

(案)

パブリックコメント閲覧用
都市建設部 市街地整備課



第2次 狭山市空家等対策計画



狭山市 七夕の妖精

おりひい

令和8年4月
狭山市



目次

第1章 計画の概要	1
1 - 1 計画策定の背景と目的	1
1 - 2 計画の位置付け	2
1 - 3 計画の対象地区	2
1 - 4 対象とする空家等の種類	2
1 - 5 計画期間	3
1 - 6 用語の定義	3
第2章 空家等の現状と課題	5
2 - 1 全国及び埼玉県の現状	5
2 - 2 狭山市の現状	6
2 - 3 前計画の取組と達成状況	13
2 - 4 空家等に関する課題	16
第3章 空家等に関する対策の基本的な方針等	18
3 - 1 空家等に関する対策の基本方針	18
3 - 2 空家等の調査	19
3 - 3 計画の目標	19
第4章 空家等に関する対策	20
4 - 1 所有者等による空家等の適切な管理の促進	20
4 - 2 空家等が発生する前段階における空家等対策・予防策の周知	22
4 - 3 空家等及び空家等の跡地の活用の促進	23
第5章 特定空家等・管理不全空家等	24
5 - 1 特定空家等・管理不全空家等の概要と判断基準	24
5 - 2 管理不全空家等に対する措置	26
5 - 3 特定空家等に対する措置	26
5 - 4 緊急時の措置	26
第6章 空家等対策の推進体制	27
6 - 1 推進体制	27
6 - 2 推進管理	28

【参考資料】

第1章 計画の概要

1 - 1 計画策定の背景と目的

近年、少子高齢化の進行や人口減少社会の到来により全国的に空家等が増加しており、特に適切に管理が行われていない空家等が様々な面において周辺的生活環境に悪影響を及ぼしていることが大きな社会問題となっています。このような状況を背景として、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」が施行され、さらに総合的に対策を強化することを目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が令和5年12月13日に施行されました。

法では、空家等の適切な管理責任は第一義的には所有者等にあるとしながらも、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施等については、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握する立場にある市町村の責務であるとしています。また法改正により、空家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の三本の柱によって空家等対策がさらに強化されました。

また国土交通省は法改正に合わせて、平成27年2月26日に告示した「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下、基本指針という。）を令和5年12月13日に改正し、市町村、都道府県、国の役割をそれぞれ明確にするとともに、平成27年5月に公表した「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）」を、令和5年12月13日に「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」（以下、ガイドラインという。）と改正して、「特定空家等」に加えて「管理不全空家等」を新設することで、特定空家等になる前の段階からの対策を充実させる方針が示されました。

狭山市においても、適切な管理が行われていない空家等が、衛生面、安全面など地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている状況が増加しつつあることから、良好な生活環境の保全を図り、もって安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的として「狭山市空家等の適正管理に関する条例（以下、「条例」という。）」を平成30年4月1日から施行、また、「狭山市空家等対策協議会」を平成30年11月1日に設置しました。加えて、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、法第7条第1項の規定に基づき令和2年6月に「狭山市空家等対策計画」（以下、前計画という。）を策定し、これに基づき空家等対策に取り組んでまいりました。しかしながら、今後も空家等から発生する問題を解決していく必要があるため、法改正や国の指針及びガイドラインの改正、最新の空家等の調査結果などを踏まえ、これまでの取組を見直しつつ総合的な空家等対策をさらに強化するため、令和8年度からの5年間を期間とする「第2次狭山市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定します。

※空家の表記は“空家”と“空き家”の二種類がありますが、本計画においては基本的に“空家”を用います。例外的に、住宅・土地統計調査における「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」などの公的に使用されている語句や、「埼玉県空き家対策連絡会議」などの固有名詞については、その表記のまま“空き家”とします。

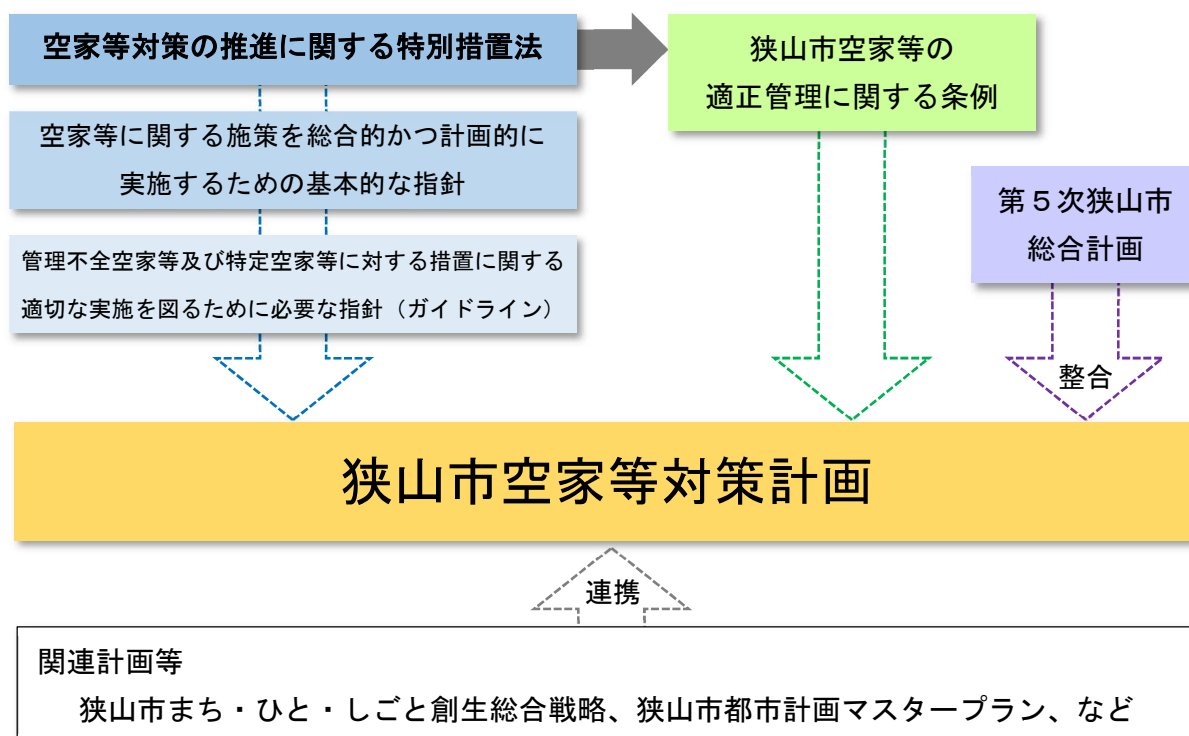
1 - 2 計画の位置付け

本計画は、法第7条第1項に基づいて策定するものです。また本計画は、本市の上位計画である「第5次狭山市総合計画」や、各種関連法・関連計画等との連携・整合を図り定めるものとします。

図表1：本計画と関連するSDGsのゴール



図表2：狭山市空家等対策計画の位置付けイメージ図



1 - 3 計画の対象地区（法第7条第2項第1号）

狭山市における空家等に関する対策の対象とする地区は、**狭山市内全域**とします。

1 - 4 対象とする空家等の種類（法第7条第2項第1号）

狭山市において対策の対象とする空家等は、法第2条に規定される空家等（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）のすべてとします。

したがって、住宅だけに限らず、店舗、事務所、倉庫等も対象となります。

ただし、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」ものは、原則として対象から除外しますが、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているものについては対象とします。

1 - 5 計画期間（法第7条第2項第2号）

本計画の期間は、第5次狭山市総合計画の改定時期に合わせ、令和8年度から令和12年度の5年間とします。なお、市内における空家等の状況の変化、国や県の制度改正等を踏まえ、本計画期間中も空家等対策計画の見直しを検討します。

1 - 6 用語の定義

1. 空家等（法第2条第1項）

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ものを含む）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

2. 特定空家等（法第2条第2項）

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又は著しく衛生上有害となるおそれがある状態、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にあると認められる空家等をいいます。

3. 管理不全空家等（法第13条第1項）

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいいます。

4. 所有者等

空家等の所有者又は管理者、その他相続人など権利を持つ者をいいます。

5. 市民等

本市に居住し、滞在し、通勤し、又は通学する者をいいます。

図表3：住宅・土地統計調査における空家等の4つの区分

※本計画における対策が必要な空家等はこの一部に該当

賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家		賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、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（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）
賃貸用の空き家		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
売却用の空き家		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
二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

本計画に記載の空家等の数値は総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」の調査結果を用いています。住宅・土地統計調査は、全国の調査区から指定調査区を抽出して実施する調査であるため、調査結果は実数ではなく**推計値**となります。

また、住宅・土地統計調査において空家等は「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」「賃貸用の空き家」「売却用の空き家」「二次的住宅」の4つに区分されます。本市の空家等データベースに登録されている空家等（以下、市が把握する空家等）はこのうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に該当します。

第2章 空家等の現状と課題

2 - 1 全国及び埼玉県の現状

(1) 全国の状況

都市への人口の集中や世帯構成の変化、さらに高齢化や人口減少が進行する中で、わが国の空家は、数の上でも率の上でも増加を続けています。

また、1970年代頃から住宅数が世帯数を上回り、住宅が供給過剰となっていることも空家発生の要因となっています。

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」では、令和5年の空家数は全国で約900万戸、空家率は13.8%で、過去最高となりました。また、昭和48年の調査から50年間で、住宅数は2倍程度になったのに対して、空家数は5倍を超え、空家率も2.5倍程度になっています。

住宅・土地統計調査では、空家は「居住世帯のない住宅」に該当し、さらに「二次的住宅（別荘等）」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の4つに区分されます。

このうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が空家全体に占める割合は、平成10年の調査以降増加しており、令和5年調査では約386万戸、空家全体に占める割合は42.8%で、4割を超えています。

また、平成30年調査から令和5年調査の間に増加した空家総数は約51.3万戸であり、そのうち「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、5年間で36.9万戸増加し、割合は1.7ポイント増加しました。

図表4：全国の住宅数・空家数・空家率・空家の区分別の推移

(単位：戸)

項目		平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	令和5年
住宅数		53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400	65,046,700
空家数		6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600	9,001,600
空家率		12.2%	13.1%	13.5%	13.6%	13.8%
空家の区分	二次的住宅（別荘等）	498,200	411,200	412,000	381,000	383,500
	賃貸用の住宅	3,674,900	4,126,800	4,291,800	4,327,200	4,435,800
	売却用の住宅	302,600	348,800	308,200	293,200	326,200
	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	数	2,117,600	2,681,100	3,183,600	3,856,000
		割合	32.1%	35.4%	38.8%	42.8%

【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局）

（２）埼玉県の状況

令和５年の住宅・土地統計調査における埼玉県の空家数は約３３．０万戸で、全住宅に占める空家の割合（空家率）は９．３％であり、全国に比べ低く、また平成３０年の調査より０．９ポイント減少しています。しかしながら、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、平成１０年の調査以降増加しており、令和５年の調査では約１３．６万戸で、空家全体の４１．１％を占めています。

図表５：埼玉県の住宅数・空家数・空家率・空家の区分別の推移

（単位：戸）

項目		平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年	令和 5 年
住宅数		2,826,600	3,029,000	3,266,300	3,384,700	3,555,100
空家数		273,100	322,600	355,000	346,200	330,400
空家率		9.7%	10.7%	10.9%	10.2%	9.3%
空家の区分	二次的住宅（別荘等）	11,600	9,500	9,200	7,400	6,300
	賃貸用の住宅	167,900	191,700	210,700	199,400	166,800
	売却用の住宅	18,100	23,300	22,900	15,300	21,400
	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	数	75,400	98,100	112,200	135,800
		割合	27.6%	30.4%	31.6%	41.1%

【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局）



２－２ 狭山市の現状

（１）狭山市の状況

令和５年の住宅・土地統計調査における狭山市の空家数は６，９２０戸で、空家率は９．５％であり、埼玉県の空家率の９．３％を０．２ポイント上回っています。また「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は２，５６０戸で、空家全体の３７．０％を占めており、埼玉県の４１．１％を４．１ポイント下回っています。

図表６：狭山市の住宅数・空家数・空家率・空家の区分別の推移

（単位：戸）

項目		平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年	令和 5 年
住宅数		63,320	66,410	69,640	70,440	72,790
空家数		5,670	7,320	7,990	7,650	6,920
空家率		9.0%	11.0%	11.5%	10.9%	9.5%
空家の区分	二次的住宅（別荘等）	170	80	80	110	180
	賃貸用の住宅	3,250	4,430	4,720	3,880	3,740
	売却用の住宅	530	710	370	470	430
	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	数	1,720	2,110	3,190	2,560
		割合	30.3%	28.8%	35.3%	41.7%

【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(2) 人口及び世帯数の推移

令和5年の狭山市の人口は14万9,360人で、65歳以上の割合は32.0%であり、平成30年と比べて2.1ポイント上昇しています。

図表7：狭山市の人口及び世帯数の推移

(単位：人、世帯)

項目	平成25年	平成30年	令和5年	令和13年	令和18年
人口	155,550	152,487	149,360	142,950	139,085
65歳以上の割合	24.3%	29.9%	32.0%	32.8%	33.7%
世帯数	65,324	68,075	71,434	—	—

【出典】実績値（～令和5年）：各年1月1日現在の住民基本台帳人口

推計値（令和13年～）：第5次狭山市総合計画

← ⊕ →
実績 推計

また、令和2年の高齢単身世帯の割合は12.7%であり、平成27年と比べて2.6ポイント上昇しています。平成22年から平成27年の5年間では2.7ポイント上昇していたことから、今後も高齢化に伴って高齢者の単身世帯の割合が増えていくことが予想されます。

図表8：狭山市の高齢単身世帯割合の推移

項目	平成22年	平成27年	令和2年
高齢単身世帯割合	7.4%	10.1%	12.7%

【出典】国勢調査



(3) 住宅数、世帯数の推移

狭山市の住宅数と世帯数は緩やかに増加しており、令和5年では、住宅数が世帯数を7,300戸上回っています。住宅・土地統計調査によると、昭和38年までは総世帯数が総住宅数を上回っていたものの、昭和43年に逆転し、その後は総住宅数が総世帯数を上回っており、今後もこの状況が続くと思われます。

図表9：狭山市の住宅数、世帯数の推移

(単位：戸、世帯)

項目	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	令和5年
住宅数(a)	63,320	66,410	69,640	70,440	72,790
世帯数(b)	57,440	58,590	61,330	62,630	65,490
(a)－(b)	5,880	7,820	8,310	7,810	7,300

【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局）

（４）空家数、空家率の推移

狭山市内の空家数については、平成１５年に５，６７０戸あったものが、令和５年には６，９２０戸となり、２０年間で約１．２倍に増加しています。しかしながら全国の空家数が平成１５年以降継続して増加傾向にあるのに対して、市内の空家数は平成２５年調査時の７，９９０戸をピークに平成３０年、令和５年と近年は減少傾向にあります。また埼玉県においても市と同様の傾向が見られます。

同じく空家率についても全国では増加傾向にあるのに対して、狭山市と埼玉県は平成２５年をピークに減少傾向にあり、また、狭山市の空家率が県の空家率に近づいていることが分かります。

図表１０：狭山市の住宅数、空家数の推移

（単位：戸）

項目	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年	令和 5 年
住宅数	63,320	66,410	69,640	70,440	72,790
空家数	5,670	7,320	7,990	7,650	6,920

【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図表１１：空家率の推移

項目	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年	令和 5 年
全国	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%	13.8%
埼玉県	9.7%	10.7%	10.9%	10.2%	9.3%
狭山市	9.0%	11.0%	11.5%	10.9%	9.5%

【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(5)空家等の4つの区分とそのうちの「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」

狭山市内の空家等を住宅・土地統計調査における4つの区分（p. 4）別に見ると、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、令和5年調査では2,560戸で全体の空家数の37.0%を占め、全国平均42.8%および埼玉県平均41.1%を下回っています。「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、適切な管理が行われないと将来的に特定空家等や管理不全空家等になり得る可能性があるため、今後その推移を注視する必要があります。令和5年は平成30年調査の3,190戸、41.7%からそれぞれ630戸、4.7ポイント減少しています。

しかしながら、今後も「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の一部に該当する適切な管理がなされない空家等についての対策は継続していく必要があるため、空家の住宅・土地統計調査における4つの区分別の推移についても注視していきます。

図表12：狭山市の空家等の住宅・土地統計調査における4つの区分別の推移 （単位：戸）

項目	総数(a)	空 家			
		二次的住宅	賃貸・売却用の住宅	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	
				数(b)	割合(b/a)
平成25年	7,990	80	5,090	2,820	35.3%
平成30年	7,650	110	4,350	3,190	41.7%
令和5年	6,920	180	4,170	2,560	37.0%
		730戸減		630戸減	4.7ポイント減

↓比較参考用

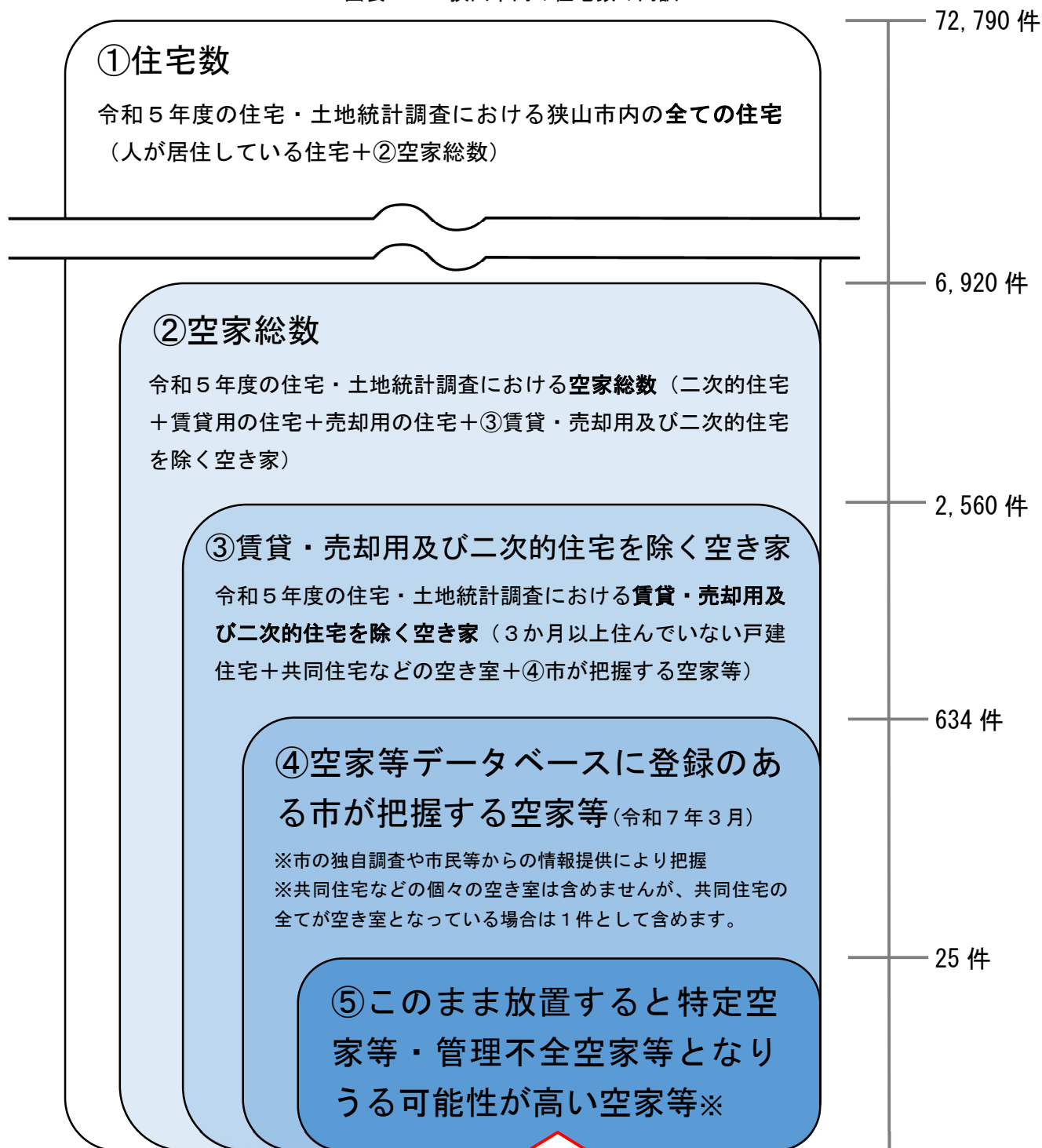
令和5年 全国	9,001,600	383,500	4,762,000	3,856,000	42.8%
令和5年 埼玉県	330,400	6,300	188,200	135,800	41.1%

