

# 平成29年度 第2回 さいたま市空き家等対策協議会

## 次 第

日 時 平成29年10月27日（金）  
午後3時30分から  
場 所 市役所議会棟2階 第7委員会室

1 開 会

2 議 事

(1) (仮称) さいたま市空き家等対策計画 素案 (中間案) について

(2) 今後の予定について

3 そ の 他

4 閉 会

(配付資料)

資料1 (仮称) さいたま市空き家等対策計画 素案 (中間案)

資料2 (仮称) さいたま市空き家等対策計画 素案 (原案) に対するご意見等及び対応結果

資料3 専用住宅の空き家の分布図と市街地開発事業図との比較

資料4 今後の予定について

参考資料 (仮称) さいたま市空き家等対策計画 素案 (中間案) に対する意見シート

# 平成29年度 第2回 さいたま市空き家等対策協議会

## 出席者名簿

日 時 平成29年10月27日（金）  
午後3時30分  
場 所 市役所議会棟2階 第7委員会室

### ○委員

倉橋 透	会長	若林 祥文	副会長		
在塚 礼子	委員	池田 尚司	委員	大澤 栄	委員
小池 東司	委員	橋本 健二	委員	松本 敏雄	委員
宮田 浩	委員	森田 太	委員	山崎 秀雄	委員
吉廣 慶子	委員				

### ○事務局職員

環境共生部長	新井 仁		
環境創造政策課	参事兼課長	小久保 吉彦	
	課長補佐兼環境政策係長	横山 貴史	
	主査	田中 孝幸	

### ○委託業者

東日本総合計画株式会社

さいたま市空き家等対策協議会 委員名簿（第1期）

任期：平成29年3月28日～平成31年3月27日

氏名	所属団体
ありづか れいこ 在塚 礼子	埼玉大学名誉教授
いけだ たかし 池田 尚司	一般社団法人埼玉建築士会 理事・さいたま北支部長
おおさわ さかえ 大澤 栄	公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部 理事
くらはし とおる 倉橋 透	獨協大学経済学部経済学科教授
こいけ とうじ 小池 東司	公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会さいたま浦和支部 常任相談役
はしもと けんじ 橋本 健二	一般社団法人埼玉県建築士事務所協会 副会長・浦和支部長
まつもと としお 松本 敏雄	さいたま市自治会連合会 会長
みやた ひろし 宮田 浩	埼玉土地家屋調査士会 大宮支部長
もりた ふとし 森田 太	埼玉司法書士会 災害協定・空家対策委員
やまぐち いつお 山口 逸雄	埼玉県警察さいたま市警察部 主席調査官
やまざき ひでお 山崎 秀雄	社会福祉法人さいたま市社会福祉協議会 常務理事
よしひろ けいこ 吉廣 慶子	埼玉弁護士会 弁護士
わかばやし あきふみ 若林 祥文	特定非営利活動法人都市づくりNPOさいたま 副理事長

50音順

しみず はやと 清水 勇人（構成員）	さいたま市長
-----------------------	--------

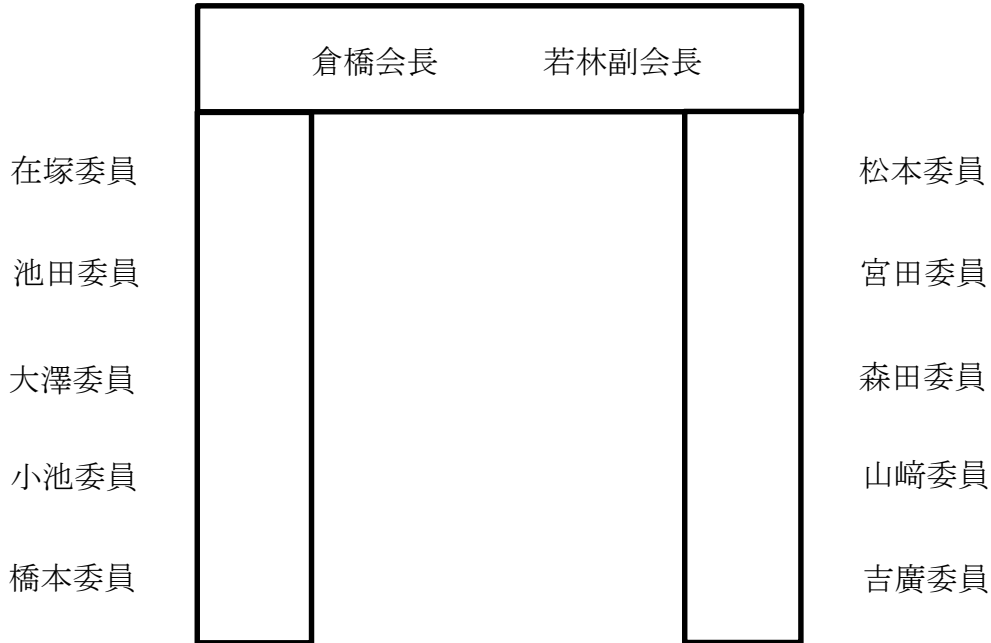
平成29年度 第2回 さいたま市空き家等対策協議会

座席図

日 時 平成29年10月27日 (金)

午後3時30分

場 所 市役所議会棟2階 第7委員会室



事務局 (環境創造政策課)

田中 主査	横山 課長補佐	新井 部長	小久保 課長
----------	------------	----------	-----------

委託業者

東日本総合計画  
(株)

記者席

傍聴席

(仮称) さいたま市空き家等対策計画 素案

(中間案)

平成30年 月

さいたま市

# 目次

第1章	本計画の目的及び位置付け	
1	背景・目的	1
2	位置付け	2
第2章	本市の空き家をとりにまく現状	
1	人口・世帯数	3
2	総務省住宅・土地統計調査による空き家等に関する状況	7
3	さいたま市都市計画基礎調査（空き家分布調査）の状況	13
4	平成26年度空家実態調査（国土交通省住宅局）集計結果	20
5	空き家等に関する相談受付状況	22
6	本市の空き家等対策の状況	23
7	空き家等対策の課題	27
第3章	空き家等対策の基本的方針	
1	基本的方針	28
2	対象とする空き家等の種類、区域	28
3	計画期間	29
4	空き家等の調査	29
5	空き家等対策の取組方針	30
6	計画の目標	30
第4章	空き家等対策の具体的な施策	
1	具体的な施策の体系	31
2	施策の展開	33
第5章	本計画の実施体制	
1	相談等対応窓口	45
2	庁内の連携	46
3	他自治体との連携	47
4	関係団体等との連携	48
5	国の事業等の活用	49
6	さいたま市空き家等対策協議会	50

# 第1章 本計画の目的及び位置付け

## 1 背景・目的

適正に管理が行われていない空き家等が、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、本市では、議員提案条例として制定された「さいたま市空き家等の適正管理に関する条例（以下「条例」という。）」を平成25年1月に施行し、管理不全な空き家等の所有者等に対する指導等を行うことで状態の改善が図られるなど、一定の成果を挙げてきました。

そのような中、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することなどを目的として、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が平成26年11月に制定され、平成27年5月に全面施行されました。法では、空家等対策計画の作成やこれに基づく対策の実施等が市町村の努力義務とされ、平成27年2月の法の一部施行に合わせて国が公表した、「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の基本的な指針（以下「基本的指針」という。）」では、住民に最も身近な行政主体である各市町村が、地域の実情に応じて空き家等に関する対策を実施することが重要と示されました。

本市の人口は現在も増加傾向にあり、それに伴って住宅の需要も高いことから、本市の空き家率（住宅総数に占める空き家の割合）9.9%は全国平均の10.8%に比べ低い水準となっています。しかし、平成37年には人口が減少に転じると予想され、超高齢化の進展とともに空き家等の増加が懸念されます。

こうしたことを踏まえ、本市においても空き家等の発生予防や適正管理・利活用の促進、管理不全な空き家等の解消などの幅広い観点から、空き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条の規定に基づき「さいたま市空き家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定するものです。

空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

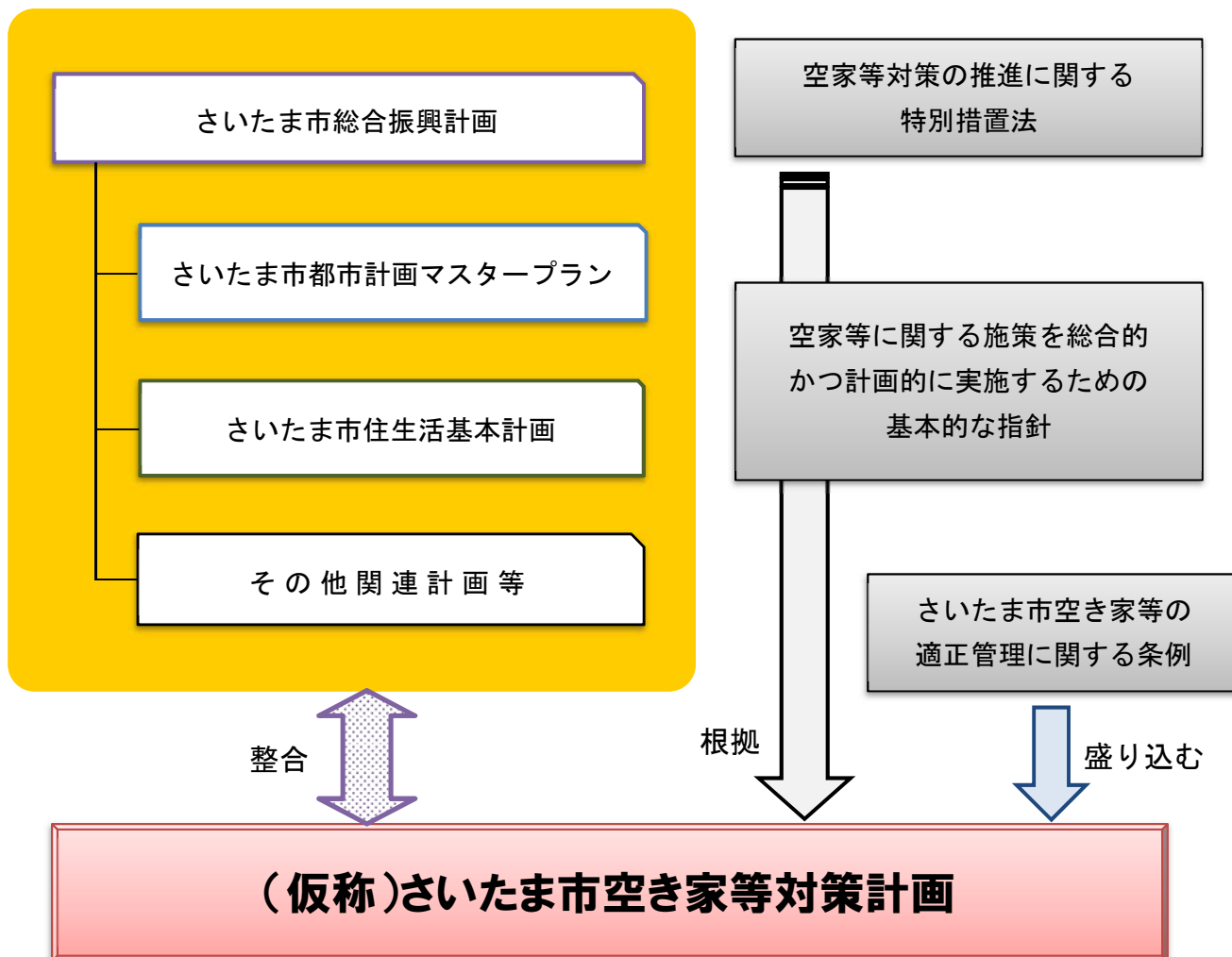
八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3・4 （略）

## 2 位置付け

本計画は、「さいたま市総合振興計画」、都市計画~~の~~に関する基本的な方針である「さいたま市都市計画マスタープラン」、住宅施策に関する基本的な計画である「さいたま市住生活基本計画」等と整合を図るとともに、条例に基づく対応を盛り込み、国が定めた「~~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の基本的な指針~~」~~基本的指針~~に即して策定しています。



### 《主な関連計画》

- ・ 改定さいたま市建築物耐震改修促進計画
- ・ さいたま市防犯のまちづくり推進計画
- ・ さいたま市防災都市づくり計画



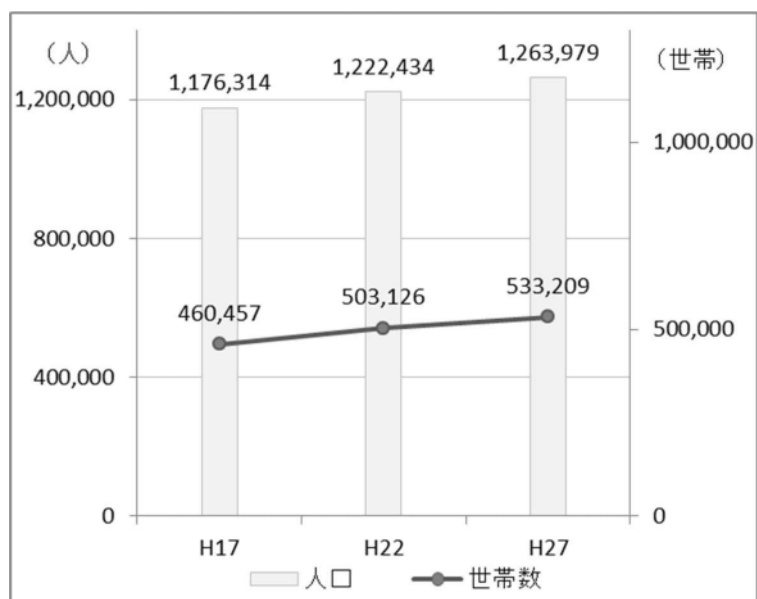
## 第2章 本市の空き家をとりまく現状

### 1 人口・世帯数

#### (1) 人口・世帯数の推移

平成17年から平成27年の国勢調査に基づくさいたま市の人口、世帯数の推移をみると、いずれも増加傾向を示しています。人口は約8万8千人（約7.5%増）、世帯数は約7万3千世帯（約15.8%増）の増加となっています（図1）。

図1 さいたま市の人口、世帯数の推移

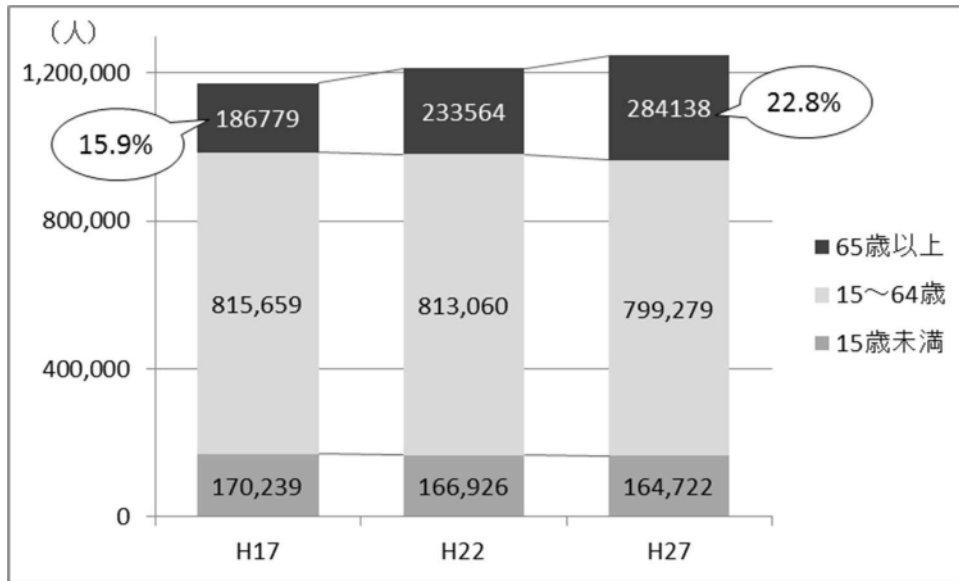


資料：国勢調査（H17～H27）

#### (2) 世代別人口

市全体の人口を、世代別（15歳未満、15～64歳、65歳以上の3区分）にみると、平成22年から平成27年にかけて、15歳未満と15～64歳は減少、65歳以上が増加傾向を示しています。平成27年の65歳以上の割合は、22.8%となっています（図2）。

図2 世代別の人口\*の推移



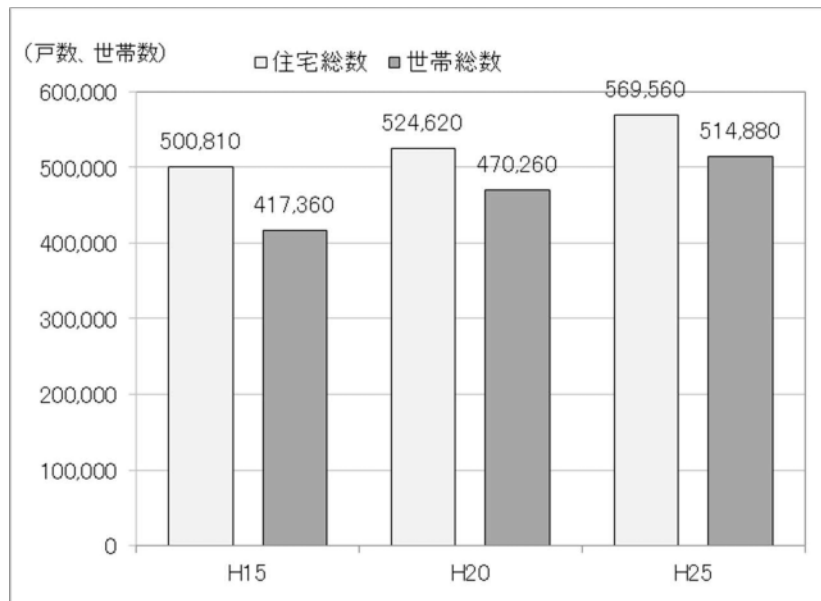
資料：国勢調査（H17～H27）

※年齢不詳の人は除外しているため、図1の人口と異なる。

(3) さいたま市の住宅総数と世帯数の推移

平成25年時点における、さいたま市の住宅総数は、約57万戸あり、世帯総数を5万5千戸ほど上回っています（図3）。特に、大宮区、中央区、浦和区、南区では12%以上上回っている状況です。

