

## 第3章 空き家等対策の基本的方針

### 1 基本的方針

前章の最後に示したとおり、本市では、①不動産所有者等の意識啓発の推進、②空き家等の利活用・流通の促進、③管理不全な空き家等所有者等の自主的な管理の促進が課題として挙げられます。

これら課題を踏まえ、本市の空き家等対策の基本的方針として、公民連携や庁内連携の更なる強化を図りながら、所有者等に対する周知・啓発活動を推進するとともに、中古住宅市場の活性化に向けて流通・利活用の促進事業を進めます。

また、管理不全な空き家等の早期問題解消に向けた適切な対応を継続して実施するとともに、問題解決に当たっては、他法令に基づく措置も検討します。

### 2 対象とする空き家等の種類、区域

#### (1) 対象とする空き家等の種類

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（外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合）、共同住宅（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) 対象区域

住宅・土地統計調査（総務省統計局）及び水道閉栓データを活用した空き家調査の結果により、空き家等は市内全域に分布していることから、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、計画期間を令和 4 年度から令和 7 年度までとし、総合振興計画基本計画の中間見直しを行う予定である令和 7 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。

図表 44 計画期間

	R3	R4	R5	R6	R7
総合振興計画	2030 さいたま輝く未来と希望のまちプラン (R3~R12:10 年間)				
					中間見直し
	実施計画 (R3~R7:5 年間)				
空き家等対策計画	策定	空き家等対策計画 (R4~R7:4 年間)			
					次期計画策定

### 4 空き家等の調査

本市では、効率的に空き家等を把握するため、水道の閉栓データ情報（位置情報）をもとに、地理情報システム（GIS：Geographic Information System）を活用した空き家等調査を実施しています。

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、同様の調査を軸としながら、スマートメーターの利用状況の活用など、さらに効率的な調査手法が確立された場合は、それら手法を組み込んだ実態調査を進めていく予定です。

## 5 空き家等対策の取組方針

前述の基本的方針に基づく主な空き家等対策の取組方針（3つの柱）として、以下の方針を定めます。

### I 空き家等の発生予防

将来的な空き家等の発生を予防するためには、今後、「相続」を起因とする空き家の発生を予防する取組が重要であることから、高齢者と関わりの深い庁内関係各課どうしの連携を円滑にし、高齢者支援団体や自治会等とも連携した、ワンストップ相談窓口や各種セミナー等の周知・啓発を推進します。

また、これまでのセミナー参加者の傾向を踏まえ、空き家等問題への関心が低い方、「相続」に関する問題意識が低い方に向けて、関心度や問題意識を徐々に高めるための事業として、地域の団体（自治会・サークルなど）や高齢者施設・高齢者の支援センター等と連携したセミナー・出前講座等を推進します。

旧空き家等対策計画から実施してきた施策に加えて、上記の取組を推進することで空き家等の発生を予防します。

### II 空き家等の適正管理及び利活用の促進

既存住宅ストック過多の状態において、流通・利活用可能な空き家等は、管理不全な空き家等になる前に、早期に市場にのせて流通させることが重要です。また、地域資源として利活用できる場合は、空き家等の所有者等が積極的に利活用を進められるよう、事業者等とのマッチングが円滑に行える環境を整える必要があります。

このことから、今後もワンストップ相談窓口を活用し、民間事業者団体や金融機関等との連携強化を図りながら、具体的な利活用スキームを所有者等に提示することで、適正管理、流通・利活用（売買・賃貸等）に関する空き家等のマッチングを支援します。

また、民間事業者等と連携し、既存住宅の流通促進を図るとともに、不動産流通制度（安心R住宅など）や空き家の譲渡所得の特別控除制度（3,000万控除）の周知を図ります。

### III 管理不全な空き家等の解消

本市では、これまで関連法令に基づき、管理不全な空き家等所有者に対して、指導等の対応を行ってきましたが、所有者等の財政状況や不動産の立地条件等により、長期にわたり問題解決に至らないケースが生じています。

空き家等の管理責任は、第一義的に空き家等の所有者等にあり、自らの責任によりの確に対応することが前提であることから、このことについて周知を徹底するとともに、法や条例に基づく対応を促進します。

また、基本的指針やガイドラインの見直しにより、将来的な危険性がある又は衛生上有害になることが予見される状態にある空き家等についても特定空き家等の対象となることから、現地の状況を踏まえ、早い段階から法に基づく措置を含めたアプローチを図ります。

さらに、問題解決の手段として、所有者が不明又は不存在である空き家等については財産管理人制度等を活用することも検討します。災害等により危険が迫る場合には、他法令に基づく災害時の応急措置も検討し、危険性の除去を図ります。

## 6 重点とする取組方針

本市では、「2 本市の空き家等を取り巻く現状」に示したとおり、今後も高齢化が進展し、65歳以上の単独世帯や65歳以上の夫婦のみ世帯の割合が増加するとともに、いわゆる「空き家予備軍」が増えることが予想されます。

このことから、本市の目標の設定においては、前ページに記載した取組方針（3つの柱）から、「I 空き家等の発生予防」を重点として掲げます。

### 【重点とする取組方針】

I

### 空き家等の発生予防 【重点】

## 7 計画の目標

本計画の推進による効果を測定するため、目標指標を設定し、進捗状況を把握します。

指標については、旧空き家等対策計画で設定している「空き家率」を引き継ぐとともに、総合振興計画実施計画との整合を図るため、新たに「空き家ワンストップ相談窓口への相談件数」を追加します。

指標 1	目標値
空き家率 (%) = $\frac{\text{空き家総数}}{\text{建物総数}}$	現状の空き家率を維持（令和7年） （令和2年実績 1.9%）※ ※本市の水道閉栓データに基づく空き家等調査結果から算出した数値です。当該調査において対象とした共同住宅の空き家と、本計画で対象とする共同住宅の空き家の定義（本章2(1)）が異なりますが、本市の全体的な空き家等の実態を把握するため、当該数値を用いています。

指標 2	目標値
空き家ワンストップ相談窓口への相談件数	120件（令和7年度） （令和2年度実績 84件）