

白井市空家等対策計画（概要版）

平成30年2月

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、こうした管理不十分な空き家によって、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。

このような状況を踏まえ、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、「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27年5月26日に全面施行されました。

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画の作成が重要とされているところです。

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。

3. 計画期間

本計画の期間は、平成30年度から平成34年度までの5年間とします。ただし、空き家に関する状況の変化や、各対策の効果の検証結果を踏まえ、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ます。

※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

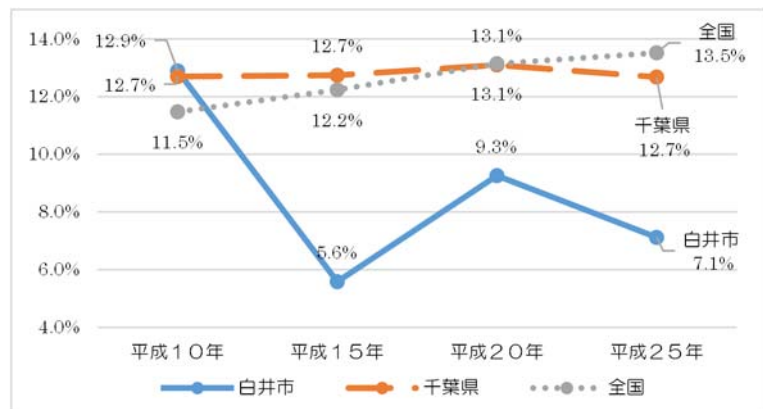
※空き家

「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。住宅・土地統計調査等による「空家」は、必ずしも「空家等」に該当するものではないため、「空き家」と表記しています。

第2章 白井市の現状

1. 住宅・土地統計調査（総務省）による空き家率の推移

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。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。



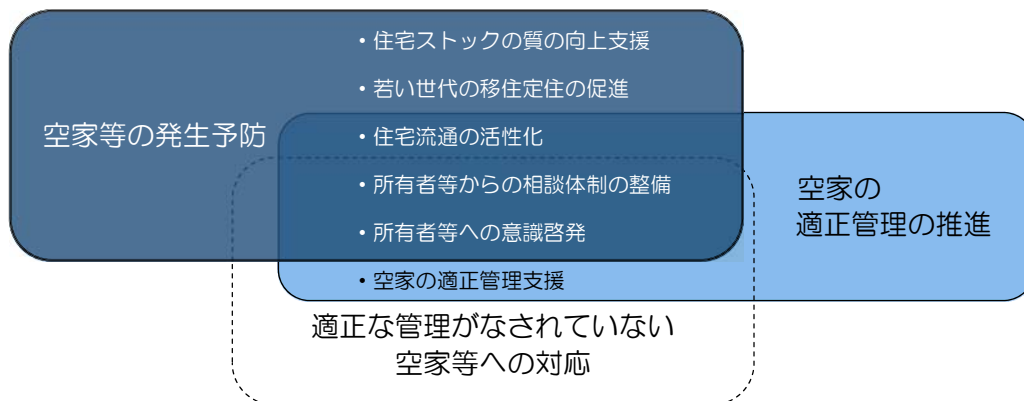
2. 平成27年度委託調査による空き家の現状

白井市では市内の一戸建ての住宅の空き家の全体像を把握するため、平成27年度に業務委託による調査を実施しました。調査の結果は、一戸建ての住宅の総数11,547戸に対し空き家数は1,96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

住宅・土地統計調査による白井市における空き家率は、全国や千葉県よりも低い値となっていますが、今後の空き家率の上昇を抑制するため、空家等の発生を予防することに重点を置く対策を講じることとします。また、発生した空家等に対しては、適正な管理がなされるような対策を進めます。



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

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. 若い世代の移住定住の促進

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、支援制度により若い世代の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

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

空家等は、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、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。

5. 空家等の適正管理支援

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

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、法の規定による当該空家等への立入調査や助言、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。

2. 特定空家等の判断

空家等が特定空家等に該当するかどうかの判断は、「「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）」に基づき「千葉県特定空家等判断のための手引き」を参考として、判断するものとします。また、判断基準は、必要に応じてこの計画とは別に定めることとします。

3. 法に基づく措置

市は、特定空家等の所有者等に対して、法に基づき、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

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

空家等への対策は、防災、防犯、衛生、景観、法務、税務等の様々な側面があることから、庁内の関係部局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

今後、空家等に関する状況の変化や、各対策の効果の検証結果を踏まえ、本計画の見直しや特定空家等に該当するか否かの判断、空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、特定空家等に対する措置の方針を協議する場として、必要に応じて、法第7条第1項に基づく協議会の設置を検討します。

元号の表記について

元号については、平成31年（2019年）5月1日に改元することとされていますが、計画策定時点において、新元号が決定されていないことから、本計画では「平成」を用いています。そのため、新元号に移行した後の年の表記は、新元号による年の表記に読み替えることとします。



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 環境建設部 建築宅地課 建築班
TEL 047-492-1111