

第2次

川越市空家等対策計画



令和5年3月

川越市



川越市民憲章

先人の輝かしいあゆみにより、すば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、美しいうら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、全国的に空き家が増加しており、特に適切な管理が行われていない空き家が、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。



こうした中、本市では、平成27年5月に全面施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、平成30年7月に「川越市空家等対策計画」を策定し、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に推進してまいりました。

しかし、市内には、個々の事情により解決が困難な空き家が依然として存在しており、このままの状態が続くと問題が深刻化する懸念があります。

そこでこのたび、昨今の社会情勢、国の指針等や令和3年度に実施した川越市空家等実態調査の結果等を踏まえ、効果的な施策の強化や新たな課題への対応といった空家等の実態に沿った見直しを行い、総合的な空家等対策をより一層推進するため「第2次川越市空家等対策計画」を策定いたしました。

今後は、この第2次計画に基づき、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、引き続き皆様方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。

令和5年3月

川越市長 川合善明

目次

第1章 空家等対策計画の基本的な考え方	1
第1節 計画の目的・位置づけ等.....	1
1 策定の背景と目的.....	1
2 本計画の位置づけ・関連計画等.....	2
第2節 計画期間.....	5
第3節 対象地区.....	5
第4節 対象とする空家等の種類.....	6
第5節 本計画とSDGsとの関係.....	8
第2章 空き家の現状と課題	9
第1節 国及び県における空き家の現状.....	11
1 空家等対策に関する国の動向.....	11
2 住宅・土地統計調査.....	14
第2節 本市における空家等の現状.....	16
1 人口動態.....	16
2 住宅・土地統計調査.....	20
3 空家等実態調査.....	22
4 管理不全空家等に関する相談内容.....	29
5 第1次計画に基づく取組状況.....	33
第3節 本市における空家等の課題.....	36
1 空家等の発生予防に向けた課題.....	36
2 空家等の適切な管理に向けた課題.....	37
3 空家等の活用促進に向けた課題.....	38
第3章 空家等対策の基本方針	41
第1節 空家等対策の基本理念.....	43
第2節 空家等対策の取組方針.....	44
1 空家等の発生予防.....	44
2 空家等の適切な管理の促進.....	44
3 空家等の活用の促進.....	44
第4章 空家等に対する対策	45
第1節 空家等対策の体系.....	47
第2節 空家等対策にかかる具体的な施策・取組.....	48
1 空家等の発生予防.....	48

2	空家等の適切な管理の促進	51
3	空家等の活用の促進	58
第3節	特定空家等に対する措置等	62
第4節	空家等対策の実施体制	64
第5節	空家等対策の達成目標	67
資料編	69
	空家等対策の推進に関する特別措置法	70
	川越市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則	76
	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】 ...	91
	「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】	92
	川越市空家等の適切な管理に関する条例	95
	川越市空家等の適切な管理に関する条例施行規則	97
	川越市空家等対策協議会要綱	102
	川越市空家等対策協議会 委員名簿	103
	川越市空家等対策計画庁内検討委員会設置要綱	104
	川越市特定空家等判定委員会要綱	106
	第2次川越市空家等対策計画 策定経過	107



第1章 空家等対策計画の基本的な考え方

第1節 計画の目的・位置づけ等

1 策定の背景と目的

人口減少や少子高齢化等を背景に、全国的に空き家が増加傾向にある中で、適切な管理が行われていない空き家が、地域の防災、防犯、安全、環境、景観等を阻害し、地域住民の生命、身体、財産、地域の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います。

こうした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。）が全面施行されました。空家法では、所有者等自らの責任による適切な管理を前提としつつも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられています。

令和3年6月には、「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。）」及び「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（以下「ガイドライン」という。）」が改正され、空家等の所有者等の所在を特定できない場合の対処や特定空家等における対象範囲の明確化等、空家等対策をより円滑かつ効果的に推進するための方針が示されました。

本市では、平成25年4月から「川越市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、空家等問題に取り組んできましたが、空家法の施行を受け、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」を制定（全部改正）しました。また、平成30年7月には「（第1次）川越市空家等対策計画」（以下「第1次計画」という。）を策定し、「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」を取組方針として掲げ、空家等対策の総合的な推進に取り組んできました。

令和3年度に実施した実態調査によると、前回（平成28年度）調査から空家等件数の減少が見られるものの、保安上や周辺生活環境の保全に問題がある空家等の割合の増加や、相続を契機とした空家等の発生などが見られ、「予防」「管理」「活用」のより一層の推進に加え、管理不全な空家等の解消に向けた対策強化等が課題として確認されました。

このような中、昨今の社会情勢や国の基本指針及びガイドラインの改正、実態調査の結果等を踏まえ、効果的な施策の強化や新たな課題への対応といった空家等の実態に沿った見直しを行い、総合的な空家等対策をより一層推進するため、「第2次川越市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

2 本計画の位置づけ・関連計画等

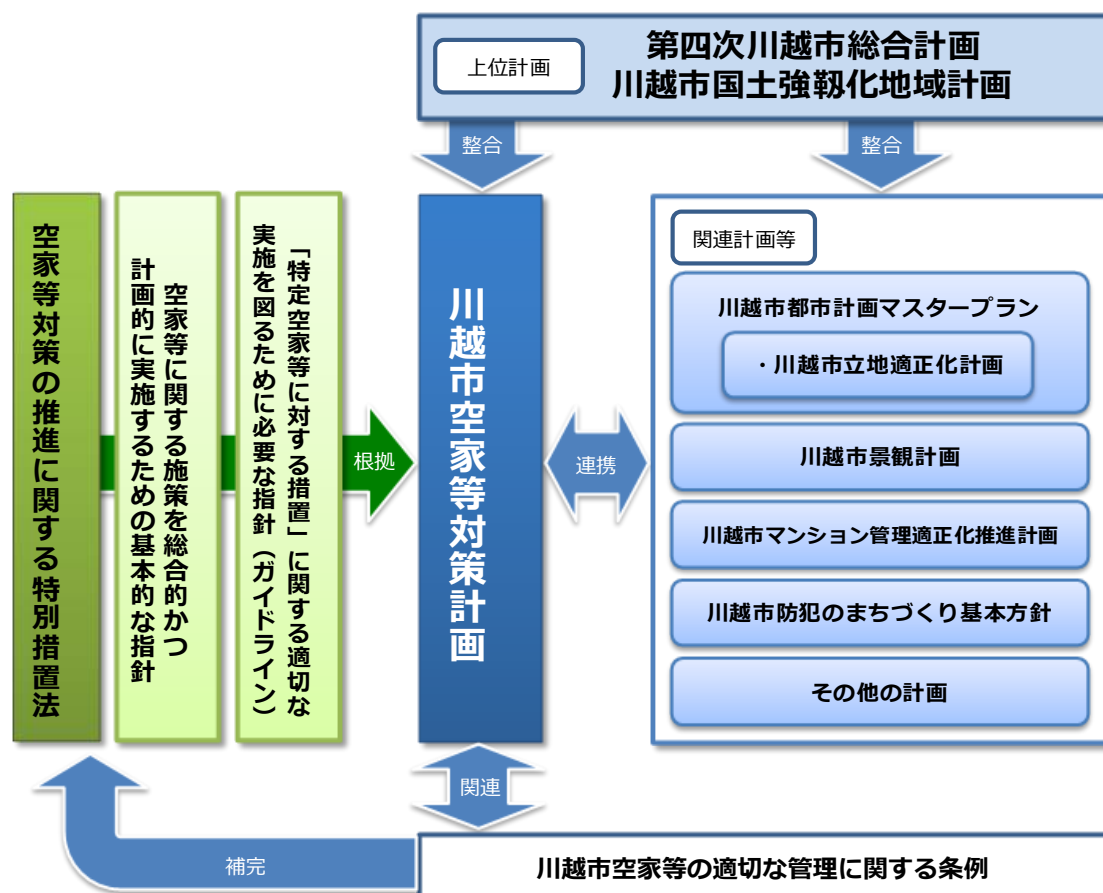
(1) 本計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、国の基本指針及びガイドラインに則して策定しています。

本市においては、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。また、川越市国土強靱化地域計画においても、起きてはならない最悪の事態（リスクシナリオ）を回避するための住宅・都市分野の施策として、空き家の適切な管理を位置付けています。

これらを踏まえ、本計画では、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、市内の横断的な連携体制の構築により、具体的な対策を講ずるものです。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や関連計画等との整合を図っています。

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（後期基本計画）】

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、「良好な住環境の創出」の施策の中に「空き家施策の推進」を位置づけ、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管理不全な空き家等に対する、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空き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。

【川越市国土強靱化地域計画】

川越市国土強靱化地域計画は、川越市総合計画と調和・整合が図られた計画であり、大規模災害時に備え、平時から「強さとしなやかさ」を備えた社会を構築するための施策を講ずるための計画です。同計画では、最悪の事態（リスクシナリオ）を回避するための住宅・都市分野の施策として、空き家対策事業を推進していく必要があるとしています。

【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、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、③防犯・防災に対する取り組みへの課題として、犯罪抑止環境の形成を挙げ、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が必要とされています。

【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。

【川越市マンション管理適正化推進計画】

川越市マンション管理適正化推進計画は、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、地方公共団体におけるマンションの管理の適正化の推進に関する役割が強化されたことを受け、マンションの管理の適正化を推進していくことを目的として、国が定める「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策等を定めた計画です。

【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、空き家が防犯上の問題以外にも、衛生上や防災上等、地域の住環境への悪影響を及ぼす不安要素となっていることから、①住居不法侵入など犯罪誘発のおそれがあるため、所有者等への助言又は指導、②空き家バンク事業等の実施による空き家の活用促進で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、空家等の適切な管理にかかる所有者等の責務、適切な管理が実施されていない空家等所有者等に対する助言又は指導や、空家法に規定する命令に従わなかった場合の公表、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 計画期間

計画期間については、改定後の第五次川越市総合計画と整合させるための検討期間を経て令和10年度に改定することとし、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

ただし、本計画の期間中であっても、国や埼玉県の空き家政策の動向、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うものとします。

図表 2 : 計画期間

	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
第四次 川越市総合計画 (基本構想、基本計画)	後期基本計画 (5年間)					第五次	
川越市 空家等対策計画	空家等対策計画	第2次空家等対策計画 (5年間)					

第3節 対象地区

本市の空家等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、空き家率や高齢化率が高い地域など、地域の特性に応じた施策を検討するほか、モデル地区を定め、地域の課題を解決するための取組を進めていくことも検討していきます。

第4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。

(1) 「空家等」

空家法では、「居住その他の使用がなされていない」建築物を「空家等」としていません。分譲マンションなどの共同住宅や長屋は、住戸全てが空いていなければ対象となりませんが、外見上はいわゆる長屋等であっても、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、空家法の対象となります。

【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。

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。

(2) 「特定空家等」

空家法では、空家等のうち、所有者等により適切に管理されていないために、保安上の危険や衛生上有害である等、周辺的生活環境に著しい悪影響を及ぼすおそれがあるものを「特定空家等」としていません。

【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います。

なお、基本指針によると、特定空家等の対象には「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれるとしています。

(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では、空家等のうち、適切な管理が実施されていない空家等で、「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）」で定める空家等を「管理不全空家等」としています。

【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）】

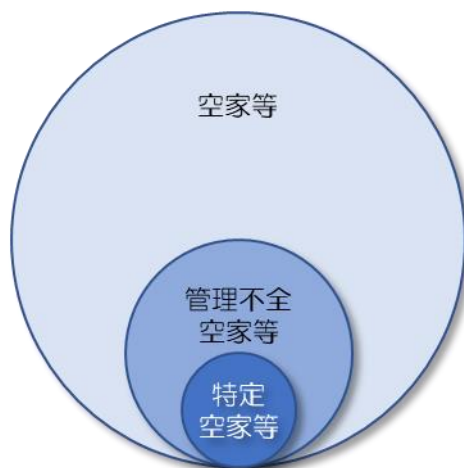
適切な管理が実施されていない空家等であって、本市の区域に所在するもののうち、規則（※）で定めるものをいいます。

※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、周辺の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

図表 3：対象とする空家等の概念図



【補足】



本計画において、使用されていない住宅に対して一般論を述べる場合、総務省統計局による「住宅・土地統計調査」及び「平成28年度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。

第5節 本計画とSDGsとの関係

SDGsとは、2015年の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載されている、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。17のゴール（目標）・169のターゲット（取組・手段）から構成され、地球上の「誰一人取り残さない（leave no one behind）」ことを誓っています。

本計画では、SDGsを構成する17の目標のうち、特に「目標11 住み続けられるまちづくりを」及び「目標17 パートナーシップで目標を達成しよう」の目標との関連性が高くなっています。本計画に基づく対策の推進を通じて、SDGsの目標達成及び持続可能な社会の実現を目指します。

図表 4：本計画と関連するSDGsの目標

	包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する		持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する
--	---------------------------------------	---	--



第2章 空き家の現状と課題

第1節 国及び県における空き家の現状

1 空家等対策に関する国の動向

(1) 空家法の改正

空家等の適切な管理及び活用の一層の促進を図るため、今後、空家法が改正される見込みです（令和5年1月時点）。

(2) 空家法に基づく基本指針とガイドラインの改正

空家法施行後の取組状況や地方公共団体からの要望等を踏まえ、国は、空家等対策を強力に推進するため、令和3年6月に基本指針とガイドラインを改正しました。

図表 5：基本指針とガイドラインの改正ポイント

基本指針	ガイドライン
<ul style="list-style-type: none">・特定空家等の対象には「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれる旨を記載・所有者等の所在を特定できない場合等において、民法上の財産管理制度を活用するために、市町村長が不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことが考えられる旨を記載・地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体について、協議会の構成員の例に加えるとともに、専門的な相談について連携して対応することを記載・今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないこととなる旨を記載 等	<ul style="list-style-type: none">・空家等の所有者等の特定に係る調査手法、国外居住者の調査方法及び所有者等を特定できない場合の措置について記載・災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合は災害対策基本法に基づく措置も考えられる旨を記載・外見上はいわゆる長屋等であっても、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、空家法の対象となる旨を記載 等

出典：「基本指針 新旧対照表」及び「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）新旧対照表」を基に作成

(3) 住生活基本計画における空き家の方針

令和3年3月に、住生活基本計画（全国計画）（計画期間：令和3年度～同12年度）が閣議決定されました。当該計画では、住宅政策の3つの視点及び8つの目標のうち、「『住宅ストック・産業』の視点」の「目標7」において、空き家の管理・除却・利活用の一体的推進が掲げられています。

図表 6：住生活基本計画（全国計画）における空き家に関する目標及び基本的な施策

「住宅ストック・産業」の視点： 目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却 (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

出典：住生活基本計画（全国計画）を基に作成

(4) 空家等対策に関連する法律の動き

空家法の施行以降、全国において空家等対策が推進される中、顕著化した空家等対策における課題や問題に対応するため、新たな法律の公布・施行や、既存する法律の改正などの動きが見られます。所有者等による管理や利活用などが推進されるよう、空家等対策に関連する空家法以外の法律の内容や改正状況等を把握し、効果的に適用していくことが重要です。

第1次計画策定以降の空家等対策に関連する法律の主な内容は、以下のとおりです。

図表 7：空家等対策に関連する法律の主な内容

法律	主な内容（抜粋）	参照 (※)
所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法 (平成30年6月13日公布、 同年11月15日から 順次施行)	<ul style="list-style-type: none"> ●所有者不明土地を円滑に利用する仕組みの構築（令和元年6月1日施行） <ul style="list-style-type: none"> ・公共事業における収入手続の合理化・円滑化 ・地域福利増進事業の創設 ●所有者の探索を合理化する仕組みの構築（平成30年11月15日施行） <ul style="list-style-type: none"> ・土地の所有者の探索のために必要な公的情報を行政機関が利用できる制度を創設 ・長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設 ●所有者不明土地を適切に管理する仕組みの構築（平成30年11月15日施行） <ul style="list-style-type: none"> ・所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設 	①
民法等の一部を改正する法律 (令和3年4月28日公布、 同5年4月1日から 順次施行)	<ul style="list-style-type: none"> ●不動産登記法の改正 <ul style="list-style-type: none"> ・相続登記の申請義務化（令和6年4月1日施行） ・住所等の変更登記の申請義務化（令和8年4月までに施行） 	②

(次ページに続く)

法律	主な内容（抜粋）	参照（※）
民法等の一部を改正する法律 （令和3年4月28日公布、同5年4月1日から順次施行） ※前ページからの続き	<ul style="list-style-type: none"> ●民法の改正（令和5年4月1日施行） <ul style="list-style-type: none"> ・財産管理制度の見直し（個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した、新たな財産管理制度の創設） ・共有制度の見直し（裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設 等） ・相隣関係規定の見直し（越境した枝の切取りに関する規律の整備 等） 	②
相続土地国庫帰属法 （令和3年4月28日公布、同5年4月27日施行）	<ul style="list-style-type: none"> ●相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設 <ul style="list-style-type: none"> ・相続土地国庫帰属制度の創設 	②
マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律 （令和2年6月24日公布、同4年4月1日施行）	<ul style="list-style-type: none"> ●国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定 ●地方公共団体によるマンション管理適正化の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・助言、指導及び勧告 ・マンション管理適正化推進計画制度 ・管理計画認定制度 	③
第12次地方分権一括法 （令和4年5月20日公布、同年8月20日施行）	<ul style="list-style-type: none"> ●デジタル化等による効率化・利便性向上に資するもの <ul style="list-style-type: none"> ・水道法、国土調査法及び空家法に基づく事務について、住民基本台帳ネットワークシステムの利用を可能とする見直し 等 	④
所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律 （令和4年5月9日公布、同年11月1日施行）	<ul style="list-style-type: none"> ●所有者不明土地の利用の円滑化の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・地域福利増進事業の対象事業の拡充（所有者不明土地を公益性の高い施設として活用する「地域福利増進事業」の対象事業に、備蓄倉庫等の災害対策に関する施設等の整備を追加） ・地域福利増進事業等の対象土地の拡大（老朽化の進んだ空き家等がある所有者不明土地であっても、地域福利増進事業や土地収用法の特例手続の対象として適用） 等 	⑤

