

習志野市空家等対策計画（案）

1. 計画策定の背景

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

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

このような状況を背景として、「空家等対策の推進に関する特別措置法（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、国において本格的な空家等対策に取り組むこととなりました。

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

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「長期計画（基本構想・前期基本計画）」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

平成29年度から平成33年度までの5年間とします。

ただし、社会情勢の変化や法の見直し、県・他市の動向を踏まえ、適宜計画の見直しを図ります。

4. 空家等実態調査

(1) 調査の目的と概要

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

(2) 調査の期間

机上調査：平成28年10月中旬～下旬

現地調査：平成28年11月上旬～12月末

(3) 調査区域及び対象物件

①調査区域

習志野市全域

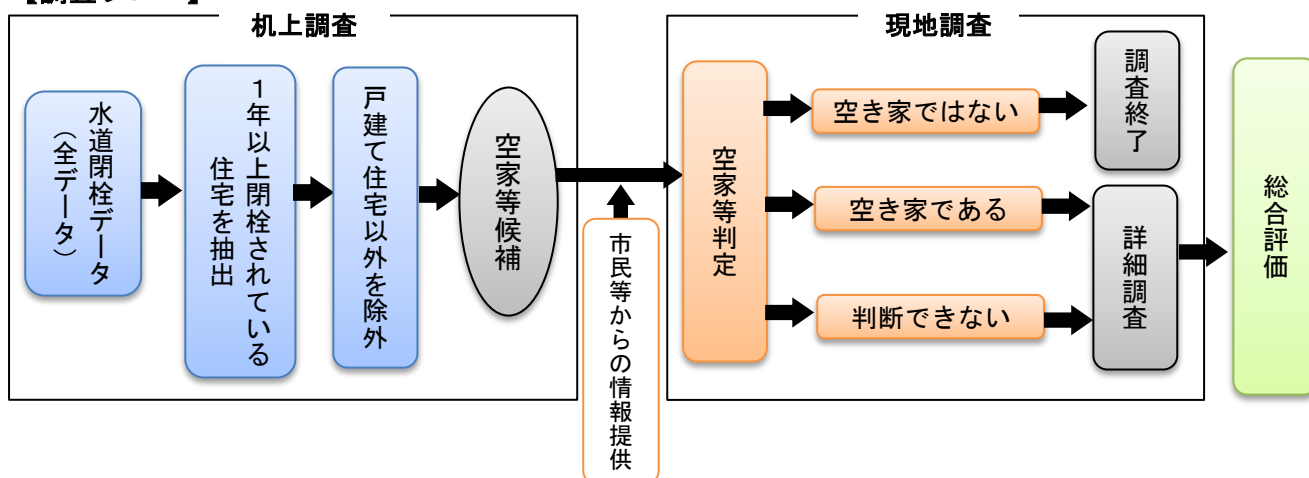
②対象物件

平成28年7月1日を基準日として、上水道が1年以上閉栓されている家屋を対象としました。

ただし、マンション・アパート等の共同住宅は1室でも使用されていれば、法に基づく「空家等」とはならないことから、また、賃貸用住宅及び売却用住宅は、不動産業者等により適正に管理されているものと判断し、調査対象からは除きました。

(4) 調査の手法及び結果

【調査フロー】



①机上調査

空家等の調査については、国の手引き等を参考に、『水道の閉栓データ』を活用して行いました。

「空家等」とは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが基準となっていることから、全閉栓データから、平成28年7月1日を基準日として、1年以上閉栓されている戸建て住宅を抽出し、これらを空家等候補として整理しました。

②現地調査

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

まず、「空家等判定調査」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つに判別し、「空き家である」167戸、もしくは「判断できない」118戸の合計285戸の物件に対して、建物の基礎情報・管理状況を把握するための「詳細調査」を実施しました。

③総合評価

「詳細調査」により、個々の物件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「老朽危険度判定基準」、近隣への影響度合いを評価するための「周辺に対する影響度判定基準」の2つの視点により評価を行いました。

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	【危険がない空き家】	・屋根、外壁に破損がない ・傾きがない

ランク	周辺に対する影響度判定基準
a	隣家又は公道を通行する人・車輛に悪影響を及ぼす可能性が大きい
b	隣家又は公道を通行する人・車輛に悪影響を及ぼす可能性がある
c	隣家及び公道を通行する人・車輛に悪影響を及ぼす可能性がない

