

習志野市空家等対策計画

パブリックコメント(案)

令和4年 月

習 志 野 市

目 次

第1章 計画の趣旨

- 1. 計画策定の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2. 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 3. 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

第2章 習志野市の人口と空き家の現状

- 1. 人口等の推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 2. 住宅と空き家の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- 3. 本市に寄せられる空家等の申し出状況・・・・・・・・・・・・ 16

第3章 空家等実態調査

- 1. 調査の内容・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- 2. 調査の結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
- 3. 習志野市の空家等に関する課題・・・・・・・・・・・・・・・・ 26

第4章 空家等対策における基本的な方針

- 1. 基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27
- 2. 目標値・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28
- 3. 対象地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 29
- 3. 対象とする空家等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 29
- 4. 計画の体系・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 30

第5章 空家等対策の基本方針に基づく取り組み

- I 良好な環境で快適に暮らせるまちを実現するため「発生抑制・適正管理」を促進します
 - (1) 市民や所有者等への意識啓発の推進・・・・・・・・・・・・ 31
 - (2) 発生抑制・適正管理に係る支援制度の充実・・・・・・・・ 31
 - (3) 専門家団体との相談体制の充実・・・・・・・・・・・・ 33
 - (4) 庁内部署の推進体制や連携の充実・・・・・・・・・・・・ 33
- II 活気のあるまちを実現するため「流通・利活用」を促進します
 - (1) 空家の把握と所有者等の情報収集の充実・・・・・・・・ 35
 - (2) 関係団体等と連携した相談体制の充実・・・・・・・・ 35
 - (3) 流通・利活用・除却に係る支援制度の充実・・・・・・・・ 35
- III 安全・安心に暮らせるまちを実現するため「管理不全空家等の解消」を推進します
 - (1) 空家等の適正な管理を促す文書の送付・・・・・・・・ 36
 - (2) 習志野市空家等対策協議会の充実・・・・・・・・・・・・ 36
 - (3) 法に基づく措置の実施の推進・・・・・・・・・・・・ 36

第6章 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- 1. 主体別の役割・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 41
- 2. 総合的・効果的な対策の推進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 42
- 3. 今後の取り組み等について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 42

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、「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第129号）（以下、「法」という。）」が平成26年11月27日に公布され、平成27年5月26日に完全施行となり、法においては、空家等の所有者又は管理者（以下、所有者等という。）が、自らの責任により適切に空家等を管理することとなっていますが、空家等の実態を把握することが可能な市町村が、空家等対策の実施主体として位置づけられています。

本市においては、空家等に対する基本的な取り組みや具体的な取り組みを示すものとして、平成29年3月に「習志野市空家等対策計画」を策定し、計画に基づいた取り組みを進めてきたことで、空家等の適正管理、解消など成果を上げております。

しかしながら、市内に所在する住宅の老朽化や、少子高齢化の進展等により、本市は空家等が増加していくことが予測されることから、総合的な空家等対策をより一層推進するため、本計画を改定するものです。

1. 本計画における「空家等」「空き家」の表記について

①法による「空家等」の定義に該当するものについては「空家等」と記載

(例) 法第2条第1項に規定される「空家等」

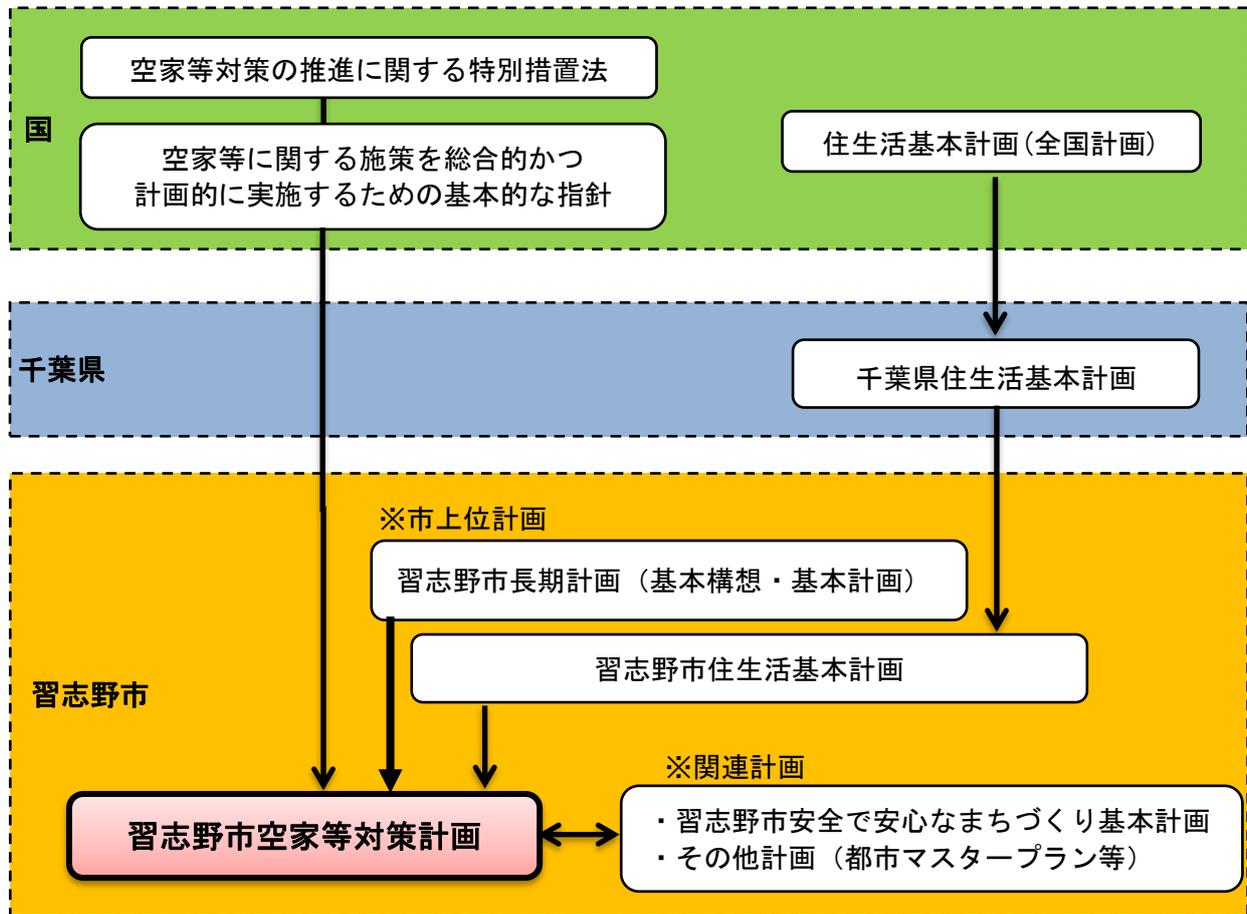
「建築物又はこれに属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地」

②住宅・土地統計調査・空家等実態調査・その他一般的な標記については「空き家」と記載

2. 計画の位置付け

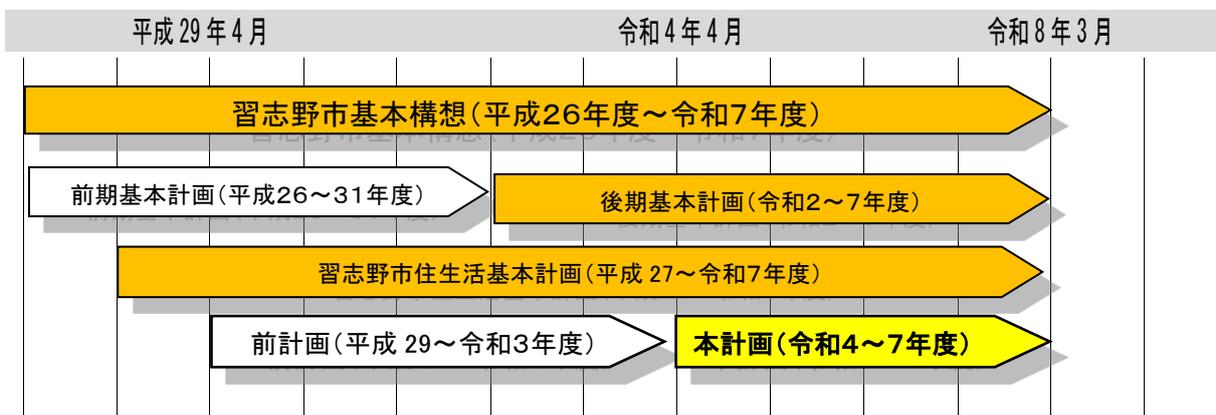
習志野市空家等対策計画は、法第6条の規定に基づき策定するものです。

また、本市の「習志野市長期計画（基本構想・後期基本計画）」及び「住生活基本計画」に即して策定するとともに、各種計画と連携・整合を図り、計画を推進していきます。



3. 計画期間

本計画の上位計画である習志野市基本構想（習志野市後期基本計画）と習志野市住生活基本計画の終了年度が令和7年度であることを踏まえ、計画期間を令和4年度から7年度までの4年間を計画期間とします。



第2章 本市の人口と空き家の現状

1. 人口等の推移

(1) 人口の推移

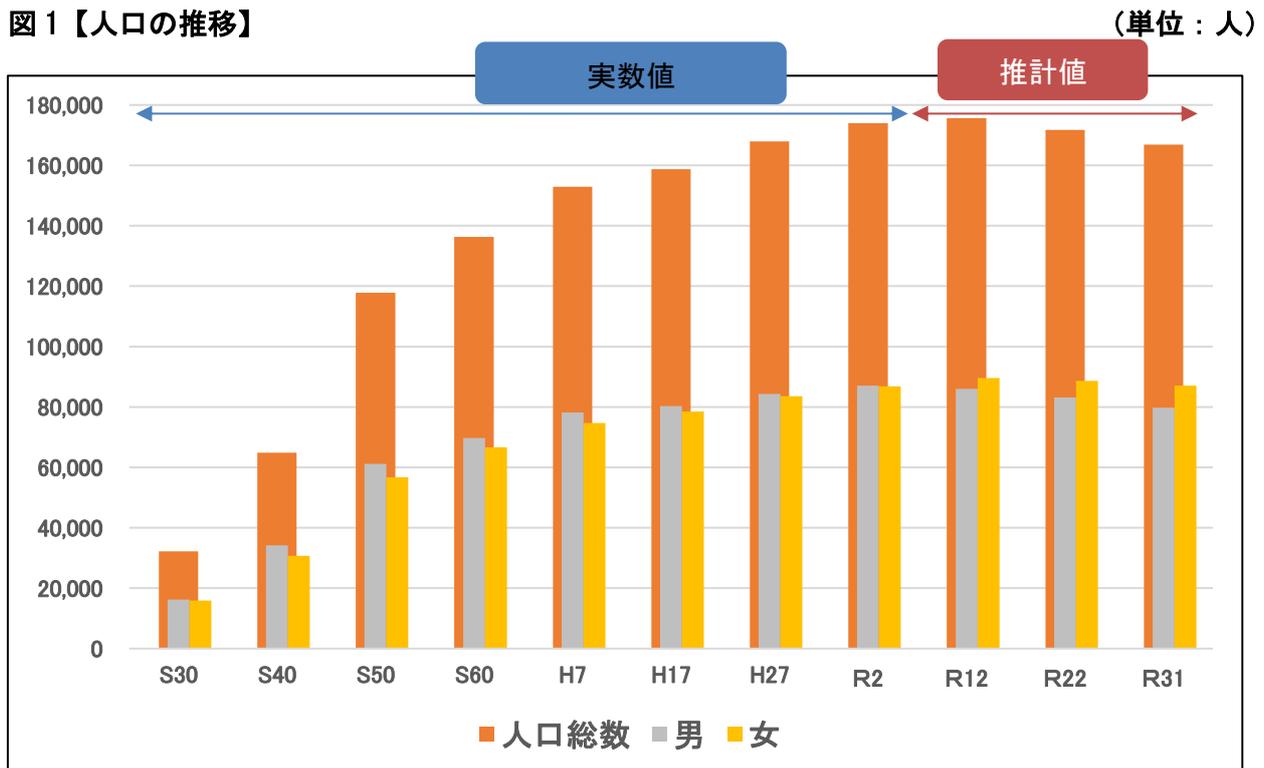
本市は、戦前、軍郷として知られてきましたが、戦後、旧軍用地の転用が進み、大学等の教育施設や商工業施設、住宅街が形成され、文教住宅都市への転換が図られました。

昭和40年代から50年代にかけて、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。

昭和30年(1955年)に約32,000人だった人口は、現在まで増加し65年前と比較すると、令和2年では約5.4倍、約141,000人増となっています。

図1【人口の推移】



出典：S30～H27は、国勢調査（総務省 統計局）※1

R2は、令和2年3月末常住人口

R2～R31は、習志野市人口推計結果報告書 令和元年6月※2

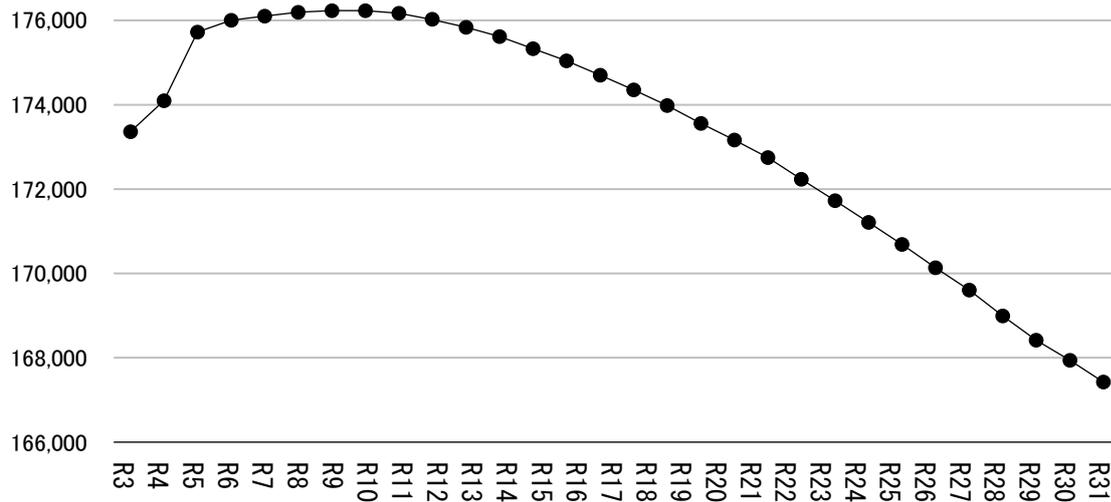
※1「国勢調査」…国内の人口・世帯の実態を把握し、各種行政施策その他の基礎資料を得ることを目的としている国の最も重要な統計調査であり、5年ごとに行われている。

