

## 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%ですが、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。

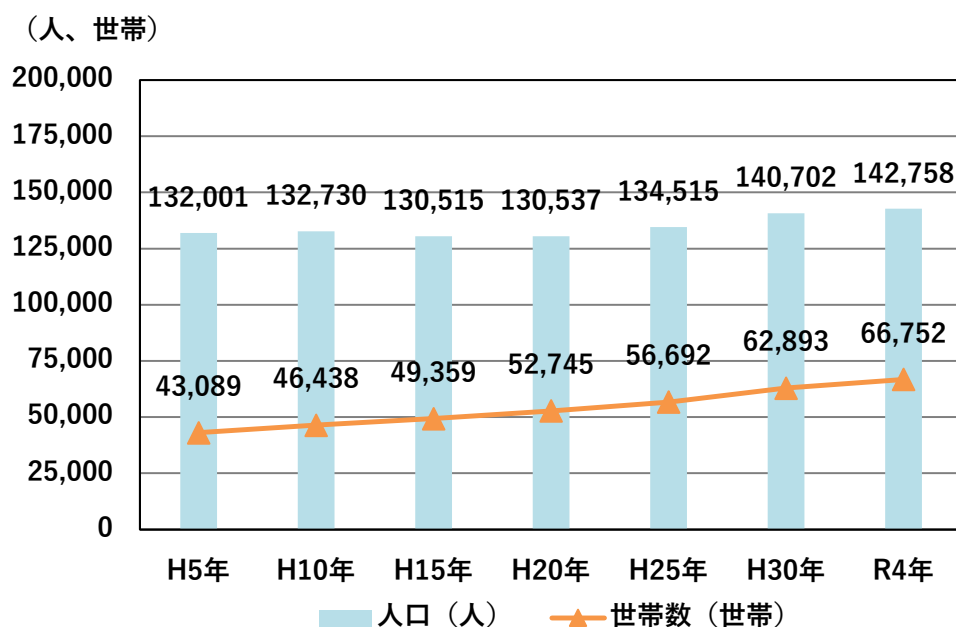


図4 人口及び世帯数の推移

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/jinkounosuii20220401.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8,000人減少している一方で、65歳以上人口は、30,000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)

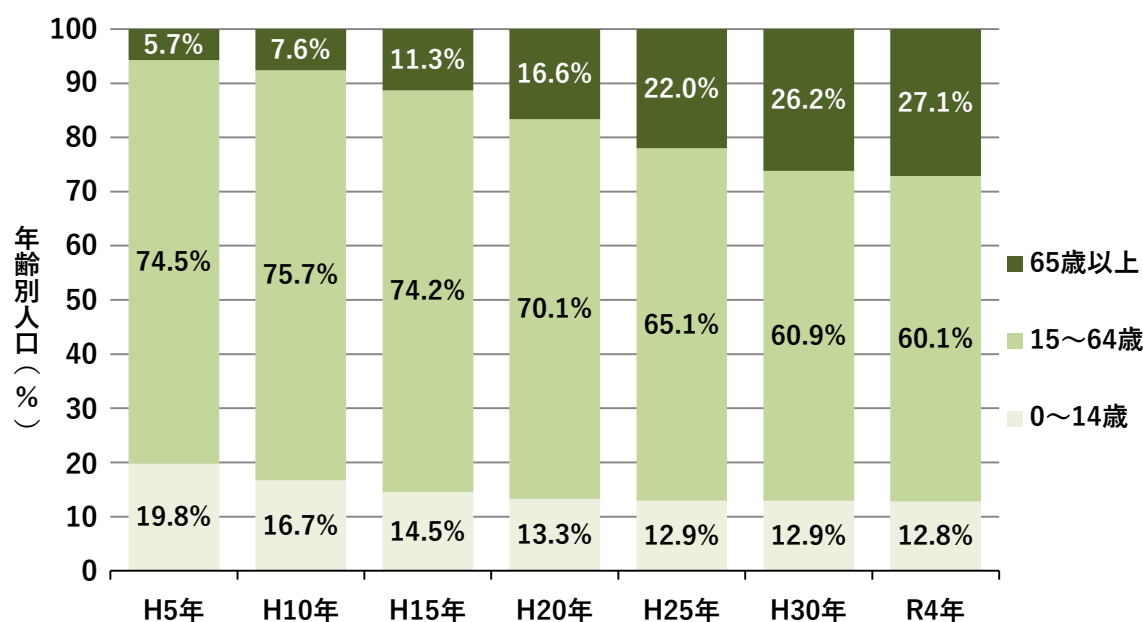


図 5 年齢別人口の推移

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 3 高齢者世帯の状況（持ち家に住んでいる世帯）

	世帯数	65歳以上の単独世帯数	夫婦ともに65歳以上の夫婦のみの世帯数
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 三郷市版人口ビジョン」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。

