

幸手市空家等対策計画 (素案)

令和7年(2025 年)11 月

幸 手 市

幸手市空家等対策計画 目次

第1章 空家等対策計画について	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 対象とする空家等の種類	3
第2章 空き家を取り巻く現状と課題	7
1 幸手市の位置・地勢	7
2 統計データから見た市の現状	8
3 空き家の現状（実態調査結果）	16
4 空き家を取り巻く課題	25
第3章 空家等対策の方針	29
1 空家等対策の基本的な方針	29
2 対象とする地区	30
3 計画の期間	30
第4章 具体的な施策	31
1 空家等対策の具体的施策の体系（3つの取組方針との関係）	31
2 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	32
3 空家等及び除却した跡地の活用の促進に関する事項	35
第5章 措置、実施体制、その他	42
1 空き家の情報提供から措置に至る枠組み	42
2 空家等の調査に関する事項	43
3 管理不全空家等及び特定空家等の措置及び対処に関する事項	48
4 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	55
5 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	56
6 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	57
資料編	58
1 空家等対策協議会における協議経過	59
2 空き家現況調査票	60
3 空き家の情報提供から措置に至る流れ（全体）	61
4 所有者等の特定に係る調査手順の例	62

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。

市においても、今後も増加が見込まれる空き家がもたらす問題が一層深刻化することから、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「幸手市空き家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

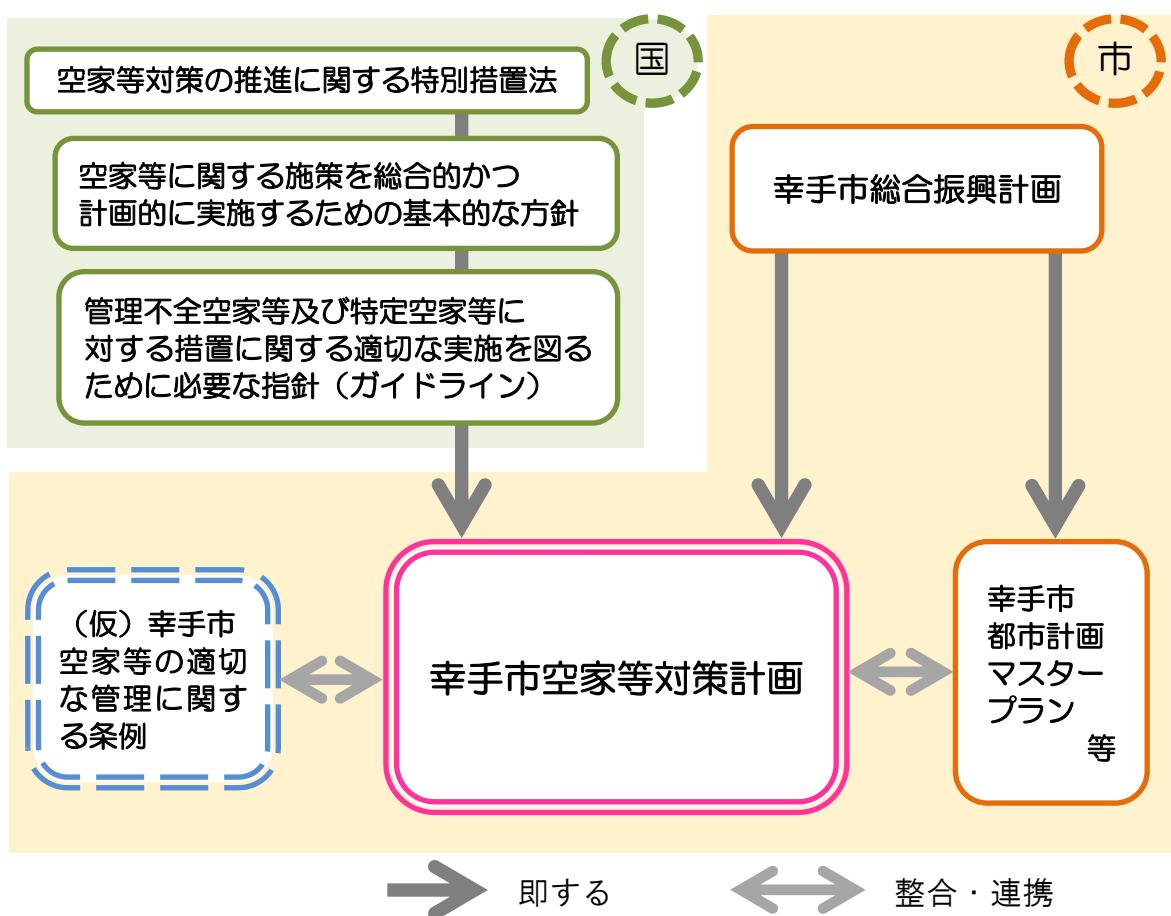
なお、令和 5 年（2023 年）12 月に、空家法の一部を改正する法律が施行されたことから、この改正法に基づき本計画を策定するものとします。

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」¹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」²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。

■ 幸手市空家等対策計画の位置づけ



¹ 本計画策定期点（令和8年（2026年）3月）においては、「第6次喜手市総合振興計画」。

² 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。

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」¹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』²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。

¹ 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」）

² 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¹も示します。

■ 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 ² （長屋、アパートなど）		空き家		空家等
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）			住調空き家	空家等
別荘（現居住以外の二次的住宅）			住調空き家	空家等
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	

¹ 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）

² 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
- (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

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＞

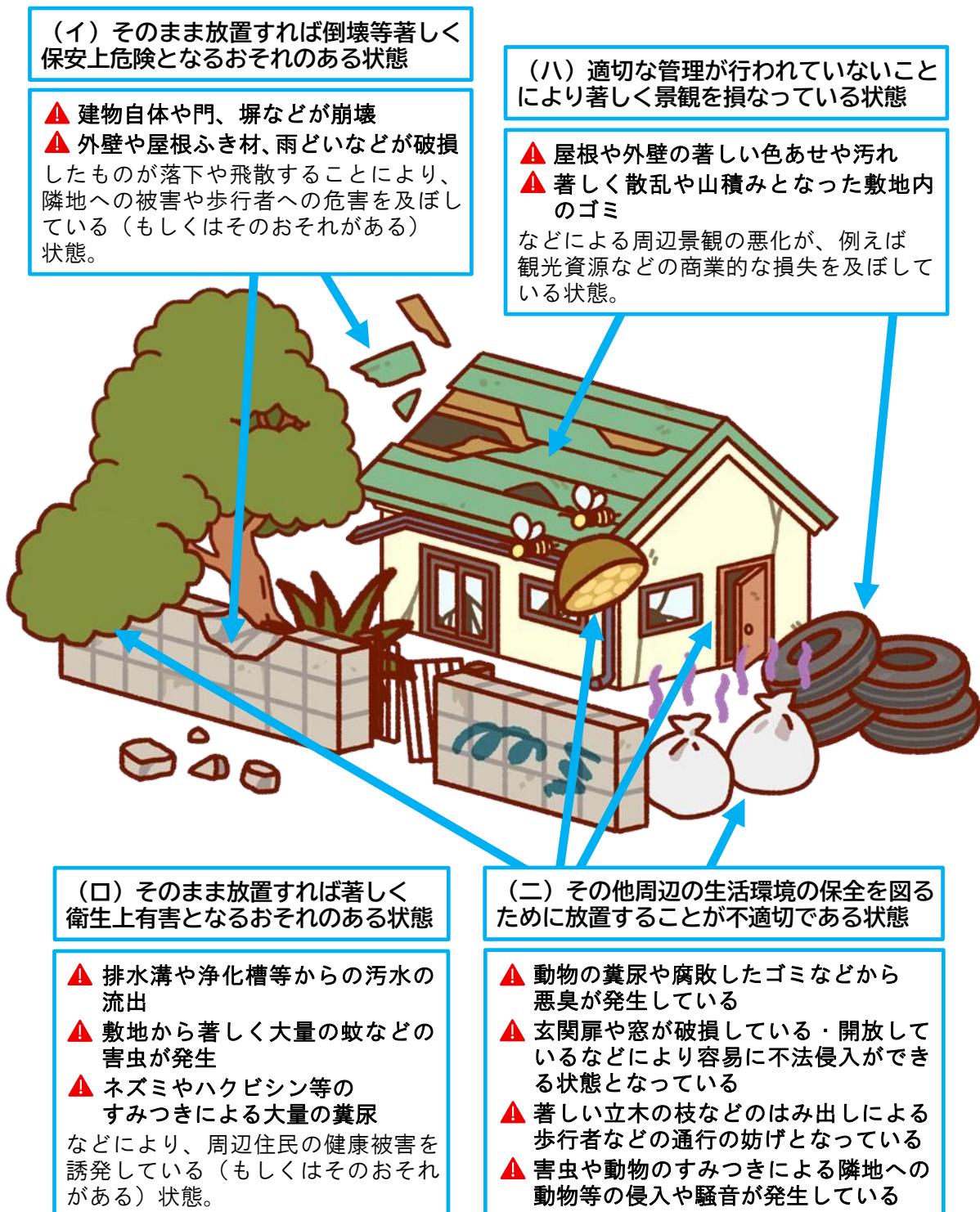
当該「空家等」が「管理不全空家等」に該当すると市が認定した場合、「基本指針」のうち、空家法第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分¹に即した指導（空家法第13条第1項）、勧告（同条第2項）の順に措置を講じることができます。

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」までは大きくなってい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。

¹ 「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」を参照のこと。

(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は、以下のようになります。



第2章

空き家を取り巻く現状と課題

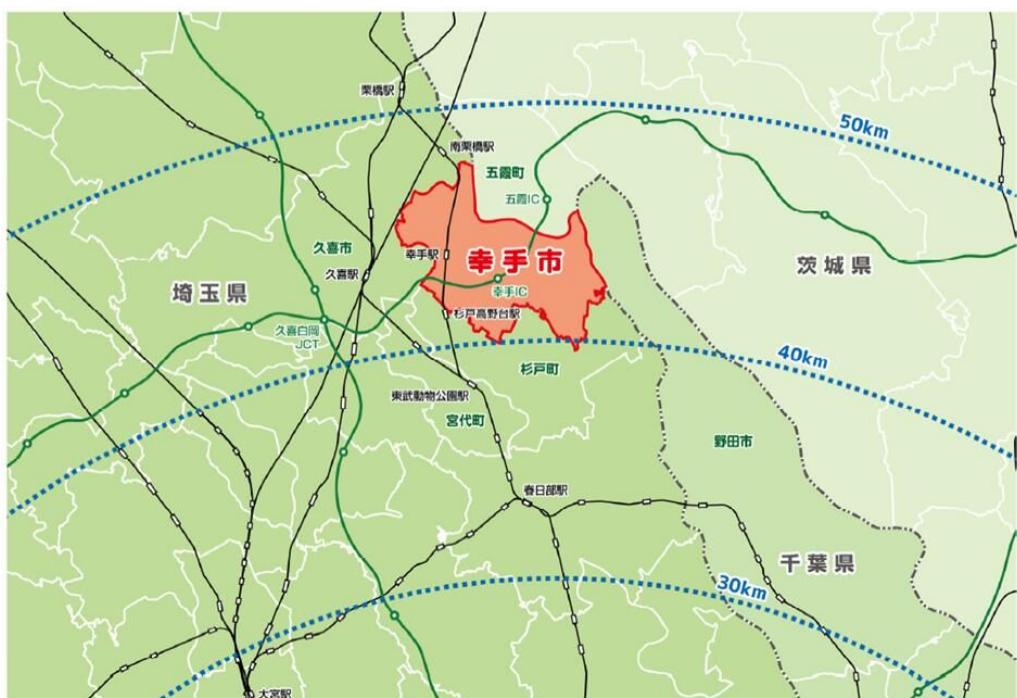
1 幸手市の位置・地勢

幸手市は、埼玉県の北東部にあり、東経139度43分、北緯36度4分、東京都心から40～50km圏内に位置しています。北千住駅から約40分の場所に位置していることや、平成27年（2015年）に首都圏中央連絡自動車道（圏央道）幸手インターチェンジが設置されたことなどにより、交通利便性が高い位置特性を有しています。

市の東を江戸川が流れ、これを挟んで千葉県野田市に接しており、北は中川及び権現堂川を境にして久喜市、茨城県五霞町に接する県境のまちです。西は久喜市、南は杉戸町と地続きで接し、市域は東西が8.8km、南北が7.6kmで、面積は33.93km²となっています。

地勢は、市域東部の江戸川右岸が下総台地の一部となっていますが、他は利根川や渡良瀬川の氾濫によって形成された中川低地（後背湿地）となっており、古くから水田として利用されています。近年は住宅地としての利用も増えていますが、市域の約55%を農地や山林、水面等が占め¹、その中に点在する多くの屋敷林、縦横に流れる中小河川や水路、江戸川・中川に縁取られた田園風景が幸手の特徴となっています。

■ 幸手市の位置



出典：第2次幸手市都市計画マスタープラン

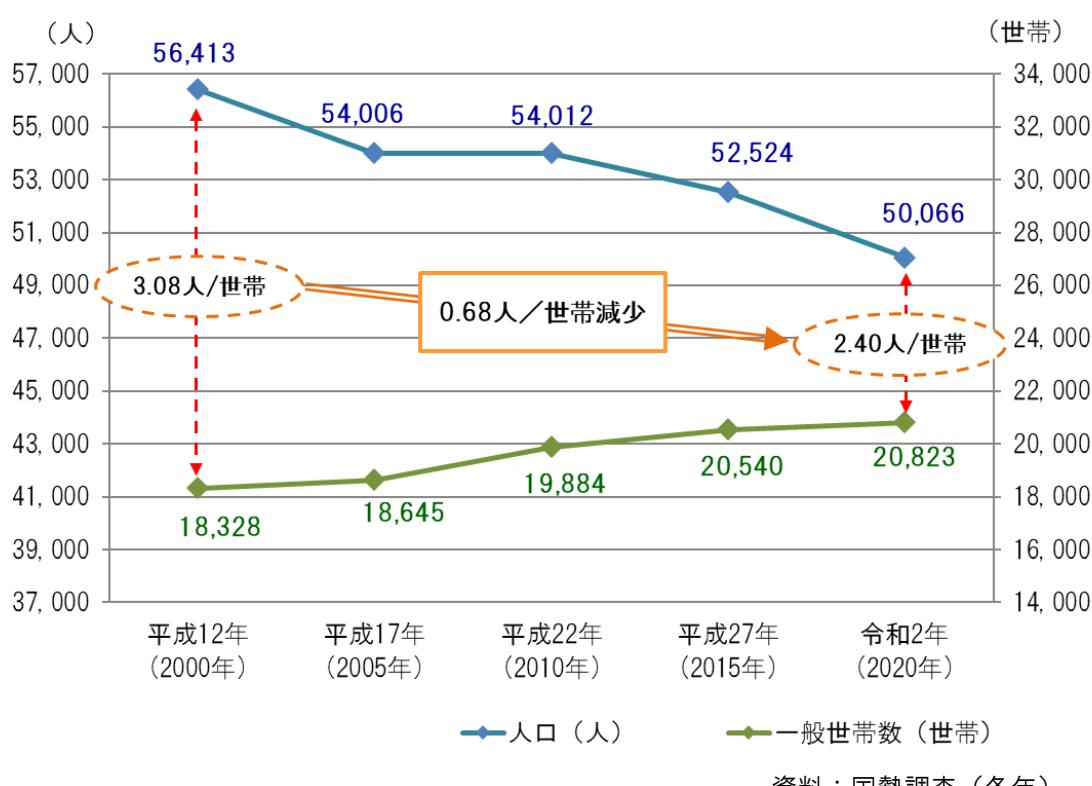
¹ 出典：「第2次幸手市都市計画マスタープラン」－「第1章 幸手市の現況とまちづくりの課題」－「5 土地利用」－「(3) 土地利用現況」に掲載される都市計画基礎調査（平成27年）に基づく自然的土地利用（田、畠、山林、水面、その他自然地）面積合計の市面積における割合。

2 統計データから見た市の現状

(1) 国勢調査

国勢調査は、日本に住むすべての人及び世帯を対象とする国の中でも重要な統計調査であり、国内の人口や世帯の実態を明らかにするため、統計法に基づき5年に1回（直近は令和2年（2020年））実施されます。調査方法は、国の最も基本となる統計を全国及び地域別に作成するため、正確で信頼できる方法で行う必要があることから、全数調査によって10月1日現在を基準として実施されます。

■ 人口と世帯数の推移

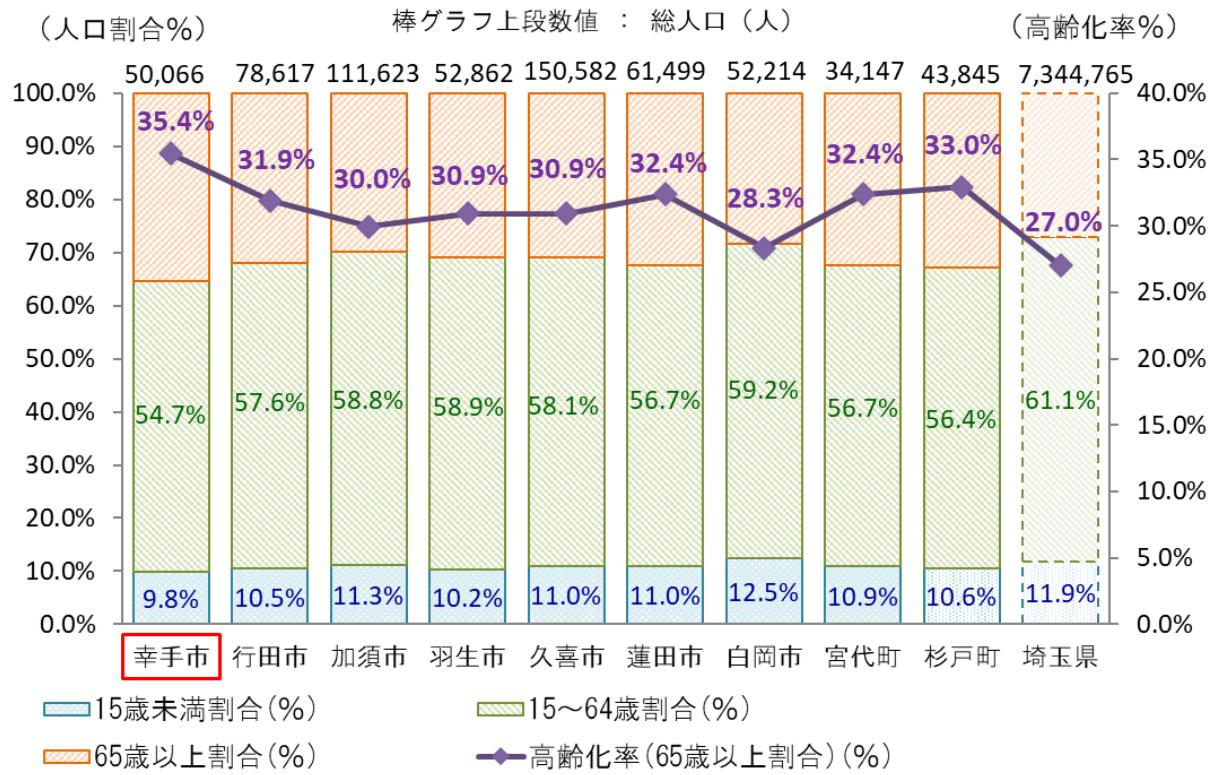


市の人口はおおむね減少傾向である一方で、世帯数¹は増加を続けていることから、平成12年（2000年）から令和2年（2020年）の20年間で、1世帯当たりの人口は0.68人（約22%）減少²しています。

