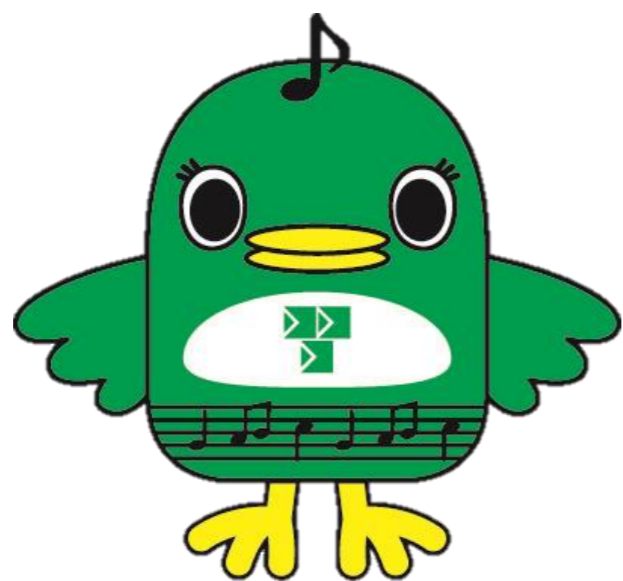


# 習志野市空家等対策計画



平成29年3月  
習志野市

未定稿

# 習志野市空家等対策計画 (改定案)



令和4年 月改定  
習志野市

第1章  
計画の趣旨

第1章  
計画の趣旨

1. 計画策定の背景

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

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

このような状況を背景として、「空家等対策の推進に関する特別措置法（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。

本市においては、昭和40年代から50年代にかけて、東京のベッドタウンとして人口が増加しました。それに合わせて、増加した住宅の老朽化が進行し、建て替えの時期を迎えています。

こうした状況の下、核家族化により、子ども世帯は親元を離れて生活する一方、親世帯は、高齢化に伴い住宅の管理が不十分となり、これらの住宅がのちに空き家となる傾向にあります。

また、近年では、適切な管理が行われていない空き家に対する改善の相談・申出が市に多く寄せられています。

このようなことから、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。

\*「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。

1. 計画策定の背景

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

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

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

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

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

1. 本計画における「空家等」「空き家」の表記について

①法による「空家等」の定義に該当するものについては「空家等」と記載

（例）法第2条第1項に規定される「空家等」

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

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

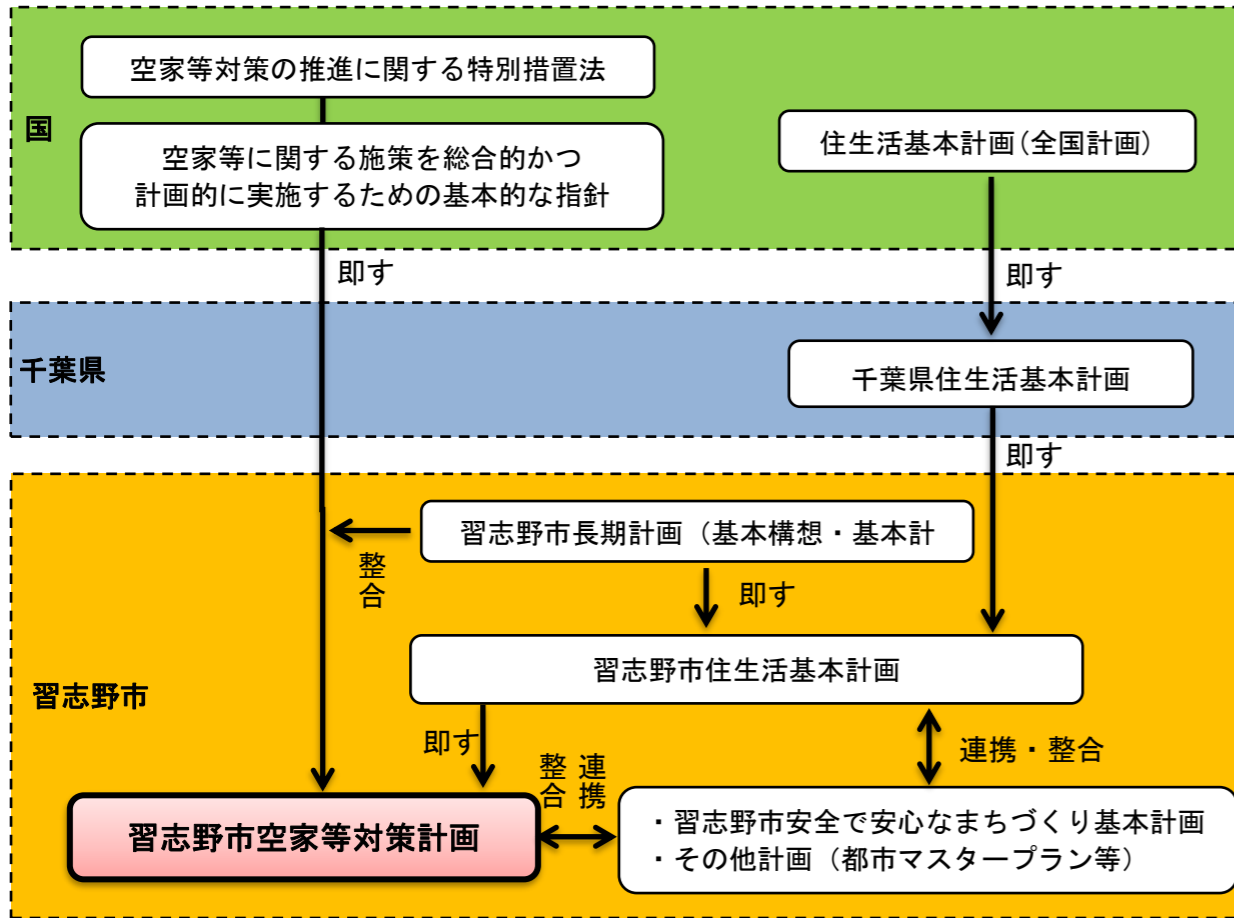
計画の改定に伴い、空家等に対する取り組み実績等について変更して記載。

困みの内容を追加  
※「空家等」と「空き家」の表記についての解説。

## 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。

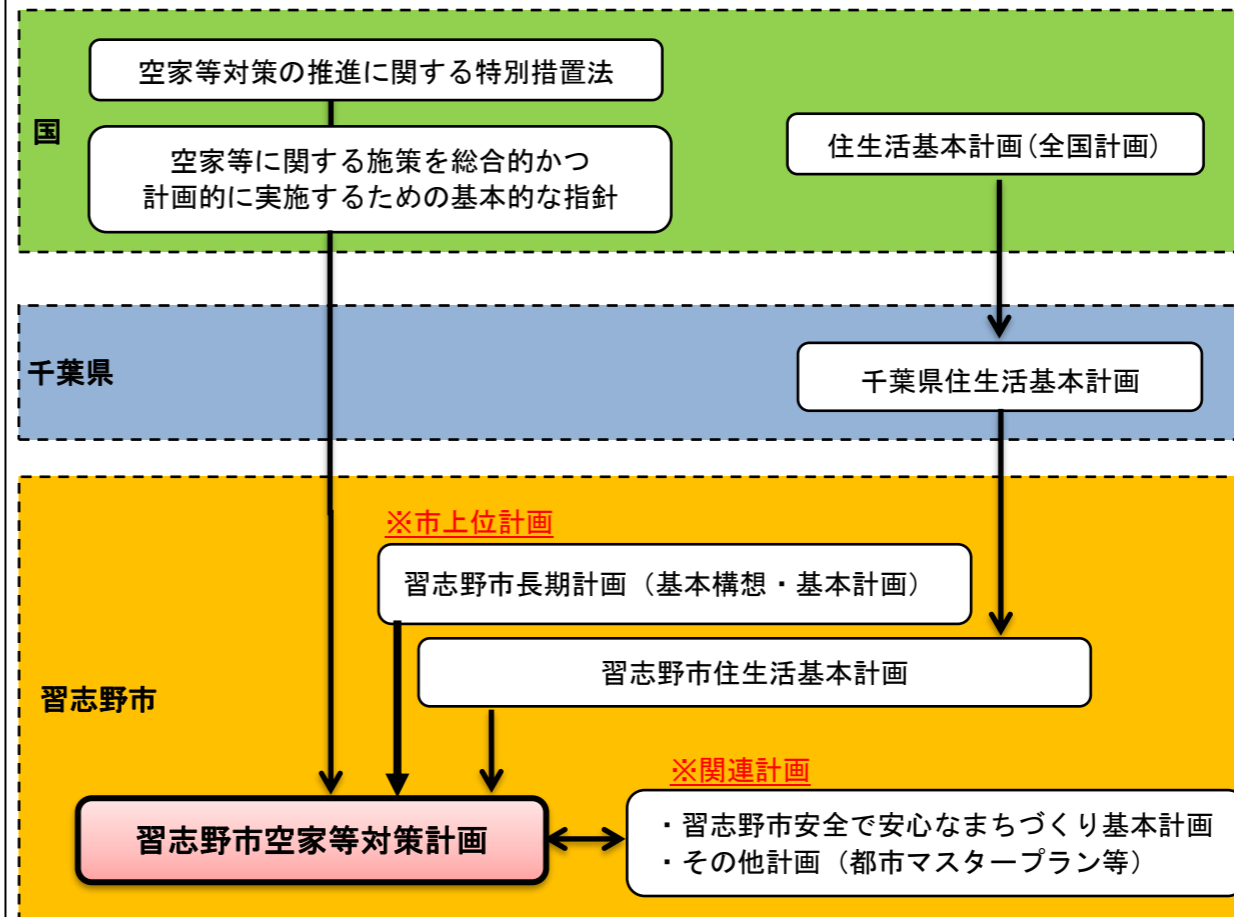
また、本市の「長期計画（基本構想・前期基本計画）」及び「住生活基本計画」に即して策定するとともに、各種計画と連携・整合を図り、計画を推進していきます。



## 2. 計画の位置付け

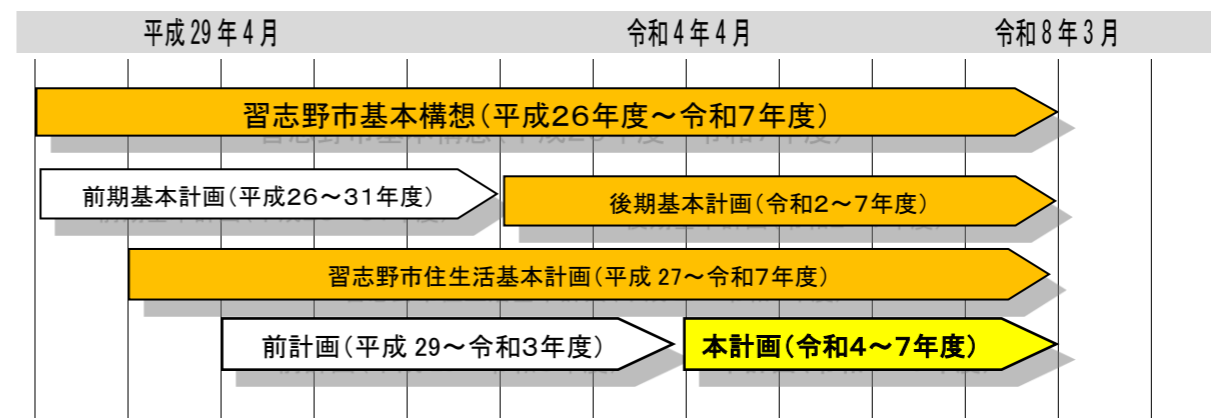
習志野市空家等対策計画は、法第6条の規定に基づき策定するものです。

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



## 3. 計画期間

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



前期⇒後期に修正

図を別紙のとおり修正（主な修正点）  
 ①「即す」「整合」等を削除（わかりずらい為）

②空家計画を中心に矢印を記載し、関係ない箇所は削除

①現計画では、IV章「空家等対策に関する基本的な方針」に掲載していたが、計画期間は1章に関連することから移動  
 ②計画期間を4年間、新たに図を掲載。

第2章

習志野市の人口と空き家の現状

第2章

習志野市の人口と空き家の現状

1. 人口と世帯等の推移

(1) 人口と世帯数の推移

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

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

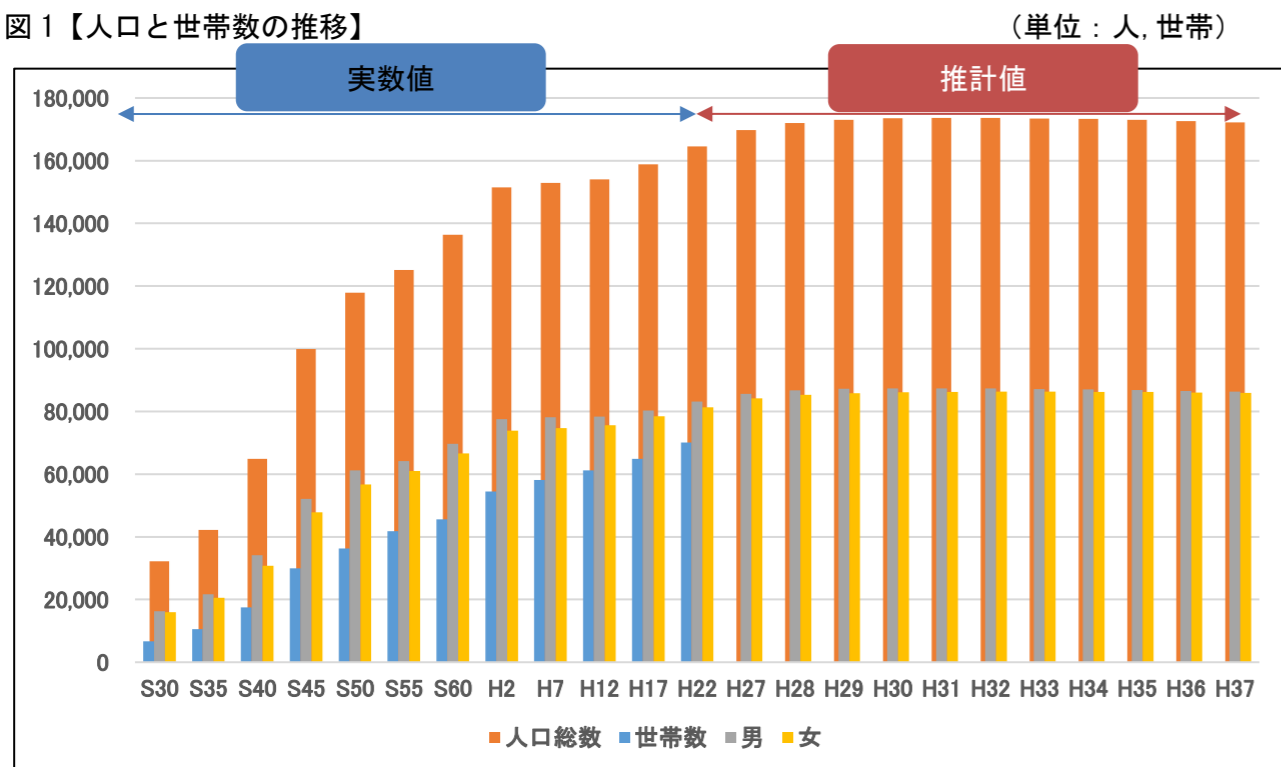
昭和60年代以降は、JR京葉線の開業等によって、急速に市街化が進展し、住宅都市として発展するなかで、都市計画道路や公園、下水道といった都市基盤に重点をおいた整備を進めてきました。

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

国勢調査（総務省 統計局）による本市の人口は、昭和30年から平成2年の35年間において、約120,000人の増と、大きく増加しています。

平成2年以降は、増加が徐々に落ち着き、平成2年から12年の10年間では、約2,600人の増と、ほぼ横這いで推移してきましたが、平成12年から22年の10年間では、約10,500人の増と、再び増加傾向となっています。

図1【人口と世帯数の推移】



出典：S30～H22は、国勢調査（総務省 統計局）※1  
H27～H37は、習志野市人口推計調査 簡易推計報告書 平成25年5月※2

※1「国勢調査」…国内の人口・世帯の実態を把握し、各種行政施策その他の基礎資料を得ることを目的としている国の最も重要な統計調査であり、5年ごとに行われている。  
※2「習志野市人口推計調査 簡易推計報告書」…平成22年度に実施された国勢調査を基とし、次期基本構想・基本計画の策定をするうえでの基礎資料として、平成23年度に人口推計を実施した。その後、平成23年度に実施した人口推計の結果と、平成25年3月末の人口にかい離がみられたことから、簡易な人口推計を平成25年度に実施したものである。

1. 人口等の推移

(1) 人口の推移

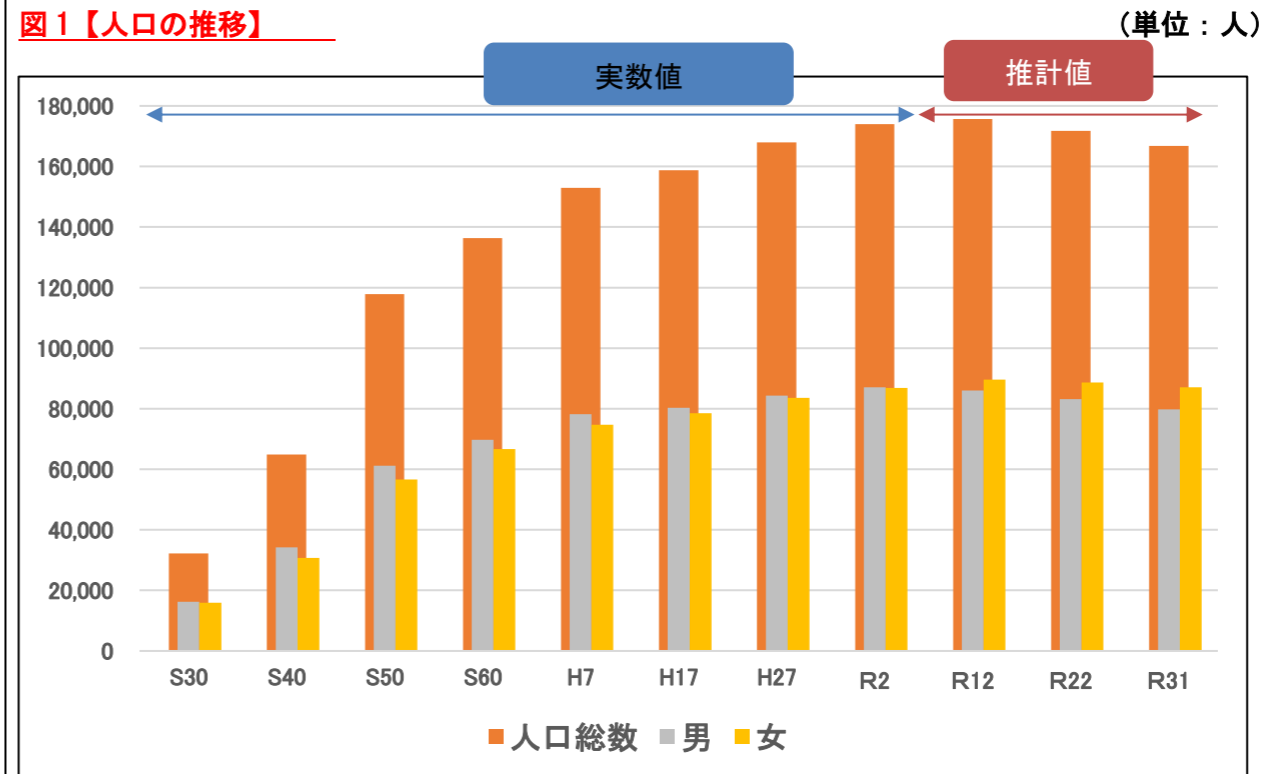
本市は、戦前、軍郷として知られてきましたが、戦後、旧軍用地の転用が進み、大学等の教育施設や商工業施設、住宅街が形成され、文教住宅都市への転換が図られました。

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

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

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

図1【人口の推移】



出典：S30～H27は、国勢調査（総務省 統計局）※1  
R2は、令和2年3月末常住人口  
R2～R31は、習志野市人口推計結果報告書 令和元年6月※2

※1「国勢調査」…国内の人口・世帯の実態を把握し、各種行政施策その他の基礎資料を得ることを目的としている国の最も重要な統計調査であり、5年ごとに行われている。  
※2「習志野市人口推計結果報告書」…国勢調査を基とし、次期基本構想・基本計画の策定をするうえでの基礎資料として、令和元年度に人口推計を実施した。

最新の「人口推計推計結果報告書」を反映し内容変更。

図1：グラフを見やすくするために表示年数を少なくしたため（実数値は5年毎から10年毎に、推計値は1年毎から10年毎に変更）。

表1【人口と世帯数の推移】

(単位：人, 世帯)

年	人口	男	女	世帯数	一世帯あたり 人員
S30	32,198	16,262	15,936	6,709	4.80
S35	42,167	21,645	20,522	10,516	4.01
S40	64,897	34,168	30,729	17,455	3.72
S45	99,951	52,083	47,868	29,979	3.33
S50	117,852	61,180	56,672	36,338	3.24
S55	125,155	64,193	60,962	41,788	2.99
S60	136,365	69,730	66,635	45,620	2.99
H2	151,471	77,569	73,902	54,437	2.78
H7	152,887	78,197	74,690	58,128	2.63
H12	154,036	78,392	75,644	61,255	2.51
H17	158,785	80,308	78,477	64,924	2.45
H22	164,530	83,184	81,346	70,132	2.34
H27	169,781	85,646	84,135	—	—
H28	171,996	86,715	85,281	—	—
H29	173,031	87,213	85,818	—	—
H30	173,517	87,400	86,117	—	—
H31	173,628	87,386	86,242	—	—
H32	173,621	87,322	86,299	—	—
H33	173,479	87,164	86,315	—	—
H34	173,295	87,020	86,275	—	—
H35	172,987	86,804	86,183	—	—
H36	172,636	86,579	86,057	—	—
H37	172,217	86,315	85,902	—	—