出典：下記「参照」を基に作成

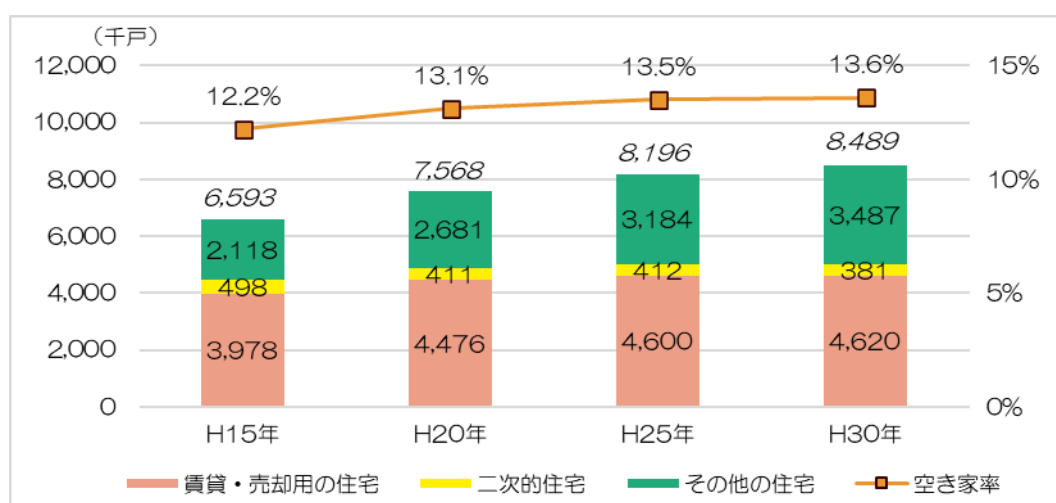
- ※参照：①「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」概要資料（国土交通省）
- ②「民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要」（令和4年6月、法務省）
- ③「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」概要資料（国土交通省）
- ④「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和4年法律第44号）（第12次地方分権一括法）の概要」（内閣府）
- ⑤『所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律案』を閣議決定」報道発表資料（令和4年2月4日、国土交通省）

2 住宅・土地統計調査

国が5年毎に実施している住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、平成30年における全国の空き家数は約8,489千戸、空き家率13.6%であり、年々空き家は増加しています。空き家数のうち、「その他の住宅」が約3,487千戸と約4割を占めています。

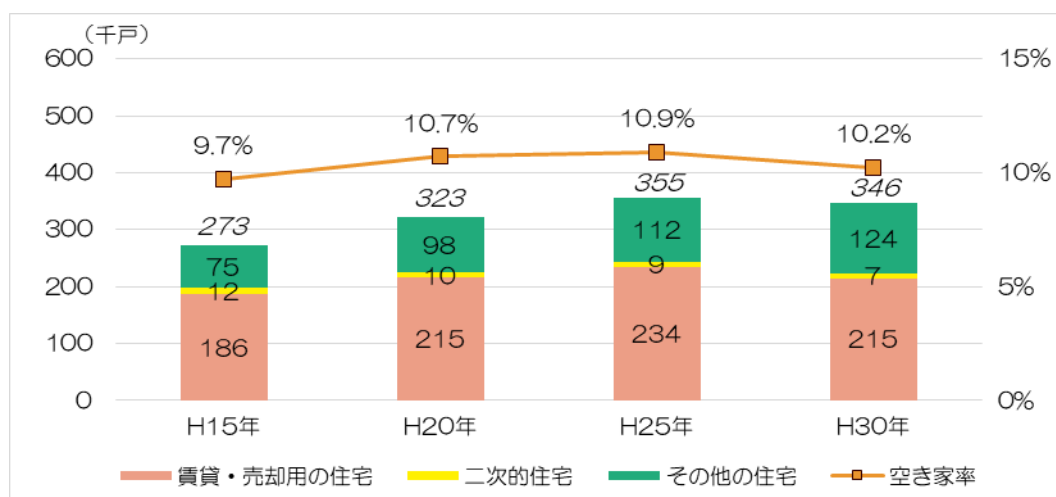
埼玉県は約346千戸、空き家率10.2%であり、過去5年間で減少に転じていますが、「その他の住宅」は約124千戸と増加傾向にあります。

図表 8：空き家数と空き家率の推移①【国】



出典：住宅・土地統計調査を基に作成

図表 9：空き家数と空き家率の推移②【埼玉県】



出典：住宅・土地統計調査を基に作成

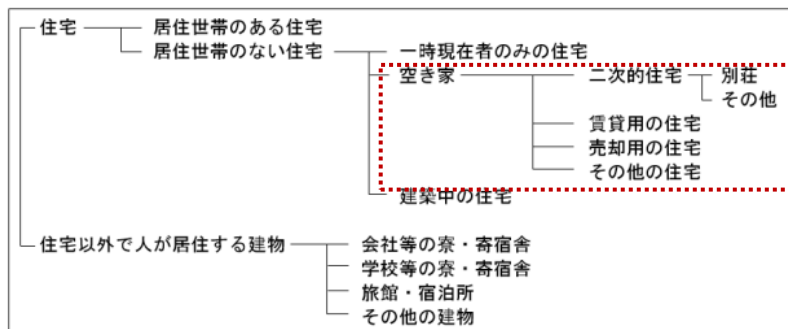
<参考：住宅・土地統計調査の調査概要>

○調査対象

調査単位区内から抽出した住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住している世帯（1 調査単位区当たり 17 住戸、計約 370 万住戸・世帯）を対象。

○調査対象となる空き家

原則として、調査日現在、人が住んでいないか、3か月以上にわたって住む予定の人もいない住宅。



出典：住宅・土地統計調査「用語の解説」（総務省統計局）

- 二次的住宅：[別荘]週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅／[その他]ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- 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
- 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
- その他の住宅：上記以外の人々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されている住宅など

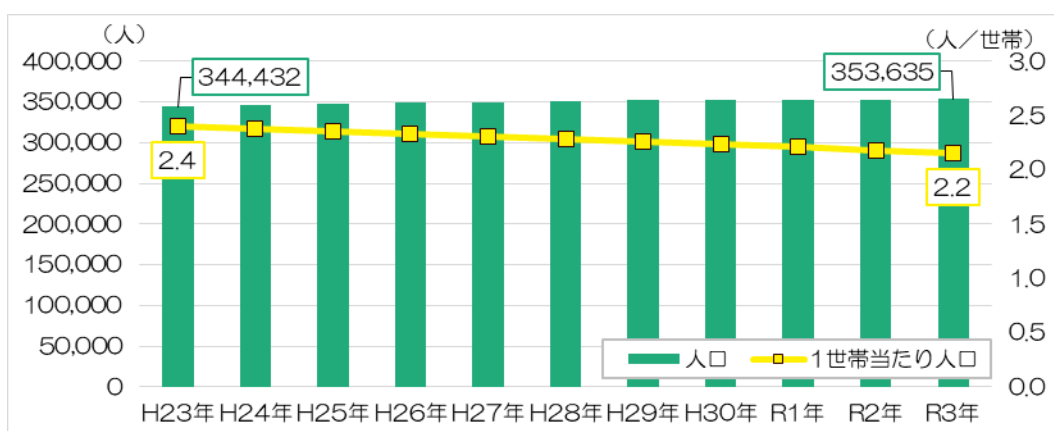
第2節 本市における空家等の現状

1 人口動態

(1) 人口

令和3年における本市の人口は約35.4万人であり、直近10年間で微増となっています。一方、1世帯当たり人口は減少傾向にあり、令和3年には2.2人となっています。

図表 10：人口及び1世帯当たり人口の推移

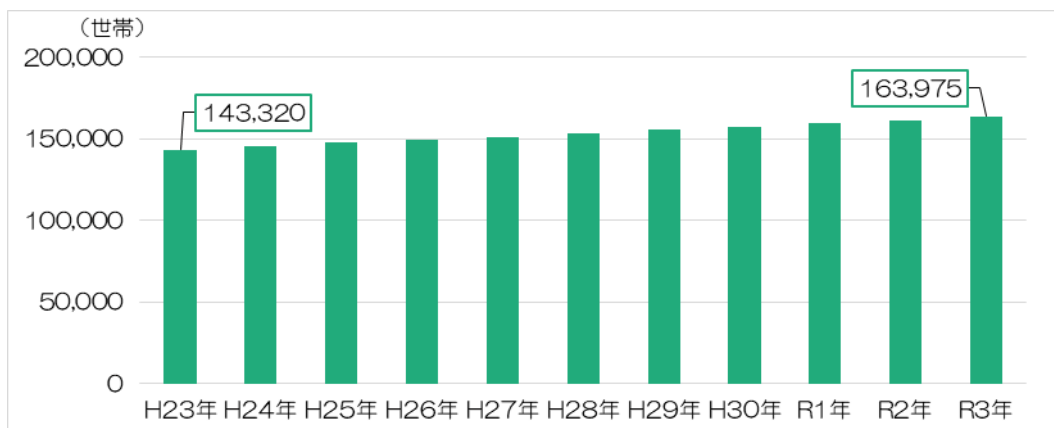


出典：川越市住民基本台帳（各年10月1日付け）を基に作成

(2) 世帯数

令和3年における本市の世帯数は約16.4万世帯であり、直近10年間で約2万世帯の増加となっています。

図表 11：世帯数の推移



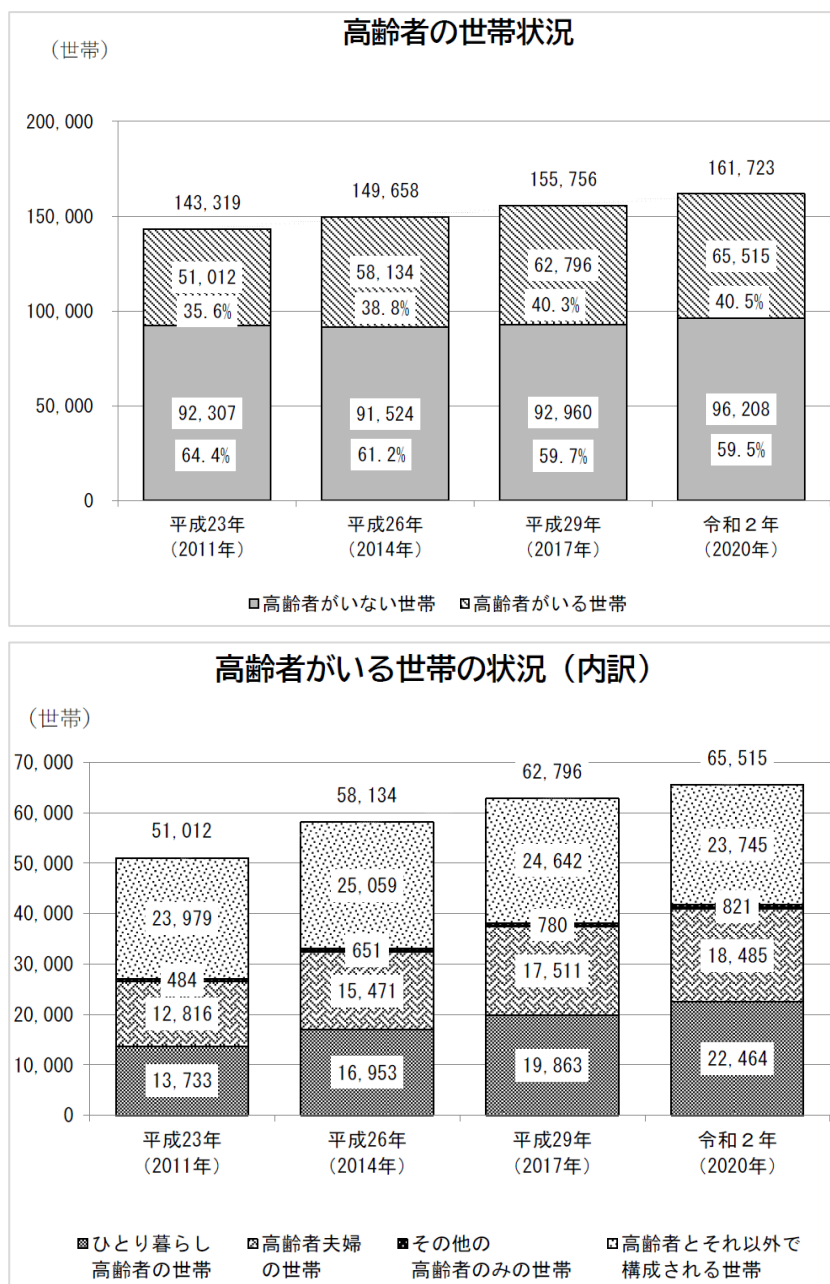
出典：川越市住民基本台帳（各年10月1日付け）を基に作成

(3) 高齢者世帯数

令和2年における本市の総世帯数は約16.2万世帯、そのうち高齢者がいる世帯数は40.5%を占めており、年々増加傾向にあります。また、総世帯のうち、概ね4世帯に1世帯は「ひとり暮らし高齢者の世帯」「高齢者夫婦の世帯」などの高齢者のみで構成される世帯となっています。

図表 12：高齢者世帯数の推移

(上：総世帯数における高齢者世帯数の内訳、下：高齢者世帯数の家族構成別内訳)

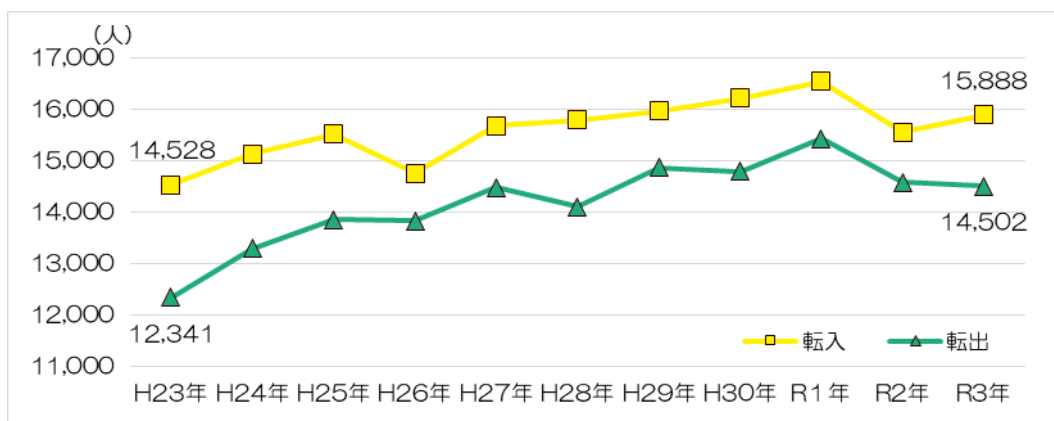


出典：すこやかプラン・川越「1 高齢者人口の状況」(令和3年3月、川越市)

(4) 転入・転出人口

本市における直近 10 年間の転入・転出人口の経年変化をみると、転入人口は約 5% 増加、転出人口は約 9% 増加しています。また、毎年、転入人口が転出人口を上回っています。