¹ 国勢調査では「一般世帯数」であるが、本計画では便宜上「世帯数」という。国勢調査では、世帯を「一般世帯」と「施設等の世帯」の2種類に区分している。「一般世帯」とは、「施設等の世帯」以外の世帯をいう。「施設等の世帯」とは、学校の寮・寄宿舎の学生・生徒、病院・療養所などの入院者、社会施設の入所者、自衛隊の営舎内・艦船内の居住者、矯正施設の入所者などから成る世帯をいう。（出典：令和2年国勢調査 — 人口等基本集計結果 結果の概要 — 用語の解説「世帯の種類」）

² 1世帯当たりの人口の減少数は、グラフ上の表示数値に合わせて計算している。

■ 年齢別人口割合と高齢化率（近隣市町及び埼玉県全体との比較）



資料：国勢調査（令和2年（2020年））

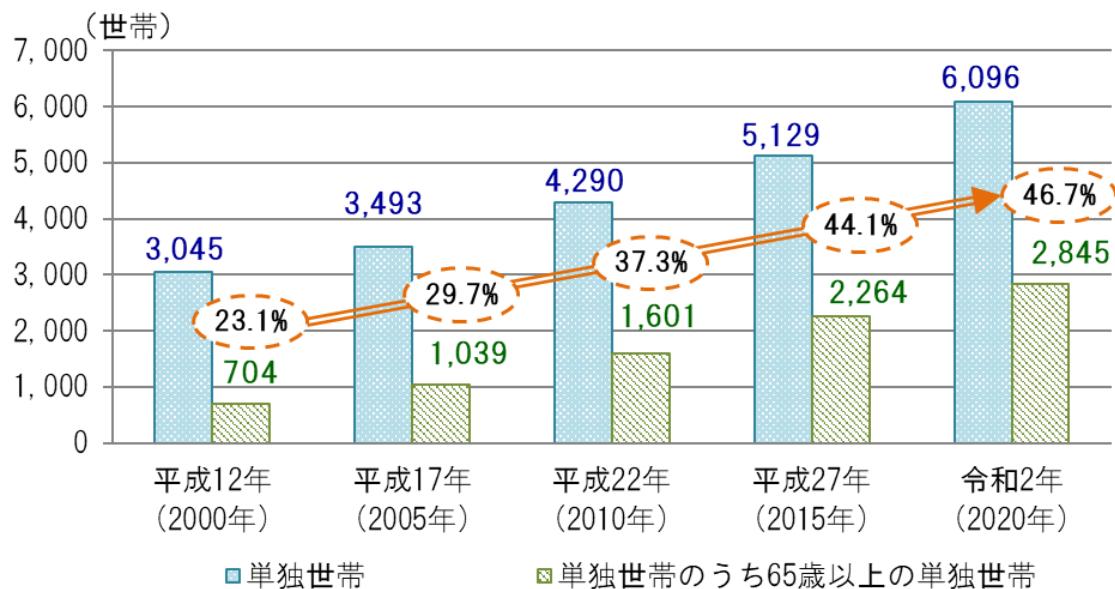
※ 幸手市及び埼玉県を除く市町は行政コード順。

年齢別人口割合及び人口に占める65歳以上の割合（以下「高齢化率」という。）において、幸手市の近隣6市2町及び埼玉県全体と比較して、高齢化率は幸手市が最も高いとともに、15歳未満人口の割合は幸手市が最も低いです。

なお、埼玉県全体と比較して、幸手市における高齢化率は8.4ポイント高く、15歳未満人口の割合は2.1ポイント低くなっています。

第2章 空き家を取り巻く現状と課題

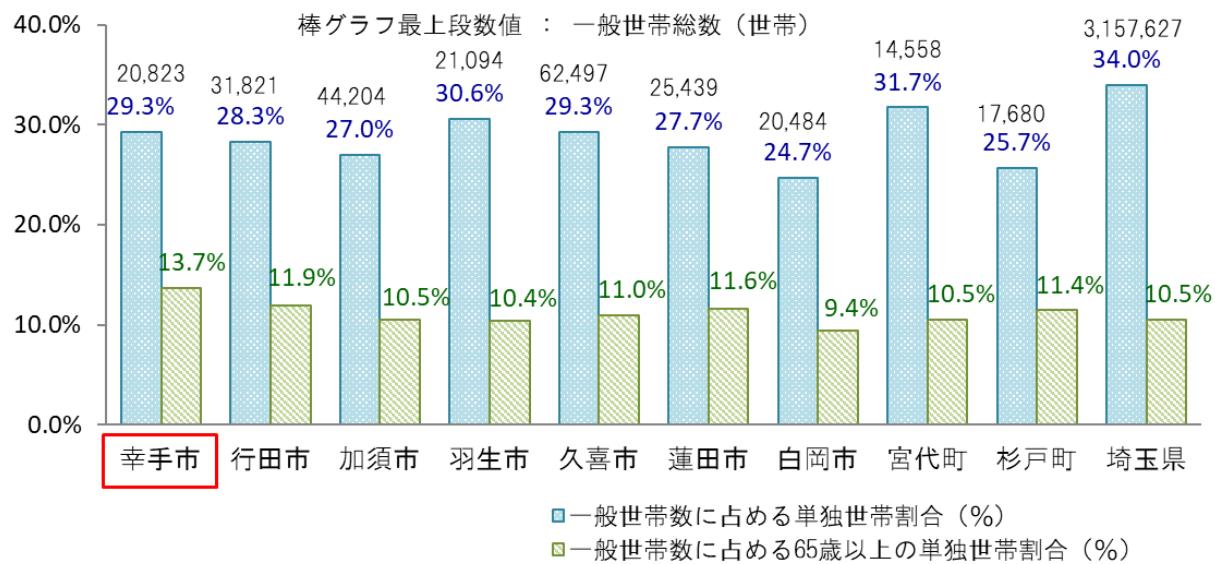
■ 単独世帯の推移



資料：国勢調査（各年）

市の単独世帯及び単独世帯のうち 65 歳以上の単独世帯（以下「高齢者単独世帯」という。）は増加を続けているとともに、単独世帯のうち高齢者単独世帯の占める割合が増加しており、令和 2 年（2020 年）には単独世帯のうち 46.7% が高齢者単独世帯となっています。

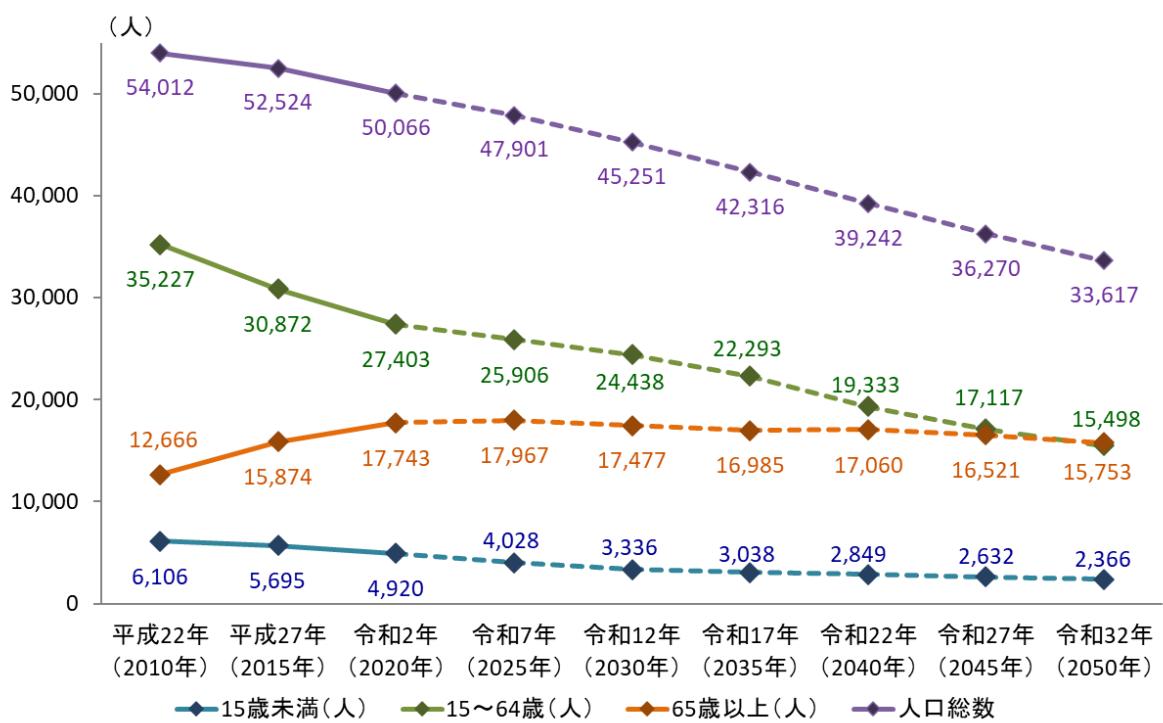
■ 単独世帯割合（近隣市町及び埼玉県全体との比較）



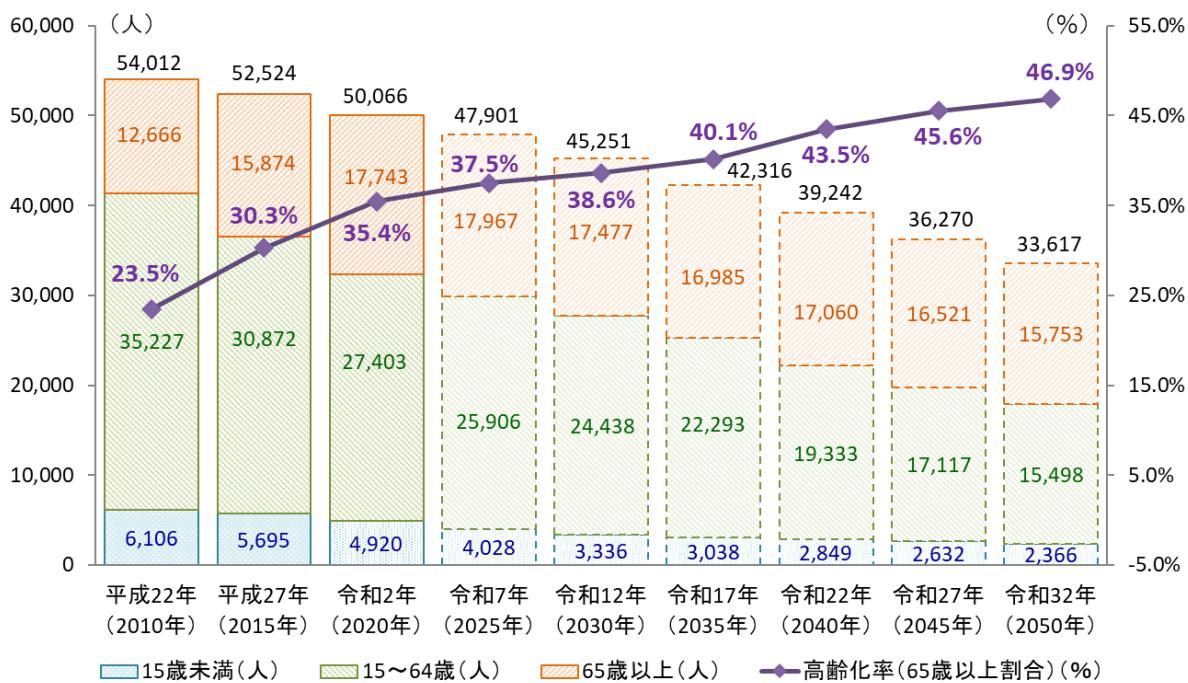
資料：国勢調査（令和 2 年（2020 年））

近隣の 6 市 2 町及び埼玉県全体と比較して、幸手市の世帯数に占める単独世帯の割合は平均的となりますですが、高齢者単独世帯が占める割合は最も高くなっています。

■ 将来人口推計（総人口及び年齢別人口の推移）



■ 将来人口推計（年齢別人口と高齢化率の推移）



資料：平成22年(2010年)・平成27年(2015年)・令和2年(2020年)：国勢調査
令和7年(2025年)以降：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和5年推計)」

※ 国勢調査における総数には「不詳」を含むため、内訳を合計しても総数に一致しない。

(2) 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、我が国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として総務省が実施しています。

この住宅・土地統計調査は、昭和 23 年（1948 年）以来 5 年ごと（直近は令和 5 年（2023 年））に実施され、全国の世帯の中から統計的手法により、規定された一定割合で無作為に抽出されたものが調査対象となる「標本調査」となります。

なお、住宅・土地統計調査における「空き家」について以下のように示されています。

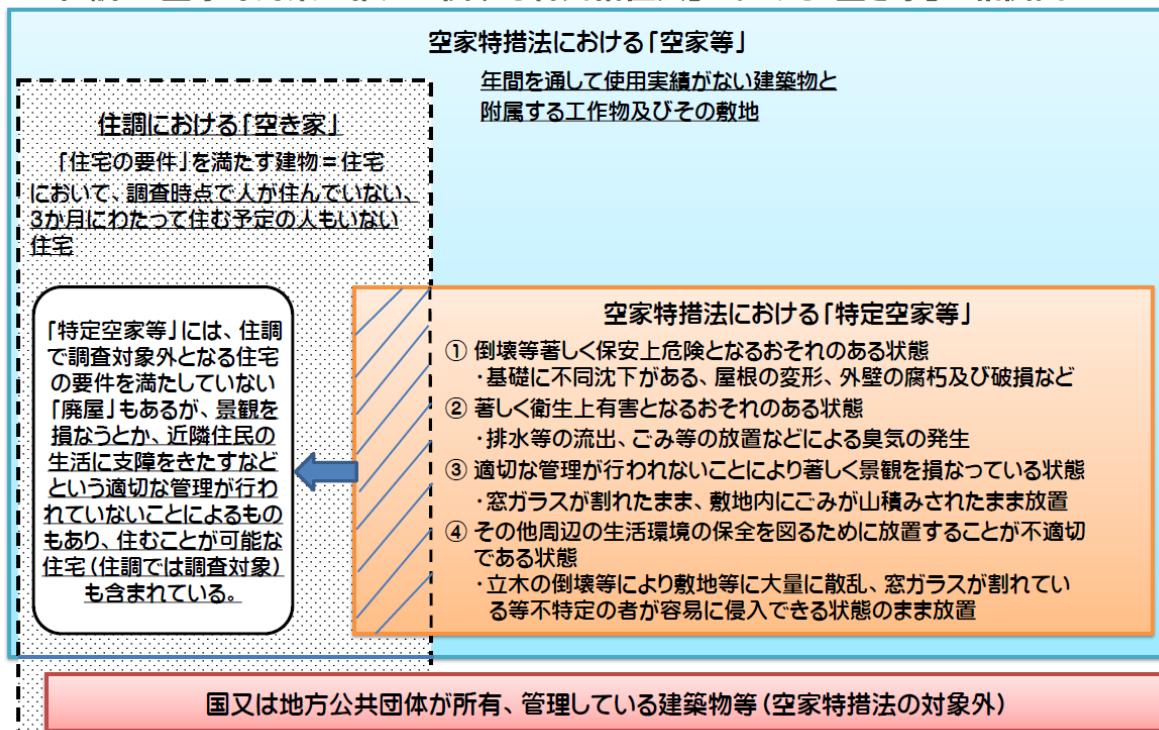
■ 「空き家」の範囲と調査方法

範 囲：世帯の他、企業・各種団体・国・地方公共団体・海外の不動産投資家など
が所有する「空き家」すべてが対象。

調査方法：調査員が外観などから判断することにより、調査単位区内の調査対象の
「空き家」をすべて把握。

<参考>

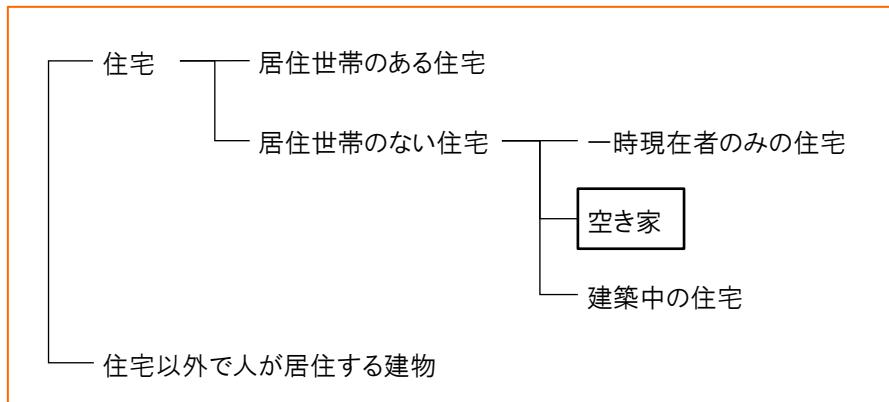
住調と「空家等対策の推進に関する特別措置法」における「空き家」の相關図



出典・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）

また、住宅・土地統計調査で用いられる「空き家」の定義は、「住宅¹」の要件を満たしているものであり、「居住世帯のない住宅²」のうち、「一時現在者のみの住宅³」と「建築中の住宅⁴」を除いたものをいいます。

■ 住宅・土地統計調査における「空き家」の定義



のことから、本計画における「空き家」の定義と異なる⁵ことから、あくまで参考数値として扱うため、「住宅・土地統計調査の空き家」を本計画では「住調空き家」というものとします。

- 1 住宅：一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるよう建築又は改造されたものをいう。
- 2 居住世帯のない住宅：「住宅」の要件を満たしているもののうち、ふだん人が居住していない住宅。なお、「居住している」とは、原則として、調査日現在当該住居に既に3か月以上にわたって住んでいるか、あるいは調査日の前後を通じて3か月以上にわたって住むことになっている場合をいう。
- 3 一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。
- 4 建築中の住宅：住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していないくとも、「空き家」とした。また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅とした。

以上出典：令和5年住宅・土地統計調査 調査の結果「用語の解説」（総務省統計局）

- 5 住宅・土地統計調査における空き家は、国・地方自治体所有を含むことや集合住宅の空室を含む、居住判断が3か月など、本計画「空き家」との違いがある。（詳細な違いは、P.4 参照のこと。）

