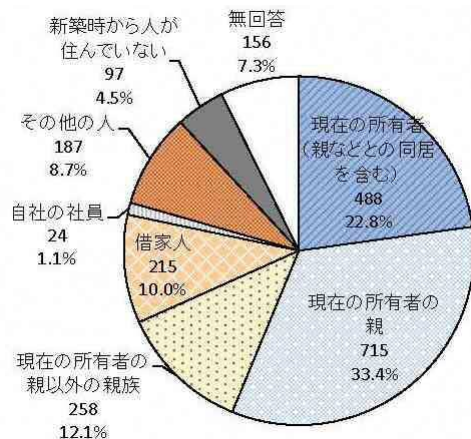


(3) 最後に住んでいた人

最後に住んでいた人については、「現在の所有者の親」が 33.4%と最も多く、次いで「現在の所有者」が 22.8%、「現在の所有者の親以外の親族」が 12.1%などとなっています（図表 26）。

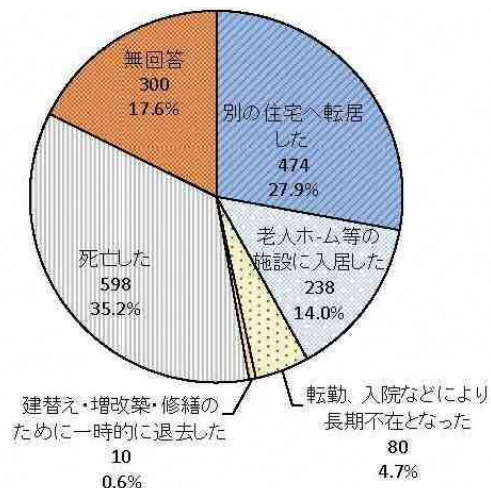
図表 26 最後に住んでいた人 (n=2,140)



(4) 人が住まなくなった理由

人が住まなくなった理由については、最後に住んでいた人が「死亡した」が 35.2%と最も多く、次いで「別の住宅へ転居した」が 27.9%、「老人ホーム等の施設に入居した」が 14.0%などとなっています（図表 27）。

図表 27 人が住まなくなった理由

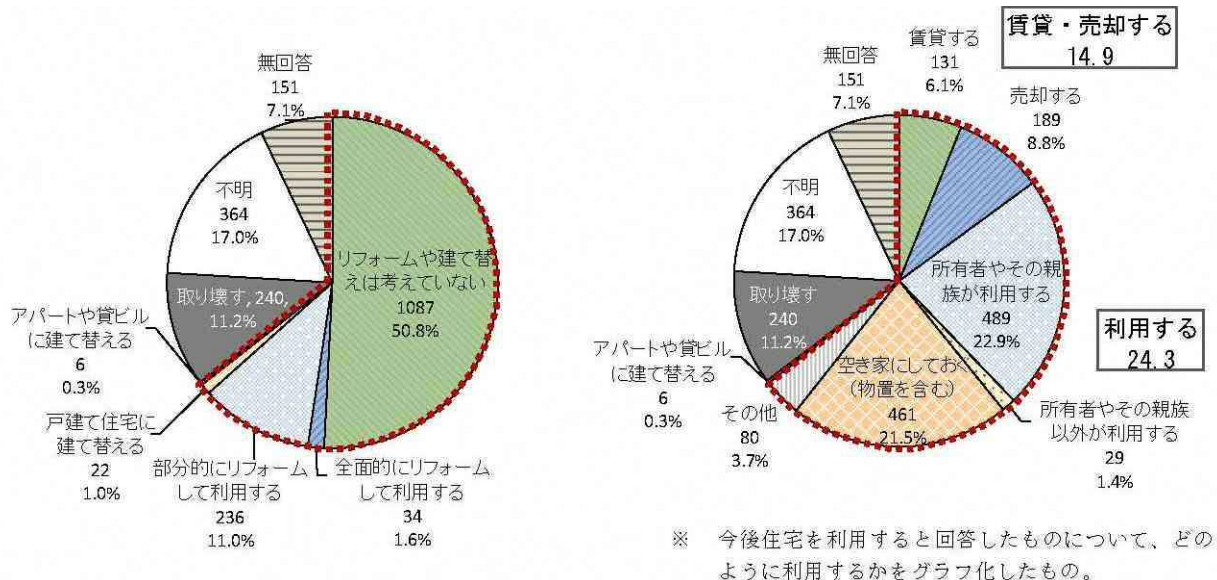


(5) リフォーム・建て替え等の意向と利用意向

今後 5 年程度のうちのリフォームや建て替え等の意向については、「リフォームや建て替えは考えていない」が 50.8%と最も多く、次いで「部分的にリフォームして利用する」が 11.0%などとなっています。

