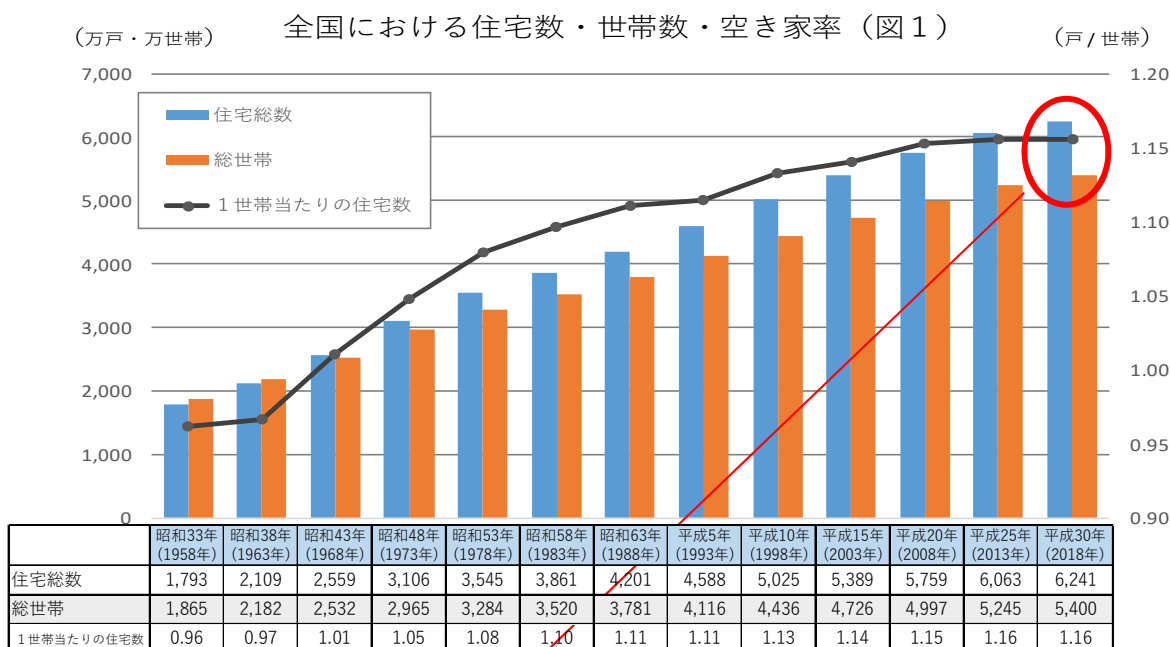

第2章 空き家の現状と課題

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30年(2018年)の全国の総住宅数は6,241万戸で、居住者のいない住宅は879万戸、このうち849万戸が空き家になっていると推定され、空き家率は、13.6%となっています。総住宅数は、総世帯数5,400万世帯に対して、15.6%多い状態となっています。(図1)



資料：「住宅事情の変化と現状」国土交通省

居住者のいない住宅 879万戸

— 空き家 849万戸 → 賃貸用 433万戸、売却用 29万戸、二次的住宅(別荘など)38万戸

— その他(長期不在など) 349万戸

— 一時的仕様 22万戸

— 建設中(仕上げ工事中) 9万戸

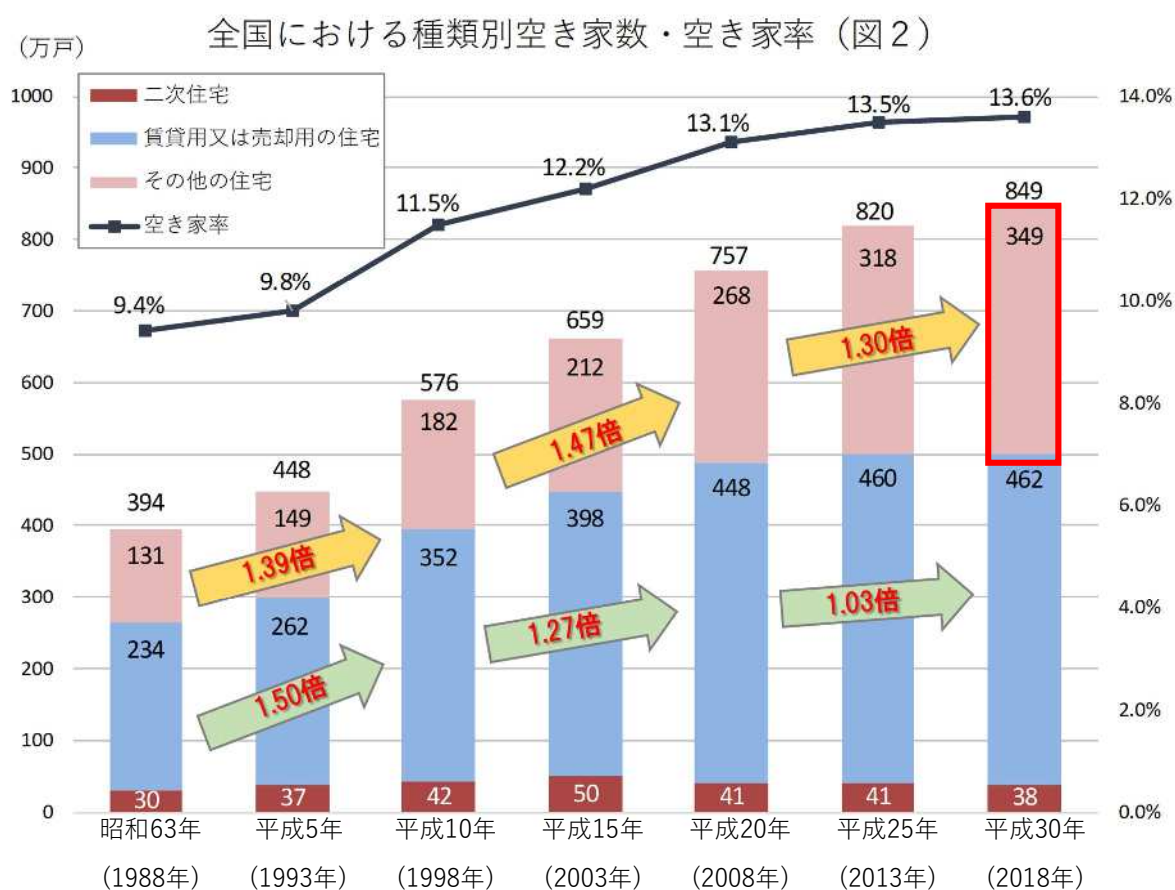
■住宅・土地統計調査(平成30年)

全国から無作為に抽出した約370万戸・世帯、埼玉県内では19万5千戸・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63年(1988年)の394万戸から平成20年(2008年)には757万戸と20年間で1.92倍となり、平成30年(2018年)には849万戸と30年間で2.15倍となっています。

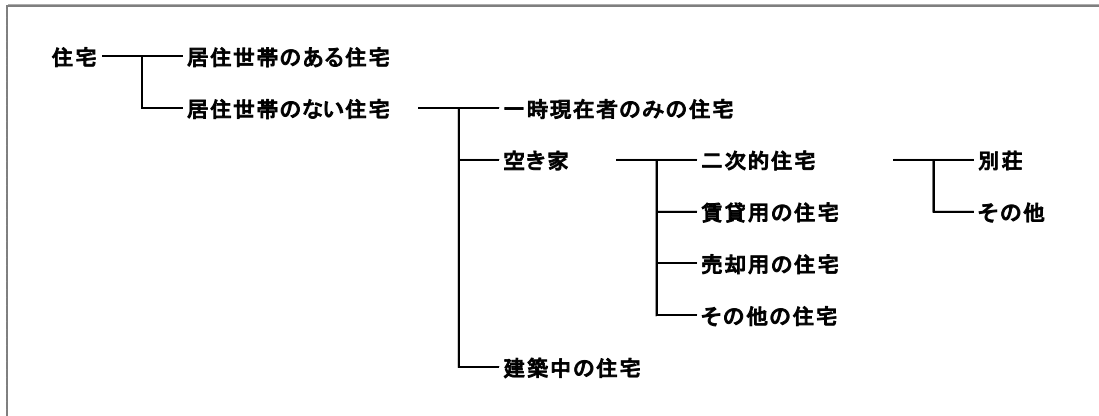
空き家率も年々上昇を続け、昭和63年(1988年)には9.4%でしたが、平成30年(2018年)には13.6%と4.2ポイント増加しています。

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63年(1988年)から平成10年(1998年)には1.5倍、平成10年(1998年)から平成20年(2008年)には1.27倍と増加していましたが、平成20年(2008年)から平成30年(2018年)は1.03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63年(1988年)から平成10年(1998年)には1.39倍、平成10年(1998年)から平成20年(2008年)には1.47倍、平成20年(2008年)から平成30年(2018年)は1.30倍と上昇しています。(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

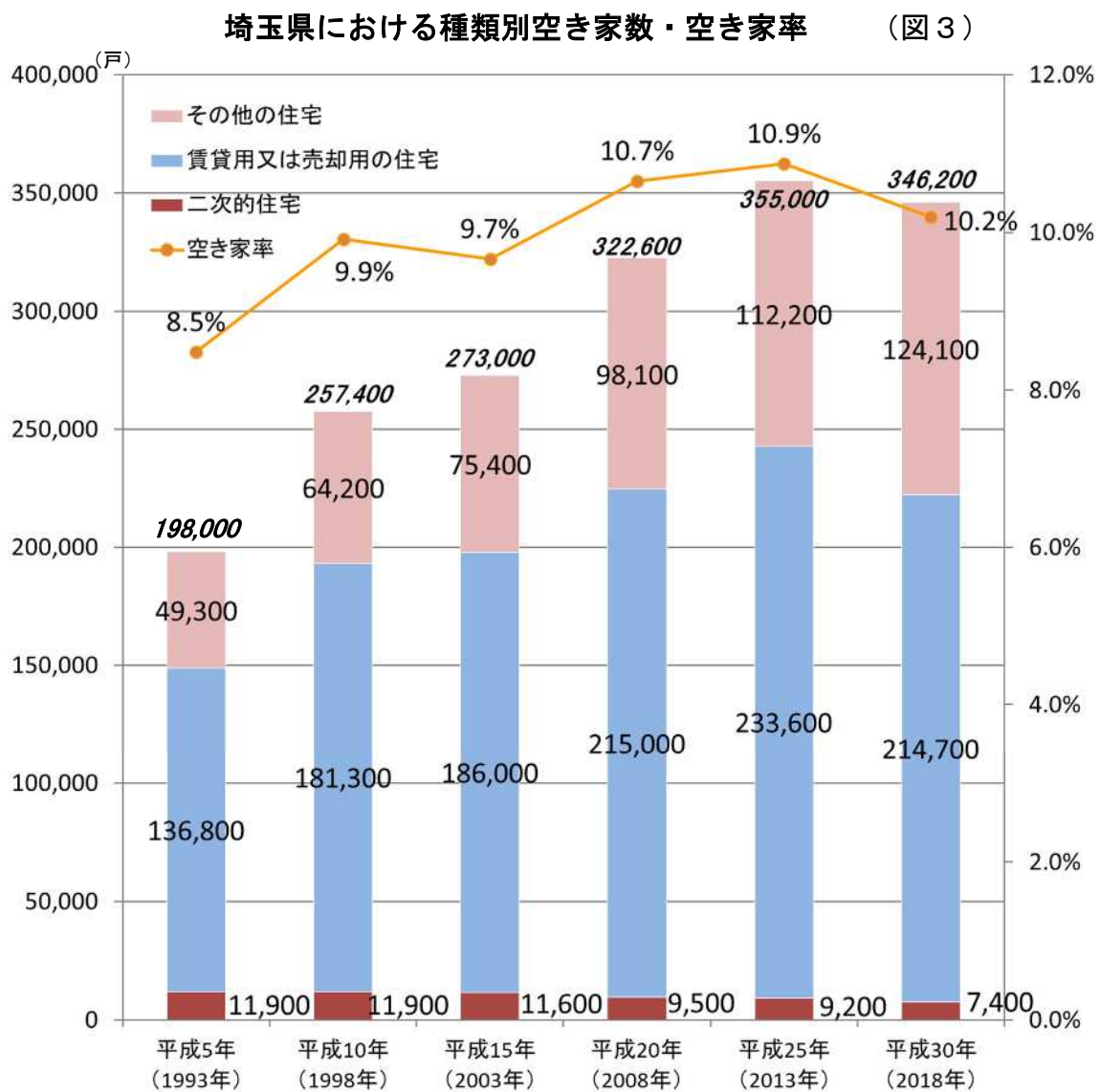


居住世帯のない住宅の分類		住宅の種類	住宅の種類の定義
一時現在者のみの住宅			昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊りしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空き家	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅			上記以外の人が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

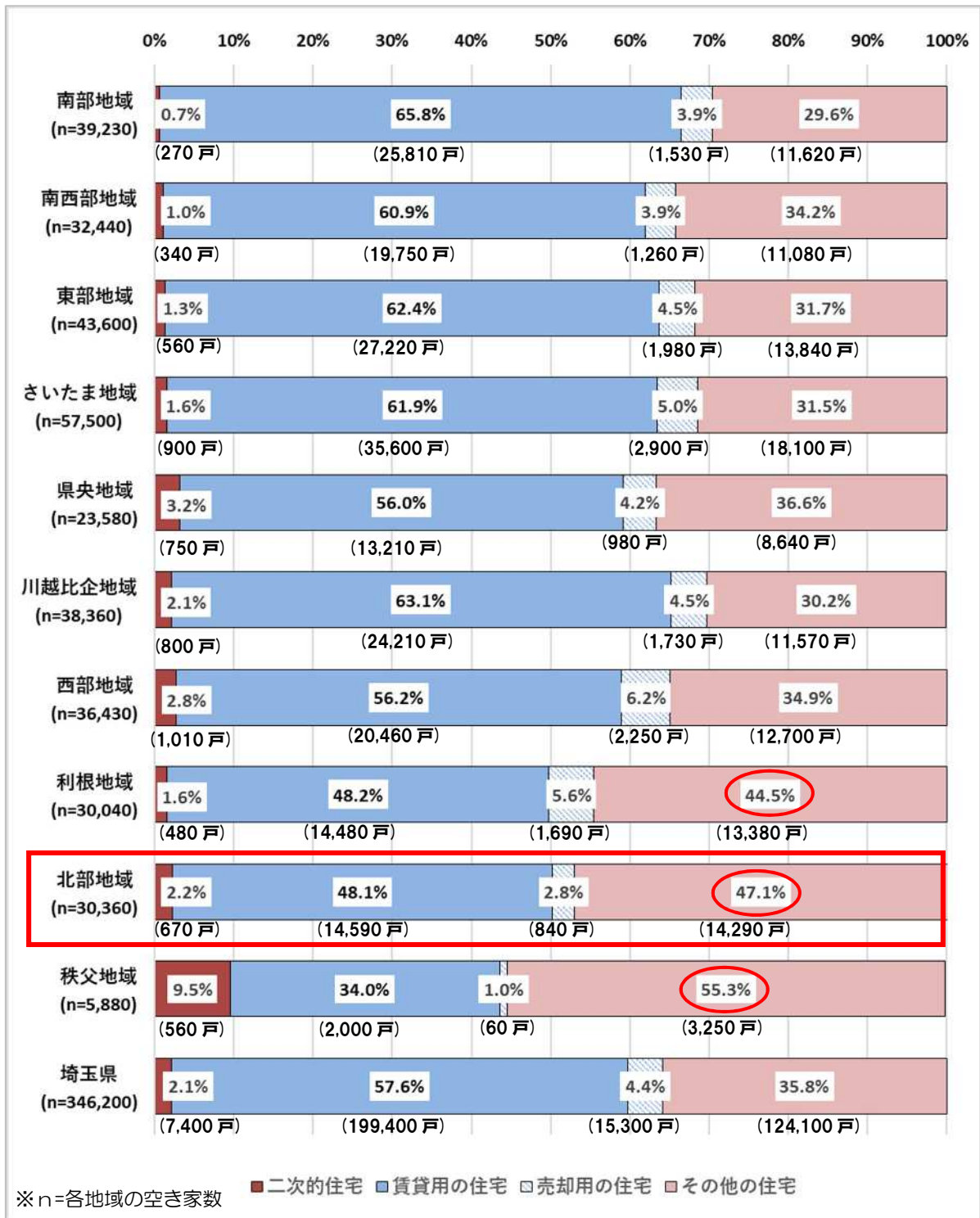
埼玉県の空き家率は、平成30年(2018年)で10.2%となっており、全国で一番低くなっておりませんが、空き家数は増加傾向であり、平成25(2013)年より若干減少したものの、平成5年(1993年)の198,000戸から平成30年(2018年)には346,200戸と25年間で1.75倍に増加しています。(図3)

地域別では、本市を含む北部地域、利根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：平成30年(2018年)住宅・土地統計調査

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：平成30年（2018年）住宅・土地統計調査

※ 北部地域…熊谷市、本庄市、深谷市、上里町及び寄居町
 (美里町、神川町については平成27年の国勢調査で人口1.5万人未満であったため、平成30年の住宅・土地統計調査の対象外)

(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、本市の空き家数は、平成20年(2008年)の4,870戸から平成30年(2018年)には8,580戸と10年間に3,710戸増加し、空き家率は9.1%から13.7%へ4.6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年(2008年)の1,550戸から平成25年(2013年)には4,100戸と大きく増加したものの平成30年(2018年)には3,890戸と若干減少しております。(図6)

全国・埼玉県・近隣市町の空き家数・空き家率 (図5)

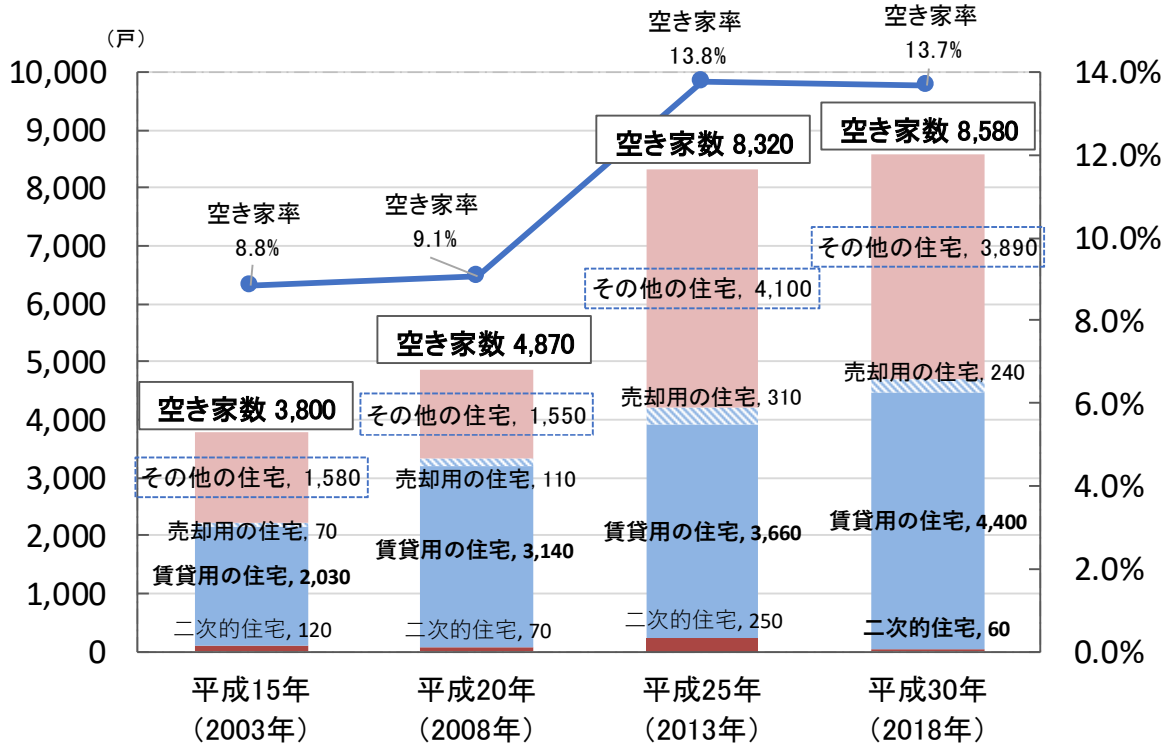
	住宅総数(戸)	空き家数(戸)	「その他の住宅」 空き家数(戸)	空き家率(%)	「その他の住宅」 空き家率(%)
全 国	62,407,400	8,488,600	3,487,200	13.6	5.6
埼玉県	3,384,700	346,200	124,100	10.2	3.7
北部地域※	217,330	30,360	14,290	14.0	6.6
深谷市	62,720	8,580	3,890	13.7	6.2
熊谷市	89,060	11,720	5,090	13.2	5.7
行田市	36,410	4,930	2,350	13.5	6.5
秩父市	29,930	5,880	3,250	19.6	10.9
本庄市	36,700	5,440	2,740	14.8	7.5
上里町	13,190	1,760	730	13.3	5.5
寄居町	15,660	2,860	1,840	18.3	11.7

