

浦安市空家等対策計画(改定版) (素案)

令和8年(2026年)3月改定

令和3年(2021年)3月策定

浦 安 市



目 次

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間	3
4 対象地区	3
5 対象とする空き家	4

第2章 空き家の現状と課題

1 国及び県の状況	5
(1)全国の住宅及び空き家の現状	5
(2)千葉県の住宅及び空き家の現状	6
2 浦安市の状況	7
(1)人口・世帯数の推移と将来推計	7
(2)高齢者人口・高齢単独世帯の将来推計	8
(3)浦安市の住宅及び空き家の現状	9
3 空き家を取り巻く課題	11

第3章 空き家対策の基本的な方針

1 基本的な考え方	13
2 基本方針及び施策の体系	15
3 施策の方向性と主な取組	17
施策の方向性1 意識の醸成・向上	17
施策の方向性2 住宅の質の向上	18
施策の方向性3 適正な管理の促進	19
施策の方向性4 利活用の促進	20
施策の方向性5 管理不全な空き家の解消	21
施策の方向性6 管理不全空家等及び特定空家等の解消	23

第4章 計画の推進に向けて

1 各主体の役割	25
(1)所有者等の役割	25
(2)市の役割	25
(3)地域の役割	25
(4)事業者等の役割	26

2 推進体制	27
3 関連機関・団体等との連携	27
4 計画の進行管理	28

資料編

1 住宅・土地統計調査結果	31
(1)本市の住宅の状況	31
(2)空き家率の近隣自治体比較	32
2 空家等実態調査結果	33
(1)調査概要	33
(2)調査結果	34
3 所有者意向調査結果	37
(1)調査概要及び回収結果	37
(2)調査結果	38
4 関係法令	49
(1)空家等対策の推進に関する特別措置法	49
(2)浦安市空家等及び空き住戸の適正管理に関する条例	65
(3)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【概要】	68
(4)管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する 適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)【概要】	69
(5)その他関係する法令	71
5 用語解説	73

■ 統計上の注意

- ・比率は百分率で表示し、小数点以下第2位を四捨五入しています。
- ・割合の合計は、端数処理を行っているため、100.0%にならない場合があります。

■ 「空き家」「空家等」「管理不全空家等」「特定空家等」の表記について

原則として、「空き家」と表記していますが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「空家等実態調査」における「空家等」をさす場合は「空家等」「管理不全空家等」「特定空家等」と表記しています。

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的

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や、所有者等が遠隔地に住んでいたり、不在、その他様々な事情から所有者等による適正な住宅等の管理がなされず、老朽化が進み危険な状態となった空き家への対応が社会問題となっています。

このような適切な管理が行われていない空き家が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家の活用のための対応が必要との背景から、「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号。以下「空家法」といいます。)」が平成 27 年(2015 年)5月 26 日に全面施行されました。

こうした状況の中、本市は、二度にわたる海面埋め立て事業に伴って大規模な宅地開発が行われた結果、都心への交通至便な地の利とあいまって住宅需要が喚起され、大幅な人口流入によりまちが急発展する中で、これまで空き家の問題は顕在化してきませんでした。

しかしながら、発展の礎となった埋立地での開発も終盤に至り、少子高齢化の進展に伴う人口構造の変化や、まちを開発していく「発展期」から、まちを維持・更新していく「成熟期」へと移行している今日、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ところです。

こうしたことに鑑み、現在のところ本市での戸建住宅における空き家率は千葉県内自治体のなかでも少ない状況といえますが、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組が必要と考え、「浦安市空家等対策計画(以下「本計画」といいます。)」を策定しました。

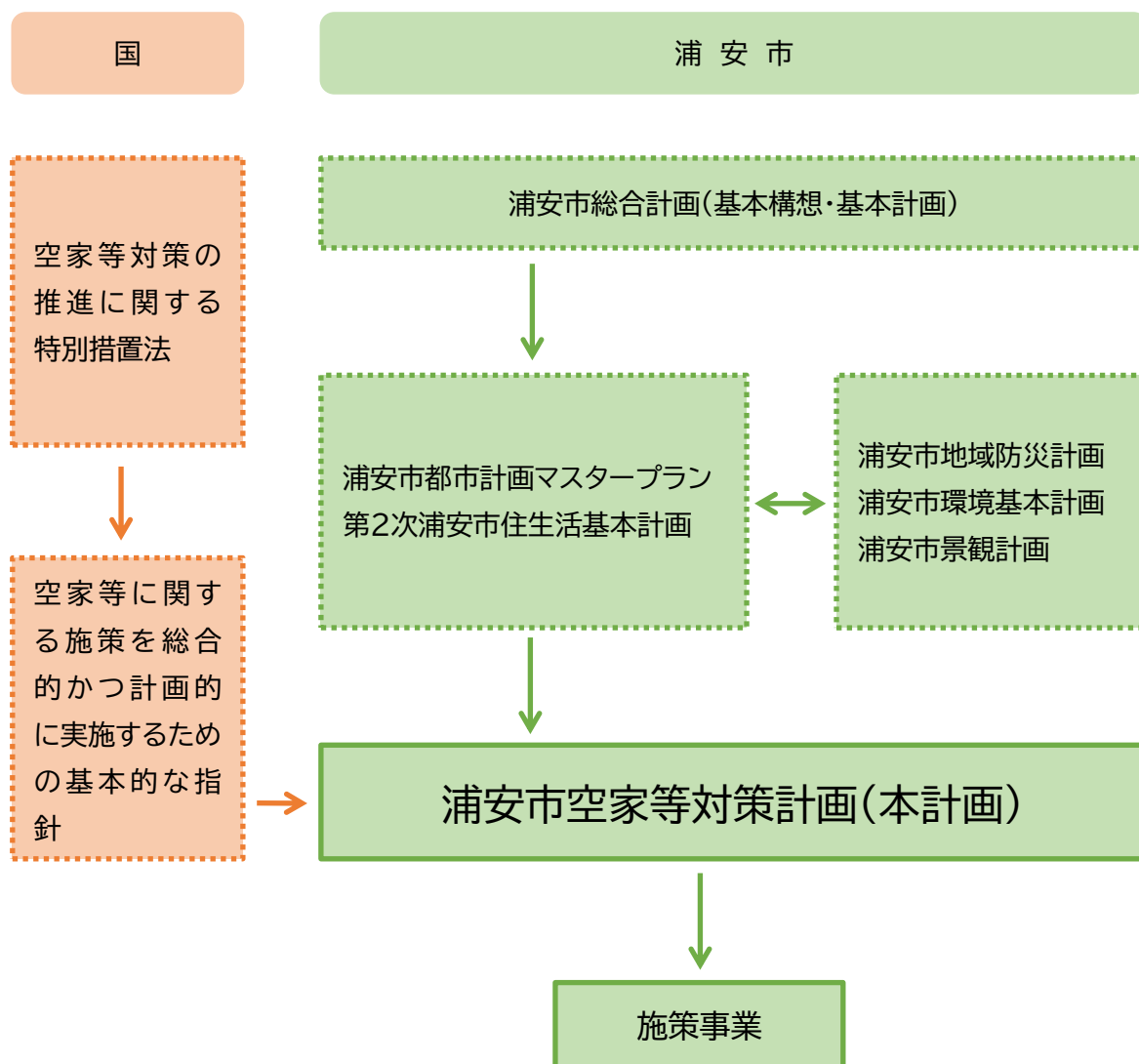
その後、近年の空き家の増加を受け、除却等のさらなる促進と周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適正管理の総合的な強化を目的として空家法が改正され、令和 5 年(2023 年)12 月 3 日に施行されました。そこで、本市においても、空家等と分譲マンションの空き住戸に対する意識の向上や適正管理の促進が図られるとともに、空家等については、所有者などがいない場合などに倒壊による重大な危険を避けるため、行政が緊急的に危険を回避する措置を講じられるよう令和 6 年(2024 年)3 月に「浦安市空家等及び空き住戸の適正管理に関する条例(以下「空家条例」といいます。)」を制定しました。

こうした背景を踏まえ、空き家対策に関して総合的かつ適切に取り組んでいくため、本計画を改定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条第1項に規定される「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。

■浦安市空家等対策計画の位置づけ



3 計画期間

本計画の期間は、第2次浦安市住生活基本計画の計画期間に合わせ、令和3年度(2021年度)から令和12年度(2030年度)までとします。

なお、計画期間中であっても、法令の改正、国・千葉県の動向、社会・経済情勢の変化及び上位計画の改定等により、必要に応じて見直しを行います。

4 対象地区

本計画の対象地区は、浦安市全域とします。

5 対象とする空き家

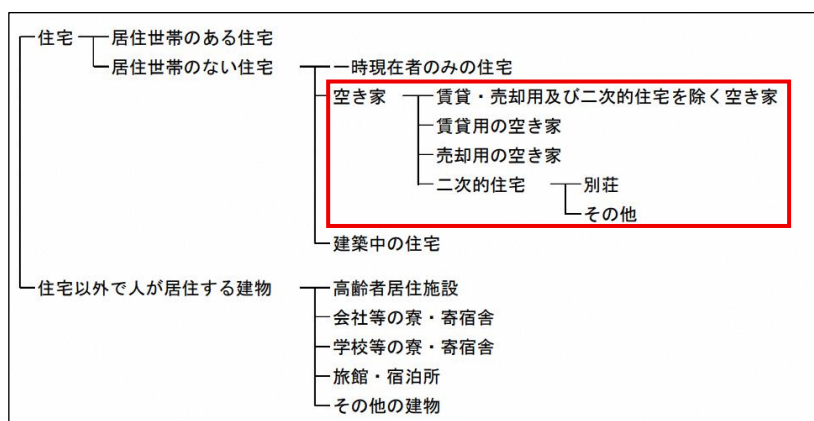
総務省が5年ごとに行う住宅・土地統計調査では、居住世帯のない住宅のうち賃貸用や売却用として市場に流通している住宅をはじめ、避暑・保養などの目的で週末や休暇時に一時的に利用される住宅、ふだん住んでいる住宅と別にたまに宿泊まりしている住宅や長期にわたって居住する世帯がない住宅などを空き家と位置づけています。

このうち、本計画では防災、衛生、景観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」と、空家条例で規定するマンションの「空き住戸」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住宅を良好な状態に保つこと、空き家に対する関心を持って所有する住宅の将来を考えていくことが非常に重要なため、空き家になる前の段階での対策についても本計画の対象とします。

なお、共同住宅や長屋のうち、借家で、かつ一部が空室となっているものについては対象外となります。

■住宅・土地統計調査における「空き家」の定義



■本計画の対象とする「空き家」の範囲



第2章 空き家の現状と課題

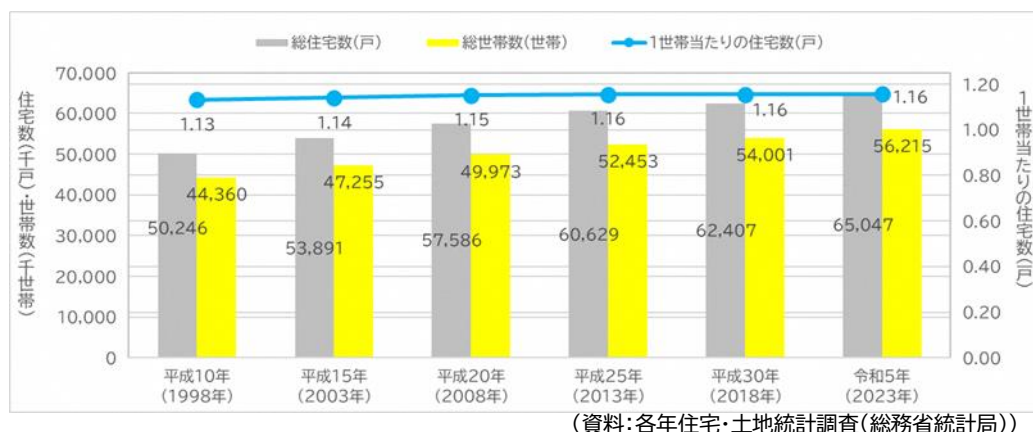
1 国及び県の状況

(1) 全国の住宅及び空き家の現状

令和5年(2023年)10月1日現在における全国の総住宅数は6,504万7千戸、総世帯数は5,621万5千世帯となっており、平成30年(2018年)と比べ、総住宅数は264万戸(4.2%)増、総世帯数は221万4千世帯(4.1%)増となっています。

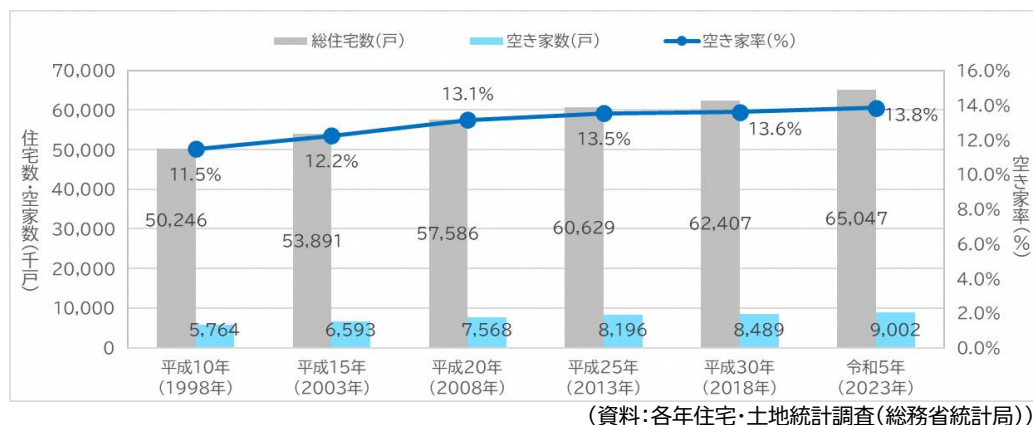
総住宅数と総世帯数の推移では、一貫して総住宅数が総世帯数を上回っています。また、1世帯当たりの住宅数も緩やかな上昇傾向にありましたが、平成25年(2013年)以降は概ね同水準で、令和5年(2023年)は1.16戸となっています。

■全国の総住宅数・総世帯数の推移



全国の空き家は900万2千戸と、平成30年(2018年)に比べ51万3千戸(6.0%)増、この25年で約1.6倍となっています。また、総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)も一貫して増加傾向にあり、令和5年(2023年)は空き家数、空き家率ともに過去最高となっています。

■全国の空き家数・空き家率の推移

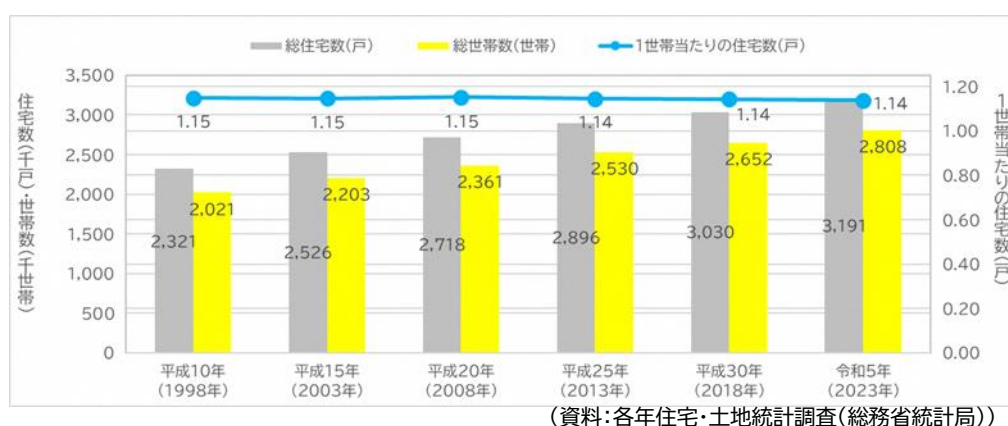


(2) 千葉県の住宅及び空き家の現状

令和5年(2023年)10月1日現在における千葉県の総住宅数は319万1千戸、総世帯数は280万8千世帯となっており、平成30年(2018年)と比べ、総住宅数は16万1千戸(5.3%)増、総世帯数は15万6千世帯(5.9%)増となっています。

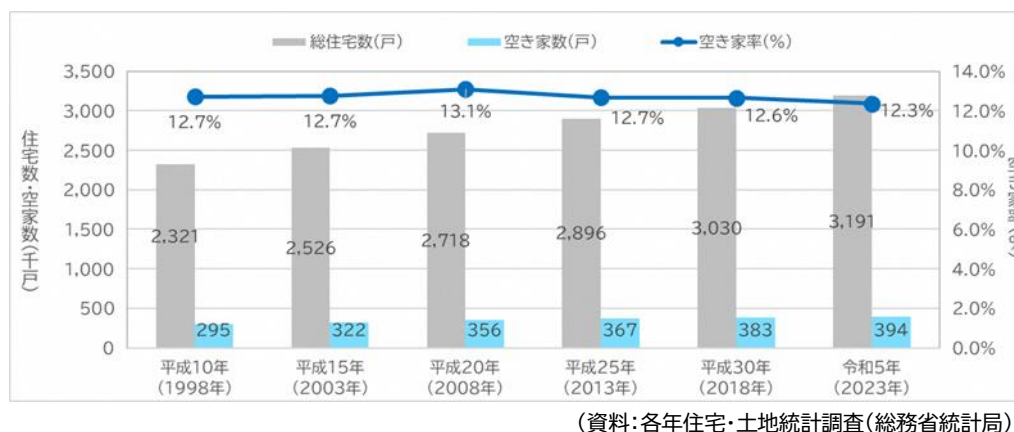
総住宅数と総世帯数の推移では、一貫して総住宅数が総世帯数を上回っています。また、1世帯当たりの住宅数は平成10年(1998年)以降、概ね同水準となっています。

■千葉県の総住宅数・総世帯数の推移



千葉県の空き家は39万4千戸であり、平成30年(2018年)に比べ1万1千戸(2.9%)増、この25年で概ね1.3倍となっています。総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は12.3%で、平成30年(2018年)の12.6%から0.3ポイント減少しているものの、平成10年(1998年)以降は概ね同水準となっています。

