

# 白子町空家等対策計画

令和7年9月

白子町

# 目 次

## 第 1 章 計画の趣旨

- 1 背景と目的
- 2 位置付け
- 3 計画期間
- 4 計画対象

## 第 2 章 現状と課題

- 1 人口・世帯数
- 2 空家等の状況
- 3 課題

## 第 3 章 基本的な方針

- 1 基本的理念
- 2 基本的方針

## 第 4 章 具体的な対策

- 1 空家の予防
- 2 空家の利活用促進
- 3 空家の解消
- 4 実施手順

## 第 5 章 計画の推進体制

- 1 実施体制
- 2 関係機関との連携

## 第 6 章 計画の目標

- 1 空家の予防
- 2 空家の利活用推進
- 3 空家の解消
- 4 進捗管理

# 第 1 章 計画の趣旨

## 1 背景と目的

近年、人口の減少や既存の住宅・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、居住等その他の使用がされていない空家が年々増加しています。特に管理がされていない空家、いわゆる特定空家等については、周辺の住民に対し、安全や衛生、防犯・防災など様々な場面で悪影響を及ぼしており、大きな社会問題となっています。

こうした中、住民の生命、身体、財産の保護、生活環境の保全や空家等の活用を促進するため、平成 26 年 11 月に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「法」という。）が公布され、平成 27 年 5 月に施行されました。

法では、一定の要件を満たす、適切な管理がされていない空家を「特定空家等※<sub>1</sub>」、適切な管理がされておらず放置すると特定空家等に該当するおそれのある空家を「管理不全空家等※<sub>2</sub>」とし、自治体の講じることができる措置についても規定されました。

また、本町では令和 5 年 3 月に白子町空家等の適正管理に関する条例（令和 5 年条例第 6 号。以下「条例」という。）を制定し、空家等に対する措置等に関する事項を調査審議するための協議会の設置や緊急安全措置の手続き等について定めたところです。

このような状況を踏まえ、町民の生活環境の保全や空家問題についての考え方を明確にし、空家等対策に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくために「白子町空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

### ※ 1 空家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条第 2 項（抜粋）

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。

### ※ 2 空家等対策の推進に関する特別措置法第 13 条第 1 項（抜粋）

市町村長は、空家等が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るときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

## 2 位置付け

本計画は、法第 7 条第 1 項の規定に基づき定めるものであり、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、国の基本方針（「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」）に即して策定する計画です。

また、町の最上位計画である白子町総合計画や庁内関連計画との整合を図りながら、取組みを進めるものとします。

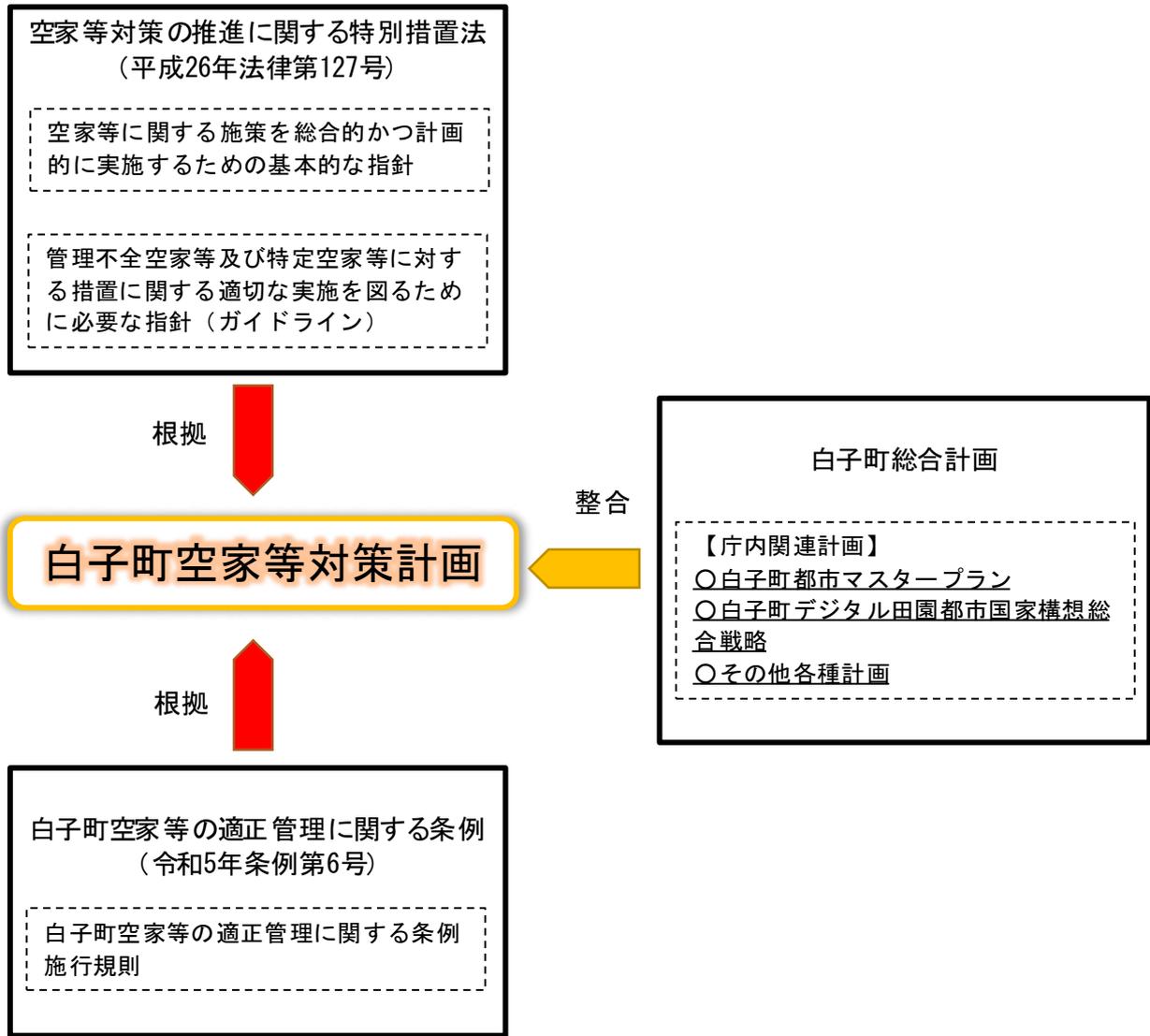


図 1-1 本計画の位置付け

### 3 計画期間

本計画の期間は、「令和7年度から令和11年度までの5年間」とします。なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図ります。

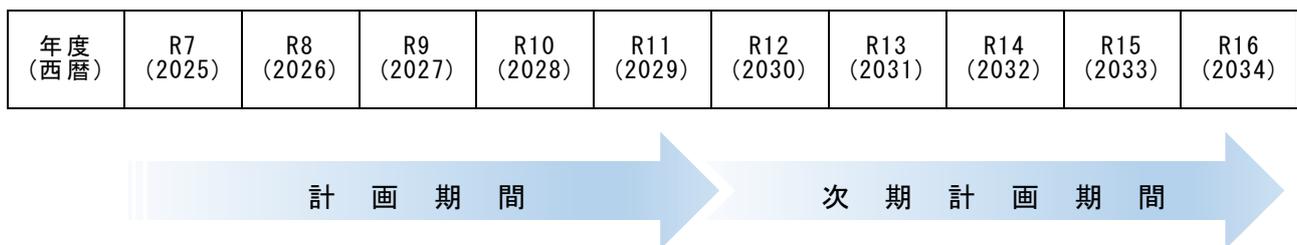


図 1-2 計画期間のイメージ

## 4 計画対象

### (1) 対象地区

本計画の対象地区は、白子町全域とします。

### (2) 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法に定める「空家等」・「特定空家等」・「管理不全空家等」を対象とします。また、空家等の敷地でない「空地」、国又は地方公共団体等が所有・管理する公共的建築物等については対象外とします。

## 第2章 現状と課題

### 1 人口・世帯数

令和2年現在、本町の人口は10,305人、世帯は4,137世帯で、平成7年以降、人口は減少傾向にあり、世帯数は4,000前後を概ね横ばいに推移しています（図2-1）。町内の人口の分布をみると、特に沿岸部に人口が集中しており（図2-2）、令和2年以前の5年間の人口増減の分布をみると、人口が増加した地域に比して減少した地域が多く、町内南東側の沿岸部のほか、町内北西側・南西側の町境で減少傾向が特に強くみられます（図2-3）。

