

新 (改定後)	旧 (現行)
<p><b>第1章 計画の趣旨</b></p> <p><b>1. 計画策定の背景</b></p> <p>近年、地域における人口減少や既存の住宅・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等に伴い、空き家が年々増加しております。この中には適切な管理が行われず、放置されているものも少なくなく、こうした管理不全な空き家によって、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じています。</p> <p>総務省が5年毎に実施している <u>住宅・土地統計調査</u> では、<u>令和5年</u> の空き家数は全国で<u>約900万2千戸</u>、<u>空き家率は13.8%</u>となり、5年前と比較して<u>0.2%</u>増加し、過去最高となりました。</p> <p>住宅・土地統計調査では、空き家は「居住世帯のない住宅」に分類され、さらに「<u>賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家</u>」、「<u>賃貸用の空き家</u>」、「<u>売却用の空き家</u>」、「<u>二次的住宅</u>」の4つに分類されます。空き家全体に占める「<u>賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家</u>」の割合は、平成10年の調査以降増加しており、<u>令和5年</u> 調査では<u>約385万6千戸</u>、空き家全体に占める割合は5分の2を超えています。<u>(42.83%)</u></p> <p>このような状況を踏まえ、管理不全な空家等が地域住民の生活環境に及ぼす深刻な影響から地域住民の生命、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、併せて空家等の活用を促進するための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して、平成26年11月に議員立法により「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「法」という。)が成立し、平成27年5月26日に全面施行されました。</p> <p>法では、第一義的には所有者等に空家等の適切な管理責任があるとしながら、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等について、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握する立場にある市町村の責務としています。</p> <p>国は、平成27年5月には「<u>特定空家等に対する措置</u>」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)」を公表し、市町村が「特定空家等」の判</p>	<p><b>第1章 計画の趣旨</b></p> <p><b>1. 計画策定の背景</b></p> <p>近年、地域における人口減少や既存の住宅・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等に伴い、空き家が年々増加しております。この中には適切な管理が行われず、放置されているものも少なくなく、こうした管理不全な空き家によって、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じています。</p> <p>総務省が5年毎に実施している「<u>住宅・土地統計調査</u>」では、<u>平成30年</u>の空き家数は全国で<u>約848万9千戸</u>、<u>空き家率は13.6%</u>となり、5年前と比較して<u>0.1%</u>増加し、過去最高となりました。</p> <p>住宅・土地統計調査では、空き家は「居住世帯のない住宅」に分類され、さらに「<u>売却用の住宅</u>」、「<u>賃貸用の住宅</u>」、「<u>二次的住宅(別荘等)</u>」、「<u>その他住宅</u>」の4つに分類されます。空き家全体に占める「<u>その他住宅</u>」の割合は、平成10年の調査以降増加しており、<u>平成30年</u>調査では<u>約348万7千戸</u>、空き家全体に占める割合は5分の2を超えています。<u>(41.07%)</u></p> <p>このような状況を踏まえ、管理不全な空家等が地域住民の生活環境に及ぼす深刻な影響から地域住民の生命、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、併せて空家等の活用を促進するための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して、平成26年11月に議員立法により「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「法」という。)が成立し、平成27年5月26日に全面施行されました。</p> <p>法では、第一義的には所有者等に空家等の適切な管理責任があるとしながら、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等について、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握する立場にある市町村の責務としています。</p> <p>国は、平成27年5月には「<u>特定空家等に対する措置</u>」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)」を公表し、市町村が「特定空家等」の判</p>

