

第3次さいたま市空き家等対策計画 概要版

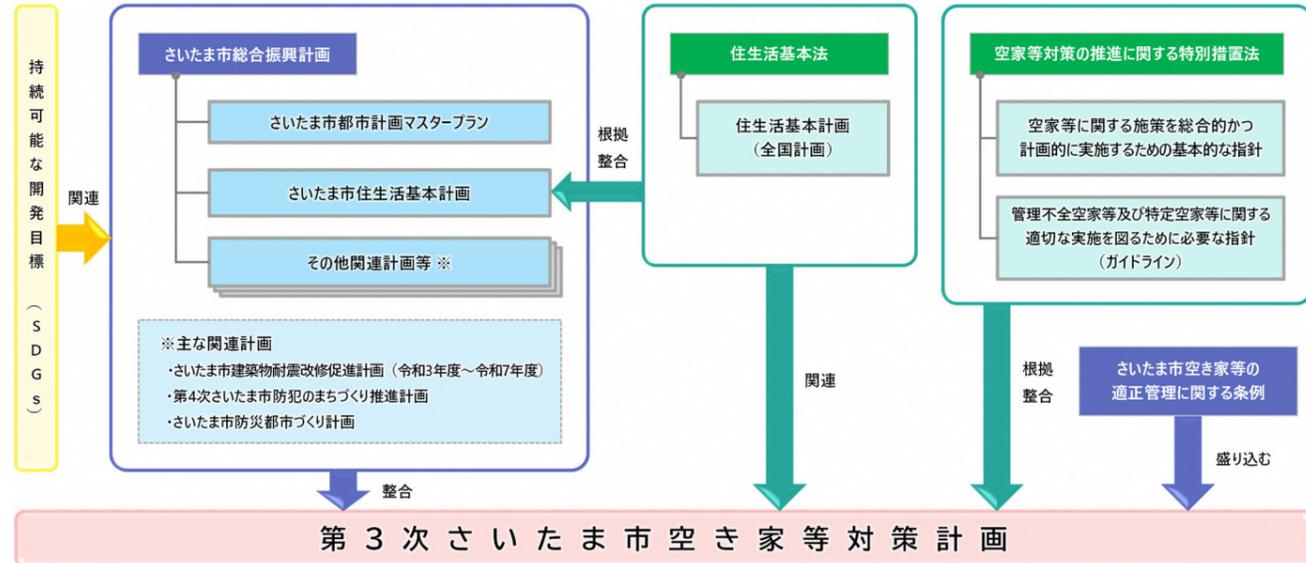
第1章 本計画の目的及び位置づけ

1. 背景・目的

- さいたま市では、「空き家対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」の施行に先立ち、平成25年1月に「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。）」を施行し、空き家等対策を推進してきました。
- 令和5年の法改正により、新たに「管理不全空き家等」の創設や「空き家等管理活用支援法人」の指定などが可能となりました。
- 法改正、社会動向等を踏まえ、今後の超高齢化社会・空き家等の増加を見据え、「空き家等の発生予防」と「管理不全な空き家等の解消」を重点に、体制強化を行い、総合的な対策を進めます。
- 空き家等の利活用については、空き家等を地域資源として捉え、地域課題の解決につながる利活用方策の検討を推進します。

2. 位置づけ

本計画は「さいたま市総合振興計画」、都市計画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」等と整合を図るとともに、法や条例に基づく対応を盛り込み、国が定めた基本的指針、ガイドライン、住生活基本計画に即して策定します。



