

【令和6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3月19日（水曜日） 14時00分～15時45分
場 所	さいたま市役所 別館2階 第5委員会室
出席者	<p>○委員等</p> <p>若林 祥文 副会長 伊藤 雅一 委員 齊藤 勉 委員 清水 清 委員 白石 英孝 委員 橋本 健二 委員 服部 隼和 委員 林辺 知春 委員 松本 敏雄 委員 山田 美穂 委員</p> <p>○事務局職員等</p> <p>環境局 瀧口局長 環境共生部 大塚部長 環境総務課 金子課長 齊藤係長 永吉主任 會田主事 住宅政策課 本郷課長補佐兼係長 村井 勇一郎（策定支援業務受託者：国際航業株式会社）</p>
欠席者	<p>倉橋 透 会長 亀崎 美苗 委員 三城 貴広 委員 椎名 美雪 委員 清水 恒男 委員 吉廣 慶子 委員 清水 勇人 市長</p>
議 題	<p>(1) (仮称) 第3次さいたま市空き家等対策計画について (2) 空家等管理活用支援法人の検討状況について (3) その他</p>
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）

- ・ さいたま市は人口増加を続け、2050年時点で人口増加が予測される全国の指定都市3市の1つ。
- ・ 民間調査「住みたい街ランキング」で「大宮」、「浦和」が上位ランクインするなど、魅力ある街として認識されている。
- ・ 一方、使用目的のない空き家数は全国的に20年間で約1.8倍に増加。
- ・ さいたま市の空き家率は8.6%（全国平均13.8%より低い）だが、将来的には人口減少に伴い急増する可能性があるため、対策が重要。

- ・ 協議会では、市独自の水道閉栓データを活用した空き家調査結果に基づき、次期計画や支援法人の指定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。

(公務の都合により、瀧口局長退席)

5. 議事進行の引継ぎ

倉橋会長欠席のため、本協議会条例第5条第3項に基づき、若林副会長が議事進行を担当する旨を事務局より報告。

6. 議事

議事進行に先立ち、若林副会長が傍聴者の有無を確認し、傍聴者はいない旨を事務局より報告。

議事(1) (仮称) 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)

第3次さいたま市空家等対策計画案について、第2次計画を踏襲しつつ、新たなポイントを整理。

【計画の位置づけ】

- ・ 第2次計画を継承し、SDGsとの関係性を明確化。
- ・ SDGs「目標9 産業と技術革新の基盤をつくろう」については、公民連携による解体費用抑制等の技術研究等について触れる。

【国の動向】

- ・ 法改正、民法改正（枝の切除・共有物管理の見直し等）、不動産登記法の改正（所有者不明土地対策）などを反映。

【さいたま市の動向】

- ・ さいたま市は人口増加が続くが、2035年頃から人口減少へ転じ、高齢化が進む見込み。
- ・ 空き家率は8.6%で全国平均より低いが、「賃貸、売却用及び二次的利用住宅を除く空き家」は増加している。
- ・ 管理不全な空き家等についての市への相談件数は増加傾向。
- ・ 特定空家等の判定件数は平成28年度が最も多く、改善件数は横ばい。

【市の取り組み状況】

- ・ ワンストップ相談窓口の相談件数は増加傾向（令和5年度一時減少も、再増加）。
- ・ 空き家セミナー・相談会への関心は再び高まりつつある。

【水道閉栓データによる空き家調査】

- ・ 市独自の空き家等の調査として、水道閉栓データを活用。

- ・ 令和2年10月1日から令和6年9月30日までの4年間閉栓されていた空き家等は3,578棟
- ・ 前回の調査期間を含めて、空き家等の棟数は減少傾向であったが、令和5年10月1日から令和6年9月30日の期間において増加（250棟弱）。

【駅徒歩圏と空き家の関係】

- ・ 駅徒歩圏内（800m）の空き家等の棟数は全体の42%で、駅から遠いエリアの空き家等が依然として多い。（閉栓期間：令和5年10月1日から令和6年9月30日）

【町（丁）字別地図との比較】

- ・ 空き家等及び管理不全な空き家等は、人口分布と正の相関がみられる。

【築年数調査】

- ・ 空き家等は昭和45～48年築と昭和60～平成3年築が多い傾向。

【人口推移の分析】

- ・ 町内でも駅の有無等で人口増減に差が出ており、地域特性の明確化が必要。

【さいたま市の特性整理】

- ・ 現状では人口増加傾向であり、不動産市場での流通が可能だが、将来の人口減少時に大量の空き家等が発生する可能性がある。
- ・ 駅周辺とそれ以外の地域の差が拡大し、不動産流通に影響する可能性がある。

