第４章　空き家等対策の具体的な施策

第１節　発生予防

今後も、人口減少や高齢化の進行に伴い、市内に新たな空き家等が発生することが予想されます。

周辺の生活環境に悪影響を及ぼすような管理不全な空き家等を増やさないためには、現存する空き家等への対策に加え、新たな空き家等の発生を予防するための対策が必要です。空き家等となる前段階から、所有者等に建物や敷地等についての将来的な見通しを意識していただくことが重要であることから、市民や現時点では空き家ではない建物所有者等に対する意識啓発に取り組みます。

施策１　市民・建物所有者等への啓発等

市広報紙「市報くまがや」、市ホームページ、チラシ、相談会や相続講座（県事業）等を活用し、空き家等に関する情報や制度、適切な相続対策の必要性などについて周知・啓発を行い、空き家等に関する問題意識を高めてもらうことで、空き家等の発生予防に努めます。

また、実態調査の結果から空き家等の発生要因の多くに相続が関係していると考えられることから、国による「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)」や「法定相続情報証明制度」、令和６年４月以降の改正不動産登記法の段階的な施行に伴う相続登記の申請の義務化や相続人申告登記の創設など、空き家等の相続に関係する民事基本法制の改正内容等についても周知していきます。

さらに、安心して住み続けられるように建物の有効活用を図ることは、間接的に空き家等の発生予防につながることから、関連する市の移住・定住支援制度や住宅改修制度等について周知するなど、利活用を含め多様な視点での相談対応の充実に努めます。

施策２　関係団体、地域等との連携

市が協定を締結している関係団体等と連携し、市民や所有者等に対する相談会や相続講座（県事業）等の開催、周知の協力を行うなどし、空き家等の発生予防に努めます。また、市が介入できない相隣関係や権利関係等に関する相談、空き家等の管理や処分、利活用に関する相談など、複雑な問題を抱える市民や所有者等のニーズに応えられるよう、関係団体等と連携を強化し対応していきます。

また、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増加していることから、地域や関係部局などと連携し、空き家等の発生に対する準備を早い段階から進めていただけるよう意識啓発や情報提供に努めます。さらに希望する所有者等に対し、遺言や任意後見など有効な対策について周知します。

※　相隣関係とは…隣接する不動産の所有者間において、通行・流水・排水・境界などの問題に関して相互の土地利用を円滑にするために、各自の不動産の機能を制限及び調整し合う関係のことをいいます。
※　任意後見とは…本人が十分な判断能力を有する時に、あらかじめ、任意後見人となる方や将来その方に委任する事務の内容を公正証書による契約で定めておき、認知症などにより本人の判断能力が不十分になった場合に、任意後見人が委任された事務を本人に代わって行う制度です。

施策３　既存住宅の良質化

昭和５６年５月３１日以前に建築確認がされた住宅は旧耐震基準が適用されていることから、耐震性能の面で中古住宅の流通上の支障となってしまい、結果、空き家等の発生要因となってしまう場合があります。

長く住み続けることができる良質な既存住宅を増やすことが空き家等の発生予防につながることから、良質化への支援制度について周知や活用の啓発を行います。

◇「木造住宅耐震診断・耐震改修補助金交付制度」（建築審査課）

熊谷市建築物耐震改修促進計画に基づき、災害に強いまちづくりを促進するため、昭和５６年５月３１日以前の着工で、旧耐震基準により建築された木造住宅の耐震診断・耐震改修に要した費用の一部を、予算の範囲内で補助する制度。補助金交付を希望する場合は、耐震診断・耐震改修の実施前に建築審査課へ相談を要します。