新 (改定後)	旧 (現行)
<p>断の参考となる基準を示す一方で、地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により対応することが適当であるとしてしました。</p> <p>これらを踏まえ、当市では平成30年2月に「<u>白井市空家等対策計画</u>」を策定、<u>令和3年10月には白井市空家等対策協議会を設置し、令和5年3月には「第2次白井市空家等対策計画」(以下「本計画」という。)</u>に改定する等、空家等の発生予防や適正管理の推進等の取組みを進めてきましたところとす。</p> <p><u>令和5年6月には、空家等の活用拡大・管理の確保などを目的として、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部が改正されたことに伴い、本計画についても必要な改定を行うものです。</u></p> <p><b>2. 計画の位置付け</b></p> <p>白井市空家等対策計画は法第7条第1項に規定されている空家等対策計画です。本計画においては、上位計画である白井市総合計画や白井市都市マスタープランと整合を図り、市の空家等の現状や課題を踏まえて具体的な対策やその実施体制等を定めます。</p> <p>本計画は、空家等が周辺の生活環境にもたらす深刻な悪影響から、市民の生命、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、合わせて空家等の活用を推進し、市民が安心して暮らせるまちづくりを目的として策定し、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、定めるものです。</p> <p style="text-align: center;">&lt;略&gt;</p> <p><b>5. 対象とする空家等の種類</b></p> <p>本計画において対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」とします。また、「空家等」に該当しない「空き家」に対しても、必要に応じ本計画に準じた取り組みを行うものとします。</p> <p>※「空家等」 <u>「管理不全空家等」</u> 「特定空家等」 「空き家」</p> <p>・「空家等」 (法第2条第1項) 「空家等」は、法第2条第1項により「建築物又はこれに附属する工作物であつ</p>	<p>断の参考となる基準を示す一方で、地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により対応することが適当であるとしてしました。</p> <p>これらを踏まえ、当市では平成30年2月に「<u>白井市空家等対策計画 (以下、本計画という。)</u>」を策定し、発生予防や適正管理の推進等の取組みを進めてきたところとあり、<u>令和3年10月には白井市空家等対策協議会を設置しました。さらに、国では空家等対策を強力に推進するため、令和3年6月に基本指針とガイドラインの改定をしています。</u></p> <p><u>このような背景から、本計画において空家等対策をより一層効果的かつ効率的に推進するため、また、計画期間が令和4年度末で終了することから、本計画を改定するものです。</u></p> <p><b>2. 計画の位置付け</b></p> <p>白井市空家等対策計画は法第6条第1項に規定されている空家等対策計画です。本計画においては、上位計画である白井市総合計画や白井市都市マスタープランと整合を図り、市の空家等の現状や課題を踏まえて具体的な対策やその実施体制等を定めます。</p> <p>本計画は、空家等が周辺の生活環境にもたらす深刻な悪影響から、市民の生命、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、合わせて空家等の活用を推進し、市民が安心して暮らせるまちづくりを目的として策定し、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、定めるものです。</p> <p style="text-align: center;">&lt;略&gt;</p> <p><b>5. 対象とする空家等の種類</b></p> <p>本計画において対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」とします。また、「空家等」に該当しない「空き家」に対しても、必要に応じ本計画に準じた取り組みを行うものとします。</p> <p>※「空家等」 _____ 「特定空家等」 「空き家」</p> <p>・「空家等」 (法第2条第1項) 「空家等」は、法第2条第1項により「建築物又はこれに附属する工作物であつ</p>

新 (改 定 後)	旧 (現 行)
<p>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て着するものを含む。）をいう。」と定義されています。「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長時間にわたって使用がなされていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「特定空家等」（法第2条第2項） 「特定空家等」は、法第2条第2項により「空家等」のうち「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」ものと定義されています。</li> <li>・「<u>管理不全空家等</u>」（法第13条第1項） <u>「管理不全空家等」は、法第13条1項により「適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等」と定義されています。</u></li> <li>・「空き家」 「空家等」は、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」建築物を指すのに対し、この計画及び住宅・土地統計調査等において「空き家」は、居住その他の使用がなされていない建築物等やその一部で、必ずしも「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」建築物でないものや、共同住宅で現に居住している者がいない空き室等、「空家等」に該当しないものを含みます。</li> </ul> <p style="text-align: center;">&lt;略&gt;</p> <p><b>第2章 白井市の現状</b></p> <p style="text-align: center;">&lt;略&gt;</p>	<p>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て着するものを含む。）をいう。」と定義されています。「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長時間にわたって使用がなされていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「特定空家等」（法第2条第2項） 「特定空家等」は、法第2条第2項により「空家等」のうち「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」ものと定義されています。</li> </ul> <p>(新設)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「空き家」 「空家等」は、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」建築物を指すのに対し、この計画及び住宅・土地統計調査等において「空き家」は、居住その他の使用がなされていない建築物等やその一部で、必ずしも「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」建築物でないものや、共同住宅で現に居住している者がいない空き室等、「空家等」に該当しないものを含みます。</li> </ul> <p style="text-align: center;">&lt;略&gt;</p> <p><b>第2章 白井市の現状</b></p> <p style="text-align: center;">&lt;略&gt;</p>

## 2. 空き家数の推移（住宅・土地統計調査（総務省）による。）

<略>

(4) 空き家のうち「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の戸数の推移  
白井市における空き家数は横ばいに推移していますが、空き家のうち、別荘等の二次的住宅や賃貸用・売却用以外の「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の戸数は増加傾向にあります。

<略>

(5) 空き家のうち「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の空き家数に対する割合の推移  
白井市の空き家のうち「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の空き家数に対する割合は、全国や千葉県と比較して高い値で推移しています。

<略>

### 3. 市内の空き家の現状と課題

白井市の空き家の現状は、総務省が行った令和5年住宅・土地統計調査の調査結果では推計値で7.6%となり、5年前の調査から0.1%の上昇となりました。この数値は、千葉県全体の推計値12.3%を大きく下回るものの、街開きから40年が経過した千葉ニュータウン地区に、戸建ての住宅が数多く存在する実情を踏まえると、今後も進む少子高齢化や人口減少から、戸建て住宅の空き家が急激に増加することや、近年発生する災害の激甚化によって空き家の傷むスピードが加速化することが懸念されています。

