

報告 第1号

本市の空家対策の取組状況について

空き家に関する相談への対応状況

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。）の施行日以降の本市における空き家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。

■本市における相談対応状況

（1）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
相談があった空き家棟数	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%							

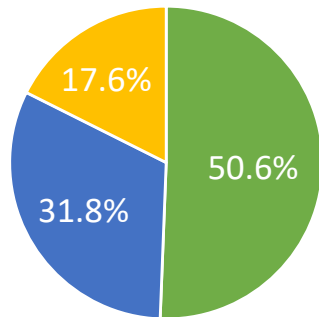
集計期間…H27.5月～R3年度末（空家法施行日以降）

（2）相談件数ベースの相談内容内訳

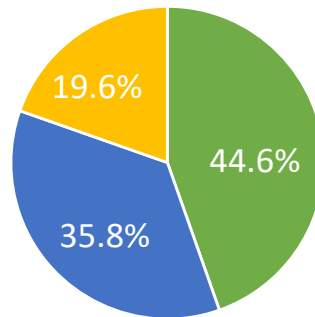
樹木繁茂	164 件
家屋破損	103 件
その他（動物等）	57 件
合計	324 件

（3）空き家棟数ベースの相談内容内訳

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



■ 樹木繁茂 ■ 家屋破損 ■ その他（動物等）



■ 樹木繁茂 ■ 家屋破損 ■ その他（動物等）

集計期間…H27.5月～R3年度末（空家法施行日以降）

（4）譲渡所得3,000万円特別控除、100万円特別控除の実績

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	合計	
空き家の譲渡所得 3,000万円特別控除	申請者数	1	3	11	5	3	10	33
	物件数	1	3	5	3	3	7	22

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	合計		
低未利用土地等の譲渡所得 100万円特別控除	(創設前)					申請者数	1	0	1
						物件数	1	0	1

本市における空家の利活用に関する取組状況

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「三郷市における空家等の利活用推進に関する協定書（以下、「利活用に関する協定」という。）」を締結し、本協定に基づき、空家等の所有者からの専門的な知識を必要とする相談に対応する、「三郷市空き家の利活用に関する相談窓口（以下、「利活用に関する相談窓口」という。）」を開設しました。

【三郷市空家等対策計画策定後の利活用に関する取組】

平成31年3月28日 宅建協会と利活用に関する協定を締結
令和元年10月1日 利活用に関する相談窓口の開設
(相談対応件数：3件)



【三郷市空き家バンクの開設】

令和3年4月30日 公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会埼玉東支部と
「三郷市空き家バンク媒介に関する覚書」を締結
令和3年5月6日 「三郷市空き家バンク」を開設
(成約件数：1件)

「三郷市空き家バンク」を 開設しました

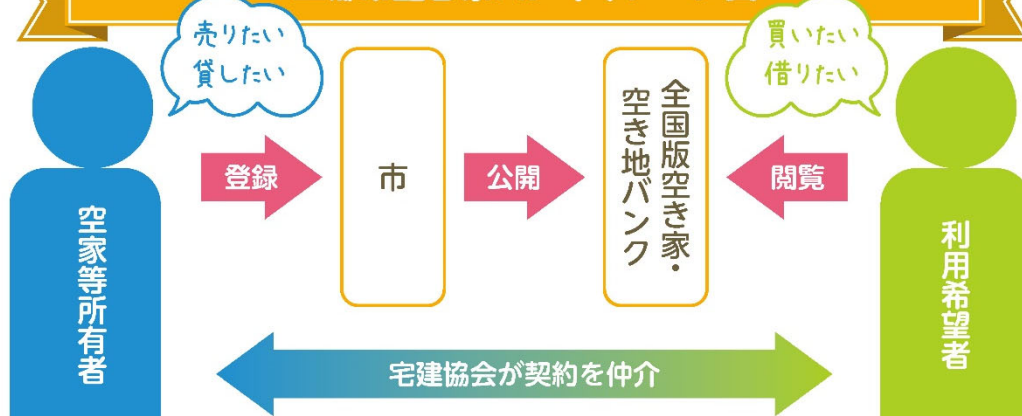
市内に所有する空家等の売却・賃貸を希望するかたから受けた申し込み情報を、空家等の利用を希望するかたに紹介することで、空家等の利活用を促進する制度です。

問い合わせ 都市デザイン課 ☎(930)7833

市内に空家等を所有し、売却・賃貸を考えているかた

市に空き家バンクの物件登録申し込みを行い、要件を満たしている場合には、全国版空き家・空き地バンク(アットホーム株式会社及び株式会社LIFULL)のサイトを介して、物件の情報が公開されます。情報は、全国のかたが閲覧することができますようになります。 ☎39302

