

越谷市空家等対策計画 策定に向けた協議資料

平成30年8月

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	1
1.2 計画の位置づけ	2
1.3 計画期間	3
1.4 計画の対象地区	4
1.5 計画の対象とする空家等の種類	5
第2章 本市における空家等の現状と課題	7
2.1 本市の空家等を取り巻く現況	7
(1) 本市の人口及び居住の特徴	7
(2) 本市の住宅の特徴	10
2.2 本市における空家等の実態	16
(1) 平成29年度越谷市空き家等実態把握調査の概要	16
(2) 平成29年度越谷市空き家等実態把握調査の結果	17
2.3 空家等に対する本市のこれまでの取組	25
2.4 空家等の課題	29
(1) 建築物の空家化を予防する際の課題	30
(2) 空家等を活用する際の課題	30
(3) 空家等の放置を防止する際の課題	31
(4) 管理不全な状態の空家等の改善を図る際の課題	31
(5) 空家等を除却する際の課題	31
第3章 空家等対策に関する基本的な方針	33
第4章 空家等対策に関する具体的な施策	34
4.1 空家等の適正管理対策	36
(1) 適正管理のための支援	36
(2) 管理不全な状態の空家等への対応	36
(3) 解決が困難な事案への対応	41
4.2 空家等の予防対策	42
(1) 予防行動の促進	42
(2) 建築物の良質化	43
4.3 空家等（跡地を含む）の活用・流通対策	44
(1) 空家等の流通の促進	44
(2) 空家等の多様な活用	45
(3) 跡地の活用促進	46

4.4 重点的な取組	47
(1) 健全な居住環境の保全	47
(2) 高齢者世帯の空家化予防	47
(3) 空家等の流通促進	47
第5章 計画の推進について	48
5.1 実施体制	48
(1) 越谷市空家等対策協議会	48
(2) 越谷市空家等対策庁内連絡調整会議	50
(3) 越谷市管理不全空き家等審査会	50
(4) その他の推進・連携体制	51
5.2 相談体制	53
(1) 相談窓口	53
(2) その他の各種相談	55
5.3 空家等の調査及び把握	56
(1) 空家等の状態、所有者等の調査	56
(2) 定期的な空家等の把握	56
(3) 共同住宅等における空室化の把握・検討	56
(4) 住宅確保要配慮者の把握・検討	56
5.4 計画の目標	57
参考資料	59
■ 特定空家等判定チェックリスト	59
■ 出典資料	76
■ 用語の解説	81

※越谷市空家等対策計画における用語については、以下のとおりとします。

- ◎「空家等」は、本計画の対象となる空家等、もしくは、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に規定されているものを指す場合に使用します。
- ◎「空き家等」は、「越谷市空き家等の適正管理に関する条例」に規定されているものを指す場合に使用します。
- ◎「空き家」は、「住宅・土地統計調査」におけるものを指す場合に使用します。

第1章 越谷市空家等対策計画の概要

1.1 計画策定の背景及び目的

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

こうした状況の中、空家等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月に制定され、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。

一方、本市では、現在も人口は増加傾向にあり、これに伴う住宅需要の高まりを背景に、平成25年の住宅・土地統計調査^{P81}における空家率（住宅総数に占める空き家の割合）は11.2%と、全国平均の13.5%に比べて低い水準にあります。しかし、将来的には人口が減少に転じると予測されており、人口減少とともに空家等の増加が懸念されます。

このように空家等の問題は、本市においても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「空き家条例」という。）」を平成27年4月に施行し、所有者等に対して必要な助言又は指導に取り組んできました。

こうした状況に鑑み、これまで空家等対策を進めていく中で明らかになった課題や地域の実情などを踏まえ、空家等の適正管理の促進、管理不全な状態の解消、発生の予防及び活用・流通の促進など、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実施していくことを目的として、「越谷市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

1.2 計画の位置づけ

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

また、空き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られます。

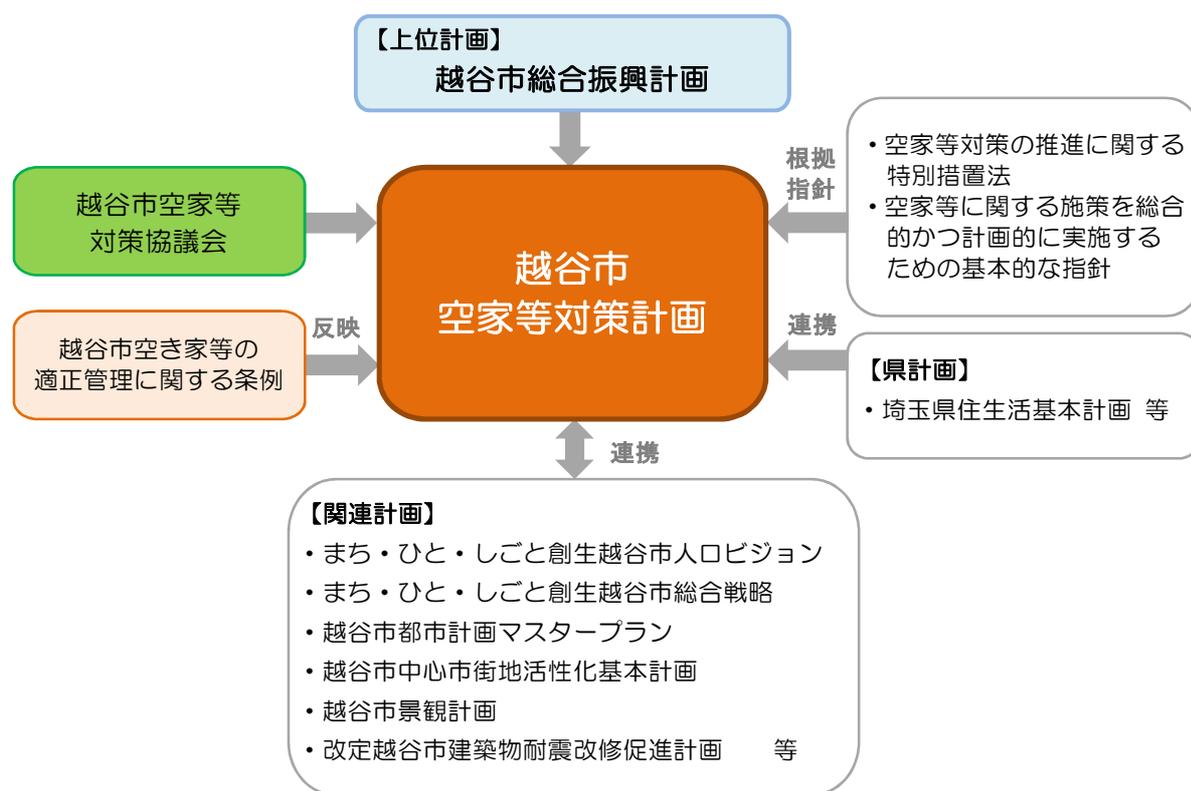


図1-1 越谷市空家等対策計画の位置づけ

1.3 計画期間

本計画の計画期間は、今後策定が予定されている第5次越谷市総合振興計画（前期基本計画）の計画期間を踏まえ、2019年から2025年までの7年間とします。

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

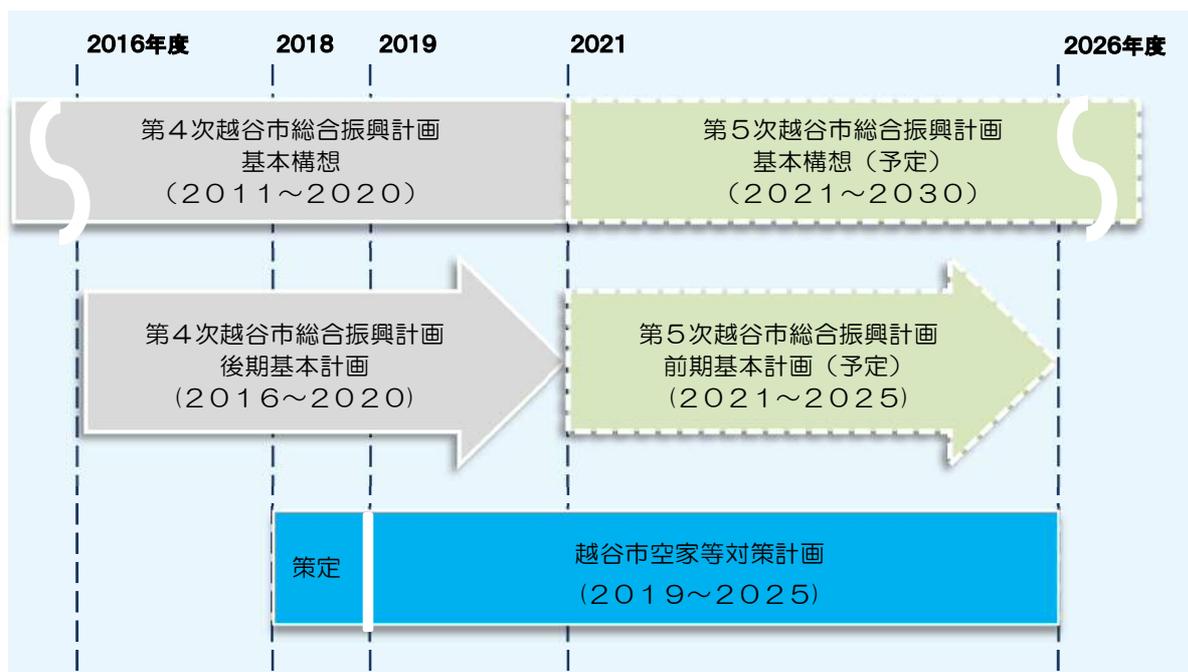


図1-2 計画期間

1.4 計画の対象地区

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

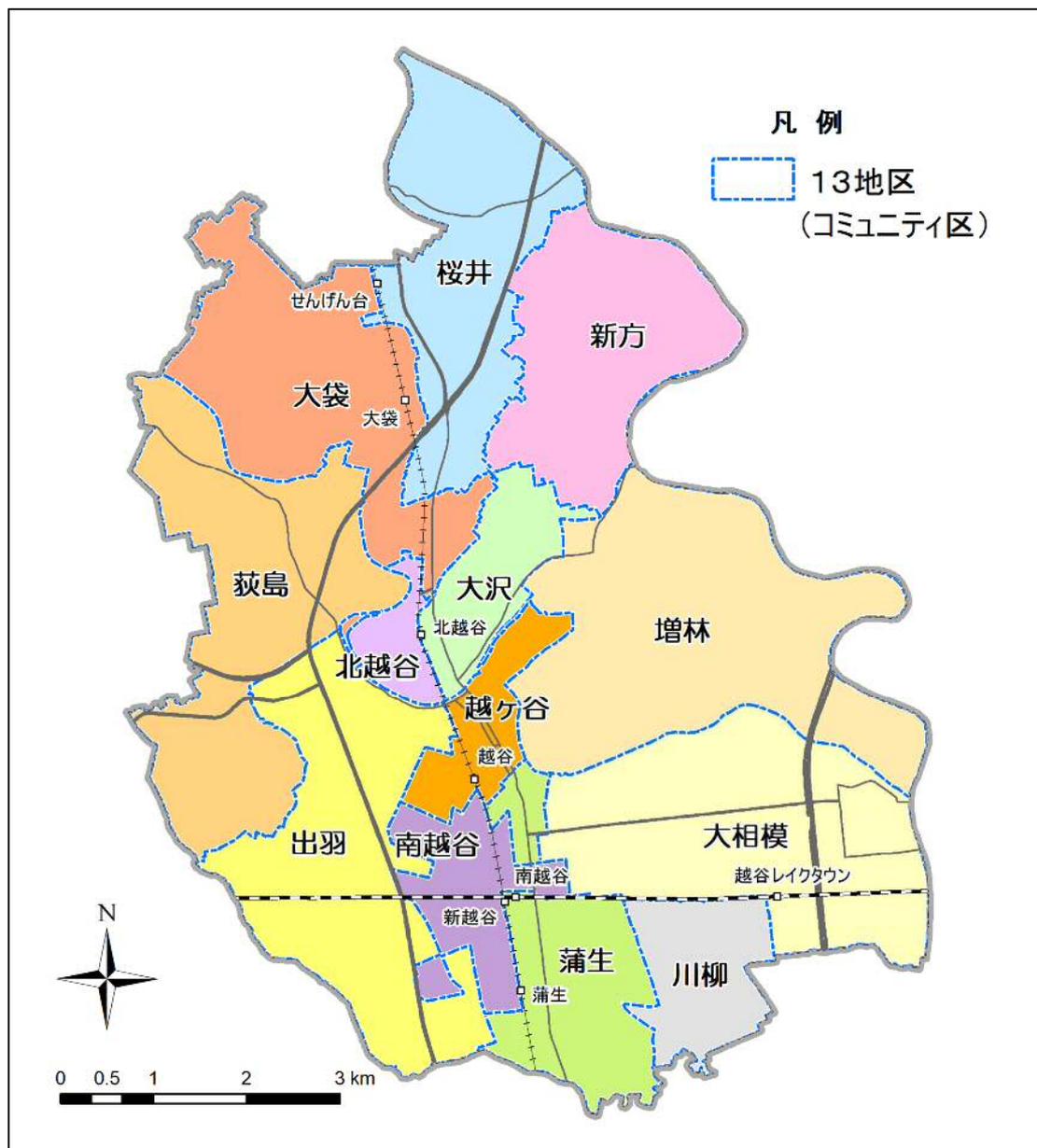


図1-3 本計画の対象地区

1.5 計画の対象とする空家等の種類

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

また、使用中の建築物等（空家等になることを予防する観点から必要な場合）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。