■千葉県の空き家数・空き家率の推移



2 浦安市の状況

(1) 人口・世帯数の推移と将来推計

本市の人口は、埋立地における大規模な住宅開発の進展に伴い、昭和 50 年(1975 年)代から急速な増加が始まり、長年右肩上がりで推移を続けています。

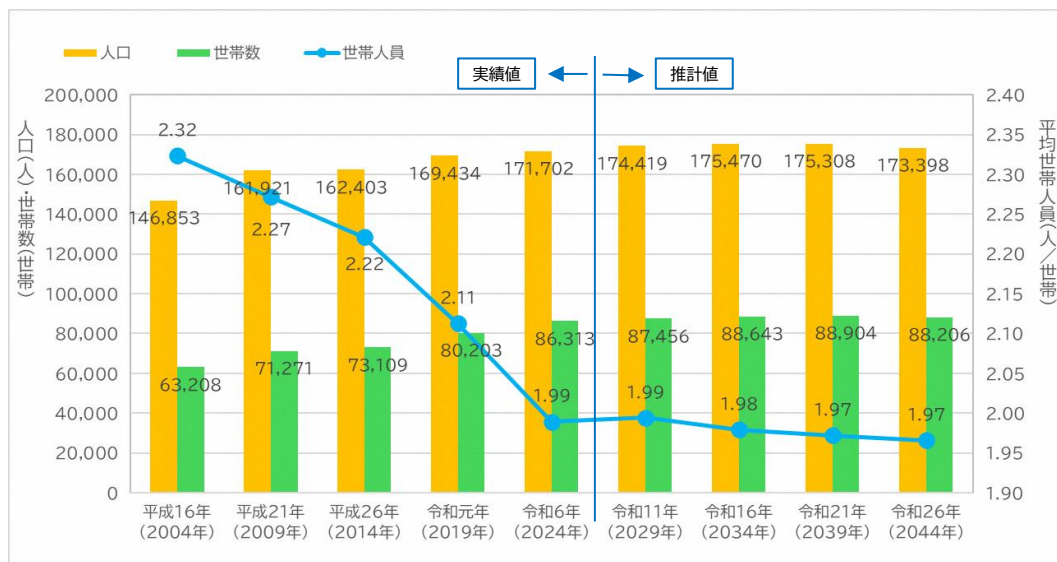
平成 23 年(2011 年)の東日本大震災によって甚大な被害を受け、一時人口が減少しましたが、平成 28 年(2016 年)には震災前の人口を回復し、令和6年(2024年)4月1日時点で、171,702 人となり、現在も増加傾向にあります。

しかしながら、住宅開発も終盤を迎えており、今後しばらくは微増を続けますが、令和 16年(2034 年)に 175,470人でピークを迎えた後、減少に転じると見込まれます。

また、世帯数も、人口と同様に昭和 50 年(1975 年)代から大きく増加を続け、令和6年(2024 年)4月1日時点で、86,313 世帯となり、現在も増加傾向にあります。令和 21 年(2039 年)に 88,904 世帯でピークを迎え、減少に転じると見込まれます。

一方で、平均世帯人員は減少傾向が続いており、令和6年(2024 年)は 1.99 人/世帯と、核家族化や単身世帯の増加が進んでいるといえます。

■人口・世帯数の推移と将来推計

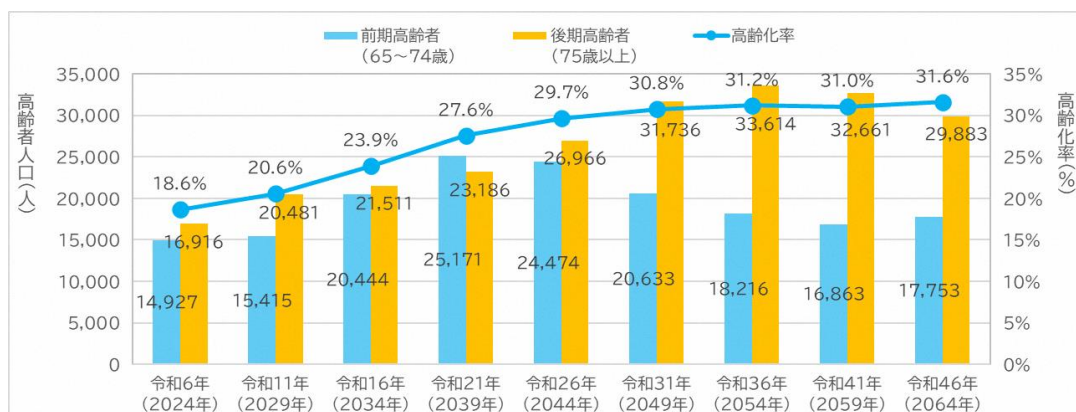


(資料:実績値:住民基本台帳 各年4月1日現在、推計値:令和6年度浦安市人口推計(企画政策課))

(2) 高齢者人口・高齢単独世帯の将来推計

高齢者人口は増加が続き、令和6年(2024年)には既に後期高齢者が前期高齢者を上回っています。また、高齢化率は令和11年(2029年)には20%を超え、その後も高まっていくと見込まれます。

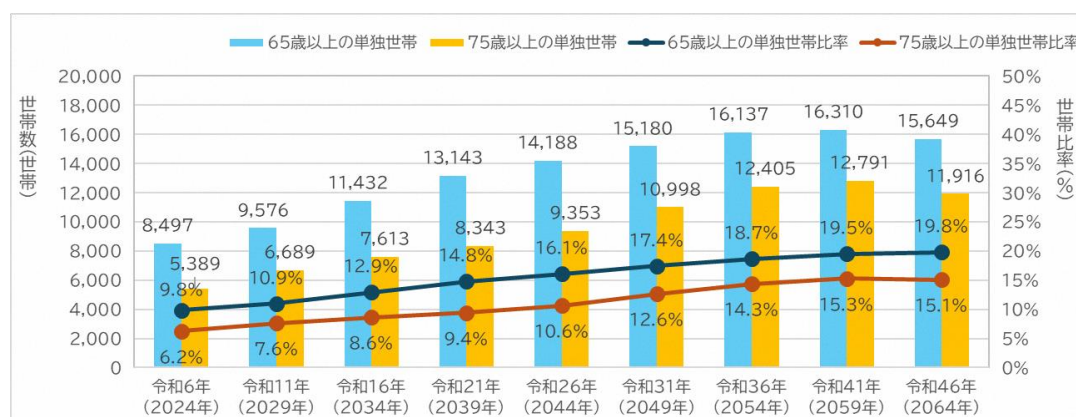
■ 高齢者人口の推計



(資料: 令和6年度浦安市人口推計(企画政策課))

高齢者のいる世帯のうち、65歳以上の高齢単独世帯は、令和6年(2024年)以降も増加は続き、令和41年(2059年)には16,310世帯となり、世帯比率で19.5%に達すると見込まれます。また、75歳以上の高齢単独世帯も令和6年(2024年)以降同様に増加は続き、令和41年(2059年)には12,791世帯となり、世帯比率で15.3%に達すると見込まれます。

■ 高齢単独世帯の推計



(資料: 令和6年度浦安市人口推計(企画政策課))

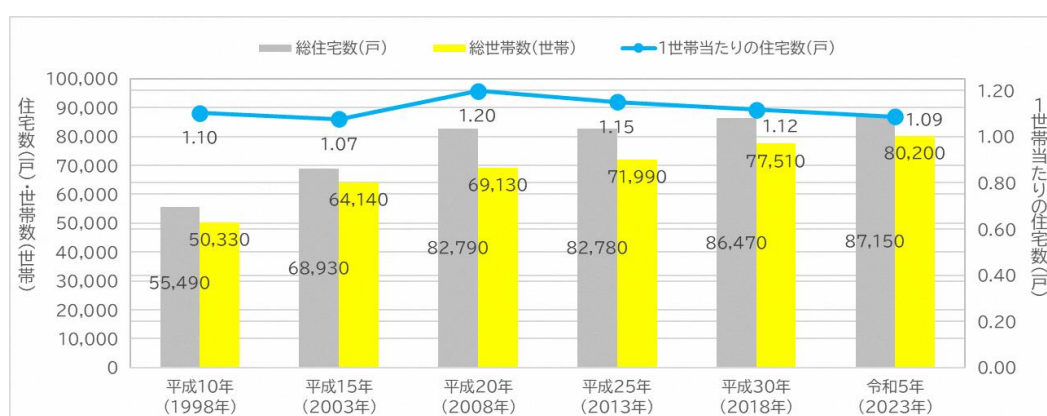
(3) 浦安市の住宅及び空き家の現状

本市の総住宅数は、埋立地における住宅開発を背景に増加が続いていますが、近年は増加傾向が鈍化しつつあります。令和5年(2023年)10月1日現在における浦安市の総住宅数は87,150戸、総世帯数は80,200世帯となっています。

総住宅数と総世帯数の推移では、国や県と同様に総住宅数が総世帯数を上回っています。なお、1世帯当たりの住宅数は、平成20年(2008年)の1.2戸をピークに緩やかに減少しています。

また、旧耐震基準を含む昭和55年(1980年)以前に建てられた本市の住宅は、全国・県・近隣市と比較して非常に少ない状況にあります。

■浦安市の総住宅数・総世帯数の推移

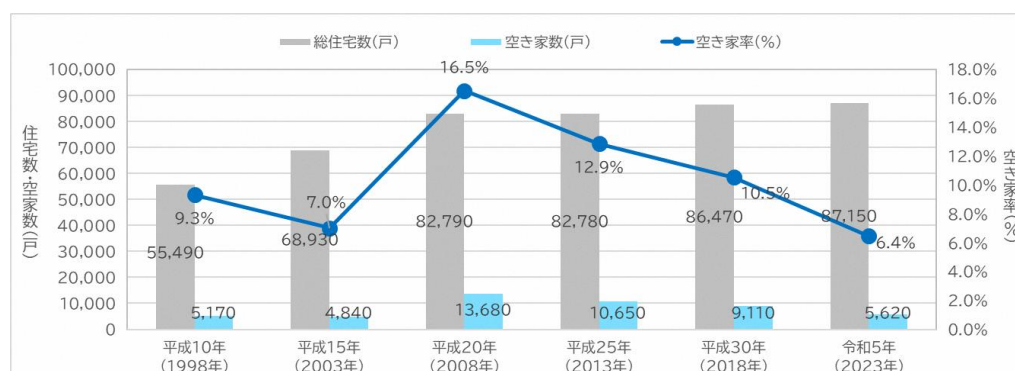


(資料:各年住宅・土地統計調査(総務省統計局))

国の住宅・土地統計調査によれば、令和5年(2023年)10月1日現在における浦安市の空き家は5,620戸で、総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は6.4%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、賃貸用や売却用などの住宅以外の長期にわたり使用されていない住宅が占める割合が低い状況にあります。

■浦安市の空き家数・空き家率の推移



(資料:各年住宅・土地統計調査(総務省統計局))

市で実施した空き家に関する実態調査では、本計画の対象と思われる空き家は162戸あり、そのうち周辺に大きな影響を及ぼす恐れのある空き家は44戸となっています。

これらの空き家の所有者の多くは高齢者であり、またほとんどの建物が1年以上使用されていません。

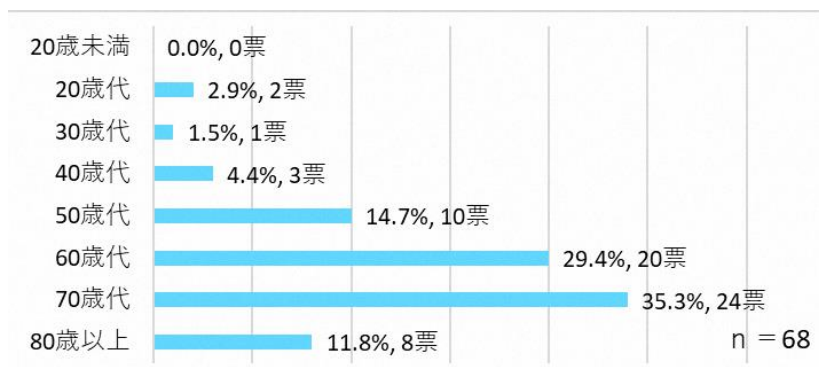
また、市内の空き家は、元町地域に多くありますがそのほとんどが密集市街地に所在しています。

■「空き家等候補」及び「特定空き家等候補」の戸数と分布状況

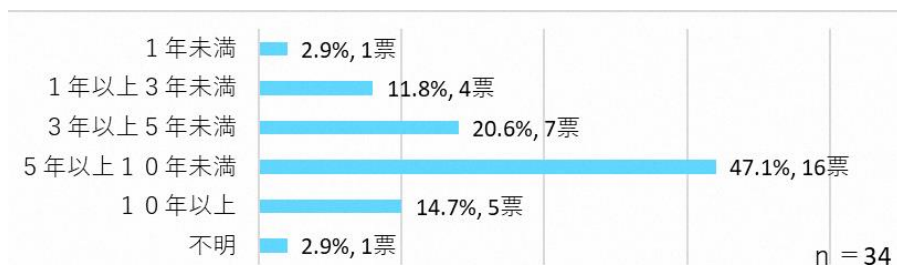
地 域	空き家等候補	特定空き家等候補	小 計
元 町	77 戸	29 戸	106 戸
中 町	40 戸	14 戸	54 戸
新 町	1 戸	1 戸	2 戸
合 計	118 戸	44 戸	162 戸

(資料:浦安市空き家等実態調査報告書 令和元年12月)

■建物の所有状況



■建物を使用していない期間



3 空き家を取り巻く課題

本市の空き家を取り巻く現状から、空き家対策を進めていく上での課題を、以下のとおり整理します。

(1) 空き家の発生予防に関する課題

本市では、人口、世帯数ともに依然として増加傾向にあります。この先、人口、世帯数ともに減少に転じると見込まれます。

空き家率は、全国や千葉県と比較して低いものの、平成 15 年(2003 年)以前と比較すると、空き家数では上回っています。また、本市では戸建住宅に住んでいる高齢者の割合が多いことに加え、今後、高齢者世帯のさらなる増加により、住み替えや施設への入居、相続に起因する空き家の増加が見込まれます。

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が懸念されます。

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

現在は適正に管理されている空き家についても、高齢であることや遠方に住んでいる、また管理する時間の都合がつかないなど、様々な理由から所有者自身では維持管理の継続が困難なことも少なくありません。

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困難な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

本市においても、国や県と同様に住宅総数が世帯総数に対し上回っている状況にあります。空き家の増加を抑制するためには、空き家となった際にも、有効な活用や円滑な流通が図られるよう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組が大切です。

また、意向調査では、所有者の多くが将来的には賃貸や売却での利活用を考えていますが、資金面や対処方法に不安を持っている方も多いことから、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

建物の倒壊や損壊した屋根・外壁等の飛散による事故のほか、立木の枝や繁茂した雑草による火災や道路交通への障害など、管理不全な空き家により周辺への危険が増大するとともに、衛生や景観などの周辺の環境に悪影響を及ぼすため、管理不全空家等や特定空家等を未然に防ぐために管理を促していくことも重要です。

特に、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。

第3章 空き家対策の基本的な方針

1 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。

「利用中」の状態から様々な要因により空き家となった建物は、活用も適切な管理もされずそのまま放置されると管理不全の状態に陥り、その状態が長期化することで周辺に大きな影響を及ぼす「特定空き家等」となります。

管理不全な空き家は、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、早期の段階での取組が重要です。

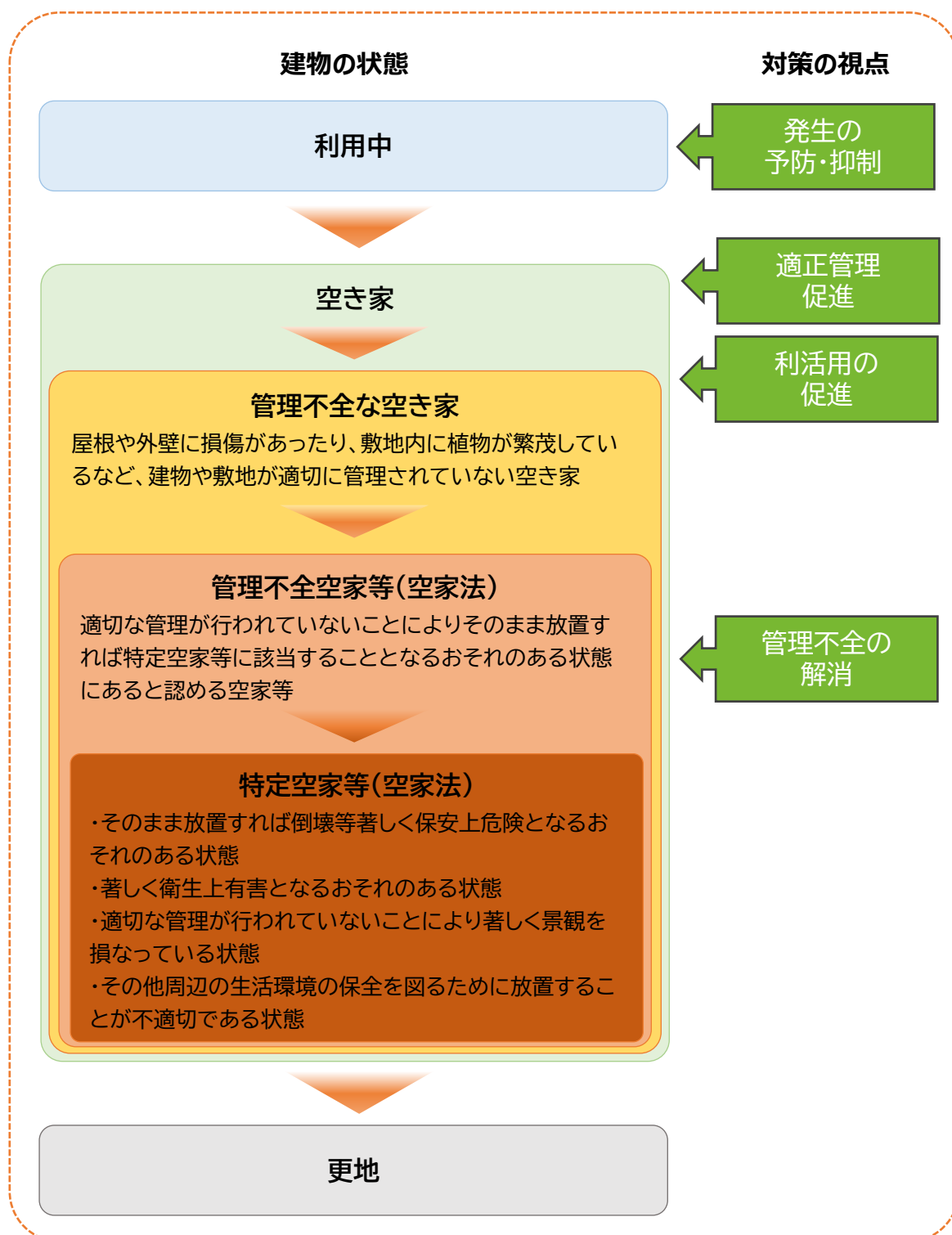
様々な要因が複雑に関係している空き家の課題に対応していくため、建物に居住している時から、空き家となった初期、管理不全となった時といった、建物の各段階での状態に応じて対策を講じ、空き家の発生や次の段階への進行を防止し、是正していくことが重要と考え、「発生の予防・抑制」、「適正管理の促進」、「利活用の促進」、「管理不全な空き家の解消」の4つの視点で空き家対策を総合的かつ計画的に推進し、市民の安全・安心の確保と生活環境の保全を図ります。

