

三郷市空家等対策計画 (たたき台)

令和4年7月

三郷市

第1章 計画の基本的事項

1 計画策定の背景と目的

全国的に人口減少、少子高齢化社会等を背景に、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・景観等の面で周辺的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月に完全施行されました。

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」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、平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、平成25年の調査と比較して空家数、空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、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、推定空家数が694棟、推定空家率が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歳以上の単身世帯と65歳以上の夫婦のみ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、高齢化社会の進展とともに、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」策定時に実施した市民意向（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、「空き家の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、今後も重要かつ継続的に取り組む必要があります。

このため、空家等対策に係る国内の動向や、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、「三郷市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）」を改定します。

2 本計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条に規定する空家等対策計画として、平成29年7月に発足した三郷市空家等対策協議会における協議を踏まえて策定しました。

本計画は、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。

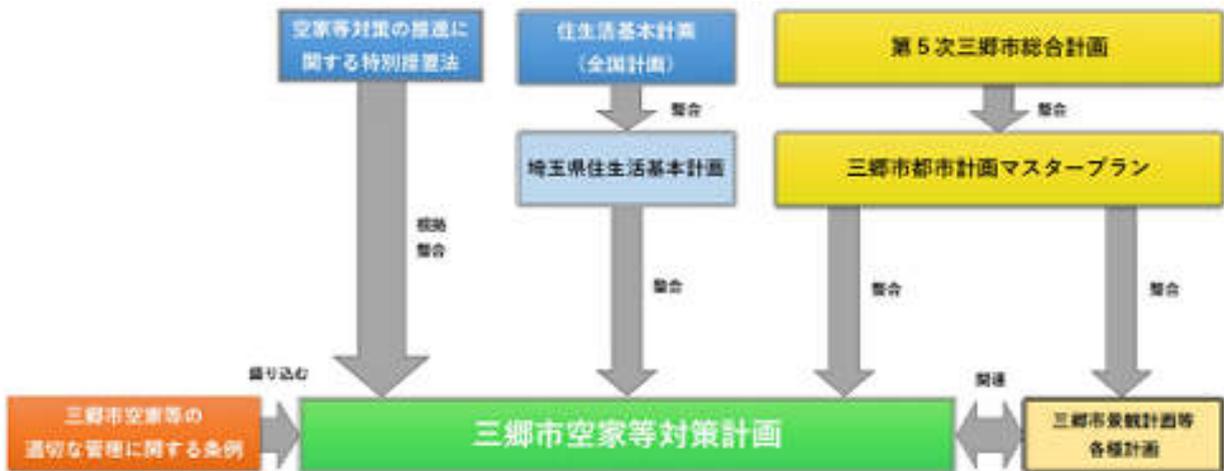


図 本計画の位置づけ

3 空家等に関する国内の動向

(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、新たな計画が閣議決定されました。この計画では、「①社会環境の変化」、「②居住者・コミュニティ」、「③住宅ストック・産業」の3つの視点から8つの目標が設定されており、空家等に関しては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。

表 「住生活基本計画（全国計画）」における空家等対策に関する事項

① 「社会環境の変化」の視点	③ 「住宅ストック・産業」の視点
<p style="text-align: center;">目標1</p> <p style="text-align: center;">「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</p> <p>（1）国産の新たな生活様式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</p> <p>（基本的な施策）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○住宅内テレワークスペース等を確保し、職住一体・近接、在宅学習の環境整備、宅配ボックスの設置等による非接触型の環境整備の推進 <li style="border: 2px dashed red; padding: 2px;">○空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 ○住宅性能の確保、紛争処理体制の整備などの既存住宅市場の整備、計画的な修繕や持家の円滑な賃貸化など、子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備 <p>（2）新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進</p> <p>（基本的な施策）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○持家・借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの契約・取引プロセスのDXの推進 ○AIによる設計支援や試行的なBIMの導入等による生産性の向上等、住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階におけるDXの推進 <p>（成果指標）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・DX推進計画を策定し、実行した大手事業者の割合 0%（R2）→100%（R7） 	<p style="text-align: center;">目標7</p> <p style="text-align: center;">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</p> <p>（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き家の除却</p> <p>（基本的な施策）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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き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 ○所有者不明空き家について、財産管理制度の活用等の取組を拡大 <p>（2）立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進</p> <p>（基本的な施策）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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理や、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 <p>（成果指標）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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）

「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>）を加工して作成

(2) 空家法に基づく基本的指針の改正

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】

- 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 NPO 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」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 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9月)

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り組みについて(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。

■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り組みについて(2つ以内で○をつけてください)

選択項目	回答数 (複数回答)	割合						
		0	10	20	30	40	50	60
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	11	1.9%						
合計	1,699	179.8%						
回答者数	845	100.0%						
未回答者数	27							

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。

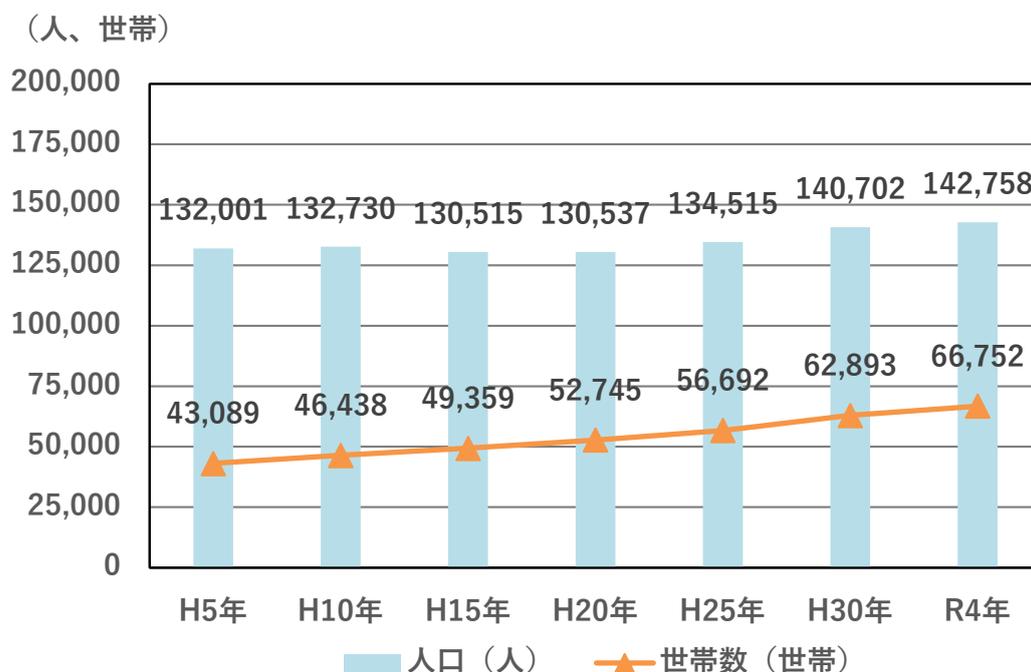


図 人口及び世帯数の推移

(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%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 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

