

将来のために今考える！ 空き家問題



人口減少や高齢化などを背景に、全国的に空き家が増加しています。
空き家が適正に管理されずに放置されると、周辺環境へさまざまな悪影響を及ぼす可能性があります。
今月号では、空き家が問題化する前に、今から取り組むべき対策について特集します。

『空き家』って何が問題なの？

⚠️ 周辺の生活環境に悪影響を及ぼす可能性があります

- ・樹木や雑草が繁茂し隣地や道路へ越境
- ・放火や不審者の侵入、ゴミなどの不法投棄
- ・建物の破損・倒壊、強風により屋根や外壁が飛散
- ・蜂の巣が作られたり、動物のすみかとなる



⚠️ 不適切な管理により他人に損害を与えた場合は、所有者などが責任を問われることがあります

第2次深谷市空家等対策計画を策定しました

市では、増え続ける空き家への対策を、総合的かつ計画的に進めるため、今年の3月に『第2次深谷市空家等対策計画』を策定しました。
この計画は、令和5～9年度を期間とし、下記の3つの基本方針を柱に、空き家の発生段階に応じた対策を推進します。

『第2次深谷市空家等対策計画』基本方針

- 1 空き家の発生を抑制します
- 2 空き家の適正な管理および活用を促進します
- 3 管理不全な空き家の解消に向けた取り組みを推進します

1 発生を抑制

将来、家族に負担をかけないためには、元気な今のうちに所有する建物の今後について考えておくことが大切です。

『相続』や『認知症』などに備えて、遺言書の作成や、任意後見制度の活用など所有する建物をどうするか決めておくことで、スムーズに家の終活を行うことができます。

空き家を未然に防ぐために、家族で話し合い、できることから始めてみませんか。市では、各種相談窓口を設置しています。詳しくは各種相談窓口へご相談ください。

令和6年4月1日から不動産の相続登記が義務化!!

残される家族のために、所有する不動産情報を整理しておくことも重要です。令和6年4月1日からは、不動産(土地・建物)の相続登記が義務化されます。

相続によって不動産を取得した場合は、不動産の相続を知った日から3年以内に登記の申請をしないと、過料が課される可能性があります。



各種相談窓口

自治振興課 ☎ 574-8597

🏠 空き家相談 (空き家対策相談員)

平日 午前8時30分～午後5時
・空き家に関する相談全般

🏠 法律相談 (弁護士)

毎週火曜日午後1時30分～4時30分、毎月第4木曜日午前9時～正午(1件あたり20分)
・法律上の諸問題、金銭貸借など(予約制)

🏠 登記・法律相談 (司法書士)

毎週木曜日午後1時30分～4時30分(1件あたり30分)
・相続、登記、遺言など(予約制)

🏠 不動産相談 (宅地建物取引士)

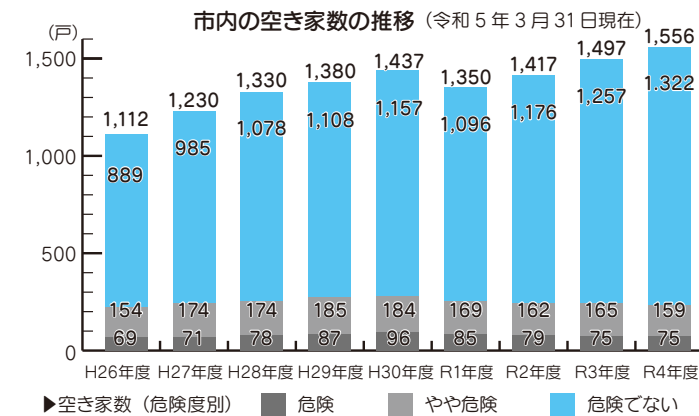
毎月第3火曜日午前9時～正午(1件あたり30分)
・不動産売買、賃貸など(予約制)

誰にでも起こりうる『空き家問題』 『空き家』は他人ごとではありません

空き家は、所有者の転居や、施設への入所、死亡に伴う相続などにより発生するケースが多くあります。
今は空き家でなくとも、将来、実家や持ち家などが転居や相続などにより『空き家』になるなど、誰もが空き家の所有者になる可能性があります。
年々深刻化する空き家問題について、一人ひとりが他人ごとではなく、自分ごととして考えることが必要です。

年々増加傾向に！市内における空き家の現状

自治会との協働による実態調査の結果、市内の空き家軒数は、平成26年度は1112軒でしたが、年々増加傾向にあり、令和4年度は1556軒でした(下記参照)。
また、空き家の危険度別にみると、『危険でない』空き家が大部分を占めています。現在は、『危険でない』空き家であっても、建物は経年により老朽化していくため、そのまま放置すると将来的に『危険』空き家になる可能性があります。



