

# 第2次深谷市空家等対策計画



令和5年(2023年)3月  
深谷市



## はじめに

近年、地域の人口減少や高齢化、既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化等を背景に全国的に空き家が増加しています。その中でも管理が適切に行われていない管理不全空き家が、防災、防犯、安全、環境や景観の保全などの様々な面で、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしており、大きな社会問題となっております。

これまで本市では、平成30年3月に「深谷市空き家等対策計画」を策定し、様々な課題を解決するため、埼玉県内初の自治会連合会との協働による空き家の実態調査を毎年実施し、把握した空き家所有者へ年2回の適正管理の通知など意識啓発や、相談会の通知、条例または法に基づく行政指導など、積極的に空き家対策に取り組んでまいりました。

今回、「第2次深谷市空き家等対策計画」の策定にあたり、実態調査及びアンケート調査の結果、空き家の現状を詳細に分析するとともに、前計画に基づき行ってきた取組の評価・検証等を行い総合的な空き家対策をより一層推進するための方策について検討してまいりました。

本計画でも、前計画に引き続き、「空き家の発生抑制」、「空き家の適正管理・活用」、「管理不全な空き家の解消」の3つの基本方針を柱とし、空き家の問題を地域あるいは市全体の問題として捉え、市民、関係機関、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、様々な施策を展開してまいります。

今後も、基本理念である「安全で安心して暮らせるまちづくりを推進する」ため、本計画に基づき空き家に関する対策を積極的に推進してまいりますので、市民の皆様や関係者の皆様には、より一層の御理解と御協力をお願い申し上げます。結びに、本計画の策定にあたり、貴重な御意見や御提案をいただきました「深谷市空き家等対策審議会」の委員の皆様をはじめ、アンケート調査やパブリックコメントを通して貴重な御意見等をいただきました市民の皆様には心から感謝を申し上げます。

令和5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
1-5	SDGs（持続可能な開発目標）との関係	6

## 第2章 空き家の現状と課題

---

2-1	空き家の現状	8
2-2	空き家の実態調査	19
2-3	住宅所有者等（居住中）アンケート調査	29
2-4	相談内容から見た空き家の現状	48
2-5	空き家の発生の要因と地域への影響	51
2-6	第1次計画の取組の実施状況と評価	53
2-7	本市の空き家の課題の整理	61

## 第3章 空き家対策に向けた基本的な考え

---

3-1	基本理念	66
3-2	基本方針	67
3-3	各主体の役割と責務	68

## 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	71
4-2	空き家対策の施策と主な取組	73

## 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	100
5-2	進捗管理と評価	102

## 資料編

---

---

## 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年(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年(2015年)5月に施行されました。

本市では、平成27年(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活用を推進する体制を構築してきました。

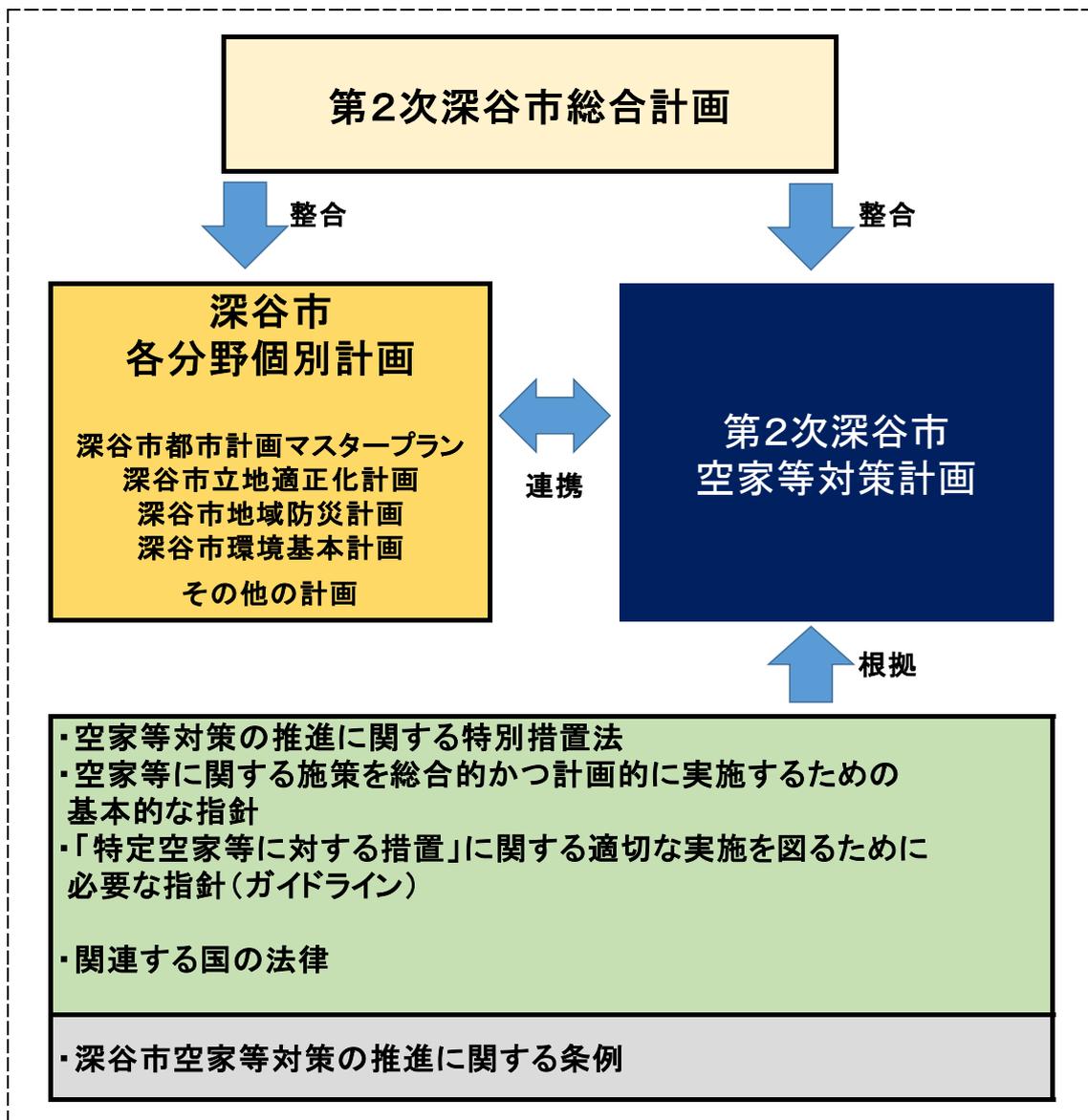
その後、平成30年(2018年)3月に本市の空き家対策を総合的かつ計画的に推進するため、「深谷市空家等対策計画(以下「第1次計画」という。)」を策定し、平成30年(2018年)12月には「深谷市空家等対策の推進に関する条例(以下「条例」という。)」を制定するなど、これまで空き家対策を計画的に進めてきました。

このたび、計画期間である5年が経過することから、庁内の「空家等対策会議」や外部の有識者で構成される「空家等対策審議会」での意見交換を重ねて計画内容の見直しを図り、本市の空家等対策の基本姿勢を示すとともに、空家等対策を総合的かつ計画的に進めることを目的として、「第2次深谷市空家等対策計画(以下「本計画」という。)」を策定します。

■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、審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条及び条例第3条第1項の規定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。



## 1-3 計画の対象

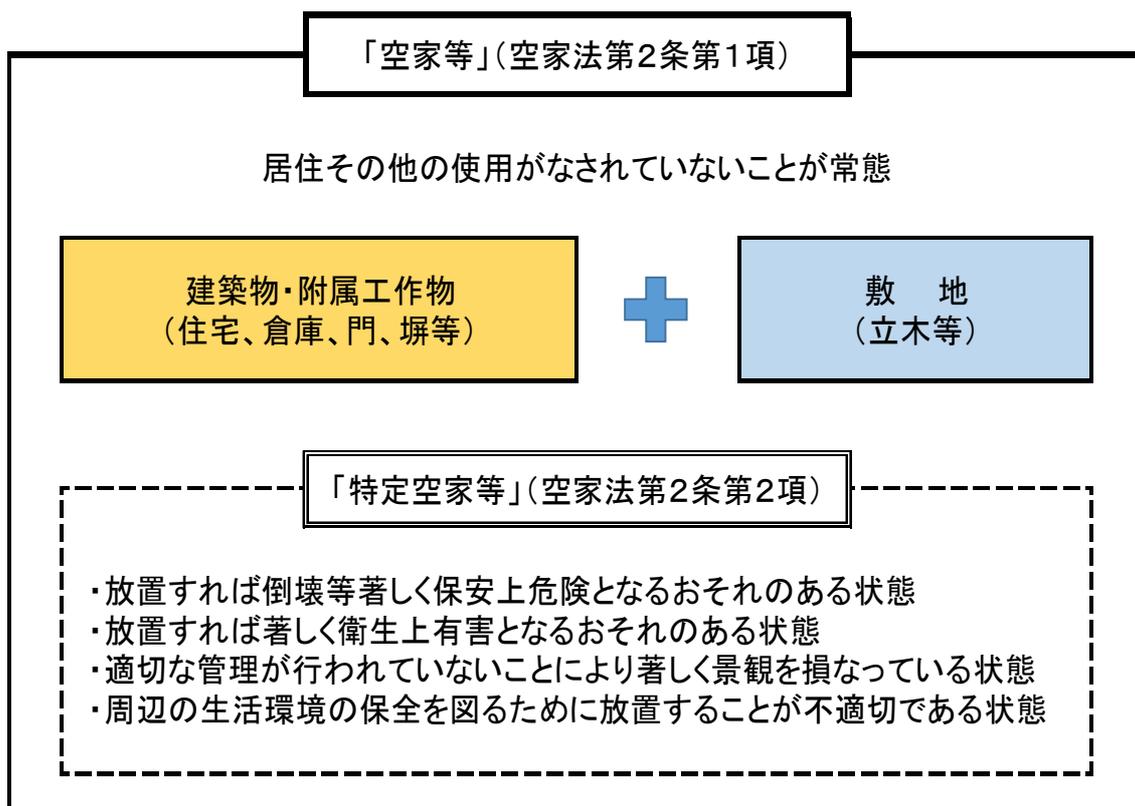
### (1) 対象地域

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、令和5年(2023年)度から令和9年(2028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	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)	令和11年度 (2029年度)
第2次 深谷市 空家等 対策計画						次期計画	
	-----		適宜見直し			----->	

### 【参考】

計画年度	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)	令和11年度 (2029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						次期計画	

## 1-5 SDGs（持続可能な開発目標）との関係

SDGs（持続可能な開発目標）は、平成27年（2015年）9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された平成28年（2016年）から令和12年（2030年）までの国際目標です。

すべての関係者の役割を重視し、「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現のため、17のゴール（目標）及び細分化された169のターゲット（達成基準）から構成されています。

### SDGs（持続可能な開発目標）の17のゴール（目標）



本計画は基本理念として、「空き家の管理や活用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、関係機関、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。」としており、空き家等に関する施策に取り組むことで以下のゴール（目標）に貢献します。



#### SDG s 11 「住み続けられるまちづくりを」

都市と人間の居住地を包摂的、安全、強靱かつ持続可能にする



#### SDG s 17 「パートナーシップで目標を達成しよう」

持続可能な開発に向けて実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

---

## 第2章 空き家の現状と課題

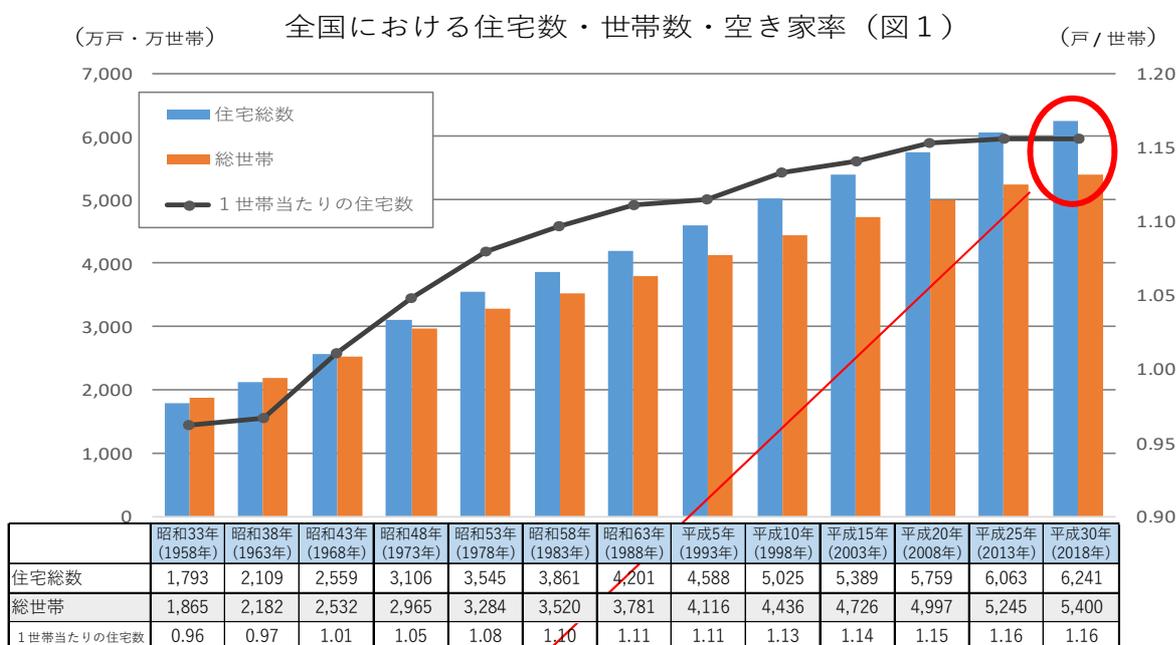
---

## 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

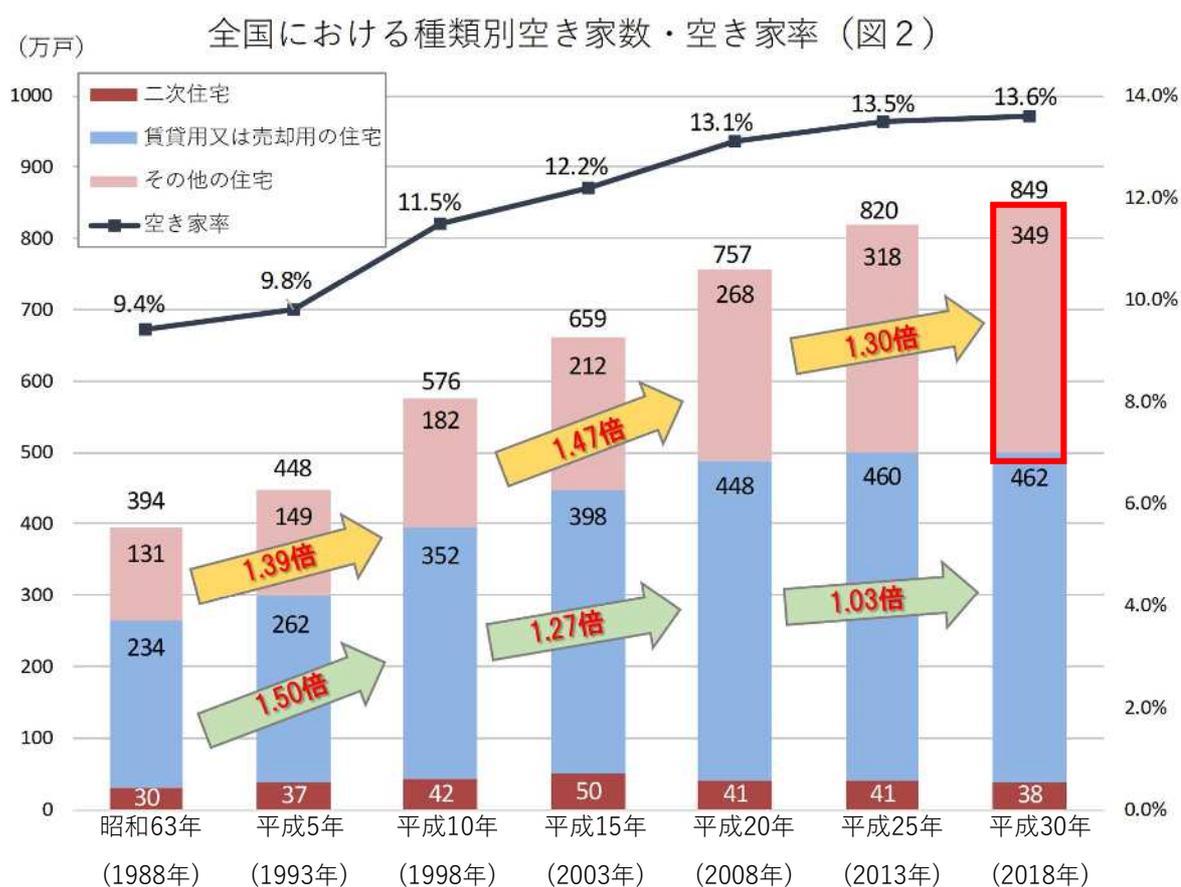
#### ■住宅・土地統計調査(平成30年)

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。

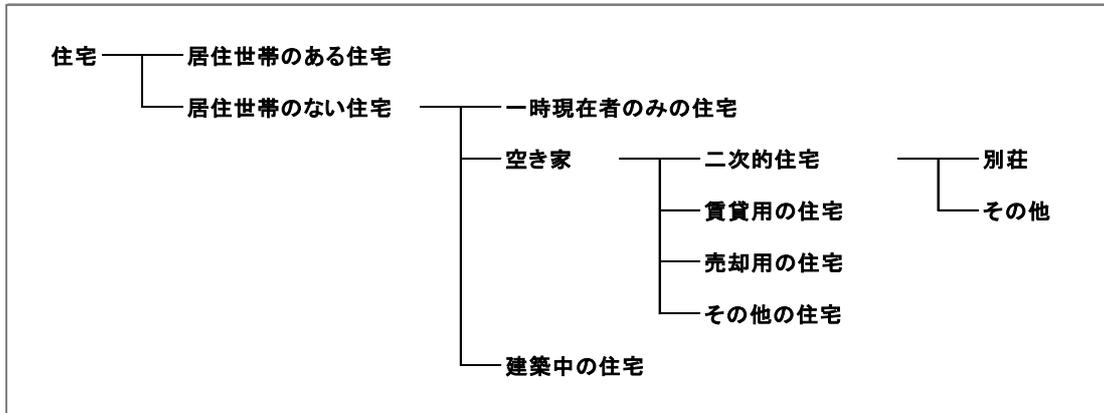
空き家率も年々上昇を続け、昭和63年(1988年)には9.4%でしたが、平成30年(2018年)には13.6%と4.2ポイント増加しています。

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

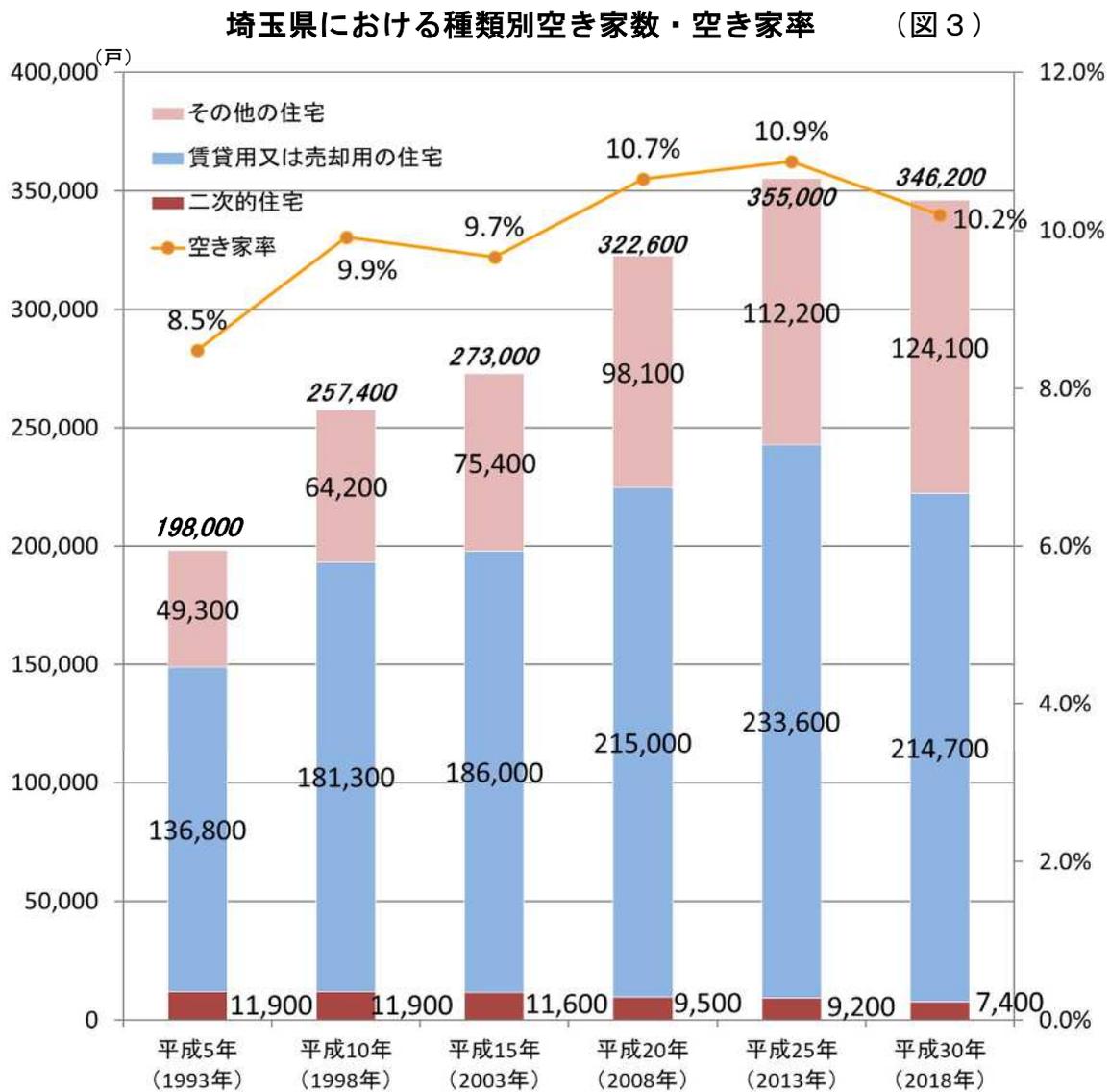


居住世帯のない住宅の分類		住宅の種類	住宅の種類の定義
一時現在者のみの住宅			昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊りしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空き家	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅			上記以外の人が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

