

令和7年度第2回空家等対策協議会 議事録

- 1 開催日時 令和7年10月3日（金）午後2時00分～午後4時00分
- 2 開催場所 浦安市役所 10階 協働会議室
- 3 出席者
（委員）小杉会長、金指委員、中易委員、春本委員、菊間委員、度会委員、須賀委員
（事務局）都市政策部参事、都市政策部次長、住宅課長、住宅課課長補佐、
住宅課住宅政策係長、住宅課住宅政策係1名
- 4 傍聴者 4名
- 5 議題
（1）浦安市空家等対策計画の改定版（素案）について
（2）管理不全空家等及び特定空家等の認定基準について
- 6 議事の概要
（1）浦安市空家等対策計画の改定版（素案）について
計画改定に係る素案について、変更点等の説明を行った。
説明後、各委員より意見があった。
（2）管理不全空家等及び特定空家等の認定基準について
認定に係る判断基準について、事例等を交えながら説明を行った。
説明後、各委員より意見があった。
（3）その他
今後の計画改定・基準作成のスケジュールと協議会の開催予定について、事務局より説明を行った。
- 7 会議経過
（1）浦安市空家等対策計画の改定版（素案）について
（主な意見等）
○委員 22ページの表や24ページのフロー図が細かくて見にくいので、見開きで見られるようにするなど見せ方の工夫が必要ではないか。
○事務局 検討させていただく。
○委員 計画書の原本なので、細かく書いてあっても良いのではないかと思うが、重

要な部分は市民に周知して欲しい。浦安市は千葉県内でも一番空き家が少なく問題が起きていないので、今の状態を保っていくために何を心掛けるべきか、そして、いざ空き家が発生した場合の管理不全空家等や特定空家等への対応などを見開き4ページ程度でまとめ、市がこうしたことに事前に準備しているということが伝わると良い。

○事務局 本編と併せて作成する概要版を、市民に分かりやすい形で作成する。

○委員 ただの概要ではなく、取捨選択して市民にとって必要な部分をクローズアップしてほしい。

○委員 一般の人が相続した空き家等の処分に困った際に、どんな段取りで進めたら良い結果につながるのかという簡単なパンフレットがあれば良いのではないかな。

○事務局 概要版等で、フローチャートなど市民が分かりやすいものを作成することを検討したい。

○委員 概要版は計画を分かりやすくしたものとして作成し、それとは別に、空き家への向き合い方のフローチャートや、子ども向けに市役所の空き家対策の紹介など、市民に対する教育、学習向けのごく簡単なものがほしい。場合によっては、協議会でも議題にあげられたら良いのではないかな。

○委員 空家法第7条第2項で空家等対策計画に定める事項が掲げられているが、8号の空家等に関する対策の実施体制に関する事項について、推進体制や関係機関・団体等との連携以外にも、役所内の各部局との連携があっても良いのではないかな。また、5号の空家等の跡地の活用促進に関する事項についての記述がないが、現状で必要ないとしても、項目立てはした上でここは不要とするような体裁にしないで良いかな。

○事務局 体裁については再度調整をしたい。跡地の活用については、浦安市の場合は基本的に所有者が売却しようと思えば売却できる状況であり、跡地や空き家の活用はまだ考える必要がないと思うが、売却・賃貸して活用してもらうための情報提供は行っていきたい。

○委員 未接道等の問題もあるので、仲介業者へのインセンティブや隣地所有者の購入のケアなど支援の仕組みがあっても良いのではないかな。

○委員 現段階ではそこまで活用に関らないと考えているが、今後必要が生じた場合には速やかに検討して、随時、この計画に盛り込んでいくということで良いと思う。空き家の問題は地域ごとに異なるので発生してみないと分からないことも多い。発生後の対応はオーソドックスにとどめ、発生させないところに重点を置いていることを強調しても良いのではないかな。

○委員 空き家ではないがゴミ屋敷になっていたり、空き家解体後にゴミが山積して

いる空き地などの問題もあり、他自治体では「特定非空家等」として対応している。「空家等」であることを回避するために時々帰ってくるなど悪意の場合もある。浦安市では早急に対応が必要な状況ではないが、頭の片隅に置いておいてはどうか。

○委 員 単身高齢者の場合、手入れが行き届かない住宅や荒れた住宅も多くなっており、いずれ空き家になっていく可能性は高い。これらを事前に市が把握して対応を考えていく必要があるのではないか。

○委 員 高齢者の施設入居のタイミングで、管理上の留意点や市の関連制度等を福祉部局から案内するという方法もあるのではないか。

○事務局 単身高齢者が増えており、セルフネグレクトについては福祉部を中心に常に情報交換を行っている。いずれ空き家になるかもしれないので、住宅課としても円滑な情報交換を行っていく。

