

深谷市空家等対策計画



深谷市イメージキャラクター
ふっかちゃん

平成30(2018)年3月
深谷市

はじめに

近年、人口減少や少子高齢化の進展など、様々な要因により、空き家が年々増加しており、大きな社会問題となっています。

空き家が適正管理されずに放置されると、防犯、防災、衛生、景観など、地域住民の生活に大きな影響を及ぼすおそれがあるだけでなく、地域活力の低下にもつながりかねません。よって、空き家対策は所有者個人の問題だけでなく、地域あるいは市全体の問題として考えていく必要があります。

本市では、埼玉県内で初めて自治会連合会との協力により、空き家の実態調査を継続して実施するなど、空き家対策に積極的に取り組んでまいりました。

このような背景から、平成 27(2015)年に完全施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、本市の空き家対策を総合的かつ計画的に推進するため、「深谷市空家等対策計画」を策定いたしました。

今後は、本計画に基づき、市民、関係団体、自治組織、事業者など、多様な主体が協働して空き家対策に取り組み、安全で安心して暮らせるまちづくりを推進するため、様々な施策を展開してまいりますので、関係者の皆様には、より一層のご協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたり、貴重なご意見やご提案をいただきました「深谷市空家等対策計画策定委員会」の委員の皆様をはじめ、ご協力をいただきました関係各位に対しまして、心から感謝申し上げます。

平成 30(2018)年 3 月

深谷市長

小島 進



目次

第1章 計画の概要

1-1	計画策定の背景と目的	2
1-2	計画の位置づけ	3
1-3	計画の対象	4
1-4	計画の期間	5

第2章 空き家の現状と課題

2-1	空き家の現状	7
2-2	空き家の実態調査	17
2-3	所有者等アンケート調査	22
2-4	相談内容から見た空き家の現状	29
2-5	本市の空き家の課題の整理	32

第3章 空き家対策に向けた基本的な考え

3-1	基本理念	36
3-2	基本方針	37
3-3	各主体の役割と責務	38

第4章 空き家対策の推進

4-1	空き家対策の取組の方向性	41
4-2	空き家対策の施策と主な取組	43

第5章 空き家対策の推進体制と進捗管理

5-1	推進体制の整備	62
5-2	進捗管理と評価	65

1. 空家法関係

- 空家等対策の推進に関する特別措置法【概要】 67
- 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【概要】 68
- 「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）【概要】 69

2. 統計資料

- 所有者等アンケート調査 集計結果 70

3. 計画策定の経過

- 深谷市空家等対策計画策定委員会 委員名簿 75
- 深谷市空家等対策計画策定の経過 76
- パブリックコメントの概要・結果 77
- 深谷市空家等対策計画策定委員会設置要綱 78
- 深谷市空家等対策会議設置要綱 80
- 深谷市空家等対策計画策定担当者会議設置要綱 82

4. 協定書

- 深谷市と関係団体で締結した協定書 84
(自治会連合会、シルバー人材センター、不動産関係団体)

第1章 計画の概要

1-1 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や少子高齢化の進行、世帯構造の変化などを背景に、全国的に空き家が年々増加しています。また、長期間使用されず、適正な管理が行われていない空き家は、建物の倒壊や火災の危険性などの安全性の低下、犯罪の誘発、公衆衛生の悪化など、多岐にわたる問題を引き起こす原因となり、空き家が増加していくと、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

国では、こうした状況を背景に、平成26(2014)年11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「空家法」という。)」を公布、平成27(2015)年5月に施行されました。

空家法では、第一義的には空き家の所有者等に適正な管理責任があるとしながら、空家等対策計画の策定やこれに基づく空き家に関する対策の実施については、市町村が講ずることができるとされました。

本市では、平成27(2015)年2月、深谷市自治会連合会と「空き家等の見守りに関する協定」、(公社)深谷市シルバー人材センターと「空き家等の適正管理に関する協定」をそれぞれ締結し、空家法の施行以前から空き家の実態調査を実施するなど、空き家問題に取り組んできました。さらに、不動産関係団体と協定を締結し、平成28(2016)年4月、「深谷市空き家利活用ネットワーク制度」を創設するなど、空き家の適正管理の促進と利活用を推進する体制を構築してきました。

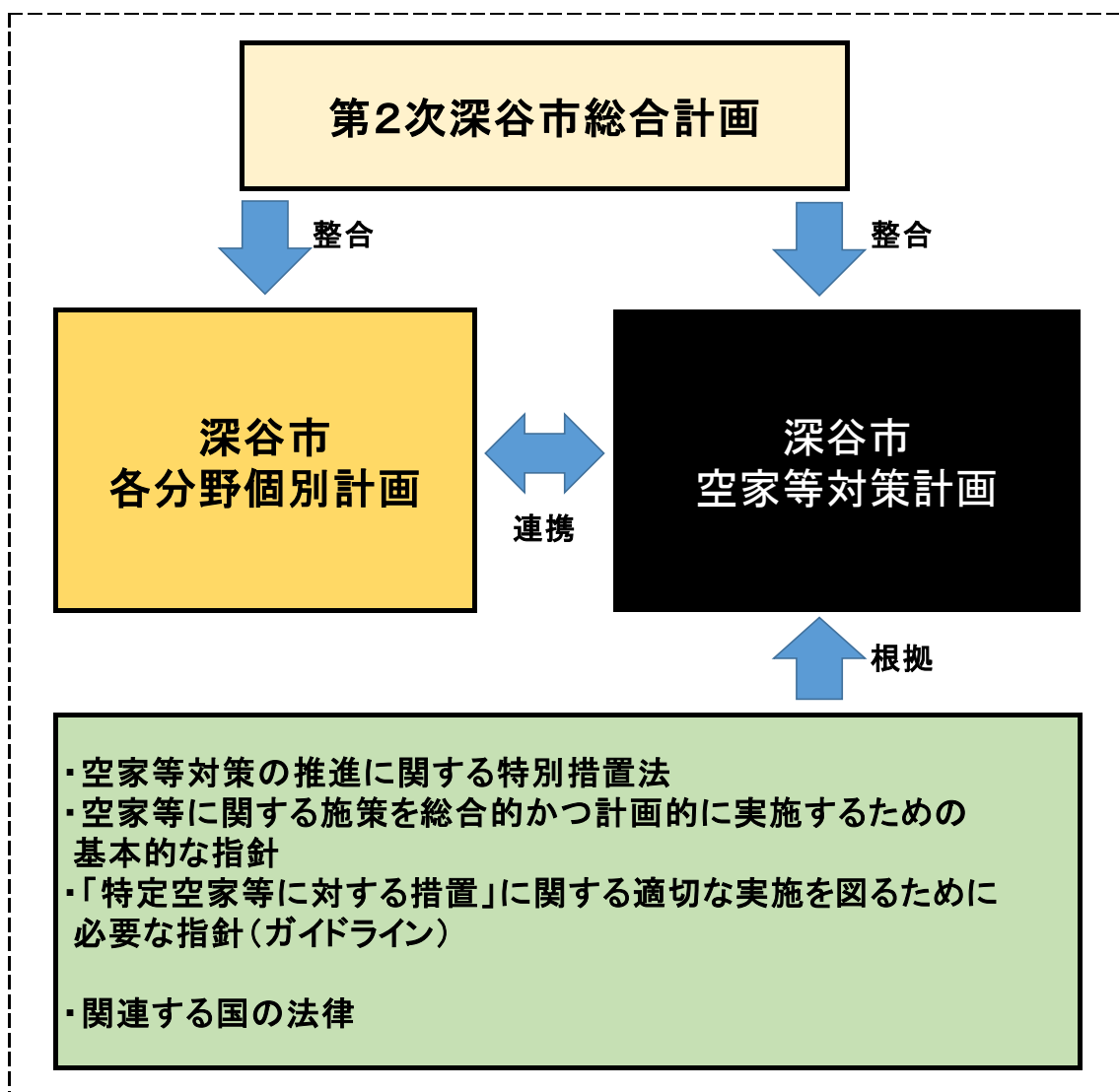
こうした状況を踏まえ、本市の空き家対策を総合的かつ計画的に推進するため、「深谷市空家等対策計画」を策定するものです。

■本計画での「空き家」は、送り仮名の付け方(昭和48年内閣告示第2号)に基づき、原則「空き家」と表記しますが、法律名、計画名、協議会名等の一部の用語については、空家法に基づき「空家等」と表記します。

1-2 計画の位置づけ

本市の空家等対策計画は、空家法第6条に基づく計画であり、上位計画である第2次深谷市総合計画との整合及び各分野の個別計画との連携を図ります。

なお、計画の作成に当たっては、庁内の担当者会議を設置し、計画案をとりまとめ、地域住民や有識者が参加する組織である「深谷市空家等対策計画策定委員会」において意見等を聴取したほか、パブリックコメントを実施しています。



1-3 計画の対象

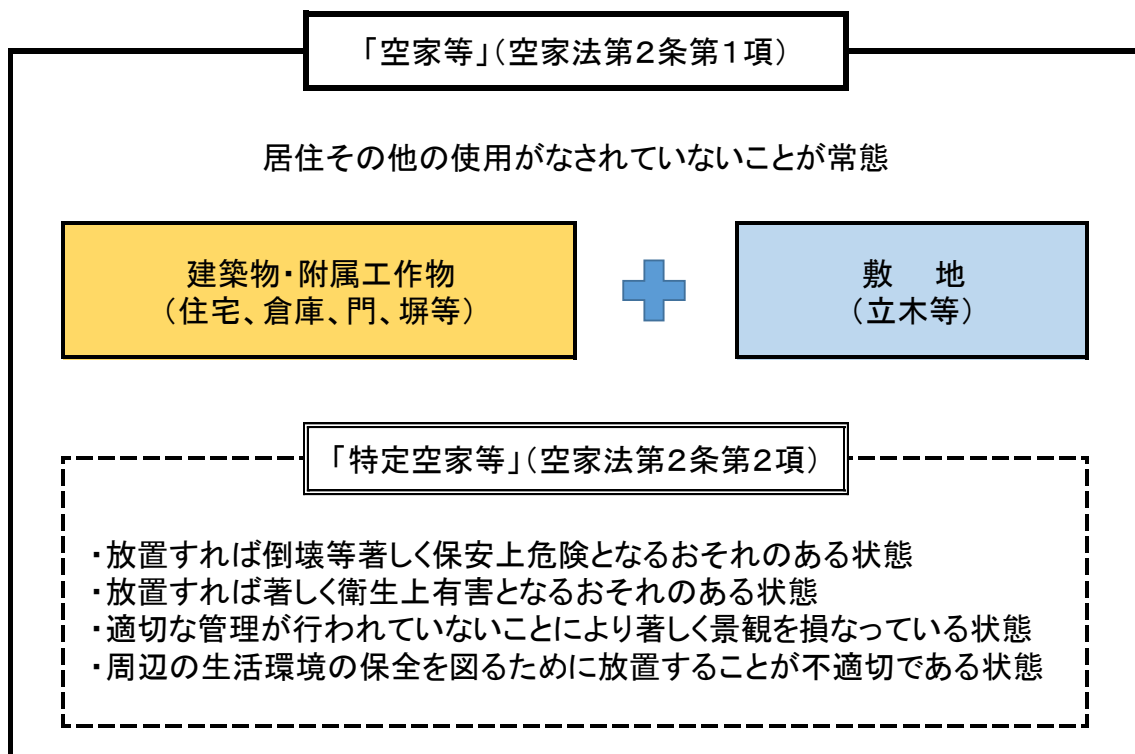
(1) 対象地域

空き家の発生は、市内の特定の地域に限定されないため、市内全域とします。

(2) 対象とする空き家

本計画の対象とする空き家は、空家法第2条第1項に規定される空家等とします。現に居住している者がおらず、概ね年間を通じて建築物等の使用実績がない家屋などは、空家等と認められると考えられます。

ただし、本市の実態調査の結果や空き家に関する相談などの状況から、一戸建て住宅に対する取組を重点的に進めていきます。



1-4 計画の期間

計画の期間は、平成30(2018)年度から平成34(2022)年度までの5年間とします。

また、国の施策の動向や社会情勢の変化などにより、必要に応じた見直しを行うものとします。

計画年度	平成30年度 (2018年度)	平成31年度 (2019年度)	平成32年度 (2020年度)	平成33年度 (2021年度)	平成34年度 (2022年度)	平成35年度 (2023年度)	平成36年度 (2024年度)
深谷市 空家等 対策計画	計画期間					次期計画	
		-----	適宜見直し		-----▶		

【参考】

計画年度	平成30年度 (2018年度)	平成31年度 (2019年度)	平成32年度 (2020年度)	平成33年度 (2021年度)	平成34年度 (2022年度)	平成35年度 (2023年度)	平成36年度 (2024年度)
住宅・土地 統計調査	実施 予定					実施 予定	
第2次 深谷市 総合計画	前期基本計画期間					後期基本計画	

第2章 空き家の現状と課題

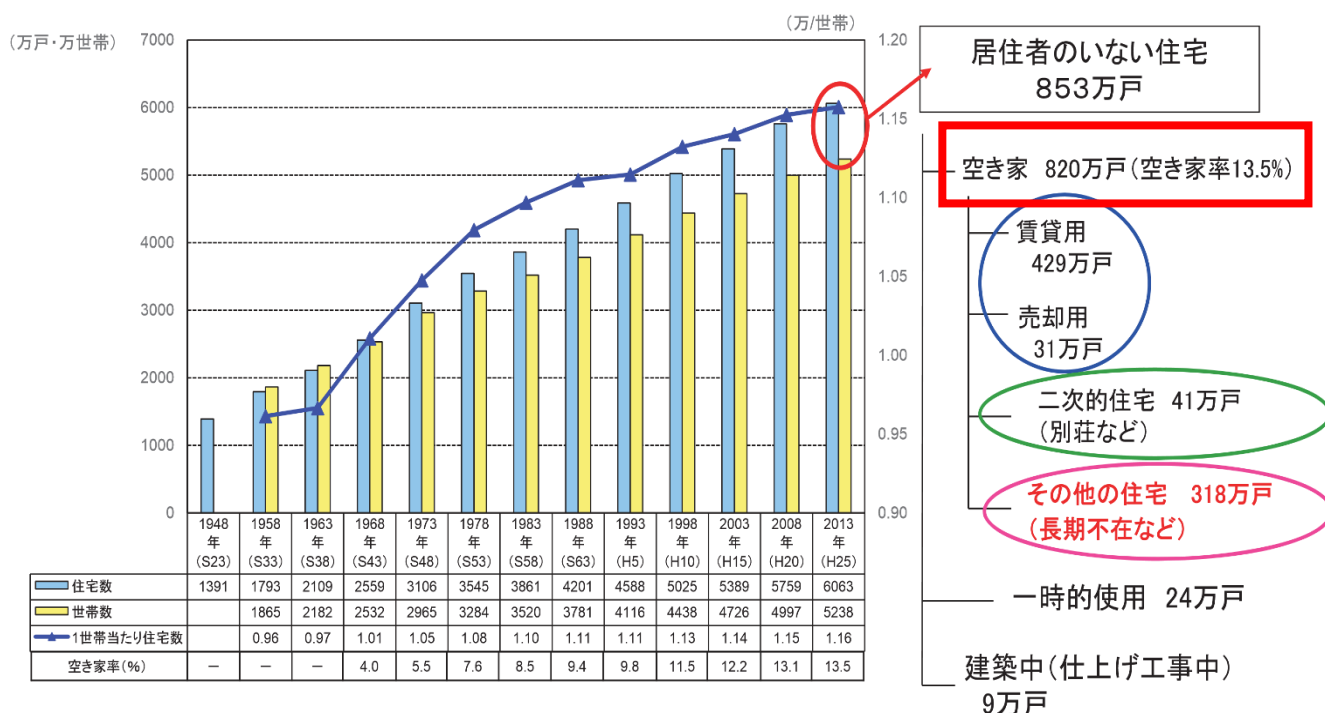
2-1 空き家の現状

ここでは、総務省が5年ごとに実施している住宅・土地統計調査の結果をもとに、全国及び埼玉県の現状を紹介したうえで、本市の空き家の現状を分析します。

(1) 全国の空き家の現状

住宅・土地統計調査では、平成25(2013)年の全国の総住宅数は6,063万戸で、居住者のいない住宅は853万戸、このうち820万戸が空き家になっていると推定され、空き家率は、13.5%となっています。総住宅数は、総世帯数5,238万世帯に対して、15.8%多い状態となっています。(図1)

全国における住宅数・世帯数・空き家率 (図1)



資料：「住宅事情の変化と現状」国土交通省

■住宅・土地統計調査

平成25年度では、全国から無作為に抽出した約350万戸・世帯、埼玉県内では179,322戸・世帯を対象に実施した。「戸」を単位としているため、例えば共同住宅の空き部屋についても、一戸建ての空き家と同様に「1戸の空き家」として扱う。抽出調査のため、調査結果は推計値である。

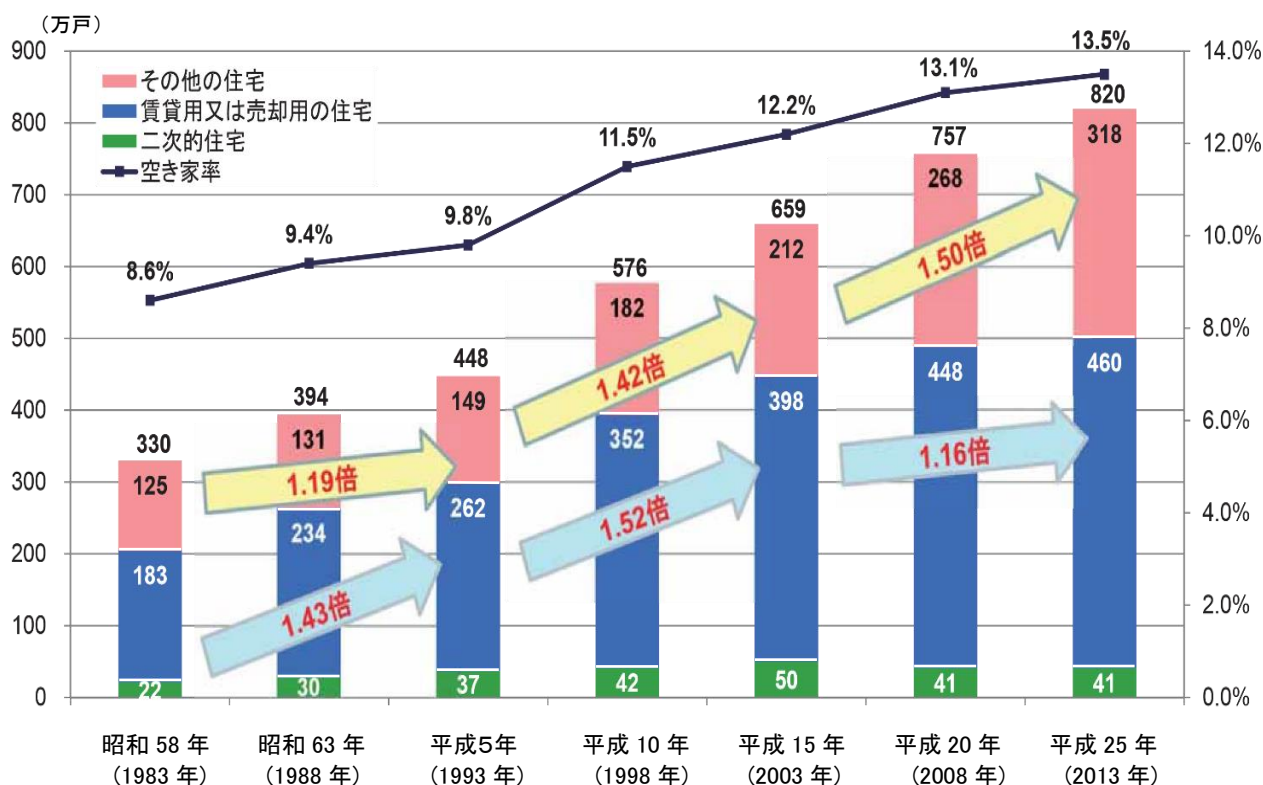
全国の空き家の総数は、昭和 58(1983)年の 330 万戸から平成 15(2003)年には 659 万戸と 20 年間で 2.00 倍となり、平成 25(2013)年には 820 万戸と 30 年間で 2.48 倍となっています。

空き家率も年々上昇を続け、昭和 58(1983)年には 8.6%でしたが、平成 25(2013)年には 13.5%と 4.9 ポイント増加しています。

種類別の空き家数をみると、「賃貸用又は売却用の住宅」は、昭和 58(1983)年から平成 5(1993)年には 1.43 倍、平成 5(1993)年から平成 15(2003)年には 1.52 倍と増加していましたが、平成 15(2003)年から平成 25(2013)年は 1.16 倍と増加率は減少しています。一方、長期間使用がされていないことにより管理不全な状態となりやすいと考えられる「その他の住宅」は、昭和 58(1983)年から平成 5(1993)年には 1.19 倍、平成 5(1993)年から平成 15(2003)年には 1.42 倍、平成 15(2003)年から平成 25(2013)年は 1.50 倍と上昇しています。

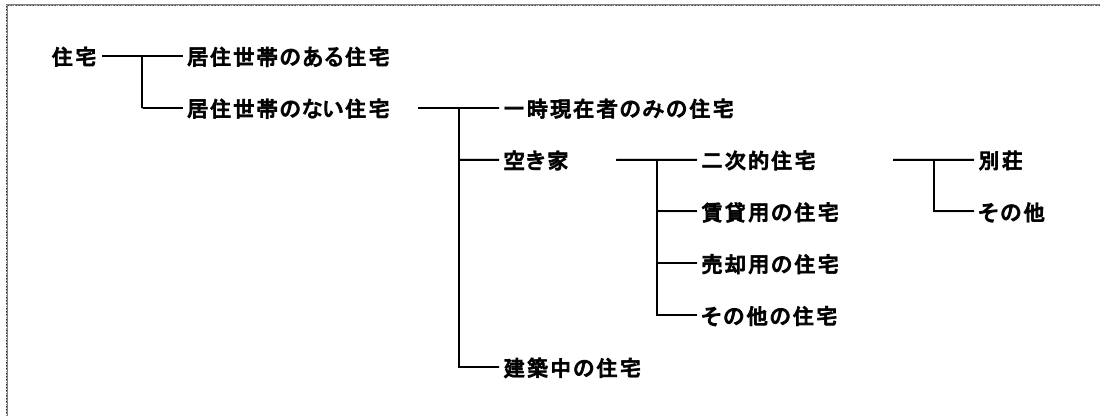
(図 2)

