

習志野市空家等対策計画(第3期)

令和8(2026)年度~令和17(2035)年度



あしたの
J=モニ=が

響くまち



習志野市



習志野市

はじめに



本市は面積約 21 km²、人口約 17 万 5 千人と、人口密度が高く、住居や医療・福祉施設、商業施設等の生活利便施設が集約したコンパクトな都市構造になっています。

一方で、近年、少子高齢化や生産年齢人口の減少、既存建築物の老朽化等により、都市を取り巻く環境は変化しており、放置された空家等が地域課題の一つとなっています。特に、適切な管理が行われていない空家は、防災・防犯、衛生、景観等の面で、地域住民の生活環境に深刻な不安や影響を及ぼす大きな問題となっています。

そこで、本市では、空家等に対する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的に、平成 29(2017)年3月に「習志野市空家等対策計画」を策定いたしました。さらに、令和 4(2022)年3月に、空家対策をより一層推進するため「習志野市空家等対策計画(第2期)」を策定し、各種施策に取り組んでまいりました。

このような中、本市では、令和 8(2026)年4月に、目指すべき将来都市像を『多彩で豊かな交流が広がるまち 習志野』とした新たな基本構想がスタートいたします。

この将来都市像を実現するための“3つのピース”の1つとして『いつまでも住み続けたい「まち」』を掲げており、このたび令和 8(2026)年度から令和 17(2035)年度までを計画期間とする新たな「習志野市空家等対策計画」を策定いたしました。

本計画は、前計画の方針を基本的に踏襲し、建物の状態に応じた3つの基本方針である「発生抑制・適正管理」、「流通・利活用」、「管理不全状態の解消」に基づいた空家対策を講じることとし、市民や関係団体等と連携して、空家等対策を推進してまいります。

最後に、本計画の策定にあたり、ご指導いただいた習志野市空家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、貴重なご意見やご提言をいただきました全ての皆様に心から感謝申し上げます。

令和8年3月

習志野市長

宮本泰介

目次

第1章 計画の趣旨	7
1. 計画策定の背景	7
2. 用語の定義	8
3. 計画の位置付け	10
4. 計画期間	10
5. 特定空家等の考え方について	11
第2章 近年の空家等に関する法改正	12
1. 民法等の一部改正	12
2. 空家法の一部改正	13
3. 相続土地国庫帰属制度の創設	15
第3章 本市の人口と空家の現状	16
1. 人口等の推移	16
2. 住宅と空家の状況	22
3. 本市に寄せられる空家等の申し出状況	32
第4章 空家等実態調査	33
1. 調査の内容	33
2. 調査の結果	40
3. 本市の空家の現状と課題について	44
第5章 空家等対策における基本的な方針	45
1. 基本方針	45
2. 目標値	46
3. 対象地区	47
4. 対象とする空家等	47
5. 計画の体系	48
第6章 空家等対策の基本方針に基づく取り組み	49
1. 基本方針Ⅰに基づく取り組み	49
2. 基本方針Ⅱに基づく取り組み	53
3. 基本方針Ⅲに基づく取り組み	54
第7章 特定空家等及び管理不全空家等に対する対応と措置	56
1. 通報等による対応	57
2. 措置の対象	58
3. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置	59
第8章 空家等対策の実施に関し必要な事項	63
1. 主体別の役割	63
2. 総合的・効果的な対策の推進	64
3. 今後の取り組み等について	64

資料編.....	65
1. 習志野市空家等対策計画の策定経緯	66
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	67
3. 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指針	80
4. 管理不全空家等及び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)	81
5. 習志野市特定空家等判定委員会設置要綱	96

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景

今日、少子・高齢化に伴う人口減少や既存の建築物の老朽化、社会情勢の変化等に伴い、居住その他の使用がされていない「空家等」が全国的に増加し、それに関わる問題が表面化しています。

本来、空家は所有する個人の資産であることから、利活用については所有者の意思が尊重されますが、一方で、所有者の責任において、その空家を適切な状態で管理することが求められます。

こうした空家等の中には、所有者が遠方に居住していることや高齢であること等の理由により、長期にわたり適切な管理が行われていないものがあり、このような空家は、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おり、一刻も早い解決が求められています。そして、今後、適切な管理がなされていない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おり、本市においても住宅の老朽化や、少子高齢化の進展等により、空家等が増加傾向にあり、対策が急務となっています。

このような状況を背景として、平成 26(2014)年 11 月に「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「空家法」という。)」が公布され、平成 27(2015)年 5 月に完全施行されました。この空家法においては、空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、自らの責任により空家等の適切な管理に努めることとなっており、また、空家等の実態を把握することが可能な市町村においては、空家等対策計画に基づく空家等対策の実施、その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとされております。

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(2017)年 3 月に「習志野市空家等対策計画」を策定、令和 4(2022)年 3 月に第 2 期計画を策定しました。また、「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指針」(以下「基本指針」という。)及び「管理不全空家等及び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)」(以下「ガイドライン」という。)に基づき、平成 29(2017)年 8 月に「習志野市特定空家等判定マニュアル」を策定し、関係団体と連携を図り、所有者等に対し空家等の適切な管理を促進するなど、特定空家等の解消などに取り組んでまいりました。

また、近年では所有者不明土地問題の解消は喫緊の課題であるとして、令和 3(2021)年 4 月に民法が改正され、相続土地国庫帰属制度及び所有者不明土地管理制度等が創設されたほか、相続登記の義務化、隣地所有者が所在不明である場合の隣地使用権等の改正がなされました*。

さらに、令和 5(2023)年 12 月には空家法が改正され、特定空家等に対する措置を充実させるとともに、特定空家等になる前の段階からの対策を充実させる必要があるとして、新たに管理不全空家の概念が導入されるなど、社会情勢の変化に合わせた改正が行われております。

このため、現在の「習志野市空家等対策計画(第 2 期)」の終了に合わせ、法改正の内容を反映し管理不全空家等への対応を行うとともに、空家等対策を計画的かつ総合的により一層推進するため、習志野市空家等対策計画(第 3 期)を策定するものです。

※各種制度の詳細については第 2 章参照。

2. 用語の定義

本計画における主な用語の定義は、空家法によるものとします。

(1) 空家等

空家等とは、空家法第 2 条第 1 項において、以下のとおり定義されています。

「建築物又はこれに付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をいう。(立木その他の土地に定着するものを含む。)ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」

法文で示された用語の例示は、下記のとおりです。

- ①建築物…建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 2 条第 1 号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに付属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設をいいます。
- ②付属する工作物…上記の建築物や付属する工作物がある敷地で、門・塀、擁壁、看板、受水槽や、その敷地に定着する立木、蔓なども対象となります。なお、空き地や除却した空家等の跡地は対象外となります。

基本指針では、「建築物が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。」としているほか、「使用」と「管理」について明確に区別し、単なる管理行為があるだけでは「空家等」に該当し得る、としています。

【参考】『「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)(案)』に関するパブリックコメントに寄せられたご意見と国土交通省及び総務省の考え方
(平成 27 年 5 月 26 日 国土交通省住宅局・総務省地域力創造グループ)より抜粋

Q:[第1章1.]

「概ね 1 年間を通じて」電気・ガス・水道の使用実績がないため、建物等の使用実績がないとし「特定空家等」と判断した場合に、所有者等が以下の状態で「使用」と主張された場合、「特定空家等」でなかったことになるのか。どこまでが「使用」の範囲か。

ア 年に 1 度部屋の空気の入替えに来て「使用」している。

イ 当該建物とは別の地域に住んでおり、状況確認時に 1 泊し「使用」している。

ウ 物置として「使用」している。

エ 賃貸物件であり、入居者が決まり次第「使用」する。

A:本法にいう「空家等」と認められるためには、「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」、すなわち「人の住居や店舗として使用するなど建築物として現に意図をもって使用していないことが長期間にわたって(概ね年間を通じて)継続している状態」であるか否かが1つの基準となると考えています。

ア、イ、エ 使用の実態がない以上、「居住その他の使用」がなされていないと考えられることから、一般に「空家等」に該当すると考えられます。本法では、条文上「使用」と「管理」と区別し、「使用されていない空家等」との概念を用いていることから明らかなように、単なる管理行為があるだけでは「空家等」に該当し得ます。

ウ 当該家屋を住居として使用するものではないものの、建築物として物品を保管する「物置」用に現に意図をもって使用されており「居住その他の使用」がなされていると考えられることから、一般に「空家等」には該当しないと考えられます。

ただし、所有者等が出入りすることが年間を通じてなく、あっても数年に一度というような場合は、物品を放置しているに過ぎず、「物置として使用している」と認められない結果、「空家等」と認定され得ます。

なお、「空家等」に該当するか否かに関わらず、当該建築物等が建築基準法など他法令に基づく措置の対象となり得る場合に、その措置を活用することは妨げられません。

(2) 特定空家等

空家法第2条第2項において、下記のいずれかの状態にあると認められる空家と定義されています。

- 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
- 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
- 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
- ④その他その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

(3) 管理不全空家等

空家法第13条第1項において、「適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することになるおそれのある空家等」と定義されています。

3. 計画の位置付け

本計画は、空家法第7条の規定に基づき策定するものです。

また、本市の「習志野市総合計画（基本構想・基本計画）」及び「習志野市住生活基本計画」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。

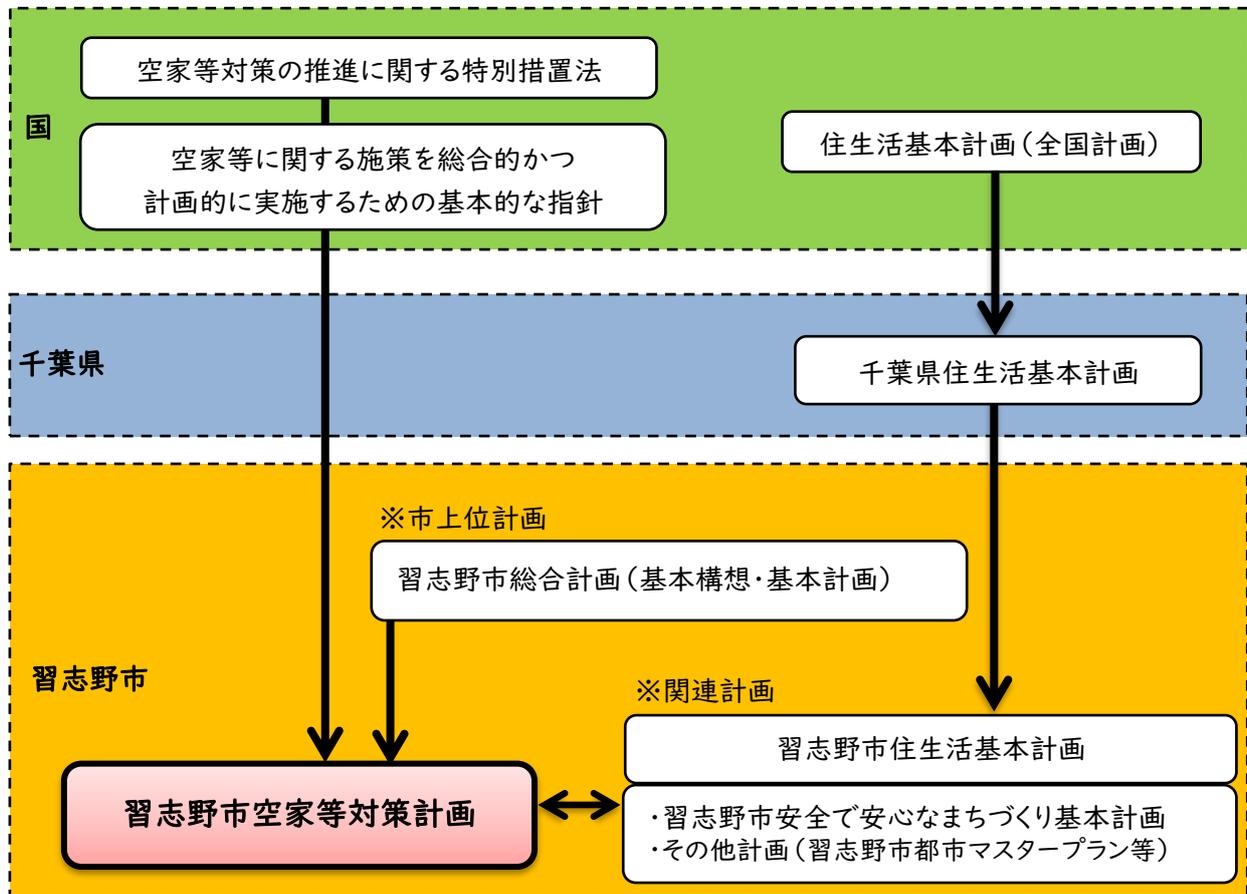


図 1. 計画の位置付け

4. 計画期間

住宅施策に係る習志野市住生活基本計画と合わせ、計画期間を令和 8 (2026) 年度から令和 17 (2035) 年度までの 10 年間とし、策定から概ね 5 年後の状況を基に中間評価を行い、必要に応じて修正を行います。ただし、社会情勢の変化や国・県の動向、上位計画の改定等により、適宜見直しを行うものとします。



図 2. 計画期間

5. 特定空家等の考え方について

適切な管理が行われていない空家等は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあります。

空家法およびガイドラインの考え方に基づき、将来の実現性の程度と、建物等の状況及び空家の周辺に建築物や通行人等が存在し、そこに悪影響が及ぶかどうか特定空家等として措置を行うか否かにおいての目安になりますが、周辺への悪影響を既に及ぼしている、又は及ぼす可能性の高いものは対応の優先度が高く、逆に周囲への悪影響が極めて低い空家等は、優先度が下がるものとなります。

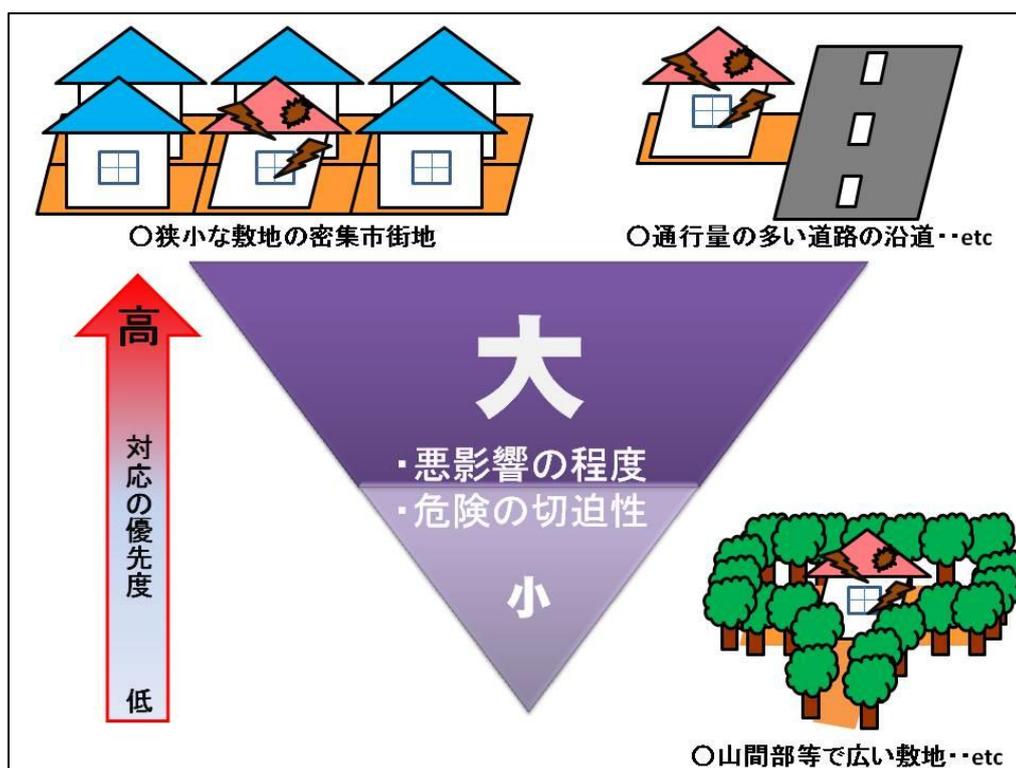


図 3. 対応の優先度イメージ

出典：「千葉県特定空家等判断のための手引き」

第2章 近年の空家等に関する法改正

1. 民法等の一部改正

近年、相続登記がなされない等の理由により所有者不明土地が発生し、民間取引や土地の利活用の阻害要因となったり、土地が管理されず放置され、隣接する土地への悪影響が発生したりするなど、様々な問題が生じています。そのような所有者不明土地問題の解決は喫緊の課題であるとして、令和3年4月に民法等の一部改正が行われました。

(1) 民法の改正(令和5年4月1日施行)

① 相隣関係の見直し(民法第209条、第213条の2、第233条)

相隣関係規定は、囲まれた土地から公道に出るための通行権や、工事等での隣地の使用など、隣り合った土地の権利について定めていますが、「隣地所有者が所在不明である場合等で対応が困難」、「障壁・建物の構造・修繕以外の目的で隣地を使用することができるかどうか不明確」といった問題がありました。

これについて、土地の所有者が所定の目的のために必要な範囲で隣地を使用する権利を有する旨が明確化され、隣地使用に際しては、あらかじめその目的、日時、場所及び方法を隣地所有者等に通知することを原則としつつ、あらかじめ通知することが困難なときは、隣地の使用を開始した後、遅滞なく、通知することをもって足りるとの例外規定が明記されました。

これにより、隣地から越境した枝について、所有者へ催告を行ったが応じない場合や所有者を知ることができない等の一定の要件を満たせば、枝を自ら切り取ることができるようになりました。

② 共有制度の見直し(民法第251条、第252条、第252条の2)

共有状態にある不動産について、所在等が不明な共有者がいる場合には、その利用に関する共有者間の意思決定をすることができなかつたり、処分できずに公共事業や民間取引を阻害したりしているといった問題が指摘されているほか、所有者不明土地問題をきっかけに共有物一般についてのルールが現代に合っていないことが明らかになりました。

そこで、共有物の利用や共有関係の解消をしやすくする観点から、共有物の変更や管理に関する事項の決定などの共有者の同意を得る必要がある項目について、持分の過半数で管理に関する事項を決定することができる旨の規定や、所在等不明共有者がいる場合の変更・管理など、社会情勢の変化に合わせて改正されました。

③ 財産管理制度の見直し

所有者不明土地・建物や、管理不全状態にある土地・建物について、これまで、その管理に適した財産管理制度がなく、管理が非効率になりがちでした。

そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を対象に、個々の土地・建物の管理に特化した財産管理制度が新たに設けられました。

● 「所有者不明土地管理制度」及び「所有者不明建物管理制度」

(民法第264条の2、第264条の8)。

不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地や、所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない建物などに対する財産管理制度として、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができるようになり、「所有者不明土地管理制度」及び「所有者不明建物管理制度」が創設されました。

●「管理不全土地管理制度」及び「管理不全建物管理制度」

(民法第264条の9～第264条の14)

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることにより、その土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができるようになる、「管理不全土地管理制度」及び「管理不全建物管理制度」が創設されました。

●「相続財産清算人」と「相続財産管理人」(民法第897条の2、第936条及び第952条)

従来の、戸籍上相続人がいない場合や全員相続放棄をしたなど、相続人のあることが明らかでないときに相続人に代わって相続財産の管理・処分を行う「相続財産管理人(旧)」は「相続財産清算人」に名称が変更されました。「相続財産管理人(新)」は相続財産の管理のみを行い、財産の処分を行う権限はありません。

これに合わせ、裁判所の公告手続が合理化され、10カ月程度かかっていた権利関係の確定に要する期間が6カ月ほどに短縮されることになりました。

④相続放棄をした場合の建物の管理責任(民法第940条)

これまで相続放棄者の責任について、相続放棄をした後も、新たな相続人が財産の管理をするまでは財産の管理をする必要がありました。このため、相続人が1人で後順位の相続人がいない場合や、複数の相続人がいても全員が相続放棄した場合は、最後に放棄した相続人に財産の管理義務があり、管理義務を免れるためには裁判所に「相続財産管理人」を選任してもらい、当該管理人に管理を引き継ぐ必要があり、被相続人との関係が希薄であったり、遠方に居住している場合など、管理に問題が生じる場合があります。

このことについて、管理責任を負う要件が変更され、「相続放棄の時に財産を現に占有している」者のみとなり、その管理の期間は「相続財産の清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間」と明記されるなど、責任の所在が明確化されました。

(2) 不動産登記法の改正

①相続登記の申請の義務化(不動産登記法第76条の2、第164条)

令和6(2024)年4月1日より不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることが義務付けられました。正当な理由がなく申請を怠ったときは、10万円以下の過料が発生します。

②住所変更登記等の申請の義務化(不動産登記法第76条の5、第164条)

令和8(2026)年4月1日より、所有権の登記名義人に対し、住所等について変更があったときは、その変更日から2年以内に変更の登記の申請をすることが義務付けられます。正当な理由がなく申請を怠ったときは、5万円以下の過料が発生します。

2. 空家法の一部改正

令和5(2023)年12月に空家法が改正され、空家所有者への責務強化として、現行の「適切な管理の努力義務」に加え、国、自治体の施策に協力する努力義務が追加されました。また、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保し、空家対策を総合的に強化するものとして改正が行われています。

(1) 活用拡大

①空家等活用促進区域の指定(空家法第7条)

中心市街地などにおいて市町村が重点的に空家の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」に設定できる制度が新設されました。この区域内では、市町村は空家の所有者に対して、市町村が定める指針に沿った空家の活用を要請できるようになりました。

これまで、建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接していないと建て替え、改築等が困難であるなど建築基準法の規制などがネックになっていたケースがありましたが、この指定により市町村が活用指針に定めた「敷地特例適用要件」に適合する空家は、前面の道が幅員4m未満でも、建て替え、改築等が容易になるなど、必要に応じて用途規制や前面道路の幅員規制の合理化ができるようになります。

②空家等管理活用支援法人(空家法第27条)

これまで、空家の所有者が空家の活用や管理の方法などに係る情報を入手したり、相談したりできる環境が十分でないことが課題となっていました。そこで市町村が、空家の活用や管理に積極的に取り組む NPO 法人や社団法人などを「空家等管理活用支援法人」に指定できるようになりました。指定された法人は、空家所有者・活用希望者への空家対策等に関する普及啓発や、市町村からの委託に基づく所有者の探索などを行うことができるようになり、所有者からの空家の活用や管理方法についての相談への対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行い、空家の活用を促進します。

(2) 管理の確保

①所有者把握の円滑化(空家法第10条)

市町村長から所有者把握のため、電力会社など空家等に工作物を設置している者に情報提供を求めることができる旨が明確化されました。

②特定空家化を未然に防止する管理(空家法第13条)