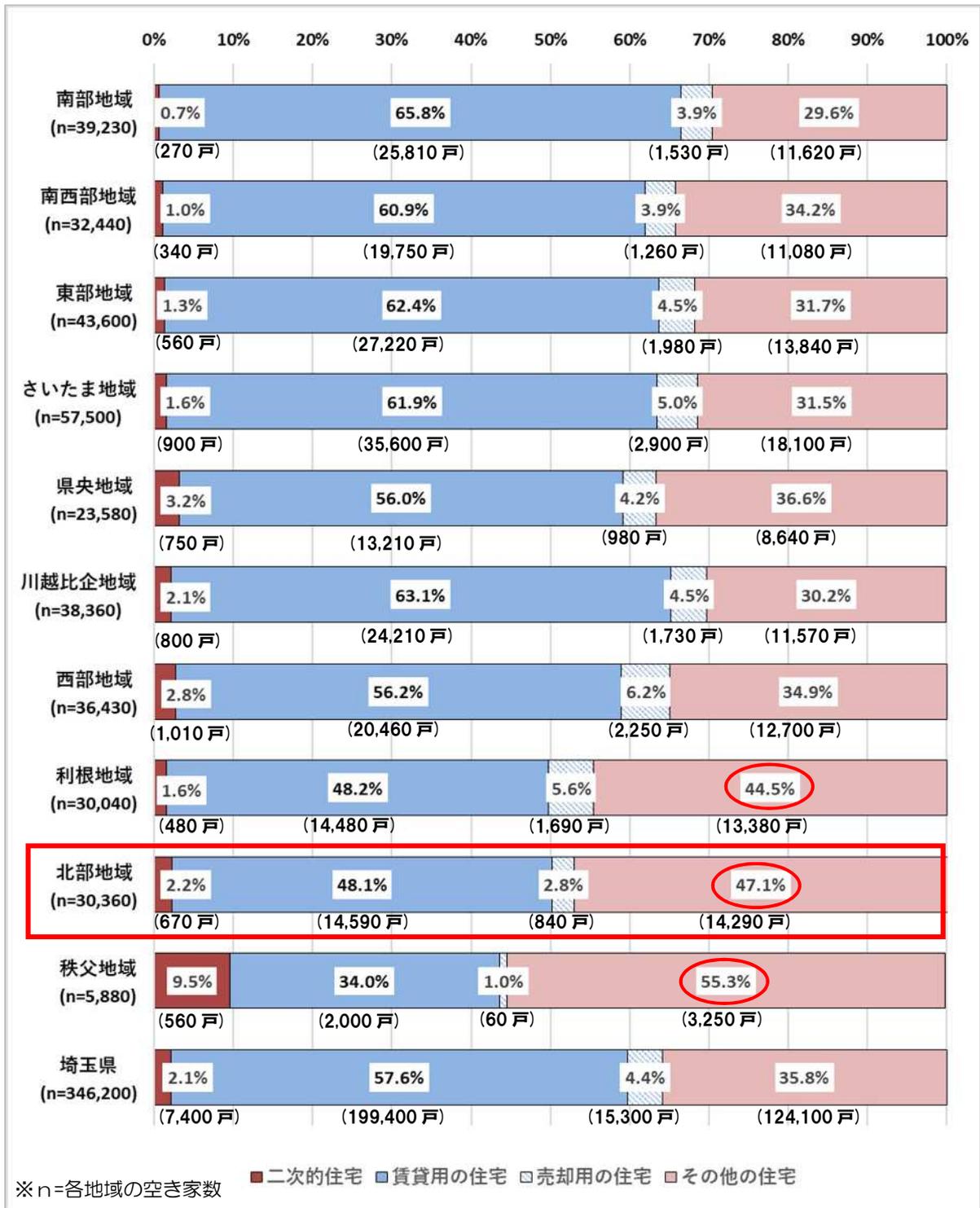
埼玉県の空き家率は、平成30年(2018年)で10.2%となっており、全国で一番低くなっておりませんが、空き家数は増加傾向であり、平成25(2013)年より若干減少したものの、平成5年(1993年)の198,000戸から平成30年(2018年)には346,200戸と25年間で1.75倍に増加しています。(図3)

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)

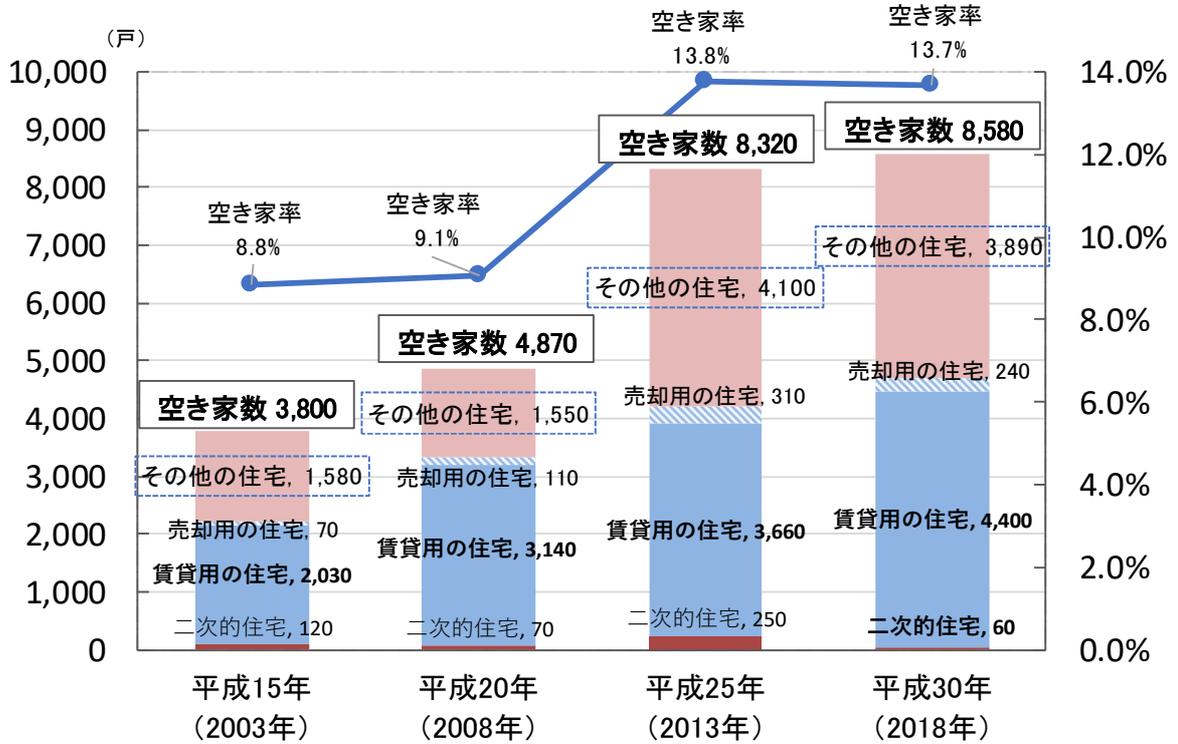
全国・埼玉県・近隣市町の空き家数・空き家率 (図5)

	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。

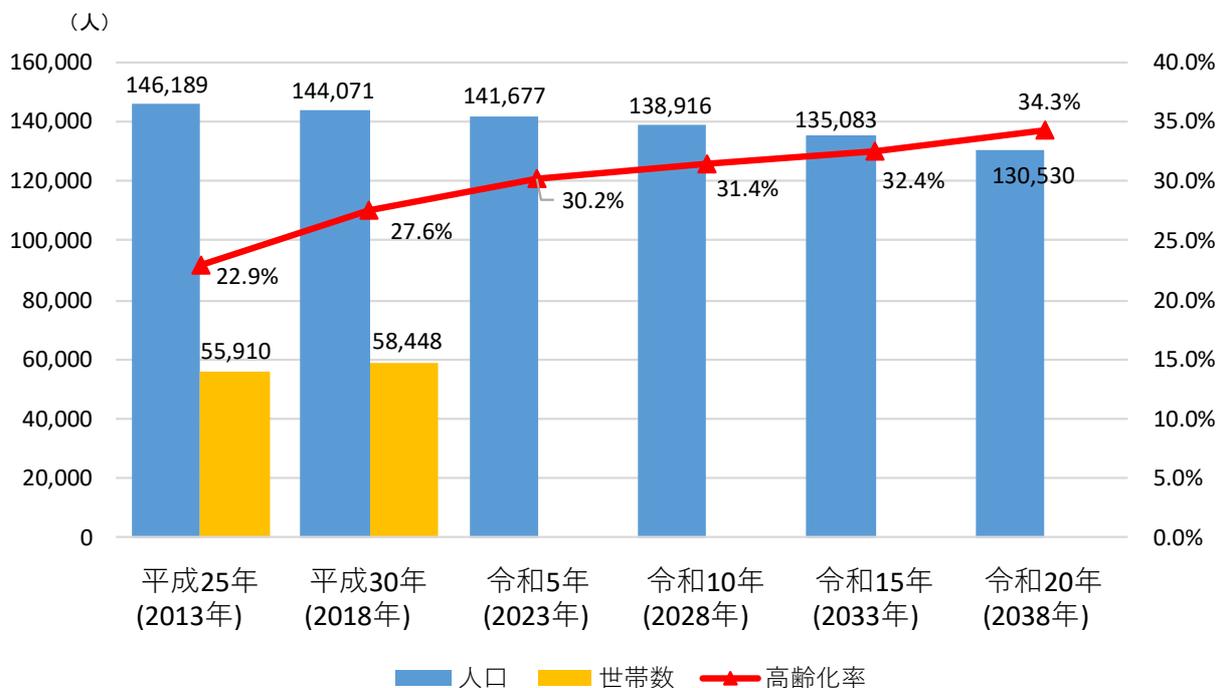
■住宅・土地統計調査は、サンプル調査による推計値で、アパートやマンションなど集合住宅の空き部屋も一戸の空き家として計上されているため、空家法で規定する空家等とは定義が異なる。

#### (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

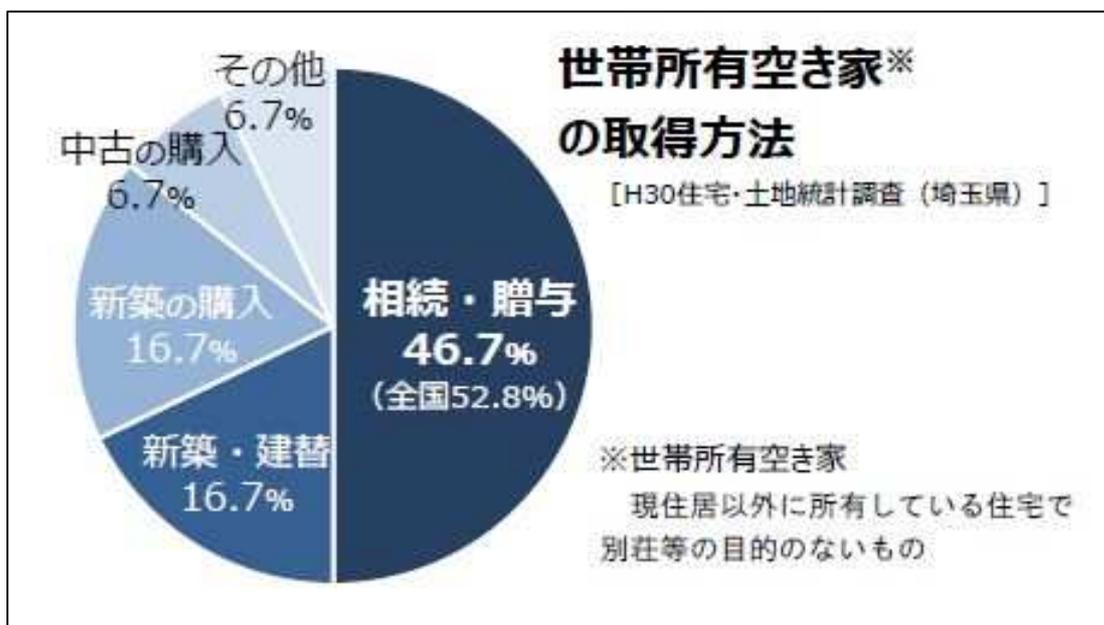
※ 高齢者施設：特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅など

## (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

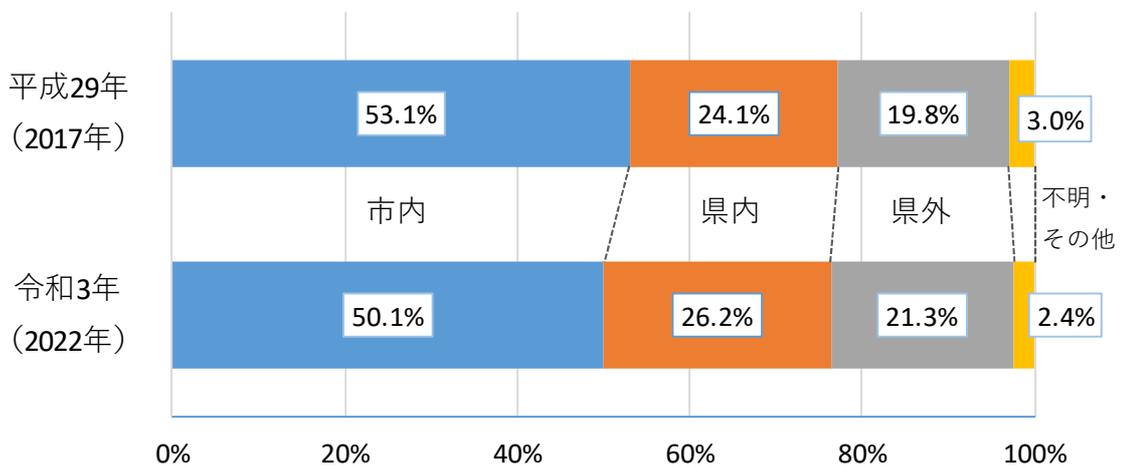
市の地図情報システム(WebGIS)に調査結果を取り込み、管理します。

## (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

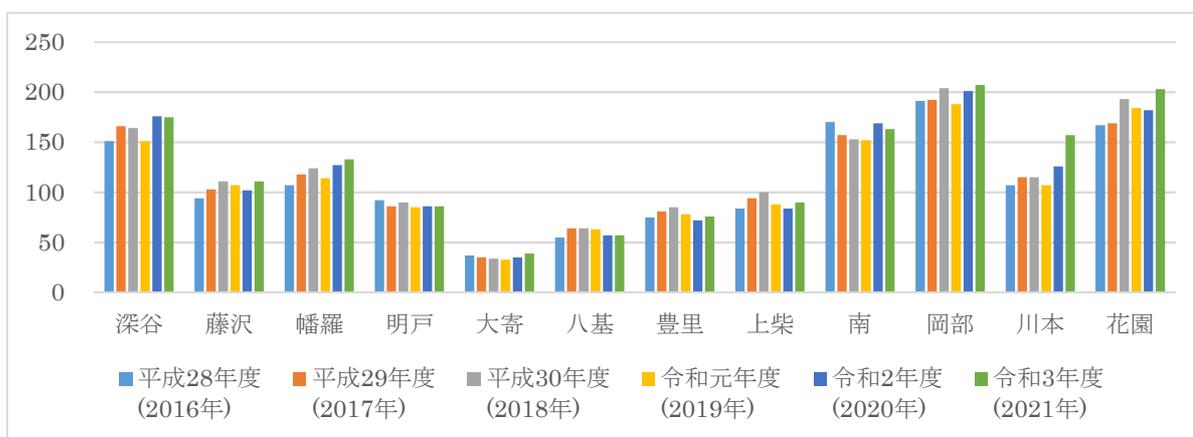
- 図15の空き家軒数及び解消把握数は、実態調査の結果を集計した実数値である。一方で、図6空き家軒数は、住宅・土地統計調査による抽出調査の推計値であり、算定の条件が異なることから、数値が異なる。
- 家屋数(参考値)は、家屋課税台帳をもとに居住用途の家屋数を算出している。
- 空き家率(参考値)は、家屋課税台帳による家屋数を母数とした空き家率であり、住宅・土地統計調査とは算定の条件が異なることから、数値が異なる。