■ 「住調空き家」の推移

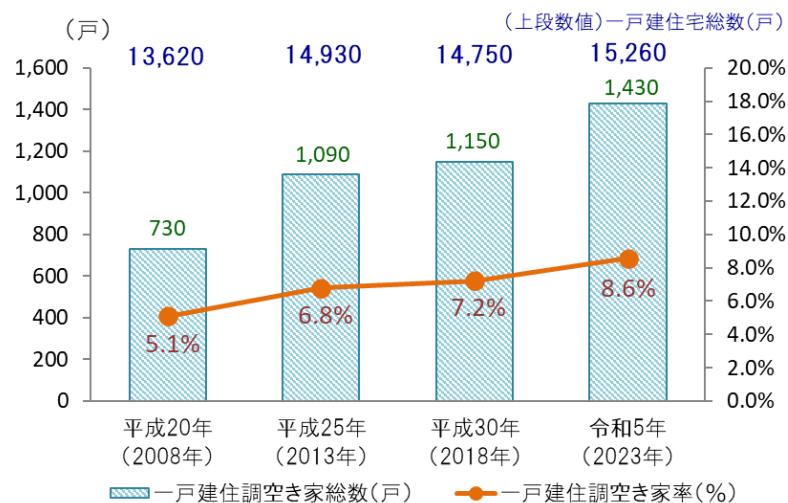
		住宅・土地統計調査実施年			
		平成 20 年 (2008 年)	平成 25 年 (2013 年)	平成 30 年 (2018 年)	令和 5 年 (2023 年)
住宅総数(戸)	①	21,400	22,630	22,870	23,720
住調空き家総数(戸)	②	1,760	2,060	2,380	2,940
住調空き家率(%)	②/①	8.2%	9.1%	10.4%	12.4%
一戸建住宅総数 ¹ (戸)	③	13,620	14,930	14,750	15,260
一戸建住調空き家総数(戸)	④	730	1,090	1,150	1,430
一戸建住調空き家率(%)	④/(③+④)	5.1%	6.8%	7.2%	8.6%

資料：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

■ 住宅総数と
住調空き家率



■ 一戸建住宅総数と
一戸建住調空き家率



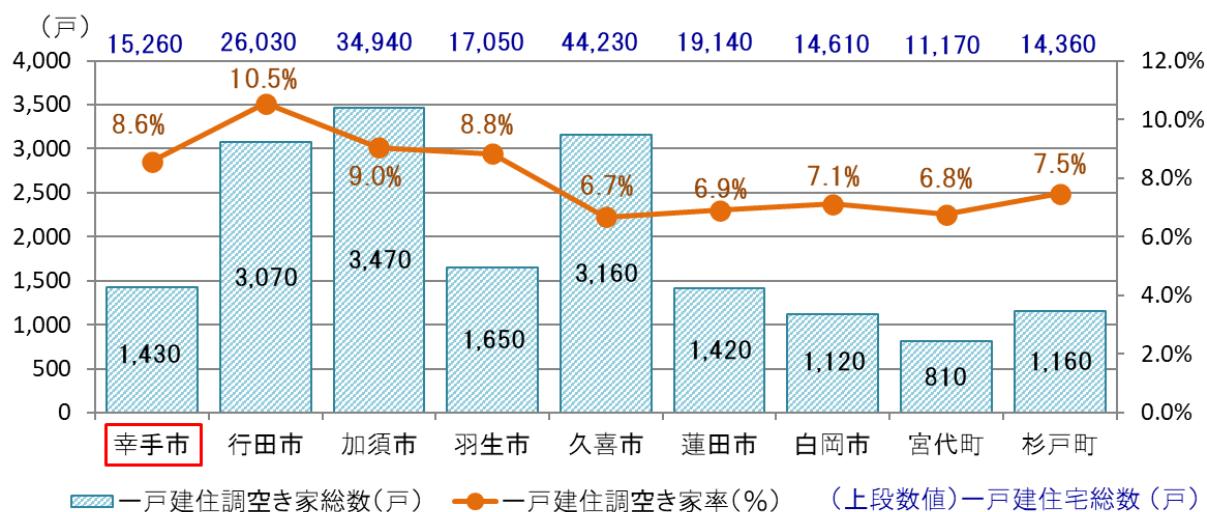
¹ 住宅・土地統計調査において、一戸建住宅総数は「居住世帯のある住宅」の内数であるため「空き家（住調空き家）」を含まない。よって、「一戸建住宅総数」と「一戸建住調空き家総数」の合計を分母として「一戸建住調空き家率」を算出している。

■ 住調空き家率 – 近隣6市2町との比較



資料：令和5年（2023年）住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

■ 一戸建住調空き家率 – 近隣6市2町との比較



資料：令和5年（2023年）住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

なお、上記2つのグラフに掲載していませんが、埼玉県全体の住調空き家率は9.3%（住調空き家330,400戸）、埼玉県全体の一戸建住調空き家率は6.7%（一戸建住調空き家124,600戸）となります。

3 空き家の現状（実態調査結果）

（1） 実態調査における「空き家」表記

令和6年度（2024年度）に実施した現地調査及び所有者意向調査（以下「実態調査」という。）においては、「調査時点で使用されていない可能性の高い住宅等」を把握したことから、空家法に基づく「空家等」の定義（P. 3）とは異なるため、以降の実態調査結果では「空き家」と表記します。

（2） 空き家現地調査結果

■ 現地調査概要

【実施期間】令和6年（2024年）9月5日～11月12日

【調査対象】市内全域（市既存把握、水道閉栓、警察把握情報を精査した計1,336件に基づく）

【調査手法】空き家現況調査票に基づく外観目視調査（敷地に立ち入らない）

【調査項目】

<基本情報>建物の種類、構造、階数、駐車スペース

<居住・利用判定>募集等の掲示、生活感（洗濯物有無）、電気メーター、郵便受け、表札、進入防止措置、外観、雨戸、生活感、近隣からの情報（問い合わせがあった場合のみ）

<建築物現況>屋根、外壁、窓ガラス、門扉、塀、前述以外の建物外観不良、落下物、雑草・庭木繁茂、ゴミ、周辺環境への悪影響（不法侵入のおそれ、等）

◆ 調査対象1,336件+追加発見20件=計1,356件のうち「空き家ではない」内訳

除却・建替	新築、改築工事中、新築建壳、建物除却、等	84件
居住・使用	洗濯物あり、近隣から居住あり回答、等	173件
対象外建物種類 ¹	—	18件
机上精査による除外 ²	—	306件
「空き家ではない」合計		581件

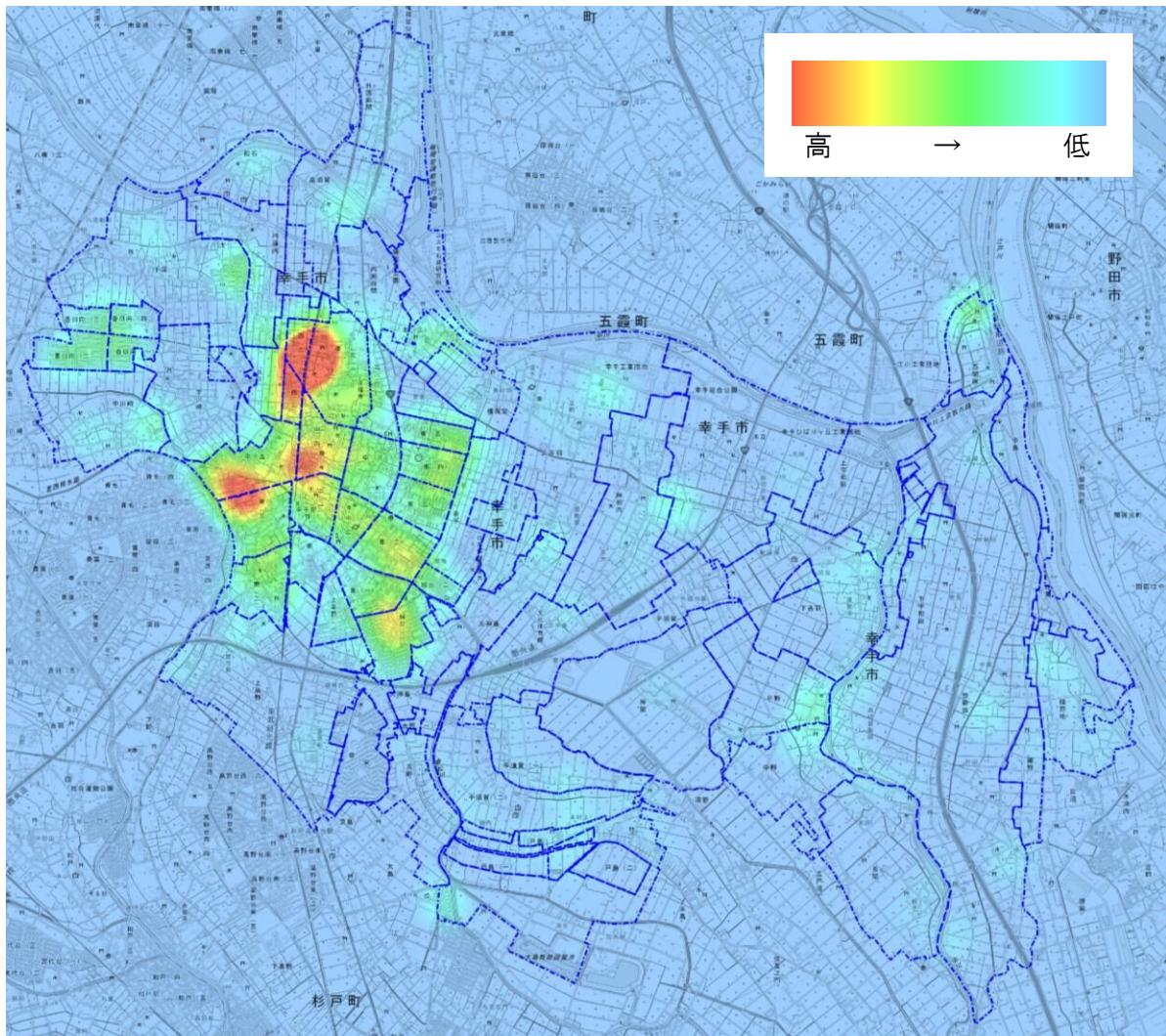
¹ 「専用住宅、併用住宅、全室空室の集合住宅」以外の建物種類のものとなり、市既存把握情報や水道閉栓情報箇所を現地調査の結果、対象外建物種類であることが判明したものとなる。

² 所有者特定により判明した所有者住所と該当建物所在の比較を加味し、現地調査結果における居住・使用の可能性が高い項目（電気メーター、生活感など）を精査するとともに、時期の異なる現地写真とGoogleストリートビューの相違（雨戸やカーテン、門扉の開き方、日用品の置き場所など）を確認したうえで、「周辺状況から居住・使用の可能性が高いもの」や「同一敷地内で居住・使用のあるもの」などを総合的に判断して除外したものとなる。

◆ 現地調査及び詳細机上精査で判明した空き物件数

$$\left(\begin{array}{c} \text{現地調査対象} \\ 1,336 \text{ 件} \end{array} \right) + \left(\begin{array}{c} \text{現地追加発見} \\ 20 \text{ 件} \end{array} \right) - \left(\begin{array}{c} \text{空き家ではない} \\ 581 \text{ 件} \end{array} \right) = \boxed{\text{空き物件数}} \quad \boxed{775 \text{ 件}}$$

■ 現地調査等で判明した空き家（775 件）密度地図¹



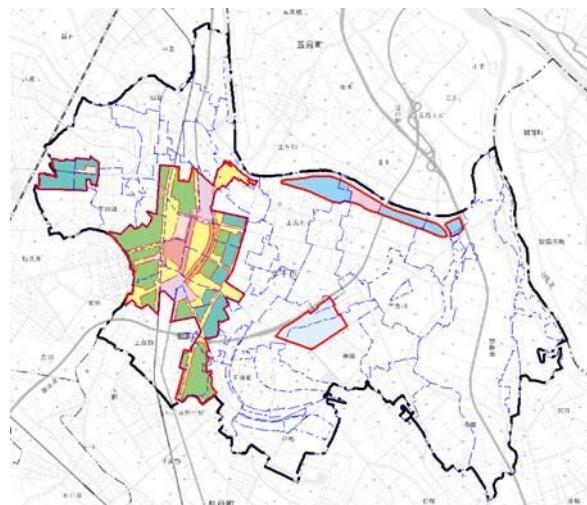
背景地図出典：地理院タイル（国土地理院）

¹ 密度地図：地理情報システム（GIS）を用いたカーネル密度推定法による空間解析となり、「犯罪発生マップ」などに利用される。今回のケースでは、空き家の位置（ポイントデータ）に基づき、その密集度を「赤（高い）」から「青（低い）」のグラデーションで表現し、実際の空き家個別位置を表現（公表）しないように配慮している。

■ 区域区分別空き家率<参考>¹

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、幸手市は市全域が都市計画区域となります。

幸手市のうち、都市計画区域内の区域区分（市街化区域²・市街化調整区域³）別に算出した空き家率は下表のとおりとなり、市街化調整区域は、市全体面積の82.9%、市全体の一戸建住宅数の33.8%を占めるものとなるが、市街化調整区域の空き家率は、市街化区域の空き家率より約1.9ポイント低くなっています。



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）

区域区分	面積 ⁴		空き家		一戸建住宅数 <参考>		空き家率 <参考>
	ha	割合	件数	割合	件数	割合	
市街化区域	579	17.1%	568	73.3%	8,329	66.2%	6.8%
市街化調整区域	2,814	82.9%	207	26.7%	4,255	33.8%	4.9%
市全体	3,393	100%	775	100%	12,584	100%	6.2%

¹ ここでの「一戸建住宅数」は、住宅地図の建物形状面が持つ属性種別「個人の家屋」を抽出したうえで、属性種別「個人の家屋」に該当しない現地調査結果の空き家を加え、地区名別に集計しているが、住宅地図が持つ属性種別の特性上、正確な一戸建住宅数ではないことから、一戸建住宅数及び空き家率ともに「<参考>」と表記している。なお、これ以降の文中では便宜上「空き家率」と表記する。

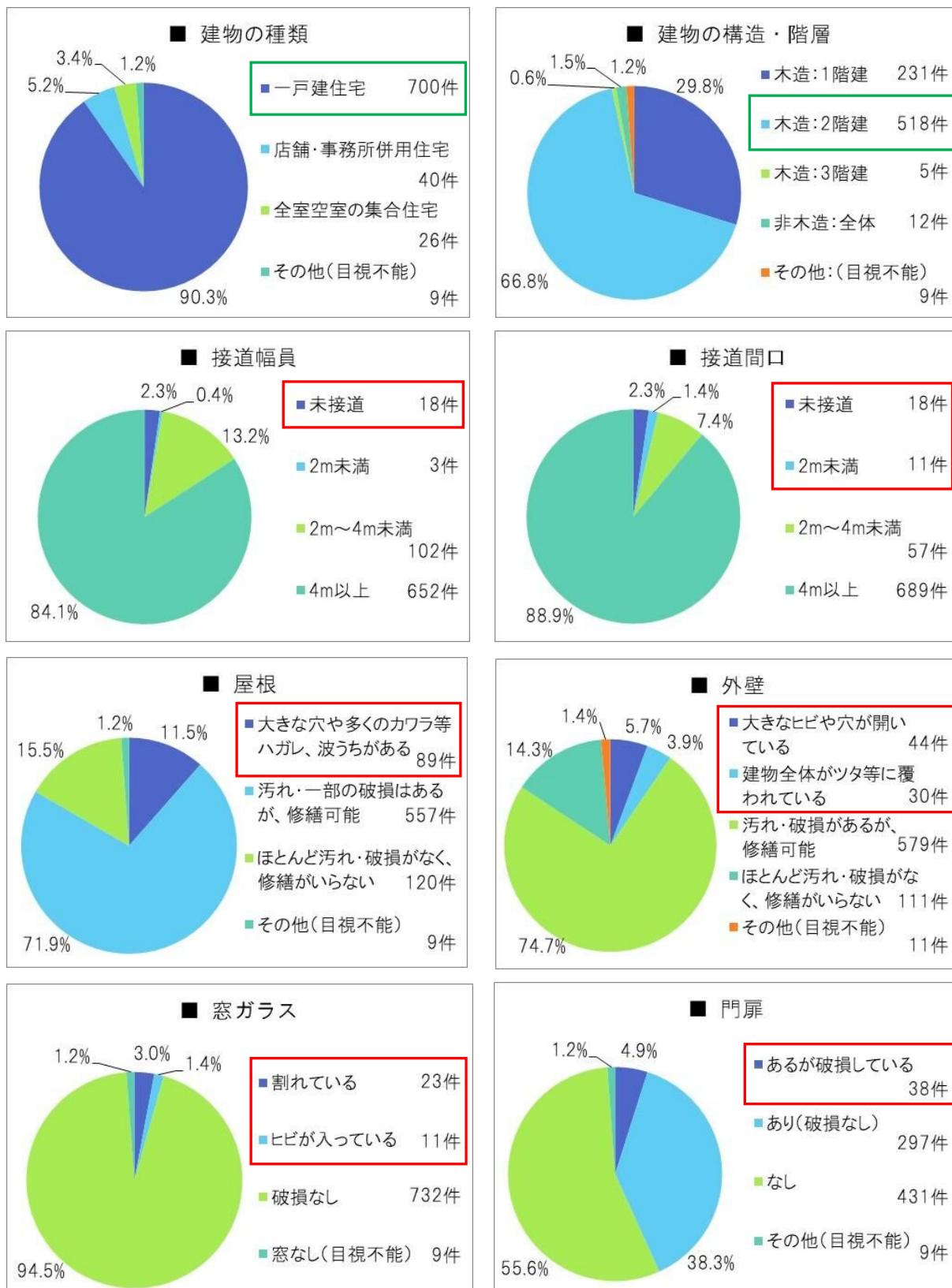
² 市街化区域：都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域のこと。具体的には、既に市街地を形成している区域、及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいう。（上右図の赤太線内（着色部））

³ 市街化調整区域：都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域のこと。（上右図の市街化区域以外）

