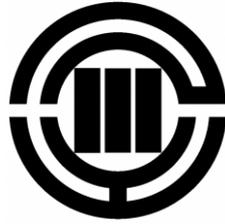


川越市 空家等対策計画



平成30年7月

川越市



川越市民憲章

先人の輝かしいあゆみにより、素晴らしい歴史的遺産をもつ川越。わたくしたちは、このまちに生きることに誇りをもって、さらに住みよい魅力あふれるまちづくりをすすめていくことを誓い、ここに市民憲章を定めます。

- 1 郷土の伝統をたいせつにし、平和で文化の香りたかいまちにします。
- 1 自然を愛し、清潔な環境を保ち、美しいうるおいのあるまちにします。
- 1 きまりを守り、みんなで助けあう明るいまちにします。
- 1 働くことに生きがいと喜びを感じ、健康でしあわせなまちにします。
- 1 教養をふかめ、心ゆたかな市民として、活力にみちたまちにします。



市の木 か し



市の花 山 吹



市の鳥 かり 雁

はじめに

近年、人口減少や超高齢社会の到来により、全国的に空家が増加しており、特に適切な管理が行われていない空家が、防災、防犯、衛生、景観など様々な面において、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしていることが、大きな社会問題となっております。



こうしたことから、本市では、平成25年4月に「川越市空き家等の適正な管理に関する条例」を制定し、空家等問題に取り組んでまいりましたが、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されたことを受け、この条例を全部改正し、平成30年4月に新たに「川越市空家等の適切な管理に関する条例」として制定いたしました。

このたび、これらの法や条例の規定に基づき、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、「川越市空家等対策計画」を策定いたしました。今後は、この計画に従い、市民の皆様や関係団体の方々と連携しながら、様々な空家等対策を推進してまいりたいと考えておりますので、皆様方のなお一層の御理解と御協力をお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたり、川越市空家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、御協力をいただきました関係各位に対しまして、心から感謝申し上げます。

平成30年7月

川越市長 川合善明

目次

第1章 空家等対策計画の背景	1
第1節 計画の目的・位置づけ等	3
第2節 本計画における用語の定義	7
第2章 空家の現状と課題	9
第1節 人口及び世帯の推移	11
第2節 住宅・土地統計調査	14
第3節 川越市空き家等実態調査	20
第4節 本市における空家の現状	40
第5節 空家対策を進めるうえでの課題	42
第3章 空家等対策の基本方針	45
第1節 空家等対策の基本理念	47
第2節 空家等対策の取組方針	48
第3節 計画期間	49
第4節 対象地区	49
第5節 対象とする空家等の種類	49
第4章 空家等に対する対策	51
第1節 空家等対策の方向性	53
第2節 空家等対策にかかる具体的な施策・取組	54
第3節 特定空家等に対する措置等	64
第4節 空家等対策の実施体制	66
第5節 空家等対策の達成目標	69
第6節 その他空家等対策の実施に関し必要な事項	70
資料編	71
資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法	72
資料2 川越市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則	78
資料3 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【概要】	93
資料4 「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）【概要】	94
資料5 川越市空家等の適切な管理に関する条例	96
資料6 川越市空家等の適切な管理に関する条例施行規則	98
資料7 川越市空家等対策協議会要綱	103
資料8 川越市空家等対策協議会 委員名簿	104
資料9 川越市空家等対策計画庁内検討委員会設置要綱	105
資料10 川越市特定空家等判定委員会要綱	107
資料11 川越市空家等対策計画 策定経過	109

第1章 空家等対策計画の背景



第1節 計画の目的・位置づけ等

1 策定の背景と目的

空家は全国的に増加しており、国はこの問題に対応するため平成27年5月に「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「空家法」という。）を全面施行し、国・都道府県・市区町村、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）それぞれの責務を定め、空家等対策を総合的に推進していくこととしています。

本市でも平成30年をピークに人口減少期の到来が見込まれ、所有者等の高齢化なども相まって、空家の増加が懸念されています。平成28年に実施した実態調査によると、本市には建物の状態が良好にもかかわらず活用されていない空家や、長期間放置され老朽化した空家など、様々な状態の空家が存在しています。このうち適切な維持管理が行われずに地域の防災、防犯、安全、環境、景観の阻害などの地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある空家に対しては、改善に向けた様々な措置を講じるとともに、その他の空家に対しては活用を促すなど、空家の対策を総合的に推進し、地域住民、所有者等の良好な住環境の創出を図る必要があります。

こうした背景を踏まえ、本市の空家に対する基本的な考え方を明確にし、行政、所有者等、地域住民、専門家団体、民間事業者の相互連携による問題解決に向けた施策を総合的かつ計画的に進め、地域住民の安全安心な暮らしを確保するため、「川越市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

※平成31年（2019年）5月から、新年号が施行される予定です。



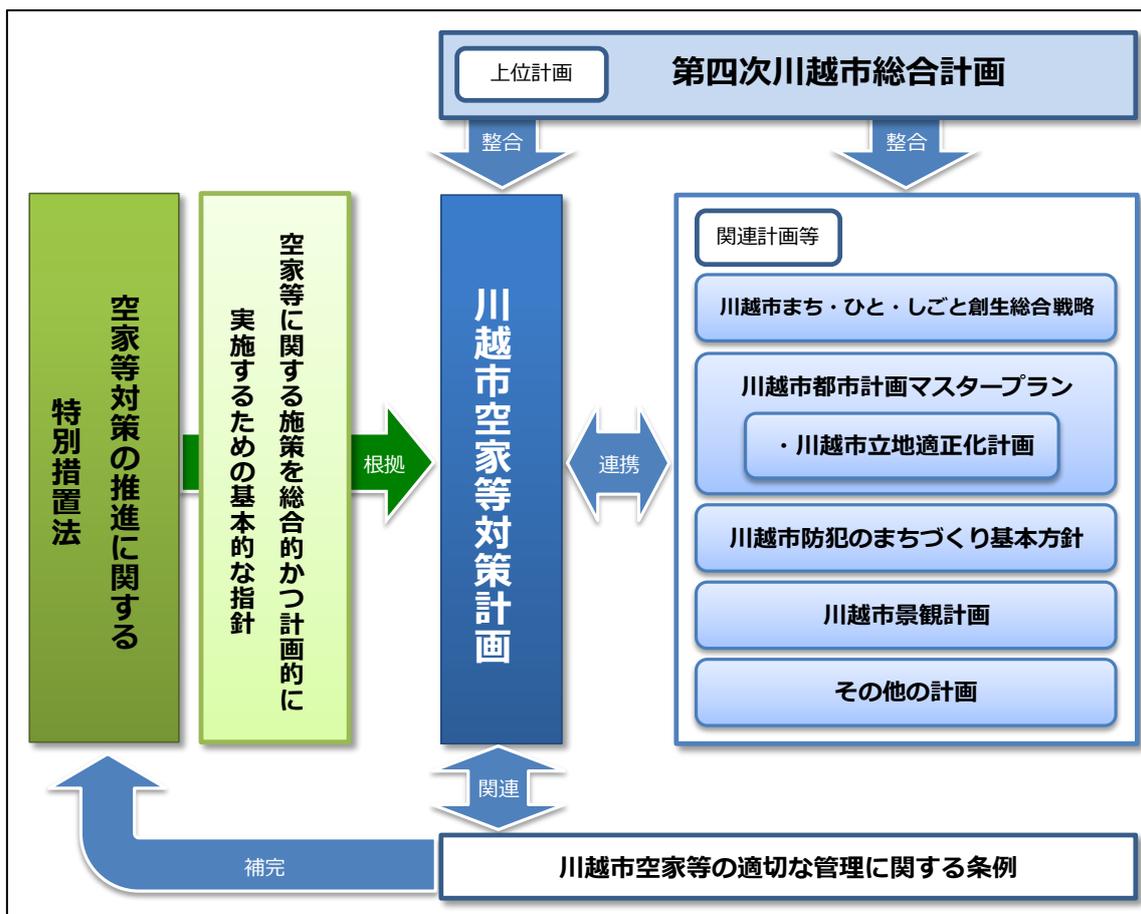
2 本計画の位置づけ・関連計画等

(1) 本計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、国が定めた「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。）に即して策定しています。

また、本市では、空家等対策事業を第四次川越市総合計画における「良好な住環境の創出」に寄与する取組施策として位置づけています。そこで本計画はこの取組施策を効果的に実施するため、本市の実情に合わせて、行政、所有者等、地域住民、専門家団体、民間事業者が相互連携して取り組む総合的な空家等対策の方向性を示すと同時に、より具体的な対策を講じようとするものです。そのため計画の策定にあたっては、上位計画である第四次川越市総合計画（基本構想、基本計画）との整合、関連する計画等との連携を図っています。

図表 1：本計画の位置づけ



(2) 関連計画等

【第四次川越市総合計画（基本構想、前期基本計画）】

第四次川越市総合計画は、市民と行政にとって、まちづくりを進める指針となるものです。同計画では、都市基盤・生活基盤に関する課題として空き家の増加に対応した対策の計画的な推進を挙げ、施策の目的を達成するため、①住宅密集市街地等における、周辺住民の協力による空き家発生の予防、②特定空家等の管理不全な空家等に対する、所有者等による適切な管理の促進及び必要な措置の実施、③空家等及びその跡地の利活用促進を取組施策として掲げています。また、安全な住環境の促進策として、住宅の耐震化を促進すること等としています。

【川越市まち・ひと・しごと創生総合戦略】

川越市まち・ひと・しごと創生総合戦略（以下「総合戦略」という。）は、平成27年度から平成31年度までの5年間、地方創生に特化し、戦略的かつ重点的に取り組む施策を示すものです。4つの戦略とそれぞれの戦略を構成するプロジェクトを重点的に展開し、総合戦略の将来都市像である「若者が住み続けたいまち」の実現を目指しています。

戦略のひとつに「地域の価値を高め、魅力あるまちをつくる」を掲げています。人口減少期においては、空家等にかかる問題が顕在化する懸念があることから、既存の建物をうまく活用した取組が重要であるとして、空家等の既存建物のリノベーションのしくみづくりに重点的に取り組むこととしています。

【川越市都市計画マスタープラン】

川越市都市計画マスタープランは、第四次川越市総合計画及び埼玉県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の内容に即し、本市の都市づくりの方向性を示すものです。同計画では、①災害に対する安全な市街地形成に向けた課題として、老朽建築物密集市街地の改善、避難路や避難場所の確保を、②犯罪に強い都市環境づくりに向けた課題として、空地や空家等に対する防犯性の向上を挙げ、市民等の誰もが安心して住み続けることのできるまちづくりを目指しています。

【川越市立地適正化計画】

川越市立地適正化計画は、少子・超高齢社会の進展にあたって、いつまでも暮らしやすいまちを維持し続けていくために、医療・福祉・商業等の都市機能施設の立地や居住、公共交通の充実等に関する方針を定めるものです。同計画では、市内の空家率の高いエリアと高齢化率の高いエリアとが重複する傾向が指摘され、①既成市街地の空家の増加を見据えた新規入居者の誘導、②高齢化の進むエリアでの重点的な空家対策、空家ストックの有効活用を課題としています。

【川越市防犯のまちづくり基本方針】

川越市防犯のまちづくり基本方針は、本市が行政の立場で取り組むべき防犯対策の基本方針です。同方針では、空家が防犯上の問題以外にも草木の繁茂、小動物等の住みつき等の環境問題、空家の老朽化等による倒壊等のおそれ、火災のおそれ等様々な問題を抱え、特に管理が行き届いていない空家が地域の住環境や防犯上の不安要素となっていることから、良質な都市環境の創出に向け、地域コミュニティの強化と連携による空家の適正管理の推進を図ることとしています。

【川越市景観計画】

川越市景観計画は、本市の良好な都市景観について市民等との協働による保全、育成及び創造を図り、魅力あふれる快適な都市の実現を目指すことを目的としています。本市は城下町とその周囲の田園地帯が都市景観を形成しているため、同計画では市内全域を景観計画区域に指定し、本市の景観特性に応じた都市景観形成の取組を推進しています。

【川越市空家等の適切な管理に関する条例】

川越市空家等の適切な管理に関する条例は、生活環境の保全を図り、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しています。

同条例は、適切な管理が実施されていない空家等への助言又は指導や、空家法に規定する命令に従わなかった場合の公表や、人の生命、身体等に危害が及ぶことを避けるための緊急安全措置、消防その他の関係機関への協力要請について規定しています。

第2節 本計画における用語の定義

1 「空家」及び「空き家」

使用されていない住宅に対して一般論を述べる場合は「空家」、総務省統計局による「住宅・土地統計調査」及び「川越市空き家等実態調査」においては、「空き家」と記載します。

2 「空家等」、「特定空家等」及び「管理不全空家等」

空家法は「空家等」及び「特定空家等」について、川越市空家等の適切な管理に関する条例は「管理不全空家等」について、以下のとおり定めており、本計画においてもこれらの条文の定めに基づいています。

(1) 空家等（空家法第2条第1項）

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きます。

(2) 特定空家等（空家法第2条第2項）

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います。

なお、「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、基本指針によると、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、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが一つの基準とされています。

(3) 管理不全空家等（川越市空家等の適切な管理に関する条例第2条第3号）

適切な管理が実施されていない空家等であって、本市の区域に所在するもののうち、規則（※）で定めるものをいいます。

※川越市空家等の適切な管理に関する条例施行規則（第2条）

次の各号のいずれかの状態に該当するものをいいます。

- 一 そのまま放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのある状態
- 二 そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態
- 三 そのまま放置すれば著しく景観を損なうおそれのある状態
- 四 前三号に掲げるもののほか、周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切となるおそれのある状態

第2章 空家の現状と課題



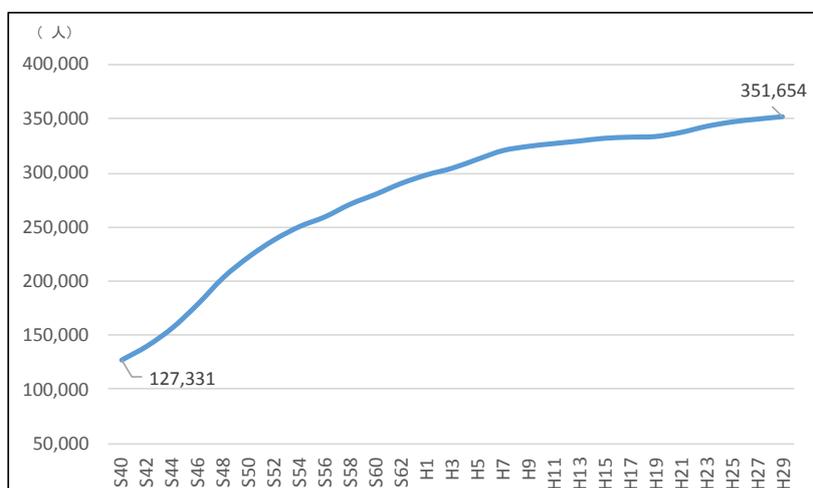
第1節 人口及び世帯の推移

(1) 人口の推移

本市の総人口は昭和40年時点で約12.7万人でしたが、その後の高度経済成長期を経て急速に増加したのち、平成29年1月現在で約35.2万人と約2.8倍となっています。その一方、川越市人口ビジョンによる本市の人口推計では、平成30年にピークに達し、その後人口減少期を迎える見通しです。

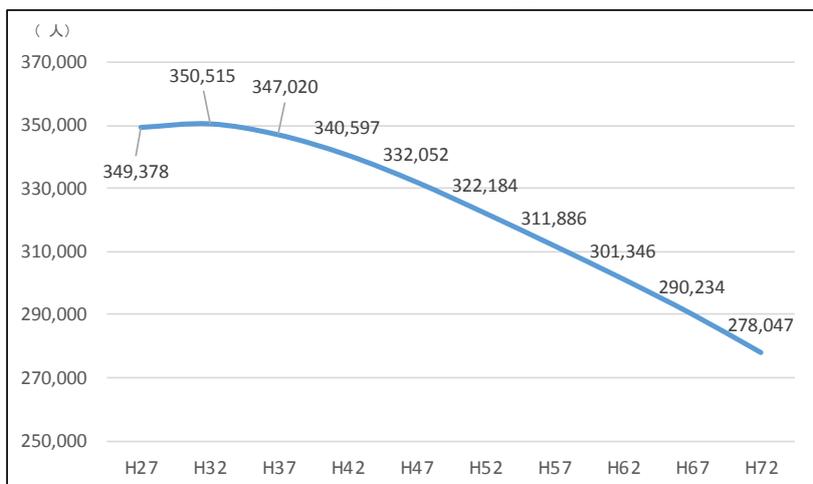
また、本市の将来人口の予測によると、年少人口は横ばい、生産年齢人口は減少し、一方で高齢者人口の増加が見込まれます。

図表 2 : 川越市の人口の推移



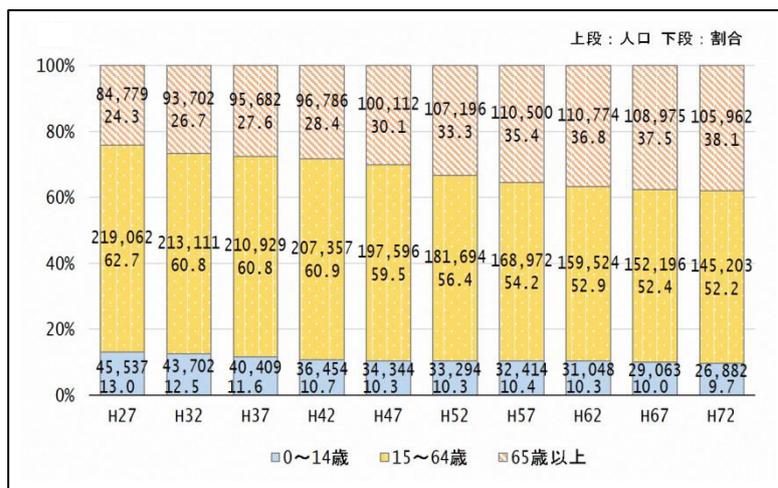
出典：川越市住民基本台帳

図表 3 : 川越市の将来人口予測



出典：川越市人口ビジョン

図表 4：川越市の将来人口（年齢3区分構成）



出典：川越市人口ビジョン

(2) 世帯数の推移

本市の世帯数は、高度成長期以降急速に増加し昭和41年時点で約3万世帯、平成28年時点では約15.4万世帯と約5倍となっています。一方で、1世帯当たり人口は減少し、平成28年は2.3人と世帯人員の縮小が進んでいます。

図表 5：世帯数及び1世帯当たり人口の推移



出典：川越市住民基本台帳（各年10月時点）

(3) 社会増減の推移

本市の社会増減（転入・転出人口の動き）をみると、平成22年以降は転入超過による社会増の幅が縮小傾向にあります。

図表 6：社会増減の推移



出典：情報統計課資料

第2節 住宅・土地統計調査

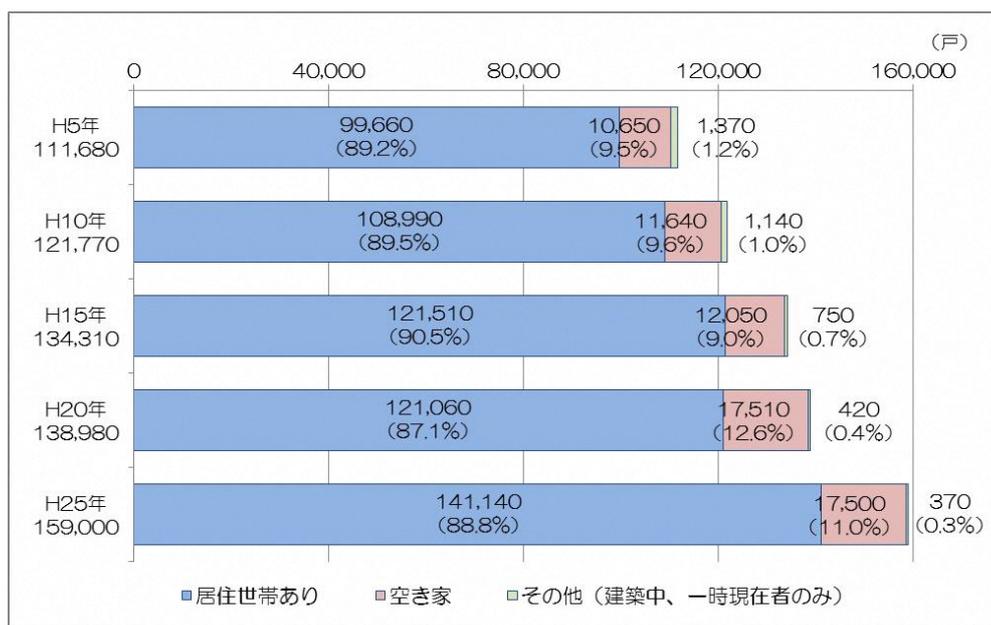
「住宅・土地統計調査（総務省統計局）」は、全国の住戸・世帯を対象に、5年ごとに実施している統計調査で、空き家についても調査の対象としています。なお、本調査は標本調査であるため、統計表の数値は標本誤差を含んでいます。

1 川越市の住宅ストックの状況

(1) 住宅総数の推移

「住宅・土地統計調査」による川越市の住宅総数は、平成25年で約16万戸と増加が続いています。平成25年調査の内訳をみると、居住世帯のある住宅が約14万戸、空き家は約1.8万戸で、空き家の割合は前回調査からやや減少しています。

