第２期熊谷市空家等対策計画

令和５年３月　熊谷市

はじめに



人口減少や少子高齢化の進行、既存建築物の老朽化や社会的ニーズの変化等に伴い、適切な管理が行われていない状態にある空き家が、防災、防犯、安全、衛生、景観など様々な面において周辺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。

こうした状況に鑑み、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、本市においても空き家等に対する施策を総合的かつ計画的に推進するために、平成３０年３月に熊谷市空家等対策計画を策定し、空き家問題の改善に向けた各種対策に取り組んでまいりました。

上記計画が計画期間の最終年度を迎える中、空き家の実態についての更新調査を実施し、改めて現状を把握するとともに、これまでの対策の進捗等を踏まえ、「発生予防」「適切な管理の促進」「流通・利活用等の促進」を基本方針とする第２期計画として、本計画を取りまとめました。

もとより空き家の管理は所有者等の責務でありますが、地域の良好な生活環境を守り、地域活力の維持向上を図っていくためには、地域の皆様や関係事業者、専門家団体等と相互に連携、協働していくことが重要となります。

安全・安心に暮らせるまちづくりのため、引き続き、空き家対策を効果的に推進していけるよう市民皆様の御協力をお願いいたしますとともに、本計画の策定にあたり貴重な御意見・御提言をいただきました熊谷市空家等対策協議会の皆様をはじめ、関係皆様に感謝を申し上げます。

令和５年３月

熊谷市長　小林哲也

目 次

第１章　計画の概要
　第１節　計画策定の背景と目的 ---------- 1
　第２節　計画の位置付け ---------- 2
　第３節　計画期間 ---------- 3
　第４節　対象区域 ---------- 3
　第５節　対象とする空き家等の種類 ---------- 3
第２章　空き家等の現状と課題
　第１節　全国、埼玉県及び熊谷市の空き家の現状 ---------- 4
　第２節　熊谷市の人口及び世帯数の推移 ---------- 5
　第３節　熊谷市の建築時期別住宅数の推移 ---------- 6
　第４節　熊谷市の持ち家数の推移 ---------- 7
　第５節　熊谷市の建物数の状況 ---------- 8
　第６節　空き家等に関する相談・苦情件数の推移 ---------- 9
　第７節　空き家等実態調査 ---------- １１
　第８節　市のこれまでの取組 ---------- ２４
　第９節　空き家等対策を進める上での課題 ---------- ２６
第３章　空き家等対策の基本方針 ---------- ２７
第４章　空き家等対策の具体的な施策
　第１節　発生予防 ---------- ２９
　第２節　適切な管理の促進 ---------- ３１
　第３節　流通・利活用等の促進 ---------- ３５
第５章　特定空家等に対する措置等 ---------- ３９
第６章　空き家等対策の実施体制等
　第１節　空き家等対策の実施体制 ---------- ４４
　第２節　その他空き家等対策の実施に関する事項 ---------- ４７
○資料編 ---------- ４９

第１章　計画の概要

第１節　計画策定の背景と目的

近年、人口減少や既存建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、全国的に使用されていない建築物及びその敷地が増加しております。特に適切な管理が行われていない空き家等については、老朽化に伴う倒壊や建築資材の飛散、草木の繁茂、不法侵入、放火のおそれなど、防災、防犯、安全、衛生、景観その他周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが問題となっています。

こうした状況の中、「空家等」に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）が平成２７年５月に全面施行されました。同法では、空き家等の適切な管理について、その所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が第一義的な責任を有することを前提とした上で、住民に最も身近な行政主体であり、空き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空き家等に関する対策を実施することが重要であるとしています。

本市においては、平成２９年度に実施した空き家等実態調査により、市内の空き家等の状況や課題が判明し、対策の必要性が明らかになったことから、本市における空き家等対策の基本的な方向性を定め、関係機関等と相互に連携しながら空き家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、「熊谷市空家等対策協議会」を設置し、平成３０年３月に「熊谷市空家等対策計画」（以下「第１期計画」という。）を策定して、各種施策に取り組んできました。

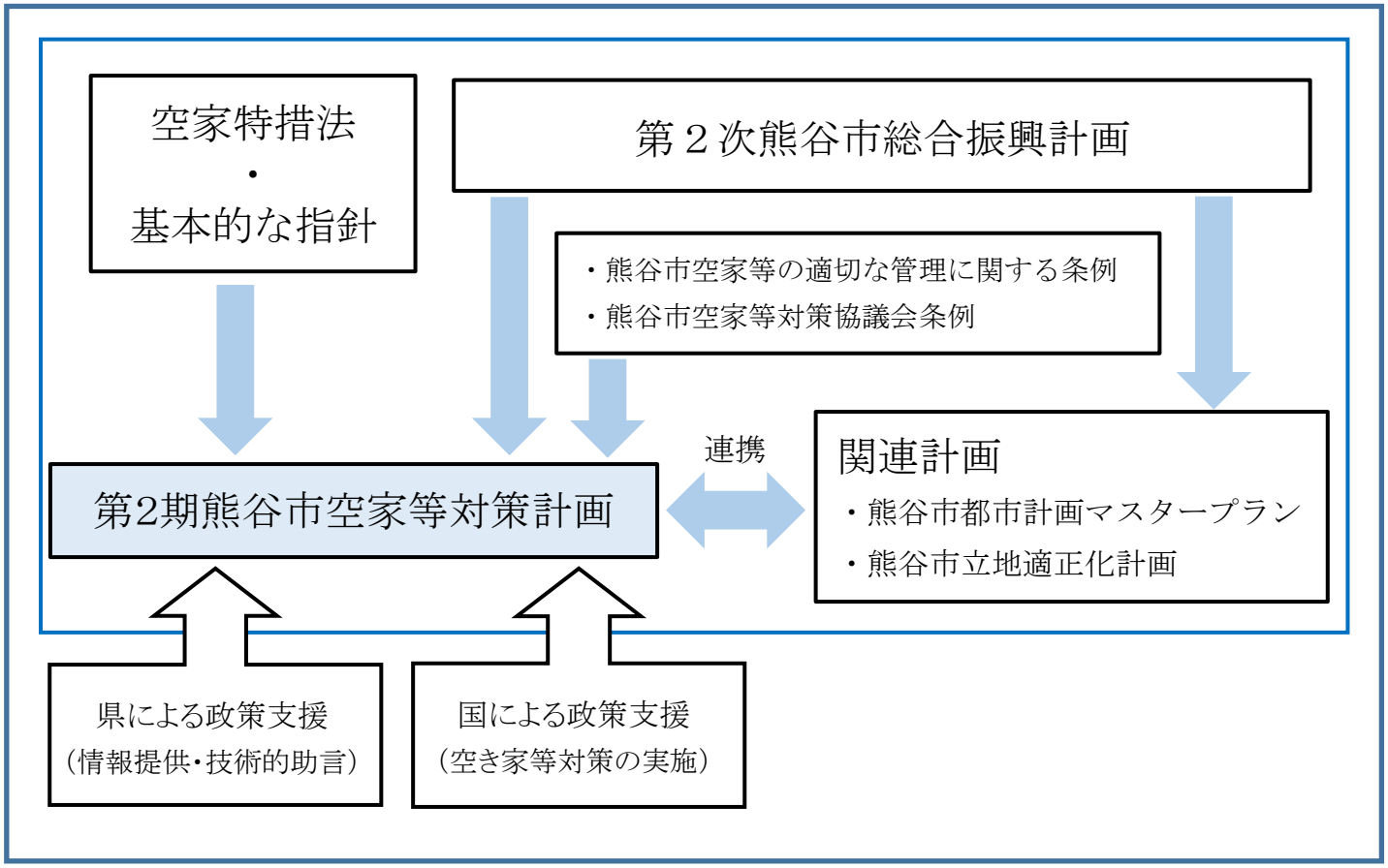
しかしながら、今後も新たな空き家等が発生していくことが考えられます。このため、現状等を踏まえつつ、引き続き、適切な管理が行われていない空き家等が市民生活に深刻な影響を及ぼすことのないよう、市民の生命や財産を保護し、安心安全に暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空き家等の活用を促進することにより良好なまちづくりにつなげるため、継続した空き家等対策を総合的かつ計画的に実施することを目的として、「第２期熊谷市空家等対策計画」を策定するものです。

※ 本計画では、基本的に「空き家」という表現を用いていますが、空家特措法や市の条例等に規定される用語や既存事業名等に使用されているものについては、「空家」と記載しています。

第２節　計画の位置付け

本計画は、空家特措法第６条に規定する計画として、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「基本的な指針」という。）に即して策定したもので、本市の総合的な空き家等対策の方向性を示すものです。

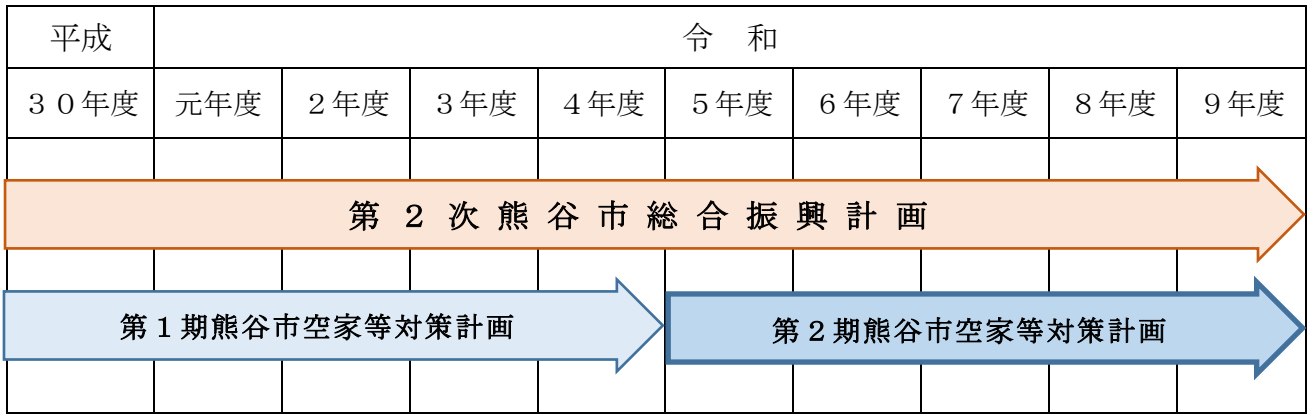
なお、本計画の推進に当たっては、本市の最上位計画である「第２次熊谷市総合振興計画」や関連する計画等との整合・連携を図っていきます。



第３節　計画期間

本計画の期間は、第２次熊谷市総合振興計画下での計画推進を図るため、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、社会情勢等の変化により計画の見直しの必要性が高まった場合には、適宜見直しを行うこととします。



第４節　対象区域

本市の空き家等は市内全域に存在していることから、第１期計画と同様に、対象区域は市内全域とします。

なお、今後、空家特措法第２条第２項で規定する「特定空家等」が集中的に発生した地区が生じた場合などは、良好な生活環境の保全を図るために、重点的に対策を進める地区を設けることを検討します。

第５節　対象とする空き家等の種類

本計画の対象とする空き家等は、第１期計画と同様に、空家特措法第２条第１項で規定する「空家等」とし、「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」とします。

また、空家等のうち、同法第２条第２項で規定する「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がある状態等にあると認められるもの」を、「特定空家等」とします。

ただし、空き家等の発生予防や利活用等の促進などの対策においては、空家等となる見込みのある建物等も対象に加えることとします。

※　「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）、これに附属する門又は塀等をいいます。
※　「これに附属する工作物」とは、ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物をいいます。
※　「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えばおおむね年間を通して建築物等の使用実績がないことをいいます。

第２章　空き家等の現状と課題

第１節　全国、埼玉県及び熊谷市の空き家の現状

総務省統計局が実施する住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は平成３０年には約８４８万９，０００戸、空き家率（住宅数に占める空き家数の割合）は１３．６％となっており、増加傾向が続いています。

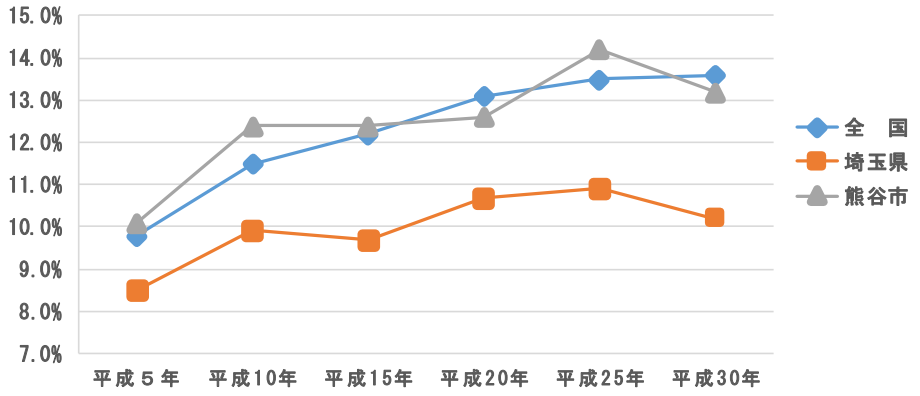
埼玉県の空き家数の推移を見ると、平成２５年までは増加傾向が続いていましたが、平成３０年には空き家数は３４万６，２００戸、空き家率は１０．２％となり、空き家数、空き家率ともに微減しました。

熊谷市の空き家数の推移を見ると、平成２５年までは増加傾向が続いていましたが、平成３０年には空き家数は１１，７２０戸、空き家率は１３．２％となり、埼玉県と同様、空き家数、空き家率ともに減少しました。

【単位：戸】

	項目	平成５年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
全　国	住宅数	45, 878, 800	50, 246, 000	53, 890, 900	57, 586, 000	60, 628, 600	62, 407, 400
	空き家数	4, 475, 800	5, 764, 100	6, 593, 300	7, 567, 900	8, 195, 600	8, 488, 600
	空き家率	9. 8%	11. 5%	12. 2%	13. 1%	13. 5%	13. 6%
埼玉県	住宅数	2, 333, 000	2, 595, 800	2, 826, 600	3, 029, 000	3, 266, 300	3, 384, 700
	空き家数	197, 900	257, 400	273, 100	322, 600	355, 000	346, 200
	空き家率	8. 5%	9. 9%	9. 7%	10. 7%	10. 9%	10. 2%
熊谷市	住宅数	54, 560	59, 090	64, 240	84, 020	88, 850	89, 060
	空き家数	5, 530	7, 350	7, 970	10, 550	12, 660	11, 720
	空き家率	10. 1%	12. 4%	12. 4%	12. 6%	14. 2%	13. 2%

＜空き家率の推移＞



（出典：住宅・土地統計調査）

※　住宅・土地統計調査は総務省統計局が５年ごとに実施する抽出調査で、調査結果は推計値となります。
※　空家特措法における空家等は建築物内の全ての住戸・店舗等が空室となっているものとされ、共同住宅や長屋等で一部住戸のみが空室となっているものは基本的に含みませんが、住宅・土地統計調査ではこれを含みます。

第２節　熊谷市の人口及び世帯数の推移

１　人口の推移

国勢調査の結果によると、平成１２年の本市の人口総数は約２０万６，０００人で、そのうち６５歳以上の人口割合は１５．２％、令和２年の人口総数は約１９万４，０００人で、そのうち６５歳以上の人口割合は２９．７％となっています。

平成１２年から令和２年までの２０年間に、人口総数は約１万２，０００人減少するなど減少傾向が続いています。また、年齢３区分別人口の割合では、６５歳以上が一貫して増加傾向にあります。