第2章 本市の空き家等を取り巻く現状と課題

1. 空き家等を取り巻く法制度等の動向

令和5年の法改正の概要は以下のとおりです。

区分	項目	概要
活用拡大	空き家等活用促進区域	市が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
	財産管理人による所有者不在の空家の処分	市長に、所有者に代わり財産を管理・処分する者の選任請求を認める
	空き家等管理活用支援法人（支援法人）	市長がNPO法人、社団法人等を支援法人に指定できる 支援法人は、指定の範囲内で所有者等への普及啓発、相談対応等を実施
管理の確保	特定空き家化を未然に防止する管理	放置すれば特定空き家等になるおそれのある空き家（管理不全空き家等）に対し、管理指針に即した措置を、市長から指導・勧告
特定空き家の除却等	状態の把握	市長は、所有者等に報告を求められることができる（報告徴収権）
	代執行の円滑化	命令等の事前手続を経るとまがない緊急時の代執行（緊急代執行）を規定 所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用についても確定判決なしで徴収
	財産管理人による空家の管理・処分	市長に、所有者に代わり財産を管理・処分する者の選任請求を認める 所有者不在や相続放棄された空き家等（管理不全空き家等、特定空き家等）に対応

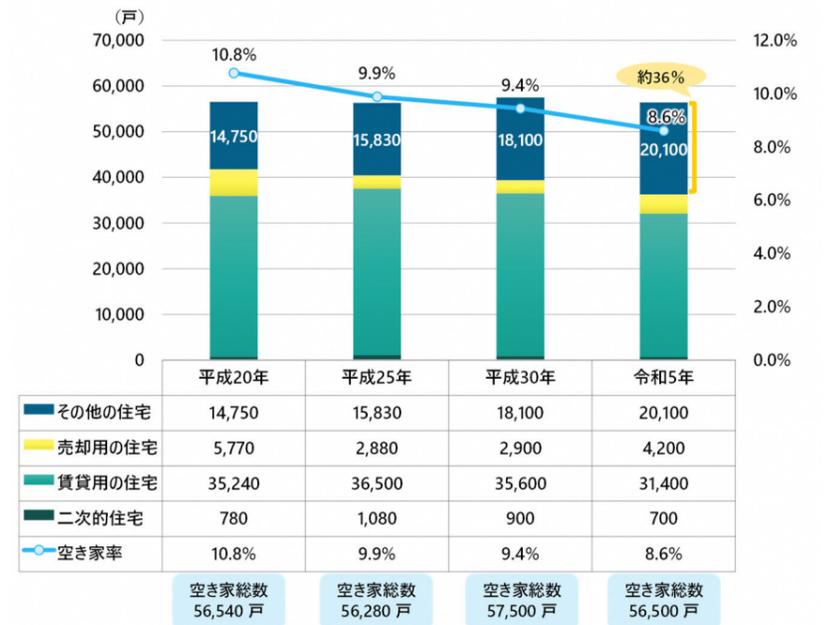
2. さいたま市の空き家等を取り巻く現状

空き家の状況

さいたま市の空き家総数は、平成20年から令和5年にかけて、約5.62～5.75万戸の範囲で推移しています。他方、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20年から令和5年にかけて5,350戸増加し、令和5年時点で空き家総数の約36%となっており、増加傾向にあります。

資料：平成20・25・30年、令和5年

住宅・土地統計調査（総務省統計局）



3. 空き家等対策の課題

- 空き家等を取り巻く状況は、地域や住宅の特性によって課題が複雑化・多様化している実態が明らかとなりました。
- 今後の空き家等対策を検討する上での主な課題を以下のⅠ～Ⅲの観点から整理します。

Ⅰ 空き家等の発生予防に関する課題

■ 高齢化による空き家等予備軍の増加

- 家の「終活」や「相続」といった高齢者のニーズにあった情報を取り扱う等、さらに啓発を推進する必要があります。
- 高齢者支援制度等を活用するなど、ターゲットを絞った効果的な啓発をする必要があります。

■ 啓発、情報発信の不足

- 多様化する情報発信に対応するとともに、情報の内容をさらに充実させる必要があります。
- 市外や遠方に住む対象者にも届く情報発信を推進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に関する課題