⁴ 都市計画決定 GIS データの区域区分图形から算出した各区域区分の面積合計地値を幸手市全域の面積3,393haで案分した。

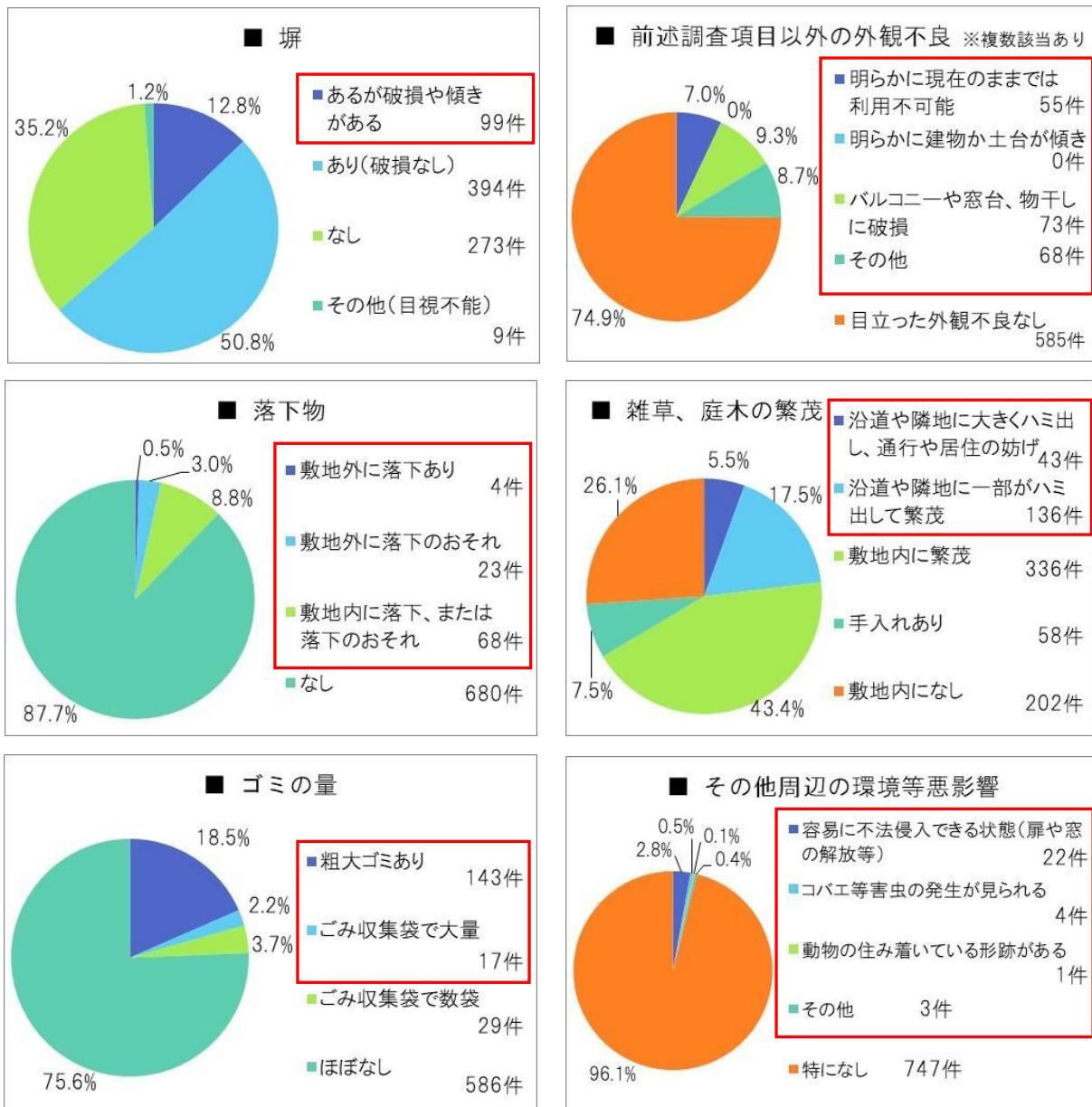
■ 現地調査結果（775 件）詳細

現地調査における主な調査項目の集計結果は以下のとおりです。なお、現地調査に用いた空き家現況調査票は、本書巻末資料編(P.59)に掲載します。



※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない場合があります。

第2章 空き家を取り巻く現状と課題

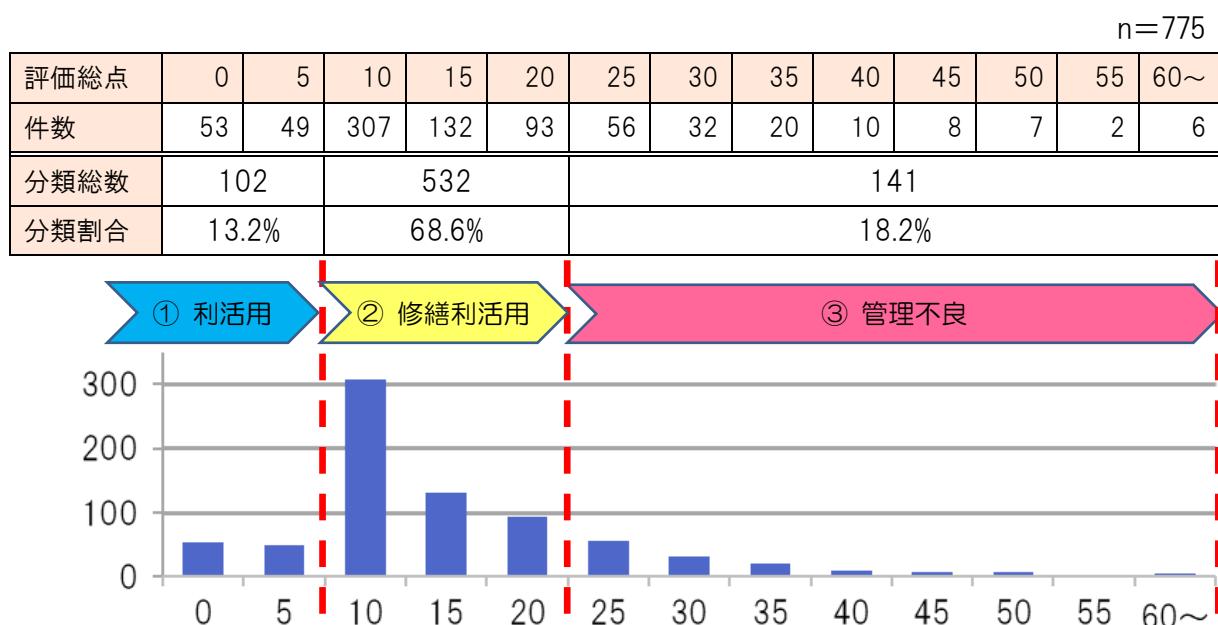


※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない場合があります。

■ 空き家評価（老朽・危険度評価）結果

【評価対象】現地調査及び机上精査で判明した空き家 775 件

【評価方法】老朽度・危険度や近隣に与える管理不良に該当する現地調査項目（11 項目）の判定内容に応じた評点を空き家毎に集計し、「利活用空き家」「修繕利活用空き家」「管理不良空き家」3 段階の評価ランクに分類。



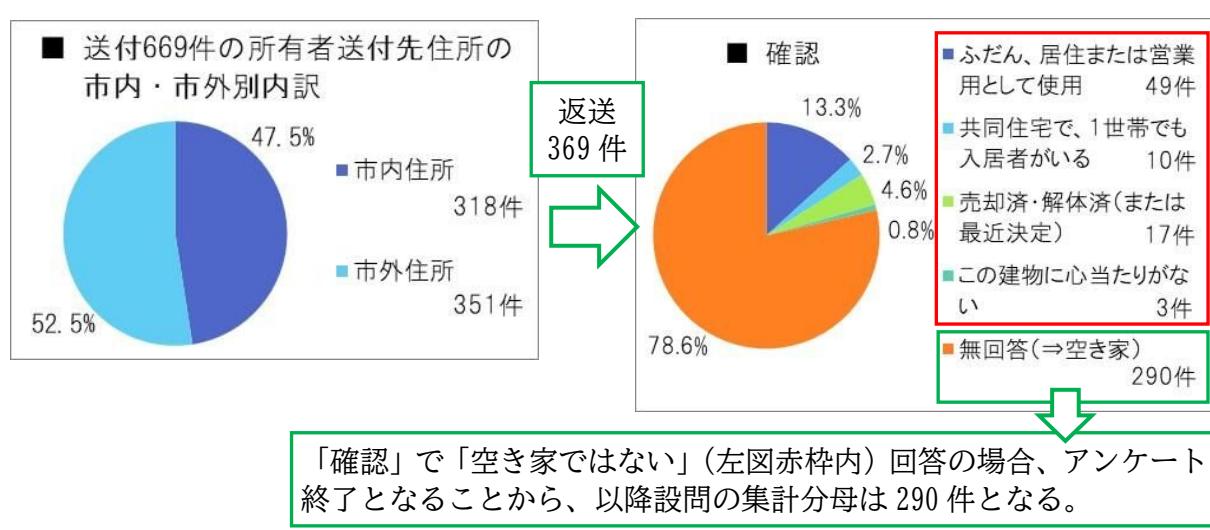
（3）所有者意向調査結果

■ 所有者意向調査（以下「アンケート」）概要

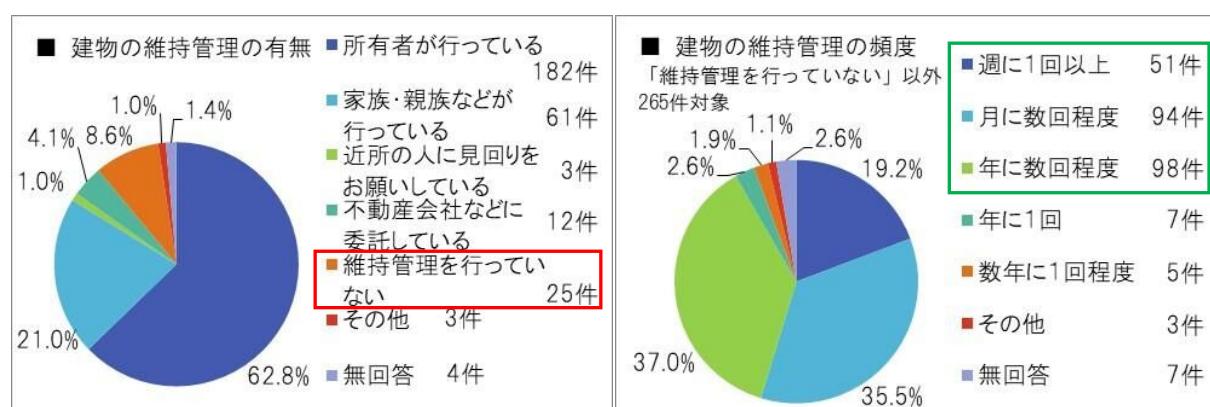
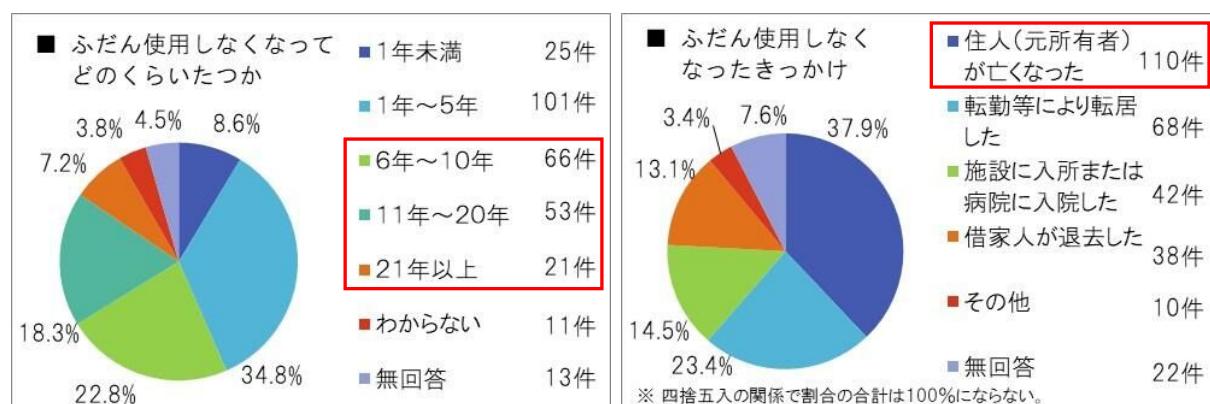
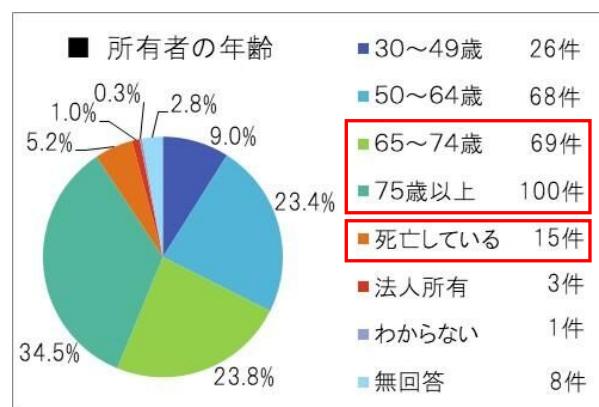
【実施期間】発送：令和6年（2024年）年12月6日、回答期限：12月25日

【発送数】空き家 775 件のうち、海外在住や所有者住所不明など 106 件の除く 669 通。

【回答率】369 通の回答があり、送付 669 通の 55.2%、郵送不達 20 通を除く 56.9%。



■ 主なアンケート項目
集計結果



■ 建物をふだん使用していない理由

(複数回答あり 614 回答のうち、選択肢 17 項目の上位 5 位)

順位	項目	件数	割合
1	賃貸・売却したいが、借り手・買い手が見つからない	101	16.4%
2	リフォームや建て替え、取壊しをしたいが費用がかかる	75	12.2%
3	資産として、そのまま保有している	63	10.3%
4	将来、自宅または別宅として使用するため、そのままにしている	49	8.0%
5	近隣に迷惑をかけていないので、そのままにしている	45	7.3%

■ 今後、建物をどのようにしたいか（複数回答あり 452 回答のうち、

選択肢 12 項目の上位 3 位と「地域の交流の場のために貸す」)

順位	項目	件数	割合
1	売却する	129	28.5%
2	わからない(現状では未定)	43	9.5%
3	家族や親族に相続する	40	8.8%
12	地域の交流の場(集会所など)のために貸す	3	0.7%

■ 建物で困っている点（複数回答あり 482 回答のうち、選択肢 12 項目の上位 6 位）

順位	項目	件数	割合
1	特に困っていることはない	71	14.7%
2	家財が片付いていなく処分に困っている	62	12.9%
3	どこに相談したら良いかわからない	61	12.7%
4	草木が繁茂して困っている	59	12.2%
5	借り手・買い手がない	58	12.0%
6	取り壊したいが費用が不足している	49	10.2%

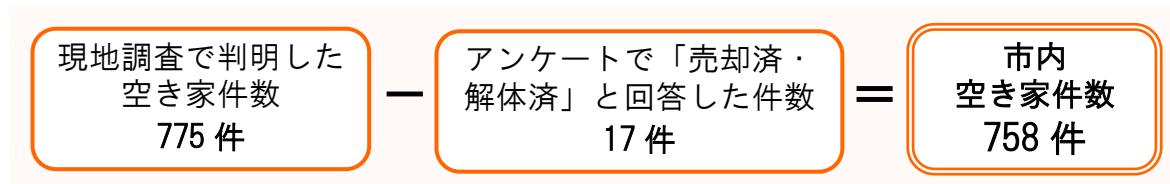
■ どのような支援策があったら良いか（複数回答あり 474 回答のうち、

選択肢 7 項目の上位 3 位）

順位	項目	件数	割合
1	解体・修繕を行う業者等の情報提供	86	18.1%
2	家財整理を行う業者等の情報提供	81	17.1%
3	個別案件に対応できる不動産業・法律等の専門家の派遣	77	16.2%

(4) 市内空き家の件数

現地調査で判明した空き家は 775 件でしたが、アンケートで「売却済みまたは解体済み（または最近、売却先・解体が決定した）」回答が 17 件あったことから、これを除いた 758 件を本計画策定時点の市内空き家件数とします。



ただし、アンケートで「ふだん使用している」「共同住宅で入居者がいる」と回答の中に、人の出入り形跡がないものや共同住宅ではないもの等があることから、今後、追跡調査や整理が必要となります。また、アンケート未返送 280 通（アンケート発送 669 通の 41.9%）の中に空き家ではないものが含まれる可能性があります。

4 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（P.8）。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（P.9）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（P.10）が主な要因となり、世帯数が増加を続けています（P.8）。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（P.10）。

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（P.11）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（P.14）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を確認（P.19）するとともに、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。

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、これをあ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「わからぬい（現状では未定）」が2番目に多く(P.23)、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(P.23)結果となりました。また、空き家の状態が長期化している(P.22)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に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(P.23)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・買い手がいない、など多岐にわたっています(P.23)。

⇒ 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、だれもが住み続けられる、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。

【参考資料】 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

<令和5年（2023年）12月13日施行>

法律の概要

○ 所有者の責務強化

- ・（現行の「適切な管理の努力義務」に加え、）国、自治体の施策に協力する努力義務

1. 活用拡大

① 空家等活用促進区域 （例）中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
- ・市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

② 財産管理人による所有者不在の空家等の処分

③ 支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- ・所有者等への普及啓発、市区町村から（事前に所有者同意を得た）情報提供を受け所有者との相談対応
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

① 特定空家等化を未然に防止する管理

- ・放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等（管理不全空家等）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
- ・勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税等の住宅用地特例を解除

② 所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家等の除却等

① 状態の把握

- ・市区町村長に報告徴収権（勧告等を円滑化）

② 代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経ないとまがない緊急時の代執行制度を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収

③ 財産管理人※による空家の管理・処分（管理不全空家等、特定空家等）

- ・市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応

※所有者に代わり財産を管理・処分。（注）民法上は利害関係人のみ請求可

出典：「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（概要1）」（国土交通省）

第3章

空家等対策の方針

1 空家等対策の基本的な方針

市の現状では、少子高齢化と人口減少が見られるとともに、将来においてさらなる進展が予測されることから、空き家が増加することが見込まれます。

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、だれもが住み続けられる、安全・安心で快適に暮らせるまちの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」対策に取り組みます。

空き家の所有者や将来、空き家の当事者となり得る市民に向け、「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・啓発や情報提供を実施します。

また、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、府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改善と適切な管理を促します。

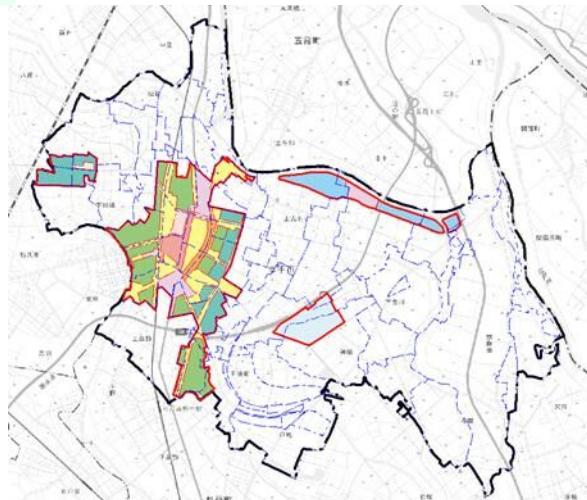
周辺に悪影響を及ぼす空き家の所有者に対し、所有者自らでの早期改善を市から促すとともに、改善後に管理不全が再発しないよう適切な管理を求めていきます。ただし、これをもっても改善に至らない「空家等」においては、その状態に応じて「管理不全空家等」「特定空家等」に市が認定したうえで、空家法に基づく所有者への措置を適時実施します。

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¹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、空家等活用促進区域など重点的に対策を行う区域を定める必要性が生じた場合は、これを計画に定めることができるものとします。

■ 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。

■ 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	

¹ 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。

第4章

具体的な施策

1 空家等対策の具体的施策の体系（3つの取組方針との関係）

次節以降に示す空家等対策の具体的施策については、空家法第7条（空家等対策計画）第2項に定められる事項の順に掲載していますが、本計画に定めた基本方針（3つの取組方針）との関係を下表に示し、以降の各施策説明では下表の施策番号を付します。