出典：S30～H22 は、国勢調査（総務省 統計局）

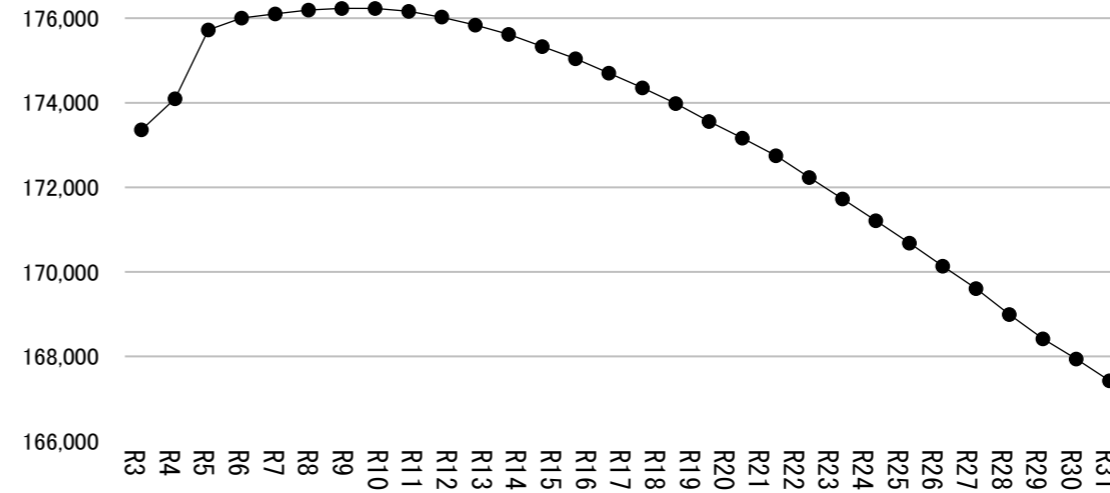
H27～H37 は、習志野市人口推計調査 簡易推計報告書 平成 25 年 5 月

※平成 27 年以降の世帯数及び一世帯あたり人員については、推計していません。

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

図2【人口の推計結果（詳細）】

(単位：人)



出典：習志野市人口推計結果報告書 令和元年 6 月

表1【人口と世帯数の推移】

(単位：人, 世帯)

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

出典：S30～H27 は、国勢調査（総務省 統計局）※1

※R2 は、国勢調査の結果発表後に記載

現計画の表 1 は削除（理由）図 1 のグラフ表示されているため。

図 2【人口の推計結果（詳細）】を新規で掲載

表 1 は、グラフの表示年から 10 年ごとに変更

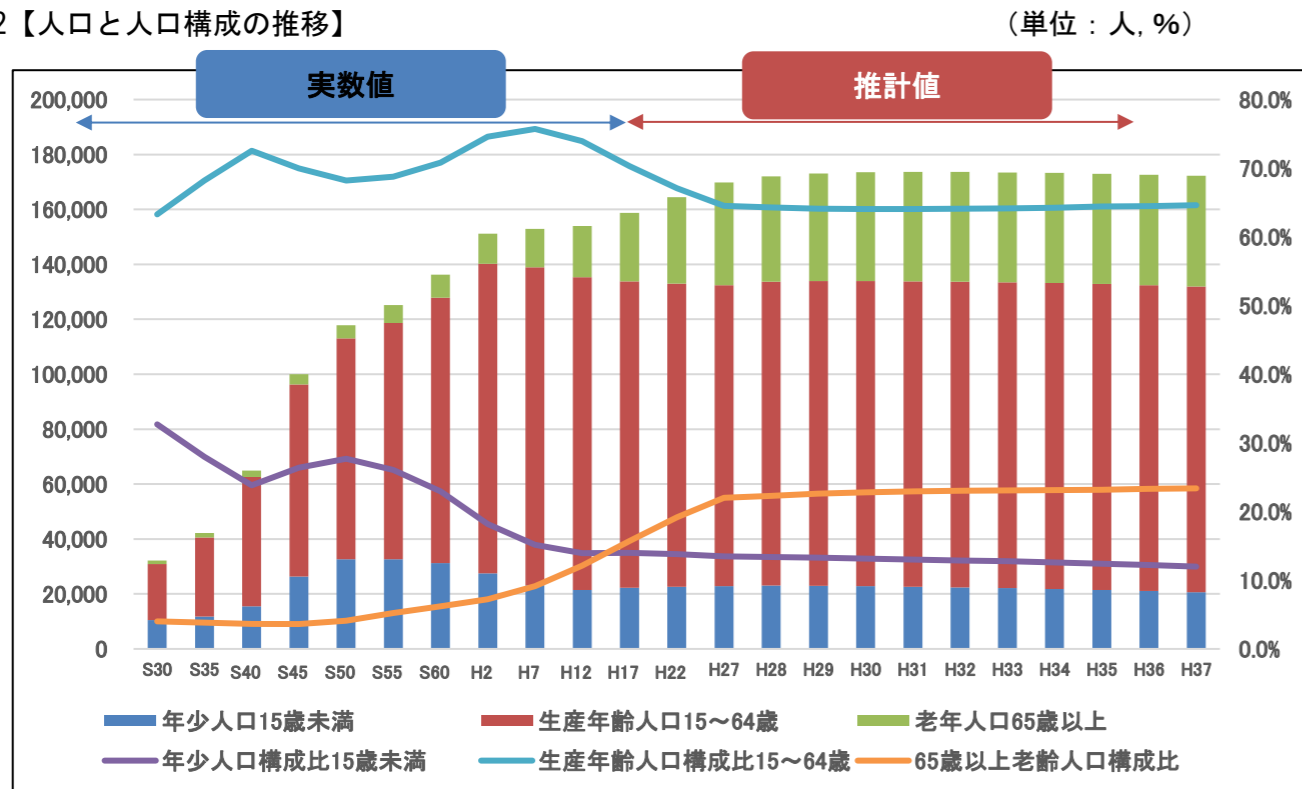
(2) 人口と人口構成の推移

国勢調査（総務省 統計局）による本市の人口は、平成 22 年に 164,530 人、その人口構成比は、15 歳未満の年少人口が 22,675 人（13.8%）、15 歳から 64 歳までの生産年齢人口が 110,339 人（67.1%）、65 歳以上の老年人口が 31,488 人（19.1%）となっています。

「習志野市人口推計調査 簡易推計報告書（平成 25 年 5 月）」による本市の人口は、しばらく増加傾向が続きますが、平成 31 年をピークに平成 32 年より減少傾向に転じます。

習志野市基本構想最終年の平成 37 年の人口推計では、人口は 172,217 人、その人口構成比は、年少人口が 20,637 人（12.0%）、生産年齢人口が 111,317 人（64.6%）、老年人口が 40,263 人（23.4%）となることが予測されており、年少人口、生産年齢人口が減少し、老年人口が増加するため、さらに少子高齢化が進展することとなります。

図 2【人口と人口構成の推移】

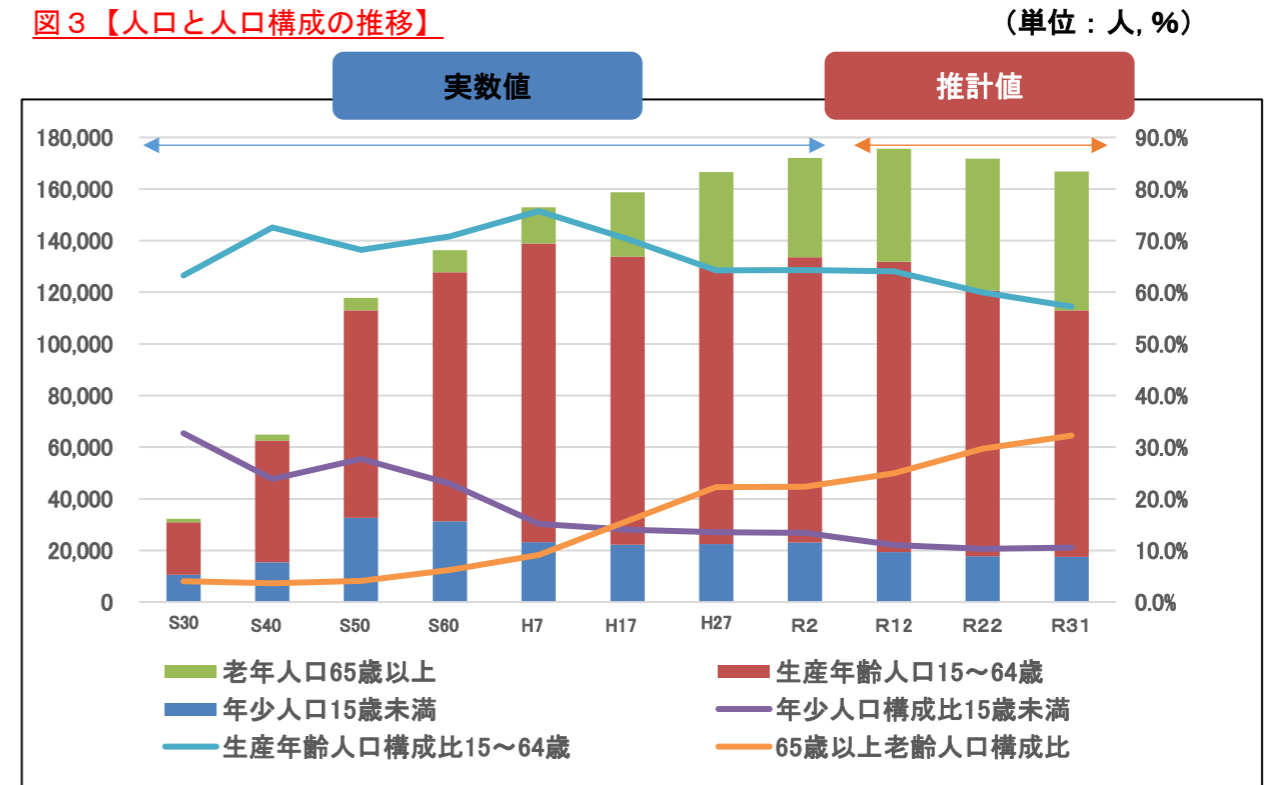


出典：S30～H22 は、国勢調査（総務省 統計局）  
H27～H37 は、習志野市人口推計調査 簡易推計報告書 平成 25 年 5 月

(2) 年齢別人口の推移

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

図 3【人口と人口構成の推移】



出典：S30～H27 は、国勢調査（総務省 統計局）※1  
R2 は、令和 2 年 3 月末常住人口  
※R2 は、国勢調査の結果発表後に記載  
R2～R31 は、習志野市人口推計結果報告書 令和元年 6 月

(2) の内容を変更  
(理由) グラフ等の変更に伴い、記載内容を変更

図 3 を変更  
(理由) グラフを見やすくするために表示年数を少なくしたため  
(実数値は 5 年毎から 10 年毎に、推計値は 1 年毎から 10 年毎に変更)



表2【人口と人口構成の推移】

(単位：人，%)

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

出典：S30～H22は、国勢調査（総務省 統計局）

H27～H37は、習志野市人口推計調査 簡易推計報告書 平成25年5月

表2【人口と人口構成の推移】

(単位：人，%)

年	人口	15歳未満		15～64歳		65歳以上	
		年少人口	構成比	生産年齢人口	構成比	老年人口	構成比
S30	32,198	10,529	32.7	20,374	63.3	1,295	4.0
S40	64,897	15,456	23.8	47,081	72.5	2,360	3.6
S50	117,852	32,651	27.7	80,362	68.2	4,839	4.1
S60	136,365	31,286	23.0	96,520	70.8	8,463	6.2
H7	152,887	23,173	15.2	115,763	75.7	13,950	9.1
H17	158,785	22,240	14.0	111,583	70.3	24,921	15.7
H27	169,781	22,884	13.5	109,536	64.5	37,361	22.0
R2							

出典：S30～R2 国勢調査（総務省 統計局）※

※R2は、国勢調査の結果発表後に記載

現計画表2  
を5年毎か  
ら10年毎に  
変更

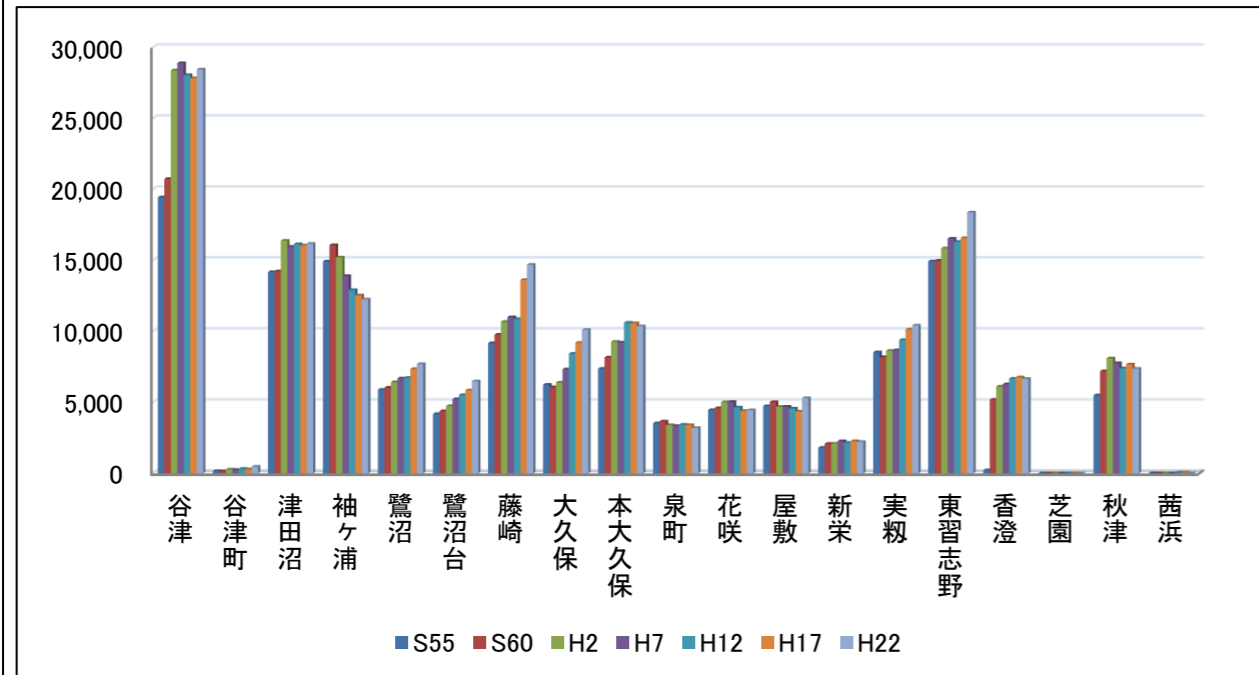
**(3) 地区別人口・世帯数の推移**

国勢調査（総務省 統計局）による地区別人口・世帯数は、鷺沼・鷺沼台のみ昭和 55 年から平成 22 年まで人口・世帯数が減少することなく一貫して増加しています。

その他の地区については、昭和 55 年と平成 22 年を比較すると、人口・世帯数ともに一時的な減少や増加があるものの、相対的に増加傾向ですが、袖ヶ浦・泉町・花咲については、世帯数は増加しているものの、人口は減少しています。

図 3【地区別人口の推移】

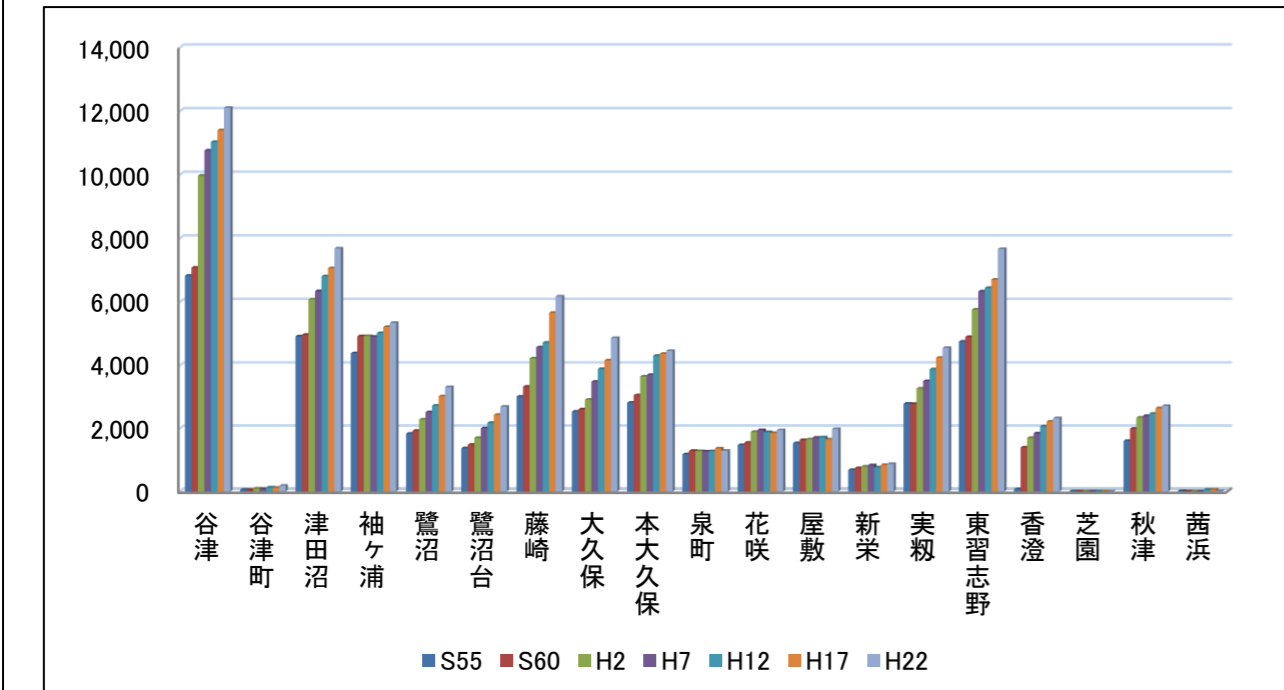
(単位：人)



出典：国勢調査（総務省 統計局）

図 4【地区別世帯数の推移】

(単位：世帯)



出典：国勢調査（総務省 統計局）

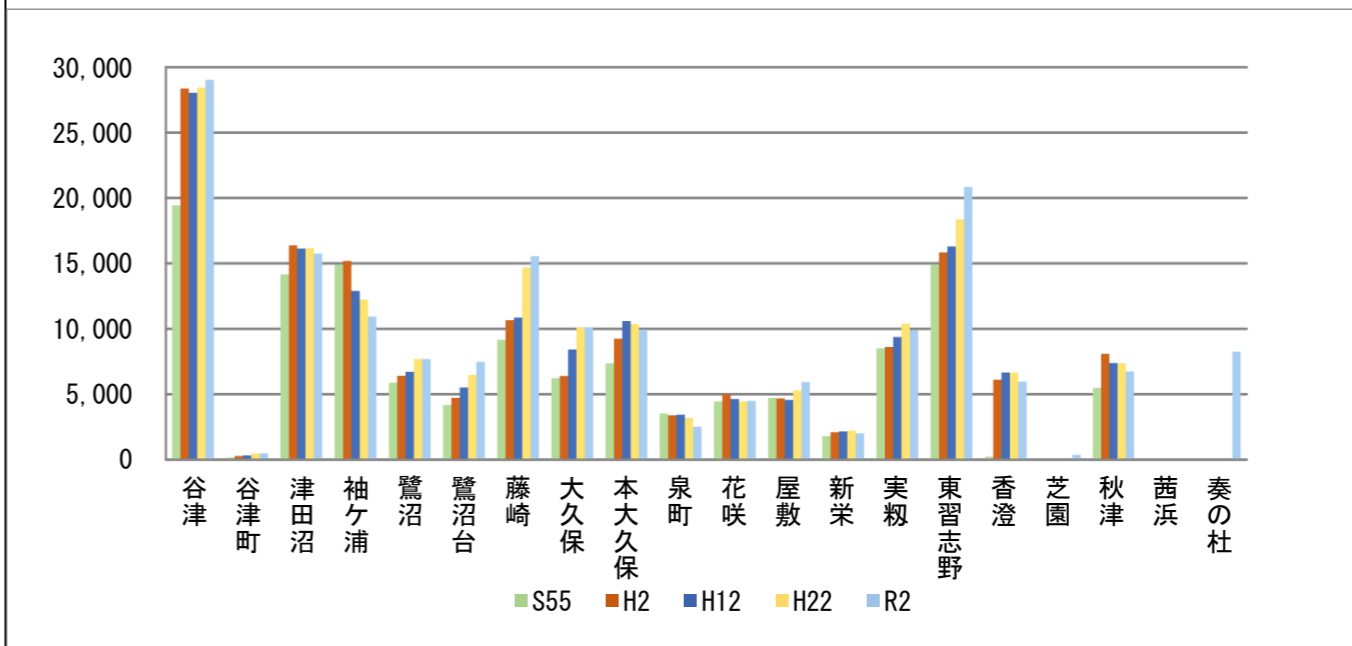
**(3) 地区別人口の推移**

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

平成 25 年にまちびらきした奏の杜を始め、平成 22 年以降においても増加傾向にある地区は、谷津、鷺沼台、藤崎、屋敷、東習志野となっている一方、減少している地区は、市南西部（海浜部）の袖ヶ浦、香澄、秋津地区となっています。

図 4【地区別人口の推移】

(単位：人)

