

【令和7年度 第2回さいたま市空き家等対策協議会】

日 時	令和7年10月31日（金曜日） 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 伊藤 雅一 委員 齋藤 勉 委員 三城 貴広 委員 清水 清 委員 清水 恒男 委員 白石 英孝 委員 増田 健一 委員 松本 敏雄 委員 山田 美穂 委員 吉廣 廉子 委員 ○事務局職員等 環境局 大塚局長 環境共生部 若林部長 環境総務課 金子課長 斎藤係長 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	亀崎 美苗 委員 橋本 健二 委員 服部 隼和 委員 林辺 知春 委員 清水 勇人 市長	
議 題	(1) 第3次さいたま市空き家等対策計画について (2) その他	
傍聴者	なし	

1. 開会

司会（金子課長）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「空き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）

- 第2次さいたま市空き家等対策計画の策定以降、セミナー開催、相談体制の構築、民間事業者との連携協定締結など、様々な取組が進展し、空き家等対策を推進できたのは委員の協力の賜物であると謝意を伝える。
- 全国的にも令和5年の法改正により創設された空き家等管理活用支援法人制度の導入が拡大しており、令和6年12月時点で39市區町村が指定済であることを紹介。
- 本市においても、空き家等管理活用支援法人の指定をはじめ将来を見据えた対策を講じることが重要である旨を述べる。
- 委員の任期が令和8年1月28日で満了することに触れ、2年間の協力に謝意を述べるとともに、今後も引き続き指導・助言をお願いする旨を述べる。

(公務の都合により、大塚局長退席)

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. 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3次さいたま市空き家等対策計画について

事務局より資料を説明

(以下、概要)

【説明の進め方】

議事1のスライド構成（「計画の位置づけと経緯」→「さいたま市の現況と課題」→「策定の方向性」→「策定の要点」→「スケジュール」）の順に説明。

【計画の位置づけと経緯】

- ・ 第3次計画は、第2次計画の期間満了（令和7年度末）を受けた次期計画。期間は令和8～12年度の5年間とし、関連計画（総合振興計画・住生活基本計画等）と整合して策定。
- ・ これまでの主な取組（条例制定、ワンストップ相談、無料セミナー開始、公民連携強化、出前講座、データ活用等）を振り返り、令和5年法改正を踏まえ内容を更新。

【法改正のポイント】

- ・ 「管理不全空家等」の新設により、特定空家化の未然防止に向けた早期指導・勧告が可能。
- ・ 「空家等管理活用支援法人」制度の創設により、空き家等対策に取り組む市区町村を補完するものとして民間団体を指定可能となった。

【本市の現況と課題】

I. 空き家等の発生予防に関する課題

- ・ 高齢化に伴う空き家予備軍の増加
- ・ 啓発、情報発信の不足

II. 空き家等の適正管理及び利活用の促進に関する課題

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

III. 管理不全な空き家等の解消に関する課題

- ・ 管理不全空家等の増加
- ・ 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

【策定の方向性】

- ・ 住まいのライフサイクル（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）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対策を推進。
・重点は「空き家等の発生予防」及び「管理不全な空き家等の解消」。

【評価指標と推進体制】

- I. 空き家等の発生予防に関する目標指標
 - ・公民連携のセミナー・相談会等への参加者数
- II. 空き家等の適正管理及び利活用の促進に関する目標指標
 - ・公民連携や補助金制度を活用した空き家等の利活用数
- III. 管理不全な空き家等の解消に関する目標指標
 - ・特定空家等の改善（除却）数

○成果指標（総合評価）

- ・利用目的のない一戸建て空き家数の増加率を10%に抑制

（平成20年から令和5年までの「利用目的のない一戸建て住宅の空き家数」の伸び率平均は11.36%）

【策定の要点】

- ・要点①〈法改正対応〉空家等管理活用支援法人を活用した施策の推進
 - ワンストップ相談窓口・普及啓発事業（セミナー、相談会等）の統合
 - 空き家等を活用した地域課題の解決と伴走支援
 - 空き家等の管理・活用のための調査研究
- ・要点②〈財源確保〉国庫補助（空家等対策総合支援事業）の新規活用
 - 除却・利活用に係る経費の補助
 - 空家等管理活用支援法人への運営補助
 - 代執行・財産管理制度活用に係る経費への国庫補助充当
- ・要点③〈社会資源活用〉市民への普及啓発、連携の強化
 - 出前講座等の拡充
 - リスク周知
 - 地域での早期発見・対応環境の醸成

【スケジュール】

- ・第3次さいたま市空き家等対策計画
諮詢に対する答申をうけた後、市議会報告→パブリックコメント→意見反映→令和8年3月計画策定、同4月運用開始予定。
- ・空家等管理活用支援法人
令和7年度中に指定、令和8年4月から活動開始予定。

（質疑応答）

【アイコン表示の工夫について】

山田委員：

素案の内容を事前に確認したが、緑・黄色・オレンジの3色で「発生予防」、「利活用の促進等」、「解消」が整理されており、非常に分かりやすくまとまっていると感じた。

加えて、47ページなどに見られる楕円形のアイコンを、44～46ページの課題整理部分にも付してはどうか。現状把握・課題・施策の対応関係がより視覚的に理解しやすくなるのではないか。