図表 7：住宅総数の推移

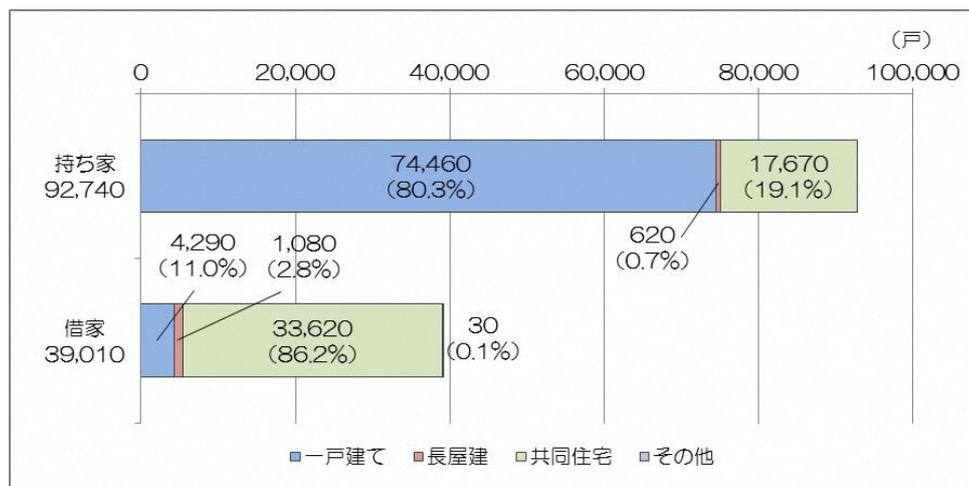


出典：住宅・土地統計調査

(2) 所有関係別・建て方別の住宅数

所有関係別、建て方別の住宅数をみると、持ち家では一戸建てが約7.5万戸、共同住宅が約1.8万戸と、一戸建てが圧倒的に多くなっています。一方、借家では共同住宅が圧倒的に多くなっています。

図表 8：所有関係別・建て方別の住宅数

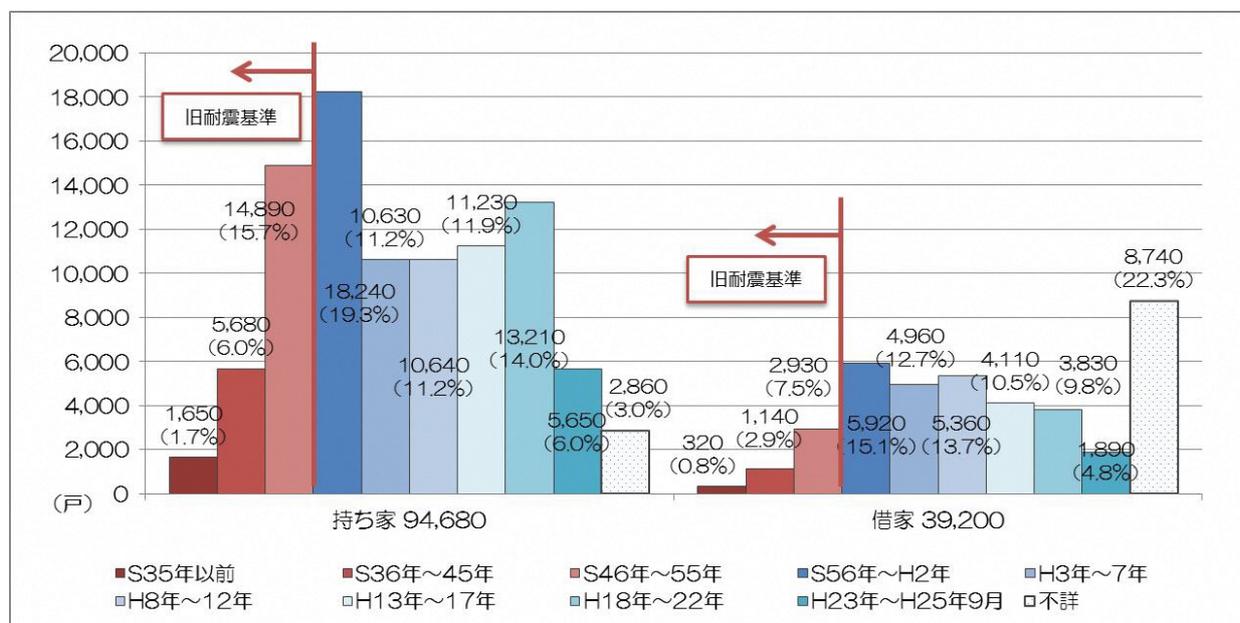


出典：住宅・土地統計調査

(3) 所有関係別の住宅の建築時期

所有関係別の住宅の建築時期をみると、旧耐震基準の昭和55年以前に建築された持ち家住宅は、23.4%と全体の約1/4を占めており、借家の11%と比較して、持ち家の老朽化が進んでいます。

図表 9：所有関係別の住宅の建築時期

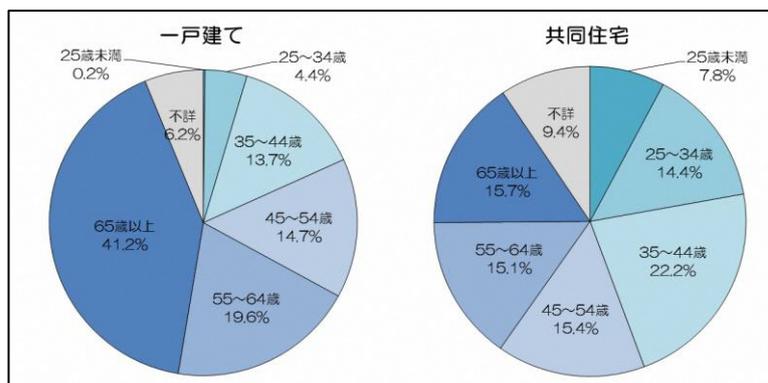


出典：住宅・土地統計調査

(4) 建て方別の家計を主に支える者の年齢

家計を主に支える者の年齢を建て方別にみると、一戸建てでは65歳以上が全体の約40%を占めており、共同住宅と比較して特に高齢化が進んでいます。

図表 10：建て方別の家計を主に支える者の年齢



出典：住宅・土地統計調査

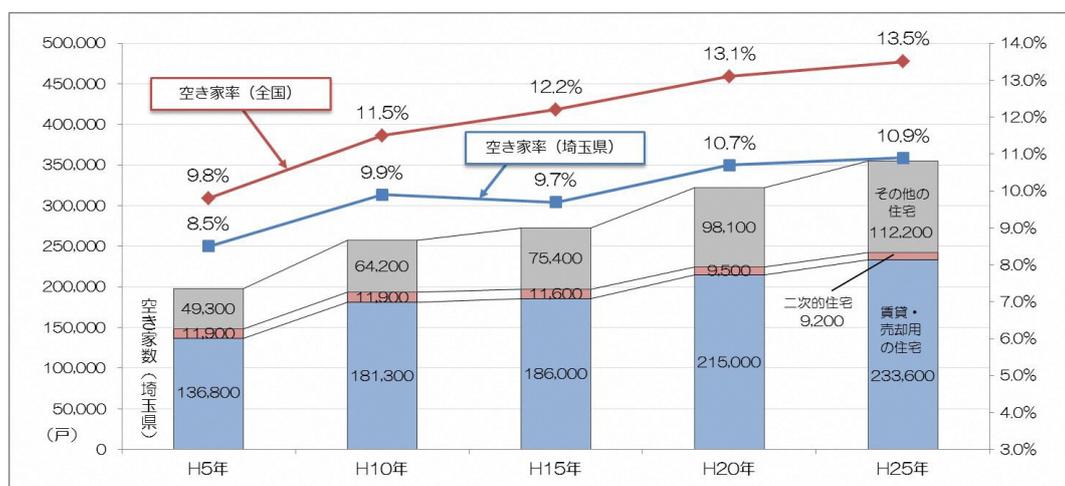
2 空き家の状況

(1) 全国及び埼玉県の状況

平成25年の全国住宅総数は約6,063万戸で増加が続いています。そのうち、空き家数は約820万戸で、空き家率（13.5%）ともに過去最高となっています。

埼玉県では、平成25年の県内住宅総数は約326万戸で、空き家数は約36万戸で全国の状況と同様、空き家率（10.9%）ともに過去最高となっています。

図表 11：空き家率（全国・埼玉県）及び埼玉県の空き家数

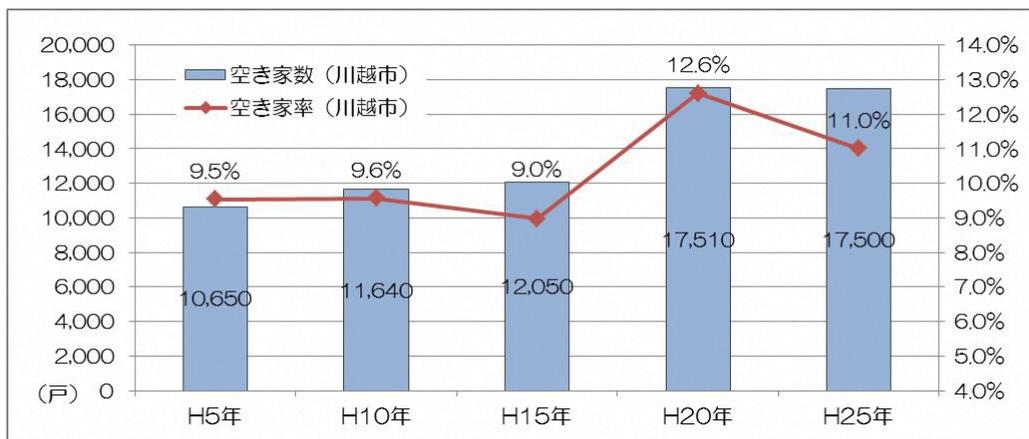


出典：住宅・土地統計調査

(2) 川越市の空き家数及び空き家率

平成25年の本市の住宅総数は約16万戸で、前回調査時から約3千戸増加しています。一方、空き家数は約1.8万戸と前回調査時からほぼ横ばいで推移し、空き家率は11.0%と減少しています。

図表 12：川越市の空き家率及び空き家数



出典：住宅・土地統計調査

(3) 川越市の空き家の種類別、建て方別、構造別、腐朽・破損の有無別の状況

本市の空き家を建て方別にみると、一戸建てが約5千戸、長屋建・共同住宅・その他が1.2万戸で、共同住宅等が空き家全体の約70%を占めています。

図表 13：川越市の空き家の種類別、建て方別の状況

単位：戸

	空き家 総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空き家総数	17,500	5,070	4,910	160	12,420	4,310	8,110
二次的住宅	260 1.5%	70 0.4%	70 0.4%	-	190 1.1%	40 0.2%	150 0.9%
賃貸用の住宅	10,260 58.6%	240 1.4%	240 1.4%	-	10,010 57.2%	3,950 22.6%	6,060 34.6%
売却用の住宅	5,140 29.4%	3,230 18.5%	3,160 18.1%	70 0.4%	1,900 10.9%	220 1.3%	1,680 9.6%
その他の住宅	1,840 10.5%	1,530 8.7%	1,430 8.2%	90 0.5%	320 1.8%	100 0.6%	220 1.3%

出典：住宅・土地統計調査

(※ %は空き家総数 17,500 に対する割合である。また、標本調査のため、推定値に誤差がある。)

また、一戸建ての空き家を構造別にみると約97%が木造で、そのうち約9%が腐朽・破損があるその他の住宅に分類されています。

図表 14：川越市の空き家の種類別、建て方別、構造別、腐朽・破損の有無別の状況

単位：戸

	空き家 総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他			
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造	
空き家総数	17,500	5,070	4,910	160	12,420	4,310	8,110	
種類	腐朽・破損あり	3,890	1,560	1,540	20	2,320	1,290	1,040
		22.2%	8.9%	8.8%	0.1%	13.3%	7.4%	5.9%
	二次的住宅	50	-	-	-	50	-	50
		0.3%				0.3%		0.3%
	賃貸用の住宅	2,100	70	70	-	2,040	1,140	890
		12.0%	0.4%	0.4%		11.7%	6.5%	5.1%
	売却用の住宅	1,230	1,070	1,040	20	160	70	90
		7.0%	6.1%	5.9%		0.9%	0.4%	0.5%
	その他の住宅	510	430	430	-	80	80	-
		2.9%	2.5%	2.5%		0.5%	0.5%	
種類	腐朽・破損なし	13,610	3,510	3,370	140	10,100	3,020	7,080
		77.8%	20.1%	19.3%	0.8%	57.7%	17.3%	40.5%
	二次的住宅	220	70	70	-	140	40	110
		1.3%	0.4%	0.4%		0.8%	0.2%	0.6%
	賃貸用の住宅	8,150	180	180	-	7,980	2,810	5,170
		46.6%	1.0%	1.0%		45.6%	16.1%	29.5%
	売却用の住宅	3,910	2,160	2,120	40	1,740	150	1,590
		22.3%	12.3%	12.1%		9.9%	0.9%	9.1%
	その他の住宅	1,330	1,100	1,000	90	240	20	220
		7.6%	6.3%	5.7%	0.5%	1.4%	0.1%	1.3%

出典：住宅・土地統計調査

(※ %は空き家総数 17,500 に対する割合である。また、標本調査のため、推定値に誤差がある。)

(注) 住宅・土地統計調査の「空き家」は、以下の4種別による空き家を総称しています。

1. 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、普段は人が住んでいない住宅）、その他（普段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）をいいます。
2. 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家となっている住宅をいいます。
3. 売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家となっている住宅をいいます。
4. その他の住宅：「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」又は「売却用の住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために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をいいます。

(4) 県内自治体別の空き家率

川越比企地域内の自治体（市）及び住宅総数10万戸超の自治体の空き家率及びその他の住宅率は以下のとおりです。空き家率でみると本市は埼玉県と比較すると標準的な水準です。一方、その他の住宅（18ページの（注）参照）率では各自治体及び埼玉県の水準と比較しても低くなっています。

図表 15：県内自治体別の空き家率



出典：住宅・土地統計調査

図表 16：県内自治体別のその他の住宅率



出典：住宅・土地統計調査

第3節 川越市空き家等実態調査

1 調査の概要

本市では、空き家に関する情報を管理し、空き家対策の推進を図ることを目的に、市内に存在する空き家の実態を把握するための現地調査、分布状況の調査及び空き家所有者に対するアンケート調査を平成28年度に実施しました。

(1) 本調査の手順

公道からの外観目視による空き家の現地調査（一次調査）を行い、さらに水道の閉栓データに基づく建物、本市で空き家の相談を受け付けた建物を対象に、空き家の可能性、老朽度、周辺への影響、活用可能性に関する公道からの外観目視による現地詳細調査（二次調査）を行いました。

二次調査の結果、空き家の可能性が高い建物の所有者等に対し、所有の状況、空き家解消に向けた取組、今後の利活用の意向等についてアンケート調査を実施し、二次調査結果と併せて本市の空き家の特性を分析しました。

本調査結果は、本計画策定における空き家対策検討の基礎資料、空き家対策を推進するための空き家データベースとして活用します。

(2) 現地調査の結果

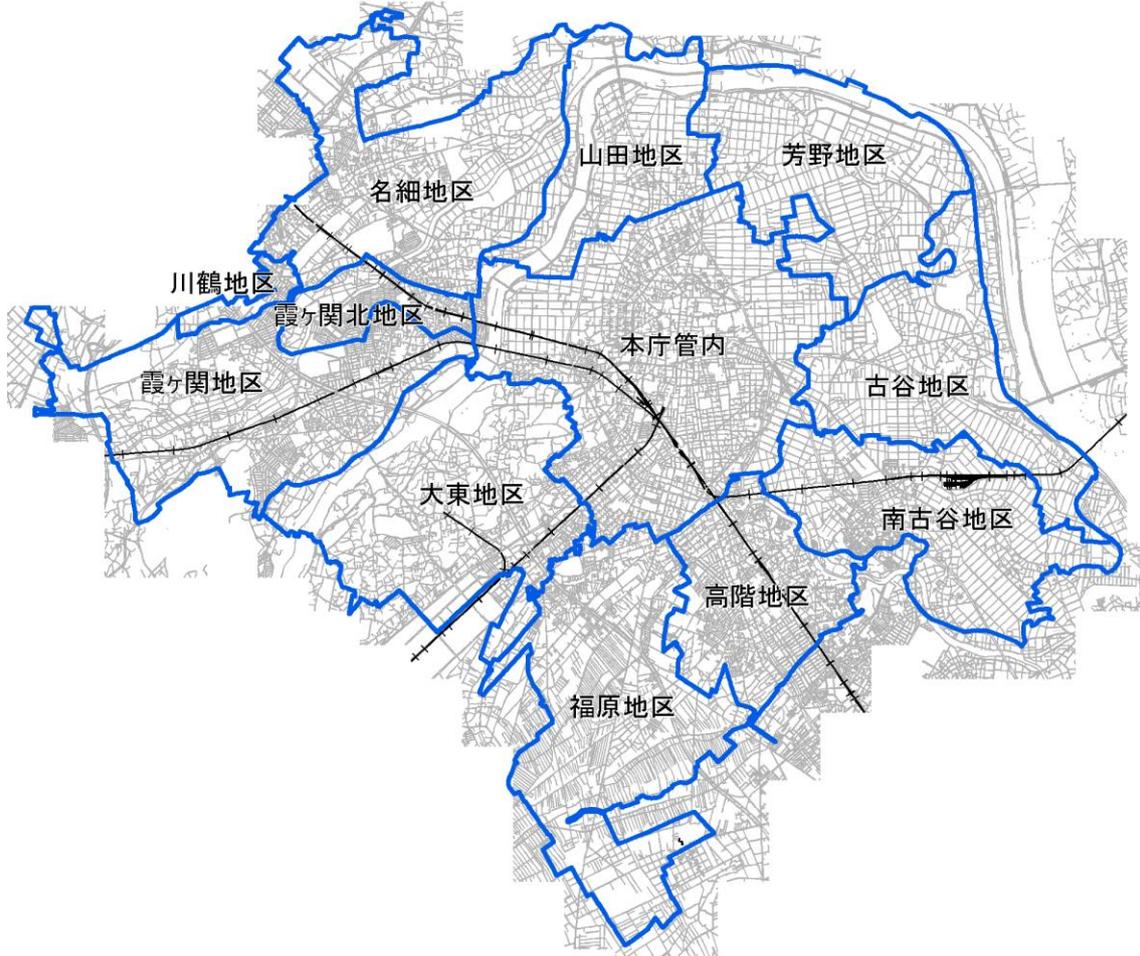
現地調査（二次調査）は3,674件の建物に対して実施し、旗竿地などで調査できなかった473件、居住が確認できた836件を除く2,365件を空き家の可能性が高い建物とし、アンケート調査の対象としました。

2 現地調査の結果

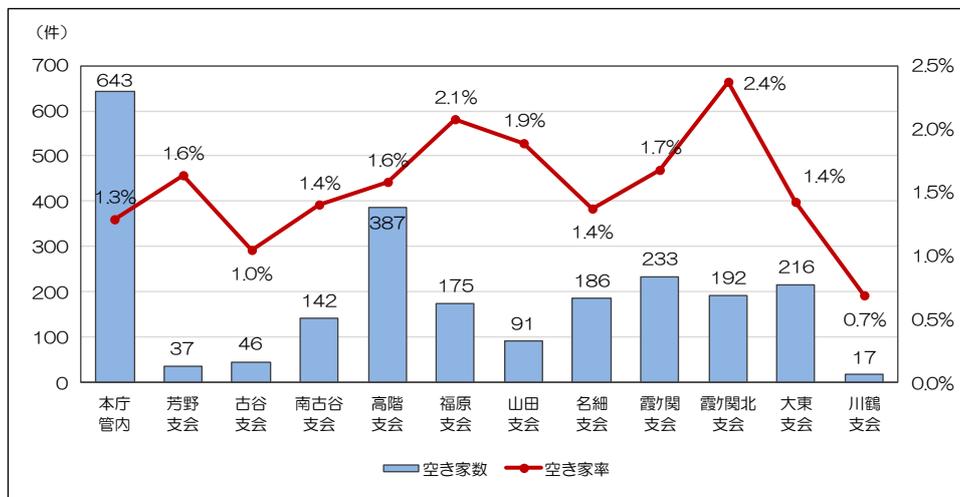
(1) 空き家の支会別件数、空き家率

二次調査による空き家は、本市全域に2,365件あり、支会別の内訳では「本庁管内（第1支会～第11支会）」が643件と最も多く、次いで「高階支会」、「霞ヶ関支会」、「大東支会」で多く存在します。空家率は1.5%で、支会別では「霞ヶ関北支会」で2.4%と最も高く、「福原支会」、「山田支会」と続いています。

