

第2期

# 八潮市まちの景観と 空家等対策計画



令和8年3月  
八潮市

## はじめに

本市では、平成28年2月に「八潮市まちの景観と空家等対策計画(計画期間:平成 28 年度から令和7年度までの 10 年間)」を策定し、「予防対策」、「活用・流通対策」、「管理不全対策」の3つの対策について、関係者と連携を図りながら「市民が安全・安心して暮らせる良好な街並みづくり」を目標に取り組んでまいりました。これらの取組により、空家等問題に対する相談体制の整備や関係団体との連携が進み、対策の基盤が着実に構築されてきたところです。



一方で、人口減少や高齢化の進行、建物所有者の世代交代等の相続問題を背景として、全国的に空き家の発生が今後も見込まれているところであり、空き家が発生してからの対応では、周辺環境への影響を十分に防ぐことが難しくなるおそれがあります。

このような問題意識から、国では、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の適切な管理の確保や活用の拡大、除却等の促進を総合的に強化するため、令和5年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」の一部を改正しました。

こうした状況を踏まえ、第2期計画(計画期間:令和 8 年度から令和17年度までの 10 年間)は、第1期計画の目標を継承しつつ、問題のある空家等にしない「予防支援」、させない「管理不全対応」、活かしていく「活用促進」の3つの対策を軸とし、所有者等による適切な管理の促進、早い段階から意識啓発を図るなど、問題が顕在化する前から十分な対策を講じることを基本といたしました。

空き家の問題は所有者や管理者が自らの責任で対応することが基本となりますが、地域の生活環境や市全体のまちづくりに影響する課題でもあります。本市は、市民や関係団体の皆様と連携、協働のもとで、住むこと、住み続けることを誇りに思える「住みやすさナンバー1のまち 八潮」を目指して、総合的かつ計画的に施策を推進してまいりますので、引き続き、ご理解とご協力をお願い申し上げます。

終わりに、本計画の策定にあたりまして、ご協力をいただきました多くの関係者の皆様、ご審議、ご提言をいただきました八潮市まちの景観と空家等対策推進協議会委員の皆様にご心から感謝申し上げます。

令和8年3月

八潮市長 大山 忍

## 【目次】

第1章 計画の概要	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置付け	2
3. 対象地区及び対象建築物等の範囲	3
4. 計画期間	4
第2章 現状と課題	5
1. 空家等の現状	5
2. 第1期計画における主な取組状況	13
3. 今後の課題	15
第3章 基本方針	17
1. 基本目標	17
2. 対策の基本的な考え方	18
第4章 推進する対策	20
1. 予防支援の取組	20
2. 活用促進の取組	22
3. 管理不全対応の取組	23
第5章 対象建築物等の調査及び措置の実施	24
1. 実態把握の方法	24
2. 空家法及び空家条例に基づく措置の実施	25
第6章 対策の推進体制	26
1. 市民などからの相談体制	26
2. 対策の実施体制	28
まちの景観と空家等対策の推進に向けた提言	31
参考資料	33
1. 空家法等の改正概要	33
2. 住宅・土地統計調査（総務省統計局）などにおける概況	38
3. 計画策定の体制及び経過	43



# 第1章 計画の概要

## 1. 計画策定の背景と目的

「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。）」は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを踏まえ、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のために、平成26年11月27日に公布、平成27年2月26日（特定空家等に対する措置の規定は5月26日）に施行されました。

空家法の施行により、空家等対策は着実に進展してきました。一方で、全国的に人口減少が進む中、今後も空家等は増加することが見込まれていることから、令和5年12月の空家法の一部改正により、対策に係る取組可能な内容が拡大され、関連する基本指針やガイドラインなどが改正されました。

本市では、「八潮市まちの景観と空家等対策計画」を平成28年2月に策定するとともに、「八潮市まちの景観と空家等の対策の推進に関する条例（以下「空家条例」という。）」を平成28年6月20日に公布・施行し、空家等に加え、特定居住物件等に関する対策を総合的かつ計画的に推進してきました。

今後、本市においても空家等の増加が予想されることから、第6次八潮市総合計画における将来都市像「住みやすさナンバー1のまち 八潮」の実現に向けて、空家法改正や本市がこれまで取り組んできた空家等対策を踏まえ、本市における空家等対策を一層推進することを目的に、第2期八潮市まちの景観と空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定します。

### SDGsの推進

SDGs（持続可能な開発目標）とは、2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された、2016年～2030年の15年間で持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。

国際目標は、様々な課題を包括的に掲げた17のゴール・169のターゲットから構成されています。

本計画においては、「11 住み続けられるまちづくりを」「12 つくる責任つかう責任」「17 パートナーシップで目標を達成しよう」の3つのゴールを見据え、持続可能なまちづくりに貢献できる取組を推進します。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

Japan.  
Committed to the SDGs



## 2. 計画の位置付け

本計画は、空家法第7条に基づく「空家等に関する対策についての計画(空家等対策計画)」であり、本市の上位計画である「八潮市総合計画」や各種計画との整合を図りつつ、現状や課題を踏まえ、今後の空家等に関する対策の方針や実施体制などを定めるものです。

なお、本計画は空家条例と整合し、連動することにより、今後の空家等に関する対策を総合的に推進するための計画として位置付けられます。

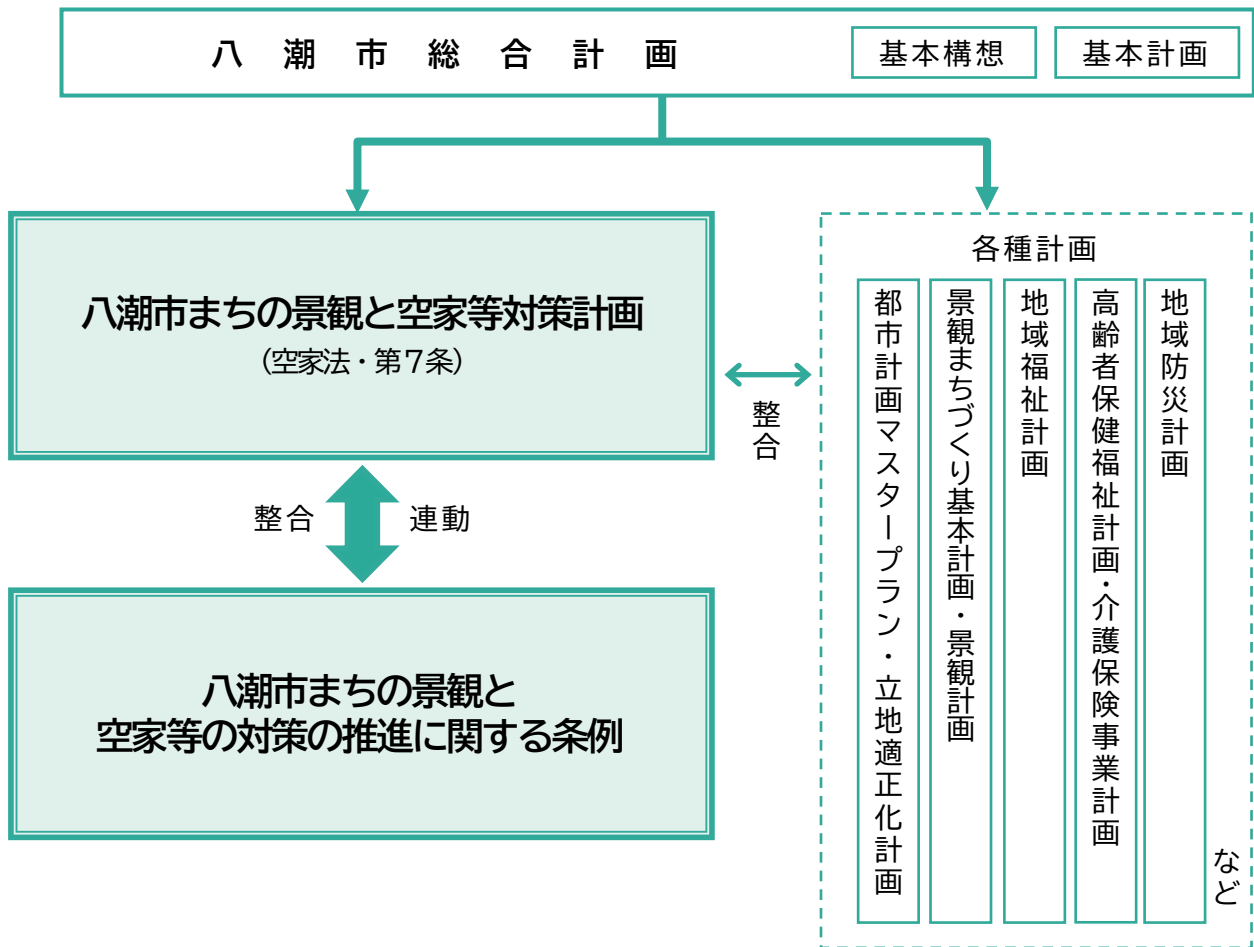
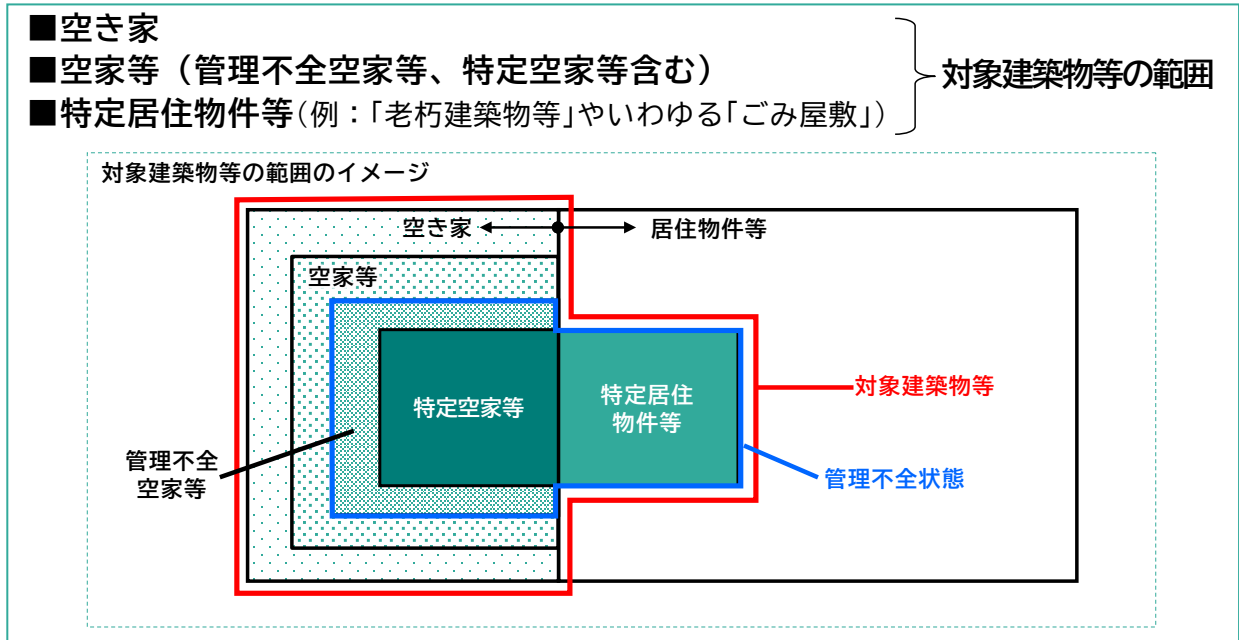


図 1-1 計画の位置付け

### 3. 対象地区及び対象建築物等の範囲

本計画の対象地区は、空家等が市内全域に分散している状況を踏まえた対策の検討や施策を講じていく必要があるため、「市内全域」とします。

また、対象建築物等の範囲は、以下のように定めます。



<b>建築物等（空家条例第2条第1号）</b>
建築物（住宅以外の用途を含む。）又はこれに附属する工作物及びその敷地（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。
<b>空き家</b>
建築物（住宅以外の用途を含む。）又はこれに附属する工作物であって住居その他の使用がなされていないもの（空き家になって間もない建築物等、空き家になる見込みのある建築物等を含む。）及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）
<b>空家等（空家法第2条第1項、空家条例第2条第2号）</b>
建築物（住宅以外の用途を含む。）又はこれに附属する工作物であって住居その他の使用がなされていないことが常態（基準となる期間は概ね1年間）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。）
<b>管理不全空家等（空家法第13条）</b>
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空家等
<b>特定空家等（空家法第2条第2項、空家条例第2条第4号）</b>
管理不全状態であると認められる空家等
<b>居住物件等</b>
住居その他に使用している建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）
<b>特定居住物件等（空家条例第2条第5号）</b>
管理不全状態であると認められる建築物等（空家等を除く。）
<b>所有者等（空家法第5条、空家条例第2条第6号）</b>
所有者又は管理者

図 1-2 対象建築物等の範囲

## 4. 計画期間

本計画の計画期間は、本市の総合計画や都市計画マスタープランなどとの整合を勘案し、「令和 8（2026）年度から令和 17（2035）年度までの 10 年間」とします。

また、本計画は、「住宅・土地統計調査」のデータの公表時期などとの整合を図りつつ、概ね 5 年毎に市内における空家等実態調査を行うとともに、具体的な取組の評価・検証を行いながら、必要に応じて計画の見直しを行います。

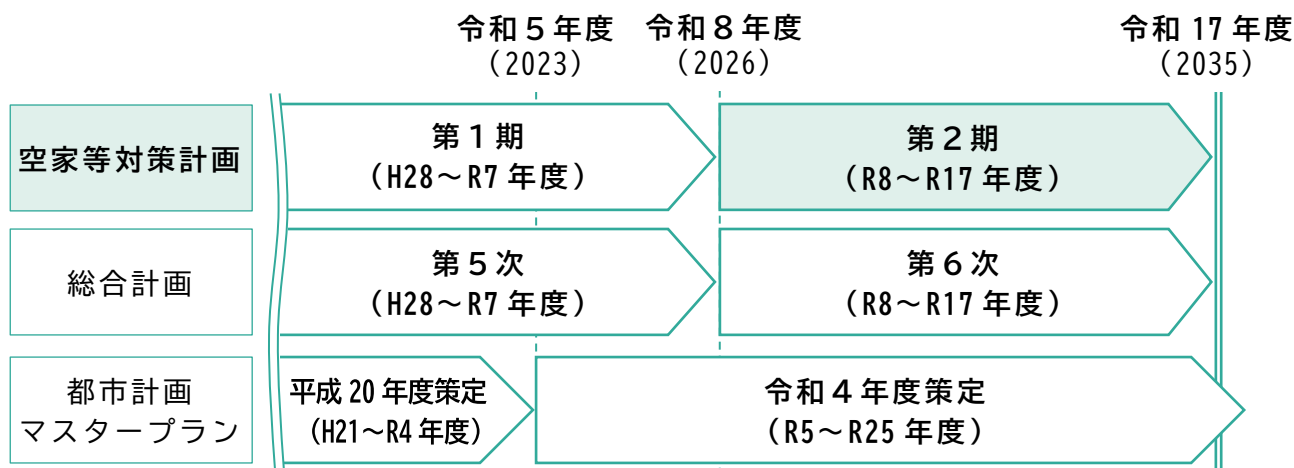


図 1-3 計画期間

## 第2章 現状と課題

### 1. 空家等の現状

#### 1-1 空家等実態調査結果

##### (1) 空家等総数

本市では、空家等対策の基礎情報として、これまでに空家等実態調査を5年毎に実施（平成26年度、令和元年度、令和6年度）してきました。（※調査方法については、「第5章 対象建築物等の調査及び措置の実施」を参照してください。）

最新の令和6年度調査では、463件の空家等と思われる建築物等が確認（市内住宅総数比1.0%）されました。件数は、5年毎に150件程度増加しており、駅周辺を除き、市内全域に分散している状況です。

また、建築物等の用途は、住宅が約8割を占めていますが、住宅以外の用途の割合が増加しています。

調査年度	件数	増加件数	住宅総数 ※1	人口 ※2	世帯数 ※2
平成26年度	149	—	37,040	85,396	37,003
令和元年度	311	+162	41,870	91,873	43,433
令和6年度	463	+152	46,240	93,398	46,871