【単位：人】

年齢区分	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和２年
15歳未満	30,893	27,981	25,999	23,986	21,814
（割合）	(15.0%)	(13.7%)	(12.8%)	(12.1%)	(11.3%)
15～64歳	143,967	139,077	132,451	122,319	113,744
（割合）	(69.7%)	(68.0%)	(65.2%)	(61.7%)	(59.0%)
65歳以上	31,365	37,409	44,184	52,007	57,262
（割合）	(15.2%)	(18.3%)	(21.7%)	(26.2%)	(29.7%)
総　数	206,446	204,675	203,180	198,742	194,415

（出典：国勢調査）

※　国勢調査の数値について、「人口総数」は年齢不詳を含み、「人口割合」は年齢不詳を除いて算出しています。
※　割合について、小数点第２位を四捨五入して算出しています。
※　平成１７年度・１８年度の合併後の市域に対応するため、平成１７年以前は旧熊谷市、旧大里町（村）、旧妻沼町、旧江南町を合算しています。

２　世帯数の推移

国勢調査の結果によると、本市の一般世帯数は増加傾向にあり、平成１２年から令和２年までの間に約１．２倍に増加しています。そのうち、単独世帯数については、約１．７倍に増加しています。

【単位：世帯】

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和２年
一般世帯数	69,278	71,916	75,255	76,876	79,976
うち核家族世帯数	43,291	44,949	46,657	47,653	48,742
（割合）	(62.5%)	(62.5%)	(62.0%)	(62.0%)	(60.9%)
うち単独世帯数	14,807	16,375	18,785	20,831	24,587
（割合）	(21.4%)	(22.8%)	(25.0%)	(27.1%)	(30.7%)

（出典：国勢調査）

また、高齢単身世帯数及び高齢夫婦世帯数は増加傾向にあり、平成１２年から令和２年までの間に高齢単身世帯数は約３．１倍に、高齢夫婦世帯数は約２．４倍に増加しています。

令和２年の一般世帯数のうち高齢単身世帯数の割合は１１．５％、高齢夫婦世帯数は１３．４％となり、高齢者のみで構成されている世帯数は、一般世帯数の２４．９％となっています。

【単位：世帯】

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和２年
一般世帯数	69,278	71,916	75,255	76,876	79,976
うち高齢単身世帯数	2,963	4,238	5,630	7,462	9,218
（割合）	(4.3%)	(5.9%)	(7.5%)	(9.7%)	(11.5%)
うち高齢夫婦世帯数	4,532	6,010	7,621	9,268	10,754
（割合）	(6.5%)	(8.4%)	(10.1%)	(12.0%)	(13.4%)

（出典：国勢調査）

※　国勢調査における世帯区分の定義は次のとおりです。
・「高齢単身世帯」…６５歳以上の方一人のみの一般世帯（他に世帯員がいないもの）
・「高齢夫婦世帯」…夫６５歳以上、妻６０歳以上の夫婦１組の一般世帯（他に世帯員がいないもの）
※　本計画では、「６５歳以上の方」と「高齢夫婦世帯」を「高齢者」として扱います。

第３節　熊谷市の建築時期別住宅数の推移

平成３０年住宅・土地統計調査によると、昭和５６年の建築基準法の改正による新耐震基準より前に建築され居住している住宅は全体の２１．２％（１５，６１０戸）を占めています。

本市における住宅建築数は、昭和５６年以降、毎年おおむね１，５００戸建築されています。

【単位：戸】

	専用住宅	店舗その他の併用住宅	総数
昭和45年以前	6,200	320	6,520
昭和46年～昭和55年	8,780	310	9,090
昭和56年～平成２年	13,080	300	13,380
平成３年～平成12年	15,620	370	15,990
平成13年～平成22年	16,590	210	16,790
平成23年～平成30年9月	11,750	70	11,820

（出典：平成３０年住宅・土地統計調査）

※　統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

第４節　熊谷市の持ち家数の推移

平成３０年住宅・土地統計調査によると、持ち家の住宅数は、平成１３年から平成２２年までは増加していましたが、平成２３年以降は減少しました。

なお、中古住宅購入については平成３年以降、減少傾向が続いています。

【単位：戸】

取得方法／年次	新築住宅購入	中古住宅購入	新築	建替え	相続・贈与で取得	その他	総数
昭和45年以前	180	300	1,670	820	2,200	920	6,090
昭和46年～昭和55年	620	920	2,290	1,520	1,710	850	7,910
昭和56年～平成２年	2,300	1,130	3,230	2,180	640	850	10,330
平成３年～平成12年	2,690	990	4,400	3,030	460	430	12,010
平成13年～平成22年	3,300	660	5,640	2,220	230	300	12,350
平成23年～平成30年９月	1,830	250	4,110	1,640	130	240	8,200

（出典：平成３０年住宅・土地統計調査）

※　住宅・土地統計調査における各取得方法の定義は次のとおりです。

・「新築住宅購入」…新築の建売住宅又は分譲住宅を購入した場合

・「新築」…新しく住宅を建てた場合または以前にあった住宅以外の建物等を壊して、そこに新しい住宅を建てた場合

・「建替え」…以前にあった住宅を壊して、そこに新しい住宅を建てた場合

第５節　熊谷市の建物数の状況

令和４年４月時点で、市内には１００，３９９戸の建物があり、第１期計画を策定した平成２９年度時点と比較すると、中心部周辺において建物数の減少割合が高くなった地区がみられる一方で、籠原南や銀座など建物数が増加した地区もあり、全体数としては微増しています。

行政区別の建物数は下欄のとおりです。なお、括弧内は平成２９年度時点からの増減割合です。

【単位：戸】

行政区	建物数	行政区	建物数	行政区	建物数	行政区	建物数
本町	457 (90.3%)	荒川西	1,574 (100.3%)	奈良	3,944 (99.4%)	妻沼	5,330 (99.3%)
星川	588 (96.6%)	荒川東	1,837 (99.9%)	別府	3,591 (102.6%)	男沼	2,029 (98.4%)
宮町	496 (95.2%)	肥塚	2,132 (101.1%)	三尻	6,240 (102.8%)	太田	2,983 (98.7%)
末広	855 (97.6%)	成田	5,401 (101.0%)	吉岡	3,345 (98.7%)	長井	4,681 (99.4%)
筑波	516 (94.7%)	大幡	5,074 (101.1%)	星宮	1,111 (99.6%)	秦	2,446 (98.2%)
銀座	1,202 (105.2%)	玉井	6,753 (102.7%)	大原	1,726 (100.3%)	御正	4,778 (101.6%)
箱田	1,710 (99.6%)	大麻生	3,579 (101.4%)	桜町	306 (95.6%)	小原	2,989 (103.2%)
本石	782 (95.5%)	佐谷田	3,813 (101.5%)	中央	1,122 (101.0%)	籠原南	1,063 (106.7%)
石原	906 (96.7%)	久下	2,679 (102.8%)	市田	2,127 (99.3%)	合　計	100,399 (100.7%)
上石	3,797 (102.0%)	中条	3,318 (99.8%)	吉見	3,119 (101.8%)		

第６節　空き家等に関する相談・苦情件数の推移

平成２１年度以降、本市に寄せられた相談・苦情件数は年々増加傾向にありましたが、令和３年度は前年度より減少しました。なお、草木の繁茂等、環境に関する相談・苦情件数が全体の約７０％を占める状況が続いています。

【単位：件】

	件数	内訳			
		防犯	環境	建築	その他
平成21年度	17	2	10	1	4
平成22年度	26	4	13	6	3
平成23年度	27	0	19	5	3
平成24年度	65	11	46	5	3
平成25年度	80	3	60	10	7
平成26年度	113	4	75	23	11
平成27年度	162	5	120	21	16
平成28年度	158	3	117	26	12
平成29年度	186	3	139	40	4
平成30年度	210	3	138	69	0
令和元年度	213	1	144	41	27
令和２年度	301	3	199	79	20
令和３年度	200	1	151	38	10

※「防犯」とは、無施錠・ガラス割れ等、防犯に関すること

※「環境」とは、草木繁茂・小動物の発生等、環境に関すること

※「建築」とは、家屋、屋根、堀等の破損等、建築に関すること


行政区域図
（38区分）
32.男沼
31.妻沼
33.太田
34.長井
35.秦
22.別府
21.奈良
20.中条
38.籠原南
16.玉井
15.大幡
23.三尻
13.肥塚
25.星宮
26.大原
28.中央
14.成田
7.箱田
10.上石
9
27
8
3
1
2
5
4.末広
11.荒川西
12.荒川東
6.銀座
拡大
17.大麻生
18.佐谷田
36.御正
24.吉岡
19.久下
37.小原
29.市田
30.吉見
26.大原
28.中央
9.石原
27.桜町
7.箱田
10.上石
8.本石
14.成田
3.宮町
4.末広
1.本町
2.星川
11.荒川西
5.筑波
6.銀座
12.荒川東
拡大図

第７節　空き家等実態調査

１　調査の概要

本市では、本計画を策定するにあたり、空き家等の所在やその状態等を把握するため、令和４年度に実態調査を実施しました。この調査結果を基として、今後、改善された空き家等や、新たに市民等から寄せられた空き家情報を加除するなど、本市に存する空き家等の状況把握に努めます。

なお、次期空家等対策計画を策定する際は、必要に応じて、市内全域を再調査することを検討します。

調査対象区域	市内全域
調査期間	令和４年６月から１１月まで
調査対象	戸建住宅、共同住宅（全室空き部屋のものに限る。）、店舗併用住宅、その他の建物
調査方法	現地調査…公道からの外観目視
調査手順	机上調査　→　現地調査　→　所有者等調査　→　意向調査

２　机上調査

平成２９年度に実施した空き家等実態調査（以下「前回調査」という。）結果、市に寄せられた空き家に関する相談・苦情等、上水道の閉栓情報等を基に、机上にて重複箇所及び解消済み箇所を精査し、現地調査対象を絞りました。

【現地調査対象】

対象抽出元	戸数
前回調査結果	２，１０１
相談・苦情等	２３２
上水道の閉栓情報	１，１５０
その他	７７
調査対象合計	３，５６０

３　現地調査

公道からの外観目視により、表札、郵便受け、窓、電気メーター、草木の繁茂状況等を確認し、空き家等に該当する可能性が高いかを調査しました。

調査の結果、対象として抽出した３，５６０戸の建物のうち、２，１７８戸について空き家等である可能性のあるものとして判定しました。

○行政区別調査結果

現地調査で判定した空き家等を行政区別にみると、前回調査と同様に、市内全域に分布しており、特に中心部周辺において建物数に占める空き家等の割合が高くなっています。

【単位：戸】

行政区	空き家数	建物数	割合	前回空き家数	行政区	空き家数	建物数	割合	前回空き家数	行政区	空き家数	建物数	割合	前回空き家数
本町	24	457	5.25%	(36)	成田	132	5,401	2.44%	(155)	桜町	11	306	3.59%	(21)
星川	28	588	4.76%	(29)	大幡	146	5,074	2.88%	(157)	中央	24	1,122	2.14%	(23)
宮町	11	496	2.22%	(16)	玉井	132	6,753	1.95%	(134)	市田	30	2,127	1.41%	(22)
末広	10	855	1.17%	(20)	大麻生	92	3,579	2.57%	(104)	吉見	54	3,119	1.73%	(47)
筑波	18	516	3.49%	(14)	佐谷田	44	3,813	1.15%	(59)	妻沼	116	5,330	2.18%	(143)
銀座	28	1,202	2.33%	(29)	久下	36	2,679	1.34%	(49)	男沼	30	2,029	1.48%	(22)
箱田	99	1,710	5.79%	(100)	中条	69	3,318	2.08%	(56)	太田	66	2,983	2.21%	(59)
本石	52	782	6.65%	(64)	奈良	81	3,944	2.05%	(71)	長井	81	4,681	1.73%	(104)
石原	31	906	3.42%	(43)	別府	57	3,591	1.59%	(72)	秦	37	2,446	1.51%	(52)
上石	88	3,797	2.32%	(93)	三尻	123	6,240	1.97%	(154)	御正	90	4,778	1.88%	(79)
荒川西	58	1,574	3.68%	(70)	吉岡	45	3,345	1.35%	(55)	小原	42	2,989	1.41%	(35)
荒川東	43	1,837	2.34%	(53)	星宮	14	1,111	1.26%	(9)	籠原南	6	1,063	0.56%	(6)
肥塚	54	2,132	2.53%	(55)	大原	76	1,726	4.40%	(79)	合　計	2,178	100,399	2.17%	(2,389)

○問題のある空き家等の数

２，１７８戸のうち、次の調査項目ＩからⅤまでのいずれかについて問題のある空き家等は１，４８０戸で、全体の約６８％でした。

Ⅰ保安上問題のある空き家等が８４３戸で全体の約３９％、Ⅲ景観上問題のある空き家等が７９１戸で約３６％、Ⅳ生活環境上問題のある空き家等が９７７戸で約４５％となっています。

【項目】

Ⅰ　保安　　…建物や門・塀などの損傷等
Ⅱ　衛生　　…悪臭や害虫の発生等
Ⅲ　景観　　…壁等の汚損やゴミの放置等
Ⅳ　生活環境…立木や草木の繁茂等
Ⅴ　生活保全…門窓破損等

