

## 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、

#### 利用中の住宅等

#### 管理されている空き家等

##### 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）
- I-2 財産管理や相続などに関する情報の提供（環境創造政策課）

###### (2) 相談、支援体制の構築

- I-3 専門団体等との連携構築（環境創造政策課、各所管課）
- I-4 高齢者、障害者に対する支援の推進（高齢福祉課、障害支援課）

###### (3) 住宅の良質化の支援

- I-5 建築物の耐震化の促進（建築総務課）
- I-6 長期優良住宅の整備の推進（住宅政策課）
- I-7 省エネ住宅の普及促進（環境創造政策課、環境未来都市推進課）
- I-8 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）
- I-9 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）

###### (4) 空き家の発生を抑制するための措置

- I-10 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）

##### 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）

###### (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）
- II-3 金融機関による空き家関連ローンの周知（環境創造政策課）
- II-4 自治会加入促進（コミュニティ推進課）
- 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）

###### (3) 利活用のマッチングの推進

- 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）
- II-7 団体や事業者等による利活用の支援（各所管課）
- II-8 関係団体との連携体制の構築（環境創造政策課）

###### (4) 既存住宅ストックの活用の推進

- II-9 マイホーム借上げ制度等の周知（住宅政策課）
- 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）
- II-11 住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録制度の活用（住宅政策課）

次のとおりです。

## 放置され管理不全な空き家等

### 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）

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）

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）

#### (2) 空家特措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）

#### (3) 所有者不明、相続人不存在の場合の対応

Ⅲ－5 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）

#### (4) 解決が困難な事案への対応

Ⅲ－6 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）

Ⅲ－7 所有者が自ら適正に管理することが困難な場合の対応の検討（環境創造政策課、高齢福祉課、障害支援課）

## 除却後の跡地

### Ⅳ 空き家等の跡地活用の促進

#### (1) 市の施策における跡地活用の推進

Ⅳ－1 オープンスペースとして活用する手法の検討（都市総務課）

Ⅳ－2 公益的な目的での跡地活用の検討（各所管課）

#### (2) 耐震性が不足している住宅の建替えの支援

Ⅳ－3 耐震補強等助成制度の活用（建築総務課）

## 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)

- 不動産等関係団体と連携し、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 財産管理や相続などに関する情報の提供 (環境創造政策課)

- 市民向けセミナーや相談会等を開催して、家屋や土地の財産管理や遺産相続等に関する情報を提供します。
- 民間団体が開催するセミナーや相談会等の情報を市民に提供します。

家屋や土地の財産管理や相続をめぐるトラブルの防止を啓発することで、住宅等の空き家化を予防します。

#### (2) 相談、支援体制の構築

##### I-3 専門団体等との連携構築 (環境創造政策課、各所管課)

- 法律、不動産、建築等の専門団体と連携し、家屋や土地を譲渡又は利活用等しようとする際の手続きや契約に関する相談、支援体制を構築します。
- 市と協定を締結している事業者（金融機関、保険会社等）との連携による相談体制の構築を検討します。

各種専門団体等との連携により相談窓口を拡充し、不動産所有者、空き家所有者等への相談、支援体制を構築することで、住宅等の空き家化の予防と利活用を促進します。

## I-4 高齢者、障害者に対する支援の推進

(高齢福祉課、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、問題解決に向けての支援を行います。

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-5 建築物の耐震化の促進

(建築総務課)

- ・ 「改定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、一定の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。

耐震基準に適合しない住宅の耐震改修を促進し、長寿命化を図ることで空き家化を予防します。

## I-6 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-7 省エネ住宅の普及促進

(環境創造政策課、環境未来都市推進課)

- 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」や「(仮称)さいたま版グリーンニューディール事業」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-8 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-9 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-10 空き家の譲渡所得の特別控除制度の周知・活用