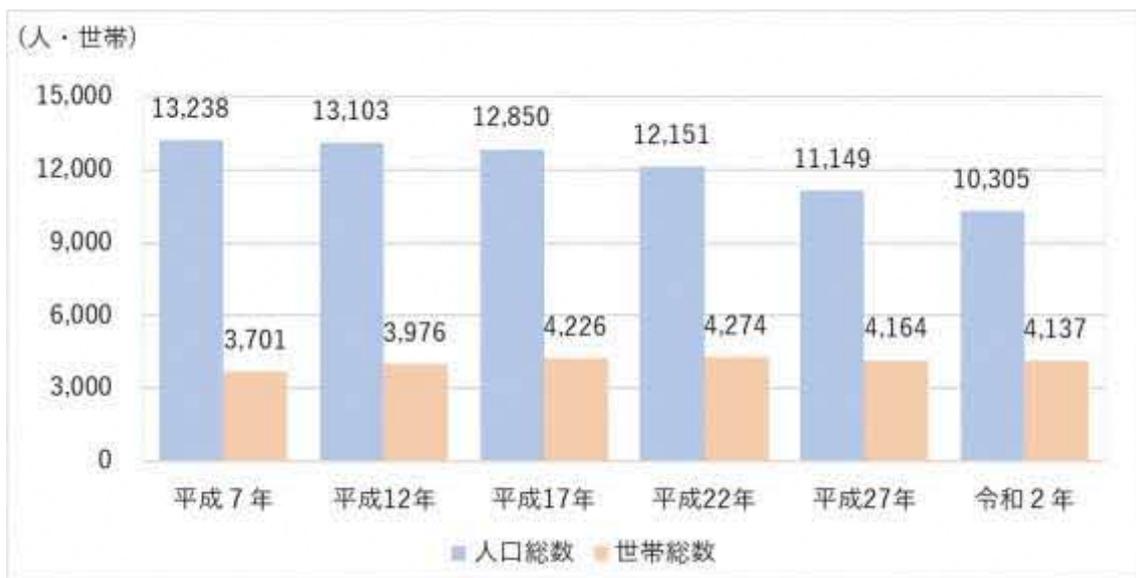


図2-1 人口・世帯数の推移（出典：令和2年国勢調査）

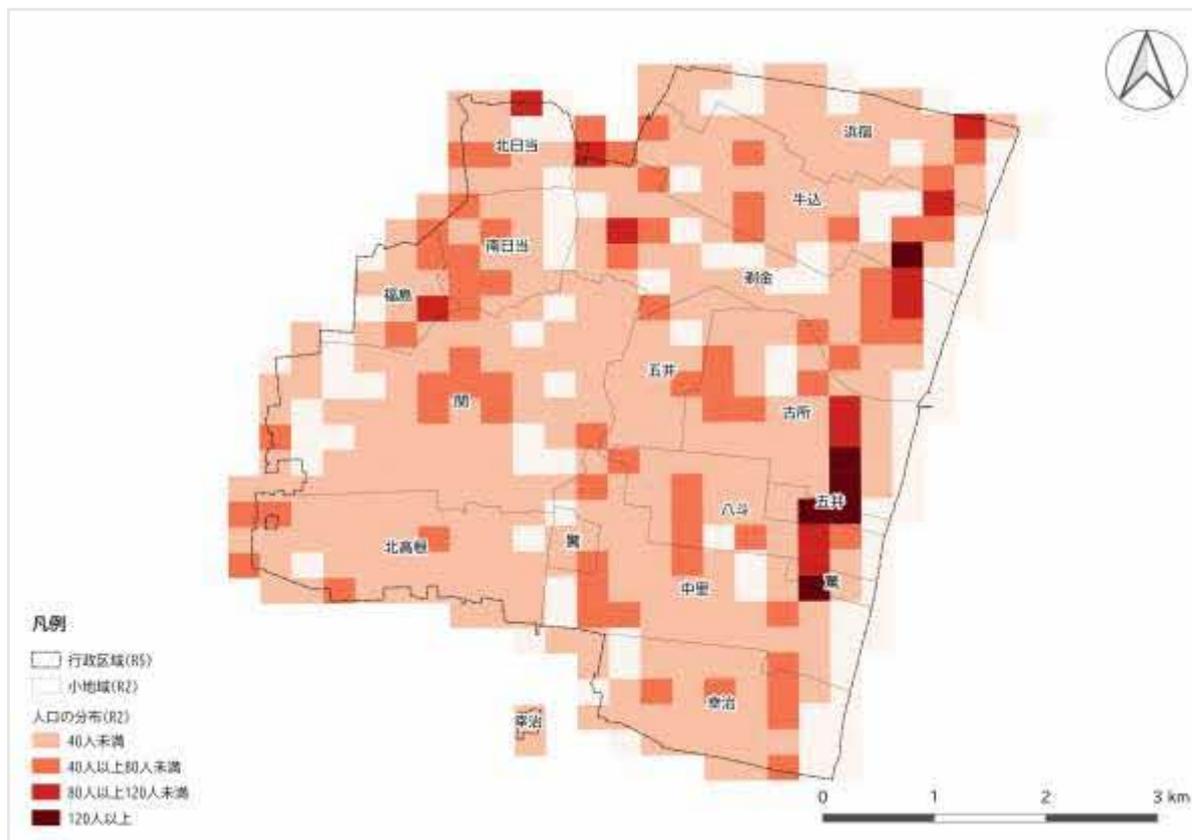


図2-2 人口の分布（出典：令和2年国勢調査）

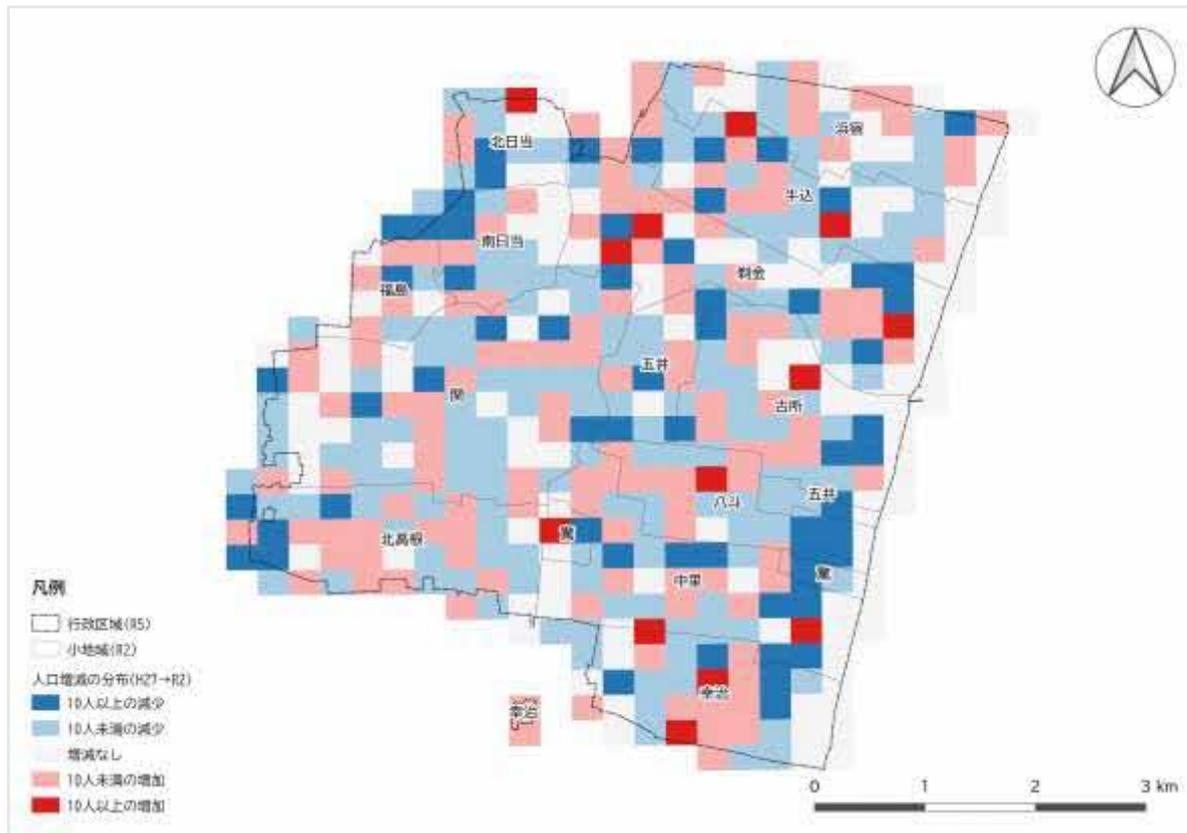


図 2-3 平成 27 年から令和 2 年にかけての人口増減の分布（出典：令和 2 年国勢調査）

## 2 空家等の状況

### (1) 全国の状況

令和 5 年の住宅・土地統計調査では、全国の総住宅数は約 6,504 万 7 千戸であり、そのうち空家数は約 900 万 2 千戸、空家率は 13.8%と過去最多となっています。

