

【令和7年度 第1回さいたま市空き家等対策協議会】

日 時	令和7年8月19日（火曜日） 14時00分～16時00分
場 所	さいたま市役所 別館2階 第5委員会室
出席者	○委員等 倉橋 透 会長 若林 祥文 副会長 亀崎 美苗 委員 齊藤 勉 委員 三城 貴広 委員 清水 恒男 委員 白石 英孝 委員 橋本 健二 委員 服部 隼和 委員 松本 敏雄 委員 増田 健一 委員 山田 美穂 委員 ○事務局職員等 環境局 大塚局長、瀧口総合調整幹 環境共生部 若林部長 環境総務課 斉藤係長 永吉主査 廣川主任 住宅政策課 本郷課長補佐 村井 勇一郎（策定支援業務受託者：国際航業株式会社）
欠席者	伊藤 雅一 委員 清水 清 委員 林辺 知春 委員 吉廣 慶子 委員 清水 勇人 市長
議 題	（1）第2次さいたま市空き家等対策計画の実施状況について （2）（仮称）第3次さいたま市空き家等対策計画について （3）空家等管理活用支援法人について （4）その他
傍聴者	なし

1. 開会

司会（斉藤係長）より、開会の挨拶、会議設置の根拠及び目的を説明。

（以下、概要）

- ・ 協議会設置の根拠は「空家等対策特別措置法」（以下、「法」という。）第8条及び「さいたま市空き家等対策協議会条例」（以下、「本協議会条例」という。）。
- ・ 目的は、空き家等対策計画に関する施策推進や次期計画検討への助言・提案を得ること。

2. 挨拶

環境局長から挨拶

（以下、概要）

- ・ さいたま市は三市合併以来人口が増加を続け、令和7年8月時点で人口が135万人を超え、首都圏を代表する都市へ成長してきた。
- ・ 令和6年市民意識調査では、さいたま市は「生活に便利なまち」、「居住環境の良いまち」、「交通利便性の高いまち」といったイメージを持たれており、市民の8割以上から「住みやすい」との評価を受けている。
- ・ 一方、総務省の住宅・土地統計調査によると、全国の「使用目的のない空き家数」は20年間で約1.8倍に増加しており、さいたま市も将来的には人口減少に伴い空き家が急増する可能性がある。

- ・ こうした状況を踏まえ、早期に対策を講じていくことが重要である。
- ・ 本日は、第2次計画の実施状況の報告、次期計画の骨子案、及び空家等管理活用支援法人の指定に向けた変更点について審議をお願いする旨を述べる。

3. 出席職員紹介及び資料確認

環境局、環境共生部、環境総務課、並びに住宅政策課の出席職員を紹介。

また、会議資料の確認及びタブレット端末の使用方法について説明。

4. 会議成立の報告

本協議会条例第6条第2項の規定に基づく定足数を満たしており、会議は成立している旨を事務局より報告。

5. 委員の変更

さいたま市警察部主席調査官の交代に伴い、椎名美雪様に代わり増田健一様が委員に就任した旨を報告。

(増田委員から一言挨拶)

(公務の都合により、大塚局長退席)

6. 議事

議事進行に先立ち、倉橋会長が傍聴者の有無を確認し、傍聴者はいない旨を報告。

議事(1) 第2次さいたま市空き家等対策計画の実施状況について

事務局より資料を説明

(以下、概要)

【説明の進め方】

第2次計画は、①空き家等の発生予防、②空き家等の適正管理及び利活用の促進、③管理不全空家等の解消の3本柱。

新規・変更点を中心に、資料の施策番号(例：Ⅰ－1 等)に沿って説明。

【Ⅰ 空き家等の発生予防】

＜Ⅰ－1 不動産所有者や固定資産税等納税者への案内、啓発＞

- ・ 固定資産税納税通知書に啓発しおりを同封し周知を継続。

＜Ⅰ－2 空き家等に関するセミナーや相談会などによる普及啓発活動＞

- ・ 相続に特化した企画や大相談会を含むセミナー・個別相談会を実施し、参加人数が増加。
- ・ 「さいたま市版すまいの終活ナビ」の利用完了が100件超で、解体契約に至った事例も確認。
- ・ 地域住民向けに現状・対策を説明し、早期発見・適切な連絡につなげる取組として、自治会を対象に空き家対策出前講座を令和6年度から開始(令和6年度実績：開催3件、資料提供2件)。