三郷市空き家バンクイメージ図



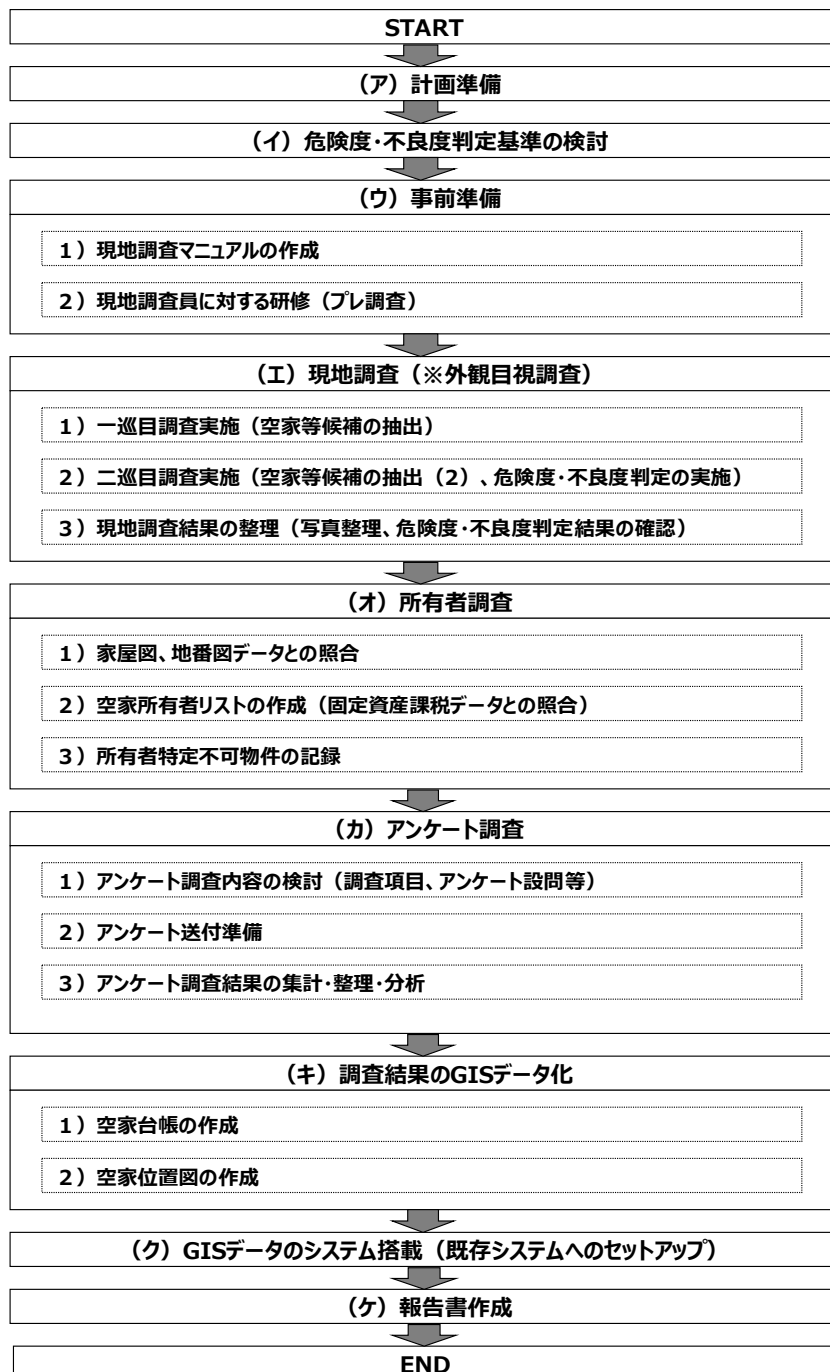
物件の仲介は、市と連携している公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会埼玉東支部(宅建協会)の会員が行い、市が直接関与することはありません。物件の登録は無料ですが、物件の売却・賃貸が成約した場合は法律で定める媒介手数料の負担が発生します。