【単位：戸】

空き家数	Ⅰ 保安	Ⅱ 衛生	Ⅲ 景観	Ⅳ 生活環境	Ⅴ 生活保全	問題のある 空き家数
２，１７８	８４３	３６	７９１	９７７	１２５	１，４８０

※　問題のある空き家数は、複数問題を抱えていても１戸ごとの合計になります。

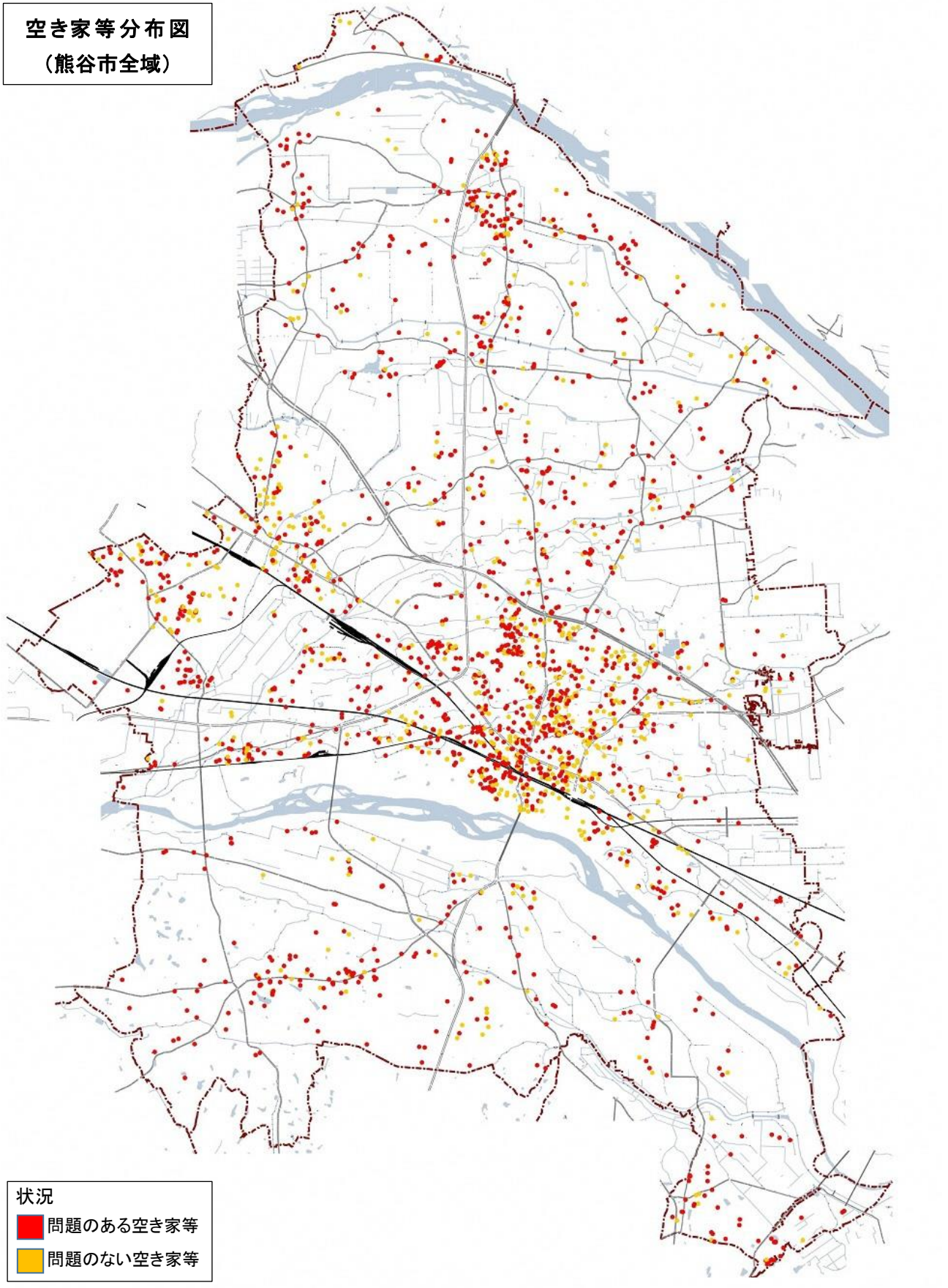
○行政区別調査結果一覧（問題のある空き家等）

行政区別にみると、筑波、籠原南など比較的割合の低い地区はあるものの、市内全域において問題のある空き家等が分布していることが判明しました。

【単位：戸】

行政区		空き家数	前回空き家数	Ⅰ保安		Ⅱ衛生		Ⅲ景観		Ⅳ生活環境		Ⅴ生活保全		問題のある空き家数(※)	
1	本町	24	(36)	6	(25%)	1	(4%)	9	(38%)	8	(33%)	0	(0%)	14	(58%)
2	星川	28	(29)	10	(36%)	0	(0%)	5	(18%)	9	(32%)	2	(7%)	17	(61%)
3	宮町	11	(16)	2	(18%)	0	(0%)	4	(36%)	3	(27%)	2	(18%)	6	(55%)
4	末広	10	(20)	1	(10%)	0	(0%)	1	(10%)	3	(30%)	0	(0%)	5	(50%)
5	筑波	18	(14)	2	(11%)	0	(0%)	2	(11%)	1	(6%)	0	(0%)	4	(22%)
6	銀座	28	(29)	3	(11%)	0	(0%)	4	(14%)	4	(14%)	1	(4%)	11	(39%)
7	箱田	99	(100)	30	(30%)	1	(1%)	35	(35%)	31	(31%)	3	(3%)	61	(62%)
8	本石	52	(64)	8	(15%)	1	(2%)	21	(40%)	12	(23%)	3	(6%)	29	(56%)
9	石原	31	(43)	13	(42%)	0	(0%)	12	(39%)	14	(45%)	2	(6%)	20	(65%)
10	上石	88	(93)	34	(39%)	1	(1%)	32	(36%)	45	(51%)	3	(3%)	62	(70%)
11	荒川西	58	(70)	23	(40%)	0	(0%)	17	(29%)	31	(53%)	1	(2%)	39	(67%)
12	荒川東	43	(53)	7	(16%)	0	(0%)	14	(33%)	9	(21%)	2	(5%)	20	(47%)
13	肥塚	54	(55)	21	(39%)	0	(0%)	16	(30%)	14	(26%)	0	(0%)	34	(63%)
14	成田	132	(155)	46	(35%)	2	(2%)	29	(22%)	31	(23%)	1	(1%)	72	(55%)
15	大幡	146	(157)	58	(40%)	1	(1%)	64	(44%)	66	(45%)	10	(7%)	110	(75%)
16	玉井	132	(134)	50	(38%)	0	(0%)	37	(28%)	51	(39%)	3	(2%)	79	(60%)
17	大麻生	92	(104)	39	(42%)	4	(4%)	17	(18%)	38	(41%)	3	(3%)	66	(72%)
18	佐谷田	44	(59)	15	(34%)	0	(0%)	23	(52%)	23	(52%)	3	(7%)	31	(70%)
19	久下	36	(49)	14	(39%)	0	(0%)	14	(39%)	18	(50%)	2	(6%)	22	(61%)
20	中条	69	(56)	30	(43%)	1	(1%)	33	(48%)	38	(55%)	3	(4%)	55	(80%)
21	奈良	81	(71)	40	(49%)	3	(4%)	27	(33%)	48	(59%)	11	(14%)	62	(77%)
22	別府	57	(72)	13	(23%)	1	(2%)	12	(21%)	18	(32%)	5	(9%)	27	(47%)
23	三尻	123	(154)	46	(37%)	8	(7%)	48	(39%)	55	(45%)	7	(6%)	82	(67%)
24	吉岡	45	(55)	22	(49%)	0	(0%)	19	(42%)	22	(49%)	3	(7%)	28	(62%)
25	星宮	14	(9)	3	(21%)	1	(7%)	3	(21%)	6	(43%)	0	(0%)	7	(50%)
26	大原	76	(79)	37	(49%)	3	(4%)	29	(38%)	33	(43%)	4	(5%)	53	(70%)
27	桜町	11	(21)	3	(27%)	0	(0%)	5	(45%)	4	(36%)	0	(0%)	7	(64%)
28	中央	24	(23)	9	(38%)	0	(0%)	4	(17%)	4	(17%)	0	(0%)	15	(63%)
29	市田	30	(22)	15	(50%)	0	(0%)	12	(40%)	22	(73%)	1	(3%)	25	(83%)
30	吉見	54	(47)	26	(48%)	0	(0%)	26	(48%)	36	(67%)	7	(13%)	45	(83%)
31	妻沼	116	(143)	58	(50%)	1	(1%)	54	(47%)	59	(51%)	4	(3%)	88	(76%)
32	男沼	30	(22)	13	(43%)	1	(3%)	11	(37%)	15	(50%)	4	(13%)	23	(77%)
33	太田	66	(59)	37	(56%)	0	(0%)	27	(41%)	42	(64%)	8	(12%)	56	(85%)
34	長井	81	(104)	40	(49%)	3	(4%)	47	(58%)	52	(64%)	20	(25%)	67	(83%)
35	秦	37	(52)	11	(30%)	0	(0%)	11	(30%)	21	(57%)	2	(5%)	24	(65%)
36	御正	90	(79)	38	(42%)	2	(2%)	47	(52%)	59	(66%)	4	(4%)	74	(82%)
37	小原	42	(35)	19	(45%)	1	(2%)	20	(48%)	32	(76%)	1	(2%)	39	(93%)
38	籠原南	6	(6)	1	(17%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)	1	(17%)
	合　計	2,178	(2,389)	843	(39%)	36	(2%)	791	(36%)	977	(45%)	125	(6%)	1,480	(68%)

※　問題のある空き家数は、複数問題を抱えていても１戸ごとの合計になります。


空き家等分布図
（熊谷市全域）
状況
問題のある空き家等
問題のない空き家等

４　所有者等調査

現地調査で空き家等と判定した２，１７８戸について、不動産登記情報等から所有者等の住所・氏名又は名称の調査を実施しました。

調査の結果、特定することのできた所有者等の住所を都道府県別でみると、埼玉県が１，７２９件、東京都が１２８件、群馬県が７５件、神奈川県が５７件となっています。

また、埼玉県内をみると、熊谷市が１，２９０件、深谷市が８６件、さいたま市が７１件、行田市が６１件となっています。

所有者等の住所（上位１０位）

	都道府県	件　数		埼玉県内	件　数
１	埼玉県	１，７２９	１	熊谷市	１，２９０
２	東京都	１２８	２	深谷市	８６
３	群馬県	７５	３	さいたま市	７１
４	神奈川県	５７	４	行田市	６１
５	千葉県	２５	５	鴻巣市	３８
６	愛知県	１５	６	東松山市	１５
７	栃木県	１１	７	川口市	１２
８	静岡県	８	７	上尾市	１２
９	茨城県	７	９	川越市	１０
１０	北海道	６	１０	加須市	９
１０	大阪府	６	１０	羽生市	９

５　意向調査

所有者等調査で特定することのできた所有者等に対して、所有する空き家等について、空き家等になった経緯や維持管理・今後の活用等についての意向調査を実施しました。

○意向調査の概要

調査対象者	所有者等調査で特定できた空き家等の所有者等
調査時期	令和４年１０月
調査方法	郵送によるアンケート調査
調査件数	２，１１１件
回答期限	令和４年１０月３１日

⑴　調査項目

「建物の利用実態に関するアンケート調査票」により、建物の利用状況、維持管理、今後の活用、市の取組等の項目に分け、調査を実施しました。

主な設問項目	
問１	建物は、あなた又は関係者の方が所有している建物ですか
問２	建物の現在の利用状況はどのようになっていますか
問３	建物を利用していない期間はどの程度ですか
問４	建物を利用しなくなったのはどのような経緯からですか
問５	建物を利用しないままとしている理由は何ですか
問６	建物の維持管理は、どなたが主に行っていますか
問７	建物の維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか
問８	建物の維持管理について、どのようなことを行っていますか
問９	建物の維持管理を行う上で、困っていることはありますか
問 10	建物の今後について、どのようにお考えですか
問 11	建物の今後について、困っていることはありますか
問 12	空き家対策のために市が実施する制度について知っていますか
問 13	空き家の活用や管理について、市にあったら良いと思う制度はありますか

