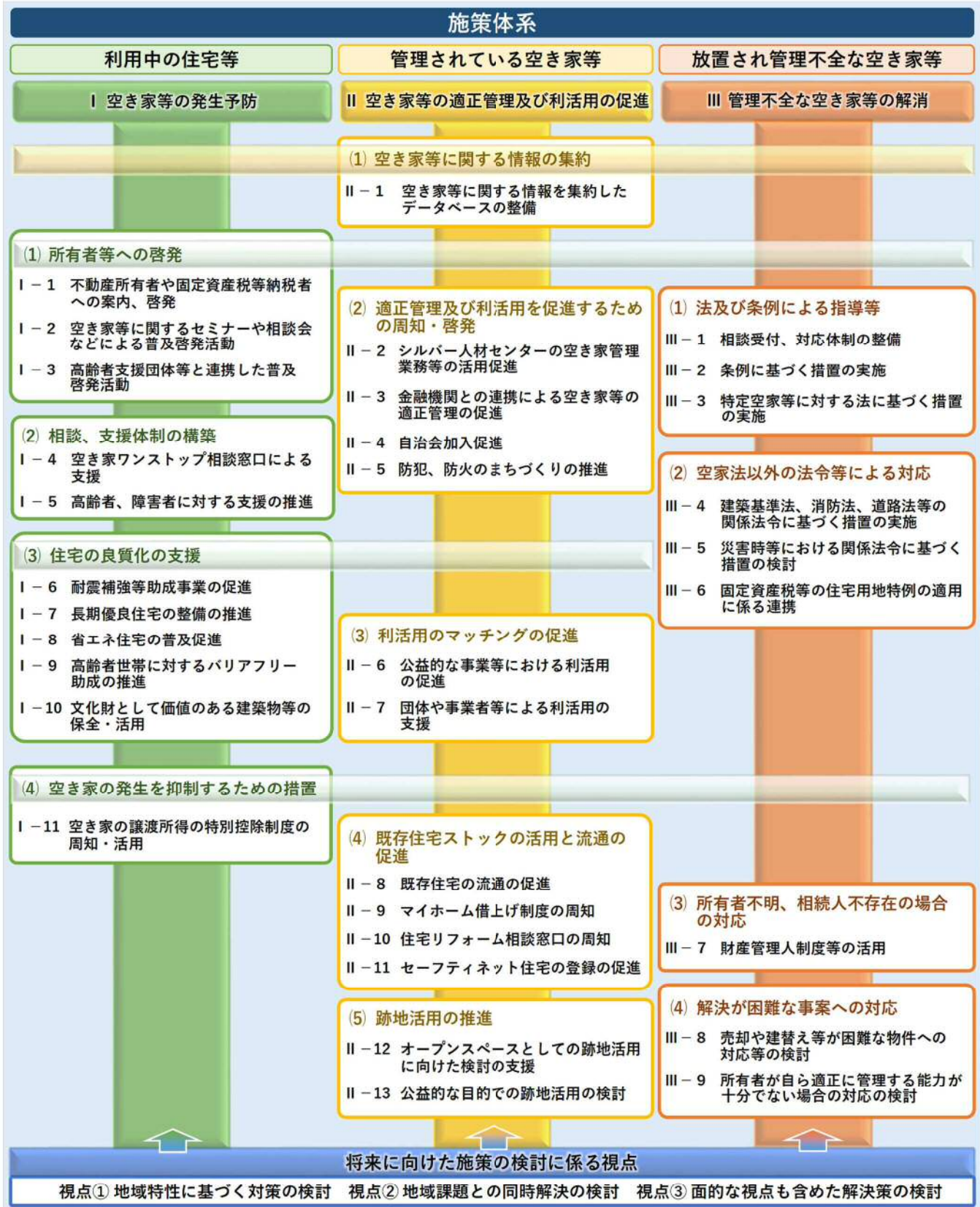


第4章 空き家等対策の具体的な施策

1 具体的な施策の体系

各取組方針（3つの柱）に基づき、関連する具体的な施策を推進します。関連する具体的な施策の体系図は、以下のとおりです。



2 施策の展開

I 空き家等の発生予防

(1) 所有者等への啓発

I-1 不動産所有者や固定資産税等納税者への案内、啓発 (環境創造政策課、固定資産税課)