空家等実態調査結果（概要）

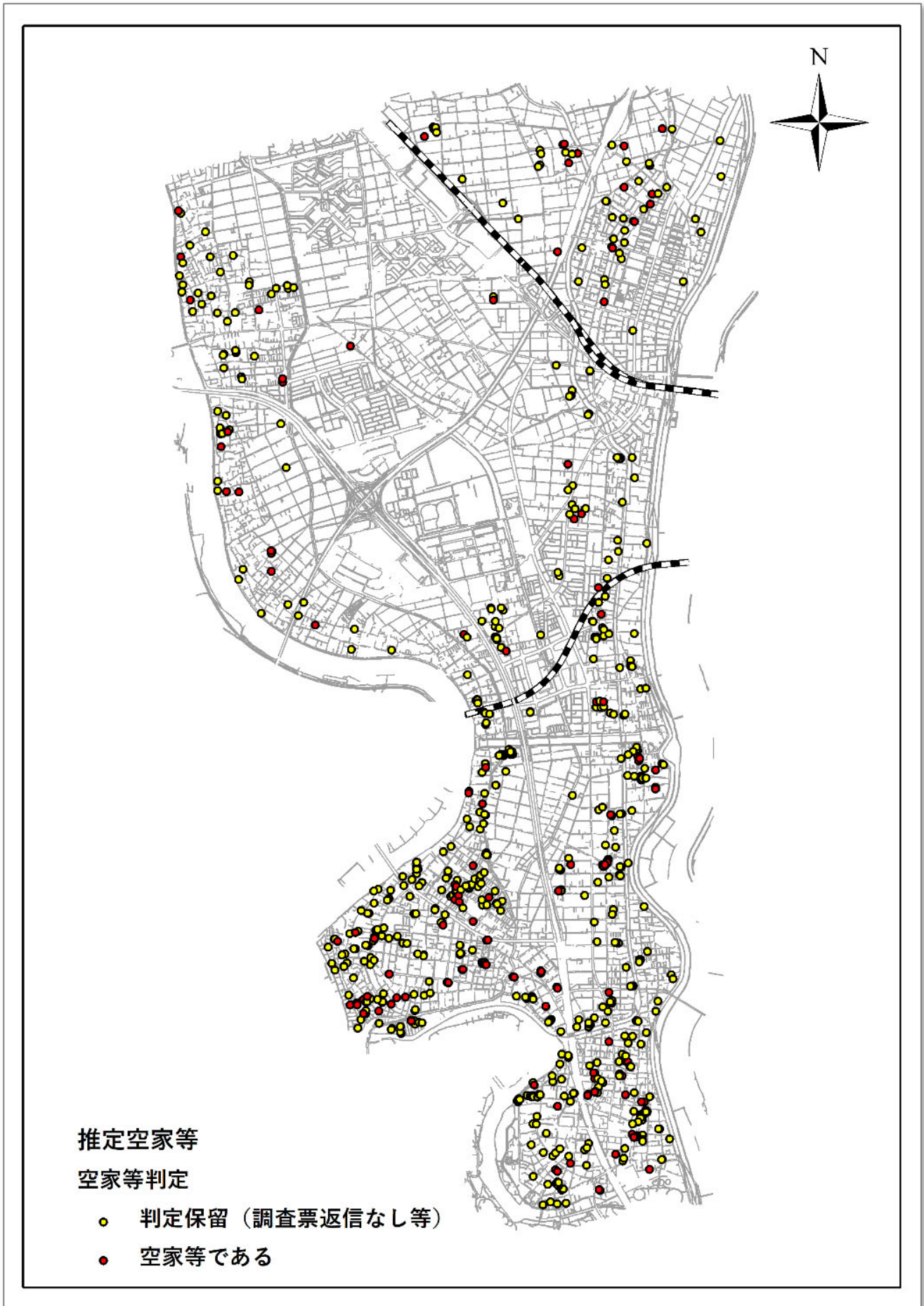
本市では、令和2、3年度に空家等実態調査を実施して、次期空家等対策計画策定のための基礎資料を作成しました。

空家等実態調査の実施フロー、本市の空家等と思われる建物の分布・数量、アンケート調査結果（一部抜粋）は以下のとおりです。

（1）空家等実態調査の実施フロー



(2)「空家等」と思われる建物の分布図



(3) 大字別の「空家等」と思われる建物数及び割合（推定空家率）

大字コード	大字	推定 空家数 (棟)	家屋棟数 (R3.1.1) (棟)	推定空家率	大字コード	大字	推定 空家数 (棟)	家屋棟数 (R3.1.1) (棟)	推定空家率
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	ピアラシティー二丁目	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	推定空家数（棟）	694
	家屋棟数（R3.1.1）（棟）	37,697
	推定空家率	1.84%

