

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法等の改正について

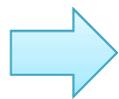
ア 越谷市空家等の適正管理に関する条例の改正(令和5年4月1日施行)

イ 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正(令和5年12月13日施行)

越谷市空家等の適正管理に関する条例の改正

【背景】

- ・全国的に空家が増加する中、空家条例等に基づく指導等に
 応じず、管理不全な状態が改善されない空家が増加。
- ・自然災害等の激甚化により、建築物に対する緊急的な対応の
 必要性が高まっている。



さらなる適正管理の促進に取り組むため、
空家条例を改正(令和5年4月1日施行)

- ・「軽微な措置」の規定の新設
- ・緊急的な措置の対象拡大

軽微な措置の規定の新設

「軽微な措置」の規定の新設

近隣住民等の生活環境への悪影響の軽減を図ることができると思われる場合に、職員等による**軽微な措置**が可能となる規定を新設。

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

緊急的な措置の対象拡大

緊急的な措置の対象拡大 (応急措置から緊急安全措置の規定に改正)

改正前は所有者不明の場合のみに限っていたものを**所有者等の存在・不存在にかかわらず**、市が必要最小限の**緊急安全措置**をすることができる規定へと改正。

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。

空家等対策の推進に関する特別措置法の改正

【背景】

全国的に空家の数は増加を続けており、今後、更に増加が見込まれる中、空家対策の強化が急務となっている。

周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保し、空家対策を総合的に強化する。



空家等対策の推進に関する特別措置法の改正

令和5年 6月14日 公布
令和5年12月13日 施行

イ 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正(令和5年12月13日施行) 法改正の内容と条例等への影響

空家法		条例
旧	新	【改正内容】
第一章 総則		
第1条(略)	第1条(略)	
第2条(略)	第2条(略)	
第3条(略)(空家等の所有者等の責務)	第3条(略)(国の責務)	【新設】
第4条(略)(市町村の責務)	第4条(略)(地方公共団体の責務)	【名称変更】
	第5条(空家等の所有者等の責務)	【条文移動】
第5条(基本指針)	第6条(基本指針)	【条すれ】
第6条(空家等対策計画) 1~2(略)	第7条(空家等対策計画) 1~2(略)	【条すれ】
3~4(略)	3~11(空家等活用促進区域・指針) 12~13(略)	【新設】
	14(空家等活用促進区域・指針)	【新設】
第7条(協議会)	第8条(協議会)	【条すれ】
第8条(都道府県による援助)		【削除】
第二章 空家等の調査		
第9条(立入調査) 1(略)	第9条(立入調査) 1(略)	
2(特定空家等の立入調査) 3~5(略)	2(報告徴収権)の規定追加 3~5(略)	【規定追加】
第10条(略)	第10条(略)	
第11条(略)	第11条(略)	
第三章 空家等の適切な管理に係る措置		
第12条(略)	第12条(略)	
	第13条(管理不全空家等)	【新設】
	第14条(民法の特例)	【新設】
第四章 空家等の活用に係る措置		
第13条(略)	第15条(略)	【条すれ】
	第16条(空家等活用促進区域)	
	第17条(建築基準法の特例)	
	第18条(活用促進の配慮)	【新設】
	第19条(公社の業務特例)	
	第20条(URの調査業務)	
	第21条(JHFの行う援助)	
第五章 特定空家等に対する措置		
第14条(特定空家等) 1~10(略)	第22条(特定空家等) 1~10(略)	【条すれ】
11~15(略)	11(緊急代執行) 12(費用の徴収) 13~17(略)	【新設】 【新設】
		空家条例 第10条十 法第14条 →法第22 条
第六章 空家等管理活用法人		
	第23条(空家等管理活用支援法人)	
	第24条(支援法人の業務)	
	第25条(支援法人の監督等)	
	第26条(支援法人への情報提供)	【新設】
	第27条(支援法人による空家計画作成等の提案)	
	第28条(支援法人の市への要請)	
第七章 雑則		
第15条(略)	第29条(略)	【条すれ】
第八章 罰則		
第16条(略) 1(略)	第30条(略) 1(略)	【条すれ】
2(立入調査の罰則規定)	2(虚偽の報告等に係る罰則)規定の追加	【規定追加】

【資料2】

空家法の改正に伴い、

- ・越谷市空家等対策協議会条例
 - ・越谷市空家等の適正管理に関する条例を改正。
- (令和5年12月25日施行)

【資料3】

越谷市空家等対策協議会運営要領についても改正を行う。

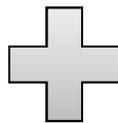
空家法の主な改正点について

- **所有者の責務の強化**
- **空家等の活用拡大**
 - 空家等活用促進区域
 - 空家等管理活用支援法人
- **空家等の管理の確保**
 - 特定空家化を未然に防止する管理
- **特定空家等の除却等**
 - 状態の把握
 - 緊急代執行制度の創設
 - 財産管理人による空家の管理・処分

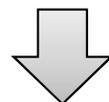
所有者の責務の強化

適切な管理の努力義務に加え、国、自治体の**施策**に**協力**する努力義務を追加（法第5条）

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



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る



自治体等が

- ・地域の実状に応じて、地域活性化等の観点から空家等の活用を図る
- ・周辺の住環境に悪影響を及ぼし得る空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等の対策を適切に実施することが重要

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。

空家等の活用拡大 ～空家等活用促進区域～

【背景】

中心市街地や地域再生拠点など、地域の拠点となる区域に空家が集積すると、当該地域の本来の機能を低下させるおそれ

古い空家を活用する上で、建築基準法の接道規制や用途規制がネックになっているケースもある



市町村が重点的に空家の活用を図る区域を定め、規制の合理化等により空家の用途変更や建替え等を促進する必要。

空家等の活用拡大 ～空家等活用促進区域～

【概要】

市町村は、**中心市街地や地域再生拠点等の区域**のうち、**空家の分布や活用の状況等**からみて、**経済的社会的活動の促進のために空家の活用が必要**と認める区域を、「**空家等活用促進区域**」として区域内の空家の活用指針(**空家等活用促進指針**)とともに「空家等対策計画」に定め、**規制の合理化等の措置**を講じることができる。(法第7条第3項)

第7条

3 前項第五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。

イ 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正(令和5年12月13日施行)