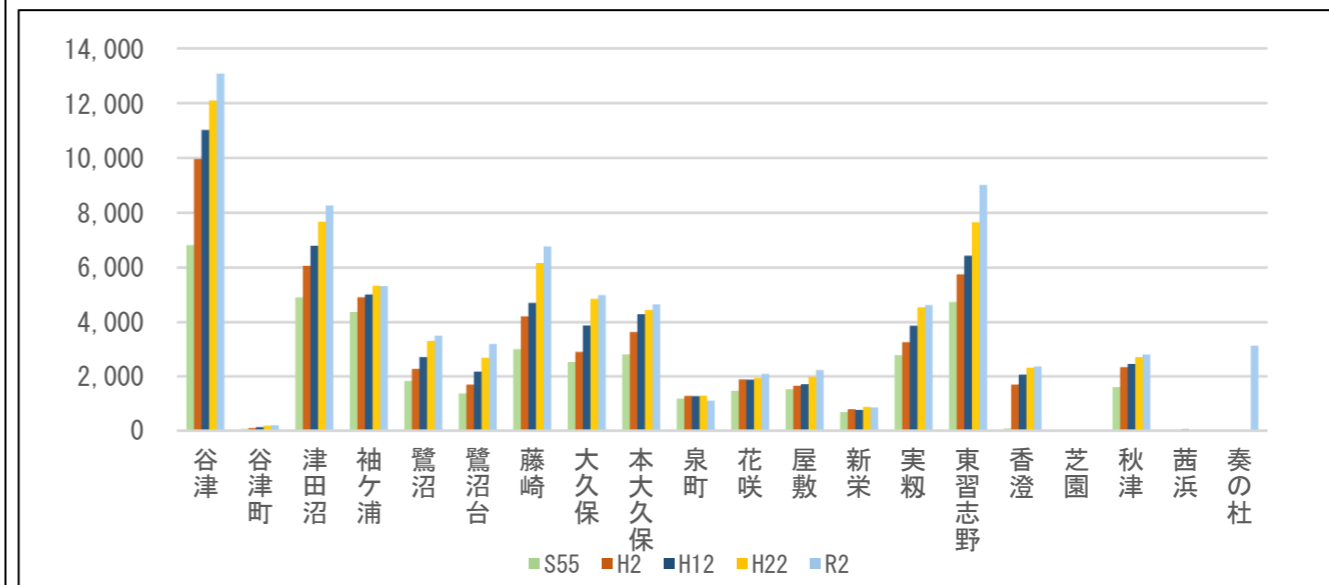


出典：S30～H27 は、国勢調査（総務省 統計局）※1

R2 は、令和 2 年 3 月末常住人口

図 5【地区別世帯数の推移】

(単位：世帯)



出典：S30～H27 は、国勢調査（総務省 統計局）※1

R2 は、令和 2 年 3 月末常住人口の世帯数

(3) の内容の変更

(理由) 図 4 変更に伴う内容の変更

図 4：表示年数を 5 年毎から 10 年毎に変更。

表3【地区別人口・世帯の推移】

(単位：人,世帯)

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

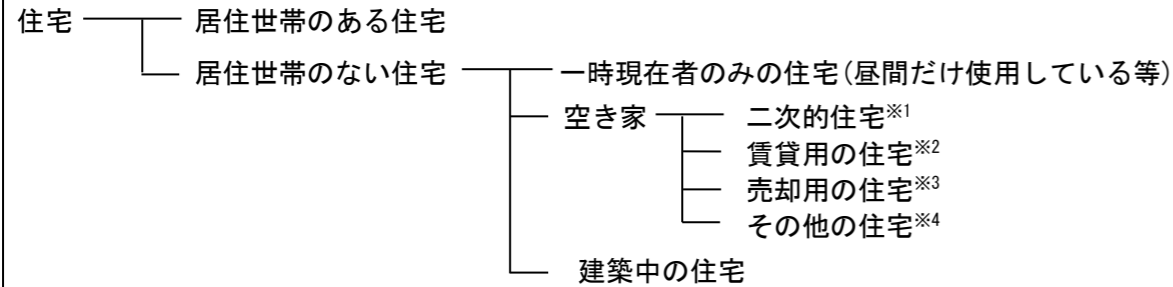
現計画の表  
3 削除  
(理由) グ  
ラフがある  
ため、詳細  
な表は削  
除。

世帯数	41,788	45,620	54,437	58,128	61,255	64,924	70,132
-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

出典：国勢調査（総務省 統計局）

## 2. 住宅と空き家の状況

【住宅・土地統計調査（総務省 統計局）】※本調査は抽出調査であり、調査結果の数値は推計値である。  
国内における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的としている。



- ※1「二次的住宅」…別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）及びその他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）
- ※2「賃貸用住宅」…新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ※3「売却用住宅」…新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ※4「その他の住宅」…上記以外の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（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

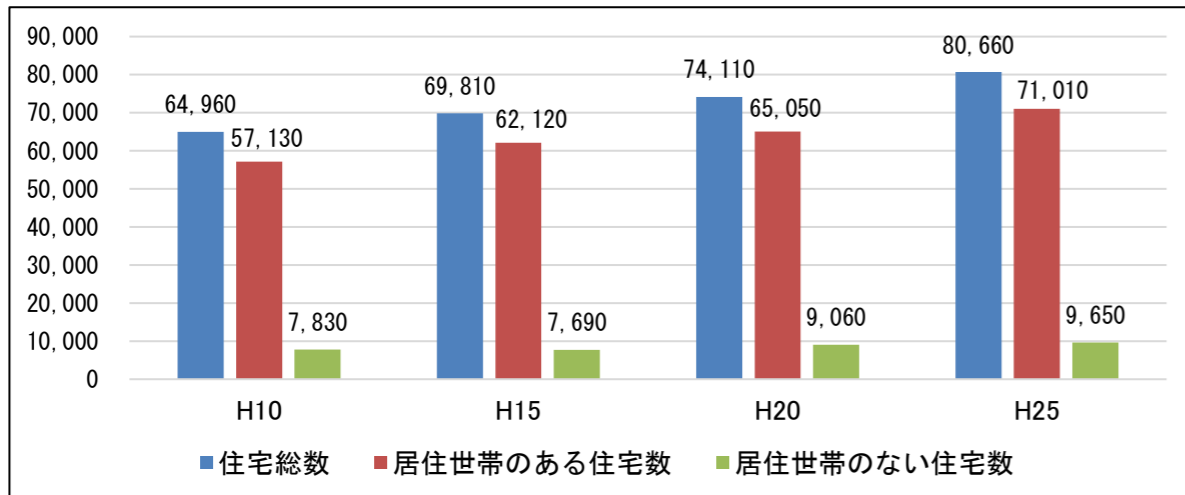
### (1) 住宅数の推移

住宅・土地統計調査による住宅数は、どの調査年においても、常に住宅総数が居住世帯のある住宅数を上回っており、平成25年では、住宅総数が80,660戸、居住世帯のある住宅数が71,010戸であり、住宅総数が約1万戸超過しています。

居住世帯のある住宅数は、平成10年の57,130戸から平成25年の71,010戸まで一貫して増加しており、また、居住世帯のない住宅数は、平成15年に減少したものの、その後は増加しています。

図5【住宅数の推移】

(単位：戸)

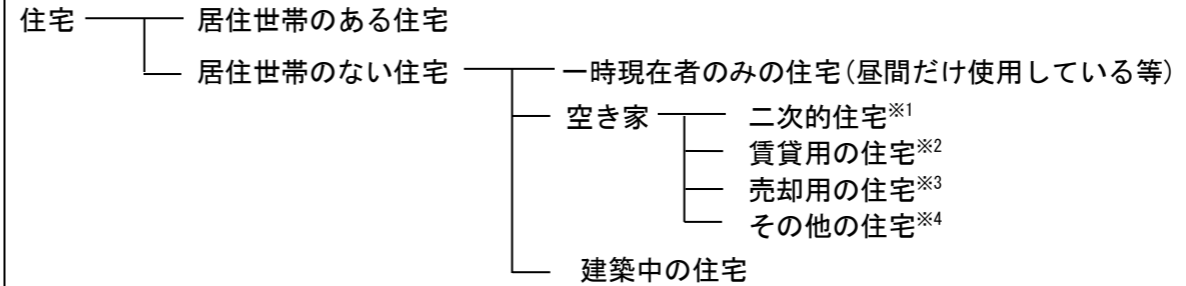


出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

## 2. 住宅と空き家の状況

【住宅・土地統計調査（総務省 統計局）】※本調査は抽出調査であり、調査結果の数値は推計値である。

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



- ※1「二次的住宅」…別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）及びその他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）
- ※2「賃貸用住宅」…新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ※3「売却用住宅」…新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ※4「その他の住宅」…上記以外の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（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

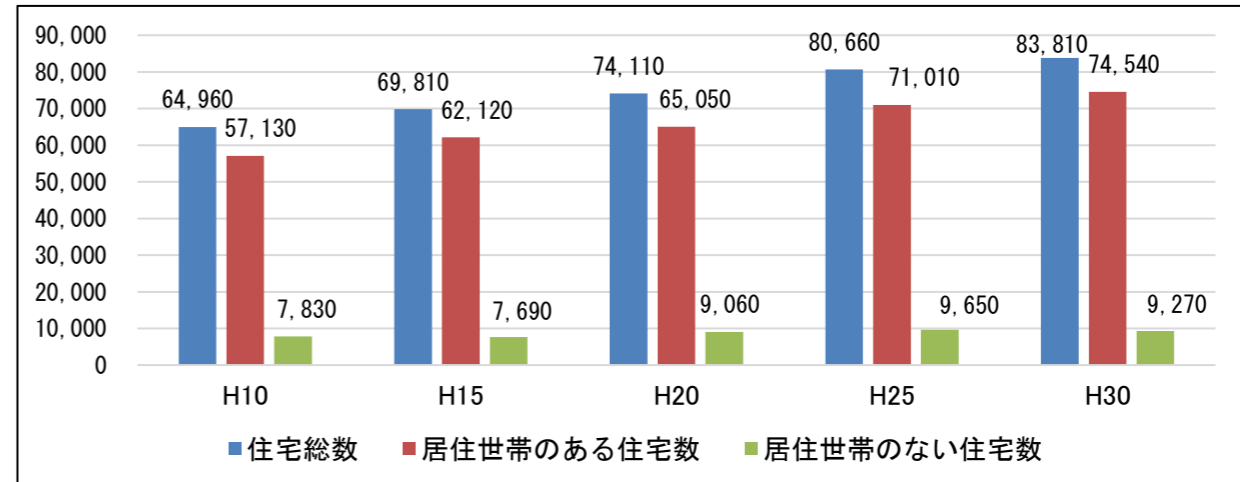
### (1) 住宅数の推移

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

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

図6【住宅数の推移】

(単位：戸)



出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

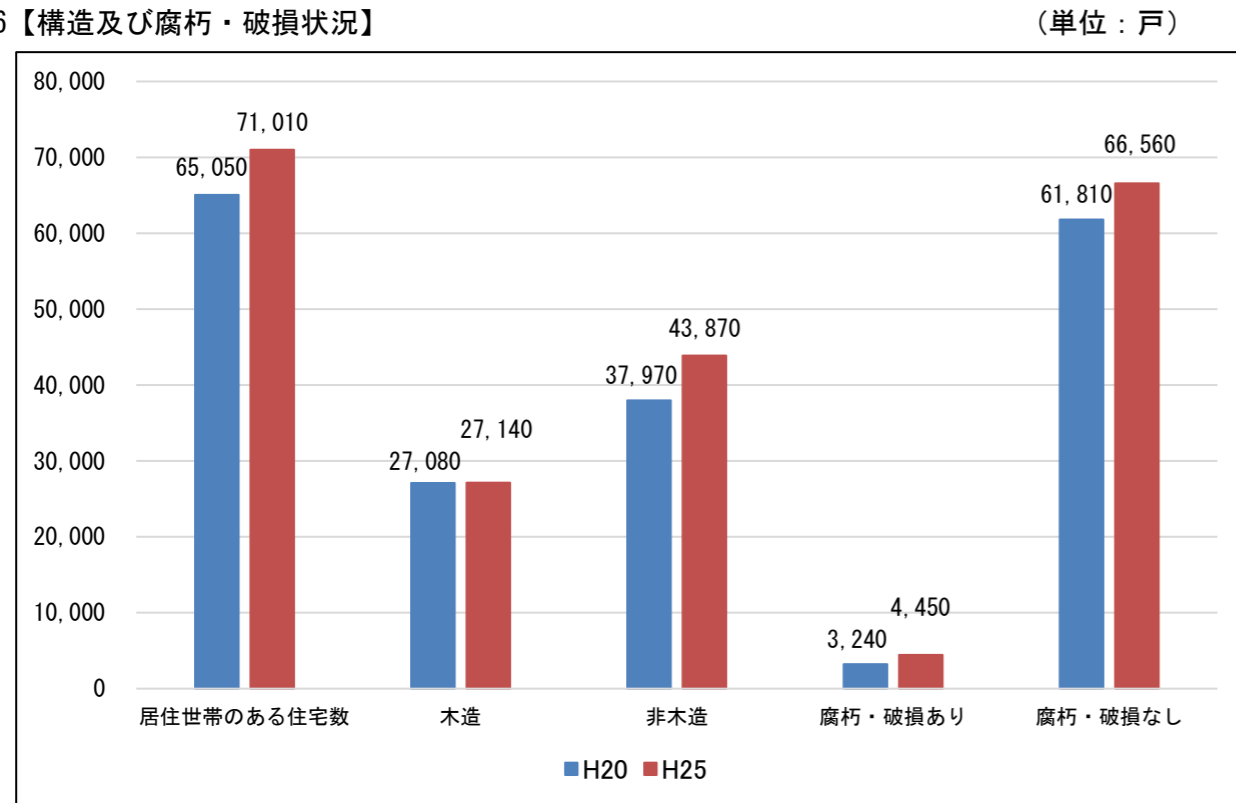
(1) の内容及び図6の変更（理由）H30の結果を追加したことに伴い変更

①構造及び腐朽・破損状況

平成 20 年と平成 25 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 27,080 戸から 27,140 戸とほぼ横這いですが、鉄筋・鉄骨コンクリート造や鉄骨造などの「非木造」が 37,970 戸から 43,870 戸に、5,900 戸増加しており、居住世帯のある住宅数の増加分 5,960 戸のほとんどが「非木造」となっています。

また、「腐朽・破損あり」の構成比を比較してみると、平成 20 年が 5.0%であったものが、平成 25 年では 6.3%に増加しています。

図 6【構造及び腐朽・破損状況】



出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

表 4【構造及び腐朽・破損状況】

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

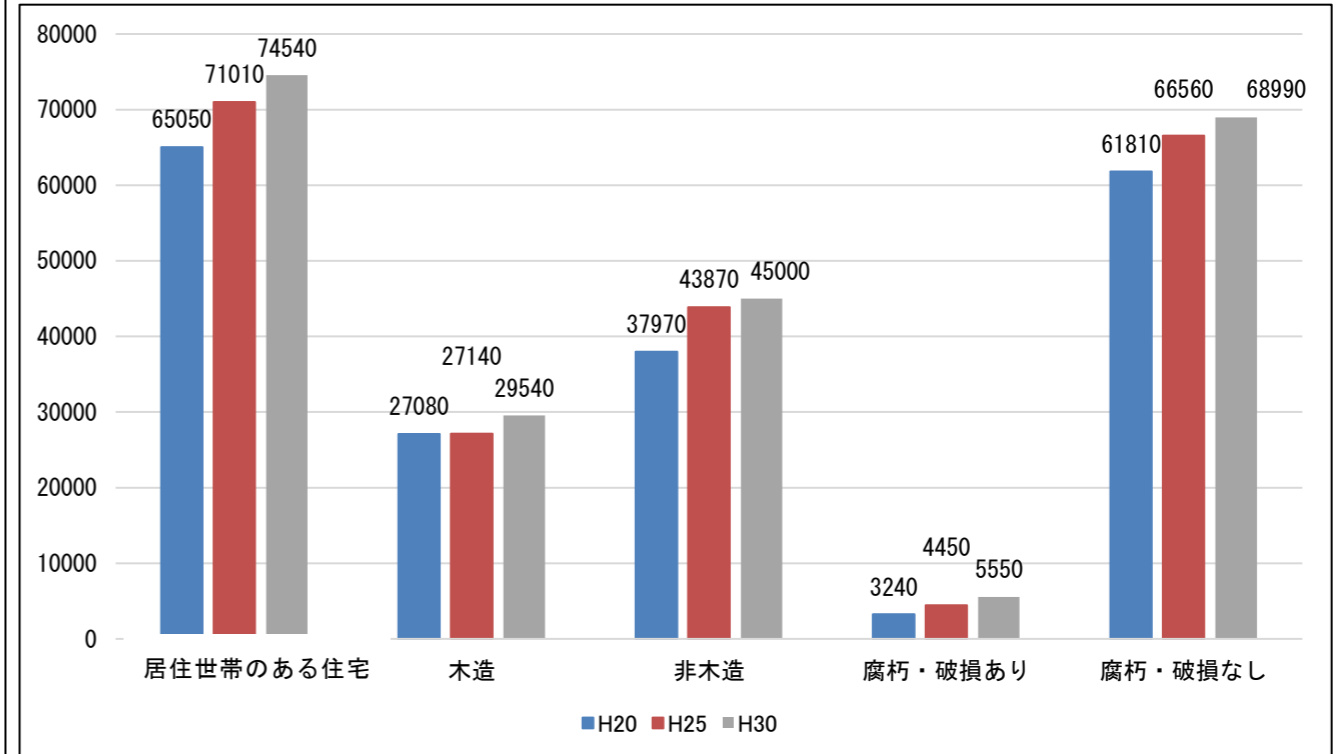
出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

①構造及び腐朽・破損状況

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

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

図 7【構造及び腐朽・破損状況】



出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

表 2【構造及び腐朽・破損状況】

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

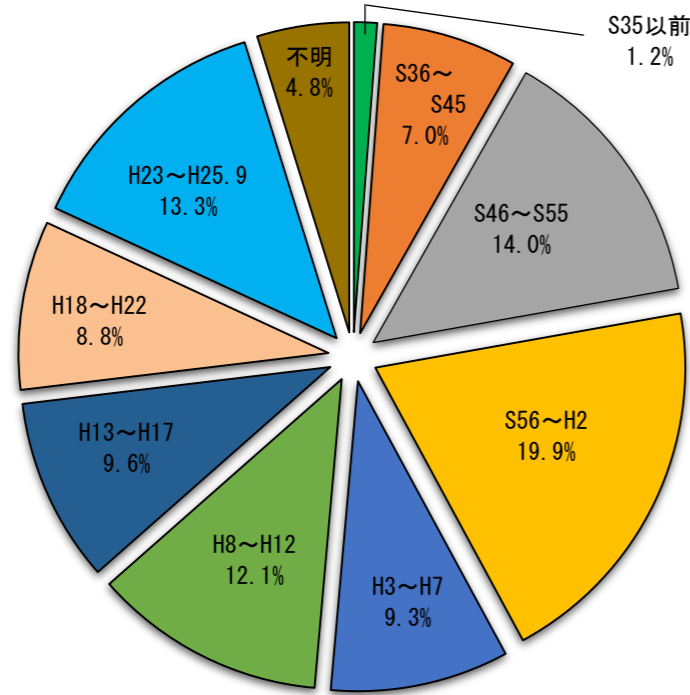
出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

①の内容、図 7 を変更（理由）H30 の結果を追加したことに伴い変更

②建築年別状況

建築基準法に基づく現行の耐震基準(新耐震基準)は、昭和56年6月1日に導入されました。  
平成25年の居住世帯のある住宅数を建築年別にみると、昭和56年以降の新耐震基準に適合した住宅が51,830戸(73.0%)、昭和55年以前の旧耐震基準に適合した住宅が15,800戸(22.2%)であり、新耐震基準に適合した住宅が高い率を示しています。

図7【建築年別状況】



出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

表5【建築年別状況】

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

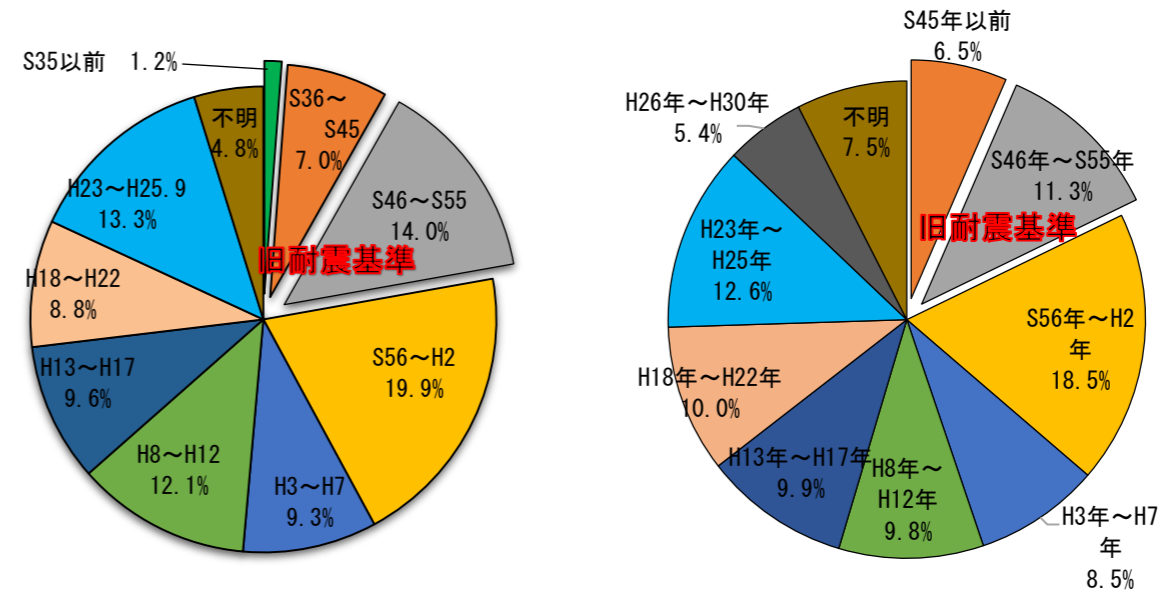
出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）



②建築年別状況

平成30年の居住世帯のある住宅数を建築年別にみると、昭和56年以降に建てられた新耐震基準の住宅が55,740戸(74.8%)、昭和55年以前に建てられた旧耐震基準の住宅が13,270戸(17.8%)であり、昭和56年以降に建てられた新耐震基準の住宅が高い率を示しています。  
また、昭和55年以前に建てられた旧耐震基準の住宅は、平成25年では22.2%だったのが、平成30年では17.8%に減少していることから、旧耐震基準の住宅の建て替え等が進んでいると推測できます。