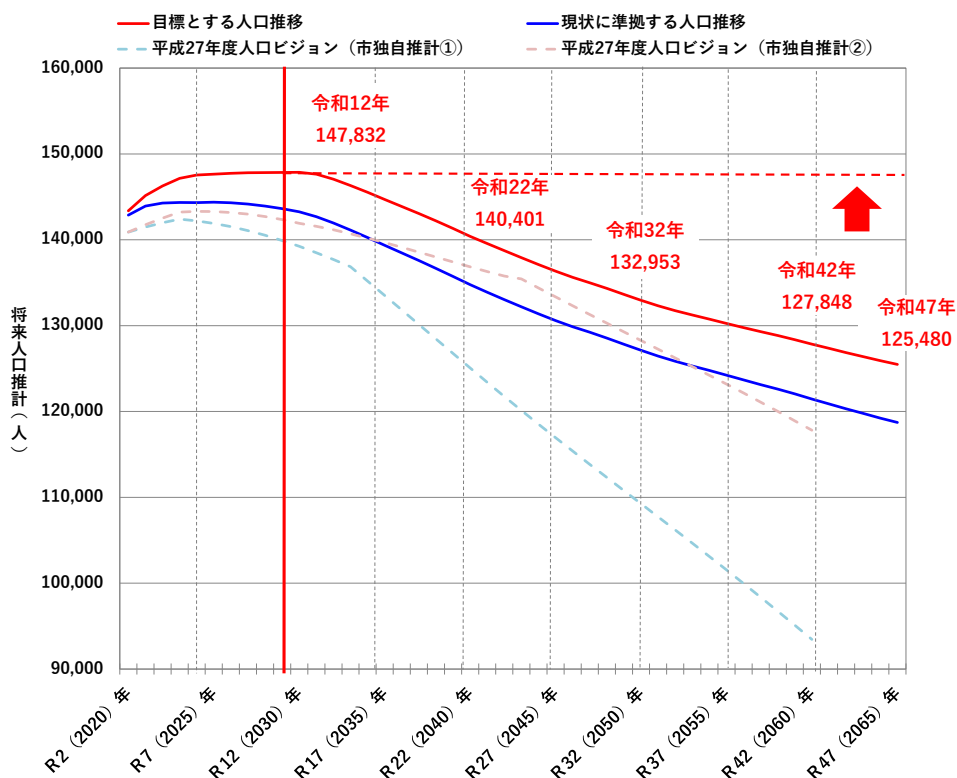


図 6 三郷市の将来人口推計（長期）

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。

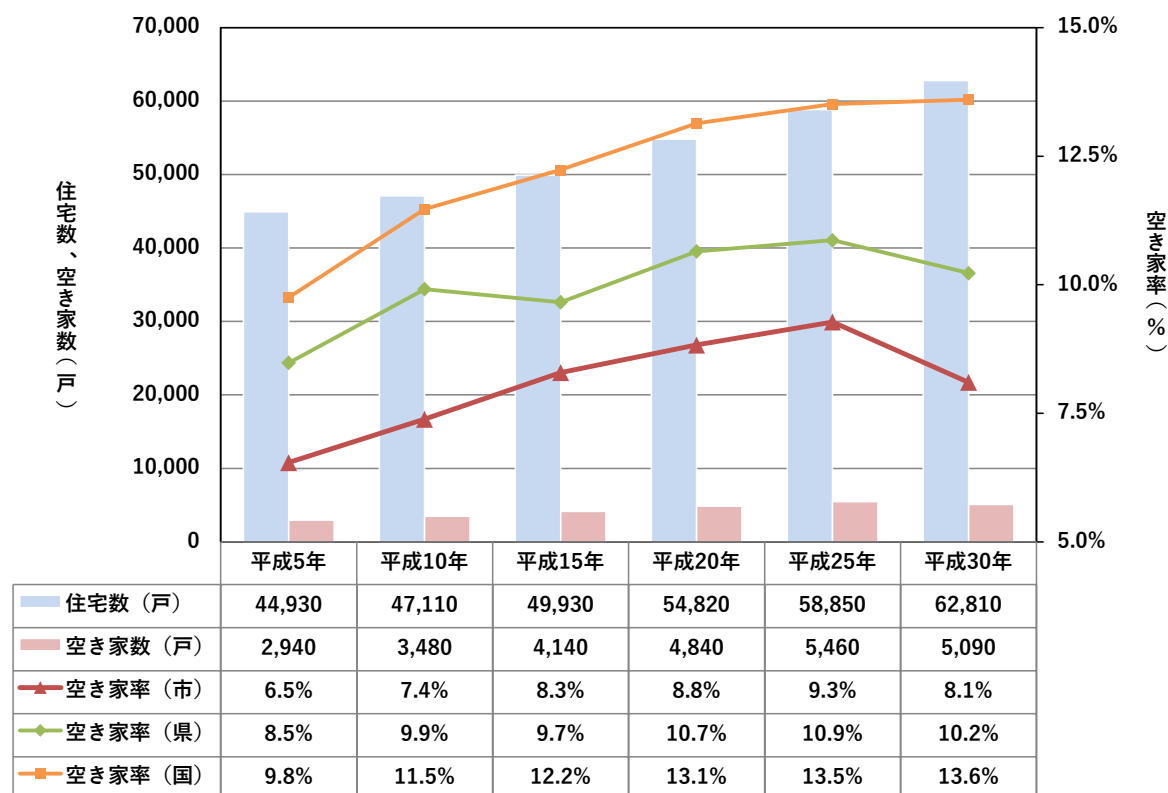


図 7 住宅数、空き家数、空き家率の推移

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。

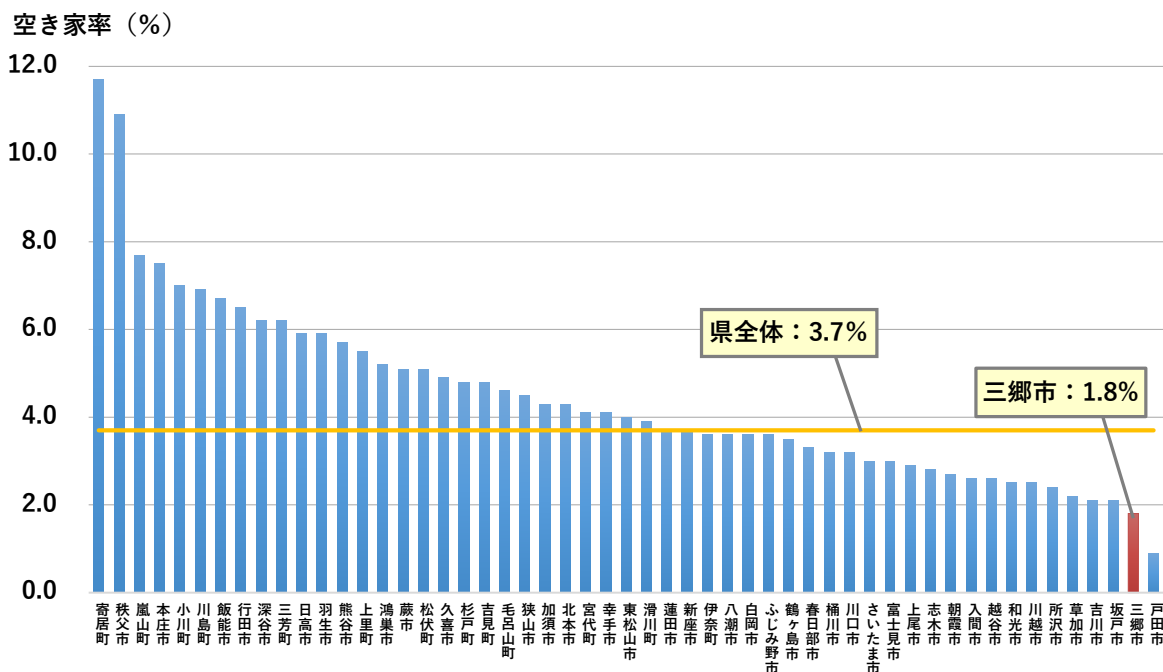


図 8 埼玉県内における「その他の住宅」の空き家率  
資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