【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(6) 市内の「住宅数」の内訳

令和7年3月末時点において市が把握する空家等は634件あり、令和5年の住宅・土地統計調査の結果を踏まえ、住宅数の内訳は次のとおりです。

図表13：狭山市内の住宅数の内訳



※次の定義に1つ以上該当する空家等

- ・建物の損傷が複数見受けられる空家等
- ・近隣住民からの苦情に対し、所有者等に対応を求めても改善が見られない空家等
- ・苦情等があるが、所有者等が不明のため対応困難な空家等

(7) 空家等の分布状況

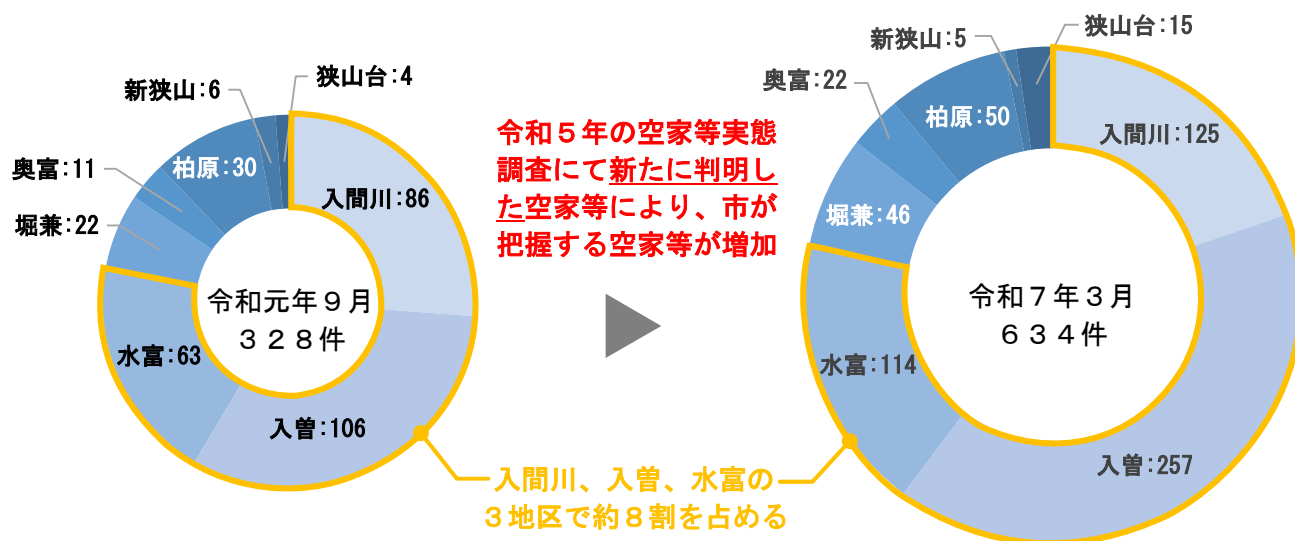
令和7年3月末時点において、市が把握する空家等の地区別の分布は次のとおりであり、入曽地区は257件、入間川地区は125件、水富地区は114件で、この三つの地区で全体の約8割を占めています。

図表14：狭山市内の地区別の空家等数

(単位：件)

	入間川	入曽	水富	堀兼	奥富	柏原	新狭山	狭山台	計
R7年3月	125	257	114	46	22	50	5	15	634
R元年9月	86	106	63	22	11	30	6	4	328

図表15：令和元年・令和7年の地区別空家等数グラフの比較



(8) 市が把握する空家等の所有者等の内訳

令和7年3月末時点における、市が把握する空家等の所有者等の居住地の内訳は下記のとおりです。狭山市外の所有者等が約半数を占め、さらに埼玉県外の所有者等は全体の約28%と、4分の1を超えています。このように多くの所有者等が遠方に住んでおり、空家等の状況を正確に把握できないことが、適切に管理されない空家等が増加している一因であると考えます。

図表16：市が把握する空家等の所有者等の居住地の内訳

狭山市内	狭山市外		調査中	計
327	302		5	634
	(埼玉県内) 120	(埼玉県外) 182		

また次ページの図表17のとおり、登記名義人が死亡していても相続登記が適切に行われていないことで空家等の所有者等が登記名義人と異なっていたり、複数人存在したり、更には土地と建物の登記名義人がそれぞれ別の方である場合もあります。こうした場合、所有者等において空家等の管理意識が希薄になりやすく、このことが結果として適切に管理されない空家等の増加につながる一因であると考えます。

図表 17：市が把握する空家等において
登記名義人と所有者等が異なるもしくは複数人存在する空家等

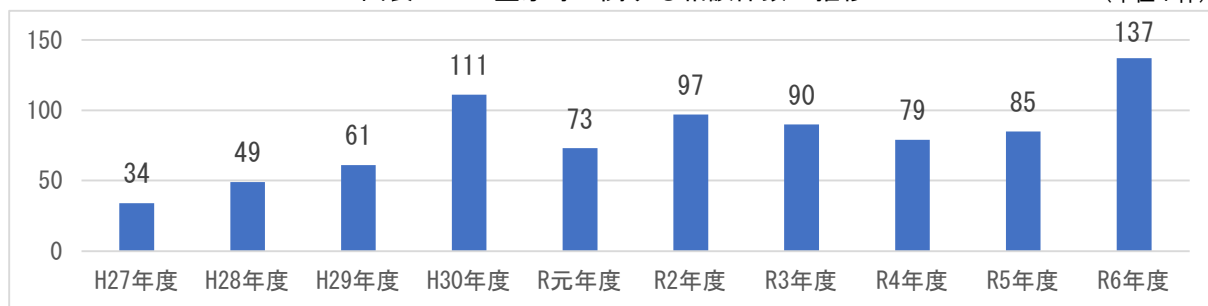
土地建物の登記名義人と 所有者等が同一	登記名義人と所有者等が異なる もしくは複数人存在する空家等 (登記名義人が既に死亡している、土地と建物で別 の登記名義人であるなど)	調査中	計
436	193	5	634

(9) 空家等に関する相談件数及び内容

狭山市における過去 10 年間の空家等に関する相談・情報提供の件数は平成 30 年度から毎年 80 件～100 件程度で推移していましたが、令和 6 年度に件数が大幅に増加しました。これは市が空家等対策に取り組んでいることが広く周知されたことに起因すると考えられ、今後も同程度の相談が寄せられるものと言えます。

図表 18：空家等に関する相談件数の推移

(単位：件)



図表 19：相談・情報提供内容の内訳

(単位：件)

項目	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度
樹木や雑草の繁茂等	22	39	55	57	53	65	64	56	62	89
建物の損傷※2	12	10	6	25	21	20	8	14	20	24
その他※3	—	—	—	29	17	35	34	28	28	47

※1 一つの相談につき複数種別の苦情があることがあるため、相談件数より相談・情報提供内容の件数が多くなっています。

※2 建物の損傷とは、屋根材や外壁のはがれ、雨どいなどの脱落、塀の傾きなどのことをいいます。

※3 その他とは、害獣・害虫、ごみの放置などのことをいいます。平成 30 年度より集計項目に追加しました。

相談・情報提供の内容を見ると、「樹木や雑草の繁茂など」が過半数を占めている状況です。空家等の草木については所有者等が管理することが前提ではありますが、令和 5 年の民法改正により、越境した草木は一定の条件を満たせば越境された土地の所有者が切り取ることが可能となったため、この内容についても周知を図ってまいります。

前述した住宅・土地統計調査において狭山市内の空家数は減少傾向にありましたが、市に寄せられる相談、情報提供や実態調査により市が把握する空家等の数は年々増加しています。これは、統計調査における空家等の全数は減少していても、適切に管理されていない空家等が増えていることで、上記のように市に寄せられる相談・情報提供の数が増加していることが原因の一つと考えられます。

