
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。

基本方針2

空き家の適正な管理及び活用を促進します。

■取組の方向性

- 2- (1) 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。
- 2- (2) 空き家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、空き家所有者等へ活用に向けた情報を発信します。
- 2- (3) 空き家所有者等への支援制度
空き家の活用につながる支援制度を実施します。
- 2- (4) 関係機関等との連携
国や埼玉県、不動産関係団体など、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取組

適正な管理を行っていない空き家所有者等に対して、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。

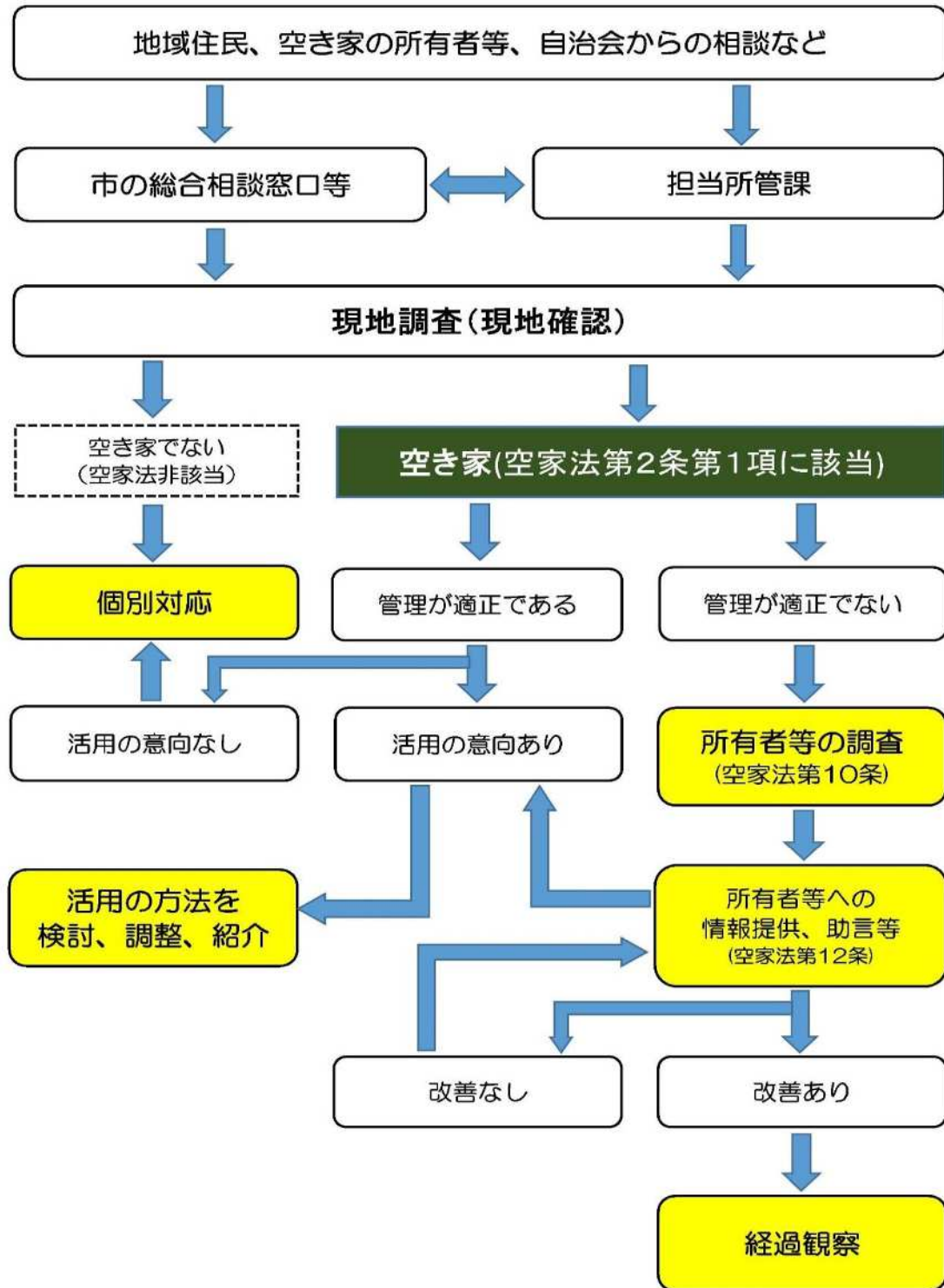
4-2 空き家対策の施策と主な取組

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。

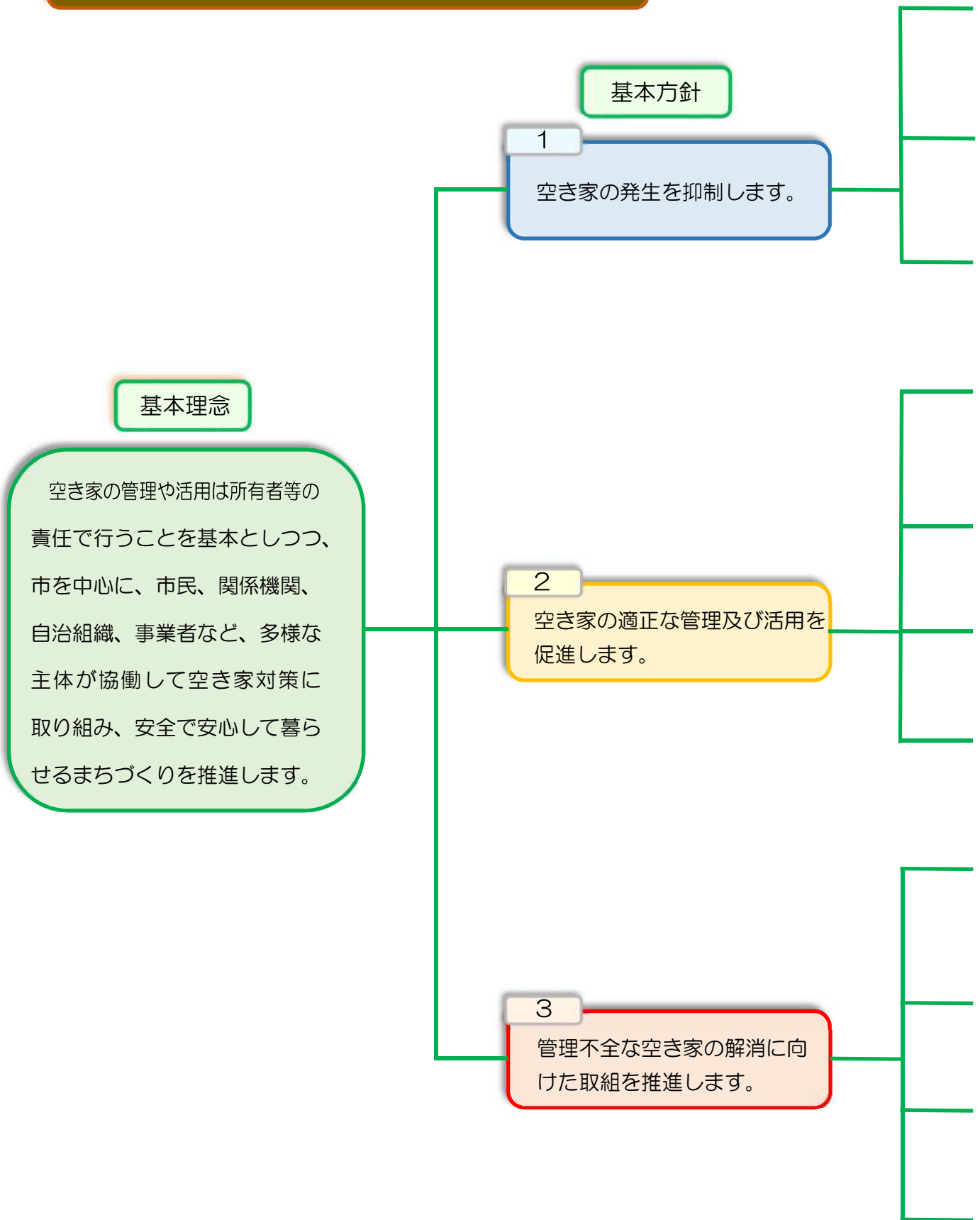
現に居住している住宅の状態から、利活用可能な空き家、適正管理が行われていない空き家、著しく管理不全な空き家まで、各段階に応じた対策を講じます。

基本方針	現に居住している住宅	空き家の状態		
		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ます。	<ul style="list-style-type: none"> ・市民意識の醸成・啓発 	<ul style="list-style-type: none"> ・市民意識の醸成・啓発 		
	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者等への相談体制 	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者等への相談体制 		
	<ul style="list-style-type: none"> ・助成制度の周知 	<ul style="list-style-type: none"> ・助成制度の周知 		
2 空き家の適正な管理及び活用を促進します。		<ul style="list-style-type: none"> ・空き家情報の把握 		
		<ul style="list-style-type: none"> ・空き家所有者等への情報発信 		
		<ul style="list-style-type: none"> ・空き家所有者等への支援制度 		
		<ul style="list-style-type: none"> ・関係機関等との連携 		
3 管理不全な空き家の解消に向けた取組を推進します。		<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全な空き家への取組 		