(4) アンケート調査送付・回収数、回収率について

特定した所有者又は管理者等に対して、全体で706通のアンケート調査票を送付し、318通の返信があり、結果、回収率は45.0%となりました。

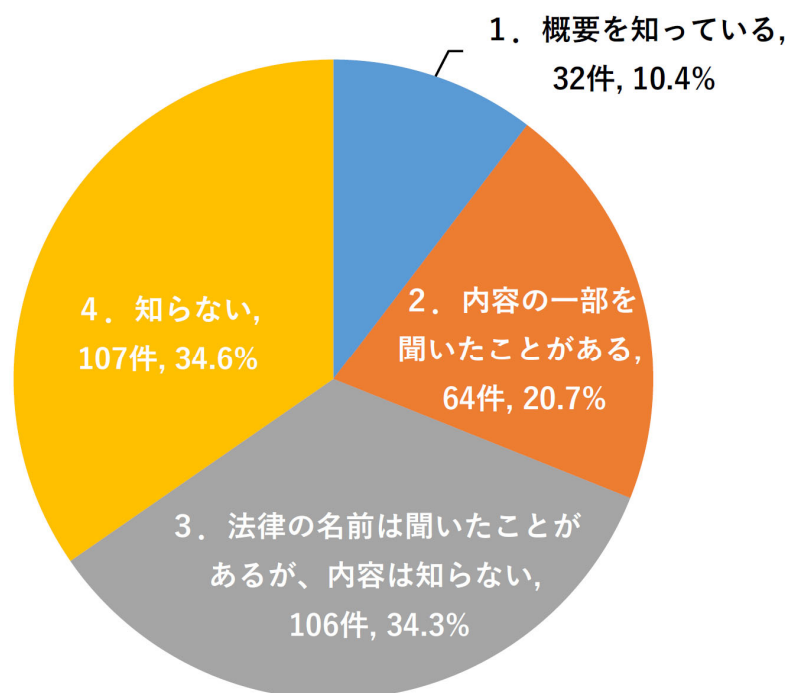
項目	数量
アンケート調査送付数	706 通
アンケート調査回収数	318 通
回収率	45.0%

(5) アンケート調査結果（抜粋）

問「「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家特措法）」をご存知ですか。

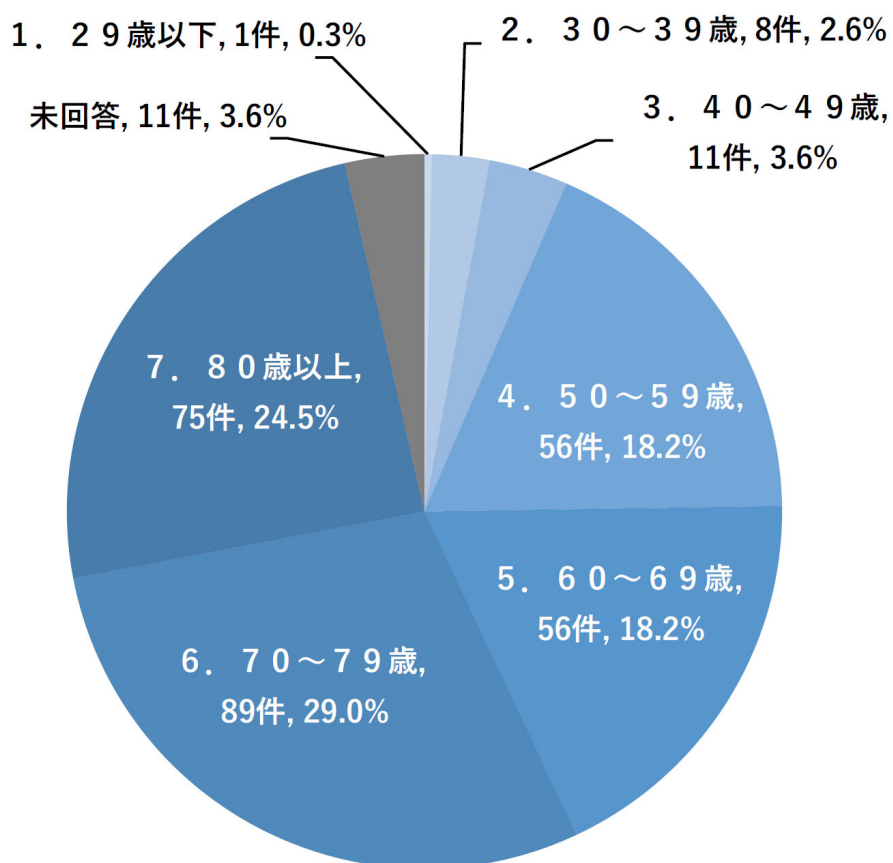
（〇はひとつ）」に対する回答

選択項目	回答数（件）	割合
1. 概要を知っている	32	10.4%
2. 内容の一部を聞いたことがある	64	20.7%
3. 法律の名前は聞いたことがあるが、内容は知らない	106	34.3%
4. 知らない	107	34.6%
合計	309	100.0%