2 - 3 前計画の取組と達成状況

前計画に基づき取り組んできた空家等対策と目標の達成状況は次のとおりです。

(1) このまま放置すると特定空家等となりうる可能性が高い空家等の解消※1

前計画策定時、このまま放置すると特定空家等となりうる可能性が高い空家等※2とは、空家等のうち次の要件に1つ以上該当するものとしていました。

- ・建物の損傷が複数見受けられる空家等
- ・近隣住民からの苦情に対し、所有者等に対応を求めても改善が見られない空家等
- ・苦情等があるが、所有者等が不明のため対応困難な空家等

※1 本計画における空家等の解消とは、対策が必要な状態が解消されたことを指します。

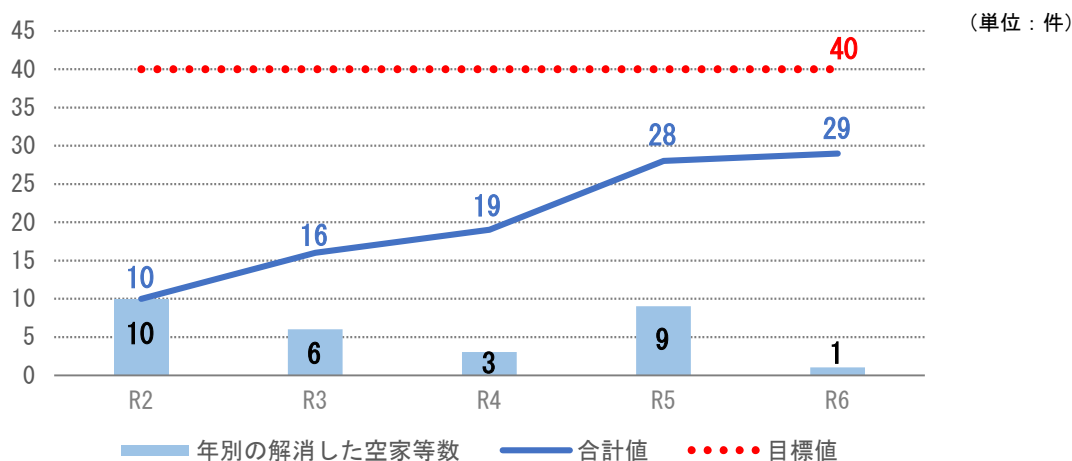
※2 前計画策定時には「管理不全空家等」の規定が無かったため、「このまま放置すると特定空家等となりうる可能性が高い空家等」としていましたが、本計画においては「このまま放置すると特定空家等・管理不全空家等となりうる可能性が高い空家等」と改めています。

前計画策定時の令和元年9月には、市が把握する空家等の328件のうち、この条件に合致する空家等は40件ありました。これを解消するため各空家等の所有者等に働きかけ、また所有者等が不明な空家等については所有者や相続人などの権利を持つ者を調査し、判明したものについてはそれぞれ権利者に働きかけるなどして、解消を図ってきました。また権利者が不在である空家等のうち、要件に合うものについては財産管理制度を活用した空家等の解消も進めてきました。

前計画策定時には計画期間の6年間で40件を解消するため、年7件の解消を目標としていました。40件全ての解消には至らなかったものの29件の解消となり、目標の約7割が解消できました。

本計画においても引き続き目標を掲げて、このまま放置すると特定空家等・管理不全空家等となる可能性が高い空家等の解消に取り組んでいきます。

図表20：このまま放置すると特定空家等となりうる可能性が高い空家等のこれまでの解消数



（２）空家等講座の開催による意識啓発活動

空家等の発生予防や、利活用促進のため、講座等の開催により適切な意識啓発を図っています。

活動の一つに、埼玉県、市町村、埼玉司法書士会、埼玉県行政書士会及び埼玉県住宅供給公社が連携して実施している「相続おしかけ講座」事業があります。この相続おしかけ講座は、高齢者サロン、自治会などの集会で、講師（行政書士、司法書士）が分かりやすく相続や認知症に対する「備え」を説明する講座です。令和２年度から令和６年度までに６回開催されました。

その他の活動としては、令和６年度に埼玉りそな銀行が出資する地域デザインラボさいたまと空家等対策に関するワークショップを１回実施しました。これはゲームに参加する感覚で空家等対策に関する知識を学んでいくことで空家等対策・予防策の周知を図るものです。講師の講話を一方的に聞くスタイルとは違い、ゲームを通して参加者が具体的なケースにおける対策を考えたり、周囲の参加者と議論したりすることで、新たな気づきを得られる効果が見込めます。

同じく令和６年度に、一般社団法人移住・住みかえ支援機構とマイホーム借上げ制度セミナーを１回開催しました。マイホーム借上げ制度とは、機構がマイホームを借上げてそれを貸し出し、所有者においては安定した賃料収入が保証される制度です。マイホームという名称ですが相続した空家等も対象となるため、空家等の利活用方策の一つとして啓発するため開催しました。

令和２年度から令和７年度までの開催回数、参加人数は下記のとおりです。前計画策定時には講座を年４回開催し、年間６０人以上の参加を目標としていましたが、感染症流行の影響もあり目標値には及んでいません。しかしながら、感染症に対する社会情勢が変化してきた影響もあり、令和６年度には５６人と多数の人に参加してもらうことができ、目標値を概ね達成しました。今後は社会情勢や感染症の状況を鑑みながら、講座の開催による意識啓発活動を進めていきます。

図表２１：意識啓発活動の開催回数と参加人数

（単位：回、人）

	令和２年度	令和３年度	令和４年度	令和５年度	令和６年度
開催回数	１	２	１	０	４
参加人数	８	２８	２１	０	５６

（３）空家等発生の将来予測による個別の啓発活動

市では令和６年度に将来的に空家等になる可能性が高い市内の住宅を各種データから予測して抽出し、抽出された住宅に対して個別にお知らせを送付しました。これは近い将来に空家等になる可能性の高い住宅に絞って空家等対策に関するお知らせを送付し、希望する方に向けて地域の金融機関や司法書士と連携した空家等対策の相談を受け入れるものです。お知らせを個別に送付することで講座やワークショップ等の情報が手に入りづらい方や、「空家等問題は自分事でない」と当事者意識を持っていない方などに対して市から積極的に働きかけることができるため、より確度の高い空家等対策・予防策の周知が可能となります。

今後このような啓発活動によってさらに多くの方に空家等対策の重要性に気づいてもら

い、実際の行動に移してもらえよう働きかけていきます。

（４）財産管理制度を利用した権利者不在の空家等の解消

所有者が死亡したものの相続人が居ないなどの理由で空家になっている物件については、令和２年度から財産管理制度のうち「相続財産清算人※」を活用した空家等の解消に取り組んでいます。これは相続人が居ないもしくは相続人全員が相続放棄した場合に、家庭裁判所が申立てを受けて相続財産清算人を選任し、選任された人が相続人に代わり被相続人の財産を管理、清算、処分する制度です。

市では令和２年度から令和６年度までに、家庭裁判所に７件の相続財産清算人選任の申立てを行い、それぞれ裁判所が選任した相続財産清算人が手続きを進め、空家等を解消しています。令和７年度は２件の相続財産清算人の申立てを予定しています。

※令和５年４月１日の法改正により、「相続財産管理人」から「相続財産清算人」に名称が変わりました。本計画では名称変更前に選任されたものについても、統一して「相続財産清算人」と表記しています。

図表２２：相続財産清算人の申立て状況（令和７年３月末現在）

	地区名	情報提供	申立日	審判日	予納金	状況
1	入間川	草木の繁茂	令和２年５月	令和２年７月	100万円	清算終了・還付済
2	柏原	草木の繁茂	令和３年１月	令和３年３月	100万円	清算終了・還付済
3	柏原	草木の繁茂	令和４年２月	令和４年４月	100万円	清算終了・還付済
4	堀兼	なし	令和４年２月	令和４年４月	100万円	清算終了・還付済
5	入間川	なし	令和４年１０月	令和５年１月	100万円	清算中
6	入曽	建物の老朽化	令和５年１１月	令和６年６月	100万円	清算中
7	水富	建物の老朽化	令和６年５月	令和６年６月	100万円	清算中

また、法改正により個々の土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度である「所有者不明土地・建物管理制度」が創設されたため、この新しい所有者不明土地・建物管理制度も含め、今後も財産管理制度を活用して権利者不在の空家等の解消に取り組めます。

（５）狭山市空家等除却補助金交付制度

市では、市内の空家等の除却を推進し、市民の生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与するとともに、土地活用による定住促進を図るため、令和６年度より市内の空家等を除却する場合に補助金を交付しています。これは除却工事着手前に申請をした者に対して工事金額の一部を補助する制度で、概要は下記となります。

図表２３：狭山市空家等除却補助金交付制度の概要

主な条件		補助金額	
1	一年以上使用されていない	以下のうち一番低い額の１万円未満を切り捨てた額を交付する	
2	特定空家等に対する勧告を受けていない	1	税抜き工事金額の２分の１
3	所有者全員の同意を得ている	2	延床面積(平方メートル)×１万円
4	現に公共事業の補償の対象となっていない	3	市内業者利用の場合５０万円、市外業者利用の場合４０万円

令和6年度は合計23件の空家等の除却に対して補助金を交付しました。令和7年度については、令和7年10月までに24件の交付申請がある状況です。

各年度とも多くの問合せや申請があったことから本制度への関心の高さが伺えると共に、相続などが発生してもそのままにしていた空家等について、本制度が除却の契機となったと考えられます。引き続き本制度により空家等の除却を推進し、土地活用による定住促進を図っていきます。