※2「習志野市人口推計調査」…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、令和元年度に人口推計を実施した。

一方、本市の今後の人口の推移を詳細でみると、令和 7 年(2025 年)までは人口が増加しますが、その後は緩やかに人口減少に向かうものとみられます。ピーク時の人口は、176,232 人(令和 7 年(2025 年))となっており、今後人口は減少していくことが予測されます。

図 2 【人口の推計結果 (詳細)】

(単位：人)



出典：習志野市人口推計結果報告書 令和元年 6 月

表 1 【人口と世帯数の推移】

(単位：人, 世帯)

年	人口	男	女	世帯数	一世帯あたり 人員
S30	32,198	16,262	15,936	6,709	4.80
S40	64,897	34,168	30,729	17,455	3.72
S50	117,852	61,180	56,672	36,338	3.24
S60	136,365	69,730	66,635	45,620	2.99
H7	152,887	78,197	74,690	58,128	2.63
H17	158,785	80,308	78,477	64,924	2.45
H27	167,909	84,323	83,586	73,947	2.27
R2	173,939	87,042	76,897	78,246	2.22

出典：S30～H27 は、国勢調査（総務省 統計局）※1

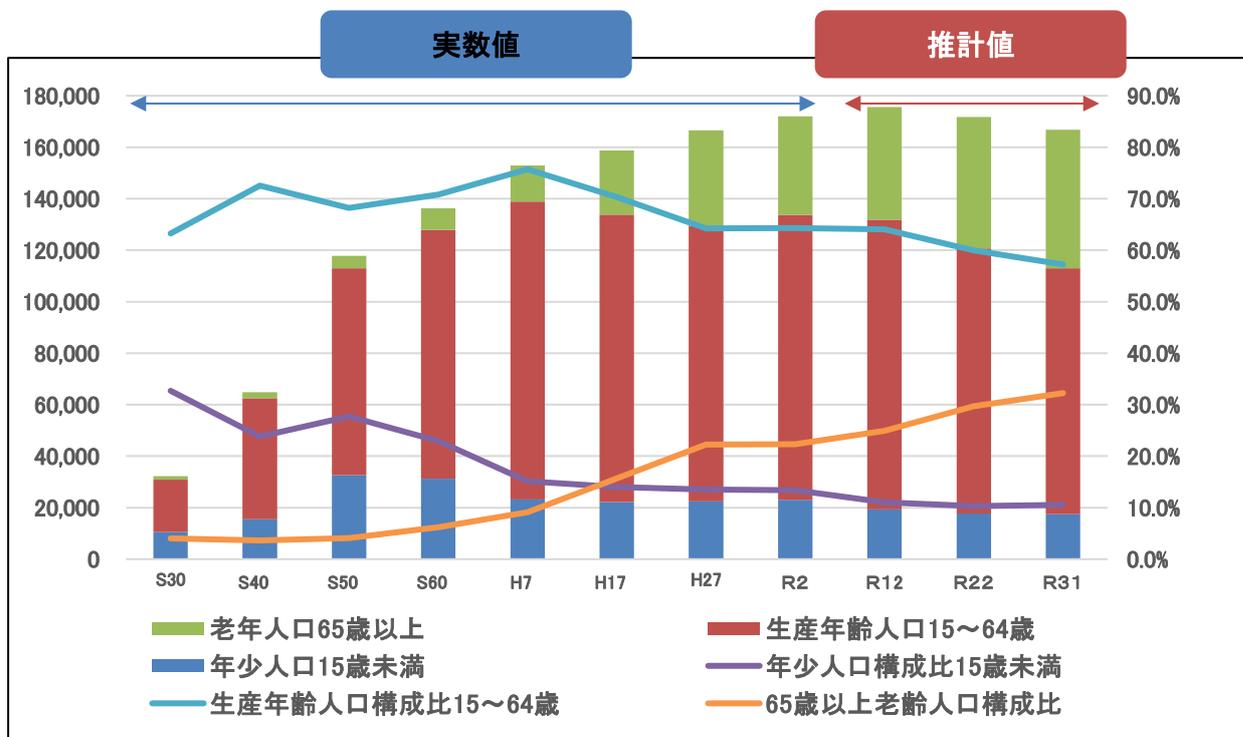
R2 は、令和 2 年 3 月末常住人口

(2) 年齢別人口の推移

年少人口(15歳未満)、生産年齢人口(15~64歳)、老年人口(65歳以上)の3段階に分けて人口の推移をみますと生産年齢人口は、平成7年をピークに減少傾向にあります。一方、老年人口が大きく増加しています。全国的に少子高齢化傾向にある中、本市においても老年人口が増加しているため、今後は、さらに高齢化率は上昇していくといえます。

図3【人口と人口構成の推移】

(単位：人, %)



出典：S30~H27 は、国勢調査（総務省 統計局）※1

R2~R31 は、習志野市人口推計結果報告書 令和元年6月

表 2【人口と人口構成の推移】

(単位：人, %)

年	人口	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
S40	64,897	15,456	23.8	47,081	72.5	2,360	3.6
S50	117,852	32,651	27.7	80,362	68.2	4,839	4.1
S60	136,365	31,286	23.0	96,520	70.8	8,463	6.2
H7	152,887	23,173	15.2	115,763	75.7	13,950	9.1
H17	158,785	22,240	14.0	111,583	70.3	24,921	15.7
H27	169,781	22,884	13.5	109,536	64.5	37,361	22.0
R2	174,099	22,501	12.9	111,033	63.8	40,565	23.3
R12	175,614	19,364	11.0	112,497	64.1	43,753	24.9
R22	171,725	17,704	10.3	103,009	60.0	51,012	29.7
R31	166,932	17,551	10.5	95,481	57.2	53,800	32.3

出典：S30～H27 国勢調査（総務省 統計局）※

R2～R31 は、習志野市人口推計結果報告書 令和元年 6 月

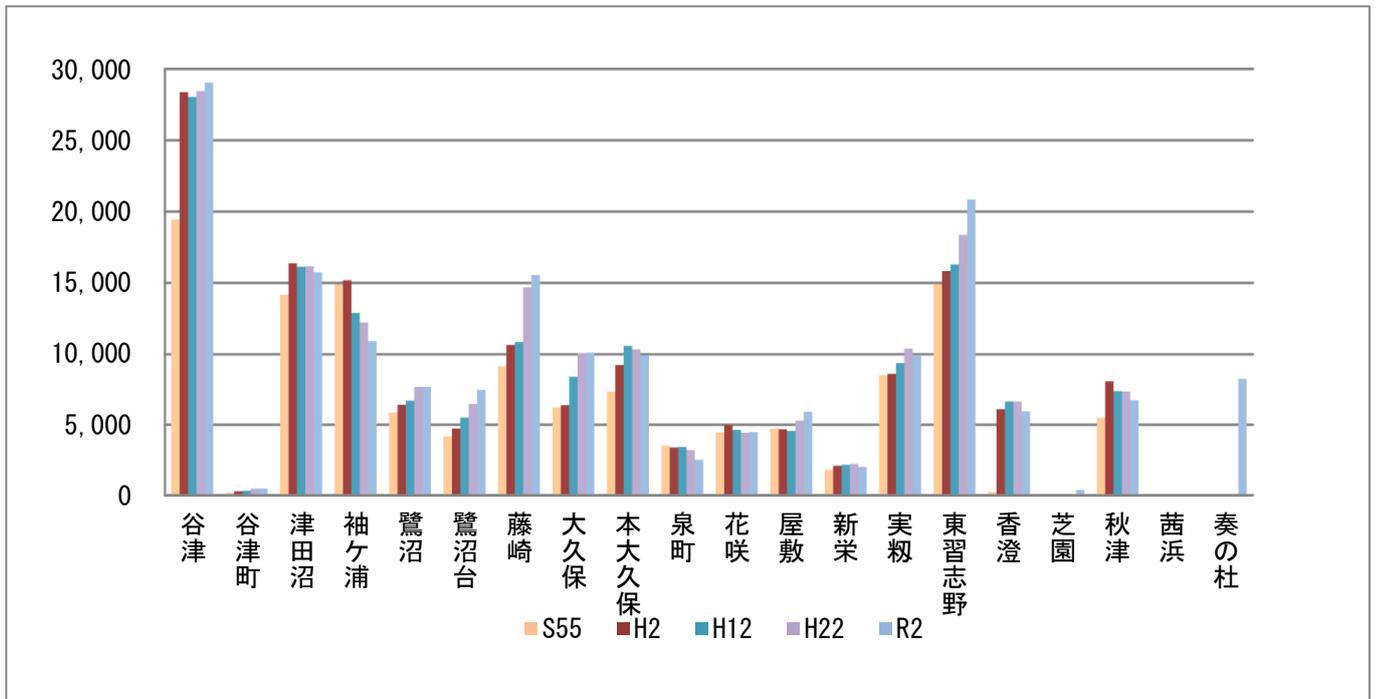
(3) 地区別人口の推移

国勢調査（総務省 統計局）による地区別人口は、昭和 55 年から平成 22 年まではほとんどの地区で人口増加が見られます。

平成 22 年以降においても増加傾向にある地区は、鷺沼台、藤崎、東習志野、奏の杜となっている一方、減少している地区は、市南西部（海浜部）の袖ヶ浦、香澄、秋津地区の人口が減少しています。

図 4【地区別人口の推移】

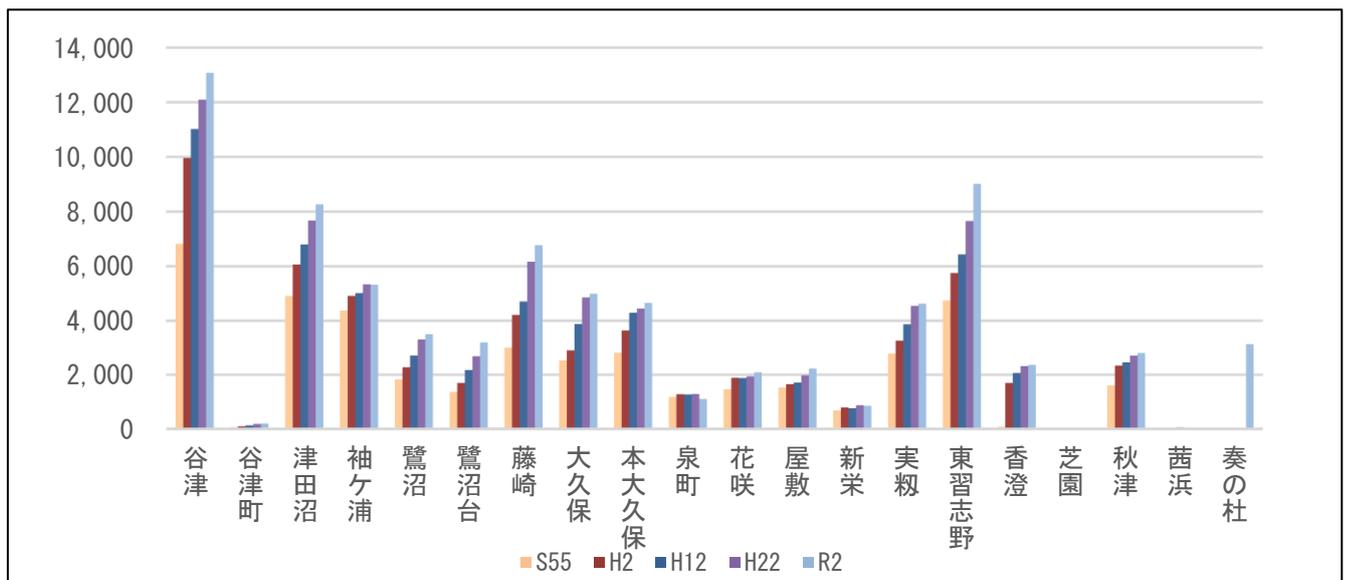
（単位：人）



出典：S30～H27 は、国勢調査（総務省 統計局）※1
R2 は、令和 2 年 3 月末常住人口

図 5【地区別世帯数の推移】

（単位：世帯）

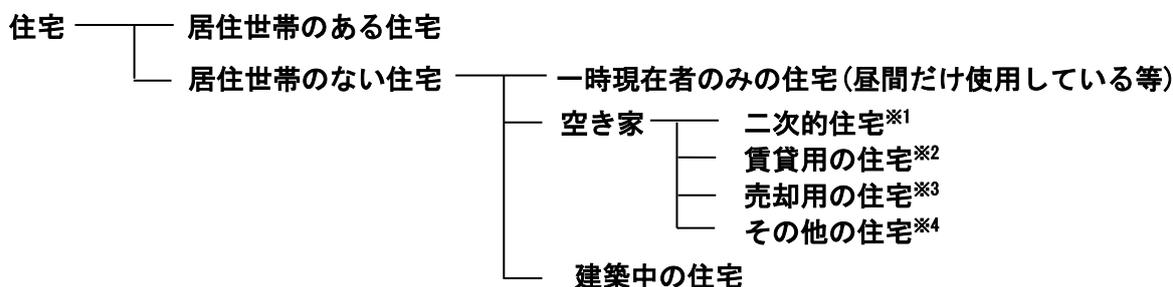


出典：S30～H27 は、国勢調査（総務省 統計局）※1
R2 は、令和 2 年 3 月末常住人口

2. 住宅と空き家の状況

【住宅・土地統計調査(総務省 統計局)】※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。

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。



※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」…上記以外の方が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。)

