

平成 28 年度 第 3 回 習志野市空家等対策協議会
～協議資料～

習志野市空家等対策計画 (案)

平成 29 年 2 月 6 日

市長挨拶の挿入

目 次

第 1 章 計画の趣旨	1
1. 計画策定の背景	2
2. 計画の位置付け	3
第 2 章 習志野市の人口と空き家の現状	5
1. 人口と世帯等の推移	6
(1) 人口と世帯数の推移	6
(2) 人口と人口構成の推移	8
(3) 地区別人口・世帯数の推移	10
2. 住宅と空き家の状況	12
(1) 住宅数の推移	12
①構造及び腐朽・破損状況	
②建築年別状況	
(2) 住宅と空き家の状況	15
(3) 空き家の建て方別状況	16
(4) 空き家の分類別状況	17
(5) 空き家の腐朽・破損状況	18
3. 空き家に対する申出及びその対応状況等	20

第 3 章 空家等実態調査	23
1. 調査の内容	24
(1) 調査の目的と概要	24
(2) 調査の時期	24
(3) 調査区域及び対象物件	24
①調査区域	
②対象物件	
(4) 調査の手法	25
①机上調査	
②現地調査	
③総合評価	
2. 調査の結果	28
(1) 机上調査の結果	28
(2) 現地調査の結果	29
(3) 老朽危険度判定及び旧・新耐震基準別の状況	29
(4) 周囲に対する影響度の状況	30
(5) 総合評価の結果	30
(6) 地区別の空き家状況	31
(7) 地区別の空き家分布状況	32
(8) 建築年別の空き家状況	33
(9) 構造別の空き家状況	33
3. 習志野市の空家等に関する課題	34
第 4 章 空家等対策に関する基本的な方針	35
1. 計画の目標	36
2. 基本方針	36
Ⅰ 発生抑制・適正管理の促進	
Ⅱ 利活用の促進	
Ⅲ 特定空家等の問題解決	
3. 対象地区	37
4. 対象とする空家等	37
5. 計画期間	37
6. 計画の体系	38

第5章 空家等対策の3つの基本方針に基づく取組み 39

- I 発生抑制・適正管理の促進 40
 - (1) 市広報誌・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 40
 - (2) 空家等の適正な管理を促す文書の送付 40
 - (3) 空家等の実態把握のための継続的な調査の実施 40
 - (4) 発生抑制・適正管理に係る支援制度 40
 - (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） 41
- II 利活用の促進 43
 - (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 43
 - (2) 関係団体等と連携した利活用の促進 43
 - (3) 利活用・除却に係る支援制度 43
- III 特定空家等の問題解決 44
 - (1) 立入り調査の実施 44
 - (2) 特定空家等と認めるための判断基準 44
 - (3) 特定空家等判定委員会の設置 47
 - (4) 習志野市空家等対策協議会の関与 47
 - (5) 法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行） 47

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 . 49

- 1. 主体別の役割 50
 - (1) 所有者等の役割 50
 - (2) 市の役割 50
 - (3) 市民の役割 50
 - (4) 事業者等の役割 50
- 2. 総合的・効果的な対策の推進 51
- 3. 今後の取組み等について 51
 - (1) 計画の見直し 51
 - (2) 国などへの働きかけ 51

資料編

- 1. 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）・・・54
- 2. 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【概要】
・・・59
- 3. 「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）【概要】
・・・60
- 4. 習志野市空家等対策協議会条例（平成27年9月30日 条例第18号）・・・62
- 5. 習志野市空家等対策協議会運営要領（平成28年2月19日）・・・63
- 6. 習志野市空家等対策計画の策定に係る庁内検討委員会設置要領・・・64
- 7. 空き家に係る税制措置 ・・・66
 - （1）空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得 3,000 万円特別控除）
・・・66
 - （2）空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置
・・・68
- 8. 習志野市文教住宅都市憲章（昭和45年3月30日）・・・69

『空家等対策の推進に関する特別措置法』に基づく空家等対策計画に定める事項 ～掲載ページ～

- 【国指針1：空家等対策に関する基本的な方針】 ・・・35
- 【国指針2：空家等対策の計画期間】 ・・・37
- 【国指針3：空家等の調査に関する事項】 ・・・23
- 【国指針4：所有者等による空家等の適切な管理の促進】 ・・・40
- 【国指針5：空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進】 ・・・43
- 【国指針6：特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処】 ・・・44
- 【国指針7：住民等からの空家等に関する相談への対応】 ・・・41
- 【国指針8：空家等に関する対策の実施体制】 ・・・41
- 【国指針9：その他空家等に関する対策の実施に関する事項】 ・・・49

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。

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、増加した住宅が現在老朽化し、建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、法の施行後、適正に管理がさ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。

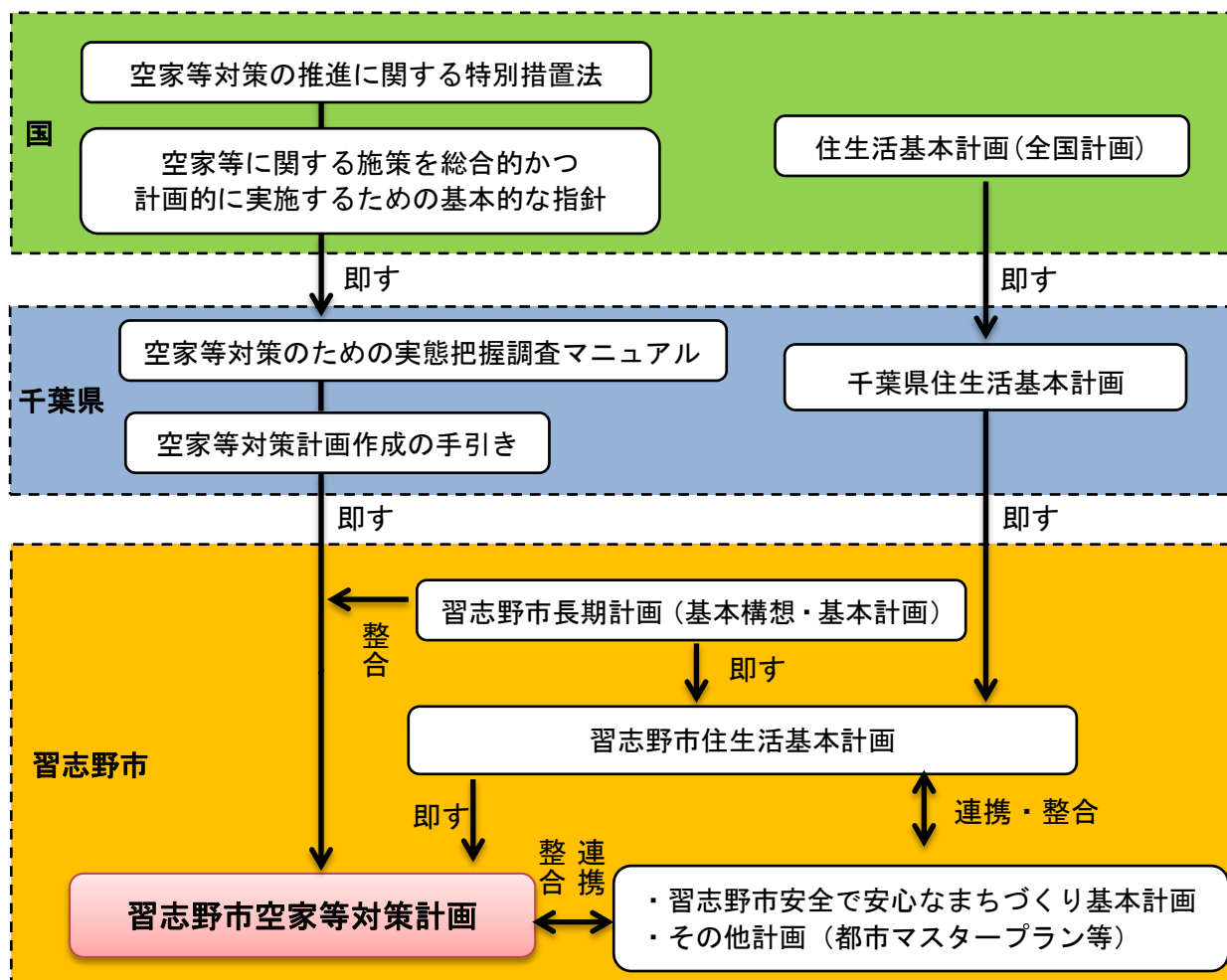
このようなことから、本市では法に基づき、空家等問題に対する施策を総合的かつ計画的に推進することにより、市民の生命、身体及び財産を保護し、安全で安心して暮らすことのできる生活環境を確保するため、空家等問題に対する基本的な取組みの方向性や具体的な施策を示すものとして、「習志野市空家等対策計画」を策定します。

※「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。）をいう。

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。



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。

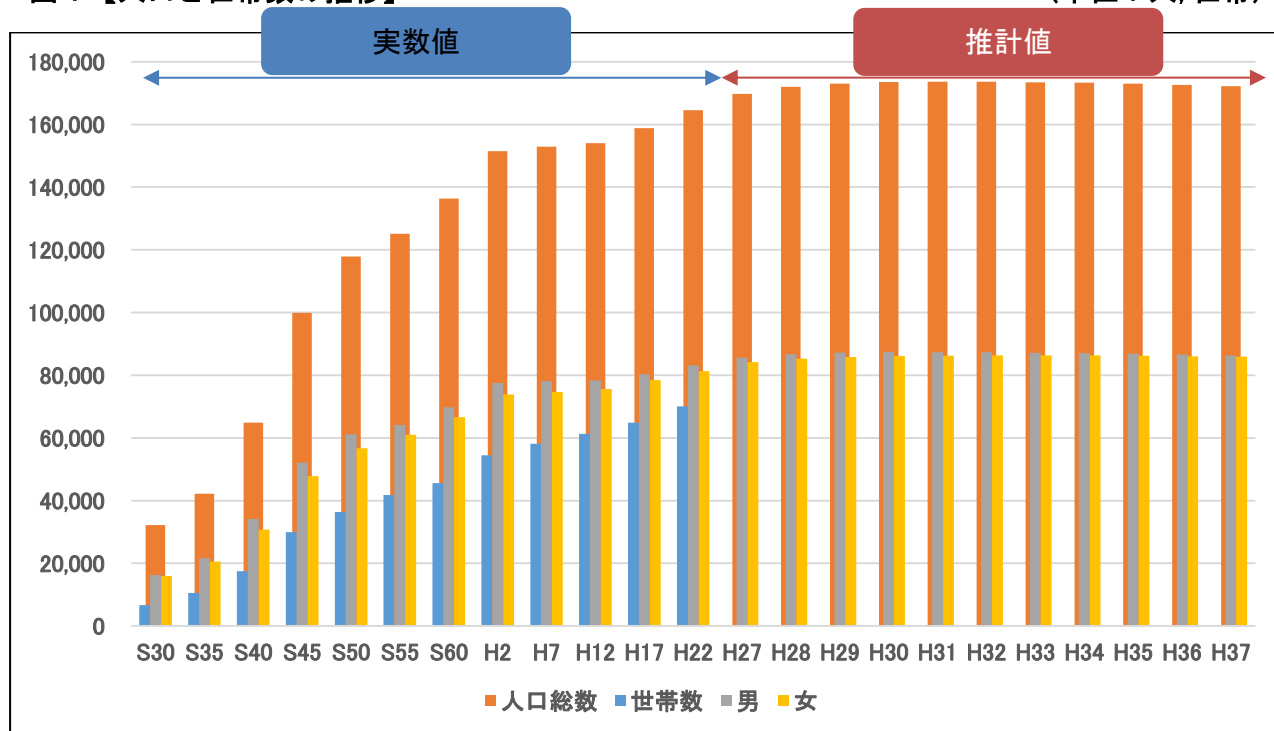
また、平成に入ってから、東習志野・実籾地区の工場跡地における大規模マンション開発や、JR 津田沼駅南口地区の土地区画整理事業などにより、人口が増加傾向となっています。

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30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】

(単位：人, 世帯)