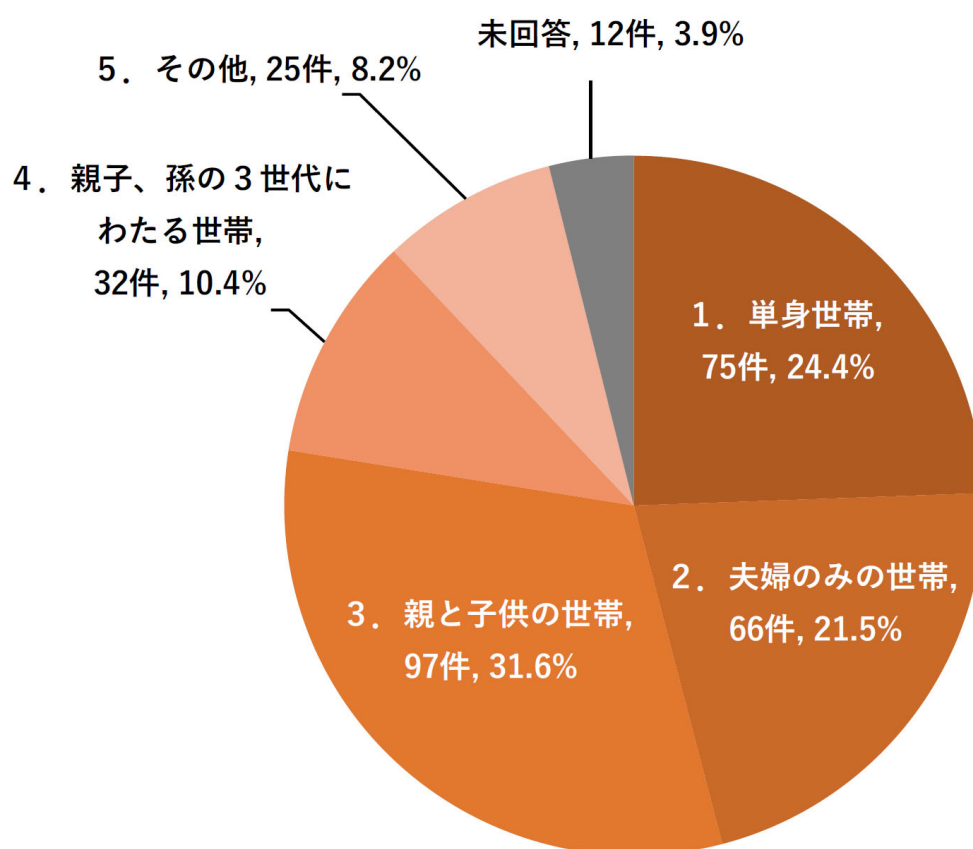
問「建築物の所有者の方の年齢について、お答えください。(〇は1つ)」に対する回答

選択項目	回答数 (件)	割合
1. 29歳以下	1	0.3%
2. 30～39歳	8	2.6%
3. 40～49歳	11	3.6%
4. 50～59歳	56	18.2%
5. 60～69歳	56	18.2%
6. 70～79歳	89	29.0%
7. 80歳以上	75	24.5%
未回答	11	3.6%
合計	307	100.0%



問「建築物の所有者の方が属する世帯類型をお答えください。（〇は1つ）」に対する回答

選択項目	回答数（件）	割合
1. 単身世帯	75	24.4%
2. 夫婦のみの世帯	66	21.5%
3. 親と子供の世帯	97	31.6%
4. 親子、孫の3世代にわたる世帯	32	10.4%
5. その他	25	8.2%
未回答	12	3.9%
合計	307	100.0%