放置すれば特定空家等となるおそれのある空家等を「管理不全空家等」と新たに位置づけ、市町村長がその空家等の所有者等に対し、指導や勧告を行うことが可能となりました。

勧告後は、地方税法第349条の3の2の規定により、土地の固定資産税と都市計画税の住宅用地特例※が解除され、更地と同様の税率になります。

表1. 固定資産税と都市計画税の住宅用地特例

区分	面積	固定資産税	都市計画税
空き地(更地)	何も建物が無い状態	課税標準の1.4%	課税標準の0.3%
小規模住宅用地	200㎡以下の部分	課税標準×1/6×1.4%	課税標準×1/3×0.3%
一般住宅用地	200㎡を超える部分	課税標準×1/3×1.4%	課税標準×2/3×0.3%

(3) 特定空家等の除却等

①状態の把握(空家法第9条)

市町村長に特定空家の所有者に対する報告徴収権を付与し、特定空家等に該当すると認められる空家等に対して、その所有者等に当該空家に関する情報について資料の提出などを求めることが可能となり、助言・指導、勧告及び命令を円滑に行うことができるようになりました。

②代執行の円滑化(空家法第22条)

●緊急代執行制度の創設

改正前は、災害その他の非常の場合において、特定空家等に崩落の危険がある等の緊急時であっても、除却等の代執行を行うためには、指導や勧告・命令までの手続きは行う必要がありましたが、改正により、緊急に除却等が必要な特定空家に対し、指導や勧告の手続きは必要ですが、その後の命令以降の手続きをとらずに代執行を行うことができるようになりました。

●代執行費用の徴収方法の変更

特定空家等の代執行費用の徴収について、所有者等が不明であり特定空家等の指導や勧告、命令等の手続きをとることができない略式代執行や、新たな制度である緊急代執行に関しても、通常の代執行の費用徴収方法と同様になり、手続きが簡素化されました。

③財産管理人による空家の管理・処分(空家法第14条)

民法における、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、利害関係人の請求により裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる財産管理制度において、「財産管理人」の選任請求権は利害関係人に限定されていますが、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市町村長も選任請求が可能となりました。

3. 相続土地国庫帰属制度の創設

土地を相続したものの、土地を手放したいと考えている相続人が増加していることや、相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いていることから、相続又は遺贈により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることができる制度が創設され、令和5(2023)年4月27日に施行されました(相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律)。

ただし、建物がある土地は対象外となるため、空家の解体は相続人が行う必要があるほか、管理に過大な費用・労力がかかる土地についても不承認となるなど、一定の要件を満たす必要があります。

第3章 本市の人口と空家の現状

1. 人口等の推移

(1) 人口の推移

本市は、戦前、軍郷として栄えてきましたが、戦後、旧軍用地の転用が進み、昭和 29(1954)年の市制施行後、文教住宅都市への転換が図られ、大学等の教育施設や商工業施設、住宅街が形成されました。昭和 40 年代から 50 年代にかけては、JR総武線の複々線化、高度成長期の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、首都圏のベッドタウンとして、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(1955 年)に32,198人だった人口は、令和 6(2024)年では約5.5倍の 175,966 人となっています。

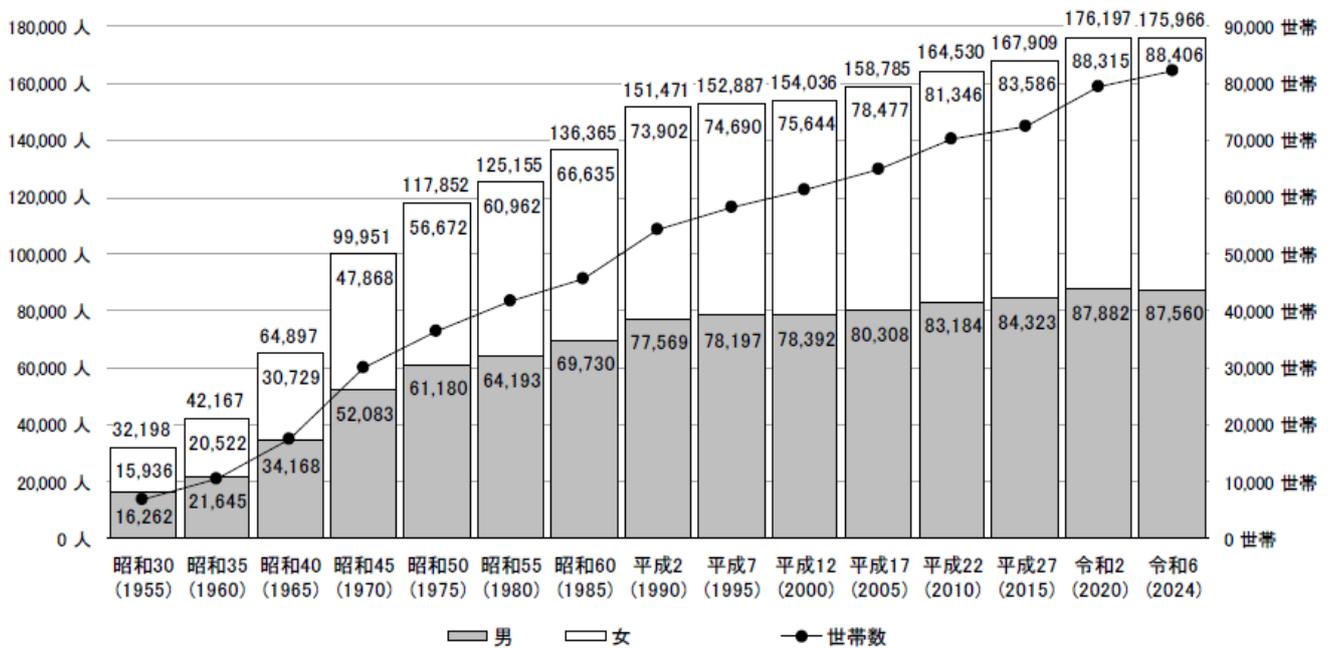


図 4.【人口の推移】

(単位:人,世帯)

出典:総務省「国勢調査」、令和 6(2024)年は令和 6(2024)年 3 月末の常住人口

令和 6 年度習志野市人口推計結果報告書

※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」…次期基本構想・基本計画策定に向けた基礎資料として、令和 7(2025)年度から令和 36(2054)年度までの 30 年間の人口推計を、令和 6(2024)年度に実施。

一方、本市の今後の人口の推移では、令和17(2035)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、178,591人となっており、今後人口は減少していくと予測しています。

■ 人口推計結果

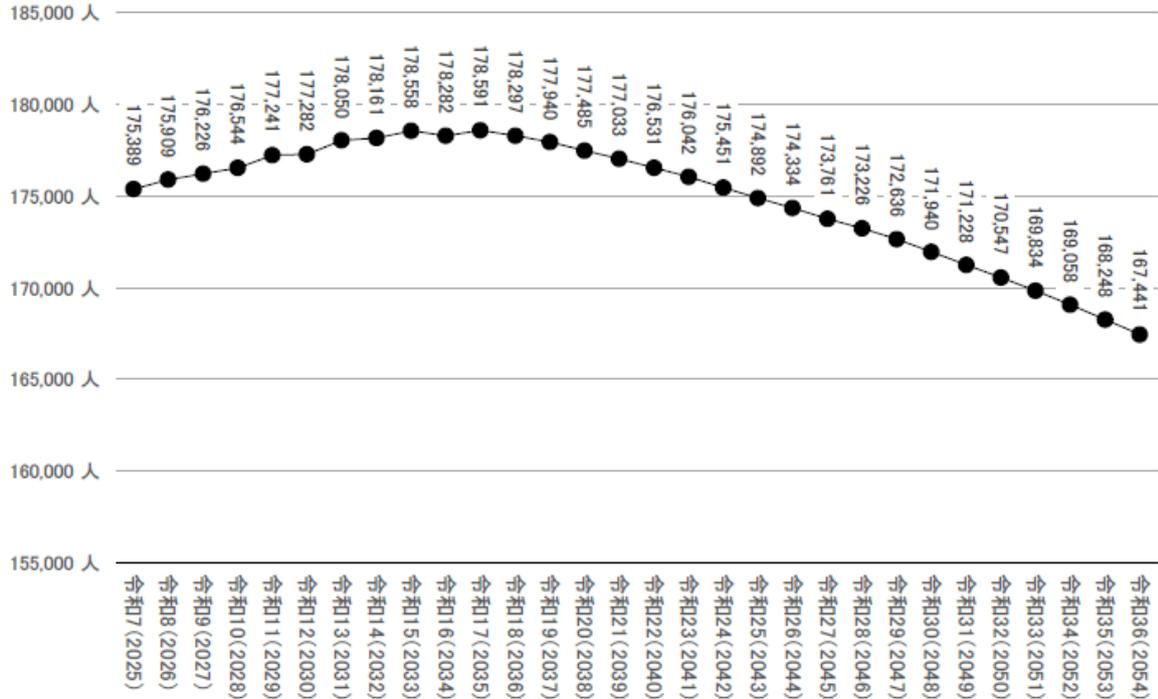


図 5.【人口の推計結果(詳細)】 (単位:人)
出典:令和 6 年度習志野市人口推計結果報告書

表 2.【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
昭和 30 (1955)	32,198	16,262	15,936	6,709	4.80
昭和 40 (1965)	64,897	34,168	30,729	17,455	3.72
昭和 50 (1975)	117,852	61,180	56,672	36,338	3.24
昭和 60 (1985)	136,365	69,730	66,635	45,620	2.99
平成 7 (1995)	152,887	78,197	74,690	58,128	2.63
平成 17 (2005)	158,785	80,308	78,477	64,924	2.45
平成 27 (2015)	167,909	84,323	83,586	72,350	2.32
令和 2 (2020)	176,197	87,882	88,315	79,423	2.22

出典:国勢調査(総務省 統計局)

(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)、前期高齢者(65～74歳)、後期高齢者(75歳以上)の4段階に分けて人口の推移をみると生産年齢人口は、令和11(2029)年をピークに減少に転じますが、65歳以上人口は緩やかに増加することが見込まれます。

■ 人口推計(中位)年齢階層別人口の状況(割合)

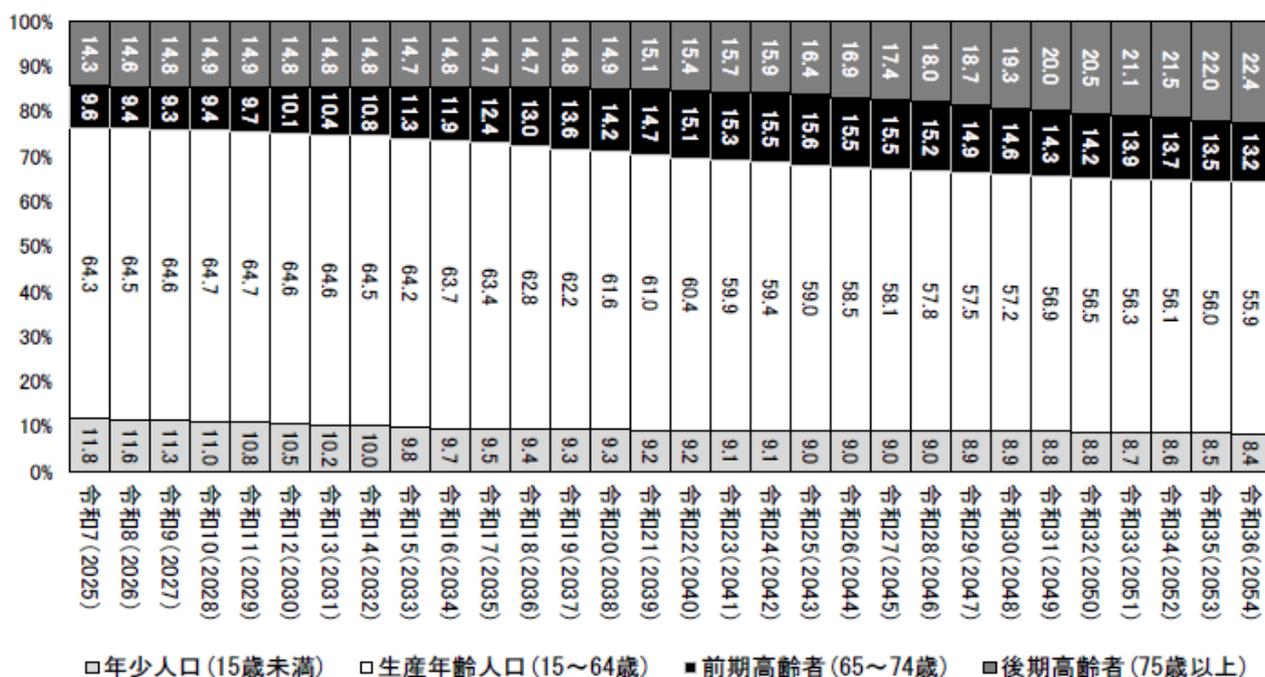


図 6.【人口と人口構成の推移】 (単位:%)

出典:令和6年度習志野市人口推計結果報告書

表 3. 人口推計(中位)年齢階層別人口の状況 (単位:人)

(人)	令和7(2025)	令和8(2026)	令和9(2027)	令和10(2028)	令和11(2029)	令和12(2030)	令和13(2031)	令和14(2032)	令和15(2033)	令和16(2034)
年少人口(0-14)	20,715	20,348	19,874	19,465	19,148	18,592	18,215	17,836	17,555	17,208
生産年齢人口(15-64)	112,701	113,374	113,863	114,191	114,629	114,585	114,941	114,836	114,553	113,624
前期高齢者(65-74)	16,897	16,570	16,457	16,667	17,134	17,835	18,515	19,155	20,184	21,147
後期高齢者(75-)	25,076	25,617	26,032	26,221	26,330	26,270	26,379	26,334	26,266	26,303
	令和17(2035)	令和18(2036)	令和19(2037)	令和20(2038)	令和21(2039)	令和22(2040)	令和23(2041)	令和24(2042)	令和25(2043)	令和26(2044)
年少人口(0-14)	16,988	16,777	16,586	16,439	16,289	16,161	16,027	15,907	15,815	15,713
生産年齢人口(15-64)	113,140	112,009	110,743	109,325	107,913	106,641	105,372	104,299	103,176	102,053
前期高齢者(65-74)	22,134	23,217	24,254	25,206	26,089	26,602	27,004	27,264	27,212	27,046
後期高齢者(75-)	26,329	26,294	26,357	26,515	26,742	27,127	27,639	27,981	28,689	29,522
	令和27(2045)	令和28(2046)	令和29(2047)	令和30(2048)	令和31(2049)	令和32(2050)	令和33(2051)	令和34(2052)	令和35(2053)	令和36(2054)
年少人口(0-14)	15,624	15,524	15,391	15,255	15,101	14,937	14,761	14,573	14,343	14,106
生産年齢人口(15-64)	100,965	100,148	99,223	98,294	97,345	96,396	95,546	94,840	94,171	93,575
前期高齢者(65-74)	26,875	26,309	25,770	25,166	24,556	24,168	23,666	23,243	22,722	22,171
後期高齢者(75-)	30,297	31,245	32,252	33,225	34,226	35,046	35,861	36,402	37,012	37,589

昭和 30(1955)年から 10 年ごとの人口構成推移は、以下のとおりとなります。

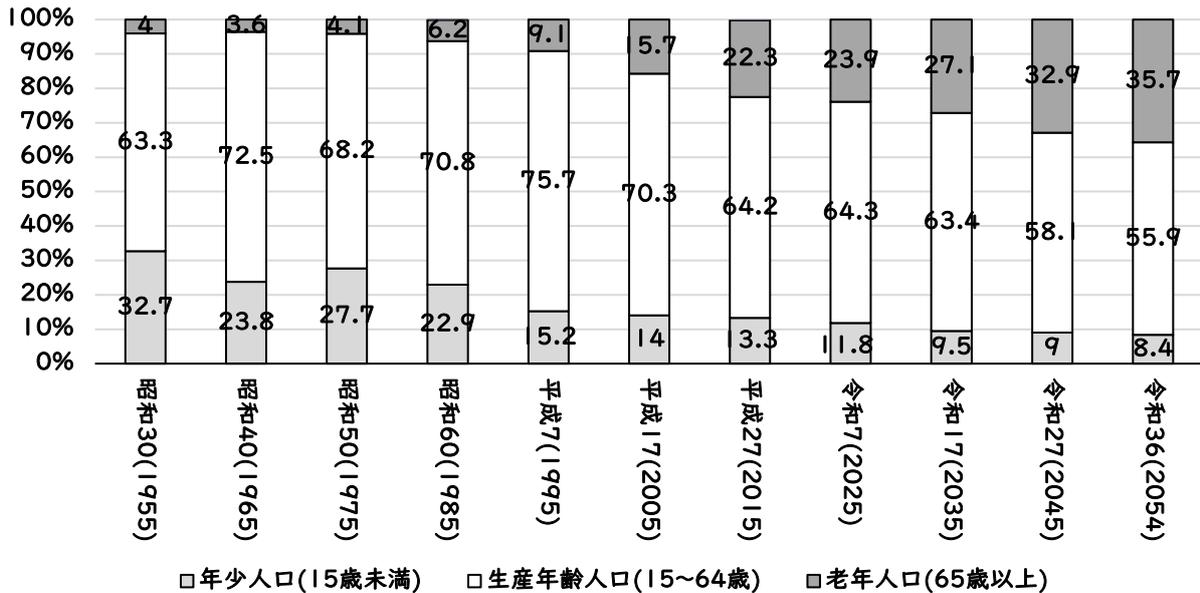


図 7.【人口構成の推移】 (単位: %)

出典: 昭和 30(1955)年~平成 27(2015)年 国勢調査(総務省 統計局)
令和 7(2025)年~令和 36(2054)年 令和 6 年度習志野市人口推計結果報告書

表 4.【人口と人口構成の推移】 (単位: 人, %)

年	人口	15歳未満 年少人口		15~64歳 生産年齢人口		65歳以上 老年人口		不詳	
		実数	構成比	実数	構成比	実数	構成比	実数	構成比
昭和 30 (1955)	32,198	10,529	32.7	20,374	63.3	1,295	4.0	—	—
昭和 40 (1965)	64,897	15,456	23.8	47,081	72.5	2,360	3.6	—	—
昭和 50 (1975)	117,852	32,651	27.7	80,362	68.2	4,839	4.1	—	—
昭和 60 (1985)	136,365	31,286	22.9	96,520	70.8	8,463	6.2	96	0.1
平成 7 (1995)	152,887	23,173	15.2	115,763	75.7	13,950	9.1	1	0.0
平成 17 (2005)	158,785	22,240	14.0	111,583	70.3	24,921	15.7	41	0.0
平成 27 (2015)	167,909	22,308	13.3	107,781	64.2	37,455	22.3	364	0.2
令和 7 (2025)	175,389	20,715	11.8	112,701	64.3	41,973	23.9	—	—
令和 17 (2035)	178,591	16,988	9.5	113,140	63.4	48,463	27.1	—	—
令和 27 (2045)	173,761	15,624	9.0	100,965	58.1	57,172	32.9	—	—
令和 36 (2054)	167,441	14,106	8.4	93,575	55.9	59,760	35.7	—	—

出典: 昭和 30(1955)年~平成 27(2015)年 国勢調査(総務省 統計局)
令和 7(2025)年~令和 36(2054)年 令和 6 年度習志野市人口推計結果報告書

(3) 地区別人口の推移

過去 10 年間の地区別の人口推移をみると、最も人口が増加している地区は奏の杜地区で、この 10 年間に 5,777 人増加しています。次に増加しているのは谷津地区で、この 10 年間に 2,435 人増加しています。

一方、人口が大きく減少している地区は袖ヶ浦地区で、この 10 年間で 1,690 人減少しています。

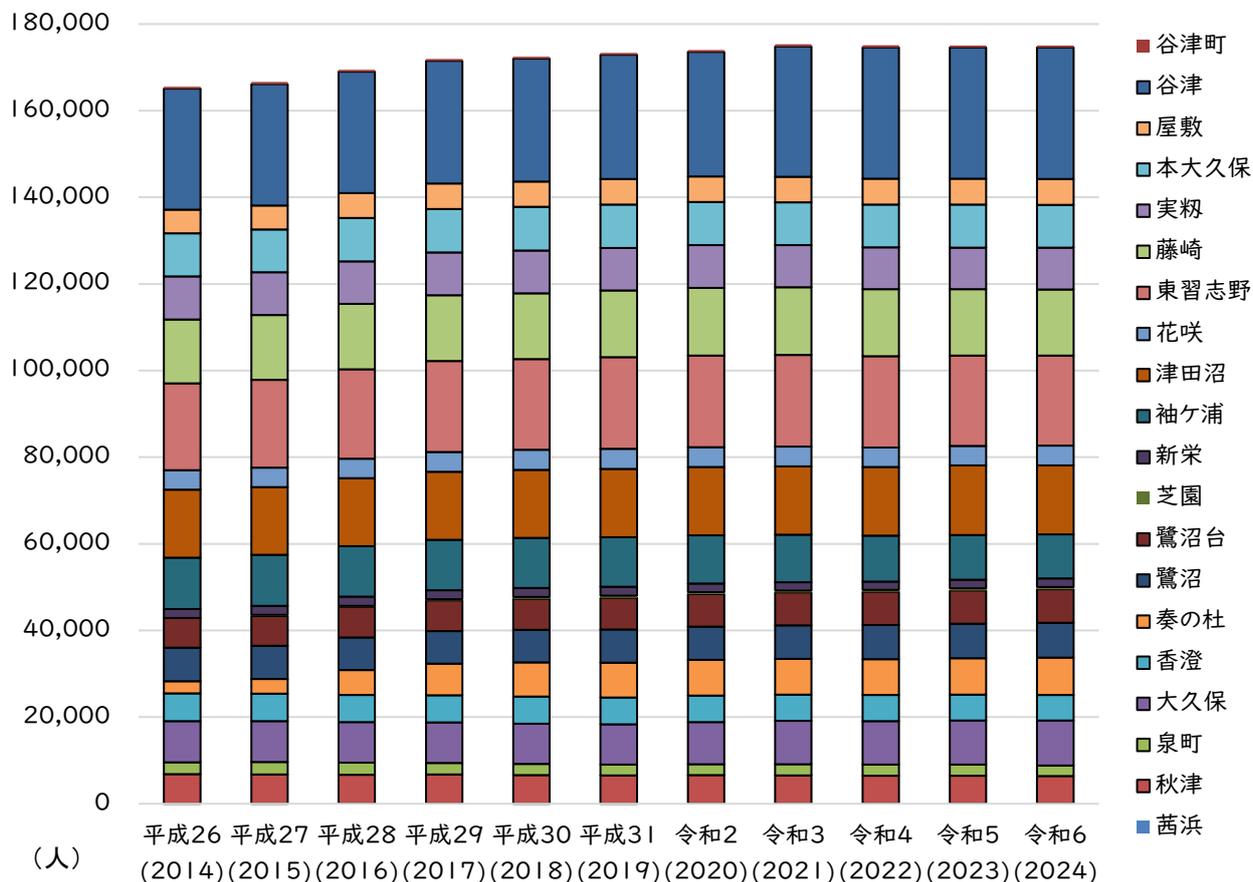


図 8.【地区別人口の推移】

(単位:人)