図表 13：転入・転出人口の推移

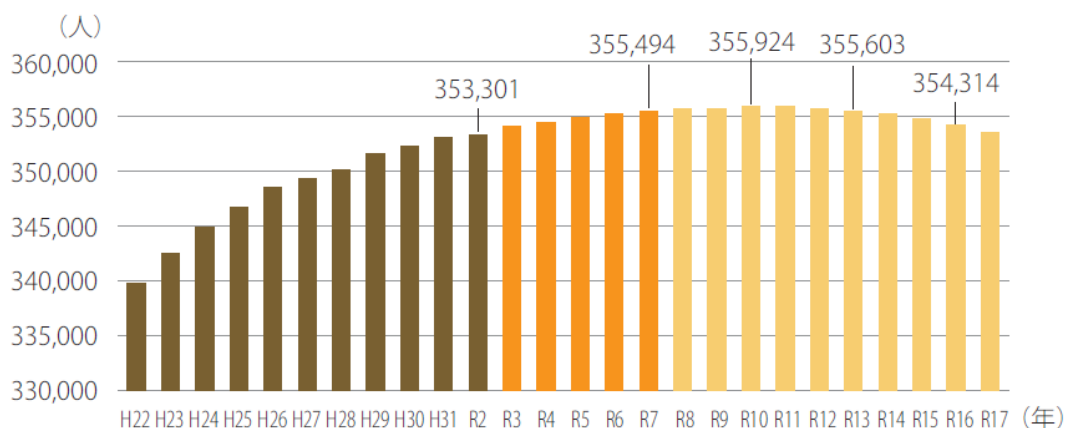


出典：市情報政策課資料を基に作成

(5) 将来人口

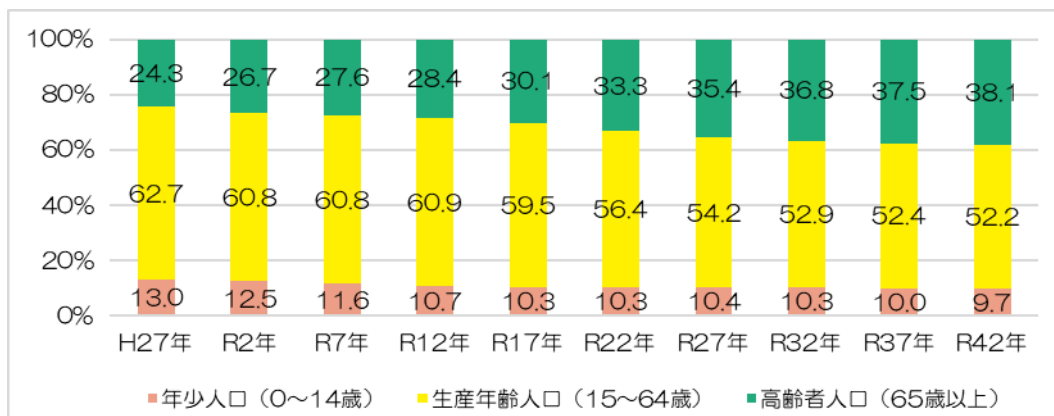
第四次川越市総合計画 後期基本計画によると、本市の将来人口予測では、令和10年にピークに達し、その後、人口減少期を迎える見込みです。また、川越市人口ビジョンによると、年齢区分別では、生産年齢人口（15～64歳）は減少し、高齢者人口（65歳以上）の増加が見込まれています。

図表 14：将来人口の推移



出典：第四次川越市総合計画 後期基本計画「1 人口推計」(令和3年3月、川越市)

図表 15：将来人口（年齢3区分構成）の推移



出典：川越市人口ビジョン（平成28年1月、川越市）を基に作成

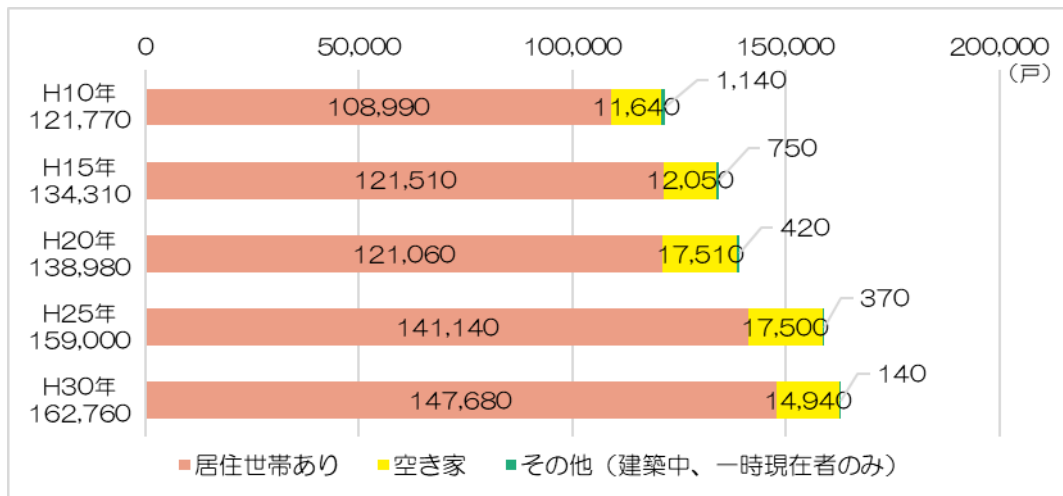
2 住宅・土地統計調査

(1) 住宅ストック

国の住宅・土地統計調査による本市の住宅総数は、平成30年で約16.3万戸と増加が続いています。

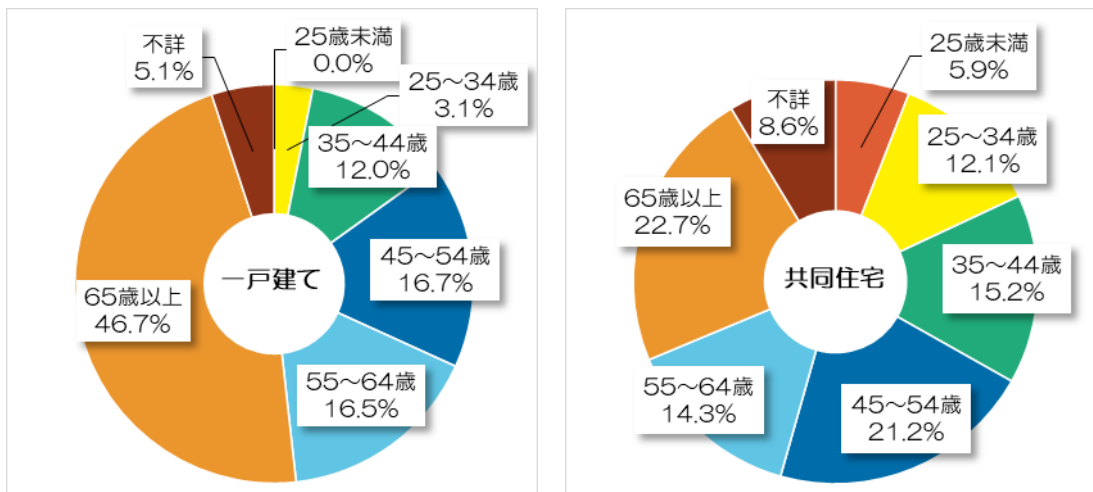
家計を主に支える者の年齢を建て方別にみると、「一戸建て」は「共同住宅」と比較して、「65歳以上」が全体の約47%を占めており、高い割合となっています。

図表 16：住宅総数の推移



出典：住宅・土地統計調査を基に作成

図表 17：建て方別の家計を主に支える者の年齢（左：一戸建て、右：共同住宅）



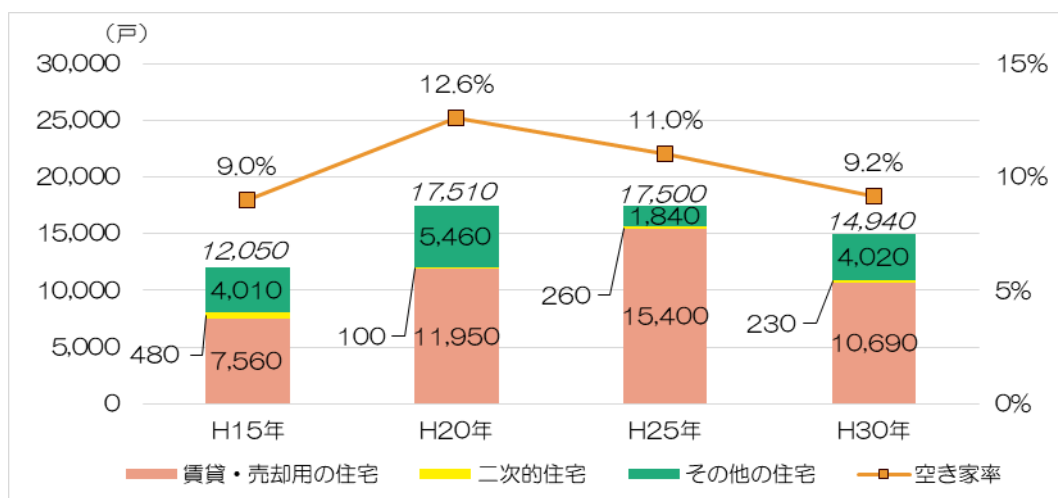
出典：平成30年住宅・土地統計調査を基に作成

(2) 空き家数と空き家率

国が5年毎に実施している住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、平成30年における本市の空き家数は14,940戸、空き家率9.2%であり、平成20年をピークに、空き家数及び空き家率ともに減少しています。

総空き家数のうち、「その他の住宅」は4,020戸であり、平成25年よりも増加しています。

図表 18：空き家数と空き家率の推移



※国が実施する住宅・土地統計調査と本市が実施する実態調査は、調査手法等が異なるため、空き家数をはじめとする調査結果には差異が生じます。

出典：住宅・土地統計調査を基に作成

3 空家等実態調査

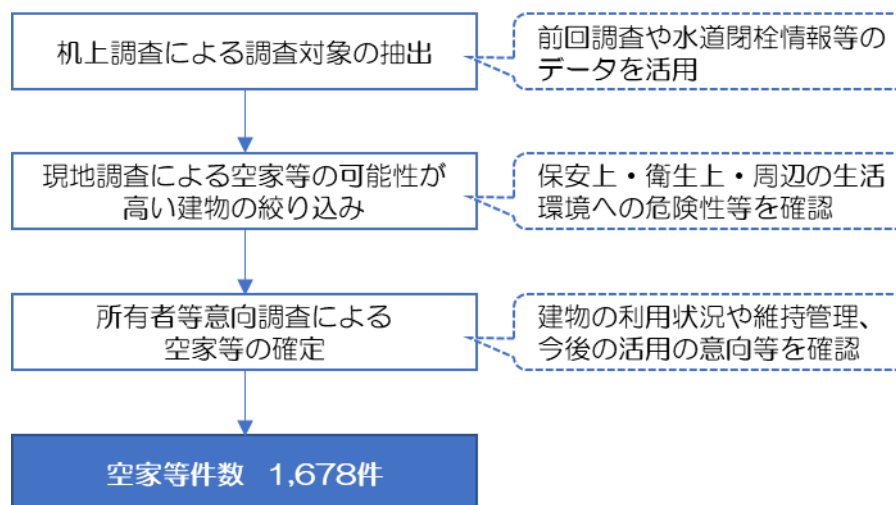
本市では、空家法に基づき、市内の空家等の実態を把握するための現地調査及び所有者等への意向調査を行う「令和3年度川越市空家等実態調査」を実施しました。前回調査は平成28年度に実施しており、継続的な実態調査の実施により、実態に即した空家等対策の推進を図っています。

(1) 調査概要

実態調査では、前回調査やそれ以降に発見された空家等の可能性が高い建物の他、水道閉栓情報や民間の住宅地図情報等を活用し、調査対象を抽出しました。抽出した調査対象に対し、建物の外観、保安上・衛生上・周辺的生活環境への危険度について、公道からの外観目視による現地調査を行い、空家等の可能性が高い建物を絞り込みました。

さらに、空家等の可能性が高い建物の所有者等に対し、建物の利用状況や維持管理、今後の活用の意向等についてアンケート調査を実施しました。その結果、本市の空家等件数は、1,678件となりました。

図表 19：令和3年度川越市空家等実態調査の実施フロー



出典：令和3年度川越市空家等実態調査報告書を基に作成

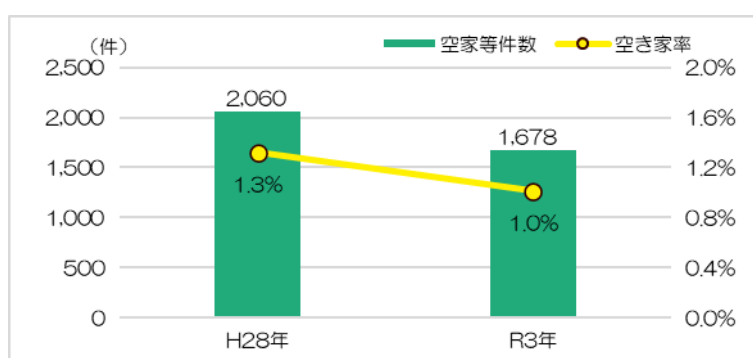
(2) 調査結果

① 空家等件数と空き家率

実態調査の結果、本市における空家等件数は 1,678 件、空き家率は 1.0% となっています。平成 28 年度の前回調査時より、空家等件数及び空き家率ともに減少しています。

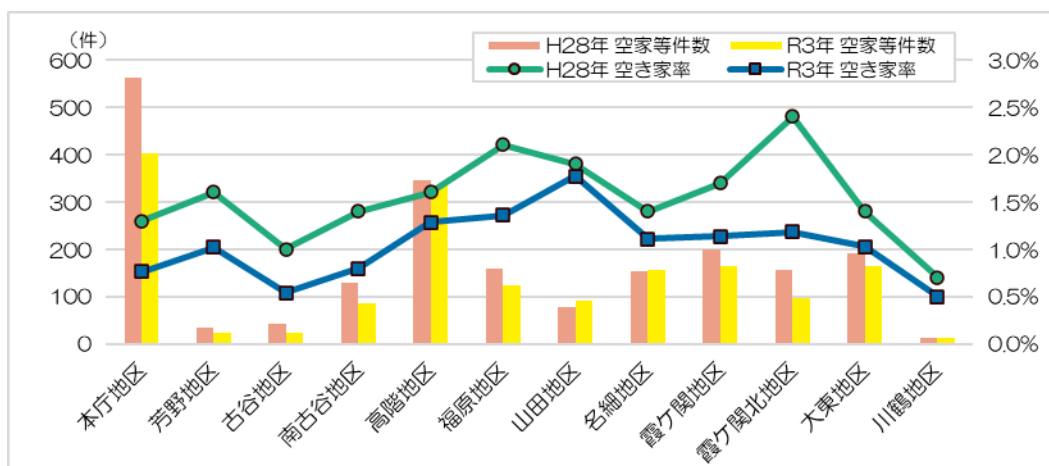
地区別にみると、最も空家等件数が多い地区は「本庁地区」となっています。また、前回調査と比較すると「霞ヶ関北地区」において大幅に空き家率が低下しています。

図表 20：空家等件数と空き家率（本市全体）



出典：平成 28 年度川越市空き家等実態調査及び令和 3 年度川越市空家等実態調査を基に作成
(空き家率は「空家等件数÷(空家等件数+世帯数)」により算出)

図表 21：空家等件数と空き家率（地区別）



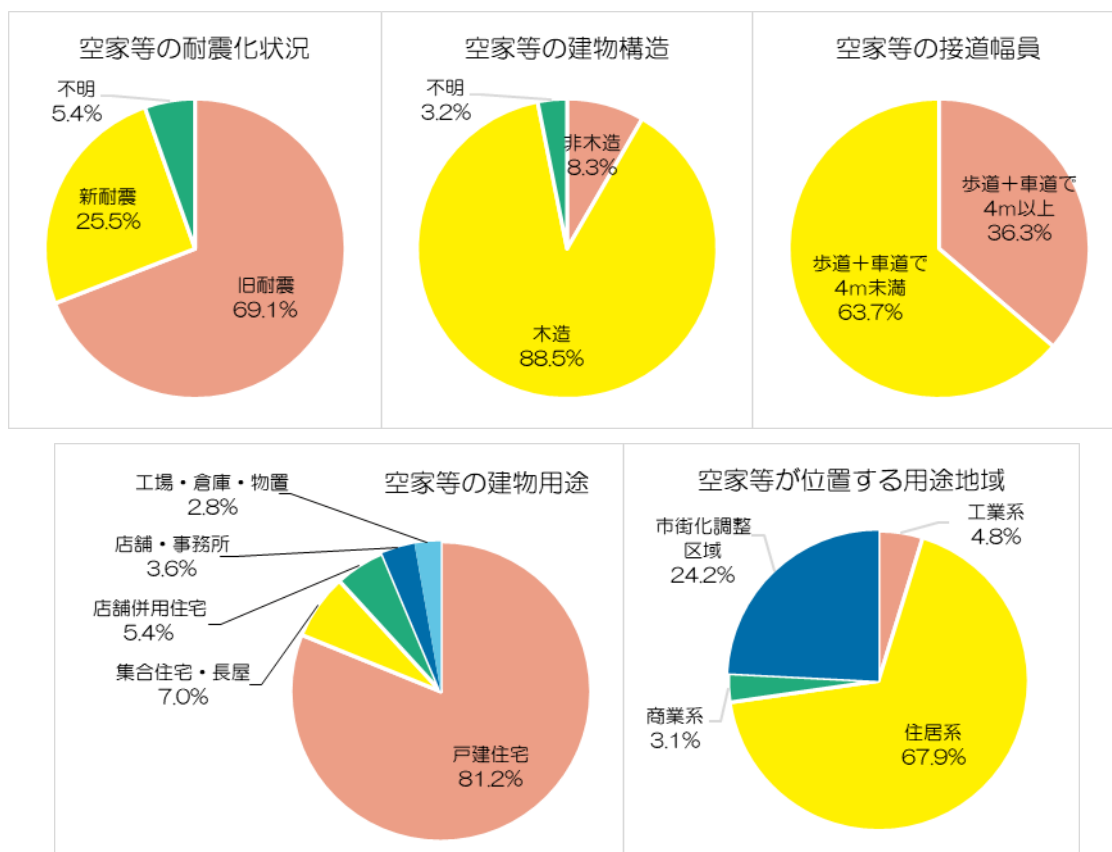
出典：平成 28 年度川越市空き家等実態調査及び令和 3 年度川越市空家等実態調査を基に作成
(空き家率は「空家等件数÷(空家等件数+世帯数)」により算出)

