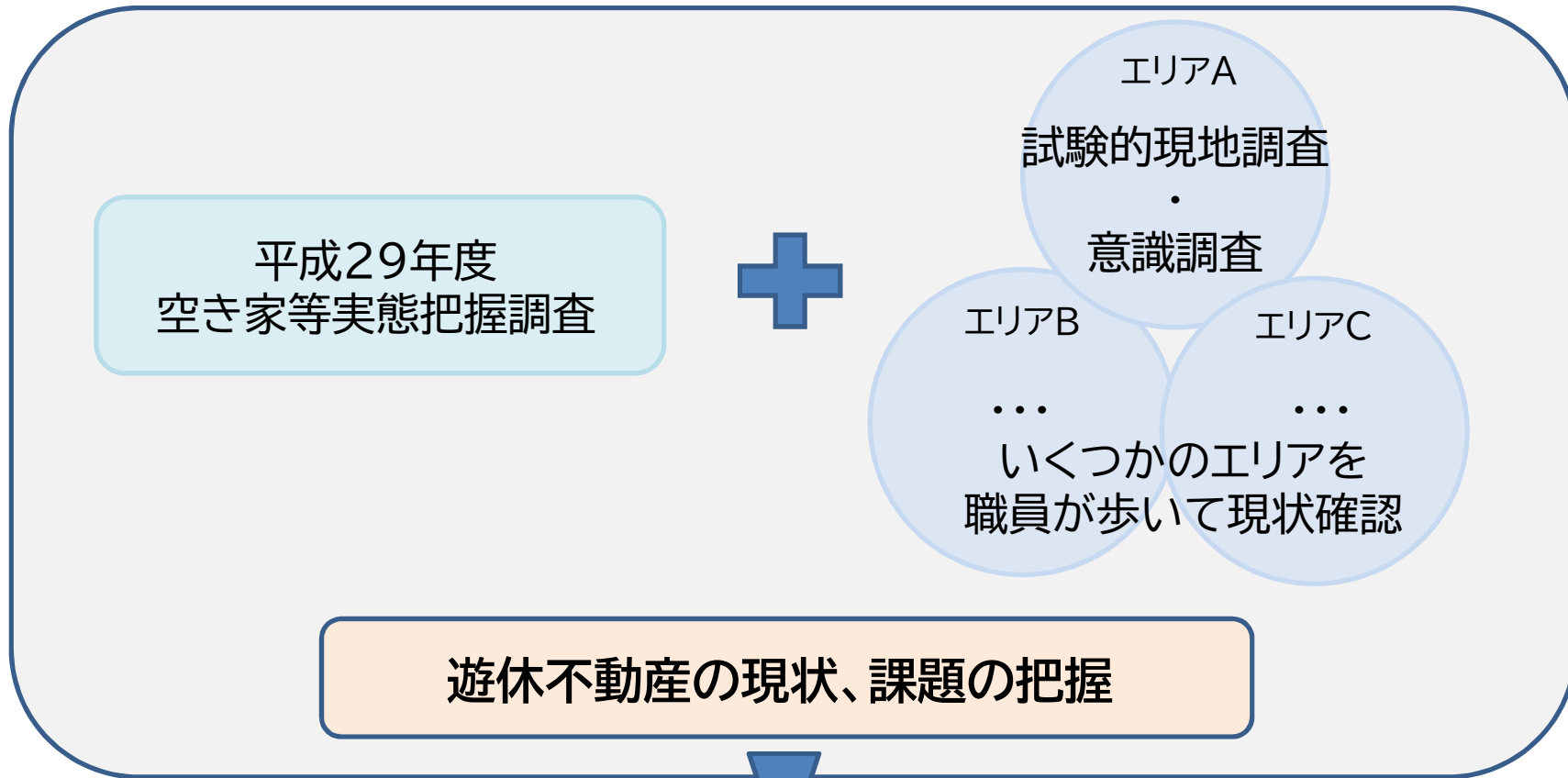
(2)遊休不動産の活用について

H29実態把握調査による空き家の分布



▶市内の空き家2,050件のうち、
1,693件(82.6%)が
適正な管理が行われている空き家

(2)遊休不動産の活用について 遊休不動産活用フロー



- ・モデルエリア選定
- ・詳細調査、所有者意向調査等
- ・遊休不動産活用の手法検討

モデル的な
活用手法

(2)遊休不動産の活用について

遊休不動産の発掘

(ここからは、正面のスクリーンをご覧ください)

以降は、当日、スライドでご説明いたします