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。

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。

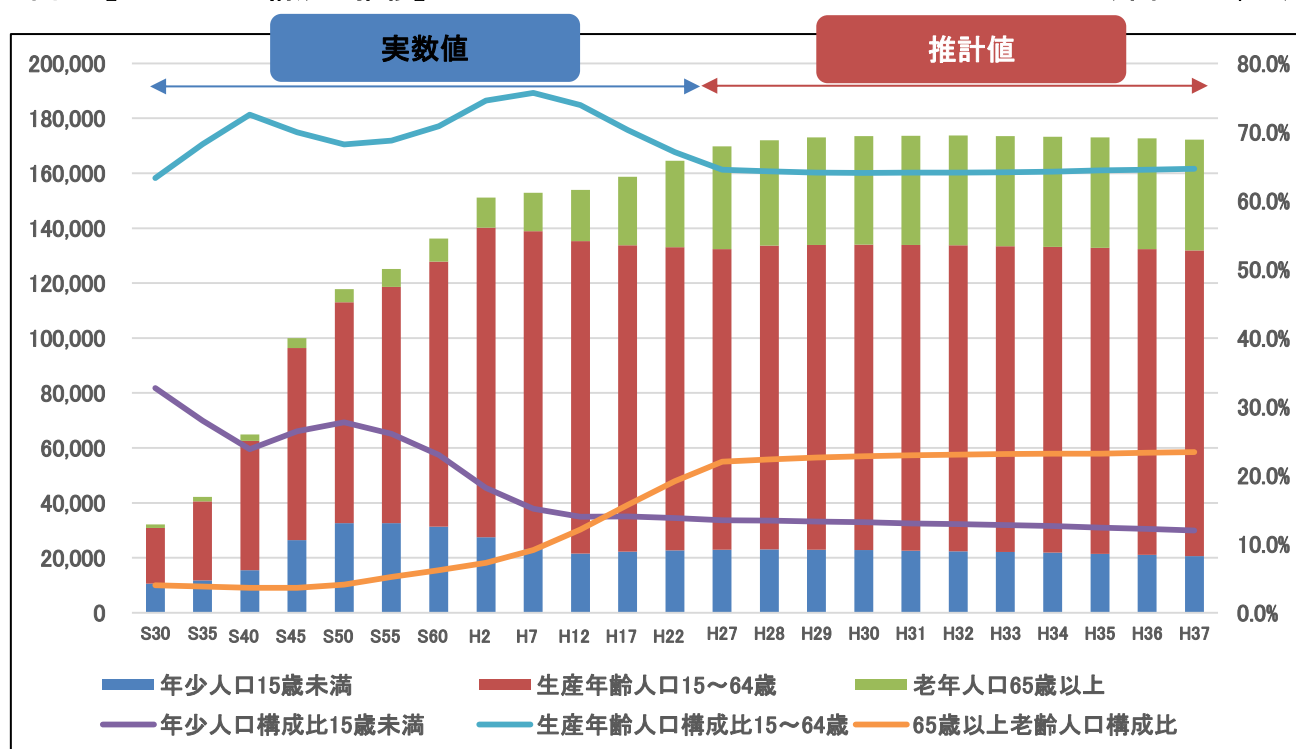
(2) 人口と人口構成の推移

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、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】

（単位：人，%）



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
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

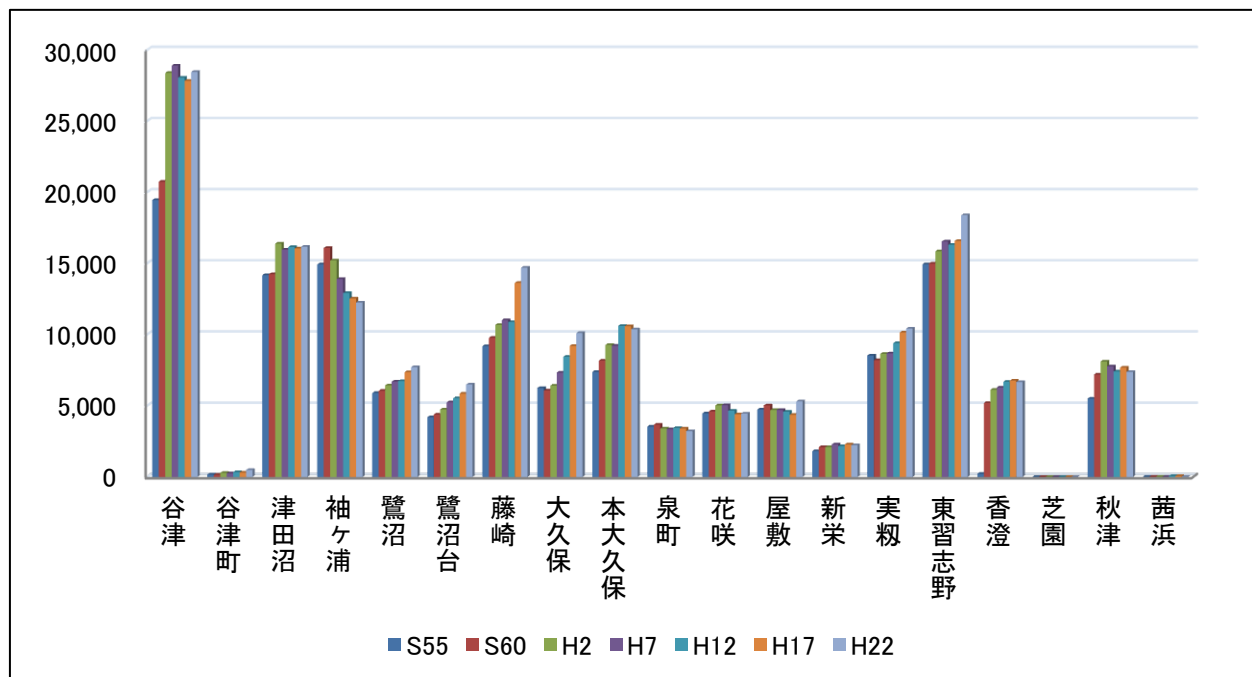
(3) 地区別人口・世帯数の推移

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】

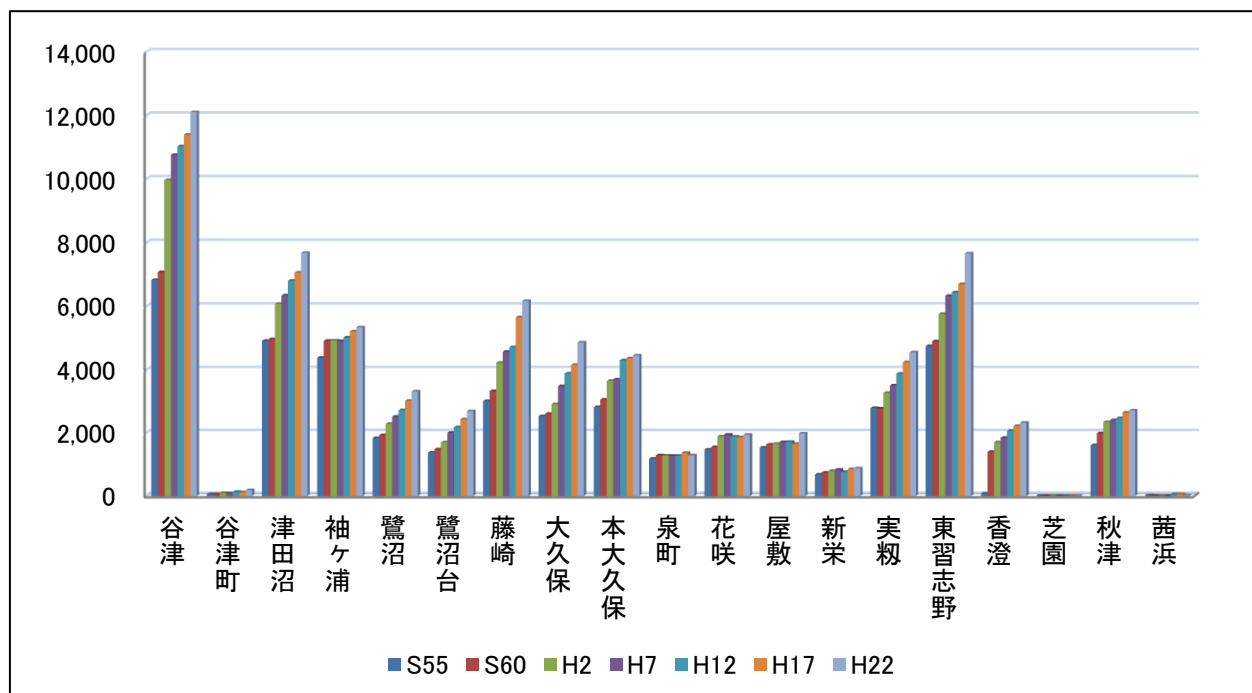
(単位：人)



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）

表3 【地区別人口・世帯の推移】

(単位：人、世帯)

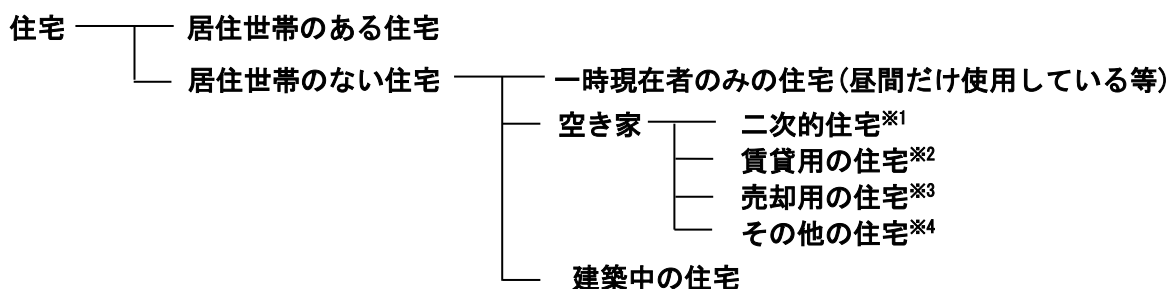
		S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22
谷津	人 口	19,433	20,724	28,374	28,885	28,042	27,816	28,438
	世帯数	6,821	7,074	9,963	10,757	11,025	11,390	12,097
谷津町	人 口	163	139	277	246	323	302	475
	世帯数	53	49	91	82	126	116	181
津田沼	人 口	14,163	14,221	16,376	15,944	16,129	16,037	16,158
	世帯数	4,913	4,964	6,068	6,337	6,800	7,055	7,676
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
	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」…上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

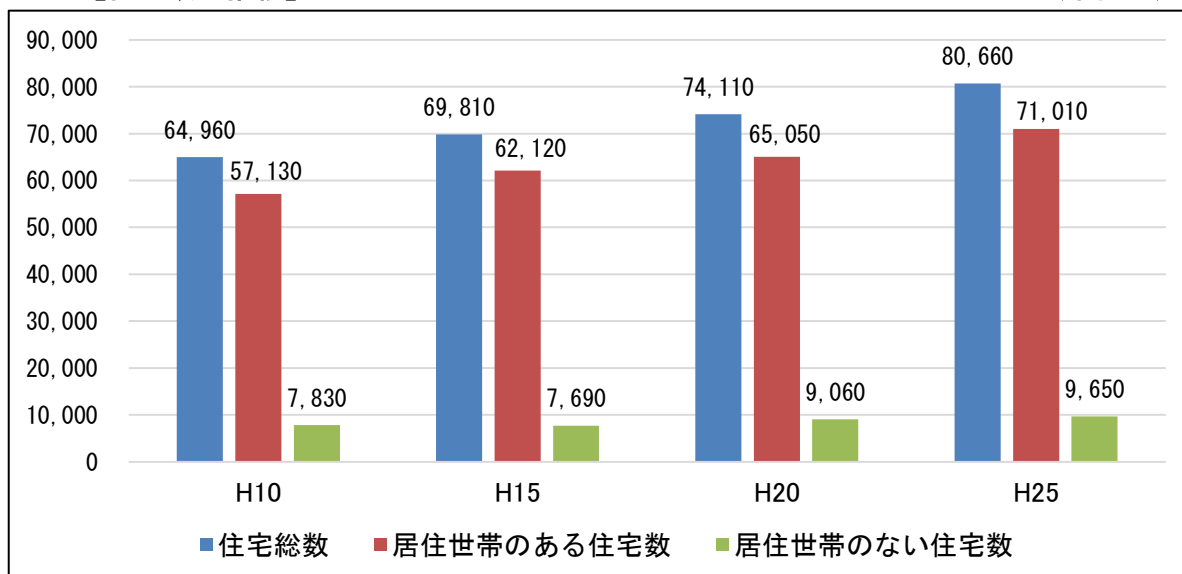
（1）住宅数の推移

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）

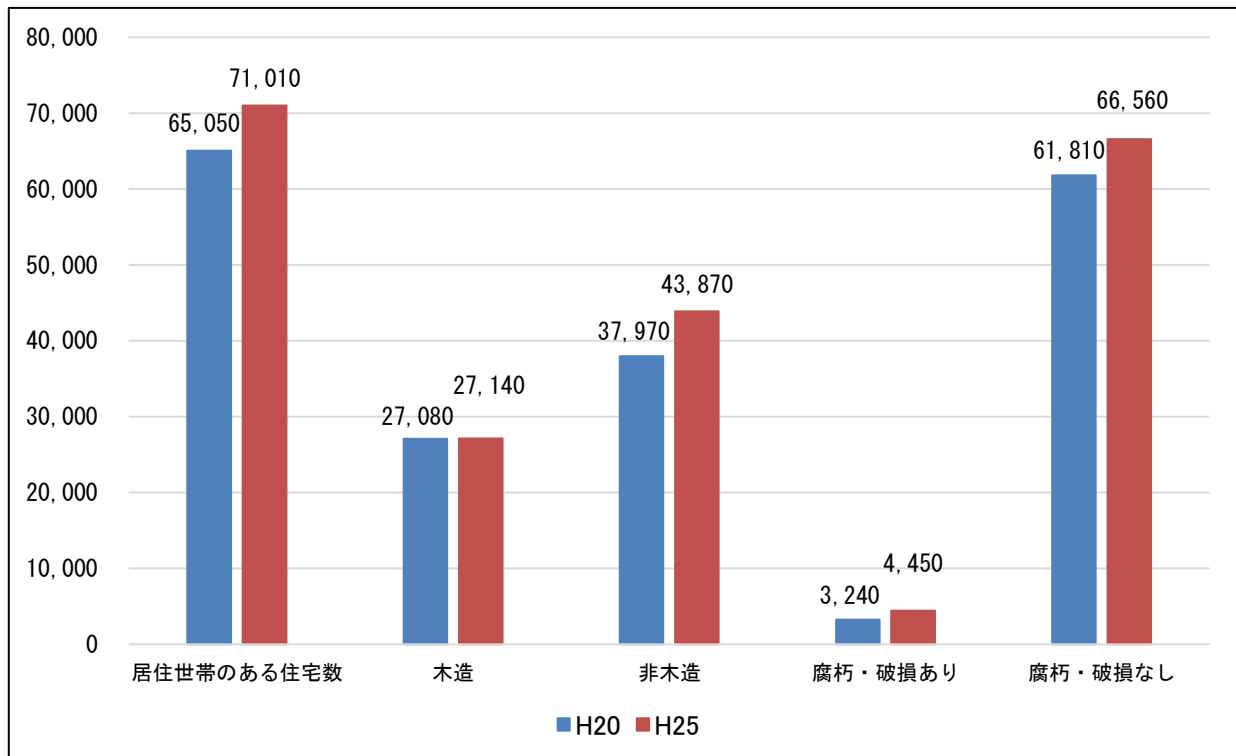
①構造及び腐朽・破損状況

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である「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】

