

平成 28 年度 第 2 回 習志野市空家等対策協議会
～協議資料～

習志野市空家等対策計画 (素案)

平成 29 年 1 月 18 日

市長挨拶の挿入

習志野市文教住宅都市憲章

わたくしたち習志野市民は、わたくしたちおよび次の世代をになう子どもたちのために、静かな自然をまもり育てていかなければなりません。

それは、教育および文化の向上をささえるまちづくりの基盤となるものであり、健康で快適な生活を営むために欠くことのできない基本的な条件だからです。

しかし、人間はすぐれた文明をつくりだすいつぼう、自然を破壊し、わたくしたちの生命、身体をむしばみ、教育および文化の正常な発展を阻害していることも事実です。

そこで、わたくしたち習志野市民は、ひとりびとりの理解と協力のもとに、創意工夫し、たゆまぬ努力をつづけながら、理想とするまちづくりのために次のことを宣言し、この憲章を定めます。

- 1 わたくしたち習志野市民は、青い空と、つややかな緑をまもり、はつらつとした若さを失わないまちをつくります。
- 1 わたくしたち習志野市民は、暖かい生活環境をととのえ、住みよいまちをつくります。
- 1 わたくしたち習志野市民は、教育に力をそそぎ、すぐれた文化をはぐくむ調和のとれたまちをつくります。

目次

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景
2. 計画の位置付け

第2章 習志野市の人口と空き家の現状

1. 人口と世帯等の推移
 - (1) 人口と世帯数の推移
 - (2) 総人口と人口構成の推移
 - (3) 地区別人口・世帯数の推移
2. 住宅と空き家の状況
 - (1) 住宅の状況
 - ①構造及び腐朽・破損状況と推移
 - ②建築年状況
 - (2) 住宅と空き家の推移
 - (3) 空き家の分類別状況と推移
 - (4) 空き家の腐朽・破損の状況
 - (5) 空き家の建て方別状況と推移
3. 空家等に対する申出及びその対応状況等

第3章 空家等実態調査

1. 調査の内容
 - (1) 調査の目的と概要
 - (2) 調査の時期
 - (3) 調査区域及び対象空家等
 - (4) 調査方法
 - ①机上調査
 - ②現地調査
 - ③調査手法詳細
 - ④総合評価
2. 調査の結果

第4章 空家等対策に関する基本的な方針

1. 計画の目標
2. 基本方針
 - I 発生抑制・適正管理の促進
 - II 利活用の促進
 - III 特定空家等の問題解決
3. 対象地区
4. 対象とする空家等
5. 計画期間
6. 計画の体系

第5章 空家等対策の3つの基本方針に基づく取組み

- I 発生抑制・適正管理の促進
 - (1) 市広報誌・ホームページ・パンフレット等による所有者・市民への意識啓発
 - (2) 空家等の適正な管理を促す文書の送付
 - (3) 空家等の実態把握のための継続的な調査の実施
 - (4) 発生抑制・適正管理に係る支援制度
 - (5) 相談及び実施体制の整備（専門家団体、関連部署との連携等）
- II 利活用の促進
 - (1) アンケート調査等による所有者等の利活用に関する意向把握
 - (2) 関係団体等と連携した利活用の促進
 - (3) 利活用・除却に係る支援制度
- III 特定空家等の問題解決
 - (1) 立入り調査の実施
 - (2) 法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）
 - (3) 特定空家等と認めるための判断基準
 - (4) （仮称）特定空家等判定委員会の設置
 - (5) 習志野市空家等対策協議会の関与

第6章 その他 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

1. 総合的・効果的な対策の推進
2. 今後の取組み等について
 - (1) 計画の見直し
 - (2) 国などへの働きかけ

資料編

1. 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)
2. 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方針【概要】
3. 「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】
4. 習志野市空家等対策協議会条例
5. 習志野市空家等対策協議会運営要領
6. 習志野市空家等対策計画の策定に係る庁内検討委員会設置要領

『空家等対策の推進に関する特別措置法』に基づく空家等対策計画に定める事項 ～掲載ページ～

【国指針1：空家等対策に関する基本的な方針】	・・・○
【国指針2：空家等対策の計画期間】	・・・○
【国指針3：空家等の調査に関する事項】	・・・○
【国指針4：所有者等による空家等の適切な管理の促進】	・・・○
【国指針5：空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進】	・・・○
【国指針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】	・・・○
【国指針7：住民等からの空家等に関する相談への対応】	・・・○
【国指針8：空家等に関する対策の実施体制】	・・・○
【国指針9：その他空家等に関する対策の実施に関する事項】	・・・○

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景

近年、全国的に人口減少や既存の建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、居住その他の使用がされていない「空家等」※が年々増加しています。

こうした空家等の中には、適切な管理が行われていないものもあり、火災の危険性や倒壊のおそれなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が生じているため、今後もこの空家等が増加すれば、これらの問題がより一層深刻化することが懸念されます。

このような状況を背景として、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」が公布され、国においても本格的な空家等対策に取り組むこととなりました。

①本市の歴史から読み取る空家等の発生原因を加筆

②実態調査の分析結果による空家等の現状及び発生原因を加筆

このようなことから、本市では法に基づき、空家等問題に対する施策を総合的かつ計画的に推進することにより、市民の生命、身体及び財産を保護し、安全で安心して暮らすことのできる生活環境を確保するため、空家等問題に対する基本的な取り組みの方向性や具体的な施策を示すものとして、「習志野市空家等対策計画」を策定します。

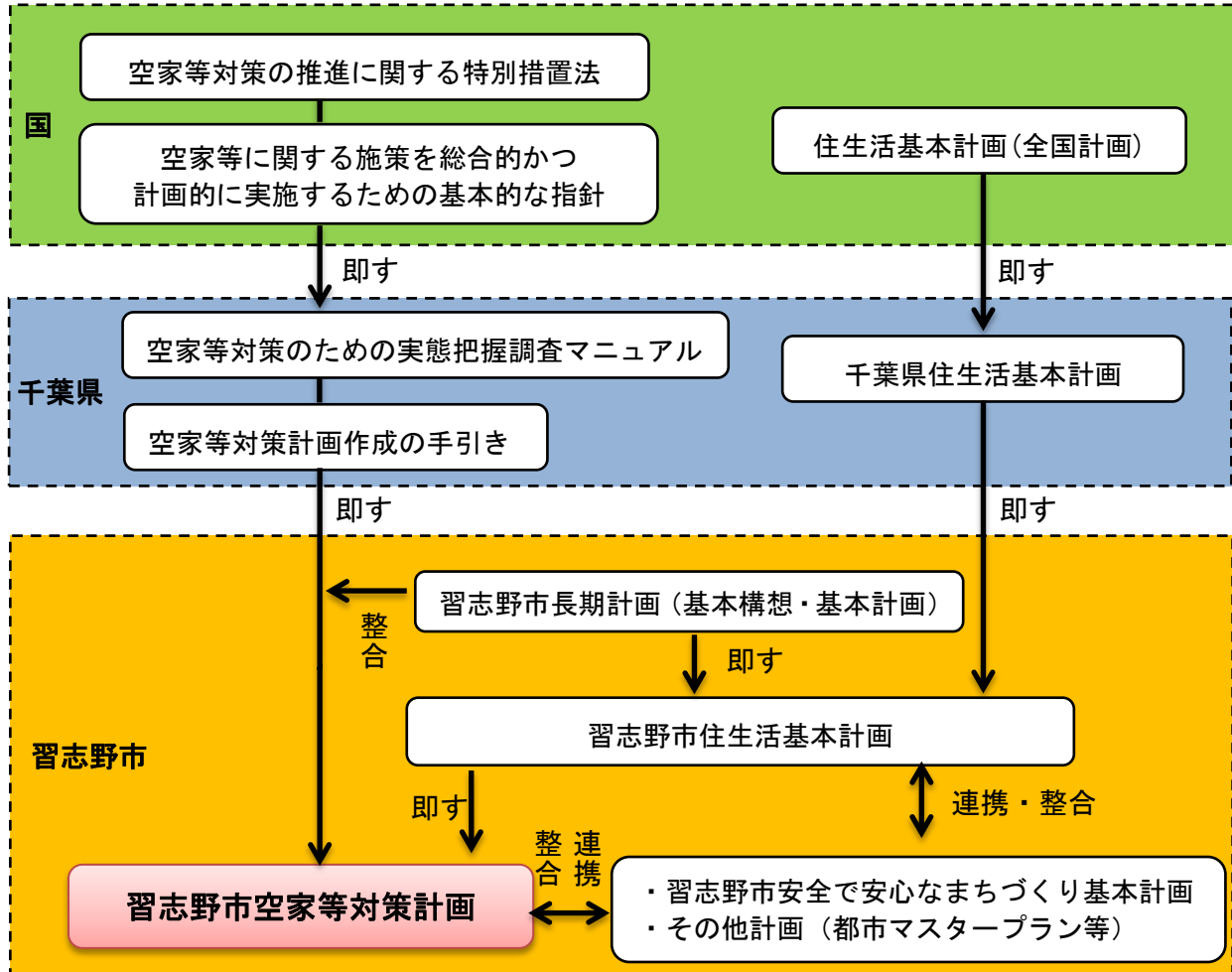
空家等のイラストの挿入

※「空家等」…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。）をいう。

2. 計画の位置付け

習志野市空家等対策計画は、法第6条の規定に基づき定めるものです。

また、本市の「長期計画（基本構想・前期基本計画）」及び「住生活基本計画」を受け策定するとともに、各種計画と連携・整合を図り、計画を推進していきます。



第2章 習志野市の人口と空き家の現状

1. 人口と世帯等の推移

(1) 人口と世帯数の推移

本市は、戦前、軍郷として知られてきましたが、戦後、旧軍用地の転用が進み、大学等の教育施設や商工業施設、住宅街が形成され、文教住宅都市への転換が図られました。

昭和40年代から50年代にかけての高度経済成長期には、JR総武線の複々線化、2度の公有水面埋立による市域の拡大やそれらに伴う住宅団地開発が行われ、住宅都市化が定着するなか、一貫して人口が増加してきました。

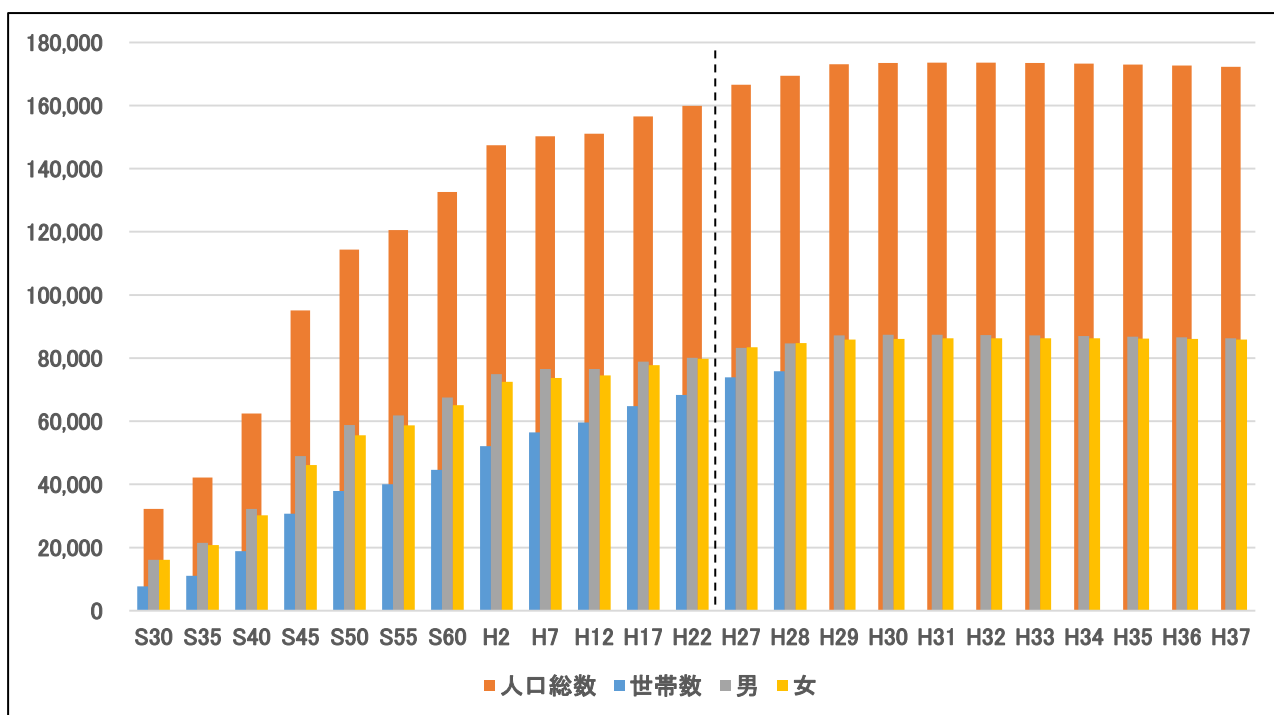
昭和60年代以降は、JR京葉線の開業等によって、急速に市街化が進展し、住宅都市として発展するなかで、都市計画道路や公園、下水道といった都市基盤に重点をおいた整備を進めてきました。