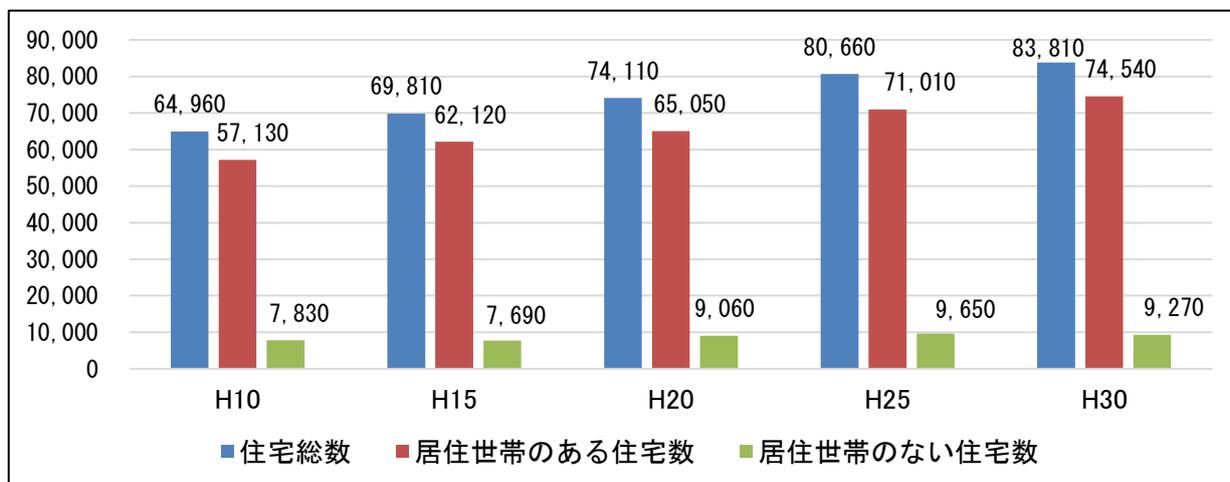
(1) 住宅数の推移

平成 30 年時点で、本市の住宅総数は 83,810 戸で居住世帯のある住宅数が 74,540 戸であり、差が約 1 万戸近くあることから、多くの住宅が供給されていることが想定されます。

また、居住世帯のない住宅数が平成 15 年から平成 20 年で増加しているのは、大規模集合住宅が増加したものと考えられます。また、平成 20 年、25 年でさらに増加しているのは、平成 20 年の世界金融危機で住宅の買い控えによる住宅の供給過多などが要因と推測されます。平成 30 年では、住宅総数や居住世帯のある住宅数が増加しているのは、景気回復による、住宅需要の増によるものと推測されます。

図 6【住宅数の推移】

(単位：戸)



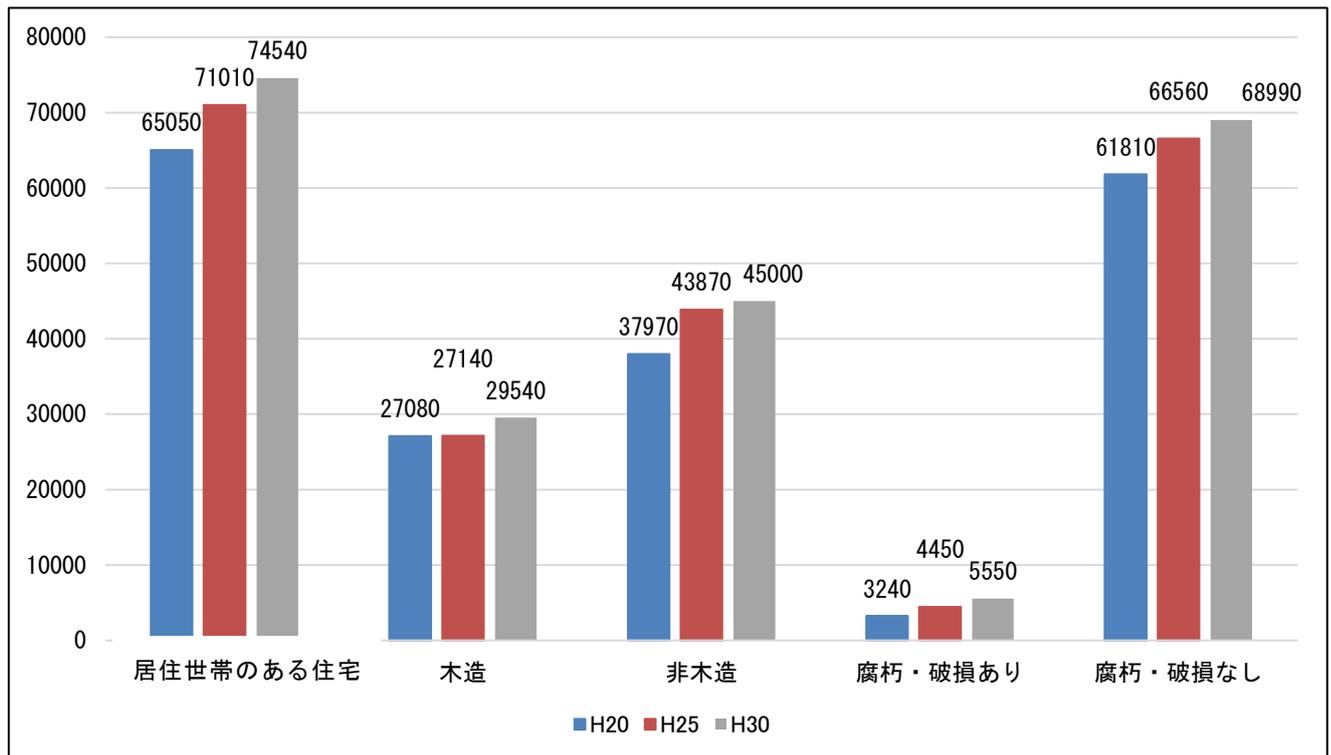
出典：住宅・土地統計調査(総務省 統計局)

①構造及び腐朽・破損状況

平成 25 年と平成 30 年の居住世帯のある住宅数を構造別に比較してみると、「木造」は 27,140 戸から 29,540 戸に増加、鉄筋・鉄骨コンクリート造や鉄骨造などの「非木造」が 43,870 戸から 45,000 戸に増加しており、居住世帯のある住宅数は、「木造」「非木造」とともに増加となっています。

また、「腐朽・破損あり」の構成比を比較してみると、平成 20 年が 5.0%であったものが、平成 25 年では 6.3%に増加、平成 30 年では、7.4%に増加しており、年々不朽・破損ありの住宅が増加していることが推測されます。

図 7【構造及び腐朽・破損状況】



出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

表 2【構造及び腐朽・破損状況】

	H20(戸)	H25(戸)	H30(戸)	H20 構成比(%)	H25 構成比(%)	H30 構成比(%)
居住世帯のある住宅数	65,050	71,010	74,540	100.0	100.0	100.0
木造	27,080	27,140	29,540	41.6	38.2	39.6
非木造	37,970	43,870	45,000	58.4	61.8	60.4
腐朽・破損あり	3,240	4,450	5,550	5.0	6.3	7.4
腐朽・破損なし	61,810	66,560	68,990	95.0	93.7	92.6

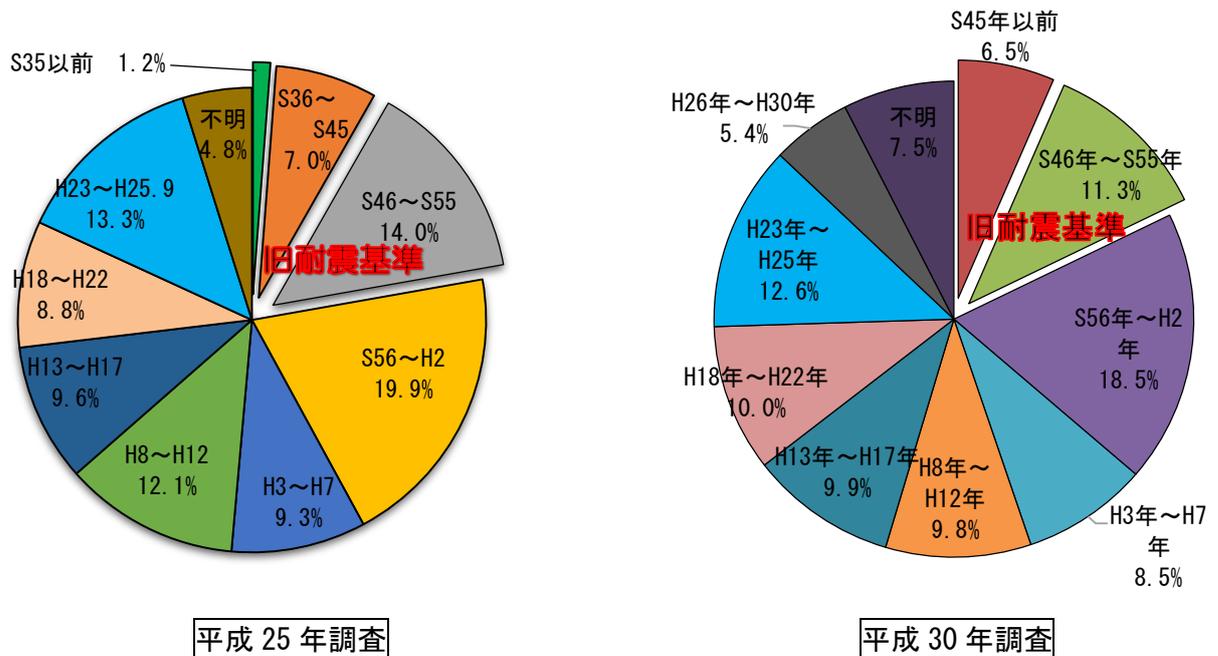
出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

②建築年別状況

平成 30 年の居住世帯のある住宅数を建築年別にみると、昭和 56 年以降に建てられた新耐震基準の住宅が 55,740 戸 (74.8%)、昭和 55 年以前に建てられた旧耐震基準の住宅が 13,270 戸 (17.8%)であり、昭和 56 年以降に建てられた新耐震基準の住宅が高い率を示しています。

また、昭和 55 年以前に建てられた旧耐震基準の住宅は、平成 25 年では 22.2%だったのが、平成 30 年では 17.8%に減少していることから、旧耐震基準の住宅の建て替え等が進んでいると推測できます。

図 8 【建築年別状況】



出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

表 3 【建築年別状況】

	H25 (戸)	H30 (戸)	H25 構成比 (%)	H30 構成 (%)
居住世帯のある住宅数	71,010	74,540	100.0	100.0
S45 以前	5,840	4,880	8.2	6.5
S46~S55	9,960	8,390	14.0	11.3
S56~H2	14,140	13,820	19.9	18.8
H3~H7	6,610	6,360	9.3	8.5
H8~H12	8,590	7,320	12.1	9.8
H13~H17	6,790	7,410	9.6	9.8
H18~H22	6,250	7,430	8.8	10.0
H23~H25	9,450	9,370	13.3	12.6
H26~H30	—	4,030	—	5.4
不明	3,380	5,530	4.8	7.3



出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

(2) 住宅と空き家の状況

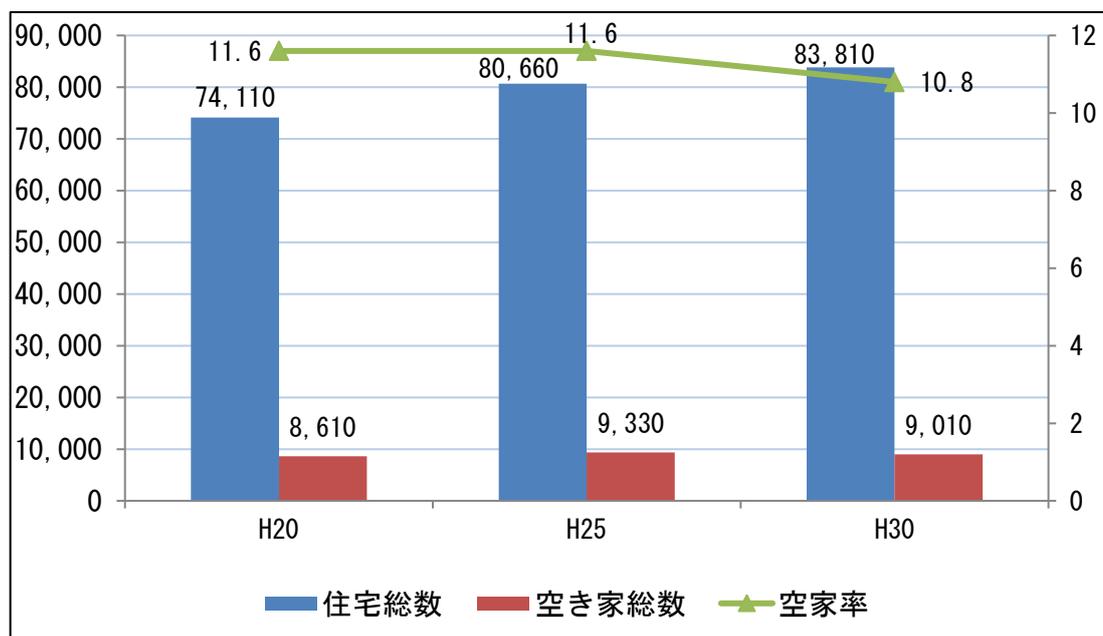
住宅総数と空き家総数を平成 25 年と平成 30 年で比較してみると、住宅総数は 80,660 戸から 83,810 戸に増加し、増減率はプラス 3.9%。空き家総数は 9,330 戸から 9,010 戸に減少し、増減率はマイナス 3.4%となっています。

