

久喜市 空家等対策計画

令和4（2022）年3月



久喜市
K U K I

はじめに

久喜市は、東京都心から 50 キロメートルの圏内に位置し、鉄道の利便性やアクセスの良い高速道路網に恵まれた、人口 15 万人を超える埼玉県東北部の中心的な都市として、大きく飛躍・発展することを目指しています。



本市では、少子高齢化による人口減少や高齢化率の上昇が進む中、誰一人取り残さない、持続可能でより良い社会を築くための世界共通の目標である SDGs の実現に向け、将来を見据え全力で各施策に取り組んでいます。

これらの取組みのうち、住宅に関する分野においては、様々な原因によって放置された空き家や適切に管理されていない空き家による住環境の悪化などが社会問題化しており、問題を解決するためのより効果的な施策を実施する必要があります。

そこで、多岐に渡る空き家の課題を「改善」、「活用・流通」、「予防」の 3 つに分類し、これらを基本方針とする「久喜市空家等対策計画」を策定いたしました。

本計画に基づき、各方針における施策を計画的に実施し、市民の皆様や事業者の皆様と連携しながら「安全・安心で暮らしやすい、魅力あふれる久喜市に住んでよかった」と心から思い、誇りを感じていただけるよう、より一層の空家等対策を推進してまいります。

結びに、本計画の策定に当たり、市民意見提出制度（パブリックコメント）において貴重なご意見をお寄せくださいました市民の皆様をはじめ、ご尽力いただきました「久喜市空家等対策協議会」の委員の皆様へ、心から感謝申し上げます。

令和 4 年 3 月

久喜市長 梅田 修一

＜久喜市空家等対策計画 目次＞

第1章	空家等対策計画の背景・目的	1
1	空家等対策計画策定の背景と目的	1
2	本計画の位置づけ	2
第2章	空家等を取り巻く現状と課題	3
1	本市の位置と地勢等	3
2	人口と世帯の現状	4
3	住宅・土地統計調査による空き家の状況	8
4	空家等実態調査結果	10
5	本市における空家等の現状と課題	17
第3章	空家等対策の方針	22
1	空家等対策の基本的な方針	22
2	対象とする地区	23
3	対象とする空家等の種類	23
4	計画の期間	26
5	持続可能な開発目標（SDGs）との関係	26
第4章	空家等対策の具体的な施策	27
1	基本方針に即した取組み	27
2	特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	35
3	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	39
4	空家等に関する対策の実施体制に関する事項	42
資	料 編	43
1	久喜市空家等対策協議会	44
2	久喜市空家等対策庁内会議	49
3	久喜市空家等の適切な管理に関する条例	51
4	久喜市空家等の適切な管理に関する条例施行規則	54
5	久喜市特定空家等判定方法マニュアル	56



第1章 空家等対策計画の背景・目的

1 空家等対策計画策定の背景と目的

近年、人口の減少等に伴い、防災、防犯、衛生など地域の生活環境に深刻な影響を及ぼしている適切な管理が行われていない空家等が問題となる中、一部の市区町村は「空き家条例」を制定し対処しており、久喜市（以下「本市」という。）においても空家等の所有者等へ適正な管理を促すため、平成25（2013）年7月に「久喜市空き家等の適正管理に関する条例」を施行しました。

その後、平成27（2015）年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（法律第127号、以下「空家法」という。）が全面施行され、所有者等の責務や市町村（特別区を含む）における空家等に関する施策を推進するための必要な事項が定められました。

本市においては、適切な管理が行われていない空家等に関する市民からの苦情や相談が多く寄せられており、その件数が増加傾向にあることから、空家等対策の一つとして、令和3（2021）年7月に「久喜市空家等の適切な管理に関する条例」（以下「空家条例」という。）を新たに施行しました。

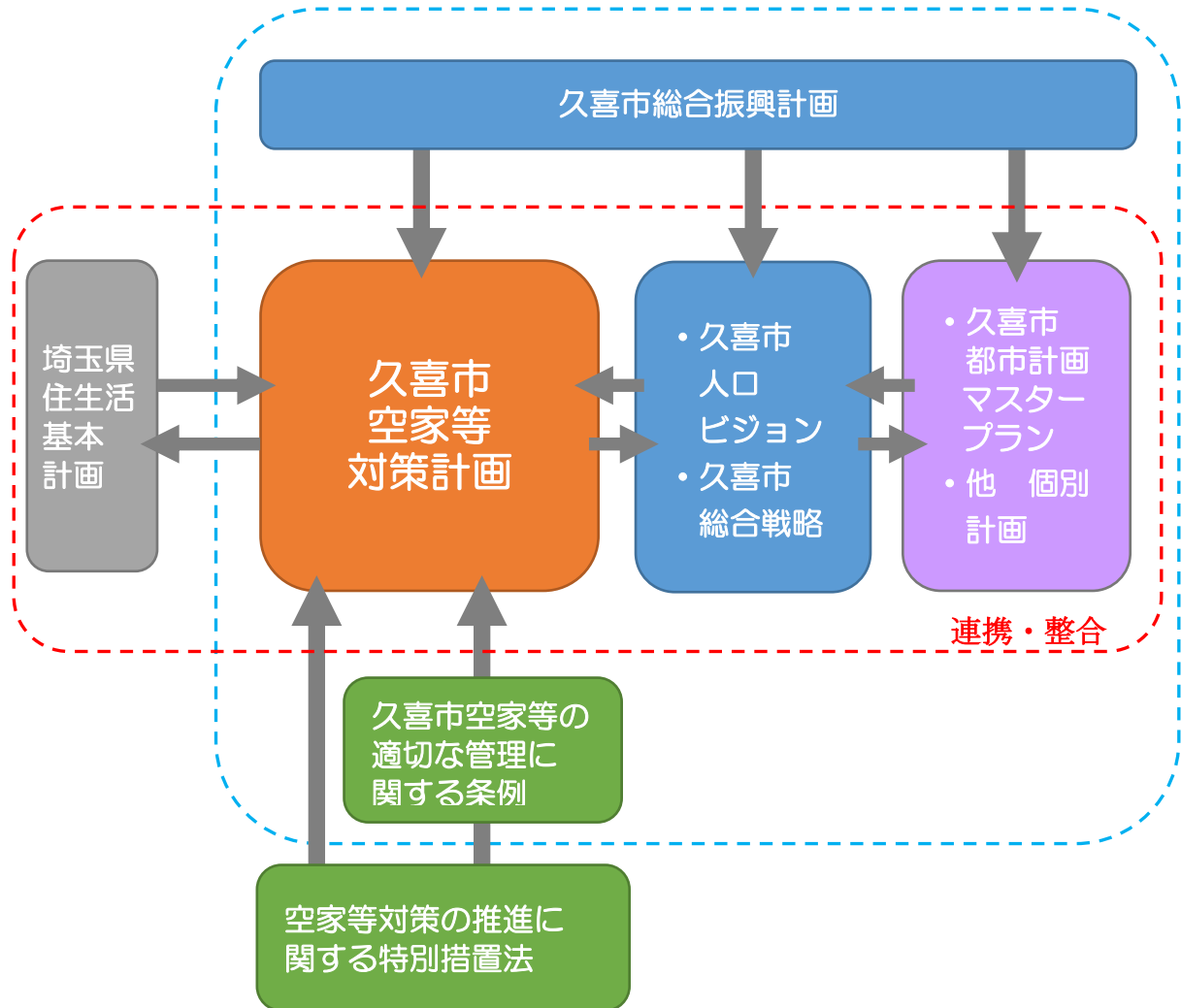
このようなことから、空家等対策を総合的かつ計画的に推進し、より一層の空家等に関する施策の充実を図り、市民の安全で安心な暮らしの実現に寄与するため、久喜市空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定します。

2 本計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定による計画であり、国の「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下「基本指針」という。）に即して策定します。

また、本市の上位計画である「久喜市総合振興計画」や関連する「久喜市都市計画マスタープラン」、「埼玉県住生活基本計画」などの分野別計画と整合を図ります。

その他、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。





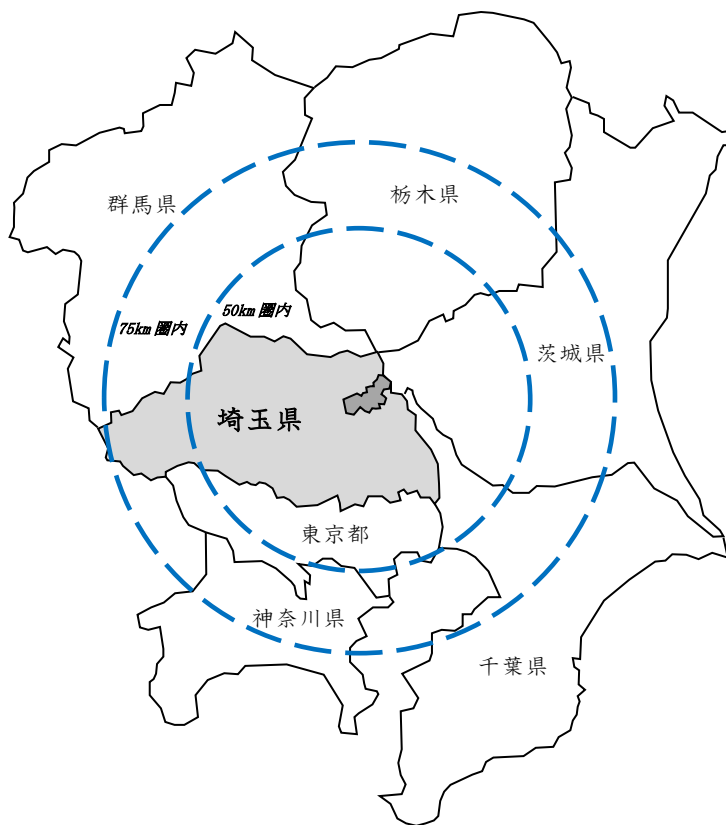
第2章 空家等を取り巻く現状と課題

1 本市の位置と地勢等

本市は、関東平野のほぼ中央に当たる埼玉県の一部に位置し、都心まで50km圏内にあります。東は幸手市及び茨城県五霞町、南は杉戸町、宮代町、白岡市及び蓮田市、西は鴻巣市及び桶川市、北は加須市及び茨城県古河市にそれぞれ接しています。面積は82.41km²、市域は東西約15.6km、南北約13.2kmです。地形は、おおむね平坦で標高は8～14mのやや西高東低の緩やかな勾配をなしており、台地や自然堤防・河畔砂丘などの微高地と後背湿地や旧流路などの低地からなっています。また、利根川、中川、青毛堀川、元荒川、葛西用水路及び見沼代用水等の多くの河川や用水路に恵まれています。気候は、夏は高温多湿、冬は低温乾燥で、内陸性の太平洋側気候に属しています。

市内には、南北方向に久喜インターチェンジを擁す東北縦貫自動車道（東北道）、国道4号及び国道122号が縦断し、東西方向に白岡菖蒲インターチェンジを擁す首都圏中央連絡自動車道（圏央道）及び国道125号が横断しています。また、鉄道は、南北方向にJR宇都宮線、東武伊勢崎線及び東武日光線が縦断し、5つの駅を擁しており、広域的な交通利便性に恵まれています。

平成の大合併が進む中、平成22（2010）年3月23日、久喜市、菖蒲町、栗橋町及び鷲宮町の合併により、人口157,038人を有する新たな久喜市が誕生し、埼玉県東部の中心都市としての役割と一層の発展が期待されています。



2 人口と世帯の現状

(1) 人口・世帯数の推移

本市の総人口は、令和3（2021）年1月1日時点で、152,506人（住民基本台帳人口）であり、平成19（2007）年から減少傾向にあります。また、世帯数は、67,324世帯となり、年々、増加しています。

年少人口（15歳未満）は16,862人（構成比11.1%）であり、生産年齢人口（15歳～64歳）は88,826人（構成比58.2%）と減少傾向にあります。

一方、高齢者人口（65歳以上）は46,818人であり、高齢化率は30.7%と増加しています。

■ 本市の人口・世帯数の推移

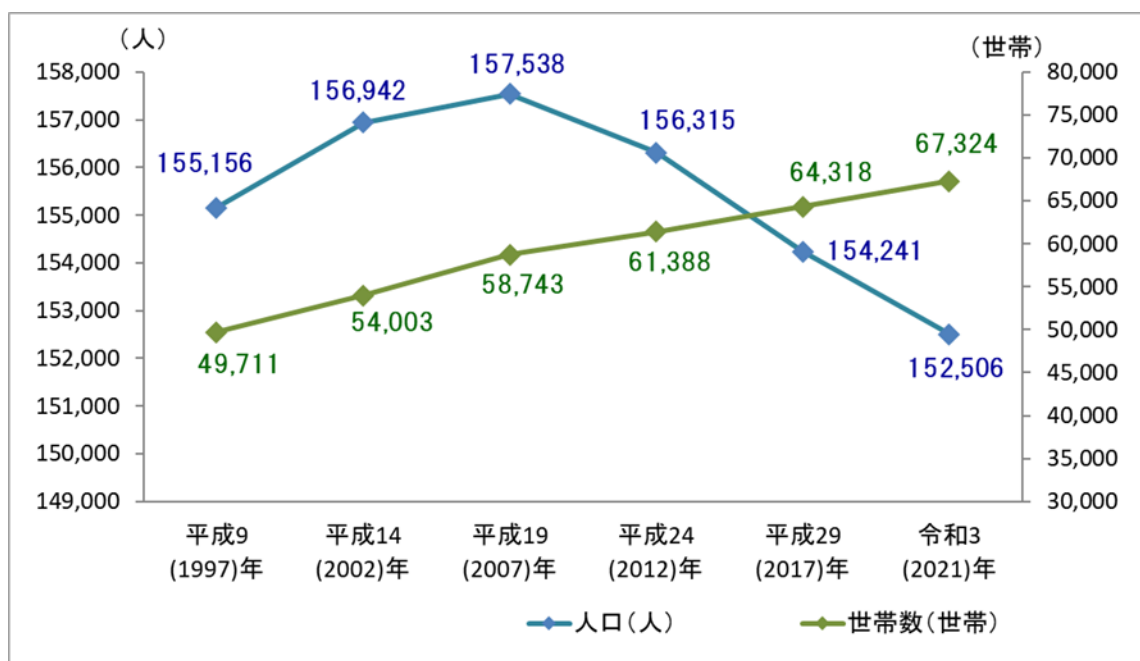
（各年1月1日現在）

	平成9 (1997)年	平成14 (2002)年	平成19 (2007)年	平成24 (2012)年	平成29 (2017)年	令和3 (2021)年
総人口(人)	155,156	156,942	157,538	156,315	154,241	152,506
年少人口(人) (15歳未満)	26,360 17.0%	22,762 14.5%	20,524 13.0%	18,951 12.1%	17,784 11.5%	16,862 11.1%
生産年齢人口(人) (15歳～64歳)	112,385 72.4%	113,176 72.1%	109,909 69.8%	103,793 66.4%	93,693 60.7%	88,826 58.2%
高齢者人口(人) (65歳以上)	16,411 10.6%	21,004 13.4%	27,105 17.2%	33,571 21.5%	42,764 27.7%	46,818 30.7%
世帯数(世帯)	49,711	54,003	58,743	61,388	64,318	67,324
一世帯当たり人数(人)	3.12	2.91	2.68	2.55	2.40	2.27

出典：[平成9（1997）～平成29（2017）年]久喜市総合振興計画（後期基本計画）

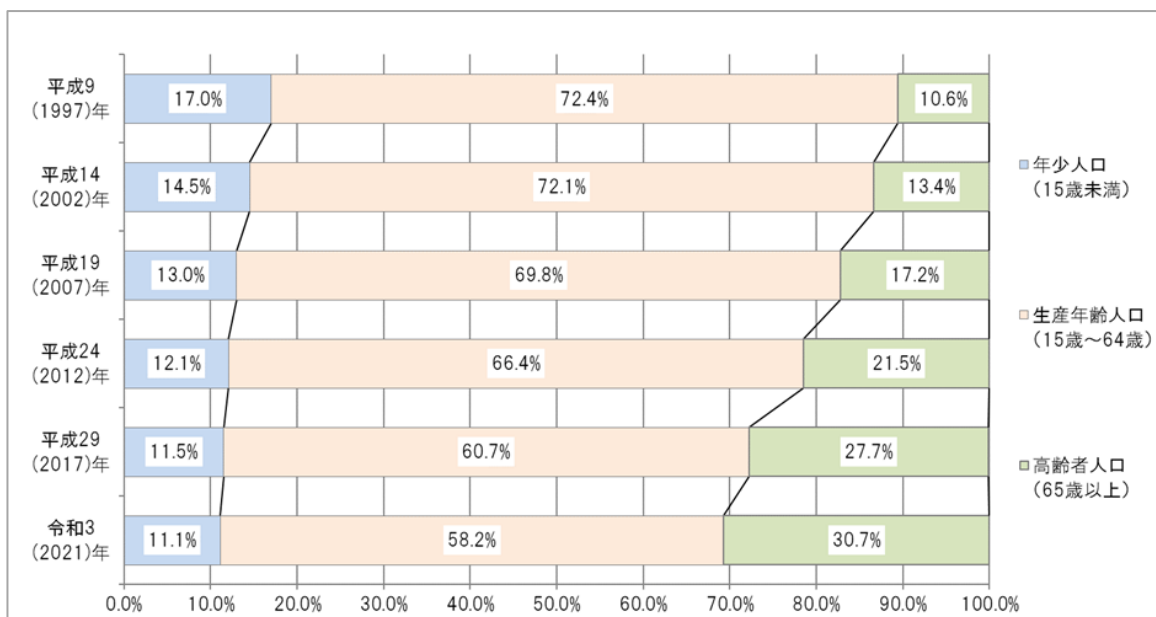
資料：[令和3（2021）年]住民基本台帳

※ 各割合は小数第2位を四捨五入しているため、合計が100%とならないことがあります。





■ 本市の年齢3区分別人口の割合



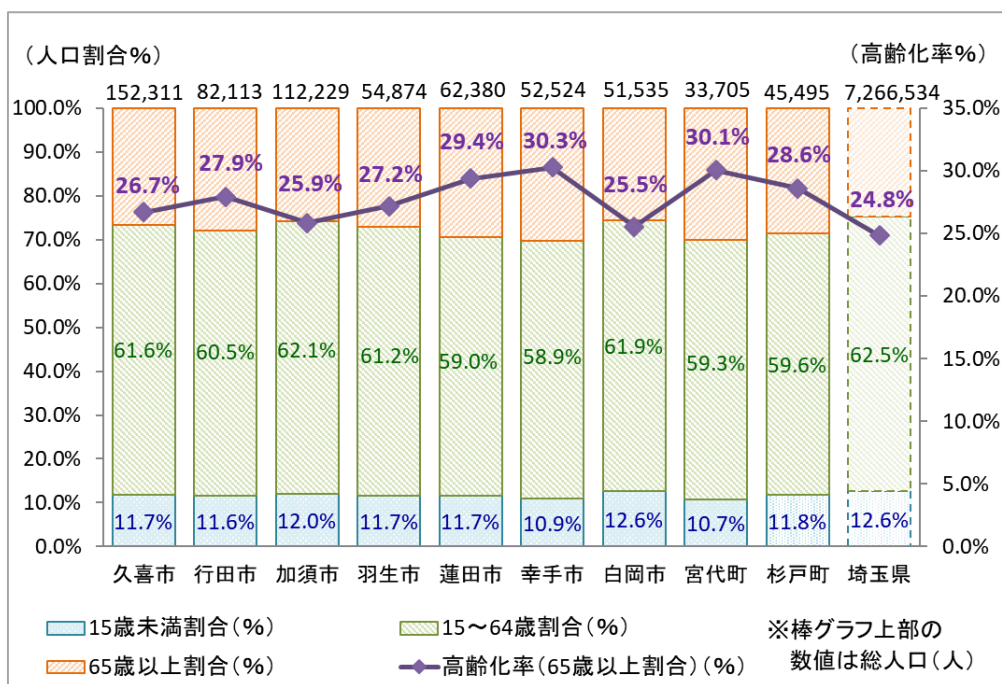
※ 本市の人口・世帯数の平成9（1997）年から平成19（2007）年までは、本市を構成する旧久喜市、菖蒲町、栗橋町及び鷲宮町のデータを合算しています。
 ※ 各割合は小数第2位を四捨五入しているため、合計が100%とならないことがあります。