【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

上記以外の人々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

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。

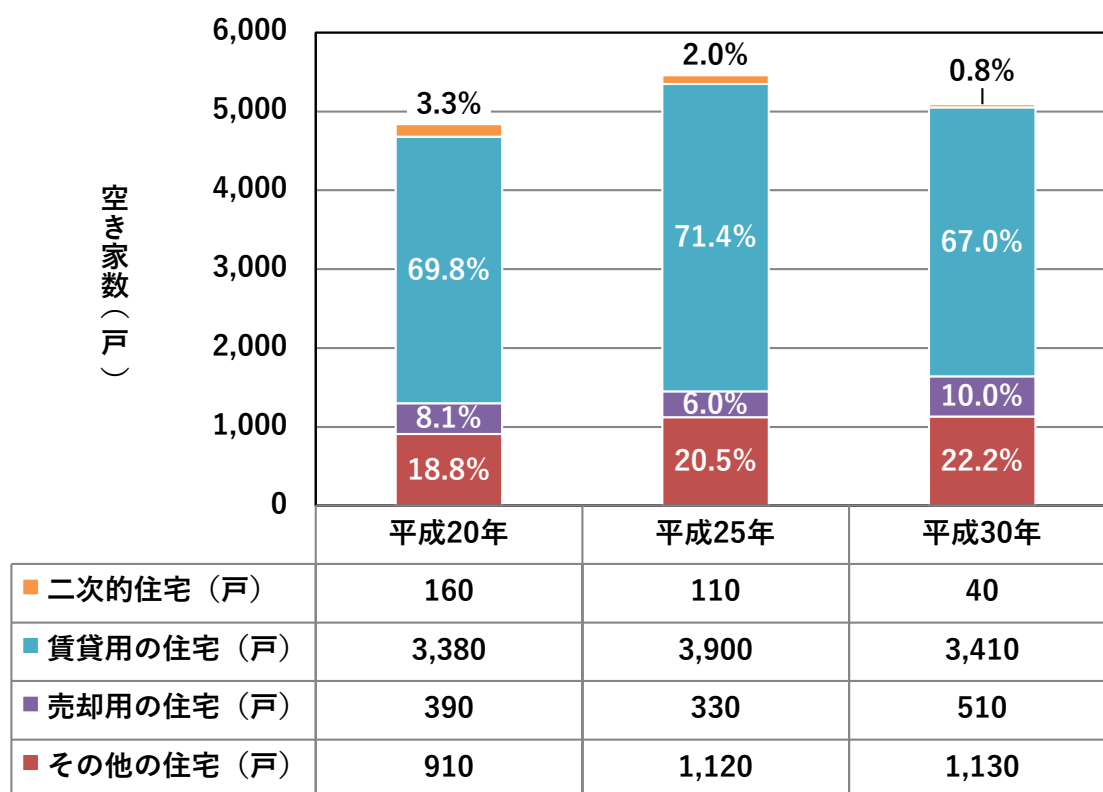


図 9 住宅の種類別空き家数の推移

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築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