図3 さいたま市の住宅総数と世帯数の推移

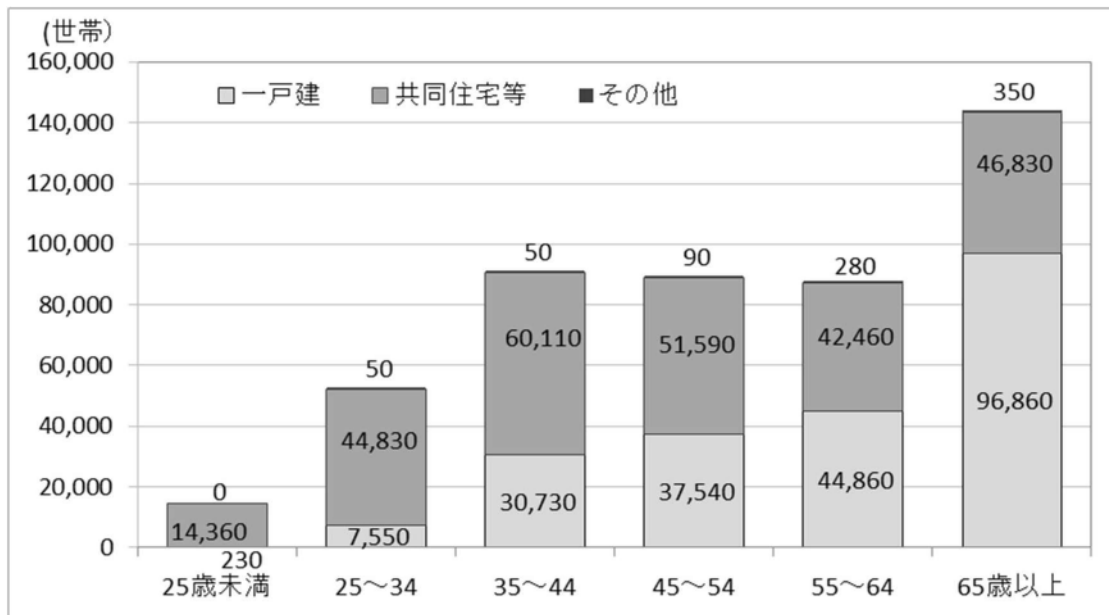


資料：住宅・土地統計調査（H15～H25）

#### (4) 世帯主の年齢別の住宅の種類

世帯主の年齢区分別に住宅の種類とその主世帯数をみると、年齢を追うごとに一戸建ての比率が高くなり、65歳以上では7割近くが一戸建てとなっています(図4)。

図4 世帯主の年齢別の住宅の種類別主世帯数



資料：住宅・土地統計調査（H25）

(5) 65歳以上の単身世帯、~~夫婦ともに~~65歳以上の夫婦のみ世帯の推移（国勢調査）

さいたま市の「65歳以上の単身世帯数」及び「~~夫婦ともに~~65歳以上の夫婦のみ世帯数」の推移を平成17年から平成27年の10年間でみると、ともに増加傾向を示していることがわかります（図5）。65歳以上の夫婦のみの世帯が住んでいる住宅の種類を区別に見ると、一戸建てが圧倒的に多く、西区、緑区、岩槻区では8割以上となっています（図6）。

図5 65歳以上の単身及び夫婦のみ世帯数の推移

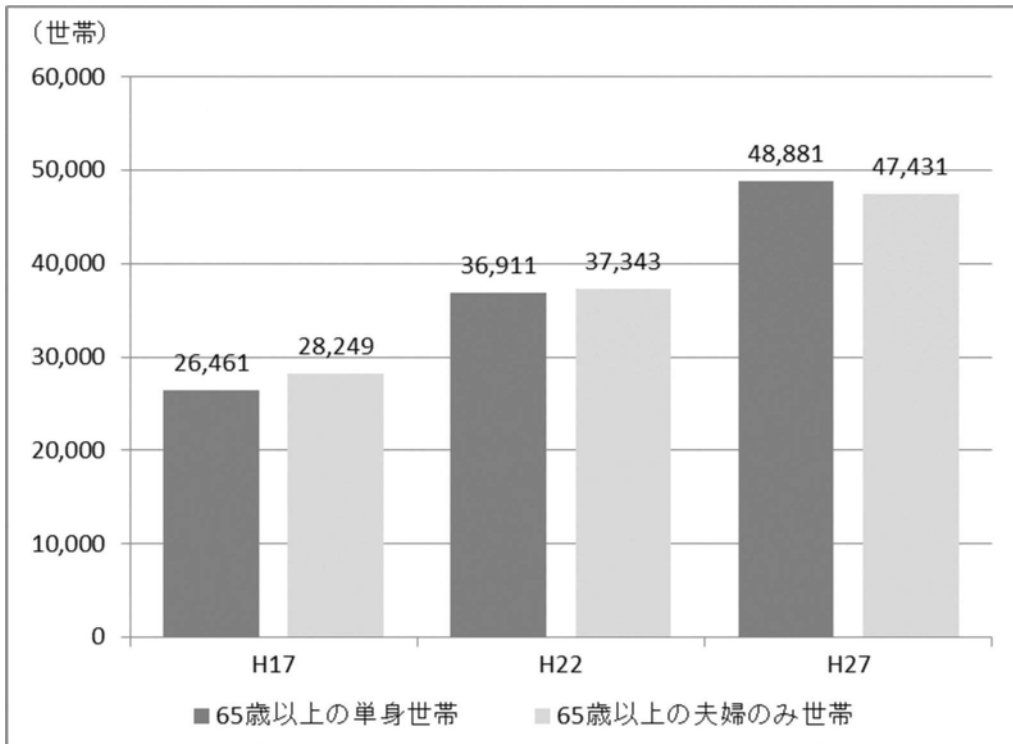
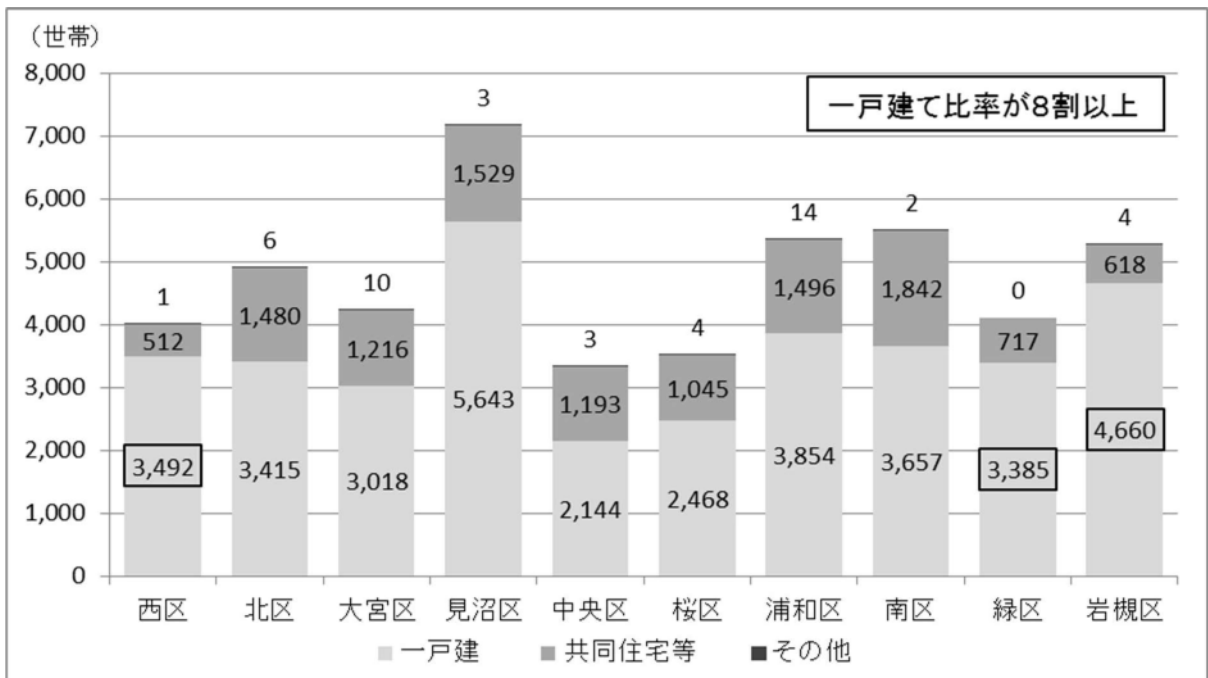


図6 住宅の種類別 65歳以上の夫婦のみ世帯数



資料：国勢調査（H27）

## 2 住宅・土地統計調査（総務省統計局）による空き家等に関する状況

「住宅・土地統計調査」は、総務省統計局が5年ごとに実施しているもので、住宅数、空き家数、持ち家数などの住宅に関する事項について調査しています。この調査から、全国市区町村の住宅や空き家等に関する調査結果を見ることができます。

### ◆空き家の定義

この調査において、空き家とは「住宅の要件」を満たす建物＝住宅において、ふだん人が居住していない住宅であって、調査時点で人が住んでいない、3か月にわたって住む予定の人もいない住宅をいう（店舗、倉庫等の住宅以外のものは対象外）。

なお、この調査における住宅とは、一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部<sup>\*</sup>で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。家庭生活を営むことができないような「廃屋」は、調査の対象外。

※住宅数、空き家数等の集計において、アパート等は区画（室）単位で集計。

### ◆調査の時期

平成25年10月1日午前零時現在を基準に実施。

### ◆調査の対象

調査期日において調査単位区内から抽出した住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住している世帯（1調査単位区当たり17住戸、計約350万住戸・世帯）を対象とするサンプル調査。

### ◆調査の方法

調査員が外観等から判断。

### ◆用語の解説

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

二次的住宅…別荘、その他

・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まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

その他の住宅…上記以外の人々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

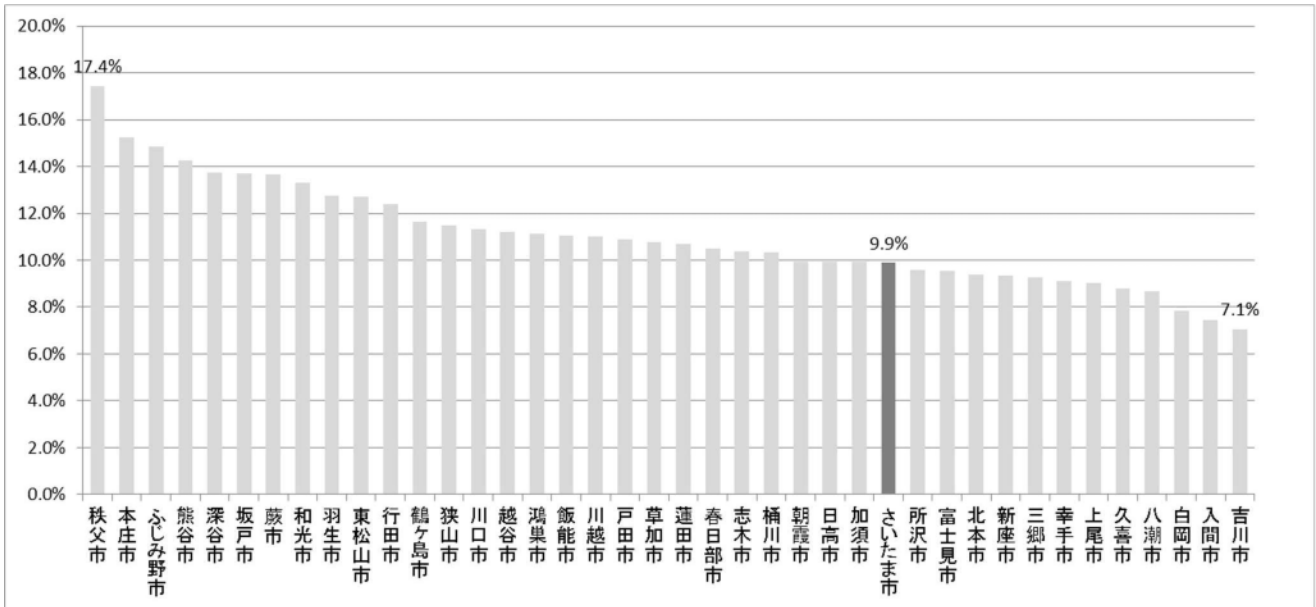
（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

### (1) 空き家率の比較

平成 25 年住宅・土地統計調査結果による本市の空き家率は 9.9%となっており、埼玉県内の他市と比較すると中位よりやや低い率となっています（図 7）。

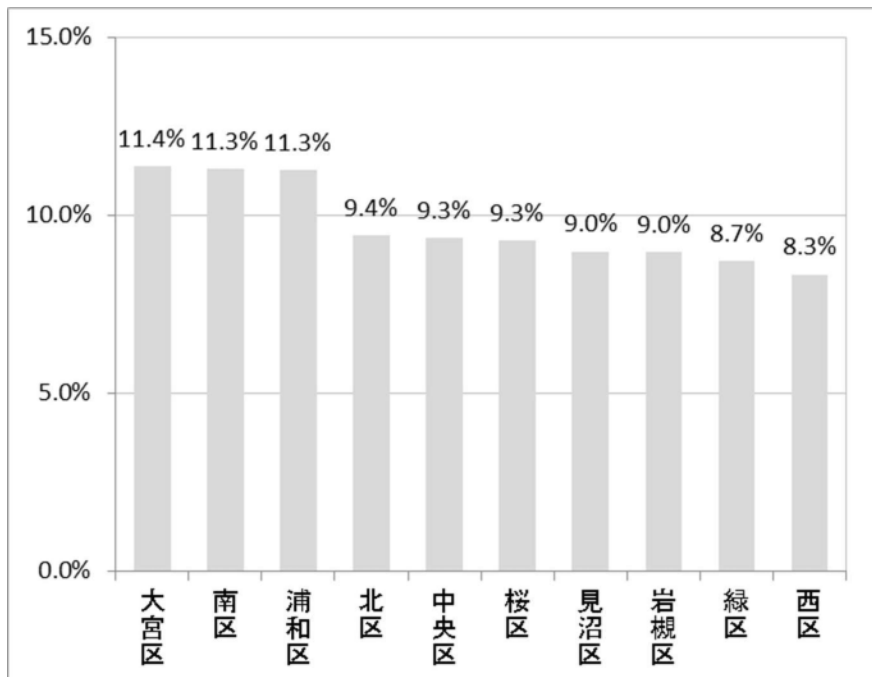
また、市内各区の空き家率をみると、大宮区、南区、浦和区が比較的高い値となっており、西区が最も低くなっています（図 8）。

図 7 埼玉県内の空き家率



資料：住宅・土地統計調査（H25）

図 8 市内各区の空き家率

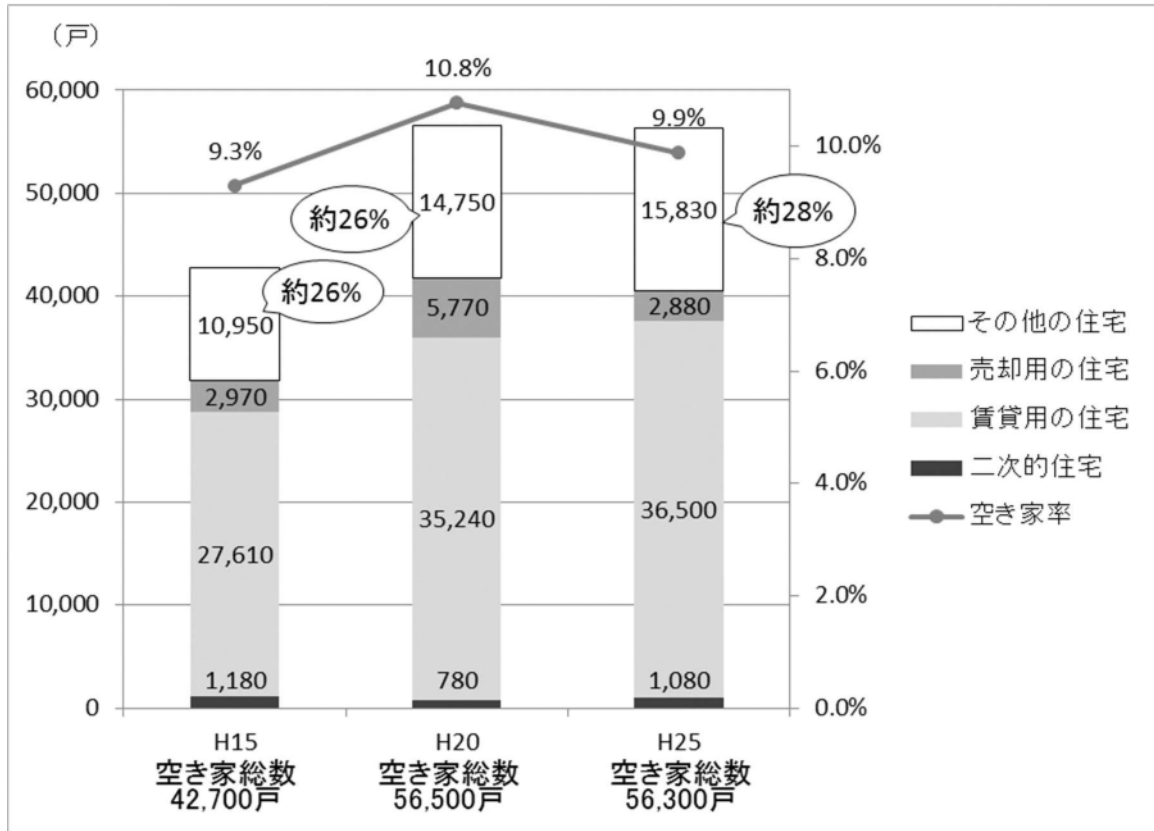


資料：住宅・土地統計調査（H25）

## (2) 空き家の状況

さいたま市の空き家数は増加傾向にあります。増加率は小さくなり、空き家率は下がっています。しかし、空き家の内訳をみると「その他の住宅」（利用目的がないものを含む。）は平成25年時点で空き家総数の約28%となっており、増加傾向にあります（図9）。

図9 空き家の内訳と推移

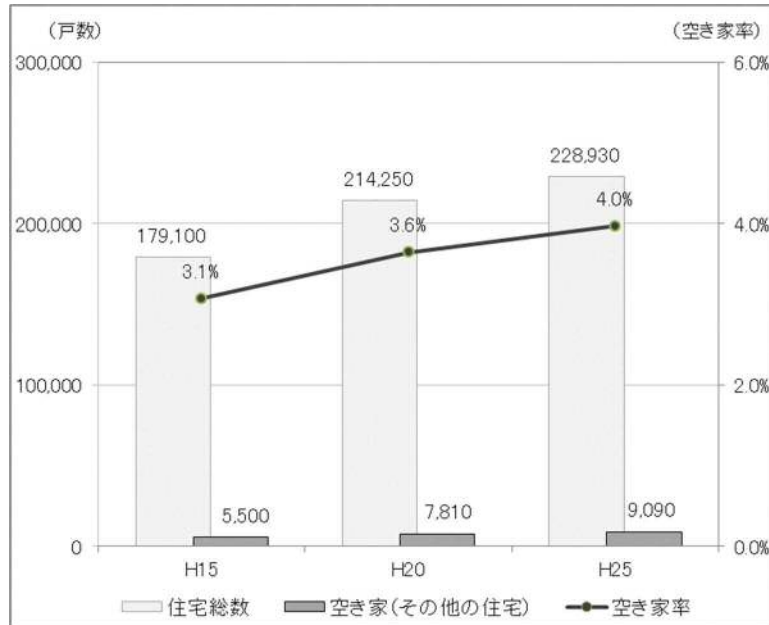


資料: 住宅・土地統計調査 (H15~H25)