図8【建築年別状況】



平成25年調査

平成30年調査

出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

表3【建築年別状況】

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

出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）



②：記載内容と図8と表2の変更(理由)図8は、比較できるようにH25年調査も掲載。

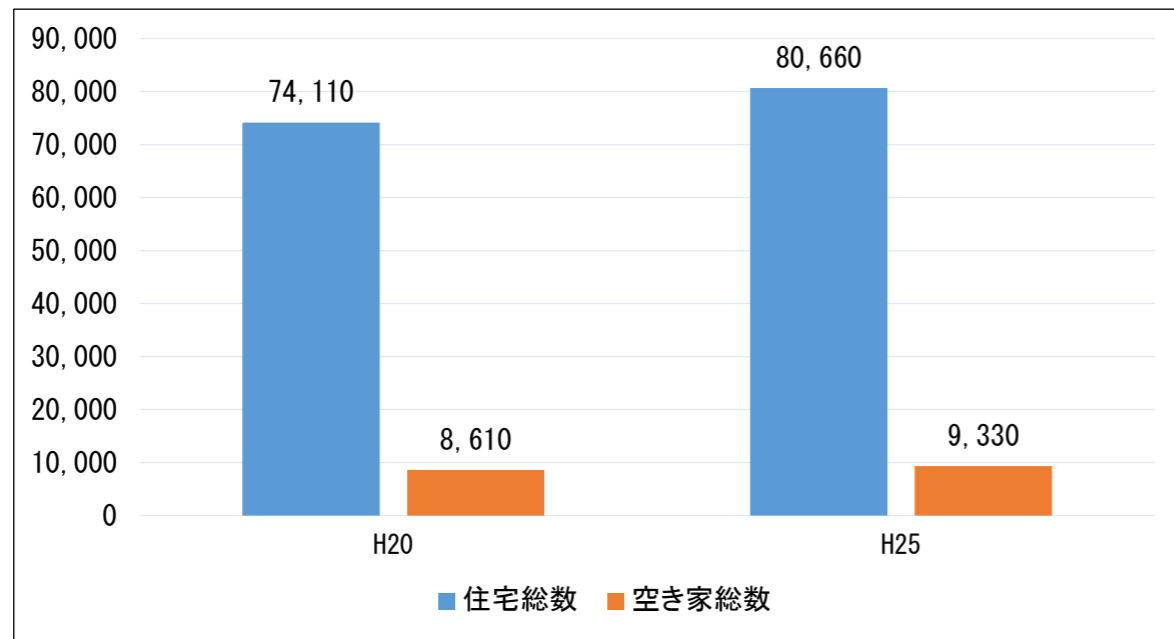
(2) 住宅と空き家の状況

住宅総数と空き家総数を平成 20 年と平成 25 年で比較してみると、住宅総数は 74,110 戸から 80,660 戸に増加し、増減率はプラス 8.8%。空き家総数は 8,610 戸から 9,330 戸に増加し、増減率はプラス 8.4%となっています。

また、空き家率<sup>\*</sup>は平成 20 年、平成 25 年ともに 11.6%で増減はありませんが、空き家総数は 720 戸増加しています。

図 8【住宅と空き家の状況】

(単位：戸)



出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

表 6【住宅と空き家の状況】

	H20(戸)	H25(戸)	増加数(戸) (H25-H20)	増減率(%)
住宅総数	74,110	80,660	6,550	8.8
空き家総数	8,610	9,330	720	8.4
空き家率(%)	11.6	11.6	—	—

出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

※「空き家率」…住宅総数に対する、空き家の割合  
(空き家総数÷住宅総数)

(2) 住宅と空き家の状況

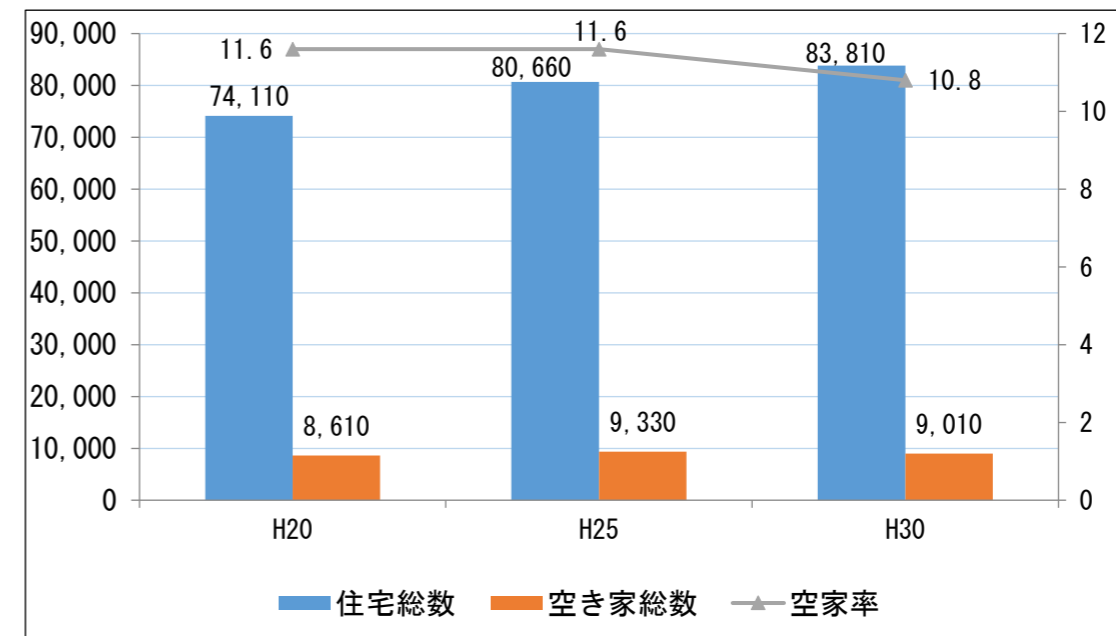
住宅総数と空き家総数を平成 25 年と平成 30 年で比較してみると、住宅総数は 80,660 戸から 83,810 戸に増加し、増減率はプラス 3.9%。空き家総数は 9,330 戸から 9,010 戸に減少し、増減率はマイナス 3.4%となっています。

また、空き家率<sup>\*</sup>は平成 20 年、平成 25 年ともに 11.6%で増減はありませんが、平成 30 年で 10.8%に減少しています。

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

図 9【住宅と空き家の状況】

(単位：戸、%)



出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

表 4【住宅と空き家の状況】

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

出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

※「空き家率」…住宅総数に対する、空き家の割合  
(空き家総数÷住宅総数)

(2) の内容、図 9 に H30 を追加したことによる数値等の修正

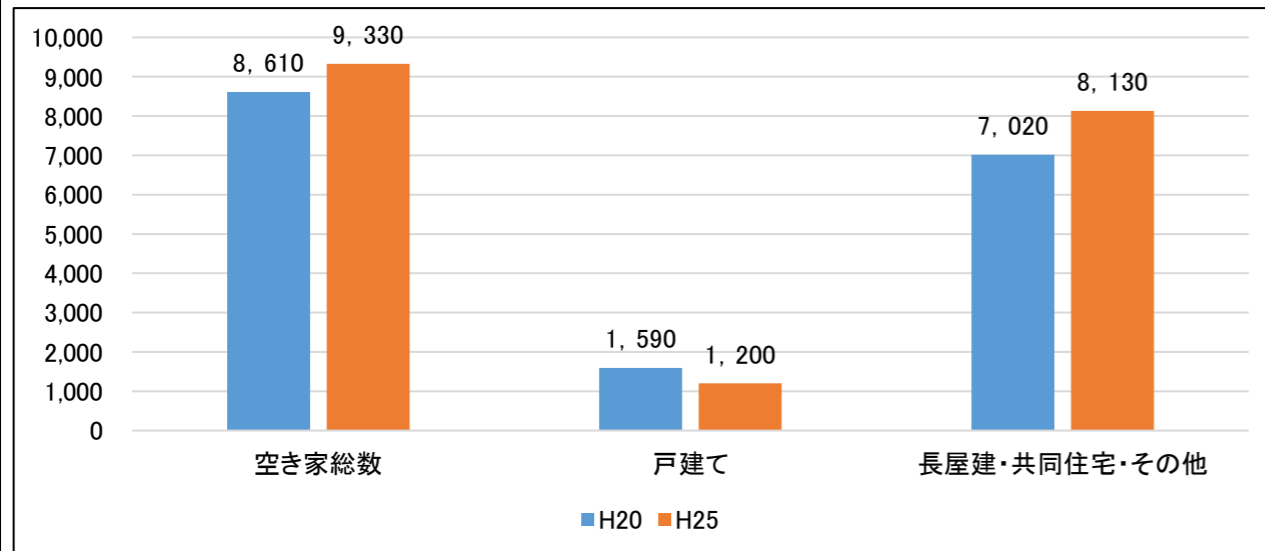
新：図 9 に空家率を追加

(3) 空き家の建て方別状況

平成 20 年と平成 25 年の空き家総数を建て方別に比較してみると、戸建ては 1,590 戸から 1,200 戸に減少し、増減率はマイナス 24.5%。長屋建・共同住宅・その他は 7,020 戸から 8,130 戸に増加し、増減率はプラス 15.8%となっています。

図 9【空き家の建て方の状況】

(単位：戸)



出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

表 7【空き家の建て方別状況】

	H20(戸)	H25(戸)	H20 構成比 (%)	H25 構成比 (%)	増減率 (%)
空き家総数	8,610	9,330	100.0	100.0	8.4
戸建て	1,590	1,200	18.5	12.9	△24.5
長屋建・共同住宅・その他	7,020	8,130	81.5	87.1	15.8

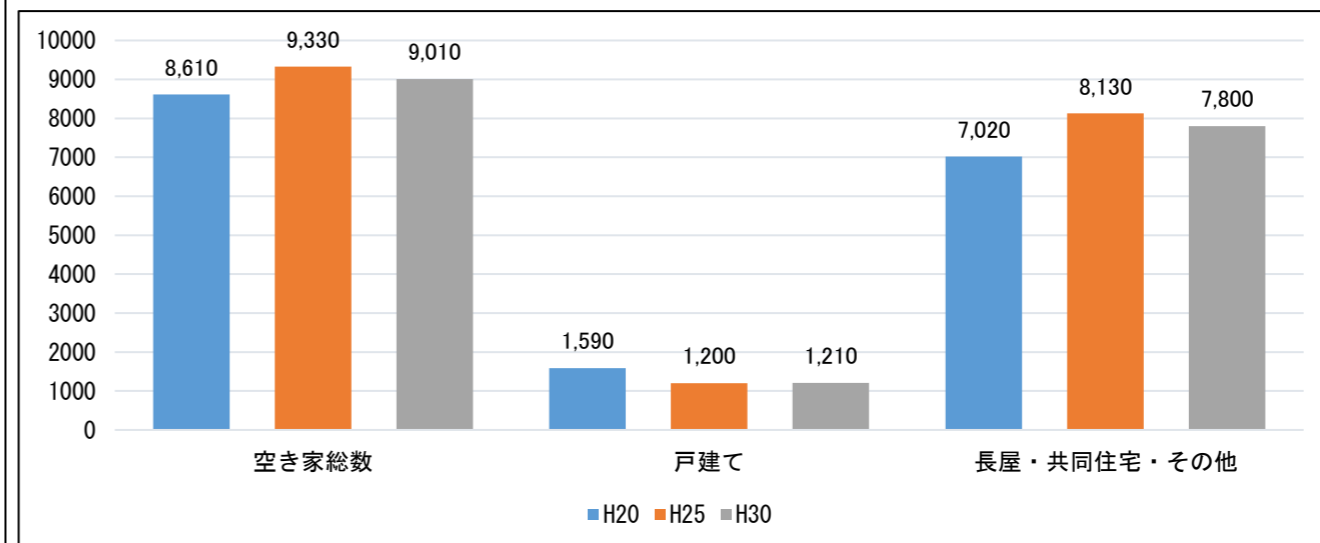
出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

(3) 空き家の建て方別状況

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

図 10【空き家の建て方の状況】

(単位：戸)



出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

表 5【空き家の建て方別状況】

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

出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

(3) の内容、図 10 に H30 を追加したことによる数値等の修正



(4) 空き家の分類別状況

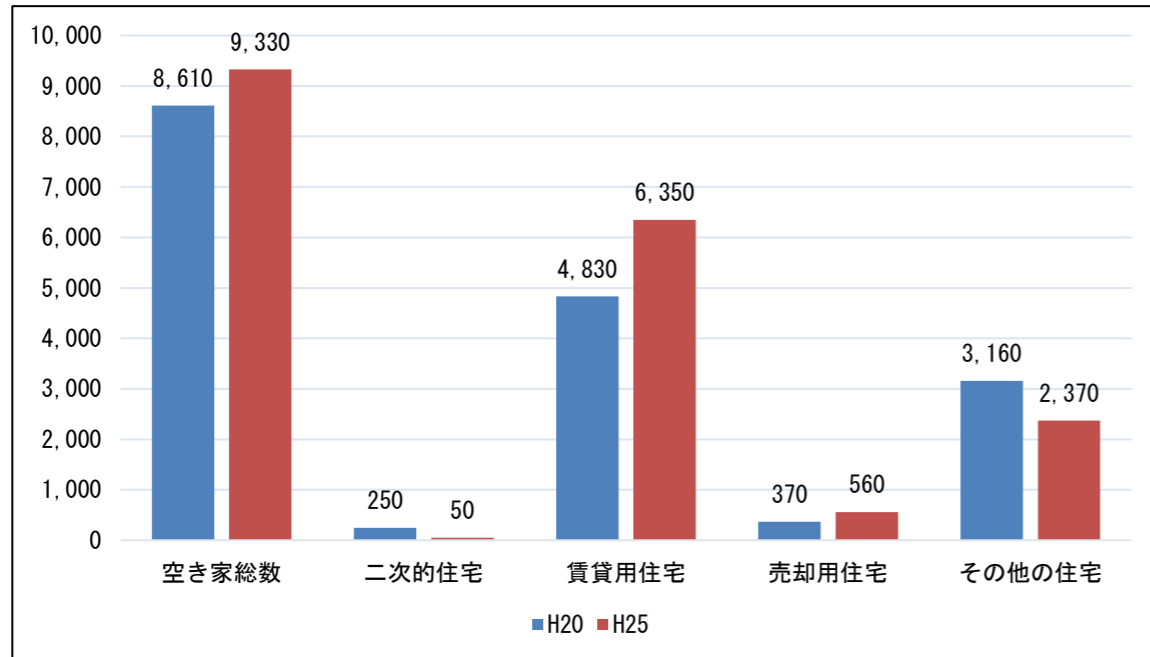
平成 20 年と平成 25 年の空き家総数を分類別に比較してみると、「二次的住宅」は 250 戸から 50 戸に、「その他の住宅」は 3,160 戸から 2,370 戸にそれぞれ減少しています。

一方、「売却用住宅」が 370 戸から 560 戸に、「賃貸用住宅」が 4,830 戸から 6,350 戸にそれぞれ増加しています。

また、平成 25 年の空き家総数 9,330 戸に対し、「賃貸用住宅」が 6,350 戸（68.1%）を占めており、空き家の多くが「賃貸用住宅」となっています。

図 10【空き家の分類別状況】

(単位：戸)



出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

表 8【空き家の分類別状況】

	H20(戸)	H25(戸)	H20 構成比 (%)	H25 構成比 (%)	増減率 (%)
空き家総数	8,610	9,330	100.0	100.0	8.4
二次的住宅	250	50	2.9	0.5	△80.0
賃貸用住宅	4,830	6,350	56.1	68.1	31.5
売却用住宅	370	560	4.3	6.0	51.4
その他の住宅	3,160	2,370	36.7	25.4	△25.0

出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

(4) 空き家の分類別状況

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

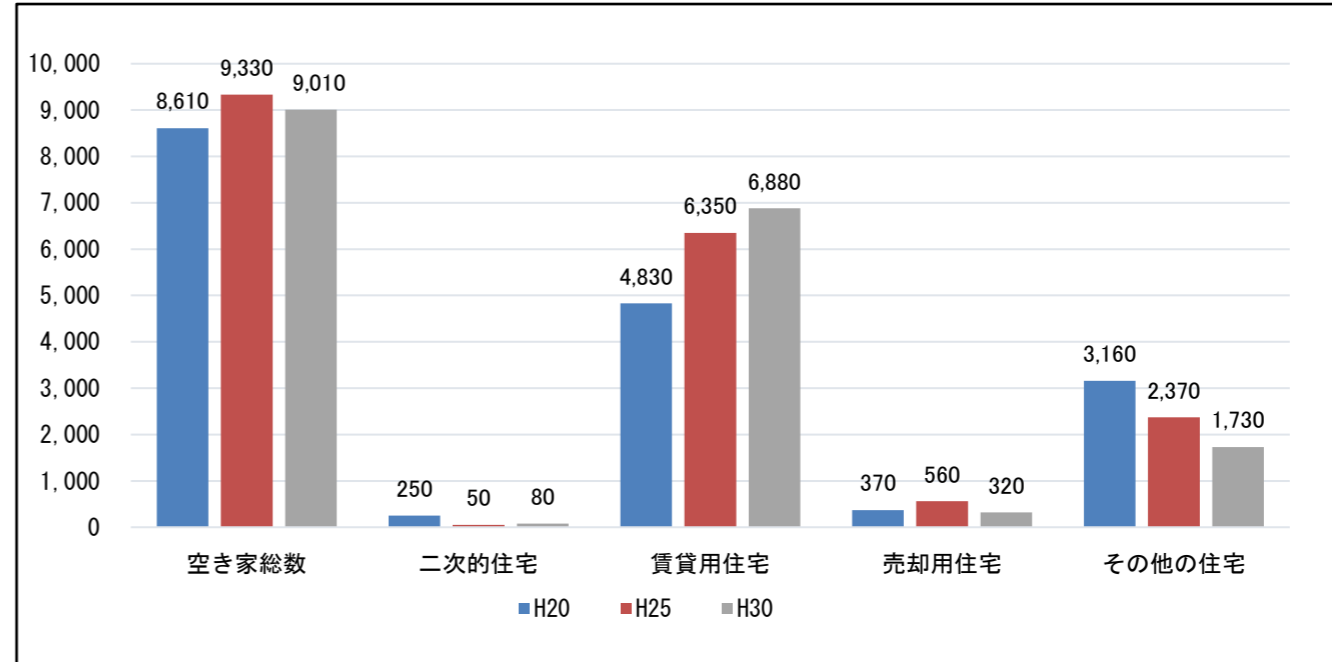
一方「二次的住宅」は 50 戸から 80 戸に、「賃貸用住宅」が 6,350 戸から 6,880 戸に、それぞれ増加しています。

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

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

図 11【空き家の分類別状況】

(単位：戸)



出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

表 6【空き家の分類別状況】

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

出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

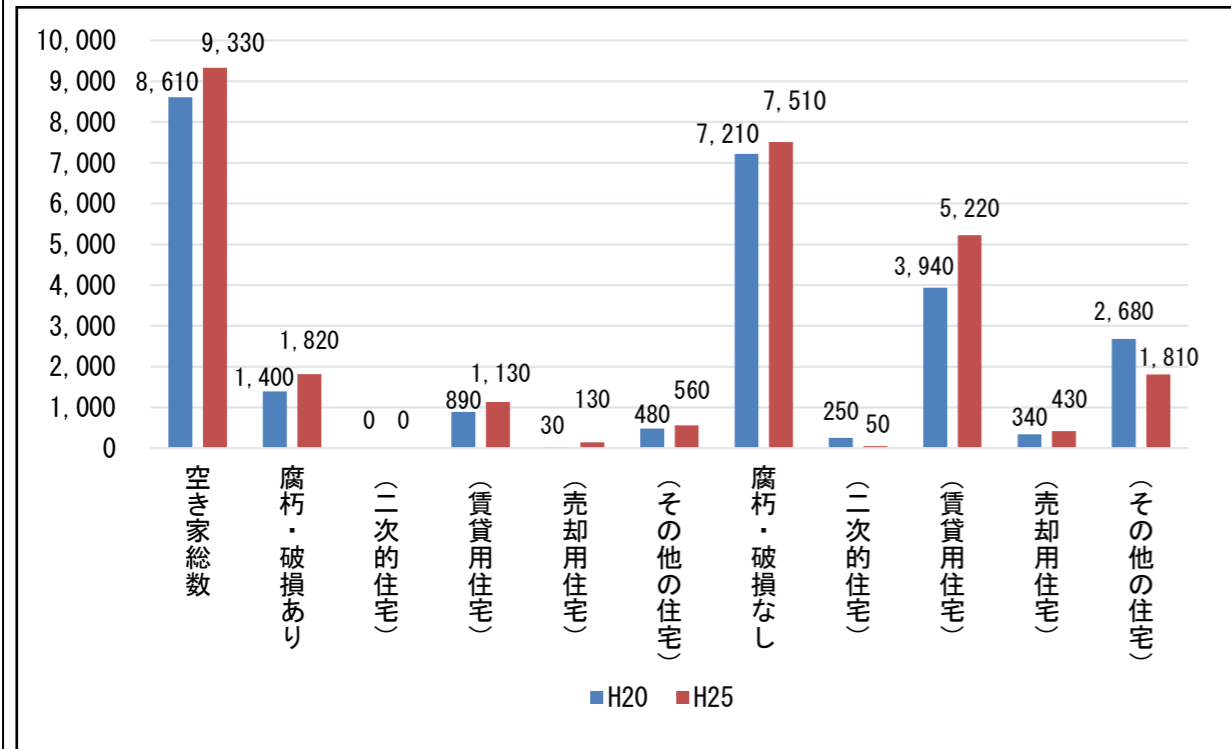
(4) の内容、図 11 に H30 を追加したことによる数値等の修正

(5) 空き家の腐朽・破損状況

平成 20 年と平成 25 年の空き家総数を腐朽・破損状況別に比較してみると、空き家総数の増加分 720 戸のうち「腐朽・破損あり」が 420 戸、「腐朽・破損なし」が 300 戸であり、「腐朽・破損あり」が上回っています。また、平成 25 年の空き家総数 9,330 戸に対し、「腐朽・破損あり」が 1,820 戸 (19.5%) を占めており、5 戸に 1 戸が腐朽・破損のある空き家となっています。さらに、空き家の増減率はプラス 8.4%となっているのに対し、腐朽・破損のある空き家の増減率はプラス 30.0%と大きく上回っています。