住宅・土地統計調査では、空家は「①賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家」、「②賃貸用の空家」、「③売却用の空家」、「④二次的住宅（別荘）」、「⑤二次的住宅（その他）」の 5 つに分類され、空家全体に占める「①賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家」の割合は、令和 5 年調査で約 385 万 6 千戸、総住宅数に占める割合は 5.9%となっています。

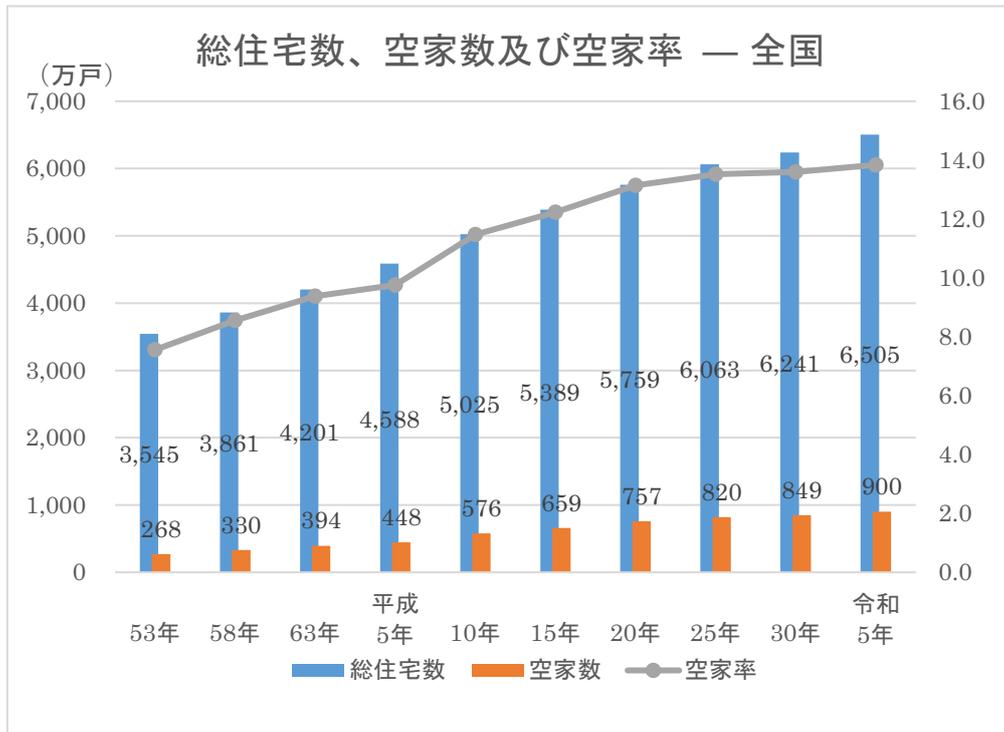


図 2-4 全国住宅総数・空家数（出典：住宅・土地統計調査/総務省）

## (2) 千葉県の状況

千葉県においては令和5年の総住宅数は319万1千戸であり、そのうち空家数は約39万4千戸、空家率は12.3%となっています。空家戸数は増加しているものの、空家率は減少しており、全国と比較して千葉県の空家の増加傾向は緩やかであるといえます。