■建物の状態と対策の視点

【建物の状態別の空き家】

本計画では、これまで、適正な管理が行われていない空き家のことを「管理不全な空き家」としてきましたが、空家法の改正により、従来の「特定空家等」に加え、特定空家等の前段階として新たに「管理不全空家等」が定義されました。

今回の改訂にあたり、各用語について建物の状態別に以下のとおりとし、各状態に応じた対策を講じます。



2 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1 空き家の発生の予防・抑制

所有する住宅が、防災、衛生、景観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

空き家が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、所有者等への情報提供により流動性を高めるとともに、関係団体と連携した利活用の仕組みづくりなどに総合的に取り組みます。

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

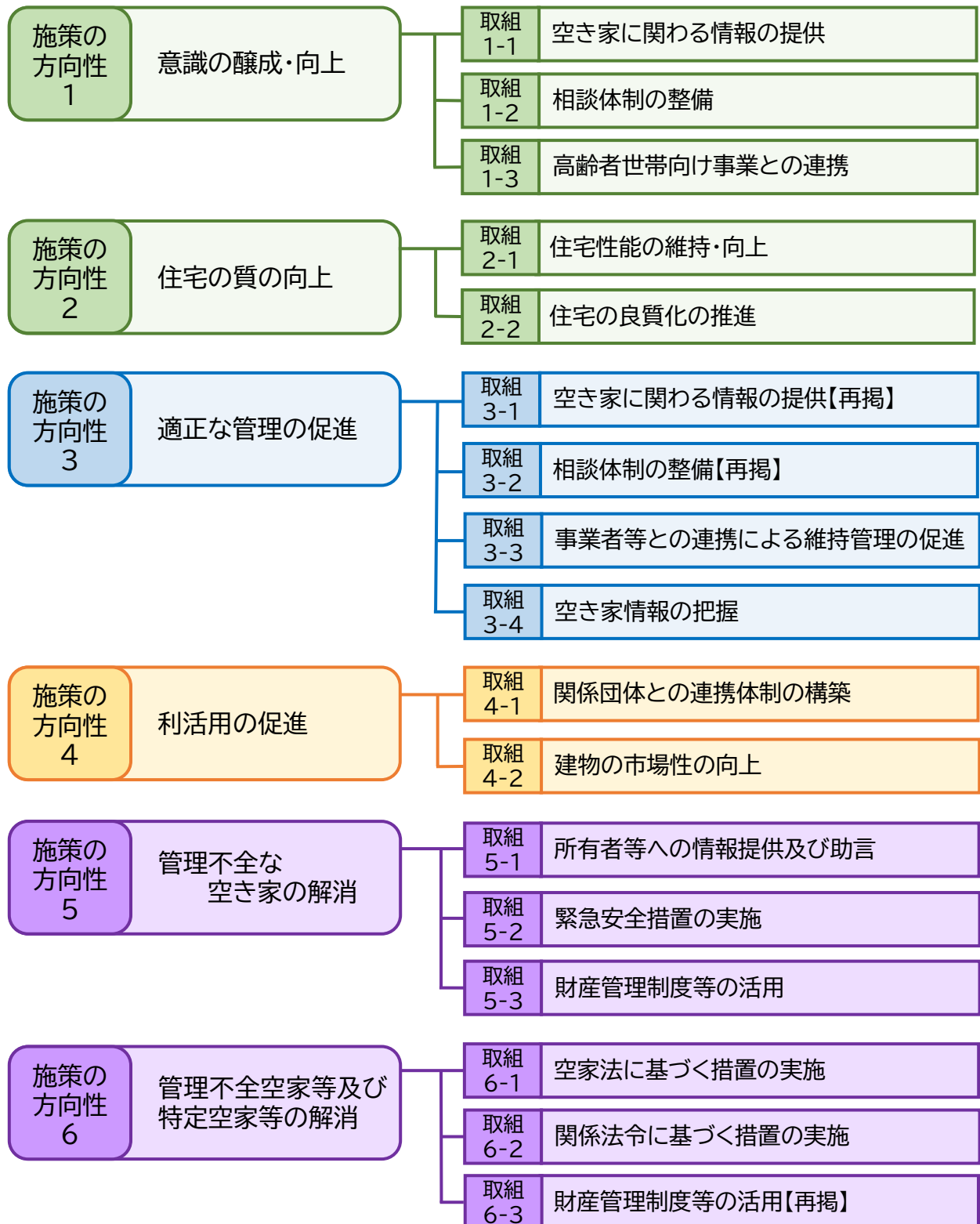
適正な管理がされず放置された空き家に対し、地域の生活環境に深刻な影響を与えないよう対応を図るとともに、特に管理状況の悪い空き家に対しては、法令に基づき適切に対応が図られるよう、状態に応じたルールや仕組みを整備し、管理不全となっている空き家を解消します。

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 管理不全空家等及び特定空家等の解消

<施策の方向性>

<主な取組>



3 施策の方向性と主な取組

基本方針1 空き家の発生の予防・抑制

対象建物: **利用中** **空き家** **管理不全な空き家** **管理不全空家等** **特定空家等**

施策の方向性1 意識の醸成・向上

建築物の所有者をはじめとする全ての市民が、空き家になる前や空き家になった時の取組の重要性とともに、管理不全な空き家が周辺にもたらす諸問題について認識することが重要であることから、広く市民や所有者等に向けて空き家の発生予防につながる情報を提供することで、居住や利用段階から空き家にならないよう意識の向上を図ります。

【主な取組】

① 空き家に関わる情報の提供

- 空き家の問題点や適正な維持管理の必要性についての理解を高めるため、市ホームページや市広報誌への掲載やパンフレットを作成し周知します。
- 建築物の所有者に対する空き家の発生予防への意識の向上を図るため、「固定資産税納税通知書」の送付に合わせて、空き家関連情報の同封や、封筒への印字などを実施します。
- 相続による空き家の発生を抑制するため、平成 28 年度(2016 年度)の税制改正により創設された「被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例」(空き家の譲渡所得の最大 3,000 万円特別控除)について、周知を図ります。
- 地震時等に著しく危険な密集市街地の一部における木造建築物などの除却の支援や過密地区の土地買収制度の周知を図ります。

② 相談体制の整備

- 空き家の発生予防に向けた意識の醸成を図り、広く市民に周知するため、関係団体や事業者と連携して、セミナーや空き家相談会を実施します。
- 関係団体や事業者と連携して相談体制を整備します。

③ 高齢者世帯向け事業との連携

- 今後も増加が見込まれる高齢者世帯やその家族を対象に、住まいを円滑に次世代へ適切に引き継いでいくため、相続発生前の準備や相続発生時の登記名義の変更に必要な情報をわかりやすく提供します。
- 高齢期になっても安心して住み続けられる環境を確保するため、リバースモーゲージ、「マイホーム借上げ制度」等の制度についての情報を提供します。
- 所有者だけでは対応が困難な場合についても維持管理などを促進するため、浦安市社会福祉協議会をはじめとする関係団体等と連携し、成年後見制度や家族信託などの周知を図ります。

施策の方向性2 住宅の質の向上

住宅の安全性や質の向上、長寿命化を促進することにより、高齢期になっても安全で安心して住み続けられる住まいが形成されます。

また、空き家となった場合にも、住宅の利活用が容易となり、円滑に流通すると考えられることから、耐震性や居住性、長寿命化など住宅の質の向上につながる制度の利用促進を図ります。

【主な取組】

① 住宅性能の維持・向上

○住宅の耐震化を推進するため、住宅の耐震診断や耐震改修工事にかかる費用の一部を負担する補助事業を実施します。

② 住宅の良質化の推進

○住宅の質の維持・向上を図るため、バリアフリー化、省エネルギー化、地震時等に著しく危険な密集市街地の一部における建物の不燃化等に対する支援を実施します。

○良質な住宅を認定する「長期優良住宅制度」や住宅性能の相互比較ができる「住宅性能表示制度」に関する情報提供を行います。

基本方針2 空き家の適正管理の促進

対象建物: 利用中 空き家 管理不全な空き家 管理不全空家等 特定空家等

施策の方向性3 適正な管理の促進

所有者や管理者において、空き家の維持管理に関する情報が不足していることや、維持管理の必要性や重要性が十分に理解されていないことが原因で空き家の維持管理が適切に行われなかったことがあることから、生活環境・景観の悪化や安全性の低下など、空き家を放置することにより発生する様々な問題や、適正な維持管理につながる情報を所有者等に提供し、管理意識の向上を図ります。

また、所有者が遠方に居住している場合や高齢の場合など、所有者自身で維持管理を行うことが困難な場合があることから、事業者や専門家等との連携により、空き家の見守り・管理代行に関する支援制度を構築します。

【主な取組】

① 空き家に関わる情報の提供【再掲】

○空き家の問題点や適正な維持管理の必要性についての理解を高めるため、市ホームページや市広報誌への掲載やパンフレットを作成し周知します。

② 相談体制の整備【再掲】

○空き家の発生予防に向けた意識の醸成を図り、広く市民に周知するため、関係団体や事業者と連携して、セミナーや空き家相談会を実施します。

○関係団体や事業者と連携して相談体制を整備します。

③ 事業者等との連携による維持管理の促進

○所有者だけでは対応が困難な場合についても維持管理を促進するため、シルバー人材センターをはじめとする関係団体等や維持管理を行う代行業者等との連携により、定期的な見回りや維持管理作業等を実施できる体制を整備します。

○空き家の維持管理について、関係団体、法務関係者、NPOなどと連携した相談会の開催など、空き家の所有者からの相談対応に当たるための体制を整備します。

④ 空き家情報の把握

○空き家の管理不全化を予防するため、適切な維持管理を所有者等に対して促すことができるよう、空き家の通報・相談窓口を市民に周知するとともに、必要に応じて空き家調査を実施して空き家の実態把握に努めます。

○空き家の情報を適切に把握し、適正な管理に向けた連携を図るため、自治会やマンション管理組合等との協力体制の構築を図ります。

基本方針3 空き家の利活用の促進

対象建物: 利用中 空き家 管理不全な空き家 管理不全空家等 特定空家等

施策の方向性4 利活用の促進

高齢単身世帯が増加しており、今後は施設への入居や長期療養による空き家の増加や、認知症等により所有する財産を管理できないケースなどが増えることも見込まれます。このことから、利活用に関する相談先や賃貸・売買に関する様々な情報を所有者に対して発信し、空き家の円滑な市場流通を促進します。

【主な取組】

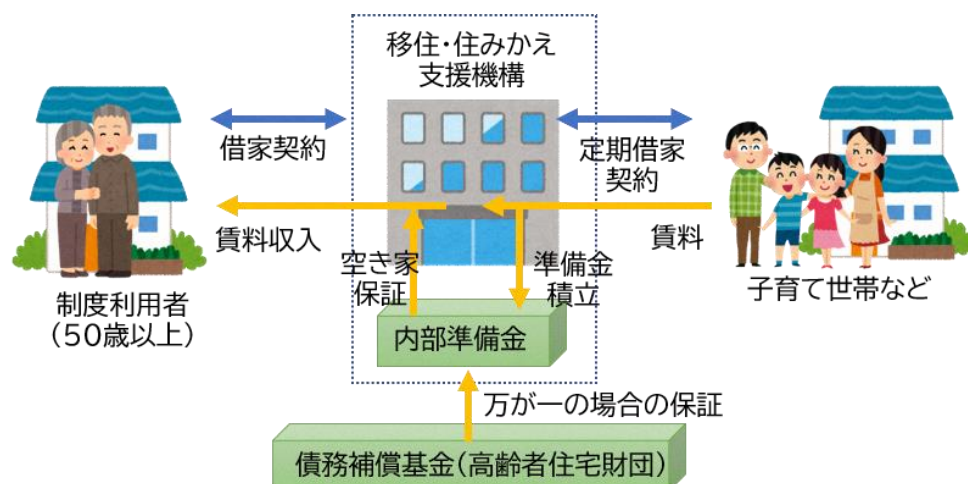
① 関係団体との連携体制の構築

- 円滑な空き家の利活用の実現に向け、不動産団体等との連携体制の構築に取り組めます。
- 空き家の市場流通を促進させるため、空き家所有者の「売りたい」「貸したい」意向に対し、マッチングのための仕組みづくりを検討します。
- 高齢者や子育て世帯等がライフスタイルやライフステージに応じた住み替えができるよう、住み替え希望の高齢者世帯等の持ち家を借上げ、子育て世帯等に転貸する「マイホーム借上げ制度」の周知を図ります。

② 建物の市場性の向上

- 既存住宅の市場流通を促進させるため、既存住宅の建物状況調査(インスペクション)制度や、既存住宅の流通促進に向けた「安心R住宅」の登録制度、住宅履歴情報(いえかるて)の活用など、既存住宅の流通促進等の制度に関する情報提供を行います。

■マイホーム借上げ制度のしくみ



基本方針4 管理不全な空き家の解消

対象建物: 利用中 空き家 管理不全な空き家 管理不全空家等 特定空家等

施策の方向性5 管理不全な空き家の解消

適切に管理されていない空き家は、防災、衛生、景観面などにおいて地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があることから、管理不全な空き家の所有者等に対して、注意喚起など適切な管理を促すことで、管理不全空家等、さらには、特定空家等となることを防止し生活環境の保全を図ります。

【主な取組】

① 所有者等への情報提供及び助言

- 管理不全な空き家に関する近隣住民からの通報・相談に対し、現地の状況把握や空き家の所有者等を特定するための調査を行います。また、管理不全な空き家の所有者等への連絡や助言などを行い、適正な維持管理の促進や問題解決を図ります。
- 地震時等に著しく危険な密集市街地の一部において木造建築物などの除却を支援する制度の周知を図り、空き家の解消を促進します。

② 緊急安全措施の実施

- 近隣住民から相談を受けた空家等について、管理不全な状態が著しく、周辺への危害又は悪影響を防止するため緊急の必要があると認められる場合に、市が必要な最低限度の緊急安全措施を実施します。

③ 財産管理制度等の活用

- 所有者による管理が不適当な場合や、所有者が不明であったり、その所在がわからない場合、相続人が不存在の場合等には、管理不全土地・建物管理制度をはじめとする民法等に基づく財産管理制度等の活用も視野に入れ、より効果的な対応策を検討します。

■財産管理制度等

制 度	条 件	申 立 人	対象財産	管理人の権限
不在者財産管理制度 (民法第25条)	従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者(不在者)に財産管理人がいない場合 【例】所有者や相続人の所在が不明	■利害関係人 不在者の配偶者、相続人にあたる者、債権者など ■検察官 ■市町村長	不在者の財産 全て	■保存行為 ■利用・改良行為 ■財産の処分 ※要・家庭裁判所許可
相続財産清算制度 (民法第952条)	相続人の存在、不存在が明らかでない場合 (相続人全員が相続放棄をした場合も含む)	■利害関係人 被相続人の債権者、特定遺贈を受けた者、特別縁故者など ■検察官 ■市町村長	相続財産 全て	■保存行為 ■利用・改良行為 ■財産の処分 ※要・家庭裁判所許可
所有者不明土地・建物 管理制度 (民法第264条の2、 第264条の8)	土地、建物について、調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない場合	■利害関係人 土地、建物の利用、買取りなどの意向を有する者など ■市町村長	特定の 土地、建物等	■保存行為 ■利用・改良行為 ■財産の処分 ※要・地方裁判所許可
管理不全土地・建物 管理制度 (民法第264条の9、 第264条の14)	土地、建物について、所有者による管理が不適當であることによって他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある場合 【例】擁壁の破損による倒壊のおそれ、不法投棄による健康被害	■利害関係人 権利利益を侵害され又はそのおそれがある者など 【例】空き家の隣人など ■市町村長	特定の 土地、建物等	■保存行為 ■利用・改良行為 ■財産の処分 ※要・地方裁判所許可 所有者の同意
所有者不明専有部分 管理制度 (建物の区分所有等に関する法律第46条の2)	専有部分について、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合	■利害関係人 管理者、他の区分所有者など ■市町村長	特定の 専有部分等	■保存行為 ■利用・改良行為 ■財産の処分 ※要・地方裁判所許可
管理不全専有部分・ 共用部分管理制度 (建物の区分所有等に関する法律第46条の8、 第46条の13)	専有部分、共用部分について、所有者による管理が不適當であることによって他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある場合 【例】専有部分の廃棄物の集積、外壁の剥落のおそれ	■利害関係人 権利利益を侵害され又はそのおそれがある者など 【例】隣接の区分所有者など ■市町村長	特定の 専有部分、 共用部分等	■保存行為 ■利用・改良行為 ■財産の処分 ※要・地方裁判所許可 区分所有者の同意

