

令和8年度 第1回 蓮田市空家等対策協議会

開催日時	令和8年7月22日（水）10：00～	
開催場所	西棟第3・第4会議室	
議事	(1) 協議会委員委嘱について (2) 市内の空家状況について (3) 昨年度及び直近の活動報告 (4) 令和8年度蓮田市空家等実態調査業務委託及び補助金について	
出席者	会長	山口会長（市長）
	委員	高橋委員、渋谷委員、竹林委員、宮田委員、本橋委員、関根委員、君島委員、菊地委員
	事務局	高橋（都市整備部長）、河野（都市整備部建築指導課長）、恩田（建築指導課副主幹）、岩崎（建築指導課技師）、袖山（建築指導課技師）
	関係人	
欠席者	田部井委員	
傍聴人数	なし	

議事の内容

司会	【開会】 本日の司会を務めさせていただきます、都市整備部建築指導課の河野です。どうぞよろしくお願いいたします。 《資料確認》
司会	それでは、蓮田市空家等対策協議会条例に第3条第2項により、当協議会の会長である山口蓮田市長よりごあいさつをお願い申し上げます。
会長	《会長挨拶》 本日はご多忙の中、蓮田市空家等対策協議会にご出席いただいたこと御礼申し上げます。今年度より始まる、令和8年度蓮田市空家等実態調査業務委託について事務局より説明があるので皆さん幅広い視点で遠慮なくご意見を頂ければと思います。
司会	本日は、委員の半数以上にご出席をいただいております。 従いまして、「蓮田市空家等対策協議会条例」第5条第2項の規定による定足数に達しておりますので、本日の協議会は成立することを、ご報告申し上げます。 それでは、これより条例第5条第1項により、山口市長に議長になっていただき、議事の進行をお願いしたいと存じます。

会長	あらためまして、議長として協議会を進行させていただきます。よろしくお願いいたします。 本日の協議会について、傍聴を希望される方はいらっしゃいませんのでこのまま議事に移らせていただきます。 会議次第に沿って進めさせていただきます。(1) 協議会委員委嘱について、事務局から説明をお願いします。
事務局	【議事(1)協議会委員委嘱について】 〈事務局説明要旨〉 今期に置かれましても、多くの前期委員方が改めて当協議会を続人いただけましたこと事務局として改めて御礼申し上げます。 蓮田市空家等対策協議会条例第3条第4項では、「会長に事故があるときは、あらかじめその指名する委員が、その職務を代理する」となっていることから、この指名を受けるものとして、当協議会では副会長という役職がございます。昨年までは田部井委員にこの職をお受けいただいておりますが、このたび、新しい任期が始まることから副会長の選出をお願いするものでございます。なお、条例第3条より会長は、市長をもって充てるとありますので協議会委員長は山口蓮田市長に継続していただきます。 よろしくお願いいたします。 以上
会長	それでは、議事(1)の事務局の説明について、なにかご意見、はございますか。
事務局	一点補足させていただきます。本日御欠席の田部井委員からは事前に「立候補者がいなければという条件で引き続き副会長を引き受けてくださる」との意見を頂戴しております。 〔意見なし〕
会長	議事として進めたいと思います。当協議会の副会長に立候補される方はいらっしゃいますでしょうか。 〔立候補者なし〕
会長	立候補者がいらっしゃらないようですので先ほど事務局より補足のあったとおり田部井委員に今期協議会の副会長を選出したいと思いますがいかがでしょうか。 〔異議なし〕
会長	それでは当協議会では、田部井委員に副会長の職をお受けいただきます。ご協力ありがとうございます。