※1 住宅総数は、住宅・土地統計調査 H25、H30、R5 の数値。

※2 人口・世帯数は、市毎月人口 H26.10、R1.10、R6.10 の数値。

表 2-1 空家等総数（空家等実態調査結果）

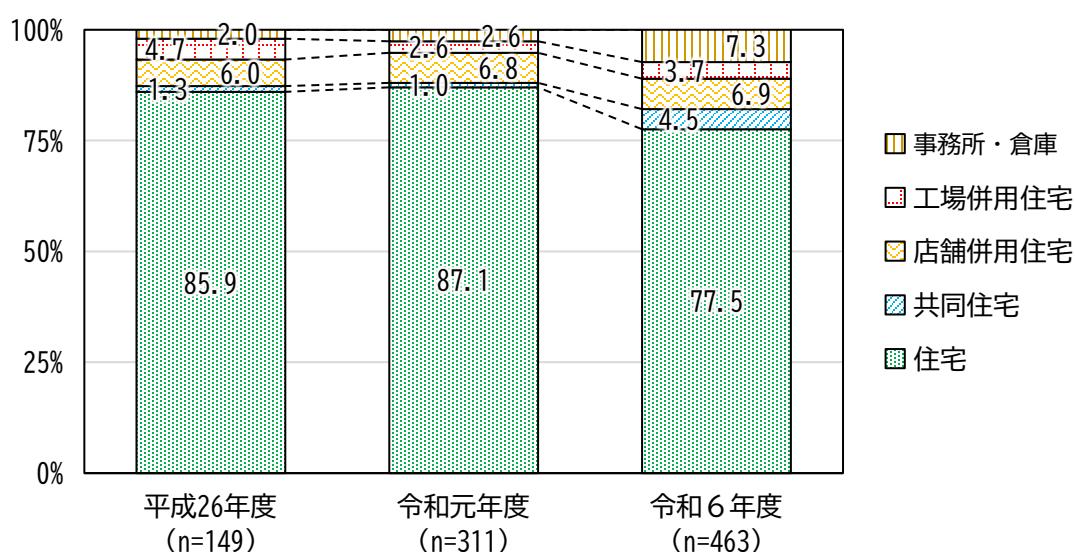


図 2-1 空家等と思われる建築物等の用途（空家等実態調査結果）

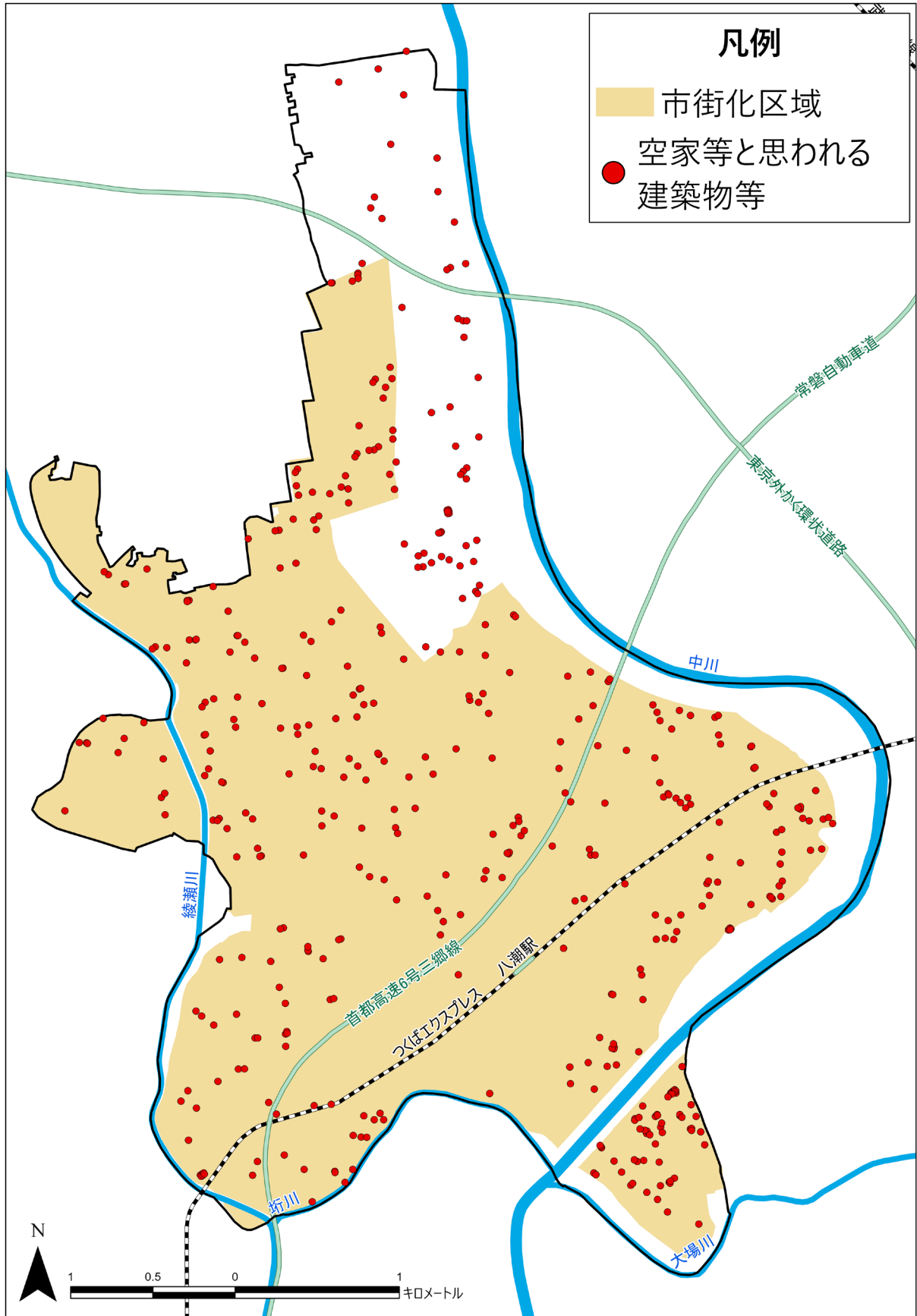


図 2-2 空家等と思われる建築物等の分布状況（令和6年度空家等実態調査結果）

(2) 建築年数と総合評価（令和6年度空家等実態調査結果）

- ・ 建築年数は、「30年以上」が78.4%で最も多くなっています。次いで「20～29年」が14.9%、「10～19年」が4.3%となっています。
- ・ 外観調査に基づく総合評価は、「B：普通」が55.1%で最も多くなっています。次いで「C：悪い」が28.3%となっています。なお、特定空家等の候補となる「D：非常に悪い」は9.7%となっています。
- ・ 建築年数と総合評価から、建築年数が経過していても半数以上は普通以上の評価となっています。

横：建築年数 縦：総合評価	10年未満	10～19年	20～29年	30年以上	合計	割合
A：良い	9	12	8	3	32	6.9%
B：普通	1	8	51	195	255	55.1%
C：悪い	1	0	9	121	131	28.3%
D：非常に悪い	0	0	1	44	45	9.7%
合計	11	20	69	363	463	100.0%
割合	2.4%	4.3%	14.9%	78.4%	100.0%	

表 2-2 建築年数と総合評価（令和6年度空家等実態調査結果）

(3) 周辺への影響（令和6年度空家等実態調査結果）

- ・ 「問題なし」が74.7%で最も多くなっています。次いで、「多少影響がある」が22.0%となっています。
- ・ 特定空家等の候補となる「著しい影響がある」は3.2%となっています。

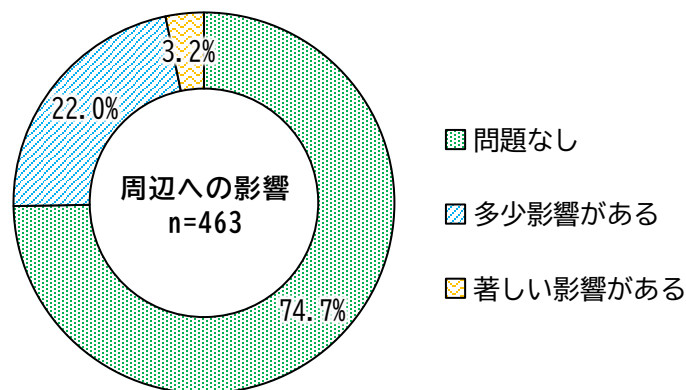


図 2-3 周辺への影響（令和6年度空家等実態調査結果）

※周辺への影響は、「腐朽・破損による倒壊や飛散等のおそれ」や「雑草・庭木等の越境」により、隣地の住人や道路等の通行・見通しに悪影響を与える可能性から判断。

## 1-2 所有者等意向調査結果

### (1) 調査概要

令和6年度空家等実態調査において、空家等と思われる建築物等の所有者等に対してアンケート調査を実施しました。なお、過去の空家等実態調査においても同様の調査を実施しています（一部設問の見直しを行っています）。

調査期間	令和7年2月中旬～3月中旬
回収率（回答数／送付数）	44.1%（169件／383件）

表 2-3 所有者等意向調査の概要

### (2) 調査結果の概要

#### 1) 建物の利用状況

- ・ 「常時利用している」が40.1%で最も多くなっています。
- ・ 令和元年度調査と比較すると、「特に利用していない（未利用）」の割合が減少し、「1年に数回程度利用している」の割合が増加しています。
- ・ 過去の調査結果と比較すると、空家等の対象となる「数年に1回程度利用している」と「特に利用していない（未利用）」を合計した割合は、減少しています。

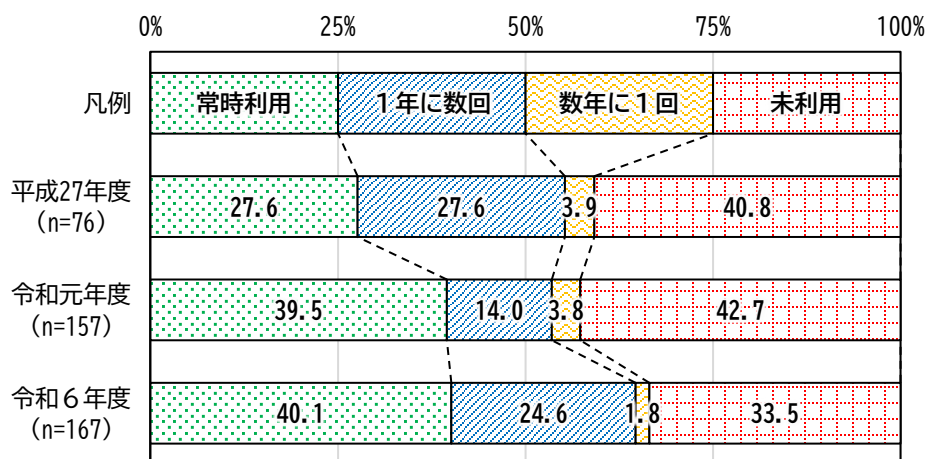


図 2-4 建物の利用状況

## 2) 建物を利用していない理由（あてはまるもの全て）

- ・ 「その他」を除くと「所有者等から相続したが、現在は利用がない」が24件で最も多くなっています。
- ・ 「その他」では、相続関係により利用できないこと、所有者・利用者などの死亡、親の入院や介護などにより、利用されていないケースがみられます。
- ・ 過去の調査結果と比較すると、「別の家に住み替えたため」や「賃借人の転居のため」が大きく減少し、「所有者から相続したが、現在は利用がない」が増加しています。

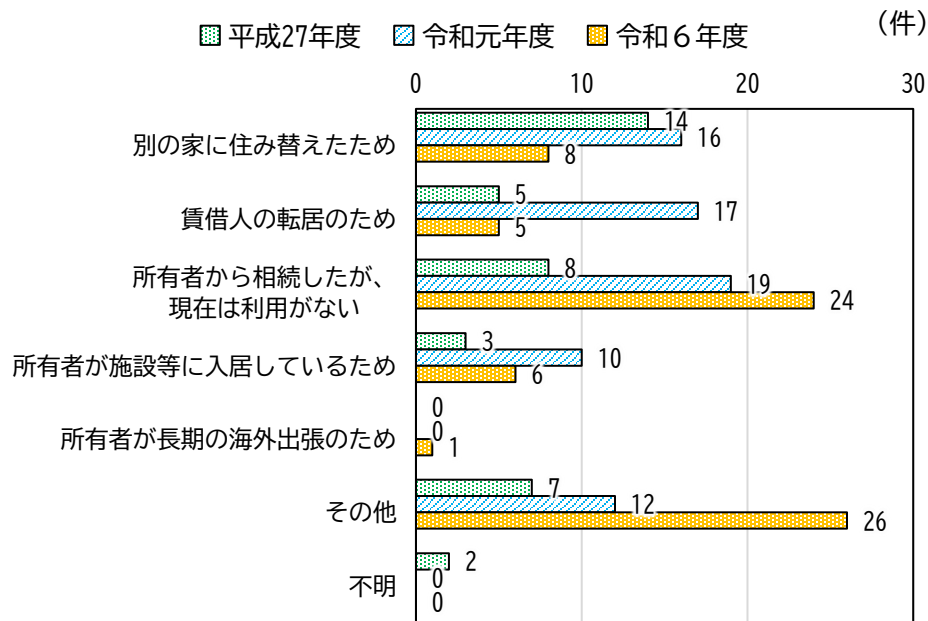


図 2-5 建物を利用していない理由

## 3) 維持管理の頻度

- ・ 「1年に数回程度」が53.4%で最も多くなっています。
- ・ 令和元年度調査と比較すると、「週に1回程度」や「月に1回程度」の割合が減少し、「1年に数回程度」の割合が特に増加しています。
- ・ 過去の調査結果と比較すると、「数年に1回程度」と「全くしていない」を合計した割合は、減少しています。

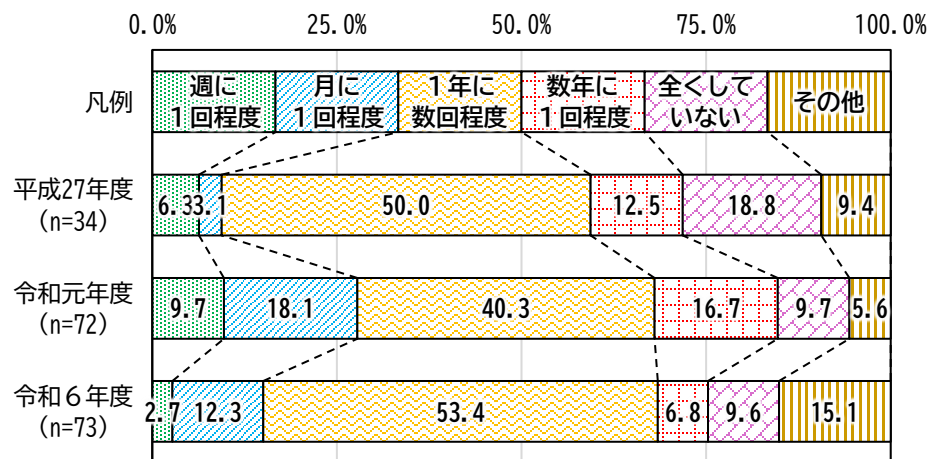


図 2-6 維持管理の頻度

#### 4) 維持管理で困っていること（3つまで）

- ・ 「特になし」が31件で最も多くなっており、「維持管理に費用が掛かる」が16件、「遠方に住んでおり、移動に時間が掛かる」と「建物の損傷や雑草の繁茂が激しい」が14件で続いています。
- ・ 令和元年度調査結果と比較すると、多くの項目ではほぼ同様の件数となっていますが、「高齢のため、維持管理ができない」が大きく減少しています。