(単位：戸)



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

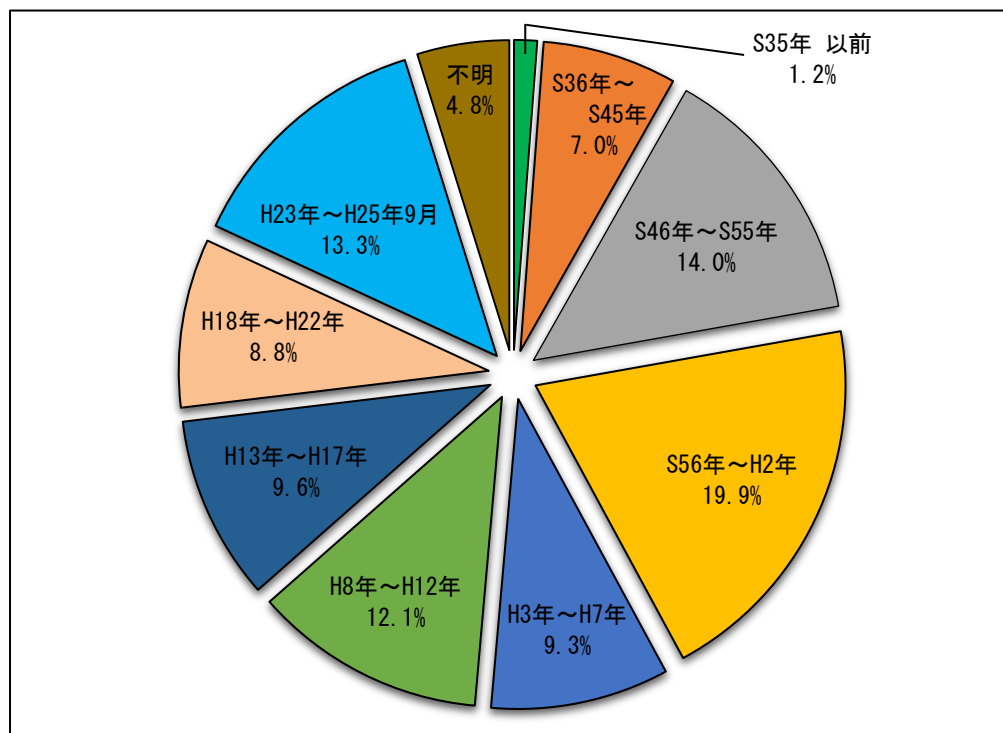
出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

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、新耐震基準が導入された昭和56年以降に建築された住宅が51,830戸(73.0%)、昭和55年以前の旧耐震基準による住宅が15,800戸(22.2%)であり、新耐震基準の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 年 以前	880	1.2	旧耐震基準
S36 年～S45 年	4,960	7.0	
S46 年～S55 年	9,960	14.0	
S56 年～H2 年	14,140	19.9	新耐震基準
H3 年～H7 年	6,610	9.3	
H8 年～H12 年	8,590	12.1	
H13 年～H17 年	6,790	9.6	
H18 年～H22 年	6,250	8.8	
H23 年～H25 年 9 月	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）

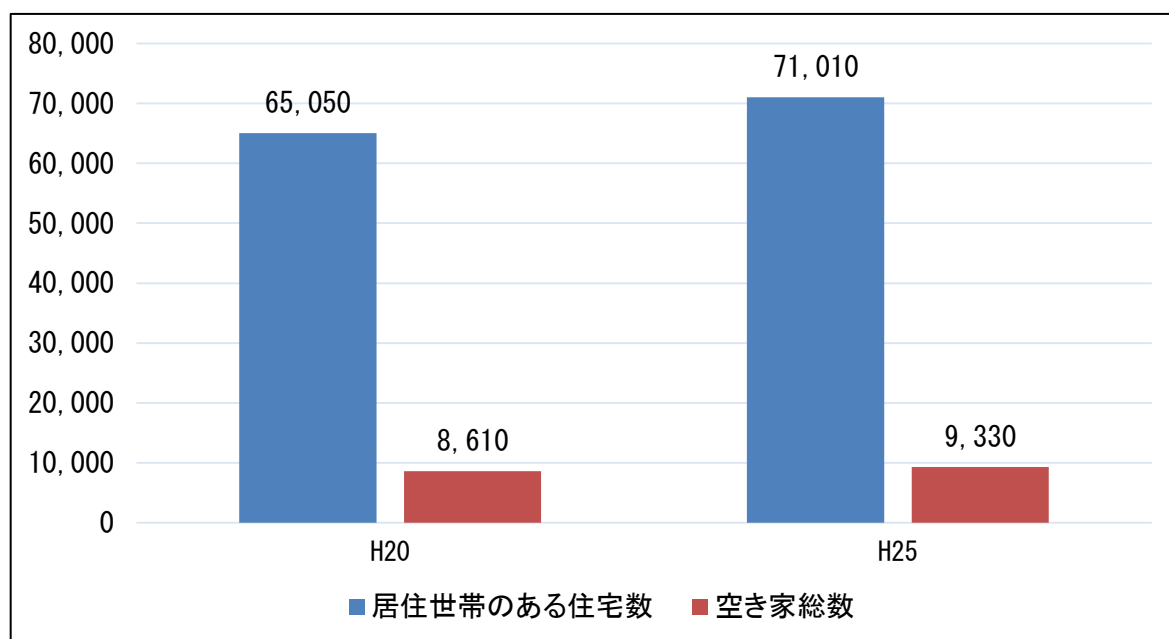
(2) 住宅と空き家の状況

居住世帯のある住宅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、居住世帯のある住宅数は65,050戸から71,010戸に増加し、増減率は9.2%増加、空き家総数は8,610戸から9,330戸に増加し、増減率は8.4%増加しています。

また、空き家率※は平成20年の13.2%から平成25年の13.1%に微減しておりますが、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(%)
居住世帯のある住宅数	65,050	71,010	5,960	9.2
空き家総数	8,610	9,330	720	8.4
空き家率(%)	13.2	13.1	—	—

出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

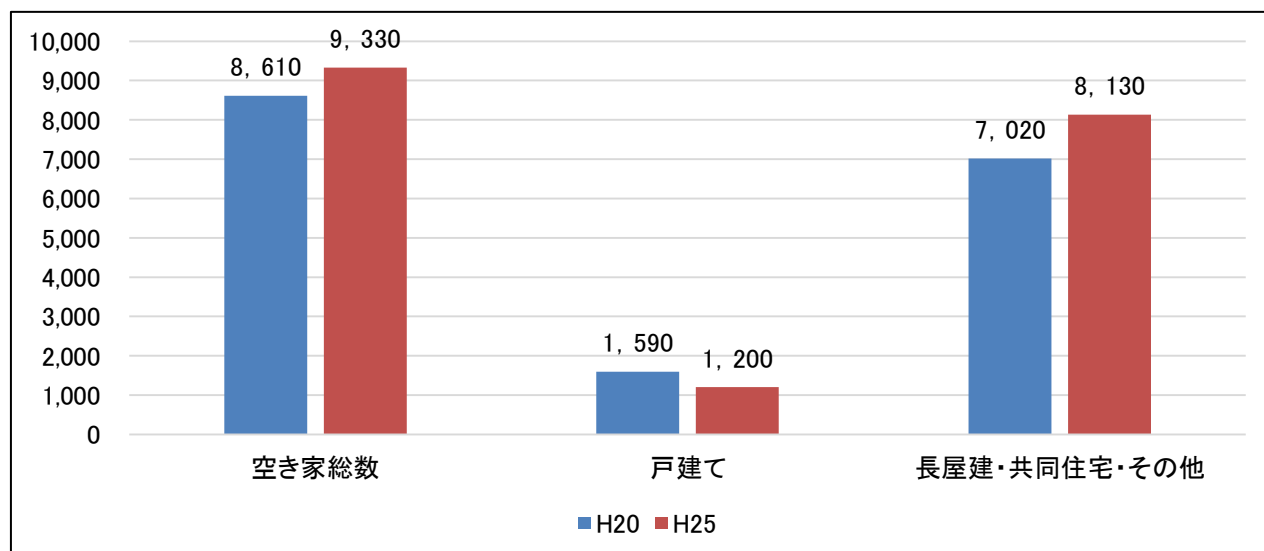
※「空き家率」…居住世帯のある住宅数に対する、空き家の割合
(空き家総数÷居住世帯のある住宅数)

(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24.5%の減少、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15.8%増加しています。

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）

(4) 空き家の分類別状況

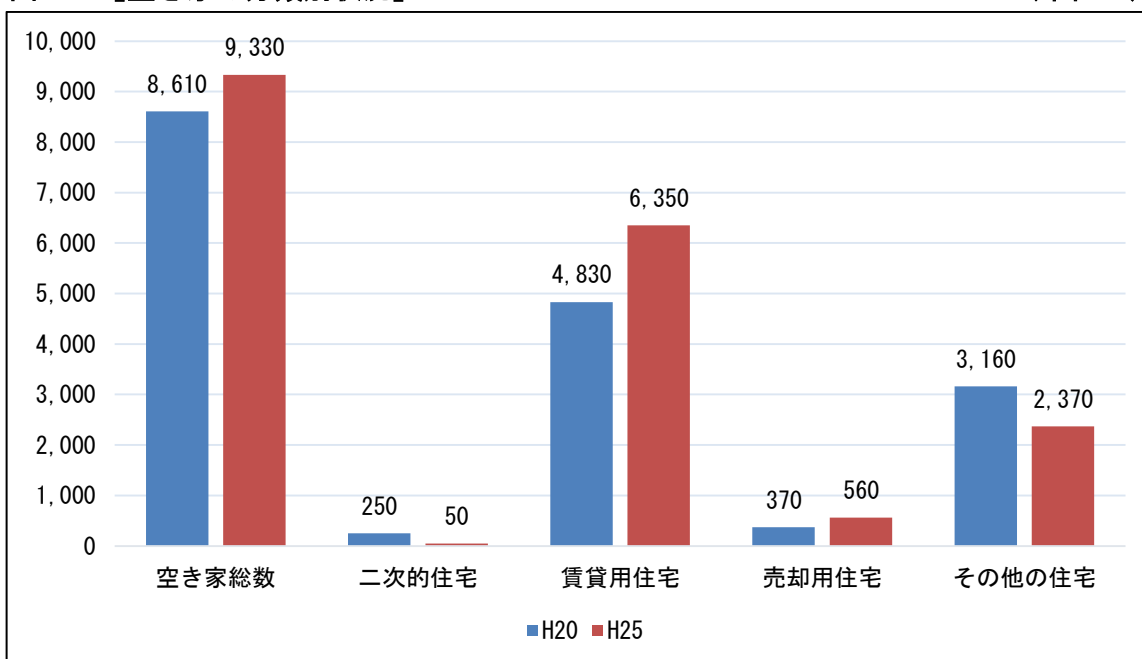
平成20年と平成25年の空き家総数を分類別に比較してみると、「二次的住宅」は250戸から50戸に、「その他の住宅」は3,160戸から2,370戸にそれぞれ減少しています。

