

令和7年度第1回空家等対策協議会 議事録

- 1 開催日時 令和7年5月9日（金）午後2時00分～午後3時50分
- 2 開催場所 浦安市役所 4階 S5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2名
- 4 傍聴者 無
- 5 議題
 - （1）浦安市空家等対策計画の改定の概要等について
 - （2）浦安市空家等対策計画の改定内容について
 - （3）管理不全空家等及び特定空家等の判断基準について
- 6 議事の概要
 - （1）浦安市空家等対策計画の改定の概要等について
計画の位置づけ、改定の理由、改定に伴うスケジュール等の説明を行った。
 - （2）浦安市空家等対策計画の改定内容について
計画期間や空き家の対象、各施策の具体的な取組等の説明を行った。
説明後、各委員より意見があった。
 - （3）管理不全空家等及び特定空家等の判断基準について
空き家の対応のフロー、認定基準の概要等の説明を行った。
説明後、各委員より意見があった。
 - （4）その他
今後の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の概要等について
（主な意見等）
特になし

(2) 浦安市空き家等対策計画の改定内容について

(主な意見等)

- 委員 分譲マンションの空き住戸を条例の対象としているのは、市の独自規定だと思うが、その理由を教えてほしい。
- 事務局 本市は、分譲マンションの住戸の割合が全国的にも多い。空き住戸が、今後増えていくことで、役員のなり手不足や緊急時に住戸内に入れないといった懸念もある。また、組合運営における費用や工事費の不足により、適切な工事ができないなど悪循環を生むことになり、強いては管理不全マンションとなることを避けるため、早めに対策をしたいという趣旨から、条例の対象にした。
- 委員 分譲マンションの空き住戸についての施策としては、発生予防が中心となってくるという認識でよいか。
- 事務局 そのとおりである。施策4「空き家の解消」については、法律の対象になるものに限るため、施策1「予防・抑制」や施策2「適正管理」が中心となる。
- 委員 相談体制の整備が未実施であるが、近隣市などでは具体的にどういった相談が寄せられているのか。所有関係の相談はあるか。
- 事務局 所有関係の相談よりは、空き家を管理や修繕する業者はどこがよいか。また、未接道の空き家を手放したいなどの相談が多くあると聞いている。
- 委員 浦安市は、全国的にも県内でも空き家が少ないがその要因はなにか。
- 事務局 本市の物件は、土地も高く売れている状況で不動産の市場に流通することが一つの要因だと感じている。その理由として、本市は、一戸建ての数が少ないということもあるが、大規模な埋め立てを2回実施しており、その埋め立てにより開発された区域は、一つあたりの敷地の区画が整理されていることから、土地も売れやすいと思う。本市で空き家が多い地域が、いわいる元町地域の密集市街地である。
- 委員 相談体制の整備などで講習会を実施しているが、手ごたえはどうか。
- 事務局 リフォームの相談会と講習会、住み替えについての相談会と講習会、住まいの片付けとかをテーマにした講習会を年に計3回実施しているが、平均すると、毎回約30人前後の参加者が来ている。実施後のアンケートでは、どの講習会も非常に満足度が高い結果となっている。
- 委員 他市で実施している施策の一つとしては、老人ホームやデイサービスに行って、持ち家の方でまだ意識が低い人に向けて勉強会を実施しているので、視野に入れても良いかと思う。