また、空家率※は平成 20 年、平成 25 年ともに 11.6%で増減はありませんが、平成 30 年で 10.8%に減少しています。

空家率の減少の要因として考えられることは、本市は比較的首都圏に近く、住宅の流通が多くあることや、平成 20 年に起きた金融危機からの脱却による景気回復による住宅需要の増等が考えられます。

図 9 【住宅と空き家の状況】

(単位：戸、%)



出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

表 4 【住宅と空き家の状況】

	H20(戸)	H25(戸)	H30(戸)	増加数(戸) (H30-H25)	増減率(%)
住宅総数	74,110	80,660	83,810	3,150	3.9
空き家総数	8,610	9,330	9,010	-320	-3.4
空家率(%)	11.6	11.6	10.8	—	—

出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

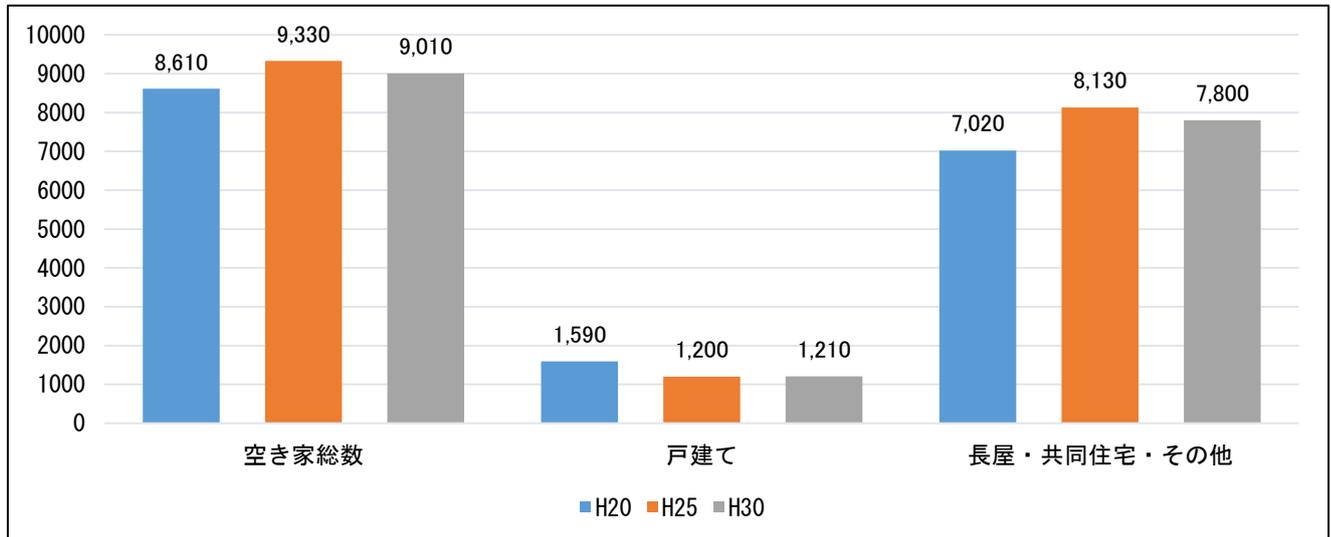
※「空家率」…住宅総数に対する、空き家の割合
(空き家総数÷住宅総数)

(3) 空き家の建て方別状況

平成 25 年と平成 30 年の空き家総数を建て方別に比較してみると、戸建ては 1,200 戸から 1,210 戸に微増し、増減率はプラス 0.1%。長屋・共同住宅・その他は 8,130 戸から 7,800 戸に減少し、増減率はマイナス 4.1%となっています。以上のことから空き家の内訳は、そのほとんどが長屋・共同住宅・その他となっています。また、空き家総数では減少しているものの「戸建て」は微増となっています。

図 10 【空き家の建て方の状況】

(単位：戸)



出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

表 5 【空き家の建て方別状況】

	H20(戸)	H25(戸)	H30(戸)	H20 構成比 (%)	H25 構成比 (%)	H30 構成比 (%)	H25-H30 増減率 (%)
空き家総数	8,610	9,330	9,010	100.0	100.0	100.0	8.4
戸建て	1,590	1,200	1,210	18.5	12.9	13.4	0.1
長屋・共同住宅・その他	7,020	8,130	7,800	81.5	87.1	86.6	△4.1

出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

(4) 空き家の分類別状況

平成 25 年と平成 30 年の空き家総数を分類別に比較してみると、「売却用住宅」が 560 戸から 320 戸に、「その他の住宅」は 2,370 戸から 1,730 戸にそれぞれ減少しています。

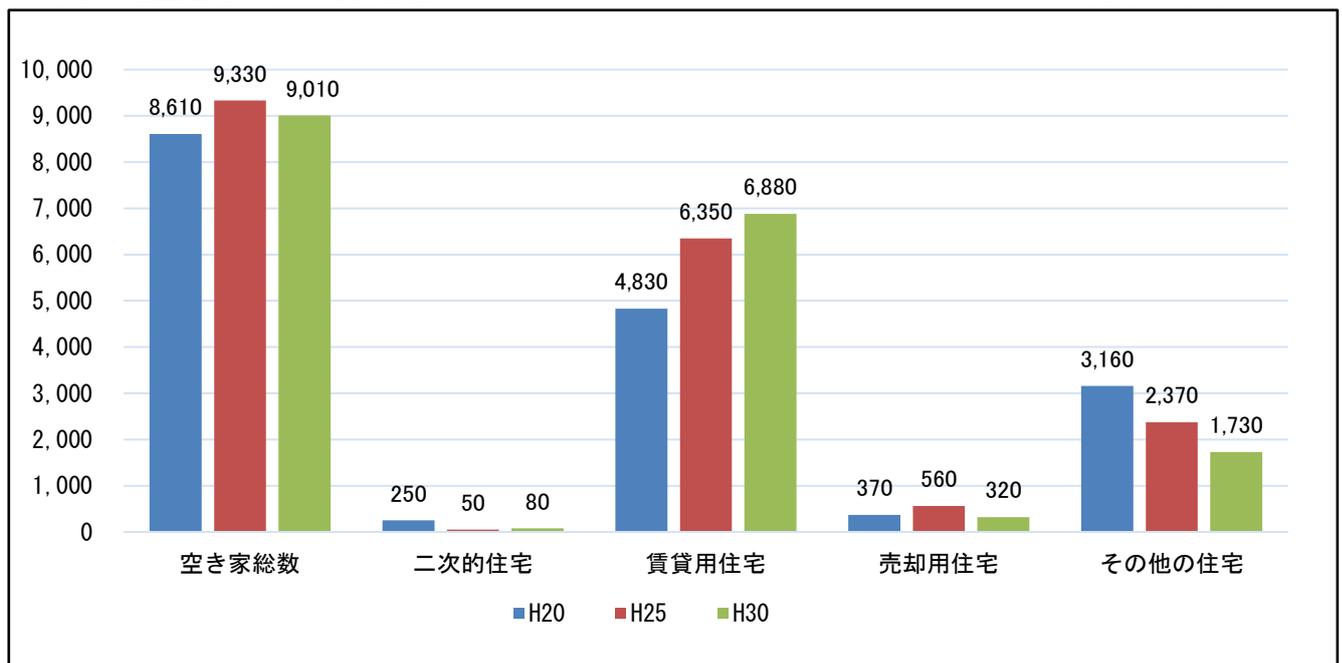
一方「二次的住宅」は 50 戸から 80 戸に、「賃貸用住宅」が 6,350 戸から 6,880 戸に、それぞれ増加しています。

また、平成 30 年の空き家総数 9,010 戸に対し、「賃貸用住宅」が 6,880 戸 (76.4%) を占めており、空き家の多くが「賃貸用住宅」となっています。

※「二次的住宅」「賃貸用住宅」「売却用住宅」「その他の住宅」の詳細については 12 ページ参照

図 11 【空き家の分類別状況】

(単位：戸)



出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

表 6 【空き家の分類別状況】

	H20(戸)	H25(戸)	H30(戸)	H20 構成比(%)	H25 構成比(%)	H30 構成比(%)	H25~H30 増減率(%)
空き家総数	8,610	9,330	9,010	100.0	100.0	100.0	△3.4
二次的住宅	250	50	80	2.9	0.5	0.9	60.0
賃貸用住宅	4,830	6,350	6,880	56.1	68.1	76.4	8.3
売却用住宅	370	560	320	4.3	6.0	3.6	△42.9
その他の住宅	3,160	2,370	1,730	36.7	25.4	19.1	△27.0

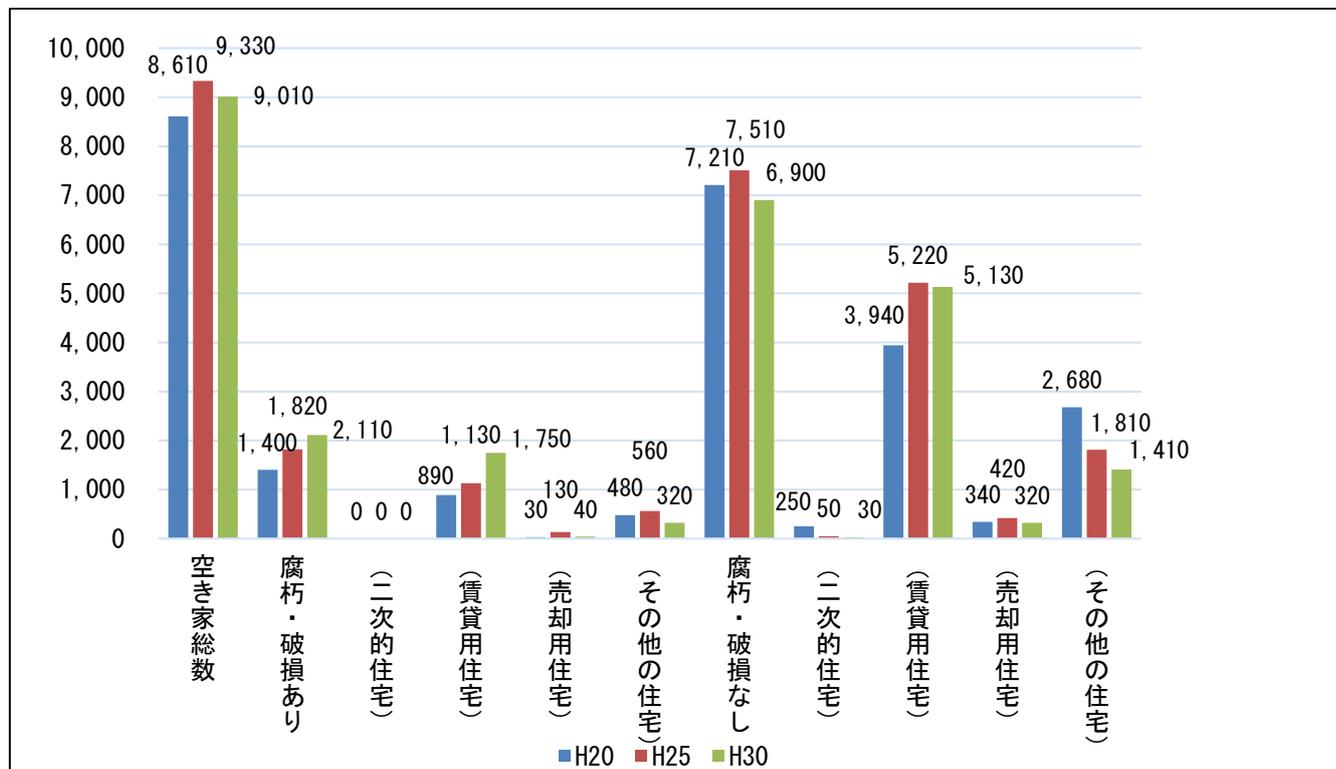
出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

(5) 空き家の腐朽・破損状況

平成 25 年と平成 30 年の空き家総数を腐朽・破損状況別に比較してみると、空き家総数で 320 戸減少している一方で、「腐朽・破損あり」が 290 戸増加しています。また、平成 30 年の空き家総数 9,010 戸に対し、「腐朽・破損あり」が 2,110 戸 (24.5%) を占めており、4 戸に 1 戸が腐朽・破損のある空き家となっています。さらに、空き家の増減率はマイナス 3.4%と減少しているのに対し、腐朽・破損のある空き家の増減率はプラス 16.0%と大きく上回っています。

図 12 【空き家の腐朽・破損状況】

(単位：戸)