図 11【空き家の腐朽・破損状況】

(単位：戸)



出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

表 9【空き家の腐朽・破損状況】

	H20(戸)	H25(戸)	H20 構成比 (%)	H25 構成比 (%)	増減率 (%)
空き家総数	8,610	9,330	100.0	100.0	8.4
腐朽・破損あり	1,400	1,820	16.3	19.5	30.0
(二次的住宅)	0	0	0.0	0.0	-
(賃貸用住宅)	890	1,130	10.3	12.1	27.0
(売却用住宅)	30	130	0.4	1.4	333.3
(その他の住宅)	480	560	5.6	6.0	16.7
腐朽・破損なし	7,210	7,510	83.7	80.5	4.0
(二次的住宅)	250	50	2.9	0.5	△80.0
(賃貸用住宅)	3,940	5,220	45.8	56.0	32.5
(売却用住宅)	340	430	3.9	4.6	26.5
(その他の住宅)	2,680	1,810	31.1	19.4	△32.5

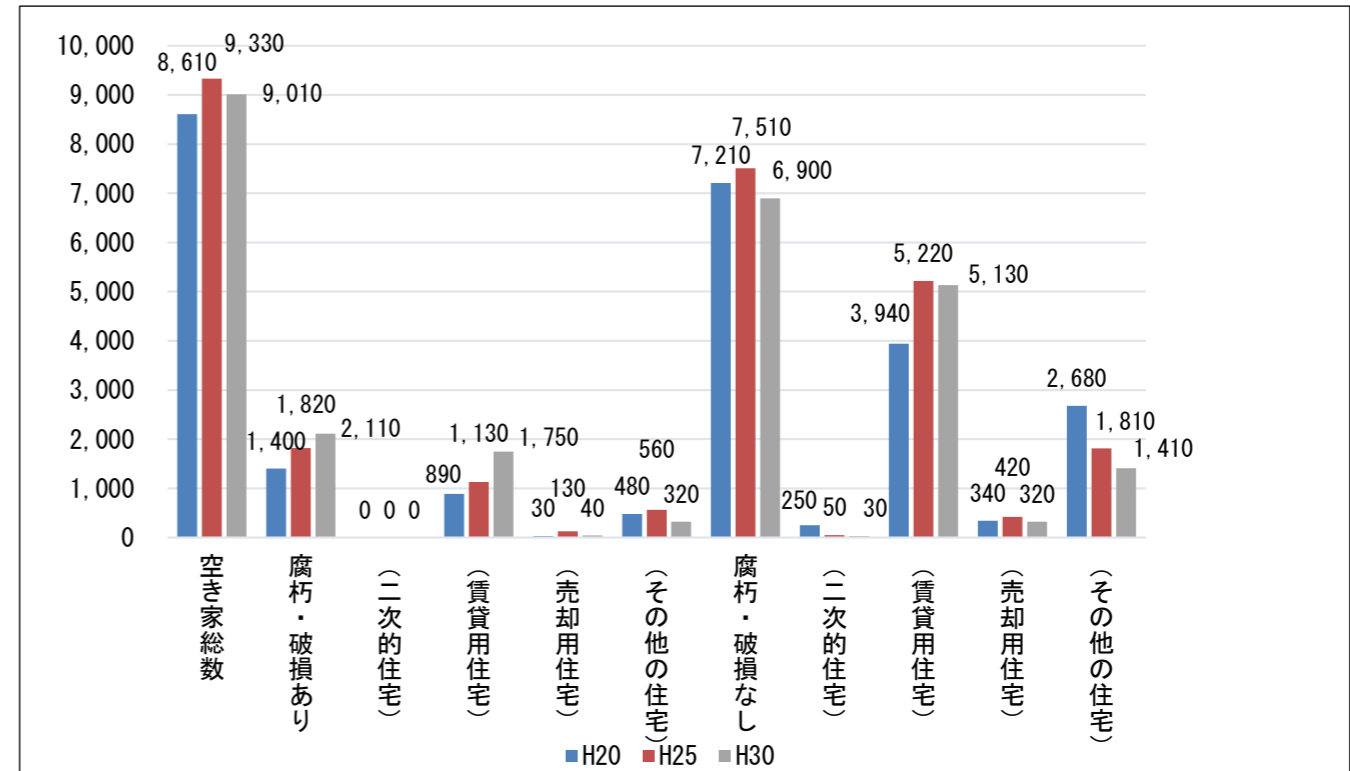
出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

(5) 空き家の腐朽・破損状況

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

図 12【空き家の腐朽・破損状況】

(単位：戸)



出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

表 7【空き家の腐朽・破損状況】

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

出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

(5) の内容、図 12 に H30 を追加したことによる数値等の修正

図 12 【平成 25 年住宅・土地統計調査からみる本市の住宅状況】

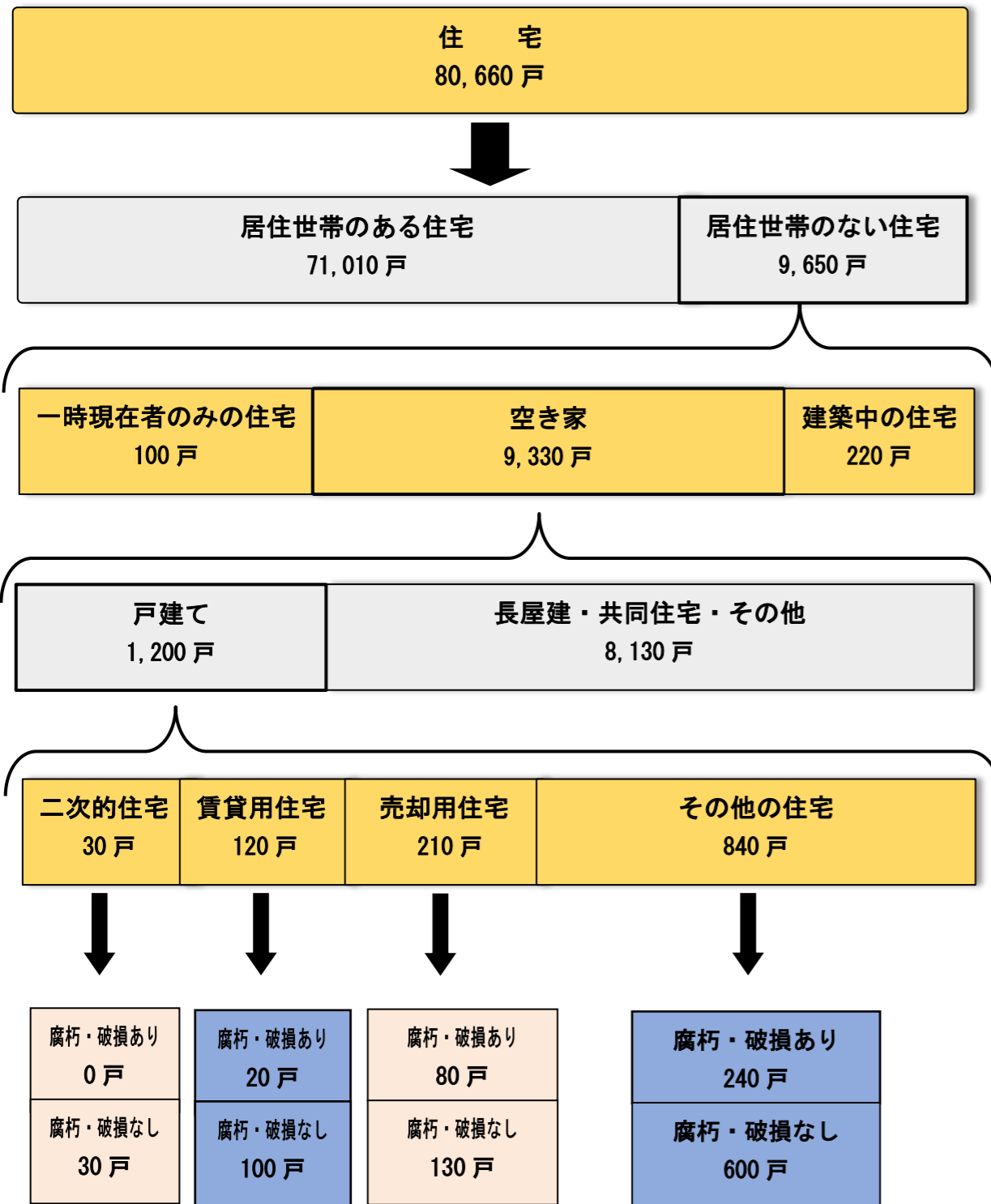


図 13 【平成 30 年住宅・土地統計調査からみる本市の住宅状況】 ※ ( ) は平成 25 年度調査

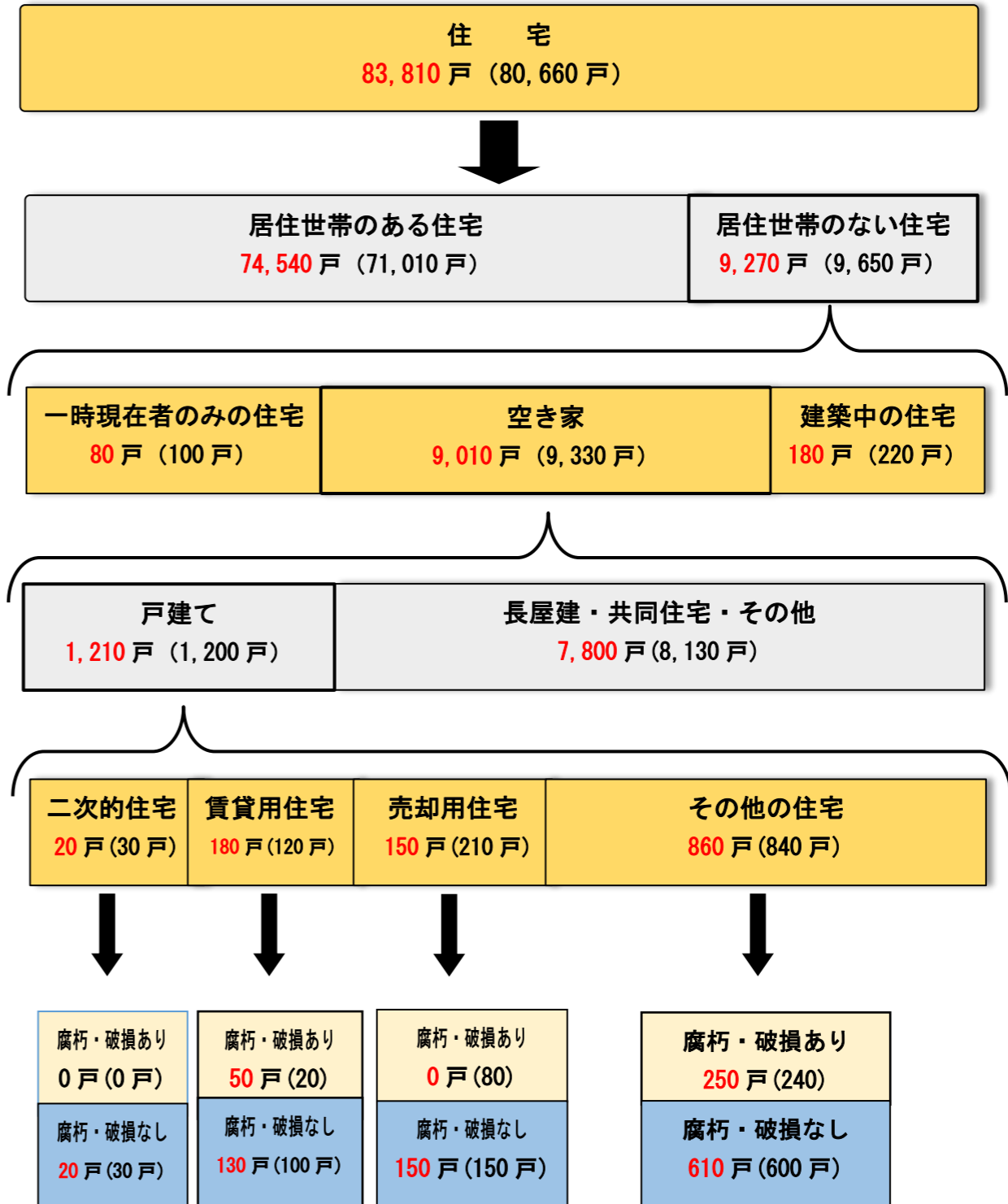


図 13 の数値を H30 の結果に変更

3. 空き家に対する申出及びその対応状況等

法の施行後における、空き家の近隣に居住する市民等から市への改善の申出については、平成27年度は、50件の物件に係る申出があったのに対し、平成28年度は、9月末時点で、56件の申出を受けており、法の施行に伴い、空き家に対する市民等の意識が高まっているものと推察されます。

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

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

表 10【申出物件数及び対応状況】

(単位：件)

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

※括弧内の数値は、前年度にも申出のあった物件数(内数)

3. 本市に寄せられる空き家に対する申し出状況

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

申し出内容を見ると、各年度とも「樹木・雑草の繁茂」に対する申し出が多くを占めています。なお、令和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 14【空き家の申し出件数】

(単位：件)

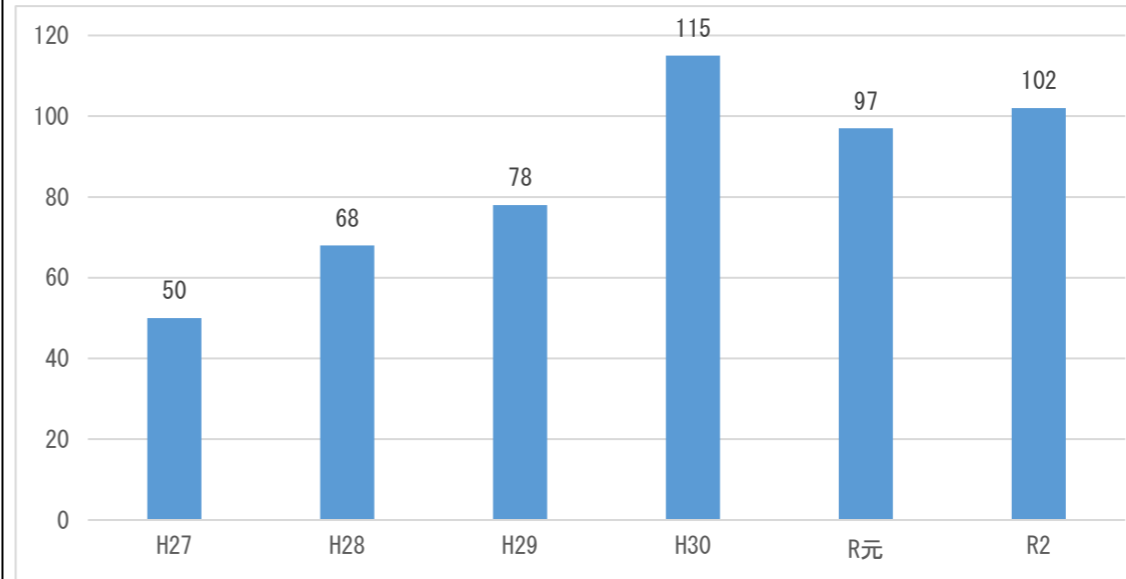
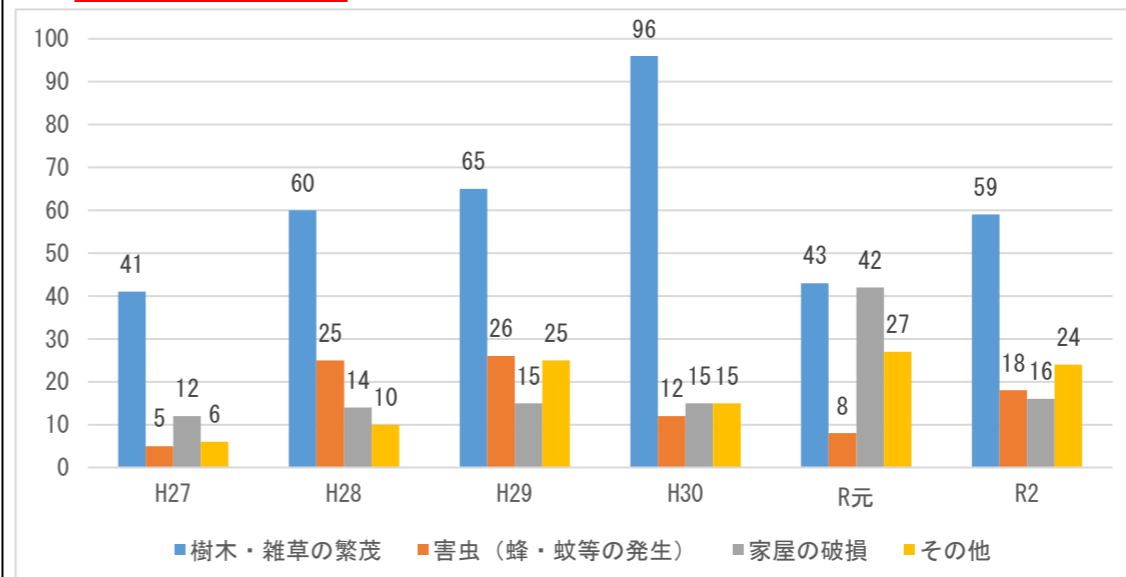


図 15【申し出内容】

(単位：件)



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

<その他の主な内容>

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

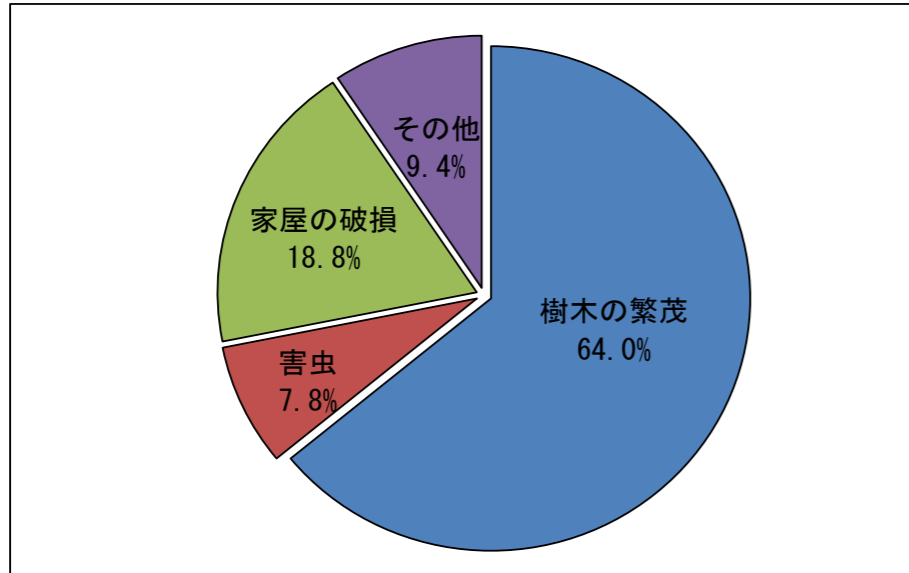
3. 下記のグラフの内容に沿って変更。

新：図 14 を H27～R2 の申し出件数のグラフに変更

図 15 を H27～R2 の申し出内容のグラフに変更

図 13 【申出内容】

<H27>



<H28 (9月末時点)>

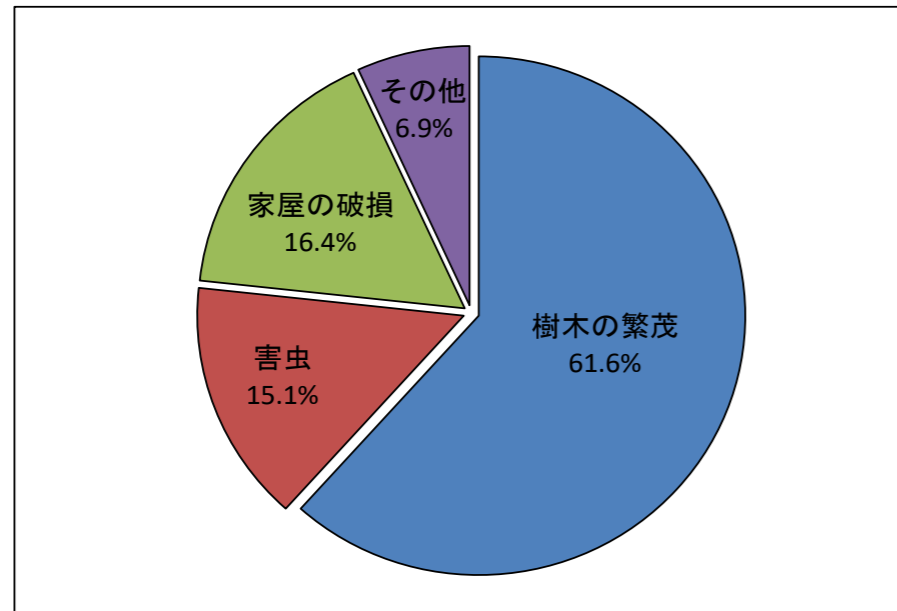


表 11 【申出内容】

(単位：件)

内 容	H27	H28 (9月末時点)	H27 構成比 (%)	H28 構成比 (%)
総数	64	73	100.0	100.0
樹木の繁茂	41	45	64.0	61.6
害虫 (蜂・蚊等の発生)	5	11	7.8	15.1
家屋の破損	12	12	18.8	16.4
その他	6	5	9.4	6.9

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

<その他の内容及び内訳>

H27 (ごみの放置 2件・不審者の侵入 1件・塀の傾き 1件・猫の住みつき 1件・鳥の糞被害 1件)

H28 (ごみの放置 1件・不審者の侵入 1件・塀の傾き 1件・鳥の糞被害 1件・伐採枝の放置 1件)