### (3) 空き家の建て方と空き家率、腐朽・破損のある住宅の割合

市内の一戸建て住宅総数と空き家数（その他の住宅）の推移をみると、平成15年から平成25年の10年間でともに増加しています。住宅総数に占める空き家数の割合をみると、10年間で約1%増えています（図10）。

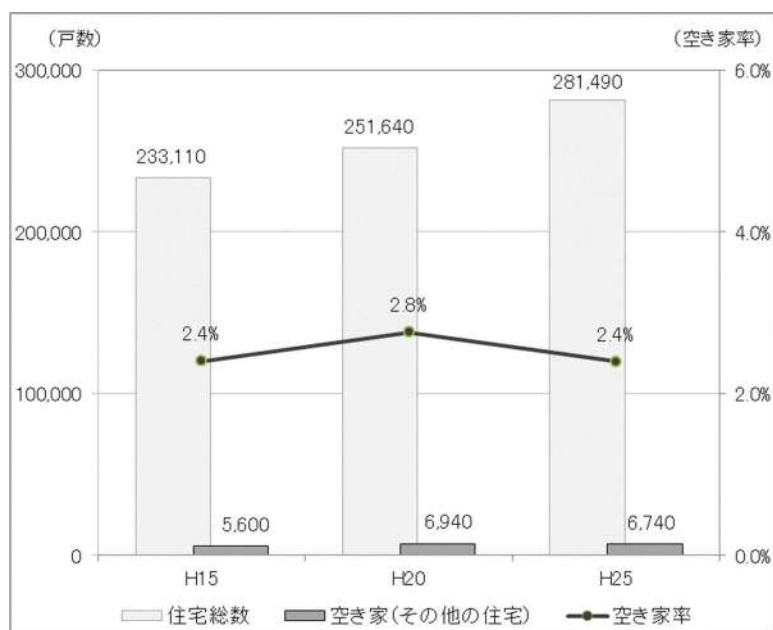
図10 一戸建て住宅総数と空き家数の推移



資料：住宅・土地統計調査（H15～H25）

市内の長屋・共同住宅等住宅総数と空き家数（その他の住宅）の推移をみると、平成15年から平成20年の5年間で増加しましたが、平成20年から25年にかけては減少傾向にあります。住宅総数に占める空き家数の割合をみても、平成15年から平成20年にかけて増加しましたが平成25年には10年前と同率となっています。

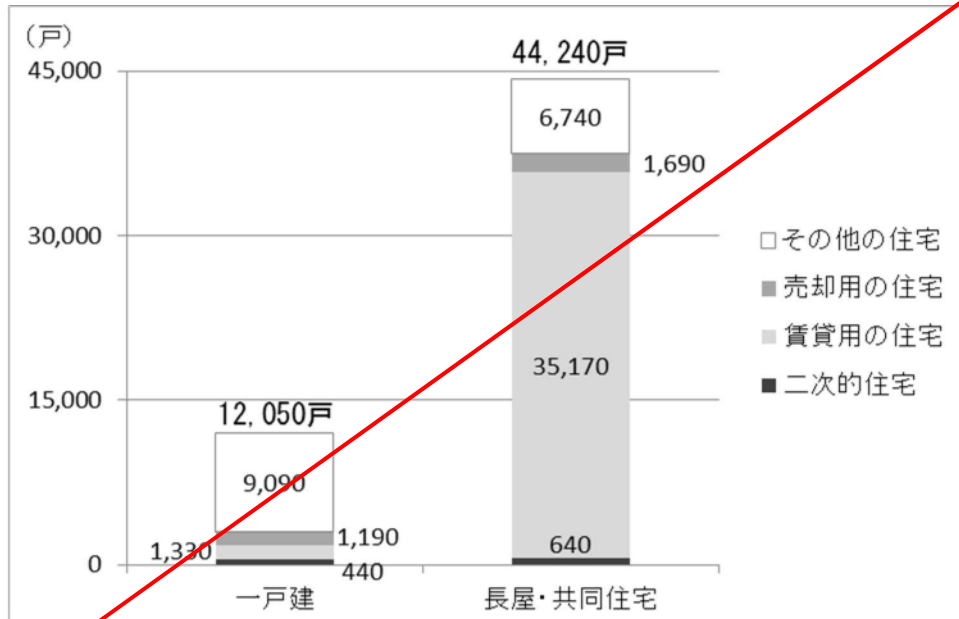
図11 長屋・共同住宅等の住宅総数と空き家数の推移



資料：住宅・土地統計調査（H15～H25）



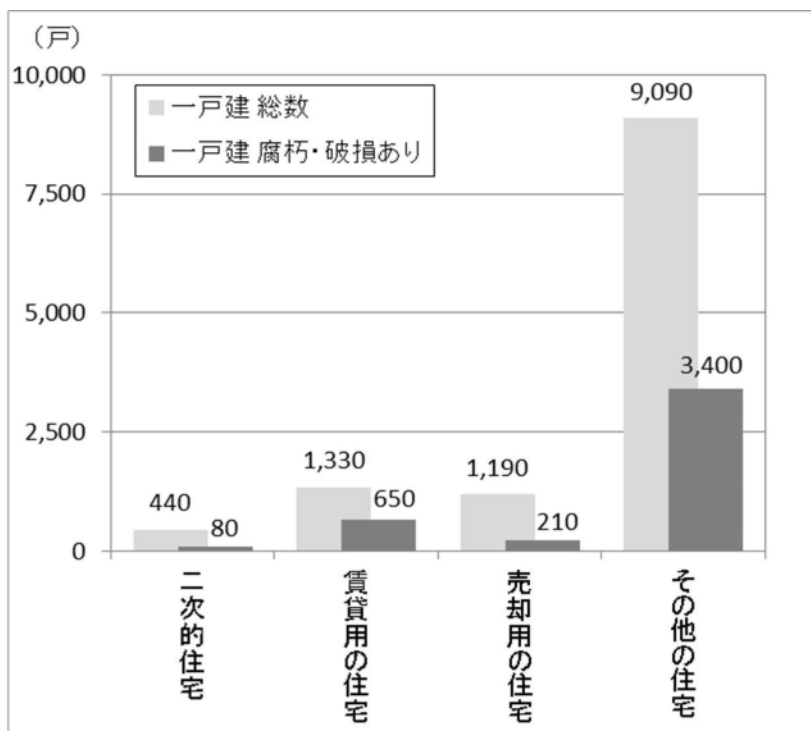
図 10 住宅の建て方別の空き家戸数



資料：住宅・土地統計調査（H25）

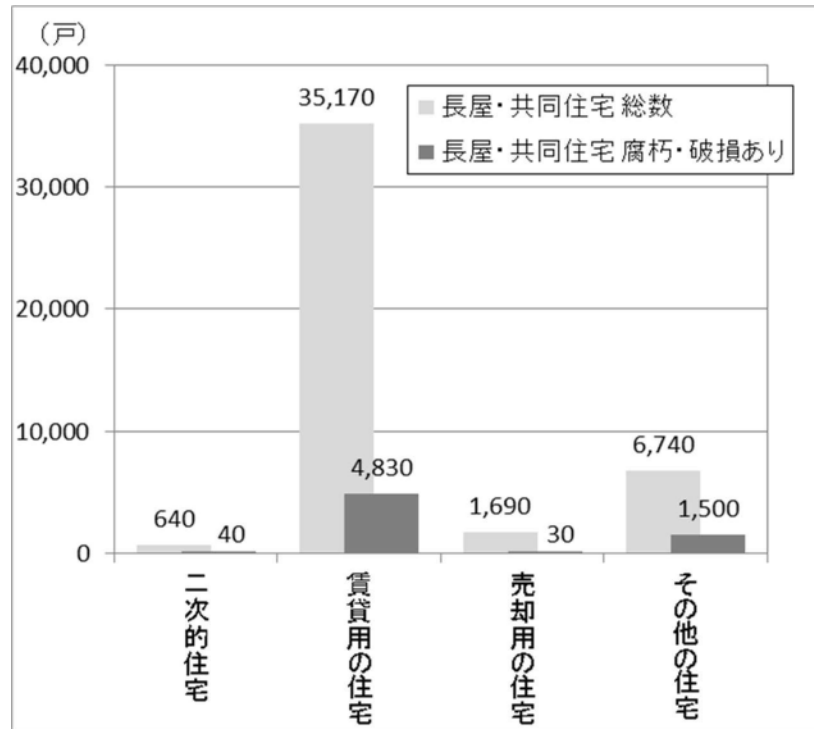
また、それぞれの空き家のうち、腐朽や破損がある住宅の戸数をみると、一戸建て住宅の「その他の住宅」では **4割近く約 37%**の住戸に腐朽や破損がみられます。長屋・共同住宅の「賃貸用の住宅」では **15%近く約 14%**の住戸に腐朽や破損がみられるとなっています（図 12, 13）。

図 12 一戸建て住宅の空き家のうち腐朽・破損のある戸数



資料：住宅・土地統計調査（H25）

図 13 長屋・共同住宅の空き家のうち腐朽・破損のある戸数

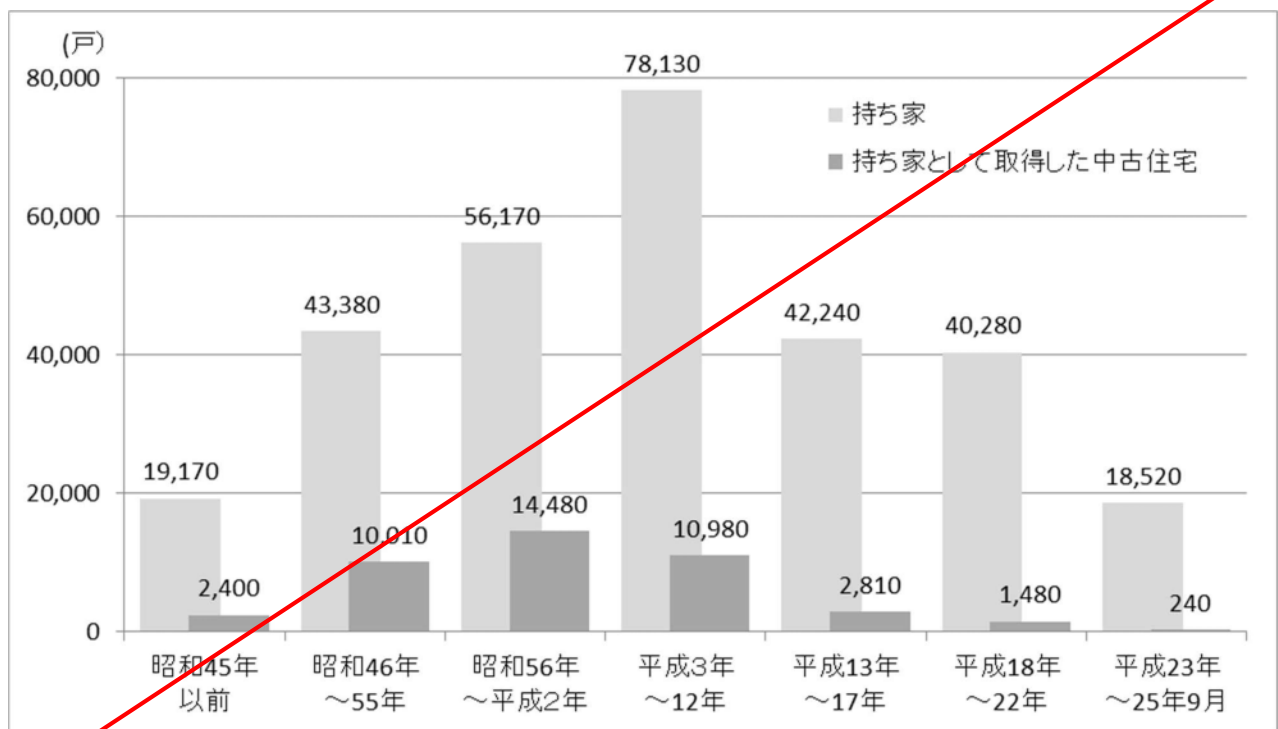


資料：住宅・土地統計調査（H25）

(4) 中古住宅の状況

~~持ち家の住宅の建築時期をみると、建築時期が新しくなるほど戸数が増加していき  
ますが、このうち、持ち家として取得した中古住宅でみると「昭和56年～平成2年」が  
最も多く、その後減少傾向となっています（図13）。~~

図 13 「持ち家」と「持ち家として取得した中古住宅」の建築時期別住宅戸数



資料：住宅・土地統計調査（H25）

### 3 さいたま市都市計画基礎調査（空き家分布調査）の状況

この調査では、都市計画法第6条に規定する都市計画基礎調査を補完するものとして平成28年度に~~都市局において~~実施したもので、平成24年から平成28年までに蓄積された水道メータデータを活用した空き家分布状況をもとに、さいたま市内の空き家の分布状況および経年変化を把握しています。

本調査では、1年以上契約のない水道メータの存在する建物を空き家と判断していません。空き家の分布状況データは、平成24年から平成28年までの各年のデータだけでなく、水道メータの閉栓期間データを活用し、3年以上、5年以上の空き家の分布状況もデータとして蓄積しています。

なお、本調査で取り扱うデータは以下のとおりです。

#### ●空き家データ

- ① 平成24年（平成23年10月～平成24年9月まで空き家）
- ② 平成25年（平成24年10月～平成25年9月まで空き家）
- ③ 平成26年（平成25年10月～平成26年9月まで空き家）
- ④ 平成27年（平成26年10月～平成27年9月まで空き家）
- ⑤ 平成28年（平成27年10月～平成28年9月まで空き家）

#### ●空き家期間データ

- ① 3年以上空き家（平成23年10月～平成26年9月まで空き家）
- ② 3年以上空き家（平成25年10月～平成28年9月まで空き家）
- ③ 5年以上空き家（平成23年10月～平成28年9月まで空き家）

#### ※共同住宅の取扱い

共同住宅については、1棟の中に1戸でも空き室（閉栓された水道メータ）があれば空き家棟数にカウントしています（総務省住宅・土地統計調査では長屋・共同住宅は住戸単位で集計）。

#### (1) 空き家棟数及び空き家率の推移

平成24年から平成28年における各年の空き家棟数をみると、「南区」が最も多く、「西区」が最も少なくなっています。これを全ての建物数に対する割合（空き家率）でみると、「大宮区」が最も高く、「西区」「緑区」が最も少なくなっています。

平成28年の数字をみると、空き家棟数は「南区」が1,274棟、「西区」が701棟となっており、空き家率は、市全体では2.4%ですが、区別にみると「大宮区」が3.1%、「西区」「緑区」が1.7%となっています（図14）。

図 14 空き家棟数及び空き家率の推移

項目	空き家棟数					H24→H28増減数
	H24	H25	H26	H27	H28	
西区	684	653	684	642	701	17
北区	1,004	1,048	1,099	1,110	1,198	194
大宮区	1,085	1,094	1,115	1,083	1,162	77
見沼区	1,181	1,273	1,297	1,221	1,303	122
中央区	657	707	740	724	753	96
桜区	742	772	793	786	807	65
浦和区	1,147	1,117	1,151	1,198	1,208	61
南区	1,203	1,243	1,305	1,268	1,274	71
緑区	690	692	722	718	738	48
岩槻区	1,118	1,092	1,155	1,140	1,176	58
合計(市)	9,511	9,691	10,061	9,890	10,320	809

項目	空き家率(対建物数)					H24→H28増減数
	H24	H25	H26	H27	H28	
西区	1.8%	1.6%	1.6%	1.5%	1.7%	-0.1%
北区	2.4%	2.3%	2.4%	2.4%	2.6%	0.2%
大宮区	3.1%	2.9%	3.0%	2.9%	3.1%	0.0%
見沼区	2.0%	2.0%	2.0%	1.9%	2.0%	0.0%
中央区	2.6%	2.7%	2.8%	2.7%	2.8%	0.2%
桜区	2.5%	2.4%	2.5%	2.4%	2.5%	0.0%
浦和区	2.9%	2.7%	2.8%	2.9%	2.9%	0.0%
南区	2.9%	2.8%	2.9%	2.8%	2.9%	0.0%
緑区	1.8%	1.6%	1.6%	1.6%	1.7%	-0.1%
岩槻区	2.1%	1.9%	2.0%	2.0%	2.1%	0.0%
合計(市)	2.3%	2.2%	2.3%	2.3%	2.4%	0.1%

空き家棟数については、専用住宅、共同住宅のほか商業施設、工業施設など計 28 項目別に集計されています。

市内全体の各年の空き家棟数を、専用住宅、共同住宅、それ以外に分類してみると、全体に増加傾向にあります(図 15)。

図 15 項目別空き家棟数の推移

項目	H24	H25	H26	H27	H28
専用住宅	3,927	3,949	4,086	3,870	4,251
共同住宅	3,786	3,822	4,013	3,937	4,029
上記以外	1,798	1,920	1,962	2,083	2,040
合計	9,511	9,691	10,061	9,890	10,320

平成 24 年から平成 28 年までの空き家棟数の変化の割合をみると、「北区」が 119.3% で最も高く、「西区」が 102.5% で最も低くなっています。

このように、区によって差はあるものの、全市的には増加していることがわかります(図 16)。

図 16 空き家棟数の変化の割合率

(H24 を 100%とした場合の指数)

項目	空き家変化率(H24比)				
	H24	H25	H26	H27	H28
西区	100.0%	95.5%	100.0%	93.9%	102.5%
北区	100.0%	104.4%	109.5%	110.6%	119.3%
大宮区	100.0%	100.8%	102.8%	99.8%	107.1%
見沼区	100.0%	107.8%	109.8%	103.4%	110.3%
中央区	100.0%	107.6%	112.6%	110.2%	114.6%
桜区	100.0%	104.0%	106.9%	105.9%	108.8%
浦和区	100.0%	97.4%	100.3%	104.4%	105.3%
南区	100.0%	103.3%	108.5%	105.4%	105.9%
緑区	100.0%	100.3%	104.6%	104.1%	107.0%
岩槻区	100.0%	97.7%	103.3%	102.0%	105.2%
合計(市)	100.0%	101.9%	105.8%	104.0%	108.5%

(2) 空き家の期間別棟数 (H24 基準)

平成 24 年を基準とし、平成 24 年 9 月までの 1 年間の空き家棟数に占める 3 年間の空き家棟数の割合は、市全体では 58.8%となっています。区別では岩槻区の 64.7%が最も高く、緑区の 55.2%が最も低くなっています。

平成 24 年 9 月までの 1 年間の空き家棟数に占める 5 年間の空き家棟数の割合は、市全体では 43.1%となっています。区別では岩槻区の 48.0%が最も高く、緑区の 37.2%が最も低くなっています(図 17)。平成 24 年 1 年間の空き家の分布を図 18 に、平成 28 年までの 5 年間の空き家の分布を図 19 に示します。