事務局：

ご指摘の点については、本計画の3つの柱として分かりやすく示すため、色分けやアイコン表示を意識して構成している。いただいた案は、資料全体の視認性を高める工夫として有効であるため、採用する方向で検討を進める。

【目標指標の現状値の併記について（意見）】

倉橋会長：

スライド資料8ページの目標指標について、プロセスを示すのであれば、現状の数値も併せて記載すると、より分かりやすいのではないか。今後の資料作成時に検討してほしい。

【財産管理制度の説明について（意見）】

若林副会長：

スライド資料13ページに記載の「財産管理制度」については、行政や法律の仕組みに関わる内容であり、一般の方にはやや分かりにくいくらいではないか。素案や広報資料では、もう少し平易な表現で分かりやすく説明していただくとよいと思う。

【実態把握の早期化、重点区域の設定、具体的な施策の取り組み方法について】

松本委員：

国勢調査などの統計資料は多くの基礎データとして活用できるため、これらを所管課で早期に把握・分析し、実態を迅速に把握できる仕組みを整えてほしい。

また、現場で対応しているのは各区のくらし応援室であり、現場の負担も大きいと思うが、空き家の実態を早めに把握しておくことが放置防止につながる。

特に、市街地や市街化調整区域内には老朽化が進んだ住宅も多く見られるため、そうした地域を重点的に注視して対応する必要があるのではないか。

さらに、地域での具体的な解決事例などを共有できるようにすれば、市民も相談しやすくなると考える。

加えて、今後は他の類似都市の先進事例を参考にしながら、より実効性のある施策となるよう検討してほしい。

事務局：

まず、国勢調査のような統計資料については、本市でも早期の把握・分析に努めている。その結果として、本市では相続が発生する前の段階から対策を講じることが重要と考えており、所有者や家族に対して相続・管理の情報を周知し、空き家が発生しないよう啓発を進めている。

また、早期発見の観点では、地域の方々が最も現状を把握しているため、自治会との連携を重視しており、自治会向けの「空き家出前講座」を実施している。こうした機会を通じて、相談窓口（区役所くらし応援室）の周知を図り、地域と連携した早期把握体制を強化していきたい。

次に、老朽化が進む建物への対応については、実際に出前講座の依頼が多いのは比較的古い住宅地やニュータウンなどの、困っている自治会からである。今後もそうした地域と重点的に連携していく。

最後に、他の政令指定都市の取組については、現在、埼玉県の「空き家・所有者不明土地対策連絡会議」や全国規模の「全国空き家対策推進協議会」に参加しており、他都市の先進事例や課題を共有している。今後もこうした場を活用し、他都市の事例を参考に取組の改善を図っていきたい。

【目標指標の件数設定の理由について】

三城委員：

スライド資料8ページの目標指標のうち、2番目の「公民連携や補助金制度を活用した空き家等の利活用数」が令和10年度から件数設定されている点と、3番目の「特定空家等の改善（除却）」と比べて、少ない印象を受けるが、その設定にはどのような理由があるのか。

事務局：

ご質問のうち、特定空家等の改善（除却）件数の目標値については、これまでの実績を基に設定している。

本市では、特定空家等への対応において、所有者への指導や財産管理人制度を活用した除却を行っており、近年の平均実績は年間おおむね5件程度となっている。そのため、まずはその水準を踏まえて現実的な目標値を設定した。

一方で、空き家等の利活用については、今後本格的に取り組む新しい分野であり、現時点では実績がないため、令和10年度以降に目標値を設定している。

いずれも、取組の進捗状況を踏まえ、必要に応じて上方修正などの見直しを行っていきたい。

【地域課題を起点とした空き家利活用の進め方について】

伊藤委員：

スライド資料5ページの「空き家等の適正管理及び利活用の促進」の項目に、「空き家等の利活用等による地域課題の解決」とあるが、現在、地域では空き家を活用した地域貢献施設の整備など、さまざまな取組が進められている。

ただし、現状の取組は「活用したい人」や「提供したい所有者」を中心としたマッチング型が多く、地域の課題そのものを起点とした取組になっていない場合が多い。

例えば、高齢化が進む地域では高齢者福祉、子育て世代が多い地域では学童や子ども食堂など、地域の状況に応じて必要な活動や施設を整理し、それに合った空き家の利活用を進めるとより効果的ではないか。

空き家の利活用を地域課題から発想する視点を取り入れてはどうか。

事務局：

ご指摘のとおり、地域課題の把握は所管課単独では限界があるため、庁内横断で課題を収集するスキームを考えている。具体的には、高齢福祉・子育て等の関係部門から地域のニーズを募集・整理し、その内容に即して、空き家等の利活用につなげる流れを想定している。