② 空家等の傾向

本市における空家等には、以下のような傾向があります。

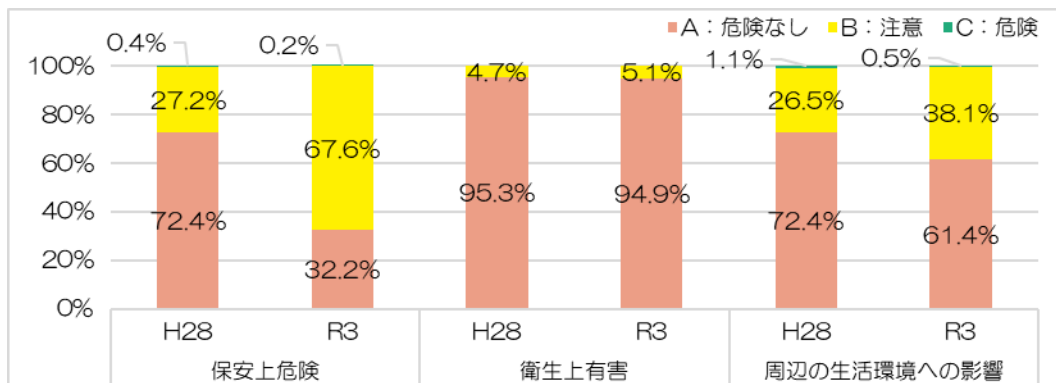
- ・旧耐震基準の空家等が 69.1%あります。
- ・木造の空家等が 88.5%を占めています。
- ・接道幅員が 4m未満となる空家等は 63.7%となっています。
- ・空家等の建物用途は、戸建て住宅が 81.2%を占めています。
- ・空家等の 67.9%が住居系の用途地域に位置しています。
- ・前回調査より空家等件数は減少しているものの、保安上の危険度が「注意」「危険」である空家等の割合が 67.8%を占めています。
- ・空家等が集中している地域は、高齢化率が 20%以上の地域となっている傾向があります。

図表 22 : : 空家等の傾向



出典：令和3年度川越市空家等実態調査を基に作成

図表 23：危険度ランク別の空家等の割合

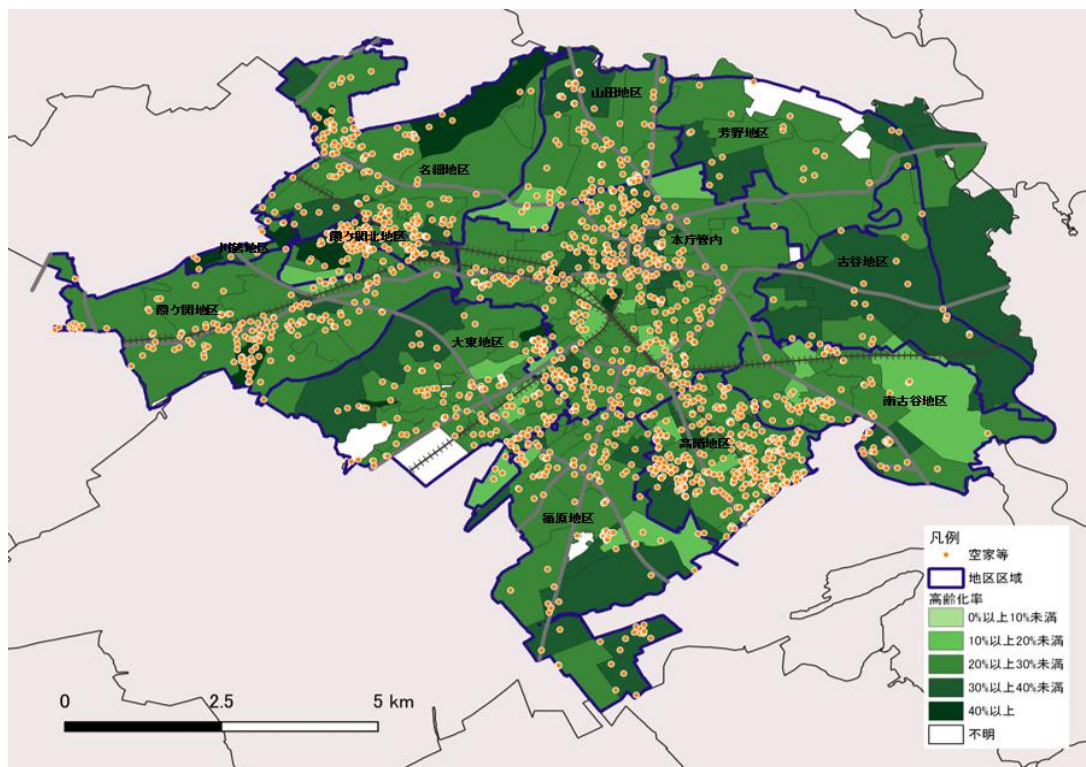


単位：件

ランク	保安上危険				衛生上有害				周辺の生活環境への影響			
	H28		R3		H28		R3		H28		R3	
	構成比 (%)	構成比 (%)	構成比 (%)	構成比 (%)	構成比 (%)	構成比 (%)	構成比 (%)	構成比 (%)	構成比 (%)	構成比 (%)	構成比 (%)	
A：危険なし	1,712	72.4	541	32.2	2,255	95.3	1,593	94.9	1,713	72.4	1,030	61.4
B：注意	643	27.2	1,134	67.6	110	4.7	85	5.1	627	26.5	639	38.1
C：危険	10	0.4	3	0.2					25	1.1	9	0.5
計	2,365	100.0	1,678	100.0	2,365	100.0	1,678	100.0	2,365	100.0	1,678	100.0

出典：平成 28 年度川越市空き家等実態調査及び令和 3 年度川越市空家等実態調査を基に作成

図表 24：高齢化率（大字・町別）と空家等分布



出典：令和 3 年度川越市空家等実態調査報告書「7. 高齢化率（大字・町別）と空家等分布」（令和 4 年 6 月、川越市）

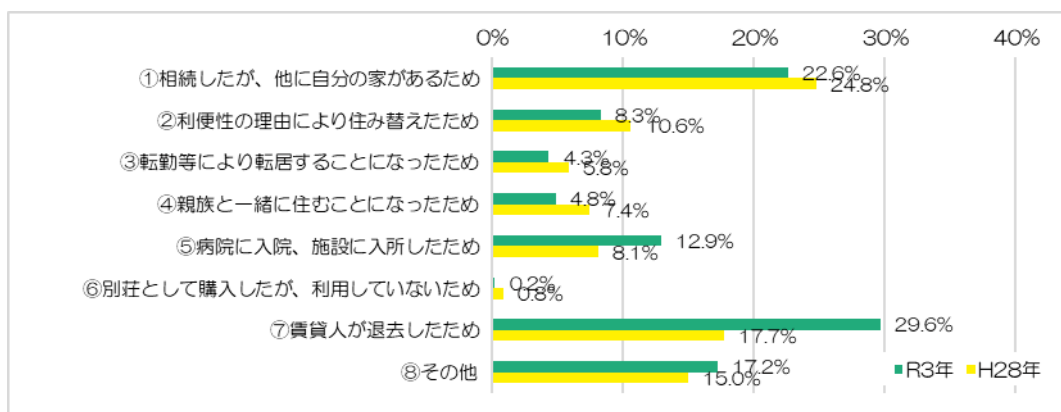
③ 所有者等の意向

1) 建物の利用状況について

建物を利用しなくなった経緯では、「賃貸人が退去したため」が前回調査よりも増加して最も多く、次いで「相続したが、他に自分の家があるため」が多くなっています。

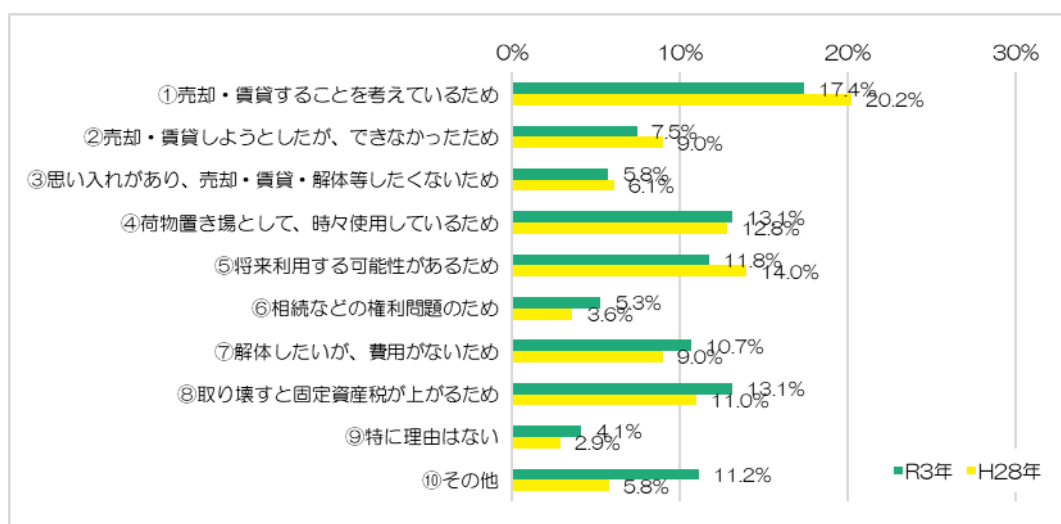
建物を利用しないままとなっている理由としては、前回調査に引き続き、「売却・賃貸することを考えているため」が最も多く、次いで「荷物置き場として、時々使用しているため」と「取り壊すと固定資産税が上がるため」がともに多くなっています。

図表 25：建物を利用しなくなった経緯



出典：平成 28 年度川越市空き家等実態調査及び令和 3 年度川越市空家等実態調査を基に作成

図表 26：建物を利用しないままとなっている理由



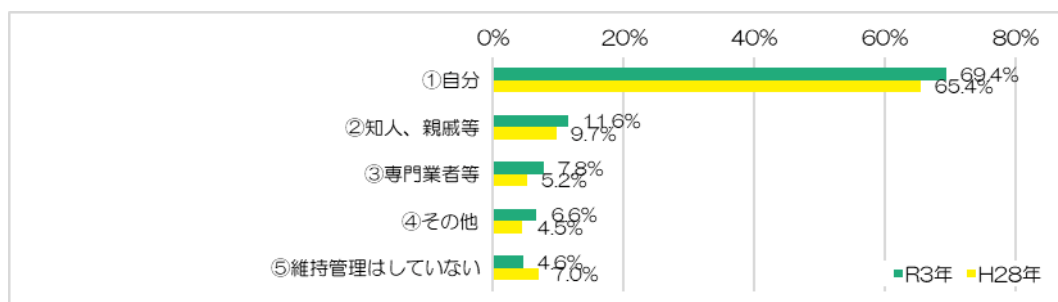
出典：平成 28 年度川越市空き家等実態調査及び令和 3 年度川越市空家等実態調査を基に作成

2) 建物の維持管理について

建物の主な維持管理者は、前回調査に引き続き「自分」が最も多くなっています。

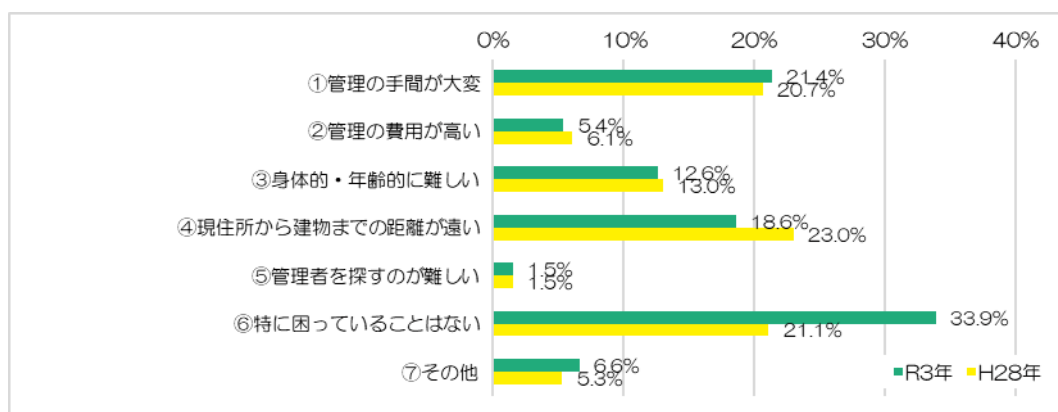
建物の維持管理上困っていることとしては、「特に困っていることはない」が最も多く、次いで「管理の手間が大変」が多くなっています。

図表 27：建物の主な維持管理者



出典：平成 28 年度川越市空き家等実態調査及び令和 3 年度川越市空家等実態調査を基に作成

図表 28：建物の維持管理上困っていること



出典：平成 28 年度川越市空き家等実態調査及び令和 3 年度川越市空家等実態調査を基に作成

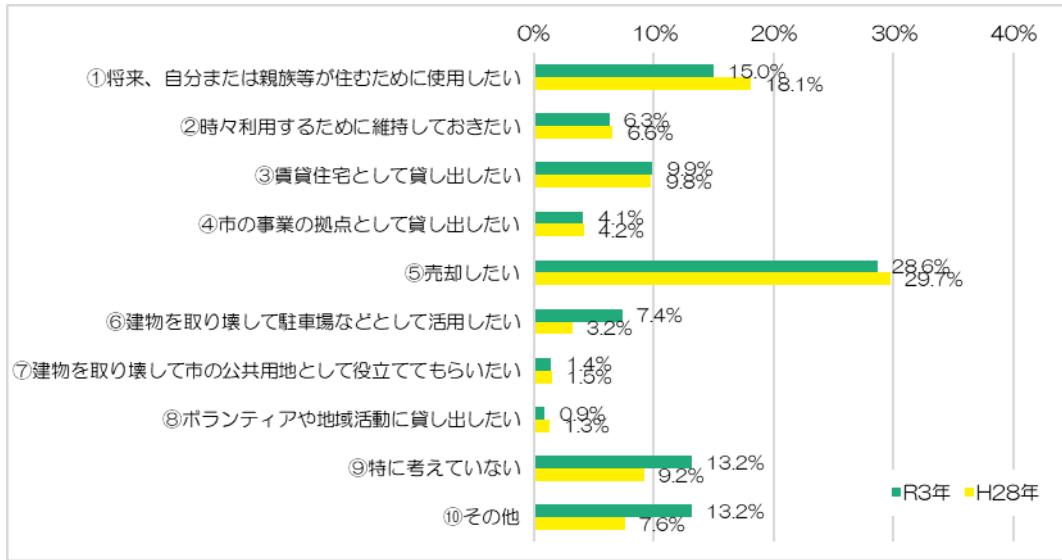
3) 今後の活用について

建物の今後についての考えでは、前回調査に引き続き「売却したい」が最も多くなっています。

建物の今後について困っていることとしては、「困っていることは特にない」が最も多く、次いで解体への費用や税金の懸念事項が多くなっています。

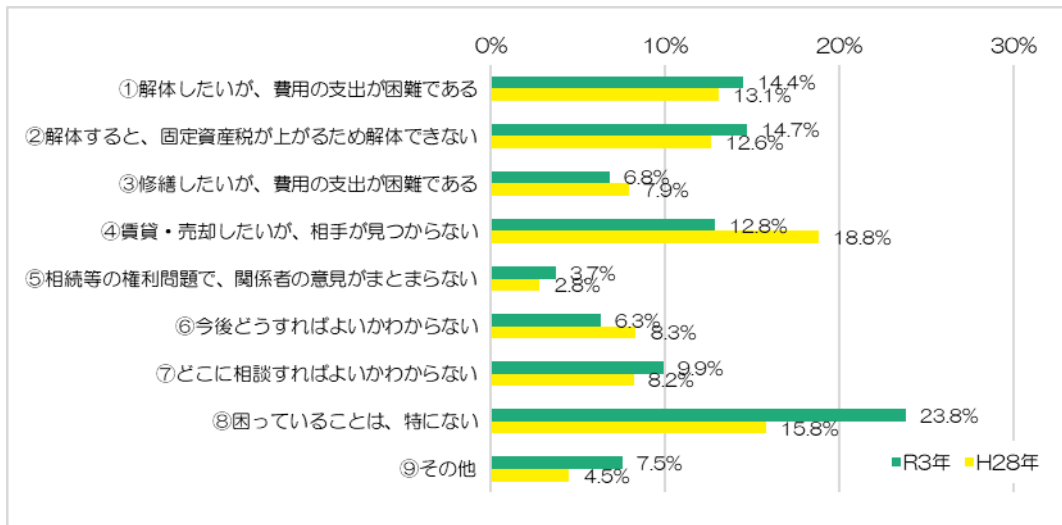
空き家バンクへの登録については、「わからない」が最も多くなっています。

図表 29：建物の今後についての考え



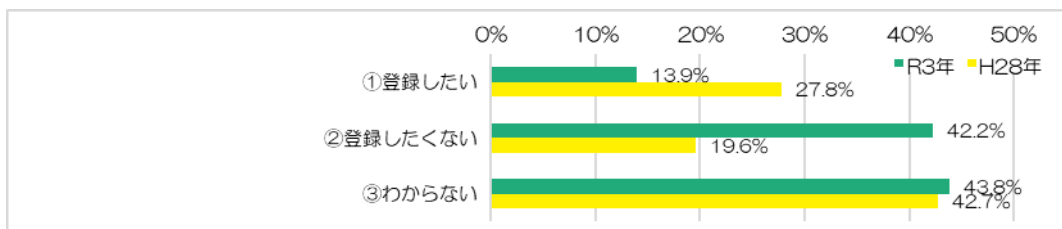
出典：平成 28 年度川越市空き家等実態調査及び令和 3 年度川越市空家等実態調査を基に作成