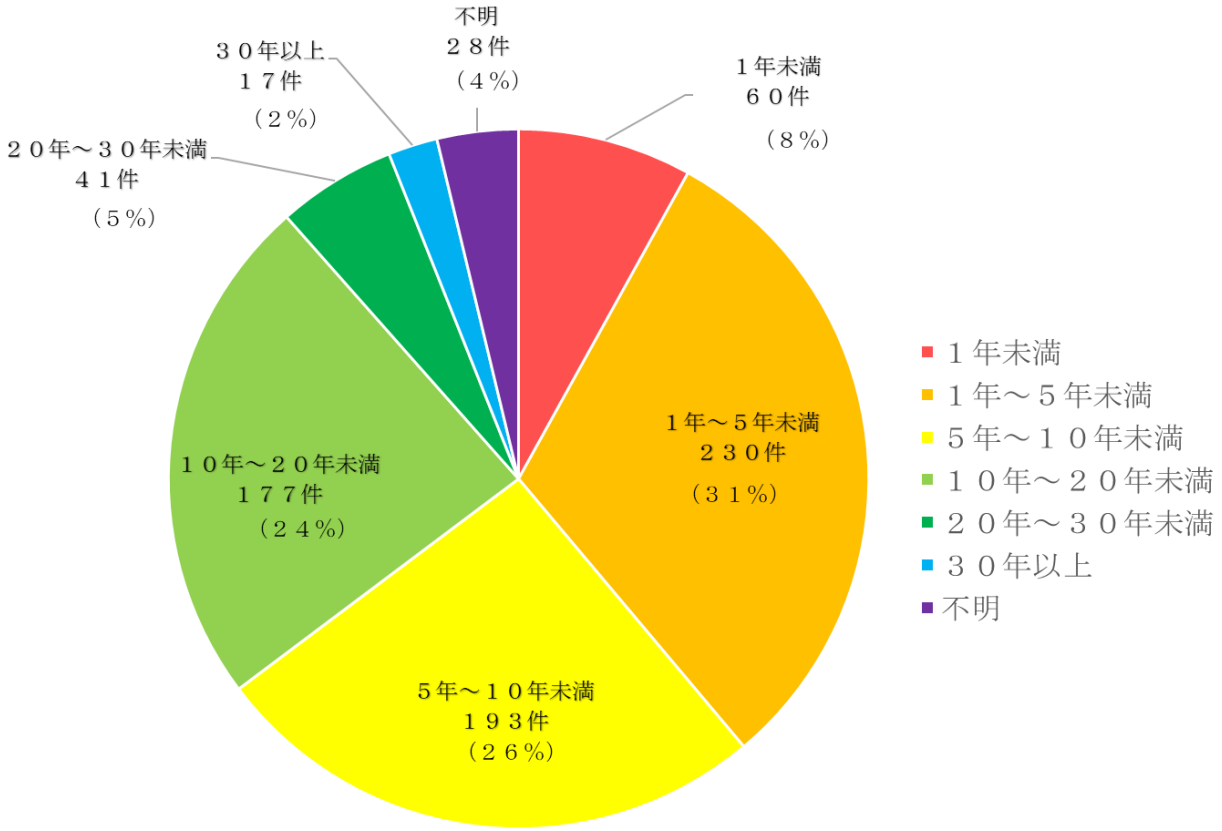
⑵　調査結果

発送したアンケート調査票２，１１１件について、回収された調査票は１，０７３件となり、約５１％の回答がありました。

主な設問の回答は次のとおりです。

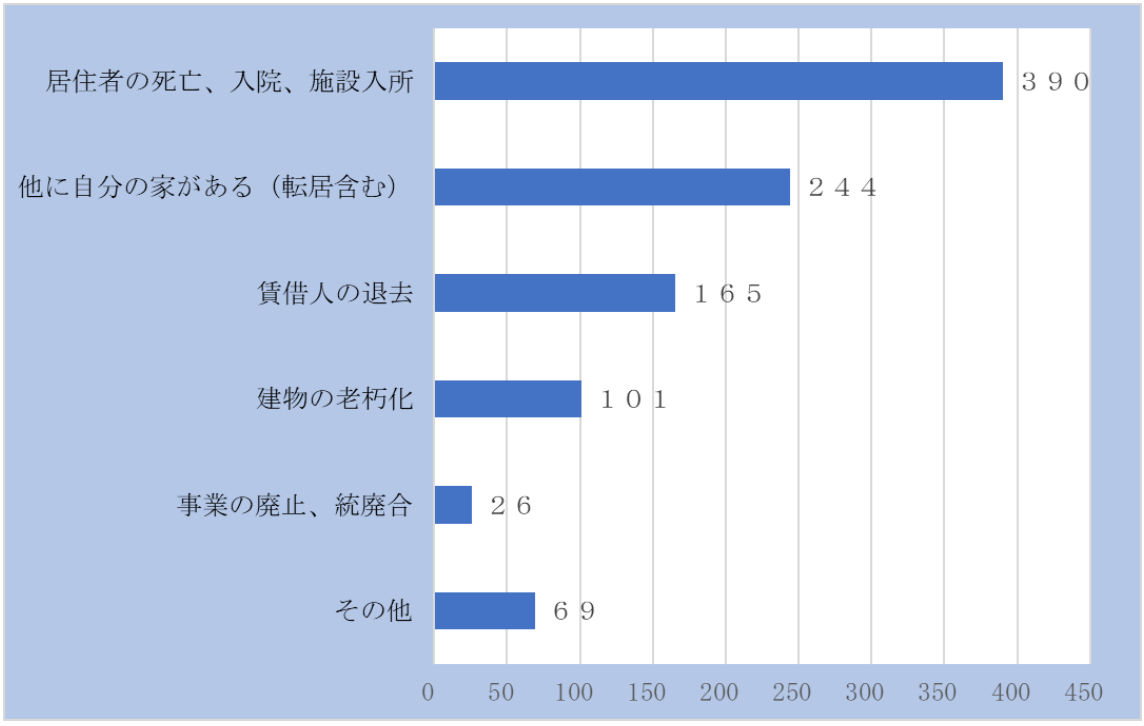
ア　「利用していない期間」

居住者等がいなくなってから、５年未満の割合が約３９％、１０年未満の割合が約６５％を占めています。



イ　「利用しなくなった理由」（複数回答可）

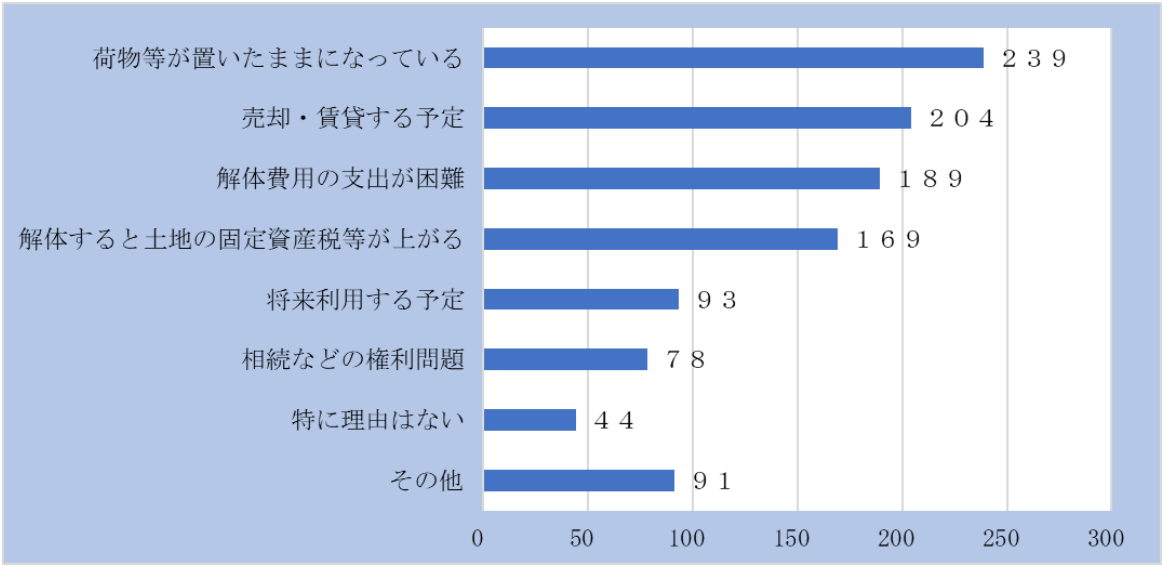
最も多い理由は、居住者の死亡、入院、施設入所によるもので３９０件となりました。



ウ　「利用しないままとしている理由」（複数回答可）

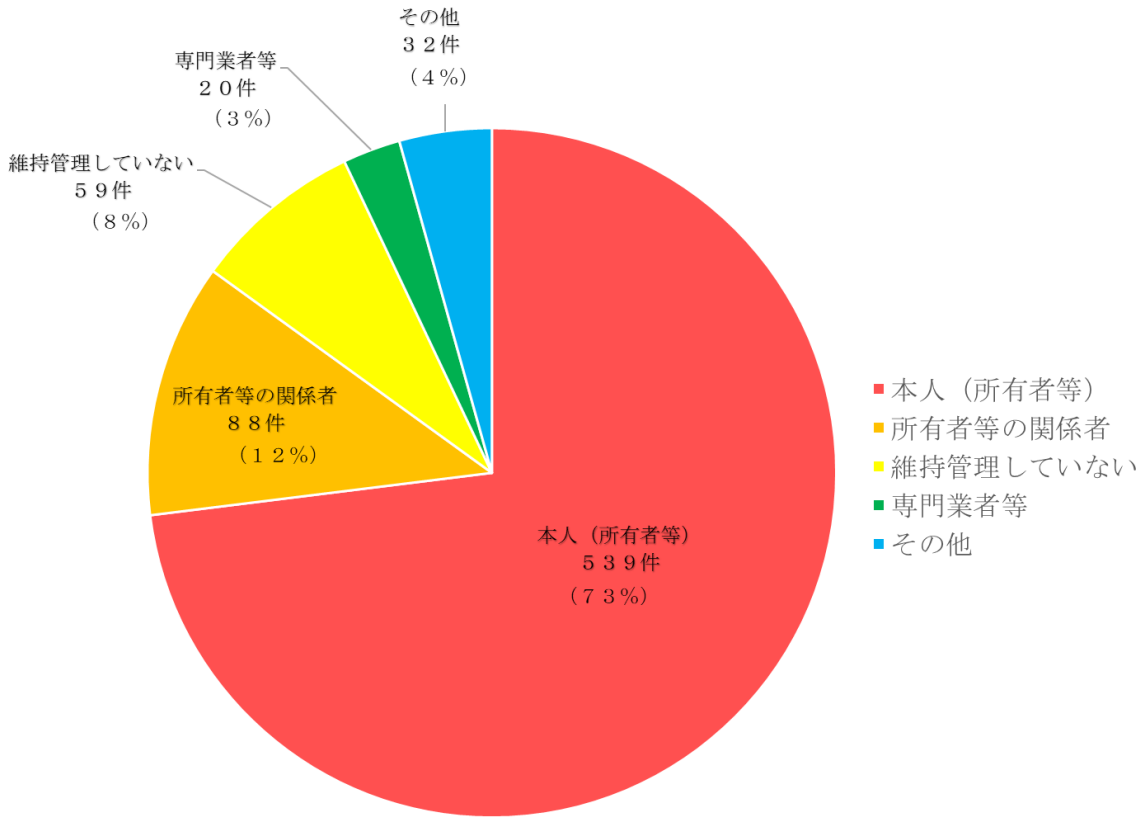
解体費用の支出が困難と答えた方が１８９件、相続などの権利問題と答えた方が７８件あります。

また、売却・賃貸を考えている方が２０４件、将来利用したいと考えている方が９３件あります。



エ　「維持管理は誰がしていますか」

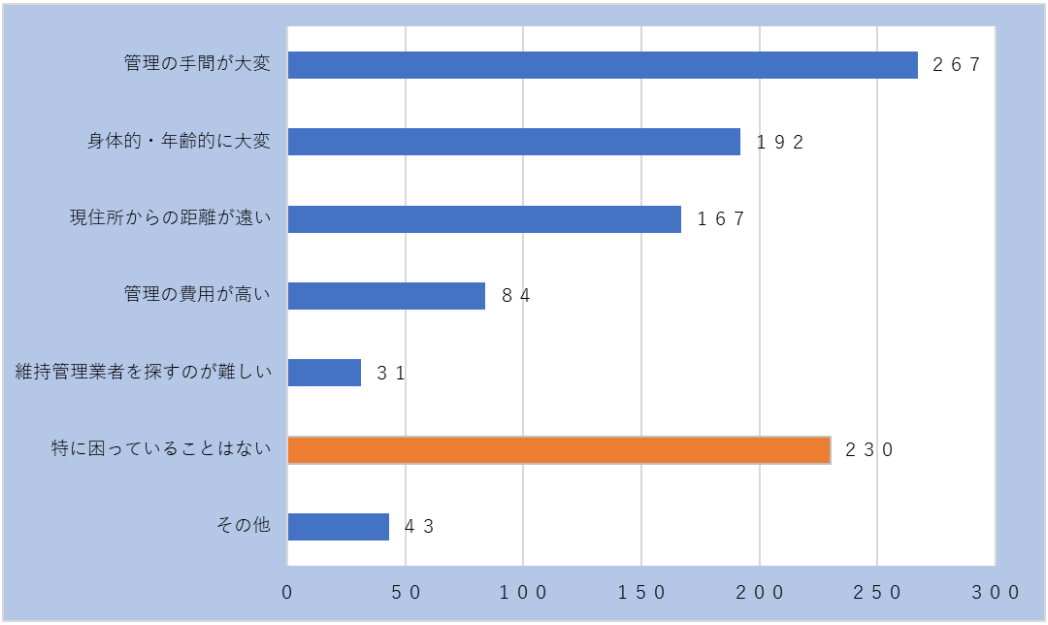
自ら維持管理を行っている方が５３９件、約７３％を占めています。
また、維持管理をしていないとの回答が約８％ありました。



オ　「維持管理で困っていることは」（複数回答可）

管理の手間や身体・年齢等の理由により、維持管理に問題を抱えている方が多いことが判明しました。

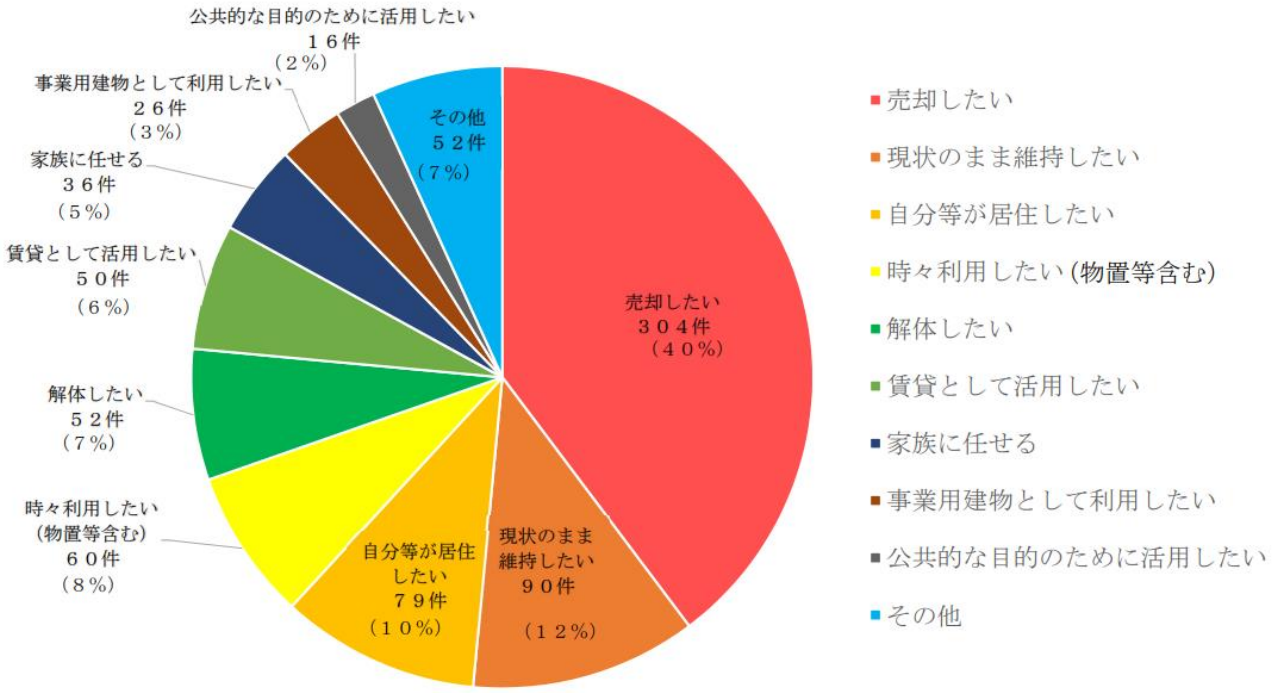
また、特に困っていることはない方もいることが判明しました。



カ　「建物の今後について」

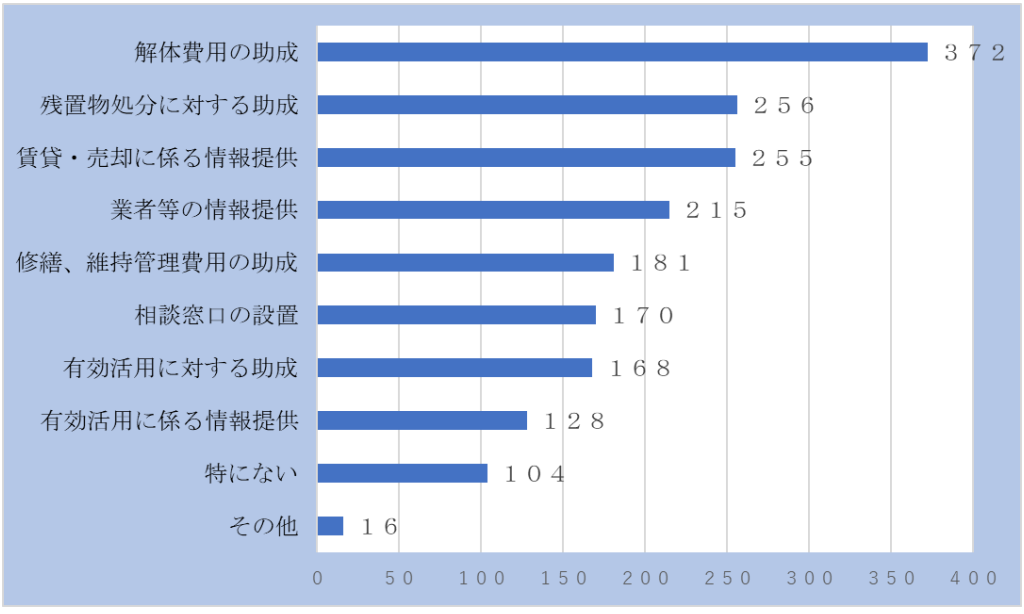
売却や解体など、半数近くの所有者等が何らかの形で建物を手放したいと考えています。

また、将来住むためや利用するために維持したいと考えている方は全体の約２１％で、賃貸住宅としての活用や公共的な目的のための活用を考えている方は約８％でした。



キ　「市に求める支援制度について」（複数回答可）

解体費用の助成が最も多く３７２件あります。また、相談窓口の設置や各種情報提供についても、全体の約４１％ありました。



６　本調査の結果

⑴　空き家等の戸数及び評価

今回の実態調査の結果、空き家等として判定されたものは２，１７８戸で、前回の調査と比較すると、２１１戸の減少となりました。

前回の調査以降に解消した空き家等が確認された一方で、新たに空き家等として判定されたものもあり、今後も新たな空き家等が継続的に発生していくことが予想されます。

なお、平成３０年住宅・土地統計調査による熊谷市の空き家の総数は１１，７２０戸ですが、これは賃貸及び売却用の住宅、別荘などの二次的住宅が含まれており、これらを除くと５，０９０戸となります。

また、本調査の空き家等数（２，１７８戸）と住宅・土地統計調査による一戸建ての空き家数（５，０１０戸）には乖離がありますが、その主たる要因として次のことが考えられます。

○　住宅・土地統計調査は、全国から約３７０万住戸・世帯を抽出して行われた統計調査である一方、本調査は前回調査結果を基に、上水道の閉栓情報等を加えた空き家等候補を対象に調査員が全戸現地調査を行ったもので、２つの調査は手法が異なること。

○　本調査では、空き家等は基本的な指針に基づき「１年間を通して使用実績がない建築物等」としているが、住宅・土地統計調査は一部区域を抽出した調査結果からの推計であることや、空き家の対象としている「その他の住宅」は「人が住んでいない住宅」とされていることから、住んでいない期間が１年未満の建築物等も含まれていること。

