

# 浦安市空家等対策計画

## 概要版

### ■背景と目的

近年、既存住宅等の老朽化や、人口減少、少子高齢化等の社会情勢の変化に伴う管理不全な空き家の増加が全国的に社会問題となっています。

本市においては、空き家の問題はこれまで顕在化していないものの、今後、住宅の老朽化と居住者の高齢化により、住み継がれない、適正管理がなされないことによる空き家の問題が懸念されることから、今後に向けて、空き家の発生抑制や適正管理の促進といった観点からの取り組みが必要と考え、「浦安市空家等対策計画(以下「本計画」といいます。)」を策定します。

### ■位置づけ

本計画は、空家法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、国の基本的な指針である「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の基本的な指針」に即し、「浦安市総合計画」、「浦安市都市計画マスタープラン」及び「第2次浦安市住生活基本計画」を上位計画として、本市の空き家対策に関する基本的な考え方や施策の方向性を示す計画です。

■計画期間 令和3年度(2021年度)から令和11年度(2029年度)まで

■対象地区 浦安市全域

### ■対象とする空き家

本計画では防災、防犯、衛生などの点で地域の生活環境に大きな影響を与える恐れのある空き家として、空家法第2条に規定される「空家等」を対象とします。

また、空き家の発生を防ぐためには、住宅に居住している段階から良質な住宅ストックとして使用しつつ

空き家に対する関心を持ち、自己の住宅の将来を考え対応していくことが非常に重要であることから、居住している段階での対策についても本計画の対象とします。





## ■浦安市の空き家の現状

国の住宅・土地統計調査によれば、平成 30 年(2018 年) 10月1日現在における浦安市の空き家は9,110戸で、総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は 10.5%となっており、平成 20 年(2008 年)以降、本市の空き家数及び空き家率は共に、減少傾向にあります。

空き家の種類別構成比を全国・県・近隣市と比較すると、本市の特徴として、空き家とされたもののうち、本計画の対象に含まれる賃貸用や売却用の住宅などを除く長期にわたり使用されていない住宅の占める割合が低い状況にあります。

## ■基本的な考え方

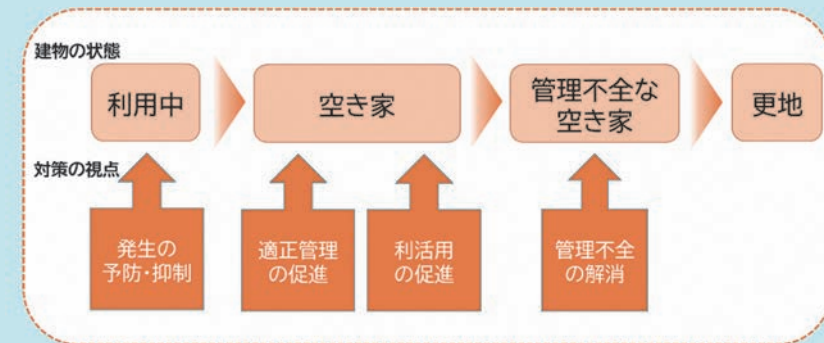
空き家は所有者の個人資産であることから、第一義的には所有者の責任のもと適正な維持管理が行われることが前提となります。

しかしながら、所有者が様々な事情から管理を十分に行うことができなくなった空き家は、地域の生活環境に悪影響を及ぼすことから、所有者に加え行政や地域、関係事業者等が協力し、空き家の発生を防止し、また発生した空き家の改善・是正に取り組む必要があります。

本市の現状として、空き家の数は多くはないものの、今後は、さらなる高齢化の進展や暮らし方の多様化など、住宅を取り巻く情勢の変化により空き家の増加が懸念されます。

管理不全となった空き家は、時間の経過や老朽化の進行により所有者の特定が困難になるなど、長期化するほど問題の解決には多くの時間や費用を要するばかりでなく、困難を極めることから、早期の段階での取り組みが重要です。

様々な要因が複雑に関係している空き家の課題に対応していくため、建物に居住している時から、空き家となった初期、管理不全となった時といった、建物の各段階での状態に応じて対策を講じ、空き家の発生や次の段階への進行を防止し、是正していくことが重要と考え、「発生の予防・抑制」、「適正管理の促進」、「利活用の促進」、「管理不全な空き家の解消」の4つの視点で空き家対策を総合的かつ計画的に推進し、市民の安全・安心の確保と生活環境の保全を図ります。