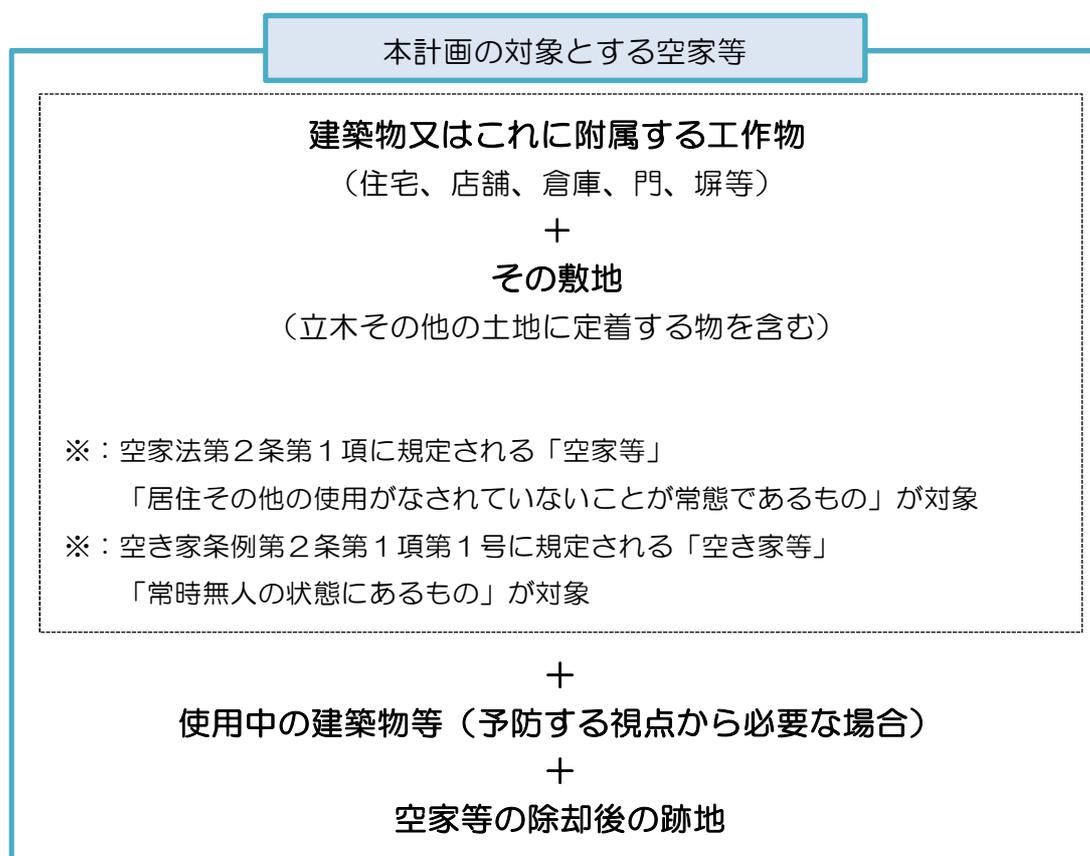


図1-4 対象とする空家等

【参考一 空家法（抜粋）】

◎空家法に規定する「空家等」（第2条第1項）

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

※基本的指針（総務省・国土交通省告示）における「空家等」の説明

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

◎空家法に規定する「特定空家等」（第2条第2項）

この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。

【参考一 空き家条例（抜粋）】

◎空き家条例に規定する「空き家等」（第2条第1項第1号）

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

◎空き家条例に規定する「管理不全な状態」（第2条第1項第2号）

空き家等が次に掲げるいずれかの状態にあることをいう。

- ア 老朽化又は台風等の自然災害により倒壊するおそれのあること。
- イ 建築材等を飛散させ当該敷地外にある者の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれのあること。
- ウ 不特定者の侵入等による火災又は犯罪が誘発されるおそれのあること。
- エ 敷地内の草木が著しく繁茂し、除枝又は除草が必要な状態であり、周囲への生活環境を害するおそれのあること。

第2章 本市における空家等の現状と課題

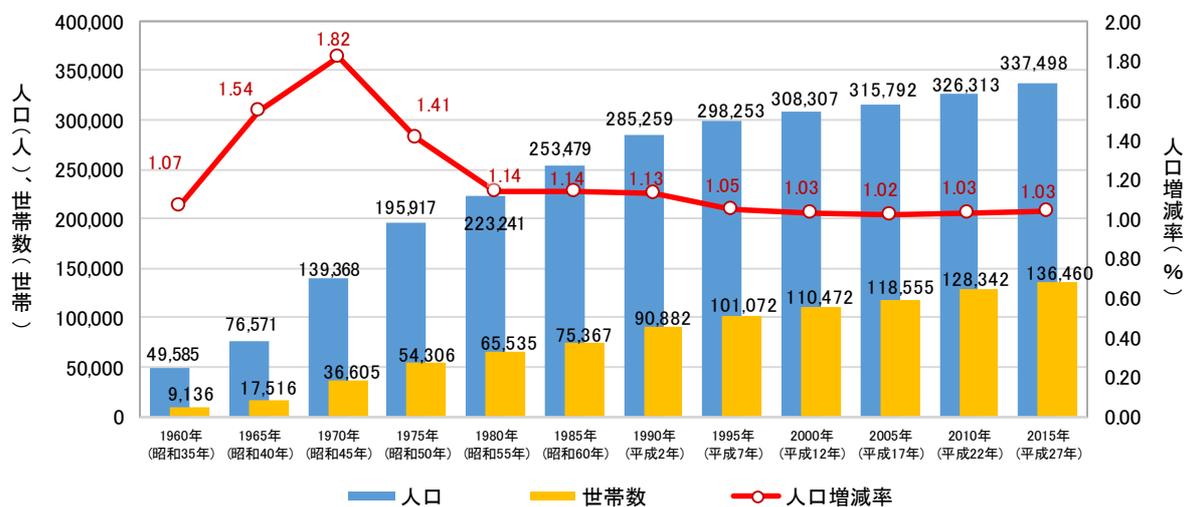
2.1 本市の空家等を取り巻く現況

(1) 本市の人口及び居住の特徴

1) 人口、世帯数等の推移

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

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



資料：国勢調査（各年10月1日時点）

図2-1 人口、世帯数、人口増減率の推移

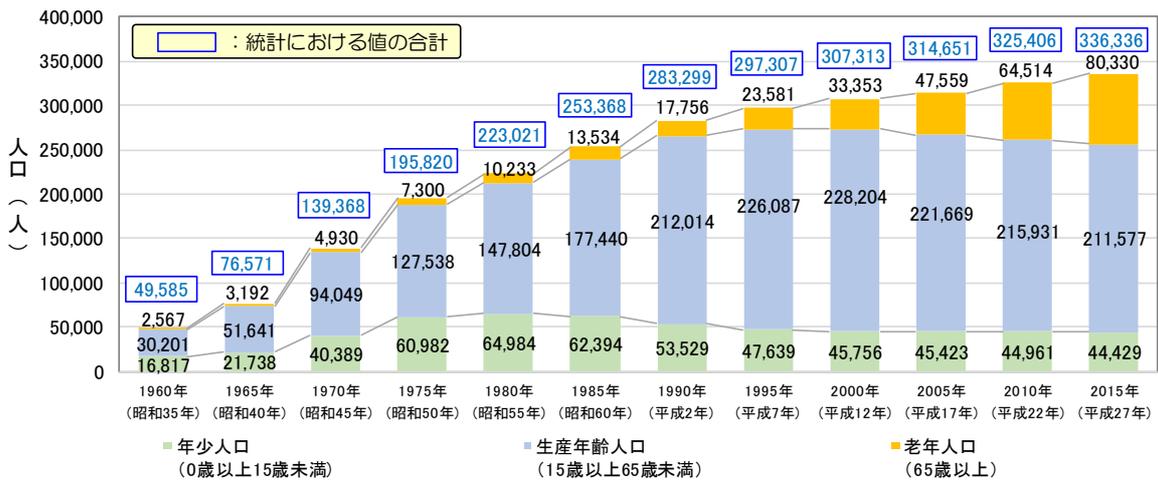
表2-1 人口、世帯数、人口増減率、1世帯あたりの平均人員

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

資料：国勢調査（各年10月1日時点）

2) 年齢3区分別人口の推移

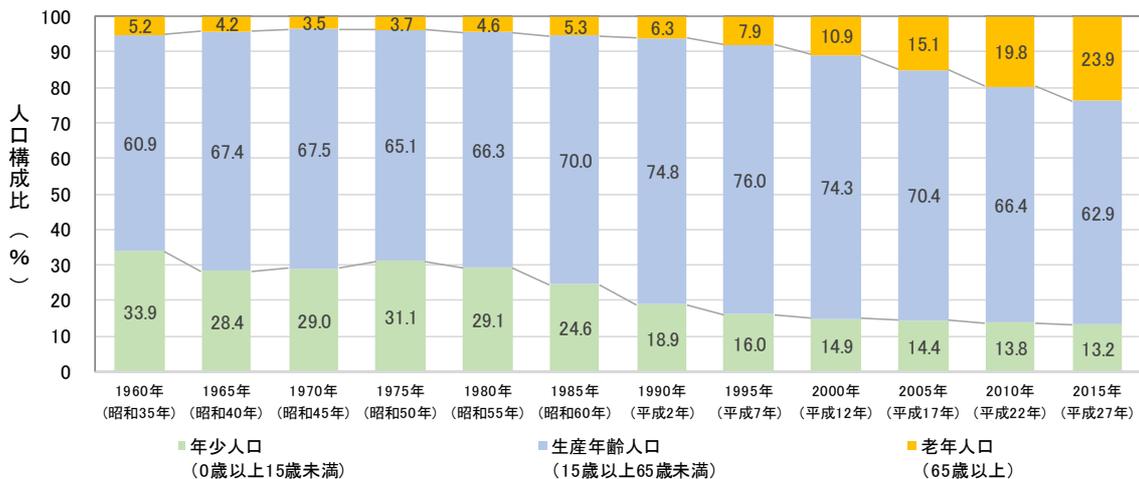
国勢調査に基づく年齢別人口の構成比をみると、平成27年の老年人口が23.9%、年少人口が13.2%となっており、昭和35年の人口構成比（老年人口：5.2%、年少人口：33.9%）と比較すると、少子高齢化が進行していることが分かります。（図2-3）



資料：国勢調査（各年10月1日時点）

※：「年齢不詳」は含みません。

図2-2 年齢3区分別人口の推移



資料：国勢調査（各年10月1日時点）

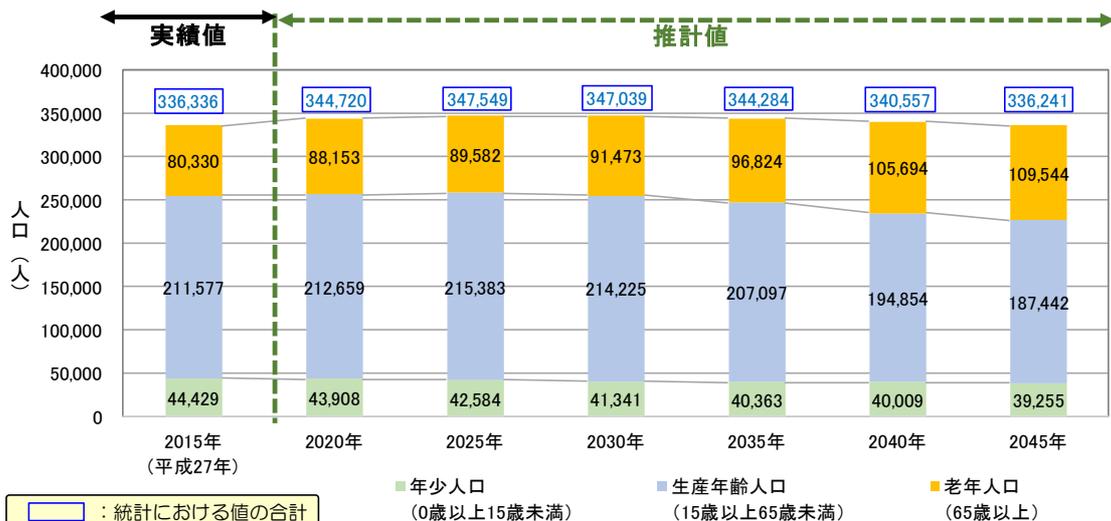
※：「年齢不詳」は含みません。

図2-3 年齢3区分別人口割合の推移

3) 将来人口

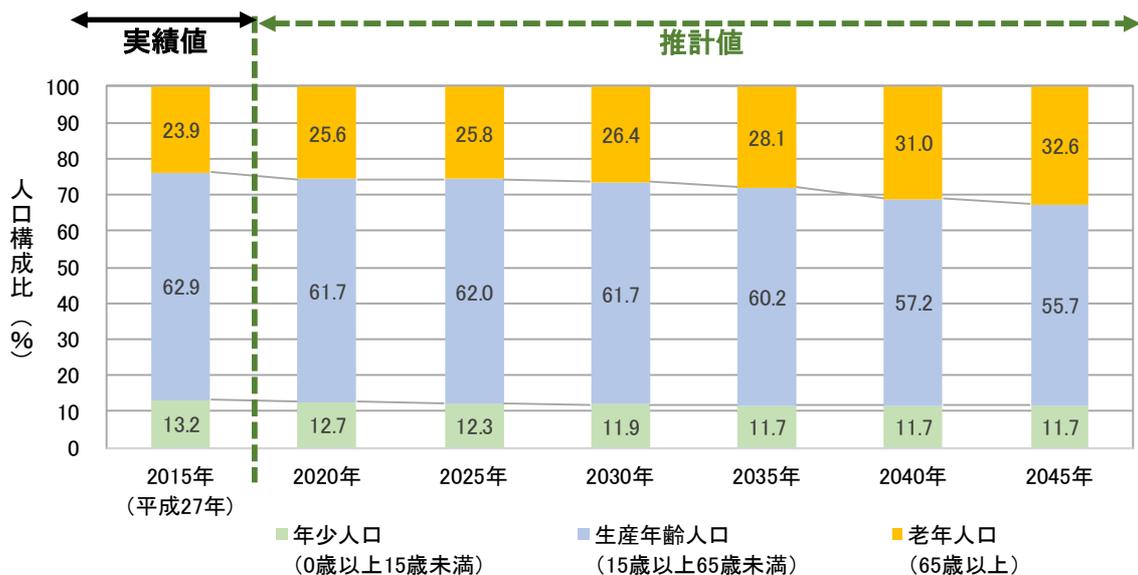
国立社会保障・人口問題研究所の「地域別将来推計人口」によると、増加傾向にある本市の人口は、2025年をピークに緩やかに人口減少に転じると推計されており、今後、住宅需要に影響することが懸念されます。(図2-4)