2 - 4 空家等に関する課題

これまで述べてきた本市における空家等の現状を踏まえ、本市における空家等に関する課題を、次のように整理します。

課題1 管理意識の希薄化による適切に管理されていない空家等の増加

市に寄せられる空家等に関する相談や情報提供は増加しています。(p. 12図表18) また、空家等の近隣に所有者等が住んでいないため、空家等の状態を確認できず、管理意識が希薄化していることが懸念されます。その結果、長期間にわたり空家等が適切に管理されない場合もあります。(p. 11図表16) さらに、登記名義人と実際の所有者等が異なる、または所有者等が複数存在する空家等も一定数存在しており、実際の所有者等が空家等の管理を他人事と捉えていることもあります。(p. 12図表17) 加えて、所有者等に空家等の利活用の意向があっても、相談先が分からないなどの理由で空家等がそのまま放置されることも考えられます。

このため、空家等の発生を抑制する取組や、所有者等の管理意識の向上が求められるとともに、空家等の適正管理を促進し、所有者等の利活用意向を実現するための支援を行う必要があります。

課題2 地域の安全性への影響

適切に管理されていない空家等によって、空家等とその周辺の生活環境が悪化すると、治安の悪化や防災面における不安が高まり、地域全体に悪影響を及ぼします。具体的には、管理が不十分な空家等は老朽化が進みやすく、倒壊や部材の飛散の危険性が高まることで、近隣住民の安全を脅かす要因となります。また市に寄せられる空家等に関する相談の多くは、草木の繁茂に起因しています。(p. 12図表19) 敷地内の草木が繁茂することで隣地や道路への越境が発生し、視界が悪くなるおそれがあります。実際に、道路に越境した草木がカーブミラーを隠したり、通学路の歩道部分を塞いだりする危険な状態を招いた事例もあります。さらに、空家等が増えることで不法侵入や犯罪の温床となり、治安が悪化する可能性もあります。

このため、地域の安全や防災の観点からも、空家等の発生を抑制し、空家状態の解消を目指す必要があります。

また前述の課題1、2を踏まえ、将来的に本市において空家等から発生する問題によって起こり得る課題については、次のように整理します。

課題3 まちの魅力の低下

空家等の増加や空家等が適切に管理されない状態の長期化は、景観や生活環境の悪化を招き、その地域周辺に荒れた印象を与えることでまちの魅力を低下させます。その結果、定住や転入への意欲が低下し、人口減少や高齢化の進行につながるおそれがあります。また、防災・治安面での不安や不動産価値の下落を引き起こし、地域活性化や民間投資にも悪影響を及ぼします。こうした課題に対応し、まちの魅力と価値を守るためには、空家等の利活用促進や、適正管理の推進による生活環境の保全に取り組むことが不可欠です。

このため、所有者等による空家等の利活用を支援するとともに、市、関係行政機関、市民団体、民間事業者や専門家等が連携し、空家等の利活用を一体的に推進していくことで、まちの魅力の向上と持続的なまちづくりを図っていく必要があります。

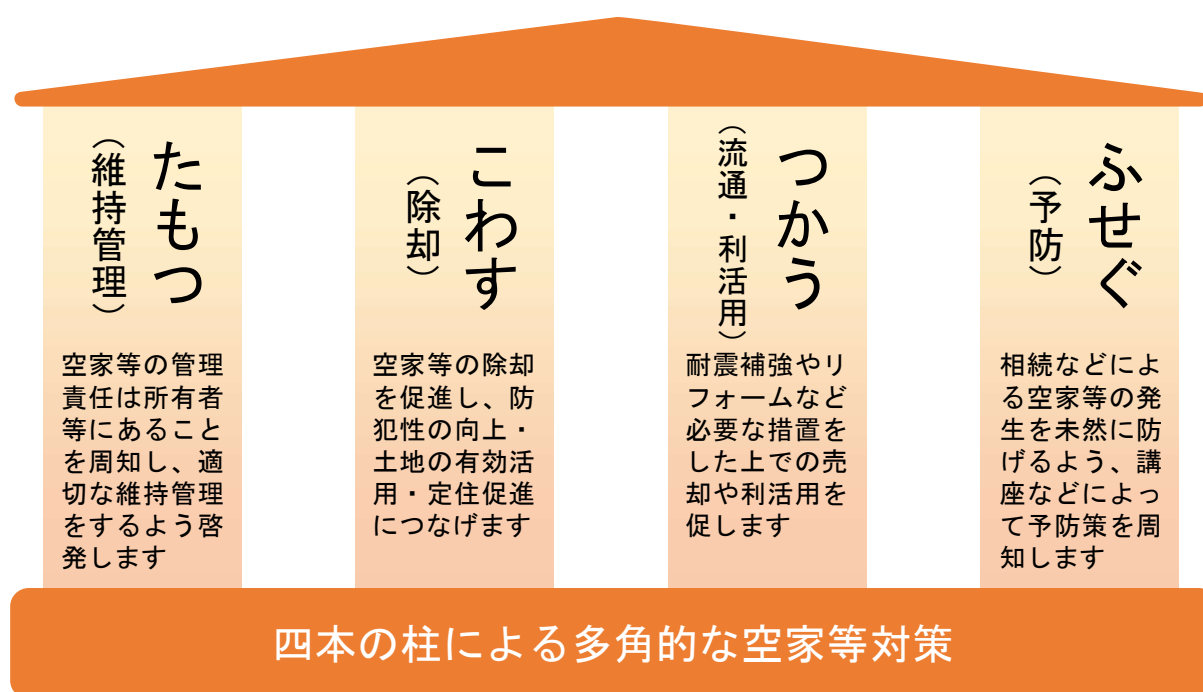
第3章 空家等に関する対策の基本的な方針等

3 - 1 空家等に関する対策の基本方針（法第7条第2項第1号）

第2章の狭山市の空家等の現状と課題を踏まえ、本市では、特定空家等・管理不全空家等の発生を未然に防ぐための「適切な管理の促進」に重点を置きつつ、空家等対策・予防策の周知活動、空家等の利活用や、このまま放置すると特定空家等・管理不全空家等となりうる可能性が高い空家等の解消に向けた対策にも取り組みます。また、総合的な空家等対策を推進するための体制を整備します。

そして、上記の取組を包括する本市の空家等対策の基本方針として、「たもつ（維持管理）、こわす（除却）、つかう（流通・利活用）、ふせぐ（予防）」の四項目を掲げます。この四本の柱によって多方向から空家等問題にアプローチし、空家等対策を進めます。

図表24：基本方針イメージ図



●四本の柱に対応する主な取組

- たもつ（維持管理）：通年の空家等調査、現場確認、所有者調査、適正管理の依頼など
- こわす（除却）：空家等除却補助金交付制度、空家の譲渡所得の特別控除など
- つかう（流通・利活用）：ワンストップ相談窓口事業、財産管理制度の活用など
- ふせぐ（予防）：相続おしかけ講座をはじめとした意識啓発活動など

3 - 2 空家等の調査（法第7条第2項第3号）

狭山市内の空家等の所在及びその所有者等、管理状況等の把握については、平成27年度に実施した実態調査結果を元に、市民や自治会等から提供された情報を加えて適宜更新するとともに、5年毎に再調査を実施します。令和7年3月現在の空家等のデータベースの情報は、直近の令和5年度の実態調査結果を元としています。

3 - 3 計画の目標

本計画の方向性を明確にするため、また定量的な指標を設定することで施策の効果を評価しやすくするために、計画の目標を設定します。前計画策定時と同じ2つの目標と、本計画から新たに定める1つの目標の、計3つの目標を設定し、進捗状況を把握します。

①このまま放置すると特定空家等・管理不全空家等となりうる可能性が高い空家等の解消

このまま放置すると特定空家等・管理不全空家等となりうる可能性が高い空家等とは、空家等のうち、次の要件に1つ以上該当するものとします。

- ・建物の損傷が複数見受けられる空家等
- ・近隣住民からの苦情に対し、所有者等に対応を求めても改善が見られない空家等
- ・苦情等があるが、所有者等が不明のため対応困難な空家等

前計画策定時には対象の空家等は40件あり、そのうち29件が解消できました。その後実態調査や情報提供により新たに対象となったものを含めると、令和7年3月末の時点で市が把握する空家等の634件のうちのうち、この条件に合致する空家等は25件です。これを計画期間の5年間で解消するため、年5件の解消を目標とします。

②意識啓発活動の実施

空家等の発生を予防するため市民等への適切な意識啓発を図る講座等を開催し、年間60人以上の参加を目標とします。

③狭山市空家等除却補助金交付制度の活用

空家等の除却を促進するため、本制度の周知を図り、年間16件の交付を目標とします。

図表25：計画の目標

目標項目	目標の指標	目標値
①このまま放置すると特定空家等・管理不全空家等となりうる可能性が高い空家等の解消	解消した空家等の件数	5件／年
②意識啓発活動の実施	市民等への適切な意識啓発を図る講座等の参加者数	60人／年
③空家等除却補助金交付制度の活用	交付件数	16件／年

第4章 空家等に関する対策

4 - 1 所有者等による空家等の適切な管理の促進（法第7条第2項第4号）

空家等は、法第5条において「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定されているように、所有者等自らが適切に管理することが原則です。

しかしながら、所有者等が経済的な事情や遠方に居住しているため空家等の状況を把握していないなどの理由により、自らの管理責任を全うしていない場合も考えられます。そのような場合には、狭山市では以下の対策を実施することにより空家等の問題解決を図ります。

（１）住民等からの空家等に関する相談への対応（法第7条第2項第7号）

住民等から寄せられる空家等に関する相談は、空家等が周辺の生活環境に及ぼす悪影響に関するものや、空家等の管理方法や利活用方法に関するものなど、様々なものがあります。