◇「住宅リフォーム資金補助金交付制度」（商工業振興課）

市内の事業者により、一定要件のもと、補助対象となる住まいのリフォーム工事を実施し、受付期間内に申請した場合、予算の範囲内で市商品券を交付します。

※　各制度については、本計画策定時点の内容となります。

第２節　適切な管理の促進

空き家等の適切な管理は第一義的には所有者等の責任において行われるべきものですが、所有者等の管理意識が希薄になった結果、必要な管理を怠り、放置されることで空き家等の状態が悪化し、改善が困難になることも少なくありません。こうした状況に対応するため、空き家等の所有者等の問題意識を高め、適切な管理を行うよう働きかけを行うとともに、その時の状況に適した解決策を選択できるような環境を整備するなど、所有者等が自主的に改善に向け行動することを促進・支援します。

また、「特定空家等」に対しては、空き家等の状態、所有者等の事情、影響の範囲と程度などを総合的に勘案し、所有者等に対して空家特措法に基づく行政指導等を行うほか、市の除却補助などの支援について情報提供を行い、自主的な改善を促進します。

それでも改善が見受けられない場合は、同法に基づき段階的な措置を行い、特定空家等の解消を図ることとします。

空き家等の所有者等に必要な措置を講ずる時間的余裕がなく、緊急に危険を回避するための措置が必要であると認められるときは、市による必要最小限の措置を検討します。

そのほか、所有者不明の空き家等が発生した場合などは、民法に基づく財産管理人制度の活用などの解決手法について検討等を行います。

目標指標	所有者等からの空き家等に関する相談件数					
指標の内容	空き家等の所有者等からの相談に対応した件数 （※関係団体等と連携して対応した件数を含む。）					
	実績値	目標値				
年度	令和3年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
件数	５３件	５５件	→	→	→	６５件

施策１　相談窓口の充実

空き家等の処分や利活用には様々な知識が求められるため、所有者等自身が個人で行うことは容易ではありません。市民や所有者等から寄せられる相談について、市の空家総合窓口のほか、個別の空き家等に関する諸問題の相談については、関係団体や関係部局等に取り次ぐなど連携・情報提供しながら、自主的な解決の糸口が見つかるよう支援します。

また、専門家に相談できる場を提供するため、市が協定を締結している関係団体と協働して相談会等を行います。

施策２　管理が困難な所有者等への情報提供による支援

立木・草木の繁茂等は定期的な管理を要する問題である一方で、遠方に居住している、高齢であるなどの理由により、自ら管理を行うことが困難な所有者等に対しては、市が協定を締結している熊谷市シルバー人材センターや熊谷市造園業協力会など、管理に関するサービスを提供する関係団体や、空き家管理サービス事業者登録制度（「空き家の持ち主応援隊」、県事業）等についての情報提供を行うなど、管理の支援に努めます。

施策３　空き家等の実態把握と情報管理

市は、効果的な空き家等対策を行うため、空き家等の実態把握及び情報管理を行います。

１　空き家等情報の把握

市民等から寄せられた情報に基づき現地調査を実施し、空き家等と判明した物件については、固定資産税課税台帳や登記事項証明書等により所有者等の情報収集を行います。

２　既存の調査結果の更新

実態調査の結果判明した空き家等（２，１７８戸）について、経過を確認するとともに、変化のあった空き家等について情報の更新を行います。

３　空き家等の情報管理

把握した空き家等情報のデータベース化を実施するとともに、地理情報システム（ＧＩＳ）により各空き家等の位置情報等を管理するなど、業務の効率化を図ります。

なお、データベース等の利用に際し、個人情報保護の取扱いについては細心の注意を払います。

施策４　管理不全な空き家等への対応

１　適切な管理に関する情報提供、注意喚起、支援

実態調査や職員による現地確認、近隣住民からの通報等により、適切に管理されておらず、周辺の生活環境に影響を及ぼしている空き家等を把握した場合は、所有者等に対して適切な管理を促す通知の発送等を行います。

また、通知に啓発チラシや市が行う各種施策資料を同封するなど情報提供や注意喚起を行うことで、所有者等による自主的な改善を促します。

なお、利活用することが困難な空き家等については、所有者等に除却を促すことが有効な対策と考えられます。必要に応じて、市が協定を締結している株式会社クラッソーネ、株式会社武蔵野銀行が運用する「熊谷市版ＡＩによる解体費用シミュレーター」や「空き家活用ローン」等の空き家の解体に関するサービスについての情報提供を行うほか、関係団体等と連携・協力しつつ、跡地の有効活用を含め、空き家等の解消の支援に努めます。