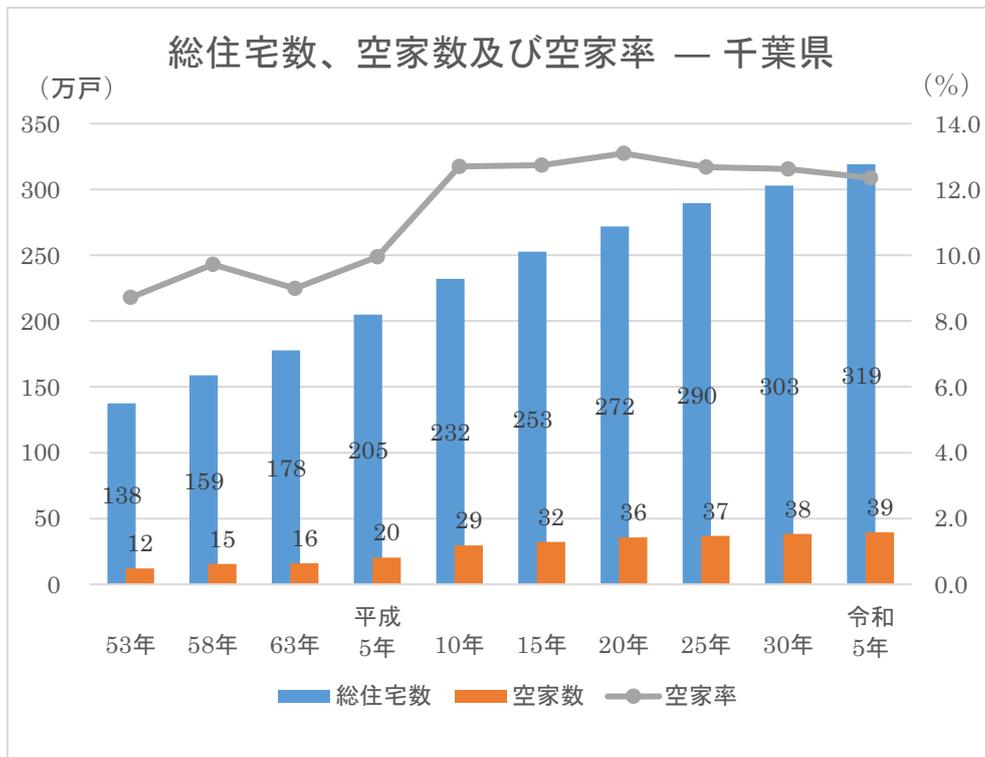


図 2-5 千葉県住宅総数・空家数（出典：住宅・土地統計調査/総務省）

### (3) 白子町の状況

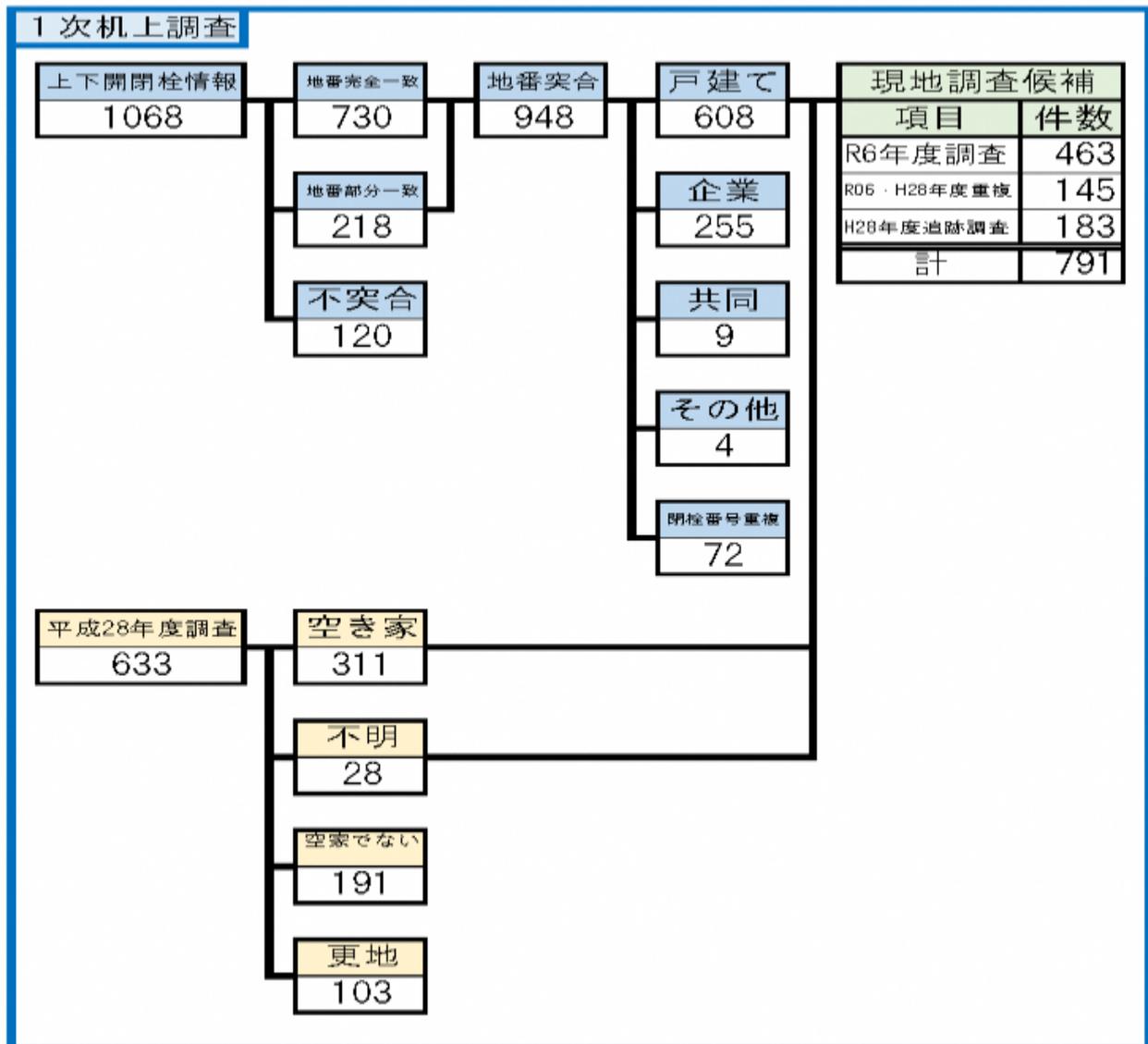
#### ①実態調査結果

##### ●空家等の状況

白子町では平成28年度および令和6年度に空家等実態調査を実施しており、平成28年度の総住宅数は5,195戸であり、そのうち空家数は311戸、空家率は5.9%となっています。令和6年度の総住宅数は5,223戸であり、そのうち空家数は332戸、空家率は6.3%となっており、空家率は前回に比べ0.4%増加しています。

年	総住宅数	空家数	空家率
平成28年度	5,195戸	311戸	5.9%
令和6年度	5,223戸	332戸	6.3%

図 2-6 町内空家等件数表（出典：H28・R6年度白子町空家等実態調査）



## 現地調査

現地調査結果	
項目	件数
現地調査候補	791
現地調査候補漏れ	27
新規	34
計	852

空家候補	
項目	件数
H28空家	204
R06開閉栓	96
新規	32
計	332

空家ではない		
項目	項目	件数
住定有・対象外	H28空家	122
	R06閉栓情報	218
	現地確認	6
更地・建物無	H28空家	61
	R06閉栓情報	101
不動産管理	H28空家	5
	R06閉栓情報	5
店舗・事務所(空家)	H28空家	0
	R06閉栓情報	2
計		520

判断結果	
項目	件数
空家である	263
空家と思われる	69
合計	332
老朽危険度	
A	176
B	65
C	15
D	10
不明	66
影響度	
a	189
b	143
不明	0
敷地管理	
X1	293
X2	24
X3	1
X4	0
不明	17

※敷地管理の件数は、重複しているため、332件とはならない。

図 2-7 町内空家等件数フロー図（出典：令和 6 年度白子町空家等実態調査）

●空家等の分布

空家等は町内全体に広く分布していますが、「五井西」、「北日当」、「幸治東」、「北川岸」の地区においては、他の地区に比べ多くの空家等が存在しています。

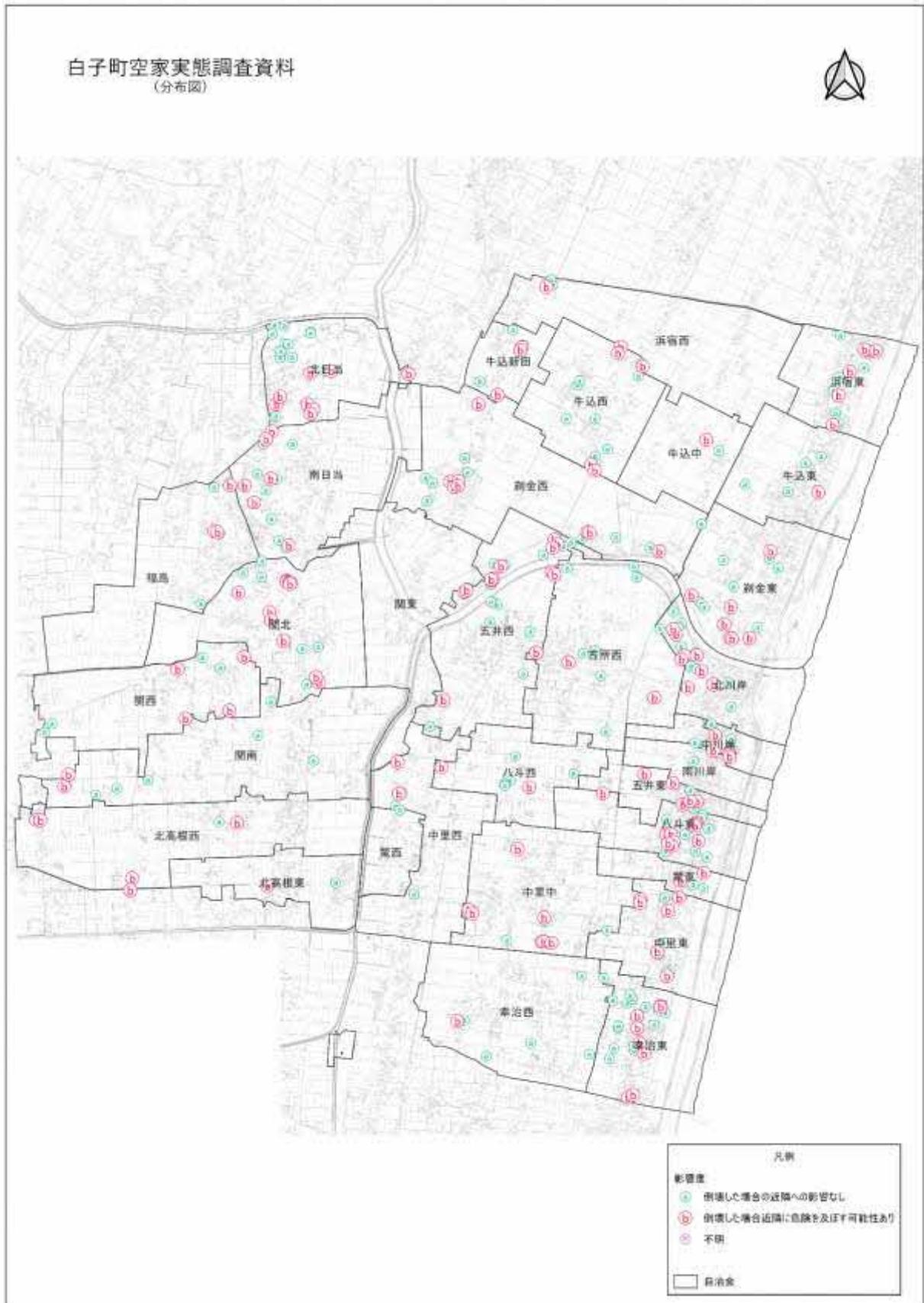


図 2-8 町内空家等の分布状況（出典：令和 6 年度白子町空家等実態調査）

●空家等の評価

「老朽危険度判定基準」に基づき老朽危険度を、A、B、C、Dの4段階で評価しました。また、「周囲に対する影響度判定基準」として将来的に建物が老朽化して倒壊した場合を想定し、倒壊した建物が近隣や道路に影響を及ぼす可能性があるかどうかを外観目視で判定しました。その結果、老朽度判定が「C」、「D」で、影響度判定が「b」の空家等が15戸、老朽度判定が「D」で影響度判定が「a」の空家等が3戸あります。これら18戸は、現在また近い将来において、管理と対応を図る必要のある「緊急性を要する空家等」といえます。

一方で、現状のまま利活用可能な空家等は176戸あり、軽微な修繕を行うことで利活用可能となる空家等を含むと241戸となるため、今後の利活用促進策が期待されます。

判定区分		老朽度判定				判定不能	計
		A	B	C	D		
影響度判定	a	100	37	7	3	42	189
	b	76	28	8	7	24	143
	判定不能	0	0	0	0	0	0
計		176	65	15	10	66	332