また、平成に入ってから、東習志野・実籾地区の工場跡地における大規模マンション開発や、JR津田沼駅南口区画整理事業などにより、人口が増加傾向となっています。

住民基本台帳による本市の総人口は、平成28年3月31日現在で169,461人、男性84,691人(49.9%)、女性84,770人(50.1%)、世帯数は75,853世帯となっています。

図1【人口と世帯数の推移】

(単位：人、世帯)



出典：S30～H22は、国勢調査（総務省 統計局）※1

H27～H37は、習志野市人口推計調査 簡易推計報告書 平成25年5月※2

※1「国勢調査」…国内の人口・世帯の実態を把握し、各種行政施策その他の基礎資料を得ることを目的としている国の最も重要な統計調査であり、5年ごとに行われている。

※2「習志野市人口推計調査 簡易推計報告書」…平成22年度に実施された国勢調査を基とし、次期基本構想・基本計画の策定をするうえでの基礎資料として、平成23年度に人口推計を実施した。その後、平成23年度に実施した人口推計の結果と、平成25年3月末の人口にかい離がみられたことから、簡易な人口推計を平成25年度に実施したものである。

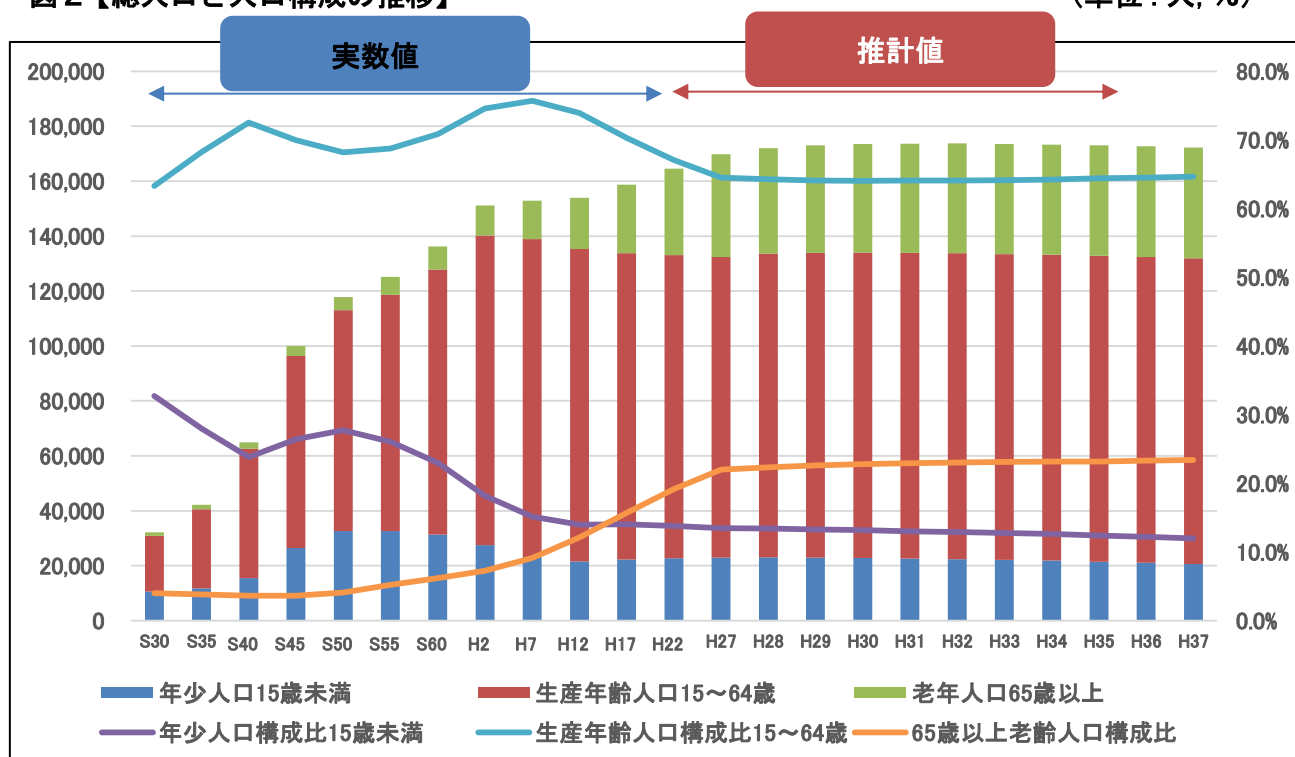
(2) 総人口と人口構成の推移

国勢調査（総務省 統計局）による、本市の総人口は、平成22年に164,530人、その人口構成比は、年少人口22,675人（13.8%）、生産年齢人口110,339人（67.1%）、老年人口31,488人（19.1%）となっています。

「習志野市人口推計調査 簡易推計報告書（平成25年5月）」では、本市の総人口は、しばらく増加傾向が続きますが、平成31年をピークに平成32年より減少傾向に転じ、習志野市基本構想最終年の平成37年の人口推計状況では、総人口は172,217人、その人口構成比は、年少人口が20,637人（12.0%）、生産年齢人口が111,317人（64.6%）、老年人口が40,263人（23.4%）となることが予測されており、年少人口、生産年齢人口が減少し、老年人口が増加するため少子高齢化が進展することとなります。

図2【総人口と人口構成の推移】

(単位：人, %)



出典：S30～H22 は、国勢調査（総務省 統計局）

H27～H37 は、習志野市人口推計調査 簡易推計報告書 平成25年5月

表1【総人口と人口構成の推移】

(単位：人，%)

年	総数	15歳未満		15～64歳		65歳以上	
		年少人口	構成比	生産年齢人口	構成比	老年人口	構成比
S30	32,198	10,529	32.7	20,374	63.3	1,295	4.0
S35	42,167	11,789	28.0	28,764	68.2	1,614	3.8
S40	64,897	15,456	23.8	47,081	72.5	2,360	3.6
S45	99,951	26,396	26.4	69,936	70.0	3,619	3.6
S50	117,852	32,651	27.7	80,362	68.2	4,839	4.1
S55	125,155	32,603	26.1	86,040	68.7	6,512	5.2
S60	136,365	31,286	23.0	96,520	70.8	8,463	6.2
H2	151,471	27,485	18.2	112,694	74.6	10,947	7.2
H7	152,887	23,173	15.2	115,763	75.7	13,950	9.1
H12	154,036	21,497	14.0	113,810	73.9	18,651	12.1
H17	158,785	22,240	14.0	111,583	70.3	24,921	15.7
H22	164,530	22,675	13.8	110,339	67.1	31,488	19.1
H27	169,781	22,884	13.5	109,536	64.5	37,361	22.0
H28	171,996	23,058	13.4	110,575	64.3	38,363	22.3
H29	173,031	22,992	13.3	110,932	64.1	39,107	22.6
H30	173,517	22,835	13.2	111,110	64.0	39,572	22.8
H31	173,628	22,584	13.0	111,244	64.1	39,800	22.9
H32	173,621	22,385	12.9	111,339	64.1	39,897	23.0
H33	173,479	22,126	12.8	111,287	64.2	40,066	23.1
H34	173,295	21,846	12.6	111,336	64.2	40,113	23.1
H35	172,987	21,443	12.4	111,448	64.4	40,096	23.2
H36	172,636	21,071	12.2	111,336	64.5	40,229	23.3
H37	172,217	20,637	12.0	111,317	64.6	40,263	23.4