図 17 空き家の期間別棟数

項目	空き家期間			H24空き家棟数に占める割合		空き家率(対H24建物数)		
	1年間	3年間	5年間	3年間	5年間	1年間	3年間	5年間
西区	684	415	288	60.7%	42.1%	1.8%	1.1%	0.7%
北区	1,004	597	449	59.5%	44.7%	2.4%	1.4%	1.1%
大宮区	1,085	629	490	58.0%	45.2%	3.1%	1.8%	1.4%
見沼区	1,181	717	505	60.7%	42.8%	2.0%	1.2%	0.8%
中央区	657	387	285	58.9%	43.4%	2.6%	1.5%	1.1%
桜区	742	422	298	56.9%	40.2%	2.5%	1.4%	1.0%
浦和区	1,147	637	495	55.5%	43.2%	2.9%	1.6%	1.2%
南区	1,203	685	496	56.9%	41.2%	2.9%	1.6%	1.2%
緑区	690	381	257	55.2%	37.2%	1.8%	1.0%	0.7%
岩槻区	1,118	723	537	64.7%	48.0%	2.1%	1.4%	1.0%
合計(市)	9,511	5,593	4,100	58.8%	43.1%	2.3%	1.4%	1.0%

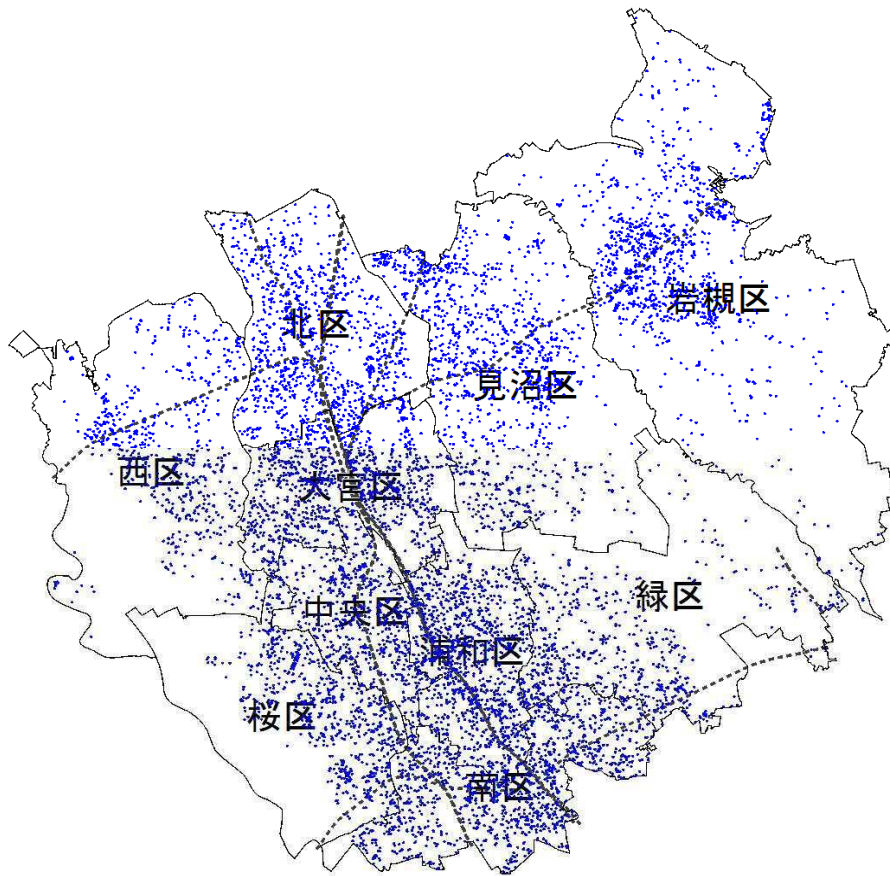


図 18 1年間 (H24) の空き家分布状況

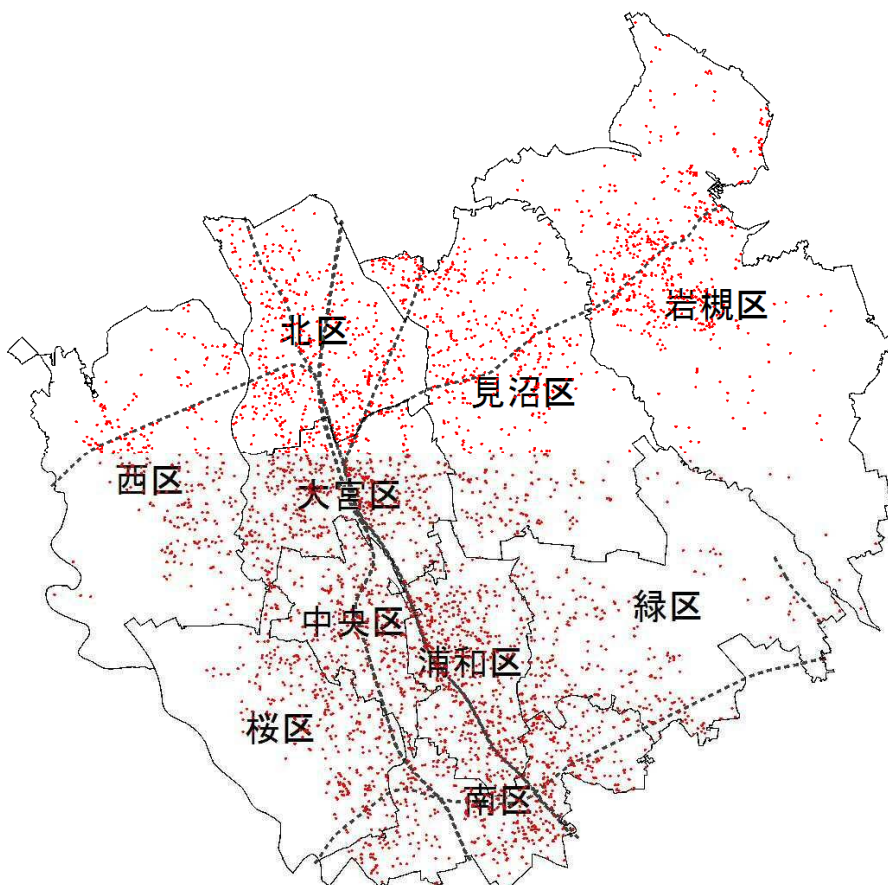
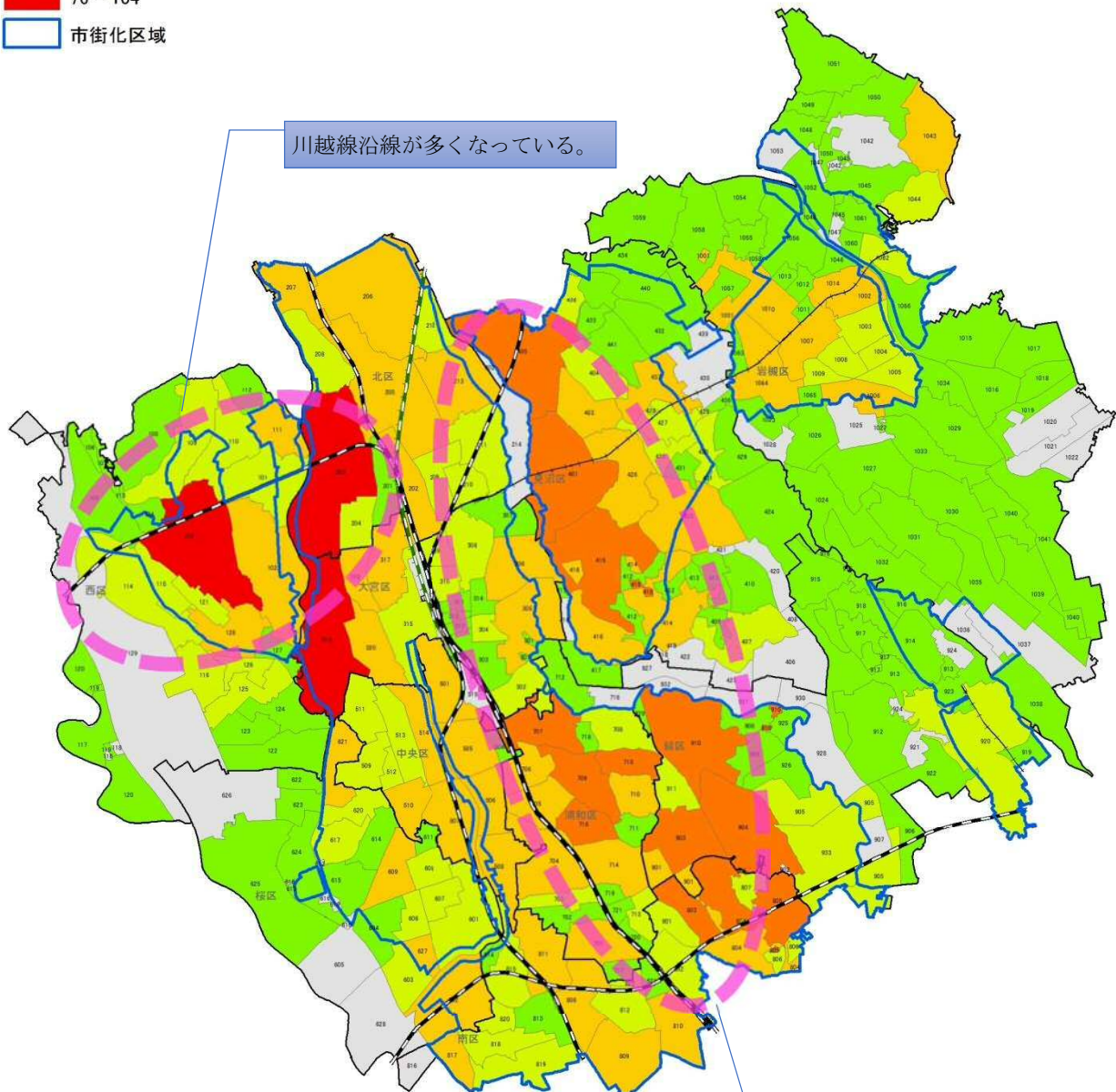
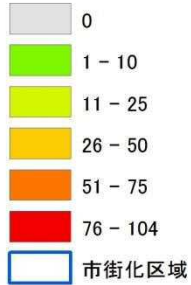


図 19 5年間 (H24-H28) の空き家分布状況

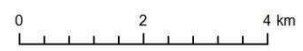
### (3) 専用住宅の空き家の分布図

- ・平成 28 年において専用住宅空家棟数が 76 棟以上の町は西区の指扇、北区の日進町、大宮区の三橋である。
- ・次に多い 51 棟から 75 棟の空家が立地している町は、見沼区の東大宮や大和田町、南中丸、浦和区の領家、大原、三崎、上木崎、南区の太田窪、大谷口、緑区の三室、中尾、原山である。

#### 専用住宅空家棟数(町別・H28)



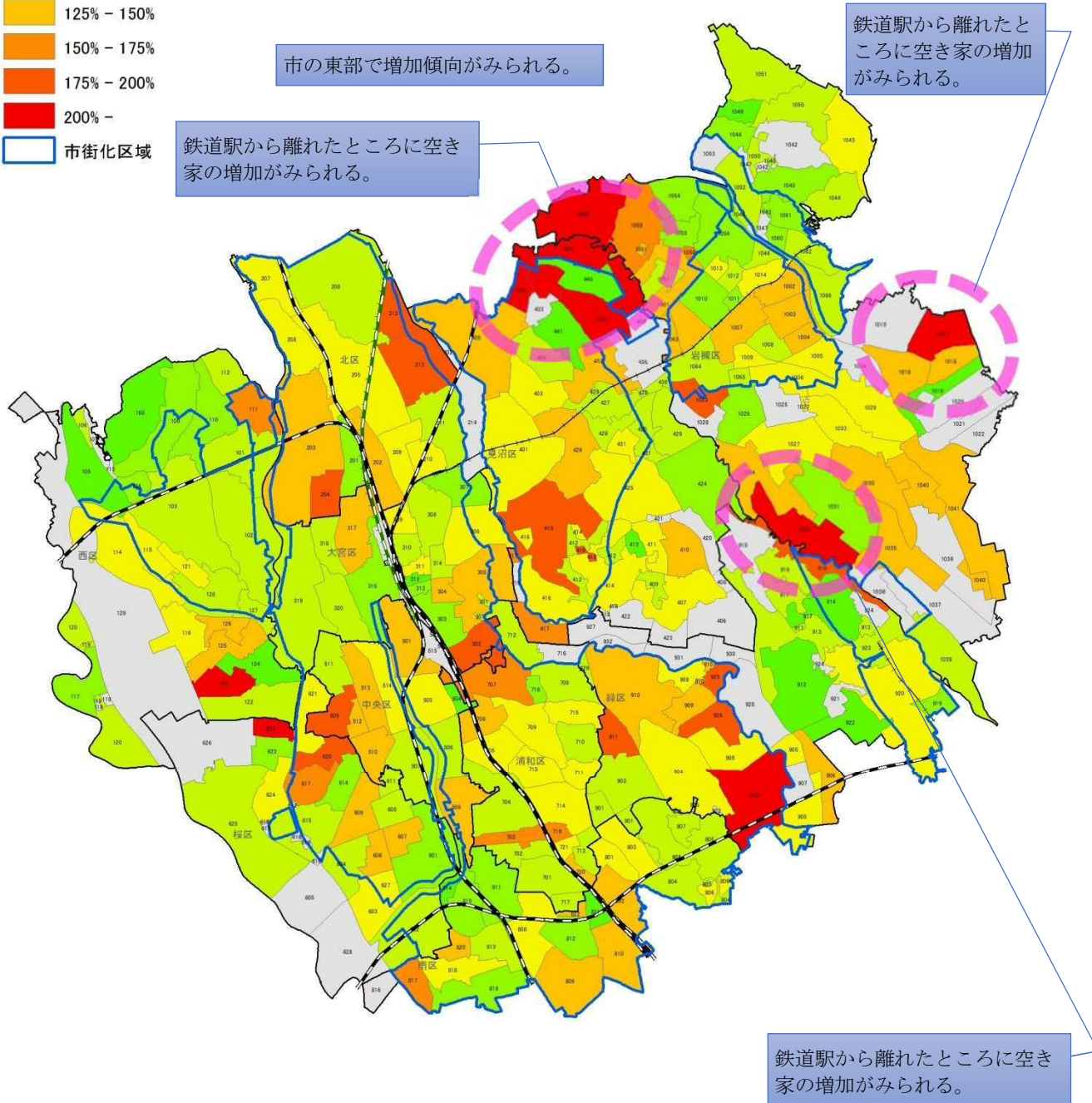
浦和区、緑区、見沼区で比較的  
多くなっている。



専用住宅の空家棟数変化率(町別・H24-H28)

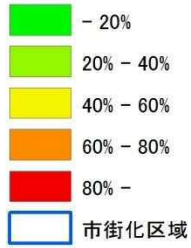


- 平成 24 年から平成 28 年において専用住宅空家棟数変化率は、平成 24 年から平成 26 年までと比較して全体的に増加しているところが多くなっている。
- 特に、東北本線より東側でその傾向が強くなっている。
- 100%から 200%の町は、浦和区や見沼区、緑区、岩槻区で全体に広がっている。

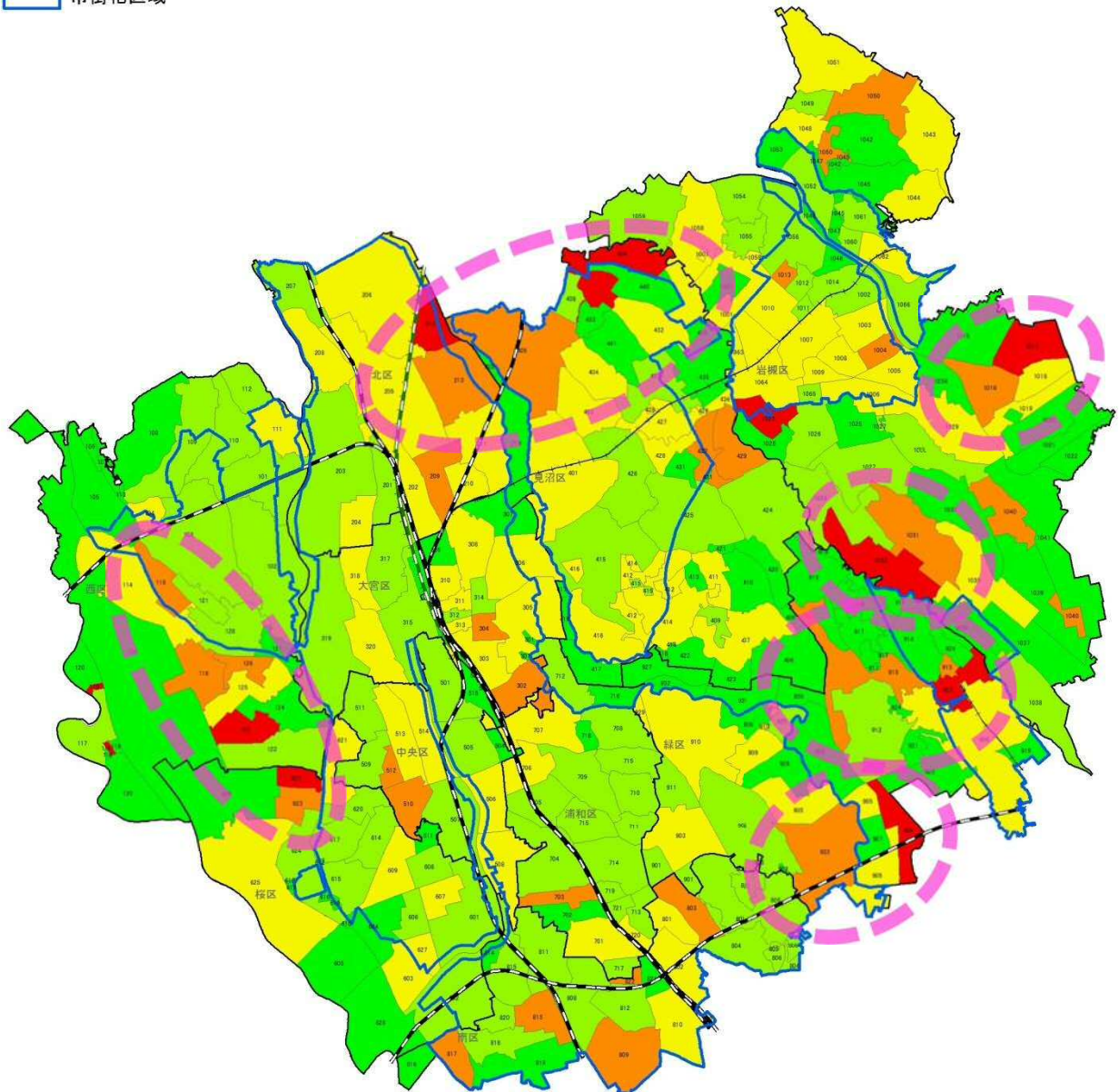




専用住宅・5年以上空家割合(町別・H24基準)