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）

（５）空き家の腐朽・破損状況

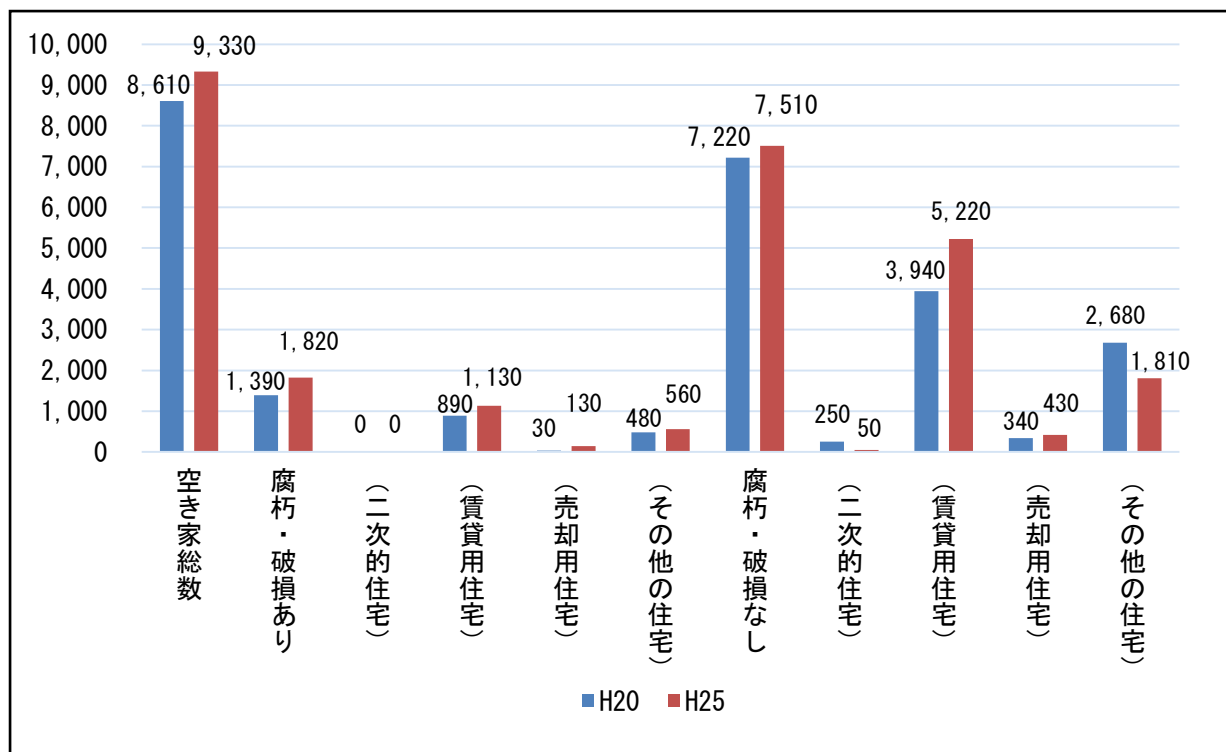
平成２０年と平成２５年の空き家総数を腐朽・破損状況別に比較してみると、空き家総数の増加分７２０戸のうち「腐朽・破損あり」が４３０戸、「腐朽・破損なし」が２９０戸であり、「腐朽・破損あり」が上回っています。

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８．４％増加しているのに対し、腐朽・破損のある空き家の増減率は３０．９％増加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）



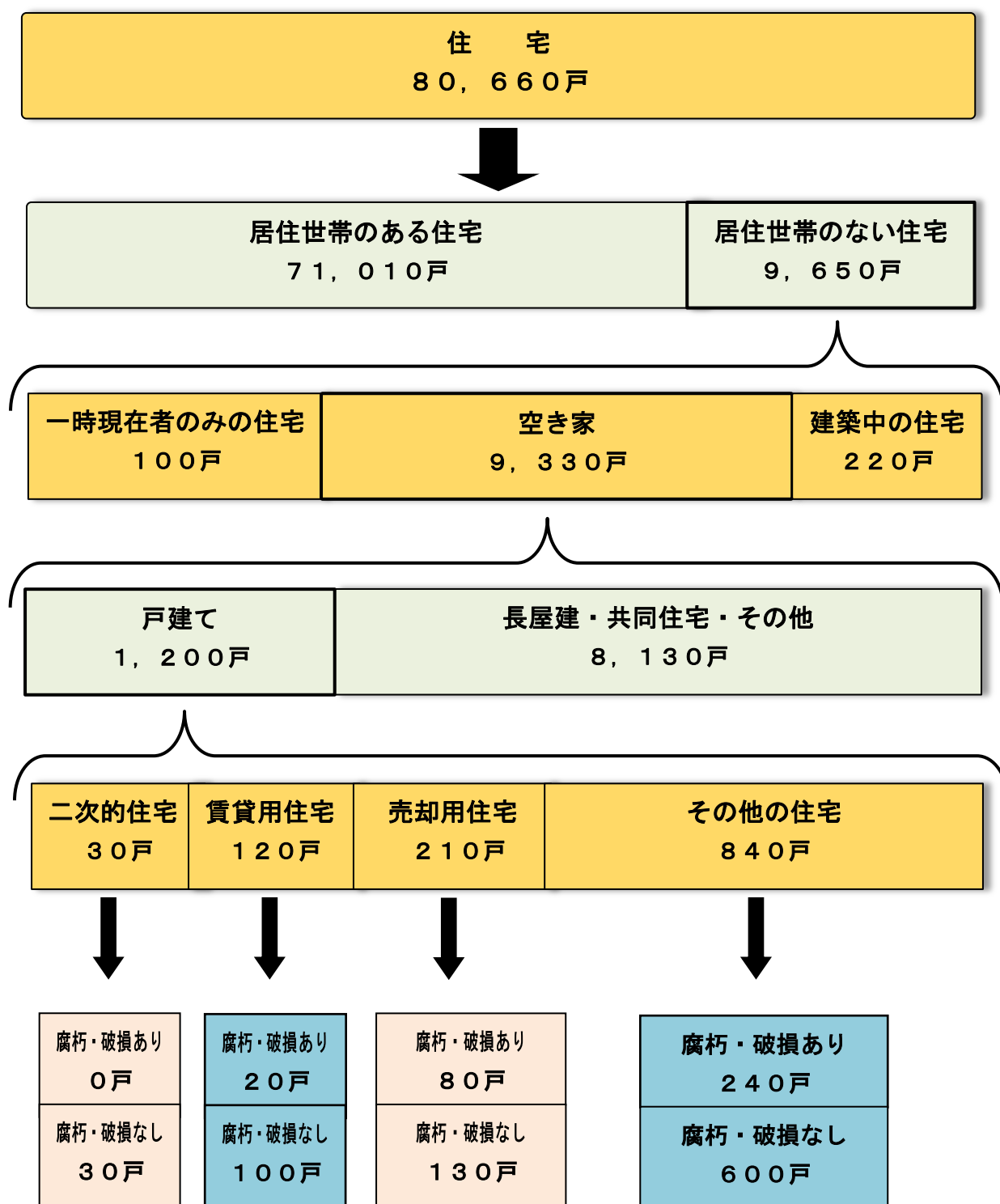
出典：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

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	1,390	1,820	16.1	19.5	30.9
（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	0.3	1.4	333.3
（その他の住宅）	480	560	5.5	6.0	16.7
腐朽・破損なし	7,220	7,510	83.9	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	55.9	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）

図 1 2 【平成 2 5 年度住宅・土地統計調査からみる本市の住宅状況】



3. 空き家に対する申出及びその対応状況等

法が施行されて以降、空き家の近隣に居住する市民等から市へ改善の申出がありました。

平成27年度は、1年間で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、申出内容をみると、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】

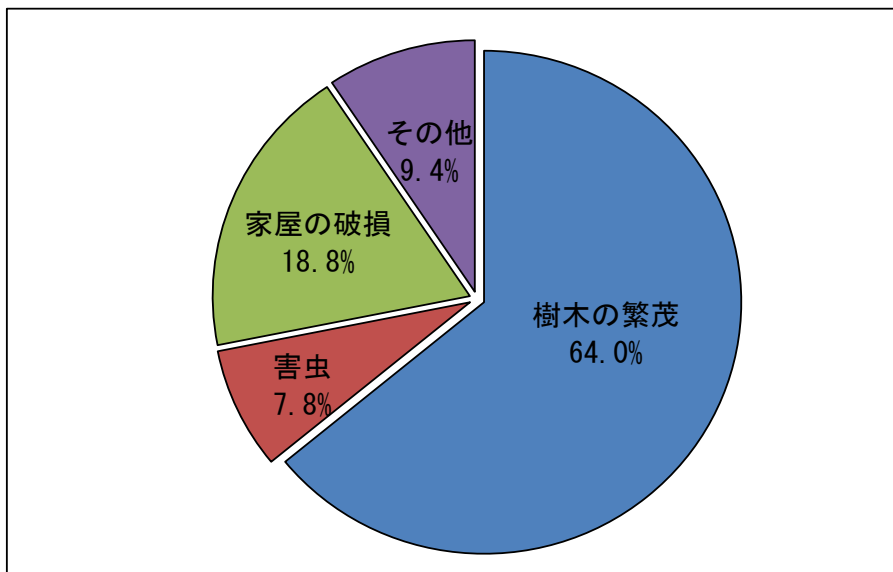
(単位：件)

		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)

図 1 3 【申出内容】

< H 2 7 >



< H 2 8 (9 月 末 時 点) >

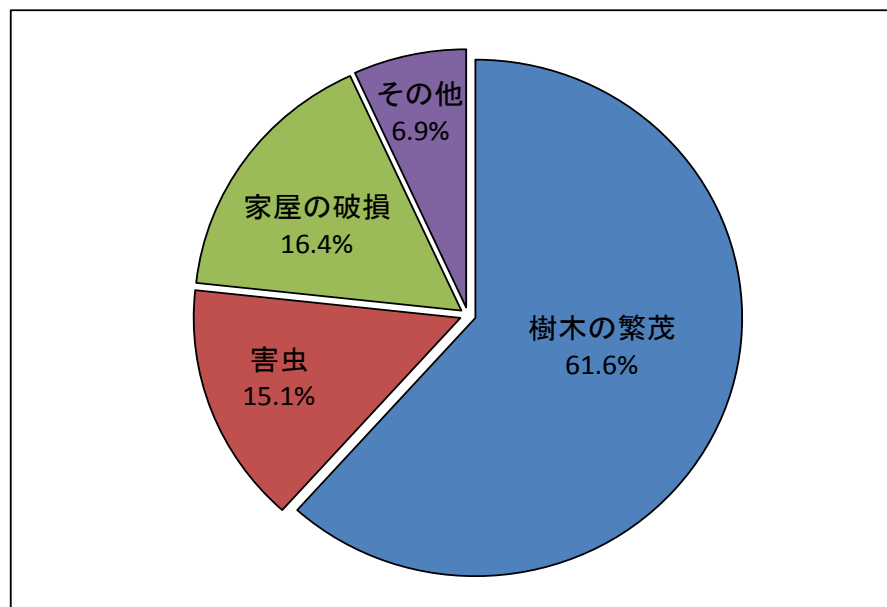


表 1 1 【申出内容】

(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 >

H 2 7 （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）

H 2 8 （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

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、調査結果は空家等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日現在で、上水道が1年以上閉栓されている家屋のうち、マンション・アパート等の共同住宅※、賃貸用の住宅及び売却用の住宅を除いたもの。

※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、調査の効率性を考慮し今回の調査対象からは除いた。

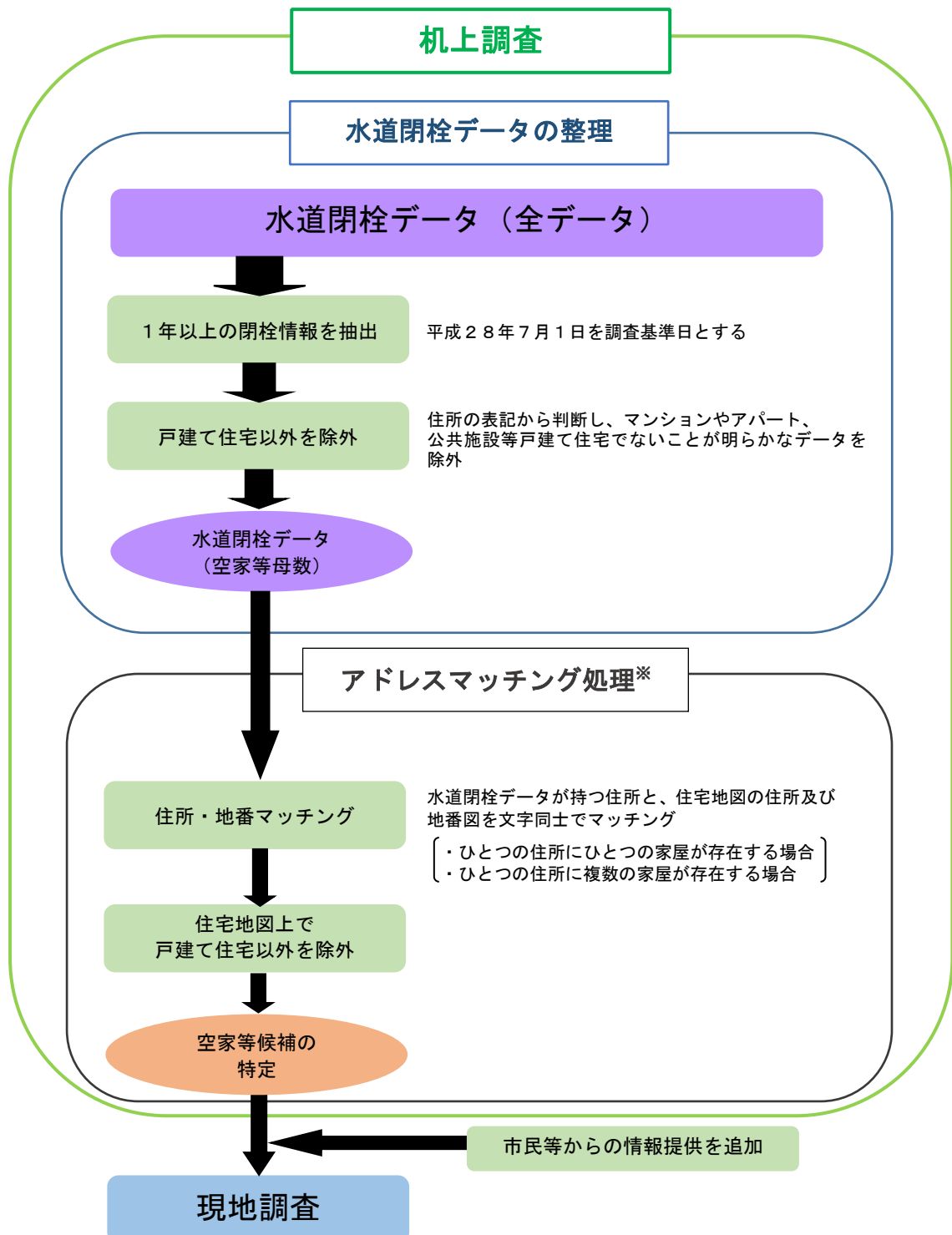
(4) 調査の手法

①机上調査

水道閉栓データを基に空家等候補の抽出作業を行いました。

全閉栓データから、平成28年7月1日を基準日として、閉栓期間が1年以上経過している戸建て住宅のデータを抽出し、水道閉栓データが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】