全国における種類別空き家数・空き家率 (図 2)



資料：「空き家の種類別推移」国土交通省

■住宅・土地統計調査による空き家の解説



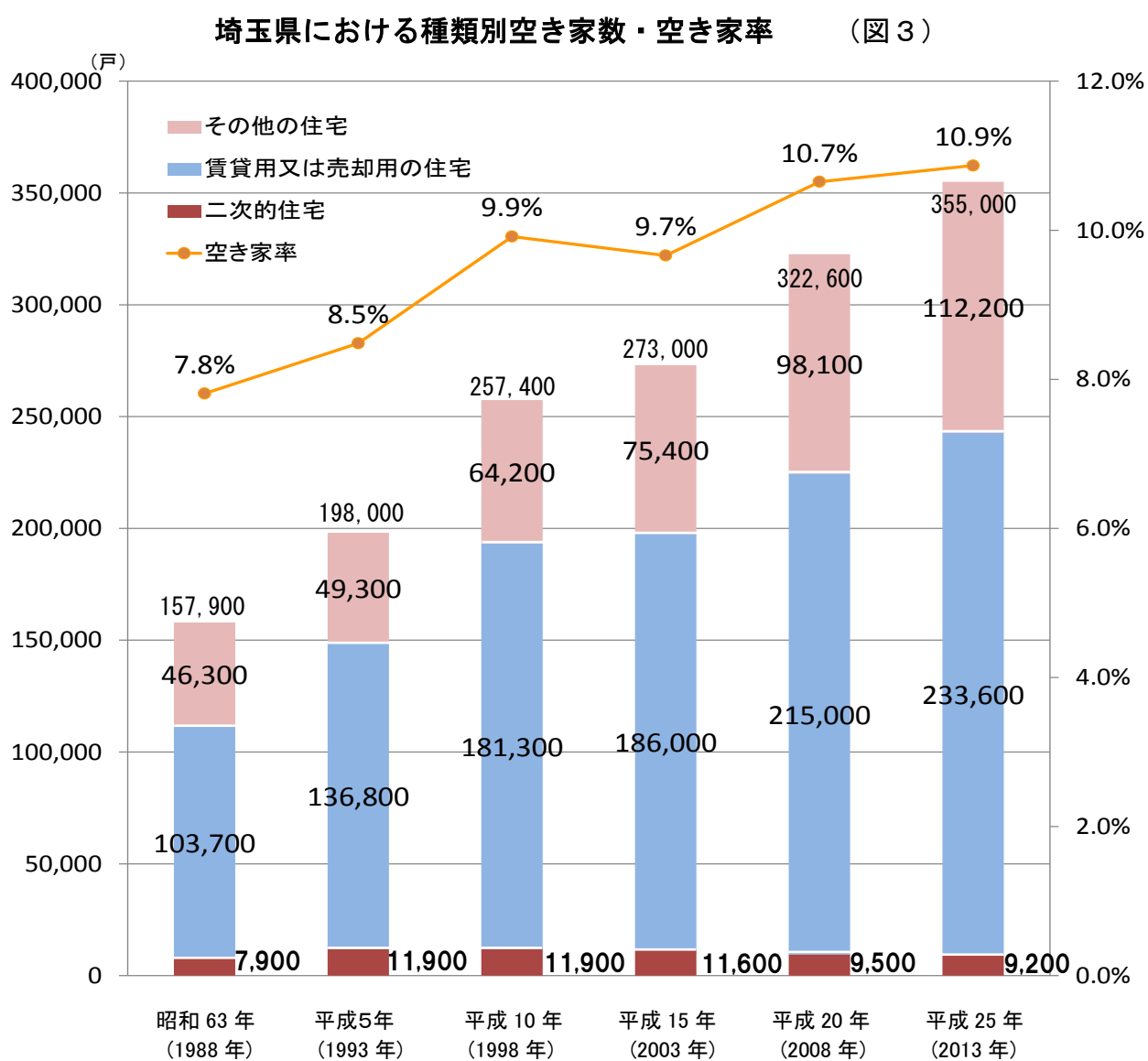
居住世帯のない住宅の分類		住宅の種類	住宅の種類の定義
一時現在者のみの住宅			昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊りしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空き家	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅	
	売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	
	その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、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: 空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)	
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)

(2) 埼玉県空き家の現状

埼玉県の空き家率は、平成 25(2013)年で 10.9%となっており、全国平均より低いものの、空き家数は年々増加しており、昭和 63(1988)年の 157,900 戸から平成 25(2013)年には 355,000 戸と 25 年間で 2.25 倍に増加しています。

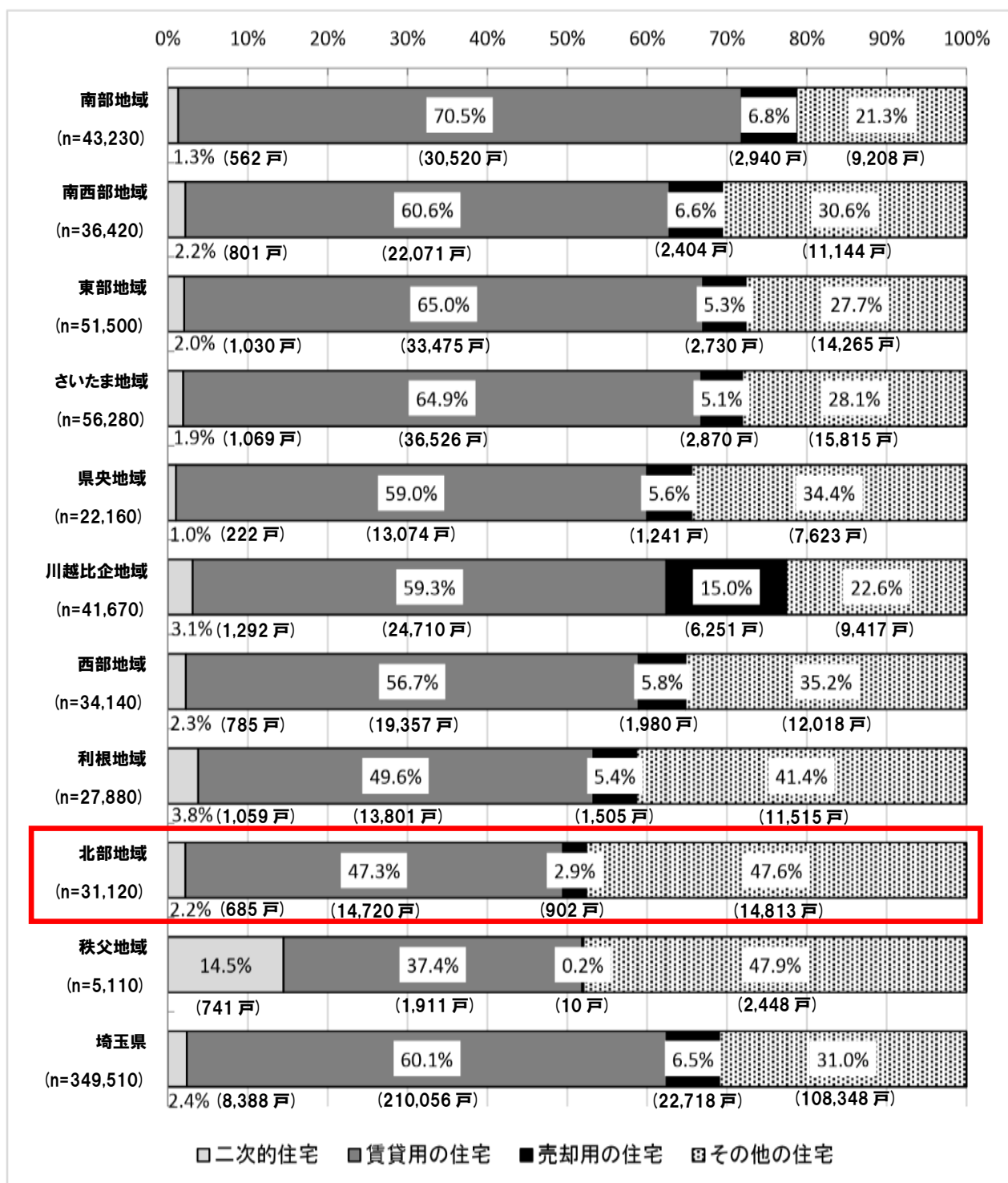
(図 3)

地域別では、本市を含む北部地域の空き家率は全体的に高い傾向にあり、北部地域及び秩父地域は、他の地域と比較して「その他の住宅」の比率が高くなっています。(図 4)



資料：「埼玉県内の空き家の現状」埼玉県

埼玉県における地域別の空き家の種類の比率と戸数 (図4)



資料：「埼玉県内の空き家の現状」埼玉県

※ 北部地域…熊谷市、本庄市、深谷市、美里町、神川町、上里町及び寄居町

※ n=各地域の空き家数

(3) 深谷市の空き家の現状

深谷市の空き家率は、全国及び埼玉県平均と比較すると、近隣市町と同様に高い傾向にあります。(図5)

また、本市の空き家の総数は、平成20(2008)年の4,870戸から平成25(2013)年には8,320戸と5年間に3,450戸増加し、空き家率は9.1%から13.8%へ4.7ポイント増加しています。

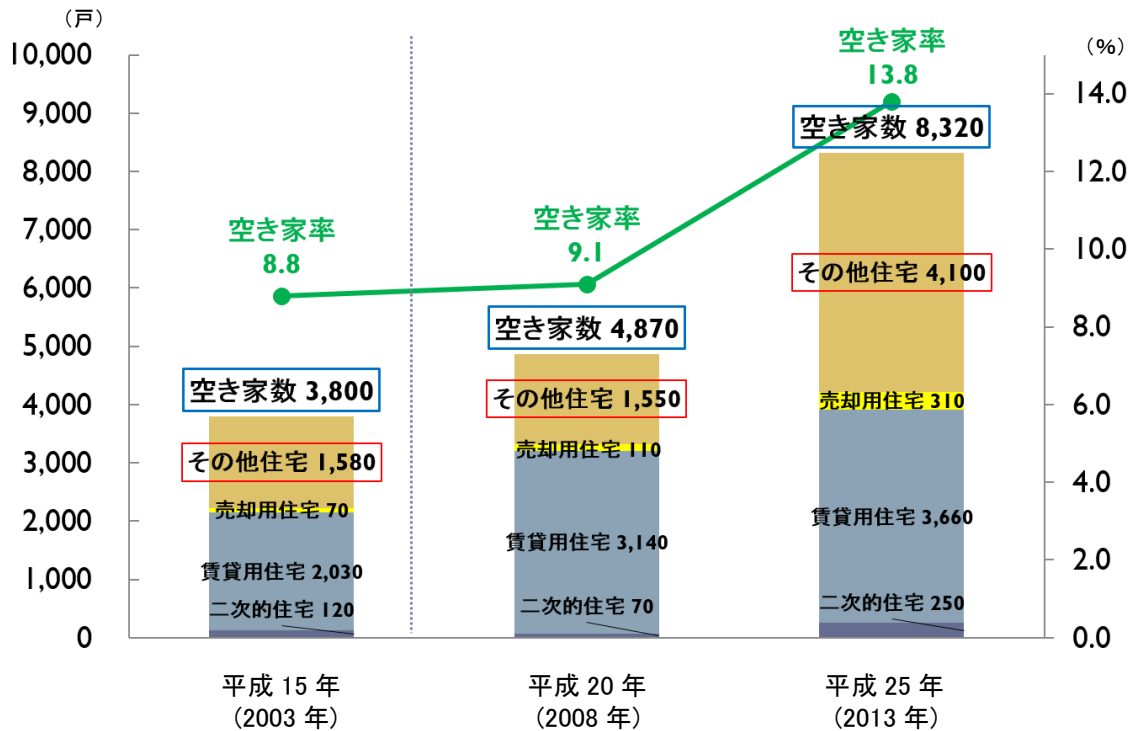
種類別の空き家数をみると、「その他の住宅」が、平成20(2008)年の1,550戸から平成25(2013)年には4,100戸と5年間で2.65倍に大きく増加しており、本市の空き家率の上昇の大きな要因となっています。(図6)

全国・埼玉県・近隣市町の空き家数・空き家率 (図5)

	住宅総数(戸)	空き家数(戸)	「その他の住宅」 空き家数(戸)	空き家率(%)	「その他の住宅」 空き家率(%)
全 国	60,628,600	8,195,600	3,183,600	13.5	5.3
埼玉県	3,266,399	355,000	112,200	10.9	3.4
深谷市	60,460	8,320	4,100	13.8	6.8
熊谷市	88,850	12,660	5,970	14.2	6.7
行田市	35,220	4,370	1,770	12.4	5.0
秩父市	29,330	5,110	2,450	17.4	8.4
本庄市	39,150	5,970	2,870	15.2	7.2
寄居町	15,250	2,610	1,300	17.1	8.5

資料：平成25(2013)年 住宅・土地統計調査より

深谷市における空き家数・空き家率 (図6)



資料：平成25(2013)年 住宅・土地統計調査より

■平成 15(2003)年は、平成 18(2006)年の 1 市 3 町合併前の旧深谷市及び旧岡部町の合計値。合併前の旧川本町及び旧花園町は、当時の人口が 15,000 人に満たなかったため、調査は実施していない。

■住宅・土地統計調査は、サンプル調査による推計値で、アパートやマンションなど集合住宅の空き部屋も一戸の空き家として計上されているため、空家法で規定する空家等とは定義が異なる。

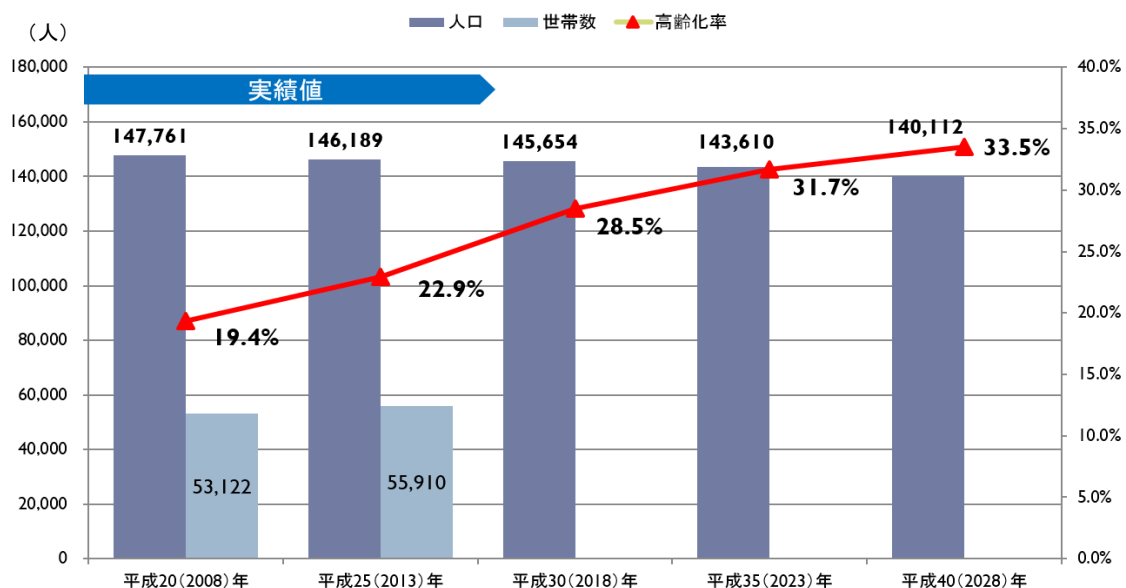
(4) 深谷市の人口、高齢化率の推移

空き家となる原因は個別事情により異なりますが、空き家の増加の背景には、人口減少や高齢化と密接な関係があることが指摘されています。

深谷市人口ビジョンによると、本市の人口は年々減少しており、平成30(2018)年から平成40(2028)年の10年間に約5,500人減少すると推計されています。また、人口減少に伴い、高齢化率は上昇の一途をたどり、平成40(2028)年には、高齢化率が33.5%と3人に1人が65歳以上の高齢者となることが推計されています。(図7)

人口減少の一方で、世帯数は増加し1世帯当たりの人員は縮小傾向にあります。世帯構成も三世帯同居が5年間で1,014世帯減少(割合は2.5ポイント減少)、逆に65歳以上の高齢単身世帯は1,416世帯増加(割合は2.3ポイント増加)しており、この傾向は今後も続くことが予想されます。(図8)

深谷市における人口・高齢化率 (図7)



資料：市民課 統計資料、深谷市人口ビジョンより

深谷市における世帯の状況 (図8)

	1世帯当たり 人員	三世帯同居世帯		高齢単身世帯	
		世帯数	割合	世帯数	割合
平成22(2010)年	2.8人	5,676	11.2%	3,281	6.5%
平成27(2015)年	2.6人	4,662	8.7%	4,697	8.8%

資料：国勢調査より

(5) 深谷市の住宅の状況

住宅・土地統計調査の結果によると、市内の住宅は、持ち家率、一戸建て率が高く、昭和 56(1981)年以前に建築された旧耐震基準の住宅も一定数存在しています。

旧耐震基準の住宅のような建築年数が古いものほど、空き家になった場合に建物の老朽化が進み、周囲に悪影響を及ぼすような状態になりやすいと考えられます。

一方、昭和 56(1981)年以降に建築された新耐震基準の空き家は損傷等が少なく、利活用できる可能性が高いと考えられます。(図9)

埼玉県・近隣市の住宅の状況 (図9)

(単位：戸)

	居住世帯のある住宅数	持ち家	一戸建て	木造・防火木造	旧耐震住宅
埼玉県	2,894,900	1,914,000 (66.1%)	1,623,400 (56.1%)	1,756,900 (60.7%)	616,100 (21.3%)
深谷市	51,980	40,500 (77.9%)	42,000 (80.8%)	41,360 (79.6%)	13,640 (26.2%)
熊谷市	75,820	57,570 (75.9%)	56,580 (74.6%)	55,510 (73.2%)	19,300 (25.5%)
本庄市	32,860	22,920 (69.8%)	24,450 (74.4%)	24,930 (75.9%)	8,440 (25.7%)

資料：平成25(2013)年 住宅・土地統計調査より

空き家が増加する一方で、毎年一定数の住宅が新築されています。住宅に対する考え方として、建て替えを含めて中古住宅の有効活用を検討するより、新たに住宅を建てる手段を選択する傾向にあると推測されます。(図10)

さらに、近年、高齢者施設の開設が進んでおり、その定員は7年間で1,153人増加するなど、高齢者の持ち家から施設への住み替えも進んでいることがうかがえます。(図11)

深谷市における建築確認の申請件数 (図10)

(単位：件)

	申請件数	住宅	貸住宅	共同住宅	住宅以外
平成24(2012)年	979	829	1	47	102
平成25(2013)年	1,161	985	—	61	115
平成26(2014)年	1,020	813	1	55	151
平成27(2015)年	998	816	2	33	147
平成28(2016)年	974	799	7	51	117

資料：建築住宅課 統計資料

深谷市における高齢者施設の定員 (図11)

(単位：人)

	定員	増加数
平成21(2009)年	1,044	—
平成22(2010)年	1,144	100
平成23(2011)年	1,383	239
平成24(2012)年	1,499	116
平成25(2013)年	1,567	68
平成26(2014)年	1,849	282
平成27(2015)年	2,061	212
平成28(2016)年	2,197	136

資料：長寿福祉課 高齢者施設一覧

※ 高齢者施設：特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅など

2-2 空き家の実態調査

本市と深谷市自治会連合会では、平成 27(2015)年 2 月に「空き家等の見守りに関する協定」を締結し、平成 26(2014)年度から自治会との協働により空き家の実態調査を実施しています。

(1) 調査概要

① 調査依頼先

深谷市自治会連合会 12支会 199自治会

(国済寺南部及びBW上柴自治会は、集合住宅のみであるため調査対象外)

② 調査対象

各自治会において、前年度に調査した空き家の現状確認と新規空き家の追加を行います。

(県営住宅、市営住宅、民間賃借物件、集合住宅などは調査対象外)

③ 調査方法

自治会役員等が、外観目視により、建物や敷地内の状況を調査リストと地図に記入します。危険な空き家などについては、市職員による 2 次調査を実施します。

④ 調査項目

- ・建物の状況（屋根、外壁、窓ガラス等に破損があるか判定）
→「大きく破損」「一部破損」「破損無し」に分類
- ・敷地内の状況（樹木や雑草が繁茂しているか、ゴミの有無を判定）
→「手入れ有り」「手入れ無し」に分類
→敷地内にゴミが「有」「無」に分類
- ・危険度（倒壊等により周囲へ危険を及ぼす可能性があるか判定）
→「危険」「やや危険」「危険でない」に分類