図表 30：建物の今後について困っていること



出典：平成 28 年度川越市空き家等実態調査及び令和 3 年度川越市空家等実態調査を基に作成

図表 31：空き家バンクへの登録



出典：平成 28 年度川越市空き家等実態調査及び令和 3 年度川越市空家等実態調査を基に作成

4 管理不全空家等に関する相談内容

(1) 相談受付件数

本市では、平成 25 年 4 月に制定した「川越市空き家等の適正管理に関する条例」（平成 30 年 4 月に「川越市空家等の適切な管理に関する条例」に全部改正。以下「条例」という。）に基づき、市民から管理不全空家等についての相談を受け付けています。

条例制定後から令和 3 年度までに、927 件の管理不全空家等に関する相談が寄せられ、そのうち解決件数は 653 件（解決率 70.4%）に至っています。

(2) 相談内容と解決率

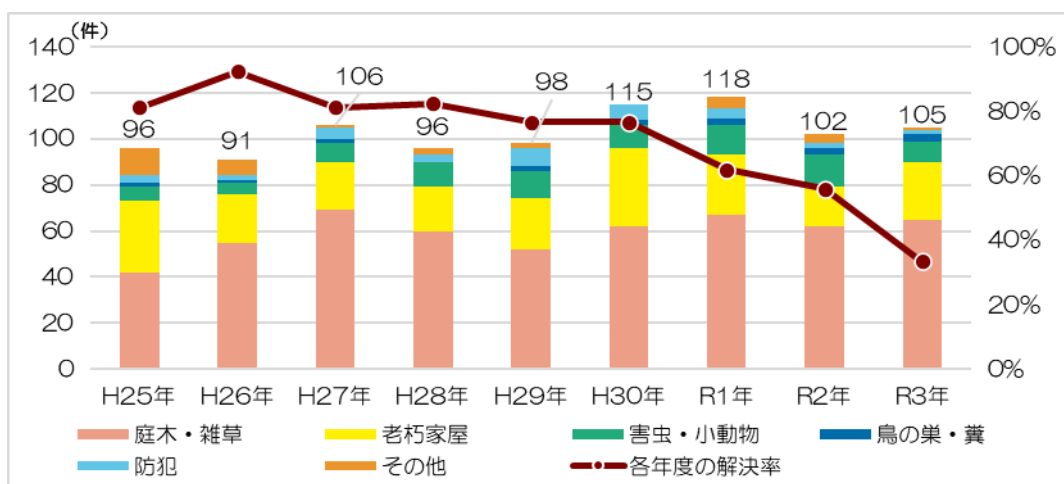
これまで本市に寄せられた全相談件数のうち、最も多い相談内容は「庭木・雑草」に関すること、次いで「老朽家屋」に関すること、「害虫・小動物」に関することと続いています。

相談を受理した年度別に解決率を整理すると、受理から概ね 3 年を経過したものは解決率が 75%を超えています。所有者等の状況も多岐にわたることなどから、相談の受理から管理不全状態の解決までに時間がかかる傾向にあります。

地区別にみると、最も相談受付件数の多い地区は「本庁地区」、次いで「高階地区」となっており、どの地区も、解決率は 60~70%程度となっています。

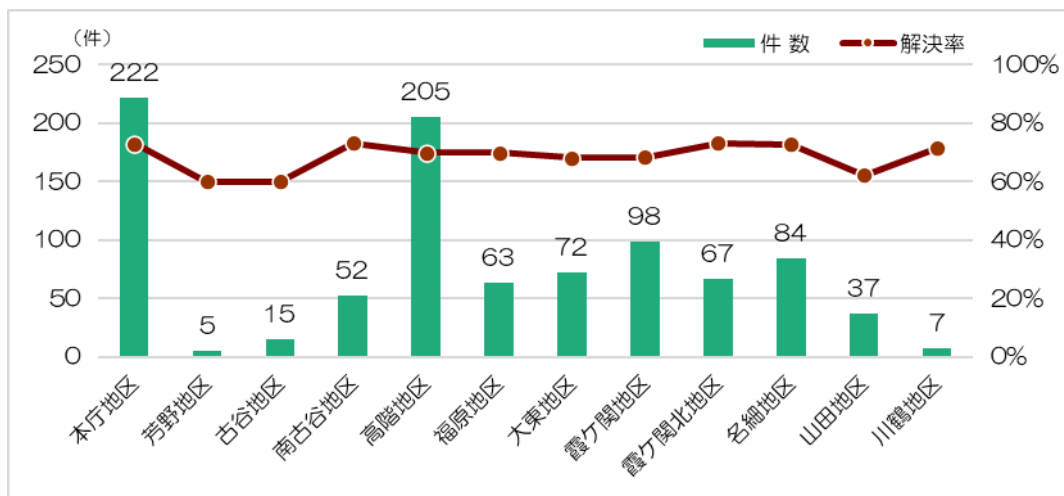
相談内容別に解決率をみると、「害虫・小動物」に関することは 9 割以上の解決率である一方、「鳥の巣・糞」及び「老朽家屋」に関することは 6 割程度の解決率となっています。

図表 32：管理不全空家等に関する相談受付件数と内容、解決率の経年変化



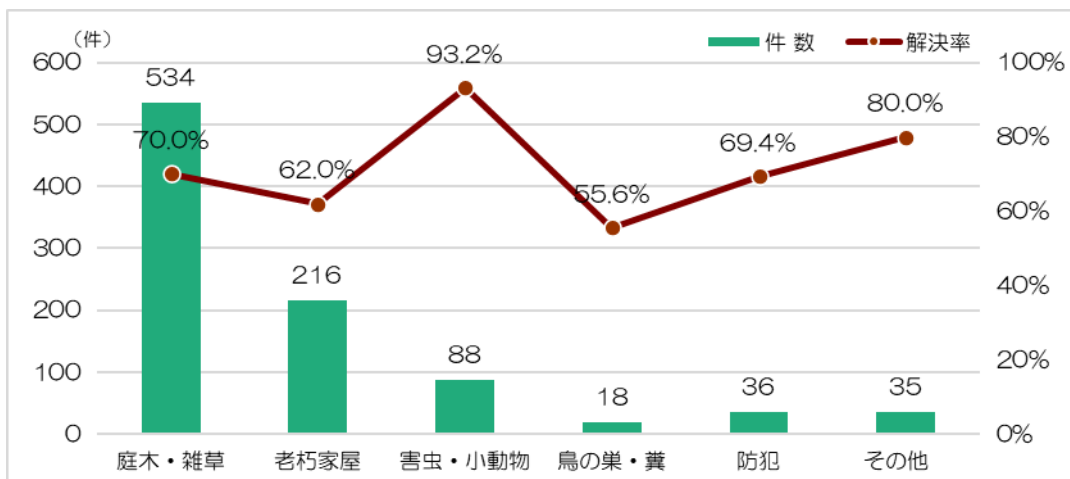
出典：市防犯・交通安全課資料を基に作成

図表 33：地区別の管理不全空家等に関する相談受付件数と解決率（平成 25～令和 3 年度）



出典：市防犯・交通安全課資料を基に作成

図表 34：相談内容別の管理不全空家等に関する相談受付件数と解決率（平成 25～令和 3 年度）



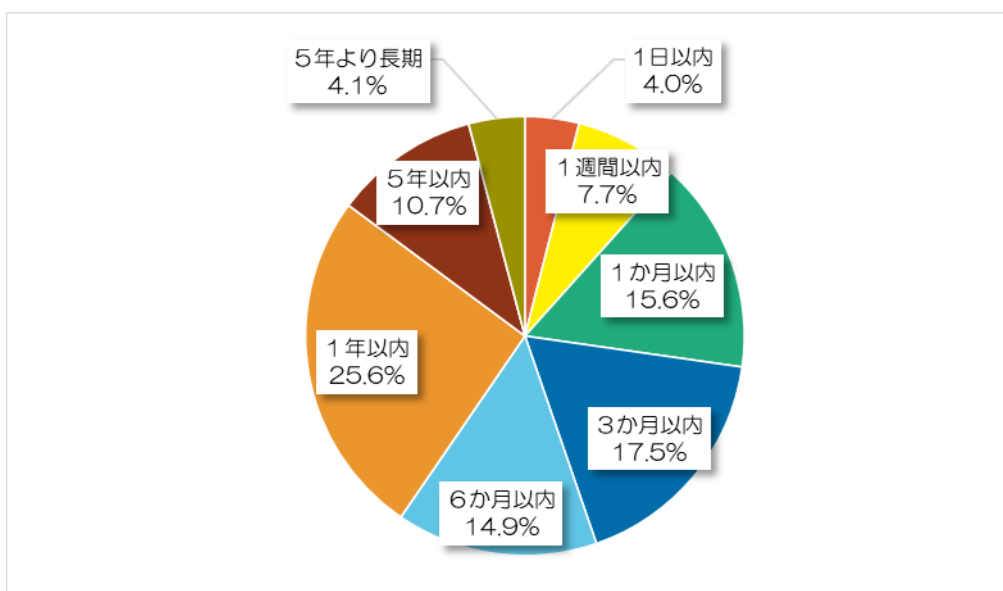
出典：市防犯・交通安全課資料を基に作成

(3) 解決までの期間

解決件数 653 件のうち、管理不全の状態が解決するまでに要した期間についてみると、約 85.2%は 1 年以内に解決しています。地区ごとに相談件数の違いがありますが、どの地区も過半数は 6 か月以内に解決している一方、古谷地区を除いた各地区で解決に 1 年以上を要した案件がありました。

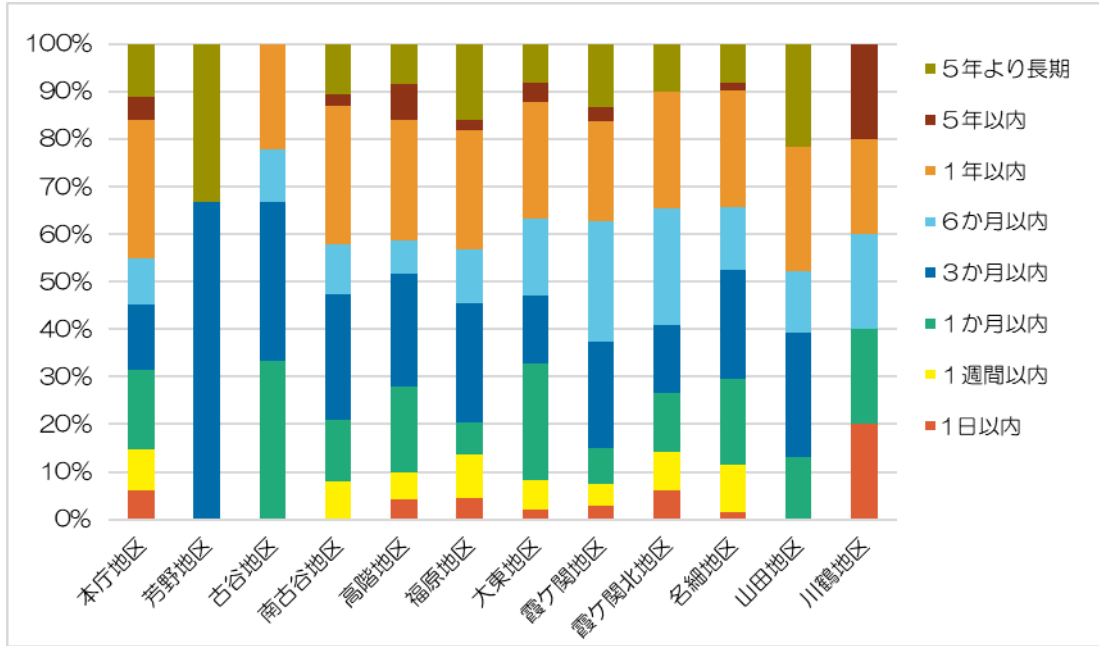
相談内容別にみると、解決案件のうち「鳥の巣・糞」や「害虫・小動物」に関する相談のほとんどが 1 年以内に解決していますが、「老朽家屋」及び「樹木・雑草」に関する相談の 2 割程度が解決に 1 年以上を要しています。

図表 35 : 解決までの期間 (平成 25~令和 3 年度)



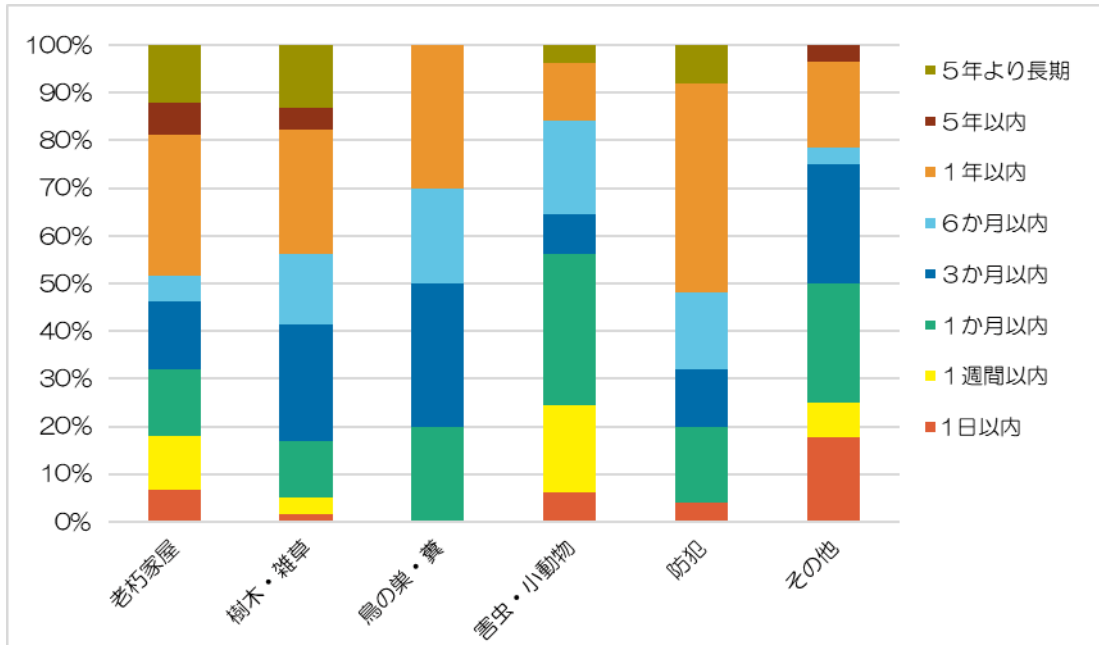
出典：市防犯・交通安全課資料を基に作成

図表 36 : 地区別の解決までの期間 (平成 25~令和 3 年度)



出典：市防犯・交通安全課資料を基に作成

図表 37 : 相談内容別の解決までの期間 (平成 25~令和 3 年度)



出典：市防犯・交通安全課資料を基に作成

5 第1次計画に基づく取組状況

(1) 第1次計画の達成目標の評価

第1次計画の達成目標に対する達成状況は、下表のとおりです。

図表 38：第1次計画の達成目標に対する達成状況

指 標		第1次計画 策定時点の状況	目 標	達成状況 (令和3年度末)
発 生 防	【空家等実態調査】 アンケート調査による建物の活用を「特に考えていない」の割合	9.2% (平成28年度)	5% (令和3年度)	⇒ 13.2%
適 切 な 管 理	空家等について 寄せられた相談の解決率	63.0% (平成28年度)	70% (令和3年度)	⇒ 70.4%
	【空家等実態調査】 保安上の危険性がある空き家の 「B：注意」「C：危険」の割合	27.6% (平成28年度)	25% (令和3年度)	⇒ 67.8%
	【空家等実態調査】 周辺生活環境保全に対する影響 の「B：注意」「C：危険」の割合	27.6% (平成28年度)	25% (令和3年度)	⇒ 38.6%
活 用	空き家バンクの登録件数	空き家バンク 制度未設置	30件 (平成30年度 ～令和4年度)	⇒ 1件

出典：市防犯・交通安全課資料を基に作成

① 空家等の発生予防

令和3年度実態調査のアンケート調査で、建物の活用を「特に考えていない」と回答した割合は、前回の平成28年度調査時から増加しています。その理由としては、相続等で取得した空家等に対する具体的な活用方法等について、所有者等に周知が行き届いていなかったことが考えられます。このほか、令和3年度実態調査で空家等件数が減少していることから、活用意向等のあるものは既に活用が進み、漫然と所有している空家等の割合が増加したことが可能性としてあげられます。

このことから、積極的に所有者等に対し情報提供・意識啓発を行うとともに、相続等を契機とした空家等の発生を予防するための施策を実施する必要があると考えられます。

② 空家等の適切な管理の促進

市に寄せられた管理不全空家等の相談解決率は目標値を達成し、本市の条例に基づく指導など、空家等の適切な管理にかかる施策の効果が出たものと考えられます。

令和3年度実態調査結果では、「保安上の危険性がある空き家」及び「周辺生活環境保全に対する影響」が「B：注意」「C：危険」の割合が、前回の平成28年度調査時から増加しています。しかし、「C：危険」に判定した空家等の件数自体は、平成28年度の合計35件から令和3年度の合計12件と減少しており、「B：注意」に判定したものの割合が増加していることが分かっています。外壁や軒・雨樋の一部損傷の件数が大きく増えており、老朽化に伴う建物の劣化が進んでいると考えられます。