会長 事務局	続きまして、次第の議事（２）市内の空家状況について、事務局に説明を求めます。 【議事（２）市内の空家状況について】 〈事務局説明要旨〉 蓮田市の空家状況について説明します。初めに、空き家の定義について説明いたします。空家等対策特別措置法では、「おおむね１年以上、居住その他の使用がされていない建築物とその敷地」を空家等と定義しています。単に誰も住んでいない建物というだけでなく、継続して利用されていない状態であることが重要になります。この判断材料としては水道、電気、ガスの利用状況等から総合的に判断します。令和５年の法改正では、「管理不全空家等」という特定空家までには至らないものの、このまま放置すると危険な状態になるおそれがある空き家を指定する制度が設けられました。管理不全空家等についても、市は指導や勧告を行うことができ、仮に勧告を受けた場合には固定資産税の住宅用地特例が解除される場合があります。この管理不全空家の程度がさらに悪化しますと「特定空家等」となり、助言・指導、勧告、命令、さらには行政代執行まで行うという制度設計になっています。なにより、空き家は早い段階で適切な管理を所有者の責任において行うことが非常に重要となります。なお、現状は蓮田市で管理不全空家等や特定空家に指定した物件はございません。 空き家の現状については、令和５年に実施された住宅・土地統計調査では全国では空き家数が年々増加し、令和５年には約９００万戸、空き家率は１３．８％となり、過去最高を更新していることが公表されています。埼玉県全体では近年やや減少傾向も見られますが、蓮田市では２０１３年（平成２５年）に多少減ったものの増加傾向にあり、２０２３年（令和５年）には約２，５００戸、空き家率は８．８％となっています。親の家を相続したものの、自分は別の場所に住んでいる、活用方法が分からない、売却や管理の手続きが進まないといった理由から、そのまま空き家となってしまうケースが多く見られます。つまり、空き家問題は特別な人だけの問題ではなく、誰もが将来的に当事者となる可能性のある身近な問題と言えます。 空き家を放置すると建物の老朽化による外壁や屋根材等の各部材の破損・落下、火災の危険性、雑草や樹木の繁茂、悪臭の発生、害虫・害獣の発生、景観・耐震性の悪化など、周辺住民の生活環境へ大きな影響を及ぼすことがあります。現状建築指導課では空家に関する相談を承っておりますが最も多い相談が建物の老朽化による周辺環境への被害の懸念や草木の繁茂による敷地の越境等になります。こうした問題が深刻化する前に、所有者による適切な管理が重要になります。 具体的な空き家に対する市の対応については、先程も申し上げた通り、市には建物の劣化や雑草の繁茂などに関する相談や通報が多く寄せられます。まず、①通報を受け、その際に具体的なヒアリングを実施します。次に②建築指導課職員が現地を確認し、建物の状態を確認いたします。その後管理が不十分、周辺環境への悪影響が懸念される際は、③法に基づいて税務課所有の課税情報を駆使し所有者を特定します。そして④適切な管理を依頼する通知文を所有者・管理者に送付します。その後、⑤所有者が改善を行い、必要に応じて市も相談対応を行いながら、問題の解決につなげています。 庁内の連携体制としては、空家等対策連絡会議を設置いたしました。空家等に関する
----------------------	--

