

三郷市空家等対策計画 (案)

令和 年 月

目 次

第1章 計画の基本的事項	1
1 計画策定の背景と目的.....	1
2 本計画の位置づけ.....	2
3 空家等に関する国の動向	3
4 関連計画における空家等対策の位置づけ	6
第2章 三郷市の空家等を取り巻く現状.....	7
1 人口及び世帯.....	7
2 空家等の現状.....	10
3 GISを用いた分析.....	17
4 空家等対策に係る課題.....	22
第3章 空家等対策に係る基本的な方針	23
1 取組方針	23
2 対象とする地域	23
3 対象とする空家等の種類	24
4 計画の期間.....	24
5 計画の目標.....	24
第4章 空家等対策に関する施策	25
1 空家等の調査に関する事項.....	26
2 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項	27
3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	29
4 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	32
5 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項	34
6 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	35
7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	38

第1章 計画の基本的事項

1 計画策定の背景と目的

全国的な人口減少、少子高齢化等を背景に、適切に管理されずに放置された空家等が増加し、防災・衛生・景観等の面で周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが大きな社会問題となっています。

こうした空家等に対する対策を進めるため、国において、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）」が公布され、平成27年5月に全面施行されました。

本市においても、平成29年3月に「三郷市空家等の適切な管理に関する条例（以下、「空家条例」という。）」を施行し、また、平成30年3月に、空家法に基づく「三郷市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）」を策定し、空家等対策を進めてきました。

本市の空家等の現状については、総務省統計局が実施した平成30年住宅・土地統計調査によると、平成25年の調査と比較して空き家数、空き家率がともに減少し、国平均、県平均と比べても低い水準で推移しています。また、本市で令和2年度と令和3年度に実施した空家等実態調査では、空家数が694棟、空家率が1.84%という結果が得られました。

他方、令和2年の国勢調査の結果では、持ち家に住んでいる65歳以上の単独世帯と夫婦ともに65歳以上の夫婦のみの世帯の割合を合わせると、市全体の4分の1に迫る状況であることから、今後、高齢化の進展とともに、空家等が増加することが懸念されます。また、「三郷市都市計画マスタープラン」策定時に実施したアンケート調査では、「住宅地又は個々の住宅について、今後力を入れていく必要がある取組」について、「空き家住宅の有効活用や中古住宅の流通促進」という回答が上位となっており、空家等の発生予防、適正管理、除却を含めた利活用などの対策は、地域住民の住環境を保全する上で重要なものとして、今後も継続的に取組む必要があります。

このため、空家等対策に係る国の動向や、本市の空家等の現状を踏まえ、総合的かつ計画的に空家等対策の推進及び利活用の促進を図り、安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的として、本計画を改定します。

■本計画における表記の使い分け

【空家等】…「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第1項の定義に基づき使用します。

建築物又はこれに付属する工作物であっ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。

【空き家】…「住宅・土地統計調査（総務省統計局）」の定義に基づき使用します。

一戸建の住宅や、アパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる住宅において、ふだん人が居住していない住宅

なお、家庭生活を営むことができないような「廃屋」は、調査の対象外

【空家】…本市が令和2年度、令和3年度に実施した空家等実態調査の結果に基づきます。

市内全棟の現地調査を行った上で、空家等と思われる建物の所有者等に対して実施したアンケート調査の回答内容から、「空家等ではない」と判明したものを除いた全ての建物のことをいいます。

なお、アンケート調査において返送がなかった建物については、「空家等である」、「空家等ではない」の判定が保留のため、空家に含むものとしています。

2 本計画の位置づけ

本計画は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他の空家等の適切な管理に関し必要な事項を協議するために設置した、三郷市空家等対策協議会における協議を踏まえ、空家法第6条に規定する空家等対策計画として策定しました。

市の上位計画である「第5次三郷市総合計画」との整合を図るとともに、「三郷市都市計画マスタープラン」等各種計画との整合を図りつつ、計画を推進してまいります。

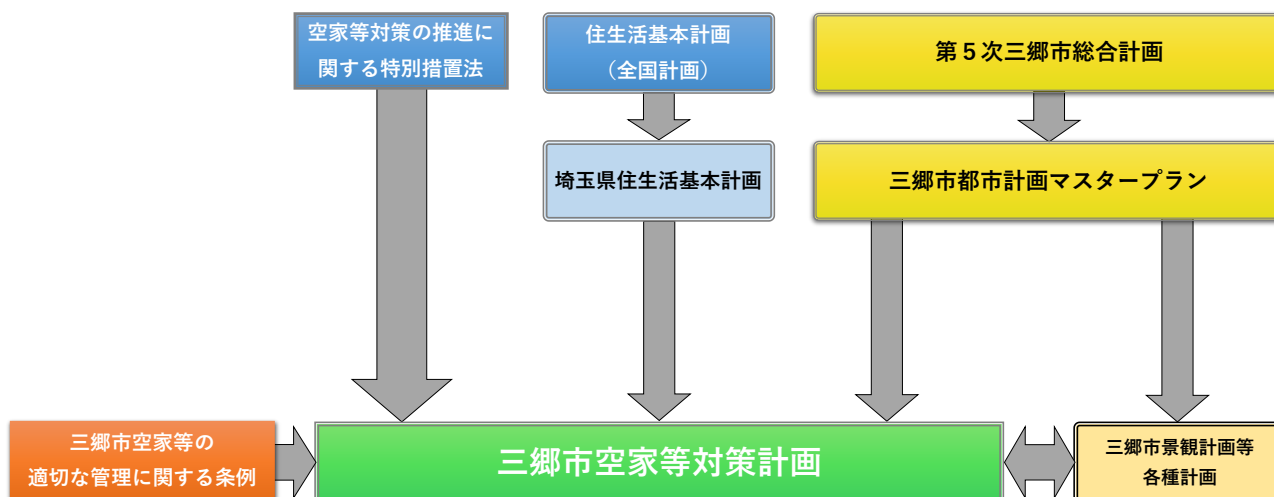


図 1 本計画の位置づけ

3 空家等に関する国の動向

(1) 住生活基本計画（全国計画）の改定

国の住宅政策の指針となる「住生活基本計画（全国計画）」が令和3年3月に改定され、閣議決定されました。この計画では、「社会環境の変化」、「住宅ストック・産業」の2つの視点において設定された2つの目標に、以下のように位置づけられました。

目標1では、空き家等の既存住宅活用を重視することで、地方、郊外、複数地域での居住を推進することを基本的な施策としています。目標7では、空き家の適切な管理を促進するとともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空家の除却や、立地・管理状況の良好な空家の多様な利活用を推進するための基本的な施策を定めています。

住生活基本計画(全国計画)内、空家等対策に関する主な事項（抜粋）

①「社会環境の変化」の視点

目標1

「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

(1)国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進

(基本的な施策)の一部

○空き家等の既存住宅活用を重視し、賃貸住宅の提供や物件情報の提供等を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進

③「住宅ストック・産業」の視点

目標7

空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

(1)空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空家の除却

(基本的な施策)

○所有者等による適切な管理の促進。周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空家の除却等や特定空家等に係る対策の強化

○地方公共団体と地域団体等が連携し相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進

○所有者不明空家について、財産管理制度の活用等の取組を拡大

(2)立地・管理状況の良好な空家の多様な利活用の推進

(基本的な施策)

○空き家・空き地バンクを活用しつつ、古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅等、多様な二地域居住・多地域居住を推進

○中心市街地等において、地方創生やコンパクトシティ施策等と一体となって、除却と合わせた敷地整序や、ランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進

○空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援

(成果指標)

・市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数
9万物件(H27.5～R2.3)→20万物件(R3～12)

図2 「住生活基本計画（全国計画）」における空家等対策に関連する目標、基本的な施策等

資料：「住生活基本計画（全国計画）（概要）」（国土交通省）

（<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001392091.pdf>）を参考に加工して作成

（２）空家法に基づく基本的な指針の改正

国において、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、平成 27 年 2 月に空家法の一部施行とともに基本的な指針が定められました。その後、空家法施行後の取組状況や地方公共団体からの要望等を踏まえ、空家等の発生の抑制、利活用、除却等の取組を強力に推進する必要があることから、基本的な指針の一部改正が令和 3 年 6 月に行われました。

【改正のポイント】

- 特定空家等の対象には「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれる旨を記載
- 所有者等の所在を特定できない場合等において、民法上の財産管理制度を活用するために、市町村長が不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことが考えられる旨を記載
- 地域の空家等対策に取り組む N P O 等の団体について、協議会の構成員の例に加えるとともに、専門的な相談について連携して対応することを記載 等

（３）特定空家等に対する措置に関するガイドラインの改正

国において、平成 27 年 5 月に空家法を全面施行するとともに、市町村が特定空家等の判断の参考となる基準等及び特定空家等に対する措置に係る手続について、参考となる考え方として、「特定空家等に対する措置に関するガイドライン（以下、「ガイドライン」という。）を示しました。その後、空家法施行後の取組状況や地方公共団体からの要望等を踏まえ、特定空家等への対応を推進するため、令和 3 年 6 月にガイドラインが改正されました。

【改正のポイント】

- 災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合は災害対策基本法に基づく措置も考えられる旨を記載
- 特定空家等の判断に際して参考となる基準に「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される場合」の参考となる考え方の例を記載
- 空家等の所有者等の特定に係る調査手法、国外居住者の調査方法及び所有者等を特定できない場合の措置について記載
- 外見上はいわゆる長屋等であっても、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、空家法の対象となる旨を記載 等

（４）民法等一部改正法及び相続土地国庫帰属法の成立

国において、相続登記がされないこと等により、不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地、又は所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地、いわゆる「所有者不明土地」の問題を解消するため、令和３年４月に「民法等の一部を改正する法律」及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が成立、公布されました。これらの法律により、所有者不明土地等の発生予防と利用の円滑化の両面から総合的に民事基本法制が見直されました。

発生予防の面では、相続登記・住所等の変更登記の申請義務化や、法務大臣（法務局）による要件の審査・承認の上で、相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属できる制度（相続土地国庫帰属制度）が創設されました。

また、利用の円滑化の面では、所有者不明土地・建物の管理に特化した財産管理人制度の創設や、共有者不明の共有物の利用の円滑化のため、裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意をもって、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度が創設されたほか、遺産分割長期未了状態の解消を促進する仕組みの創設、相隣関係規定の見直しとして、ライフラインの引込みを円滑化し、土地の利用を促進する仕組みも整備されました。

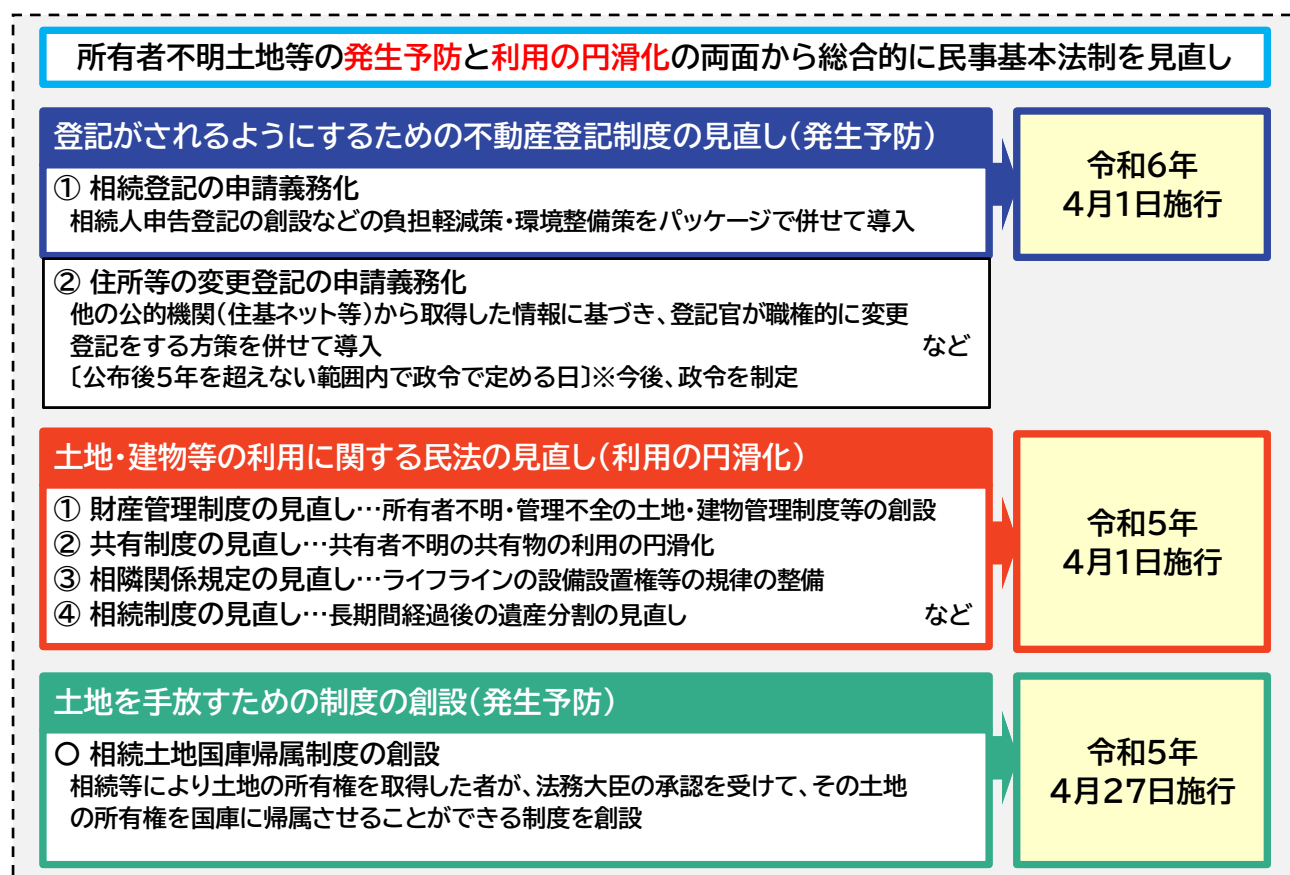


図 3 民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要

資料：「民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要」（法務省）

（<https://www.moj.go.jp/content/001375975.pdf>）を参考に加工して作成

4 関連計画における空家等対策の位置づけ

(1)「第5次三郷市総合計画」(令和3年度から令和12年度)