※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）

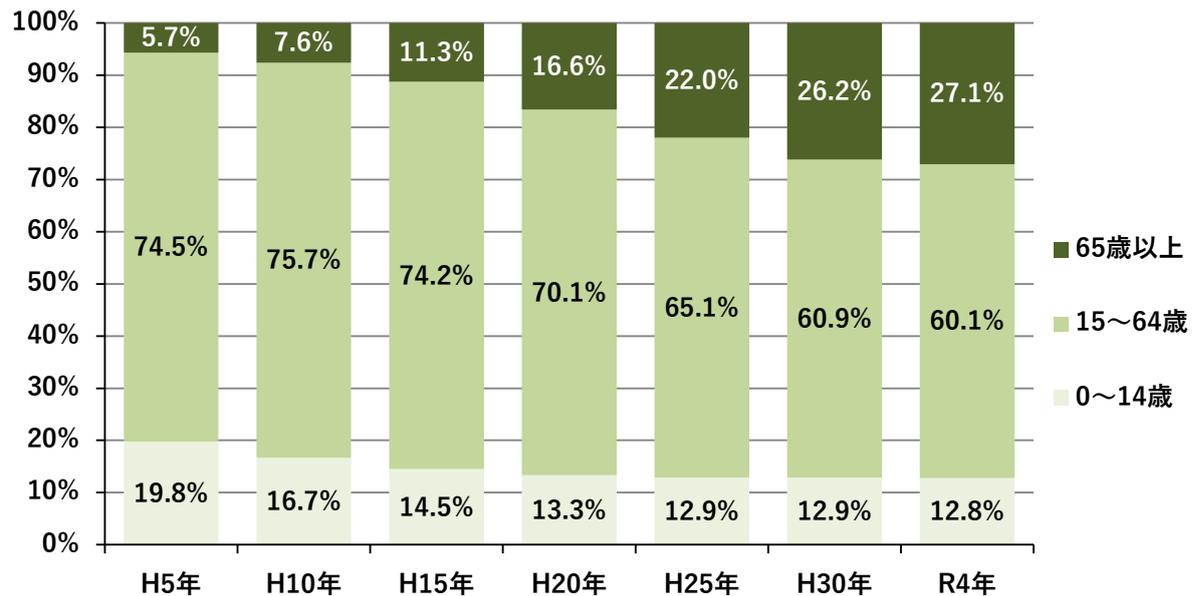


図 年齢別人口の推移

(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高齢者世帯の全世帯に対する割合は65歳以上の単身世帯と、65歳以上の夫婦のみ世帯を合わせると、全世帯数の4分の1に迫る状況となっています。また、65歳以上の単身世帯のみで見ると、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 高齢者世帯の状況（持ち家に住んでいる世帯）

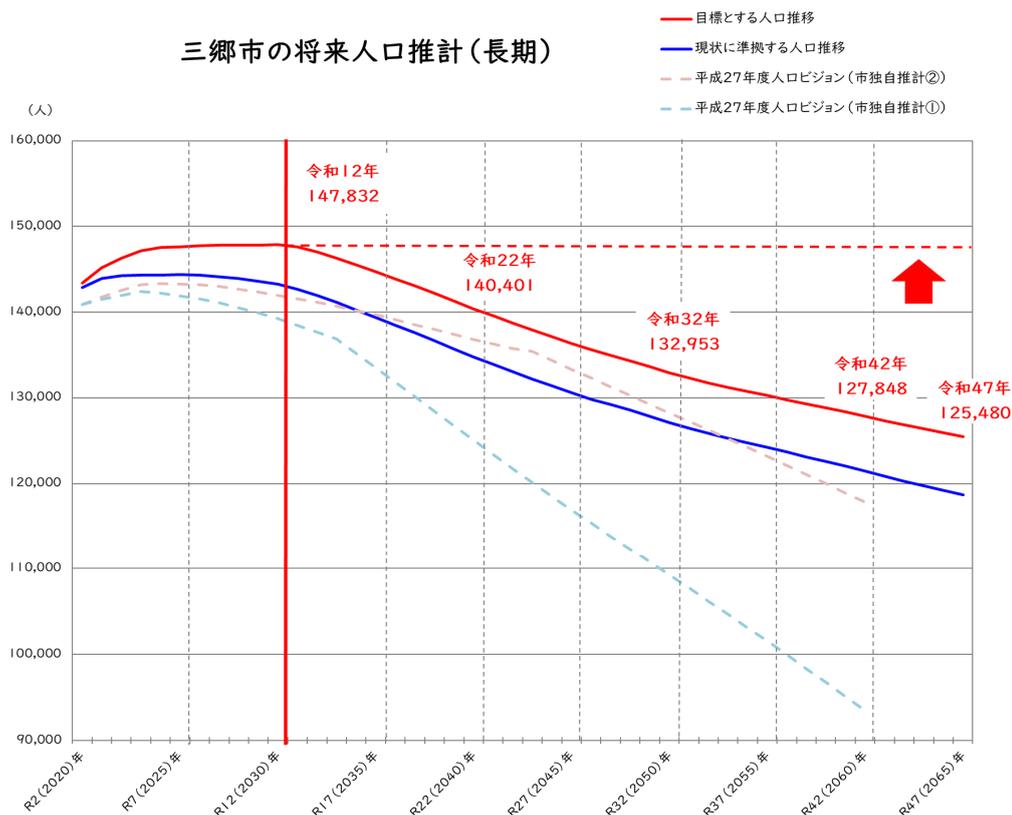
	世帯数（世帯）	65歳以上の 単身世帯（世帯）	65歳以上の 夫婦のみ世帯（世帯）
全 国	33,729,416 (100.0%)	4,435,064 (13.1%)	5,163,382 (15.3%)
埼玉県	2,060,276 (100.0%)	230,496 (11.2%)	307,260 (14.9%)
三郷市	37,413 (100.0%)	3,741 (10.0%)	5,292 (14.1%)

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。本市では、平成27年度に策定した「三郷市版人口ビジョン」の推計値と実情の推移を見直し、「令和元年度 三郷市人口ビジョン」を策定しており、これによると、令和12年前後をピークと予測し、人口が減少に転じると推計しています。

三郷市の将来人口推計（長期）

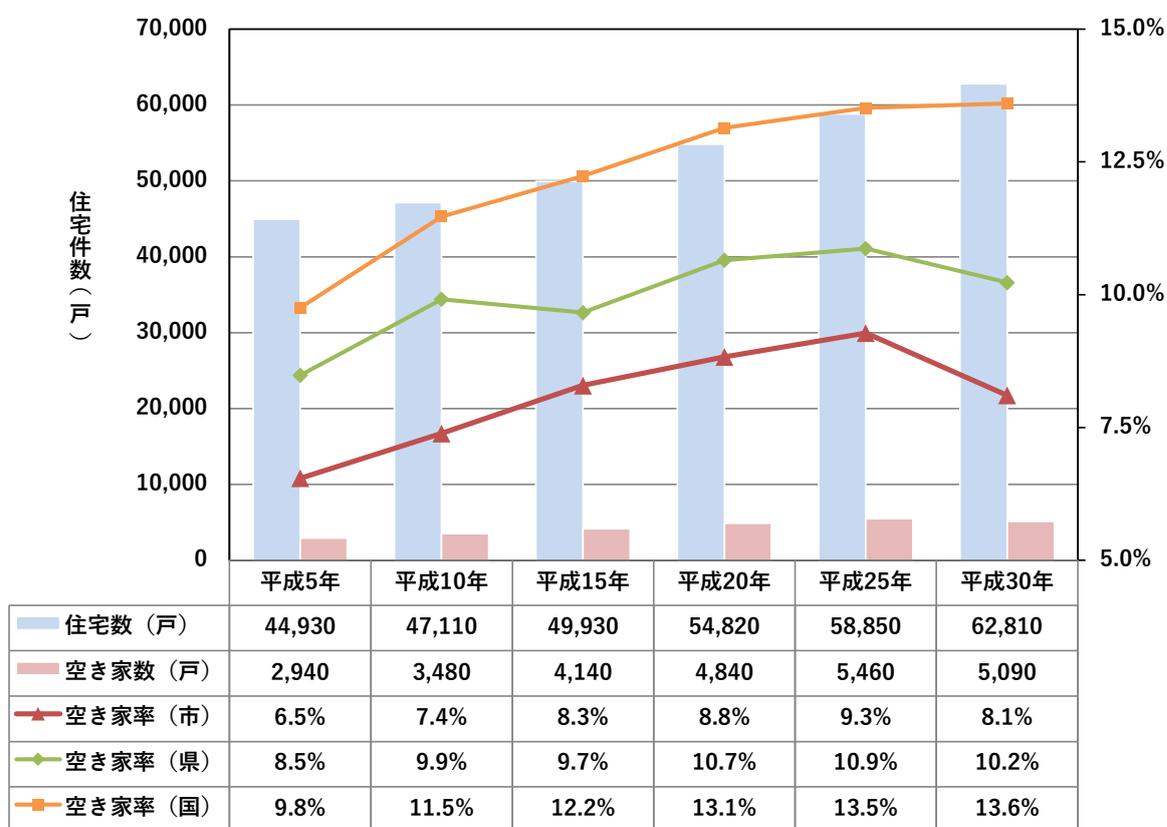


2 空家等の現状

(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年時点の全国の平均空き家率は13.6%で、埼玉県内の平均空き家率は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。



図表 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）

【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はこの中に含まれます。

平成30年時点の埼玉県内の「その他の住宅」の空き家率をみると、本市は県内で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。

