

第3次加須市空家等対策計画 (案)

令和8年●月



目次

第1章 計画策定の目的等

1	計画策定の背景と目的	1
2	計画の位置付け	2
3	計画の期間	2
4	計画の対象地区	2
5	計画の対象とする空家等の種類	3

第2章 加須市の空家等の現状と課題

1	人口・世帯の動向	4
(1)	人口・世帯数等	4
(2)	年齢別人口・高齢化率	5
(3)	高齢者がいる世帯数	5
2	空家等の現状	
(1)	住宅・土地統計調査による全国、埼玉県等の空き家の現状	6
(2)	本市の現状	8
3	第2次計画の取組と実施状況	9
4	加須市の課題	12

第3章 空家等対策に対する基本方針等

1	基本方針	15
2	目標の設定	15
3	第3次計画の施策の体系	15

第4章 具体的な施策・取組

1	空家等の予防と適正管理の促進	17
(1)	市民・所有者等への情報発信	17
(2)	関係団体・地域等との連携強化	18
(3)	空家等の実態把握	19
2	空家等の利活用及び流通促進	21
(1)	空家バンク制度の活用促進・充実	21
(2)	多様な利活用の促進支援	22
3	管理不全な空家等の防止・解消	24
(1)	管理不全空家等及び特定空家等への対応	24
(2)	財産管理制度の活用への対応	26
(3)	緊急安全措置の対応	27
(4)	その他の関連する対応	27

第5章 空家等対策の進行管理と実施体制等

1 進行管理と実施体制	29
(1) 進行管理	29
(2) 実施体制	29
(3) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	31

第1章 計画策定の目的等

1 計画策定の背景と目的

全国的に空家等が増加傾向にある中で、適切な管理がなされない空家等が防災・防犯、衛生、景観面等において多岐にわたる問題を生じさせ、大きな社会問題となっています。

こうした状況に対応するため、平成27年（2022年）5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家特措法」という。）」が全面施行されました。

空家特措法においては、空家等の所有者等が適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村を空家等に関する対策の実施主体として位置付けています。

本市においては、平成28年（2016年）9月に「加須市空家等対策計画」、令和3年（2021年）3月には「第2次加須市空家等対策計画」を策定し、行政内部の関係部署だけでなく、地域住民や専門家団体等が連携協働し、「空家等の発生予防と適正管理」、「空家等の利活用及び流通促進」、「管理不全な空家等の防止・解消」の取組を柱として、空家対策に取り組んできました。

こうした中、令和5年（2023年）6月に空家特措法が改正され、空家対策を更に進めるための新たな制度や仕組みを創設されました。

この法改正に対応するとともに、今後も、既存の住宅等の老朽化や少子高齢化の進行等に伴い、空き家が増加していくものと予想される中、総合的な空家等対策をより一層加速させるため、「第3次加須市空家等対策計画（以下「第3次計画」という。）」を策定します。

■本計画における「空家等」「空き家」「空家」の表記について

- ・空家特措法における「空家等」の定義に該当するものについては、「空家等」と表記

空家特措法における空家等とは、建築物で、概ね1年間を通じて「居住されていないもの」や「使用されていないもの」を指します。

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。

- ・「住宅・土地統計調査」及び「空き家の発生を速成するための特例措置（譲渡所得3000万円特別控除）」に関するものについては、「空き家」と表記

- ・その他、一般的な表現については、「空家」と表記

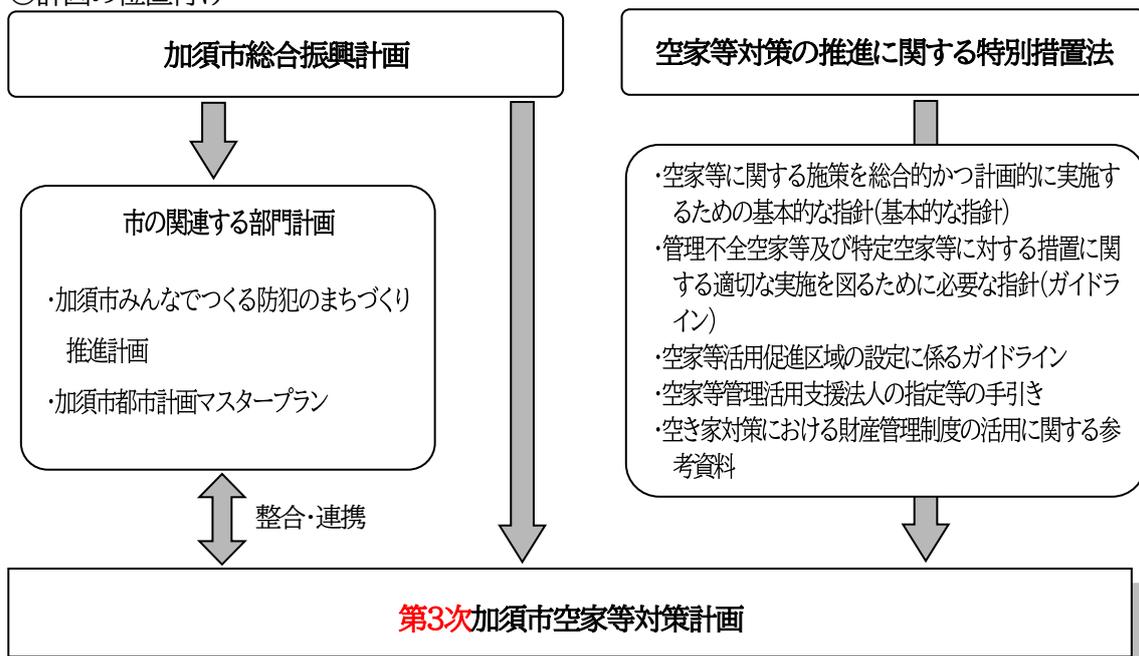
※ 空家等の敷地ではない「空き地」や共同住宅等の部屋単位での「空き室」は本計画の対象外です。

2 計画の位置付け

本計画は、空家特措法第7条に規定する空家等対策計画として、本市における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するため、加須市空家等対策協議会での協議を踏まえ、策定しています。

また、加須市の市政運営の方向性を示した「加須市総合振興計画」やその他の部門計画との整合性を図ります。

○計画の位置付け



3 計画の期間

第2次加須市空家等対策計画（以下「第2次計画」という。）と同様に5年間とし、令和8年度から令和12年度までとします。

4 計画の対象地区

本市の空家等は市内全域に存在していることから、第2次計画と同様に対象地区は加須市全域とします。

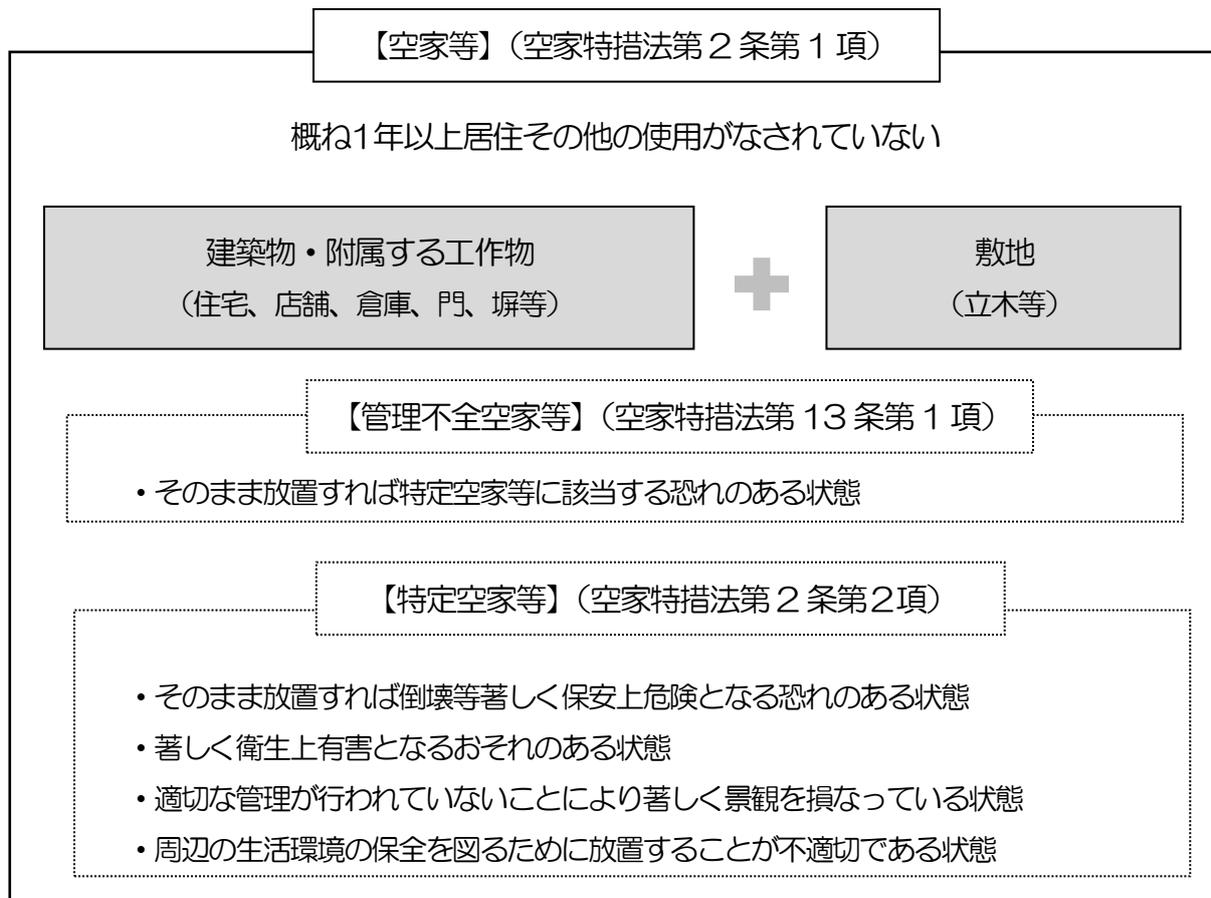
5 計画の対象とする空家等の種類

本市において計画の対象とする空家等の種類は、空家特措法第2条に規定する空家等及び特定空家等並びに第13条に規定する管理不全空家等とし、概ね1年以上居住その他の使用がなされていないものとしします。