		<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等への措置 		
		<ul style="list-style-type: none"> ・空き家関連法令に基づく取組 		
		<ul style="list-style-type: none"> ・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



取組の方向性

主な取組

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 登記・法律相談の実施
- ② 不動産相談の実施
- ③ 高齢者に対する支援

1-(3)

助成制度の周知

- ① 住宅用省エネ設備設置費補助制度の周知
- ② 住宅耐震化補助制度の周知
- ③ マイホーム借上げ制度の紹介
- ④ 空き家の発生を抑制するための特例措置の周知

2-(1)

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 空き家対策相談員の配置
- ⑤ 庁内関係部署による連携
- ⑥ 空き家データベースの整備

2-(2)

空き家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 空き家所有者等への通知の発送
- ③ 空き家利活用ネットワーク制度の紹介

2-(3)

空き家所有者等への支援制度

- ① 緊急連絡先届出制度の実施
- ② 金融機関の空き家活用ローンの紹介
- ③ 中心市街地空き店舗等出店促進補助制度の実施
- ④ 低未利用土地等を譲渡した場合の特例措置の周知
- ⑤ 利活用に向けた支援策の検討

2-(4)

関係機関等との連携

- ① 埼玉県北部地域空き家バンク制度の運用
- ② 空き家総合相談会の実施
- ③ 空き家活用相談の実施
- ④ 国や埼玉県との連携

3-(1)

管理不全な空き家への取組

- 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 緊急安全措置

3-(2)

特定空き家等への措置

- ① 特定空き家等の認定
- ② 助言・指導
- ③ 勧告・命令
- ④ 固定資産税等住宅用地特例の除外
- ⑤ 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 財産管理人制度等の活用

3-(4)

解消に向けた取組

- ① 老朽空き家等の除却に伴う固定資産税減免制度の実施
- ② 解決が困難な事案への対応の検討
- 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

【基本方針1】 空き家の発生を抑制します。

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、正確な所有者等が表示されるように登記の促進や住宅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

市主催の事業や埼玉県の相続おしかけ講座などの事業をはじめ、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。