出典：S30～H22は、国勢調査（総務省 統計局）

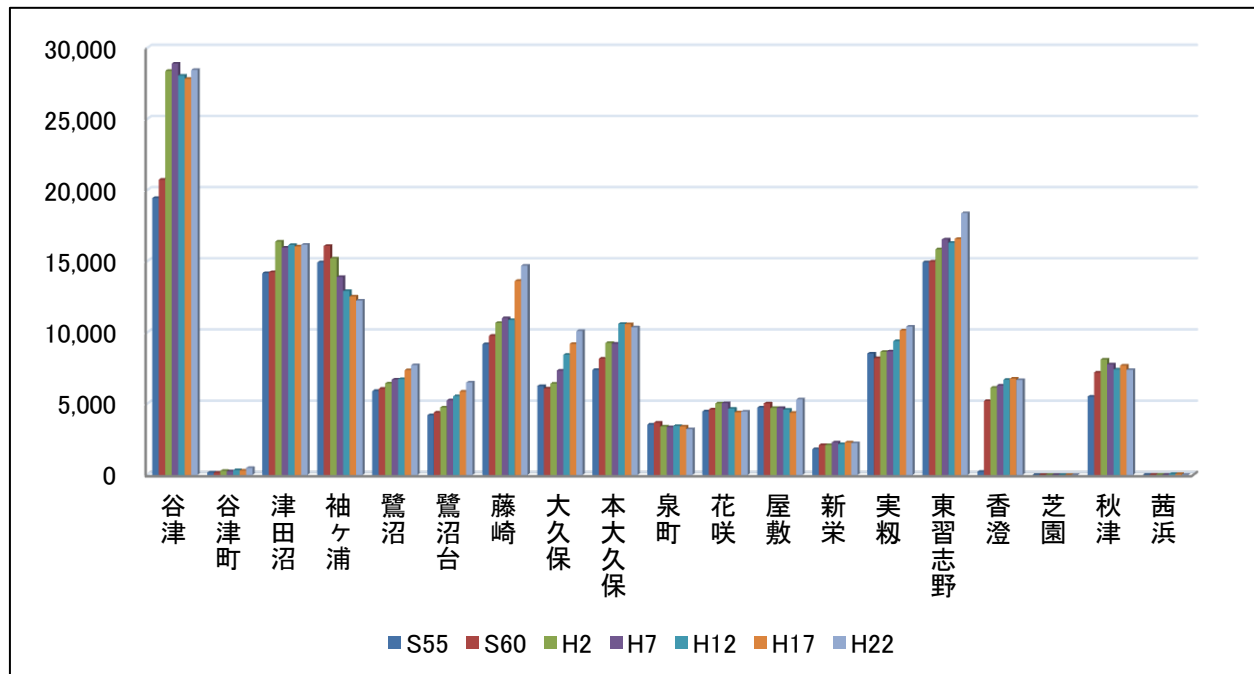
H27～H37は、習志野市人口推計調査 簡易推計報告書 平成25年5月

(3) 地区別人口・世帯数の推移

文言の挿入

図3【地区別人口の推移】

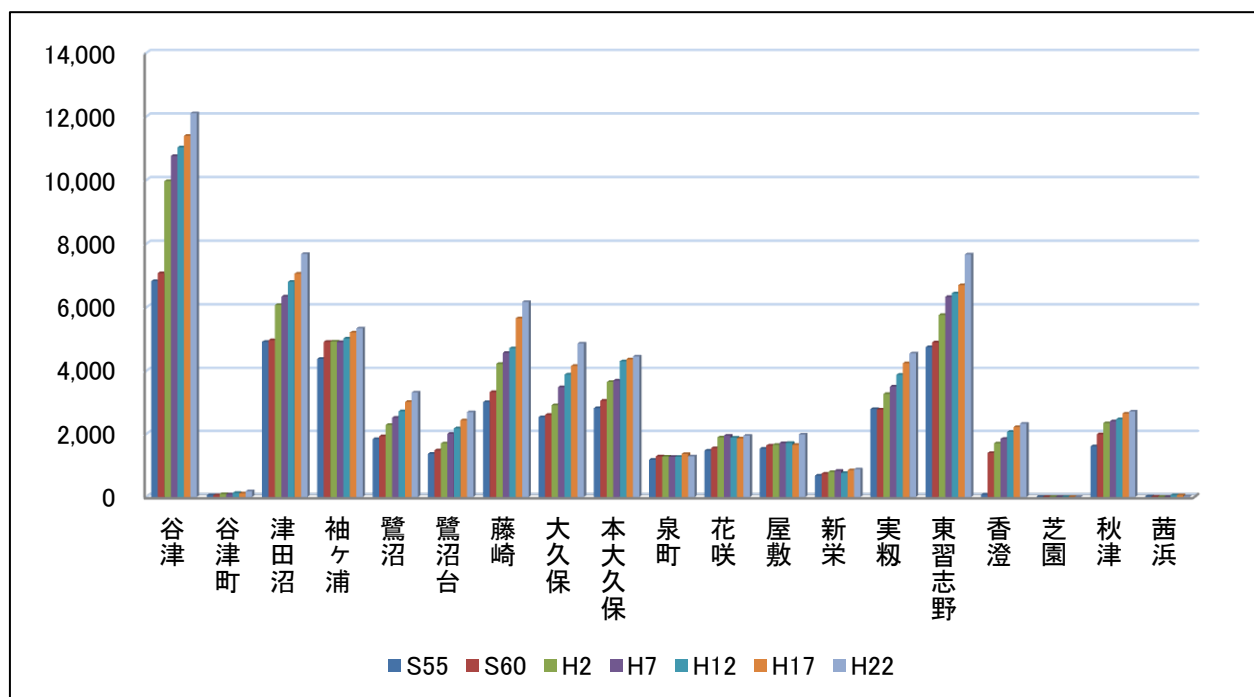
(単位：人)



出典：国勢調査（総務省 統計局）

図4【地区別世帯数の推移】

(単位：世帯)



出典：国勢調査（総務省 統計局）

表2【地区別人口・世帯の推移】

(単位：人、世帯)

		S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22
谷津	人口	19,433	20,724	28,374	28,885	28,042	27,816	28,438
	世帯数	6,821	7,074	9,963	10,757	11,025	11,390	12,097
谷津町	人口	163	139	277	246	323	302	475
	世帯数	53	49	91	82	126	116	181
津田沼	人口	14,163	14,221	16,376	15,944	16,129	16,037	16,158
	世帯数	4,913	4,964	6,068	6,337	6,800	7,055	7,676
袖ヶ浦	人口	14,911	16,065	15,191	13,885	12,898	12,519	12,234
	世帯数	4,378	4,916	4,920	4,904	5,017	5,207	5,338
鷺沼	人口	5,883	6,033	6,415	6,675	6,717	7,346	7,691
	世帯数	1,831	1,923	2,279	2,511	2,715	3,012	3,307
鷺沼台	人口	4,175	4,376	4,729	5,222	5,511	5,843	6,476
	世帯数	1,369	1,478	1,697	2,001	2,174	2,429	2,686
藤崎	人口	9,162	9,755	10,660	10,988	10,855	13,610	14,683
	世帯数	3,007	3,321	4,218	4,568	4,712	5,653	6,168
大久保	人口	6,233	6,056	6,391	7,315	8,416	9,185	10,089
	世帯数	2,529	2,601	2,905	3,478	3,880	4,154	4,861
本大久保	人口	7,359	8,151	9,247	9,199	10,592	10,564	10,344
	世帯数	2,812	3,047	3,641	3,691	4,298	4,362	4,454
泉町	人口	3,528	3,654	3,387	3,334	3,428	3,396	3,196
	世帯数	1,179	1,284	1,278	1,267	1,273	1,363	1,288
花咲	人口	4,453	4,586	5,004	5,027	4,636	4,392	4,443
	世帯数	1,468	1,543	1,886	1,943	1,880	1,854	1,942
屋敷	人口	4,728	5,013	4,682	4,692	4,564	4,355	5,296
	世帯数	1,529	1,629	1,651	1,704	1,712	1,648	1,979
新栄	人口	1,802	2,084	2,091	2,270	2,156	2,266	2,217
	世帯数	679	739	787	829	761	841	872
実叡	人口	8,514	8,177	8,616	8,662	9,376	10,125	10,398
	世帯数	2,783	2,772	3,261	3,497	3,870	4,237	4,548
東習志野	人口	14,919	14,969	15,834	16,521	16,295	16,560	18,366
	世帯数	4,746	4,896	5,755	6,325	6,435	6,695	7,659
香澄	人口	220	5,179	6,106	6,266	6,659	6,749	6,648
	世帯数	71	1,392	1,698	1,840	2,063	2,215	2,322
芝園	人口	2	0	0	0	0	0	0
	世帯数	2	0	0	0	0	0	0
秋津	人口	5,490	7,178	8,088	7,752	7,385	7,665	7,361
	世帯数	1,602	1,988	2,338	2,393	2,462	2,642	2,709
茜浜	人口	17	5	3	4	54	55	17
	世帯数	16	4	1	1	52	51	15
合計	人口	125,155	136,365	151,471	152,887	154,036	158,785	164,530
	世帯数	41,788	45,620	54,437	58,128	61,255	64,924	70,132

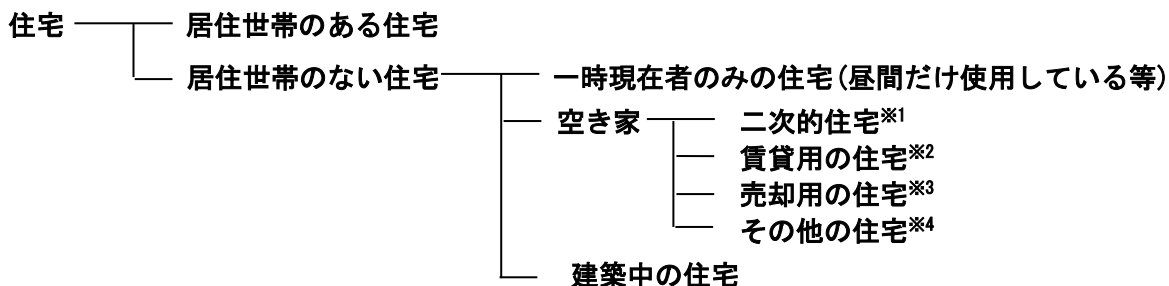
出典：国勢調査（総務省 統計局）

2. 住宅と空き家の状況

【住宅・土地統計調査】

国内における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的としている。

なお、本調査は抽出調査であり、調査結果の数値は推計値である。



※1「二次的住宅」…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）及びその他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）

※2「賃貸用住宅」…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

※3「売却用住宅」…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

※4「その他の住宅」…上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

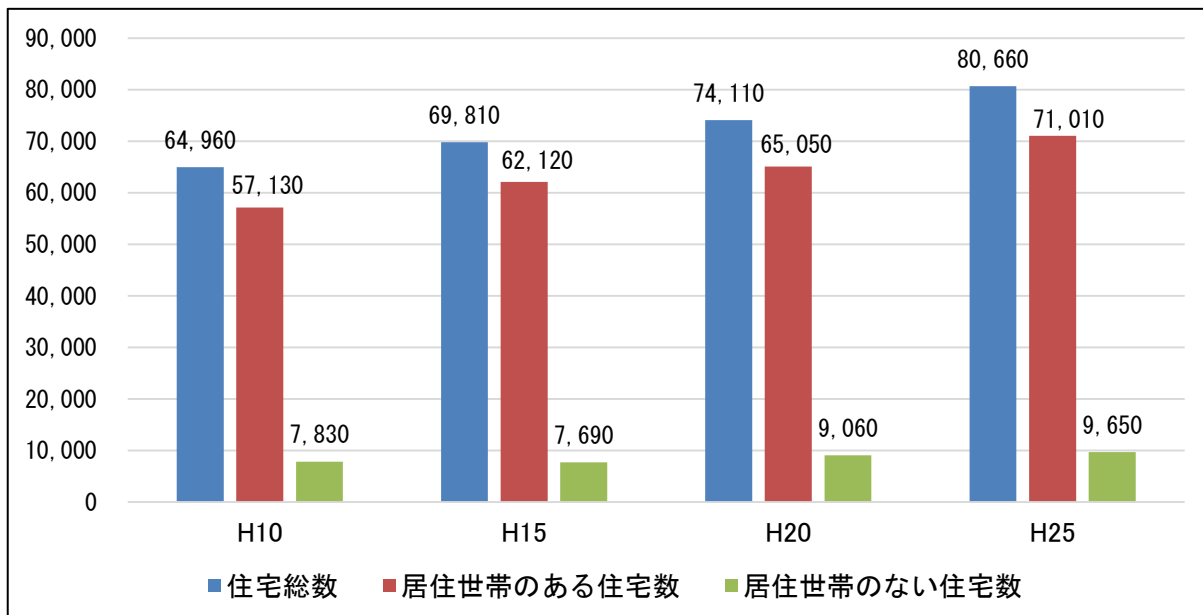
(1) 住宅の状況

住宅・土地統計調査※（総務省 統計局）によると、住宅総数及び世帯数の推移は、常に住宅総数が居住世帯のある住宅数を上回る傾向にあります。

住宅総数が約1万戸超過している状態にあり、今後もこの傾向が続くと居住世帯のない住宅が増加していくことが見込まれます。

図5【住宅総数・世帯数の推移】

(単位：戸)