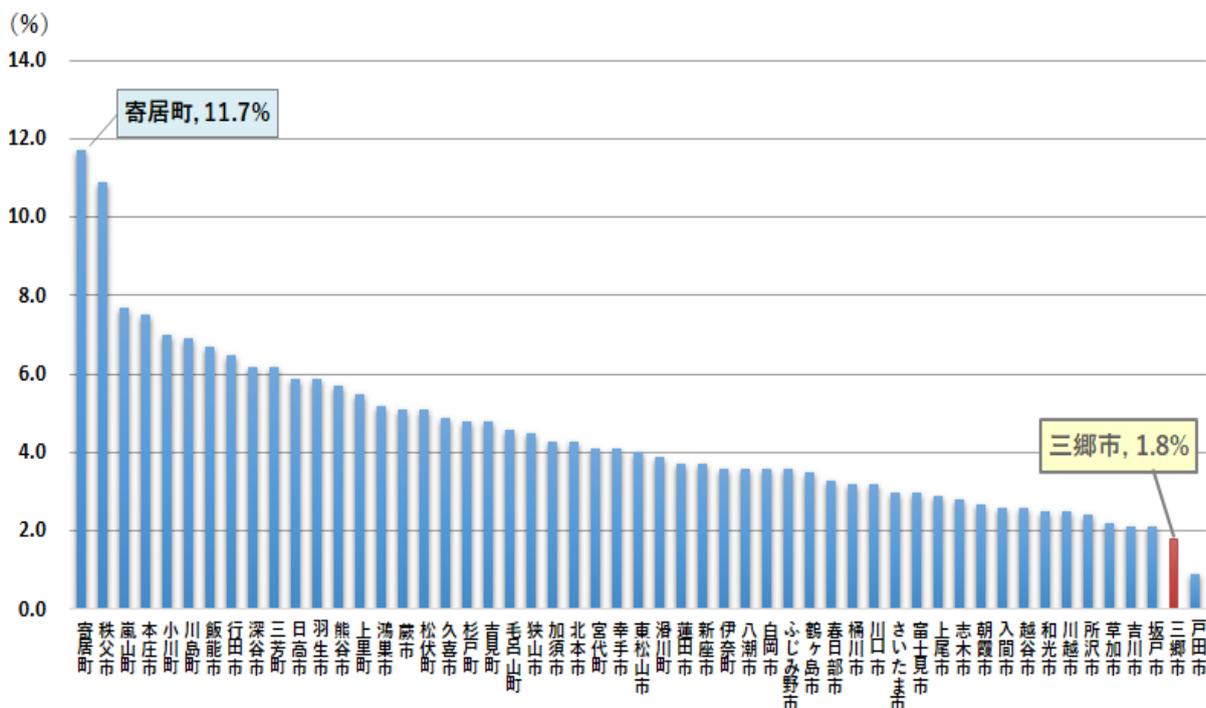


図 埼玉県内のその他の住宅の空き家率

資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

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。

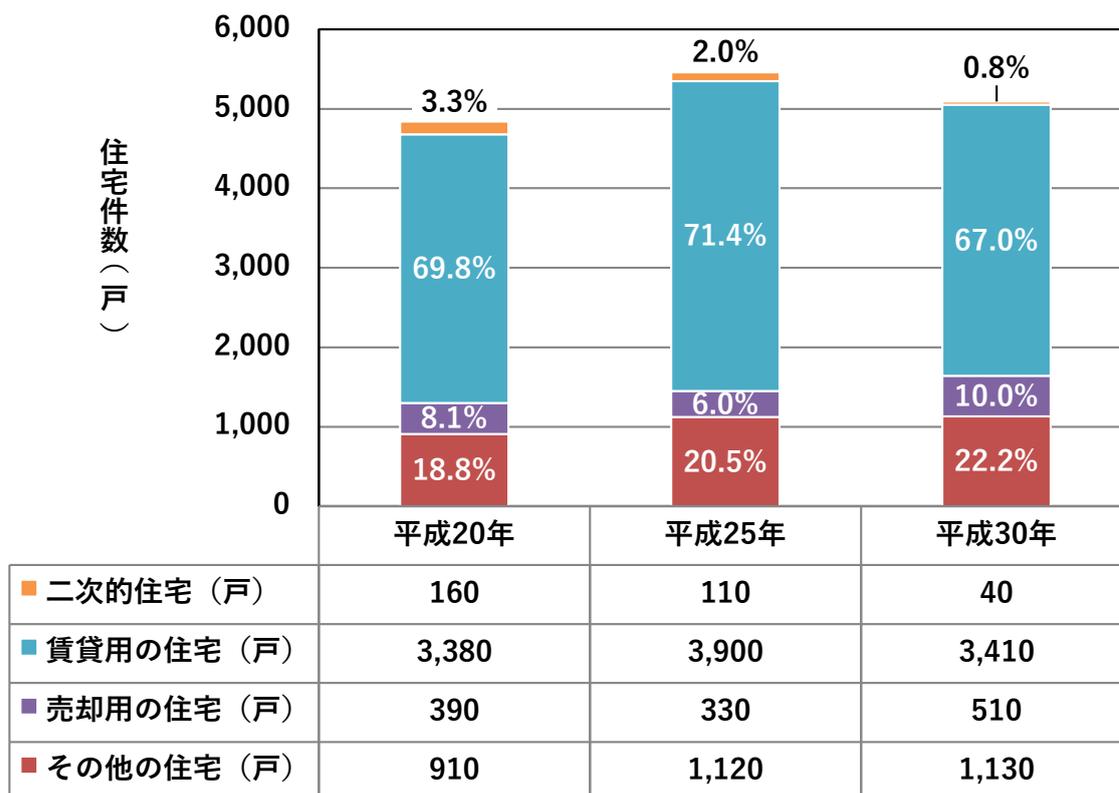


図 住宅の種類別空き家数の推移

資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

【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

(2) 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す。

本市の空家等と思われる建物の分布状況、アンケート調査結果等は次のページ以降に示します。

①空家等実態調査の実施フロー

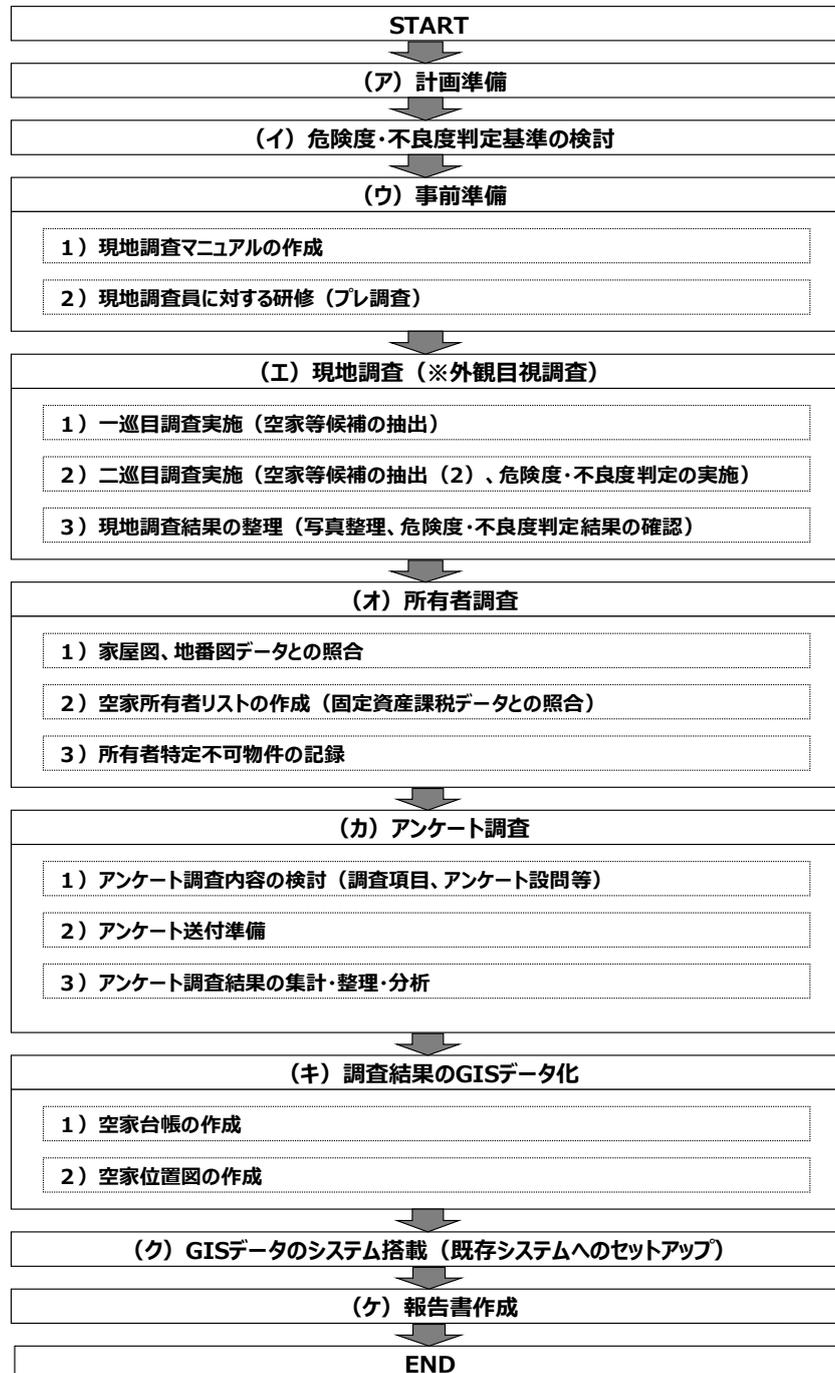


図 空家等実態調査の実施フロー

② 「空家等」と思われる建物の分布図

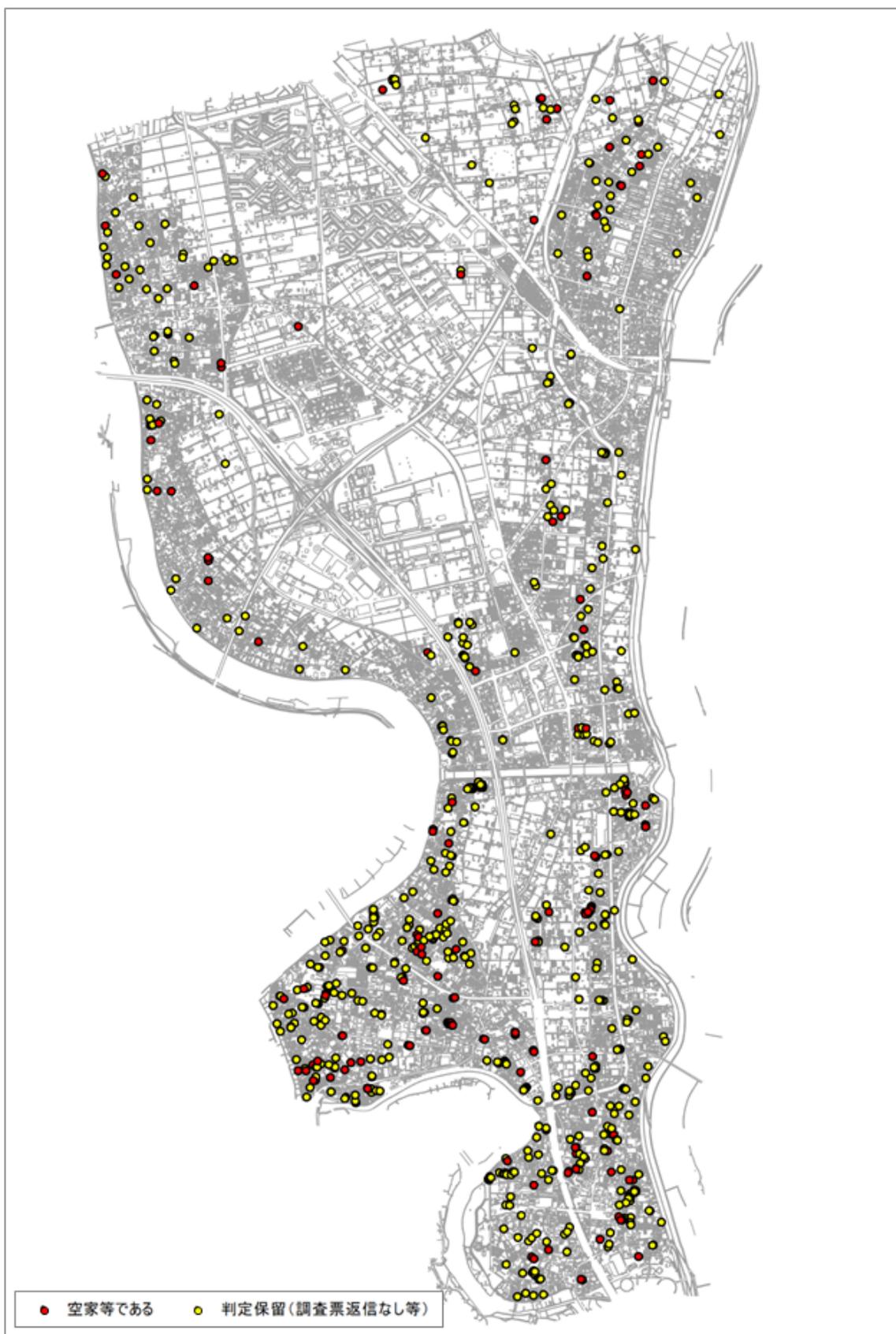


図 本市における「空家等」と思われる建物の分布図

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）