資料：平成30年(2018年)住宅・土地統計調査

※ 北部地域・・・熊谷市、本庄市、深谷市、上里町及び寄居町

(美里町、神川町については平成27年の国勢調査で人口1.5万人未満であったため、平成30年の住宅・土地統計調査の対象外)

深谷市における空き家数・空き家率 (図6)



資料：平成30年（2018年）住宅・土地統計調査

■平成15年(2003年)は、平成18年(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。

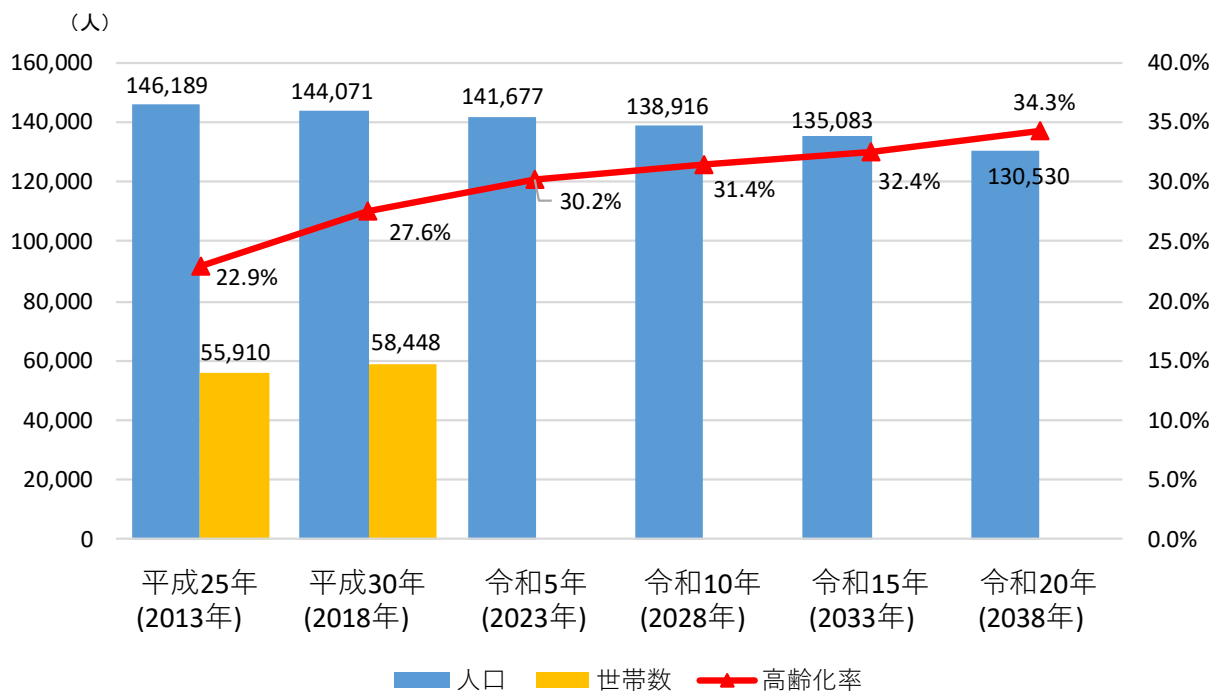
■住宅・土地統計調査は、サンプル調査による推計値で、アパートやマンションなど集合住宅の空き部屋も一戸の空き家として計上されているため、空家法で規定する空家等とは定義が異なる。

(4) 深谷市の人口、高齢化率の推移

近年の人口の動向に基づき、将来展望を見直した結果、本計画の初年度にあたる令和5年(2023年)の人口は141,677人で、5年前の平成30年(2018年)より2,394人減少するものと推測されます。その後の予測を見ますと、5年毎の人口減少の幅が年々増加し、人口減少が加速していく見通しとなっています。高齢化率については年々上昇し、令和20年(2038年)には、人口の34%以上の方が65歳以上の高齢者になると推測されます。(図7)

また、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しています。世帯構成も三世帯同居世帯の割合が平成22年(2010年)から令和2年(2020年)の10年間で約半数に減少することに対し、65歳以上の高齢単身世帯の割合は1.6倍に増加しており、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

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年(2010年)	2.8人	5,676	11.2%	3,281	6.5%
平成27年(2015年)	2.6人	4,662	8.7%	4,697	8.8%
令和2年(2020年)	2.5人	3,401	6.1%	5,787	10.4%

資料：国勢調査

(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年(1981年)以前に建築された旧耐震基準の住宅は、前回の調査に比較し減少しているものの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年(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が、管理が行き届かないと老朽化が進み活用できなくなる可能性があるため、空き家所有者等に対し、空き家の適正管理と早期の活用(売買・賃貸)を検討することの有効性について啓発を行う必要があります。(図9)

埼玉県・近隣市の住宅の状況 (図9)

(単位：戸)

	調査年	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	H25	2,894,900	1,914,000 (66.1%)	1,623,400 (56.1%)	1,756,900 (60.7%)	616,100 (21.3%)
	H30	3,023,300	1,987,700 (65.7%)	1,656,900 (54.8%)	1,800,400 (59.6%)	530,300 (17.5%)
深谷市	H25	51,980	40,500 (77.9%)	42,000 (80.8%)	41,360 (79.6%)	13,640 (26.2%)
	H30	53,950	41,010 (76.0%)	41,170 (76.3%)	41,530 (77.0%)	10,750 (19.9%)
熊谷市	H25	75,820	57,570 (75.9%)	56,580 (74.6%)	55,510 (73.2%)	19,300 (25.5%)
	H30	77,060	58,360 (75.7%)	56,470 (73.3%)	56,770 (73.7%)	15,610 (20.3%)
本庄市	H25	32,860	22,920 (69.8%)	22,450 (74.4%)	24,930 (75.9%)	8,440 (25.7%)
	H30	31,090	21,880 (70.4%)	22,370 (72.0%)	23,530 (75.7%)	6,050 (19.1%)

資料：住宅・土地統計調査

空き家が増加する一方で、減少傾向にあるものの毎年一定数の住宅が新築されており、中古住宅の活用（建て替えを含む）を検討するより、新築住宅を選択する傾向が続いているものと推測されます。（図10）

さらに、高齢者施設の開設が進んでおり、その定員は7年間で1,343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（工場・店舗・公共建物等）
平成28(2016)年	974	799	7	51	117
平成29(2017)年	909	792	4	31	82
平成30(2018)年	910	760	5	34	111
令和元(2019)年	887	751	10	37	89
令和2(2020)年	827	711	5	28	83
令和3(2021)年	852	745	1	17	89

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26(2014)年	1,849	282
平成27(2015)年	2,061	212
平成28(2016)年	2,197	136
平成29(2017)年	2,705	508
平成30(2018)年	2,865	160
令和元(2019)年	2,994	129
令和2(2020)年	3,090	96
令和3(2021)年	3,192	102

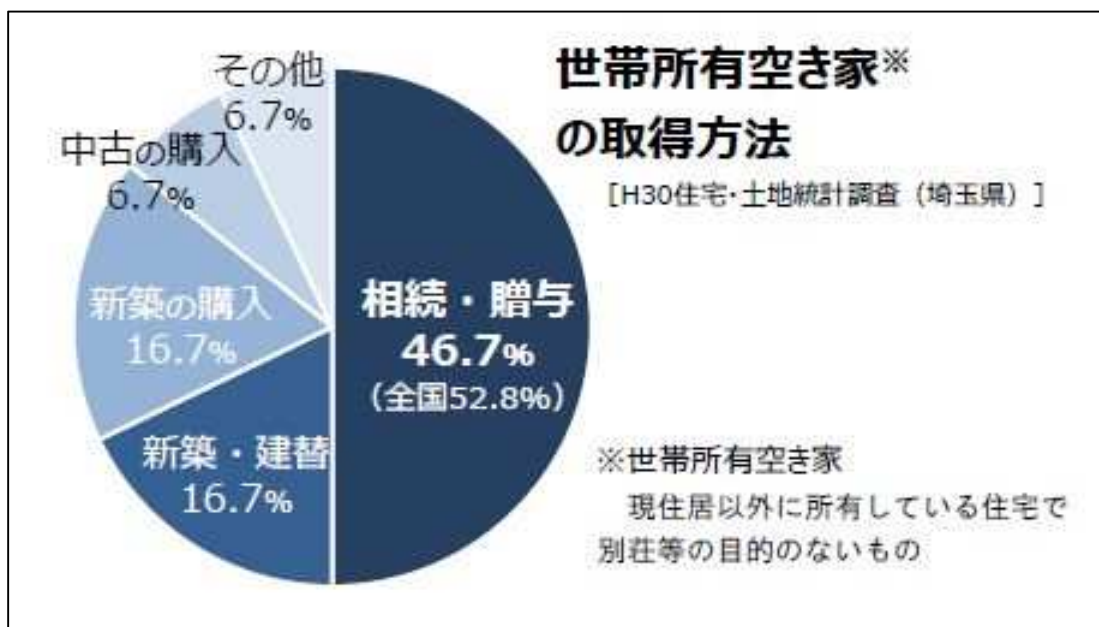
※ 高齢者施設：特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅など

(6) 相続による空き家

住宅・土地統計調査によると、空き家の取得方法の約半数が相続・贈与となっています。(図12)

住宅所有者が住宅を含めた自分の財産の相続について、事前に親族間で話し合うことが空き家の発生抑制につながります。また、住宅所有者は所有する不動産の登記情報を確認し、相続登記が済んでいない場合は速やかに相続登記を行う必要があります。

世帯所有空き家の取得方法 (図12)



資料：空き家の現状について (埼玉県)

■ 空き家の取得方法

相続・贈与：相続や贈与の結果、空き家を取得。

新築・建替：住宅を新築した結果、空き家を取得。又は以前にあった持ち家を壊して、そこに新築した結果、空き家を取得。

新築の購入：新築の建売住宅や分譲住宅を購入した結果、空き家を取得。

中古の購入：中古の住宅を購入した結果、空き家を取得。

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 年(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 年(2014 年)度から自治会との協働により毎年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 198自治会

(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・市営住宅、民間賃貸物件、集合住宅などは調査対象外)

③ 調査方法(毎年実施)

自治会役員等が、自治会内の空き家を外観目視により調査し、その結果を空き家地図に記入し、自治振興課に提出します。その地図をもとに市職員による2次調査を実施します。

④ 調査内容

・既存の空き家

→空き家が解体された、または入居など使用されている場合は
地図上の空き家に「×」とその理由を記入します。

・新規空き家

→地図上に「○」とその理由を記入します。

・空き家かどうか不明

→地図上に「△」とその理由を記入します。

⑤ 調査時期

自治会による一次調査：9月～11月

市職員による二次調査：11月～3月

⑥ 調査結果の管理

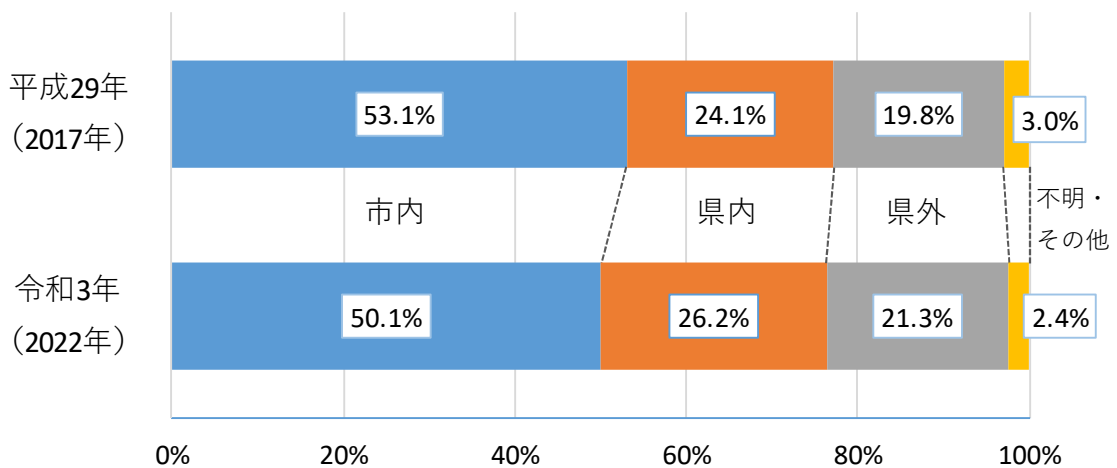
市の地図情報システム(WebGIS)に調査結果を取り込み、管理します。

(2) 調査結果

① 空き家の所有者等の住所地

令和3年（2021年）の空き家の所有者等の住所地は、市内が50.1%、県内が26.2%、県外が21.3%となっており。5年前の平成29年（2017年）と比較すると県内と県外の割合がわずかに増加しています。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13）

空き家の所有者等の住所地別の割合 （図13）



資料：深谷市空き家データベース

② 空き家軒数の推移

空き家軒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軒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、こ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14）

危険度別 空き家軒数の推移 （図14）

（単位：軒）

年度	空き家軒数	危険 (A)	やや危険 (B)	危険でない (C)	新規把握数	解消把握数
平成 26 年 (2014 年)	1,112	69	154	889	—	—
平成 27 年 (2015 年)	1,230	71	174	985	233	115
平成 28 年 (2016 年)	1,330	78	174	1,078	251	151
平成 29 年 (2017 年)	1,380	87	185	1,108	189	139
平成 30 年 (2018 年)	1,437	96	184	1,157	206	149
令和元年 (2019 年)	1,350	85	169	1,096	62	149
令和 2 年 (2020 年)	1,417	79	162	1,176	247	180
令和 3 年 (2021 年)	1,497	75	165	1,257	248	168

資料：深谷市空き家の実態調査

■新規把握数：（当該年度の空き家軒数）－（前年度の空き家軒数）＋（解消把握数）

■解消把握数：前年度の空き家軒数に対する当該年度調査時で把握した空き家解消軒数

■実態調査の各年度の数値：当該年度の3月31日時点の数値を計上

※令和元年度の新規把握数については、調査方法を変更したため一時減少したが、翌年度からの調査方法を見直したため、平成30年度以前と同様に新規空き家を把握できるようになった。

③ 地区別の空き家軒数

令和3年度(2021年)の調査結果の地区別の空き家軒数を見ますと、深谷地区、明戸地区、岡部地区、川本地区において、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しますと、明戸地区と豊里地区が4%を超える空き家率となっています。(図15)

地区別 空き家軒数 (図15)

(単位：軒)

地区名	空き家軒数	危険 (A)	やや危険 (B)	危険でない (C)	解消把握数	家屋数	空き家率
深谷	175	12	18	145	26	7,314	2.39%
藤沢	111	3	12	96	9	4,157	2.67%
幡羅	133	7	12	114	16	6,921	1.92%
明戸	86	12	17	57	6	2,034	4.22%
大寄	39	1	5	33	2	1,310	2.98%
八基	57	2	7	48	8	1,617	3.53%
豊里	76	4	19	53	4	1,782	4.26%
上柴	90	0	5	85	11	6,426	1.40%
南	163	8	11	144	37	6,516	2.50%
岡部	207	12	28	167	19	7,909	2.62%
川本	157	12	15	130	13	4,826	3.25%
花園	203	2	16	185	17	5,465	3.71%
全体	1,497	75	165	1,257	168	56,277	2.66%

資料：令和3年(2021年)度 深谷市空き家の実態調査

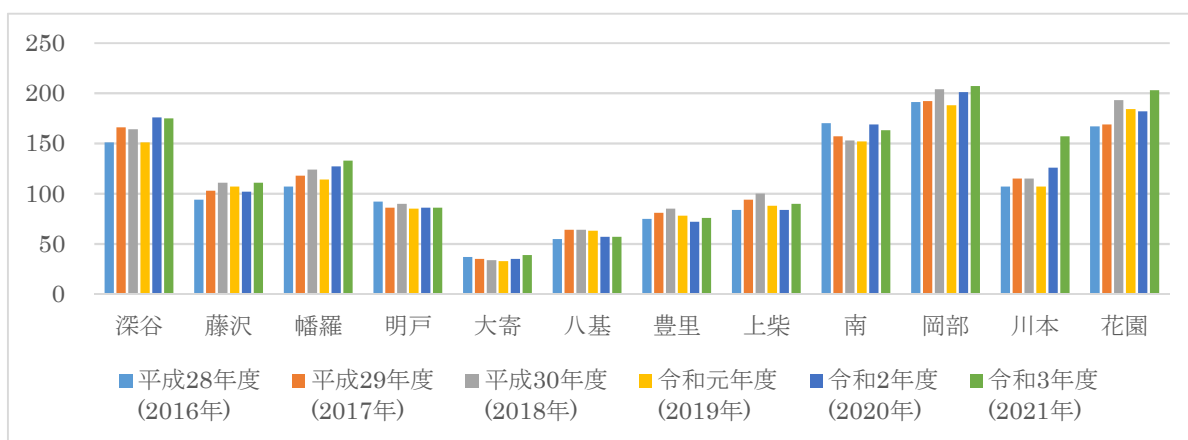
- 図15の空き家軒数及び解消把握数は、実態調査の結果を集計した実数値である。一方で、図6空き家軒数は、住宅・土地統計調査による抽出調査の推計値であり、算定の条件が異なることから、数値が異なる。
- 家屋数(参考値)は、家屋課税台帳をもとに居住用途の家屋数を算出している。
- 空き家率(参考値)は、家屋課税台帳による家屋数を母数とした空き家率であり、住宅・土地統計調査とは算定の条件が異なることから、数値が異なる。

④ 地区別の空き家軒数の推移

地区別の空き家軒数の推移を見ますと、全体的に緩やかな増加傾向にありますが、特に川本地区と花園地区の増加が多くなっています。（図16）

地区別空き家軒数の推移 （図16）

地区名	平成28年度 (2016年)	平成29年度 (2017年)	平成30年度 (2018年)	令和元年度 (2019年)	令和2年度 (2020年)	令和3年度 (2021年)
深谷	151	166	164	151	176	175
藤沢	94	103	111	107	102	111
幡羅	107	118	124	114	127	133
明戸	92	86	90	85	86	86
大寄	37	35	34	33	35	39
八基	55	64	64	63	57	57
豊里	75	81	85	78	72	76
上柴	84	94	100	88	84	90
南	170	157	153	152	169	163
岡部	191	192	204	188	201	207
川本	107	115	115	107	126	157
花園	167	169	193	184	182	203
全体	1,330	1,380	1,437	1,350	1,417	1,497