## ■浦安市の空き家を取り巻く課題

### (1) 空き家の発生予防に関する課題

誰もが直面する住宅という資産の継承の問題に備えるため、所有者をはじめ地域や事業者等の意識の醸成を図るとともに、管理不全な空き家が増加しないよう、空き家の発生を予防していく必要があります。

### (2) 空き家の維持管理に関する課題

所有者による適正な維持管理が継続できるよう必要な情報の提供に取り組むとともに、所有者自身だけでは空き家の維持管理が難しい場合においても適正な維持管理ができるよう、事業者や地域などとの連携を図りながら、空き家の見守り体制の構築に取り組む必要があります。

### (3) 空き家の利活用に関する課題

既存住宅の質を高めるとともに、様々な活用や市場流通の促進を図る取り組みが大切です。また、空き家の利活用に関する情報提供や関係団体との連携による支援体制の構築を図る必要があります。

### (4) 管理不全な空き家に関する課題

特定空家等については、近隣住民への影響が極めて大きいことから優先的に取り組むことが求められます。このため、空家法をはじめ関係法令に基づく措置や各種制度の効果的活用により着実に対応していくことが必要です。

## ■基本方針及び施策の体系

空き家対策の基本的な考え方を踏まえ、以下の4つを基本方針とし、建物の状態に応じた空き家対策を総合的かつ計画的に推進します。

### <基本方針>

#### 基本方針1 空き家の発生の予防・抑制

所有する住宅が、防災や防犯、衛生面などで地域の生活環境に深刻な影響を及ぼさないよう、居住している時点から空き家への関心や将来の利活用への意識の醸成・向上を図り、空き家の発生を予防・抑制します。

施策の方向性1 意識の醸成・向上  
施策の方向性2 住宅の質の向上

#### 基本方針2 空き家の適正管理の促進

万一、空き家が発生しても、管理不全への進行を防ぎ、速やかに利活用につなげられるよう、様々な主体が連携し、所有者及び管理者による適切な管理を促進します。

施策の方向性3 適正な管理の促進

#### 基本方針3 空き家の利活用の促進

良質な住宅ストックとして、また有効な地域資源として利活用されるよう、流動性を高めるとともに、情報提供や利活用の仕組みづくりなどに総合的に取り組み、空き家の利活用を促進します。