表 大字別「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	ピアラシティ一丁目	0	12	-
421	番匠免1丁目	6	607	0.99%	652	ピアラシティ二丁目	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%

(3) 空家等に関する所有者等の意識

①空家等実態調査における所有者等アンケート結果

【アンケート調査送付・回収数、回収率】

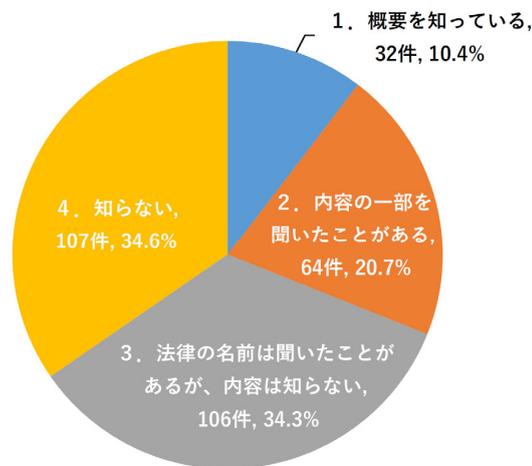
特定した所有者又は管理者等に対して、全体で706通のアンケート調査票を送付し、318通の返信があり、結果、回収率は45.0%となりました。

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%

【アンケート調査結果（抜粋）】

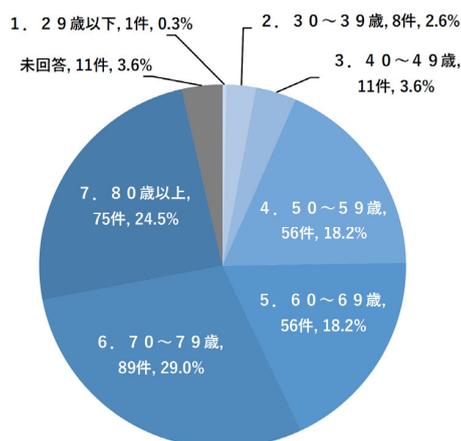
問「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家特措法）」をご存知ですか。（〇はひとつ）に対する回答

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%



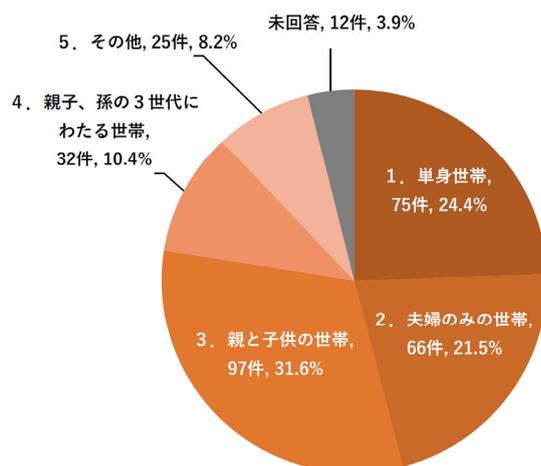
問「建築物の所有者の方の年齢について、お答えください。(〇は1つ)」に対する回答