出典:習志野市「住民基本台帳人口」各年 3 月 31 日現在

表 5.地区別人口の推移

(単位:人)

町	平成 26 (2014)	平成 27 (2015)	平成 28 (2016)	平成 29 (2017)	平成 30 (2018)	平成 31 (2019)	令和 2 (2020)	令和 3 (2021)	令和 4 (2022)	令和 5 (2023)	令和 6 (2024)
茜浜	21	21	27	28	20	21	28	33	26	33	37
秋津	6,847	6,738	6,690	6,731	6,629	6,564	6,564	6,539	6,438	6,434	6,358
泉町	2,721	2,855	2,785	2,693	2,542	2,485	2,518	2,540	2,598	2,553	2,475
大久保	9,458	9,460	9,381	9,322	9,320	9,293	9,771	10,055	9,993	10,176	10,340
香澄	6,458	6,320	6,253	6,275	6,243	6,171	6,091	6,061	6,060	5,968	5,932
奏の杜	2,817	3,404	5,706	7,268	7,864	8,059	8,228	8,194	8,291	8,418	8,594
鷺沼	7,678	7,652	7,583	7,541	7,560	7,611	7,693	7,736	7,848	7,943	8,010
鷺沼台	6,885	6,911	7,010	7,114	7,127	7,303	7,555	7,631	7,645	7,688	7,745
芝園	4	227	270	290	469	551	373	439	479	558	559
新栄	2,043	2,069	2,093	2,059	2,028	2,028	1,994	1,945	1,912	1,944	1,950
袖ヶ浦	11,889	11,811	11,704	11,623	11,608	11,474	11,196	10,925	10,611	10,342	10,199
津田沼	15,666	15,626	15,634	15,681	15,676	15,756	15,746	15,810	15,832	16,022	15,949
花咲	4,524	4,512	4,533	4,578	4,612	4,622	4,558	4,543	4,538	4,525	4,540
東習志野	20,025	20,299	20,648	20,987	20,961	21,169	21,177	21,192	21,015	20,836	20,764
藤崎	14,726	14,906	15,116	15,210	15,211	15,434	15,638	15,581	15,510	15,350	15,268
実籾	9,968	9,888	9,805	9,900	9,877	9,790	9,808	9,742	9,685	9,589	9,646
本大久保	9,963	9,867	10,006	10,034	10,034	10,037	10,001	9,874	9,881	9,950	9,900
屋敷	5,437	5,522	5,720	5,861	5,874	5,896	5,865	5,922	5,975	5,978	5,929
谷津	27,936	28,049	28,031	28,319	28,376	28,625	28,742	30,068	30,281	30,290	30,371
谷津町	470	470	466	456	452	473	487	471	458	446	461
総計	165,536	166,607	169,461	171,970	172,483	173,362	174,033	175,301	175,076	175,043	175,027

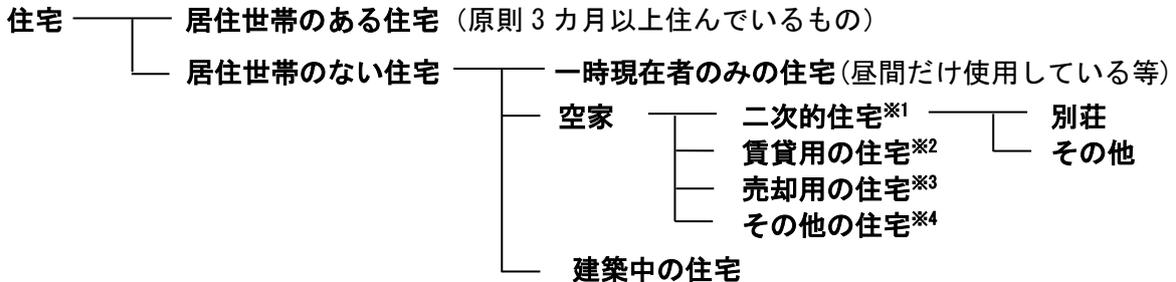
出典:習志野市「住民基本台帳人口」各年3月31日現在

2. 住宅と空家の状況

【住宅・土地統計調査(総務省 統計局)】

住宅・土地統計調査は、我が国における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これら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資料を得ることを目的としています。

※本調査は抽出調査であり、調査結果の数値は推計値です。



空家法第2条第1項における空家と定義が異なり、分類は下記のとおりとなります。

※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)

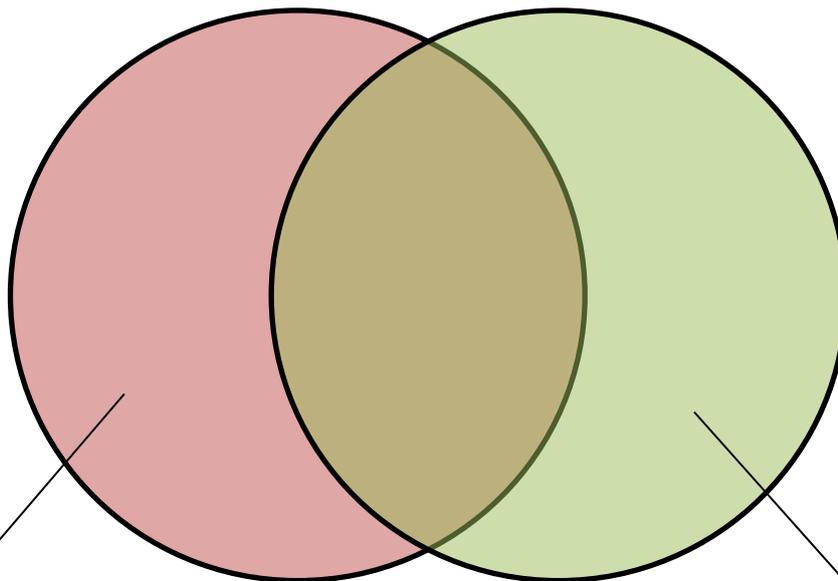
※2「賃貸用住宅」…新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

※3「売却用住宅」…新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

※4「その他の住宅」…上記以外の人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(空家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

住宅・土地統計調査
における「空家」

空家法における「空家等」
(空家法第2条第1項)



定期的な使用がある別荘などは住宅・土地統計調査では空家に分類されるが空家法では対象外となる可能性がある

廃屋などの人が住めない住宅は空家法では対象となるが、住宅・土地統計調査では対象外となる

図9. 対象とする空家

(1) 住宅数の推移

令和 5(2023)年時点で、本市の住宅総数は90,270戸で居住世帯のある住宅数が80,860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わかります。

居住世帯のある住宅数は、平成10(1998)年の57,130戸から令和 5(2023)年の80,860戸まで一貫して増加しています。一方、居住世帯のない住宅数は、平成25(2013)年の9,650戸から平成30(2018)年は9,270戸に減少しましたが、令和5(2023)年では再び増加し9,410戸となりました。

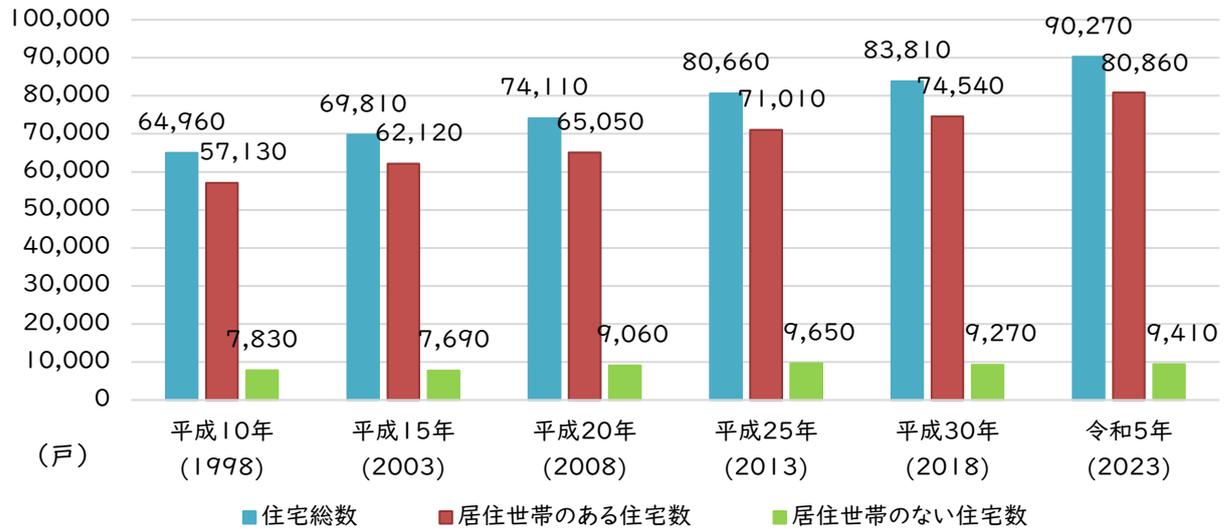


図 10.【住宅数の推移】 (単位:戸)

出典:住宅・土地統計調査(総務省 統計局)

表 6.【住宅数の推移】 (単位:戸)

	住宅総数	居住世帯のある住宅数	居住世帯のない住宅数
平成10年 (1998)	64,960	57,130	7,830
平成15年 (2003)	69,810	62,120	7,690
平成20年 (2008)	74,110	65,050	9,060
平成25年 (2013)	80,660	71,010	9,650
平成30年 (2018)	83,810	74,540	9,270
令和5年 (2023)	90,270	80,860	9,410

①構造及び腐朽・破損状況

平成 25(2013)年と令和 5(2023)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 30,830 戸となり 3,690 戸増加し、鉄骨・鉄筋コンクリート造や鉄骨造などの「非木造」は 43,870 戸から 50,240 戸となり 6,370 戸増加しています。

次に腐朽・破損がある住宅を比較してみると、平成25(2013)年が 4,450 戸であったものが、平成 30(2018)年では 5,550 戸に増加しましたが、令和 5(2023)年では、3,050 戸に減少しました。これは、古い建築物が建て替えにより減少したことが影響したと考えられます。

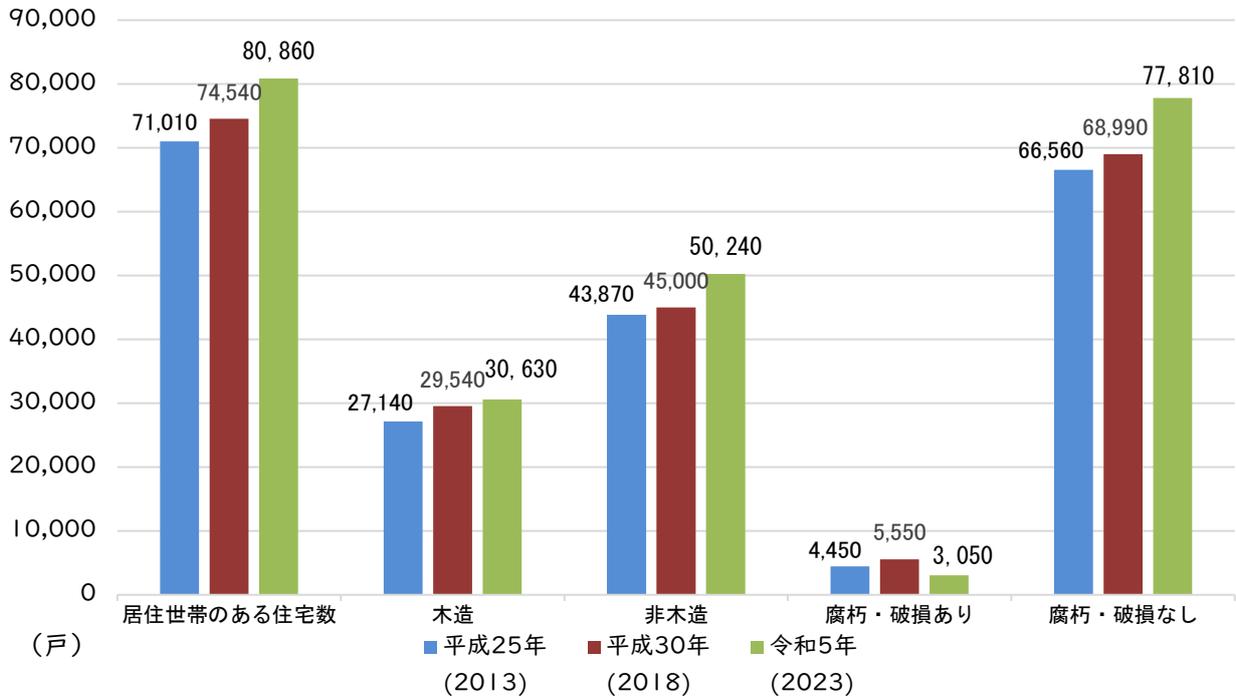


図 11.【構造及び腐朽・破損状況】 (単位:戸)

出典:住宅・土地統計調査(総務省 統計局)

表 7.【構造及び腐朽・破損状況】 (単位:戸,%)

	平成 25 年 (2013)	平成 30 年 (2018)	令和 5 年 (2023)	平成 25 年 (2013) 構成比 (%)	平成 30 年 (2018) 構成比 (%)	令和 5 年 (2023) 構成比 (%)
居住世帯のある住宅数	71,010	74,540	80,860	100.0	100.0	100.0
木造	27,140	29,540	30,630	38.2	39.6	37.9
非木造	43,870	45,000	50,240	61.8	60.4	62.1
腐朽・破損あり	4,450	5,550	3,050	6.3	7.4	3.8
腐朽・破損なし	66,560	68,990	77,810	93.7	92.6	96.2

出典:住宅・土地統計調査(総務省 統計局)

※公表値の段階より合計値が一致していない箇所があります。

②建築年別状況

平成 30(2018)年と令和 5(2023)年の居住世帯のある住宅数を建築年別にみても、昭和56年以降に建てられた新耐震基準の住宅が平成 30(2018)年では55,740戸(74.8%)であったのに対し、令和 5(2023)年では 64,710 戸(80.0%)と大きく増加しています。また、旧耐震基準の住宅は、平成 30(2018)年では 13,270 戸(17.8%)だったのが、令和5(2023)年では 12,760 戸(15.8%)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。

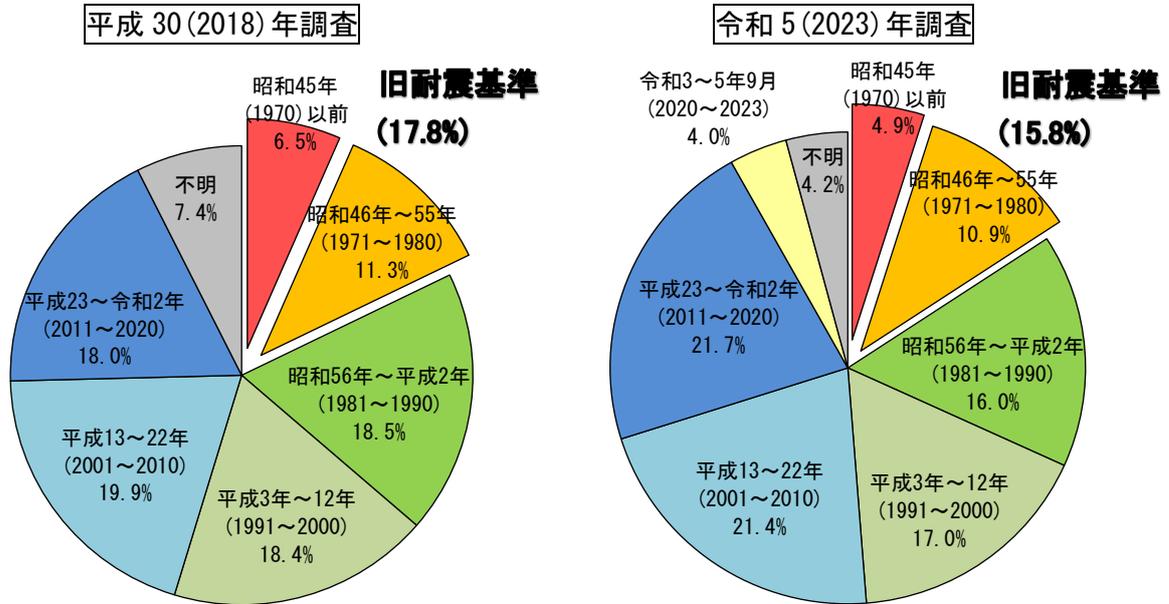


図 12.【建築年別状況】

出典：住宅・土地統計調査(総務省 統計局)

表 8.【建築年別状況】

(単位：戸，%)

	平成 30 年 (2018) (戸)	令和 5 年 (2023) (戸)	平成 30 年 (2018) 構成比 (%)	令和 5 年 (2023) 構成比 (%)	
居住世帯のある住宅数	74,540	80,860	100.0	100.0	
昭和 45 年(1970)以前	4,880	3,960	6.5	4.9	旧耐震基準
昭和 46～ 55 年(1971～1980)	8,390	8,800	11.3	10.9	
昭和 56～平成 2 年(1981～1990)	13,820	12,940	18.5	16.0	新耐震基準
平成 3 ～ 12 年(1991～2000)	13,680	13,720	18.4	17.0	
平成 13～ 22 年(2001～2010)	14,840	17,290	19.9	21.4	
平成 23～令和 2 年(2011～2020)	*13,400	17,560	18	21.7	
令和 3～ 5 年 9 月(2020～2023)		3,200	0	4.0	
不明	5,530	3,390	7.4	4.2	

※平成 30(2018)年 9 月まで

出典：住宅・土地統計調査(総務省 統計局)

(2) 住宅と空家の状況

住宅総数と空家総数を平成 25(2013)年と令和 5(2023)年で比較してみると、住宅総数は80,660戸から90,270戸に増加したのに対し、空家総数は9,330戸から8,750戸に減少しました。また、空家率※は平成25(2013)年の11.6%から、令和 5(2023)年で9.7%に減少しています。

※「空家率」…住宅総数に対する、空家の割合(空家総数÷住宅総数)

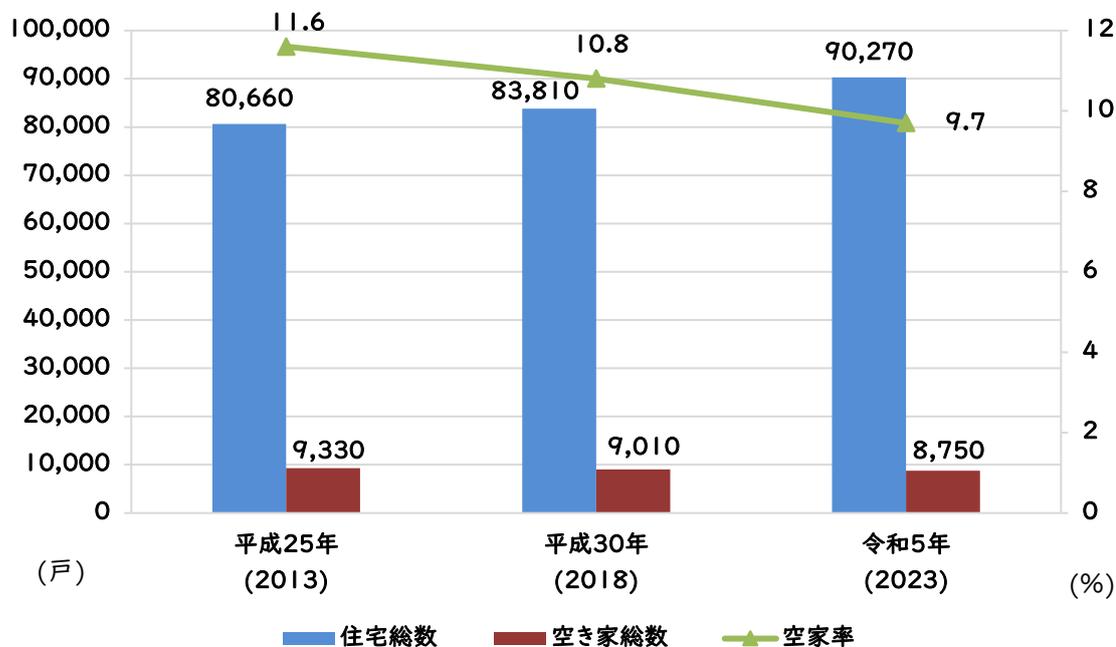


図 13.【住宅と空家の状況】 (単位:戸,%)

出典:住宅・土地統計調査(総務省 統計局)

表 9.【住宅と空家の状況】 (単位:戸,%)

	平成 25 年 (2013) (戸)	平成 30 年 (2018) (戸)	令和 5 年 (2023) (戸)	平成 30~ 令和 5 年 増加数 (戸)	平成 30~ 令和 5 年 増減率 (%)
住宅総数	80,660	83,810	90,270	6,460	7.7
空家総数	9,330	9,010	8,750	-260	-2.9
空家率 (%)	11.6	10.8	9.7	—	—

出典:住宅・土地統計調査(総務省 統計局)

(3) 空家の建て方別状況

空家総数を建て方別に比較してみると、平成 25(2013)年から令和 5(2023)年にかけて、戸建ては1,200戸から1,510戸に増加したのに対し、長屋・共同住宅・その他は8,130戸から7,240戸に減少しました。空家の大部分は長屋・共同住宅・その他となっていますが、これは住戸ごとに集計しているためです。