図表 17：支会位置図

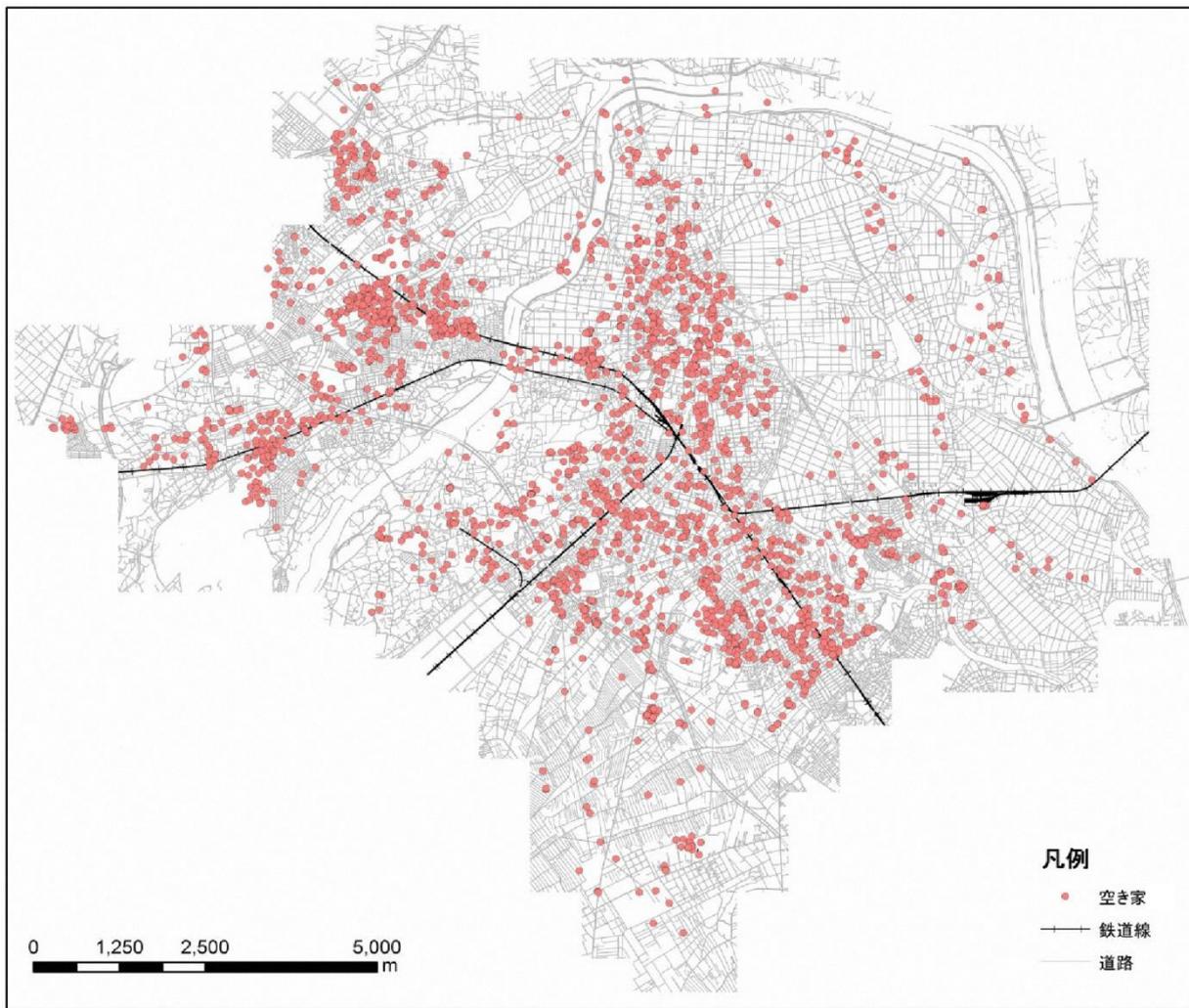


図表 18：空き物件数と空き家率（支会別）



出典：川越市空き家等実態調査
 (空き家率は「空き家数÷(空き家数+世帯数)」により算定)

図表 19：二次調査による空き家の分布



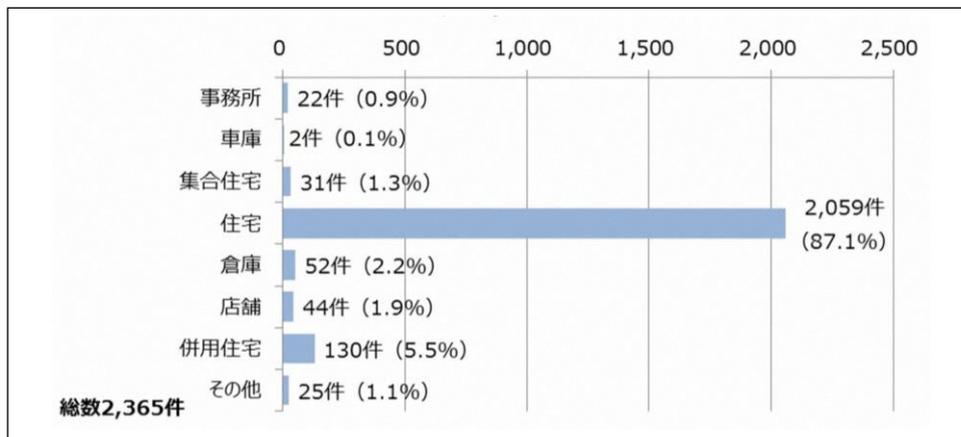
出典：川越市空き家等実態調査

(2) 空き家の建物種類・階数

建物の種類では、全体の約87%が一戸建住宅でした。

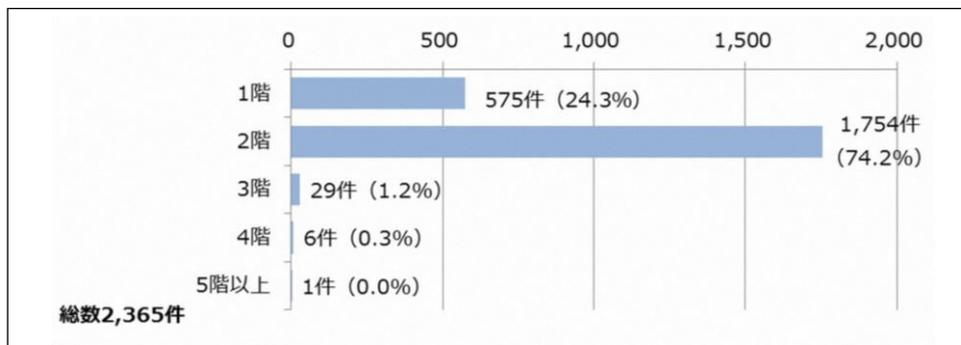
また、建物階数は、全体の約99%が1～2階建でした。

図表 20：空き家の建物種類



出典：川越市空き家等実態調査

図表 21：空き家の建物階数



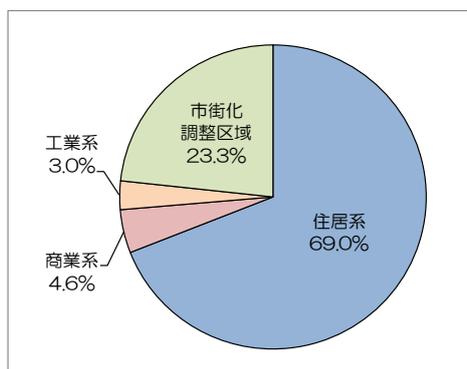
出典：川越市空き家等実態調査

(3) 空き家が所在する用途地域等

空き家が所在する用途地域等は、住居系の用途地域に全体の約70%が所在しています。

また、空き家全体の約23%が市街化調整区域に所在し、支会別では「芳野支会」、「古谷支会」、「南古谷支会」、「福原支会」、「名細支会」の50%超の空き家が市街化調整区域に所在しています。

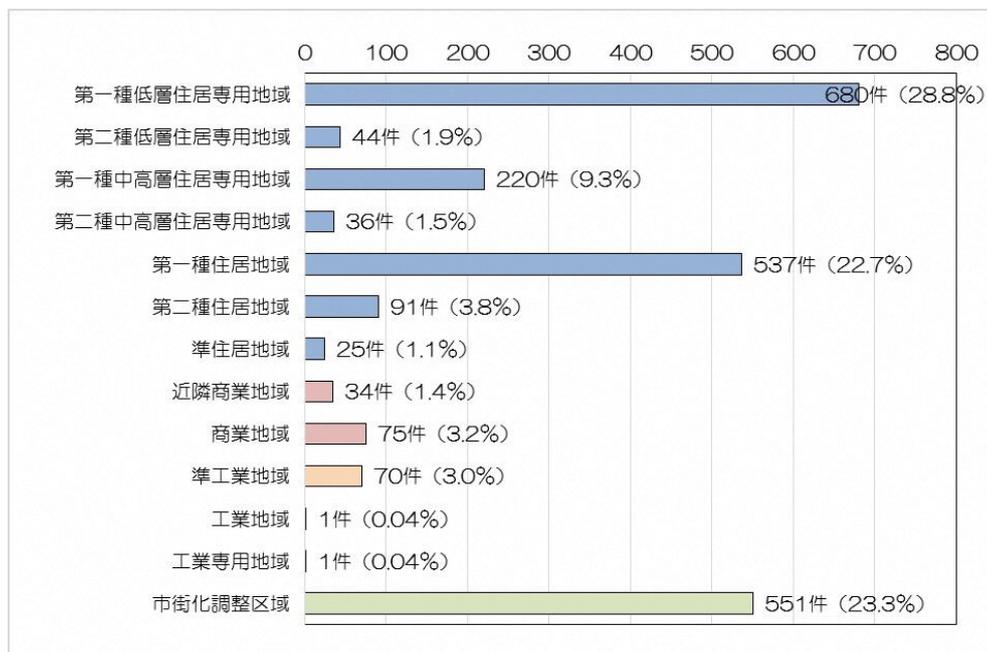
図表 22：空き家が所在する用途地域等（大分類）



出典：川越市空き家等実態調査

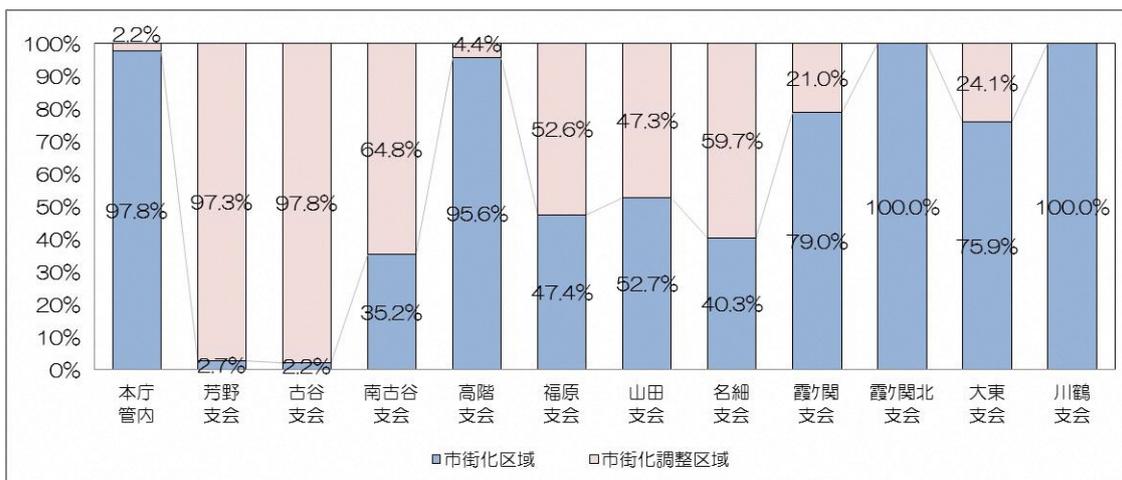
※割合は小数点以下第4位を四捨五入して算出したため、合計が100%にならないことがある（以下同じ）。

図表 23：空き家が所在する用途地域等



出典：川越市空き家等実態調査

図表 24：空き家が所在する地域における市街化区域、市街化調整区域の別（支会別）

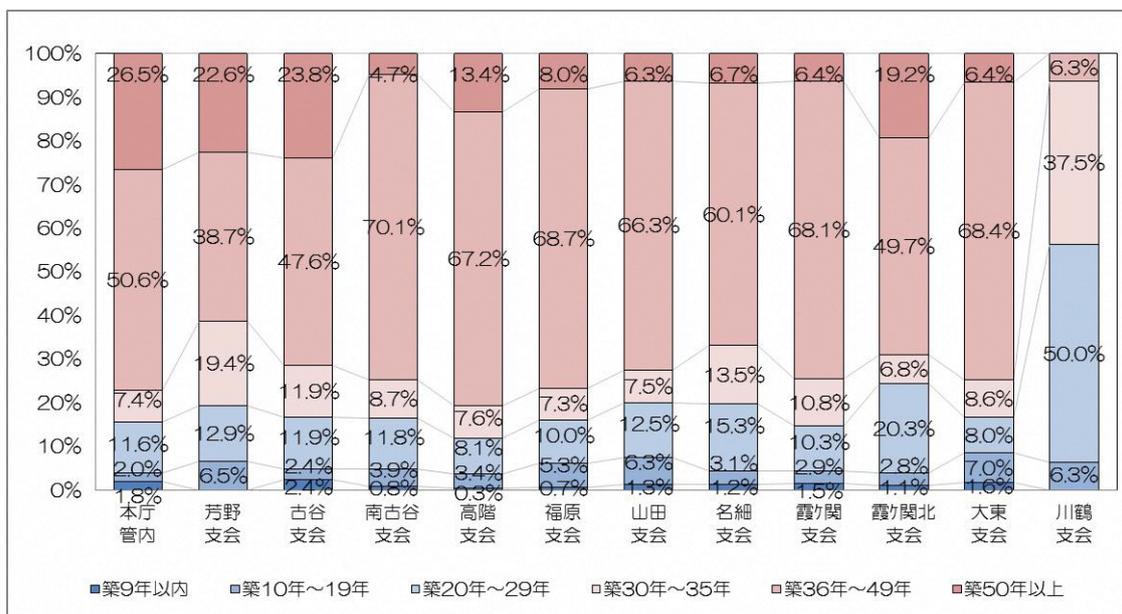


出典：川越市空き家等実態調査

(4) 空き家の建築後の経過年数

建築時期が判明した2,077件の空き家についてみると、空家の約75%が築36年以上経過しています。また、そのうち約15%については築50年以上経過しています。支会別では「川鶴支会」を除き、全ての支会で築36年以上の老朽化が進んだ空き家が多く所在しています。

図表 25：空き家の建築後の経過年数（支会別）



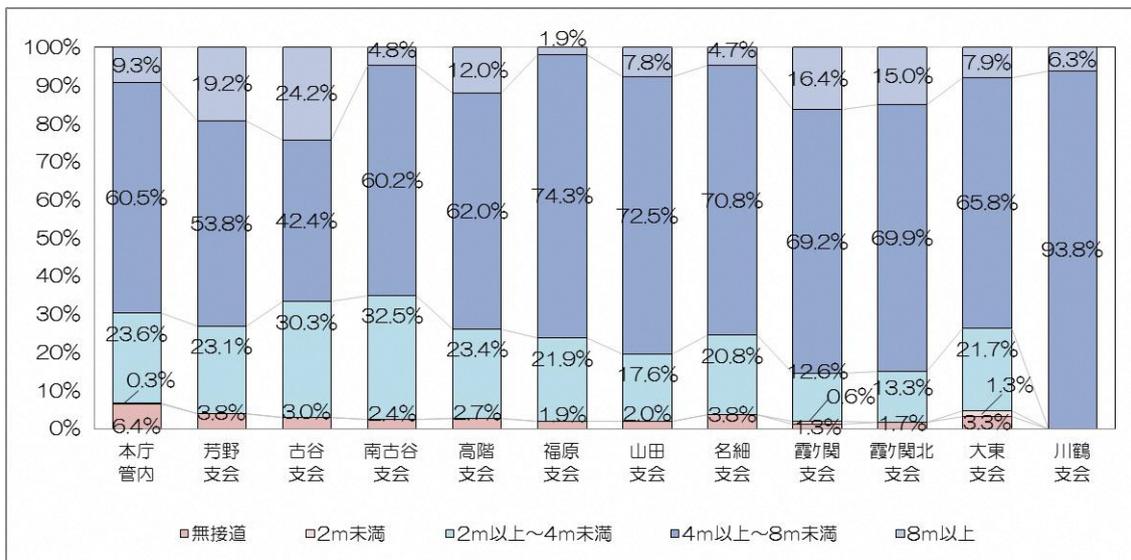
出典：川越市空き家等実態調査

(5) 空き家の敷地が接する道路の幅員

空き家の敷地が接する道路幅員が判明した1,465件の空き家についてみると、約25%が4m未満となっています。また、そのうち約4%については2m未満、または道路に接していないことが判明しました。

支会別では、4m未満は「川鶴支会」を除く全ての支会で分布し、特に「南古谷支会」、「古谷支会」、「本庁管内」で多く存在しています。

図表 26：空き家の敷地が接する道路の幅員（支会別）



出典：川越市空き家等実態調査

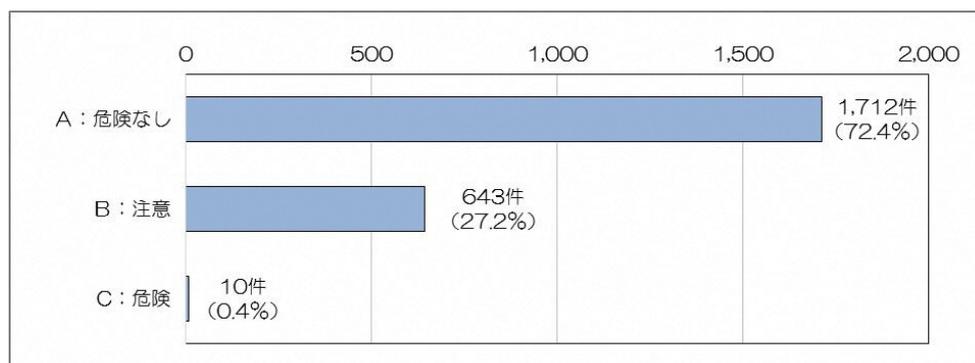
(6) 空き家の保安上の危険性

空き家の物理的状況（建物の傾斜、基礎・土台、柱、屋根、外壁、屋外設備、バルコニー、門・塀、公道・隣地への危険度等）に応じた保安上の危険度判定を行いました。その結果、「危険なし」が空家全体の約72%、「注意（軽微な不具合）」が約27%、「危険（相当な不具合）」が0.4%となりました。

支会別では、「芳野支会」、「山田支会」で「注意」の割合が高く、概ね市内全域に「注意」の空家が分布し、都市計画区域別では市街化調整区域で「注意」の割合がやや高くなります。

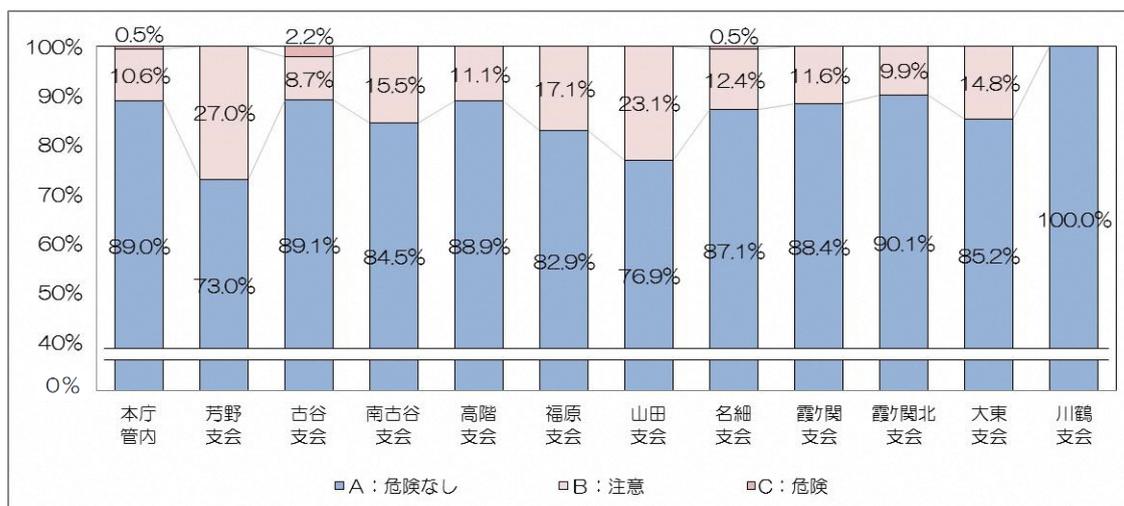
また、建築後の経過年数との関係では、古い空き家ほど「注意」、「危険」となる可能性が高く、道路幅員との関係でも、幅員が狭いほど「注意」、「危険」となる可能性が高まります。

図表 27：空き家の保安上の危険性



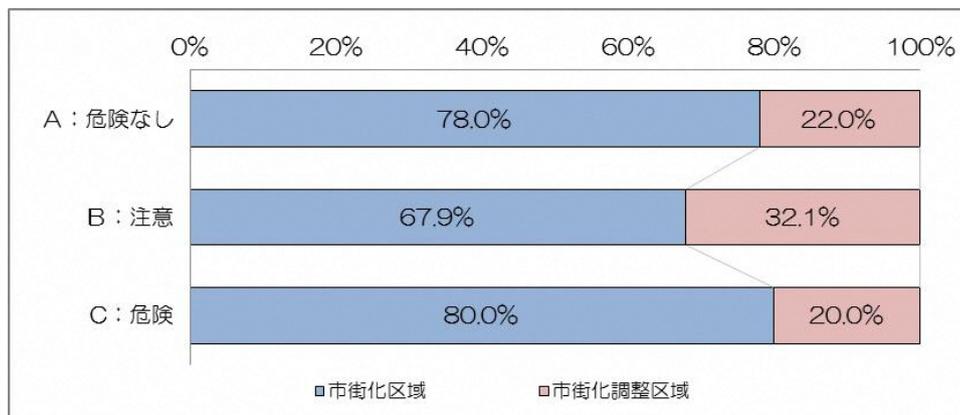
出典：川越市空き家等実態調査

図表 28：空き家の保安上の危険性（支会別）



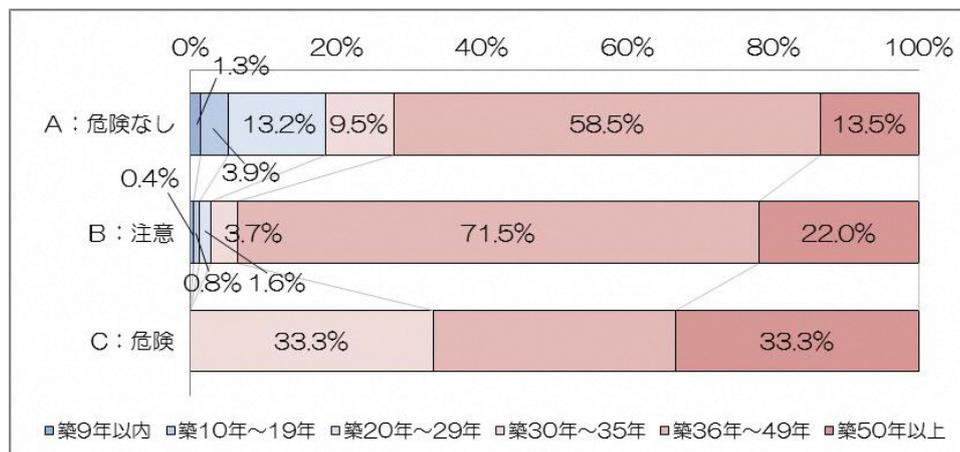
出典：川越市空き家等実態調査

図表 29：空き家の保安上の危険性（都市計画区域別）



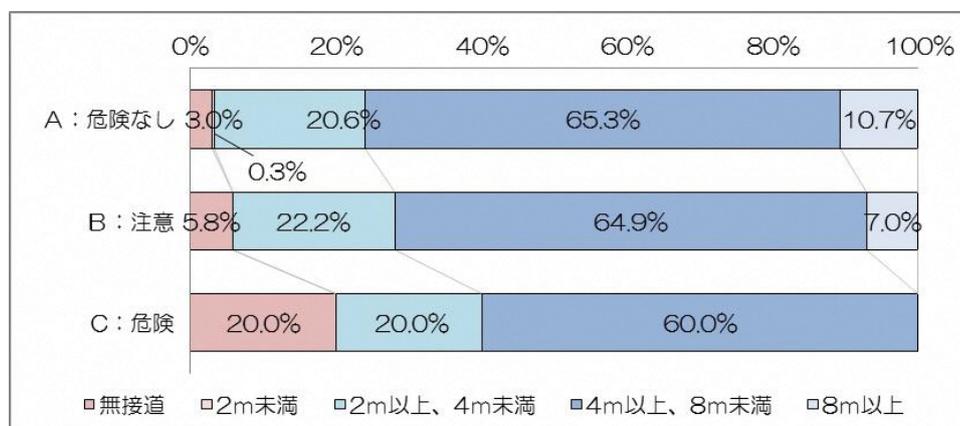
出典：川越市空き家等実態調査

図表 30：空き家の保安上の危険性（建築後の経過年数別）



出典：川越市空き家等実態調査

図表 31：空き家の保安上の危険性（幅員別）



出典：川越市空き家等実態調査

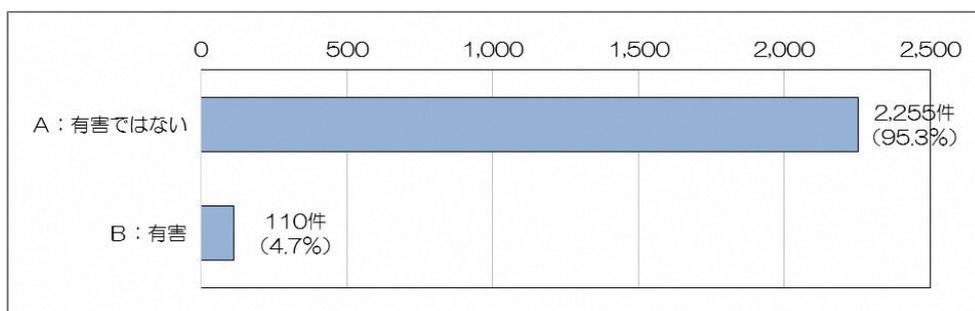
(7) 空き家の衛生上の有害性

空き家の衛生環境（吹付け石綿の使用可能性、浄化槽等の状態、排水の流出、ゴミの投棄）に応じた衛生上の有害性判定を行いました。その結果、空き家全体の約95%で「有害ではない」、約5%で「ゴミの投棄」が原因で「有害」に分類されました。