図 2-9 町内空家等総合判定表（出典：令和6年度白子町空家等実態調査）

※老朽危険度判定指標

ランク	老朽危険度判定基準		利活用基準
A	危険がない空き家	・屋根、外壁、傾き全て問題がない	利活用の検討が可能
B	軽微な修繕が必要な空き家	・屋根、外壁に部分的に破損がある	利活用の検討が可能
C	危険度が中程度の空き家	・一部に傾きがあるが屋根・外壁は問題がない ・傾きはないが屋根・外壁の一部に破損があるもの など	特定空家等および管理不全空家等の可能性が高い
D	危険度が大きい空き家で解体が必要	・全体的に傾きがあるもの ・傾きはないが屋根の大部分が陥没又は外壁の大部分の外装材が腐敗或いは剥離しているもの など	特定空家等の可能性が高い

※周囲に対する影響度判定指標

判定区分	判定基準
a	倒壊した場合*でも、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がない
b	倒壊した場合に、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある

※あくまで想定であり、現状で建物倒壊の可能性を判断しているわけではありません。

## ②アンケート調査結果

### ●発送・回収状況

実態調査を実施する中で、空家所有者と思われる方に対しアンケート調査も実施しました。調査対象家屋が325件に対して、回答は90件あり、回収率は27.7%でした。また、宛先不明での返送が13件、未回収が209件という結果でした。以下にアンケート調査結果を一部抜粋した内容を記します。

### ●対象住宅に居住しなくなったきっかけ

「住んでいた人が施設等に入った」と「相続により取得したが自分は住むところが別にある」の17.1%が同率で多く、次いで「売却したいができないため」と「相続人が決まらない」の同率で14.3%の順でした。特徴的な状況は、「住宅を処分するための準備（家財の処分等）が整っていないため」が11.4%あり、「売却したいができないため」の14.3%と合わせる25.7%となり、何らかの処分を考えている割合も高いと言えます。

n = 35

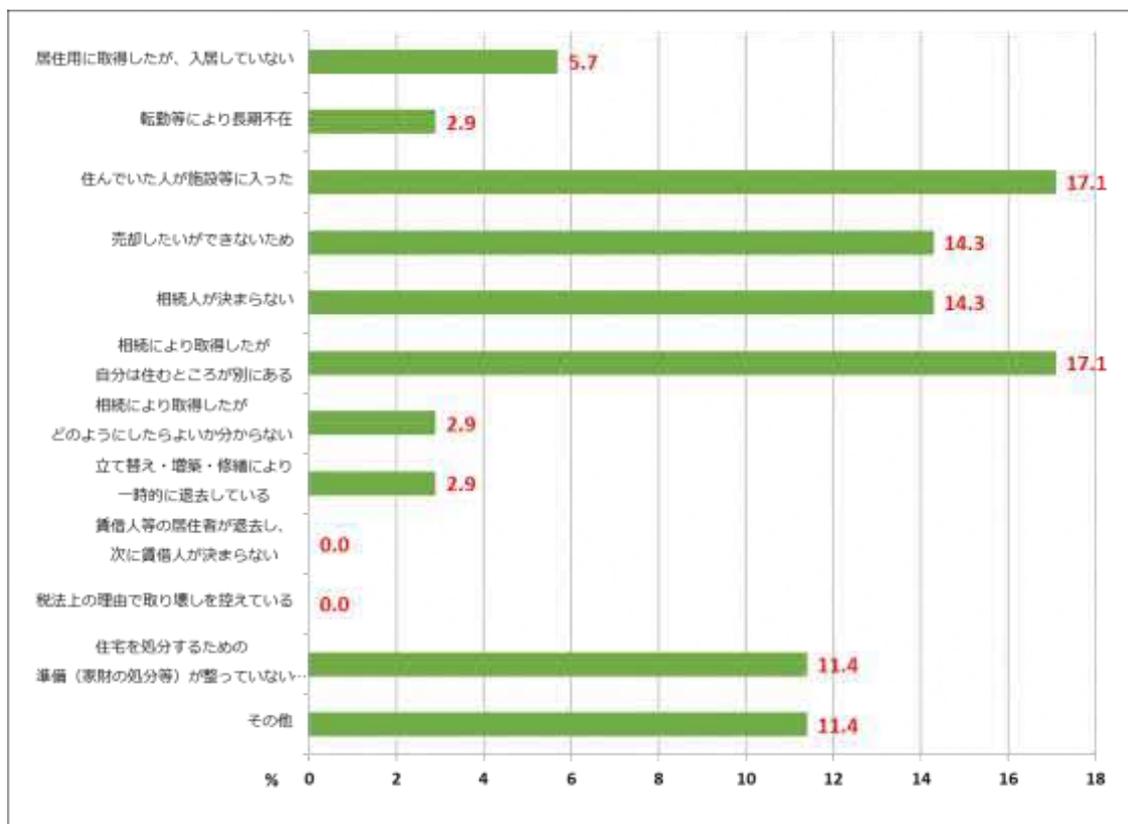


図 2-10 対象住宅に居住しなくなったきっかけ

### ●維持管理の状況

「庭木・雑草の手入れ」の22.7%が最も多く、次いで、「特に何もしていない」の19.7%、「空気の入替え」の13.6%の順の結果です。「特に何もしていない」については、将来に向けて管理の悪化を懸念させられるものです。

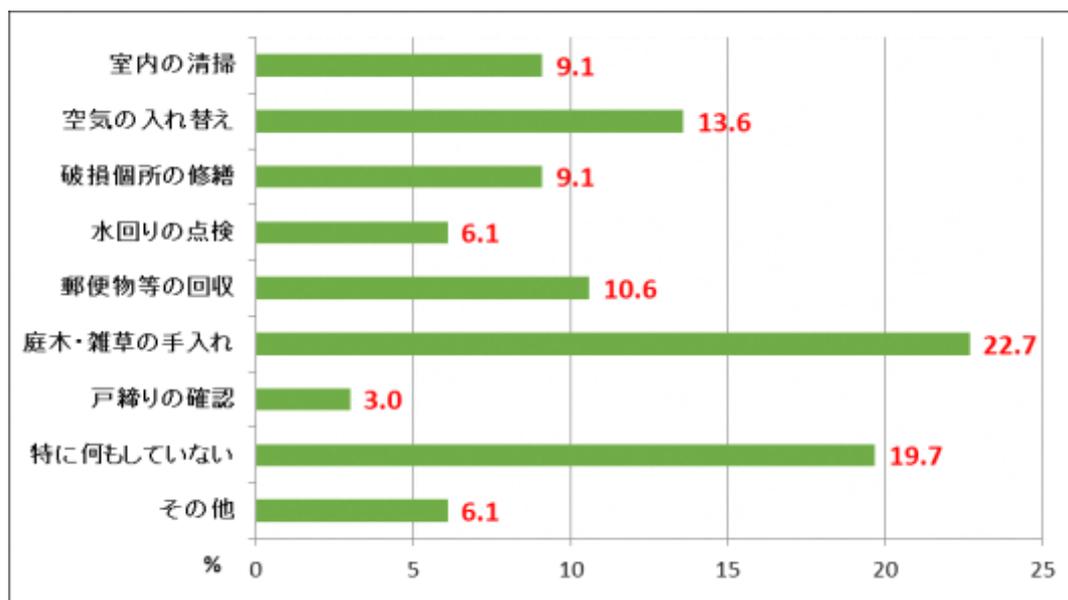


図 2-11 維持管理の状況

### ● 空き家であることの困りごと

「売却したいが売却相手が見つからない」の 20.0% が最も多く、次いで「空家の中にある家財等の処分ができない」の 15.6%、「解体したいが解体費用が高額で解体できない」の 11.1% と続きます。所有者にとって、該当する住宅が特に必要でなく処分したい意向が多くあるものと推察されます。また「解体して更地になると固定資産税等の負担が増加する」の 8.9% も解体したい意向が示されているものと推察できます。