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%



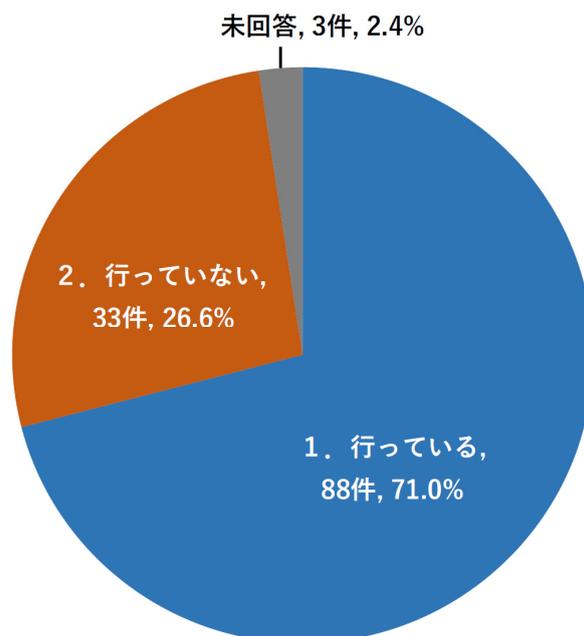
問「空家となっている原因について、お答えください。（あてはまる項目すべてに○）」に対する回答

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

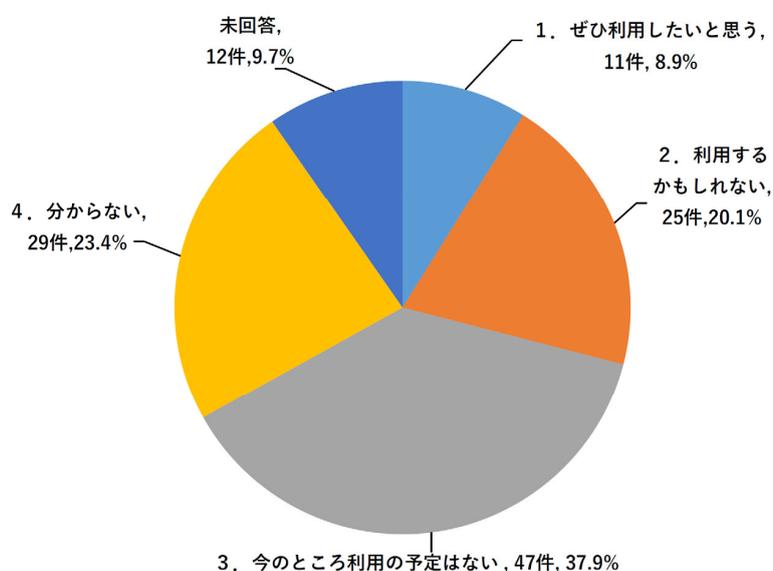
選択項目	回答数 (件)	割合
1. 貸したい	19	15.3%
2. 売却したい	32	25.8%
3. 建替える	3	2.4%
4. 解体する(更地、駐車場等利用)	14	11.3%
5. セカンドハウス等として時々住むために維持する	0	0.0%
6. 使用せずに維持管理をする	4	3.2%
7. 資産として保有していきたい(そのままの状態)	3	2.4%
8. 自分又は親族が利活用する	4	3.2%
9. 子や孫に任せる(相続する)	3	2.4%
10. 地域のコミュニティ施設など、公共目的のために活用したい	1	0.8%
11. 現状では未定	23	18.6%
12. その他	7	5.7%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

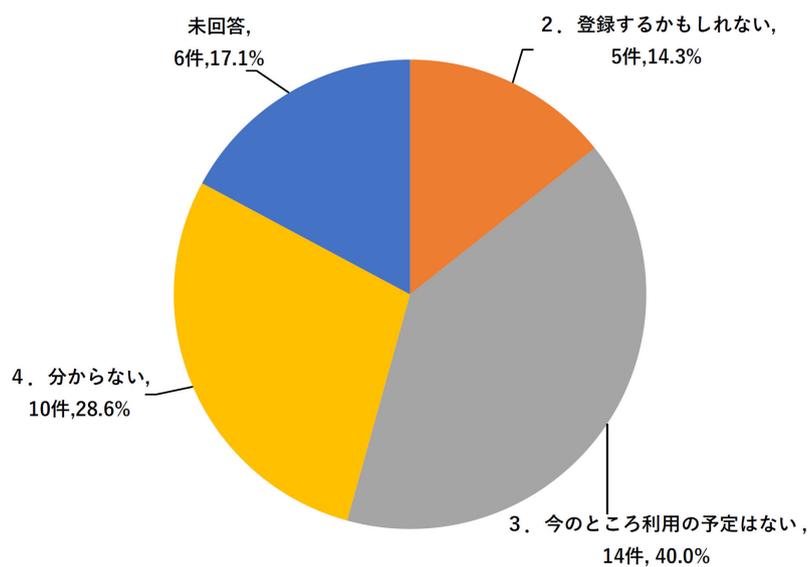
問「「空き家の利活用に関する相談窓口」を利用したいと思いますか。(○は1つ)」に対する回答

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%



②空家等の相談状況

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、空家棟数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。

【年度別の相談対応状況及び解決数・解決率】

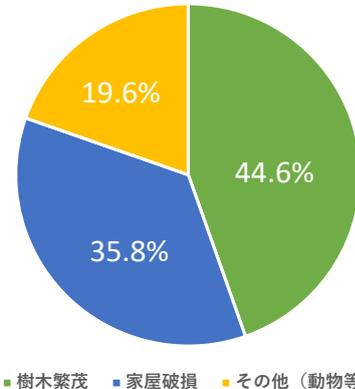
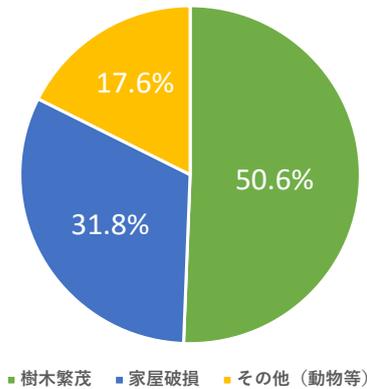
年度	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	合計
相談があった空き家棟数	16	32	39	35	32	29	21	204
相談件数	23	58	49	58	59	49	28	324
相談件数に対する解決数	224							
解決率	69.1%							

【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

【空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



集計期間…H27.5月～R3年度末（空家特措法施行日以降）

3 GIS を用いた分析

(1) 町丁目別推定空家棟数の状況

空家等実態調査の結果から、空家等と思われる建物を地図上に示し、町丁目別に棟数を集計すると、空家等と思われる建物が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。