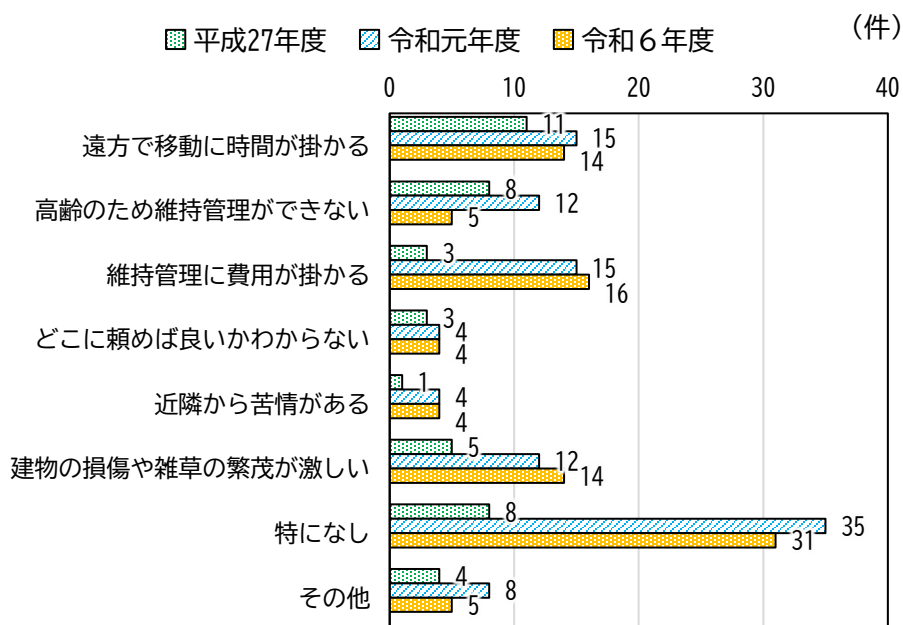


図 2-7 維持管理で困っていること

#### 5) 建物や土地の利活用（賃貸や売却を含む）の意向

- ・ 「具体的な予定はないが、将来的には利活用したい」が36.2%で最も多く、利活用意向がある所有者等が7割以上いる状況が伺えます。
- ・ 令和元年度調査と比較すると、「利活用の予定がある」と「具体的な予定はないが、将来的には利活用したい」が増加し、「条件次第で利活用したい」と「利活用したくない、利活用できない」が減少していることから、利活用に対する所有者等の意向が変化しています。

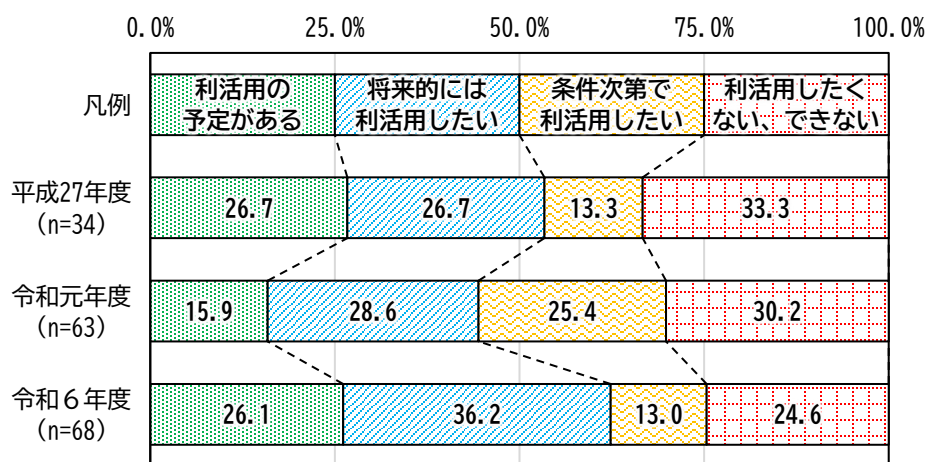


図 2-8 建物や土地の利活用（賃貸や売却を含む）の意向

## 6) 利活用したい用途等 (3つまで)

- ・ 「売却用(人に売りたい)」が29件で最も多く、次いで「建物を壊して跡地を有効活用」が9件、「賃貸用(人に貸したい)」と「利活用の方針は決まっていない」が8件となっています。
- ・ 令和元年度調査と比較しても、大きな変化はみられません。

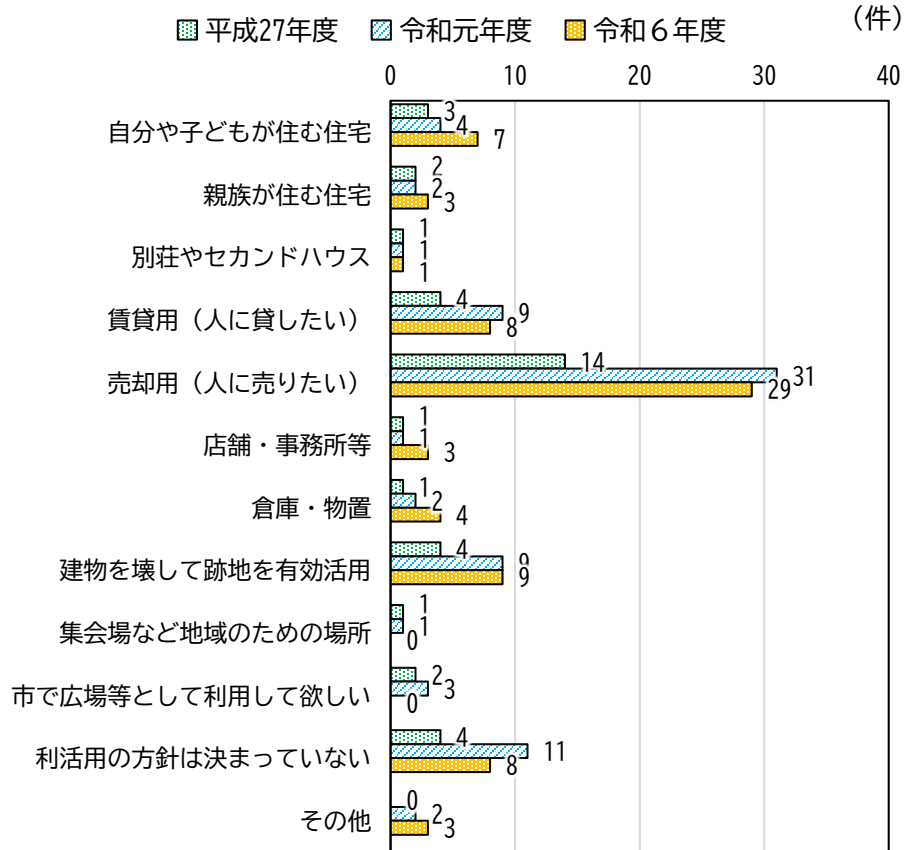


図 2-9 利活用したい用途等

## 7) 建物や土地に関する相談の状況 (3つまで)

- ・ 建物や土地に関する相談の状況については、「親族など(家族や親戚など)」が29件で最も多くなっている一方で、「相談していない、できない」が13件となっており、相談をしない、できない所有者等が2割程度いる状況が伺えます。

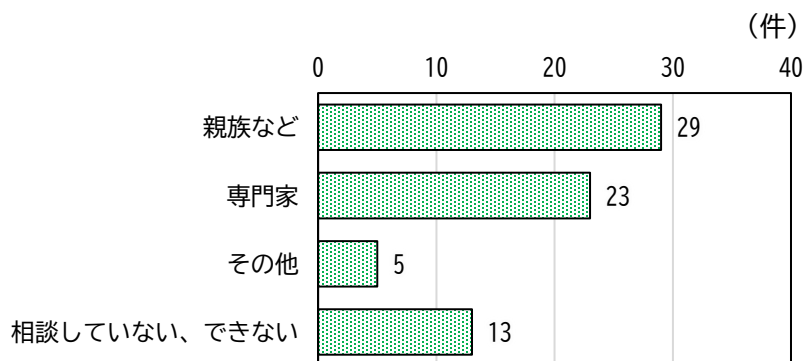


図 2-10 建物や土地に関する相談の状況

8) 相談が困難な理由 (3つまで)

- ・ 「信用できる専門家などが近くにいない」が5件となっており、次いで「相談先がわからない」が4件となっています。
- ・ 「他人に相談するつもりがない」が3件となっており、そもそも相談するつもりがない人がいる状況も伺えます。

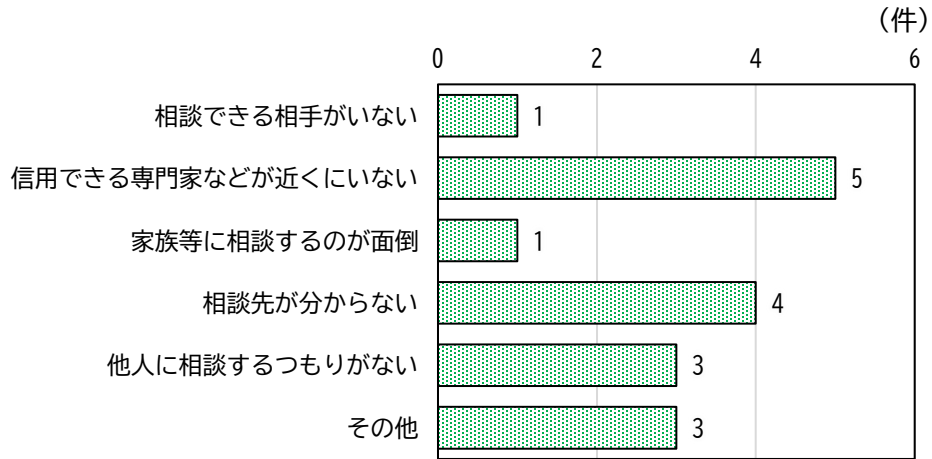


図 2-1 1 相談が困難な理由

9) 市に期待する空き家対策 (3つまで)

- ・ 「所有者による解体・改修への支援」が25件で最も多くなっており、次いで、「相談窓口の設置」が22件、「専門家等による相談体制の充実」と「特に必要ない」が19件となっています。

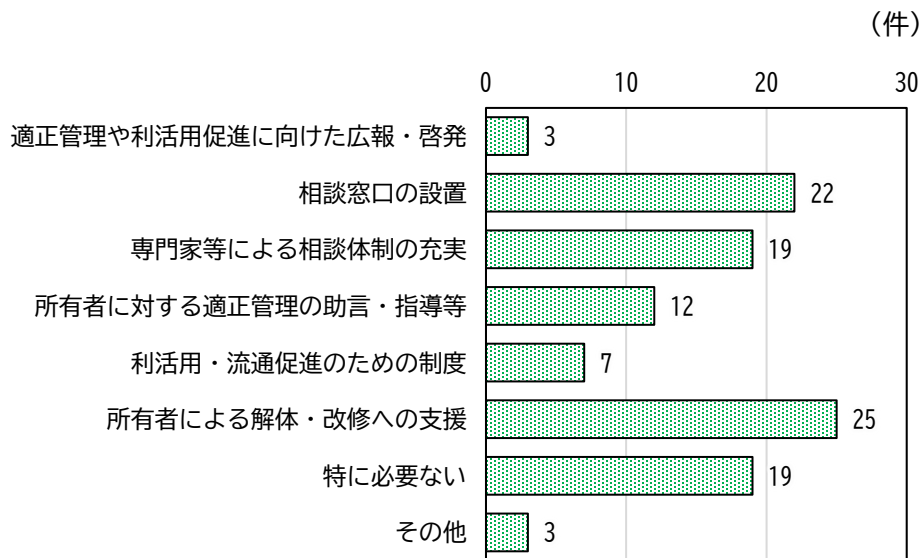


図 2-1 2 市に期待する空き家対策

## 2. 第 1 期計画における主な取組状況

### 2-1 予防対策における取組状況

空家等に関する予防対策として、以下のような取組を行いました。

- ・ 広報やしお、市ホームページでの情報提供
- ・ 協定締結団体との協働による各種リーフレットの作成・活用
- ・ 固定資産税・都市計画税のしおりへの掲載（年 1 回）
- ・ 空家等実態調査などで把握した空家等の所有者等への啓発通知（年 1 回）
- ・ 市の出前講座、埼玉県が行っている相続おしかけ講座の周知・開催（実績 5 回）

### 2-2 活用・流通対策における取組状況

市内に空家等をお持ちの所有者と、空家等を買いたい、借りたい利用希望者を結びつけ、空家等の利活用を促進する「八潮市空家バンク」を運営しています。物件の情報は、アットホーム株式会社及び株式会社 LIFULL の 2 社の全国版空き家・空き地バンクのサイトを介して閲覧可能となっています。

八潮市空家バンクのこれまでの利用実績は、利用者登録が 5 件ありましたが、物件登録・成約件数は 0 件でした。

### 2-3 管理不全対策における取組状況

#### (1) 市民からの相談・苦情及び改善対応

空家等及び居住物件等に関する市民からの相談・苦情については、適宜所有者等への依頼及び指導などの対応を行ってきました。

相談・苦情件数は、これまでに 255 件あり、内訳は空家等に関するものが 233 件、居住物件等に関するものが 22 件となっており、空家法及び民法が改正された令和 5 年度以降は、年 40 件超と増加しています。

なお、相談・苦情のあった物件について、所有者等の除却・修繕などにより 149 件が改善されました。

年度	相談・苦情件数			改善件数
	空家等	居住物件等	計	
平成 27 年度	8	0	8	1
平成 28 年度	30	1	31	14
平成 29 年度	30	3	33	21
平成 30 年度	10	2	12	5
令和元年度	22	2	24	11
令和 2 年度	15	0	15	9
令和 3 年度	17	0	17	18
令和 4 年度	15	0	15	15
令和 5 年度	40	7	47	26
令和 6 年度	46	7	53	29
合計	233	22	255	149

表 2-4 市民からの相談・苦情及び改善件数



## 3. 今後の課題

---

### 3-1 所有者等を取りまく環境の変化

- ・ 国の空き家所有者実態調査の結果では、空き家の半数以上は相続を契機に発生しており、生前から住まいの対処方針を決めておく「住まいの終活」の普及や、所有者等の行動を促すため、相続登記の義務化や相続土地国庫帰属制度の創設など、相続時の対応に関する法整備も進んでいます。
- ・ 本市の意向調査では、建物を利用していない理由の多くが「相続」関係でしたが、高齢世帯の増加により、所有者等の施設への入所や認知症の発生などもあり、空き家となる理由は様々です。
- ・ また、全国的に外国人による建築物所有が高まっている中で、日本に戸籍がないことによる所有者探索などの長期化や国内法の適用可否などの問題も出てきています。
- ・ 一方で、市民からの空家等の相談・苦情の対応状況からは現場の改善が進まないなど、所有者等の当事者意識が希薄化していることが課題となっています。

### 3-2 建築物等の老朽化や住宅以外の用途の空家等の増加

- ・ 空家等実態調査では建築年数が30年以上経過しているものの割合が高く、適切な管理がされず保安上、衛生上などの問題が発生することが危惧されます。また、意向調査では、「現状では利活用していない空家等」の回答が多いことから、所有者等による早い段階での活用が課題です。
- ・ また、住宅以外の店舗や工場などの空家等も増加していることから、これらへの対応も必要です。

### 3-3 管理不全状態にある建築物等への対応

- ・ これまで市に寄せられた相談・苦情などのうち、改善されていないものが多数あることから、適切な管理のために定期的な巡回や指導などを行っていくことが重要です。
- ・ 所有者等の対応状況や建築物等の状況、周辺への影響を踏まえ、適切なタイミングで「管理不全空家等」や「特定空家等」、「特定居住物件等」の認定を行い、助言・指導、勧告、命令などの措置を講じることで、地域の安全・安心を確保することが必要です。

### 3-4 関係者との連携及びデータベースの整備

- ・ 意向調査では、市に期待する空き家対策として「相談窓口の設置」や「専門家による相談体制の充実」の割合が高くなっていることから、気軽に相談ができる体制づくりや、建築物等を使用しているときから住まいの将来を考えておくことなど、普及啓発の充実や、多岐にわたる空き家業務へ対応するための専門的な知見が必要です。

- ・ これまで関係団体との協定締結により空家等の活用や流通に関する相談体制を整備してきましたが、空家等対策を総合的に進めるコンサルティング体制である（仮称）まちづくりセンターの設置については、役割分担や費用などの課題があります。また、増加する空家等の把握や情報管理を効率的に進めるため、DX化などによるデータベースの整備・更新も重要です。

## 第3章 基本方針

### 1. 基本目標

- ・ 現状では、問題のある空家等や居住物件等は量的には多くはないものの、高齢化の進展や将来的な相続の増加などにより、空家等が増加し、その一部が顕在化することが想定されます。
- ・ 建築物等は、所有者等が自らの責任により適切に維持管理することが基本となりますが、市には所有者等が自主的な取組を行うための支援が求められています。
- ・ まちづくりの一環として、空家等が地域の生活環境や街並みへの悪影響を及ぼさないよう、空家法や空家条例、本計画を活用し、問題が顕在化する前から十分な対策を講じることを基本として「予防支援」に重点を置きつつ、総合的で計画的な対応の推進に向け、空家等対策の目標を第1期計画から継承し、「市民が安全・安心して暮らせる良好な街並みづくり」と定めます。

市民が安全・安心して暮らせる良好な街並みづくり

## 2. 対策の基本的な考え方

基本目標を踏まえ、問題のある空家等にしない『予防支援』、させない『管理不全対応』、活かしていく『活用促進』の3つの対策を『関係者との連携』により推進していくにあたり、以下の考え方に基づき取り組みます。

