

# 幸手市空家等対策計画

## (基本方針 事務局案)

令和7(2025)年5月

幸 手 市

# 第1章 空家等対策計画について

## 1 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・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等に伴い、空き家の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが問題となっていました。

このような状況から、幸手市（以下「市」という。）では、空き家が管理不全な状態のまま放置されることを防止することにより、生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進に寄与することを目的として、「幸手市空き家等の適正管理に関する条例」（以下「空き家条例」という。）を平成26年（2014年）10月に施行しました。

市の空き家条例施行と時期を同じくして、空き家がもたらす問題が多岐にわたることから、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進することにより、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して、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が平成27年（2015年）5月に全面施行されました。

空家法では、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の責務や市町村における空家等に関する施策を推進するために必要な事項が定められたことから、全国の市町村において空家等対策の取組が進められてきました。

このことから、市においても、今後も増加するおそれのある空き家がもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、空家等の発生の抑制、活用の拡大、適切な管理の確保及び除却等の促進に係る取組などを総合的かつ計画的に推進することにより、「安全・安心で快適に暮らせるまち」の実現に寄与するため、空家法に基づく「幸手市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

なお、令和5年（2023年）12月に、空家法の一部を改正する法律が施行されたことから、この改正法に基づき本計画を策定するものとします。

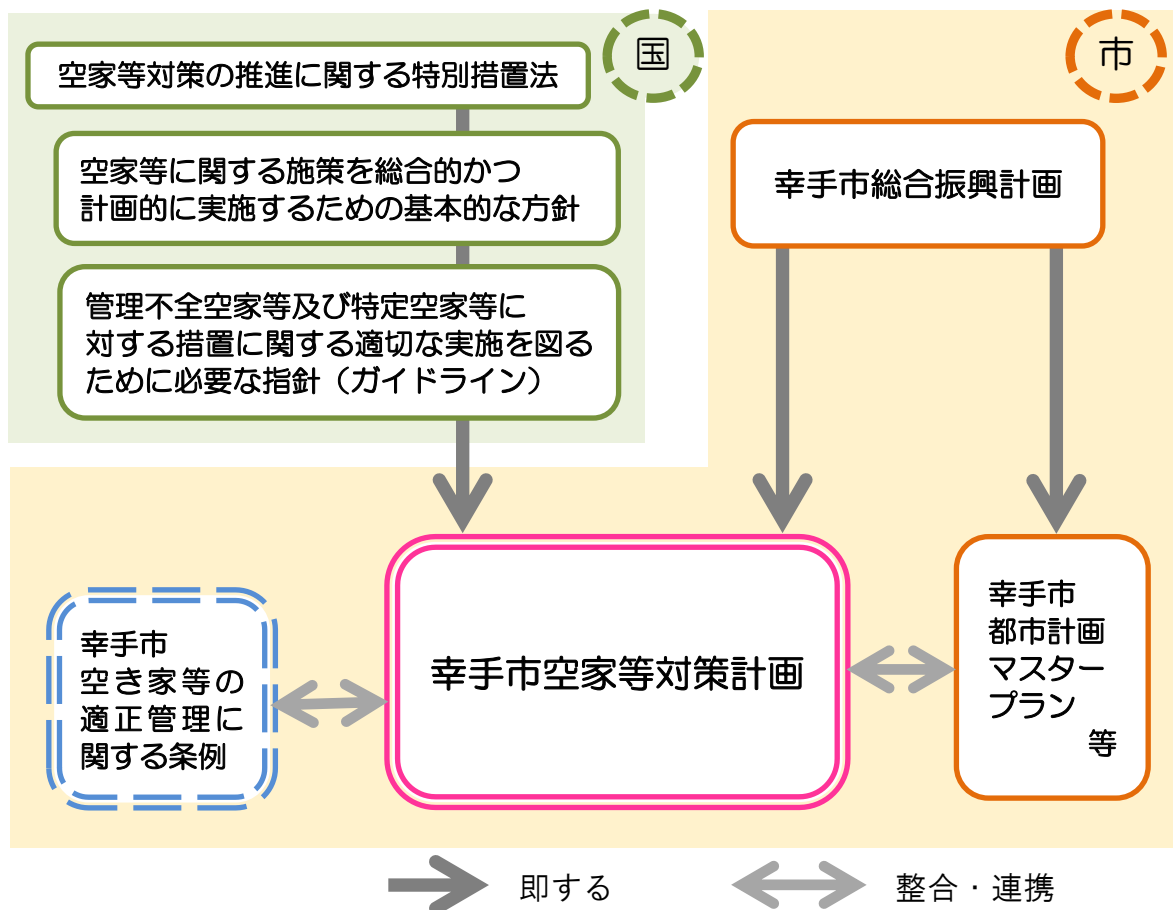
## 2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条（空家等対策計画）に規定された計画であり、国が定めた「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下「基本指針」という。）に即すとともに、「管理不全空家等」や「特定空家等」の所有者等に対する措置や手続については「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」（以下「ガイドライン」という。）に準拠して策定します。