取組方針	番号	具体的施策	掲載ページ
【取組方針1】 空き家の 「発生抑制」	1-1	空き家総合相談窓口の開設、連携体制の構築	P. 32
	1-2	空き家の適切な管理等に向けた情報提供	P. 32
	1-3	納税通知などの機会に合わせた啓発	P. 33
	1-4	各種相談会やセミナー等の紹介や開催	P. 33
	1-5	空き家の継続的な把握と情報収集	P. 34
【取組方針2】 空き家の 「活用・除却」	2-1	空き家総合相談窓口の開設、連携体制の構築 【再掲】	P. 32
	2-2	空き家の適切な管理等に向けた情報提供 【再掲】	P. 32
	2-3	納税通知などの機会に合わせた啓発 【再掲】	P. 33
	2-4	各種相談会やセミナー等の紹介や開催 【再掲】	P. 33
	2-5	空き家管理代行サービス等の提案	P. 34
	2-6	空き家情報登録制度（幸手市空き家バンク）	P. 35
	2-7	幸手市移住促進空き家バンク仲介手数料補助金	P. 36
	2-8	空き家管理や除却促進につながるサービスの紹介	P. 36
	2-9	地域の民間事業者等との連携体制の検討	P. 37
	2-10	空き家のリノベーションへの支援の検討	P. 37
	2-11	金融機関との連携	P. 37
	2-12	住宅に関する補助事業の継続・拡充	P. 39
	2-13	住宅用地特例除外の土地所有者に対する支援の検討	P. 39
	2-14	旧耐震基準で建築された空き家の除却に係る補助金	P. 40
	2-15	空き家の解体や除却等に伴う控除制度の周知	P. 40
【取組方針3】 空き家の 「適正管理」	3-1	空き家総合相談窓口の開設、連携体制の構築 【再掲】	P. 32
	3-2	空き家の適切な管理等に向けた情報提供 【再掲】	P. 32
	3-3	納税通知などの機会に合わせた啓発 【再掲】	P. 33
	3-4	空き家管理代行サービス等の提案 【再掲】	P. 34
	3-5	空き家の継続的な把握と情報収集 【再掲】	P. 34
	3-6	改善依頼・情報提供	P. 34
	3-7	空家法に基づく措置及び対処	P. 34
	3-8	空き家管理や除却促進につながるサービスの紹介 【再掲】	P. 36
	3-9	行政代執行等に伴う国補助事業の活用	P. 40

2 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項

(1) 空き家総合相談窓口の開設、連携体制の構築

発生抑制
1-1活用・除却
2-1適正管理
3-1

所有者等の相談内容は多岐にわたり、所有者等が「どこに相談すれば良いのか」迷うことが考えられます。このことから、市庁舎内（くらし防災課）に「空き家総合相談窓口」を開設し、周辺住民からの空き家の情報提供を含め受付対応し、具体的問題の所掌に応じて庁内関係各課と連携して対応します。このことについての詳細は、後述「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」(P. 55) に示します。

また、所有者等からの相談対応には、相続に伴う法律や登記、不動産、融資に関することなど、専門的な知識やノウハウが必要です。市は、空き家関連サービスを提供する民間事業者と協定を締結するなど積極的に連携を図り、専門的な助言が受けられる外部の相談窓口を所有者等に周知・紹介することで相談体制の充実を図ります。

(2) 空き家の適切な管理等に向けた情報提供

発生抑制
1-2活用・除却
2-2適正管理
3-2

<空き家の管理や予防啓発パンフレット等の配布>

管理不全の状態を放置した空き家が、第三者に被害を与えた場合の所有者等の賠償責任や各種相談窓口など、所有者等が空き家の今後を考えるきっかけにつながる冊子を市の「空き家総合相談窓口」などに設置して配布します。

また、空き家の適切な管理に関するポスターやパンフレットを作成し、公共施設や駅に設置します。

併せて、民間事業者から提供を受けた市民向け啓発リーフレット等を活用して啓発を行います。

<市ホームページ等を活用した啓発・情報提供>

所有者等が情報を得やすいようにするために、様々な情報提供手段を並行して活用することが有効です。前述のパンフレット配布と同様に、建物の適切な管理に関する啓発記事や各種手続、相談窓口の案内、各種補助・助成金などの紹介について、「広報さって」への掲載や市ホームページに専用ページを設け、情報発信を行います。

なお、様々な手段を用いることにより、空き家所有者のみならず、「将来、空き家問題の当事者となる可能性のある」市民も目にすることから、空き家について考えるきっかけにつながる周知・啓発も同時に行います。

■ 配布啓発冊子（例）



埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議作成

<所有者等の世代の別に合わせた啓発方法の採用>

高齢者に対しては、所有・管理する不動産を良好に保つよう促す啓発資料を配布します。また、子育て世代に対しては、PTA等を通じて啓発資料の配布するほか、若い世代が目にしやすい方法として、市公式SNS（YouTube等）を活用した情報発信を実施します。

(3) 納税通知などの機会に合わせた啓発

発生抑制
1-3活用・除却
2-3適正管理
3-3

固定資産税の納税通知等に際し、不動産の適正管理を促す資料を同封することにより、市内の不動産所有者等への啓発を行います。

また、相続発生時に「相続人代表者選任届」の提出を求める際に、不動産の適正管理の資料を送付して、相続人の意識向上を図ります。

(4) 各種相談会やセミナー等の紹介や開催

発生抑制
1-4活用・除却
2-4

適正管理

令和6年度（2024年度）空き家対策モデル事業（国土交通省）として埼玉県既存住宅流通促進ネットワークが開催した「空き家シンポジウム」や「セミナー・無料相談会」と同様の今後の開催情報を埼玉県と共有し、市ホームページ等を利用して市内空き家の所有者等に紹介します。

また、埼玉県と連携し、地域の高齢者向けサロンや自治会による集会、民生委員や職員向けの研修などの際に、司法書士や行政書士を講師として派遣する「相続おしあげ講座」の開催を検討します。

なお、空き家の利活用や管理不全等による空き家問題を周知するため、市民を対象として市が主催する講演会やセミナー等については、市民や地域からのニーズや開催実績のある周辺自治体等の状況等を参考に検討します。

また、民間事業者や市民団体が企画する空き家や住宅に関する講演会やセミナーに際し、市は、市民に対する広報や運営に対する支援を行います。



埼玉県空き家対策連絡会議
(現：埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議)
作成

(5) 空き家管理代行サービス等の提案

発生抑制

活用・除却

適正管理

2-5

3-4

近隣自治体では、空き家の管理代行（見回り）サービスや空き家のリフォーム・改修費用に充てるチケットなどが、ふるさと納税返礼品として採用されています。これは、空き家の現地に訪れることが難しい遠方に在住の所有者等に対して有効なサービスであることから、同様のサービスを提供できるよう市内事業者への働きかけを行います。

なお、(公社)幸手市シルバー人材センターは、市と協定を締結していることから、ふるさと納税の機会に限らず、シルバー人材センターが提供する空き家管理業務を市が空き家所有者等に紹介することにより、空き家の適正な管理につなげます。

(6) 空き家の継続的な把握と情報収集

発生抑制

活用・除却

適正管理

1-5

3-5

地域住民等から情報提供を受けた際の市の空き家現地確認に併せ、空き家データベース（P. 47）に登録された空き家の情報に基づき、その現地調査周辺において、

- ✓ 管理不全のおそれがある状態が悪化していないか
- ✓ 一度は改善が見られたものの管理不全の状態が再発していないか

などを調査することにより、市内空き家の継続的な把握を行います。

また、地域住民等が市役所に来庁せずに情報提供できる、埼玉県電子申請・届出サービスなどインターネットを利用した情報収集の仕組みを検討します。

(7) 改善依頼・情報提供

発生抑制

活用・除却

適正管理

3-6

市が調査を行い、周辺等に悪影響を及ぼしている、もしくはそのおそれがある状態と判明した空き家の所有者等に対し、管理不全空家等もしくは特定空家等に市が認定する前の段階において、所有者等自らによる管理不全の改善や空き家の解消を促すため、市は積極的に改善依頼及び情報提供を実施します。

なお、このことについての詳細は、後述「改善依頼・情報提供」（P. 45）に示します。

(8) 空家法に基づく措置及び対処

発生抑制

活用・除却

適正管理

3-7

地域住民等に著しい悪影響を及ぼしている（もしくはそのおそれがある）空家等について、情報提供や改善依頼等をもっても所有者等による改善等が見られない場合においては、空家法に基づく段階的な措置及び対処を実施します。

なお、このことについての詳細は、後述「管理不全空家等及び特定空家等の措置及び対処に関する事項」（P. 48）に示します。

3 空き家等及び除却した跡地の活用の促進に関する事項

(1) 空き家情報登録制度 (幸手市空き家バンク)

発生抑制

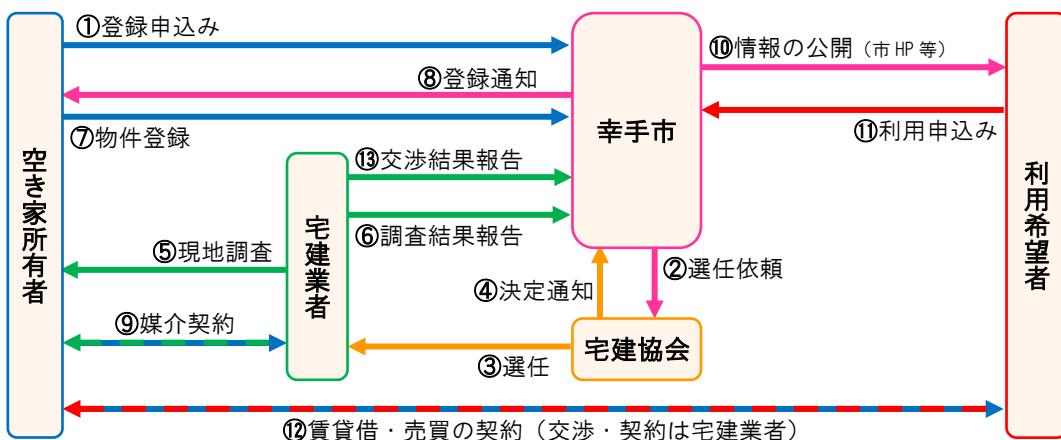
活用・除却
2-6

適正管理

市内における空き家の有効活用を通じ、移住・定住促進及び地域の活性化を図るために、空き家情報登録制度（幸手市空き家バンク）を創設しています。

幸手市空き家バンクは、空き家などを「売りたい」「貸したい」と考えている所有者等からの申込みを受け、物件の情報を市ホームページ等で公開し、空き家の利用を希望する方に情報を提供する制度です。（空き家バンクへの登録は無料ですが、契約成立時には、宅地建物取引業法の規定に基づく仲介手数料が発生します。）

■ 幸手市空き家バンクのしくみ



なお、空き家バンクの開設に伴い、市は、（公社）埼玉県宅地建物取引業協会埼葛支部（以下「埼葛支部」という。）と「幸手市空き家バンク媒介に関する協定」を締結しています。この協定に基づき、空き家バンクにおける登録申込み物件の調査や売買や賃貸借の媒介業務にあたり、市からの選任依頼を受け埼葛支部は、埼葛支部所属かつ事務所所在地が市内にある宅地建物取引業者を選任します。

(2) 幸手市移住促進空き家バンク 仲介手数料補助金

発生抑制

活用・除却

2-7

適正管理

市外に継続して1年以上居住した後、空き家バンクに登録している住宅を購入した移住者及び空き家提供者に、予算の範囲内において、仲介業者に支払った仲介手数料の一部を補助します。(以下の補助金額等は、令和7年度(2025年度)実施時点のもの。)

<補助対象者>

- 【移住者】市外に継続して1年以上居住した後、初めての住宅取得に伴い当市に転入り、住民登録をしている者
- 【提供者】幸手市空き家バンクに登録してある物件を移住者へ提供した者
- 【補助金額】仲介手数料の額(移住者は10万円、提供者は5万円を上限とする。)

(3) 空き家管理や除却促進につながる サービスの紹介

発生抑制

活用・除却

2-8

適正管理

3-8

空き家関係のサービスを展開する民間事業者が所有者等に提供する空き家の除却や管理の促進を目的とした解体や管理費用の試算、相談窓口などを総合的に提供するサービスについて、市ホームページ等で周知することで、所有者等の空き家管理や除却に向けた契機につなげます。

(4) 地域の民間事業者等との連携体制の検討

発生抑制

活用・除却
2-9

適正管理

空き家の除却や活用等にあたり所有者等が抱える悩みは、登記や不動産活用、融資など様々な個別・専門的な問題があることから、市の職員のみでこたえることは難しいことが実情です。このことから、民間事業者や団体等と連携¹を図り、所有者等が持つ課題の解決につなげます。

なお、令和7年度（2025年度）現在、市では「弁護士による法律相談」を実施しているほか、協定締結の有無に関わらず、

- 遺言書や遺産分割協議書などの書類作成等を含む「行政書士無料相談会」
- 相続登記、遺言に基づく不動産登記等を含む「司法書士・土地家屋調査士合同登記相談会」
- 売買等を含む不動産の困りごとに対応する「宅地建物取引業協会不動産無料相談会」

が市役所会議室を会場として開催されており、市ホームページ等でお知らせしています。

(5) 空き家のリノベーションへの支援の検討

発生抑制

活用・除却
2-10

適正管理

空き家をリノベーションすることで、新たに店舗や市民活動の拠点として住宅が生まれ変わり、地域の活性化に結び付いた事例が他自治体で見られます。

そこで、空き家のポテンシャルを生かし、リフォームにとどまらず、新たな役割を担える建物として利活用できるように、先行事例の研究や情報収集を行うとともに、関係機関や市民団体等と連携してリノベーションによる空き家の再生について支援できる体制を検討します。

(6) 金融機関との連携

発生抑制

活用・除却
2-11

適正管理

所有者等の空き家活用につながる「空き家活用ローン」などの融資サービスを展開する金融機関と連携し、市の空き家総合相談窓口等において、所有者等に紹介します。

また、金融機関が実施する空き家関連事業（空き家セミナー開催等）について、市ホームページ等で周知するなど協力を行います。

¹ 所有者等の情報提供などの必要に応じて、市との協定締結もしくは空き家等管理活用支援法人の指定を検討する。なお、協定締結等を行った事業者については、市の総合相談窓口で所有者等に紹介することが可能となる。

第4章 具体的な施策

発生抑制

活用・除却
2-12

適正管理

(7) 住宅に関する補助事業の継続・拡充

現在、市が実施している住宅所有者に対する補助や市外からの転入世帯に対する住宅取得補助事業のうち、空き家の利活用促進につながる事業の継続及び充実に向け取り組みます。なお、以下の補助金額等は、令和7年度（2025年度）現在、実施中のものとなります。

<既存建築物耐震診断及び耐震改修補助金制度>

耐震診断の補助金は、市内にある昭和56年（1981年）5月31日以前に建築確認を取得して建築された木造一戸建住宅または併用住宅で、地上2階建て以下のものが対象となります。補助金額は、耐震診断に要した費用の2分の1に相当する額（限度額5万円）となり、耐震改修工事の場合は、工事に要した費用の2分の1に相当する額（限度額20万円）となり、いずれも市の予算の範囲内となります。

<幸手市住宅リフォーム資金補助>

市民が市内の施工・設計業者に依頼して、住宅の改良・改善工事または設計業務を行う場合に、その費用の一部を補助します。補助金額は税抜工事・設計費の5%（上限10万円）となり、市の予算の範囲内となります。

<幸手市しあわせ家族ウェルカム補助金交付事業>

市へ転入する若者夫婦（夫、妻ともに40歳未満）世帯が、市で初めて住宅を取得した価格の一部を補助いたします。補助金額は、税抜建物価格（土地価格は補助対象外）の5%の金額（上限額10万円）となり、市の予算の範囲内となります。

(8) 住宅用地特例除外の土地所有者に対する支援の検討

発生抑制

活用・除却
2-13

適正管理

実態調査のアンケートの所有者意見では、空き家除却後に税負担が増えることを懸念して、空き家をそのまま残していることが寄せられています。

このことから、住宅である建物の除却に伴い、その敷地が固定資産税等の住宅用地特例¹の対象から除外され固定資産税等が増額となった場合には、一定期間に限り所有者等の負担を緩和できるような支援策を講じ、所有者等に対して空き家の除却や利活用を促すことを検討します。

¹ 固定資産税等の住宅用地特例は、地方税法第349条の3の2に基づき、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が住宅用地に該当する場合には、固定資産税等が減額される。（住宅1戸につき200m²までは、固定資産税は6分の1、都市計画税は3分の1の額、200m²を超えた部分については、固定資産税は3分の1、都市計画税は3分の2の額とする特例が適用される。）

(9) 旧耐震基準で建築された空き家の除却に係る補助金

発生抑制

活用・除却

2-14

適正管理

市内にある昭和 56 年（1981 年）5 月 31 日以前の旧耐震基準により建築され、一定期間居住または使用されていない一戸建住宅を除却する場合、対象とする経費に一定の補助金を交付する制度を創設し、空き家所有者等の除却に向けた契機につなげます。

(10) 空き家の解体や除却等に伴う控除制度の周知

発生抑制

活用・除却

2-15

適正管理

国の施策となる「空き家の発生を抑制するための特例措置（3,000 万円控除）」の措置について、令和 5 年度（2023 年度）税制改正要望の結果、4 年間（令和 6 年（2024 年）1 月 1 日～令和 9 年（2027 年）12 月 31 日）延長するとともに、適用対象が拡充しています。（詳細は次ページ参照。）

のことについて、空き家の所有者等に周知することにより、空き家の除却や跡地活用に対する所有者等の機運を高めることにつなげます。

(11) 行政代執行等に伴う国補助事業の活用

発生抑制

活用・除却

適正管理

3-9

市が特定空家等の行政代執行（P. 52）や略式代執行（P. 53）による除却を行った場合の費用において、国の補助事業となる「空き家対策総合支援事業」の活用を検討します。

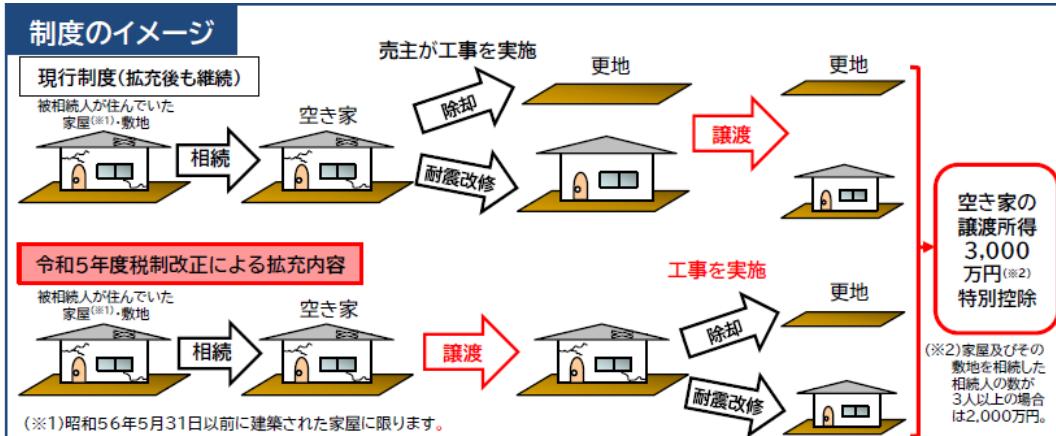
（行政代執行等の場合は、国 1 / 2、市町村 1 / 2。）

また、空き家対策附帯事業において、行政代執行等に係る弁護士相談費用や財産管理制度等の活用に伴い発生する予納金などもこの補助事業の対象となることから、併せて活用を検討します。

【参考資料】 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）について

制度概要

被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円（相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円）を特別控除します。



令和5年度税制改正による対象の拡充のポイント

これまで、譲渡の時までに家屋を耐震改修（既に耐震性がある場合は不要）又は除却を行った場合のみが対象とされていましたが、令和6年（2024年）1月1日以降の譲渡については、譲渡の時から譲渡日の属する年の翌年2月15日までに家屋の耐震改修又は除却工事を行った場合も対象となりました。

