

素案

白井市空家等対策計画

平成30年2月策定

（令和 年 月改定）



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. 若い世代の移住定住の促進 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

予防 **活用** **管理** **除却**

1. 所有者等の協力..... 21

2. 庁内連携..... 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. 市民と行政の役割分担や連携による参加・協働の体制..... 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。

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（約41.07%）を超えています。

このような状況を踏まえ、適正に管理されていない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2月に「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（基本指針）」で、市町村、都道府県、国の役割をそれぞれ明確にするとともに、空家等対策計画についての基本的な考え方を示し、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ました。

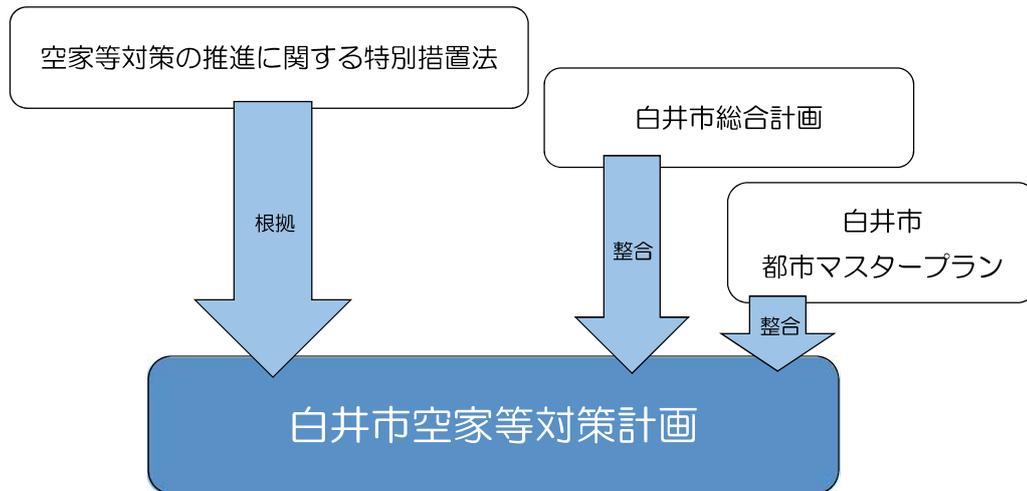
その後の取組状況や地方公共団体からの要望等を踏まえ、空き家対策を強力に推進するため、令和3年6月に基本指針とガイドラインの改定がなされました。

これにより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。

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します。



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、住宅・土地統計調査の結果等による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」「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。

