

(第2次)

白井市空家等対策計画

策定年月 平成30年2月

第2次 令和5年3月



白井市空家等対策計画

目 次

第1章 計画の趣旨	4
1. 計画策定の背景.....	4
2. 計画の位置付け.....	5
3. 計画期間.....	5
4. 空家等に関する対策の対象とする地区.....	5
5. 対象とする空家等の種類	5
第2章 白井市の現状	7
1. 人口、世帯数の推移（白井市人口推計報告書（平成26年12月）） ..	7
2. 空き家数の推移（住宅・土地統計調査（総務省）による。）	8
3. 市内の空き家の現状と課題.....	11
4. 空き家に関する苦情・問い合わせの状況と重要性.....	13
第3章 空家等に関する対策に関する基本的な方針.....	14
1. 空家等に関する対策に関する基本的な方針	14
2. 空家等の調査に関する事項.....	14
第4章 空家等に関する対策（発生予防・適正管理の推進）	15
1. 住宅ストックの質の向上支援 予 防 活 用	15
2. 空家等の利活用（移住定住）促進 予 防 活 用	15
3. 住宅流通の活性化・所有者等からの相談体制の整備 予 防 活 用	16
4. 所有者等への意識啓発 予 防	16
5. 空家等の適正管理支援 活 用 管 理 除 却	17

第5章 適正な管理がなされていない空家等への対応..... 18

1. 空家等の適正な管理を促す文書等の送付 活 用 管 理 除 却..... 18
2. 特定空家等の判断 活 用 管 理 除 却..... 18
3. 法に基づく措置 活 用 管 理 除 却..... 20

第6章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項..... 21

1. 所有者等の協力..... 21
2. 庁内連携及び関係行政団体との連携..... 21
3. 各種団体・民間事業者との連携..... 21
4. 法第7条第1項に基づく協議会の設置..... 21
5. 住宅又は空家等の所有者とその周囲の人たちによる連携の体制..... 22

資 料 編..... 23

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景

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。

総務省が5年毎に実施している「住宅・土地統計調査」では、平成30年の空き家数は全国で約848万9千戸、空き家率は13.6%となり、5年前と比較して0.1%増加し、過去最高となりました。

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「売却用の住宅」、「賃貸用の住宅」、「二次的住宅（別荘等）」、「その他住宅」の4つに分類されます。空き家全体に占める「その他住宅」の割合は、平成10年の調査以降増加しており、平成30年調査では約348万7千戸、空き家全体に占める割合は5分の2を超えています。（41.07%）

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。

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。

国は、平成27年5月には「「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）」を公表し、市町村が「特定空家等」の判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しました。

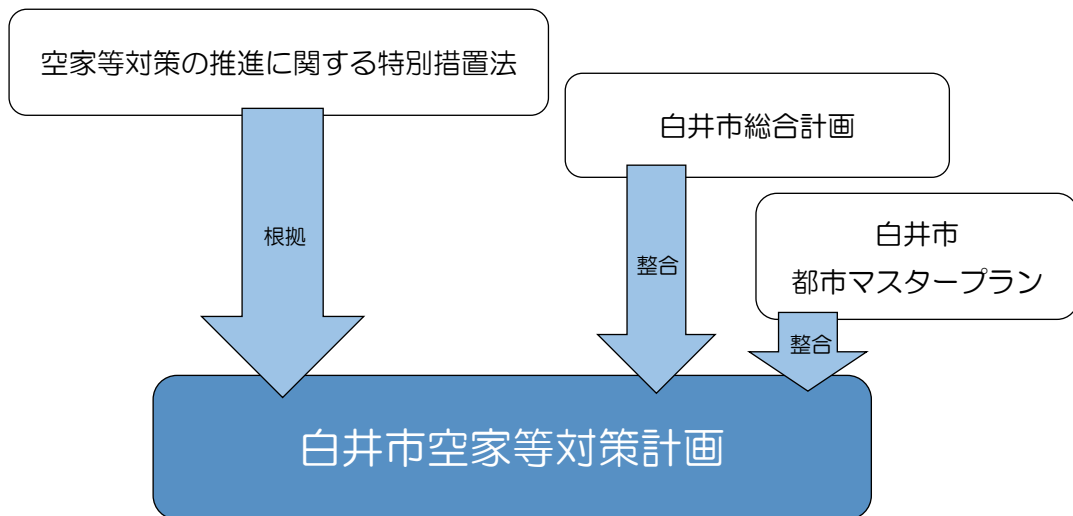
これらを踏まえ、当市では平成30年2月に「白井市空家等対策計画（以下、本計画という。）」を策定し、発生予防や適正管理の推進等の取組みを進めてきたところであり、令和3年10月には白井市空家等対策協議会を設置しました。さらに、国では空家等対策を強力に推進するため、令和3年6月に基本指針とガイドラインの改定をしています。

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。

2. 計画の位置付け

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。

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。



3. 計画期間

本計画の期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。ただし、法改正や住宅・土地統計調査の結果等により、空き家に関する状況に著しい変化が見られた場合や、各対策の効果の検証結果を踏まえ、空家等に関する基本的な方針を変更する必要性が生じた場合などには、必要に応じて、本計画の見直しを実施します。

4. 空家等に関する対策の対象とする地区

白井市における空家等に関する対策の対象とする地区は、白井市内全域とします。ただし、今後、重点的に空家等への対策が必要な地区が発生した場合は、「重点対策地区」として指定の検討をします。