※「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】

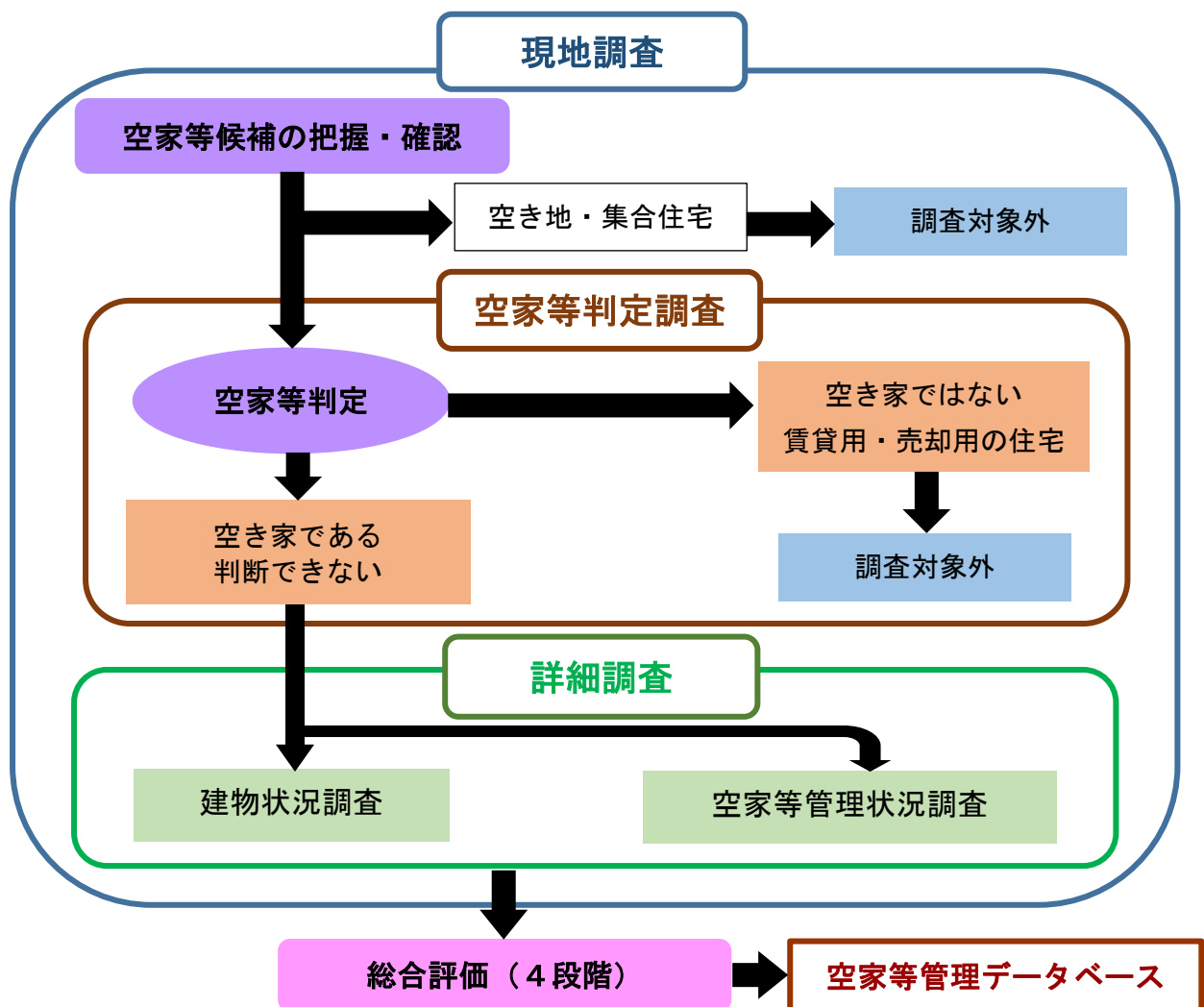
表札や郵便受け、電気・ガスメーター等を確認することにより空家等の判定を行いました。

【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。

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。

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

表12【老朽危険度判定基準】

ランク	老朽危険度判定基準
A	危険がない空き家 ・屋根、外壁に破損がない ・傾きがない
B	危険度が低い空き家 ・屋根、外壁に破損がある ・傾きがない
C	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
D	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

表13【周辺に対する影響度判定基準】

ランク	周辺に対する影響度判定基準
a	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
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

2. 調査の結果

(1) 机上調査の結果

まず、上水道が1年以上閉栓されている住所を抽出した結果、4,710件のデータが抽出されました。

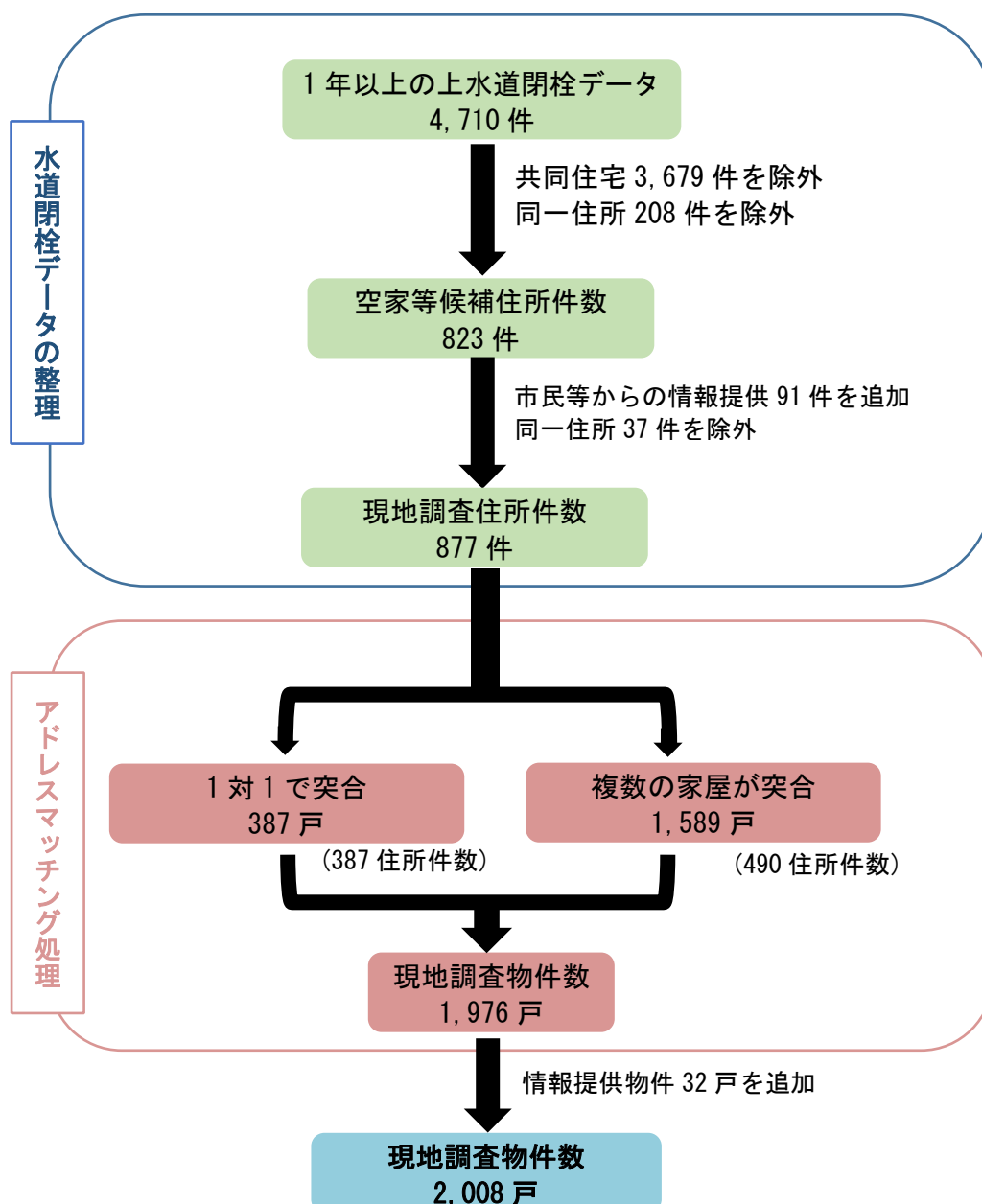
このうち、住所より共同住宅と思われる建物が3,679件、同一住所が208件あったことから、これらを除外した結果、空家等候補が823件となりました。

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。

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, 0 0 8 戸のうち「空き家である」物件が 1 6 7 戸、「判断できない」物件が 1 1 8 戸でした。

表 1 4 【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 2 8 5 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、「A判定」が202戸、「B判定」が35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、「C判定」が36戸、「D判定」が12戸であり、なかでも「D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、新耐震基準の空き家が53戸、旧耐震基準の空き家が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 1 5 【老朽危険度の状況】

(単位：戸)

判定区分	旧耐震基準 (S55 年以前)	新耐震基準 (S56 年以降)	合計
A 判定	155	47	202
B 判定	34	1	35
C 判定	32	4	36
D 判定	11	1	12
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、「a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、「b判定」が58戸（20.4％）、「c判定」が13戸（4.6％）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	214	75.0
b判定	58	20.4
c判定	13	4.6
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「Aa」「Ba」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「Db」「Dc」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	194	19	1	0	214
	b	8	16	33	1	58
	c	0	0	2	11	13
合 計		202	35	36	12	285