今後 5 年程度のうちの利用意向については、「所有者やその親族が利用する」が 22.9%で最も多く、次いで「空き家にしておく」が 21.5%などとなっています（図表 28）。

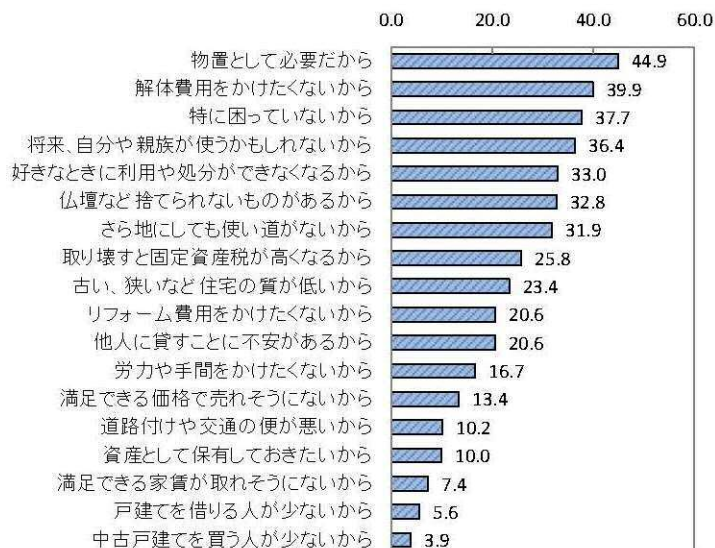
図表 28 今後のリフォーム・建て替え等の意向（左）と利用意向（右）（n=2,140）



(6) 空き家にしておく理由

今後の利用意向を、「空き家にしておく」としたものについて、その理由を聞いたところ、「物置として必要だから」が 44.9%と最も多く、次いで「解体費用をかけたくないから」が 39.9%、「特に困っていないから」が 37.7%、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」が 36.4%の順になっています（図表 29）。

図表 29 空き家にしておく理由（n=461、複数回答）



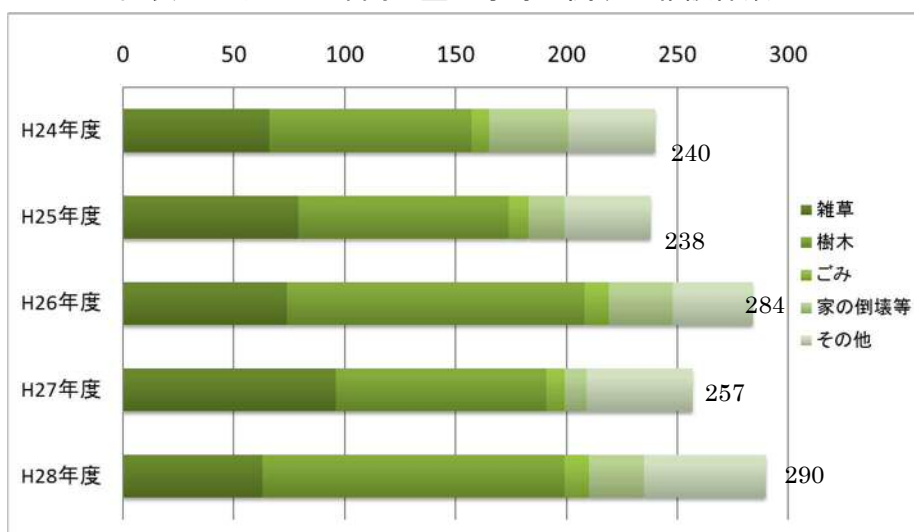
5 空き家等に関する相談受付状況

本市の空き家等に関する市民からの相談は、市内10区役所の暮らし応援室で対応しています。過去5年間における相談件数は毎年250件前後で推移しています（図表30）。

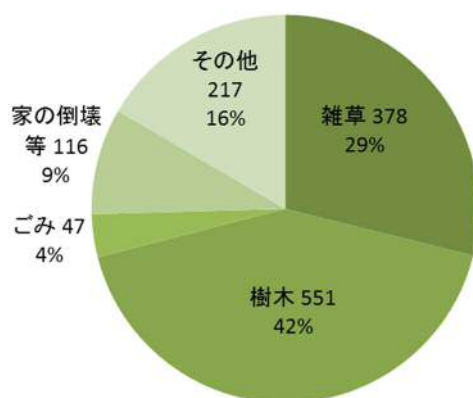
相談内容の内訳を見ると、空き家等の敷地内における雑草や樹木の繁茂に関する内容が合計71%を占めており、次いで家の倒壊等（屋根や壁等の一部破損を含む）が9%となっています。「その他」には火災や不審者の侵入のおそれ、害虫の発生等が含まれます（図表31）。