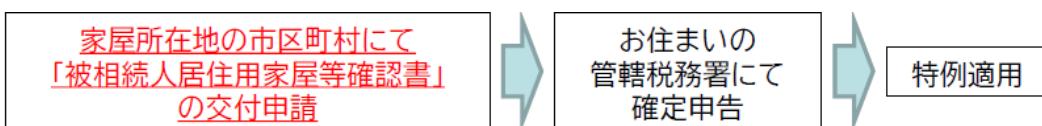
譲渡に関する期間の要件

特例の適用を受けるためには、家屋又は敷地の譲渡日は、以下の2要件を共に満たすことが必要になります。

- ① 相続開始日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までであること。
- ② 特例の適用期限である令和9年（2027年）12月31日までであること。

※ 令和5年度税制改正による拡充については、令和6年（2024年）1月1日以降の譲渡が対象です。

特例を受けるための手續

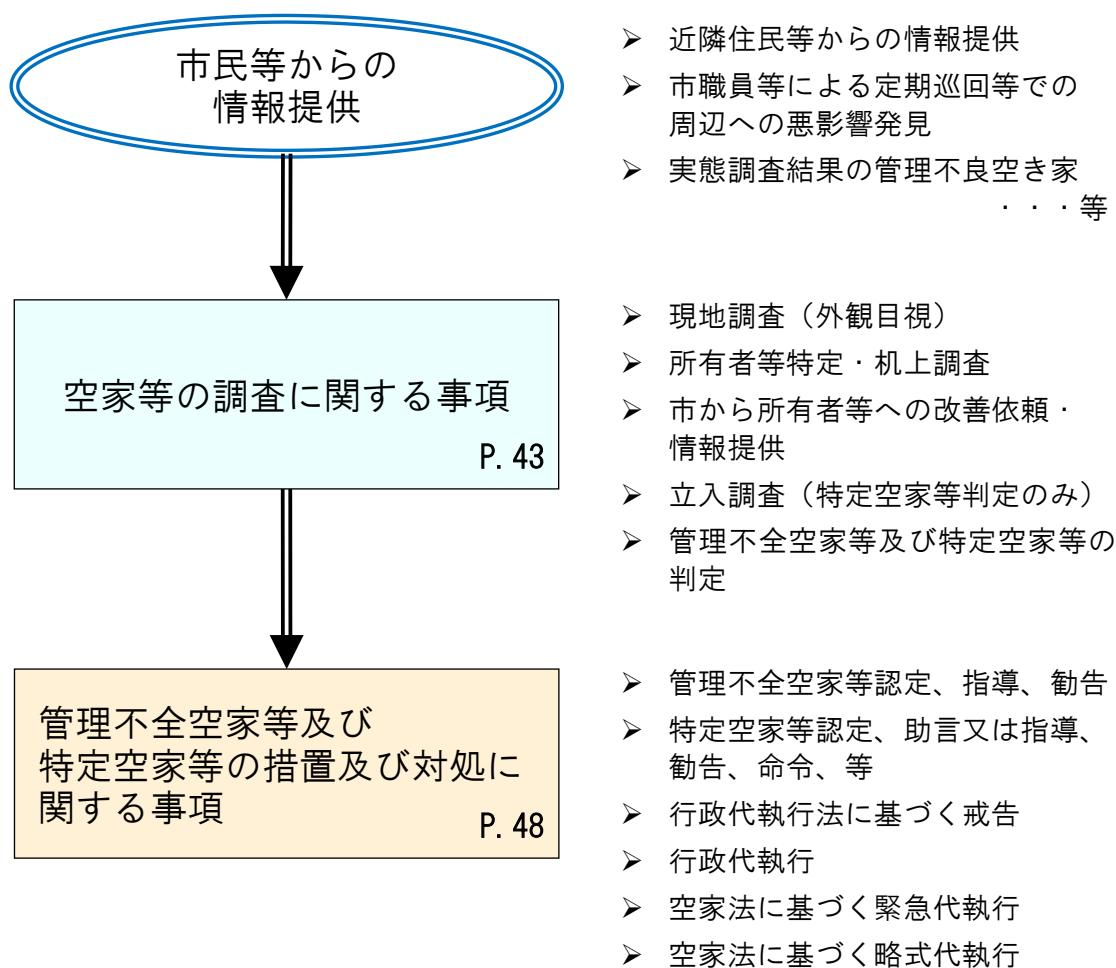


出典：「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）について」（国土交通省）

第5章 措置、実施体制、その他

1 空き家の情報提供から措置に至る枠組み

市民等からの周辺に悪影響を及ぼす空き家に関する情報提供を起点とし、空家法第13条及び空家法第22条等に基づく管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に至るおおまかな枠組みは以下のとおりです。

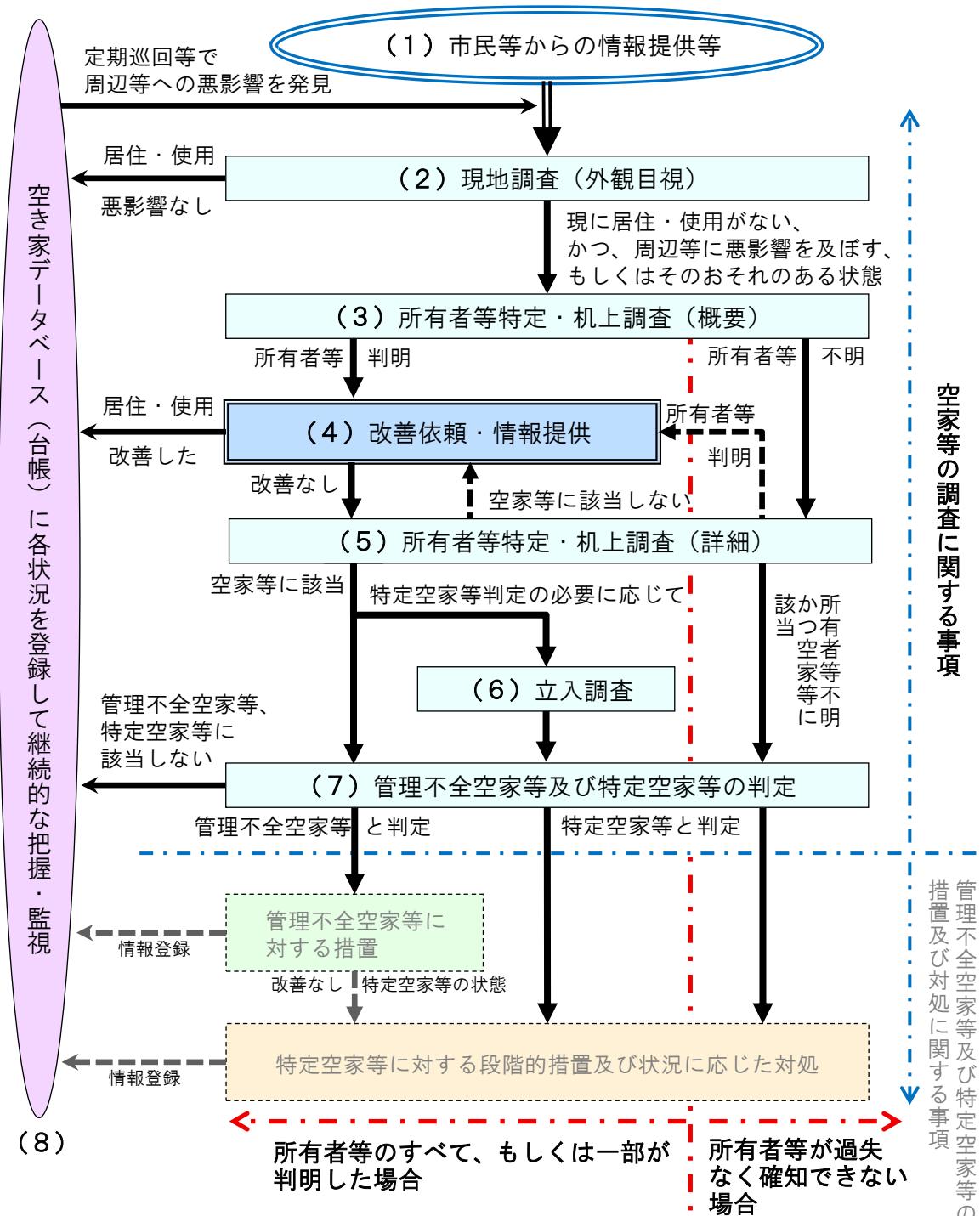


なお、「空き家の情報提供から措置に至る流れ(全体)」については、本書巻末資料編(P. 61)に掲載します。

2 空家等の調査に関する事項

市民等からの周辺に悪影響を及ぼす空き家に関する情報提供を起点とし、管理不全空家等もしくは特定空家等の認定までに至る調査等の流れは以下のとおりです。

なお、次項以降に示す各項目については、ガイドラインに準拠して実施します。



(1) 市民等からの情報提供等

周辺住民など市民等からの情報提供（苦情・相談）により、周辺に悪影響を及ぼしている、もしくはそのおそれがある建築物等の情報を把握します。

また、実態調査結果等により蓄積された「空き家データベース（台帳）」において緊急性や管理不全の度合いによる優先付けを行ったうえで、定期巡回等を実施することにより、周辺に悪影響を及ぼす空き家の把握に努めます。

(2) 現地調査（外観目視）

この段階では、「空家等（＝おおむね年間を通して使用実績がない）」であること、特定空家等と認定したもの（もしくは特定空家等と判定するための調査）ではないことから¹、現地調査ではその敷地に立ち入らず、沿道等からの建物等外観目視調査や周辺住民への聞き取り調査を実施します。

現地調査に際しては、実態調査で作成した「空き家現況調査票」²を用います。この現地調査により、

- ✓ 現に、居住・使用がない。
- ✓ 周辺等に悪影響を及ぼしている（もしくはそのおそれのある）状態。

の双方に該当するか確認します。

(3) 所有者等特定・机上調査（概要） 【空家法第10条】

「現地調査（外観目視）」により判明した周辺等に悪影響を及ぼす、もしくはそのおそれのある状態（本節の以降では、便宜上「周辺等に悪影響を及ぼす状態」という。）の改善を市から所有者等に促すため、市は、固定資産税情報（必要に応じて土地・建物登記情報）により所有者等を特定します。

また、「居住・使用がない」ことをさらに確認するため、市は、水道の使用状況³を把握します。

¹ 空家法第9条（立入調査等）第2項において「第22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、＜中略＞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」とあり、空家法第22条は特定空家等に対する措置を定めていることから、特定空家等に認定された場合、もしくは特定空家等認定を判定するための調査にのみ立入調査ができると解される。

² 実態調査では住宅に限り調査対象であったことから、「空き家現況調査票」（本書巻末資料編P.57）の「建物の種類」では、店舗・事務所専用や倉庫、工場などの場合「対象外」と記載されているが、「空家等の調査」においては、すべての建築物（建物種類）を対象とする。

³ 空家法第10条第3項において「空家等に工作物を設置している者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」と定められおり、例えば、ガスや電気事業者に空家等での使用状況等の情報提供を市町村長は求めることができるものとなっている。ただし、「空家等」であることが前提であり、この「所有者等特定・机上調査（概要）」時点では「空家等」（＝おおむね年間を通して使用実績がない）であることが確定していない場合もあることから、市の内部情報として利用可能な水道使用状況のみに留めている。

(4) 改善依頼・情報提供 【空家法第12条】

周辺等に悪影響を及ぼす状態について、所有者等自らでの改善を促すため、この時点ですで市が把握した所有者等に対し、市は改善依頼及び情報提供を行います。市からの改善依頼及び情報提供は、原則、書面で通知するものとし、所有者等の回答を求めます。

改善依頼は、対象となる建築物等の所在、具体的な周辺等に悪影響を及ぼす状態、所有者等に求める改善例、回答期限、市担当の連絡先などを示します。また、遠方に在住の所有者等に対し必要に応じて、現在の建物等の具体的状況がわかる現地写真や所在地図などを添付します。

情報提供は、改善依頼と同時にを行うものとし、空家等の適切な管理の啓発や有効活用、各種相談窓口のパンフレット等を同封することにより、所有者等自らでの解決につなげます。

また、これに併せて市は、所有者等の事情の把握に努め、様々な事情に応じた適切な助言や情報提供を検討し所有者等に提示します。

■ 同封するパンフレット（例）



埼玉県空き家対策連絡会議（現：埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議）作成

所有者等より、改善実施日（もしくは予定日）の回答があった場合、その期日以降に、市職員による現地改善確認を行い、「空き家データベース（台帳）」に記録を残します。

ただし、一定期間を経ても所有者等による改善が見られない場合は、空き家もしくはその敷地による周辺への悪影響の程度と危険等の切迫性、所有者等の事情を勘案し、

- ① 再度「改善依頼・情報提供」を実施する
- ② 管理不全空家等もしくは特定空家等の認定に至る手順に移行する

のどちらを行うか検討します。

なお、複数回の「改善依頼・情報提供」継続が1年間を経過することにより、「空家等」の条件である「おおむね年間を通して使用実績がない」ことの1つの基準となり得ます。

(5) 所有者等特定・机上調査（詳細） 【空家法第10条】

管理不全空家等もしくは特定空家等に認定して措置を行う際には、

- ① 「空家等」（＝おおむね年間を通して使用実績がない）である確認
- ② 土地及び建物の所有者等すべての特定

が必要となります。

空家等であることの確認については、「現地調査（外観目視）」(P.44)で行った周辺住民への聞き取り調査や「所有者等特定・机上調査（概要）」(P.44)で行った水道使用状況ほか、必要に応じて、電気・ガスの供給事業者の保有情報や郵便転送情報の確認調査¹を行います。

また、管理不全空家等での指導及び勧告、特定空家等の助言又は指導、勧告、命令等は、所有者等の全員に対して行う必要があります。このことから、「所有者等特定・机上調査（概要）」(P.44)で行った固定資産税情報等によりすべての所有者等が判明しない（所有者死亡による相続人不明や所有者所在不明など含む）場合においては、ガイドライン「〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例」(本書巻末資料編 P.62)を参考に、住民票及び戸籍などを用いた所有者等の特定を行います。

なお、所有者等特定に際して専門的な知識が必要となる場合においては、司法書士や行政書士、土地家屋調査士など専門団体との連携のほか、空家等管理活用支援法人（空家法第23条第1項）指定による、空家法第24条第3号に基づく所有者等探索の委託を検討します。

(6) 立入調査 【空家法第9条】

周辺への悪影響の程度と危険等の切迫性は、沿道や隣地からの外観目視調査により判断できる場合が多いですが、必要に応じて、特定空家等の判定のための立入調査²を実施します。実施に際しては、所有者等への事前通知など空家法第9条に基づき、ガイドラインに準拠して行います。

¹ 空家法第10条（空家等の所有者等に関する情報の利用等）第3項に示される「空家等に工作物を設置している者その他の者」が、電気・ガスの供給事業者や郵便事業者等に該当し、市町村長は情報提供を求めることができる。なお、依頼方法等については、事務連絡「空家等の所有者等の把握を目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法」第10条第3項に基づく電気・ガス供給事業者への情報提供の求めについて」（令和5年（2023年）12月13日 国土交通省住宅局住宅総合整備課）を参照のこと。

² 本書P.41脚注のとおり、立入調査は特定空家等に関してのみ認められると解されるが、ガイドライン第3章2（1）において「管理不全空家等に対する措置を講ずる上で、<中略>立入調査を行うことは認められない。ただし、例えば、空家等が特定空家等に該当する可能性があり、特定空家等と認められるか否かを判断する上で当該規定に基づく立入調査を行ったものの、結果として特定空家等でなく管理不全空家等であった場合には、当該立入調査が違法とまで評価されるものではないと解される」と示されている。

(7) 管理不全空家等及び特定空家等の判定

管理不全空家等及び特定空家等の判定は、「幸手市管理不全空家等及び特定空家等判定マニュアル」に基づき市が実施します。

前述「現地調査（外観目視）」(P.44)や「立入調査」(P.46)の結果、必要に応じて追加の現地調査状況や建築士など専門家の協力に基づき判定します。

なお、所有者等が不明の場合で、略式代執行や相続財産清算制度等を活用する場合においてもこの判定は必要となります。

(8) 空き家に関するデータベースの整備

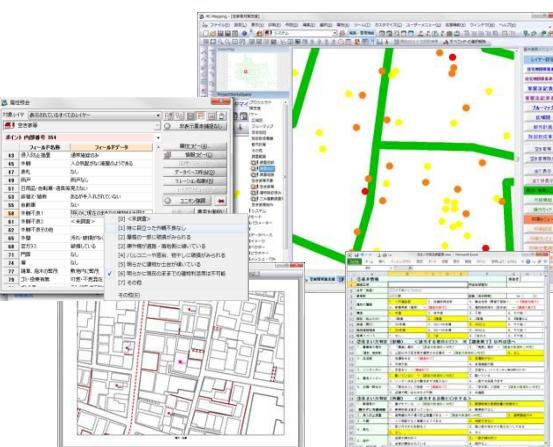
【空家法第11条】

「市民等からの情報提供等」や「空家等の調査に関する事項」における調査結果、後述の「管理不全空家等及び特定空家等の措置及び対処に関する事項」における経緯、経過等について、空き家データベース（台帳）に登録することにより、各種情報の一元化とともに継続的な把握や監視に役立てます。また、所有者等からの相談や管理不全空家等及び特定空家等の勧告に伴う固定資産税等の住宅特例解除など府内連携において、セキュリティに配慮したうえで必要な項目情報に限定し、府内関係部局と共有します。

なお、市では、実態調査結果に基づき、空き家の位置と各種情報、現地写真等が一体化した地理情報システムとなる「空き家管理システム」を令和7年度（2025年度）に導入し、令和8年（2026年）4月より運用を開始します。