(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。

図17 【地区別の空き家状況】

（単位：戸）

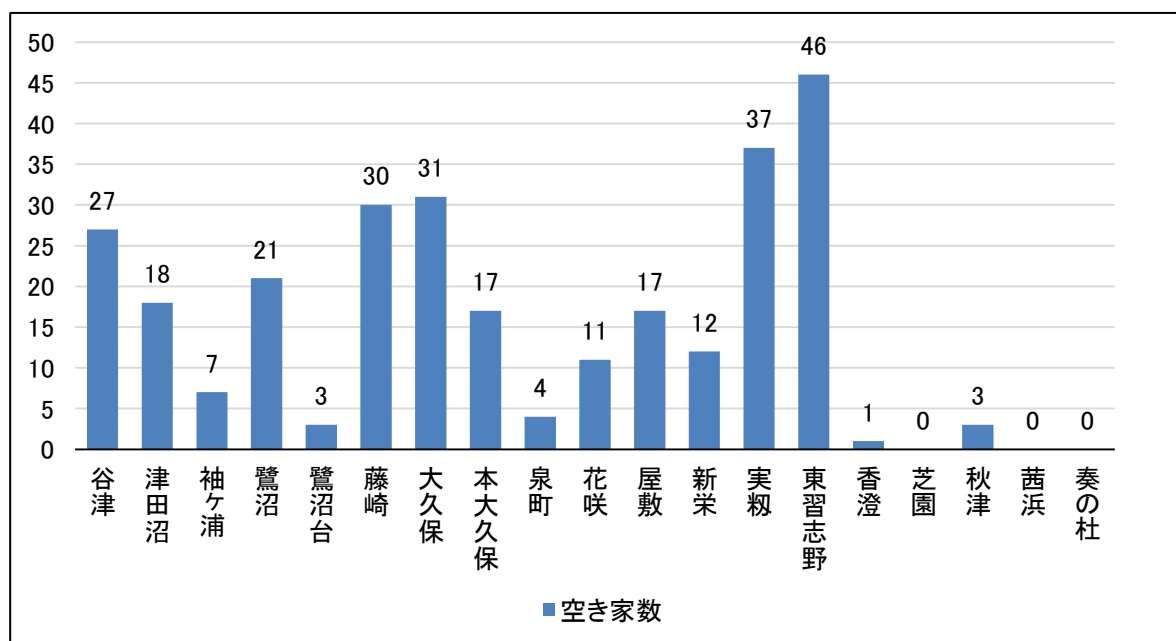


表18 【地区別の空き家状況】

（単位：戸）

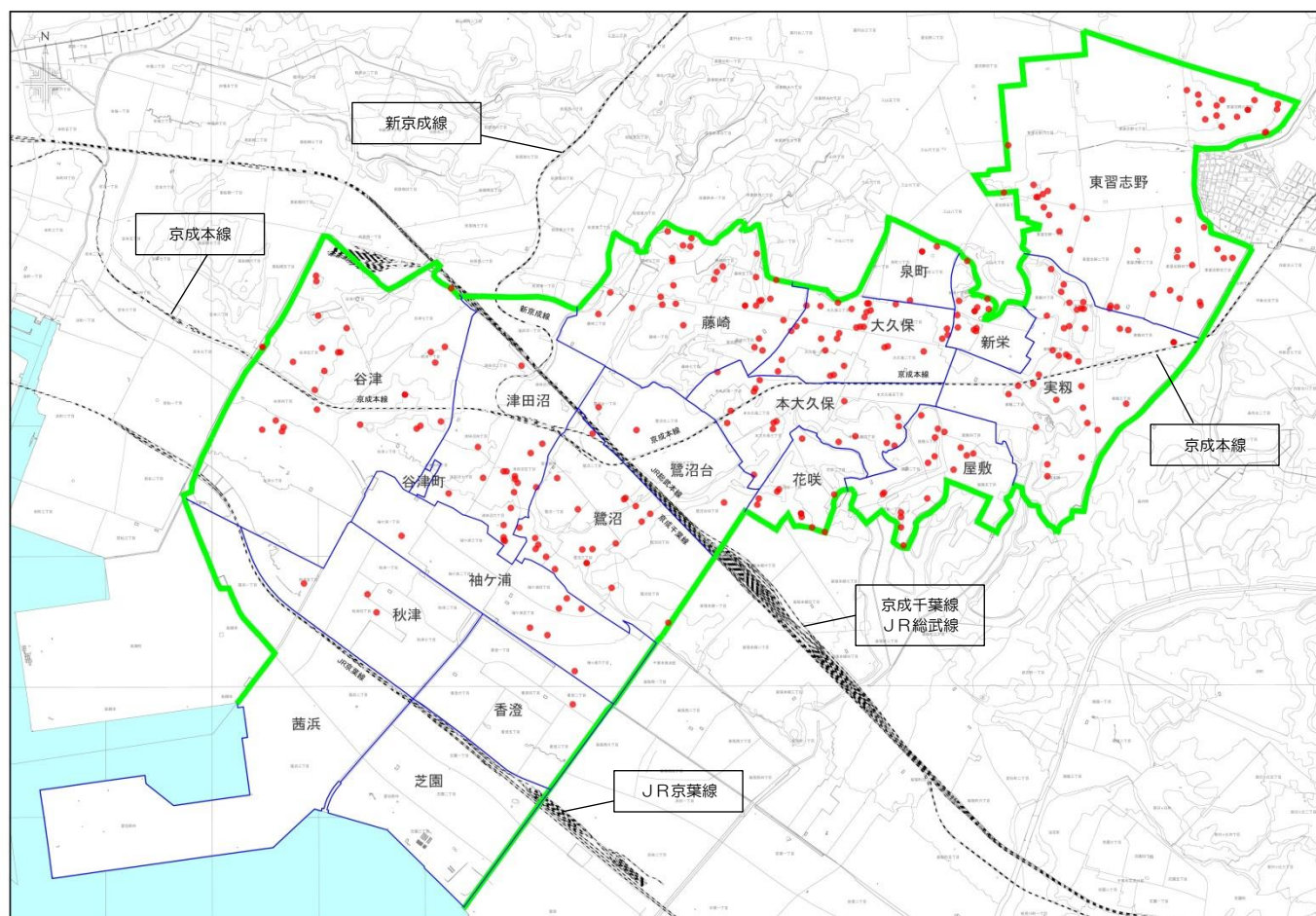
地区名	空き家数
谷津	27 (1)
津田沼	18 (2)
袖ヶ浦	7 (0)
鷺沼	21 (4)
鷺沼台	3 (0)
藤崎	30 (0)
大久保	31 (0)
本大久保	17 (1)
泉町	4 (1)
花咲	11 (0)
屋敷	17 (0)
新栄	12 (1)
実籾	37 (1)
東習志野	46 (1)
香澄	1 (0)
芝園	0 (0)
秋津	3 (0)
茜浜	0 (0)
奏の杜	0 (0)
合計	285 (12)

※括弧内の数値は、特定空家等になる可能性が高いと思われる物件数(内数)

(7) 地区別の空き家分布状況

空き家は、ＪＲ京葉線より北側（奏の杜を除く）全ての地区に分布していました。

図 1 8 【地区別の空き家分布状況】



(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年以前で比較すると、新耐震基準の空き家が53戸、旧耐震基準の空き家が232戸であり、旧耐震基準の空き家が全体の81.4%を占めています。

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年以前	33	11.6	旧耐震基準
S36年～S45年	123	43.2	
S46年～S55年	76	26.7	
S56年～H2年	34	11.9	新耐震基準
H3年～H7年	4	1.4	
H8年～H12年	2	0.7	
H13年～H17年	10	3.5	
H18年～H22年	3	1.1	
H23年～H25年9月	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	5	1.8
レンガ	1	0.4
鉄骨	3	1.1
鉄筋コンクリート	5	1.8
軽量鉄筋	2	0.7
木質系プレハブ	5	1.8
軽量鉄筋系プレハブ	2	0.7

出典：土地・家屋課税データ（習志野市）

3. 習志野市の空家等に関する課題

- (1) 閉栓期間が1年未満の空き家も市内には多くあることが想定されることから、これらについても本計画に準じた取組みを行うことが必要です。
- (2) 総合評価により、利活用が可能と思われる物件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。
- (3) 毎年発生する市内の空き家を把握するため、定期的な調査を実施する必要があります。
- (4) 老朽危険度がD判定の物件12戸については、特定空家等になる可能性が高いため、より詳細な調査が必要です。

第 4 章

空家等対策に関する基本的な方針

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組みます。

1. 計画の目標

■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。

■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。

■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。

2. 基本方針

本市における空家等対策は、空家等の状況・課題を踏まえ、以下の3つの基本方針のもと各施策を進め、もって本計画の目標達成を目指します。

《3つの基本方針》

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。

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。

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組みを推進します。

※「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家等をいう。

3. 対象地区

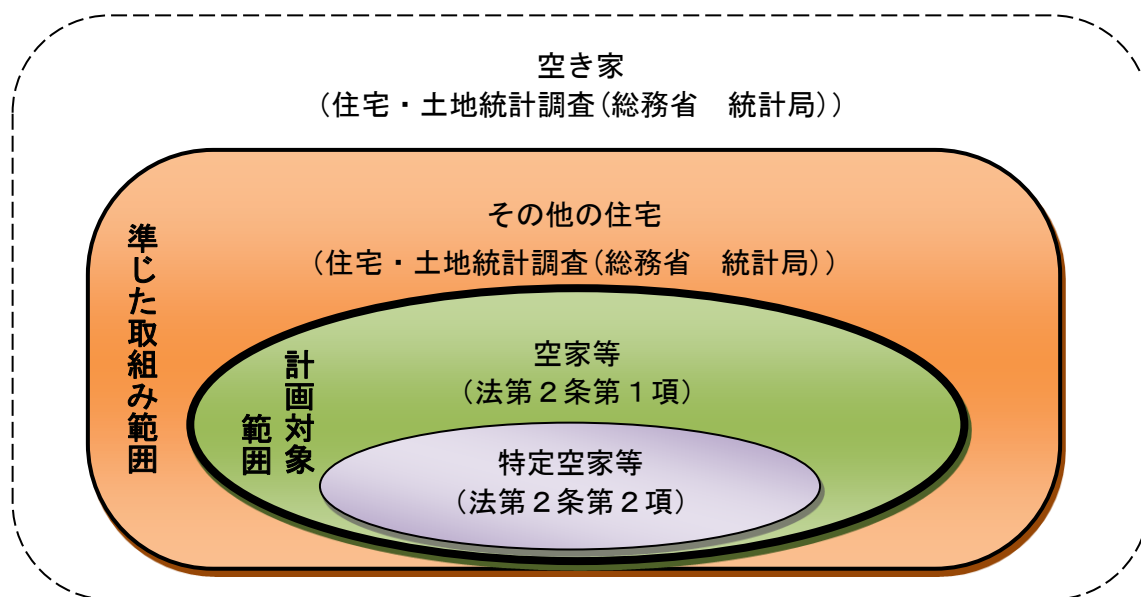
空家等の発生は特定地区に限定されないため、対象は市内全域とします。

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。

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、使用実績があったとしても周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている、住宅・土地統計調査(総務省 統計局)における空き家のうち「その他の住宅」についても本計画に準じた取組みを行います。

【図19】



5. 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。

6. 計画の体系



第 5 章

空家等対策の 3 つの基本方針に基づく取組み

I 発生抑制・適正管理の促進

(1) 市広報誌・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など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通報手段などを市広報誌・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

効果的な調査手法を検討し、市内における正確な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、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。

表 2 1 【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

制度名	制度概要	所管課
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。	クリーンセンター業務課
	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。	

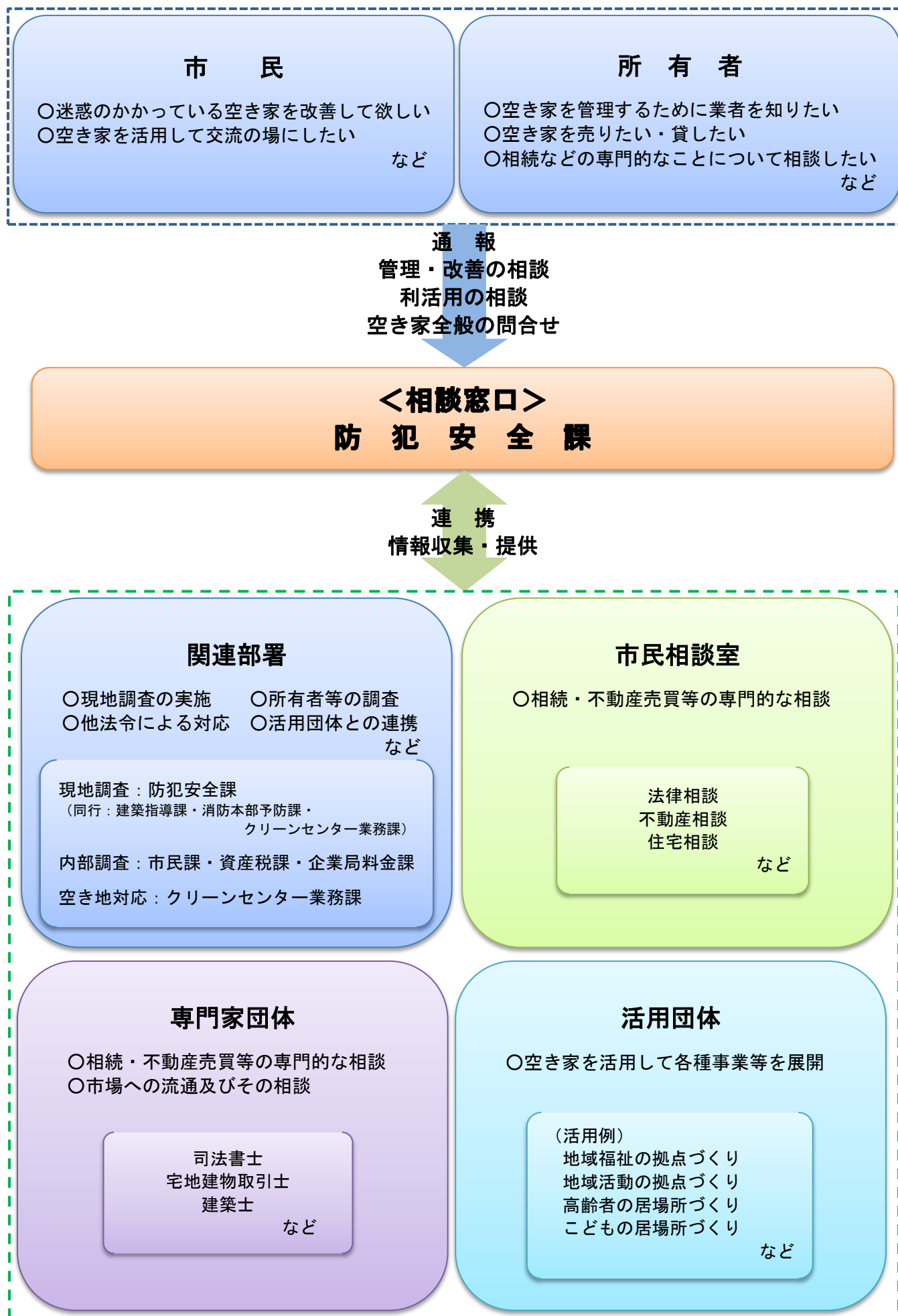
（５）相談及び実施体制の整備（専門家団体、関連部署との連携等）

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。

図 2 0 【相談及び実施体制イメージ】



Ⅱ 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

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。

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。

また、福祉・教育分野等において、空家等の利活用が考えられることから、関連部署と連携・調整し、各分野における空家等の利活用を促進します。

(3) 利活用・除却に係る支援制度

空家等を利活用する際に利用できる、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。

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 2 2 【現行の支援制度】

制度名	制度概要	所管課
空き店舗対策事業 (チャレンジシップ事業)	新規創業者等が商店会の空き店舗を活用するために取組まれる事業に対し、補助金を交付する。	産業振興課
空き店舗対策事業 (コミュニティ施設活用事業)	商店街の空き店舗等を活用し、商店街や地域の情報発信の場、様々な世代の人が集える休憩所等、地域活性化に寄与するための施設とするために必要な改築、改修等に係る費用を補助する。	産業振興課