空家等対策に関しては、「まちづくり方針4 都市基盤の充実した住みやすいまちづくり」において、「4-1-3 快適な住環境の創造」を推進する上で、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に影響を及ぼすおそれがあることから、空家等の管理・利活用の推進や、多様化・高度化する住宅ニーズへの対応等、誰もが安心して暮らせる魅力的な住環境の整備に努めるとしています。

(2)「三郷市都市計画マスタープラン」(令和3年度から令和22年度)

空家等対策に関しては、部門別まちづくりの方針「(6)生活充実まちづくりの方針」において、定住性の高いまちづくりを推進する上で、人口減少や高齢化に伴い空き家の増加が予想されることから、空き家の適正管理や利活用に向けた情報発信や相談窓口の開設等により、空き家の対策に取り組むとしています。

(補足) アンケート調査結果からみた空家等に対する市民意識

「三郷市都市計画マスタープラン」におけるアンケート調査の中で、「住宅地または個々の住宅について、今後力をいれていく必要がある取組について(2つ以内で○をつけてください)」に対し、「空き家住宅の有効活用や中古住宅の流通促進」が回答数339件(35.9%)と3番目に多いことから、市民の関心が高いことがうかがえます。

表1 問「住宅地または個々の住宅について、今後力をいれていく必要がある取組(2つ以内で○をつけてください)」に対する回答集計結果

選択項目	回答数 (複数回答)	割合
狭い生活道路の改善等による既存住宅地の防災力の向上	412	43.6%
下水道や公園の整備・改善等、既存住宅地の居住環境の向上	372	39.4%
空き家住宅の有効活用や中古住宅の流通促進	339	35.9%
住宅の耐震化や老朽化した住宅の建替えの促進	185	19.6%
太陽光発電や蓄電池の導入支援など環境にやさしい住宅の普及	148	15.7%
庭木や生け垣等による緑豊かな住宅地づくり	101	10.7%
わからない	51	5.4%
新しい住宅地の開発促進	50	5.3%
高層マンションの建設促進	23	2.4%
その他	18	1.9%
合計	1,699	179.8%
回答者数	945	100.0%
未回答者数	27	

資料：「三郷市都市計画マスタープラン(令和3年9月)」p.22 を加工して作成
 ※無作為抽出した18歳以上の市内在住者3,000人を対象にしたアンケート調査

第2章 三郷市の空家等を取り巻く現状

1 人口及び世帯

(1) 人口及び世帯数の推移

令和4年4月1日現在の本市の人口は142,758人となっており、全国的に人口は減少傾向にある中で、依然、本市の人口は増加傾向となっています。

平成5年から令和4年までの人口増加率は約8%で、世帯増加率は約55%となっています。これは、核家族化の進行や、単独世帯が増加していることが原因であると考えられます。

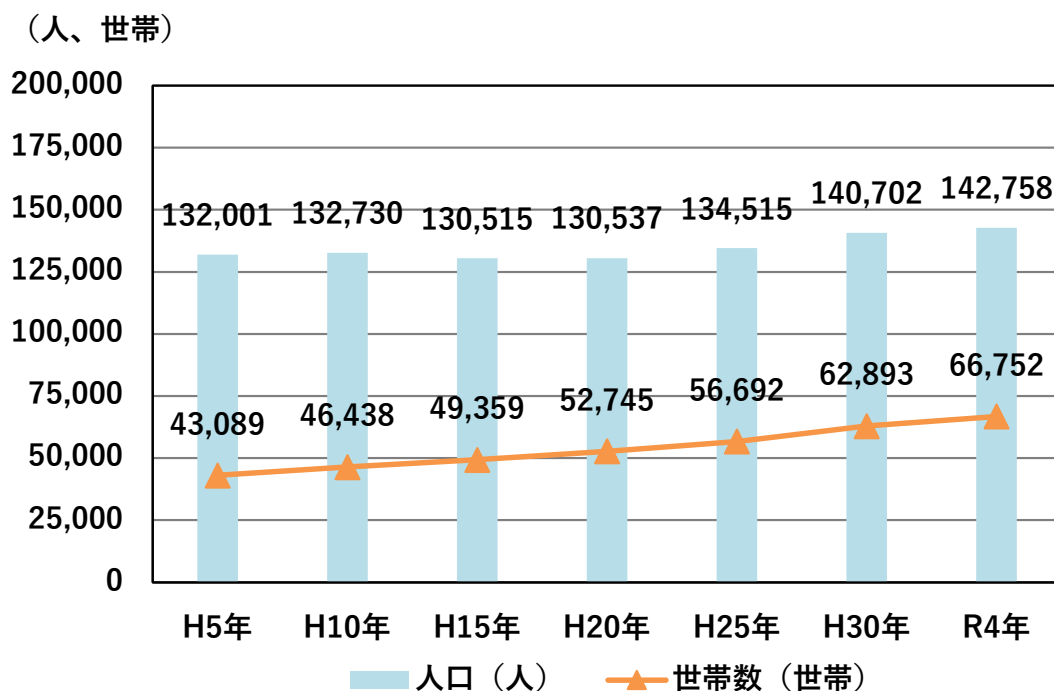


図4 人口及び世帯数の推移

資料：三郷市ホームページ「みさとの人口 人口・世帯数の推移（各年4月1日人口）」

(<https://www.city.misato.lg.jp/secure/1286/jinkounosui20220401.XLS>)

※各年4月1日の人口及び世帯数

※H5～H20：住民基本台帳人口＋外国人登録人口、H25～R4：住民基本台帳人口（日本人＋外国人）

(2) 年齢別人口の推移

平成5年から令和4年の間で、本市の15歳未満の人口は、約8千人減少している一方で、65歳以上人口は、3万人以上増加しています。また、市全体人口における65歳以上人口の割合は、令和4年度で27.1%となっており、全体の4分の1以上の割合となっています。

このことから、少子高齢化が進展しており、直近10年間では高齢化率が約5ポイント増加していることから、本計画の期間中に高齢化率が30%を超えることも予測されます。

表2 年齢別人口の推移

	H5年	H10年	H15年	H20年	H25年	H30年	R4年
0～14歳(人)	26,186	22,223	18,869	17,306	17,326	18,194	18,202
15～64歳(人)	98,342	100,484	96,898	91,464	87,550	85,643	85,768
65歳以上(人)	7,473	10,023	14,748	21,767	29,639	36,865	38,788

資料：三郷市ホームページ「みさとの人口 年齢別人口」(<https://www.city.misato.lg.jp/1167.htm>)

※各年4月1日の人口及び世帯数

※H5～H20：住民基本台帳人口＋外国人登録人口、H25～R4：住民基本台帳人口（日本人＋外国人）

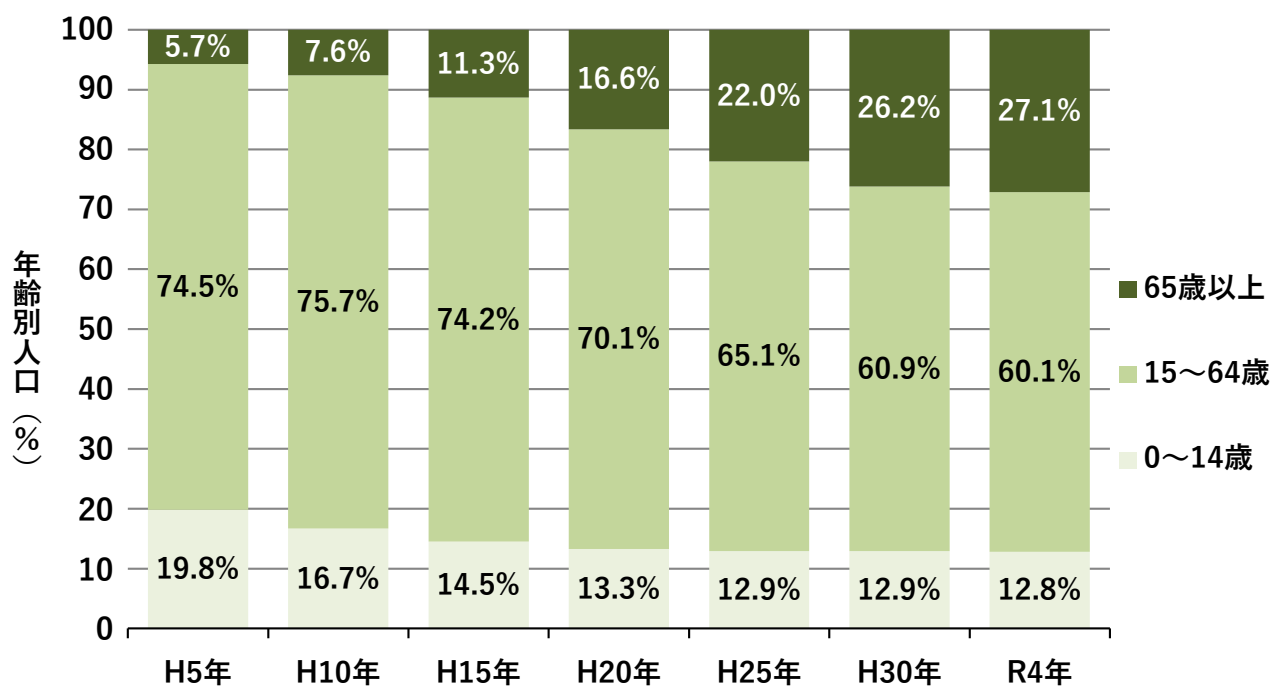


図5 年齢別人口の推移

資料：三郷市ホームページ「みさとの人口 年齢別人口」(<https://www.city.misato.lg.jp/1167.htm>)

※各年4月1日の人口及び世帯数

※H5～H20：住民基本台帳人口＋外国人登録人口、H25～R4：住民基本台帳人口（日本人＋外国人）

(3) 高齢者世帯の状況

令和2年国勢調査の結果をみると、市内の持ち家に住んでいる全世帯に対する高齢者世帯の状況について、65歳以上の単独世帯と夫婦ともに65歳以上の夫婦のみの世帯を合わせると、全世帯数の4分の1に迫る状況となっています。また、65歳以上の単独世帯のみでみると、全国平均、県平均よりは低いものの、全世帯の約1割となっています。

表 3 高齢者世帯の状況（持ち家に住んでいる世帯）

	世帯数（世帯）	65歳以上の 単独世帯（世帯）	夫婦ともに65歳以上の 夫婦のみの世帯（世帯）
全 国	33,729,416 (100.0%)	4,435,064 (13.1%)	5,163,382 (15.3%)
埼玉県	2,060,276 (100.0%)	230,496 (11.2%)	307,260 (14.9%)
三郷市	37,413 (100.0%)	3,741 (10.0%)	5,292 (14.1%)

資料：令和2年国勢調査（総務省統計局）

(4) 将来推計人口

本市の人口動態は、三郷中央地区や三郷インターA地区の土地区画整理事業等を要因とした社会増により、現在も人口増加が続いています。一方で、本市で策定した「令和元年度 三郷市人口ビジョン」によると、令和12年前後をピークに、人口が減少に転じると推計しています。

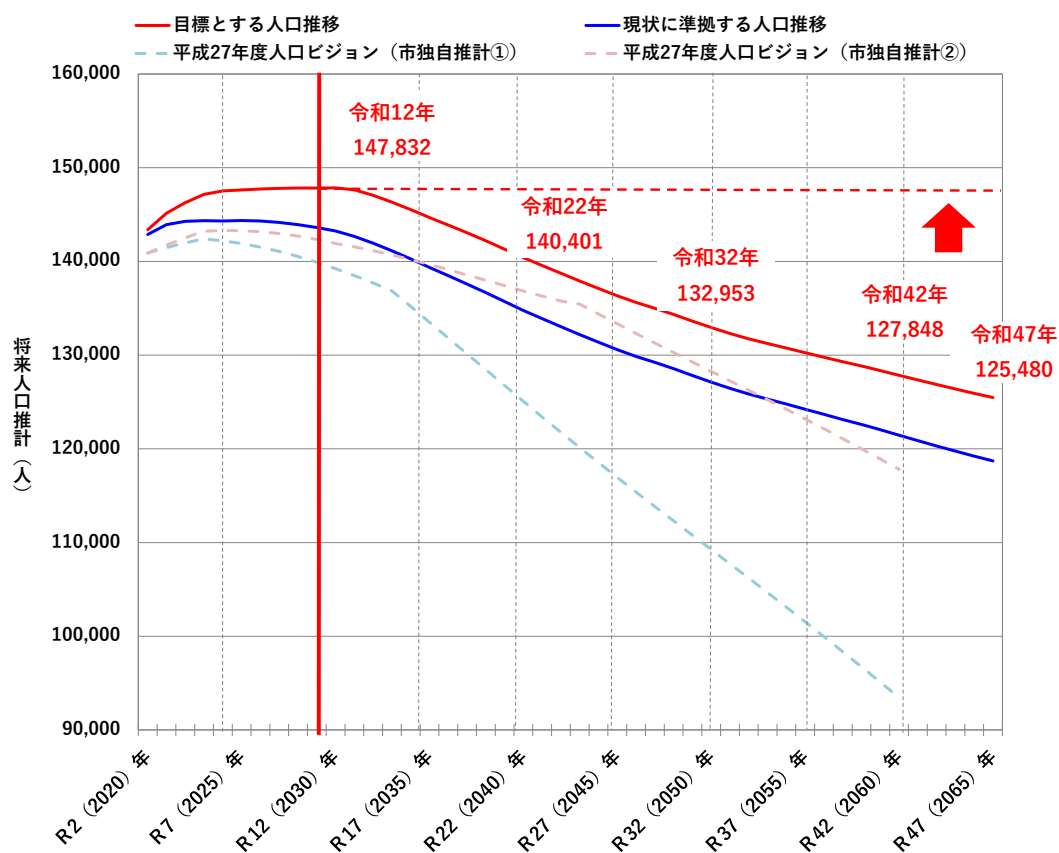


図 6 三郷市の将来人口推計（長期）

資料：「令和元年度 三郷市版人口ビジョン（令和2年3月）」

2 空家等の現状

(1) 住宅・土地統計調査による空き家の現状

総務省統計局が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」によると、三郷市内の空き家は、平成5年に2,940戸（空き家率6.5%）であったものが、平成25年には5,460戸（空き家率9.3%）となっており、20年間で空き家数、空き家率ともに増加していましたが、平成30年の調査では、空き家数が5,090戸（空き家率8.1%）で、ともに減少に転じています。