施策の方向性6 管理不全空家等及び特定空家等の解消

適切な管理がされず、管理不全空家等や特定空家等と認められる空家等に対しては、空家法に基づく助言・指導、勧告等の措置を行うことで、生活環境の保全を図ります。

【主な取組】

① 空家法に基づく措置の実施

- 国から示されている『「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)』を踏まえ、管理不全空家等及び特定空家等と判断するための基準を整備します。
- 管理不全空家等及び特定空家等に該当するか否かの判断や、措置の方針などを決定するため、必要に応じ「浦安市空家等対策協議会」において協議します。
- 適正な維持管理がなされず、建築物が著しく保安上危険となるおそれがある場合や、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場合などには、空家法に基づき「管理不全空家等」、「特定空家等」に認定し、助言・指導、勧告などの対応を行います。

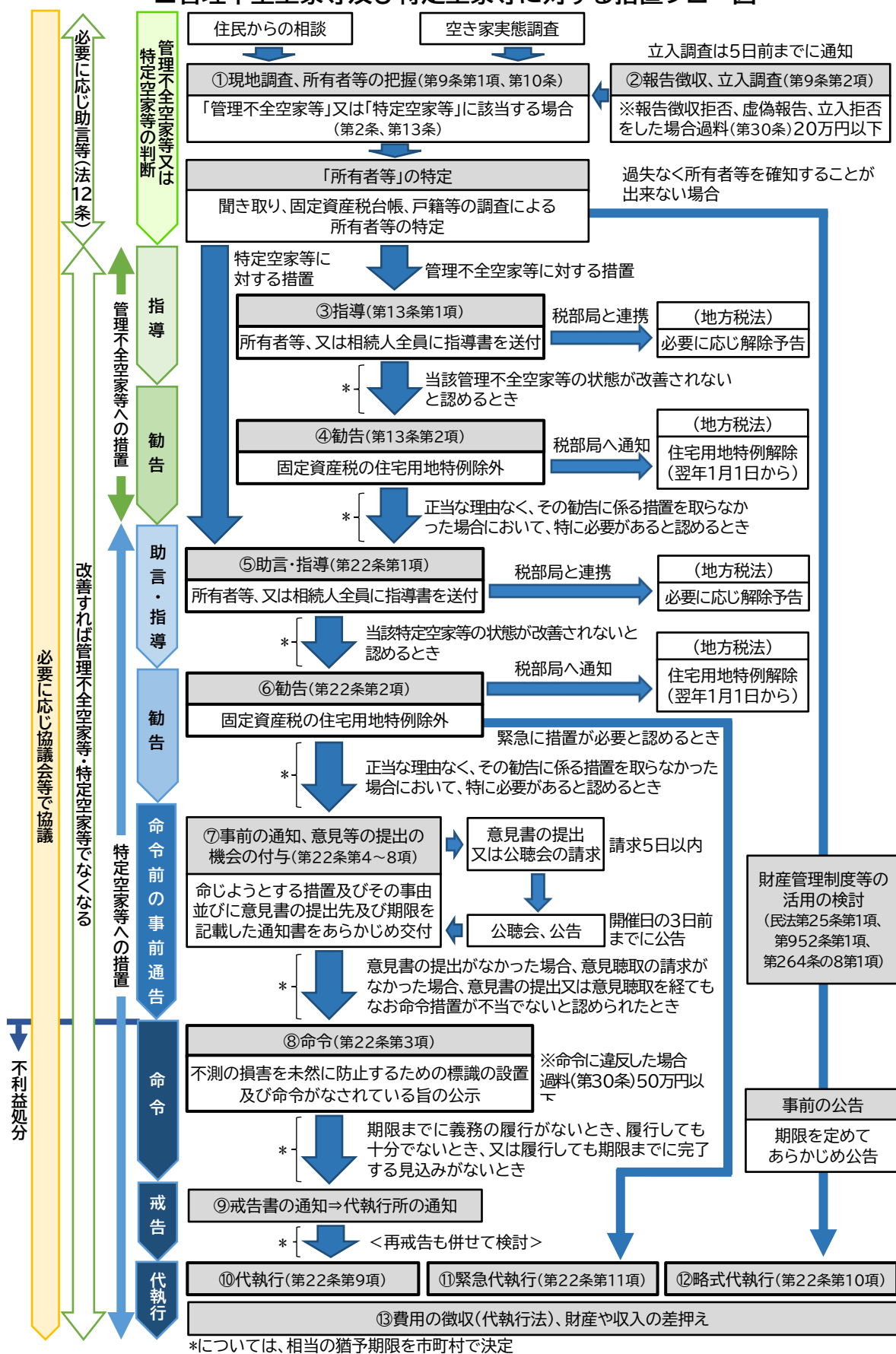
② 関係法令に基づく措置の実施

- 管理不全な状態の空家等が、現に著しく保安上危険な建築物である場合や、火災予防上著しく不適切な状態にある場合、立木等が道路に倒壊している場合、災害によって倒壊等した空き家に係る障害物を除却する必要がある場合などには、関係する他法令に基づく措置を必要に応じて実施します。

③ 財産管理制度等の活用【再掲】

- 所有者による管理が不適当な場合や、所有者が不明であったり、その所在がわからない場合、相続人が不存在の場合等には、管理不全土地・建物管理制度をはじめとする民法等に基づく財産管理制度等の活用も視野に入れ、より効果的な対応策を検討します。

■管理不全空家等及び特定空家等に対する措置フロー図



第4章 計画の推進に向けて

1 各主体の役割

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組を行う必要があります。

(1) 所有者等の役割

空家条例第3条第1項では、「所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう空家等及び空き住戸の適正な管理を行うとともに、国、千葉県又は市が実施する空家等及び空き住戸に関する施策に協力するよう努めるものとする。」と規定し、同条第2項では、「所有者等は、当該空家等及び空き住戸を使用する見込みがないときは、賃貸、譲渡その他活用するための取組を行うよう努めなければならない。」と規定しています。

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こと、市の空き家対策への協力などを通じて早急な解消に努めることが求められます。

(2) 市の役割

空家条例第4条では、「市は、空家等及び空き住戸に関する対策を実施し、並びに空家等に関する必要な措置を適切に講ずるものとする。」と規定しています。

市は、市民等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、庁内の関係課による連携のもと、まちづくりの観点から空き家対策における取組を実施します。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。

(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、空家条例第5条では、市民等の取組として「市民等は、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、市にその情報を提供することができる。」と規定しています。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。

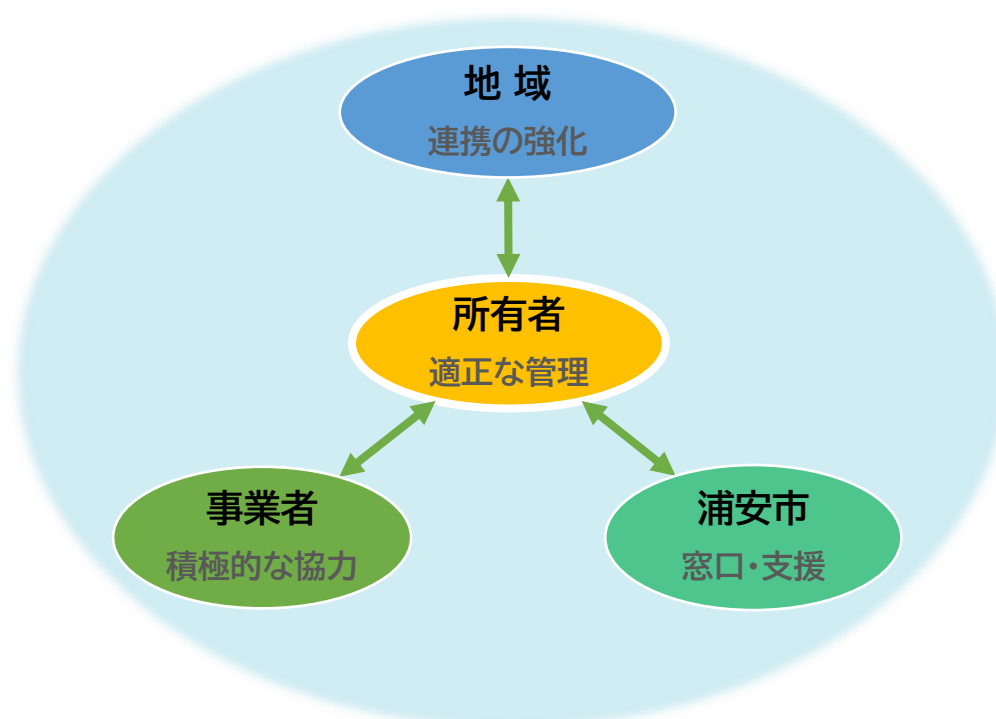
(4) 事業者等の役割

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。

また、事業者等自らが管理する住宅等についても、管理不全にならぬよう適切な管理を行うとともに、空き家となった場合は、早急な解消に努めることが求められます。

■各主体の役割



2 推進体制

今後、空き家に関する状況の変化を的確に捉えながら、着実に計画を推進していくため、推進体制を構築します。

空き家に関する調査や管理不全空家等及び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等や管理不全空家等及び特定空家等への措置の方針に関して必要に応じ「浦安市空家等対策協議会」で協議を行います。

3 関連機関・団体等との連携

空き家については、関係法令が多岐にわたるとともに、対応方法も状況によって異なるため、関連する関係機関・団体等が連携して対応する必要があります。

本市は、千葉県が「千葉県すまいづくり協議会」の専門部会として設置する「空家等対策検討部会」に参加しており、県や県内市町村とともに空き家対策に関する情報の収集、空き家対策の実施などについて検討を行っています。今後も当該部会の活動を通じて、他自治体との連携を図っていきます。

また、法務、不動産、建築等の分野などにおける関係団体との連携・協力体制を構築します。

■関係団体との連携事項の例

関係団体の例	相談内容
千葉県弁護士会	相続や法律全般に関する相談等
千葉司法書士会	相続や登記に関する相談等
(一社)千葉県宅地建物取引業協会	不動産の取引・活用に関する相談等
(公社)千葉県建築士事務所協会	耐震・リフォーム・改修工事に関する相談等
千葉県税理士会	相続税、贈与税等の税金に関する相談等
千葉県土地家屋調査士会	敷地の境界に関する相談等

4 計画の進行管理

本計画は、令和3年度(2021 年度)から令和 12 年度(2030年度)までを計画期間とし、計画期間内において、本市における対策や措置の事例収集、積み重ねにより、効果的な事業の検討と有効性ある啓発や措置、施策を行っていき、より実効性ある次期計画の見直しにつなげていきます。

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き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。

■空き家等対策計画の管理と検証サイクル



資料編

目 次

資料編

1 住宅・土地統計調査結果	31
(1)本市の住宅の状況	31
(2)空き家率の近隣自治体比較	32
2 空家等実態調査結果	33
(1)調査概要	33
(2)調査結果	34
3 所有者意向調査結果	37
(1)調査概要及び回収結果	37
(2)調査結果	38
4 関係法令	49
(1)空家等対策の推進に関する特別措置法	49
(2)浦安市空家等及び空き住戸の適正管理に関する条例	65
(3)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【概要】	68
(4)管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」に関する 適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)【概要】	69
(5)その他関係する法令	71
5 用語解説	73

1 住宅・土地統計調査結果

(1) 本市の住宅の状況

本市の住宅総数は 87,150 戸、居住世帯のない住宅が 6,940 戸、そのうち「空き家」が 5,620 戸です。「空き家」の中でも、いわゆる別荘などの「二次的住宅」、不動産として管理されている「賃貸用の空き家」及び「売却用の空き家」を除いた「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が、市場で流通をしておらず活用もされていない空き家と考えられ、1,390 戸となっています。

■住宅・土地統計調査による住宅分類 令和5年(2023 年)

住宅ストックの状況 (R5住宅・土地統計調査)



(資料: 令和5年住宅・土地統計調査(総務省統計局))

(2) 空き家率の近隣自治体比較

千葉県内の 37 市で比較すると、浦安市の総住宅数に対する空き家率は 6.4% (県内 37 位) で、県全体の空き家率 12.3% より 5.9 ポイント低く、最も低い状況にあります。

浦安市の全ての空き家のうち、戸建住宅に絞った空き家率は 2.7% (県内 36 位) となっており、県内で 2 番目に低い状況となっています。

■全国・千葉県・県内 37 市における空き家率

地域区分	住宅数		空き家数		空き家率		
	総住宅数	総戸建数	総空き家数	戸建空き家数	空き家率	戸建空き家率	空き家率順位
全 国	65,046,700	33,010,000	9,001,600	3,523,300	13.8%	10.7%	—
千 葉 県	3,191,100	1,613,600	394,100	143,500	12.3%	8.9%	—
千 葉 市	510,700	185,900	52,700	11,700	10.3%	6.3%	
銚 子 市	29,830	23,570	5,920	3,580	19.8%	15.2%	
市 川 市	268,490	86,770	26,640	4,190	9.9%	4.8%	
船 橋 市	328,510	130,920	33,700	7,940	10.3%	6.1%	
館 山 市	26,710	20,980	6,880	4,870	25.8%	23.2%	
木 更 津 市	67,370	42,660	10,180	4,100	15.1%	9.6%	
松 戸 市	266,840	108,440	37,370	7,200	14.0%	6.6%	
野 田 市	76,190	56,410	10,970	5,580	14.4%	9.9%	
茂 原 市	46,320	33,390	9,240	4,230	19.9%	12.7%	
成 田 市	65,530	30,150	7,450	2,380	11.4%	7.9%	
佐 倉 市	78,990	53,520	9,090	4,110	11.5%	7.7%	
東 金 市	31,750	21,710	5,880	2,640	18.5%	12.2%	
旭 市	27,660	21,650	3,710	2,120	13.4%	9.8%	
習 志 野 市	90,270	28,610	8,750	1,510	9.7%	5.3%	
柏 市	215,820	107,450	21,310	4,760	9.9%	4.4%	
勝 浦 市	13,790	8,890	5,660	3,270	41.0%	36.8%	
市 原 市	133,410	84,590	17,290	7,300	13.0%	8.6%	
流 山 市	96,480	49,090	9,260	2,500	9.6%	5.1%	
八 千 代 市	95,380	44,390	6,390	1,090	6.7%	2.5%	36位/37位
我 孫 子 市	62,940	35,150	5,880	2,430	9.3%	6.9%	
鴨 川 市	21,100	15,100	6,610	4,200	31.3%	27.8%	
鎌 ヶ 谷 市	52,470	31,400	4,430	1,720	8.4%	5.5%	
君 津 市	41,340	26,100	7,660	2,680	18.5%	10.3%	
富 津 市	21,100	18,370	4,530	3,510	21.5%	19.1%	
浦 安 市	87,150	14,520	5,620	390	6.4%	2.7%	37位/36位
四 街 道 市	44,240	30,830	4,790	2,190	10.8%	7.1%	
袖 ヶ 浦 市	29,180	21,040	2,850	1,170	9.8%	5.6%	
八 街 市	33,010	27,030	4,610	2,830	14.0%	10.5%	
印 西 市	46,470	27,490	5,220	2,230	11.2%	8.1%	
白 井 市	25,900	14,480	1,980	550	7.6%	3.8%	35位/35位
富 里 市	24,360	16,450	3,260	1,470	13.4%	8.9%	
南 房 総 市	20,430	17,970	6,030	4,160	29.5%	23.1%	
匝 瑳 市	15,330	13,040	2,550	1,810	16.6%	13.9%	
香 取 市	32,680	27,520	5,520	3,620	16.9%	13.2%	
山 武 市	22,340	20,320	3,070	2,490	13.7%	12.3%	
い す み 市	19,650	17,940	5,480	4,450	27.9%	24.8%	
大 網 白 里 市	23,420	19,380	3,580	2,780	15.3%	14.3%	

(資料:令和 5 年住宅・土地統計調査(総務省統計局))

2 空家等実態調査結果

(1) 調査概要

建物等の現況、戸数及び分布状況等を把握することにより、空家等の発生の予防や適正な管理、利活用の検討及び、本計画策定のための基礎資料とすることを目的として、空家法に基づき、浦安市内における空家等の現地調査を実施しました。

■調査対象区域

浦安市全域

■調査期間

令和元年(2019 年)8月～令和元年(2019 年)9月

■調査対象建築物

調査対象建築物は、空家法に基づく建築物で、主に以下の3種類となりました。

①戸建住宅 ②店舗併用住宅 ③集合住宅(2階建て以下)

■調査対象建築物の抽出方法

水道閉栓情報(4,095 戸)(平成 31 年(2019 年)1月末時点)から所在情報不足、同一所在地等を除外した 3,277 戸及び市で把握する既存空き家情報(47 戸)を対象に机上調査を行い、「空家等候補対象」(500 戸)を抽出しました。

さらに、現地調査中に新たに発見したもの、調査期間中に近隣住民から情報提供のあったものを追加し、合計 529 戸を調査対象としました。

なお、空家法に基づき、集合住宅に関しては、全室が空室である場合に限り「空家等候補対象」としました。

本調査における定義

空家等候補対象	空家等候補	・外観目視による判定で【生活等のサイン】が確認できなかったもの。
	非該当	・外観目視による判定で【生活等のサイン】が確認できたもの。
	特定空家等候補	・近隣住民に悪影響を与えている「空家等候補」 ・近隣住民が不安を覚える「空家等候補」