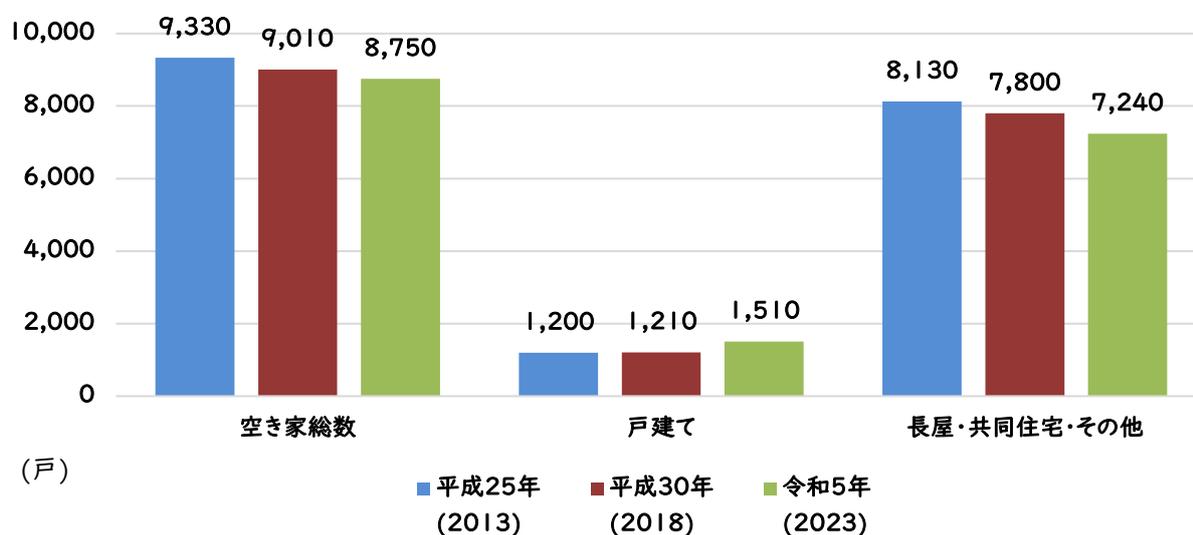


図 14.【空家の建て方の状況】 (単位:戸)

出典:住宅・土地統計調査(総務省 統計局)

表 10.【空家の建て方別状況】 (単位:戸,%)

	平成 25 年 (2013) (戸)	平成 30 年 (2018) (戸)	令和 5 年 (2023) (戸)	平成 25 年 (2013) 構成比 (%)	平成 30 年 (2018) 構成比 (%)	令和 5 年 (2023) 構成比 (%)	平成 30~ 令和 5 年 増減率 (%)
空家総数	9,330	9,010	8,750	100.0	100.0	100.0	-2.9
戸建て	1,200	1,210	1,510	12.9	13.4	17.3	24.8
長屋・共同住宅・その他	8,130	7,800	7,240	87.1	86.6	82.7	-7.2

出典:住宅・土地統計調査(総務省 統計局)

(4) 空家の分類別状況

平成25(2013)年と令和5(2023)年の空家を分類別に比較してみると、「賃貸用住宅」が6,350戸から6,010戸に、「売却用住宅」が560戸から290戸に、「その他の住宅」は2,370戸から2,310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140戸に増加しています。

また、空家総数の総数に対する「賃貸用住宅」の割合は、平成25(2013)年が68.1%、令和5(2023)年が68.7%を占めており、依然として空家の多くが「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16ページ参照

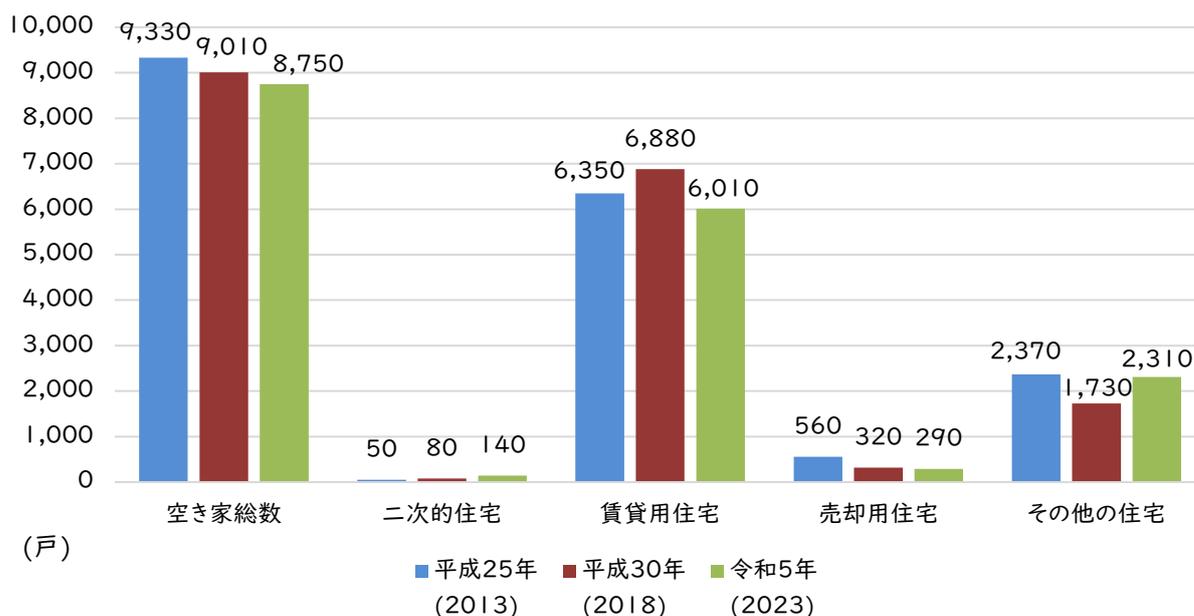


図 15. 【空家の分類別状況】 (単位: 戸)

出典: 住宅・土地統計調査(総務省 統計局)

表 11. 【空家の分類別状況】 (単位: 戸, %)

	平成 25 年 (2013) (戸)	平成 30 年 (2018) (戸)	令和 5 年 (2023) (戸)	平成 25 年 (2013) 構成比 (%)	平成 30 年 (2018) 構成比 (%)	令和 5 年 (2023) 構成比 (%)	平成 30~ 令和 5 年 増減率 (%)
空家総数	9,330	9,010	8,750	100.0	100.0	100.0	-2.9
二次的住宅	50	80	140	0.5	0.9	1.6	75.0
賃貸用住宅	6,350	6,880	6,010	68.1	76.4	68.7	-12.6
売却用住宅	560	320	290	6.0	3.6	3.3	-9.4
その他の住宅	2,370	1,730	2,310	25.4	19.1	26.4	33.5

出典: 住宅・土地統計調査(総務省 統計局)

(5) 空家の腐朽・破損状況

平成 25(2013)年と令和 5(2023)年の空家総数を腐朽・破損状況別に比較してみると、空家総数で 580 戸減少し、「腐朽・破損あり」が 240 戸減少しました。また、令和 5(2023)年の空家総数 8,750 戸に対し、「腐朽・破損あり」が 1,580 戸となっており、「腐朽・破損あり」の割合は 23.4% から 18.1%に減少しました。

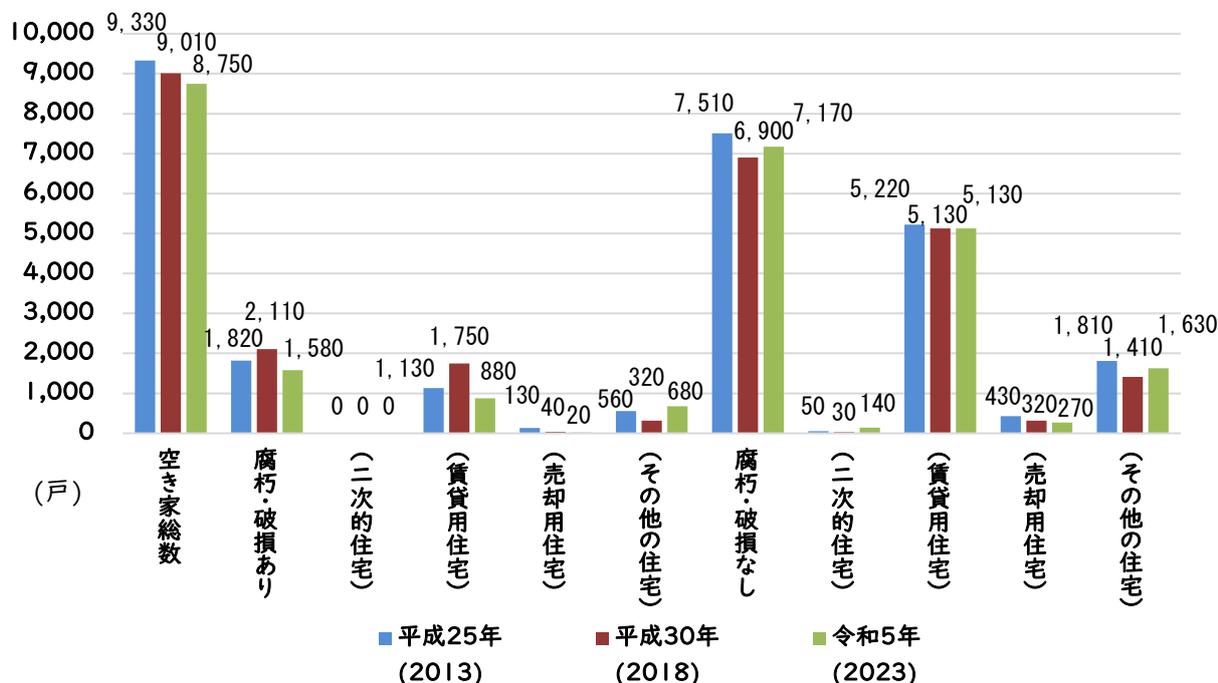


図 16. 【空家の腐朽・破損状況】 (単位: 戸)

出典: 住宅・土地統計調査(総務省 統計局)

表 12. 【空家の腐朽・破損状況】 (単位: 戸, %)

	平成 25 年 (2013) (戸)	平成 30 年 (2018) (戸)	令和 5 年 (2023) (戸)	平成 25 年 (2013) 構成比 (%)	平成 30 年 (2018) 構成比 (%)	令和 5 年 (2023) 構成比 (%)	平成 30~ 令和 5 年 増減率 (%)
空家総数	9,330	9,010	8,750	100.0	100.0	100.0	-2.9
腐朽・破損あり	1,820	2,110	1,580	19.5	23.4	18.1	-25.1
(二次的住宅)	0	0	0	0.0	0.0	0.0	-
(賃貸用住宅)	1,130	1,750	880	12.1	19.4	10.1	-49.7
(売却用住宅)	130	40	20	1.4	0.4	0.2	-50.0
(その他の住宅)	560	320	680	6.0	3.6	7.8	112.5
腐朽・破損なし	7,510	6,900	7,170	80.5	76.6	81.9	3.9
(二次的住宅)	50	30	140	0.5	0.3	1.6	366.7
(賃貸用住宅)	5,220	5,130	5,130	56	57.0	58.6	0.0
(売却用住宅)	430	320	270	4.6	3.6	3.1	-15.6
(その他の住宅)	1,810	1,410	1,630	19.4	15.6	18.6	15.6

出典: 住宅・土地統計調査(総務省 統計局)

(6) 総住宅数と空家の全国推移

全国における総住宅数と空家の推移をみると、総住宅数、空家ともに一貫して増加しており、空家率も増加傾向にあることがわかります。

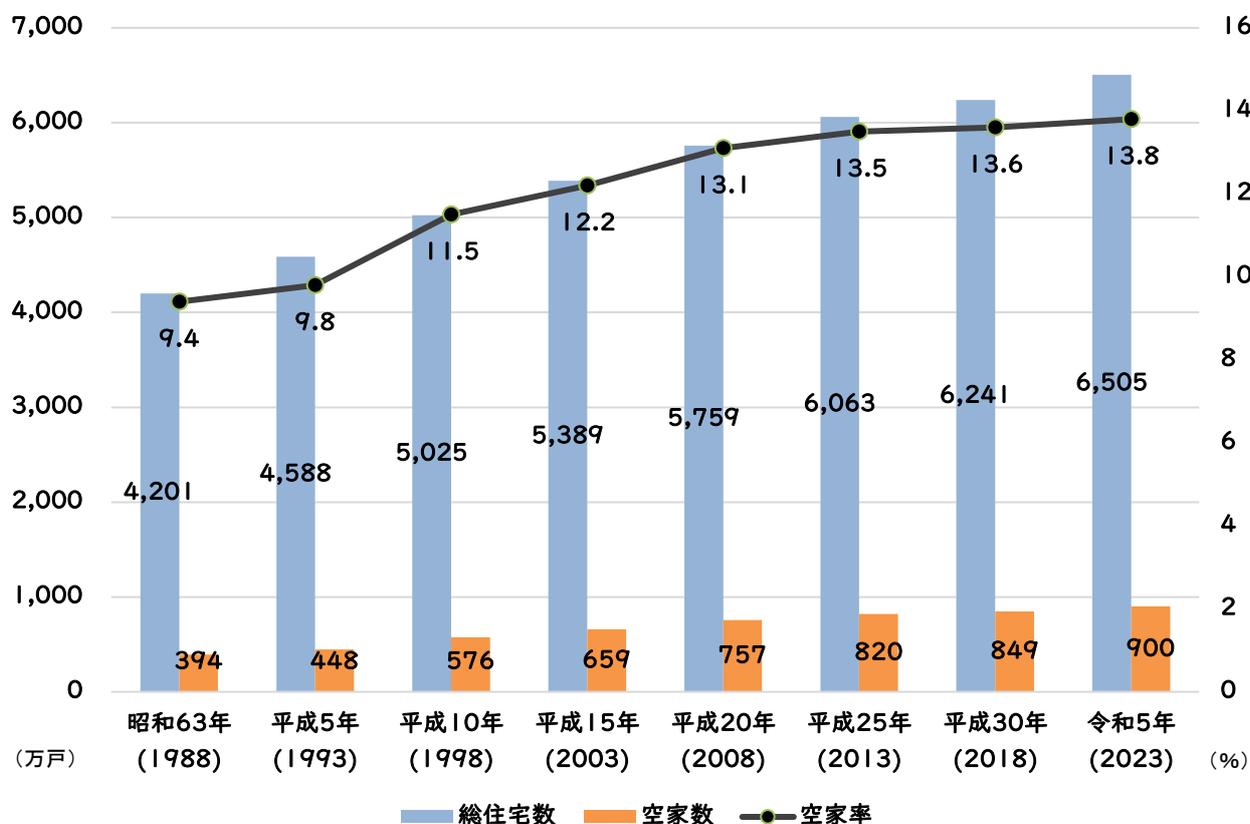


図 17.【全国の空家の推移】 (単位:万戸,%)

出典:住宅・土地統計調査(総務省 統計局)

(7) 近隣市との比較

令和5(2023)年における本市の空家率は9.7%であり、近隣市と比較して概ね同程度となっております。なお、全国の空家率は13.8%、千葉県の空家率は12.3%となっております、これらと比較すると低い数値となっております。

表 13.【近隣市の空家状況】 (単位:戸,%)

地域	習志野市	千葉市	船橋市	市川市	松戸市	八千代市	浦安市	千葉県
総住宅数(戸)	90,270	510,700	328,510	268,490	266,840	95,380	87,150	3,191,100
空家数(戸)	8,750	52,700	33,700	26,640	37,370	6,390	5,620	394,100
空家率(%)	9.7	10.3	10.3	9.9	14.0	6.7	6.4	12.3

出典:令和5年住宅・土地統計調査(総務省 統計局)

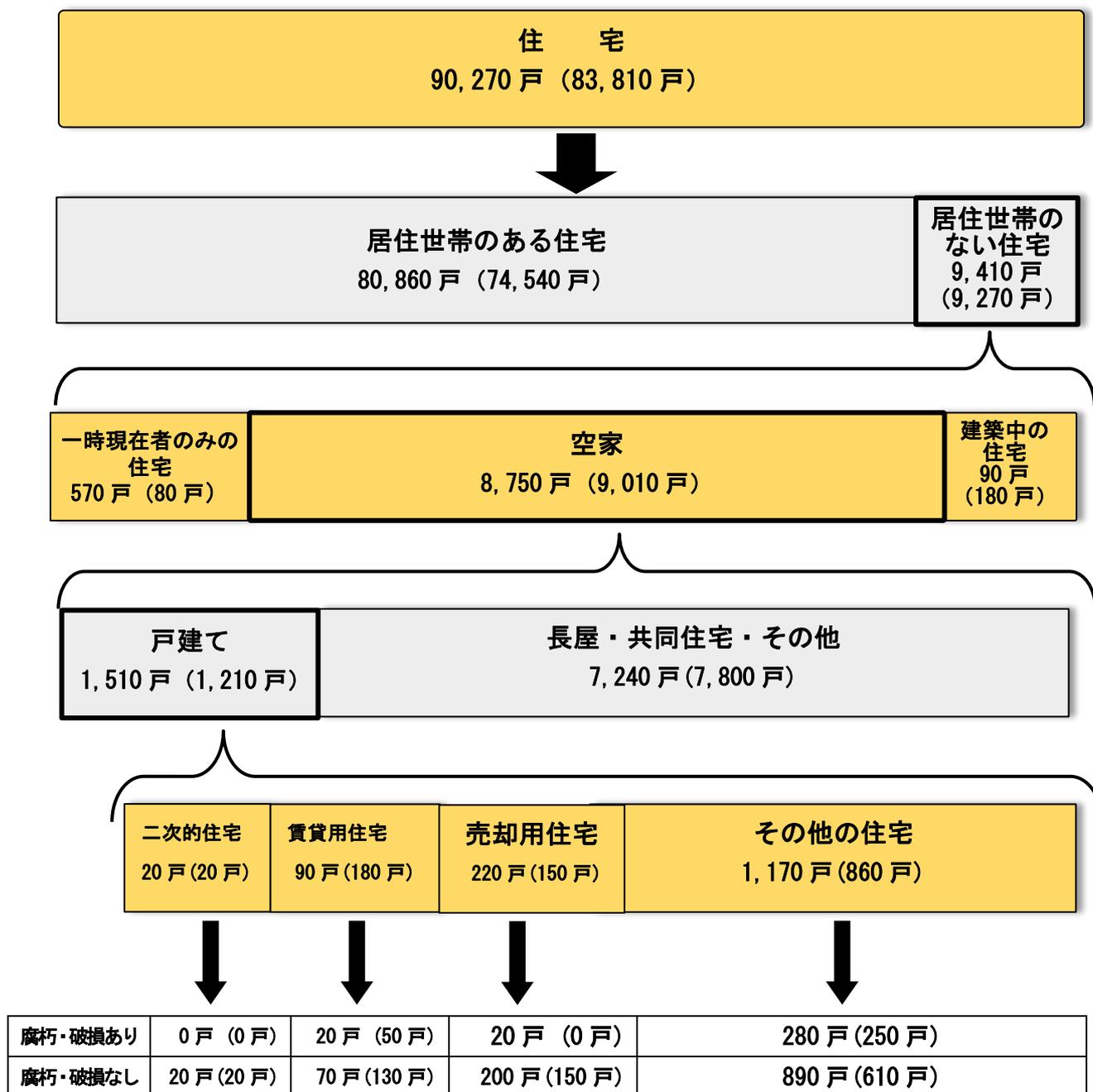


図 18.【令和5年住宅・土地統計調査からみる本市の住宅状況】※()は平成 30 年調査

出典:令和5年住宅・土地統計調査(総務省 統計局)

※公表値の段階より合計値が一致していない箇所があります。

3. 本市に寄せられる空家等の申し出状況

空家法の施行(平成27(2015)年度)以降における空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、概ね100件前後で推移しています。

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おり、次いで家屋の破損による飛散物や、害虫の発生などがあげられます。なお、令和元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。

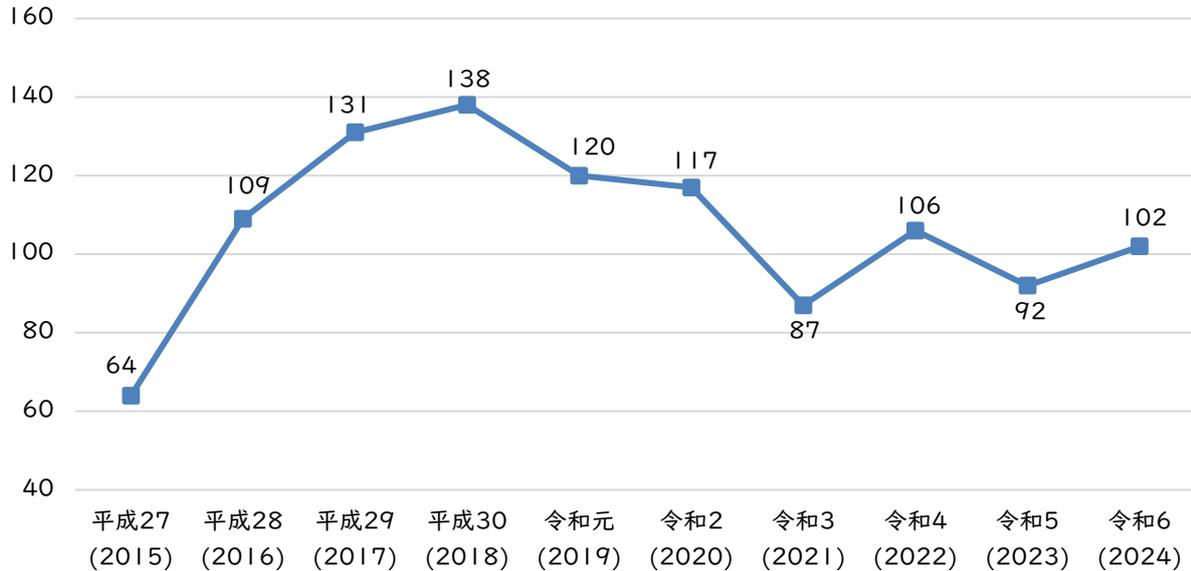


図19.【空家の申し出件数】 (単位:件)

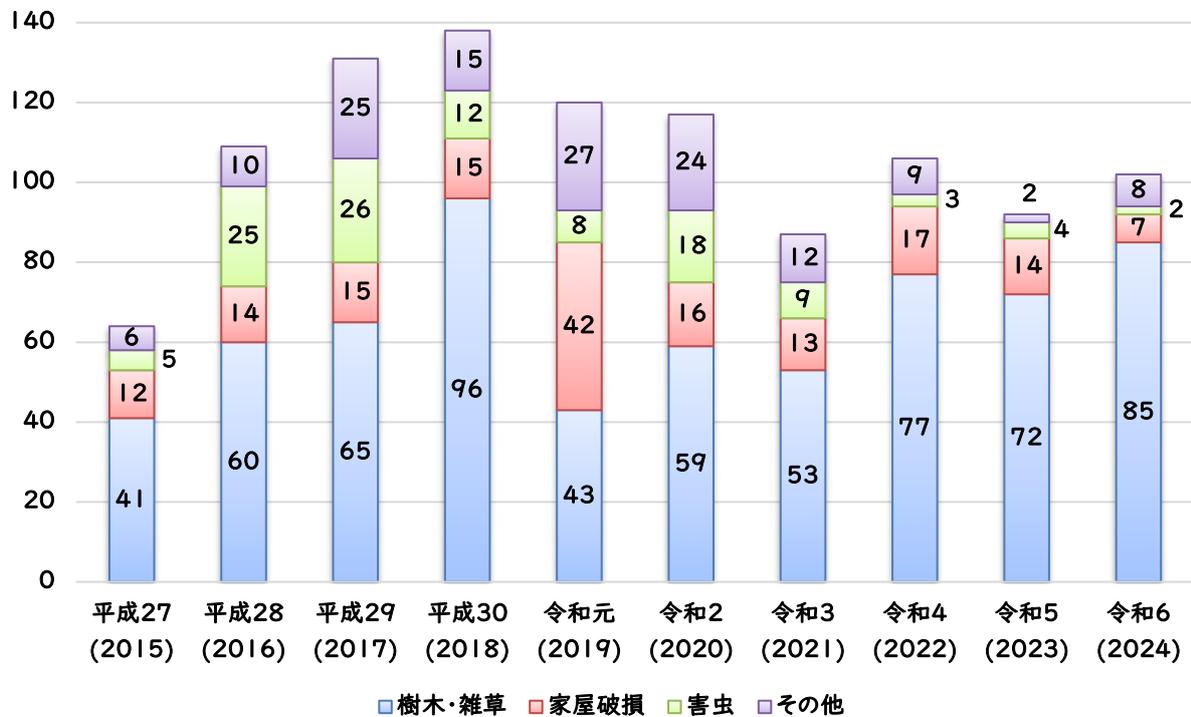


図20.【申し出内容】 (単位:件)