【埼玉県 相続おしかけ講座】

空き家予防のために

相続おしかけ講座



埼玉県のマスコット
「さいたまっちゃん」「コバトン」



～ 将来、家族に負担をかけないための『相続ココだけの話』～

- 講師は、相続に詳しい**行政書士**や**司法書士**
- **高齢者サロン、自治会**などの集會に講師を派遣
- **対話形式で相談しやすい講座**です

費用
無料

※当該年度の予算が無くなり次第、講師の派遣は終了しますので予め御了承ください。



ぜひ、お申込みください！

■ 相続おしかけ講座 とは

「自分に何かがあったとき・・・」「認知症になったとき・・・」

家族に負担をかけないために『今できること』って何だろう・・・。

そんな悩みに
お応えします！

相続や認知症への“備え”について

専門家が分かりやすく説明してくれる講座です

※「相続おしかけ講座」は、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協働して実施する事業です。

■ お申込み方法

裏面の申込書に必要事項を記入の上、**希望日の1か月前**までに開催場所の**市町村 担当窓口**へご提出ください。

<講座に関する問合せ>

埼玉県 都市整備部 建築安全課 企画担当
TEL : 048-830-5524

<申込書提出先>

深谷市役所 協働推進部 自治振興課
TEL : 048-574-8597
FAX : 048-501-5222

— 埼玉県空き家対策連絡会議（事務局：埼玉県都市整備部建築安全課） —

【基本方針1】 空き家の発生を抑制します。

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 登記・法律相談の実施

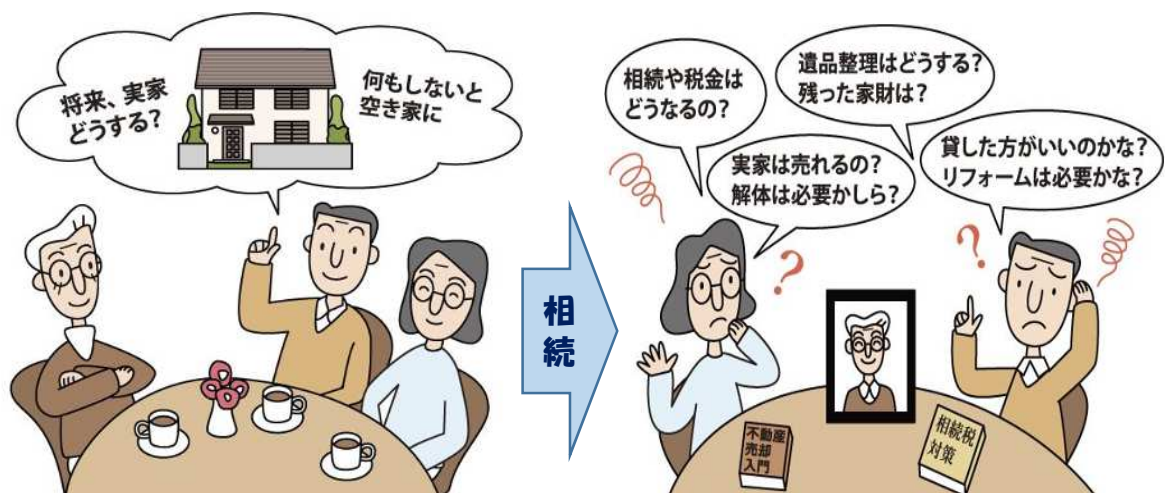
相続登記や住所変更登記の申請の義務化に伴い身近な場所で誰もが相談できるよう、居住している住宅や空き家の登記や法律に関する問題の解決に向けて、弁護士会や司法書士会と連携し無料相談を実施します。

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、不動産関係団体と連携し無料相談を実施します。

③ 高齢者に対する支援

高齢者にエンディングノートを配布し、終活に関する支援を実施します。
また、成年後見制度利用促進のため、成年後見サポートセンターを運営し、成年後見制度を必要とする人が制度利用につながるための相談受付や講演会開催等に取組みます。



【基本方針1】 空き家の発生を抑制します。

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 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。

② 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、耐震改修を行う場合に、その所有者等に対して費用の一部を助成する制度を周知します。