【第2次計画の振り返りと課題】

- ・ 発生予防として、解体費用概算サービス「住まいの終活ナビ」を運営する事業者との連携。
- ・ 空き家等データベース構築により市内連携が円滑化。
- ・ 空家特措法の改正を踏まえ、「管理不全空家等」への措置を実施するため、「さいたま市空き家等の適正管理に関する条例」を改正。
- ・ 令和7年1月時点で、「管理不全空家等」を469件認定し法に基づく対応を実施。
- ・ 計画策定後の具体的施策の拡充が不十分であることが課題。

【第3次計画（次期計画）の方向性】

- ・ 「空き家等の予防」に関する各取組を引き続き重点とし、新たに「管理不全な空き家の除却（解消）の実現」も重点的取組とする。
- ・ 目標指標として、管理不全な空き家の改善件数などを検討。
- ・ 計画対象区域は市全域を踏襲し、空き家対策を市民に分かりやすく伝えるため、住宅のフェーズごとに対応策を図で表現する方針。
- ・ 重点的な取組に、引き続き「空き家等の予防」を取り上げる。同時に新たに「空き家等の除却（解消）」についても重点的な取組に掲載。

（質疑応答）

山田委員：

水道閉栓調査の結果を、空き家率の把握以外に活用する取組があるか。また、ワンストップ相談会等の案内を調査対象地域に送る等の応用例は検討の有無は。

事務局：

現状では調査結果を計画策定に限定的に活用しており、日常的な活用には至っていない。今後は地図情報を基に、相談会や施策実施の重点エリア選定など、活用範囲を検討していきたい。

齊藤委員：

戸田市では空き家バンク制度を導入し、建築士会が改修設計、除却、インスペクション等に関する相談に協力していると聞いている。さいたま市でも導入を検討してはどうか。

事務局：

埼玉県が広域的な空き家バンクを運用している。さいたま市も対象となっているが「さいたま市は民間取引が活発で、現状ではバンク登録物件は無い」とのこと。

そのため、現段階ではワンストップ相談体制の維持・運用に注力していく。

齊藤委員：

将来的には、2035年以降に空き家が相当数増加する可能性があるため、それに備えた空き家バンクや補助金などの仕組みを、今のうちから準備しておく必要もあるかと思う。

事務局：

本市は現在不動産が流通しやすい状況だが、2035年以降の人口減少局面では状況が大きく変化する可能性が高いため、早期に対応策を検討する必要があるものと認識している。そのため、将来的には行政としても積極的に関与し、住宅流通の促進に取り組んでいく必要があると考えている。また、補助金制度についても、現在、市としては独自の制度を設けていないが、国による補助金が拡充傾向にあるため、将来的には継続的に活用できる仕組みづくりを検討していきたい。

伊藤委員：

本日の説明で「管理不全空家等」という言葉があったが、さいたま市として独自に「管理不全空家等」を指定しているわけではなく、特定空家等になる前段階で、管理不全な状態であることを通知し、法に基づく対応を行っているという理解でよいか。

事務局：

「管理不全空家等」という言葉について、さいたま市では、正式な会議を開いて判定するわけではないものの、個別に空き家の状態を確認し、管理不全であるかどうかの判定を行っている。その上で、管理不全な状態であるということを所有者に通知、必要に応じ法に基づいて指導を実施している。

したがって、市としては対象の空き家について「管理不全空家等」とであると明確に判定しているという認識。

伊藤委員：

現段階では、管理不全空家等と判定されても、固定資産税の住宅用地特例の対象外になるところまでは至っていないという理解か。

事務局：

管理不全空家等と判定されただけの段階では、住宅用地特例の対象外にはなりません。特例が外れるのは「勧告」の段階からとなっているため、勧告を行う際には、庁内検討委員会において、対象物件を一件一件審議した上で決定している。

松本委員：

空き家の苦情対応などを含め、現在の職員体制で今後も十分対応できるのか心配している。具体的な例として、スズメバチの巣が放置された空き家への対応や、樹木が隣地へはみ出すといった地域の苦情に対し、現場の職員が一生懸命対応し問題が無事に解決したこともある。