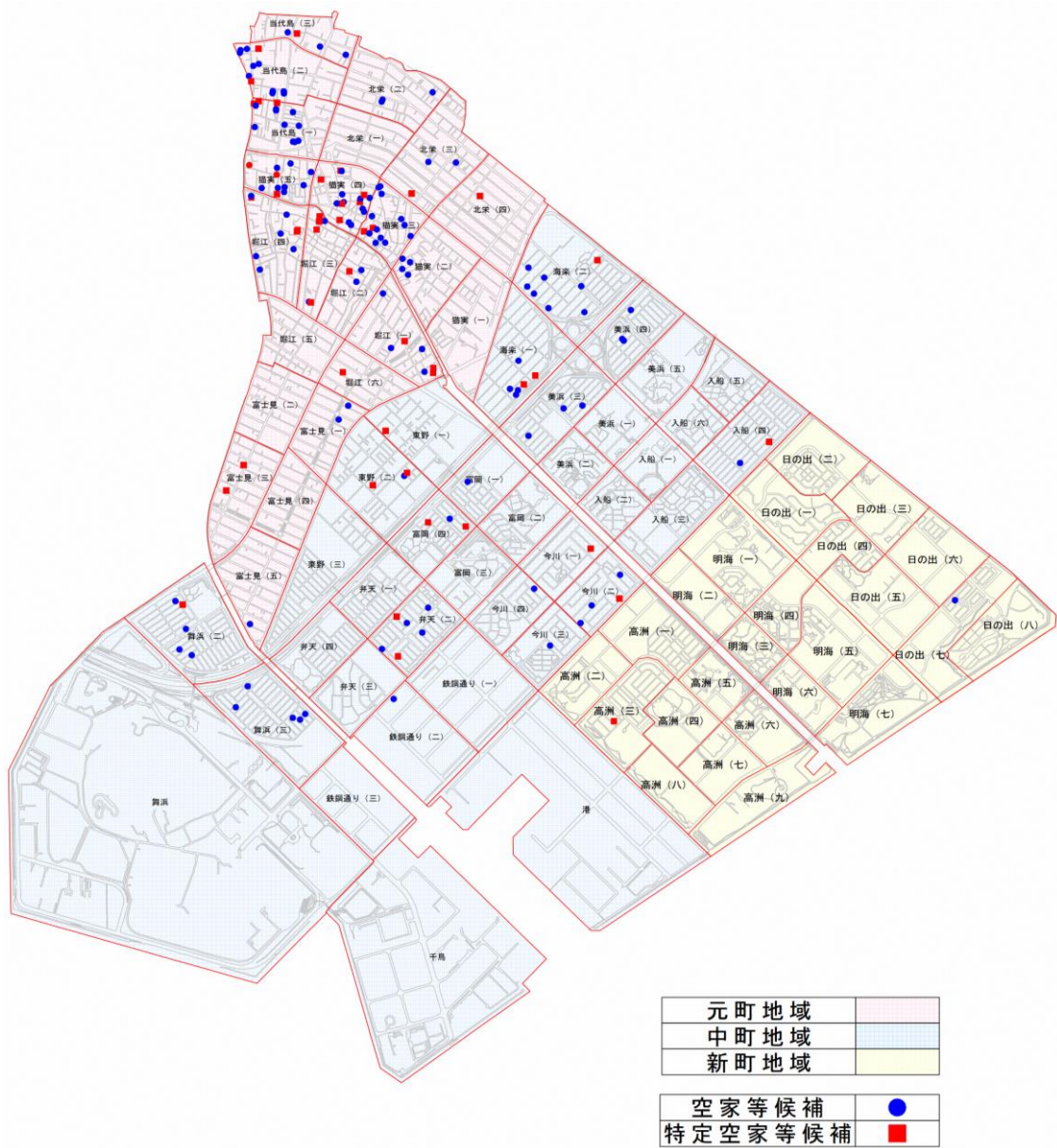
※【生活等のサイン】とは、表札の有無、ポストや雨戸の状況等を外観上から判断したものです。

(2) 調査結果

■不良度別空家等候補の戸数

地域	町名	不良度		
		空家等候補	特定空家等候補	総計
元 町	猫 実	35	9	44
	堀 江	14	12	26
	当代島	20	6	26
	北 栄	5	0	5
	富士見	3	2	5
	計	77	29	106
中 町	海 楽	11	3	14
	東 野	1	3	4
	美 浜	6	0	6
	入 船	1	1	2
	富 岡	2	2	4
	今 川	5	2	7
	弁 天	4	2	6
	舞 浜	9	1	10
	千 鳥	0	0	0
	鉄鋼通り	1	0	1
	港	0	0	0
	計	40	14	54
新 町	高 洲	0	1	1
	明 海	0	0	0
	日の出	1	0	1
	計	1	1	2
総 計		118	44	162

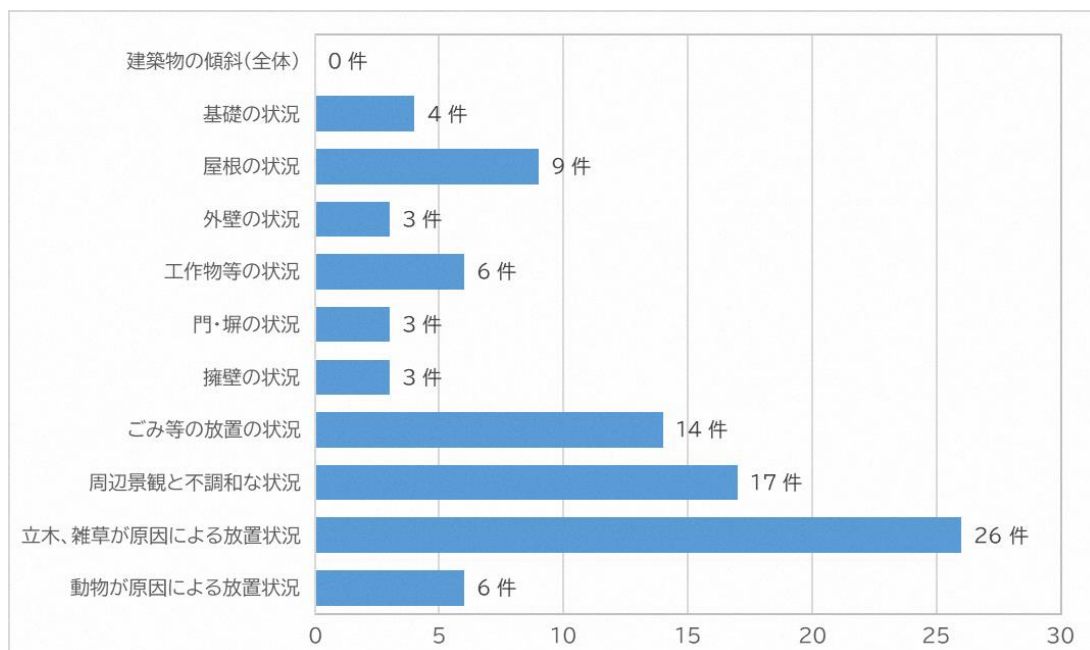
■空家等候補の分布状況



■特定空家等候補の状況

特定空家等候補の要因となった項目を、以下に集計しました。尚、重複する状況もある為、合計数は特定空家等候補総計 44 戸とは一致しません。

特定空家等候補の多くは、「家屋・構造物の状況」よりも、ゴミ等の放置、立木、雑草による状況等の「周囲への影響度」によって特定空家等候補となっているのが読み取れます。



3 所有者意向調査結果

(1) 調査概要及び回収結果

建物の現状や所有者のご意向についてお伺いし、今後の空家等の発生防止や活用の方策を検討するための資料とすることを目的として、建物所有者の方へアンケート調査を実施しました。

■アンケート調査の名称

浦安市 建物等ご利用実態アンケート調査

■調査対象者

浦安市内 空家等候補所有者 164 人

(空家等実態調査を基に抽出。共有名義の建物があるため空家等候補の 162 戸と一致しません。)

■配布及び回収方法

郵送による配布及び回収(返信用封筒)

■調査日

【配布】令和2年(2020 年)11 月 16 日発送

【回収】令和2年(2020 年)11 月 30 日投函締切

■回収結果

有効配布数	164 票
回収数	97 票
有効回収数(白票を除いたもの)	96 票
回収率(有効回収数÷有効配布数)	58.5%

(2) 調査結果

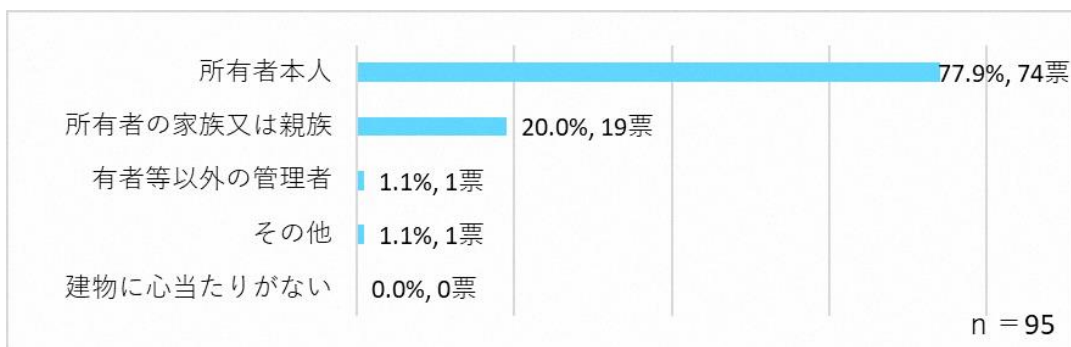
<調査結果の見方>

- 各設問の「n=【数値】」は、設問ごとの回答者数を示しています。nの数値は、その設問の100%が何人に相当するかを示しています。
- 複数回答の設問では、「n=【数値】(複数可)」とし、nの数値は、その設問の100%は回答者数ではなく、全ての複数回答の合計票数を示しています。
- 構成比(%)は、小数第2位を四捨五入して算出しています。従って、設問によっては合計値が100%にならず、1%の誤差が発生する場合があります。
- 設問によっては、未回答があるため、回答数が一致していない場合があります。

① アンケートの回答者について

問1 アンケートの回答者(単数回答)

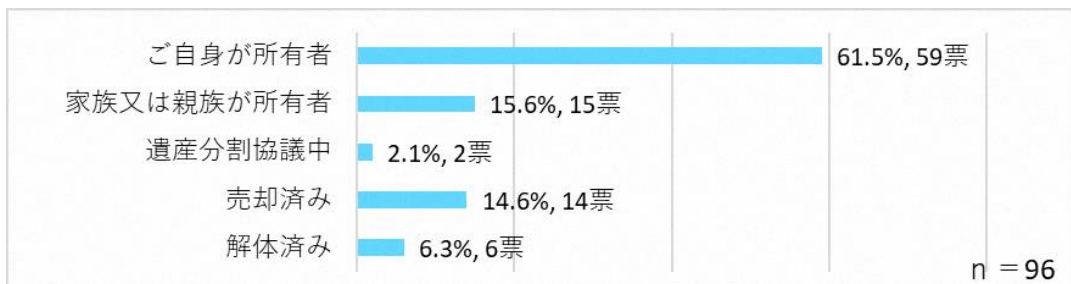
- ✓ 「所有者本人」による回答が最も多く、回答者数の77.9%を占めています。



② 建物の所有状況について

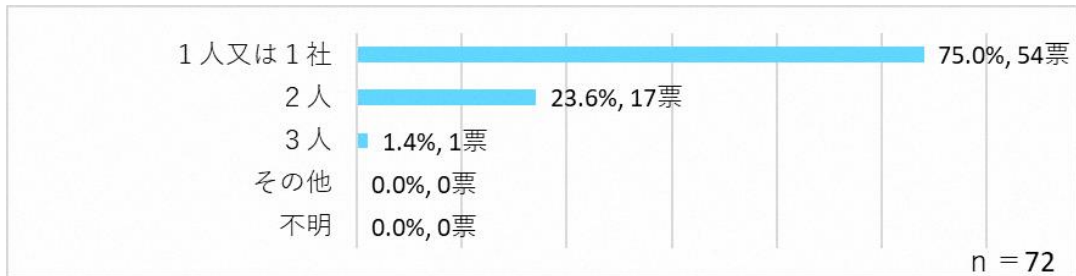
問2 建物の所有者(単数回答)

- ✓ 「所有者本人」による回答が最も多く、回答者数の61.5%を占めています。
- ✓ 実態調査後の約1年間のうちに、20%以上が売却済み或いは解体済みであり、空き家の流動性が高いといえます。



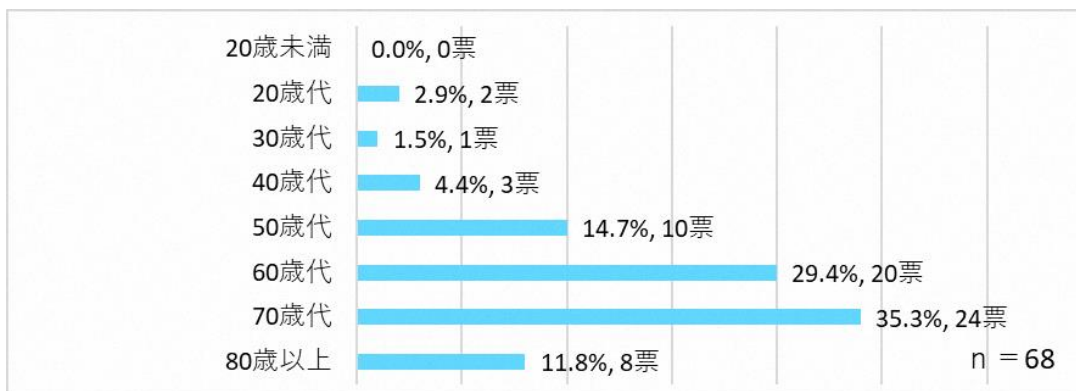
問3 建物所有者の人数(単数回答)

- ✓ 所有者の人数は、「1人(又は1社)」が最も多く、回答者数の 75.0%を占めています。



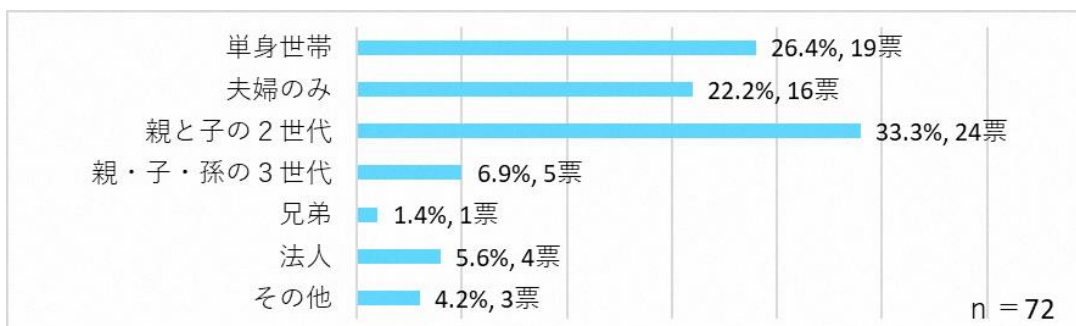
問4 建物所有者の年齢(単数回答)

- ✓ 所有者の年齢は、概ね8割を 60 歳以上が占めています。「70 歳代」が 35.3%で最も多く、次いで「60 歳代」が 29.4%を占めています。



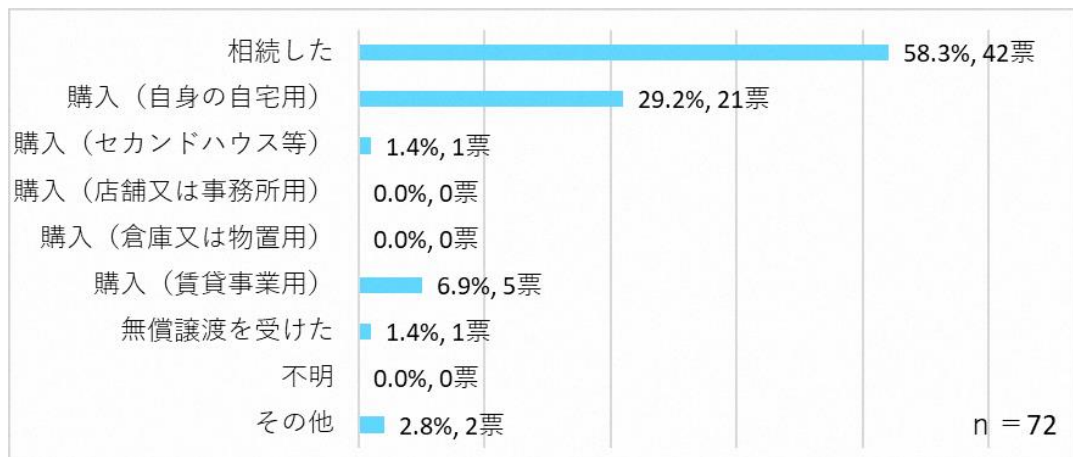
問5 建物所有者の世帯類型(単数回答)

- ✓ 所有者の世帯類型は、「親と子の2世代」が 33.3%で最も多く、次いで、「単身世帯」が 26.4%を占めています。



問6 建物所有の経緯(単数回答)

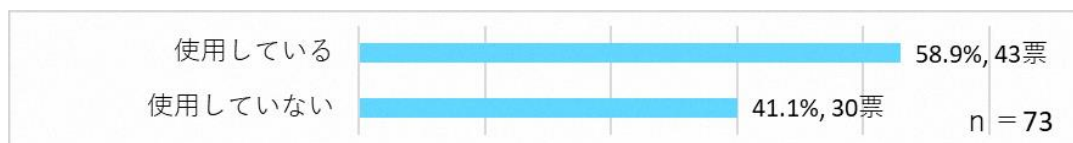
- ✓ 所有の経緯は「相続」が最も多く、58.3%を占めています。
- ✓ 建物を購入した理由は、「自宅(自身の自宅用)」が最も多く 29.2%を占めています。



③ 建物の使用状況について

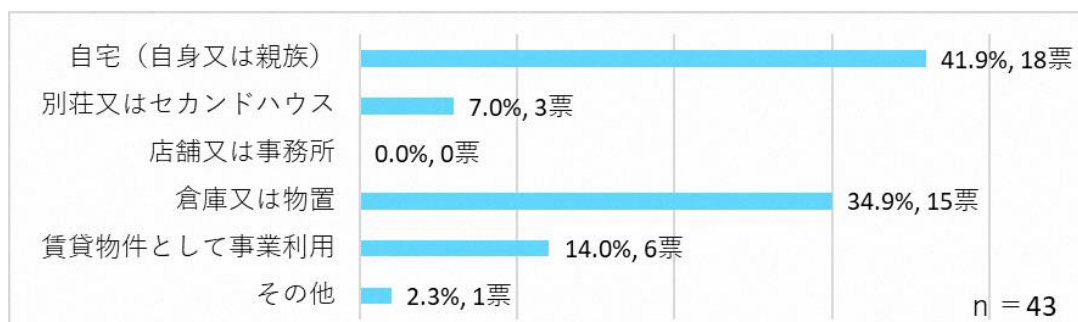
問7 建物の使用の有無(単数回答)