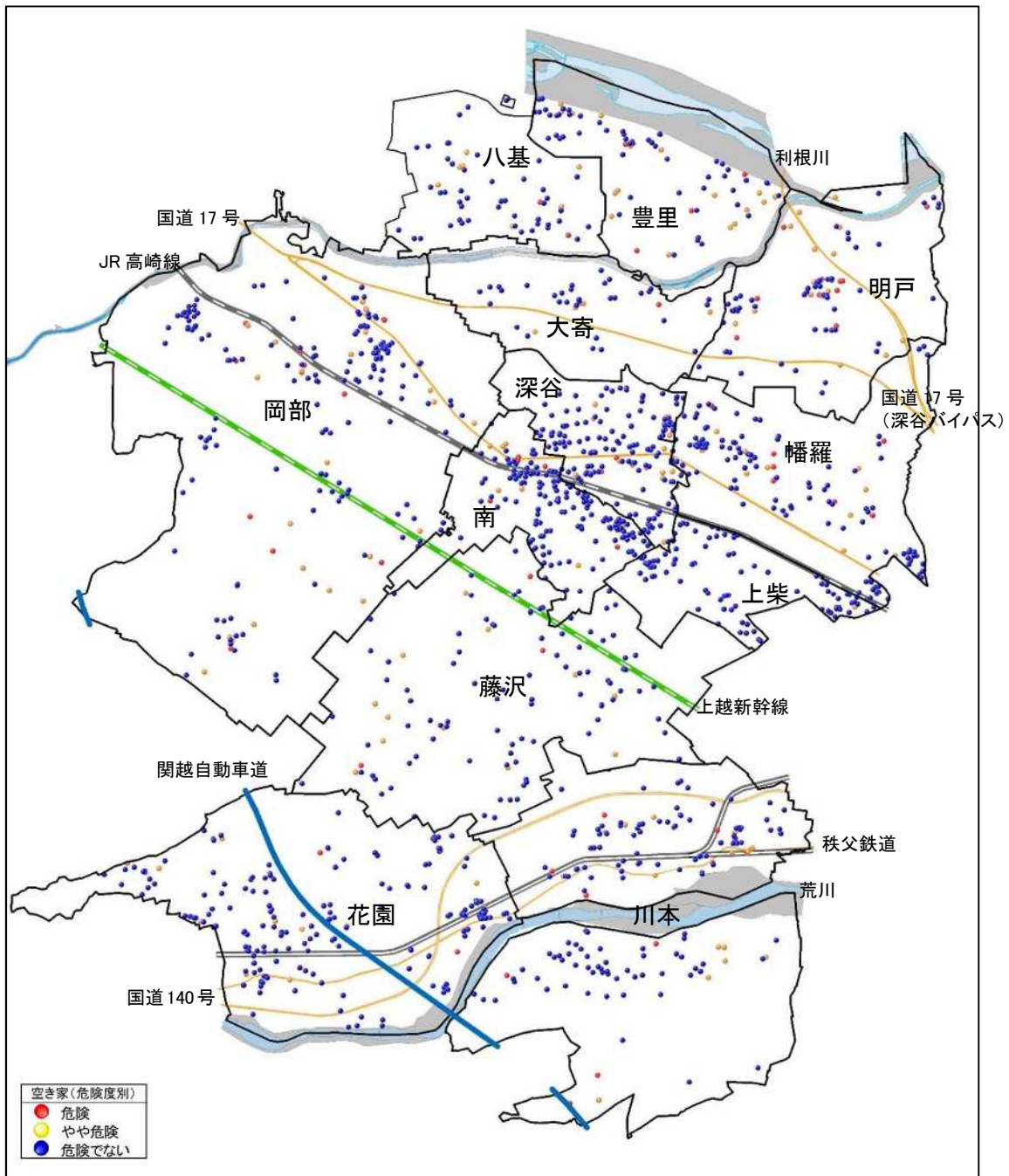


資料:令和3年度(2021年)深谷市空き家の実態調査

⑤空き家の分布図（地区別）

空き家の分布をみると、市内全域に及んでいることがわかり、本市の空き家問題は市全体の課題であると考えられます。（図17）

空き家の分布図（地区別）（図17）

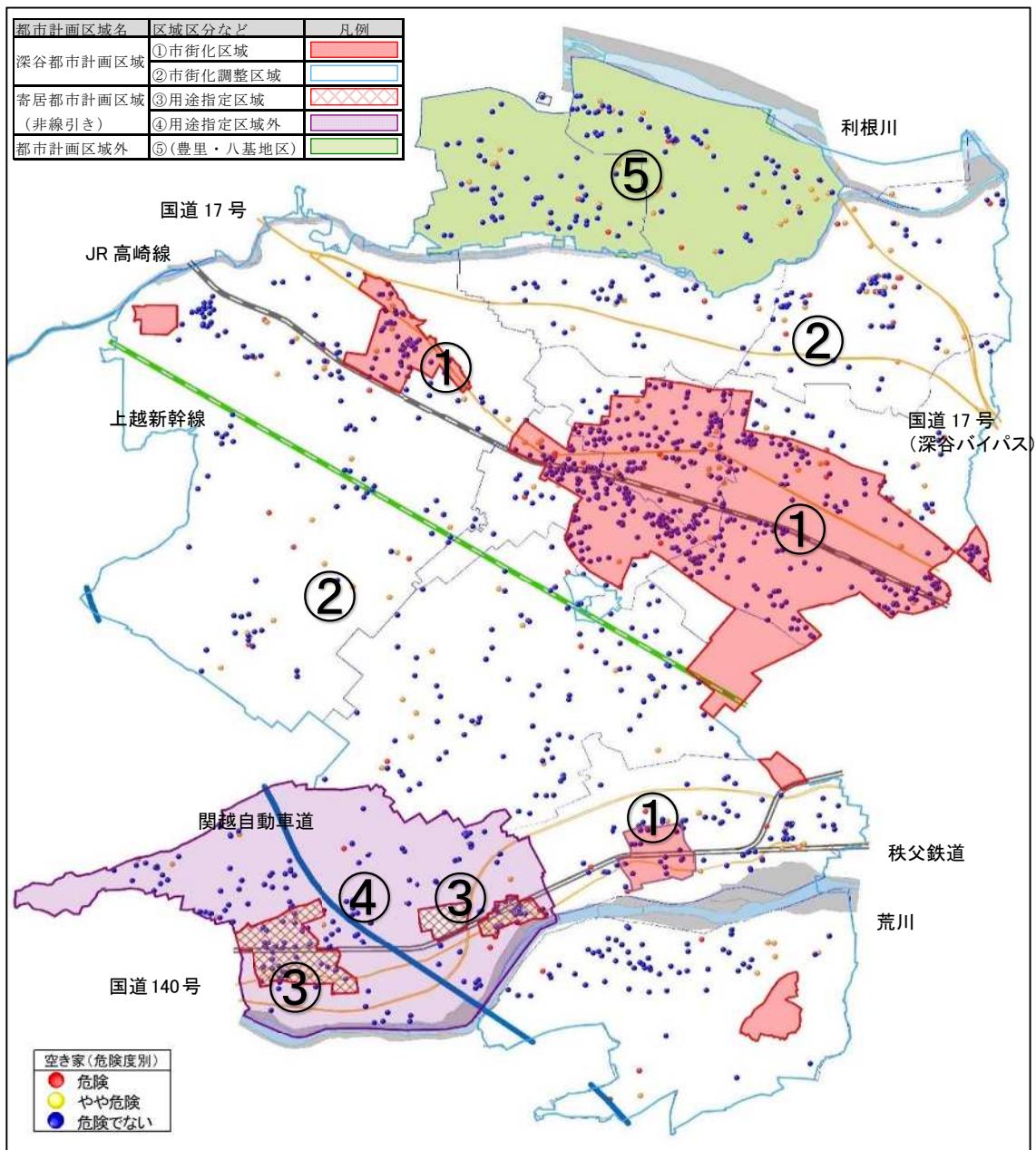


⑥ 空き家の分布図（区域区分別）

都市計画の区域区分別に見ますと、市街化区域と市街化調整区域の空き家軒数がほぼ同じで空き家率が3%以下なのに対し、そのほかの区域は3%を超えています。（図18、19、20）

また、危険度別に見ますと、市街化調整区域の空き家はほかの区域に比べ、危険な空き家の比率が高くなっています。（図21）

空き家の分布図（区域区分別）（図18）



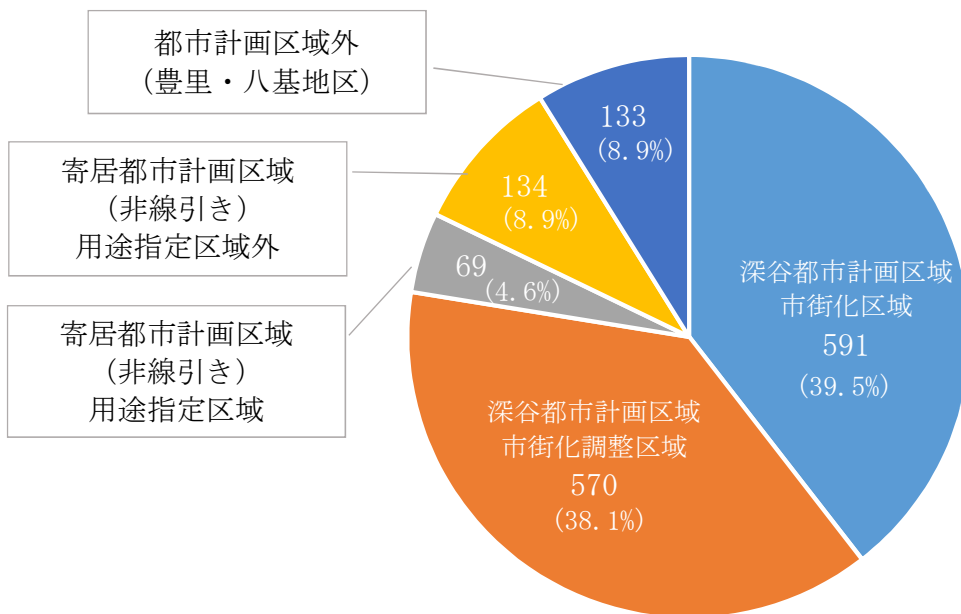
資料：令和3年度(2021年) 深谷市空き家の実態調査

区域区分別の空き家軒数と家屋数 (図19)

都市計画区域名	区域区分など	空き家軒数	家屋数	空き家率
深谷都市計画区域	①市街化区域	591	27,684	2.1%
	②市街化調整区域	570	19,731	2.9%
寄居都市計画区域 (非線引き)	③用途指定区域	69	1,735	4.0%
	④用途指定区域外	134	3,728	3.6%
都市計画区域外	⑤(豊里・八基地区)	133	3,399	3.9%
	合計	1,497	56,277	2.7%

資料:令和3年度(2021年)深谷市空き家の実態調査

区域区分別の空き家軒数 (図20)



資料:令和3年度(2021年)深谷市空き家の実態調査

区域区分別の危険度別空き家軒数 (図21)

都市計画区域名	区域区分など	危険(A)	やや危険(B)	危険でない(C)
深谷都市計画区域	①市街化区域	24	46	521
	②市街化調整区域	43	77	450
寄居都市計画区域 (非線引き)	③用途指定区域	0	5	64
	④用途指定区域外	2	11	121
都市計画区域外	⑤(豊里・八基地区)	6	26	101

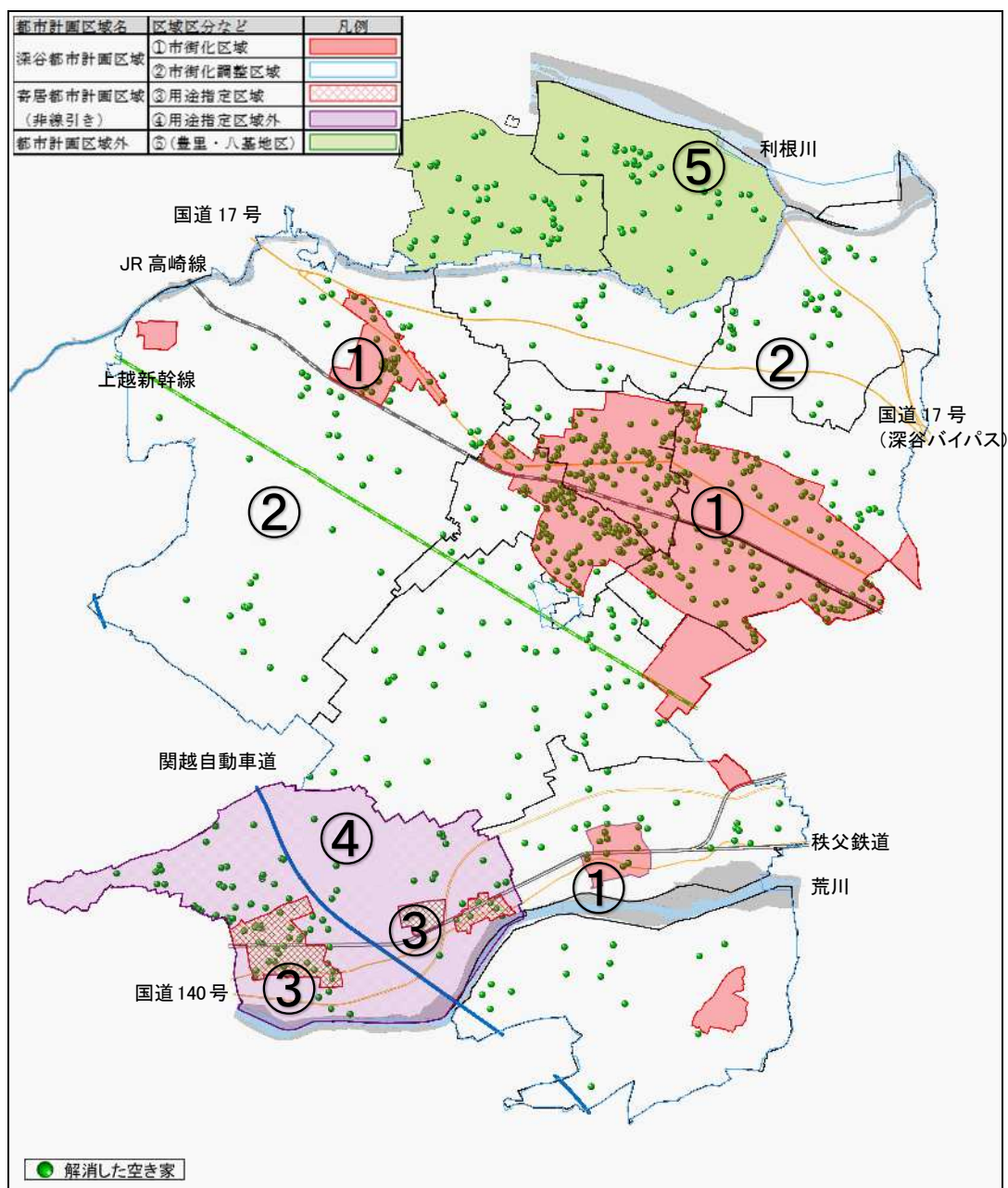
資料:令和3年度(2021年)深谷市空き家の実態調査

⑦解消した空き家の分布

平成29年（2017年）～令和3年（2021年）の5年間で解消した空き家は、空き家の分布（図17）と同様に市内全域に及んでいます。（図22）

市街化区域と市街化調整区域それぞれの空き家軒数と解消した空き家軒数を比較すると、市街化区域は解消した空き家軒数の割合が大きく、市街化調整区域では空き家軒数の割合が大きくなっており、市街化調整区域は空き家が解消しにくい状況がわかります。（図23、24）

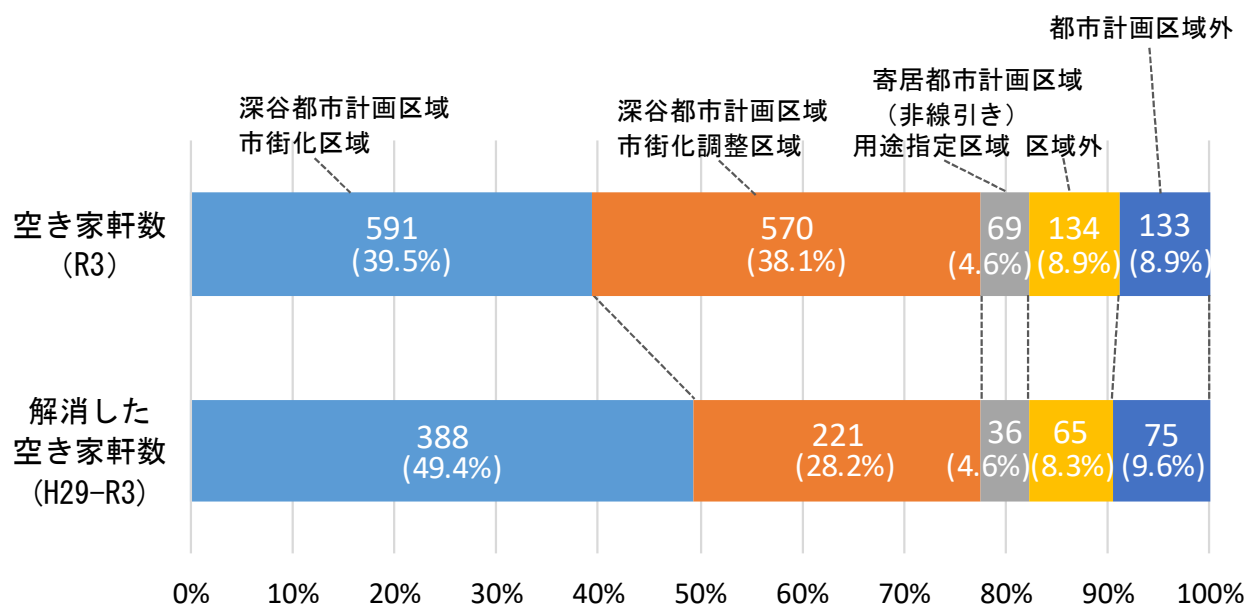
解消した空き家（平成29年～令和3年）の分布図（図22）



区域区分別の解消した空き家軒数(平成29年～令和3年) (図23)

都市計画区域名	区域区分など	解消した 空き家軒数 (H29-R3)	割合
深谷都市計画区域	①市街化区域	388	49.4%
	②市街化調整区域	211	28.2%
寄居都市計画区域 (非線引き)	③用途指定区域	36	4.6%
	④用途指定区域外	65	8.3%
都市計画区域外	⑤(豊里・八基地区)	75	9.6%
	合計	785	

区域区分別の空き家軒数と解消した空き家軒数の比較 (図24)



2-3 住宅所有者等（居住中）アンケート調査

本市では、第1次計画の策定時に空き家に関する情報を収集するために、空き家所有者等を対象にアンケート調査を実施し、調査結果から空き家の傾向や課題を整理しました。

本計画では、空き家の発生抑制に重点を置き、現在市内にお住いの住宅所有者等の意向などを基に、「空き家予備軍」の相続問題等に関する情報を収集するため、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