しかし、今後、さいたま市も人口減少とともに空き家が増えていくことが予想されるため、現場で対応する職員の増員や体制強化も必要ではないかと感じている。また、空き家対策は地域貢献につながる可能性もある。他の自治体の優れた取組を積極的に参考にして、さらに工夫を重ねて、大変な業務だが、よろしくお願ひしたい。

事務局：

民法の改正を含めた法改正に伴い、市民や議員の皆様から管理不全空き家に関する相談や利活用に関する問い合わせが増加している状況。特に、樹木の枝が隣地にはみ出す問題については非常に多く相談が寄せられているため、今後は空き家担当部門だけでなく道路担当など他部署との連携がより重要になると考えている。

また、各区役所のくらし応援室との連携も重要で、現場で対応に苦慮している案件は、環境総務課も現地に赴き、所有者や近隣の方のお話を伺いながら一緒に対応策を検討している。特にスズメバチの駆除など、緊急性の高い事案については、事前に迅速な対応ができるよう体制を整えておくことが重要と認識している。

他の自治体の先進的な取組についても常に意識し、本市に置き換えて実施できるよう、今後さらに調査・研究を進め、関係部局との連携を深めながら準備を進めていきたい。

山田委員：

重点的取組について「空き家の予防」という観点は非常に重要だと思う。ただ「空き家の流通促進」が取組に明記されていない。

県内の自治体担当者と意見交換をしていると、国道16号の内側と外側で状況が全く異なっており、外側では「空き家が売れない」ことが課題となっているが、さいたま市では市場に出せば売れるという状況にあると思う。

したがって、現状でさいたま市が取り組むべきことは「空き家を積極的に市場へ流通させること」であると思うので、そのことを重点的取組に位置づけてはいかかがか。

事務局：

さいたま市は現状まだ不動産流通が順調であるため、流通促進という視点についてやや軽視している部分があった。今後は国道16号の内側であっても、不動産が売れない時代が訪れる可能性もあるため、指摘の流通促進の点について、改めて検討させていただく。

若林副会長：

重点的取組の例示について、先般岩槻で開催されたリノベーションスクールのような取組は、大変良い試みであったと感じている。こうした事例はまだ多くないかもしれないが、今後各区に広げていく十分な可能性があるもので、ぜひ重点的な取組事例として計画に盛り込んでほしい。

議事(2) 空家等管理活用支援法人（以下、「支援法人」という。）の検討状況について

事務局より資料を説明

（以下、概要）

- ・ 「支援法人」の指定に関する先行事例を紹介。
- ・ 「支援法人」の指定に関する検討状況について説明。
- ・ 「支援法人」が実施する想定業務等をまとめ、「さいたま市空家等管理活用支援法人指定方針（案）」を作成。

【「さいたま市の支援法人の指定方針」における市が求める業務概要】

(1) 空き家等を活用した地域課題の解決と活用の援助

- ・ 空家等の所有者等が管理又は活用を行おうとする場合、その適切な管理や活用の方法に関する情報提供や支援を行う。
- ・ 本市が把握している地域のニーズを支援法人が共有し、空家等の所有者等に対して地域課題解決に向けた空き家の活用事例や補助金制度など、モデル的な情報を提供する。
- ・ 不動産手続きに限らず、本市の地域課題を解決するための事業運営を支援法人が企画し、市や空き家所有者等と連携して具体的な運営の支援を行う。
- ・ 必要に応じて、支援法人が自ら本市の地域課題解決のための空き家等を活用した事業を運営することも可能。
- ・ 本市が抱える地域課題や空き家所有者の活用ニーズの収集活動も行う。

(2) 空き家等の管理又は活用に関する調査研究

- ・ 支援法人は将来的な空き家等の増加を見据えて空き家等の適切な管理や利活用に関する調査研究を行う。
- ・ 調査研究の内容には、空き家の管理手法、利活用のモデルケースや具体的な活用方法などが含まれる。
- ・ 将来的な空き家増加への対応として重要な業務と考えている。
- ・ 支援法人には大学等と協力し、空き家の管理や利活用の方法に関する調査研究を実施してもらうことを想定している。