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。）

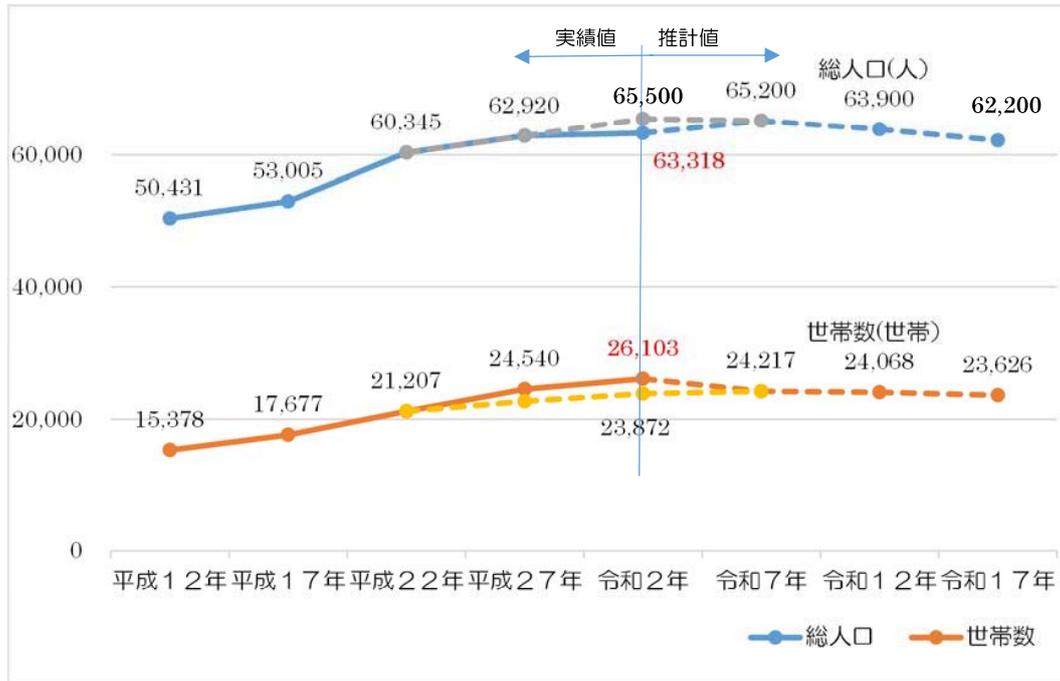
特定空家等（法第2条第2項）

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））

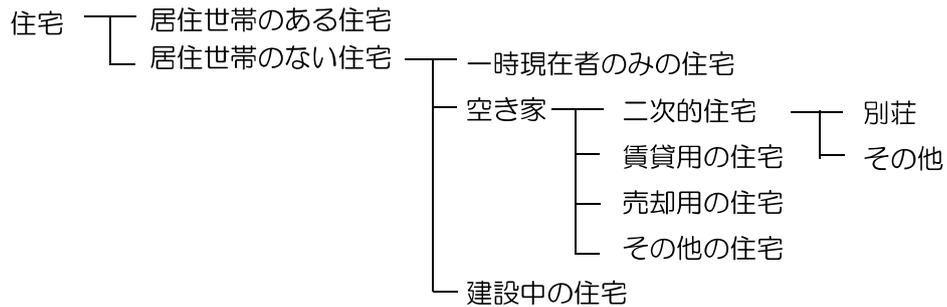
白井市の人口は平成32年にピークを迎え、6万5,500人となり、その後減少していく見込みです。それに対し、世帯数は平成37年にピークを迎え、2万4,217世帯となり、その後減少していく見込みです。



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

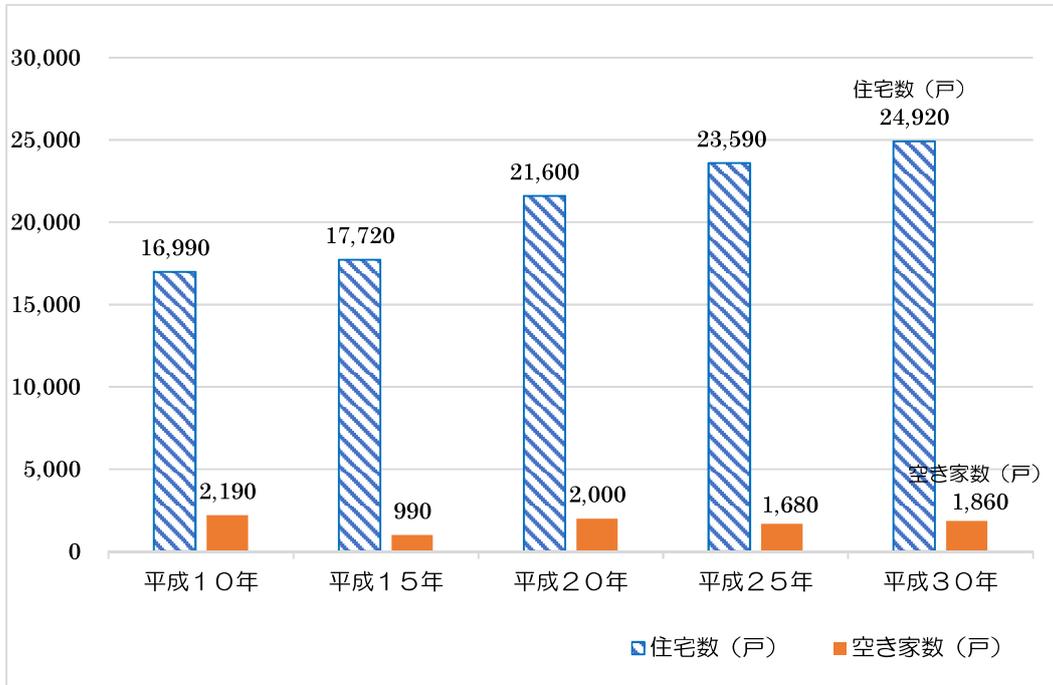
住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地などの実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。なお、本調査は抽出調査であり、結果の数値は推計値です。



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用される住宅で、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		上記以外の方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）	