5. 対象とする空家等の種類

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します。

※「空家等」「特定空家等」「空き家」

・「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。

・「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。

・「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。

空き家（住宅・土地統計調査など）

空家等（法第2条第1項）

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。）

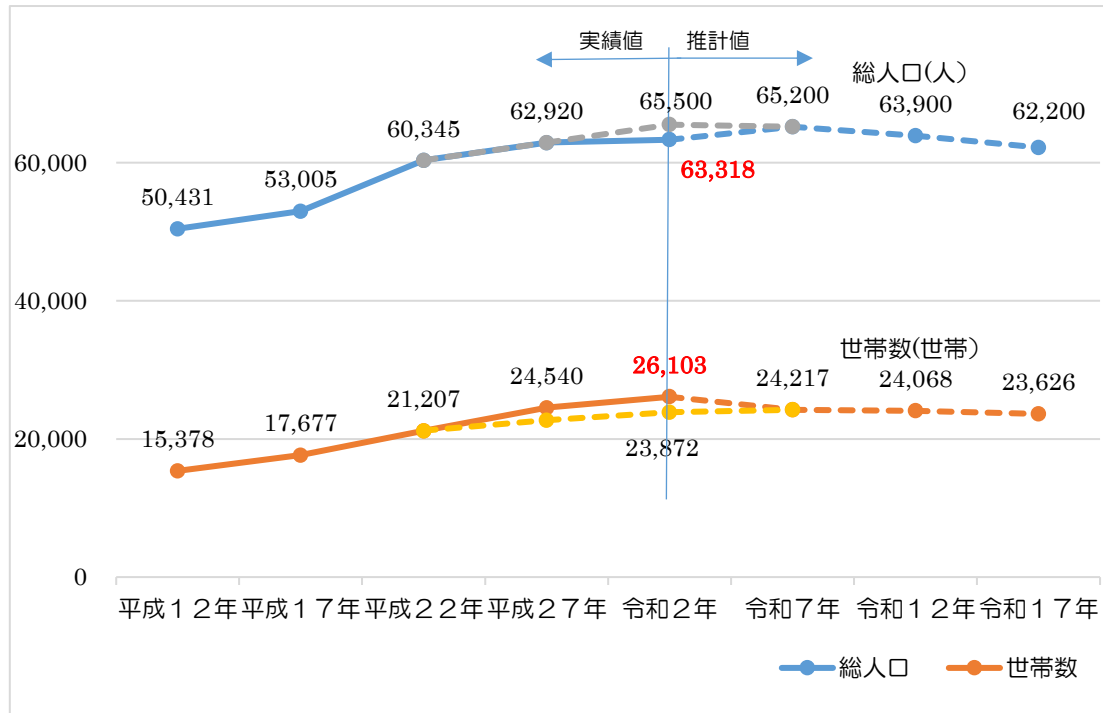
特定空家等（法第2条第2項）

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

第2章 白井市の現状

1. 人口、世帯数の推移（白井市人口推計報告書（平成26年12月））

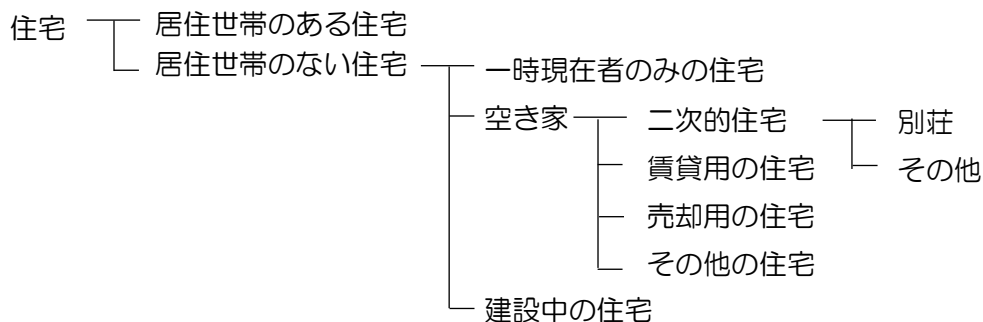
白井市の人口は平成32年にピークを迎え、6万5,500人となり、その後減少していく見込みです。それに対し、世帯数は平成37年にピークを迎え、2万4,217世帯となり、その後減少していく見込みです。



2. 空き家数の推移（住宅・土地統計調査（総務省）による。）

（1）住宅・土地統計調査

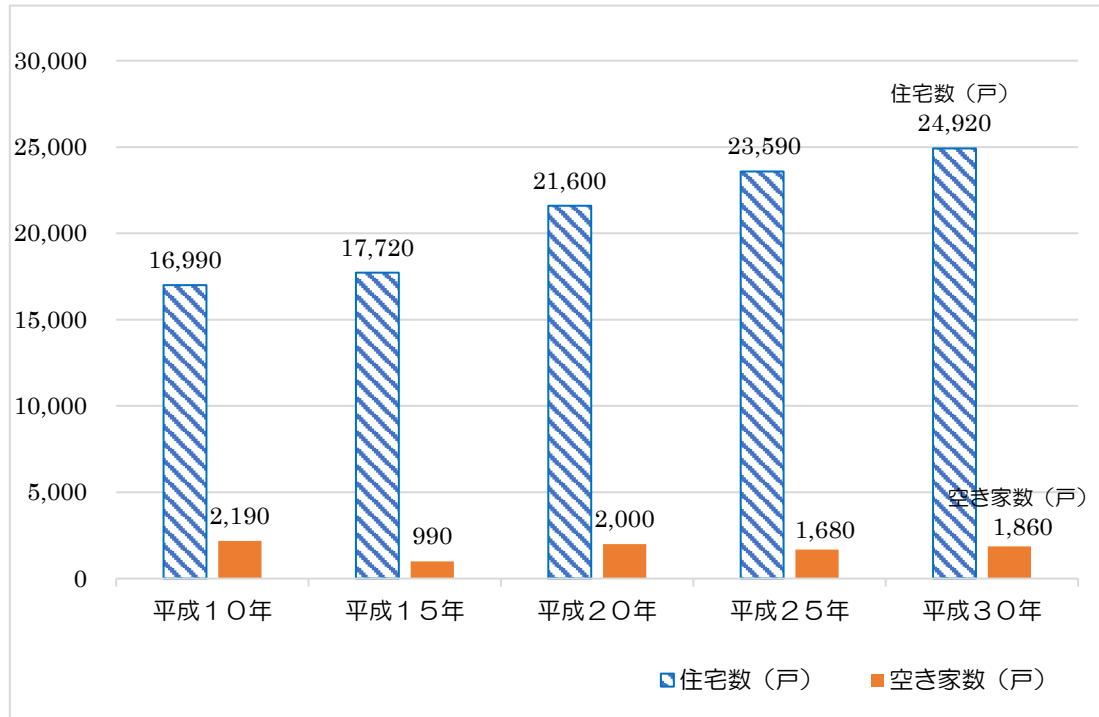
住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地などの実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。なお、本調査は抽出調査であり、結果の数値は推計値です。



一時現在者のみの住宅			昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空き家	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われる住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅		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
	売却用の住宅		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
	その他の住宅		上記以外の人には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。）
建設中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりできるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）