また、空家等実態調査の結果や市民からの相談・苦情の情報、空家等の活用促進などについては、相談窓口を一本化し情報の一元管理をしていますが、今後も増加が見込まれる空家等の正確な情報を把握するため、GIS（地理情報システム）などを活用したデータベースの整備により情報の管理・更新の効率化に取り組みます。

### 2-1 予防支援の考え方

- ・ 建築物等の管理は、所有者等が自らの責任により適切に維持管理することが基本であり、空き家となる前から早期に取り組むことが大切です。
- ・ また、管理不全空家等や特定居住物件等にならないよう、所有者等に自主的な取組を促進するため、相談体制を強化し、空家等の実態把握や周知・啓発、新たな支援制度の検討に取り組みます。

### 2-2 活用促進の考え方

- ・ 「八潮市空家バンク」などを通じた活用支援や、空家等を売買以外（賃貸や改修、用途変更など）の方法による活用促進に取り組みます。
- ・ 空家等の所有者等に活用を促すとともに、空家等や除却後の跡地をまちづくりやコミュニティ活動を進めるうえでの地域の資源と捉え、地域などとの連携による活用促進に取り組みます。

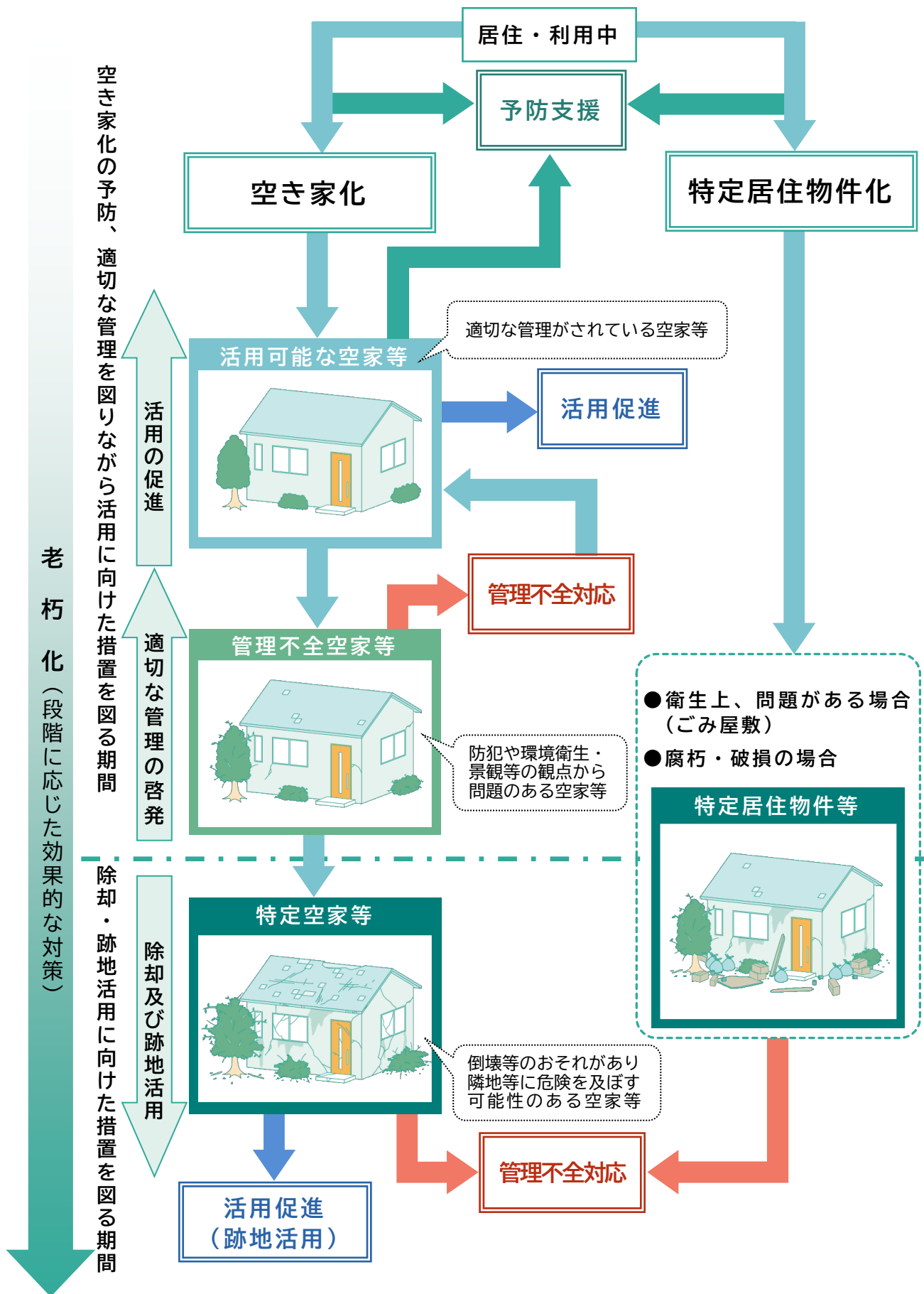
### 2-3 管理不全対応の考え方

- ・ 問題のある空家等や居住物件等の所有者等に対し、適切な措置を促すための情報提供や、財産管理制度などの各種制度により効果的な対応を講じます。
- ・ 管理不全空家等や特定空家等、特定居住物件等に認定した建築物等については、その管理状態の程度に応じて、管理不全状態の更なる悪化を招かないように空家法及び空家条例に基づく助言や指導、勧告などの必要な措置を講じます。

### 2-4 関係者との連携の考え方

- ・ 空家等を所有者等の問題として捉えるのではなく、地域のまちづくり上の課題として捉え、市民、地域、NPO、関係団体等との連携、協働のもとで総合的な対策に取り組みます。
- ・ 行政の人員不足の解消や、専門的知見からの対応を目的とした、空家等対策を総合的に進めるコンサルティング体制の設置を検討します。

# まちの景観と空家等対策の全体像



# 第4章 推進する対策

## 取組の凡例

- 【空】空家等に関する取組
- 【居】特定居住物件等に関する取組
- 【空・居】双方に共通する取組

## 1. 予防支援の取組

### 1-1 空家等に関する総合対応窓口の運営・充実に取り組めます【空・居】

- ・所有者等や市民、関係団体、事業者からの空家等・居住物件等に関する問合せ・相談について、情報を一元的に集約し、必要に応じて関係団体や関係機関等との調整を行う体制を継続するとともに、関係団体との更なる連携など、総合対応窓口の充実に検討します。
- ・専門的知見やネットワークを活かした相談対応、行政の人員不足への対応として、関係7団体と協定を締結し空家等対策に取り組んできました。今後は協定締結団体との連携の強化、新たな関係団体との連携を充実させるとともに、「空家等管理活用支援法人」などの導入について検討を行います。

### 1-2 空き家の発生抑制に向けた周知・啓発活動に取り組めます【空】

- ・所有者等の死亡や、認知症、施設入所などにより建築物等の管理が不定になるおそれがあるため、建築物等が空き家となる前から、将来の空家等のリスクを周知します。
- ・市の出前講座や協定締結団体などとの連携により、住まいを空き家化させずに円滑な承継、適切な管理に繋げるための講座やセミナーを開催します。
- ・広報やしお、市ホームページへの掲載、リーフレットの配布などを通じて、空き家の発生抑制・適切な管理・活用に関する周知・啓発を行います。
- ・将来自分の判断能力がなくなったときに備えて、あらかじめ信頼できる人に自分のことを任せておく「任意後見制度」や判断能力が不十分な方が契約や手続きをする際に手伝いをしてくれる人を家庭裁判所によって選任する「法定後見制度」の活用を促進します。（成年後見制度）
- ・国や県などが行う空き家の発生抑制などに関する取組の周知を行います。

【例】（県）リーフレット「はじめませんか？ “家の終活”」

（国）住まいのエンディングノート、空き家すごろく

（国）相続登記の義務化

（国）相続土地国庫帰属制度

（国）空き家の発生を抑制するための特例措置

……譲渡所得の3,000万円特別控除、令和9年12月31日まで

（国）低未利用土地の適切な利用・管理を促進するための特例措置

……長期譲渡所得の100万円控除、令和10年12月31日まで

※計画策定日現在  
など

- ・空家等実態調査で把握した空家等の所有者等に対し、空家等の適切な管理・活用に関するチラシなどを送付します。
- ・今後増加が見込まれる外国人所有者等に向け、空き家管理等の必要性を周知します。

### 1-3 空家等の所有者等の把握を速やかに行います【空】

- ・ 市民、町会・自治会、民生委員などの協力や連携により、空家等の所有者等を速やかに把握し、対応を依頼します。
- ・ 必要に応じ、関係機関へ情報の提供を依頼し、空家等の所有者等を速やかに把握します。

### 1-4 空家等の適切な管理の支援を行います【空】

- ・ 協定締結団体が実施している適切な管理に関する制度を周知します。

【例】 ・ 八潮市シルバー人材センター  
……空き家の見回りや建物の通風・換気、敷地内の樹木の剪定など  
・ 埼玉県宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会埼玉県本部  
……空き家の持ち主応援隊（空き家の見回りや建物の通風・換気、敷地内の樹木の剪定など）

- ・ 空家等の適切な管理を促進するための財政的支援制度の導入を検討します。

### 1-5 特定居住物件等の発生予防に努めます【居】

- ・ 良好な街並み景観を維持し、周辺環境と著しく不調和な状態となることを予防するため、町会・自治会、ひとり暮らし高齢者の見守り活動を行っている民生委員などと連携して、所有者等に対するサポート体制を充実します。
- ・ 特定居住物件等の所有者等及び占有者がセルフネグレクトの精神状態や、認知症を発症していると考えられる場合、また、高齢者や障がい者で管理が困難な場合においては、地域包括支援センターなどの関係機関等と連携して状態の悪化防止を支援します。

## 2. 活用促進の取組

### 2-1 空家バンク制度の運用・充実に取り組みます【空】

- ・ 低廉な空家等については、掲載手数料や仲介業者の媒介報酬などの問題から一般的な不動産市場における流通に課題があるため、「八潮市空家バンク」を通じて、市内の空家等の所有者と、空家等を買いたい、借りたい利用希望者を結びつけ、空家等の活用を促進します。

### 2-2 まちづくりの一環として空家等の活用支援を行います【空】

- ・ 空家等を地域のために活用したい意向を持つ所有者等との連携のもと、地域（町会・自治会）やNPOなどが主体となって、空家等を子育て支援や高齢者福祉、住民交流の場などとして活用する場合、国等が実施している空家等関連施策と連携しながら、空家等の改修などについて支援する仕組みを検討します。

【例】（市）高齢者ふれあいの家支援事業  
……空き家などを活用した開設者に運営費などを助成  
（国）空き家再生等推進事業、空き家対策モデル事業

- ・ 空家等のうち住宅以外の店舗や工場などについては、商工及び産業振興分野などと連携し、改修や用途変更（リノベーション）などにより、店舗の活用や地域交流の場づくりなどの取組を検討します。
- ・ 空家等の分布や地域の意向、空家法以外の法令や計画を踏まえ、必要に応じ、空家等活用促進区域の導入を検討します。

### 2-3 地域による跡地活用の支援を行います【空】

- ・ 空家等の跡地を地域のまちづくりの中で共同利用又は管理する場合、国等が実施している空家等関連施策の活用などについて支援する仕組みを検討します。

### 2-4 空家等の活用を支援する制度の導入を検討します【空】

- ・ 中古住宅の品質確保、需要者が安心して空家等を取得できる環境を整備するため、不動産、建築の関係団体との連携を通じ、中古住宅の売買時点の物件の品質・性能を把握できるインスペクションの普及促進に取り組みます。
- ・ 国や県などが行う空家等の活用促進に関する取組の周知を行います。

【例】（一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)）マイホーム借上げ制度  
……空き家を貸したい方、住みかえのために自宅を貸したい方向けの制度

- ・ 空家等の活用を促進するための財政的支援制度の導入を検討します。

## 3. 管理不全対応の取組

### 3-1 管理不全状態にある対象建築物等への措置を明確にします【空・居】

- ・ 特定空家等の措置に加え、管理不全空家等への対応を行うため、国や県などが示すマニュアルなどを参考とし、管理不全空家等の認定基準を定めます。

【例】（国）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）  
（埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議）管理不全空家等及び特定空家等判定方法マニュアル（令和7年3月改訂）

- ・ 特定空家等及び特定居住物件等については、必要に応じ、認定基準の見直しを検討します。

### 3-2 管理不全状態にある対象建築物等への措置を行います【空・居】

- ・ 空家法及び空家条例の規定に基づき、管理不全空家等又は特定空家等として認定した建築物等に対し、助言や指導、勧告などによる措置を講じます。
- ・ 管理不全空家等又は特定空家等の所有者等に勧告を行った場合は、固定資産税等の住宅用地特例が解除されるため、税務部局などと連携し認定事務を行います。
- ・ 建築物等の管理不全状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認めるときは、当該建築物等の所有者等の負担において、これを避けるために必要最小限の措置を行います。
- ・ 特定居住物件等に対しては、関係法令と連携し管理不全状態の解消に取り組むとともに、空家条例に基づき、所有者等に対する助言や指導、勧告などによる必要な措置を講じます。

### 3-3 関係機関等と連携して対象建築物等に対応します【空・居】

- ・ 問題のある空家等及び特定居住物件等には、消防及び警察などの関係機関等と連携し取り組みます。

### 3-4 財産管理制度などの活用を検討します【空】

- ・ 空家等の所有者等が不明であるなどの場合には、民法の相続財産清算制度や不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度、管理不全建物管理制度、管理不全土地管理制度の活用を検討します。

# 第5章 対象建築物等の調査及び措置の実施

## 1. 実態把握の方法

全市域を対象に、概ね5年毎に定期調査を実施し、管理状態の評価を行い、「管理不全空家等」及び「特定空家等」の候補となりうる建築物等を抽出します。その後、候補となった建築物等について、必要に応じて、詳細調査を行い、管理不全状態であるかの判定を行います。