⑤ 調査時期

9月～11月

⑥ 調査結果の管理

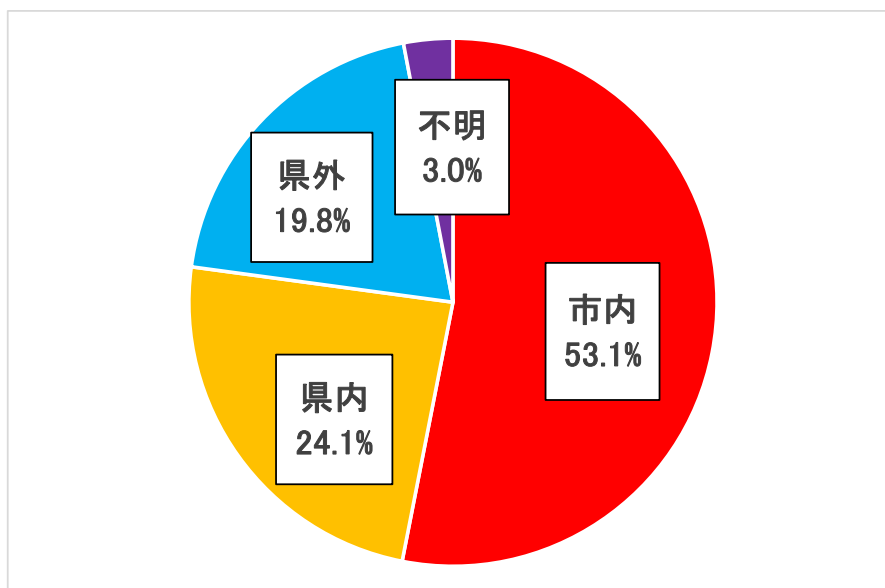
市の地図情報システム（WebGIS）に調査結果を取り込み、管理します。

(2) 調査結果

① 空き家の所有者等の住所地

空き家の所有者等の住所地は、市内が53.1%、県内が24.1%、県外が19.8%となっています。今後、相続等により遠方に居住する所有者等が増えると、定期的な管理が行われない空き家が増加することが懸念されます。(図12)

空き家の所有者等の住所地別の割合 (図12)



資料：平成28(2016)年度 家屋課税台帳等より

② 空き家数の推移

空き家数は年々増加しており、解体や入居により空き家でなくなった解消数を上回る数の新たな空き家が発生しています。現在は「危険でない」空き家であっても、経年により老朽化していくため、そのまま放置すると将来的に「危険」空き家になる可能性があります。

また、「危険でない」空き家が大部分を占めていることから、利活用可能な空き家も存在するものと考えられます。（図13）

危険度別 空き家数の推移 （図13）

（単位：軒）

	空き家数	危険 (A)	やや危険 (B)	危険でない (C)	発生数	解消数
平成 26 (2014) 年度	1,112	69	154	889	—	—
平成 27 (2015) 年度	1,230	71	174	985	233	115
平成 28 (2016) 年度	1,330	78	174	1,078	251	151

資料：空き家の実態調査より

- 発生数：（当該年度の空き家数）－（前年度の空き家数）＋（解消数）
- 解消数：前年度の空き家数に対する当該年度調査時における空き家解消数

③ 地区別の空き家数

平成28(2016)年度の調査結果において、地区別の空き家数をみると、深谷地区、明戸地区、岡部地区において、危険と判断された空き家が10軒を超えています。また、家屋数をもとに地区別の空き家率を算出すると、明戸地区は4.51%、豊里地区は4.20%と4%を超える空き家率となっています。(図14)

地区別 危険度ごとの空き家数 (図14)

(単位：軒)

地区名	空き家数	危険 (A)	やや危険 (B)	危険でない (C)	解消数	家屋数	空き家率
深谷	151	13	22	116	20	7,356	2.05 %
藤沢	94	3	14	77	8	4,112	2.28 %
幡羅	107	5	13	89	18	7,863	1.36 %
明戸	92	14	19	59	4	2,042	4.51 %
大寄	37	1	4	32	4	1,353	2.73 %
八基	55	4	5	46	3	1,638	3.36 %
豊里	75	7	21	47	6	1,789	4.20 %
上柴	84	2	7	75	16	4,141	2.03 %
南	170	4	14	152	22	7,140	2.38 %
岡部	191	14	32	145	18	7,712	2.48 %
川本	107	9	13	85	3	4,689	2.28 %
花園	167	2	10	155	29	5,197	3.21 %
全体	1,330	78	174	1,078	151	55,032	2.42 %

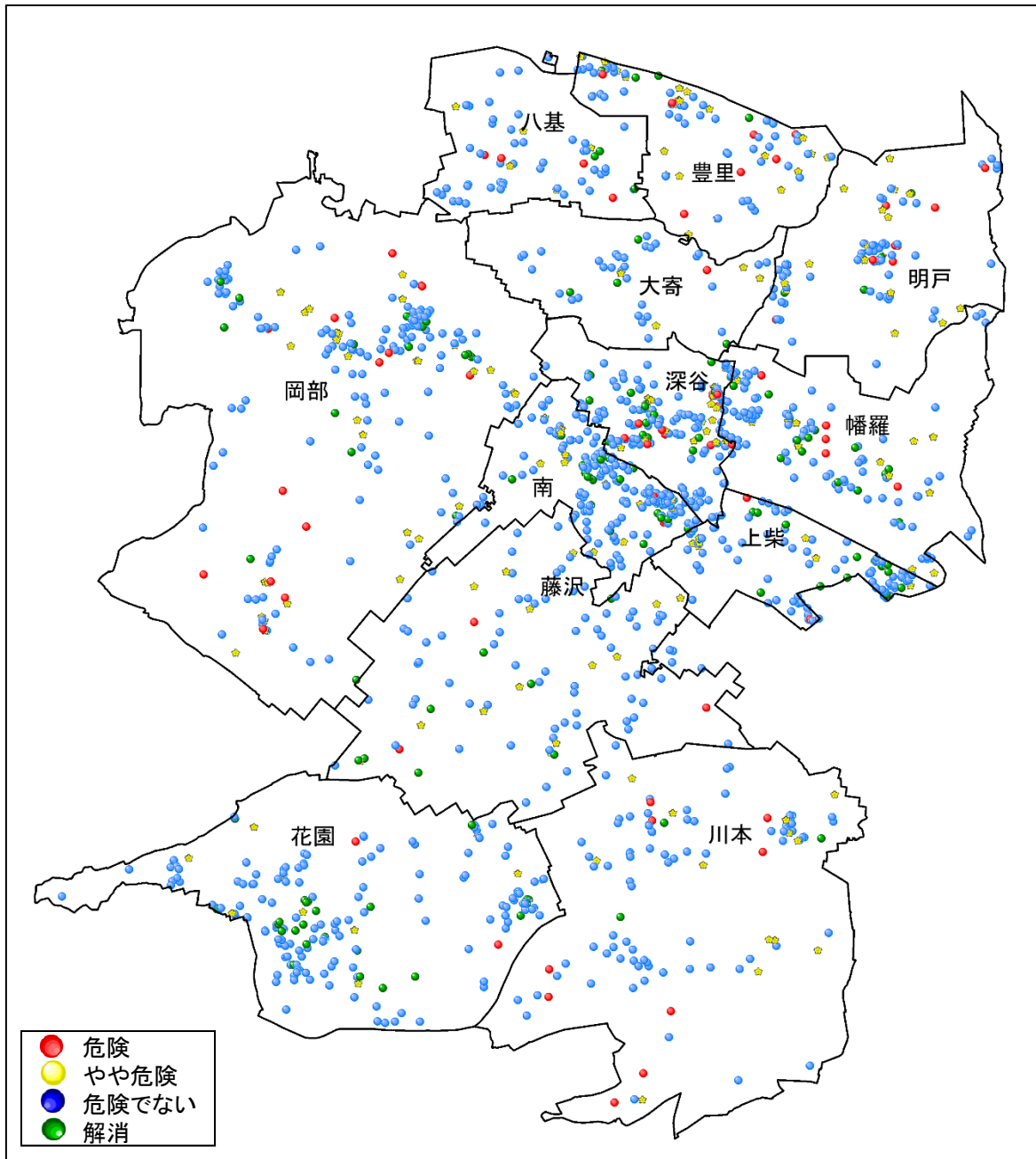
資料：平成28(2016)年度 空き家の実態調査より

- 図14 空き家数及び解消数は、実態調査の結果を集計した実数値である。一方で、図6 空き家数は、住宅・土地統計調査による抽出調査の推計値であり、算定の条件が異なることから、数値が異なる。
- 家屋数(参考値)は、家屋課税台帳をもとに居住用途の家屋数を算出している。
- 空き家率(参考値)は、家屋課税台帳による家屋数を母数とした空き家率であり、住宅・土地統計調査とは算定の条件が異なることから、数値が異なる。

④ 空き家の分布図

空き家の分布をみると、市内各地域にて発生していることがわかり、空き家の問題は市全体の課題であると考えられます。（図15）

深谷市における空き家の分布図 （図15）



資料：平成 28(2016)年度 空き家の実態調査より

2-3 所有者等アンケート調査

空き家の実態や所有者等の意向など、空き家に関する情報を収集するため、平成28(2016)年度の空き家の実態調査結果により、空き家と推定した住宅の所有者等を対象に、アンケート調査を実施しました。

(1) 調査概要

① 調査対象者

自治会の協力による実態調査で把握した空き家の所有者等 1,290人
(「所有者等が不明」「所有者等が海外在住」など、40人を除く。)

② 調査方法

アンケート調査票を郵送・郵送回収方式で実施

③ 調査期間

平成29(2017)年6月1日～6月30日

④ 調査結果

444人のうち、366人が「空き家である」との回答がありました。(「空き家でない」との回答は、既に解体している場合や、定期的に空き家を使用しているとの回答があったものです。)

(アンケート調査の集計結果は、巻末資料参照)

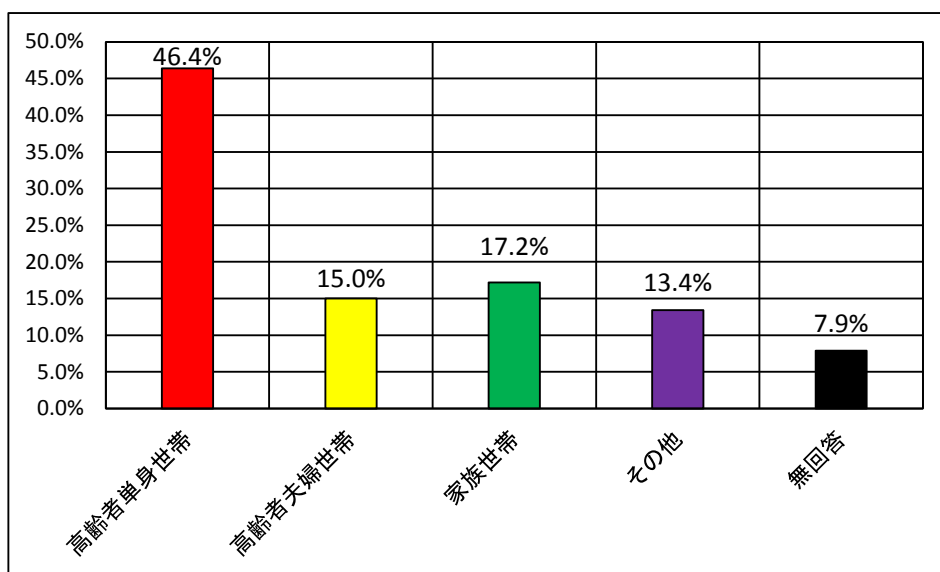
対象者数	回答者数	回答率
1,290人	444人	34.4%

(2) 調査結果からみた空き家の傾向

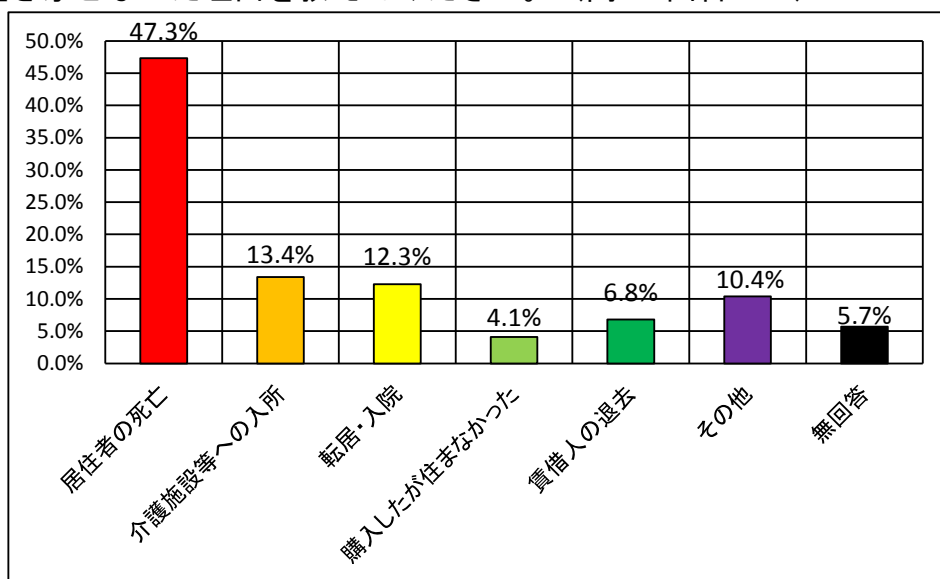
【空き家となった理由について】

- ・空き家は、「高齢者単身世帯」(46.4%)及び「高齢者夫婦世帯」(15.0%)であった家が61.4%を占めています。
- ・空き家となった理由は、「居住者の死亡」(47.3%)及び「介護施設等への入所」(13.4%)が60.7%を占めています。
- ・空き家を現在所有している年代は、50代以上が88.7%を占めています。

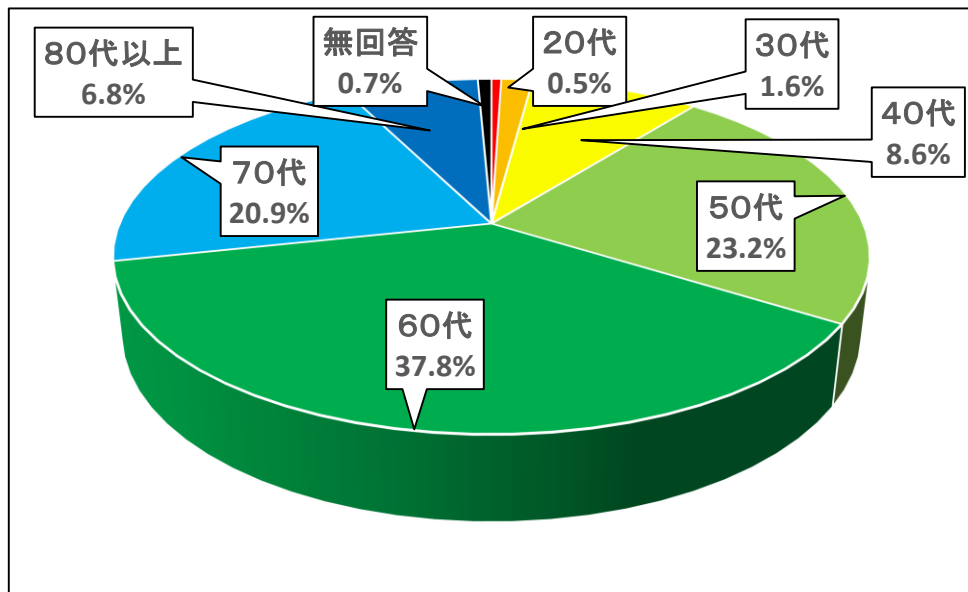
○空き家となる直前に、どういう方が住んでいましたか。(確認4 回答=366)



○空き家となった理由を教えてください。(問1 回答=366)



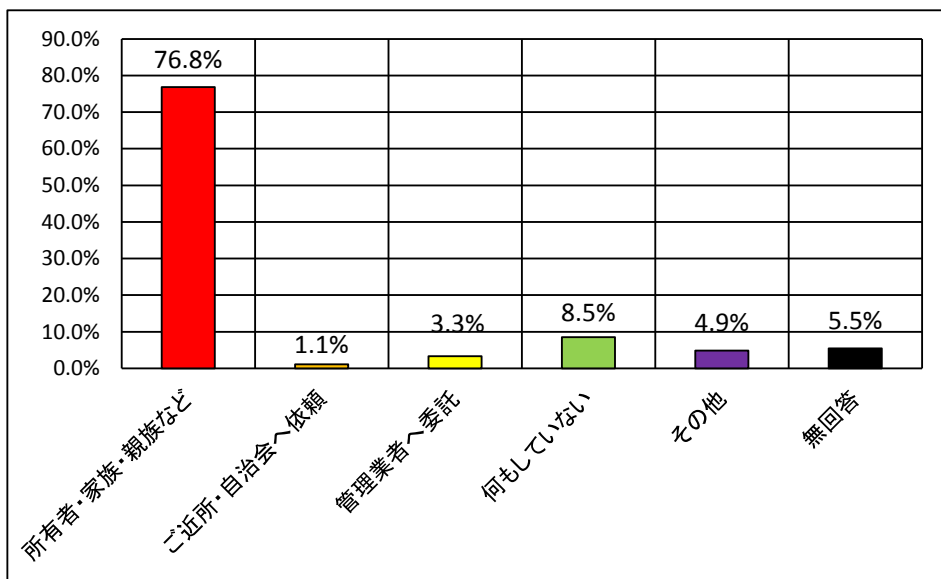
○アンケートに回答していただく方（所有者）のお歳はいくつですか。
（確認 1 回答=444）



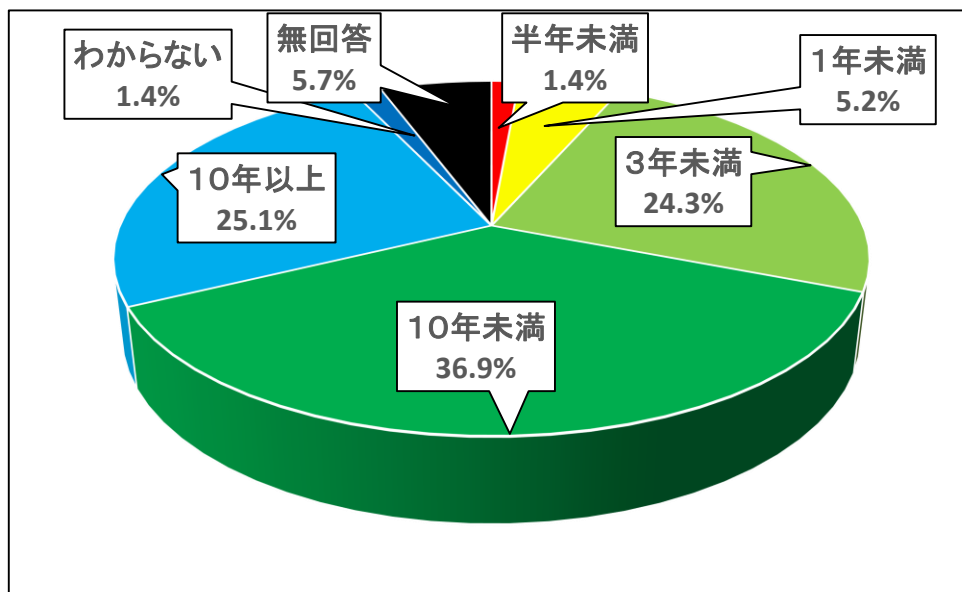
【空き家の管理について】

- ・空き家を管理しているのは、「所有者・家族・親族など」が76.8%を占めていますが、「何もしていない」も8.5%となっています。
- ・空き家となっている期間は、「1年以上10年未満」が61.2%を占めており、更に「10年以上」の長期間は25.1%となっています。
- ・空き家の管理・手入れは、「月に1～数回」が37.4%、「半年に1～2回」が31.1%となっており、あまり頻繁には行われていません。