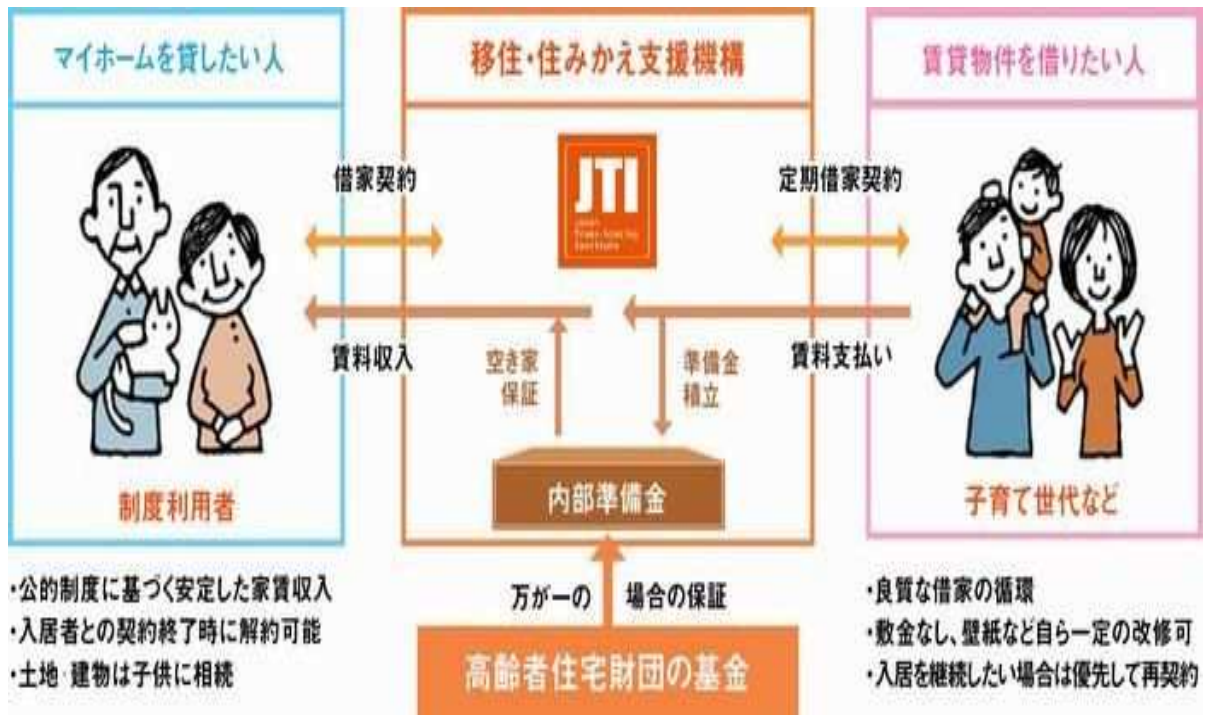
③ マイホーム借上げ制度の紹介

現に居住している所有者等が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。

④ 空き家の発生を抑制するための特例措置の周知

相続により取得した家屋及びその土地等を譲渡した場合に適用される「空き家の譲渡所得の 3, 0 0 0 万円特別控除」の周知をし、申請に基づき「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を行います。

【マイホーム借上げ制度】



【空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除】

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)について

1. 制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

○本措置のイメージ

被相続人が居住の用に供していた家屋及びその敷地

相続 (ポイント1!)

空き家 (ポイント2!)

耐震リフォーム (耐震性がある場合は不要)

譲渡 (ポイント3!)

取壊し

更地

譲渡

空き家の譲渡所得3,000万円特別控除の適用(※)

(※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費(譲渡価額×5%(※)) - 譲渡費用(除却費用等) - **特別控除3,000万円**

※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円
(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円 - 3,000万円) × 20% = 0円

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円
(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円) × 20% = 55万円

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・被相続人が20年間所有
- ・除却費200万円
- ・取得価額不明

【基本方針2】 空き家の適正な管理及び活用を促進します。

2-(1) 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 空き家対策相談員の配置

空き家の所有者等や近隣住民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。

⑤ 庁内関係部署による連携

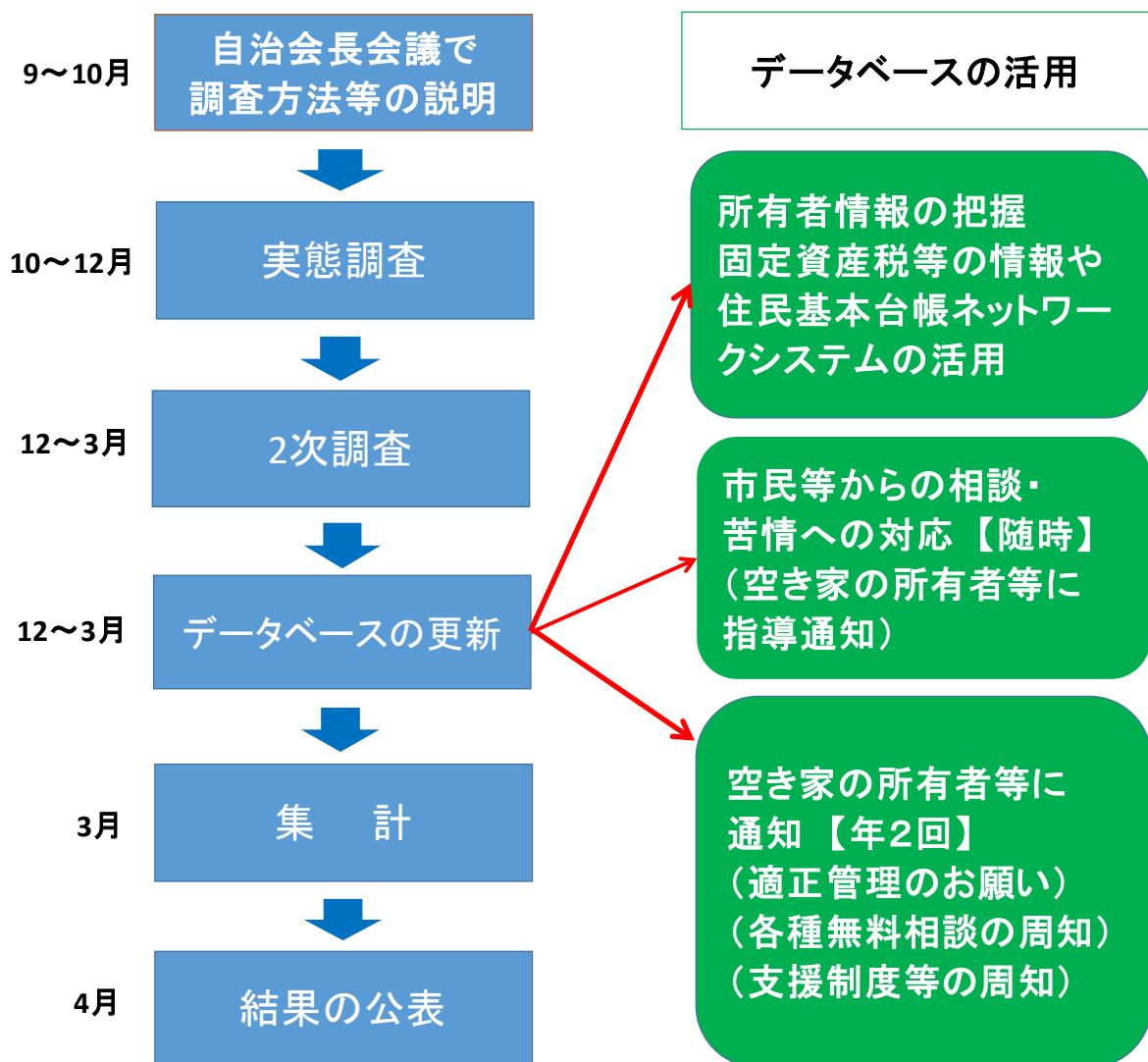
固定資産課税台帳の内部利用等による所有者等の特定や、庁内関係部署と連携して空き家に関する情報を収集します。また、庁内関係部署との対策会議を開催することにより、情報共有を図り、空き家対策を進めます。