(2) 利根地域8市町との高齢化率の比較

本市における高齢化率を利根地域8市町と比較すると、本市を含む9市町のうち3番目に低い水準です。

また、埼玉県全体における割合と比較すると、1.9ポイント高いという結果です。

■ 利根地域8市町と埼玉県全体での年齢3区分別人口割合・高齢化率比較



資料：平成27（2015）年国勢調査

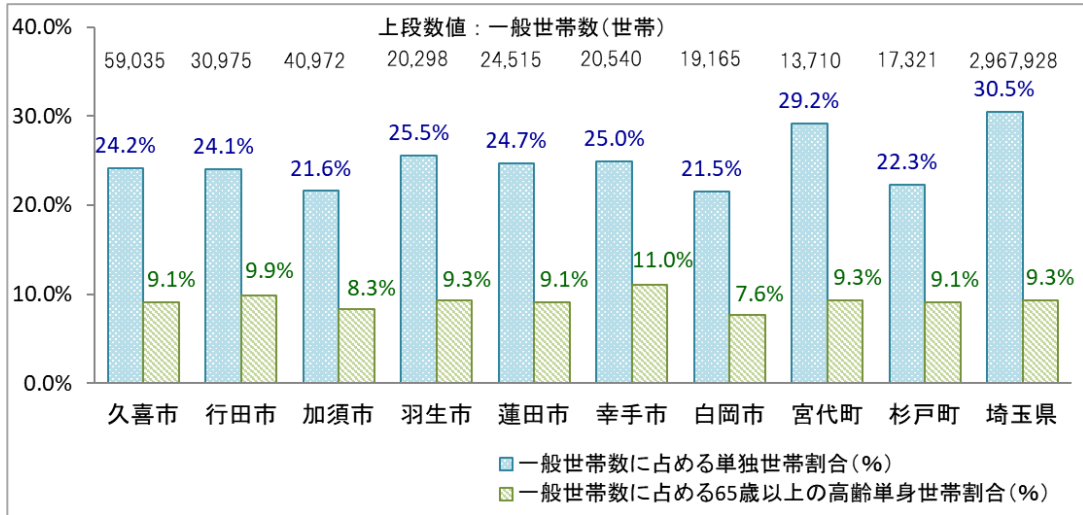
※ 各割合は小数第2位を四捨五入しているため、合計が100%とならないことがあります。

(3) 利根地域8市町との高齢者単身世帯割合の比較

本市における一般世帯数に占める高齢者単身世帯割合を利根地域8市町と比較すると、本市を含む9市町のうち3番目に低い水準です。

また、埼玉県全体における割合と比較すると、0.2ポイント低いという結果です。

■ 利根地域8市町と埼玉県全体での高齢者単身世帯割合等の比較

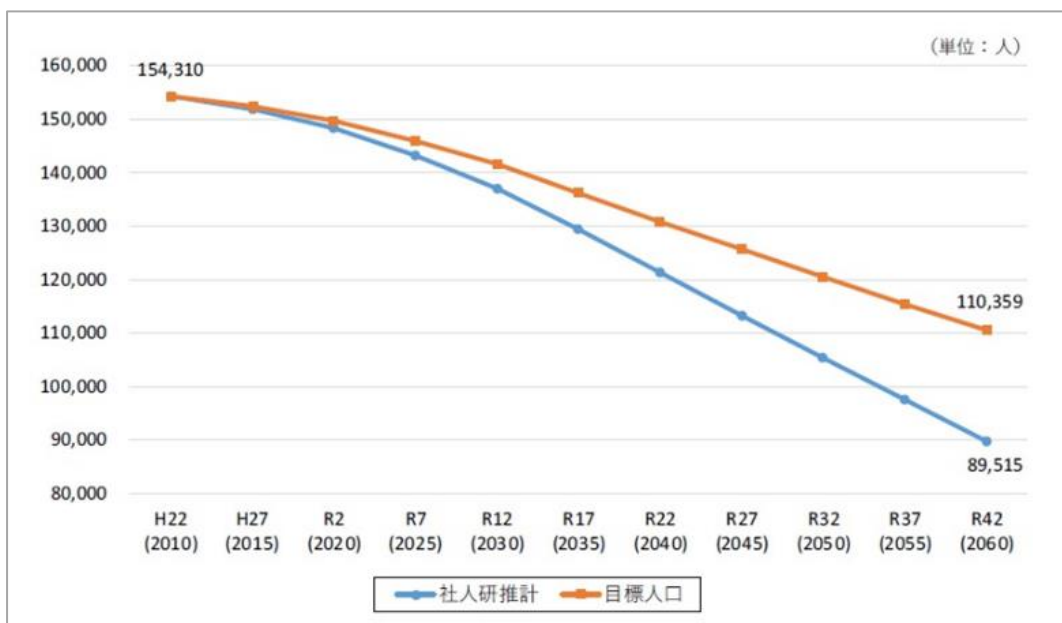


資料：平成27(2015)年国勢調査

(4) 本市の人口推計

久喜市人口ビジョン(平成28(2016)年3月。第2期久喜市総合戦略(令和2(2020)年)で下図表再掲。)において、国立社会保障・人口問題研究所による推計では、本市は今後、少子高齢化に伴う人口減少が継続し、令和42(2060)年における人口は、89,515人にまで減少すると推計されています。

■ 本市の総人口の将来推計と目標人口



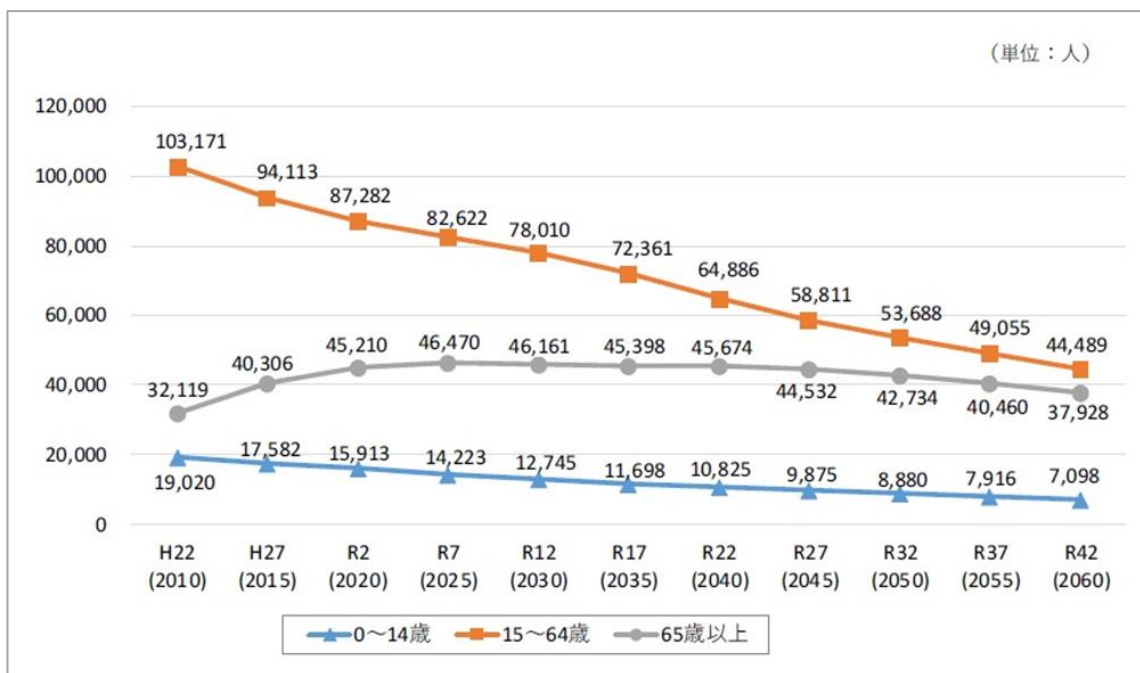
出典：久喜市人口ビジョン



また、この人口ビジョンでは、令和42（2060）年における目標人口を110,359人とし、これを達成するための取組みを久喜市総合戦略に定め、まち・ひと・しごと創生に取り組むものとしています。

年齢3区分別人口の推計では、年少人口（15歳未満）と、生産年齢人口（15歳～64歳）は半分以下に減少することが見込まれる一方で、高齢者人口（65歳以上）については、大きな変化はありませんが、総人口の減少によって、高齢化率は上昇し続けることが予測されています。

■ 本市の年齢3区分別人口の推移見通し



出典：久喜市人口ビジョン

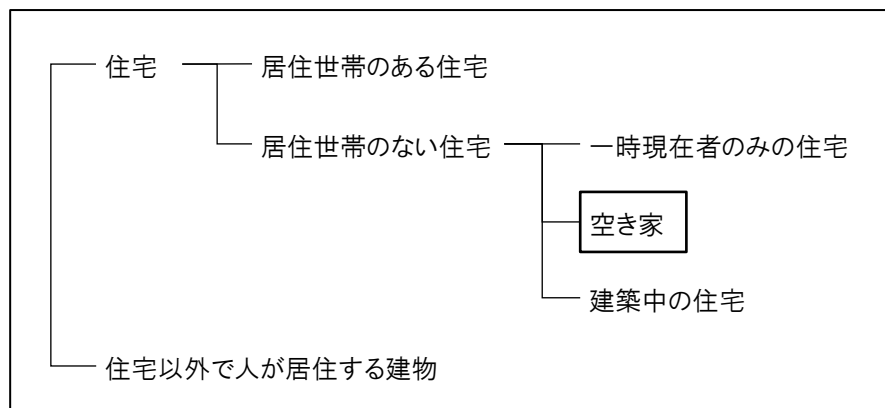
3 住宅・土地統計調査による空き家の状況

(1) 住宅・土地統計調査における「空き家」の定義

住宅・土地統計調査は、住戸（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居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、5年に1度実施され、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」です。

住宅・土地統計調査で用いられる「空き家」の定義は、「居住世帯のない住宅（※1）」のうち、「一時現在者のみの住宅（※2）」と「建築中の住宅（※3）」を除くものをいいます。（下図参照。）



※1 居住世帯のない住宅：ふだん人が居住していない住宅。

※2 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。

※3 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くても、「空き家」となる。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する一般の住宅とする。

出典：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査 用語の解説 住宅」

よって、空家法に基づく「空家等」とは定義が異なることから、以降において、住宅・土地統計調査に関しては「空き家」と表記します。

なお、住宅・土地統計調査が公表される範囲は、市区は全項目ですが、人口15,000人以上の町については一部項目のみ、人口15,000人未満の町と村は非公表です。よって、平成22（2010）年の1市3町合併以前となる平成20（2008）年結果（旧久喜市、菖蒲町、栗橋町、鷲宮町を合計した数値）と比較できない場合があります。



(2) 本市の空き家の推移（住宅・土地統計調査）

総務省が平成30(2018)年に実施した住宅・土地統計調査における本市の空き家総数は、7,060戸となっています。平成25(2013)年と比較すると、空き家は増加しており、今後も増加していくことが予想されます。

■ 空き家数の推移（住宅・土地統計調査）

(単位：戸)

調査年	総数	一戸建			長屋建・ 共同住宅・その他 (総数)
		総数	木造	非木造	
平成30(2018)年	7,060	3,360	3,170	190	3,700
平成25(2013)年 ※1	5,630	2,040	1,860	170	3,600
平成20(2008)年 ※2	2,980	1,040	1,030	10	1,940

資料：総務省 平成30(2018)年・平成25(2013)年・平成20(2008)年住宅・土地統計調査

※1 統計調査での端数処理の関係で合計と内訳が一致しません。

※2 平成20(2008)年結果は、平成22(2010)年の1市3町合併前であるため、旧久喜市のみの数値です。(菖蒲町、栗橋町、鷲宮町のH20公表なし。)

平成30(2018)年住宅・土地統計調査における本市の空き家の内訳は、「長屋建・共同住宅・その他」の賃貸用住宅が2,940戸、一戸建の「その他の住宅」が2,650戸となっています。

■ 空き家の内訳（平成30(2018)年住宅・土地統計調査）

(単位：戸)

空き家の種類	総数	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅 ※2	二次的住宅
		総数	7,060	3,360	340
一戸建 ※1	3,360	410	240	2,650	50
		12.2%	7.2%	79.1%	1.5%
長屋建・ 共同住宅・ その他	3,700	2,940	100	610	50
		79.5%	2.7%	16.5%	1.4%

資料：総務省 平成30(2018)年住宅・土地統計調査

※1 統計調査での端数処理の関係で合計と内訳が一致しません。

※2 「その他の住宅」とは、二次的住宅、賃貸用の住宅及び売却用の住宅以外の人が住んでいない住宅を指します。例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などがあります。

4 空家等実態調査結果

(1) 空家等実態調査における「空き家」の定義

現地調査や所有者意向調査時点で使用されていない住宅等を把握しているため、空家法に基づく「空家等」の定義（P.23「対象とする空家等の種類」「(1) 空家等」参照。）とは異なることから、以降において、空家等実態調査結果に関しては、「空き家」と表記します。

(2) 現地調査概要

【実施期間】 令和2（2020）年10月8日～11月27日（先行調査実施を含む）

【調査対象】 市内全域（空き家台帳 398 件及び水道閉栓情報 2,291 件の計 2,689 件）

【調査手法】 空き家現地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：建物種類、構造、階数、駐車スペース

空き家判定（初動）：募集等の掲示、生活感（洗濯物有無）、電気メーター

空き家判定（外観）：郵便受け、進入防止措置、外観、表札、雨戸、生活感

外観不良：屋根・塀傾き・窓台・土台、外壁、窓ガラス、門扉、塀破損、

落下物、雑草・庭木繁茂、ゴミ投棄、害虫、悪臭

■ 現地調査対象 2,689 件のうち、「空き家ではない」内訳

新築・改築	85 件	洗濯物あり	266 件
新築売家（建売）	16 件	居住あり回答	234 件
建物除却済（更地）	91 件	居住確定を示す形跡（※2）	11 件
対象外建物種類（※1）	194 件	再調査箇所（※3）	27 件
一部使用の集合住宅（長屋）	7 件	机上精査による除外（※4）	43 件
「空き家ではない」合計			974 件

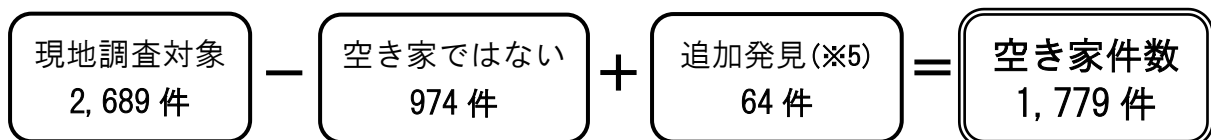
※1 専用住宅、併用住宅、全室空室の集合住宅を除く建物。ただし、既存空き家台帳に掲載のものはすべての建物種類を調査対象とした。