#### 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

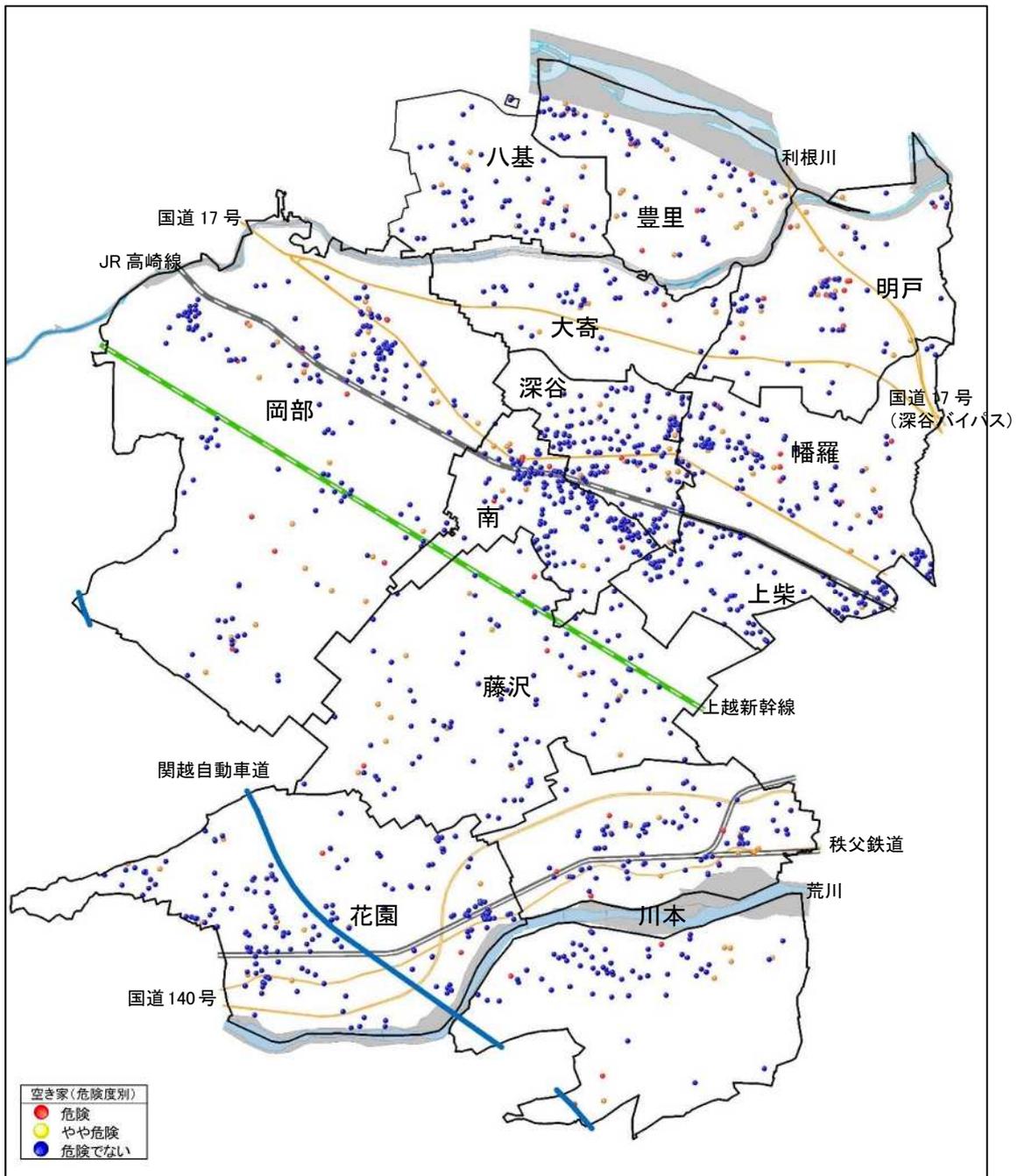


資料:令和3年度(2021年)深谷市空き家の実態調査

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）

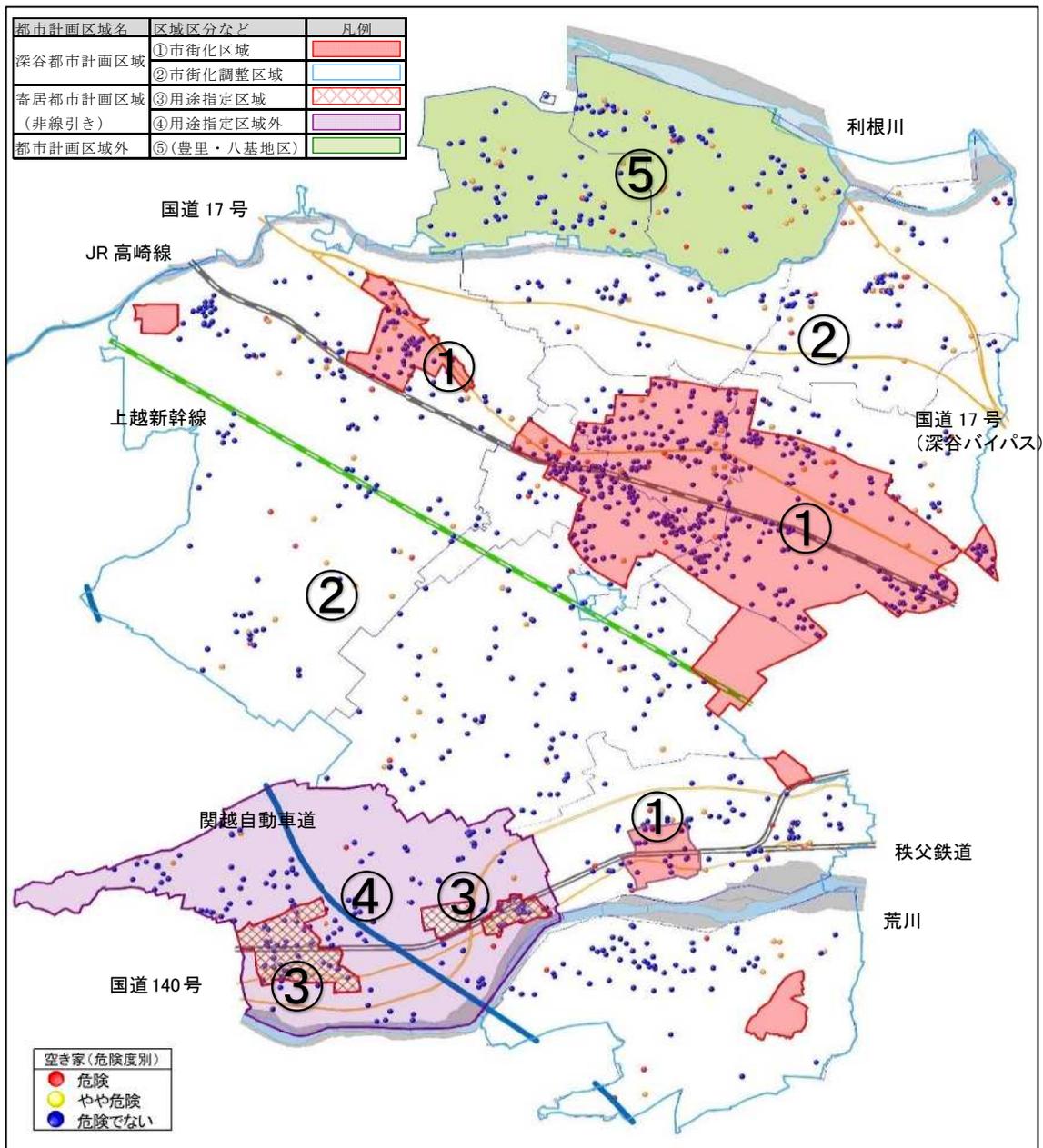


## ⑥ 空き家の分布図（区域区分別）

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）



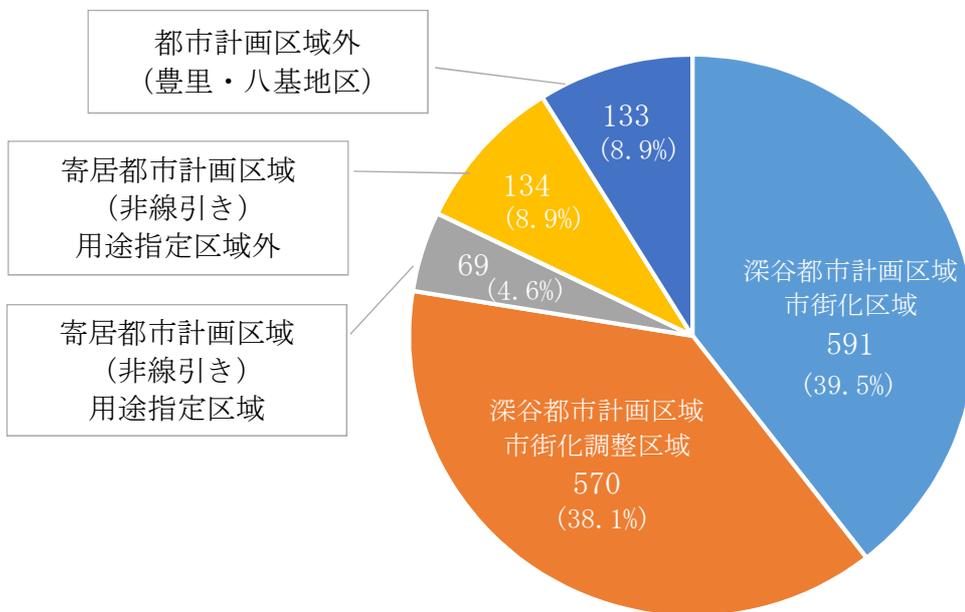
資料：令和3年度(2021年) 深谷市空き家の実態調査

**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

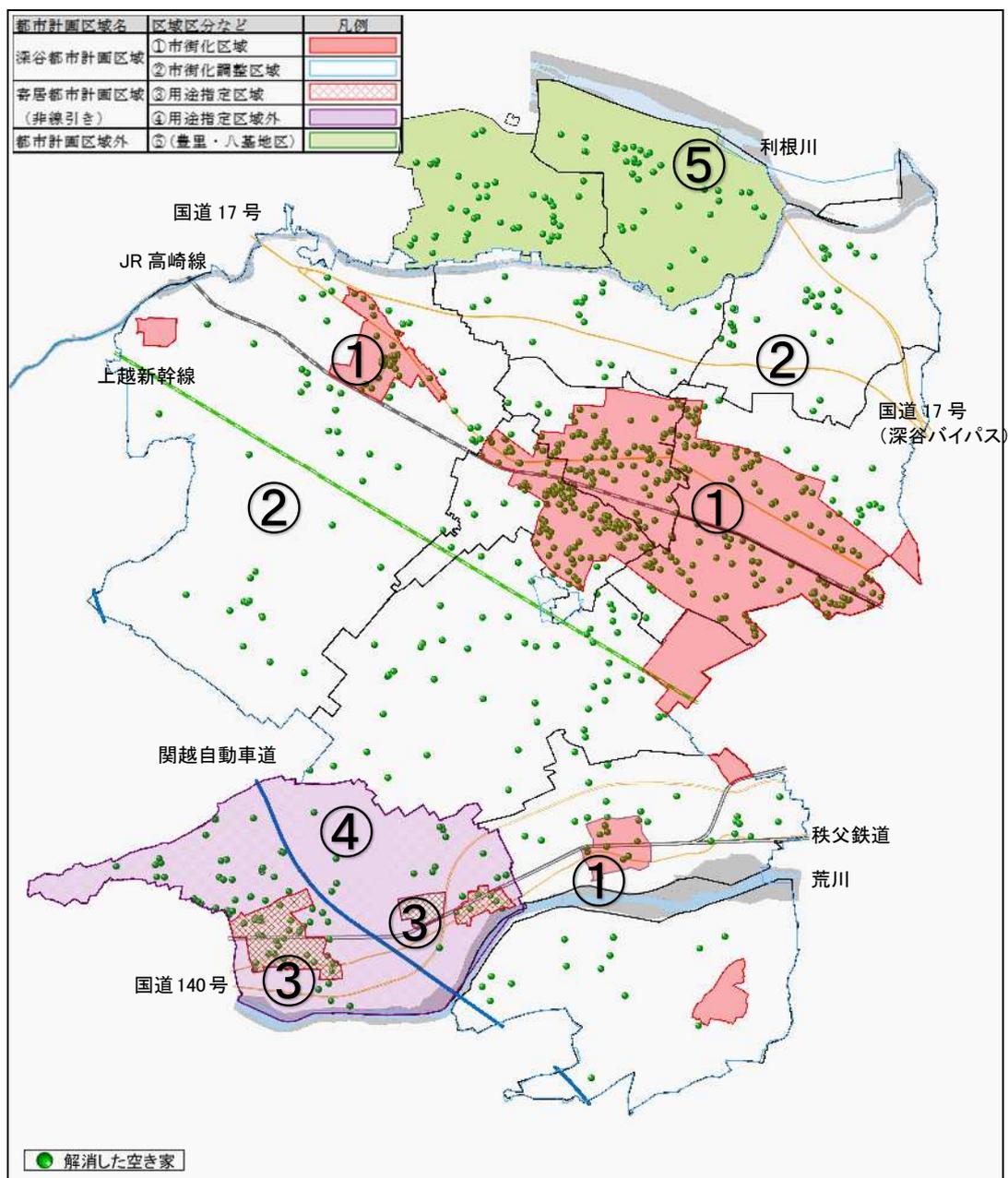
資料:令和3年度(2021年)深谷市空き家の実態調査

## 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）

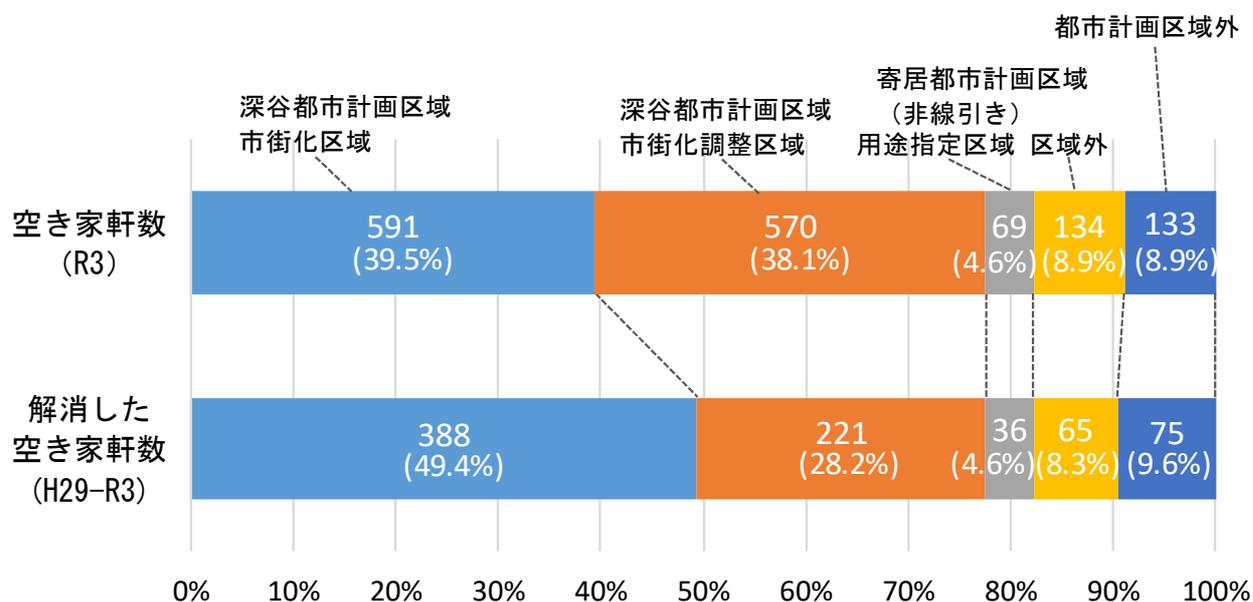
解消した空き家（平成29年～令和3年）の分布図（図22）



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

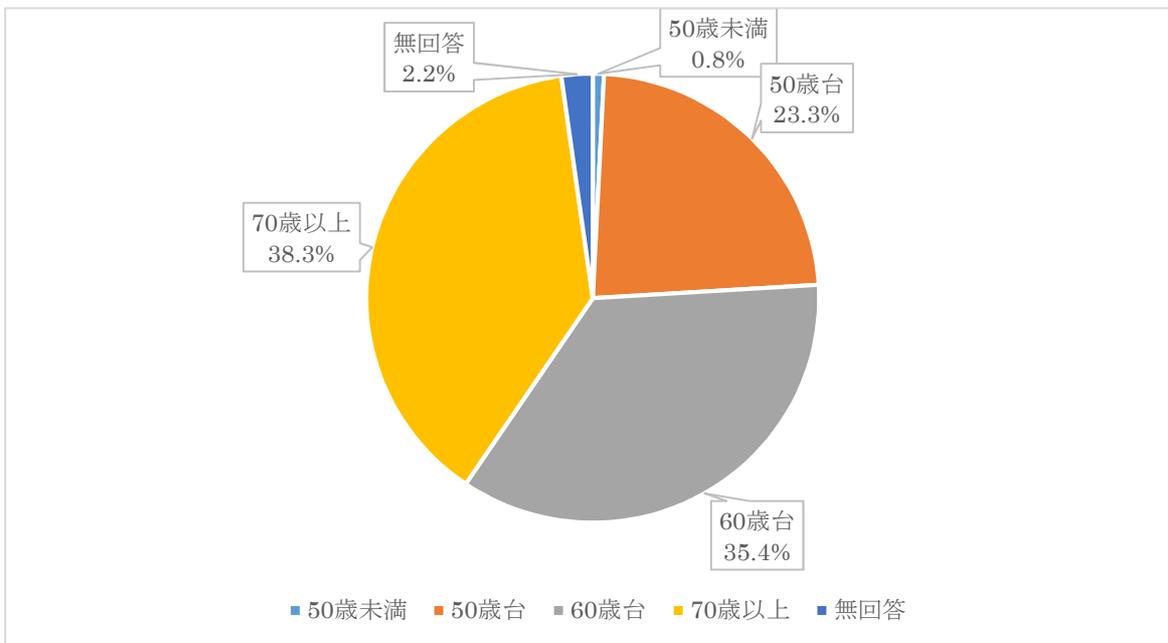
「空き家に関するアンケート調査票」（住宅を所有し、居住している方が対象）により、現在居住している住宅所有者等（回答者）の年齢や居住地区、世帯員の状況や住宅の築年数、登記の有無、家の終活や今後の相続問題等の下記設問について調査を実施しました。