	る相談は、所有者等からの管理や処分に関するものや、周辺住民からの苦情などまで様々なものが考えられます。これらの相談に対し、迅速な対応をしていくため本市では、相談の総合窓口を建築指導課に設けるとともに、この連絡会議を定期的を開催しながら庁内の情報共有を図っております。それぞれの事案については、関係する市担当課と連携しながら適宜対応することとしており、市で対応が困難な案件についても各関係機関や専門事業者との連携を図りながら必要な調整をしています。 また、令和6年度には専門家も加わる空家等対策協議会を設置しました。この協議会は空家特措法では市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会を組織することができる、とあり、専門家等も含めた委員らによる協議を踏まえた適切な対応が実施できるよう、設置したものととなります。 蓮田市の制度としまして、空き家バンク制度を運営し、空き家を売りたい・貸したい所有者と、利用したい方とのマッチングを進めています。令和3年に空き家バンクを開設以来、成約件数は令和4年と令和6年、令和7年に各1件ずつの計3件となっており、今後は制度の活用をさらに強化していくことを検討しております。 今年度より、市内の木造住宅の簡易無料耐震診断を受け付けております。平成12年5月以前に建築されたものは、柱と梁の接合部の仕様や耐力壁の配置が現行の基準に適合せず、耐震性が不十分である可能性があります。そのため、市では木造住宅の耐震改修の推奨することを踏まえ、市職員がパソコンソフトを使用して簡易的な耐震診断を実施するものです。 本年度3月には、蓮田市空家等対策計画を策定しました。この計画の基本理念は、「AKIYA0（ゼロ）～適切な管理で地域はもっと豊かになる～」としています。計画では、「予防」「利活用」「除却」の3つを柱とし、空き家を単なる問題としてではなく、地域資源として活かしていくことを目指しています。それに伴い、この3つの柱にはそれぞれ市の将来像を設定しています。これらの結果を今後の施策へ反映し、より効果的な空き家対策につなげていきます。
会長	議事(2)の事務局の説明について、なにかご意見はございますか。 〔意見なし〕
会長	続きまして、次第の議事(3)昨年度及び直近の活動報告について、事務局に説明を求めます。

事務局	【議事（３）昨年度及び直近の活動報告について】 〈事務局説明要旨〉 協議会を含めた、昨年度及び直近の活動報告を簡単ではありますが内容含め報告します。 令和７年８月２７日水曜日 令和７年度第１回空家等対策協議会 蓮田市空家等対策計画策定について並びに公表までのスケジュールについて、２つ目に令和８年度より実施しております空家等実態調査に向けた国の補助活用について説明いたしました。 令和７年１２月２２日月曜日 令和７年度第２回空家等対策協議会、ここでは蓮田市空家等対策計画策定について並びに策定へのスケジュールについて、２つ目に空家等実態調査についての具体的な概要の説明をいたしました。 令和８年１月２４日土曜日 空き家相談セミナー こちらは、武蔵野銀行様が共催、蓮田市が後援として実施しました。セミナーでは少人数の参加ではありましたが開催後のアンケートより参加してよかったと答えた人が８割以上でした。セミナーの内容としては、蓮田市から市の現状と対策、武蔵野銀行様から空き家問題と住まいの終活、相続と遺言についての説明でした。 令和８年３月１９日木曜日 令和７年度第３回空家等対策協議会 こちらは、第２回協議会にていただいたご意見を踏まえ、令和８年１月６日火曜日～同年２月５日木曜日までの３０日間実施したパブリックコメントの結果報告を行い、最終的に蓮田市空家等対策計画の諮問答申を行いました。 令和８年４月１日水曜日 蓮田市空家等対策計画の公表をいたしました。 続きまして、直近の活動報告としまして、令和８年６月１６日火曜日に相続、空き家対策セミナーを埼玉りそな銀行様主催、蓮田市後援という形で行いました。内容としましては、蓮田市空家等対策協議会委員で行政書士の宮田直子様による空き家問題の現状と相続・認知症への備え、蓮田市から蓮田市の空き家対策について、埼玉りそな銀行様より埼玉りそな銀行の空き家対策についての三部構成で実施しました。終了後のアンケート結果では、２９名の参加のうち２５名が満足した、大変満足したとの回答でした。感想等について、さらに具体的な相続に関してや、空き家に関しての問題意識を持った等の感想をいただきました。 その他、市の実際の業務としまして、令和７年度中、市民からの空き家相談件数が５２件、そのうち適切な管理を依頼する通知文を送付した件数が３９件でした。今年度に置かれましては空家等実態調査を中心に、市民への呼びかけ等の対策講じてまいります。
会長	議事（３）の事務局の説明について、なにかご意見はございますか。
委員 事務局	〔質疑応答要旨〕 １．市民からの空き家相談についてどんな相談が多かったか。 →草木の繁茂、越境に関する相談が最も多いです。