支会別では、概ね市内全域に「有害」の空き家が分布し、都市計画区域別では市街化調整区域で「有害」の割合がやや高くなります。

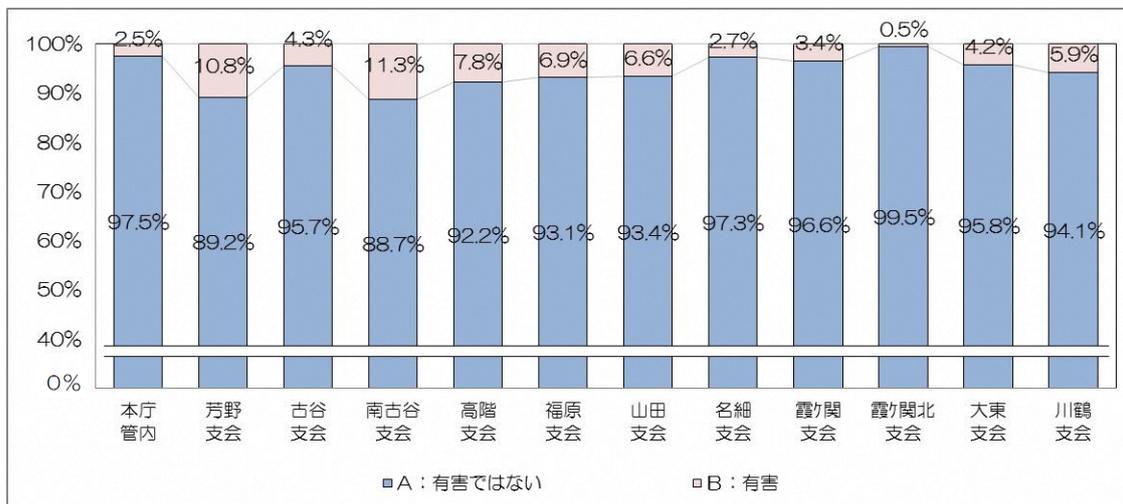
また、建築後の経過年数との関係では、古い空き家ほど「有害」となる可能性が高く、道路幅員との関係でも、幅員が狭いほど「有害」となる可能性が高まります。

図表 32：空き家の衛生上の有害性



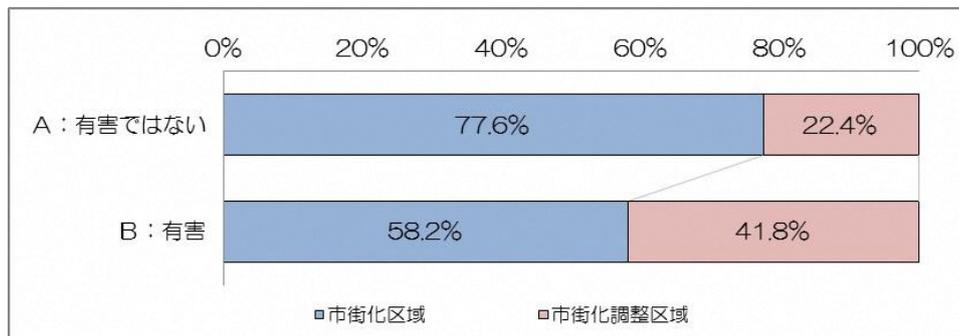
出典：川越市空き家等実態調査

図表 33：空き家の衛生上の有害性（支会別）



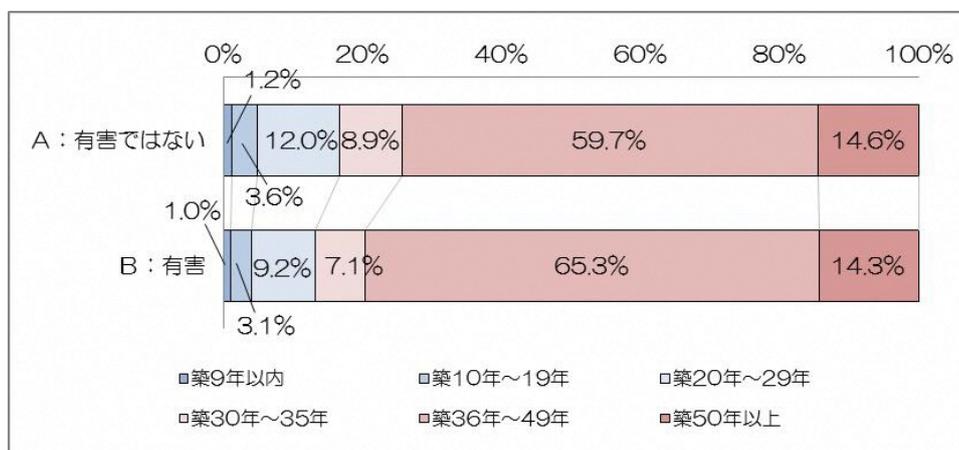
出典：川越市空き家等実態調査

図表 34：空き家の衛生上の有害性（都市計画区域別）



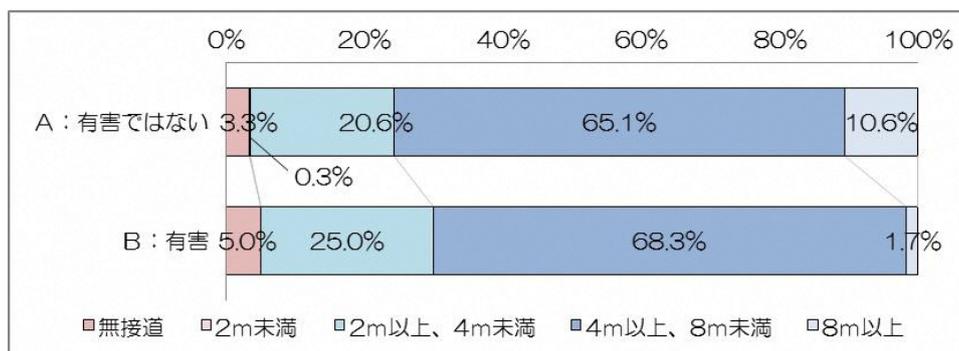
出典：川越市空き家等実態調査

図表 35：空き家の衛生上の有害性（建築後の経過年数別）



出典：川越市空き家等実態調査

図表 36：空き家の衛生上の有害性（幅員別）



出典：川越市空き家等実態調査

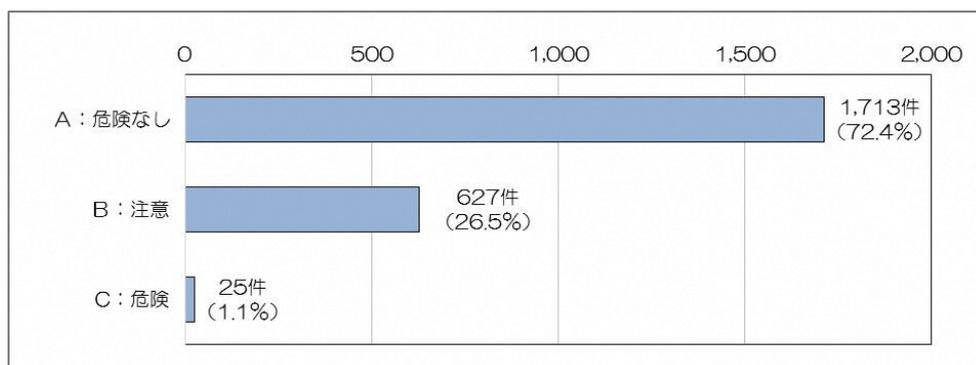
(8) 空き家による周辺生活環境保全に対する影響

空き家の雑草・樹木の状況、動物・害虫による被害、土砂の周囲への流出の状態に応じた周辺生活環境保全に対する影響の程度を判定しました。その結果、空き家全体の約72%で「危険なし」、約28%で「雑草の繁茂」、「樹木の手入れなし」が原因で「注意」、「危険」に分類されました。

支会別では、概ね市内全域に「注意」、「危険」の空き家が分布し、都市計画区域別では市街化調整区域で「注意」、「危険」の割合が高くなります。

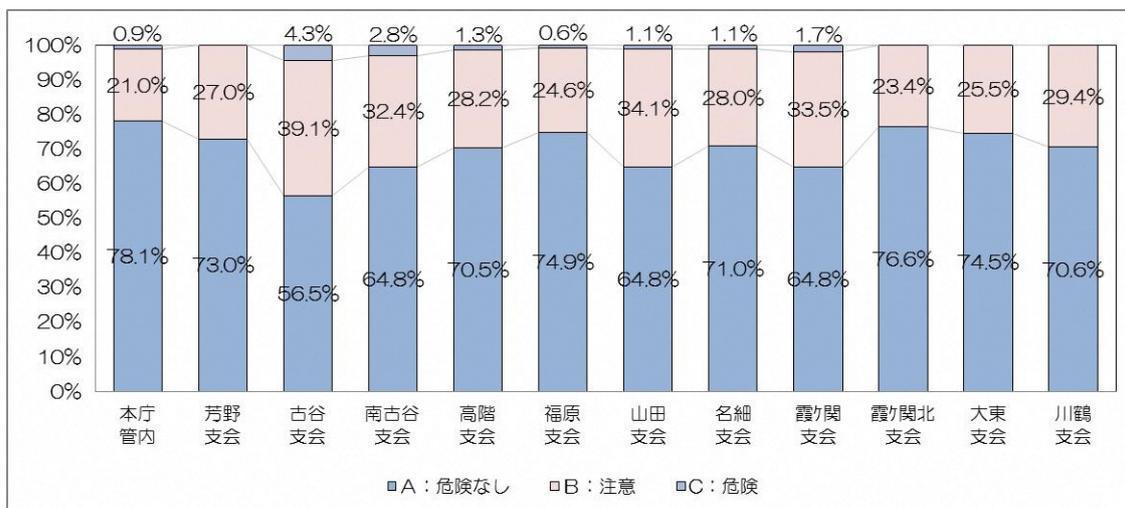
また、建築後の経過年数との関係では、古い空き家ほど「注意」、「危険」となる可能性が高く、特に建築後50年が経過している空き家の半数が「危険」であることが判明しました。道路幅員との関係でも、幅員が狭いほど「注意」、「危険」となる可能性が高まります。

図表 37：空き家の周辺生活環境保全に対する影響



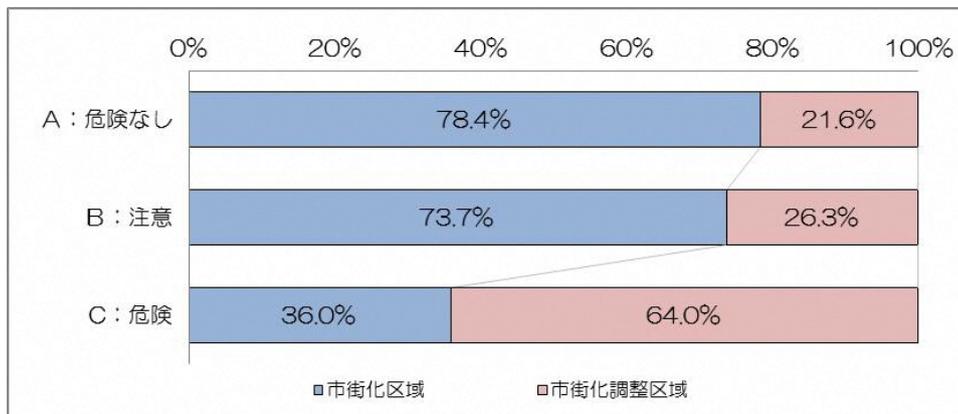
出典：川越市空き家等実態調査

図表 38：空き家の周辺生活環境の保全への影響（支会別）



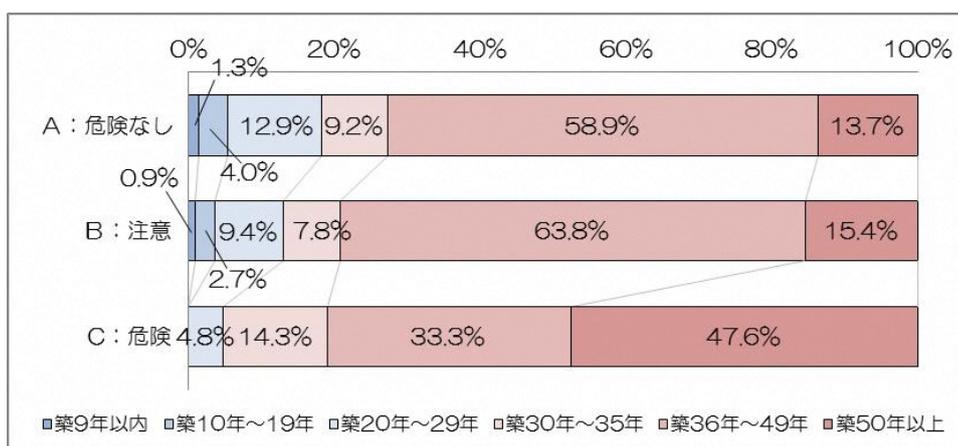
出典：川越市空き家等実態調査

図表 39：空き家の周辺環境の保全への影響（都市計画区域別）



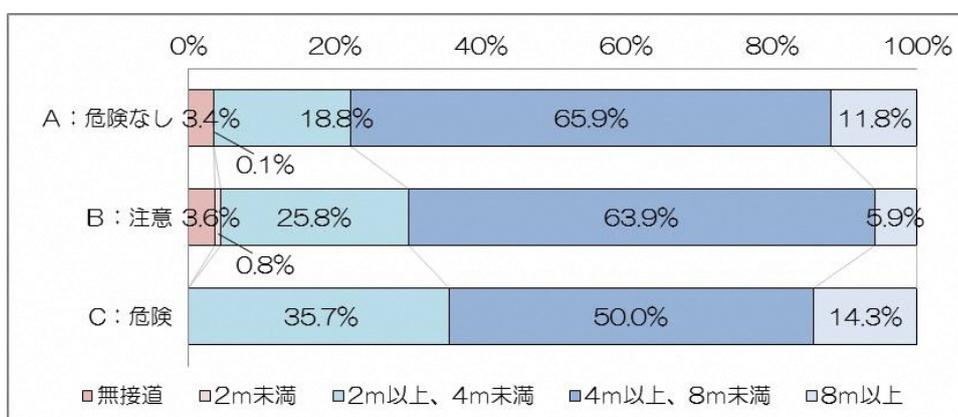
出典：川越市空き家等実態調査

図表 40：空き家の周辺生活環境の保全への影響（建築後の経過年数別）



出典：川越市空き家等実態調査

図表 41：空き家の周辺生活環境の保全への影響（幅員別）



出典：川越市空き家等実態調査

3 所有者等へのアンケート調査の結果

二次調査により空き家の可能性が高いと判断された建物の所有者等に対して実施したアンケート調査結果は以下のとおりです。

図表 42：所有者等へのアンケート調査

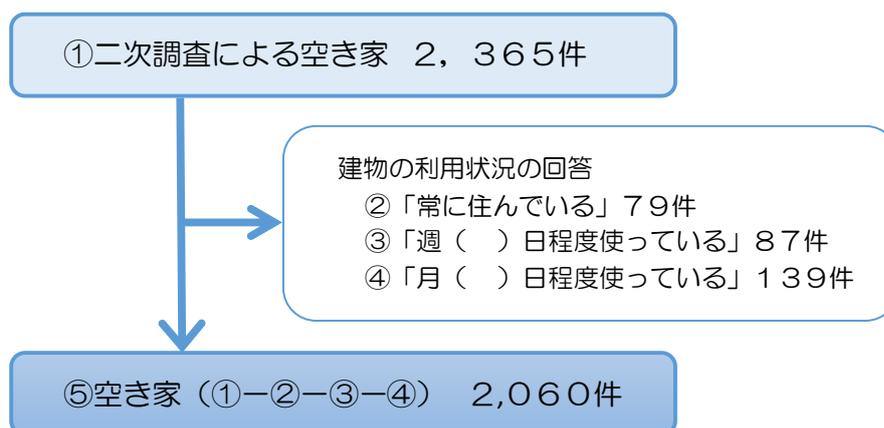
①アンケート発送数	1,361件
②宛先不明による返送	27件
③有効発送数(①-②)	1,334件
④回収件数	914件
⑤有効回収率(④÷③)	68.5%

出典：川越市空き家等実態調査

(1) 空き家件数

建物の利用状況は、「常に住んでいる」とした回答が79件、「週()日程度使っている」とした回答が87件、「月()日程度使っている」とした回答が139件あり、この結果、二次調査により空き家の可能性が高いと判断された2,365件からこれらの305件を除いた空き家件数は2,060件となりました。

図表 43：空き家件数

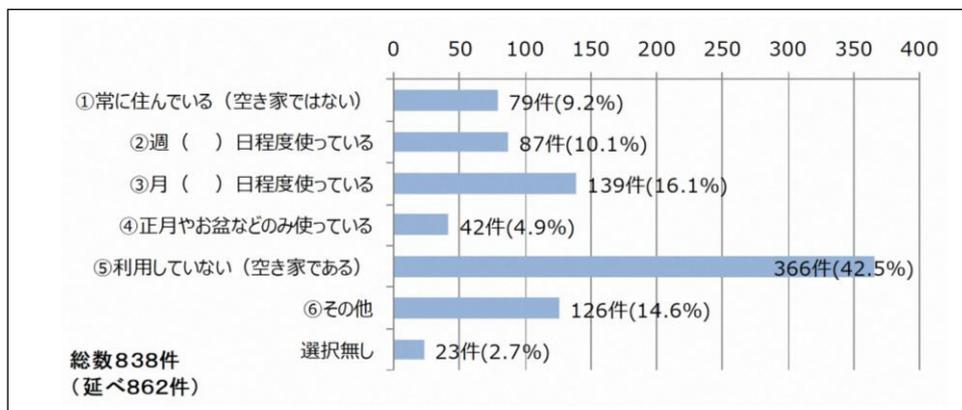


出典：川越市空き家等実態調査

(2) 建物の利用頻度、建物を利用していない期間

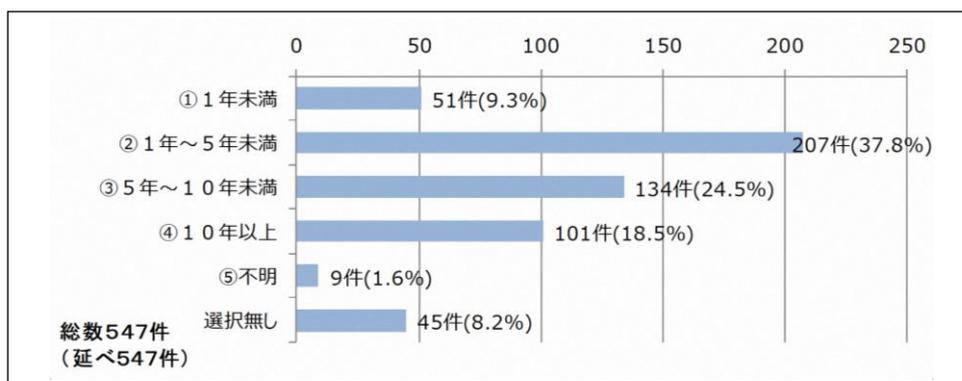
建物の利用頻度は、「利用していない（空き家である）」とした回答が約43%で最も多く、かつ所有者自身が空き家と認識しています。建物を利用していない期間は、「1年～5年未満」とした回答が約38%で最も多く、「5年～10年程度」とした回答が約25%、「10年以上」とした回答が約19%で、全体の約81%が1年以上建物を利用しておらず、空家法に規定する空家等に該当することが判明しました。