Ⅲ 特定空家等の問題解決

(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が、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、特定空家等に該当する可能性があるか、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ための立入り調査を必要な限度において実施します。

(2) 特定空家等と認めるための判断基準

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、以下のように設定します。

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。

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

①「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」

◆建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	
【建築物が倒壊等するおそれがある】	
＜建築物の著しい傾斜＞ ・ 基礎に不同沈下がある ・ 柱が傾斜している	
＜建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等＞ (基礎及び土台) ・ 基礎が破損または変形している ・ 土台が腐朽または破損している ・ 基礎と土台にずれが発生している (柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等) ・ 柱、はり、筋かいが腐朽、破損または変形している ・ 柱とはりにずれが発生している	
【屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある】	
＜屋根ふき材、ひさしまたは軒＞ ・ 屋根が変形している ・ 屋根ふき材が剥落している ・ 軒の裏板、たる木等が腐朽している ・ 軒がたれ下がっている ・ 雨樋がたれ下がっている	
＜外壁＞ ・ 壁体を貫通する穴が生じている ・ 外壁の仕上材料が剥落、腐朽または破損し、下地が露出している ・ 外壁のモルタルやタイル等の外装材浮きが生じている	
＜看板、給湯設備、屋上水槽等＞ ・ 看板の仕上材料が剥落している ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損または脱落している ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している	
＜屋外階段またはバルコニー＞ ・ 屋外階段、バルコニーが腐食、破損または脱落している ・ 屋外階段、バルコニーが傾斜している	
＜門または塀＞ ・ 門、塀にひび割れ、破損が生じている ・ 門、塀が傾斜している	
◆擁壁が老朽化し危険となるおそれがある	
・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している ・ 水抜き穴の詰まりが生じている ・ ひび割れが発生している	

②「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」

◆建築物または設備等の破損等が原因で、以下の状態にある

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

◆ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある

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

③「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」

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

◆周囲の景観と著しく不調和な状態にある

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

④「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」

◆立木が原因で、以下の状態にある

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

◆空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある

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

◆建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある

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

(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

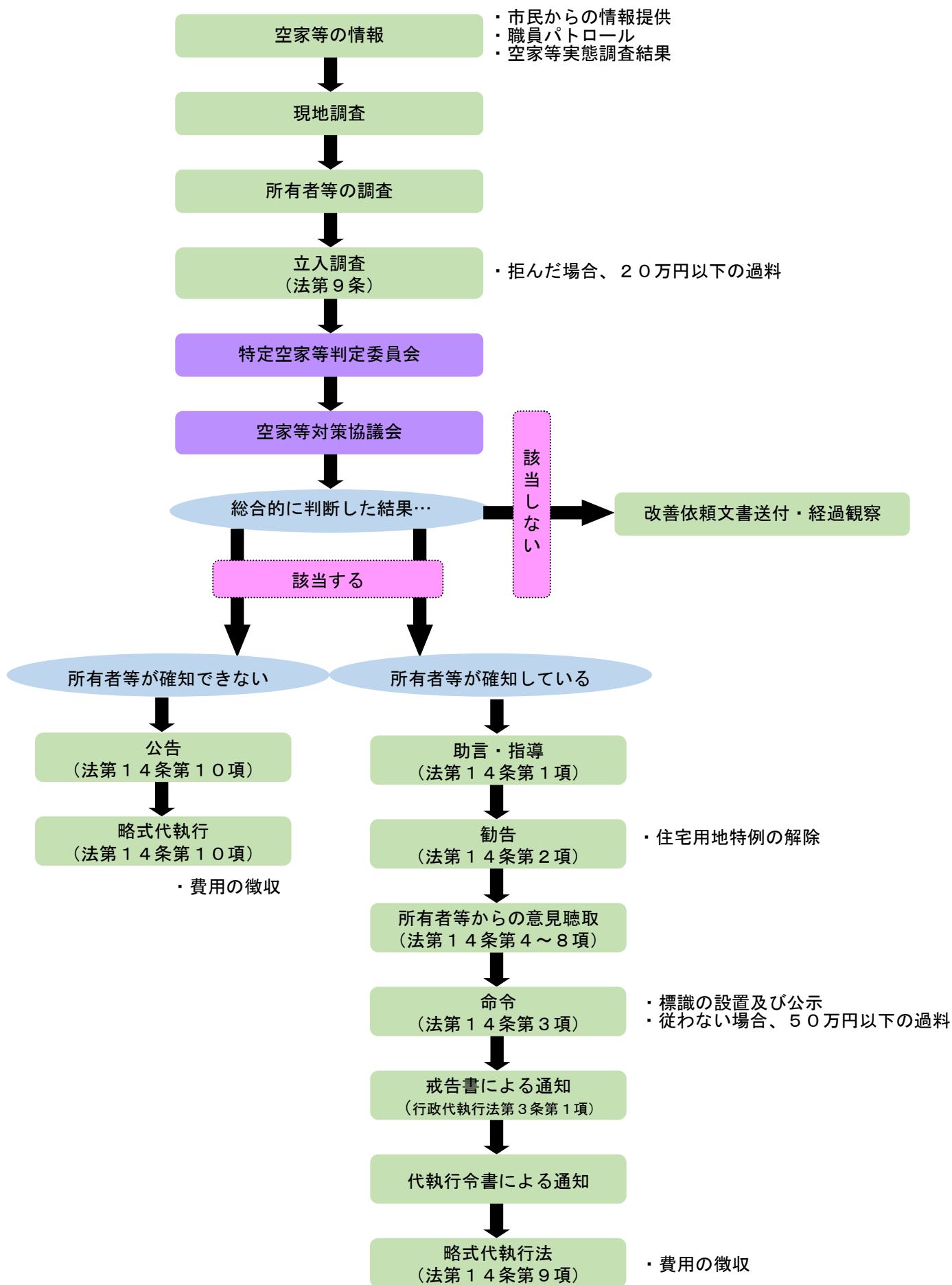
特定空家等の判定に際しては、より慎重な手続きを要するため、「特定空家等判定委員会」での判断について、学識経験者等で組織する「習志野市空家等対策協議会」に意見を聞くものとします。

(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ることから、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の住宅用地特例の対象から除外します。

図 2 1 【特定空家等に対する措置のフロー】



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おりますが、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、管理不全な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必要があります。

(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必要です。

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、短期的な取組みと併せて、中長期的な視点から取組みを継続・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、定期的に実施状況の検証を行い、本市の空家等に関する状況を把握した上で、社会情勢の変化や国における法の附則による見直し、県・他市の動向を踏まえ、適宜計画の見直しを図ります。

(2) 国などへの働きかけ

国、県に対して、空家等対策推進のための支援制度の拡充などを働きかけます。

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

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

(国土交通省HP)

資料編

1. 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）

（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。

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。

（空家等の所有者等の責務）

第三条 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ものとする。

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条 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 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、又はこれを変更しようとするときは、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）

第六条 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（第十四条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若しくは第十項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 市町村は、空家等対策計画を定め、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。

4 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変更並びに実施に関し、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。

（協議会）

第七条 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。

（都道府県による援助）

第八条 都道府県知事は、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。

（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、第十四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、当該職員又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、関係者の請求があつたときは、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、その保有に当たつ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。以下第十三条までにおいて同じ。）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。

（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。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条 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。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 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、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ができる。この場合においては、相当の期限を定めて、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、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 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。

12 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。

13 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。

14 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。

15 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。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 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。

（過料）

第十六条 第十四条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 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、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、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、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。

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【概要】

「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）」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

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
 - (1) 空家等の現状
 - (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
 - (3) 空家等の実態把握
 - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
 - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
 - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等
 - 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促進
 - 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進
 - 8 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
 - (1) 財政上の措置
 - (2) 税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除
- 2 実施体制の整備
 - (1) 市町村内の関係部局による連携体制
 - (2) 協議会の組織
 - (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

出典：国土交通省

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
 - (1) 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
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
 - (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
 - (4) 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
 - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
 - (7) 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
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 3 空家等対策計画の公表等

三 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、利活用施策、除却等に対する支援施策等

3. 「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) 【概要】

「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)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等」に対する措置に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

2. 具体的事案に対する措置の検討

- (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

(2) 行政関与の要否の判断

- (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

3. 所有者等の特定

第2章 「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

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準

- ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
- (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定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. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

(1) 立入調査

- ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行ってまで立入調査をすることはできない。
- ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。

(2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供

- ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
- (3) 「特定空家等」に関係する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導

(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

(1) 勧告の実施

- ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
- ・勧告は書面で行う。
- ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内

(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

(1) 所有者等への事前の通知

(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求

(3) 公開による意見の聴取

(4) 命令の実施

- ・命令は書面で行う。

(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

6. 特定空家等に係る代執行

(1) 実体的要件の明確化

(2) 手続的要件

(3) 非常の場合又は危険切迫の場合

- (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
- (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (6) 費用の徴収

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

- (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。

(2) 事前の公告

(3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

(4) 費用の徴収

- ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

- ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

出典：国土交通省

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

イ 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

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

・基礎が破損又は変形している

・土台が腐朽又は破損している

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

・屋根が変形している

・屋根ふき材が剥落している

・壁体を貫通する穴が生じている

・看板、給湯設備等が転倒している

・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している

2. 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

〔別紙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

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。

・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

・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。

・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙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

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。

・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

・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影響を及ぼしている。

〔別紙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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

・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。

(2) 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。

・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。

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、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。

4. 習志野市空家等対策協議会条例（平成27年9月30日 条例第18号）

（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）第7条第1項の規定に基づき、習志野市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

（組織）

第2条 協議会は、委員15人以内で組織する。

（任期）

第3条 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

2 委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（庶務）

第4条 協議会の庶務は、空家等対策担当課において処理する。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

習志野市空家等対策協議会委員

平成28年4月1日現在

氏 名	職 種	所 属(役 職)
◎ 橋本 都子	学識経験者	千葉工業大学 創造工学部 デザイン科学科(教授)
○ 田中 知華	弁護士	千葉県弁護士会 京葉支部
宮本 泰介	市長	習志野市長
伊藤 寛	市議会議員	習志野市議会(副議長)
三代川 寿朗	宅地建物取引業	千葉県宅地建物取引業協会 東葉支部
白井 正	建築士	千葉県建築士事務所協会 習志野支部(副支部長)
杉山 啓子	地域福祉に携わる者	習志野市社会福祉協議会
尾崎 克彦	自治会役員	習志野市連合町会連絡協議会
高橋 君枝	民生委員	習志野市民生委員児童委員協議会(会長)
萩原 勇	警察職員	千葉県警察習志野警察署(生活安全課長)
金坂 邦仁	道路管理担当職員	習志野市(都市環境部道路課長)
櫻井 利光	消防職員	習志野市消防本部(予防課長)
齋藤 秀明	空家等対策 所管部長相当職	習志野市(協働経済部長)

◎は会長、○は副会長

5. 習志野市空家等対策協議会運営要領（平成28年2月19日）

（趣旨）

第1条 この要領は、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）第7条第3項の規定に基づき、習志野市空家等対策協議会条例（平成27年条例第18号）第1条に規定する習志野市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

（会長及び副会長）

第2条 協議会に会長及び副会長を置き、会長及び副会長は委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第3条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、会議の議長となる。

2 会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

（代理出席）

第4条 委員（習志野市の職員である者に限る。）は、やむを得ない理由により会議に出席できないときは、当該委員の所属においてその者の職を代理する者を代理者として当該会議に出席させることができる。

2 前項により、代理者が会議に出席する場合は、あらかじめ会長にその旨を報告しなければならない。

（関係者の出席等）

第5条 協議会は、必要があると認めるときは、関係者を会議に出席させ意見を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

（秘密を守る義務）

第6条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

（補則）

第7条 この要領に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この要領は、平成28年2月19日から施行する。

6. 習志野市空家等対策計画の策定に係る庁内検討委員会設置要領

（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「空家特措法」という。）第6条第1項に基づく空家等対策計画の策定にあたり、関係部局と情報共有を図るとともに、多岐にわたる政策課題に横断的に対応する連携体制を構築するために、「習志野市空家等対策計画の策定に係る庁内検討委員会」（以下「検討委員会」という。）を設置する。

（所掌事項）

第2条 検討委員会は、次の各号に掲げる事項について協議及び検討する。

- （1）空家特措法第6条第1項に基づく空家等対策計画の策定に関すること。
- （2）空家特措法第7条第1項に基づく協議会の設置に関すること。
- （3）空家等対策の庁内の実施体制の構築に関すること。
- （4）空家等の現況調査に関すること。
- （5）空家等のデータベース整備に関すること。