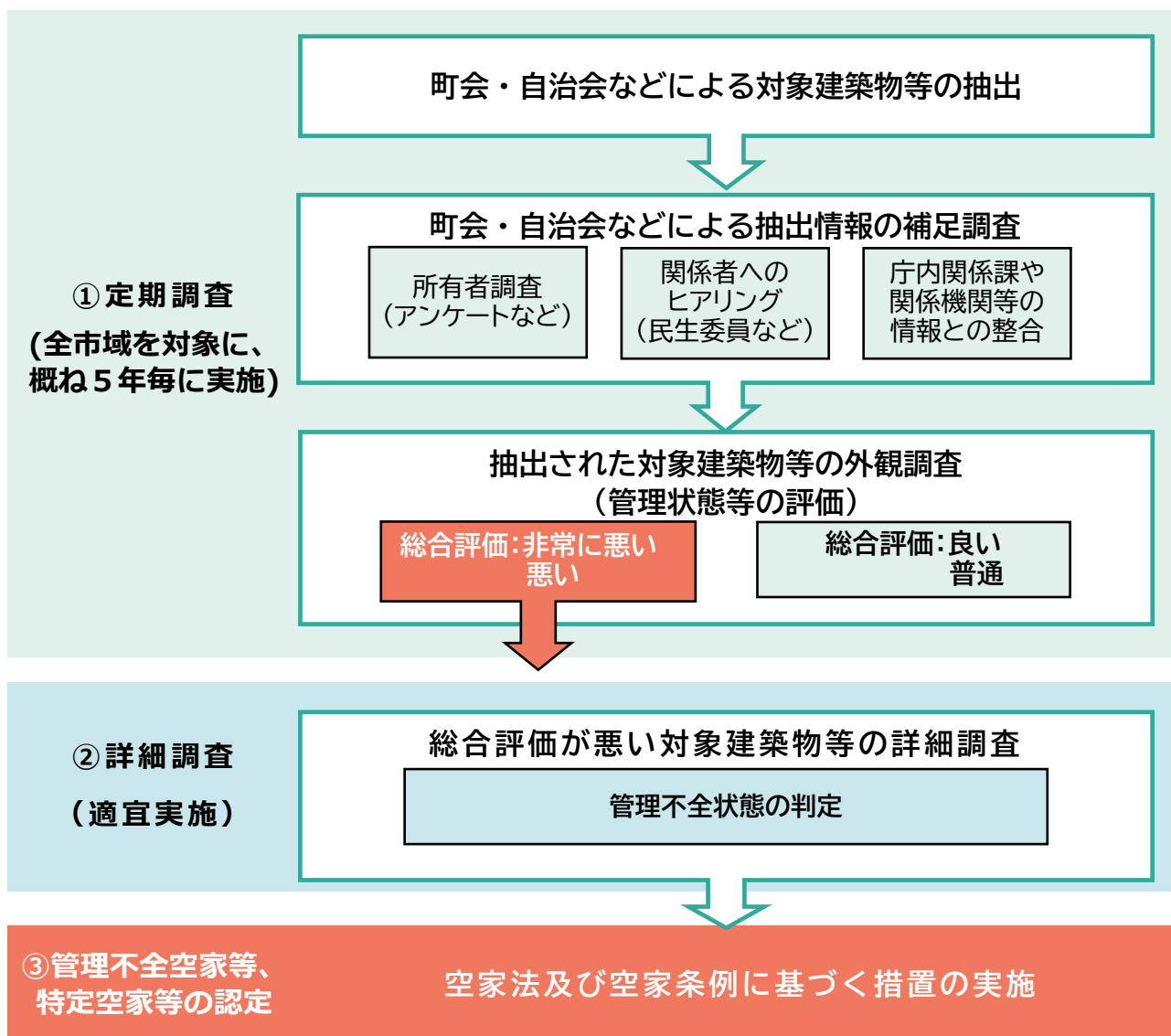


図 5-1 対象建築物等の調査の流れ

## 2. 空家法及び空家条例に基づく措置の実施

空家等及び居住物件等について、管理不全状態であると認定した場合は、以下の手順により、空家法及び空家条例に基づき段階的に助言や指導、勧告などの措置を行います。

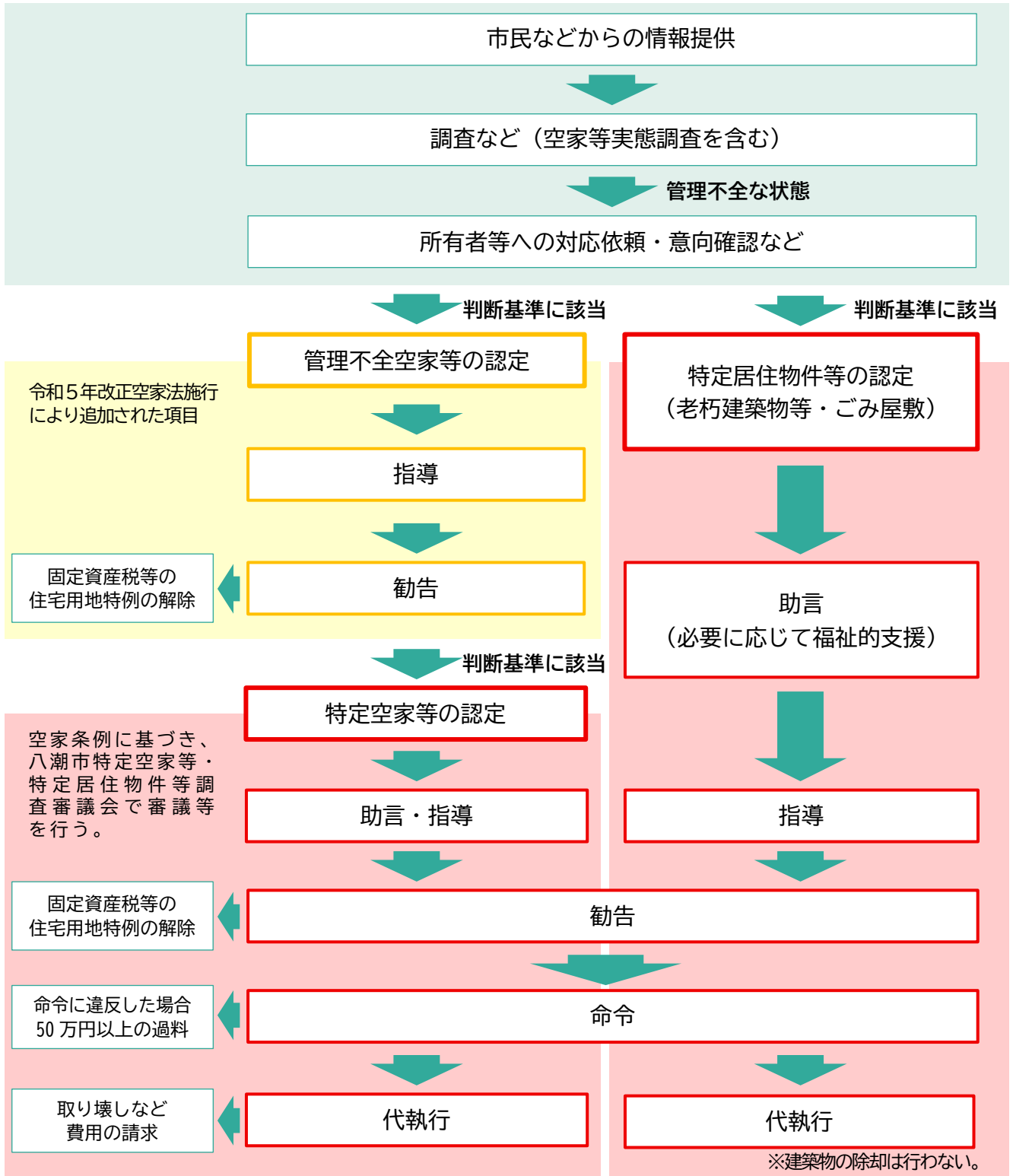


図 5-2 措置の流れ

# 第6章 対策の推進体制

市民などからの苦情及び問合せについては、わかりやすさを勘案し、相談窓口を一本化しています。なお、相談等への対応については、庁内関係課と連携し、速やかに所有者等へ対応するとともに、必要に応じ、関係団体及び関係機関等とも連携し取り組みます。

## 1. 市民などからの相談体制

### 1-1 相談窓口

市民などからの相談体制として、建築・不動産・法務などの関係7団体と「まちの景観と空家等の対策に関する協定」を締結し、専門家などに相談できる体制を整えているほか、各種無料相談を実施しています。

また、空家等対策などを総合的に進めるコンサルティング体制として、空家等管理活用支援法人の指定などについて検討していきます。

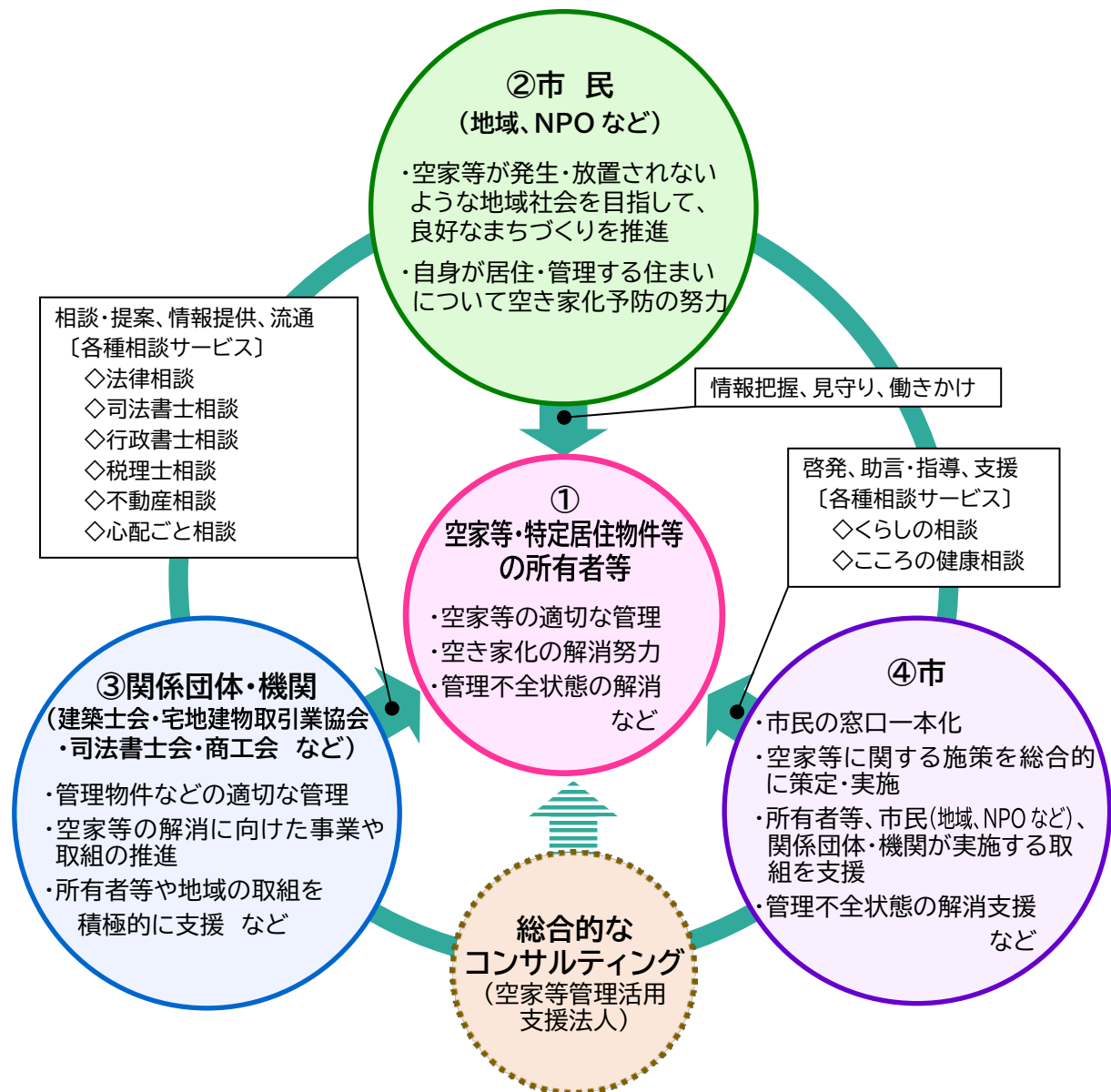


図 6-1 市民などからの相談体制

## 1-2 空家等管理活用支援法人について

空家等管理活用支援法人制度は、令和5年の空家法改正により創設された制度で、市が空家等の活用又は管理に取り組むNPO法人や社団法人、会社などを「空家等管理活用支援法人」に指定することができます。

空家等管理活用支援法人は、専門的知見を活かした普及啓発や情報提供、空家等の所有者等及び活用希望者に寄り添った相談対応やマッチングなどを公的立場から活動するもので、官民の連携した取組により、行政の人員や専門的知識の不足が補完されるとともに、空家等対策の充実が期待されるものです。

本市では、「八潮市まちの景観と空家等の対策に関する協定」を締結している関係団体等と相互に連携・協力しながら空家等対策を推進する体制を確立していることから、本計画策定時点においては指定を行う予定はありませんが、今後、「空家等管理活用支援法人」の導入の検討を進めます。

## 2. 対策の実施体制

### 2-1 実施体制の全体像

本市の総合対応窓口である住宅・建築課に寄せられた苦情及び問合せ、相談など（図中①）は、その内容に応じて関係各課に情報提供するとともに、対応について要請します（図中②）。

対応の方針を関係各課と住宅・建築課で調整し（図中③）、所有者等に改善対応を働きかけます（図中④）。なお、対応結果は、住宅・建築課を通じ、必要に応じて市民などに報告します（図中⑤⑥）。

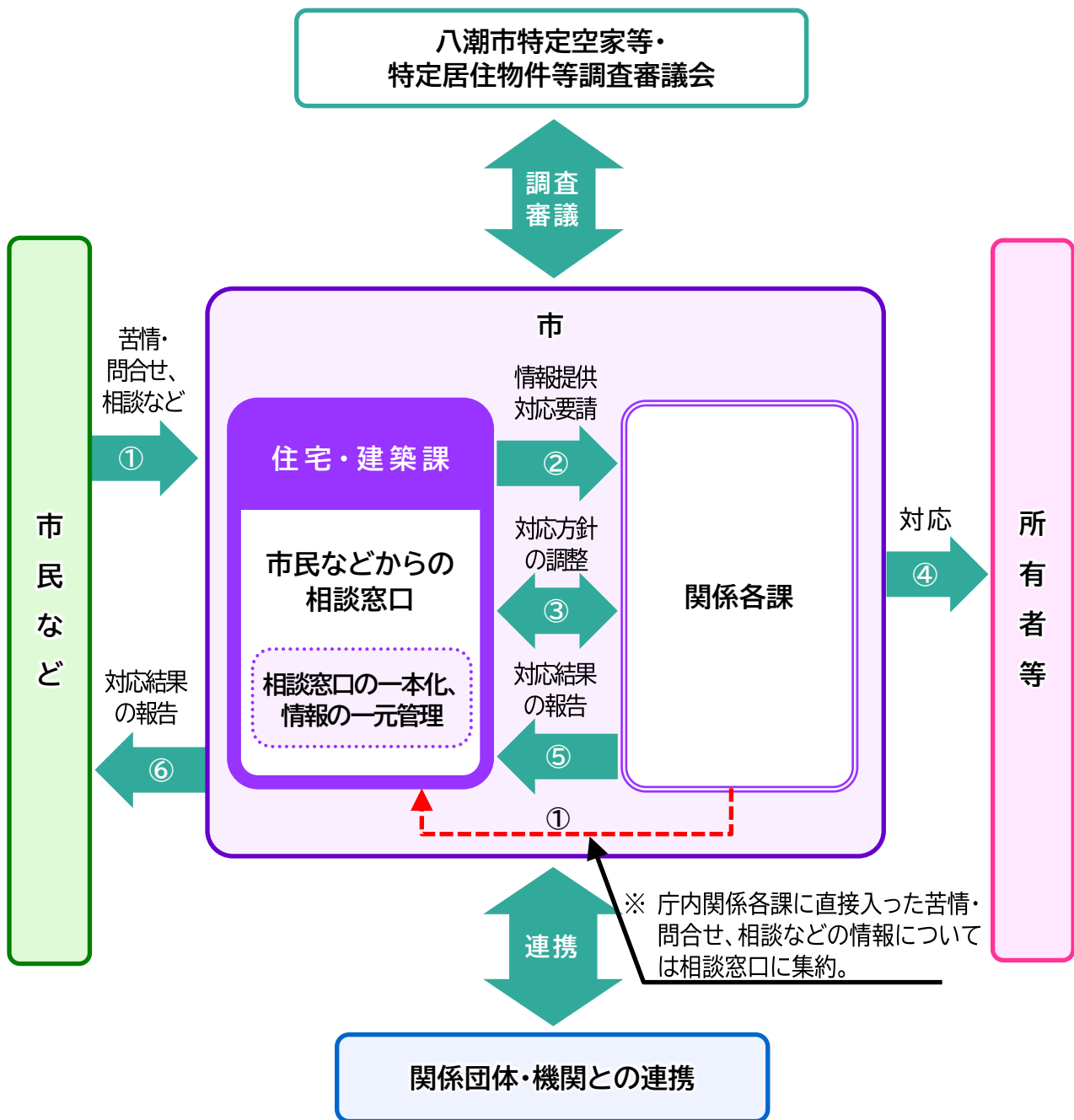


図 6-2 対策の実施体制

## 2-2 庁内体制

### (1) 庁内関係各課の連携

関係各課	連携内容
住宅・建築課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策計画に関すること</li> <li>・空家等に関する総合的な業務、調整に関すること</li> <li>・市民などからの総合窓口対応に関すること</li> <li>・空家等及び特定居住物件等の相談、対応に関すること</li> <li>・空家等の調査、データベースの整備に関すること</li> <li>・空家等の発生予防及び利活用に関すること</li> <li>・空家等及び特定居住物件等の防災や消防との連携に関すること</li> <li>・空家等の補助制度検討に関すること</li> </ul>
企画経営課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくりの各施策に活かすための総合的な調整に関すること</li> </ul>
資産税課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産税の課税情報に関すること</li> <li>・管理不全空家等及び特定空家等に対する勧告に基づく住宅用地特例に関すること</li> </ul>
社会福祉課 長寿介護課 障がい福祉課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会福祉協議会や民生委員との連携に関すること</li> <li>・特定居住物件等の所有者への対応や情報共有に関すること</li> <li>・空家等の活用の支援に関すること</li> <li>・地域包括支援センターなどとの連携に関すること</li> <li>・高齢者などの総合相談支援に関すること</li> <li>・成年後見制度に関すること</li> </ul>
環境リサイクル課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雑草類の繁茂及び衛生上有害となるおそれのある状態の解消に関すること</li> <li>・ごみの放置や不法投棄に関すること</li> <li>・害虫・害獣などへの対応に関すること</li> </ul>
くらし安全課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防犯に関すること</li> <li>・防犯推進委員との連携に関すること</li> <li>・警察との連携に関すること</li> </ul>
市民課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・戸籍情報、住民基本台帳情報に関すること</li> </ul>
市民協働推進課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町会及び自治会などとの連携に関すること</li> </ul>
商工観光課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等（店舗・工場）の活用の促進に関すること</li> <li>・八潮市商工会との連携に関すること</li> </ul>
区画整理課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理事業との調整に関すること</li> </ul>
経営課（水道部）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水道の利用状況に関すること</li> </ul>
その他関係課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・必要に応じ連携</li> </ul>