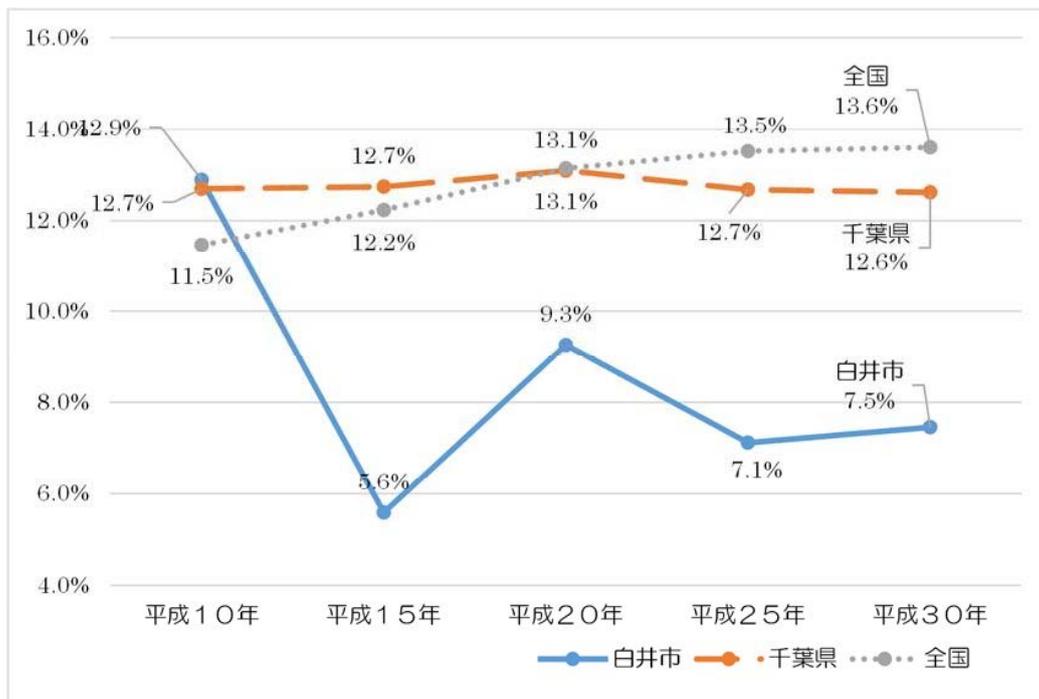
(2) 総住宅数・空き家数の推移

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。



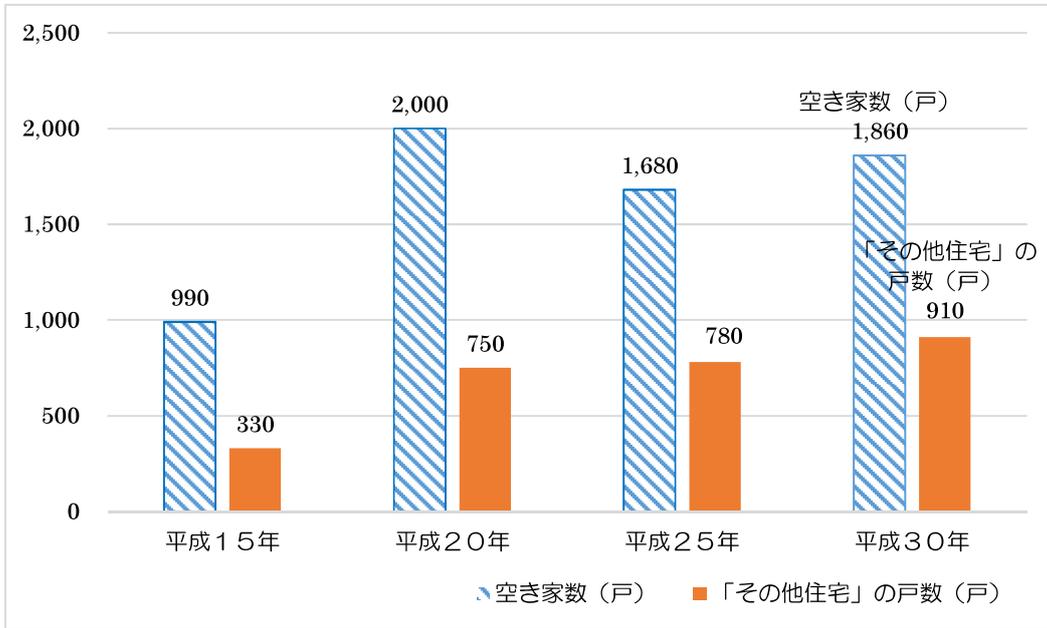
(3) 空き家率の推移

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。



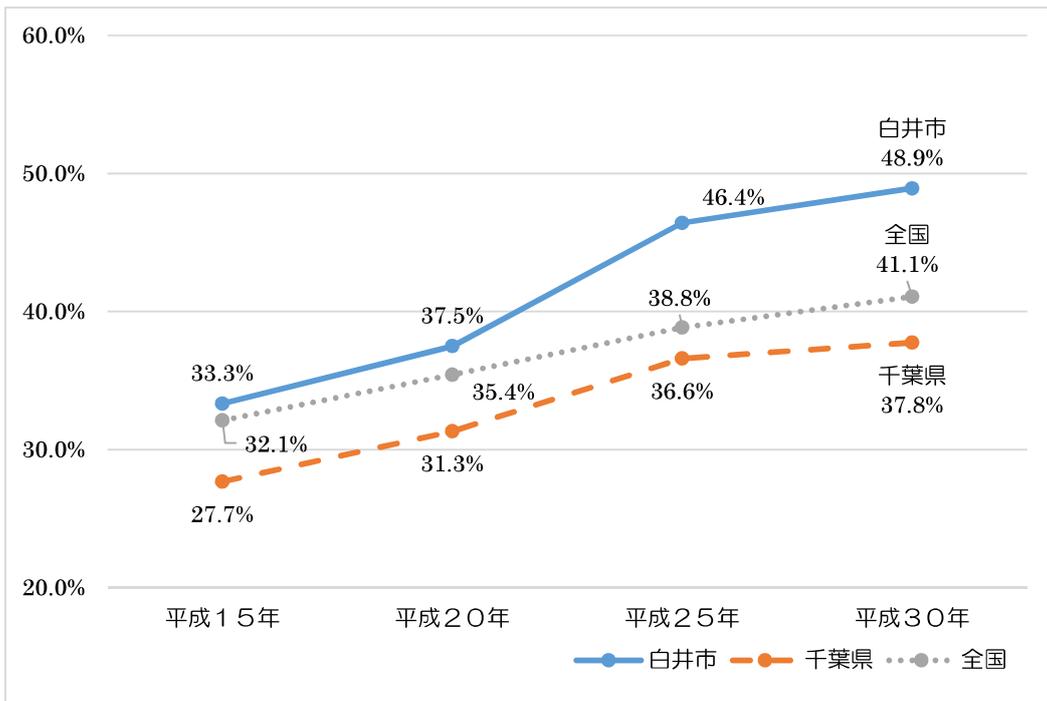
(4) 空き家のうち「その他住宅」の戸数の推移

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3年9月）までに除却や居住が確認できたものを除くと106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

<p>※H27 調査委託の概要</p> <p>調査時期：平成27年6月～7月</p> <p>調査方法：調査員による市内全域調査</p> <p>空き家の判断方法：外観による判断</p> <p>判断基準： <ul style="list-style-type: none"> ・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。 </p>
--