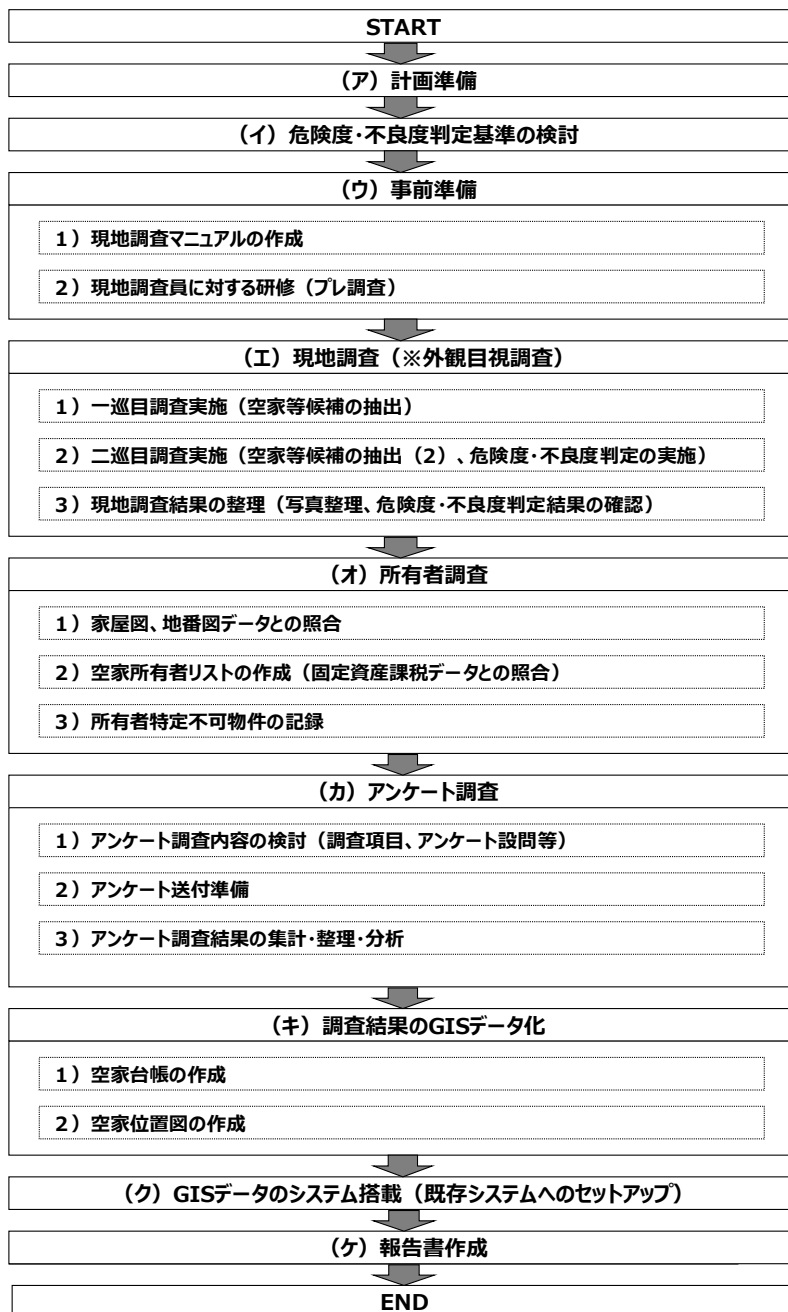


図 10 空家等実態調査の実施フロー

## ②本市における空家の分布

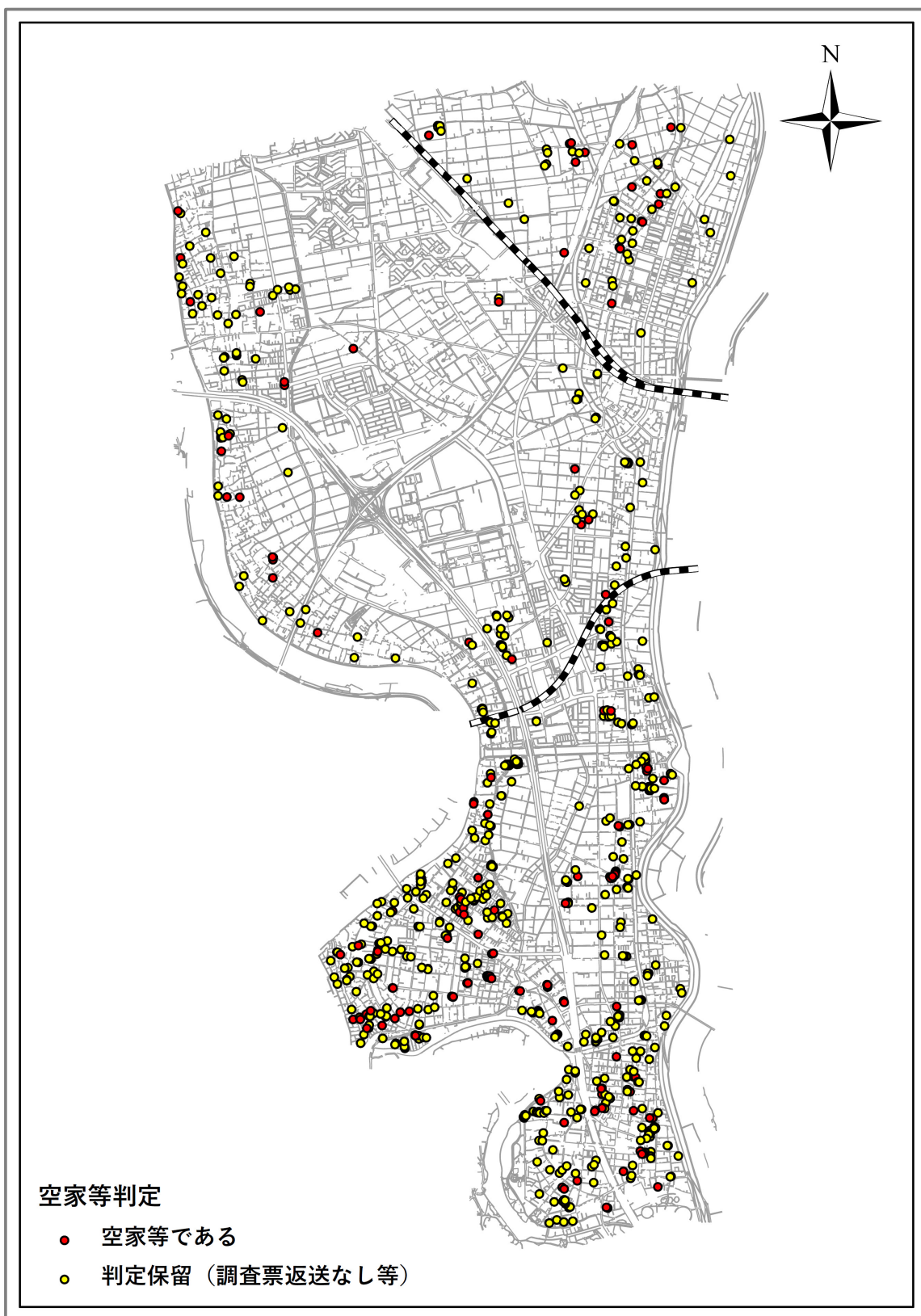


図 11 本市における空家の分布図



### 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	新三郷からシティ1丁目	0	268	-
573	新和3丁目	3	285	1.05%	632	新三郷からシティ2丁目	0	14	-
611	鷹野1丁目	9	860	1.05%	633	新三郷からシティ3丁目	0	15	-
090	茂田井	3	289	1.04%	651	ピアラシティー丁目	0	12	-
421	番匠免1丁目	6	607	0.99%	652	ピアラシティニ丁目	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

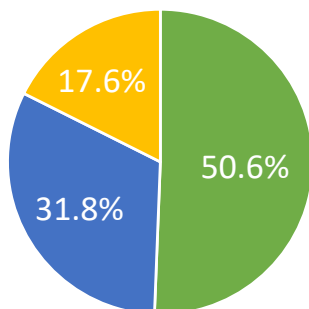
年度	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	合計
相談棟数	16	32	39	35	32	29	21	204
相談件数	23	58	49	58	59	49	28	324
相談件数に対する解決数	224							
解決率	69.1%							

表6 相談内容内訳（相談件数ベース）

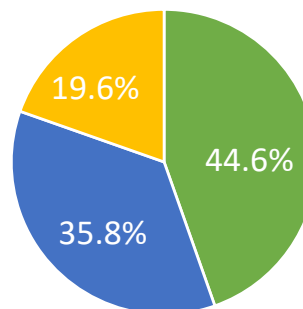
樹木繁茂	164件
家屋破損	103件
その他（動物等）	57件
合計	324件