■ リフォームに関する啓発・情報発信不足

- 多様化する情報発信に対応するとともに、リフォームや活用、管理を推進するための情報をさらに充実させる必要があります。
- 市外や遠方に住む所有者にも届く情報発信を推進する必要があります。

■ リフォーム、利活用等の支援制度の不足

- マッチングや補助制度等の支援を拡充することで、リフォームや利活用等を推進する必要があります。
- 空き家等の利活用等による地域課題の解決に向けた取組を研究、推進する必要があります。

Ⅲ 管理不全な空き家等の解消に関する課題

■ 管理不全な空き家等の増加

- 増加する管理不全な空き家等の相談や、市民の行政への期待の高まりに対応できるよう、データベースシステムの更なる改善・運用等により体制を強化する必要があります。

■ 空き家等所有者への対応力の不足

- 管理不全な空き家等の増加と共に遠方に住む所有者や、所有者のもつ様々な困りごとに丁寧な対応ができるよう、公民連携等により体制を強化する必要があります。

■ 空き家等への対応力の不足

- 財産管理制度の活用をさらに推進するとともに行政代執行について検討を進める必要があります。
- 空家特措法以外の法令に基づく対応策についても実施するため、庁内の連携体制をさらに強化する必要があります。

第3章 空き家等対策の基本方針

1. 目標指標と成果指標

- ・目標指標については空き家等対策の取組方針である3つの方針の目指す状態の達成に寄与する目標指標を設定します。
- ・成果指標については予防、利活用、解消の3つの柱、全ての観点における対策の効果を総合的に評価できる指標を設定します。

目標指標		R8	R9	R10	R11	R12
1	公民連携によるセミナー、相談会等への参加者数	260人	270人	280人	290人	300人
2	公民連携や補助金制度を活用した空き家等の利活用数	体制整備		1件	1件	1件
3	特定空き家等の改善（除却）	6件	6件	6件	6件	6件

成果指標

利用目的のない一戸建て住宅の空き家数の増加率を10%に抑制（令和10年住宅・土地統計調査）

○指標値設定の考え方：比較可能な平成20年から令和5年までの間の「利用目的のない一戸建て住宅の空き家数」の伸び率は11.36%

2. 空き家等対策における取組方針及び目指す状態

- ・空き家等対策を実施する上で、①人が住んでいる家、②状態が良い空き家等、③管理不全な空き家等という「住まいのライフサイクル」を捉え、できる限り①、②の状態にとどめ、③が発生した場合は早期に解消するという段階的な対策を進めます。

I 空き家等の発生予防 の主な対象及び目指す状態

主な対象	目指す状態
 <p>人が住んでいる家</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者や親族が、家の「終活」や「相続」などの情報を手軽に取得でき、また気軽に相談することができる。 ・市民が、家について考える、話し合うきっかけとして、家の良質化・高寿命化の情報や家、土地の売却などの情報に手軽にアクセスでき、また相談することができる。

II 空き家等の適正管理及び利活用の促進 の主な対象及び目指す状態

主な対象	目指す状態
 <p>状態が良い空き家等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市民がリフォームや利活用、空き家等の管理についての情報を手軽に得ることができる。 ・空き家等を利活用して地域課題を解決したり、空き家等の利活用により地域が活性化している。

III 管理不全な空き家等の解消 の主な対象及び目指す状態

主な対象	目指す状態
 <p>管理不全な空き家等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全な空き家等の所有者が解体費用・管理業者等について手軽に調べたり、専門家に気軽に相談することができる。 ・地域に悪影響を与える管理不全な空き家等が速やかに改善・除却等により解消している。

3. 重点的な取組について

- ・高齢化の進展に伴う空き家予備軍の増加や危険度の高い（又は高くなると予見される）管理不全な空き家等の顕在化という二つのリスクが高まっています。限られた資源の中で効果的に対策を進めるため、以下の二つを重点施策として取り組みます。