○空き家は、どのように管理・手入れされていますか。（問 3 回答=366）

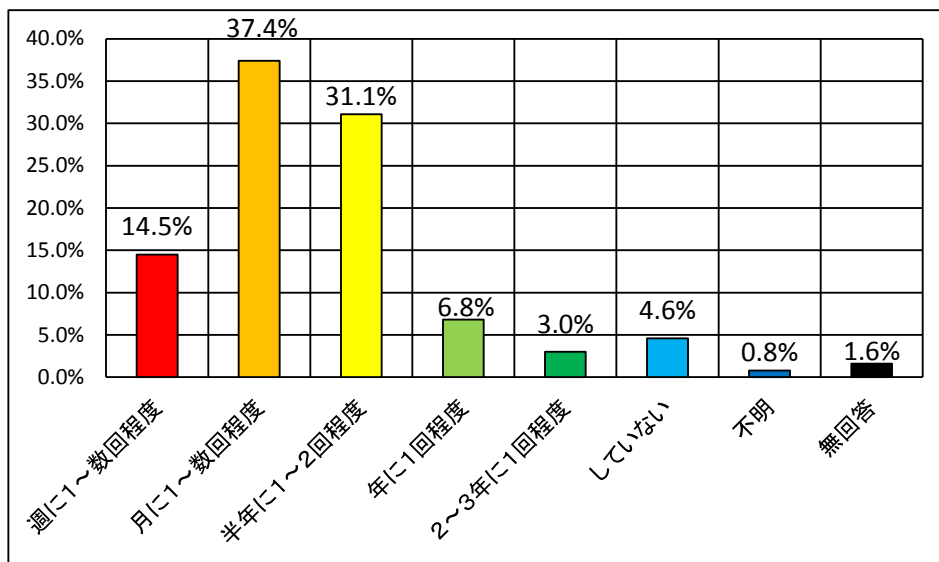


○どのくらいの期間、空き家となっていますか。（問2 回答=366）



○空き家の管理・手入れは、どのくらいの頻度で行っていますか。

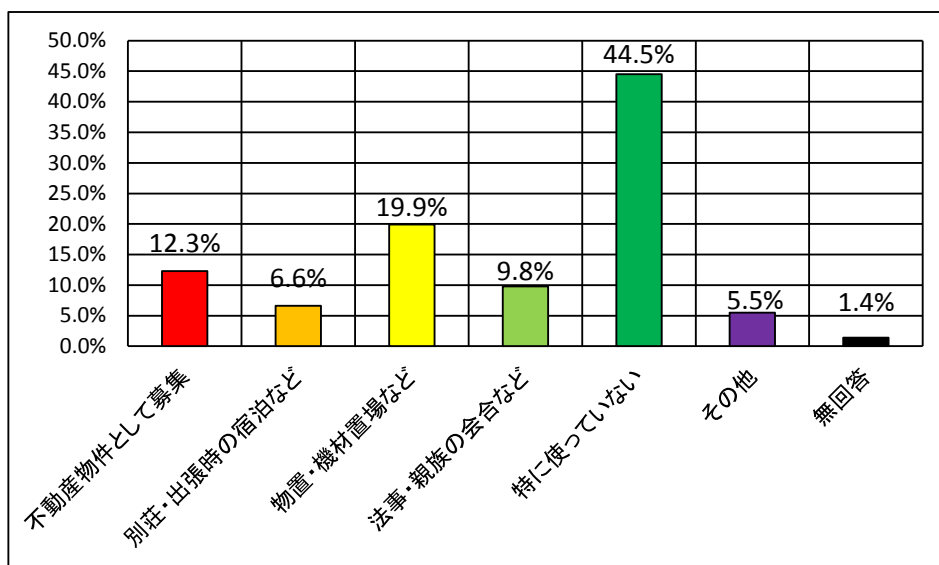
（問4 回答=366）



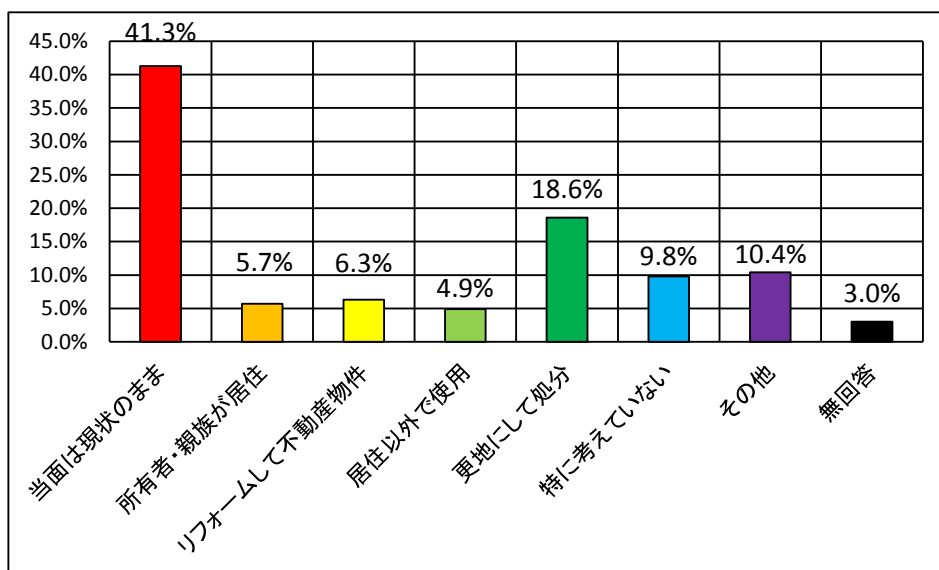
【空き家の利用状況について】

- ・空き家の現在の利用状況は、「不動産物件として募集している」のは12.3%ですが、「特に使っていない」が44.5%となっています。
- ・今後の利用予定は、「リフォームして不動産物件にする」6.3%、「更地にして処分」18.6%ですが、「当面は現状のまま」が41.3%となっています。
- ・現状のままの理由は、「売却や賃貸の方法がわからない」5.9%、「特に困っていない」13.8%ですが、「取り壊すと固定資産税が上がる」が12.2%となっています。

○空き家は現在、どのように利用していますか。（問5 回答=366）

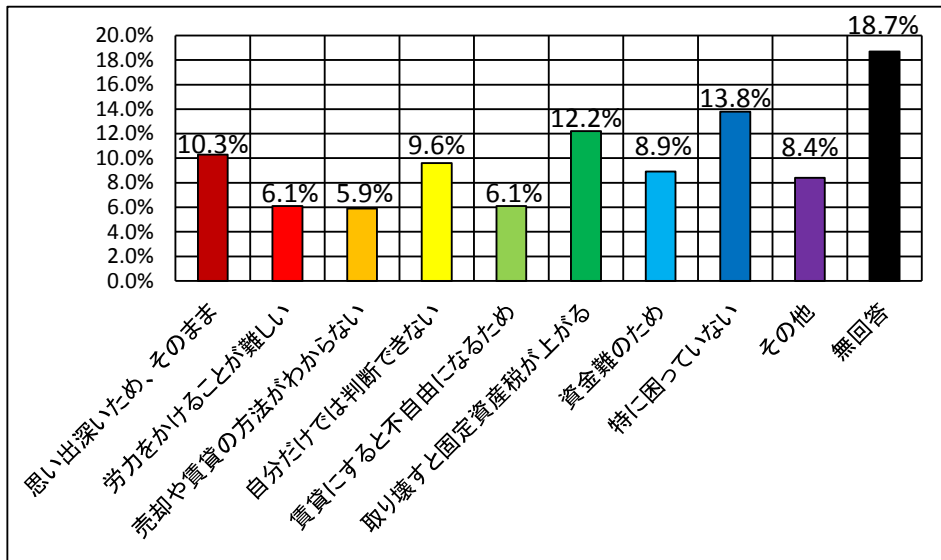


○今後、空き家をどのように利用する予定ですか。（問7 回答=366）



○現状のまま又は考えていないと答えた理由を教えてください。

(複数選択可) (問7-2 回答=427)

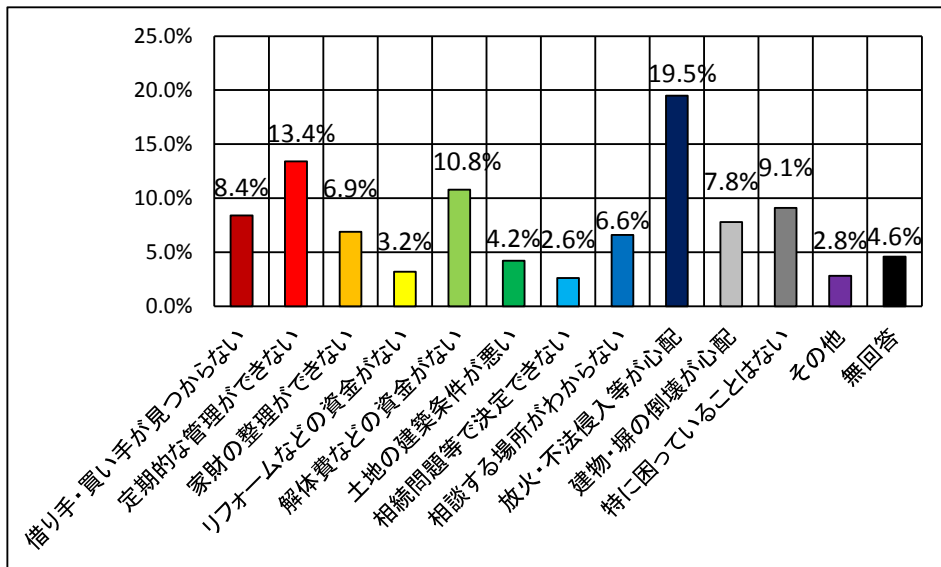


【空き家の問題点について】

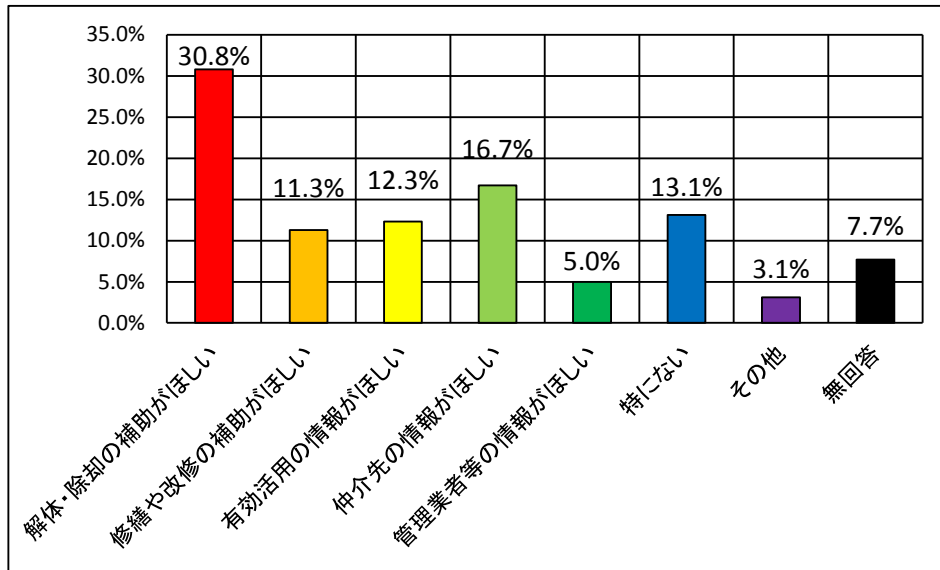
- ・空き家について困っていることでは、「放火・不法侵入等が心配」19.5%が最も多く、「定期的な管理ができない」13.4%、「解体費などの資金がない」10.8%の順になっています。
- ・今後の活用や管理のため、「解体・除却の補助がほしい」30.8%が最も多く、「仲介先の情報がほしい」16.7%、「特にない」13.1%の順になっています。

○空き家について困っていることがあれば教えてください。

(複数選択可) (問8 回答=722)



○空き家の活用や管理について今後どのようなものがあればよいと思いますか。
(複数選択可) (問9 回答=520)

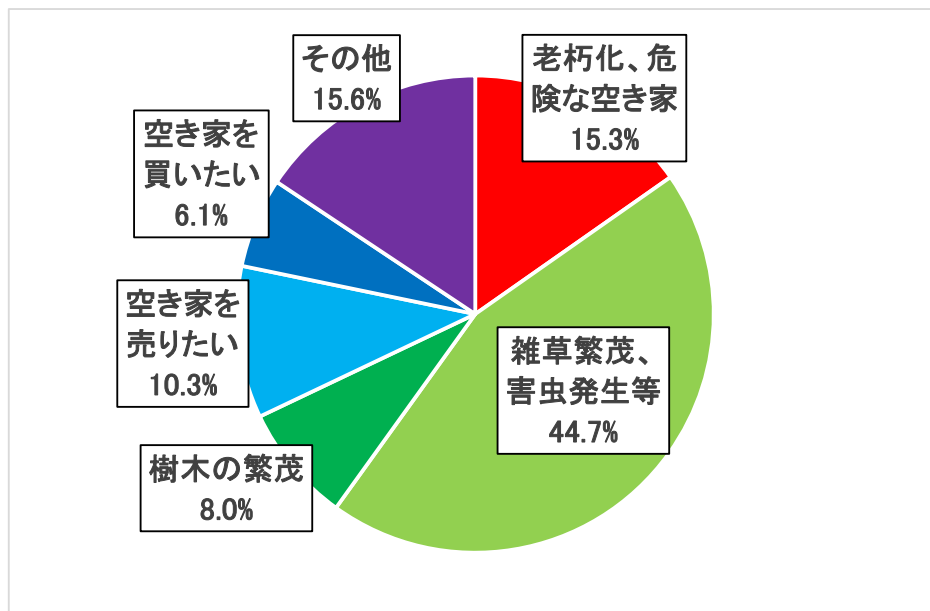


2-4 相談内容から見た空き家の現状

(1) 空き家に関する相談・苦情

平成28(2016)年8月から平成29(2017)年7月の一年間に、市民などから寄せられた空き家に関する相談や苦情の問合せは、262件ありました。その内容は、「隣の空き家が草だらけで困っている」「両親の住んでいた空き家を相続したが、管理できない」など多岐にわたっており、問合せの内容に応じて、庁内関係部署と連携し対応しています。(図16)

空き家に関する相談・苦情の内容 (図16)



※ 平成28(2016)年8月～平成29(2017)年7月の間に、市で受け付けた相談・苦情の内容別割合

① 空き家に関する近隣からの相談・苦情

空き家の近隣住民や自治会長等を通して、相談・苦情が寄せられます。内容は、「雑草繁茂、害虫発生等」が44.7%、「老朽化、危険な空き家」に関するものが15.3%となっています。

② 空き家の利活用に関する相談

空き家の利活用に関する相談が寄せられます。内容は、「空き家を売りたい」が10.3%、「空き家を買いたい」が6.1%となっています。

(2) 空き家の発生の要因

空き家が発生し、その状態が長期化する要因としては、一般的に次のようなことが指摘されています。

① 所有者等の要因

- ・貸したい、売りたいとは思わない。（実家なので思い入れがある、物置として使っている、知らない人に貸したくない等）
- ・管理責任があるという認識がない。管理意識が希薄である。
- ・所有者が高齢者施設に入居、遠方に住んでいるなど管理が行き届かない。
- ・空き家の管理費用や改修・除却費用が負担できない。
- ・活用方法や相談先がわからない。（知識・情報不足）
- ・所有者等が多数存在する、意思決定が困難である。（相続問題がある）
- ・相続人全員が相続放棄している。

② 市場面の要因

- ・中古不動産と比べて、新築住宅の需要が高い傾向にある。
- ・新築重視の税制面での優遇など、中古住宅市場が未成熟な状況にある。
- ・周辺環境や立地条件が悪いなど市場価値が低い物件は需要が見込めない。

③ 法制度面の要因

- ・道路に面していない、接道する道路の幅が狭いなど、住宅の建て替えや増改築が困難である。
- ・市街化調整区域では、都市計画法により建築に制限があるため、建て替えができないことがある。
- ・空き家を除却し更地にすると、固定資産税等の課税標準の特例が適用されないため、税額が上がる。（図17）

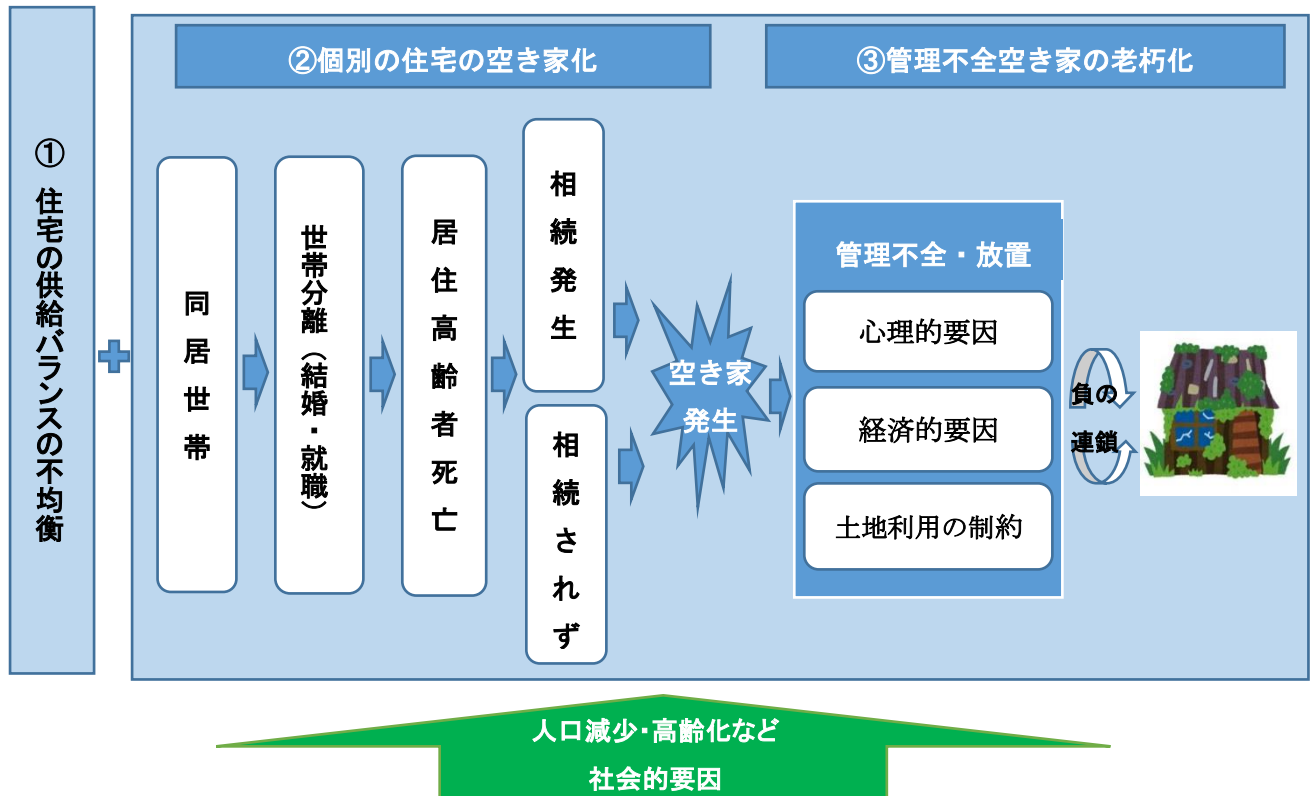
住宅用地に係る固定資産税等の課税標準の特例（図17）

区分	住宅用地区分の範囲	課税標準額	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	200㎡以下の住宅用地	1/6	1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

こうした要因と人口減少、高齢化の進行、核家族化などの社会的な背景が相まって空き家が発生し、長期化が進んでいきます。

(3) 空き家発生のプロセス

空き家の発生プロセスは、①住宅の供給バランスの不均衡、②個別の住宅の空き家化、③管理不全空き家の老朽化、の3段階に整理することができます。



(4) 空き家の増加がもたらす地域への影響

空き家が発生し、適正な管理が行われずに放置されると、様々な悪影響や問題が発生します。

空き家の増加に伴い、不審者の侵入や犯罪の誘発、空き家の老朽化等により近隣住民へ悪影響を及ぼすなどの防犯・防災上の不安、衛生や景観の悪化によるまちの魅力の低下、地域の人口・世帯数が減少し、自治会の規模も縮小するなど自治能力・活力の低下が懸念されます。

また、新規に転入する意欲がそがれ、地域の過疎化・空洞化が進む悪循環が起こることも懸念され、不動産価値が低下することで税収の減少につながるものが想定されます。

このように、空き家の増加により、地域全体へ様々な悪影響をもたらすことから、空き家は個人だけの問題でなく、地域あるいは市全体の問題として考えていく必要があります。

2-5 本市の空き家の課題の整理

一般的に指摘される空き家の問題、本市の空き家の現状、空き家の実態調査、所有者等アンケート調査などから、本市の空き家について課題を整理すると、次のようになります。

(1) 空き家に関する情報提供と適正管理の促進

- ・市内の空き家の分布状況を見ると、市街化区域、市街化調整区域等に関係なく市内全域に空き家が存在しており、市内全域に対する空き家対策が必要です。
- ・人口減少や高齢化の進行が予測されており、今後も空き家の増加が予想されます。空き家の管理について、市民の意識を醸成し、周辺環境に悪影響を及ぼす空き家の発生を抑制することが課題となります。
- ・空き家に関する相談は、主に空き家の近隣住民から寄せられ、その相談の多くは、空き家の樹木や雑草の繁茂による苦情です。空き家の所有者等アンケート調査結果からも、十分な管理がなされていない状況がうかがわれ、空き家の適正な管理を促す取組が必要です。
- ・空き家の所有者等のうち、約3割が70歳以上の高齢者であり、また、半数が市外に居住している状況も空き家の管理を難しくしているものと考えられます。空き家の所有者等の状況に応じた相談窓口の紹介など、適切な情報提供が重要となります。
- ・市内には、耐震基準を満たしていない住宅が一定数あります。住宅の耐震化やリフォームなどにより、住宅の価値を高めることで、空き家になった際も利活用の可能性が高まり、空き家化を抑制することにつながるため、居住中の住宅についても、管理に係る周知・啓発などを行うことが必要です。



■ 適正管理が行われていない空き家

空き家の期間が比較的短い物件などで、樹木の手入れや家の見回りを行っていない など
⇒このような状態が続くと、利活用ができないまま、家屋が老朽化していくおそれがあります。

(2) 空き家の有効活用の促進

- ・所有者等アンケートの調査結果では、既に不動産物件として募集していたり今後は更地にして処分する予定など、利活用可能な空き家も存在しています。一方、売却や賃貸の方法がわからないなど、対処方法に悩んでいる所有者等も多く存在しており、相談窓口や空き家バンクなどの情報提供が重要です。
- ・「現在は特に使っていない」、「当面は現状のまま」との回答が多くあり、また、「資金がない」、「家財の整理ができない」などの理由から、空き家の管理や処分に対して、積極的でない所有者等も一定数存在していることがうかがえます。
- ・耐震化やリフォームなど、専門的な知識を持っていないことにより、そのままにしているケースもあります。空き家の期間が長期化するほど建物の老朽化が進みやすく、売却や賃貸などの利活用が困難になることから、早期の利活用を促すための仕組みが必要になります。



■利活用可能な空き家

居住可能な状態のため、中古住宅市場に流通させることで空き家の解消を図ることができます。

⇒居住可能な物件が利活用されないと、管理不全な空き家になってしまうおそれがあります。

(3) 著しく管理不全な空き家への対応

- ・空き家の所有者等の高齢化が進んでおり、修繕や解体、維持管理に要する費用が無い、解体後の利活用が困難であるなどの理由から、空き家の期間は長期化する傾向にあり、著しく管理不全となる空き家が発生しています。
- ・所有者等アンケート調査では、「有効活用、仲介先などの情報がほしい」といった要望とともに、「解体、修繕などの金銭的な補助がほしい」といった要望も多く見られます。本来、私有財産の管理や処分は、所有者等の責任で行うべきものですが、空き家の解消は、その後の利活用次第では、地域の活性化や新たな税収の確保につながることも考えられることから、長期的な視点で、公益性や公平性などを考慮しながら、自己責任での管理・処分を誘導するような施策を検討する必要があります。
- ・空き家の実態調査の結果や近隣住民からの相談により、空き家の所有者等に対しては、適正管理を要請しており、それにより改善が図られた事例も多くあります。しかしながら、再三の要請に対しても改善がみられず、倒壊の危険や周辺への悪影響が顕著な空き家に対しては、空家法第14条に基づく行政措置を行うことも必要になります。
- ・空家法第14条に基づく行政措置については、私有財産に対して公権力を行使することから、慎重な判断及び対応が必要です。「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）に基づき、法律や建築関係の専門家を交えて、特定空家等の認定や措置に関する体制を整備していく必要があります。