<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・鳥の糞被害等

第4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(第3期)の策定にあたり、事業進捗に合せた空家等の利活用や適正管理、除却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7(2025)年6月2日～令和7(2025)年10月31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7(2025)年6月10日を基準日として、本市が把握している「空家候補一覧※」に登録のある家屋を対象としました。

※前回調査で「空家である」「判断できない」と判定した物件と、前回調査以降に新たに空家等の申し出があった物件

(4) 調査方法

① 現地調査用図面作成

令和7(2025)年6月10日時点の「空家候補一覧」に記載されている家屋住所と住宅地図の住所を照合し、該当箇所を住宅地図上にプロットを行い、空家等位置図形データを作成しました。

② 現地調査

特定した空家候補を対象に、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をする一次調査を実施しました。

一次調査では、「空家判定」を実施し、「空家である」、「空家ではない」、「判断できない」の3段階に分類し、「空家である」、「判断できない」と判定した建物に対しては、二次調査を実施しました(空家か判断できないものについて、年間を通じた使用の有無を判断するためには別途調査が必要であるため、ここでは空家か否かの結論は出しません。)

二次調査では、ガイドライン及び「千葉県特定空家等判断のための手引き」(令和7(2025)年3月改訂)に準拠し、3つの判定表を組み合わせ、総合的に判定します。

なお、ガイドラインが前回調査後に改正され、管理不全空家等の導入や判定基準等に変更があったことから、前回調査との比較は行いません。

(5) 判定方法

判定については、「千葉県特定空家等判断のための手引き」に準拠し、ガイドラインで示された基準のほか、【判定表①】において住宅地区改良法施行規則の別表第1「住宅の不良度の測定基準」で示されている点数を参考に設定しています。

【判定表①】では、ガイドライン別紙1の「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」について判定し、建物の倒壊等の損傷等の程度とその悪影響が及ぶ範囲に応じて「点数」で評価します。

【判定表②】では、ガイドライン別紙2、4の「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」と「その他周辺的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」について判定し、動物や臭気の発生や立木等の倒壊などの状態とその悪影響が及ぶ範囲に応じて評価します。

【判定表③】では、ガイドライン別紙3の「適切な管理が行われていない事により著しく景観を損なっている状態」について判定しますが、地域の景観等に照らし合わせ、適宜評価します。

※複数項目が該当する可能性があるため、【判定表①】～【判定表③】は全て確認します。

上記【判定表①～③】にて空家等を評価し、下記 A～D の4段階で総合判定を行います。
(判定フローについては図21参照)

判定 A

【判定表①】の点数が100点以上のもの

判定 B

- (1) 【判定表①】の点数が80点以上100点未満で、
【判定表②】の悪影響度が「中」以上のもの
- (2) 【判定表①】の点数が1点以上80点未満で、【判定表②】の悪影響度が「大」のもの
- (3) 【判定表①】の点数が1点以上100点未満で、【判定表③】に該当があるもの

判定 C

- (1) 【判定表①】の点数が80点以上100点未満で、
【判定表②】の悪影響度が「小」以下かつ【判定表③】に該当がないもの
- (2) 【判定表①】の点数が1点以上80点未満で、
【判定表②】の悪影響度が「中」以下かつ【判定表③】に該当がないもの
- (3) 【判定表①】【判定表③】に該当がなく、
【判定表②】の悪影響度が「中」または「小」のもの

判定 D

【判定表①】～【判定表③】のすべての項目で該当がないもの

(6) 特定空家等候補及び管理不全空家等候補

判定の結果 A および B とされたものについては、特定空家等候補と判定します。

また、C と判定された空家等については、管理不全空家等候補と判定し、判定表①～③の全ての項目に該当しない空家等については、いずれにも該当しないその他の空家とします。

なお、これらの候補について、実際に特定空家等または管理不全空家等と認定する場合は、個別に調査を行い、習志野市特定空家等判定委員会及び習志野市空家等対策協議会の意見を踏まえつつ、総合的に判断を行います。

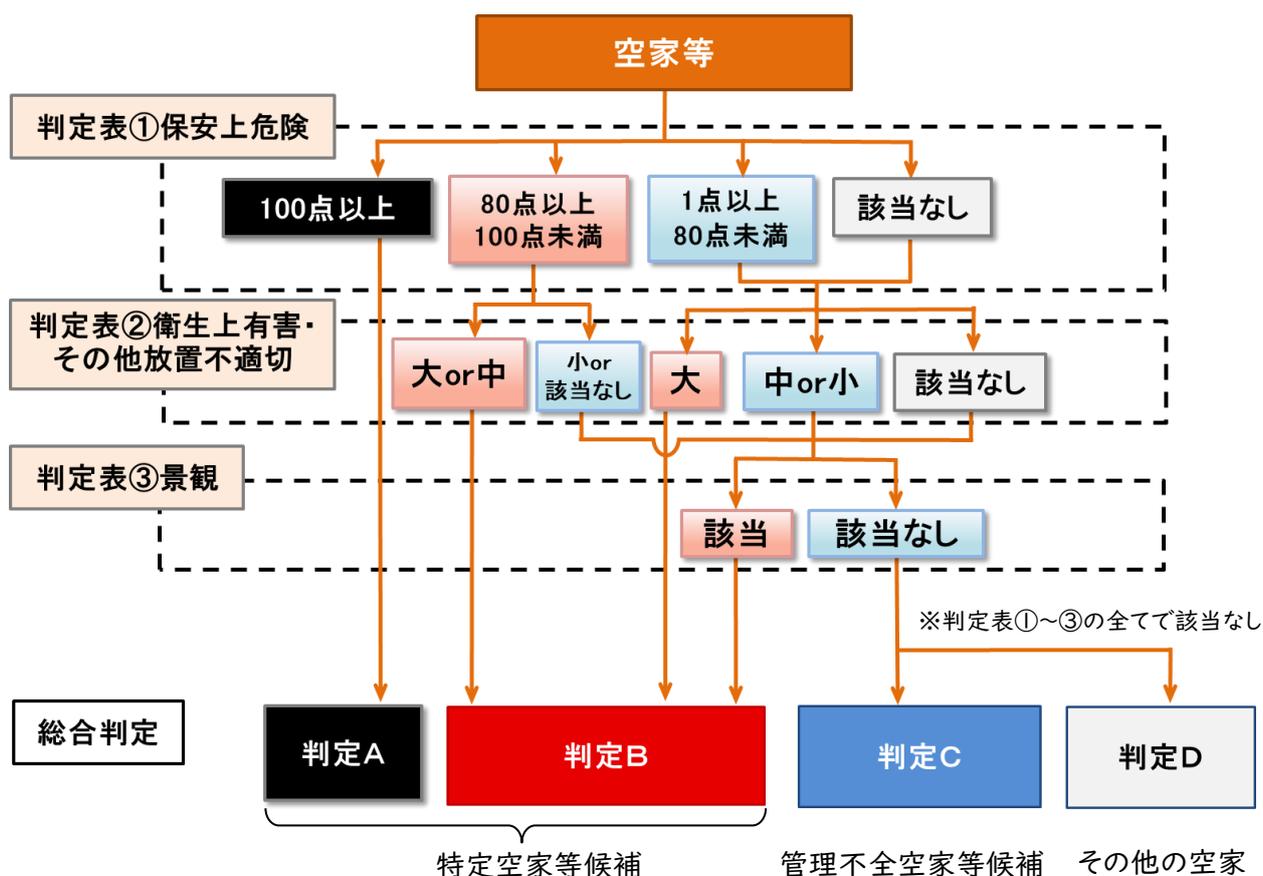


図 21. 特定空家等候補判断フロー

(注) 複数項目該当する場合もあるため、判定表①～③は全て確認が必要。

表 14. 現地調査票

現地調査票(一次調査 空き家判定)

調査日 : _____

整理番号 : _____

調査員氏名 : _____

地区名 : _____

判別項目1【建物属性】

備考

①建物の種類	1. 一戸建て住宅	2. 店舗併用住宅	
	3. 共同住宅	4. 倉庫	
	5. 更地	6. その他 ()	
②構造	1. 木造	2. 非木造	
	3. 不明 ()		
③階数	1. 1階	2. 2階	
	3. 3階以上 ()		

判別項目2

備考

①窓ガラスの破損状況 〈景観〉	1. 異常あり	2. 異常なし	
	3. 無し・確認できない		
②門・門扉・施設設備	1. 異常あり	2. 異常なし	
	3. 無し・確認できない		
③看板 (確認が出来た場合記入)	1. 売家看板あり	2. 入居者募集あり	
	3. その他看板あり		
④近隣住民情報 (確認が出来た場合記入)	1. 空き家である	2. 知らない	

判別項目3

備考

①表札	1. 表札あり ()	2. 表札なし	
	3. 確認できない		
②郵便受け	1. 塞がれている	2. 溜まっている	
	3. 溜まっていない	4. 異常無し・確認できない	
③洗濯物	1. 洗濯物あり(調査終了)	2. 洗濯物なし	
	3. 確認できない		
④ゴミ・放置物 〈衛生〉	1. 放置されている	2. 放置されていない	
	3. 確認できない		
⑤敷地入口～建物玄関 までの通路	1. 進入不可	2. 異常なし	
	3. 確認できない		
⑥庭等の雑草 〈景観〉・〈生活環境〉	1. 手入れなし	2. 手入れされている	
	3. 異常なし・確認できない		
⑦雨戸・シャッター	1. 締切部分あり	2. 締切部分なし	
	3. 確認できない		
⑧カーテン	1. 締切部分あり	2. 締切部分なし	
	3. 確認できない		
⑨フェンス・堀 〈危険性〉	1. 異常あり	2. 異常なし	
	3. 無し・確認できない		
⑩電気メータ	1. 動いている	2. 動いていない	
	3. 無し・確認できない		
⑪ガスメーター	1. 開栓	2. 閉栓	
	3. 無し・確認できない		
⑫水道メーター	1. 開栓	2. 閉栓	
	3. 無し・確認できない		

空き家判定 (判別項目2～3を踏まえた判断)	1. 空き家である (二次調査を実施する)	2. 判断できない (二次調査を実施する)	3. 空き家ではない (調査終了) 居住・更地・新築・その他()

表 15. 特定空家等候補判定表①

特定空家等候補判定表
【チェックシート】

日付 _____ 記入者 _____

【判定表①】

整理番号 _____

空家等の位置 _____

「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」	該当なし	(A) 現状における損傷等の程度			(B) 悪影響範囲係数			(C) 項目別 点数	(D) 最高 点数	(E) 総得点
		大	中	小	2.0	1.0	0.5			
		変形等が著しく 崩壊等の危険 があるもの	数ヶ所該当する 場合や傾斜が 著しいなど大 規模な修理を 要するもの	一部に傾斜や 損傷等があり、 簡易な修理、 養生を要する もの	今後敷地外に 悪影響が及ぶ 可能性が高い、 又は既に及ぼ している	敷地外に悪影 響が及ぶ可能 性がある。	敷地外に悪影 響が及ぶ可能 性が低い			
建築物が著しく保安上危険となるおそれ	建築物の倒壊等 ・著しい傾斜等 ・構造耐力上主要な 部分の損傷等 (1)基礎及び土台 (2)柱、はり、筋 かい、柱とはりの 接合等	(ア) 基礎に不同沈下 柱が傾斜	100	50	25					
		(イ) 基礎が破損又は変形 土台が腐朽又は破損 基礎と土台のずれ	100	50	25					
		(ウ) 柱、はり、筋かいが腐朽、破 損又は変形 柱とはりのずれ	100	50	25					
	屋根、外壁等の 脱落・飛散等 ・屋根ふき材、 ひさし又は軒 ・外壁 ・看板、給湯設 備、屋上水槽等 ・屋外階段又は バルコニー ・門又は塀	(エ) 屋根が変形 屋根ふき材の剥落 軒の裏板、たる木等の腐朽 軒のたれ下がり 雨樋のたれ下がり	50	25	15					
		(オ) 壁体を貫通する穴 外壁仕上げ材料の剥落、 腐朽又は破損による下地 材の露出 外壁のモルタルやタイル等 の外装材の浮き	50	25	15					
		(カ) 看板仕上げ材料の剥落 看板、給湯設備、屋上水槽 等の転倒 看板、給湯設備、屋上水槽 等の破損又は脱落 看板、給湯設備、屋上水槽 等の支持部分の腐食	50	25	15					
		(キ) 屋外階段、バルコニーの腐 食、破損又は脱落 屋外階段、バルコニーの傾 斜	50	25	15					
		(ク) 門、塀のひび割れ、破損 門、塀の傾斜	50	25	15					
		擁壁が老朽化し危 険となるおそれ	(コ) 擁壁表面の水のしみ出し、 流出 擁壁の水抜き穴の詰まり 擁壁のひび割れ	100	50	25				

表 16.特定空家等候補判定表②

【判定表②】

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態」 「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」		項目	該当なし	敷地外への悪影響度		
				大	中	小
衛生上有害	建築物又は設備等の破損等によるもの	吹付け石綿等の飛散				
		浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生				
		排水等の流出による臭気の発生				
	ごみ等の放置、不法投棄によるもの	臭気の発生				
		多数のねずみ、はえ、蚊等の発生				
	その他放置することが不適切	立木等によるもの	立木等の倒壊、枝等の散乱			
立木等の越境による通行等の妨げ						
住みついた動物等によるもの		動物の鳴き声その他の音の頻繁な発生				
		動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気の発生				
		動物の毛又は羽毛の大量の飛散				
		多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生				
		住みついた動物が周辺の土地、家屋への侵入				
		シロアリの大量発生				
建築物等の不適切な管理等によるもの		門扉の未施錠、窓ガラスの割れ等不特定の者が容易に侵入出来る状態での放置				
		土砂等の大量流出				
判定						

悪影響度が最も大きいもので判定する

表 17.特定空家等候補判定表③

【判定表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」		該当	
周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が、汚物や落書きで外見上大きく傷んだり汚れたまま放置	有り	なし
	多数の窓ガラスが割れたまま放置	有り	なし
	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	有り	なし
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂	有り	なし
	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置	有り	なし
判定			

1項目でも該当があれば該当あり

表 18.特定空家等候補総合判定表

【総合判定表】 判定表①の点数に関係なく、判定表②、③は個別に判定を行う

判定表①	
判定表②	
判定表③	
総合判定	
備考	

2. 調査の結果

(1) 一次調査の結果

現地調査の結果、556 戸のうち「空家である」建物が 216 戸 (38.8%)、「判断できない」が 65 戸 (11.7%)、「空家ではない」が 275 戸 (49.5%)となっています。

表 19.【現地調査の結果】

(単位:戸,%)

分類	平成 28 年度 (2016)		令和 3 年度 (2021)		令和 7 年度 (2025)	
	戸数(戸)	構成比(%)	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	556	100.0
空家である	167	8.3	295	66.1	216	38.8
判断できない	118	5.9	0	0.0	65	11.7
空家ではない※	1,723	85.8	151	33.9	275	49.5

※更地、駐車場を含む

(2) 二次調査(老朽危険度判定)の結果

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

一次調査で「空家である」及び「判断できない」と判定した物件 281 戸を判定表①に従い保安上危険度を判定した結果、「100 点以上」が 8 戸 (2.8%)、「80 点以上 100 点未満」が 0 戸 (0%)、「1 点以上 80 点未満」が 81 戸 (28.8%)、「該当なし」が 192 戸 (68.3%)となっています。

表 20.【保安上危険度の判定】

(単位:戸,%)

判定区分	戸数(戸)	構成比(%)
100 点以上	8	2.8
80 点以上 100 点未満	0	0.0
1 点以上 80 点未満	81	28.8
該当なし	192	68.3
合計	281	100.0

※表示単位未満を四捨五入しているため、合計値が一致しない箇所があります。

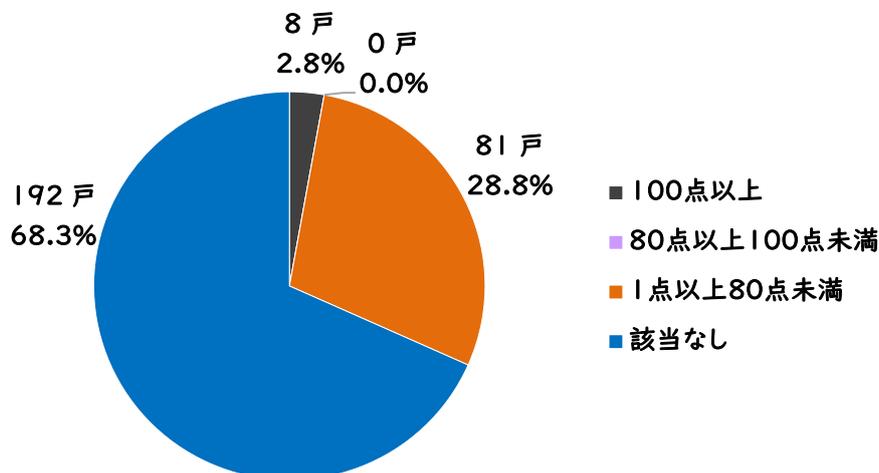


図 22.保安上危険度の判定

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」及び「その他周辺的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

一次調査で「空家である」及び「判断できない」と判定した物件 281 戸を判定表②に従い敷地外への悪影響度を判定した結果、悪影響度「大」が 8 戸 (2.8%)、悪影響度「中」が 35 戸 (12.5%)、悪影響度「小」が 29 戸 (10.3%)、「該当なし」が 209 戸 (74.4%) となっています。

表 21.【敷地外への悪影響度の判定】 (単位:戸,%)

敷地外への悪影響度	戸数 (戸)	構成比 (%)
大	8	2.8
中	35	12.5
小	29	10.3
該当なし	209	74.4
合計	281	100.0

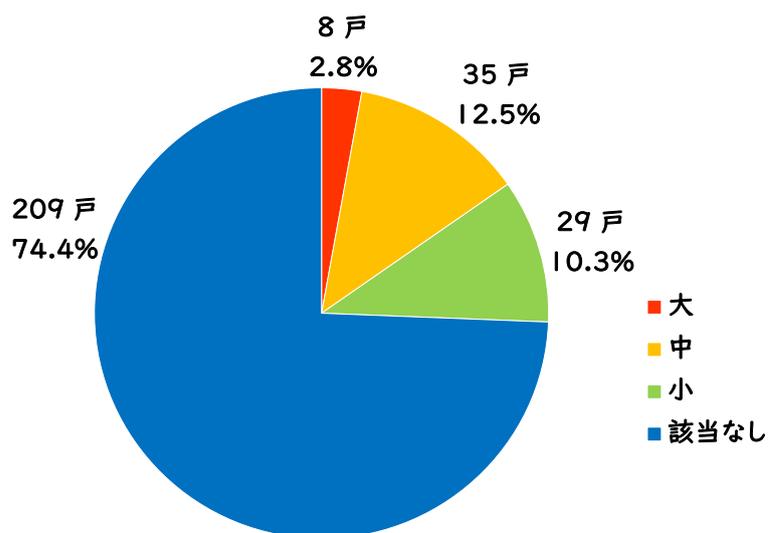


図 23.敷地外への悪影響度の判定

③「適切な管理が行われていない事により著しく景観を損なっている状態」

一次調査で「空家である」及び「判断できない」と判定した物件 281 戸を判定表③に従い、地域の景観等に照らし合わせて判定した結果、「該当あり」が 77 戸 (27.4%)、「該当なし」が 204 戸 (72.6%) となっています。

表 22.【景観に対する判定】 (単位:戸,%)

著しく景観を損なっている状態	戸数 (戸)	構成比 (%)
該当あり	77	27.4
該当なし	204	72.6
合計	281	100.0

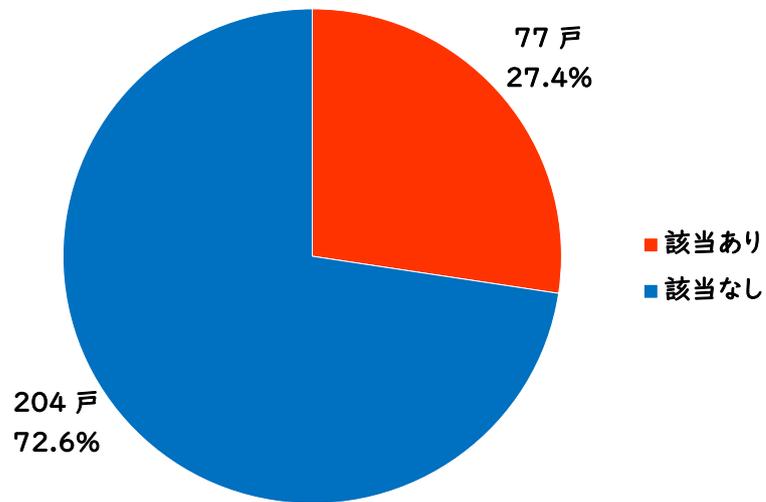


図 24.景観に対する判定

(3) 総合判定

調査対象 556 戸のうち、一次調査の結果「空家である」と判定された 216 戸及び、「判断できない」65 戸について、【判定表①】～【判定表③】による二次調査を実施した結果、特定空家等候補となる判定 A と判定 B の合計は 81 戸 (28.8%)、管理不全空家等候補である判定 C は 79 戸 (28.1%)、その他の空家は 121 戸 (43.1%) となりました。