【支援法人が実施する業務の選択・指定】

- ・ 支援法人が申請可能な業務は「(1) 空き家等を活用した地域課題の解決と活用の援助」と「(2) 空き家等の管理又は活用に関する調査研究」のどちらか一方、又は両方を実施するものとして申請することが可能。

【支援法人の指定スケジュール】

- ・ 支援法人の指定スケジュールについては、令和7年度に受付を開始し、令和8年度から正式に業務を開始することを予定。

【支援法人指定の事務手続きに関する要綱】

- ・ 支援法人の申請に必要な書類や指定要件などの具体的な基準を要綱として整備予定。
- ・ 今後、国や県の資料も参考にし、庁内の関係各課と調整を進めて詳細を決定。

(質疑応答)

山田委員：

「地域課題の解決」というコンセプトを支援法人の活動に取り入れることは大変良いと感じている。ただ、市内には数千もの空き家が存在しており、実際に施設として活用されるのは一部にとどまり、多くの空き家は施設として活用されないまま残る可能性がある。このように活用されない多数の空き家について、現時点でどのような対応をお考えか。

事務局：

ご指摘のとおり、支援法人を活用することで市内全ての空き家問題を解決することは難しいと認識している。基本的には民間取引による売却を通じて多くの空き家が解決されるが、将来的には、民間での売却が困難な空き家も増えてくることが予想され、そうした空き家については、地域課題を解決するための資産として、地域がつながるきっかけとするため、行政が主体的に関与して取り組んでいく体制を今のうちから整えておく必要があると考えいる。

つまり、支援法人は空き家対策の全てを担うのではなく、地域課題解決の一つの流れや仕組みづくりを目的とす

るもの、将来への可能性の研究であるのご理解いただければと考えている。

山田委員：

ということは、流通可能性がある空き家については、現状のワンストップ相談窓口を活用して解決していくという方向性なのか。

事務局：

ご指摘のとおり。支援法人の制度につきましては、将来的な地域の担い手の養成や教育といった視点を重視しており、市場で流通可能な空き家については、支援法人が関与する必要はないと考えている。現在の公民連携やワンストップ窓口を活用し、市場で売却されることが基本的な流れと考えている。

ただし、所有者が地域貢献や地域課題解決を目的として活用を希望される場合には、支援法人としてその意思を尊重し、連携して対応していくこととなる。

伊藤委員：

地域課題の解決に向けた空き家の活用という視点について、山田委員のご意見にもあったが、現在提示されている活用案は、公的な目的でのマッチングを想定しているということで良いか。ワンストップ相談窓口でも同様の取組を行っていますが、今回の庁内の活用希望ヒアリングの中で、居住支援やセーフティネット住宅といった希望は出てこなかったか。

事務局：

今回の庁内ヒアリングの際には、居住支援やセーフティネット住宅といった希望はあがっていない。

伊藤委員：

実際に相談を受けていると、空き家所有者には公的な活用を希望される方もいると思う。ただ、実際には活用を希望する事業者や公的な団体との間で、賃料など資金面でのギャップが生じ、なかなか成立しにくい状況が課題になっている。こうした課題解決のためには、支援法人が行う地域課題解決の取組と、ワンストップ相談窓口による活用支援が密接に連携する必要がある。

白石委員：

他市町村の事例では複数の法人を指定している例もあるが、さいたま市では指定法人の数について何か上限などを想定されているか。

また、空き家相談件数が区ごとに大きく異なり、例えば見沼区が突出しているなど地域のばらつきがあるが、そういう重点的に取り組むべき地域ごとに、地域に精通した法人を指定していくような考え方はあるのか。

事務局：

現在のところ、支援法人の指定数の上限や地域ごとの指定といった具体的な想定はない。ただ、地域ごとの空き家相談件数には大きなばらつきがあり、その地域性に応じた指定の検討も必要かと感じている。また、この制度には上限数などの定めはないものの、あまりにも多くの法人を指定すると事務が膨大となるため、まずは確実に一緒に取り組める範囲で、指定をしていく運用を考えている。

服部委員：

支援法人の活動に対し、市からの財政的支援などは特に考えておらず、法人側の自己負担で活動するという理解でよろしいか。

事務局：

現段階では補助金等の財政的支援は想定していない、支援法人は自己負担で活動することになる。ただ、こういった地域課題に関する取組に対しては、国も補助金を用意する方向で動いているので、将来的にこの事業が順調に進んでいく中で、そうした制度の活用も視野に入れていきたいと考えている。