老朽化が進むと、周辺生活環境に与える悪影響が大きくなることが予想されます。引き続き、条例に基づく管理不全空家等の所有者等に対する指導等を行うとともに、改善が進まず周辺生活環境に悪影響を及ぼす空家等に対しては、所有者等による除却の推進など、管理不全な状態が解消・改善されるよう対応の強化を図る必要があります。

③ 空家等の活用の促進

本市では空き家バンクを令和元年度に設置しましたが、令和3年度末の累計登録件数は1件と目標値の30件を大幅に下回っています。広報紙での周知や所有者等への個別案内等を行っているものの、登録申請に繋がっていない状態です。

登録件数が伸びない理由としては、現行の空き家バンクは市内への移住・定住促進を目的としているため、著しい損傷等がない空き家を登録対象としていますが、本市では人口の社会増と、令和3年度実態調査における空家等件数の減少が見られることから、活用可能な空き家については、空き家バンクに登録するまでもなく、市場で流通していることが考えられます。

社会情勢の変化に伴い、空き家に対する様々なニーズが高まりつつあることも踏まえ、空き家バンクの登録要件の見直しなど、市場流通に乗らないような空き家が活用されるよう対策を講じる必要があります。

(2) 第1次計画の施策に関する取組状況

① 空家等の発生予防に関する施策・取組

本市では、情報提供や意識啓発、相談体制の整備・拡充、各種助成制度等の活用の推進に取り組んできました。庁内の横断的な連携だけでなく、民間事業者との協定締結等、各種関連団体と協力し、第1次計画で掲げた10施策のうち、全ての施策に取り組むことができました。

住宅の改修等にかかる支援制度については、助成実績はあるものの、市民からの申請件数が少ないものもあります。

施策の進捗：発生予防のための施策 10 施策中 10 施策（100%）実施
[令和4年3月末時点]

② 空家等の管理に関する施策・取組

本市では、情報提供や意識啓発、相談体制の整備・拡充、庁内外との連携による適切な管理の促進や支援を行ってきました。管理不全空家等のうち、特定空家等に5件認定し、そのうち4件については、助言又は指導等により解体されるなど、管理不全な状態が解消されました。

住民からの相談や情報提供等に対する庁内対応では、各相談案件の主管課が中心となり、役割分担しながら解決に努めたものの、解決までに時間を要する案件や再燃する案件等もありました。また、専門家団体等との恒常的な連携体制の構築や空家等の解体や活用にかかる国の補助金活用は、検討段階に留まっている状況です。

施策の進捗：適切な管理のための施策 24 施策中 20 施策（83.3%）実施
[令和4年3月末時点]

③ 空家等の活用に関する施策・取組

本市では、情報提供や意識啓発、空き家バンクなど需給のマッチング等による移住・定住の促進等を実施してきました。

しかし、空き家バンクを設置したものの、登録件数が伸び悩み、地域の集いの場や社会福祉施設などへの活用など、活用希望者とのマッチングにかかる施策が滞るものもありました。また、跡地の活用施策については、検討段階に留まっています。

施策の進捗：活用のための施策 16 施策中 9 施策（56.3%）実施
[令和4年3月末時点]

第3節 本市における空家等の課題

1 空家等の発生予防に向けた課題

(1) 所有者等への意識醸成と相談機会の創出の推進

本市では、今後、人口減少や高齢者世帯の増加等が見込まれます。また、賃貸人の退去や相続の発生、所有者等の高齢化に伴う施設への入所をきっかけに、空家等が発生しています。

建物の所有者等に、空家等に起因する悪影響や相続登記の必要性等にかかる情報提供や啓発を行い、空家等にしないための意識の醸成を図っていくことが求められます。増加傾向にある高齢者世帯に対しては、関係団体等と連携し、空家等の発生予防にかかる積極的なアプローチをしていくことが課題です。また、相談会の開催や相談窓口に関する案内など、終活や相続等について所有者等やその親族、支援者等が気軽に相談できる機会の創出も必要とされています。



(2) 空家等を取り巻く法令や計画等との連携の推進

空家等を取り巻く環境には、様々な法規制や権利関係が存在しています。

関連する法令や計画等の改正・改定状況等を踏まえ、空家等の発生予防に向けた効果的な施策を検討していく必要があります。そのため、庁内だけでなく、庁外の専門家団体等とも連携体制を構築・強化し、様々な視点から空家等の発生予防にアプローチしていくことが求められます。

(3) 助成制度等の活用による空家等発生の未然防止

住宅の所有者等は、空家等とならないための適切な対応を日頃から行っていく必要があります。本市では、所有者等が安心して住み続けることができるよう住宅の改修等の助成をしています。申請件数が少ないものもあります。



空家等の発生を予防するため、所有者等に対し助成制度やその活用事例等について情報提供することで、住宅の改修や修繕等による老朽化対策や耐震対策を促し、住宅の品質が継続的に確保されるように図る必要があります。

2 空家等の適切な管理に向けた課題

(1) 継続的な空家等の実態把握

本市では、空家等実態調査の実施や空家等に関する住民等からの情報提供等により、市内の空家等についてデータベース化してその実態把握に取り組んでいます。

今後も、継続的に実態を把握することで、データベースを更新するとともに、その情報を庁内で共有し、連携した空家等対策の推進を図っていくことが必要です。

(2) 所有者等への意識醸成と関連団体等との連携による適切な管理の推進

市に寄せられる管理不全空家等の相談の多くは、草木の繁茂や家屋の老朽化など、所有者等の管理不足によるものです。第一義的には空家等の管理は所有者等に責任があることから、所有者等による改善が自主的に行われるよう、意識啓発や条例に基づく指導等が重要となります。

また、今後、維持管理できなくなることを想定した事前対処に関する情報提供や、管理方法や相続問題などで悩まないための相談機会の創出等も必要です。

管理不全の早期解決や関連法令の改正に対応するため、庁内関連部署及び専門的な知識を有する関連団体等との連携強化、協力体制の構築を図り、所有者等による適切な管理を推進していくことが求められます。

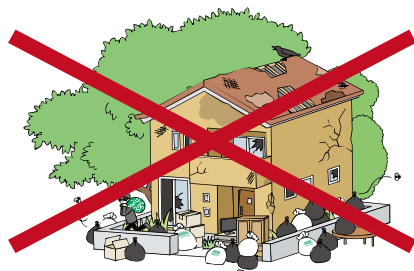


(3) 管理不全な空家等の解消

本市では、市民から相談のあった管理不全空家等について、関係部署が連携して指導を行っていますが、迅速かつ適切な対応が求められています。

一方、所有者等の管理意識の希薄さや相続登記がなされていないといった理由から、問題解決に長期間を要している事案もあります。問題が長期化すると、周辺への悪影響も大きくなることから、改善が進まない空家等の所有者等に対する対応を強化していくことが重要です。

また、基本指針の改正により、将来周辺の生活環境へ著しい悪影響を及ぼすことが予見される空家等も特定空家等に含まれることが明示されたため、特定空家等の認定を推進していくことが求められます。



管理不全空家等の所有者等が特定できない場合には、財産管理人や所有者不明土地関連制度等を活用し、併せて隣地所有者等にも相隣関係の見直しにかかる情報提供をすることで、管理不全空家等の解消を促進する必要があります。

(4) 除却の推進を図るための支援の促進

空家等の管理が難しい所有者等にとって、空家等を除却することは問題の解消を図る有効な手法の一つです。しかしながら、除却を検討しながらもその実行に困難さを感じている所有者等が一定数存在しています。

そのため、除却にかかる相談先の紹介や解体を後押しする補助制度の検討、税金に関する情報の発信等を行い、所有者等による空家等の除却を推進する必要があります。

3 空家等の活用促進に向けた課題

(1) 所有者等への意識醸成と相談機会の創出の推進

空家等の所有者等の中には、空家等の活用に向けた準備費用の不安や活用方法が分からない等、活用への意欲はありながらも、活用に踏み出せていない所有者等が存在しています。また、空家等の今後について、特に考えていない所有者等もおり、空家等の活用意識が希薄な面も伺えます。

所有者等の活用に関する知識不足の解消や意識醸成のために、空家等の活用に関する情報提供のほか、相談会の開催や相談窓口に関する案内など、相談機会の創出を図っていく必要があります。

(2) 関連団体等との連携強化による様々なニーズとのマッチングの促進

空家等の所有者等には、売却・賃貸を希望している所有者等が多く存在しています。住まいや働き方が多様化している社会情勢の変化などを踏まえ、様々なニーズを持つ活用希望者と活用可能な空家等のマッチングをいかに図っていくかが課題です。

そのためには、空家等の活用に関する市や国の制度について広く周知するほか、空き家バンクなど既存の制度について、より効果的なものとなるよう見直していくことも必要です。

また、活用機会の創出のため、関連団体等との連携強化・協力体制の構築を図り、国の選定した空き家の利活用モデルにならった事業等が本市でも実施可能か、検討していくことも必要です。



(3) 経済的負担への軽減や法的制約下での活用の推進

空家等の活用には、その用途に応じた建物の改修、関連法令の遵守等、現況の空家等をそのまま活用することが難しい場合も少なくありません。

しかし、改修等の費用が高額になったり、法規制等による用途の制限など、活用を実現するためには、様々な課題を解決する必要があります。

空家等の活用にかかる所有者等の支援制度の創設や関連制度の適用等により、所有者等の経済的負担の軽減や法的制約下での活用を図り、空家等の活用を推進することが求められます。

(4) 跡地の活用の推進

空家等の解消とともに、空家等の除却後に発生する跡地の活用についても検討することが重要です。狭小な敷地の活用に対応した制度の適用や、駐車場の設置や土地の共同管理といった民間事業者等との協力による活用など、様々な活用方法や事例を研究・検討していく必要があります。



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の適切な予防・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」を基本理念とします。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」と川越市国土強靱化地域計画「『強さとしなやかさ』を備えた社会」の実現を目指します。

図表 39：計画の基本理念



第2節 空家等対策の取組方針

空き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 40：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

空家等の解消、移住・定住促進に加え、地域コミュニティ拠点などの様々なニーズに対応するため、専門家団体等と連携しながら、空家等の積極的な有効活用を促します。

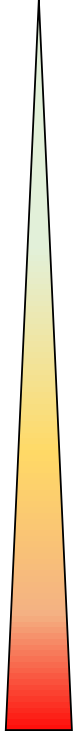


第4章 空家等に対する対策

第1節 空家等対策の体系

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 41：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 style="text-align: center; background-color: #6aa84f; color: white; padding: 5px; margin: -10px -10px 10px -10px;">予防</p> <p>1 空家等の発生予防</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 発生予防のための情報提供・意識啓発 (2) 専門家団体・関係団体等との連携強化による相談体制の整備・拡充 (3) 関連団体等のノウハウ等を活用した空家等の発生予防 (4) 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 (5) 分譲マンションにおける空き室の発生予防 </div> <div style="background-color: #f4cccc; padding: 10px; border-radius: 10px; margin-top: 20px;"> <p style="text-align: center; background-color: #c00000; color: white; padding: 5px; margin: -10px -10px 10px -10px;">活用</p> <p>3 空家等の活用の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 活用のための情報提供・意識啓発 (2) 専門家団体・関連団体等との連携強化による相談体制の整備・拡充 (3) 様々なニーズに対応した需給のマッチングによる活用促進 (4) 関連団体等のノウハウ等を活用した空家等の活用促進 (5) 活用のための所有者等に対する経済的支援 (6) 空き家取り壊し後の跡地の活用 </div>
<p>不良度低い</p>  <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">適切に管理されていない</p> <p>不良度高い</p>	<div style="background-color: #d9ead3; padding: 10px; border-radius: 10px;"> <p style="text-align: center; background-color: #4f81bd; color: white; padding: 5px; margin: -10px -10px 10px -10px;">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) 継続的な空家等の実態把握とデータベース化 (2) 適切な管理のための情報提供・意識啓発 (3) 専門家団体・関連団体等との連携強化による相談体制の整備・拡充 (4) 管理不全空家等への対応 (5) 関係部署との連携による指導体制の強化 (6) 特定空家等の認定の推進 (7) 住宅用地特例の解除 (8) 所有者等による除却の促進 (9) 所有者等が存在・不明である管理不全空家等に対する対応 (10) 関連団体等のノウハウ等を活用した空家等の管理促進 (11) 適切な管理や除却のための所有者等に対する経済的支援 </div> <div style="background-color: #800000; 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) 発生予防のための情報提供・意識啓発

今後、人口減少が見込まれており、空き家の増加が懸念されています。空家等の発生を予防するためには、空家等の所有者等だけではなく、将来的に空き家になる可能性がある建物の所有者やその親族等にも、空家等にかかる問題意識を持ってもらうことが重要です。

そのため、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、国の法改正等に伴う相続登記の申請の義務化や相続土地国庫帰属制度などの新しい制度に関する情報提供を行うとともに、空家等に起因する悪影響やリスク、相続登記の必要性などについて広く周知し、これらの人々の意識啓発を図っていきます。

また、国の「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）」制度や県の空き家の総合相談窓口等について積極的に情報提供することで、家屋の解体や再利用による空家等の発生予防を促進します。

高齢者学級や地域の集会など、高齢者が集まる場において、県が実施する相続対策のための講座を積極的に活用してもらえるよう周知を図り、相続に対する意識の醸成を図ります。

このほか、高齢者が安心して暮らし続けられるよう、本市のバリアフリー改修等の助成制度等について周知し、活用を促進することで、空家等の発生予防を図ります。

(2) 専門家団体・関連団体等との連携強化による相談体制の整備・拡充

相続が空き家発生の大きな要因となっていることに加え、令和6年4月から相続登記の申請が義務化されることを踏まえ、法務局や司法書士、行政書士などの専門家団体等との連携を強化し、生前の相続協議や速やかな相続登記につなげるため、空家等所有者等や相続予定となる親族等に向けた相談会やセミナーの開催など、相談体制の整備・拡充を図ります。

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、民間事業者やNPO法人等と連携し、活用等による空家等の発生予防のための新たな相談機会の創出を図ります。

このほか、相続の問題や家の終活など、高齢者の空き家についての悩みに対応するため、地域住民や社会福祉協議会等との連携・協力を図っていきます。

(3) 関連団体等のノウハウ等を活用した空家等の発生予防

国では、空き家対策に関する課題の解決を図るモデル的な取組を支援しています。

本市でも、このような国のモデル事業に採択された取組を行う団体等との協定締結などにより連携強化を図り、それらの団体等が持つノウハウやサービスを活用することで、空家等の発生予防を推進します。

(4) 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、空き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品質を確保し、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、空き家発生の抑制を図ります。

(5) 分譲マンションにおける空き室の発生予防

本市では、建設から相当の期間が経過した分譲マンション（以下「マンション」という。）が、今後急増することが見込まれており、建物の老朽化や区分所有者の高齢化、空き室化の進行により、管理が行き届かないマンションの増加が懸念されています。このことから、マンション管理の適正化を推進するため、令和5年1月に「川越市マンション管理適正化推進計画」が策定されました。

令和元年には、他自治体で、老朽化し空家等となったマンションに対し、空家法に基づく行政代執行による解体が実施されるなど、マンションが空家等となり、周辺生活環境へ著しい悪影響を及ぼした事例が見られます。

マンションは、ひとたび管理が行き届かない状態となれば、その権利関係の複雑さを背景に、是正には多大な時間が必要となることから、長期間、周辺生活環境へ悪影響を及ぼす可能性があります。

そのような事態に至らないよう、マンションが空家等となることを予防するための施策として、「川越市空き家バンク」制度の活用を検討します。

図表 42：空家等の発生予防に向けた具体的な施策・取組

(1) 発生予防のための情報提供・意識啓発

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
相続対策のための講座の周知	○			防犯・交通安全課

(2) 専門家団体・関係団体等との連携による相談体制の整備・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相談会・セミナー等の開催		○		防犯・交通安全課
市民相談	○			広聴課
相談機会の創出		○		防犯・交通安全課
社会福祉協議会等との連携による高齢者世帯への支援	○			福祉推進課

(3) 関連団体等のノウハウ等を活用した空家等の発生予防

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
民間事業者やNPO法人等のノウハウやサービスの活用		○		防犯・交通安全課

(4) 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

空家等の適切な管理を促す対策として、次の取組を推進します。

※今後、空家等の適切な管理及び活用の一層の促進を図るため、空家法が改正される見込みです（令和5年1月時点）。改正内容により、その対応について関係部署と協議し、連携を図っていきます。

（1）継続的な空家等の実態把握とデータベース化

本市では令和3年度に実態調査を行い、市内の空家等についてのデータベースの更新を行いました。

所有者等により空家等が適切に管理されているか確認するとともに、居住家屋に対する災害時の安否確認や救助活動を優先的に行えるようにするため、日々変化する市内の空家等の状況や分布について地域住民からの情報提供や水道使用状況等により把握し、継続的にデータベースを更新します。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、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。