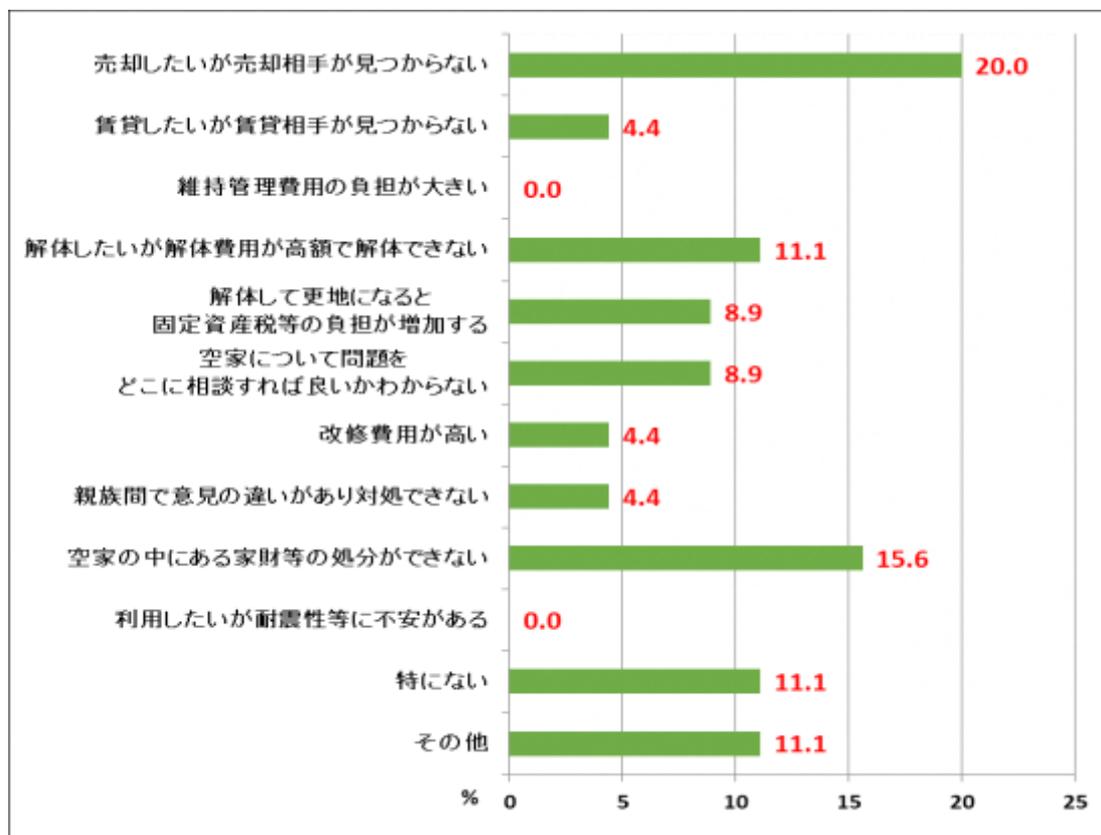


図 2-12 空き家であることの困りごと

● 将来的な活用の考え

「別荘(セカンドハウス)として利用」の24.7%が最も多く、次いで「市場価格で売却したい」17.3%、「自分または家族が居住・使用する」と「安くても良いから売却したい」が同率の12.3%です。手放したい意向が多い反面、「別荘(セカンドハウス)として利用」と「自分又は家族が居住・使用する」は合わせて37%あり、継続して自己利用する意向の方も多い結果です。

n = 81

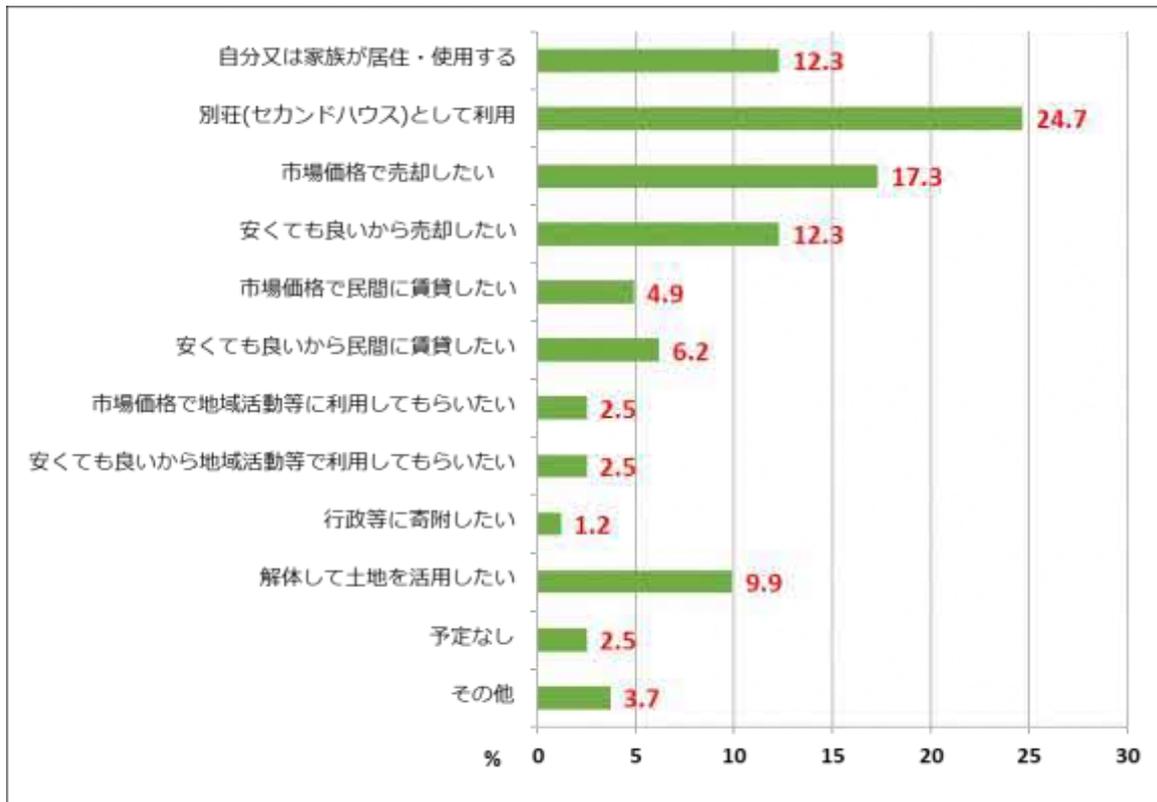


図 2-13 将来的な活用の考え

### ●町に期待する支援

「改修や修繕に対する支援」の20.3%が最も多く、次いで「解体に対する支援」の17.7%、さらに「空家の登録制度の実施」の15.2%と続きます。この結果から多種にわたる提供や支援が求められています。

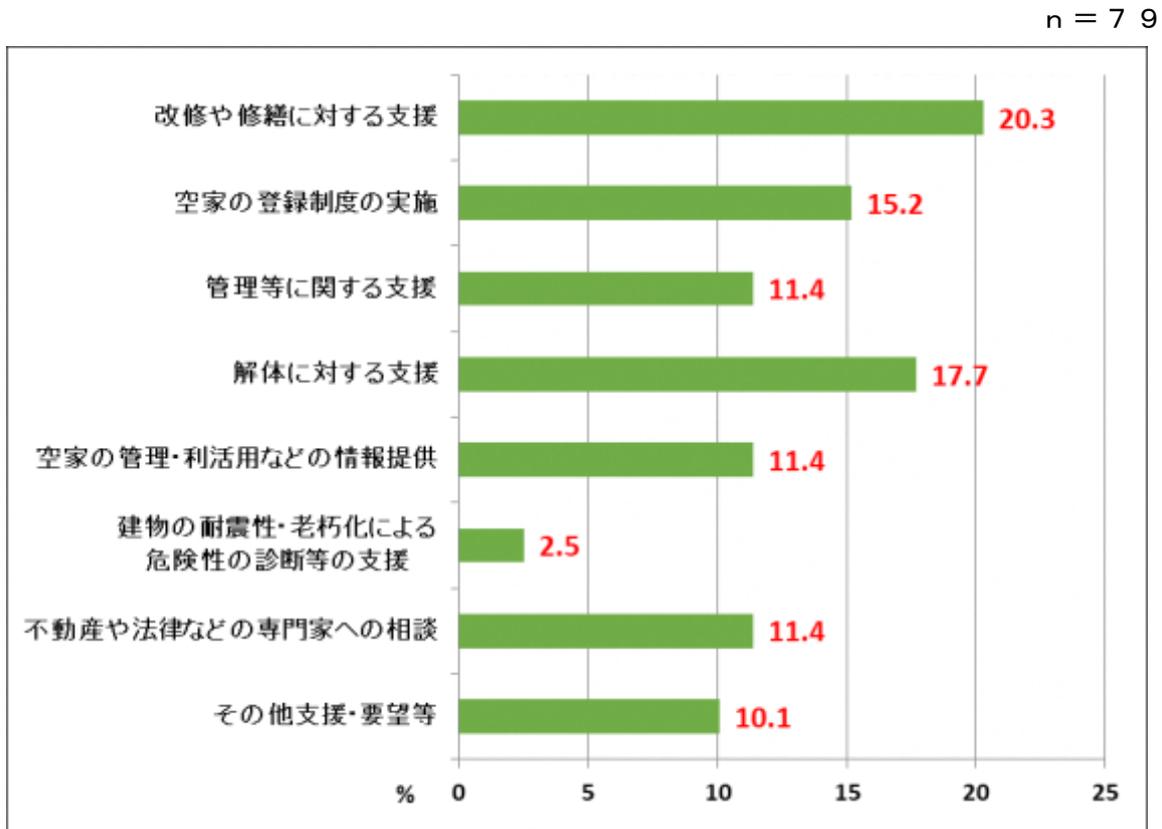


図 2-14 町に期待する支援

### 3 課題

アンケート調査を実施し、内容を精査したところ、以下の点のような課題が浮かび上がってきました。

- \* 高齢化の進展や核家族化の影響により、今後も空家等の増加が予想されます。
- \* 維持管理に関しては、「特に何もしていない」との回答が約 20%あり、空家等の老朽化が一定程度進行する可能性が懸念されます。
- \* 「売却したいが売却相手が見つからない」、「空家の中にある家財等の処分ができない」など、今後不動産市場に流通しない空家等の増加が予想されます。
- \* 「別荘（セカンドハウス）として利用したい」という意見がある反面、空家等の管理が行き届かない現状から、そのまま老朽化が進行する可能性が懸念されます。
- \* 町に求める支援として「改修や修繕に対する支援」、「解体に対する支援」を希望する声が多く見られることから、空家等所有者への財政支援の実施が期待されます。