- 空き家ワンストップ相談窓口の実施事業者と連携し、家屋や土地の所有者に対して空き家等に関する制度を周知します。
- 納税者に対して配布する「固定資産税・都市計画税のしおり」等を活用し、空き家等に関する固定資産税制度等を周知します。

土地や建物の所有者に対し、空き家等の制度や税制に関する内容を周知することで、住宅等の空き家化の予防と適正管理を促進します。

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 (環境創造政策課)

- 空き家ワンストップ相談窓口の実施事業者と連携し、市民向けセミナーや相談会等を開催し、財産管理・相続などに関する情報や空き家等対策に関連する法や制度の情報を提供します。
- 自治会や地域で活動するサークル等への出前講座等を行い、空き家等に関する情報を提供します。
- 出前講座等を通じて、空き家問題へこれまで意識が低かった方々への普及啓発活動を推進します。
- 民間団体や金融機関と連携して、家屋や土地の所有者に対して、信託制度等空き家対策に資する制度の周知・啓発を図ります。

セミナーや出前講座等を行うことにより、家屋や土地の財産管理や相続問題、制度改正等の空き家等に関する情報提供の場を広げ、さらに空き家問題へこれまで意識が低かった方々に対する積極的な普及啓発活動も推進することにより、住宅等の空き家化を予防します。

I-3 高齢者支援団体等と連携した普及啓発活動

(環境創造政策課、いきいき長寿推進課、各所管課)

- ・シニアサポートセンター（地域包括支援センター）等の高齢者支援団体等と連携し、高齢者向けに空き家に関する情報提供やセミナー・相談会などの普及啓発活動を実施します。

高齢者の単独世帯や夫婦のみ世帯は、住宅の空き家化につながる可能性が高いため、高齢者に向けた普及啓発活動を重点的に行うことにより、住宅の空き家化を予防します。

(2) 相談、支援体制の構築

I-4 空き家ワンストップ相談窓口による支援

(環境創造政策課)

- ・空き家所有者等からの「相続」、「売買・賃貸（利活用）」、「管理」などの相談にワンストップで対応する相談窓口の運営により、空き家等所有者等を支援します。
- ・ワンストップ相談窓口の周知を図り、利用促進を図ります。
- ・管理不全な空き家所有者等に対して問題解決に向けた必要な助言・提案等を行うため、ワンストップ相談窓口との連携体制を強化します。

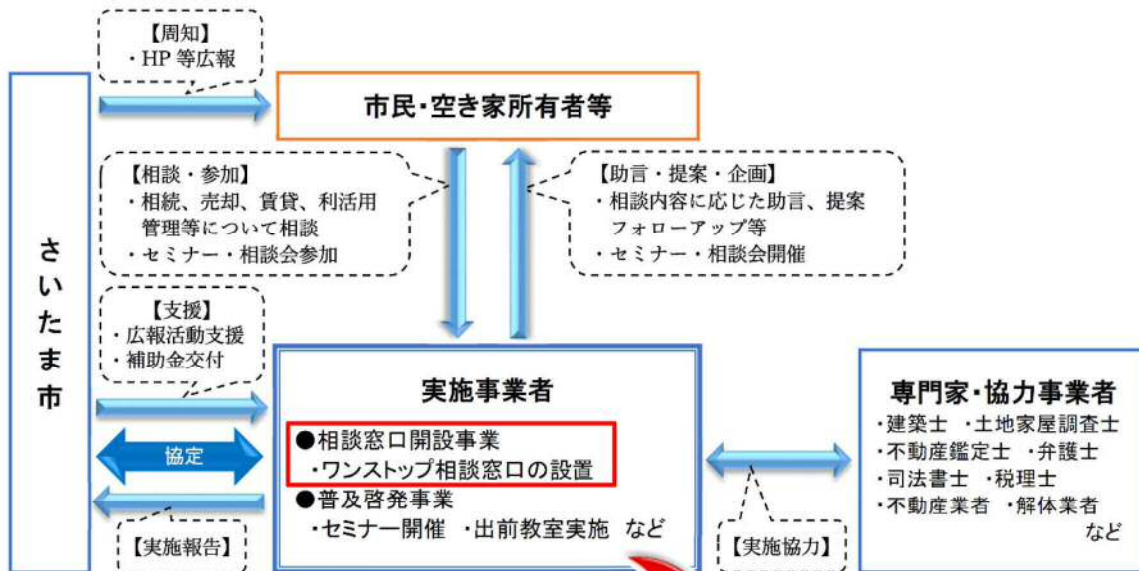
空き家ワンストップ相談窓口の周知を図り、窓口利用者を増やすことにより、空き家等の適正管理や利活用を促進し、空き家化を予防します。