＜Ⅰ－4 空き家ワンストップ相談窓口による支援＞

- ・ 相談件数は順調に推移。

＜Ⅰ－6 ～Ⅰ－9 家の良質化・長寿命化等の支援＞

- ・ 耐震・省エネ・バリアフリー等の支援施策を各所管で実施。

＜Ⅰ－11 空き家の譲渡所得の特別控除制度の周知・活用＞

- ・ 確認書交付は令和6年度346件で過去最高。

【Ⅱ 空き家等の適正管理及び利活用の促進】

＜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＞

- ・ 庁内で本格運用し、相談発生時の情報把握・共有を迅速化。

＜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＞

- ・ 一定の需要があり、継続利用も確認。

＜Ⅱ－7～Ⅱ－9 既存住宅の活用・流通の促進＞

- ・ 各所管で、既存住宅の活用・流通促進に向けた取組を実施。
- ・ マイホーム借上げ制度の周知に関しては、マイホーム借上げ制度の周知及び相続問題を取り扱ったセミナーや相談会を新たに実施（庁内他部局連携による初の取組）。

＜Ⅱ－10 住宅リフォーム相談窓口の周知＞

- ・ 令和7年1月、株式会社エンドユーザーと協定締結。株式会社エンドユーザーは家をリフォームしたい所有者と職人をマッチングするサービス（EUSER）を運用している。

＜Ⅱ－12 オープンスペースとしての跡地活用に向けた検討の支援＞

- ・ 復興イメージトレーニングを実施（跡地活用の検討に資する取組）。

【Ⅲ 管理不全な空き家等の解消】

＜Ⅲ－3 特定空家等に対する法に基づく措置の実施＞

- ・ 令和5年の法改正に対応し、市条例を改正。令和6年度以降は、原則法に基づき管理不全空家等への指導等を実施（措置フローを更新）。
- ・ 令和6年度までに92件を特定空家等と判定。うち48件が改善。

＜Ⅲ－7 財産管理人制度等の活用＞

- ・ 令和6年度は申立て7件（選任4件、取下げ3件）。固定資産税課の申立て実績もあり。

（質疑応答）

【財産管理人制度の活用件数増加の理由について】

山田委員：

財産管理人制度の活用が大幅に増加しているが、その要因は何か。

事務局：

各区くらし応援室から所有者不明や相続人不存在の案件が増加しているとの報告を受け、財政部門と協議のうえ、令和6年度から申立予算を拡充したことが大きな要因である。

【地域の現場課題と行政・警察との連携について】

松本委員：

自治会からの相談で、「ごみ屋敷」状態の家屋について、くらし応援室が親族と連絡を取るなど継続対応し、堆積物が片付いた事例があった。このようにくらし応援室の対応範囲が広がっている実情を踏まえ、職員の補充を検討してほしい。

また、空き家周辺で不審者がうろついているとの情報があり、警察に相談したところ、パトロールを強化し

てもらい、地域住民から感謝の声が寄せられた。

さらに、自治会では民生委員と連携し、一人暮らし高齢者の見守り・安否確認に取り組んでいるが、日々の訪問には限界があり、知らないうちに家族の転居や施設入所が生じるなど把握が難しい面がある。地域での把握力を高めるため、防災活動と連動した安否確認を自治会内の世帯に実施したところ、前回の協力率は6割弱であったため、再度の実施を予定している。防災意識の向上は空家等対策への関心喚起にも資すると考えている。