そこで、狭山市では、住民等からの空家等に関する相談に対して、都市建設部市街地整備課が総合窓口となり、空家全般の相談に応じることとし、内容に応じて関係課や関係団体等と連携し、迅速な対応に努めます。

（２）所有者等に対する適正管理の促進

空家等に関する問題には、建物の老朽化による倒壊の危険や草木の繁茂、相続の複雑化など多種多様なものが存在するため、所有者等が空家等の適切な管理を行うに当たって、どこに相談や依頼をすればよいのか分からないといったことも考えられます。

そこで、所有者等による空家等の適切な管理を促進し、特定空家等の発生を未然に防ぐために次の取組を行います。

①適切に管理されていない空家等への対応

自治会などの市民等からの情報提供を受け、適切に管理されていない空家等の所有者等に対し、通知等により適切な管理を求めます。また、現場を再確認し改善が見られない場合には、所有者等を訪問し、直接話をするなど、改善へ向けて粘り強く対応します。空家等の状態によっては管理不全空家等、特定空家等と判定することも検討します。

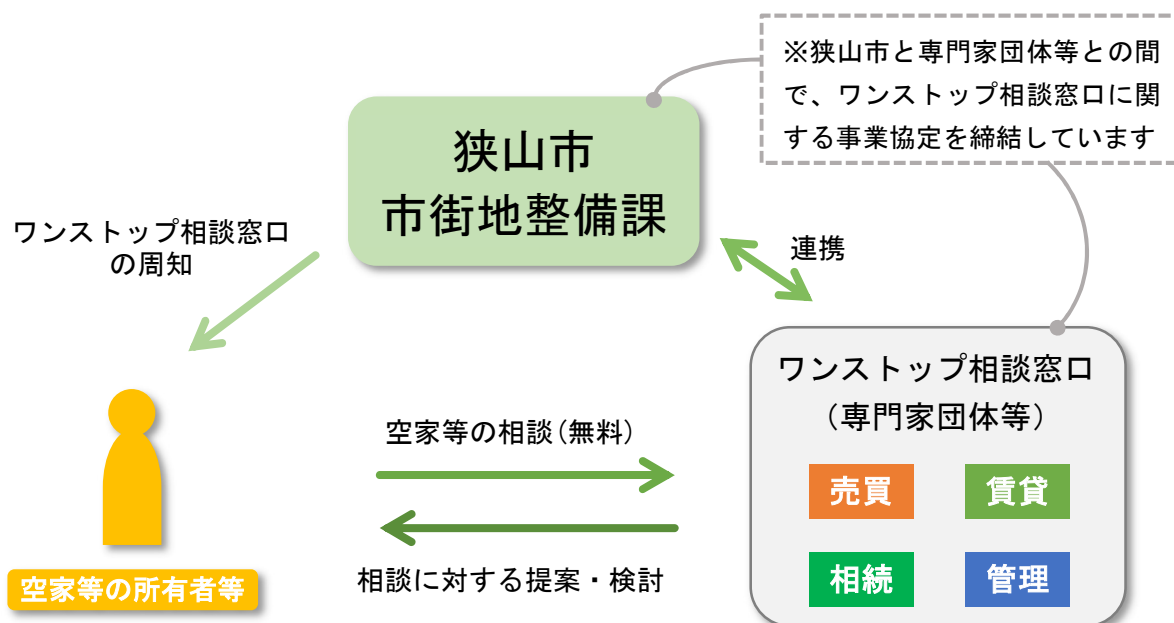
②専門家団体等との連携

売却や利活用などの専門的な相談は、宅地建物取引業協会、全日本不動産協会、建築士会等の関係団体と連携して対応します。管理上の相談については、狭山市シルバー人材センター、狭山市建設業協同組合、狭山造園組合と連携して対応します。

③専門家団体等と連携した空家等に関するワンストップ相談窓口の開設

空家等の相談に関しては、相続・登記をはじめ、家屋や土地の将来設計など多岐にわたります。相談内容が明確になっている場合は②専門家団体等との連携で前述したように、目的に沿った団体と連携することができますが、何から取り組んで良いか分からない所有者等も多く居ます。そこで本市では適正管理や利活用に関する取組も含め、空家等の所有者等が抱える多岐にわたる相談に対応できる事業者と協定を締結し、空家等に関するワンストップの相談窓口を設置し、空家等の利活用や適切な管理を推進することで空家等を解消するとともに、新たな発生を抑制します。市では現在、（公社）埼玉県宅地建物取引業協会彩西支部と、（公社）全日本不動産協会埼玉県本部県西支部の、二つの団体と事業協定を結んでいます。

図表 2 6 : ワンストップ相談窓口の対応イメージ図



④民間企業との連携協定による遠方の所有者等にも届きやすい支援方策

市は民間企業が持つノウハウを活用し、空家等の適切な管理、除却の促進を図るため、令和6年度に（株）クラッソーネと連携協定を締結しました。同社は解体費用や土地売却査定価格の概算額、固定資産税額の概算額の算出サービスや空家等を放置することによる迷惑度を診断するサービスなどを提供しており、同社のサイトへは市の公式ホームページからアクセスすることができ、2-2 狭山市の現状（p. 11）の図表16に示したとおり、市外や県外に居住する空家等の所有者等も多いことから、遠方に住む所有者等に対しても空家等の今後を考える支援を行うことが可能となります。

⑥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）制度の周知・活用

相続により取得した家屋等を譲渡した場合の所得税及び個人住民税の特例措置の周知を図り、本制度の活用を促進します。※適用期限：令和9年12月末まで

⑥相続人・所有者不存在等の空家等に対する財産管理制度の活用

相続人・所有者不存在等で空家等の適切な管理が見込めない物件については、本市が裁判所に相続財産清算人、所有者不明土地・建物管理人の選任を申立て、財産管理制度の活用による空家等の解消に努めます。

⑦狭山市空家等除却補助金交付制度

令和6年度より本制度を開始したことで市内の多くの空家等の除却を推進できたことから、引き続き本制度に基づき市内の空家等を除却する場合に補助金を交付するとともに、本制度の周知を図ります。

4 - 2 空家等が発生する前段階における空家等対策・予防策の周知

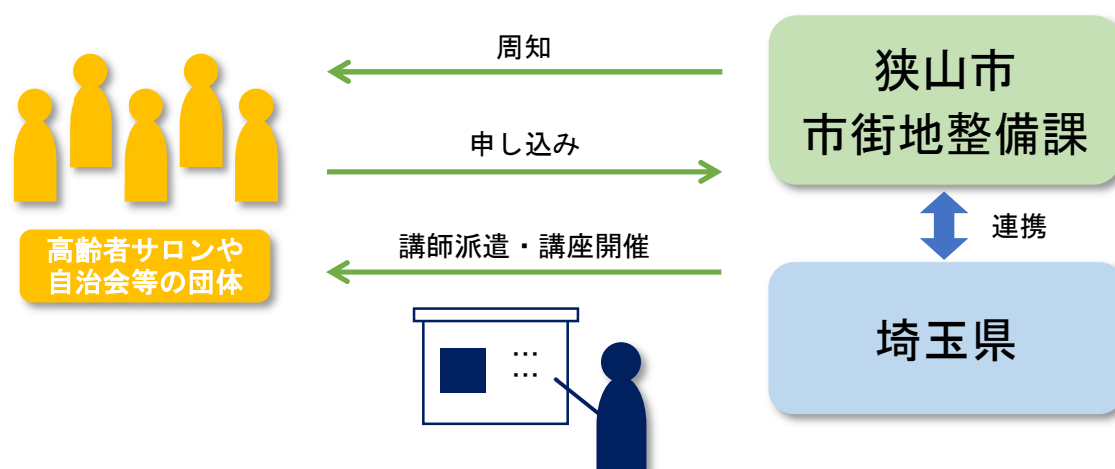
空家等については問題が深刻化する前の早期対応が重要であり、まずは空家等になることを防ぐこと、空家等になってしまったら所有者等には近隣に悪影響が及ばないように自らが適切に管理する責任があることを啓発する必要があります。加えて、空家等の多くが相続により発生している現状を踏まえると、相続発生前の、まだ人が住んでいる段階から空家等に対する危機意識を持ってもらうことが重要です。

空家等になってしまったら相続人を含む所有者等の責任において適切な管理をしてもらう必要があることを啓発し、何よりも空家等に“させない”準備をしてもらうため、空家等対策・予防策を周知する活動を推進します。

①空家講座等の開催

相続が発生しても住まずに空家になってしまう現状を踏まえ、今できる相続対策の必要性について理解を深めてもらうため、前述した相続おしかけ講座（p. 14）などについて、引き続き周知し、開催を促します。

図表 27：相続おしかけ講座の開催フロー図



②広報さやま等による広報・啓発活動

適正管理や自主的な管理を促すために、広報さやまや公式ホームページ等により、積極的な情報発信を行うとともに、掲載内容の充実を図ります。

4 - 3 空家等及び空家等の跡地の活用の促進（法第7条第2項第5号）

法第2条第2項で規定する特定空家等、法第13条第1項で規定する管理不全空家等の発生を未然に防ぐため、活用可能な空家等及び空家等の跡地については、所有者等に対し活用を促すための方策を検討することが必要とされています。そのため本市では、情報提供・相談体制の充実と活用の促進に取り組んでいます。

取組を進める上で、空家等の活用が進まない要因の一つに所有者等に活用の意向がないことが挙げられます。その理由は、技術面や資金面のほか、家屋への思い入れ、相続や権利関係など様々です。

