

三郷市空家等対策計画

令和5年3月

三郷市

はじめに

近年、全国的に適切な管理がされず放置された空家等が増加しており、防災、衛生、景観等の面で周辺的生活環境に悪影響を及ぼしていることが社会問題となっています。

こうした背景から、本市では平成30年3月に「三郷市空家等対策計画」を策定し、空家等の実態調査を進めるとともに、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会埼玉東支部との連携により「三郷市空家バンク」を開設するなど、対策を進めてまいりました。



本市における空家率は全国や県内平均より低い状況にありますが、今後、人口減少や高齢化の進展が見込まれることから、空家等の発生動向を注視し、継続的に対策を進めていく必要があります。

このような中、前計画の計画期間が満了となることから、引き続き、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るため「三郷市空家等対策計画」を改定いたしました。

令和5年度から令和14年度までの10年間を計画期間とする本計画では、空家等の「発生の予防」、「適正管理の促進」、「利活用の促進」の3つを取組方針に掲げ、安全で快適な住環境をつくるために必要となる空家等対策に関する施策を定めております。

今後、市民の皆様や関係団体と連携を強化しながら本計画を推進し、「きらりとひかる田園都市みさと～人にも企業にも選ばれる魅力的なまち～」の実現を目指してまいります。

結びに、本計画の策定にあたり、パブリック・コメント手続き等において貴重なご意見を賜りました市民の皆様、専門的な見地からお力添えをいただきました三郷市空家等対策協議会の委員の皆様にご心から感謝を申し上げます。

令和5年3月

三郷市長 木津 雅晟

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
資料編	
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	43
2 三郷市空家等の適切な管理に関する条例	48
3 空家等実態調査（令和2、3年度）における所有者等アンケート結果	51

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築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築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築物については、「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。

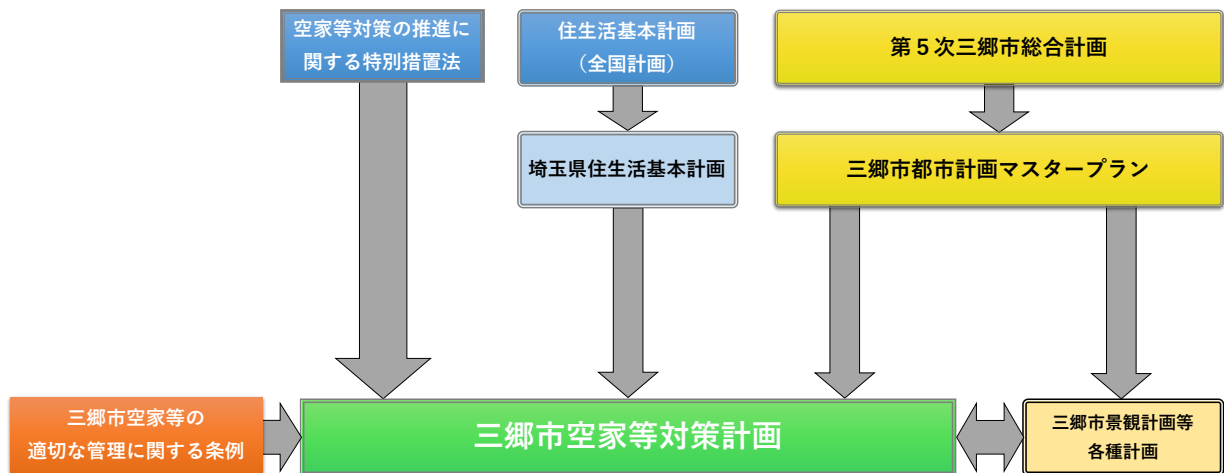


図 1 本計画の位置づけ

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	
<p>(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</p> <p>○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</p>	
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	
<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家の除却 (基本的な施策)</p> <p>○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</p> <p>○地方公共団体と地域団体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</p> <p>○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> <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 (基本的な施策)</p> <p>○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</p> <p>○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</p> <p>○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> <p>(成果指標)</p> <p>・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)</p>	

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（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、不動産登記簿から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、その所在が不明で当該所有者と連絡が取れない土地といった、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、所有者不明土地等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。

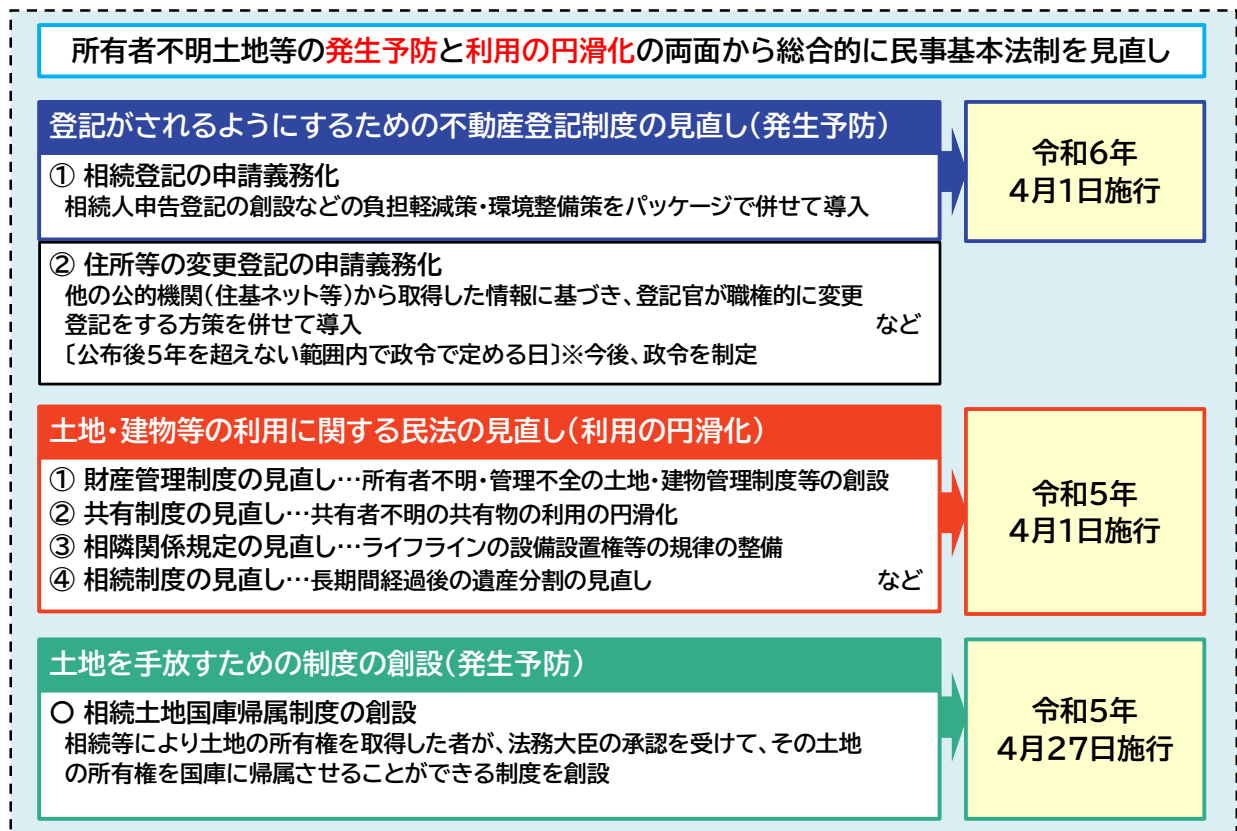


図 3 民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要

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う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						
		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	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