※所管課の名称は、令和8年度の組織改編後の名称

表 6-1 庁内関係各課の連携内容

## (2) 八潮市まちの景観と空家等対策庁内検討会議

八潮市まちの景観と空家等対策庁内検討会議設置要綱に基づき、「八潮市まちの景観と空家等対策庁内検討会議」を設置し、以下の事項について検討を行います。

<b>検討 事項</b>	①空家等対策計画の策定及び変更に関する事項 ②効率的な組織体制の確立に関する事項 ③その他計画等の推進に関し必要な事項
------------------	---

表 6-2 八潮市まちの景観と空家等対策庁内検討会議

## 2-3 八潮市まちの景観と空家等対策推進協議会

空家法第8条、空家条例第22条に基づき、「八潮市まちの景観と空家等対策推進協議会」を設置し、以下の事項について調査審議を行います。

<b>調査 審議 事項</b>	①空家法第7条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特定居住物件等の対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
-------------------------	--

表 6-3 八潮市まちの景観と空家等対策推進協議会

## 2-4 八潮市特定空家等・特定居住物件等調査審議会

空家条例第23条に基づき、「八潮市特定空家等・特定居住物件等調査審議会」を設置し、学識を有する者などが委員となり、以下の事項について調査審議を行います。

<b>調査 審議 事項</b>	①特定空家等又は特定居住物件等の認定に関する事項 ②特定空家等に対する措置の勧告及び行政代執行に関する事項 ③特定居住物件等に対する措置の勧告、命令及び行政代執行に関する事項
-------------------------	---

表 6-4 八潮市特定空家等・特定居住物件等調査審議会

# まちの景観と空家等対策の推進に向けた提言

## 1. 提言の位置付け

- ・ 本計画を策定するにあたり、「八潮市まちの景観と空家等対策推進協議会」において、有識者及び市民委員などの皆様から多様な意見をいただきました。
- ・ その意見の中で、空家等対策に関する将来的な対策の提案や、今後実行の段階で対応していくことが望ましい予防策や活用策など、課題を解決するための意見をいただきました。
- ・ これらの貴重な意見などを提言としてまとめ、今後、提言内容を検証のうえ、各種対策の取組の充実に役立てていきます。

## 2. 「予防支援」に関する提言

### (1) 市街化調整区域の空家等対策に向けて

- ・ 空家等活用促進区域などの指定検討などにより、活用が難しい市街化調整区域内において空家等発生抑制などの対策が必要である。
- ・ 市街化調整区域内での空家等の活用・流通に向け、新たに住む人や活用する人に対する検討が必要である。
- ・ 市街化調整区域内で相続放棄された不動産について、所有者不存在にしないためにも、市での受入れを検討してもよいのではないか。

### (2) 相続などの事前の予防対策に向けて

- ・ 不動産を購入する外国人が増えている中で、相続が発生した際にどこの国の法律に基づいて手続きを行うかなどの問題があり、将来的な相続時の不安がある。
- ・ 認知症などにより売却の判断ができない所有者、親名義の不動産を相続した知的障がいなどを抱えている子供などの予防対策として、登記の法律改正などが必要である。
- ・ 判断能力が低下する高齢者に対して、後見人を付けるなどの対策を行い、空き家になる前の予防として、周知・啓発を行うことが大切である。

## 3. 「活用促進」に関する提言

### (1) 行政からの支援制度に向けて

- ・ 空家等の減少に繋げるための空家等の解体・リフォームに対する資金の補助などが期待される。
- ・ 不動産があって、資金がない・建物をどう処理したらよいかわからないという所有者等に向けて、処理の流れを行政として示すことが必要である。
- ・ 行政、団体、企業で協働して回していく処理の流れを作ることにより、対策を進める仕組みづくりが必要である。

## (2) まちづくりの一環としての活用支援に向けて

- ・ 単に「空き家問題」として捉えるのではなく、地域のまちづくり上での問題として捉え、防犯的な問題や課題、犯罪が起きやすい環境をつくらないことや、倒壊の問題などを考えた対策が必要になってくる。
- ・ 高齢者世帯や単身世帯、夫婦のみの世帯の増加は避けられないことから、市に住みたくなる教育や医療など、総合的に連携し、若い世帯を増やしていくことで、まちづくりとして空き家を減らす仕組みづくりを検討していく必要がある。

# 参考資料

## 1. 空家法等の改正概要

### 1-1 空家法とは

空家法は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを踏まえ、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用促進のために、平成26年11月27日に公布、平成27年2月26日（※特定空家等に対する措置の規定は5月26日）に施行されました。

令和5年12月13日には、一部改正されました。

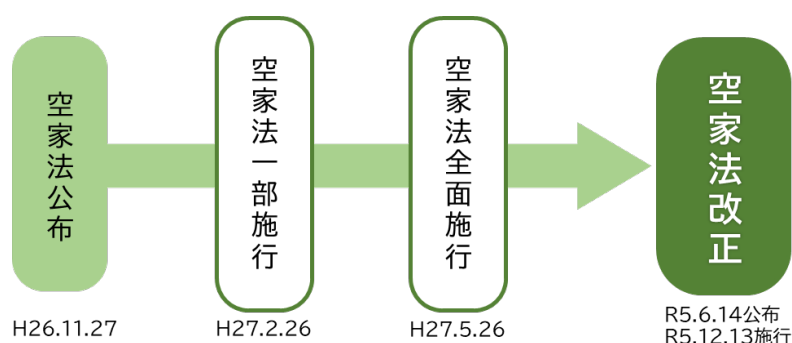


図 参-1 空家法について

### 1-2 空家法の主な構成

空家法の主な構成は、以下のとおりです。

章	条（番号は条番号・下線部は令和5年空家法改正箇所）
1. 総則	(1)目的、(2)定義、(3)国の責務、(4)地方公共団体の責務、(5)空家等の所有者等の責務、(6)基本指針、(7)空家等対策計画、(8)協議会
2. 空家等の調査	(9)立入調査等、(10)空家等の所有者等に関する情報の利用等、(11)空家等に関するデータベースの整備等
3. 空家等の適切な管理に係る措置	(12)所有者等による空家等の適切な管理の促進、(13)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、(14)空家等の管理に関する民法の特例
4. 空家等の活用に係る措置	(15)空家等及び空家等の跡地の活用等、(16)空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等、(17)建築基準法の特例、(18)空家等の活用の促進についての配慮、(19)地方住宅供給公社の業務の特例、(20)独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務、(21)独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助
5. 特定空家等に対する措置	(22)特定空家等に対する措置
6. <u>空家等管理活用支援法人</u>	(23) <u>空家等管理活用支援法人の指定</u> 、(24)支援法人の業務、(25)監督等、(26)情報の提供等、(27)支援法人による空家等対策計画の作成等の提案、(28)市町村長への要請

表 参-1 空家法の主な構成

### 1-3 令和5年空家法改正の概要

令和5年空家法改正の主なポイントは、下表のとおりです。


令和5年空家法改正では、従来からある特定空家等に対する措置を充実させるとともに、活用拡大を行うために「空家等活用促進区域」や「空家等管理活用支援法人制度」が創設されました。また、特定空家等になる前の段階からの対策を充実させるために「管理不全空家等」の定義が追加され、指導、勧告の措置が行えるようになりました。

区分	内容
共通	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が追加）
1. 活用拡大	① 空家等活用促進区域の創設 ② 所有者不在の空家の処分（市が財産管理人の選任請求可能に） ③ 空家等管理活用支援法人制度の創設
2. 管理の確保	① 特定空家化の未然防止（管理不全空家等の定義追加） ② 管理不全建物管理制度の活用（市が管理不全建物管理人の選任請求可能に） ③ 所有者把握の円滑化（電力会社等に市が提供要請可能に）
3. 特定空家の除却等	① 代執行の円滑化（緊急代執行制度の創設、費用徴収円滑化） ② 相続放棄、所有不明・不在の空家等への対応（市が財産管理人の選任請求可能に） ③ 状態の把握（所有者への報告徴収権が市に）

表 参-2 令和5年空家法改正の概要


**特定空家に加えて管理不全空家も指導・勧告の対象となりました。**

\\ 空き家発生! //




**管理不全空家**

窓や壁が破損しているなど、管理が不十分な状態。



**特定空家**

そのまま放置すると倒壊等のおそれがある状態。



市区町村からの指導に従わず、勧告を受けてしまうと  
固定資産税の軽減措置が受けられなくなります。

**固定資産税等の軽減措置の対象外**

出典：国土交通省 HP

図 参-2 空家法改正 管理不全空家等の追加

## 1-4 その他の関連する法律改正の概要

空家法の改正と関連して、民法などの改正が行われました。  
改正の概要は、下表のとおりです。

目的	改正項目	概要
発生 予防	相続登記の義務化 (不動産登記法)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相続人が不動産を相続で取得したことを知った日から3年以内に相続登記を申請することが義務化</li> <li>・施行日より前に相続した不動産も、相続登記がされていないものは、義務化の対象(3年間の猶予あり)</li> <li>・令和6年4月1日施行</li> </ul>
	住所等変更登記の義務化 (不動産登記法)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産の登記簿上の所有者の住所・氏名・名称が変わった際、変更した日から2年以内に変更登記を申請することが義務化</li> <li>・施行日より前に住所等を変更し、変更登記をしていない場合には義務化の対象(2年間の猶予あり)</li> <li>・令和8年4月1日施行</li> </ul>
	相続土地国庫帰属制度の創設 (相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣に対して国庫帰属の申請を行うことができ、法務大臣の承認を受けたのち一定の負担金を納めることで、その土地の所有権を国に帰属させることができる制度</li> <li>・令和5年4月27日施行</li> </ul>
利用の 円滑化	所有者不明土地・建物の管理制度 (民法第264条の2～第264条の8)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査を尽くしても所有者やその所在が不明な土地・建物については、利害関係人が地方裁判所に申し立てを行い、その土地や建物の管理を行う管理人を選任してもらう制度</li> <li>・令和5年4月1日施行</li> </ul>
	管理不全土地・建物の管理制度 (民法第264条の9～第264条の14)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらう制度</li> <li>・令和5年4月1日施行</li> </ul>
	越境した竹木の枝の切取りルールの見直し (民法第233条第3項)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・催促しても越境した枝が切除されない、竹木の所有者やその所在を調査してもわからないなどの場合、越境された土地の所有者が自らその枝を切り取ることができる仕組みが整備</li> <li>・令和5年4月1日施行</li> </ul>

表 参-3 その他関連する法律改正の概要

民法	制度	適用状況	請求先※
第 25 条	不在者 財産管理制度	・ 従来の住所又は居所を去った者（不在者）が その財産の管理人を置かなかったとき	家裁
第 952 条	相続財産 清算制度	・ 相続人のあることが明らかでないとき	家裁
第 264 条 の 8	所有者不明 建物管理制度	・ 所有者を知ることができず、又はその所在を 知ることができない建物（建物が数人の共有 に属する場合にあっては、共有者を知ること ができず、又はその所在を知ることができな い建物の共有持分）について、必要があると 認めるとき	地裁
第 264 条 の 9	管理不全 土地管理制度	・ 所有者による土地の管理が不適當であること によって他人の権利又は法律上保護される 利益が侵害され、又は侵害されるおそれがあ る場合において、必要があると認めるとき	地裁
第 264 条 の 14	管理不全 建物管理制度	・ 所有者による建物の管理が不適當であること によって他人の権利又は法律上保護される 利益が侵害され、又は侵害されるおそれがあ る場合において、必要があると認めるとき	地裁

※家裁（家庭裁判所）、地裁（地方裁判所）

表 参-4 財産管理制度の民法上の位置付け

## 1-5 本計画に関連する制度の概要

本計画に関連する制度の概要は、以下のとおりです。

項目	概要
空き家の発生を抑制するための特例措置 (P.20)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3000万円（令和6年1月1日以降の譲渡は対象相続人が3人以上の場合2000万円）を控除</li> <li>・譲渡後に、譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに当該建物の耐震改修工事又は取壊しを行った場合であっても、適用対象（令和6年1月1日以降の譲渡が対象）</li> </ul>
低未利用土地の適切な利用・管理を促進するための特例措置 (P.20)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域等にある譲渡価格が800万円以下の低未利用地等又はそれ以外の都市計画区域内にある500万円以下の低未利用地等を個人が譲渡した場合、所有期間が5年を超えるものに限り、土地の長期譲渡所得から最大100万円を控除</li> </ul>
インスペクション (P.22)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅の基礎や外壁などの構造上主要な部分等の劣化や不具合の状況について、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者が基準に従って実施する調査</li> </ul>
マイホーム借上げ制度 （一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)） (P.22)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸可能な状態である空き家を借り上げ、契約中は、空き家・空室中でも賃料が支払われる制度</li> </ul>

※計画策定日現在

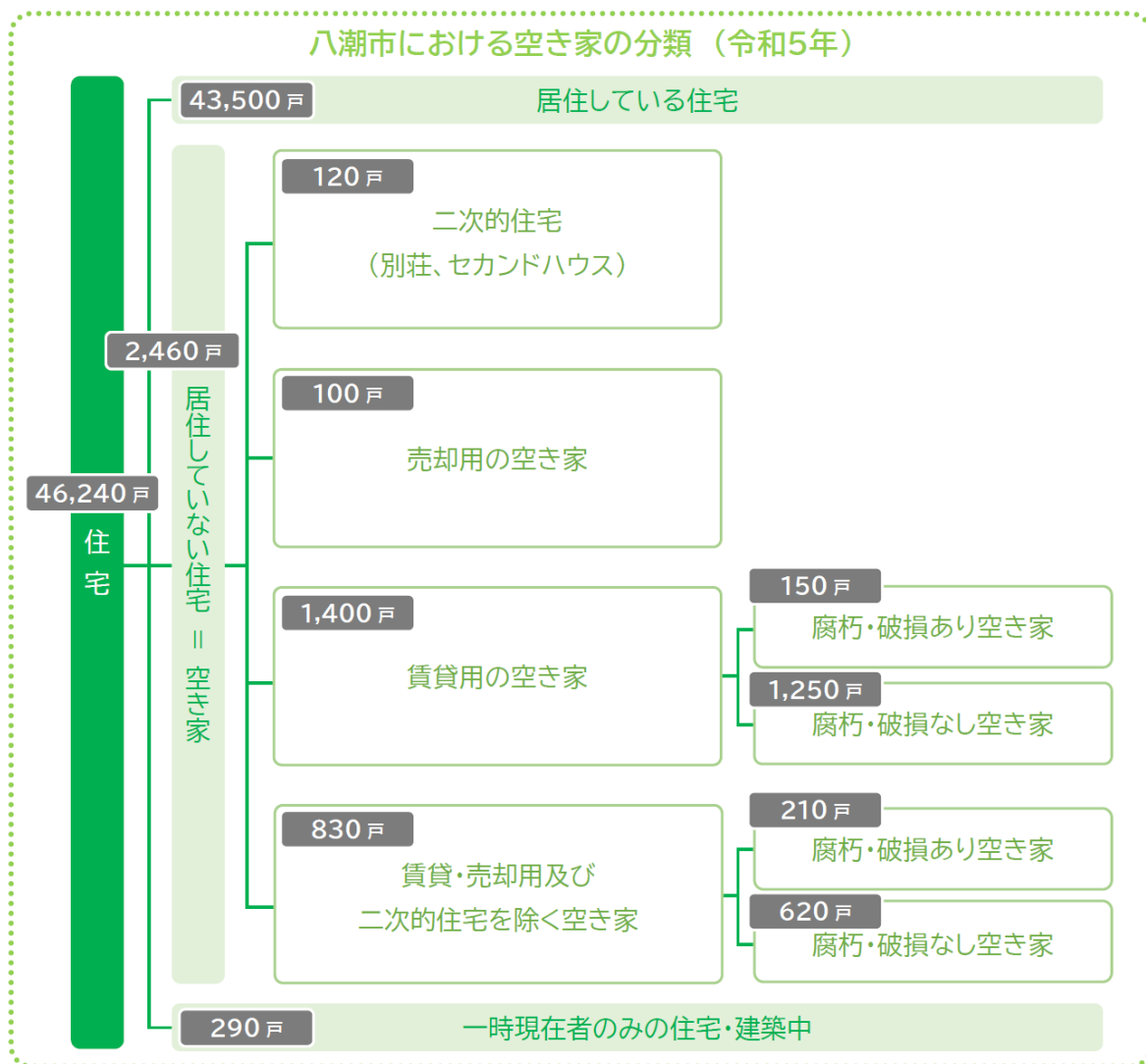
表 参-5 本計画に関連する制度の概要

## 2. 住宅・土地統計調査（総務省統計局）などにおける概況

### 2-1 住宅・土地統計調査における空き家数

#### (1) 市内の状況

- ・ 住宅・土地統計調査は、我が国における住宅等に関する実態を把握するため、国が実施する統計調査（5年毎）で、最新では令和5年10月1日に実施されています。
- ・ 令和5年調査結果では、本市の空き家（居住していない住宅）は2,460戸（5.3%）であり、特に問題となる可能性のある「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（その他の空き家）」は830戸（1.8%）となっています。