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%

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

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%

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

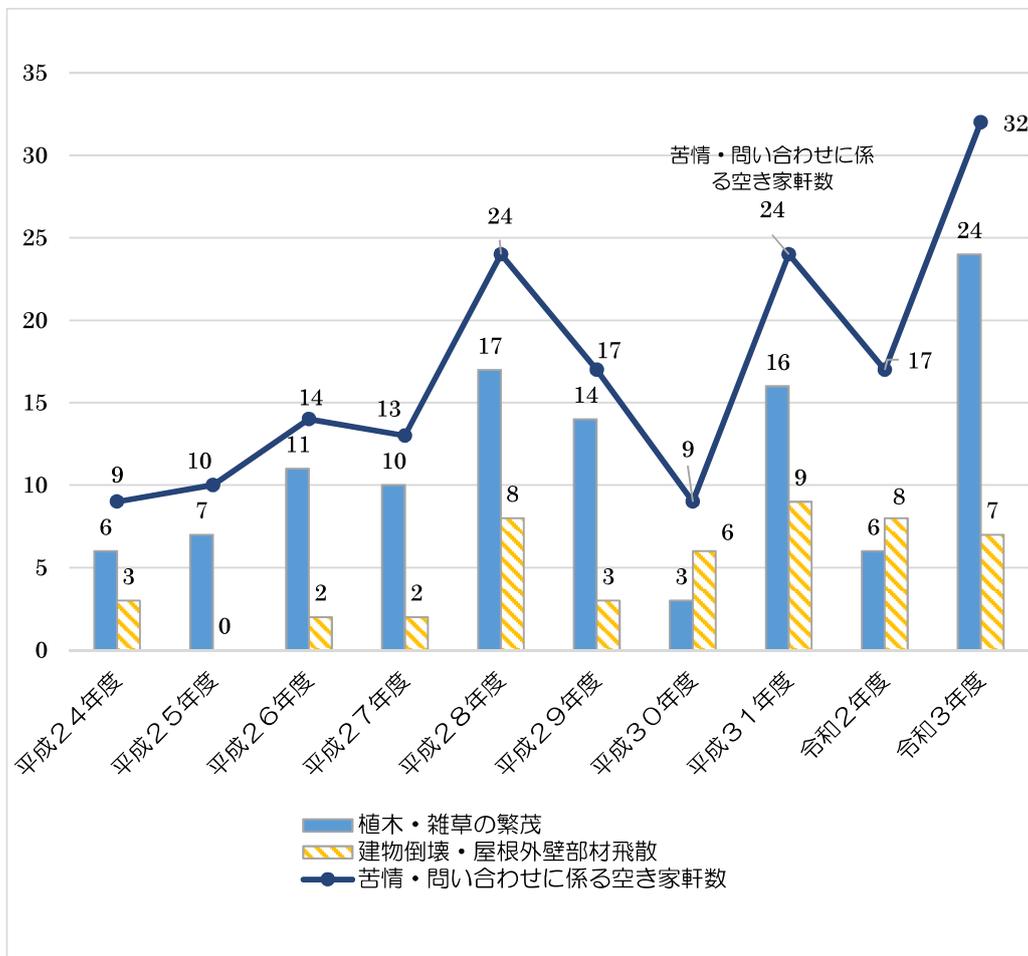
一致しません。（「統計表利用上の注意」より抜粋）

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不適切な管理となっている空き家の早期発見、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。