２　特定空家等への対応

周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている「空家等」に対しては、空家特措法に基づく「特定空家等」に認定した上で、状況に応じて同法第１４条に基づく行政指導等による是正措置を講ずることで、所有者等による自主改善を推進していきます。

また、改善が見受けられない場合には、定期的な指導通知の送付や経過観察を行うなど、周辺への影響の拡大防止に向けた対応を行います。

一方、特定空家等であっても個人の財産であること、さらに、同条に基づく是正措置には強い公権力の行使が含まれることから、措置の実施に際しては空家対策検討委員会、空家等対策協議会で協議を行い、慎重に対応していくこととします。特に、行政代執行等の措置については、個人財産の処分に対する公費投入の是非、費用回収の難しさ、自ら除却する者との公平性、市が対応することを前提とした所有者等の管理責任の放棄（モラルハザード）などの課題があることから、緊急性や公益性等を十分に考慮しながら対応を検討します。

なお、特定空家等と認定され勧告を受けた場合、翌年度から当該土地に係る固定資産税等の住宅用地特例が解除されます。

施策５　空き家等の緊急安全措置

「空家等」が人の生命、身体又は財産に対する重大な被害を与えるおそれがあるため緊急の必要があると認められるときは、「熊谷市空家等の適切な管理に関する条例」第７条第１項に基づき、必要最小限の応急措置を講じます。

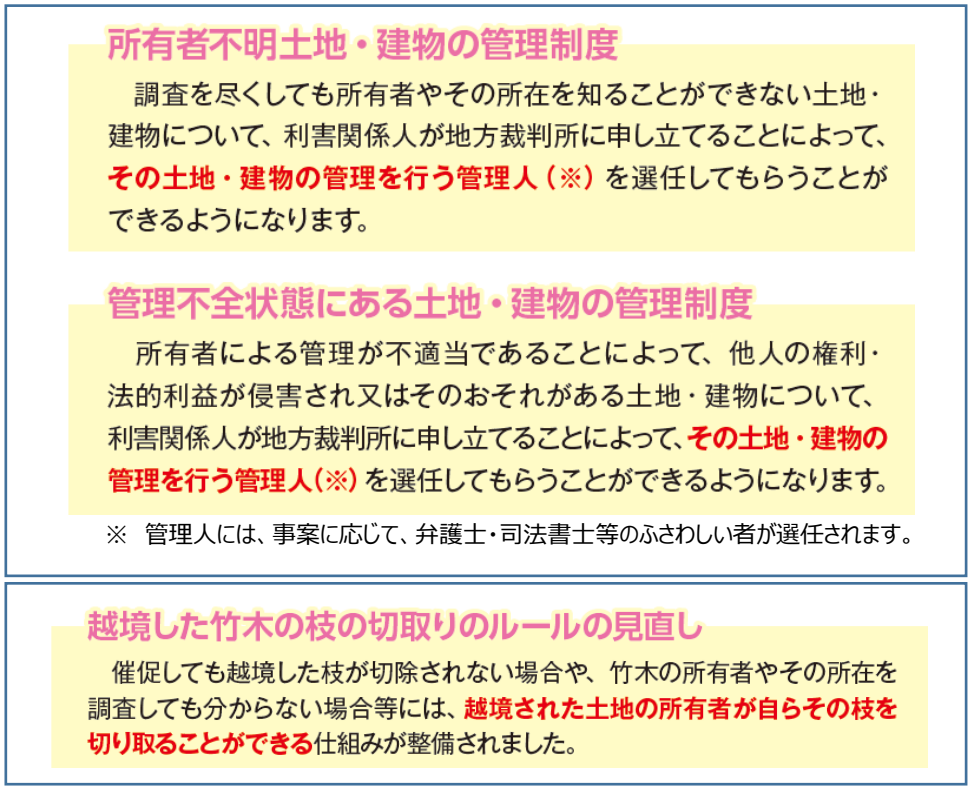
施策６　所有者不明の空き家等の解消

所有者等の調査を行った結果、所有者等が確知できない場合には、民法に基づく相続財産管理人制度及び不在者財産管理人制度（以下「財産管理人制度」という。）等の活用による空き家等の解消の可能性や空家特措法に基づく略式代執行実施の必要性について検討します。