第3章  
空家等実態調査

第3章  
空家等実態調査

※現在、実態調査の実施中であり、内容等について検討中です

## 1. 調査の内容

### (1) 調査の目的と概要

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

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

### (2) 調査の期間

机上調査：平成 28 年 10 月中旬～下旬

現地調査：平成 28 年 11 月上旬～12 月末

### (3) 調査区域及び対象物件

#### 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。

※空家等実態調査の結果に沿って修正

(4) 調査の手法

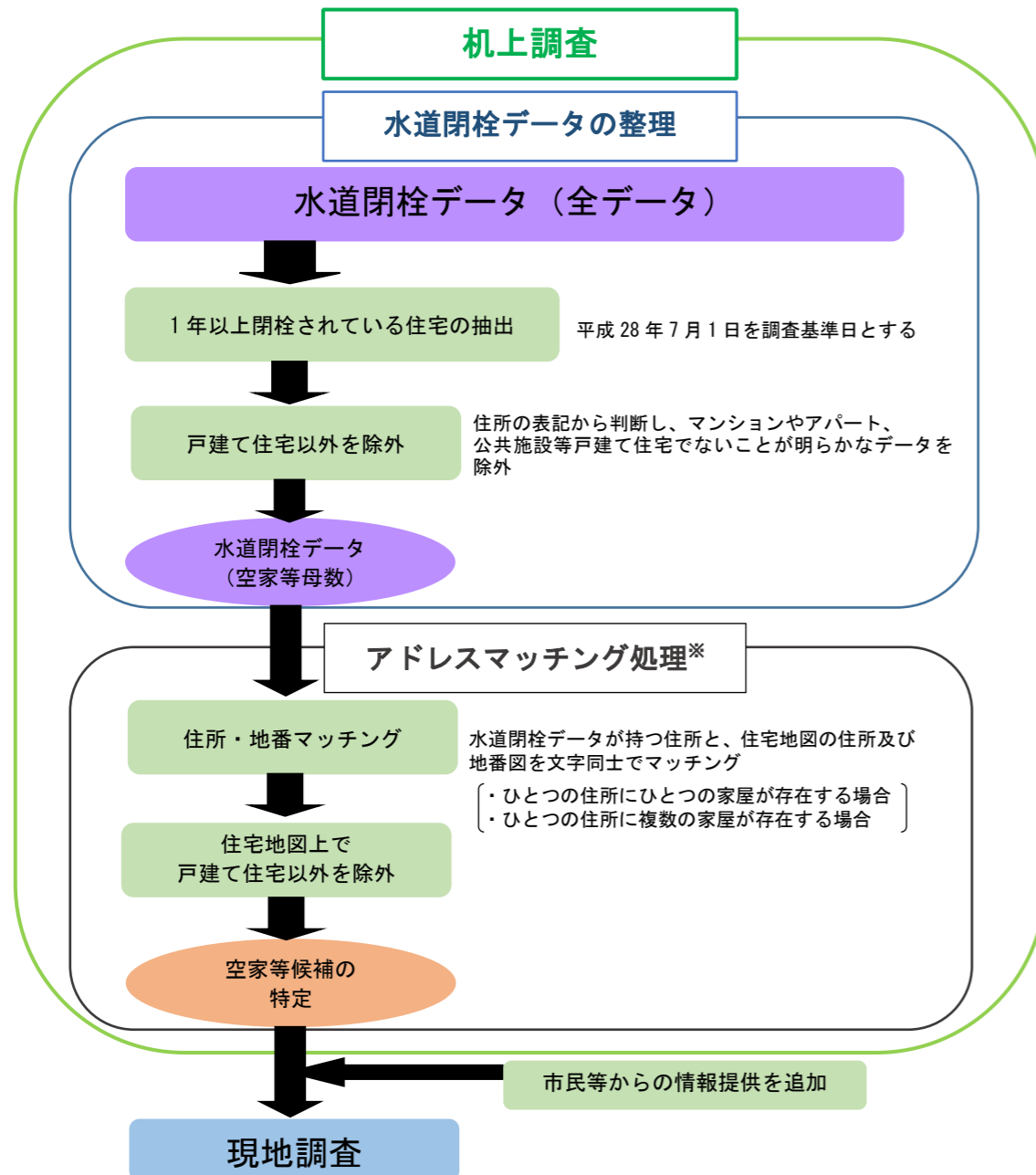
①机上調査

空家等の調査については、「地方公共団体における空家調査の手引き」(国土交通省 住宅局)、「空家等対策のための実態把握調査マニュアル」(千葉県 すまいづくり協議会)を参考に、水道の閉栓データを活用して行いました。

また、法における「空家等」とは、国の基本的な指針で、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ます。

そこで、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のデータを抽出し、閉栓データを持つ住所と住宅地図の住所及び地番図を文字同士でマッチングさせ、位置情報を確定したうえで住宅地図上の建物とマッチングしたものを空家等候補として整理しました。

図14【机上調査のフロー】



※空家等実態調査の結果に沿って修正

※「アドレスマッチング処理」…住所情報から地図上に展開する処理のこと



## ②現地調査

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

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

まず、「空家等判定調査」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つに判別しました。

その上で、「空き家である」もしくは「判断できない」と判定した物件に対して、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。

### 【空家等判定調査】

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

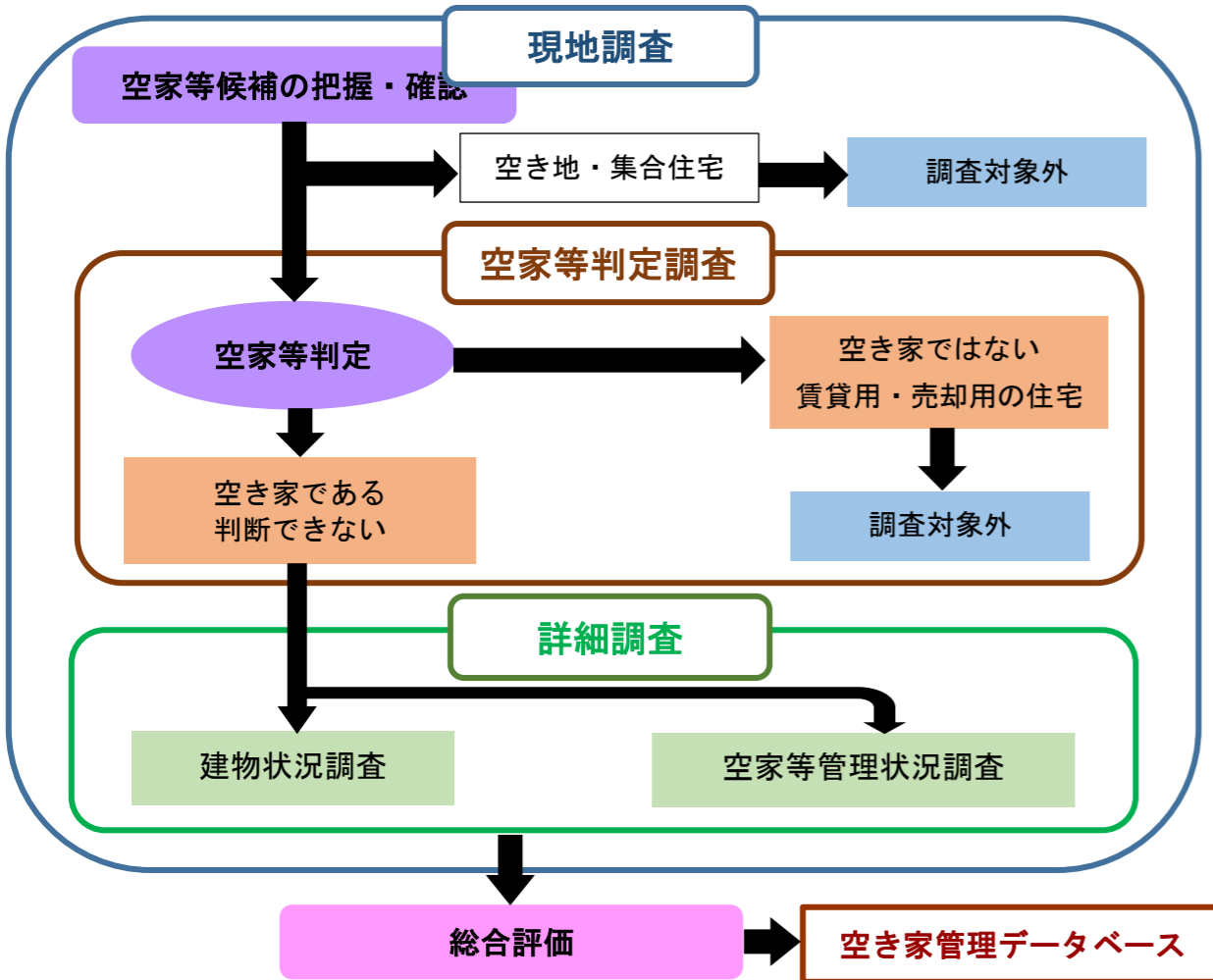
### 【詳細調査】

空家等判定調査により、「空き家である」もしくは「判断できない」と判定した物件については「詳細調査」として、「建物状況調査」と「空家等管理状況調査」の2つの調査を実施しました。

「建物状況調査」は、建物の規模や構造、用途、建て方を把握するもので、「空家等管理状況調査」は、基礎や建物の傾斜、屋根・外壁及び建物以外の構造物である塀、柵、門の劣化や破損状況、衛生面・景観面に影響を及ぼす樹木や雑草、ごみの状況等を把握するものです。

※空家等実態調査の結果に沿って修正

図 15 【現地調査のフロー】



③総合評価

「建物状況調査」と「空家等管理状況調査」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「周囲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。

老朽危険度は4段階、周囲に対する影響度は3段階で評価し、それぞれの判定基準は次のとおりです。

※空家等実態調査の結果に沿って修正

表 12【老朽危険度判定基準】

ランク	老朽危険度判定基準
A	<b>危険度が高い空き家</b> ・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	<b>危険度が中程度の空き家</b> ・屋根、外壁に破損がある ・傾きがある
C	<b>危険度が低い空き家</b> ・屋根、外壁に破損がある ・傾きがない
D	<b>危険がない空き家</b> ・屋根、外壁に破損がない ・傾きがない

表 13【周囲に対する影響度判定基準】

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

2. 調査の結果

(1) 机上調査の結果

まず、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住所のデータを抽出した結果、4,710 件のデータが抽出されました。

このうち、住所より共同住宅と思われる建物が 3,679 件、同一住所が 208 件あったことから、これらを除外した結果、空家等候補が 823 件となりました。

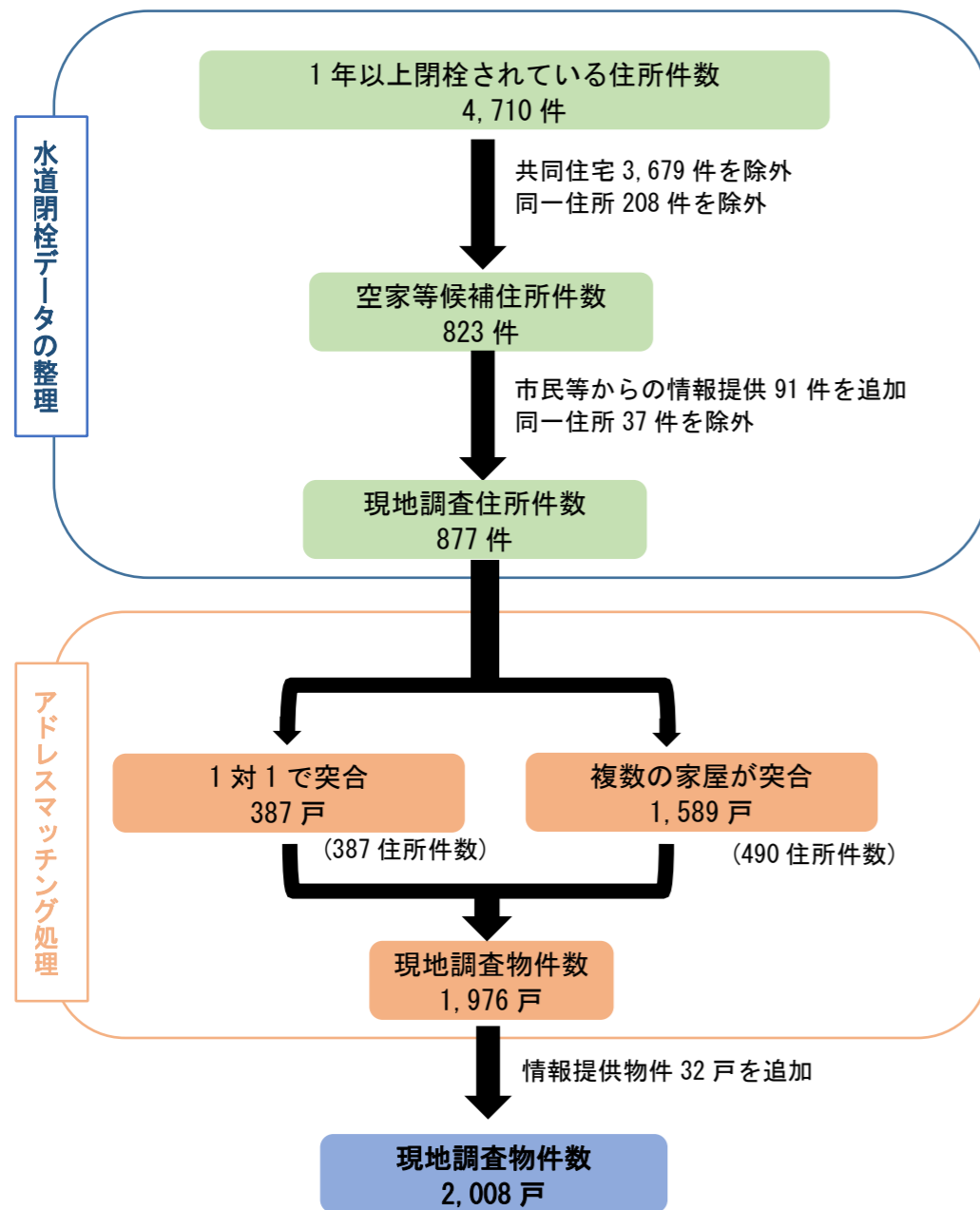
さらに、空家等候補に市民等からの情報提供 91 件を追加したところ、同一住所が 37 件あったことから、これらを除外した結果、現地調査住所件数は 877 件となりました。

次に、現地調査住所 877 件に対し、アドレスマッチング処理を行った結果、ひとつの住所にひとつの家屋が存在(1対1で突合)したのが 387 戸、ひとつの住所に複数の家屋が存在(複数の家屋が突合)したのが 1,589 戸であったことから、現地調査物件数は 1,976 戸となりました。

最後に、現地調査実施中に新たに空き家であるとの情報提供があった物件 32 戸を加え、最終的な現地調査物件は、2,008 戸となりました。

※空家等実態調査の結果に沿って修正

図 16 【机上調査の結果】



(2) 現地調査の結果

現地調査の結果、現地調査物件 2,008 戸のうち「空き家である」物件が 167 戸、「判断できない」物件が 118 戸でした。

※空き家等実態調査の結果に沿って修正

表 14【現地調査の結果】

分類	戸数 (戸)	構成比 (%)	備考
現地調査物件数	2,008	100.0	・現地判明 32 戸を含む
空き家である	167	8.3	
判断できない	118	5.9	・電気メーターが動いている ・パンクした車がある ・公道から確認出来ない など
空き家ではない	1,646	82.0	・洗濯物がある ・夜間電気が点いている ・生活等のサインがある など
駐車場・更地	77	3.8	

(3) 老朽危険度判定及び旧・新耐震基準別の状況

「空き家である」及び「判断できない」と判定した物件 285 戸を老朽危険度判定において、A～D の 4 段階にて判定した結果、「C 判定」が 35 戸、「D 判定」が 202 戸であり、これらの建物は大きな老朽化がみられませんでした。

一方、「A 判定」が 12 戸、「B 判定」が 36 戸であり、なかでも「A 判定」の 12 戸については、解体等が必要なほどの破損状況であり、危険度の高い空き家でした。

また、新耐震基準が導入された昭和 56 年以降と旧耐震基準の昭和 55 年以前で比較すると、新耐震基準に適合した空き家が 53 戸、旧耐震基準に適合した空き家が 232 戸であり、旧耐震基準の空き家が 81.4% を占めていました。

表 15【老朽危険度の状況】

(単位：戸)

判定区分	旧耐震基準 (S55 以前)	新耐震基準 (S56 以降)	合計
A 判定	11	1	12
B 判定	32	4	36
C 判定	34	1	35
D 判定	155	47	202
合計	232	53	285

(4) 周囲に対する影響度の状況

「空き家である」及び「判断できない」と判定した物件 285 戸を、周囲に対する影響度判定において、a～cの3段階にて判定した結果、「c判定」が 214 戸（75.0%）で、これらは周囲に悪影響を及ぼす可能性がありませんでした。

一方、「a判定」が 13 戸（4.6%）、「b判定」が 58 戸（20.4%）で、これらは周囲に悪影響を及ぼす可能性がある、または可能性が大きい空き家でした。

表 16【周囲に対する影響度の状況】

判定区分	戸数（戸）	構成比（%）
a判定	13	4.6
b判定	58	20.4
c判定	214	75.0
合計	285	100.0

(5) 総合評価の結果

総合評価の結果から、利活用が可能と思われる「Cc」「Dc」判定が 213 戸（74.7%）、特定空き家等※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。

表 17【総合評価の結果】

(単位：戸)

		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

※空き家等実態調査の結果に沿って修正

※「特定空き家等」…そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空き家等をいう。

(6) 地区別の空き家状況

地区別に空き家の戸数をみると、東習志野が46戸(16.1%)と最も多く、次に実籾が37戸(13.0%)、大久保が31戸(10.9%)、藤崎が30戸(10.5%)でした。

また、地区別に特定空家等になる可能性が高いと思われる物件の戸数をみると、鷺沼が4戸(33.3%)と最も多く、次に津田沼が2戸(16.7%)、谷津、本大久保、泉町、新栄、実籾、東習志野がそれぞれ1戸ずつ(8.3%)でした。

※空家等実態調査の結果に沿って修正

図 17【地区別の空き家状況】 (単位：戸)

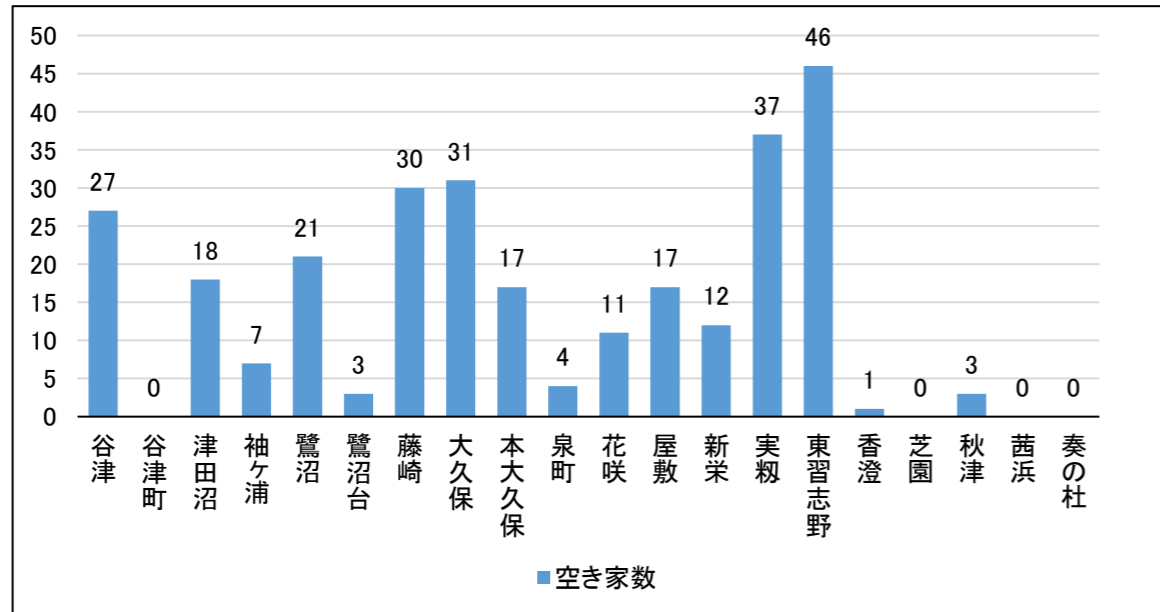


表 18【地区別の空き家状況】 (単位：戸)

地区名	空き家数
谷津	27 (1)
谷津町	0 (0)
津田沼	18 (2)
袖ヶ浦	7 (0)
鷺沼	21 (4)
鷺沼台	3 (0)
藤崎	30 (0)
大久保	31 (0)
本大久保	17 (1)
泉町	4 (1)
花咲	11 (0)
屋敷	17 (0)
新栄	12 (1)
実籾	37 (1)
東習志野	46 (1)
香澄	1 (0)
芝園	0 (0)
秋津	3 (0)
茜浜	0 (0)
奏の杜	0 (0)
合計	285 (12)



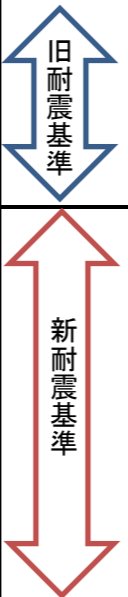
(8) 建築年別の空き家状況

新耐震基準が導入された昭和 56 年以降と旧耐震基準の昭和 55 年以前と比較すると、新耐震基準に適合した空き家が 53 戸、旧耐震基準に適合した空き家が 232 戸であり、旧耐震基準に適合した空き家が全体の 81.4%を占めています。

※空家等実態調査の結果に沿って修正

表 19【建築年別空き家数】

	戸数 (戸)	構成比 (%)
空き家総数	285	100.0
S35 以前	33	11.6
S36～S45	123	43.2
S46～S55	76	26.7
S56～H2	34	11.9
H3～H7	4	1.4
H8～H12	2	0.7
H13～H17	10	3.5
H18～H22	3	1.1
H23～H25.9	0	0.0