空家等活用促進区域における規制の合理化

規制の合理化等の措置

接道規制の合理化<建築基準法関係>

用途規制の合理化<建築基準法関係>

指定できる区域

各法令等で規定する

- ①中心市街地
- ②地域再生拠点
- ③地域住宅団地再生区域
- ④歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域
- ⑤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

接道規制の合理化

接道規制の合理化<建築基準法関係>

<改正前>

建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接していないと建替え、改築等が困難

<改正後>

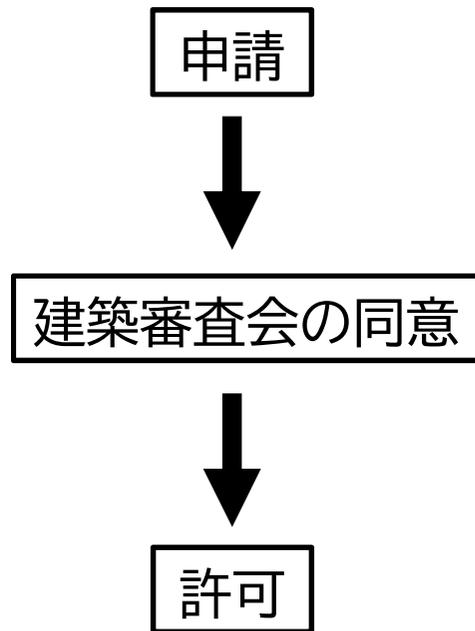
市町村が活用指針に定めた「敷地特例適用要件」に適合する空家について、前面の道が幅員4m未満の場合の、建替え、改築等を円滑化

「敷地特例適用要件」(法第7条第6項)

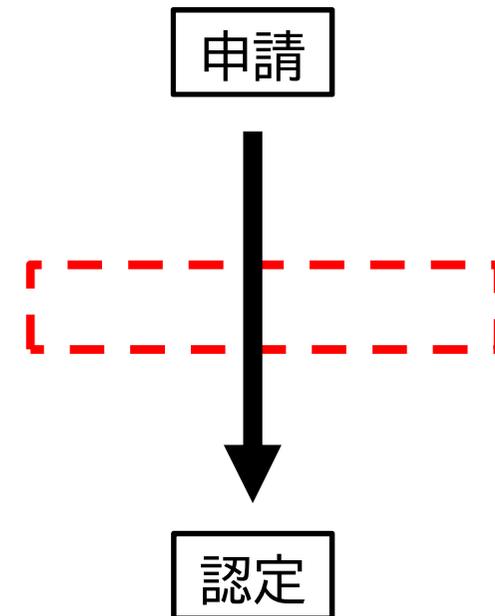
市町村が特定行政庁と協議して、安全性を確保する観点から、省令で定める基準を参酌して、活用指針に規定

接道規制の合理化による効果

改正前
(建築基準法に基づく許可)



改正後
(促進区域内の特例)



用途規制の合理化

用途規制の合理化<建築基準法関係>

第一種低層住居専用地域



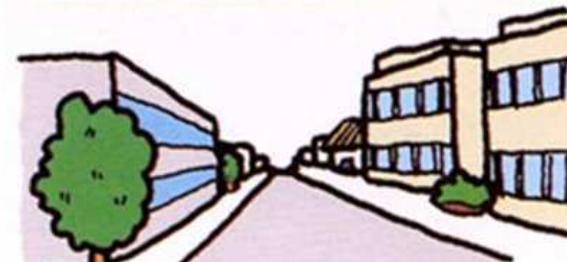
小規模な店や事務所を兼ねた住宅、小中学校などが建てられる

第二種低層住居専用地域



小中学校などのほか、150㎡までの一定の店などが建てられる

第一種中高層住居専用地域



病院、大学、500㎡までの一定の店などが建てられる

<改正前>

用途地域に応じて建築できる建築物の種類に制限

<改正後>

市町村が活用指針に定めた「用途特例適用要件」に適合する用途への変更を円滑化

「用途特例適用要件」(法第7条第9項)

市町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て活用指針に規定

用途規制の合理化による効果

改正前
(建築基準法に基づく許可)

各用途地域における環境を
害するおそれがない

or

公益上やむを得ない

改正後
(促進区域内の特例)