平成30年調査時点の全国の空き家率は13.6%で、埼玉県内の空き家率は10.2%となっており、三郷市の空き家率は、全国的に見ても低い水準であるといえます。

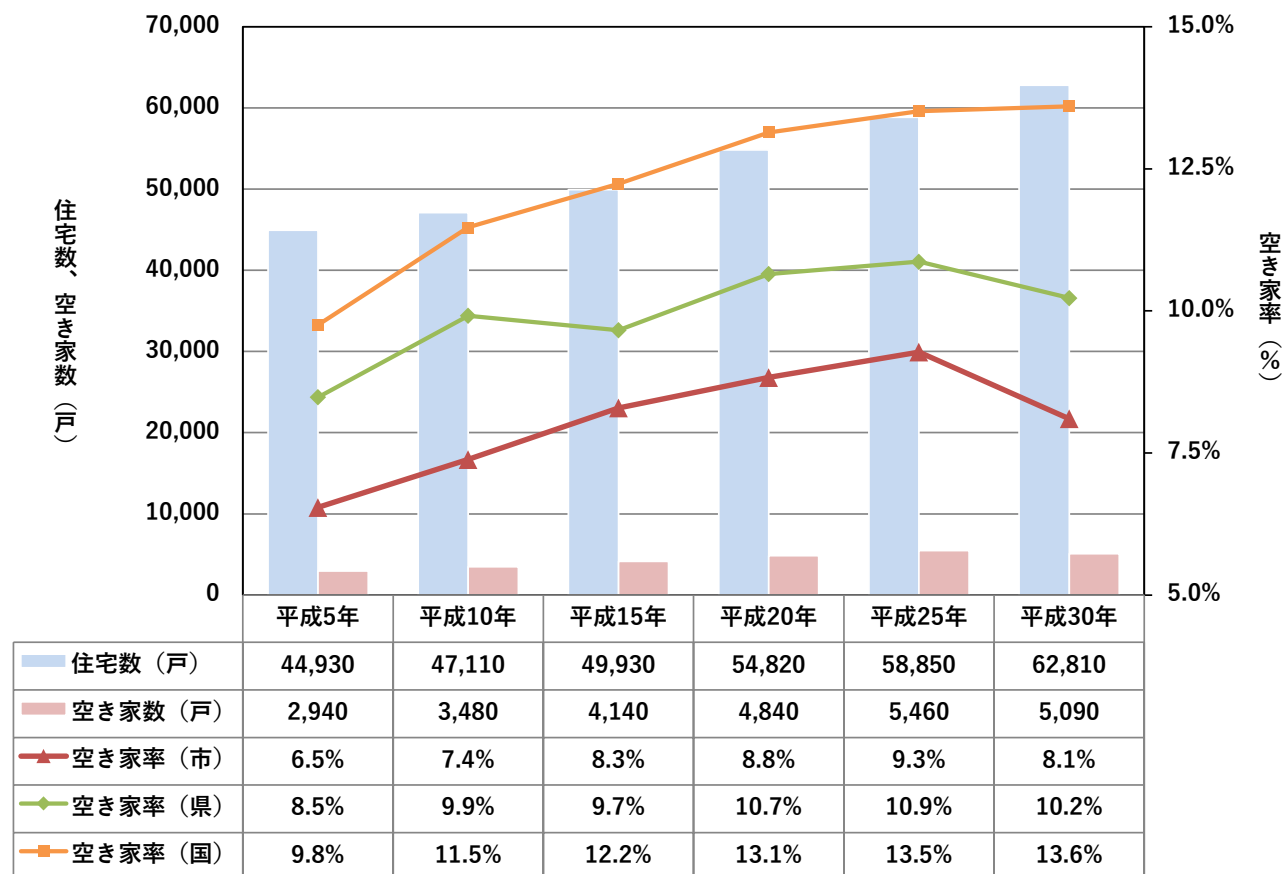


図 7 住宅数、空き家数、空き家率の推移

資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）（平成5年～平成30年）

【住宅・土地統計調査に関する補足】

住宅・土地統計調査は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する、土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。5年ごとに実施され、国勢調査の調査区を基に抽出調査されるもので、数値については推計値になります。

住宅・土地統計調査では、空き家を用途によって分類しており、この分類のうち、「その他の住宅」とは、別荘、たまに寝泊まりする住宅、賃貸・売却用の住宅以外で、人が住んでいない住宅のことをいい、管理不全のまま目的なく放置され問題となっている空家等の大部分がこの中に含まれます。

平成30年調査時点の埼玉県内における「その他の住宅」の空き家率をみると、県全体で3.7%となっているなか、本市は1.8%となっており、県内で2番目に低い率となっています。本市では、今後も空家等対策の実施とともに、動向を注視していきます。

空き家率（％）

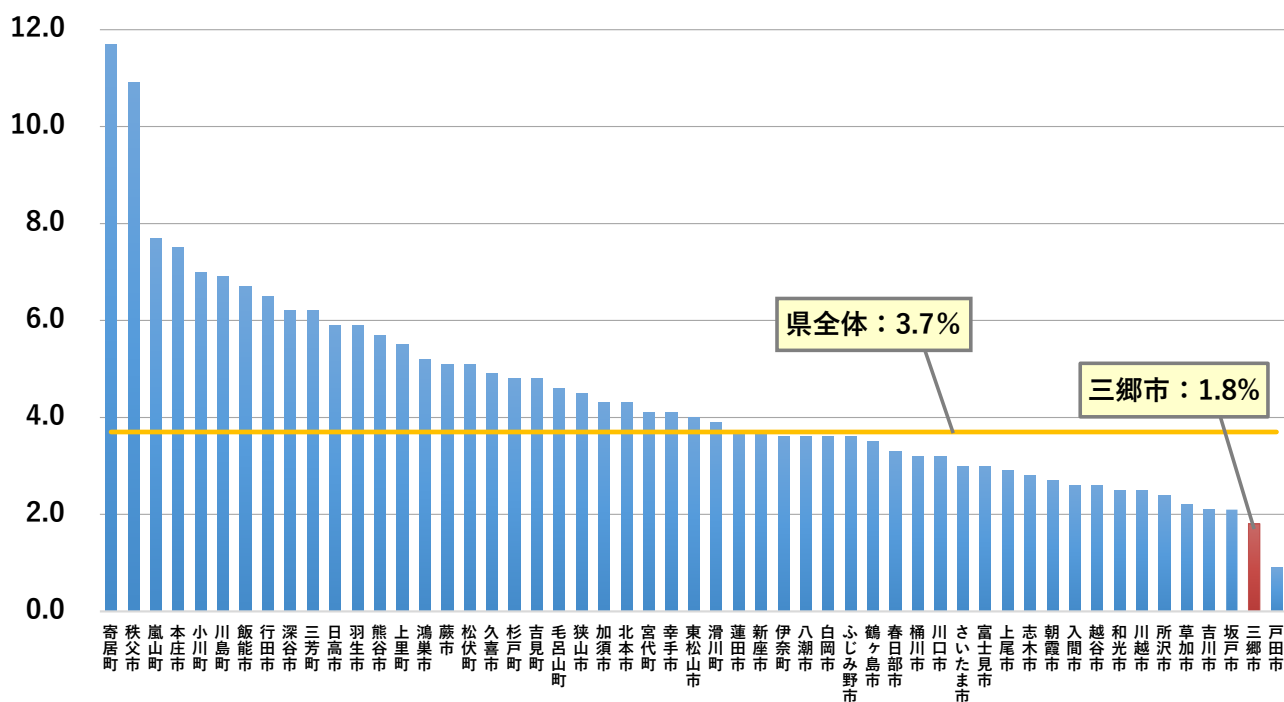


図 8 埼玉県内における「その他の住宅」の空き家率

資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

【空き家の種類に関する補足】

「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）では、「空き家」を4つに分類にしています。

（1）二次的住宅

①別荘

週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

②その他

ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

（2）賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

（3）売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

（4）その他の住宅

上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

本市の空き家の内訳及び推移を種類別にみると、「その他の住宅」が平成20年から平成30年にかけて220戸増加しており、空き家全体の2割程度を占めています。

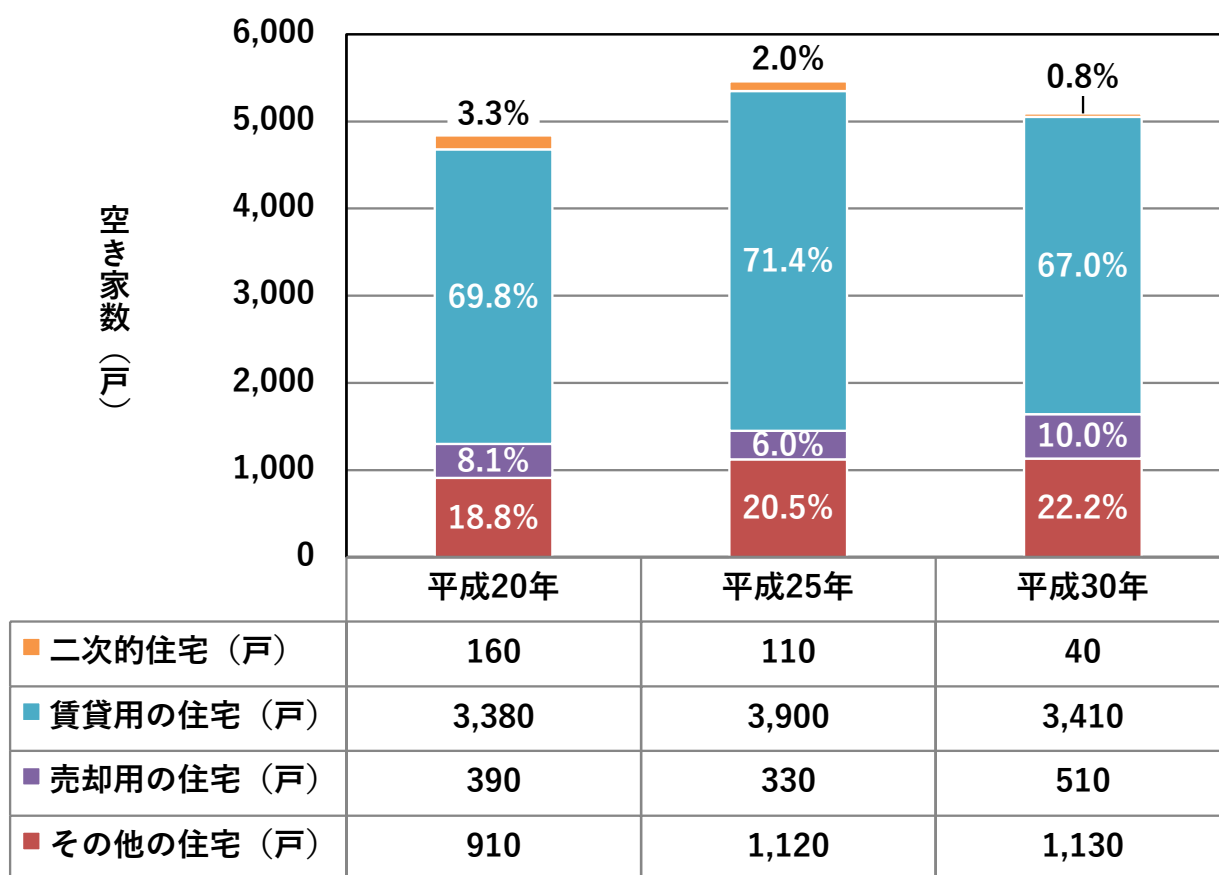


図 9 住宅の種類別空き家数の推移

資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）（平成20年～平成30年）

(2) 三郷市空家等実態調査結果

本市では令和2年度と令和3年度に、市全体の家屋等調査を実施し、空家等と思われる建物の所有者等の特定を行い、アンケート調査を実施することにより、本計画を策定するための基礎資料を整理しました。