特定空家等候補は、令和 3 年度調査の 4 戸と比較すると大幅に増加していますが、前述のとおり基準及び判定方法に大きく変更があったことから単純比較はできません。

表 23.【総合判定の結果】 (単位:戸,%)

判定区分	戸数 (戸)	構成比 (%)
A	8	2.8
B	73	26.0
C	79	28.1
D	121	43.1
合計	281	100.0

特定空家等候補 (A, B)
管理不全空家等候補 (C)

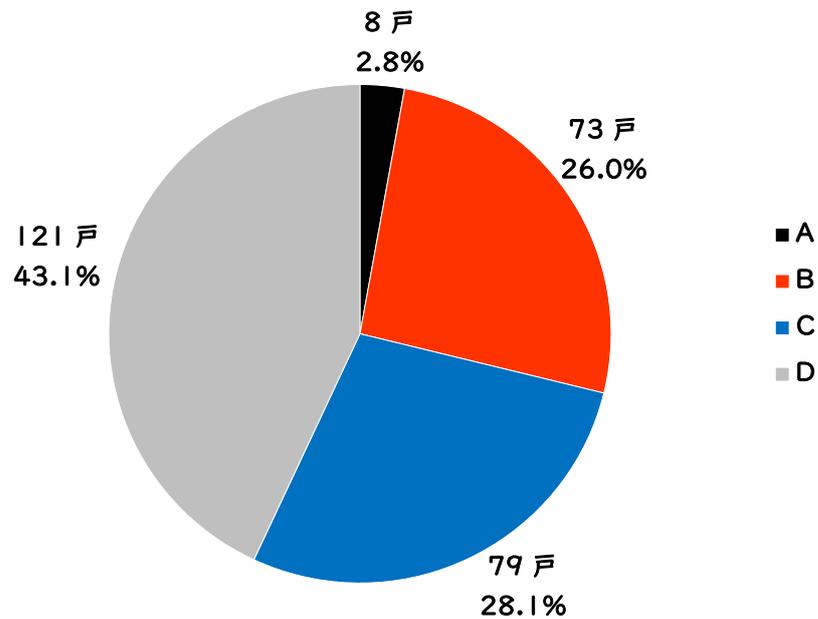


図 25.総合判定の結果

3. 本市の空家の現状と課題について

(1) 第3章(本市の人口と空家の現状)及び第4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。

習志野市の人口推計調査から

・本市の人口は、令和 17(2035)年でピークを迎え、それ以降は緩やかに減少していきます。このような中、65 歳以上の老年人口は増加を続け、令和36(2054)年には59,760人(高齢化率35.6%)と予測しています。

住宅・土地統計調査から

・令和5(2023)年の調査では、市内の住宅数は平成30(2018)年の調査から増加をしていますが、空家総数は減少しています。しかし、空家の建て方別では、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」の空家は増加しています。

・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家等の申し出状況から

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

・申し出内容では、樹木・雑草の繁茂が多く、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

・令和 3(2021)年度調査と比較すると、本市の空家の数は微かに減少していますが、判定基準の変更を考慮しても、適切な管理が行われていない老朽化した空家は増加していると考えられます。

・空家は、住居系の建物が建てられない茜浜・芝園地区以外(奏の杜を除く)の全域に分布しています。

(2) 上記の現状を踏まえ、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

少子高齢化や核家族化の進展により、今後一層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家化すると考えられることから、関係部門と連携し、住人が居住している段階から、空家等の発生を予防する対策を講じる必要があります。

②空家等の適正管理

居住者がいなくなり空家となる場合、事前の管理体制の確立が重要となります。不動産の相続や管理体制についてあらかじめ周知啓発を行うとともに、状況を悪化させないように、所有者等に対して適切に管理するよう働きかけが必要です。

③空家等の流通・利活用の推進

老朽危険度や周囲に対する影響度が低い空家等は、比較的良好な状態が保たれていることが多く、利活用により、空家化の解消が可能です。所有者等に対する情報提供や、各種相談等が気軽にできる体制の構築を図り、流通・利活用を推進し、空家状態の長期化を予防することが重要です。

④管理不全の空家等の解消

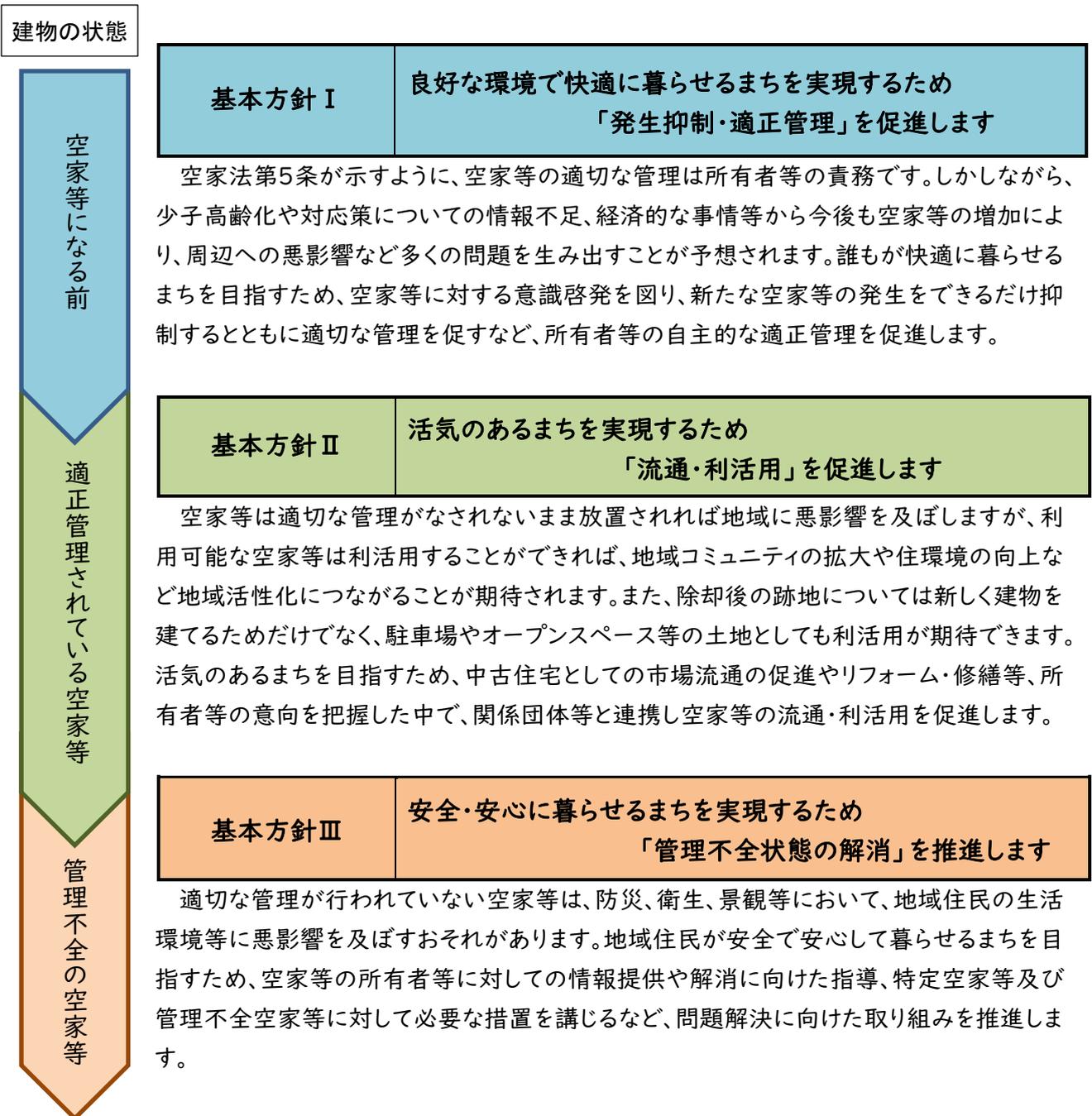
管理不全の空家等については、防犯・衛生・景観面において近隣等へ影響を及ぼすことから、所有者等に対し改善・解消に向けた働きかけを行う必要があります。また、特定空家等に認定された空家等に対しては、法的措置を視野に入れた対応を検討する必要があります。

第5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、適正管理の考え方や相続などの不動産の円滑な承継についての周知を図り、建物の適切な管理体制を構築する必要があります。しかし、少子高齢化・核家族化等の要因により、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。

本計画では、前計画の方針を基本的に踏襲し、建物の状態を「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。



2. 目標値

本計画においては、計画期間(令和 8(2026)年度～令和 17(2035)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・適正管理」

成果指標	令和 6 年度(基準値)	令和 17 年度(目標値)	目標設定
空家に関する申し出戸数	102 戸	70 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:空家等の管理についての申し出があった戸数(策定前年度)。 ・目標値:空家の発生抑制・適正管理を促し、申し出戸数 30%減少を目標とする。 			

基本方針Ⅱ「流通・利活用」

成果指標	令和 7 年度(基準値)	令和 17 年度(目標値)	目標設定
利活用可能な空家の戸数	200 戸	140 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:空家等実態調査で総合判定がCまたはDと判定された戸数。 ・目標値:比較的状态が良いと考えられる空家について、流通・利活用により 30%の減少を目標とする。 			

基本方針Ⅲ「管理不全状態の解消」

成果指標	令和 7 年度(基準値)	令和 17 年度(目標値)	目標設定
危険度・影響度の高い空家等の戸数	81 戸	57 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:空家等実態調査で総合判定がAまたはBと判定された戸数。 ・目標値:周辺環境に悪影響を及ぼしている空家について、30%の減少を目標とする。 			

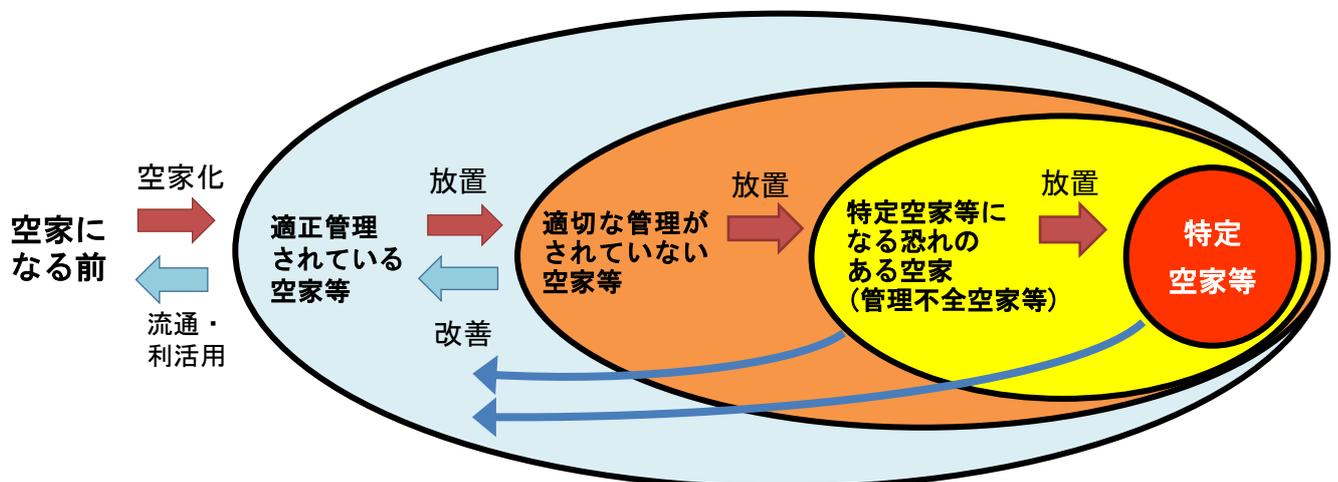


図 26.一般的な空家等の流れ

3. 対象地区

空家等の発生は特定の地区に限定されません。現在空家等が存在しない芝園地区、茜浜地区を含め、対象地区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、空家法第2条第1項に規定される「空家等」とします。そのため、住宅・土地統計調査では対象外である廃屋も対象となりますが、空家等が存在しない敷地のみの場合や建築物に居住や使用がなされている場合は、対象外となります。

また、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。

5. 計画の体系

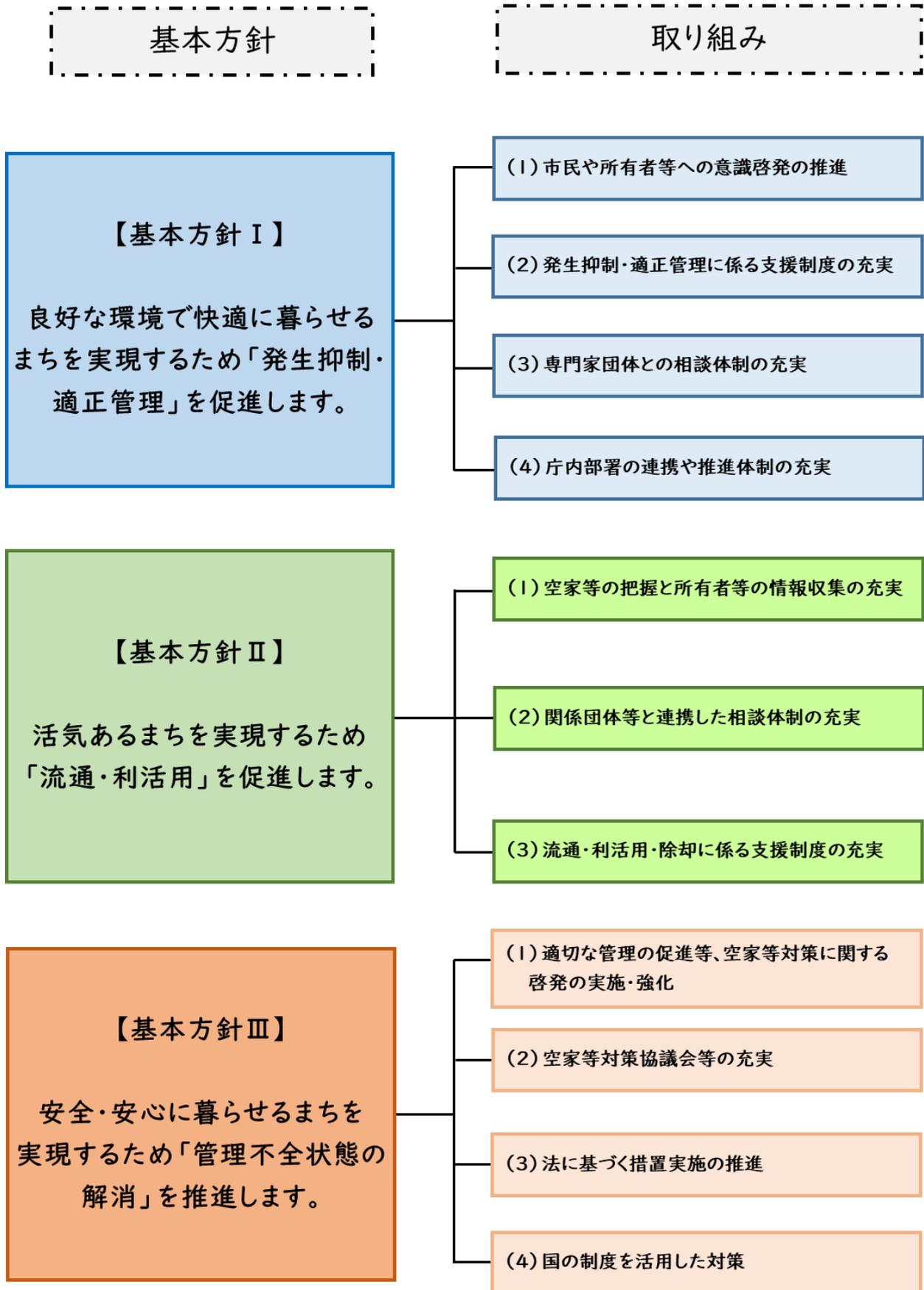


図 27. 計画体系図

第6章 空家等対策の基本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(くらし安全課、市民課、資産税課、住宅課)

空家等の増加によって防災、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※の可能性があること、空家等を発見した際の連絡手段などを広報紙・ホームページ・パンフレット等により周知啓発を図ります。

また、住宅施策情報ガイドへの空家活用の掲載、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家の適正管理の案内の配布、空家の出前講座、空家セミナー及び空家相談会の開催や転出者への手続き一覧への関連情報の掲載などにより、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。

この他、適切に管理されている空家等についても、将来的に管理不全に陥らないよう、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(くらし安全課、建築指導課、産業振興課、住宅課、クリーンセンター管理課、企業局下水道課)

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に取り組みます。

※固定資産税等の住宅用地特例解除

特定空家等に認定されて、市から助言・指導を経て勧告を受けた場合、固定資産税等の賦課期日(毎年1月1日)までに、勧告に対する必要な措置を講じられない特定空家等の敷地については、地方税法第349条の3の2の規定により、固定資産税等の住宅用地に係る課税標準の特例の対象から除外され、固定資産税と都市計画税が更地と同様の税率になります(表1参照)。

表 24.【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	平成12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、自宅での出張診断を行っている。	建築指導課
木造住宅耐震診断費補助事業	平成12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	平成12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。	くらし安全課
事業者紹介	空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。	クリーンセンター管理課
	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。	環境保全課
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。	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(くらし安全課)

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、くらし安全課が行っていますが、専門性の高い相談もあるため、(一社)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の紹介を行っています。

また、他団体等との連携や、空家等管理活用支援法人制度の活用に取り組みます。

(4) 庁内部署の連携や推進体制の充実(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、独居高齢者がいる住居は、今後、空家等となることが考えられるので、庁内関係部局や関係機関などと連携し、増加する高齢者世帯に対する普及啓発活動を行います。

表 25. 関連部署

内 容	担当課
空家の相談窓口、法律相談等に関すること	くらし安全課
固定資産税について	資産税課
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	クリーンセンター管理課
害虫や害獣に関すること	環境保全課
道路への樹木や雑草の繁茂に関すること	道路管理課
高齢者等に関すること	高齢者支援課

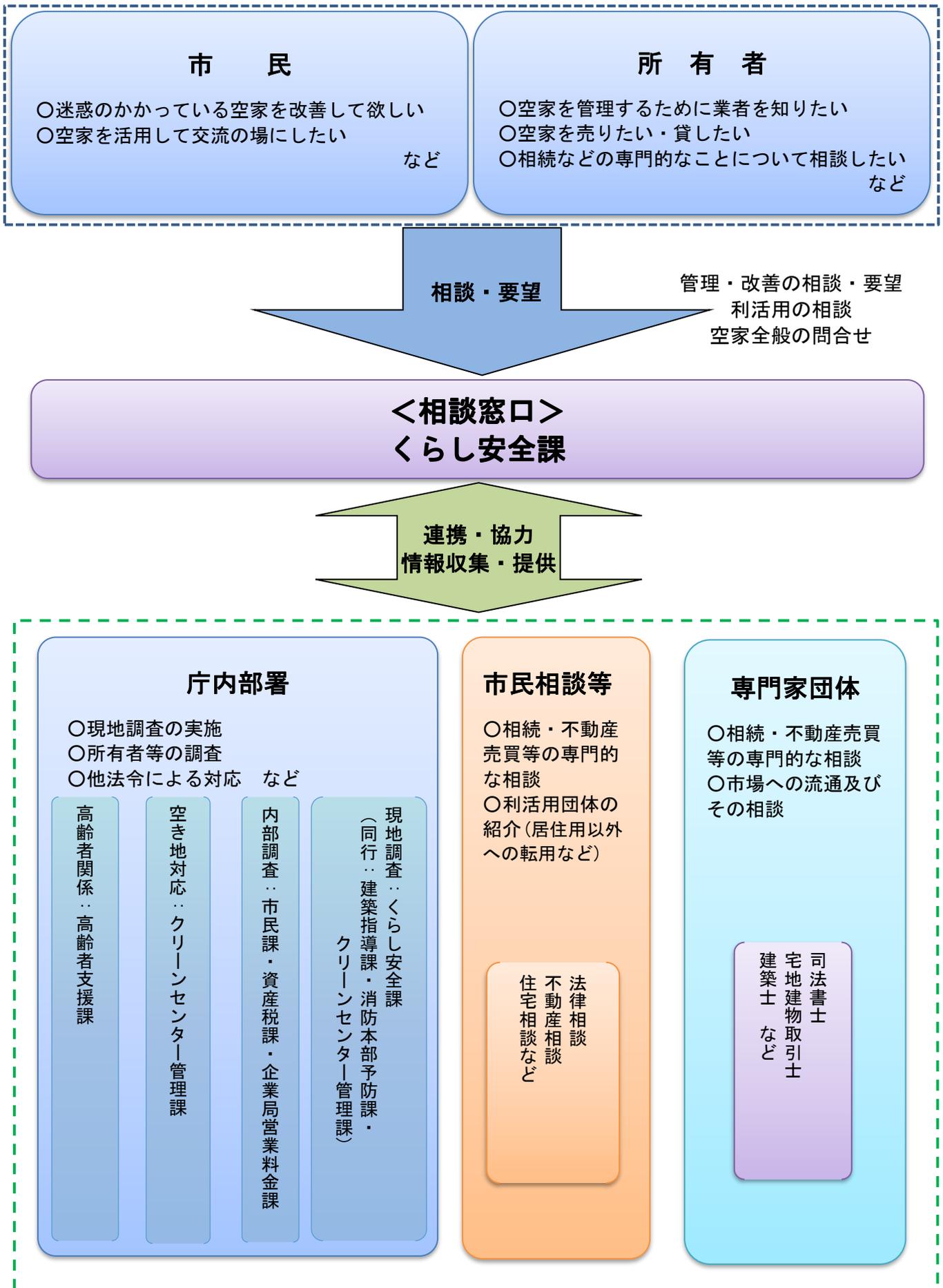


図 28.【相談及び実施体制イメージ】

基本方針Ⅱ：活気あるまちを実現するため「流通・利活用」を促進します

(1) 空家等の把握と所有者等の情報収集の充実(くらし安全課)

空家等は、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、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、空家等である現状の解消に努めます。

(2) 関係団体等と連携した相談体制の充実(くらし安全課)

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場合もあります。

このため、(一社)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」に基づき、所有者等からの相談に対応してまいります。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取れるよう、今後は他の専門家団体等との連携や、空家等管理活用支援法人制度の活用に取り組みます。

また、関係団体と連携した空家セミナーや空家相談会の開催等相談体制の充実に努めます。

(3) 流通・利活用・除却に係る支援制度の充実(くらし安全課、産業振興課、建築指導課、住宅課)

本市に所在する空家等は、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、リフォームをすることにより中古住宅等としての活用以外にも、企業誘致による産業利用なども見込まれます。