また、市の上位計画である「幸手市総合振興計画」<sup>1</sup>に即すとともに、まちづくりの施策として関連する「幸手市都市計画マスタープラン」<sup>2</sup>などの分野別計画と整合を図り連携します。

その他、市の条例や他の各種行政計画に基づく事業に関しても、できる限り整合を図ります。

■ 図表1 幸手市空家等対策計画の位置づけ



<sup>1</sup> 本計画策定時点（令和8年（2026年）3月）においては、「第6次幸手市総合振興計画」。

<sup>2</sup> 本計画策定時点（令和8年（2026年）3月）においては、「第2次幸手市都市計画マスタープラン」。

### 3 対象とする空家等の種類

#### (1) 空家等

空家法第2条第1項の「空家等」と同じ定義であるものとします。

(定義)

第2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。

ここで示される「建築物」は、建築基準法第2条第1号の「建築物」<sup>1</sup>と同義となることから、「空家等」は、一般的に『家』としてイメージされる一戸建住宅や店舗・事務所併用住宅のほか、店舗・事務所専用や倉庫などの非住居建物も含まれるものとなります。

また「空家等」は、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」という『おおむね年間を通して使用実績がない』<sup>2</sup>ものとなります。

#### (2) 空き家

空家等対策においては、「空家等（＝おおむね年間を通して使用実績がない）」といった長期化した状態にさせない、「空家等」の発生を抑制（予防）する取組が必要であることから、

“（1年未満の）現に居住や使用がなされていない住宅（※）”＝「空き家」

（※）一戸建住宅、店舗・事務所併用住宅、全室空室の集合住宅（長屋、アパートなど）。  
ただし、建売など居住前の新築住宅を除く。

と定義し、「空き家」の所有者等に向けた情報提供、助言その他必要な援助などを本計画に含めるものとします。

<sup>1</sup> ここでいう「建築物」とは＜中略＞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、「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。（出典：「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」（総務省・国土交通省）－「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」）

<sup>2</sup> 出典：「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」（総務省・国土交通省）－「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」

### (3) 「空家等」「空き家」の違い（建物種別・期間別）

建物種別及び使用していない期間の別により、前述の「空家等」「空き家」のいずれに該当するのか示したものが下表となります。

併せて参考までに、国が5年ごとに実施する住宅・土地統計調査における空き家（以下「住調空き家」という。）の定義<sup>1</sup>も示します。

■ 図表2 本計画における「空家等」「空き家」（参考「住調空き家」）

期間 種別	居住・ 使用中	現に使用なし		
		～3か月未満	3か月以上～1年未満	おおむね年間を 通して使用実績なし
一戸建住宅		空き家		空家等
店舗・事務所 併用住宅			住調空き家	
店舗・事務所 専用、倉庫、 工場など （非住居）				空家等
廃屋（生活を 営むことがで きないもの）				空家等
全室空室の 集合住宅 <sup>2</sup> （長屋、アパ ートなど）		空き家		空家等
			住調空き家	
集合住宅の 空室 （全室空室の 場合を除く）			住調空き家	
建売の新築 一戸建住宅 （居住前）				空家等
			住調空き家	
別荘（現居住 以外の二次的 住宅）				空家等
	住調空き家			
国又は 地方公共団体 が所有、管理 している住宅			住調空き家	

<sup>1</sup> 資料：平成30年住宅・土地統計調査に関する研究会（第3回）資料1－3「平成30年住宅・土地統計調査の「空き家」の捉え方」（総務省統計局）

<sup>2</sup> 全室空室の集合住宅は、「空き家」「空家等」では1棟として扱うが、「住調空き家」は1棟のうちの空室の戸数でカウントされる。

#### (4) 特定空家等

「特定空家等」は、空家法第2条第2項のとおり、次の4つの状態により、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしていると認められる「空家等」とします。

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

当該「空家等」が「特定空家等」に該当すると市が認定した場合、空家法に基づいた助言又は指導（空家法第22条第1項）、勧告（同条第2項）、命令（同条第3項）、行政代執行法に基づく代執行（同条第9項）の順に措置を講じることができます。