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

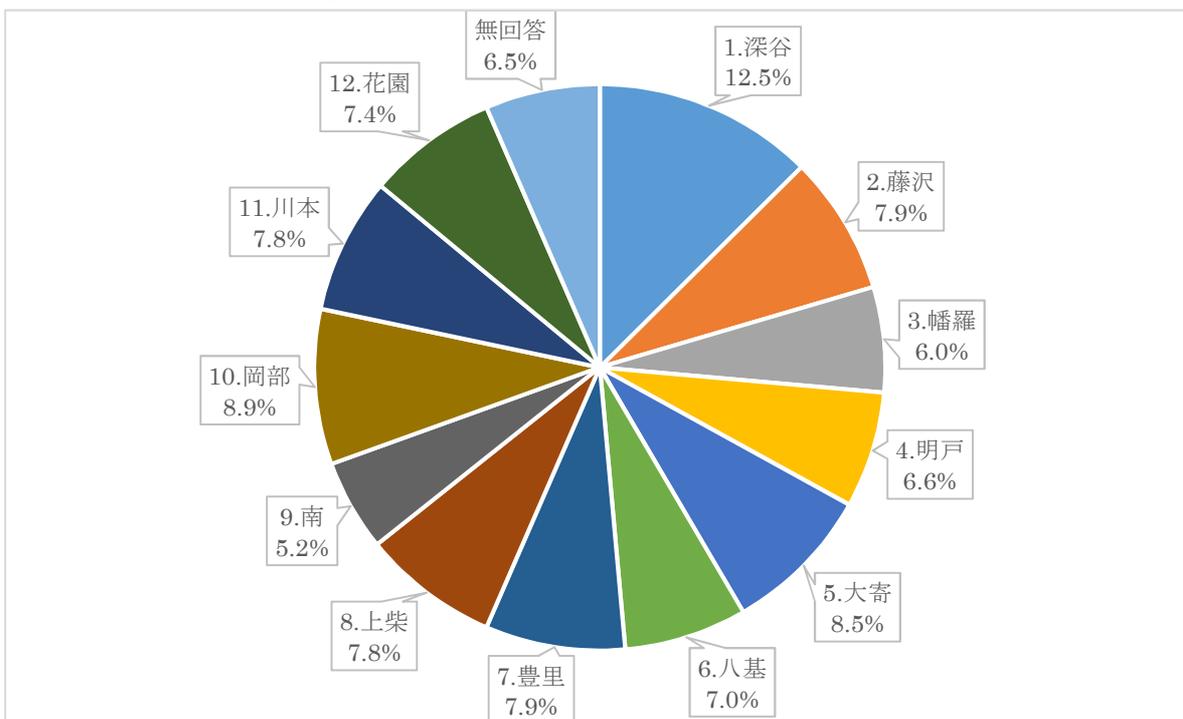
#### ■回答者（住宅所有者等）の年齢（問1-ア）

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。



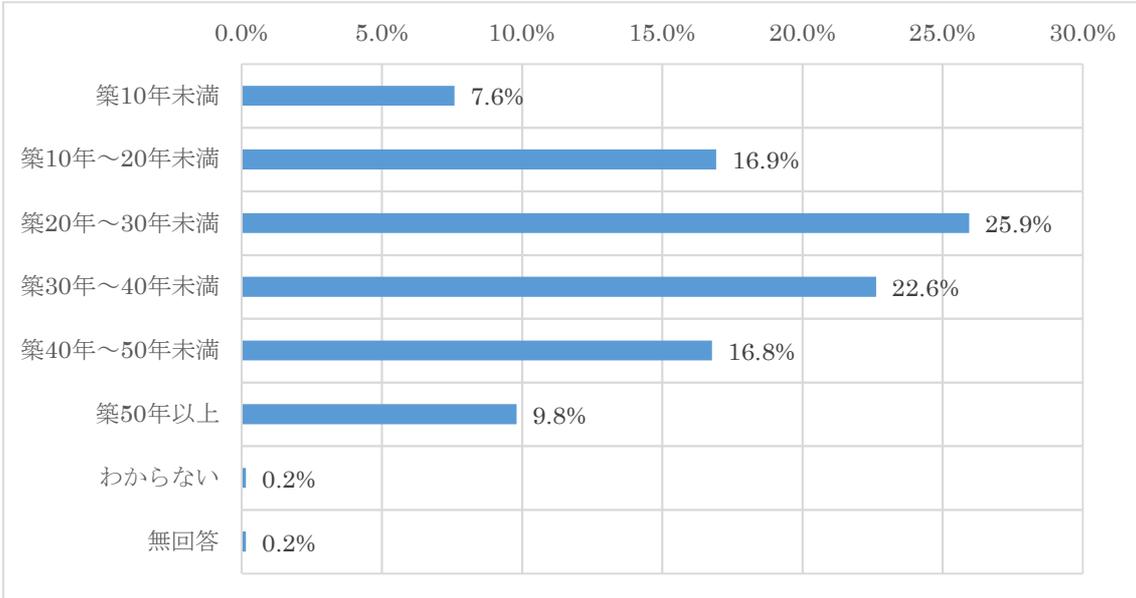
#### ■回答者の居住地区（問1-イ）

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。



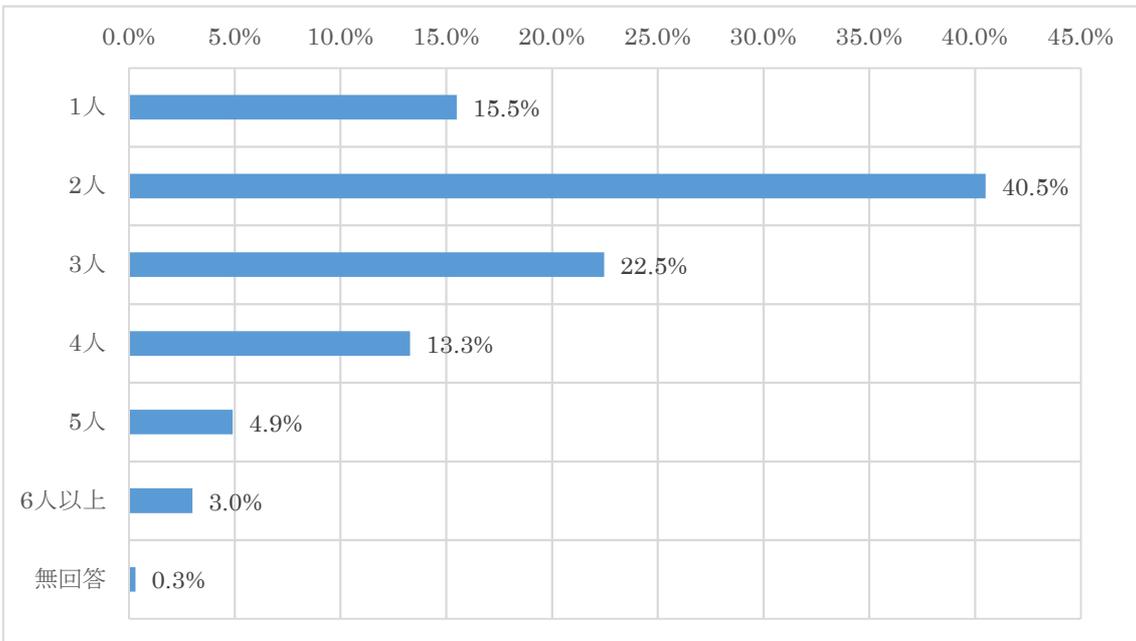
### ■住宅の建築年数 （問2）

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。



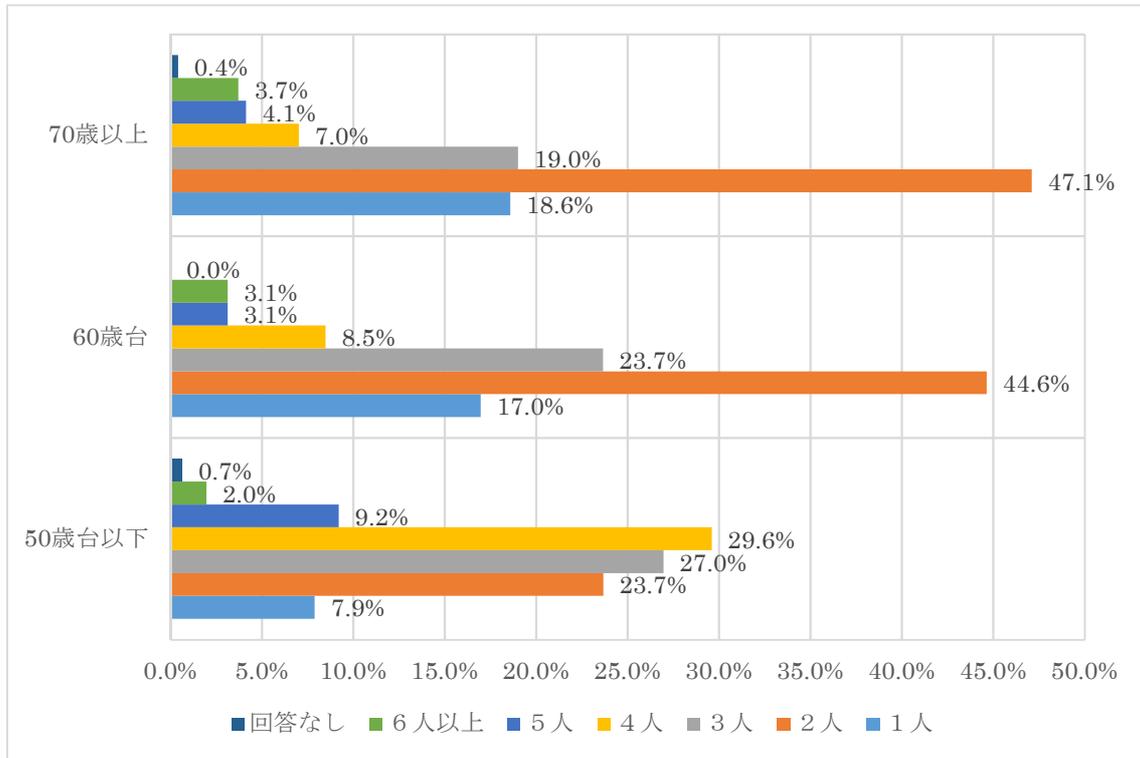
### ■世帯員の人数 （問3）

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。



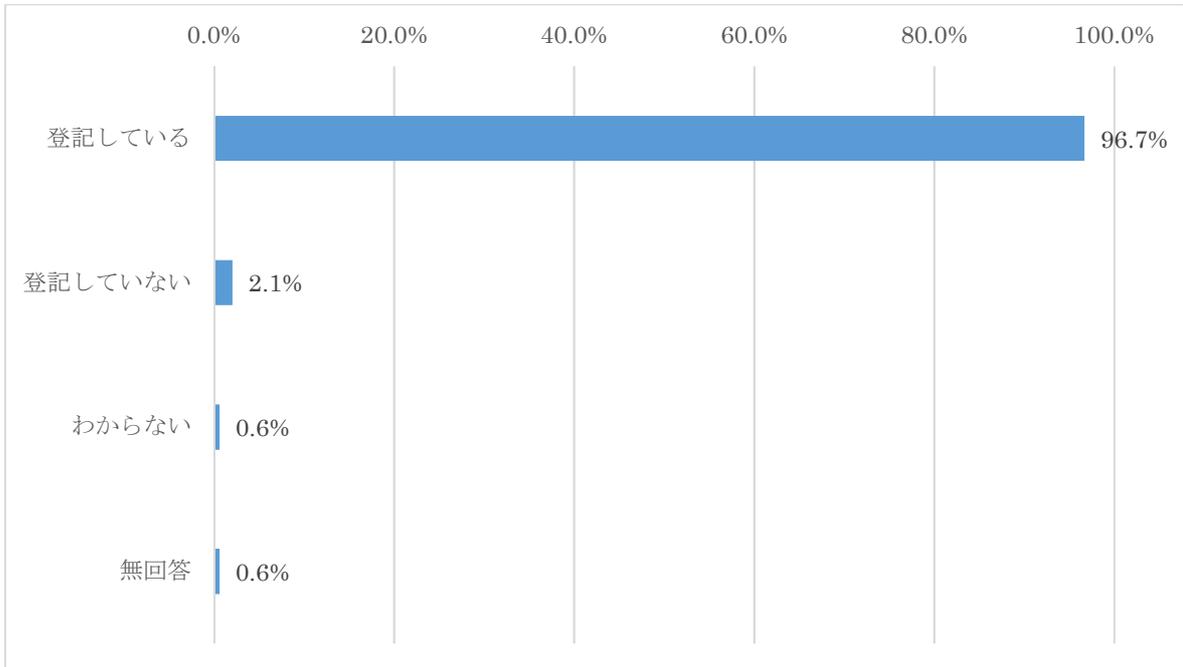
◆回答者（住宅所有者等）の年齢（問1-ア）と世帯員の人数（問3）

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。



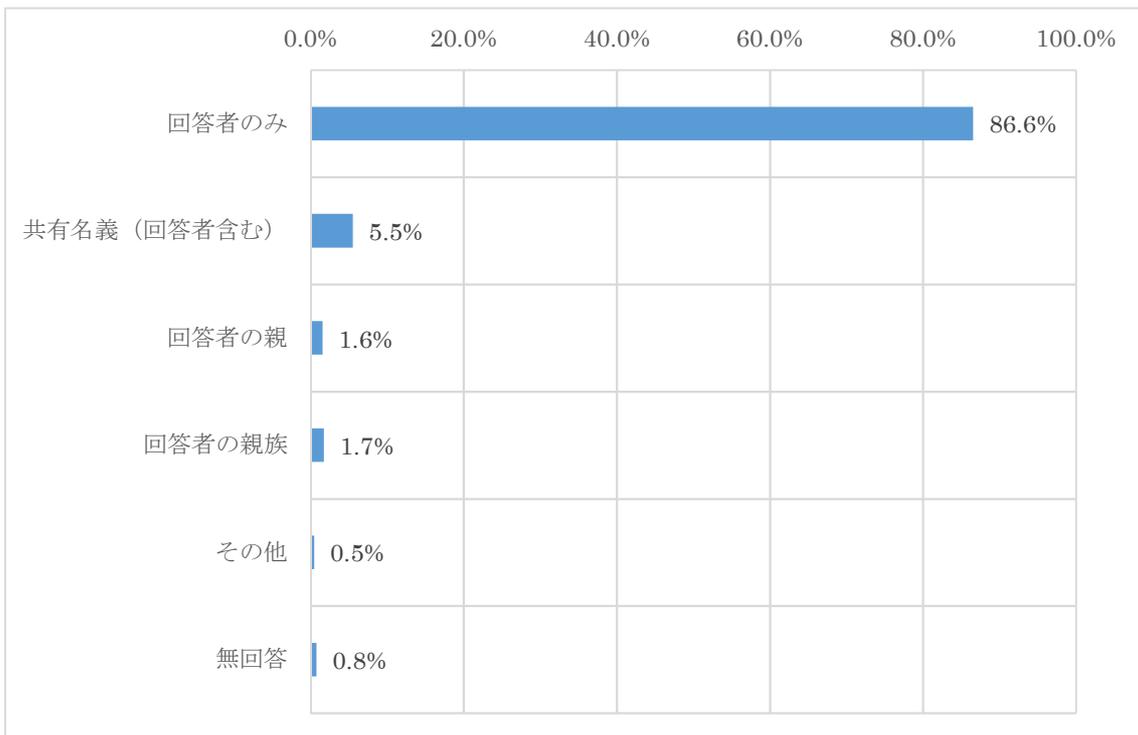
#### ■住宅の登記状況（問4）

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。



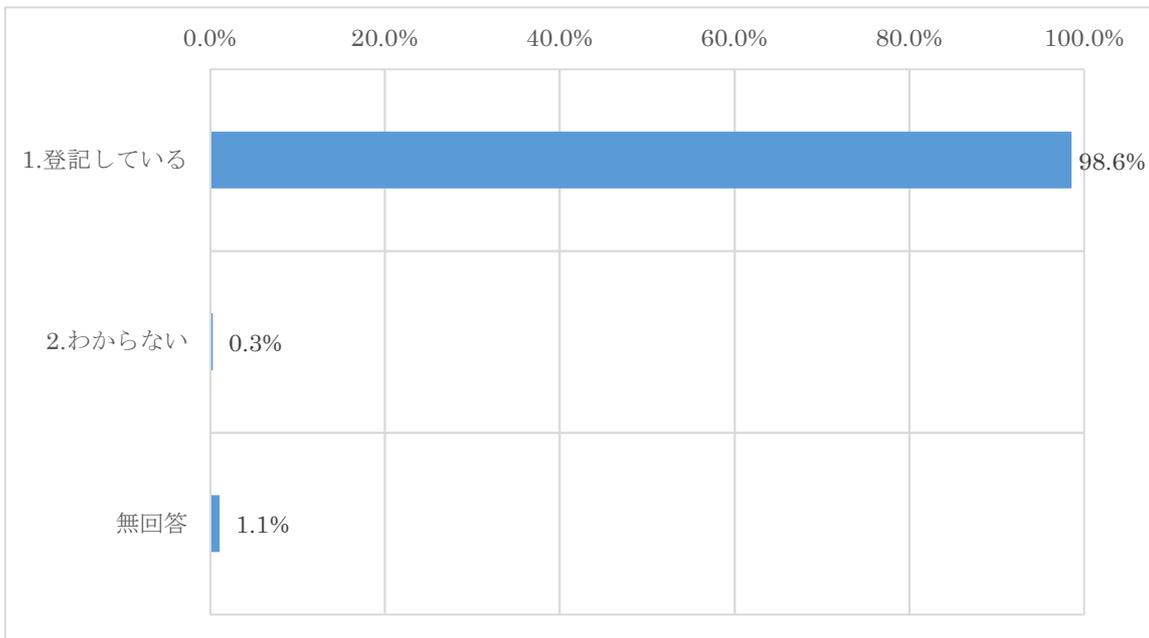
#### ■登記名義人の状況（問4-1）

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。



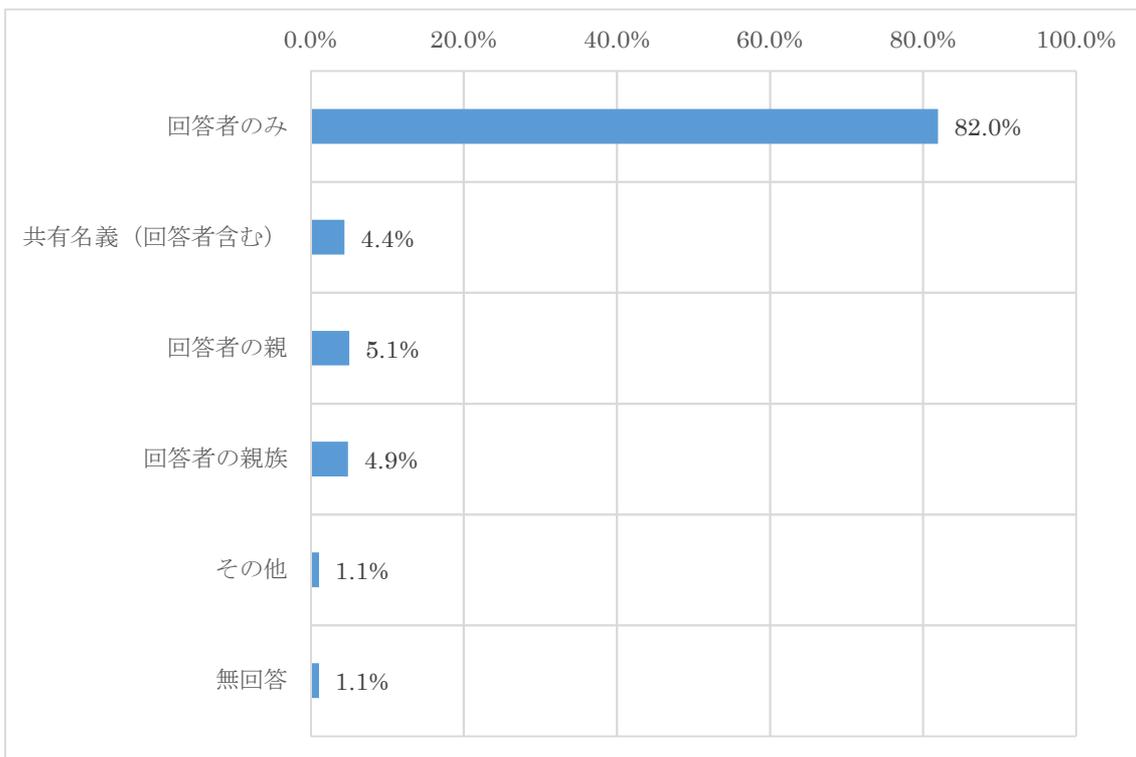
### ■土地の登記状況（問5）

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。



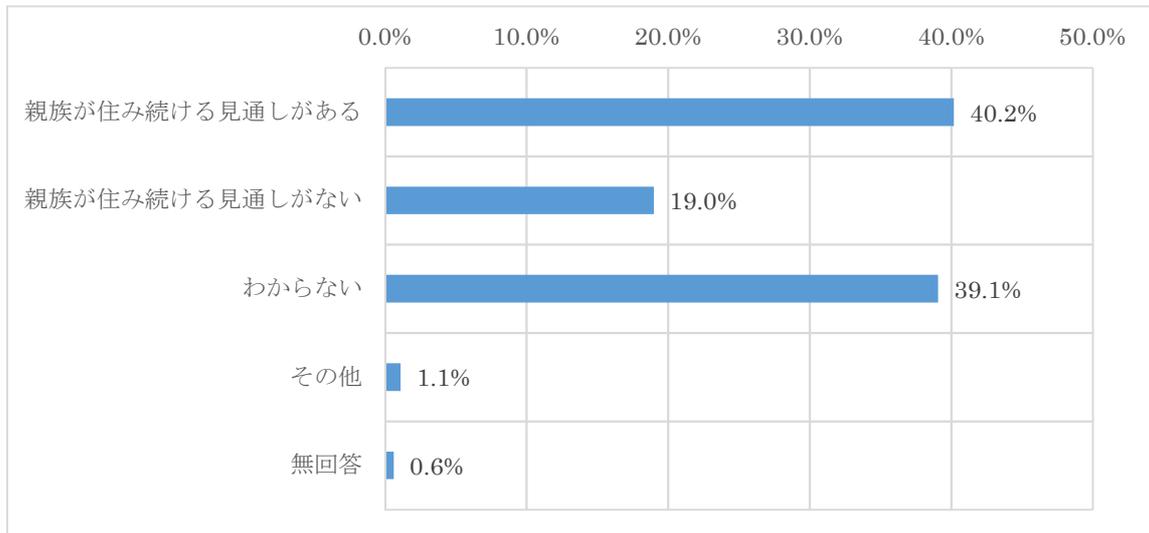
### ■登記名義人の状況（問5-1）

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。



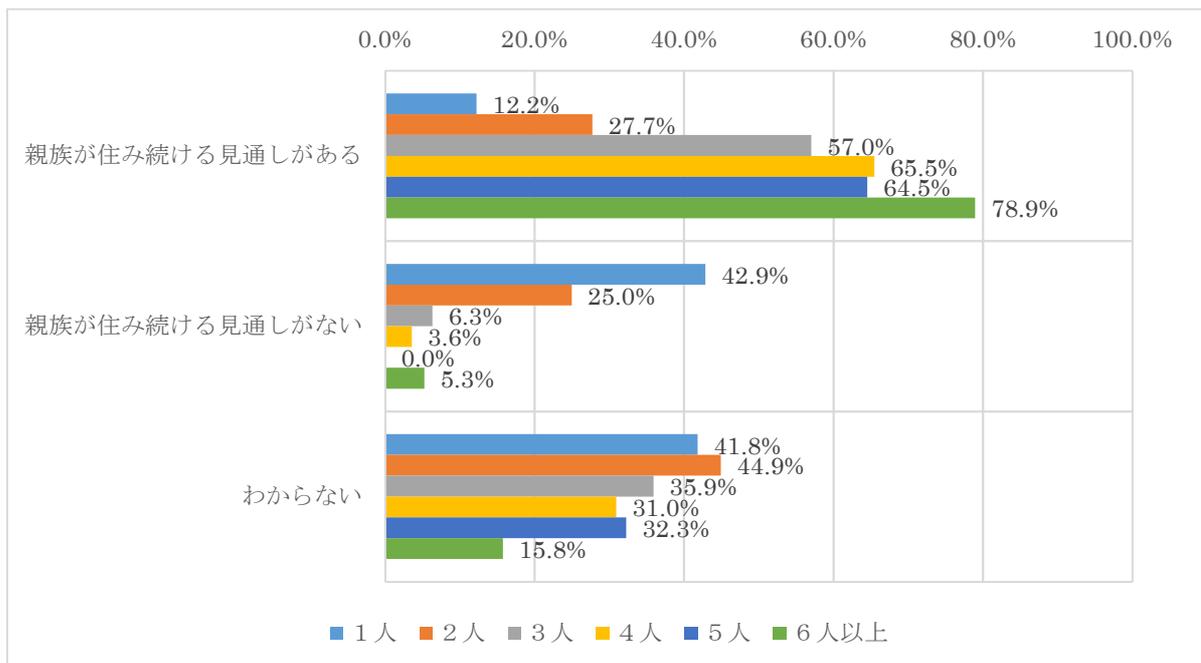
### ■将来、親族が住み続ける見通し（問6）

「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。



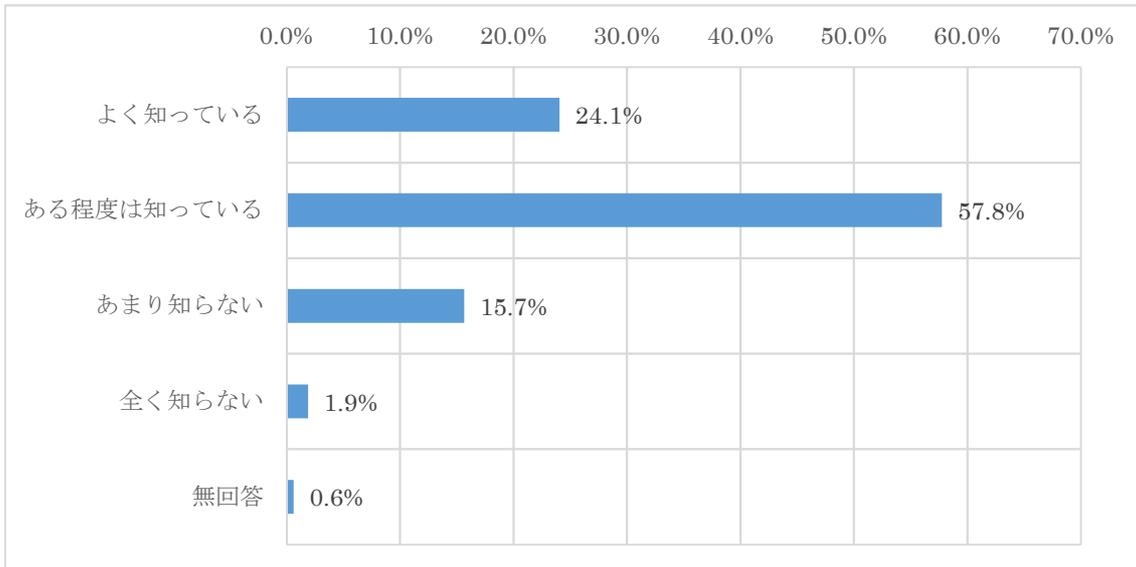
### ◆世帯人数（問3）と将来、親族が住み続ける見通し（問6）

「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）

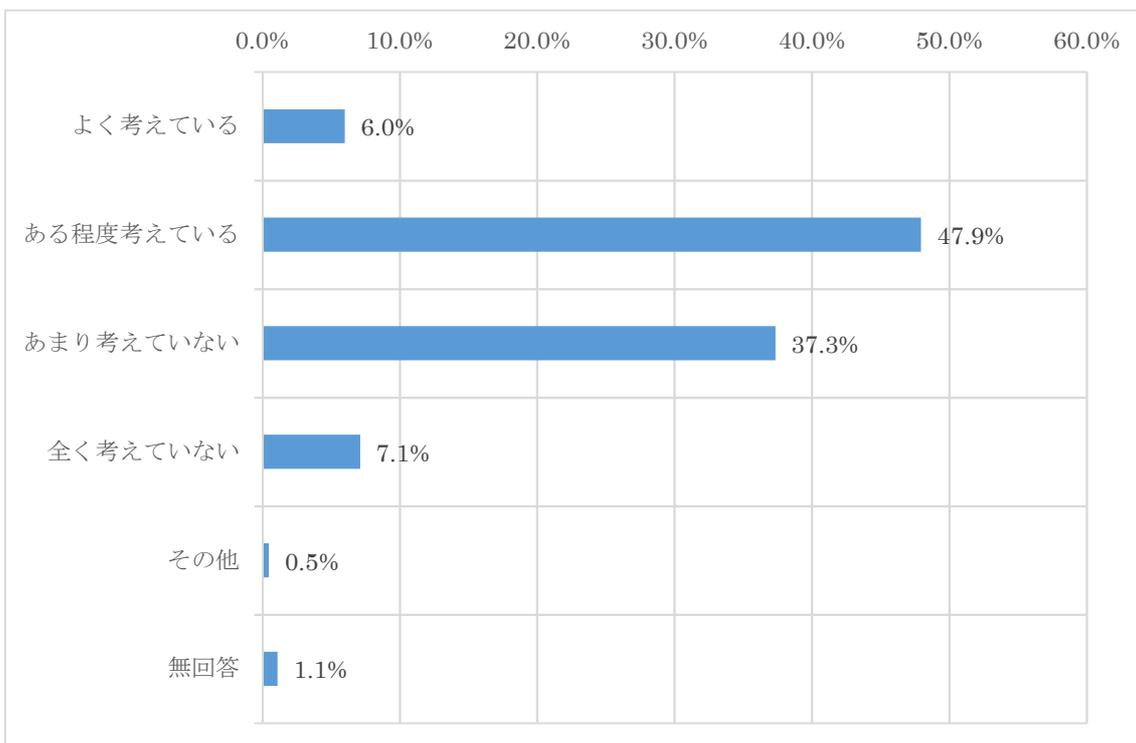
「ある程度は知っている」（57.8%）と最も高く、次いで「よく知っている」（24.1%）と認知している割合は8割以上となっています。