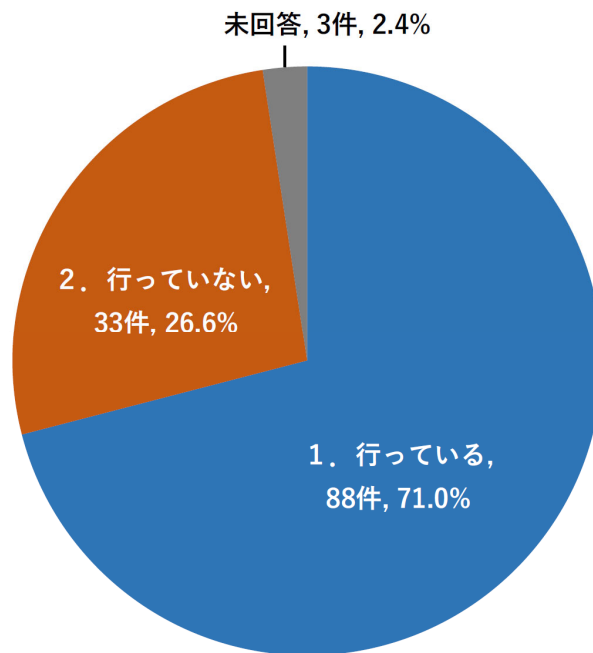
問「空家となっている原因について、お答えください。（あてはまる項目すべてに○）」
に対する回答

選択項目	回答数（件）
1. 建替えて一時的に転居している	0
2. 増改築・修繕で一時的に転居している	0
3. 別の住居へ転居している	18
4. 高齢者福祉施設・病院等への入所・入院している	12
5. 転勤等で長期間不在となっている	1
6. 賃貸入居者が見つからない	27
7. 税制上の理由で解体を控えている	10
8. 相続により取得したが、別の住居で生活している	12
9. 居住用に取得したが、未だ入居していない	0
10. 売却中であるが、購入者が見つからない	9
11. 居住していた人又は親族等が亡くなった	14
12. 相続人が複数で、対処方法・方針等がまとまらない	3
13. 相続人が決まらない	1
14. 普段は利用していない（別荘・セカンドハウスとして利用）	4
15. 解体資金や改修・修繕資金がなく、放置せざるを得ない	20
16. 将来、自分または親族が居住するため	8
17. 特に理由ない	10
18. その他	25
回答者数	120

問「空家のどのようなことでお困りですか。（あてはまる項目すべてに○）」
に対する回答

選択項目	回答数（件）
1. 賃貸入居者・購入者がいない	28
2. 遠方に住んでおり、空家の状況が把握できない	8
3. 改修して使用したいが、改修費用の支出が困難である	7
4. 解体したいが解体費用の支出が困難である	23
5. 仏壇や家財等が置いたままであり、整理・処分に困っている	11
6. 庭の手入れなどができないので、管理に困っている	8
7. 空家に関する相談をどこにしたらよいか分からない	9
8. 相続の方法が分からず困っている	3
9. 相続人が複数で、意見がまとまらず困っている	3
10. 特に困っていることはない	39
11. その他	20
回答者数	112

問「空家の維持管理（部屋の清掃・換気、庭の手入れ・剪定・除草等）を行っていますか。
（○は1つ）」に対する回答



問「(維持管理を) 行っていない理由について、お答えください。(あてはまる項目に○)」
に対する回答

選択項目	回答数 (件)
1. 費用の問題のため	11
2. 住まいが遠方のため	8
3. 身体的・年齢的な問題のため	7
4. 権利関係が複雑なため	3
5. 時間的余裕がないため	14
6. 必要を感じないため	8
回答者数	11