⑥ 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。

また、空き家所有者や近隣住民等からの情報等を、適宜記録することできめ細やかな支援につなげます。

【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】 空き家の適正な管理及び活用を促進します。

2-(2) 空き家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、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、空き家の活用等に関する制度の周知や情報の発信を行います。

② 空き家所有者等への通知の発送

市発行のチラシやパンフレットを作成し、実態調査等で把握した空き家の所有者等に対して、空き家の適正管理のお願いや相談会、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。

【基本方針2】 空き家の適正な管理及び活用を促進します。

2-(3) 空き家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、空き家所有者等に対して空き家の活用の促進に向けた支援を実施します。

主な取組

① 緊急連絡先届出制度の実施

空き家所有者等の中には、市外在住の方も多く定期的に空き家を確認することが難しいため、空き家所有者等が知らないうちに防犯、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も起こります。そのような場合に備えて、事前に緊急連絡先を届出ってもらう制度を実施します。

② 金融機関の空き家活用ローンの紹介

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

③ 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)

④ 低未利用土地等を譲渡した場合の特例措置の周知

低未利用土地等を譲渡した場合に適用される「100万円の特別控除」を周知し、申請に基づき「低未利用土地等等確認書」の交付を行います。

⑤ 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。

本市には、農地を所有する空き家所有者等も一定数存在する事から、空き家とセットで田畑を取得できる農地付き空き家の活用促進を図ります。

【緊急連絡先届出制度】

空き家の所有者（管理者）の皆様へ

緊急連絡先の届出について(お願い)

(空き家所有者と近隣住民の安心のために)

空き家の問題

空き家の問題で所有者と相談したいけど**連絡先が分からない**。

空き家所有者の状況

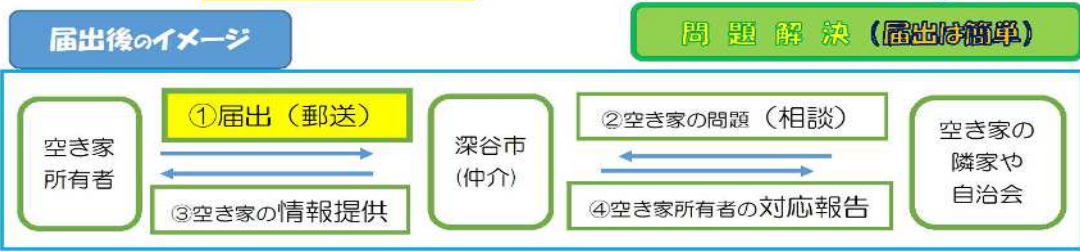
- 深谷市の空き家所有者の2人に1人が市外在住
- 空き家所有者の困っている事 (H29アンケート)
- 1位 放火・不法侵入等が心配 19.5%
- 2位 定期的な管理ができない 13.4%

空き家で何かないか**心配**。
近所に**連絡先**を教えていない。
何かあれば**連絡が欲しい**。

隣家

所有者

届出



この届出は、深谷市役所自治振興課で、空き家の登録情報として管理します。**所有している空き家が以下の状況である事を確認した場合に、ご連絡いたします。**
(市が行うのは、緊急時等の情報提供のみで、**空き家を管理するものではありません。**)

- ①地元自治会や近隣住民等から空き家の管理状況についての相談があった場合
- ②スズメ蜂の巣や害獣等の目撃情報があり、近隣住民等に被害が及ぶ恐れがある場合
- ③家屋の損傷や破損が認められ、近隣住民等に被害が及ぶ恐れがある場合
- ④自然災害等(地震・台風・大雪等)の被災が認められた場合
- ⑤防犯上の問題等が認められる場合

届出書を1枚記載するだけ

空き家問題の1つとして、所有者との連絡がとれないとの相談が多くあります。日頃から、お互いに相談できる状況にするため、できる限りのご協力をお願いします。

【低未利用土地等を譲渡した場合の特例措置】

低未利用土地等の譲渡
(空き地・農地を含む)
※譲渡価額が500万円以下
※所有期間5年超
※都市計画区域内

制度のイメージ

<p style="text-align: center;">譲渡価格</p> <div style="border: 1px solid #0070c0; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">取得費・譲渡経費</div> <div style="border: 1px solid #0070c0; padding: 5px;">譲渡所得のうち “課税対象”</div>	➔	<p style="text-align: center;">譲渡価格</p> <div style="border: 1px solid #0070c0; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">取得費・譲渡経費</div> <div style="border: 1px solid #0070c0; padding: 5px; text-align: center;">↓ 100万円 控除</div> <div style="border: 1px solid #0070c0; padding: 5px;">“課税対象”</div>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

【基本方針2】 空き家の適正な管理及び活用を促進します。

2-(4) 関係機関等との連携

施策の概要

現在活用されていない空き家は、関係機関等の連携により、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 空き家総合相談会の実施