空家等実態調査の実施フローは下図のとおりで、本市の空家の分布状況等は次のページ以降に示します。なお、アンケート調査結果は巻末の資料編に掲載しています。

①空家等実態調査の実施フロー

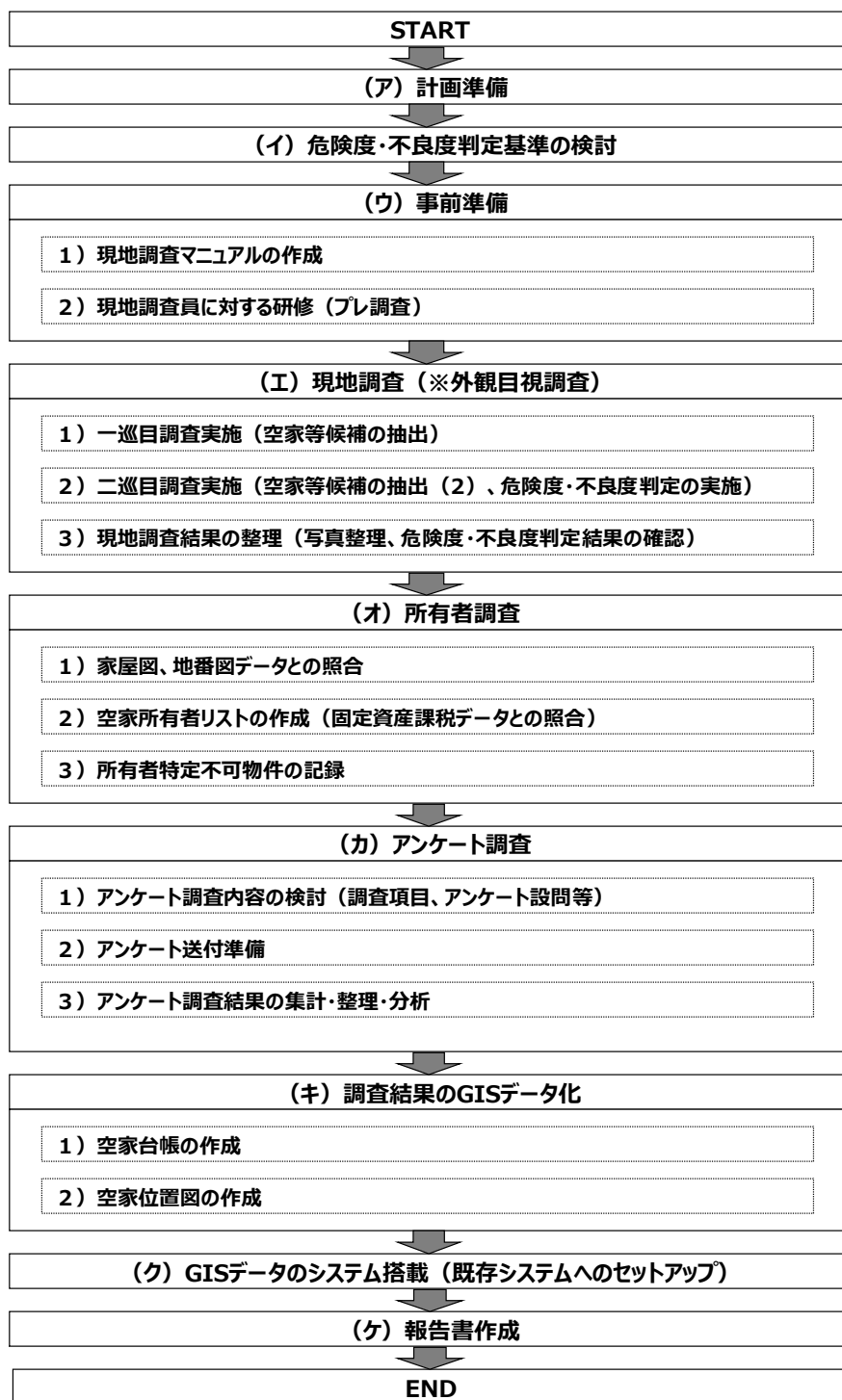


図 10 空家等実態調査の実施フロー

②本市における空家の分布

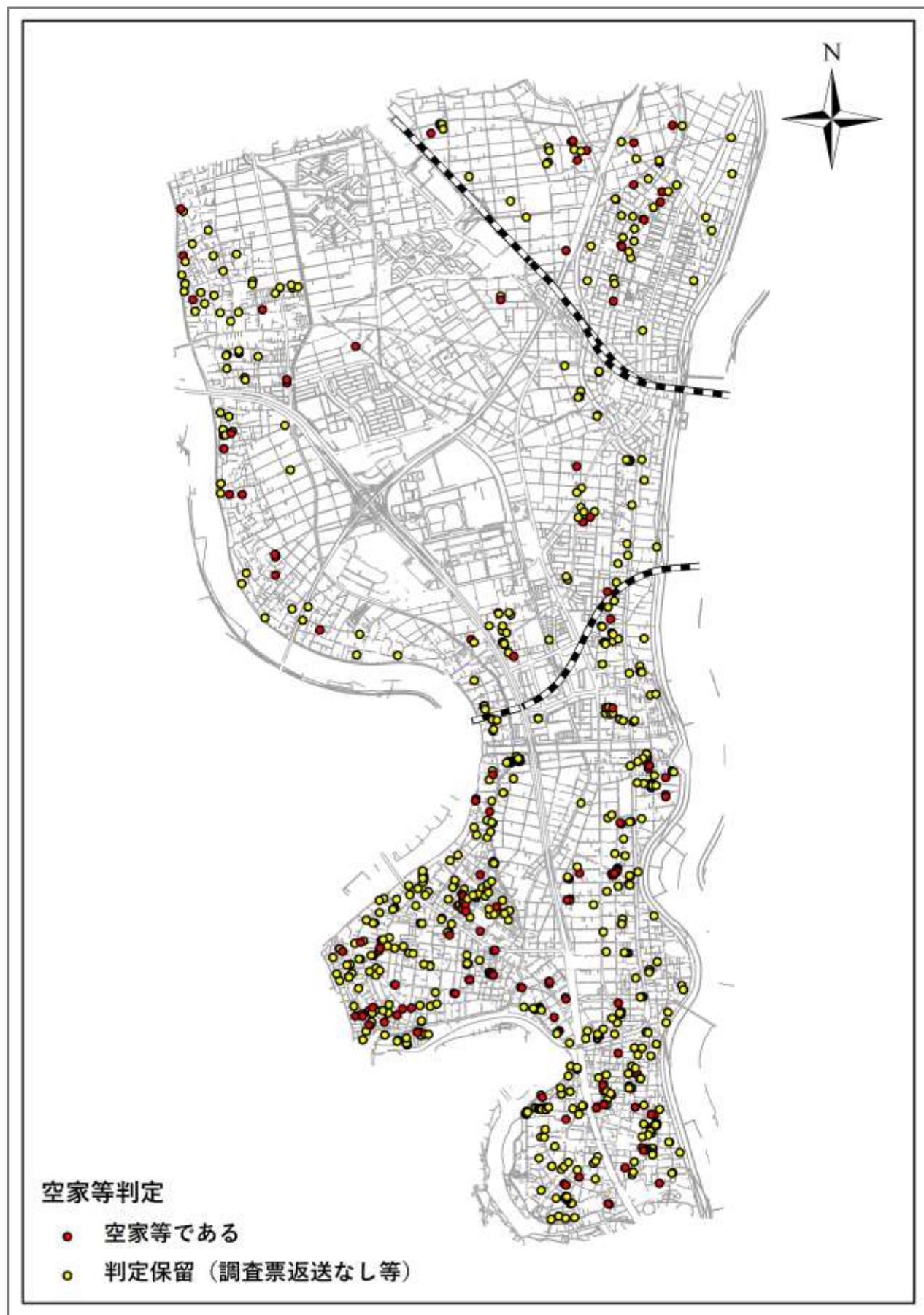


図 11 本市における空家の分布図

③大字別の空家数及び空家率

表 4 大字別の空家数及び空家率

大字コード	大字	空家数 (棟)	家屋棟数 (R3.1.1) (棟)	空家率	大字コード	大字	空家数 (棟)	家屋棟数 (R3.1.1) (棟)	空家率
375	戸ヶ崎 5丁目	13	261	4.98%	060	丹 後	0	11	—
583	栄 3丁目	22	451	4.88%	130	笹 塚	0	70	—
273	高州 3丁目	39	814	4.79%	140	南蓮沼	0	176	—
574	新和 4丁目	30	702	4.27%	150	駒 形	0	149	—
575	新和 5丁目	15	357	4.20%	200	横 堀	0	0	—
612	鷹野 2丁目	18	440	4.09%	300	鎌 倉	0	3	—
260	東 町	33	827	3.99%	400	彦 江	0	3	—
370	戸ヶ崎	57	1,613	3.53%	402	彦江 2丁目	0	0	—
040	後 谷	6	175	3.43%	403	彦江 3丁目	0	0	—
271	高州 1丁目	39	1,160	3.36%	410	彦 沢	0	2	—
120	谷 中	11	331	3.32%	412	彦沢 2丁目	0	0	—
020	小谷堀	6	181	3.31%	413	彦沢 3丁目	0	0	—
615	鷹野 5丁目	24	726	3.31%	420	番匠免	0	6	—
374	戸ヶ崎 4丁目	11	355	3.10%	422	番匠免 2丁目	0	12	—
290	寄 巻	6	195	3.08%	423	番匠免 3丁目	0	1	—
451	彦野 1丁目	11	363	3.03%	430	上 口	0	14	—
371	戸ヶ崎 1丁目	38	1,286	2.95%	431	上口 1丁目	0	410	—
614	鷹野 4丁目	18	637	2.83%	432	上口 2丁目	0	2	—
080	仁 蔵	3	114	2.63%	433	上口 3丁目	0	0	—
272	高州 2丁目	24	1,015	2.36%	440	彦 倉	0	1	—
571	新和 1丁目	8	358	2.23%	442	彦倉 2丁目	0	5	—
373	戸ヶ崎 3丁目	32	1,506	2.12%	450	彦 野	0	3	—
372	戸ヶ崎 2丁目	25	1,190	2.10%	452	彦野 2丁目	0	0	—
552	彦川戸 2丁目	1	49	2.04%	460	下彦川戸	0	21	—
100	幸 房	17	891	1.91%	470	上彦川戸	0	25	—
585	栄 5丁目	3	162	1.85%	490	彦 成	0	0	—
581	栄 1丁目	10	548	1.82%	493	彦成 3丁目	0	119	—
070	大広戸	3	176	1.70%	494	彦成 4丁目	0	177	—
010	半 田	12	708	1.69%	500	彦 音	0	0	—
110	岩野木	4	238	1.68%	502	彦音 2丁目	0	49	—
501	彦音 1丁目	2	119	1.68%	503	彦音 3丁目	0	44	—
441	彦倉 1丁目	5	320	1.56%	510	彦 糸	0	0	—
491	彦成 1丁目	12	771	1.56%	512	彦糸 2丁目	0	19	—
598	早稲田 8丁目	7	453	1.55%	513	彦糸 3丁目	0	118	—
613	鷹野 3丁目	8	525	1.52%	520	采女新田	0	1	—
030	前 間	2	137	1.46%	521	采女 1丁目	0	211	—
596	早稲田 6丁目	9	617	1.46%	540	泉	0	0	—
603	三郷 3丁目	2	146	1.37%	541	泉一丁目	0	302	—
572	新和 2丁目	8	585	1.37%	542	泉二丁目	0	297	—
380	谷 口	17	1,298	1.31%	543	泉三丁目	0	55	—
274	高州 4丁目	3	237	1.27%	562	天神 2丁目	0	0	—
492	彦成 2丁目	10	803	1.25%	582	栄 2丁目	0	0	—
594	早稲田 4丁目	4	328	1.22%	584	栄 4丁目	0	131	—
551	彦川戸 1丁目	9	751	1.20%	591	早稲田 1丁目	0	308	—
495	彦成 5丁目	2	167	1.20%	602	三郷 2丁目	0	170	—
561	天神 1丁目	4	342	1.17%	621	さつき平 1丁目	0	21	—
050	田中新田	1	86	1.16%	622	さつき平 2丁目	0	35	—
595	早稲田 5丁目	5	444	1.13%	631	新三郷ららシティ 1丁目	0	268	—
573	新和 3丁目	3	285	1.05%	632	新三郷ららシティ 2丁目	0	14	—
611	鷹野 1丁目	9	860	1.05%	633	新三郷ららシティ 3丁目	0	15	—
090	茂田井	3	289	1.04%	651	ピアラシティー 1丁目	0	12	—
421	番匠免 1丁目	6	607	0.99%	652	ピアラシティー 2丁目	0	95	—
160	市 助	2	223	0.90%	641	中央一丁目	0	344	—
511	彦糸 1丁目	3	369	0.81%	643	中央三丁目	0	333	—
390	花和田	3	401	0.75%	671	インター南一丁目	0	22	—
401	彦江 1丁目	3	451	0.67%	672	インター南二丁目	0	31	—
411	彦沢 1丁目	2	332	0.60%	673	インター南三丁目	0	0	—
642	中央二丁目	2	513	0.39%					
597	早稲田 7丁目	2	518	0.39%					
645	中央五丁目	2	547	0.37%					
644	中央四丁目	1	389	0.26%					
601	三郷 1丁目	1	406	0.25%					
593	早稲田 3丁目	1	451	0.22%					
592	早稲田 2丁目	1	490	0.20%					
480	上彦名	1	503	0.20%					

市全体	空家数 (棟)	694
	家屋棟数 (R3.1.1) (棟)	37,697
	空家率	1.84%

(3) 空家等に関する相談対応状況

本市での空家等に関する相談件数は令和元年の 59 件をピークに減少傾向となっており、令和 3 年度では、21 棟に対し、28 件の相談が寄せられました。

空家法の施行日以降の本市における空家等に関する相談対応状況は以下のとおりです。なお、集計期間は、平成 27 年 5 月 1 日から令和 4 年 3 月 31 日までとしています。