ただし、空家対策の啓発、適正管理及び利活用については、早い段階からの働きかけも重要であると考えため、空家等に該当しない住宅も対象とします。

また、対象とする空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」空家等のいわゆる「空き物件」に該当する空家等については、基本的に除外とします。これは、「空き物件」については宅地建物取引業者等により適正に管理されている上、空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られているためです。

しかしながら、「空き物件」に該当するものでも、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものや共同住宅等においてその建物内に入る全ての住宅が空家の場合については、対象に含めません。



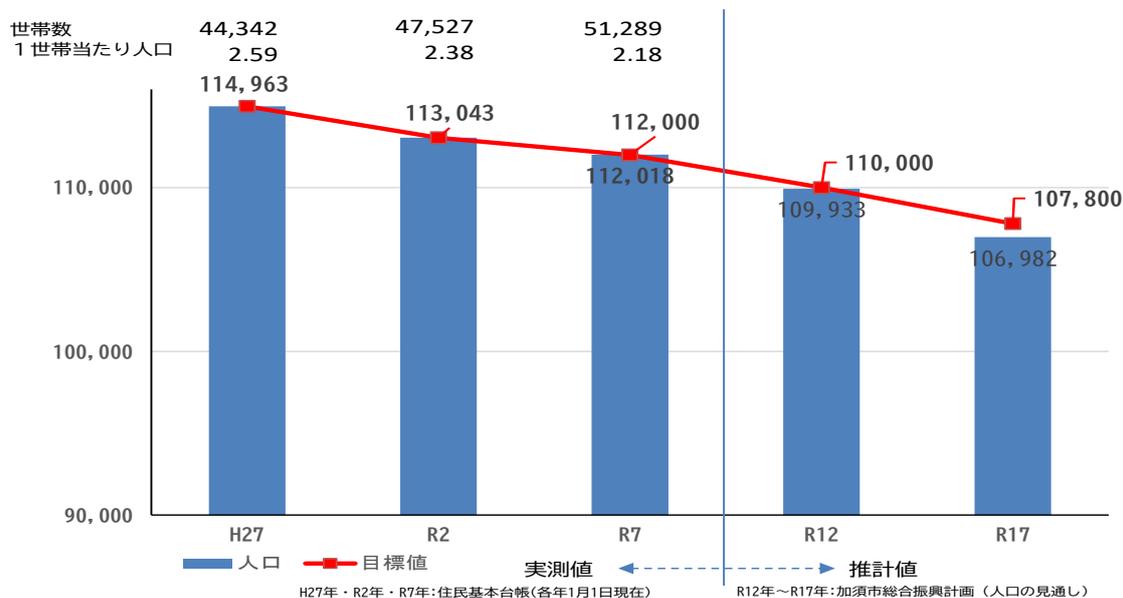
第2章 加須市の空家等の現状と課題

1 人口・世帯の動向

(1) 人口・世帯数等

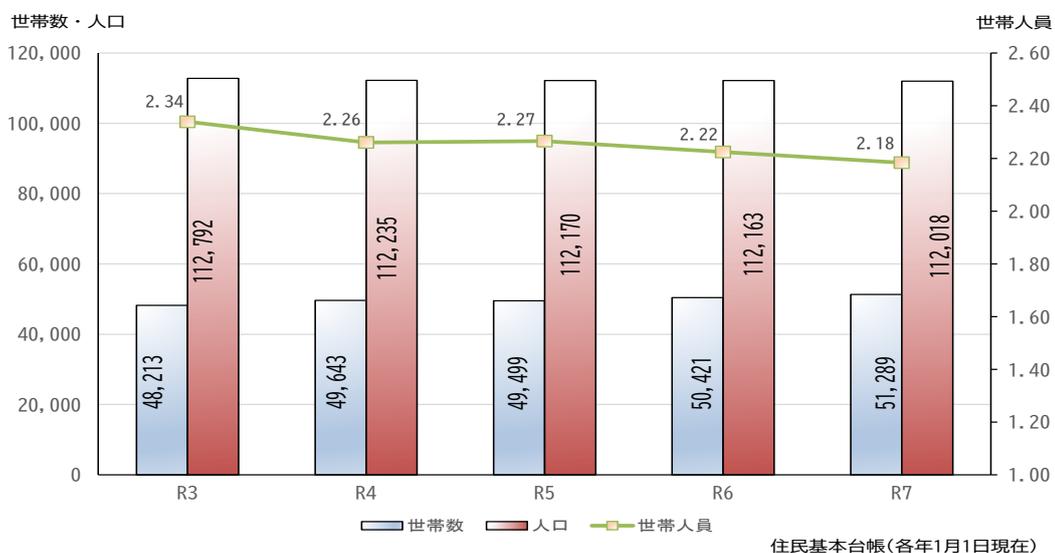
【長期的な見通し】

本市の人口は減少傾向が続いており、令和7年（2025年）には112,018人となっています。また、将来の展望を推計した加須市総合振興計画による本市の将来人口も減少を続ける見通されています。



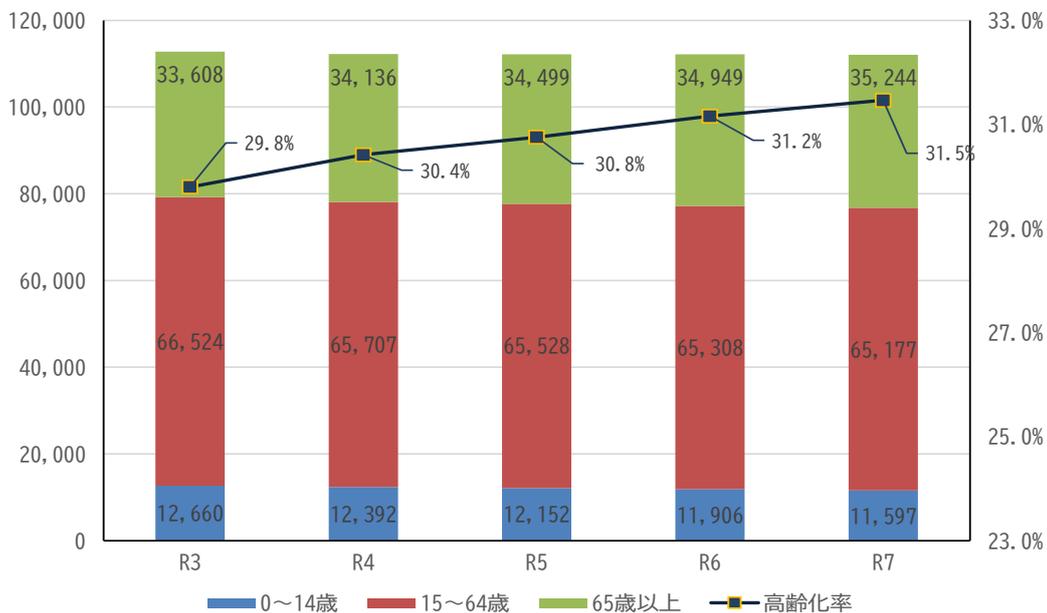
【直近5年の状況】

住民基本台帳によると、本市の人口は年々減少しております。また、世帯数は、ほぼ横ばいで、1世帯当たり人口は減少しており核家族化や単独世帯化が進んでいます



(2) 年齢別人口・高齢化率

年齢別内訳で見ると、0～14歳（年少人口）及び15～64歳（生産年齢人口）の割合は減少し、65歳以上（高齢者人口）は増加しており、それに伴い高齢化率も増加しています。