- ✓ 回答者数の 58.9%が建物を「使用している」と回答しました。



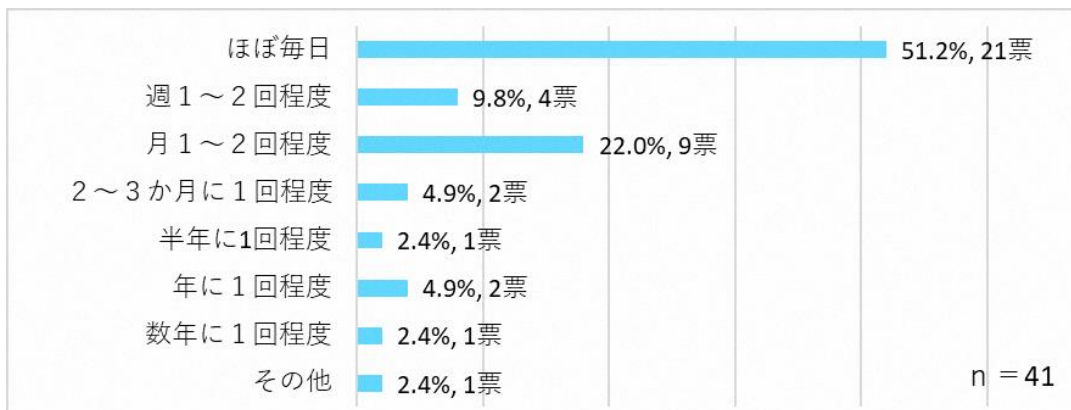
問8① 「建物を使用している」を対象に、建物の使用方法(単数回答)

- ✓ 建物を使用している回答者のうち、使用方法是、「自宅(自身又は親族)」が最も多く、41.9%を占めています。次いで、「倉庫又は物置」で、34.9%を占めています。



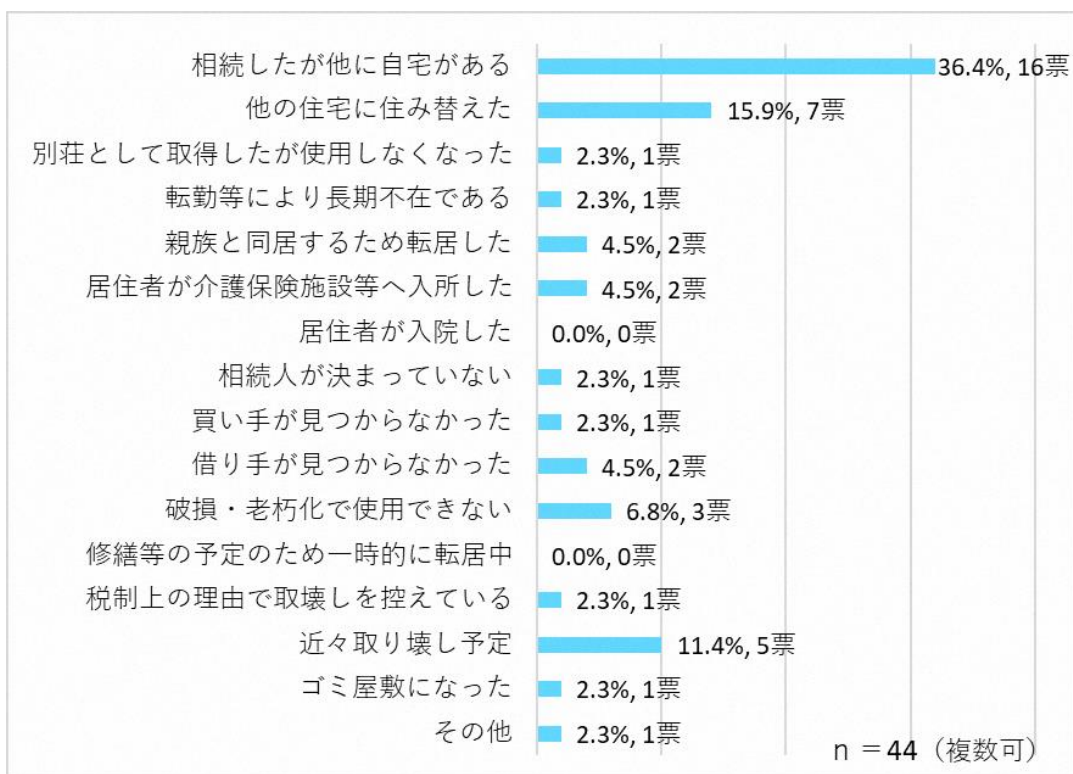
問8② 建物を「使用している」を対象に、建物の使用頻度(単数回答)

- ✓ 建物を使用している回答者のうち、使用頻度は、「ほぼ毎日」が最も多く、51.2%を占めています。



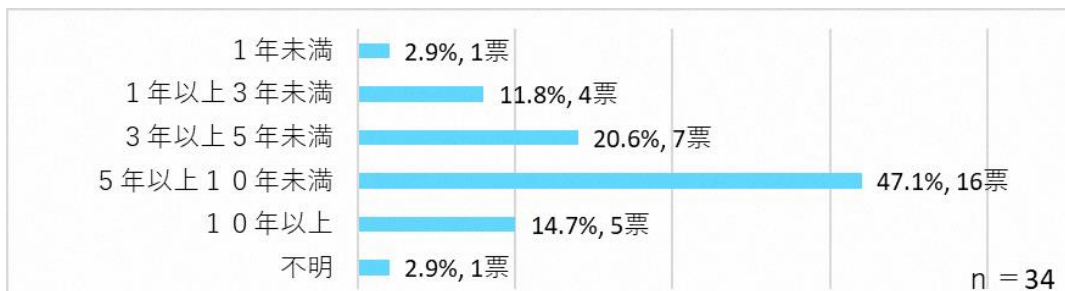
問9① 建物を「使用していない」を対象に、その原因(複数回答)

- ✓ 建物を使用していない原因では、「相続したが他に自宅がある」が最も多く、36.4%を占めています。



問9② 建物を「使用していない」を対象に、使用していない期間(単数回答)

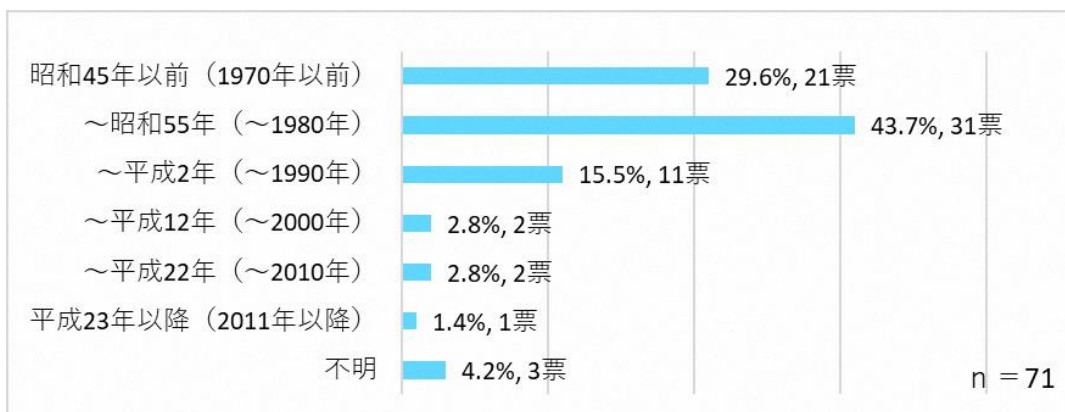
- ✓ 建物を使用していない期間では、「5年以上 10 年未満」が最も多く、47.1%を占めています。



④ 建物の状態や管理状況について

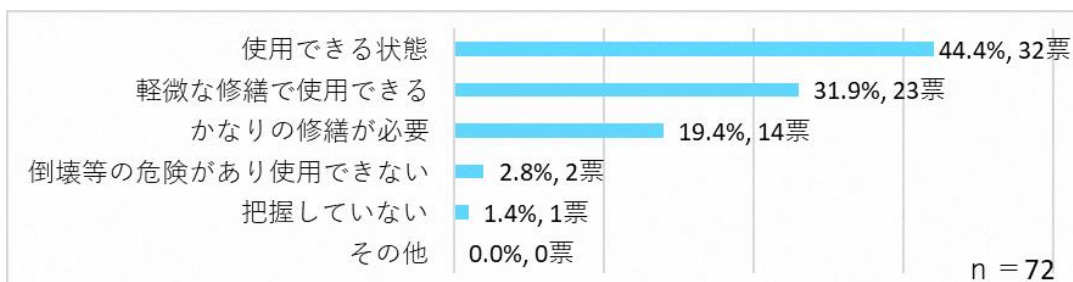
問10 建物の建築時期(単数回答)

- ✓ 建物の建築時期では、「昭和 45 年(1970 年)～昭和 55 年(1980 年)」の期間に建築されたものが最も多く、43.7%を占めています。次いで、「昭和 45 年以前(1970 年以前)」に建築されたものが 29.6%を占めています。
- ✓ 昭和 55 年(1980 年)以前に建築され、40 年以上経過する建物が 70%以上を占めています。



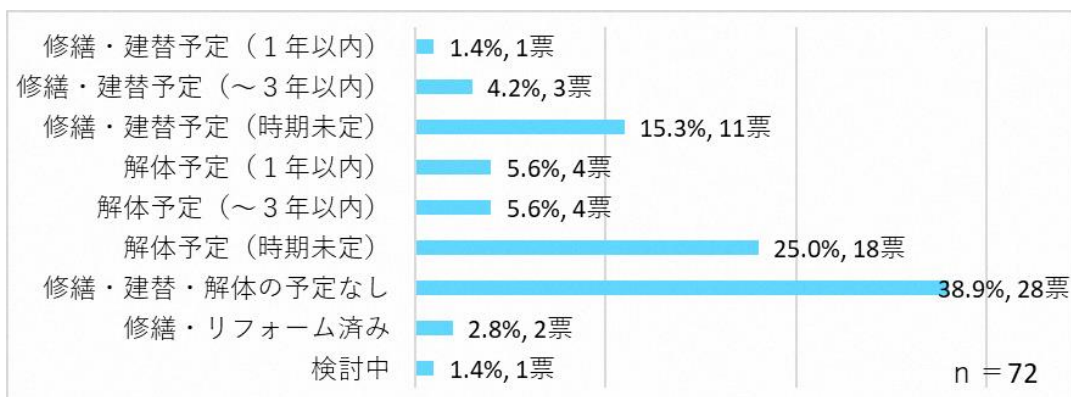
問11 建物の現在の状態(単数回答)

- ✓ 建物の現在の状態は、「使用できる状態」が最も多く 44.4%を占めています。
- ✓ 軽微な修繕も含むと、所有者が「使用可能」と認識している建物が、約8割を占めています。



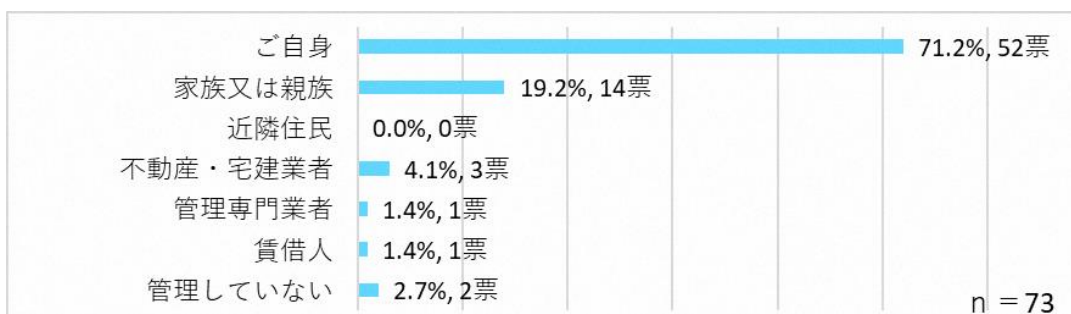
問12 建物の修繕予定等の有無(単数回答)

- ✓ 建物の修繕予定等について、「修繕・建替・解体の予定なし」が最も多く38.9%を占めています。次いで、「解体予定(時期未定)」が25.0%を占めています。



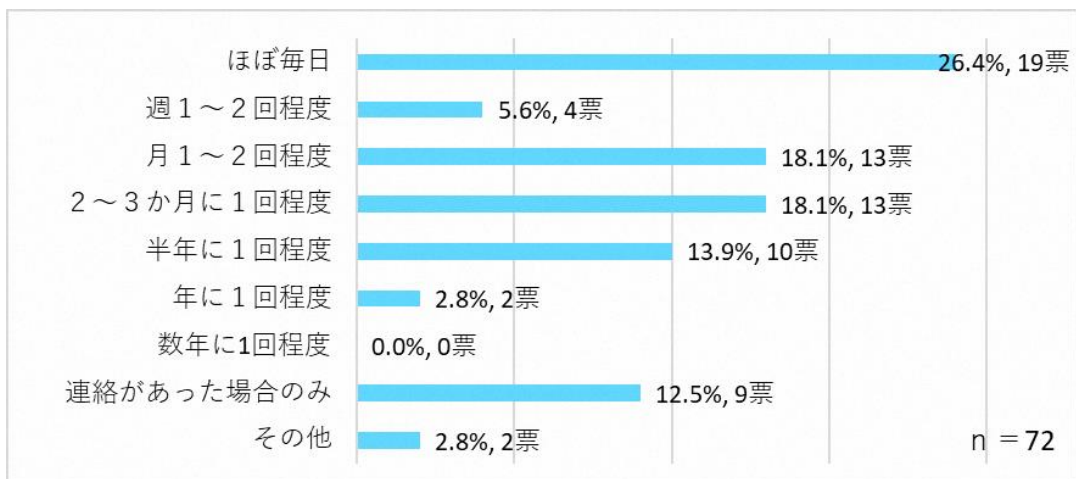
問13 建物の管理者(単数回答)

- ✓ 建物を管理しているのは、「所有者自身」が最も多く、71.2%を占めています。「所有者自身」及び「家族・親族」による管理が9割以上を占めています。

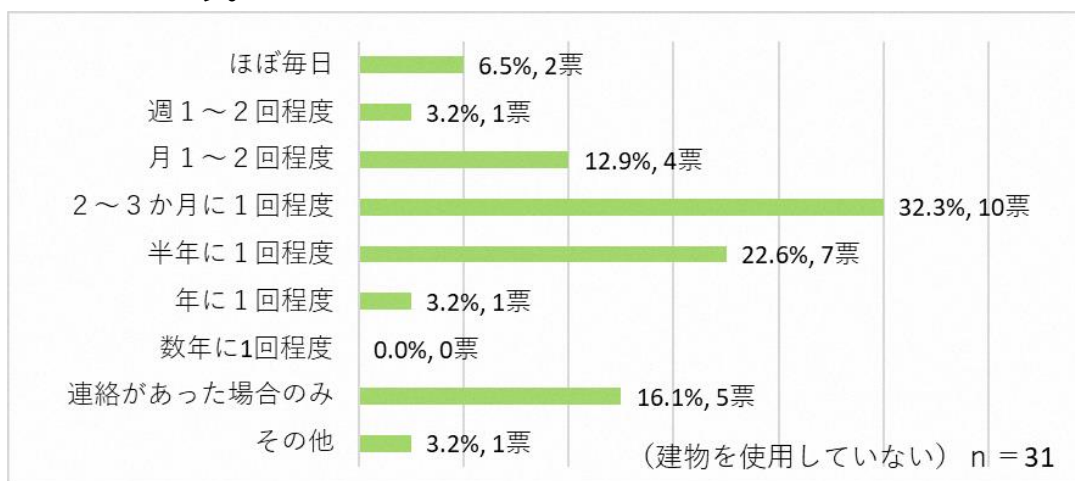


問14 建物の管理の頻度(単数回答)

- ✓ 建物管理の頻度は、ほぼ毎日が最も多く 26.4%を占めています。

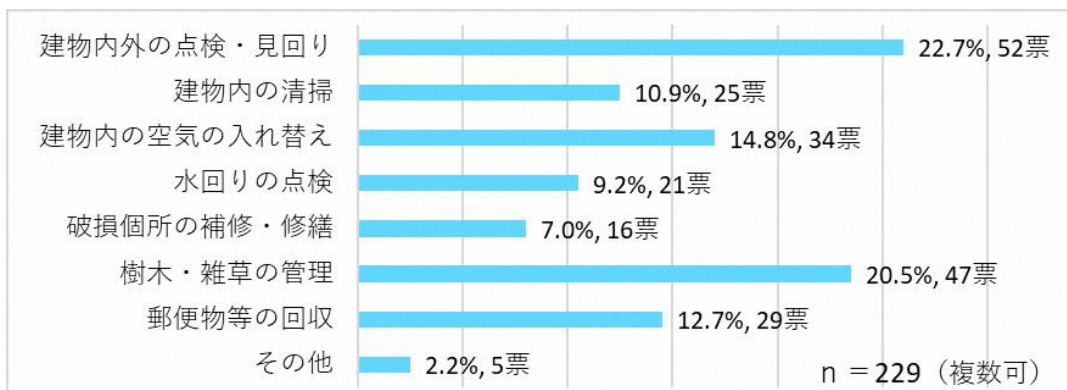


- ✓ このうち、問7で「建物を使用していない」の回答者に限って整理すると、建物管理の頻度は、「2～3か月に1回程度」が最も最も多く 32.3%を占めています。

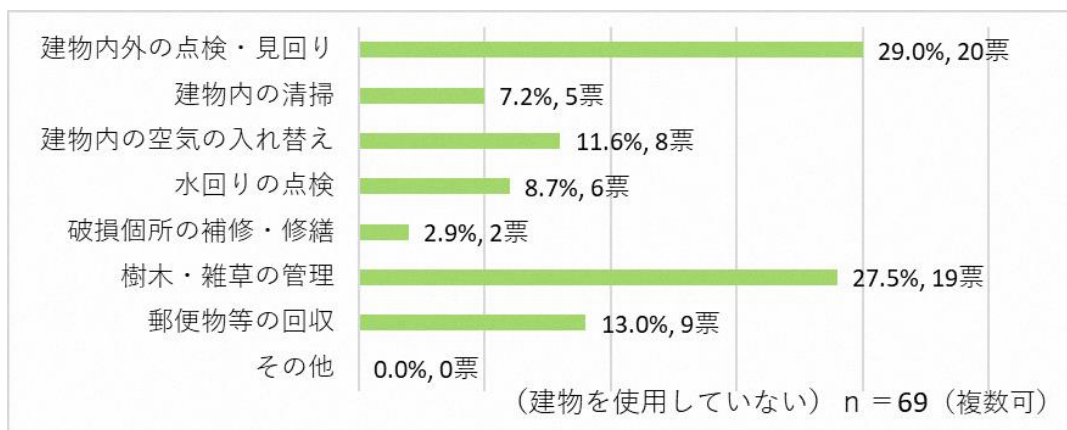


問15 建物の管理内容(複数回答)