なお、財産管理人制度については、債権者など利害関係人であれば申立てが可能であり、申立てを行う者は市に限定されません。今後、多様な主体による関与が行われることで、所有者不明の空き家等の解消促進につながることが期待されることから、市は、必要に応じて財産管理人制度の活動実績を蓄積するとともに、同制度についての周知等を通じて、多様な主体による所有者不明の空き家等の解消促進に努めます。

また、令和５年４月施行となる改正民法では、土地・建物に特化した財産管理制度の創設や相隣関係の見直しなど、所有者不明の空き家等に関連した改正も行われることから、市は改正内容等に関する情報収集に努めるとともに、ホームページ等での周知を行うことで、さらなる多様な主体による所有者不明の空き家等の解消促進を図ります。

◇民法の改正内容（一部抜粋）



（出典：「『所有者不明土地の解消』に関する広報パンフレット」（法務省）
（https://www.moj.go.jp/content/001369525.pdf）を加工して作成）

第３節　流通・利活用等の促進

立地や接道等に恵まれた好条件の空き家等については、一定程度の不動産市場での需要が見込まれます。現在、既に空き家等である物件に限らず、今後使わなくなるおそれのある住宅も含めて、売却や賃貸を進めることで、新たな居住者が現れれば、空き家等の増加を抑制することにつながります。

実態調査の結果、所有者等の中で空き家等の売却を希望している方がいることや、空き家の中には有効活用可能な状態の物件もあることを踏まえ、現在、近隣６市町と連携し、不動産関係団体と協働で実施している「埼玉県北部地域空き家バンク」の周知を通じて、その活用促進を図ります。また、関係団体等と連携して、所有者等による空き家等の活用意識を高め、不動産市場への流通、移住・定住促進のための住宅、地域活性化施設や新規就農者への活用のほか、多様な利活用の方法についての情報提供を行うなど、利活用の促進を図ります。

老朽化が著しい等の理由により利活用が難しい空き家等の除却・解体を検討する所有者等に対しては、前述の「熊谷市版ＡＩによる解体費用シミュレーター」等を含め、解体から跡地の利用方法までの必要な情報を提供します。さらに、建物の損傷が著しく、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある状態にある空き家等を所有者等が除却する場合には、解体費用の補助を行うことで所有者等自らによる空き家等の解消を支援します。

また、関係団体等と連携・協力を図り、行政が所有者等と各専門家とのつなぎ役としての役割を担うことで、空き家等の所有者等が空き家の利活用や解体、及びその後の跡地利用について、安心して行うことができるよう相談体制の充実を図ります。

目 標 指 標	市の支援等により解消した空き家等の数	
指標の内容	市・関係団体等の支援等（利活用・除却補助、空き家バンクなど）による空き家等の解消数	
	実　績　値	目　標　値
年　度	累計（平成３０年度から令和4年度まで）	累計（令和5年度から令和9年度まで）
件　数	３８件	１１０件

施策１　空き家等の利活用の促進

１　空き家バンクの推進

市では、近隣６市町と連携し、不動産関係団体の協力のもと、売却や賃貸を希望する空き家を紹介する「埼玉県北部地域空き家バンク」を共同開設し、平成２９年から運用を始めました。また、令和元年からは、「全国版空き家・空き地バンク」の利用も開始し、登録物件情報の周知に努めています。

空き家を持っている方と空き家に住みたい方とのマッチングが図れるよう、関係団体と連携し、様々な機会を利用して制度の周知に努めるとともに、バンク登録への相談、支援を行います。