○委 員 他自治体が実施している住替えバンクでは、空き家が発生してからではなく、単身高齢者が施設に移る等の際にスムーズに対応できるように登録し、身内にも連絡をもらえるようにしている。役所に知らせず放置されるのが一番困るので、老人ホームや高齢者の集いの場へ行って、講演などを行っている。

○委 員 素案の基本方針1で掲げる主な取組は、空き家になった後の基本方針2でも必要になるのではないか。また、基本方針4にある財産管理制度は基本方針2の管理不全になる前の空き家に対しても該当するのではないか（再掲が多くなってしまうが）。また、24 ページのフロー図に財産管理制度の活用とあるが、「過失なく所有者等を確知することができない場合」とは微妙に要件が異なるので、突然民法の制度をここに入れるのはいかがなものか。

○委 員 空き家に認定できない案件について、例えば、火災保険では毎週居なければ常駐とみなされず保険が下りないというような決め事があるが、条例等で空き家の指定ができないのか。

○事務局 法律上の空家等は、1年間居住等に使用していないものが対象である。条例で1年未満のものを定義することはできるが、法律の措置等の対象にならないので、情報提供をする程度になる。

○委 員 法律の効果はさておき、条例で出来る範囲内で作っておくと、制度は実行できなくても存在するだけで抑止力になることがある。浦安市の場合は状況に応じてやっていくということで良いのではないか。

○委 員 今、家賃が高騰して若い世代が東京での住宅取得が困難になっている。若い世代や子育て世代が、環境が良く空き家もない浦安に住み、明るい未来を描けるような住環境につながると良い。

○委 員 各世代にある程度空き家のリテラシーを持ってもらうことがまちづくりにつ

ながら、住みやすい浦安を作ることになる。役所の空き家対策をアピールするとともに、市民にも一定の役割を担ってもらうということが計画を通じて伝わると良い。

○委 員 基本方針の1から3までは大きい意味での空き家のことを述べていて、基本方針4では管理不全の空き家について述べているようだが、空き家の用語が複雑なのでもう少し分かりやすくした方が良い。

○委 員 17 ページ以降の基本方針のページを見たときに 14 ページの図のどこに該当するかが分かる小さな図を入れるなど、レイアウトで工夫できるのではないかな。

(2) 管理不全空家等及び特定空家等の認定基準について

(主な意見等)

○委 員 評価基準の2と3について、隣の土地所有者はいるが、密集度が低く、通行・通学もない場合は該当なしとなるのか。

○事務局 基本的に、評価基準で判定してそれで確定するということではない。評価基準と判定表だけで判断できない部分は、協議会に諮り、委員に判断していただくので、そのためのものだと考えていただきたい。

○委 員 この手続きは市民の財産を通常以上に制限するものなので、評価基準判定表に載らないものをどう判断するのかは別に明らかにしておいた方が良いでしょう。そうしないと事前の通告にもならないし不意打ち的になってしまう。何か措置を取るのならば、手続きの明確性という意味で、事前に明記しておくことが必要だろう。

○委 員 この判定表が一人歩きするのが一番良くない。あくまでも判断の基準であり、所有者に判断の客観性を説明するツールだと考えている。この協議会で判断することもあると分かるように記載すると良いのではないかな。また、判定基準表の評価基準2と3は「その他」が協議会に諮る案件になるということであれば、そのようなことが分かるプロセスがあると良い。