また、ワンストップ窓口との連携体制の強化により、相談内容に応じた助言・提案等を行い、空き家所有者等の自主的な対応を促すことで、問題解決を図ります。

◆取組紹介 空き家ワンストップ相談窓口

本市では、公益法人や NPO 法人と協働し、空き家等の所有者等が抱える様々な相談に対しワンストップで適切な助言・提案を行う相談窓口を市内に設置し、各相談窓口の相談員が弁護士・税理士などの専門家、不動産業者・解体業者などの協力事業者と連携しながら、具体的な助言・提案を行っています。

図表 45 さいたま市空き家ワンストップ相談窓口イメージ



さいたま市 空き家ワンストップ相談窓口

お気軽にご相談ください!

さいたま市では、「実家の空き家を相続したけどどうしよう」、「空き家を誰かに売りたい、貸したい」、「空き家を定期的に管理して欲しい」など空き家の「相続」、「売却・賃貸（利活用）」、「管理」などでお悩みの方の相談にワンストップで対応する無料の相談窓口を市内に7箇所設置しています。相談にあたっては、相談員が丁寧に対応するとともに、専門家などと連携・協力し問題の解決を図ります。空き家に関することでお悩みの方は、ぜひ、ご利用ください。

空き家のこのようなことで困っていませんか？

- 売却**
 - ・空き家を売却したい。
 - ・どのくらいで売却できるか知りたい。
- 賃貸**
 - ・空き家を貸したい。
 - ・リフォームして貸したい。
- 管理**
 - ・管理の方法を知りたい。
 - ・所有の空き家を定期的に管理して欲しい。
- 相続**
 - ・生前に相続の準備を始めたい。
 - ・今、相続で困っている。

【相談できる方】
空き家等の所有者・相続予定者で、空き家等の所在地がさいたま市内であるか、相談者がさいたま市民である必要があります。

各相談窓口の連絡先は、裏面をご覧ください。

【さいたま市 環境局 環境共生部 環境創造政策課】 電話：048-829-1325 FAX：048-829-1991

I-5 高齢者、障害者に対する支援の推進

(環境創造政策課、高齢福祉課、いきいき長寿推進課、障害支援課)

- 地区社会福祉協議会を基本単位としながら、地域の実情に応じた見守り活動を支援します。
- シニアサポートセンター（地域包括支援センター）、障害者生活支援センターでは、高齢者や障害者からの相談に対し、関係機関との連携のもと、問題解決に向けた支援を行います。
- シニアサポートセンター（地域包括支援センター）と連携し、空き家等に関する情報を提供します。

一人住まいの高齢者や障害者が所有する家屋や土地の管理や処分について、気軽に相談できる体制を整備し、住宅等の空き家化を予防します。

(3) 住宅の良質化の支援

I-6 耐震補強等助成事業（診断・補強・建替え）の促進

(建築総務課)

- 「さいたま市建築物耐震改修促進計画」に基づき、昭和56年以前の住宅（新耐震基準に基づく耐震性能を有しない住宅）の耐震化を促進するため、耐震診断、耐震補強等に係る費用の一部を助成するとともに、一定要件を満たす木造戸建て住宅については、市が無料で「耐震診断員」を派遣します。
- 耐震診断の結果、「倒壊する可能性が高い」と診断された空き家について、補強や新たな戸建て住宅への建替えを支援します。

耐震基準に適合しない住宅の耐震改修及び長寿命化を促進し、空き家化を予防します。また、倒壊の危険性が高い空き家の建替えを支援します。

I-7 長期優良住宅の整備の推進

(住宅政策課)