埼玉司法書士会や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実施します。

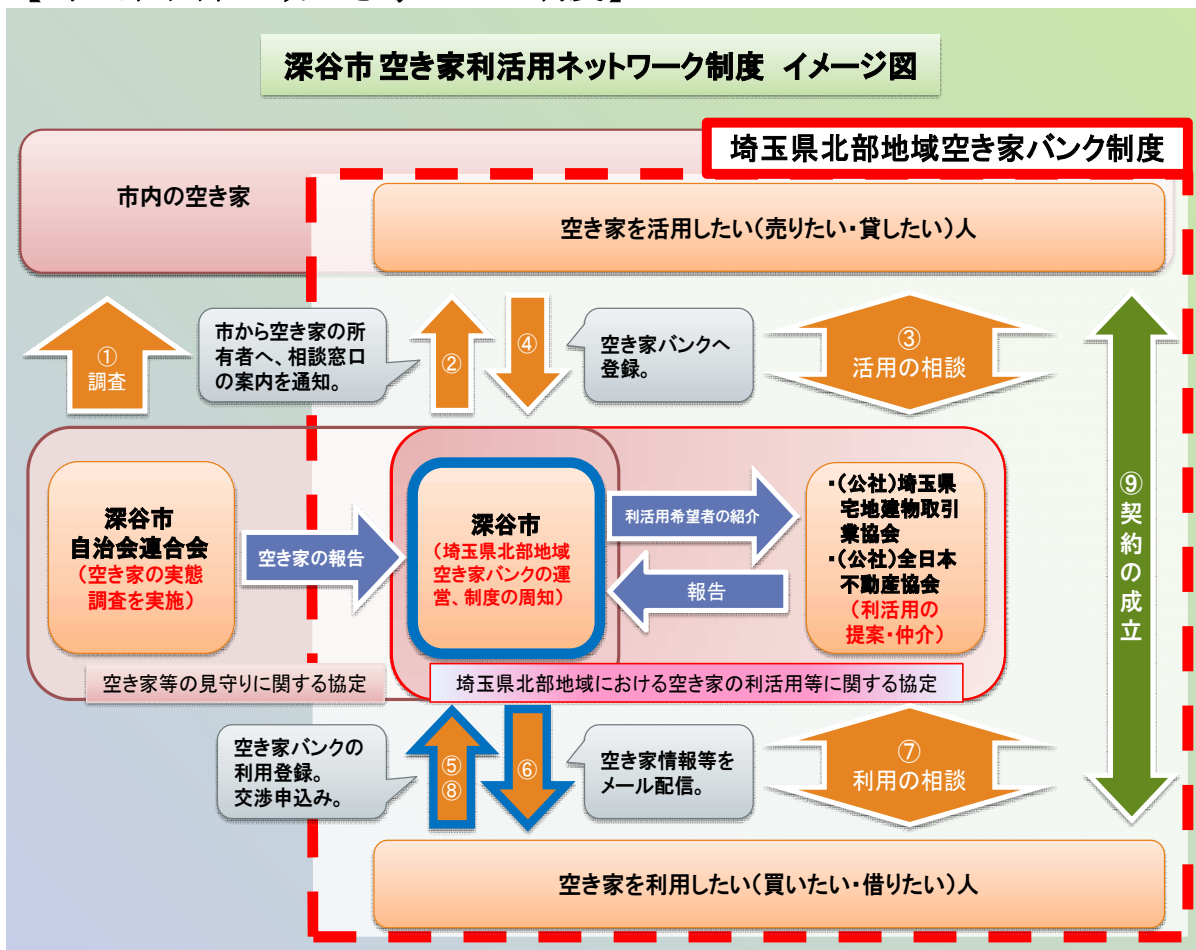
③ 空き家活用相談の実施

市が保有する空き家に関する情報を、空き家所有者等の同意に基づき、不動産関係団体へ提供し、不動産相談を受ける事ができる「空き家活用相談」を実施します。

④ 国や埼玉県との連携

国や埼玉県が推進する空き家の各種取組（「埼玉県 空き家相談の総合窓口」など）を周知します。また、「全国空き家対策推進協議会」や「埼玉県空き家対策連絡会議」に参加し、専門知識やノウハウが必要な具体的課題等について共有し、対応方策を協議検討するなど、国や埼玉県と連携します。