本市にお住まい（居住地区ごとに）の50歳以上のかたの中から住宅の名義人、納税義務者等の情報に基づき無作為で抽出した1,300名

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

令和4(2022)年4月1日～4月22日

④ 調査件数

(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
1,300人	632人	48.6%

(2) 調査項目

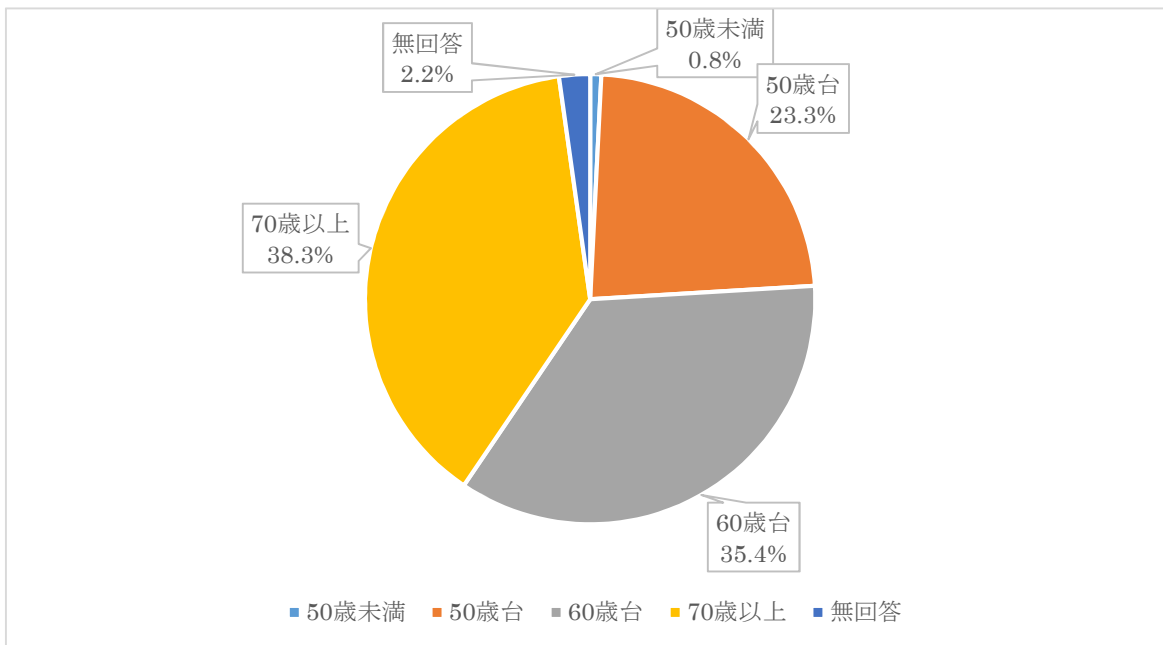
「空き家に関するアンケート調査票」（住宅を所有し、居住している方が対象）により、現在居住している住宅所有者等（回答者）の年齢や居住地区、世帯員の状況や住宅の築年数、登記の有無、家の終活や今後の相続問題等の下記設問について調査を実施しました。

設問項目	
問 1	あなた自身のことについておたずねします。
	ア 年齢
問 2	現在お住いの住宅の建築年数は、何年くらいですか。
問 3	現在お住いの住宅の世帯員はあなたを含めて何人ですか。
問 4	現在お住いの住宅は登記されていますか。また、登記されている場合は、名義人はどのようになっていますか。
問 5	現在お住いの土地は登記されていますか。また、登記されている場合は、名義人はどのようになっていますか。
問 6	将来、親族が住み続ける見通しがありますか。
問 7	法律で定められた相続の順位や範囲を知っていますか。
問 8	あなたは、家の終活について考えていますか。
問 9	あなたは、相続について親族と話したことがありますか。
問 10	あなたは、相続登記が義務化される事（令和6年4月～）について知っていますか。
問 11	あなたは、市の各種相談員による相談窓口（弁護士による法律相談、司法書士による登記・法律相談、宅地建物取引士による不動産相談）について知っていますか。
問 12	あなたは、老朽化した空き家を除却した場合の固定資産税等の減免制度（令和3年度～）について知っていますか。
問 13	将来的（20年～30年後）に、現在お住いの住宅について心配している事がありますか。（複数回答可）
問 14	あなたは、空き家問題について関心がありますか。
問 15	空き家について、感じていること、思っていることがありましたらご記入ください。

(3) 調査結果

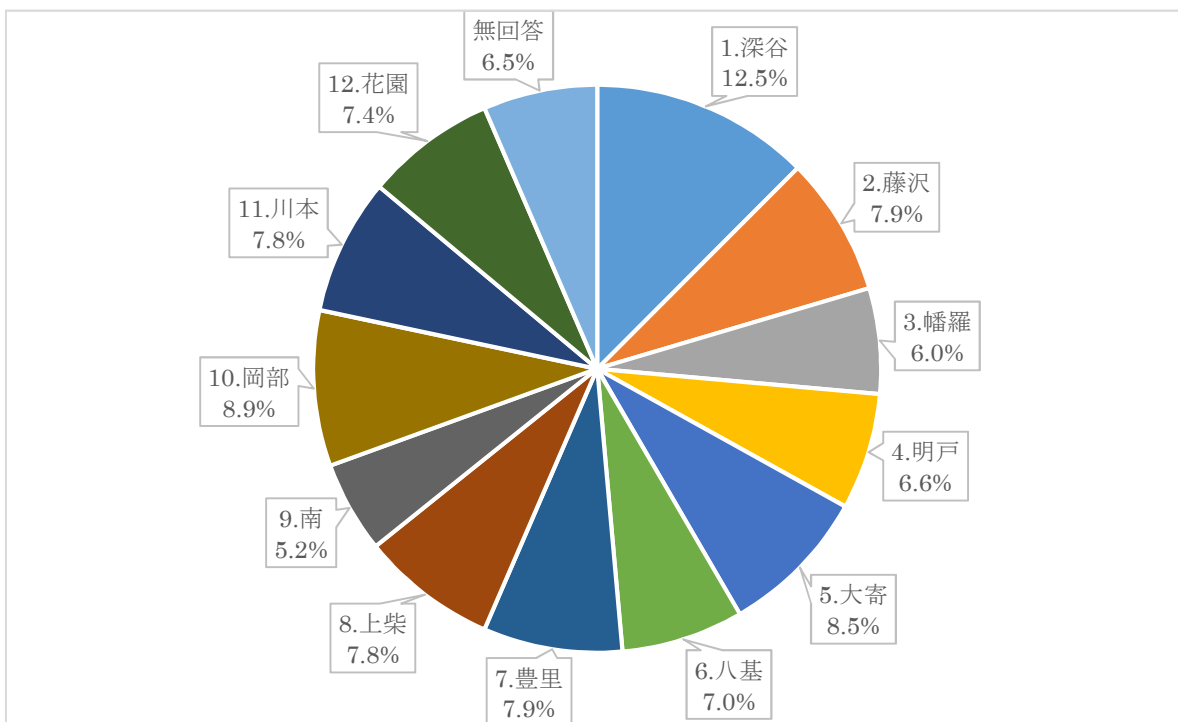
■回答者（住宅所有者等）の年齢（問1-ア）

回答者（住宅所有者等）の年齢は、70歳以上が最も多く242件（38.3%）、60歳台が224件（35.4%）、50歳台が147件（23.3%）のかたから回答がありました。



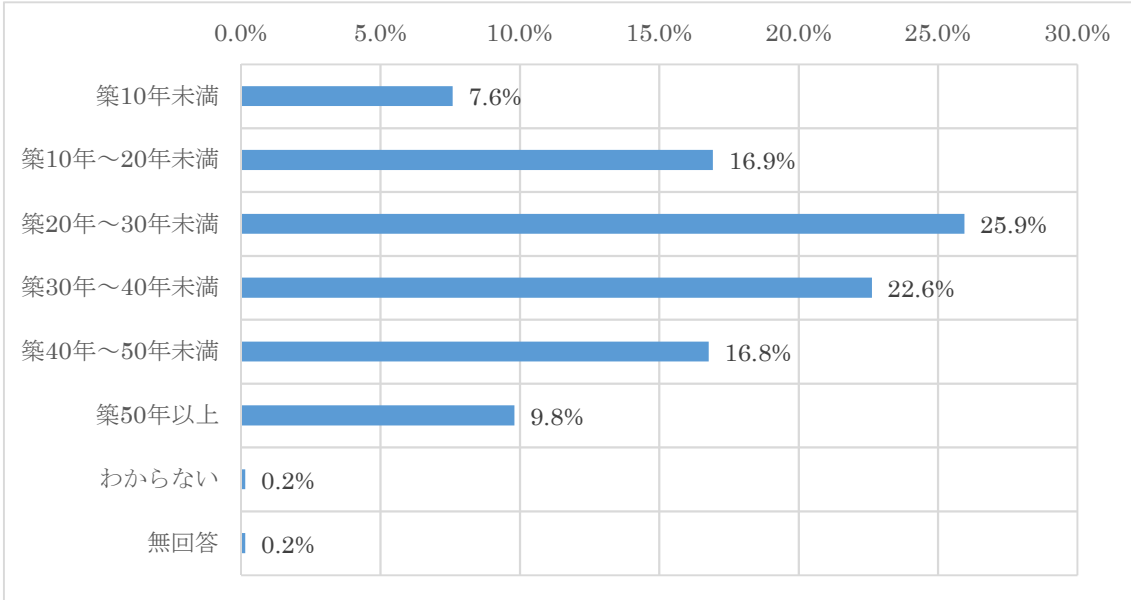
■回答者の居住地区（問1-イ）

アンケートにおける回答者（住宅所有者等）の居住地区は、概ね市内全域から均等に回答がありました。



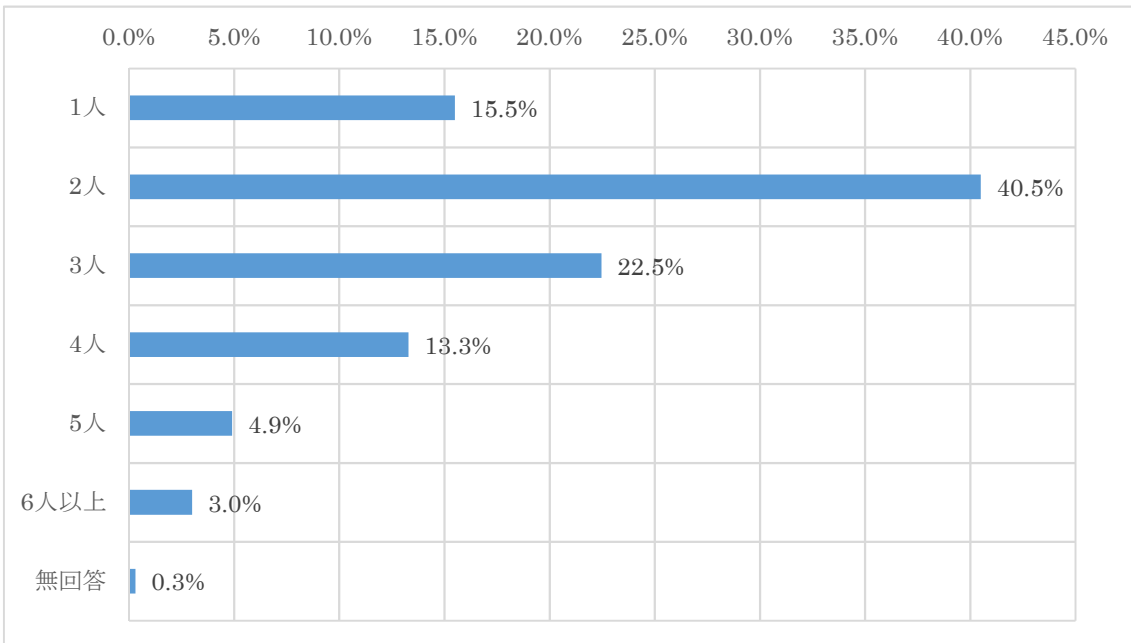
■住宅の建築年数 （問2）

住宅の建築年数は、築20年～30年未満が最も多く164件（25.9%）、築30年～40年未満が143件（22.6%）、築40年～50年未満が106件（16.8%）と築20年以上が全体の8割近くを占めております。



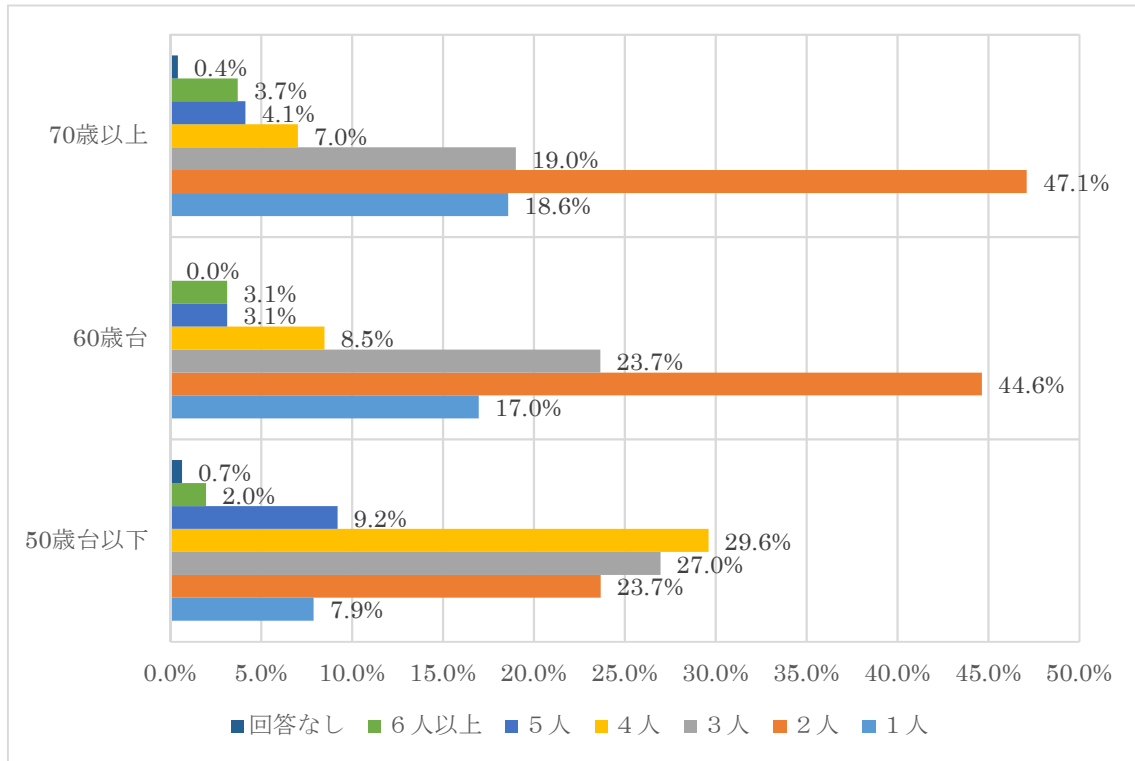
■世帯員の人数 （問3）

世帯員の人数は、2人世帯が最も多く256件（40.5%）、次いで3人世帯が142件（22.5%）、1人世帯が98件（15.5%）のかたから回答がありました。



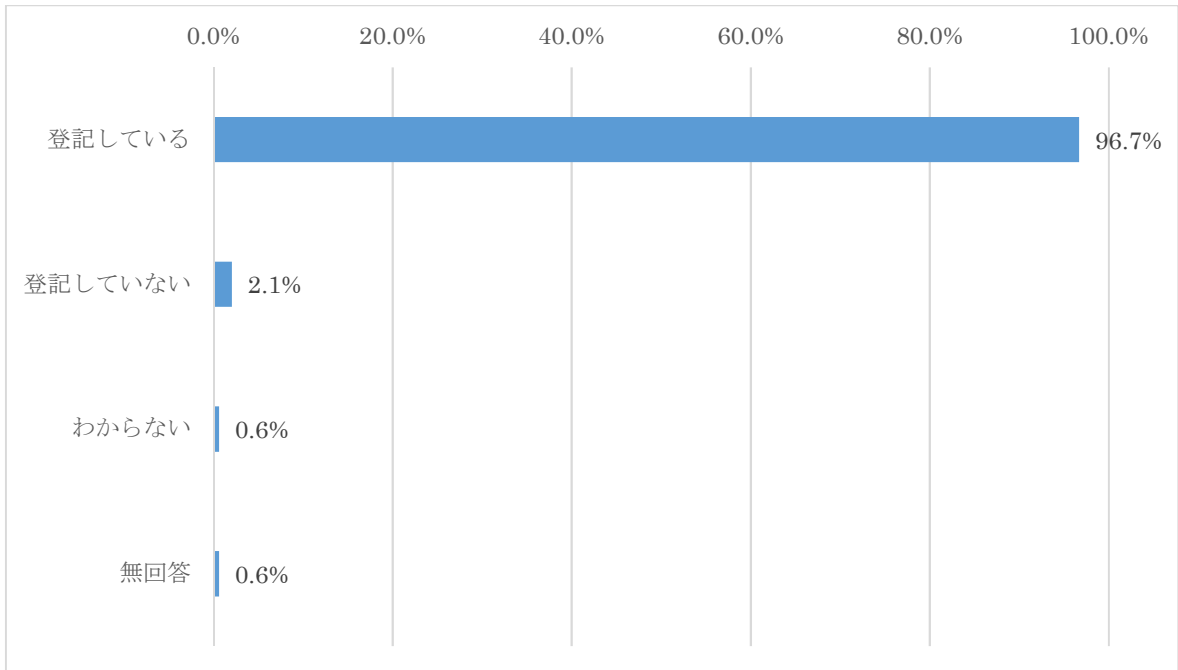
◆回答者（住宅所有者等）の年齢（問1-ア）と世帯員の人数（問3）

回答者（住宅所有者等）の年齢別の世帯人数は、70歳以上の2人世帯が（47.1%）、1人世帯が（18.6%）と2人世帯以下で7割近くを占めている。60歳台の2人世帯は（44.6%）、1人世帯が（17.0%）と2人世帯以下で6割を占めています。