#### (5) 管理不全空家等

「特定空家等」となることを未然に防止するため、「管理不全空家等」は、空家法第13条第1項のとおり、そのまま放置すれば「特定空家等」に該当するおそれのある状態と認められる「空家等」とします。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)  
第13条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「**管理不全空家等**」という。）＜後略＞

当該「空家等」が「管理不全空家等」に該当すると市が認定した場合、「基本指針」のうち、空家法第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分<sup>1</sup>に即した指導（空家法第13条第1項）、勧告（同条第2項）の順に措置を講じることができます。

なお、「管理不全空家等」については、周辺の生活環境に及ぼし得る影響の程度が「特定空家等」までは大きくない状況であることから、命令や代執行のような強い公権力の行使に係る措置は空家法に規定されていません。命令及び代執行の措置を講ずる必要がある場合には、改めて「特定空家等」に認定したうえで、助言又は指導、勧告、命令、代執行の順に措置を講じることになります。

<sup>1</sup> 「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」（総務省・国土交通省）  
－ 「所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項」

## (6) 「特定空家等」に該当する状態の例

前述、「特定空家等」に該当する具体的な状態の例については以下になります。

### (イ) 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

- ✓ 建物自体や門、塀などが崩壊
- ✓ 外壁や屋根ふき材、雨どいなどが破損したものが落下や飛散することにより、隣地への被害や歩行者への危害を及ぼしている（もしくはそのおそれがある）状態。

### (ハ) 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

- ✓ 屋根や外壁の著しい色あせや汚れ）
  - ✓ 著しく散乱や山積みとなった敷地内のゴミ
- などによる周辺景観の悪化が、例えば観光資源などの商業的な損失を及ぼしている状態。



### (ロ) 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

- ✓ 排水溝や浄化槽等からの汚水の流出
- ✓ 敷地から著しく大量の蚊などの害虫が発生
- ✓ ネズミやハクビシン等のすみつきによる大量の糞尿などにより、周辺住民の健康被害を誘発している（もしくはそのおそれがある）状態。

### (二) 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

- ✓ 動物の糞尿や腐敗したゴミなどから悪臭が発生している
- ✓ 玄関扉や窓が破損している・開放しているなどにより容易に不法侵入ができる状態となっている
- ✓ 著しい立木の枝などはみ出しによる歩行者などの通行の妨げとなっている
- ✓ 害虫や動物のすみつきによる隣地への動物等の侵入や騒音が発生している

## 第2章 空き家を取り巻く現状と課題

### 1 統計データから見た市の現状

＜昨年度実施の空き家等実態調査（以下「実態調査」という。）報告書より抜粋＞

⇒令和7年度第1回幸手市空き家等対策協議会の別議題で実態調査報告書全編内容を報告のため、本書では割愛。

### 2 空き家の現状（実態調査結果）

＜実態調査報告書より抜粋＞

⇒令和7年度第1回幸手市空き家等対策協議会の別議題で実態調査報告書全編内容を報告のため、本書では割愛。



### 3 空き家を取り巻く課題

人口は、平成 22 年（2010 年）より減少を続けています。また、埼玉県全域及び幸手市近隣 6 市 2 町と比較して、幸手市の 65 歳以上人口の割合が最も高く、かつ 15 歳未満人口の割合が最も低いことから、少子高齢化が進展していると言えます。

この人口減少となる一方で、単独世帯（独り暮らし世帯）の増加が主な要因となり、世帯数が増加を続けています。併せて、単独世帯全体のうち 65 歳以上単独世帯の占める割合が上昇を続けています。

また、将来人口推計によると、65 歳以上人口はおおむね横ばいとなる一方で、総人口と 15 歳未満人口の減少により、さらなる少子高齢化が進むと予測されています。

このことは、住宅・土地統計調査において、住宅総数の増加よりも高い割合で空き家が増え続けている結果と一致しており、近い将来においても空き家が増加を続けるおそれがあることから、管理不全の空き家が発生することにより周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念されます。

⇒ 空家法第 5 条に規定されるとおり、空き家が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理に努めることは所有者等の責務であることから、第一義的には空き家の所有者等が自らの責任により適切に対応することが前提となります。

しかしながら、空き家の問題は多岐にわたり、所有者等の自主的な対応のみですべてを解決することは難しいことから、空家等対策計画を定めたうえで空き家に関する取組を総合的かつ計画的に推進することが求められます。