※2 例えば「室内から人の声がする」「室内にあかり」「飼犬がいる」「1階店舗は営業中」など。

※3 現地写真や調査票内容が不明瞭なものを再調査し、空き家でないと判明したもの。

※4 現地調査後机上で精査した結果、「長屋で棟別に調査を実施していたもの」などを除外した。

■ 現地調査で判明した空き家件数

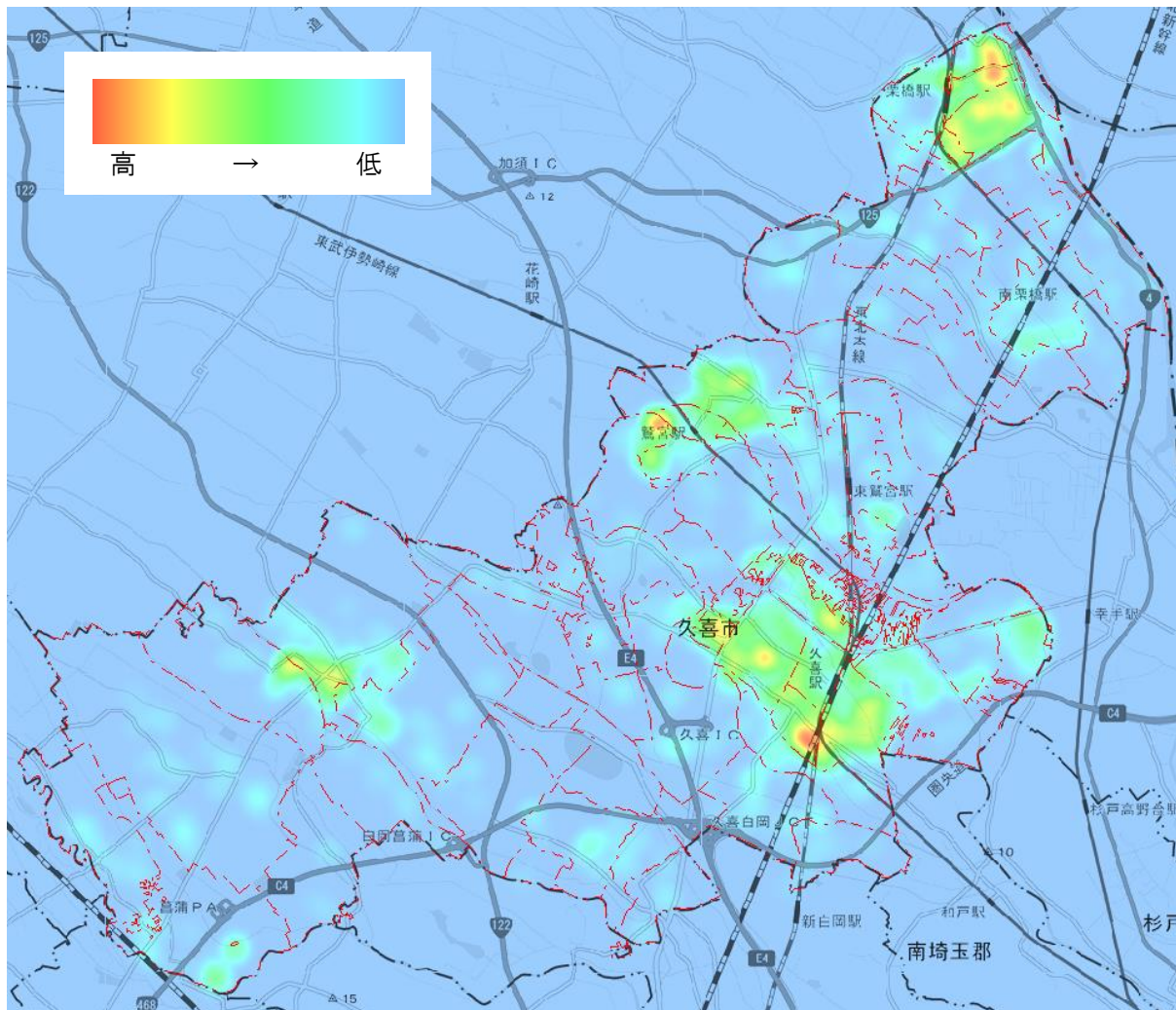


※5 現地調査の移動途中に発見した管理不全の空き家。



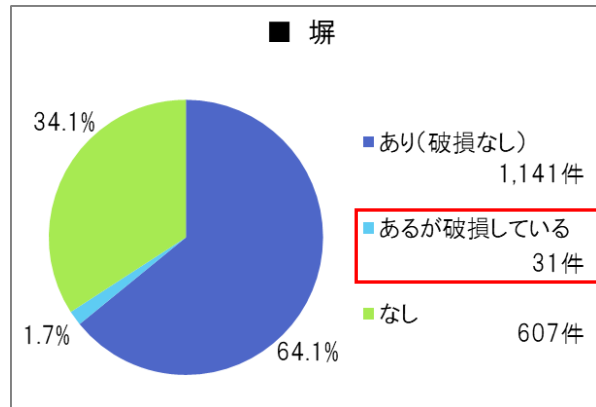
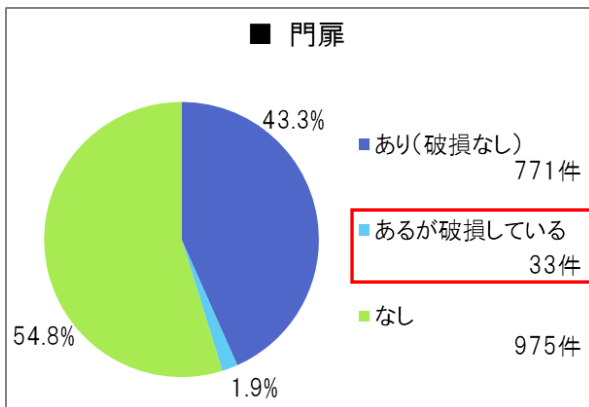
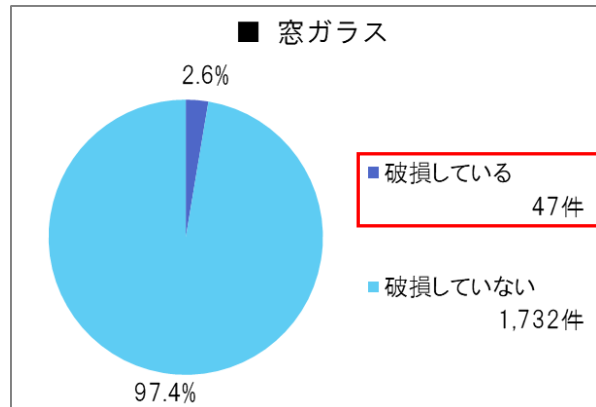
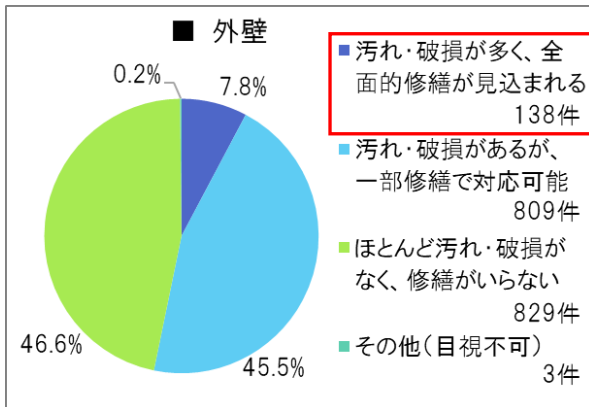
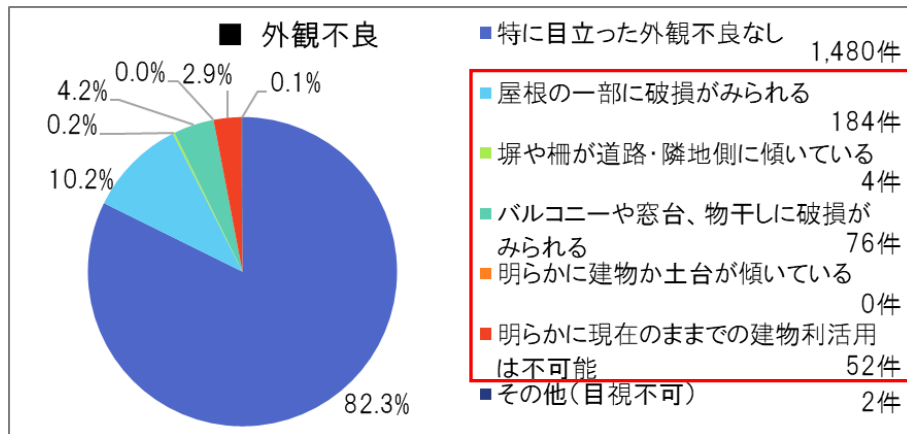
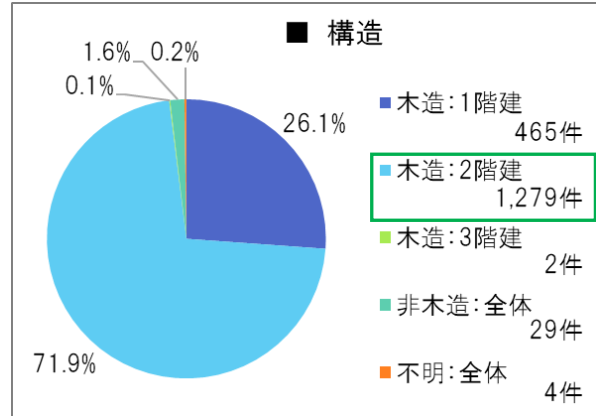
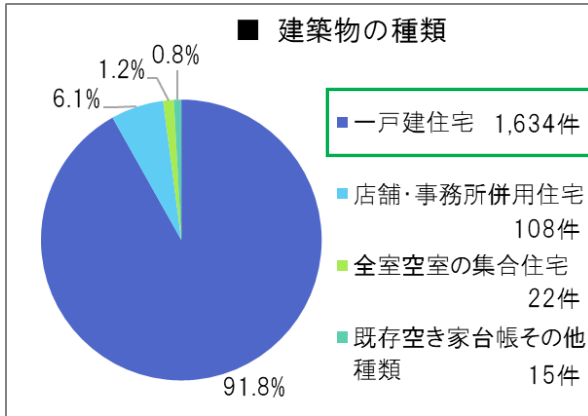
(3) 空き家現地調査結果の密度解析

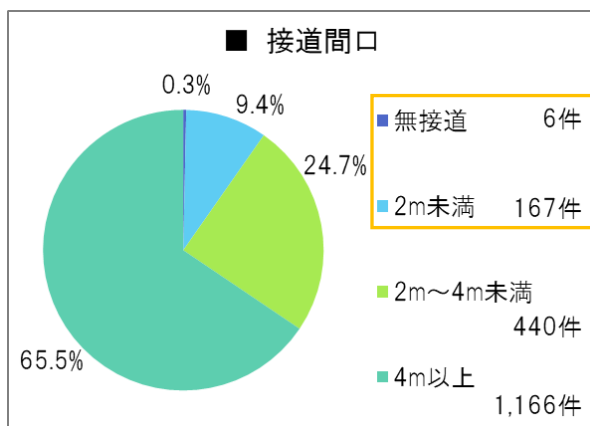
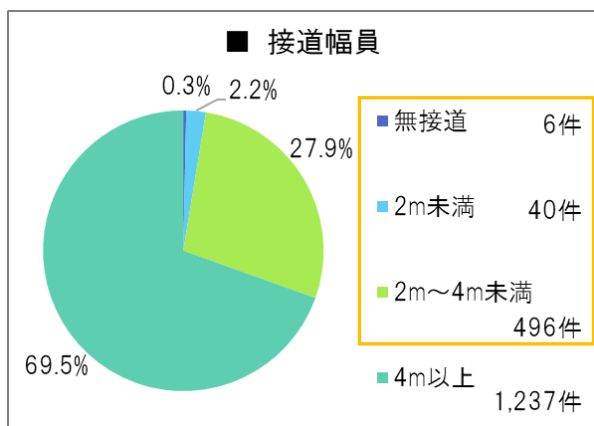
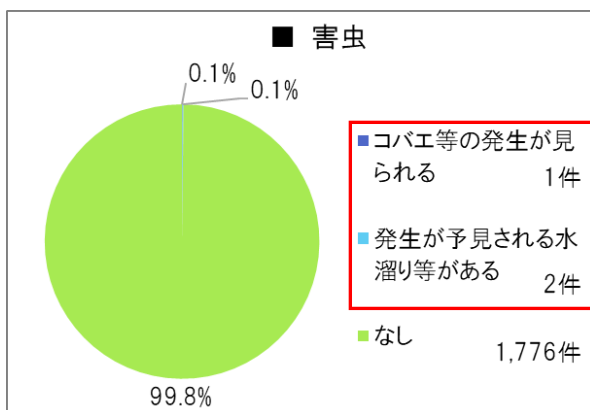
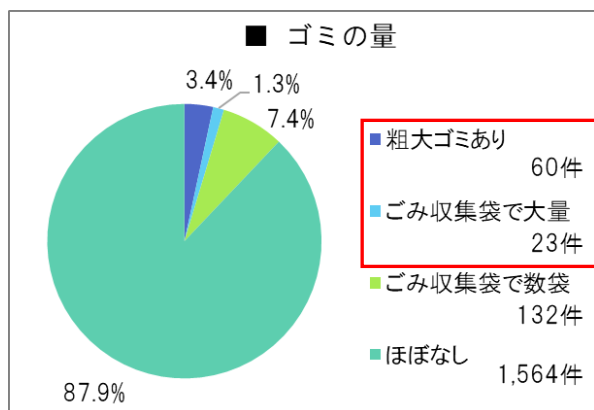
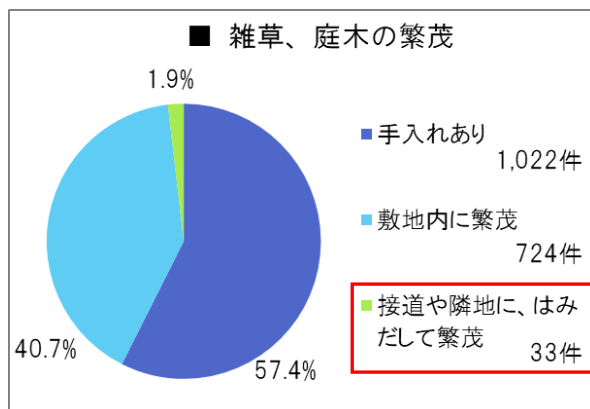
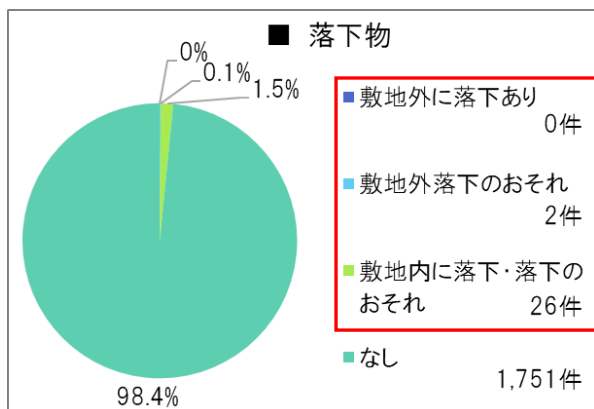
■ 空き家現地調査結果 (1,779 件) の密度解析



背景地図出典：電子地形図（国土交通省 国土地理院）

(4) 現地調査結果 (1,779件) 詳細





※ 接道幅員及び接道間口は、現地調査の結果であり、正確な土地の境界等は確認していない。

(5) 空き家評価（老朽・危険度評価）結果

【評価対象】 現地調査結果となる空き家 1,779 件

【評価方法】 老朽度・危険度や近隣に与える管理不全に該当する現地調査項目（10 項目）の判定内容に応じた評点を空き家ごとに集計し、3 段階の評価ランクに分類。

【①利活用】 …評点合計が 5 点以下の空き家

建物の外観的不良がない、若しくは少なく、敷地周辺を含めて管理された状態にあるものであり、ほぼそのままの状態での利活用が可能と考えられる。または、建物に不良等があったとしても、評価点が 5 点の 1 項目のみ該当するものとした。

【②修繕利活用】 …評点合計が 10 点以上 20 点以下の空き家

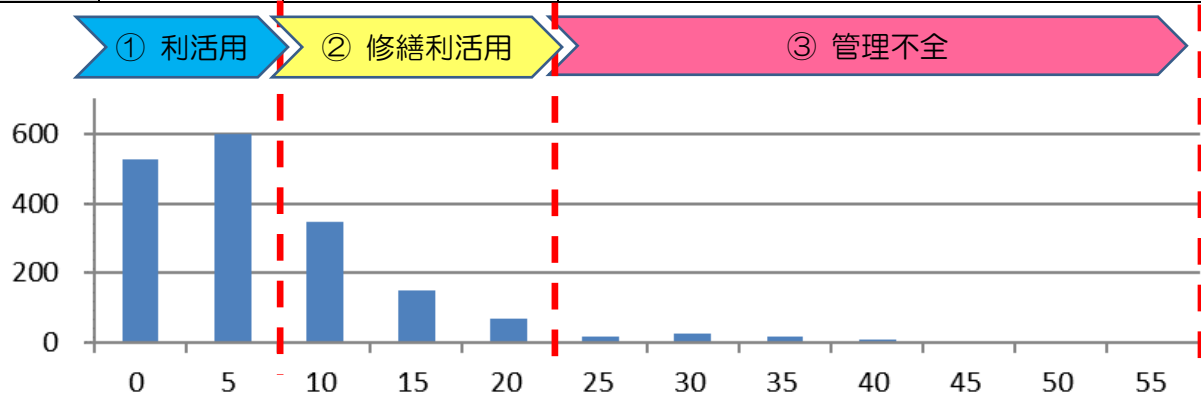
建物の外観的不良は見受けられるが、建物の修繕や敷地周辺を改善することで、利活用可能と判断されるもの。「利活用」と「管理不全」に分類されたもの以外の空き家をここに分類した。

【③管理不全】 …評点合計が 25 点以上の空き家

建物や敷地周辺の管理不全が目立ち、現状のままでの利活用が難しいと考えられるもので、評点が 10 点又は 15 点の項目が含まれるもの。若しくは、評点が 5 点の軽微な不良が累積するものとなる。

空家法における「特定空家等」の候補となり得るものも含まれるが、それらは今後、近隣住民など、周辺に著しく悪影響を与えている（若しくはそのおそれがある）などにより、「特定空家等」として認定するか協議することとなる。

評価総点	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55
件数	528	598	348	151	71	18	28	16	10	6	3	2
分類総数	1,126		570			83						
	63.3%		32.0%			4.7%						





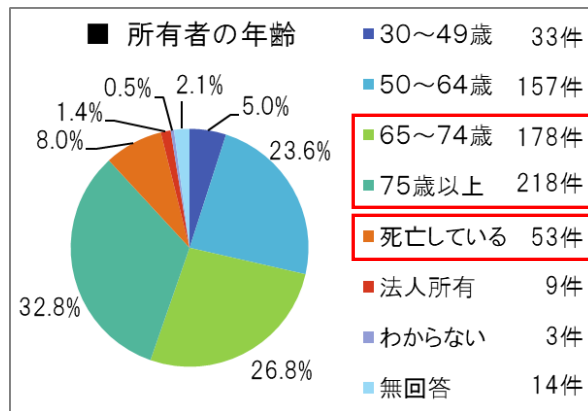
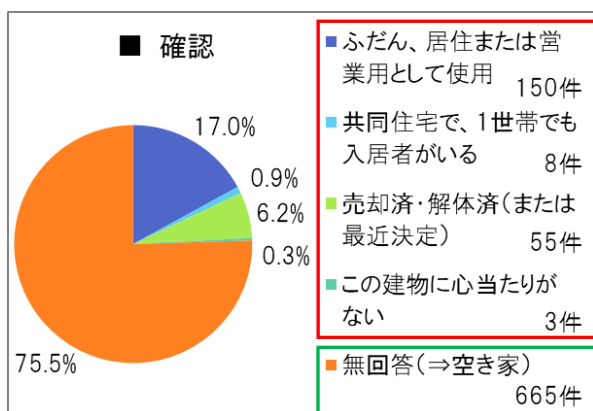
(6) 所有者意向調査（アンケート）概要