出典：土地・家屋課税データ（習志野市）

(9) 構造別の空き家状況

空き家を構造別にみると、木造が 262 戸（91.9%）で大部分を占めています。

表 20【構造別空き家数】

	戸数 (戸)	構成比 (%)
空き家総数	285	100.0
木造	262	91.9
軽量鉄骨造	7	2.5
レンガ造	1	0.4
鉄骨造	3	1.1
鉄筋コンクリート造	5	1.8
木質系プレハブ造	5	1.8
軽量鉄骨系プレハブ造	2	0.7

出典：土地・家屋課税データ（習志野市）



<p><b>3. 習志野市の空家等に関する課題</b></p> <p>(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、また、毎年発生することが想定されることから、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。</p> <p>(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。</p> <p>(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 (30 ページ 表 17) については、空き家の状況を悪化させないよう、所有者等への継続的な働きかけが必要です。</p> <p>(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 (30 ページ 表 17) 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。</p> <p>(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。</p>	<p><b>3. 習志野市の空き家に関する課題について</b> <u>※実態調査やアンケート結果により修正あり</u></p> <p><u>習志野市の人口推計から</u> ・本市の人口は、今後増加傾向にあり令和7年まで増加するものの、それ以降は減少していきます。 このような中で65歳以上高齢人口が増加していくことから、高齢化率が上昇していきます。</p> <p><u>住宅・土地統計調査から</u> ・住宅数は前回調査(H25)より増加していますが、空き家総数は減少しています。しかし、内訳をみると、減少しているのは「長屋・共同住宅・その他」であり、「戸建て」の空き家は微増となっています。 ・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。</p> <p><u>空き家に対する申し出状況から</u> ・申し出件数は増加傾向にあり、日常的に管理がされていない空き家が増加していると考えられます。 ・申し出内容では、雑草等の繁茂等が多く、特に初夏から秋にかけて申し出が多くなっています。</p> <p><u>空家等実態調査から</u> <u>※調査結果から記載予定。</u></p> <p><u>以上の結果を踏まえて、以下の課題が考えられます。</u></p> <p>(1) <u>本市は、今後一層の高齢化が進み、それに併せて空き家が増加していくことが予想されることから、早急な空き家対策が必要です。</u></p> <p>(2) <u>空家等実態調査やアンケート結果を踏まえた効果的な取組、空き家の状況を悪化させないよう、所有者等への継続的な働きかけが必要です。</u></p> <p>(3) <u>空き家は一般的に、独居高齢者の都合により空家となると考えられることから、福祉部門と連携し対策を講ずる必要があります。</u></p> <p>(4) <u>管理不全な状況の空家等については、改善・解消に向けた取組や、特定空家等に認定された空き家については、法の措置が必要です。</u></p> <p>(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。</p>	<p>3 「習志野市の空き家に関する課題について」を左記のとおり修正 ※実態調査委やアンケート結果により、今後修正等あり。</p>
---	--	---

第4章  
空家等対策に関する基本的な方針

第4章  
空家等対策に関する基本的な方針

1. 基本方針

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

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
-------	---

適切な管理が行われていない空家等は、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、誰もが快適に暮らせるまちを目指すため、新たな空家等の発生をできるだけ抑制するとともに、空家等対策の基本として、適切な管理が行われていない空家等に対し適切な管理を促すなど、所有者等の自主的な適正管理を促進します。

基本方針Ⅱ	利活用による活気のあるまちを実現するため「利活用」を促進します
-------	---------------------------------

空家等やその除却後の跡地の中には、そのまま放置するよりも地域資源として利活用を図ることで地域の活性化に繋がるものがあることから、活気のあるまちを目指すため、所有者等の意向を把握した中で、関係団体等と連携し、使用可能な空家等やその跡地の利活用を促進します。

基本方針Ⅲ	安全・安心に暮らせるまちを実現するため 「特定空家等の問題解決」を推進します
-------	---

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ことから、地域住民が安全に安心して暮らせるまちを目指すため、特定空家等の所有者等に対して必要な措置を講じるなど、特定空家等の問題解決に向けた取り組みを推進します。

1. 基本方針

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

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

建物の状態

空家等になる前

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

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

適正管理されている空家等

基本方針Ⅱ	活気のあるまちを実現するため 「流通・利活用」を促進します
-------	----------------------------------

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

管理不全の空家等

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

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



1. 基本方針を左記のとおり変更

新たに「一般的な空家等の流れ」の図を掲載

2. 対象地区

空家等の発生は特定の地区に限定されないため、対象は市内全域とします。

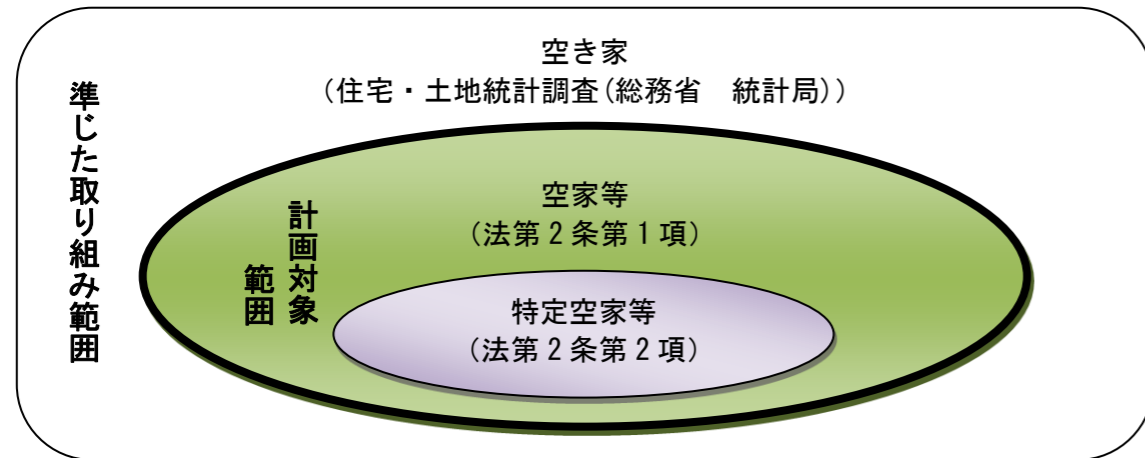
3. 対象とする空家等

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。

ただし、近隣に悪影響を及ぼしている空き家の多くは、戸建て住宅における樹木の繁茂や家屋の一部が破損しているものであるため、戸建ての空家等を主な対象とし、共同住宅については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。

【図19】



4. 計画期間

平成29年度から平成33年度までの5年間を計画期間とします。

これは、住宅・土地統計調査が5年ごとに行われていること、及び法の附則において「施行後5年を経過し必要があると認めるときは、法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする」とされており、国において検討を加えた結果を本計画に反映できることから、5年間と設定しています。

2. 目標値(指標)

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

成果指標	令和3年度基準値	令和7年度 目標値
空き家の解消件数	〇〇〇件	〇〇〇件以下

目標値設定の考え方

令和3年度に実施した空家等実態調査で空き家の判定をした〇〇〇件を〇〇〇件に減らすことを目標とします。なお、「解体された」「居住した」など、実態として空き家ではなくなった状態になった場合に-1件とします。

3. 対象地区

空家等の発生は特定の地区に限定されないため、対象は市内全域とします。

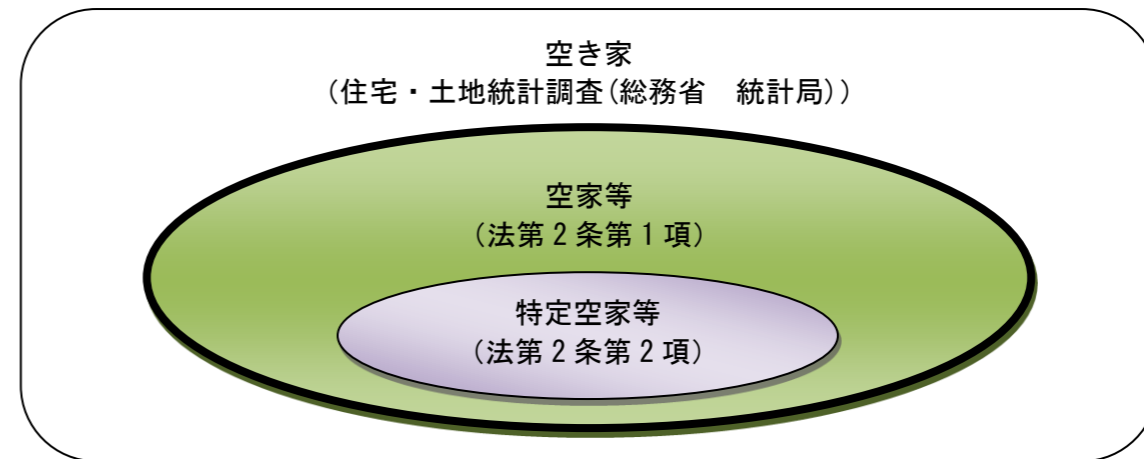
4. 対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は、法第2条第1項に規定される「空家等」を対象とします。

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

なお、空き家の定義に、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準となっていますが、この基準に該当しない「空き家」についても本計画に準じた取り組みを行います。

【図●●】



2. 時期計画では、目標値を設定する。

共同住宅の空家等の取扱いの変更。

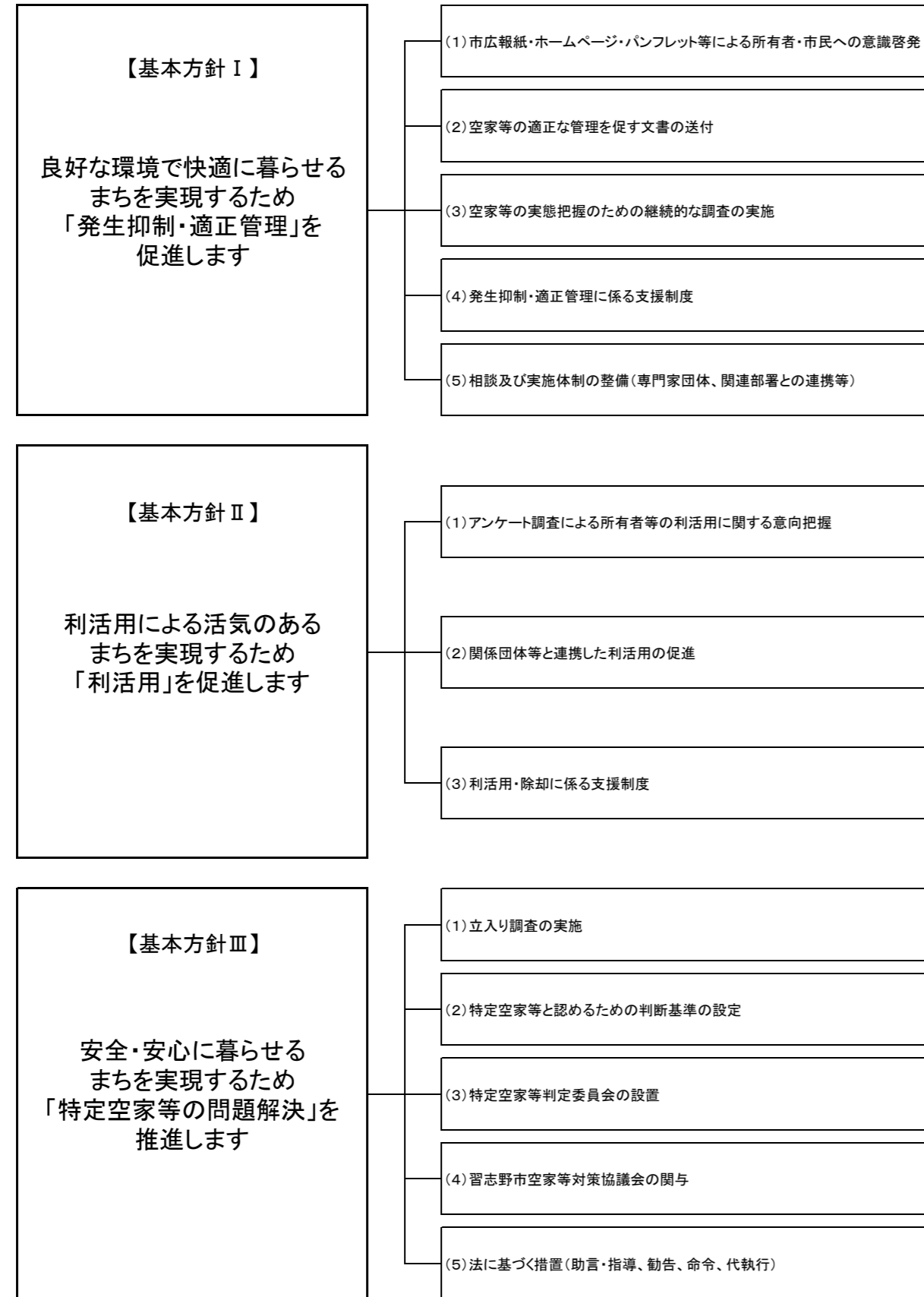
図中の「計画対象範囲」と「準じた取り組み範囲」を削除。(理由) 準じた取り組みも取り組みに入るため。

計画期間はI章に移動したため削除

5. 計画の体系

基本方針

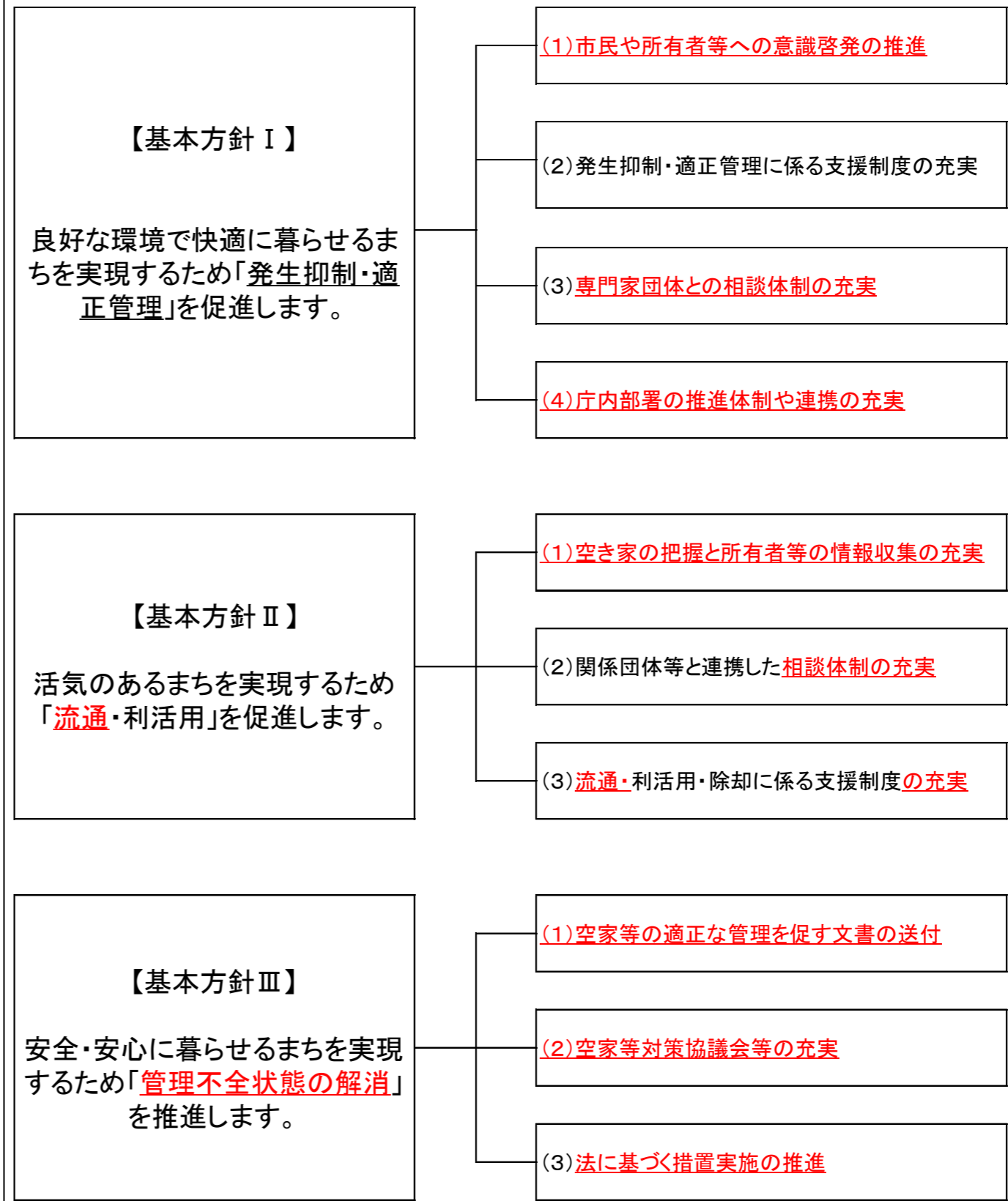
取り組み



5. 計画の体系

基本方針

取り組み



計画の体系の変更。基本方針に沿って、取り組み内容を変更

第5章

空家等対策の3つの基本方針に基づく取り組み

第5章

空家等対策の3つの基本方針に基づく取り組み

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

(1) 市広報紙・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

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

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

(2) 空家等の適正な管理を促す文書の送付

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

(3) 空家等の実態把握のための継続的な調査の実施

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、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、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす可能性もあること、また、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や、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、市内における正確な空き家の数や状況等の把握を目的とした定期的な調査を実施します。

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

(4) 発生抑制・適正管理に係る支援制度

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

そこで、空家等の発生抑制・適正管理に利用できる、本市の支援制度の周知を行うとともに、国の助成制度を活用するなどの新たな支援制度の創設を検討します。

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

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

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

そこで、空家等の予防対策や管理者不在とならないための相続登記の重要性、特定空家等を放置すると固定資産税等の住宅用地特例解除等の可能性があること、空き家を発見した際の連絡手段などを市広報紙・ホームページ・パンフレット等による周知や、住宅施策情報ガイドへの空き家活用の掲載、死亡届の提出した方への案内チラシへ相続登記の手続きの案内の記載、固定資産税等の納付書の送付時に空き家の適正管理の案内の配布など、空家等に対する市民及び所有者等の意識啓発と理解増進を図ります。

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

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

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

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

表●【現行の支援制度】

制度名	制度概要	所管課
木造住宅無料耐震診断会	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築または着工された木造住宅を対象に、無料で耐震診断を行う。会場での診断会に加え、自宅での出張診断も行っている。	建築指導課
木造住宅耐震診断費補助事業	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築または着工された木造住宅を対象に、耐震診断（精密診断）を実施した場合、費用の一部を助成する。	建築指導課
木造住宅耐震改修費補助事業	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築または着工された木造住宅を対象に、耐震改修工事を実施した場合、費用の一部を助成する。	建築指導課
<u>危険コンクリートブロック塀等安全対策費補助事業</u>	<u>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。</u>	<u>建築指導課</u>
<u>住宅相談事業</u>	<u>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。</u>	<u>住宅課</u>

体系図にそ  
って、取り  
組み内容を  
変更

（主な変更  
箇所）

① 取り組み  
内容の表現  
等を変更

② 担当課を  
記載

※以下同様

新たな制度  
3件を掲載

表 21【現行の支援制度】

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

(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）

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

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

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

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	空家等を【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「空家対策相談員」が応じる。	防犯安全課
事業者紹介	空き地に繁茂した雑草について相談があった際に業者を紹介する。 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。	クリーンセンター業務課
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（防犯安全課）

市民等からの空家等に関する相談や通報に対してのとりまとめ窓口は、防犯安全課がおこなっていますが、専門性の高い相談もあるため、千葉県宅地建物取引業協会東葉支部との協定による相談や既存の市民相談を紹介や、今後は、他の専門家団体等との連携強化を検討します。

(4) 庁内部署の推進体制や連携の充実（庁内関係部署）

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

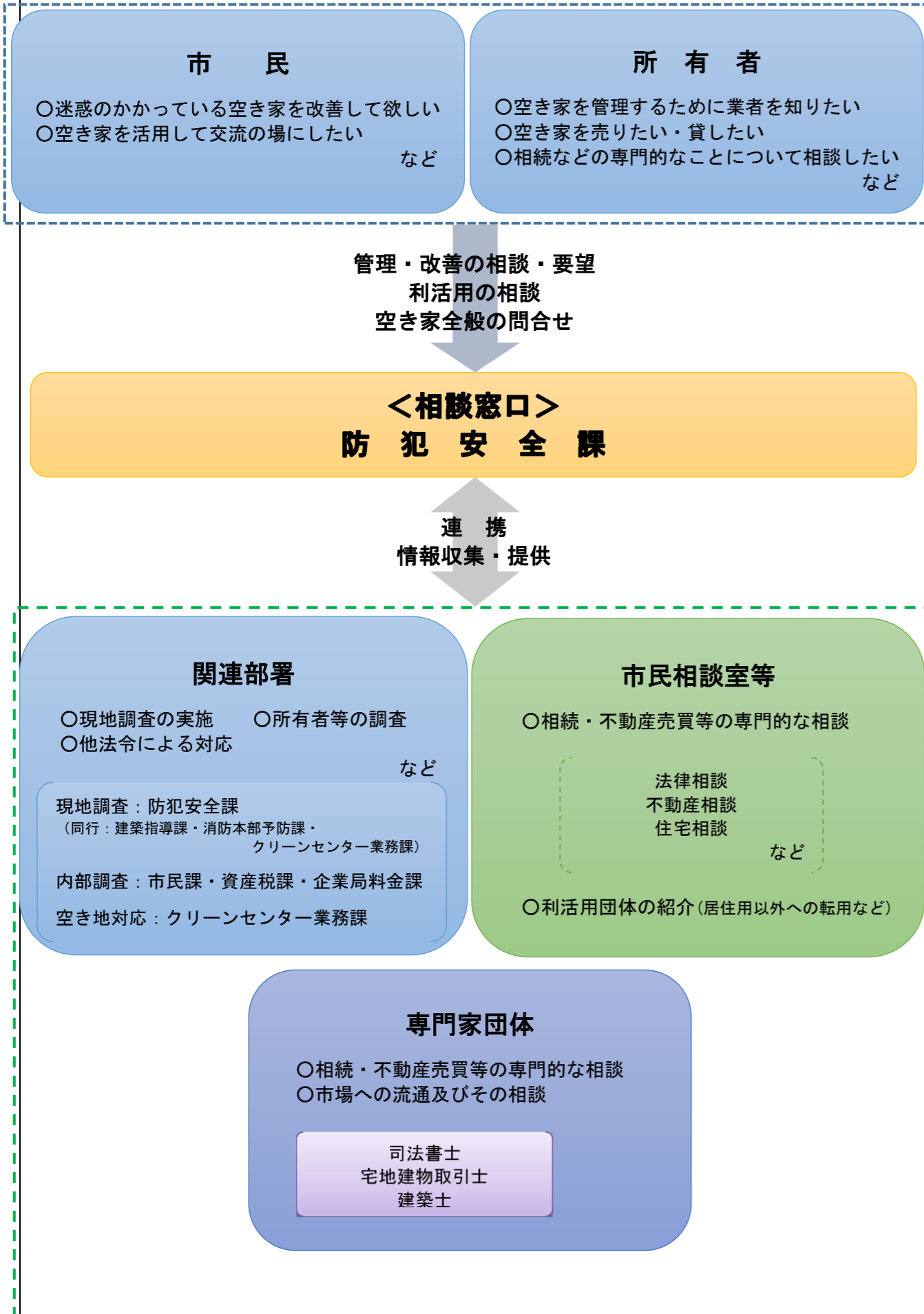
このようなことから、庁内部署との情報交換や連携を密にし、空家等対策を全庁体制で取り組みます。