委員	・適切な管理を依頼する通知文を送付した結果、対応がないものは今後どう対処していくか。
事務局	→現地の状況を鑑みて、再度通知文を送付します。また、令和8年度に空家等実態調査を行い、具体的な空家等の意向調査(アンケート式)を送付する。流れとしては、議事(4) 令和8年度蓮田市空家等実態調査業務委託及び補助金についてで説明します。
委員	・適切な管理を依頼する通知文は市民でも閲覧することは可能か。
事務局	→個人情報をも分に含んでいますが、名前や住所等を抜いたものであれば閲覧することは可能です。
委員	・隣地への草木の越境等について伐採をしてよいという市独自の条例等の制定は考えているか。
事務局	→枝木の越境等については個人の財産に該当するため条例等で制定することは難しいです。そのため、現在のところ考えておりません。
委員	・所有者に直接電話することはできないか。又は、自治会等で把握している電話番号を伝えて、市が電話することはできないか。
事務局	→電話による所有者への連絡は非常に効果的だと思います。ただし、所有者等を調べる際には、市税務課が所有する固定資産税等の送付先を利用するのですが、電話番号の記載はないため電話することができません。また、自治会等で把握している電話番号については所有者が了承を得ないと目的外利用となりますためむやみに使用することができません。
会長	続きまして、次第の議事(4) 令和8年度蓮田市空家等実態調査業務委託及び補助金について、事務局に説明を求めます。
事務局	【議事(3) 令和8年度蓮田市空家等実態調査業務委託及び補助金について】 〈事務局説明要旨〉 本調査は、蓮田市空家等対策計画を適切に進めるための基礎調査として位置づけ、市内の空き家状況をより詳細に把握するために行います。総務省統計局が行った住宅・土地統計調査に基づいた空き家数および空き家率のグラフについて数値として算出されますが、裏を返せばそのみの情報となっており、市の実情が反映されたものとは言い難いです。また、住宅・土地統計調査における空き家の定義は空家特措法における空き家の定義とは異なったものとなっております。より効果的な空き家対策施策を構築するためには、より具体的な市内の空き家状況を把握する必要がございます。本調査の中で現地調査から意向調査(アンケート)までを行うことにより、市の空き家状況を明確に把握し、市の空き家対策をより強固なものにしていければと考えております。 本調査の流れとしては、委託先としましては、6/8に日本工営都市空間株式会社様と契約締結をいたしました。履行期間は令和9年3月24日までとしています。 今回の実態調査は、次の5つで実施する想定です。1つ目が「調査対象の抽出」、2つ

目が「現地調査」、3つ目が「所有者特定」、4つ目が「所有者等意向調査」、5つ目が「GIS用データベースの構築」です。段階的に調査の精度を高めながら、最終的に法に基づく対応へとつなげていく流れとしています。

【調査対象の抽出】最初に行うのが、調査対象となる家屋の特定作業です。この段階では、空家特措法における「空家等」の定義や、国土交通省が取りまとめている「地方公共団体における空家調査の手引き」に倣って対象を抽出します。具体的には、水道の閉栓状況・電気メーターの使用状況・草木の繁茂・郵便物の滞留状況といった、外形的・客観的な指標を組み合わせ、空き家である可能性が高い家屋を抽出します。この作業により、法に基づく対応を検討する前提となる調査対象の整理を行います。現在は、この抽出作業中でございます。抽出に当たっては、市水道課が持つ、水道の年間使用量を参考にしております。具体的には令和8年6月分の使用量を最新として過去2年分の水道総使用量30㎥以下で一次抽出を行っております。過去2年分とした理由としては、空き家の定義として「おおむね1年以上、居住その他の使用がされていない建築物とその敷地」とされているため、この定義から外れた家屋を抽出しないようにするためとなります。

【現地調査】抽出された家屋について現地調査を実施します。水道の使用量から抽出された家屋をさらに絞り込み、空き家候補を約1,000件と想定して調査員が現地に赴き、建物の外観状況・管理の状況・周辺環境への影響などを確認し、調査票を作成します。この現地調査では、単に空き家かどうかを確認するだけでなく、空家特措法における「管理不全空家等」や「特定空家等」に該当する可能性も意識しながら、建物の状態を把握します。これにより、今後の指導や措置を検討するための基礎情報を整理します。