出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

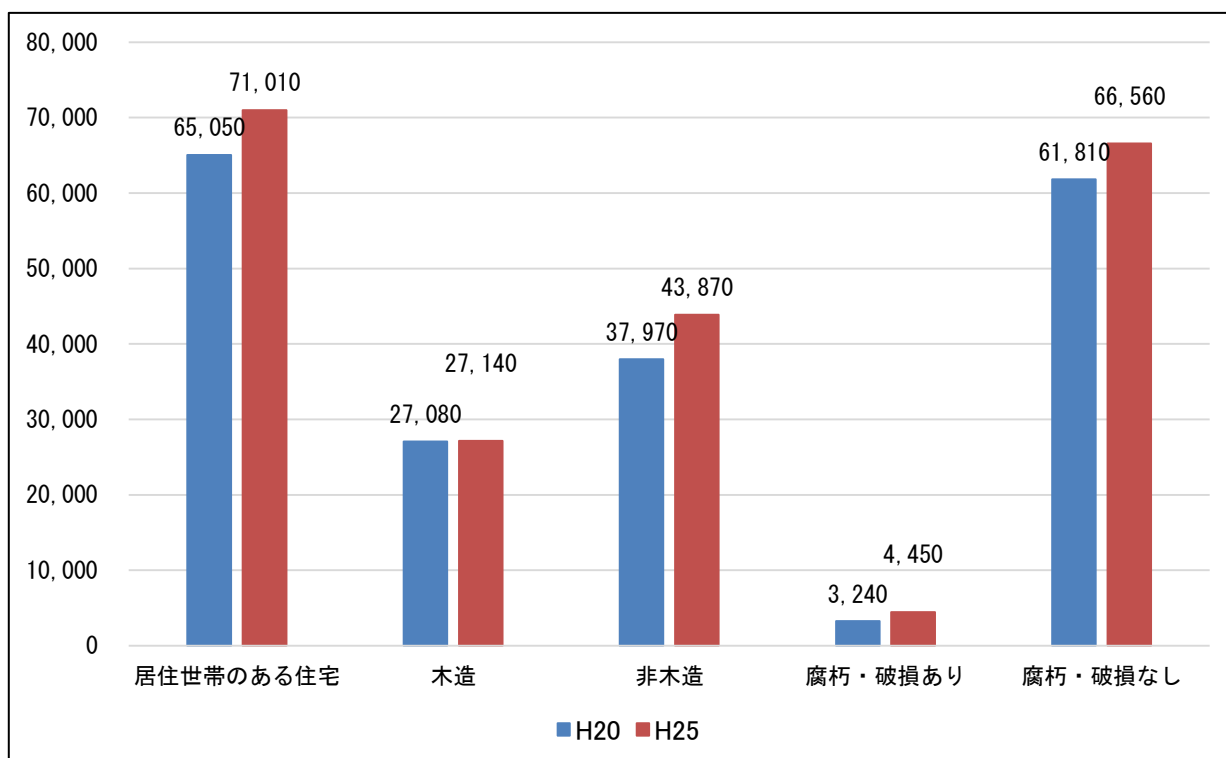
①構造及び腐朽・破損状況と推移

居住世帯のある住宅に対する構造による「木造」は横這いで、増加分のほとんどが「非木造」となっています。

また、「腐朽・破損あり」の占める割合は、平成20年が約5.0%であったものが、平成25年では6.3%を占めるように推移しており、老朽化が確実に進行している傾向にあります。

図6【構造及び腐朽・破損状況と推移】

(単位：戸)



出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

表3【構造及び腐朽・破損状況と推移】

	H20(戸)	H25(戸)	H20 構成比 (%)	H25 構成比 (%)
居住世帯のある住宅数	65,050	71,010	100.0	100.0
木造	27,080	27,140	41.6	38.2
非木造	37,970	43,870	58.4	61.8
腐朽・破損あり	3,240	4,450	5.0	6.3
腐朽・破損なし	61,810	66,560	95.0	93.7

出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

②建築年状況

新耐震改修基準の設定された昭和56年を境として、建築年より老朽度合いを考察すると、本市は新耐震改修基準に適合する住宅が約77%、昭和55年以前の住宅が約22%であり、新耐震改修基準の住宅が高い率を示しております。

図7【建築年状況】

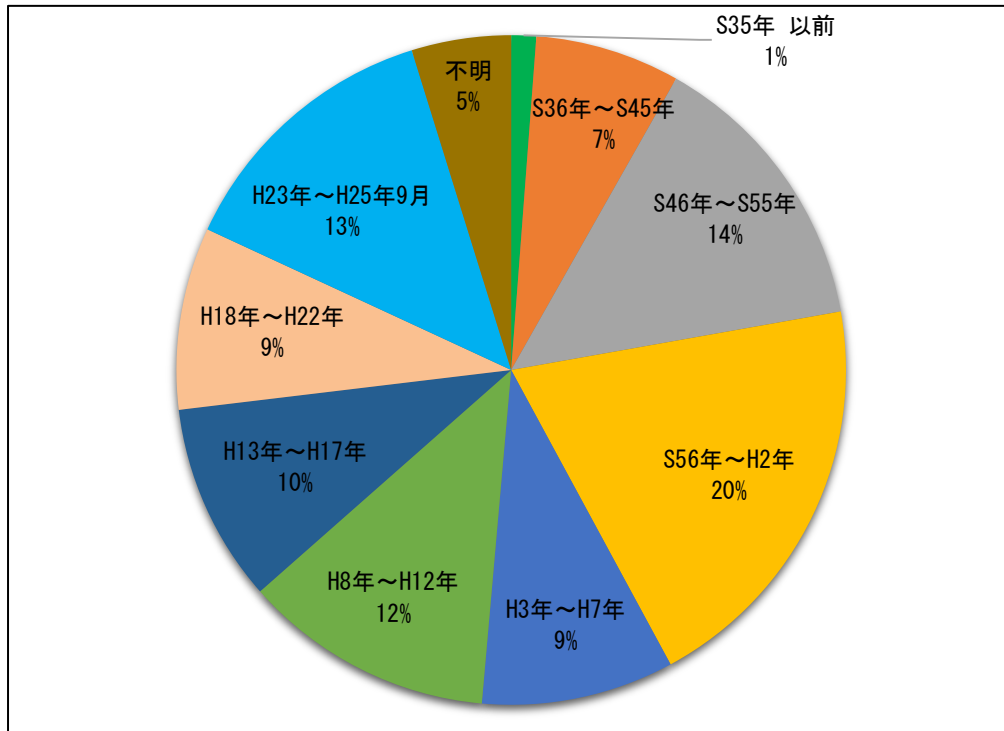


表4【建築年別住宅数】

	H25 (戸)	構成比 (%)
居住世帯のある住宅数	71,010	100.0
S35年 以前	880	1.2
S36年～S45年	4,960	7.0
S46年～S55年	9,960	14.0
S56年～H2年	14,140	19.9
H3年～H7年	6,610	9.3
H8年～H12年	8,590	12.1
H13年～H17年	6,790	9.6
H18年～H22年	6,250	8.8
H23年～H25年9月	9,450	13.3
不明	3,380	4.8

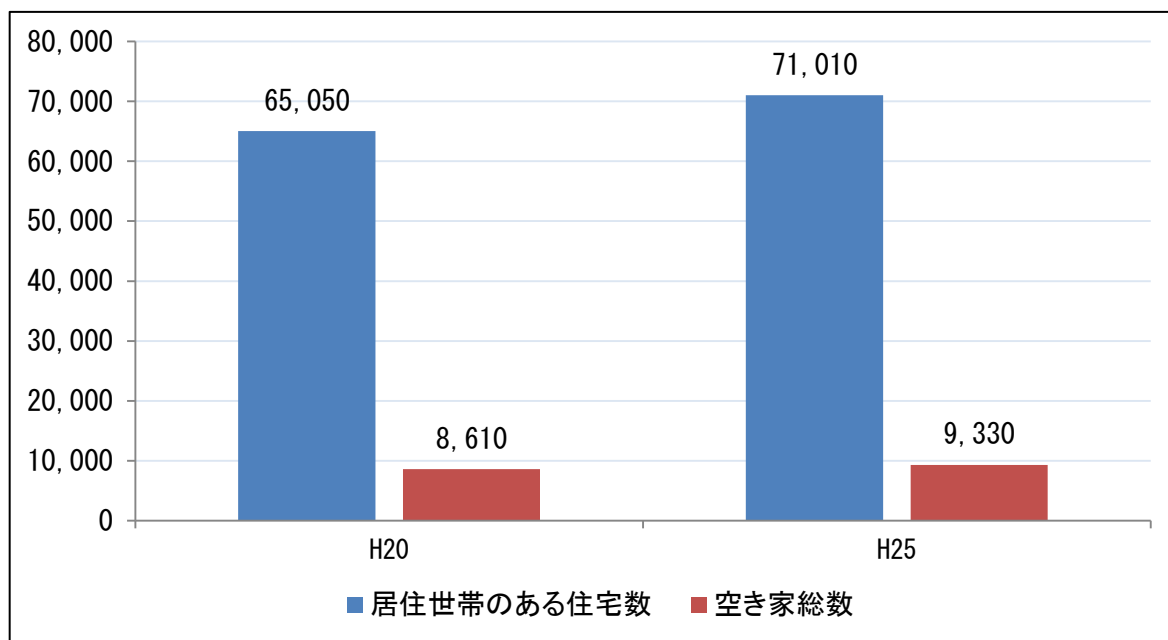
(2) 住宅と空き家の推移

平成20年から平成25年の居住世帯のある住宅数と空き家総数の増減率は、居住世帯のある住宅数は約9.2%増加、空き家総数は約8.4%増加し、住世帯のある住宅数の方が上回っています。

また、空き家率は13.24%から13.14%に微減しており、一見すると、本市の空き家率は減少しているように思えますが、空き家総数は増加しています。

図8【住宅と空き家の推移】

(単位：戸)



出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

表5【住宅と空き家の推移】

	H20	H25	増加数(戸) (H25-H20)	伸び率(%) (H25/H20)
居住世帯のある住宅数	65,050	71,010	5,960	109.16
空き家総数	8,610	9,330	720	108.36
空き家率	13.24	13.14	—	—

出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

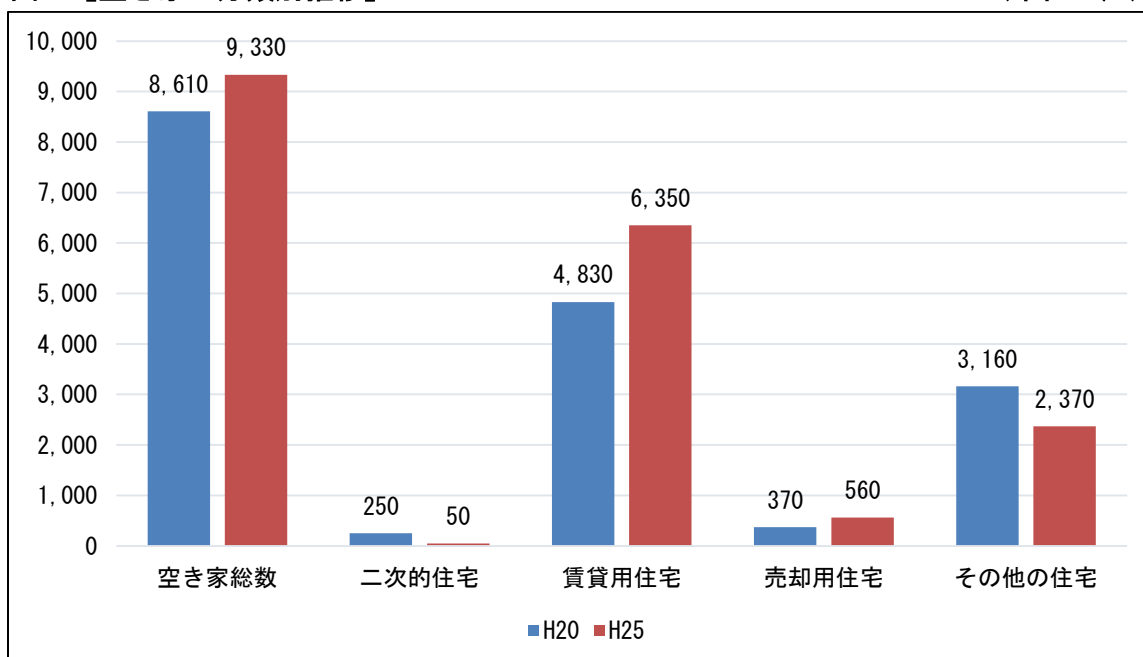
(3) 空き家の分類別状況と推移

空き家総数9,330戸に対し、「賃貸用住宅」が6,350戸（約70%）を占めておりますが、賃貸用住宅は、不動産業者等により適正に管理されていることがほとんどです。

全国的に今後は、少子高齢化に伴い、入院などが原因により「その他の住宅」が増加していくことが推測されており、比例して管理不全の空き家の増加が見込まれます。

図9【空き家の分類別推移】

(単位：戸)



