

（仮称）浦安市空家等及び空き住戸の適正管理に関する条例（素案） 概要

I. 条例制定の背景

適切な管理が行われていない空き家等は、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、空き家等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「法」といいます。）」が平成27年（2015年）5月に全面施行され、令和5年（2023年）6月に、法の一部を改正する法律が制定されました。

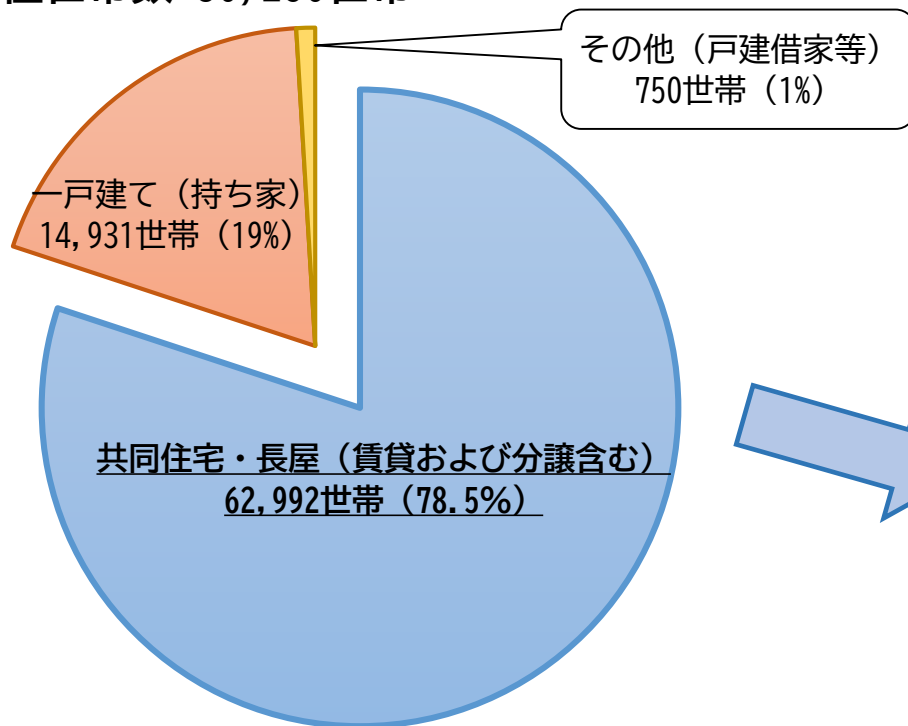
こうした状況の中、本市は、発展の礎となった埋立地での開発も最終盤を迎え、少子高齢化の進展に伴う人口構造の変化や居住者の高齢化により、今後も核家族化が進み、親だけが暮らす世帯の増加が見込まれることから、子ども世帯への「親の呼び寄せ」や、高齢で介護が必要な場合などでは、施設等へ入居したものの、それまで居住していた住宅が住み継がれないことなどの要因によって、適正な管理がなされないことによる空き家等の問題が懸念されるところです。

こうしたことを鑑み、空家等及び空き住戸の**所有者や管理者に対して、責務を明らかにする**とともに、所有者等がない場合などは、空家等の倒壊により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条例を制定**します。

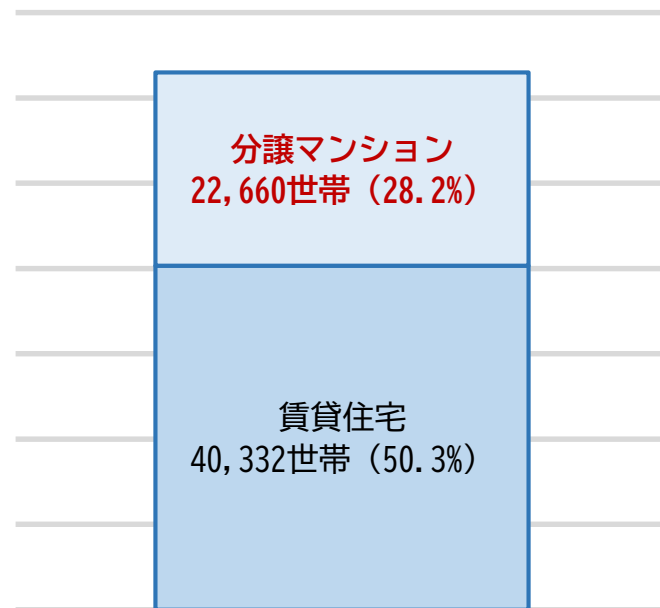
※法第2条第1項の「空家等」を引用する形で用いる場合は「空家等」と記述し、それ以外の場合には「空き家」と記述しています。