山田委員：

支援法人の中には金融機関などの営利法人が関係しているケースもあるかと思う。営利法人が関係している以上、利益を上げる必要があるが、例えば空き家の紹介料等で利益が発生すると、自治体が指定する法人が利益を得ることに對し、市民が違和感を持つ可能性もある。さいたま市の資料でも、支援法人自らが空き家等を活用する主体となり、利益を上げることも認めているようだが、過度に利益が上がっているという印象を市民に与えるのは望ましくない。この点について、どのように考えているか。

事務局：

ご指摘のとおり、支援法人に指定される法人も、事業を継続するためには一定の利益が必要である。公民連携として取り組む以上、法人側にも持続可能な利益を得ていただくことが重要だと考えている。空き家対策というのは個人財産の問題でもあり、行政単独での解決は難しく、公民連携の必要性が高い分野でもある。

一方で、市が指定する法人が過度に利益を追求するような印象を与えることに、市民の理解が得られないという点ではご指摘のとおり。そのため、利益追求のみを目的とした活動にならないよう、地域課題の解決を軸として、市民、地域にとって明らかにメリットのある活動であることを示していく必要があると考えている。

したがって、支援法人には利益を出していただくものの、それが第一の目的ではなく、あくまで地域課題の解決を目的とし、その中で適切に利益が出ているというバランスが重要だと認識している。

若林副会長：

主な活動場所がさいたま市以外（例えば川越市や志木市など）である法人が指定を受ける場合、その法人はさいたま市の支援法人制度とは関係なく、各自治体が個別に指定することになるのか。また、県が推進する事業と今回のさいたま市による支援法人指定制度との関係はどのようなになっているのか。

事務局：

さいたま市の支援法人として指定を受けるためには、当然さいたま市内の空き家等を対象とした活動が条件となる。ただし、支援法人としての活動範囲をさいたま市内だけに限定することは特に想定しておりません。複数の地域で活動している法人でも、さいたま市と連携し、市内で適切に活動していただければ問題ないと考えている。

議事(3)その他

事務局より説明

(以下、概要)

【新たな連携協定】

- ・ 公民連携の一環として、令和7年1月29日に株式会社エンドユーザーと協定を締結。
- ・ 株式会社エンドユーザーは、リフォーム業者と空き家所有者をネット上でマッチングするプラットフォームを運営する企業である。
- ・ 協定の目的は、エンドユーザーが提供するウェブサービスやセミナーの開催を通じて、リフォームに関する情報を広く市民に周知・提供すること。
- ・ 期待される効果として、空き家所有者の利便性向上や選択肢の拡大、市民が家の活用方法（リノベーション・賃貸化など）を検討する機会の増加、リフォームへの認識を高め、空き家発生を予防できることが挙げられる。

- ・ さいたま市は、築年数からみて約7割の持ち家がリフォーム適齢期と推定されており、この点を意識した連携となっている。

【さいたま市空き家対策講座】

- ・ 自治会等を対象とした新しい出前講座を設け、地域の空き家問題を周囲の住民と共に考える機会を作ること
- ・ 空き家所有者だけでなく、その周囲に住む住民の意識向上と地域での協力体制づくりを推進。
- ・ これまでに、西区、緑区、南区の自治会等で出前講座を実施した。
- ・ 北区、岩槻区の自治会から講座資料提供の依頼があり、自治会内で自主的に活用いただいている。
- ・ 講座後には住民の方から多くの意見が寄せられ、他地域の取組を共有することで地域間の横展開にもつながるなど、高い効果が得られている。
- ・ 今後も、出前講座を引き続き実施していく予定である。

7. 閉会

環境共生部長より挨拶

(以下、概要)

- ・ 空き家問題は地域を脅かす課題であり、全国的に空き家が増加傾向。
- ・ 総務省の住宅・土地統計調査では、全国で使用目的のない空き家が約385万戸に増加（前回比+37万戸）。
- ・ 本市は、空き家総数は減少傾向だが、使用目的のない空き家は1万8千戸から2万戸に増加。
- ・ 来年度の協議会では、今年度の計画の実施状況や次期計画の素案を提示予定。
- ・ 次期さいたま市空き家等対策計画や支援法人の指定について貴重な意見が寄せられたことへの感謝と、引き続き、委員の皆様からの支援・提案をお願いしたい旨を述べる

以上