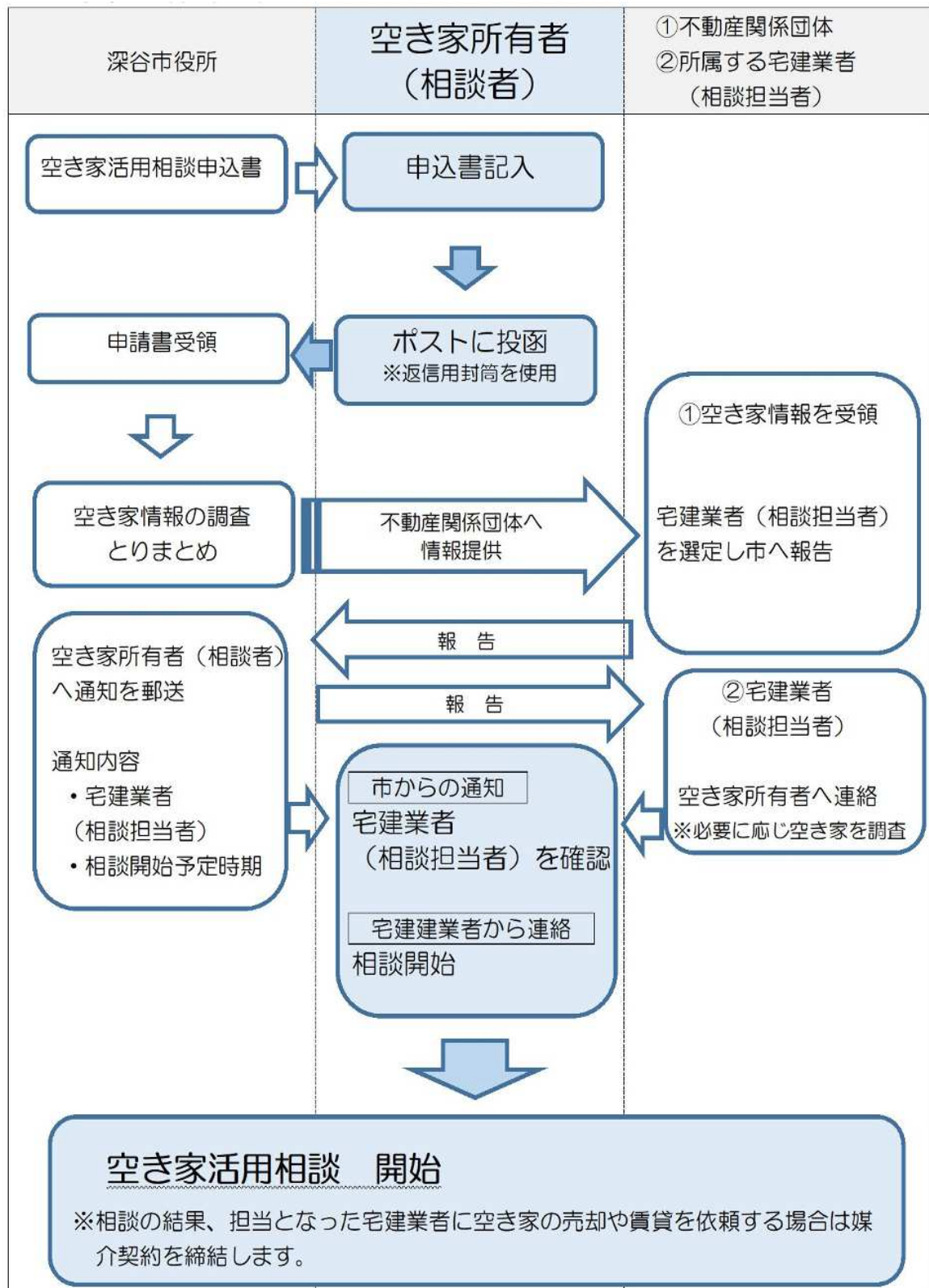
【埼玉県北部地域空き家バンク制度】



【令和3年度空き家総合相談会】



【空き家活用相談の流れ】



※不動産関係団体（深谷市空き家活用相談に関する覚書を締結）

（公社）埼玉県宅地建物取引業協会 埼玉北支部・本庄支部

（公社）全日本不動産協会埼玉県本部 県北支部・県央東支部

【埼玉県 空き家相談の総合窓口】



彩の国
埼玉県

埼玉県 令和4年度「空き家コーディネーター」業務委託



埼玉県マスコット
「コバトン」「さいたまっちゃん」

活用
空き家を貸せる？
貸せない？

管理
空き家となった
実家を
管理できない…

庭木剪定
庭木が生い茂って
近隣に迷惑を
かけている…

売却
相続した実家を
売るまでの手順が
わからない…

相続
相続トラブルに
なって活用が
できない…

解体
解体したほうがいい？
しなくていい？

税金・法律
売却した後の
税金ってどのくらい？

遺品整理
遺品整理ができず
前に進めない…

どうしよう？
住んでいない
実家・自宅
のお悩み



「空き家コーディネーター」にご相談ください！

埼玉県 空き家相談の総合窓口

選べるご相談方法

電話相談
オンライン相談
対面相談
出張相談

まずは簡単に相談内容とご希望の相談方法を伺いますので
お電話または当センターホームページよりお問い合わせください。



0120-336-366 (受付時間
9時～17時
※日祝・受付のみ)

https://www.akiya-akichi.or.jp/saitama_model2022/

ご相談内容に対し、様々な専門家・協力事業者と共に解決に向けてサポートいたします。



ご相談
無料



NPO法人
空家・空地管理センター

■本部／埼玉県所沢市西所沢2丁目1-12 第2北斗ビル
■〔東京〕空き家相談センター／東京都新宿区西新宿3丁目8-4 BABAビル9階

【基本方針3】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取組

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 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、条例第9条に基づき必要最小限度において軽微な措置を講じます。

【基本方針3】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

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。

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 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)や「深谷市特定空家等の判断基準」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「深谷市空家等対策審議会」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。

② 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。

③ 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。

④ 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。

⑤ 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、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。