また、令和2年国勢調査によると本市の特徴として、市内の居住世帯数の約8割が「共同住宅・長屋（賃貸住宅および分譲マンション含む）」であり、その中でも「分譲マンション」は、市内の居住世帯数の約3割を占めており、県内でも分譲マンションの割合が多い自治体であることから、**分譲マンションの一部の空き住戸についても規定**します。

市内居住世帯数 80,250世帯



共同住宅・長屋（賃貸および分譲含む） 62,992世帯（78.5%）内訳



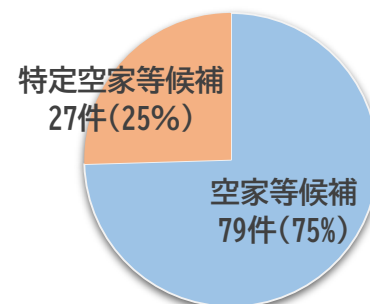
■ 共同住宅・長屋（賃貸および分譲含む） ■ 一戸建て（持ち家） ■ その他（戸建借家等）

■ 賃貸住宅 ■ 分譲マンション

Ⅱ. 本市の現状

- 令和5年6月1日現在の戸建て住宅における空き家等の現状は、空家等候補が106件（内、特定空家等候補は27件）となっており、また、空き家等の近隣住民から延べ30件ほど（令和4年度実績）の相談等を受けていますが、市では、周辺に影響を及ぼしている空家等に対し、その所有者等の改善依頼に留まるため、今後、倒壊等による著しく危険を及ぼす空家等の増加が懸念されます。

空家等候補総数 106件の内訳



- 本市の分譲マンションにおける空き住戸は、109件（令和4年8月1日起点で、水道の閉栓状況が6ヵ月以上継続）で、空き住戸率は0.45%（総戸数24,420件）であり、現状では数も少なく、マンションの取引状況は良好であります。今後、建物の高経年化や居住者の高齢化によって管理不全に陥るマンションや空き住戸を抱えるマンションの増加が懸念されます。

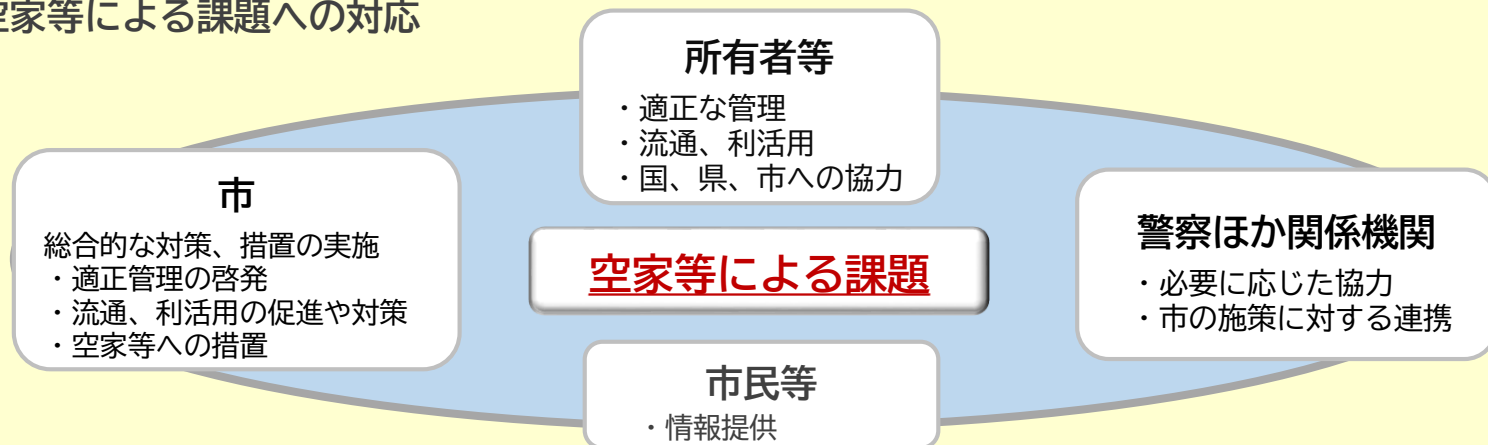


- 本市の戸建て住宅（更地にした後も含む）は、買い手が見つかりやすく、借家にしても需要が見込まれる状況であるため、**所有者等が、適正な管理を行う**ことを前提とした上で、**居住、その他使用の見込みがない場合は、売却、賃貸、その他活用等を所有者等へ促す**必要があります。
また、倒壊等により危険が迫っている空家等に対しては、**市が緊急的に措置が講じられるようにする**必要があります。
- 空き住戸が発生しているマンションは、適切な維持補修工事が行えないなど、管理組合運営に様々な支障を来し、管理不全のマンションに陥る恐れがあることから、管理不全の住戸にならないよう適切に管理することを前提に、取引状況が良好である**中古分譲マンションにおいても、居住する見込みのない場合は、住戸を流通させる**必要があります。