■ 著しく管理不全な空き家

管理されていないため、家屋の劣化が著しく、倒壊の危険性があります。

⇒家屋としての居住は難しいため、危険な家屋の除却を前提に考えることとなりますが、跡地活用も見据える必要があります。

第3章 空き家対策に向けた基本的な考え

3-1 基本理念

第2章で検証した深谷市の空き家の現状や課題の分析を踏まえ、本市では、次の基本理念を掲げ、総合的な空き家対策を推進します。

空き家の管理は所有者等の責任で行うことを基本としつつ、市を中心に、市民、関係団体、自治組織、事業者など、多様な主体が協働して空き家対策に取り組み、安全で安心して暮らせるまちづくりを推進します。

空き家の適正な管理は、第一義的には空き家の所有者等が責任をもって取り組むものです。一方で、著しく管理不全な空き家は、地域住民の防犯、防災、衛生、景観等に深刻な影響を及ぼし、空き家の増加は地域コミュニティの低下につながることも懸念されます。

本市においては、これまでも、自治会や不動産関係団体等と連携・協力し、空き家対策に取り組んできた経緯があります。

今後も空き家対策を効果的に推進するためには、所有者等や行政のみならず多様な主体と連携・協力して取り組んでいくことが重要です。



自治会と市との協働による空き家の実態調査

3-2 基本方針

本市では、基本理念の実現のために、次の3つの基本方針を掲げ、空き家の発生段階に応じて空き家対策に向けた取組を進めます。

基本方針1 空き家の発生を抑制し、適正な管理を促進します。

様々な要因により今後も空き家の増加が予想されることから、できる限り新たな空き家の発生を抑制することが必要です。

空き家が発生した場合でも、地域住民の生活環境への悪影響を抑えることができ、利活用可能な空き家の増加につながるため、所有者等に対して空き家の適正な管理を促すことが必要です。

基本方針2 空き家の有効活用を促進します。

空き家の実態調査や所有者等アンケート調査により、利活用可能な空き家も存在することが明らかになっています。地域の活性化や定住促進を図るため、このような空き家の有効活用を促す取組を実施することが必要です。

基本方針3 著しく管理不全な空き家の解消に向けた取組を推進します。

地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある空き家を改善し、特定空家等にさせない取組が必要です。

また、特定空家等に対しては、空家法や関連法令に基づく措置を行うなど、特定空家等の解消に向けた取組が必要です。

3-3 各主体の役割と責務

(1) 市の責務

市は住民に最も身近な行政主体であり、個別の空き家の状況を把握することが可能な立場であることから、空き家の所有者等の第一義的な責任を前提にしながら、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空き家に対して、本計画に基づいて、必要な対策を講ずることとします。

また、空き家の相談は、建物の老朽化による倒壊、防犯・防災、衛生や景観の悪化、解体・撤去、建物や土地の利活用、税金や支援制度に関するものなど多岐にわたります。まちづくりの観点を含めた空き家対策を検討するため、庁内関係部署との連携を強化し、所有者、地域住民、事業者等の取組を支援するなど、問題解決に向けた取組に努めることとします。

(2) 空き家の所有者等の責務

空家法第3条「所有者等の責務」では、空き家の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家の適正な管理に努めるものとする、と規定されています。

住宅の所有者は、自らの住宅が空き家にならないよう日頃から予防に向けた対策を講ずるとともに、空き家になった場合は、適正な管理や地域住民への情報提供、空き家の利活用に向けた検討など、空き家問題の発生抑制や解消に向けた取組に努めることとします。

(3) 地域住民の役割

地域の快適な住環境を維持していくためには、活力ある地域コミュニティを形成するとともに、地域に悪影響を及ぼす空き家が発生しないよう、住民間の良好な関係を築いていくことが大切です。

地域住民は、見守り活動等による情報把握や、住民同士が日頃から情報交換できるような地域コミュニティの形成に努めるとともに、空き家が発生した場合には、市や空き家の所有者等と連携し、空き家の適正管理や利活用の促進への協力に努めることとします。

(4) 事業者等の役割

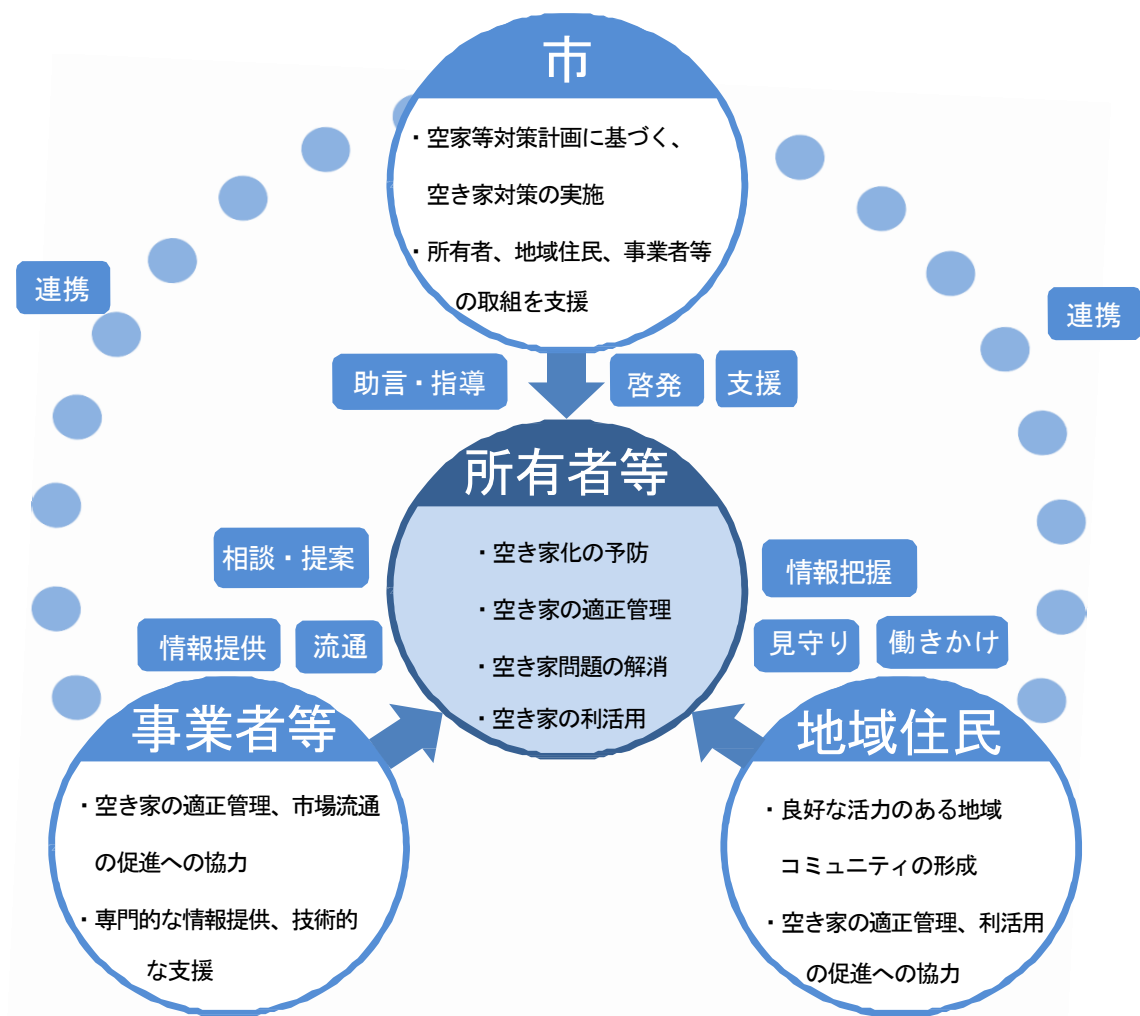
空き家対策を進めるに当たっては、住宅の管理だけでなく、不動産流通や地域環境、法規制、地域コミュニティ等の様々な課題を整理し、専門的かつ幅広い分野の知識や技術、経験を活かして対応していくことが重要です。

空き家対策に関係する事業者、金融機関、専門家団体等は、市や空き家の所有者等が実施する対策事業に対し、専門的な情報提供や技術的な支援を行うなど、積極的な協力体制の構築に努めることとします。

(5) 相互の協力

空き家対策を推進するためには、市や空き家の所有者等だけでなく、地域住民や事業者等の協力による対応が重要です。

そのため、市、地域住民、事業者等はそれぞれの役割を理解し、相互に連携・協力して空き家に関する取組を行うことが必要です。



第4章 空き家対策の推進

4-1 空き家対策の取組の方向性

本市の空き家を取り巻く現状や課題を踏まえ、第3章で掲げた基本理念及び基本方針に基づく対策を進めるため、今後の取組の方向性について以下のように整理します。

基本方針1

空き家の発生を抑制し、適正な管理を促進します。

■取組の方向性

- 1- (1) 市民意識の醸成・啓発
市民の空き家の問題への関心を高め、周知啓発を図ります。
- 1- (2) 所有者等への相談体制
所有者等が抱えている問題解決を図るため、各種専門的な相談体制を整備します。
- 1- (3) 助成制度の周知
現に居住している住宅等に関する各種助成制度等を周知します。
- 1- (4) 空き家情報の把握
自治会との協働による実態調査等により、市内の空き家情報を把握します。

基本方針2

空き家の有効活用を促進します。

■取組の方向性

- 2- (1) 所有者等への情報発信
空き家利活用ネットワーク制度の周知など、所有者等へ有効活用に向けた情報を発信します。
- 2- (2) 所有者等への支援制度
空き家の有効活用につながる支援制度を実施します。
- 2- (3) 関係団体等との連携
国や埼玉県、不動産関係団体など、有効活用に向けた連携を図ります。

■取組の方向性

3－（1）管理不全な空き家への措置

適正な管理が行われていない空き家の所有者等に対して、指導等を行います。

3－（2）特定空家等への措置

特定空家等に認定された空き家に対して、空家法に基づく措置を行います。

3－（3）空き家関連法令に基づく取組

空家法だけでなく、関連する法令等の適用を検討します。

3－（4）解消に向けた取組

解消に向けた支援や、跡地活用に対する支援を検討します。

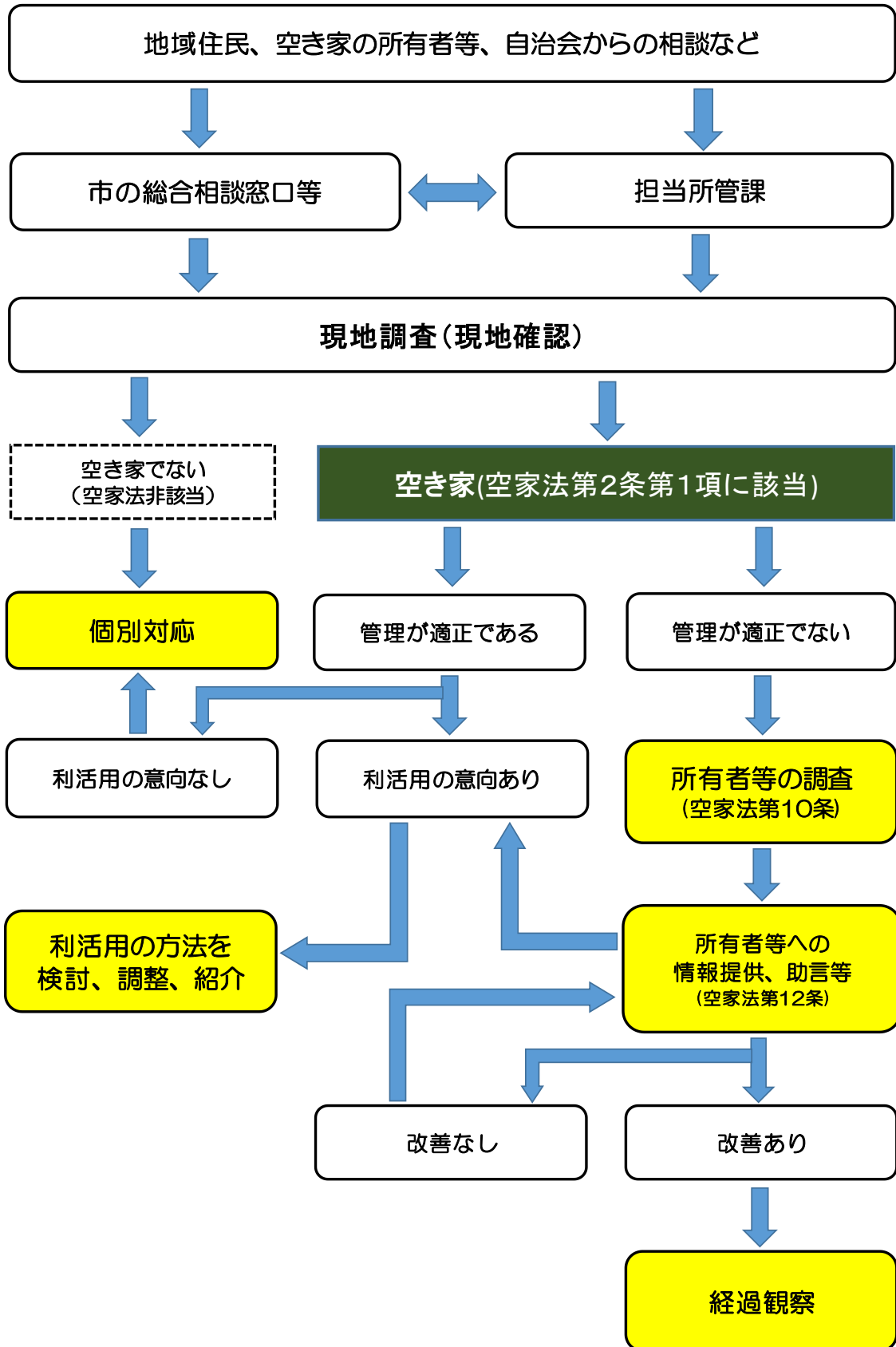
4-2 空き家対策の施策と主な取組

4-1で整理した基本方針及び取組の方向性をもとに、空き家対策の具体的な取組について定めます。

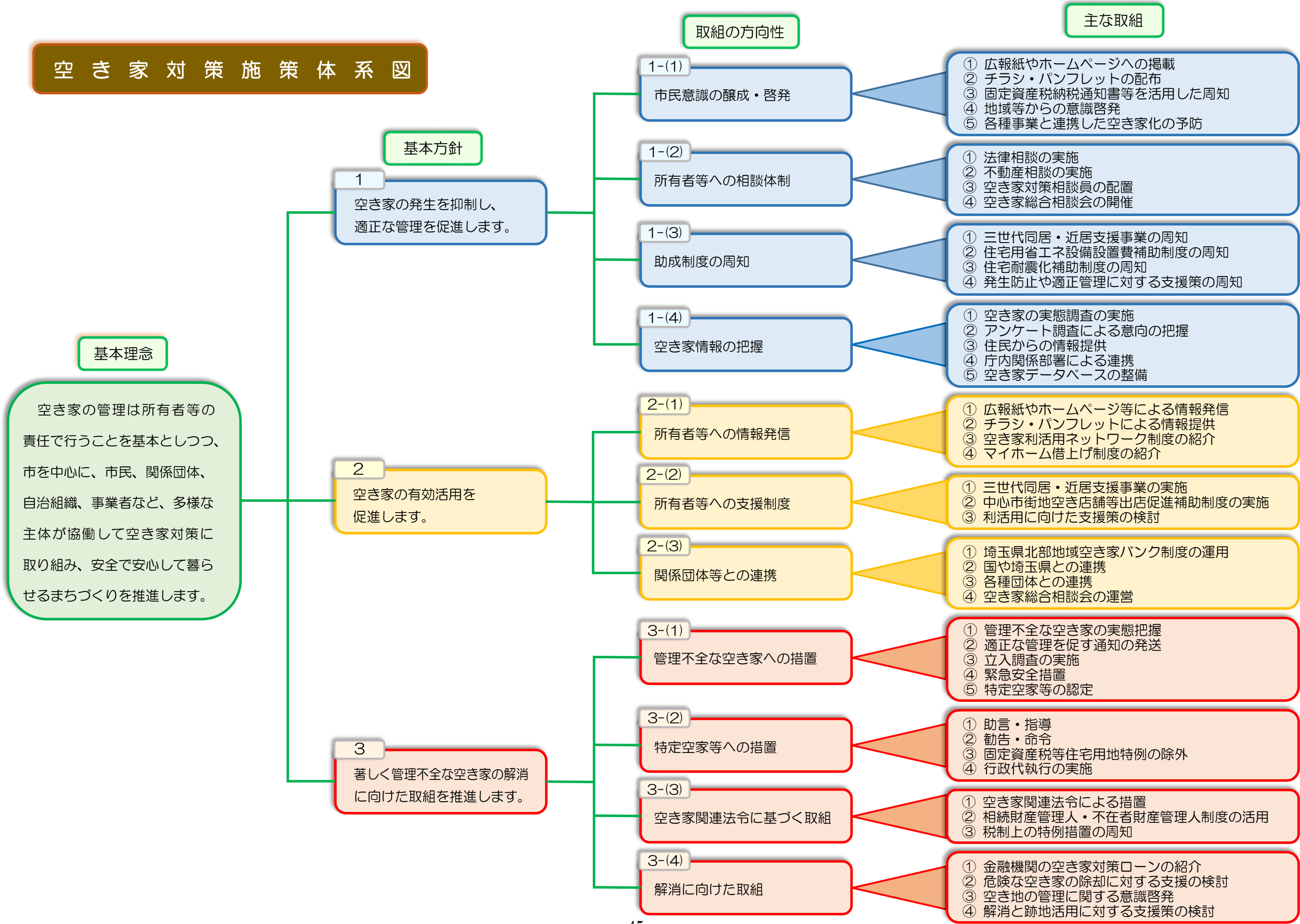
現に居住している住宅の状態から、利活用可能な空き家、適正管理が行われていない空き家、著しく管理不全な空き家まで、各段階に応じた対策を講じます。

基本方針	現に居住している住宅	空き家		
		利活用可能な空き家	適正管理が行われていない空き家 「草木の繁茂」、 「家屋の劣化」などの状態	著しく管理不全な空き家 「倒壊の危険性がある」などの状態
1 空き家の発生を抑制し、適正な管理を促進します。	・市民意識の醸成・啓発			
	・所有者等への相談体制			
	・助成制度の周知			
	・空き家情報の把握			
2 空き家の有効活用を促進します。	・所有者等への情報発信			
	・所有者等への支援制度			
	・関係団体等との連携			
3 著しく管理不全な空き家の解消に向けた取組を推進します。	・管理不全な空き家への措置			
	・特定空家等への措置			
	・空き家関連法令に基づく取組			
	・解消に向けた取組			

空き家の相談対応フロー



空き家対策施策体系図



基本理念

空き家の管理は所有者等の責任で行うことを基本としつつ、市を中心に、市民、関係団体、自治組織、事業者など、多様な主体が協働して空き家対策に取り組み、安全で安心して暮らせるまちづくりを推進します。

基本方針

1 空き家の発生を抑制し、適正な管理を促進します。

取組の方向性

1-1 市民意識の醸成・啓発

- ① 広報紙やホームページへの掲載
- ② チラシ・パンフレットの配布
- ③ 固定資産税納税通知書等を活用した周知
- ④ 地域等からの意識啓発
- ⑤ 各種事業と連携した空き家化の予防

1-2 所有者等への相談体制

- ① 法律相談の実施
- ② 不動産相談の実施
- ③ 空き家対策相談員の配置
- ④ 空き家総合相談会の開催

1-3 助成制度の周知

- ① 三世帯同居・近居支援事業の周知
- ② 住宅用省エネ設備設置費補助制度の周知
- ③ 住宅耐震化補助制度の周知
- ④ 発生防止や適正管理に対する支援策の周知

1-4 空き家情報の把握

- ① 空き家の実態調査の実施
- ② アンケート調査による意向の把握
- ③ 住民からの情報提供
- ④ 庁内関係部署による連携
- ⑤ 空き家データベースの整備

2 空き家の有効活用を促進します。

2-1 所有者等への情報発信

- ① 広報紙やホームページ等による情報発信
- ② チラシ・パンフレットによる情報提供
- ③ 空き家利活用ネットワーク制度の紹介
- ④ マイホーム借上げ制度の紹介

2-2 所有者等への支援制度

- ① 三世帯同居・近居支援事業の実施
- ② 中心市街地空き店舗等出店促進補助制度の実施
- ③ 利活用に向けた支援策の検討

2-3 関係団体等との連携

- ① 埼玉県北部地域空き家バンク制度の運用
- ② 国や埼玉県との連携
- ③ 各種団体との連携
- ④ 空き家総合相談会の運営

3 著しく管理不全な空き家の解消に向けた取組を推進します。

3-1 管理不全な空き家への措置

- ① 管理不全な空き家の実態把握
- ② 適正な管理を促す通知の発送
- ③ 立入調査の実施
- ④ 緊急安全措置
- ⑤ 特定空家等の認定

3-2 特定空家等への措置

- ① 助言・指導
- ② 勧告・命令
- ③ 固定資産税等住宅用地特例の除外
- ④ 行政代執行の実施

3-3 空き家関連法令に基づく取組

- ① 空き家関連法令による措置
- ② 相続財産管理人・不在者財産管理人制度の活用
- ③ 税制上の特例措置の周知

3-4 解消に向けた取組

- ① 金融機関の空き家対策ローンの紹介
- ② 危険な空き家の除却に対する支援の検討
- ③ 空き地の管理に関する意識啓発
- ④ 解消と跡地活用に対する支援策の検討

主な取組

【基本方針1】 空き家の発生を抑制し、適正な管理を促進します。

1-(1) 市民意識の醸成・啓発

施策の概要

空き家が発生し放置される要因としては、相続や登記が適切に行われず空き家の所有者等がはっきりしないことや、所有者等としての管理意識が低いことなどがあげられます。このため、正確な所有者が表示されるような登記の促進や建物の維持管理の重要性など、空き家になる以前から、広く市民に対して空き家に関する意識を醸成させるような意識啓発に取り組みます。