出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

表6【空き家の分類別推移】

	H20(戸)	H25(戸)	H20 構成比 (%)	H25 構成比 (%)	増減率 (%) (H25/H20)
空き家総数	8,610	9,330	100.0	100.0	108.4
二次的住宅	250	50	2.9	0.5	20.0
賃貸用住宅	4,830	6,350	56.1	68.1	131.5
売却用住宅	370	560	4.3	6.0	151.4
その他の住宅	3,160	2,370	36.7	25.4	75.0

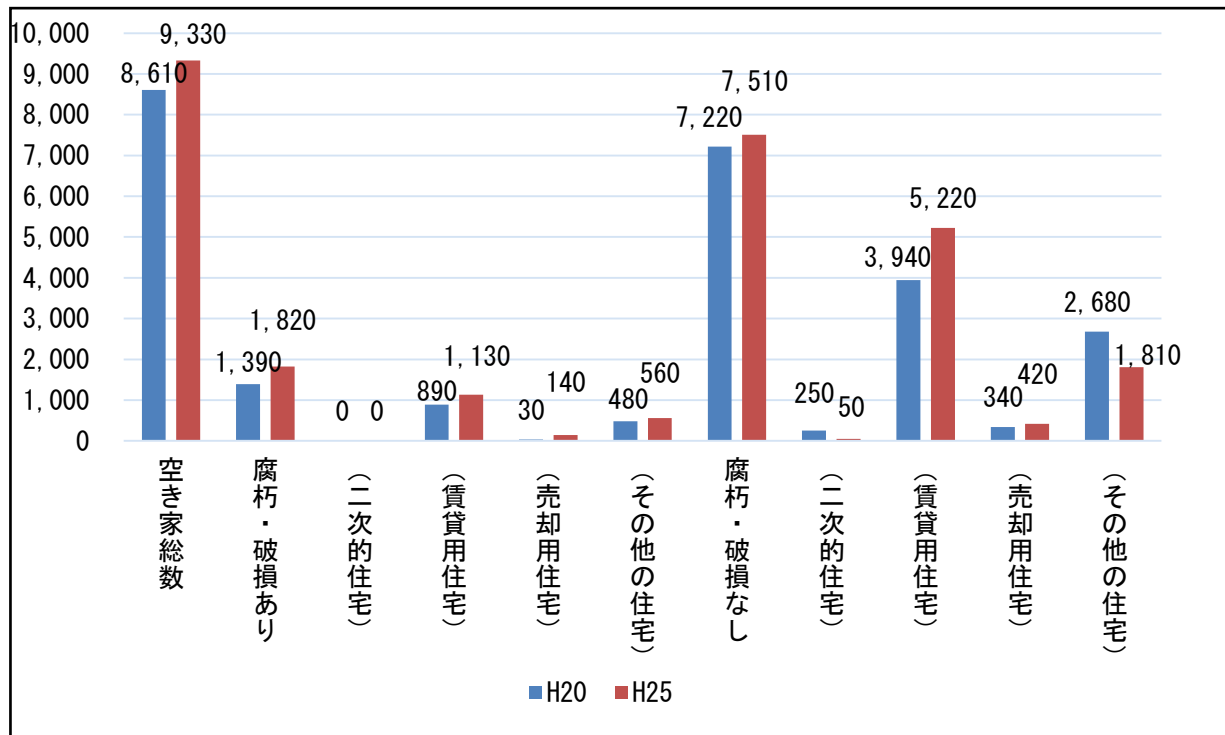
出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

(4) 空き家の腐朽・破損の状況

空き家総数9,330戸に対し、「腐朽・破損あり」の空き家が1,820戸(約20%)を占めており、5戸に1戸が腐朽・破損がある空き家となっています。

図10【空き家の腐朽・破損状況】

(単位：戸)



出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

表7【空き家の腐朽・破損状況】

	H20(戸)	H25(戸)	H20 構成比 (%)	H25 構成比 (%)
空き家総数	8,610	9,330	100.0	100.0
腐朽・破損あり	1,390	1,820	16.1	19.5
(二次的住宅)	0	0	0.0	0.0
(賃貸用住宅)	890	1,130	10.3	12.1
(売却用住宅)	30	140	0.3	1.5
(その他の住宅)	480	560	5.5	6.0
腐朽・破損なし	7,220	7,510	83.9	80.5
(二次的住宅)	250	50	2.9	0.5
(賃貸用住宅)	3,940	5,220	45.8	55.9
(売却用住宅)	340	420	3.9	4.5
(その他の住宅)	2,680	1,810	31.1	19.4

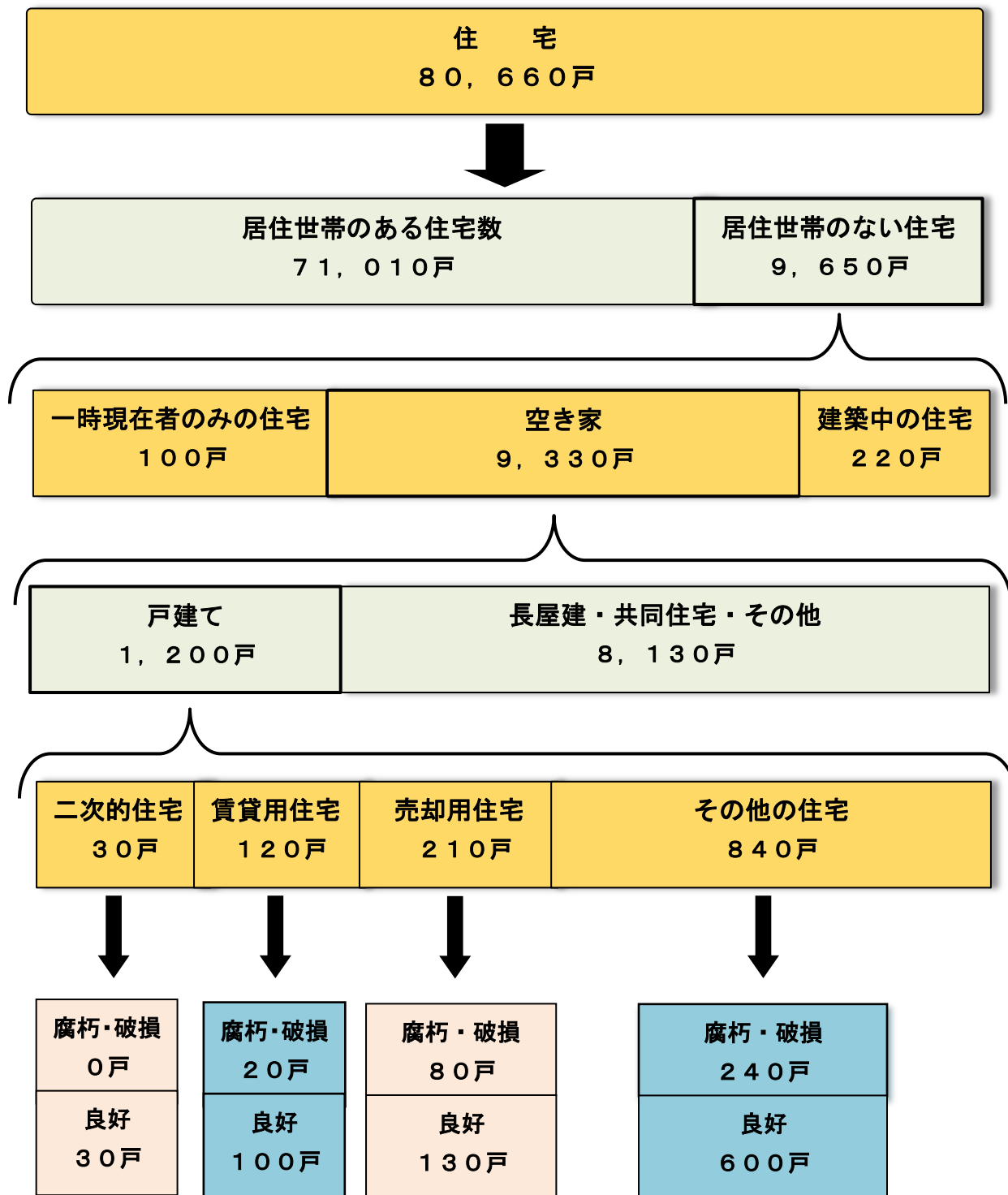
出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

(5) 空き家の建て方別状況と推移

住宅・土地統計調査の空き家の建て方別「戸建て」「長屋建・共同住宅・その他」による考察・表等を挿入

図 1 1 【平成 2 5 年度住宅・土地統計調査からみる本市の住宅状況】

(注) 戸数は、住宅・土地統計調査の結果による推計値であり、実数ではありません。



3. 空き家に対する申出及びその対応状況等

法が施行されて以降、空き家の近隣に居住する市民等から市へ改善の申出がありました。

平成27年度の1年間で50件あったのに対し、平成28年度9月末時点で56件となっており、法の施行に伴い、市民の空き家に対する意識が高まっているものと推察されます。

所有者等による対応を促すため、市から当該空き家の所有者等に対し改善依頼文書を送付していますが、概ね状況改善が見られるものの、いまだ改善されない空き家もあります。

また、申出内容をみると、平成27年度及び平成28年度ともに「樹木の繁茂」に対する申出が半数以上を占めています。

表8【申出物件数及び対応状況】

(単位：件)

		H27	H28 (9月末時点)
申出物件数		50	56 (11)
内 訳	調査の結果、居住実態があった物件数	9	7 (0)
	状況が改善された物件数	32	36 (5)
	所有者と交渉中の物件数	6	6 (3)
	所有者と連絡がとれていない物件数	3	6 (3)
	所有者不存在の物件数	0	1 (0)

※括弧内の数値は、前年度にも申出のあった物件数(内数)