この空き家管理システムでは、各種情報の新規入力や更新のほか、調査用図面や調査票の出力、空き家カルテ作成などに活用できます。

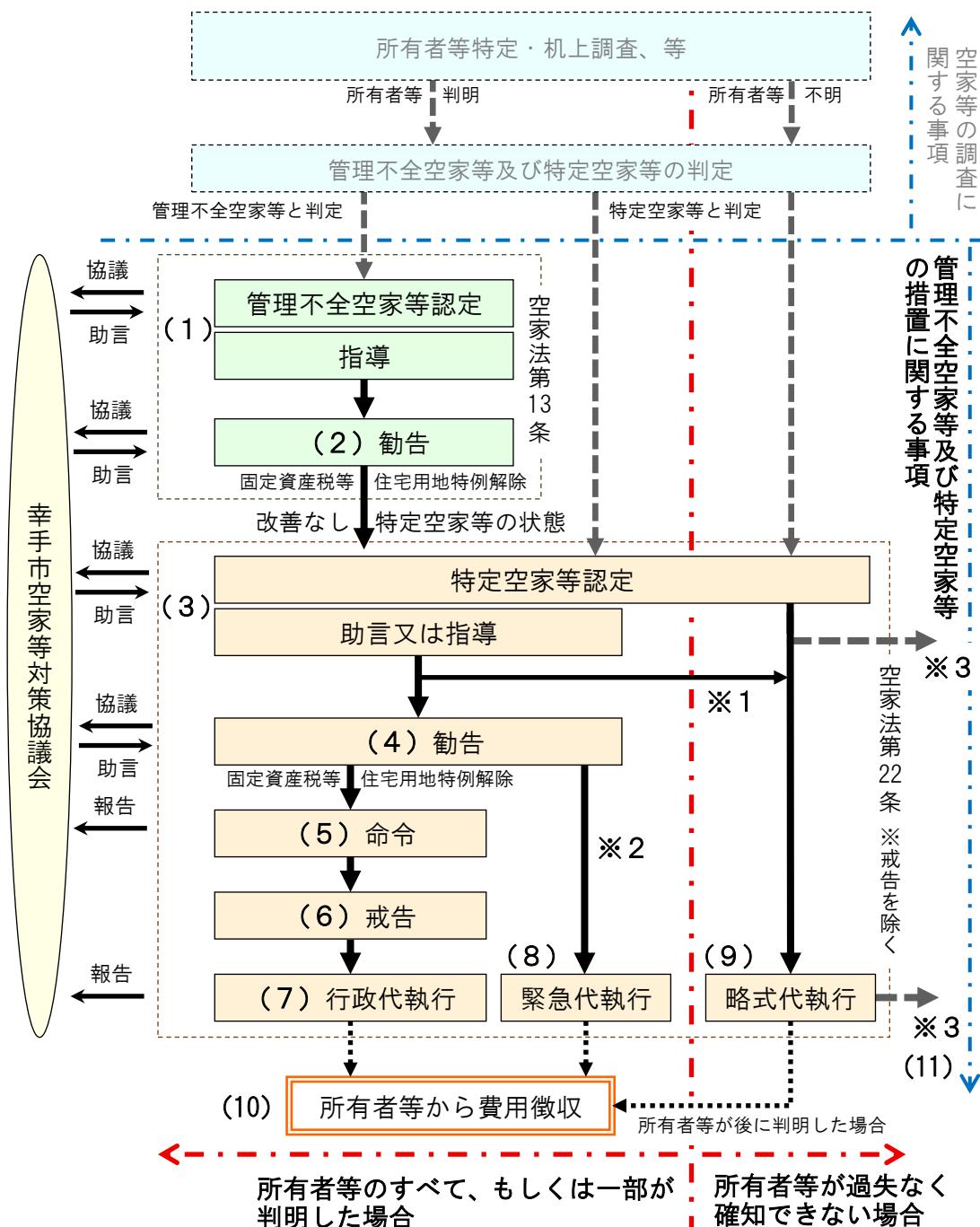
■ 空き家管理システム



3 管理不全空家等及び特定空家等の措置及び対処に関する事項

管理不全空家等（空家法第13条）及び特定空家等（空家法第22条）に対する具体的な措置及び対処に関する流れと幸手市空家等対策協議会の関わりは以下のとおりです。

なお、次項以降に示す各項目については、ガイドラインに準拠して実施します。



※1 確知できた所有者等が、例えば土地のみの所有であるなど、空家等に関して措置を講ずる権原（法律的原因）がないことが判明した場合。

※2 災害等において緊急に措置をとる必要があると認めるときで、命ずる（措置のうち「命令」を行う）いとまがないとき。

※3 相続財産清算人等の申立（制度活用）は上図では割愛するが、P. 54 に概要を示す。

(1) 管理不全空家等認定、指導

【空家法第13条第1項】

「管理不全空家等及び特定空家等の判定」(P.47)により管理不全空家等に該当すると市が判定した空家等について、市はその判定結果やここまで経緯・経過を幸手市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）に提示し、有識者や地域住民等から構成される協議会委員より、専門的知見や地域目線に基づく第三者視点による助言や意見を得ます。この助言等を参考に、管理不全空家等の認定は市が決定します。

市は、管理不全空家等に認定後、当該空家等の確知した所有者等全員に対し、当該空家等を管理不全空家等として認定したことを告知するとともに、市からの指導を書面（指導書）で通知します。

指導書では、「対象となる所在・所有者等」「指導の内容及びその事由」「指導の責任者」を明示するほか、

- ✓ 当該管理不全空家等が現状どのような状態になっているのか
- ✓ 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周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらすおそれがあるか

などについて具体的に示します。

また、指導に示した状態が改善されず、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が大きいと認められるとき、市は勧告を行う可能性があること、市が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該管理不全空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例¹の対象から除外されることとなることを併せて示します。

(2) 勧告（管理不全空家等）

【空家法第13条第2項】

市が指導で示した状態が改善されず、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が大きいと認められるとき、市は必要な措置をとることを勧告することができます。ただし、市は勧告の決定にあたり、この勧告と同時に固定資産税等住宅用地特例解除といった所有者等の不利益を伴うものであることから、再度、協議会に提示して助言や意見を得ます。

この助言等を参考に、市が勧告の決定後、当該管理不全空家等の確知した所有者等全員に対し、市は勧告を書面（勧告書）で通知します。

勧告書では、「対象となる所在・所有者等」「勧告に係る措置の内容」「勧告に至った事由」「勧告の責任者」等とともに、固定資産税等住宅用地特例解除となることを示します。

また、勧告に示す改善措置が実施されず、特定空家等に認定した場合、空家法22条に伴う必要な措置をとることになることを併せて示します。

¹ 「固定資産税等の住宅用地特例」については、P.37脚注を参照のこと。

(3) 特定空家等認定、助言又は指導 【空家法第22条第1項】

- ① 「管理不全空家等及び特定空家等の判定」(P.47)により特定空家等に該当すると市が判定した空家等
- ② 管理不全空家等勧告に示す改善措置が実施されずに状態が悪化し、特定空家等の状態となった管理不全空家等

について、市はその判定結果やここまで経緯・経過を協議会に提示して助言や意見を得ます。この助言等を参考に、特定空家等の認定は市が決定します。

市は、特定空家等に認定後、当該空家等の確知した所有者等全員に対し、当該空家等を特定空家等として認定したことと告知するとともに、市からの指導¹を書面（指導書）で通知します。

指導書では、「対象となる所在・所有者等」「指導の内容及びその事由」「指導の責任者」を示すほか、

- ✓ 当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか
- ✓ 周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか

などについて具体的に示します。

また、指導に示した状態が改善されず市が勧告をした場合は、地方税法の規定²に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなること³を併せて示します。

なお、指導を受けた特定空家等の状態の改善がなされていないと認められるとき、所有者等が改善の措置をとることができない正当な理由⁴があるか報告徴収（空家法第9条第2項）を行ったうえで、市は当該特定空家等の所有者等に対し、

- ① 繰り返し指導を行うべきか
- ② 必要な措置の勧告を行うべきか（どのような措置とするか）

について検討します。

¹ 空家法第22条第1項では「助言又は指導」であるが、指導や認定に至る前段階に空家法第12条に伴う「改善依頼・情報提供」(P.36)により助言等を（特定空家等に認定前の空家等に対してではあるが）実施済みであることから、この段階においては「指導」のみとしている。ただし、所有者等の事情等を勘案し必要に応じて助言を併せて行うものとする。

² 地方税法第349条の3の2（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）第1項に示される「管理不全空家等及び<中略>特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く」に基づく。

³ ただし、管理不全空家等の勧告を経ているものについては、固定資産税等住宅用地特例解除が継続していることから、この記載は省くものとする。

⁴ この「正当な理由」とは、例えば所有者等が有する権原を超えた措置を内容とする勧告（注：ここでは「指導」）がなされた場合等を想定しており、単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはならないと解される。ただし、例えば、措置の対象者が所有者でなく管理者であり、特定空家等の処分を行う権原を有していない場合等においては、除却等の措置をとることができない「正当な理由」があると認められる<後略>。（出典：ガイドライン第4章5イ）

(4) 勧告（特定空家等）

【空家法第22条第2項】

市が指導を行ってもなお当該特定空家等の状態の改善がなされていないと認めるときは、当該指導を受けた者に対し、市は相当の猶予期限¹を付けて、必要な措置をとることを勧告することができます。

市は勧告の決定にあたり、この勧告と同時に固定資産税等住宅用地特例解除といった所有者等の不利益を伴うものであることから、再度、協議会に提示して助言や意見を得ます。

この助言等を参考に、市が勧告の決定後、当該管理不全空家等の確知した所有者等全員に対し、市は勧告を書面（勧告書）で通知します。

勧告書では、「対象となる所在・所有者等」「勧告に係る措置の内容」「勧告に至った事由」「勧告の責任者」「措置の期限」²を示すほか、

- ✓ 勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すべきであること
- ✓ 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、市は命令を行う可能性があること
- ✓ 地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されること
- ✓ 空家法第22条第11項に基づき、災害その他非常の場合において、命令等を経ることなく緊急代執行を行う可能性があること

について併せて示します。

また、この勧告と併せ当該特定空家等に係る敷地については、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなる³ため、税務部局などの府内関係部局との情報共有と連携を図ります。

なお、所有者等が勧告に係る措置を実施したことが確認され、特定空家等ではなくなった場合においても、税務部局などの府内関係部局との可能な限り速やかな情報共有を図ります。

¹ 「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味する。具体的な期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なるが、おおよそのところは、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とすることが考えられる。（出典：ガイドライン第4章4（1）イ）

² 特定空家等の勧告では「措置の期限」を示しているが、空家法第13第2項に基づく管理不全空家等の勧告（P.40）においては、特定空家等の勧告と異なり、相当の猶予期限を付すことが要件とされていない。これは、特定空家等に対する措置と異なり、管理不全空家等については、勧告後の命令や代執行を伴わないとある。（出典：ガイドライン第4章4（2））

³ 管理不全空家等における勧告（P.40）においても同様となり、税務部局などの府内関係部局との情報共有と連携を図るものとする。

(5) 命令**【空家法第22条第3～8項】**

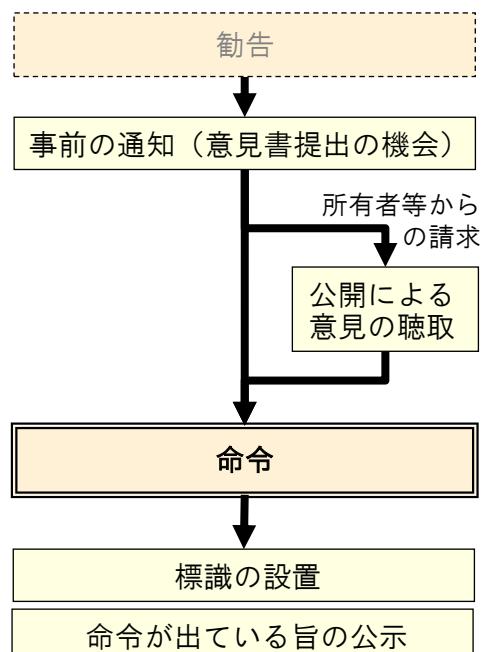
所有者等が、勧告で示した措置の期限までに正当な理由がないて¹その勧告に係る措置をとらなかった場合、所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを市は命ずること（以下「命令」という。）ができます。（空家法第22条第3項）

命令に至る手続は、空家法及びガイドラインに即し、所有者等への事前の通知（同条第4項）では、所有者等の意見書提出の機会を示し、所有者等から公開による意見の徴収の請求（同条第5項）があった場合に、市は聴取を実施します。（同条第6～8項）

以上の手続を経て、市は所有者等に対し命令を行うことになりますが、この命令は行政争訟の対象となる処分であることから、市は慎重かつ十分な検討に基づき実施します。

命令をした場合には、標識の設置をするとともに、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他、市が適切と認める方法により命令が出ている旨を公示します。（同条第13項）

なお、この市の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処することが空家法第30条第1項で定められています。

■ 勧告～命令に至る概略流れ**(6) 戒告****【行政代執行法第3条第1項】****(7) 行政代執行****【空家法第22条第9項】****(10) 所有者等から費用徴収****【空家法第22条第12項】**

行政代執行に要した費用（公費による支出）について、所有者等からの回収の見込みがない場合もあることから、周辺へ及ぼす悪影響の重大性や危険等の緊急性を勘案し、市は行政代執行を検討します。

なお、行政代執行に至る戒告等の手続は、行政代執行法や空家法及びガイドラインに即して実施し、行政代執行に市が要した費用は所有者等に請求できます。

¹ 単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはならないと解される。ただし、例えば、措置の対象者が所有者でなく管理者であり、特定空家等の処分を行う権原を有していない場合等においては、除却等の措置をとることができない「正当な理由」があると認められるため、同条同項（注：空家法第22条第3項）に基づく命令はできないことに留意する必要がある。（出典：ガイドライン第4章5イ）

(8) 緊急代執行

【空家法第22条第11項】

災害その他非常の場合において、緊急に必要な措置をとる必要があると市が認めるときで、空家法第22条第3項から8項までの規定による命令をするいとまがないときは、これらの規定にかかわらず代執行（以下「緊急代執行」という。）を行うことができます。また、緊急代執行に要した費用は所有者等に請求できます。

ただし、当該特定空家等の所有者等に対して「命令するいとまがないとき」であることから、特定空家等の勧告を実施していかなければ、緊急代執行を行うことはできません。

なお、周辺へ及ぼす悪影響の重大性や危険等の緊急性を勘案し、代執行する必要最小限の具体的な措置の内容を含め、市は緊急代執行を検討します。

(9) 略式代執行

【空家法第22条第10項】

「所有者等特定・机上調査（詳細）」(P.46)をもっても所有者等が確知できない場合、かつ「特定空家等認定」(P.50)により当該空家等が特定空家等であると市が認定した場合において、市は空家法第22条第10項に基づく略式代執行¹を行うことができます。

ただし、行政代執行と異なり、略式代執行に要した費用（公費による支出）を徴収する所有者等が不明（不在）であり、投じた公費の回収ができない²ことから、周辺へ及ぼす悪影響の重大性や危険等の緊急性、相続財産清算制度等の活用(P.54)が可能かなどを勘案し、市は略式代執行を検討します。

¹ 空家法条文では「略式代執行」という文言はないが、ガイドライン第1章2（2）イにおいて、空家法第22条第10項に基づき「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」を「略式代執行」ということが示されている。

² ただし、相続財産清算制度等を活用したときには、市が略式代執行に要した費用を回収できる場合がある。（なお、不在者財産管理制度等を活用した場合、家庭裁判所の権限外行為許可を得たうえであれば不動産の売却等が可能。）

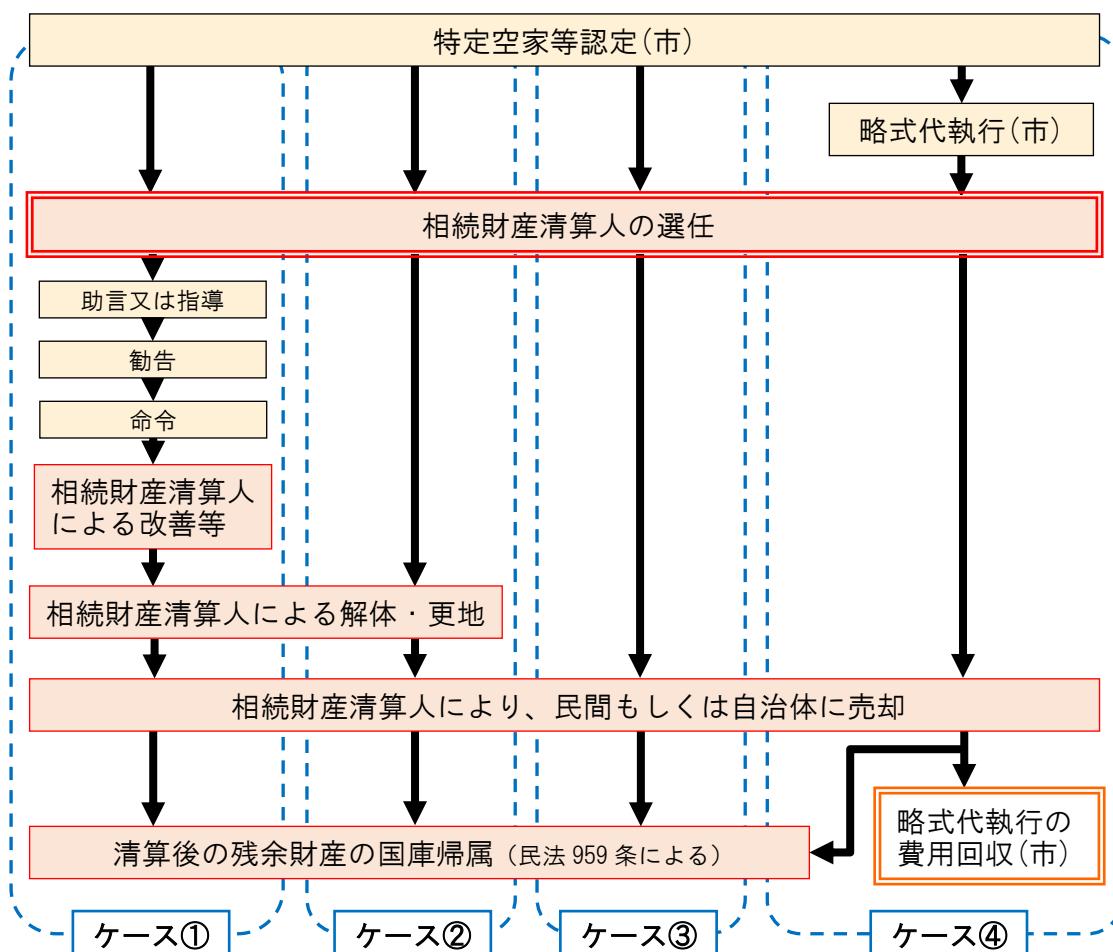
(11) 相続財産清算人等の申立（制度活用）の検討 【空家法第14条、等】

特定空家等の相続人が不明もしくは全員相続放棄となる場合や、所有者等が行方不明である場合などにより、当該空家等に対処するための必要な措置をとることができない場合には、その状況に応じて相続財産清算人や不在者財産管理制度等の申立ができます。

ただし、当該空家等の売買価額による清算が可能であるかなどを慎重に見極めたうえで、各種制度を活用するか検討します。

なお、改正空家法において、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村による選任請求が可能となり、民法の不在者財産管理制度及び相続財産清算制度に加え、所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度の活用も可能となっています。

■ 相続財産清算人申立の主なケース別の概略フロー（例）



<ケース①> 相続財産清算人選任の後、相続財産清算人に対する措置に伴い、相続財産清算人による改善を経て清算に至る場合。

<ケース②> 建物等（土地以外）の売却を見込めず、相続財産清算人が解体・更地後に跡地を売却して清算する場合。

<ケース③> 相続財産清算人が土地・建物等とともに売却して清算する場合。

<ケース④> 市が建物除却等の略式代執行を行った後に、相続財産清算人を選任する場合。

参考：空き家対策における財産管理制度の活用に関する参考資料（国土交通省）

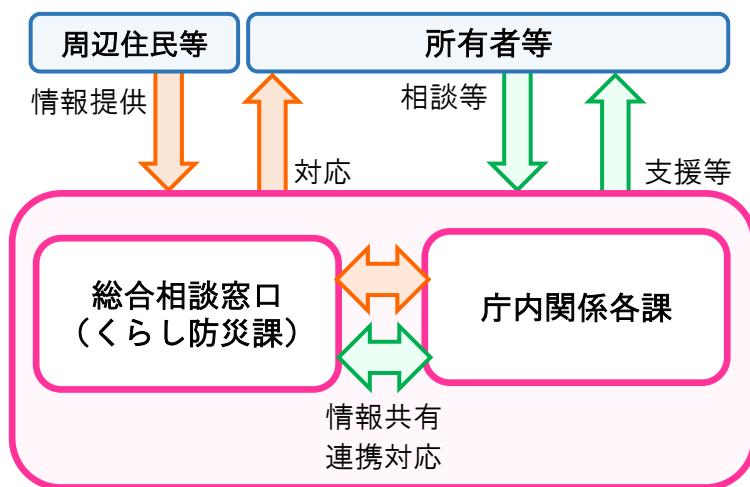
4 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(1) 空き家総合相談窓口開設と庁内連携体制