【実施期間】 令和3（2021）年2月13日発送 3月1日回答期限

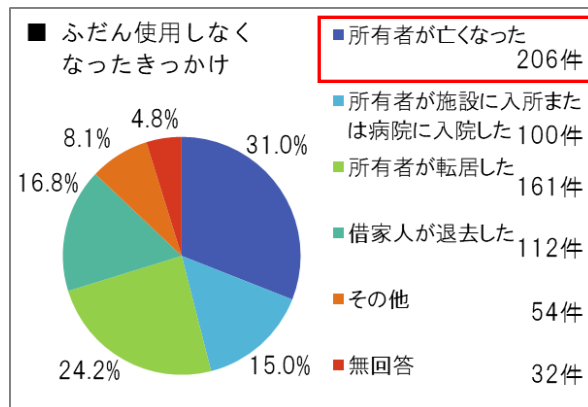
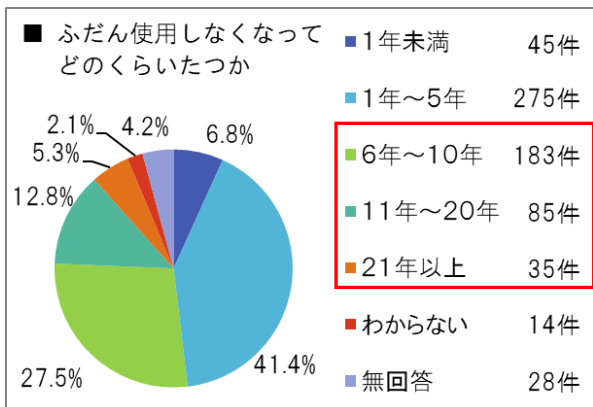
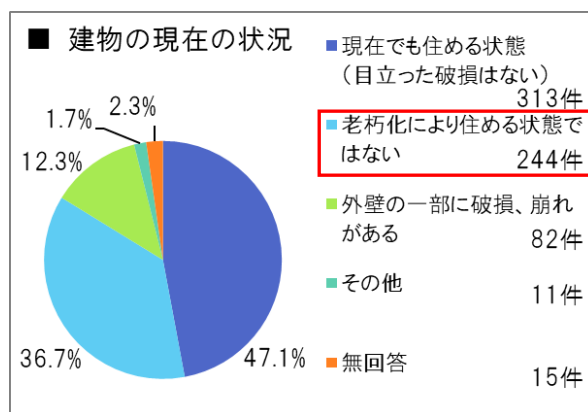
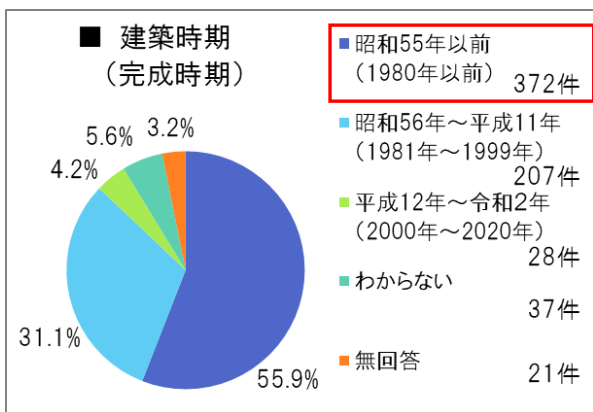
【発送数量】 空き家1,779件のうち海外在住や所有者住所不明など62件を除く1,717通

【回答率】 881通のアンケート回答が返送され、送付1,717通に対して51.3%、郵送不達79通を除く53.8%。

(7) アンケートの主な集計結果



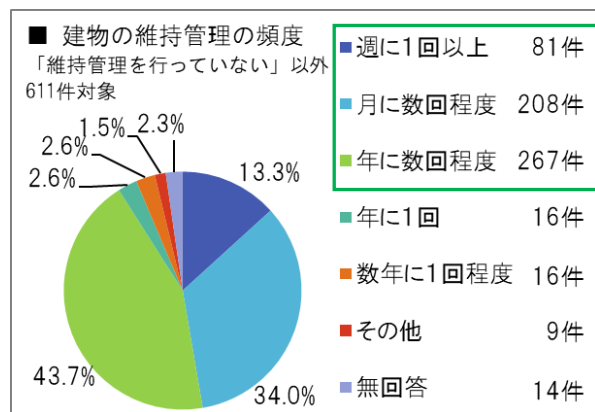
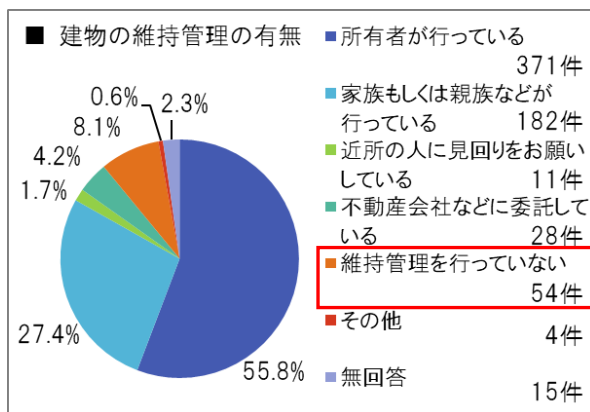
⇒ 「ふだん、居住または営業用として使用」など、「空き家ではない」回答の合計が216件あった。



第2章 空家等を取り巻く現状と課題

- 建物をふだん使用していない理由（18 設問の上位 5 設問・複数回答あり 1,494 回答のうち）

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	206	13.8%
2	資産として、そのまま保有している	182	12.2%
3	リフォームや建て替え、取壊しをしたいが費用がかかる	148	9.9%
4	近隣に迷惑をかけていないので、そのままにしている	137	9.2%
5	固定資産税が増えるため、建物を取壊していない	136	9.1%



- 今後、建物をどのようにしたいか（13 設問の上位 3 設問と「地域の交流の場のために貸す」・複数回答あり 1,055 回答のうち）

順位	項目	件数	割合
1	売却する	253	24.0%
2	住まずに維持管理をする	114	10.8%
3	家族や親族に相続する	96	9.1%
10	地域の交流の場(集会所など)のために貸す	50	4.7%

- どのような支援策があったら良いか（9 設問の上位 3 設問・複数回答あり 1,249 回答のうち）

順位	項目	件数	割合
1	空き家を取り壊した場合に土地の固定資産税が上がらない制度	287	23.0%
2	空き家の取壊しの支援	273	21.9%
3	空き家の活用について、売却や賃貸、相続手続等の内容に応じた相談ができる不動産等の専門事業者の紹介	230	18.4%

- 市から空き家に関する資料等を送付しても良いか（665 回答のうち）

項目	件数	割合
資料送付に承諾する(送付しても良い)	428	64.4%
資料送付に承諾しない(送付しないで欲しい)	189	28.4%
無回答	48	7.2%



5 本市における空家等の現状と課題

(1) 人口や世帯数、住宅・土地統計調査結果

① 人口と高齢化率

本市の人口推計（久喜市人口ビジョン）を見ると、0～14歳の年少人口と15歳～64歳の生産年齢人口は、2060年には半分以下に減少することが予測されています。なお、国勢調査基準日での比較となる令和2（2020）年10月1日現在での総人口は152,704人となり、目標人口の149,728人を上回っていることから、人口推計で示される減少までには至っていませんが、人口は減少傾向にあります。

また、総人口の減少によって高齢化率は上昇し続けると予測されています。

② 世帯数と一世帯当たりの人数

平成9（1997）年から平成29（2017）年にかけての人口の推移は、ほぼ横ばいの状態で、以後減少傾向にあります。世帯数は増加し続けています。令和3（2021）年1月1日現在では67,324世帯で、一世帯あたりの人数は、平成9（1997）年から24年間で3.12人から2.27人と減少を続けています。

③ 住宅・土地統計調査から見た空き家

住宅・土地統計調査によると、1市3町での合併後となる平成25（2013）年から平成30（2018）年にかけて、特に一戸建の空き家総数が増加しています。

平成30（2018）年住宅・土地統計調査によると、本市の空き家総数は7,060戸となり、建て方別の内訳は、一戸建の空き家が3,360戸（47.6%）、「長屋建・共同住宅・その他」の空き家が3,700戸（52.4%）です。

空き家の種類別の内訳では、一戸建の空き家で「その他の住宅」は2,650戸（79.1%）、「長屋建・共同住宅・その他」の空き家で「賃貸用の住宅」は2,940戸（79.5%）と多くなっています。

全国的に人口減少、少子高齢化という構造的な問題を抱えていますが、本市でも人口の減少に伴う高齢化率の上昇により、相続等による空き家が増えることが懸念されます。これら空き家の中には、市場に流通されていないものが多いことから、空き家の解消につながる活用や流通に向けた施策を行う必要があります。

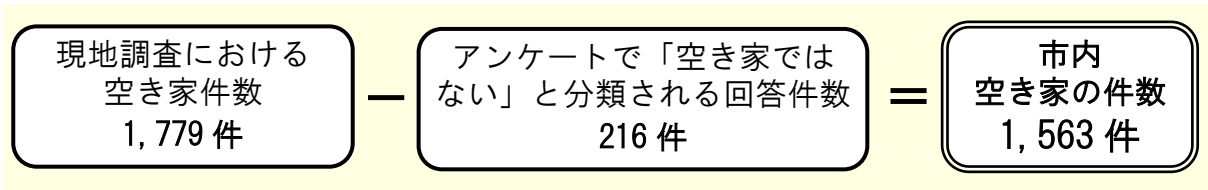
空き家の半数以上は「長屋建・共同住宅・その他」ですが、その約8割が賃貸用の住宅であり、不動産・管理会社で適正に管理されているものと考えられます。一方で、「一戸建」の空き家は、売却用や賃貸用等ではない「その他の住宅」が79.1%を占めており、今後の明確な活用が決まっていないものが多いと想定されます。

よって、空き家対策においては、一戸建の空き家に重点を置く必要があります。

(2) 空家等実態調査結果

① 実態調査により判明した空き家の件数

現地調査で判明した空き家は1,779件となりましたが、所有者意向調査（以下「アンケート」という。）で「空き家ではない」と分類される回答が216件（回答881件の24.5%）あったため、これを除いた1,563件が空き家です。



ただし、アンケート回収率が51.3%（郵送不達を除く53.8%）であったことから、アンケート未回答の中に空き家でないものが含まれる可能性があります。

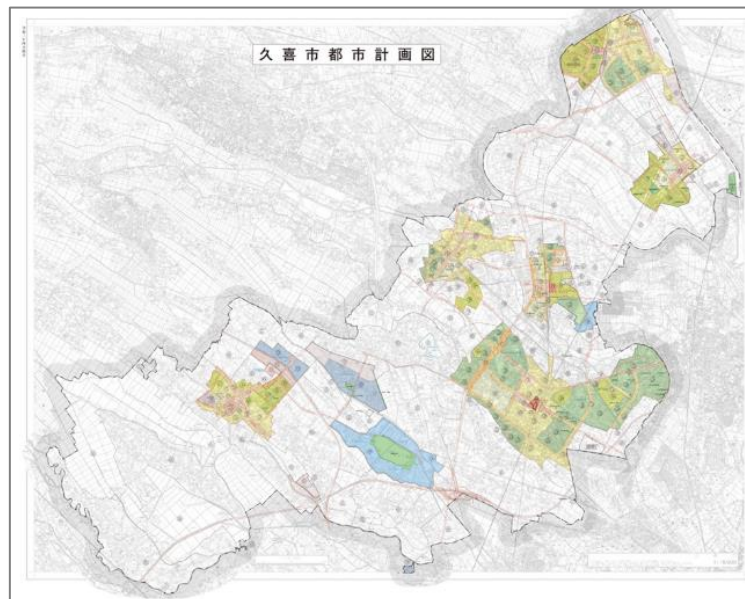
なお、市内の空き家1,563件における市街化区域・市街化調整区域別の空き家評価（老朽・危険度評価）結果件数と割合については下表のとおりです。

■ 市街化区域・市街化調整区域別 — 空き家評価（老朽・危険度評価）結果

(件数)

区域	管理不全	修繕 利活用	利活用	総計	割合
市街化区域	33	340	768	1,141	73.0%
市街化調整区域	44	179	199	422	27.0%
総計	77	519	967	1,563	100%

■ 久喜市都市計画図（令和2（2020）年4月現在）



※ 着色が市街化区域、無着色が市街化調整区域となる。また、平成29（2017）年1月27日告示の市街化区域の面積は1,970ha、市街化調整区域の面積は6,270haとなる。



② 実態調査による空き家の分布

空き家現地調査結果の密度解析（P. 11）により、住宅が多く立ち並ぶ一部の地域に密度が高い傾向が見られましたが、その他の地域では密集している状況は見られませんでした。

空き家は市内全域に分布していることから、地域を限定せず市内全域での対策が必要です。

③ 実態調査による空き家の外観不良

現地調査結果より、軽微な不良項目ではありますが、「屋根の一部に破損がみられる」が184件（10.2%）、外壁の「汚れ・破損があるが、一部修繕で対応可能」が809件（45.5%）と若干多くありました。一方で、深刻な不良項目となる「塀や柵が道路・隣地側に傾いている（4件・0.2%）」「明らかに建物か土台が傾いている（0件）」「明らかに現在のままでの建物利活用は不可能（52件・2.9%）」「（窓ガラスが）破損している（47件・2.6%）」「（門扉が）あるが破損している（33件・1.9%）」「（塀が）あるが破損している（31件・1.7%）」「落下物もしくはそのおそれの構造物あり（敷地外及び敷地内の合計28件・1.6%）」「（雑草、庭木が）接道や隣地に、はみだして繁茂（33件・1.9%）」「粗大ごみあり（60件・3.4%）」となり、管理不全の状態であるものは、全体からの割合的には少ないことが分かりました。

この結果が反映され、空き家評価においては、そのままの状態でも活用や流通が可能な空き家が63.3%、修繕により利活用可能な空き家が32.0%という結果になりました。

空き家は市内全域に分布し、地域的な発生傾向は見られませんでした。また、管理不全の空き家は一定数ありましたが、全体的には活用や流通が可能な空き家が多いことが分かりました。

管理不全の空き家が全体に占める割合は少ないですが、市民から多くの情報が寄せられていることから、周辺等に悪影響を与えている又はそのおそれがある空き家については、空家法や空家条例に基づき所有者等に対し適切な管理や改善を促す助言等を行う必要があります。また、利活用可能な空き家の所有者に対しては、活用や流通に向けた施策を実施する必要があります。

④ アンケート結果による空き家の状況

アンケート結果より、55.9%（372件）が昭和55（1980）年以前の旧耐震基準で建築された空き家であることが分かりました。また、「老朽化により住める状態ではない」が36.7%（244件）であるとともに、空き家となってから6年以上が経過するものが45.6%（「6～10年」183件、「11～20年」85件、「21年以上」35件の合計303件）ありました。

上記の結果は、現地調査結果に基づく空き家評価と若干矛盾するものですが、外観目視では判断できない内部の腐朽や、長期間使用していないことにより「住める状態ではない」となっている可能性があります。

なお、このような状況にありつつも、空き家の「維持管理を行っていない」は8.1%（54件）に留まることから、居住等に使用していなくても適正な管理がされている空き家が多いことが分かりました。

⑤ 所有者の意向と抱える問題

所有者の空き家に対する今後の意向は「売却する」が24.0%（253件）と最も多かった一方で、空き家をふだん利用していない理由が「賃貸・売却したいが、借り手・買い手が見つからない」が13.8%（206件）と最も多いことから、「売りたい（貸したい）が売れない（借り手が見つからない）」状況にあることが分かりました。

また、空き家をふだん利用していない理由は「資産として、そのまま保有している」が12.2%（182件）と2番目に多いとともに、空き家の今後の意向は「住まずに維持管理をする」が10.8%（114件）と2番目に多くなっています。親族等に相続する明確な目的がない場合には、空き家の状態が長期化することで資産価値が下がり、活用が難しくなることが懸念されます。

また、「地域の交流の場（集会所など）のために貸す」が50件と一定数あり、「無償で貸す（条件はない）」が3件、「固定資産税額と同額程度の賃貸収入があるならば貸す」が22件あったことから、空き家の状態や立地、地域での利用希望とのマッチング状況にもよりますが、今後、活用される可能性があります。



⑥ 所有者が望む支援と情報提供

所有者が行政に望む支援策では、上位3設問の回答がほぼ同じ割合となりましたが、「空き家を取り壊した場合に土地の固定資産税が上がらない制度」が23.0%（287件）と最も多いことが分かりました。また、市からの情報提供に承諾する回答が64.4%（428件）ありました。

昭和55年以前の旧耐震基準で建てられた空き家は回答数の半数以上を占めており、耐震改修の実施の有無にもよりますが耐震性に懸念が残ります。また、空き家になって6年以上が経過しているものや老朽化により住める状態でないもの、現状のままでは活用や流通が難しいものが一定数あることが分かりました。

活用や流通が難しい空き家に対しては、建て替えや除却を促すとともに、除却への動機づけにつながる施策が求められますが、所有者からは「空き家を取り壊した場合に土地の固定資産税が上がらない制度」の導入を望む声が多く寄せられました。

また、所有者の多くが市からの情報提供を望んでいるため、今後実施していく空家等に関する施策が利用され、活用等につながるよう情報を発信していく必要があります。

第3章 空家等対策の方針

1 空家等対策の基本的な方針

本市における空家等の現状や課題を踏まえ、本計画の基本方針は、「改善」「活用・流通」「予防」の3つの柱で構成します。この基本方針を実現する具体的施策を着実に実行していくことにより、『安全で調和のとれた住みよい快適なまち』の実現につなげていきます。

■ 3つの基本的な取組み方針

基本方針1 「改善」

管理不全空家等への適切な管理を促進します。

現在、本市で把握している空家等の一部に、適切な管理が行われていない空家等があることが分かっています。空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に影響を与えないよう適切に管理する責務があります。

管理不全空家等（P. 25）については、所有者等へ空家条例の規定による助言等の通知を送付し、適切に管理するよう改善を促します。

市からの通知等にもかかわらず所有者等による改善がされない場合は、管理不全空家等が周辺等に与える切迫度に応じて、適切な段階で空家法に基づく措置を講じます。

基本方針2 「活用・流通」

空家等の活用と流通を促進します。

本市の現状では、利用や活用可能な空家等が多いことが分かりましたが、一方で空家等の状態が長期化した場合、老朽化などにより資産価値が下がり、活用や流通が難しくなることが懸念されます。

早い段階で空家等を解消するために、専門事業者等と連携し、所有者等への情報提供等に取り組み、空家等の活用や除却の促進を図ります。

基本方針3 「予防」

管理不全空家等にさせないための予防や啓発に取り組みます。

今後、高齢化などに伴う空家等の状態が長期化することにより、管理されない状態の空家等が増加することが懸念されます。

管理不全空家等とならないよう、居住や使用中の段階から、所有者等やその親族が相続や活用方法などを考えるきっかけ作りや空家等の所有者等となった場合の責務など、予防に関する周知や啓発に取り組むことにより、空家等の発生の抑制につなげます。



2 対象とする地区

空家等実態調査の結果により、空家等は市内全域に分布しているため、市域全体での対策が必要と考えられることから、本計画における対象地域は、**市内全域**とします。

なお、将来、重点的に対策を行う地区を指定する必要がある場合は、重点地区を定めるものとします。

3 対象とする空家等の種類

(1) 空家等

本計画の対象は、空家法第2条第1項の「空家等」と同じ定義とします。

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、「空家等」に該当する条件は、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」ものであり、「おおむね年間を通して使用実績がない」ことなどから客観的に判断されることが求められます。