2 適正な管理・活用

空き家となった建物は、周囲の環境へ影響を及ぼさないよう、放置することなく、所有者が適正に管理をする必要があります。

転居や相続などで空き家となった建物を今後どうすべきかは、所有者の意思や建物の状況により、さまざまな選択肢があります。

空き家となった建物をどうしたか、そして何をすべきかを左の図で確認し、空き家を放置せずに適正な管理・活用を行いましょ。

所有する空き家の今後をどうしたい？

- 持ち続けたい
- 手放したい
- もう少し考えたい

管理する

- 定期的な空き家の状況を確認し、所有者自身または業者（シルバー人材センターなど）に依頼して、草木の伐採など空き家の管理をしましょう。
- 周囲に影響を及ぼさないように危険箇所を補修しましょう。

賃貸する・自分で使う

賃貸したり、自ら使用することで、建物を持ち続けることができます。賃貸する場合は、リフォームする必要がある場合もあります。不動産業者に相談しましょう。

売却する

売却すると、維持管理費用などがなくなったり、現金化することで遺産分割がしやすくなるメリットがあります。

不動産業者へ依頼するか、深谷市空き家利活用ネットワークなどを利用

『深谷市空き家利活用ネットワーク（埼北空き家バンク）』とは、空き家を登録し、空き家の所有者（売りたい人・貸したい人）と空き家利用希望者（買いたい人・借りたい人）をつなげる制度です。詳しくは、建築住宅課（☎574 - 6655）または市ホームページ（右記QRコードからアクセス）でご確認ください。

3 解消に向けて

空き家が老朽化し、活用が困難なものは、周囲に影響を及ぼす前に解体することが重要です。

市では、7月から市民の生活環境に影響を及ぼす恐れのある危険な空き家で、経済的または、法規制の影響により解体や売却が難しい空き家の解消を目的とした補助制度を開始しています。

また、老朽化した空き家を解体した土地の固定資産税等の減免制度も実施しています。これらの制度を活用して、空き家が問題化する前に対策を考えてみませんか。

空き家解体後の土地の固定資産税等を減免します

空き家が放置される要因の一つとして、空き家を解体し更地にすると、住宅用地特例が適用されず土地の固定資産税と都市計画税が高くなるということがあげられます。そのため、市では、解体後の土地の固定資産税等を申請により減免します。

減免内容 空き家を除却した翌年度から3年間住宅用地特例が適用された場合と同様に減免

減免要件 ①除却した空き家が、昭和56年5月31日以前に工事着手した住宅 ②令和2年1月2日から令和7年1月1日までに空き家を除却した土地

農地付き空き家の改修費用を補助します

補助対象 埼北空き家バンクに登録された農地付き空き家

対象者 空き家を購入する者、空き家を貸す者
※市外から転入し居住する場合

対象工事 市内業者が改修する工事

補助額 上限40万円（改修に要した費用の1/2）

危険な空き家や無接道敷地内の空き家の解体工事費を補助します

- ①危険な空き家の解体費用を補助(住民税非課税世帯)**
補助対象 老朽化し、周囲に悪影響を及ぼすおそれのある空き家（不良住宅）
対象者 空き家の所有者、相続人など
 ※申請者が住民税非課税世帯であること
補助額 上限80万円（次の①②のいずれか低い額）①除却に要した費用の4/5 ②延床面積×2万円（1㎡当たり）
- ②無接道敷地内の空き家の解体費用を補助**
補助対象 無接道の敷地にある空き家（接道がないため建て替えができず売却が困難）
対象者 空き家の隣接地の所有者（空き家を購入し、除却すること）
補助額 上限50万円（次の①②のいずれか低い額）①除却に要した費用の1/2 ②延床面積×2万円（1㎡当たり）



▲不良住宅のイメージ

【02共通事項】
事前調査 空き家が補助対象かどうかを確認するため、10月31日(火)までに事前調査の申し込みが必要となります（事前調査後に結果通知と申請書類一式を送付）。
申請方法 事前調査結果の受領後、申請書類一式を11月30日(木)までに問い合わせ先へ提出
 ※補助金の申請前に解体工事に着手した場合は補助対象になりません。
解体工期 補助金の決定後～令和6年1月末まで（市内業者が解体・除却する工事に限る）

問い合わせ 申し込み 各補助制度や減免制度について、申請方法など詳しくは自治振興課（☎574 - 8597）または市ホームページ（右記QRコードからアクセス）でご確認ください。なお、解体工事費の補助および改修工事費の補助は予算額に達した場合、受付を終了します。