また、年齢3区分別人口の将来予測をみると、少子高齢化がさらに進むと予測されており、高齢者のみの世帯又は高齢単身世帯が増加していくことが懸念されます。(図2-4、図2-5)



資料：国立社会保障・人口問題研究所「地域別将来推計人口」(平成30年3月公表推計)

図2-4 年齢3区分別将来人口の推計



資料：国立社会保障・人口問題研究所「地域別将来推計人口」(平成30年3月公表推計)

図2-5 年齢3区分別将来人口割合の推計

(2) 本市の住宅の特徴

1) 住宅の構成

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

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

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

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

資料：住宅・土地統計調査（平成25年10月1日）

※：P77の【市区町村】第1表、P79の【市区町村】第13表参照

図2-6 住宅・土地統計調査における住宅の分類別の戸数

《住宅・土地統計調査について》

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

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

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

(注：住宅数、空き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。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き家について》

住宅・土地統計調査における空き家は下記のもの総称となります。

【二次的住宅】

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

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

【賃貸用の住宅】

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅です。

【売却用の住宅】

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅です。

【その他の住宅】

上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などです。

(注：空家の区分の判断が困難な住宅を含みます。)

《住宅・土地統計調査における空き家以外の居住世帯のない住宅について》

【一時現在者のみの住宅】

昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅です。

【建築中の住宅】

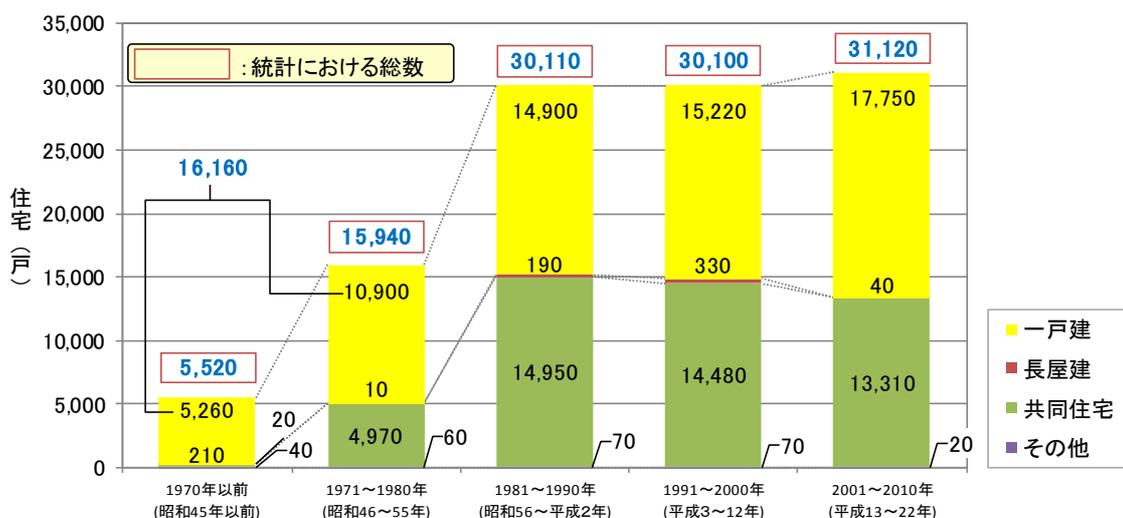
住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないものです。(鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの)。

なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、空き家とされています。また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせず人が居住している住宅とされています。

2) 住宅の建築時期

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

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



資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年 10 月 1 日）

※：P78 の【市区町村】第 11 表参照

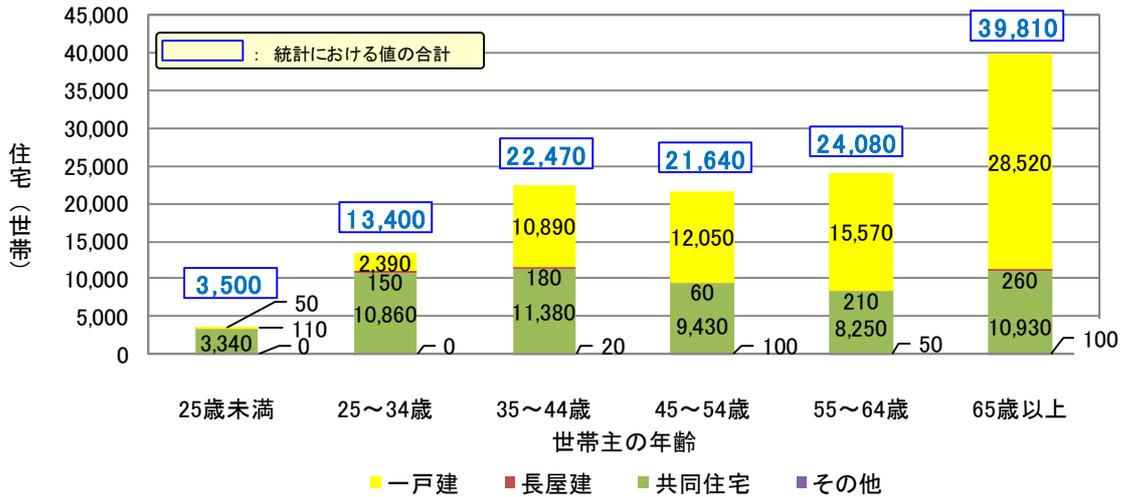
図 2-7 建築時期別の住宅の建て方

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

3) 世帯主の年齢区分別居住形態

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

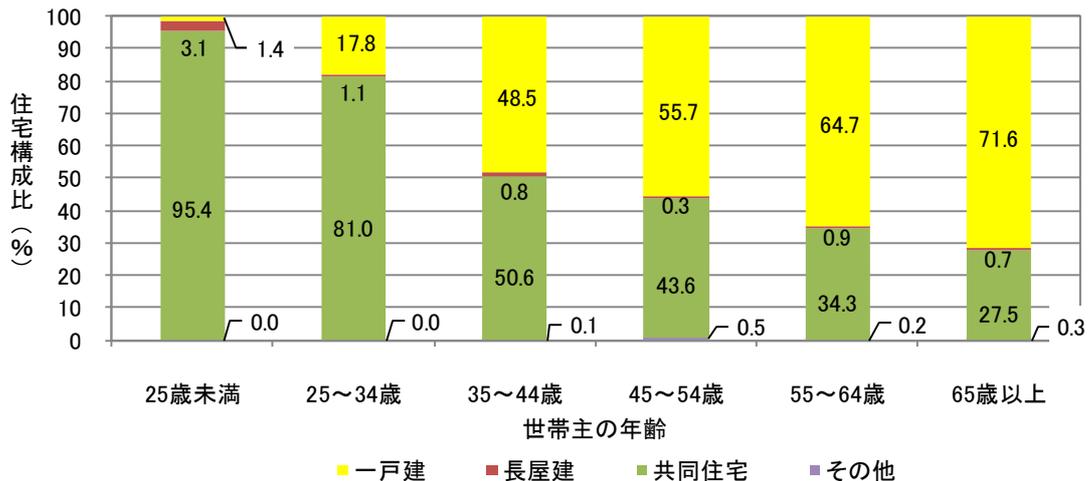
今後、世帯主がさらに高齢化していくことで、空家化が懸念されます。



資料：住宅・土地統計調査（平成25年10月1日）

※：P80の【市区町村】第41表参照

図2-8 世帯主の年齢区分別の住宅の建て方



資料：住宅・土地統計調査（平成25年10月1日）

※：P80の【市区町村】第41表参照

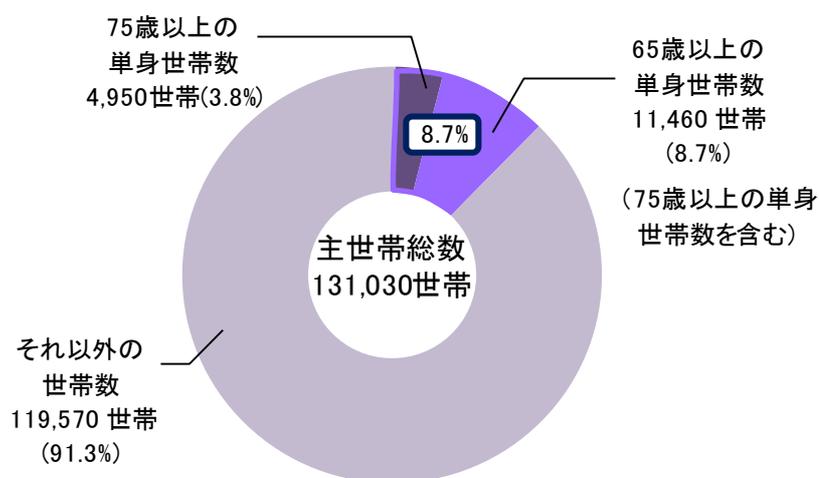
図2-9 世帯主の年齢区分別の住宅の建て方の割合

4) 高齢単身世帯の状況

住宅・土地統計調査から、主世帯^{P82}総数における高齢単身世帯の割合をみると、65歳以上の単身世帯は主世帯総数の8.7%、そのうち75歳以上の単身世帯は主世帯総数の3.8%を占めています。(図2-10)