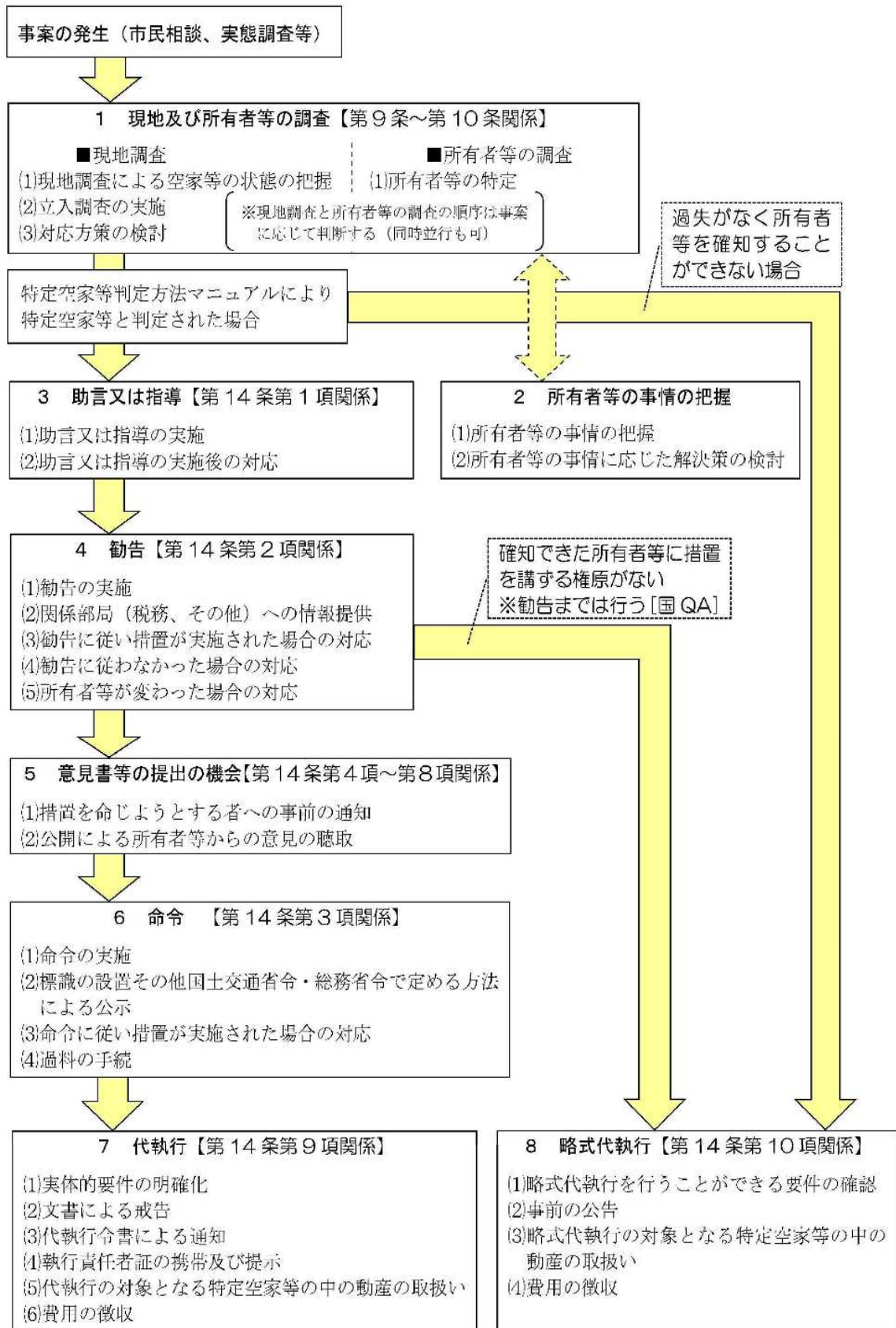
【略式代執行 平成30年8月6日 市長による代執行宣言】



【略式代執行 平成30年8月28日 業者による作業終了】



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】 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いう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 財産管理人制度等の活用

空き家の所有者等の所在が不明または相続人が不存在であるために、空き家が危険な状態で放置されている場合について、財産管理人制度等の活用を含め問題解決を図る方法を検討します。

管理不全空家指導に関する関係法令

法令	主な規制概要
建築基準法 【第10条】	(建基法第10条第1、2項) ・既存不適格建築物である劇場、映画館等の特殊建築物や一定規模以上の事務所等で、放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある建築物等については、除却・移転・改築等を勧告できる。勧告に従わない場合、命令できる。 (建基法第10条第3項) ・著しく保安上危険であり、または著しく有害な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却・移転・改築等を命令できる。 (建基法第10条第4項) ・措置を講じないとき等は、代執行できる。
道路法 【第44条】	・道路の構造に及ぼすべき損害を予防し又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を「沿道区域」として指定し（指定基準を条例で定める。道路の各一側について幅20m以内。）、その損害又は危険を及ぼす竹林や工作物等について、道路管理者において、その損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合には、その工作物等の管理者に対し、その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じることを命令できる。
消防法 【第5条】	・消防長、消防署長は、火災の予防に危険であると認める場合等に、当該防火対象物の改修・移転・除却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。
廃棄物処理法 【第19条の4】	・一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の収集、運搬、処分が行われた場合に、生活環境の保全上支障が生じると認められるときは、市町村長は、支障の除去及び支障の発生の防止のために必要な措置を講じることを命令することができる。
災害対策基本法 【第62条】	・市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときには、災害の発生を防御し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置を速やかに実施しなければならない。

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】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 老朽空家等の除却に伴う固定資産税減免制度の実施

旧耐震基準の老朽化した空家等を除却した土地について、住宅用地特例が適用された場合と同様に固定資産税等を減免する制度を実施します。

② 解決が困難な事案への対応の検討

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、経済的な理由などで解決が難しい空き家の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

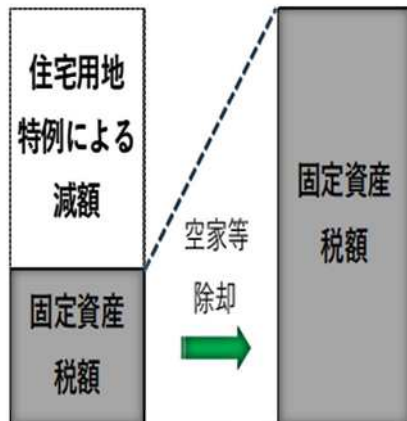
空き家の除却後の空き地は、害虫駆除や除草などの適正な管理を継続することが求められるため、所有者等への情報提供により、管理不十分なまま放置されないよう意識啓発を図ります。

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、活用が図られるような仕組みを検討します。

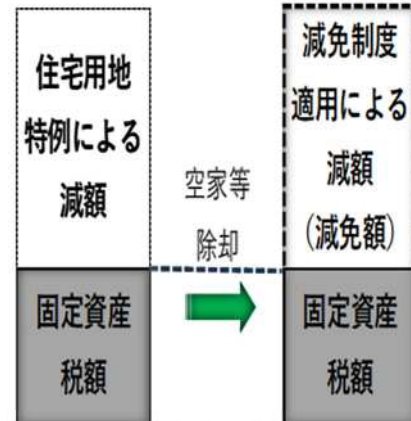
【老朽空家等の除却に伴う固定資産税減免制度】

①空家等を除却したときの固定資産税等



○人が居住するための家屋の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、特例措置により固定資産税等が軽減されているが、家屋を除却すると特例措置が外れる。（税額が上がる）

②空家等を除却し減免を適用したときの固定資産税等



○空家等除却の減免制度の適用により、住宅用地特例による軽減相当額を減免する。

（税額は変わらない）