各用途地域における環境を
害するおそれがない

or

公益上やむを得ない

or

用途特例適用要件に適合

空家等の活用拡大 ～空家等管理活用支援法人～

【背景】

所有者が空家の活用や管理の方法、除却に係る情報を容易に入手し、相談できる環境が少ない。

多くの市町村では、マンパワーや専門的知識が不足しており、所有者への働きかけ等が十分にできない。

➡ 空家の活用・管理に係る相談や所有者と活用希望者のマッチング等を行う主体が活動しやすい環境を整備する必要。

空家等の対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たしていくことが狙い。

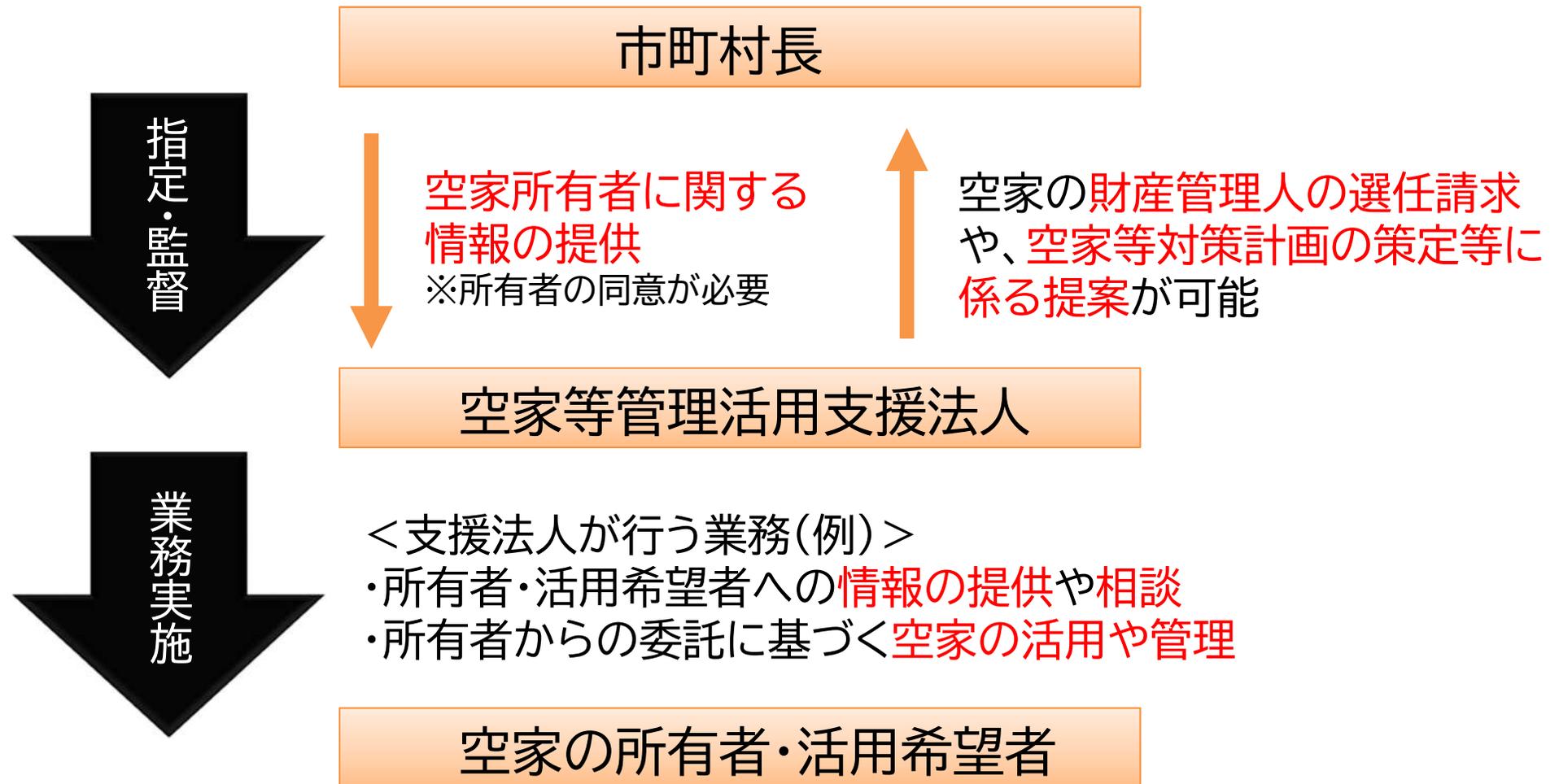
空家等の活用拡大 ～空家等管理活用支援法人～

【概要】

市町村が、空家の活用や管理に積極的に取り組むNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定することができる。(法第23条)

第23条 市町村長は、特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二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。

空家等管理活用支援法人の指定



個人情報の取扱い等に注意する必要がある

空家等の管理の確保 ～特定空家化を未然に防止する管理～

【背景】

空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」になることを待つことなく、**特定空家になる前の段階**から、**管理の確保**を図ることが必要。

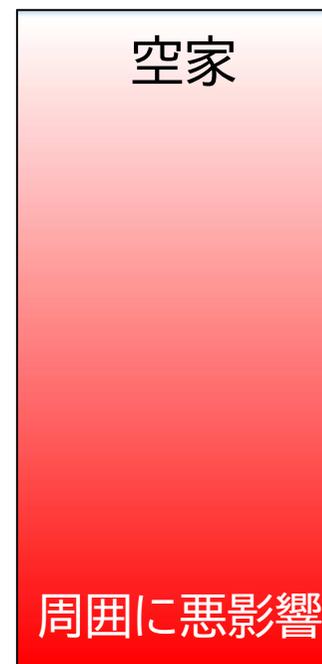
【概要】

市町村長は、放置すれば特定空家になるおそれのある空家等を「**管理不全空家**」に認定し、必要な措置を取るよう「**指導**」及び「**勧告**」することが可能となった。

特定空家等だけでなく、管理不全空家等についても勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る固定資産税等の**住宅用地特例を解除**。

<状態>

良



管理不全
空家

特定空家

悪

特定空家等の除却等

【背景】

空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」等も増加する可能性がある。

市町村が、特定空家等への措置をより円滑にできるようにすることが必要。

- ・状態の把握
- ・緊急代執行制度の創設等
- ・財産管理人による空家の管理・処分

特定空家等の除却等 ～状態の把握～

【概要】

<改正前>

市町村長には、特定空家の所有者から報告徴収を行う権限がないため、特定空家の管理状況等の把握が困難な場合がある。

<改正後>

市町村長に、**特定空家の所有者に対する報告徴収権を付与し**、特定空家への勧告・命令等をより円滑に行うことが可能となる。

報告徴収権

所有者等に対し、空家等に関する事項に関し報告させることができる。助言・指導を行ったものの改善されず、勧告等の措置を講じる上で、所有者等の意向を把握するために行う。