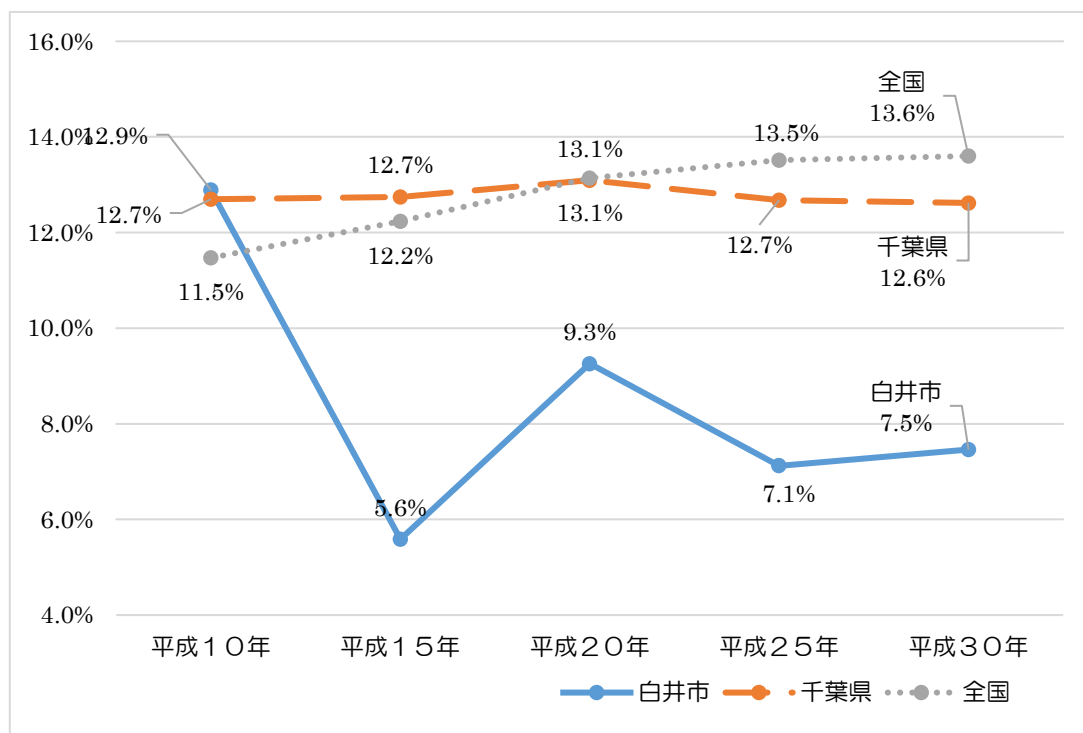
(2) 総住宅数・空き家数の推移

白井市における総住宅数は年々増加している一方で、空き家数は横ばい傾向を示しています。



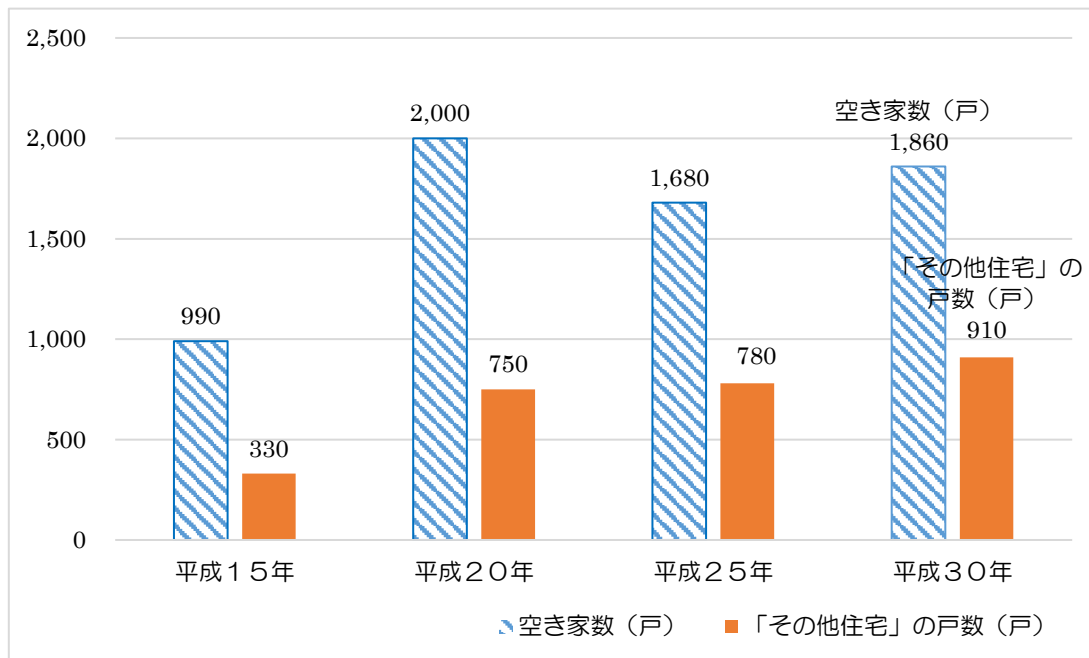
(3) 空き家率の推移

白井市の空き家率は、全国や千葉県と比較しても低い値で推移しています。



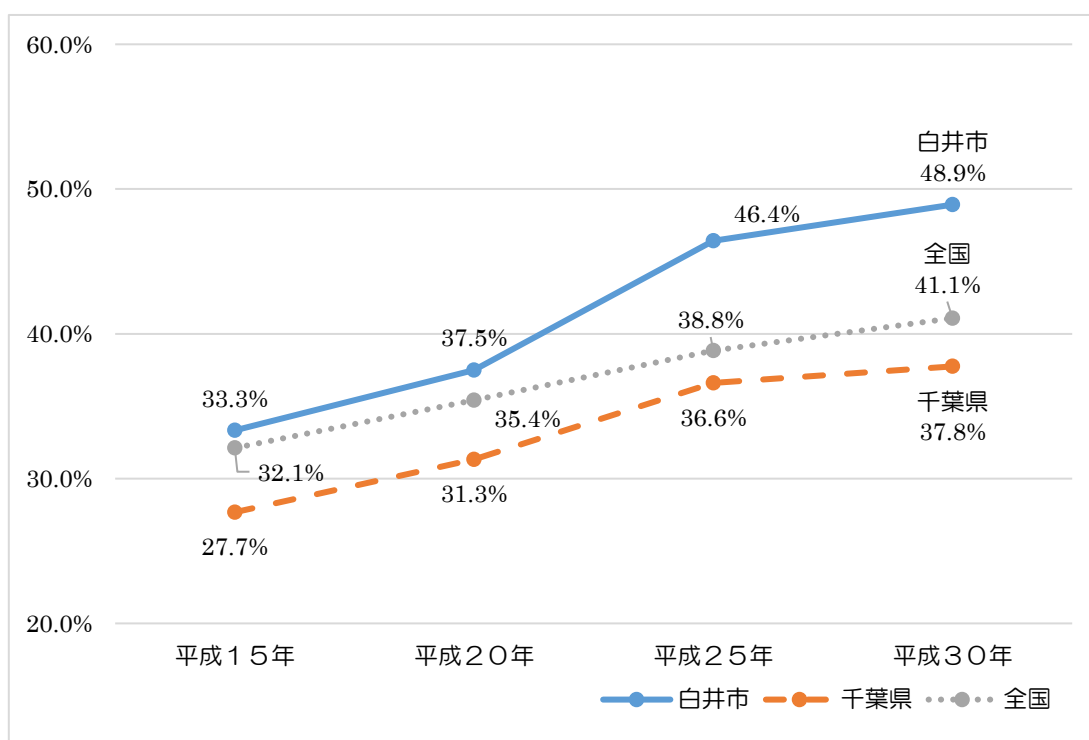
(4) 空き家のうち「その他住宅」の戸数の推移

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。



(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。



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。

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別荘及び賃貸並びに売却用の空家を除いた「その他の空き家」の総数に対する戸建の割合は、共同住宅とほぼ同数となり、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約7割であることから、戸建の空家への対応が課題となっています。



表1

※H27 調査委託の概要

調査時期：平成27年6月～7月

調査方法：調査員による市内全域調査

空き家の判断方法：外観による判断

判断基準：・郵便受けに新聞やダイレクトメールが大量にある。

・窓ガラスの破損がある。室内にカーテンや家具等がない。

・門から玄関までに雑草が繁茂しており、人の出入りの様子がない。

・電気メータが動いていない、取り外されている。

・販売、賃貸物件の表示がある。

表2 (H30住宅・土地統計調査による白井市の住宅の現状及び一戸建て空き家数)

白井市の住宅の現状

年度	住宅総数	戸建		共同住宅等		長屋等		その他	
		総数	率	総数	率	総数	率	総数	率
平成20年度	21,600	10,060	46.6%	8,870	41.1%	650	3.0%	0	0.0%
平成25年度	23,590	11,920	50.5%	9,360	39.7%	550	2.3%	20	0.1%
平成30年度	24,920	12,950	52.0%	9,130	36.6%	910	3.7%	20	0.1%