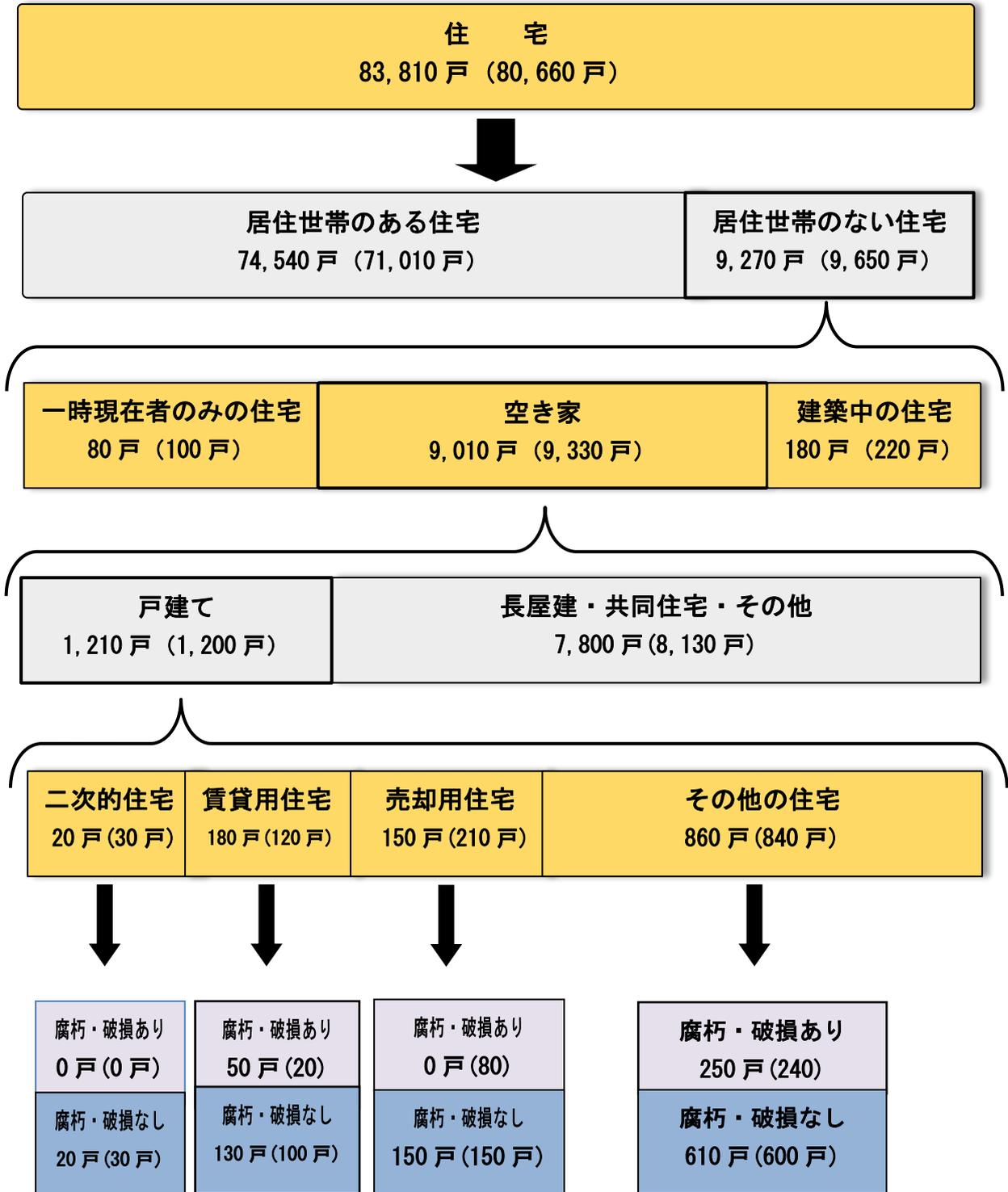


出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

表 7 【空き家の腐朽・破損状況】

	H20(戸)	H25(戸)	H30(戸)	H20 構成比(%)	H25 構成比(%)	H30 構成比(%)	H25~H30 増減率(%)
空き家総数	8,610	9,330	9,010	100.0	100.0	100.0	△3.4
腐朽・破損あり	1,400	1,820	2,110	16.3	19.5	24.5	16.0
(二次的住宅)	0	0	0	0.0	0.0	-	-
(賃貸用住宅)	890	1,130	1,750	10.3	12.1	19.4	54.9
(売却用住宅)	30	130	40	0.4	1.4	0.4	△30.8
(その他の住宅)	480	560	320	5.6	6.0	3.6	△42.9
腐朽・破損なし	7,210	7,510	6,900	83.7	80.5	76.6	△8.0
(二次的住宅)	250	50	30	2.9	0.5	0.3	△40.0
(賃貸用住宅)	3,940	5,220	5,130	45.8	56.0	57.0	△2.0
(売却用住宅)	340	430	320	3.9	4.6	3.6	△25.6
(その他の住宅)	2,680	1,810	1,410	31.1	19.4	15.6	△22.1

図 13 【平成 30 年住宅・土地統計調査からみる本市の住宅状況】 ※（ ）は平成 25 年調査



3. 本市に寄せられる空家等の申し出状況

法の施行（平成 27 年度）以降における空き家の近隣に居住する市民等から市への改善の申し出については、平成 27 年度と比較すると増加傾向にあります。

申し出内容を見ると、各年度とも「樹木・雑草の繁茂」に対する申し出が多くを占めています。なお、令和 1 年度の家屋の破損が多い理由は、この年に大型の台風 19 号が千葉県内を通過したことによる、破損等の申し出によるものです

図 14 【空き家の申し出件数】

（単位：件）

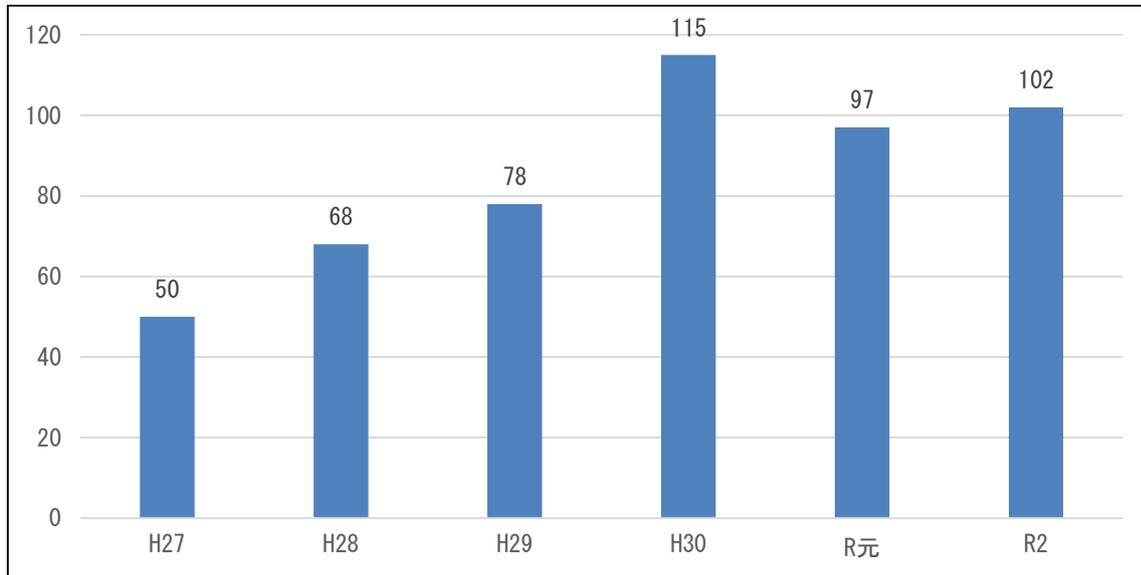
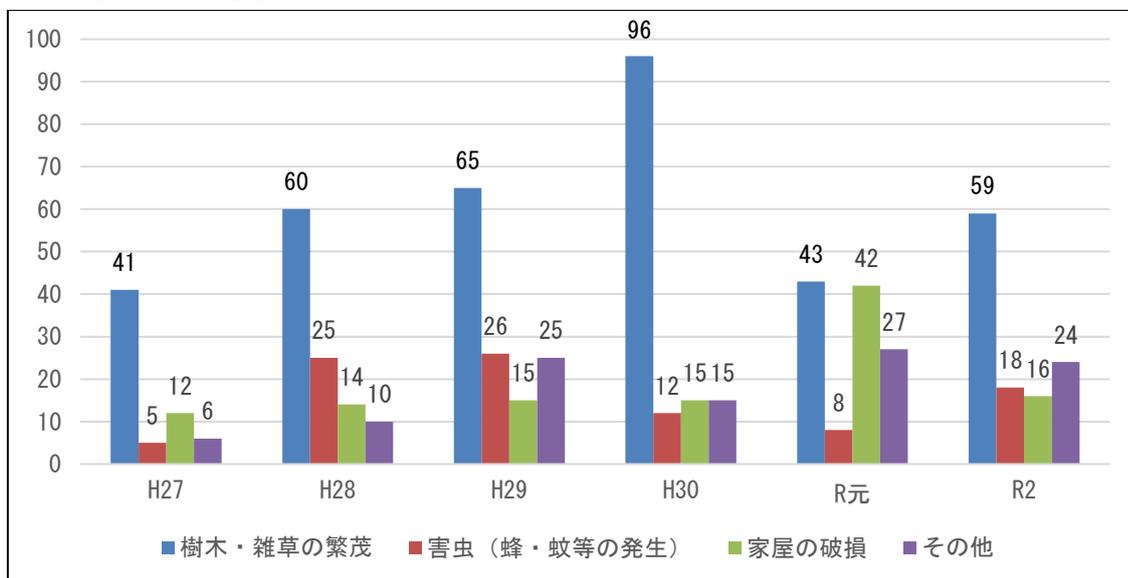


図 15 【申し出内容】

（単位：件）



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

<その他の主な内容>

ごみの放置、不審者の侵入、塀の傾き、害獣（猫、ハクビシン等）の住みつき・鳥の糞被害

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

習志野市における空家等対策計画の次期計画(令和4年度から7年度)にあたり、事業進捗に合せた空家等の利活用や適正管理、除去を含めた対策を総合的かつ計画的に見直すために空家等の現地調査を実施し、空家等対策計画策定の基礎資料とすることを目的とします。

(2) 調査の期間

令和3年6月24日～令和3年9月13日

(3) 調査区域及び対象物件

① 調査区域

習志野市全域

② 対象物件

令和3年7月15日を基準日として、「空き家候補一覧※」に記載されている家屋を対象としました。

※前回調査で「空き家である」「判断できない」と判定した物件と、前回調査以降に空き家の申し出等があった物件

(4) 調査方法

① 机上調査

令和3年7月15日時点の「空き家候補一覧」に記載されている家屋住所と住宅地図の住所とを合せる処理を行い、両方が合った空き家候補を住宅地図上に印をして、空家等候補の特定を行いました。

家屋住所と住宅地図が合わなかったものについては、地図等の資料を確認し、位置の特定が可能なものは特定し、それでも位置が特定できないものについては「不明点リスト」作成し、習志野市で所有する情報により位置の特定を依頼しました。

また、ひとつの住所に対して複数の家屋がある場合にも、地図等の確認、特定、特定できないものは「不明点リスト」を作成、確認を依頼しました。

② 現地調査

机上調査により、特定した空き家候補を対象に、調査員が外観目視による調査を行い、現地調査票に記入するとともに写真撮影する現地調査を行いました。

現地調査では、最初に一次調査として「空き家判定」を実施し、「空き家である」、「空き家ではない」、「判断できない」の3項目に判別しました。その後一次調査で、「空き家である」、「判断できない」と判定した建物に対して、二次調査として、個々の建物についてその状況を把握した上で、建物自体の破損の程度を評価するための「老朽危険度判定」、近隣への影響度合いを評価するための「周囲に対する影響度判定」を調査し、総合評価を行いました。

「老朽危険度判定」は「A」～「D」までの4段階、「周囲に対する影響度判定」「a」～「c」3段階で評価しています。

表8【老朽度危険度判定基準】

ランク	老朽危険度判定基準
A	危険度が高い空き家 ・屋根の大部分が陥没または、外壁の大部分の外装材が腐敗、あるいは剥離している ・傾きがある
B	危険度が中程度の空き家 ・屋根、外壁に破損がある ・傾きがある
C	危険度が低い空き家 ・屋根、外壁に破損がある ・傾きがない
D	危険度が低い空き家 ・屋根、外壁に破損がない ・傾きがない

ランク	周囲に対する影響度判定基準
a	隣家または公道を通行する人・車輦に悪影響を及ぼす可能性が大きい
b	隣家または公道を通行する人・車輦に悪影響を及ぼす可能性がある
c	隣家または公道を通行する人・車輦に悪影響を及ぼす可能性がない

2. 調査の結果

(1) 一次調査の結果

現地調査の結果、446 戸のうち「空き家である」建物が 295 戸 (66.1%)、「判断できない」が 0 戸 (0.0%)、「空き家ではない」が 151 戸 (33.9%)となっています。

表 9【現地調査の結果】

分 類	平成28年度		令和3年度	
	戸数 (戸)	構成比 (%)	戸数 (戸)	構成比 (%)
現地調査物件数	2,008	100.0	446	100.0
空き家である	167	8.3	295	66.1
判断できない	118	5.9	0	0.0
空き家ではない※	1,723	85.8	151	33.9

※駐車場・更地を含む

(2) 二次調査(老朽危険度判定)の結果

① ランク別集計

「空き家である」及び「判断できない」と判定した物件 295 戸を老朽危険度判定において判定した結果、「A 判定」が 4 戸 (1.4%)、「B 判定」が 4 戸 (1.4%)、「C 判定」が 4 戸 (1.4%)、「D 判定」が 283 戸 (95.9%)となっています。

前回調査時と比較すると「A 判定」「B 判定」「C 判定」は減少しており、「A 判定」は 8 戸 (-66.7%)、「B 判定」が 32 戸 (-88.9%)、「C 判定」が 31 戸 (-88.6%)となっています。「D 判定」は 81 戸 (40.1%)増加、合計も 10 戸 (3.5%)の増加となっています。

表 10【老朽危険度の状況】

判定区分	平成28年度		令和3年度		5年間の変化	
	戸数 (戸)	構成比 (%)	戸数 (戸)	構成比 (%)	戸数 (戸)	変化率 (%)
A判定	12	4.2	4	1.4	-8	-66.7
B判定	36	12.6	4	1.4	-32	-88.9
C判定	35	12.3	4	1.4	-31	-88.6
D判定	202	70.9	283	95.9	81	40.1
合計	285	100.0	295	100.0	10	3.5

② 評価区分別集計

老朽危険度判定において評価区分ごとの内訳を見ると、「構造の一般の程度」が 3 戸 (1.0%)、「構造の腐朽又は破損の程度」が 31 戸 (10.5%)、「防火上又は避難上の構造の程度」が 26 戸 (8.8%)、「排水設備」が 19 戸 (6.4%)となっています。

表 11【老朽危険度判定における評価区分の状況】

判定区分	戸数 (戸)	比率 (%)
構造の一般の程度	3	1.0
構造の腐朽又は破損の程度	31	10.5
防火上又は避難上の構造の程度	26	8.8
排水設備	19	6.4

(3) 周囲に対する影響度の状況

① ランク別集計

「空き家である」及び「判断できない」と判定した物件 295 戸を周囲に対する影響度判定において判定した結果、「a判定」が 5 戸 (1.7%)、「b判定」が 27 戸 (9.2%)、「c判定」が 263 戸 (89.2%)となっています。