- ✓ 管理内容では、「建物内外の点検・見回り」が最も多く 22.7%を占めています。次いで、「樹木・雑草の管理」が 20.5%を占めています。

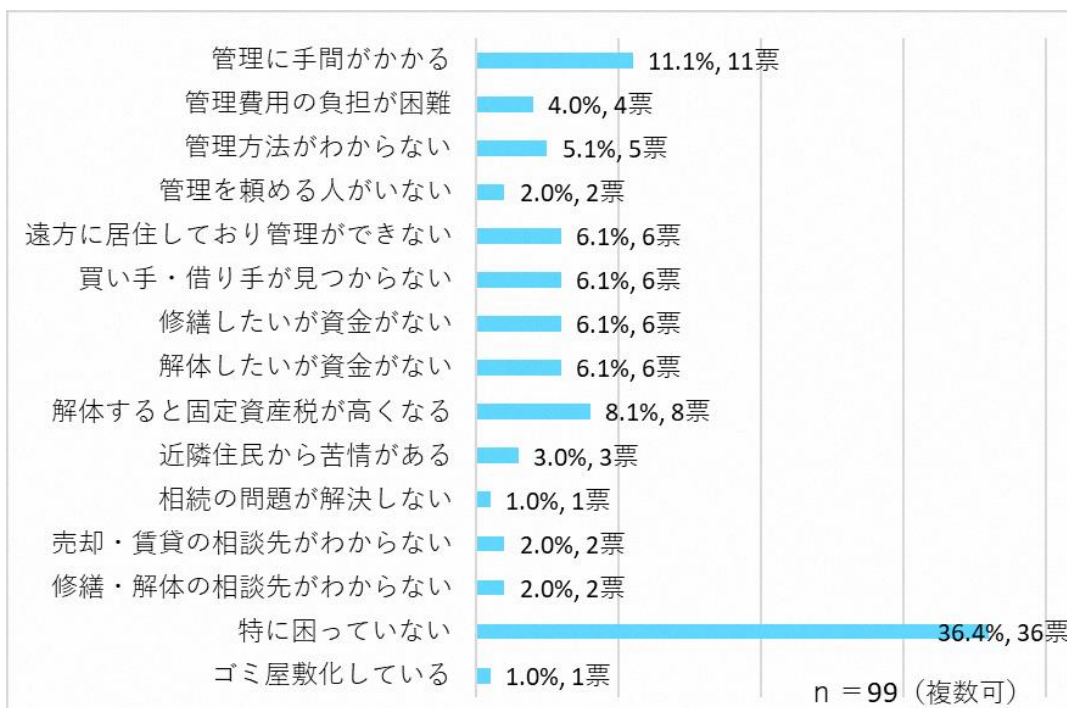


- ✓ このうち、問7で「建物を使用していない」の回答者に限って整理すると、建物管理の頻度は、「建物内外の点検・見回り」が最も多く 29.0%を占めています。次いで、「樹木・雑草の管理」が 27.5%を占めています。



問16 建物管理上の障害や課題(複数回答)

- ✓ 建物を管理する上で困っていることがある所有者が概ね6割を占めています。



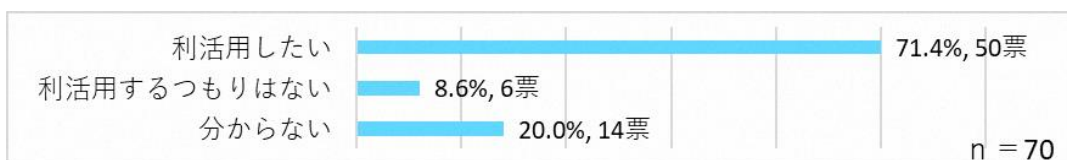
問17 建物を「管理していない」を対象に、その理由(複数回答)

- ✓ 建物を管理していない理由には以下の4票の回答がありました。
- ・ 管理方法がわからない
 - ・ 今後利用予定がない
 - ・ 解体予定がある
 - ・ 所有者本人は遠方に居り、近隣に住む家族が管理に協力しない

⑤ 建物の今後の利活用について

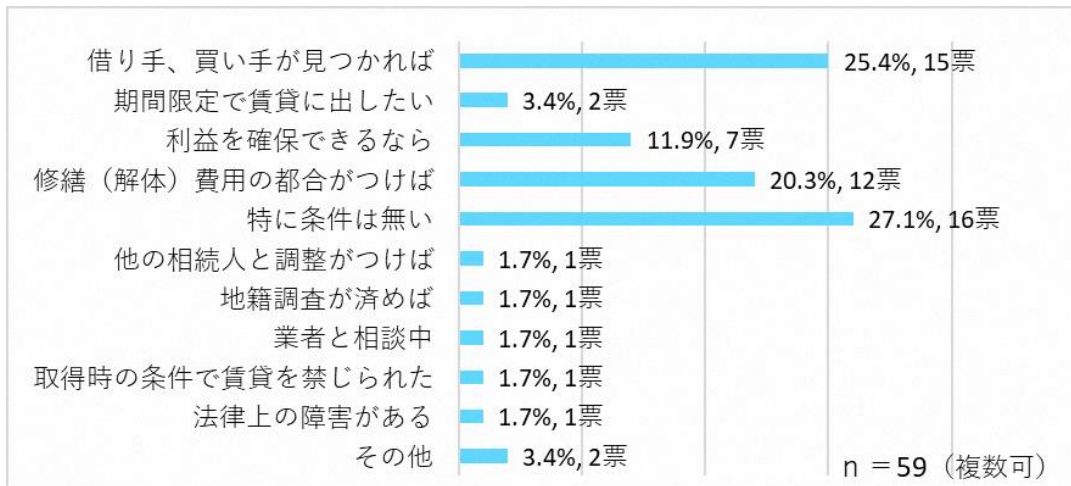
問18 建物の利活用予定の有無(単数回答)

- ✓ 今後の活用予定について、「利活用したい」が最も多く 71.4%を占めています。



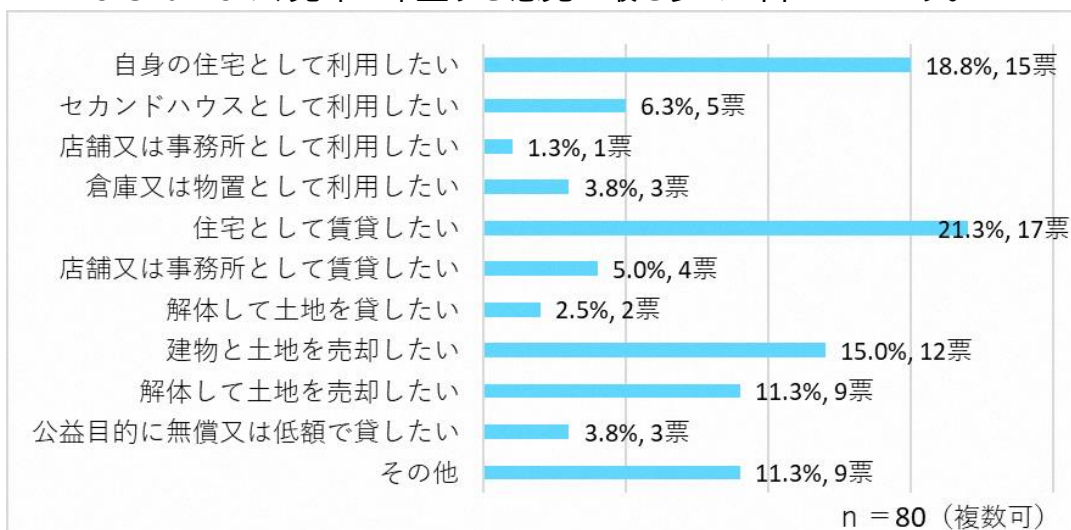
問19① 建物を「利活用したい」を対象に、利活用する条件(複数回答)

- ✓ 利活用するための条件では、「特に条件は無い」が 27.1%で最も多く、次いで「借り手、買い手が見つければ」が 25.4%を占めています。



問19② 建物を「利活用したい」を対象に、利活用したい方法(複数回答)

- ✓ 利活用したい方法について、「住宅として賃貸」が最も多く 21.3%を占めています。次いで「自宅」が 18.8%を占めています。
- ✓ 一方で、「建物と土地を売却」及び「解体して土地を売却」を合計すると 26.3%となり、売却を希望する意見が最も多くを占めています。



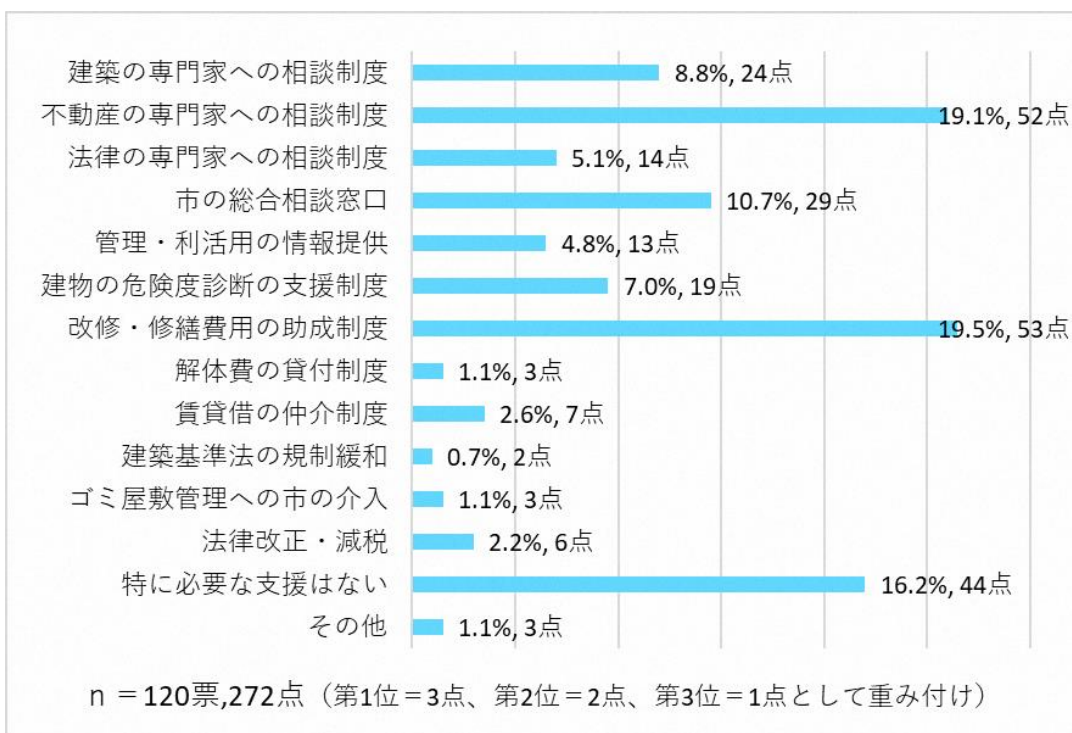
問20 建物を「利活用するつもりはない」を対象に、その理由(複数回答)

- ✓ 建物を「利活用するつもりはない」という6票の意見について、その理由について、以下に示す5票の回答がありました。
 - ・ 「建物への思い入れが強い」 1票
 - ・ 「建物を直して使う予定がある」 1票
 - ・ 「売れる、貸せるとは思わない」 1票
 - ・ 「特に考えていない」 2票

問21 建物の管理や利活用について希望する制度や支援(優先順に3つまで)

- ✓ 第1位から第3位までの希望順を含めて質問した結果を下表に示しました。さらに、優先順位の重みづけを点数に置き換えた結果をグラフに示しました。
- ✓ グラフで最も点数が高いのは、「改修・修繕制度の助成制度 53 点(19.5%)」、「不動産の専門家への相談制度 52 点(19.1%)」がほぼ同点となり、次いで「特に必要な支援は無い 44 点(16.2%)」の順となりました。

選択肢	回答数			
	第1位	第2位	第3位	合計回答数
建築の専門家への相談制度	4票	5票	2票	11票
不動産の専門家への相談制度	9票	12票	1票	22票
法律の専門家への相談制度	3票	1票	3票	7票
市の総合相談窓口	8票	1票	3票	12票
管理・利活用の情報提供	1票	2票	6票	9票
建物の危険度診断の支援制度	2票	5票	3票	10票
改修・修繕費用の助成制度	13票	6票	2票	21票
解体費の貸付制度	1票	0票	0票	1票
賃貸借の仲介制度	0票	2票	3票	5票
建築基準法の規制緩和	0票	0票	2票	2票
ゴミ屋敷管理への市の介入	1票	0票	0票	1票
法律改正・減税	2票	0票	0票	2票
特に必要な支援はない	14票	0票	2票	16票
その他	1票	0票	0票	1票
回答総数 (n =)	59票	34票	27票	120票



4 関係法令

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年法律第二百二十七号)

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村(特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。)による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(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。第十四条第二項において同じ。)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の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。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなけ

ればならない。

- 2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、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(以下「基本指針」という。)を定めるものとする。

- 2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他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に必要な事項

- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項

- 四 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
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置(第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 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
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域(以下「空家等活用促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。
- 一 中心市街地の活性化に関する法律(平成十年法律第九十二号)第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成二十年法律第四十号)第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途(第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。)に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地

の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物(空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物(建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。)又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。)について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項(第一号に係る部分に限る。次項において同じ。)の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。)の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件(第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。)は、特例適用建築物(その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道(同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。)に二メートル以上接するものに限る。)について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。)は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。)の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。)に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促

進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。)の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。)は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第二章 空家等の調査

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等

を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等(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(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。)

に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法(明治二十九年法律第八十九号)第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等(敷地を除く。)につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、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、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村(以下「計画作成市町村」という。)の長は、空家等活用促進区域内の空家等(第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。)について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画(敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画(用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及

び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件(以下この条において「特例適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする
(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第二百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住

宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第百二十七号)第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成十五年法律第百号)第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号)第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

(特定空家等に対する措置)

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者(以下この項及び次項において「命令対象者」という。)を確知することができないとき(過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者(以下この項及び次項において「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態に

ある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。)の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、

当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他

の措置を講ずるものとする。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九條第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九條第二項から第五項まで、第十四條及び第十六條の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三條の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法(以下この条において「新法」という。)第七条第八項及び第十八條第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二條第十項及び第十二項(同條第十項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第六條において「施行日」という。)以後に新法第二十二條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律によ

る改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

- 3 新法第二十二條第十一項及び第十二項(同條第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同條第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四條第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三條 前條に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第四條 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(2) 浦安市空家等及び空き住戸の適正管理に関する条例

令和6年3月 25 日
条例第1号

(目的)

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)に定めるもののほか、空家等及び空き住戸の適正な管理に関し、所有者等及び市の責務並びに市民等の取組について明らかにするとともに、空家等及び空き住戸の適正な管理を図るために必要な基本となる事項を定めることにより、良好な生活環境の保全及び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する。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 本市に所在する法第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 空き住戸 本市に所在するマンション(マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)第2条第1号に規定するマンションをいう。)の住戸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(国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。)をいう。
- (3) 所有者等 空家等又は空き住戸の所有者又は管理者をいう。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう空家等及び空き住戸の適正な管理を行うとともに、国、千葉県又は市が実施する空家等及び空き住戸に関する施策に協力するよう努めるものとする。

2 所有者等は、当該空家等及び空き住戸を使用する見込みがないときは、賃貸、譲渡その他活用するための取組を行うよう努めなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、空家等及び空き住戸に関する対策を実施し、並びに空家等に関する必要な措置を適切に講ずるものとする。

(市民等の取組)

第5条 市民等は、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、市にその情報を

提供することができる。

(協議会)

第6条 本市に、別に条例で定めるところにより、浦安市空家等対策協議会を置く。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第7条 市長は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、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、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの円滑な活用のために必要な対策を講ずるものとする。

(空き住戸の流通の促進)

第8条 市長は、空き住戸の流通の促進のために必要な対策を講ずるものとする。

(関係機関等との連携)

第9条 市長は、空家等及び空き住戸に関する対策の実施並びに空家等に関する措置に関し必要があると認めるときは、警察その他の関係機関等に必要な協力を求めることができる。

(緊急安全措置)

第10条 市長は、空家等の倒壊等により人の生命、身体又は財産に重大な危害が及ぶことを避けるために緊急の必要があると認めるときは、その危害を避けるために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の規定により措置を講じたときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容をその空家等の所有者等に通知するものとする。ただし、当該通知を受けるべき所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあっては、その内容を公告することをもってこれに代えることができる。

3 市長は、第1項の規定により措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該空家等の所有者等から徴収することができる。この場合において、市長は、特に必要があると認めるときは、当該費用を減額し、又は免除することができる。