住宅・土地統計調査による「空き家」数

年度	空家総数	戸建		共同住宅等	
		総数	率	総数	率
平成20年度	2,000	550	27.5%	1,450	72.5%
平成25年度	1,680	520	31.0%	1,160	69.0%
平成30年度	1,860	600	32.3%	1,260	67.7%

(参考)白井市の空き家率

$$\frac{1,860 \text{ 戸 (空家総数)}}{24,920 \text{ 戸 (住宅総数)}} = 7.5\%$$

住宅・土地統計調査による「その他の空き家」数

年度	その他の空家総数	戸建		共同住宅等	
		総数	率	総数	率
平成20年度	750	350	46.7%	400	53.3%
平成25年度	780	390	50.0%	390	50.0%
平成30年度	910	460	50.5%	450	49.5%

戸建の空き家の多くは
賃貸・売却物件になっ
ていない。

住宅・土地統計調査による「その他の空き家」数のうち、腐朽・破損の状態数

年度	その他の空家総数	腐朽・破損有		腐朽・破損無	
		総数	率	総数	率
平成20年度	750	170	22.7%	580	77.3%
平成25年度	780	150	19.2%	670	85.9%
平成30年度	910	130	14.3%	780	85.7%

住宅・土地統計調査による空き家数のうち、腐朽・破損の状態数の住宅の種類による内訳

年度	腐朽・破損有の空家総数	戸建		共同住宅等	
		総数	率	総数	率
平成20年度	170	120	70.6%	50	29.4%
平成25年度	150	100	66.7%	20	13.3%
平成30年度	130	100	76.9%	30	23.1%

出典：総務省 住宅・土地統計調査（平成30年）

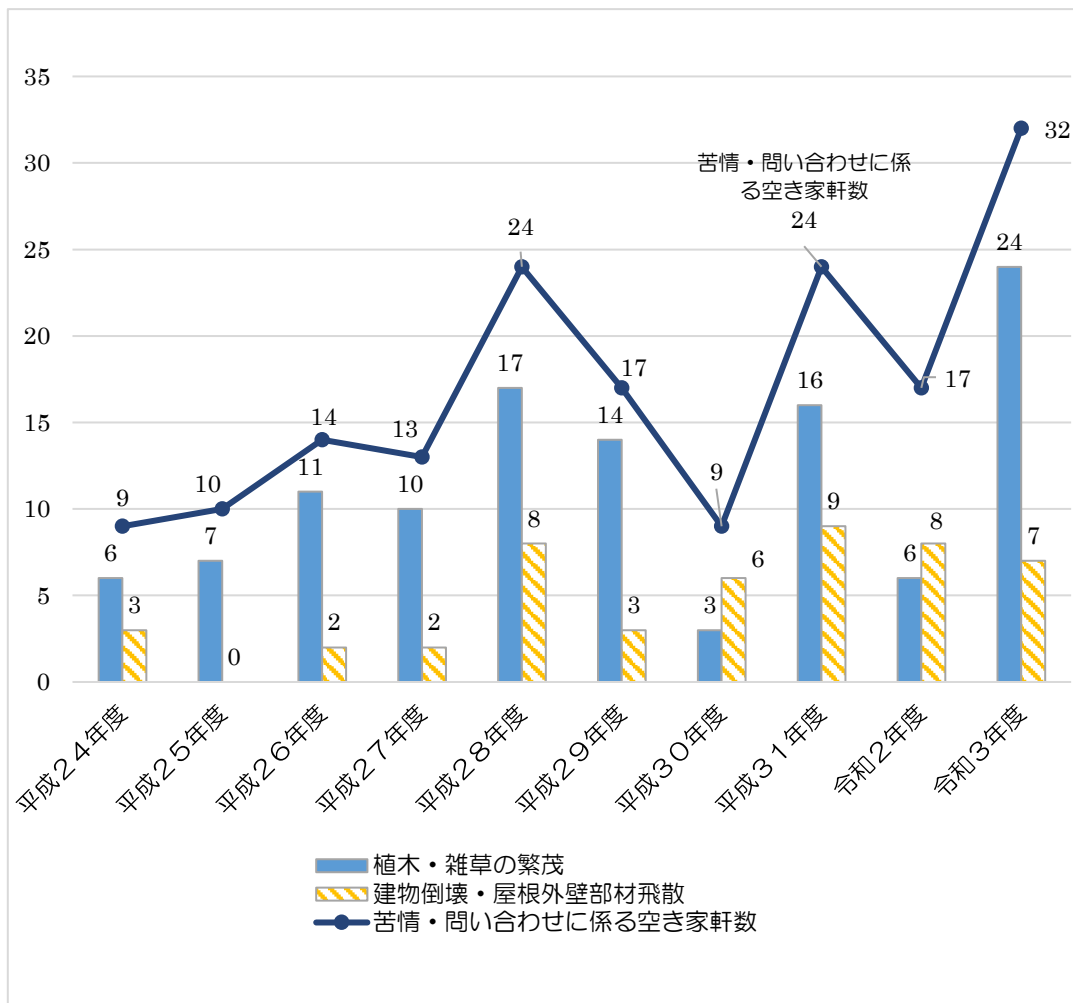
注：統計表の数値は四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。（「統計表利用上の注意」より抜粋）

4. 空き家に関する苦情・問い合わせの状況と重要性

白井市における空き家に関する問い合わせ件数は年々増加傾向にあり、その内容は植木・雑草の繁茂に関することが多くなっています。

これらの苦情や問い合わせがあった空き家については、原則、市で現地の状況を確認し必要に応じて空き家の所有者等に対して適正管理を依頼するなどの対応をしていますが、所有者等に連絡が取れない場合や、所有者等の事情により対応に至らない等によって、問題が長期化する事例も見受けられます。

しかし、市民等からの空き家の苦情・問い合わせは、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすような管理不全な空き家の早期発見、早期解決に役立つことから、本計画における空き家対策にとって、市民が市と連携・協働を行う重要な手段といえます。