今後、地域課題を切り口とした解決策の検討を進め、実施可能な案件から順次取り組んでいきたい。

【空き家等所有者へのリスク啓発と情報提供のあり方について】

山田委員：

スライド資料14ページに記載の「空き家等を放置することによるリスク、適切な管理について広く周知する必要」との点に関連して、現在、司法書士会では県と連携し「おしあげ講座」を実施しているが、その多くは空き家等の発生予防を主眼としており、既に空き家等となっている物件の所有者へのリスク啓発には十分に踏み込めていないのが実情である。

実際に空き家等となってしまうと、所有者が対応に消極的であり、リスクを実感できない場合も多く、経済的損失や火災・保険などの費用負担といった現実的なリスクを伝えることが難しい。

こうした課題を踏まえ、今後、所有者に対してどのようにリスクを伝え、行動を促していくことを想定しているのか、計画上の具体的な方向性や取組のイメージを伺いたい。

事務局：

ご指摘の点に関しては、素案62ページに記載の「管理不全な空き家所有者等への情報提供」に関する取組として想定している。

現状、行政としては管理不全な空き家等に対し、指導文書を送付して所有者へ注意喚起を行っているが、実際には相談件数が限られており、個別通知のみでは十分な周知には至っていない。

そのため、今後は国土交通省が作成している資料のうち、空き家の放置による損害賠償リスク等を示した資料などを活用し、所有者全体に「空き家を放置すること自体がリスクである」ことを広く伝える方向で検討している。

まずはこうした広報・啓発を通じて所有者の意識向上を図り、自主的な対応につなげていきたい。

(答申案の提示及び意見伺い)

倉橋会長より、答申案の提示。

(答申案の読み上げ)

倉橋会長：

本答申案について、意見や提案があれば伺いたい。

(全員異議なし)

議事(2) その他

事務局より資料を説明

(以下、概要)

【(1)空家等管理活用支援法人について】

- 本市では、令和5年の法改正で新設された「空家等管理活用支援法人」制度を活用し、空き家対策を推進する方針。
- 空家等管理活用支援法人に求める業務は、①空き家を活用した地域課題の解決と活用の援助、②空き家の管理又は活用に関する調査研究、③空き家ワンストップ相談窓口業務、④普及啓発業務の4本柱として整理。
- これらの内容は、令和7年10月30日付で制定した「さいたま市空家等管理活用支援法人指定方針」に明記しており、市ホームページ上でも公開済み。
- あわせて、支援法人指定に係る申請方法や必要書類等についても市ホームページで公開している。
- 法人の指定期間は、令和8年4月1日から令和12年度末（令和13年3月31日）までの5年間を予定。
- 本制度を通じて、従来のワンストップ相談事業等を支援法人に統合し、より効果的な連携体制を構築していく考え。

【(2)さいたま市空き家対策総合実施計画について】

- 国の補助制度である「空家等対策総合支援事業」を活用するため、別途「さいたま市空き家対策総合実施計画」を策定する必要があり、現在、国土交通省関東地方整備局と調整中。
- この実施計画を策定することで、空き家等の除却・利活用、支援法人の運営費、財産管理制度・代執行に係る費用などに、補助金を活用する予定。
- 具体的には、①所有者による空き家除却への補助、②空き家の改修・再利用に対する補助、③支援法人の運営費補助、④代執行・財産管理制度活用に伴う経費補助などを想定。
- 本市としては、空き家等対策を進める上での財源確保が重要な課題であり、この国の補助事業を活用することで、市の負担軽減と取組強化を図る。
- 実施計画の方向性は、第3次空き家等対策計画と同様であり、目標指標に「特定空家等の除却（改善）数」及び「空き家等の利活用数」を設定して推進する予定。
- 本年度中に策定を完了し、令和8年度からの補助金活用を開始する予定。

(質疑応答)

【目標指標の現状値について】

倉橋会長：

実施計画の目標に、令和10～12年度に除却する特定空家等の数を掲げているが、直近の除却件数の実績はどの程度か。目標設定の前提となる基礎数値を確認したい。

事務局：

特定空家等の改善件数について、直近3年間の実績は、令和4年度4件、令和5年度4件、令和6年度3件となっている。令和7年度は10月末時点7件が改善済みである。

倉橋会長：

直近の実績を踏まえて、補助を活用した特定空家等の除却数（令和10～12年）が9件であるとの理解でよろしいか。

事務局：

ご認識のとおりで、特定空家等の除却目標9件は、所有者への除却補助、行政による代執行、財産管理制度の活用などを組み合わせ、国の補助金を活用しながら実施していく想定である。

また、併せて空き家の利活用についても3件を目標としており、除却9件・利活用3件を当面の目標として設定している。

【(3)事務連絡】

(割愛)

6. 閉会

環境共生部長より挨拶

(以下、概要)

- 会長・副会長をはじめ、委員各位に対し、約2年間の審議協力とご意見への謝意を伝える。
- 現行計画の推進が滞りなく進んだこと、本日、第3次空き家等対策計画（素案）の審議が実施できたことへの御礼を述べる。
- 第3期さいたま市空き家等対策協議会は本日が最終回となる見込みである旨を伝え、今後も本市の空き家等対策推進に対する引き続きの支援・協力を依頼したい旨を述べる。

第3期さいたま市空き家等対策協議会が最終回であることから、各委員より挨拶

(割愛)

以上