主な取組

① 広報紙やホームページへの掲載

空き家化の予防や発生抑制、空き家に対する問題等に関する情報の周知や意識啓発を行うため、広報紙やホームページに掲載します。また、空き家の実態調査の結果についても掲載します。

② チラシ・パンフレットの配布

空き家の所有者等に対する意識啓発や空き家の適正管理、登記の促進等について、チラシやパンフレットを作成し、様々な機会を通じて、住民に配布します。

③ 固定資産税納税通知書等を活用した周知

固定資産税の納税通知書等を活用し、空き家の適正管理を促すための通知文を送付し、市内の住宅の所有者等への意識啓発を行います。

④ 地域等からの意識啓発

空き家が発生して一番困るのは近隣住民です。自治会役員など、身近にいる地域住民から、空き家になる以前から住宅の所有者等に対する意識啓発を地域ぐるみで行います。

⑤ 各種事業と連携した空き家化の予防

市主催の事業をはじめ、様々な行事を通じて、住宅の所有者等に対して、早期の段階での空き家化の予防や発生抑制に関する意識啓発を行います。

【基本方針1】 空き家の発生を抑制し、適正な管理を促進します。

1-(2) 所有者等への相談体制

施策の概要

空き家対策に当たっては、資金はもとより法律や相続など、幅広い観点からの検討が必要となります。このため、所有者等の抱えている問題に対して、各種の専門的な相談に的確に応じ、助言や提案までを行うことができるよう、相談体制を整備します。

主な取組

① 法律相談の実施

身近な場所で誰もが相談できるよう、居住している住宅や空き家の法律に関する問題の解決に向けて、所有者等からの各種相談に弁護士会が対応します。

② 不動産相談の実施

身近な場所で誰もが相談できるよう、居住している住宅や空き家の不動産に関する問題の解決に向けて、所有者等からの各種相談に宅地建物取引業協会が対応します。

③ 空き家対策相談員の配置

空き家の所有者等が抱える諸問題に対応するため、空き家対策相談員を配置し、専門的な空き家相談に対応します。

④ 空き家総合相談会の開催

空き家の所有者等が抱える住宅の諸問題に対応するため、空き家総合相談会を開催します。

【基本方針1】 空き家の発生を抑制し、適正な管理を促進します。

1-(3) 助成制度の周知

施策の概要

空き家になる以前から建物の質的向上や資産価値を高め、現に居住している住宅に住み続けるように有効活用を図ることは、間接的に空き家の発生を抑制するための一定の効果があると考えられます。このため、現に居住している住宅等に関連する各種制度等について周知します。

主な取組

① 三世代同居・近居支援事業の周知

小学生以下の子ども（出産予定を含む。）がいる子育て中の世帯が、市内に居住する親元の近くに新たに住み替える（同居を含む。）場合に、引っ越し費用の一部を助成する制度を周知します。

② 住宅用省エネ設備設置費補助制度の周知

現に居住している個人が、住宅用省エネルギー設備を設置する場合に設置費用の一部を助成する制度を周知します。

③ 住宅耐震化補助制度の周知

現に居住している木造住宅のうち、新耐震基準が施行される前の昭和 56(1981)年 5 月 31 日以前に工事着手されたものについて、耐震診断、耐震改修若しくは解体を行う場合に、その所有者に対して費用の一部を助成する制度を周知します。

④ 発生防止や適正管理に対する支援策の周知

居住している住宅の有効活用を積極的に検討するよう、空き家の発生防止に対する支援策について周知します。また、空き家の適正管理に対する支援策について周知します。

【基本方針1】 空き家の発生を抑制し、適正な管理を促進します。

1-(4) 空き家情報の把握

施策の概要

空き家は、防犯、防災、衛生、景観等の面において周辺環境に悪影響を生じさせることとなります。このため、個別の状況に応じたきめ細やかな対応を実施することができるよう、空き家情報を様々な手段により収集し、市内の空き家の現状を的確に把握します。

主な取組

① 空き家の実態調査の実施

市内の空き家の把握には、地域の実情に精通している自治会の協力が必要不可欠です。地域の見守り活動において、自治会内の空き家状況を調査し、市内の空き家数、解消数を把握します。

② アンケート調査による意向の把握

空き家の所有者等に対して、年齢層や空き家の期間、空き家になった理由や困っていることなどについてのアンケート調査を実施し、空き家の所有者等の意向等を把握します。

③ 住民からの情報提供

地域交流のなかで空き家の所有者等に関する近況などを知っている住民のかたから、空き家に関する情報を収集します。また、新たに発生した空き家や解消された情報等を提供してもらいます。

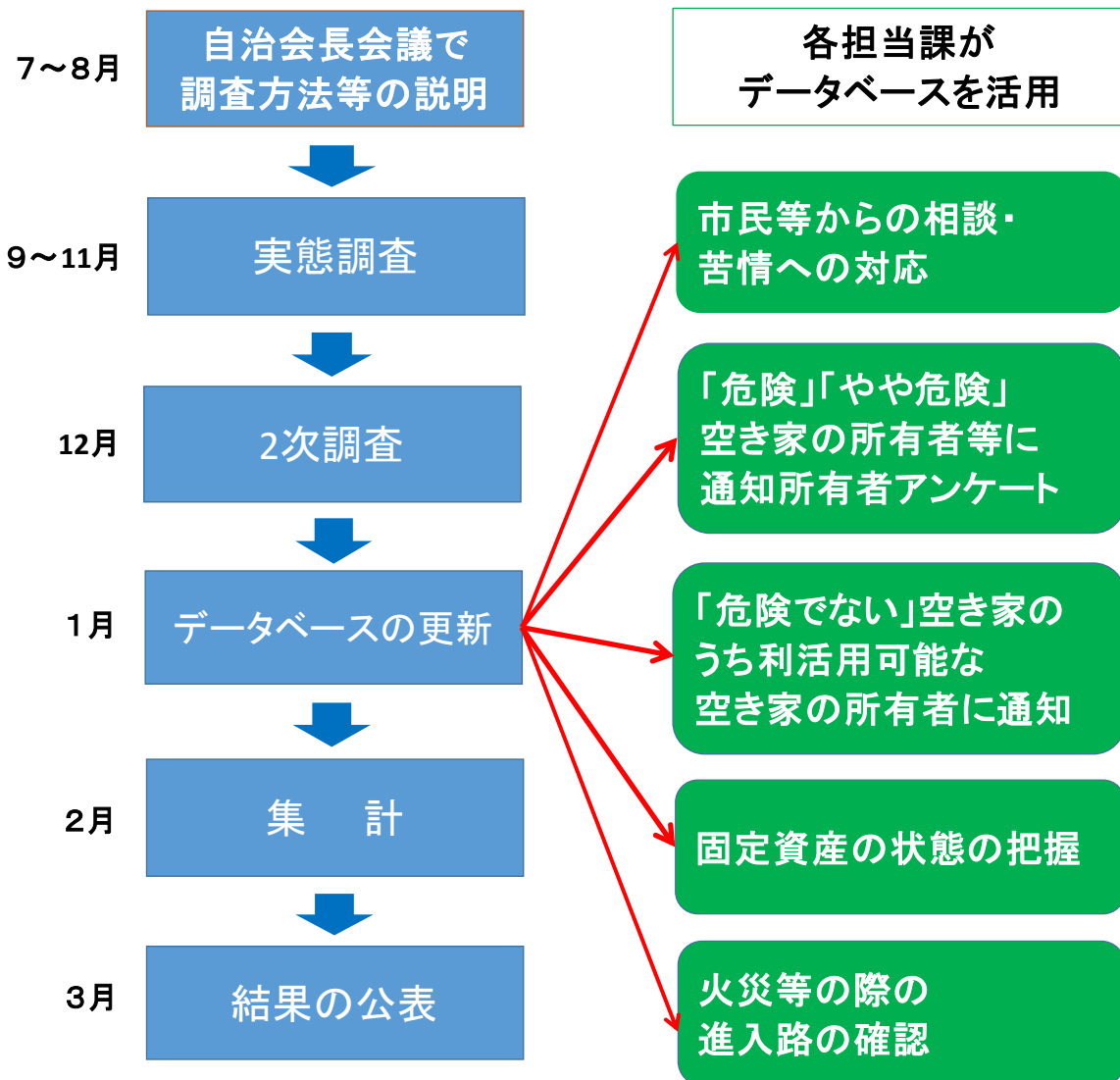
④ 庁内関係部署による連携

固定資産課税台帳の内部利用等による所有者等の特定や、消防署による危険空き家の進入路等の把握など、庁内関係部署と連携して空き家に関する情報を収集します。また、庁内関係部署との対策会議を開催することにより、情報共有を図り、空き家対策を進めます。

⑤ 空き家データベースの整備

実態調査等で把握した空き家情報を地図情報システム（WebGIS）に取り込み、現況記録、写真、状態、位置情報等をデータベースとして整備します。

データベースを活用した所有者等への指導等



【基本方針2】 空き家の有効活用を促進します。

2-(1) 所有者等への情報発信

施策の概要

空き家が老朽化し、放置される主な要因のひとつに、空き家の利活用等の意向がない、または関心が低い所有者等が多いことがあげられます。このため、所有者等に対して、広く意識の醸成・啓発を行い、利活用の意向の掘り起こしや動機づけを行います。

主な取組

① 広報紙やホームページ等による情報発信

広報紙やホームページを通じて、空き家の利活用等に関する制度の周知や情報の発信を行います。

② チラシ・パンフレットによる情報提供

市発行のチラシやパンフレットを作成し、空き家の所有者等に対して、空き家の利活用等に関する制度を広く周知します。

③ 空き家利活用ネットワーク制度の紹介

利活用可能と思われる空き家の所有者等に対し、市から利活用を働きかけ、不動産関係団体の協力のもと、利活用相談や空き家バンクによる空き家の物件情報の提供を行います。

④ マイホーム借上げ制度の紹介

空き家の所有者等が有効活用を考えるうえでの選択肢の一つとして、(一社)移住・住みかえ支援機構が実施しているマイホーム借上げ制度を周知します。

【基本方針2】 空き家の有効活用を促進します。

2-(2) 所有者等への支援制度

施策の概要

建物の質的な向上や資産価値を高めることは、空き家となった場合でも中古市場で流通する可能性が高まることから、間接的に空き家の利活用につながるための一定の効果があると考えられます。このため、所有者等に対して空き家及び居住している住宅の有効活用の促進に向けた支援を実施します。

主な取組

① 三世代同居・近居支援事業の実施

小学生以下の子ども（出産予定を含む。）がいる子育て中の世帯が、市内に居住する親元の近くに新たに住み替える（同居を含む。）場合に、引っ越し費用の一部を助成する制度を実施します。

※ 近居のみ該当

② 中心市街地空き店舗等出店促進補助制度の実施

空き店舗を利活用して小売業や飲食業等を行う場合に、改修費用の一部を補助する制度を実施します。（地域範囲制限あり）

③ 利活用に向けた支援策の検討

居住可能な空き家の流通を促進するため、空き家の利活用に向けた所有者等への支援策を検討します。

【基本方針2】 空き家の有効活用を促進します。

2-(3) 関係団体等との連携

施策の概要

現在利活用されていない空き家は、関係団体等の連携により、住居としての用途のほか、他の用途の施設へ転用するなど、多面的に活用することも考えられます。このため、所有者等が空き家の有効活用を図れるように、行政・地域・関係団体等がそれぞれの立場で連携・協力して空き家対策に取り組みます。

主な取組

① 埼玉県北部地域空き家バンク制度の運用

埼玉県北部地域7市町（熊谷市、本庄市、深谷市、美里町、神川町、上里町及び寄居町）で受け付けできる仕組みを構築し、不動産関係団体との協力のもと、空き家の利活用希望者への周知を図ります。

② 国や埼玉県との連携

国や埼玉県と連携し、空き家の利活用に向けた取組を検討します。また、国や埼玉県が推進する空き家の各種取組を周知します。

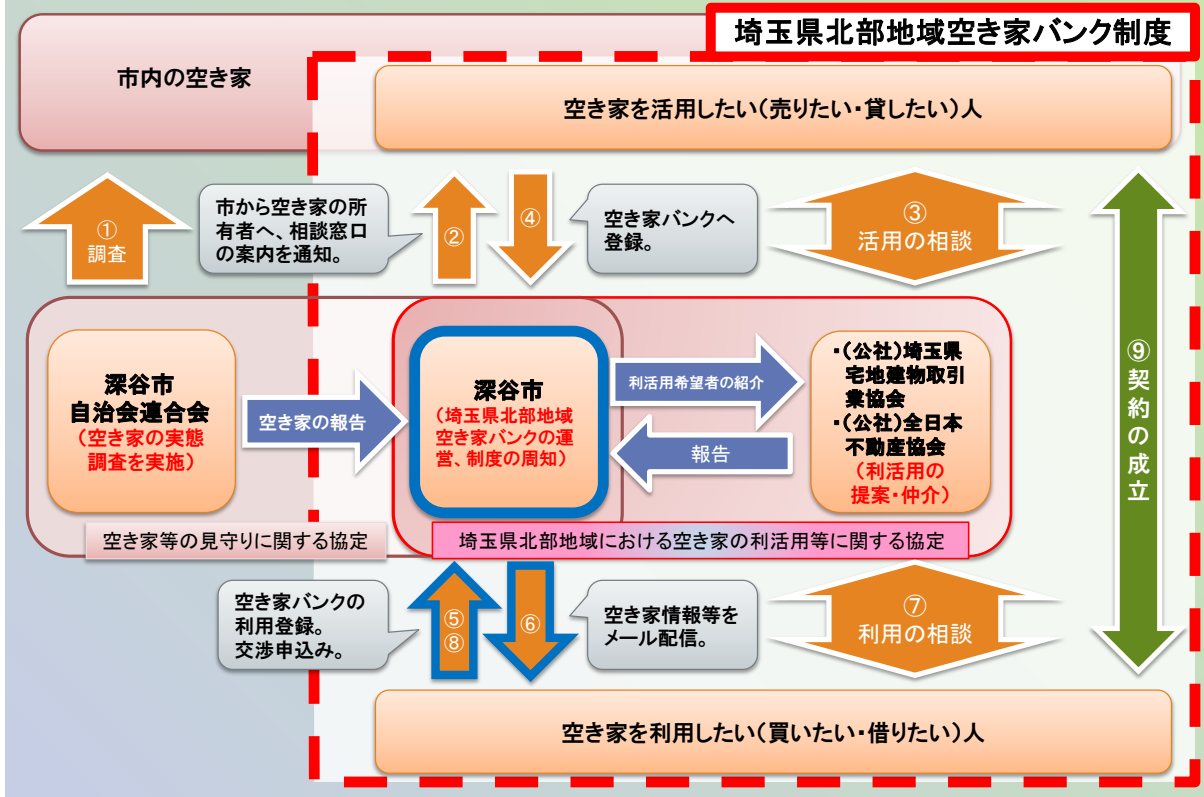
③ 各種団体との連携

空き家の多面的な利活用に向けて、地域団体や不動産関係団体など、関係団体との連携を図り、空き家対策の取組を進めます。

④ 空き家総合相談会の運営

不動産関係団体等との連携のもと、空き家の所有者等が抱える住宅の諸問題に対応するため、空き家総合相談会を運営します。

深谷市 空き家利活用ネットワーク制度 イメージ図



【基本方針3】 著しく管理不全な空き家の解消に向けた取組を推進します。

3-(1) 管理不全な空き家への措置

施策の概要

著しく管理不全な空き家に関する近隣住民からの相談が増加している傾向にあります。このため、所有者等には自発的な管理を促すとともに、速やかな改善に向けた取組を進め、著しく管理不全な状態が続き、生命・身体・財産・生活環境への影響など、危険性が高い空き家については、特定空家等に認定するかどうかを慎重に判断します。

主な取組

① 管理不全な空き家の実態把握

自治会との協働による実態調査や職員による現地確認により、空き家の危険度を「危険」「やや危険」「危険でない」に分類し、空き家の状況を把握します。

② 適正な管理を促す通知の発送

管理が行き届いていない空き家の所有者等に対して、適正な管理を促す通知を送付します。あわせて、(公社)シルバー人材センターや民間事業者等の空き家管理サービスのチラシを同封します。

③ 立入調査の実施

空家法第9条第2項に基づき、特定空家等に認定するかどうかの判断をするため、空き家への立入調査を実施します。

④ 緊急安全措置

空き家の外壁建材等が一部破損しており飛散する可能性が極めて高いなど、緊急に危険等を回避する必要がある場合、必要最小限度において軽微な措置を講じることができるような仕組みを検討します。

⑤ 特定空家等の認定

国土交通省が示した「『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)」に準拠して、当該空き家が特定空家等に該当するかどうかを「(仮称)深谷市空家等対策協議会」において客観的に審議を行い、その結果を踏まえた上で、特定空家等の認定を行います。

【基本方針3】 著しく管理不全な空き家の解消に向けた取組を推進します。

3-(2) 特定空家等への措置

施策の概要

特定空家等については、空家法に基づき行政が措置を講ずることができるようになりましたが、個人の財産であるため、所有者等の責任において改善及び解決を図ることが求められます。このため、関係部署と連携の上で、専門家等の意見を聴取しながら、周辺への影響や危険の切迫性等を勘案して特定空家等に対する措置を検討し対応します。

主な取組

① 助言・指導

特定空家等と認定された空き家の所有者等に対し、除却、修繕、立木等の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るため必要な措置をとるよう助言・指導します。

② 勧告・命令

特定空家等の所有者等が適切な措置をとらず、特定空家等の状態が改善されないと認められる場合、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木等の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るため必要な措置をとるよう勧告、命令します。

③ 固定資産税等住宅用地特例の除外

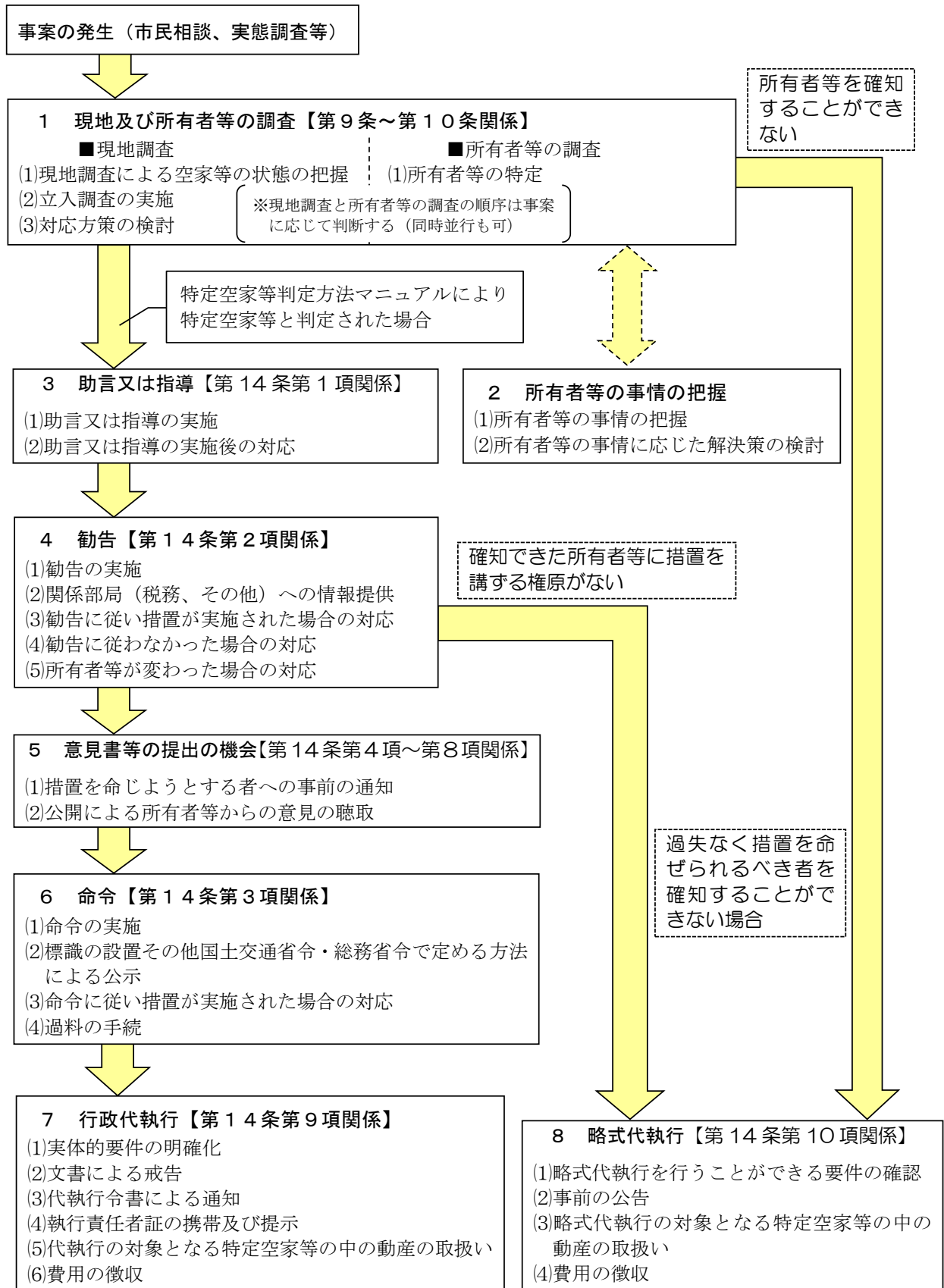
空家法第14条第2項に基づく勧告を受けた特定空家等については、固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例から適用除外します。また、本特例の内容について広く市民に周知します。

④ 行政代執行の実施

空家法第14条第3項に基づく命令を受けた者がその措置を履行しない場合など、行政代執行法の定めに従う行政代執行を検討します。また、戸籍等調査によっても所有者等やその所在が不明な場合などについては、略式代執行を検討します。