なお、「空家等」に該当する建築物の種類等は下表のとおりです。

■ 「空家等」に該当する建築物の種類等

	「空家等」に該当				該当しない	
	一戸建住宅	店舗・事務所等併用住宅	全室空室の集合住宅（長屋、アパートなど）	非住居（店舗・事務所専用、倉庫、工場など）	集合住宅の空室	空家等の跡地
空家条例・空家法による措置	○	○	○	○	—	—
本計画による活用や流通の促進	○	○	○	○	—	○

(2) 空家等に該当しない所有者等への対応

空家等に関する施策では、空家等となる以前からの取組みが重要です。よって、「使用していない期間が1年未満」など、空家法による「空家等」に該当しない所有者等に対しても、予防や適切な管理の必要性を周知するとともに、活用や流通を促す情報提供等を行います。

(3) 特定空家等

空家法に基づく措置の対象となる「特定空家等」は、空家法第2条第2項と同じ定義とし、次に示す4つの状態のいずれかに該当する「空家等」とします。

- 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 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

なお、周辺に著しく悪影響を及ぼしていると認定された場合、空家法に基づいた助言・指導や勧告、命令、代執行などの措置を講じることができます。

■ 特定空家等の状態の具体例





(4) 管理不全空家等

空家条例に基づく措置の対象となる「管理不全空家等」は、空家条例第2条第3項並びに「久喜市空家等の適切な管理に関する条例施行規則」（以下「空家条例規則」という。）第3条に定める次のいずれかの状態に該当する「空家等」とします。

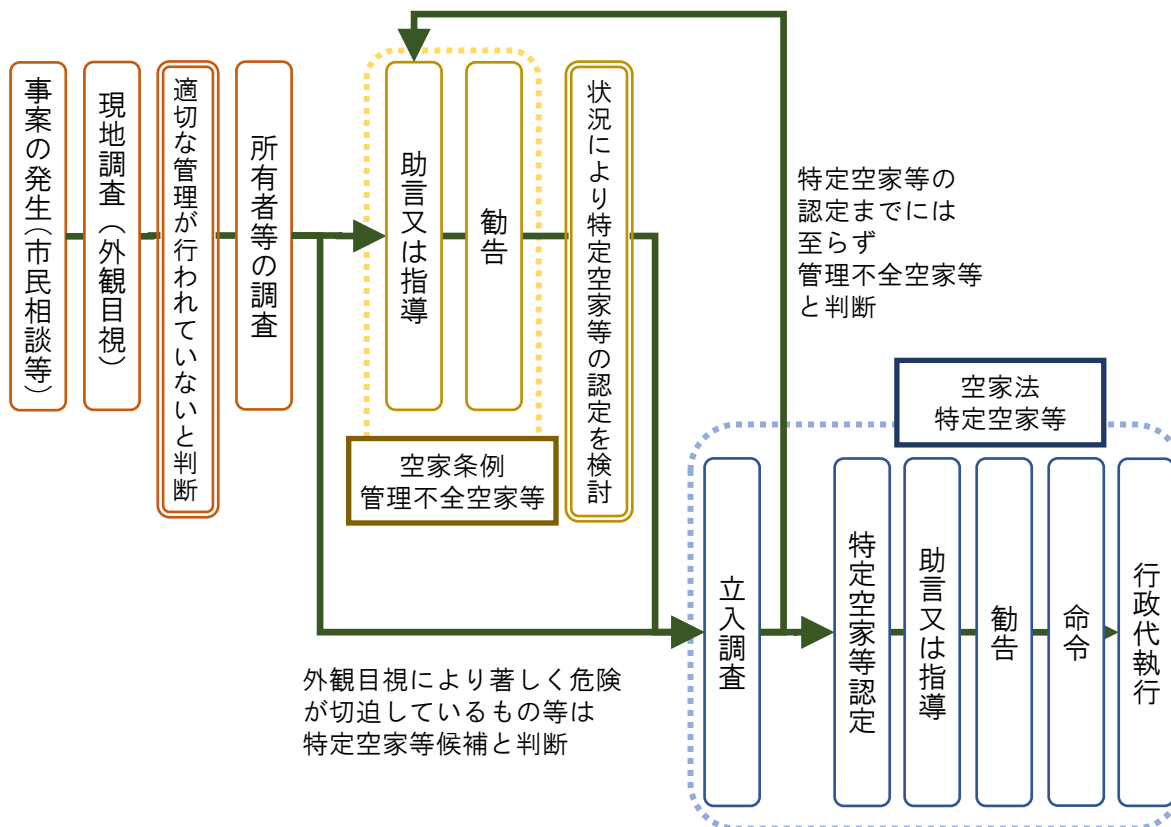
- (1) 老朽化又は自然現象により空家等の全部又は一部が倒壊するおそれのある状態
- (2) 老朽化又は自然現象により空家等の一部が剥離又は飛散し、当該敷地外にある者の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれのある状態
- (3) 不特定者の侵入等による火災又は犯罪が誘発されるおそれのある状態
- (4) 敷地内の草木が著しく繁茂し、剪定又は除草が必要であり、周囲への生活環境を害するおそれのある状態
- (5) 前各号に掲げるもののほか、周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切となるおそれのある状態

なお、空家条例に基づく助言又は指導、勧告によっても、所有者等による改善が見られない場合は、状況により、空家法による「特定空家等」の認定を検討します。

(5) 空家条例と空家法の連携（管理不全空家等と特定空家等の関係）

空家条例と空家法は、下図のとおり連携し、「管理不全空家等」及び「特定空家等」に対応します。

■ 空家条例と空家法の連携（概略の流れ）



4 計画の期間

本計画は、令和4（2022）年度から令和8（2026）年度までの5年間を計画期間とします。
 なお、空家法の規定等が改正された場合は、必要に応じて見直しを行います。

■ 本計画の計画期間

年度	2018 平成 30 年度	2019 令和 元 年度	2020 令和 2 年度	2021 令和 3 年度	2022 令和 4 年度	2023 令和 5 年度	2024 令和 6 年度	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
総合振興計画	→											
後期基本計画	←											
総合振興計画 （第2次）						←						
前期基本計画						←						
後期基本計画											←	
住宅・土地統計調査	実施 → 公表					実施 → 公表						
久喜市 空家等対策計画					→							

※ 2026 は、次期空家等対策計画の策定年を示しています。

5 持続可能な開発目標（SDGs）との関係

SDGs（エスディーゼーズ）とは、Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）の略称です。平成27（2015）年9月の国連サミットで採択された、令和12（2030）年までに持続可能でよりよい世界を目指すための国際目標です。

SDGsは、17のゴール（目標）と169のターゲット（取組み）から構成されており、これらの目標を社会・経済・環境の三側面から捉え、総合的に解決しながら「誰一人取り残さない」ことを目指しています。

本市では令和3（2021）年7月9日に「久喜市SDGs取組方針」を定め、積極的に取り組んでいます。

なお、以降、本計画の具体的施策等において、該当するゴールを示します。





第4章 空家等対策の具体的な施策

1 基本方針に即した取組み

基本方針 1 「改善」 管理不全空家等への適切な管理を促進します。

■ 具体的な取組み

内容	該当基本方針		
空家等の相談窓口の整備・相談体制	改善	活用・流通	予防
空家条例、空家法による措置	改善		
特定空家等又は不良住宅等の除却の支援	改善	活用・流通	
老朽空家等除却後の土地に係る固定資産税減免制度	改善	活用・流通	
空家等の継続的な情報収集と把握	改善		
久喜市シルバー人材センター・久喜市商工会との連携	改善		予防

(1) 空家等の相談窓口の整備・相談体制

管理不全空家等の所有者等が抱える問題は多岐にわたります。悩みや希望に応じて相談できるよう、相談窓口を設置し、相談体制を構築します。

詳細については、「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. 39)に示します。

(2) 空家条例、空家法による措置

適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対し、市からの改善依頼等により、所有者等による早期の改善を促していきます。また、市民や地域に著しい悪影響を及ぼす空家等については、空家条例及び空家法に基づく行政指導等の措置を実施します。

なお、詳細については、「特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項」(P. 35)に示します。

(3) 特定空家等又は不良住宅等の除却の支援

特定空家等が著しく危険な状態のまま長期間放置されることにより、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれが高まります。そのため、特定空家等や不良住宅の除却に係る経費の一部補助を行うことを検討します。

不良住宅

住宅地区改良法（昭和35（1960）年法律第84号）第2条第4項に規定する「不良住宅」をいい、災害により著しく損壊し建築物でなくなった住宅を含みます。

ただし、この除却支援の対象としては、P.24 ①から④に示す4つの状態のいずれかに該当すると認められる空家等に限ります。

（4） 老朽空家等除却後の土地に係る固定資産税減免制度

住宅が建てられている土地には、「住宅用地に対する課税標準の特例」（以下「住宅用地特例」という。）が適用され、固定資産税・都市計画税（以下「固定資産税等」という。）が大幅に軽減されますが、住宅を除却し更地にすると、住宅用地特例が適用されなくなり、土地の税額が上がります。

市では、老朽化した空家等（以下「老朽空家等」という。）の除却を促進し、快適な住環境の保全を図るため、市が定める要件を満たしている除却後の土地については、住宅用地特例を適用していた場合の税額になるよう、土地に係る固定資産税等を減免します。

施行期間は、令和12（2030）年3月31日までとし、要件等は次のとおりです。

■ 主な減免要件

- 昭和56（1981）年5月31日以前に建築された空家等で、おおむね1年以上居住の用に供されていないこと。
- 除却する建物と、土地の所有者が原則同じで、かつ個人であること。
- 家屋の除却後、土地が営利目的に供されていないこと。
- 空家法第14条第2項の勧告を受けていないこと。
- 市税を滞納していないこと。

■ 減免の対象

- 住宅用地特例の適用を受けている土地。
- 令和3（2021）年1月2日から令和9（2027）年1月1日までの間に老朽空家等を除却した土地。

■ 減免の額

住宅用地特例が適用されない場合の固定資産税等の額と、適用した場合の額との差額。

■ 適用期間

老朽空家等を除却した日以降に到来する賦課期日（1月1日）の翌年度から3年間。



(5) 空家等の継続的な情報収集と把握

実態調査で明らかとなった空家等や、本市に市民等から情報提供があった空家等について、台帳を作成した上で、継続的な状況把握に努めます。

また、インターネットを利用した「空家情報お知らせシステム」の利用促進や、市内事業者と管理不全空家等の情報提供について連携するなど、情報収集の強化を図ります。

なお、必要な場合においては、所有者等への改善依頼など、空家条例・空家法の措置につなげます。

(6) 久喜市シルバー人材センター・久喜市商工会との連携

本市は、平成28(2016)年5月2日、公益社団法人久喜市シルバー人材センター、久喜市商工会と「空き家等の適正管理に関する協定」を締結しました。

この協定は、市と久喜市シルバー人材センター、久喜市商工会が連携・協力し、所有者等による空家等の適切な管理を促進することにより、空家等が放置され、管理不全な状態となることを防止し、良好な生活環境の保全を推進することを目的とするものです。

所有者等が管理を行うことが難しい場合は、久喜市シルバー人材センターなどへ管理を委託するなど、空家等が管理不全な状態にならないよう促します。

【SDGs】実現するゴール（目標）

目標 11
住み続けられるまちづくりを



目標 16
平和と公正をすべての人に



目標 17
パートナーシップで目標を達成しよう



基本方針 2 「活用・流通」 空家等の活用と流通を促進します。

■ 具体的な取組み

内容	該当基本方針
空家等の相談窓口の整備・相談体制【再掲】	改善 活用・流通 予防
空き家バンクの活用	活用・流通
空家等の改修費用の支援	活用・流通
特定空家等又は不良住宅等の除却の支援【再掲】	改善 活用・流通
老朽空家等除却後の土地に係る固定資産税減免制度【再掲】	改善 活用・流通
条件不利空家等への支援	活用・流通
市街化調整区域における老朽空家等除却後の土地に係る建築の制限緩和	活用・流通
「農地付き空き家」情報の提供	活用・流通
国及び県の財政上の措置等活用	活用・流通
跡地の有効活用	活用・流通

(1) 空き家バンクの活用

「久喜市空き家の活用サポート窓口」(P. 40)の専門事業者と連携して「全国版空き家・空き地バンク」への掲載を推進し、流通の促進を図ります。

連携の仕組みは、「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. 39)に示します。

「全国版空き家・空き地バンク」

各自治体の空き家情報の標準化・集約化を図り、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるようにするため、国土交通省が公募により選定した2業者(株)LIFULL・アットホーム(株)による「全国版空き家・空き地バンク」サイトの運用が、平成30(2018)年4月1日から開始されました。



(2) 空家等の改修費用の支援

空家等を購入し、市内に移住した所有者等に対し、建物の改修等の一部費用を補助することを検討します。子育て世帯などを対象にすることを検討し、定住促進につなげていきます。また、空家等を集会所など地域のコミュニティ施設へ改修する所有者等に対し、一部費用を補助することを検討します。

(3) 条件不利空家等への支援

接道不良等の理由により再建築ができないものや旧耐震基準のものなど、その活用が不適當又は難しい空家等（以下「条件不利空家等」という。）の除却を促進するため、隣地の所有者が取得した上で、条件不利空家等を除却し、隣地と条件不利空家等の跡地を統合した場合などに、一部費用を補助することを検討します。

(4) 市街化調整区域における老朽空家等除却後の土地に係る建築の制限緩和

市街化調整区域内の土地は、建築物が現存しているなど、特定の条件を満たす場合を除き、新たに住宅を建築することができません。

そこで本市では、令和3（2021）年5月1日より、次の要件を満たしている除却後の土地に対し、「市街化調整区域における老朽空家等除却証明書」を交付し、土地譲渡後の開発行為許可申請等の際に添付することで、最大3年間、新たな住宅の建築等の制限を緩和しています。

■ 交付要件

次の（1）から（4）のすべてに該当していること。

- （1）昭和56（1981）年5月31日以前の建築確認に基づいて建築された家屋で、おおむね1年以上空家等であるもの（以下「老朽空家等」という。）及びそれに付属する工作物すべての除却であること。
- （2）市街化調整区域内の老朽空家等であること。
- （3）除却後、土地が営利目的に供されていないこと。
- （4）市税を滞納していないこと。

■ 交付対象

令和3（2021）年5月1日から令和9（2027）年1月1日に老朽空家等を除却した土地。

■ 制限緩和の期間

老朽空家等を除却した日から最大3年間。

(5) 「農地付き空き家」情報の提供

農村部では、遊休農地の発生や農業等の産業の担い手不足によるコミュニティの衰退などが課題となっており、本市においても市街化調整区域内の空家等の増加や新たに農業を始めようとする人の参入促進が課題となっています。

そこで、農業の活性化や農村環境の保全、空家等の活用と流通の促進を図るため、市街化調整区域内に空家等や農地を持つ所有者等へ「久喜市空き家の活用サポート窓口」(P. 40)を周知します。

また、新たに農業を始めようとする参入希望者や「農ある暮らし」を求める移住希望者へ住宅や農地の確保を支援するため、農業関係部局と連携し、全国版空き家・空き地バンクにおいて「農地付き空き家」情報や農業関連施策情報の提供を検討します。

(6) 国及び県の財政上の措置等活用

平成 28 (2016) 年度税制改正において「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)」が創設されました。相続によって生じた空家等の売却で一定の要件を満たす場合は、譲渡所得から 3,000 万円が控除されます。

また、本市では不良住宅及び特定空家等の除却や用途を限定した改修について、国庫補助制度が設けられているため、当該制度を利用した費用の一部補助を検討します。さらに、空家等の問題に関する専門家による相談会の開催や県主催の「相続おしかけ講座」等を積極的に活用します。

このような国や県の財政上及び税制上の措置について市ホームページにおいて情報提供することにより、空家等の所有者等に除却を促し、跡地の活用につなげます。

(7) 跡地の有効活用

空家等の跡地については、新たな住宅の建築等に活用されることが期待されますが、除却された跡地において、未利用のまま適切な管理が行われずに放置されることにより、雑草の繁茂や害虫の発生、不法投棄を誘発するおそれがあるため、跡地についても活用と流通を促進します。



【SDGs】実現するゴール（目標）

目標 2
飢餓をゼロに



目標 11
住み続けられるまちづくりを



目標 12
つくる責任つかう責任



目標 17
パートナーシップで目標を達成しよう



基本方針 3 「予防」

管理不全空家等にさせないための予防や啓発に取り組みます。

■ 具体的な取組み

内容	該当基本方針
空家等発生予防、適切な管理に関する情報提供	予防
空家等の問題に関する講演会や相談会の開催	予防
空家等の相談窓口の整備・相談体制【再掲】	改善 活用・流通 予防
久喜市シルバー人材センター・久喜市商工会との連携【再掲】	改善 予防

(1) 空家等発生予防、適切な管理に関する情報提供

市内の住宅の所有者等に対して、空家等となる以前から今後の活用等について考えることの重要性や、空家等となってしまった場合に適切な管理が必要であることを認識してもらうため、空家等が及ぼす影響や相談窓口の案内等について、市ホームページや広報、相談窓口等に設置するパンフレット等により、周知や啓発、情報提供等を行います。

なお、実態調査において、市からの情報提供に承諾した所有者等に対しては、適宜、各種情報を郵送で提供します。

(2) 空家等の問題に関する講演会や相談会の開催

空家等に伴う所有者等の悩みは多岐にわたり、市では解決できない専門分野もあります。埼玉県空き家対策連絡会議（事務局：埼玉県都市整備部建築安全課）や地域の各種専門家団体や事業者と連携した上で、所有者等やその親族等が抱える問題の解決につながるよう、相談会の開催や専門家の派遣（「相続おしかけ講座」）等の実施を検討します。

【SDGs】実現するゴール（目標）

目標 11
住み続けられるまちづくりを



目標 17
パートナーシップで目標を達成しよう





2 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

(1) 基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等に対しては、近隣住民の住環境や通行人等への影響範囲とその危険の切迫性等を考慮し、管理不全空家等若しくは特定空家等に認定した上で、空家条例と空家法に基づく措置を実施します。