また、平成28年度の相談件数を区ごとに見ると、西区や南区、岩槻区でやや多くなっています（図表32）。

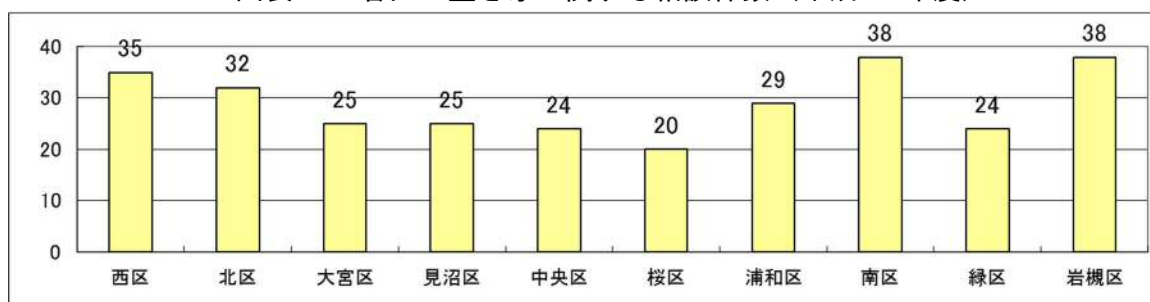
図表30 過去5年間の空き家等に関する相談件数



図表31 空き家等に関する相談内容の内訳（過去5年分）



図表32 各区の空き家に関する相談件数（平成28年度）



6 本市の空き家等対策の状況

(1) 法及び条例に基づく指導等

市民から空き家等に関する相談を受け付けたときは、相談者から聞き取った情報をもとに区役所職員が現地を調査し、適正に管理されていないと判断した場合には、当該空き家等の所有者等を特定して、適正に管理するよう指導等を実施します。

本市では、空き家等の状態や近隣への影響の程度等を勘案して、法又は条例のどちらに基づき対応するか判断します。近隣への影響の程度が大きく、法第2条第2項のいずれかの状態に該当すると判断した場合は、特定空き家等として法に基づく指導等を実施します。特定空き家等に該当しないが管理不全な状態であると判断した場合には、条例に基づき指導等を実施します（p.26「図表 35 法と条例の措置フロー」参照）。

◎法第2条第1項に規定する「空家等」

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

※基本的指針（総務省・国土交通省告示）における「空家等」の説明

- ◆「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの、これに附属する門又は塀をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。
- ◆「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

◎法第2条第2項に規定する「特定空家等」

この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

◎条例第2条第1号に規定する「空き家等」

市内に所在する建物その他の土地の工作物で、現に人が使用していないもの及びその敷地をいう。

※「建物その他の土地の工作物」とは、建築基準法第2条第1号に定める建築物（住宅、店舗、事務所、工場、倉庫等）のほか、物置、塀等、土地に定着するすべての工作物を含む。「現に人が使用していないもの」としては、廃屋のほか長期にわたって住人が不在となっているような家屋も含まれる。

◎条例第2条第2号に規定する「管理不全な状態」

空き家等が次に掲げるいずれかの状態にあることをいう。

- ア 老朽化又は台風等の自然災害により倒壊するおそれのあること。
- イ 建築材等を飛散させ当該敷地外にある者の生命、身体又は財産に損害を及ぼすおそれのあること。
- ウ 不特定の者の侵入が容易であるために犯罪行為を誘発するおそれのあること。
- エ 雑草が繁茂し、又は害虫が発生し、若しくは動物（さいたま市動物の愛護及び管理に関する条例（平成18年さいたま市条例第46号）第2条第1号の動物を除く。以下同じ。）の死体、ふん尿その他の汚物が放置され、若しくは動物の毛等が飛散すること等に起因して当該敷地外の良い生活環境を阻害するおそれのあること。