(規則への委任)

第11条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、令和6年4月1日から施行する。

(浦安市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

- 2 浦安市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(昭和31年条例第11号)の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

(浦安市附属機関の設置等に関する条例の一部改正)

- 3 浦安市附属機関の設置等に関する条例(令和4年条例第2号)の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

(3) 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

【概要】

R5.12.13
改正

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【概要】

「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)」第6条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本計画の背景

(1) 空家等の現状

(2) 空家等対策の基本的な考え方

① 基本的な考え方

- ・所有者等に第一義的な管理責任
- ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等

② 市町村の役割

- ・空家等対策の体制整備
- ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等

③ 都道府県の役割

- ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等

④ 国の役割

- ・空家等に関する基本指針、管理不全空家等及び特定空家等に関するガイドラインの策定
- ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施
- ・国民の理解を深めるための広報活動、啓発活動 等

2 実施体制の整備

(1) 市町村内の関係部局による連携体制

(2) 協議会の組織

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

(4) 空家等管理活用支援法人の指定

(5) 地方住宅供給公社、都市再生機構、住宅金融支援機構との連携

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

- ・特定空家等の所有者等に対する報告徴収 等

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

- ・電気・ガス供給事業者への情報提供依頼
- ・固定資産税情報の内部利用 等

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

6 空家等及びその跡地の活用の促進

(1) 空家等及びその跡地の活用

(2) 空家等活用促進区域の設定及び空家等活用促進指針の策定

7 空家等の適切な管理に係る措置

- ・所有者等による空家等の管理指針に即した助言・指導
- ・民法の財産管理制度、成年後見制度の活用 等

8 特定空家等に対する措置

- ・ガイドラインを参照しつつ、特定空家等の対策を推進

9 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置

(2) 税制上の措置

- ・空家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
- ・所有者等に対し勧告がされた管理不全空家等及び特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の除外

二 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2 空家等対策計画に定める事項

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

- ・総合的な空家等対策を重点的に推進すべき地区・空家等活用促進区域の設定、空家等対策の優先順位の明示 等

(2) 計画期間

- ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等

(3) 空家等の調査に関する事項

- ・対象地区、期間、対象となる空家等の種類など調査内容及び方法の記載 等

(4) 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

- ・管理不全空家等に対する措置方針の提示 等

(5) 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

(6) 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

(7) 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

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 空家等対策計画の公表等

三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

1 所有者等による空家等の適切な管理の必要性

2 空家等の適切な管理のために所有者等が留意すべき事項

- ・所有者等による空家等の適切な管理の指針
- 保安上危険の防止のための管理、衛生上有害の防止のための管理
- 景観悪化の防止のための管理、周辺的生活環境の保全への悪影響の防止のための管理

四 その他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に必要な事項

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2 空家等に対する他法令による諸規制等

3 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

(4) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)【概要】

R5.12.13
最終改正

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)【概要】

管理不全空家等及び特定空家等の判断の基準等に加え、これらの空家等に対する措置に係る手続きについて、参考となる一般的な考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される管理不全空家等及び特定空家等
2. 具体の事案に対する措置の検討
 - (1) 管理不全空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (2) 特定空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (3) 財産管理制度の活用
 - (4) 行政の関与の要否の判断
 - (5) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定
4. 所有者等が多数の共有者である場合や精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応

第2章 管理不全空家及び特定空家等に対する措置を講ずるに際して参考となる事空家等に対する対応

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)に示す事項を勘案して総合的に判断

- (1) 管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準
 - ・ 空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す
- (2) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準
 - ・ 周辺の状況による悪影響の程度
 - ・ 空家等の状況による悪影響の程度
 - ・ 危険等の切迫性
 - ・ その他の状況も勘案した総合的な判断

第3章 管理不全空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情把握
2. 管理不全空家等に対する措置の事前準備
 - (1) 調査
 - ・ 報告徴収又は立入調査を行うことは認められない
 - (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - ・ 税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に管理不全空家等に係る最新情報を提供
 - (3) 管理不全空家等に関係する権利者との調整
 - ・ 抵当権等が設定されていた場合でも、指導等を行うに当たっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はない
3. 管理不全空家等の所有者等への指導
 - (1) 管理不全空家等の所有者等への告知
 - (2) 措置の内容等の検討
4. 管理不全空家等の所有者等への勧告
 - (1) 勧告の対象
 - (2) 勧告の実施
 - ・ 固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることを示すべき
 - ・ 勧告は書面で行う
 - ・ 措置の内容は、周辺の生活環境の保全を図るという目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
 - (3) 関係部局への情報提供
5. 必要な措置が講じられた場合の対応
 - ・ 所有者等が、勧告に係る措置を実施し、当該勧告が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる

第4章 特定空家等に対する措置

1. 特定空家等の所有者等の事情の把握
2. 特定空家等に対する措置の事前準備
 - (1) 報告徴収及び立入調査
 - ・ 報告を求める内容は、助言・指導、勧告、命令の施行に必要な限度において、必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならない
 - ・ 明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない
 - ・ 空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る
 - (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
 - (1) 特定空家等の所有者等への告知
 - (2) 措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告
 - (1) 勧告の実施
 - (2) 関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令
 - (1) 所有者等への事前の通知
 - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求
 - (3) 公開による意見の聴取
 - (4) 命令の実施
 - ・ 命令は書面で行う
 - (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示
6. 特定空家等に係る代執行
 - (1) 実体的要件の明確化
 - (2) 手続的要件
 - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
 - (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
 - (5) 動産等の取扱い
 - (6) 費用の徴収
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合
 - (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - ・ 登記情報等の公開情報、住民票・戸籍情報、固定資産課税情報等に係る調査、関係権利者等への聞き取り調査等を必要な範囲について行う
 - (2) 事前の公告
 - (3) 動産等の取扱い
 - (4) 費用の徴収
 - ・ 義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる
8. 災害その他非常の場合
 - (1) 「災害その他非常の場合において、緊急に～必要な措置をとる必要があると認めるときで」「～命ずるとまかないとき」
 - (2) 「これらの規定にかかわらず」
 - (3) 費用の徴収
9. 必要な措置が講じられた場合の対応
 - ・ 所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は特例の適用対象となる

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

〔別紙1〕 保安上危険に関して参考となる基準

「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(特定空家等)」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態(管理不全空家等)」であるか否か

1. 建築物等の倒壊

(1) 建築物

- 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 等
- 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 等

(2) 門、塀、屋外階段等

- 倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 等
- 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等

(3) 立木

- 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 等
- 立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態

2. 擁壁の崩壊

- 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 等
- 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 等

3. 部材等の落下

(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

- 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 等
- 外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

- 軒、バルコニーその他の突出物の脱落 等
- 軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等

(3) 立木の枝

- 立木の太枝の脱落 等
- 立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

4. 部材等の飛散

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

- 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 等
- 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

(2) 立木の枝

- 立木の太枝の飛散 等
- 立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

〔別紙3〕 景観悪化に関して参考となる基準

「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(特定空家等)」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態(管理不全空家等)」であるか否か

- 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 等
- 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態 等

〔別紙2〕 衛生上有害に関して参考となる基準

「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(特定空家等)」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態(管理不全空家等)」であるか否か

1. 石綿の飛散

- 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等
- 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

2. 健康被害の誘発

(1) 汚水等

- 排水設備(浄化槽を含む)からの汚水等の流出 等
- 排水設備の破損等

(2) 害虫等

- 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 等
- 清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

(3) 動物の糞尿等

- 敷地等の著しい量の動物の糞尿等 等
- 駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

〔別紙4〕 周辺の生活環境の保全への悪影響に関して参考となる基準

「その他周辺の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(特定空家等)」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態(管理不全空家等)」であるか否か

1. 汚水等による悪臭の発生

- 排水設備(浄化槽を含む)の汚水等による悪臭の発生 等
- 排水設備の破損等又は封水切れ 等

2. 不法侵入の発生

- 不法侵入の形跡 等
- 開口部等の破損等

3. 落雪による通行障害等の発生

- 頻繁な落雪の形跡 等
- 通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 等

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

- 周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝 等のはみ出し
- 立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

5. 動物等による騒音の発生

- 著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
- 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

6. 動物等の侵入等の発生

- 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき
- 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

注)各基準について、■が特定空家等の場合、□が管理不全空家等の場合の例である

(5) その他関係する法令

適切な管理が行われていない空き家に対する対応は空家法に限定されず、他の法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられます。

法令	名称	概要	備考
建築基準法	保安上危険な建築物等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> ・特定行政庁は、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害である既存不適格建築物等について、必要な措置をとるよう勧告・命令できる。 ・特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「空家等」以外も対象。 ・著しく保安上危険又は著しく衛生上有害である状態のみが措置の対象。 ・略式代執行の場合、「著しく公益に反する」ことも要件。
消防法	火災の予防のための措置	<ul style="list-style-type: none"> ・消防長、消防署長その他消防吏員は、火災の予防に危険な物件等について、必要な措置をとるよう命令できる。 ・消防長又は消防署長は、所有者を確知できないとき等は代執行できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「空家等」以外も対象。 ・火災予防や消防活動の障害のみが措置の対象(繁茂した樹木の落ち葉による失火や、施錠されていないことによる放火の恐れ。など)。
道路法	沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務	<ul style="list-style-type: none"> ・道路管理者は、沿道区域内において、道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがある土地、竹木又は工作物について、必要な措置をとるよう命令できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「空家等」以外も対象。 ・「沿道区域」が指定されている場合のみが措置の対象。
景観法	形態意匠の制限に適合しない建築物に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> ・市長は、景観地区内において、基準に適合せず、良好な景観の形成に著しく支障があると認められる場合、議会の同意を得て、必要な措置をとるよう命令できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「空家等」以外も対象。 ・「景観地区」が指定されている場合のみが措置の対象
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	一般廃棄物に対する措置命令	<ul style="list-style-type: none"> ・市長は、一般廃棄物処理基準に適合しない廃棄物の収集、運搬、処分によって、生活環境の保全上支障が生じると認められるときは、必要な措置をとるよう命令できる。 ・市長は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は自ら除去等の措置ができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「空家等」以外も対象。 ・廃棄物の処理や生活環境の保全のみが措置の対象。

災害対策 基本法	市町村の 緊急措 置、応急 公用負担 等	<ul style="list-style-type: none"> ・市長は、災害発生時には、災害の発生を抑制し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置を実施しなければならない。 ・応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「空家等」以外も対象。 ・災害発生時又は発生しようとしている時に限定。 ・応急措置を実施するため緊急の必要がある場合に限定(台風等で屋根のトタンがはがれかかり、それが飛散して周囲に危険を及ぼす可能性がある時など)。
災害 救助法	救助の種 類	<ul style="list-style-type: none"> ・市長は、災害によって運ばれた日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去ができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「空家等」以外も対象。 ・災害によって運ばれた支障物のみが対象。
密集市街 地における 防災街区の 整備の促進 に関する法 律	延焼等危 険建築物に 対する除去 の勧告	<ul style="list-style-type: none"> ・市長は、防災再開発促進地区内で、老朽化した木造の建築物で、延焼防止上危険であるもの等について、除却すべきことを勧告できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「空家等」以外も対象。 ・防災再開発促進地区内限定。

5 用語解説

あ 行

【空き住戸】

「浦安市空家等及び空き住戸の適正管理に関する条例」第2条第2項に規定している「空き住戸」のこと。市内のマンションの住戸であって、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をいいます。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きます。

【空き家】

総務省が5年ごとに行う「住宅・土地統計調査」での表現方法です。定義は、「居住世帯のない住宅」のうち、「一時現在者のみの住宅」と「建築中の住宅」を除く「二次的住宅」、「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」をいい、空家法の「空家等」とは定義が異なります。

【空家等】

「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)」第2条第1項に規定される「空家等」をいいます。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(概ね年間を通じて使用実績がない状態)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。)をいいます。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きます。

【安心R住宅】

中古住宅を安心して購入できるよう、耐震性や管理状態、リフォーム等に関する情報が明らかな既存住宅で、国の関与のもとで事業者団体が標章を付与したものの。

【建物状況調査(インスペクション)】

住宅の設計・施工に詳しい建築士などの専門家が、第三者的な立場から住宅の劣化や不具合の状況について調査を行い、欠陥の有無や補修すべき箇所、その時期などを客観的に検査すること。

【浦安市不燃化促進補助金】

地域の防災性を高めるために、市内の「地震時等に著しく危険な市内の密集市街地」に指定されている区域の一部(土地区画整理事業区域を除く)において、木造建築物の除却や建物の不燃化に対して交付する補助金。

【家族信託】

財産を管理する一つの手法で、家族に自分の財産を託し、代わって管理や処分をしてもらう制度。

【管理不全空家等】

「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)」第 13 条第1項に規定される「管理不全空家等」のこと。「空家等」のうち、適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当するようになるおそれがあると認められるものをいいます。

【管理不全土地・建物管理制度】

民法第 264 条の9、第 264 条の 14 に基づく制度で、所有者による土地や建物の管理が不適当なため他人の権利や利益が侵害されたり、侵害されるおそれがある場合に、被害を受けている隣地所有者などの利害関係人が地方裁判所に申し立て、選任された管理人がその土地や建物の管理を行います。

【居住世帯のない住宅】

「住宅・土地統計調査」において、ふだん人が居住していない住宅をいいます。

【共同住宅】

独立した複数の住戸が、1 棟の建物内に集まっている共用部分のある住宅。マンションやアパートの総称。

【緊急安全措置】

「浦安市空家等及び空き住戸の適正管理に関する条例」第 10 条に規定している「緊急安全措置」のこと。空家等の倒壊等により人の生命、身体又は財産に重大な危害が及ぶことを避けるために緊急の必要があるとき、危害を避けるために講じられる必要最小限度の措置です。

【高齢単独世帯】

65 歳以上の1人暮らし世帯のこと。

【財産管理制度】

空き家対策において活用可能な民法上の制度。従来の「不在者財産管理制度」と「相続財産清算制度」は人単位で財産全般を管理するもの、令和3年(2021 年)に創設(令和5年(2023 年)4月施行)された「所有者不明土地・建物管理制度」と「管理不全土地・建物管理制度」は土地や建物を対象に管理するものです。

【住宅ストック】

ある時点において存在する既存住宅の在庫のこと。

【住宅性能表示制度】

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度で、構造耐力、省エネルギー性、遮音性等に関する住宅の性能表示を適正化するため、表示方法や評価方法の基準を設け、消費者による住宅性能の相互比較を可能にしたもの。

【住宅履歴情報(いえかるて)】

住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する記録のこと。(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会が住宅履歴情報サービスの公正かつ適正な実施を図るとともに、住宅履歴情報の蓄積・活用の普及等の活動を行っています。

【所有者不明土地・建物管理制度】

民法第 264 条の2、第 264 条の8に基づく制度で、調査を尽くしても所有者やその所在が分からない土地や建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立て、選任された管理人がその土地や建物の管理を行います。

【成年後見制度】

認知症、知的障害、精神障害などの理由で判断能力の不十分な人について、家庭裁判所に申し立てを行い、本人の権利を守る成年後見人等(成年後見人・保佐人・補助人)が、本人を代理して契約などの法律行為を行うことで、本人を保護・支援する制度。

【相続財産清算制度】

民法第 952 条に基づく制度で、相続人が存在するかどうか分からない場合や、相続人全員が相続放棄をした場合等に、利害関係人等が家庭裁判所に申し立て、選任された清算人がその財産の清算を行います。

【賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家】

「住宅・土地統計調査」において、「賃貸用又は売却用の空き家」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替などのために取り壊すことになっている住宅などをいいます。

た 行

【耐震基準】

「建築基準法」の規定に基づく1981年(昭和56年)5月以前の耐震基準を「旧耐震基準」、1981年(昭和56年)6月以降の耐震基準を「新耐震基準」といいます。

【長期優良住宅制度】

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく制度で、劣化対策や耐震性等の一定の基準を満たした計画を所管行政庁に申請することで、基準に適合する場合には認定が受けられる長期にわたり住み続けられるための措置が講じられた優良な住宅。

【賃貸用の住宅】

「住宅・土地統計調査」において、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をいいます。

【特定空家等】

「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)」第2条2項に規定される「特定空家等」のこと。「空家等」のうち、以下のいずれかの状態に該当するものを示します。

- ・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
- ・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
- ・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
- ・その他周辺の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

な 行

【長屋】

独立した複数の住戸が1棟の建物内に集まっている住宅のうち、エントランスやエレベーターなどの共用部分が無く、各住戸の玄関が、それぞれ道路に面している造りの住宅。テラスハウスやタウンハウス等も長屋に分類される。

【二次的住宅】

「住宅・土地統計調査」において、「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、普段は人が住んでいない住宅)」及び、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りしている人がいる住宅をいいます。

は 行

【売却用の住宅】

「住宅・土地統計調査」において、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をいいます。

【被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例】

被相続人が住んでいた家屋及びその敷地等を相続した相続人が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、一定の要件を満たして当該家屋又は土地を譲渡した場合に、譲渡所得から3,000万円を特別控除するものです。適用期間が令和9年(2027年)12月31日まで延長されています。

【不在者財産管理制度】

民法第25条に基づく制度で、従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者(不在者)について、利害関係人等が家庭裁判所に申し立て、選任された管理人がその財産の管理を行います。

ま 行

【マイホーム借上げ制度】

(一社)移住・住みかえ支援機構が行う制度で、50歳以上の方を対象に、一定の基準をクリアしたマイホームを借り上げ、子育て世帯などに賃貸住宅として転貸する制度。

ら 行

【リバースモーゲージ】

自宅を担保に、生活資金やリフォーム資金を借り入れして自宅に継続して住み続け、借入人が死亡したときに担保となっていた不動産を処分して借入金を返済する仕組み。

浦安市空家等対策計画(改定版)

令和8年(2026 年)3月改定

令和3年(2021 年)3月発行

■編集・発行 浦安市 都市政策部 住宅課

〒279-8501 千葉県浦安市猫実 1-1-1

Tel 047-351-1111(代表)

■浦安市ホームページ

<https://www.city.urayasu.lg.jp/>



浦安市