

新旧対照表	
案（今回提示分）	素案（前回提示分）
<p>P 3</p> <p>3 計画の期間</p> <p>本計画の期間は、平成30年度から平成34年度までの5年間とします。</p> <p><u>平成30年度に住宅・土地統計調査が行われる予定であり、集計結果は最終的に平成31年年度末に公表される見込みです。この調査を受けて、法律の改正等、国、県の施策が変更される可能性もあります。その動向を確認しつつ、本計画の改定を検討する作業を平成33年から平成34年にかけて行うことを鑑み、5年間としました。</u></p> <p>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域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。</p>	<p>3 計画の期間</p> <p>本計画の期間は、平成30年度から平成34年度までの5年間とします。</p> <p>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域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。</p>
<p>P 4 - 6</p> <p>第2章 三郷市の人口と空家等の現状</p> <p>1 人口及び世帯</p> <p>三郷市の人口は、平成17年つくばエクスプレス開業以降、大型ショッピングモールの開業等のまちづくりが進み、近年は増加しています。</p> <p>平成5年から平成29年までの人口増加率は約6パーセントですが、世帯増加率は約43パーセントとなっています。これは、核家族化の進行や、単身世帯が増加していることが原因であると考えられます。</p> <p><u>表（略）</u></p> <p><u>※各年4月1日の人口及び世帯数</u></p> <p>2 年齢別人口の推移</p> <p>平成5年から平成29年の間で、0歳から14歳までの人口は、緩やかに減少しています。一方、6</p>	<p>第2章 三郷市の人口と空家等の現状</p> <p>1 人口及び世帯 表（略）</p> <p>三郷市の人口は、平成17年つくばエクスプレス開業以降、大型ショッピングモールの開業等のまちづくりが進み、近年は増加しています。</p> <p><u>※各年4月1日の人口及び世帯数</u></p> <p>平成5年から平成29年までの人口増加率は約6パーセントですが、世帯増加率は約43パーセントです。これは、核家族化の進行や、単身世帯が増加していることが原因であると考えられます。</p> <p>2 年齢別人口の推移 <u>表（略）</u></p> <p><u>※各年4月1日の人口</u></p> <p>平成5年から平成29年の間で、0歳から14歳までの人口は、緩やかに減少しています。一方、65歳以上については、4.8倍に増加しています。</p>

5歳以上については、4.8倍に増加しています。このことから、少子高齢化が進んでいることがわかります。

表(略)

※各年4月1日の人口

3 住宅数及び空家数、空家率の推移

三郷市内の空家については、平成5年に2,940戸(空家率6.5%)であったものが、平成25年には、5,460戸(空家率9.3%)と20年間で空家数は増加しており、空家率についても2.8ポイント増加となっています。

【住宅数、空家数の推移(戸)】表(略)

※住宅統計調査及び住宅・土地統計調査(総務省統計局)

平成25年時点の埼玉県内の平均空家率は10.9%、全国の平均空家率は13.5%です。そのため、三郷市の空家率は、全国的に見ても低い水準であるといえます。

【空家率の推移(%)】表(略)

※住宅統計調査及び住宅・土地統計調査(総務省統計局)

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。

4. 空家等の相談状況

本市では、空家等の増加に伴い、相談件数も徐々に増加しており、平成28年度では、述べ58件の苦情・要望が寄せられています。

このことから、少子高齢化が進んでいることがわかります。

3 三郷市の住宅数及び空家数、空家率の推移

三郷市内の空家については、平成5年に2,940戸(空家率6.5%)であったものが、平成25年には、5,460戸(空家率9.3%)と20年間で空家数は増加しており、空家率についても2.8ポイント増加となっています。

住宅数、空家数の推移(戸)表(略)

※住宅統計調査及び住宅・土地統計調査(総務省統計局)

空家率の推移(%)表(略)

※住宅統計調査及び住宅・土地統計調査(総務省統計局)