法に基づく特定空家等への対応を実施するにあたり、本市では平成 27 年度に「さいたま市特定空家等に対する指導手順マニュアル」と「さいたま市特定空家等判定方法マニュアル」を作成するとともに、庁内関係部局の職員で構成する「さいたま市特定空家等対策庁内検討委員会」を設置し、平成 28 年 3 月から対応を開始しています。

同委員会では、市民から相談を受けた空き家等のうち、特に近隣への影響の程度が大きいと考えられる事案について、①法第 2 条第 2 項の特定空家等に該当するか否かの判定、②特定空家等に該当する場合には指導等の方向性等を事案ごとに検討します。

平成 30 年 2 月末現在、特定空家等に該当するものと判定した事案は 46 件です。このうち 38 件については、法の施行（平成 27 年 5 月 26 日）以前から条例に基づき指導等を実施していた事案を法に基づく対応に切り替えたものです。

図表 33 条例に基づく対応状況

	条例に基づく措置件数							改善
	助言	指導 (1回目)	指導 (2回目)	指導 (3回目以降)	勧告	命令	公表	
H24 年度 ※	2	31	1	0	0	0	0	12
H25 年度	39	147	31	10	0	0	0	138
H26 年度	31	185	37	15	0	0	0	121
H27 年度	23	187	40	30	0	0	0	130
H28 年度	63	145	29	23	0	0	0	128

※平成 24 年度は条例が施行された平成 25 年 1 月 1 日以降の実績

図表 34 法に基づく対応状況

	法に基づく措置件数							改善
	助言	指導 (1回目)	指導 (2回目)	指導 (3回目以降)	勧告	命令	代執行	
H28 年度	1	20	11	1	0	0	0	5
H29 年度	0	8	5	9	1	0	0	6

※H29 年度は平成 30 年 2 月末現在の件数。

(2) 空き家等データベースの整備

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。

(3) 空き家等の適正管理、活用促進等に係る取組

① シルバー人材センターと協定を締結

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。

② 金融機関との連携による取組

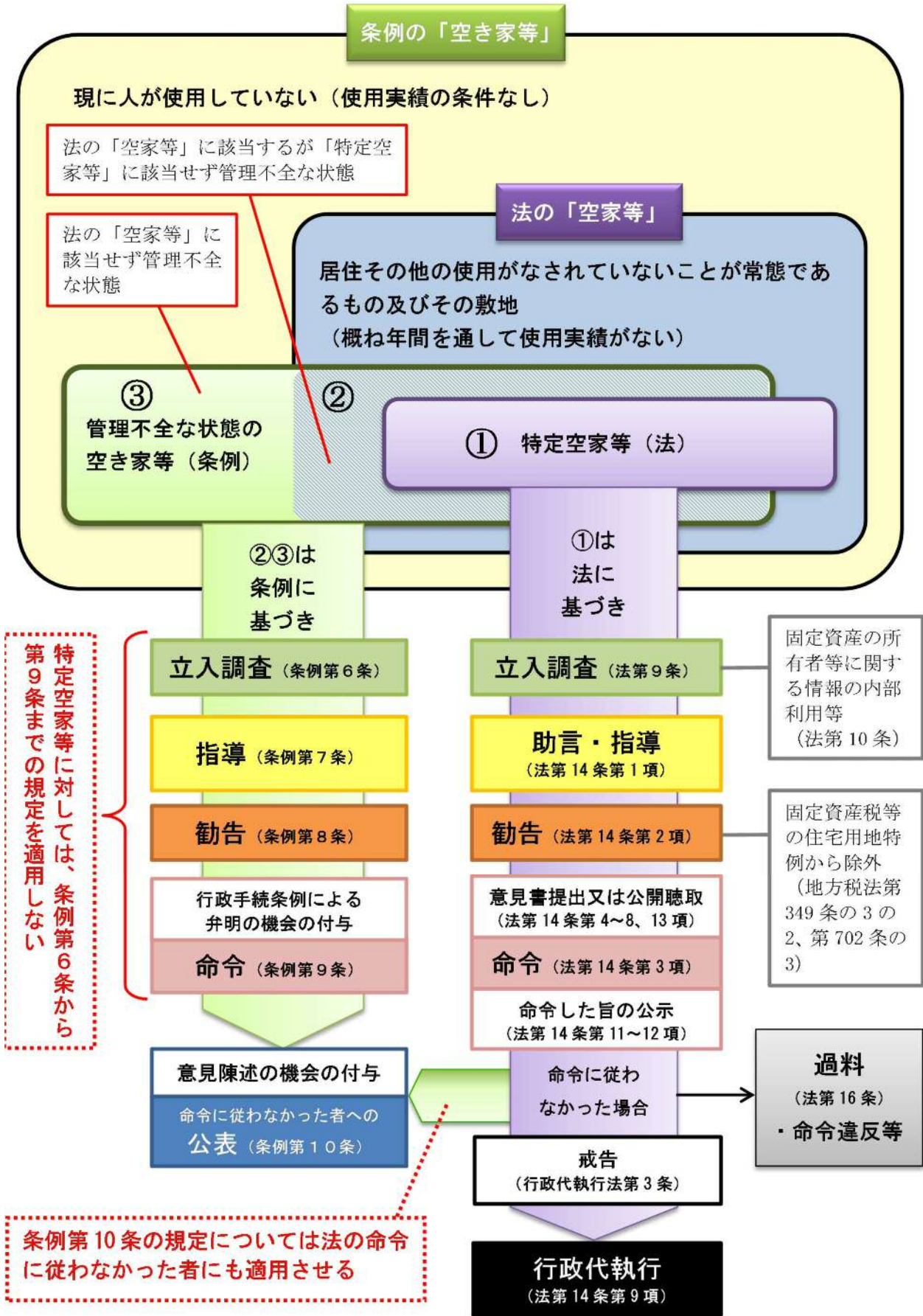
本市と4金融機関（埼玉りそな銀行、武蔵野銀行、埼玉縣信用金庫、城北信用金庫）が連携・協力して、所有者による空き家の活用・解体を促進することにより、空き家が管理不全な状態になることを防止する取組を行っています。金融機関は、空き家の活用・解体に必要な資金を所有者に融資する「空き家関連ローン」を取り扱っており、市は、この「空き家関連ローン」に関する情報を所有者に提供しています。