図12【申出内容】

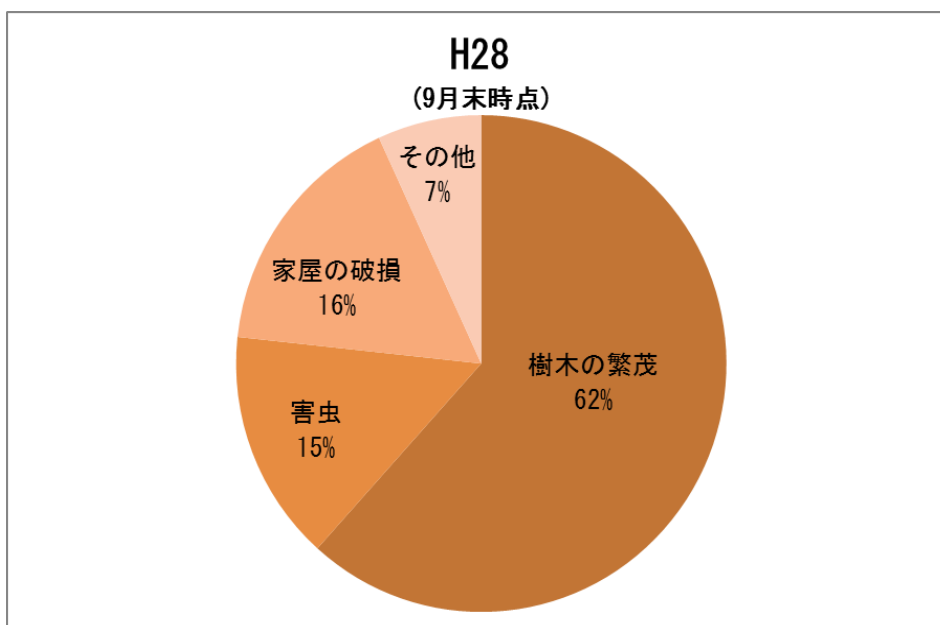
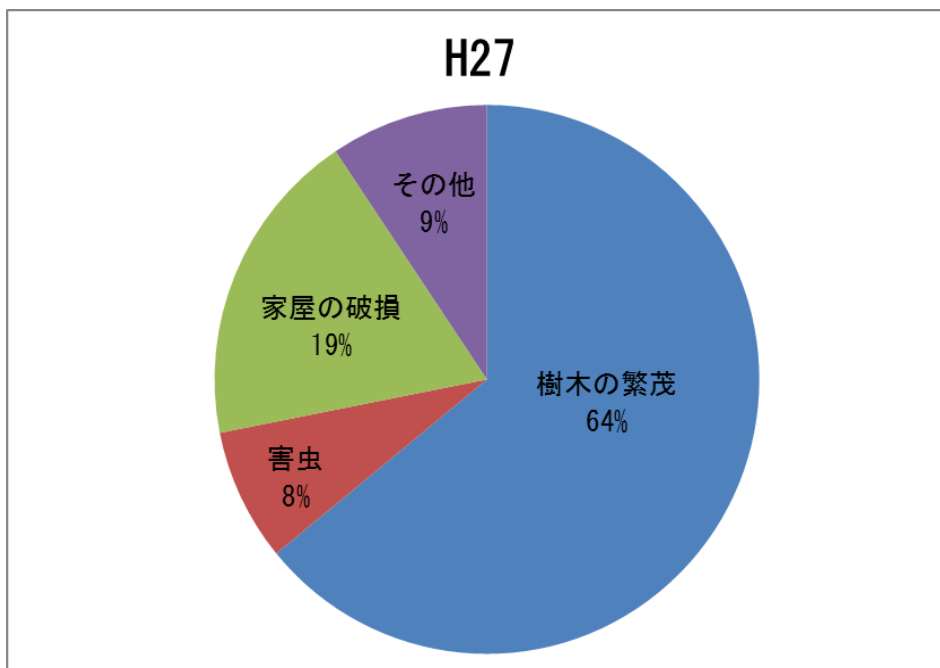


表9【申出内容】

(単位：件)

内容	H27	H28 (9月末時点)
樹木の繁茂	41	45
害虫	5	11
家屋の破損	12	12
その他	6	5

※1件の申出に対し、内容が複数の場合があることから申出物件数と数値が一致していません。

第3章 空家等実態調査

1. 調査の内容

(1) 調査の目的と概要

習志野市空家等対策計画の策定及び空家等に関する諸施策を実施するための基礎資料として、習志野市全域の空家等の戸数、分布状況、管理状態等の実態を把握することを目的として、空家等実態調査を実施しました。

既存資料より机上調査として空家等候補を抽出し、外観目視による現地調査を行い、調査結果は空家等管理データベースとして整理しました。

(2) 調査の期間

机上調査：平成28年10月中旬～下旬

現地調査：平成28年11月上旬～12月末

(3) 調査区域及び対象空家等

①調査区域

習志野市全域

②対象空家等

法第2条第1項の「空家等」のうち、マンション・アパート等の共同住宅※、賃貸用、売却用の住宅を除いたもの。

※マンション・アパート等の共同住宅は1室でも使用されていれば、法に基づく「空家等」とはならないことから、調査の効率性を考慮し今回の調査対象からは除いた。

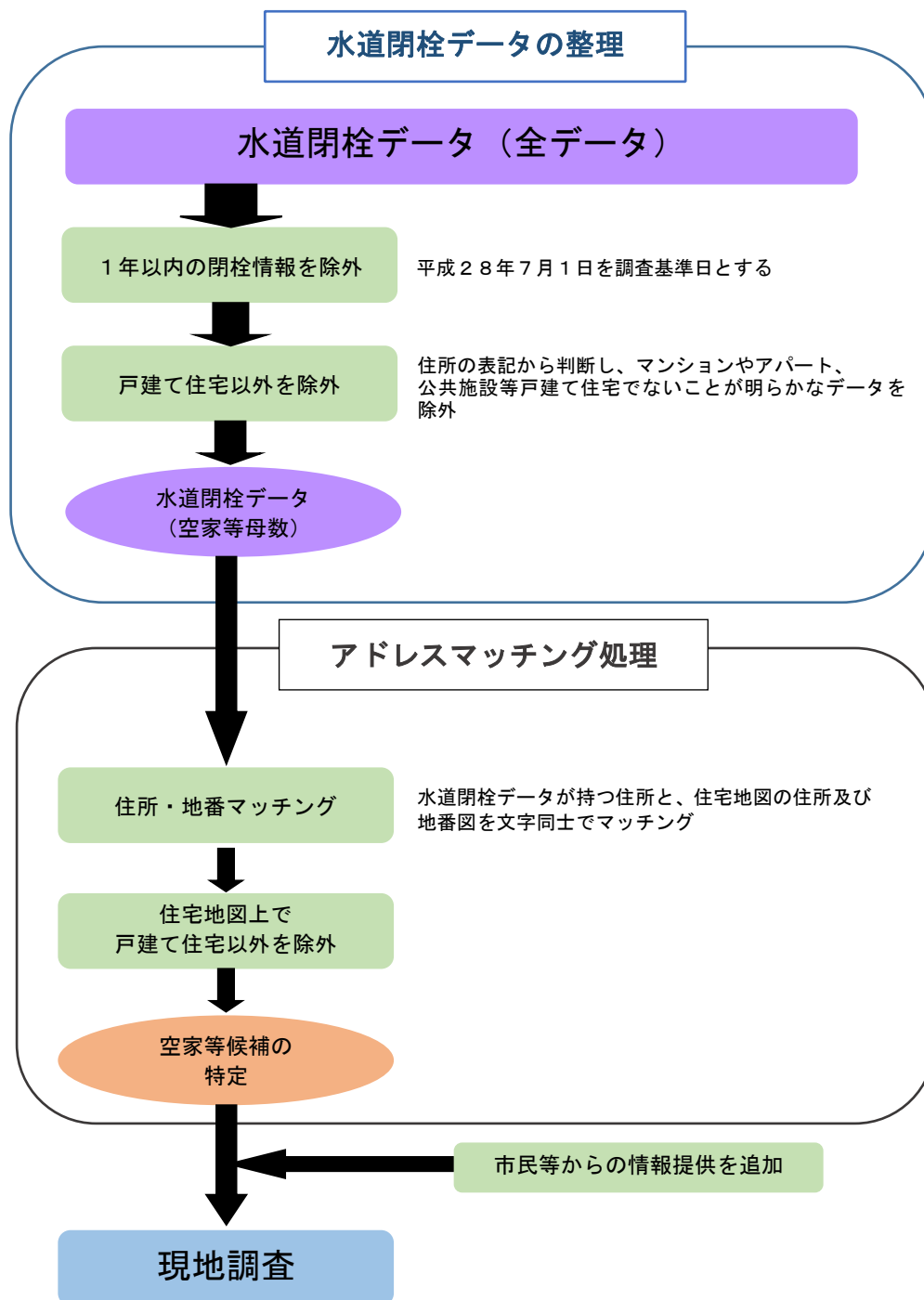
(4) 調査の手法

①机上調査

水道閉栓データを基に空家等候補の抽出作業を行いました。

全閉栓データから、閉栓時期が1年以上経過している戸建て住宅のデータを抽出し、水道閉栓データが持つ住所と住宅地図の住所及び地番図を文字同士でマッチングさせ、位置情報を確定したうえで住宅地図上の建物とマッチングしたものを空家等候補として整理しました。

図13【机上調査フロー】



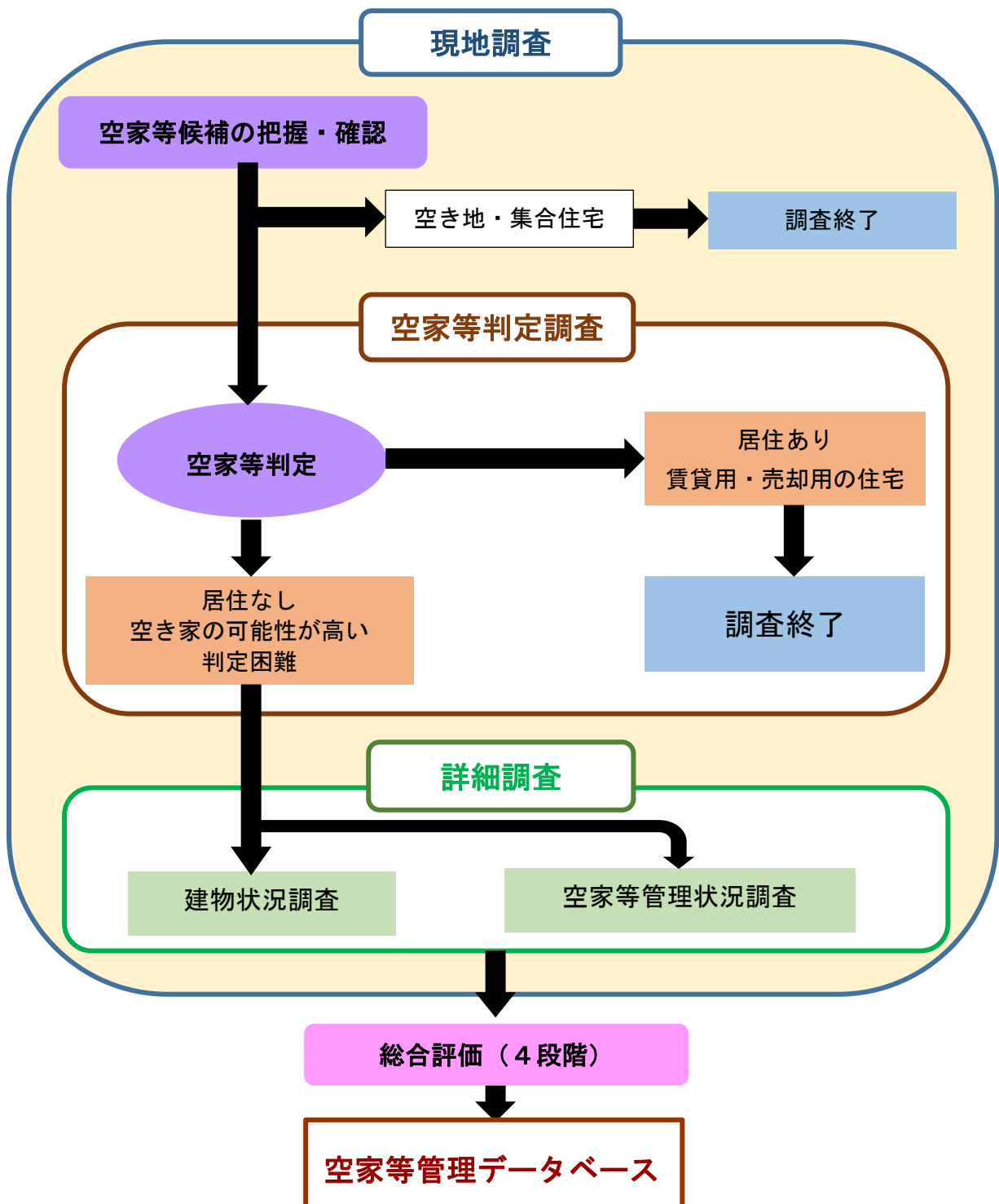
②現地調査

机上調査により、空家等候補とした物件及び市民等からの情報提供があった物件を対象に現地調査を行いました。

調査員が公道から外観目視で調査を行い、現地調査票に記入するとともに写真撮影を行いました。

まず、「空家等判定調査」により空家等であることを確認し、「居住なし」と判別した物件もしくは空き家の可能性が高い物件に対して、建物の基礎情報・管理状況を把握するための「詳細調査」を実施しました。