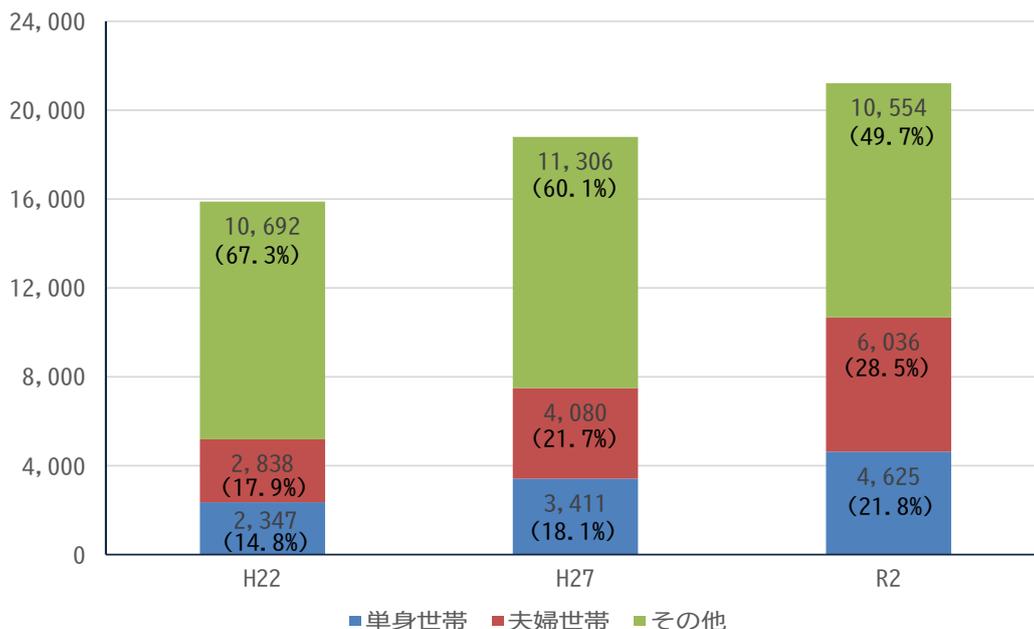


住民基本台帳(各年1月1日現在)

図 年齢別人口・高齢化率の推移

(3) 高齢者がいる世帯数

高齢者の増加に合わせて高齢者がいる世帯数も増加しています。特に、単身高齢者世帯が増加しています。



国勢調査

図 高齢者がいる世帯数の推移

2 空家等の現状

空家等に関する調査は、国において、総務省統計局が5年ごとに、「住宅・土地統計調査」が実施されています。

本市では、空家等の実態等を正確に把握し、空家等対策を総合的かつ計画的に進めるため、自治協力団体の協力の下、12月1日を基準日として、平成27年（2015年）から空家等実態調査を毎年実施しています。

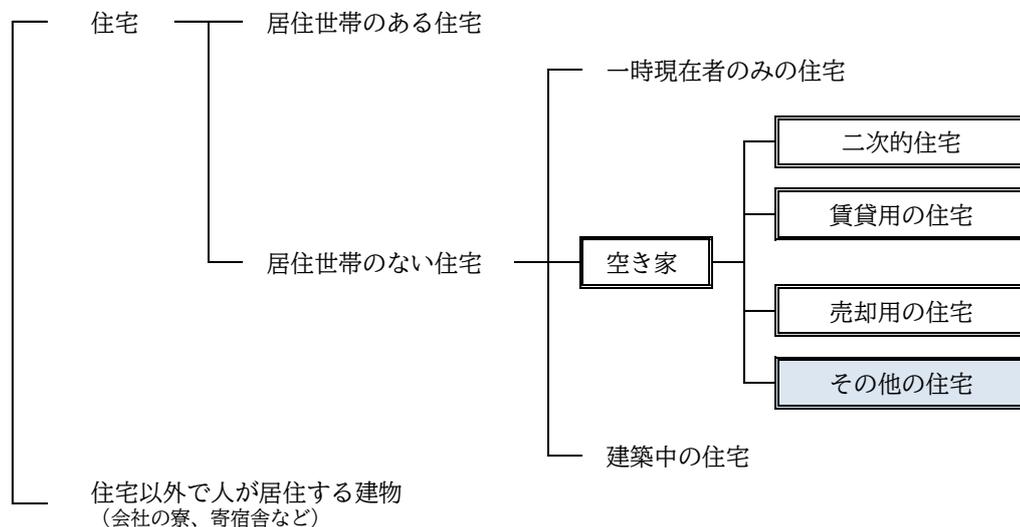
また、空家等実態調査において、空家（空家と思われる物件を含む）の所有者等を対象に、アンケートによる意向等調査も実施しています。

ここでは、住宅・土地統計調査の結果を基に、全国及び埼玉県等の現状を紹介した上で、本市の現状を示します。

(1) 住宅・土地統計調査による全国、埼玉県等の空き家の現状

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実施されています。

住宅・土地統計調査における空き家の定義は次のとおりです。



《用語の説明》

- 「一時現在者」：何人かの人が交代で寝泊まりする等一時的に居住者のいる住宅
- 「二次的住宅」：別荘やセカンドハウス等、普段は使用されていない住宅
- 「賃貸用の住宅」：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- 「売却用の住宅」：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- 「その他の住宅」：上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等で居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等

※住宅・土地統計調査における「空き家」は、調査時点で人が住んでいない、3か月にわたって住む予定の人もいない住宅であり、また、アパートやマンション等集合住宅の空き部屋も一戸の空家として計上されているため、空家特措法における「空家等」とは定義は異なります。

令和5年住宅・土地統計調査によると、全国の住宅総数は約6,505万戸であり、平成30年と比べ約264万戸（4.2%）増加しています。

空き家数は、約900万戸で、約51万戸（6.0%）増加しており、空き家率は0.2ポイント上昇し13.8%と、空き家数、空き家率ともに過去最高となりました。

また、埼玉県では、住宅総数が約355万戸であり、平成30年と比べ約17万戸（5.0%）増加しています。このうち空き家数は約33万戸で、空き家率は0.9ポイント低下し9.3%となっており、全国と比べても4.5ポイント下回っています。

■住宅総数と空家数等（単位：戸）

区分	平成30年（2018年）			令和5年（2023年）		
	全国	埼玉県	加須市	全国	埼玉県	加須市
住宅総数（A）	62,407,400	3,384,700	47,120	65,046,700	3,555,100	50,320
空家数（B）	8,488,600	346,200	5,100	9,001,600	330,400	5,580
二次的住宅	381,000	7,400	-	383,500	6,300	40
賃貸用の住宅	4,327,200	199,400	2,590	4,435,800	166,800	2,280
売却用の住宅	293,200	15,300	470	326,200	21,400	190
その他の住宅（C）	3,487,200	124,100	2,040	3,856,000	135,800	3,070
空家率（%）B/A	13.6	10.2	10.8	13.8	9.3	11.1
「その他の住宅」空家率（%）C/A	5.6	3.7	4.3	5.9	3.8	6.1

資料：住宅・土地統計調査

■参考：近隣市の空家数等

	住宅総数（戸）	空家数（戸）	「その他の住宅」 空家数（戸）	空家率（%）	「その他の住宅」 空家率（%）
加須市	50,320	5,580	3,070	11.1%	6.1%
行田市	37,080	4,910	2,830	13.2%	7.6%
羽生市	25,040	2,950	1,620	11.8%	6.5%
鴻巣市	53,800	5,100	2,850	9.5%	5.3%
久喜市	70,730	6,850	2,940	9.7%	4.2%

資料：令和5(2023)年 住宅・土地統計調査

(2) 本市の現状

市内全域の空家等の実態を把握するため、自治協力団体の協力のもと12月1日を基準日として、平成27年(2015年)から空家等実態調査を毎年実施しています。

その結果、令和6年12月1日時点で840件の空家(空家と思われる物件を含む)を把握し、状態別に区分・整理しています。(空家等所有者等アンケート調査により使用等していると回答があったものは除く。)

調査依頼先 加須市自治協力団体 175団体(集合住宅のみの自治協力団体4団体は除く)
 調査方法 敷地外から外観目視による建物等の現状確認と新たな空家の可能性がある物件を地図に記入します。情報提供があった空家等については、市職員による調査を実施します。なお、これまでに調査した空家(空家と思われる物件を含む)については、自治協力団体へ調査を依頼する前に市職員においても現状確認を実施しています。

地域	年度	住宅棟数	空家等の戸数(割合)及び判定				
			問題あり	やや問題あり	問題なし		
加須	令和2年	25,513	467 (1.83%)	24	53	390	
	令和3年	25,758	423 (1.64%)	22	58	343	
	令和4年	26,043	396 (1.52%)	21	55	320	
	令和5年	26,348	425 (1.61%)	36	56	333	
	令和6年	26,614	468 (1.76%)	32	66	370	
騎西	令和2年	8,170	147 (1.80%)	22	24	101	
	令和3年	8,250	157 (1.90%)	21	25	111	
	令和4年	8,334	139 (1.67%)	19	23	97	
	令和5年	8,398	146 (1.74%)	18	41	87	
	令和6年	8,478	171 (2.02%)	26	35	110	
北川辺	令和2年	4,708	105 (2.23%)	8	20	77	
	令和3年	4,731	101 (2.13%)	8	17	76	
	令和4年	4,757	103 (2.17%)	11	9	83	
	令和5年	4,780	86 (1.80%)	11	3	72	
	令和6年	4,795	96 (2.00%)	11	5	80	
大利根	令和2年	5,449	125 (2.29%)	9	21	95	
	令和3年	5,542	118 (2.13%)	12	24	82	
	令和4年	5,656	113 (2.00%)	11	26	76	
	令和5年	5,757	95 (1.65%)	10	23	62	
	令和6年	5,806	105 (1.81%)	11	21	73	
合計	令和2年	43,840	844 (1.93%)	63	118	663	
	令和3年	44,281	799 (1.80%)	63	124	612	
	令和4年	44,790	751 (1.68%)	62	113	576	
	令和5年	45,283	752 (1.66%)	75	123	554	
	令和6年	45,693	840 (1.84%)	80	127	633	