- ・平成 24 年から 5 年以上空家となっている専用住宅の割合が 60%以上(橙)及び 80%以上(赤)の町の分布を見ると、西区南部、北区東部、見沼区北部、緑区南部と岩槻区の西部や東部で赤や橙の町が連担または近接している地域が見られる。



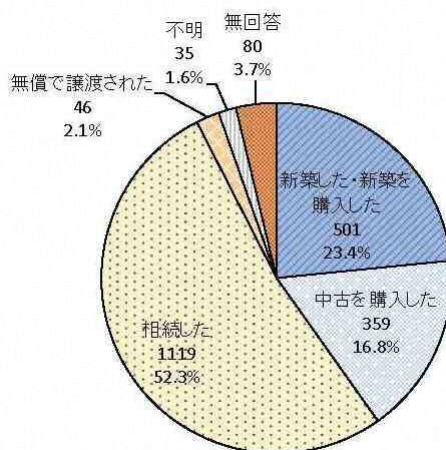
#### 4 平成26年空家実態調査（国土交通省住宅局）集計結果による空き家の実態

この空家実態調査は、近年、戸建て住宅を中心に、空き家の管理不全による地域の防災性・防犯性の低下や居住環境の悪化などの空き家問題が全国的に社会問題化していることに鑑み、全国の戸建て住宅の空き家等について実態を把握し、「住生活基本計画（全国計画）」における、空き家に関する基本的施策の検討及び空き家対策に関する指標の設定等に資する基礎資料を得ることを目的として実施されたものです。

##### (1) 住宅を取得した経緯

住宅を取得した経緯については、「相続した」が52.3%と最も多く、次いで「新築した・新築を購入した」が23.4%、「中古住宅を購入した」が16.8%の順になっています。

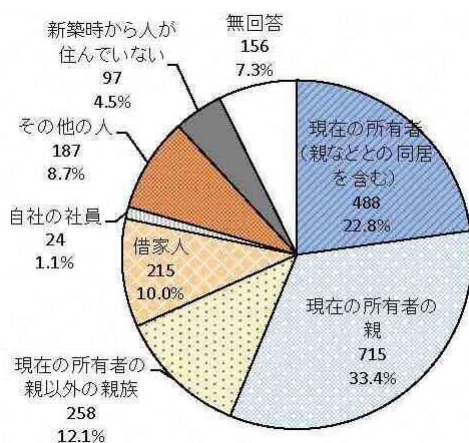
住宅を取得した経緯（n=2,140）



##### (2) 最後に住んでいた人

最後に住んでいた人については、「現在の所有者の親」が33.4%と最も多く、次いで「現在の所有者」が22.8%、「現在の所有者の親以外の親族」が12.1%などとなっています。

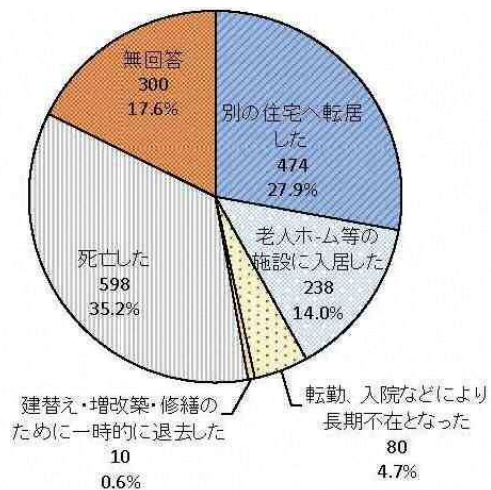
最後に住んでいた人（n=2,140）



### (3) 人が住まなくなった理由

人が住まなくなった理由については、最後に住んでいた人が「死亡した」が35.2%と最も多く、次いで「別の住宅へ転居した」が27.9%、「老人ホーム等の施設に入居した」が14.0%となっています。

人が住まなくなった理由 (n=1,700)

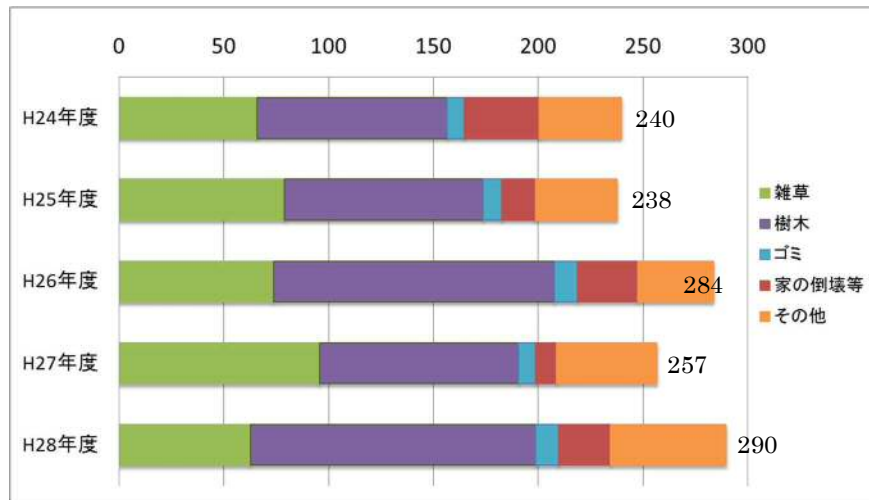


## 5 空き家等に関する相談受付状況

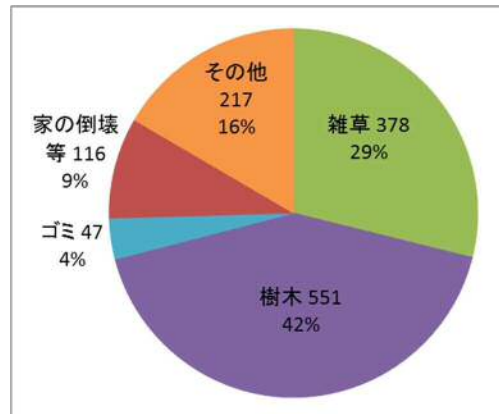
本市の空き家等に関する市民からの相談は、市内 10 区役所の暮らし応援室で対応しています。過去 5 年間における相談件数は毎年 250 件前後で推移し、平成 28 年度は 290 件でした。

相談内容の内訳を見ると、空き家等の敷地内における雑草や樹木の繁茂に関する内容が合計 71%を占めており、次いで家の倒壊等（屋根や壁等の一部破損を含む）が 9%となっています。なお、「その他」には火災や不審者の侵入のおそれ、害虫の発生等が含まれます。

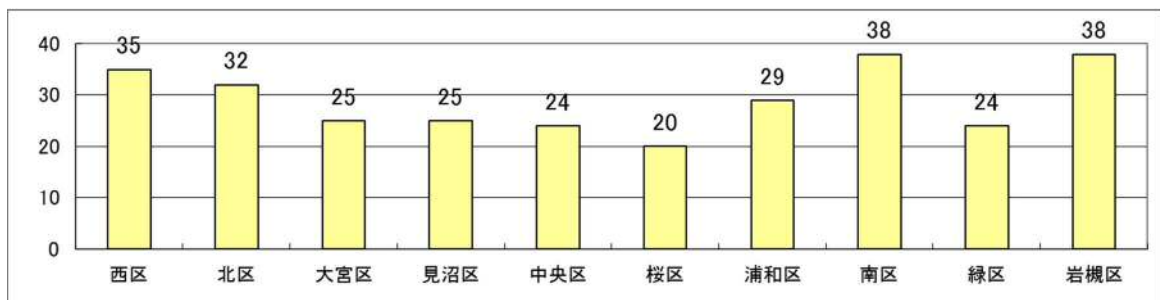
過去 5 年間の空き家等に関する相談件数



空き家等に関する相談内容の内訳（過去 5 年分）



各区の空き家に関する相談件数（平成 28 年度）



## 6 本市の空き家等対策の状況

### (1) 法及び条例に基づく指導等

市民から空き家等に関する相談を受け付けたときは、相談者から聞き取った情報をもとに区役所職員が現地を調査し、適正に管理されていないと判断した場合には当該空き家等の所有者等を特定して、適正に管理するよう指導等を実施します。

本市では、空き家等の状態や近隣への影響の程度等を勘案して、法又は条例のどちらに基づき対応するか判断します。近隣への影響の程度が大きく、法第2条第2項のいずれかの状態に該当すると判断した場合は特定空家等として法に基づき指導等を実施します。特定空家等に該当しないが管理不全な状態であると判断した場合には条例に基づき指導等を実施します（p. 26「法と条例の措置フロー」参照）。

#### ◎法第2条第1項に規定する「空家等」

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であっ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（立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。

#### ※基本的指針（総務省・国土交通省告示）における「空家等」の説明

- ◆「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの、これに附属する門又は塀をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。
- ◆「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

#### ◎法第2条第2項に規定する「特定空家等」

この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態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と認められる空家等をいう。

#### ◎条例第2条第1号に規定する「空き家等」

市内に所在する建物その他の土地の工作物で、現に人が使用していないもの及びその敷地をいう。

#### ※条例条文における「空き家等」の説明

- ◆「建物その他の土地の工作物」とは、建築基準法第2条第1号に定める建築物（住宅、店舗、事務所、工場、倉庫等）のほか、物置、塀等、土地に定着するすべての工作物を含む。
- ◆「現に人が使用していないもの」としては、廃屋のほか長期にわたって住人が不在となっているような家屋も含まれる。

法に基づく特定空家等への対応を実施するにあたり、本市では平成27年度に「さいたま市特定空家等に対する指導手順マニュアル」と「さいたま市特定空家等判定方法マニュアル」を作成するとともに、庁内関係部局の職員で構成

する「さいたま市特定空家等対策庁内検討委員会」を設置し、平成 28 年 3 月から対応を開始しています。

同委員会では、市民から相談を受けた空き家等のうち、特に近隣への影響の程度が大きいと考えられる事案について、①法第 2 条第 2 項の特定空家等に該当するか否かの判定、②特定空家等に該当する場合には指導等の方向性等を事案ごとに検討します。

平成 29 年 9 月末現在、特定空家等に該当するものと判定した事案は 40 件です。このうち 35 件については、法の施行（平成 27 年 5 月 26 日）以前から条例に基づき指導等を実施していた事案を法に基づく対応に切り替えたものです。

#### ◆条例に基づく対応状況

	条例に基づく措置件数							改善
	助言	指導 (1回目)	指導 (2回目)	指導 (3回目以降)	勧告	命令	公表	
H24年度※	2	31	1	0	0	0	0	12
H25年度	39	147	31	10	0	0	0	138
H26年度	31	185	37	15	0	0	0	121
H27年度	23	187	40	30	0	0	0	130
H28年度	63	145	29	23	0	0	0	128

※平成 24 年度は条例が施行された平成 25 年 1 月 1 日以降の実績

#### ◆法に基づく対応状況

	法に基づく措置件数							改善
	助言	指導 (1回目)	指導 (2回目)	指導 (3回目以降)	勧告	命令	代執行	
H28年度	1	20	11	1	0	0	0	5
H29年度	0	3	5	4	1	0	0	2

※H29 年度は 9 月末現在の件数。

#### (2) 空き家等データベースの整備

市民から相談のあった空き家等に関する情報を蓄積するために、法第 11 条に規定するデータベースを整備しています。

各区役所ごとに相談を受け付けた空き家等に関する情報を登録し、その後、法や条例に基づく対応状況等を随時更新しています。

(3) 空き家等の適正管理、活用促進等に係る取組

① シルバー人材センターと協定を締結

本市では、所有者等による空き家等の適正管理を促進するため、公益社団法人さいたま市シルバー人材センターと「空き家等の適正管理の促進に関する協定」を締結しています。この協定により、シルバー人材センターが空き家等の所有者等に代わって雑草の除去、空き家等の見回りや小修繕等の管理を代行する「空き家管理業務」を行い、市は、所有者等にこの業務の情報を提供しています。

② 金融機関との連携による取組

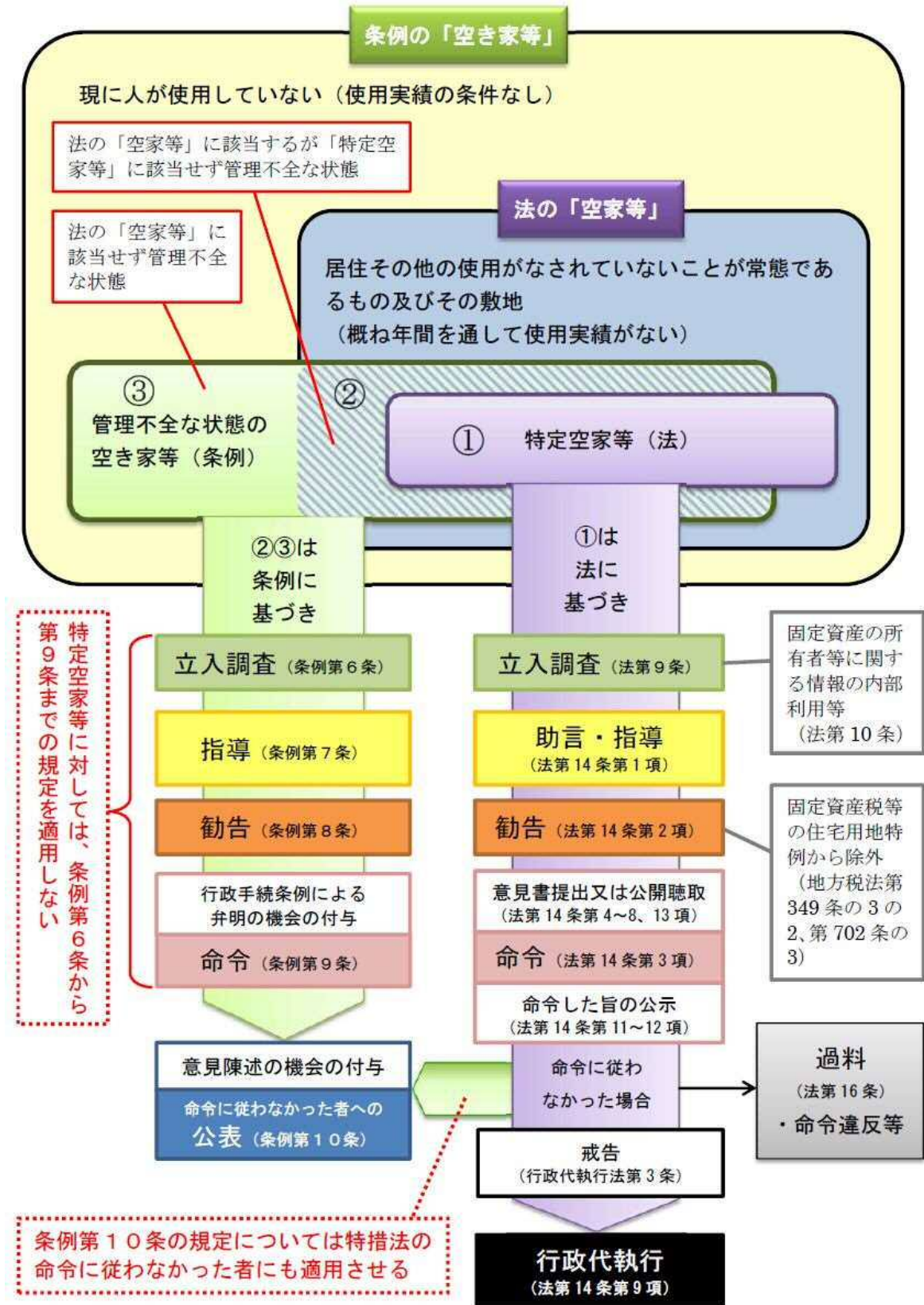
本市と4金融機関（埼玉りそな銀行、武蔵野銀行、埼玉縣信用金庫、城北信用金庫）が連携・協力して、所有者による空き家の活用・解体を促進することにより、空き家が管理不全な状態になることを防止する取組を行っています。金融機関は、空き家の活用・解体に必要な資金を所有者に融資する「空き家関連ローン」を取り扱っており、市は、この「空き家関連ローン」に関する情報を所有者に提供しています。

(4) 空き家の譲渡所得の特別控除制度

平成28年度税制改正において、相続した空き家を譲渡した場合に、譲渡所得を3千万円まで特別控除する制度が創設されたことから、申請者が確定申告の際に必要な「被相続人居住用家屋等確認書」の交付事務を実施しています。

平成28年度の交付件数は93件でした（平成29年度は9月末現在37件）。

◆法と条例の措置フロー





## 7 空き家等対策の課題

### (1) 不動産所有者等の意識の醸成

本市では、人口、世帯数ともに依然として増加傾向にありますが、65歳以上の高齢者の占める割合も増加しています。年齢を追うほど戸建て住宅に住む傾向が現れており、近い将来、相続等に起因する空き家問題の増加が懸念されます。

誰もが直面する可能性のある相続の問題に備えるため、不動産所有者や市民の意識の醸成を図るとともに、相談に対応する体制を整え、空き家の発生を抑制していく必要があります。

### (2) 空き家等の利活用の推進

本市では、人口、世帯数の増加とともに住宅総数も増加しており、住宅総数が世帯総数に対し10%以上上回っている状況にあります。空き家数を抑制するためには、既存住宅ストックの質や市場価値を高めるとともに、場合によっては住宅以外の用途や、空き家等を取り壊した後の跡地も含め、地域の活動拠点等として利活用を図っていく必要があります。

また、空き家等の利活用の推進にあたっては、貸し手と借り手の条件調整や合意形成等といった課題もあることから、関係団体との連携による支援体制の構築を検討する必要があります。

### (3) 特定空家等に対する措置の実効性確保

本市がこれまで実施してきた法や条例に基づく指導等の対応において、所有者等の状況や立地条件等により、問題解決に至らない事案が生じています。特に、特定空家等については近隣住民等へ危険が及ぶ恐れがあり、優先的に解決することが望まれます。

問題解決に向けた実効性を確保していくためには、民事手続きや他法令による制度の活用、所有者等を支援する制度等を早期に検討し、法に基づく措置と組み合わせて実施することが必要です。

### (4) 将来的な都市計画等との連動

本市の空き家等の分布は、~~地域的なポテンシャル等だけでなく、所有者等の特性によるところもあり~~、大きな地域特性が現れている状況ではありませんが、高齢化率の高いエリアでは、若干空き家等が多く分布している傾向が現れつつあります。今後、高齢化の急速な進展に伴い、更に地域特性が顕著に現れる可能性があることから、まずは本計画に沿って全市的に対策を講じつつ、継続的に状況を把握していく必要があります。

将来的には、都市計画や各種まちづくり計画における区域設定等と連動した対策を検討することが考えられます。

## 第3章 空き家等対策の基本的方針

### 1 基本的方針

本市は、埼玉県の政治、経済の中心地であり交通の利便性がよく、住宅や土地の需要は依然として高いことから、不動産取引が比較的活発に行われています。

そのため、前章で記載のとおり、現在の本市の空き家率は全国的に見ても低い水準にありますが、~~平成37年頃には近い将来~~人口が減少に転じ、超高齢化社会の到来が予想され、それに伴って空き家の数も~~急速に増加するものと予想ことが懸念されて~~います。