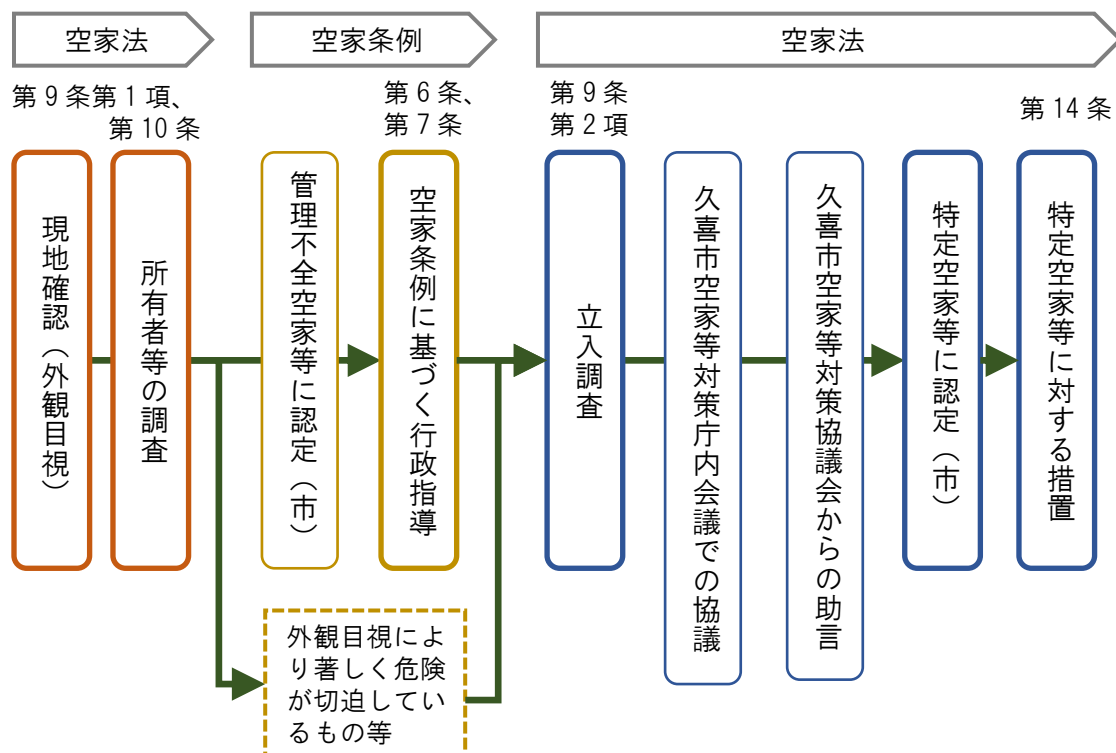
ただし、空家等については、私有財産であり、その管理は所有者等の責務です。所有者等による改善及び解決を図ることを基本とし、市は売買や流通による解消等を促進・支援します。

(2) 管理不全空家等、特定空家等の認定に関する調査の流れ

市民からの情報提供や相談に応じて、市職員による外観目視による現地調査や所有者等の調査により、空家条例の規定による「管理不全空家等」に該当するか判定し、該当するものについては、空家条例に基づく行政指導を実施します。

ただし、外観目視による現地調査により、著しく危険が切迫しているものや空家条例による行政指導によっても所有者等による改善が見られない場合は、空家法に基づく「特定空家等」の認定を検討します。

■ 管理不全空家等、特定空家等の認定に関する調査等の流れ



なお、外観目視による現地調査や立入調査は、「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）」（平成27（2015）年5月国土交通省）に準拠して市が策定した「久喜市特定空家等判定方法マニュアル」により実施します。

（3） 管理不全空家等、特定空家等の認定

管理不全空家等については、外観目視による現地調査や関係機関への照会、所有者等の調査により担当課が判断します。

また、特定空家等については、立入調査結果や久喜市空家等対策庁内会議での協議内容を踏まえ、久喜市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）において特定空家等認定の可否を協議し、市が認定します。

（4） 管理不全空家等、特定空家等に対する措置

管理不全空家等に対しては、空家条例に即し、「助言又は指導」（第6条）、「勧告」（第7条）の順に行政指導を実施します。

空家条例の規定による勧告を行ってもなお所有者等による改善が見られずに特定空家等に認定された場合は、空家法の規定による「助言又は指導」「勧告」「命令」を実施します。

詳細な管理不全空家等、特定空家等に関する措置の詳細な流れについては、次ページに示します。

（5） 緊急安全措置

空家条例第8条では、管理不全空家等又は特定空家等に対し、市又は市が委任したものが必要最小限の緊急安全措置を実施できるものと規定しています。

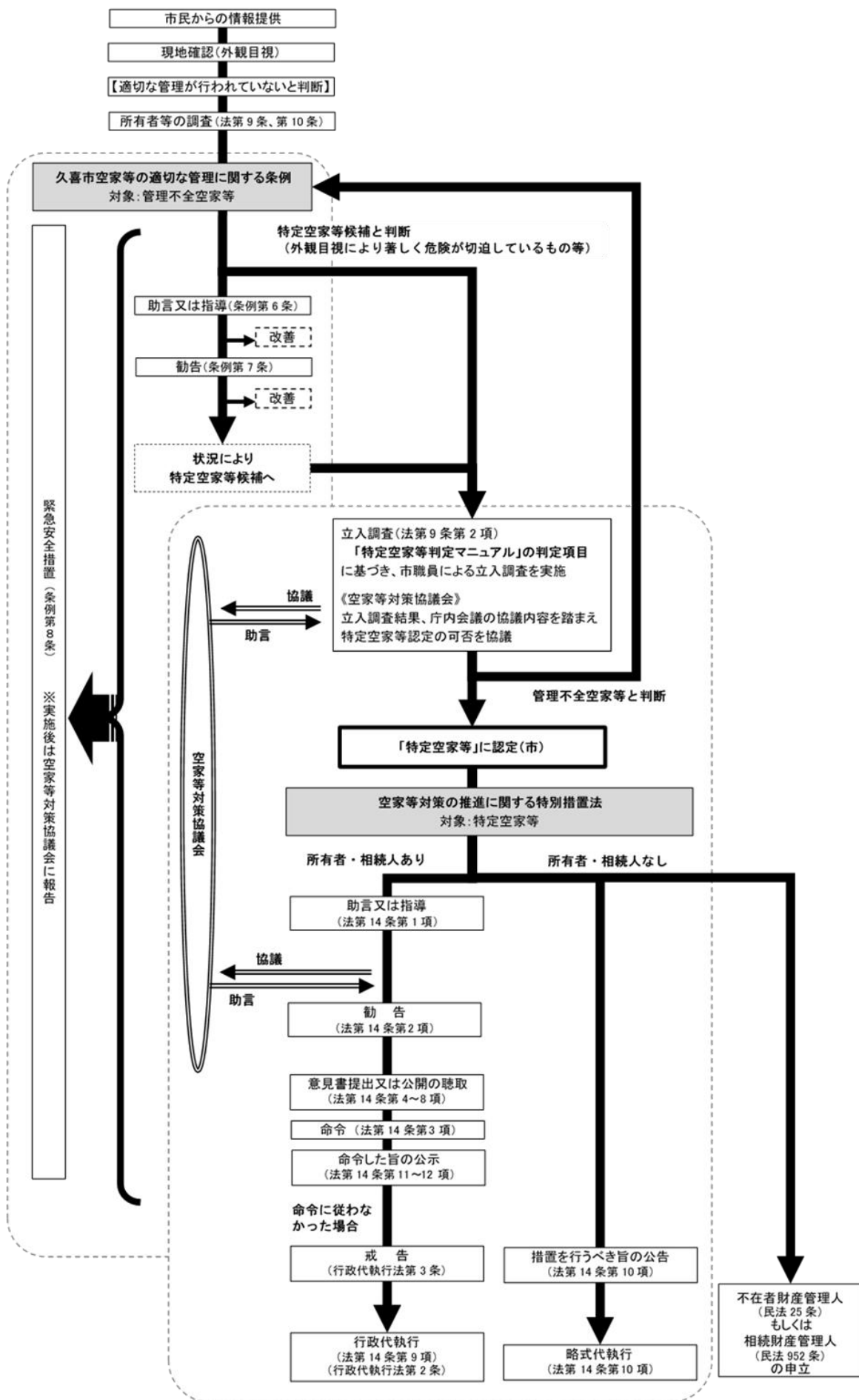
緊急安全措置実施の要件は、管理不全空家等又は特定空家等に起因して、地域住民の生命、身体又は財産に重要な危害を及ぼすおそれがあると想定され、当該空家等の所有者等に空家法第14条又は空家条例に基づく措置により危害を避けるための措置を行わせる時間的余裕がなく、緊急に危険を回避する必要がある場合としています。

緊急安全措置の具体的内容については、空家条例規則第5条1項に規定しています。

- (1) 施錠の確認又は開放されている扉、窓若しくは門扉の閉鎖
- (2) 空家等の著しく破損した部分の養生
- (3) 空家等の一部の落下又は飛散の防止
- (4) 立木等の剪定
- (5) 雑草の除去
- (6) 動物、害虫等の駆除
- (7) 空家等への立入りが禁止であることの表示又は空家等へ近寄ることが危険であることの注意喚起の表示
- (8) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める措置



■ 管理不全空家等、特定空家等に関する措置の流れ（詳細）



(6) 所有者等不明の空家等に対する措置

前頁の「管理不全空家等、特定空家等に関する措置の流れ」のとおり、所有者等が確知できている場合においては、その所有者等に対して空家法第14条の規定に基づく措置を行い、行政代執行となった場合は、代執行に要した費用を所有者等に請求します。

ただし、所有者等や相続人等が確知できない（以下「所有者等不明」という。）場合においては、「略式代執行」若しくは「財産管理人を選任した上での措置」の実施について、先進事例等を研究した上で検討します。

【略式代執行】

空家法第14条10項において、

（前略）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（中略）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（後略）

と定められており、この条文が「略式代執行」と呼ばれています。

所有者等不明の場合において、特定空家等に認定した後に、事前の公告を行った上で略式代執行による措置を実施します。なお、その敷地を換価することで略式代執行により生じた費用を回収する見込みがある場合には、特定空家等の跡地に対して財産管理人制度を活用します。

【財産管理人を選任した上での措置】

財産管理人制度については、「従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合」の「不在者財産管理人」と、「相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）」の「相続財産管理人」があります。

所有者等不明の場合は、特定空家等に認定した後に、状況に応じて家庭裁判所に財産管理人の選任申立を行い、選任された財産管理人に対して特定空家等に対する措置を実施します。財産管理人は特定空家等を売却するなど、その措置を履行するものです。



3 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

■ 具体的な取組み

内容
空家等相談窓口の整備、相談体制【再掲】
久喜市空き家の活用サポート窓口（通称：いえかつKUKI）

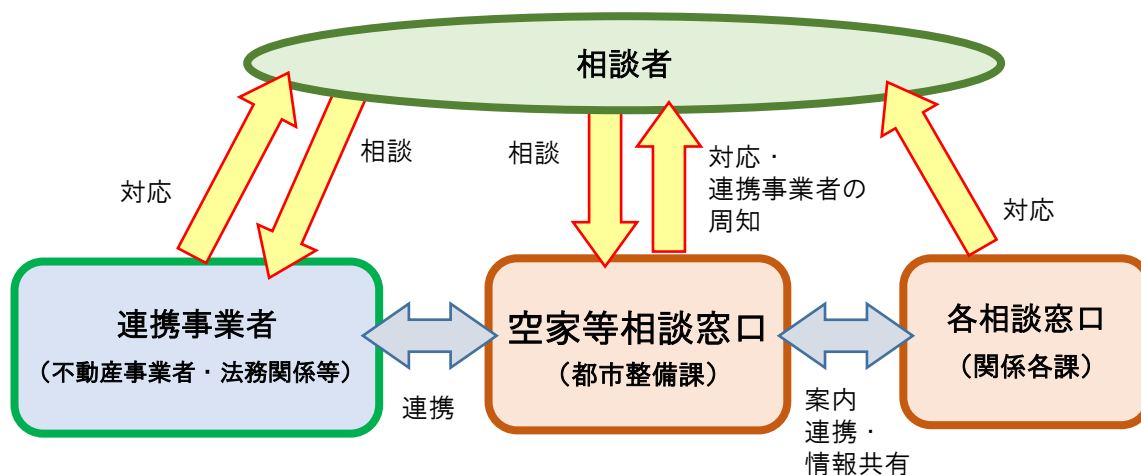
(1) 空家等相談窓口の整備、相談体制

空家等の所有者等が抱える悩みは多岐にわたり、どの課に相談すれば良いか迷うケースも多いと考えられます。

このことから、誰でも相談できる「空家等相談窓口」を都市整備課内に開設し、周辺住民からの苦情や所有者等の相談に対応するとともに、空家等発生予防啓発や適切な管理の促進、活用や流通に関する情報提供に努めます。

また、相談内容に応じて、所掌各課の個別窓口案内するなど、関係部局間で連携するとともに、必要に応じて市と連携している専門事業者や関係団体の情報提供を行います。

■ 相談窓口・連携体制



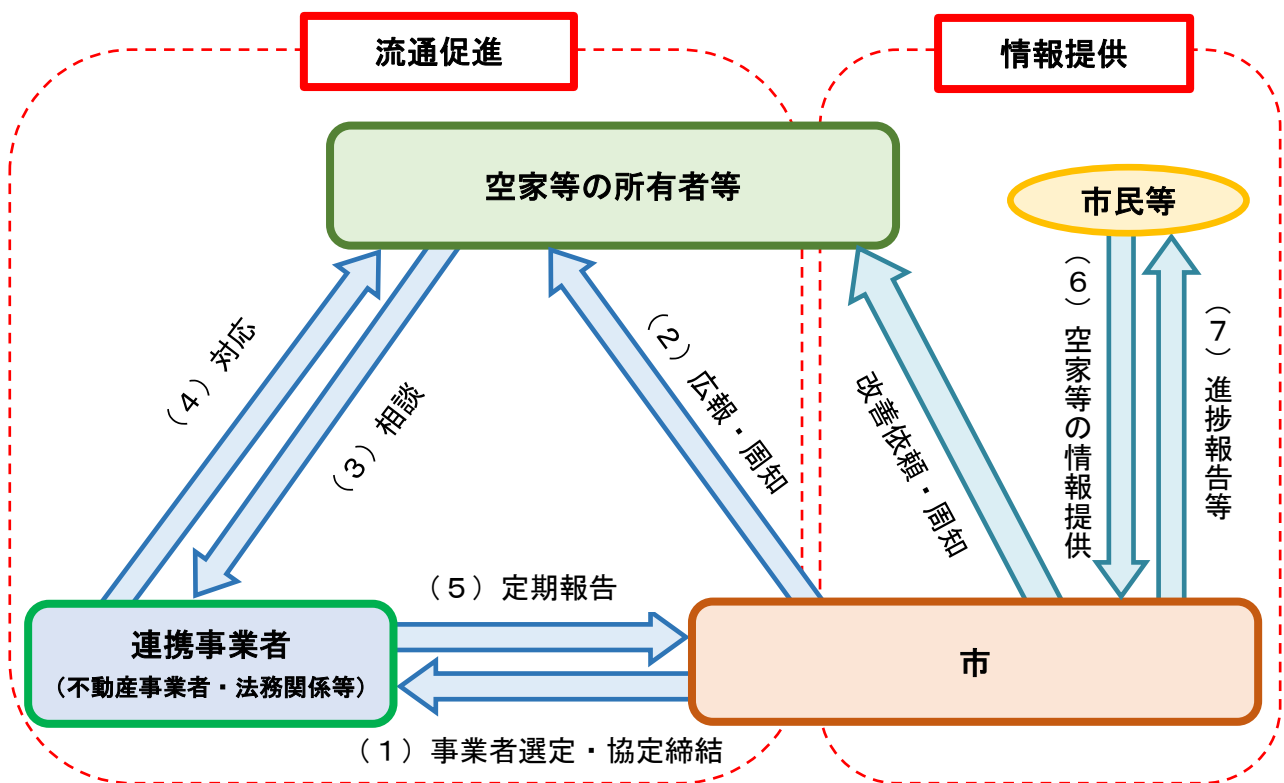
(2) 久喜市空き家の活用サポート窓口（通称：いえかつKUKI）

「久喜市空き家の活用サポート窓口」の目的は以下のとおりとします。

1. 地域の各専門事業者等が、空家等に関する問題に対し、所有者等に寄り添い相談に応じることにより、空家等の流通や適切な相続等を促進し、市の人口増加や地域活性化につなげる。⇒ 『流通促進』での連携
2. 市民等に管理不全な空家等の情報提供を広く呼びかけ、これらの情報を基に、所有者等へ適切な管理を促すとともに利活用の周知につなげる。⇒ 『情報提供』の強化

① 市との連携体制

公募により市が選定した事業者と協定を締結した上で、以下に示す連携体制を構築することを検討しています。

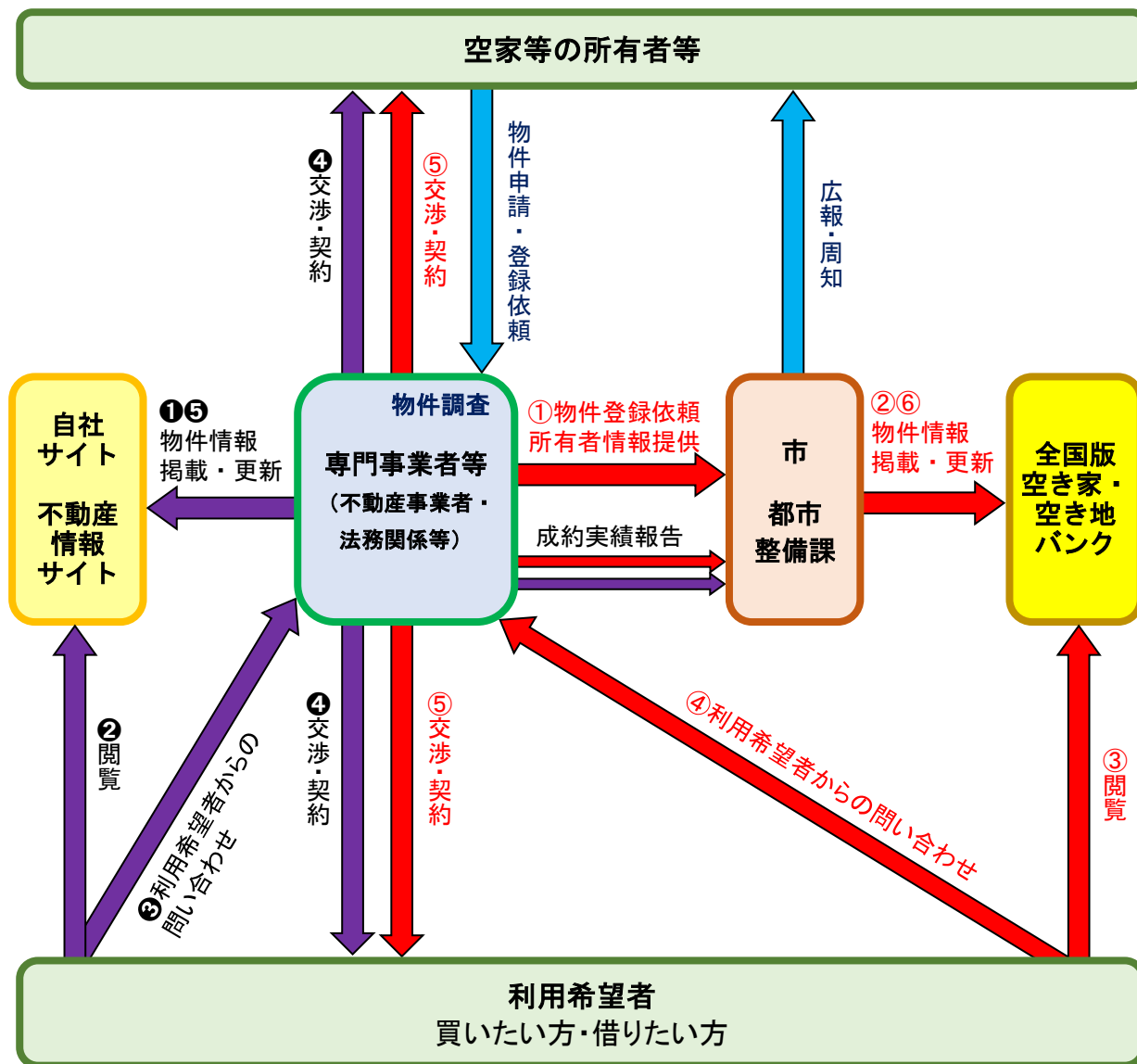




② 流通促進のための連携

「全国版空き家・空き地バンク」を活用し、公募事業者と連携して流通促進を図ることを検討しています。

■ 空き家・空き地バンクとの連携



連携の範囲：空き家住宅、店舗併用住宅、農地付き空き家、空き地

- ①～⑥ 空き家バンクを利用した場合の流れ
- ①～⑤ 不動産ポータルサイト等の流れ

4 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 久喜市空家等対策協議会

空家等対策計画の策定及び変更並びに特定空家等の判断や空家等に対する措置の方針策定にあたり、行政のみならず専門的な知見を有する第三者からの多角的な意見を踏まえ、公平公正に実施する必要があることから、空家法第7条第1項の規定により制定した「久喜市空家等対策協議会条例」(令和元(2019)年12月20日条例第27号)に基づき設置しています。