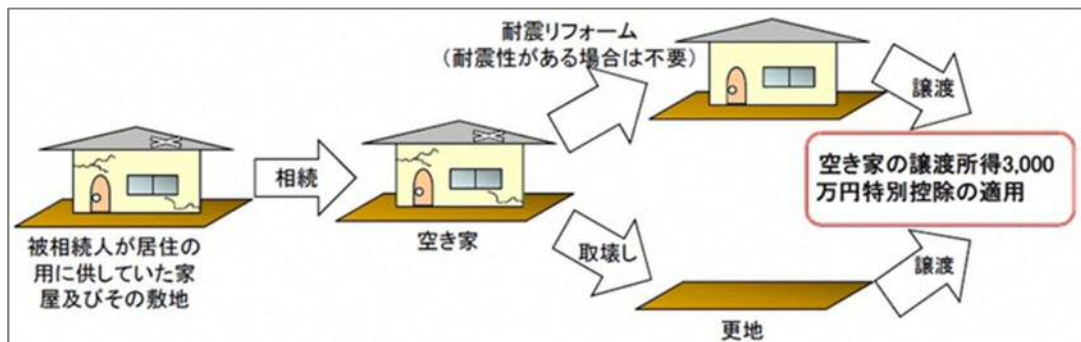
(環境創造政策課)

- 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※」の周知を図り、同制度の活用を促進します。

「空き家の譲渡所得の特別控除制度」を活用して、相続した家屋や土地が速やかに譲渡されることで、家屋の空き家化の予防と利活用を促進します。

※ 平成28年度の国の税制改正により、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。）又は家屋を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。本特例措置を受ける場合には、市が交付する「被相続人居住用家屋等確認申請書」が必要です。

※本計画策定時においては、平成31年12月31日までに譲渡したものが対象。



## 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。

### (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。

#### Ⅱ－３ 金融機関による空き家関係ローンの周知 (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。

所有者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２次さいたま市防犯のまちづくり推進計画」に基づき、犯罪が起り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に悪用され、又は放火等により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推進

## 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)

- ・市が実施する施策、事業等において、空き家等を事業用施設として活用する方策を検討します。
- ・地域の団体、事業者がコミュニティ形成や福祉等を目的とする事業で、空き家等を活動拠点として利活用しようとする場合に、空き家等を提供する所有者の意向を確認して、条件に合った物件を紹介する仕組みを構築します。

地域の活動拠点として空き家を活用することで、地域コミュニティや福祉など公共の利益に資する空き家の利活用を推進します。



## 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)

- ・高齢者だんらんの家設置助成事業 (高齢福祉課)
- ・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)
- ・商店街活性化推進事業 (空き店舗活用型) (商業振興課) など

## Ⅱ－８ 関係団体との連携体制の構築

(環境創造政策課)

- ・円滑な空き家等の利活用の実現に向け、不動産団体等との連携体制の構築に取り組みます。

空き家物件の情報や契約時のノウハウを有する不動産団体との連携体制の構築に取り組むことで、空き家等の利活用を推進します。

### (4) 既存住宅ストックの活用の推進

## Ⅱ－９ マイホーム借上げ制度等の周知

(住宅政策課)

- ・高齢者や子育て世帯等がライフスタイルやライフステージに応じた住み替えができるよう、住み替え希望の高齢者世帯等の持ち家を借上げ、子育て世帯等に転貸する「マイホーム借上げ制度」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。

「マイホーム借上げ制度」や「安心中古住宅登録制度」を利用してもらうことで、既存住宅の活用を促進します。

## 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、賃貸や譲渡をしやすくすることで空き家の利活用を促進します。

## Ⅱ－11 住宅確保要配慮者の入居を拒まない

### 民間賃貸住宅の登録制度の活用

(住宅政策課)

- 高齢者や障害者等の住宅確保要配慮者<sup>※</sup>の入居を拒まない民間賃貸住宅として、賃貸人が市に登録することができる制度の活用により、重層的な住宅セーフティネットの推進を図ります。

住宅確保要配慮者に対して、安心して暮らせる住宅の確保を可能とする、民間賃貸住宅を活用した登録制度の周知を図ることで空き家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。