重点施策	具体的な取組（例）
I 空き家等の発生予防	<ul style="list-style-type: none"> ・支援法人等の公民連携により空き家等や相続等のセミナーや相談会等を開催 ・大相談会開催や強化月間等、周知方法の拡充、相談できる内容の拡大
III 管理不全な空き家等の解消	<ul style="list-style-type: none"> ・指導等と併せ、支援法人等との公民連携による具体的な解決方法の提案等

第4章 空き家等対策における具体的な施策

1. 施策の展開

- ・さいたま市では、第3章に示した各取組方針（3つの柱）に基づき、以下の施策及び取組を推進します。

I 空き家等の発生予防 に関する施策の基本的な考え方

【1】啓発・相談・支援の推進（発生予防）

- ◆高齢者に向けた啓発・相談・支援のメニューを検討するとともに、高齢者支援制度等の活用により高齢者向けの情報発信を推進。
- ◆家について知る、考えるきっかけづくりとしてセミナー、相談窓口、イベント、出前講座等を開催し、また多様化する価値観に対応し、多くの市民が興味をもつように内容の充実を図る。
- ◆様々な情報発信の方法や強化月間等の取組を導入するなど啓発を強化。

【2】家の良質化、長寿命化、保存行為等による空き家化の予防

- ◆耐震補強や省エネ化、バリアフリー等の補助金等を推進し家の高機能化・長寿命化を推進することで空き家化の予防を推進。

II 空き家等の適正管理及び利活用の促進 に関する施策の基本的な考え方

【1】啓発・相談・支援の推進（利活用）

- ◆空き家等の管理、リフォーム、家の流通促進に係る情報を広く周知するためのセミナー、相談窓口、イベント、出前講座等を開催。
- ◆様々な情報発信の方法を取り入れ啓発を推進。

【2】市場流通できない空き家等の利活用の推進

- ◆リフォーム等への補助金制度の創設や行政と空き家等のマッチング等の実施により公共的な目的をもった空き家等の利活用を促進。
- ◆産官学の取組等により、市場流通できない空き家等の利活用の方法を研究。
- ◆空き家等を地域コミュニティの維持・活性化・再生につながる用途である①子育て関連、②商業・観光振興関連、③二地域住居や新しい働き方実現関連施設として活用する場合の支援を推進。

III 管理不全な空き家等の解消 に関する施策の基本的な考え方

【1】啓発・相談・支援の推進（解消）

- ◆管理不全な空き家等を放置しておくことのリスク等について、様々な情報発信の方法を取り入れる等により広く周知。
- ◆自治会等に対し管理不全な空き家等への行政の対応や取組を情報発信することで、自治会などと連携した管理不全な空き家等の早期発見・対応を推進。

【2】空き家等所有者への対応の強化

- ◆関係部署で情報を共有するためのデータベースシステム等の改善や運用により、苦情等への迅速・円滑な対応を促進。
- ◆空き家等所有者に対して空家特措法のほか、建築基準法や消防法、道路法等による対応について関係部署による連携した対応を推進。
- ◆専門的な知識をもった事業者等と連携し、空き家等の解消に向け具体的な対応を促す、遠方の所有者への訪問など空き家等の所有者への対応力を強化。

【3】管理不全な空き家等への対応の推進

- ◆空き家等の所有者が不在、死亡等により解決が困難な場合は、民法の財産管理制度を活用。また、必要に応じ、行政代執行を実施することで管理不全な空き家等への対応を推進。
- ◆災害時等における管理不全な空き家等への対応について平常時から関係部署で情報を共有し、対応を協議。

第5章 空き家等対策の実施体制

1. 連携について

- ・空き家等対策は、行政だけではなく、大学・専門機関、事業者団体、NPO・地域団体や地域住民の方とも連携を図ることが重要です。よって、本計画は、関係団体等との連携のもと、各々の専門分野におけるアイデアを生かしながら、一体の歯車となり、各取組方針に基づく各施策・取組を積極的に回すことで、対策全体を推進していきます。