問「今後、空家をどのように利活用したいですか。（○は1つ）」に対する回答

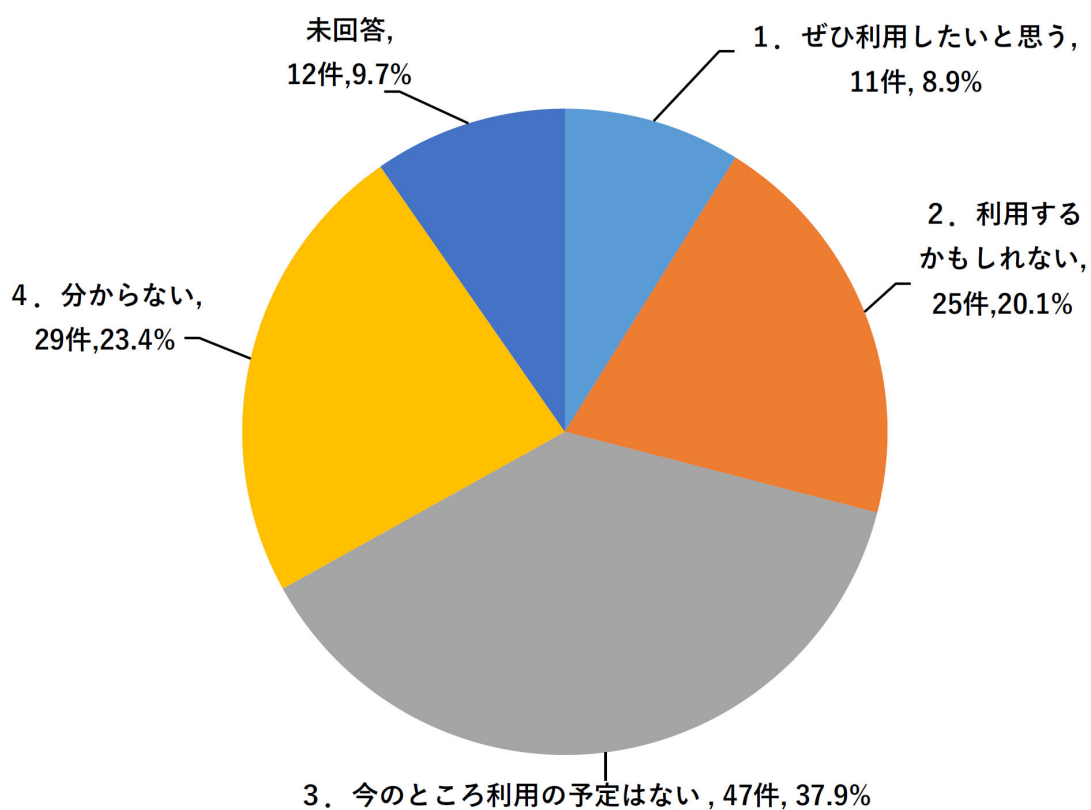
選択項目	回答数（件）	割合
1. 貸したい	19	15.3%
2. 売却したい	32	25.8%
3. 建替える	3	2.4%
4. 解体する（更地、駐車場等利用）	14	11.3%
5. セカンドハウス等として時々住むために維持する	0	0.0%
6. 使用せずに維持管理をする	4	3.2%
7. 資産として保有していきたい（そのままの状態）	3	2.4%
8. 自分又は親族が利活用する	4	3.2%
9. 子や孫に任せる（相続する）	3	2.4%
10. 地域のコミュニティ施設など、公共目的のために活用したい	1	0.8%
11. 現状では未定	23	18.6%
12. その他	7	5.7%
未回答	11	8.9%
合計	124	100.0%

問「空家を利活用するうえで、どのような支援策があれば良いと思いますか。
（あてはまる項目すべてに○）」に対する回答

選択項目	回答数（件）
1. 「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	14
2. 「空き家の利活用に関する相談窓口」の専門家の拡充	13
3-1. 空き家バンクの運営（令和2年度のみ）	7
3-2. 空き家バンク登録手続きに関する個別説明（令和3年度のみ）	3
4. 空家等の管理代行業者の紹介	5
5. 解体・リフォーム・造園等の施工業者の紹介	19
6. 空家解体費用の支援	54
7. 公共機関による空家の借り上げ制度	17
8. その他	13
回答者数	92

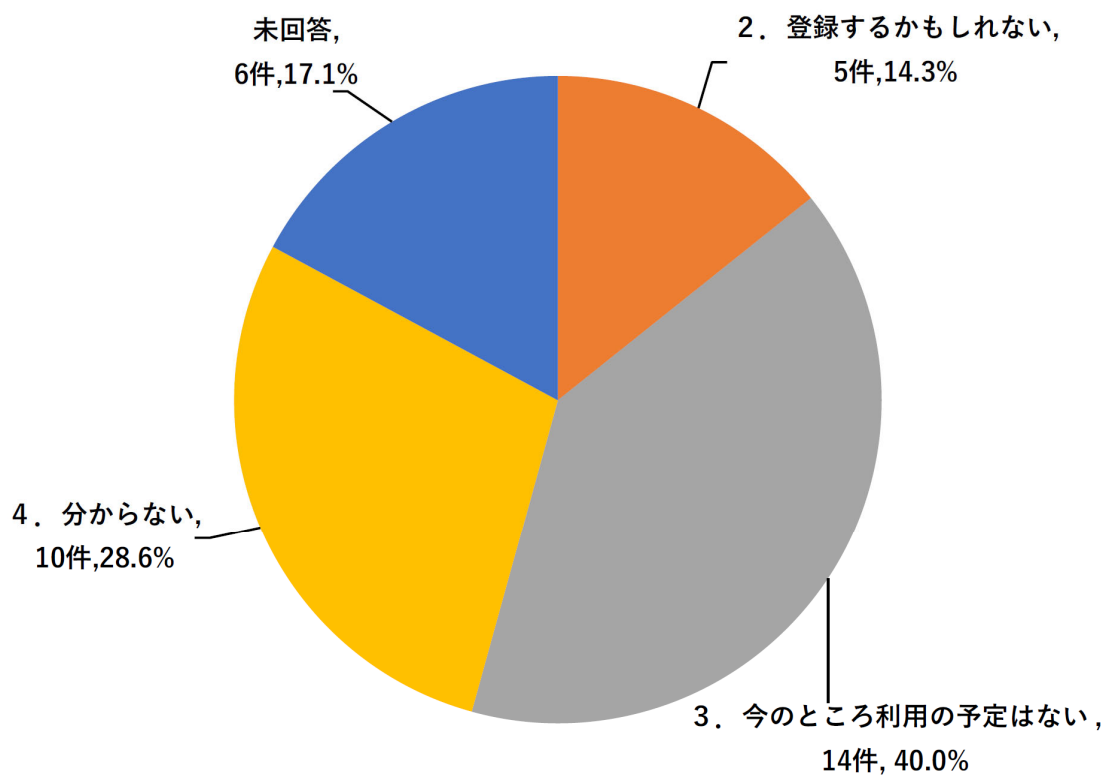
問 「「空き家の利活用に関する相談窓口」を利用したいと思いますか。(〇は1つ)」
に対する回答