### ■家の終活（問8）

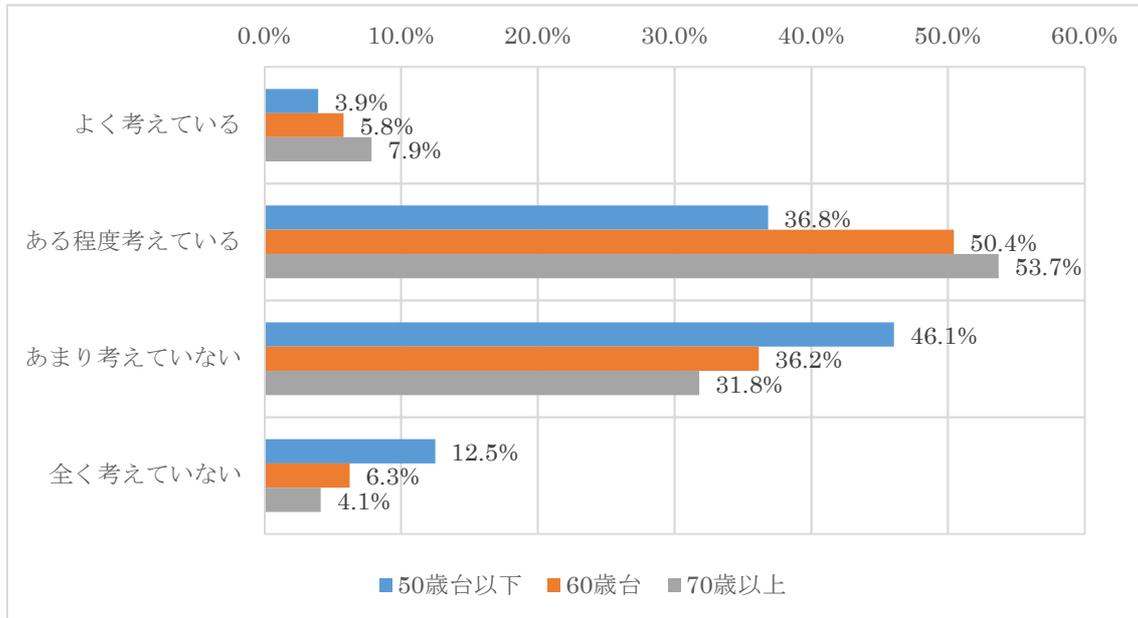
※家の終活とは、「不動産情報や家財の整理、遺言書の作成など」を行う事

「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。



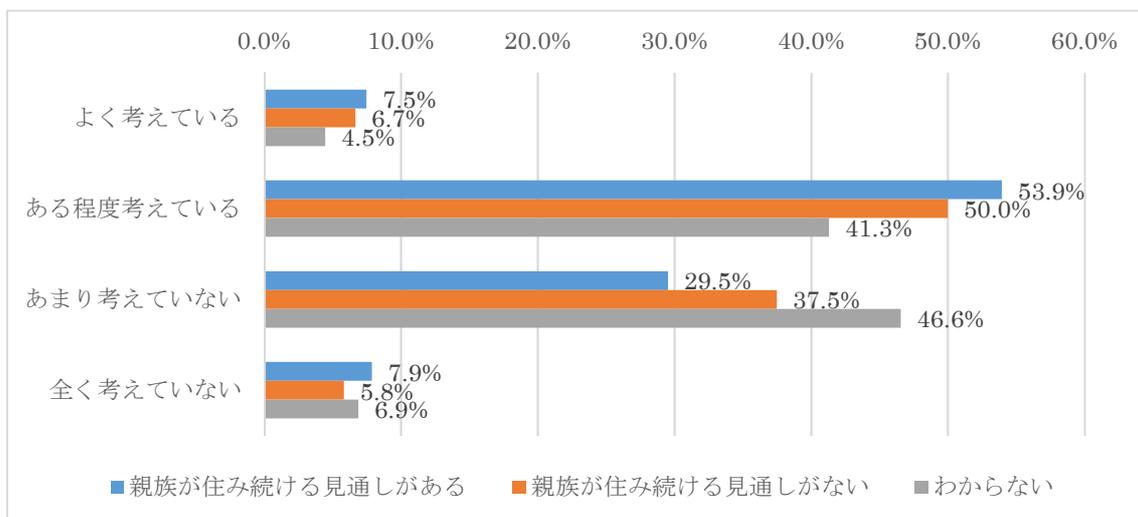
#### ◆回答者（住宅所有者等）の年齢（問1-ア）と家の終活（問8）

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。



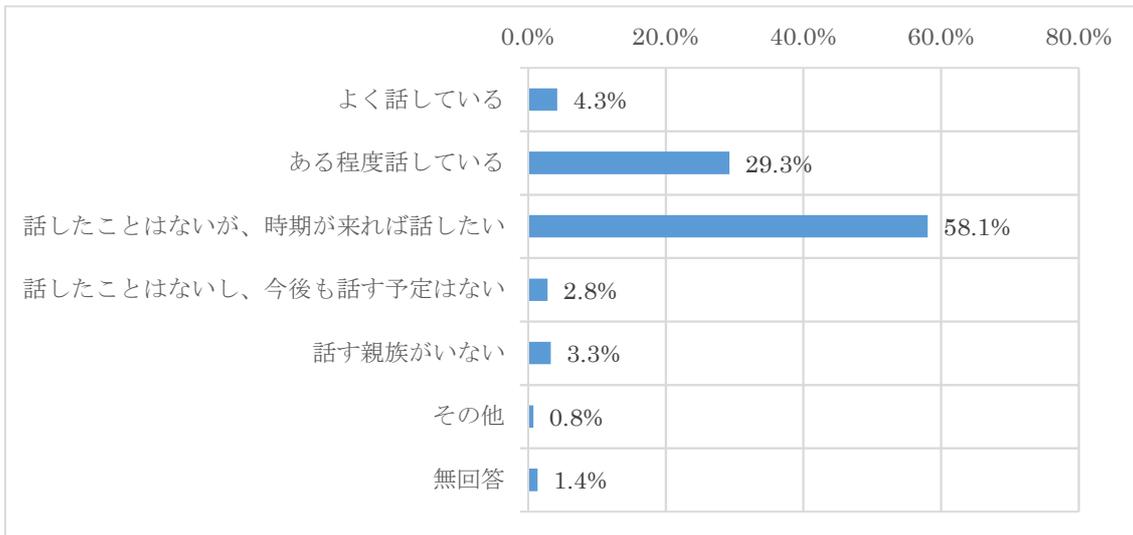
#### ◆将来、親族が住み続ける見通し（問6）と家の終活（問8）

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。



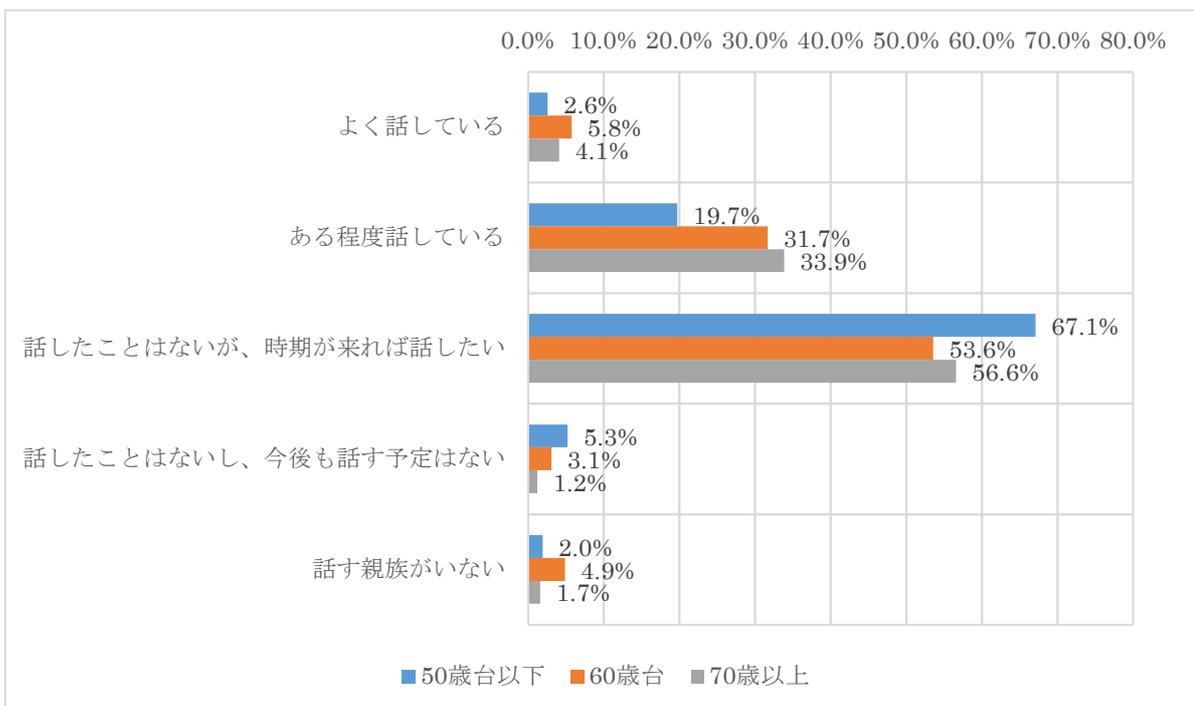
### ■相続について親族と話したことがあるか（問9）

「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。



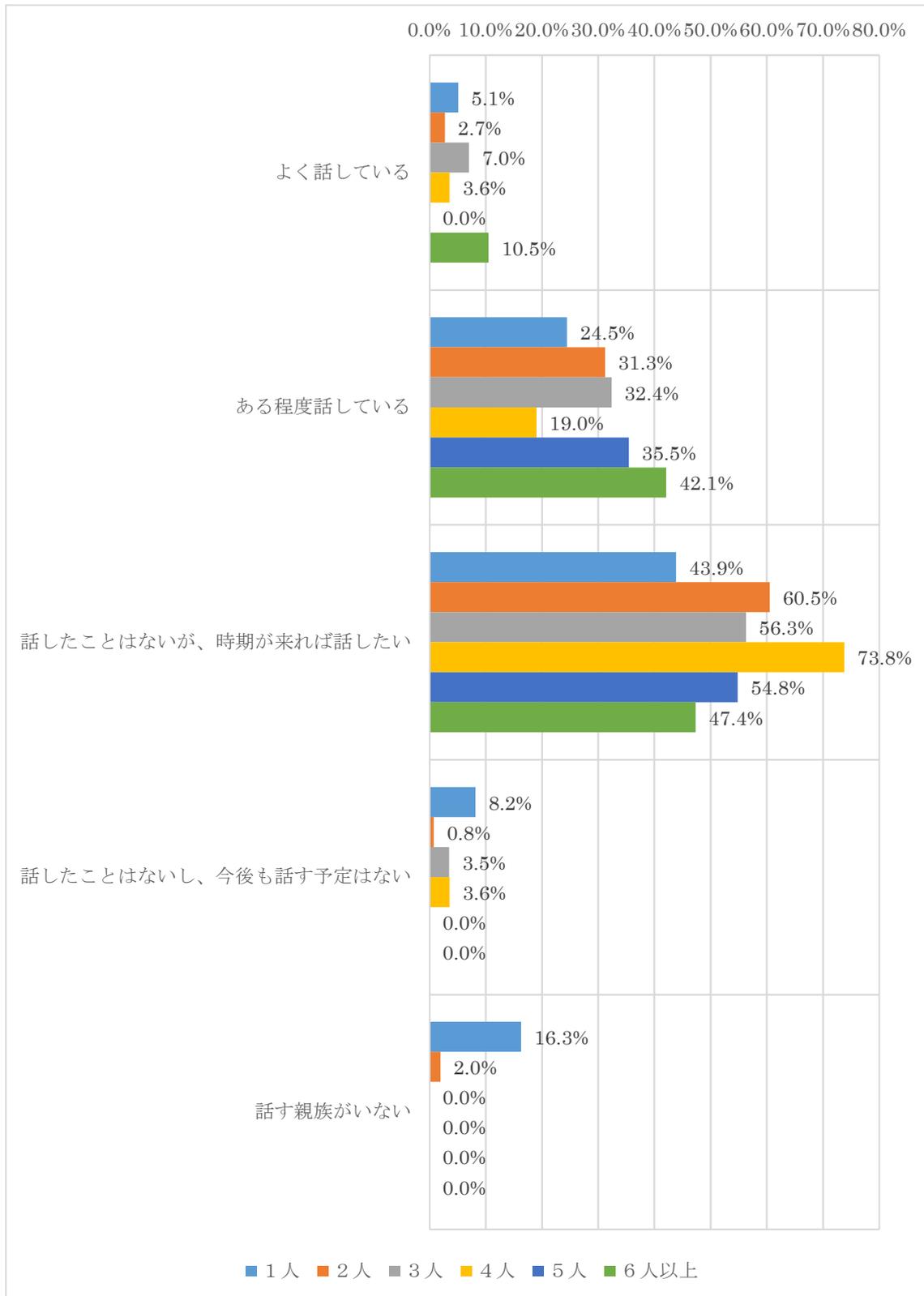
### ◆回答者（住宅所有者等）の年齢（問1-ア）と相続について親族と話したことがあるか（問9）

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。



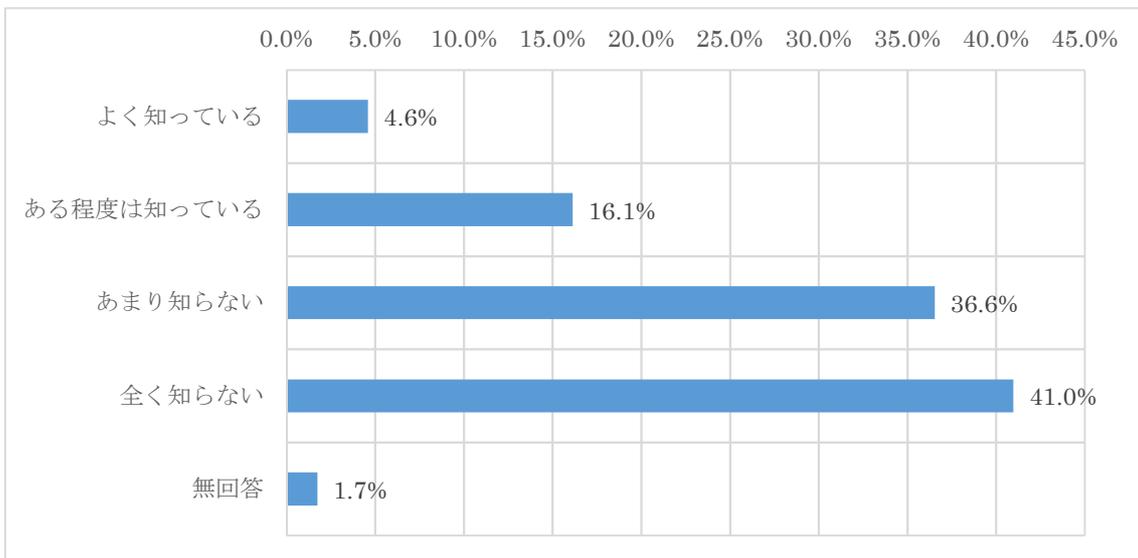
◆世帯人数（問3）と相続について親族と話したことがあるか（問9）

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。



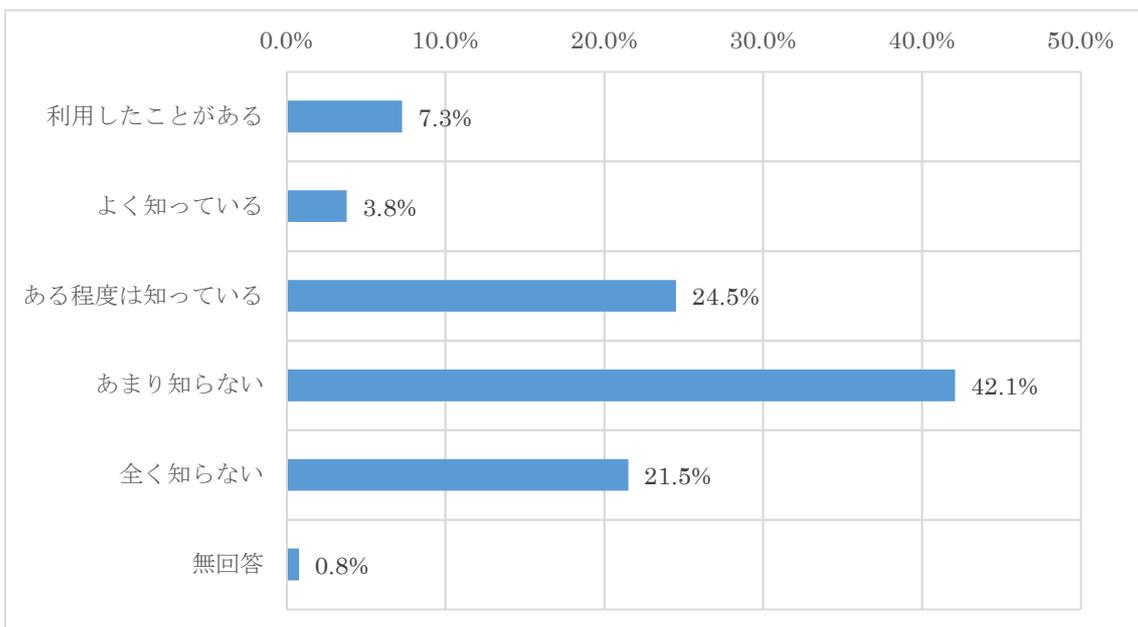
### ■相続登記の義務化の認知状況（問10）

「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。



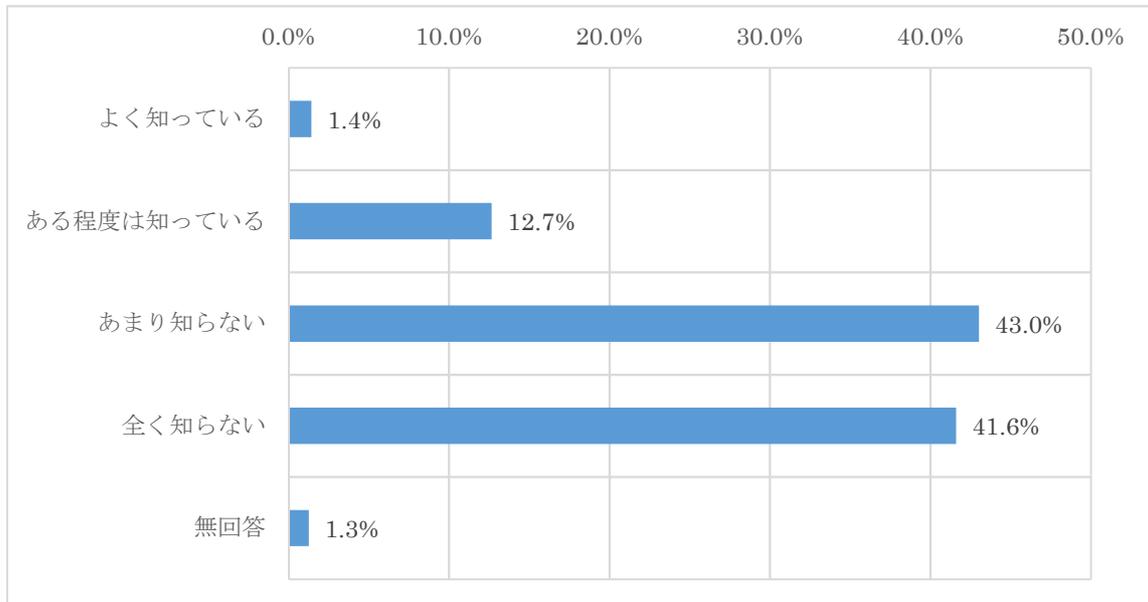
### ■市の各種無料相談の利用、認知状況（問11）

「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）

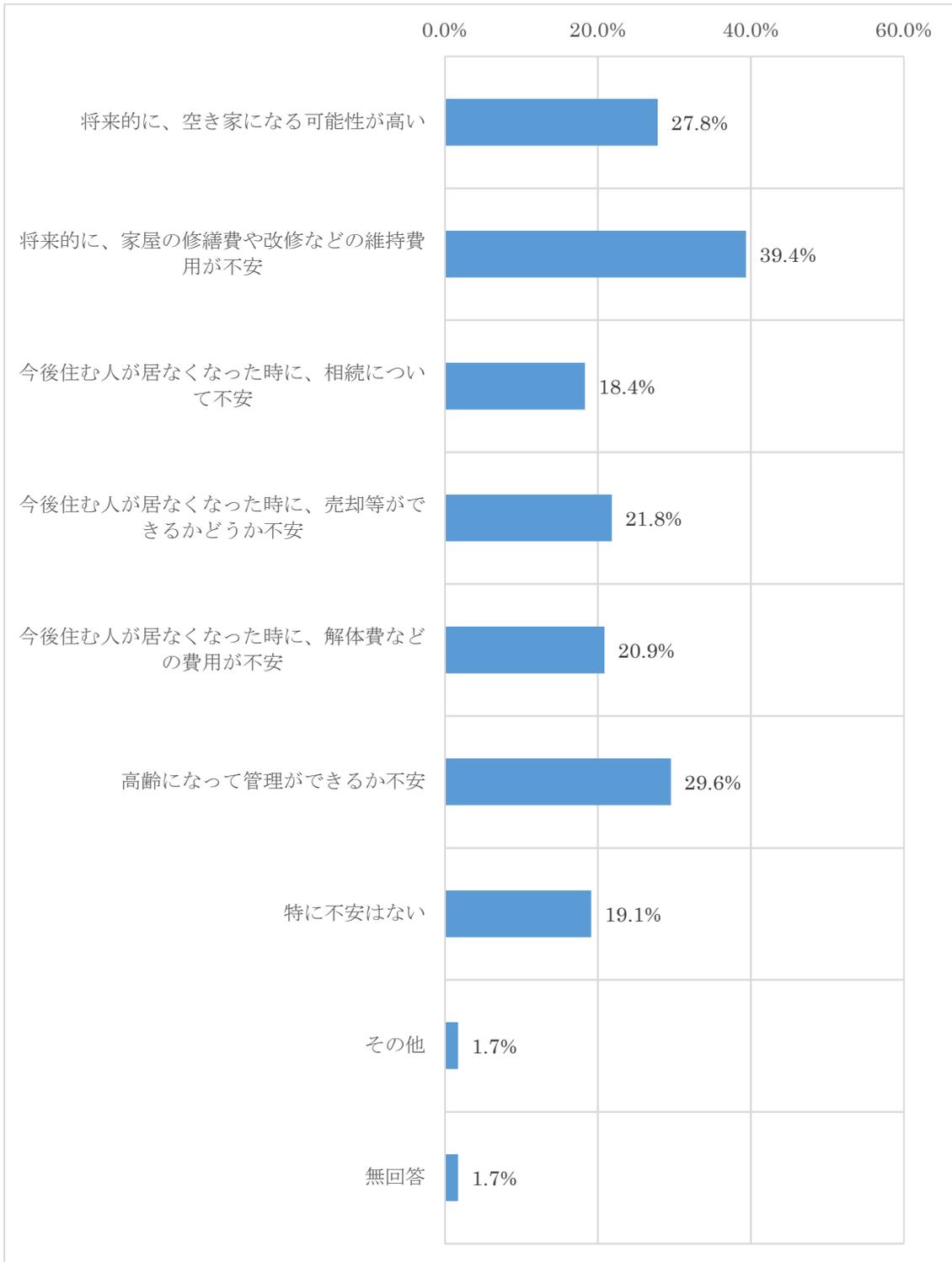
「よく知っている」（1.4%）「ある程度は知っている」（12.7%）と知っているとの回答が約1割で、「あまり知らない」（43.0%）「全く知らない」（41.6%）の知らないとの回答が8割以上となっています。



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

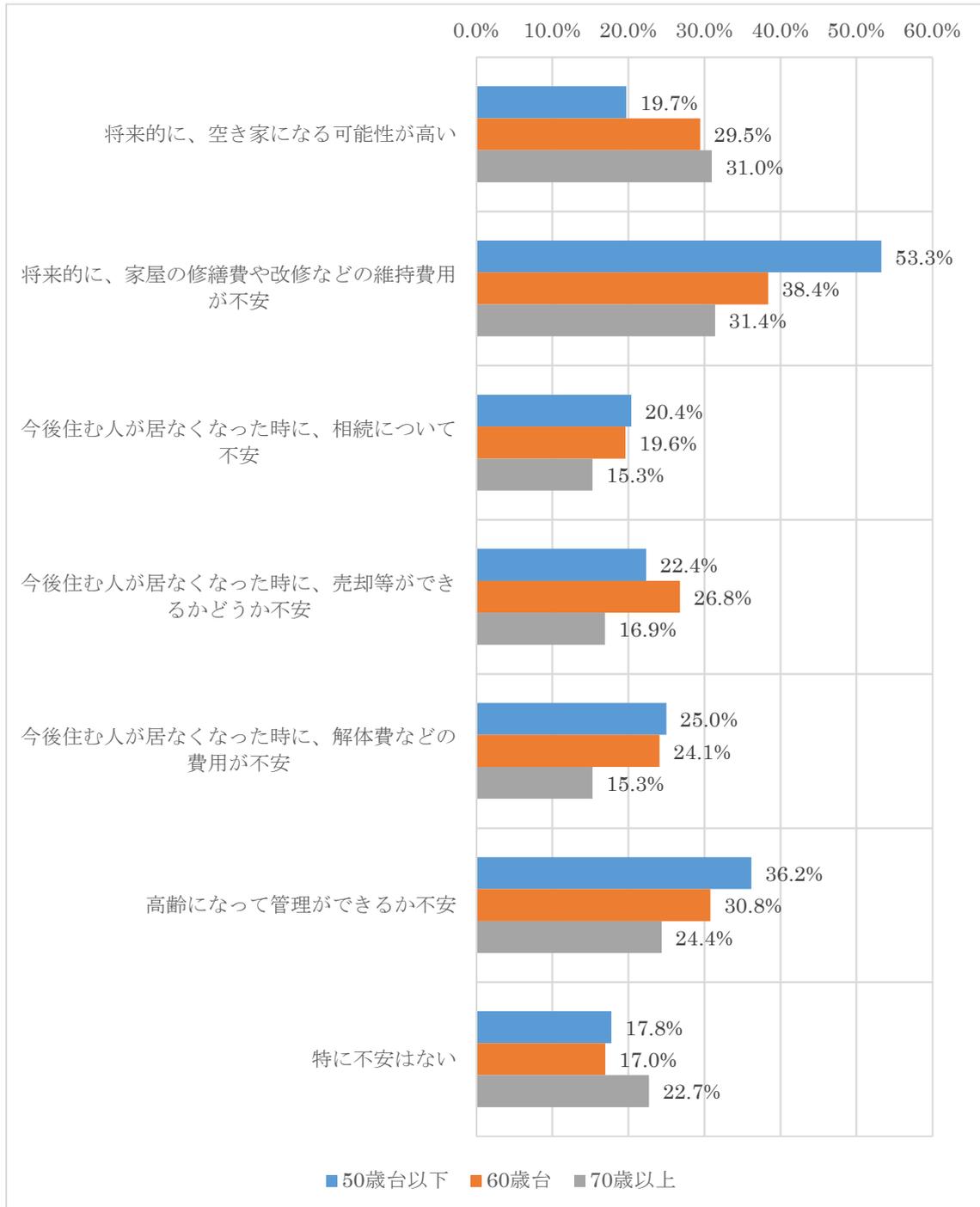
「将来的に、家屋の修繕費や改修などの維持費用が不安」が（39.4%）と最も高く、次いで「高齢になって管理ができるか不安」（29.6%）「将来的に、空き家になる可能性が高い」（27.8%）となっています。

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）

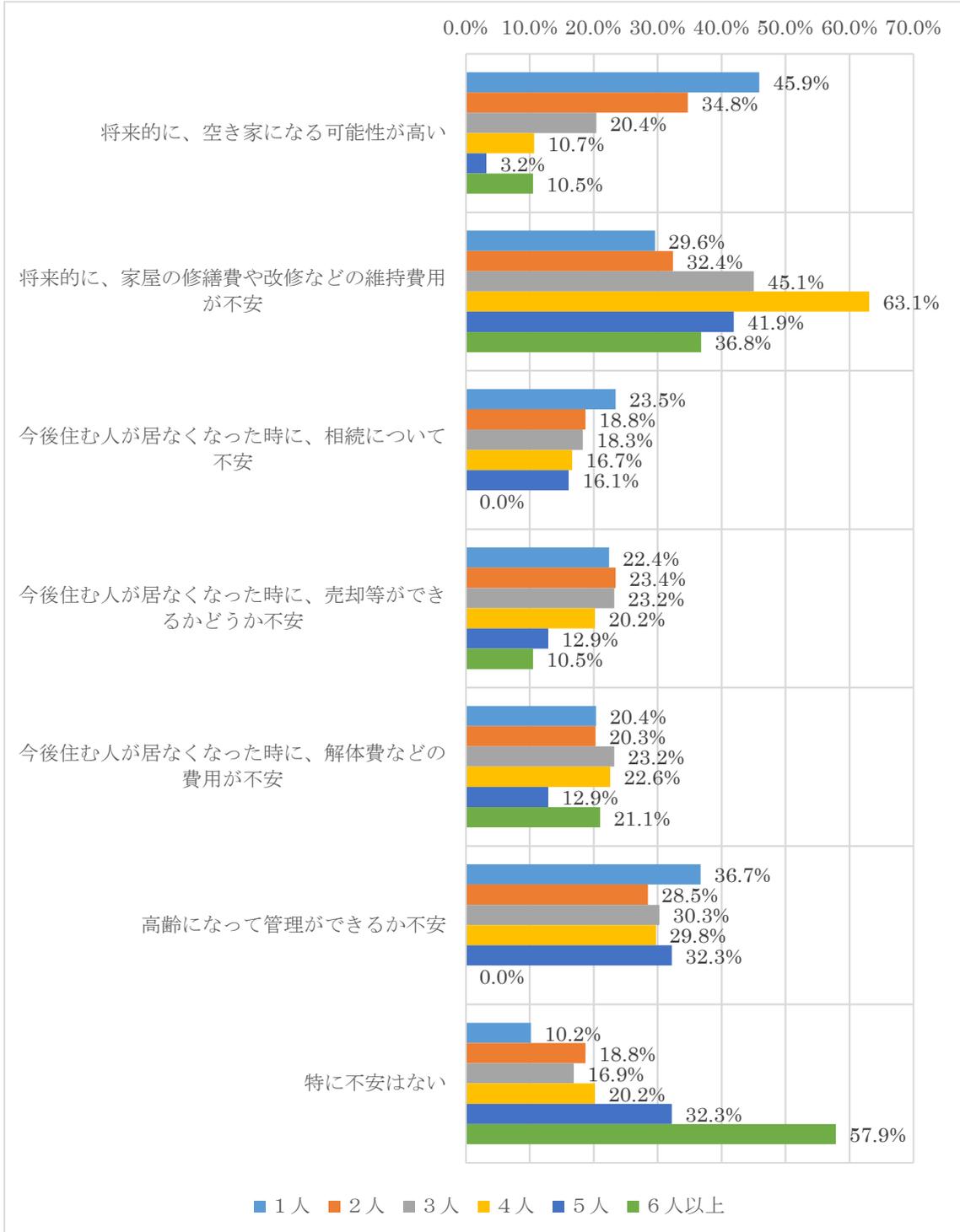
将来的な心配が「将来的に、空き家になる可能性が高い」と答えた回答者の年齢は年齢が高くなるほど割合が多くなっているが、それ以外の「高齢になって管理ができるか不安」、「将来的に、家屋の修繕費や改修などの維持費用が不安」等と答えた回答者の年齢はいずれも年齢が低くなるほど割合が多くなる傾向となっています。