#### （１） 周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家及び空家等への対応

実態調査結果より、管理不良箇所が複数該当する空き家の存在が確認されるとともに、周辺住民から市に、管理不全の空き家に関する相談が継続的に寄せられています。

このことから、適切な管理が行われていない空き家が防災、衛生、景観だけでなく、不審者の侵入や放火など犯罪の温床といった防犯上の問題など、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれ、もしくはすでに及ぼしていることが懸念されます。

⇒ 「安全・安心で快適に暮らせる」環境を維持していくために、空き家の所有者自らでの早期改善を市から促すことが必要です。ただし、これをもっても改善に至らない「長期化する空き家（＝空家等）」においては、その空家等の状態に応じて空家法に基づく管理不全空家等もしくは特定空家等に市が認定し、所有者等への措置を実施することが求められます。

なお、この措置を行政として適切かつ公正に講じるためには、管理不全空家等及び特定空家等の判定基準や措置手続などを所有者等に明示することが肝要です。

## (2) 空き家管理の必要性を理解するきっかけ作り

実態調査結果より、「今後、空き家をどのようにしたいか」の所有者回答は「わからない（現状では未定）」が2番目に多く、空き家である理由は「資産として、そのまま保有している」が3番目に多い結果となりました。また、空き家の状態が長期化していることがわかりました。

空き家は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理が行われていれば、空家法の措置の対象とはなりません。しかしながら、「空き家の処分（または相続）をどのようにするか」が決まっておらずに長期化した場合、維持管理費や固定資産税等が所有者等の負担となるとともに、建築物の腐朽が進むおそれが高くなり、現状のままでの空き家自体の売買や賃貸が難しくなるなど資産価値が下がる場合があります。

また、空き家の腐朽がさらに進み、周辺に危害や損害を与えた場合には、損害賠償の対象となり得ます。

⇒ こういった状況にならないために、「空き家になってからの適切な管理」のみならず、「空き家の状態をいち早く解消すること」、ひいては、空き家となる前（生前）に相続や資産管理など今後について家族や親族と話し合い考えておくことが重要です。よって、所有者等が空き家管理の必要性を理解するきっかけにつながる周知・啓発が必要です。

## (3) 市民への周知と地域などとの連携

空き家の問題は、空き家所有者のみの問題と捉えがちですが、将来、現在の居宅以外の住宅を相続した場合や、近隣にある管理不全の空き家の悪影響に悩まされるなど、市民の多くがこれから当事者となり得るものです。

併せて、適切に管理されていない空き家は、それ自体の資産価値を下げるだけに留まらず、周辺の生活環境への悪影響や防犯・防災の不安を及ぼす場合、周辺地域全体の資産価値低下を招くおそれがあります。

また、実態調査結果より、所有者の半数以上が市外に在住していることがわかっています。このことは、遠方により頻繁な空き家の見回りや手入れ等が難しくなるだけでなく、空き家に緊急な事態が起きた場合、所有者自らでの早急な対処が難しくなるおそれがあります。

⇒ 空き家に関する周知・啓発は、空き家所有者向けの内容に留まらず、広く市民や地域と共通の問題意識を持つことにつなげることが重要です。また、地域価値の低下を防ぐためには、地域による空き家見守りの仕組みや空き家の管理・活用における市内事業者・団体等との連携、協働が考えられます。

#### (4) 総合的な相談体制の構築

実態調査結果より、「どこに相談したら良いかわからない」所有者が一定数いることがわかりました。また、所有者が抱える空き家の悩みは、空き家内部の家財処分、修繕や取り壊し費用の金銭的な問題、草木の繁茂、借り手・買い手がない、など多岐にわたっています。

⇒ 空き家の所有者が抱える自らのみでは解決できない様々な相談に対応するために、庁内横断的な組織連携を整えたうえで「市民の信頼に応える」スムーズな対応が求められます。ただし、行政のみで解決できない問題も含まれることから、庁外の民間事業者や団体等と連携し、所有者が直面する問題の多面的な解決に向けた体制の構築が考えられます。

#### (5) 上位計画や関連計画との施策の連動

本計画の基本方針に基づく空き家に関する具体的施策は、総合的かつ計画的に推進することが求められます。

⇒ 本計画は、市の上位計画である「幸手市総合振興計画」に即すとともに、関連する「幸手市都市計画マスタープラン」などの分野別計画と整合を図り連携し、「だれもが住み続けたいまち」「安全・安心で快適に暮らせるまち」の持続、実現につなげることが求められます。