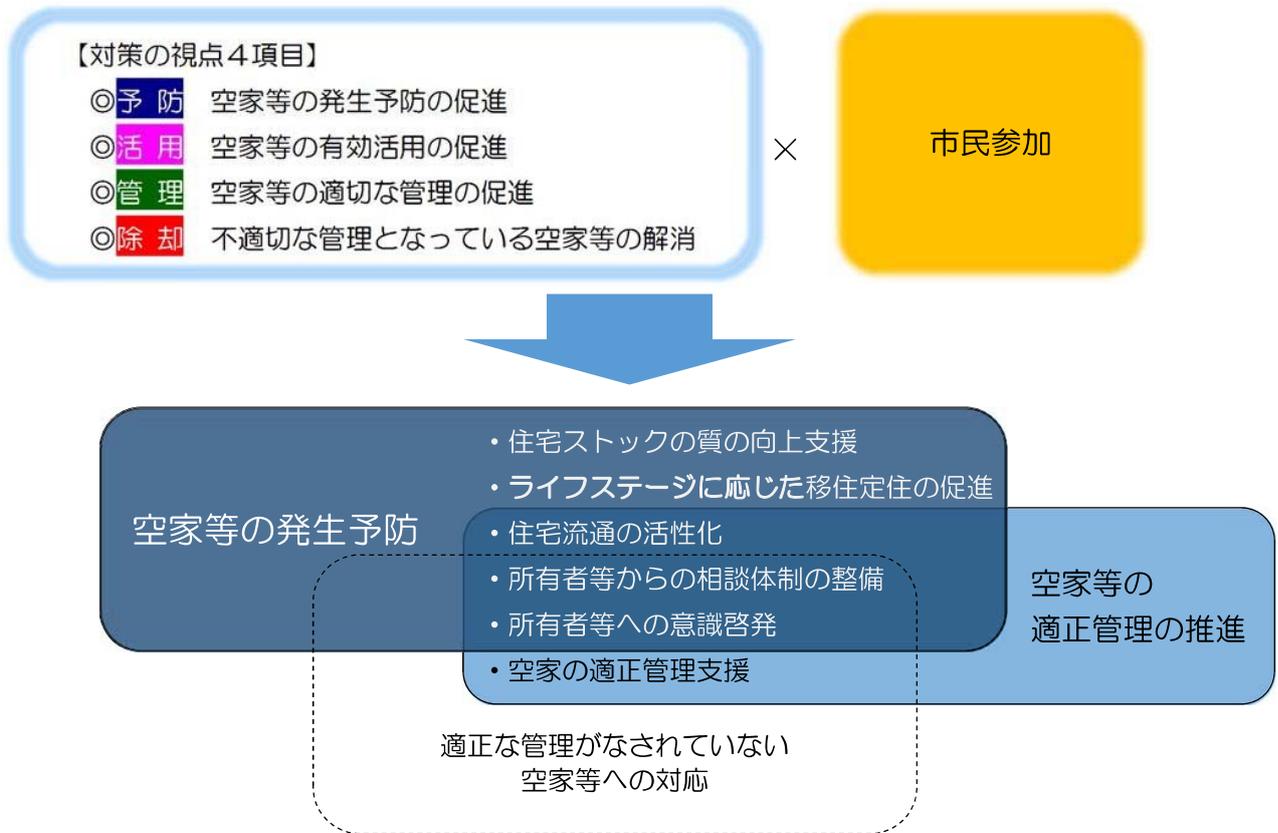


第3章 空家等に関する対策に関する基本的な方針

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。

ついでに、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項目及び市民参加によって、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

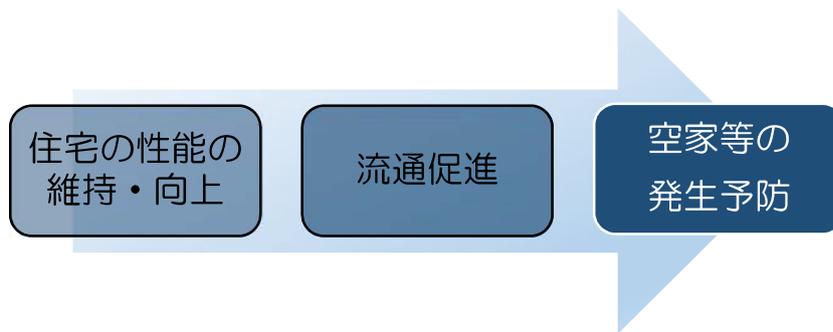
今後も、住宅・土地統計調査による全国・千葉県・白井市及び近隣市の空き家率の推移、空き家数の伸び率や空き家になっている住宅の内訳（賃貸用住宅・売却用住宅・二次的住宅・その他住宅）の推計値等の現状の把握を行うこととします。

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。

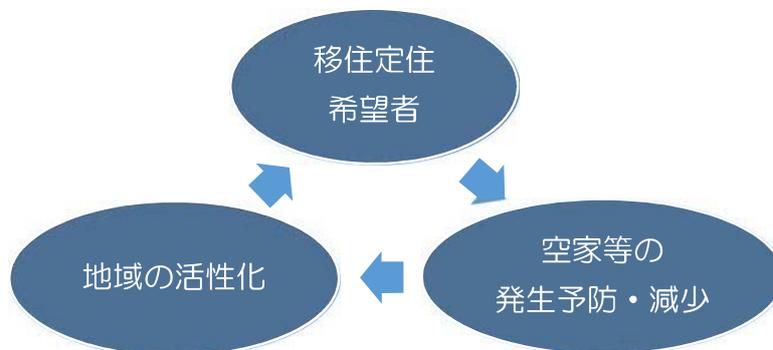


2. ライフステージに応じた移住定住の促進 **予 防 活 用**

空家等の発生の予防のためには、**住宅ストックの引き継ぎや流通の促進が重要です。**その引き継ぎ手は、若い世代や各ライフステージに適した住宅を求める入居希望者です。

これらの方々に移住定住を促進し、白井市が選ばれることにより、地域が活性化し新たな次の引き継ぎ手を呼び込むという好循環を作り出すことが、空家等に関する対策だけでなく、持続可能な行政運営には不可欠となります。

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、需要側である引き継ぎ手となる若い世代や各ライフステージに適した住宅を求める入居希望者の定住移住の促進とともに、その供給側と需要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市民参加（参加・協働）の取り組みの例 「空き家コミュニケーション」

- 住宅等の所有者は、その住宅の維持管理が困難になり、その後不適切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く。
- 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を構築しておく。
- 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、不適切な空き家とならぬよう努める。
- 所有者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を構築しておく。
- 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する。なお、やむを得ず空き家の状態で所有する場合は、所有者と同等の維持管理等を計画・実行し、不適切な管理の空き家とならぬよう努める。