⑵　空き家率

市内全域の空き家率は２．１７％で、前回の調査から０．２３％減少しました。

また、市中心部周辺において、空き家率が高い区域があることが判明しました。

⑶　問題のある空き家等の状況

２，１７８戸の空き家等のうち、何らかの問題のある空き家等は１，４８０戸で、全体の約６８％となりました。

なお、敷地内の立木や草木等の繁茂など、生活環境に関する問題が多くの割合を占めています。これは市に寄せられた苦情・相談件数と同じ傾向となっています。

また、景観に関する問題が、前回調査と比較して約１４％増加しました。

⑷　空き家等の今後についての意向

空き家等の今後について、半数近くの所有者等が売却や解体などにより現在の状態を解消したいと考えていることが判明しました。

また、空き家等が利用されないままとなっている理由として、解体費用や相続などの権利問題など、所有者等が空き家等を解消するためには何らかの支援を要すると思われるものが約２４％あることが判明しました。

第８節　市のこれまでの取組

本市では、第１期計画に掲げた３つの基本的取組方針に基づき、（１）発生予防、（２）適切な管理及び利活用の促進、（３）管理不全な空き家等の問題の解決、（４）跡地利用の促進の４つの段階に関連する各施策を実施してきました。

また、所有者等による適切な管理が行われず、放置すれば倒壊等のおそれのある「空家等」については、専門的な知見からの意見等を踏まえ、空家特措法に基づく「特定空家等」に認定し、同法に基づく助言・指導等を講じ、対応を図ってきました。

第１期計画において、こうした空き家等対策を行うための体制や仕組みの構築を図ってきました。これまでの取組内容を検証し、今後の空き家等対策に反映させていきます。

基　本　的　取　組　方　針

安心してだれもが住みたいと思う魅力あるまちづくりをめざして、総合的な空き家等対策を推進します

人口減少等の社会の変化を踏まえながら、行政・地域・事業者等が連携、協働して空き家等対策に取り組みます

空き家等に対する市民ニーズに迅速に対応するため、庁内に空家総合窓口を設置し、庁内スクラムを組んで空き家等対策に取り組みます

⑴ファーストステージ
発　生　予　防

⑵セカンドステージ
適切な管理及び利活用の促進

⑶サードステージ
管理不全な空き家等の問題の解決

⑷ファイナルステージ
跡　地　利　用　の　促　進

４　つ　の　ス　テ　ー　ジ

第１期計画における主な取組

段　　階	取　　組
⑴ 発生予防	市広報紙やホームページによる周知
	パンフレットの窓口配布
	固定資産税納税通知書への啓発チラシ同封
	既存住宅の良質化への支援の周知や活用啓発
	空家総合窓口の開設
	相談会、対策講座、セミナー等の開催
⑵ 適切な管理及び利活用の促進	市広報紙やホームページによる周知
	(一社)移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」の紹介
	関係団体との連携による相談会の実施
	協定等に基づく関係団体の紹介
	埼玉県北部地域空き家バンクの周知・利用促進
	関係団体との連携による相談窓口の設置
	空き家利活用(地域活性化リフォーム等)補助金による支援(令和3年度～)
	所有者等への適切な管理をお願いする通知の発送
	空家管理システムによる情報の集約
	相続対策、相続登記の促進等の意識啓発
⑶ 管理不全な空き家等の問題解決	空き家等除却補助金による支援(令和2年度～)
	所有者等との改善に向けた協議
	特定空家等の認定
	空家特措法に基づく行政代執行・略式代執行の実施
	財産管理人制度の活用
⑷ 跡地利用の促進	所有者等への意識啓発

第９節　空き家等対策を進める上での課題

課題１　新たな空き家等の発生による地域への悪影響の抑制

今回の実態調査の結果、第１期計画期間中にも市内全域において新たな空き家等が発生していたことが判明しました。将来的に人口減少・高齢化が進むことにより、今後も新たな空き家等が発生し続けていくことが危惧されます。

発生後、適切な管理が行われないまま放置された空き家等は、防災、防犯、安全、衛生、景観等の面で周辺の生活環境の悪化を招く原因となるとともに、こうした空き家等が増加することで、地域活力の低下につながるおそれがあります。

市内の空き家数の増加を抑制し、魅力あるまちづくりを進めていくために、引き続き、既存の空き家等に対する対策を講ずるとともに、新たな空き家等の発生予防についての対策を講じていく必要があります。

課題２　所有者等に対する管理意識の啓発、支援と管理不全な空き家等への対応

空き家等は所有者の財産であり、その適切な管理の責務は第一義的に所有者等にありますが、今回の実態調査の結果からも、建物が利用されないままとなっている理由や所有者等が抱える課題などがそれぞれに異なることがうかがえます。

空き家等が管理不全な状態とならないよう、引き続き、所有者等の管理意識の醸成を図るとともに、情報提供や相談体制の充実など適切な管理を促すための取組を進めていく必要があります。

既に管理不全な状態となり、周辺の生活環境等に著しく悪影響を及ぼしている空き家等、あるいは将来的にそのような状態となるおそれのある空き家等に対しては、引き続き、所有者等による自主的な解決に向けた取組を進めていくとともに、状況に応じて、空家特措法や関係法令、市条例に基づく措置を検討する必要があります。

また、管理不全な状態となっている空き家等の中には、所有者が不明・不存在となっているものもあるため、その跡地の在り方も含め、対応を検討していく必要があります。

課題３　空き家等の利活用等の促進

実態調査の結果から、不動産市場への流通など、利活用可能な状態にあると思われる空き家等が存在することが確認されました。

空き家の状態が長期化するほど、建物の老朽化や敷地内の草木の繁茂等により、利活用が困難な状態となります。建物を利用しなくなった場合や、相続等により空き家等を取得した場合において、利活用の検討を促すために、引き続き、空き家バンク制度やマイホーム借上げ制度など、関係事業の周知に努めるとともに、その他利活用に関する各種取組についても推進・検討していく必要があります。

第３章　空き家等対策の基本方針

本市では、空き家等の適切な管理は所有者等の責務であることを前提とした上で、第１期計画に基づき各種施策等を展開し、空き家等から生じる周辺の生活環境への悪影響の抑制に努めてきました。

上記の計画期間を通じて空き家等の解消に一定の効果が見込まれたことから、引き続き、所有者等による問題の解決を促しつつ、それだけでは解決できない問題についても対応していくため、以下の３つの基本方針に基づき、空き家等対策を推進していきます。

方針１　発生予防

将来的な人口減少や高齢化の進行などに伴い、今後も新たな空き家等の発生が予想され、空き家等となる前段階から対策を講ずることが重要であるため、空き家等の発生予防に取り組みます。

方針２　適切な管理の促進

空き家等の適切な管理については、空家特措法第３条に規定されるように、第一義的には空き家等の所有者等が自ら対応することが前提となることから、管理不全な空き家等の発生を抑制するために、市は、所有者等に対する情報提供や相談体制の充実を図るなど、空き家等の適切な管理の促進に取り組みます。

方針３　流通・利活用等の促進

不動産市場への流通や利活用が可能と思われる空き家等について、市は、地域の活性化等を図るため、関係団体等と連携し協力を得ながら、所有者等による空き家等の流通や利活用等の促進に取り組みます。

施策の体系

基 本 方 針	具 体 的 な 施 策
方針１ 発生予防	施策１　市民・建物所有者等への啓発等
	施策２　関係団体、地域等との連携
	施策３　既存住宅の良質化
方針２ 適切な管理の促進	施策１　相談窓口の充実
	施策２　管理が困難な所有者等への情報提供による支援
	施策３　空き家等の実態把握と情報管理
	施策４　管理不全な空き家等への対応
	施策５　空き家等の緊急安全措置
	施策６　所有者不明の空き家等の解消
方針３ 流通・利活用等の促進	施策１　空き家等の利活用の促進
	施策２　空き家等の除却の支援
	施策３　跡地活用の促進

第４章　空き家等対策の具体的な施策

第１節　発生予防

今後も、人口減少や高齢化の進行に伴い、市内に新たな空き家等が発生することが予想されます。

周辺の生活環境に悪影響を及ぼすような管理不全な空き家等を増やさないためには、現存する空き家等への対策に加え、新たな空き家等の発生を予防するための対策が必要です。空き家等となる前段階から、所有者等に建物や敷地等についての将来的な見通しを意識していただくことが重要であることから、市民や現時点では空き家ではない建物所有者等に対する意識啓発に取り組みます。

施策１　市民・建物所有者等への啓発等

市広報紙「市報くまがや」、市ホームページ、チラシ、相談会や相続講座（県事業）等を活用し、空き家等に関する情報や制度、適切な相続対策の必要性などについて周知・啓発を行い、空き家等に関する問題意識を高めてもらうことで、空き家等の発生予防に努めます。

また、実態調査の結果から空き家等の発生要因の多くに相続が関係していると考えられることから、国による「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)」や「法定相続情報証明制度」、令和６年４月以降の改正不動産登記法の段階的な施行に伴う相続登記の申請の義務化や相続人申告登記の創設など、空き家等の相続に関係する民事基本法制の改正内容等についても周知していきます。

さらに、安心して住み続けられるように建物の有効活用を図ることは、間接的に空き家等の発生予防につながることから、関連する市の移住・定住支援制度や住宅改修制度等について周知するなど、利活用を含め多様な視点での相談対応の充実に努めます。

施策２　関係団体、地域等との連携

市が協定を締結している関係団体等と連携し、市民や所有者等に対する相談会や相続講座（県事業）等の開催、周知の協力を行うなどし、空き家等の発生予防に努めます。また、市が介入できない相隣関係や権利関係等に関する相談、空き家等の管理や処分、利活用に関する相談など、複雑な問題を抱える市民や所有者等のニーズに応えられるよう、関係団体等と連携を強化し対応していきます。

また、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増加していることから、地域や関係部局などと連携し、空き家等の発生に対する準備を早い段階から進めていただけるよう意識啓発や情報提供に努めます。さらに希望する所有者等に対し、遺言や任意後見など有効な対策について周知します。

※　相隣関係とは…隣接する不動産の所有者間において、通行・流水・排水・境界などの問題に関して相互の土地利用を円滑にするために、各自の不動産の機能を制限及び調整し合う関係のことをいいます。
※　任意後見とは…本人が十分な判断能力を有する時に、あらかじめ、任意後見人となる方や将来その方に委任する事務の内容を公正証書による契約で定めておき、認知症などにより本人の判断能力が不十分になった場合に、任意後見人が委任された事務を本人に代わって行う制度です。

施策３　既存住宅の良質化

昭和５６年５月３１日以前に建築確認がされた住宅は旧耐震基準が適用されていることから、耐震性能の面で中古住宅の流通上の支障となってしまい、結果、空き家等の発生要因となってしまう場合があります。

長く住み続けることができる良質な既存住宅を増やすことが空き家等の発生予防につながることから、良質化への支援制度について周知や活用の啓発を行います。

◇「木造住宅耐震診断・耐震改修補助金交付制度」（建築審査課）

熊谷市建築物耐震改修促進計画に基づき、災害に強いまちづくりを促進するため、昭和５６年５月３１日以前の着工で、旧耐震基準により建築された木造住宅の耐震診断・耐震改修に要した費用の一部を、予算の範囲内で補助する制度。補助金交付を希望する場合は、耐震診断・耐震改修の実施前に建築審査課へ相談を要します。

◇「住宅リフォーム資金補助金交付制度」（商工業振興課）

市内の事業者により、一定要件のもと、補助対象となる住まいのリフォーム工事を実施し、受付期間内に申請した場合、予算の範囲内で市商品券を交付します。

※　各制度については、本計画策定時点の内容となります。

第２節　適切な管理の促進

空き家等の適切な管理は第一義的には所有者等の責任において行われるべきものですが、所有者等の管理意識が希薄になった結果、必要な管理を怠り、放置されることで空き家等の状態が悪化し、改善が困難になることも少なくありません。こうした状況に対応するため、空き家等の所有者等の問題意識を高め、適切な管理を行うよう働きかけを行うとともに、その時の状況に適した解決策を選択できるような環境を整備するなど、所有者等が自主的に改善に向け行動することを促進・支援します。

また、「特定空家等」に対しては、空き家等の状態、所有者等の事情、影響の範囲と程度などを総合的に勘案し、所有者等に対して空家特措法に基づく行政指導等を行うほか、市の除却補助などの支援について情報提供を行い、自主的な改善を促進します。

それでも改善が見受けられない場合は、同法に基づき段階的な措置を行い、特定空家等の解消を図ることとします。

空き家等の所有者等に必要な措置を講ずる時間的余裕がなく、緊急に危険を回避するための措置が必要であると認められるときは、市による必要最小限の措置を検討します。

そのほか、所有者不明の空き家等が発生した場合などは、民法に基づく財産管理人制度の活用などの解決手法について検討等を行います。

目標指標	所有者等からの空き家等に関する相談件数					
指標の内容	空き家等の所有者等からの相談に対応した件数 （※関係団体等と連携して対応した件数を含む。）					
	実績値	目標値				
年度	令和3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
件数	５３件	５５件	→	→	→	６５件

施策１　相談窓口の充実

空き家等の処分や利活用には様々な知識が求められるため、所有者等自身が個人で行うことは容易ではありません。市民や所有者等から寄せられる相談について、市の空家総合窓口のほか、個別の空き家等に関する諸問題の相談については、関係団体や関係部局等に取り次ぐなど連携・情報提供しながら、自主的な解決の糸口が見つかるよう支援します。

また、専門家に相談できる場を提供するため、市が協定を締結している関係団体と協働して相談会等を行います。

施策２　管理が困難な所有者等への情報提供による支援

立木・草木の繁茂等は定期的な管理を要する問題である一方で、遠方に居住している、高齢であるなどの理由により、自ら管理を行うことが困難な所有者等に対しては、市が協定を締結している熊谷市シルバー人材センターや熊谷市造園業協力会など、管理に関するサービスを提供する関係団体や、空き家管理サービス事業者登録制度（「空き家の持ち主応援隊」、県事業）等についての情報提供を行うなど、管理の支援に努めます。

施策３　空き家等の実態把握と情報管理

市は、効果的な空き家等対策を行うため、空き家等の実態把握及び情報管理を行います。

１　空き家等情報の把握

市民等から寄せられた情報に基づき現地調査を実施し、空き家等と判明した物件については、固定資産税課税台帳や登記事項証明書等により所有者等の情報収集を行います。

２　既存の調査結果の更新

実態調査の結果判明した空き家等（２，１７８戸）について、経過を確認するとともに、変化のあった空き家等について情報の更新を行います。

３　空き家等の情報管理

把握した空き家等情報のデータベース化を実施するとともに、地理情報システム（ＧＩＳ）により各空き家等の位置情報等を管理するなど、業務の効率化を図ります。

なお、データベース等の利用に際し、個人情報保護の取扱いについては細心の注意を払います。

施策４　管理不全な空き家等への対応

１　適切な管理に関する情報提供、注意喚起、支援

実態調査や職員による現地確認、近隣住民からの通報等により、適切に管理されておらず、周辺の生活環境に影響を及ぼしている空き家等を把握した場合は、所有者等に対して適切な管理を促す通知の発送等を行います。

また、通知に啓発チラシや市が行う各種施策資料を同封するなど情報提供や注意喚起を行うことで、所有者等による自主的な改善を促します。

なお、利活用することが困難な空き家等については、所有者等に除却を促すことが有効な対策と考えられます。必要に応じて、市が協定を締結している株式会社クラッソーネ、株式会社武蔵野銀行が運用する「熊谷市版ＡＩによる解体費用シミュレーター」や「空き家活用ローン」等の空き家の解体に関するサービスについての情報提供を行うほか、関係団体等と連携・協力しつつ、跡地の有効活用を含め、空き家等の解消の支援に努めます。