そこで、本市の空き家等対策の基本的方針としては、これまで実施してきた法や条例に基づく管理不全な空き家等を解消するための取組を継続するとともに、空き家等の発生を予防することや空き家等の利活用を促進することにも視点を置き、将来的な空き家数の増加を抑制するための取組を実施します。

### 2 対象とする空き家等の種類、区域

#### (1) 空き家等の種類

本計画において対象とする空き家等は、法第2条第1項に規定する「空家等」を基本としますが、総合的に対策を推進する観点から、条例第2条第1号に規定する「空き家等」及び空き家等に至っていないものも対象とします。

また、建物の種類は一戸建て住宅のほか、長屋や共同住宅のうち全室が空き室であるものを対象とするほか、店舗、事務所、倉庫等も対象とします。

#### (2) 区域

住宅・土地統計調査（総務省統計局）及び本市の水道の契約情報を利用した空き家調査（さいたま市都市計画基礎調査（空き家分布調査））の結果では、~~空き家等は市内全域に分布しているとともに、大きな地域特性が現れてはいないことから~~おり、本計画において対象とする区域は、市内全域とします。

### 3 計画期間

本計画は、市政運営の最も基本となる計画である総合振興計画と連動する必要があることから、計画期間を平成30年度から平成33年度までとし、総合振興計画次期基本計画が施行される予定である平成33年度に、次期空き家等対策計画の策定作業を行うこととします。

なお、計画期間中においても、法改正や社会情勢の変化、本市住生活基本計画等関連計画との整合を図る必要が生じた場合等には、適宜見直しを行います。

	H29	H30	H31	H32	H33
総合振興計画	2020さいたま希望のまちプラン 後期基本計画				次期基本計画
	実施計画	実施計画			
空き家等対策計画	策定	空き家等対策計画(H30~H33)			
					次期計画策定

### 4 空き家等の調査

本市では、水道の契約情報を利用し、一定期間給水契約がされていない(閉栓)建物を空き家と想定した空き家調査(さいたま市都市計画基礎調査(空き家分布調査))を定期的実施してきました。今後も、空き家等の発生状況、経年変化等を継続的に把握していく必要があることから、同様の調査を定期的実施します。

## 5 空き家等対策の取組方針

前述の基本的方針に従い、住まいや空き家等の状態に応じて4つの施策の柱＝取組方針を定めます。

### (1) 空き家等の発生予防

将来的な空き家等の増加を抑制するためには、使われている住宅等を空き家状態にさせない対策が必要であることから、市民や不動産所有者等の意識を醸成するための啓発、不動産処分や相続問題等に関する相談体制の構築、住宅の質や価値を高めるための支援等に取り組みます。

### (2) 空き家等の適正管理及び利活用の促進

管理されている空き家等への適正な管理の継続や利活用することによる空き家状態の解消を図るため、空き家所有者等による自主的な管理・利活用の促進、公益的な目的での空き家等の利活用に向けたマッチングの推進等に取り組みます。

### (3) 管理不全な空き家等の解消

管理不全な状態で放置され、周辺的生活環境に影響を及ぼす恐れのある空き家等に対しては、**市民からのすべての相談に適切に対応し（対応率 100%）、法や条例に基づく対応の運用**により状態の改善を図るとともに、所有者不存在であったり立地的な条件等により解決が困難な事案の解消を図れるよう、対策の検討に取り組みます。

### (4) 空き家等の跡地活用の促進

老朽化した空き家等を解消するための方策として、公益的な目的での跡地活用の検討や除却した後の住宅の建替え促進等に取り組みます。

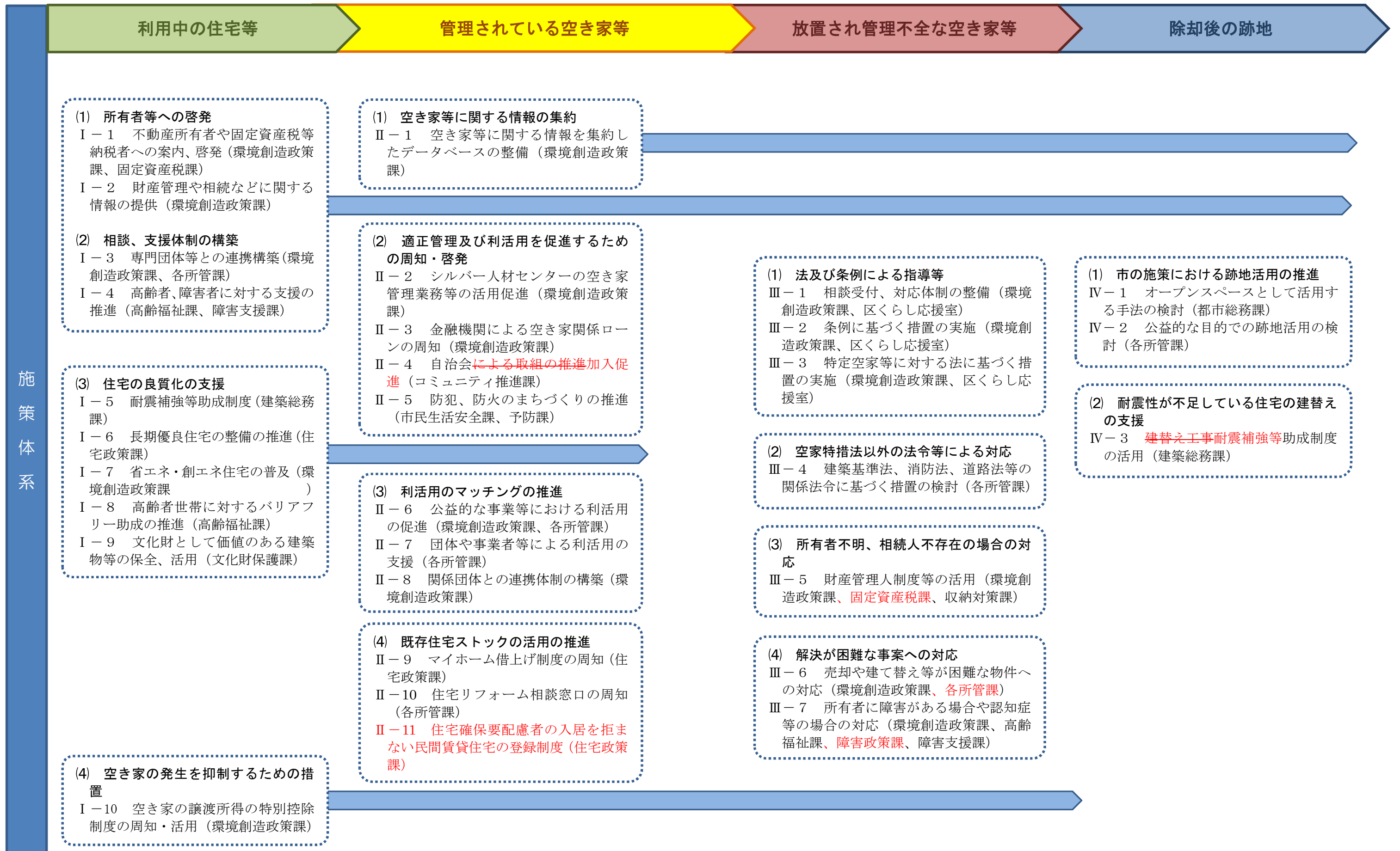
## 6 計画の目標

本計画の推進による効果を測定するため、次の目標指標を設定し、進捗状況を把握するとともに、次期計画策定の際には、達成状況を踏まえた施策の検討を行い、新たに目標指標を設定します。

指 標	目 標 値
空き家率（%） ※本市が独自に実施している水道の 契約情報を利用した調査の数値	現状の空き家率（2.4%）を維持（平成 33 年度） （平成 28 年度実績 2.4%） ※建物総数に対する空き家数（専用住宅に限る） の割合 =1.0%

1 具体的な施策の体系

各取組方針に基づき、関連する具体的な施策を推進します。関連する具体的な施策の体系図は次のとおりです。



施策体系

## 2 施策の展開

### I 空き家等の発生予防

#### (1) 所有者等への啓発

##### I-1 不動産所有者や固定資産税等納税者への案内、啓発（環境創造政策課、固定資産税課）

- ・不動産等関係団体と連携し、家屋や土地の所有者に対して空き家等に関する制度を周知します。
- ・納税者に対して配布する「固定資産税・都市計画税のしおり」等を活用し、空き家等に関する固定資産税制度等の課税や減免措置等を周知します。

土地や建物の所有者に対し、空き家等の制度や税制に関する内容を周知して、空き家等の発生予防と適正管理を促進します。

##### I-2 財産管理や相続などに関する情報の提供（環境創造政策課）

- ・市民向けセミナーや相談会等を開催して、家屋や土地の財産管理や遺産相続等に関する情報を提供します。
- ・民間団体が開催するセミナーや相談会等の情報を市民に提供します。

家屋や土地の財産管理や相続をめぐるトラブルの防止を啓発することで、家屋等の空き家化を予防します。

#### (2) 相談、支援体制の構築

##### I-3 専門団体等との連携構築（環境創造政策課、各所管課）

- ・法律、不動産、建築等の専門団体と連携し、家屋や土地を譲渡又は賃貸利活用等をしようとする際の法的手続きや契約に関する相談、支援体制を構築します。
- ・市と包括連携協定を締結している事業者（金融機関、保険会社等）との連携による相談体制の構築を検討します。

各種専門団体等によるとの連携により相談窓口を拡充し、不動産所有者、空き家所有者等への相談、支援体制を構築することで、家屋等の空き家化の予防と利活用を促進します。

#### I-4 高齢者、障害者に対する支援の推進（高齢福祉課、障害支援課）

- ・自治会や地区社会福祉協議会を基本単位として地域の見守りを強化します。
- ・シニアサポートセンター（地域包括支援センター）、障害者生活支援センターでは、高齢者や障害者からの相談に対し、関係機関との連携のもと、問題解決に向けての支援を行います。

一人住まいの高齢者や障害者が所有する家屋や土地の管理や処分について、気軽に相談できる体制を整備し、家屋の空き家化を予防します。

### (3) 住宅の良質化の支援

#### I-5 耐震補強等助成制度（建築総務課）

- ・「改定さいたま市建築物耐震改修促進計画」に基づき、昭和56年以前の住宅（新耐震基準に基づく耐震性能を有しない住宅）の耐震化を促進するため、耐震診断、耐震補強等に係る費用の一部を助成するとともに、木造戸建て住宅については、市が無料で耐震診断員を派遣します。

住宅の耐久性や価値を高めて耐震基準に適合しない住宅の耐震改修を促進し、長寿命化を図るとともに、~~賃貸や譲渡をしやすくする~~ことで空き家化を防止予防します。

#### I-6 長期優良住宅の整備の推進（住宅政策課）

- ・環境負荷の低減、ライフサイクルコストの低減、資産価値の向上等を実現し、耐久性、耐震性及び可変性を備えた長期にわたって使用可能な長期優良住宅の整備について、国の政策と連携しながら推進します。

住宅の耐久性や価値を高めて長寿命化を図るとともに、~~賃貸や譲渡をしやすく~~資産価値の向上等を実現することで空き家化を防止予防します。

#### I-7 省エネ・創エネ住宅の普及（環境創造政策課、環境未来都市推進課）

- ・住宅太陽光発電などの~~再生可能エネルギー~~や家庭用燃料電池、LED照明などの設置促進を行い、環境負荷の少ない省エネ・創エネ住宅への~~リフォーム~~の普及を支援します。

住宅の資産価値を高めて長寿命化を図るとともに、~~賃貸や譲渡をしやすくする~~ことで空き家化を防止予防します。

#### I-8 高齢者世帯に対するバリアフリー助成の推進（高齢福祉課）

- ・高齢者のための住宅改修については、介護保険制度による住宅改修を補完するとともに事業の維持と周知の徹底を図ります。

~~住宅の耐久性や価値を高めて長寿命化を図るとともに介護を必要とする高齢者のための住宅機能を高め、高齢者向け施設としての活用貸貸や譲渡をしやすくすることで空き家化を防止予防~~します。

#### I-9 文化財として価値のある建築物等の保全、活用（文化財保護課）

- ・歴史的、文化的価値のある建築物等を保全、活用します。

市内の貴重な文化財を保全するとともに、本市の観光資源等として活用することで空き家化の防止予防と地域の活性化地域文化の醸成を図ります。

#### (4) 空き家の発生を抑制するための措置

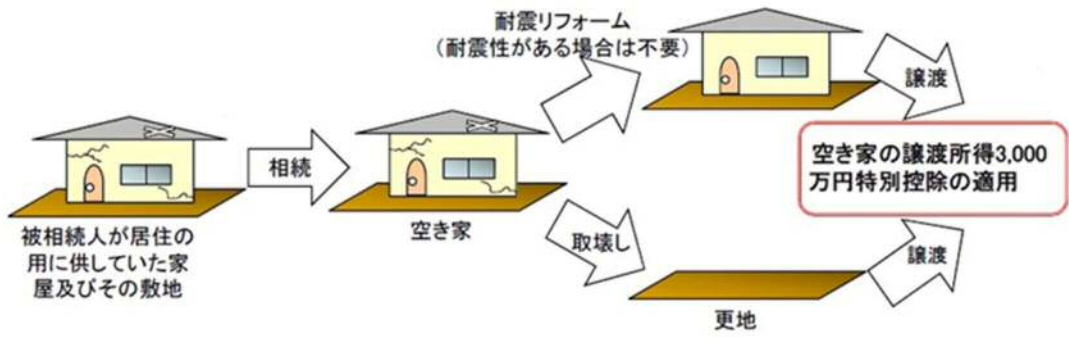
#### I-10 空き家の譲渡所得の特別控除制度の周知・活用（環境創造政策課）

- ・相続により取得した家屋等を譲渡した場合に適用される「空き家の譲渡所得の特別控除制度<sup>※</sup>」の周知を図り、同制度の活用を促進します。

「空き家の譲渡所得の特別控除制度」を活用して、相続した家屋や土地が速やかに譲渡されることで、家屋の空き家化の防止予防と利活用を促進します。

※ 平成 28 年度の国の税制改正により、相続時から 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。）又は家屋を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 万円が特別控除されます。平成 31 年 12 月 31 日までに譲渡したものが対象です。さいたま市内に所在する相続物件を譲渡して本特例措置を受ける場合には、「被相続人居住用家屋等確認申請書」を市へ提出して確認書の交付を受け、税務署での確定申告時に提出する必要があります。





## II 空き家等の適正管理及び利活用の促進

### (1) 空き家等に関する情報の集約

#### II-1 空き家等に関する情報を集約したデータベースの整備（環境創造政策課）

- ・近隣住民から相談や情報提供があった空き家等や、所有者等から活用等について相談があった空き家等に関する情報をデータベースに登録し、一元管理します。

登録された空き家等の情報は、適正管理に向けた対応状況管理や利活用を図るための物件の情報として活用します。

### (2) 適正管理及び利活用を促進するための周知・啓発

#### II-2 シルバー人材センターの空き家管理業務等の活用促進（環境創造政策課）

- ・市とさいたま市シルバー人材センターとの協定に基づき、市は、シルバー人材センターが行う「空き家管理業務」等の情報を空き家等の所有者に周知し、所有者等による自主的な空き家等の管理を促進します。

空き室所有者が自ら管理することが困難な場合など、当該業務を活用することで適正管理を促進します。

#### II-3 金融機関による空き家関係ローンの周知（環境創造政策課）

- ・市と金融機関（埼玉りそな銀行、武蔵野銀行、埼玉縣信用金庫、**城北信用金庫**）が連携し、金融機関が取り扱う空き家に関連するローンを活用することで、所有者等による自主的な空き家等の活用・解体を促進します。

所有者が空き室の活用や除却をするための資金を調達しやすくします。

#### II-4 自治会による取組の推進加入促進（コミュニティ推進課）

- ・地域の安全や生活環境の向上など地域課題の解決に向けた自治会活動への支援を行います。

地域住民が相互に協力しあえる地域社会づくりを進めることで、空き家を見守る体制を強化します。

## Ⅱ－５ 防犯、防火のまちづくりの推進（市民生活安全課、予防課）

- ・「第２次さいたま市防犯のまちづくり推進計画」に基づき、犯罪が起こりにくく犯罪に対して抵抗力のあるまちを目指し、安全で快適な環境づくりを行うことで総合的な防犯のまちづくりを推進します。
- ・放火による火災の発生を予防するため、放火されないまちづくりへの取組について普及、啓発を行います。

空き家に不審者が侵入して犯罪の拠点に悪用され、又は放火等により火災が発生することがないように、空き家所有者等への啓発、指導等を行います。

### (3) 利活用のマッチングの推進

## Ⅱ－６ 公益的な事業等における利活用の促進（環境創造政策課、各所管課）

- ・市が実施する施策、事業等において、空き家等を事業用施設として活用する方策を検討します。
- ・地域の団体、事業者がコミュニティ形成や福祉等を目的とする事業で、空き家等を活動拠点として利活用しようとする場合に、空き家等を提供する所有者の意向を確認して、条件に合った物件を紹介する仕組みを構築します。

地域の活動拠点として空き家を活用することで、地域コミュニティや福祉など公共の利益に資する空き家の利活用を推進します。

## Ⅱ－７ 団体や事業者等による利活用の支援（各所管課）

- ・地域のコミュニティ形成や福祉等の事業を実施しようとする団体や事業者等が、空き家等を活用して活動拠点の整備等を行う際に、財政的な支援を行います。

活動拠点の整備等に関する各種助成制度を空き家等対策にも活用することで、空き家等の利活用を促進します。

(例)・自治会集会所整備事業（コミュニティ推進課）

- ・高齢者だんらんの家設置助成事業（高齢福祉課）
- ・グループホーム整備促進事業（障害政策課）
- ・ファミリーホーム開設補助事業（子育て支援政策課）
- ・放課後児童クラブ整備促進補助事業（青少年育成課）
- ・賃貸物件による保育所整備事業（のびのび安心子育て課）
- ・商店街活性化推進事業（空き店舗活用型）（商業振興課） など

## Ⅱ－８ 関係団体との連携体制の構築（環境創造政策課）

- ・円滑な空き家等の利活用の実現に向け、不動産団体等との連携体制の構築に取り組めます。

空き家物件の情報や契約時のノウハウを有する不動産団体との連携体制の構築に取り組むことで、空き家等の利活用を推進します。

### (4) 既存住宅ストックの活用の推進

## Ⅱ－９ マイホーム借上げ制度の周知（住宅政策課）

- ・住み替えを希望するシニア世代の需要とファミリー世帯向けの賃貸住宅の供給を図るために、住み替え希望の高齢者世帯等の持ち家を借上げ、子育て世帯等に転貸する「マイホーム借上げ制度」の周知を図ります。