※住宅棟数は固定資産税の固定情報を基にしています。
 ※空家等の戸数及び判定の中には、空家等の可能性がある物件も含んだ数となります。
 問題あり：外壁、屋根等の腐朽・破損が著しく、草木が繁茂し、周囲に悪影響を与えているもの
 やや問題あり：外壁、屋根等の一部に破損が認められるものや、草木が隣地や道路に越境しているもので、周囲に影響があるもの
 問題なし：建物に目立った腐朽・破損はなく、今後の利活用が見込まれるもの、または、建物等は老朽化しているものの、維持管理されているもの

3 第2次計画の取組と実施状況

本市では、第2次計画に掲げる3つの基本方針に基づき、具体的な施策ごとに目標指標を定め空家等対策を推進してきました。

第2次計画期間中に達成できたものもありますが、達成できなかったものもありますので、引き続きこれらの目標を設定した意図が達成できるように継続して取り組んでまいります。

※令和7年度は、令和8年3月1日時点の数値です。

【目標指標】

基本方針1 空家等の発生予防と適正管理

施策(1) 市民・所有者等への啓発・支援

目標指標名		現状値 (令和元年度)	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
所有者等からの空家等に関する相談件数	目標	—	35件				50件
	実績値	31件	104件	45件	28件	99件	件

市では、ホームページや広報誌、チラシ等を活用し、空家に対する啓発活動を実施しました。さらに、関係団体との相談を実施し、解決に向けた対応を図りました。

施策(2) 関係団体・地域等との連携

目標指標名		現状値 (令和元年度)	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
関係団体等と連携して対応した空家等件数	目標	—	28件				40件
	実績値	26件	28件	14件	18件	15件	件

協定を締結している関係団体を通じ、様々な相談への対応を図り、解決を図りました。今後においても、継続して相談体制を設け、関係団体との連携を図りながら対応を図る必要があります。

施策(3) 空家等の実態把握

目標指標名		現状値 (令和元年度)	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
空家等の数	目標	—	850戸				850戸
	実績値	851戸	799戸	751戸	752戸	840戸	戸

自治協力団体の協力のもと、毎年12月1日に空家等実態調査を実施し、現状の把握、新たな空家候補の把握に努めます。この連携により、空家の情報をいち早く把握することができるため、今後も継続的な実施を図る必要があります。

目標指標名		現状値 (令和元年度)	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
空家等の解消数	目標	—	100件				100件
	実績値	134件	128件	114件	94件	60件	件

年々空家が増加する状況の中、空家等の解消に向け相談等を重ねていますが、解消の件数が伸びていない状況にあるため、空家等の適正管理、所有者の責務について周知を図り、意識啓発を進める必要があります。

目標指標名		現状値 (令和元年度)	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
新たな空家等の発生数	目標	—	100件				100件
	実績値	97件	83件	66件	95件	148件	件

現在の社会状況等により、空家等が増加することが懸案となっており、本市においても発生数が増えている状況にあります。これに対応するために、所有者への意識啓発を図り、空家等の発生への未然防止対策を図る必要があります。

基本方針2 空家等の利活用及び流通促進

施策(1) 空家バンク制度の活用促進・充実

目標指標名		現状値 (令和元年度)	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
空家バンクの物件登録数(累計)	目標	—	8件				20件
	実績値	2件	10件	10件	10件	11件	件

目標指標名		現状値 (令和元年度)	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
空家バンクの成約数(累計)	目標	—	4件				12件
	実績値	0件	8件	8件	9件	10件	件

平成29年から運用を開始した空家バンク制度について、利用、登録が伸びていない状況であるため、制度についての周知を図り、利用促進し空家の解消に向け取り組んでいく必要があります。

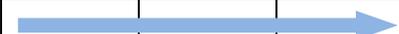
施策(2) 多様な利活用の促進支援

目標指標名		現状値 (令和元年度)	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
相談を受けた空家が利活用等された件数 ※除却後の利活用を含む	目標	—	5件/年				5件/年
	実績値	1件/年	16件/年	15件/年	12件/年	15件/年	件/年

空家の相談を関係団体等と実施し、除却を含めた活用を行っています。今後においても、関係団体との連携を図りながら、様々な方法を活用し、空家対策を図っていく必要があります。

基本方針3 管理不全な空家等の防止・解消

施策(1) 管理不全な空家等への対応

目標指標名		現状値 (令和元年度)	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
問題のある空家数 ※「問題あり」「やや問題あり」空家 空家等実態調査	目標	—	170戸				130戸
	実績値	191戸	187戸	175戸	198戸	207戸	戸

目標指標名		現状値 (令和元年度)	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
指導等による「問題あり」空家の改善等数 ※特定空家等除く	目標	—	10件/年				10件/年
	実績値	14件/年	6件/年	17件/年	11件/年	12件/年	件/年

空家等実態調査や職員による現地調査による問題のある空家への対策として、適正管理や相談窓口について周知・啓発を行っています。今後においても把握を実施し、関係団体との連携・協力を重ねて、空家対策を図っていく必要があります。

施策(2) 特定空家等への対応

目標指標名		現状値 (令和元年度)	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
特定空家等の解消数	目標	—	1件/年				1件/年
	実績値	4件/年	1件/年	0件/年	0件/年	0件/年	件/年

市では、特定空家等の所有者等に対して必要となる具体的な措置を示し、早期の改善に向けて行政指導等を行っています。

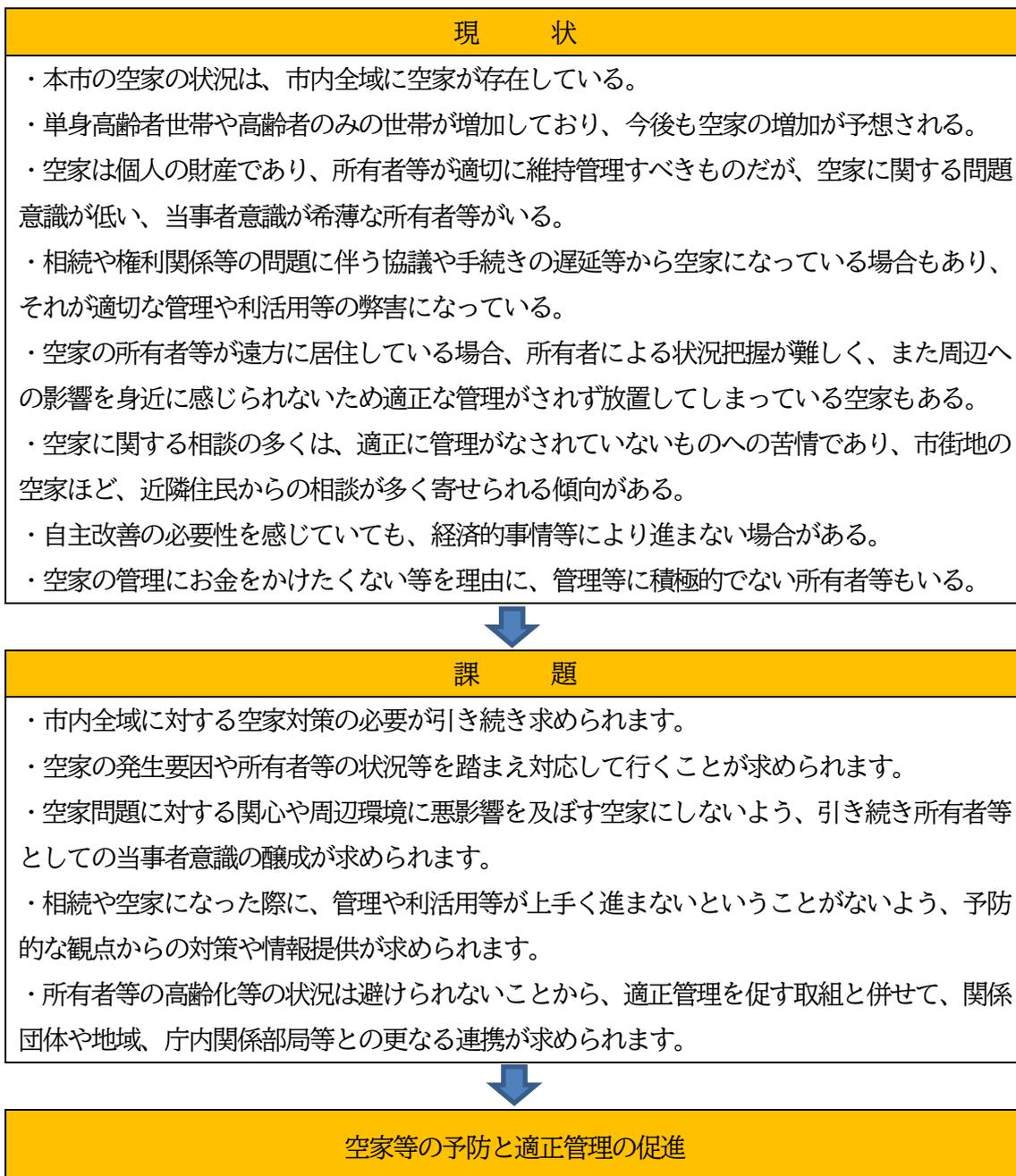
引き続き、空家等対策協議会の意見等を伺いながら、必要に応じて法の仕組みを活用した措置を段階的に進める等の検討や、新たに特定空家等の候補となる物件がないか確認します。