◆世帯人数（問3）と将来的（20年～30年後）な住宅の心配（問13）

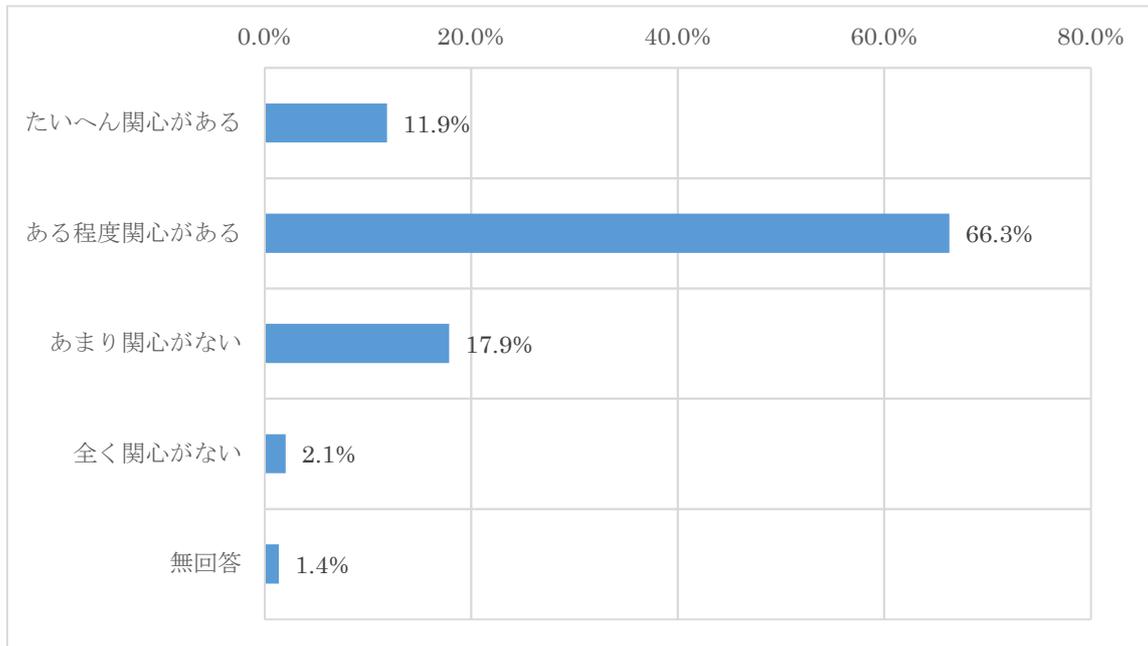
「将来的に、空き家になる可能性が高い」は世帯人数が少ない方が高い割合となっており、世帯人数が多くなるほど低い割合となっています。

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】

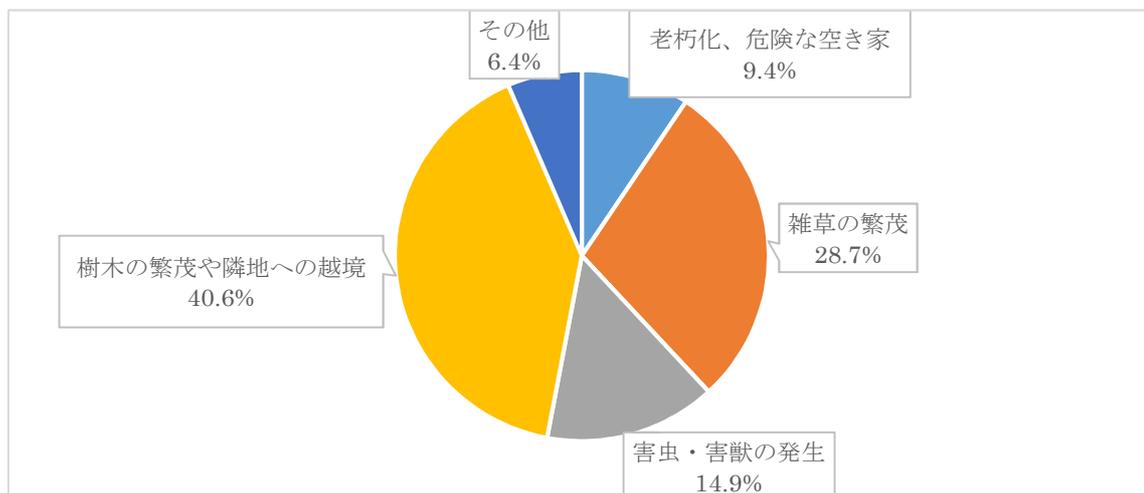
- ・空き家が公開されて、売買または賃貸等の情報があれば積極的に利用したいです。

## 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

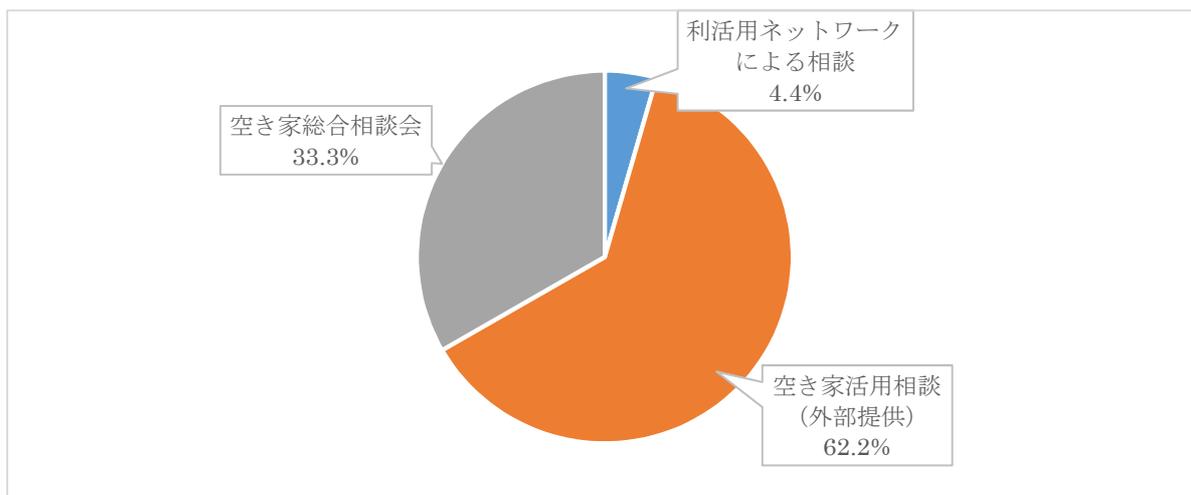
#### 第1次計画における空き家の近隣からの相談・苦情件数の推移（図26）

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

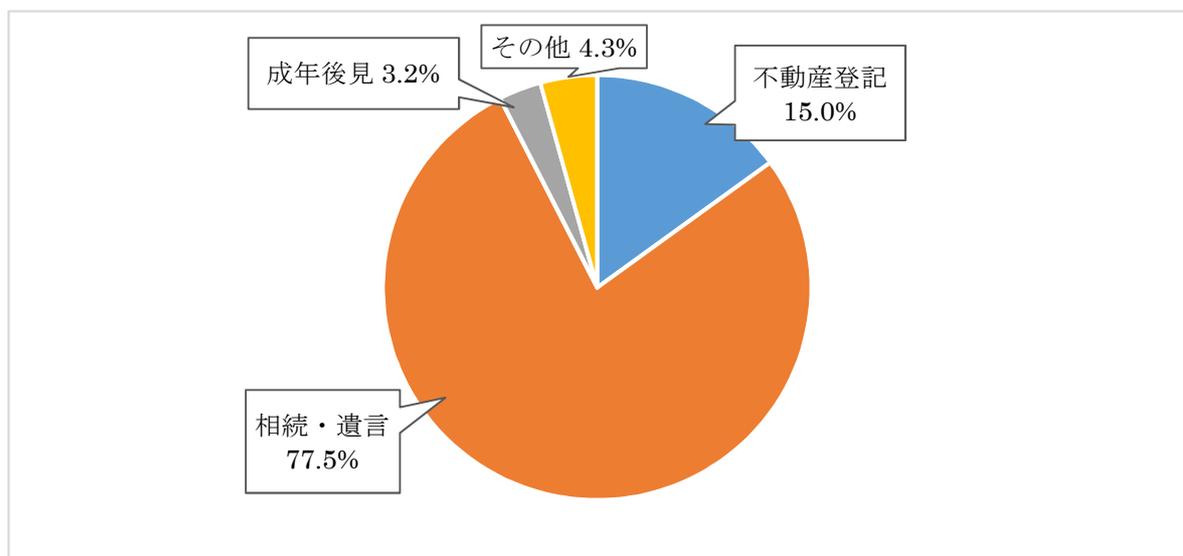
令和3(2021)年4月から令和4(2022)年3月の一年間に、市で実施した司法書士による登記・法律相談の相談件数は、187件ありました。

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

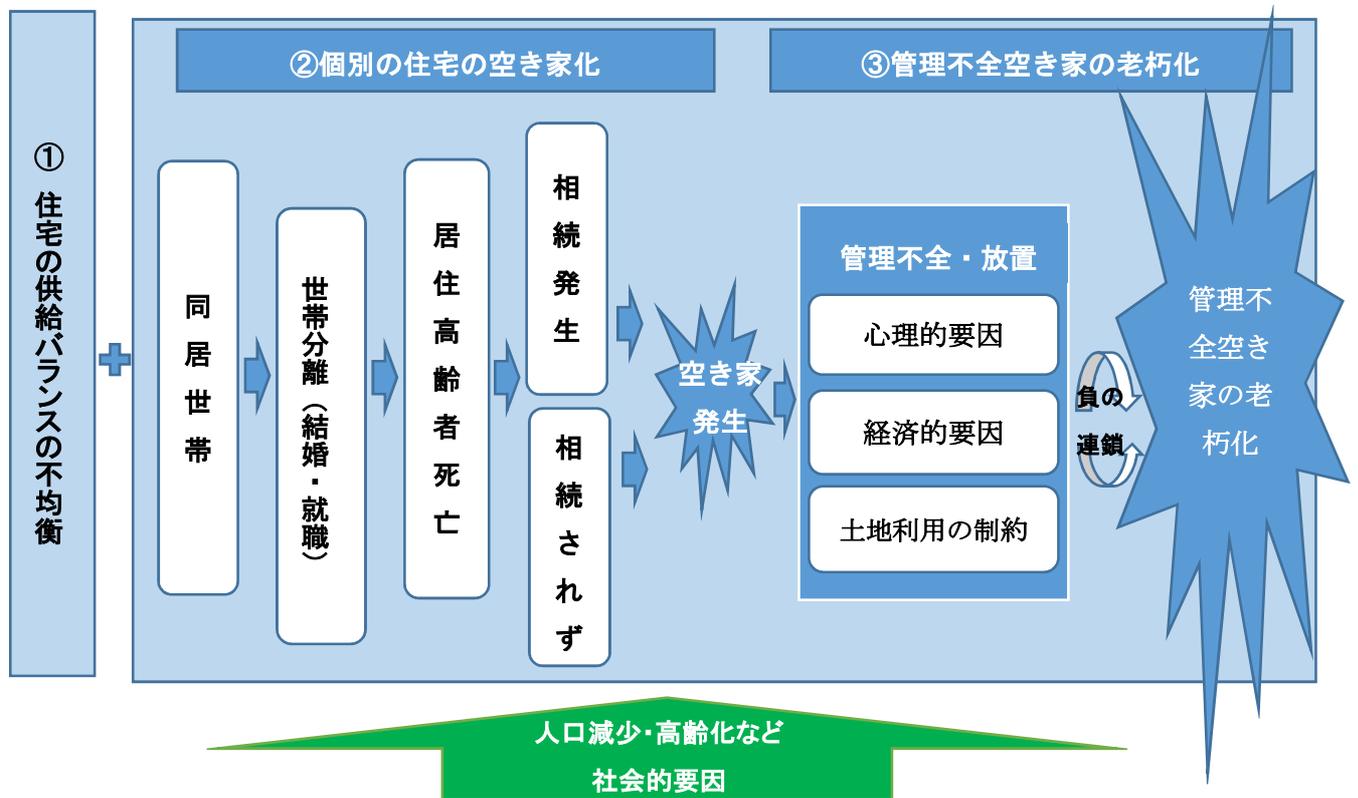
- ・道路に面していない、接道する道路の幅が狭いなど、住宅の建て替えや増改築が困難である。
- ・市街化調整区域では、都市計画法により建築に制限があるため、建て替えができないことがある。
- ・空き家を除却し更地にすると、固定資産税等の課税標準の特例が適用されないため、税額が上がる。(図29)

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"> <li>・ 広報ふかや掲載1回、公民館だより2回掲載</li> <li>【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</li> <li>【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</li> <li>R4.1 空き家総合相談会の開催について</li> <li>・ 市ホームページに空き家対策全般について掲載</li> </ul>
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"> <li>・ 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。</li> <li>【チラシの内容】</li> <li>①「住まいの終活」に関する意識啓発</li> <li>②空き家関連の各種相談窓口の案内</li> <li>③空き家利活用ネットワーク</li> </ul>
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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
②	アンケート調査による意向の把握	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
③	住民からの情報提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
④	庁内関係部署による連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策会議を2回開催</li> </ul>
⑤	空き家データベースの整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和3年度の空き家実態調査の情報を更新。</li> </ul>

## 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年度の実績内容（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"> <li>・ 建築住宅課窓口でパンフレットを配布。</li> <li>・ 市ホームページで空き家バンク登録物件を紹介。</li> </ul>
②	国や埼玉県との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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</li> </ul>
③	各種団体との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
④	空き家総合相談会の運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>

### 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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
②	適正な管理を促す通知の発送	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
③	立入調査の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>実績なし（R1:1軒）</li> </ul>
④	緊急安全措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
⑤	特定空家等の認定	<ul style="list-style-type: none"> <li>実績なし（R1:1軒 H30:2軒）</li> </ul>

#### 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"> <li>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。</li> </ul>
②	勧告・命令	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
③	固定資産税等住宅用地特例の除外	<ul style="list-style-type: none"> <li>実績なし</li> </ul>
④	行政代執行の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>実績なし（H30:略式代執行1軒）</li> </ul>

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市ホームページ掲載</li> <li>・チラシ配布（空き家所有者への通知、窓口等）</li> <li>・ポスター掲示（自治振興課前）</li> </ul>
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	<p>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。</p> <p>R3年度実績 相談・苦情件数：1件</p>
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。

---

## 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。

空き家の管理や活用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、関係機関、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。



## 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。

### 基本方針2 空き家の適正な管理及び活用を促進します。

空き家が発生した場合には、所有者等に対して空き家の適正な管理を促し、地域住民の生活環境への悪影響を抑え、地域の活性化や定住促進を図るため、空き家の活用につなげることで、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 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、所有者等、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。

住宅の所有者等は、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

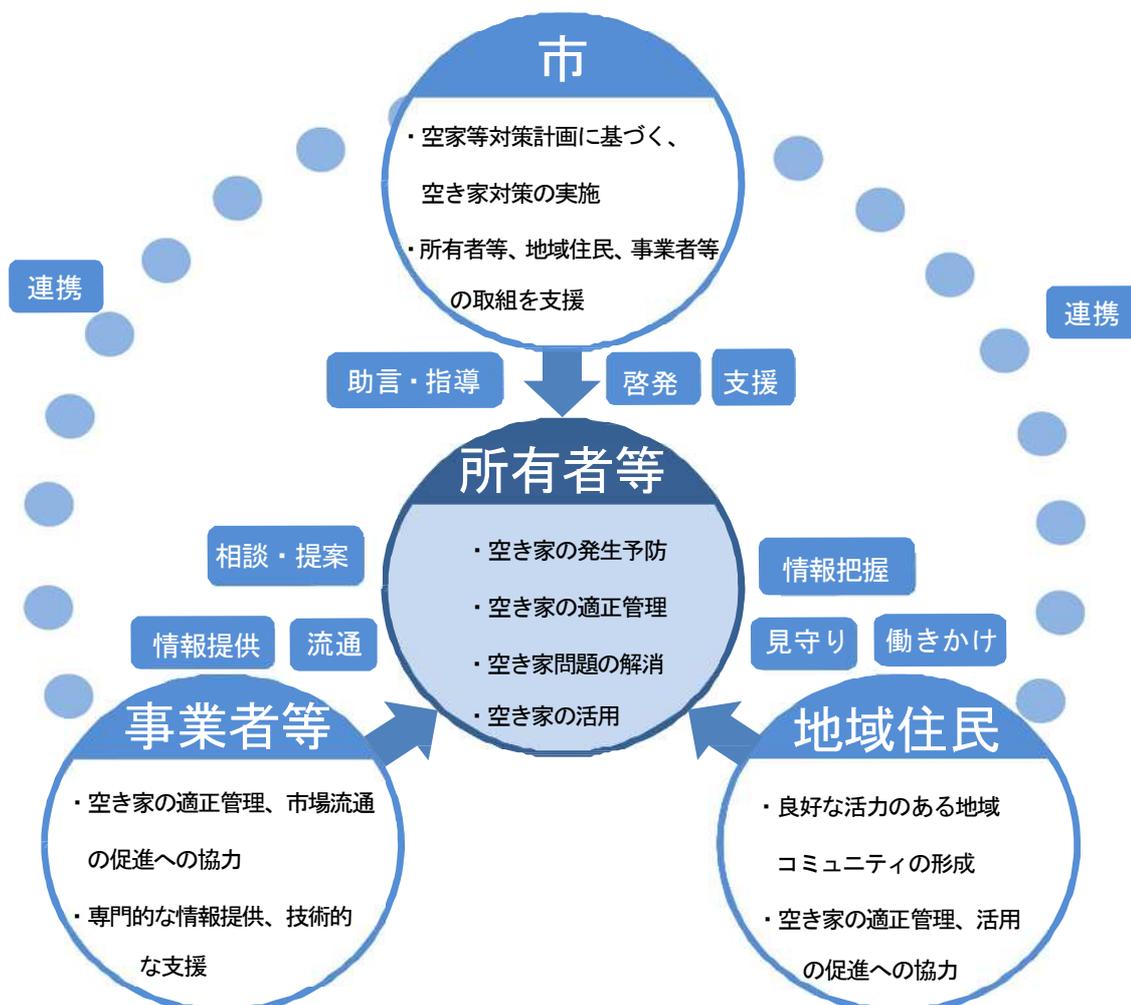
空き家対策を進めるに当たっては、住宅の管理だけでなく、不動産流通や地域環境、法規制、地域コミュニティ等の様々な課題を整理し、専門的かつ幅広い分野の知識や技術、経験を活かして対応していくことが重要です。

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。

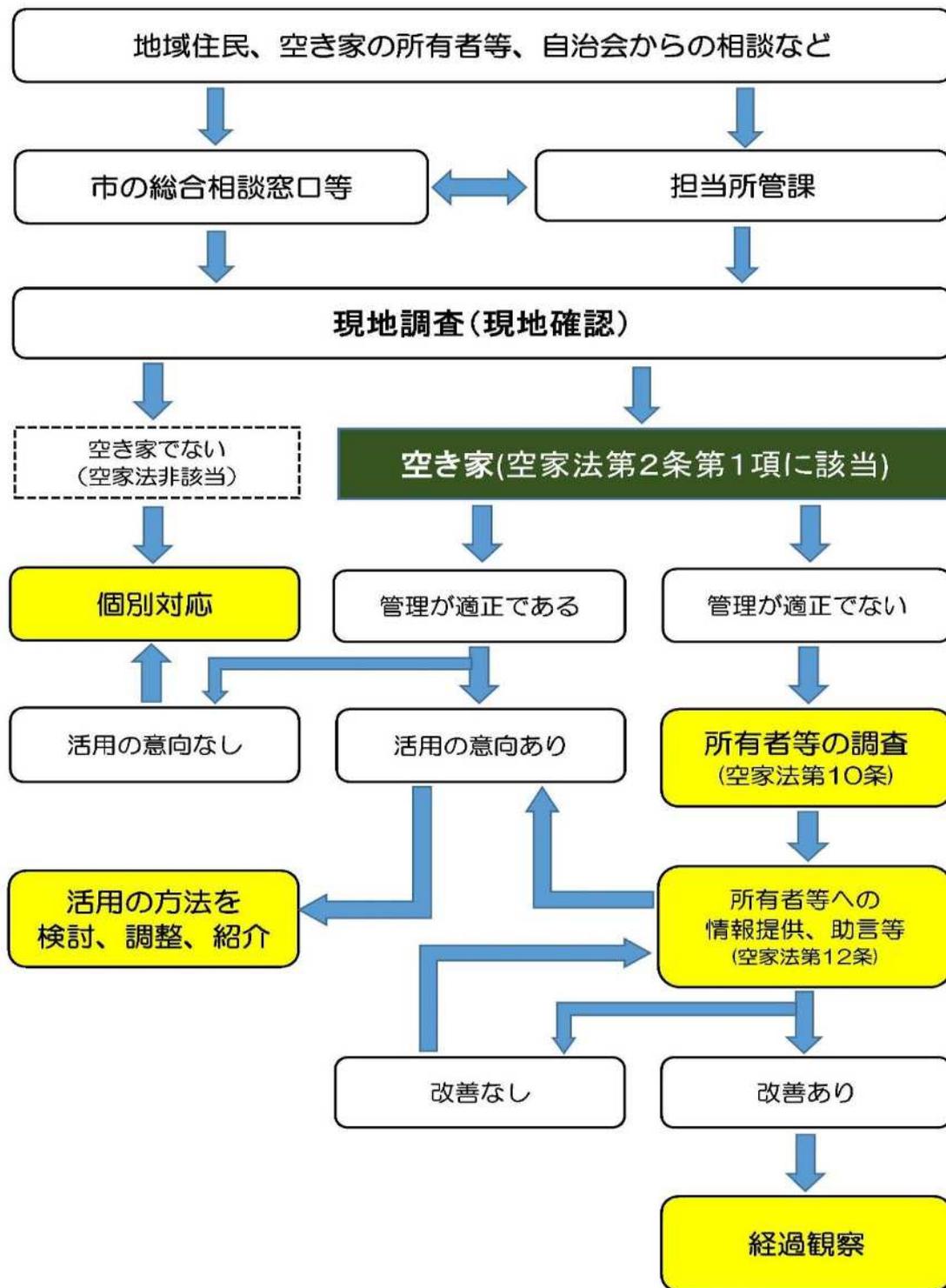
## 4-2 空き家対策の施策と主な取組

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。

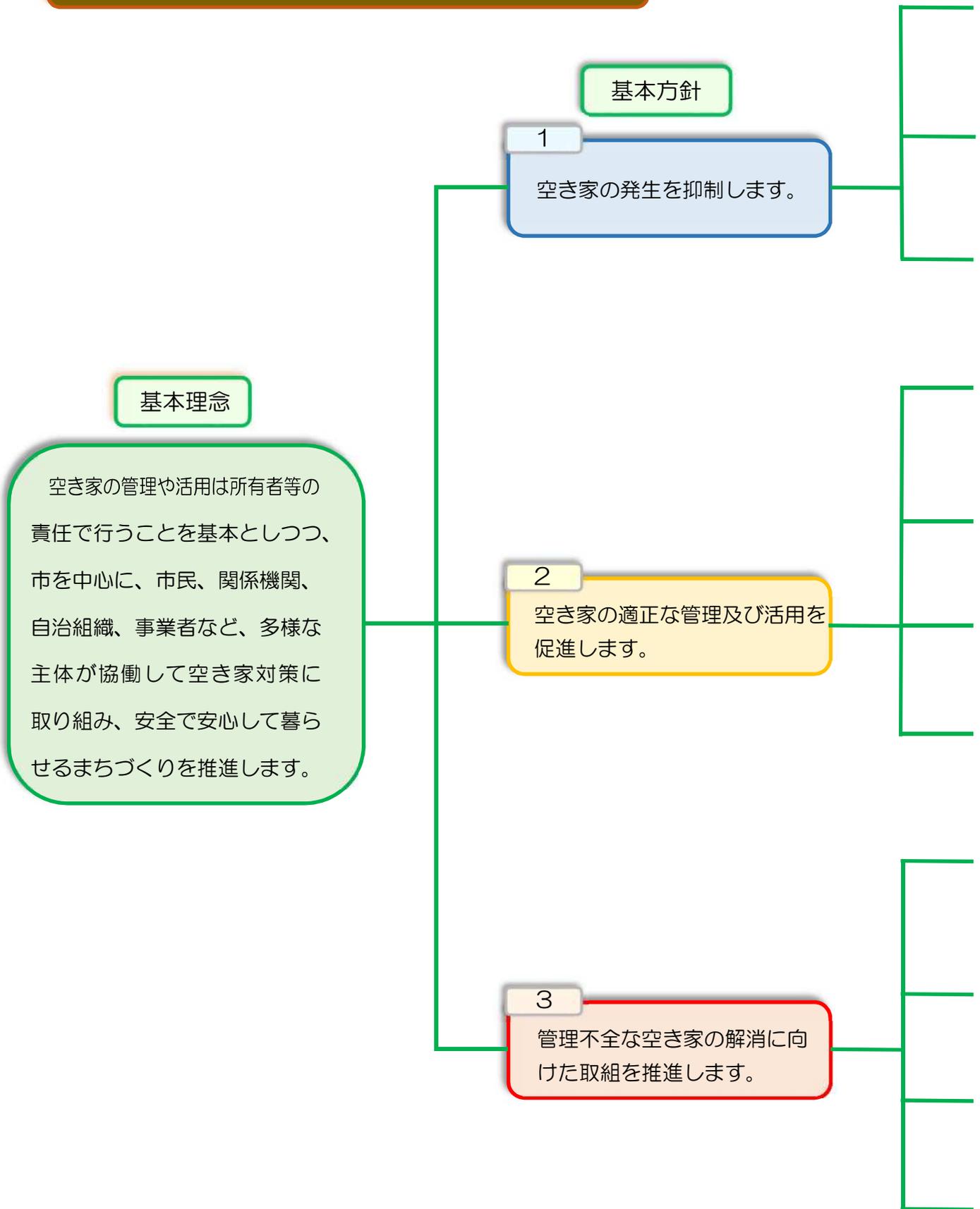
現に居住している住宅の状態から、利活用可能な空き家、適正管理が行われていない空き家、著しく管理不全な空き家まで、各段階に応じた対策を講じます。