- 環境負荷の低減、ライフサイクルコストの低減、資産価値の向上等を実現し、耐久性、耐震性及び可変性を備えた長期にわたって使用可能な長期優良住宅の整備について、国の政策と連携しながら推進します。

住宅の長寿命化を図るとともに、資産価値の向上等を実現することで空き家化を予防します。

I-8 省エネ住宅の普及促進

(環境創造政策課)

- ・環境負荷の少ない省エネ住宅の普及を促進するため、「さいたま市『スマートホーム推進・創って減らす』機器設置補助事業」により、太陽光発電設備や省エネ機器の導入を支援します。

住宅の資産価値の向上等を図ることで空き家化を予防します。

I-9 高齢者世帯に対するバリアフリー助成の推進

(高齢福祉課)

- ・高齢者のための住宅改修については、介護保険制度による住宅改修を補完するとともに事業の維持と周知の徹底を図ります。

今後、介護が必要となるおそれの高い高齢者や要支援・要介護認定を受けている高齢者の住宅のバリアフリー化を促進し、高齢者の在宅生活を可能にすることで空き家化を予防します。

I-10 文化財として価値のある建築物等の保全・活用

(文化財保護課)

- ・歴史的、文化的価値のある建築物等を保全、活用します。

市内の貴重な文化財を保全するとともに、本市の観光資源等として活用することで空き家化の予防と地域文化の醸成を図ります。

(4) 空き家の発生を抑制するための措置

I-11 空き家の譲渡所得の特別控除制度の周知・活用

(環境創造政策課)

- ・相続により取得した家屋等を譲渡した場合に適用される「空き家の譲渡所得の特別控除制度」の活用を促進します。
- ・不動産売買を行っている不動産関連団体と連携し、「空き家の譲渡所得の特別控除制度」のより一層の周知を図ります。

「空き家の譲渡所得の特別控除制度」の周知及び活用の促進を図ることで、相続の発生した家屋や土地の速やかな譲渡につなげ、家屋の空き家化の予防及び家屋の利活用の促進を図ります。

◆制度紹介 空き家の譲渡所得の特別控除制度

相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円が特別控除されます。

老人ホーム等に入居していた場合についても、一定要件を満たした場合に限り、対象となります。

※本計画策定時においては、2023年12月31日までに譲渡したものが対象



資料：さいたま市空き家等対策パンフレット

II 空き家等の適正管理及び利活用の促進

(1) 空き家等に関する情報の集約

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 (環境創造政策課)

- ・近隣住民から相談や情報提供があった空き家等や、所有者等から活用等について相談があった空き家等に関する情報をデータベースに登録し、一元管理します。

登録された空き家等の情報は、適正管理に向けた対応状況管理や利活用を図るための物件の情報として活用します。

◆取組紹介 データベースの登録・更新

市民から相談のあった空き家等に関する情報を蓄積するために、法第11条に規定するデータベースを整備しています。

各区役所ごとに相談を受け付けた空き家等に関する情報を集約・登録し、その後、法や条例に基づく対応状況等を随時更新しています。

(2) 適正管理及び利活用を促進するための周知・啓発

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
(環境創造政策課)

- ・市とさいたま市シルバー人材センターとの協定に基づき、市は、シルバー人材センターが行う「空き家管理業務」等の情報を空き家等の所有者に周知し、所有者等による自主的な空き家等の管理を促進します。

空き家所有者が自ら管理することが困難な場合など、当該業務を活用することで適正管理を促進します。

◆取組紹介 空き家管理業務等の紹介

本市では、所有者等による空き家等の適正管理を促進するため、公益社団法人さいたま市シルバー人材センターと「空き家等の適正管理の促進に関する協定」を締結しています。この協定により、シルバー人材センターが空き家等の所有者等に代わって雑草の除去、空き家等の見回りや小修繕等の管理を代行する「空き家管理業務」を行い、市は、所有者等にこの業務の情報を提供しています。