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



■ 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）

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。

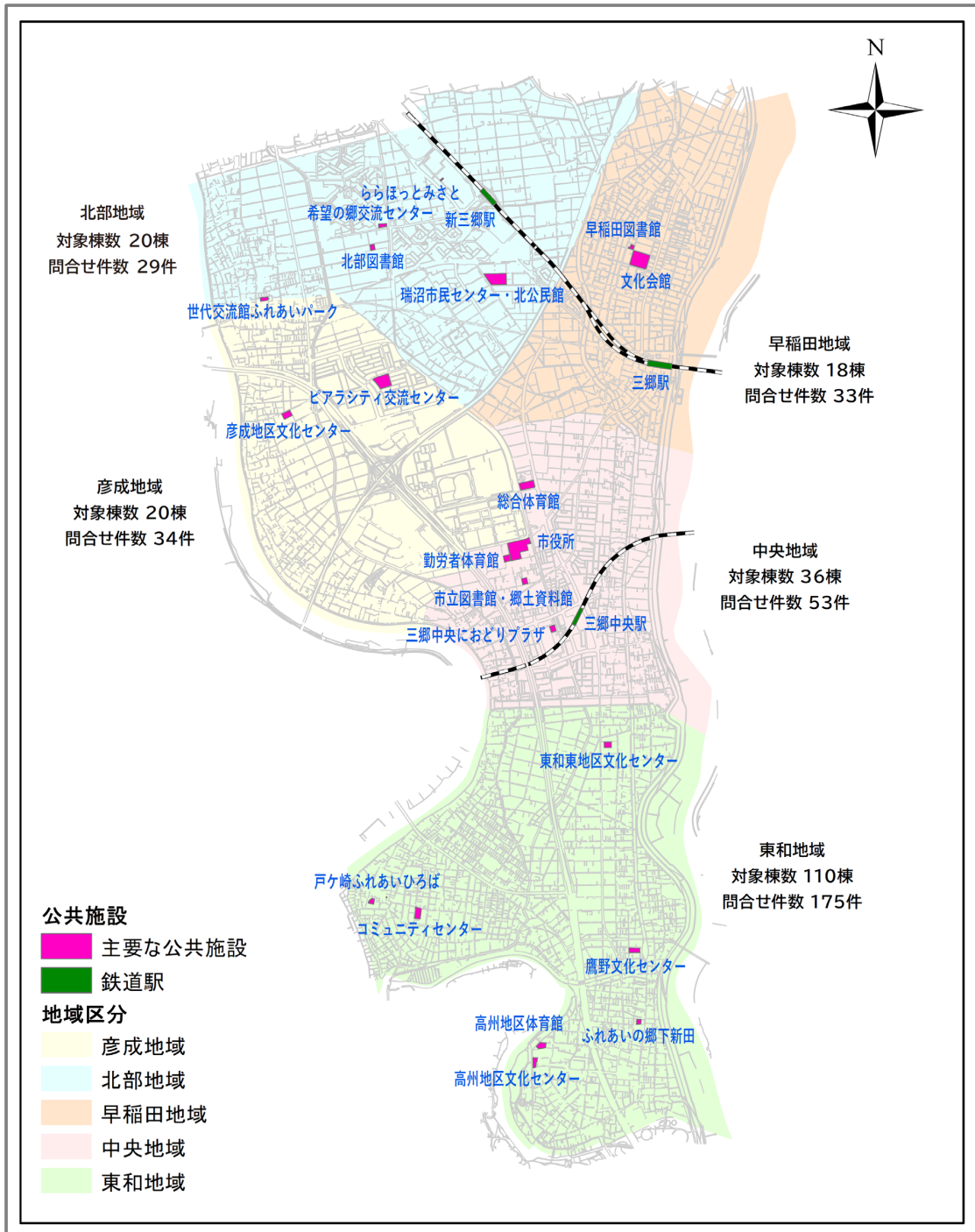


図 14 地域区分別の相談対応の状況

## (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。

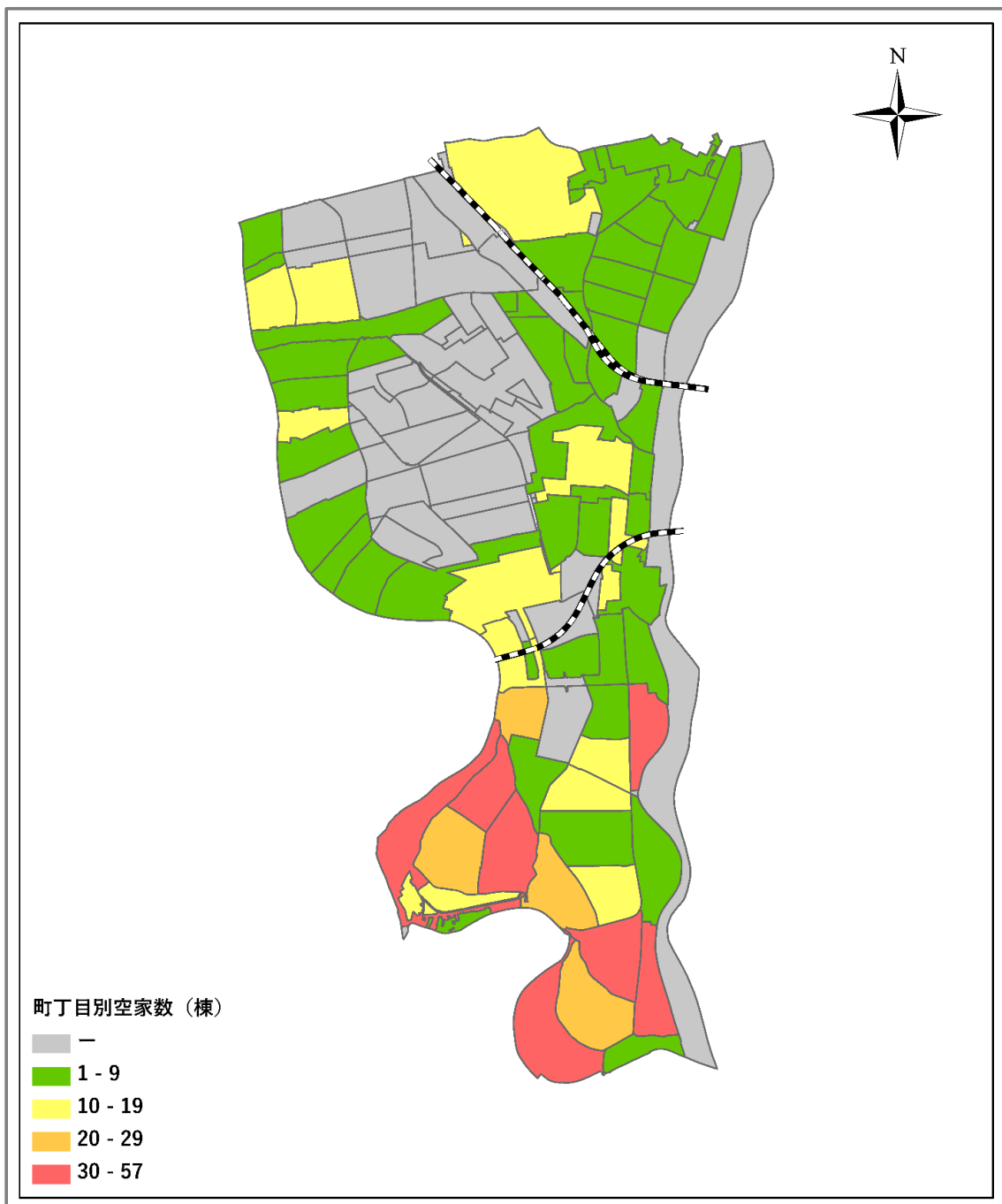


図 15 町丁目別空家数の状況