表 5 年度別の相談対応状況及び解決数・解決率

年度	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	合計
相談棟数	16	32	39	35	32	29	21	204
相談件数	23	58	49	58	59	49	28	324
相談件数に対する解決数	224							
解決率	69.1%							

表 6 相談内容内訳（相談件数ベース）

樹木繁茂	164 件
家屋破損	103 件
その他（動物等）	57 件
合計	324 件

表 7 相談内容内訳（棟数ベース）

樹木繁茂	91 棟
家屋破損	73 棟
その他（動物等）	40 棟
合計	204 棟

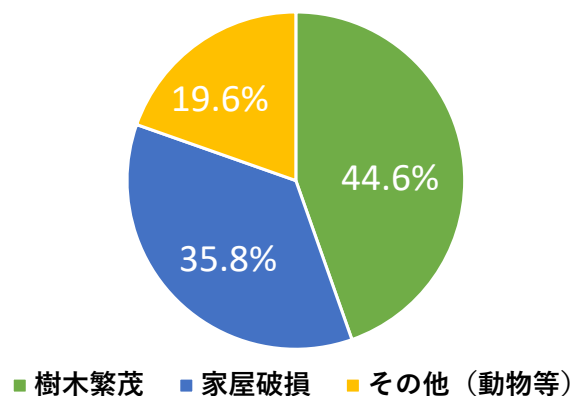
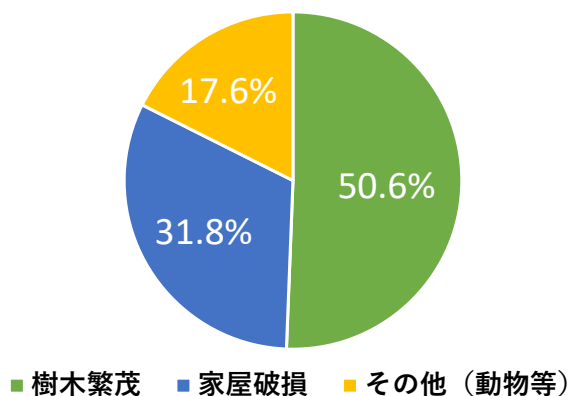


図 12 相談内容内訳（相談件数ベース）

図 13 相談内容内訳（棟数ベース）

※集計期間…平成 27 年 5 月 1 日～令和 4 年 3 月 31 日（空家法施行日以降）

3 GIS を用いた分析

(1) 地域区分別の相談対応の状況

近隣住民等からの空家等の相談対応状況から、都市計画マスタープランの地域区分別に対象棟数及び相談件数を集計すると、空家数が比較的多く存在する町丁目が集まる東和地域で、多くの相談が寄せられている状況にあります。



図 14 地域区分別の相談対応の状況

（２）町丁目別空家数の状況

空家等実態調査の結果から、空家を地図上に示し、町丁目別に棟数を集計すると、空家が 30 棟以上存在する町丁目が本市の南側、南西側に多くみられます。

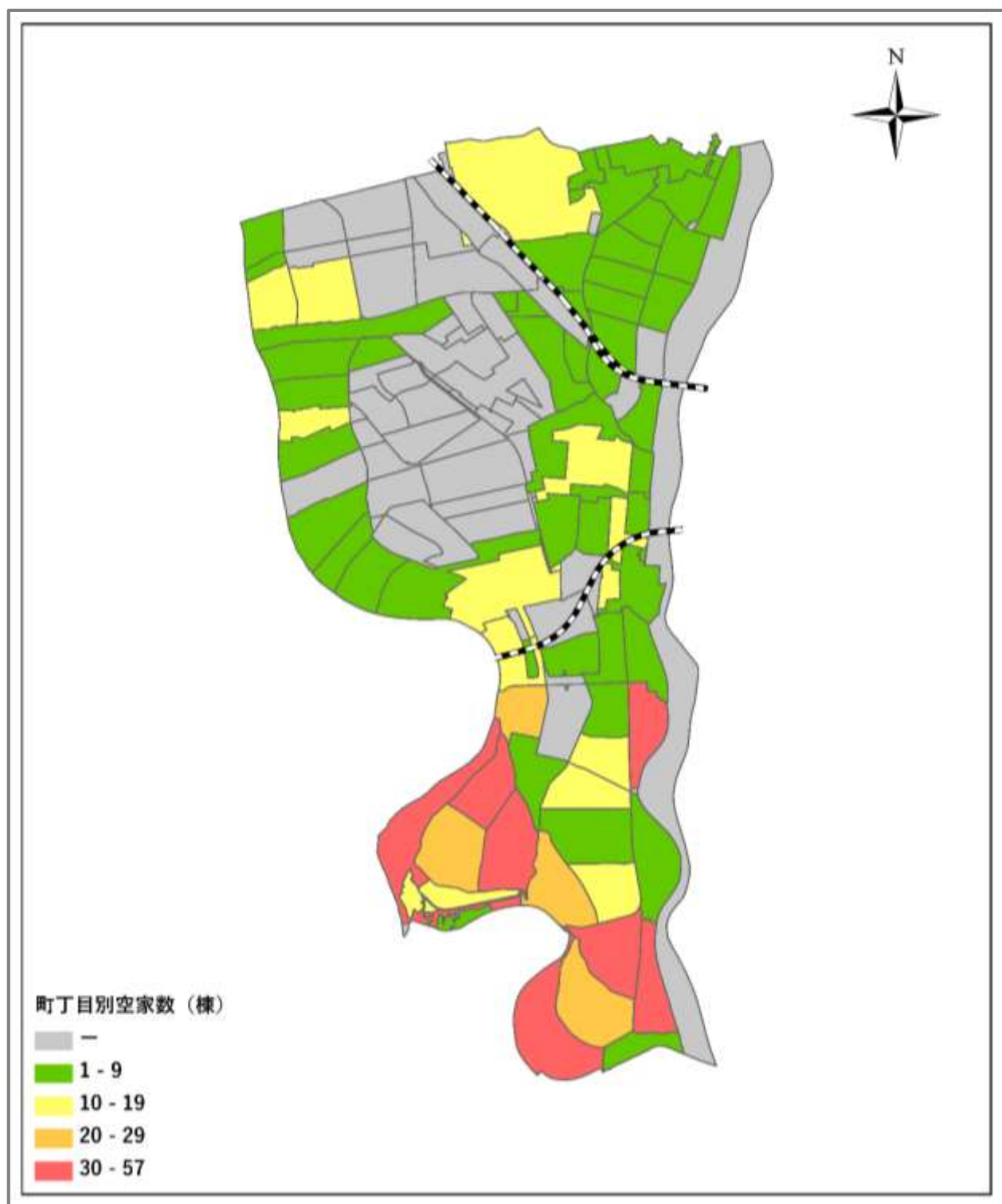


図 15 町丁目別空家数の状況

（３）町丁目別空家率の状況

（２）町丁目別空家数の状況と併せて、町丁目別家屋棟数（令和３年１月１日時点）を用いた町丁目別空家率を算出して地図上に示すと、町丁目別空家数でみられた傾向と同様に、本市の南側に、市全体の空家率（約１.８％）を超える町丁目が見られます。

特に、本市の南側の一部（戸ヶ崎５丁目、栄３丁目、高州３丁目、新和４丁目、新和５丁目、鷹野２丁目）で空家率が比較的高くなっており、４％を超えています。

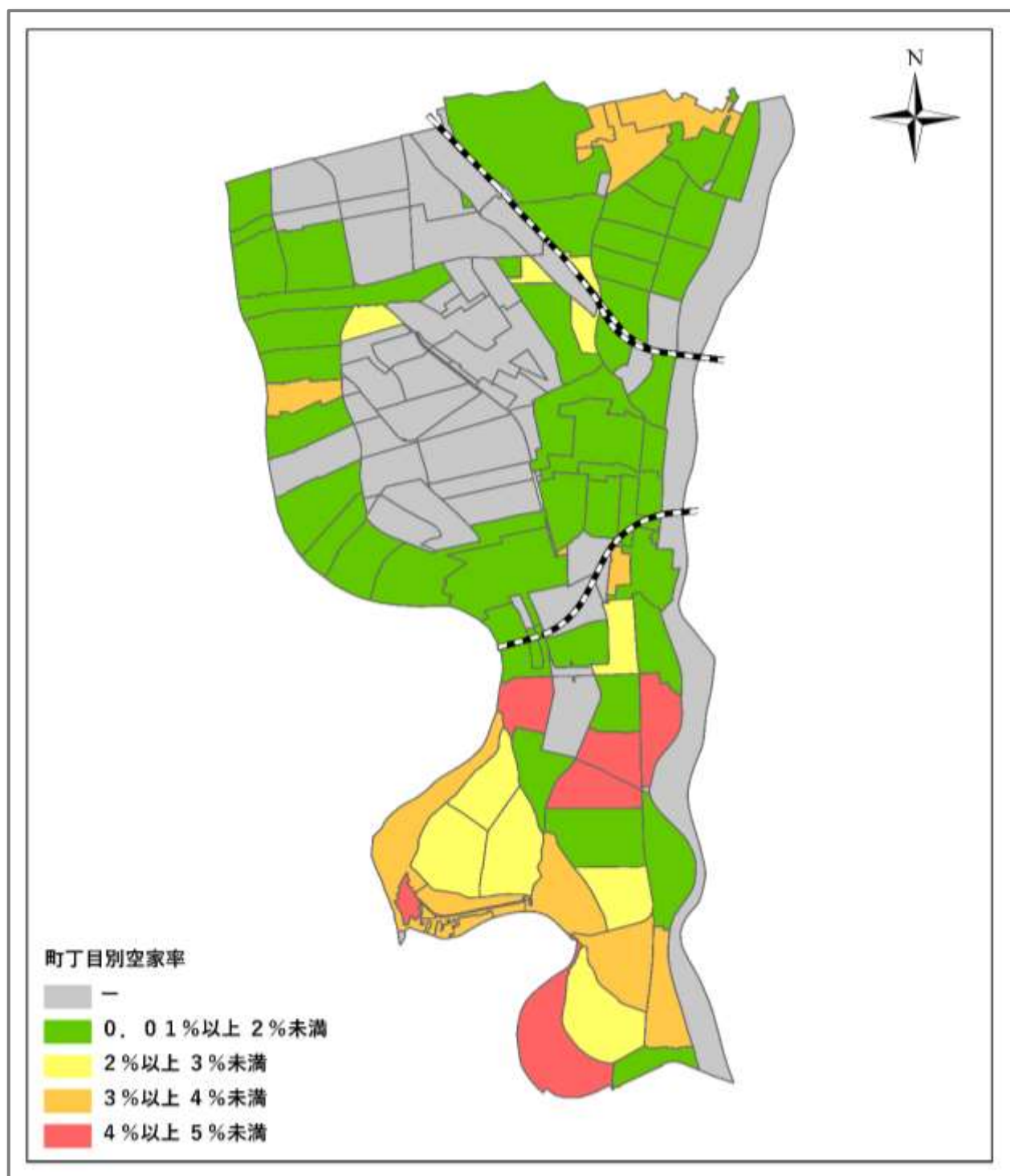


図 16 町丁目別空家率の状況

（４）町丁目別空家数と老齢人口の重ね合わせ

（２）町丁目別空家数の状況と、町丁目別老齢人口（令和４年１月１日時点）との重ね合わせ分析は下図のとおりで、他の町丁目と比較して、多くの共同住宅を有する彦成（みさと団地）、早稲田（早稲田団地）を除き、老齢人口が多い町丁目で、空家が多く存在している傾向があります。