ご存じですか？
**シルバー人材センターの
空き家管理業務**

さいたま市では、公益社団法人さいたま市シルバー人材センターと協定を締結し、同センターが実施している空き家管理業務の紹介を行っています。お見知り、ご依頼は直接、各事務所へご連絡ください。

業務内容

- 空き家の除草、つたの撤去、植木の伐採(高さ4m以内)
- 空き家の見回り(窓の開閉等)
- 小修繕(網戸、襖、その他の簡単な修繕等)
- 大工仕事(簡単な板塀修理等)

など

問合せ先

大宮事務所(西区、北区、大宮区、見沼区)… ☎048-667-1150
浦和事務所(桜区、浦和区、南区、緑区)… ☎048-884-5111
与野事務所(中央区)… ☎048-852-8923
岩槻事務所(岩槻区)… ☎048-756-7790

空き家の状態によっては、対応できない場合があります。



資料：さいたま市空き家等対策パンフレット

(埼玉県) 空き家の持ち主応援隊 (埼玉県空き家管理サービス事業者登録制度)

埼玉県において、県内の市町村や不動産団体と連携し、空き家等の所有者等が空き家の管理を委託できる業者を検索でき、業者毎の管理サービスの内容等を見ることが出来る「空き家の持ち主応援隊」が結成され、空き家対策が進められています。

Ⅱ－３ 金融機関との連携による空き家等の適正管理の促進

(環境創造政策課)

- ・市と金融機関（埼玉りそな銀行、武蔵野銀行、埼玉縣信用金庫、城北信用金庫）が連携し、金融機関が取り扱う空き家に関連するローンを活用することで、所有者等による自主的な空き家等の活用・解体を促進します。
- ・市と金融機関が連携し、相続や利活用等の普及啓発活動に取り組みます。

所有者等が空き家の活用や除却をするための資金を調達しやすくし、自主的な空き家等の活用・解体を促進します。また、市と金融機関が連携して普及啓発活動を行うことで、空き家等の適正管理を促進します。

◆取組紹介 金融機関との連携による取組

本市と4金融機関（埼玉りそな銀行、武蔵野銀行、埼玉縣信用金庫、城北信用金庫）が連携・協力して、所有者による空き家の活用・解体を促進することにより、空き家が管理不全な状態になることを防止する取組を行っています。金融機関は、空き家の活用・解体に必要な資金を所有者に融資する「空き家関連ローン」を取り扱っており、市は、この「空き家関連ローン」に関する情報を所有者に提供しています。

Ⅱ－４ 自治会加入促進

(コミュニティ推進課)

- ・地域の安全や生活環境の向上など、地域課題の解決に向けた自治会活動への支援を行います。

地域住民が相互に協力しあえる地域社会づくりを進めることで、空き家を見守る体制を強化します。

Ⅱ－５ 防犯、防火のまちづくりの推進

(市民生活安全課、予防課)

- ・「第3次さいたま市防犯のまちづくり推進計画」に基づき、犯罪が起これにくく犯罪に対して抵抗力のあるまちを目指し、安全で快適な環境づくりを行うことで総合的な防犯のまちづくりを推進します。
- ・放火による火災の発生を予防するため、放火されないまちづくりへの取組について普及、啓発を行います。

空き家に不審者が侵入して犯罪の拠点として悪用されること又は放火等による火災が発生することがないように、空き家所有者等への啓発、指導等を行います。

(3) 利活用のマッチングの促進

Ⅱ－6 公益的な事業等における利活用の促進

(環境創造政策課、各所管課)

- ・空き家ワンストップ相談窓口と連携し、利活用可能な空き家の情報を市が一元管理し、情報提供することで、市が実施する施策や事業、地域で活動する団体や公共の福祉等を目的として活動する事業者等と利活用可能な空き家等とのマッチングを促進します。

市の施策や地域活動の拠点として利活用可能な空き家等の情報管理や情報提供を行うことにより、空き家等の利活用を促進します。

Ⅱ－7 団体や事業者等による利活用の支援

(各所管課)

- ・地域のコミュニティ形成や福祉等の事業を実施しようとする団体や事業者等が、空き家等を活用して活動拠点の整備等を行う際に、財政的な支援を行います。

活動拠点の整備等に関する各種助成制度を空き家等対策にも活用することで、空き家等の利活用を促進します。

(例)