図表 44：建物の利用頻度



出典：川越市空き家等実態調査

図表 45：建物を利用していない期間

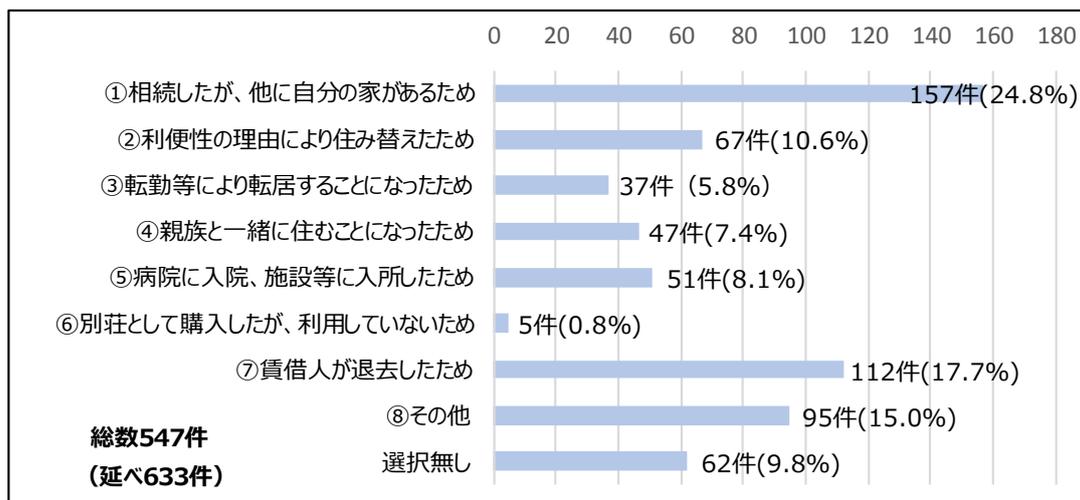


出典：川越市空き家等実態調査

(3) 建物を利用しなくなった経緯

建物を利用しなくなった経緯は、「相続したが、他に自分の家があるため」とした回答が約25%で最も多く、次いで「賃借人が退去したため」とした回答が約18%でした。「病院に入院、施設等に入所したため」とした回答も約8%ありました。

図表 46：建物を利用しなくなった経緯

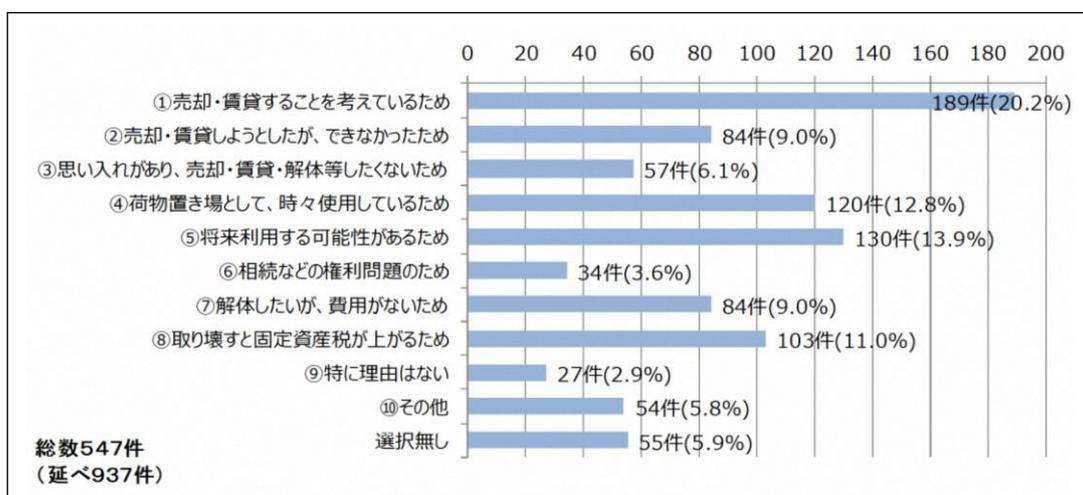


出典：川越市空き家等実態調査

(4) 建物を利用しない理由

建物を利用しない理由は、「売却・賃貸することを考えているため」とした回答が約20%で最も多く、次いで「将来利用する可能性があるため」とした回答が約14%、「荷物置き場として、時々利用しているため」とした回答が約13%でした。

図表 47：建物を利用しない理由



出典：川越市空き家等実態調査

(5) 建物の維持管理

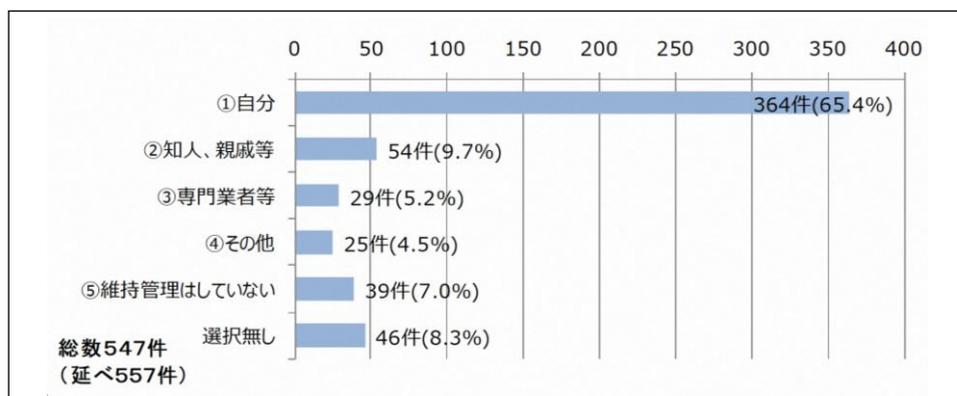
建物の維持管理は、「自分」で管理を行っているとした回答が約65%で最も多く、所有者以外の第三者に管理させているとした回答が約19%ありました。一方、「維持管理はしていない」とした回答が7%ありました。

維持管理の頻度は、「数か月～半年に1回程度」とした回答が約39%で最も多く、次いで「月に1回以上」とした回答が約28%ありました。

維持管理の内容については、「庭の手入れ、草刈り、剪定」とした回答が約25%で最も多く、次いで「空気の入替え」とした回答が約18%、「外観目視による確認」とした回答が約17%でした。

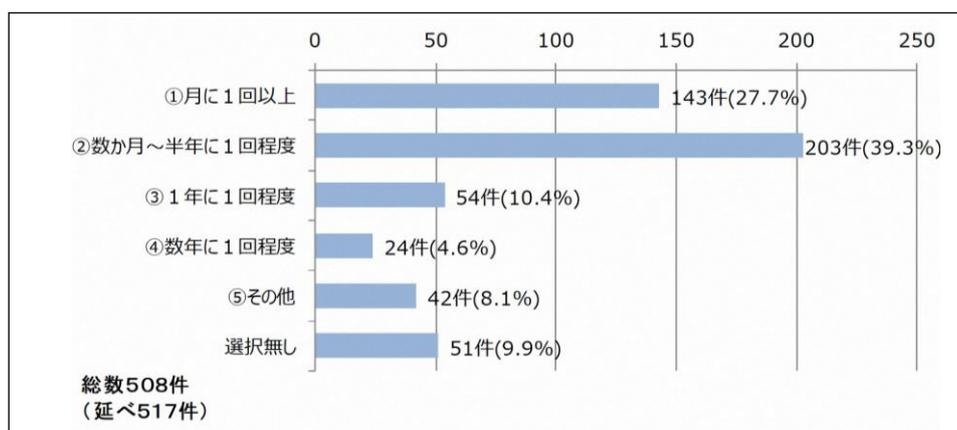
なお、分析の結果、空き家の期間が長期に及ぶと維持管理の内容が簡素になり、頻度も減少する傾向が判明しています。

図表 48：建物の維持管理者



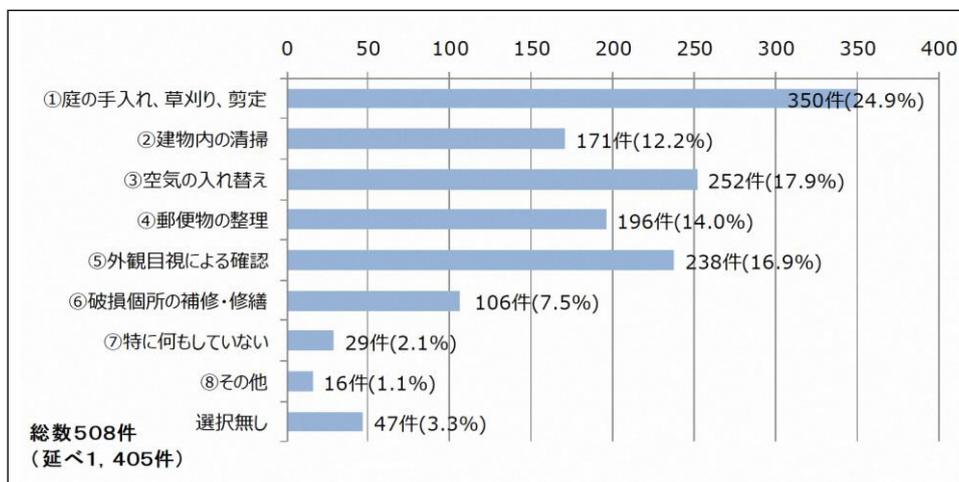
出典：川越市空き家等実態調査

図表 49：建物の維持管理の頻度



出典：川越市空き家等実態調査

図表 50：建物の維持管理の内容

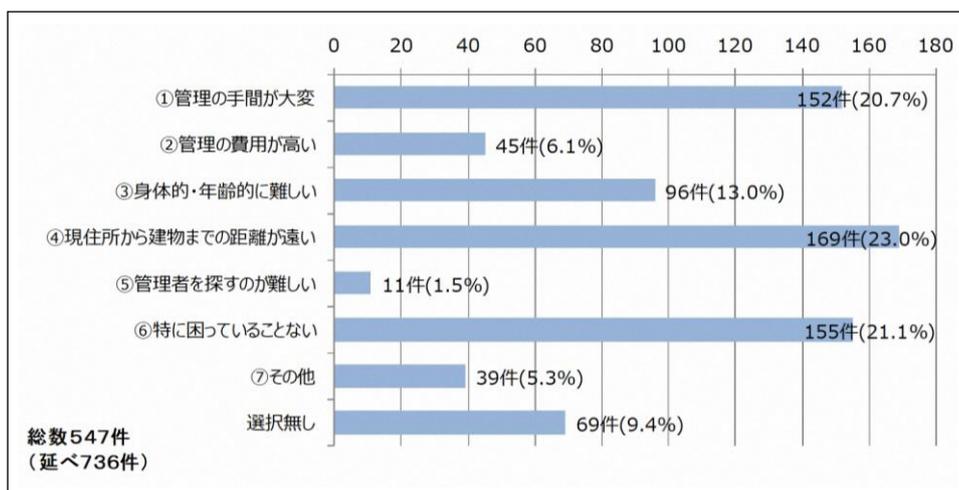


出典：川越市空き家等実態調査

(6) 建物の維持管理で困っていること

建物の維持管理で困っていることは、「現住所から建物までの距離が遠い」とした回答が23%で最も多く、次いで「特に困っていることはない」、「管理の手間が大変」とした回答が約21%、「身体的・年齢的に難しい」とした回答が13%でした。

図表 51：建物の維持管理で困っていること



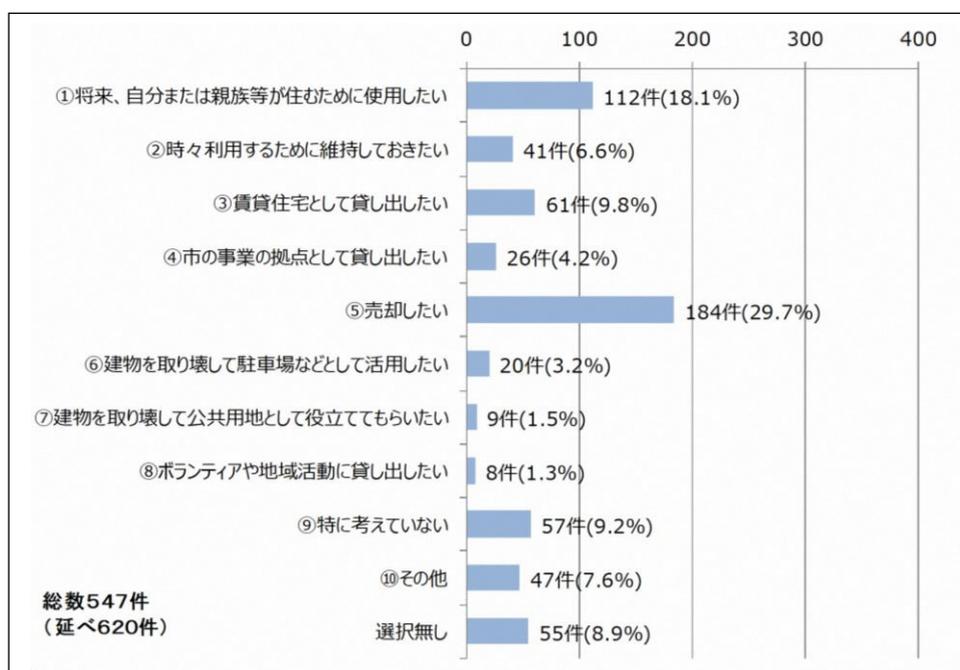
出典：川越市空き家等実態調査

(7) 建物の今後について

建物に対する今後の意向は、「売却したい」とした回答が約30%で最も多く、次いで「将来、自分または親族等が住むために使用したい」とした回答が約18%、「賃貸住宅として貸し出したい」とした回答が約10%で、売却・賃貸による流通や、他の手段を含め第三者の活用を希望している回答が全体の約50%ありました。

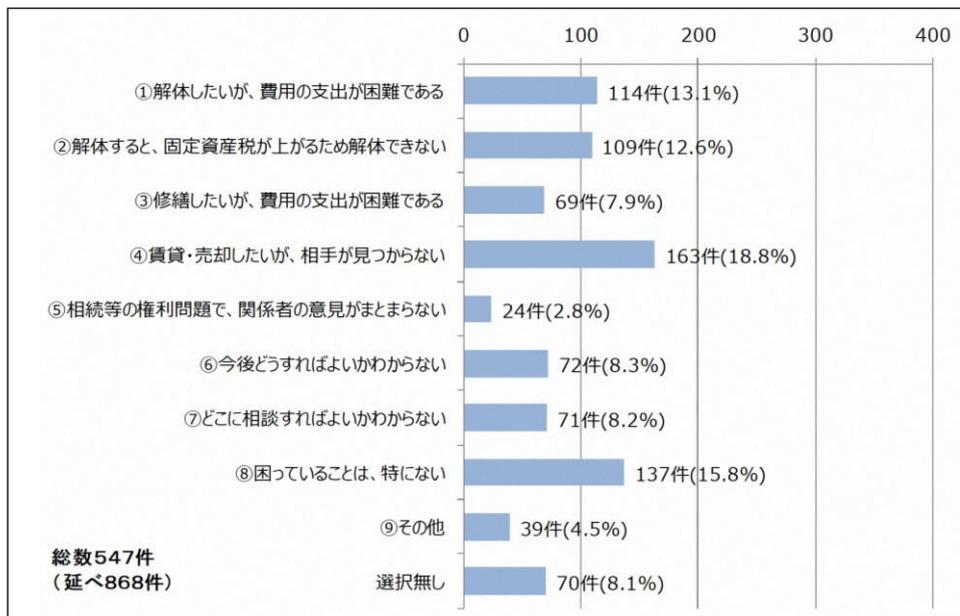
建物の今後について困っていることは、「賃貸・売却したいが、相手が見つからない」とした回答が約19%で最も多く、次いで「困っていることは、特にない」とした回答が約16%でした。

図表 52：建物の今後について



出典：川越市空き家等実態調査

図表 53：建物の今後について困っていること

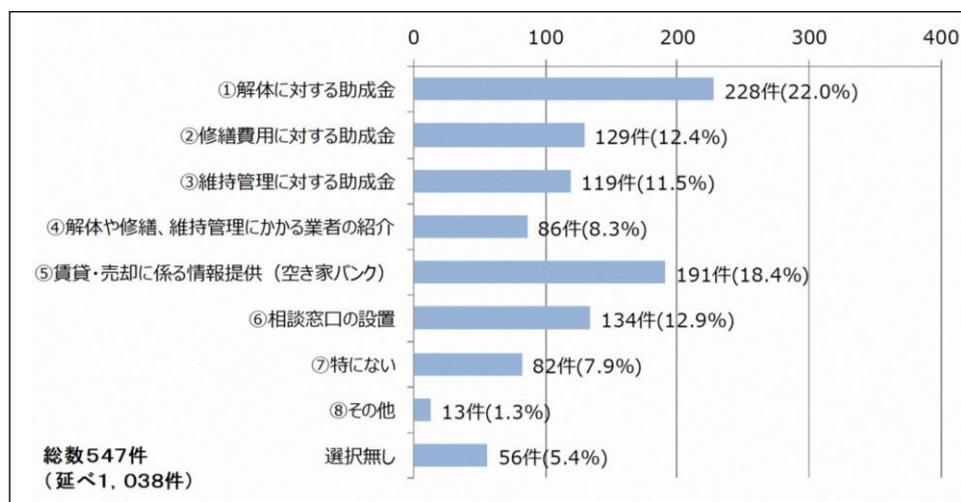


出典：川越市空き家等実態調査

(8) あったら良いと思う制度

行政に対し期待している支援制度は、「解体に対する助成金」とした回答が22%で最も多く、次いで「賃貸・売却に係る情報提供（空き家バンク）」とした回答が約18%でした。希望する分野としては、①助成金等の経済的支援、②民間事業者紹介や相談窓口等の情報提供に大別されています。

図表 54：あたら良いと思う制度



出典：川越市空き家等実態調査

第4節 本市における空家の現状

本市の将来人口の動向、住宅・土地統計調査結果、川越市空き家等実態調査結果による空家の現状は主に次のとおりです。

1 空家の発生について

(1) 所有者の高齢化や相続等に起因する空家の発生、空家の長期化

本市の空家発生原因の多くは、相続の発生や所有者等の高齢化に伴う施設への入所によるものです。一戸建住宅の所有者には高齢者が多く、現在は居住中でも、高齢の単身者が所有する住宅を中心に、同様の原因で将来空家となる懸念があります。また、相続発生時に権利関係者による意見がまとまらない場合には、空家の期間が長期に及んでいます。

(2) 既存住宅の老朽化や耐震性能等に起因する空家の発生

本市の住宅総数は増加を続ける一方で、既存の住宅は老朽化が進み、特に空家の約75%が築36年以上、そのうち約15%が築50年以上経過し、老朽化の傾向が顕著です。

老朽化した住宅は耐震性能や設備水準が劣ります。そのために賃借人が見つからない、所有者自身も安心して住み続けられないことで、空家となる傾向がみられます。

2 空家の管理について

(1) 所有者等による空家の管理意識が希薄

老朽化した空家ほど保安上の危険、衛生面で有害等の理由で周辺環境に悪影響を与えており、所有者等にはそのような状態にならないような管理が望まれます。

一方、維持管理をしていない、空家の今後について特段考えていない等、所有者意識や管理意識が希薄な状況が多くうかがえます。

(2) 所有者等の空家管理に対するノウハウ・情報の不足、経済的事情

所有者等に意欲があるにもかかわらず管理の知識がない、相談先を知らない、金銭的な余裕がない等の事情により管理を行えず、結果として空家の管理不全を招く、または管理不全な状態を放置してしまう傾向がみられます。

(3) 建物条件や立地条件、接道条件による影響

市内には、老朽化等により建物に問題があり、保安上の危険、衛生面で有害等の理由で周辺環境に悪影響を与えている空家が存在します。

また、市街化調整区域内の空家や、無接道敷地の空家が、適切に管理されていない傾向がうかがえます。

3 空家の活用について

(1) 空家の活用意識が希薄な所有者等の存在

空家の所有者等の多くが売却・賃貸、継続使用等の方法による空家の活用を希望しています。一方、空家の状態でも困らない、活用について特段考えていない等、所有者意識や活用意識が希薄な所有者等も存在しています。

(2) 所有者等の空家活用に対するノウハウ・情報の不足、経済的事情

空家の今後について、賃貸住宅として貸し出したい、売却したい等の意欲がある所有者等が多い反面、今後どうしたらよいかわからない、売却や賃貸に関する情報が無い、金銭的な余裕がない等を困り事に挙げている所有者等も多く存在しています。

第5節 空家対策を進めるうえでの課題

1 空家の発生予防に向けた課題

(1) 空家の発生予防の必要性

住まいに対する所有者等の事情、悩みは様々です。特に本市では、相続や1人住まいの所有者の高齢化に伴う施設入所が原因で空家となる状況が多く存在します。所有者等の高齢化は、身体的理由による管理水準の低下や、相続で複雑な権利調整が整わないことによる空家化、空家状態の長期化に発展する可能性があります。そこで、所有者等の様々な事情、悩みに対応する啓発や相談、支援体制を整備するなど、課題の早期解決を促し、空家発生を予防する対策が求められます。



(2) 安心して住むことができる住宅の品質確保の必要性

将来人口の減少や高齢化の進行等の人口構造の変化が見込まれる中、本市の住宅総数は増加を続けています。一方、既存の住宅の多くは老朽化が進んでおり、耐震性能、設備水準等の不足にもかかわらず、所有者等の経済的事情により改修ができずに転居を余儀なくされる等の事情による空家の発生が懸念されています。そのため、安心して住むことができるようにリフォームや耐震診断・耐震改修、バリアフリー改修など、本市で推進する住宅改修に関する支援制度を周知し、住宅の品質確保を図ることが必要です。