※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。

市民等が行う市民参加（参加・協働）の取り組みの例 「空き家コミュニケーション」

- ・町内会等においては、区域内において不適切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、日頃から協議検討に努める。

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

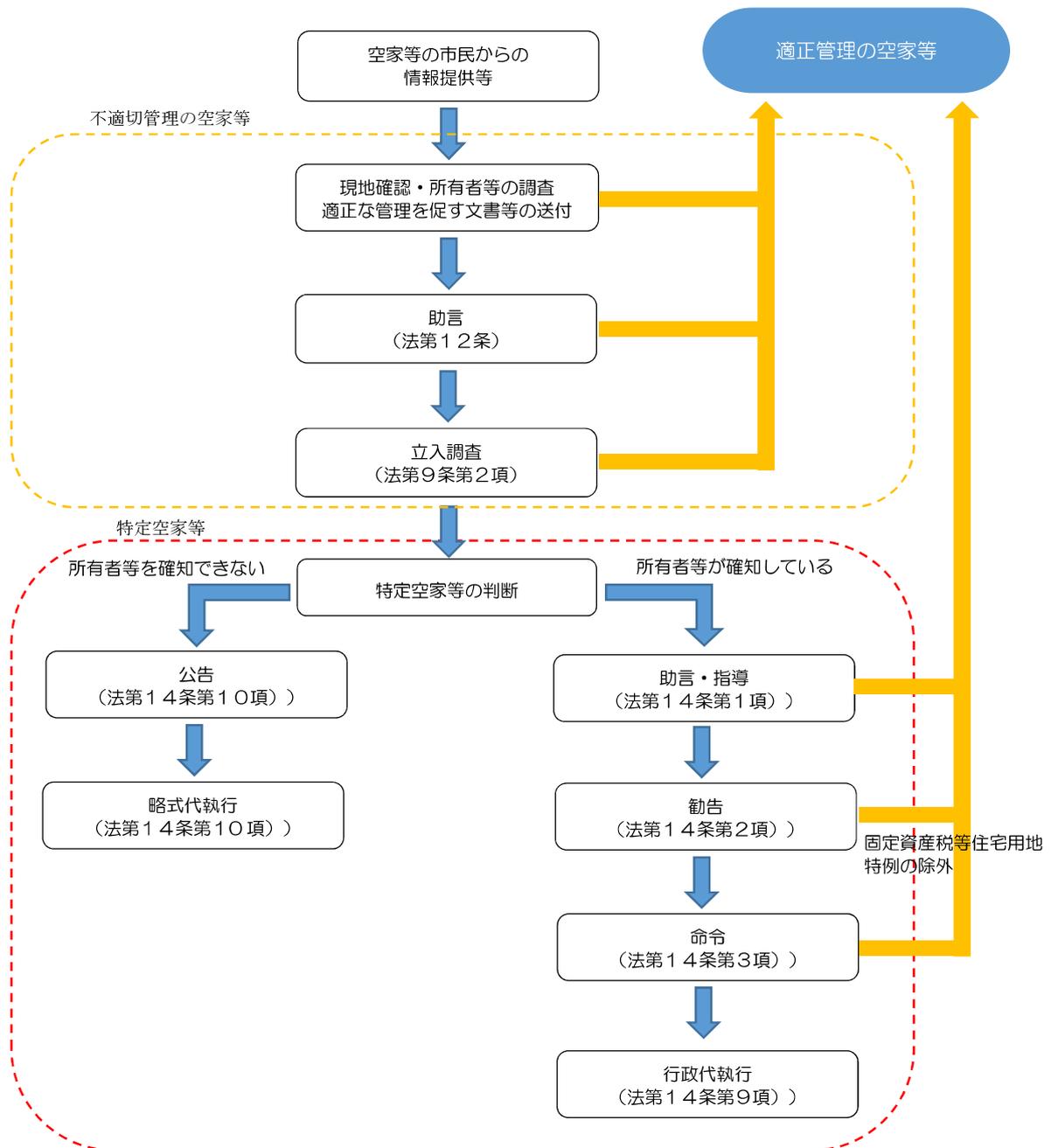
その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- (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

5. 市民と行政の役割分担や連携による参加・協働の体制

市民と行政がそれぞれの特性を生かした役割分担や連携を行い、協働して空家等への対策に取り組むこととします。

