

習志野市空家等対策計画（第２期）

（令和４年度～令和７年度）

概要版



令和４年３月

習 志 野 市

Ⅰ. 計画の趣旨

【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ます。そして、管理不全の空家等の増加に伴い、これらの問題がより一層深刻化することが懸念されています。

そこで本市は、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」を策定しました。

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、本市においても空家等が増加することが予測されております。そこで今後、総合的な空家等対策をより一層推進するため、本計画を策定するものです。

【計画の位置付け】

本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法第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。

【計画期間】

本計画の上位計画である習志野市長期計画（基本構想・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年度から令和７年度までの４年間とします。

2. 本市の空き家の現状と課題

【本市の空き家の推移】

本市の住宅総数は、平成20から平成30まで増加し続けていますが、空き家総数は、平成20から平成25は増加しているものの、H25からH30は減少しています。

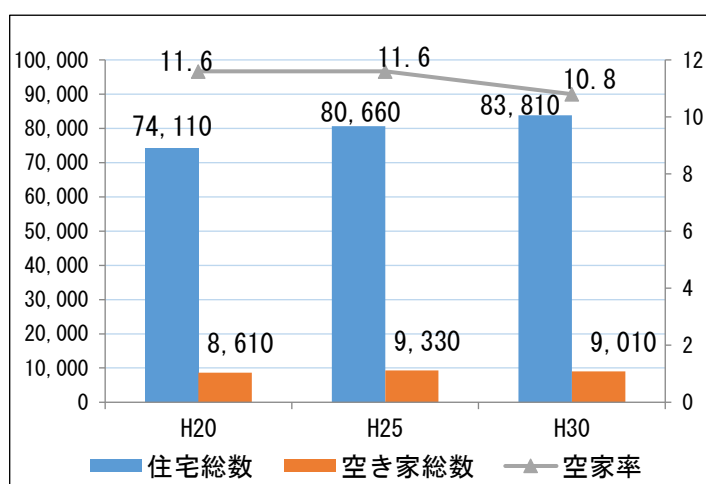
【空家等実態調査の結果】

平成28年度と令和3年度に市内の空き家の実態把握のため、空家等実態調査を実施しました。

平成28年度では、285戸（「空き家である」「判断できない」）の空き家に対して、令和3年度は295戸で増加しています。

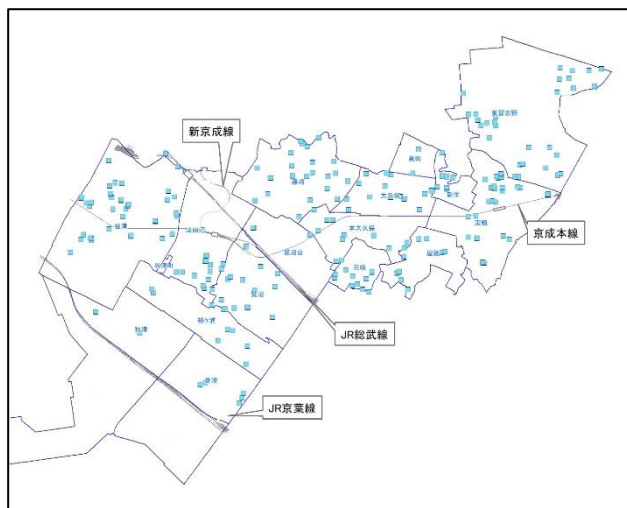
【住宅と空き家の状況】

（単位：戸 %）



（出典：住宅・土地統計調査 総務省統計局）

【市内空き家の分布図】



【空き家調査の結果】

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

（出典：空家等実態調査）

【習志野市の空家等の課題】

①空家等の発生抑制

少子高齢化や核家族化の進展により、空家等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き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ていきます。

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います。

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を図ります。

④管理不全の空家等の解消

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、所有者に対し改善・解消に向けた働きかけを行います。特定空家等に認定された空家等に対しては、法的措置を視野に入れ対応していきます。

3. 空家等対策における基本的な方針

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・核家族化の進展に伴い、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家等（管理不全空家等）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



4. 空家等対策の基本方針に基づく取り組み

方 針	取 り 組 み	内 容
基本方針Ⅰ 「発生抑制・適正管理」の促進	(1) 市民や所有者等への意識啓発の推進	広報紙、ホームページへの掲載、所有者等へ空き家の適正管理の案内の配布し、空家等に対する意識啓発と理解増進を図ります。
	(2) 発生抑制・適正管理に係る支援制度の充実	空家等の発生抑制・適正管理に係る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。
	(3) 専門家団体との相談体制の充実	千葉県宅地建物取引業協会東葉支部と締結した「空家等の有効活用に関する相談業務協定書」に基づく空き家相談や既存の市民相談の紹介、さらに他の専門家団体等との連携を検討します。
	(4) 庁内部署の推進体制や連携の充実	庁内部署と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むとともに、福祉部局や関係機関と連携し、増加する高齢者世帯に対する普及啓発活動を行います。
基本方針Ⅱ 「流通・利活用」の促進	(1) 空家等の把握と所有者等の情報収集の充実	定期的な空き家実態調査を実施し、空き家の把握に努めます。
	(2) 関係団体等と連携した相談体制の充実	千葉県宅地建物取引業協会東葉支部との協定に基づき、空き家所有者等からの相談に対応するとともに、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取れるよう、他の専門家団体等との連携等について検討します。
	(3) 流通・利活用・除却に係る支援制度の充実	空家等の利活用のための耐震改修補助や譲渡所得の3,000万円特別控除の周知を行うとともに、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 「管理不全状態の解消」を推進	(1) 空家等の適正な管理を促す文書の送付	管理されていない空家等の所有者等に対して、管理の認識を高めたり状況等を知ってもらうために、文書等を送付します。
	(2) 空家等対策協議会等の充実	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、協議会等の意見を踏まえるなど、空家等対策の推進に向けた内容等の充実に努めます。
	(3) 法に基づく措置実施の推進	特定空家等と認定された空家等について、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、所有者等へ助言・指導、勧告、命令等の措置を講じ特定空家等の解消に努めます。

(お問合せ) 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