2 空家の適切な管理に向けた課題

(1) 所有者等の管理意識、責任に関する啓発の必要性

本市の空家の所有者等の中には、遠方に居住しているために空家の状態を認識できない等の事情により維持管理を行わない方々があります。所有者等による管理責任に対する認識がない、または認識が希薄な状況が続くと、その間空き家が放置され、管理不全による安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等の多岐にわたる問題を生じさせます。そこで、空家法に対する理解、空家の放置によるリスク等の啓発を行い、所有者等の意識を高める必要があります。

(2) 管理不全化の抑制の必要性

本市の空家には、建物倒壊等の危険性がなくても、建物の老朽化や敷地内のゴミの放置、雑草や樹木の繁茂等、管理が行き届いていないものがあります。このような空家が放置されることのないよう、空家の見回りによる早期の状況把握等、体制の整備が求められます。また、空家管理の知識が不足している所有者等に対してはノウハウの技術的支援を行い、意欲があっても経済的事情により実施できない所有者等に対しては各種助成等の経済的支援を検討するなど、効果的な取組が必要です。

なお、立地条件や建築条件が不利な空家が放置されやすい傾向が見られることから、地域等の創意工夫による活用や、再建築・改修等の円滑化の検討を通じ、管理不全化を抑制する必要があります。



(3) 空家法に基づく措置の必要性

空家法の規定により、空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等の責任により行われるべきものです。本市でも保安上、衛生上、周辺生活環境への影響の点で問題のある空家が確認されており、このまま放置され、特定空家等として判定される場合には、空家法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令等）を適切に実施し、解決・改善を図る必要があります。

3 空家の活用促進に向けた課題

(1) 活用による空家化の解消の必要性

空家の増加を抑制するためには、空家が早期に市場で取引されることが重要です。しかし、空家の所有者等には、活用意向が高い一方で相談先がわからない等、情報・知識が不足している方々があります。そこで、相談先の紹介等による技術的支援や、リフォーム実施に対する経済的支援、空家バンク等の所有者等と利用希望者のマッチング支援制度の創設等を通じ、所有者等意識の更なる向上による主体的な流通、活用を図る対策を検討する必要があります。

(2) 地域の様々な取組に対する空家活用の必要性

地域住民等による様々な取組の活動拠点としての空家の利用は、空家化の解消の観点からも有効です。そこで、個別の事案ごとに関係部署や民間団体との連携を通じ、地域の取組に資する活用の可能性を検討する必要があります。

第3章 空家等対策の基本方針



第1節 空家等対策の基本理念

空家等は、所有者等により適切に管理されていれば大きな問題にはなりません。しかし、管理されない状態が長期に及ぶと、老朽化が早まり、建物の破損や建材の飛散等の危険のほか、草木の繁茂や害虫・ゴミ等による公衆衛生上の多岐にわたる問題が生じることで、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすばかりでなく、侵入者による犯罪発生を誘発するなど、地域の治安を維持する上でも懸念材料となりかねません。

空家等の増加を抑制し、安全で安心な住環境を実現するためには、管理不全な状態を未然に防ぐために適切な予防・管理を促進するとともに、空家等を減らすための積極的な活用、著しく管理不全な空家等を改善し、場合によっては取り壊すことによる安全確保といった様々な視点から、空家等対策に取り組むことが求められます。

また、空家等の所有者等が、管理不全な空家等が与える影響を認識し、適切な管理に対する責務を担い空家等対策に取り組むことができるよう、所有者等を支援する取組も求められます。

以上を踏まえ、本市では、「安全に安心して暮らすことができる居住環境の実現」を基本理念とし、市内の空家等に関する問題を解決するための効果的な取組を総合的に実施し、第四次川越市総合計画における「良好な住環境の創出」の実現を目指します。

図表 55：計画の基本理念



第2節 空家等対策の取組方針

第2章の空家の現状と課題及び本計画の基本理念を踏まえ、次の取組方針に基づき総合的な空家等対策を実施します。

図表 56：空家等対策の取組方針のイメージ



1 空家等の発生予防

今後、本市の住宅総数の増加や市民の高齢化の進行により懸念される空家等の増加を抑制するため、特に高齢の所有者等が抱える空家等の発生に関する各課題への対応と同時に、地域住民、所有者等に対する意識啓発により空家等に関する問題意識を高め、空家等の発生を予防する取組を実施します。

2 空家等の適切な管理の促進

空家法の規定により、空家等の管理は所有者等が自らの責任により適切に行うことが第一義的に求められていますが、適切に管理されていない空家等がもたらす様々な悪影響の発生を防止するため、所有者等に対する総合的な支援または空家法に基づく措置の実施により、管理不全な状態の改善・解消に向けた効果的な対策を講じます。

3 空家等の活用の促進

空家等の積極的な有効活用を促し、空家化の解消、移住・定住促進に加え、地域コミュニティ拠点等としての活用も検討し、地域の活性化を図ります。

第3節 計画期間

計画期間については、第四次川越市総合計画基本計画の改訂時期（平成33年度）、また空家法の改正時期（平成32、33年度頃）を見据えて定めることとします。改訂後の後期基本計画、改正後の空家法と整合させるための検討期間を経て平成35年度に改訂することとし、本計画期間は平成30年度から平成34年度までの5年間とします。

なお、本計画の期間中であっても、国や埼玉県空き家政策の動向、本計画に定める施策の進捗状況、社会・経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行い、より効果的な施策の推進に努めるものとします。

図表 57：計画期間

	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度
第四次川越市総合計画 (基本構想、基本計画)	前期基本計画（5年間）					後期基本計画	
川越市空家等対策計画	空家等対策計画期間（5年間）						

第4節 対象地区

本市の空家は市内全域に広く分布していることから、本計画の対象地区は市内全域とします。ただし、空家等対策を効果的に実施するため、高齢者割合が高く、かつ空家率が高い地域など、地域の特性に応じて、重点的に予防・管理・活用にかかる施策について検討していきます。

第5節 対象とする空家等の種類

本計画の対象は、原則として、空家法に定める「空家等」及び「特定空家等」、川越市空家等の適切な管理に関する条例に定める「管理不全空家等」とします。

なお、空家法に定めるとおり、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

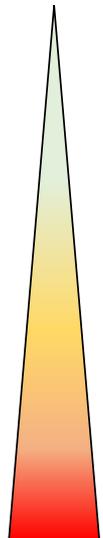
第4章 空家等に対する対策



第1節 空家等対策の方向性

第3章の基本方針を踏まえ、取組方針として掲げた「空家等の発生予防」、「空家等の適切な管理の促進」、「空家等の活用の促進」に応じた総合的な対策を推進します。

図表 58：空家等対策の分類

建物の状況	個別の対策
<p>適切に管理されている</p>	<div style="background-color: #d9ead3; padding: 10px; border-radius: 10px;"> <p>予防</p> <p>1 空家等の発生予防</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 情報提供・意識啓発、相談体制の整備・拡充 (2) 各種助成制度等の活用を通じた安全・安心な住まいの確保 </div>
<p>適切に管理されていない</p>  <p>不良度低い</p> <p>不良度高い</p>	<div style="background-color: #d9ead3; padding: 10px; border-radius: 10px;"> <p>管理</p> <p>2 空家等の適切な管理の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 情報提供・意識啓発、相談体制の整備・拡充 (2) 庁内関係部署との連携による指導体制の整備 (3) 関連団体等との連携による管理促進 (4) 所有者等に対する経済的支援 (5) 管理不全な空家等への対応 </div> <div style="background-color: #f4cccc; padding: 10px; border-radius: 10px; margin-top: 10px;"> <p>活用</p> <p>3 空家等の活用の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 情報提供・意識啓発、相談体制の整備・拡充 (2) 需給のマッチング等による移住・定住の促進 (3) 所有者等に対する経済的支援 (4) 地域活性化に向けた活用 (5) 空家取り壊し後の跡地の活用 </div> <div style="background-color: #8b4513; color: white; text-align: center; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>特定空家等に対する措置等</p> </div>

第2節 空家等対策にかかる具体的な施策・取組

1 空家等の発生予防

空家等の発生を予防するために、次の取組を推進します。

(1) 情報提供・意識啓発、相談体制の整備・拡充

市ホームページや広報紙、その他パンフレット等を活用し、住まいの管理・修繕等の必要性、相談窓口の案内や市の支援制度を積極的に周知することで、安全・安心な住まいづくりへの意識の醸成を図ります。相続が空家発生の大きな要因となっていることを踏まえ、相続協議や相続登記の必要性、国による「空き家の発生を抑制するための特例措置」制度等を周知することにより、相続発生後の空家化を防ぐための予防的啓発を進めます。

また、既存の市民相談（不動産相談、建築相談、法律相談等）を引き続き実施していくとともに、新たに相談会を開催するなど、管理や活用により空家等の発生を予防するための相談体制を拡充していきます。

この他、地域住民や民生委員・児童委員、社会福祉協議会との連携・協力により高齢者に対する見守りの輪を広げるとともに、本市のバリアフリー改修等の助成制度の周知・活用促進により、高齢者が安心して暮らし続けられるような相談・支援体制の整備を図ります。

(2) 各種助成制度等の活用を通じた安全・安心な住まいの確保

本市で実施している住宅のバリアフリー改修、耐震改修等の各種助成制度の活用のほか、空家に関する融資について、所有者等が金利優遇を受けられるよう、金融機関との協定締結等を通じ、住みやすい住宅として価値を維持し、安全に安心して居住できるように支援します。

また、歴史的建造物に対しては、景観重要建造物に指定した場合の外観及び外観の保全上必要な構造に関する修理への助成等により、活用支援と定住促進を行い、空家発生の抑制を図ります。

図表 59：空家等の発生予防に向けた具体的な施策・取組

空家等の発生予防に向けた具体的な施策・取組

(1) 情報提供・意識啓発、相談体制の整備・拡充

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
空家等の発生予防に関する広報活動の充実（広報紙の活用、パンフレット等の作成・配布）		○		防犯・交通安全課
市民相談	○			広聴課
空家等の発生予防に関する相談会の開催		○		防犯・交通安全課
独居高齢者への支援について、民生委員・児童委員及び社会福祉協議会との連携		○		福祉推進課

(2) 各種助成制度等の活用を通じた安全・安心な住まいの確保

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
住宅改修補助金制度	○			産業振興課
居宅改善費助成	○			高齢者いきがい課
介護保険住宅改修費支給制度	○			介護保険課
旧耐震建築物の耐震診断、耐震改修補助制度	○			建築指導課
金融機関との協定締結		○		防犯・交通安全課
景観重要建造物に指定した歴史的建築物の外観及び外観の保全上必要な構造に関する修理への助成等による活用支援、定住促進	○			都市景観課

2 空家等の適切な管理の促進

所有者等自らの責任による管理を促す対策として、次の取組を推進します。

(1) 情報提供・意識啓発、相談体制の整備・拡充

空家の倒壊等により、通行人等の第三者や周辺建物に損害が発生した場合には、所有者等が管理責任を問われることがあります。そこで、管理不全な空家等による問題発生を未然に防ぐため、市ホームページや広報紙、パンフレット等の活用、相談窓口・相談会の開催等を通じ、所有者等に対して管理責任に関する意識啓発を図ります。

また、管理の意欲があるにもかかわらず、方法や相談先がわからない所有者等に向けて、同様に情報提供を行い、市の支援制度を周知し、適切な管理を促します。

さらに、各種相談に対し迅速に対応するため、関係専門家団体と連携し、総合的な相談窓口として対応できる体制を整備します。

(2) 関係部署との連携による指導體制の整備

本市では、増加する空家等による問題に迅速かつ円滑に対応するため、「川越市空家等の適切な管理に関する条例」を制定し、所有者等に対する改善指導に取り組んでいます。

今後も、必要に応じて関係部署と情報共有・連絡調整を図り、迅速かつ円滑に所有者等に対して適切な管理を促していきます。

(3) 関連団体との連携による管理促進

様々な事情で管理が困難な所有者等に向け、川越市シルバー人材センターや空家管理事業者等と連携し、所有者等が空家等の管理代行サービスを活用できるよう支援します。

また、自治会連合会との連携により空家等の早期把握につなげ、迅速かつ円滑な管理促進につなげます。

(4) 所有者等に対する経済的支援

空家等の適切な管理を促進するため、所有者等に対して耐震診断・耐震改修にかかる補助を行うとともに、居住環境の整備改善を図るため、空家の取り壊しに関する国の補助金の活用を検討します。

また、空家に関する融資について、所有者等が金利優遇を受けられるよう、金融機関との協定締結に取り組みます。

(5) 管理不全な空家等への対応

管理不全等により著しく周辺に悪影響が認められる空家等に対する特定空家等への判定や措置の実施については、関係部署による「川越市特定空家等判定委員会」において、必要に応じ不動産、建築、法律等に関する専門家の意見を求めたうえで方針を決定します。

また、特定空家等の判定基準や措置の手順については、空家法の規定や「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)(以下「ガイドライン」という。)」を参考に、埼玉県のマニュアルに基づいて、建築物の保安、衛生、景観、その他周辺生活環境の保全の観点から総合的に判断し、実施します。

この他、空家等の状況に応じて財産管理人制度を活用した改善や、建築物の倒壊等により、人の生命、身体等に危害が及ぶことを避けるため行政による必要最小限度の措置を行います(緊急安全措置)。

※特定空家等については、64ページ「第3節 特定空家等に対する措置等」を参照。

図表 60：空家等の適切な管理の促進に向けた具体的な施策・取組

空家等の適切な管理の促進に向けた具体的な施策・取組

(1) 情報提供・意識啓発、相談体制の整備・拡充

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
空家等の管理に関する広報活動の充実（広報紙の活用、パンフレット等の作成・配布）		○		防犯・交通安全課
空家等の管理に関する相談会の開催		○		防犯・交通安全課
関係専門家団体との連携による相談体制の整備		○		防犯・交通安全課

(2) 関係部署との連携による指導体制の整備

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
犯罪の温床となるおそれのある空家に対する指導等	○			防犯・交通安全課
老朽空家、倒壊予測家屋への指導等	○			建築指導課
自然災害等に備えた防災上の指導等	○			防災危機管理室
ねずみ族・衛生害虫に関する保健衛生上の指導等	○			食品・環境衛生課
空家敷地内の樹木（立木）の繁茂、隣地への越境による管理不全な空家に対する指導等	○			環境政策課
空家敷地内の雑草の繁茂による管理不全な空家に対する指導等	○			環境対策課
草木・樹木の繁茂により道路交通に支障がある空家に対する指導等	○			道路環境整備課
ごみの放置など管理不全な空家への指導等	○			資源循環推進課
倒壊や建材の落下などのおそれがある空家等への緊急対応	○			消防組合予防課
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等に関する指導	○			消防組合予防課

(次ページへ続く)

(3) 関連団体との連携による管理促進

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
シルバー人材センターとの空家等の適切な管理に関する連携			○	防犯・交通安全課
空家管理事業者との連携			○	防犯・交通安全課
自治会連合会との連携			○	防犯・交通安全課

(4) 所有者等に対する経済的支援

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
旧耐震建築物の耐震診断、耐震改修補助制度	○			建築指導課
空家の取り壊しに関する国の補助金活用			○	防犯・交通安全課
金融機関との協定締結		○		防犯・交通安全課

(5) 管理不全な空家等への対応

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
川越市特定空家等判定委員会の運営		○		防犯・交通安全課
特定空家等に対する措置	○			防犯・交通安全課
勧告した特定空家等に対する住宅用地特例の解除	○			資産税課
財産管理人制度の活用			○	防犯・交通安全課
危険な空家等に対する緊急安全措置	○			防犯・交通安全課

3 空家等の活用の促進

所有者等による空家等の活用意識を高め、市場流通、移住・定住等を促進させる対策として、次の取組を推進します。

(1) 情報提供・意識啓発、相談体制の整備・拡充

空家等の活用に関する知識がない、適切な相談先を知らないために活用の意思がない所有者等に対応するため、市ホームページや広報紙、その他パンフレット等の活用、相談窓口・相談会の開催を通じ、空家等の活用に関する情報提供及び意識の醸成を図ります。

また、宅建業協会、建築士会等の専門家団体と連携し、所有者等の同意のもと所有者情報の外部提供を行うなど、情報提供・相談体制を整備することで、売買・賃貸等の空家等の活用について、積極的に所有者等に働きかけていきます。

(2) 需給のマッチング等による移住・定住の促進

空き家バンクの設置により、利用可能な空家の登録を受付け、情報を広く市ホームページで公開することで、利用希望者とのマッチング支援を実施します。なお、国により全国版空き家バンクによる情報一元化が進められていることから、登録者の希望等に応じ、制度の併用を検討します。また、JTI（一般社団法人 移住・住みかえ支援機構）の「マイホーム借上げ制度」の周知・活用の促進を図り、所有者等による空家の有効活用及び住み替え検討者に対する支援を行います。

また、住宅セーフティネット制度の活用により、高齢者、子育て世帯、低額所得者、障害者、被災者等の住宅確保要配慮者に向けて、空家を賃貸住宅として供給する取組を検討します。

川越市立地適正化計画は、快適な生活を可能とする居住環境の創出による暮らしやすさを確保するため、将来的にも人口密度が高いコンパクトな市街地の維持を目指しており、既存住宅ストックの利活用等による街なか居住を誘導していることから、同計画との連携を図ります。

(3) 所有者等に対する経済的支援

空家等の活用や流通を促進するため、所有者等に対して耐震診断・耐震改修にかかる補助を行うとともに、居住環境の整備改善を図るため、空家の活用に関する国の補助金の活用を検討します。

また、空家に関する融資について、所有者等が金利優遇を受けられるよう、金融機関との協定締結に取り組みます。

(4) 地域活性化に向けた活用

本市の地域活性化につながるクラウドファンディング企画を支援する「くらびとファンディング事業」により、より多くの空き蔵・空き店舗が活用されることを目指します。

商業地においては、民間主導によるリノベーションを促進することにより、空き店舗等の再生を図り、地域活性化につなげていきます。

その他、地域の集いの場や社会福祉施設など、用途地域に応じた空家の有効活用に向け、関係部署や民間事業者と連携を図りながら、実施方策を検討します。

(5) 空家取り壊し後の跡地の活用

空家を取り壊した後の跡地に対しては、所有者等と協議を行い、関係部署や専門家団体と連携を図りながら、地域活性化や地域の課題に応じた有効活用への支援策を検討します。

また、再建築が困難な空家や敷地が狭小な敷地に対しては、他自治体の先進的な取組を参考にしながら、本市でも同様の取組が可能か精査し、隣地と敷地を共同化した建替え等、解決策を研究・検討していきます。

図表 61：空家等の活用の促進に向けた具体的な施策・取組

空家等の活用の促進に向けた具体的な施策・取組

(1) 情報提供・意識啓発、相談体制の整備・拡充

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
空家等の活用に関する広報活動の充実（広報紙の活用、パンフレット等の作成・配布）		○		防犯・交通安全課
空家等の活用に関する相談会の開催		○		防犯・交通安全課
関係専門家団体との連携による相談体制の整備		○		防犯・交通安全課
空家の所有者情報の外部提供による多様な利活用の促進			○	防犯・交通安全課

(2) 需給のマッチング等による移住・定住の促進

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
空き家バンクの設置		○		防犯・交通安全課
JTI（一般社団法人 移住・住みかえ支援機構）の「マイホーム借上げ制度」の活用促進		○		防犯・交通安全課
住宅セーフティネット制度の活用による住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅としての空家の供給について検討			○	建築住宅課

(3) 所有者等に対する経済的支援

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
旧耐震建築物の耐震診断、耐震改修補助制度	○			建築指導課
空家の活用に関する国の補助金活用			○	防犯・交通安全課
金融機関との協定締結		○		防犯・交通安全課

(次ページへ続く)

(4) 地域活性化に向けた活用

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
くらびとファンディング事業	○			地域創生課
空き店舗対策	○			産業振興課
リノベーションによる空き店舗等の活用の促進	○			産業振興課
地域の集いの場や社会福祉施設などへの空家の活用に向けた民間事業者との連携			○	障害者福祉課
地域の集いの場などへの空家の活用に向けた市民・NPO法人等への情報提供・助言			○	高齢者いきがい課

(5) 空家取り壊し後の跡地の活用

施策・取組内容	実施中	拡充/速やかな実施	実施を検討	所管課等
所有者等との協議、関係部署・民間専門家団体等の連携による跡地の有効活用策の検討			○	防犯・交通安全課

第3節 特定空家等に対する措置等

管理不全な状態により周辺生活環境に著しく悪影響を及ぼす空家等に対しては、空家法に基づき特定空家等と判定し、慎重かつ迅速に措置を実施していきます。

(1) 特定空家等の判定基準

特定空家等の判定については、空家法第14条第14項の規定に基づき国土交通省が定めたガイドラインで参考となる基準が示されています。本市では、本ガイドラインを参考に、埼玉県空き家対策連絡会議老朽危険空き家部会が策定した「特定空家等判定方法マニュアル（第1版）」の基準に基づき、特定空家等を判定します。

(2) 特定空家等に対する措置

① 措置の手順

現地及び所有者等の調査、所有者等の事情の把握から助言・指導、勧告、命令、公表、行政代執行（略式代執行）に至る措置の手順については、次頁の図表63にフローを示します。