- ・自治会集会所整備事業 (コミュニティ推進課)
- ・グループホーム整備促進事業 (障害政策課)
- ・放課後児童クラブ整備促進補助事業 (青少年育成課)
- ・賃貸物件による保育所整備事業 (のびのび安心子育て課)
- ・商店街活性化推進補助事業 (空き店舗活用型) (商業振興課) など

(4) 既存住宅ストックの活用と流通の促進

Ⅱ－8 既存住宅の流通の促進

(住宅政策課)

- ・ 民間事業者等と連携し、既存住宅の流通の促進を図ります。
- ・ 耐震性などの条件を満たし、リフォームなどについての情報提供が行われる既存住宅に対し、国が商標登録したロゴマークの使用を認める「安心R住宅」の周知を図ります。
- ・ 住宅瑕疵担保責任保険の加入や耐震基準を満たすなどの一定の条件を満たした住宅を登録する「安心中古住宅登録制度」の周知を図ります。

既存住宅等の流通を促進することにより、空き家化する住宅ストックの減少を図ります。

また、「安心R住宅」や「安心中古住宅登録制度」の普及を図り、良質な住宅ストックの確保を推進します。

Ⅱ－9 マイホーム借上げ制度の周知

(住宅政策課)

- ・ 住み替え希望の高齢者世帯の持ち家を借上げ、子育て世帯など広い家を必要とする方に転貸する「マイホーム借上げ制度」の周知を図ります。

ライフスタイルやライフステージに応じた住み替えを支援する「マイホーム借上げ制度」の周知を図ることで空き家の利活用を図ります。

Ⅱ－10 住宅リフォーム相談窓口の周知

(住宅政策課、各所管課)

- ・ 住宅リフォームにおける消費者の不安やトラブルを解消するため、住まい相談プラザにおけるリフォーム専門相談や「住まいるダイヤル」などの相談窓口の周知を図ります。

住宅リフォームにより住宅の耐久性を高めて長寿命化を図るとともに、賃貸や譲渡をやすくすることで空き家の利活用を促進します。

Ⅱ-11 セーフティネット住宅の登録の促進

(住宅政策課)

- ・高齢者や障害者等の住宅確保要配慮者[※]の入居を拒まない賃貸住宅登録制度について、不動産事業者等に周知・啓発を図り、セーフティネット住宅の登録を促進します。

登録制度の周知やセーフティネット住宅の普及を図ることで、民間賃貸住宅の空き家・空き室の利活用を促進します。

※住宅確保要配慮者とは、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に規定する低額所得者・被災者（発災後3年以内）・高齢者・障害者・子ども（高校生相当の年齢以下）を養育している者、外国人などです。

(5) 跡地活用の推進

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

(都市総務課)

- ・オープンスペースは、建て詰まった市街地における延焼リスクの軽減や一時的な避難場所として有効であることから、地元住民がいざという時に逃げられる空間として跡地の活用に向けた検討を行う際に、助言等の支援を行います。

空き家等除却後のオープンスペースは、災害時のためだけでなく、平常時には、憩いを与える都市空間としての有効活用なども考えられるため、地域住民等からの意見も踏まえ、様々な視点から空き家等の跡地の活用方法を検討します。

Ⅱ-13 公益的な目的での跡地活用の検討

(各所管課)

- ・近隣住民の憩いの場や子供たちが安心して遊べる公園・広場、駅周辺地域の駐輪場の整備等を目的とした空き家等の跡地の活用を検討します。

使用する見込みのない空き家等を除却し、地域の生活環境の向上に資する空き家等の跡地の活用方法を検討します。

Ⅲ 管理不全な空き家等の解消

(1) 法及び条例による指導等

Ⅲ－１ 相談受付、対応体制の整備

(環境創造政策課、区くらし応援室)