今後、他の自治体の先進的な空き家対策の情報・事例を収集・共有し、この協議会の場での報告等を通じて、市の施策に柔軟に反映してほしい。

事務局：

人員配置については当課からの回答はできかねるが、空き家等の相談件数等、業務が増加している情報は把握しているため、適切な人員配置のために必要であれば所管課に提供するなど調整していく。

また、空き家問題の周知・啓発や防災面の発信を継続するとともに、先進自治体の取組事例の収集・共有を進め、施策への反映を検討する。

増田委員：

警察官の人員には限りがあるため、現場に目が行き届かない場合もある。ご意見・ご要望があれば管轄の警察署へご相談いただきたい。所管署にて対応するので、引き続きご意見等をお寄せいただきたい。

倉橋会長：

警察や、くらし応援室に加え、施設入所等の情報を把握し得る地域包括支援センターとの連携体制を構築することも有効と考える。

【納税通知書への啓発しおり同封について】

三城委員：

固定資産税の納税通知書に啓発用のしおりを同封する取組は、いつ頃から実施しているのか。

事務局：

少なくとも5年以上前から実施している。また、令和7年度以降のしおりでは、受け取った方が空き家の相談につながるよう、ワンストップ相談窓口を掲載するなど内容を変更している。

【耐震補強等助成事業の申請手続きについて】

齊藤委員：

埼玉県建築士会さいたま支部としては、昨年に続き、令和7年11月30日にさいたま市建設局の後援により、市民向けに耐震補強等助成事業の周知や住宅の耐震化セミナーを実施予定である。また、木造住宅耐震診断員派遣にも取り組み、住宅の耐震化を進めることで空き家の抑制・減少にも寄与していきたいと考えている。

一方で、耐震補強工事等の助成事業は申請に要する書類・写真の準備負担が大きいとの声がある。手続きの負担が利用のハードルになっている面があるため、申請しやすいよう手続の簡素化を検討してほしい。

事務局：

ご指摘の申請の容易さについては、所管課である建築総務課に改善が可能か確認、働きかけをしていきたい。いずれにしても空き家等対策は多くの関係所管で連携していくことが重要であり、今後も空き家対策という観点から全庁的な連携をしていきたい。

議事(2) (仮称) 第3次さいたま市空き家等対策計画(骨子案)について

事務局より資料を説明

(以下、概要)

【説明の進め方】

第3次計画（骨子案）について、変更・新規事項を中心に、配布資料の見出し順に沿って説明。
最後に、A3用紙1枚にまとめた「課題の整理」、「施策の方向性」、「指標」に沿って要点を総括。

【空き家等を取り巻く法制度等の動向】

＜法改正（令和5年施行）＞

- ・ 「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の3本柱で整理。
- ・ 「活用拡大」では、空家等管理活用支援法人制度を創設。
- ・ 「管理の確保」では、管理不全空家等を新たに位置づけ。
- ・ 「特定空家の除却等」では、緊急代執行を新設するなど、代執行の円滑化を図る措置を規定。

＜管理不全空家・特定空家のガイドライン＞

- ・ 管理不全の状態例とあるべき管理の水準を図で整理。
- ・ 特定空家等になるおそれのある空家等は管理不全空家等として定義され、早期に指導・勧告が可能。

＜所有者不明土地の発生予防・解消に向けて＞

- ・ 相続登記が義務化（相続開始と自己が相続人と知った日から3年以内、違反は過料）。
- ・ 財産管理制度の拡充により、管理・活用の手当てを強化。
- ・ 相続土地国庫帰属制度の創設。

＜隣接する空き家等から越境した竹木の枝の切取り＞

- ・ 隣地所有者による自力切除が可能となる要件を整理。

【さいたま市の空き家等を取り巻く現状】

＜人口と世帯数の推移＞

- ・ さいたま市の人口・世帯数は増加している。併せて高齢化も進行。

＜65歳以上のひとり暮らし世帯＞

- ・ 65歳以上のひとり暮らし世帯が年々増加（集合住宅の住戸を含む。）。

＜人口推計＞

- ・ 将来的には令和17年をピークとして人口減少局面に入る見込み。

＜住宅・土地統計調査による空き家等の状況＞

- ・ さいたま市の空き家率は低下傾向。
- ・ 内訳では、「その他の空き家（利用目的のない空き家）」が増加傾向。
- ・ とりわけ一戸建て住宅の「その他の空き家」で、行政区ごとに差がみられる。