適正管理や利活用に関する取組も含め、空家等の所有者等が抱える多岐にわたる相談に対応できる事業者と協定を締結し、空家等に関するワンストップ相談窓口を設置し、空家等の利活用や適切な管理を推進することで、所有者等が安心して行動できるよう情報の提供や各種専門的な相談に応じる体制の充実に取り組めます。また、所有者等や地域住民の意向を踏まえ、空家等や空家等の跡地を、地域の課題解決や活性化に向けた地域活動の拠点として活用することを検討します。

さらに市では、新築住宅価格の高騰により住宅取得が難しい若年層を支援する観点から、中古住宅の利活用を促進し、空家等の発生予防と併せて、市の活力を高めることを目指し、空家等および空家等の跡地の活用に資する効果的な施策を検討します。

第5章 特定空家等・管理不全空家等

5 - 1 特定空家等・管理不全空家等の概要と判断基準

(1) 特定空家等・管理不全空家等の概要

本計画の1-6用語の定義(p. 3)でも触れていますが、空家等の中で特に対策が必要として法で規定されているものに「特定空家等」と「管理不全空家等」があります。

特定空家等（法第2条第2項）

そのまま放置すれば下記の状態にあると認められる空家等

- ①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

管理不全空家等（法第13条第1項）

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等

適切に管理されていない空家等についての相談や情報提供があった際には、所有者等を調査して通知や訪問等により適切な管理を求めますが、数度に渡って働きかけても改善されない場合もあります。改善が見られず周囲へ及ぼす影響が多大であると危惧される空家等については、関係課で対応を協議し、特定空家等・管理不全空家等と判定するか検討します。

市の条例で設置した協議会での協議により特定空家等・管理不全空家等と判定されると、市は所有者等に対して改善措置をとるよう「助言・指導」、「勧告」を行います。特定空家等についてはさらに「命令」を行い、それでも改善されない場合には所有者等に代わって市が「代執行」をして空家等の除却を行い、その費用を所有者に請求することになります。

なお、「勧告」を行った特定空家等・管理不全空家等の敷地については、固定資産税・都市計画税の住宅用地に係る課税標準の特例（以下、「住宅用地の特例」という。）の適用対象から除外され、税額が高くなります。（地方税法第349条の3の2及び第702条の3）

図表28：固定資産税・都市計画税の住宅用地に係る課税標準の特例

(1) 面積200㎡以下の住宅用地の場合

固定資産税	都市計画税
評価額の1/6	評価額の1/3

(2) 面積200㎡を超える住宅用地の場合

- ・一住居当たり200㎡までの部分：(1)のとおり
- ・一住居当たり200㎡を超える部分※：下記のとおり

固定資産税	都市計画税
評価額の1/3	評価額の2/3

※家屋床面積の10倍まで

空家等の状況の切迫性によっては管理不全空家等への判定を経ずに特定空家等に判定される場合もあります。また管理不全空家等に判定されてからも改善されない場合は、特定空家等に判定を見直すことを検討します。

（２）判断基準

特定空家等・管理不全空家等の判断については、ガイドラインに「その判断に当たっては、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはない。」とあることから、一律の基準に当てはめるのではなく、空家等とその周辺において個別に検討して判断します。個別に検討する上ではガイドラインに記載の「①空家等の物的状態、②悪影響の程度、③危険等の切迫性等」をおよその判断基準とし、各視点から該当空家等を総合的に判断して、特定空家等・管理不全空家等の判定を行います。

①空家等の物的状態については、建築物の損傷、部材や破片の飛散、倒壊の危険性を判断するだけでなく、敷地内の樹木やごみ、虫や動物等についても勘案し、また美観、防犯の観点も考慮します。

②悪影響の程度については、該当空家等の周囲の状況から周辺の建築物、通行人への危険性を判断すると共に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か等についても検討します。以下にガイドラインより抜粋した周辺の状況による悪影響の程度の例を示します。

例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。反対に、倒壊のおそれのある空家等の周辺に家屋や公道等が存在しない場合等は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性は低いと考えられる。（ガイドラインより抜粋）

上記のように、適切に管理されず危険な状態にある空家等については、建築物本体や敷地内の状況だけで判断するのではなく、立地特性や周辺の状況を鑑みて特定空家等・管理不全空家等に該当するか判断する必要があります。

③危険等の切迫性については、現に周辺への被害が顕在化している状態ではないとしても、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが予見される場合に被害の重大度を勘案して判断します。例えば老朽化した空家等が、台風等の影響を受けやすい場所に位置する場合等は、そのまま放置した場合の危険等の切迫性の高さに鑑みて周辺環境への悪影響が顕在化する前の、早期の段階から措置を講ずる必要性が高いと考えられます。

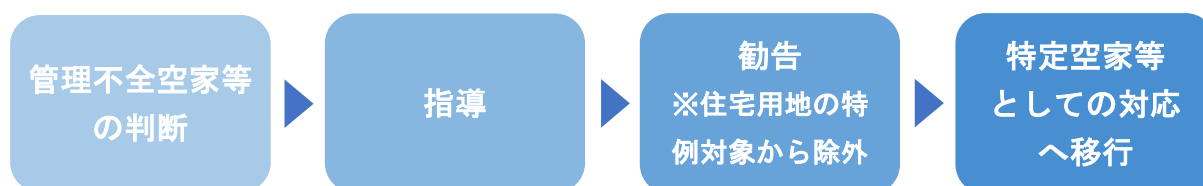
以上の判断基準より判定された特定空家等・管理不全空家等は、防災、衛生、景観などの様々な面において周辺の生活環境に著しい悪影響を生じさせることから、所有者等に対し、法に基づいた所定の措置を講ずることで、特定空家等・管理不全空家等の解消に努めます。

5 - 2 管理不全空家等に対する措置

(1) 措置

管理不全空家等に判定された空家等に対してはまず「指導」を行い、それでも改善されない場合は「勧告」を行います。前述のとおり勧告された空家等の敷地については住宅用地の特例対象から除外され、税額が高くなります。勧告されてもなお状況が改善しない場合は、特定空家等として判定を見直すことを検討します。

図表 29：管理不全空家等の措置フロー図

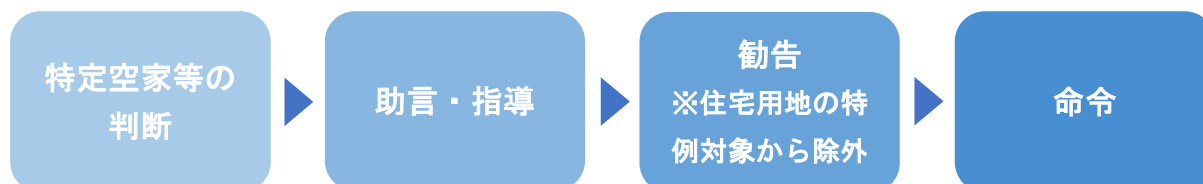


5 - 3 特定空家等に対する措置

(1) 措置命令等

特定空家等に指定された空家等については、周辺の生活環境に与える影響等を勘案し、「助言又は指導」を行い、それでも改善されないときは「勧告」さらには「命令」を段階的に行います。管理不全空家等と同じく、勧告された空家等の敷地については住宅用地の特例対象から除外され、税額が高くなります。また法第30条の規定により、市町村長の命令に違反した者は50万円以下の過料に処されます。

図表 30：特定空家等の措置フロー図



(2) 行政代執行及び略式代執行の実施

上記の措置のうち命令まで行われたにも関わらず改善しない特定空家等と判定された空家等に対しては、危険排除と公費負担を行う公益性、公平性について十分な検討をしたうえで、法第22条に基づき、必要な措置を命ぜられた者が履行しない場合は行政代執行、また、所有者等が不明の場合は略式代執行を実施して空家等の除却を行います。

5 - 4 緊急時の措置

特定空家等・管理不全空家等の指定の有無に関わらず、自然災害等の影響で空家等の建築資材の飛散が予想されるなど、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼすことが切迫していると認めるときは、条例第7条に基づき、危険を回避するために必要な緊急措置を実施します。

第6章 空家等対策の推進体制

6 - 1 推進体制

(1) 狭山市空家等対策協議会（法第8条第1項）

平成30年11月1日に設置された狭山市空家等対策協議会は、空家等対策計画の作成及び変更に関すること、特定空家等・管理不全空家等の判定に関すること、特定空家等・管理不全空家等に関する勧告、特定空家等の命令及び行政代執行に関すること、その他空家等の対策に関し必要と認められることに関する協議を行います。空家等対策協議会の構成員は、次のとおりです。