図14【現地調査のフロー】



③調査手法詳細

【空家等判定調査】

表札や郵便受け、電気・ガスメーター等を確認することにより空家等の判定を行いました。

【詳細調査】

空家等判定調査により空家等と判定した物件について「詳細調査」を実施しました。

「建物状況調査」によって、建物の規模や構造、用途、建て方を把握するとともに、国土交通省が定める「『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）」を基に、「空家等管理状況調査」によって、基礎や建物の傾斜、屋根・外壁及び建物以外の構造物である塀、柵、門の劣化や破損状況、衛生面・景観面に影響を及ぼす樹木や雑草、ごみの状況等を把握しました。

④総合評価

総合評価（基準等）については、今後挿入

【例：4段階でランク付けし、ほぼ修繕の必要がないを『A』、危険度が高く解体が必要を『D』など】

2. 調査の結果

調査の結果については、今後挿入

3. 習志野市の空家等に関する課題（実態調査結果の分析による）

習志野市の空家等に関する課題については、今後挿入

第4章 空家等対策に関する基本的な方針

本章は、実態調査の結果によって、加筆・修正します。

1. 計画の目標

■目標1 良好な環境で快適に暮らせるまち

管理不全な空家等は、周辺環境への悪影響の長期化が懸念され、多くの問題を生み出すことから、空家等の発生抑止や、管理不全の空家等に対し適切な管理を促し、誰もが快適に暮らせるまちを目指します。

■目標2 利活用による活気のあるまち

関係団体等と連携し、空家等の利活用を図り、活力あるまちを目指します。

■目標3 安全・安心に暮らせるまち

特定空家等[※]は、倒壊等の危険や火災発生など地域住民への危険性が懸念されるため、特定空家等の所有者に対して必要な措置を講じ、地域住民が安全に安心して暮らせるまちを目指します。

2. 基本方針

本市における空家等対策は、空家等の状況・課題を踏まえ、以下の3つの基本方針のもと各施策を進め、もって本計画の目標達成を目指します。

《3つの基本方針》

I 発生抑制・適正管理の促進

新たな空家等の発生をできるだけ抑制するとともに、空家等対策の基本として、所有者等の自主的な適正管理を促進します。

II 利活用の促進

使用可能な空家等の有効活用を図るため、所有者等の意向を把握したなかで、関係団体等と連携し利活用の促進をします。

III 特定空家等の問題解決

周辺への悪影響を解消するために、いわゆる特定空家等に対し、問題解決に向けた取組みを推進します。

※「特定空家等」…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。

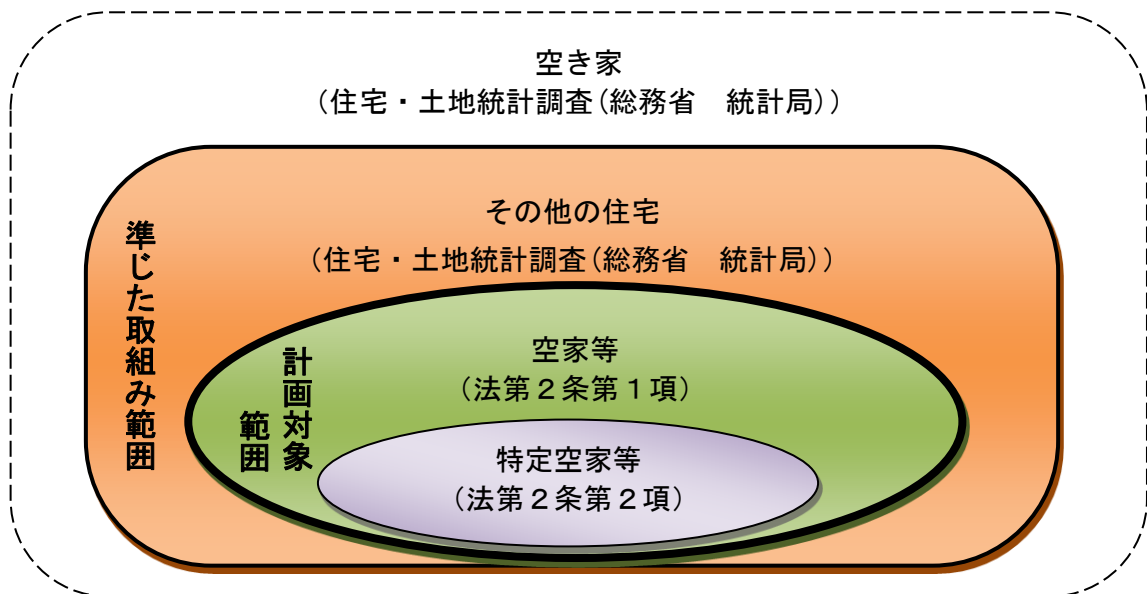
3. 対象地区

空家等の発生は特定地区に限定されないため、対象は市内全域とします。

4. 対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は、法第2条第1項の「空家等」を対象としますが、近隣に迷惑を及ぼしている空き家の多くは、戸建て住宅における樹木の繁茂や家屋の一部破損のため、戸建ての空家等を主な対象とします。

なお、法において空家等とは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準となっていますが、使用実績があったとしても周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている、住宅・土地統計調査(総務省 統計局)における空き家のうち「その他の住宅」についても本計画に準じた取組みを行います。



5. 計画期間

平成29年度から平成33年度までの5年間を計画期間とします。

これは、住宅・土地統計調査が5年ごとに行われていること及び法の附則において「施行後5年を経過し必要があると認めるときは、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」とされており、国において検討を加えた結果を本計画に反映できることから、5年間と設定しています。

6. 計画の体系



第5章 空家等対策の3つの基本方針に基づく取組み

I 発生抑制・適正管理の促進

(1) 市広報誌・ホームページ・パンフレット等による所有者・市民への意識啓発

空家等の増加によって防犯、衛生、景観等の面で地域の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあることや、日常的な維持管理を怠ることにより周辺住民に不安や迷惑を与えかねないことなど、空家等に対する問題意識を高めることが、空家等の発生抑制に繋がるものと考えられます。

そこで、空家等の予防対策や管理者不在とならないための相続登記の重要性、特定空家等を放置すると固定資産税などの住宅用地特例解除等の可能性があること、空き家を発見した際の通報手段などを市広報誌・ホームページ・パンフレット等により周知し、空家等に対する市民及び所有者等の意識啓発と理解増進を図ります。

(2) 空家等の適正な管理を促す文書の送付

実態調査や市民等からの情報提供に基づき、管理が行き届いていない空家等の所有者等に対して、その状態の改善を促す文書にあわせて、改善がされない場合の行政措置の内容についても記し、適正な管理を促します。

(3) 空家等の実態把握のための継続的な調査の実施

効果的な調査手法を検討し、市内における正確な空家等の数や状況等の把握を目的とした定期的な調査を実施します。

また、集約した情報はデータベース化し、継続して適正な維持管理がされているかを確認していきます。

(4) 発生抑制・適正管理に係る支援制度

居住している住宅の性能等が不十分であると、長期間居住し続けることが難しく、空家等を生み出す要因の一つとなっていると考えられます。

そこで、空家等の発生抑制・適正管理に利用できる、本市の支援制度の周知を行うとともに、新たな支援制度の創設について検討していきます。

【現行の支援制度】

制度名	制度概要	所管課
木造住宅無料耐震診断会	昭和56年5月31日以前に建築または着工された木造住宅を対象に、無料で耐震診断を行う。会場での診断会に加え、自宅での出張診断も行っている。	建築指導課
木造住宅耐震診断費補助事業	昭和56年5月31日以前に建築または着工された木造住宅を対象に、耐震診断（精密診断）を実施した場合、費用の一部を助成する。	建築指導課

制度名	制度概要	所管課
木造住宅耐震改修費補助事業	昭和56年5月31日以前に建築または着工された木造住宅を対象に、耐震改修工事を実施した場合、費用の一部を助成する。	建築指導課
習志野市水洗便所改造等資金貸付制度	汲み取りトイレの改造や浄化槽の廃止工事を行うための費用負担を軽減するため、無利子で改造資金の貸付を行う。	下水道課
習志野市生活扶助世帯に対する水洗便所改造費補助金	下水道処理区域内にて、汲み取り便所を水洗便所に改造する生活扶助世帯に対し、補助金を交付することによって水洗化を促進する。	下水道課
住宅修繕あっせん制度	住宅の修繕及び増改築に関する市民からの業者あっせんの依頼に対して、建築施工業者をあっせんし、市民の利便を図り、併せて小規模建築業者及び職能別技能者の就業機会の促進を図ることを目的とする。	産業振興課
事業者紹介	家屋等の管理者より蜂の巣やシロアリなどの駆除の相談があった際に業者を紹介する。	クリーンセンター業務課
	空き地に繁茂した雑草について相談があった際に業者を紹介する。	

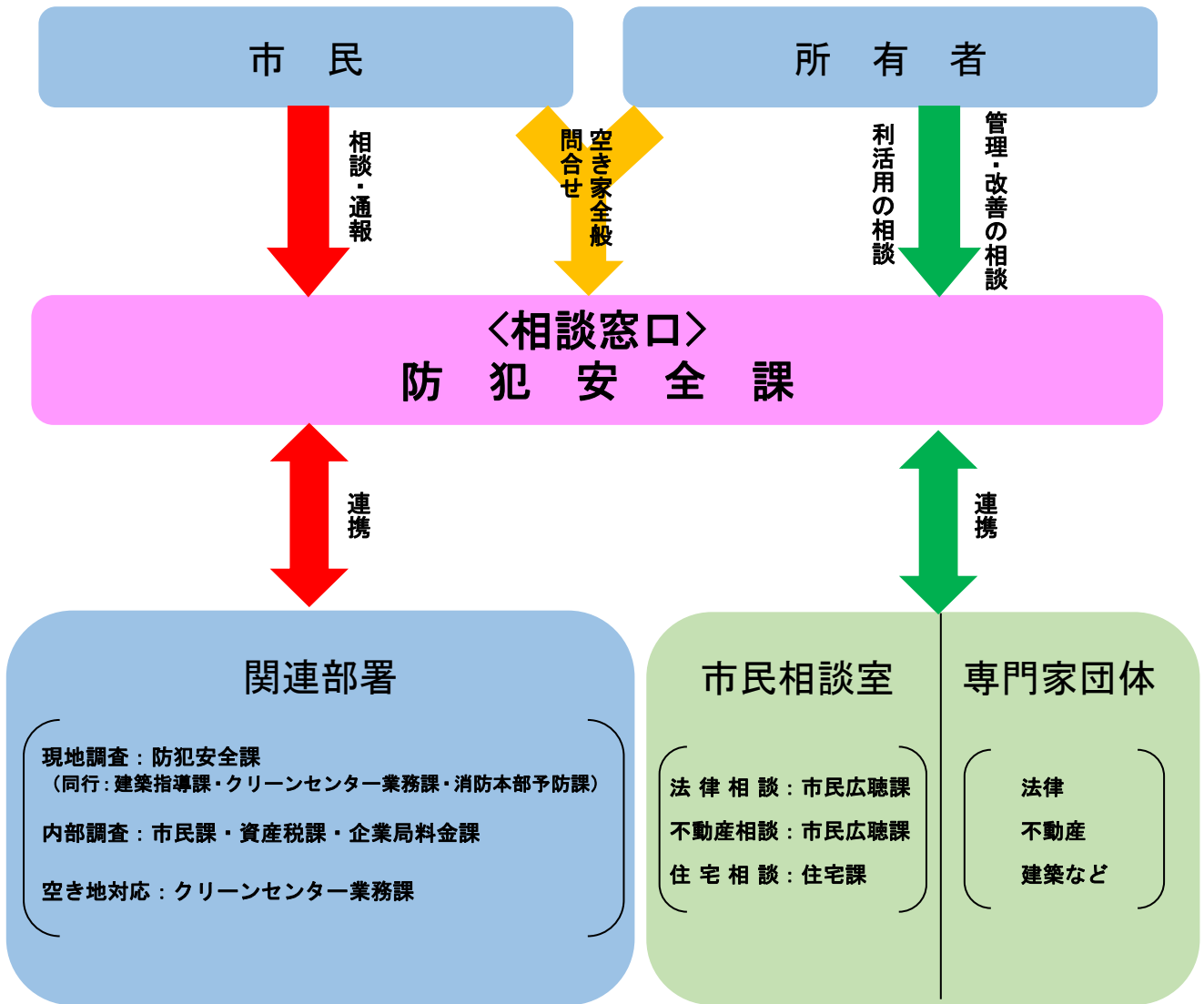
(5) 相談及び実施体制の整備（専門家団体、関連部署との連携等）

住民等からの空家等に関する相談や通報に対してのとりまとめ窓口は、防犯安全課とします。また、専門性の高い相談についての解決を図るため、既存の市民相談を紹介するとともに、専門家団体との連携強化を検討します。