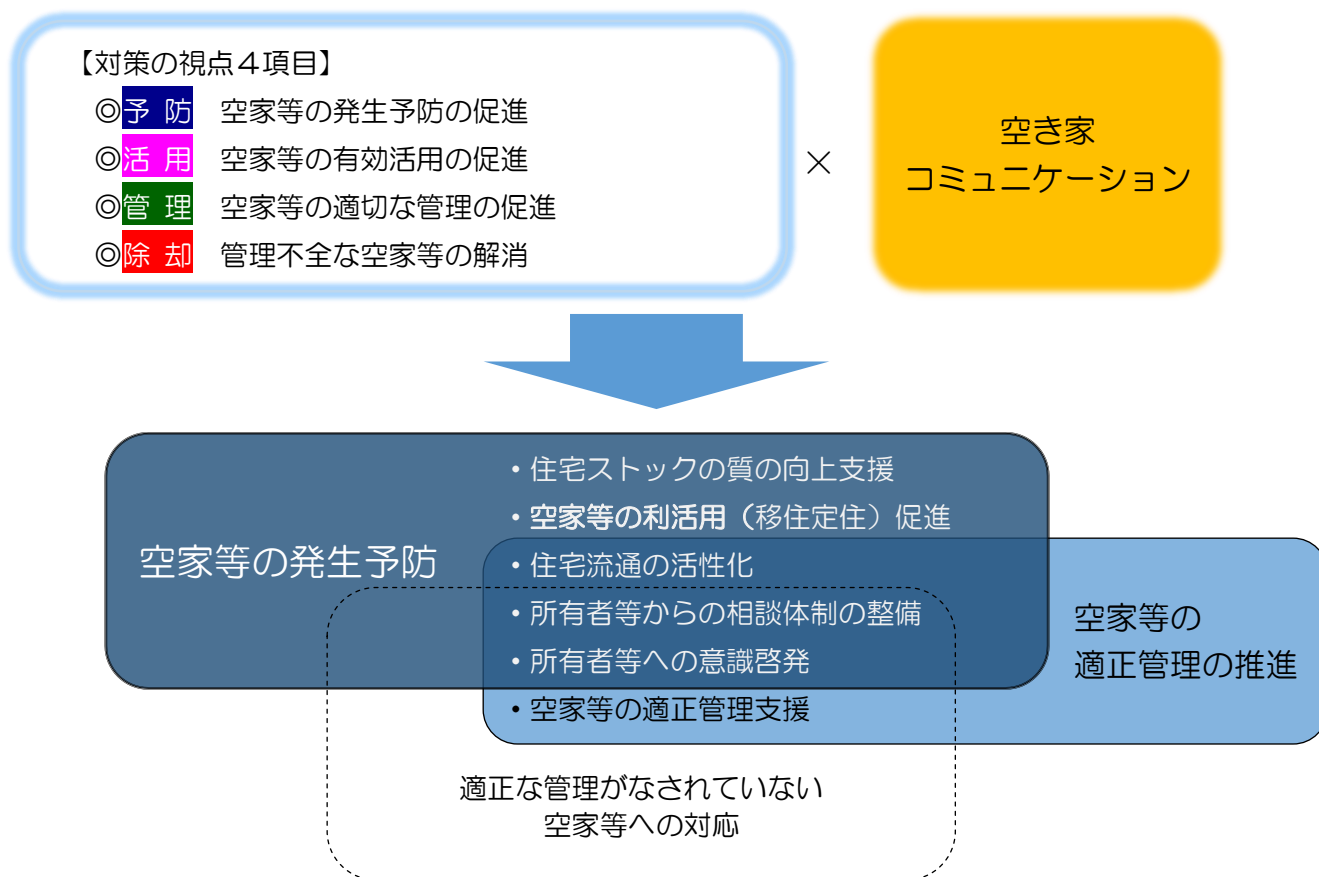
第3章 空家等に関する対策に関する基本的な方針

1. 空家等に関する対策に関する基本的な方針

白井市の空き家の現状と課題から、市が行う空家等の対策は、市民との連携・協働による市民参加を行うことが、総合的かつ計画的に実施するために重要です。

本計画における市民参加とは、所有者を含む市民一人一人が空き家問題について考え、行動することをいい、これらを空き家コミュニケーションと呼ぶこととします。

ついては、市の基本構想「ときめきと みどりあふれる 快活都市」の実現を目指し、対策の視点4項目及び空き家コミュニケーションによって、空家等の発生の予防により、空き家率の上昇を抑制することに重点を置くことを基本的な方針とします。



2. 空家等の調査に関する事項

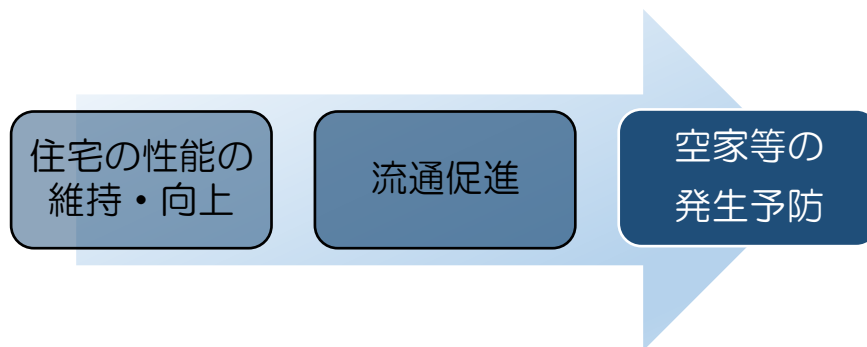
今後も、住宅・土地統計調査による全国・千葉県・白井市及び近隣市の空き家率の推移、空き家数の伸び率や空き家になっている住宅の内訳（賃貸用住宅・売却用住宅・二次的住宅・その他住宅）の推計値等の現状の把握を行うこととします。

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。

第4章 空家等に関する対策（発生予防・適正管理の推進）

1. 住宅ストックの質の向上支援 **予 防 活 用**

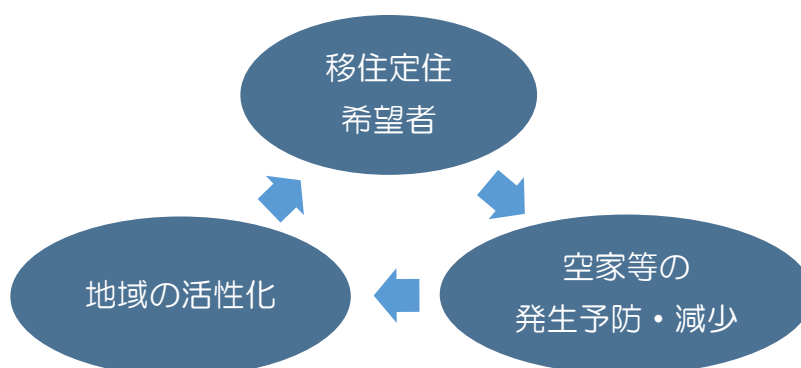
既存の住宅の性能の維持・向上がなされ、次の世代へのスムーズな引き継ぎや流通が促進されることにより空家等の発生予防を推進します。市では、住宅に関する各種支援制度を設けています。これらの支援制度の活用により、住宅の所有者等による住宅の性能の維持・向上を推進します。



2. 空家等の利活用（移住定住）促進 **予 防 活 用**

空家等の発生の予防のためには、空家等を相続や流通によって、新たな引き継ぎ手（移住定住希望者）に利活用され、地域の活性化に繋がる好循環を作り出すことが重要です。

市では、良質で豊富な住宅のストックを空家等の予備軍としてではなく、重要な資源としてとらえ、支援制度により移住定住を促進します。



3. 住宅流通の活性化・所有者等からの相談体制の整備 **予 防 活 用**

供給側である住宅ストックの質の向上、空家等の利活用の促進には、需要側である移住定住希望者と、その供給側を効率的に結び付ける仕組みが求められます。また、比較的市場価値が高いと思われる良質な空家等も所有者等の事情により市場に流通しないケースがあります。

市では、需要と供給をマッチングする仕組みづくりや売却や賃貸などの有効活用を考える所有者等が抱える諸問題に対応するため、各種団体と連携し体制の整備を進めます。

4. 所有者等への意識啓発 **予 防**

空家等は、法第3条において「空家等の所有者等は、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。

市では、市広報紙や市ホームページ、パンフレット等により、法の趣旨、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を周知することにより、空家等に対する問題意識を高め、空家等の発生を抑制します。