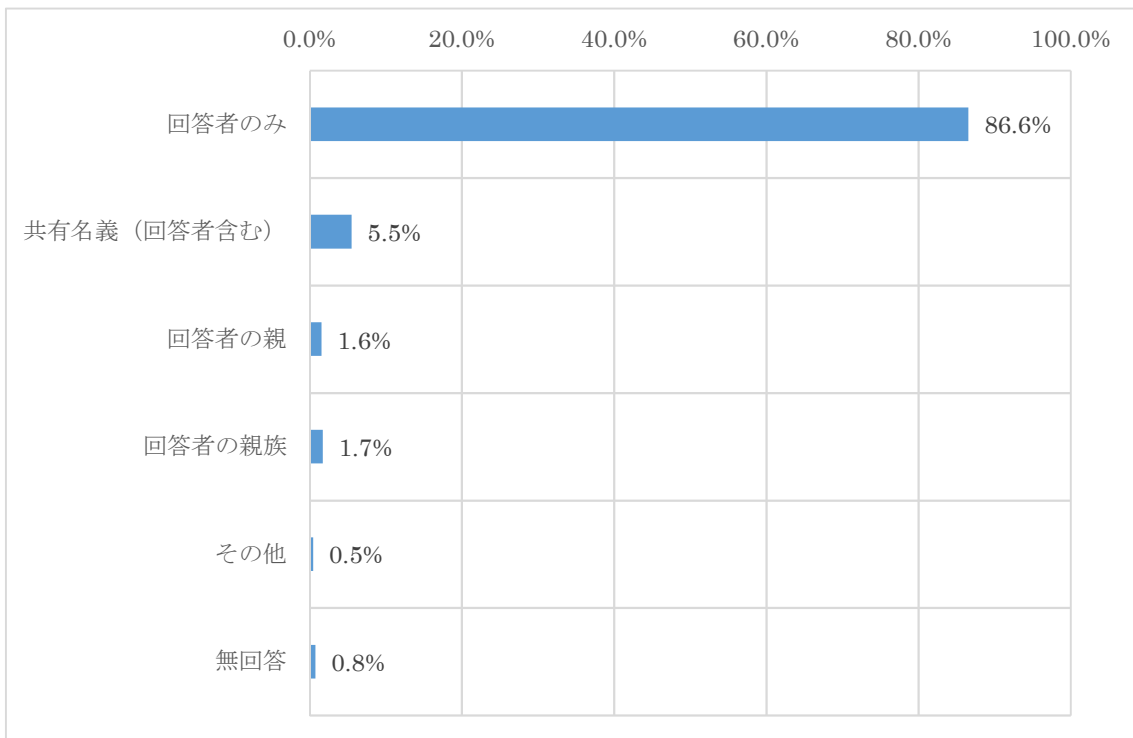
■住宅の登記状況（問4）

住宅の登記は、回答者の大半が「登記している」で、（96.7%）となっています。



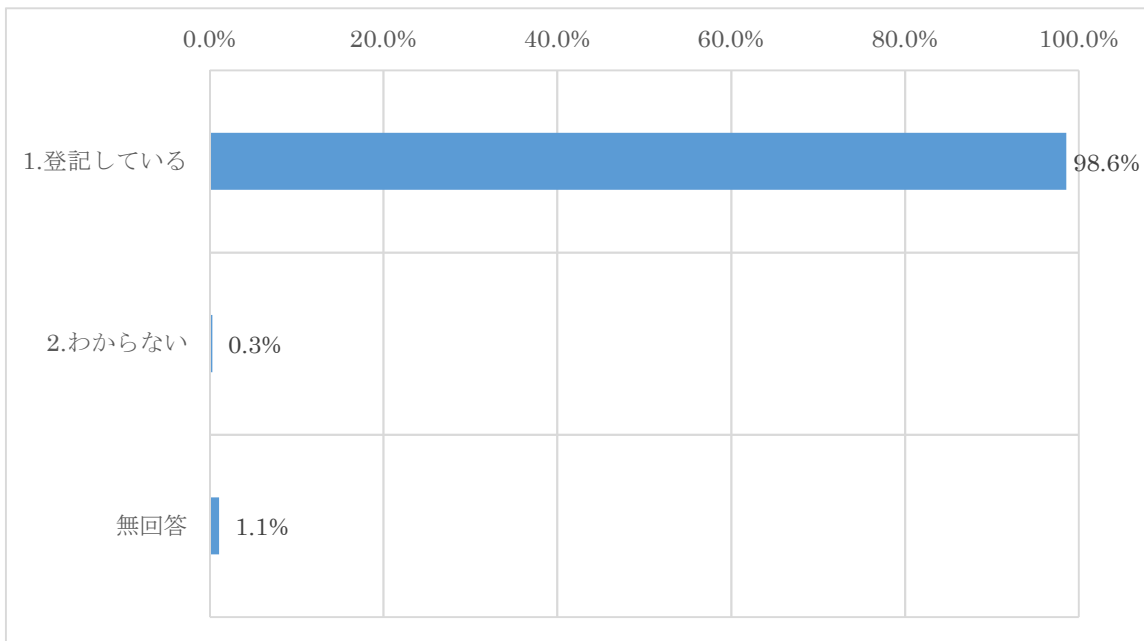
■登記名義人の状況（問4-1）

登記名義人は、「回答者のみ」が（86.6%）と最も高く、次いで「共有名義（回答者含む）」が（5.5%）となっています。



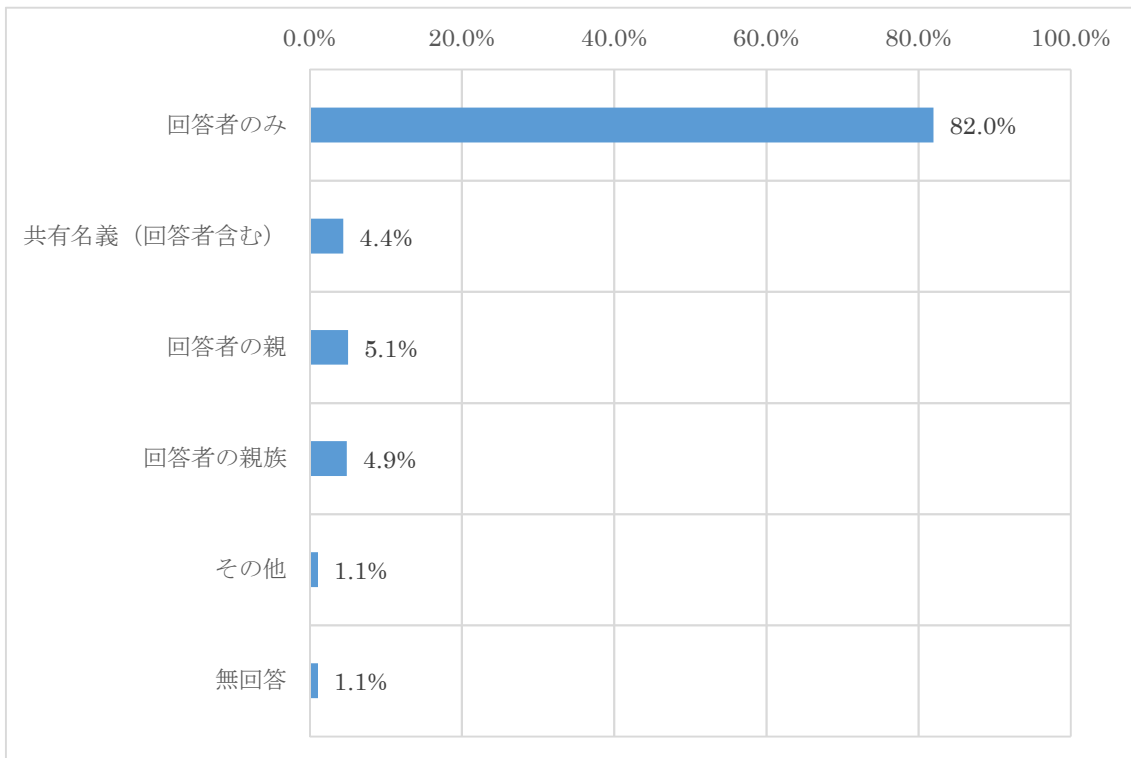
■土地の登記状況（問5）

土地の登記は、回答者の大半が「登記している」で、（98.6%）となっています。



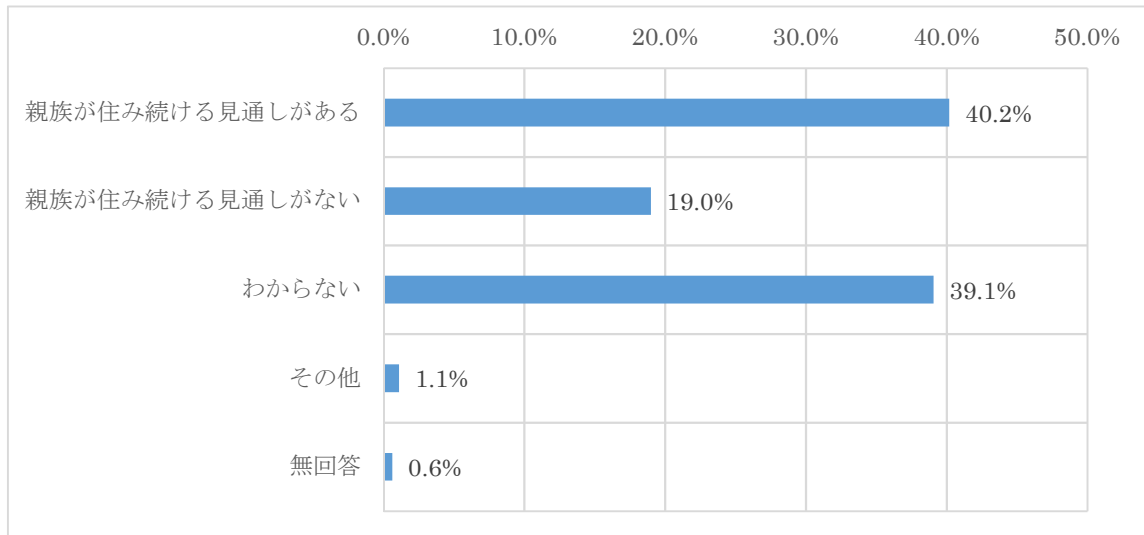
■登記名義人の状況（問5-1）

登記名義人は、「回答者のみ」が（82.0%）と最も高く、次いで「回答者の親」が（5.1%）、「回答者の親族」が（4.9%）となっており、「回答者の親」と「回答者の親族」で1割は回答者以外の名義になっています。



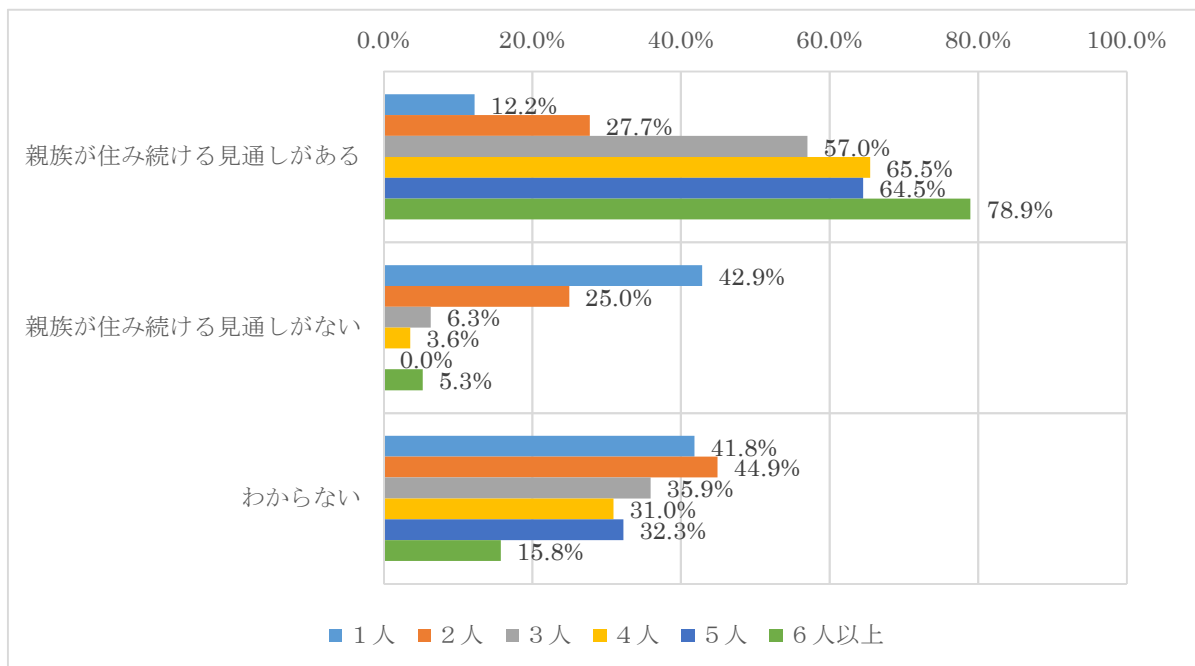
■将来、親族が住み続ける見通し（問6）

「親族が住み続ける見通しがある」が（40.2%）と最も高く、「親族が住み続ける見通しがない」は（19.0%）であったが、「わからない」が（39.1%）高い割合となっています。



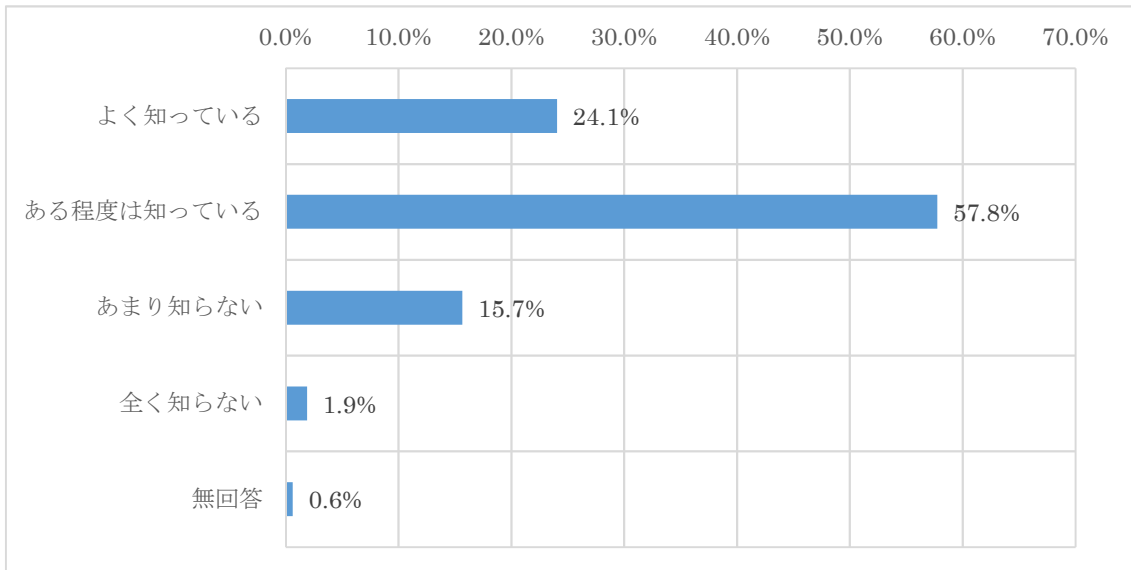
◆世帯人数（問3）と将来、親族が住み続ける見通し（問6）

「親族が住み続ける見通しがある」は世帯人数が多い方が高い割合となっており、世帯人数が少なくなるほど低い割合となった。逆に「親族が住み続ける見通しがない」は、世帯人数が少ない方が高い割合となっており、世帯人数が多くなるほど低い割合となった。「わからない」は、世帯人数6人以上は（15.8%）と最も低く、それ以外は、3割合～4割になっています。



■法定相続の順位や範囲（問7）

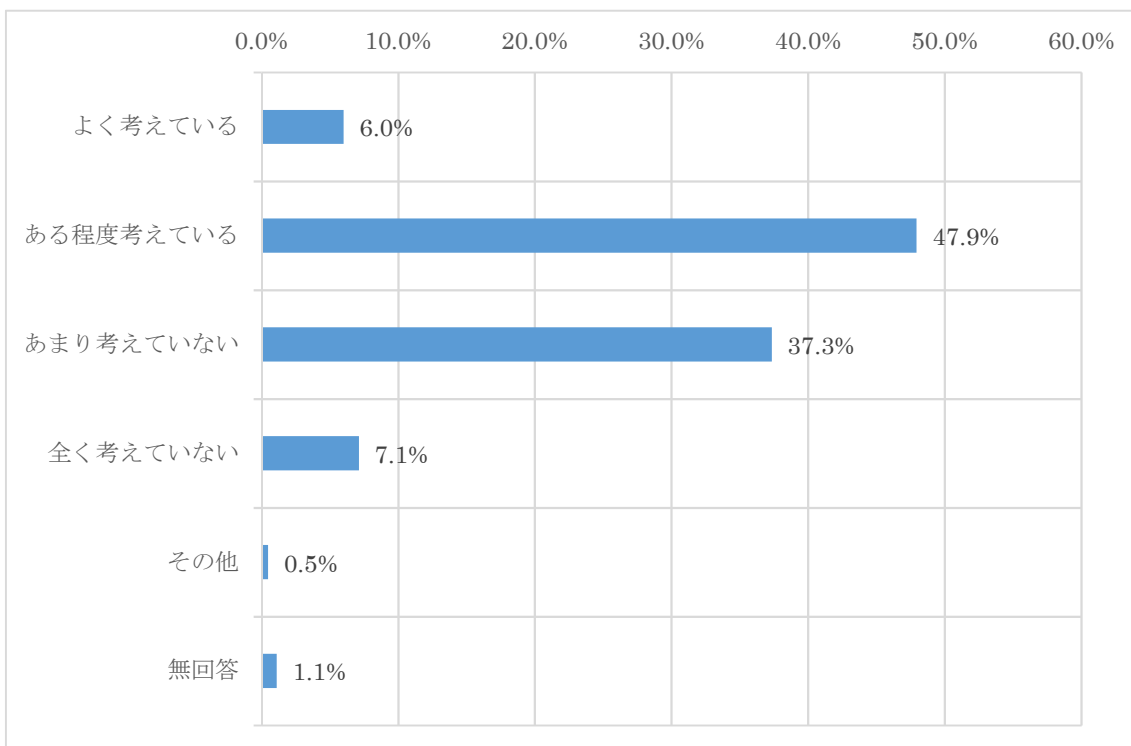
「ある程度は知っている」（57.8%）と最も高く、次いで「よく知っている」（24.1%）と認知している割合は8割以上となっています。



■家の終活（問8）

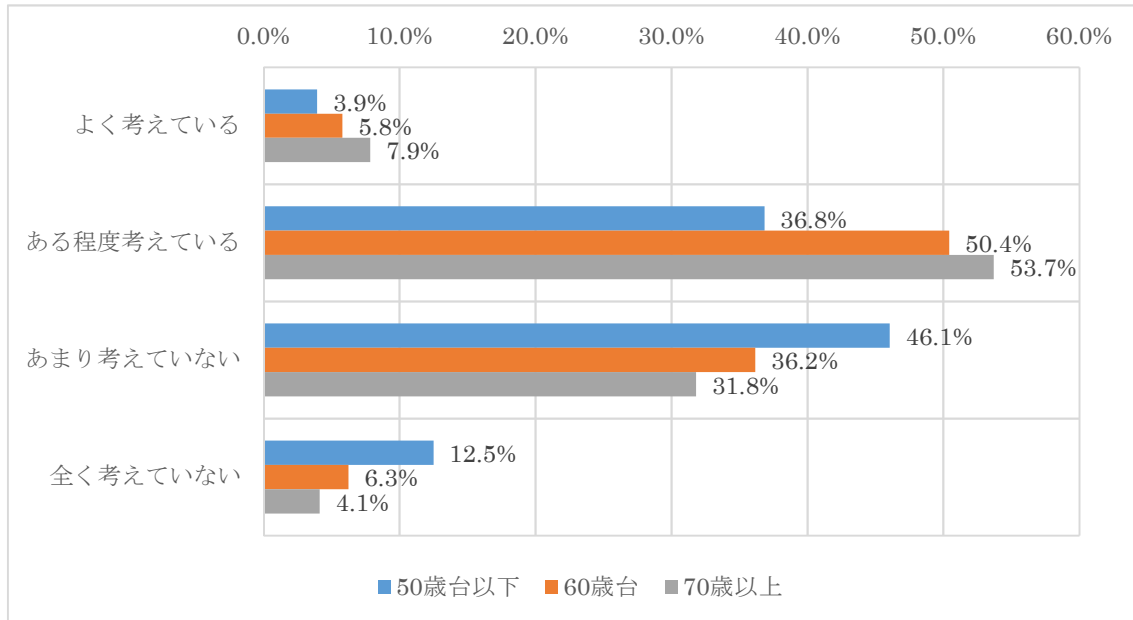
※家の終活とは、「不動産情報や家財の整理、遺言書の作成など」を行う事

「よく考えている」（6.0%）「ある程度考えている」（47.9%）と考えているとの回答が約半数であったが、「あまり考えていない」（37.3%）「全く考えていない」（7.1%）の考えていないとの回答も4割以上となっています。



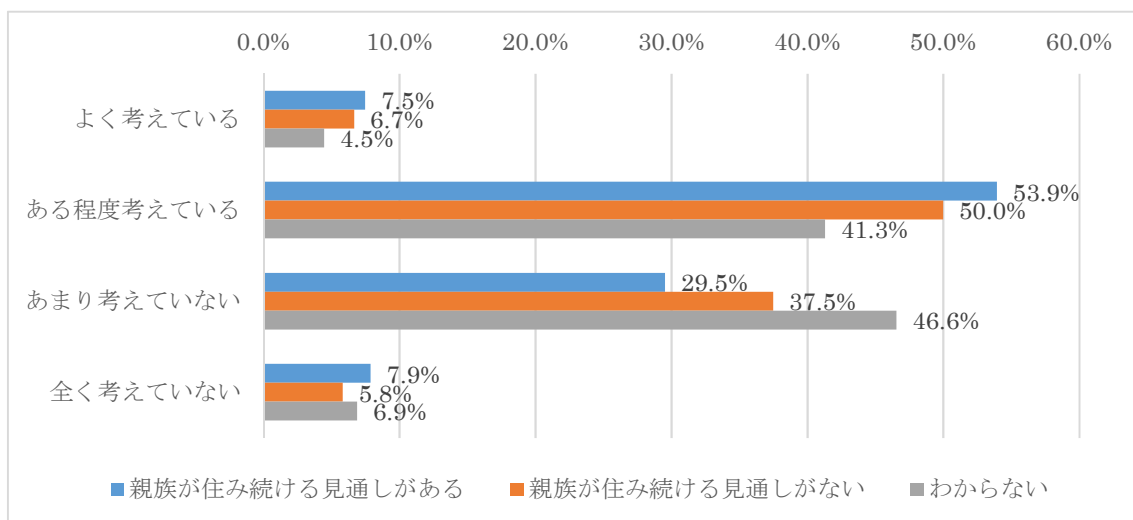
◆回答者（住宅所有者等）の年齢（問1-ア）と家の終活（問8）

家の終活を「よく考えている」、「ある程度考えている」と考えているとの答えた回答者の年齢はいずれも年齢が高くなるほど割合が多く、逆に「あまり考えていない」、「全く考えていない」と考えていないと答えた回答者の年齢はいずれも年齢が低くなるほど割合が多くなっています。