【水道閉栓データを活用した空き家調査の状況】

＜調査の枠組み＞

- ・ 水道の閉栓継続期間（1年/2年/4年）を指標に、空き家である可能性の高い家屋を抽出。
- ・ 本調査は、計画検討の基礎資料として実施。

＜用途地域との重ね分析＞

- ・ 1年閉栓と、前回計画に掲載した期間を含む8年間閉栓を比較して減少傾向を確認。
- ・ 市街化調整区域を含め、用途地域ごとに顕著な差は見られず、おおむね同様の減り方を把握。

＜築年数分析＞

- ・ 4年間閉栓の家屋を築年別に整理すると、昭和39～58年築がボリュームゾーン。
- ・ 同データを行政区ごとに区分（A：昭和29～38年、B：昭和39～58年、C：昭和59～平成15年、D：平成16～令和5年）すると、区分Bは西区・見沼区・岩槻区で件数が多く、区分Cは見沼区・緑区・岩槻区で件数が多い。
- ・ 新しい年代の比重が相対的に高い行政区がある一方、中心市街地（大宮区・中央区・浦和区等）では区分Cが最も多いなど、行政区により傾向が異なる。

【さいたま市の空き家等への対応状況】

＜区役所の相談窓口での対応状況＞

- ・ 対象は空き家所有者ではなく、周辺住民からの相談。
- ・ 相談件数は、令和2～3年度で一時減少した後、以降は増加傾向。
- ・ 相談内容（令和2～6年度計）は、雑草・樹木の繁茂が約7割を占める（雑草：26%、樹木：47%）。
- ・ 見沼区が最も多く、増加傾向が顕著。
- ・ 一戸建て住宅の多さが相談件数に影響していると思われ、行政区ごとに件数のばらつきがみられる。

【第2次計画の振り返り】

＜主な取組成果＞

- ・ 「空き家等の発生予防」に関しては、公民連携の強化による実績の積み上げ。
- ・ 適正管理・利活用に関しては、庁内データベースを構築・運用による情報共有の迅速化。
- ・ 解消に関しては、令和5年4月の法改正に合わせた市条例の改正と、法に基づく指導・勧告等の実施体制を整備。

＜目標の達成状況＞

- ・ 「空き家率の維持（目標1.9%）」は、水道閉栓データによる直近調査での空き家率が1.6%で達成。
- ・ 「空き家ワンストップ相談窓口への相談件数（目標120件）」については、令和6年度実績139件、令和7年度は集計中であるが達成を見込む。

【空き家等対策の課題の整理】

＜発生予防に関する課題＞

- ・ 高齢化による空き家予備軍の増加
- ・ 啓発・情報発信の不足（家・相続に関する情報への到達不足）

＜適正管理・利活用に関する課題＞

- ・ リフォームに関する情報発信不足
- ・ 市場流通で解消できない事例の増加

＜解消に関する課題＞

- ・ 管理不全な空き家等の増加
- ・ 空き家等所有者への対応力の不足

- ・ 空き家等への対応力の不足

【空き家等対策の基本方針】

- ・ 「空き家等の発生予防」：家・相続について「知る・考える」機会の提供、相談・支援の充実。
- ・ 「空き家等の適正管理及び利活用の促進」：管理・リフォーム・流通に関する情報の周知、モデル的取組の検討・展開。
- ・ 「管理不全な空き家等の解消」：法に基づく段階的措置の着実な運用、専門家・関係機関との連携による対応力の強化。

【目標指標】

- ・ セミナー等の参加者数を、令和8年度250人から令和12年度290人へと段階的に増加
- ・ 空き家等の利活用件数を、計画期間5年間で3件（初期の体制整備・スキーム検討を含む）
- ・ 特定空き家等の改善（除却）を、年4件