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

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

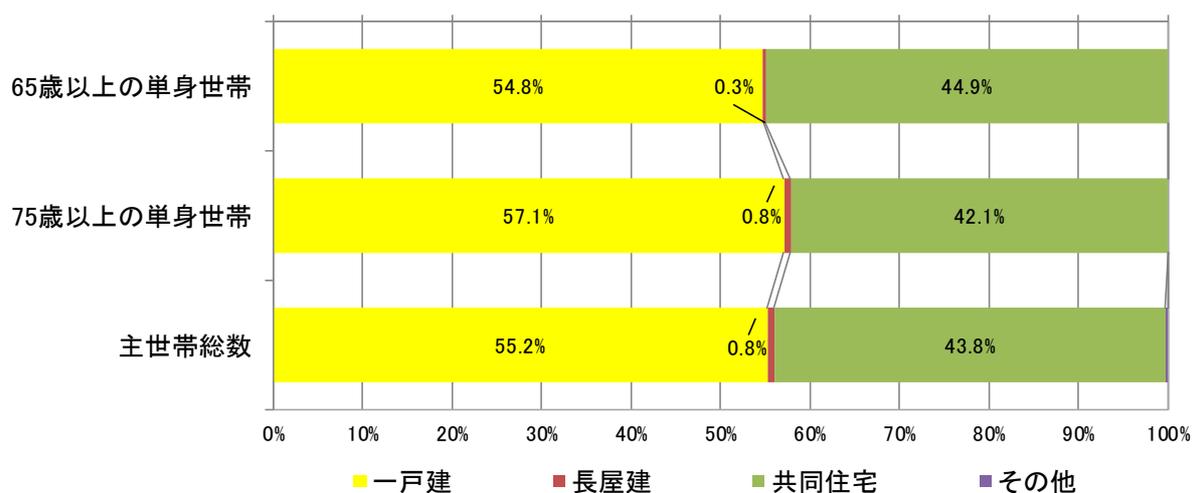


資料：住宅・土地統計調査（平成25年10月1日）

※：「65歳以上の単身世帯数」には「75歳以上の単身世帯数」を含みます。

※：P79の【市区町村】第35表参照

図2-10 高齢単身世帯の割合



資料：住宅・土地統計調査（平成25年10月1日）

※：「65歳以上の単身世帯数」には「75歳以上の単身世帯数」を含みます。

※：P79の【市区町村】第35表参照

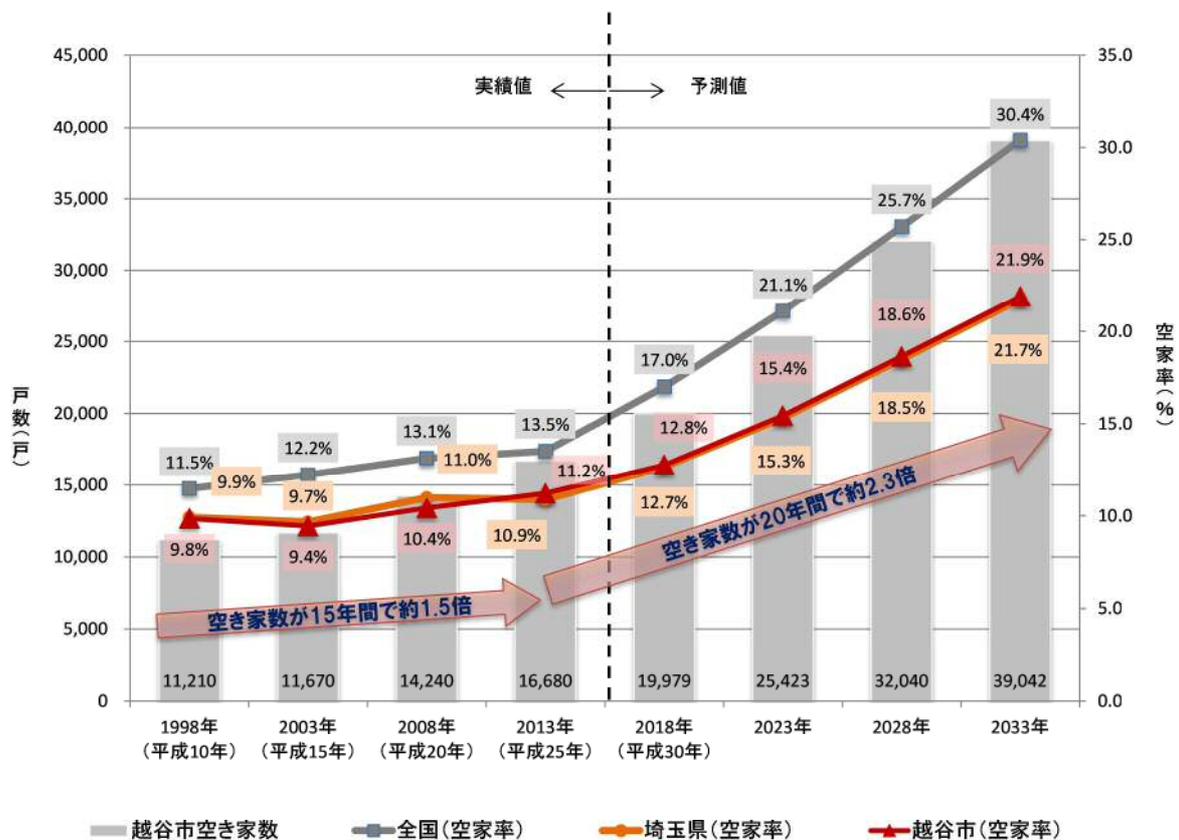
図2-11 高齢単身世帯の住宅の建て方の割合

5) 空き家数・空家率の推移と将来予測

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

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

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



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

※：越谷市の予測値については、全国の予測値、埼玉県の予測値を参考に算出しました。
 ※：P76、P77 の各年【市区町村】第 1 表参照

図 2-1 2 空き家数・空家率の推移と将来予測

2.2 本市における空家等の実態

(1) 平成29年度越谷市空き家等実態把握調査の概要

1) 調査の概要

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

<一次調査>

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

<二次調査>

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

<所有者意向調査（アンケート調査）>

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

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

表 2-2 調査票の依頼数と回答数

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

資料：平成 29 年度越谷市空き家等実態把握調査

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

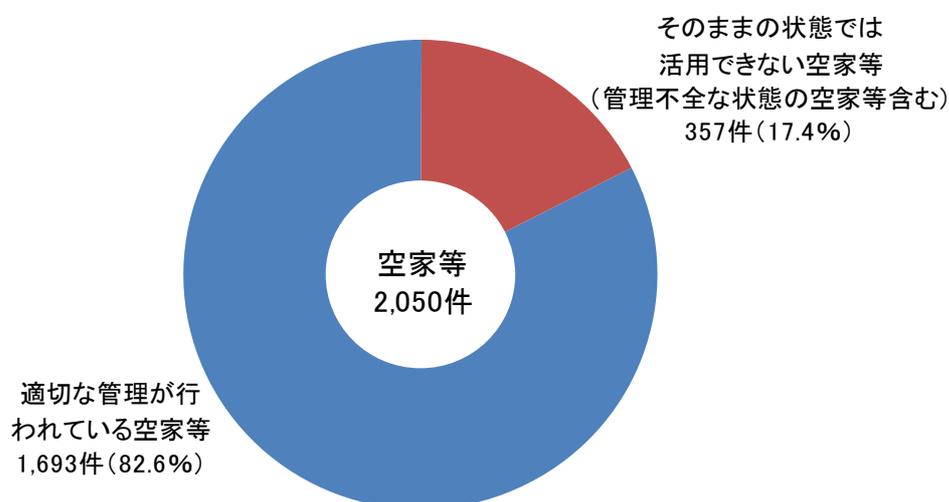
※2：建物と土地で所有者等が異なる場合や、又は当該の土地建物の所有者等が存在する場合、すべての所有者等に調査票を発送しています。

※3：回答には電話回答も含まれます。

(2) 平成 29 年度越谷市空き家等実態把握調査の結果

1) 空家等の管理状況【二次調査結果より】

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



資料：平成 29 年度越谷市空き家等実態把握調査

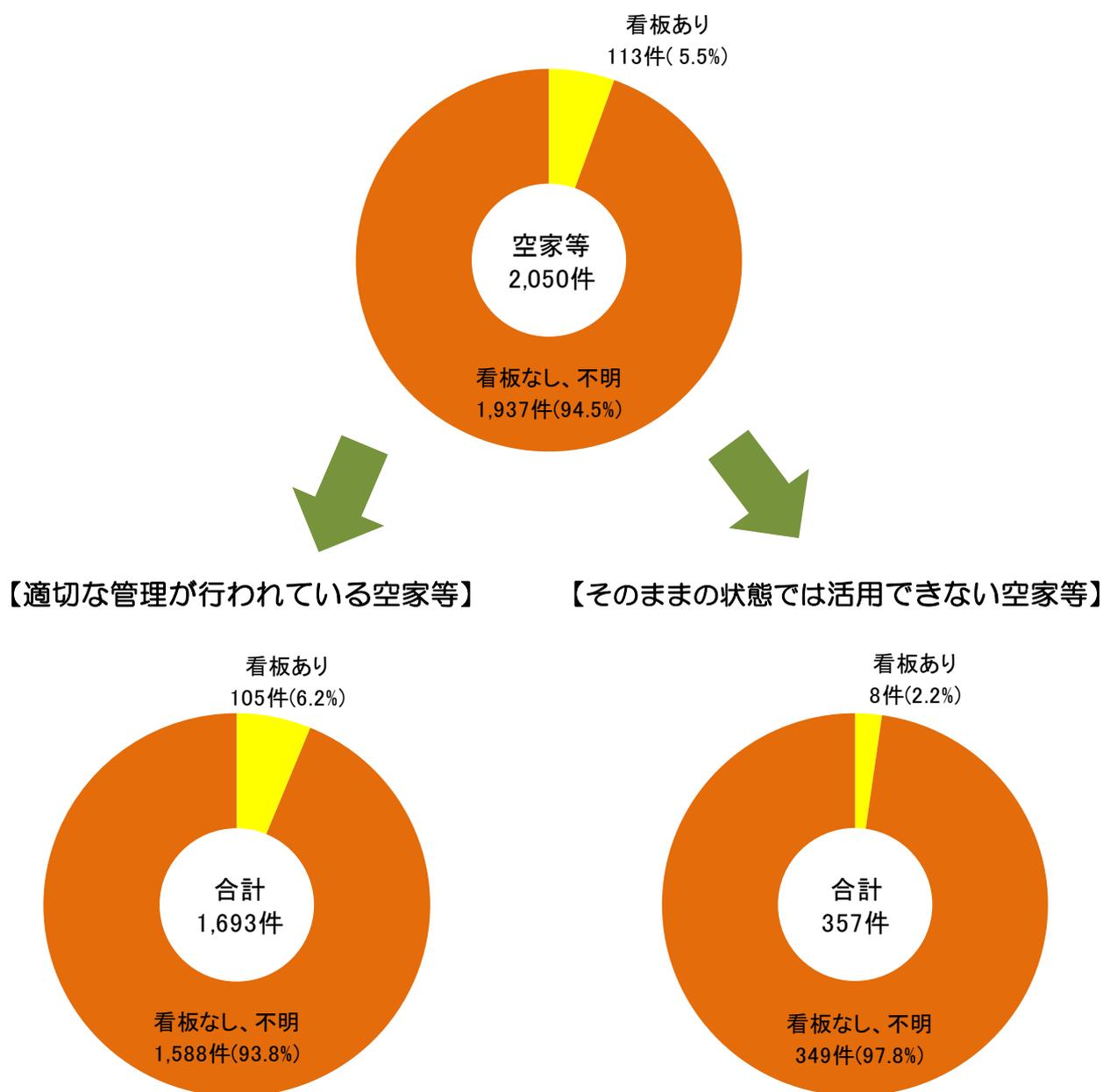
図 2-1 3 空家等の管理状況の内訳

2) 売買・賃貸の不動産看板のある空家等【二次調査結果より】

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

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

【空家等総数】



資料：平成29年度越谷市空き家等実態把握調査

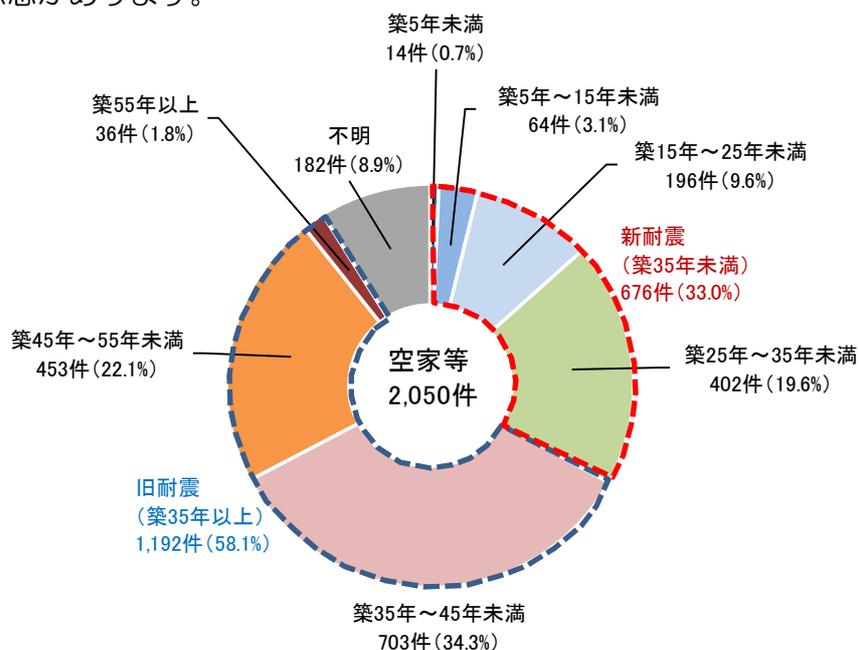
図2-14 看板がある空家等の内訳

3) 空家等の築年数【二次調査結果より】

空家等の築年数をみると、昭和 55 年以前に建築された旧耐震基準の空家等が 1,192 件と全体の 58.1%を占めています。(図2-15)

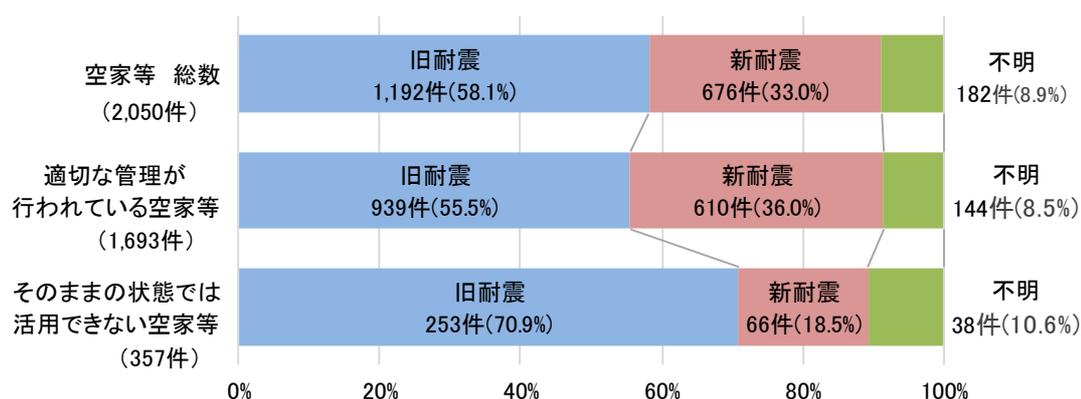
空家等の管理状況別にみると、旧耐震基準で建築された空家等は、「そのままの状態では活用できない空家等」の割合が高くなっています。(図2-16)

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



資料：平成 29 年度越谷市空き家等実態把握調査

図2-15 築年数別の空家等の割合



資料：平成 29 年度越谷市空き家等実態把握調査

図2-16 管理状況別・耐震基準別の空家等の割合

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

4) 所有者等の居住地【アンケート調査より】

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

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

表2-3 所有者等の居住地

所有者等の居住地		件数（件）		割合（%）		
		市内・市外・県外別	市内・市外・県外別	市内・市外・県外別	市内・市外・県外別	
埼玉県		越谷市内	1,349	1,349	61.4%	61.4%
		越谷市外	285	285	13.0%	13.0%
県外	関東地方	東京都	349	564	15.9%	25.7%
		神奈川県	54		2.5%	
		千葉県	53		2.4%	
		茨城県	17		0.8%	
		栃木県	12		0.5%	
		群馬県	9		0.4%	
	中部地方	27	1.2%			
	東北地方	16	0.7%			
	九州地方	9	0.4%			
	近畿地方	8	0.4%			
	北海道地方	6	0.3%			
	中国地方	3	0.1%			
	四国地方	1	0.0%			
計			2,198		100.0%	

資料：平成29年度越谷市空き家等実態把握調査

※：割合は小数点第2位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) 空家等を有効活用するために必要なこと【アンケート調査より】