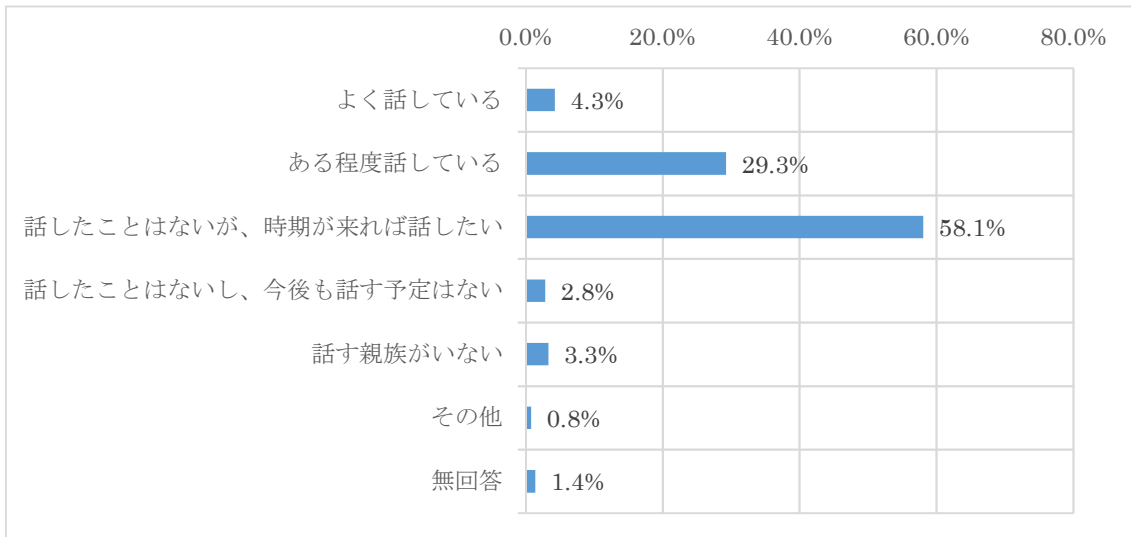
◆将来、親族が住み続ける見通し（問6）と家の終活（問8）

家の終活を「よく考えている」、「ある程度考えている」と考えていると答えた回答者は、将来、親族が住み続ける見通しの「親族が住み続ける見通しがある」の回答者が最も多く、次いで「親族が住み続ける見通しがない」「わからない」と答えた順となっています。逆に「あまり考えていない」と答えた回答者は、「わからない」の回答者が最も多く、次いで「親族が住み続ける見通しがない」「親族が住み続ける見通しがある」と答えた順となっています。



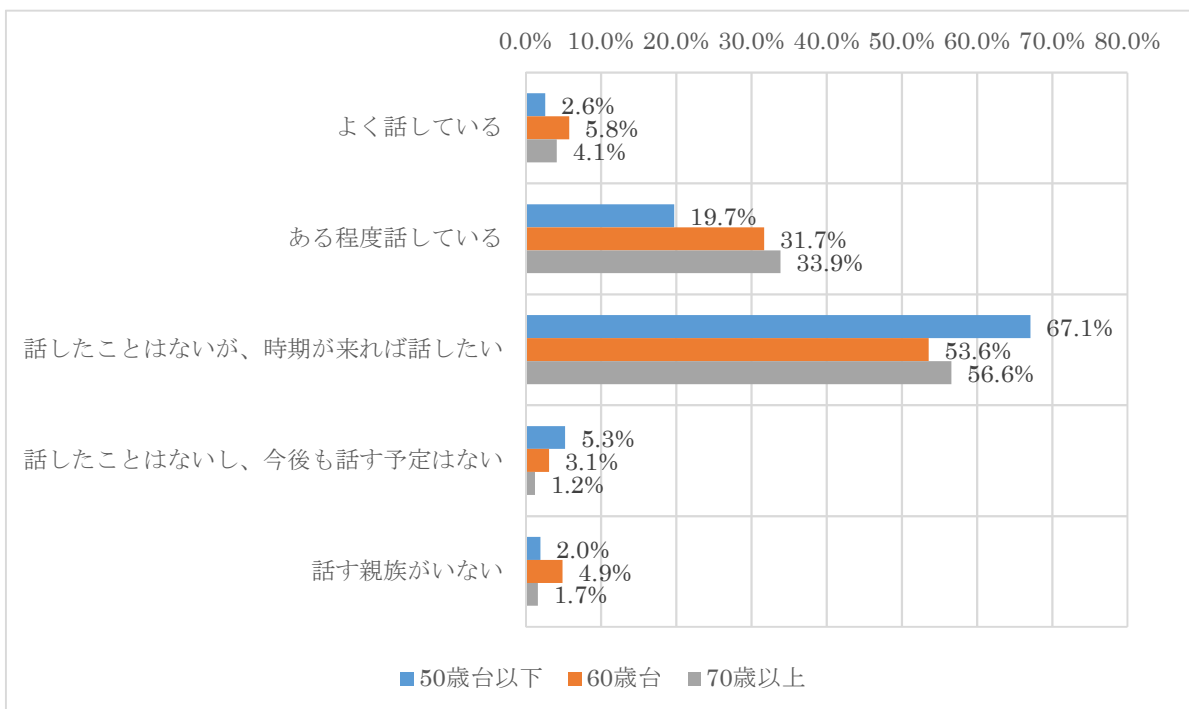
■相続について親族と話したことがあるか（問9）

「話したことはないが、時期が来れば話したい」が（58.1%）と最も高く、次いで「ある程度話している」（29.3%）「よく話している」（4.3%）となっています。



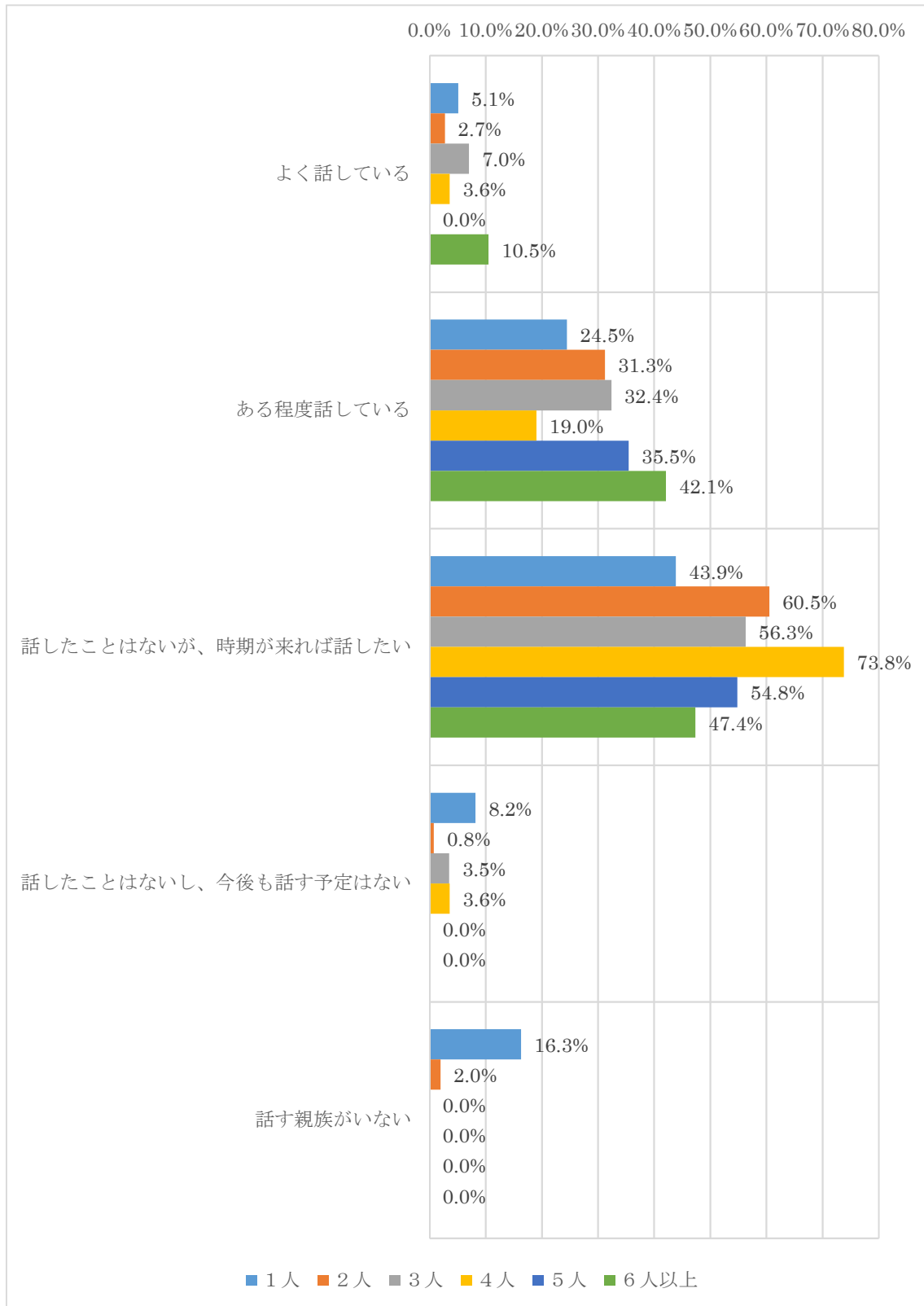
◆回答者（住宅所有者等）の年齢（問1-ア）と相続について親族と話したことがあるか（問9）

相続について親族と話したことがあるかの「話したことはないが、時期が来れば話したい」と回答者の年齢の状況を見ると全ての年齢で50%を超えており、年齢が高くなっても状況があまり変わらない傾向があります。



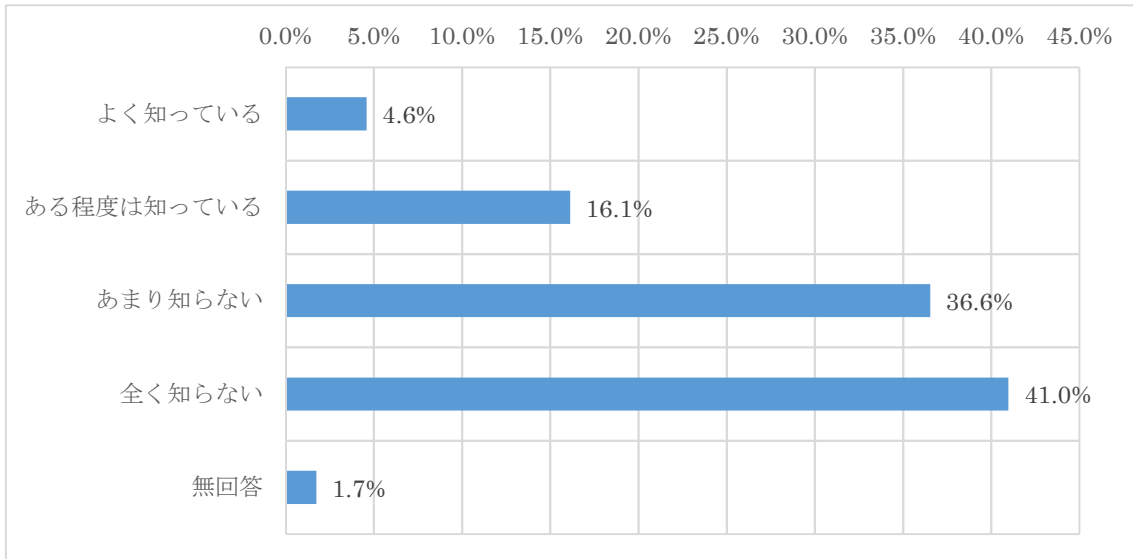
◆世帯人数（問3）と相続について親族と話したことがあるか（問9）

相続について親族と話したことがあるかと世帯人数との関係では、どの項目も世帯人数により大きな違いはない傾向があります。



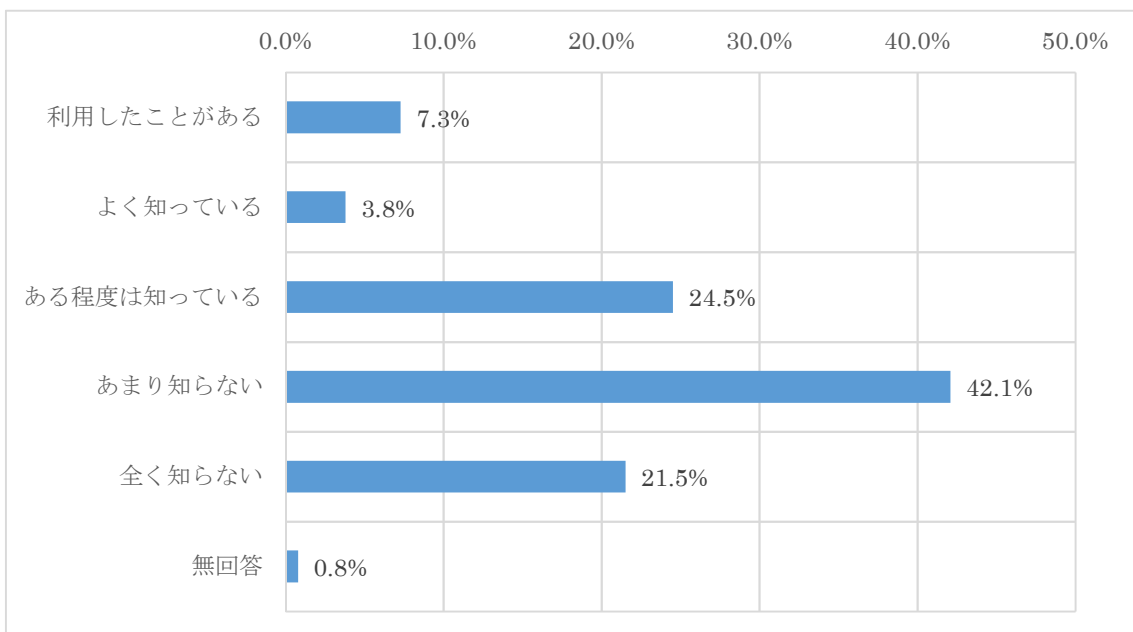
■相続登記の義務化の認知状況（問10）

「よく知っている」（4.6%）「ある程度は知っている」（16.1%）と知っているとの回答が約2割で、「あまり知らない」（36.6%）「全く知らない」（41.0%）の知らないとの回答が約8割となっています。



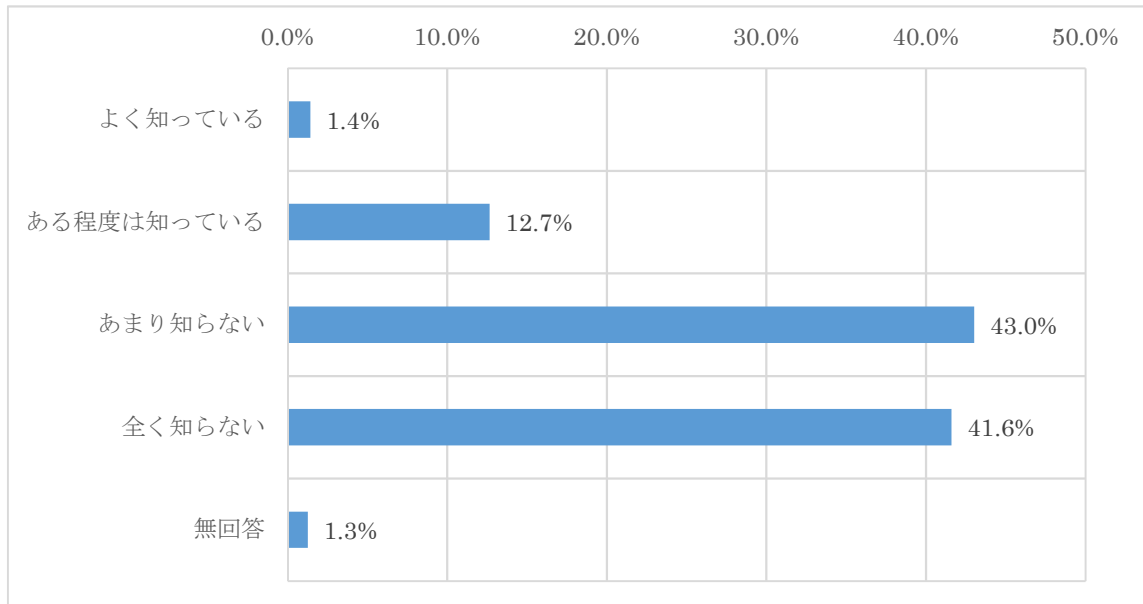
■市の各種無料相談の利用、認知状況（問11）

「よく知っている」（3.8%）「ある程度は知っている」（24.5%）と知っているとの回答が「利用したことがある」（7.3%）も含めて約4割で、「あまり知らない」（42.1%）「全く知らない」（21.5%）の知らないとの回答が約6割となっています。