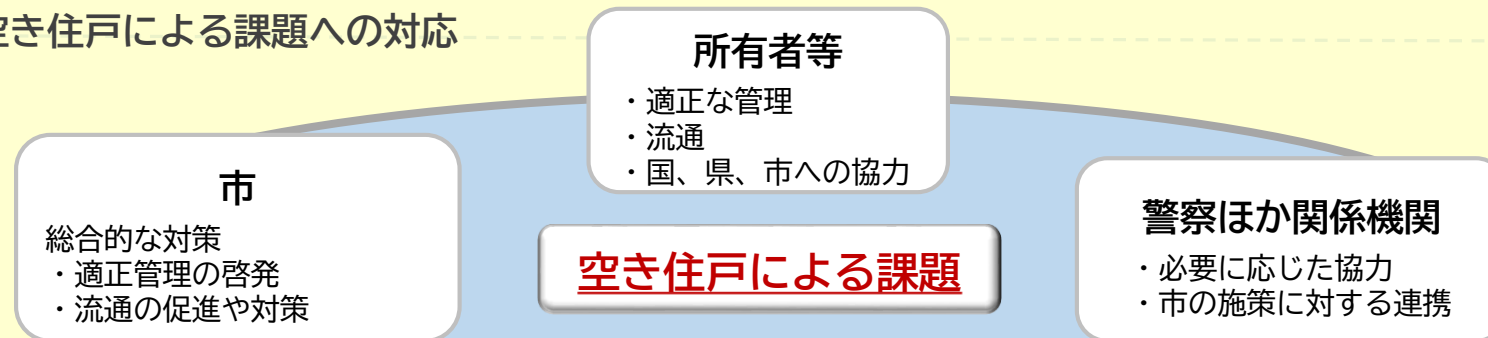
Ⅲ. 条例の目的

法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と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。

1. 空家等による課題への対応



2. 空き住戸による課題への対応



IV. 条例の対象

法第2条に規定される「空家等」（下図、点線枠内）及び同法で規定されていない共同住宅や長屋の空き住戸の中でも、**分譲マンションの空き住戸に限り対象**とします。

対象とする範囲

空家等(1年以上未使用)



特定空家等



【戸建住宅】
(1年以上)



【共同住宅・長屋】
全てが空室



【工場・倉庫・店舗・事務所等】
住宅以外の建築物



【分譲マンション】
空き住戸

住んでいる住戸
(対象外)

V. 条例の内容

課題に対する市の対策

①適正管理

- ・所有者等の責務（第3条）
- ・市の責務（第4条）

・市民等の取組
情報提供
（第5条）

・関係機関との連携
警察その他関係機関
（第9条）

・協議会
法定協議会
（第6条）

①適正管理【管理】

- ・適正な管理を行うとともに、国、県、市が実施する施策に協力（第3条）
- ・空家等及び空き住戸に関する対策の実施（第4条）

②流通、利活用の促進

- ・所有者等の責務（第3条）
- ・市の責務（第4条）
- ・空家等及び空家等の跡地の活用等（第7条）
- ・空き住戸の流通の促進（第8条）

②流通、利活用の促進【流通、利活用】

- ・賃貸、譲渡その他の活用するための取組を行う（第3条）
- ・空家等及び空き住戸に関する対策の実施（第4条）
- ・空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他必要な対策を講ずる（第7条）
- ・流通の促進のために必要な対策を講ずる（第8条）

③空家等への措置

- ・市の責務（第4条）
- ・緊急安全措置（第10条）

③空家等への措置【解消】

- ・空家等に関する適切な措置の実施（第4条）
- ・必要最小限度の措置の実施。措置を講じた時は、所有者等からその費用を徴収（第10条）

VI. 素案の構成

第1条 目的

第2条 定義

第3条 所有者等の責務

第4条 市の責務

第5条 市民等の取組

第6条 協議会

第7条 空家等及び空家等の跡地の活用等

第8条 空き住戸の流通の促進

第9条 関係機関等との連携

第10条 緊急安全措置

第11条 委任