② 措置の推進体制

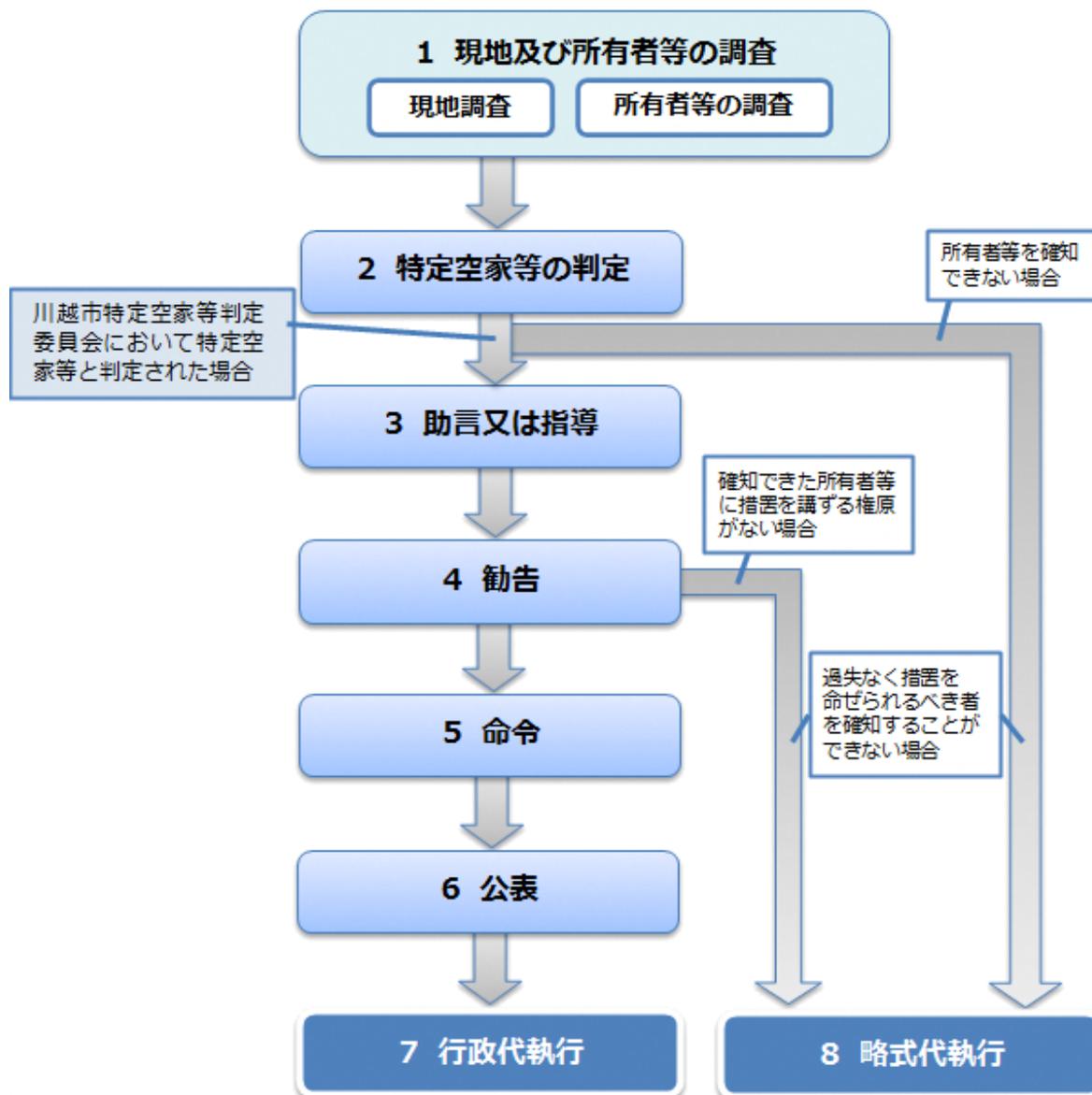
特定空家等に対する措置の各段階における意思決定を行うにあたっては、平成30年度に設置し、関係部署により構成する「川越市特定空家等判定委員会」において方針を決定します。

なお、必要に応じ不動産、建築、法律等に関する専門家の意見を求めることとします。

図表 62：川越市特定空家等判定委員会の所掌事務

名称：川越市特定空家等判定委員会	
所掌事務	1. 特定空家等の判定の基準に関すること 2. 特定空家等の判定に関すること 3. 空家法第14条に規定する特定空家等に対する措置に関すること 4. その他委員長が必要と認めること

図表 63：特定空家等に対する措置の手順



7. 行政代執行：所有者等が命令の内容を実施しないときや、実施しても十分でないときには、行政代執行法の規定に基づき、その所有者等の負担で、所有者等が実施するべき内容について、所有者等に代わり市又は市が委任する者が実施します。

8. 略式代執行：所有者等へ命令するに当たり、必要な手立てを尽くしても所有者等を特定できない場合は、その所有者等の負担で、所有者等が実施するべき内容について、所有者等に代わり市又は市が命令・委任する者が実施します。

第4節 空家等対策の実施体制

(1) 地域住民、所有者等からの空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談対応は、本市では市民部防犯・交通安全課に窓口を一元化します。そのうえで、必要に応じて関係部署との協力・連携により第2節で掲げた相談実施体制を推進し、地域住民、所有者等の悩みに対し解決・改善に努めます。

(2) 空家等の状態、所有者等の調査

地域住民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、周辺住民からの聴き取り調査、不動産登記簿等による所有者等調査を行います。

なお、これらの調査で得られた空家等の状態に応じ、所有者等に対する助言・指導の必要性を検討します。

(3) 空家等調査の実施

今後の市内の空家等を把握するため、地域住民からの情報提供内容を空家情報として蓄積していくとともに、5年ごとに実施される住宅・土地統計調査結果から全市的な傾向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・経済情勢の変化等に応じ、空き家等実態調査の再実施を検討します。

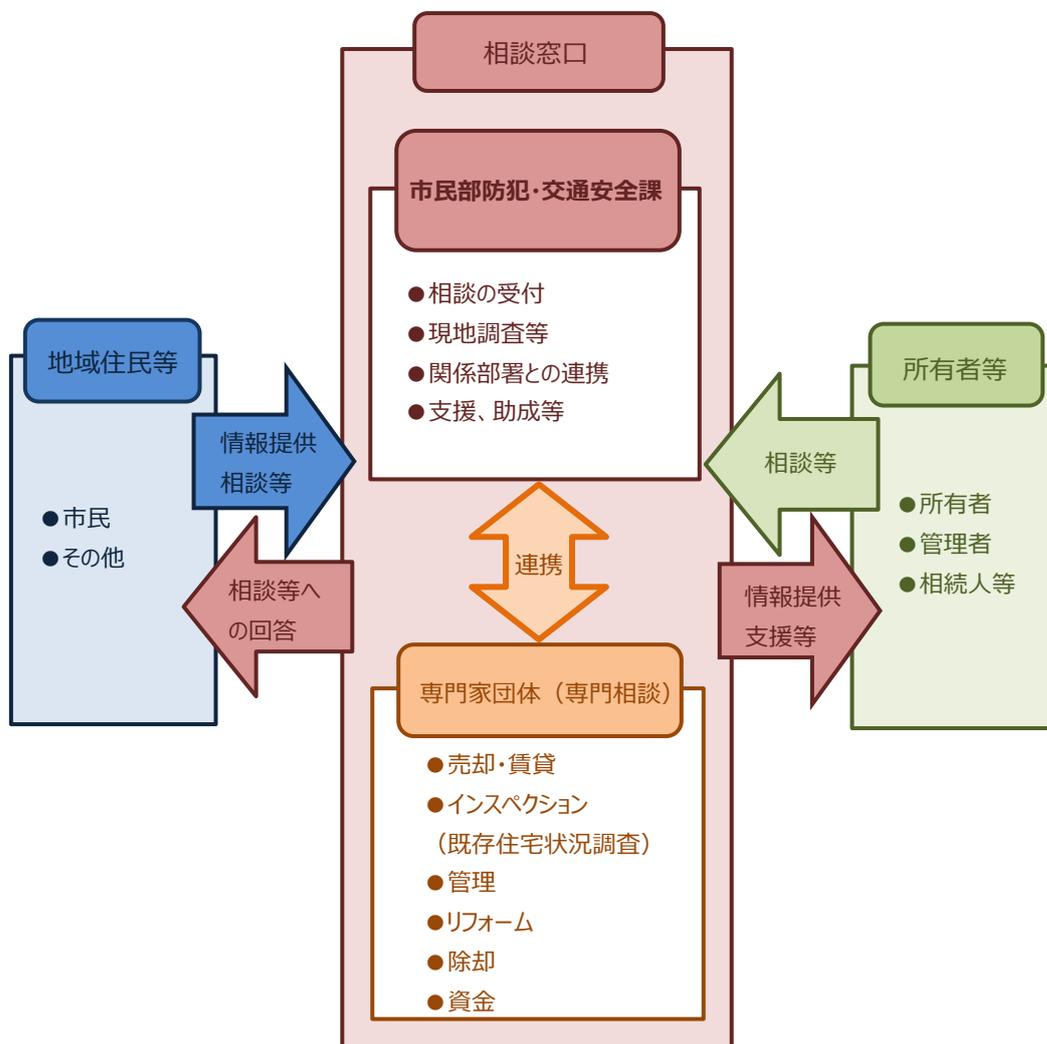
(4) 専門家団体との連携

地域住民、所有者等からの相談に対しては、関係部署との協力・連携体制に加え、不動産、建築、法律、金融等の各専門家団体との協定締結も視野に入れた連携強化により、所有者等の様々な問題に対して専門性の高い相談、助言、支援体制の整備による円滑な管理、活用の促進を図ります。

(5) 川越市空家等対策協議会

空家法第7条に基づき、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、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者、地域住民等で構成する、川越市空家等対策協議会を平成29年10月に組織しました。

図表 64：地域住民、所有者等からの相談に対する専門家団体との連携体制のイメージ



(6) 地域住民等との連携

① 自治会連合会等との連携

地域で問題となっている空家等に対し、自治会連合会等との連携強化を図り、市への空家等の所有者等情報の提供等、空家等の早期把握へ向けた取組を推進します。

② NPO 法人等、地域活動団体との連携

解決が困難な地域の空家問題に対し、知識や経験を備えたNPO法人等の地域活動団体と連携を強化し、様々な方向からの解決策を探り出し、空家の解消を図ります。

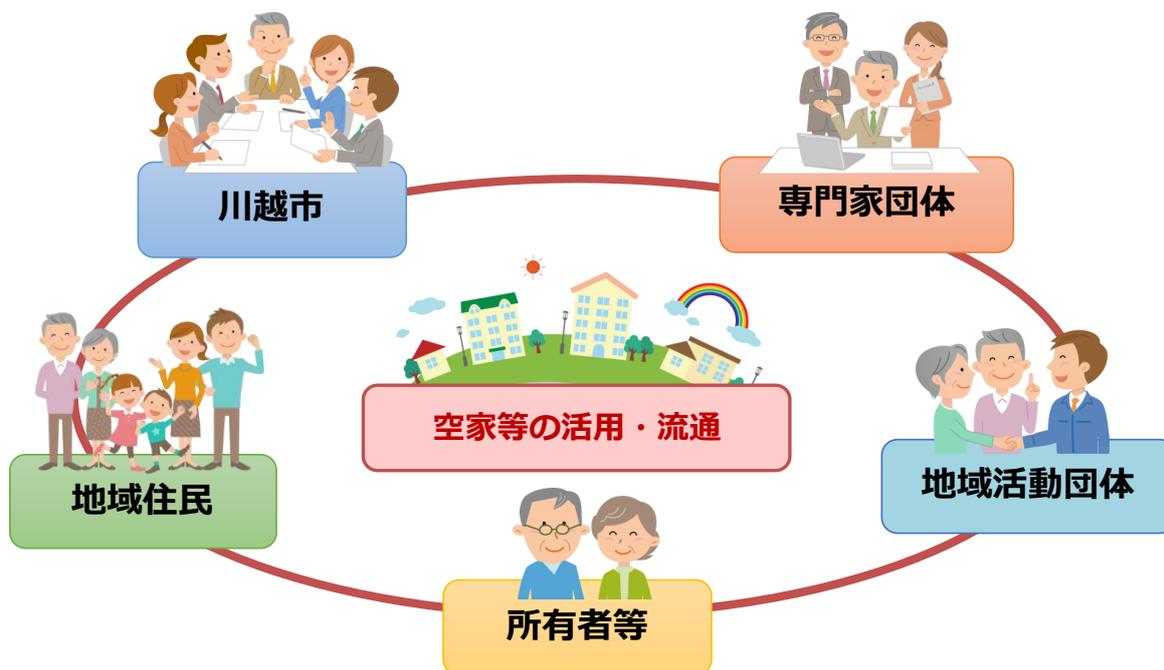
(7) 空家等の活用・流通機会の創出、実現に向けた官民・民民による連携

空家等について明確な方針や意思を持たない所有者等は具体的な行動に移せないことが多く、このような所有者等の意識を変え、不動産事業者等とつなぎ、需給のマッチングを図ることが空家等の減少に向けた重要な取組となります。そこで、本市と不動産・建築・法律・金融等の各専門家団体との協力・連携、さらには各専門家団体間のパートナーシップによる活用・流通の新たな枠組みを整備し、それぞれが地域の実情を見据え、アイデアを出し合い、活用・流通の実現に向けてワンストップで対応できる制度の創設を目指します。

また、自治会連合会、NPO法人等の地域活動団体による積極的な取組は、行政に頼らない自主的な活動であり、参考にすべき取組としてその活動を支援するとともに、他の地域への積極的なPRを通じ、新たな組織化、取組の拡大に向けた地域住民等の意識の醸成を図ります。

これらの官民、民民の協力・連携を通じた空家等の活用・流通促進については、他の自治体による先進的な取組状況も踏まえ、本市における取組のあり方を研究していきます。

図表 65：様々な連携による空家等の活用・流通のイメージ



第5節 空家等対策の達成目標

(1) 目標の設定

空家等対策を計画的・効果的に推進し、その達成状況を測定するため、各取組方針について次の成果指標を設定します。

図表 66：空家等対策の成果指標

1 空家等の発生予防

指 標	現 状	目 標
アンケート調査による「特に考えていない」の割合	平成28年度 空き家等実態調査結果 9.2%	平成33年度 空き家等実態調査結果 (実施予定) 5%

2 空家等の適切な管理の促進

指 標	現 状	目 標
空家等について寄せられた相談の解決率	平成28年度 63%	平成33年度 70%
保安上の危険性がある空き家の「B：注意」「C：危険」の割合	平成28年度 空き家等実態調査結果 27.6%	平成33年度 空き家等実態調査結果 (実施予定) 25%
周辺生活環境保全に対する影響の「B：注意」「C：危険」の割合	平成28年度 空き家等実態調査結果 27.6%	平成33年度 空き家等実態調査結果 (実施予定) 25%

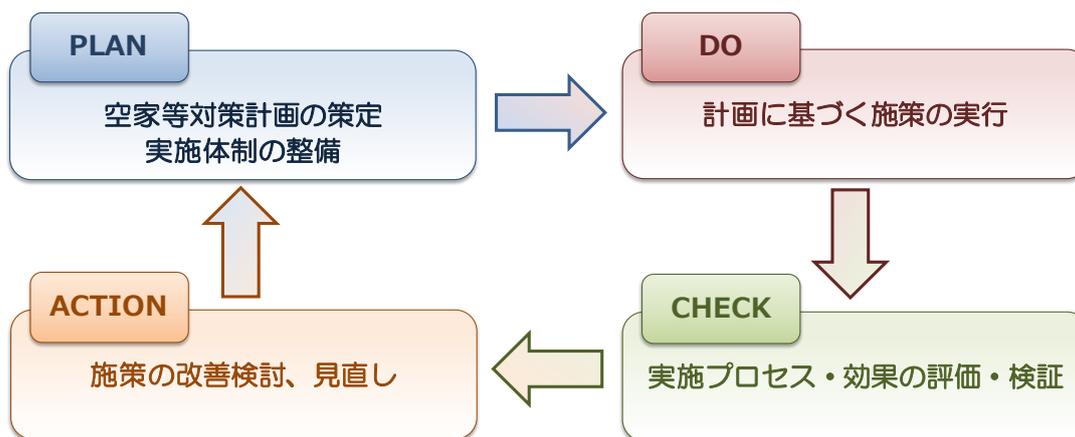
3 空家等の活用の促進

指 標	現 状	目 標
空き家バンクの登録件数	(空き家バンク制度未設置) —	平成30年度～平成34年度 (5年間) 30件

(2) 進捗管理

前記の成果指標を達成するために、PDCAサイクルによる継続的な計画管理として各施策の実施プロセス・効果の評価・検証等を行い、必要に応じて施策の改善検討を行い、見直していきます。

図表 67：空家等対策の進捗管理（PDCAサイクル）



第6節 その他空家等対策の実施に関し必要な事項

(1) 空家等情報のデータベース化について

本市が情報提供を受けた空家等情報は、関係部署で所有者等の情報や助言等の経過を共有し、効率的な対応を推進します。また、市内の空家等の状況や分布は日々変化しているため、各情報をデータベースとして管理し、更新していきます。

(2) 国が創設する空家等対策の新規制度等への対応について

空家等の管理や活用を促進させるため、国でも新たな空家等対策に関する支援制度を検討しています。これらの新規制度の情報を早期に把握し、本市の特性に当てはめ、活用の可能性を検討していきます。また、他自治体が実施している先進的な対策事例等の情報収集を行い、既存の支援制度等の見直しや助成等の実施を検討します。

資料編

- 資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 資料2 川越市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則
- 資料3 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【概要】
- 資料4 「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）【概要】
- 資料5 川越市空家等の適切な管理に関する条例
- 資料6 川越市空家等の適切な管理に関する条例施行規則
- 資料7 川越市空家等対策協議会要綱
- 資料8 川越市空家等対策協議会 委員名簿
- 資料9 川越市空家等対策計画庁内検討委員会設置要綱
- 資料10 川越市特定空家等判定委員会要綱
- 資料11 川越市空家等対策計画 策定経過

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日

法律第127号

(目的)

第一条 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。第十条第二項を除き、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)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 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。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 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。
 - 一 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
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 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
 - 五 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
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十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
 - 七 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
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

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

(協議会)

第七条 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 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 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、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等と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 第二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 第二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)

第十条 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)

第十一条 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（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさな

いよう適切に管理されているものに限る。)を除く。以下第十三条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 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五日以内に、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つた場合においては、第三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、第三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、期日の三日前までに、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 第六項に規定する者は、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、第三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（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三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を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二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三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三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。
- 12 前項の標識は、第三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。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 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。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万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三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、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(検討)

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

川越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8月10日

規則第55号

(趣旨)

第一条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号。以下「法」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(立入調査の通知)

第二条 法第九条第三項の規定による立入調査の通知は、立入調査通知書(様式第一号)により行うものとする。

(身分証明書)

第三条 法第九条第四項の身分を示す証明書は、立入調査員証(様式第二号)によるものとする。

(勧告)

第四条 法第十四条第二項の規定による勧告は、勧告書(様式第三号)により行うものとする。

(命令)

第五条 法第十四条第三項の規定による命令は、命令書(様式第四号)により行うものとする。

(命令に係る事前の通知書の交付)

第六条 法第十四条第四項の通知書の交付は、命令に係る事前の通知書(様式第五号)により行うものとする。

(行政代執行)

第七条 代執行(法第十四条第九項の規定により行う行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)第二条の規定による処分をいう。以下この条において同じ。)に係る同法第三条第一項の規定による戒告は、戒告書(様式第六号)により行うものとする。

2 代執行に係る行政代執行法第三条第二項の規定による通知は、代執行令書(様式第七号)により行うものとする。

3 代執行に係る行政代執行法第四条の執行責任者たる本人であることを示す証票は、執行責任者証(様式第八号)によるものとする。

(標識の設置)

第八条 法第十四条第十一項の標識の設置は、標識(様式第九号)により行うものとする。

(その他)

第九条 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。

様式第1号（第2条関係）

年 月 日

様

川越市長



立入調査通知書

あなたが所有（管理）をしている下記の空家等について、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9条第2項の規定により立入調査を行います。

記

- 1 対象となる空家等
所在地
種類
所有者等の氏名及び住所

- 2 立入調査の日時
年 月 日 時

様式第2号（第3条関係）

(表面)

5.5センチメートル	立入調査員証	第 号
	所 属 職 名 氏 名	<div style="border: 1px solid black; width: 80px; height: 80px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> 写 真 </div>
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を行う職員であることを証する。		
年 月 日 発 行 年 月 日 限り有効		
川越市長		印
8.5センチメートル		

(裏面)

空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

(立入調査等)

第9条 1 略

- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等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。

様式第3号（第4条関係）

（表面）

年 月 日

様

川越市長



勸告書

あなたが所有（管理）をしている下記の物件は、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、対策を講じるよう指導してまいりましたが、現在に至っても改善がなされておりません。

つきましては、下記のとおり必要な措置をとるよう、法第14条第2項の規定に基づき勸告します。

記

- 1 対象となる特定空家等
所在地
用途
所有者等の住所及び氏名
- 2 勸告に係る措置の内容
- 3 勸告に至った事由（該当する事由の□に印が付されています。）
 - 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
 - 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
 - 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
- 4 勸告の責任者
- 5 措置の期限 年 月 日

(裏面)

備考

- 1 上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す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なく上記2に示す措置をとらなかった場合は、法第14条第3項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
- 3 上記1に係る敷地が住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあつては、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の規定に基づき、この勧告により、当該敷地は当該特例の対象から除外されることとなります。

様式第 4 号 (第 5 条関係)

(表面)

年 月 日

様

川越市長



命 令 書

あなたが所有（管理）をしている下記の物件は、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 2 条第 2 項に定める特定空家等に該当すると認められたため、年 月 日付け 第 号により法第 14 条第 3 項の規定に基づく命令を行う旨を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、下記のとおり措置をとることを命令します。

記

- 1 対象となる特定空家等
所在地
用途
所有者等の住所及び氏名
- 2 措置の内容
- 3 命ずるに至った事由
- 4 命令の責任者
- 5 措置の期限

年 月 日

備考

- 1 上記 2 に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記 4 に示す者まで報告してください。
- 2 本命令に違反した場合は、法第 16 条第 1 項の規定に基づき、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 に示す措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、法第 14 条第 9 項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。

(裏面)

教示

この処分について不服がある場合は、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箇月以内に、川越市長に対して審査請求をすることができます。

また、この処分については、上記の審査請求のほか、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箇月以内に、川越市を被告として（訴訟において川越市を代表する者は川越市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。

ただし、これらの期間が経過する前であっても、この処分の日から起算して1年を経過したときは、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