■老朽化空き家除却に伴う固定資産税等減免の認知状況（問12）

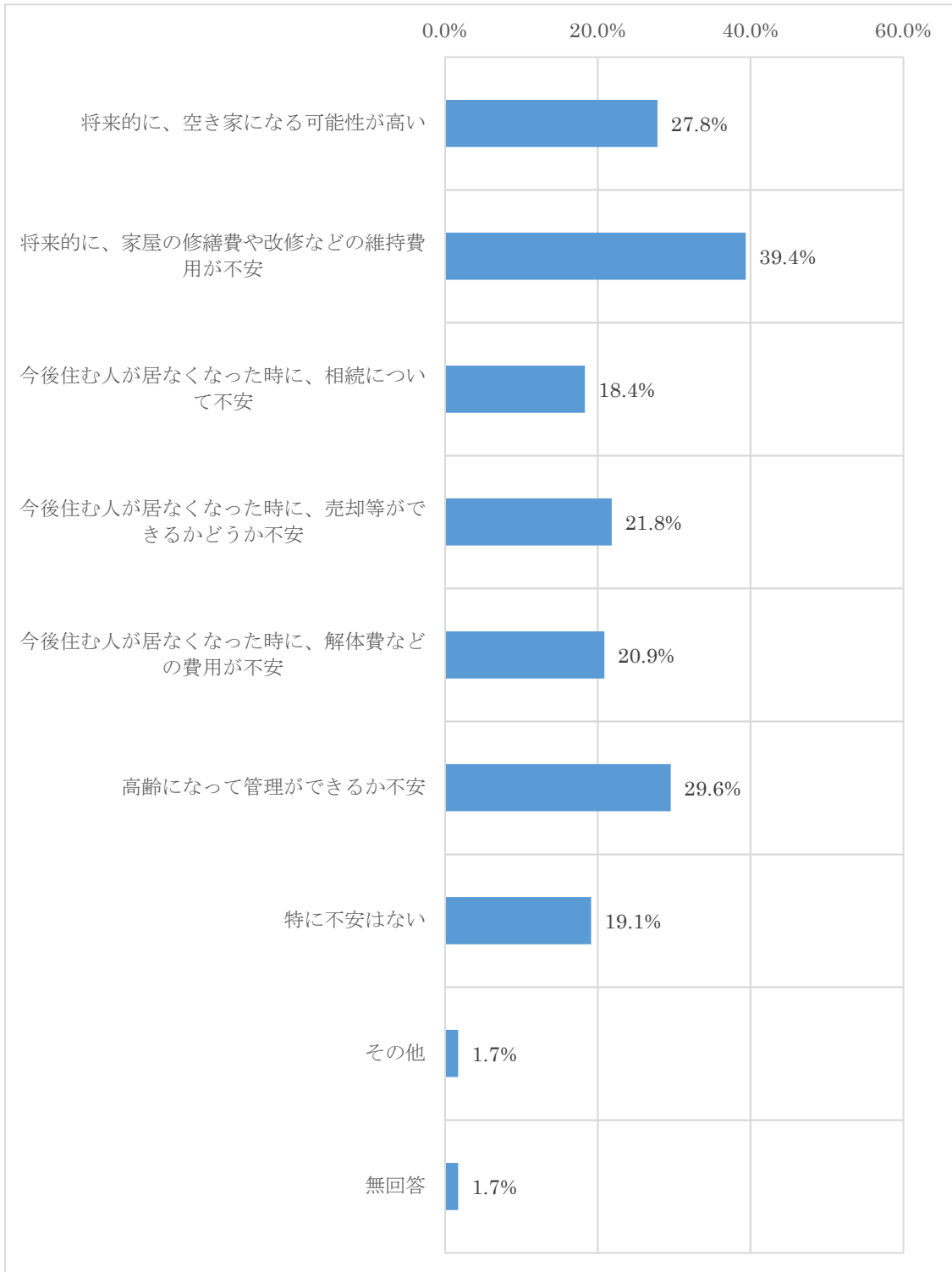
「よく知っている」（1.4%）「ある程度は知っている」（12.7%）と知っているとの回答が約1割で、「あまり知らない」（43.0%）「全く知らない」（41.6%）の知らないとの回答が8割以上となっています。



■将来的（20年～30年後）な住宅の心配 （問13 複数回答、総回答=1141）

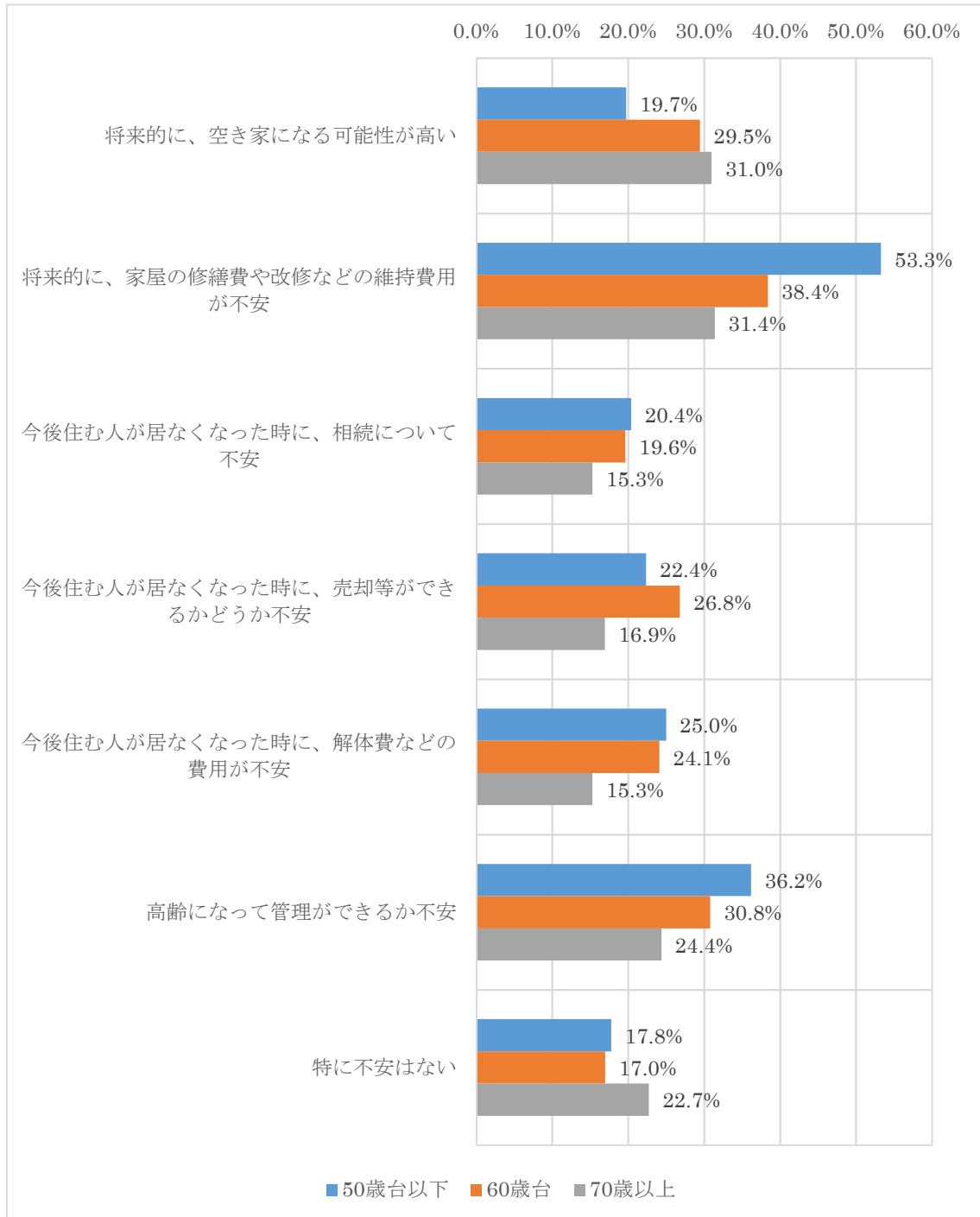
「将来的に、家屋の修繕費や改修などの維持費用が不安」が（39.4%）と最も高く、次いで「高齢になって管理ができるか不安」（29.6%）「将来的に、空き家になる可能性が高い」（27.8%）となっています。

また、「特に不安はない」が（19.1%）となっています。



◆回答者（住宅所有者等）の年齢（問1-ア）と将来的（20年～30年後）な住宅の心配（問13）

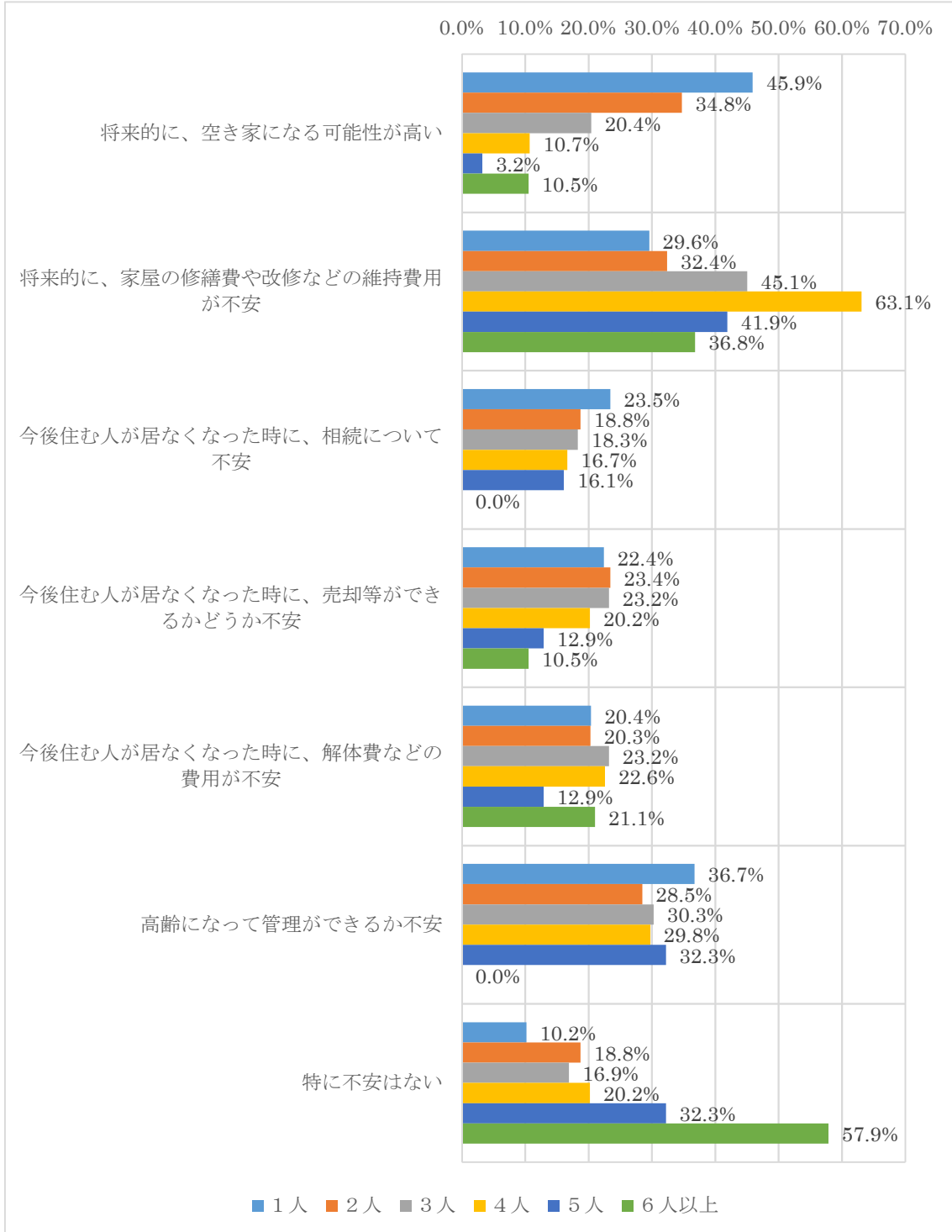
将来的な心配が「将来的に、空き家になる可能性が高い」と答えた回答者の年齢は年齢が高くなるほど割合が多くなっているが、それ以外の「高齢になって管理ができるか不安」、「将来的に、家屋の修繕費や改修などの維持費用が不安」等と答えた回答者の年齢はいずれも年齢が低くなるほど割合が多くなる傾向となっています。



◆世帯人数（問3）と将来的（20年～30年後）な住宅の心配（問13）

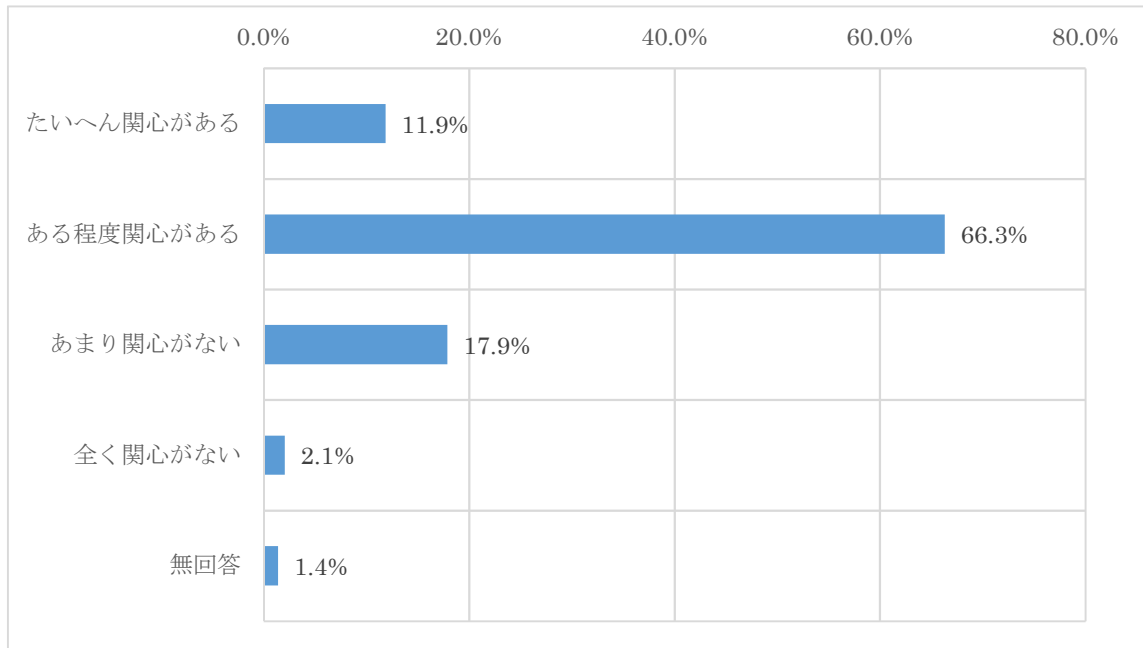
「将来的に、空き家になる可能性が高い」は世帯人数が少ない方が高い割合となっており、世帯人数が多くなるほど低い割合となっています。

また、「特に不安はない」は、世帯人数が多い方が高い割合となっており、世帯人数が少なくなるほど低い割合となっています。



■空き家問題への関心（問14）

「たいへん関心がある」（11.9%）「ある程度関心がある」（66.3%）と関心があるとの回答が約8割で、「あまり関心がない」（17.9%）「全く関心がない」（2.1%）の関心がないとの回答が約2割となっています。



■空き家について、感じていること【主な意見の抜粋】 （問15 回答=171）

【解体補助】

- ・古い家でも住み続けられる様に修繕費などの助成制度がほしいです。
- ・解体撤去の費用の捻出が難しい市民等に国等と連携して対応できるように検討してほしいです。
- ・解体費用が高いと思う。市というよりも県や国が補助してくれるよう市から要望してほしい。全体の7～8割があれば助かります。
- ・解体工事を発注する際に行政から補助金が出ればよいと思います。

【相続】

- ・少し前までは考えたこともなかったが、身体的や年齢になってくると自分自身にもありうることなのでとても心配です。
- ・死亡後の相続する人がいなくなり心配です。

【環境】

- ・空き家が増加傾向のようですが、今後放火や犯罪の温床になりかねないか心配です。
- ・空き家がそのまま老朽化して住めなくなっているところがありますが、倒壊や火災などで近隣に被害が発生する場合がありますため、行政から所有者へ勧告・指導して撤去・処分など（売却含む）進んでやって頂きたいです。

【相談・情報提供】

- ・各種にわたる情報を何らかの方法で知りたいです。
- ・自治会役員を務めているが近隣で将来空き家になるであろう家が見受けられる。市の相談窓口等をもっとアピールするべきと考えます。
- ・問10（相続登記の義務化）など住宅の情報など時々広報等で特集してほしいです。

【活用】

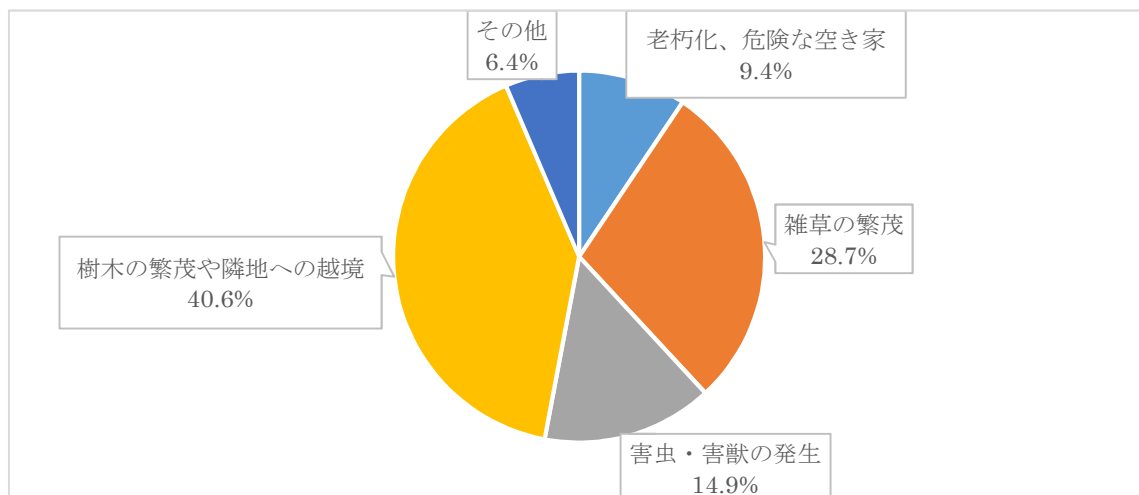
- ・空き家が公開されて、売買または賃貸等の情報があれば積極的に利用したいです。

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

令和3(2021)年4月から令和4(2022)年3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（相談・苦情140件・活用相談122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、庁内関係部署や関係機関と連携し対応しています。（図25～図28）

空き家の近隣からの相談・苦情（140件）（図25）



※令和3(2021)年4月～令和4(2022)年3月の間に、市で受け付けた相談・苦情の内容別割合

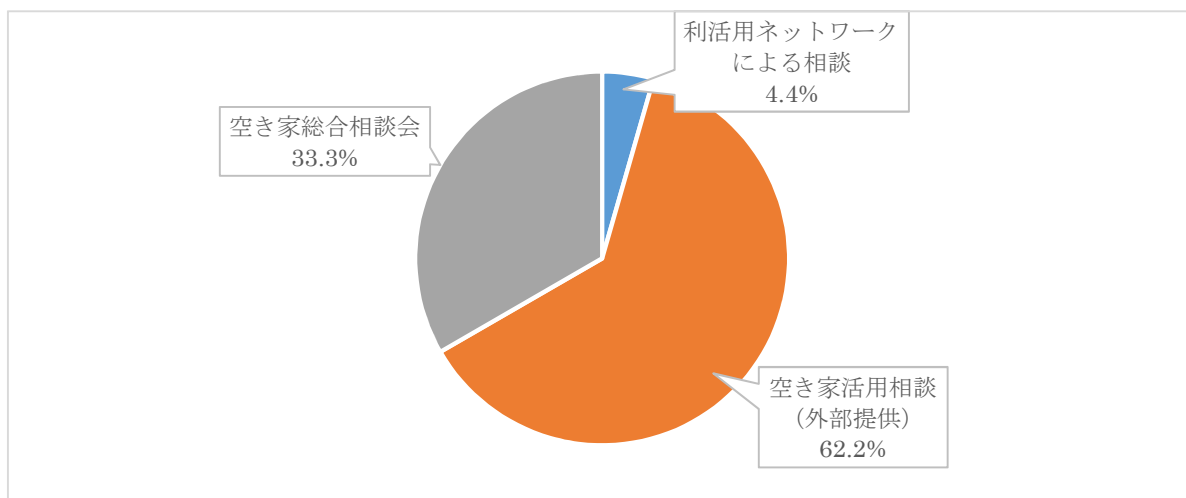
第1次計画における空き家の近隣からの相談・苦情件数の推移（図26）

年度	平成30年度 (2018年度)	令和元年度 (2019年度)	令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)	合計
相談・苦情 (件数)	109	100	136	140	485

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、「樹木の繁茂」が40.6%、「雑草の繁茂」が28.7%、「害虫・害獣の発生」が14.9%「家屋の老朽化」に関するものが9.4%となっており、相談・苦情件数の推移は、増加傾向となっています。

空き家活用に関する相談（122件）（図27）



※令和3（2021）年4月～令和4（2022）年3月の間に、市で受け付けた活用相談の内容別割合

第1次計画における空き家の活用相談件数の推移（図28）

事業内容	平成30年度 (2018年度)	令和元年度 (2019年度)	令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)	合計
利活用ネットワークによる相談	34	17	5	4	60
空家バンクへの登録	3	0	1	0	4
空き家総合相談会	40	46	16	30	132
空き家活用相談（外部提供）	—	—	—	56	56
合計	77	63	22	90	252