同協議会委員は、市長のほか、学識経験者や地域住民から選任された委員により構成されています。

(2) 久喜市空家等対策庁内会議

空家等対策計画及び特定空家等の判定、その他空家等に関する対策全般について、本市の関係部局が横断的に対応し推進していく必要があることから、具体的な検討及び情報共有を行うための庁内組織として、「久喜市空家等対策庁内会議規程」(令和元(2019)年12月20日訓令第4号)に基づき設置しています。

これまでの施策の再検討や新たな施策が必要な場合は、より効果的な施策となるよう積極的に関係課と連携していきます。

(3) 本計画の評価と見直し

本計画の期間は、令和4(2022)年度より令和8(2026)年度までの5年間を計画期間とし、最終年度に計画の評価と見直しを行うこととします。

計画期間内において、本市における対策や措置の事例等の積み重ねにより、効果的な事業の検討と有効性のある啓発や施策を行っていき、より実効性ある次期計画の策定につなげていきます。

また、本計画に基づく施策等の進行については、定期的に協議会及び庁内会議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も踏まえながら、見直しの必要性について検討を行います。



第1章 空家等対策計画の背景・目的

第2章 空家等を取り巻く現状と課題

第3章 空家等対策の方針

第4章 空家等対策の具体的な施策

資料編

資料編

1 久喜市空家等対策協議会

(1) 協議経過

開催回		開催日	協議内容	協議結果
令和元年度	第1回	令和2(2020)年 3月18日(水)	(1) 委嘱書の交付 (2) 会長・副会長の選出 (3) 空家等対策協議会の概要 (4) 空家等対策の枠組み (5) 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要 (6) 法と条例の関係 (7) 本市における空家等の現状とこれまでの取組み (8) 今後のスケジュール	
	第1回	令和2(2020)年 8月18日(火)	(1) 特定空家等判断基準について (2) 空家等の適正管理に関する取組みについて	
	第2回	令和2(2020)年 10月27日(火)	(1) 久喜市空き家等の適正管理に関する条例の改正について (2) 特定空家等判断基準について	(1) 久喜市空家等の適切な管理に関する条例(素案)について承認
令和2年度	第3回	令和3(2021)年 1月21日(木)	(1) 特定空家等判断基準について (2) 空家等の流通促進に関する取組みについて (3) 老朽空家等の除却を促進するための空家対策について	(1) 久喜市特定空家等判定方法マニュアルについて決定 (2) 老朽空家等除却後の土地に係る固定資産税減免制度について決定
	第1回	令和3(2021)年 5月21日(金)	(1) (仮称)久喜市空家等地域流通促進事業について (2) 久喜市空家等対策計画(素案)について	
令和3年度	第1回	令和3(2021)年 5月21日(金)	(1) (仮称)久喜市空家等地域流通促進事業について (2) 久喜市空家等対策計画(素案)について	



開催回	開催日	協議内容	協議結果
令和3年度	第2回	令和3(2021)年 8月11日(水) (1) 久喜市空家等対策計画(素案)について ・久喜市空き家対策総合実施計画(案)について ・(仮称)久喜市空家等地域流通促進事業における空き家バンクとの連携について	(1) 久喜市空き家対策総合実施計画(案)について承認
	第3回	令和3(2021)年 11月5日(金) (1) (仮称)久喜市空家等地域流通促進事業(案)について (2) 久喜市空家等対策計画(素案)について	(1) 事業の名称や事業者の応募要件について承認 (2) 久喜市空家等対策計画(素案)について承認
	第4回	令和4(2022)年 1月24日(月) (1) 久喜市空家等対策計画(案)に対するパブリックコメント(市民意見提出制度)の実施結果について (2) 久喜市空家等対策計画(案)について	(1) パブリックコメント(市民意見提出制度)の実施結果について承認 (2) 久喜市空家等対策計画(案)について承認

(2) 協議会条例

久喜市空家等対策協議会条例

令和元年12月20日

久喜市条例第27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。以下「法」という。）第7条第1項の規定に基づき、久喜市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 法第6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
- (2) 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
- (3) 空家等に関する施策の推進に関する事項
- (4) その他市長が必要と認める事項

(組織)

第3条 協議会は、委員12人以内で組織し、法第7条第2項に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

(委員の任期)

第4条 委員の任期は2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときはその職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。ただし、委員委嘱後の最初の会議は、市長が招集する。

2 協議会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

3 協議会の会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見聴取等)

第7条 会長は、必要があると認めるときは、協議会の会議に関係者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は関係者に必要な資料の提出を求めることができる。



(守秘義務)

第8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。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、建設部都市整備課において処理する。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

(3) 委員名簿

(順不同・敬称略)

氏名	選任区分	備考
梅 田 修 一	市 長	会 長
石 田 道 哉	学識経験者	副会長
上 原 健太郎	学識経験者	
小森谷 洋 平	学識経験者	
藤 田 田	学識経験者	
遠 藤 宗 宏	学識経験者	
相 澤 瑞 枝	学識経験者	
得 能 和 代	学識経験者	
茨 木 嘉 彦	地域住民	
都 丸 潔	地域住民	
阪 本 勉	地域住民	
小 熊 秀 之	地域住民	

※ 任期：令和2（2020）年3月18日から令和4（2022）年3月17日まで



2 久喜市空家等対策庁内会議

(1) 庁内会議規程

久喜市空家等対策庁内会議規程

令和元年12月20日

訓令第4号

(設置)

第1条 本市の空家等対策の検討及び実施に当たり、庁内関係課で情報と課題を共有し調整を図るため、久喜市空家等対策庁内会議（以下「庁内会議」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 庁内会議は、次に掲げる事項を所掌する。

(1) 空家等対策に関する施策及び事業の調整に関する事項

(2) その他空家等対策に関し必要な事項

(組織)

第3条 庁内会議は、会長、副会長及び委員をもって組織する。

2 会長は、建設部長の職にある者を、副会長は、建設部副部長の職にある者を、委員は、別表に掲げる職にある者をもって充てる。

(会長及び副会長)

第4条 会長は、会務を総理し、庁内会議を代表する。

2 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 庁内会議の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 会長は、必要があると認めるときは、庁内会議の会議に関係者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は関係者に必要な資料の提出を求めることができる。

(検討部会)

第6条 第2条各号に掲げる事項について、必要な調査、研究及び課題の整理をするため、庁内会議に検討部会を置くことができる。

2 検討部会は、都市整備課長が招集し、その議長となる。

(庶務)

第7条 庁内会議の庶務は、建設部都市整備課において処理する。

(その他)

第8条 この訓令に定めるもののほか、庁内会議について必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この訓令は、公布の日から施行する。

(2) 委員名簿

種別	役職
会長	建設部長
副会長	建設副部長
委員	総務部企画政策課長
委員	財政部資産税課長
委員	市民部市民生活課長
委員	市民部消防防災課長
委員	環境経済部環境課長
委員	環境経済部久喜ブランド推進課長
委員	福祉部高齢者福祉課長
委員	建設部建設管理課長
委員	建設部都市計画課長
委員	建設部建築審査課長
庶務	建設部都市整備課

(規程第3条第2項の規定による別表に掲げる者)



3 久喜市空家等の適切な管理に関する条例

久喜市空家等の適切な管理に関する条例

令和3年3月18日

久喜市条例第10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、空家等の対策に関し必要な事項を定めることにより、生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進を図り、もって市民の安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において「空家等」とは、法第2条第1項に規定する空家等であつて、本市の区域に所在するものをいう。

2 この条例において「特定空家等」とは、法第2条第2項に規定する特定空家等であつて、本市の区域に所在するものをいう。

3 この条例において「管理不全空家等」とは、適切に管理されていない空家等であつて、本市の区域に所在するもののうち、規則で定めるものをいう。

4 この条例において「所有者等」とは、空家等を所有し、又は管理する者をいう。

5 この条例において「市民」とは、市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、特定空家等又は管理不全空家等にならないよう空家等を適切に管理しなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、法第6条第1項に定める空家等対策計画を策定し、これに基づく空家等に関する対策を実施するとともに、必要な措置を適切に講ずるものとする。

(情報提供)

第5条 市民は、管理不全空家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するように努めるものとする。

(助言又は指導)

第6条 市長は、管理不全空家等（特定空家等を除き、管理不全空家等になるおそれがあるものを含む。以下この条及び次条において同じ。）の所有者等に対し、修繕、立木の剪定、雑草の除去、防犯上の措置その他周辺的生活環境の保全のために必要な措置を講ずるよう助言又は指導をすることができる。

(勧告)

第7条 市長は、前条の指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該指導を受けた者に対し、期限を定めて、当該指導に係る措置

を講ずるよう勧告をすることができる。

(緊急安全措置)

第8条 市長は、管理不全空家等又は特定空家等（以下この条及び次条において「措置対象空家」という。）に起因して、地域住民の生命、身体又は財産に重大な危害を及ぼすおそれがあり、かつ、第6条の助言若しくは指導若しくは前条の規定による勧告又は法第14条第1項の助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告若しくは同条第3項の規定による命令により所有者等に当該危害を避けるための措置を行わせる時間的余裕がなく緊急に当該措置を行う必要があると認める場合に限り、当該危害を避けるための必要最小限の措置として規則で定めるもの（以下「緊急安全措置」という。）を講ずることができる。

2 市長は、緊急安全措置を講じようとするときは、当該措置対象空家の所有者等の同意を得なければならない。ただし、当該措置対象空家の所有者等を確知することができないとき、当該措置対象空家の所有者等の所在が判明しないときその他やむを得ない事由により当該措置対象空家の所有者等の同意が得られないときは、この限りでない。

3 市長は、緊急安全措置を講じたときは、その内容を当該措置対象空家の所有者等に通知しなければならない。ただし、当該措置対象空家の所有者等を確知することができないとき又は当該措置対象空家の所有者等の所在が判明しないときは、当該通知の内容を公示しなければならない。

4 市長は、緊急安全措置に係る費用を支出したときは、当該措置対象空家の所有者等にその費用を請求することができる。

(立入調査)

第9条 市長は、前条第1項の規定の施行に必要な限度において、職員又は委任した者に措置対象空家に立ち入らせ、必要な調査をさせることができる。

2 前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。

(職務権限を示す証明書の携帯等)

第10条 緊急安全措置又は前条第1項の規定による立入調査をする職員又は委任を受けた者は、その職務権限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。

(協力の要請)

第11条 市長は、空家等の適切な管理のために必要があると認めるときは、関係機関に対し、必要な協力を求めることができる。

(委任)

第12条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、令和3年7月1日から施行する。

(経過措置)



- 2 この条例の施行前にこの条例による改正前の久喜市空き家等の適正管理に関する条例第4条の規定によりされた助言、同条例第7条第1項の規定によりされた指導又は同条例第7条第2項の規定によりされた勧告は、それぞれこの条例の相当規定によりされた助言、指導又は勧告とみなす。
- 3 この条例の施行前にこの条例による改正前の久喜市空き家等の適正管理に関する条例第8条の規定によりされた命令又は同条例第9条第1項の規定によりされた公表については、なお従前の例による。

4 久喜市空家等の適切な管理に関する条例施行規則

久喜市空家等の適切な管理に関する条例施行規則

令和3年3月18日

久喜市規則第19号

(趣旨)

第1条 この規則は、久喜市空家等の適切な管理に関する条例（令和3年久喜市条例第号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則において使用する用語は、条例において使用する用語の例による。

(管理不全空家等)

第3条 条例第2条第3項に規定する規則で定めるものは、次の各号のいずれかの状態に該当するものをいう。

- (1) 老朽化又は自然現象により空家等の全部又は一部が倒壊するおそれのある状態
- (2) 老朽化又は自然現象により空家等の一部が剥離又は飛散し、当該敷地外にある者の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれのある状態
- (3) 不特定者の侵入等による火災又は犯罪が誘発されるおそれのある状態
- (4) 敷地内の草木が著しく繁茂し、剪定又は除草が必要であり、周囲への生活環境を害するおそれのある状態
- (5) 前各号に掲げるもののほか、周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切となるおそれのある状態

(指導及び勧告)

第4条 条例第6条に規定する指導は、指導書（様式第1号）により行うものとする。

2 条例第7条に規定する勧告は、勧告書（様式第2号）により行うものとする。

(緊急安全措置)

第5条 条例第8条第1項に規定する規則に定める措置は、次に掲げるものとする。

- (1) 施錠の確認又は開放されている扉、窓若しくは門扉の閉鎖
- (2) 空家等の著しく破損した部分の養生
- (3) 空家等の一部の落下又は飛散の防止
- (4) 立木等の剪定
- (5) 雑草の除去
- (6) 動物、害虫等の駆除
- (7) 空家等への立入りが禁止であることの表示又は空家等へ近寄ることが危険であることの注意喚起の表示
- (8) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める措置

2 条例第8条第2項に規定する同意は、緊急安全措置実施同意書（様式第3号）により、措置対象空家の所有者等から得るものとする。



3 条例第8条第3項の規定による通知は、緊急安全措置実施通知書（様式第4号）により行うものとする。

（公示送達）

第6条 条例第8条第3項ただし書の規定による公示は、次に掲げる方法により行うものとする。

（1） 久喜市公告式条例（平成22年久喜市条例第5号）第2条第2号の久喜市役所掲示場への掲示

（2） 久喜市公式ホームページへの掲載

（3） 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める方法

（職務権限を示す証明書の様式）

第7条 条例第10条の職務権限を示す証明書の様式は、職務権限証明書（様式第5号）のとおりとする。

（その他）

第8条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

（施行期日）

1 この規則は、令和3年7月1日から施行する。

（経過措置）

2 この規則の施行前にこの規則による改正前の久喜市空き家等の適正管理に関する条例施行規則（以下「改正前の規則」という。）の規定によりされた指導又は勧告は、この規則による改正後の久喜市空き家等の適切な管理に関する条例施行規則の規定によりされた指導又は勧告とみなす。

3 この規則の施行前に改正前の規則の規定によりされた命令又は公表については、なお従前の例による。

5 久喜市特定空家等判定方法マニュアル

(白紙ページ (P. 4、8、10、28) 除く)

久喜市特定空家等判定方法マニュアル

令和3 (2021) 年 5月
久喜市



はじめに

久喜市特定空家等判定方法マニュアル（以下「マニュアル」という。）は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第14条第14項の規定に基づいて国土交通省が定めた「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）」（以下「ガイドライン」という。）の中で、「特定空家等」の判断の参考となる基準として示している〔別紙1〕～〔別紙4〕を参考に、埼玉県空き家対策連絡会議の老朽危険空き家部会において、市町村が法第14条に基づく措置を講ずる「特定空家等」を判定する際の参考となることを目的に、チェックリスト等を取りまとめたものである。

法第14条の規定に基づき、「特定空家等」に対する措置は、市町村が講ずることとされており、また、地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により、「特定空家等」に対応することが適当であるとされている。よって、本マニュアルでは、固有の判断基準の設定や調査項目を追加する等、市町村の考え方に応じたものとなる。

なお、本マニュアルは、市町村による法第14条に基づく措置を講ずる「特定空家等」の判定に資することを目的としており、法第2条の規定に基づく「空家等」の判定がなされたことを前提として作成している。「空家等」の判定に当たっては、法第2条や「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」、国が実施したガイドライン（案）に係るパブリックコメントの結果[※]から、下記のとおりとされている。

※ 『「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）（案）』に関するパブリックコメントの募集の結果について（平成27年5月26日 国土交通省住宅局・総務省地域力創造グループ）

「空家等」の判定

- ・建築物等が長期間にわたって使用されていない状態である。
（概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。）
- ・「人の住居や店舗として使用するなど建築物として現に意図をもって使用していないことが長期間にわたって（概ね年間を通じて）継続している状態」であるか否か。
- ・建築物等として意図をもって使用していれば、当該建築物等は、「空家等」には該当しない。
- ・「使用」と「管理」と区別し「使用されていない空家等」との概念を用いていることから単なる管理行為があるだけでは「空家等」に該当し得る。
- ・建築物の一部のみが使用されていない場合には「空家等」に該当しない。

【「空家等」に該当する例】

- ・年に1度部屋の空気の入替えに来て「使用」している。
- ・当該建物とは別の地域に住んでおり、状況確認時に1泊し「使用」している。
- ・賃貸物件であり、入居者が決まり次第「使用」する。
※上記の事例は、使用の実態がない以上、「居住その他の使用」がなされていないと考えられることから、一般に「空家等」に該当すると考えられる。単なる管理行為があるだけでは「空家等」に該当し得る。