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

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

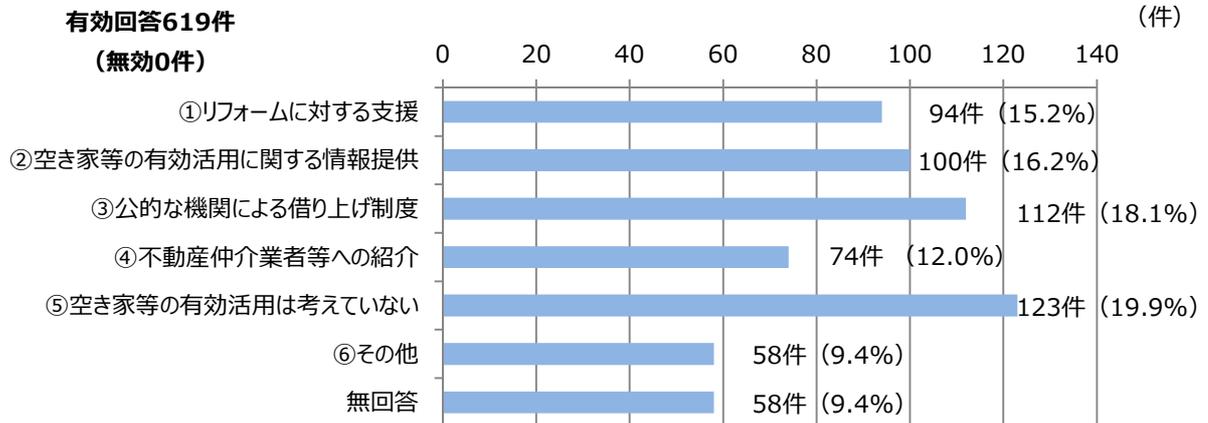
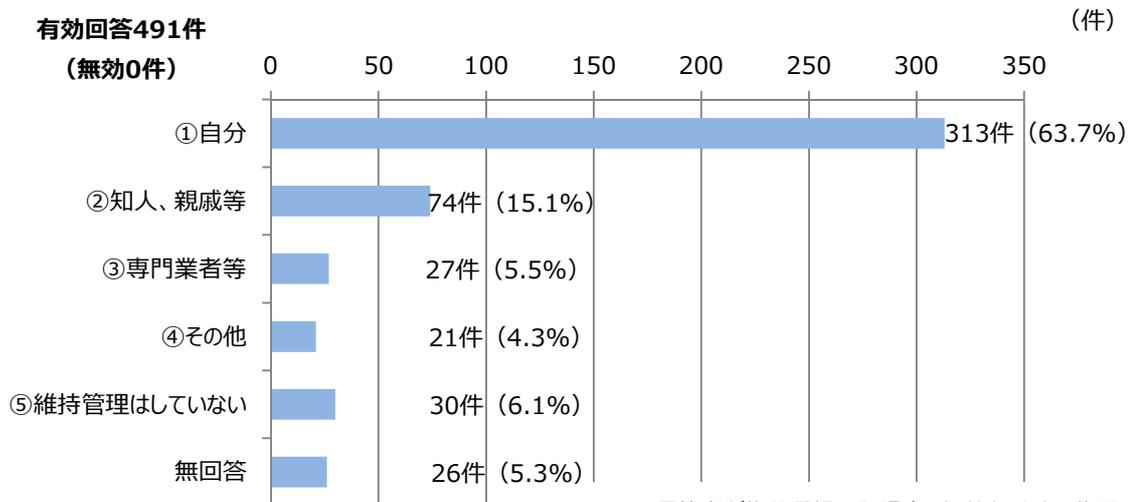


図2-17 空き家等を「有効活用」するために必要と考えること

6) 維持管理の主体【アンケート調査より】

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

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



※ 回答者が複数選択した場合、無効とせず複数分の件数にて加算しています。

図2-18 維持管理の主体

7) 自由記述欄【アンケート調査より】

空家等の有効活用についての質問、要望、意見等を抜粋し、以下に記載します。

【活用等】

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

【維持管理】

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

【費用】

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

【所有者問題】

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

【再建築不可】

- r 土地が道路に 2m 以上接しておらず、再建築できないため困っている。

【その他】

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

【自由記述欄の考察】

自由記述欄から、以下のことがうかがえます。

1. 所有者等に活用の意識があっても、所有者等自身に専門的な知識がないこと、又は専門的な活用方法について相談などをする相手が不明であることから、活用や流通が進まない場合がみられます。
(a、b、c、d、e、i、u、v)
2. 市街化調整区域や建築基準法の規定による制約があるため、流通や再建築などが困難な場合がみられます。(e、r)
3. 修繕や家財の整理が必要な状態であり、労力又は費用をかけないと活用できないことを理由に空家等である場合があります。(g、h、k、l)
4. 所有者等の居住地が遠く、自身では活用又は管理などができない場合がみられます。(d)
5. 単身高齢者の死亡や高齢で判断することができない状態、又は介護施設に入居しているなどのため、空家化している実態があります。(j、t、v)
6. 固定資産税の増額など、住宅を除却することで住宅用地に対する課税標準の特例^{P81}が解除されることから、税負担の増加を避けるため、空家等であっても除却しない場合がみられます。(m)
7. 土地と建物の所有者が別、又は所有者が複数など、複雑な権利関係が原因となり除却や活用などが進まない場合がみられます。(n、q)
8. 所有者等や相続人などが不明であるため、空家等となっている場合がみられます。(o、t)
9. 相続などが行われておらず、適正な登記が行われていないことで、空家等の売買が出来ない場合がみられます。(p、v)

2.3 空家等に対する本市のこれまでの取組

<空き家条例施行以前からの取組>

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

<越谷市空き家等の適正管理に関する条例に基づく取組>

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

なお、市民等から寄せられる相談内容の約半数は「立ち木・雑草の繁茂」によるものとなっています。(図2-19)

また、相談件数は、多い順に桜井地区が73件、大袋地区が70件、蒲生地区が56件となっています。(図2-20)

<空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく取組>

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。(表2-6)

<その他の取組>

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

平成28年度税制改正により、同年から空家等の発生を抑制するための特例措置(譲渡所得3,000万円特別控除^{P82})の申請を受け、空家等の流通促進を図っています。(表2-7)

表2-4 各年度の法令等の施行状況及び空家等対策の実施等

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

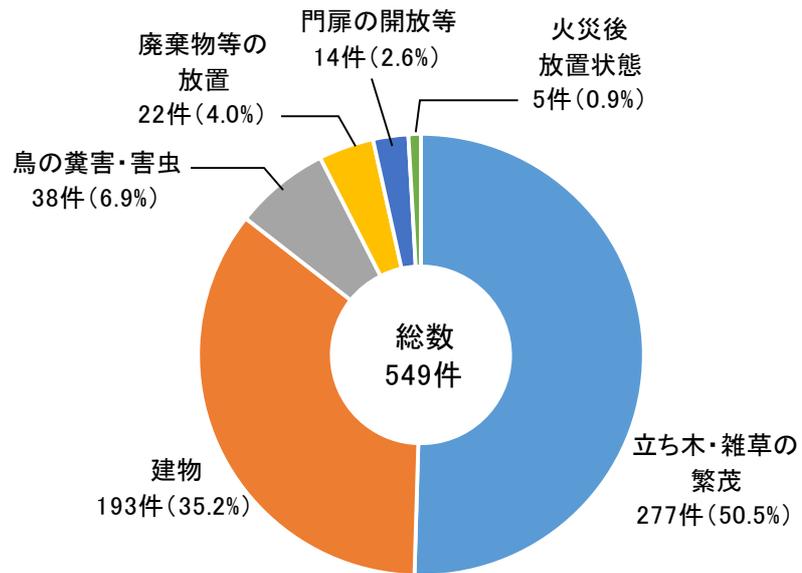
※：越谷市住まい・まちづくり協議会の取組

表2-5 空き家条例の措置状況等

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

（平成30年3月31日現在）

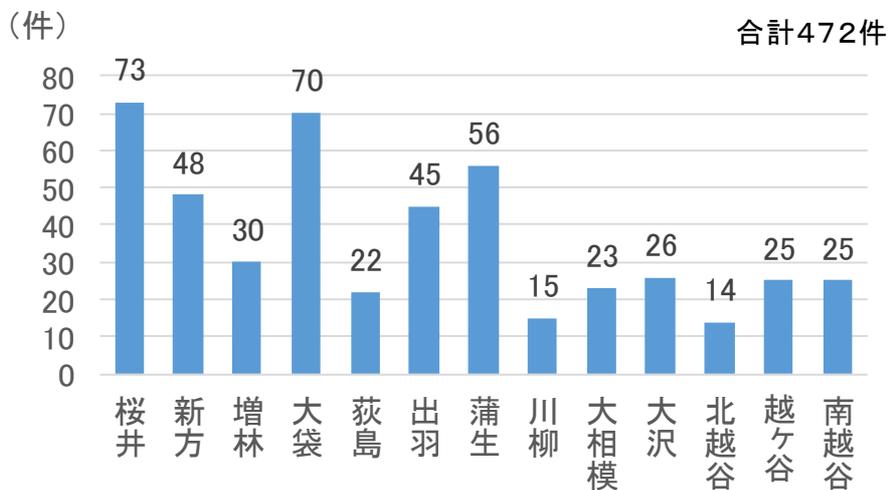
※：空き家条例制定前の平成26年度以前は、助言又は指導の実施はありません。



(平成30年3月31日現在)

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

図2-19 相談等の内容の内訳



(平成30年3月31日現在)

※：地区の位置については、P4の「図1-3 本計画の対象地区」参照

図2-20 地区別相談等受付件数

表2-6 空家法に基づく特定空家等の認定及び措置状況

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

(平成30年3月31日現在)

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

	件数
平成28年度	14件
平成29年度	15件

(平成30年3月31日現在)

表2-8 空き家・空き室・空き地相談会の相談件数の状況

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

(平成30年3月31日現在)

表2-9 空き家バンクの登録等の状況

通算登録件数	成約件数	現在の登録件数
10件	3件	7件

(平成30年3月31日現在)

2.4 空家等の課題

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

このことから、本市における空家等の課題と、そこから求められる対策について、建築物の状態に応じて以下のように整理します。(図2-21)

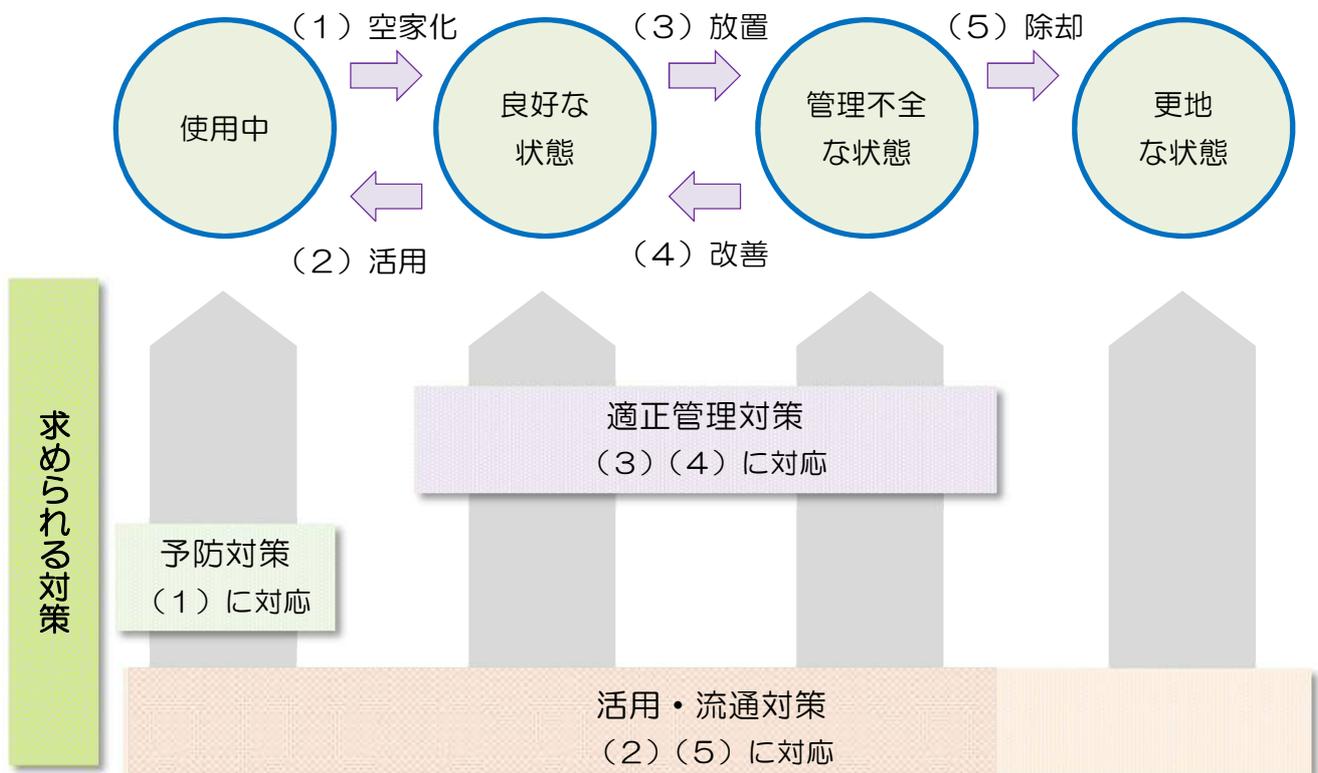


図2-21 建築物の状態に応じた課題把握と求められる対策のイメージ

(1) 建築物の空家化を予防する際の課題

1) 建築物の所有者等の意識の醸成

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

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

2) 空家化しやすい建築物への対応

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

(2) 空家等を活用する際の課題

1) 権利に関する阻害要因の解消

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

2) 空家等を流通させるための所有者等への動機づけ

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

3) 空家等の質の向上

空家等を市場で円滑に流通させるためには、近年の建築物に対するニーズと合致していることが重要です。そのため、リノベーション^{P83}やリフォームなど、空家等が流通に適した品質となるようにすることが求められます。