平成27年に実施した市内の一戸建ての住宅の空き家の全体像を把握する調査業務委託（表1参照）では、一戸建ての住宅の総数11,547戸に対し空き家数は196戸、このうち販売、賃貸物件の表示がない空き家は164戸で一戸建ての住宅の総数に対する割合は約1.4%となっていました。このうち、現在（令和4年11月）までに除却や居住が確認できたものを除くと71戸にまで減少しています。しかし、市民から苦情・問い合わせによって、新たに把握した空き家も多くあり、全体としては増加傾向にあります。

## 2. 空き家数の推移（住宅・土地統計調査（総務省）による。）

<略>

(4) 空き家のうち「その他住宅」の戸数の推移  
白井市における空き家数は横ばいに推移していますが、空き家のうち、別荘等の二次的住宅や賃貸用・売却用以外の「その他住宅」の戸数は増加傾向にあります。

<略>

(5) 空き家のうち「その他住宅」の空き家数に対する割合の推移  
白井市の空き家のうち「その他住宅」の空き家数に対する割合は、全国や千葉県と比較して高い値で推移しています。

<略>

### 3. 市内の空き家の現状と課題

白井市の空き家の現状は、総務省が行った平成30年住宅・土地統計調査の調査結果では推計値で7.5%となり、5年前の調査から0.4%の上昇となりました。この数値は、千葉県全体の推計値12.6%を大きく下回るものの、街開きから40年が経過した千葉ニュータウン地区に、戸建ての住宅が数多く存在する実情を踏まえると、今後も進む少子高齢化や人口減少から、戸建て住宅の空き家が急激に増加することや、近年発生する災害の激甚化によって空き家の傷むスピードが加速化することが懸念されています。

平成27年に実施した市内の一戸建ての住宅の空き家の全体像を把握する調査業務委託（表1参照）では、一戸建ての住宅の総数11,547戸に対し空き家数は196戸、このうち販売、賃貸物件の表示がない空き家は164戸で一戸建ての住宅の総数に対する割合は約1.4%となっていました。このうち、現在（令和4年11月）までに除却や居住が確認できたものを除くと71戸にまで減少しています。しかし、市民から苦情・問い合わせによって、新たに把握した空き家も多くあり、全体としては増加傾向にあります。

新 (改定後)	旧 (現行)
<p>また、前述の住宅・土地統計調査結果を基に当市の住宅の現状、空き家数を集計（表2参照）したところ、市内住宅総数に対し戸建が過半を占めるものの、空家総数に対する空き家数では、戸建が占める割合は約3割となっています。しかし、法第2条第1項における空家等に近い「<u>賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家</u>」の総数に対する戸建の割合は、<u>約4割</u>となり、戸建の住宅ストックの多くは流通に回っていない状況にあり、さらに近隣住民の生活環境に悪影響を及ぼすような腐朽・破損の状態にある空家総数のうち、戸建が占める割合が<u>約8割</u>であることから、戸建の空家への対応が課題となっています。</p>	<p>また、前述の住宅・土地統計調査結果を基に当市の住宅の現状、空き家数を集計（表2参照）したところ、市内住宅総数に対し戸建が過半を占めるものの、空家総数に対する空き家数では、戸建が占める割合は約3割となっています。しかし、法第2条第1項における空家等に近い「<u>その他の空き家</u>」の総数に対する戸建の割合は、<u>共同住宅とほぼ同数</u>となり、戸建の住宅ストックの多くは流通に回っていない状況にあり、さらに近隣住民の生活環境に悪影響を及ぼすような腐朽・破損の状態にある空家総数のうち、戸建が占める割合が<u>約7割</u>であることから、戸建の空家への対応が課題となっています。</p>
<略>	<略>
<p><b>第3章 空家等に関する対策に関する基本的な方針</b></p>	<p><b>第3章 空家等に関する対策に関する基本的な方針</b></p>
<略>	<略>
<p><b>2. 空家等の調査に関する事項</b></p> <p>今後も、住宅・土地統計調査による全国・千葉県・白井市及び近隣市の空き家率の推移、空き家数の伸び率や空き家になっている住宅の内訳（<u>賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家、賃貸用の空き家、売却用の空き家、二次的住宅</u>）の推計値等の現状の把握を行うこととします。</p> <p>また、必要に応じ、市内の空き家の分布状況、空き家の所有者等の調査やアンケート等を実施し、空家等に関するデータベースの整備を行うこととします。</p>	<p><b>2. 空家等の調査に関する事項</b></p> <p>今後も、住宅・土地統計調査による全国・千葉県・白井市及び近隣市の空き家率の推移、空き家数の伸び率や空き家になっている住宅の内訳（<u>賃貸用住宅・売却用住宅・二次的住宅・その他住宅</u>）の推計値等の現状の把握を行うこととします。</p> <p>また、必要に応じ、市内の空き家の分布状況、空き家の所有者等の調査やアンケート等を実施し、空家等に関するデータベースの整備を行うこととします。</p>
<p><b>第4章 空家等に関する対策（発生予防・適正管理の推進）</b></p>	<p><b>第4章 空家等に関する対策（発生予防・適正管理の推進）</b></p>
<略>	<略>
<p><b>4. 所有者等への意識啓発 <span style="background-color: #0000FF; color: white; padding: 2px;">予 防</span></b></p> <p>空家等は、法第5条において「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、<u>国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない</u>」と規定されているように、所有者等が適切に管理することが原則です。</p>	<p><b>4. 所有者等への意識啓発 <span style="background-color: #0000FF; color: white; padding: 2px;">予 防</span></b></p> <p>空家等は、法第3条において「空家等の所有者等は、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<u>ものとする。</u>」と規定されているように、所有者等が適切に管理することが原則です。</p>