２　特定空家等への対応

周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている「空家等」に対しては、空家特措法に基づく「特定空家等」に認定した上で、状況に応じて同法第１４条に基づく行政指導等による是正措置を講ずることで、所有者等による自主改善を推進していきます。

また、改善が見受けられない場合には、定期的な指導通知の送付や経過観察を行うなど、周辺への影響の拡大防止に向けた対応を行います。

一方、特定空家等であっても個人の財産であること、さらに、同条に基づく是正措置には強い公権力の行使が含まれることから、措置の実施に際しては空家対策検討委員会、空家等対策協議会で協議を行い、慎重に対応していくこととします。特に、行政代執行等の措置については、個人財産の処分に対する公費投入の是非、費用回収の難しさ、自ら除却する者との公平性、市が対応することを前提とした所有者等の管理責任の放棄（モラルハザード）などの課題があることから、緊急性や公益性等を十分に考慮しながら対応を検討します。

なお、特定空家等と認定され勧告を受けた場合、翌年度から当該土地に係る固定資産税等の住宅用地特例が解除されます。

施策５　空き家等の緊急安全措置

「空家等」が人の生命、身体又は財産に対する重大な被害を与えるおそれがあるため緊急の必要があると認められるときは、「熊谷市空家等の適切な管理に関する条例」第７条第１項に基づき、必要最小限の応急措置を講じます。

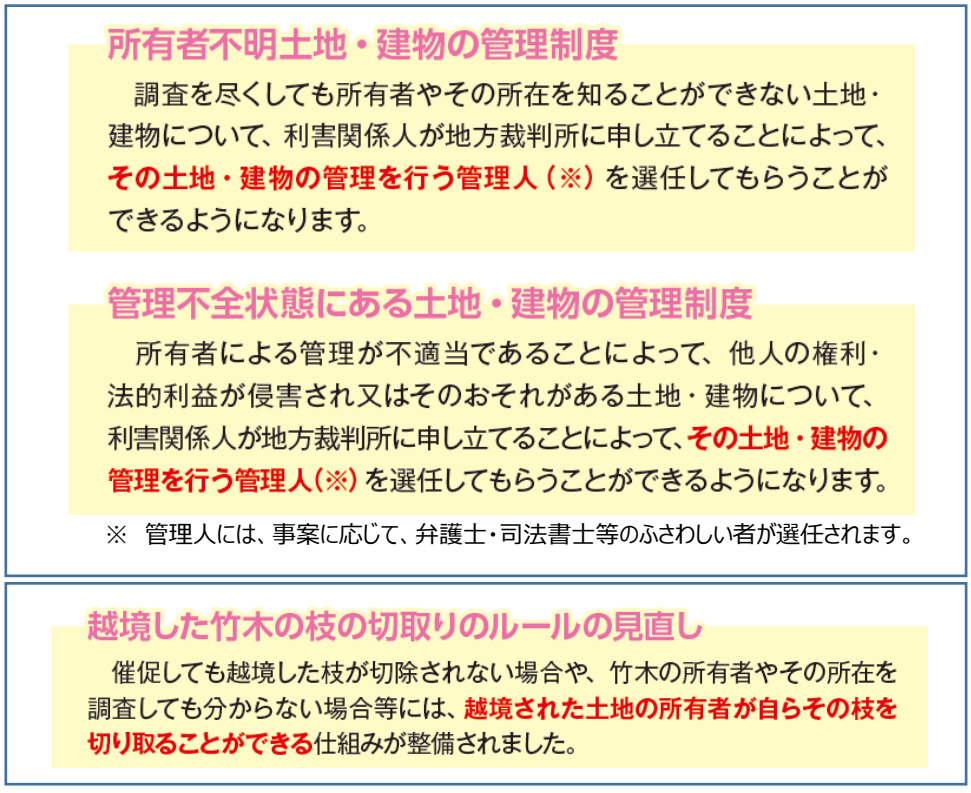
施策６　所有者不明の空き家等の解消

所有者等の調査を行った結果、所有者等が確知できない場合には、民法に基づく相続財産管理人制度及び不在者財産管理人制度（以下「財産管理人制度」という。）等の活用による空き家等の解消の可能性や空家特措法に基づく略式代執行実施の必要性について検討します。

なお、財産管理人制度については、債権者など利害関係人であれば申立てが可能であり、申立てを行う者は市に限定されません。今後、多様な主体による関与が行われることで、所有者不明の空き家等の解消促進につながることが期待されることから、市は、必要に応じて財産管理人制度の活動実績を蓄積するとともに、同制度についての周知等を通じて、多様な主体による所有者不明の空き家等の解消促進に努めます。

また、令和５年４月施行となる改正民法では、土地・建物に特化した財産管理制度の創設や相隣関係の見直しなど、所有者不明の空き家等に関連した改正も行われることから、市は改正内容等に関する情報収集に努めるとともに、ホームページ等での周知を行うことで、さらなる多様な主体による所有者不明の空き家等の解消促進を図ります。

◇民法の改正内容（一部抜粋）



（出典：「『所有者不明土地の解消』に関する広報パンフレット」（法務省）
（https://www.moj.go.jp/content/001369525.pdf）を加工して作成）

第３節　流通・利活用等の促進

立地や接道等に恵まれた好条件の空き家等については、一定程度の不動産市場での需要が見込まれます。現在、既に空き家等である物件に限らず、今後使わなくなるおそれのある住宅も含めて、売却や賃貸を進めることで、新たな居住者が現れれば、空き家等の増加を抑制することにつながります。

実態調査の結果、所有者等の中で空き家等の売却を希望している方がいることや、空き家の中には有効活用可能な状態の物件もあることを踏まえ、現在、近隣６市町と連携し、不動産関係団体と協働で実施している「埼玉県北部地域空き家バンク」の周知を通じて、その活用促進を図ります。また、関係団体等と連携して、所有者等による空き家等の活用意識を高め、不動産市場への流通、移住・定住促進のための住宅、地域活性化施設や新規就農者への活用のほか、多様な利活用の方法についての情報提供を行うなど、利活用の促進を図ります。

老朽化が著しい等の理由により利活用が難しい空き家等の除却・解体を検討する所有者等に対しては、前述の「熊谷市版ＡＩによる解体費用シミュレーター」等を含め、解体から跡地の利用方法までの必要な情報を提供します。さらに、建物の損傷が著しく、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある状態にある空き家等を所有者等が除却する場合には、解体費用の補助を行うことで所有者等自らによる空き家等の解消を支援します。

また、関係団体等と連携・協力を図り、行政が所有者等と各専門家とのつなぎ役としての役割を担うことで、空き家等の所有者等が空き家の利活用や解体、及びその後の跡地利用について、安心して行うことができるよう相談体制の充実を図ります。

目 標 指 標	市の支援等により解消した空き家等の数	
指標の内容	市・関係団体等の支援等（利活用・除却補助、空き家バンクなど）による空き家等の解消数	
	実　績　値	目　標　値
年　度	累計（平成３０年度から令和4年度まで）	累計（令和5年度から令和9年度まで）
件　数	３８件	１１０件

施策１　空き家等の利活用の促進

１　空き家バンクの推進

市では、近隣６市町と連携し、不動産関係団体の協力のもと、売却や賃貸を希望する空き家を紹介する「埼玉県北部地域空き家バンク」を共同開設し、平成２９年から運用を始めました。また、令和元年からは、「全国版空き家・空き地バンク」の利用も開始し、登録物件情報の周知に努めています。

空き家を持っている方と空き家に住みたい方とのマッチングが図れるよう、関係団体と連携し、様々な機会を利用して制度の周知に努めるとともに、バンク登録への相談、支援を行います。

◇「埼玉県北部地域空き家バンク」

熊谷市及び埼玉県北部地域の近隣６市町（本庄市、深谷市、美里町、神川町、上里町、寄居町）と不動産関係団体（公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部）が連携して運営。空き家の売却や賃貸を希望する所有者が登録した物件情報をホームページ等で移住・定住のために空き家を利用したい方に紹介します。

◇「全国版空き家・空き地バンク」

全国の空き家・空き地等の検索を可能にすることで、空き家等の流通促進を図るために国により創設された制度。平成２９年１０月より、国土交通省にて選定した２社のモデル事業者（アットホーム株式会社、株式会社ＬＩＦＵＬＬ）が運営を行っています。

２　利活用に関する情報提供・啓発、相談体制の充実

「空き家の利活用に関する知識がない」「どこに相談すればよいかわからない」などの理由により、対応に苦慮している所有者等に対して、パンフレット等の活用、相談窓口の紹介・対応、相談会の開催等を通じ、利活用に関する情報提供及び啓発を積極的に働きかけていきます。

また、相続や権利関係等の問題が支障となり、利活用が行えない空き家等もあることから、市の各種相談窓口や関係団体等が実施している相談窓口等を周知・案内することで、障害となっている問題の解決を支援します。

このほか、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（ＪＴＩ）が実施する「マイホーム借上げ制度」などの多様な利活用の手法を促進する制度などを広く周知することで、需要と供給のマッチングを図ります。

◇「マイホーム借上げ制度」
５０歳以上の方が所有する住宅を対象に、移住・住みかえによって使わなくなった住宅を借りたい方に、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（ＪＴＩ）が転貸する制度。ＪＴＩが所有者と賃借人の間に入り、住宅の所有者は自宅を売却することなく、空室時も賃貸保証が受けられる利点があります。

３　熊谷市空き家利活用（地域活性化リフォーム等）補助金

所有者等が空き家を改修（リフォーム）し、地域交流用施設や子育て支援施設など地域活性化のための施設として１０年以上継続的に活用する場合、改修費用の一部を補助することで、空き家等の解消を図るとともに、地域コミュニティの活性化や子育て支援の促進を図ります。

実施に当たっては、国土交通省が所管する空き家対策総合支援事業や社会資本整備総合交付金の基幹事業である空き家再生等推進事業など（以下「国補助事業」という。）の活用を検討します。

施策２　空き家等の除却の支援

老朽化が進行したことで倒壊等の危険性が著しい状態にある空き家等であっても、個人の財産である以上、所有者等が責任を持ち対応する必要があります。しかしながら、所有者等が置かれている状況は様々であることや、空き家等の除却には多額の金銭的負担を要することから、一定の条件を満たす空き家等の除却工事については、その解体費用の一部を補助することで、倒壊等の危険性を有する空き家等の解消促進を図ります。

なお、実施に当たっては、国補助事業の活用を検討します。

施策３　跡地活用の促進

今後の土地利用に関する計画がない状態で空き家等を除却した場合、その跡地が利用目的の定まっていない空き地となり、さらに適切な管理が行われないことで、立木や草木の繁茂、不法投棄や害虫の発生等の問題が生じるおそれがあります。このため、市は、活用されない空き地となることで発生するリスクや、跡地の有効な活用方法について周知するなど、跡地が管理不十分な空き地として放置されることがないよう努めます。

また、相続等により取得した空き家を除却し、さらに跡地となる土地を手放すことを検討される所有者に対しては、「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）」や「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」（令和５年４月施行）など関係制度の周知を行うことで、所有者以外の管理による跡地活用を促進します。

このほか、跡地を地域コミュニティの活性化や生活環境の向上につながることを目的として公園や防災ひろば、道路など地域の実情に合わせた土地利用を行うなどの先進的な取組について、情報収集等に努めます。

中心部にある空き家等やその跡地により発生する低未利用空間への対策については、まちづくり等の視点から検討します。

第５章　特定空家等に対する措置等

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれのある「特定空家等」については、空家特措法、ガイドライン等に基づく措置とともに、熊谷市独自の施策を加え、その改善に努めます。

なお、空き家等の適切な管理は所有者等の責務であることから、特定空家等の所有者等に対して段階的な指導等を行います。指導等に際しては、空家総合窓口で相談や通報を受け付け、現地調査や所有者調査等を実施し、各担当部局と相互に連携し、迅速かつ適切に行います。

これらによっても改善されない場合には、勧告・命令を行い、それでも改善されずに他に危害が及ぶおそれがある場合には、行政代執行等の必要な措置をとり、問題解決を図ります。

１　特定空家等とは

空家特措法第２条第２項において、同条第１項で規定された「空家等」のうち、次の状態のいずれかにあると認められる空家等を、「特定空家等」としています。

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

２　所有者等への指導等

「特定空家等」の所有者等に対しては、空家特措法を効果的に適用し、段階的に指導を強化することで自主的な改善を促します。

また、改善がみられないもので、特に必要があると認められるときは、最終的に命令や行政代執行による是正措置を行います。

３　空家特措法の効果的な適用

○　所有者等に対する指導等を行うため、空家特措法に基づき、固定資産税の課税情報等を活用し、所有者等の特定の迅速化と不明率の低減を図ります。

○　固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う「勧告」を行うことで、空き家等を残すことの税制上の優遇をなくし、自主的な改善を効果的に促します。

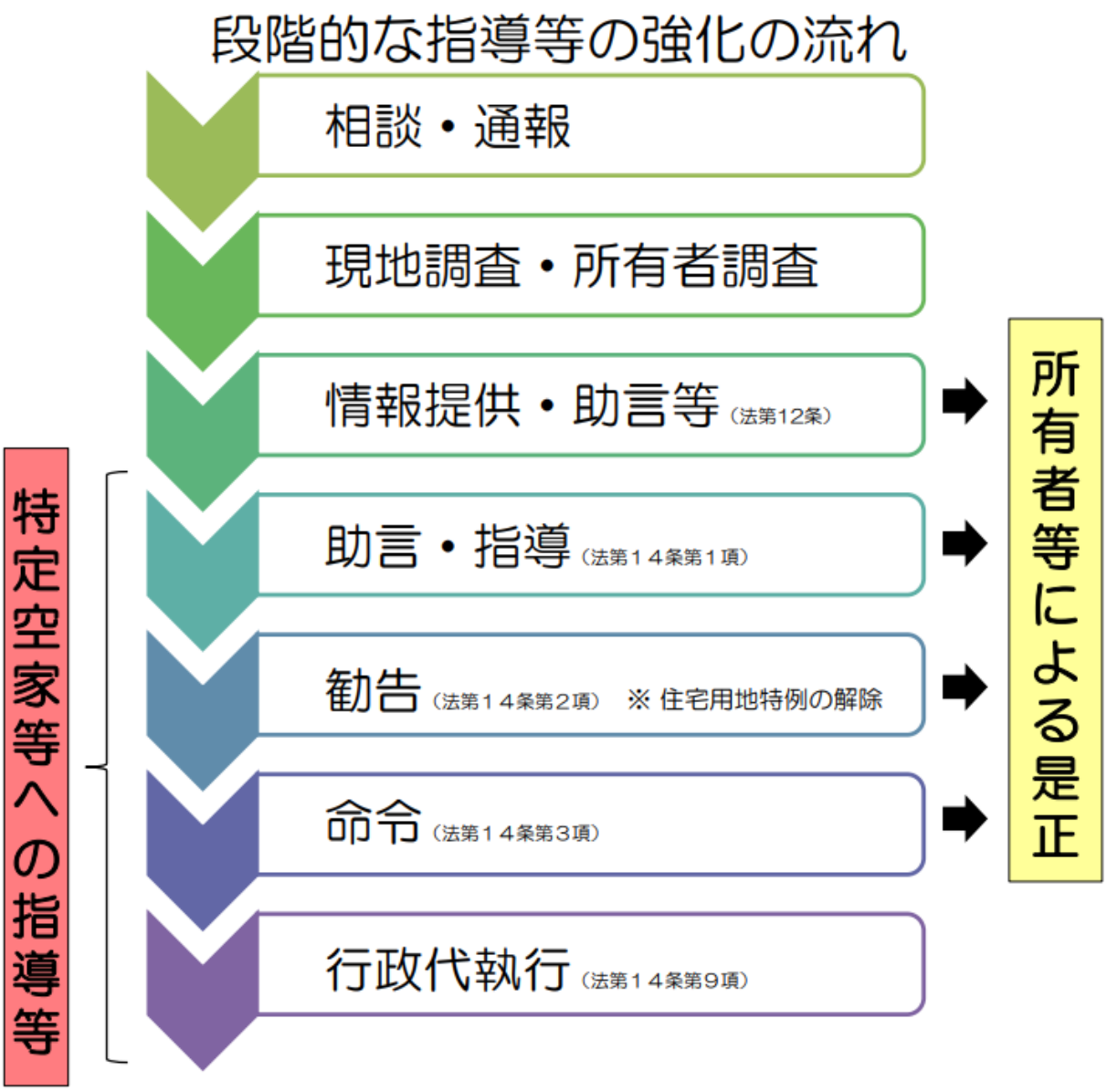
○　国は、空家特措法の規定に基づきガイドラインを定めています。本市では「特定空家等」に係る各種手続について、このガイドラインを参考として事務を進めます。