平成25年時点の埼玉県内の平均空家率は10.9%、全国の平均空家率は13.5%です。そのため、三郷市の空家率は、全国的に見ても低い水準であるといえます。

4 空家の種類

住宅・土地統計調査では、空家を大きく4分類に分けています。具体的には次のとおりです。

(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

このような状況からも、空家等の問題は非常に関心の高い問題といえます。

【交通防犯課で受理した市民からの空家等相談件数（件）】表（略）

平成29年度は7月末日現在

【交通防犯課で把握している空家等件数（件）】表（略）

平成29年度7月末日現在

5 空家の種類

住宅・土地統計調査では、空家を大きく4分類に分けています。具体的には次のとおりです。

(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、売却のために空家になっている住宅

(4) その他の住宅

上記以外の人が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

主に空家問題に取り上げられるものとしては(4)その他の住宅になり、平成25年住宅・土地統計調査の三郷市における空家数5,460戸のうち、その他の住宅にあたる戸建て住宅は730戸と推計されています。

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、売却のために空家になっている住宅

(4) その他の住宅 上記以外の人が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

平成25年住宅・土地統計調査の三郷市における空家数5,460戸のうち、その他の住宅にあたる戸建て住宅は730戸です。

5 住宅の建築時期

住宅・土地統計調査によると、本市の住宅のうち、旧耐震基準による建築が行われていた昭和56年以前に建築された住宅(※)の総数はおよそ16,000戸となっています。

今後、こうした住宅のうち、耐震化されていない住宅が空家等になった場合には、倒壊等により周辺の住宅に及ぼす危険性が懸念されます。

※ 建築基準法に基づく現行の耐震基準は昭和56年6月1日に導入されており、それ以前に建築された旧耐震の住宅は、震度6強以上の地震が発生した場合には、倒壊する危険性が非常に高いとされています。

<p>P 7</p> <p>第3章 空家等対策に係る基本的な方針</p> <p>1 基本理念</p> <p>本市の空家等対策の基本理念は、以下の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●『空家等の所有者や管理者による適切な管理の周知と強化』 所有者等による空家等の適切な管理を促すことにより、管理不全な空家等の発生の抑止に努めます。 ●『安全でいつでも安心して住めるまちづくりの推進』 市内5箇所の防犯ステーションによるパトロールにおいて、適切な管理がされていない空家を定期的に確認し、所有者等に通知しているにもかかわらず、改善が見込めない空家については、行政処分を行うことを検討、安全でいつでも安心して住める街づくりを推進します。 ●『空家等の利活用の促進による地域の活性化』 市内の空家等やその敷地等について、利活用を促進する事業の創出や既存制度の活用について、不動産関連団体等との連携を図りながら、空家等の利活用を促進し、地域の活性化を図ります。 	<p>第3章 空家等対策に係る基本的な方針</p> <p>1 基本理念</p> <p>本市の空家等対策の基本理念は、以下の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●『空家等の所有者や管理者による適切な管理の周知と強化』 所有者等による空家等の適切な管理を促すことにより、管理不全な空家等の発生の抑止に努めます。 ●『安全でいつでも安心して住めるまちづくりの推進』 市内5箇所の防犯ステーションによるパトロールにおいて、適切な管理がされていない空家を定期的に確認し、所有者等に通知しているにもかかわらず、改善が見込めない空家については、行政処分を行うことを検討、安全でいつでも安心して住める街づくりを推進します。 ●『空家等の利活用の促進』 市内の空家等やその敷地等について、利活用を促進する事業の創出や、NPOや社団法人等が展開する既存の制度の活用により、空家等の利活用を促進します。
<p>P 7</p> <p>3 対象とする空家等の種類</p> <p>本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」とします。</p> <p>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、倉庫等も含まれることとなります。</p> <p>ただし、空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」ものについては、原則対象から除外するものとします。</p>	<p>3 対象とする空家等の種類</p> <p>本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」の定義に該当する住宅、共同住宅（全室居住なし）、空き店舗、これらに付随する工作物及びその敷地等を対象とします。</p>