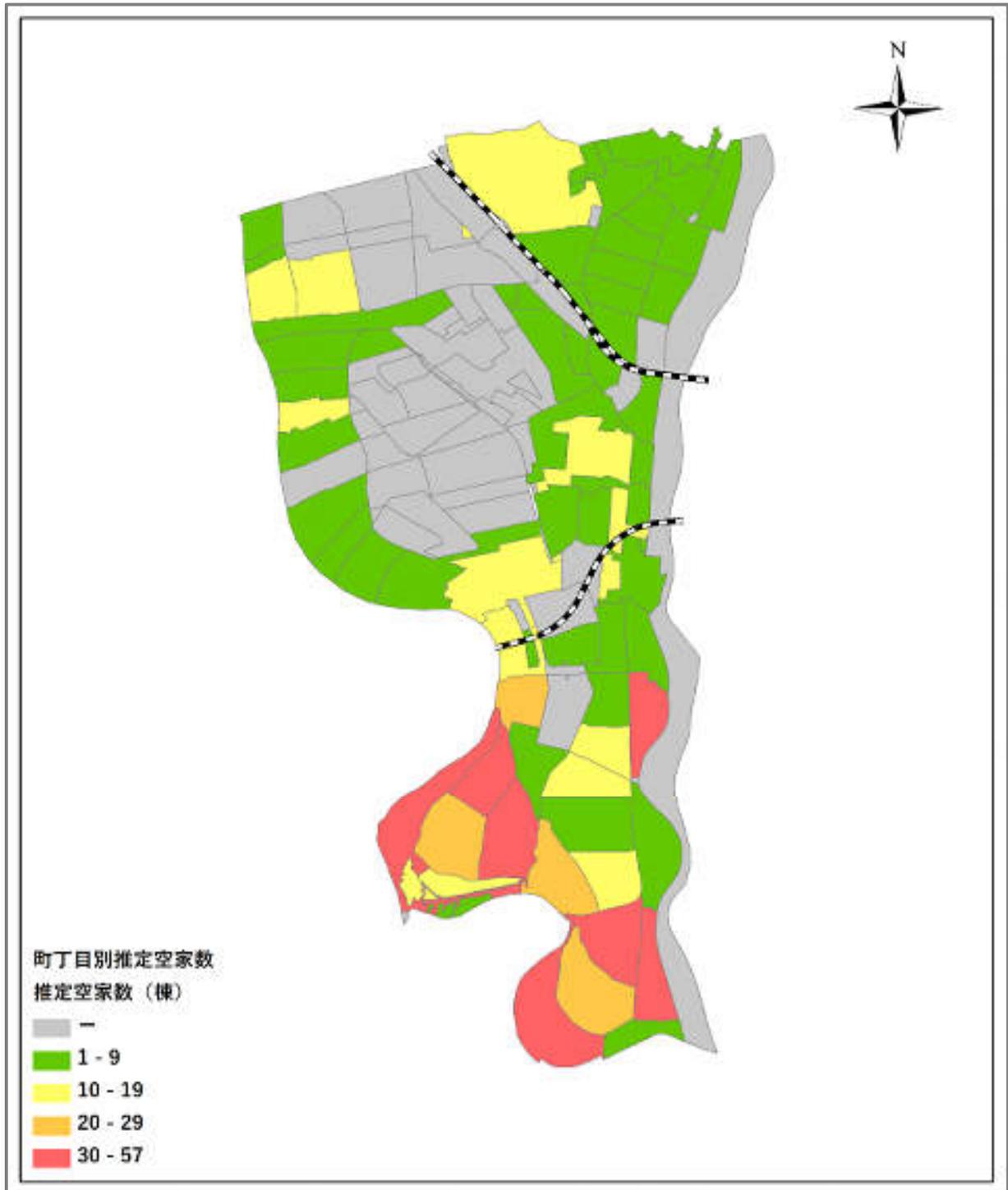


図 町丁目別推定空家棟数の状況

(2) 町丁目別推定空家率の状況

(1) 町丁目別推定空家棟数の状況と併せて、町丁目別家屋棟数（令和3年1月1日時点）を用いた町丁目別推定空家率を算出して地図上に示すと、町丁目別推定空家棟数でみられた傾向と同様に、本市の南側に、市全体の推定空家率（約1.8%）を超える町丁目が見られるほか、相対的には、東和地域内の水路寄りの町丁目（新和4丁目、新和5丁目、鷹野2丁目、栄3丁目）で推定空家率が4%を超えています。

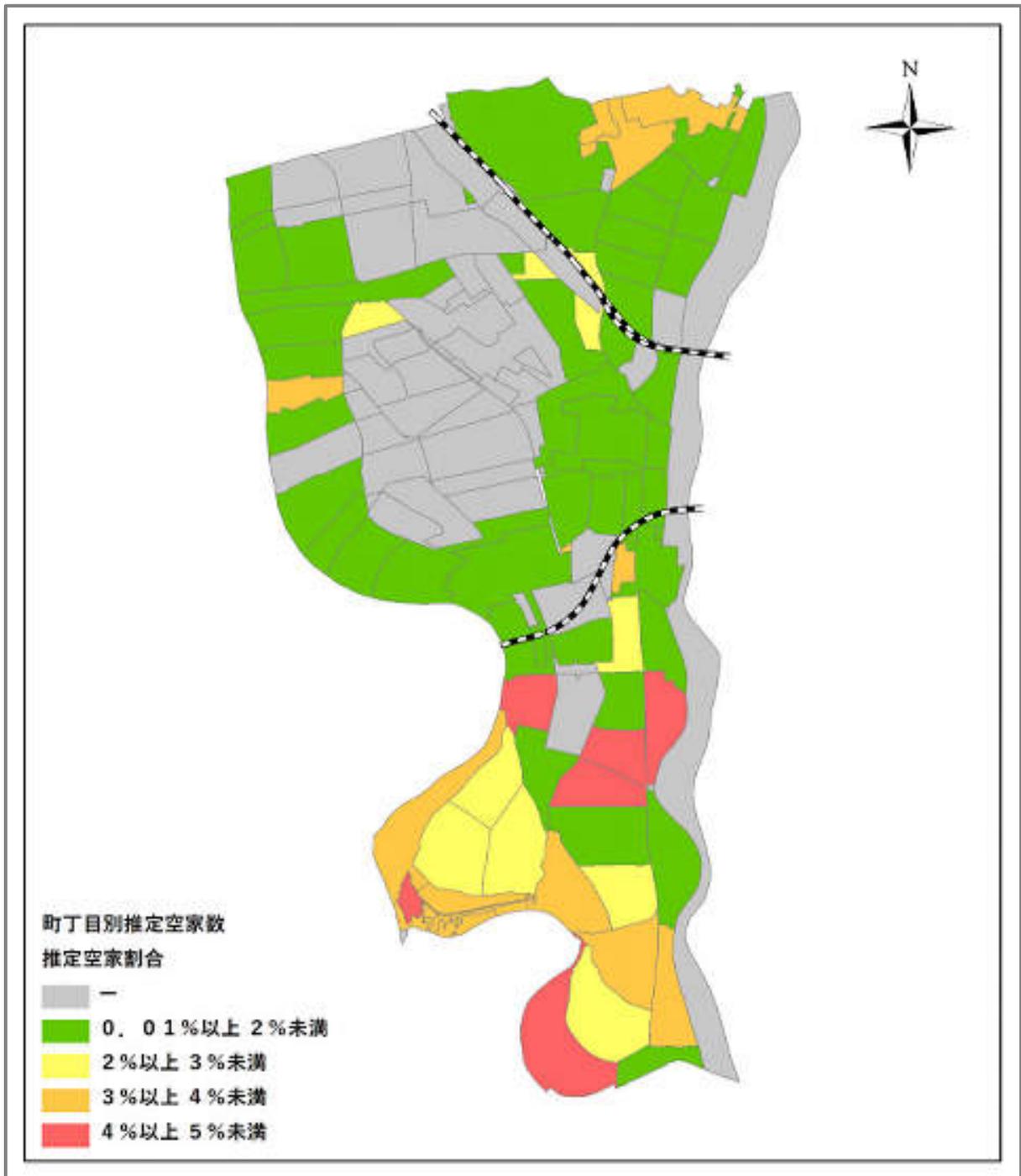


図 町丁目別推定空家率の状況

(3) 町丁目別推定空家棟数と老齢人口の重ね合わせ

(1) 町丁目別推定空家棟数の状況と、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、三郷彦成住宅）、早稲田（早稲田団地）を除き、老齢人口が多い町丁目で、推定空家が多く存在していることがわかります。