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"> <li>・市民意識の醸成・啓発</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民意識の醸成・啓発</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者等への相談体制</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者等への相談体制</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・助成制度の周知</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・助成制度の周知</li> </ul>		
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"> <li>・空き家情報の把握</li> </ul>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家所有者等への情報発信</li> </ul>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家所有者等への支援制度</li> </ul>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・関係機関等との連携</li> </ul>		
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"> <li>・管理不全な空き家への取組</li> </ul>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等への措置</li> </ul>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家関連法令に基づく取組</li> </ul>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・解消に向けた取組</li> </ul>		

## 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)

特定空家等への措置

- ① 特定空家等の認定
- 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と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**などの集会に講師を派遣
- **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。

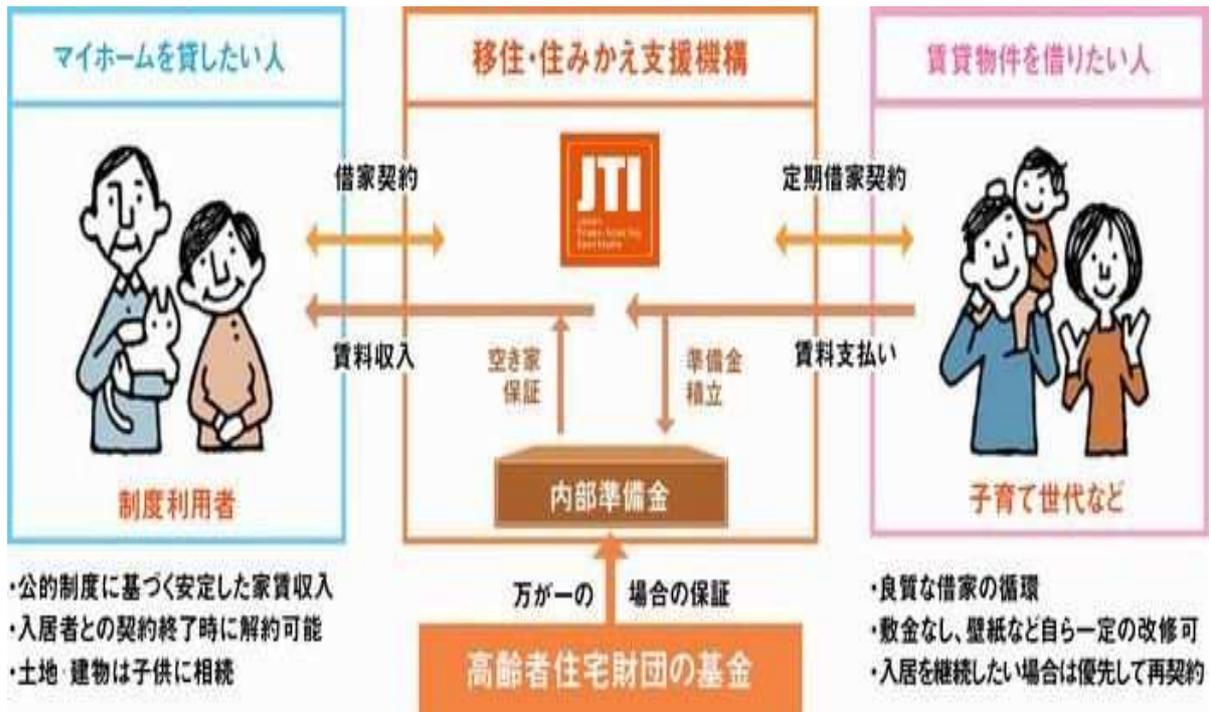
##### ③ マイホーム借上げ制度の紹介

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

(※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - \text{取得費}(\text{譲渡価額} \times 5\% \text{ (※)}) - \text{譲渡費用}(\text{除却費用等}) - \text{特別控除}3,000\text{万円}$$

※ 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**

<p>&lt;前提条件&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和55年建築</li> <li>・被相続人が20年間所有</li> <li>・除却費200万円</li> <li>・取得価額不明</li> </ul>	<p>○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円</p> $(500\text{万円} - 500\text{万円} \times 5\% - 200\text{万円} - 3,000\text{万円}) \times 20\% = 0\text{円}$ <p>○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円</p> $(500\text{万円} - 500\text{万円} \times 5\% - 200\text{万円}) \times 20\% = 55\text{万円}$
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 【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

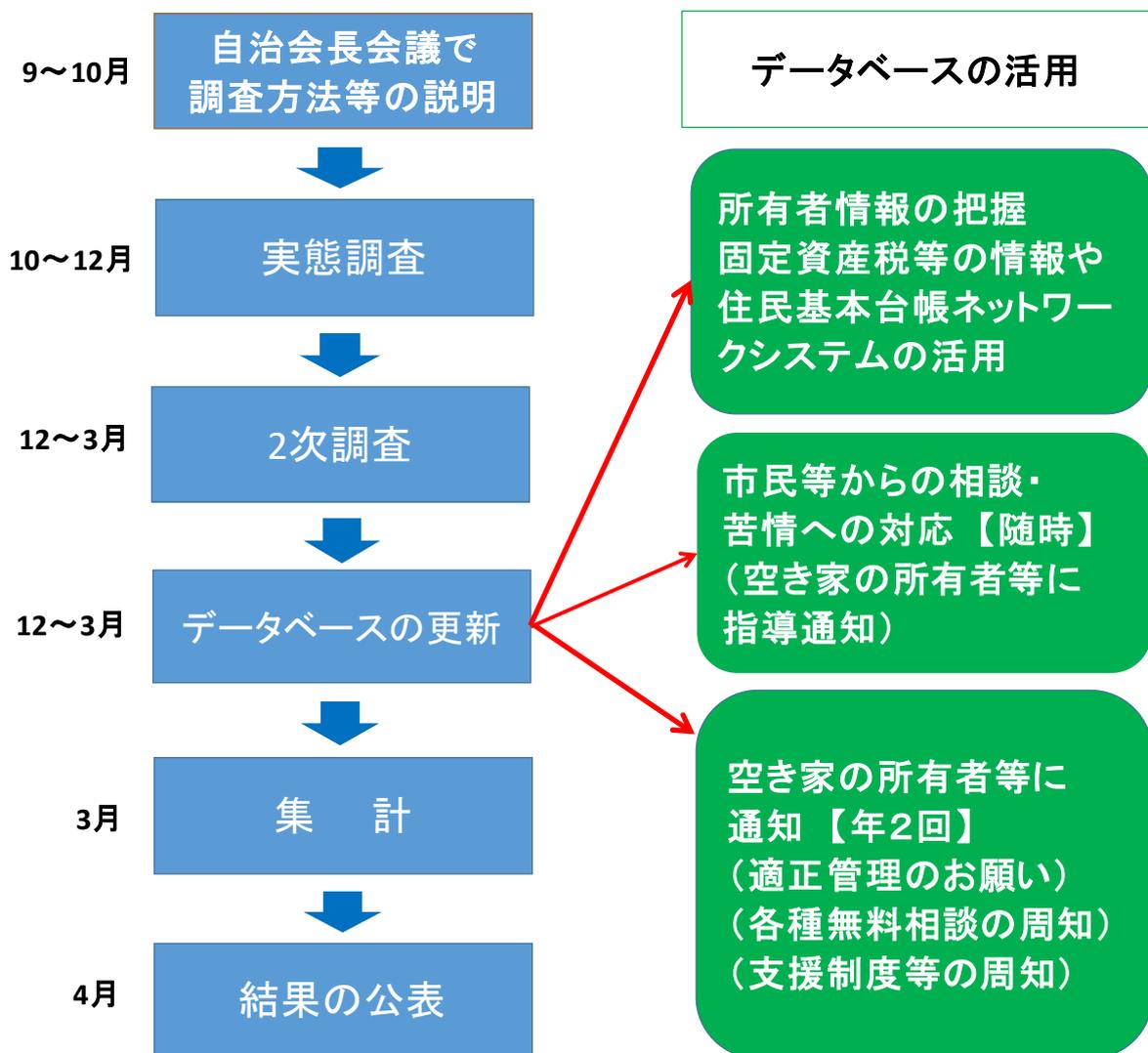
固定資産課税台帳の内部利用等による所有者等の特定や、庁内関係部署と連携して空き家に関する情報を収集します。また、庁内関係部署との対策会議を開催することにより、情報共有を図り、空き家対策を進めます。

## 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)

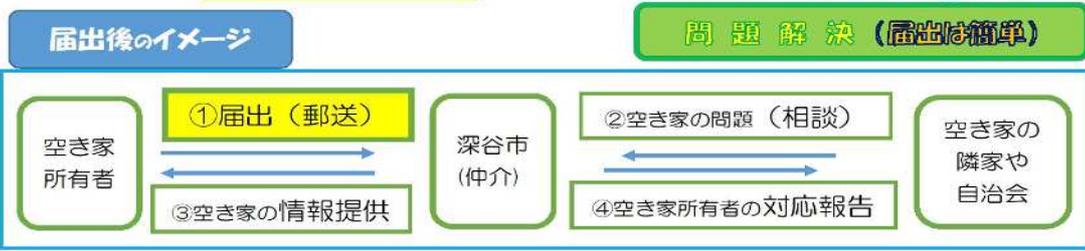
#### 空き家の問題

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**。



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

譲渡価格	譲渡価格
取得費・譲渡経費	取得費・譲渡経費
譲渡所得のうち “課税対象”	100万円 控除 “課税対象”

【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。

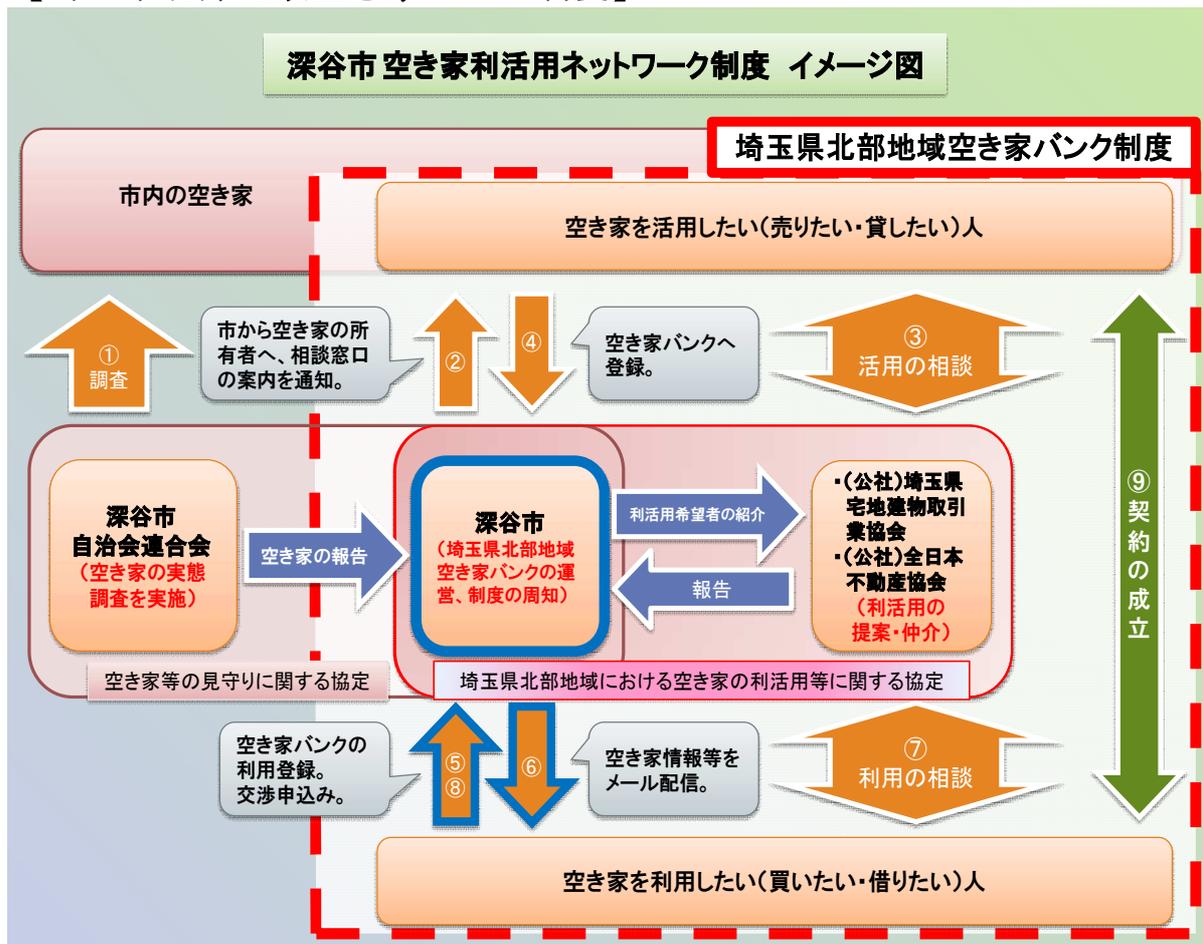
#### ③ 空き家活用相談の実施

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。

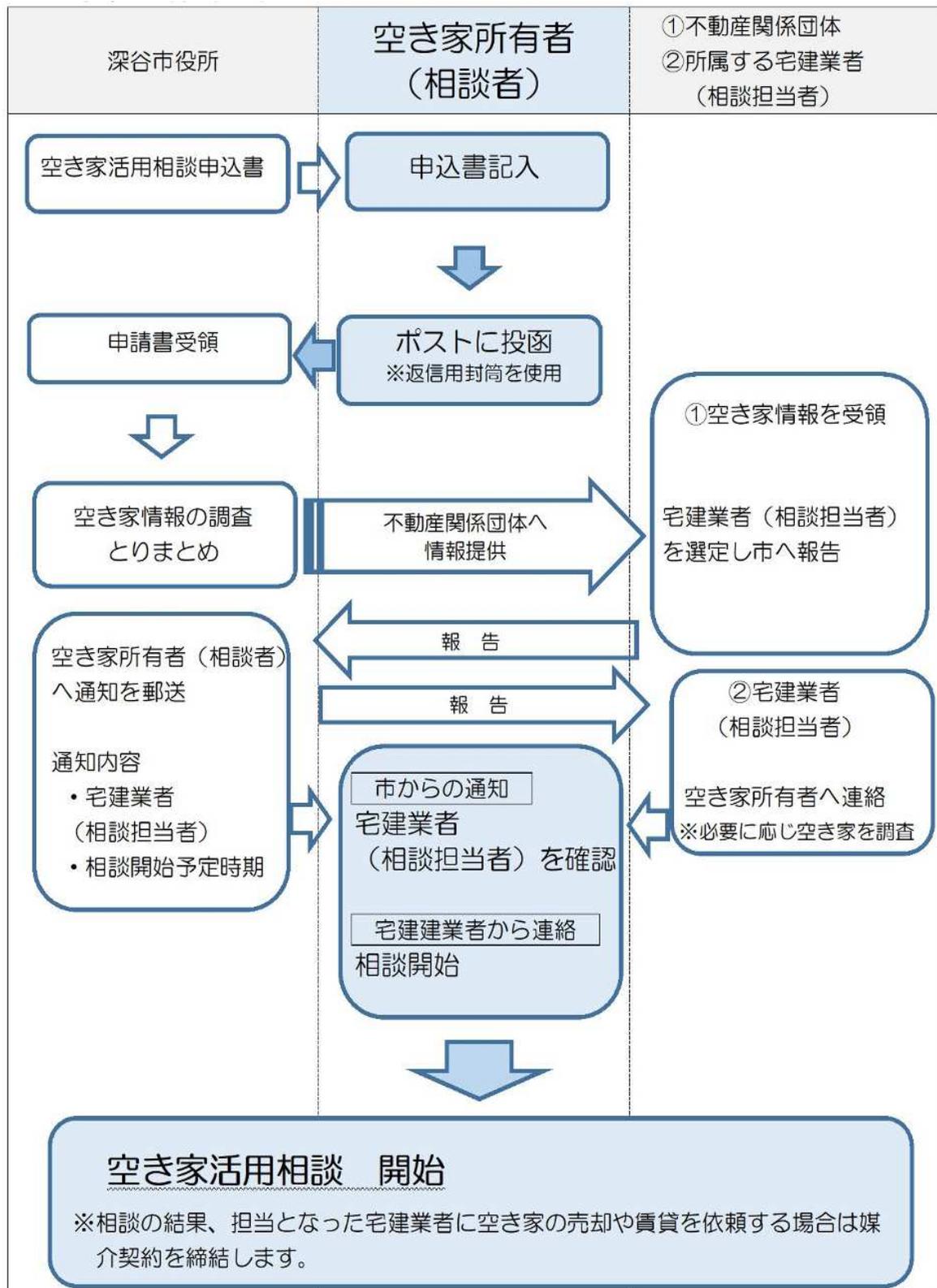
## 【埼玉県北部地域空き家バンク制度】



## 【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」

# 実家・自宅 のお悩み

どうしよう？  
住んでいない

**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…

**遺品整理**

遺品整理ができず  
前に進めない…

**税金・法律**

売却した後の  
税金ってどのくらい？

**売却**

相続した実家を  
売るまでの手順が  
わからない…

**解体**

解体したほうがいい？  
しなくていい？

**相続**

相続トラブルに  
なって活用が  
できない…



**「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/](https://www.akiya-akichi.or.jp/saitama_model2022/)



**ご相談  
無料**

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。



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。

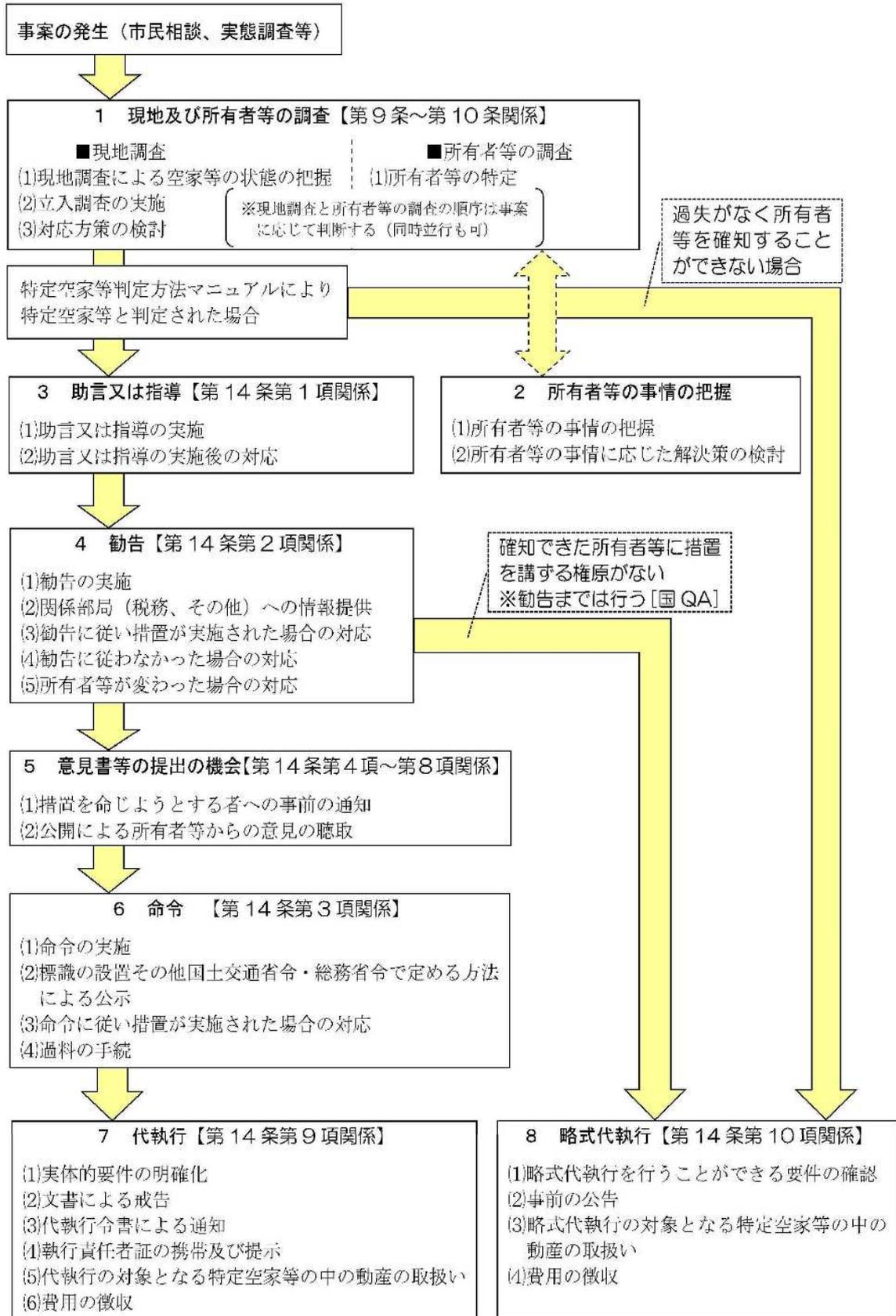
### 【略式代執行 平成30年8月6日 市長による代執行宣言】



### 【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
<b>建築基準法</b> <b>【第10条】</b>	(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。
<b>道路法</b> <b>【第44条】</b>	・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。
<b>消防法</b> <b>【第5条】</b>	・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。
<b>廃棄物処理法</b> <b>【第19条の4】</b>	・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。
<b>災害対策基本法</b> <b>【第62条】</b>	・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、危険な空き家をも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

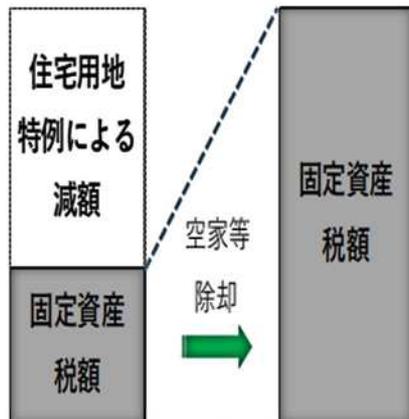
空き家の除却後の空き地は、害虫駆除や除草などの適正な管理を継続することが求められるため、所有者等への情報提供により、管理不十分なまま放置されないよう意識啓発を図ります。