「マイホーム借上げ制度」を利用してもらうことで、長期間使用する予定がない住宅の活用を促進します。

## Ⅱ－10 住宅リフォーム相談窓口の周知（住宅政策課）

- ・住宅リフォームにおける消費者の不安やトラブルを解消するため、住まい相談プラザにおけるリフォーム専門相談や「住まいるダイヤル」などの相談窓口の周知を図ります。

住宅リフォームにより住宅の耐久性を高めて長寿命化を図るとともに、賃貸や譲渡をしやすいすることで空き家化の防止予防と利活用を促進します。

## Ⅱ－11 住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録制度（住宅政策課）

- ・新たな住宅セーフティネット制度に伴い、高齢者や障害者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅として、賃貸人が市に登録することができます。

住宅確保要配慮者に対して、安心して暮らせる住宅の確保を可能とする、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化を図ることで空き家の利活用を促進します。

### Ⅲ 管理不全な空き家等の解消

#### (1) 法及び条例による指導等

##### Ⅲ－１ 相談受付、対応体制の整備（環境創造政策課、区くらし応援室）

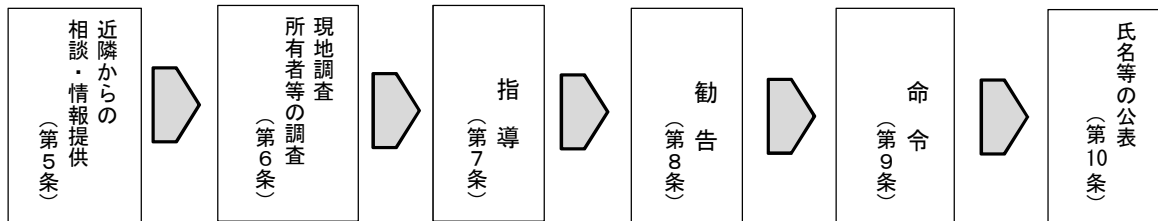
- ・管理不全な空き家等に関する近隣住民からの相談の受付窓口を各区役所くらし応援室に設置し、現地の状況の把握や空き家等の所有者等を特定するための調査を行います。

所有者等による空き家等の適正管理を促進し、管理不全な空き家等による危険性等の除去と近隣住民の良好な生活環境を保全します。

##### Ⅲ－２ 条例に基づく措置の実施（環境創造政策課、区くらし応援室）

- ・近隣住民から相談を受け付けた空き家等について、管理不全な状態にあると認められるときは、その所有者等に対し、条例に基づく措置を実施します。

#### ◆条例による措置の流れ

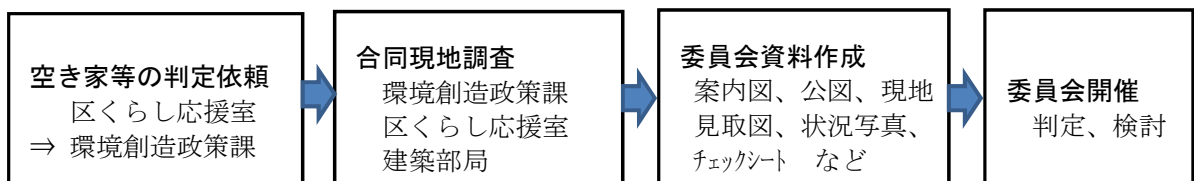


所有者等による空き家等の適正管理を促進し、管理不全な空き家等による危険性等の除去と近隣住民の良好な生活環境を保全します。

##### Ⅲ－３ 特定空家等に対する法に基づく措置の実施（環境創造政策課、区くらし応援室）

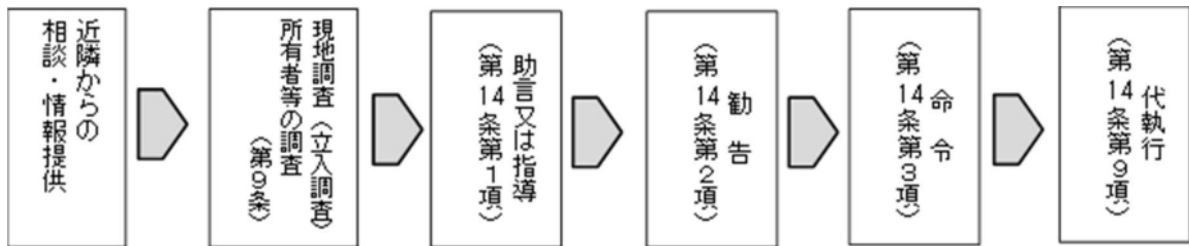
- ・法を適用する場合、特定空家等の判定や指導すべき内容等を「さいたま市特定空家等対策庁内検討委員会」において検討し、特定空家等に該当すると判断したときは、法第14条に基づく措置を実施します。

#### ◆判定までの流れ



特定空家等の判定や助言又は指導等の措置は、国土交通省の「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）」をもとに作成した「さいたま市特定空家等判定方法マニュアル」及び「さいたま市特定空家等に対する指導手順マニュアル」に従って実施します。助言又は指導に従わず、なお特定空家等の状態が改善されないときは、「さいたま市特定空家等対策庁内検討委員会」において勧告、命令、代執行の実施の妥当性を検討します。

◆法による措置の流れ



~~助言又は指導に従わず、なお改善が見られない場合、勧告から代執行までの各段階に至る判断基準は、次のとおりとします。~~

◆特定空家等に対する措置の実施に係る判断基準

要件※\措置	助言又は指導	勸告	命令	代執行
(イ) 倒壊等保安上危険	近隣住民や通行人の生命、身体、財産等に危険を及ぼすおそれがある。	近隣住民や通行人の生命、身体、財産等に著しい危険を及ぼすおそれがある。	近隣住民や通行人の生命、身体、財産等への著しい危険が切迫している。	近隣住民や通行人の生命、身体、財産等に悪影響を及ぼすおそれが切迫しており強制的な除却等が必要。
(ロ) 衛生上有害	近隣住民や通行人の生命、身体等に危険を及ぼすおそれがある。	近隣住民や通行人の生命、身体等に著しい危険を及ぼすおそれがある。		
(ハ) 景観上不適合	近隣住民の生活環境等に悪影響を及ぼしている。	近隣住民の生活環境に著しい悪影響を及ぼしている。	原則として実施しないが、(イ)、(ロ)と併せて実施することは可能。	
(ニ) 生活環境保全上不適切	近隣住民の生活環境等に悪影響を及ぼしている。	近隣住民の生活環境に著しい悪影響を及ぼしている。	原則として実施しないが、(イ)、(ロ)と併せて実施することは可能。	

法第14条各項に基づく措置のうち命令は行政手続法に規定する不利益処分であるのに対し、助言又は指導、勧告は行政指導ですが、法第14条第2項に

基づく勧告を受けた特定空家等に係る土地については、地方税法に規定する固定資産税及び都市計画税に係る住宅用地特例の適用を除外することとなることから、勧告を実施する場合には、①助言又は指導の内容を所有者等が十分認識しているか否か、②所有者等に改善の意思がどの程度あるかを確認し、慎重に判断することとします。

所有者等による空き家等の適正管理を促進し、管理不全な空き家等による危険性等の除去と近隣住民の良好な生活環境を保全します。

(2) 空家特措法以外の法令等による対応

Ⅲ－４ 建築基準法、消防法、道路法等の関係法令に基づく措置の検討（各所管課）

- ・管理不全な状態の空き家が、現に著しく保安上危険な建築物である場合や、火災予防上著しく不適切な状態にある場合、立木等が道路に倒壊している場合、災害によって倒壊等した空き家に係る障害物を除去する必要がある場合など、関係する他法令に基づく措置を検討します。

空家特措法以外の関係法令も適用することで、管理不全な空き家等による危険性等の除去と近隣住民の良好な生活環境を保全します。

(3) 所有者不明、相続人不存在の場合の対応

Ⅲ－５ 財産管理人制度等の活用（環境創造政策課、固定資産税課、収納対策課）

- ・所有者の所在が不明、死亡、又は相続人が不存在の空き家等について、財産管理人制度等の活用を検討します。

空き家等の所有者の所在が不明又は不存在であるために空き家等が危険な状態で放置されている場合に、財産管理人制度等を活用して問題の解決を図る方法を検討します。

(4) 解決が困難な事案への対応

Ⅲ－６ 売却や建て替え等が困難な物件への対応等（環境創造政策課、各所管課）

- ・法令に定める要件を満たしていない等の理由で、売却や建て替え等が困難な空き家等が放置される問題について、解決のための方策を検討します。

リフォームや再建築ができないために放置された空き家等の除却や土地の売買等の方策を検討することで、解決が困難な事案の解決を図ります。

### Ⅲ－７ 所有者に障害がある場合や認知症等の場合の対応（環境創造政策課、高齢福祉課、障害政策課、障害支援課）

- ・ 障害や認知症等により自ら空き家等を管理することが困難な所有者に対し、生活支援と合わせて管理不全な空き家等の解消のための方策を検討します。

判断能力が不十分な高齢者や障害者が所有する家屋や土地の管理や処分を支援する方策を検討します。



## IV 空き家等の跡地活用の促進

### (1) 市の施策における跡地活用の推進

#### IV-1 オープンスペースとして活用する手法の検討（都市総務課）

- ・オープンスペースは、建て詰まった市街地における延焼リスクの軽減や一時的な避難場所として有効であることから、いざという時に逃げられる空間として活用する手法を検討します。

災害時のためだけでなく、平常時の有効利用や都市に憩いを与えるスペース等としての活用を図りますには、憩いを与える都市空間として有効活用する等、空き家等の跡地の活用方法を検討します。

#### IV-2 公益的な目的での跡地活用の検討（各所管課）

- ・近隣住民の憩いの場や子供たちが安心して遊べる公園・広場、駅周辺地域の自転車駐車場の整備等を目的とした空き家等の跡地の活用を検討します。

使用する見込みのない空き家等を除却し、地域の生活環境の向上に資する空き家等の跡地の活用方法を検討します。

### (2) 耐震性が不足している住宅の建替えの支援

#### IV-3 建替え工事耐震補強等助成制度の活用（建築総務課）

- ・耐震診断の結果、「倒壊する可能性が高い」と診断された空き家を除却し、新たな戸建て住宅への建替えを支援します。

耐震補強等助成制度を活用することで、老朽化した空き家を含む耐震基準を満たさない住宅を除却し、新たな安全性の高い戸建て住宅への建替えを促進します。

## 第5章 本計画の実施体制

### 1 相談等対応窓口

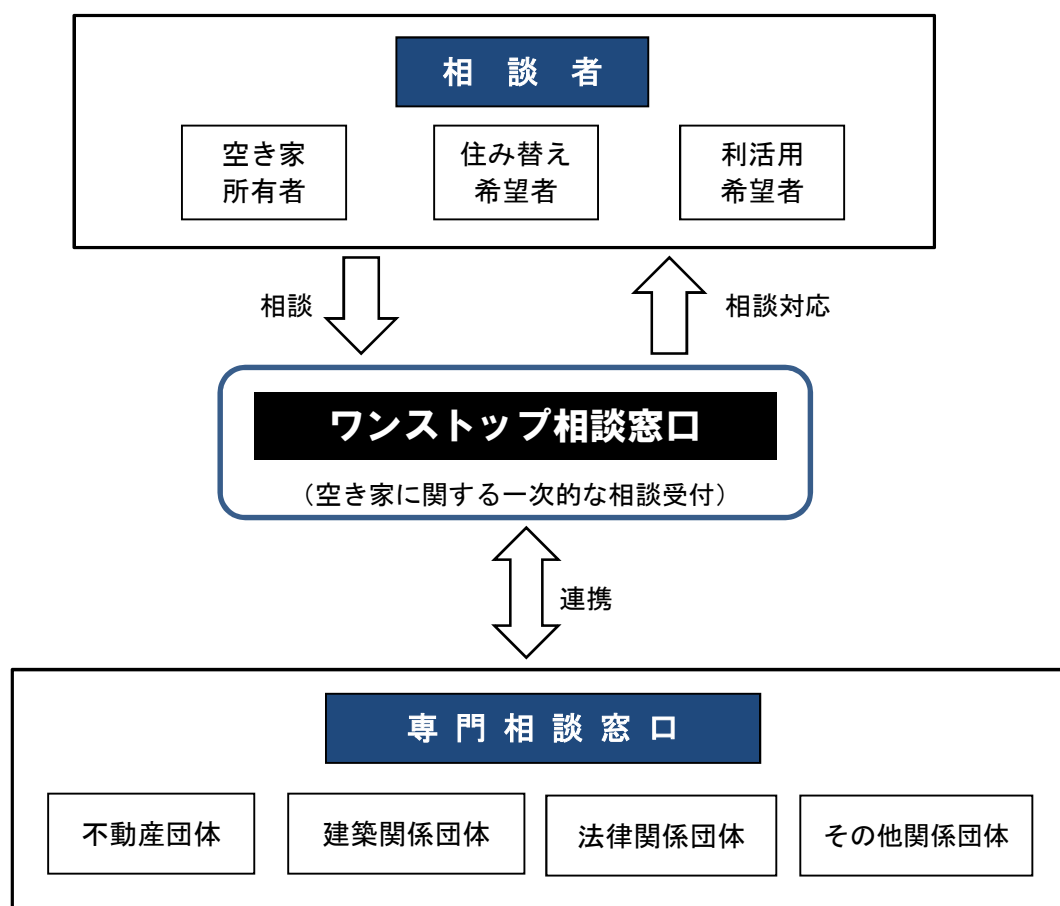
#### (1) 地域住民からの苦情相談・情報提供に対応する一次対応窓口の設置（既設）

地域住民からの空き家等に関する苦情相談・情報提供に対応するため、各区役所暮らし応援室を一次対応窓口として空き家等の現地調査や所有者等を特定するための調査を行い、法や条例に基づく指導等を実施します。

#### (2) 空き家等の所有者等からの相談に対応するワンストップ窓口の設置

所有している空き家等の管理や譲渡、利活用などの相談に一元的に対応するため、関係団体等と連携してワンストップ窓口を設置します。

ワンストップ窓口 イメージ図



## 2 庁内の連携

### (1) 総合的な空き家等対策に係る連携

本市では、法の成立に伴い、平成 27 年 1 月に空き家等対策の関連部局で構成する「さいたま市空き家等対策庁内連絡会議」を設置し、連携方策の検討や情報の共有を行ってきました。

本計画に基づく各関連施策の推進及び進捗状況の確認等を行うにあたって同会議を開催することで、引き続き、関連部局間の連携強化に向けた検討や、情報の共有を図っていきます。

さいたま市空き家等対策庁内連絡会議構成（平成 29 年 7 月 11 日開催時）

局	部	課・室
都市戦略本部	都市経営戦略部	
総務局	総務部	法務・コンプライアンス課
財政局	税務部	固定資産税課
	債権整理推進部	収納対策課
市民局	市民生活部	市民生活安全課、コミュニティ推進課
	区政推進部	
スポーツ文化局	文化部	文化振興課
保健福祉局	福祉部	高齢福祉課、障害政策課、障害支援課
子ども未来局	子ども育成部	子育て支援政策課、青少年育成課
	幼児未来部	のびのび安心子育て課
経済局	経済部	商業振興課
都市局	都市計画部	都市総務課、都市計画課
建設局	土木部	土木総務課
	建築部	建築総務課、建築行政課、住宅政策課
消防局	予防部	予防課
教育委員会事務局	生涯学習部	文化財保護課
環境局	環境共生部	環境創造政策課（事務局）

### (2) 管理不全な空き家等への対応に係る連携

管理不全な空き家等への対応では、一次対応窓口である区役所くらし応援室と法及び条例の所管課である環境創造政策課を中心として、関係部局と緊密に連携し対応します。

特定空家等への対応にあたっては、「さいたま市特定空家等対策庁内検討委員会」において特定空家等に該当するか否かの判定や指導内容等の検討を行うとともに、必要に応じて他の関連部局とも連携し、問題解決に向けて取り組みます。

### 特定空家等庁内検討委員会構成

委員長	環境共生部長
委員	市民生活安全課長、建築行政課長、土木総務課長 予防課長（消防局）、環境創造政策課長
オブザーバー	北部・南部建設事務所 建築指導課長、土木管理課長
案件説明	環境創造政策課、各区暮らし応援室

### 3 他自治体との連携

埼玉県では法第8条の規定に基づき、管理不全な空き家の解消や利活用可能な空き家の流通促進など、空き家対策の主体となる市町村を県と関係団体が一体となって支援するため、平成26年12月から「埼玉県空き家対策連絡会議」を開催しています。

本市も設置当初から同会議に参加し、特定空家等に対する指導手順マニュアル作成のための作業部会では中心的な役割を担うなど、県内自治体等と連携して空き家等対策の検討を行ってきました。

本市では、同会議を通して、引き続き、県内自治体等との情報交換、空き家等をめぐる課題の研究等を行い、空き家等対策の更なる向上を図ります。

#### 埼玉県空き家対策連絡会議構成

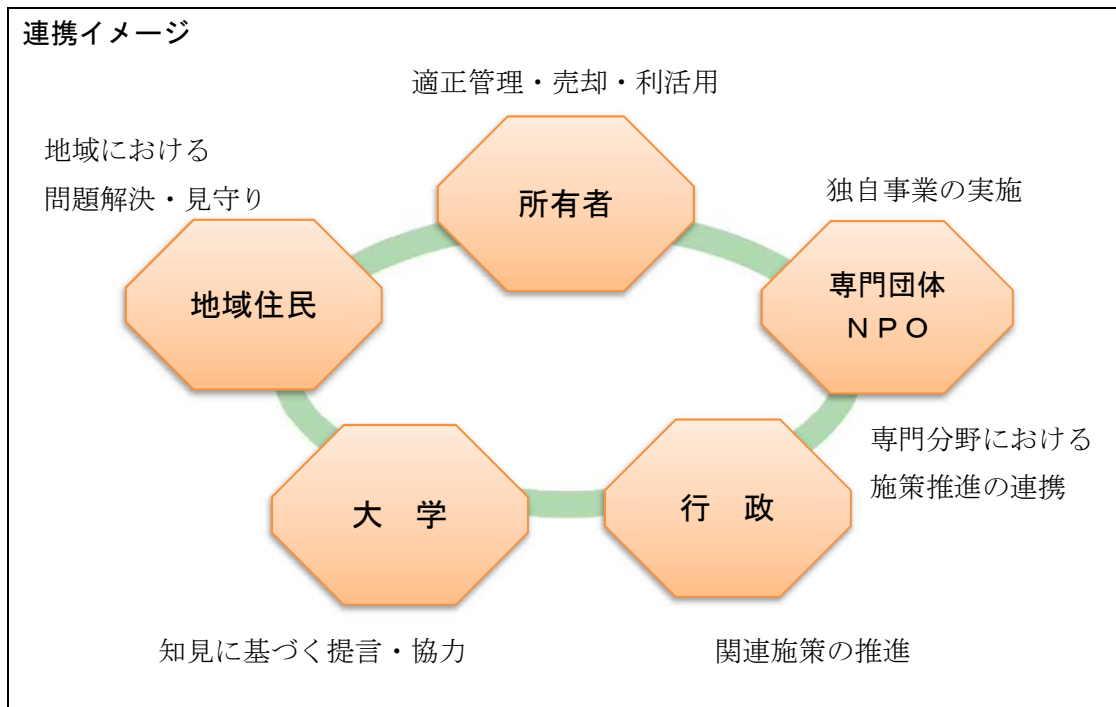
埼玉県、市町村【63】、関係団体（不動産・建築・法律・金融等）【15】

オブザーバー：国土交通省関東地方整備局建政部住宅整備課

#### 4 関係団体等との連携

空き家等に関する情報の収集や管理、譲渡・活用等の相談対応、各施策の推進等においては、法務、建築、不動産、福祉などの専門的な知見や技術が必要となることから、本計画の推進にあたっては、行政だけでなく、これら関係団体等の協力を得て実施します。