※住宅・土地統計調査の数値は、サンプリング調査による推計値です。また、単位は戸数です。

図 参-3 八潮市空き家の分類（住宅・土地統計調査（令和5年））

## (2) 空き家率等の推移

- ・ 令和5年における住宅総数は46,240戸であり、平成25年に比べ10年間で9,200戸(24.8%)増加しています。
- ・ 令和5年における「空き家」は2,460戸であり、平成25年に比べ10年間で750戸(23.4%)減少しています。
- ・ 令和5年における「その他の空き家」は830戸であり、平成25年に比べ10年間で340戸(29.1%)減少しています。

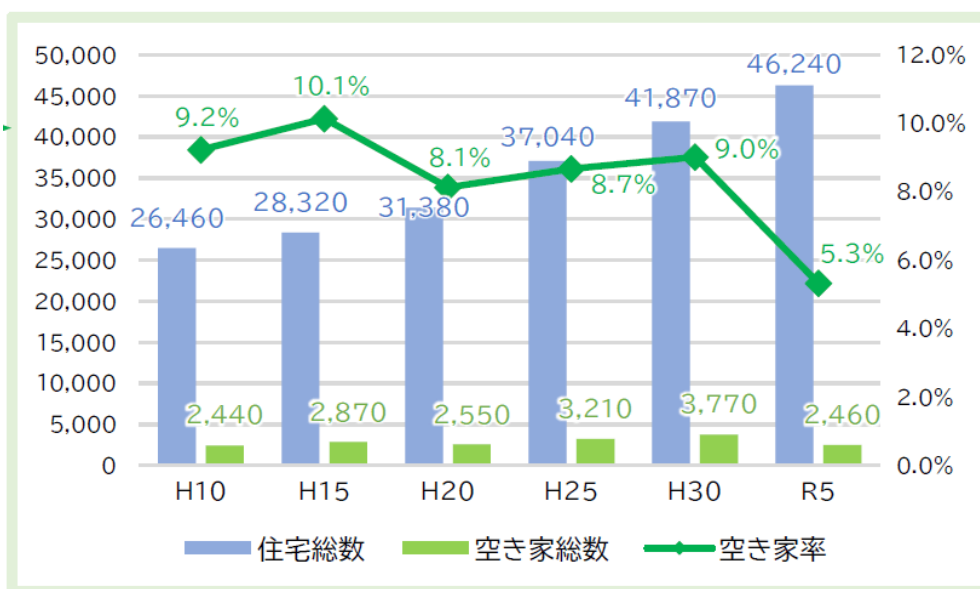


図 参-4 八潮市住宅総数等の推移（住宅・土地統計調査（令和5年））

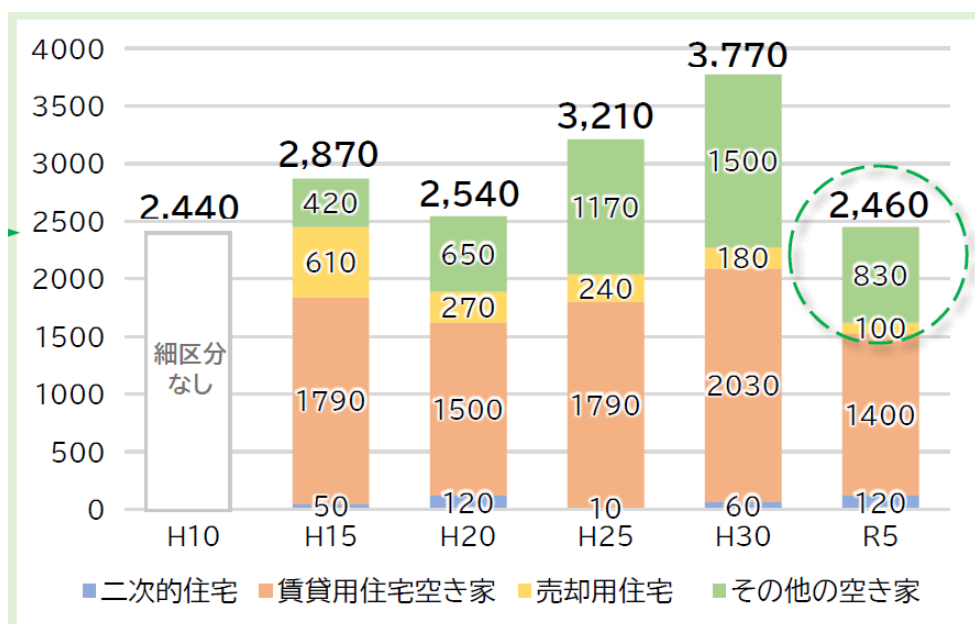
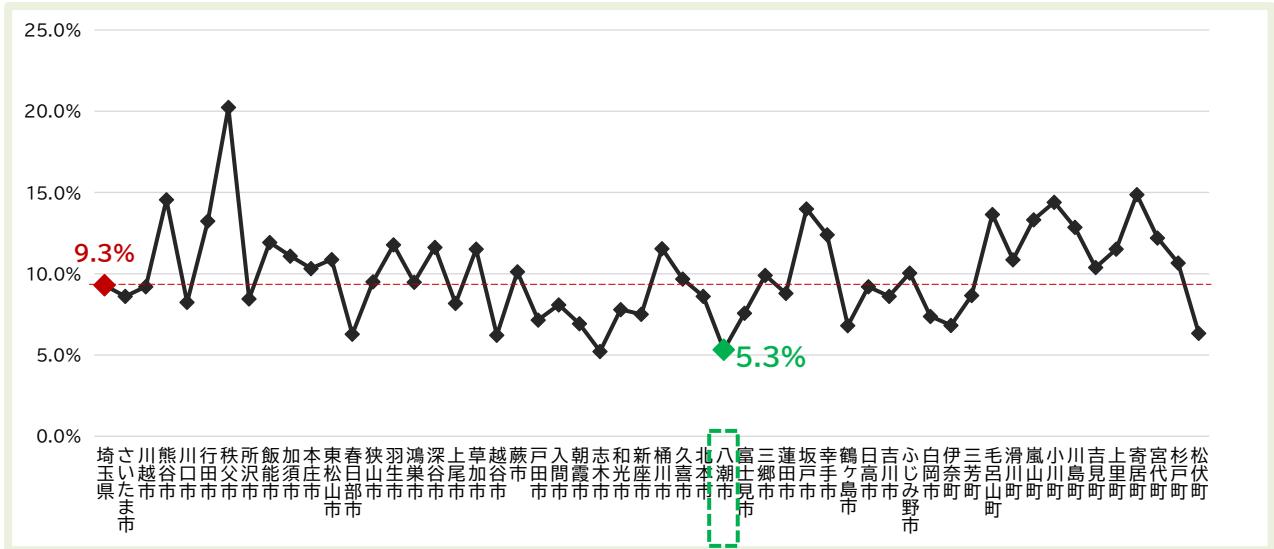


図 参-5 八潮市空き家（分類別）の推移（住宅・土地統計調査（令和5年））

### (3) 埼玉県内での状況

- ・ 埼玉県内の各市町における「空き家率」をみると、本市は 5.3%であり、県内で2番目に低い割合となっています。
- ・ 埼玉県内の各市町における「その他の空き家率」をみると、本市は 1.8%であり、県内で3番目に低い割合となっています。

埼玉県内の「空き家率」(空き家数/住宅総数)



埼玉県内の「その他空き家率」(その他空き家数/住宅総数)

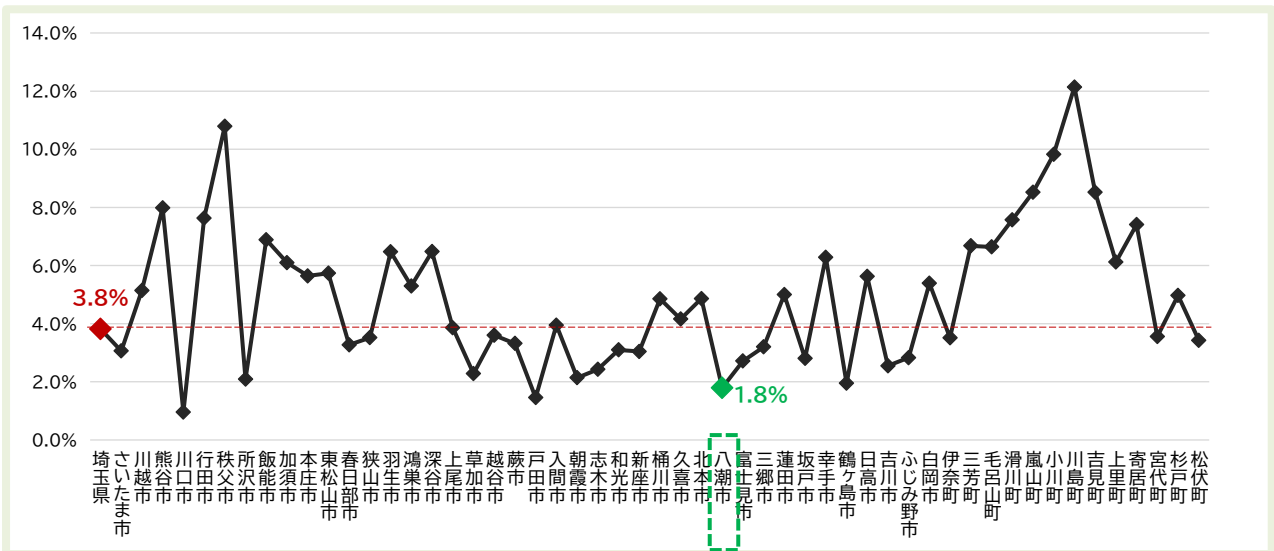
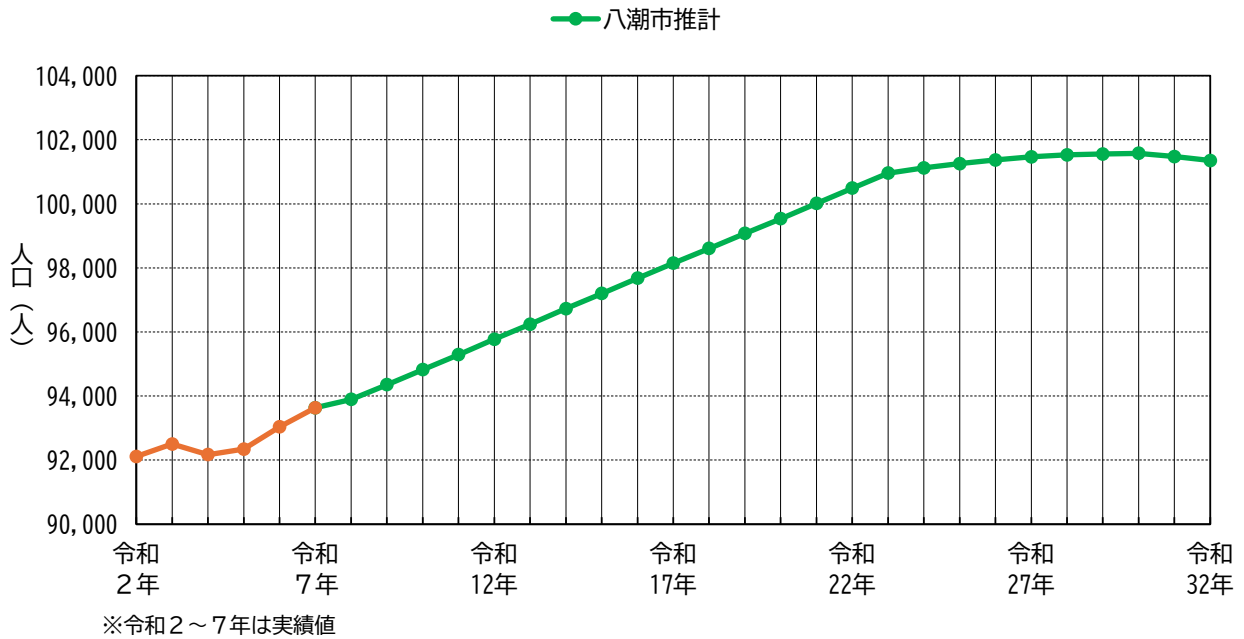


図 参-6 埼玉県内での状況 (住宅・土地統計調査 (令和5年))

## 2-2 その他空家等に関する市の概況

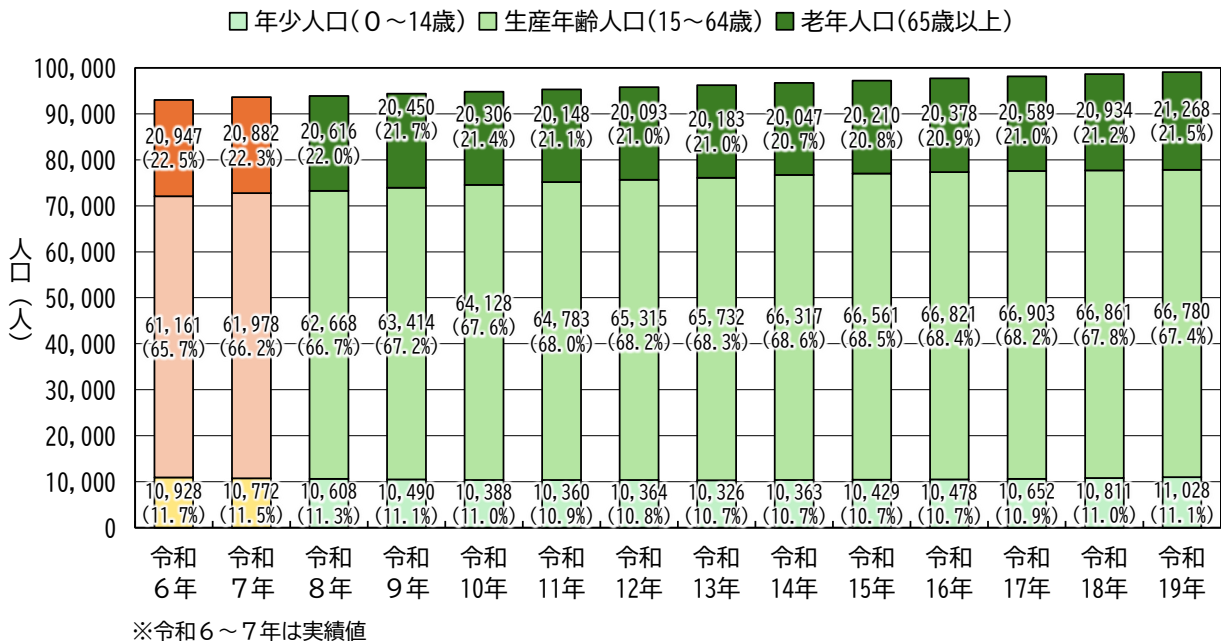
### (1) 将来人口推計

- ・ 本市の人口は、増加傾向で推移しており、今後も増加していくことが推計されています。
- ・ 老年人口（65歳以上）は、令和7（2025）年の20,882人から令和19（2037）年には21,268人となることが推計されています。