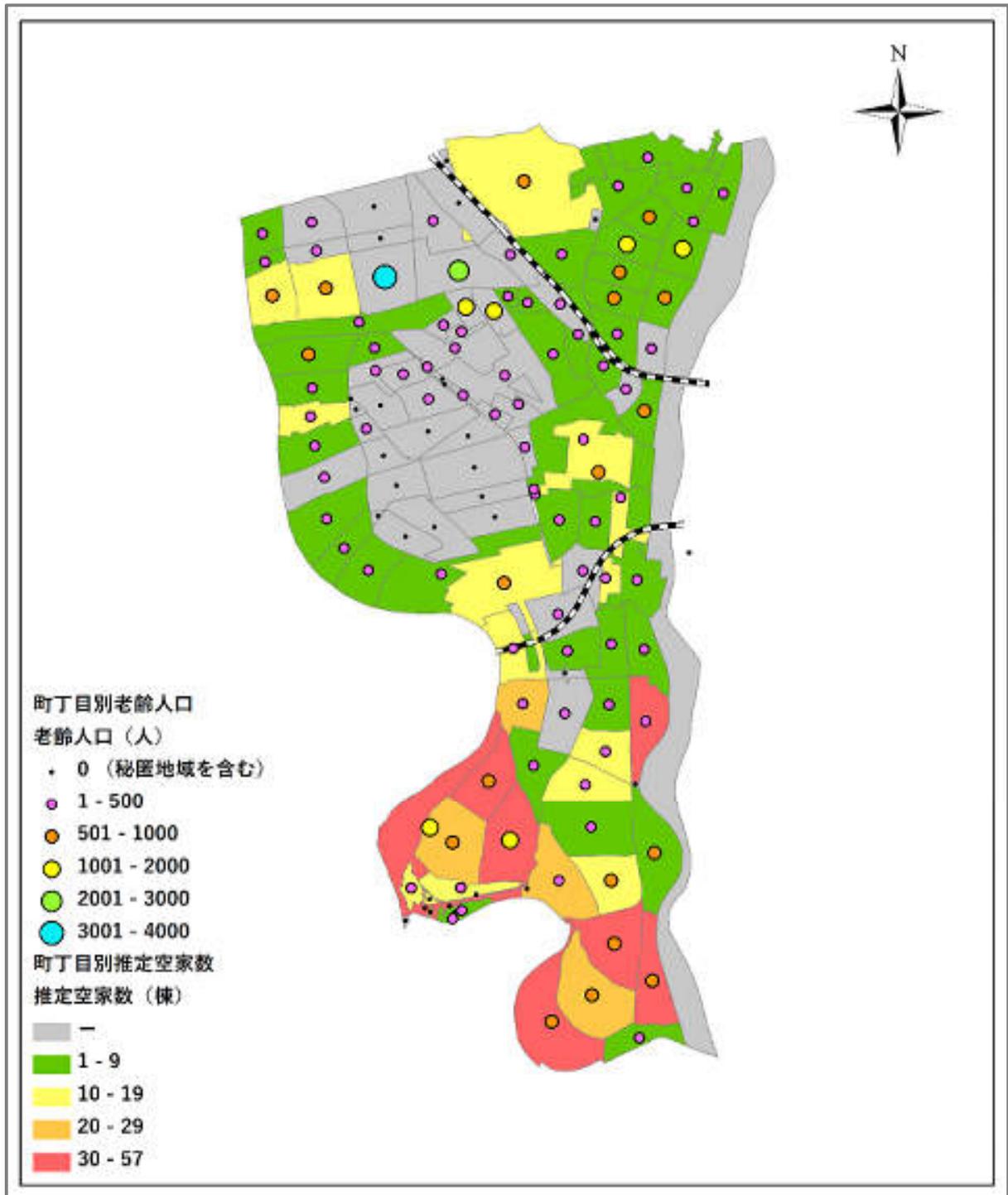


図 町丁目別推定空家棟数と老齢人口（令和4年1月1日時点）との重ね合わせ

(4) 区域区別の推定空家棟数、推定空家率の状況

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



区域区分	推定空家棟数 (棟)	構成比	家屋棟数 (令和3年1月1日時点)	推定空家率
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%
合計	694	100.0%	37,697	

図表 区域区別での推定空家の分布状況

(5) 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、推定空家棟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 地域区分別の相談対応の状況

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、高齢者の単独世帯と高齢者の夫婦のみ世帯合計が、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、いまだ多くの所有者等の問題意識が低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推進

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」、「空家等の適正管理の推進」、「空家等の利活用の促進」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。

空家等の発生の予防

空家等の適正管理の推進

空家等の利活用の促進

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とします。

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が、共同住宅等のうち、一部が空室である場合は、対象に含まれません。

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。

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、次の目標指標を設定し、進捗状況を把握します。

表 本計画の目標

指 標	目 標 値
住宅・土地統計調査における空き家率	平成30年：8.1% ↓ 令和10年：10%未満

第4章 空家等対策に関する施策

1 空家等の調査に関する事項

発生予防

適正管理

利活用

(1) 空家等の実態把握に関する調査

本市では、本計画の策定に当たり、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を把握していきます。

(2) 市民等から空家等の情報提供を受けた場合の対応

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うえで、応急措置を行います。

(条例第6条)

(3) 空家等データベースの適切な更新、運用

本市では、実態調査により把握した空家等の所在地や所有者等の情報、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

発生予防

適正管理

利活用

(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）

空家法第3条や土地基本法第6条に規程されているように、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方地にいることが多く、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状況を踏まえ、所有者等に改善を促すため、法令や支援策等について、リーフレットの送付やホームページによる周知等により、空家等の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

本市では、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

資産税課が送付する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し、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

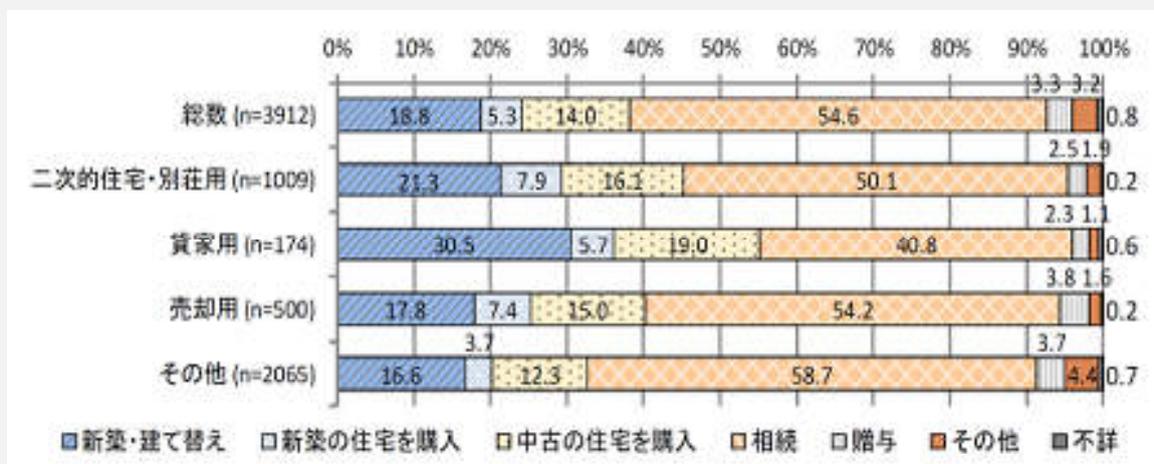
空き家の所有者が住宅を取得した経緯として、相続による取得が高い割合を占めることから、相続発生時のトラブルを未然に防ぐために、相続登記や遺言作成の促進、任意後見制度等の利用について記載した、空家等の発生予防に関するリーフレットを作成し、ホームページ等で広く周知するほか、長寿いきがい課との連携により、高齢者を対象として重点的に配布する等、周知啓発を図ります。

また、埼玉県が実施する「相続おしかけ講座」の取組についても、県と連携しながら実施するとともに、取組について周知していきます。

(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

【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



※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、埼玉県弁護士会、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

利活用

(1) 三郷市空き家バンクの利用促進

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、市内に空家等をお持ちの所有者と、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。

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

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

適正管理

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その他周辺的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