4) 空家等の柔軟な活用

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

(3) 空家等の放置を防止する際の課題

1) 空家等の適正な管理に向けた所有者等への支援

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

2) 問題の解決が困難な事案への対応

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

(4) 管理不全な状態の空家等の改善を図る際の課題

1) 管理不全な状態の空家等の改善

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

(5) 空家等を除却する際の課題

1) 空家等の跡地の有効活用

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

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

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

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

基本的な方針1 空家等の適正管理を促進します

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

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

また、空家等の所有者不明問題に関する対策にも取り組みます。

基本的な方針2 空家等の発生を予防・抑制します

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

そのため、居住中の段階から空家等発生の予防・抑制に取り組みます。また、建築物の良質化や中古住宅の信頼性向上などにより、空家等の発生の予防・抑制に取り組みます。

基本的な方針3 空家等の活用・流通を促進します

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

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

第4章 空家等対策に関する具体的な施策

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、次の施策体系の通りとします。



図4-1 空家等対策に関する施策体系

【具体施策】

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

(2) 管理不全な状態の空家等への対応

基本施策

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

【具体施策】

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

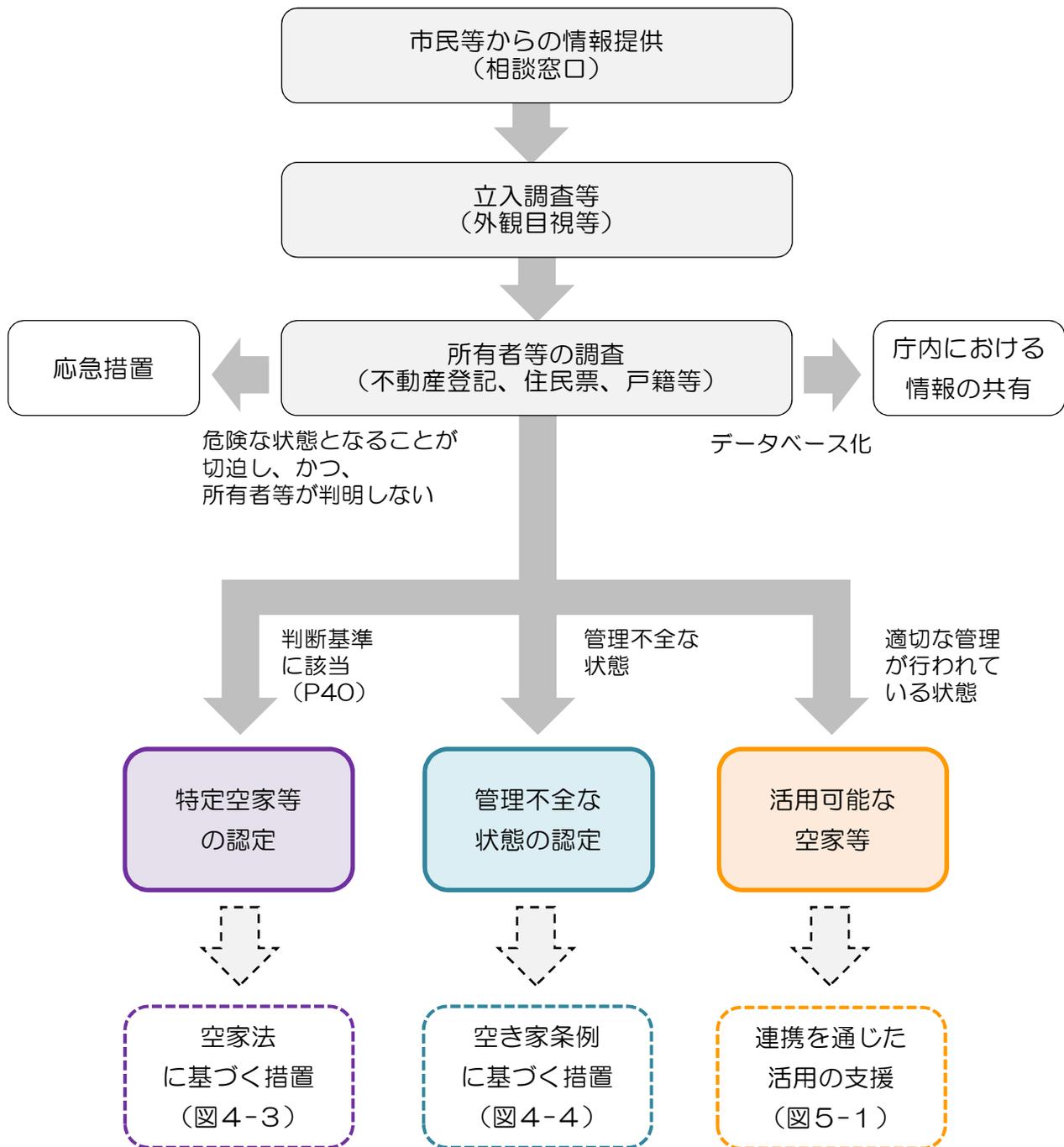
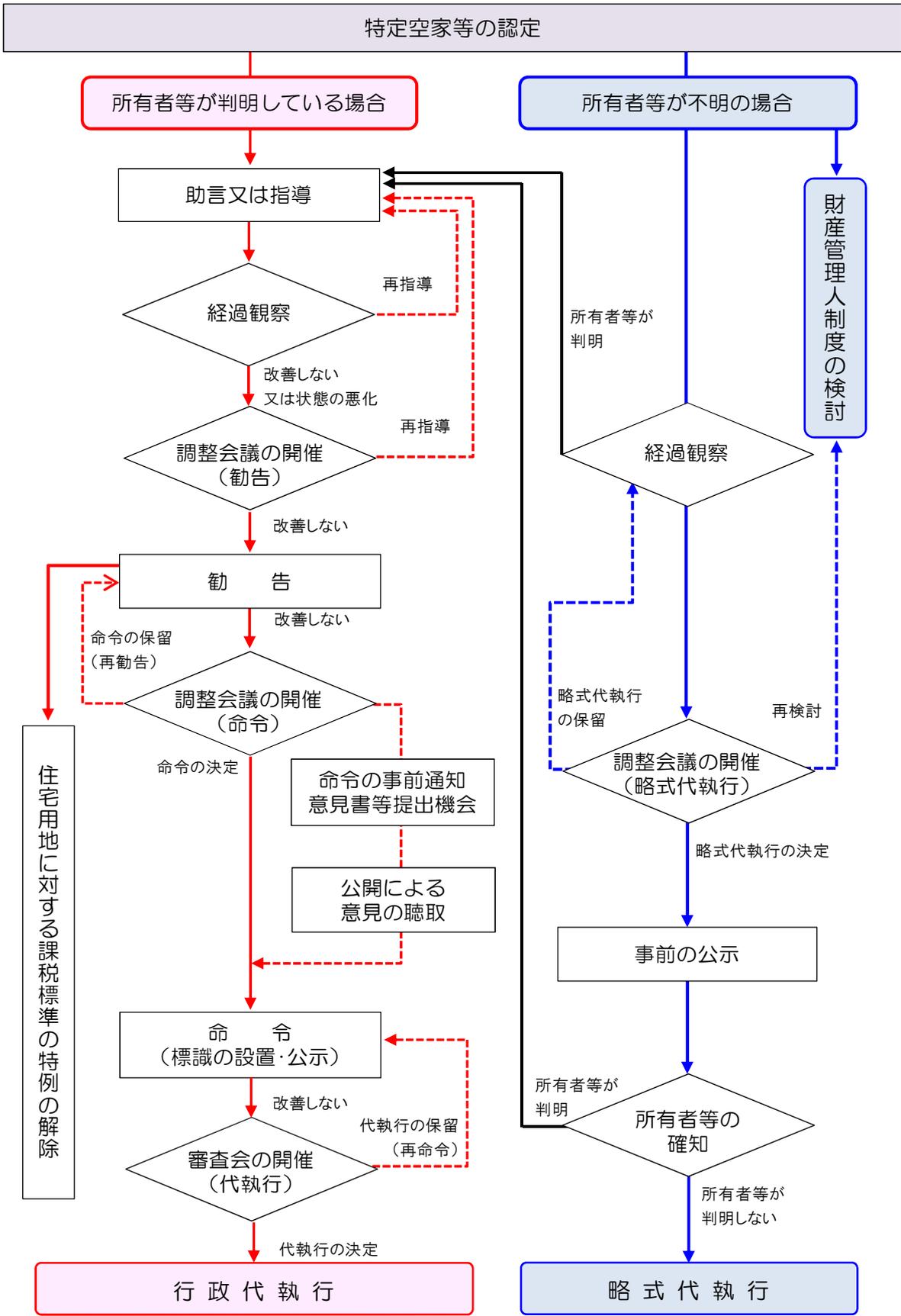
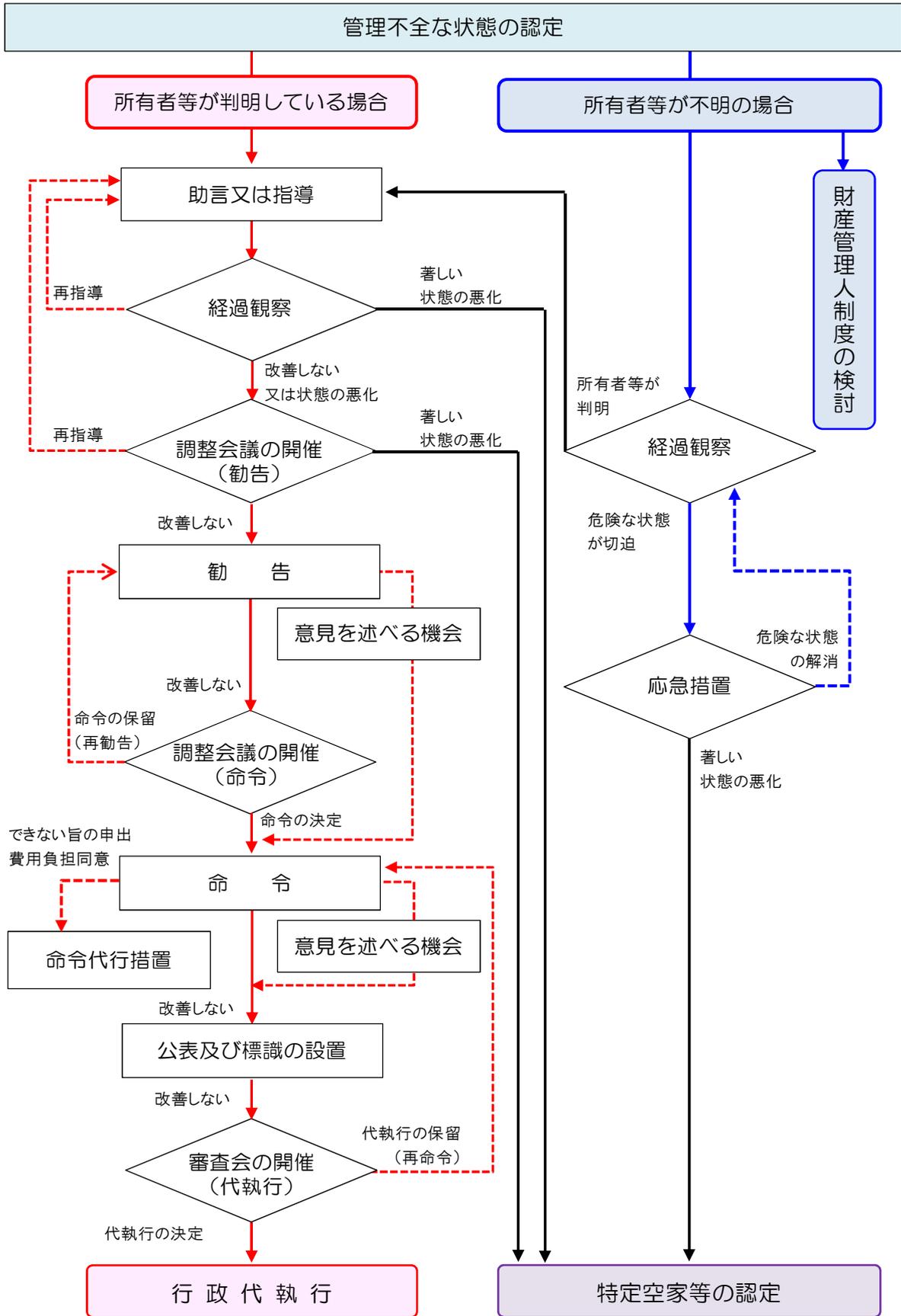


図4-2 市民等からの情報提供後の流れ



※：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「越谷市管理不全空き家等審査会」を「審査会」と表記しています。

図4-3 空家法に基づく措置の流れ



※：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「越谷市管理不全空き家等審査会」を「審査会」と表記しています。

図4-4 空き家条例に基づく措置の流れ

特定空家等の判断基準

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

（Ⅰ）空家等の状態

- （1）そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- （2）そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- （3）適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- （4）その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

（Ⅱ）周辺への影響等に該当する場合

- （1）周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがある場合
- （2）悪影響の程度と危険等の切迫性がある場合

※： P59 の特定空家等判定チェックリスト参照

(3) 解決が困難な事案への対応

基本施策

解決が困難な事案が放置され、管理不全な状態となることを防止するため、各種団体と連携した専門的な支援などにより、問題の解決が困難な事案への対応を行います。

【個別施策】

施策番号	施策名	施策の内容
1-(3)-1	所有者等が不明な物件への対応	○財産管理人制度の活用を検討します。 ○空家法に規定する略式代執行の実施を検討します。 ○所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に規定する制度の活用について、有効と考えられる事案への適用を検討します。
1-(3)-2	売却や建替等が困難な物件への対応	○法令等の規定に適合していないなど、売却などが困難な空家等の所有者等に対して専門家を含めた相談体制を構築します。 ○空き地、空家等の低未利用地に関する都市のスポンジ化 ^{P83} について検討します。
1-(3)-3	所有者等の管理能力が十分でない場合への対応	○自ら空家等を管理する能力が十分でない所有者等について、専門家との連携を図り、空家等の管理不全な状態を予防又は解消するための相談体制を構築します。

4.2 空家等の予防対策

(1) 予防行動の促進

基本施策

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

【個別施策】

施策番号	施策名	施策の内容
2-(1)-1	市民等への意識啓発	○空家等に起因する悪影響や、空家等の活用方法などの幅広い情報について、市民等に対し周知を図り、空家等に関する意識啓発を行います。
2-(1)-2	不動産所有者等への意識啓発	○納税通知書へ空家等の適切な管理に関するお願い文を掲載し、不動産所有者などに対し、空家等の適正な管理に関する意識啓発を行います。
2-(1)-3	相続人等への情報提供	○相続発生時に不動産が空家等となる場合があるため、相続人に対する相談体制を構築します。
2-(1)-4	講座・出張講座の実施	○居住用財産の円滑な継承を促進するため、講座の開催や出張講座の実施を検討します。
2-(1)-5	住みかえに関する仕組みの周知	○年齢に応じた居住の自由度を高めることで、持ち家の空家化の予防を図るため、マイホーム借上げ制度 ^{P83} など、住みかえに関する仕組みを周知します。
2-(1)-6	適切な登記の必要性の周知	○適切に登記を行わないことの弊害などを予防するため、適切な登記の必要性について周知します。
2-(1)-7	成年後見制度の周知	○判断能力が不十分な方の代理が可能となる成年後見制度 ^{P82} を活用するため、成年後見センターこしがや又は越谷市地域包括支援センターが手続きの支援を行っていることを周知します。
2-(1)-8	信託制度の周知	○建築物の適正な継承を図る制度の活用を促すため、信託制度について周知します。
2-(1)-9	住まいに関する各種相談窓口等の周知	○住まいに関する市民等の不安を解消するため、市の各種相談、又は民間団体などの相談窓口について周知します。(P55)