その他、本計画で触れたアンケート調査結果の項目以外から見えてくる問題点も含めて課題整理すると、「空家見込み住宅の増加」、「市場流通しない空家」、「空家所有者の管理意識」の3つに大別されます。

---

## 課題① 空家見込み住宅の増加

高齢化の進展や親世代との別居等により、独居高齢者が増加することにより、今後空家等となり得る建築物（空家見込み住宅）の増加が予想されます。

---

---

## 課題② 市場流通しない空家等

空家等利活用の情報や知識が不足している、管理が疎かになるにつれて建築物の老朽化が進んでしまう、利用する意思があるにも関わらず様々な事情により手を付けられないでいるなど、空家等が市場へ流通されず、放置されたままとなっています。

---

---

## 課題③ 空家所有者の管理意識

遠方に居住しているため、空家所在地まで向かうのが大変である、相続により住宅を取得したため、その空家等についてよくわからず手をつけていない、管理するのにも金銭的な負担が多く、そこまで余裕が無いなど、様々な要因から空家所有者の管理意識は希薄化し、空家等は周辺環境に悪影響を与えてしまいます。

---

## 第3章 基本的な方針

### 1 基本的理念

前章で導き出した課題へ取り組んでいくためには、計画の根本にある普遍的な考え方および価値観の設定が必要となります。そこで基本的理念を以下のとおりとします。

# 「みらいへつなぐ住環境の実現」

### 2 基本的方針

空家等は所有者の私有財産ですが、少子高齢化や人口減少などの原因により適正に管理できないものが増加しており、また所有者は様々な事情により売却したい意向があるが二の足を踏む状況が多くみられ、空家等の管理意識の希薄化が進むことにより、住環境の悪化を加速させます。

この状況を踏まえ、設定した基本的理念のもと、その中核となる3つの基本的方針を定めます。

方針 1 ・ 空家の予防

方針 2 ・ 空家の利活用推進

方針 3 ・ 空家の解消

### 方針 1 空家の予防

白子町において、今後空家等は増加していくことが予想されます。相続登記など権利関係が一度、適切に整理されず空家等になってしまうと、利活用・除却等に必要な合意形成が困難となります。また、管理不全が長期化した場合、特定空家等になり、住民の生活環境へ悪影響を及ぼす可能性が高まります。

そのため、空家等になる前に対策を講じて予防・抑制を図ることが重要となります。

### 方針 2 空家の利活用推進

空家等は移住定住促進につながる町の大切な資源にもなり得ます。しかし、適切に管理しなければ、物件の市場性が低下し、不動産としての有効活用の機会を逸してしまうことも考えられます。

そのため、空家所有者等に積極的に情報提供を行い、不動産市場に流通させることで空家等の利活用推進を図ります。

### 方針 3 空家の解消

管理が不適切な状態にある空家等は、防災、衛生、景観等において周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことがあります。

そのため、管理が不適切な状態にある空家等に対し、現地調査や所有者確認を行い、空家等対策の推進に係る特別措置法に基づく助言、勧告、命令などの必要な措置を講じて所有者等に適切な管理を働きかけます。

## 第4章 具体的な対策

### 1 空家の予防

#### (1) 意識の啓発・醸成

新たな空家等の発生を予防するため、様々な媒体や事業を通じて、空家発生の原因や問題点、法による空家等に対する措置などを町民等に周知し、啓発していきます。

- ・ 広報紙やホームページ、SNS や納税通知書を送付する際に同封するなどの情報発信
- ・ 独居高齢者向けにセミナーや出前講座の取組み など

#### (2) 所有者等への相談支援

空家等へ関心を持つ所有者等からの相談や、相続登記が未了の空家所有者等からの相談に対して、適切に対応できる仕組みづくりを進めます。

- ・ 空家相談窓口の整備
- ・ 各種専門家団体との連携による相談体制の整備

#### (3) 助成制度の周知

既存住宅を最大限に有効利用するため、住宅の良質化や長寿命化に関する国、町の助成制度について周知します。

- ・ 木造住宅耐震診断補助金、木造住宅耐震改修補助金、住宅リフォーム補助金の周知 など

### 2 空家の利活用推進

#### (1) 空き家バンクの活用

平成30年度から移住定住促進を目的として白子町空き家バンク制度を運用しています。空家等の売却または賃貸を希望する所有者等からの申込みにより登録された空家情報を、空家等の利用を希望する方に対して、町がホームページを通じて情報提供する制度ですが、より積極的な周知を図り、マッチング件数を増やします。

- ・ 空き家バンク制度のリーフレットを納税通知書に同封して配布
- ・ 窓口での空家登録情報の周知 など

#### (2) 空家所有者等への支援

空家所有者等は様々な理由により空家等の利活用に踏み出すことができていません。その悩みに対して適切かつ迅速に対応していけるような体制を整えます。

- ・株式会社ジチタイアドが運営している「akisoi」（空家問題サポートサービス）及び株式会社アルバリンクによる空家等買い取り相談の周知
- ・そのほかの民間企業が行っている空家問題の総合サービスについて、情報収集を行い、官民連携を図れるか検討を行う など

### （３）助成制度の検討

空家等となっている中古住宅の需要を拡大するため、中古住宅の取得時に受けられる助成制度の拡充について検討します。なお、当該住宅は地域コミュニティの維持・再生の用途に供されるもので、移住定住促進のための（賃貸）住宅や子育て環境整備のための子育て世帯向け住宅、また商業・観光振興のために宿泊施設やレストラン、カフェや商業施設を位置付けます。

- ・中古住宅の取得に係るリフォーム補助金制度の拡充 など

## 3 空家の解消

### （１）法令に基づく措置の適切な執行

管理が不適切な状態の空家等は衛生、景観、防災等の観点において周辺の生活環境に悪影響を及ぼす場合があります。そのため、法やその他の関係法令に基づき、空家所有者等に対して適切な措置を講じます。

- ・特定空家等に対する助言又は指導、勧告、命令、代執行の措置
- ・管理不全空家等に対する助言又は指導、勧告の措置
- ・法及び条例に基づく情報提供や助言、その他適切な対応 など

### （２）空家等の情報把握

空家等は時間の経過とともに状態が変化していくものであり、空家等の状態を常に的確に把握できるよう努めます。

- ・定期的な空家等実態調査の実施
- ・特定空家等や管理不全空家等の定期的なパトロール
- ・自治会との連携による情報共有
- ・空家データベースを構築し、庁内共有及び迅速かつ適切な対応を行えるように整理する など