選択項目	回答数（件）	割合
1. ぜひ利用したいと思う	11	8.9%
2. 利用するかもしれない	25	20.1%
3. 今のところ利用の予定はない	47	37.9%
4. 分からない	29	23.4%
未回答	12	9.7%
合計	124	100.0%



問「「空き家バンク」へ登録したいと思いますか。(〇は1つ)」に対する回答
(令和3年度のみ)

選択項目	回答数(件)	割合
1. ぜひ登録したいと思う	0	0.0%
2. 登録するかもしれない	5	14.3%
3. 今のところ利用の予定はない	14	40.0%
4. 分からない	10	28.6%
未回答	6	17.1%
合計	35	100.0%



(6) アンケート調査結果に基づく考察

- 回答者全体の約7割が空家特措法の内容を知らないとの回答から、いまだ多くの市民が空家等対策に対して関心が低く、問題意識が低いことがうかがえる。
- ➔ 本市の空家等対策における施策として、空家等問題への関心が低い方、空家等所有者等で問題意識が低い方に向けた法・制度の周知・啓発事業の拡充が必要と考える。

- アンケート調査対象である建築物の所有者等は、全体の約9割が50歳以上となっており、また、「単身世帯」若しくは「夫婦のみ世帯」の世帯で約5割を占める結果となっていることから、近い将来、相続問題に伴った空家等の発生、息子・娘世帯との同居や高齢者向け施設等への引っ越し等に伴い、空家等が発生する可能性がある。
- ➔ 今後、「相続」を起因とする空家等の発生を予防する取組や、空家等を放置したままにしないよう、所有者等の自主的な行動を促す取組が必要と考える。

- 空家となっている原因について、最も回答数が多いものは「賃貸入居者が見つからない(27件)」となっている。また、「解体資金や改修・修繕資金がなく、放置せざるを得ない(20件)」の回答も多くなっている。
- ➔ 空家等の売買・賃貸等マッチングの支援を行う取組が必要である。
- ➔ 解体・改修・修繕等の資金を補助する取組のニーズも見られる。

- 空家の維持管理に関しては、約4分の1が「管理を行っていない」と回答している。
- ➔ 状況により、シルバー人材センターの管理事業を紹介する(※「空家等の適切な管理に関する協定」に基づく。)など、所有者等が適切な管理を行うための周知・啓発活動を行うことが必要である。

- 利活用に関する具体的な支援策として期待されていることとして、「空家解体費用の支援(54件)」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(19件)」、「公共機関による空家の借り上げ制度(17件)」、「『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(14件)」の順に回答数が多くなっている。
- 「空き家の利活用に関する相談窓口」の利用意向に関して、「ぜひ利用したい」と回答したのは1割に満たない。さらに、「今のところ利用の予定はない」が4割の回答となっている。
- ➔ 「空き家の利活用に関する相談窓口」を広く市民に周知するとともに、関連事業者団体や関連資格者団体等との連携を強化し、空家等の所有者等が気軽に相談できる体制を構築し、また、問題解決に資する支援策を盛り込みながら、空家等の問題解消、空家等の発生予防を推進することが必要である。