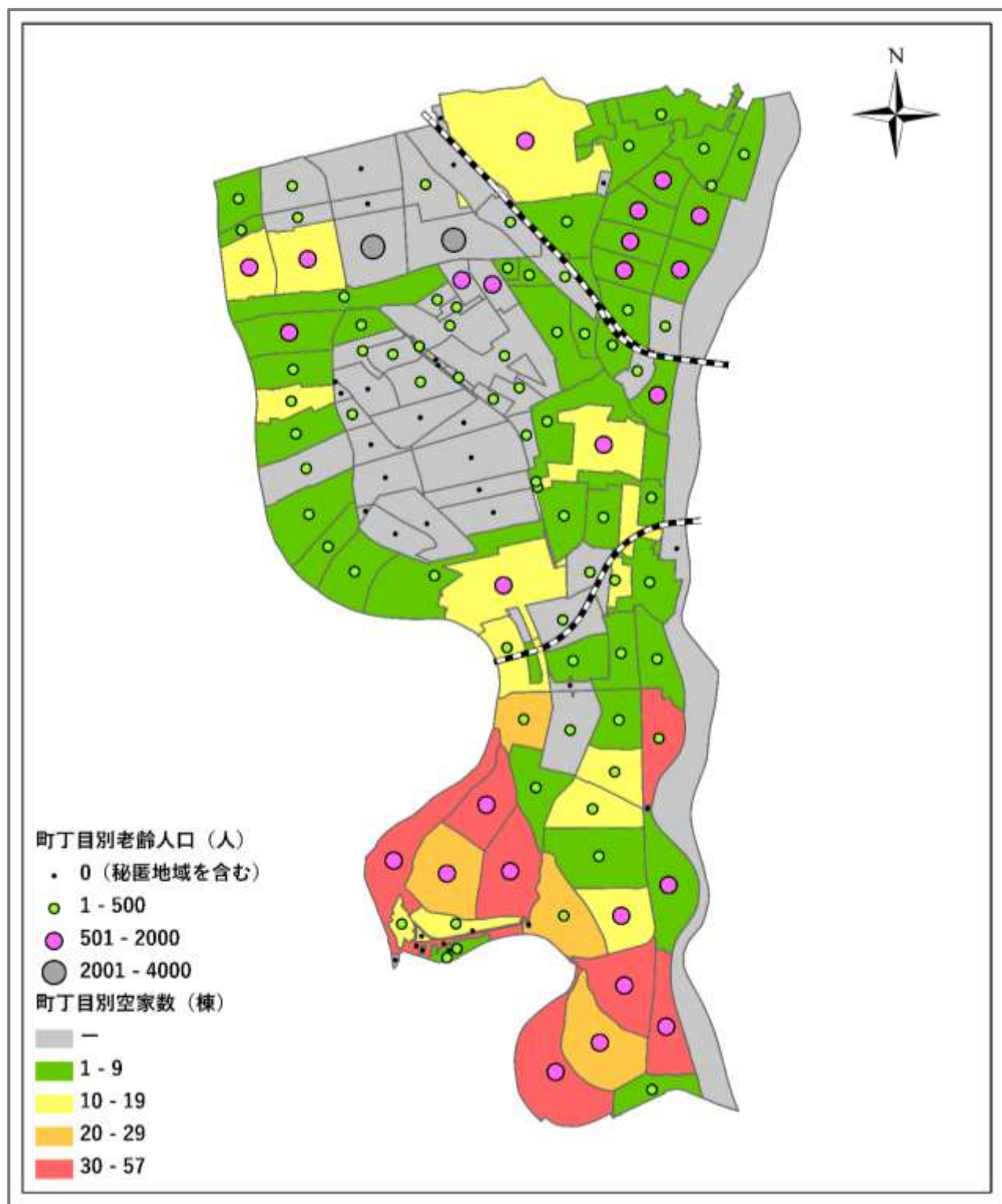


図 17 町丁目別空家数と老齢人口（令和４年１月１日時点）との重ね合わせ

（５）区域区分別の空家数、空家率の状況

空家等実態調査の結果から、空家を都市計画の区域区分別に集計し、割合を算出すると、市街化区域内の空家は 566 棟（1.81％）で、市街化調整区域内の空家は 128 棟（1.97％）となっており、率に大きな差はみられません。

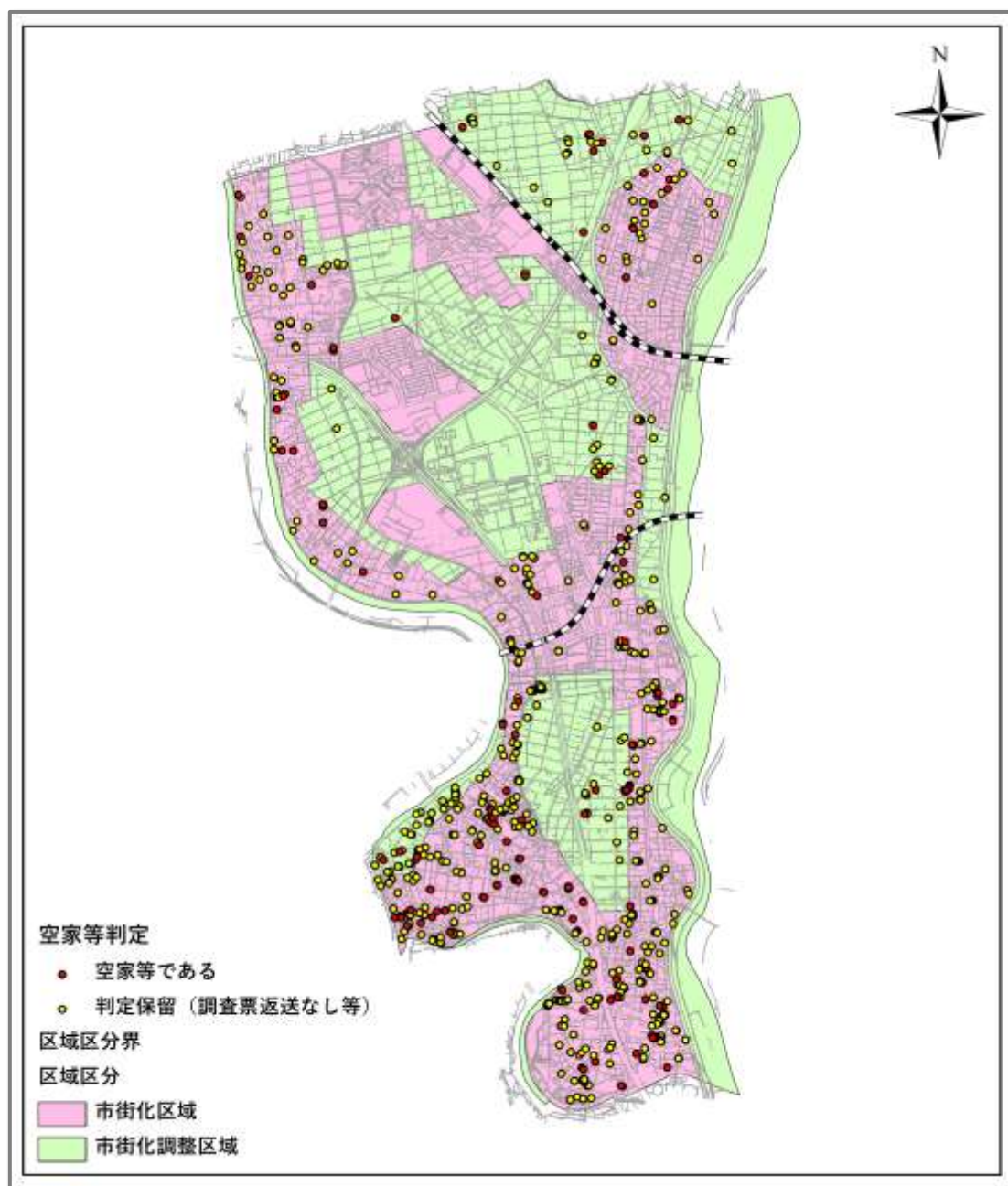


図 18 区域区分別での空家の分布状況

表 8 区域区分別での空家の分布状況

区域区分	空家数（棟）	構成比	家屋棟数 (令和3年1月1日時点)	空家率
市街化区域	566	81.6%	31,213	1.81%
市街化調整区域	128	18.4%	6,484	1.97%
市全体	694	100.0%	37,697	1.84%

4 空家等対策に係る課題

(1) 人口減少による空家等増加を見据えた対策の実行

令和4年現在、本市の人口は、依然増加傾向がみられるものの、本市の将来人口の長期推計においては、本計画の計画期間内に減少に転じることが予測されています。また、本市の住民基本台帳情報や国の実施した国勢調査の結果からは、本市の高齢人口の割合が市全体の4分の1以上となっており、65歳以上の単独世帯と夫婦ともに65歳以上の夫婦のみの世帯合計が、市全体の4分の1に迫る状況であることがわかりました。このような中で、本市の高齢化が進展し、長期的には相続等により空家等の発生が増え、市内の空家等も増加していくことが予想できます。

他方、空家等実態調査におけるアンケート調査では、回答者全体の約7割が空家法の内容の詳細を知らないとの回答から、多くの所有者等に問題意識が浸透していないことがうかがえます。

よって、本市においても、超高齢社会に突入しており、将来的に人口減少が予測されることから、空家等の発生を抑制し、増加させない対策を実行する必要があります。

具体的には、空家等が生じやすい経緯といえる相続の発生に備え、市民、特に高齢者等に対して相続等に関する情報提供や、管理不全な空家等が地域の住環境に影響をおよぼす可能性があることなどの周知、啓発事業を進めるとともに、相続等の専門的な相談対応や適正管理を進める上での支援体制の構築（強化）を推進する必要があります。

(2) 空家等の実情に応じた適正管理の促進

空家等の適正管理に当たっては、第一義的には空家等の所有者等に管理責任があり、自らの責任により的確に対応することが前提です。しかしながら、空家等実態調査におけるアンケート調査では、空家等の維持管理に関する問において、回答者の約4分の1が「管理を行っていない」と回答しています。

よって、本市では、継続して適正管理の重要性を周知するとともに、空家等の実情を把握の上で、場合により、シルバー人材センターの管理事業を紹介する、「空き家の利活用に関する相談窓口」を紹介するなど、所有者等が適切に管理を行うための周知と啓発を行うことが必要です。

(3) 空家等の流通促進及び地域資源としての有効活用の検討

空家等実態調査におけるアンケート調査では、空家等となっている原因についての問において、「賃貸入居者が見つからない」や「解体資金や改修・修繕資金がなく、放置せざるを得ない」の回答が比較的多い結果となりました。また、利活用に関する具体的な支援策に関する問では、「空家解体費用の支援」が最も多く、続いて「解体・リフォーム・造園等の施工業者の紹介」、「公共機関による空家の借り上げ制度」、「『空き家の利活用に関する相談窓口』での書類手続きの簡略化」の順に回答数が多い結果となりました。

このことから、本市では、新たに設置した「空き家の利活用に関する相談窓口」、「空き家バンク」の周知を継続して行うとともに、空家等の売買・賃貸等のマッチングを支援する既存の制度を周知し、空家等の利活用・流通を促進することが必要です。

また、本市の空家等データベースを活用して、空家等の増減、発生原因、所有者等の対応状況を適切にモニタリングしながら、制度の新設に関する慎重な検討が必要であるとともに、地域の実情・課題に合わせ、空家等を地域資源として有効活用することも検討が必要です。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1 取組方針

空家等対策における取組では、将来的に空家等になる可能性が高いと予見される場合、空家等になる前に、家屋等の所有者等に対する意識啓発を通じ、空家等の発生を未然に防ぐことが重要です。

また、空家等の管理責任は、第一義的にその所有者等にあり、自らの責任によりの確に対応することが前提であることから、このことについて周知を徹底し、適正管理を促すことも必要です。

さらに、空家等は地域社会の有用な資源であるという意識を市民一人一人がもち、安心かつ安全な住環境の形成に資するように、活用（検討）を推進する必要があります。

以上のことを踏まえ、本市では、安全で快適な住環境をつくるため、空家等の「発生の予防」、「適正管理の促進」、「利活用の促進」の3つを取組の軸として捉え、空家等対策を推進してまいります。



2 対象とする地域

本市における空家等対策の対象とする地区は、市内全域に空家等が分布していることから、市内全域とします。

なお、本計画の推進において、他の地区と比べ、著しく空家率が高い等の理由により、空家等対策をより重点的に推し進める必要がある地区が生じた場合には、空家等対策の重点対象地区として定めることについて検討します。

3 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

よって、対象とする空家等は住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれます。

なお、共同住宅と長屋については、一戸でも居住している場合、原則として対象外になります。

ただし、長屋については、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物となっている場合には、本計画の対象とします。

4 計画の期間

本計画の期間は、令和5年度から令和14年度までの10年間とします。

なお、本計画は、継続して適切な進行管理を行うとともに、空家等対策の実施による効果や市内の状況の変化等により、必要に応じた見直しを行います。

5 計画の目標

本計画の推進による効果を測定するため、基準年を直近の住宅・土地統計調査を実施した平成30年として、計画最終年度の令和14年までの14年間における目標指標を設定し、進捗状況を把握します。

表9 本計画の目標

指 標	目 標 値
居住目的のない空き家数 住宅・土地統計調査における 「その他の住宅」の空き家数	平成30年：1,130戸 ↓ 令和14年：1,350戸程度に抑える

（補足）目標値設定の考え方

住宅・土地統計調査（平成20、25、30年調査）における本市の実績値及び住生活基本計画（全国計画）における成果指標「居住目的のない空き家数の目標値：400万戸（令和12年）」をもとに、その傾向をとらえ、将来の数値を予測したものを目標値としています。

（参考）住生活基本計画（全国計画）における成果指標

・ 居住目的のない空き家数※

349万戸（平成30）→ 400万戸程度におさえる（令和12）

※ 住宅・土地統計調査（総務省）における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数

資料：住生活基本計画（全国計画）（国土交通省）より抜粋

第4章 空家等対策に関する施策

本市では、安全で快適な住環境をつくるため、取組方針として、空家等の「発生の予防」、「適正管理の促進」、「利活用の促進」の3つを軸として捉え、具体的な施策を推進します。

本市における具体的な施策の体系図は、以下のとおりです。なお、以下に示す施策のほか、社会情勢の変化等により、拡充・変更等の必要が生じた場合は、必要に応じた見直しを行います。