特定空家等の除却等 ～緊急代執行制度の創設等～

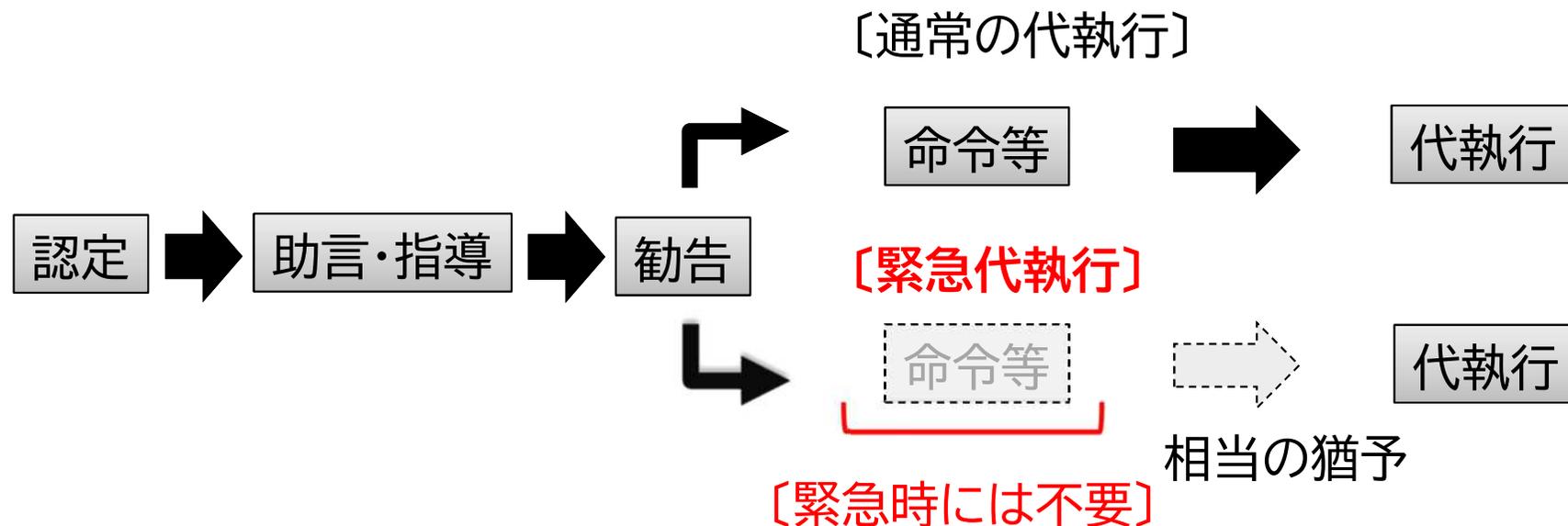
【概要】

<改正前>

特定空家の除却等の代執行を行うためには、緊急時でも命令等の手続を経る必要があり、迅速な対応が困難。

<改正後>

緊急時において除却等が必要な特定空家に対して命令等の手続を経ず代執行を可能とし、迅速な安全の確保が可能となる。



特定空家等の除却等 ～緊急代執行制度の創設等～

略式代執行時や緊急代執行時においても、通常の代執行と同様に強制的な費用徴収を可能に。

【通常の】代執行	【略式】代執行 (所有者不明のとき)		【緊急】代執行
<p>現行</p> <p>直ちに所有者から強制徴収</p> <pre> graph TD A[告知・督促(請求)] --> B[財産差押え] B --> C[公売等で換価] </pre>	<p>現行</p> <p>まず、所有者負担を裁判で争う必要</p> <pre> graph TD D(裁判所に訴訟の提起) --> E(所有者に負担させる旨の確定判決) E --> F[財産差押え] F --> G[公売等で換価] </pre>	<p>改正</p> <p style="color: red;">通常の代執行と同じ</p>	<p>創設</p> <p style="color: red;">通常の代執行と同じ</p>

特定空家等の除却等 ～財産管理人による空家の管理・処分～

【概要】

<改正前>

民法では、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、利害関係人の請求により裁判所が選任した「財産管理人(財産清算人)」が管理や処分を行うことができる制度が定められている(財産管理制度)。

<改正後>

「財産清算人」の選任請求権は、民法上は利害関係人に限定されているが、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市町村長も選任請求可能。



議事

(2) 越谷市空家等対策計画の実施状況等について

ア 適正管理の促進

イ 空家の予防・抑制

ウ 活用・流通の促進

エ 法改正に伴う今後の対応

管理不全な状態の空家等への対応

適正管理対策の状況(令和5年12月31日時点)

①管理不全な状態の空家等相談 累計件数:911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	14
令和4年度	3	3	0	0	0	15
令和5年度	5	5	0	0	0	4
累計	110	110	6	1	0	73

対応中の件数：助言・指導済37件（うち、勧告済2件）

ア 適正管理の促進 管理不全な状態の空家等への対応

助言・指導書同封チラシ(令和元年7月～)

空家法が改正 されました！ 令和5年12月13日施行

近年、空家の数は増加を続けており、今後も更に増加が見込まれます。こうした状況を踏まえ、周囲に悪影響を及ぼす前段階から空家等の適切な管理を確保し、空家対策を総合的に強化するため、「空家法（空家等対策の推進に関する特別措置法）」が改正されました。

主な改正内容 その他の改正についてはこちら▶

01 所有者等の責務強化
空家等の所有者等について、空家等の適切な管理の努力義務に加え、国また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努力義務が追加されました。

02 「管理不全空家等」の新設
空家等の状態が悪化がこれまでより**早い段階で指導・勧告の対象**となりました。
＜空家等の状態＞

「管理不全空家等」とは…
放置すれば「特定空家等」になるおそれがある空家等

良
空家の発生
管理不全空家等 → 指導 → 勧告 (新規)
特定空家等 → 助言・指導 → 勧告 → 命令 → 行政代執行
悪

勧告を受けた場合は、**住宅用地の特例措置が解除され、固定資産税・都市計画税の軽減が受けられなくなります。**

さらに… 建築物等をそのまま放置していると…裏面▶
令和6年4月1日から
相続登記の申請が義務化されます！

01 基本的なルール
相続（遺言も含まれます。）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**とされました。

02 遺産分割が成立した時の追加的なルール
遺産分割の話し合いがまとまった場合には、不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から3年以内に、その内容を踏まえた登記を申請しなければならないこととされました。

ともに、正当な理由がないのに義務に違反した場合、**10万円以下の過料の適用対象**となります。

建築物等をそのまま放置していると・・・

庭木や雑草が生い茂り、お隣の日当たりを悪くしたり、蚊や蜂などが発生する原因になることがあります

不審者が侵入することがあります。放火による火災の危険性が高まるおそれがあります

建物が傷み、屋根瓦が落下したり、雨どいが外れたりして通行者などにけがをさせてしまう原因になることがあります

不法にごみを捨てられることがあります

所有者等が**責任を問われる**ことがあります

空き家の予防をしましょう！

誰が相続するかなど家族で話し合っておく
空き家が発生する要因として「相続」があります。建築物等を誰がどう引継ぐかをあらかじめ話し合っておきましょう。

「住まいの終活ノート」を活用する
「住まいの終活ノート」を利用して、住まいについて整理するとともに、今後についてあらかじめ話し合っておきましょう。「住まいの終活ノート」は建築住宅課の窓口などで配布しています。

専門家に相談する
相続に関しては、様々な課題があります。弁護士、司法書士等の専門家に相談しましょう。市でも**無料相談**を受けております。

地震に強い住宅にする
耐震診断・改修を行い、住宅の安全性を向上させましょう。一定の条件を満たすことで補助金制度もあります。

活用・流通させましょう！

人に貸すまたは売る。
建築物等は、様々な活用方法があります。そのままにしておく、老朽化が進みやすくて建築物等が健全なうちに活用や流通することを考えましょう。

また、相続した空家または空家を解体した後の土地を先加した場合等、一定の条件を満たすことで**譲渡所得から3,000万円の特別控除を受けられる制度**があります。

空家バンクの活用
市内にある空き家を所有者が登録していただき、空き家の購入や賃貸を希望する方へ、情報提供をすることで、**新たな利用者とマッチングする制度**です。