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

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。

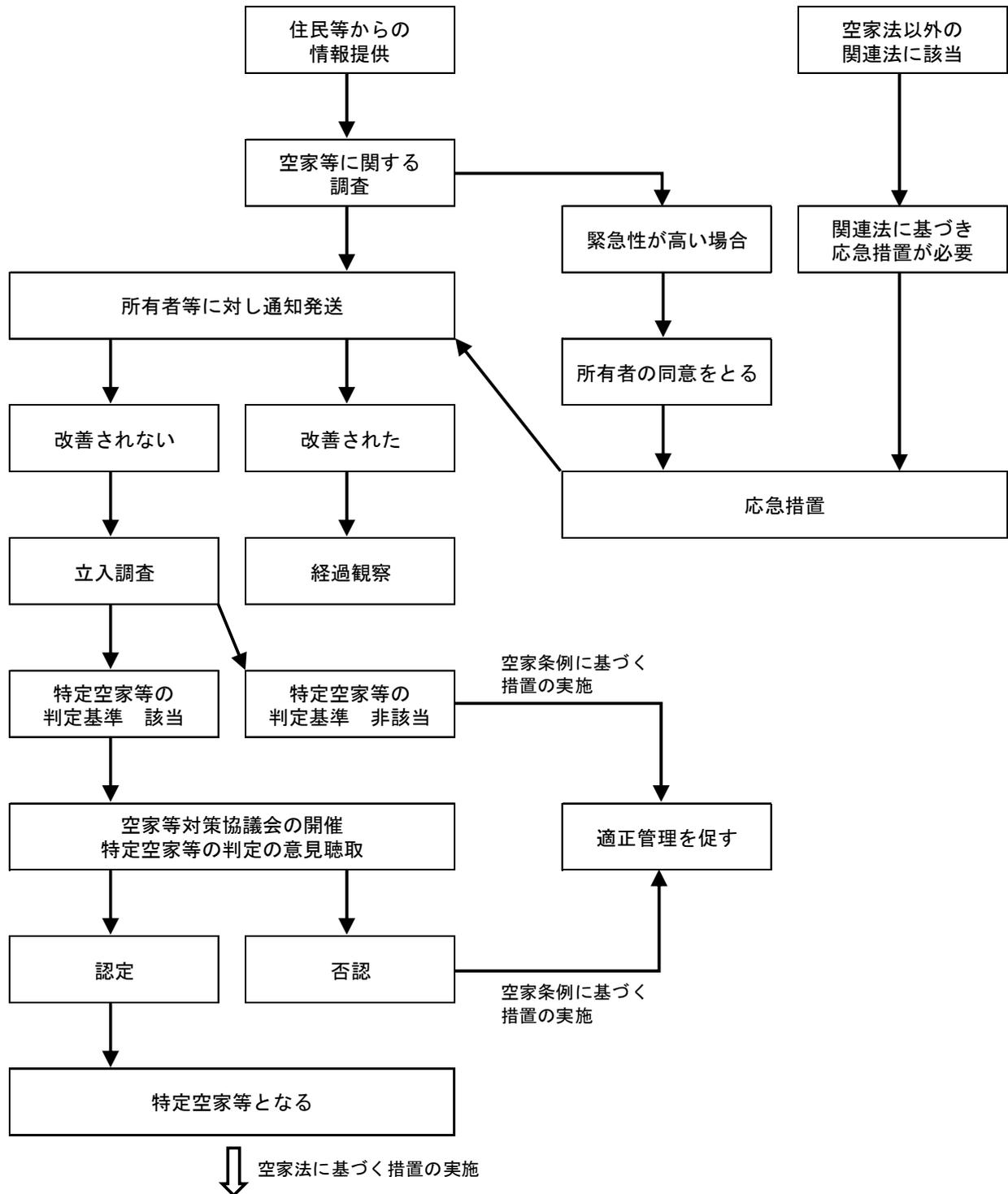
なお、特に行政代執行については、危険等の排除と公費負担が生じることの公益性、公平性について十分な検討を行った上で実施することとします。

(3) 特定空家等に対する税制上の措置

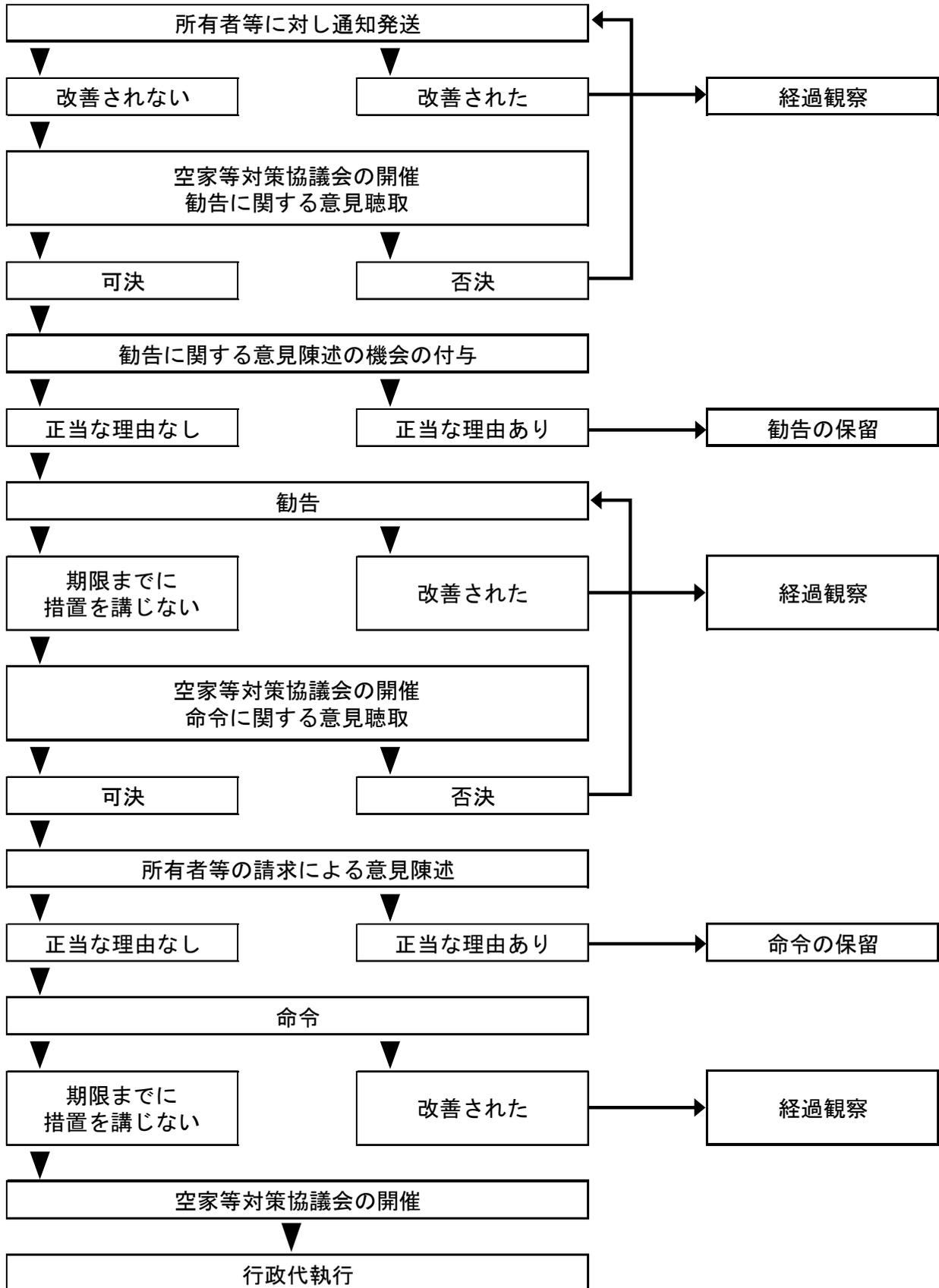
本市から、空家法第14条第2項の規定に基づく勧告を受けた特定空家等の敷地（土地）については、以下の住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準額の特例の適用対象から除外され、更地と同等の税負担が発生します。

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

■空家等の対策事務フロー



■空家法に基づく措置フロー



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

適正管理

利活用

(1) 三郷市空き家の利活用に関する相談窓口の利用促進

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。

本相談窓口について、空家等の所有者等に周知し、空家等の利活用を推進していきます。



図 相談窓口のイメージ

(2) 不動産無料相談会の開催

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、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

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、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) 庁内実施体制の再構築、役割の見える化

(3) 外部の関係団体との連携

本市では、外部の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。

今後も、専門的な相談が可能なネットワークの拡充を検討し、空家等に関する対策の実施体制の充実化を図ります。

7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

適正管理

利活用

(1) 空家等対策に関連する支援策

空家等の適正管理や利活用に関連する制度（国、県を含む。）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 空家等対策に関連する支援策一覧

制度名・事業名	支援額等	担当
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	三郷市
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	三郷市
木造一戸建て住宅の耐震診断・耐震改修補助制度	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）	三郷市
JTI 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3000万円特別控除）」、「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100万円特別控除）」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。

■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。

■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・住みかえ機構が平成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

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

高齢者、障害者、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。

■三郷市空家等対策計画（たたき台）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。

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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その他周辺的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にあると認められる空家等をいう。

【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。

＜「空き家」の定義＞

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

【推定空家】

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くもので、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の定義のもと、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アンケート調査を実施し、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すべ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、推定空家に含むものとしています。