- 委員 空き家バンクがないということだが、未接道の敷地は、浦安市の場合も不動産の市場に流通するのか。
- 委員 実際は、隣地の接道している方が買うことが多い。隣地の土地を買っていき、大規模なリノベーションをして、賃貸として貸し出すこともある。近隣市でも、実際空き家として問題になるのが、再建築不可の物件である。先程、浦安市にも密集市街地に空き家が多いとの話があったように元町地域には、再建築不可の物件が集中しているところがある。今後、居住者の高齢化が進み相続の発生などでそういった空き家が増える懸念がある。
- 委員 相続された方からすると、その物件が、再建築不可であることを知らない可能性も十分考えられるため、建築指導課を含めた相談体制の整備があると良いのではないか。また、他市の施策としては、NPO法人が小規模な区画整理を実施している。未接道の土地の両側の方に、購入してもらうことで土地が増えて、セットバックもしてもらうため、行政側としてもメリットがある。ただ、この事例は土地が比較的安価なところで、成り立つ事業であるので、このまま浦安市に当てはめることは難しいと思うが、焦点を当てた事業を行ってもよいと思う。
- 委員 区画整理事業から外れた地域で再建築不可の物件だと、前のお家の敷地内を通っているケースも多く、上下水道も繋がっているため、不具合が起きた時に揉めてしまうこともある。不動産価値が一般の家や土地よりも低くなる物件等が残ってしまうことになってしまうため、意見のあった小規模な区画整理を市が協力して時間かけてでも行う必要がある。
- 委員 再建築不可の土地を買った人には、市から補助金など金銭的なインセンティブがあってもよいかと思う。
- 委員 市の方では、密集市街地における土地を買い取る制度は行っている。
- 委員 空き家自体があることは、問題ではないが、空き家があることで周囲に不安感を与えてしまうような空き家が問題である。市民の方々に、そういった空き家があっても、不安を減らしていけることが大事である。市が、実際に行っている施策をもっとアピールできたら良いと思う。
- 委員 マイホーム借り上げ制度についての施策があったが、成年後見人サポート団体や社会福祉協議会、後見人を行っている団体などにも当制度を周知するのも良いと思う。
- 委員 空き家を把握するため、自治会や管理組合などに調査を行うのはどうか。
- 事務局 管理組合に対しては、令和4年度に実施した分譲マンション空き家実態調査や、5年に一回実施している分譲集合住宅実態調査にて空き家を調

査している。自治会に対しては、実施しておらず、自治会長の方などから個別に相談を受けている状況である。

○委 員 市の方では、密集市街地の改善の事業の中で、未接道の宅地の実態について把握を努めている。

○委 員 マイホーム借上げ制度の施策について、郊外ではあるが他市の事例では「住み替えバンク」を実施している。これは、現に居住する住宅の所有者が住み替えを将来行う意思がある場合、物件情報を登録し、住み替え希望者へ情報提供する仕組みである。相続された方への施策として何か考えるのもよいかと思う。

○委 員 市民からの通報や相談に対して、空き家を調査するとあるが、隣人が市に告げ口をしたように感じられる可能性もあるため、通報以外でも、空き家の情報を得る方法も視野に入れても良いかと思う。

○委 員 自治会や管理組合を含め市民から、市に対して空き家の情報を受ける機会を設けているのか。広報しているか。

○事務局 空き家管理についての情報が記載している市のホームページに閲覧できるよう QR コードを作成して、今年度に発送した固定資産税の納税通知書の封筒に印字して周知をしている。

○委 員 市民の方は、空き家を発見したらどこに相談したらよいかわからないため、自治会や管理組合や不動産業者にも広報する必要があると思う。

○委 員 これまで1件、緊急安全措置を実施したとあるが、措置に係った費用は回収できたか。

○事務局 措置をした空家等については、本市の消防の職員が実施したため、修繕費含め費用は発生していない。

○委 員 緊急安全措置や、職員の定期的なパトロールの実施など、市民の方に知ってもらえるだけでも住環境の安全に繋がると思う。周知は、大人だけでなく小学生に対して行ってもよいと思うし、不動産業者のホームページなどに掲載するなど発信してもよいと思う。

○委 員 事業者との連携体制との取組があり、現在は未実施とのことだが、土台となるような事業者はあるか。

○事務局 現在のところは未検討である。

○委 員 他自治体の居住支援協議会では、社会福祉協議会やソーシャルワーカーの方、地域包括支援センターにいる高齢者の方から住宅の相談を受けると聞いている。空き家の所有者は、高齢者の方がメインとなってくると思うので、福祉部局と情報提供をし合う必要がある。

○委 員 空き家の解体費用の補助金があると、空き家の解消も進むと思う。

○事務局 本市では、密集市街地の木造建築物等に限って、木造建築物の除却や建物の不燃化に対して補助金を交付している。

○委員 基本方針4の財産管理制度等の活用についてあるが、管理不全にならないための制度も含んでいるため、基本方針2にも再掲で掲載してよいのではないか。

○委員 本計画に、用語集をつけるように願います。

(3) 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準について

○委員 景観の基準についてだが、浦安市の景観計画では、約20項目あるうちの1つの判断基準となっているため、担当課と調整が必要である。

○委員 説明のとおり千葉県の判断基準は、細かく決まっているが、本市の住宅事情を鑑みて特に修正しないといけない点があるか。

○事務局 実際にこの基準が、本市にそのまま当てはめてよいのか、点数や項目などを見直したいという趣旨になる。

○委員 現在、浦安市にある特定空家等や管理不全空家等の候補を当てはめてシミュレーションしてみてもどうか。

(4) その他

(主な意見等)

特になし

以上