また、老朽化等により活用が困難なものについては、所有者等に除却を促すことも必要です。

このような観点から、空家等を利活用する場合の耐震改修費の補助や、譲渡所得の3,000万円特別控除[※]、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI)が行っている「マイホーム借り上げ制度」などの周知を行うとともに、他自治体における事例を参考にしつつ、除却費用の一部を助成する制度等、除却の促進を図る仕組みについて検討します。

※譲渡所得の3,000万円特別控除

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた建物を相続した相続人が、耐震リフォームした空家又は取壊し後の土地を譲渡した場合、当該空家又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除し、所得税等を軽減する制度。

※マイホーム借上げ制度

50歳以上の方のマイホームを最長で終身にわたって借上げ、「JTI 賃貸住宅」として子育て世代などに転貸、安定した賃料収入を保証するもの。これにより自宅を売却することなく老後の資金として活用することができるほか、子育て世帯などは相場よりも安く良質な住宅を借りることができる。

(JTIは、国土交通省が管轄する財団法人高齢者住宅財団の住替支援保証業務の事業実施主体として認可を受けて、公的移住・住みかえ支援制度の実施・運営にあたっている非営利法人)

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) 適切な管理の促進等、空家等対策に関する啓発の実施・強化(くらし安全課、資産税課、市民課)

実態調査や市民等からの情報提供等により把握した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。引き続き所有者等に対して、空家等の状況を認識させ、適切に管理をしていただくため文書等の送付を行います。

また、所有者等の情報の特定には、税情報や住民票、戸籍等の情報が必要なことから、関連部署と連携を密にし、迅速な所有者等の特定に努めます。

(2) 空家等対策協議会等の充実(くらし安全課、関係各課)

本市では、空家法第8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住民等も参画しています。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(くらし安全課)

管理不全状態の空家等については、立入調査を実施し、特定空家等判定委員会及び空家等対策協議会の意見を踏まえ、特定空家等の指定を行います。

特定空家等に指定された空家等については、空家法に基づき除却、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、命令等の措置を講じ、特定空家等の解消に努めます。

(4) 国の制度を活用した対策(くらし安全課)

①財産管理人制度を利用した対策

民法では、空家等の所有者が不明である場合など、一定の条件を満たす場合に、利害関係人等の請求により裁判所が選任した管理人(財産管理人)に、財産又は土地若しくは建物の管理や処分を行わせる制度(財産管理人制度)が定められています。

市町村長は、空家法第14条各号の規定に基づき、財産管理人制度に基づく各種財産管理人の選任について、家庭裁判所又は地方裁判所に請求することが可能です。

所有者及び相続人が不明であり、倒壊などの危険が想定される空家については、空家法第14条第1項に基づく不在者財産管理人制度または相続財産清算人制度を活用した建物の管理処分のほか、空家法第22条第10項に基づく建物の除却措置についても検討します。

※相続財産清算人制度

相続人の存在が明らかでないときや、相続人全員が相続放棄をして相続する者がなくなった場合に、債権者や被害を受けている隣人などの利害関係者が家庭裁判所に相続財産清算人を選任申し立てを行い、被相続人の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、残った財産を国庫に帰属させる制度(民法改正により名称が「相続財産管理人」から変更)。令和5(2023)年12月の空家法改正に伴い、利害関係人に加えて市町村長も相続財産清算人の申立が可能となった。

②空家等活用促進区域の指定検討(くらし安全課)

空家法の改正において、市町村が重点的に空家の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」に設定できる制度が新設されました。この区域内では、建築基準法における規制の合理化などが図られるほか、市町村は空家の所有者に対して、市町村が定める指針に沿った空家の活用を要請できるようになります。

本市においても、宅地開発事業等により形成・分譲された地域があり、通常宅地開発事業等により開発された地区においては、同世代の家屋所有者が多いことから、今後、時間の経過により同時期に空家が多く発生するおそれがあります。

この「空家等活用促進区域」の指定にあたっては、以下の3点を「空家等活用促進指針」として定める必要があるほか、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議を行う必要があります。今後は、この「空家等活用促進区域」の指定について、検討を行っていきます。

- ・区域内の空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
- ・区域内の経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途
- ・区域内の空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

③利活用や除却に対する支援制度等の活用検討(くらし安全課、住宅課)

これまでの空家に対する国の支援事業としては、「空き家対策総合支援事業」や「空き家再生等推進事業」、「社会資本整備総合交付金」などがあり、空家の利活用や実態把握、除却などについての補助がありました。利活用が困難な空家については、このような国の支援制度を活用した対策についても検討します。

第7章 特定空家等及び管理不全空家等に対する対応と措置

特定空家等及び管理不全空家等への対応の流れ

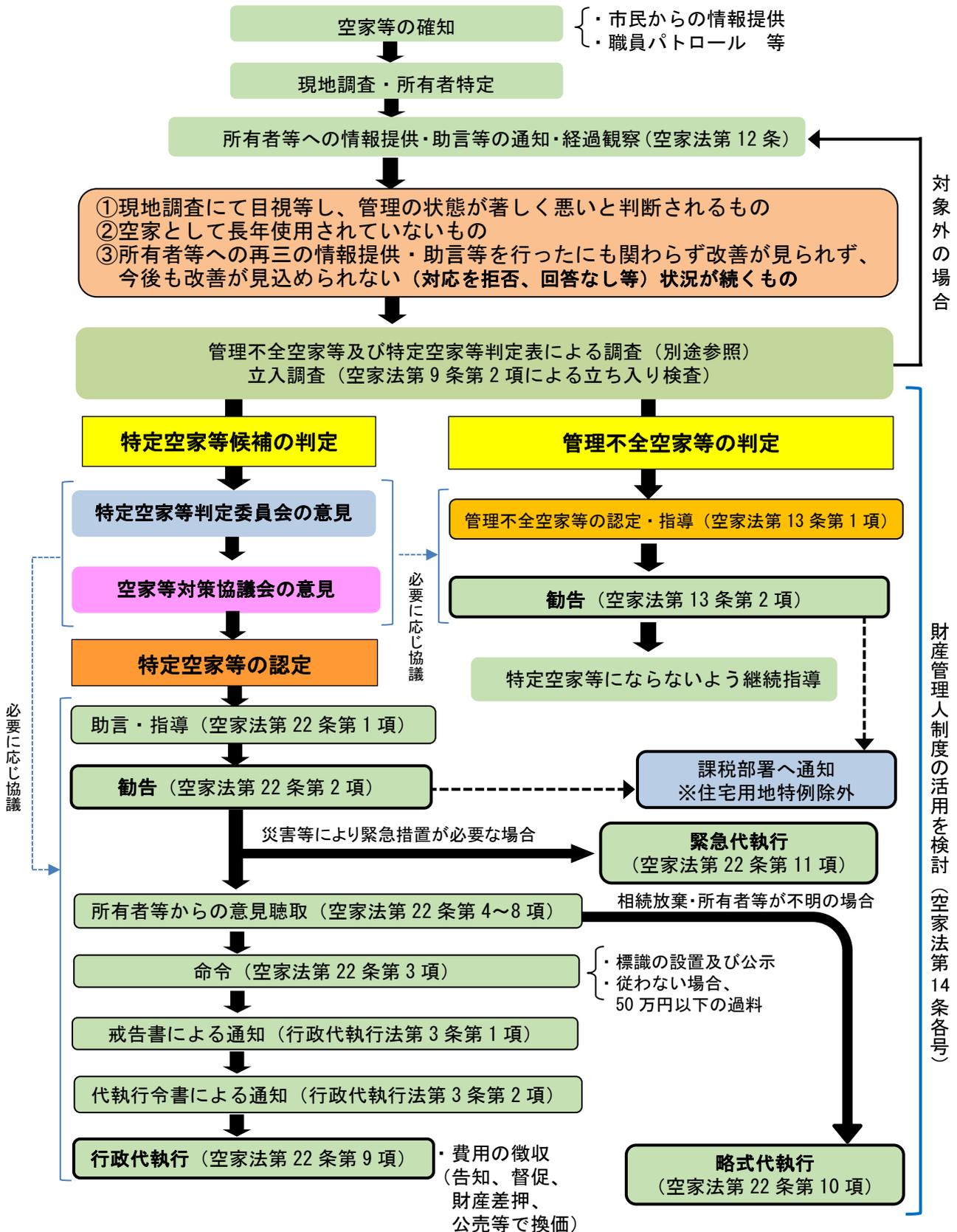


図 29.【特定空家等に対する措置のフロー】

1. 通報等による対応

市は、空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関し、必要な調査を行うことができます。

(1) 事実の確認

通報や相談時に、空家の場所や通報・相談内容の詳細などを可能な範囲で聴取します。

また、市民や地区などからの通報・相談のほか、市職員によるパトロール等からも、空家等の可能性がある建築物を把握します。

(2) 空家等の判断

外観目視による建築物の状態確認、周囲への聞き取りなどを行うとともに、本市保有情報、水道使用状況、その他空家情報等を踏まえて空家等に該当するか判断します。空家等と判断されなかった場合は、内容に応じて関係部署と調整を行い、別途対応を行います。

(3) 所有者等の把握（空家法第9条第1項、第10条第1項及び第3項）

空家等と判断された場合、市が保有する情報や登記情報、水道・電気・ガスの供給事業者の保有情報や郵便転送情報の確認、他自治体や家庭裁判所への照会などから所有者等を特定します。それらの手続きを行っても所有者等が特定できない場合には、(5) 対応方針の検討に移行します。

(4) 所有者等への情報提供・助言（空家法第12条）

所有者等自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、自らが所有者等であることを認識していない可能性等も考えられることから、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、空家等の現状を伝えるとともに、今後の改善に対する考えのほか、処分や活用の意向等、所有者等の事情の把握に努めます。また、状態の改善に向け、有効に活用できる関連制度（無料相談制度等）について情報提供を行います。

(5) 対応方針の検討

情報提供・助言を行った後、所有者等による状態の改善が行われているかどうかや、必要に応じて所有者等への進捗確認を行い、今後の対応方針について検討します。

【対応例】

- 所有者等の自主的な改善を促すため、引き続き、所有者等に対して有効に活用できる関連制度の情報提供等を行う。
- 時間経過等により空家等の状況が悪化している場合や、所有者等の意向を確認し改善が見込めない場合は、状況に応じて管理不全空家等や特定空家等の移行を検討する。
- 所有者等が不明・不在の場合や、所有者等による適切な管理が期待できない場合は、状況に応じて財産管理人制度に基づく財産管理人の選任の請求を検討する。（空家法第14条各号）
- 所有者等が自らの意思による財産管理などの法律行為を行うことが困難な場合は、関係部署等と連携し、親族等に対して成年後見制度の活用の助言を行う。

2. 措置の対象

適切な管理がなされていない空家等の所有者等に対し、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、空家法第9条に基づく調査及び第12条に基づく情報の提供、助言その他必要な援助を行います。この助言等を行っても、なお適切な管理が行われていない空家等のうち、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていると認められるものに対しては、管理不全空家等と特定空家等の認定を段階的に適用し、法令に基づく対策を順次実施します。

(1) 立入調査(空家法第9条第1項、第2項)

①立入調査の要件

外観目視による調査では特定空家等の判定が困難な場合で、下記のいずれかに該当する場合において、立入調査を行います。

- 情報提供又は助言(空家法第12条)により空家等の状況が改善されないこと
- 特定空家等判断事項のいずれかに該当する可能性があること

②立入調査の事前通知(空家法第9条第3項)

立入調査を実施する5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知します。なお、当該所有者等に対し通知することが困難である場合はこの限りではありません。

③立入調査の実施(空家法第9条第2項～第5項)

i. 身分を示す証明書の携帯と提示

立入調査を行う者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示する必要があります。

ii. 立入調査が拒否された場合

相手方が明らかに調査を拒否している場合、物理的強制力の行使による立入調査を行う権限までは認められていません。

iii. 立ち入り調査の権限

空家法に基づく立入調査は行政調査であり、「空家法第14条第1項から第3項までの施行のため」という行政目的の達成のためにのみ認められるものであり、別の目的のために当該立入調査を行うことは認められていません。

iv. 過料の手続き(空家法第30条第2項)

立入調査を拒み、妨げ若しくは忌避した者には、20万円以下の過料が課せられます。

(2) 管理不全空家等の認定

放置すれば特定空家等となるおそれがある空家等については、現地調査を実施し、判断基準により管理不全空家等であると認められる空家等を管理不全空家等候補とします。これらについて、必要に応じて特定空家等判定委員会及び空家等対策協議会の意見を聴いた上で、総合的に判断します。

(3) 特定空家等の認定

再三の情報提供・助言等を行ったにも関わらず改善が見られず、管理不全空家等の状態が悪化し、周辺住民の生活環境に著しく影響を及ぼしているものについては、現地調査を実施し、判断基準により特定空家等に該当すると判断された場合、特定空家等判定委員会及び空家等対策協議会の意見を聴いた上で、特定空家等であるかを総合的に判断します。

なお、空家等の状態や地域への影響等により、管理不全空家等の認定を経ずに特定空家等の認定を行う場合があります。

3. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

(1) 助言・指導(空家法第13条第1項、第22条第1項)

所有者等に対して、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう助言又は指導を行います。助言は、文書で実施し、助言を行っても改善が認められない場合は、措置の内容を明確に示すために文書による指導を行います。

(2) 勧告(空家法第13条第2項、第22条第2項)

助言・指導を行っても改善が見られない場合は、勧告を行います。勧告の送達は、直接手交又は配達証明郵便等の確実な方法で行うこととします。

なお、当該空家等の敷地が地方税法第349条の3の2の規定に基づく住宅用地に対する固定資産税等の課税標準の特例を受けている場合は、勧告により、対象から除外されることになります。

(3) 命令(空家法第22条第3項、第30条第1項)

勧告を行っても正当な理由がなく改善が見られない場合で、著しく管理不全な状態であると認められる場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を付けて必要な措置を講ずるよう命じます。この命令に違反した者は、50万円以下の過料に処します。

なお、命令を実施する場合においては、次のとおり手続きを進めます。

- ①所有者等への事前通知(空家法第22条第4項)
- ②所有者等による公開による意見聴取の請求(空家法第22条第5項)
- ③公開による意見の聴取(空家法第22条第6項～第8項)
- ④命令の実施
- ⑤標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示
(空家法第22条第13項、第14項)

(4) 行政代執行

①行政代執行(空家法第22条第9項)

命令を行っても改善が見られない場合は、空家法第22条第9項の規定に基づき、行政代執行法の規定に従い、所有者等に代わり、当該空家等の解体など必要な措置を講じることができます。

②略式代執行(空家法第22条第10項)

必要な措置を命令しようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、所有者等に代わり、その命令による措置を講じることができます。

③緊急代執行(空家法第22条第11項)

法令に基づく勧告が出されている特定空家等に対して、災害その他の非常の場合において、空家法第22条第3項から第8条までの規定による措置をとるとまがない場合は、命令などの一部の手続を経ずに市が所有者に代わって必要な措置を行うことができます。

(5) 行政代執行等における留意点

行政代執行の決定は、周辺に与えている悪影響や危険性の度合いと、影響の切迫度を含めて検討することとし、代執行が必要と判断した場合は、空家等対策協議会から意見聴取するなど客観性を担保した上で実施するかどうか決定することとします。

行政代執行は公共の利益のために、行政機関が義務者の代わりに義務を履行するものであり、個人の権利や財産に直接影響を与える強制的な措置であるため、費用の算定や徴収方法、庁内及び関係機関との連携や十分な説明など、慎重な対応が求められます。

また、代執行実施後は、実際に代執行に要した費用及びその納期を定めたうえで、義務者に文書で納付を命じる必要があります(行政代執行法第5条)。さらに、納付命令に応じない場合は督促を行い、督促期限を過ぎても応じない場合は、財産の差押え、公売を行います。

①代執行等を実施しなかった場合

特定空家等の倒壊等により第三者が損害を受けた場合、行政庁が著しく公益に反する危険な状態を把握していたにもかかわらず、法、条例に基づく権限を行使しなかったとして、国家賠償法による賠償責任を問われる可能性があります。

②代執行等を実施した場合

代執行の除却事例は少なく、報道機関等の注目を集めることが予想されるほか、代執行に要する費用については、回収の見込みが立たないことが多く、そのため、回収見込みのない案件に税金を投入することに必ずしも住民全員が賛同するとは限らず、後に住民監査請求、住民訴訟の対象となる可能性もあります。また、財産管理人制度についても同様に予納金を裁判所に納める必要があり、これについても同様のリスクがあります。

これらのことから、法律相談や専門家との協議を実施しつつ、行政としても所有者等に対し指導等を行ってきたものの解決が図られず、やむを得ない措置であることなどの理由を整理し、説明責任を果たしていく必要があります。

(6) その他の対処(空家法第8条、第14条)

(1)から(4)に掲げる措置のほか、必要な対処については、必要に応じて空家等対策協議会の意見を聴くなどして実施します。

また、財産管理人制度に基づく財産管理人の選任について、市町村長は、空家法第14条各号の規定に基づき民法の特例として利害関係人の証明を行うことなく、家庭裁判所又は地方裁判所に請求することが可能であり、状況に応じてこれらの制度を活用します。

(7) 罰則(空家法第30条第1項及び第2項)

所有者等が空家法第22条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処します。

また、空家法第9条第2項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は立入調査を拒み、妨げ若しくは忌避した場合は、20万円以下の過料に処します。

これらは、状況を考慮したうえで、過料に処せられるべき者の住所地を確認する書類、命令書又は立入調査を拒んだ際の記録等、その旨を証する資料を添付して、過料に処せられるべき者の住所地を管轄する裁判所に通知します。

表 26.特定空家等の問題解消に向けた制度比較表(民法・財産管理制度)

制度名等	民法・財産管理制度			
	相続財産管理制度 (相続財産清算人※1) 【民法第952条】	不在者財産管理制度 【民法第25条】	所有者不明土地・建物管理制度 【民法第264条の2・264条の8】 (R5.4新制度)	管理不全土地・建物管理制度 【民法第264条の9・264条の14】 (R5.4新制度)
制度の概要	相続人の存在、不存在が明らかでないとき(相続人全員が相続放棄をした場合も含まれる。)には、利害関係人・検察官の申立に基づき家庭裁判所が選任する相続財産清算人が相続財産の管理・清算を行う制度。	従来の住所を去り、容易に戻る見込みのない者(=不在者)が財産を所有しており、その財産を管理する人が誰もいない場合に、利害関係人・検察官の申立に基づき家庭裁判所が選任する不在者財産管理人が、不在者の管理・保存を行う制度。	特定の土地、建物の所有者を特定することができず、又は所有者が所在不明となっている土地・建物を対象として、利害関係人の申立に基づき地方裁判所が選任する所有者不明土地・建物管理人が、当該土地・建物の管理・保存を行う制度。	特定の土地・建物の管理が不適当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合に、利害関係人の申立に基づき地方裁判所が選任する管理不全土地・建物管理人が、当該土地・建物の管理・保存を行う制度。
利害関係者	市は、利害関係の有無にかかわらず、裁判所に対して管理人の選任等を請求することが可能となる特例が定められている。	同左	同左	同左
管理の対象	相続財産全般	不在者の財産全般	個々の所有者不明土地・建物	個々の管理不全土地・建物
管轄裁判所	家庭裁判所	同左	地方裁判所	同左
予納金	数10万円～100万円程度 (財産が余った場合還付)	同左	土地・建物だけの管理となるため、従来の管理制度と比較し、予納金の負担が軽減される。	同左
所有者の陳述聴取	-	-	-	○
財産の処分	裁判所の許可	同左	同左	所有者の同意+裁判所の許可
期間	1年～3年程度	同左	土地・建物に限定されるため、期間の短縮が期待できる。	同左
残余財産の帰属	管理人が供託・公告 ※財務局は、実務上は不動産のままで引き受けることはなく、財産管理人は、空家等を換価できるまで管理を続けざるを得ない。	同左	同左	同左
メリット	・空家等の問題が解消され、新しい所有者のものとなる。 ・固定資産税等の税金が見込める。 ・税の滞納等、市が持っている債権を回収できる。 ・所有者調査で戸籍を揃えており、事務負担が小さい。 ・財産管理人や裁判所と事前に相談ができれば、早期に権限外行為許可(空家の除却等)の審判が出る場合がある。 ・回収不能な予納金に国の補助金が活用できる(1/2)	同左	同左	同左
デメリット	・財産が不足する場合、予納金等を申立人が負担しなければならない。 ・空家等が売却できない場合、財産管理人の管理が終わらず、管理費用を延々申立人が負担する事態に陥る。	同左	同左	同左

※1:令和5(2023)年4月から管理人と清算人が規定され、相続財産管理人(民法第897条の2)は財産の保存が目的。

表 27. 特定空家等の問題解消に向けた制度比較表(空家法)

制度名等	空家法	
	(緩和)代執行※2 【空家等対策の推進に関する特別措置法 第22条第9項】	略式代執行 【空家等対策の推進に関する特別措置法 第22条第10項】
制度の概要	空家法第14条第3項の命令を受けたものが、当該命令に係る措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みのないとき、行政代執行法の定めに従い特定空家等の改善に必要な措置を行うもの。	所有者等を確知できない場合に、市が所有者等に代わって特定空家等の改善に必要な措置を行うもの。
利害関係者	—	—
管理の対象	—	—
管轄裁判所	—	—
予納金	代執行に要する費用は、市が全額負担した後に、所有者に請求する。 国税徴収法に基づく差押え公売も可能である。	略式代執行に要する費用は、市が全額負担した後に、権利関係等が判明した場合には、その相続人等へ請求することとなる。
所有者の 陳述聴取	○	—
財産の処分	—	—
期間	公告から執行まで6か月程度	公告から執行まで6か月程度
残余財産の 帰属	—	—
メリット	・空家等の問題が解消される。 ・財産管理人を利用するより早期の対応が可能である。 ・代執行費用について国の補助金を活用することができる。(2/5) ・代執行後の債権回収機関への委託費用に国の補助金が活用できる。(1/2)	同左 ※跡地の売却が可能であれば、解体後に財産管理人制度を利用して代執行費用の回収も可能。
デメリット	・財産管理制度と比較し、事務手続きの負担が大きい。 ・屋内残置物の取り扱いについて保管等の検討が必要である。	同左 ※空家等が売却できない場合には執行費用が回収できない。また、跡地の経過観察が必要である。

※2:公益性要件が定められていない代執行。

第8章 空家等対策の実施に関し必要な事項

1. 主体別の役割

空家法では、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、空家法第5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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」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、空家法第4条(地方公共団体の責務)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。

このことから市は、地域住民から提供される空家の情報や、様々な相談に対する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みます。

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・放置が起こらないよう、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、少子高齢化や核家族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。