市と（公社）埼玉県宅地建物取引業協会が連携しているので安心してご利用いただけます。

越谷市役所 建築住宅課
越谷市越ヶ谷4丁目2-1 本庁舎6階
電話 ▶ 048-963-9205
開庁時間 ▶ 平日8:30～17:15

空家対策・活用・予防のHPはこちら▶

空家対策計画のHPはこちら▶

ア 適正管理の促進

ふるさと納税を利用した空家の見回りサービス

令和2年9月 公益社団法人越谷市シルバー人材センターと、「ふるさと納税に伴う謝礼品贈呈事業に関する協定」締結
越谷市にふるさと納税を行った個人に対し、謝礼品として、空家の見回りサービスを実施

謝礼品(寄付額:10,000円コース)

1. 空家やその敷地を道路等からの目視による確認(2回)
2. 写真付きの報告書の作成及び送付(2回)

- ・所有している空家等の状態を把握することで継続的な適正管理対策を促す
- ・全国から閲覧されるふるさと納税のポータルサイトに、空家対策を掲載
➡本市における空家対策を周知

	件数	口数
令和2年度	1	3
令和3年度	0	0
令和4年度	1	1
令和5年度	0	0
累計	2	4



(令和5年12月31日時点)

財産清算人制度の活用

所有者不明空家への対応

所有者等が他界しており、相続人が不存もしくは全員が相続放棄をしている場合、状態の改善はされず、悪化するのみ

➡ 家庭裁判所へ財産清算人選任の申立て

選任された財産清算人が、空家等の管理・清算を行う

年度	申立件数
令和元年度	1件
令和2年度	1件
令和3年度	1件
令和4年度	2件
令和5年度	2件
累計	7件

2件が空家状態を解消
5件が財産清算人により対応中

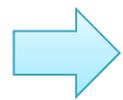
(令和5年12月31日時点)

空家の除却・改修補助制度

令和4年度から事業開始

除却補助金

特定空家等の除却を促進

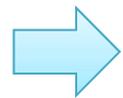


周辺住環境の保全を図る
困難な案件の解決への糸口に



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



空家の除却・改修補助制度

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) ※補助対象空家等が未接道等敷地にある場合は上限50万円

空家の除却・改修補助制度

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家 ・管理不全な状態ではない空家等 ・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 耐震改修工事) ※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)

ア 適正管理の促進

空家の除却・改修補助制度

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

補助対象空家の所有者へチラシを送付

【改修補助金】

主なチラシの配架先

福祉部や子ども家庭部の関連課

公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会

埼玉県建築士事務所協会 越谷中央支部

埼玉建築士会 越谷支部

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

◀ 広報こしがや

補助 空き家を除却または活用しようとする方へ費用の一部を補助します

対象工事	対象となる空き家の主な条件	補助額
空家等の除却	・特定空家等に認定され、勧告を受けていないもの ・昭和56年5月31日以前の旧耐震基準に基づき設計・建築されたもの	費用の5分の4、上限30万円(空家が未接道敷地にある場合は上限50万円)
空家等の改修	・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もの ・昭和56年6月1日以後の新耐震基準を満たすもの	費用の3分の2、上限30万円

▶ **申込み**：4月10日頃から直接建築住宅課へ。
予算が無くなりしだい終了します
*詳しくは、市ホームページをご覧ください
か、建築住宅課へお問い合わせください

◀ チラシ

空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 令和15年度補助対象拡大

令和15年度から補助対象空家・補助対象工事・拡大し、令和15年5月31日以前に建築された空家でかつ、新耐震基準を満たしている場合は、補助対象となります。また、旧耐震改修工事も補助対象工事として追加しました。

補助の主な要件

① 以下のすべての空家
補助対象空家
・管理不当事態ではない空家等
・令和5年6月1日以後の新耐震基準を満たすもの
・地域活性化の拠点(子ども食堂や高齢者向けサロン等)に10年以上継続して活用するもの

② 空家等の改修工事(自治体・協賛・民間等)による改修工事(除却・電気ガス水道等の改修工事・壁紙剥がしの上塗り等の内装の改修工事・屋根瓦・外壁等の外装の改修工事・屋敷整理工事・再建築工事)・利用促進の取組を計画していること(10万円以内の改修費は10万円以内)

補助率 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、詳しくは市内各課または下記までご確認ください。
予算が無くなり次第募集を終了いたします。

問い合わせ先 越谷市社会福祉協議会 福祉部 福祉課 課長 046-255-2205
〒312-0001 越谷市中央1-1-1 越谷市社会福祉協議会 福祉部 福祉課 401号室

お問い合わせ先 越谷市社会福祉協議会 福祉部 福祉課 課長 046-255-2205
〒312-0001 越谷市中央1-1-1 越谷市社会福祉協議会 福祉部 福祉課 401号室

空家の除却・改修補助制度

実績(令和5年度は申請済(除却予定)の件数も含む)

年度	補助金種別		実績
			件数
R4	除却	接道	2
		未接道	2
	改修		0
	合計		4
R5	除却	接道	4
		未接道	1
	改修		0
	合計		5

(令和5年12月31日時点)

軽微な措置・緊急安全措置の実施状況

軽微な措置

軽微な措置の内容	件数
開放されている窓、門扉等の閉鎖	7
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	3
計	13

(令和5年12月31日時点)

緊急安全措置については令和5年12月31日時点で実績なし
(措置の対象となる空家は把握していない)

軽微な措置の実施状況

開放されている窓、門扉等の閉鎖

写真はスライドにてご覧いただきます。

措置前

措置後

軽微な措置の実施状況

道路等に越境している立木の枝葉の切除

写真はスライドにてご覧いただけます。

措置前

措置後

固定資産税の納税通知書を利用した啓発

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があります。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。

イ 空家の予防・抑制

固定資産税の納税通知書を利用した啓発

固定資産税の納税通知書の同封チラシ

固定資産所有者の約12万件に送付

空家の予防や活用の周知のため、
空家を所有されていない方や適正に管理されている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、空き家等の
適正管理の促進、予防・抑制、活用・流通の促進に取り組んでいます。