資料：第6次八潮市総合計画

図 参-7 人口の推移

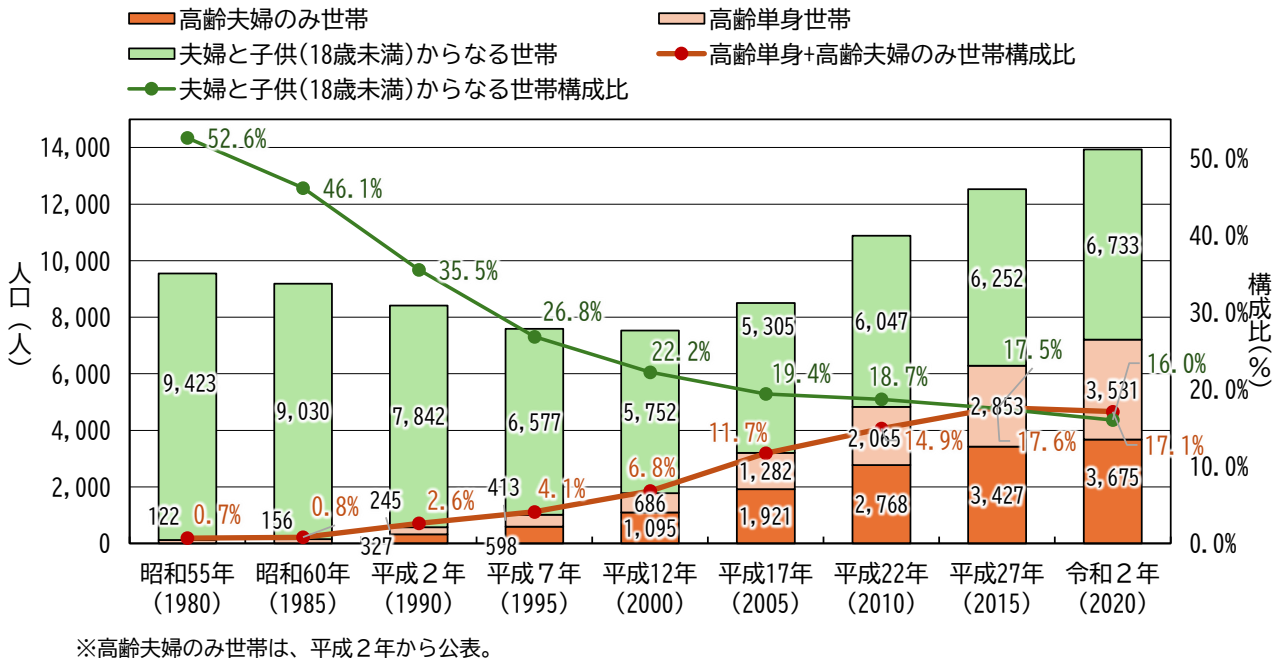


資料：第6次八潮市総合計画

図 参-8 年齢3区分別人口の推移

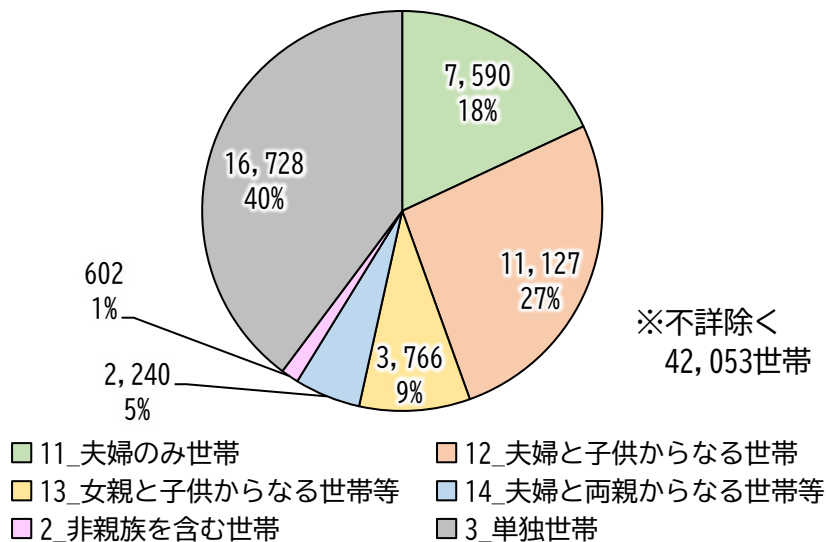
## (2) 世帯構成の推移

- 本市の世帯構成は、従来は「夫婦と子供(18歳未満)からなる世帯」が中心でしたが、子供世帯の独立などにより世帯分離が進み、令和2(2020)年には「高齢夫婦のみ」と「高齢単身」の世帯の合計が7,206世帯に増加するなど、高齢世帯数が増加しています。



資料：国勢調査

図 参-9 八潮市世帯構成の推移（高齢夫婦のみ世帯等の未抜粋）

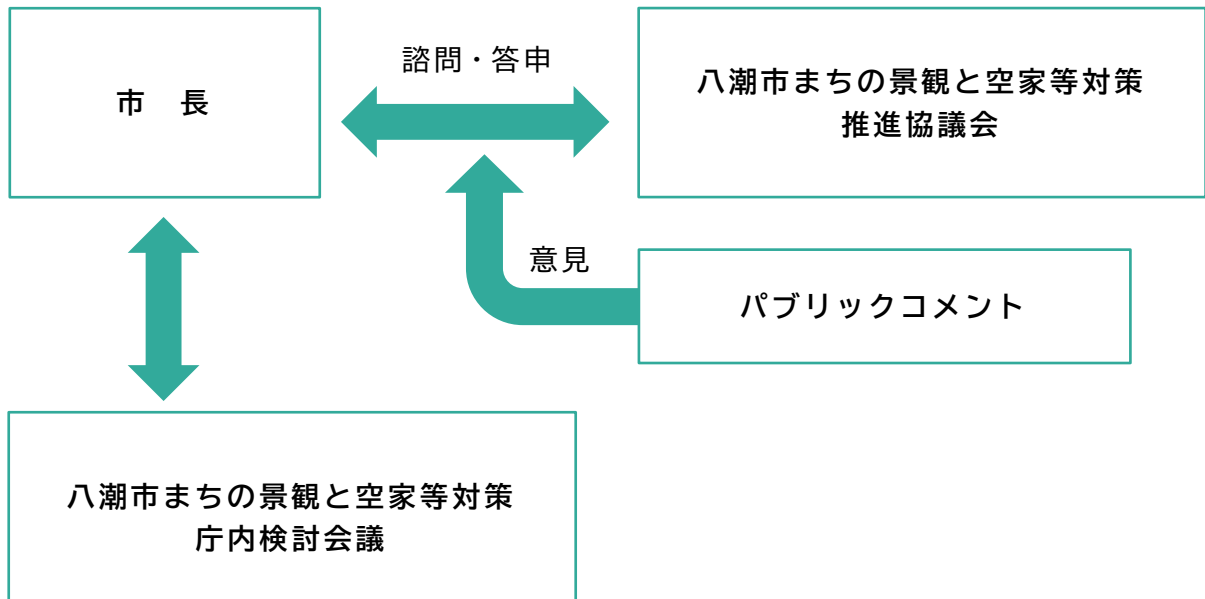


資料：国勢調査

図 参-10 八潮市世帯構成（令和2年時点）

### 3. 計画策定の体制及び経過

#### (1) 策定体制図



#### (2) 各種会議の開催経緯

年月日	まちの景観と空家等対策推進協議会	まちの景観と空家等対策庁内検討会議	内容
令和7年5月27日		第1回	計画策定について
令和7年6月27日	第1回		計画について（諮問）
令和7年8月18日		第2回	計画素案の検討について
令和7年9月18日		第3回	計画（素案）について
令和7年10月24日	第2回		計画（素案）について
令和7年11月5日		第4回	パブリックコメントの実施について
令和7年11月26日			パブリックコメント実施（～12月25日まで）
令和8年1月7日		第5回	パブリックコメントの結果報告、計画（原案）について
令和8年2月16日	第3回		計画（原案）について（答申）

(3) 諮問及び答申

1) 諮問

八潮住第64号  
令和7年6月27日

八潮市まちの景観と空家等対策推進協議会  
会長 日置 雅晴 様

八潮市長 大山 忍

第2期八潮市まちの景観と空家等対策計画について（諮問）  
このことについて、八潮市まちの景観と空家等の対策の推進に関する条例（平成28年条例第25号）第22条第2項の規定に基づき、貴協議会の意見を求めます。

2) 答申

八潮空協第4号  
令和8年2月16日

八潮市長 大山 忍 様

八潮市まちの景観と空家等対策推進協議会  
会長 日置 雅晴

第2期八潮市まちの景観と空家等対策計画について（答申）  
令和7年6月27日付け、八潮住第64号で諮問のあったこのことについて、当協議会の意見は下記のとおりです。

記

1. 意見なし

(4) 協議会規則・運営要領・委員名簿

1) 八潮市まちの景観と空家等対策推進協議会規則

八潮市まちの景観と空家等対策推進協議会規則

(趣旨)

第1条 この規則は、八潮市まちの景観と空家等の対策の推進に関する条例（平成28年条例第25号）第22条第3項の規定に基づき、八潮市まちの景観と空家等対策推進協議会（以下「協議会」という。）について必要な事項を定めるものとする。

(組織)

第2条 協議会は、委員17人以内をもって組織する。

2 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 市民
- (2) 市議会の議員
- (3) 学識経験を有する者
- (4) その他市長が必要と認める者

(委員の任期等)

第3条 委員の任期は、委嘱の日から計画策定の日までとする。ただし、補欠委員の任期は、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4条 協議会に会長及び副会長を置く。

2 会長及び副会長は、委員の互選による。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 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、その職を代理する。

(庶務)

第5条 協議会の庶務は、都市整備部住宅・建築課において処理する。

(委任)

第6条 この規則に定めるもののほか、協議会に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この規則は、平成27年4月1日から施行する。

附 則（平成28年規則第18号）抄

(施行期日)

1 この規則は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（平成28年規則第33号）

(施行期日)

1 この規則は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際現に委嘱されている委員は、その任期が満了するまでの間、こ

の規則による改正後の八潮市まちの景観と空家等対策推進協議会規則の規定に基づいて委嘱された委員とみなす。

附 則（令和 5 年規則第 7 号）抄  
（施行期日）

- 1 この規則は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 7 年規則第 3 号）  
1 この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和 7 年規則第 8 号）抄  
（施行期日）  
1 この規則は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。

## 2) 八潮市まちの景観と空家等対策推進協議会運営要領

### 八潮市まちの景観と空家等対策推進協議会運営要領

#### (趣旨)

第1条 この要領は、空家等対策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8条第3項及び八潮市まちの景観と空家等対策推進協議会規則(平成27年規則第24号)第6条の規定に基づき、八潮市まちの景観と空家等対策推進協議会(以下「協議会」という。)の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

#### (所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 法8条1項の規定に基づく空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項について協議すること。
- (2) 景観に支障を来す建築物の対策に関する事項について協議すること。

#### (会議)

第3条 協議会の会議は、会長が招集し、会長は、その議長となる。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

#### (部会)

第4条 会長は、必要と認めるときは、協議会に部会を置くことができる。

2 部会に属すべき委員は、会長が指名する。

3 会長は、必要と認めるときは、部会に部会長を置くことができる。

#### (代理出席)

第5条 協議会委員のうち、市長が事故その他やむを得ない理由により出席できないときは、市長が指名する八潮市の職員を代理人として会議に出席させることができる。この場合において、当該代理人は、会議において意見を述べ、及び議決に加わることができる。

2 前項の規定により代理人を出席させるときは、あらかじめその旨を会長に申し出なければならない。

#### (委任)

第6条 この要領に定めるもののほか、協議会に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

#### 附 則

##### (施行期日)

1 この要領は、平成27年5月14日から施行する。

#### 附 則

##### (施行期日)

1 この要領は、令和7年6月27日から施行する。

3) 八潮市まちの景観と空家等対策推進協議会委員名簿

(敬称略)

分類	氏名	備考
第2条第2項 (市長)	大山 忍	—
第1号委員 (市民)	田中 進	町会・自治会連合会推薦
	森田 啓子	民生委員・児童委員協議会推薦
	大和田 絹代	公募による市民
	坪坂 昌子	
	原 文雄	
第2号委員 (市議会の議員)	鹿野 泰司 篠原 亮太	令和7年9月27日まで 令和7年9月29日から
	二木 和枝 内田 亜希子	令和7年9月27日まで 令和7年9月29日から
第3号委員 (学識経験を有する者)	鈴木 友治	法務 埼玉司法書士会推薦
	池永 幸生	不動産 (公社)埼玉県宅地建物取引業協会埼玉東支部推薦
	伊草 康雄	不動産 (公社)全日本不動産協会埼玉県本部県東支部推薦
	須賀 幹夫	建築 (一社)埼玉建築士会越谷支部推薦
	金内 美智留	福祉 (社福)八潮市社会福祉協議会推薦
	○大山 明	産業 八潮市商工会推薦
	◎日置 雅晴	大学教員 上智大学法科大学院 臨時講師
第4号委員 (その他市長が必要と認める者)	佐藤 徹司	草加八潮消防組合推薦

◎：会長、○：副会長

任期：令和7年6月27日から計画策定の日まで

## (5) 庁内検討会議設置要綱

### 八潮市まちの景観と空家等対策庁内検討会議設置要綱

平成 26 年 10 月 14 日

市長決裁

#### (設置)

第 1 条 景観、衛生、防災、防犯等の市民の生活環境に深刻な影響を及ぼす空家等及び特定居住物件等について、関係各課が連携して総合的かつ計画的に取り組むことにより、市民が安全、安心して暮らせる良好な街並みづくりを目指すため、八潮市まちの景観と空家等対策庁内検討会議（以下「庁内検討会議」という。）を設置する。

#### (所掌事務)

第 2 条 庁内検討会議は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 八潮市まちの景観と空家等対策計画（以下「計画」という。）の策定及び変更に関する事項
- (2) 効率的な組織体制の確立に関する事項
- (3) その他計画等の推進に関し必要な事項

#### (組織)

第 3 条 庁内検討会議は、別表 1 に記載する職にある者をもって構成する。

2 庁内検討会議には、議長及び副議長を置き、議長は住宅・建築課長、副議長は環境リサイクル課長の職にある者をもって充てる。

#### (会議)

第 4 条 庁内検討会議は、必要に応じ議長が招集する。

2 議長は、庁内検討会議の会務を総理する。

3 副議長は、議長を補佐し、議長に事故があるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。

4 議長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を庁内検討会議に出席させることができる。

#### (実務担当者会議)

第 5 条 計画の推進に係る庁内の対応方針その他の必要な事項を審議するため、庁内検討会議に八潮市まちの景観と空家等対策実務担当者会議（以下「実務担当者会議」という。）を設置する。

2 実務担当者会議は、審議する内容に応じて、別表 1 に記載する職の課の係長級の職員のうちから議長(第 3 条第 2 項の議長をいう。以下この条及び第 7 条において同じ。)が指名し招集する。

3 議長又はあらかじめ議長が指定した職員は、会務を総理する。

4 議長は、必要があると認めるときは、第 2 項に規定する職員以外の者を実務担当者会議に出席させることができる。

#### (庶務)

第 6 条 庁内検討会議及び実務担当者会議の庶務は、都市整備部住宅・建築課長において処理する。

#### (委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、庁内検討会議及び実務担当者会議に関し必要な事項は、議長が別に定める。

附 則

この要綱は、市長決裁のあった日から施行する。

附 則（平成27年4月27日市長決裁）

この要綱は、平成27年4月27日から施行する。

附 則（平成28年7月13日市長決裁）

この要綱は、平成28年7月13日から施行する。

附 則（平成29年6月8日市長決裁）

この要綱は、市長決裁のあった日から施行する。

附 則（令和5年9月4日市長決裁）

この要綱は、市長決裁のあった日から施行する。

附 則（令和7年3月27日市長決裁）

この要綱は、令和7年4月1日から施行する。

別表1（第3条関係） 八潮市まちの景観と空家等対策庁内検討会議 委員名簿

◎議長 ○副議長

会議名	委員
八潮市まちの景観と 空家等対策庁内検討会議	◎住宅・建築課長 ○環境リサイクル課長 企画経営課長 資産税課長 社会福祉課長 長寿介護課長 障がい福祉課長 危機管理防災課長 交通防犯課長 市民協働推進課長 商工観光課長 都市計画課長 区画整理課長 経営課長

第2期八潮市まちの景観と空家等対策計画  
令和8年3月策定

発行 八潮市  
編集 八潮市 都市整備部 住宅・建築課  
〒340-8588 埼玉県八潮市中央一丁目2番地1  
TEL：048-996-2111（代表）