- ・管理不全な空き家等に関する近隣住民からの相談の受付窓口を各区役所くらし応援室に設置し、現地の状況把握や空き家等の所有者等を特定するための調査を行います。

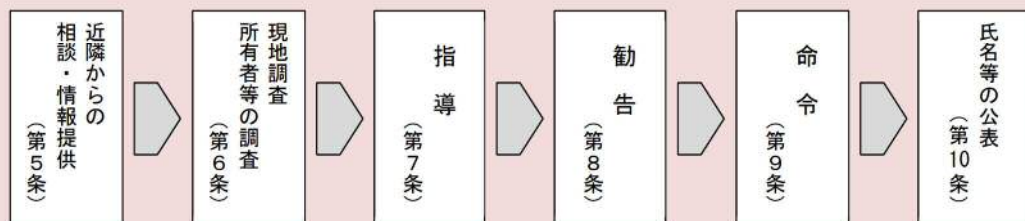
所有者等による空き家等の適正管理を促進し、管理不全な空き家等の解決を図ることで、近隣住民の良好な生活環境を保全します。

Ⅲ－２ 条例に基づく措置の実施

(環境創造政策課、区くらし応援室)

- ・近隣住民から相談を受け付けた空き家等について、管理不全な状態にあると認められるときは、その所有者等に対し、条例に基づく措置を実施します。

◆条例による措置の流れ



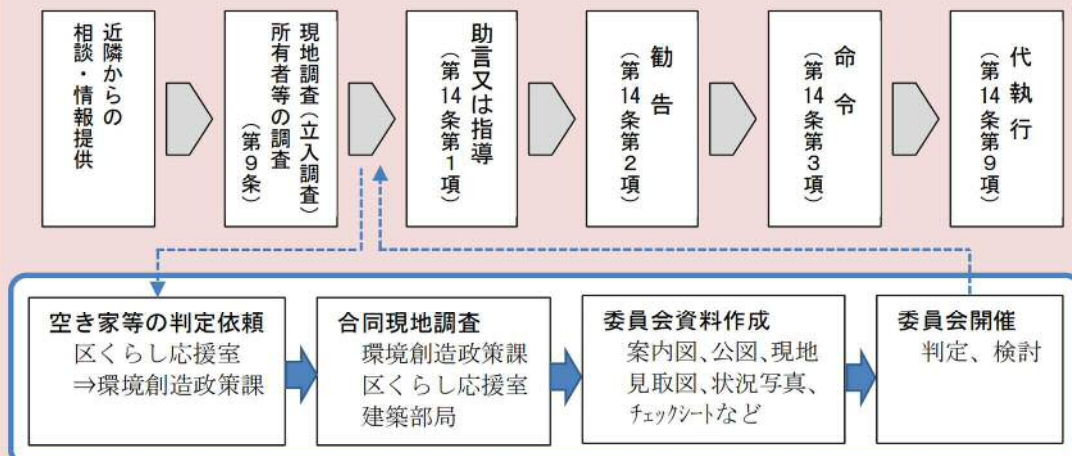
所有者等による空き家等の適正管理を促進し、管理不全な空き家等の解決を図ることで、近隣住民の良好な生活環境を保全します。

Ⅲ－３ 特定空家等に対する法に基づく措置の実施

(環境創造政策課、区くらし応援室)

- 管理不全な空き家等が法の特定空家等に該当する場合は、法第 14 条に基づく措置を実施し、所有者等に対して状態の改善を促すとともに、所有者による改善が行われず、特に必要と認めるときは、代執行の実施を検討します。
- 所有者等への支援として、ワンストップ相談窓口と連携し、案件ごとの状況に応じた具体的な解決方法を助言・提案します。
- 将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害になることが予見される空き家等も含めて、幅広く法の対象と判断し、周辺への悪影響が顕在化する前に早期に法による措置を実施します。
- 所有者等の調査に当たり、電気・ガス・水道等供給事業者の保有情報や郵便転送情報、関係行政機関の保有情報の活用に向け、各事業者等との連携体制の構築を検討します。

◆法による措置の流れ



特定空家等の所有者等に対して、自主的な適正管理を促進するとともに、法に基づく措置を実施することで、特定空家等による危険性等を除去するとともに、近隣住民の生活環境を保全します。

(2) 空家法以外の法令等による対応

Ⅲ－４ 建築基準法、消防法、道路法等の 関係法令に基づく措置の実施

(各所管課)