前回調査時と比較すると「a判定」「b判定」は減少しており、「a判定」は 8 戸 (-61.5%)、「b判定」が 31 戸 (-53.4%)となっています。「c判定」は 49 戸 (22.9%)増加、合計も 10 戸 (3.5%)の増加となっています。

表 12【周囲に対する影響度の状況】

判定区分	平成28年度		令和3年度		5年間の変化	
	戸数 (戸)	構成比 (%)	戸数 (戸)	構成比 (%)	戸数 (戸)	変化率 (%)
a判定	13	4.6	5	1.7	-8	-61.5
b判定	58	20.4	27	9.2	-31	-53.4
c判定	214	75.1	263	89.2	49	22.9
合計	285	100.0	295	100.0	10	3.5

② 評定区分別集計

周囲に対する影響度判定において評価区分ごとの内訳を見ると、「屋根瓦やトタン等の剥がれ」が 35 戸 (11.9%)、「外壁の腐朽・破損の有無」が 30 戸 (10.2%)、「フェンス・塀」が 35 戸 (11.9%)、「庭木の雑草」が 157 戸 (53.2%)、「樹木」が 92 戸 (31.2%)、「動物等の被害」が 0 戸 (0.0%)、「ゴミ・放置物」が 50 戸 (16.9%)、「異臭」が 2 戸 (0.7%)、「窓ガラスの破損の状況」が 5 戸 (1.7%)、「軒先・軒裏の破損の有無」が 92 戸 (31.2%)、「雨どいの破損の有無」が 53 戸 (18.0%)となっています。比較的改善が容易である庭木の雑草は半数以上の空き家で問題があると判断されており、樹木の隣家や道路への越境も 31.2%の空き家で見受けられます。

表 13【周囲に対する影響度判定】

判定区分	戸数 (戸)	比率 (%)
屋根瓦やトタン等の剥がれ	35	11.9
外壁の腐朽・破損の有無	30	10.2
フェンス・塀	35	11.9
庭木の雑草	157	53.2
樹木	92	31.2
動物等の被害	0	0.0
ゴミ・放置物	50	16.9
異臭	2	0.7
窓ガラスの破損の状況	5	1.7
軒先・軒裏の破損の有無	92	31.2
雨どいの破損の有無	53	18.0

(4) 総合評価の結果

総合評価の結果から、利活用が可能と思われる「Cc」、「Dc」が262戸(88.8%)、特定空家等になる可能性が高いと思われる「Aa」「Ab」判定が4戸(1.4%)、となっています。

前回調査と比較すると、「Aa」「Ab」判定が12戸から4戸に減少しており、「Cc」、「Dc」については213戸から262戸に増加しています。危険度、影響度の高い管理不全の空き家は減少し、管理状態の良い空き家は増えていることから、空家等対策の取組に対する成果が表れていると考えられます。

表 14 【総合評価の結果】

			老朽危険度判定(戸)				合計 (戸)
			A	B	C	D	
平成 28 年度	影響 度 判 定	a	11	2	0	0	13
		b	1	33	16	8	58
		c	0	1	19	194	214
	合計	12	36	35	202	285	
令和 3 年度	影響 度 判 定	a	4	0	1	0	5
		b	0	4	3	21	28
		c	0	0	0	262	262
	合計	4	4	4	283	295	
5 年 間 の 増 減	影響 度 判 定	a	-7	-2	1	0	-8
		b	-1	-29	-13	13	-30
		c	0	-1	-19	68	48
	合計	-8	-32	-31	81	10	

(5) 地区別の空き家状況

地区別に空き家の戸数を見ると谷津が 45 戸（15.3%）で最も多く、次に実籾が 39 戸（13.2%）、東習志野が 37 戸（12.5%）、藤崎が 28 戸（9.5%）となっています。

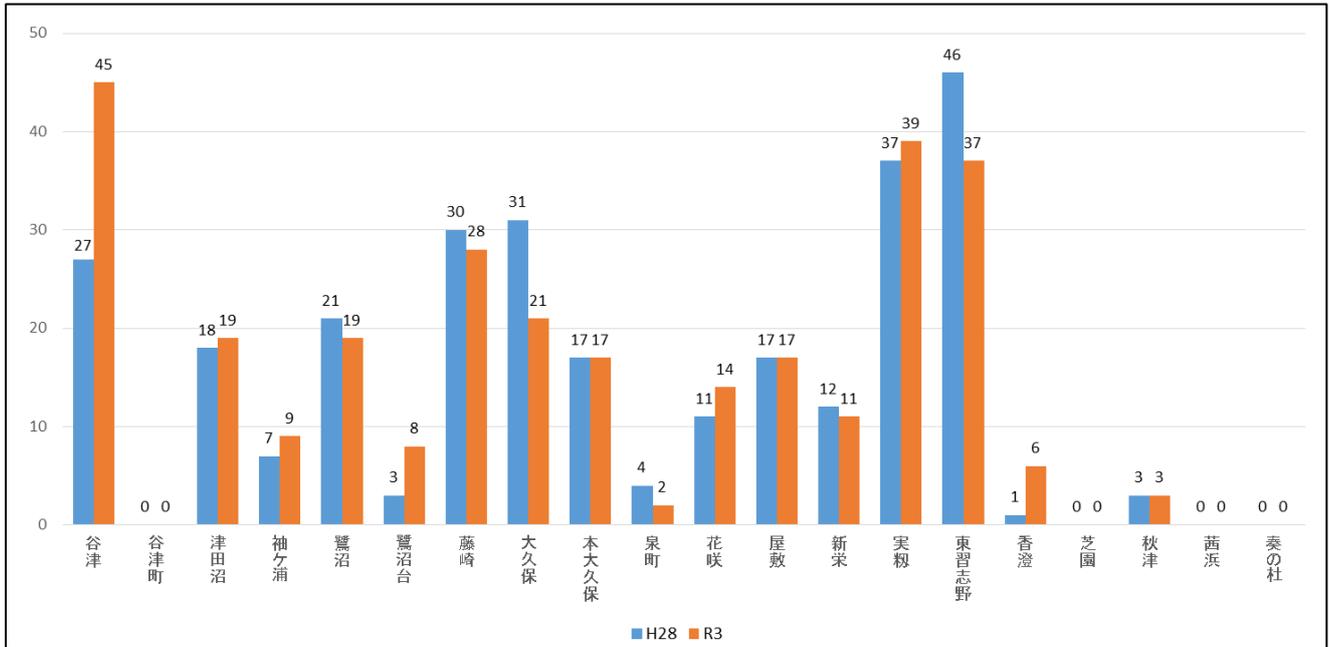
前回調査と比較すると、大久保地区で 10 戸、東習志野地区で 9 戸減少している一方で、谷津地区では 18 戸空き家が増加しています。

また地区別に特定空家等になる可能性の高い空き家である総合評価区分「Aa」の戸数を見ると、実籾地区に 2 戸、鷺沼、泉町地区に 1 戸となっています。総合評価区分「Aa」の戸数の変化を見ると、鷺沼地区で 3 戸、津田沼地区で 2 戸、谷津、本大久保、東習志野でそれぞれ 1 戸ずつの減少となっており、実籾地区では 1 戸の増加となっています。

表 15 【地区別空き家の状況】

地区名	平成28年度		令和3年度		5年間の変化	
	空き家数(戸)		空き家数(戸)		空き家数(戸)	
	総数	総合評価「Aa」	総数	総合評価「Aa」	総数	総合評価「Aa」
谷津	27	1	45	0	18	-1
谷津町	0	0	0	0	0	0
津田沼	18	2	19	0	1	-2
袖ヶ浦	7	0	9	0	2	0
鷺沼	21	4	19	1	-2	-3
鷺沼台	3	0	8	0	5	0
藤崎	30	0	28	0	-2	0
大久保	31	0	21	0	-10	0
本大久保	17	1	17	0	0	-1
泉町	4	1	2	1	-2	0
花咲	11	0	14	0	3	0
屋敷	17	0	17	0	0	0
新栄	12	1	11	0	-1	-1
実籾	37	1	39	2	2	1
東習志野	46	1	37	0	-9	-1
香澄	1	0	6	0	5	0
芝園	0	0	0	0	0	0
秋津	3	0	3	0	0	0
茜浜	0	0	0	0	0	0
奏の杜	0	0	0	0	0	0
合計	285	12	295	4	10	-8

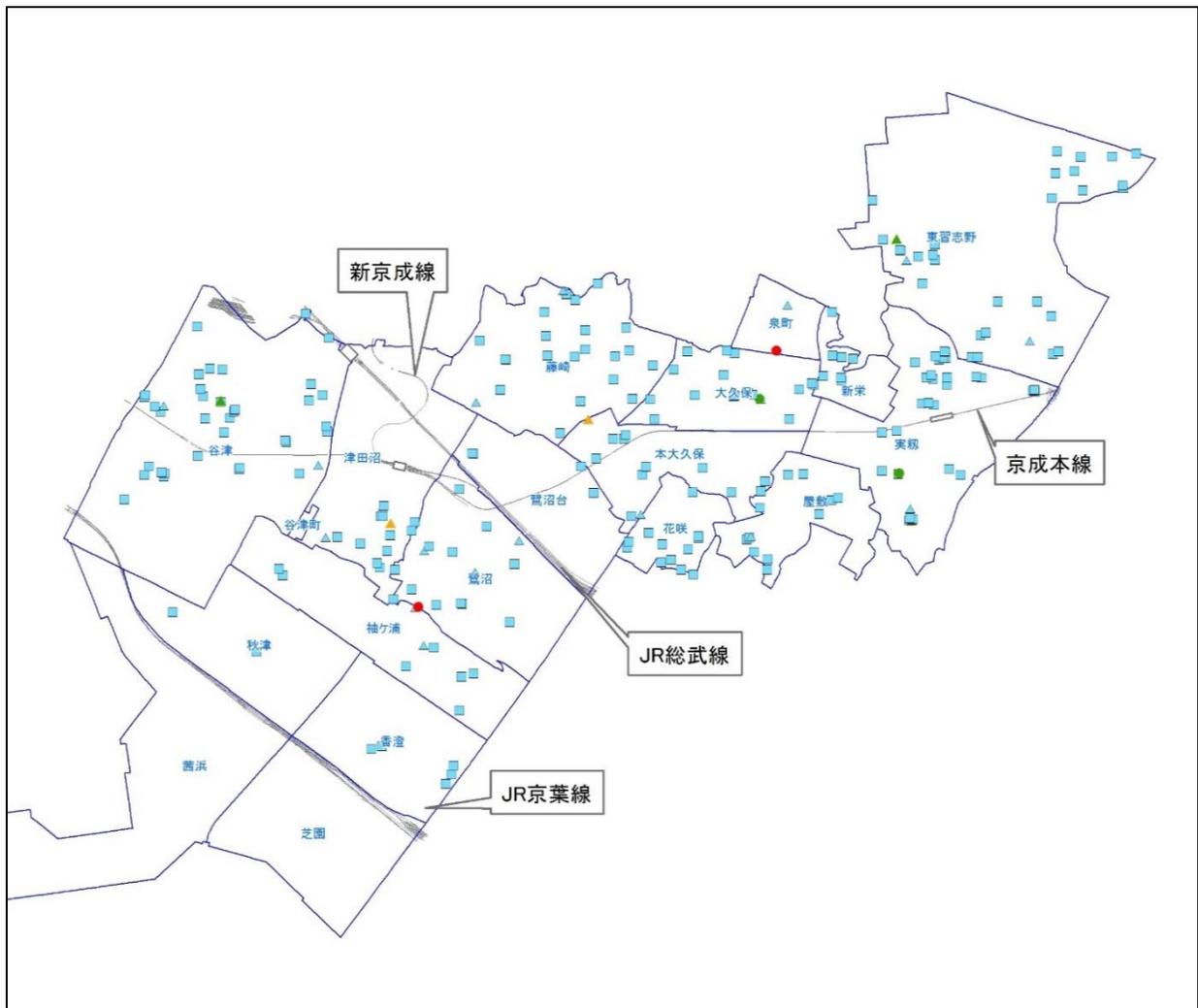
図 16 【地区別の空き家状況】



(6) 地区別の空き家分布状況

空家は、JR 京葉線より北側（奏で杜を除く）の全ての地区に分布していました。

図 17 【地区別の空き家分布状況】



(7) 構造別・階数別の空き家の状況

空き家を構造別に見ると、木造が280戸(94.9%)、非木造が12戸(4.1%)、雑草の繁茂等で建物の外壁が確認できない不明が3戸(1.0%)となっています。

階数別に見ると平屋が82戸(27.8%)、2階建て210戸(71.2%)、3階建てが3戸(1.0%)となっています。

構造別・階数別で空き家を見ると、木造2階建ての空き家が199戸(67.5%)で最も多い結果となっています。

表16【構造・階数別空き家数】

構造 \ 階数	平屋 (戸)	2階 (戸)	3階以上 (戸)	合計 (戸)
木造	81	199	0	280
非木造	0	10	2	12
不明	1	1	1	3
合計	82	210	3	295

3. 習志野市の空き家に関する課題について

(1) 2章(習志野市の人口と空き家の現状)及び3章(空家等実態調査)について、以下のとおりにまとめました。

習志野市の人口の推移から

・本市の人口は、今後令和7年までは増加するものの、それ以降は減少していきます。このような中、65歳以上の老年人口は増加を続け、令和31年には5万人を超え(高齢化率32.2%)ると予測しています。

住宅・土地統計調査から

・今回(平成30年)の調査では、市内の住宅数は前回調査(平成25年)から増加をしていますが、空き家総数は減少しています。しかし、空き家の建て方別で見ますと、減少しているのは「長屋・共同住宅・その他」となっており、「戸建て」の空き家は微かに増加しています。