施策番号	施策名	施策の内容
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。(P55)
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。
2-(1)-12	管理不全にある居住建築物の解消	○建築物の老朽化や廃棄物の放置等により、地域住民の生活環境に影響を及ぼしている居住建築物の所有者等に対し、助言又は指導などを行える体制づくりを検討します。

(2) 建築物の良質化

基本施策

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

【個別施策】

施策番号	施策名	施策の内容
2-(2)-1	住宅の耐震化促進	○耐震診断、耐震改修及び簡易耐震改修費用の補助により住宅の耐震化を促進します。
2-(2)-2	長期優良住宅の整備促進	○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 ^{P82} について、国の政策と連携しながら整備を促進します。
2-(2)-3	省エネ住宅の普及促進	○越谷市住宅用太陽光発電設備等設置費補助事業などにより、環境負荷の少ない省エネ住宅の普及を促進します。
2-(2)-4	住宅のバリアフリー化促進	○住宅のバリアフリー化を促進するための相談体制を検討します。
2-(2)-5	中古戸建住宅の流通促進制度等の普及推進	○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推進します。 (各種制度：建物状況調査(インスペクション) ^{P82} 、安心R住宅登録制度 ^{P81} 、住宅履歴情報 ^{P81} 等)

4.3 空家等（跡地を含む）の活用・流通対策

（１）空家等の流通の促進

基本施策

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

【個別施策】

施策番号	施策名	施策の内容
3-（１）-1	空き家バンクの活用促進	○空き家バンクについて周知を図り、その活用を促進します。
3-（１）-2	空家等に関する相談の実施	○空家等に関連する所有者等の様々な悩みなどを解消するため、幅広い分野の相談についての対応を実施します。
3-（１）-3	流通を促進する税制上の特例措置の利用促進	○譲渡所得 3,000 万円特別控除について利用を促進するため、制度の周知とともに手続きに必要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・リフォームの促進	○リノベーション・リフォームによる空家等の活用を促進するため、改修工事の支援などについて検討します。
3-（１）-5	多子世帯の空家等活用の促進	○多子世帯の住宅として空家等の活用を促進するため、埼玉県多子世帯向け中古住宅取得・リフォーム支援事業などの制度を周知します。
3-（１）-6	金融サービス利用による活用促進	○空家等の活用や、空家等を除却するためのローンなどの金融サービス制度を周知します。
3-（１）-7	家財の処分に関する相談の実施	○空家等に保管された家財の処分代行業者を紹介するなど、家財処分に関する相談の実施を検討します。

(2) 空家等の多様な活用

基本施策

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

【個別施策】

施策番号	施策名	施策の内容
3-(2)-1	公共的な活用を促進する仕組みづくり	<ul style="list-style-type: none"> ○空家等の地域交流施設への転用など、地域が必要とする場の需要と空家等の所有者等の意向をマッチングする仕組みについて検討します。 ○空家等を公共的な目的に活用する際の支援など、活用を促進する仕組みについて検討します。 ○空家等を公共的な目的に活用することについて、地域住民からの相談に応じられる体制の構築を検討します。
3-(2)-2	住宅セーフティネット制度の活用	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅セーフティネット制度^{P81}として空家等の活用を図るため、住宅確保要配慮者^{P81}の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度について周知し、実施に向けて検討します。
3-(2)-3	空家等を活用したまちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> ○空家等・空き店舗を活用したまちづくりについて検討します。

(3) 跡地の活用促進

基本施策

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

【個別施策】

施策番号	施策名	施策の内容
3-(3)-1	特定空家等の除却の促進	○特定空家等を対象に、空家等の跡地を公共的に利用した場合の支援について検討します。
3-(3)-2	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)-3	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。 (例：マルシェ、ポケットパーク等)

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

(2) 高齢者世帯の空家化予防

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

(3) 空家等の流通促進

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

第5章 計画の推進について

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

本計画に基づき、空家等の問題を解決していくためには、所有者等により空家等を適切に管理していくことが基本となります。その所有者等の取組について、地域住民や自治会、各種団体、行政組織が連携した実施体制により支援していきます。

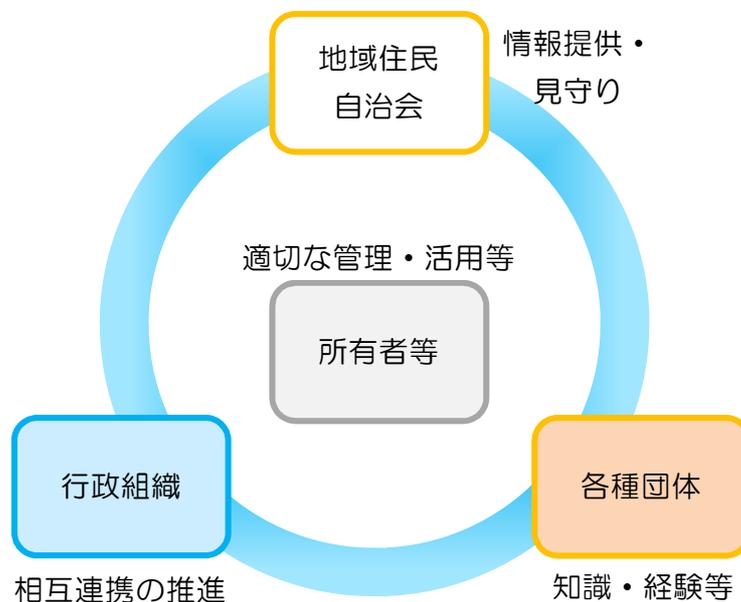


図 5-1 空家等の問題解決に向けた連携イメージ

(1) 越谷市空家等対策協議会

【趣旨】

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

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

【所掌事項】

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

越谷市空家等対策協議会 委員名簿

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

任期：平成30年7月1日から平成32年6月30日まで

(2) 越谷市空家等対策庁内連絡調整会議

【趣旨】

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

【構成課所】

課 所 名	役 割
政策課	総合振興計画との整合性に関すること
資産税課	特定空家等への固定資産税等の特例措置に関すること
市民活動支援課	自治会と連携した空家等対策に関すること
くらし安心課	空家等の防犯に関すること
福祉推進課	高齢者のいきがい対策に関すること
	社会福祉協議会及び民生委員・児童委員との連携に関すること
地域包括ケア推進課	高齢者の居場所づくり事業等に関すること
子育て支援課	子育て支援等に関すること
生活衛生課	ねずみ、衛生害虫等への対応に関すること
環境政策課	樹木の繁茂に関すること
リサイクルプラザ	ごみの処分の助言・指導に関すること
産業支援課	空き店舗対策及び商店街活性化に関すること
	越谷商工会議所との連携等に関すること
道路総務課	道路・水路への樹木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
予防課	空家等における火災予防に関すること
建築住宅課	空家等対策全般に関すること

(3) 越谷市管理不全空き家等審査会

【趣旨】

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

(4) その他の推進・連携体制

1) 地域住民や自治会との連携

空家等は、地域全体に影響を及ぼす可能性があることから、空家等の問題を地域の課題と捉え、今後も地域住民や自治会とともに問題解決に向け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

空家等の問題の解消にあたっては、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、市民等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していきます。

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

3) 警察との連携

適正に管理されていない空家等が犯罪の温床となり、犯罪を誘発する懸念があります。そのため、警察と市は、空家等に関する必要な情報を共有するなど、相互協力体制を構築します。

4) その他法令等による措置の主体との連携

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

【関係法令に基づく措置の内容】

その他法令	措置の内容	措置の主体等
建築基準法 (第 10 条等)	特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある建築物等について、除却等の命令、代執行等	特定行政庁 P83
道路法 (第 43 条、 第 71 条等)	道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある行為について、除却等の命令、代執行等	道路管理者 P82
消防法 (第 3 条等)	火災の予防に危険であると認める物件等、予防上必要があると認める場合に、除去等の命令、代執行等	消防長
越谷市 火災予防条例 (第 24 条)	当該空地の枯草等の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置	空地の所有者、管理者又は占有者
	当該空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置	空家の所有者 又は管理者
災害対策基本法 (第 64 条等)	災害が発生又は発生しようとしている場合で、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときに、工作物等の除去等	市町村長
災害救助法施行令 (第 2 条第 2 号等)	災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去	都道府県知事
廃棄物の処理及び清掃 に関する法律 (第 19 条の 4 等)	基準に適合しない一般廃棄物の運搬又は処分が行われ、生活環境の保全上の支障が生ずるおそれが場合等の支障の除去等の命令、代執行等	市町村長

5.2 相談体制

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

(1) 相談窓口

市民等からの空家等に関する相談や情報提供に対応するため、相談窓口を設置します。また、必要に応じて各担当窓口又は各種団体との連携や情報共有を図ることで、市民等からの相談に対し、多角的に対応できるよう機能の強化に努めます(図5-2)。

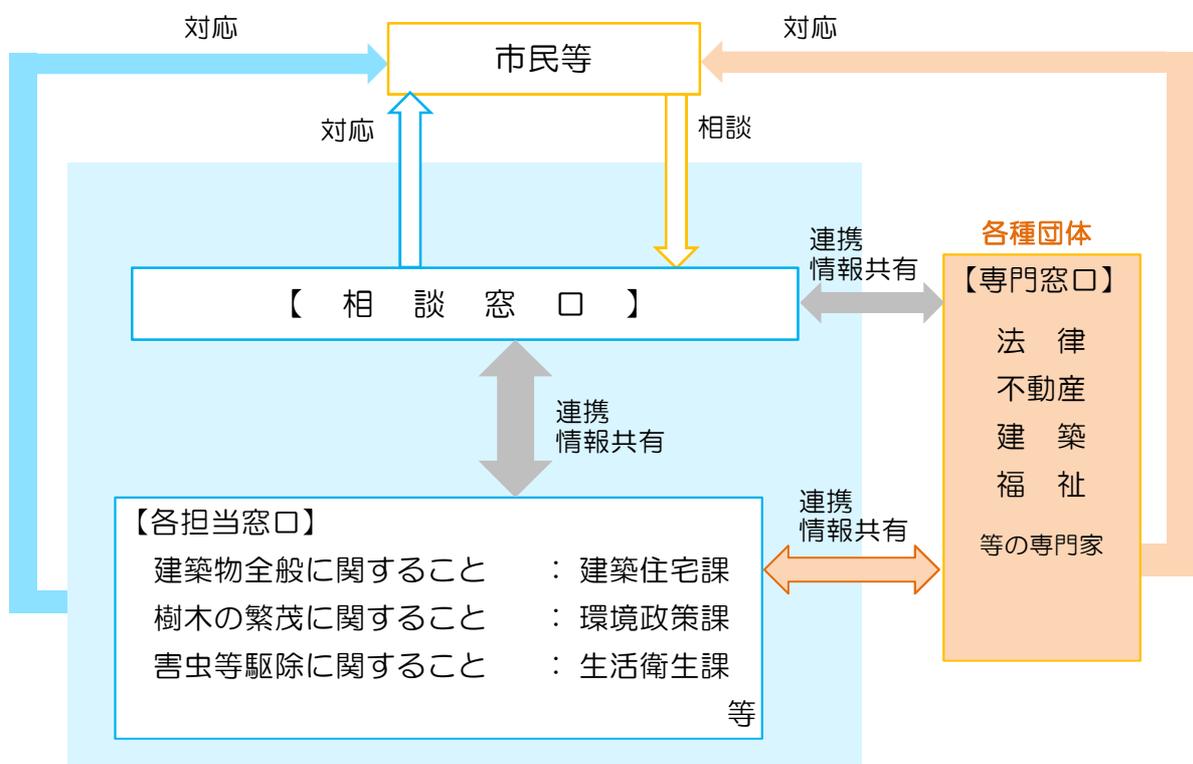


図5-2 相談体制のイメージ

【専門窓口】

専門の種類	相談内容の概要	専門窓口
法律	法律上の諸問題、補償、賠償等、法律に関すること	各種団体と連携し、専門窓口の整備を進めます。
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) 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。

【住まいに関する各種相談】

相談名	相談内容	問合せ先
不動産相談	不動産	埼玉県宅建協会 越谷支部
住宅リフォーム・耐震相談	住宅のリフォーム、耐震化	建築住宅課
マンション管理相談	マンション管理	建築住宅課
空き家・空き室・空き地相談	空き家・空き室・空き地	越谷市住まい・まちづくり協議会

【その他の各種相談】

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

5.3 空家等の調査及び把握

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

(1) 空家等の状態、所有者等の調査

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

これらの調査や平成 29 年度越谷市空き家等実態把握調査で得られた情報、助言又は指導の経過などについては、地理情報システム（GIS）^{P82}等を活用して管理・更新し、関係課所で共有します。