【成果指標】

- ・ 利用目的のない一戸建て空き家数を11,880戸（令和10年住宅・土地統計調査時点、過年度の伸び率より抑え、伸び率10%換算。）

【対象とする空き家等の種類、区域】

＜対象とする空き家等の種類＞

- ・ 法における空き家等を対象

＜対象区域＞

- ・ 市全域を対象区域としつつ、行政区ごとの地域差に応じた重点化と費用対効果の高い対策の推進

＜計画期間＞

- ・ 令和8～12年度

【将来に向けた施策の検討に係る視点】

- ・ 地域特性に基づく対策（行政区ごとの傾向差を踏まえた展開）
- ・ 地域課題との同時解決（空き家を地域の資産と捉えた活用）
- ・ 公民連携（産官学）のさらなる拡充（関係団体との協働の強化）

【実施体制】

- ・ 本協議会による審議・進捗確認
- ・ 相談・対応窓口の拡充（空き家等管理活用支援法人の活用など）

【連携】

- ・ 庁内横断連携の強化（所管横断の情報共有・共同対応）
- ・ 他自治体との広域連携（市外在住の所有者対応、相互の情報提供）
- ・ 関係団体・事業者・大学等との連携（公民連携の深化）

(質疑応答)

【図表・用語の整合性について】

清水（恒男）委員：

本文と図表の参照番号が一致していないと思われる箇所があるので、改めて確認してほしい。特に、課題の整理の中の「高齢者支援ネットワークとの連携不足」の項で、図表39～41（くらし応援室の相談内訳）が主な関連図面として記載されているが、連携状況の説明とは趣旨が異なり、誤解を招く恐れがある。高齢者施設・地域包括支援センターの連携に関する適切な資料への関連づけが望ましい。

また、一部正式名称への修正や表現の見直しが必要である。「シニアサポートセンター」は市の愛称であるため、文中は「地域包括支援センター」に表記を統一し、同センターは高齢者支援団体ではなく、「高齢者支援機関」と表記すべきである。

事務局：

ご指摘の点を再度点検し、修正する。

【福祉部門との情報連携について】

山田委員：

福祉部門との連携は個人情報の観点から難しいと聞いているが、ケアマネジャーの支援終了の時点は自宅の空き家化にかなり近接しているのではないかと考える。また、市へ能動的に申告する負担をケアマネジャーに求めるのは現実的ではないとも感じている。とはいえ、ケアマネジャー側から市に能動的に情報提供できるような連携が本当に不可能なのか、福祉部門と改めて確認・検討してほしい。

事務局：

現状、空き家の所有者を探索する段階では、法に基づき福祉部門へ照会し、情報提供を受けている。一方で、ケアマネジャー側から能動的に情報提供いただく仕組みは未整備であり、ケアマネジャーの負担増や個人情報の取扱いへの配慮も必要である。ご提案の趣旨を踏まえ、福祉部門と改めて協議し、今後の研究課題として検討する。

【リフォーム事業者とのマッチング協定について】

白石委員：

住宅リフォームの情報発信に関連して、現在は株式会社エンドユーザーと連携協定を締結しているが、今後、後発の類似サービス事業者が現れた場合に、入札に切り替える、あるいは協定先を見直すといった対応は考えているのか。

事務局：

株式会社エンドユーザーとの連携は金銭の発生しない協定であり、契約ではないため入札は実施しない。協定書では1年ごとの自動延長としており、特段の申し出がなければ継続する。一方で、本協定が他事業者との連携を妨げるものではない。市内外には様々なスキームを持つ企業があるため、今後も連携先を広げる方向で積極的に検討していきたい。

【水道閉栓データの精度について】

亀崎委員：

成果指標で「利用目的のない戸建て空き家数」を掲げているが、市で把握している水道の閉栓データから、戸建てか集合住宅かの判別は可能なのか。

事務局：

給水が止まっていることは把握できるが、その先が戸建てか集合かの判別はできない。市営住宅や公共施設など明確に区別できるものは除外しているが、集合住宅が含まれている可能性はある。