・旧耐震基準の建物が減少していることから、旧耐震基準の建物の建て替え等が進んでいると考えられます。

本市に寄せられる空き家の申し出状況から

・申し出件数は年々増加しています。申し出内容、現地調査の結果から、日常的に管理がされていない空き家が増加していると考えられます。

・申し出内容では、雑草等の繁茂等が多く、特に初夏から秋にかけて申し出が多くなっています。

空家等実態調査から

・前回調査(平成28年度)と比較すると、本市の空家等の数は微かに増加していますが、危険度や影響度の高い空き家の数は減少しています。

・空家等は、住居系の建物が建てられない茜浜・芝園地区以外の全域に分布しています。特に谷津、実籾、東習志野、藤崎の各地区に多く所在しています。

(2) 上記の空家等の現状を踏まえ、空家等対策を取り組んでいく上での課題を、次のとおり整理します。

①空家等の発生抑制

高齢化の進展により、空き家が増加していくことが予想されます。一般的に独居高齢者の死亡等により空家化すると考えられることから、福祉部門と連携し対策を講じる必要があります。

②空家等の適正管理

空き家化した場合であっても、管理されていれば大きな問題にはなりません。状況を悪化させないよう、所有者等に対して継続的に管理するよう働きかけを行う事が必要です。

③空家等の流通・利活用の推進

空家等実態調査の結果、老朽危険度や周囲に対する影響度が低い空家等が多いことがわかりました。これらの空家等は、比較的良好な状態が保たれていることから、所有者等に対して、流通や利活用に関する情報提供や、各種相談等が気軽にできる体制の構築が必要です。

④管理不全な空家等の解消

管理不全の空家等については、防犯・衛生・景観面において近隣等へ影響を及ぼすことから、改善・解消に向けた取り組みや、特定空家等に認定された空家等に対しては、法的措置の検討が必要です。

第4章 空家等対策における基本的な方針

1. 基本方針

市民の生命・身体・財産を守り、生活環境を保全するためには、建物が空家等になる前から所有者又は管理者に対する普及・啓発を通じて、修繕等の重要性を認識してもらい、適正に管理してもらう必要があります。建物が適正に管理されていれば、その後空家等になったとしても、流通や利活用が容易になります。しかし、少子高齢化社会の進展に伴い、管理が行き届いていない空家等が増加しているのも事実です。

本計画においては、建物の状態に着目し「空家等になる前」「適正管理されている空家等」「管理不全の空家等」の三段階に分類し、各段階に応じた基本方針に基づき空家等対策を講じるものとします。

建物の状態

空家等になる前

基本方針Ⅰ

良好な環境で快適に暮らせるまちを実現するため
「発生抑制・適正管理」を促進します

今後も空家等の増加により、周辺への悪影響など多くの問題を生み出すことが予想されます。誰もが快適に暮らせるまちを目指すため、新たな空家等の発生をできるだけ抑制するとともに、適切な管理を促すなど、所有者等の自主的な適正管理を促進します。

適正管理されている空家等

基本方針Ⅱ

活気のあるまちを実現するため
「流通・利活用」を促進します

本市に所在する空家等は比較的需要があり不動産市場に流通しています。また、利用可能な空家等は利活用することで、地域活性化につながることから、活気のあるまちを目指すため、中古住宅としての市場流通の促進やリフォーム・修繕等、所有者等の意向を把握した中で、関係団体等と連携し空家等の流通・利活用を促進します。

管理不全の空家等

基本方針Ⅲ

安全・安心に暮らせるまちを実現するため
「管理不全状態の解消」を推進します

適正な管理が行われていない空き家（管理不全空家）は、防災、衛生、景観等において、地域住民の生活環境等に悪影響を及ぼす恐れがあります。地域住民が安全で安心して暮らせるまちを目指すため、管理不全空家等の所有者等に対して解消に向けた指導や、特定空家等に対して必要な措置を講じるなど、問題解決に向けた取り組みを推進します。

一般的な空家等の流れ



2. 目標値(指標)

本計画においては、計画期間(令和4年度から7年度)における進捗や達成度を示すための目標値を設定し、計画を推進していきます。

基本方針Ⅰ「発生抑制・訂正管理」

成果指標	令和3年度(基準値)	令和7年度(目標値)	
新規空き家の発生戸数	176戸	158戸以内	(10%減少)
基準値・目標値設定の考え方			
<ul style="list-style-type: none"> ・基準値：平成29年度～令和2年度(4年間)末までに新たに空家等の申し出があった戸数。 ・目標値：7年度末(4年間)までに、新たに空家等の申し出があった空家等の戸数。 			

基本方針Ⅱ「流通・利活用」

成果指標	令和3年度(基準値)	令和7年度(目標値)	
空き家の戸数	295戸	206戸以下	(30%減少)
基準値・目標値設定の考え方			
<ul style="list-style-type: none"> ・基準値：空家等実態調査における空き家判定の戸数。 ・目標値：空き家判定の295戸のうち、解消された空家等を除いた戸数 			

基本方針Ⅱ「管理不全空家等の解消」

成果指標	令和3年度(基準値)	令和7年度(目標値)	
危険度・影響度の高い空き家の戸数	4戸	0戸	(100%減少)
基準値・目標値設定の考え方			
<ul style="list-style-type: none"> ・基準値：空家等実態調査で老朽危険度判定・影響度判定が「Aa・Ab」と判定された戸数。 ・目標値：基準値(4戸)のうち、解消された空家等を除いた戸数。 			

3. 対象地区

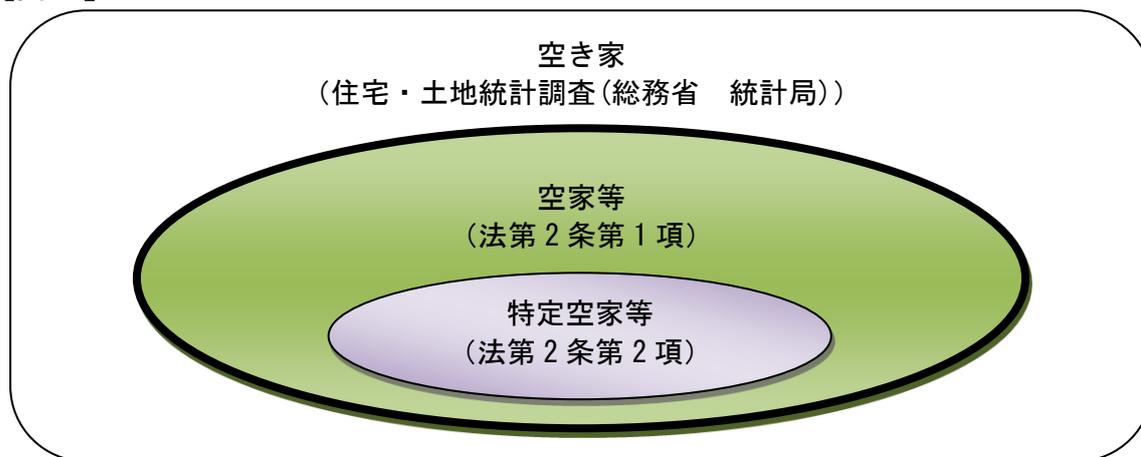
空家等の発生は特定の地区に限定されないため、対象は市内全域とします。

4. 対象とする空家等

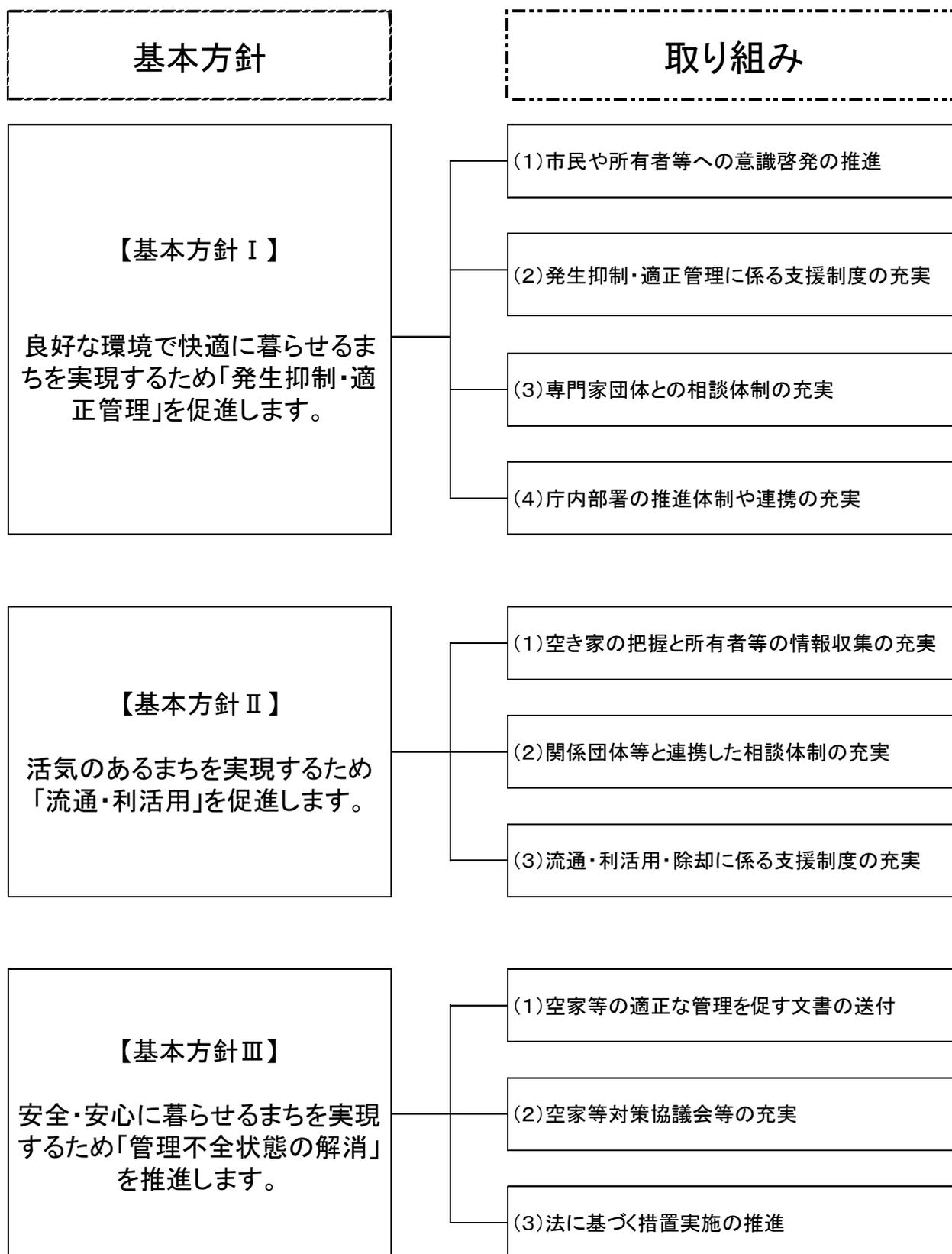
本計画の対象とする空家等は、法第 2 条第 1 項に規定される「空家等」を対象とします。ただし、近隣に悪影響を及ぼしている空き家の多くは、戸建て住宅における樹木の繁茂や家屋の一部が破損しているものであるため、戸建ての空家等を主な対象とします。なお、共同住宅については、建物内の全ての住居が空室となっている状況の場合は空家等として、必要に応じて対策を講じるものとします。

なお、空き家の定義に、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、この基準に該当しない「空き家」についても本計画に準じた取り組みを行います。

【図 18】



5. 計画の体系



第5章 空家等対策の基本的方針に基づく取り組み

基本方針 I :

良好な環境で快適に暮らせるまちを実現するため「発生抑制・適正管理」を促進します

(1) 市民や所有者等への意識啓発の推進(防犯安全課、住宅課、市民課、資産税課)

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等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連絡手段などを市広報紙・ホームページ・パンフレット等による周知や、住宅施策情報ガイドへの空き家活用の掲載、死亡届の提出した方への案内チラシへ相続登記の手続きの案内の記載、固定資産税等の納付書の送付時に空き家の適正管理の案内の配布など、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。

また、適正に管理されている空家等については、いままでどおり所有者等の責任において適切な管理な管理につとめていただきますが、将来的にも適切な管理が不可能とならないよう、所有者等へ啓発してまいります。

(2) 発生抑制・適正管理に係る支援制度の充実(建築指導課、住宅課、産業振興課)

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・適正管理に係る本市の支援制度の周知を行うとともに、国の助成制度を活用するなどの新たな支援制度の創設を検討します。

表 17【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

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
危険コンクリートブロック塀等安全対策費補助事業	地震により倒壊の恐れのあるブロック塀等の撤去に要する費用の一部を補助する。	建築指導課
住宅相談事業	住宅に関する悩み、増改築や維持補修についてのアドバイス等、住宅・建築のことについて、建築士が相談に応じる。	住宅課
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
空家等の有効活用等に関する相談	空き家を【売却したい】【解体したい】【リフォームしたい】などの要望をお持ちの所有者等に対し、千葉県宅地建物取引業協会東葉支部との協定に基づいた「空き家対策相談員」が応じる。	防犯安全課
事業者紹介	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。	クリーンセンター業務課
	家屋等の管理者より蜂の巣の駆除の相談があった際に業者を紹介する。	
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。	企業局 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。	企業局 下水道課

(3) 専門家団体との相談体制の充実(防犯安全課)

市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、防犯安全課がおこなっていますが、専門性の高い相談もあるため、千葉県宅地建物取引業協会東葉支部との協定による相談や既存の市民相談を紹介や、今後は、他の専門家団体等との連携強化を検討します。