### 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。

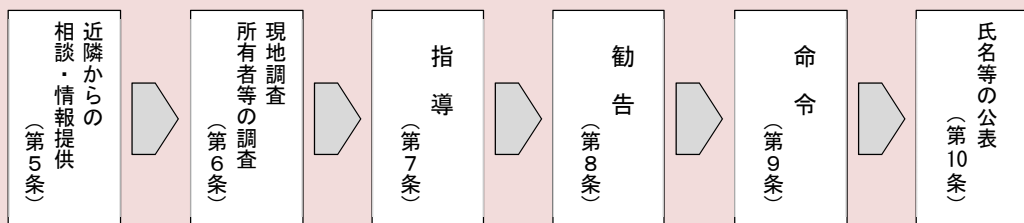
所有者等による自主的な空き家等の適正管理を促進し、管理不全な空き家等による危険性等の除去と近隣住民の良好な生活環境を保全します。

##### Ⅲ－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



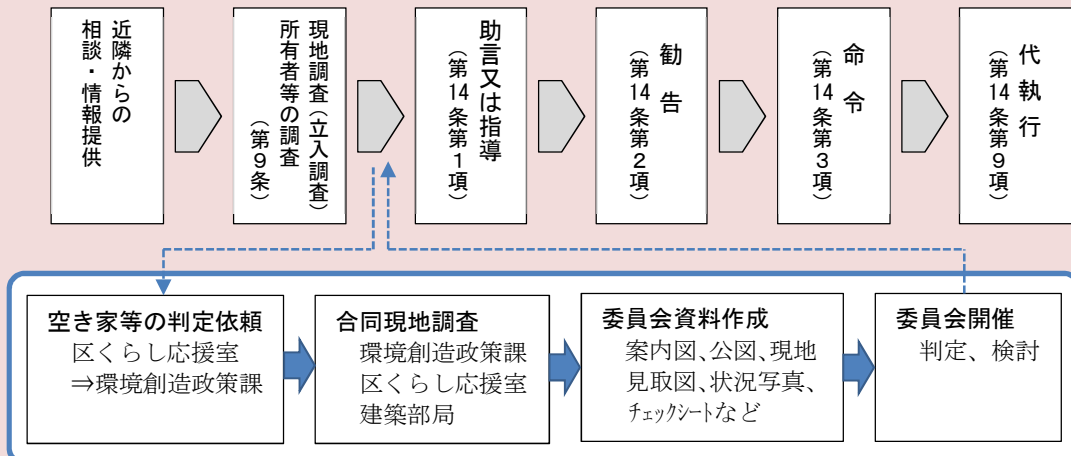
所有者等による空き家等の適正管理を促進し、管理不全な空き家等による危険性等の除去と近隣住民の良好な生活環境を保全します。

### Ⅲ－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)

- 法を適用する場合、特定空家等の判定や指導すべき内容等を「さいたま市特定空家等対策庁内検討委員会」において検討し、特定空家等に該当すると判断したときは、法第14条に基づく措置を実施します。

#### ◆法による措置の流れ



所有者等による自主的な空き家等の適正管理を促進し、特定空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。

#### (2) 空家特措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が、現に著しく保安上危険な建築物である場合や、火災予防上著しく不適切な状態にある場合、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障害物を除去する必要がある場合など、関係する他法令に基づく措置を実施します。

空家特措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。

### (3) 所有者不明、相続人不存在の場合の対応

#### Ⅲ－５ 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を含め、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、財産管理人制度等の活用を含め、問題解決を図るための方法を検討します。

### (4) 解決が困難な事案への対応

#### Ⅲ－６ 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売買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－７ 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。

## IV 空き家等の跡地活用の促進

### (1) 市の施策における跡地活用の推進

#### IV-1 オープンスペースとして活用する手法の検討

(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、いざという時に逃げられる空間として活用する手法を検討します。

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有効活用する等、空き家等の跡地の活用方法を検討します。

#### IV-2 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、駅周辺地域の自転車駐車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。

### (2) 耐震性が不足している住宅の建替えの支援

#### IV-3 耐震補強等助成制度の活用

(建築総務課)

- ・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を除却し、新たな戸建て住宅への建替えを支援します。

耐震補強等助成制度を活用することで、老朽化した空き家を含む耐震基準を満たさない住宅を除却し、新たな安全性の高い戸建て住宅への建替えを支援します。