- ・管理不全な状態の空き家等が、現に著しく保安上危険な建築物である場合や、敷地内に火災予防上著しく不適切な物件が放置されている場合、立木等が道路に倒壊している場合、災害によって倒壊等した空き家に係る応急措置をする必要がある場合など、関連法令に基づく措置を実施します。

空家法以外の関係法令も適用することで、管理不全な空き家等による危険性等の除去と近隣住民の良好な生活環境を保全します。

Ⅲ－５ 災害時等における関係法令に基づく措置の検討

(各所管課)

- ・空き家等が災害等により緊急に応急措置が必要な場合に備え、平常時から関係部局で情報共有を図り、必要な措置を検討します。

発災時に、関係法令に基づき危険性を除去することにより、近隣住民の良好な生活環境を保全します。

Ⅲ－６ 固定資産税等の住宅用地特例の適用に係る連携

(環境創造政策課、固定資産税課)

- ・必要な管理が行われず居住の用に供する見込みがないと認められる空き家等については、固定資産税等の住宅用地特例が適用されないことから、空き家の情報を関係部局が情報共有するための体制を構築します。

固定資産税等の住宅用地特例を適切に適用することにより、空き家所有者の自主的な適正管理を促進します。

(3) 所有者不明、相続人不存在の場合の対応

Ⅲ－７ 財産管理人制度等の活用

(環境創造政策課、固定資産税課、収納対策課)

- ・所有者の所在が不明、死亡、又は相続人が不存在の空き家等について、財産管理人制度等の活用による、解決策を検討します。

空き家等の所有者の所在が不明又は不存在であるために空き家等が危険な状態で放置されている場合に、財産管理人制度等を活用し、問題解決を図るための方法を検討します。

◆取組紹介 埼玉司法書士会と協定を締結

本市では、空き家等対策に関する法務の専門的な知識や技術を要する業務の推進を目的に、埼玉司法書士会と協定を締結しています。

所有者・相続人不存在の空き家等への対応では、埼玉司法書士会から事務の助言等をいただきながら財産管理人制度の活用を進めています。

(4) 解決が困難な事案への対応

Ⅲ－８ 売却や建替え等が困難な物件への対応等の検討

(環境創造政策課、各所管課)

- ・法令に定める要件を満たしていない等の理由で、売却や建替え等が困難な空き家等が放置される問題について、解決のための方策を検討します。

リフォームや再建築ができないために放置された空き家等の除却や土地の活用等の方策を検討することで、解決が困難な事案の解決を図ります。

Ⅲ－９ 所有者が自ら適正に管理する能力が

十分でない場合の対応の検討

(環境創造政策課、高齢福祉課、障害支援課)

- ・障害や認知症等により自ら空き家等を管理することが困難な所有者に対し、生活支援と合わせて管理不全な空き家等の解消のための方策を検討します。

判断能力が十分でない所有者による家屋や土地の管理や処分を支援する方策を検討します。

3 将来に向けた施策の検討に係る視点

本市では、前項までに示した各取組方針（3つの柱）に基づく具体的な施策を推進するとともに、将来に向けて施策の拡充も検討していきます。

本市の空き家等の現状をみると、65歳以上の高齢者が多い町字で空き家等が多く存在していることや、駅からの徒歩圏（半径800m）内外で空き家等の発生量に差があり（本計画22、23ページ参照）、空き家等の分布は、今後も地域特性や立地条件によって常に変化していくことが予想できます。

よって、本市における施策を検討する上では、高齢化社会の進展をはじめとする社会情勢・社会環境等の変化に影響されながら発生する市内の空き家等の情報を整理・集約し、各地域がもつ特性を分析・把握しながら対策を検討することが必要です。さらに、今後、空き家問題と地域の課題の同時解決を図っていくことも重要な視点となります。

また、未接道等による解決が困難な事案の解決策を検討する上では、個々の空き家等へのみ目を向けるのではなく、周辺の敷地を含めて整理する敷地整序による方法など、面的な視点をもって検討することが必要です。

したがって、本市では、将来に向けて以下に示す3つの視点をもちながら施策を検討し、継続的に取組方針及び具体的施策の拡充に取り組んでいきます。

【検討に係る視点】