4 加須市の課題

本市の空家等対策を推進する上での課題については、空家に関する現状、空家特措法の改正内容、空家が及ぼす影響、空家発生の要因、現行計画の実施状況等を踏まえ、次のように大きく3つに整理しました。

課題の根幹は、第2次計画と同様にとらえ、今回整理した課題への対応が必要となっています。

(1) 空家等の予防と適正管理の促進



(2) 空家等の利活用及び流通の促進

現 状

- ・資産としての価値以上に空家に想いを抱いているケースや固定資産税の住宅用地の特例により、空家をそのままにしている場合もある。
- ・所有者等からの相談のほとんどが、空家を手放したいとのことであるが、その対処方法に悩んでいる所有者等も多くいる。
- ・一方で手続き等の面で、行動に移せない所有者等や利活用の予定がない、方法が分からない等の所有者等も多くいる。
- ・利活用が十分可能な空家であっても、相談先等がわからない等を理由に所有者等が抱え込み、結果的に放置されている場合もある。
- ・建築当初は適法に建てられた空家であっても、その後の法改正等により、再建築や解体してからでは売却できない等個別条件のあるものや市場性の低い空家も存在する。



課 題

- ・空家の期間の長期化に伴い老朽化等が進み利活用が困難になることから、所有者等の状況に応じて早期の利活用を促していくことも求められます。
- ・適切な相談窓口や空家バンクの情報提供を引き続き行うとともに、関係団体との連携の更なる充実が求められます。
- ・利活用に当たっては関係団体・民間事業者等と連携し個々の空家の状況に応じて対応するほか、多様な利活用方法の情報提供等により、利活用を促すことも求められます。



空家の利活用及び流通の促進

(3) 管理不全な空家の防止・解消の推進

現 状

- ・空家の所有者等の高齢化等により、自力での解決が困難である等の理由や相続等の手続きの遅延等から空家の状態が長期化し、それに伴い空家となっている。
- ・遠方に居住している空家の所有者等は、管理に対する負担が大きいことや周辺への影響を身近に感じられずに放置してしまう場合もある。
- ・実態調査や周辺住民からの相談により、空家の所有者等に対し適正管理の指導等を行っており、それにより改善や解体が図られた事例も相当数ある。

課 題

- ・市民の空家に対する不安等を解消するためにも管理不全な空家にならないよう対応して行くことが引き続き必要であり、所有者等による自主的な解決を促進していくことが求められます。
- ・再三の指導等に対しても改善等がみられない空家については、関係団体等とも連携し対応するとともに、空家特措法第22条に基づく行政措置を行うことも求められます。
- ・特定空家等については、特定空家等であっても個人の財産であるため、所有者等の責任において改善等を図ることを基本としつつ、空家特措法第22条に基づく行政措置の効力を踏まえ、所有者等の事情、影響の範囲と程度、危険の切迫性等状況に応じて段階的に指導を強化し、自主的な改善を促すことにより、着実に解消していくことが求められます。

管理不全な空家の防止・解消の推進

第3章 空家等対策に対する基本方針

1 基本方針

空家が発生し、放置される要因や空家から生じる課題は多岐にわたるとともに、その状況に応じて対応は異なります。

本市では、空家は個人の財産であり所有者等が適切に維持管理する責務があることを前提としつつ、これまでに第2次計画に基づき各種施策等を展開し、一定の効果が見られていることから、計画の根幹部分は継続しつつ、空家等の各段階の状況に応じた「空家等の予防と適正管理の促進」、「空家等の利活用及び流通促進」、「管理不全な空家等の防止・解消」の3つの基本方針により、空家等対策を推進していきます。

2 目標の設定

空家等対策を総合的かつ計画的に実施し、計画の進捗状況を把握するため、目標を設定します。

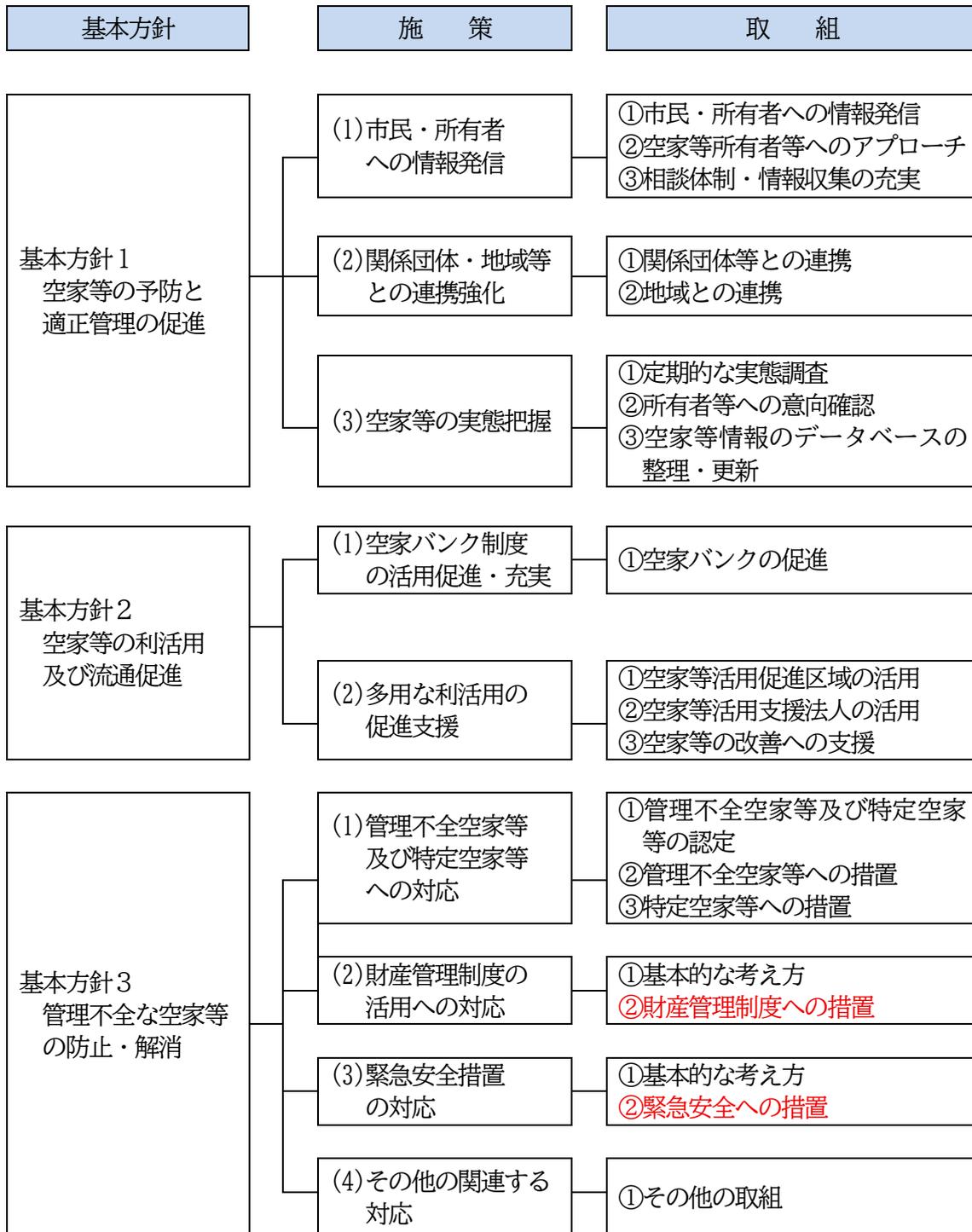
具体的には、3つの基本方針に基づく目標とするとともに、上位計画等との整合性や定期的な進捗状況の把握を行い、本計画の目標年次である令和12年度末の目標値を掲げ、15の指標を設定します。

なお、今後、空家が増加していくものと予想される中で、現存する空家の解消を図るとともに、新たな空家の発生を抑制し、空家をこれ以上増やさないという視点で設定しています。

3 第3次計画の施策の体系

第3次計画では、第2次計画で構築、実施されてきた空家等対策を基に、令和5年6月の空家特措法の改正による新たな内容を体系に組み込み、3つの基本方針に基づき、具体的な施策、具体的な取組の充実を図りながら、9施策18項目の取組を実施していきます。

○施策の体系図



第4章 具体的な施策・取組

基本方針1 空家等の予防と適正管理の促進

本市において、今後も空家が増加する可能性が高くなっています。一度権利関係が適切に整理されずに空家となってしまうと、利活用・除却等に必要な合意形成が困難となります。