一方、空家等対策は、防災、衛生、景観等の側面があることから、庁内の関連部署がそれぞれの役割に基づいて連携し、総合的に施策を推進していくことが重要です。

そのため、窓口となる部署は住民等からの相談や通報を受けたのち、随時対応を行う関連部署に連絡します。

図 1 5 【相談及び実施体制イメージ】



II 利活用の促進

(1) アンケート調査等による所有者等の利活用に関する意向把握

空家等は、所有者等の財産であることから、所有者等に対しアンケート調査を実施することにより、今後の空家等の活用についての意向を把握します。

把握した内容に基づき、所有者等に対し相談先の紹介、適正管理の継続、早期解決の重要性などを周知し、空き家である現状の解消をしていきます。

(2) 関係団体等と連携した利活用の促進

空家等の問題は、多岐にわたるとともに、専門的な知識も必要なことから、市単独では対応できない内容があることが想定されます。

このため、法律、不動産、建築等様々な分野の団体等との連携のもと、空家等の活用・市場流通に関する相談に対応できる体制を整備します。

(3) 利活用・除却に係る支援制度

空家等を利活用する際に利用できる、本市の支援制度の周知を行うとともに、新たな支援制度の創設について検討していきます。

また、老朽化等により活用が困難なものについては、速やかな除却を促すことが有効な対策であることから、所有者等に自主的な除却を促し、その際に利用できる、本市の支援制度の周知を行うとともに、新たな支援制度の創設について検討していきます。

【現行の支援制度】

制度名	制度概要	所管課
空き店舗対策事業 (チャレンジシップ事業)	新規創業者等が商店会の空き店舗を活用するために取組まれる事業に対し、補助金を交付する。	産業振興課
空き店舗対策事業 (コミュニティ施設活用事業)	商店街の空き店舗等を活用し、商店街や地域の情報発信の場、様々な世代の人が集える休憩所等、地域活性化に寄与するための施設とするために必要な改築、改修等に係る費用を補助する。	産業振興課

Ⅲ 特定空家等の問題解決

(1) 立入り調査の実施

特定空家等への措置を講じようとする場合は、まず敷地外からの外観目視による調査を行います。この調査だけでは特定空家等かを判断することはできません。このため、敷地内や建築物の内部に入って状況を確認する必要がある場合、特定空家等に該当する可能性があるか認められるか、当該空家等に対して措置をする必要があるのか、必要があるとすればどのような措置を講ずるべきかなどを確かめるための立入り調査を必要な限度において実施します。

(2) 法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）

空家等のうち、特定空家等に該当するものについては、速やかな改善が求められることから、市は法に基づき特定空家等に対して、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言・指導、勧告、命令、代執行の措置を講じます。

また、特定空家等へ勧告を行った場合は、特定空家等に係る敷地について固定資産税の住宅用地特例から除外します。

<現行の住宅用地特例>

	小規模住宅用地 (200 m ² 以下の部分)	一般住宅用地 (200 m ² を超える部分)
固定資産税の課税標準	1 / 6に減額	1 / 3に減額

(3) 特定空家等と認めるための判断基準

特定空家等の判断基準は、国の「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)」に記載のある「特定空家等」の判断の参考となる基準」を踏まえ、以下のように設定します。

また、周辺に及ぼしている悪影響の程度、危険等の切迫性についても勘案し、総合的に判断します。

なお、判断方法については、本計画とは別に定め実施していきます。

①「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」

◆建築物が著しく保安上危険となるおそれがある
【建築物が倒壊等するおそれがある】
<p><建築物の著しい傾斜></p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している
<p><建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等></p> <p>(基礎及び土台)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損または変形している ・土台が腐朽または破損している ・基礎と土台にずれが発生している <p>(柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損または変形している ・柱とはりにずれが発生している
【屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある】
<p><屋根ふき材、ひさしまたは軒></p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・軒の裏板、たる木等が腐朽している ・軒がたれ下がっている ・雨樋がたれ下がっている
<p><外壁></p> <ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽または破損し、下地が露出している ・外壁のモルタルやタイル等の外装材浮きが生じている
<p><看板、給湯設備、屋上水槽等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損または脱落している ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している
<p><屋外階段またはバルコニー></p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損または脱落している ・屋外階段、バルコニーが傾斜している
<p><門または塀></p> <ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている ・門、塀が傾斜している
◆擁壁が老朽化し危険となるおそれがある
<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している ・水抜き穴の詰まりが生じている ・ひび割れが発生している

②「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」

◆建築物または設備等の破損等が原因で、以下の状態にある

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

◆ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある

- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

③「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」

◆適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態にある

◆周囲の景観と著しく不調和な状態にある

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている
- ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している
- ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている

④「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」

◆立木が原因で、以下の状態にある
<ul style="list-style-type: none">・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている
◆空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある
<ul style="list-style-type: none">・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている・敷地外に動物の毛または羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある
◆建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある
<ul style="list-style-type: none">・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している

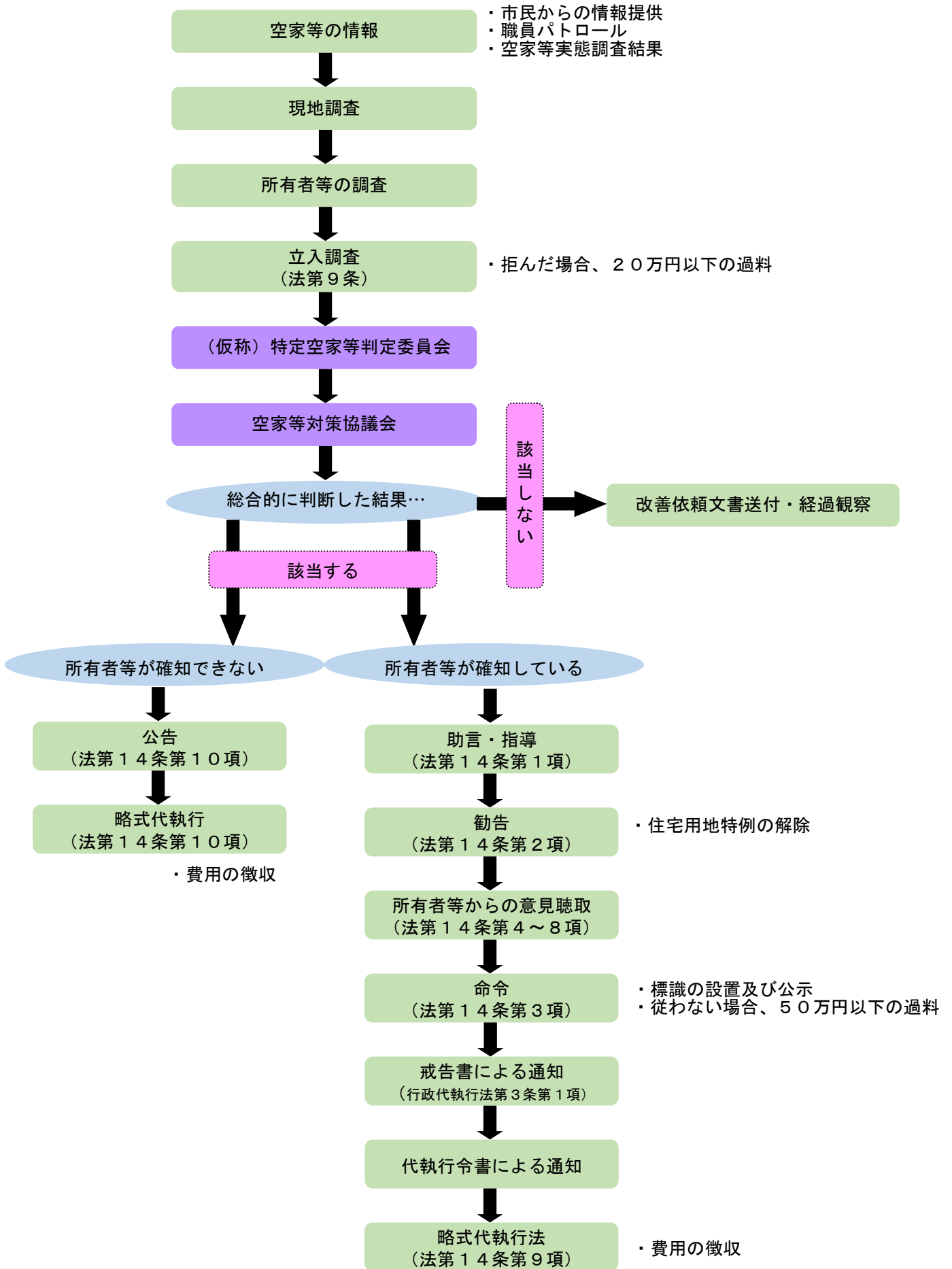
(4) (仮称) 特定空家等判定委員会の設置

特定空家等に対する措置は、強い公権力の行使を伴う行為が含まれるため、慎重に判断することが必要です。このことから、特定空家等に該当するか否かの判定等を審議する、市の関係各課の長で組織する「(仮称)特定空家等判定委員会」の設置を検討します。

(5) 習志野市空家等対策協議会の関与

特定空家等は、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまず、また、慎重な手続きを期すため、学識経験者等で組織する「習志野市空家等対策協議会」において、その判断について意見を聞くものとします。

図 1 6 【特定空家等に対する措置のフロー】



第6章 その他 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

1. 総合的・効果的な対策の推進

空家等の問題の要因は多岐にわたることから、課題解決には、建築・不動産・法務・公衆衛生・防犯など様々な専門分野の知識や情報が必要です。

専門家などのノウハウや経験の積極的な活用を図ることにより、協働で総合的・効果的な対策を推進します。

2. 今後の取組み等について

(1) 計画の見直し

空家等は、人口・世帯数の推移や少子高齢化の進行などの様々な要因により発生し、今後も増加していくものと考えられます。

そのため、空家等対策は、短期的な取組みと併せて、中長期的な視点から取組みを継続・発展していくことが重要となります。

このようなことから、定期的実施状況の検証を行い、本市の空家等に関する状況を把握した上で、社会情勢の変化や国における法の附則による見直し、県・他市の動向を踏まえ、適宜計画の見直しを図ります。

(2) 国などへの働きかけ

国、県に対して、空家等対策推進のための支援制度の拡充などを働きかけます。

以下、『資料編』として以下を挿入予定
(10ページ程度を想定)

1. 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)
2. 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方針【概要】
3. 「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】
4. 習志野市空家等対策協議会条例
5. 習志野市空家等対策協議会運営要領
6. 習志野市空家等対策計画の策定に係る庁内検討委員会設置要領