空家を放置すると様々な問題が起こります！



庭木や雑草が生い茂り、お隣の日当たりを悪くしたり、蚊や蜂などが発生する原因になることがあります

不審者が侵入することがあります。放火による火災の危険性が高まるおそれがあります

建物が傷み、屋根瓦が落下したり、雨どいが外れたりして通行者などにけがをさせてしまう原因になることがあります

不法にごみを捨てられることがあります

所有者等が責任を問われることがあります

空家を放置すると、近隣の方のご迷惑となってしまう場合があります。問題が発生する前に、空き家の適切な管理をお願いします。

管理不全な空き家にしないために…

管理

- 定期的除草や、樹木の剪定等を行い、建物に破損がないか点検する。
- 自分で管理ができない場合は、知人や事業者等に管理を依頼する。

予防

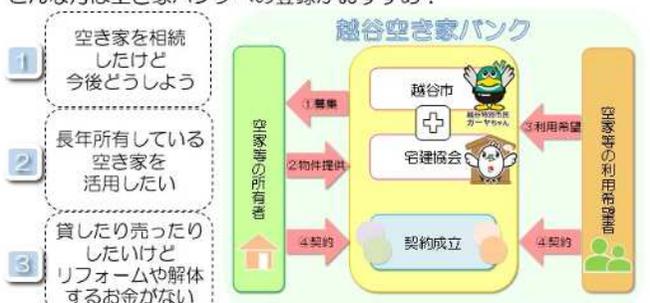
- 誰が相続するかを家族で話し合い、相続登記などの適切な相続対策を行う。

活用

- 越谷空き家バンクなどを利用し、空き家の利活用を行う。

活用 越谷空き家バンクへの登録物件を募集しています！

空き家の買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！



空家バンクの市HPはこちら！

- 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！

予防 住まいの終活を考えましょう！

空き家になる要因の約6割が相続と言われています。建築住宅課の窓口などで配布している「住まいの終活ノート」を利用して、居住中のうちから自分の気持ちや、住まいについて整理するとともに、今後について話し合ってみてください。

ノートは市のHPからもご覧いただけます。 → 



お困りのことがありましたら、建築住宅課へご相談ください！

空き家の管理 予防・利活用 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)

空家対策に関する市HPはこちら →  耐震補助等に関する市HPはこちら →  越谷市役所 建築住宅課 TEL:048-963-9205

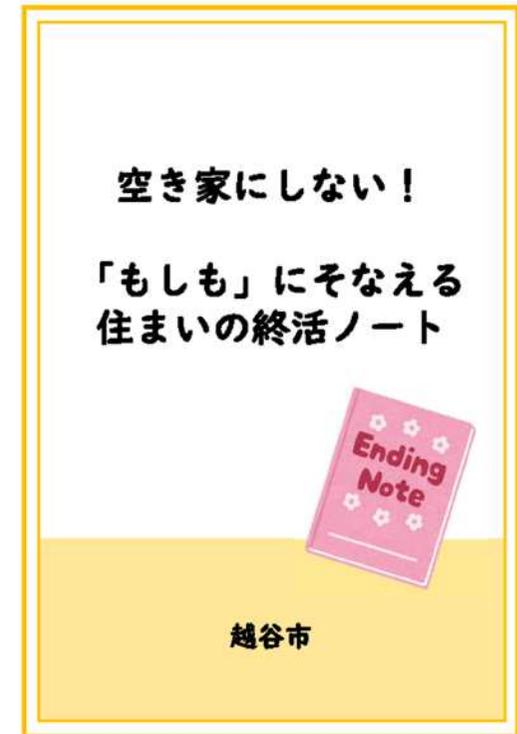
住まいの終活ノートを利用した空家予防

「住まいの終活ノート」を配布

空家等になる要因⇒**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

住まいの終活に特化した「住まいの終活ノート」を作成
(令和4年4月より配架開始)

所有する不動産の整理や、思い出の残し方、各種相談先
等について掲載



イ 空家の予防・抑制

報道機関による新聞への掲載

- ・令和4年4月10日 読賣新聞
 - ・令和4年4月12日 東武よみうり新聞
 - ・令和4年7月 8日 ちいき新聞
- に続き

- ・令和5年1月17日 日経新聞(千葉、首都圏)
 - ・令和5年1月20日 日経新聞(埼玉)
 - ・令和5年2月 9日 東京新聞
- に掲載

著作権により、新聞記事は
スライドにてご覧いただきます。

令和5年1月17日 日経新聞(千葉、首都圏)
令和5年1月20日 日経新聞(埼玉)

イ 空家の予防・抑制

報道機関による新聞への掲載

著作権により、新聞記事は
スライドにてご覧いただきます。

イ 空家の予防・抑制

職員による講座の開催

- ・越ヶ谷婦人会（令和4年6月28日）
- ・令和4年度越谷市シルバーカレッジ※（令和4年11月2日）

➡ 住まいの終活を通じた**空家予防行動の促進**

※越谷市シルバーカレッジ

生涯学習の一環として高齢者に学習の機会を提供し、社会環境の変化に対応する能力と心身の健康を培い、さらに生きがいを高めることを目的とするもの。受講資格は60歳以上。



越ヶ谷婦人会



越谷市シルバーカレッジ

住まいの終活ノートの周知・配架状況

建築住宅課の窓口だけではなく、地区センターや老人福祉センター、
図書館、体育館、社会福祉協議会等で配架

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(X(旧ツイッター)およびLINE)で配信

年度	配架数
令和4年度	当初配架数 760部
	追加配架数 1,339部
	計 2,099部
令和5年度	497部
計	2,596部



(令和5年12月31日時点)