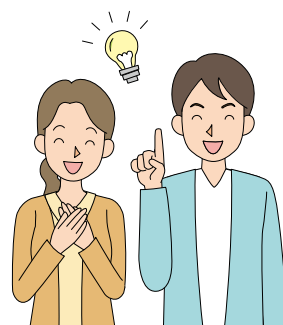
（2）適切な管理のための情報提供・意識啓発

空家法では、空家等の適切な管理は、第一義的に所有者等にその責務があるとしていることから、所有者等が責任を持って自主的に適切な管理を行うことが基本であることを認識してもらうことが必要です。

そのため、市ホームページや広報紙、パンフレット等の活用により、管理不全空家等が周辺生活環境に及ぼす影響と、事故発生による損害賠償などのリスクについて周知し、所有者等の管理責任に関する意識啓発を図ります。

また、管理の方法や相談先がわからない所有者等に対し、市の支援制度や県の空き家の総合相談窓口等について積極的に情報提供することで、所有者等による適切な管理を促します。

所有者不明土地の解消に向けた法令の改正により、相隣関係が見直され、空家等の敷地に生えている竹木の枝が隣地に越境している際に、竹木の所有者の所在を知ることができない場合等には、隣地の所有者が越境している枝の切り取りをすることができるようになりました。管理不全空家等の問題解決方法の一つとして、隣地の所有者等にも相隣関係の見直しについての情報提供を行っていきます。



(3) 専門家団体・関連団体等との連携強化による相談体制の整備・拡充

遠方に住んでいる又は高齢化による施設入所のため自ら管理ができない、権利関係が複雑であったり、空き家の立地条件や建築条件が不利であったりするため空家等を放置してしまっているなど、所有者等が抱える問題は多岐にわたるため、解決するには様々な知識やノウハウが求められます。

そのため、専門家団体・関連団体等との連携を強化し、相談会やセミナー等の開催などにより、所有者等がそれらの問題により迅速かつ円滑に対応できるよう、相談体制の整備・拡充を図ります。

また、民間事業者やNPO法人等と連携し、空家等の管理にかかる新たな相談機会の創出を図るとともに、データベースを活用し、個人情報に留意しながら、所有者等の課題に応じて適切な相談先につなげられるようにします。

(4) 管理不全空家等への対応

本市では、増加する管理不全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」(以下「条例」という。)に基づき、所有者等に対する改善指導に取り組んでいます。

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に必要であると認められる場合は、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)。

また、空家等が災害時により緊急に緊急措置が必要な場合に備え、平常時から関係部局で情報共有を図り、関連法令に基づく措置について検討します。

管理不全空家等のうち、そのまま放置すれば周辺生活環境に著しい悪影響を及ぼす空家等については、「川越市特定空家等判定委員会」において、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たうえで、特定空家等に認定し、空家法に基づく措置を行っていきます。

※特定空家等の措置について詳しくは、62 ページ「第3節 特定空家等に対する措置等」を参照。

(5) 関係部署との連携による指導體制の強化

今後も、定期的に関係部署との連絡会議を開催し、所有者等に対する指導方法や課題解決に関する情報を共有し、相談の解決期間の長期化を防いでいきます。また、日頃から連絡調整などの連携を図り、改善が進まない空家等所有者等に対し、より効果的な指導をするための体制強化を図ります。

(6) 特定空家等の認定の推進

基本指針の改正により、特定空家等の対象には将来著しく周辺生活環境に悪影響を及ぼす状態になることが予見される空家等も含まれることが明記されたことから、ガイドラインに示された基準を参考に総合的に判断し、特定空家等の認定を推進します。

(7) 住宅用地特例の解除

特定空家等に認定され、管理不全の状態が是正されず、所有者等に対して勧告がなされた特定空家等の敷地の固定資産税等については、地方税法に定めるところにより住宅用地特例を解除します。

また、特定空家等の認定に関わらず、前述の基本指針の改正により、今後、人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないため、その敷地の固定資産税等の住宅用地特例の解除に向けて、空き家部局と税務部局との連携が重要であると示されたことから、本市においても、管理不全な状態が長期化している空家等に対する住宅用地特例の解除について、両部局が連携していくことを検討していきます。

(8) 所有者等による除却の促進

本市の住宅ストック数は増加傾向にあり、実態調査においては、空家等件数は減少しているものの、保安上問題がある空家等の割合が増えていることがわかっています。

「住生活基本計画（全国計画）」では、所有者等による適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空家等については除却の推進を掲げています。

このことから、管理不全空家等の所有者等への指導等のほか、国の「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）」制度の周知や民間事業者・NPO法人等との連携等により、所有者等による空家等の除却を促していきます。

(9) 所有者等が不存在・不明である管理不全空家等に対する対応

所有者等が不存在・不明である管理不全空家等については、条例に基づく指導等が行えないことから、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基づき、市が家庭裁判所に財産管理人選任の申立てを行い、選任された財産管理人に対し、改善を促します。申立てを行うにあたっては、当該物件の売却可能性等について検討する必要があるため、庁内関係部署との連携を図ります。

また、特定空家等のうち、所有者等を確知できない場合や確知できた所有者等に措置を講ずる権原がない場合などについては、国の補助金の活用を視野に入れながら庁内関係部署と連携し、略式代執行の検討を行います。

(10) 関連団体等のノウハウ等を活用した空家等の管理促進

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き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、国のモデル事業に採択された団体等との協定締結などにより連携強化を図り、それらの団体等が持つノウハウやサービスを活用することで、空家等の管理を促進します。

(11) 適切な管理や除却のための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、旧耐震の空家等や不良住宅などについて、解体を促進する補助制度等の創出を検討します。

また、空き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。

図表 43：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) 継続的な空家等の実態把握とデータベース化

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
継続的な水道使用状況等による空家等の把握とデータベース化		○		防犯・交通安全課
防災目的による所有者等情報の収集にかかる検討			○	防災危機管理室
漏水等の場合などに備えた所有者等の連絡先の把握	○			給水サービス課
自治会連合会との連携による情報把握			○	防犯・交通安全課

(2) 適切な管理のための情報提供・意識啓発

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
相隣関係の見直しにかかる情報提供		○		防犯・交通安全課

(3) 専門家団体・関連団体等との連携強化による相談体制の整備・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相談会・セミナー等の開催		○		防犯・交通安全課
相談機会の創出		○		防犯・交通安全課

(4) 管理不全空家等への対応

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
「川越市空家等の適切な管理に関する条例」に基づく管理不全空家等に対する指導等	○			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
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

(次ページへ続く)

(5) 関係部署との連携による指導体制の強化

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
定期的な連絡会議の開催	○			防犯・交通安全課
犯罪の温床となるおそれのある管理不全空家等に対する指導等	○			防犯・交通安全課
老朽空家、倒壊のおそれがある管理不全空家等に対する指導等	○			建築指導課
ねずみ族・衛生害虫に関する管理不全空家等に対する保健衛生上の指導等	○			食品・環境衛生課
敷地内の樹木が繁茂、隣地へ越境している管理不全空家等に対する指導等	○			環境政策課
敷地内の雑草が繁茂している管理不全空家等に対する指導等	○			環境対策課
樹木等の繁茂などにより道路交通に支障がある管理不全空家等に対する指導等	○			道路環境整備課
ごみの放置など管理不全空家等に対する指導等	○			資源循環推進課
倒壊や建材の落下などのおそれがある管理不全空家等への緊急対応	○			消防組合予防課
空家等への侵入の防止、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

(6) 特定空家等の認定の推進

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
特定空家等の認定の推進		○		防犯・交通安全課

(7) 住宅用地特例の解除

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
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
今後、人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合における、住宅用地特例の解除にかかる空き家部局との連携			○	資産税課

(8) 所有者等による除却の促進

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
所有者等による除却の促進		○		防犯・交通安全課

(次ページへ続く)

(9) 所有者等が存在・不明である管理不全空家等に対する対応

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
財産管理人制度の活用	○			防犯・交通安全課
略式代執行の検討			○	防犯・交通安全課

(10) 関連団体等のノウハウ等を活用した空家等の管理促進

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
空き家管理事業者との連携			○	防犯・交通安全課
民間事業者やNPO法人等のノウハウやサービスを活用した空家等の管理促進		○		防犯・交通安全課

(11) 適切な管理や除却のための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
解体を促進する補助制度等の検討			○	防犯・交通安全課
金融機関との協定締結	○			防犯・交通安全課

3 空家等の活用の促進

空家等の活用を促進させる対策として、次の取組を推進します。

※今後、空家等の適切な管理及び活用の一層の促進を図るため、空家法が改正される見込みです（令和5年1月時点）。改正内容により、その対応について関係部署と協議し、連携を図っていきます。

（1）活用のための情報提供・意識啓発

所有者等の中には、どこに相談したらよいかわからない、又は活用する意識が希薄な所有者等がいます。また、立地・管理状況の良好な空家等については、多様な活用を推進する必要があります。

そのため、市ホームページや広報紙、その他パンフレットの活用等により、市の制度や県の空き家の総合相談窓口等について積極的に情報提供することで、所有者等による空家等の活用を促します。

（2）専門家団体・関連団体等との連携強化による相談体制の整備・拡充

空家等の活用には、一般的な家屋の売却・賃貸のほか、駐車場にするなどの跡地の活用、住居から社会福祉施設等への転用など、様々な方法があります。また、セカンドハウスやシェア型住宅、サブスクリプション型居住等、多様な住まい方に対するニーズも高まりつつあります。

そのような中、専門的な知識を持ち合わせていないため不安であるといった所有者等の悩みに対応するため、宅建業協会、建築士会等の専門家団体との連携を強化し、相談会やセミナー等の開催など、相談体制の整備・拡充を図ります。

また、民間事業者やNPO法人等との連携を強化し、空家等の活用にかかる相談機会の創出を図ります。

このほか、所有者等の同意のもと、所有者等情報を専門家団体等に外部提供することにより、売買・賃貸等の空家等の活用を、積極的に所有者等に働きかけていきます。

（3）様々なニーズに対応した需給のマッチングによる活用促進

本市では、空き家バンクの登録件数が伸び悩んでいるものの、活用可能な空き家については、空き家バンクに登録するまでもなく、市場で流通していることが考えられます。社会情勢の変化に伴い、空き家に対する様々なニーズが高まりつつあることも踏まえ、市場流通に乗らないような空き家が活用されるよう、同制度についてあり方も含め見直しを図っていきます。

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」の活用を促進するため、空き家の所有者等へ制度を周知し、空き家の賃貸による活用を支援します。

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

商業地においては、空き店舗の活用促進を図り、商店街の振興及び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き家の有効活用に向け、関係部署や専門家団体等との連携を図りながら、実施方策を検討します。

川崎市立地適正化計画では、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、空家等対策などによる街なか居住を推進しています。このことから、居住誘導区域内における空家等と居住希望者とのマッチングを勧奨するなど、同計画との連携を図ります。

(4) 関連団体等のノウハウ等を活用した空家等の活用促進

空き家の活用に至るまでには、相続登記がなされていなかったり、立地条件や建築条件が不利であったりするなど、様々な問題が存在していることも少なくありません。所有者等が抱える問題を解決するため、関連団体や国のモデル事業に採択された団体、リノベーションなど遊休不動産の活用に取り組んでいる人材等との連携強化を図り、これらの団体等が持つノウハウやサービスを活用することで、空家等の活用を促進します。

(5) 活用のための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、地域活性化に資する交流施設や体験学習施設などへの空き家の活用を促進するための補助制度等の創出を検討します。

また、空き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。

(6) 空き家取り壊し後の跡地の活用

空き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等と連携を図りながら、ポケットパークや防災空地など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。

再建築が困難な空き家やその敷地が狭小なものに対しては、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や、所有者不明土地等対策との連携による、地域のまちづくりにおける有効活用など、その解決策を研究・検討していきます。

図表 44：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) 活用のための情報提供・意識啓発

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

(2) 専門家団体・関連団体等との連携による相談体制の整備・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相談会・セミナー等の開催		○		防犯・交通安全課
相談機会の創出		○		防犯・交通安全課
空家等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

(3) 様々なニーズに対応した需給のマッチングによる活用促進

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
空き家バンクの見直し		○		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き家の供給について検討			○	建築住宅課
商業地における市内の空き店舗の活用促進による、商店街の振興及び活性化	○			産業振興課
地域の集いの場や社会福祉施設などへの空き家の活用に向けた関係部署及び専門家団体等との連携			○	防犯・交通安全課

(4) 関連団体等のノウハウ等を活用した空家等の活用促進

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
民間事業者やNPO法人等のノウハウやサービスを活用した空家等の活用促進		○		防犯・交通安全課

（次ページへ続く）

(5) 活用のための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
空き家の活用を促進する補助制度等の検討			○	防犯・交通安全課
金融機関との協定締結	○			防犯・交通安全課

(6) 空き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・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、川越市特定空家等判定委員会が特定空家等を判断し、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、県が作成した「特定空家等判定方法マニュアル」(令和2年3月修正)の基準に基づき、「川越市特定空家等判定委員会」において、建築物の保安上、衛生上、景観上、その他周辺生活環境の保全の観点から総合的に判断したうえで、特定空家等に判定します。

※令和3年6月の基本指針の改定により、「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される場合」の参考となる考え方の例が追加されていることを考慮し、総合的に判断します。

(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から助言又は指導、勧告、意見書等の提出の機会、命令、行政代執行(略式代執行)に至る措置の手順については、次頁に示したフロー図のとおり、実施していきます。

② 措置の推進体制

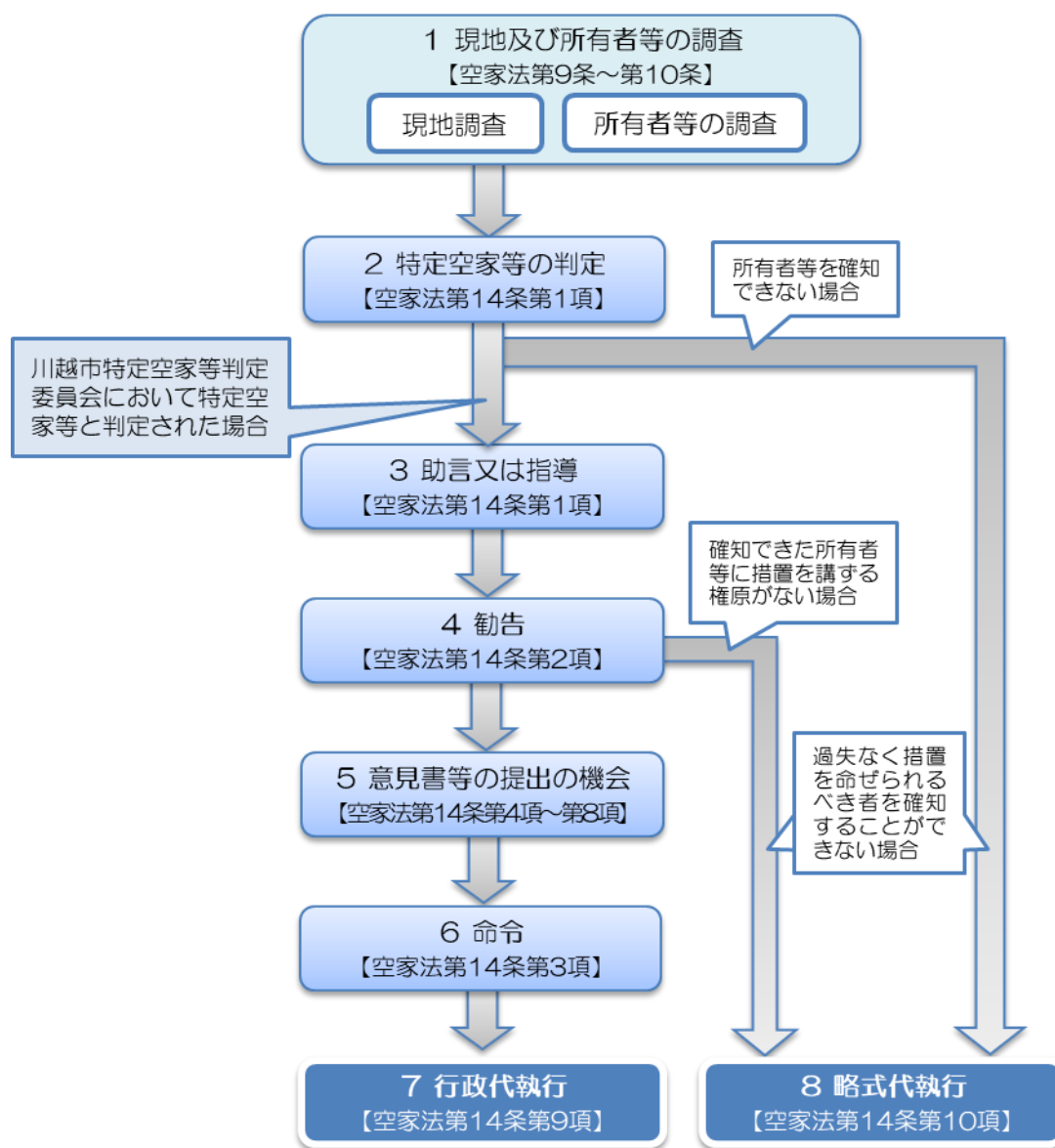
特定空家等に対する措置の各段階における判断に際し、関係部署により構成する「川越市特定空家等判定委員会」において、方針を決定します。

なお、必要に応じて、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 45 : 川越市特定空家等判定委員会の所掌事務

組織名称：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 46：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。その上で、必要に応じて関係部署との協力・連携により、相談・情報提供への対応を強化し、地域住民、所有者等の悩みに対し解決・改善に努めます。