住宅の所有者等が行う「空き家コミュニケーション」の取り組みの例

- 住宅の所有者等は、その住宅の維持管理が困難になり、管理不全な空き家とならぬよう、相続・管理・売却等について家族と相談をしておきましょう。
- 相談できる家族等が身の回りに居ない場合には、親戚、友人、近隣住民などに空き家を委ねることができる関係の構築に努めましょう。
- 相談できる人が身の回りに居ない場合には、市や千葉司法書士会等の協定団体及び身近な銀行や不動産業者等に助言や相談を求め、管理不全な空き家とならぬよう努めましょう。
- 所有者等が単身世帯の場合は、不測の事故等を想定し、近隣住民などに見回り等の防犯や掃除・草刈り等の衛生管理を一時的に依頼できる関係の構築に努めましょう。
- 空き家の相続人等は、相続登記を速やかに行うと共に、居住・賃貸・売却等活用方法を検討し、やむを得ず空き家の状態で所有する場合は、居住者と同等の維持管理を計画し、適切に実行するよう努めましょう。

※所有者等への意識啓発の内容例

誰もが空き家の所有者になる可能性があります。

- ・親が亡くなり実家を相続した。
- ・親が施設に入所することになった。
- ・子供が独立し、広すぎる一軒家からマンションに住み替えた。 等

空き家を放置すると・・・

- ・建物の劣化が進む。多額の修繕費用が必要になる。
- ・建物への不審者侵入、放火、ごみの不法投棄が発生。
- ・建物に起因する事故の発生、損害賠償請求。 等

空き家化を予防するには・・・

- ・誰も住まなくなった時のことを家族等と決めておく。
（相続、管理の方法、売却、解体、賃貸等）
- ・現在の登記を確認しておく（相続登記はなされているか） 等

空き家の所有者になったら・・・

- ・定期的な点検、除草や植木の剪定、修繕を実施する。
- ・となり近所の方とのコミュニケーションをとる。
- ・今後どうするかの方針決定をすみやかに行う
（管理の方法、売却、解体、賃貸等） 等

5. 空家等の適正管理支援 **活 用** **管 理** **除 却**

相続等による所有者意識の希薄化や経済的・時間的・距離的な理由、適正管理をするための情報不足等、所有者等が空家等を適正に管理できない状況になる理由は様々なものが挙げられます。

また、発生した空家等については、その所有者等が適正管理すると同時に、将来どのように活用するのか、活用が困難なものについては除却等を含めて検討し実際に行動することが必要となります。

市では、空家等が所有者等により適正に管理されるように、不動産や法律の専門的な知識を有する団体等と連携し十分な情報提供を行います。

第5章 適正な管理がなされていない空家等への対応

1. 空家等の適正な管理を促す文書等の送付 **活用** **管理** **除却**

市は、市民等からの情報提供等に基づき、適正な管理がなされていない空家等の所有者等に対して、その状態の改善を依頼する文書等の送付により適正な管理を促します。

改善が見られない場合は、必要に応じて、法第9条第2項の規定による当該空家等への立入調査や法第12条の規定による助言、当該空家等が特定空家等に該当するかどうかの判断等を行います。

市民等が行う「空き家コミュニケーション」の取り組みの例

- ・管理不全な空き家が発生させないための予防策や、発生した場合の対応策について、身近な生活環境を守るために近隣同士で、日頃から協議検討に努めましょう。

2. 特定空家等の判断 **活用** **管理** **除却**

空家等が特定空家等に該当するかどうかの判定は、令和4年4月1日から運用を開始した「白井市特定空家等判定基準」に基づき、庁内関係課で慎重に判定し、その判定結果を白井市空家等対策協議会で「判定及び措置の方針その他必要な事項」を協議したうえで、判断等を行います。なお、「白井市特定空家等判定基準」は本計画とは別に定めています。

※ガイドライン「特定空家等」の判断の参考となる基準の概要

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 等
 - 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 等
 - (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
 - ・屋根の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 等
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 等

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影響を及ぼしている。
- (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。

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) 適切に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や工作物の形態意匠等の制限に著しく適合し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。 等
- (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の状態である。
 - ・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。 等