【将来の対策における地域特性の考慮について】

倉橋会長：

データから、65歳以上の世帯主が所有する一戸建てが非常に多いこと、また行政区の中でも見沼区の相談件数が顕著に伸びていることが読み取れる。将来的な状況を考えると、例えば見沼区で特別な対策を講じるなど、地域特性に応じた施策の重点化が必要ではないかと考える。

議事(3) 空家等管理活用支援法人について

事務局より資料を説明

(以下、概要)

【説明の進め方】

空家等管理活用支援法人について、前回からの変更点、現行事業の整理、今後の位置づけ、指定等のスケジュール及び期待効果を順番に説明。

【前回方針からの主な変更点】

支援法人の業務に既存のさいたま市空き家ワンストップ相談窓口事業者が実施している「ワンストップ相談窓口」と「普及啓発」を包含。

【空き家ワンストップ相談等事業（市独自・現行）】

事業は第2期（令和8年3月まで）で一区切り。実績は着実に積上げ、市独自事業として定着。

＜①ワンストップ相談窓口事業＞

- ・ 市内に週5日・1日5時間の無料窓口を設置、建築士・弁護士等と連携し、売却・賃貸・管理・解体の費用や収入見込み等を具体的数値で提案。

＜②普及啓発事業＞

- ・ おおむね月1回のセミナー・個別相談会、出前講座の実施。

【今後の位置付け（方向性）】

- ・ 市独自のワンストップ相談等事業は令和7年度末で終了。
- ・ 令和8年度からは支援法人が実施主体となり、ワンストップ相談窓口事業と普及啓発事業を継続。

＜支援法人が担う業務（整理）＞

- ・ 基本事業は、「空き家を活用した地域課題の解決と伴走支援」、「空き家等の活用又は管理のための研究」、「ワンストップ相談窓口（所有者等への情報提供、相談対応）」の3事業。
- ・ 基本事業に加えて、普及啓発事業を実施可能（普及啓発のみの指定は不可）。

＜指定・募集の考え方＞

- ・ 既存の事業において、窓口開設実績がある事業者は継続可。
- ・ 他自治体で同様の実績を有する新規事業者も申請可。

＜補助の考え方＞

- ・ 普及啓発を担う支援法人には、セミナー・個別相談・出前講座等の実施経費の一部を補助。
- ・ 現行の「ワンストップ相談等事業補助金」を支援法人向けに変更（予算・スキームは同等想定）。

〈スケジュール（予定）〉

- ・ 令和7年9月 事前協議受付開始。
- ・ 令和7年11月 申請受付開始。
- ・ 令和8年1月 審査を経て指定
- ・ 令和8年4月 支援法人による活動開始。

〈期待効果〉

- ・ 国庫補助（空き家対策総合支援事業補助金）の活用による市の財政負担の軽減。
- ・ ワンストップ事業と支援法人の同一枠組み化による相乗効果・連携の円滑化。
- ・ 申請手続の重複回避（一体化により簡素化）。

（質疑応答）

なし

【相談事業を担う支援法人の先行事例について】

倉橋会長：

今回の方針のように、ワンストップ相談窓口事業を支援法人が担うという取組について、他の自治体での具体的な先行事例はあるのか。

事務局：

空き家所有者からの相談を受け付ける業務で、支援法人を指定している自治体があることを確認している。

その他事務連絡
(割愛)

7. 閉会

環境共生部長より挨拶

(以下、概要)

- ・ 空き家は地域を脅かす課題であり、全国的に増加。
- ・ さいたま市においても利用目的のない戸建て空き家が増加しており、将来の人口減少・高齢化の進展に伴う更なる増加を懸念。
- ・ 多忙の中での出席への謝意と、次回協議会では、次期計画の答申案を議題とする予定につき、引き続きの協力・支援をお願いしたい旨を述べる。

以上