図表 47：管理不全空家等の相談・情報提供における関係部署の連携体制

相談・情報提供の内容	主担当課
防犯、その他	防犯・交通安全課
ねずみ族・衛生害虫の発生	食品・環境衛生課
樹木の繁茂・越境	環境政策課
雑草の繁茂・越境	環境対策課
ごみの放置など	資源循環推進課
老朽空家等	建築指導課
草木等の道路越境	道路環境整備課
倒壊・建材の落下等のおそれにかかる緊急対応	消防組合予防課
空家等への侵入防止、周囲の燃焼のおそれ	消防組合予防課

(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、不動産登記簿や戸籍等のほか、住民基本台帳ネットワークシステム（住基ネット）の活用による所有者等調査を行います。また、DX（デジタルトランスフォーメーション）の進展に伴い、所有者等調査などの効率化を図るため、民間事業者等が提供する新たなサービス等の活用を検討します。

なお、これらの調査で得られた情報に基づき、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等情報として蓄積していくとともに、庁内関係部署と連携し、水道使用状況等から継続的な空家等の実態把握に努めます。

また、5年ごとに実施される住宅・土地統計調査結果から市内全域の傾向を把握していくとともに、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、空家等実態調査の再実施を検討します。

(4) 専門家団体等との連携強化

空家等の発生予防、適切な管理、活用の促進を図るため、関係部署との協力・連携体制に加え、知識やノウハウを備えた不動産、建築、法律、金融等の各専門家団体やNPO法人、民間事業者等との協定締結などにより連携を強化し、所有者等の様々な問題に対して専門性の高い相談・支援体制の整備を行います。

(5) 川越市空家等対策協議会

本市では、空家法第7条に基づき、平成29年10月に「川越市空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）を組織しています。協議会は、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、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者、地域住民等で構成されています。協議会との連携や助言を踏まえ、より効果的な空家等対策の推進を図ります。

また、今後、地域の空家等対策に取り組むNPO法人等の団体について、同協議会の構成員に加えることを検討します。

(6) 地域住民等との連携

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、空家等の管理不全な状態の早期解消へ向けた取組を推進します。

また、社会福祉協議会や民生委員・児童委員との連携・協力により、独居高齢者などに対して情報提供・意識啓発を行い、空家等の発生予防に向けた取組を推進します。

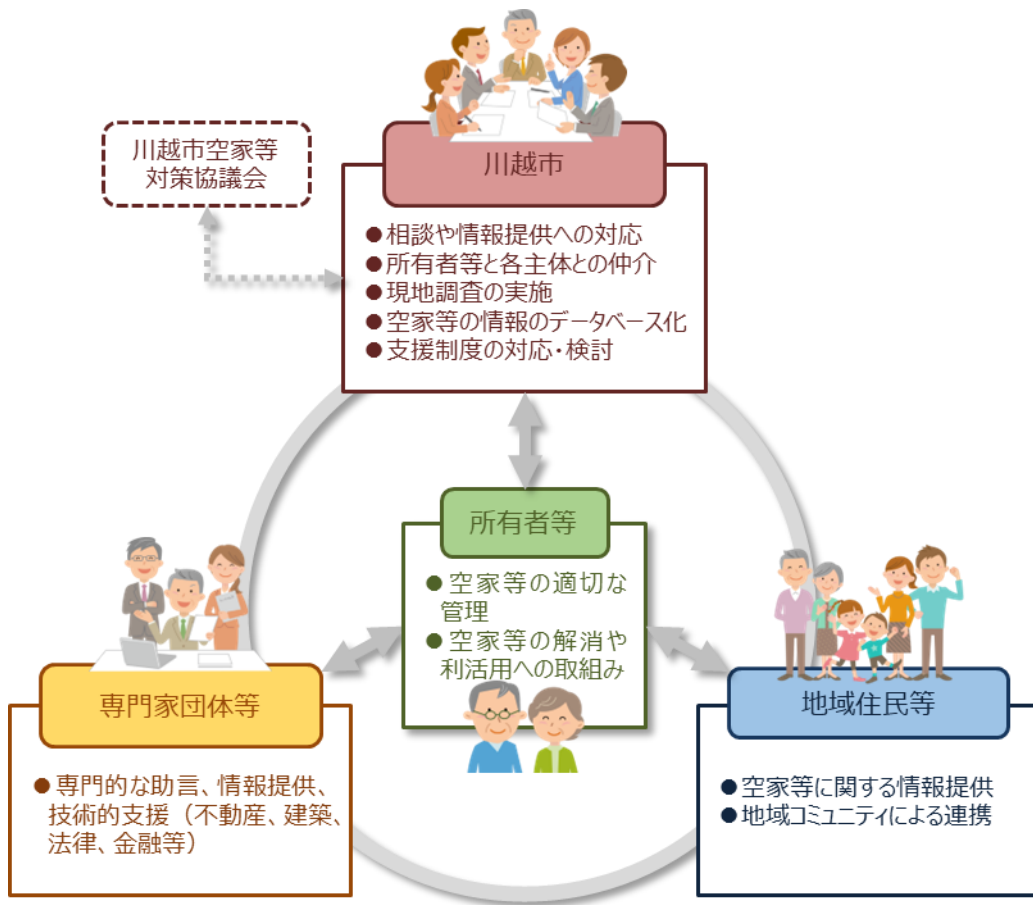
(7) 空家等の活用・流通機会の創出、実現に向けた官民・民民による連携

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体制の創設を目指します。

また、自治会連合会、NPO法人等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、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 48：空家等対策の実施体制



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 49：空家等対策の達成目標

1 空家等の発生予防		
指標	現状	目標
空き家率	令和3年度 空家等実態調査結果 1.0%	令和8年度 空家等実態調査結果 1.0%
空家等件数	令和3年度 空家等実態調査結果 1,678件	令和8年度 空家等実態調査結果 1,678件
相続対策のための講座の 開催件数	令和元年度～令和3年度 (3年間) 26件	令和5年度～令和9年度 (5年間) 55件

2 空家等の適切な管理の促進		
指標	現状	目標
総解決案件のうち、 1年以内に解決した 案件の割合	平成25年度～令和3年度 85.2%	令和5年度～令和8年度末 90.0%
保安上の危険性が 「C：危険」である空家等の 件数	令和3年度 空家等実態調査結果 3件	令和8年度末 0件(※)
周辺生活環境への影響が 「C：危険」である空家等の 件数	令和3年度 空家等実態調査結果 9件	令和8年度末 0件(※)

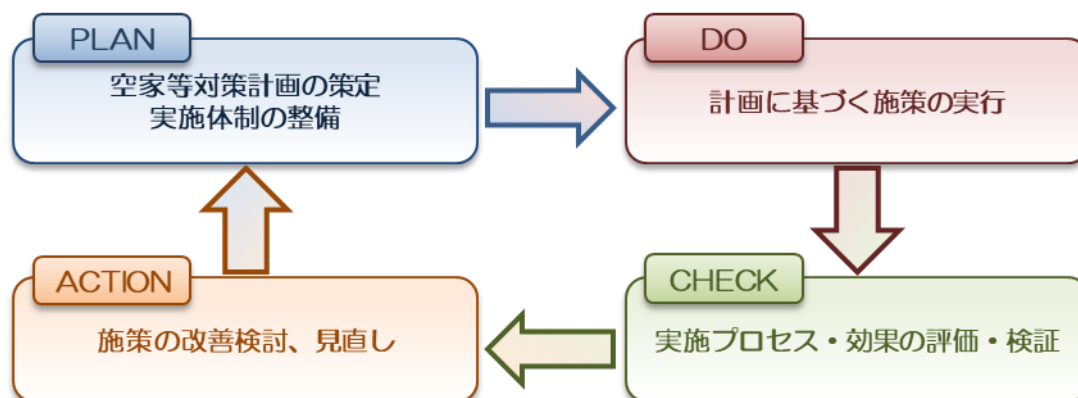
※家屋の除却のほか、家屋の修繕・樹木の伐採等により、空家等の状態が「C：危険」から「A：危険なし」または「B：注意」になることも含む。

3 空家等の活用の促進		
指標	現状	目標
専門家団体・関連団体等との 連携による相談会の開催	令和4年度 1回	令和5年度～令和9年度 (5年間) 8回

(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 50 : 空家等対策の進捗管理 (PDCAサイクル)



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】 ※R3.6.30改正
- 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つ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。

(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、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(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（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下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った場合においては、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二百七十七号。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。

附 則(令和三年五月一四日規則第四三号)

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）

第 号
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	写 真
		所 属 職 名 氏 名		
		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 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は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）

第 号
年 月 日

様

川越市長

印

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の措置を実施した場合は、遅滞なく上記4の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の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の特定空家等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）

第 年 月 日

様

川越市長

印

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項の規定に基づき命ずる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の措置を実施した場合は、遅滞なく上記4の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の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、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）

第 号
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ず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の措置を実施した場合は、遅滞なく上記4の請求先まで報告してください。

様式第6号（第7条関係）

（表面）

第 号
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 日までに下記の措置を行うよう命じました。

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項の規定により、下記の特定空家等について下記の措置を代執行しますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定により、その旨を戒告します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定により、あなたから徴収します。また、代執行により、その物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

1 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

2 措置の内容

(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）

第 号
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）をしている下記の特定空家等について、下記の措置を 年 月 日までに行うよう戒告しましたが、指定の期日までに当該措置が履行されませんでした。

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項の規定により、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項の規定により、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条の規定により、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、その責任は負わないことを申し添えます。

記

- 1 年 月 日付け 第 号により戒告した措置の内容
- 2 代執行の対象となる特定空家等
所在地
用途
- 3 代執行の時期
年 月 日から 年 月 日まで
- 4 執行責任者
- 5 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判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（この判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8号（第7条関係）

(表面)

5.5センチメートル	第 号
	執行責任者証
	職・氏名
	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。
	年 月 日
	川越市長 印
	1 代執行をなすべき事項
	2 代執行をなすべき時期
	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）
（特定空家等に対する措置）
第14条 1～8 略
9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
10～15 略
行政代執行法（抜粋）
第4条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

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、将来の外不経済が予見される空家等を含め、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処に関する事項
 - (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・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災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等
- 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)

R3.6.30
改正版

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

・将来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。

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
- (1) 所有者等の特定に係る調査方法等
 - (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等
 - (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置
 - (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「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)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) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準
- 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か否か
・周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが予見される場合は、早期の段階から措置を講ずる。
 - ② 悪影響の程度と危険等の切迫性
・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講ずる。

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

- (1) 立入調査
・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を利用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得る。

(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
- (3) 特定空家等に関係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の請求

(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) 執行責任者の証票の携帯及び提示
- (5) 動産等の取扱い
- (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った場合、「過失がない」とは言い難い。

(2) 事前の公告

(3) 動産等の取扱い

(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2〕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がある。

〔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. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

(1) 建築物の倒壊等

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

【参考となる考え方】

- (a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20超の傾斜が認められる状態

- (b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態

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

【参考となる考え方】

- (a)「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態

- (b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が生じている

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等

- ・屋根が変形している
- ・屋根ふき材が剥落している
- ・外壁の仕上材料が剥落等している
- ・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

【参考となる考え方】

- (a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態

- (b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれはないものの、損傷・変形している状態

2. 擁壁の状態

- ・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。

(a)「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、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

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが見目が目視により確認できる
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

(a)「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、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

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

ガイドライン [別紙3]～[別紙5]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がある。

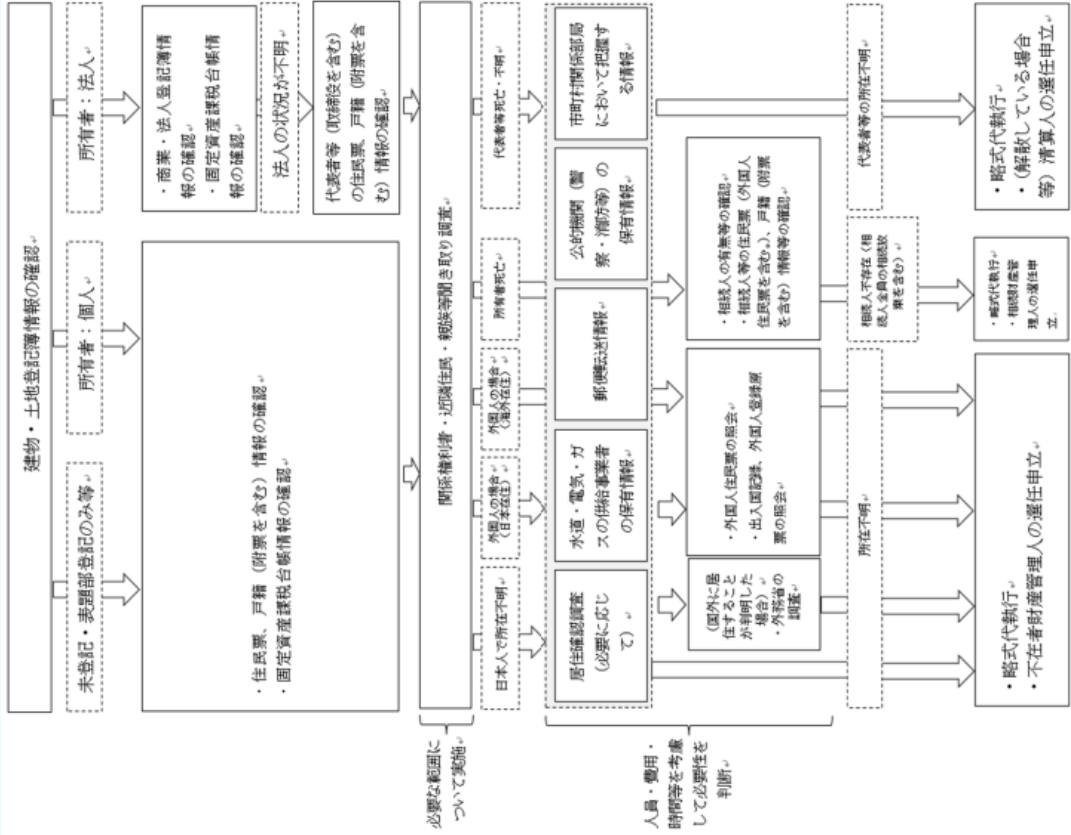
[別紙3] 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- (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

- (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。

[別紙5] 所有者等の特定に係る調査手順の例



川越市空家等の適切な管理に関する条例

川越市空き家等の適正管理に関する条例(平成二十四年条例第三十三号)の全部を改正する。

(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って、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って、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、当該空家等の存す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

川越市空き家等の適正管理に関する条例施行規則(平成二十五年規則第二十号)の全部を改正する。

(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。)に、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的生活環境を著しく害するおそれがある状態であつ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。

附 則(令和四年三月三十一日規則第二四号)

- 1 この規則は、令和四年四月一日から施行する。
- 2 この規則の施行の際現にこの規則による改正前のそれぞれの規則の規定により作成されている用紙は、この規則の規定にかかわらず、当分の間、所要の調整をして使用することができる。

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

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	明治大学 政治経済学部 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	水野 誠
7	公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会	飯沼 哲夫
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	姓原 康善
10	川越市自治会連合会	村田 一男
11	川越市民生委員児童委員協議会連合会	中島 眞利子

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。

第 2 次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 : 令和 4 年 8 月 1 7 日 午後 3 時～

議 題 : (1)川越市空家等対策計画の目的・概要とこれまでの取組み
(2)川越市空家等対策計画の改定方針(案)

【第 2 回】

開催日時 : 令和 4 年 9 月 2 6 日 午前 1 0 時～

議 題 : (1)第 2 次川越市空家等対策計画(素案)について

【第 3 回】

開催日時 : 令和 4 年 1 0 月 2 0 日 午後 3 時～

議 題 : (1)第 2 次川越市空家等対策計画(原案)について

【第 4 回】

開催日時 : 令和 5 年 1 月 1 2 日 ※書面会議

報告事項 : (1)「第 2 次川越市空家等対策計画(原案)」に対する意見募集の結果
について

議 題 : (1)第 2 次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 : 令和4年8月26日 午後3時～
報告事項 : (1)川越市空家等対策計画の目的・概要とこれまでの取組み
議 題 : (1)川越市空家等対策計画の改定方針(案)

【第2回】

- 開催日時 : 令和4年10月3日 午前10時～
議 題 : (1)第2次川越市空家等対策計画(素案)について

【第3回】

- 開催日時 : 令和4年10月27日 午後3時～
議 題 : (1)第2次川越市空家等対策計画(原案)について

【第4回】

- 開催日時 : 令和5年1月25日 ※書面会議
報告事項 : (1)「第2次川越市空家等対策計画(原案)」に対する意見募集の結果
について
議 題 : (1)第2次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 : 令和4年10月11日 午後3時～

議 題 : (1)川越市空家等対策計画の目的・概要とこれまでの取組み
(2)川越市空家等対策計画の改定方針(案)
(3)第2次川越市空家等対策計画(素案)について

【第2回】

開催日時 : 令和4年11月25日 午前10時～

議 題 : (1)第2次川越市空家等対策計画(原案)について

●意見募集の実施

募集期間 : 令和4年12月12日～同5年1月10日(30日間)

結 果 : 寄せられた意見なし

第2次川越市空家等対策計画

令和5年（2023年）3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.lg.jp
（@部分を「★」と表示しています）



川越市シンボルマーク