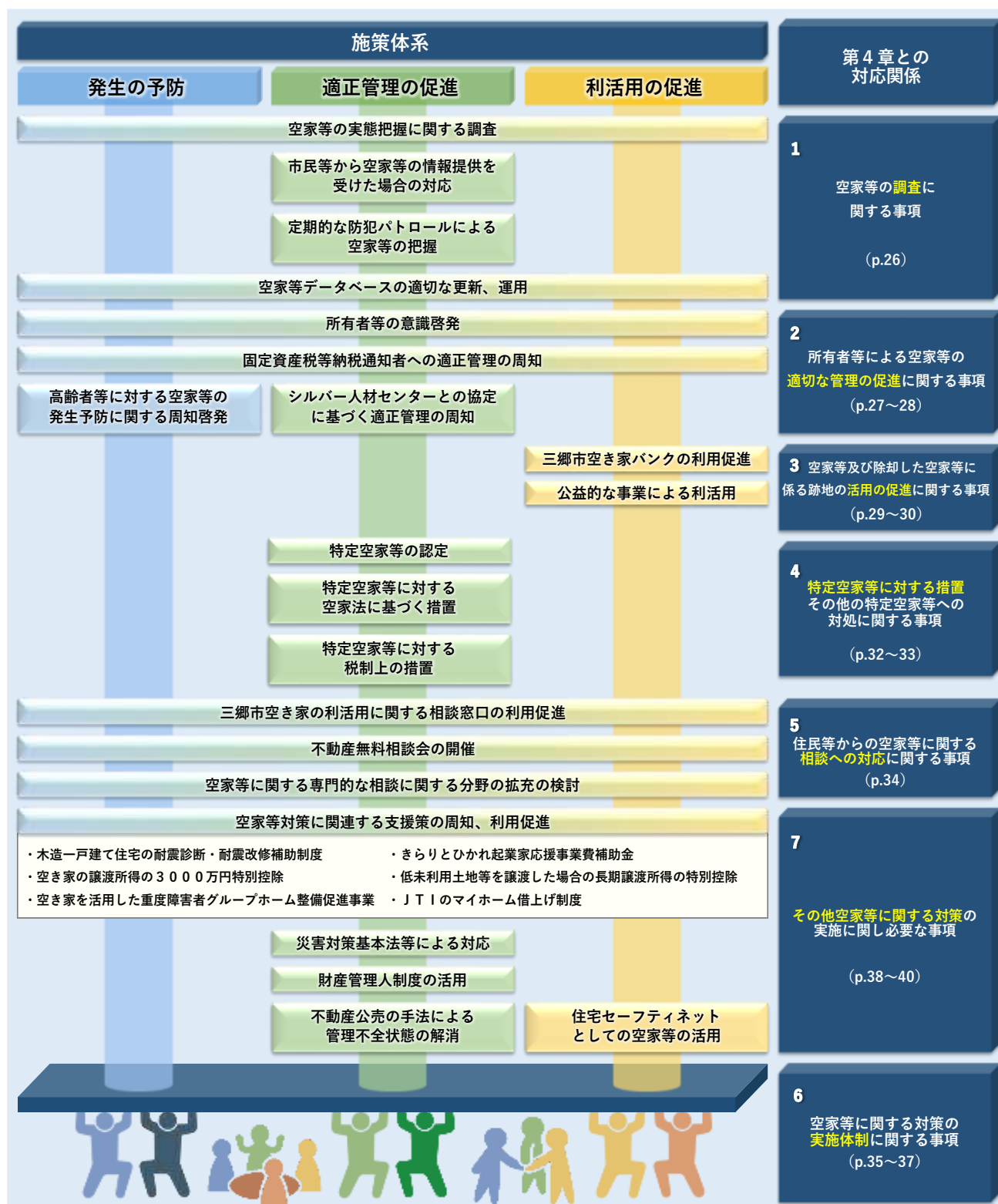


図 19 本市における空家等に関する施策体系図

1 空家等の調査に関する事項

(1) 空家等の実態把握に関する調査

予防

管理

利活用

本市では、本計画の策定に必要な基礎資料とすることを目的として、令和2年度、令和3年度の2年間で、市内全域を対象とし、空家等の所在地や所有者等の情報の収集のほか、アンケート調査を実施し、所有者等の意向等について実態を把握しました。

今後も、市内の空家等の状況が変化していくことから、定期的に適切な手法を用いた調査を実施し、市内の空家等の実態把握に努めます。

(2) 市民等から空家等の情報提供を受けた場合の対応

管理

市民等からの情報提供があった空家等については、現地を確認の上、所有者等の情報を取得します。所有者等の調査に当たっては、空家法第10条に基づき、税務部局が保有する不動産登記情報等の一般に公開されている情報のほか、固定資産税の課税のために利用する目的で所有する課税情報や、水道部局が所有する水道使用情報等を必要な限度において利用して実施します。

調査により判明した所有者等に対し、適切な管理を促す通知を送付します。また、現地確認の際、緊急に対応が必要な空家等については、所有者の同意を得た上で、応急措置を行います。(条例第6条)

(3) 定期的な防犯パトロールによる空家等の把握

管理

本市では、防犯ステーションが実施する市内の防犯パトロールにより、防犯上危険又は適切な管理をされていない空家等の発見及び定期的な確認を行います。

(4) 空家等データベースの適切な更新、運用

予防

管理

利活用

本市では、実態調査により把握した空家等の所在地や状態、所有者等の情報、アンケート調査での所有者等の意向等をGISによるデータベースで一元管理しています。

今後も、相続の発生や売却等により、データベースで管理している所有者等の情報に変更が生じた場合は、適切に更新・運用します。また、これらの空家等情報をもとに、所有者等に対して適正管理を促していきます。

2 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(1) 所有者等の意識啓発（リーフレット、ホームページによる周知）

予防

管理

利活用

空家法第3条や土地基本法第6条に規定されているように、空家等の適切な管理は、第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきであり、越境する樹木の問題等の民法上の相隣関係については、当事者間での解決が原則となります。

一方で、空家等の所有者や相続人等は遠隔地にすることが多く、また、高齢化の進展などにより、定期的な管理ができず、建物の老朽化による倒壊の危険や草木の繁茂等により、周辺的生活環境に影響を及ぼしている事例があります。このような状況を踏まえ、所有者等に対し、法令や支援策等に関する、リーフレットの送付やホームページ等による周知等を行い、空家等の適正管理や利活用について、所有者等の意識の涵養（無理のないように、徐々に教え養うこと）や理解増進に努めます。

(2) シルバー人材センターとの協定に基づく適正管理の周知

管理

本市では、所有者等による空家等の適切な管理を促進することにより、空家等が管理不全な状態になることを防止し、良好な生活環境の保全及び安全でいつも安心して住めるまちづくりの推進に寄与することを目的とし、平成30年2月に、公益社団法人三郷市シルバー人材センターと「空家等の適切な管理に関する協定」を締結しました。市は、シルバー人材センターが実施可能な除草作業や植木剪定作業、通気・換気等の業務等について、空家等の所有者等に対し周知を図ります。

(3) 固定資産税等納税者への適正管理の周知

予防

管理

利活用

固定資産税の納税通知書に、空家等の適正管理のお願いや利活用に関する市の取組の情報等について同封する等、家屋の所有者等に対して適正管理に関する周知を行います。

(4) 高齢者等に対する空家等の発生予防に関する周知啓発

予防

国の行った調査では、空き家の所有者が住宅を取得した経緯として、相続による取得が高い割合を占めていることがわかります（次ページ参照）。

よって、相続発生時のトラブルを未然に防ぐために、相続登記・住所等の変更登記の申請義務化に関する情報提供や遺言作成の促進、任意後見制度等の利用について記載した、空家等の発生予防に関するリーフレットを作成し、ホームページ等で広く周知します。

取組実施に当たっては、埼玉県が実施する「相続おしかけ講座」の取組とも連携しながら、作成したリーフレット等を使用して、特に、高齢者の参加が多い事業等で重点的に周知啓発を行います。

(参考)

「令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省住宅局）」内、住宅を取得した経緯（回答）

図表 26 住宅を取得した経緯（N=3,912）



資料：令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省住宅局）より抜粋

【相続おしかけ講座の概要】

相続おしかけ講座



～ 将来、家族に負担をかけないための『相続ココだけの話』～

- 講師は、相続に詳しい**行政書士**や**司法書士**
- **高齢者サロン、自治会などの集会**に講師を派遣
- **対話形式で相談しやすい講座**です

**費用
無料**

※当該年度の予算が無くなり次第、講師の派遣は終了しますので予め御了承ください。

☑ 相続おしかけ講座 とは

「自分に何かがあったとき…」 「認知症になったとき…」
家族に負担をかけないために『今できること』って何だろう…。

そんな悩み
にお応えします！

相続や認知症への“備え”について
専門家が分かりやすく説明してくれる講座です

※「相続おしかけ講座」は、埼玉県、市町村、埼玉司法書士会、埼玉県行政書士会及び埼玉県住宅供給公社が協働して実施する事業です。

資料：埼玉県ホームページ「相続おしかけ講座【宣伝チラシ】」より抜粋

3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

(1) 三郷市空き家バンクの利用促進

利活用

本市では令和3年5月から、三郷市空き家バンクを開設しています。空き家バンクは、市内の空家等の所有者と、空家等の利用希望者をマッチングし、空家の利活用を促進する制度で、物件の掲載情報は、公募により国土交通省に採択された事業者が運営する全国版空き家・空き地バンクのサイトを介して閲覧することが可能です。

○三郷市空き家バンクについて（市ホームページ）

<https://www.city.misato.lg.jp/10142.htm>



○アットホーム 空き家バンク

<https://misato-c11237.akiya-athome.jp>



○OLIFULL HOME'S 空き家バンク

<https://www.homes.co.jp/akiyabank/saitama/misato/>



空家等の所有者等がこの空き家バンクを利用することにより、三郷市内の方に限らず、空家等への移住、利活用を希望する方に向けた情報発信を行うことができます。

本市では、未だ住宅の需要が高く、今後もしばらくはこの傾向が続くと考えられるため、民間の活力による売買や賃貸借等の市場原理に基づく流通と併せて、空き家バンク制度について所有者等へ周知し、利用の促進を図ります。

（２）公益的な事業による利活用

利活用

本市では、空家等の実態把握に関する調査や、市への相談等により判明した空家等の所有者等に対し、公益的な事業（主体は本市に限らず、地域で活動する団体や事業者等を含む）による利活用の意向把握に努めます。

また、公益的な事業による利活用を希望する部署から、利活用の要件となる規模や立地等の希望条件を把握し、利活用の意向のある所有者等がいた際に、円滑なマッチングができるような仕組みづくりを行います。

公益的事業の例としては、「子どもの居場所」づくりや子育て支援拠点、高齢者等の通いの場等に資する事業のほか、解体後の跡地におけるポケットパーク等による利活用が考えられます。

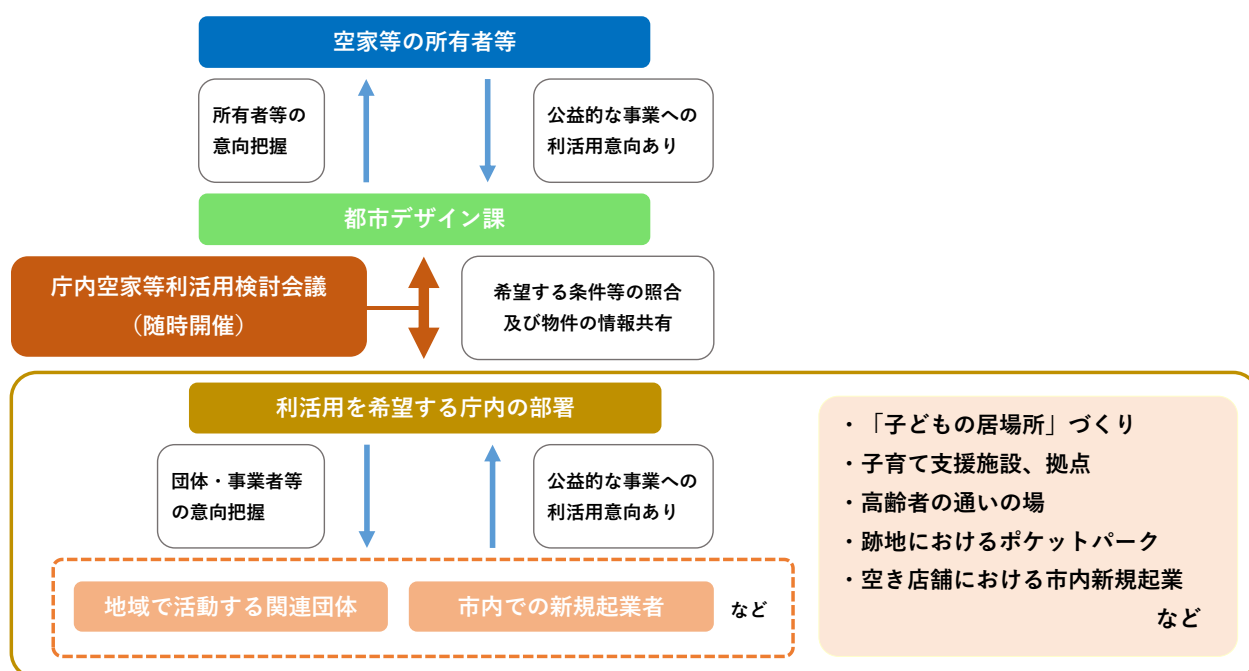


図 20 公益的な事業による利活用マッチングのイメージ

4 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

特定空家等とは、空家法第2条第2項のとおり、以下に示す状態の空家等をいいます。

【特定空家等の定義】

- ①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
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③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
- ④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が認められる空家等のこと

(1) 特定空家等の認定

管理

特定空家等に対する空家法第14条に基づく措置は、空家等の所有者等にとっては、強い公権力の行使を伴う行為を含むものであることから、空家等対策協議会への意見聴取等を踏まえ、慎重に認定を行います。

(2) 特定空家等に対する空家法に基づく措置

管理

特定空家等と認定された空家等は、本市が空家法第14条第1項の規定に基づき、助言又は指導の措置を講じることとなります。

その後、正当な理由なく所有者等による改善が図られない場合は、勧告、命令、及び、行政代執行など、より強制力のある行政指導や行政処分に移行します。

なお、特に行政代執行については、危険等の排除と公費負担が生じうることの公益性、公平性について十分な検討を行った上で実施することとします。

(3) 特定空家等に対する税制上の措置

管理

本市から、空家法第14条第2項の規定に基づく勧告を受けた特定空家等の敷地（土地）については、以下の住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用対象から除外されます。

表 10 住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分）	1／6	1／3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1／3	2／3