(4) 空き家の譲渡所得の特別控除制度

平成 28 年度税制改正において、相続した空き家を譲渡した場合に、譲渡所得を3千万円まで特別控除する制度が創設されたことから、申請者が確定申告の際に必要な「被相続人居住用家屋等確認書」の交付事務を実施しています。

平成 28 年度の交付件数は93 件でした(平成 29 年度は平成 30 年2月末現在 113 件)。

図表 35 法と条例の措置フロー



7 空き家等対策の課題

(1) 不動産所有者等の意識の醸成

本市では、人口、世帯数ともに依然として増加傾向にありますが、65歳以上の高齢者の占める割合も増加しています。年齢が高い層ほど戸建て住宅に住む傾向が現れており、近い将来、相続等に起因する空き家問題の増加が懸念されます。

誰もが直面する可能性のある相続の問題に備えるため、不動産所有者や市民の意識の醸成を図るとともに、相談に対応する体制を整え、空き家等の発生を予防していく必要があります。

(2) 空き家等の利活用の推進

本市では、人口、世帯数の増加とともに住宅総数も増加しており、住宅総数が世帯総数に対し10%以上上回っている状況にあります。空き家等の増加を抑制するためには、既存住宅ストックの質や市場価値を高めるとともに、場合によっては住宅以外の用途や、空き家等を取り壊した後の跡地も含め、地域の活動拠点等としての利活用も図っていく必要があります。

また、空き家等の利活用の推進にあたっては、貸し手と借り手の条件調整や合意形成等といった課題もあることから、関係団体との連携による支援体制の構築を図る必要があります。

(3) 特定空き家等に対する措置の実効性確保

本市がこれまで実施してきた法や条例に基づく指導等の対応において、所有者等の状況や立地条件等により、問題解決に至らない事案が生じています。特に、特定空き家等については近隣住民等へ危険が及ぶ恐れがあることから、優先的に解決することが求められます。

問題解決に向けた実効性を確保していくためには、民事手続きや他法令による制度の活用、所有者等を支援する制度等を早期に検討し、法に基づく措置と組み合わせて実施することが必要です。

(4) 将来的な都市計画等との連動

本市の空き家等の分布は、大きな地域特性が現れている状況ではありませんが、今後、超高齢化社会の進展に伴い、特定の地区に空き家等が多く発生するなどの地域特性が顕著に現れる可能性があることから、まずは本計画に沿って全市的に対策を講じつつ、継続的に状況を把握していく必要があります。

将来的には、都市計画や各種まちづくり計画における区域設定等と連動した対策を検討することが考えられます。