なお、行政代執行に当たっては、必要性や緊急性等の諸条件を総合的に勘案し、国の補助制度などの活用が図れるかを含めて、その実施は慎重に判断します。

空家法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー



資料：「特定空家等に対する指導手順マニュアル」 埼玉県

【基本方針3】 著しく管理不全な空き家の解消に向けた取組を推進します。

3-(3) 空き家関連法令に基づく取組

施策の概要

適正な管理が行われなまま放置された空き家に対しては、空家法だけでなく、空き家関連法令により、各法令の目的に沿った措置が講ずることができる場合があります。そのため、各法令の活用により空き家の状態の改善や解消に向けた取組を行います。

主な取組

① 空き家関連法令による措置

建築基準法、道路法、消防法、廃棄物処理法、災害対策基本法など、空き家関連法令により、目的や講ずることができる措置の対象や内容等について、その物的状況や悪影響の程度、危険性の切迫度合い等を総合的に勘案して、対応手段を選択します。

② 相続財産管理人・不在者財産管理人制度の活用

空き家の所有者等や相続人の特定が極めて困難な場合など、空き家の管理人の選任等に向け、相続財産管理人制度や不在者財産管理人制度の活用を検討します。

③ 税制上の特例措置の周知

特定空家等の勧告を受けた場合における固定資産税等の住宅用地特例や、空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）等について周知します。

空き家関連法令 対応手段の選択肢となる諸規制の例

法令	主な規制概要
建築基準法 【第9条】	違反建築物については、除却・移転・改築、使用禁止・制限等を命令できる。措置を講じないとき等は代執行できる。
【第10条】	著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な既存不適格建築物については、用途・規模によらず、除却・移転・改築等の必要な措置を命令できる。措置を講じないとき等は代執行できる。
道路法 【第30条】 【道路構造令第12条】	道路を安全に通行するため、車道の上空4.5m、歩道の上空2.5mの範囲に通行の障害となるもの（樹木や看板等）は置いてはならない。
【第43条】	何人も道路に関し、みだりに道路を破損し、又は汚損することをしてはならない。また、みだりに道路に土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある行為をしてはならない。
【第71条】	道路管理者は道路法若しくは同法に基づく命令の規定又は規定に基づく処分に違反している者に対し必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失なく命ずべき者を確知することができないときは代執行できる。
消防法 【第3条】	屋外において火災の予防上危険な場合等について、危険な行為の禁止や危険物、燃焼のおそれのある物件の除去等を命ずることができる。措置を講じないとき等は代執行できる。
廃棄物処理法 【第19条の4】 【第19条の7】	ごみや産業廃棄物の不法投棄により生活環境の保全上支障がある場合、支障の除去・防止に必要な措置を命令できる。措置を講じないとき等は代執行できる。
災害対策基本法 【第64条】	災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。

【基本方針3】 著しく管理不全な空き家の解消に向けた取組を推進します。

3-(4) 解消に向けた取組

施策の概要

空き家の利活用が困難なものについては、速やかな除却を促すことが有効な対策のひとつです。また、空き家の除却後の土地が利活用されない場合、適正管理されない空き地で雑草が繁茂するなど、周辺的生活環境に影響を及ぼします。このため、解消に向けた支援を検討するとともに、跡地活用に対する支援をあわせて検討します。

主な取組

① 金融機関の空き家対策ローンの紹介

空き家の除却や利活用を促すため、金融機関が取り扱う空き家対策ローンを紹介し、所有者等の経済的な負担の軽減を図ります。

② 危険な空き家の除却に対する支援の検討

公益性や補助金の公平性等を十分勘案したうえで、危険な空き家をそのまま放置させないために、除却等を促進するような支援制度を検討します。

③ 空き地の管理に関する意識啓発

空き家の除却後の空き地は、害虫駆除や除草などの適正な管理を継続することが求められるため、所有者等への情報提供により、管理不十分なまま放置されないよう意識啓発を図ります。

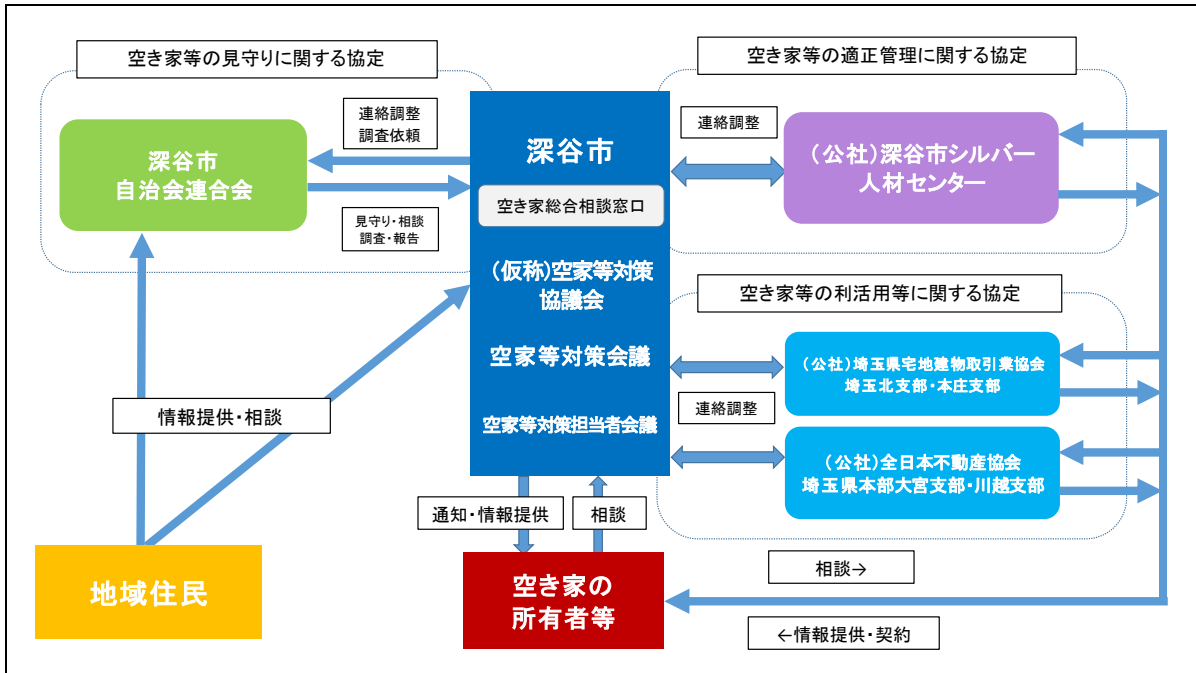
④ 解消と跡地活用に対する支援策の検討

空き家の解消に向けた支援策を検討します。また、除却後の跡地活用について、地域コミュニティや各種団体と連携し、地域の憩いの場や防災空き地など、有効活用が図られるような仕組みを検討します。

第5章 空き家対策の推進体制と進捗管理

5-1 推進体制の整備

ここでは、第4章で掲げた空き家対策を推進していくための体制の整備について整理します。



(1) (仮称) 深谷市空き家等対策協議会

「(仮称) 深谷市空き家等対策協議会」は、地域住民、法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者などで組織し、空き家等対策計画の変更や実施に関すること、特定空き家等に関することなどについて協議します。

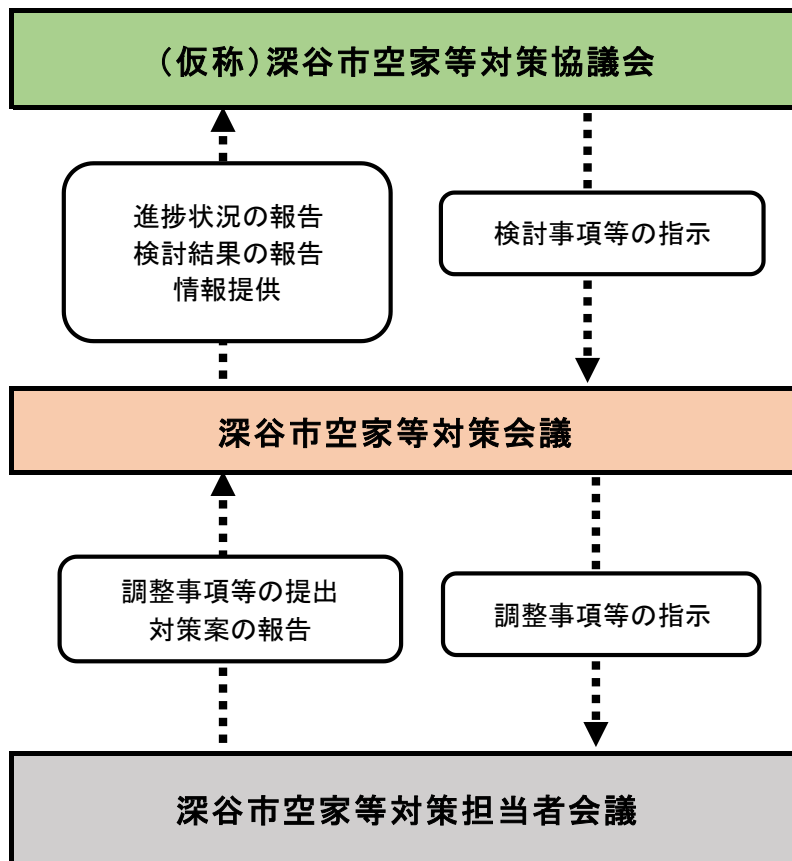
(2) 庁内対策会議

防犯、防災、衛生、景観等の多岐にわたる政策課題が含まれる空き家対策を実施するためには、横断的な取組が必要になります。

そのため、庁内関係部署の部長や課長で組織する「深谷市空家等対策会議」及び実務担当で組織する「深谷市空家等対策担当者会議」を定期的を開催し、空き家に関する協議や情報共有を行っています。

空家等対策会議では、空き家対策に関して庁内の意見を集約し、重要な決定を行います。

空家等対策担当者会議では、個別対応事案に関する情報共有及び具体的対策の検討を行い、空家等対策会議で決定した事項の円滑な実施を図ります。



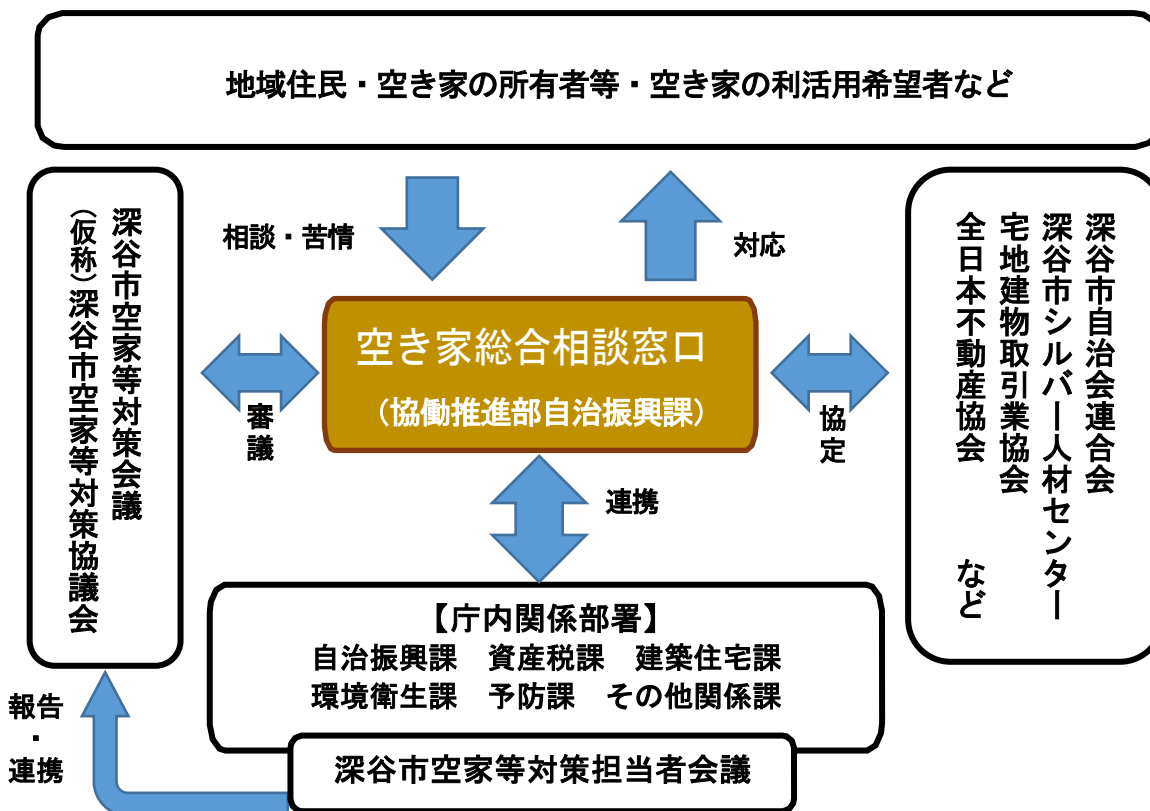
(3) 空き家総合相談窓口の設置

空き家から発生する問題は多種多様な内容を含んでおり、空き家の所有者等や地域住民等から寄せられる相談、助言、苦情など、多岐にわたる内容が予想され、個々の事案ごとに迅速かつ適切な対応が求められています。

そのため、相談窓口を一本化するとともに、庁内関係部署との情報を共有し連携することで、効率的な行政運営と市民サービスの向上に努めます。

本市においては、空き家総合相談窓口を協働推進部自治振興課に設け、相談内容により、庁内関係部署と調整を行います。

■相談体制のイメージ

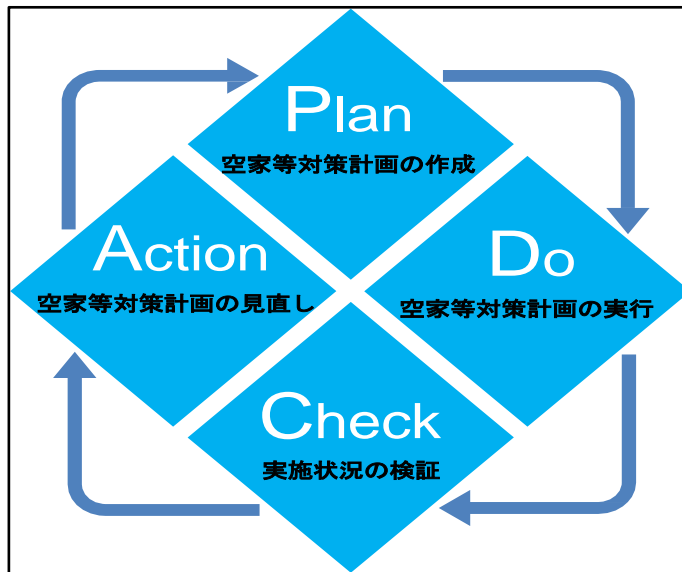


5-2 進捗管理と評価

(1) 進捗管理

計画は、その策定過程が重要であると同時に、着実に進めていくことが重要になります。

第4章で掲げた空き家対策の具体的な取組の進捗状況について、その取組結果や実績を検証・評価し、空き家対策がより効果的かつ効率的なものとなるよう、適宜計画の見直しを行うものとします。



(2) 評価

本計画の評価については、第2次深谷市総合計画におけるまちづくり指標を計画管理の目標値として掲げ、計画の推進を図ります。

第2次深谷市総合計画におけるまちづくり指標

指標名	現状値 (平成 28 (2016) 年度)	目標値 (平成 34 (2022) 年度)
空き家の解消割合	12.3%	12.3%

- 自治会連合会と市の協働により実施している空き家の実態調査結果において把握した数値で、前年度の空き家数を分母とし、今年度把握した空き家の解消数を分子とした割合であり、空き家の適正な管理、有効活用が行われているかを測る指標です。
- 本指標については、現在の空き家数の増加傾向が今後も続くことが予想されるため、現在の水準で維持すること（減少抑制）を目標とします。

資 料

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）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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おり、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対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「空家等」とは、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。（2 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - 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にある空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15 条 1 項）。

このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

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【概要】

「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)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

- (1) 空家等の現状
- (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2 実施体制の整備

- (1) 市町村内の関係部局による連携体制
- (2) 協議会の組織
- (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3 空家等の実態把握

- (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
- (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
- (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

6 空家等及びその跡地の活用の促進

- 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

- (1) 財政上の措置
- (2) 税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2 空家等対策計画に定める事項

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類
その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
- (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
- (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 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
- (7) 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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

三 その他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に必要な事項

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2 空家等に対する他法令による諸規制等

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

「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)(概要)

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

2. 具体の事案に対する措置の検討

- (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
- (2) 行政関与の要否の判断
- (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
- (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

- | | | |
|--|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備 <ol style="list-style-type: none"> (1) 立入調査 <ul style="list-style-type: none"> ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を使用してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。 (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供 <ul style="list-style-type: none"> ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 (3) 特定空家等に関する権利者との調整 <ul style="list-style-type: none"> ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導 <ol style="list-style-type: none"> (1) 特定空家等の所有者等への告知 (2) 措置の内容等の検討 | <ol style="list-style-type: none"> 4. 特定空家等の所有者等への勧告 <ol style="list-style-type: none"> (1) 勧告の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 (2) 関係部局への情報提供 5. 特定空家等の所有者等への命令 <ol style="list-style-type: none"> (1) 所有者等への事前の通知 (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求 (3) 公開による意見の聴取 (4) 命令の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・命令は書面で行う。 (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示 6. 特定空家等に係る代執行 <ol style="list-style-type: none"> (1) 実体的要件の明確化 (2) 手続的要件 (3) 非常の場合又は危険切迫の場合 (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示 (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (6) 費用の徴収 7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確認することができない場合 <ol style="list-style-type: none"> (1) 「過失がなく」「確認することができない」場合 <ul style="list-style-type: none"> ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 (2) 事前の公告 (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (4) 費用の徴収 <ul style="list-style-type: none"> ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 | <ol style="list-style-type: none"> 8. 必要な措置が講じられた場合の対応 <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。 |
|--|--|---|

ガイドライン [別紙1]～[別紙4]の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

[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

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
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

[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

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
 - ・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、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

[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

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 - ・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ていない状態となっている。
 - ・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。
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 - ・屋根、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。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

[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

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
- (2) 空家等に住みつけた動物等が原因で、以下の状態にある。
 - ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
 - ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

所有者等アンケート調査 集計結果

【確認1】 アンケートに回答していただく方についてお答えください。

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	444	100
1. 住宅の所有者本人(1人で所有している方)	251	56.5
2. 住宅の所有者本人(同居人と共有している方)	33	7.4
3. 住宅の所有者本人(共有者が別に暮らしている方)	36	8.1
4. 住宅の所有者の配偶者(所有していない方)	8	1.8
5. 住宅の所有者の子ども(所有者と同居している方)	17	3.8
6. 住宅の所有者の子ども(所有者と別に暮らしている方)	53	11.9
7. その他	30	6.8
無回答	16	3.6

【確認2】 アンケートに回答していただく方のお歳はいくつですか。

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	444	100
1. 20代	2	0.5
2. 30代	7	1.6
3. 40代	38	8.6
4. 50代	103	23.2
5. 60代	168	37.8
6. 70代	93	20.9
7. 80代以上	30	6.8
無回答	3	0.7

【確認3】 平成29年4月1日時点で、対象の住宅は空き家でしょうか。

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	444	100
1. 空き家である	366	82.4
2. 空き家でない	78	17.6
無回答	0	0.0

【確認4】 <確認3で、「1. 空き家であるに○をつけた方」に伺います>
空き家となる直前に、どういう方が住んでいましたか。(一つ選択)

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	366	100
高齢者単身世帯	170	46.4
高齢者夫婦世帯	55	15.0
家族世帯	63	17.2
その他	49	13.4
無回答	29	7.9

【問1】 空き家となった理由を教えてください。(一つ選択)

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	366	100
1. 居住者が亡くなったため	173	47.3
2. 居住者が介護施設等へ入所したため	49	13.4
3. 居住者が増えたなど、家族対応に変化が生じて転居したため	28	7.7
4. 転勤や入院などで転居しているため	17	4.6
5. 住宅を購入し所有したが、住まなかったため	15	4.1
6. 借借人が退去したため	25	6.8
7. その他	38	10.4
無回答	21	5.7

【問2】 どのくらいの期間、空き家となっていますか。(一つ選択)

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	366	100
1. 半年未満	5	1.4
2. 1年未満	19	5.2
3. 3年未満	89	24.3
4. 10年未満	135	36.9
5. 10年以上	92	25.1
6. わからない	5	1.4
無回答	21	5.7

【問3】 空き家は、どのように管理・手入れされていますか。(一つ選択)

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	366	100
1. 所有者又は家族、親族などが管理している。	281	76.8
2. 近所の方や自治会などに管理をお願いしている。	4	1.1
3. 管理業者に管理を委託している。	12	3.3
4. ほとんど何もしていない。	31	8.5
5. その他	18	4.9
無回答	20	5.5

【問4】 空き家の管理・手入れは、どのくらいの頻度で行っていますか。(一つ選択)

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	366	100
1. 週に1～数回程度	53	14.5
2. 月に1～数回程度	137	37.4
3. 半年に1～2回程度	114	31.1
4. 年に1回程度	25	6.8
5. 2, 3年に1回程度	11	3.0
6. していない	17	4.6
7. 不明	3	0.8
無回答	6	1.6

【問5】 空き家は現在、どのように利用していますか。

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	366	100
1. 不動産物件として募集している。	45	12.3
2. 別荘・仕事の出張時の宿泊など、一時的な居住場所として利用	24	6.6
3. 物置・農作業の機材置場など、居住以外の目的で利用(基本的に寝泊りしない)	73	19.9
4. 法事やお墓参り、親族での会合など、居住以外の目的で利用	36	9.8
5. 特に使っていない	163	44.5
6. その他	20	5.5
無回答	5	1.4

【問6】 空き家になってから現在まで、利用方法は同じですか。(一つ選択)

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	366	100
1. 同じである。	317	86.6
2. 以前は、不動産物件として募集していたが、止めた。	8	2.2
3. 以前は、所有者や親族などで一時的に募集していたが、止めた。	13	3.6
4. その他	9	2.5
無回答	19	5.2