資料編

1. 習志野市空家等対策計画の策定経緯

年月日	会議・作業等	内容等
令和7年6月10日 ～10月31日	空家等実態調査	市内において空家等実態調査を実施
令和7年7月25日	令和7年度第1回空家等対策協議会	空家等対策計画の改定に係る基本な方針、スケジュール等
令和7年8月18日 ～10月31日	アンケート調査	空家等の所有者等を対象としたアンケート調査を実施
令和7年8月15日	計画（案）の庁内意見照会	計画（案）に対する庁内意見照会
令和7年10月4日	令和7年度第2回空家等対策協議会	計画（案）に対する内容等の協議
令和7年11月1日 ～11月30日	パブリックコメント	計画（案）に係るパブリックコメントを実施
令和8年2月13日	庁議	空家等対策計画策定の審議
令和8年3月	計画決定	

2. 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成26年11月27日 法律第127号)

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

(令和5年法律第50号) 令和5年12月13日施行

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、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いることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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的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。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、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指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第二十二條第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められ

る区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定

都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。)は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。)の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。)に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。)の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。)は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第二章 空家等の調査

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把

握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条 空家等対策計画作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十

一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置

を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図る

ために必要な指針を定めることができる。

- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実にを行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

い。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。)の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九條第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九條第二項から第五項まで、第十四條及び第十六條の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二條第十項及び第十二項（同條第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四條第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二條第十一項及び第十二項（同條第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同條第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四條第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

3. 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指針

【本文省略】

平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号

(最終改正 令和 5 年 12 月 13 日付け総務省・国土交通省告示第 3 号)

目次

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 1 本基本指針の背景
 - 2 実施体制の整備
 - 3 空家等の実態把握
 - 4 空家等に関するデータベースの整備等
 - 5 空家等対策計画の作成
 - 6 空家等及びその跡地の活用の促進
 - 7 空家等の適切な管理に係る措置
 - 8 特定空家等に対する措置
 - 9 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
- 二 空家等対策計画に関する事項
 - 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
 - 2 空家等対策計画に定める事項
 - 3 空家等対策計画の公表等
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
 - 1 所有者等による空家等の適切な管理の必要性
 - 2 空家等の適切な管理のために所有者等が留意すべき事項
- 四 その他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に必要な事項
 - 1 空家等の所有者等の意識の涵かん養と理解増進
 - 2 空家等に対する他法令による諸規制等
 - 3 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

4. 管理不全空家等及び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)

【一部抜粋】

(平成27年5月26日)〔令和5年12月13日最終改正〕

【目次】

はじめに

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される管理不全空家等及び特定空家等
2. 具体の事案に対する措置の検討
 - (1) 管理不全空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - (2) 特定空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - (3) 財産管理制度の活用
 - (4) 行政の関与の要否の判断
 - (5) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定
 - (1) 所有者等の特定に係る調査方法等
 - (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等
 - (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置
 - (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項
4. 所有者等が多数の共有者である場合や、精神上的の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応
 - (1) 所有者等が多数の共有者である場合の対応
 - (2) 所有者等が精神上的の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応

第2章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるに際して参考となる事項

- (1) 管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準
- (2) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準

第3章 管理不全空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 管理不全空家等に対する措置の事前準備
 - (1) 調査(法第9条第1項)
 - (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - (3) 管理不全空家等に関係する権利者との調整
3. 管理不全空家等の所有者等への指導(法第13条第1項)
 - (1) 管理不全空家等の所有者等への告知
 - (2) 措置の内容等の検討
4. 管理不全空家等の所有者等への勧告(法第13条第2項)
 - (1) 勧告の対象
 - (2) 勧告の実施
 - (3) 関係部局への情報提供
5. 必要な措置が講じられた場合の対応

第4章 特定空家等に対する措置

1. 特定空家等の所有者等の事情の把握

2. 特定空家等に対する措置の事前準備

- (1) 報告徴収及び立入調査（法第9条第2項～第5項）
- (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
- (3) 特定空家等に関係する権利者との調整

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第22条第1項）

- (1) 特定空家等の所有者等への告知
- (2) 措置の内容等の検討

4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第22条第2項）

- (1) 勧告の実施
- (2) 関係部局への情報提供

5. 特定空家等の所有者等への命令（法第22条第3項～第8項）

- (1) 所有者等への事前の通知（法第22条第4項）
- (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第22条第5項）
- (3) 公開による意見の聴取（法第22条第6項～第8項）
- (4) 命令の実施
- (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示（法第22条第13項・第14項）

6. 特定空家等に係る代執行（法第22条第9項）

- (1) 実体的要件の明確化
- (2) 手続的要件（行政代執行法第3条～第6条）
- (3) 非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）
- (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）
- (5) 動産等の取扱い
- (6) 費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第22条第10項）

- (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
- (2) 事前の公告（法第22条第10項）
- (3) 動産等の取扱い
- (4) 費用の徴収（法第22条第12項）

8. 災害その他非常の場合（法第22条第11項）

- (1) 「災害その他非常の場合において、～緊急に～必要な措置をとる必要があると認めるときで」「～命ずるいとまがないとき」
- (2) 「これらの規定にかかわらず」
- (3) 費用の徴収（法第22条第12項）

9. 必要な措置が講じられた場合の対応

- 〔別紙1〕 保安上危険に関して参考となる基準
- 〔別紙2〕 衛生上有害に関して参考となる基準
- 〔別紙3〕 景観悪化に関して参考となる基準
- 〔別紙4〕 周辺的生活環境の保全への影響に関して参考となる基準
- 〔別紙5〕 所有者等の特定に係る調査手順の例
- 〔参考様式1-1〕～〔参考様式10〕 【省略】

第1章空家等に対する対応

1. 法に定義される管理不全空家等及び特定空家等

空家等の定義の解釈は、基本指針一3（1）に示すとおりである。特定空家等は、空家等のうち、法第2条第2項において、以下の状態にあると認められる空家等と定義されている。また、管理不全空家等は、法第13条第1項において、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等と定義されている。

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

特定空家等のうち(イ)又は(ロ)については、生命や身体への被害という重大な悪影響の可能性があることから、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含めて対象と判断できるものである。

空家等を管理不全空家等又は特定空家等として判断した後、法に基づき、これらの空家等に対する措置を講ずるに当たっては、当該空家等の状態及び当該空家等が周辺の生活環境に及ぼし得る又は及ぼす影響の程度に応じて適切な対応を行う必要がある。

なお、基本指針一3（1）のとおり、法第2条第1項の「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であるが、外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、同項のいう建築物に該当する。

2. 具体の事案に対する措置の検討

(1) 管理不全空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

管理不全空家等と認められるものに対して、法の規定を適用した場合の効果等を以下に概説する。

イ 適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置（管理不全空家等に対する措置）の概要

市町村長は、管理不全空家等の所有者等に対し、基本指針（法第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。以下「管理指針」という。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導することができる（法第13条第1項）。管理指針は、市町村長が管理不全空家等の所有者等に対して指導する内容の根拠となるものであるが、空家等の所有者等が管理指針に即した管理を行っていないために、直ちに管理不全空家等に該当するわけではない。管理不全空家等であるか否かは、所有者等による管理の状況のみならず、当該空家等の状態や、第2章（2）①に述べるとおり、空家等が周辺の生活環境に及ぼし得る影響の程度等を踏まえて判断する。

市町村長は、指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指

導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる（同条第2項）。

なお、管理不全空家等については、周辺的生活環境に及ぼし得る影響の程度が特定空家等ほど大きくはなっていない状況であることに鑑み、命令や代執行のような強い公権力の行使に係る措置は規定されていない。

ロ 管理不全空家等に対する措置の手順

管理不全空家等として、法の規定を適用して、その所有者等に必要な措置をとるよう求める場合には、市町村長は、まず、法第13条第1項に基づく指導を行う。指導をしてもなお、当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認める場合には、市町村長は、同条第2項に基づき、特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

このように指導を行っていないければ勧告ができないのは、まずは指導を行うことにより、所有者等による自発的な状態の改善を促すためである。

なお、管理不全空家等であるか否かにかかわらず、市町村は、法第12条に基づき、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、常時から、必要に応じて、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うことが適切である。

ハ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

管理不全空家等に該当する家屋に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2及び第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する課税標準の特例（以下「住宅用地特例」という。）の適用を受けるものとして、その固定資産税等（固定資産税及び都市計画税をいう。以下同じ。）が減額されている場合には、法第13条第2項に基づき市町村長が勧告したときは、当該管理不全空家等に係る敷地については、地方税法の上記規定により、住宅用地特例の対象から除外される。これは、勧告を受けた管理不全空家等については、住宅政策上の見地から居住の用に供する住宅用地の税負担軽減を図るという住宅用地特例本来の趣旨からも外れると認められ、同特例の対象から除外されるものである^{※1}。勧告を行った旨含め、空家に関する情報について、税務部局（特別区にあっては都。以下同じ。）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

※1 家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、当該家屋が管理不全空家等や特定空家等に該当するか否かにかかわらず、本来、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地についてはそもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されない。

(2) 特定空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

特定空家等と認められるものに対して、法の規定を適用した場合の効果等を以下に概説する。

イ 特定空家等に対する措置の概要

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導（法第22条第1項）、勧告（同条第2項）及び命令（同条第3項）することができるとともに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、当該措置を自らし、又は第三者をしてこれをさせることができる（同条第9項）。さらに、市町村長は、同条第11項に基づき、災害その他非常の場合において、緊急に必要な措置をとる必要があると認めるときで、同条第3項から8項までの規定により命令するいとまがないときは、これらの規定にかかわらず代執行（以下「緊急代執行」という。）を行うことができる。

また、市町村長は、同条第10項に基づき、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせること（以下「略式代執行」という。）ができる。

ロ 特定空家等に対する措置の手順

特定空家等として、法の規定を適用する場合は、法第22条各項の規定に基づく助言又は指導、勧告、命令、代執行の手続を、順を経て行う必要がある。ただし、緊急代執行については、助言又は指導及び勧告を経ている必要はあるが、命令を経ることなく可能である。同条に基づく措置が、基本的には順を経て行う必要があるのは、特定空家等の定義が「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…と認められる空家等をいう」とされるなど、将来の蓋然性を考慮した判断内容を含み、かつ、その判断に裁量の余地がある一方で、その措置については財産権の制約を伴う行為が含まれることから、当該特定空家等の所有者等に対し、助言又は指導といった働きかけによる行政指導の段階を経て、不利益処分である命令へと移行することにより、慎重な手続を踏む趣旨である。こうした趣旨から、相続や売買等により特定空家等の所有者等が変われば、従前の所有者等に助言又は指導、勧告及び命令を行っていた場合であっても、新たな所有者等に対して、改めて助言又は指導に始まるこれらの手続を順を経て行う必要がある。

ただし、例えば、相続や売買等により特定空家等の新たな所有者等となった者が、その相続や売買等の際に、当該空家等が特定空家等として従前の所有者等に対して必要な措置をとるよう勧告や命令が行われていたことを認識しており、当該措置を取り得る状態にあった場合には、従前の所有者等に対して勧告又は命令を行う際に付けていた猶予期限よりも短い期間の猶予期限であっても相当性が確保されていると考えられるため、従前の所有者等に対して付けていたものよりも短い猶予期限を付けることで、迅速に対応することも考えられる。

なお、法と趣旨・目的が同様の各市町村における空家等の管理等に関する条例において、適切な管理が行われていない空家等に対する措置として、助言又は指導、勧告及び命令の三段階ではなく、例えば助言又は指導及び勧告を前置せずに命令を行うことを規定している場合、上記のように慎重な手続を踏むこととした法の趣旨に反することとなるため、当該条

例の命令に関する規定は無効となると解される。

ハ 管理不全空家等との関係

法第13条各項の規定に基づき、管理不全空家等の所有者等に対して指導又は勧告を行ったものの、その状態が改善されず、悪化したために、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなった場合においても、特定空家等として法第22条各項の規定に基づく措置を講ずるときは、同条第1項に基づく助言又は指導から行う必要がある。これは、管理不全空家等と特定空家等ではその状態が異なり、所有者等に対して求める措置の内容も異なり得ること、また、特定空家等に対する措置としては、強い公権力の行使となる命令及び代執行を伴い得ることから、慎重な手続を経るためである。ただし、特定空家等に対する措置として法第22条第2項又は第3項に基づき勧告又は命令を行う場合において、当該勧告又は命令により所有者等に対して求める措置が、既に行った法第13条各項の規定に基づく管理不全空家等としての指導又は勧告において求めた措置と概ね同じ内容であると認められるときは、管理不全空家等として指導又は勧告を受けた段階から、所有者等において必要な措置をとるための一定の準備期間が確保されていたことに鑑み、特定空家等としての勧告又は命令に付ける猶予期限を相当性を欠かない程度に短くすることも考えられる。

また、管理不全空家等の所有者等に対して法第13条第2項に基づく勧告を行った後に、勧告に係る措置がとられず、当該管理不全空家等の状態が悪化し、特定空家等に該当することとなった場合であっても、当該勧告が撤回されていない限り、特定空家等に該当することとなったことをもってその勧告の効力が失われるものではないため、その敷地について住宅用地特例の対象から除外された状態が継続する。

このほか、法第22条各項の規定に基づく特定空家等に対する措置は、法第13条各項に規定する管理不全空家等に対する措置とは異なるものであるため、管理不全空家等として指導又は勧告をしていないと特定空家等としての指導等ができないということはない。措置の対象となる空家等が、その状態等から見て管理不全空家等又は特定空家等のいずれに該当するかを判断し、必要な措置を講ずることとなる。

なお、法及び地方税法に基づく固定資産税等の住宅用地特例に関する措置は、同特例の本来の趣旨に鑑み、単に管理不全空家等や特定空家等であるかという家屋等の状態のみならず、法第13条第1項に基づく管理不全空家等に対する指導、又は法第22条第1項に基づく特定空家等に対する助言若しくは指導をしてもなお状態が改善されないことを踏まえ、住宅政策上の見地から居住の用に供する住宅用地の税負担軽減を図るという住宅用地特例本来の趣旨からも外れると認められるため、講じられているものである。このため、管理不全空家等に加え、特定空家等についても、助言又は指導により改善が図られなかった場合に勧告できることとし、当該勧告時に同特例の対象から除外されることになっている。これにより、指導等の実効性を確保し、所有者等に適切な管理を促すことが期待できる。

ニ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

特定空家等に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等の住宅用地特例の対象であって、法第22条第2項に基づき、市町村長が勧告した場合は、地方税法第349条の3の2第1項等の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される。その趣旨等は、管理不全空家等と同じである。

(3) 財産管理制度の活用

民法（明治29年法律第89号）では、空家等の所有者が不明である場合など、一定の条件を満たす場合に、利害関係人等の請求により裁判所が選任した管理人（以下「財産管理人」という。）に、財産又は土地若しくは建物の管理や処分を行わせる制度（以下「財産管理制度」という。）が定められている。具体的には、不在者財産管理制度（同法第25条第1項等）、相続財産清算制度（同法第952条第1項等）、所有者不明建物管理制度（同法第264条の8第1項等）、管理不全土地管理制度（同法第264条の9第1項等）、管理不全建物管理制度（同法第264条の14第1項等）がある。市町村長は、法第14条各項の規定に基づき、民法の特例として利害関係の証明を行うことなく、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、これらの財産管理制度に基づく財産管理人の選任について、家庭裁判所又は地方裁判所に請求することが可能である※2。

例えば、

- ・空家等の所有者が従来住所を去り、容易に戻る見込みがない場合は不在者財産管理制度
- ・相続人があることが明らかでない場合は相続財産清算制度
- ・所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合は所有者不明建物管理制度
- ・所有者はいるものの管理が適切でなく、他人の権利が侵害されるおそれがある場合は管理不全土地管理制度又は管理不全建物管理制度

に基づく財産管理人の選任を請求することが想定される。空家等の所有者が不明・不在である場合や、所有者はいるものの当該者による適切な管理が期待できない場合には、これらの財産管理人の選任を請求することについても検討することが適切である。特に、相続人があることが明らかでない場合など、空家等の放置が進み、将来的に管理不全空家等や特定空家等になることが見込まれる空家等がある場合には、早期に財産管理人の選任を請求することが望ましい。

なお、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度については、空家等が管理不全空家等又は特定空家等である場合に、法第14条第3項に基づき財産管理人の選任を請求することができるが、上述したその他財産管理制度については、適切な管理のために特に必要があると認めるときは、同条第1項又は第2項に基づき、管理不全空家等又は特定空家等であるか否かにかかわらず、空家等であれば請求することができる。

※2 不在者財産管理制度及び相続財産清算制度については、空家等の財産の所有者が自然人である場合に限られる。一方、所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度は、自然人に限らず、法人の場合も対象になり得る。

なお、財産管理制度には、このほか、所有者不明土地管理制度があり、当該制度については、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）第42条第2項に基づき、市町村長が財産管理人の選任を請求することができる。また当該請求をする場合において、同法第42条第5項に基づき、当該請求に係る土地にある建物についてその適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、併せて管理不全建物管理命令又は所有者不明建物管理命令の請求をすることができるため、空家等施策担当部局は、所有者不明土地等対策を所管する部局との連携を図ることが望ましい。

（４）行政の関与の要否の判断

市町村の区域内的の空家等に係る実態調査や、地域住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体の事案を把握した場合、まず、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段等に必要性及び合理性があるかどうかを判断する必要がある。

（５）他の法令等に基づく諸制度との関係

空家等に係る具体の事案に対し、行政が関与すべき事案であると判断された場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきかを検討する必要がある。適切な管理が行われていない空家等に対しては、法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられる。例えば、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法に基づく措置や、火災予防の観点からの消防法（昭和 23 年法律第 186 号）に基づく措置のほか、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法（昭和 27 年法律第 180 号）に基づく措置、災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合に応急措置を実施する観点からの災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）に基づく措置、災害における障害物の除去の観点からの災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）に基づく措置などである。状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせることも考えられる。各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択する必要がある。なお、こうした他の法令等に基づく手段は、法に規定する空家等以外の建築物等も対象になり得るため、例えば、いわゆる長屋等の一部の住戸が空室となっている建築物等に対しても対応できる可能性がある。

（中略）

〔別紙1〕保安上危険に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（1）建築物

（特定空家等）

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ

（管理不全空家等）

- ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
- ・雨水浸入の痕跡

（備考）

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20超が目安となる。
- ・傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。
- ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。

（2）門、塀、屋外階段等

（特定空家等）

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ

（管理不全空家等）

- ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等

（3）立木

（特定空家等）

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽

（管理不全空家等）

- ・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態

（備考）

- ・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」（平成29年9月 国土交通省）における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下3.（3）及び4.（2）において同様とする。

2. 擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・ 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
・ 崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
- (管理不全空家等) ・ 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
・ 擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態
- (備考) ・ 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」（令和4年4月国土交通省）が参考にできる。

3. 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

- (特定空家等) ・ 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落
・ 落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (管理不全空家等) ・ 外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (備考) ・ 既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

- (特定空家等) ・ 軒、バルコニーその他の突出物の脱落
・ 落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
- (管理不全空家等) ・ 軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
- (備考) ・ 既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

(3) 立木の枝

- (特定空家等) ・ 立木の大枝の脱落
・ 落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽

- (管理不全空家等) ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
- (備考) ・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

4. 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

- (特定空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落
 ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (管理不全空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (備考) ・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

(2) 立木の枝

- (特定空家等) ・立木の大枝の飛散
 ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽
- (管理不全空家等) ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
- (備考) ・既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

〔別紙２〕衛生上有害に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 石綿の飛散

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- （特定空家等） ・ 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等
- （管理不全空家等） ・ 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

2. 健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（１）汚水等

- （特定空家等） ・ 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出
- ・ 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
- （管理不全空家等） ・ 排水設備の破損等

（２）害虫等

- （特定空家等） ・ 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生
- ・ 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
- （管理不全空家等） ・ 清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

（３）動物の糞尿等

- （特定空家等） ・ 敷地等の著しい量の動物の糞尿等
- ・ 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき
- （管理不全空家等） ・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

〔別紙3〕景観悪化に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- | | |
|-----------|---|
| （特定空家等） | ・ 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
・ 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等 |
| （管理不全空家等） | ・ 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
・ 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態 |
| （備考） | ・ 景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に関係する建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。 |

〔別紙４〕周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等)
 - ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生
 - ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
 - ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生
 - ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
- (管理不全空家等)
 - ・排水設備の破損等又は封水切れ
 - ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

2. 不法侵入の発生

以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等)
 - ・不法侵入の形跡
 - ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等
- (管理不全空家等)
 - ・開口部等の破損等

3. 落雪による通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等)
 - ・頻繁な落雪の形跡
 - ・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇
 - ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等
- (管理不全空家等)
 - ・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態
 - ・雪止めの破損等
- (備考)
 - ・豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
- (管理不全空家等) ・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

5. 動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
- (管理不全空家等) ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

6. 動物等の侵入等の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき
- (管理不全空家等) ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

5. 習志野市特定空家等判定委員会設置要綱

(設置)

第1条 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」という。）第2条第2項に規定する、特定空家等に該当するか否かを判定するとともに、特定空家等に対する措置及びその他必要な事項について審議するため、習志野市特定空家等判定委員会（以下「判定委員会」という。）を設置する。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(所掌事務)

第3条 判定委員会は、次の各号に掲げる事務を所掌する。

- (1) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判定に関すること。
- (2) 特定空家等に対する措置に関すること。
- (3) その他、空家等対策の推進に関し、委員長が必要と認める事項。

(組織)

第4条 判定委員会は、別表に掲げる委員長、副委員長及び委員により構成する。

2 委員長は協働経済部長、副委員長は協働経済部次長の職にある者をもって充てる。

3 委員長は、会務を総理し、判定委員会を代表する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき、または委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

5 委員が都合により出席できないときは、代理出席を認める。

(会議)

第5条 判定委員会の会議は、委員長が招集し、委員長がその議長となる。

2 会議は、委員（その代理の者を含む）の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

(意見の聴取)

第6条 委員長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その説明または意見を聴くことができる。

(庶務)

第7条 判定委員会の庶務は、空家等対策担当課において処理する。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、判定委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が判定委員会に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成29年6月8日から施行する。

附 則

この要綱は、令和5年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和8年4月1日から施行する。

別表（第4条関係）

役 職	所 属
委 員 長	協働経済部長
副委員長	協働経済部次長
委 員	総務課長
委 員	危機管理課長
委 員	資産税課長
委 員	建築指導課長
委 員	道路管理課長
委 員	住宅課長
委 員	クリーンセンター管理課長
委 員	消防本部予防課長



習志野市空家等対策計画(第3期)

発行年月:令和8年3月

発行:習志野市

編集:協働経済部防犯安全課(令和8年4月:暮らし安全課)

所在地:〒275-8601 習志野市鷺沼2丁目1番1号

電話:047-451-1151(代表)

ホームページ:<https://www.city.narashino.lg.jp/>