※空き家活用相談（外部提供）は令和3年度から実施。

※「利活用ネットワーク」等の事業内容は「2-（4）関係機関等の連携」の主な取組を参照

② 空き家の活用に関する相談

空き家の活用に関する相談は、「空き家活用相談（外部提供）」が45.9%、「利活用ネットワーク」が26.2%、「空き家総合相談会」が24.6%、「空き家活用相談」が3.3%、となっています。

空き家の活用相談件数の推移は、令和2年度が新型コロナウイルス感染症の影響もあり一時的に減少したものの、令和3年度には、新たな取組の「空き家活用相談（外部提供）」を始めた結果、やや増加となっている。

(2) 司法書士による登記・法律相談

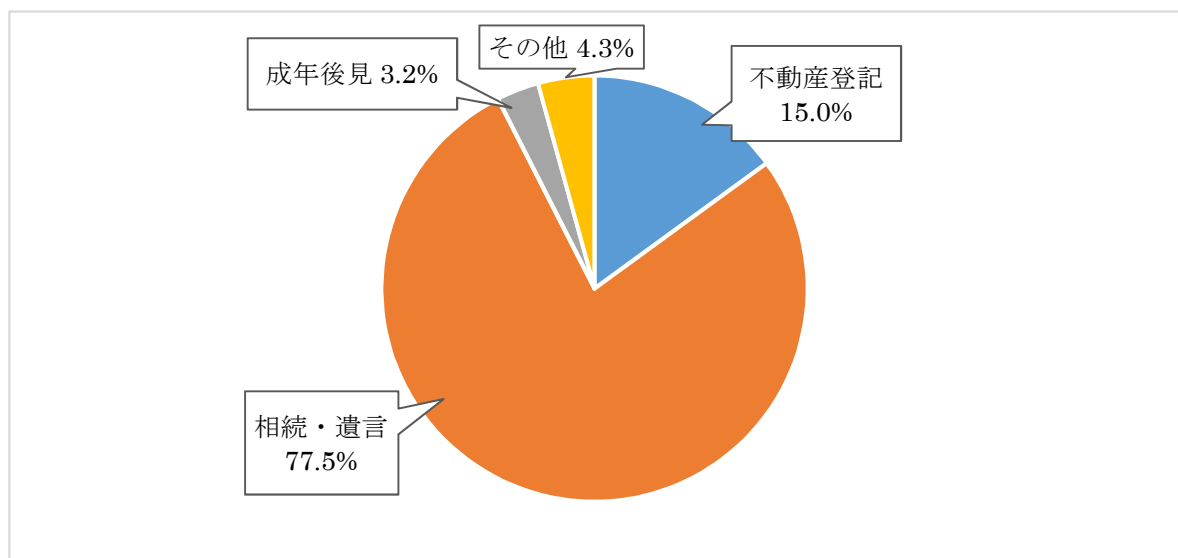
令和3(2021)年4月から令和4(2022)年3月の一年間に、市で実施した司法書士による登記・法律相談の相談件数は、187件ありました。

相談内容は、「相続・遺言」が77.5%「不動産登記」が15%「成年後見」が3.2%となっています。(図29)

また、令和3年度は毎週木曜日(第4木曜日を除く)に登記・法律相談を開催し、195件の相談枠に対して187件、約96%の稼働率となっております。

相続登記の義務化の影響もあり、令和4年度は毎週木曜日の開催にしましたが、相談希望者が増加しており、予約が1月以上先まで埋まっている状況となっております。

司法書士による登記・法律相談(187件)(図29)



※令和3(2021)年4月～令和4(2022)年3月の間に、市で受け付けた登記・法律相談の内容別割合

相談内容	不動産登記	相続・遺言	成年後見	その他	合計	相談枠数
令和3年度 (2021年度)	28	145	6	8	187	195

2-5 空き家の発生の要因や地域への影響

(1) 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おり、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。

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。
- ・所有者等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29）

住宅用地に係る固定資産税等の課税標準の特例 (図29)

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

(2) 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。



(3) 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、空き家の増加は、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。

2-6 第1次計画の取組の実施状況と評価

(1) 取組の実施状況

本市では、第1次計画に掲げる3つの基本方針に基づき取組の方向性を整理し、具体的な取組を定め、次のように計画の推進を図ってまいりました。

1. 【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		実績（取り組んだ内容）
主な取組		令和3年度の実績（H30～R2の内容も含む）
①	広報紙やホームページへの掲載	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広報ふかや掲載1回、公民館だより2回掲載 【広報】R3.7 市長の深谷がいい話「深谷の空き家対策」について 【公民館だより】R3.4 老朽空家等を除却した土地の固定資産税等の減免について R4.1 空き家総合相談会の開催について ・ 市ホームページに空き家対策全般について掲載
②	チラシ・パンフレットの配布	①不動産関係団体作成の空き家啓発チラシを空き家所有者へ配布。②自治振興課及び公民館窓口で空き家啓発チラシと空き家啓発冊子を配布。
③	固定資産税納税通知書等を活用した周知	<ul style="list-style-type: none"> ・ 固定資産税納税通知書に空き家の適正管理を促すチラシを同封。 【チラシの内容】 ①「住まいの終活」に関する意識啓発 ②空き家関連の各種相談窓口の案内 ③空き家利活用ネットワーク
④	地域等からの意識啓発	・ 自治会の協力による空き家の実態調査などを実施し、市内の空き家1,497軒を確認した。
⑤	各種事業と連携した空き家化の予防	・ 長寿福祉課のイベント（終活セミナー・エンディングノート研修）にて空き家の啓発を行った。

1-(2) 所有者等への相談体制		
主な取組		
実績（取り組んだ内容）		
令和3年度の実績		
①	法律相談の実施	・空き家の発生原因の多くが相続であることから相続問題に精通している司法書士による登記・法律相談を毎週木曜日（第4木曜日を除く）に実施し、187件の相談に対応した。
②	不動産相談の実施	・広報ふかやの各種無料相談に不動産相談の日時等を毎月掲載した。
③	空き家対策相談員の配置	・空き家対策相談員を1名配置し、空き家の苦情や相談に対応した。
④	空き家総合相談会の開催	・空き家総合相談会を1月に開催し、30軒の相談（一部電話相談も含む）を行った。

1-(3) 助成制度の周知		
主な取組		
実績（取り組んだ内容）		
令和3年度の実績		
①	三世帯同居・近居支援事業の周知	・広報ふかや令和4年2月号に事業内容掲載 ・市ホームページに事業概要、申請方法について掲載
②	住宅用省エネ設備設置費補助制度の周知	・広報ふかや令和3年4月号に住宅用省エネ設備設置費補助制度について掲載 ・市ホームページに住宅用省エネ設備設置費補助金について掲載
③	住宅耐震化補助制度の周知	・広報ふかや令和3年5月号に事業内容掲載 ・耐震診断補助：2件 ・耐震改修補助：1件 ・無料耐震診断：3件
④	発生防止や適正管理に対する支援策の周知	・固定資産税の納税通知書に同封するチラシ等により、空き家の発生防止及び適正管理に関する支援策（各種相談）を周知した。

1-(4) 空き家情報の把握		実績（取り組んだ内容）
主な取組		令和3年度の実績内容（H30～R2の内容も含む）
①	空き家の実態調査の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会の協力による空き家の実態調査などを実施し、市内の空き家1,497軒を確認した。 ・空き家の確認は、住民基本台帳の情報も活用し、空き家の登録の精度向上に努めた。
②	アンケート調査による意向の把握	<ul style="list-style-type: none"> ・深谷市空家等対策計画の次期計画に向けて、令和4年3月に市内在住の家屋所有者1,300名に相続に関するアンケートを送付した。
③	住民からの情報提供	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の現地調査を行うときに、近隣住民への聞き取り調査を実施している。 ・令和3年度の住民からの空き家の苦情等による情報提供は140件あり、現地調査等を行い、所有者への注意喚起等の対応した。
④	庁内関係部署による連携	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策会議を2回開催
⑤	空き家データベースの整備	<ul style="list-style-type: none"> ・令和3年度の空き家実態調査の情報を更新。

2. 【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	
主な取組	
実績（取り組んだ内容）	
令和3年度の実績（H30～R2の内容も含む）	
①	<p>広報紙やホームページ等による情報発信</p> <p>・ ホームページに空き家の利活用に関する制度について掲載した。</p>
②	<p>チラシ・パンフレットによる情報提供</p> <p>・ 固定資産税納税通知書に空き家の利活用の記事を掲載したチラシを同封した。</p> <p>・ 自治会の回覧板作成に伴い、空き家問題や相続登記の義務化について掲載した。</p>
③	<p>空き家利活用ネットワーク制度の紹介</p> <p>・ 固定資産税納税通知書に制度案内同封：59,024件</p> <p>・ 利活用に関する問合せ対応：32件</p> <p>・ 空き家バンクへの登録：0件</p> <p>・ 空き家活用相談の申込：4件</p>
④	<p>マイホーム借上げ制度の紹介</p> <p>・ 建築住宅課窓口でパンフレットを配布。</p>

2-(2) 所有者等への支援制度	
主な取組	
実績（取り組んだ内容）	
令和3年度の実績（H30～R2の内容も含む）	
①	<p>三世同居・近居支援事業の実施</p> <p>・ 広報ふかや令和4年2月号に事業内容掲載</p> <p>・ 市ホームページに事業概要、申請方法について掲載</p>
②	<p>中心市街地空き店舗等出店促進補助制度の実施</p> <p>令和3年度の実績 0件（R2:2件 R1:3件）</p> <p>市ホームページや、深谷商工会議所の協力を得て周知している。</p>
③	<p>利活用に向けた支援策の検討</p> <p>・ 空き家の活用相談（空き家所有者の同意に基づく不動産団体への情報提供及び相談業務）を実施し、56軒の申請に対応した。</p>

2-(3) 関係団体等との連携		実績（取り組んだ内容）
主な取組		令和3年度の実績（H30～R2の内容も含む）
①	埼玉県北部地域空き家バンク制度の運用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築住宅課窓口でパンフレットを配布。 ・ 市ホームページで空き家バンク登録物件を紹介。
②	国や埼玉県との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・ 埼玉県空き家対策連絡会議については、新型コロナウイルスの影響によりオンラインによる参加となった。 ・ 空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置（低未利用土地・3,000万円控除）をホームページと固定資産税納税通知書に同封したチラシで周知
③	各種団体との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各種団体から推薦された委員等を構成員とする深谷市空家等対策審議会を2回開催した。 ・ 不動産関係団体と埼玉司法書士会に相談員の派遣を依頼し、空き家総合相談会を開催し、30件の空き家の相談に対応した。 ・ 空き家の活用相談（空き家所有者の同意に基づく不動産団体への情報提供及び相談業務）を実施し、56軒の申請に対応した。
④	空き家総合相談会の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産関係団体と埼玉司法書士会に相談員の派遣を依頼し、空き家総合相談会を開催し、30件の空き家の相談に対応した。

3. 【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

主な取組		実績（取り組んだ内容）
		令和3年度の実績内容（H30～R2の内容も含む）
①	管理不全な空き家の実態把握	<ul style="list-style-type: none"> 自治会の協力による空き家の実態調査などを実施し、市内の空き家1,497軒を確認した。 上水道の使用状況（中止中の水栓）に基づき、市職員が空き家の調査を行った。
②	適正な管理を促す通知の発送	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の苦情を受け、空き家所有者に適正管理を依頼するときに、シルバー人材センターのチラシや造園業協会のチラシを同封した。
③	立入調査の実施	<ul style="list-style-type: none"> 実績なし（R1:1軒）
④	緊急安全措置	<ul style="list-style-type: none"> 空き家に付随する道路上の看板の一部が落下の恐れがあるため、所有者の同意を得て緊急措置を行った。 緊急的に危険等を回避する必要がある場合に備えて、空き家の所有者に緊急連絡先の届出をお願いする通知を送付し、約200軒程の届出があった。
⑤	特定空家等の認定	<ul style="list-style-type: none"> 実績なし（R1:1軒 H30:2軒）

3-(2) 特定空家等への措置

主な取組		実績（取り組んだ内容）
		令和3年度の実績内容（H30～R2の内容も含む）
①	助言・指導	<ul style="list-style-type: none"> 特定空家等2軒の所有者に対し、通知等による指導や助言を実施した。その結果特定空家等2軒の所有者が自主除却を行った。
②	勧告・命令	<ul style="list-style-type: none"> 令和3年度に岡地内の特定空家等1軒について、「意見書等の提出の機会」を通知した。
③	固定資産税等住宅用地特例の除外	<ul style="list-style-type: none"> 実績なし
④	行政代執行の実施	<ul style="list-style-type: none"> 実績なし（H30:略式代執行1軒）

3-(3) 空き家関連法令に基づく取組	
主な取組	実績（取り組んだ内容）
	令和3年度の実績内容（H30～R2の内容も含む）
① 空き家関連法令による措置	実績なし
② 相続財産管理人・不在者財産管理人制度の活用	・市が差し押さえた空き家について、空き家の解消と市の債権回収を目的に、相続財産管理人を選任し、市税の回収と所有権移転により空き家の解消が完了した。
③ 税制上の特例措置の周知	・空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、市ホームページに掲載し周知。 ・低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除について、市ホームページに掲載し周知。 ・3,000万円控除と低未利用土地控除の内容を掲載した空き家啓発チラシを、固定資産税納税通知書に同封。

3-(4) 解消に向けた取組	
主な取組	実績（取り組んだ内容）
	令和3年度の実績内容（H30～R2の内容も含む）
① 金融機関の空き家対策ローンの紹介	・市ホームページ掲載 ・チラシ配布（空き家所有者への通知、窓口等） ・ポスター掲示（自治振興課前）
② 危険な空き家の除却に対する支援の検討	・空き家除却後の固定資産税等の減免制度開始し、5軒の申請を受け付けた。その後、制度の見直しと、要綱の改正を行った。
③ 空き地の管理に関する意識啓発	市民等から空き家の除却後の空き地に雑草が繁茂していると相談を受け、現地確認の結果、雑草の繁茂が確認された場合は、土地所有者等に対し、土地の適正な管理を行うよう指導（通知・電話連絡）を行った。 R3年度実績 相談・苦情件数：1件
④ 解消と跡地活用に対する支援策の検討	・実績なし（H30：1軒）

(2) 取組の評価

第1次計画の評価については、第2次深谷市総合計画（前期基本計画）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、計画の推進を図ってまいりました。

指標名	空き家の解消割合			
指標内容	<p>■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、当該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。</p> <p>■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。</p>			
年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
目標値	12.3%	12.3%	12.3%	12.3%
実績値	10.8%	10.4%	13.3%	11.9%
評価の総括	<p>本市では、第1次計画で掲げた基本理念のとおり、空き家の管理は所有者等の責任で行うことを基本となるため、市を中心に、自治会や不動産団体等の多様な主体と連携・協力し、空き家の早期の把握、早期の対策に取り組んでまいりました。</p> <p>本市では、自治会との協働により毎年、空き家実態調査を行うことで、できるだけ早期に新たな空き家を把握をしてまいりました。それにより、空き家所有者に毎年2回程、空き家の適正管理のお願いのほか、各種相談や利活用の案内などの通知を行う事が可能となり、繰り返し所有者等の意識啓発に努める事で、「空き家の解消割合」においても一定の成果に繋がっております。</p> <p>一方で、市内の問題となる空き家の多くは、第1次計画策定以前からある空き家であり、長期間に渡り空き家状態が続くことにより老朽化等が進み活用が難しくなっております。</p> <p>今後も、第1次計画期間中に行ってきた各取組の進捗状況や、取組結果を検証しながら、引き続き空き家対策が効果的かつ効率的なものとなるよう継続して取り組んでまいります。</p>			

2-7 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、第1次計画の取組状況、住宅（空き家になる前）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) 空き家の発生抑制

- ・住宅（空き家になる前）所有者等アンケート調査では、「将来空き家になる可能性が高い」との回答が約3割もあり、既存の空き家への対策だけでなく、今後空き家を発生させない、空き家の発生を抑制する対策が、ますます重要な課題となります。
- ・本市でも高齢化率は上昇の一途をたどる中、住宅（空き家になる前）所有者等アンケート調査では、「家の終活」や「相続について親族との相談」について、健康寿命である70歳台になっても考えていないなどの状況がうかがわれることから、年齢に関係なく幅広く市民の意識を醸成していく事が必要となります。
- ・本市の高齢者施設の開設が進んでおり、居住者である単身高齢者が施設入所や、病院に長期入院するなど空き家になることが今後も増えていく事が予想されます。そのような状況になった際も、早期の対応が行えるように建物の適正な管理や活用について、高齢者や親族等への意識啓発や支援が必要となります。
- ・空き家が発生する大きな要因の1つとして、相続問題があります。国は、法改正により令和3年4月に、不動産（土地・建物）の相続登記の申請の義務化を定めており、本市においても既に周知・啓発などを行い、認知状況は約2割になっております。今後も制度の周知に力を入れるとともに、司法書士による無料の登記・法律相談などの相談体制の強化に取り組む必要があります。
- ・住宅・土地統計調査の結果によると、減少はしているものの、耐震基準を満たしていない住宅が約2割存在しております。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。

- ・ライフスタイルの変化により、子どものいない方も増えてきており、関係性の薄い方々の相続が増えてくることが想定されることから、相続開始以前からの財産の整理や遺言の活用等の啓発活動を行っていく必要があります。
- ・空き家の発生要因が所有者の要因、市場面の要因、法制度面の要因と多岐にわたる中、所有者等アンケート調査では、市の各種相談員による相談窓口（弁護士による法律相談、司法書士による登記・法律相談、宅地建物取引士による不動産相談）に対する認知状況が約4割となっていることから、引き続き、制度の周知に努めていく必要があります。

（２）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。一方で、解消した空き家軒数の割合は、市街化調整区域等が低くなっており、都市計画区域の特性に合わせた対策の検討が必要です。
- ・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、現地を確認すると十分な管理がなされていない状況であり、空き家の適正な管理を促す取組が必要です。
- ・空き家の所有者等は、半数が市外に居住しており、高齢者も多く、近年では、新型コロナウイルス感染症による移動制限などの影響により、今後ますます管理が難しくな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を紹介するなど、適切な情報提供が重要となります。



■ 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、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。

(3) 空き家及び空き家除却後の跡地の活用促進

- ・空き家の中には、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、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。
- ・「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ます。また、空き家等を寄附したいなどの相談もあることから、「相続土地国庫帰属制度」なども所有者等の選択肢の1つとして情報提供が必要になります。
- ・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、売却や賃貸などの活用が困難になることから、早期の活用を促すための仕組みが必要になります。
- ・市内の空き家のうち約4割が、市街化調整区域となっており、除却後にすぐに再建築しない場合、再建築する際に一定の条件が必要となることから、更地にして処分することが難しい場合があります。
- ・本市には、農地を所有する空き家の所有者等も一定数存在するが、宅地に比べ田畑などの農地は、農地法の制限があることから、売却が難しい傾向にあります。農地と空き家がセットの「農地付き空き家」の活用を促すための仕組みについて検討が必要になります。
- ・空き家になった場合の解体費の不安がある所有者も多くいる中で、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、税額が上がる事が、空き家の除却を先延ばしにする要因の1つとなっています。所有者等アンケート調査では、老朽化空き家除却に伴う固定資産税等減免の認知状況は約1割程度となっていることから、引き続き、制度の周知に努めていく必要があります。



■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。

⇒居住可能な物件が活用されないと、管理不全な空き家となってしまのおそれがあります。

(4) 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。
- ・市に寄せられる相談では、「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国が示した「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）」や「深谷市の特定空家等の判断基準」に基づき、審議会の意見を伺いながら、特定空家等の認定や措置を行うことが必要になります。



■ 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。