<p>P 9</p> <p>第4章 空家等対策に関する施策</p> <p>1 空家等の対策</p> <p>(1) 対応</p> <p>①調査 市民等からの情報提供があった空家等について、現地確認の上、税 情報を利用した所有者等の情報の取得、または、法務局にて登記簿本の取得等を行います。</p> <p>②所有者等への通知 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発送します。また、現地確認の際、緊急に対応が必要な空家については、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)</p> <p>③所有者等への通知後も適切な管理がされていない場合 法第9条に基づき、立入調査を行います。立入調査にて、後述の『特定空家等』に該当するか、判断を行います。</p> <p>(2) 予防 空家等が特定空家等になることを未然に防ぐことで、空家等の利活用の促進が見込まれます。予防策として、空家等の適正管理について、シルバー人材センターと協定を結ぶことを検討します。</p>	<p>第4章 空家等対策に関する施策</p> <p>1 空家等の対策</p> <p>(1) 調査 市民等からの情報提供があった空家等について、現地確認の上、税情報を利用した所有者等の情報の取得、または、法務局にて登記簿本の取得等を行います。</p> <p>(2) 所有者等への通知 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発送します。また、現地確認の際、緊急に対応が必要な空家については、所有者の同意を得た上で、応急措置を行います。(三郷市空家等の適切な管理に関する条例第6条、以下条例)</p> <p>(3) 所有者等への通知後も適切な管理がされていない場合 法第9条に基づき、立入調査を行います。立入調査にて、後述の『特定空家等』に該当するか、判断を行います。</p>
<p>P 1 3</p> <p>3 空家等の利活用に関する取組</p> <p>(1) 相談窓口の設置や相談会の開催 ・空家の所有者等からの利活用に関する相談に対応するため、空家の利活用に関する窓口の設置を検討</p>	<p>3 空家等の利活用に関する取組</p> <p>(1) 空家等の利活用の促進 ・空家等の利活用に関する専門的な相談窓口の設置の検討</p>

します。

・宅地建物取引業協会や不動産関連団体等との連携により、所有者等の賃貸・売買等に対する意向や物件に応じた活用策などが相談できる、専門的な相談ネットワークの構築を図ります。また、専門的な知識を有する様々な団体等と連携しながら、相談会の開催を検討します。

(2) 空家等の活用に関連する支援策の周知・検討

・市内にある売買及び賃貸が可能な空家物件（耐震基準クリアが条件）を所有者の同意を得て登録し、インターネットを通じて、売り手(貸し手)と買い手(借り手)をつなぐ「空家バンク」の創設について、宅地建物取引業協会や不動産関連団体等との連携により検討します。

・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、高齢者世帯（50歳以上）※の方のマイホーム（耐震基準クリアが条件）を借り上げ、子育て世帯等に対して転貸する制度であり、空家等の所有者に周知し、空家等の利活用を促進します。

※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『マイホーム借り上げ制度』を利用できる貸し主の年齢制限を撤廃・その他、空家等の有効活用のため、既存の関連する制度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。

(3) 地域での空家等の活用支援

・地域での空家等の活用を希望する所有者等と地域住民のニーズをマッチングさせるなど、地域の活動拠点等生活の利便性を高める活用を促進する体制づくりを検討します。

空家等の利活用を希望しているものの、その手段や知識について取得することができない所有者に対し、空家等の管理やリフォーム等について、様々な分野から相談に対応することができる窓口の設置を検討します。

・「マイホーム借上げ制度」の周知

一般社団法人移住・住み替え支援機構が実施する「マイホーム借上げ制度」を空家等の所有者に周知し、空家等の利活用を促進します。

・空家解体に関するローンの周知

空家等の解体費用は高額であり、経済的負担を敬遠して、解体せずに放置している事案も多いため、空家等の解体を希望している所有者等に対して、各金融機関で実施している、「空家解体ローン」や同様の制度等を紹介し、空家等の跡地の利活用を促進します。

(2) 空家等の利活用の検討

・空家等の寄付の受け入れ

空家等の寄付を希望する所有者等からの申入れについては、土地の状況を勘案した上で、受け入れを検討します。

・「空家バンク」の検討

空家を貸したい所有者と空家を借りたい方は、お互いに情報を収集する手段がないことから、市がそれらの方々の情報を集約し、空家等の利活用を仲介するための空家バンクの創設を検討します。