### 3. 法に基づく措置 **活用** **管理** **除却**

管理不全空家等または特定空家等に該当するものについては、速やかな措置が必要となります。市は、管理不全空家等または特定空家等の所有者等に対して、法に基づき除却や修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るための必要な措置をとるように助言・指導、勧告、命令、代執行の措置を講じます。

また、管理不全空家等または特定空家等の所有者等に対して「勧告」を行った場合は、これらに 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。

## 第6章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

### 以下共通 **予防** **活用** **管理** **除却**

<略>

### 3. 各種団体・民間事業者との連携

所有者等からの空家等に関する相談等に対応するため、各種団体・民間事業者との連携に努めます。

令和5年度の法の改正により自治体や所有者へのサポート体制を構築するために「空家等管理活用支援法人（空家等の情報提供、相談対応、空家等管理、所有者探索等を行う法人）」制度が創設されたことから、必要に応じて団体の指定、制度の活用を検討します。

### 4. 法第8条第1項に基づく協議会の設置

市は、特定空家等 \_\_\_\_\_ に該当するような空家等が発生した場合に対応できるよう、市の実情を反映させた特定空家等 の判定基準の作成等その他必要な事項について協議することや、必要に応じて本計画の見直し等に関する協議・意見を頂くことを目的として法第8条第1項に基づく「白井市空家等対策協議会」を令和3年10月19日に設置しています。

担任する事務

- 白井市空家等対策計画の変更及び実施に関する事項
- 特定空家等の判定基準の作成及び改定に関する事項

### 3. 法に基づく措置 **活用** **管理** **除却**

\_\_\_\_\_ 特定空家等に該当するものについては、速やかな措置が必要となります。市は、\_\_\_\_\_ 特定空家等の所有者等に対して、法に基づき除却や修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るための必要な措置をとるように助言・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。

## 第6章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

### 以下共通 **予防** **活用** **管理** **除却**

<略>

### 3. 各種団体・民間事業者との連携

所有者等からの空家等に関する相談等に対応するため、各種団体・民間事業者との連携に努めます。

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### 4. 法第7条第1項に基づく協議会の設置

市は、特定空家等 (法第2条第2項に規定するものをいう。) に該当するような空家等が発生した場合に対応できるよう、市の実情を反映させた特定空き家 の判断基準の作成等その他必要な事項について協議することや、必要に応じて本計画の見直し等に関する協議・意見を頂くことを目的として法第7条第1項に基づく「白井市空家等対策協議会」を令和3年10月19日に設置しています。

担任する事務

- 白井市空家等対策計画の変更及び実施に関する事項

新 (改定後)	旧 (現行)
<p data-bbox="203 199 815 229">○ 特定空家等の判定及び措置の方針その必要な事項</p> <p data-bbox="176 288 1122 405">本協議会の概要・委員名簿・開催結果等は市ホームページの専用ページから最新の情報が確認できますので、スマートフォン等で下記のQRコードを読み取ってください。</p> <p data-bbox="613 456 687 486">&lt;略&gt;</p>	<p data-bbox="1173 199 1812 229">○ 特定空家等の判定基準の作成及び改定に関する事項</p> <p data-bbox="1173 244 1787 274">○ 特定空家等の判定及び措置の方針その必要な事項</p> <p data-bbox="1146 333 2101 450">本協議会の概要・委員名簿・開催結果等は市ホームページの専用ページから最新の情報が確認できますので、スマートフォン等で下記のQRコードを読み取ってください。</p> <p data-bbox="1583 501 1657 531">&lt;略&gt;</p>