なお、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箇月以内に審査請求をした場合における処分の取消しの訴えは、当該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箇月以内に提起することができます（この裁決の日から起算して1年を経過したときは、処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。

また、上記の審査請求や処分の取消しの訴えの提起をすることができる各期間を経過した後であっても、正当な理由があるときは、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

様式第5号（第6条関係）

年 月 日

様

川越市長



命令に係る事前の通知書

あなたが所有（管理）をしている下記の物件は、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。

このまま措置が講じられない場合には、法第14条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、あなたは、法第14条第4項の規定に基づき、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項の規定に基づき、この通知書の交付を受けた日から5日以内に、川越市長に対し、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
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 命ずるに至った事由
- 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 年 月 日

備考 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す請求先まで報告してください。

様式第6号（第7条関係）

（表面）

年 月 日

様

川越市長



戒 告 書

年 月 日付け 第 号によりあなたが所有（管理）をしている下記の特定空家等について、年 月 日までに するよう命じました。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（平成26年法律第127号）第14条第9項の規定に基づき下記の特定空家等の を執行いたしますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定に基づきその旨戒告します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づき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

特定空家等

- 1 所在地
- 2 用途
- 3 構造
- 4 規模

建築面積	約	m ²
延床面積	約	m ²
- 5 所有者等の住所及び氏名

(裏面)

教示

この処分について不服がある場合は、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箇月以内に、川越市長に対して審査請求をすることができます。

また、この処分については、上記の審査請求のほか、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箇月以内に、川越市を被告として（訴訟において川越市を代表する者は川越市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。

ただし、これらの期間が経過する前であっても、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、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

なお、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箇月以内に審査請求をした場合における処分の取消しの訴えは、当該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箇月以内に提起することができます（この裁決の日の翌日から起算して1年を経過したときは、処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。

また、上記の審査請求や処分の取消しの訴えの提起をすることができる各期間を経過した後であっても、正当な理由があるときは、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

様式第 7 号（第 7 条関係）

（表面）

年 月 日

様

川越市長



代執行令書

年 月 日付け 第 号により、あなたが所有（管理）をしている下記の 1 に記載する特定空家等を 年 月 日までに するよう戒告しましたが、指定の期日までに されませんでした。つきましては、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 14 条第 9 項の規定に基づき、下記のとおり代執行を行いますので、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）第 3 条第 2 項の規定に基づき通知します。

また、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第 5 条の規定に基づきあなたから徴収します。なお、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 する物件

所在地

用途

2 代執行の時期

年 月 日から 年 月 日まで

3 執行責任者

4 代執行に要する費用の概算見積額

円

(裏面)

教示

この処分について不服がある場合は、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箇月以内に、川越市長に対して審査請求をすることができます。

また、この処分については、上記の審査請求のほか、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箇月以内に、川越市を被告として（訴訟において川越市を代表する者は川越市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。

ただし、これらの期間が経過する前であっても、この処分の日から起算して1年を経過したときは、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

なお、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箇月以内に審査請求をした場合における処分の取消しの訴えは、当該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箇月以内に提起することができます（この裁決の日から起算して1年を経過したときは、処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。

また、上記の審査請求や処分の取消しの訴えの提起をすることができる各期間を経過した後であっても、正当な理由があるときは、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

様式第 8 号 (第 7 条関係)

(表面)

5. 5センチメートル	<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">第 号</div> <p style="text-align: center; margin-bottom: 10px;">執行責任者証</p> <p>職・氏名</p> <p>上記の者は、次に掲げる代執行の執行責任者であることを証する。</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p style="text-align: right; margin-right: 50px;">川越市長 印</p> <p>1 代執行をなすべき事項</p> <p>2 代執行をなすべき時期</p>
	8. 5センチメートル

(裏面)

<p style="text-align: center;">空家等対策の推進に関する特別措置法 (抜粋)</p> <p style="text-align: center;">(特定空家等に対する措置)</p> <p>第 14 条 1～8 略</p> <p>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 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。</p> <p>10～15 略</p> <p style="text-align: center;">行政代執行法 (抜粋)</p> <p>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。</p>
--

様式第 9 号 (第 8 条関係)

標 識

下記特定空家等の所有者は、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 14 条第 3 項の規定に基づき措置をとることを、 年 月 日付け 第 号により命ぜられています。

記

1 対象となる特定空家等

所在地

用途

2 措置の内容

3 命ずるに至った事由

4 命令の責任者

5 措置の期限

年 月 日

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【概要】

「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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
 - (1) 空家等の現状
 - (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・ 所有者等に第一義的な管理責任
 - ・ 住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・ 空家等対策の体制整備
 - ・ 空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・ 空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・ 特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・ 必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
 - (1) 市町村内の関係部局による連携体制
 - (2) 協議会の組織
 - (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
 - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
 - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
 - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・ 固定資産税情報の内部利用 等
 - 4 空家等に関するデータベースの整備等
 - 5 空家等対策計画の作成
 - 6 空家等及びその跡地の活用の促進
 - 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進
 - 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
 - (1) 財政上の措置
 - (2) 税制上の措置
 - ・ 空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・ 市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
 - (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
 - ・ 重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
 - (2) 計画期間
 - ・ 既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・ 対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
 - (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の活用の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
 - (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
 - ・ 各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・ 対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 3 空家等対策計画の公表等

三 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

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

「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)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等」に対する措置に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体的事案に対する措置の検討
 - (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (2) 行政関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等」に対する措置を講ずる際に参考となる事項

- ・「特定空家等」に関する措置を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
- (2) 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か否か
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等」に対する措置の事前準備
 - (1) 立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。
 - (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供する。
 - (3) 特定空家等に関する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
 - (1) 特定空家等の所有者等への告知
 - (2) 措置の内容等の検討
 4. 特定空家等の所有者等への勧告
 - (1) 勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
 - (2) 関係部局への情報提供
 5. 特定空家等の所有者等への命令
 - (1) 所有者等への事前の通知
 - (2) 所有者等による公開による意見聴取
 - (3) 公開による意見の聴取
 - (4) 命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
 - (5) 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る公示
 6. 特定空家等に係る代執行
 - (1) 実体的要件の明確化
 - (2) 手続的要件
 - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合

4. 特定空家等の所有者等への勧告

- (1) 勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内

5. 特定空家等の所有者等への命令

- (1) 所有者等への事前の通知
- (2) 所有者等による公開による意見聴取
- (3) 公開による意見の聴取
- (4) 命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
- (5) 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る公示

6. 特定空家等に係る代執行

- (1) 実体的要件の明確化
- (2) 手続的要件
- (3) 非常の場合又は危険切迫の場合

- (4) 執行責任者の証券の携帯及び呈示
- (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (6) 費用の徴収

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合

- (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかつた場合、「過失がない」とは言い難い。

(2) 事前の公告

- (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (4) 費用の徴収
 - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

- ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 (1) 建築物が倒壊等著しくおそれがある。
 イ 建築物の著しい傾斜
 ・基礎に不同沈下がある
 ・柱が傾斜している
 ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 ・基礎が破損又は変形している
 ・土台が腐朽又は破損している
 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等著しくおそれがある。
 ・屋根が変形している
 ・屋根ふき材が剥落している
 ・壁体を通ずる穴が生じている
 ・看板、給湯設備等が転倒している
 ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

〔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

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
 ・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、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

〔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

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 ・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ていない状態となっている。
 ・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。
 (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 ・屋根、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。
 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔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

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
 ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
 (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境等に悪影響を及ぼすおそれがある。
 (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
 ・扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

川越市空家等の適切な管理に関する条例

(目的)

第一条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適切な管理及び特定空家等の発生の予防に関し必要な事項を定めることにより、生活環境の保全を図り、もって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)

第二条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 空家等 法第二条第一項に規定する空家等であつて、本市の区域に所在するものをいう。
- 二 特定空家等 法第二条第二項に規定する特定空家等であつて、本市の区域に所在するものをいう。
- 三 管理不全空家等 適切な管理が実施されていない空家等であつて、本市の区域に所在するもののうち、規則で定めるものをいう。

(所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、その所有し、又は管理する空家等を適切に管理しなければならない。

(市の責務)

第四条 市は、第一条の目的を達成するため、空家等の適切な管理の促進のために必要な施策を策定し、及び実施しなければならない。

- 2 市は、前項の規定による施策の実施のために必要な体制の整備に努めなければならない。

(空家等の情報の提供)

第五条 市民は、管理不全空家等があると思われるときは、市にその情報を提供するよう努めるものとする。

(助言又は指導)

第六条 市長は、管理不全空家等（特定空家等を除く。以下この条において同じ。）があると認めるときは、当該管理不全空家等の所有者等に対し、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よう助言又は指導をすることができる。

(公表)

第七条 市長は、法第十四条第三項の規定による命令を受けた者が正当な理由がなくその

命令に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

- 2 前項の規定により公表をしようとする場合は、当該公表の相手方に対し、意見を述べる機会を付与しなければならない。

(緊急安全措置)

第八条 市長は、空家等の倒壊等により人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるために緊急の必要があると認めるときは、これを避けるために必要な最小限度の措置を自ら講ずることができる。

- 2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を所有者等から徴収するものとする。

(協力要請)

第九条 市長は、空家等の適切な管理のために必要があると認めるときは、当該空家等のある区域を管轄する消防その他の関係機関に対し、必要な協力を求めることができる。

(委任)

第十条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成三十年四月一日から施行する。

川越市空家等の適切な管理に関する条例施行規則

(趣旨)

第一条 この規則は、川越市空家等の適切な管理に関する条例（平成三十年条例第五号。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。

(管理不全空家等)

第二条 条例第二条第三号の規則で定めるものは、次の各号のいずれかの状態に該当するものをいう。

- 一 そのまま放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのある状態
- 二 そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態
- 三 そのまま放置すれば著しく景観を損なうおそれのある状態
- 四 前三号に掲げるもののほか、周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切となるおそれのある状態

(公表)

第三条 条例第七条第一項の規定により公表する事項は、次に掲げるものとする。

- 一 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十四条第三項の規定による命令（以下この条において「命令」という。）に従わなかった者の氏名及び住所（法人その他の団体にあつては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）
- 二 命令に係る空家等の所在地
- 三 命令の内容
- 四 前三号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

2 条例第七条第一項の規定による公表（次条において「公表」という。）は、インターネットの利用その他の適切な方法により行うものとする。

(意見を述べる機会の付与)

第四条 市長は、条例第七条第二項の規定により公表の相手方に意見を述べる機会を付与するときは、意見陳述機会付与通知書（様式第一号）により、当該公表の相手方に通知するものとする。

2 前項の規定による通知を受けて意見を述べようとする者は、当該通知を受けた日から起算して十四日以内に、公表に係る意見書（様式第二号）により意見を述べなければならない。

(緊急安全措置等)

第五条 条例第八条第一項に規定する緊急の必要があると認めるときは、空家等が次の各号のいずれかに掲げる状態に該当するときをいう。

- 一 建築物又はこれに附属する工作物が倒壊するおそれがある状態

- 二 屋根、外壁等が落下し、又は飛散するおそれがある状態
 - 三 前二号に掲げるもののほか、著しく衛生上有害となるおそれがある状態又は周辺の生活環境を著しく害するおそれがある状態であって市長が認める状態
- 2 市長は、条例第八条第一項に規定する措置（以下この条において「緊急安全措置」という。）を講じたときは、緊急安全措置実施通知書（様式第三号）により、当該緊急安全措置を講じた空家等の所在地及び当該緊急安全措置の内容について当該空家等の所有者等に通知をしなければならない。
- 3 前項の規定にかかわらず、市長は、緊急安全措置を講じた場合において、当該緊急安全措置に係る空家等の所有者等を確知することができないときは、当該空家等の所在地及び当該緊急安全措置の内容を告示するものとする。

（その他）

第六条 この規則に定めるもののほか、条例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、平成三十年四月一日から施行する。

様式第1号(第4条関係)

第 号
年 月 日

様

川越市長



意見陳述機会付与通知書

あなたが所有（管理）をしている下記の物件は、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命令しましたが、現在に至っても当該措置がとられていません。このため、川越市空家等の適切な管理に関する条例（平成30年条例第5号）第7条第1項の規定により、公表を予定しています。

つきましては、同条第2項の規定により、下記のとおり意見を述べる機会を付与しますので、本件公表について意見がある場合は、川越市空家等の適切な管理に関する条例施行規則（平成30年規則第39号）第4条第2項に規定する公表に係る意見書に意見を記載し、提出してください。

記

1	空家等の所在地	
2	予定される公表の内容	
3	公表の原因となる事実	
4	公表に係る意見書の提出先及び提出期限	提出先 提出期限

様式第2号(第4条関係)

年 月 日

公表に係る意見書

(提出先)

川 越 市 長

提出者 住 所
氏 名

⑩

〔法人その他の団体にあつては、主たる事務所の
所在地、名称、代表者の氏名及び代表者印〕

電話番号

下記の空家等に係る川越市空家等の適切な管理に関する条例（平成30年条例第5号）第7条第1項の規定による公表に関し、下記のとおり意見を述べます。

記

空家等の所在地	
公表の原因となる事実についての意見	
証拠書類等の提出の有無	有 ・ 無

備考

- 1 所定の欄に記載することができないときは、別紙に記載の上、これを添付すること。
- 2 証拠書類等を提出する場合は、添付すること。

様式第3号(第5条関係)

第 号
年 月 日

様

川越市長



緊急安全措置実施通知書

川越市空家等の適切な管理に関する条例（平成30年条例第5号）第8条第1項の規定により緊急安全措置を講じたので、下記のとおり通知します。

記

- 1 措置を講じた空家等の所在地
- 2 措置の内容
 - (1) 空家等の所有者又は管理者
 - (2) 緊急安全措置の内容
 - (3) 緊急安全措置を講じた理由
 - (4) 緊急安全措置を講じた日
 - (5) 備考

川越市空家等対策協議会要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第7条第1項の規定に基づき、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、その他空家等対策の推進に関し市長が必要と認める事項について協議を行うため、川越市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を実施することに関し、必要な事項を定める。

(委員)

第2条 協議会は、市長及び委員10人以内で構成する。

- 2 委員は、法第7条第2項に掲げる者のうちから、市長が就任を依頼する。
- 3 委員を依頼する期間は、2年以内とする。ただし、補欠の委員に依頼する期間は、前任者の残任期間とする。
- 4 委員は、期間を更新することができる。

(議長及び副議長)

第3条 協議会に議長及び副議長を置く。

- 2 議長は、市長をもって充てる。
- 3 議長は、協議会の会議を進行する。
- 4 副議長は、議長及び委員（以下これらを「協議会委員」という。）の互選によってこれを定める。
- 5 副議長は、議長を補佐し、議長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第4条 協議会は、議長が招集する。

- 2 協議会は、協議会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。
- 3 協議会は、必要があるときは、関係者の出席を求め、意見を聴き、又は関係者に資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第5条 協議会の庶務は、市民部防犯・交通安全課において処理する。

(その他)

第6条 この要綱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。

附 則

この要綱は、平成29年6月9日から施行する。

川越市空家等対策協議会 委員名簿

(敬称略)

	組織・団体名等	氏名
1	川越市長	川合 善明
2	東洋大学 理工学部 建築学科 教授	野澤 千絵
3	東京藝術大学 美術学部 建築科 准教授	藤村 龍至
4	埼玉弁護士会	近藤 宏一
5	埼玉司法書士会	福島 聡司
6	埼玉土地家屋調査士会	斉藤 健司
7	公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会	横田 等
8	一般社団法人 埼玉建築士会	芹澤 守
9	公益社団法人 埼玉県不動産鑑定士協会	巢合 勇次
10	川越市自治会連合会	荻野 貴
11	川越市民生委員児童委員協議会連合会	深川 達也

川越市空家等対策計画庁内検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 川越市空家等対策計画の策定に関する事項について検討するため、川越市空家等対策計画庁内検討委員会（以下「委員会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を検討する。

- (1) 川越市空家等対策計画の策定に関する事項
- (2) 前号に掲げるもののほか、委員長が必要と認める事項

(組織)

第3条 委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

- 2 委員長は市民部長の職にある者をもって充て、副委員長は総合政策部長の職にある者をもって充てる。
- 3 委員は、別表1に掲げる職にある者をもって充てる。

(委員長及び副委員長)

第4条 委員長は、委員会の会務を総理し、会議の議長となる。

- 2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

(委員会の会議の招集等)

第5条 委員会の会議は、委員長が招集する。

- 2 委員会は、必要があるときは、関係者の出席を求め、意見を聴くことができる。
- 3 委員長は、必要に応じ、川越地区消防組合消防局長に出席を要請するものとする。

(検討部会)

第6条 委員会は、第2条に掲げる事項について専門の事項を検討させるため、川越市空家等対策計画庁内検討部会（以下「部会」という。）を置く。

- 2 部会は、部会長、副部会長及び部会員をもって組織する。
- 3 部会長は市民部長の職にある者をもって充て、副部会長は防犯・交通安全課長の職にある者をもって充てる。
- 4 部会員は、別表2に掲げる職にある者をもって充てる。
- 5 部会長は、部会の会務を総理し、部会の会議の議長となる。
- 6 副部会長は、部会長を補佐し、部会長に事故があるときは、その職務を代理する。
- 7 部会の会議は、部会長が招集する。
- 8 部会は、必要があるときは、関係者の出席を求め、意見を聴くことができる。
- 9 部会長は、必要に応じ、川越地区消防組合予防課長に出席を要請するものとする。

(庶務)

第7条 委員会及び部会の庶務は、市民部防犯・交通安全課において処理する。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則 (平成29年8月9日市長決裁)

この要綱は、市長決裁の日から施行する。

別表1 (第3条関係)

危機管理監 総務部長 財政部長 福祉部長 こども未来部長 保健医療部長 環境部長 産業観光部長 都市計画部長 建設部長
--

別表2 (第6条関係)

防災危機管理室長 政策企画課長 法務室長 財政課長 資産税課長 福祉推進課長 高齢者いきがい課長 こども政策課長 食品・環境衛生課長 環境政策課長 環境対策課長 資源循環推進課長 産業振興課長 都市計画課長 都市整備課長 建築指導課長 開発指導課長 道路環境整備課長 建築住宅課長
--

川越市特定空家等判定委員会要綱

(設置)

第1条 この要綱は、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。次条第3号において「法」という。）による特定空家等の対策に関する必要な事項について検討するため、川越市特定空家等判定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事項について検討する。

- (1) 特定空家等の判定の基準に関する事項
- (2) 特定空家等の判定に関する事項
- (3) 法第14条に規定する特定空家等に対する措置に関する事項
- (4) 前3号に掲げるもののほか、委員長が必要と認める事項

(組織)

第3条 委員会は、委員9人で組織し、総合政策部長、総務部長、財政部長、市民部長、保健医療部長、環境部長、都市計画部長、建設部長及び法務室長をもって充てる。

- 2 委員長は、必要があると認めるときは、川越地区消防組合消防局長に対して協力を要請するものとする。

(委員長及び副委員長)

第4条 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員長は市民部長、副委員長は都市計画部長をもって充てる。

- 2 委員長は、会務を総理し、会議の議長となる。
- 3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会は、委員長が招集する。

- 2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 3 委員会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。
- 4 委員会は、必要に応じて、学識経験者、弁護士などの出席をもとめ、意見を聴くことができる。
- 5 委員会の会議は、非公開とする。

(庶務)

第6条 委員会の庶務は、市民部防犯・交通安全課において処理する。

(その他)

第7条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委

員会に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成30年4月6日から施行する。

川越市空家等対策計画 策定経過

●川越市空家等対策計画庁内検討部会

【第1回】

- 開催日時 : 平成29年8月30日 午前10時～
議 題 : (1)空家等対策計画の背景について
(2)空家の現状と課題について
(3)空家等対策の基本方針について

【第2回】

- 開催日時 : 平成29年11月2日 午前9時30分～
議 題 : (1)川越市空家等対策計画（素案）について

【第3回】

- 開催日時 : 平成30年1月29日 午後2時～
報 告 : (1)川越市空家等対策計画の策定期間の変更について
議 題 : (1)川越市空家等対策計画（原案）について

【第4回】

- 開催日時 : 平成30年3月20日 午前10時～
議 題 : (1)川越市空家等対策計画（原案）について

【第5回】

- 開催日時 : 平成30年5月24日 午前10時～
議 題 : (1)川越市空家等対策計画（最終案）について

●川越市空家等対策計画庁内検討委員会

【第1回】

- 開催日時 : 平成29年10月2日 午前10時30分～
議 題 : (1)空家等対策計画の背景について
(2)空家の現状と課題について
(3)空家等対策の基本方針について

【第2回】

- 開催日時 : 平成29年11月10日 午後4時～
議 題 : (1)川越市空家等対策計画（素案）について

【第3回】

- 開催日時 : 平成29年11月28日 午後2時～
報 告 : (1)川越市空家等対策計画の策定期間の変更について
議 題 : (1)川越市空家等対策計画（素案）について

【第4回】

- 開催日時 : 平成30年2月13日 午前9時30分～
議 題 : (1)川越市空家等対策計画（原案）について

【第5回】

- 開催日時 : 平成30年3月26日 午後2時～
議 題 : (1)川越市空家等対策計画（原案）について

【第6回】

- 開催日時 : 平成30年5月29日 午後2時～
議 題 : (1)川越市空家等対策計画（最終案）について

●川越市空家等対策協議会

【第1回】

開催日時 : 平成29年10月10日 午後1時30分～

議 題 : (1)空家等対策計画の背景について
(2)空家の現状と課題について
(3)空家等対策の基本方針について

【第2回】

開催日時 : 平成29年11月22日 午後3時15分～

議 題 : (1)川越市空家等対策計画(素案)について

●意見募集の実施

募集期間：平成30年4月17日～5月16日（30日間）

結果：1名 4件

川越市空家等対策計画

平成30年（2018年）7月

発行 川越市
編集 川越市 市民部 防犯・交通安全課
〒350-8601 埼玉県川越市元町1丁目3番地1
TEL：049-224-8811（代表）
FAX：049-224-6705
E-mail：bohankotsu@city.kawagoe.saitama.jp



川越市シンボルマーク