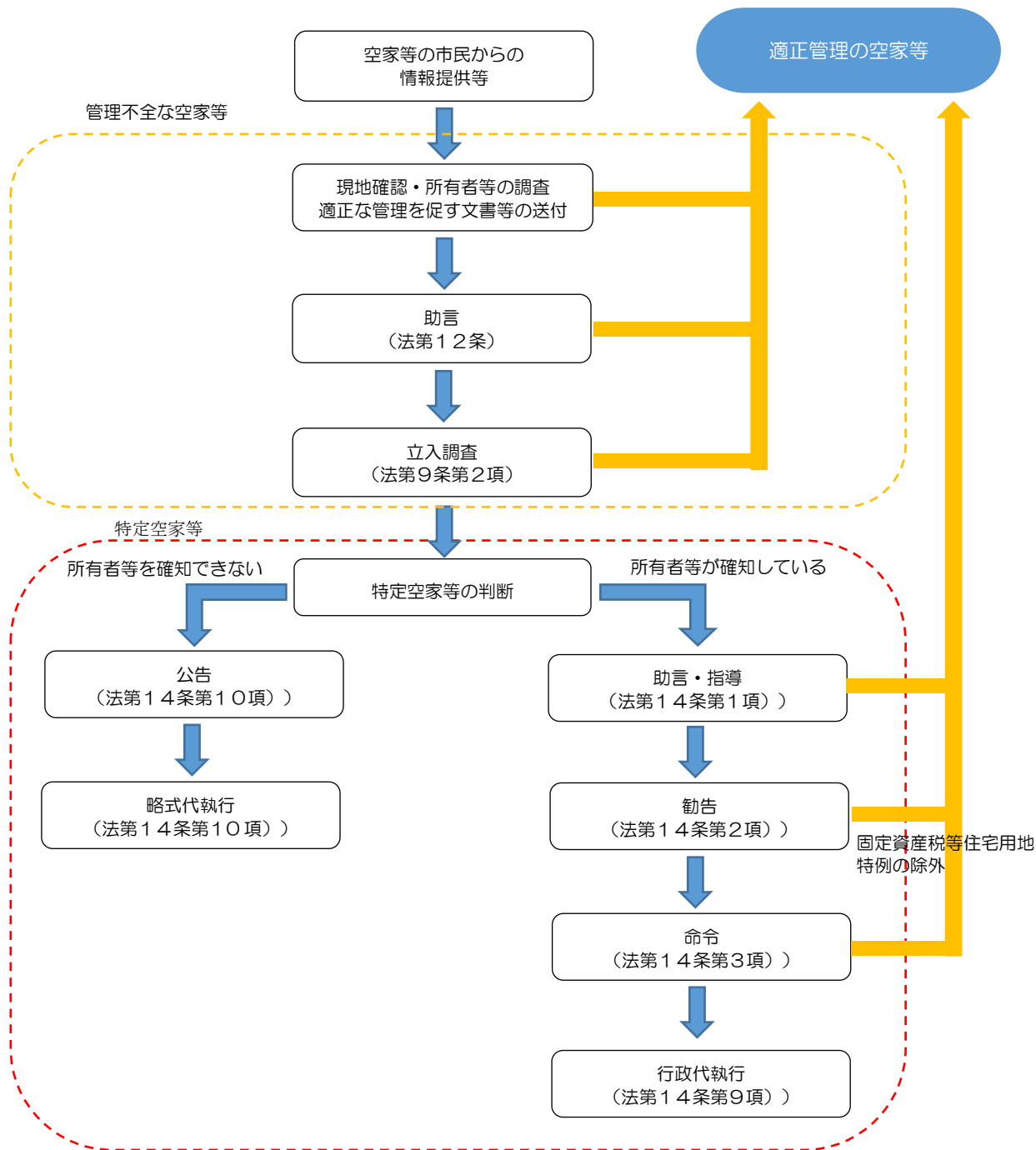
その他周辺の
生活環境の保
全を図るため
に放置するこ
とが不適切で
ある状態

- (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。 等
- (2) 空家等に住みついた動物などが原因で、以下の状態にある。
 - ・動物のふん尿その他汚物の放置により、臭気が発生し、近隣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、近隣住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 等
- (3) 建築物等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。 等

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の生活環境の保全を図るための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。



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

1. 所有者等の協力

本計画は、個人の財産である建築物等を対象としていることから、所有者等の協力が不可欠です。市は、本計画及びに本計画に基づく空家等への対策について周知に努めます。

2. 庁内連携及び関係行政団体との連携

空家等への対策は、防災、防犯、衛生、景観、福祉、税務のほか各種法令等の様々な側面があることから、庁内の関係部局及び関係行政団体（警察、消防等）が連携し、総合的に施策を推進することとします。

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
- 特定空家等の判定基準の作成及び改定に関する事項
- 特定空家等の判定及び措置の方針その必要な事項

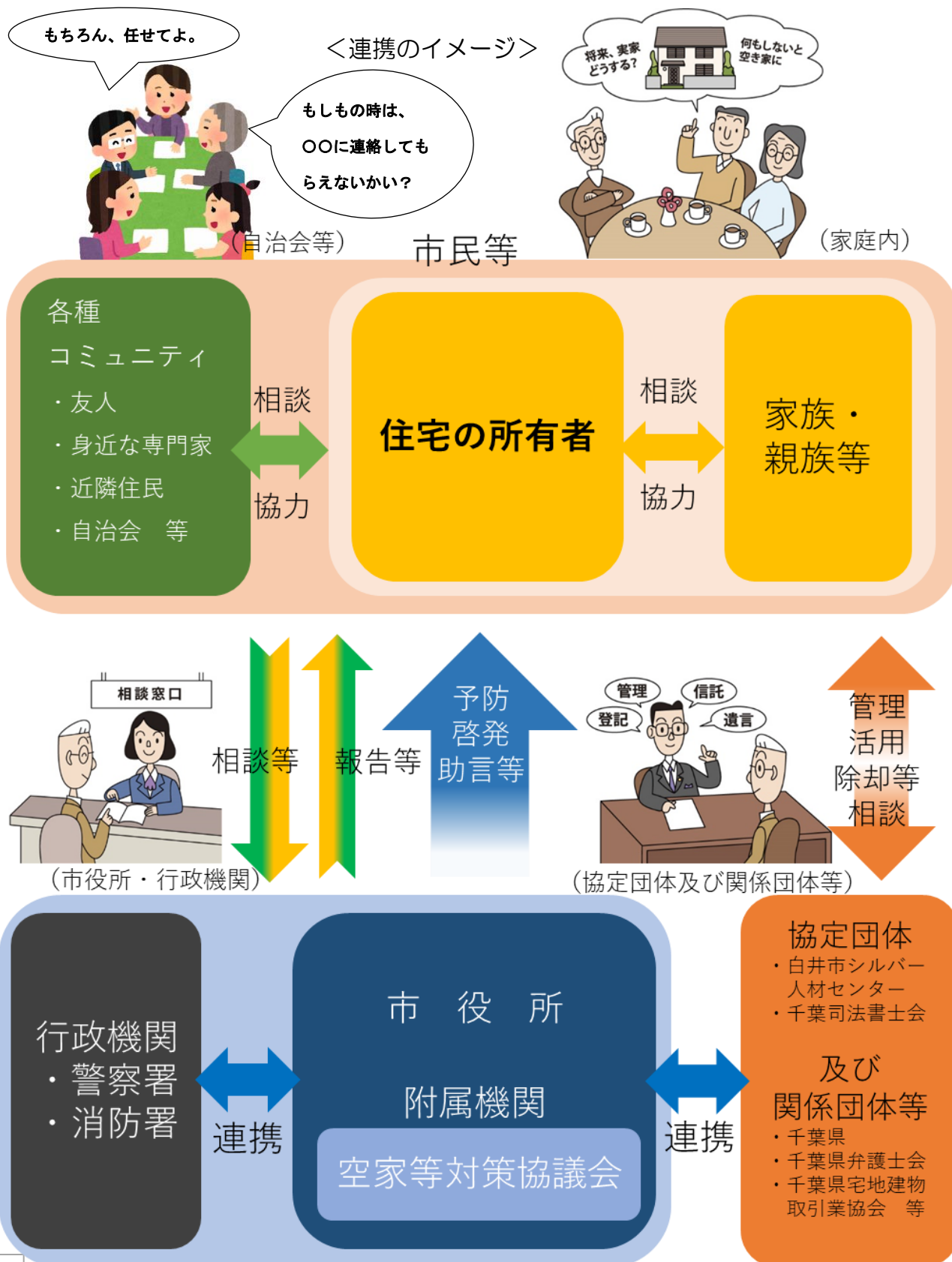
本協議会の概要・委員名簿・開催結果等は市ホームページの専用ページから最新の情報が確認できますので、スマートフォン等で下記の QR コードを読み取ってください。



5. 住宅又は空家等の所有者とその周囲の人たちによる連携の体制

(空き家コミュニケーションの例)

所有者が抱える様々な問題解決については、市役所のほか、家族、親戚、友人、近隣住民、各種団体等へ相談・連携できる体制の構築に努めます。



資料編

目 次

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）・・・・・・・・23
2. 空家等に関する相談受付窓口・・・・・・・・・・・・・・・・30
3. 空家等への対策に関する庁内連携体制と取組み状況・・・・・・・・31
4. 各種団体との連携・・・・・・・・・・・・・・・・33
5. 千葉県並びに県内市町村等との連携・・・・・・・・34

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1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10条第2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2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。

（空家等の所有者等の責務）

第3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。

（市町村の責務）

第4条 市町村は、第6条第1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5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。

- （1）空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- （2）次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項

- (3) 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6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。
 - (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
 - (2) 計画期間
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - (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（以下「空家等の跡地」という。）の活用
の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条
第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第1
0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
 - (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
 - (9) 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7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2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8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9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14条第1項から第3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5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2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2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10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って氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、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11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13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12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13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14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の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5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3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3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3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6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3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23年法律第43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3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1項の助言若しくは指導又は第2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3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3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3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3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14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15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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5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。