また、第4章にうたう具体的な施策を、より具体化して効果的に実施するために、これら関係団体等のほか、自治会地域住民や市民団体、NPO等、地域で活動する団体等とも連携した、各々の得意分野におけるアイデアを活かしながら協働による取組を推進します。



## 5 国の事業等の活用

本計画に掲げる各施策の推進にあたっては、国が法第 15 条に基づき市町村に対し実施する各種助成制度の効果的な活用を検討します。

事業名	内容	要件等
空き家対策総合支援事業	法第 6 条に規定する空家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うもの。	①空家対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」を策定している ②空家対策特別措置法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制があるなど。
空き家再生等推進事業	居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却又は、空き家住宅又は空き建築物の活用等に対し支援を行うもの。	①空家対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」を策定している ②空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、計画的な活用・除却を推進すべき区域として地域住宅計画等に定められた区域で実施など。
先駆的空き家対策モデル事業	市区町村や民間事業者が連携して行う空家対策特別措置法に基づく先駆的な取組みについて国が支援し、成果を全国に展開するもの。	①法務、不動産等の専門家等と市区町村等が協力した取組であること ②現実の空き家を対象に行う実践的な取組であること ③取組の成果について他者の参考となるようにとりまとめ、公開することなど。

## 6 さいたま市空き家等対策協議会

本計画の作成、変更、実施に関する調査審議をするため、法第6条に規定する協議会として「さいたま市空き家等対策協議会」（以下、「協議会」という。）を設置しています（平成28年さいたま市条例第54号。）。

本計画に基づく施策、事業等の推進にあたっては、毎年度、協議会において進捗状況を報告して、本市の空き家等対策が本計画の基本方針に沿って進められているか検証します。

### さいたま市空き家等対策協議会（第1期）

任期：平成29年3月28日～平成31年3月27日

氏名	所属団体
ありづか れいこ 在塚 礼子	埼玉大学名誉教授
いけだ たかし 池田 尚司	一般社団法人埼玉建築士会 理事・さいたま北支部長
おおさわ さかえ 大澤 栄	公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部 理事
くらはし とおる 倉橋 透（会長）	獨協大学経済学部経済学科教授
こいけ とうじ 小池 東司	公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会さいたま浦和支部 常任相談役
はしもと けんじ 橋本 健二	一般社団法人埼玉県建築士事務所協会 副会長・浦和支部長
まつもと としお 松本 敏雄	さいたま市自治会連合会 会長
みやた ひろし 宮田 浩	埼玉土地家屋調査士会 大宮支部長
もりた ふとし 森田 太	埼玉司法書士会 災害協定・空家対策委員
やまぐち いつお 山口 逸雄	埼玉県警察さいたま市警察部 主席調査官
やまざき ひでお 山崎 秀雄	社会福祉法人さいたま市社会福祉協議会 常務理事
よしひろ けいこ 吉廣 慶子	埼玉弁護士会 弁護士
わかばやし あきふみ 若林 祥文（副会長）	特定非営利活動法人都市づくりNPOさいたま 副理事長
しみず はやと 清水 勇人（構成員）	さいたま市長

## (仮称) さいたま市空き家等対策計画 素案 (原案) に対するご意見等及び対応結果

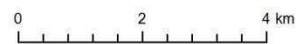
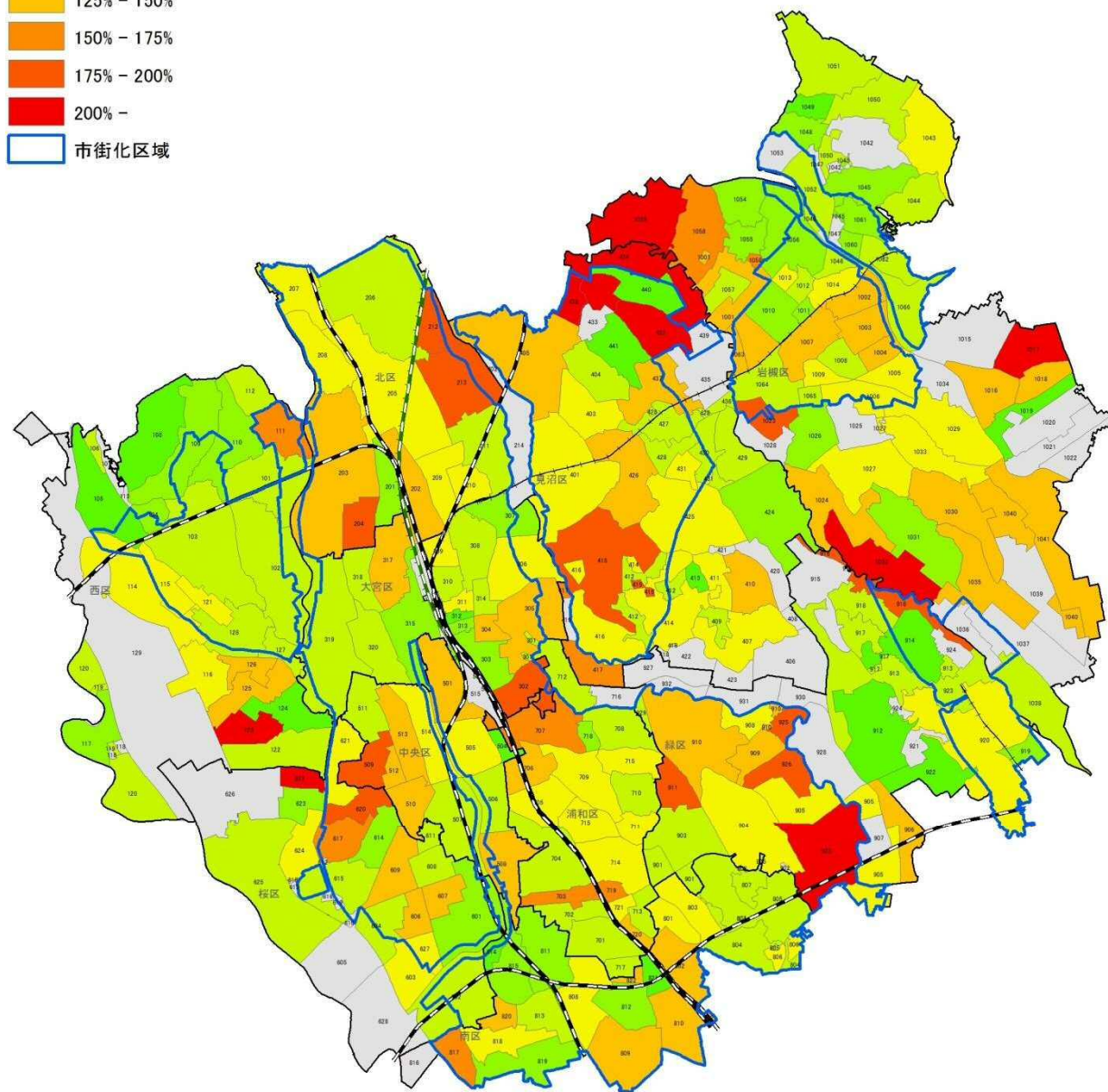
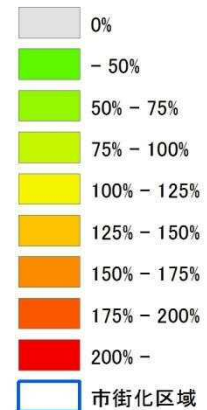
	ご意見等の内容	該当箇所	対応結果
1	17 ページの専用住宅の空き家棟数の変化について、何年頃に開発されたものが多いのか。一斉に空き家化したなどの傾向はあるのか。	p. 17～ p. 19	市街地開発事業等図との比較により分析を行いました。明確な傾向は見られませんでした。(資料3参照)
2	空き家となっている原因、理由を市で把握していると思うが、その比率はどうなっているか。	p. 20～ p. 21	国交省の H26 空家実態調査の結果を引用し、第 2 章に掲載しました。
3	立地適正化計画との連携は。どの様に盛り込むのか。	p. 27	現段階で同計画の策定の見通しが立っておらず、本計画への記載方法についてはさらに検討が必要です。
4	目標の数字は誰が見ても異論がないように。空き家率の目標値は戸建のものが良いのではないか。	p. 30	目標値として専用住宅の空き家率を設定する場合、分母は建物総数になります(素案には、全体の空き家率に加え、専用住宅のみの目標値も併記しました。) 具体的施策の検討においては戸建て以外も柔軟に対応することとします。
5	対象の空き家に賃貸や商業施設を含めるのは適当ではない。近所迷惑な空き家対策や利活用を考えると、本市の場合は戸建てを対象にするべきではないか。		
6	マンションの空き家も問題になっている。戸建だけではふさわしくない。		
7	法律もある程度ぼやっとしている。空き家対策計画についても、対象を住宅中心ということで大体我々が了解を持っていればよいのではないか。		
8	目標は固い数字とし、施策で広く対応すべき。		
9	待ちの姿勢ではなく、例えば出張相談会みたいなものをやれないか。	p. 33	空き家の発生予防に係る個別の施策については、本計画を踏まえ、庁内関係部署や外部団体等と連携して具体化してまいります。 3年に1度実施される「高齢者生活実態調査」は、今年度すでに実施中のため、調査項目の追加はできませんでした。
10	高齢者の単身世帯も準空き家世帯として対策が必要ではないか。		
11	3年に一度実施している高齢者への調査で、相談等に対する需要を確認してはどうか。ニーズを探してくる、アウトリーチ的な活動はどうか。		
12	空き家になってしまうことは悪いことではない、というリーフレットなどを作成して、前向きなイメージを持って相談してもらえるようにしてはどうか。		
13	地域文化の醸成に資する伝統的な建物が空き家になっている場合があるので、p. 34の「(3) 利	p. 35	「I-9文化財として価値のある建築物等の保全、活用」と



	ご意見等の内容	該当箇所	対応結果
	活用のマッチング」の目的に「地域文化の醸成」を加えてほしい。		関連する内容と考えられますので、当該箇所に「地域文化の醸成」を追記しました。
14	自治会の活用、連携を積極的に働きかけた方がよい。	p. 37	コミュニティ推進課と協議し、自治会との連携等の方法を検討してまいります。
15	中古住宅の流通を促進させる施策を記載するべきはないか（川崎市の計画のように）。	p. 39	さいたま市住生活基本計画との関連性から、原案のとおりとします。
16	「既存住宅ストックの活用の推進」だと地域団体による利活用と誤解されるので、「既存住宅の流通、賃貸借の促進」ではどうか。		
17	特定空家等の解体に対する助成措置は検討するのか。調査に基づいた一定のガイドラインを作成し、解体への助成などを考えてはどうか。	p. 40～	助成制度は、他の市民との公平性と、管理不全な空き家による悪影響を排除する公益性との兼ね合い等を十分に考慮する必要がありますので、今後の検討課題とします。
18	助成が難しければ寄付を募ってはどうか。	p. 43	
19	司法書士会として空き家に対する協定を締結する準備はある。（八潮市、長瀬町などでは締結済み）	p. 42	所有者等の調査や各種手続きの実施に関する協定締結に向けて調整させていただきます。
20	Ⅲ－６の施策の所管は環境創造政策課だけでは無理がある。「さいたま市狭あい道路拡幅整備要綱」等もあるので建築部局も所管課として加え、「また、接道条件の悪さから空き家化するものがあり、今後ともこうした要綱等により解決が困難な事案の発生の防止に努める」旨を記述すべき。	p. 42	「さいたま市狭あい道路拡幅整備要綱」は無接道用地を対象としたものではありませんが、建築部局を含めた各所管課と連携する旨を記載しました。
21	空き家対策は多岐にわたり、行政と民間団体との連携が必要だが、原案では庁内事業の振り分けが主な内容のように見える。もっと民間・市民団体等との連携を強調してほしい。特に、利活用には民間のアイデアや具体的取り組みを積極的に取り入れることが重要。	p. 48	第５章の実施体制に、行政と市民団体、NPO、関係団体等が協働して取り組む旨を記載しました。 各団体等と連携した具体的な事業は、今後、本計画をもとに検討することとします。
22	市街地と郊外など空き家の状況や対策が異なる場所について、それぞれに対応した独自の補助金制度を創設できないか。	—	区域別の対策については、今後の検討課題とします。
23	特定の地区で空き家が発生しているので、具体的な取組みを明示してほしい。		

### 専用住宅の空き家の分布図と市街地開発事業図との比較

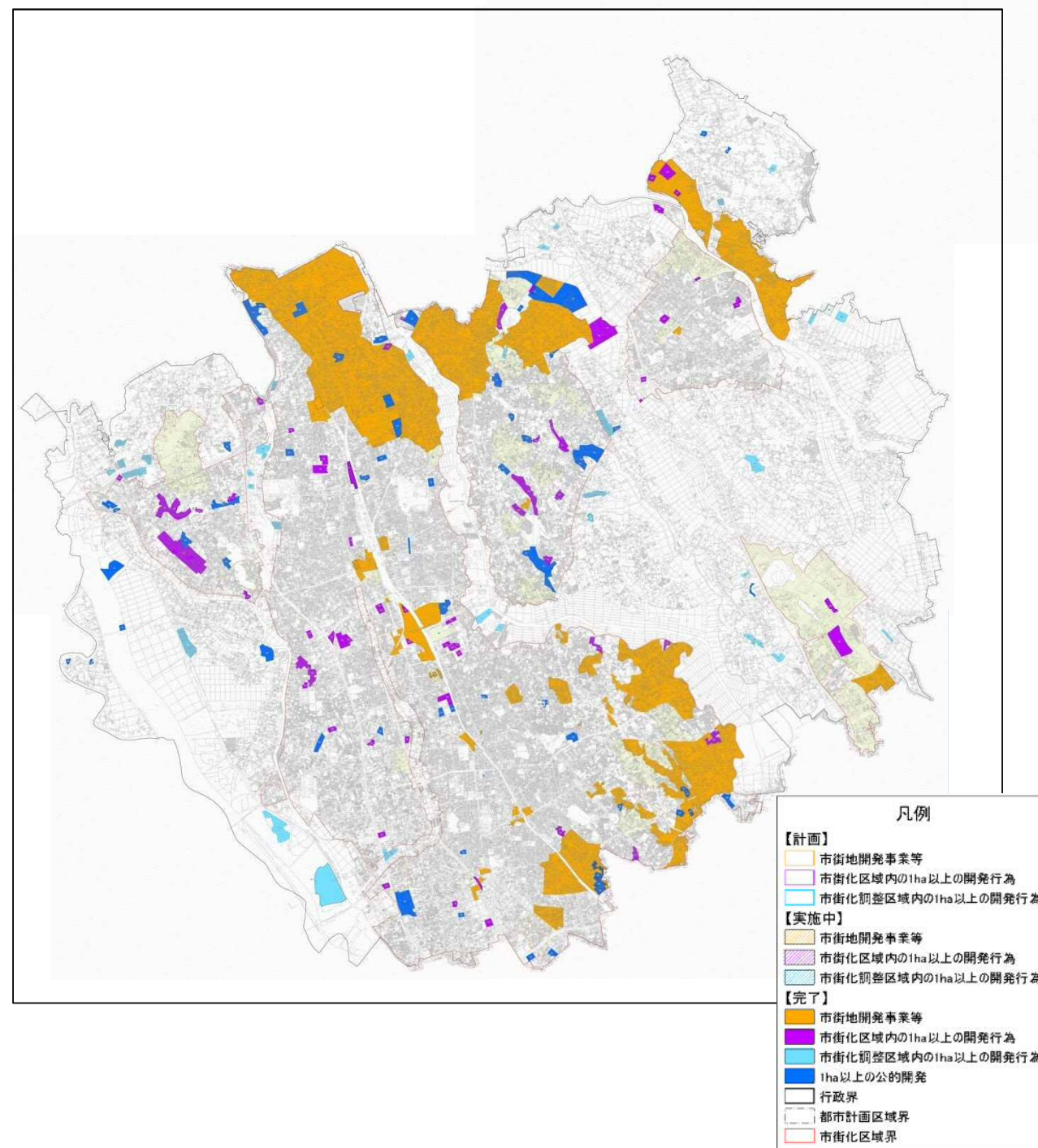
専用住宅の空き家棟数変化率(町別・H24-H28)



### 市街地開発動向と空き家の分布について

前頁の専用住宅の空き家棟数変化率の図面と以下の H28 都市計画基礎調査の市街地開発事業図を見比べると、市境の北部と南部に一部市街地開発事業地区と空き家の多い地域が重なる部分はあるものの、全体の空き家の分布をみると、市街地開発地区と空き家の分布の関連性は薄いと思われる。

H28 都市計画基礎調査 市街地開発事業図



## 今後の予定について

- 平成30年3月の計画策定に向け、今年度中に空き家等対策協議会を3回程度開催
- 協議会の開催前に庁内連絡会議（課長級又は担当者）を開催、随時関係各課等に意見照会、内容調整
- 1月にパブリック・コメント実施

	協議会等	作業
平成29年 4月		◇委託業者選定、契約 ◇計画骨子作成
5月		◇計画素案（原案）作成
6月		
7月11日	○平成29年度 第1回庁内連絡会議開催	↓
20日	●平成29年度 第1回さいたま市空き家等対策協議会開催	
8月		◇計画素案（中間案）作成
9月		
10月17日	○第2回庁内連絡会議開催	↓
27日	●第2回さいたま市空き家等対策協議会開催	
		◇計画素案作成
11月中旬	▽都市経営戦略会議付議 ▽副市長・市長レク	↓
12月	▽議会報告	◇パブリック・コメント実施
平成30年 1月	○第3回庁内連絡会議開催	
2月		◇計画最終案作成
3月下旬	●第3回さいたま市空き家等対策協議会開催	◇計画策定、公表
次年度以降	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2月頃に関係各課等の関連事業等の実施状況を照会、庁内連絡会議を開催。</li> <li>・3月に協議会を開催し、進捗状況を検証。</li> <li>・計画見直し、改定年度は関連する計画等の改定を踏まえ検討。</li> </ul>	