【総合評価の結果】

		老朽危険度判定				合 計
		A	B	C	D	
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

総合評価の結果から、利活用が可能と思われる「Cc」「Dc」判定が213戸（74.7%）、特定空家等になる可能性が高いと思われる「Aa」「Ab」判定が12戸（4.2%）でした。

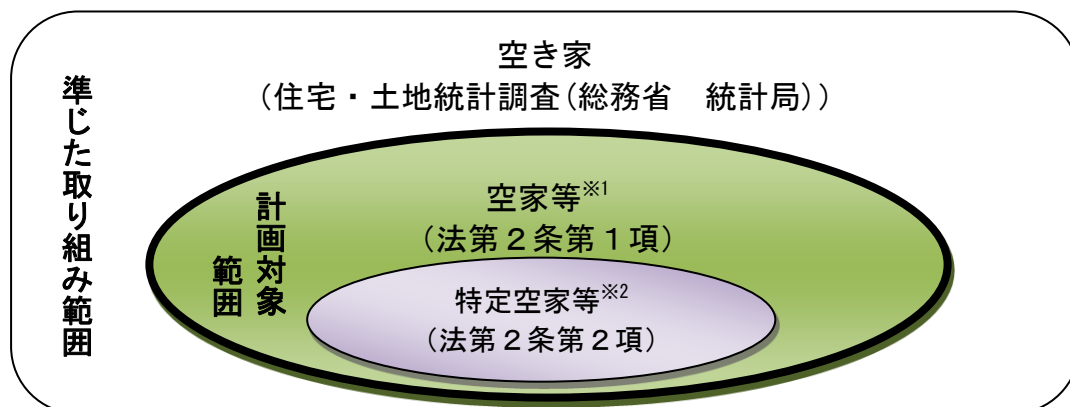
5. 習志野市の空家等に関する課題

- ①法に基づく「空家等」は、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準となっていますが、この基準に該当しない空き家も市内には多く存在すると考えられることから、これらの空き家についても、本計画に準じた取り組みを行うことが必要です。
また、このような空き家を把握するため、効果的な調査手法を検討した上で、定期的な調査を実施することが必要です。
- ②今回の調査対象から除外した、賃貸用住宅及び売却用住宅についても、法に基づく「空家等」に該当することから、これらの住宅についての状況を把握するための調査が必要です。
また、共同住宅については、1室でも使用されていれば「空家等」に該当しませんが、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす可能性もあることから、その状況を把握するための調査が必要です。
- ③総合評価により、利活用が可能と思われる「Cc」「Dc」の物件213戸については、空き家の状況を悪化させないように、所有者等への継続的な働きかけが必要です。
- ④総合評価により、特定空家等になる可能性が高い「Aa」「Ab」の物件12戸については、特定空家等に該当するか否かの判定をするための、より詳細な調査を実施することが必要です。
- ⑤空家等の問題は、多岐にわたる専門知識が必要となることから、空き家の利活用・市場流通に関する情報提供や相談などに対応できる体制が必要です。

6. 対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は、法第2条第1項の「空家等」を対象としますが、近隣に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が、共同住宅についても順次対象としていきます。

なお、法において空家等とは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準となっていますが、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。



※1「空家等」…建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。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。

（「常態」とは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準（「基本的な指針」より））

※2「特定空家等」…そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。

7. 基本的な方針

調査結果を踏まえ、本市の空家等対策に関しては、以下の目標と方針に基づき取り組みます。

目標 1	良好な環境で快適に暮らせるまち
管理不全な空家等は、周辺環境への悪影響の長期化が懸念され、多くの問題を生み出すことから、空家等の発生抑止や、管理不全の空家等に対し適切な管理を促し、誰もが快適に暮らせるまちを目指します。	

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

目標 2	利活用による活気のあるまち
関係団体等と連携し、空家等の利活用を図り、活力あるまちを目指します。	

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

目標 3	安全・安心に暮らせるまち
特定空家等は、倒壊等の危険や火災発生など地域住民への危険性が懸念されるため、特定空家等の所有者に対して必要な措置を講じ、地域住民が安全に安心して暮らせるまちを目指します。	

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

8. 3つの基本方針に基づく具体的な取り組み

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