(2) 定期的な空家等の把握

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

(3) 共同住宅等における空室化の把握・検討

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

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

(4) 住宅確保要配慮者の把握・検討

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

5.4 計画の目標

本計画を効果的に推進し、進捗を管理するため、以下の目標指標を設定します。

【目標指標】

指標番号	指標名	指標の説明	現況 〈2018年度〉	計画目標 〈2025年度(予定)〉
1	空家等に関する情報の周知	市が発信する空家等に関する情報の周知状況	空き家条例、譲渡所得の特別控除等	本計画に基づく総合的な情報の周知
2	地域住民等との連携	地域住民や自治会との発生の前段階での情報提供や、空家等に関する情報共有の仕組みの整備状況	地域住民からの情報提供	地域住民や自治会と空家等に係る情報を共有 地域住民や自治会による空家等の見守り活動体制の普及
3	体制や相談窓口の整備	多岐にわたる空家等の問題を解決するための体制及び相談窓口の整備状況	相談内容に応じて所管課が個々に相談を受け付けている体制	各種団体等と連携した多角的な相談窓口の開設及び運用
4	所有者等が不明な空家等への対応	所有者や相続人等が不明な場合に、財産管理人が空家等の保存や処分を行う制度の活用状況	未対応	対応できる体制の整備
5	空家等活用の支援	空家等の活用に関する各種団体と連携した体制及び支援制度の整備状況	未整備	各種団体と連携した体制及び支援制度の整備
6	空家率の抑制	住宅・土地統計調査における数値から算出する割合※	空家率：11.2% (平成25年度)	空家率の抑制

※：5年ごとに管理する指標

※：空家率とは住宅総数に占める空き家数の割合とします。(空家率=空き家数/住宅総数)

具体的な個別施策の実施にあたっては、その手法や効果等を適宜評価し、必要に応じて施策を改善していくことが大切です。

そのため、PLAN（策定・周知）から、DO（運用・実施）、CHECK（点検・評価）、ACTION（改善・見直し）を繰り返すPDCAサイクルによって、施策の効果を高めながら本計画を推進していくものとします。



図5-3 PDCAサイクルのイメージ

参考資料

■ 特定空家等判定チェックリスト

特定空家等と判定した調査項目リスト

下記に特定空家等と判定した調査項目を記入する。

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

総合判定

〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」

総合判定	判定
保安上危険となるおそれのある状態であるか判断	

→ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

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

総合判定	判定
衛生上有害となるおそれのある状態であるか判断	

→ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

〔別紙3〕「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」

総合判定	判定
景観を損なっている状態であるか判断	

→ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

〔別紙4〕「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である

総合判定	判定
放置することが不適切である状態であるか判断	

→ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

総合判定結果について

総合判定の結果	総合判定の結果に至った事由
特定空家等	
空家等	

〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

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

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

〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

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

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

〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

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

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

〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

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

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

〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

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

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

〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

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

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

〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

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

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

〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

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

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

〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

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

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

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

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

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

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

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

〔別紙3〕「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

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

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

〔別紙3〕「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

(2) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

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

〔別紙4〕「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(1) 立木が原因で、周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態である。

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

〔別紙4〕「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態である。

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

〔別紙4〕「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態である。

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

■ 出典資料

住宅・土地統計調査（平成 10 年）

【市区町村】第 1 表

地 域 Area	住 宅 数 Dwellings								住宅以外 で人が 居住する 建物数 Occupied buildings other than dwelling
	総 数 Total	居 住 世 帯 あり Occupied			居 住 世 帯 な し Unoccupied				
		総 数 Total	同居世帯 なし Without lodging households	同居世帯 あり With lodging households	総 数 Total	一時現在者 のみ Temporary occupants only	空き家 Vacant	建 築 中 Under con- struction	
222 越 谷 市 Koshigaya-shi	113,820	101,260	100,400	860	12,570	910	11,210	440	250

住宅・土地統計調査（平成 15 年）

【市区町村】第 1 表

地 域 Area	住宅総数					住宅以外で 人が 居住する 建物数 Occupied buildings other than dwelling
	総 数 Total	居 住 世 帯 あり Occupied				
		総 数 Total	同居世帯なし Without shared households	同居世帯あり With shared households		
222 越 谷 市 Koshigaya-shi	123,600	110,560	108,970	1,590		

Dwellings								住宅以外で 人が 居住する 建物数 Occupied buildings other than dwelling
居 住 世 帯 な し Unoccupied								
総 数 Total	一時現在者のみ Temporary occupants only	空 き 家 Vacant					建 築 中 Under construction	
		総 数 Total	二 次 的 住 宅 As second dwellings	賃 貸 用 の 住 宅 For rent	売 却 用 の 住 宅 For sale	そ の 他 の 住 宅 Others		
13,040	900	11,670	330	7,540	560	3,240	470	140

住宅・土地統計調査（平成 20 年）

【市区町村】第 1 表

地域 Area	総 数 Total	住宅総数				総 数 Total	一時現在者のみ Temporary occupants only
		居住世帯あり Occupied		居住世帯なし Unoccupied			
		総 数 Total	同居世帯なし Without shared households	同居世帯あり With shared households	総 数 Total		
222 越 谷 市 Koshigaya-shi	136,570	121,060	119,800	1,260	15,520	1,140	

Dwellings						住宅以外で人が 居住する建物数 Occupied buildings other than dwelling
居住世帯なし 空き家 Vacant			居住世帯あり Occupied			
総 数 Total	二次的住宅 As second dwellings	賃貸用の住宅 For rent	売却用の住宅 For sale	その他の住宅 Others	建築中 Under construction	
14,240	480	7,680	650	5,430	140	80

住宅・土地統計調査（平成 25 年）

【市区町村】第 1 表

地域 Area	総 数 Total	住宅総数			総 数 Total	一時現在者のみ Temporary occupants only
		居住世帯あり Occupied		居住世帯なし Unoccupied		
		総 数 Total	同居世帯なし Without shared households	同居世帯あり With shared households	総 数 Total	
1 222 越 谷 市 Koshigaya-shi	148,710	131,030	130,010	1,020	17,680	580

Dwellings							住宅以外で人が 居住する建物数 Occupied buildings other than dwelling
居住世帯なし 空き家 Vacant			居住世帯あり Occupied			建築中 Under construction	
総 数 Total	一時現在者のみ Temporary occupants only	総 数 Total	二次的住宅 As second dwellings	賃貸用の住宅 For rent	売却用の住宅 For sale		その他の住宅 Others
17,680	580	16,680	220	11,050	650	4,760	420

住宅・土地統計調査（平成 25 年）

【市区町村】第 11 表

住宅の所有の関係（2区分）、 構造（5区分）、 建築の時期（7区分）				総 数	一戸建	長屋建
Tenure of dwelling (2 Groups), construction material (5 Groups) and year of construction (7 Groups)				Total	Detached houses	Tenement- houses
222	越 谷 市	Koshigaya-shi				
住 宅 総 数		Dwellings	1)2)	131,030	72,340	1,070
昭 和 45 年 以 前		1970 or earlier		5,520	5,260	20
昭 和 46 年 ～ 55 年		1971～1980		15,940	10,900	10
昭 和 56 年 ～ 平 成 2 年		1981～1990		30,110	14,900	190
平 成 3 年 ～ 12 年		1991～2000		30,100	15,220	330
平 成 13 年 ～ 17 年		2001～2005		14,850	9,560	20
平 成 18 年 ～ 22 年		2006～2010		16,270	8,190	20
平 成 23 年 ～ 25 年 9 月		2011～Sep.2013		6,390	2,790	-

- 1) 建築の時期「不詳」を含む。
2) 住宅の所有の関係「不詳」を含む。

- 1) Including year of construction "Not reported".
2) Including tenure of dwelling "Not reported".

総 数	共同住宅 Apartments				その他 Others
	1 ～ 2 階建 stories	3 ～ 5	6 ～ 10	11階建以上 stories and over	
57,340	18,080	20,130	18,460	670	280
210	190	20	-	-	40
4,970	730	1,290	2,940	-	60
14,950	4,050	6,460	4,100	350	70
14,480	3,150	4,490	6,840	-	70
5,250	1,640	1,670	1,620	320	20
8,060	2,390	3,130	2,530	-	-
3,600	1,430	1,910	260	-	-

住宅・土地統計調査（平成 25 年）

【市区町村】第 13 表

住宅の種類（2区分）, 住宅の所有の関係（5区分）, 建て方（4区分）・ 建築の時期（7区分）	住宅数
Type of dwelling (2 Groups), tenure of dwelling (5 Groups), type of building (4 Groups) and year of construction (7 Groups)	Dwellings
222 越 谷 市 Koshigaya-shi	
総 数 Total 1)2)	131,030
(その1.住宅の種類, 所有の関係,建て方)	(CD-5,CD-6,CD-7)
専 用 住 宅 5-A 1)	128,220
一 戸 建 7-A	69,750
長 屋 建 7-B	1,070
共 同 住 宅 7-C	57,270
そ の 他 Others	130
店 舗 其 他 の 併 用 住 宅 5-B 1)	2,810

1) 住宅の所有の関係「不詳」を含む。 1) Including tenure of dv
2) 建築の時期「不詳」を含む。 2) Including year of cons

住宅・土地統計調査（平成 25 年）

【市区町村】第 35 表

世帯の型（14区分）, 構造（2区分）	総 数 Total	一戸建Detached houses 長屋建Tenement-house 共同住宅Apartments			その他 Others
		総 数 Total	総 数 Total	総 数 Total	
Type of household (14 Groups) and construction material (2 Groups)	Total	Total	Total	Total	Others
222 越 谷 市 Koshigaya-shi					
主 世 帯 総 数 54-C 1)	131,030	72,340	1,070	57,340	280
65 歳 未 満 の 単 身 25-A1	22,190	3,270	200	18,680	50
30 歳 未 満 の 単 身 25-A1a	6,600	80	110	6,420	-
30 ~ 64 歳 の 単 身 25-A1b	15,590	3,190	90	12,260	50
65 歳 以 上 の 単 身 25-A2	11,460	6,270	40	5,140	-
うち 75 歳 以 上 の 単 身 25-A2a	4,950	2,820	40	2,080	-
夫 婦 の み 25-B1	27,700	16,720	270	10,650	60
うち 高 齢 夫 婦 25-B1a	14,390	10,820	120	3,390	60
夫 婦 と 3 歳 未 満 の 者 25-C1	3,700	930	-	2,740	20
夫 婦 と 3 ~ 5 歳 の 者 25-C2	3,600	1,470	110	2,020	-
夫 婦 と 6 ~ 9 歳 の 者 25-C3	4,360	2,760	40	1,560	-
夫 婦 と 10 ~ 17 歳 の 者 25-C4	9,420	6,080	50	3,290	-
夫 婦 と 18 ~ 24 歳 の 者 25-C5	7,860	5,640	30	2,160	20
夫 婦 と 25 歳 以 上 の 者 25-C6	18,000	14,880	70	3,010	40
夫 婦 と 18 歳 未 満 25-D1	1,550	1,430	-	120	-
及 び 65 歳 以 上 の 者 そ の 他 Others	16,390	10,980	140	5,200	70
<再 掲> ST-1					
高 齢 夫 婦 の いる 世 帯 数 25-G	24,860	19,870	160	4,730	100
<再 掲> ST-1					
65 歳 以 上 の 者 の みの 世 帯 数 25-H	23,900	15,840	170	7,850	60

1) 世帯の型「不詳」を含む。 1) Including type of household "Not reported".

住宅・土地統計調査（平成 25 年）

【市区町村】第 41 表

家計を主に支える者の年齢（6区分） Age of main earner (6 Groups)	総数 Total			一戸建 Detached houses				
	総数 Total	木造 Wooden	非木造 Non-wooden	総数 Total	木造 Wooden	非木造 Non-wooden		
222 越谷市 Koshigaya-shi								
主世帯総数 54-C 1)	131,030	77,720	53,310	72,340	68,940	3,400		
25 歳未満 Under	3,500	1,050	2,440	50	50	-		
25 ～ 34 歳	13,400	4,030	9,360	2,390	2,330	60		
35 ～ 44 歳	22,480	11,780	10,700	10,890	10,370	520		
45 ～ 54 歳	21,640	12,500	9,140	12,050	11,370	680		
55 ～ 64 歳	24,070	15,720	8,360	15,570	14,940	630		
65 歳以上 and over	39,810	28,850	10,960	28,520	27,100	1,420		
1) 家計を主に支える者の年齢「不詳」を含む。		1) Including age of main earner "Not reported".						
長屋建 Tenement-houses			共同住宅 Apartments			その他 Others		
総数 Total	木造 Wooden	非木造 Non-wooden	総数 Total	木造 Wooden	非木造 Non-wooden	総数 Total	木造 Wooden	非木造 Non-wooden
1,070	850	220	57,340	7,870	49,470	280	60	230
110	30	80	3,340	980	2,370	-	-	-
150	140	10	10,860	1,570	9,290	-	-	-
180	180	-	11,380	1,210	10,180	20	20	-
60	50	10	9,430	1,040	8,380	100	30	60
210	170	40	8,250	610	7,640	50	-	50
260	210	50	10,930	1,540	9,390	100	-	100

■ 用語の解説

○安心R住宅登録制度（あんしんあーるじゅうたくとうろくせいど）

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

○市街化調整区域（しがいかちょうせいくいき）

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

○住宅確保要配慮者（じゅうたくかくほようはいりよしゃ）

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。

○住宅セーフティネット制度（じゅうたくせーふていねっとせいど）

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

○住宅・土地統計調査（じゅうたく・とちとうけいちょうさ）

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

（じゅうたくようちんたいするかせいひょうじゅんのとくれい）

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（じゅうたくりれきじょうほう）

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（しゅせたい）

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

○譲渡所得3,000万円特別控除

（じょうとしょとく3,000まんえんとくべつこうじょ）

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

○成年後見制度（せいねんこうけんせいど）

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

○建物状況調査（インスペクション）

（たてものじょうきょうちょうさ（いんすぺくしょん））

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

○長期優良住宅（ちょうきゆうりょうじゅうたく）

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）（ちりじょうほうしすてむ（じーあいえす））

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

○道路管理者（どうろかんりしゃ）

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。都道府県道であれば、その路線の存在する都道府県が道路管理者とされています。

○特定行政庁（とくていぎょうせいちょう）

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

○都市のスポンジ化（としのすぽんじか）

都市のスポンジ化とは、都市の内部において、空き地、空き家等の低利用、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。

○マイホーム借上げ制度（まいほーむかりあげせいど）

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JTIが転貸する制度。JTI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（りのべーしょん）

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。