##### 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。

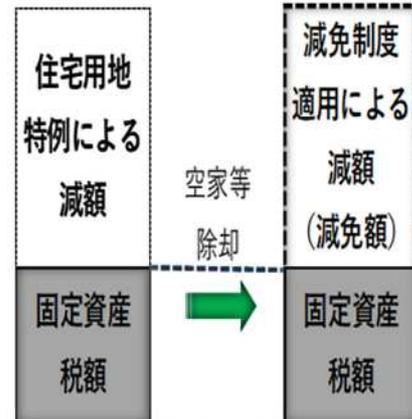
【老朽空家等の除却に伴う固定資産税減免制度】

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）

---

## 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

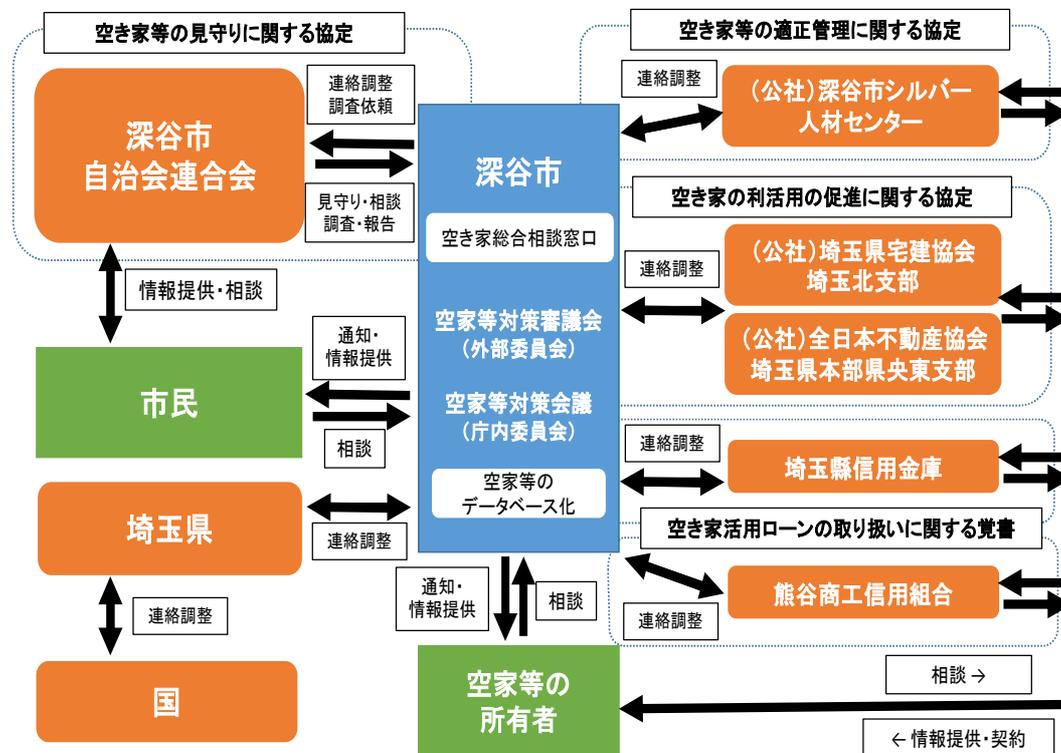
ここでは、第4章で掲げた空き家対策を推進していくための体制の整備について整理します。

### (1) 深谷市空家等対策に関するネットワーク体制

第3章で掲げた基本理念である空き家の管理や活用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、関係機関、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むための体制を構築しています。

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。

### 深谷市 空家等対策に関するネットワーク体制



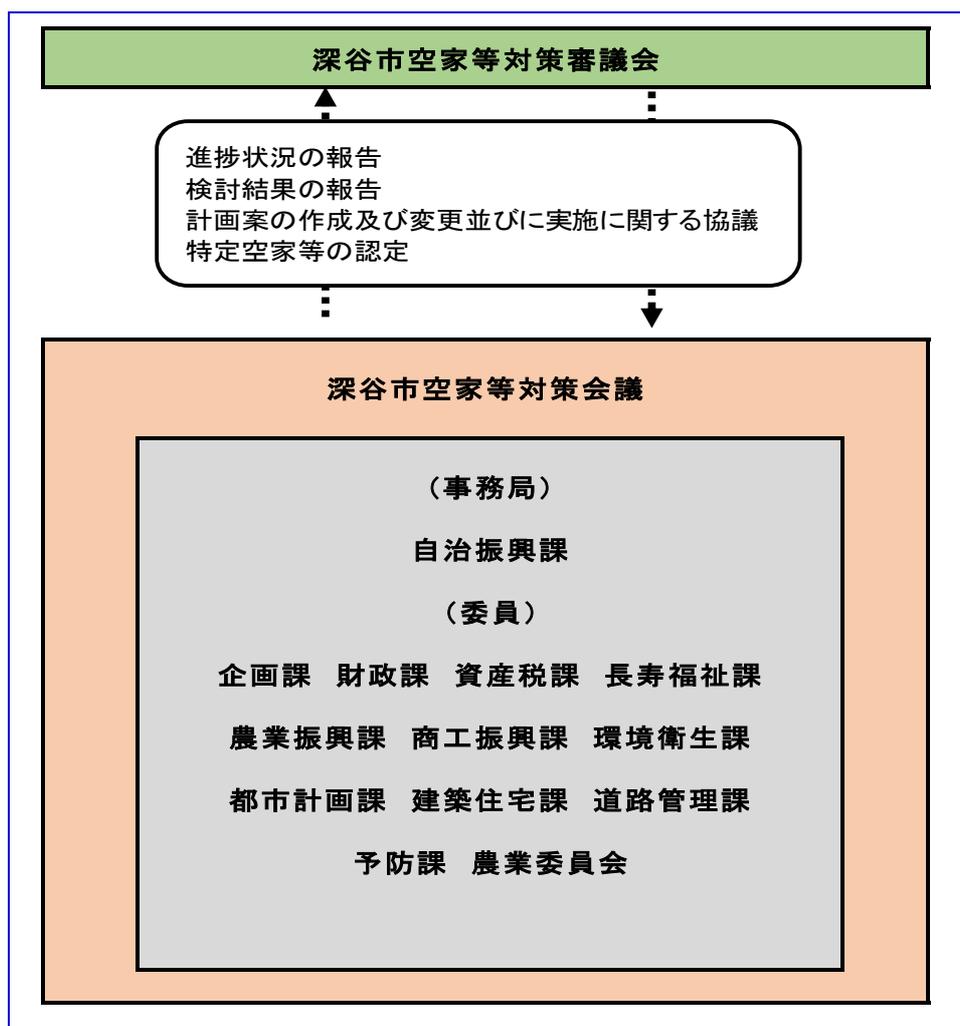
## (2) 深谷市空家等対策審議会

条例第10条の規定に基づき、設置する「深谷市空家等対策審議会」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、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること、特定空家等の認定に関することなどについて審議します。

## (3) 深谷市空家等対策会議

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。

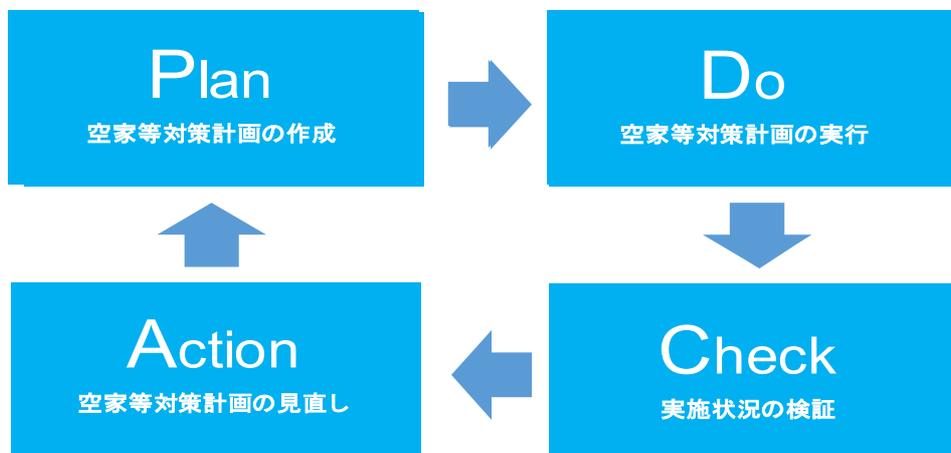
そのため、副市長を会長とし、庁内関係部署の部長や課長で組織する「深谷市空家等対策会議」を定期的開催し、空き家に関する協議や情報共有を行っています。



## 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（後期基本計画）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 (令和3年度)	目標値 (令和9年度)	目標値の設定根拠
空き家の 解消軒数	168	180	毎年増減の変動がある空き家 解消軒数の過去最高値(180)と 同程度の水準を維持する目標 とした。
空き家の 総軒数	1,497	1,687	空き家の増加軒数を、調査を始 めた平成26年度から令和3 年度の増加軒数の平均の7割 にとどめるよう目標値を設定 した。

- 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、空き家の適正な管理、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(概要)

公布：平成26年11月27日  
施行：平成27年2月26日  
(※特定空家等に対する措置の  
規定は5月26日施行)

## 背景

- 平成25年時点での空家家は全国約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空家対策が全国的に課題。
- 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)

## 定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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 位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)

## 施策の概要

### 空家等

- **基本指針・計画の策定等**
  - ・国は、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、空家等への立入調査が可能(9条)
  - ・市町村長は、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が可能(10条)
  - ・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

- **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)
- **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)

### 特定空家等

- **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)

施行5年経過後の施行状況及び市町村要望を踏まえ、基本指針・ガイドラインを改正するとともに実施上参考となる事例集を公表。

## 深谷市空家等対策の推進に関する条例

(平成30年12月14日条例第26号)

### (趣旨)

第1条 この条例は、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「法」という。）に定めるもののほか、市の空家等に関する施策の推進に関し必要な事項を定めるものとする。

### (定義)

第2条 この条例において使用する用語は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 法第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。
- (3) 所有者等 空家等を所有し、又は管理する者をいう。
- (4) 市民等 市内に居住し、通勤し、若しくは通学する者又は市内で事業活動を行う個人若しくは法人その他の団体をいう。
- (5) 事業者等 市内で不動産業、建設業その他の空家等の管理及び活用に関連する事業を営む者をいう。

### (市の責務)

第3条 市は、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、法第6条第1項に規定する空家等対策計画を定めるものとする。

- 2 市は、空家等に関する施策の実施に当たっては、市民等、事業者等及び関係機関との連携を図るものとする。
- 3 市は、空家等に関する施策の実施に当たっては、空家等の発生の予防並びに適正な管理及び活用に関する所有者等及び市民等の意識の啓発を図るものとする。
- 4 市は、空家等に関する施策の実施に当たっては、所有者等に対し必要な支援を行うものとする。

### (所有者等の責務)

第4条 所有者等は、その所有し、又は管理する空家等の適正な管理に関し、自らの責任及び負担において必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

- 2 所有者等は、その所有し、又は管理する空家等を自ら利用する見込みがないときは、当該空家等を積極的に活用するよう努めるものとする。

### (市民等の役割)

第5条 市民等は、市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めるものとする。

- 2 市民等は、適正な管理が行われていない空家等を発見したときは、速やかに市に情報を提供するよう努めるものとする。

### (事業者等の役割)

第6条 事業者等は、市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めるものとする。

- 2 事業者等は、空家等の活用を促進するため、自らの事業活動を通じて必要な措

置を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等の認定)

第7条 市長は、空家等が法第2条第2項に規定する状態にあると認めるときは、当該空家等を特定空家等として認定するものとする。

2 市長は、前項の規定により空家等を特定空家等と認定するときは、あらかじめ第10条に規定する深谷市空家等対策審議会の意見を聴くものとする。

(表示板の設置)

第8条 市長は、空家等を特定空家等に認定したときは、特定空家等であることを示す表示板を当該特定空家等に設置することができる。

(緊急措置)

第9条 市長は、空家等が適正に管理されないことにより、地域住民の生命、身体又は財産に危害を及ぼすことが想定され、かつ、緊急性が認められるときは、これを回避するために必要最小限の措置（以下「緊急措置」という。）を講ずることができる。

2 市長は、緊急措置を講じようとするときは、当該空家等の所有者等の同意を得なければならない。ただし、当該空家等の所有者等の所在が判明しないときその他のやむを得ない事由により当該空家等の所有者等の同意が得られないときは、この限りでない。

3 市長は、緊急措置を講じたときは、当該緊急措置の内容を当該空家等の所有者等に速やかに通知しなければならない。ただし、当該空家等の所有者等を確認することができないときは、告示をもってこれに代えることができる。

4 市長は、緊急措置を講じたときは、当該緊急措置に要した費用を当該空家等の所有者等に請求することができる。

(深谷市空家等対策審議会の設置)

第10条 市の空家等に関する施策の推進に関し必要な事項について審議するため、深谷市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

(組織)

第11条 審議会は、委員10人以内をもって組織する。

2 審議会の委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

(1) 識見を有する者

(2) 前号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(任期)

第12条 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第13条 審議会に会長及び副会長を置く。

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。

(委任)

第14条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則

で定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和2年6月25日条例第18号）

この条例は、公布の日から施行する。

## 深谷市空家等対策の推進に関する規則

(平成30年12月14日規則第35号)

(趣旨)

第1条 この規則は、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「法」という。)及び深谷市空家等対策の推進に関する条例(平成30年深谷市条例第26号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(立入調査の通知)

第2条 法第9条第3項の規定による通知は、立入調査実施通知書(様式第1号)により行うものとする。

(立入調査員証)

第3条 法第9条第4項に規定する証明書の様式は、立入調査員証(様式第2号)のとおりとする。

(助言及び指導)

第4条 法第14条第1項の規定による助言は、口頭により行うものとする。

2 法第14条第1項の規定による指導は、指導書(様式第3号)により行うものとする。

(勧告)

第5条 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書(様式第4号)により行うものとする。

(命令)

第6条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書(様式第5号)により行うものとする。

(事前通知書)

第7条 法第14条第4項に規定する通知書の様式は、命令に係る事前通知書(様式第6号)のとおりとする。

(意見書)

第8条 法第14条第4項に規定する意見書の様式は、意見書(様式第7号)のとおりとする。

(意見聴取請求)

第9条 法第14条第5項の規定による請求は、意見聴取請求書(様式第8号)により行うものとする。

(意見聴取通知)

第10条 法第14条第7項の規定による通知は、意見聴取実施通知書(様式第9号)により行うものとする。

(行政代執行)

第11条 法第14条第9項の規定による処分（以下「行政代執行」という。）に係る行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定による戒告は、戒告書（様式第10号）により行うものとする。

2 行政代執行に係る行政代執行法第3条第2項の規定による通知は、代執行令書（様式第11号）により行うものとする。

3 行政代執行に係る行政代執行法第4条に規定する証票は、執行責任者証（様式第12号）のとおりとする。

4 行政代執行に係る行政代執行法第5条の規定による納付の命令は、代執行費用納付命令書（様式第13号）により行うものとする。

(準用)

第12条 前条第3項及び第4項の規定は、法第14条第10項に規定する処分について準用する。

(標識)

第13条 法第14条第11項に規定する標識の様式は、標識（様式第14号）のとおりとする。

(公示の方法)

第14条 法第14条第11項の規定による公示は、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成27年総務省、国土交通省令第1号）で定める方法のほか、深谷市公告式条例（平成18年条例第3号）第2条第2項に規定する掲示場への掲示その他市長が必要と認める方法により行うものとする。

(表示)

第15条 条例第7条第2項に規定する表示板の様式は、表示（様式第15号）のとおりとする。

(緊急措置実施同意書)

第16条 条例第9条の規定による同意は、緊急措置実施同意書（様式第16号）により行うものとする。

(緊急措置実施通知書)

第17条 条例第9条第3項の規定による通知は、緊急措置実施通知書（様式第17号）により行うものとする。

(審議会の会議)

第18条 条例第10条に規定する深谷市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 審議会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

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

(関係者の出席)

第19条 審議会は、必要があるときは、関係者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第20条 審議会の庶務は、協働推進部自治振興課において処理する。

(運営)

第21条 この規則に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

(委任)

第22条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

## 住宅所有者等（居住中）アンケート調査 集計結果

【問1】あなた自身のことについておたずねします。

【年齢】

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	632	100%
1. 50歳未満	5	0.8%
2. 50歳台	147	23.3%
3. 60歳台	224	35.4%
4. 70歳以上	242	38.3%
無回答	14	2.2%

【お住まいの地区】

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	632	100%
1. 深谷	79	12.5%
2. 藤沢	50	7.9%
3. 幡羅	38	6.0%
4. 明戸	42	6.6%
5. 大寄	54	8.5%
6. 八基	44	7.0%
7. 豊里	50	7.9%
8. 上柴	49	7.8%
9. 南	33	5.2%
10. 岡部	56	8.9%
11. 川本	49	7.8%
12. 花園	47	7.4%
無回答	41	6.5%

【問2】現在お住いの住宅の建築年数は、何年くらいですか。

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	632	100%
1. 築10年未満	48	7.6%
2. 築10年～20年未満	107	16.9%
3. 築20年～30年未満	164	25.9%
4. 築30年～40年未満	143	22.6%
5. 築40年～50年未満	106	16.8%
6. 築50年以上	62	9.8%
7. わからない	1	0.2%
無回答	1	0.2%

【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。

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	632	100%
1. 1人	98	15.5%
2. 2人	256	40.5%
3. 3人	142	22.5%
4. 4人	84	13.3%
5. 5人	31	4.9%
6. 6人以上	19	3.0%
無回答	2	0.3%

【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。

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	632	100%
1. 登記している	611	96.7%
2. 登記していない	13	2.1%
3. わからない	4	0.6%
無回答	4	0.6%

【問4-1】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。

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	611	100%
1. 回答者のみ	547	86.6%
2. 共有名義 (回答者含む)	35	5.5%
3. 回答者の親	10	1.6%
4. 回答者の親族	11	1.7%
5. その他	3	0.5%
無回答	5	0.8%

【問5】現在お住いの土地は登記されていますか。

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	632	100%
1. 登記している	623	98.6%
2. わからない	2	0.3%
無回答	7	1.1%

【問5-1】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。

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	623	100%
1. 回答者のみ	518	82.0%
2. 共有名義（回答者含む）	28	4.4%
3. 回答者の親	32	5.1%
4. 回答者の親族	31	4.9%
5. その他	7	1.1%
無回答	7	1.1%

【問6】将来、親族が住み続ける見通しがありますか。

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	632	100%
1. 親族が住み続ける見通しがある	254	40.2%
2. 親族が住み続ける見通しがない	120	19.0%
3. わからない	247	39.1%
4. その他	7	1.1%
5. 無回答	4	0.6%

【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。

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	632	100%
1. よく知っている	152	24.1%
2. ある程度は知っている	365	57.8%
3. あまり知らない	99	15.7%
4. 全く知らない	12	1.9%
無回答	4	0.6%

【問8】あなたは、家の終活について考えていますか。

※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

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	632	100%
1. よく考えている	38	6.0%
2. ある程度考えている	303	47.9%
3. あまり考えていない	236	37.3%
4. 全く考えていない	45	7.1%
5. その他	3	0.5%
無回答	7	1.1%

【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。

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	632	100%
1. よく話している	27	4.3%
2. ある程度話している	185	29.3%
3. 話したことはないが、時期が来れば話したい	367	58.1%
4. 話したことはないし、今後も話す予定はない	18	2.8%
5. 話す親族がない	21	3.3%
6. その他	5	0.8%
無回答	9	1.4%

【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。

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	632	100%
1. よく知っている	29	4.6%
2. ある程度は知っている	102	16.1%
3. あまり知らない	231	36.6%
4. 全く知らない	259	41.0%
無回答	11	1.7%

【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。

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	632	100%
1. 利用したことがある	46	7.3%
2. よく知っている	24	3.8%
3. ある程度は知っている	155	24.5%
4. あまり知らない	266	42.1%
5. 全く知らない	136	21.5%
無回答	5	0.8%

【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。

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	632	100%
1. よく知っている	9	1.4%
2. ある程度は知っている	80	12.7%
3. あまり知らない	272	43.0%
4. 全く知らない	263	41.6%
無回答	8	1.3%

【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）

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	1,141	100%
1. 将来的に、空き家になる可能性が高い	176	27.8%
2. 将来的に、家屋の修繕費や改修などの維持費用が不安	249	39.4%
3. 今後住む人が居なくなった時に、相続について不安	116	18.4%
4. 今後住む人が居なくなった時に、売却等ができるかどうか不安	138	21.8%
5. 今後住む人が居なくなった時に、解体費などの費用が不安	132	20.9%
6. 高齢になって管理ができるか不安	187	29.6%
7. 特に不安はない	121	19.1%
8. その他	11	1.7%
無回答	11	1.7%

※複数回答の構成比は、回答者632人に対する割合

【問14】あなたは、空き家問題について関心がありますか。

項目名	集計値	構成比 (%)
全体	632	100%
1. たいへん関心がある	75	11.9%
2. ある程度関心がある	419	66.3%
3. あまり関心がない	113	17.9%
4. 全く関心がない	13	2.1%
無回答	12	1.9%

## 深谷市空家等対策計画策定の経過

月日	会議名	主な内容
令和3年度		
12月22日	第2回 深谷市空家等対策会議	・住宅所有者等（居住中）アンケート調査について
2月18日	第2回 深谷市空家等対策審議会	・住宅所有者等（居住中）アンケート調査について
令和4年度		
4月1日～ 4月22日	住宅所有者等（居住中）アンケート調査	
7月6日	第1回 深谷市空家等対策会議	・計画骨子（案）について ・アンケート調査結果について
8月2日	第1回 深谷市空家等対策審議会	・計画骨子（案）について ・アンケート調査結果について
10月17日	第2回 深谷市空家等対策会議	・計画（素案）について
11月21日	第2回 深谷市空家等対策審議会	・計画（素案）について
12月13日 ～1月11日	深谷市空家等対策会議（書面）	・計画（案）について ・パブリックコメントについて
	深谷市空家等対策審議会（書面）	・計画（案）について ・パブリックコメントについて
1月18日～ 1月31日	パブリックコメント	
2月9日	第3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17日	第3回 深谷市空家等対策審議会	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、令和5（2023）年1月18日（水）から令和5（2023）年1月31日（火）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  
令和5（2023）年1月18日（水）から令和5（2023）年1月31日（火）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
  - ・各公民館（12公民館）
  - ・川本総合支所
  - ・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  
1名
- ② 意見件数  
3件

## 深谷市空家等対策審議会 委員名簿

任期：令和4年4月1日～令和6年3月31日

(敬称略)

No.	職名	委員名	所属
1	会長	大澤 昭彦	東洋大学 理工学部建築学科 准教授
2	副会長	荒木 敏孝	深谷市自治会連合会 深谷支会長
3	委員	保岡 哲也	埼玉弁護士会 熊谷支部 弁護士
4	委員	吉田 健	埼玉司法書士会 相続・空家対策委員会 副委員長
5	委員	小暮 基弘	(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会 埼玉北支部 副支部長
6	委員	細野 輝人	(公社) 全日本不動産協会 埼玉県本部 常務理事
7	委員	中野 万紀子	(一社) 埼玉建築士会 大里支部長
8	委員	大谷 浩二	(社福) 深谷市社会福祉協議会 常務理事兼事務局長

## 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 空き家に関する協定一覧

協定名	締結日	締結団体
空き家等の見守りに関する協定	平成27年2月5日	深谷市自治会連合会
空き家等の適正管理に関する協定	平成27年2月5日	(公社) 深谷市シルバー人材センター
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 (※)	平成29年1月30日	(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会 埼玉北支部 本庄支部
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 (※)	平成29年1月30日	(公社) 全日本不動産協会埼玉県本部 県北支部 県央東支部
「さいしん空き家活用ローン」の取り扱いに関する覚書	平成30年4月13日	埼玉縣信用金庫
「くましん空き家活用ローン」の取り扱いに関する覚書	平成30年8月3日	熊谷商工信用組合
深谷市空き家活用相談に関する覚書	令和3年7月30日	(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会 埼玉北支部
深谷市空き家活用相談に関する覚書	令和3年7月30日	(公社) 全日本不動産協会埼玉県本部 県北支部 県央東支部

(※) 熊谷市、本庄市、深谷市、美里町、神川町、上里町、寄居町





**fukkachan**  
ふくかちゃん

第2次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)