また、空家の放置状態が継続すると、市民の生活環境への影響が長期化する可能性があります。そのため、居住中、使用中の段階から空家とならないように、空家の発生予防が重要となってきます。

居住中・使用中の段階から、空家となった場合の所有者等の管理責任、維持監視責任への負担、周辺への影響等、空家に関する知識や意識を高めることが重要です。また、空家となる前の相続関係の整理、土地や建築の権利関係を確認し、将来の建築物用途に関する意向確認等、事前に準備をしていくことが空家の発生予防につながり、空家に関する問題を地域の課題としてとらえ、地域コミュニティ内での相互の助言、情報交換等も空家に関する知識や意識の向上に有効です。

そこで、空家に関する知識や意識の向上を目指し、市民及び所有者等への情報を発信し、相談窓口の案内、自治協力団体への情報提供等に努めます。

施策（1）市民・所有者等への情報発信

目標指標	所有者等からの空家等に関する相談件数					
	実績値(現状値)	目 標 値				
年 度	令和6年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
件 数	99件	110件	120件	130件	140件	150件

① 市民・所有者への情報発信

市のホームページや広報紙、チラシやリーフレット、市が主催する高齢者を対象とした講座等を活用し、空家を放置することの弊害や所有者等の責任、「管理不全空家等」や「特定空家等」がもたらす諸問題・不利益処分等について、情報を広く発信します。

さらに、空家の未然防止として、固定資産税等の納税通知書発送の際に、空家に関する対策の周知チラシの同封やご遺族の方のご負担を軽減するために、必要な手続きをワンストップで行うことができる「加須市ご遺族サポート窓口」により、所有している不

動産の手続き等を周知しております。

また、市民等が参加する様々な機会において、空家の発生予防や維持管理について幅広く周知・啓発を行い、空家に対する問題意識を高めることで、空家の発生予防に努めます。

なお、空家発生の最大の要因である「相続」について、国による「空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3000万円特別控除）」制度（※令和9年12月31日までの適用期間）や相続土地国庫帰属制度（令和5年4月27日から申請開始）、相続登記の申請の義務化（令和6年4月1日から）等を周知します。

② 空家等所有者等へのアプローチ

空家の所有者に対して、市の取組等の情報を掲載したパンフレットや適正管理に対する情報提供を行い、早期の対策を促します。

また、空家の所有者による管理が困難な場合は、加須市シルバー人材センター等による空家管理サービスの活用、さらには所有者の意向に沿った多様な選択肢を提案し、維持管理の促進を図ります。

③ 相談体制・情報収集の充実

空家の相談窓口には、空家の所有者等からの様々な相談のほか、空家の近隣の方からの管理不全状態の対策に係る相談等も多数あります。また、空家の状況や相談内容に応じて、関係する部署が複数にまたがる場合には、空家の相談窓口が情報の集約及び調整を行い、各部署が十分に連携して、ともに相談対応しています。

さらに、専門家に相談できる相談会の開催や、協定を締結している関係団体と現地に出向き、専門性の高い課題解決に向けた相談・支援を行います。

また、空家の状況は年々変化していることから、空家の管理状況の確認や新たな空家を把握し、空家情報のデータベースの更新を図り、実態の情報収集に努めます。

施策（2）関係団体・地域等との連携強化

目標指標	関係団体等と連携して対応した空家等件数					
	実績値(現状値)	目 標 値				
年 度	令和6年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
件 数	15件	20件	25件	30件	35件	40件

① 関係団体等との連携

協定を締結している関係団体等と連携し、市民や所有者等に対して相談会等の開催、周知等の協力を行う等し、発生予防・適正管理に努めます。

また、市が介入できない権利関係についての相談、居住や使用している建物や空家の管理・利活用を進めるうえでの相談等、市民や所有者等が抱える問題や希望を解決し、ニーズに一層、的確に応えられるよう、関係団体等と連携を強化し対応して行きます。

② 地域との連携

単身高齢者世帯や高齢者世帯が増加していることから、自治協力団体や民生委員、高齢者相談センター（地域包括支援センター）、関係部局等と連携し、空家の発生に対する準備を早い段階から進めていただく意識啓発や情報提供に努めるとともに、建物を円滑に引き継げるように希望する高齢者等に対する相談対応を行う等、空家の発生予防に努めます。

また、地域の自治協力団体等から提案等があった場合に、所有者等の意向を確認のうえ、維持管理等の協力を依頼するとともに、自治協力団体等に対し協力をを行います。

施策（3）空家等の実態把握

目標指標	空家等実態調査における空家等の数					
	実績値(現状値)	目 標 値				
年 度	令和6年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
件 数	840戸	860戸	860戸	855戸	845戸	830戸

目標指標	空家等の解消数					
	実績値(現状値)	目 標 値				
年 度	令和6年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
件 数	60戸	100戸	105戸	110戸	115戸	120戸

目標指標	新たな空家等の発生数					
	実績値(現状値)	目 標 値				
年 度	令和6年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
件 数	148戸	100戸	100戸	100戸	100戸	100戸

① 定期的な実態把握

本市では、平成27年度から地域の実情に精通している自治協力団体の協力を得て、12月1日を基準日として毎年度空家等実態調査を実施しています。

空家等の対策を検討・実施するにあたっては、市内の空家の現状を的確に把握することが必要であることから、今後も、地域の見守り活動等において、新たに発生した空家の早期発見も含め状況を把握している自治協力団体の協力をいただき定期的の実施し、その情報をもとに、市が現地調査等を行い空家の実態把握に努めます。

また、地域交流の中で所有者等の近況や連絡先、空家になった情報等、市よりも地域住民や自治協力団体等が有しているケースも多いことから、必要に応じて情報収集等を行う等、空家の情報把握に努め、円滑な対応等につなげていきます。

なお、定期的な調査の実施は、地域等に向けた意識啓発の機会にもつながるため、空家の発生予防に向けた情報提供等も行いながら、**シルバー人材センターによる定期的な現況調査や市職員による定期的な調査を繰り返し空家の実態把握に努めます。**

② 所有者等への意向確認

空家等実態調査等において新たに把握した空家の所有者等に対して、空家の管理の実態、**現況の空家の状況**、活用意向等のアンケート調査を実施し、意向等の把握を行うとともに、把握した意向等に応じた対応等を図ります。

③ 空家等情報のデータベースの整理・更新

空家等実態調査やアンケート調査により取得した情報のほか、相談や指導等の履歴等の情報をデータベースにより継続的に管理し、適切かつ効果的な対応に努めます。

※本データベースは市役所内部のみの利用であり、また、データの共有化もしていません。

基本方針2 空家等の利活用及び流通促進

市内の不動産の需要は一定程度見込まれるため、民間の不動産市場・流通は十分に機能しています。

しかし、接道要件等による建替えの困難さや借地権等によるトラブル、所有者等の知識不足・認識不足等により、空家が不動産市場に流通せず、空家のまま放置されていることが少なからず存在します。また、不動産市場に流通可能な空家についても、長期間放置することで、築年数の増加や耐震性の欠如等、住宅の性能や品質の評価が下がり、不動産市場で流通することができないものとなるおそれがあります。

そのため、所有者等に適切な情報を提供し、不動産市場への流通を推進していくことが重要となっています。

また、関係団体等との幅広い連携・協力を図り、所有者等とのつなぎ役としての役割を担い、空家等の活用に向け、安心して積極的に行動できるよう情報提供や相談体制の充実を努めます。

施策（1）空家バンク制度の活用促進・充実

目標指標	空家バンクの物件登録数					
	実績値(現状値)	目 標 値				
年 度	令和6年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
件 数	11件	14件	18件	22件	26件	30件

目標指標	空家バンクの物件成約数					
	実績値(現状値)	目 標 値				
年 度	令和6年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
件 数	10件	12件	14件	16件	18件	20件

① 空家バンクの促進

市では、不動産関係団体との協力のもと、売却や賃貸を希望する空家を紹介する空家バンクを開設し、平成29年12月から運用を始めました。

空家バンクへの登録や活用を促進するため、様々な機会を利用して同制度を積極的に周知するとともに、所有者等からの相談等に応じて、利活用が可能な空家等を空家バン

クへ登録することを促すほか、関係団体・地域等と連携する等して活用可能な空家等の掘り起し等により、登録件数の増加を図り、情報を広く市ホームページ等で公開することで、利用希望者とのマッチングを支援する等、現在実施している空家バンクを充実させ利活用を促進します。

施策（２）多様な利活用の促進支援

目標指標	空家等管理活用支援法人の指定数					
	実績値(現状値)	目 標 値				
年 度	令和6年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
件 数	—	1件	1件	1件	1件	1件

目標指標	相談を受けた空家が利活用された件数（除却後の利活用を含む）					
	実績値(現状値)	目 標 値				
年 度	令和6年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
件 数	15件/年	16件/年	17件/年	18件/年	19件/年	20件/年

① 空家等活用促進区域の活用

中心市街地や地域再生の拠点等、地域の拠点となるエリアで空家等が増加すると、当該地域の本来の機能が低下します。また、古い空家等を活用する上で、建築基準法（昭和25年法律第201号）等の規制が支障となっています。