○　「空家等」を空家特措法第１４条第１項に基づいて、特定空家等としての助言・指導をするかどうかの判断が困難な場合や、固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う同法第１４条第２項に基づく勧告を行う場合には、熊谷市空家等対策協議会に専門部会を設置し、その専門部会に諮ることにより、判断の妥当性や統一性を確保します。

４　段階的な指導等の強化

○　情報提供・助言等（空家特措法第１２条）、助言・指導等（同法第１４条第１項）及び固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う勧告（同法第１４条第２項）と段階的に指導を強化し、所有者等の自主的な改善を促します。

○　それでも改善がみられず、特に必要があると認められるときには命令（空家特措法第１４条第３項）し、行政代執行（同法第１４条第９項）による是正措置も行います。



⑴　現地調査・所有者調査について

○　空家相談窓口に相談・通報等により空き家等の情報が寄せられたときは、職員が現地の確認（外観目視調査）を行います。

○　必要に応じて、建築士資格保有の職員による現地調査や、建築関係団体による現地調査も検討します。

○　空き家等の所有者等については、登記事項証明書、住民票、戸籍謄本、固定資産税の課税情報等を利用して調査を行い、所有者等の特定に努めます。

○　必要に応じて、近隣住民等への聞き取り調査や立入調査を行い、問題となっている箇所や空き家であるか等の確認、所有者等の特定に関する情報収集等を行います。

⑵　空き家等についての情報提供・助言等（空家特措法第１２条）

○　所有者等の中には、遠方に居住しているため、現地の状況を把握していない方や周辺の生活環境に悪影響を及ぼしていることに気づいていない方もいることから、空家特措法第１２条により情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促します。

○　所有者等からの相談については、内容に応じて関係団体等の相談窓口へ案内します。

⑶　特定空家等についての助言・指導（空家特措法第１４条第１項）

○　空家特措法第１２条の情報提供・助言等を行ったにもかかわらず、状態が改善されないと認められるもののうち、ガイドラインで示された「特定空家等」の判断の参考となる基準に該当するものを、①保安上危険、②衛生上有害、③景観阻害、④生活環境上不適切な特定空家等と分類します。

○　特定空家等のうち、周辺への影響や危険度の切迫性などを総合的に判断して、必要と認められるものについて、必要な措置をとるよう所有者等に対して助言・指導を行います。

○　判断基準について、その運用に当たり、判断が困難な場合には、協議会の専門部会に諮り決定します。また、必要に応じて、判断基準の見直しを検討します。

○　空き家等の適切な管理は所有者等の責務であるため、粘り強く助言・指導を繰り返し、自主的な改善を促します。

○　特定空家等の判断となる分野が複数ある場合には、項目ごとにその事由などを示し、一括して助言・指導を行います。

○　早急な対応が必要な項目がある場合は、助言・指導等を行う期間が異なることにも留意します。

⑷　特定空家等についての勧告（空家特措法第１４条第２項）

○　空家特措法第１４条第１項の助言・指導に従わないもののうち、必要と認められるものについては、専門部会にその妥当性を諮り、勧告します。

○　複数の項目について助言・指導している「特定空家等」に対して勧告する場合には、勧告に至る項目のみを対象とし、適切な措置の期限を定めて勧告します。

○　勧告による固定資産税等の住宅用地特例の解除の効果によって、自主的な改善を促すため、状況に応じて勧告を繰り返します。

⑸　固定資産税等の住宅用地特例の解除

○　勧告した場合、当該敷地にかかる固定資産税等の住宅用地特例の適用を解除します。ただし、改善措置がなされた場合は、固定資産税等の住宅用地特例の適用の対象とします。

⑹　特定空家等についての命令（空家特措法第１４条第３項～第８項、第１１項）

○　空家特措法第１４条第２項に基づく勧告をしたもののうち、正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらない者については、周辺生活環境への影響や所有者等の指導等に対する反応などを総合的に判断し、特に必要があると認められる場合には、同法第１４条第３項に基づく命令を行います。

○　命令を行う前に、同法第１４条第４項に基づく事前通知を交付し、意見書及び有利な証拠を提出する機会を与えます。

○　意見書の提出に代えて公開による意見の聴取の請求があった場合は、出頭を求めて公開による意見の聴取を行います。

○　命令をした場合、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、標識の設置をするとともに、市ホームページ等に掲載し公示を行います。

⑺　特定空家等への行政代執行（空家特措法第１４条第９項）

○　空家特措法第１４条第３項に基づく命令を履行しないとき、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には、同法第１４条第９項に基づき行政代執行を行います。

○　行政代執行は最終手段であり、本来は、所有者等の責務において適切に対応されるべきものですが、特に周辺への影響が大きく、第三者に危害を及ぼすおそれがあるなど、緊急性が高い場合で、所有者等が命令に応じない場合に行政代執行を行います。

５　所有者等が不明な特定空家等への対応

「特定空家等」について、登記事項証明書、住民票、戸籍謄本、固定資産税の課税情報等を利用するなど、様々な手段による調査を講じても、所有者等を確知できないときは、財産管理人制度の活用による空き家等の解消の可能性や、空家特措法第１４条第１０項に基づく略式代執行の実施の可能性について検討します。

第６章　空き家等対策の実施体制等

空き家等対策は庁内の様々な部局に関係することから、空家総合窓口と関係部局での適切な役割分担のもと、対策に取り組むための実施体制を整えます。

また、空き家等に関する問題は多岐にわたることから、関係団体等とも連携し、空き家等対策を総合的に推進していきます。

第１節　空き家等対策の実施体制

１　空家総合窓口

空き家等の所有者等からの相談や、地域や市民からの通報等に迅速に対応するため、市民部安心安全課に空家総合窓口を設け、空き家等全般の相談に応じるほか、内容に応じて庁内関係部局や関係団体等との連携を図り、空き家等の解消に努めます。

空家総合窓口の主な業務内容	
①　空き家等に関する総合調整	⑥　利活用に関すること
②　所有者等からの相談に関すること	⑦　空き家バンクに関すること
③　地域や市民からの通報に関すること	⑧　庁内関係部局との調整等に関すること
④　空き家に関する情報提供に関すること	⑨　関係団体との連携等に関すること
⑤　空き家の譲渡所得の特別控除等に関すること	⑩　その他、空き家等に関すること

２　空家対策検討委員会

空き家等への対策は課題が多岐にわたるため、庁内関係部局との緊密な連携が重要です。このため、熊谷市空家対策検討委員会を組織しており、本市の空き家等対策の推進について横断的に検討を進めます。

３　空家等対策協議会

熊谷市空家等対策協議会では、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について協議を行います。

会長は市長が務め、委員は次に掲げる者のうちから１４人以内で市長が委嘱します。

⑴　学識経験者
⑵　関係団体の代表者
⑶　関係行政機関の職員
⑷　公募による市民

本市協議会委員が属する関係団体等	取 組 内 容 等
埼玉弁護士会　熊谷支部	法律全般や相続等に関すること
埼玉司法書士会　熊谷支部	相続、登記等に関すること
(公社)埼玉県宅地建物取引業協会　埼玉北支部	不動産の取引･利活用等に関すること
埼玉土地家屋調査士会　熊谷支部	境界調査･確定､登記等に関すること
(一社)埼玉建築士会　大里支部	建物等に関すること
(社福)熊谷市社会福祉協議会	福祉等に関すること
くまがや農業協同組合	金融・農業等に関すること
埼玉県熊谷警察署	防犯等に関すること
熊谷市消防本部	火災予防等に関すること

また、熊谷市空家等対策協議会に専門部会を設置し、「特定空家等」として判断が困難な場合や空家特措法第１４条第２項に基づく勧告を行う場合には、判断の妥当性や統一性を確保するため、当専門部会に諮ります。

４　関係団体等との連携

空き家等対策の推進に当たっては、市による対応のほか、関係団体等の保有する専門的な知見の活用により課題の解決に取り組むことが重要となることから、関係団体等との更なる連携を図ります。

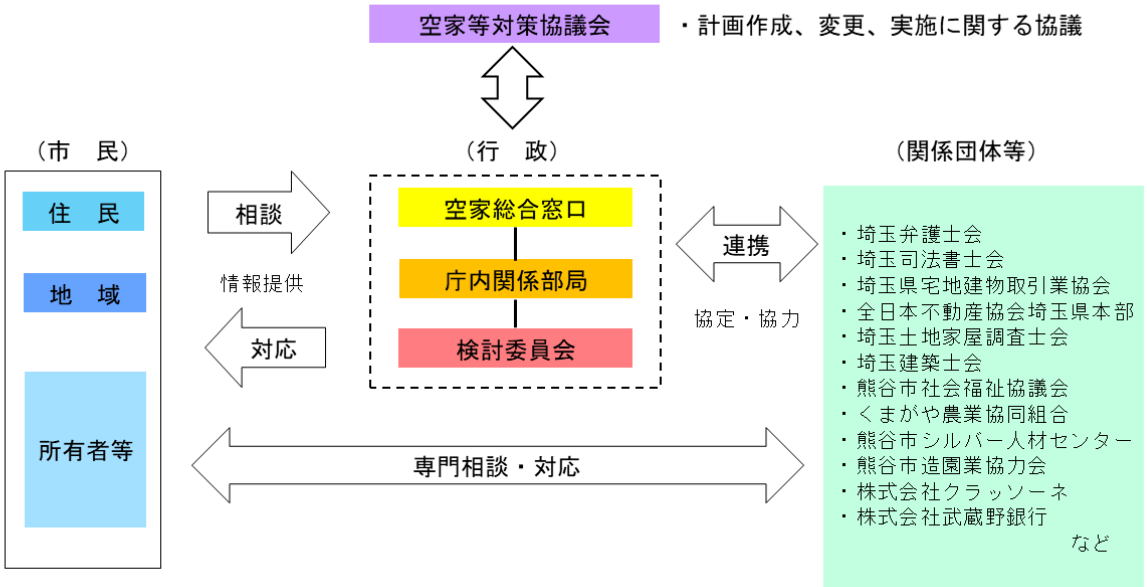
５　庁内関係部局との連携

空き家等の問題は多岐にわたることから、空家総合窓口にて問題の内容ごとに庁内関係部局へ割り振り、それぞれが対応します。

なお、横断的に対応が必要な場合は、空家総合窓口が中心となり庁内関係部局と適切に連携して取り組みます。

主な問題内容等	庁内関係部局
保安上危険なもの	建築審査課など
衛生上有害なもの	環境政策課、環境推進課など
景観阻害なもの	都市計画課など
生活環境上不適切なもの	環境政策課、環境推進課、管理課など
空き家等の利活用に関すること	安心安全課、商工業振興課、都市計画課など
跡地（空き地）に関すること	危機管理課、環境推進課など
防犯に関すること	安心安全課
火災予防に関すること	予防課、各消防署など
新規就農等に関すること	農業振興課など

関係団体・庁内関係部局等の連携イメージ図



第２節　その他空き家等対策の実施に関する事項

○　国との連携

本計画に基づく空き家等に関する対策を適切かつ円滑に実施するため、国補助事業や地方交付税制度等を活用します。また、国の研修会等により、新規事業・支援策等についての情報収集を行います。

○　埼玉県との連携

埼玉県が行っている「埼玉県空き家対策連絡会議」等により情報交換や各種取組の推進等について連携を図ります。

○　他市町村との連携

「埼玉県北部地域空き家バンク」等を共同運営している埼玉県北部地域６市町や、その他県内市町村等と連携し、情報交換や課題研究に努めます。

また、空き家等対策について先進的な取組を行う他自治体等の情報収集に努めます。

○　その他

本計画期限を迎えるごとに、本市の空き家等の状況の変化等を踏まえ、計画内容の改定等を検討します。なお、計画期間中、見直しが必要となった場合については、別途、対応を検討します。

資 料 編

目　次

１　空家等対策の推進に関する特別措置法　・・・・・・・・・・・・・・・　５０

２　熊谷市空家等の適切な管理に関する条例　・・・・・・・・・・・・・・　５５

３　熊谷市空家等対策協議会条例　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　５７

４　熊谷市空家対策検討委員会設置要綱　・・・・・・・・・・・・・・・・　５８

５　特定空家等の判断基準　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６０

６　空家等に対する措置の流れ　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６６

７　空き家の発生を抑制するための特例措置　・・・・・・・・・・・・・・　６７

1

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の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の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、過失がなくて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（過失がなくて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。

（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。

2

熊谷市空家等の適切な管理に関する条例　（平成３０年９月２７日条例第３６号）

（目的）

第１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２６年法律第１２７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に関し必要な事項を定めることにより、市民の生活環境の保全を図り、もって市民が安心して生活することができる地域社会の実現に資することを目的とする。

（定義）

第２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。

（１）　空家等　市の区域内に存する法第２条第１項に規定する空家等をいう。

（２）　特定空家等　市の区域内に存する法第２条第２項に規定する特定空家等をいう。

（所有者等の責務）

第３条　空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、その周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことのないよう当該空家等を常に適切に管理しなければならない。

（市の責務）

第４条　市は、空家等の適切な管理に関する啓発及び知識の普及に取り組むとともに、空家等がその周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止するために必要な施策を策定し、及び実施するものとする。

（所有者等への要請等）

第５条　市長は、法第９条第１項に規定する調査により所有者等を把握したときは、当該所有者等に対し、空家等の適切な管理を求め、及び情報の提供、助言その他必要な援助を行うものとする。

（意見の聴取）

第６条　市長は、次に掲げる場合には、あらかじめ熊谷市空家等対策協議会（次条第４項において「協議会」という。）の意見を聴くものとする。

（１）　法第９条第１項又は第２項に規定する調査により当該調査に係る空家等を特定空家等と認める場合

（２）　法第１４条第２項の規定による勧告を行う場合

（３）　法第１４条第９項に規定する行為を行う場合（第三者に行わせる場合を含む。）

（４） 法第１４条第１０項に規定する措置を行う場合（市長が命じた者又は委任した者に行わせる場合を含む。）

（緊急安全措置）

第７条　市長は、空家等が人の生命、身体又は財産に対する重大な被害を与えるおそれがあるため緊急の必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等の負担において、その職員に最小限度の応急措置（以下この条において「緊急安全措置」という。）を行わせることができる。