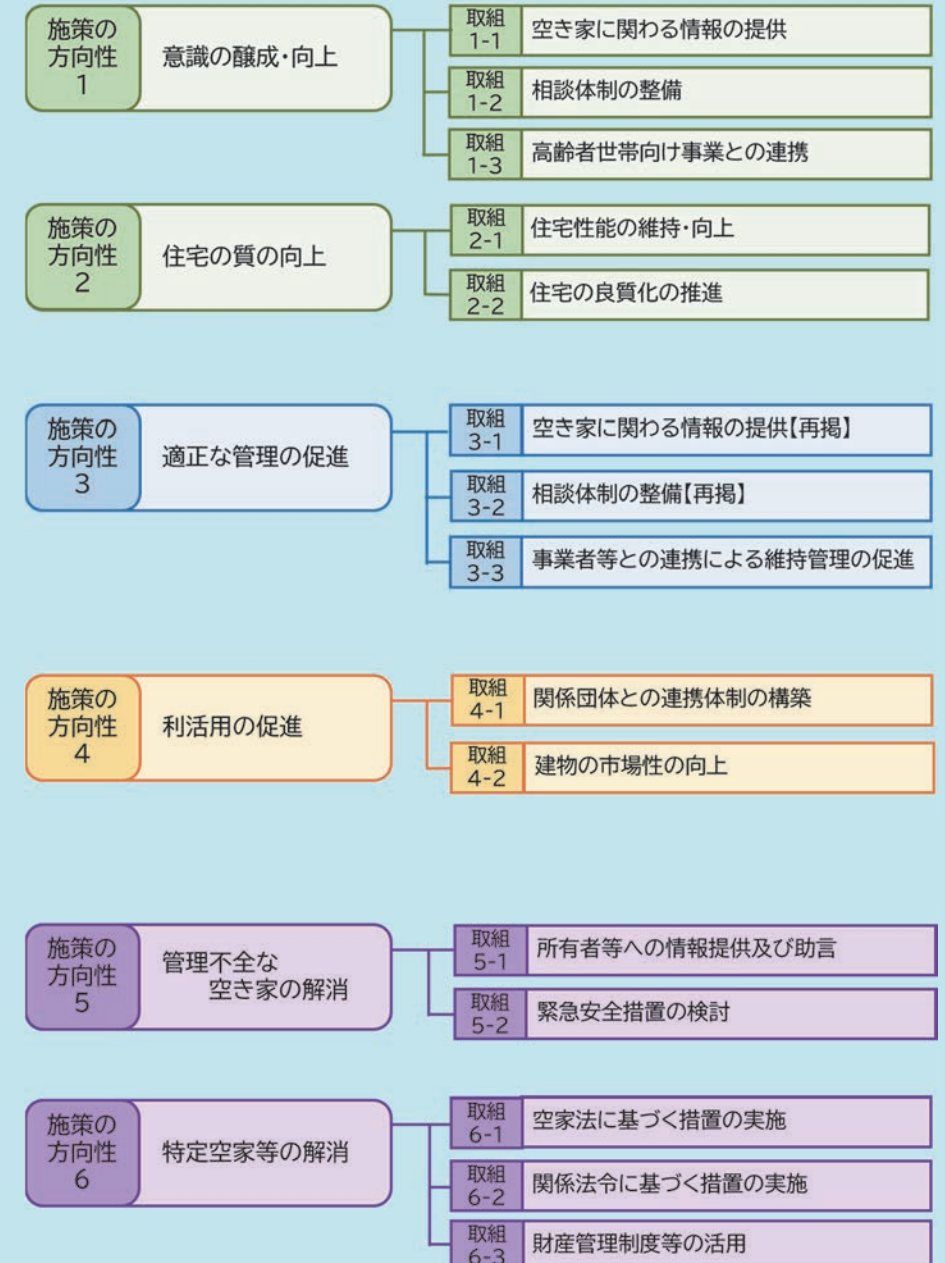
施策の方向性4 利活用の促進

#### 基本方針4 管理不全な空き家の解消

適正な管理がされず放置された空き家に対し、地域の生活環境に深刻な影響を与えないよう対応を図るとともに、特に管理状況の悪い空き家に対しては、法令に基づき適切に対応が図られるよう、状態に応じたルールや仕組みを整備し、管理不全となっている空き家を解消します。

施策の方向性5 管理不全な空き家の解消  
施策の方向性6 特定空家等の解消

### <施策の方向性>





## ■各主体の役割と推進体制

空き家対策を進めるためには、所有者だけの問題とせず、それぞれの主体が求められる役割を果たし、地域全体で取り組む必要があります。このため、所有者、市だけでなく、市民や地域、不動産等を専門とする事業者等が相互に連携して空き家に関する取り組みを行う必要があります。



### (1) 所有者等の役割

空き家の所有者等は、空き家のまま放置すると劣化が早く、防災・防犯面でのリスクが高くなることや近隣へ悪影響を及ぼすことを理解し、空き家が管理不全な状態にならないよう適切な管理に努めるとともに、地域に管理状況等の情報提供等を行うことや、積極的に空き家の利活用を進めるなど早急な解消に努めることが求められます。

### (2) 市の役割

市は、地域住民から提供される空き家の情報や、様々な相談への対応に当たっては、総合的な窓口としての役割を担うとともに、まちづくりの観点から空き家対策における取り組みを実施します。また、所有者や地域、事業者等が適切に空き家対策を実施できるよう、管理や利活用に関する情報提供をはじめ必要な支援を行います。

なお、今後の推進体制として、空き家に関する調査や特定空家等に該当するか否かの判断、特定空家等に対する立ち入り調査及び措置の方針に関する協議を行う場として「(仮称)浦安市空家等対策協議会」の設置を検討します。また、都市政策部住宅課を中心に相談体制をはじめとする推進体制を構築し、問題の解消に向けて取り組みます。

### (3) 地域の役割

良好な地域環境を維持するために、地域コミュニティ内の連携を強化するなど、管理不全な空き家が発生しないよう、良好な地域住民間の関係を築くことが求められます。

また、地域内の空き家の情報提供や空き家の適正管理や利活用に当たって、市や所有者と連携して取り組むことが必要です。

### (4) 事業者等の役割

空き家の対策はその管理だけでなく、市場への流通や法規制、地域環境や地域コミュニティなどに関して様々な課題が伴うことから、専門的かつ幅広い分野での情報収集が必要となります。

そのため、事業者等はその専門的な知識や技術をもって、市や所有者が行う空き家の対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど、対策の実施に積極的に協力することが求められます。

## ■計画の進行管理

本計画は、令和3年度(2021年度)から令和11年度(2029年度)までを計画期間とし、最終年度に空き家対策の実施状況の検証を行うに当たって空家等実態調査を実施し、計画の見直しを行うこととします。