■ 空家等対策における措置フロー

本市では、前ページに記載の特定空家等の認定を含め、下図の措置フローに沿って空家等対策を進めます。空家等対策では、空家法、空家条例、その他関連法に則り、対象家屋等の管理状態、緊急性の有無等を鑑みながら、適切な手順をもって管理不全な空家等の解消を図ります。

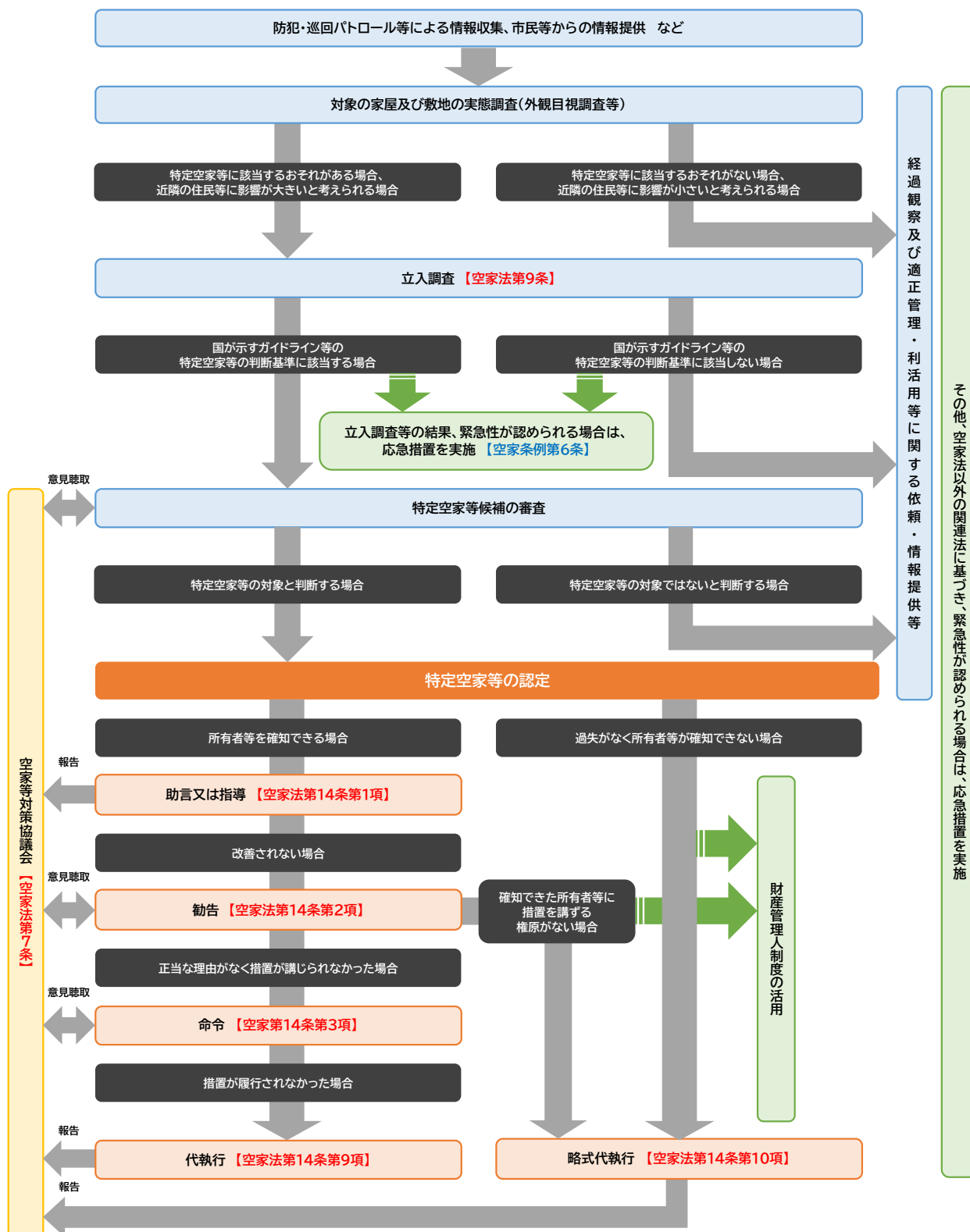


図 21 空家等対策における措置フロー

5 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(1) 三郷市空き家の利活用に関する相談窓口の利用促進

予防

管理

利活用

本市では、空家等の所有者等からの利活用に関する相談に対応するため、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会埼玉東支部（以下、「宅建協会」という。）と平成31年3月28日に「三郷市における空家等の利活用の推進に関する協定」を締結し、本協定に基づき、令和元年10月1日に宅建協会と市が連携して実施する「三郷市空き家の利活用に関する相談窓口」を開設しました。

本相談窓口は、所有する空家等の利活用、解体などの必要費用の試算や、売却等の進め方などの相談について、専門的知見を有する宅建協会との連携により対応しており、空家等の所有者等に周知することで、空家等の利活用を推進していきます。



図 22 相談窓口のイメージ

○相談窓口について（市ホームページ）

<https://www.city.misato.lg.jp/9171.htm>

相談窓口（都市デザイン課）電話番号 048-930-7833



(2) 不動産無料相談会の開催

予防

管理

利活用

本市では、宅建協会及び公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部越谷支部と協力して、市役所本庁舎にて、月2回、不動産無料相談会を開催しており、本取組について、空家等に関する相談の機会のひとつとして、空家等の所有者等へ周知していきます。

(3) 空家等に関する専門的な相談に関する分野の拡充の検討

予防

管理

利活用

空家等に関する相談内容は、権利関係が複雑なケースや所有者が不明であるケースなど、多岐にわたります。今後、よりきめ細やかな相談対応ができるよう、関係団体との連携を強化し、専門的な相談が可能なネットワークの拡充について検討していきます。

6 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 空家等対策協議会との連携

本市では、空家法第7条に規定する「三郷市空家等対策協議会」を平成29年7月に設置し、本計画策定に係る検討及び特定空家等の認定に当たっての意見聴取、その他の空家等の管理に関し必要な事項を協議しています。本計画の推進に当たっては、引き続き「三郷市空家等対策協議会」と連携を図ります。

(2) 庁内実施体制及び役割

本市では、各施策の実施に係る庁内体制を以下のように定め、空家等対策を進めてまいります。なお、今後、個別の施策の拡充・見直しの際は、担当する課を明確にし、庁内の連携を推進してまいります。

表 11 庁内連携体制一覧

所管課	空家等対策に係る対応・役割
資産税課	・ 空家等所有者等の情報提供 ・ 特定空家等の所有者等への勧告時等における、当該住宅用地に対する課税特例の解除
収納課	・ 管理不全の空家等の所有者が、固定資産税等を滞納している場合における不動産公売の検討
生活安全課	・ 定期的な防犯パトロールの実施により、管理不全や防犯上危険な空家等の確認及び情報共有
商工観光課	・ 市内での新規起業における空き店舗等の改修に要する費用等の一部補助による空家等の利活用促進 ・ 旧耐震基準で建築された空家等の耐震改修に付随する住宅改修費用の一部補助による空家等の利活用促進
都市デザイン課	・ 本計画に基づき、関係部署との連携を通じながら、全庁的な取組の中心として、空家等対策を推進
ふくし総合支援課	・ 生活困窮者からの住まいに関する相談に対し、あんしん賃貸住まいサポート店や、住宅セーフティネット制度の登録住宅等の情報提供を通じた居住支援の実施
長寿いきがい課	・ 参加者の中心が高齢者となる事業における、空家等の発生予防を中心としたリーフレット等の配布による周知啓発
開発指導課	・ 旧耐震基準で建築された木造2階建以下の一戸建て住宅の所有者が活用可能な制度として、耐震診断及び耐震改修に対する補助制度を実施
指令課	・ 台風や大雨等の緊急時や災害発生時等における、関連法に基づく応急措置の実施

空家法及び三郷市個人情報保護条例に則り、情報共有

（３）関係団体との連携

本市では、関係団体との連携により、利活用に関する相談窓口の設置や、不動産無料相談会を開催しています。

引き続き、よりきめ細やかな相談に対応できるよう、主に予防の面では司法書士会、適正管理の面では土地家屋調査士会や建築士会などの関係機関との連携強化について、検討していきます。

7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 空家等対策に関連する支援策の周知、利用促進

予防

管理

利活用

空家等の適正管理や利活用に関連する制度（国、県等を含む。）を周知するとともに、新たな支援策の導入について検討します。

表 12 空家等対策に関連する支援策一覧（事業主体：三郷市）

制度名・事業名	支援額等（概要）
木造一戸建て住宅の耐震診断・耐震改修補助制度	【補助率（上限額）】 耐震改修費用の 1/3（上限 50 万円） 耐震診断費用の全額（上限 10 万円） 耐震改修等に付随する住宅改修費用の 10%（上限 20 万円） 【補助対象建築物】 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建てられた木造 2 階建て以下の一戸建て住宅（その過半を住居の用に供するもの）
きらりとひかれ起業家応援事業費補助金	【補助対象経費】 (1)事業所等の運営に係る設備・備品購入費（消耗品費を除く） (2)広告、チラシ製作・配布に要する費用 (3)（法人）設立登記に要する費用 (4)（個人）商号登記に要する費用 (5)空き店舗等の改修に要する費用 【補助率（上限額）】 対象経費の 1/2（上限 30 万円） 【補助対象】 特定創業支援事業による支援を受けている創業前若しくは創業後 1 年未満の市内中小企業者

■木造一戸建て住宅の耐震診断・耐震改修補助制度

空家等となっている家屋等は、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建てられた、いわゆる旧耐震の家屋等であるケースが多く存在します。

本市では、耐震診断費用、耐震改修費用について補助制度を設けているほか、耐震改修と同時に施工するリフォームについても補助制度を実施していますので、これらの制度の活用について周知啓発していきます。

■きらりとひかれ起業家応援事業費補助金

本市では、市内産業の振興及び活性化を図るため、特定創業支援事業による支援を受けている創業前若しくは創業後 1 年未満の市内中小企業者に対して、事業所等運営経費、空き店舗等の改修費用の補助を行っています。

表 13 空家等対策に関連する支援策一覧（事業主体：三郷市以外）

制度名・事業名	支援額等（概要）	事業主体
空き家の発生を抑制するための特例措置	空き家の譲渡所得の特別控除 控除額 3,000 万円	国
低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置	低未利用土地等の長期譲渡所得の特別控除 控除額 100 万円	国
空き家を活用した重度障害者グループホーム整備促進事業	【補助対象経費】 自己所有等する空き家を重度障害者が入居できるグループホームの共同生活住居又はユニットにするため、改修工事に要する経費 【補助内容】 (1)補助率 県 3/4・法人 1/4 (2)補助上限金額 6,000 千円／箇所 （補助基準額 8,000 千円／箇所）	埼玉県
J T I のマイホーム借上げ制度	建物の地域（別荘地など）や周辺環境（嫌悪施設隣接など）あるいは募集条件（短期の期間指定型など）や建物内部の状態などを基に査定した賃料	一般社団法人 移住・住み替え 支援機構

■空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除

■低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除

一定の要件を満たす空家等及びその敷地を譲渡した際に、その譲渡所得に対し、国による「空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の 3 0 0 0 万円特別控除）」、「低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置（譲渡所得の 1 0 0 万円特別控除）」を受けられる場合があります。これらの制度について周知し、相続等で取得した空家等の市場への流通を促進していきます。

■空き家を活用した重度障害者グループホーム整備促進事業

埼玉県は、入所施設等から地域における住まい・生活の場であるグループホームへの地域移行を促進するため、空き家を利活用して重度障がい者が入居できるグループホームの整備し、重度障がい者の障がい特性に合わせて入居に必要な改修工事等を行う場合に、その改修費用の一部補助を行っています。

■ＪＴＩのマイホーム借上げ制度

一般社団法人移住・住み替え支援機構が実施する「マイホーム借り上げ制度」は、シニア世帯（５０歳以上）の方のマイホーム（耐震基準クリアが条件）を借上げ、子育て世帯等に対して転貸する制度であり、空家等の所有者等に周知し、空家等の利活用を促進します。

なお、埼玉県とＪＴＩ移住・住み替え機構が平成２８年１１月１日に協働連携の協定を締結し、県内の物件に限り「マイホーム借上げ制度」を利用できる貸し主の年齢制限を撤廃しています。

（２）災害対策基本法等による対応

管理

管理不全な空家等が危険な状態となることが切迫し緊急に危機を回避する必要がある場合や、災害によって倒壊等した空家等の応急措置の必要がある場合などは、災害対策基本法に基づき、適切に応急措置等を実施するほか、関連法令に基づき適切に対応していきます。

（３）財産管理人制度の活用

管理

空家等の権利関係者が不明な場合には、個別の事案に応じて、解決手法の一つとして、財産管理人制度の活用について検討します。

【財産管理人制度】

財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わり財産の保存や処分を行う制度で、財産の所有者の所在が不明な場合には「不在者財産管理人」、相続人の存否が明らかでない場合には「相続財産管理人」が選任されます。

（４）住宅セーフティネットとしての空家等の活用

利活用

高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者が今後も増加する見込みである一方で、民間の空き室、空家等は増加することが予測されていることを背景に、平成 29 年 10 月から、新たな住宅セーフティネット制度がスタートし、空家等の所有者は、セーフティネット登録住宅として、埼玉県に賃貸住宅の登録をすることができます。また、埼玉県では、登録された住宅の情報について住宅確保要配慮者に対して広く情報提供を行っているほか、住宅確保要配慮者の入居を円滑化するための支援を行う仲介業者である「あんしん賃貸住まいサポート店」の公表をしています。

市は、空家等の所有者に対し、セーフティネット登録住宅への登録を促進するとともに、住宅確保要配慮者に対して、入居の円滑化に向けた情報提供を行います。