【「空家等」に該当しない例】

- ・物置として「使用」している。
- ・概ね月1回以上利用している。
- ・益・暮れに利用している。
※当該家屋を住居として使用するものではないものの、現に意図をもって使用されており「居住その他の使用」がなされていると考えられることから、一般に「空家等」には該当しないと考えられる。

目次

特定空家等判定方法マニュアルについて	5
1. 特定空家等判定方法マニュアル チェックリスト	9
〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準	
1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	
（1）建築物が倒壊等するおそれがある。	
イ 建築物の著しい傾斜	11
ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	
（イ）基礎及び土台	12
（ロ）柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	13
（2）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	
（イ）屋根ふき材、ひさし又は軒	14
（ロ）外壁	15
（ハ）看板、給湯設備、屋上水槽等	16
（ニ）屋外階段又はバルコニー	17
（ホ）門又は塙	18
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	19
〔別紙2〕「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準	
（1）建築物又は設備等の破損等が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。	20
（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。	21
〔別紙3〕「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準	
（1）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合しない状態となっている。	22
（2）その他、周囲の景観と著しく不調和な状態である。	23
〔別紙4〕「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準	
（1）立木等が原因で、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な状態である。	24
（2）空家等に住みついた動物等が原因で、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な状態である。	25
（3）建築物等の不適切な管理等が原因で、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な状態である。	26
特定空家等と認定した調査項目リスト及び総合判定	27
2. 特定空家等判定方法マニュアル 使用方法	29



第1章 空家等対策計画の背景・目的

第2章 空家等を取り巻く現状と課題

第3章 空家等対策の方針

第4章 空家等対策の具体的な施策

資料編

特定空家等判定方法マニュアルについて

特定空家等判定方法マニュアルについて

本マニュアルの構成は以下のとおりである。

- ガイドラインで特定空家等の判断の参考となる基準として示す〔別紙1〕～〔別紙4〕に基づくチェックリスト（P11～）
 チェックリストの判定①②に該当する特定空家等は、法第14条の規定に基づく措置を講ずるべき特定空家等と考えています。判定①のみの該当であっても総合判定（P27）により特定空家等への該当及び法第14条の規定に基づく措置を講ずるか判断するものとします。
 - チェックリストを用いた調査結果に基づき、特定空家等の判定を総合判定（P27）
- チェックリストと総合判定の使用方法（P30）

特定空家等判定方法マニュアル チェックリストの見方

【別紙1】「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

- 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 イ 建築物の著しい傾斜

調査項目	①判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 建築物の崩壊、落階、上階とのずれが目視で確認できる。			
2 基礎が不同沈下または建築物の傾斜が目視で確認できる。			
3 木造建築物について、1/20超の傾斜が確認できる。2階以上の階が傾斜している場合も同様である。			
4 鉄骨造建築物について、1/30超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が1階以下の場合）が確認できる。			
5 鉄骨造建築物について、1/50超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が2階以上の階）が確認できる。			

【調査項目番号】所有者等から同意が得られない場合の立入調査にあたり、外観目視で可能な調査項目を灰色着色（番号白字）で示しています。

【調査項目】ガイドラインの例示等に基づく調査の項目を列記しています。目視での確認を想定した調査項目としており、調査の結果、各項目に該当する場合は、右欄の①判定に「○」等でチェックしていきます。

なお、調査項目に該当するかの判定方法として、独自で項目毎に度合いを設定して一定の基準以上を該当とする方法が考えられますが、本マニュアルでは、軽度なものであっても、調査項目に該当すれば、判定欄にチェックを記入することが望ましいと考えています。（本調査項目への該当が即特定空家等と判定される構成とはしていません）

また、空家等の現地調査等を通じて、追加すべき調査項目がある場合は、調査項目の空欄に内容を追記して、チェックリストを更新して、運用していくことが考えられます。

【チェックリスト項目】ガイドラインにおいて、特定空家等の判断の参考となる基準として示す〔別紙1〕～〔別紙4〕に基づき、例示毎にシートを作成しました。

【周辺への影響と危険等の切迫性】左記の調査項目のうち、①判定に該当とされた項目について、ガイドライン第2章（2）（3）に基づく周辺への影響と危険等への切迫性を判定します。該当する場合、②判定に「○」等でチェックし、特定空家等の判定を進めます。該当について判定ができない場合は、「×」等でチェックをして総合判定に移ります。



特定空家等判定方法マニュアル 総合判定の見方

調査項目リスト
下記に各調査項目で判定した項目番号を記入する。

調査項目	①②が該当する項目番号	①のみ該当する項目番号
別紙1	1 (1) イ	
	1 (1) ロ (イ)	
	1 (1) ロ (ロ)	
	1 (2) (イ)	
	1 (2) (ロ)	
	1 (2) (ハ)	
別紙2	2 (1)	
	2 (2)	
別紙3	3 (1)	
	3 (2)	
別紙4	4 (1)	
	4 (2)	
	4 (3)	

【調査項目リスト】
チェックリスト毎に該当する調査項目別の項目番号を記入して整理します。
左欄に記入された調査項目が特定空家等として改善すべき項目となります。

総合判定

〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
保安上危険となるおそれのある状態であるか判断	○の場合、特定空家等 ×の場合、空家等

〔別紙2〕「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
衛生上有害となるおそれのある状態であるか判断	○の場合、特定空家等 ×の場合、空家等

〔別紙3〕「適切な管理が行われていないこと」であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
景観を損なっている状態であるか判断	○の場合、特定空家等 ×の場合、空家等

〔別紙4〕「その他周辺の生活環境の保全を図るべき状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
放置することが不適切である状態であるか判断	○の場合、特定空家等 ×の場合、空家等

【総合判定】
チェックリストでの「周辺への影響と危険等の切迫性」で特定空家等と判定ができない場合等について、総合判定を用いて、ガイドライン第1章1に掲げる(イ)～(ロ)に該当するの、市担当課で構成する組織や、法第7条の規定に基づく協議会等において、協議を行います(特定空家等の判定は市の判断となります)。結果、該当する場合、右欄の判定に「○」等でチェックして特定空家等と判定し、該当しない場合は「×」等でチェックして空家等と判定することとなります。

総合判定結果について

総合判定の結果	総合判定の結果に至った事由
特定空家等と判定	
空家等と判定	

【総合判定結果について】
総合判定の結果を、特定空家等あるいは空家等の欄に「○」等でチェックします。また、総合判定の結果に至った事由を記入します。
※法による協議会等において、特定空家等の判定に対する意見などを受けている場合は、その内容も記載する。
(記入例1) 特定空家等と判定した場合
当該地は1年以上使用されておらず、空家等である。○○に傷みや破損が確認でき近隣住民へ危険を及ぼす可能性もあるため特定空家等と判定する。
(記入例2) 空家等と判定した場合(判定理由や空家等としての対応方法を記載する)
当該地は1年以上使用されていないため空家等である。しかし、○○の一部にわずかな傷みは見られるが現状では周辺への影響もなく、保安上危険となるおそれもないため空家等と判定する。

1. 特定空家等判定方法マニュアル チェックリスト



【別紙1】「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 イ 建築物の著しい傾斜

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 建築物の崩壊、落階、上階とのずれが目視で確認できる。			
2 基礎が不同沈下または建築物の傾斜が目視で確認できる。			
3 木造建築物について、1/20超の傾斜が確認できる。2階以上の階が傾斜している場合も同様である。			
4 鉄骨造建築物について、1/30超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が1階以下の場合）が確認できる。			
5 鉄骨造建築物について、1/50超の傾斜（傾斜を生じた階の上の階数が2階以上の場合）が確認できる。			

判定状況	該当項目数
①②が該当する項目	
①のみ該当する項目	

【調査記録】

【別紙1】「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 - 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - (イ) 基礎及び土台

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 基礎の大きな亀裂や多数のひび割れ、破損または変形が目視で確認できる。			
2 土台の腐朽、破損、変形または蟻害が目視で確認できる。			
3 基礎と土台のずれが目視で確認できる。			
4 直接地面に接する土台または掘立柱等の腐朽、破損または蟻害が目視で確認できる。			
5 基礎と土台の緊結金物の腐食、脱落が目視で確認できる。			
6			

判定状況	該当項目数
①②が該当する項目	
①のみ該当する項目	

【調査記録】



〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 - 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - (□) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 柱、はり、筋かいに大きな亀裂や多数のひび割れ、腐朽、破損、変形または蟻害が目視で確認できる。			
2 柱とはりのずれまたは脱落が目視で確認できる。			
3 柱とはりの接合部の腐食、脱落が目視で確認できる。			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

判定状況	該当項目数
①②が該当する項目	
①のみ該当する項目	

【調査記録】

【別紙1】「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが目視で確認できる。			
2 屋根ふき材（瓦やトタンなど）が剥落又は飛散のおそれがある。			
3 軒の裏板、たる木等の腐朽や破損が目視で確認できる。			
4 雨樋が垂れ下がっている又は雨樋の著しい変形や留め具の痛みにより脱落や飛散のおそれがある。			
5 ひさしの腐朽、破損や剥落が目視で確認できる。			
6 軒が垂れ下がっている。			
7 その他著しく保安上危険となるおそれがある。 ()			

判定状況	該当項目数
①②が該当する項目	
①のみ該当する項目	

【調査記録】



〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
- (ロ) 外壁

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		外壁の破損等により第三者の侵入や火災などの危険性がある。	外壁に落下により通行人や近隣住民等へ被害が及ぶ可能性がある。
1 壁体を貫通する穴が生じている。			
2 外壁の仕上げ材料が剥落、腐朽、破損している。又は腐朽、破損等により剥落・飛散などのおそれがある。			
3 外壁の剥落、腐朽、破損により下地が露出している。			
4 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮き上がりが目視で確認できる。			
5 外壁に大きなひび等があり、外壁の脱落等の危険性が目視で確認できる。			
6 窓や戸袋などが傷みや破損等により落下のおそれがある。			
7 その他著しく保安上危険となるおそれがある。 ()			

判定状況	該当項目数
①②が該当する項目	
①のみ該当する項目	

【調査記録】

〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
- (ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 看板の仕上げ材料が剥落している。			
2 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損や転倒、脱落している。			
3 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食や破損していることが目視で確認できる。			
4 その他アンテナ、煙突、空調設備、配管など屋根や外壁等にある建物の付属物が転倒、破損などにより落下や飛散のおそれがある。			
5 その他著しく保安上危険となるおそれがある。 ()			
6			
7			
8			
9			
10			

判定状況	該当項目数
①②が該当する項目	
①のみ該当する項目	

【調査記録】



〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
- (二) 屋外階段又はバルコニー

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。			
2 屋外階段、バルコニーの傾斜が目視で確認できる。			
3 屋外階段、バルコニーに歩行上支障があるひび割れ、錆、腐食等がある。			
4 屋外階段、バルコニーの手すりや格子にぐらつき、傾きがある。			
5 屋外階段、バルコニーのブラケットのはずれ、取付けビスのゆるみやはずれがある。			
6			
7			
8			
9			
10			

判定状況	該当項目数
①②が該当する項目	
①のみ該当する項目	

【調査記録】

【別紙1】「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
- (ホ) 門又は塀

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 門又は塀にひび割れ、破損が生じている。			
2 門又は塀の傾斜が目視で確認できる。			
3 門扉、門柱及び支柱に錆、変形、ぐらつき等がある。			
4 塀にぐらつき等がある。			
5 コンクリート、ブロック等の塀に著しい亀裂等の劣化、損傷等がある。			
6 塀と控え柱・壁の接続部に著しい亀裂等がある。又は離れている。			
7 塀の金属フェンス等に変形、破損、さび、腐食、ゆるみ等がある。			
8 基礎部が陥没する等、塀基礎部と周辺地盤との間に相対的な著しい沈下又は隆起がある。			
9 塀の基礎部に著しい亀裂等がある。			
10			
11			
12			

判定状況	該当項目数
①②が該当する項目	
①のみ該当する項目	

【調査記録】



〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）に基づき擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。（例：水のしみ出し、水抜き穴の詰まり、ひび割れの発生、水平移動、不同沈下、ふくらみ など） ★ 調査記録に①判定、②影響に「○」を付けた根拠を記載することを必須とする。			
2			
3			

判定状況	該当項目数
①②が該当する項目	
①のみ該当する項目	

【調査記録】

【別紙2】「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と 危険の切迫性	
		吹付け石棉 等が飛散し 暴露する可 能性が高い	地域住民の日 常生活に支障 を及ぼしてい る、または支 障を及ぼすこ とが予見され る
1 耐火建築物の梁や階段・駐車場などに吹付け石棉等が使用されており飛散し暴露するおそれがある。			
2 住宅の屋根材・壁材・間仕切り材・床材・天井材などにアスベスト含有成型板が使用されており、老朽化などにより破損しているため飛散するおそれがある。			
3 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。			
4 放置された物品などが雨水・排水等により流出し、臭気の発生がある。			
5			
6			
7			
8			

判定状況	該当項目数
①②が該当する項目	
①のみ該当する項目	

【調査記録】



〔別紙2〕「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予想される	
1 ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。			
2 ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			

判定状況	該当項目数
①②が該当する項目	
①のみ該当する項目	

【調査記録】

〔別紙3〕「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態であるか否かの判断に際して参考となる基準

(1) 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合しない状態となっている。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
1 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。			
2 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。			
3 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。			
4			

※景観計画や地域のルールとして、埼玉県景観条例、埼玉県景観計画、景観行政団体における景観条例や景観計画、景観協定等が挙げられます。どのようなルールの適用があるか、景観部局等に確認の上、判定することが望ましいと考えます。

【調査項目の例示】

埼玉県景観計画区域内において適合しないものの例示

- ・ 建築物の外壁が褐色している。または、仕上げ材料が剥落している。
- ・ 囲いの破損により屋上施設が見える。
- ・ 敷地の遮蔽物が破損し資材等の堆積物が散乱していることが容易に見える状態。

★ 調査記録に「○」を付けた根拠を記載することを必須とする。

【調査記録】



〔別紙3〕「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態であるか否かの判断に際して参考となる基準

(2) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される	
1 屋根や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。			
2 多数のガラスが割れたまま放置されている。			
3 看板等が原型をとどめず、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。			
4 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。			
5 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。			
6			
7			
8			
9			

判定状況	該当項目数
①②が該当する項目	
①のみ該当する項目	

【調査記録】

〔別紙4〕「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(1) 立木(雑草等を含む)が原因で、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な状態である。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される	
1 立木の枝(雑草等を含む)が近隣の家屋の敷地に越境している。			
2 立木の枝(雑草等を含む)が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている。			
3 立木が枯損等により隣地や道路に倒伏するおそれがある。			
4 立木の折れた枝等が道や近隣等に飛散し、生活環境が悪化している。			
5			
6			
7			
8			
9			

判定状況	該当項目数
①②が該当する項目	
①のみ該当する項目	

【調査記録】



〔別紙4〕「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、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な状態である。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される	
1 動物等の鳴き声等の騒音が頻繁にある。			
2 動物等のふん尿や汚物等による臭害がある。			
3 敷地外への動物等の毛や羽毛などの飛散がある。			
4 大量の害虫等が発生している。 (例：スズメバチ、チャドクガ(毛虫)など)			
5 住み着いた動物等が隣家(隣地)周辺に侵入している。			
6 シロアリが大量に発生し、近隣に飛来している。			
7			
8			
9			

判定状況	該当項目数
①②が該当する項目	
①のみ該当する項目	

【調査記録】

〔別紙4〕「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、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な状態である。

調査項目	① 判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 門扉の開放や窓ガラスの破損が見られるなど、不特定者が容易に侵入できる状態で放置されている。			
2 雪止めの不適切な管理により、屋根からの落雪による通行支障のおそれがある。			
3 周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。			
4			
5			
6			
7			
8			
9			

判定状況	該当項目数
①②が該当する項目	
①のみ該当する項目	

【調査記録】



調査項目リスト

下記に各調査項目で判定した項目番号を記入する。

調査項目	①②が該当する項目番号	①のみ該当する項目番号
別紙1	1 (1) イ	
	1 (1) ロ (イ)	
	1 (1) ロ (ロ)	
	1 (2) (イ)	
	1 (2) (ロ)	
	1 (2) (ハ)	
	1 (2) (ニ)	
別紙2	2	
	(1)	
別紙3	(2)	
	(1)	
別紙4	(2)	
	(1)	
	(3)	

総合判定

〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」

総合判定	判定
保安上危険となるおそれのある状態であるか判断	

→ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

〔別紙2〕「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

総合判定	判定
衛生上有害となるおそれのある状態であるか判断	

→ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

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

総合判定	判定
景観を損なっている状態であるか判断	

→ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

〔別紙4〕「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である」

総合判定	判定
放置することが不適切である状態であるか判断	

→ ○の場合、特定空家等
×の場合、空家等

総合判定結果について

総合判定の結果	総合判定の結果に至った事由
特定空家等	
空家等	

2. 特定空家等判定方法マニュアル 使用方法

**【使用方法の概要】**

調査項目の①の判定と、周辺への影響と危険等の切迫性の②の判定を考慮し、特定空家等と総合的に判定する。

調査項目	①判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 建築物の崩壊、落階、上階とのずれが目視で確認できる。			
2 基礎が不同沈下または建築物の傾斜が目視で確認できる。			
3 木造建築物について、1/20程度の傾斜が確認できる。			

【調査項目①の判定方法】

- 目視による確認で判定する。
- 複数人にて判定することが望ましい。

【周辺への影響と危険等の切迫性②の判定方法】

- ガイドライン第2章(2)(3)を参考に現地調査等に基づき判定する。
- 近隣からの苦情の有無とその内容を含めて判定する。
- 空家等が存在する立地環境等を考慮し、悪影響が及び範囲を適宜判断した上で判定する。

【総合判定表による判定方法】

- チェックリストによる判定が各項目毎に各担当課において行われ、関係各担当課で構成する組織、法第7条の規定に基づく協議会が特定空家等の判定の協議を兼ねる場合はその協議会（特定空家等の判定は市町村の判断となる）等における協議の際に総合判定表を用いて判定を行う。
- 危険等の切迫性の予見については、担当課の調査員では判断が難しいことが想定されるため、総合判定表を用いた協議等で判定を行うことが考えられる。

【その他】

- 調査項目の①の判定に該当するが、周辺への影響と危険等の切迫性の②の判定や総合判定表から特定空家等ではなく空家等と判定された場合、①の判定に該当した調査項目について、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の第14条の規定に基づく措置を講じることができないため、第12条の規定等に基づき、空家等の所有者等に対し、適切な管理を促す助言等に努める。
- チェックリストの調査項目は、空家等の現地調査等を通じて、追加すべき項目がある場合、内容を追記して更新し、運用していく。

久喜市空家等対策計画

発行年月 令和4(2022)年3月

発行 久喜市

編集 久喜市建設部都市整備課

〒346-0024 埼玉県久喜市北青柳 1404-7

電話 0480-22-1111(代表)



久喜市