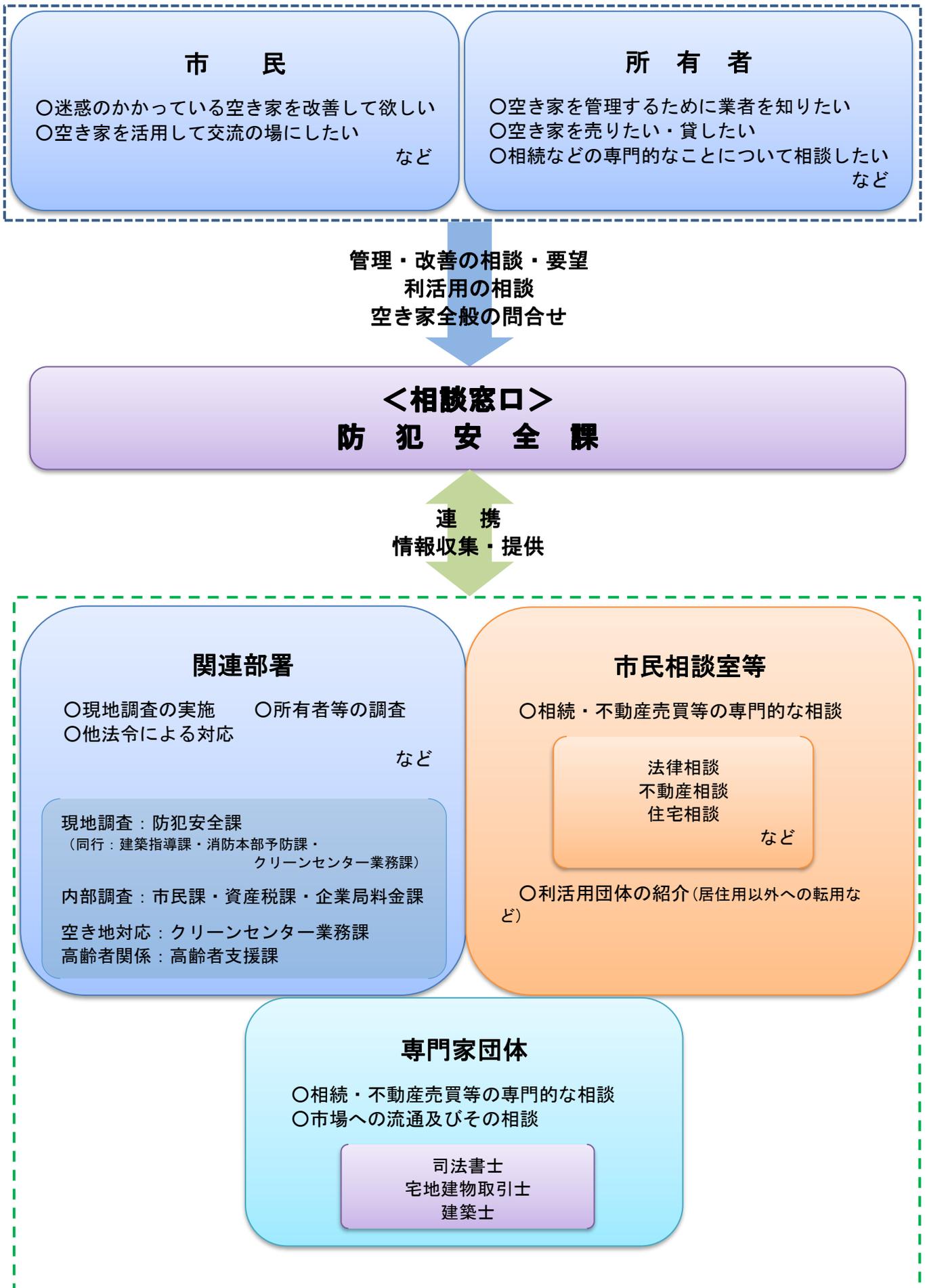
(4) 庁内部署の推進体制や連携の充実(庁内関係部署)

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。

このようなことから、庁内部署との情報交換や連携を密にし、空家等対策を全庁体制で取り組みます。また、独居高齢者がいる建物は、今後、空き家となることが考えられるので、福祉部局や社会福祉協議会などと連携し、増加する高齢者世帯に対する普及啓発活動を行います。

内 容	担当課
空き家の相談窓口	防犯安全課
建築物に関すること	建築指導課
火災の予防に関すること	消防本部 予防課
住宅施策に関すること	住宅課
ごみに関すること	クリーンセンター業務課
害虫や害獣に関すること	環境政策課
道路への樹木や雑草の繁茂に関すること	街路整備課
法律相談等に関すること	市民広聴課
高齢者等に関すること	高齢者支援課

図 19 【相談及び実施体制イメージ】



基本方針Ⅱ：活気のあるまちを実現するため「流通・利活用」を促進します

(1) 空き家の把握と所有者等の情報収集の充実(防犯安全課)

空き家は、毎年発生することが想定されることから、その状況を把握するための調査が必要です。そこで、効果的な調査手法を検討し、市内における空き家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、定期的に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相談体制の充実(防犯安全課)

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。

本市は、東京のベッドタウンに位置し、消費者の住宅に対する需要は高いと思われます。また、新たな居住者が生まれることで、地域の活性化に繋げることが重要です。

このため、不動産分野の団体等との連携のもと締結した「空家等の有効活用に関する相談業務協定書」に基づき、空き家所有者等からの相談に対応しています。

今後は、他の様々な専門的分野においても、多様なニーズに応じた空家等の相談体制が必要と考えられることから、他の専門家団体との連携等について検討していきます。

(3) 流通・利活用・除却に係る支援制度の充実(防犯安全課 建築指導課 住宅課)

本市に所在する空き家は、一定程度の需要があり、不動産市場に流通しています。また、空き家を適正に管理をするだけでなく、リフォームや中古住宅等として有効に活用することが必要です。

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すことが必要です。

このような観点から、空家等の利活用のための改修やリフォーム等の補助、譲渡所得の3,000万円特別控除の周知、空家等に係る新たな支援制度について検討します。

基本方針Ⅲ：安全・安心に暮らせるまちを実現するため「管理不全状態の解消」を推進します

(1) 空家等の適正な管理を促す文書の送付(防犯安全課)

実態調査や市民等から適正に管理がされていない等の情報提供があった場合は、空家等の所有者等に対して、その状態の改善を促す文書等を送付していますが、所有者等に対して、空き家管理の認識を高めたり、状況等を知ってもらうには有効であることから、引き続き行います。

また、所有者等の情報の特定には、税情報や住民票、戸籍などを活用するため、関連部所と連携し迅速かつ確実に所有者等の特定を進めます。

(2) 空家等対策協議会等の充実(防犯安全課)

本市では、法第4条に基づき設置した空家等対策協議会や庁内関係部署で構成される特定空家等判定委員会を設置しています。

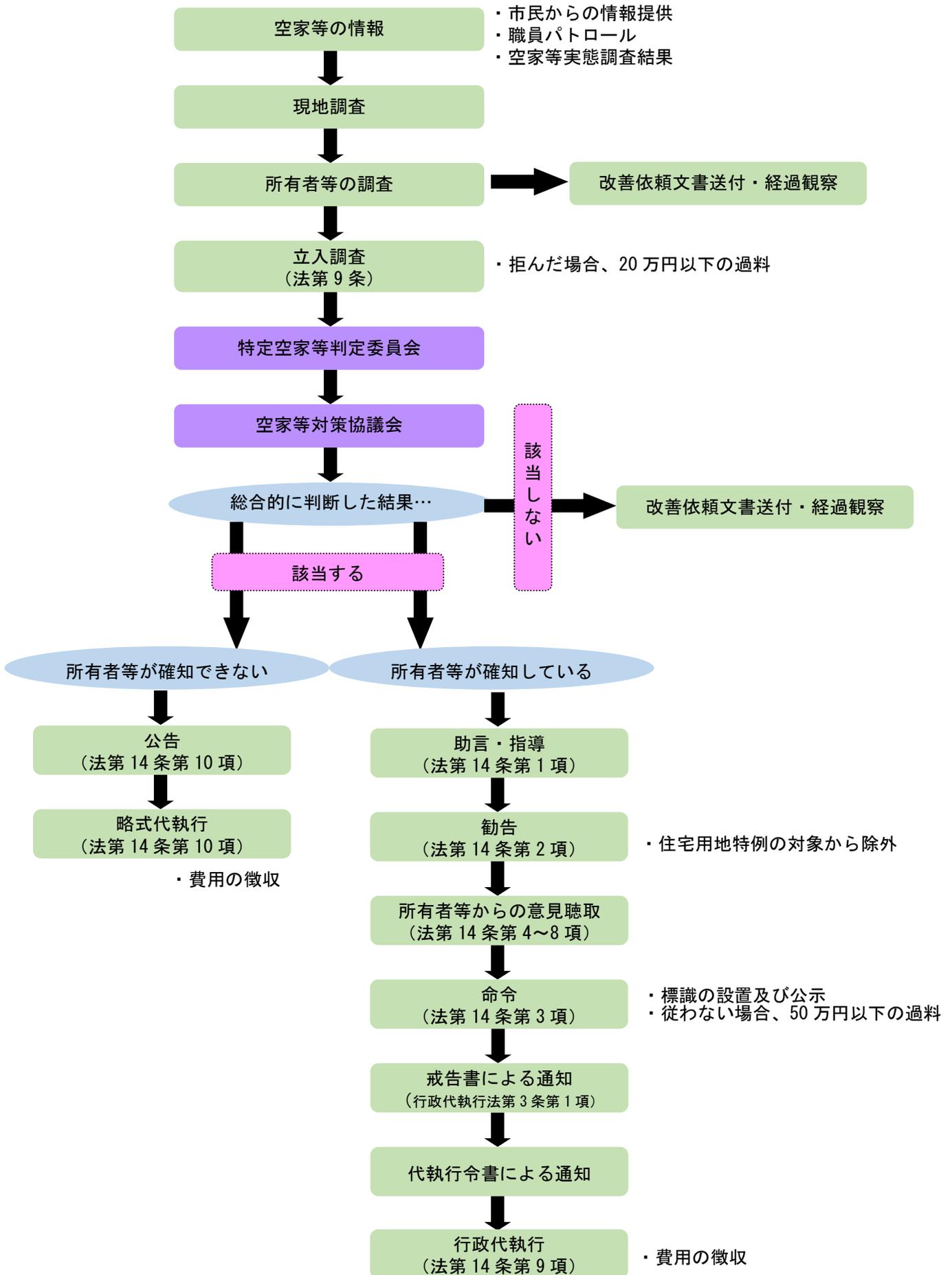
これらの協議会等については、各分野の専門家や地域等の方々に構成されていることから、計画の策定や空家等対策の実施、特定空家等の認定及び措置等に関し意見等を聞くとともに、今後は更なる空家等対策の推進に向けた内容の充実に努めます。

(3) 法に基づく措置実施の推進(防犯安全課)

管理不全状態の空き家のうち、保安上危険であったり、衛生上有害であったり、景観を損なっている等の特定空家等に該当しそうな空家等については、積極的に立入調査を実施するなど、特定空家等の判定をおこないます。

特定空家等と認定された空家等については、法に基づき除却、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、特定空家等の解消に努めます。

図 20 【特定空家等に対する措置のフロー】



「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)
 ～「特定空家等」の判断の参考となる基準～

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】

<建築物の著しい傾斜>

- ・基礎に不同沈下がある
- ・柱が傾斜している

<建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等>

(基礎及び土台)

- ・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

(柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等)

- ・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】

<屋根ふき材、ひさしまたは軒>

- ・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

<外壁>

- ・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

<看板、給湯設備、屋上水槽等>

- ・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

<屋外階段またはバルコニー>

- ・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

<門または塀>

- ・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

- ・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

- ・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

- ・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

- ・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

第 6 章 空家等対策の実施に関し必要な事項

1. 主体別の役割

法では、所有者等が自らの責任により適切に空家等を管理することとなっていますが、空家等が地域社会に与える影響は大きいため、所有者等だけの問題ではなく、地域社会全体での問題として捉え、多方面からの取り組みを行っていくことが重要です。

庁内の関連部署はもとより、市民や事業者等が、それぞれの責務に応じて役割を分担し、相互に連携することで計画をより確実かつ効果的に推進します。

(1) 所有者等の役割

空家等の所有者等は、法第 3 条（空家等の所有者等の責務）で「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ものとする。」とされており、所有する空家等を責任をもって適切に管理することが求められます。

空家等の所有者等となった場合は、適切な管理が行われていない状態とならないよう、日頃から適切な管理を行うとともに、地域へ管理状況等の情報提供、積極的な空家等の利活用・市場流通及び除却をするなど早急な解消に努めることが求められます。

(2) 市の役割

市は、法第 4 条（市町村の責務）に規定する空家等対策計画を策定し、これに基づく空家等に関する対策を実施すること、また、空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めることが求められます。

このことから、地域住民から提供される空き家の情報や、様々な相談への対応にあたっては、総合的な窓口としての役割を担うとともに、まちづくりの観点からも空家等対策に取り組めます。

また、所有者等や地域、事業者等が適切に空家等対策に取り組めるよう、管理や利活用に関する情報提供・収集を行います。

(3) 市民の役割

文教住宅都市憲章における「市民のつとめ」として、第 3 条で「市民は、清潔で秩序ある生活環境を保持し、快適な生活を営むようつとめなければならない。」とされているように、市民は良好な地域環境を維持するとともに、地域内の連携を強化するなど、空家等の発生・放置が起これないよう、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、地域内の空家等の情報提供や空家等の適正管理や利活用にあたっては、市や所有者等と連携して取り組むことが必要です。

(4) 事業者等の役割

事業者等はその専門的な知識や技術をもって、市や所有者等が行う空家等対策に対し、情報提供や技術的支援を行うなど、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、日頃から適切な管理を行うことが必要です。

2. 総合的・効果的な対策の推進

空家等に関わる問題は多岐にわたることから、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り、総合的・効果的な対策を協働により推進します。

3. 今後の取り組み等について

(1) 計画の見直し

空家等は、核家族化や少子高齢化の進展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、短期的な取り組みと併せて、中長期的な視点から取り組みを継続・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。

なお、各省庁において様々な空家等に係る支援制度があります。これらの制度の概要等については、以下のURLを参照ください。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html>

(国土交通省ホームページ)

習志野市空家等対策計画
令和 年 月

発行：習志野市

編集：習志野市協働経済部防犯安全課

〒275-8601

千葉県習志野市鷺沼2丁目1番1号

電話：047-451-1151