これらに対応するため、令和5年6月の空家特措法の改正により市町村が地域の拠点となる区域を定めることができることとなりました。

具体的には、用途変更等の手続きの円滑化、改修や耐震・省エネへの補助や税制優遇等を行い、市内の地域の拠点として空家等活用促進区域の導入を検討し、空家の利活用の促進に努めます。

② 空家等管理支援法人の活用

空家等の管理や活用を進めるために、NPO法人や社団法人等の第三者団体を空家等管理支援法人として指定し、市が業務委託することができる制度です。

民間のノウハウを持つ支援法人を指定することで、市における人的資源やノウハウに限界があり、空家所有者等への働きかけや相談対応が満たされない等の市だけでは

難しい専門的な管理・活用支援等の補完的役割を担う空家等管理支援法人を活用することにより空家対策に努めます。

③ 空家等の改善への支援

移住・定住による住み替え検討者等に対し、本市への誘導促進策である「三世代ふれあい家族応援事業」等を周知するとともに、改修することで再生が可能な空家の所有者等や空家を改修して住みたいという方に対して、住宅改修費資金助成制度を紹介します。

また、農地付き空家の所有者に対し、令和5年（2023年）の農地法改正による「農地取得に係る限面積要件」の撤廃（廃止）等について、農政部局を連携し空家対策を図ります。さらに、民間事業者との連携による空家対策の周知を図ります。

基本方針3 管理不全な空家等の防止・解消

適切な管理がされていない空家は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあるため、所有者や管理者による自主改善をより一層促す等、防止、解消に向けた対応が引き続き必要です。

空家の所有者に対して、適切な管理が行われていない状態の防止・解消に向けた早期からの普及啓発を行うとともに、管理不全空家等で周辺へ悪影響を及ぼしている空家については、市による情報提供や助言、指導を行い、自主改善を促していきます。

なお、指導等を行っても、改善が見られない空家等については、管理不全空家等あるいは特定空家等に指定します。これらに指定された空家等は、指導に従わずに勧告を受けた場合、土地にかかる固定資産税等の特例対象から除外されることとなります。これらの空家等の所有者には、緊迫した空家の状況を認知させるとともに、除却(解体)に関連する金融機関の融資制度等の情報提供を行う等解決に向け努めます。

所有者不明や相続人が不存在の場合、または所有者による管理が適切に行われない場合等においては、民法に規定されている相続財産管理制度や不在者財産管理制度、所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地、建物管理制度等の活用も含めた効果的な対策に努めます。

施策(1) 管理不全空家等及び特定空家等への対応

目標指標	問題のある空家数					
	実績値(現状値)	目 標 値				
年 度	令和6年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
件 数	207戸	200戸	190戸	180戸	170戸	160戸

目標指標	指導等による「問題あり」、「やや問題あり」空家の改善数					
	実績値(現状値)	目 標 値				
年 度	令和6年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
件 数	12件/年	12件/年	14件/年	16件/年	18件/年	20件/年

目標指標	管理不全空家等の空家数					
	実績値(現状値)	目 標 値				
年 度	令和6年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
件 数	—	100戸	80戸	60戸	40戸	20戸

目標指標	管理不全空家等の解消数					
	実績値(現状値)	目 標 値				
年 度	令和6年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
件 数	—	10件	15件	20件	25件	30件

目標指標	特定空家等の空家数					
	実績値(現状値)	目 標 値				
年 度	令和6年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
件 数	0戸	9戸	8戸	7戸	6戸	5戸

目標指標	特定空家等の解消数					
	実績値(現状値)	目 標 値				
年 度	令和6年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
件 数	—	2件	2件	2件	2件	2件

① 管理不全空家等及び特定空家等の認定

地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家に対して、空家特措法に基づき管理不全空家等及び特定空家等に認定した上で、状況に応じ空家特措法に基づき行政指導等による是正措置を講じることで、所有者等が当事者意識を持つことを促し、自主改善を強く促進していきます。

所有者の特定はもとより、所有者等の事情、除却や活用の意向等の把握、立入調査の結果や埼玉県作成の「管理不全空家等及び特定空家等判定基準マニュアル」に照らし、管理不全空家等と認められるものについては、関係部所、専門家等の意見を伺った上で認定し、加須市空家等対策協議会に報告します。また、特定空家等と認められるものに

については、加須市空家等対策協議会の意見を伺った上で、市が認定します。

② 管理不全空家等への措置

認定した管理不全空家等については、空家特措法に基づき所有者等に行政指導（指導、勧告）を行い、管理不全状態の解消に向けて取り組みます。また、行政指導後も改善されない場合は、特定空家等の認定の判定をします。

なお、管理不全空家等と認定され、勧告を受けた場合、固定資産税等の住宅用地特例が解除されること等、所有者等に情報提供を行います。

③ 特定空家等への措置

認定した特定空家等については、空家特措法に基づき所有者等に行政指導（助言・指導、勧告）を行い、管理不全な状態の解消に向けて取り組みます。

また、行政指導後も改善されない場合は、行政処分（命令、行政代執行）を検討します。なお、行政代執行については、個人の財産に公費投入、費用回収の困難さ、自ら除却する人との公平性の確保、市が対応することを前提とした管理責任の放棄等の課題もあることから、緊急性や公益性等とともに、十分に考慮しながら対応していきます。

なお、特定空家等と認定され、勧告を受けた場合、固定資産税等の住宅用地特例が解除されること等、所有者等に情報提供を行います。

施策（2）財産管理制度の活用への対応

① 基本的な考え方

所有者が不明な場合や相続人が不存在の場合、または所有者による管理が適切に行われない場合等においては、空家特措法の規定による民法の特例に基づき財産管理制度を活用し、具体的な措置を行うことで、空家の改善や利活用の対応を図ります。

② 財産管理制度への措置

所有者が不明等の場合、加須市空家等対策協議会の意見を伺った上で、市が裁判所に対して管理人の選任等の請求を行い、選任された管理人により空家の売却や解体を実施することで、行政代執行を行わず危険除去や利活用等の空家対策を図ります。

施策（3）緊急安全措置の対応

① 基本的な考え方

適切に管理されていない空家等が放置された結果、市民の生命、身体、財産、周辺市民の人体への被害等が及び差し迫った危険がある場合に、所有者等に指導等の措置を行う、または所有者等の対応を待っている時間的余裕がないと認められる場合に、所有者の同意がなくても、危険を回避するために、市が必要な最小限の措置を検討します。

なお、危険性が非常に高くかつ切迫している空家について、行政代執行により確実に危険を解消する必要性がある一方、代執行までに必要な手続きに要する時間や私有財産に対する公費投入等の課題もあります。

状況に応じて、行政代執行の方法（「代執行」、「略式代執行」、「緊急代執行」）を適切に使い分けることができるように、各代執行の適用が想定される空家等の状況を整理し、運用方法を検討します。

② 緊急安全への措置

台風や地震等で空き家の倒壊や部材落下の危険が切迫し、人の生命や身体に危害が及び恐れがある場合、所有者の対応が間に合わない緊急時に、道路へのバリケード設置や落下防止ネットの施工、危険部材の撤去等、必要最小限の応急処置を行います。

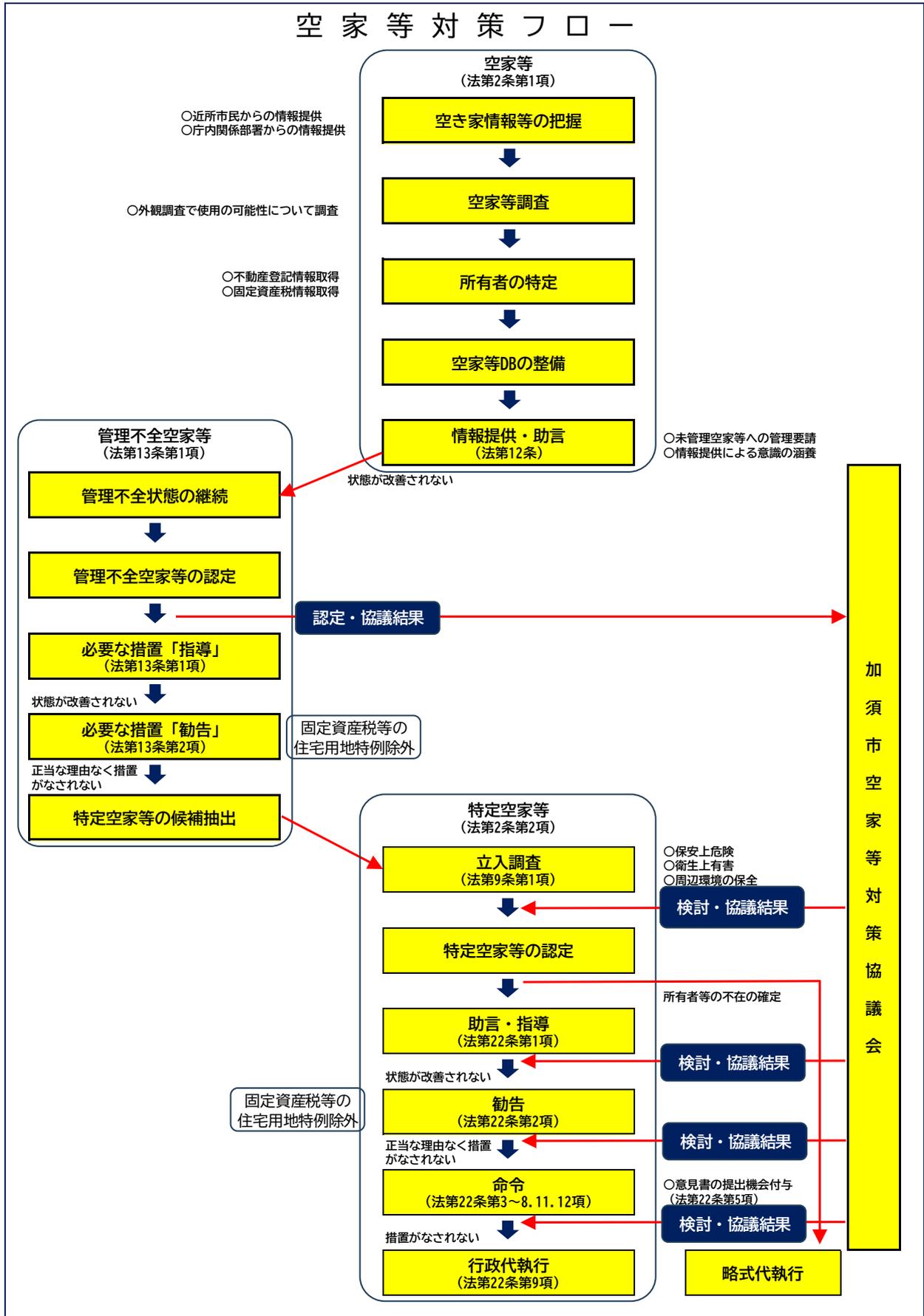
これにより、時間を要する法的手続き（代執行等）を待たずに即座に危険を回避し、通行人や近隣住民の安全を確保します。