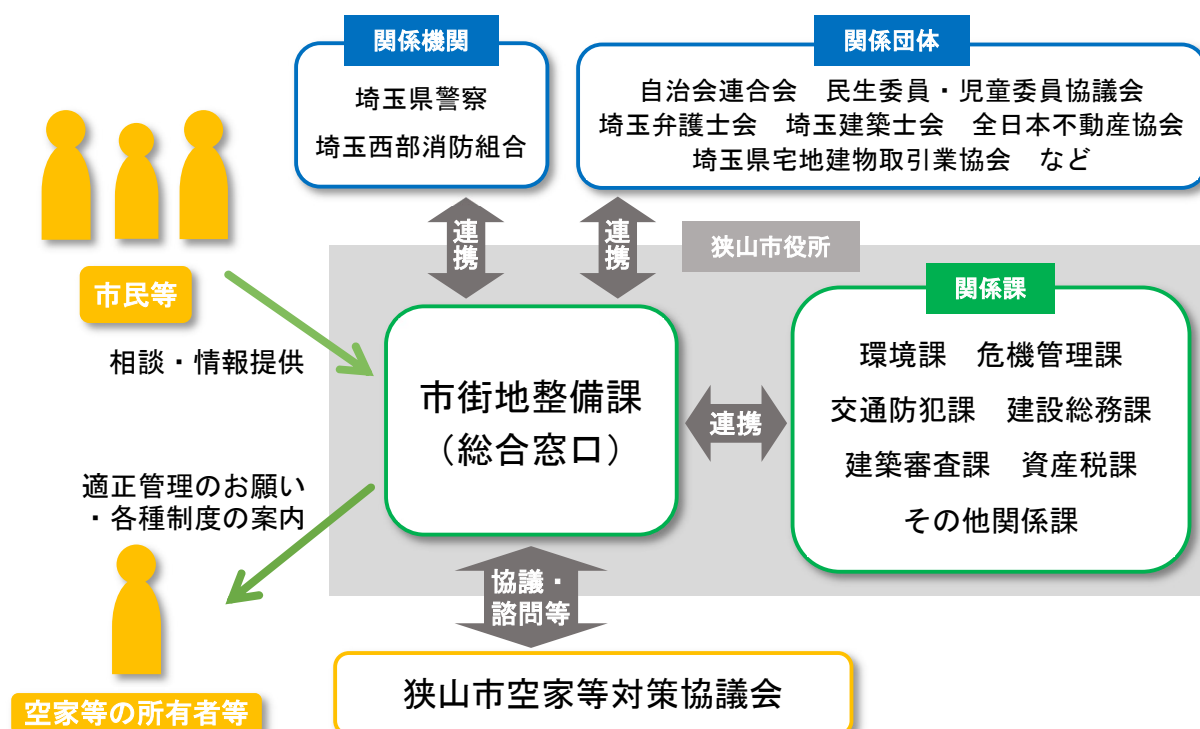
図表31：狭山市空家等対策協議会の構成員

会長（1名）	狭山市長
1号委員（2名）	関係行政機関の職員
2号委員（5名）	学識経験を有する者
3号委員（2名）	市民を代表する者

(2) 空家等に関する対策の実施体制（法第7条第2項第8号）

市民等からの空家等に関する相談は、市街地整備課が総合窓口となり空家等の現状把握を行いますが、相談内容は多岐にわたることから、庁内関係課及び関係機関等と連携し、役割分担を明確にして対策を行います。

図表32：実施体制イメージ図



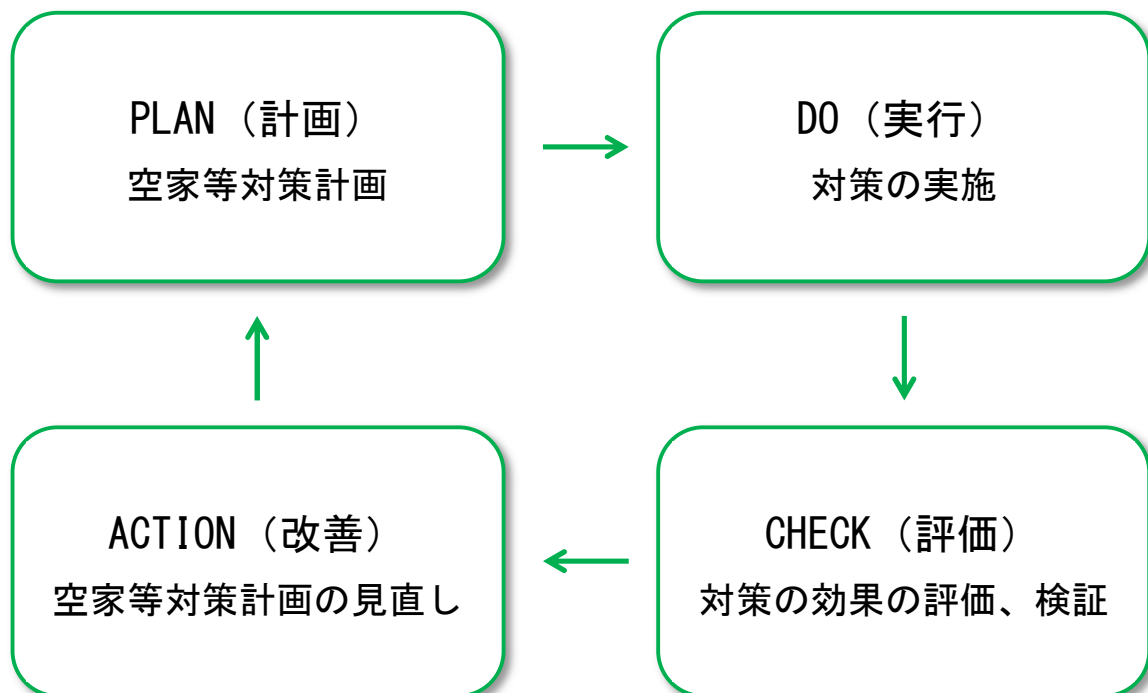
図表 3 3 : 関係課の主な役割

主 な 役 割	関係課
空家等に関する総合窓口、関係課等との連携に関すること	市街地整備課
野生動物の棲みつき等により悪化した生活環境の改善に関すること	環境課
防災に関すること	危機管理課
防犯に関すること	交通防犯課
道路通行上の支障の除去に関すること	建設総務課
危険な建築物等の是正に関すること	建築審査課
税情報の提供や課税に関すること	資産税課

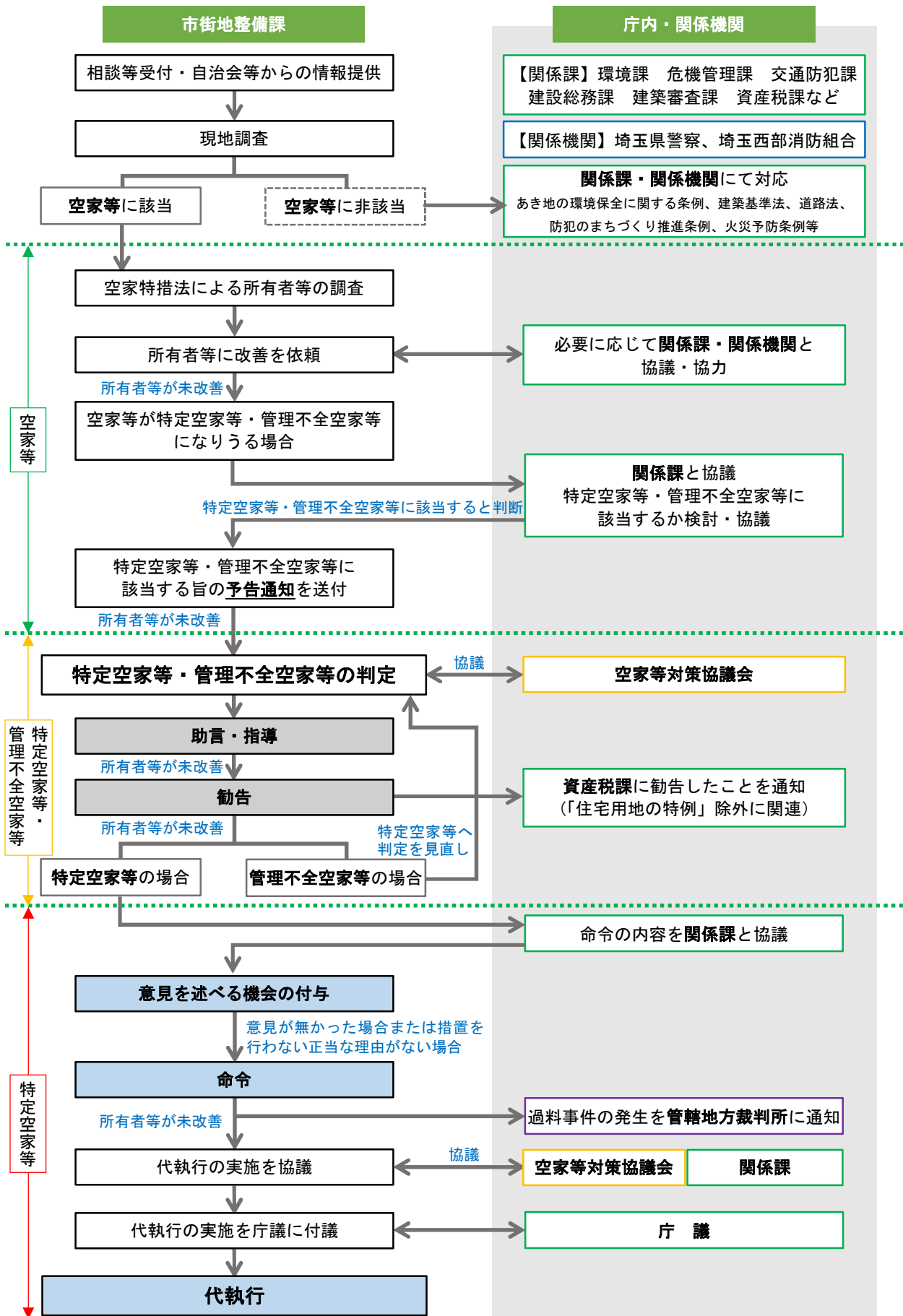
6 - 2 推進管理

空家等対策計画の目標を達成するため、PDCA サイクルによる進捗管理を行い、各対策の評価・検証を実施することで、計画期間中でも必要に応じて空家等対策計画の見直しを検討します。

図表 3 4 : PDCA サイクルによる進捗管理



【参考資料】空家等の対応フロー図



第2次狭山市空家等対策計画

令和8年4月発行

発 行	狭山市
事務局	狭山市 都市建設部 市街地整備課
電 話	04-2953-1111
FAX	04-2954-6262
H P	https://www.city.sayama.saitama.jp/