### (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。

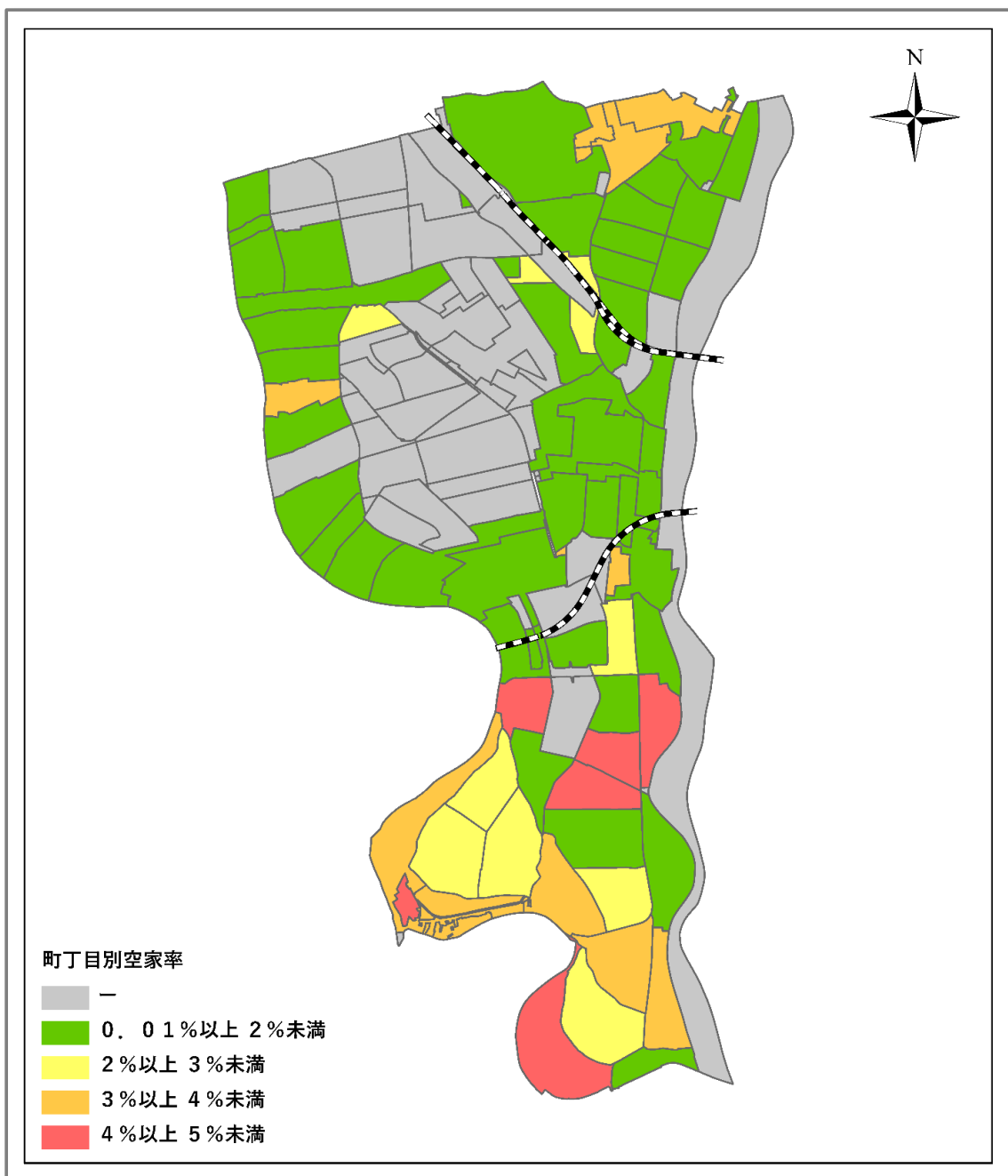


図 16 町丁目別空家率の状況

#### (4) 町丁目別空家数と高齢人口の重ね合わせ

(2) 町丁目別空家数の状況と、町丁目別高齢人口（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、高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。

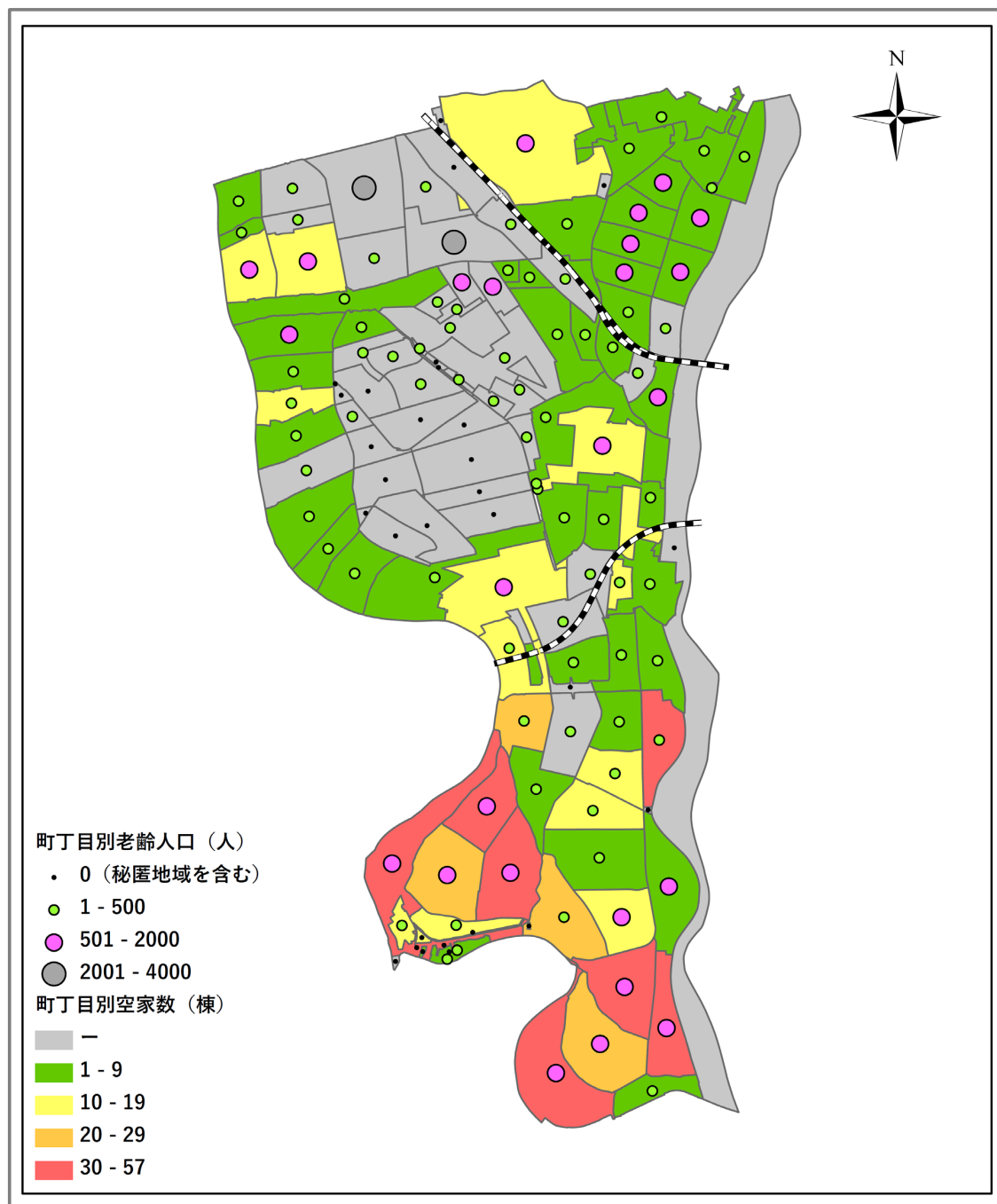


図 17 町丁目別空家数と高齢人口（令和4年1月1日時点）との重ね合わせ  
 ※大字「彦系三丁目」、「彦音三丁目」、「彦成三丁目」については、便宜上、3つの町丁目を合わせた上で、市街化区域と市街化調整区域に分けて図示しています。

### (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、本市の老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や、「三郷市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、「三郷市空き家の利活用に関する相談窓口」、及び新たに設置した「三郷市空き家バンク」の周知を行うとともに、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。