施策（4）その他の関連する対応

① その他の取組

管理不全な空家等の状況に応じて、債権対策等で利害関係人となり得る庁内関係部局と連携しての公売の検討等多様な解決策を研究、検討します。

空家等対策フロー



第5章 空家等対策の進行管理と実施体制等

1 進行管理と実施体制

(1) 進行管理

本計画の進行管理の考え方については、「加須やぐるまマネジメントサイクル」に基づき、計画(Plan)、実施(Do)、点検・評価(Check)、改善・見直し(Action)により、各事業の進捗状況を毎年度点検・評価し、その結果を踏まえ各取組の進め方（指標・目標を含む）を毎年度見直します。また、計画期間満了時に改めて向こう5年間の計画を策定するとともに、計画期間中であっても社会情勢の変化等に的確に対応するため、加須市空家等対策協議会での協議等を行った上で、必要に応じ適宜、計画の見直し等を行うものとします。

※「加須やぐるまマネジメントサイクル」

全事務事業についてPDCAサイクルによる進行管理を行い、事業の改善を図る加須市独自の行政評価システム

(2) 実施体制

① 空家等対策協議会

空家特措法第7条第1項に基づき、市長、市内の公共的団体等の代表者、市議会議員、法務・不動産・建築等の学識経験者、警察・消防の関係行政機関からなる「加須市空家等対策協議会」において、空家特措法第7条に基づく本計画の作成及び変更並びに実施に関することや特定空家等の認否及び必要な措置内容等に関する協議を行い、本市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施します。

本市協議会委員が属する関係団体等	取組分野等
加須市自治協力団体連合会	安全・安心な地域づくり等に関する事
かぞ地域女性会連合会	まちづくり、地域福祉等に関する事
埼玉司法書士会 埼玉支部	法律や相続・登記等に関する事
(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会 北埼玉支部	不動産の取引・利活用等に関する事
関東信越税理士会 行田支部	税務に関する事
加須市都市計画審議会	都市計画に関する事
一般社団法人全国空き家アドバイザー協議会	空家に関する事
埼玉県加須警察署	防犯等に関する事
埼玉東部消防組合加須消防署	火災予防等に関する事

② 空家等対策庁内推進委員会

空家の対策は課題が多岐にわたっているため、庁内関係部局との緊密な連携が重要です。このため、加須市空家等対策庁内推進委員会を組織しており、本市の空家等対策の推進に関する事項について協議し、実施します。

③ 空家総合相談窓口

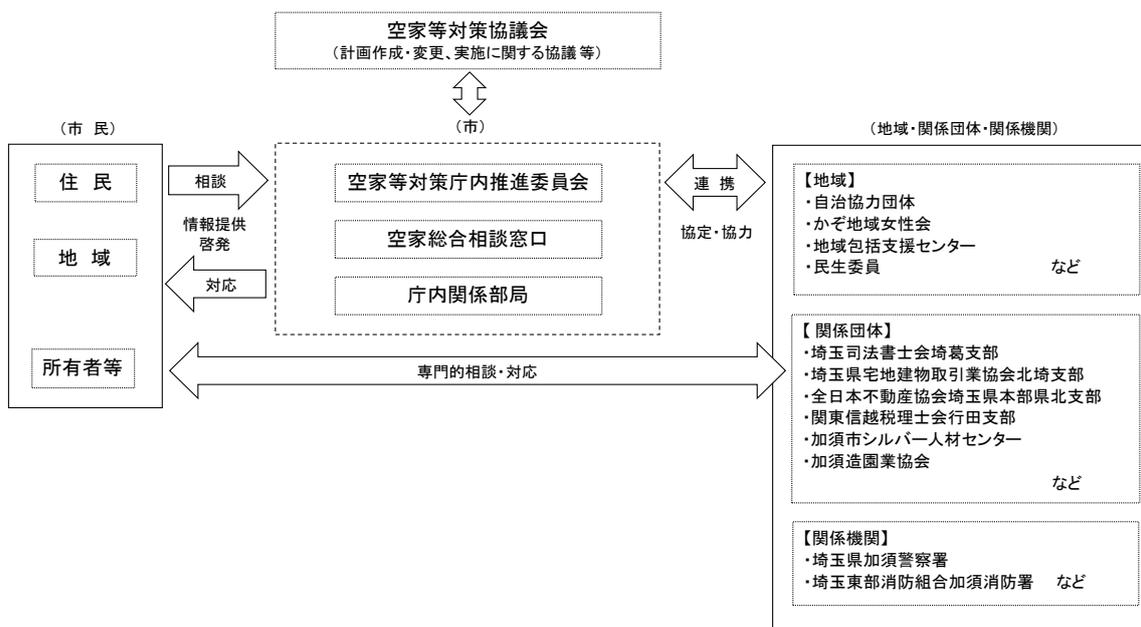
空家に関する所有者等からの相談、周辺住民等からの相談や苦情に対応するため、各地域別に窓口を一本化（本庁・・・交通防犯課、各総合支所・・・地域振興課）に整え、空家対策に取り組んでいます。

また、空家の発生予防等に向け、様々な機会や手段を通じ情報提供等を行う必要があることや、空家に関する問題は多岐にわたっているため、庁内関係部局と連携・協力し効果的に対応するとともに、法律や不動産の諸問題に関する相談等は、市の情報や庁内連携だけでは対応が難しいことから、専門家による市の各種相談会や関係団体等を紹介する体制等を整えています。

④ 地域や関係団体等との連携

地域に密着した情報を把握している自治協力団体等の情報収集力を活かすとともに、地域住民への空家に関する意識醸成等、地域と連携を図りながら取り組んでいます。

また、空家の利活用や流通の促進、適切な管理に係る相談、空家の抱える複合的な課題解決の対応等空家等対策の推進にあたっては、関係団体等の専門的なノウハウを活用することで課題の解決等に取り組むことが重要となることから、関係団体等との更なる連携を図り官民協働で進めていきます。



(3) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

① 国・県との連携

本計画に基づく空家等対策を適切かつ円滑に実施するため、国の空家等対策に関する支援制度等の情報等を把握するとともに、空家特措法の附則により施行5年経過後に、施行状況を勘案し検討を行うこととされておりますことから、その状況等に的確に対応等していきます。

② その他

市民のニーズ、他の自治体での取組事例や実施している支援・助成制度も参考に本市の実情にあった支援・助成制度についても、引き続き研究・検討します。

4) 計画の推進体制

本計画に位置付けた施策の効果を検証するため、本市の行政マネジメントサイクルツールである「加須やぐるまマネジメントサイクル」により、計画(Plan)、実行(Do)、評価(Check)、見直し(Action)のPDCAサイクルによる具体的な施策の進行管理を行い、絶えず改善を図ることで実効性を確保します。

また、各施策のKPI(重要業績評価指標)を検証することで、本計画をフォローアップするとともに、必要に応じて適宜見直しを行うものとします。

第3次加須市空家等対策計画 令和8年●月

加須市 環境安全部 交通防犯課

〒347-8501

埼玉県加須市三俣二丁目1番地1

T E L : 0 4 8 0 - 6 2 - 1 1 1 1

F A X : 0 4 8 0 - 6 2 - 1 9 3 4

E-mail : kotsubohan@city.kazo.lg.jp