【所有者特定】所有者特定作業を実施いたします。現地調査の結果、空き家と判断される件数は約600件を想定しています。これらについて、市が保有する課税データや登記情報等を活用し、所有者の特定作業を行います。

【所有者等意向調査】所有者が特定された後、意向調査を実施します。この調査では、空き家の管理状況、今後の活用や処分の意向、管理上の課題や困りごとなどを把握し、回収・集計を行います。これは直ちに行政指導を行うためのものではなく、空家特措法の趣旨に基づき、所有者の自主的な対応を促すための働きかけとしての側面もございます。あわせて、所有者不明や対応困難なケースの整理も行います。

【GIS用データベースの構築】調査結果をGIS用データベースとして構築します。市内の空き家の情報を一元的に管理するためのもので、調査票、現地写真、空き家の判定結果を地図情報と紐づけ、情報管理と実務活用の両立を図ります。これにより空き家の分布状況や管理状態を視覚的に把握することが可能になります。

以上が本年度中に業務委託にて実施する業務となります。来年度においては本年度実施した実態調査の結果を踏まえ、管理不全空き家のリスト化を行います。物件の整理や、計画的な空き家対策の推進につなげていくことを想定しています。

また今回の実態調査は国の補助制度である、空き家対策総合支援事業を活用いたします。こちらについてはすでに申請及び交付決定済みでございます。今後は調査結果に基づく空家等のリスト化を行い、具体的な施策の方向性が見えてきた段階で対策施策に合致する国の補助金等を活用しながら蓮田市の空き家対策を進めていく所存です。

以上

会長	議事(4)の事務局の説明について、なにかご意見はございますか。
委員 事務局	〔質疑応答要旨〕 ・所有者特定作業の際、建物が未登記なものはどのようにするか。 →土地の課税情報より、所有者を特定し特定します。
委員 事務局	・GIS用データベースはどなたでも閲覧できるのか。 →市の内部情報になるため閲覧することはできません。
委員 事務局	・空き家の利活用についての相談はどのくらいくるか。 →「空き家」という前提条件において相談される件数は多くなく、通常業務の中で該当する物件が空き家であったというケースが月に数件あります。
委員 事務局	・蓮田市では、行政代執行を何件行っているか。 →蓮田市では、行政代執行は一件も行っておりません。近隣市町村についても、ここ数年行ったとの情報はありません。蓮田市としては、代執行にならないための取り組みとして適切な管理を依頼する通知文の送付や今年度取り組みの空家等実態調査を行い、空家の抑制に努めています。
委員 事務局	・空き家税の取り組みの導入予定はあるか。 →蓮田市では、固定資産税等の住宅用地特例に関する措置の除外についてのみを検討しており、現在のところ空き家税の取り組みは検討していません。
委員 事務局	・通常の場合農地については所有権移転ができないが、住宅用地と農地がセットになっている物件についての所有権の移転についても同様に不可か。 →以前市農業委員会へ確認したところ農地法上難しいとの回答でした。 -----議事終了-----
会長	本日の議事はすべて終了いたしましたので、以降の進行を事務局に戻したいと思います。
事務局	委員の皆様におかれましては、円滑な議事進行にご協力いただき、ありがとうございました。 以上を持ちまして、令和8年度第1回空家等対策協議会は終了とさせていただきます。閉会にあたり、田部井副会長からご挨拶いただくところですが本日欠席のため都市整備部長より挨拶いたします。
都市整備部長	〔閉会挨拶〕

事務局	以上を持ちまして令和８年度第１回蓮田市空家等対策協議会を終了させていただきます。 次回の協議会日時についてご連絡申し上げます。 次回の協議会は、令和８年１１月１８日（水）１０：００～を予定しております。
-----	---