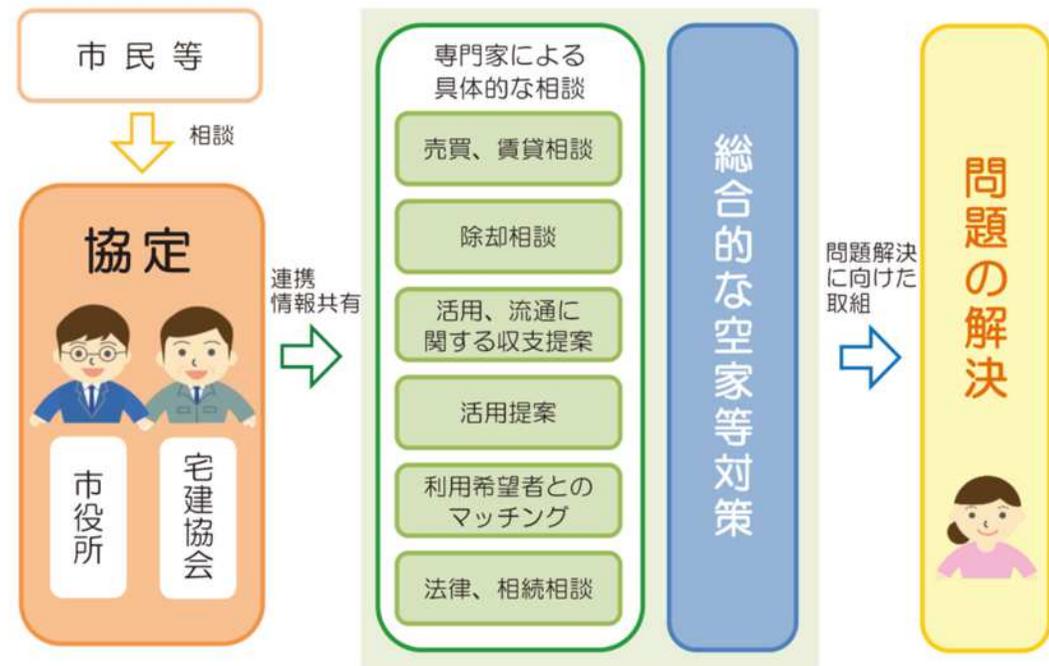
空家相談会の実施

平成31年2月に(公社)埼玉県宅地建物取引業協会
越谷支部と協定締結

空家相談会の実施(月1回)
(令和元年4月～)

	参加組数
令和元年度	13
令和2年度	0
令和3年度	2
令和4年度	1
令和5年度	7
累計	23

(令和5年12月31日時点)



情報提供同意書を利用した空家等の活用・流通の促進

所有者からの活用や流通に関する相談及び同意書 (令和元年7月から実施)

	相談件数		解消 件数
		同意書受理	
令和元年度	未集計	15	3
令和2年度	未集計	51	10
令和3年度	62	42	29
令和4年度	41	26	23
令和5年度	41	39	23
累計	144	173	88

- ・助言・指導書へ同封
- ・相談者等へ配布や送付
- ・令和2年度は、市外在住所有者2,793件へ送付
- ・令和5年度は、法改正の周知と併せて市外在住所有者2,771件へ送付

(令和5年12月31日時点)

ウ 活用・流通の促進

越谷市空家バンクの実施状況

越谷市空家バンク
(令和2年8月から実施)



	登録 件数	成 約 件 数			掲 載 中
		賃 貸	売 買		
令和2年度(8月から)	3	0	0	0	
令和3年度	3	6	1	5	
令和4年度	1	1	0	1	
令和5年度	3	1	0	1	
累計	10	8	1	7	

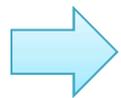
(令和5年12月31日時点)

ウ 活用・流通の促進

空き家コーディネーターによる相談対応

埼玉県では空家相談の総合窓口として、専門的な知識や経験を持つ「**空き家コーディネーター**」を業務委託によって配置

空家の管理、売却、賃貸、相続、解体等の相談に応じて、解決に向けた具体的な手法の提案や各種専門家等の紹介、所有者と活用希望者とのマッチングなどを行う



令和5年度は
(公社)埼玉県宅地建物取引業協会
が委託事業者を選定

埼玉県 令和5年度「空き家コーディネーター」業務委託

空き家のお悩み!

ご相談ください!

「空き家コーディネーター」がサポートします!

空き家所有者の方や
活用希望者の方からの相談の解決

空き家の発生抑制や
流通・活用の促進

ご相談いただける方

- 埼玉県内に所在する空き家の所有者等
(空き家を所有することが見込まれる方及びその関係者を含む。)
- 埼玉県外に所在する空き家を所有する埼玉県民
(空き家を所有することが見込まれる方及びその関係者を含む。)
- 埼玉県内に所在する空き家の活用希望者

是非! ご相談ください!

連絡先
☎ 0120-157-393

月～金 9:00～12:00、13:00～17:00 土日祝、年末年始休
「空き家コーディネーター」空き家相談の総合窓口
(埼玉県から業務委託を受けている(公社)埼玉県宅建協会)
〒330-0055 埼玉県さいたま市浦和区東高砂町6-15 埼玉県宅建会館

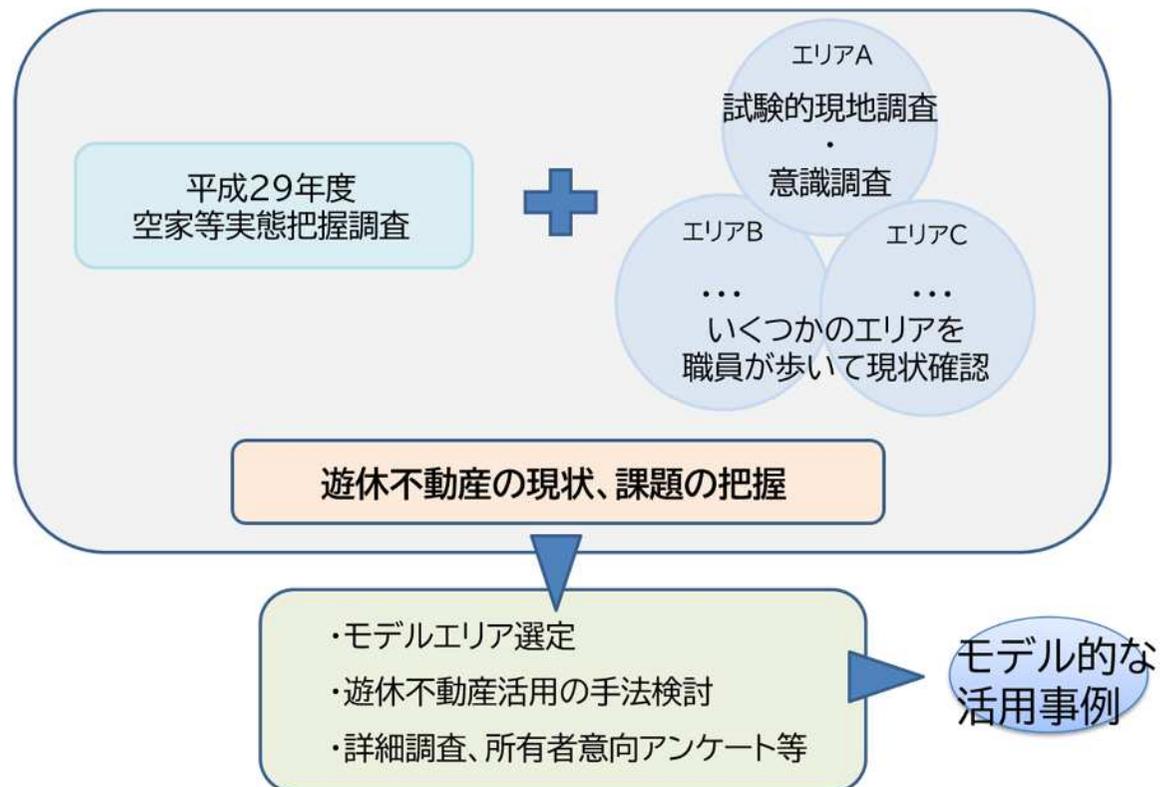
相談無料

SAITAMA

ウ 活用・流通の促進 遊休不動産活用促進事業

利活用可能な状態であるにもかかわらず放置されている空家（遊休不動産）の発生要因を把握し、市内の遊休不動産の活用・流通を促進するため、モデル的な活用事例を創出する。