また独居高齢者がいる建物は、今後、空家家となることが考えられるので、福祉部局や社会福祉協議会などと連携し、増加する高齢者世帯に対する普及啓発活動を行います。

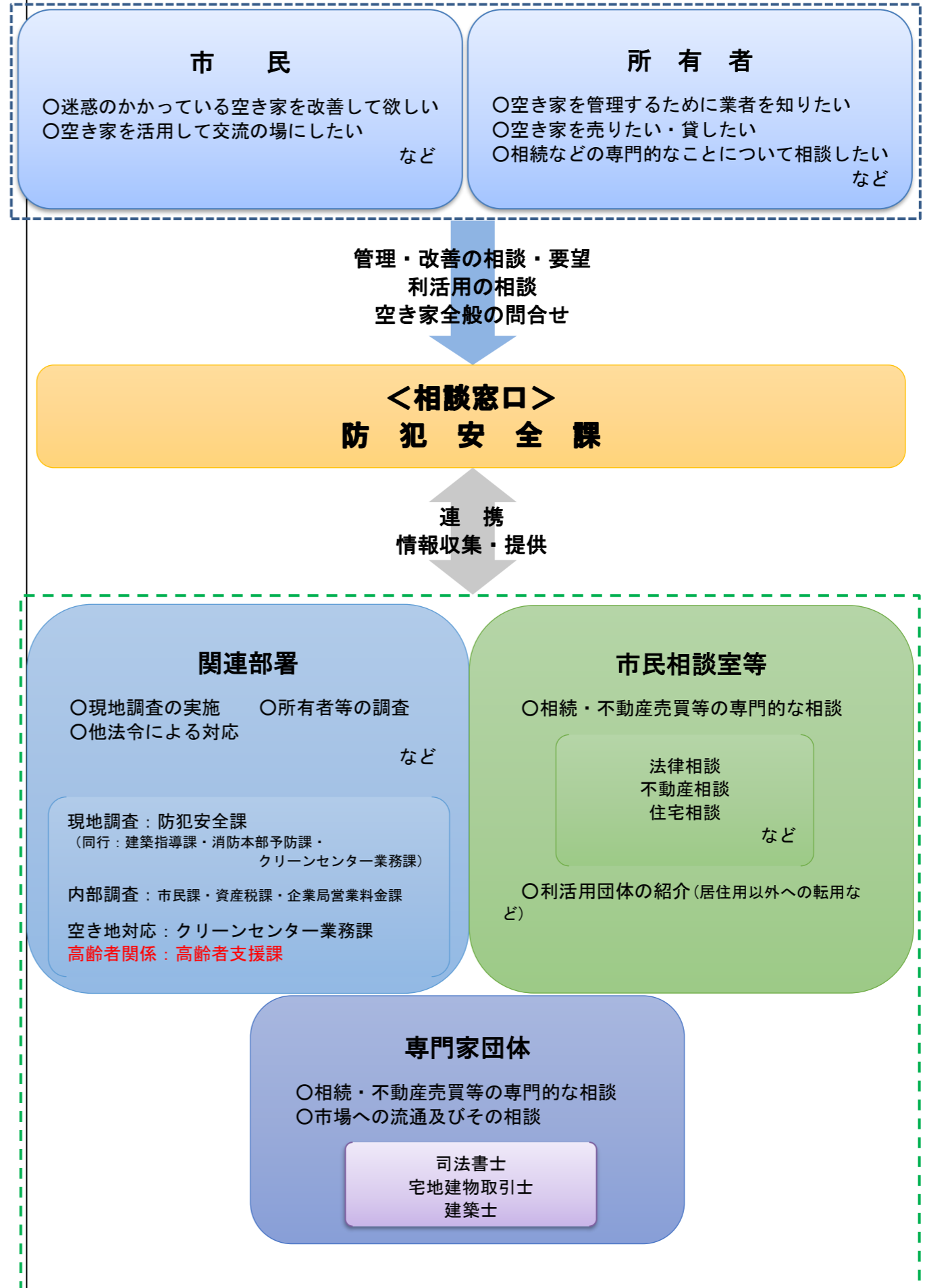
空家家の相談窓口	防犯安全課
建築物に関すること	建築指導課
火災の予防に関すること	消防本部 予防課
住宅施策に関すること	住宅課
ごみに関すること	クリーンセンター業務課
害虫や害獣に関すること	環境政策課
道路への樹木や雑草の繁茂に関すること	街路整備課
法律相談等に関すること	市民広聴課
高齢者等に関すること	高齢者支援課



20【相談及び実施体制イメージ】



【相談及び実施体制イメージ】



## Ⅱ 利活用による活気のあるまちを実現するため「利活用」を促進します

### (1) アンケート調査による所有者等の利活用に関する意向把握

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

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

### (2) 関係団体等と連携した利活用の促進

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

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

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

このほか、福祉等様々な分野において、空家等の利活用が考えられることから、その利活用団体の紹介等について検討していきます。

### (3) 利活用・除却に係る支援制度

空家等については、適正な管理をするだけでなく、有効に活用することが必要です。

また、老朽化等により活用が困難なものについては、速やかな除却を促すことが有効な対策であることから、所有者等に自主的な除却を促すことが必要です。

そのため、空家等の利活用や除却に利用できる、国の助成制度を活用するなどの新たな支援制度の創設を検討します。

## Ⅱ 活気のあるまちを実現するため「流通・利活用」を促進します

### (1) 空き家の把握と所有者等の情報収集の充実（防犯安全課）

空き家は、毎年発生することが想定されることから、その状況を把握するための調査が必要です。

そこで、効果的な調査手法を検討し、市内における空き家の数や状況等の把握を目的とした定期的な調査を実施します。

また、定期的に所有者等に対しアンケート調査を実施することにより、今後の空家等の活用についての意向を把握します。

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

### (2) 関係団体等と連携した相談体制の充実（防犯安全課 市民広聴課）

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

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

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

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

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

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

老朽化等により活用が困難なものについては、速やかな除却を促すことが有効な対策であることから、所有者等に自主的な除却を促すことが必要です。

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

### Ⅲ 安全・安心に暮らせるまちを実現するため「特定空家等の問題解決」を推進します

#### (1) 立入り調査の実施

特定空家等への措置を講じようとする場合は、まず敷地外からの外観目視による調査を行います。この調査だけでは特定空家等かを判断することはできません。

このため、敷地内や建築物の内部に入って状況を確認する必要がある場合、立入り調査を必要な限度において実施します。

具体的には、特定空家等に該当する可能性があるかと認められるか、当該空家等に対して措置をする必要があるのか、必要があるとすればどのような措置を講ずるべきかなどを確かめるものです。

#### (2) 特定空家等と認めるための判断基準の設定

特定空家等の判断基準は、国の「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」に記載のある「特定空家等」の判断の参考となる基準」を踏まえ、46 ページから 48 ページに示すとおり設定します。

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

なお、判断方法については、本計画とは別に定め実施していきます。

#### (3) 特定空家等判定委員会の設置

特定空家等に対する措置は、強い公権力の行使を伴う行為が含まれるため、慎重に判断することが必要です。

このことから、特定空家等に該当するか否かの判定等を審議する、市の関係各課の長で組織する「特定空家等判定委員会」を設置します。

#### (4) 習志野市空家等対策協議会の関与

特定空家等の判定に際しては、より慎重な手続きを要するため、「特定空家等判定委員会」での判断について、学識経験者等で組織する「習志野市空家等対策協議会」に意見を聞くものとします。

#### (5) 法に基づく措置(助言・指導、勧告、命令、代執行)

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

また、特定空家等の所有者等に対して「勧告」を行った場合は、特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外します。

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

#### (1) 空家等の適正な管理を促す文書の送付(防犯安全課)

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

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

#### (2) 空家等対策協議会等の充実(防犯安全課)

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

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

#### (3) 法に基づく措置実施の推進(防犯安全課)

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

特定空家等と認定された空家等については、法に基づき除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言・指導、勧告、命令、代執行の措置を講じ、特定空家等の解消に努めます。

図 21 【特定空家等に対する措置のフロー】

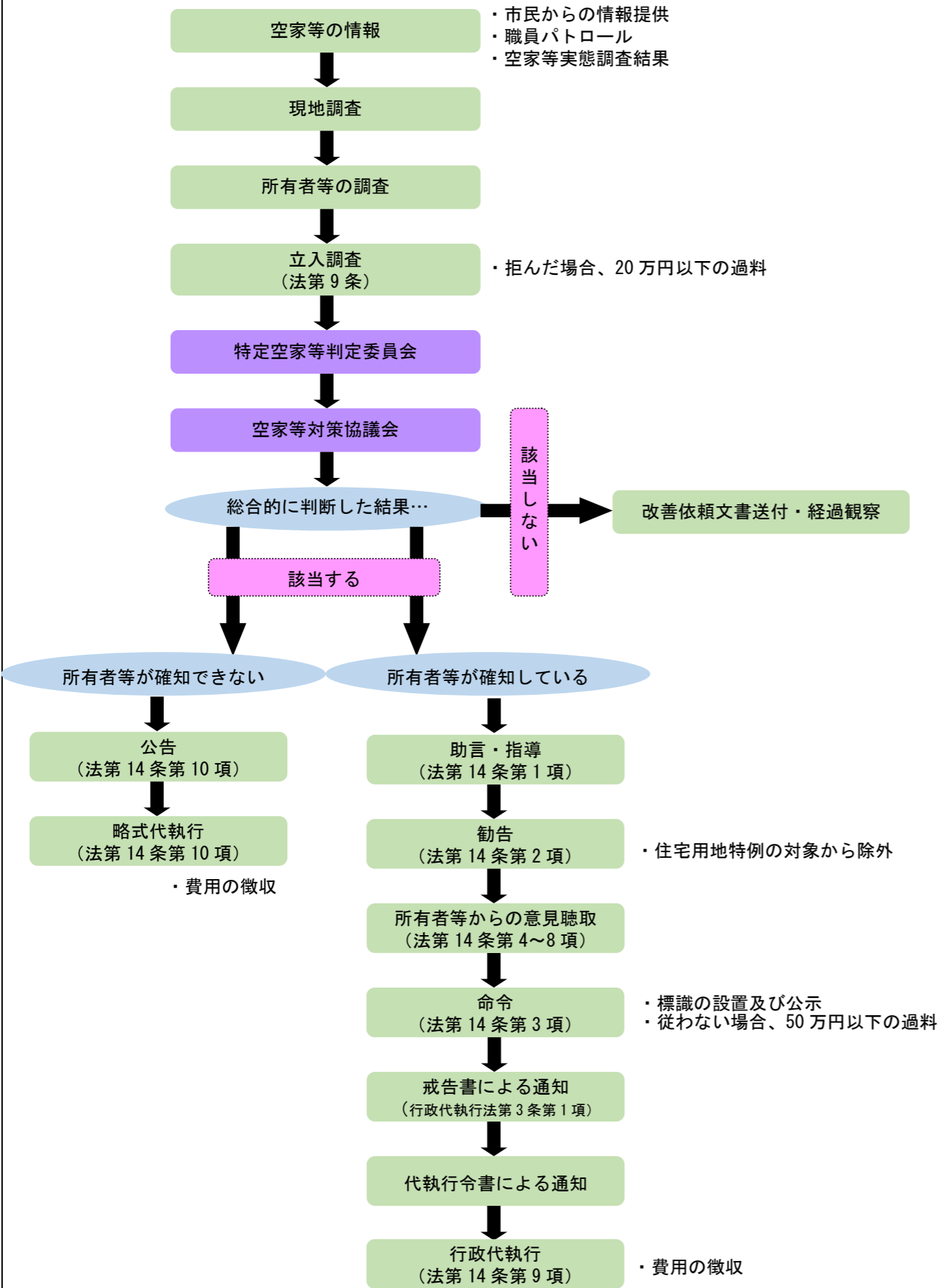
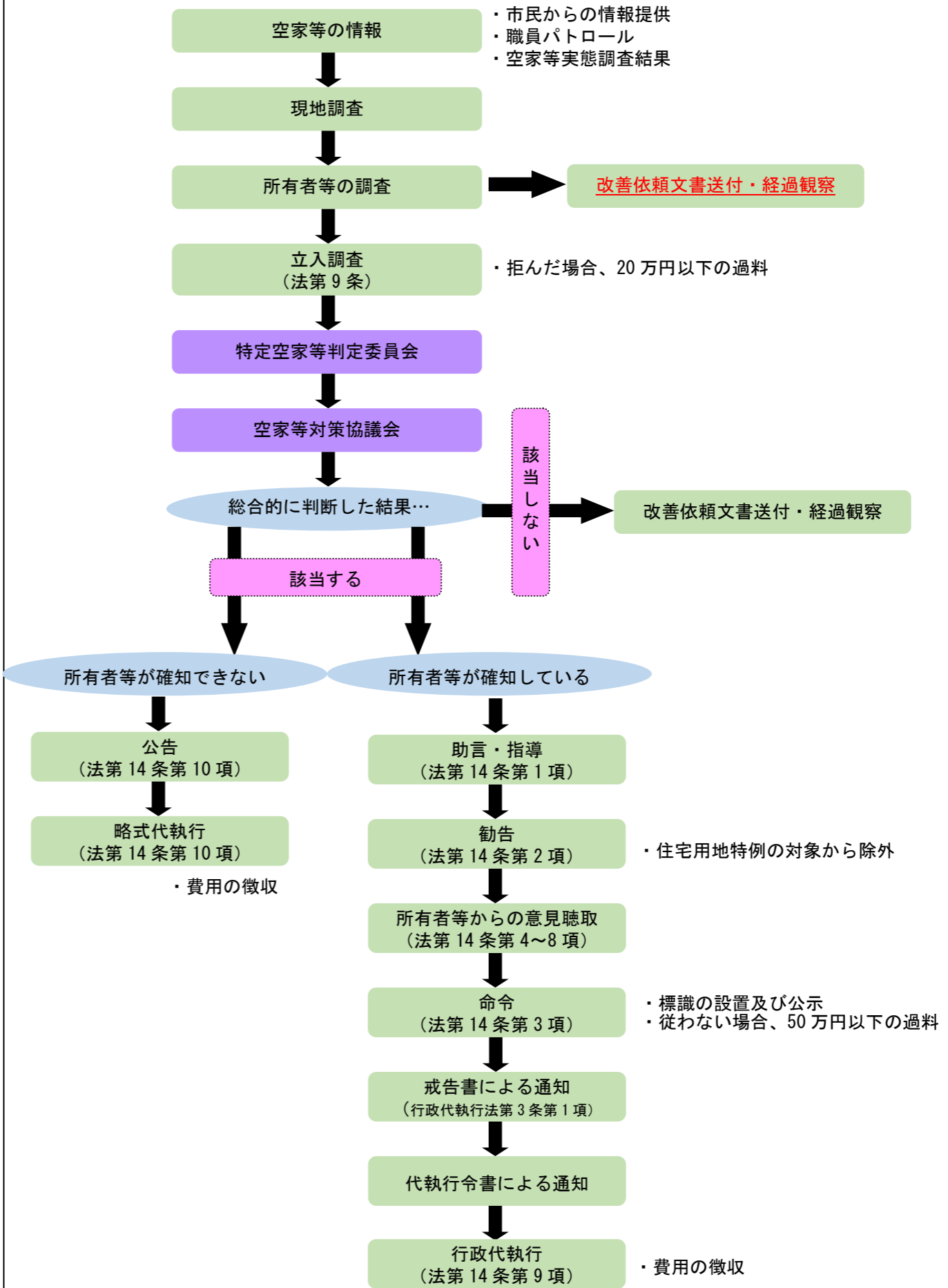


図 22 【特定空家等に対する措置のフロー】



所有者等の調査後に通知書を送付し、改善を促している。

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)  
～「特定空家等」の判断の参考となる基準～

①「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」

◆建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

【建築物が倒壊等するおそれがある】

<建築物の著しい傾斜>

- ・基礎に不同沈下がある
- ・柱が傾斜している

<建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等>

(基礎及び土台)

- ・基礎が破損または変形している
- ・土台が腐朽または破損している
- ・基礎と土台にずれが発生している

(柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等)

- ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損または変形している
- ・柱とはりにずれが発生している

【屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある】

<屋根ふき材、ひさしまたは軒>

- ・屋根が変形している
- ・屋根ふき材が剥落している
- ・軒の裏板、たる木等が腐朽している
- ・軒がたれ下がっている
- ・雨樋がたれ下がっている

<外壁>

- ・壁体を貫通する穴が生じている
- ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽または破損し、下地が露出している
- ・外壁のモルタルやタイル等の外装材浮きが生じている

<看板、給湯設備、屋上水槽等>

- ・看板の仕上材料が剥落している
- ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している
- ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損または脱落している
- ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している

<屋外階段またはバルコニー>

- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損または脱落している
- ・屋外階段、バルコニーが傾斜している

<門または塀>

- ・門、塀にひび割れ、破損が生じている
- ・門、塀が傾斜している

◆擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)  
～「特定空家等」の判断の参考となる基準～

①「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」

◆建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

【建築物が倒壊等するおそれがある】

<建築物の著しい傾斜>

- ・基礎に不同沈下がある
- ・柱が傾斜している

<建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等>

(基礎及び土台)

- ・基礎が破損または変形している
- ・土台が腐朽または破損している
- ・基礎と土台にずれが発生している

(柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等)

- ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損または変形している
- ・柱とはりにずれが発生している

【屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある】

<屋根ふき材、ひさしまたは軒>

- ・屋根が変形している
- ・屋根ふき材が剥落している
- ・軒の裏板、たる木等が腐朽している
- ・軒がたれ下がっている
- ・雨樋がたれ下がっている

<外壁>

- ・壁体を貫通する穴が生じている
- ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽または破損し、下地が露出している
- ・外壁のモルタルやタイル等の外装材浮きが生じている

<看板、給湯設備、屋上水槽等>

- ・看板の仕上材料が剥落している
- ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している
- ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損または脱落している
- ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している

<屋外階段またはバルコニー>

- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損または脱落している
- ・屋外階段、バルコニーが傾斜している

<門または塀>

- ・門、塀にひび割れ、破損が生じている
- ・門、塀が傾斜している

◆擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している
- ・水抜き穴の詰まりが生じている
- ・ひび割れが発生している

②「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」

◆建築物または設備等の破損等が原因で、以下の状態にある

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

◆ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある

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

③「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」

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

◆周囲の景観と著しく不調和な状態にある

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

④「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」

◆立木が原因で、以下の状態にある

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している
- ・水抜き穴の詰まりが生じている
- ・ひび割れが発生している

②「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」

◆建築物または設備等の破損等が原因で、以下の状態にある

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

◆ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある

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

③「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」

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

◆周囲の景観と著しく不調和な状態にある

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

④「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」

◆立木が原因で、以下の状態にある

- ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている
- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている

◆空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある

- ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・敷地外に動物の毛または羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある

◆建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている
- ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている
- ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している

- ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている
- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている

◆空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある

- ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・敷地外に動物の毛または羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある

◆建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている
- ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている
- ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している

第6章

その他 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

第6章

その他 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項



## 1. 主体別の役割

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

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

### (1) 所有者等の役割

空家等の所有者等は、法第3条（空家等の所有者等の責務）で「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」とされており、所有する空家等を責任をもって適切に管理することが求められます。

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

### (2) 市の役割

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

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

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

### (3) 市民の役割

文教住宅都市憲章における「市民のつとめ」として、第3条で「市民は、清潔で秩序ある生活環境を保持し、快適な生活を営むようつとめなければならない。」とされているように、市民は良好な地域環境を維持するとともに、地域内の連携を強化するなど、空家等の発生・放置が起こらないよう、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。

## 1. 主体別の役割

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

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

### (1) 所有者等の役割

空家等の所有者等は、法第3条（空家等の所有者等の責務）で「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」とされており、所有する空家等を責任をもって適切に管理することが求められます。

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

### (2) 市の役割

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

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

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

### (3) 市民の役割

習志野市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、核家族化や少子高齢化の進展などの様々な要因により発生し、今後も増加していくものと考えられます。

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

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

#### (2) 国などへの働きかけ

国、県に対して、空家等対策推進のための支援制度の拡充などを働きかけます。

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

<[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000035.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html)>  
(国土交通省ホームページ)

専門家などのノウハウや経験の積極的な活用を図り、総合的・効果的な対策を協働により推進します。

### 3. 今後の取り組み等について

#### (1) 計画の見直し

空家等は、核家族化や少子高齢化の進展などの様々な要因により発生し、今後も増加していくものと考えられます。

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

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

#### (2) 国などへの働きかけ

国、県に対して、空家等対策推進のための支援制度の拡充などを働きかけます。

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

<[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000035.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html)>  
(国土交通省ホームページ)

資料編は、  
内容等を検  
討中

資 料 編

資 料 編