○委 員 判定基準表では、100 点未満でも評価基準2と3に進むとのことだが、100 点以上も含め、全て協議会に諮られるというイメージなのか。

○事務局 評価基準1、2、3を用いて、特定空家等または管理不全空家等の候補として事務局が判定したものが協議会にかけられる、という考え方である。

○委 員 基準の項目は明らかに問題があれば修正が必要だが、やっていかないと分からないところがあるので、やってみながら協議会で修正していくと

いうことだろう。

- 委員 全国で既に代執行等様々な手続きが取られているので、基準の各項目に該当する事例の写真等の資料が集積されていると委員としても判定しやすい。国などが資料集のようなものにまとめていたりしないか。
- 事務局 写真を含む対応事例集を国が出しているのですがそこらはお見せできるが、判定基準や点数は各自治体独自で作っているため公開していない。
- 委員 千葉県内でも困っている自治体は多く、各協議会で頭を悩ませながら考えている部分もあるだろう。プライバシーに関わるので難しいかもしれないが、情報共有してもらえると判断しやすい。
- 事務局 資料については確認して、次回の協議会で提供可能ならば提供したい。
- 委員 この評価基準は木造住宅向けのものだが、RC など分譲マンションの評価基準としてはどうなるのか。
- 委員 そもそも区分所有のマンションでは、基準を別物にしないと無理ではないか。計画の説明では、区分所有のマンションも含めたとのことだったが、予防など基本方針の1から3までのことと考えられ、そこは、誤解がないように記述しておいた方が良くかもしれない。区分所有のマンションの場合は、住戸が空き家になって管理不全になっても街レベルでは困らず、困るのは管理組合なので、マンション施策の範囲になる。区分所有の部屋に行政が介入するのは難しいが、来年の4月から区分所有法が改正され管理不全の住戸を第三者が管理する制度も設けられるので、どこかに記述があっても良いかもしれない。
- 委員 他自治体では、数日前に住宅が崩壊したが、空き家ではない場合には、市としてどのように対応するのか。
- 事務局 建築基準法に保安上危険な建築物という仕組みがあり、個人の財産なので難しい面はあるが、そちらで対応していく形になる。
- 委員 空き家問題と絡む場合には、緊急対応の部署と連携を取りながら対応していくということで、完全に分けるのではなく連携しながらになるのではないか。
- 委員 事例の説明で、2名で判定したとのことだったが、意見が割れるケースはあるのか。確認に行くタイミングで判定が異なる場合はどうするのか。
- 事務局 事例の確認は、同じタイミングに2人で赴き、車に戻ったときに2人で突合してほとんど合致していた。行くタイミングは揃えるが、判定は個人差が出てしまうので、その場合は人数を増やすなどの対応が必要となる。
- 委員 周辺住民の苦情等があり、管理不全として対応しなければいけないとい

うのがあって、それを説明する根拠としてこちらの判定表があるという形なので、判断についての議論はあっても点数について揉めるということがあまりないのではないか。他自治体では、一生懸命役所からアプローチしているのに言うことを聞いてくれないので、そこに踏み切るということの確認を協議会でしていることが多い印象である。

○委員 今後、報告がある場合に、所有者との交渉の経緯などの周辺事情も併せて伺ったうえで委員が評価するという認識で良いか。

○事務局 ご認識の通りである。

○委員 その方が良い。他の自治体では非公開にしたうえで3年分の経歴リストや写真もついてくる。詳しい情報を基に議論しないと、個人の財産に関して公共が処置をすることの説明ができない。事務局にお聞きしたいが、判定表を作ってみて、委員に質問したい点はあるか。

○事務局 周辺状況で「密集度が高い」「通行量が多い」というのを具体的に決めているきたいが、個人差があるので、ご意見等があればいただきたい。例えば密集度では、二方向が密集しているとか、隣の家まで何メートル以内とか、ある程度のものがないと判断が難しい。

○委員 市街化調整区域もない市なので、個人的には密集度も通行量も必要ないと考えており、浦安ならばどこでも困るということで良いのではないか。

○委員 隣にそういう空き家があれば経済的な価値も下がる感じがする。

○委員 通行量が多かろうが少なかろうが、事故は確率の問題なので、公道であれば通行量は関係ないのではないか。基本的に通学路も道路も一緒なので、その辺りはあまり考えなくて良いのではないか。

○委員 周辺状況を入りたい意図は分かるが、空き家は危険性だけでなく、景観の調和性や衛生的な面もあり、距離があっても影響する。

○委員 衛生上の有害性に石綿があるが、部材に含まれているかは分析しないと分からない。すぐに判断できないものを判断基準とするのはいかなものか。

○委員 個人的にはあって良いと思う。分からなければ確認不可にチェックが入っても仕方がないが、明らかにそうだと分かる状況の場合に点数を付けられる用意があっても良いのではないか。

○委員 保安上の危険の(1)建築物や(2)門、塀、屋外階段等の構造部材の破損等について、評価が全体か一部かで分けられているが、一部であっても重要な箇所が壊れていたら満点ではないか。国のガイドラインでは「著しい破損」のような表現で、部分や全部ではなく程度のような書きぶりになっており、そちらの方が良いのではないか。

○事務局 一般職員でも見て判断しやすい内容にしており、ご指摘のあった「一部でも危険」かどうかについては、悪影響範囲係数で反映しているところだが、国のマニュアルを含めて改めて検討させていただく。

○委員 今の意見のような事案があれば、随時、関係部署と相談して意見を聞いていただき、そういう内容も協議会に上げていただけると判断しやすい。

○事務局 できれば、次回の協議会で別の空き家を実際に見に行って、一人一人点数をつけていただくシミュレーションをしてみたいと考えている。その方がしっくりくるのではないかな。

○委員 実感を持つてみるのは良いし、協議会の説得力や市民から信用されるという意味でも、まずやってみるのが重要なのでその方向で検討していただければと思う。

(3) その他

(主な意見等)

特になし

以上