２　前項の規定により緊急安全措置を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

３　市長は、第１項の規定により緊急安全措置を行うに当たり、必要があると認めるときは、警察その他の関係行政機関に必要な協力を求めることができる。

４　市長は、第１項の規定により緊急安全措置を行ったときは、遅滞なくその旨を書面により当該空家等の所有者等に通知するとともに、当該緊急安全措置の内容を協議会に報告しなければならない。

５　前項の場合において、市長は、同項の規定により通知すべき書類について、当該通知を受けるべき所有者等の住所若しくは居所又は事務所若しくは事業所が明らかでないときその他通知をすることが困難であると認めるときは、当該通知に代えて、その旨を告示するものとする。

（委任）

第８条　この条例に定めるもののほか、必要な事項は、規則で定める。

附　則

この条例は、平成３１年１月１日から施行する。

３

熊谷市空家等対策協議会条例　（平成２９年３月２４日条例第１８号）

（設置）

第１条　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７条第１項の規定に基づき、熊谷市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

（組織）

第２条　協議会は、市長及び委員１４人以内をもって組織する。

２　委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

⑴　学識経験者

⑵　関係団体の代表者

⑶　関係行政機関の職員

⑷　公募による市民

（任期）

第３条　委員の任期は、２年とし、再任を妨げない。委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（会長及び副会長）

第４条　協議会に会長及び副会長を置く。

２　会長は、市長をもって充てる。

３　会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

４　副会長は、委員のうちから会長が指名する者をもって充てる。

５　副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

（守秘義務）

第５条　委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

附　則

この条例は、公布の日から施行する。

4

熊谷市空家対策検討委員会設置要綱

平成２７年７月１０日市長決裁
平成２９年４月１日　一部改正
平成２９年９月１日　一部改正
令和元年７月１日　　一部改正

（設置）

第１条　本市において、適切に管理さ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、市民の生命、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、本市が取り組むべき総合的かつ計画的な空家等の対策について、庁内で横断的に検討するため、熊谷市空家対策検討委員会（以下「検討委員会」という。）を設置する。

（所掌事項）

第２条　検討委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

⑴　空家等の対策に係る情報収集に関すること。
⑵　空家等の対策に係る実施体制の整備に関すること。
⑶　空家等の実態把握に関すること。
⑷　空家等対策計画に関すること。
⑸　空家及びその跡地の活用に関すること。
⑹　その他必要な事項

（組織）

第３条　検討委員会の構成及び委員は、別表のとおりとする。

（委員長）

第４条　委員長は、市民部長をもって充てる。

２　委員長は、会務を総理し、検討委員会を代表する。

３　委員長に事故あるときは、委員長があらかじめ指名した委員がその職務を代理する。

（会議）

第５条　検討委員会の会議は、委員長が必要に応じ招集し、委員長はその議長となる。

２　検討委員会は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対して会議への出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

３　委員長は、審議事項の内容により、委員の一部の出席を求めて会議を開催することができる。

（部会）

第６条　検討委員会は、専門的又は個別的事項を審査、審議するために部会を設けることができる。

２　部会の組織及び運営については、委員長が検討委員会の会議に諮って定める。

（庶務）

第７条　検討委員会の庶務は、市民部安心安全課において処理する。

（委任）

第８条　この要綱に定めるもののほか、検討委員会の運営に関し必要な事項については、委員長が検討委員会の会議に諮って別に定める。

附　則

この要綱は、平成２７年７月１０日から施行する。

附　則

この要綱は、平成２９年４月１日から施行する。

附　則

この要綱は、平成２９年９月１日から施行する。

附　則

この要綱は、令和元年７月１日から施行する。

別表（第３条関係）

区　分	役　職
委員長	市民部長
委　員	市長公室　危機管理課長
委　員	総合政策部　企画課長
委　員	総合政策部　財政課長
委　員	総合政策部　施設マネジメント課長
委　員	総務部　庶務課長
委　員	総務部　資産税課長
委　員	市民部　市民活動推進課長
委　員	市民部　安心安全課長
委　員	福祉部　長寿いきがい課長
委　員	環境部　環境政策課長
委　員	環境部　環境推進課長
委　員	産業振興部　商工業振興課長
委　員	産業振興部　農業振興課長
委　員	都市整備部　都市計画課長
委　員	都市整備部　建築審査課長
委　員	建設部　管理課長
委　員	建設部　維持課長
委　員	農業委員会　事務局長
委　員	消防本部　予防課長

5

特定空家等の判断基準

空家等対策の推進に関する特別措置法第２条第２項
（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。）という。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なると認められる空家等をいう。

１　趣旨

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）の施行により、指導が必要な空家等が継続的に増加するなか、特に早急に改善を図る必要があるような、老朽化が進行し、周辺に著しい悪影響、危険等をもたらすものについては、法第２条第２項に規定する特定空家等として取り扱い、改善指導を徹底していく必要がある。

本基準は、法第６条の規定に基づき策定する熊谷市空家等対策計画の考え方を踏まえ、法第２条第２項に規定する特定空家等の判断を行うために定めるものである。

なお、特定空家等の判断については、法第９条に基づく立入調査を行い、調査結果を熊谷市空家等対策協議会等に妥当性・統一性の意見を求め、認定・措置を行うこととする。

２　特定空家等の判断基準

法第１４条第１４項の規定に基づき国が示した「『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）に基づき、本市では、⑴空家等の状態、⑵周辺への影響等、⑶悪影響の程度と危険等の切迫性、指導経過、空家等の所有者等の状況等を踏まえ、地域住民の生命、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断される空家等を特定空家等として認定する。

⑴　空家等の状態

空家等が、次のいずれかに該当する状態のもの

ア　建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

次に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。

以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断し、特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されるものを対象とする。

（ア）　建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のａ又はｂに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。

ａ　建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。

ｂ　建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

（ａ）　基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐食又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
（ｂ）　柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・柱、はり、筋かいが腐食、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。

（イ）　屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

（ａ）　屋根ふき材、ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥離している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
（ｂ）　外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥離、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外壁材に浮きが生じている。

（ｃ）　看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを総合的に判断する。	
調査項目の例	・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
（ｄ）　屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
（ｅ）　門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。

（ウ）　擁壁が老朽化して危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。

イ　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

次に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。

以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断し、特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されるものを対象とする。

（ア）　建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態である。
	・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。
	・排水等の流出により臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

（イ）　ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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支障を及ぼしている。
	・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支障を及ぼしている。

ウ　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

次に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断し、特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されるものを対象とする。

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

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・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。

（イ）　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。

状態の例	・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。
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

エ　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

次に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断し、特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されるものを対象とする。

（ア）　立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・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。

（イ）　空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・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。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・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。

（ウ）　建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門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。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

⑵　周辺への影響等

建築物が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状態にあるか否か等により判断する。なお、次に掲げる事項等について、個別の事案に応じて適宜判断を行う。

ア　建築物の密集状況

イ　公園、道路等の有無

ウ　道路の利用状況等

エ　その他建築物の立地特性等

⑶　悪影響の程度と危険等の切迫性

建築物が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周囲の建築

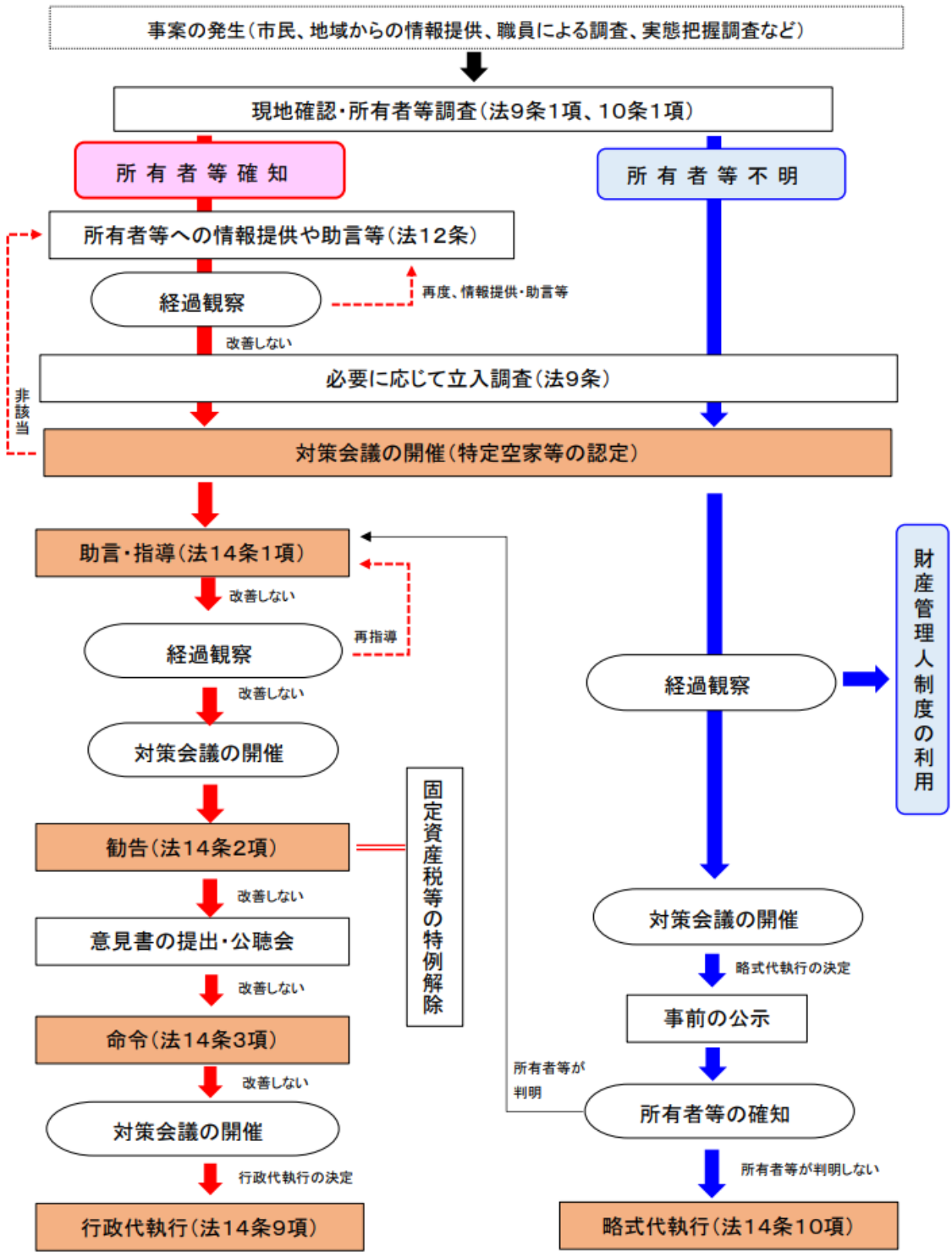
物や通行人等にも及ぶと判断される場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。なお、次に掲げる事項等について、個別の事案に応じて適宜判断を行う。

ア　景観保全

イ　気候条件等

6

空家等に対する措置の流れ



7

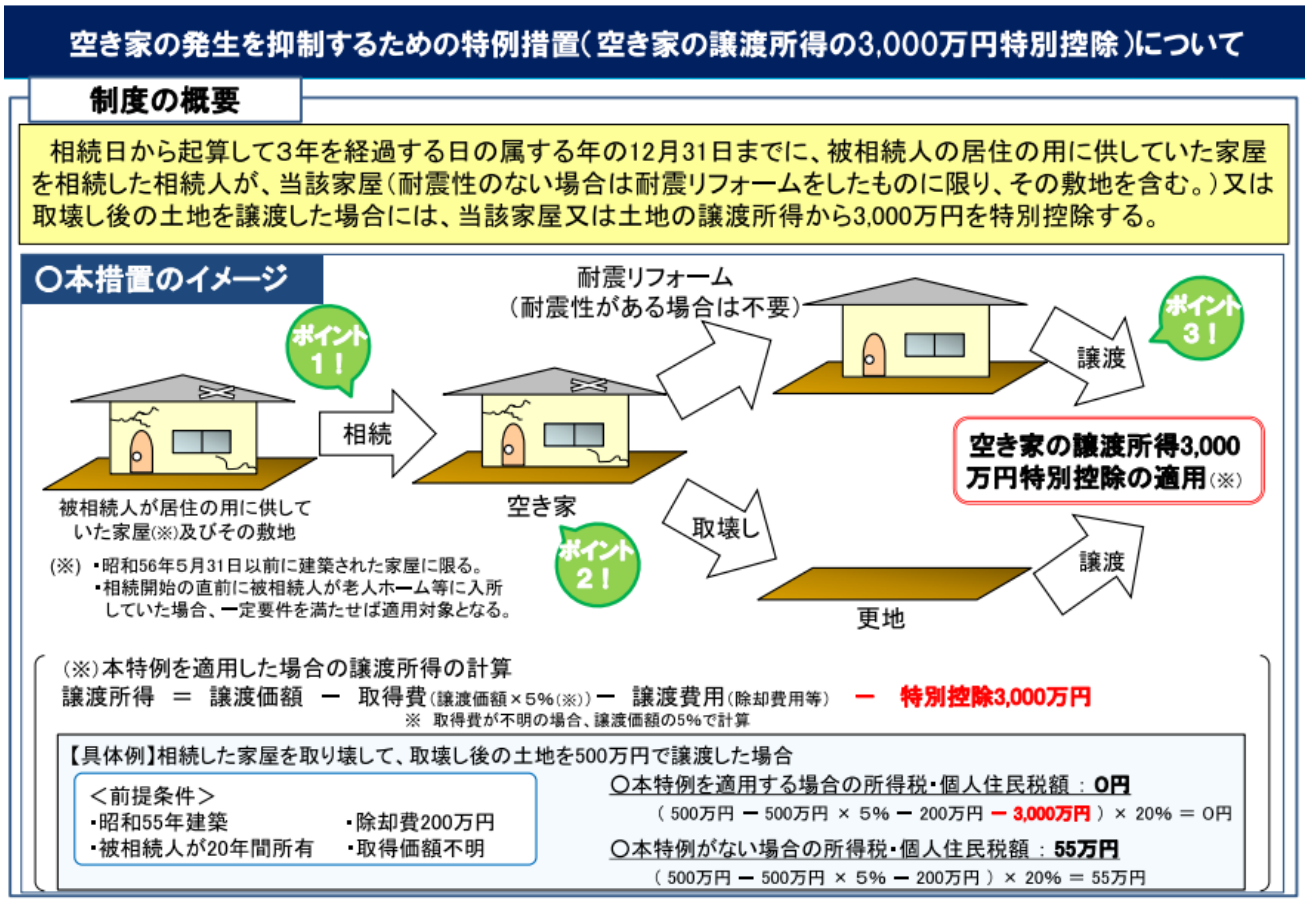
空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の３，０００万円特別控除）

相続の発生時から３年を経過する日の属する年の１２月３１日までに被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から３，０００万円が特別控除される。

老人ホーム等に入居した場合についても、一定要件を満たした場合は対象となる。

※　本計画策定時においては、2023 年 12 月 31 日までに譲渡したものが対象となります。

※　制度の詳細や要件については、国土交通省及び国税庁のホームページをご確認いただくか、税務署にお問い合わせください。



（出典：国土交通省ウェブサイト（https://www.mlit.go.jp/common/001284878.pdf））

令和５年３月発行

第２期熊谷市空家等対策計画

発　行：熊谷市

編　集：熊谷市　市民部　安心安全課

〒360-8601　熊谷市宮町二丁目 47 番地 1

TEL:048-524-1111 FAX:048-521-0520