2. 空家等に関する相談受付窓口

空家等に関する相談受付窓口	都市建設部 建築宅地課
---------------	-------------

東庁舎2階31番窓口での受付のほか、電話等による相談も受け付けています。

○連絡先：047-492-1111（内線3714・5）

○市ホームページ「空家等は適切に管理しましょう」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。



（主な掲載内容）

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法について
- ・空家等、特定空家等とは
- ・所有者等の責任について（民法の抜粋）
- ・これから空き家を所有する可能性がある方へ
- ・空き家や宅地に関する無料相談について（千葉県HPへリンク）
- ・不動産取引の価格情報（国土交通省 土地総合情報システムへリンク）
- ・相続登記・法律相談窓口の案内（千葉司法書士会）
- ・市内の不動産会社の相談窓口の案内（白井市商工会）
- ・管理業務等相談窓口の案内（白井市シルバー人材センター）

3. 空家等への対策に関する庁内連携体制と取組み状況

○庁内連携体制（令和4年4月1日現在）

空家等対策計画に関すること	都市建設部 建築宅地課
空家等の発生の防止、市民への啓発に関すること	
空家等に関する庁内の調整に関すること	
空家等の所有者等への適正管理の依頼に関すること	市民環境経済部 市民活動支援課
	市民環境経済部 環境課
特定空家等に関すること	市民環境経済部 市民活動支援課
その他空家等に関すること	都市建設部 建築宅地課
	その他関係部局

○庁内の取組み状況

本編第4章に關係する取組み

1. 住宅ストックの質の向上支援 **予 防 活 用**

【具体的な施策・事業】 []内は担当課略称

木造住宅耐震診断無料相談会 [建宅]	千葉県建築士事務所協会の専門相談員が市民の相談を受け付けます。（年6回開催、予約制）
耐震診断・改修工事補助金 [建宅]	診断費及び工事費の一部を補助します。
危険コンクリートブロック塀対策事業補助金 [建宅]	沿道の高さ1.2mを超える危険なコンクリートブロック塀の除去工事費の一部を補助します。
住宅用省エネルギー設備等導入促進事業補助金 [環境]	家庭用燃料電池システム、窓の断熱改修等の設置費の一部を補助します

2. 空家等の利活用（移住定住）促進 **予 防 活 用**

【具体的な施策・事業】 []内は担当課略称

親元同居近居支援補助金 [建宅]	市内在住の親世帯と同居・近居を目的に転入した子世帯へ住宅購入費の一部を補助します。
若い世代定住促進支援金 [秘書]	教育資金に係る融資等を受け、大学卒業後も引き続き当市に定住する方に補助します。
マイホーム借上げ制度（JTI）の紹介 [建宅]	50代以上が所有する住宅の借上げ、子育て世帯等へ転貸する制度を紹介します。



担当課への直通連絡先 [建宅]401-4675 [環境]401-5409 [秘書]401-6913

3. 住宅流通の活性化・所有者からの相談体制の整備

予 防 活 用



【具体的な施策・事業】 []内は担当課略称

空家等の対策に関する協定 [建宅] (千葉司法書士会との協定)	所有者の相談体制の整備 法律、相続人関係、相続財産管理人選任申立関係、利活用等
市HPでの不動産取引情報掲載	国交省土地総合情報システムで取引価格の目安を知ることができます。

4. 所有者への意識啓発

予 防

【具体的な施策・事業】

固定資産税の納税通知書による啓発	空家の適正管理を依頼する文言を掲載
終活支援講座での啓発	受講生へのチラシ配布
死亡届提出時の啓発	届出者へのおくやみガイドブック配布
関係課及び各駅前センターでの啓発	各窓口でチラシの配架
市HPでの所有者責任情報掲載	民法第717条、第940条を例示

5. 空家等の適正管理支援

活 用 管 理 除 却



【具体的な施策・事業】 []内は担当課略称

空き家等の適正な管理の推進に関する協定 (白井市シルバー人材センター) [建宅]	見回り、点検、除草、樹木の剪定、清掃、換気等の請負業務
ふるさと納税	お礼の品として空き家見回りサービス

本編第5章に係る取組み

1. 空家の適正な管理を促す文書等の送付

活 用 管 理 除 却

【具体的な施策・事業】

空家等に関する相談受付	所有者及び近隣住民からの相談窓口一元化
改善を促す文書等の送付	現地確認のうえ、文書の送付を行う。

2. 特定空家等の判断

活 用 管 理 除 却

【具体的な施策・事業】

判定基準	令和4年4月1日から運用開始
------	----------------

担当課への直通連絡先 [建宅]401-4675

4. 各種団体との連携

空き家等の適正な管理の推進に関する協定		公益社団法人白井市シルバー人材センター
協定の目的	・相互に連携、協力し、空き家等が管理不全の状態とならないよう適正な管理を進めることにより、良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与すること。 ※空き家等：市内に所在する建築物及び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（空き家等の適正な管理の推進に関する協定書第2条第1号）	
市が行う業務	・空き家等の所有者等から空き家等の管理の相談を受けた場合は、白井市シルバー人材センターの業務を紹介する。 ・市広報紙、ホームページなどにより、白井市シルバー人材センターが行う管理業務の広報に努める。	
白井市シルバー人材センターが行う業務	・空き家等の所有者等との契約により、空き家等の見回り、外観点検、除草、樹木の剪定、清掃、換気、状況報告などの業務を行う。 （市外在住の所有者は、ふるさと納税による依頼も可能）	

空き家等の対策に関する協定書		千葉司法書士会
協定の目的	・相互に連携、協力し、空き家等が管理不全の状態とならないよう空き家等の対策を進めることにより、良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与すること。 ※空き家等：市内に所在する建築物及び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（空き家等の適正な管理の推進に関する協定書第2条第1号）	
市が行う業務	・空き家等の所有者等から空き家等の管理の相談を受けた場合は、千葉司法書士会の業務を紹介する。 ・市広報紙、ホームページなどにより、千葉司法書士会が行う相談業務の広報に努める。	

千葉司法書士会 が行う業務	・ 空き家等の所有者等との契約により、空き家等に関する法律相談、相続人の調査・特定及び相続登記、相続財産管理人選任申立書等の作成、空き家の利活用・跡地利用等に関する各種契約内容の相談などの業務を行う。 ※30 分間無料相談（担当司法書士事務所にて）を受ける場合には、 白井市に事前に相談が必要となる。
--------------------------	---

※今後、不動産や法律の専門的な知識を有する団体との連携を検討します。

5. 千葉県並びに県内市町村等との連携

千葉県では、住生活基本法（平成18年法律第61号）において定められた、住宅関係者の責務と相互の連携及び協力に関する努力義務を踏まえ、地方公共団体等の公的機関を始め、住宅関連事業者等が相互に連携・協働を強化するための場として「千葉県すまいづくり協議会」及び専門部会として「空家等対策専門部会」を設置しています。

当市は、協議会委員として参加し、千葉県並びに他市町村及び関係団体と共に空家等状況及び空家等対策に関する情報を収集し、空家等対策の実施などについて検討をおこなっています。



白井市空家等対策計画に関するお問い合わせは
白井市役所 都市建設部 建築宅地課 建築班
TEL 047-492-1111