（組織）

第3条

- 1 委員は、別表に掲げる職にある者をもって組織する。
- 2 委員（委員長、副委員長を除く）が会議に出席できないときは、代理の者を定め、出席させることができる。

（任期）

第4条 委員の任期は、第2条第1項、第2項に規定する協議及び検討作業が完了するまでの間とする。

（委員長及び副委員長）

第5条

- 1 検討委員会には委員長及び副委員長を置き、委員長には協働経済部長、副委員長には協働経済部次長の職にある者をもって充てる。
- 2 委員長は、検討委員会を代表し、会務を総理する。
- 3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

（招集）

第6条

- 1 検討委員会は、委員長が招集し、その議長となる。
- 2 検討委員会は、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。

（関係者の出席）

第7条 委員長が必要のあると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聞くことができる。

（庶務）

第8条 検討委員会の庶務は、協働経済部防犯安全課において処理する。

（委任）

第9条 この要領に定めるもののほか、検討委員会の運営に関し必要な事項は、会長が検討委員会に諮って定める。

附則

この要領は平成27年 5月21日から施行する。

一部改正 平成27年 6月24日

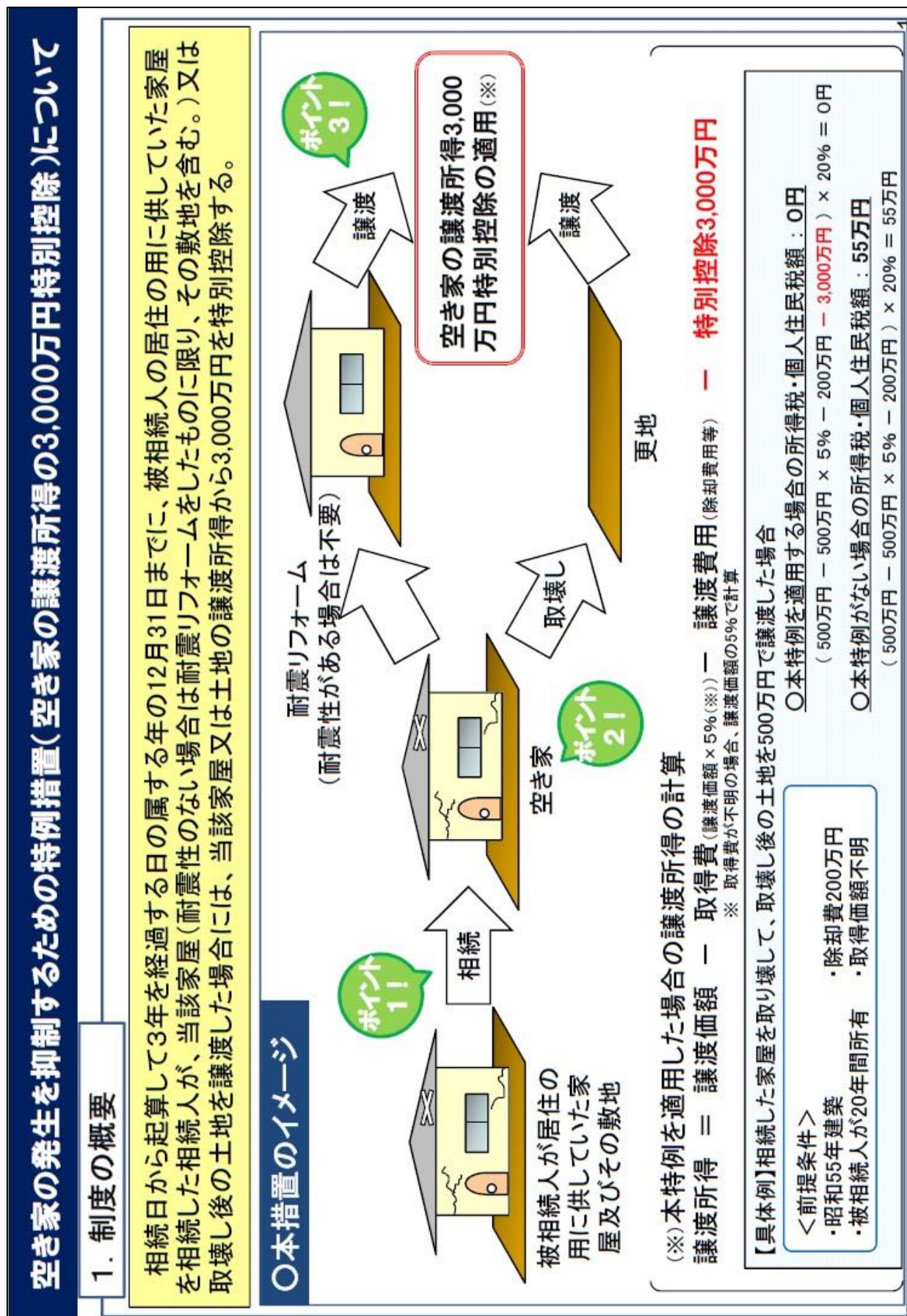
一部改正 平成28年 4月 1日

別表（第3条）

委 員	
1 協働経済部長	6 建築指導課長
2 協働経済部次長	7 住宅課長
3 市民広聴課長	8 クリーンセンター業務課長
4 総務課長	9 消防本部予防課長
5 資産税課長	

7. 空き家に係る税制措置

(1) 空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)



出典：国土交通省

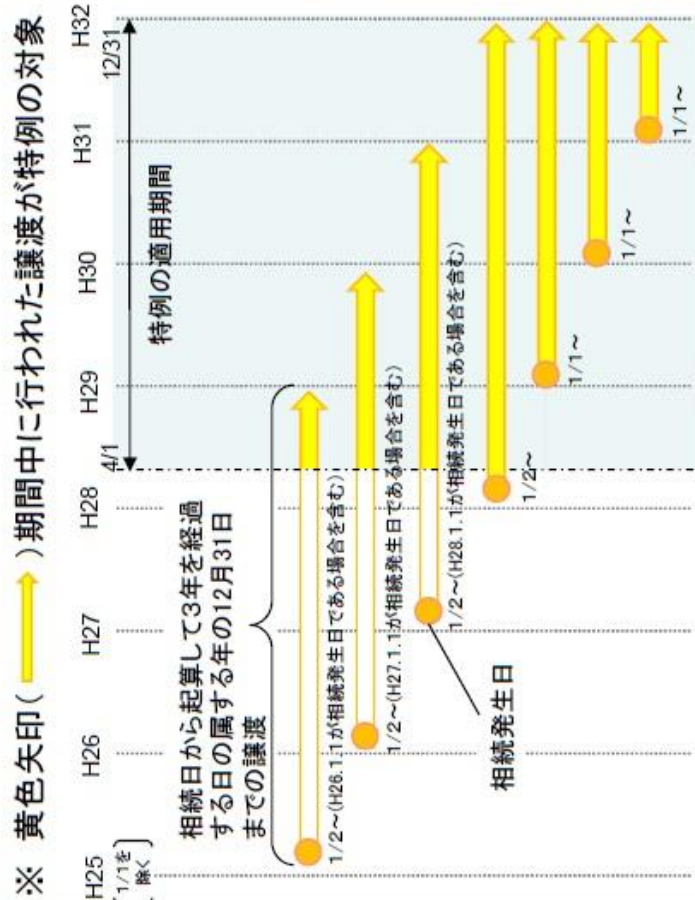
2. 適用を受けるにあたってのポイント

○ポイント1【相続発生日を起算点とした適用期間の要件】

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、かつ、特例の適用期間である平成28年4月1日から平成31年12月31日までに譲渡することが必要。

【例】平成25年1月2日に相続が発生した場合
→ 本特例の対象となる譲渡期間
: 平成28年4月1日～平成28年12月31日

【イメージ図】



○ポイント2【相続した家屋の要件】

特例の対象となる家屋は、次の要件を満たすことが必要。

- ① 相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものであること
- ② 相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものであること
- ③ 昭和56年5月31日以前に建築された家屋(区分所有建築物を除く。)であること
- ④ 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと

(※ 相続した家屋を取り壊して土地のみを譲渡する場合)には、取り壊した家屋について相続の時から当該取壊しの時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと、かつ、土地について相続の時から当該譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと)

○ポイント3【譲渡する際の要件】

特例の対象となる譲渡は、次の要件を満たすことが必要。

- ① 譲渡価額が1億円以下
- ② 家屋を譲渡する場合(その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む。)、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること

(2) 空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置

空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置(固定資産税等)

空家の全国的な増加が懸念される中、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、空家の存する敷地に係る固定資産税等について必要な措置を講ずる。

概要

「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)の規定に基づき、市町村長が特定空家等(注)の所有者等に対して周辺の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した場合は、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(※)の対象から除外することとする。(注)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な状態にある空家等

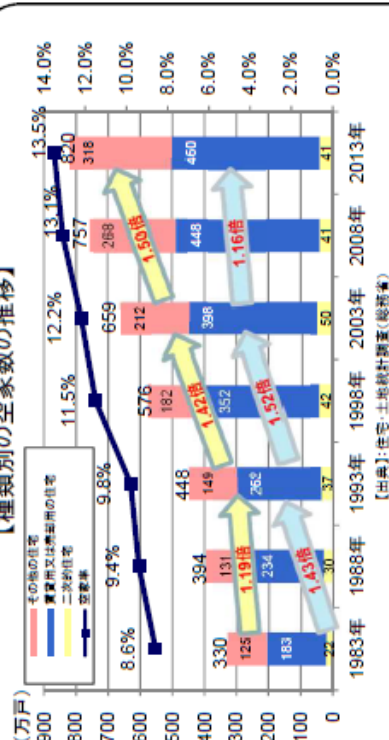
施策の背景

- 空家の総数(H25年10月1日時点で820万戸)は増加し続けており、今後とも、人口減少により全国的な空家の増加が懸念される状況。
- 特に、管理が不十分になった空家は、火災の発生や建物の倒壊、衛生面や景観面での悪化等多岐にわたる問題を発生させることから、空家対策の重要性が高まっている。
(地方公共団体においても、空家の適正管理等に関する条例が401件(H26.10時点)施行されている。)
- このような適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対策として、固定資産税等の特例措置(人の居住の用に供する家屋の敷地に適用される住宅用地特例)を解除すべきとの指摘がある。
- また、前臨時国会において「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」との規定を含む「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立したところ。
- 以上を踏まえ、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、固定資産税等の住宅用地特例に係る上述の措置を講ずることが必要。

(※現行の住宅用地特例)

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の 課税標準	1/6に減額	1/3に減額

【種類の空家数の推移】



(参考)空家の種類
・二次的空家: 別荘及びその他に主に農泊する人がいる住宅
・賃貸又は売却用の空家: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空家になっている住宅
・その他の空家: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入居などのため居住者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

【管理が不十分な空家のイメージ】



長期間人が住んでいない空家



窓が割れ、放置されている空家

8. 習志野市文教住宅都市憲章（昭和45年3月30日）

わたくしたち習志野市民は、わたくしたちおよび次の世代をになう子どもたちのために、静かな自然をまもり育てていかなければなりません。

それは、教育および文化の向上をささえるまちづくりの基盤となるものであり、健康で快適な生活を営むために欠くことのできない基本的な条件だからです。

しかし、人間はすぐれた文明をつくりだすいつぼう、自然を破壊し、わたくしたちの生命、身体をむしばみ、教育および文化の正常な発展を阻害していることも事実です。

そこで、わたくしたち習志野市民は、ひとりびとりの理解と協力のもとに、創意工夫し、たゆまぬ努力をつづけながら、理想とするまちづくりのために次のことを宣言し、この憲章を定めます。

1 わたくしたち習志野市民は、青い空と、つややかな緑をまもり、はつらつとした若さを失わないまちをつくります。

1 わたくしたち習志野市民は、暖かい生活環境をととのえ、住みよいまちをつくります。

1 わたくしたち習志野市民は、教育に力をそそぎ、すぐれた文化をはぐくむ調和のとれたまちをつくります。

（憲章の目的）

第1条 この憲章は、習志野市の現在および将来にわたるまちづくりの基本理念を定めることにより、習志野市の健全な発展を保障することを目的とする。

（市民のつとめ）

第2条 市民は、教育、文化の向上に望ましい環境を維持するようつとめなければならない。

第3条 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。

第4条 市民は、文教住宅都市を建設するために行なう市長およびその他関係機関の施策に協力するようつとめなければならない。

（市長および関係機関のつとめ）

第5条 市長は、都市施設の整備にあたり、常に市民の生命、身体および財産の安全を第一義として生活の利便に供するようつとめるとともに、かつ教育、文化の向上を根幹とするよう配慮しなければならない。

第6条 市長は、文教住宅都市としての機能を保持するため必要があるときは、他の団体に協力を求め、または適切な指導、助言を行なわなければならない。

第7条 市長およびその他の関係機関は、理想とするまちづくりの実現のため、市民に理解を求め、自由な意見を聞く機会を積極的に設けるようつとめなければならない。

（補則）

第8条 この憲章は、公布の日から起算して6ヵ月以内において市長が別に定める日から施行する。

（昭和45年規則第24号で昭和45年9月30日から施行）

第9条 この憲章を施行するために必要な事項は、条例および規則で定める。