<フロー図>



遊休不動産活用促進事業の実施状況

実施状況は
スライドにてご覧いただきます。

遊休不動産活用促進事業の実施状況

実施状況は
スライドにてご覧いただけます。

空家等活用促進区域

空家等活用促進区域の設定について

市町村は、以下の区域のうち、**空家の分布や活用の状況**等からみて、**経済的社会的活動の促進**のために空家の活用が必要と認める区域を、「**空家等活用促進区域**」として区域内の空家の活用指針(空家等活用促進指針)とともに「**空家等対策計画**」に定め、**規制の合理化等の措置**を講じることができる。

空家等活用促進区域として指定できる区域

各法令で規定する

- ①中心市街地
 - ②地域再生拠点
 - ③地域住宅団地再生区域
 - ④歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域
 - ⑤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
- 現在、指定区域は無し

空家等活用促進区域

- ・空家の分布や活用の状況
- ・経済的社会的活動の促進のために空家の活用が必要と認める区域
については、空家の実態を把握するための調査が必要

【対応】

空家等活用促進区域の設定については、空家等実態把握調査の結果を踏まえて、令和8年度に改定する空家等対策計画の策定の際に、考え方や必要性等について整理する。

工 法改正に伴う今後の対応

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について

市町村が、空家の活用や管理に積極的に取り組むNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定。

指定を受けた支援法人は

- ・所有者・活用希望者への情報の提供や相談
- ・所有者からの委託に基づく空家の活用や管理等を行うことが可能

市が支援法人に対し空家所有者に関する情報を提供する場合は所有者の同意が必要

空家等管理活用支援法人

- ・市が求める空家対策業務を適正かつ確実に行うことができるか
- ・委託する業務によっては、経費が発生する可能性がある
等といった課題がある

現在は、**宅地建物取引業協会**や**シルバー人材センター**との連携により、支援法人が行う業務については対応ができています。

【対応】

越谷市空家等管理活用支援法人の指定に関する審査基準

(令和5年12月13日制定)

支援法人の活用に関する本市の方針が定められるまでの間、市長は指定を行わないこととする。

管理不全空家等の判断基準

管理不全空家等の判断基準について

市町村長は、放置すれば特定空家になるおそれのある空家等を「管理不全空家」に認定し、必要な措置を取るよう「指導」及び「勧告」することが可能となった。

【対応】

既存の「特定空家等の判断基準」を踏まえ、
「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する
適切な実施を図るために必要な指針」(ガイドライン)を参考に、
市で基準を定める予定 【資料4】

越谷市空き家対策総合実施計画の改定

越谷市空き家対策総合実施計画（協議会と連携し、令和4年3月策定）

空家等対策計画の実現を図るための、具体的な取組みを記載した計画であり、国土交通省「**空き家対策総合支援事業**」※に即した計画

※「**空き家対策総合実施計画**」に従って行われる事業
国による財政面での支援措置の一つ。

空き家対策総合支援事業による、国からの補助を受けるためには、**空き家対策総合実施計画**を策定(改定)する必要がある。



法改正を踏まえた空家等対策計画の策定には、空家等の分布や件数、所有者の意向を調査するための**実態把握調査**が必要

【対応】

実態把握調査をはじめ、今後、実施する可能性がある取組みについて、越谷市空き家対策総合実施計画に記載する

越谷市空き家対策総合実施計画の改定の内容

「空き家対策総合実施計画(案)」【資料5】

【実施計画の目次】

- 1 計画の実施地区の区域
- 2 基本の方針
 - (1)実施地区の概要
 - (2)実施地区の課題
 - (3)実施地区の整備の方針
 - (4)空き家対策総合実施計画の目標
 - (5)連携した協議会等の概要
- 3 空き家の活用と除却に関する事項
- 4 他の空き家対策に関する事項
 - (1)空き家対策附帯事業
 - (2)空き家対策促進事業
 - (3)空き家対策総合支援事業の補助対象以外の空き家対策に関する取組
- 5 その他必要な事項

越谷市空き家対策総合実施計画の改定の内容

【 3 空き家の活用と除却に関する事項】（計画書P.3）

空き家等対策基本事業					
事業手法	施行者	事業対象	活用用途 又は跡地の活用	棟数	事業実施 予定時期
活用	所有者等	空家等	地域活性化等に資する 施設(交流施設等)	2	令和4年度から 令和7年度(4年間)
除却	所有者等	特定空家等	所有者等の意向による	12	
	越谷市	特定空家等	—	2	令和6年度から 令和7年度(2年間)
実態 把握	越谷市	空家等	—	3,890	令和6年度から 令和7年度(2年間)
所有者 調査	越谷市	空家等	—	—	令和6年度から 令和7年度(2年間)

越谷市空き家対策総合実施計画の改定の内容

【 4 他の空き家対策に関する事項】（計画書P.3）

(1) 空き家対策附帯事業

施行者	事業対象	事業内容	事業実施 予定時期
越谷市	空家等	財産管理制度等の活用に係る予納金	令和6年度から 令和7年度 (2年間)

令和6年度から改定予定(計画期間の延長なし)

次期越谷市空家等対策計画と越谷市空き家対策総合実施計画を一本化

今後について

- ・越谷市空家等対策計画の計画期間の終了
(計画期間：平成31年度から令和7年度まで)



次期 越谷市空家等対策計画の策定に向け取り組む

【スケジュール(予定)】

R5	R6	R7	R8	R9~
	現行 空家等対策計画		次期 空家等対策計画	
	実態把握調査	計画策定業務		