空き家の所有者等からの相談内容は多岐にわたり、所有者等が「どこに相談すれば良いのか」迷うことが考えられます。また、周辺に悪影響を及ぼす空き家の情報を住民等が寄せる際にも、「市道の通行妨げになる樹木の繁茂」「ゴミの不法投棄」など多岐にわたり、市役所のどの課に行けば良いのかわからない場合があります。

このことから、市庁舎内のくらし防災課に「空き家総合相談窓口」を開設し、空き家に関する相談や情報提供の受付対応を行います。また、受付した具体的問題の所掌に応じて、庁内関係各課と連携して対応します。

なお、庁内関係各課の窓口に直接寄せられた空き家に関する情報とそれに対する市の対応内容などの情報共有を行います。



(2) 地域民間事業者や団体等との協定に基づく連携

所有者等からの相談は、相続に伴う法律や登記、不動産、融資に関することなど、市の職員のみで解決に導くことが難しい問題が多くあります。

このことから、市と地域の民間事業者や団体等の連携協定を検討したうえで、市が専門的な助言が受けられる外部の相談窓口を所有者等に紹介するとともに、地域の民間事業者や団体等と市の連携を図ります。

5 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 空家等対策協議会

空家法第8条第1項の規定に基づき市町村は、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、協議会を組織することができます。

空家等対策の方針策定や実施に際しては、行政単独で決定するのではなく、専門的な知見や地域住民の視点を有する第三者からの客観的な意見や協議を踏まえて推進する必要があることから、市では「幸手市空家等対策協議会条例」に基づき、

- 空家法第7条第1項に規定する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
- 空家法第2条第2項に規定する特定空家等の認定及び特定空家等に対する措置の方針に関する事項
- 空家法第13条第1項に規定する管理不全空家等の認定及び管理不全空家等に対する措置の方針に関する事項
- その他市長が必要と認める事項

を所掌する幸手市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置しています。

協議会委員は、空家法第8条第2項に規定される市長のほか、識見を有する者や地域住民、その他市長が必要と認める者のうちから市長が委嘱しています。

(2) 埼玉県や県内市町村との連携

管理が不全な空き家の解消や流通可能な空き家の活用促進などの空き家対策とともに、所有者不明土地等対策について、対策の主体となる市町村を埼玉県と関係団体が一体となって支援するため、「埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会」¹が設置されています。

これを通じて、埼玉県や県内市町村との情報共有や連携を行っていきます。

¹ 平成26年（2014年）12月設置時点の名称は「埼玉県空き家対策連絡会議」であったが、令和6年（2024年）1月に、国土交通省より「空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進について」が通知されたことを受け、一体的・総合的な対策を促進するため、令和7年（2025年）2月に「埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議」に改組された。

6 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 空家等活用促進区域の設定について

空家法第7条第3項に基づき、地区内の地域住民の意見を反映させ特定行政庁（埼玉県）の同意を得て、市は空家等活用促進区域（以下「促進区域」という。）を定めることができます。

促進区域や活用指針等を計画に定めることにより、安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化すること、指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化することなどが期待されます。

ただしこれは、市内特定の一部区域について建築基準法や都市計画法の規制を緩和することとなることから、本計画策定時点では市内に促進区域を設定せず、今後、先進自治体における事例の調査や研究を行ったうえで、慎重な検討を行います。

(2) 空家等管理活用支援法人の指定について

空家法第23条に基づく空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）の指定に関して、本計画に掲げる具体的な施策を市職員主体で取り組んでいく中で、空き家の管理や活用を図る活動を行う民間事業者やNPO法人などによる支援法人の業務支援が必要であるか検討していくものとします。よって、支援法人指定の必要性を市が認めるまでの間、市長はこれを行わないこととします。

なお、市の検討を経て支援法人を指定することが決まった場合においては、指定等に関する審査基準を含む事務取扱要綱を策定したうえで、すみやかに市ホームページ等で募集要項等を公表します。

(3) 本計画施策の進行と評価

本計画に基づく施策等の進行及び評価については、定期的に協議会に報告するとともに、おおむね5年毎に実施される住宅・土地統計調査の結果や空家法の改正、国施策の動向も踏まえながら、本計画の見直しの必要性について検討を行います。

資料編

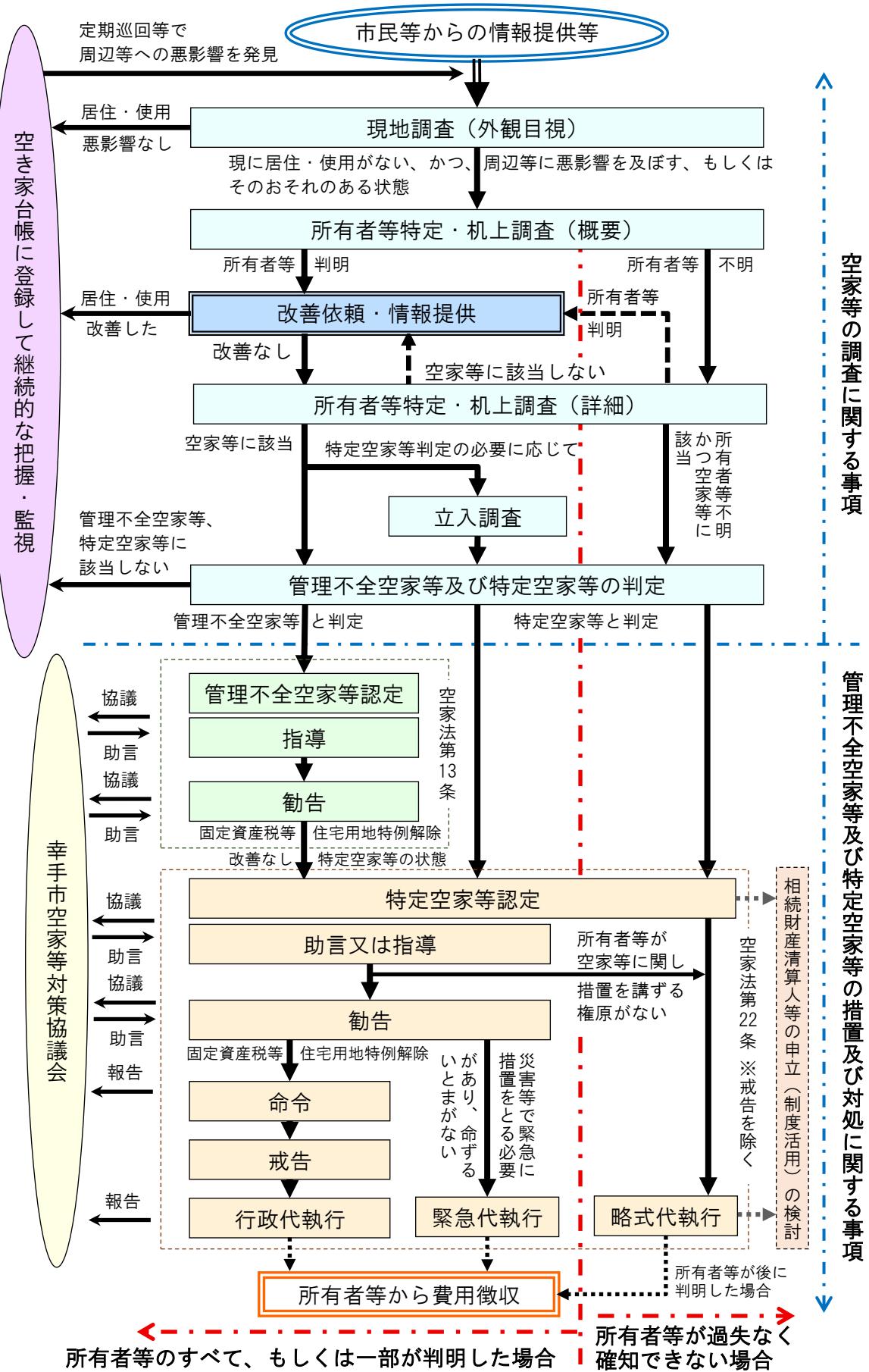
1 空家等対策協議会における協議経過

開催回	開催日	議事・協議内容	協議結果
令和6年度 第1回	令和7年 (2025年) 2月18日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・委嘱状の交付 ・会長、副会長の選出 (1)空家等対策の推進に関する特別措置法(概要説明) (2)幸手市空家等対策計画策定までの協議会開催と協議内容 (3)空家等実態調査結果(速報)報告 	—
令和7年度 第1回	令和7年 (2025年) 5月29日(木)	<ul style="list-style-type: none"> (1)空家等実態調査結果(確報)報告 (2)幸手市空家等対策計画(事務局案:基本方針)について (3)周辺自治体での空家等対策について 	幸手市空家等対策計画(事務局案:基本方針)の協議会承認。
令和7年度 第2回	令和7年 (2025年) 9月17日(水)	<ul style="list-style-type: none"> (1)幸手市空家等対策計画(事務局案)について(※ 計画全編版の説明、協議) 	協議会委員の意見を踏まえて修正し、次回協議会で素案を提示。
令和7年度 第3回	令和7年 (2025年) 11月7日(金)	<ul style="list-style-type: none"> (1)幸手市空家等対策計画(素案)について (2)パブリックコメントの実施について (3)幸手市管理不全空家等及び特定空家等判定マニュアル(案)について 	
—	令和7年 (2025年) 11月28日(金)	(幸手市空家等対策計画(素案)の市議会説明)	
—	令和7年 (2025年) 12月1日(月) ～ 12月26日(金)	(パブリックコメントの実施)	
令和7年度 第4回	令和8年 (2026年) 1月頃に予定		

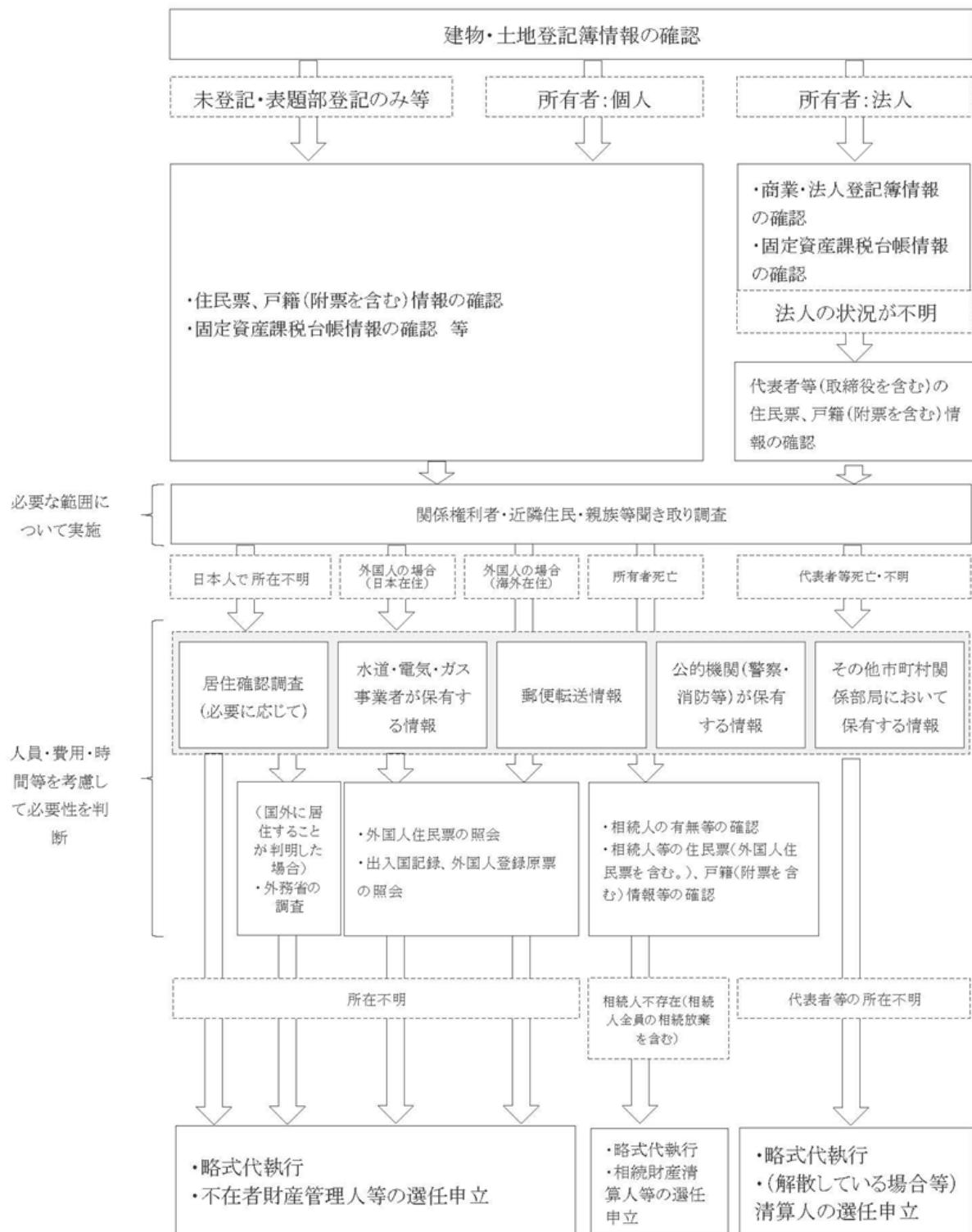
2 空き家現況調査票

住まい方現況調査票<敷地内に立ち入らないこと>			追加	移動	図面No		調査No		
① 基本情報					調査日	調査者			
建物の種類 【調査対象外】ただし、既存把握は実施	1. 一戸建住宅	2. 店舗・事務所併用住宅	3. 全室空室の集合住宅（アパート・マンション・長屋）						
	4. 店舗・事務所専用	5. 倉庫	6. 工場	7. 宿泊施設					
	8. 新築売主（建売）	9. 建物除却済(空き地)	10. 集合住宅(一部使用)	11. その他()					
構造	1. 木造	2. 非木造	3. 不明	4. その他()					
階数（地上のみ）	1. 1階建	2. 2階建	3. 3階建以上	4. その他()					
駐車スペース	1. なし	2. 1台	3. 2台以上	4. その他()					
② 居住・利用判定									
1. 募集等の掲示 (看板、張紙等)	1. 「賃貸」掲示		2. 「売家」掲示 →新築売主は【調査対象外】						
	3. 上記以外の空き家を連想させる掲示		4. なし						
2. 洗濯物	1. 洗濯物がある →【調査終了】		2. 洗濯物がない	3. 天候不良	4. 目視確認不能				
3. 電気メーター	1. メーターが取り外されている		2. 動いていない（電気使用なし）	3. 動いている（電気使用あり）					
	4. メーターはあるが動きまでは見えない		5. 一見では発見できず						
4. 郵便受け	1. 塞がれている		2. 郵便物等が長期放置の形跡あり						
開けずに外観判断	3. 郵便物等は溜まっていない		4. 郵便受けなし						
5. 表札	1. 取り外された形跡あり		2. 張紙や消されて見えなくしてある	3. あり	4. なし				
6. 侵入防止措置	1. 通常鍵以外の侵入防止措置がある		2. 通常施錠のみ						
7. 外観	1. 雑草などがあり、出入りの様子がない		2. 人の気配がなく廃屋のようである	3. 判断できない					
8. 雨戸	1. 全部が締め切り	2. 一部が締め切り	3. 全部が開放されている	4. 雨戸なし					
9. 生活感	日用品・自転車・道具等が	1. 見える	2. 見えるが長期放置のようである	3. 見えない					
	鉢植え・植栽が	1. ある	2. あるが手入れされていない	3. ない					
	自動車が	1. ある	2. あるが動きそうにない	3. ない					
10. 近隣からの情報	1. 「居住あり」の回答 →【調査終了】		2. 「空き家」	3. 「不明」	4. 情報なし・未確認				
③ 建築物現状									
1. 屋根	1. 大きな穴や多くのカワラ等ハガレ、波うちがある		2. 汚れ・一部の破損はあるが、修繕可能						
	3. ほとんど汚れ・破損がなく、修繕がいらない		4. その他()						
2. 外壁	1. 大きなヒビや穴が開いている		2. 建物全体がツタ等に覆われている	3. 汚れ・破損があるが、修繕可能					
	4. ほとんど汚れ・破損がなく、修繕がいらない		5. その他()						
3. 窓ガラス	1. 割れている	2. ヒビが入っている	3. 破損なし	4. 窓なし					
4. 門扉	1. あるが破損している		2. あり（破損なし）	3. なし	4. その他()				
5. 塀	1. あるが破損や傾きがある		2. あり（破損なし）	3. なし	4. その他()				
6. 上記以外の 建物等外観不良 ※複数回答可	1. 上記以外に特に目立った外観不良なし		2. バルコニーや窓台・物干しに破損がみられる						
	3. 明らかに建物か土台が傾いている		4. 明らかに現在の今までの建物利用は不可能						
※複数回答可	5. その他()								
7. 落下物有無	1. 落下物もしくはそのおそれの構造物()		あり	2. なし					
8. 落下物状況	1. 敷地外に落下あり	2. 敷地外に落下のおそれ	3. 敷地内に落下、または落下のおそれ	4. なし					
9. 雜草、庭木の 繁茂	1. 沿道や隣地に大きくハミ出し、通行や居住の妨げ	2. 沿道や隣地に一部がハミ出して繁茂							
	3. 敷地内に繁茂	4. 手入れあり	5. 敷地内になし	6. その他()					
10. ゴミ・投棄有無	1. 可燃ゴミが主	2. 不燃ゴミが主	3. 可燃・不燃混在	4. ほぼなし					
11. ゴミの量	1. 粗大ゴミあり	2. ごみ収集袋で大量	3. ごみ収集袋で数袋	4. ほぼなし					
12. 悪臭	1. あり		2. なし						
13. その他周辺の 環境等悪影響 ※複数回答可	1. 容易に不法侵入できる状態（扉や窓の開放等）		2. 塀壁に崩れや大きなヒビ割れ、水のしみ出しが見られる						
	3. コバエ等害虫の発生が見られる		4. 動物の住み着いている形跡がある						
	5. その他()		6. 特になし						
15. 現況写真撮影	1. 実施 →【調査対象外】【調査終了】でも可能な限り実施		2. 未実施（理由：)						
16. その他 特記事項（所感等）									

3 空き家の情報提供から措置に至る流れ（全体）



4 所有者等の特定に係る調査手順の例



出典：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）（国土交通省）－〔別紙5〕

幸手市空家等対策計画

令和8年(2026年)3月

幸手市 市民生活部 くらし防災課
〒340-0192 埼玉県幸手市東4-6-8
電話 0480-43-1111(代表)