## 第3章 空家等対策の方針

### 1 空家等対策の基本的な方針

市では、少子高齢化と人口減少が見られる現状とともに、将来においてさらに進展する予測されることから、空き家の発生が増加することが懸念されます。

このことから、幸手市空家等対策計画では、次に掲げる3つの取組方針を定め、この方針に即した総合的かつ的確な空き家施策を着実に推進することにより、「だれもが住み続けたいまち」「安全・安心で快適に暮らせるまち」の持続、実現につなげていきます。

#### 取組方針1

#### 空き家の「発生抑制」

「空き家にしない」「管理不全にさせない」対策に取り組めます。

「空き家になってから」の適切な管理の必要性とともに、空き家の状態の早期解消、ひいては「空き家にしない」ために必要な周知・啓発や情報提供を、空き家の所有者等や今後空き家の当事者となり得る市民に向け実施します。

また、周辺住民からの周辺に悪影響を及ぼす空き家の情報提供や相談に対応します。

#### 取組方針2

#### 空き家の「活用・除却」

空き家の解消につながる活用と除却を促進します。

空き家の所有者が抱える自らのみでは解決できない様々な相談に対応するため、庁内関係部局間のスムーズな連携体制を整備します。

ただし、空き家の問題は行政のみで解決できない売買や賃貸、除却、相続などが多く含まれることから、民間事業者や団体等と連携し、所有者が直面する問題を多面的に解決することにより、空き家解消につなげます。

#### 取組方針3

#### 空き家の「適正管理」

周辺に悪影響を及ぼす空き家の適切な管理を促進します。

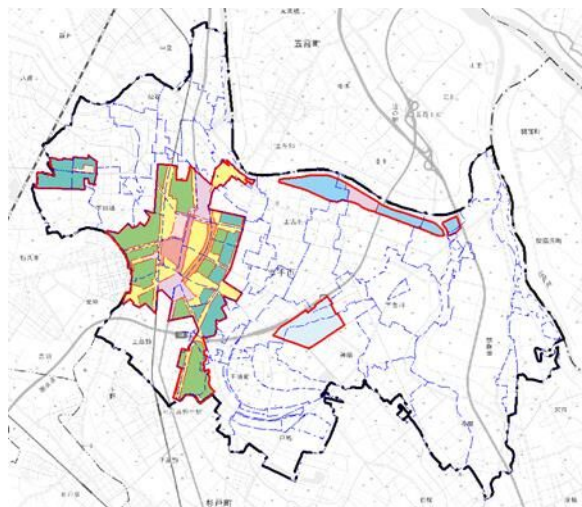
周辺に悪影響を及ぼす空き家の所有者等に対し、所有者自らの早期改善を市から促すとともに、改善後の適切な管理を求めています。ただし、これをもっても改善に至らない空家等においては、その状態に応じて「管理不全空家等」「特定空家等」に市が認定したうえで、空家法に基づく所有者等への措置を適時実施します。

## 2 対象とする地区

実態調査結果より、局地的な空き家の密集が見られるものの、例えば市街化区域・市街化調整区域<sup>1</sup>の別で見た場合、空き家の割合に著しい違いがなく、市全域に広く空き家が分布することから、本計画の対象とする地区は「市内全域」とします。

なお、将来において、重点的に対策を行う地区を定める必要性が生じた場合は、これを定めることができるものとします。

■ 図表4 幸手市都市計画区域



区域図形資料：都市計画決定 GIS データ（国土交通省）  
背景地図出典：地理院タイル（国土地理院）

## 3 計画の期間

本計画の期間は、令和8年度（2026年度）から令和12年度（2030年度）までの5年間とします。ただし、計画期間中であることに関わらず、社会経済情勢の変化や空家法の改正等に応じて、適宜必要な見直しができるものとします。

■ 図表5 本計画の期間

年度 計画名等	2025 令和 7 年度	2026 令和 8 年度	2027 令和 9 年度	2028 令和 10 年度	2029 令和 11 年度	2030 令和 12 年度	～
第6次総合振興計画	→						
（次期総合振興計画）					→		
幸手市 空家等対策計画		→					
住宅・土地統計調査				実施 →	公表 →		

<sup>1</sup> 埼玉県が定める「幸手都市計画（幸手市、杉戸町、宮代町）」により、都市計画区域の整備、開発方針が定められており、幸手市では全域が都市計画区域となる。なお、都市計画区域内の区域区分のうち、右図の赤太線内（着色部）が「市街化区域」（すでに市街地を形成している区域、またはおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街地として整備を図るべき区域）となり、市街化区域以外が「市街化調整区域」となる。