【問6-2】 <問6で「2」～「4」に○をつけた方に伺います>

以前の利用方法が変わった理由について教えてください。(一つ選択)

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	30	100
1. 借り手、買い手がいなかったため	5	16.7
2. 相続が発生したなど、所有の状況に変化があったため	6	20.0
3. 遠方に引っ越したなど、空き家との行き来の状況に変化があったため	5	16.7
4. 特に理由はない	11	36.7
5. その他	3	10.0
無回答	0	0.0

【問7】 今後、空き家をどのように利用する予定ですか。(一つ選択)

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	366	100
1. 当面は現状のままがいい	151	41.3
2. 所有者又は親族で居住する予定	21	5.7
3. 現在の家屋をリフォームし、不動産物件として募集する予定	23	6.3
4. 所有者や親族で、居住以外の目的で使用、または一時的な居住場所として利用する予定	18	4.9
5. 更地にして処分したい	68	18.6
6. 特に考えていない	36	9.8
7. その他	38	10.4
無回答	11	3.0

【問7-2】 問7で、「1」「6」と回答した方に伺います>

現状のまま又は考えていないと答えた理由を教えてください。(複数選択可)

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	427	100
1. 思い出深い家なので、そのままにしておきたいため	44	10.3
2. 高齢である又は仕事で多忙なので、労力をかけることが難しいため	26	6.1
3. 売却や賃貸などで利用したいが、方法がわからないため	25	5.9
4. 自分だけでは判断できないため	41	9.6
5. 一度賃貸などで貸すと、自分が使いたい時に不自由になるため	26	6.1
6. 取り壊すと固定資産税が上がるため	52	12.2
7. 特に困っていないため	59	13.8
8. 資金難のため	38	8.9
9. その他	36	8.4
無回答	80	18.7

【問8】 空き家について困っていることがあれば教えてください。(複数選択可)

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	722	100
1. 借り手や買い手がなかなか見つからない。	61	8.4
2. 定期的な管理や手入れが、なかなかできない。	97	13.4
3. 売却や賃貸したくても、家財の整理がなかなかできない。	50	6.9
4. 居住したくても、リフォーム費用などの資金が用意できない。	23	3.2
5. 売却したくても、解体費などの資金が用意できない。	78	10.8
6. 売却や改築等したいが、土地の建築条件が悪い。	30	4.2
7. 売却等したいが、相続問題等で所有者や管理する者同士で決定できない。	19	2.6
8. 売却や賃貸、リフォーム、相続など、相談する時間や相談する場所がわからない。	48	6.6
9. 不審者による放火や不法侵入等が心配である。	141	19.5
10. 建物や塀が老朽化しており、倒壊しないか心配である。	56	7.8
11. 特に困っていることはない	66	9.1
12. その他	20	2.8
無回答	33	4.6

【問9】 空き家の活用や管理について、今後どのようなものがあればよい、と思いますか。
(複数選択可)

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	520	100
1. 空き家の解体・除却に対する補助がほしい。	160	30.8
2. 空き家の修繕や改修に関する補助がほしい。	59	11.3
3. 空き家の有効活用に関する情報がほしい。	64	12.3
4. 空き家を賃貸・売却する仲介先(不動産業者等)の情報がほしい。	87	16.7
5. 空き家を管理する業者等の情報がほしい。	26	5.0
6. その他	16	3.1
7. 特にない	68	13.1
無回答	40	7.7

【問10】 空き家バンク(空き家の賃貸・売却を希望する人から登録を受けた情報を、空き家の利用に希望する人に紹介する制度)を利用したいですか。(一つ選択)

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	366	100
1. 利用したい。	51	13.9
2. 興味はある。	92	25.1
3. 利用しない。	112	30.6
4. わからない。	77	21.0
無回答	34	9.3

【問11】 空き家について、感じていること、思っていること(自由記述)

- ・ 自宅に通じる道路がなく、車両が入れないため解体できない。
- ・ 空き家になっている為、特に防災面・防犯面・衛生面について注意を払っている。
- ・ 借地上の建物ゆえ、地主から更地返却を求められているが、資金難と相続の問題で動きが取れない。
- ・ 解体費用補助金や低金利の貸付制度があれば助かる。 など

深谷市空家等対策計画策定委員会 委員名簿

(敬称略)

No.	職名	委員名	所 属	
1	会 長	長 原 一	深谷市	副市長
2	副会長	浅 見 幹 男	深谷市自治会連合会	会 長
3	委 員	宮 坂 浩 平		副会長
4	委 員	清 水 幸 男		副会長
5	委 員	宮 島 典 子	深谷市民生委員・児童委員協議会	会 長
6	委 員	南 初 枝	深谷市連合婦人会	会 長
7	委 員	田 島 裕 子	公 募	人材バンク
8	委 員	保 岡 哲 也	埼玉弁護士会 熊谷支部	推 薦
9	委 員	内 田 茂	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 埼玉北支部	推 薦
10	委 員	細 野 輝 人	(公社)全日本不動産協会埼玉県本部 大宮支部	推 薦
11	委 員	持 田 祥 宏	埼玉建築士会 大里支部	推 薦

深谷市空家等対策計画策定の経過

月日	会議名	主な内容
4月24日	第1回 深谷市空家等対策 担当国会議	・空き家所有者等アンケート調査について
5月25日	第2回 深谷市空家等対策 担当国会議	・空き家所有者等アンケート調査について
6月1日～ 6月30日	空き家所有者等アンケート調査	
6月27日	第1回 深谷市空家等対策計画 策定担当国会議	・深谷市の現状と課題 ・アンケート調査結果について ・計画骨子（案）について
7月11日	第1回 深谷市空家等対策会議	・深谷市の現状と課題 ・アンケート調査結果について ・計画骨子（案）について
8月9日	第1回 深谷市空家等対策計画 策定委員会	・深谷市の現状と課題 ・アンケート調査結果について ・計画骨子（案）について
8月23日	第2回 深谷市空家等対策計画 策定担当国会議	・計画（案）について ・空き家対策の具体的な取組について
9月28日	第2回 深谷市空家等対策会議	・計画（案）について
10月11日	第2回 深谷市空家等対策計画 策定委員会	・計画（案）について
10月25日	第3回 深谷市空家等対策計画 策定担当国会議	・計画（案）について ・パブリックコメントについて
11月7日	第3回 深谷市空家等対策会議	・計画（案）について ・パブリックコメントについて
11月22日	第3回 深谷市空家等対策計画 策定委員会	・計画（案）について ・パブリックコメントについて
12月14日 ～1月10日	パブリックコメント	
1月25日	第4回 深谷市空家等対策計画 策定担当国会議	・パブリックコメント意見に対する結果報告 ・計画（案）について
1月30日	第4回 深谷市空家等対策会議	・パブリックコメント意見に対する結果報告 ・計画（案）について
2月14日	第4回 深谷市空家等対策計画 策定委員会	・パブリックコメント意見に対する結果報告 ・計画（案）について

パブリックコメントの概要・結果

計画（案）について、平成 29（2017）年 12 月 14 日（木）から平成 30（2018）年 1 月 10 日（水）までの期間、皆様からの意見を募集しました。

実施概要と結果は以下のとおりです。

（1）意見募集実施の概要

- ① 意見を提出することができるかた
市内に在住、在勤、または在学しているかた
- ② 意見募集期間
平成 29（2017）年 12 月 14 日（木）から平成 30（2018）年 1 月 10 日（水）
必着
- ③ 資料の閲覧場所
 - ・市役所本庁舎 1 階 市政情報コーナー
 - ・各総合支所
 - ・各公民館
 - ・深谷市ホームページ
(それぞれの閉庁日・休館日は除きます。)
- ④ 意見の提出方法
意見書に、住所、氏名、電話番号等を記載の上、持参、郵送、ファックス、
または電子メールにより提出先へ提出

（2）意見数等

- ① 提出者数
0 名
- ② 意見件数
0 件

深谷市空家等対策計画策定委員会設置要綱

(平成29年6月6日市長決裁)

(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）第6条の規定に基づく深谷市空家等対策計画（以下「計画」という。）の策定にあたり、広く地域住民及び有識者の意見を聴取するため、深谷市空家等対策計画策定委員会（以下「委員会」という。）を置く。

(所掌事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項について、協議及び検討を行う。
(1) 計画の策定に関する事項
(2) その他計画に関し市長が必要と認める事項

(組織)

第3条 委員会は、委員12人以内をもって組織する。
2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。
(1) 地域住民の代表者
(2) 法務に関し学識経験のある者
(3) 不動産に関し学識経験のある者
(4) 建築に関し学識経験のある者
(5) その他市長が定める者

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、計画の策定までとする。
2 委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の在任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 委員会に会長及び副会長を1人置く。
2 会長は、委員の互選により定め、副会長は会長が指名する。
3 会長は、委員会を代表し、会務を総理する。
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、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。
2 委員会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、意見等を聞くことができる。

(委員の謝金の支払い)

第7条 委員の謝金は、日額6,500円とする。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は、協働推進部自治振興課において処理する。

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成29年6月6日から施行する。

深谷市空家等対策会議設置要綱

(平成28年6月29日市長決裁)

(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)第2条第1項に規定する空き家等及び同条第2項に規定する特定空家等(以下「空家等」という。)の対策を検討するにあたり、市内の空家等の適正な管理及び活用促進を図るとともに、複数の課にわたる空家等対策に係る施策について、総合的かつ効果的に推進するため、深谷市空家等対策会議(以下「対策会議」という。)を設置する。

(所掌事項)

第2条 対策会議は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 空家等の対策に係る施策の総合的な企画及び推進に関すること。
- (2) 空家等の対策に係る施策について、関係部課間の情報共有及び連絡調整に関すること。
- (3) その他空家等の対策に関して必要と認められること。

(組織)

第3条 対策会議は、協働推進部長、環境水道部長、都市整備部長、自治振興課長、資産税課長、環境衛生課長、建築住宅課長及び消防本部予防課長をもって組織する。

- 2 会長は、協働推進部長、副会長は環境水道部長及び都市整備部長とする。

(職務)

第4条 会長は、対策会議の会務を主宰する。

- 2 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代行する。

(対策会議)

第5条 対策会議は、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、関係職員を出席させ、意見若しくは説明を聞き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(担当者会議)

第6条 対策会議で決定された事項を円滑に実施するとともに、空家等に係る対策の検討及び情報共有等を図るため、深谷市空家等対策担当者会議(以下「担当者会議」という。)を設置する。

- 2 担当者会議は、自治振興課長及び第3条に掲げる課長が自らの課の職員のうちから任命する職員を持って組織する。
- 3 自治振興課長は、担当者会議の会務を主宰する。
- 4 担当者会議は、自治振興課長が招集する。

(庶務)

第7条 対策会議及び連絡会議の庶務は、自治振興課において処理する。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、対策会議及び連絡会議の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成28年6月29日から施行する。

深谷市空家等対策計画策定担当国会議設置要綱

(平成29年5月15日市長決裁)

(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)第6条第1項に規定する空家等対策計画の策定を検討するため、深谷市空家等対策計画策定担当国会議(以下「担当国会議」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 担当国会議は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 深谷市空家等対策計画(以下、「計画」という。)の原案の作成に関すること。
- (2) その他、計画を策定するため必要な事項に関すること。

(組織)

第3条 担当国会議は、会長、副会長及び委員をもって組織する。

- 2 会長は、自治振興課長、副会長は自治振興課長補佐とする。
- 3 委員は、別表に掲げる職にある者及び会長が必要と認める者をもって充てる。

(職務)

第4条 会長は、国会議を総理し、国会議の議長となる。

- 2 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 担当国会議は、会長が招集する。

- 2 会長は、必要があると認めるときは、関係職員を出席させ、意見若しくは説明を聞き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第6条 担当国会議の庶務は、自治振興課において処理する。

(その他)

第7条 この要綱に定めるもののほか、担当国会議の運営に関し必要な事項は、会長がこれを決定する。

附 則

この要綱は、平成29年5月15日から施行する。

別表（第3条関係）

職名
企画課長補佐
財政課長補佐
総務防災課長補佐
資産税課長補佐
福祉政策課長補佐
農業振興課長補佐
商工振興課長補佐
環境課長補佐
環境衛生課長補佐
都市計画課長補佐
建築住宅課長補佐
道路管理課長補佐
予防課長補佐

空き家等の見守りに関する協定書

深谷市自治会連合会（以下「甲」という。）と深谷市（以下「乙」という。）は、市内の空き家等の見守りに関する協定を次のとおり締結する。

（目的）

第1条 この協定は、市内に存在する空き家等について、地元自治会と市の協働により、空き家等が火災の発生や犯罪の温床とならないよう見守り、もって市民が安全に、かつ安心して暮らせる地域社会づくりに資することを目的とする。

（定義）

第2条 この協定において「空き家等」とは、市内に所在する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。）をいう。

（協力事項）

第3条 協力する事項は、次のとおりとする。

- （1）甲は、地元地域の空き家等の状況を把握し、乙に報告するものとする。
- （2）乙は、空き家等情報をデータベース化し管理するものとする。

（甲乙及び関係機関との連携）

第4条 甲及び乙は、市内における空き家等の見守り活動に関し、平素から密接な情報交換を行うとともに、警察や消防署等関係機関と連携を図るものとする。

（期間）

第5条 本協定書の有効期間は、平成28年3月31日までとする。ただし、期間満了の1か月前までに甲又は乙から書面による終了の申し出がないときは、本協定書と同一条件でさらに1年間継続し、以後も同様とする。

（その他）

第6条 この協定に定めのない事項若しくはこの協定の条項について疑義が生じた場合又は内容を変更する必要があるときは、必要に応じて甲、乙協議の上定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本書2通を作成し、それぞれ1通を保有するものとする。

平成27年2月5日

甲 深谷市自治会連合会
会 長 小野澤 一夫

乙 埼玉県深谷市仲町11番1号
深谷市
深谷市長 小島 進

空き家等の適正管理に関する協定書

深谷市（以下「甲」という。）と、公益社団法人深谷市シルバー人材センター（以下「乙」という。）は、深谷市内において空き家等が放置され、管理不全な状態となることを防止するために、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第1条 この協定は、甲と乙が相互に連携・協力し、深谷市内の空き家等の適正管理を進めることにより、良好な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ことを目的とする。

（定義）

第2条 この協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 この協定において「空き家等」とは、市内に所在する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。）をいう。

(2) 管理不全な状態 空き家等が次のいずれかの状態にあるものをいう。

ア 老朽化又は台風、地震等の自然災害によって、建物その他の工作物が倒壊し、又は建物その他の工作物に用いられた建築材等が飛散し、人の生命若しくは身体または財産に被害を及ぼす恐れがある状態

イ 不特定者の侵入による火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態

ウ 樹木若しくは雑草の繁茂又は衛生害虫の発生により、周囲の生活環境の保全に支障を及ぼすおそれがある状態

(3) 所有者等 所有者、占有者、相続人、管財人その他の空き家等の管理について権限を有する者

（甲が行う業務）

第3条 甲は、次の業務を行う。

(1) 市内にある空き家等の所有者等から管理業務の相談を受けた場合は、乙との契約が円滑に締結できるよう協力を行う。

(2) 市広報、ホームページその他の広告媒体により、乙が行う空き家等管理業務のPRに努める。

（乙が行う業務）

第4条 乙は、所有者等との契約の上、次の業務を行う。

(1) 見回り

(2) 除草

(3) 樹木の剪定、枝下ろし

(4) その他、所有者等の要望があれば空き家等の管理全般を実施する。

(期間)

第5条 本協定書の有効期間は、平成28年3月31日までとする。ただし、期間満了の1か月前までに甲又は乙から書面による終了の申し出がないときは、本協定書と同一条件でさらに1年間継続し、以後も同様とする。

(秘密保持)

第6条 乙は、この業務を通じて知り得た個人情報を他に漏らしてはならない。

(料金)

第7条 乙が見積りを行い、所有者等と協議し決定する。

(契約)

第8条 乙と所有者等が協議し、契約を締結する。

(定めのない事項)

第9条 この協定書に定めのない事項及びこの協定書に関し生じた疑義については、甲、乙協議の上定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本書2通を作成し、それぞれ1通を保有するものとする。

平成27年2月5日

甲 埼玉県深谷市仲町11番1号
深谷市
深谷市長 小島 進

乙 埼玉県深谷市上野台2567番地
公益社団法人 深谷市シルバー人材センター
理事長 三浦 康夫

埼玉県北部地域における空き家の利活用等に関する協定書

熊谷市、本庄市、深谷市、美里町、神川町、上里町及び寄居町（以下「甲」という。）と【 ※ 】（以下「乙」という。）とは、埼玉県北部地域内に存する空き家の利活用等について次のとおり協定を締結する。

（目的）

第1条 この協定は、甲及び乙が相互に連携・協力して、埼玉県北部地域内の空き家を市場へ流通させ、空き家の利活用を図ることを目的とする。

（用語の定義）

第2条 この協定における「空き家の利活用等」とは、空き家の活用に関する相談（以下「活用相談」という。）及び空き家の売却又は賃貸を希望し、甲に登録申請をした者の物件に対し、空き家の購入又は賃借を希望する者（以下「利用登録者」という。）との売買又は賃貸借の代理若しくは媒介を行うことをいう。

2 前項に定めるもののほか、この協定書における用語の意義は、埼玉県北部地域空き家バンク制度実施要綱において使用する用語の例による。

（甲が行う業務）

第3条 甲は、所有者等から活用相談の申込みを受けたときは、乙に依頼し、必要となる情報を乙に提供するものとする。

2 甲は、空き家バンクを設置し、インターネット等を通じて、登録された空き家を広く一般に周知するものとする。

3 甲は、空き家バンクに登録された空き家の取引促進のため、のぼり、その他の物品を乙に提供することができる。

4 甲は、調査・相談等により把握した空き家のうち、活用可能な空き家について、所有者等に利活用に関する情報を提供するものとする。

5 甲は、利用登録者から登録された空き家について交渉の申込みがあったときは、書面により乙に通知するものとする。

6 甲は、利用登録者の空き家の希望条件等の情報（個人情報を除く。）を乙に提供することができる。

（乙が行う業務）

第4条 乙は、前条第1項の規定により、甲から提供された空き家に関する情報について、所属会員に周知するものとする。

2 乙は、前項の規定により、甲から提供された空き家に関して、所有者等の意向に基づき、所属会員に対し、活用相談に関する協力を求め、相談を受けることができる者（以下「相談取扱者」という。）を1者以上選定するものとする。

3 相談取扱者は、活用相談の結果を踏まえ、空き家の売却又は賃貸の代理若しくは媒介を行うことが適当であると判断した空き家については空き家バンクへの登録を勧めるものとし、そうでないものについては所有者等に処分方法等の助言を行うものとする。

4 乙は、相談取扱者が行った活用相談の結果を書面で甲に報告するとともに、前項の登録に必要な情報を甲に提供するものとする。

5 乙は、前条第5項の規定により、甲から通知を受けたときは、当該空き家の媒介

業者に連絡するものとする。

6 乙は、媒介業者が行った当該物件の交渉結果について書面により甲に報告するものとする。

7 乙は、乙に所属する会員が有する埼玉県北部地域内の空き家の情報を甲に提供するものとする。

(秘密の保持)

第5条 この協定に基づく業務に携わる者は、この協定に基づく業務の履行に際して知り得た情報を他に知らせ、又は不当に使用してはならない。

(事務の処理)

第6条 甲又は乙は、事務の諸手続を円滑に処理するため、それぞれ事務取扱者を設置する。この場合において、甲又は乙は、書面により通知するものとする。

(代理又は媒介の報酬)

第7条 空き家の代理又は媒介に係る報酬は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第46条第1項の規定により国土交通大臣が定めた報酬の額の範囲内とする。

(苦情等の処理)

第8条 この協定に基づく業務の履行に際して苦情等が発生したときは、甲及び乙が協議の上、それぞれの責任において、速やかに解決を図るものとする。ただし、空き家の代理又は媒介の業務に係る事項については、乙の責任において処理するものとする。

(協定の解除)

第9条 甲又は乙は、この協定に基づく事項に関し、不正又は不誠実な行為をしたときは、催告をしないで協定を解除することができるものとする。

2 前項の規定により、協定が解除され、乙に損害が発生した場合であっても、甲はその賠償の責めを負わない。

(協定期間)

第10条 この協定の有効期間は、協定締結日から1年間とする。ただし、期間満了の2か月前までに甲又は乙から書面による別段の意思表示がないときは、この協定は同一の条件で1年間延長されるものとし、以後も同様とする。

(協議)

第11条 この協定に定めのない事項については、甲と乙が協議の上、定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本書8通を作成し、甲及び乙が署名の上、各1通を保有する。

平成29年1月30日

甲 埼玉県熊谷市宮町二丁目47番地1
熊谷市
熊谷市長 富岡 清

埼玉県本庄市本庄3丁目5番3号
本庄市
本庄市長 吉田 信解

埼玉県深谷市仲町11番1号
深谷市
深谷市長 小島 進

埼玉県児玉郡美里町大字木部323番地1
美里町
美里町長 原田 信次

埼玉県児玉郡神川町大字植竹909番地
神川町
神川町長 清水 雅之

埼玉県児玉郡上里町大字七本木5518番地
上里町
上里町長 関根 孝道

埼玉県大里郡寄居町大字寄居1180番地1
寄居町
寄居町長 花輪 利一郎

乙 ※ 以下の4団体のいずれかが入る

埼玉県熊谷市籠原南3丁目187
公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会埼玉北支部
支部長 内田 茂

埼玉県本庄市朝日町3丁目1番19号
公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会本庄支部
支部長 江原 貞治

埼玉県熊谷市上根 5 0 1

公益社団法人 全日本不動産協会埼玉県本部大宮支部
支部長 長島 友伸

埼玉県川越市松江町 1 丁目 4 番地 2

公益社団法人 全日本不動産協会埼玉県本部川越支部
支部長代行 小久保 進



fukkachan
ふっかちゃん

深谷市空家等対策計画
深谷市協働推進部自治振興課
〒366-8501
埼玉県深谷市仲町 11 番 1 号
電話：048-574-8597 (直通)