◇「埼玉県北部地域空き家バンク」

熊谷市及び埼玉県北部地域の近隣６市町（本庄市、深谷市、美里町、神川町、上里町、寄居町）と不動産関係団体（公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部）が連携して運営。空き家の売却や賃貸を希望する所有者が登録した物件情報をホームページ等で移住・定住のために空き家を利用したい方に紹介します。

◇「全国版空き家・空き地バンク」

全国の空き家・空き地等の検索を可能にすることで、空き家等の流通促進を図るために国により創設された制度。平成２９年１０月より、国土交通省にて選定した２社のモデル事業者（アットホーム株式会社、株式会社ＬＩＦＵＬＬ）が運営を行っています。

２　利活用に関する情報提供・啓発、相談体制の充実

「空き家の利活用に関する知識がない」「どこに相談すればよいかわからない」などの理由により、対応に苦慮している所有者等に対して、パンフレット等の活用、相談窓口の紹介・対応、相談会の開催等を通じ、利活用に関する情報提供及び啓発を積極的に働きかけていきます。

また、相続や権利関係等の問題が支障となり、利活用が行えない空き家等もあることから、市の各種相談窓口や関係団体等が実施している相談窓口等を周知・案内することで、障害となっている問題の解決を支援します。

このほか、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（ＪＴＩ）が実施する「マイホーム借上げ制度」などの多様な利活用の手法を促進する制度などを広く周知することで、需要と供給のマッチングを図ります。

◇「マイホーム借上げ制度」
５０歳以上の方が所有する住宅を対象に、移住・住みかえによって使わなくなった住宅を借りたい方に、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（ＪＴＩ）が転貸する制度。ＪＴＩが所有者と賃借人の間に入り、住宅の所有者は自宅を売却することなく、空室時も賃貸保証が受けられる利点があります。

３　熊谷市空き家利活用（地域活性化リフォーム等）補助金

所有者等が空き家を改修（リフォーム）し、地域交流用施設や子育て支援施設など地域活性化のための施設として１０年以上継続的に活用する場合、改修費用の一部を補助することで、空き家等の解消を図るとともに、地域コミュニティの活性化や子育て支援の促進を図ります。

実施に当たっては、国土交通省が所管する空き家対策総合支援事業や社会資本整備総合交付金の基幹事業である空き家再生等推進事業など（以下「国補助事業」という。）の活用を検討します。

施策２　空き家等の除却の支援

老朽化が進行したことで倒壊等の危険性が著しい状態にある空き家等であっても、個人の財産である以上、所有者等が責任を持ち対応する必要があります。しかしながら、所有者等が置かれている状況は様々であることや、空き家等の除却には多額の金銭的負担を要することから、一定の条件を満たす空き家等の除却工事については、その解体費用の一部を補助することで、倒壊等の危険性を有する空き家等の解消促進を図ります。

なお、実施に当たっては、国補助事業の活用を検討します。

施策３　跡地活用の促進

今後の土地利用に関する計画がない状態で空き家等を除却した場合、その跡地が利用目的の定まっていない空き地となり、さらに適切な管理が行われないことで、立木や草木の繁茂、不法投棄や害虫の発生等の問題が生じるおそれがあります。このため、市は、活用されない空き地となることで発生するリスクや、跡地の有効な活用方法について周知するなど、跡地が管理不十分な空き地として放置されることがないよう努めます。

また、相続等により取得した空き家を除却し、さらに跡地となる土地を手放すことを検討される所有者に対しては、「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）」や「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」（令和５年４月施行）など関係制度の周知を行うことで、所有者以外の管理による跡地活用を促進します。

このほか、跡地を地域コミュニティの活性化や生活環境の向上につながることを目的として公園や防災ひろば、道路など地域の実情に合わせた土地利用を行うなどの先進的な取組について、情報収集等に努めます。

中心部にある空き家等やその跡地により発生する低未利用空間への対策については、まちづくり等の視点から検討します。