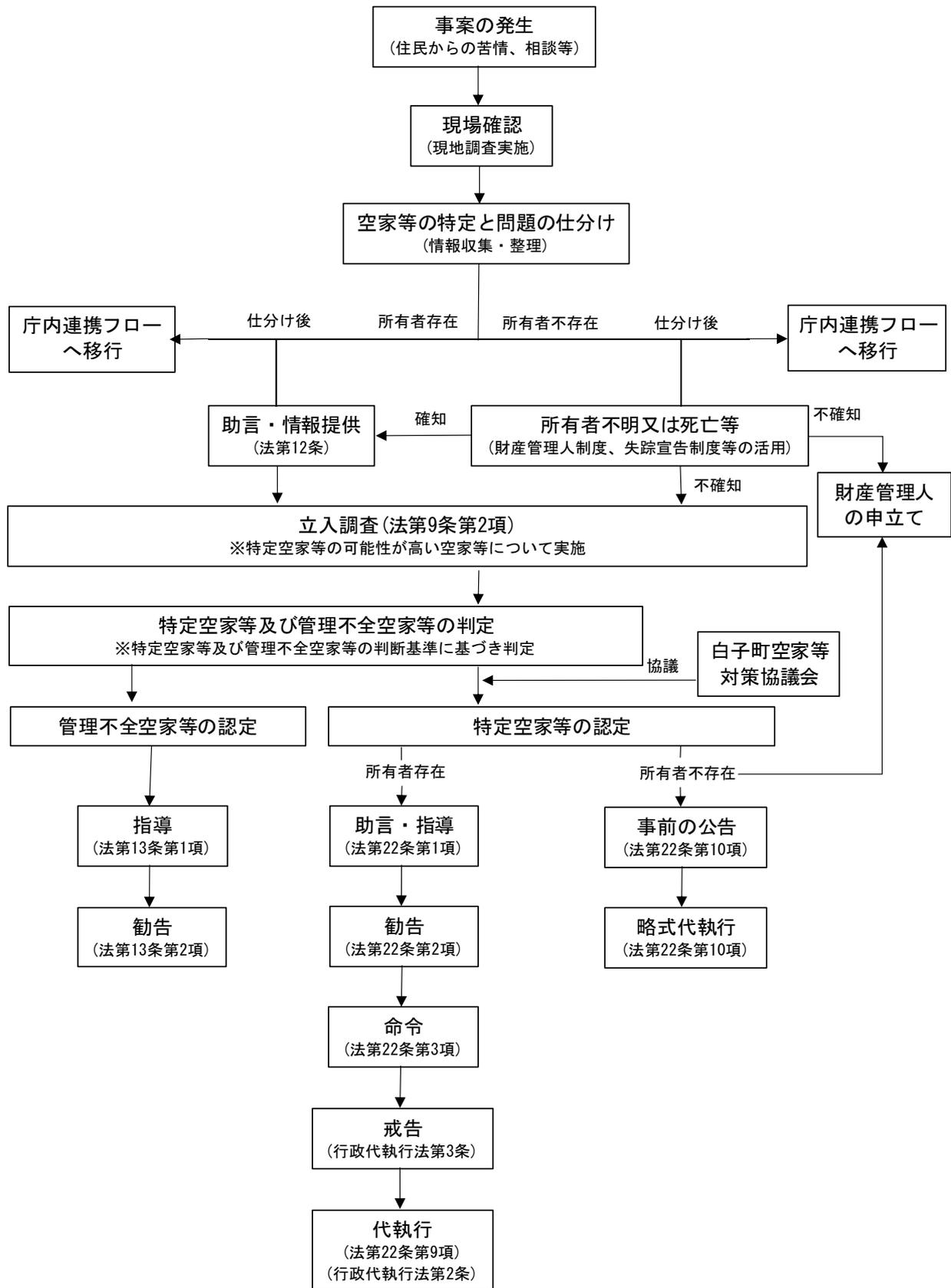
### （３）助成制度の検討

空家等を適切に管理していくために必要な経済的支援をするため、空家等の管理、修繕、解体等に対する助成制度や融資制度の導入について検討します。

- ・空家等の解体費用に対する補助金制度の検討 など

#### 4 実施手順

空家等の状態を悪化させないためには、迅速な対応を取ることが重要です。町は、法に基づき段階を経て空家等の調査及び措置を講じます。

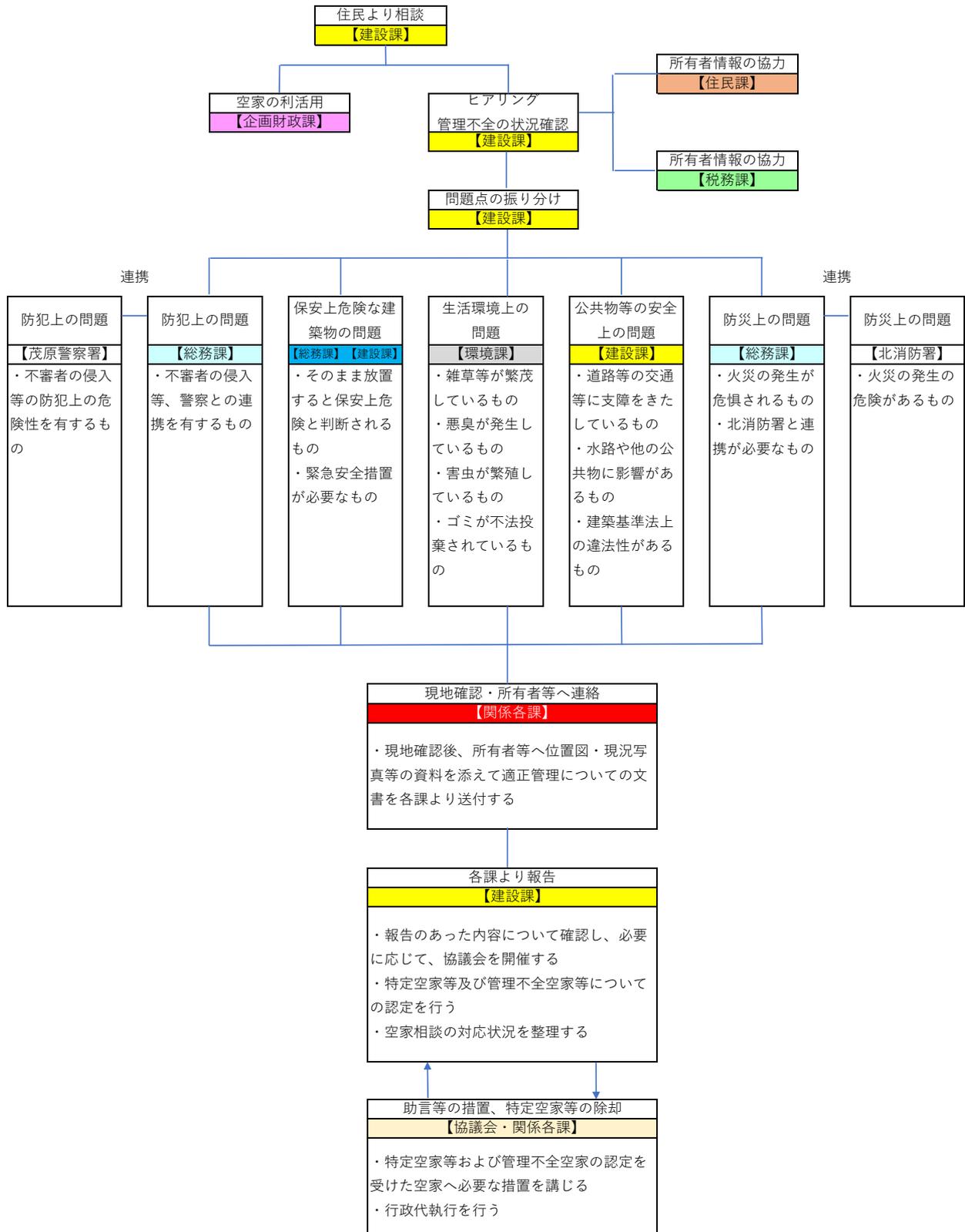


4-1 空家等に対する実施フロー

# 第5章 計画の推進体制

## 1 実施体制

空家等に関する相談に対して、建設課が総合窓口となり、寄せられた相談内容に応じて庁内関係部署と連携・協力し、現地調査、所有者調査等を実施の上、法に基づいた措置等を行い、全庁的に改善に取り組みます。



5-1 庁内連携フロー

## 2 関係機関との連携

空家等に関する施策の実施について、関係機関や民間事業者と連携・協力を図り効率的かつ効果的に実施します。

- ・自治会や民生委員等から、空家等に関する情報提供や空家等になるおそれがある一人暮らし高齢者に係る情報提供など、連携を図る。
- ・警察及び消防と連携し、犯罪防止上必要な情報の共有や、火災予防上必要な情報共有などを実施する。
- ・空家等の利活用に関心がある所有者について、物件の市場への流通を促進させるために、不動産関係団体との連携を図る。

## 第6章 計画の目標

本計画の進行管理を行うにあたり、基本的な方針に即した成果指標と具体的な目標値を次のとおりとします。

### 1 空家の予防

指標名称	現状	目標
空家等実態調査における空家等の戸数	332戸	300戸

- ・令和6年度に実施した空家等実態調査の結果から332件が空家等と判断されたことから、5年間で1割の削減を目標とします。

### 2 空家の利活用推進

指標名称	現状	目標
空き家バンクの登録件数	42件	48件
空き家バンクの成約件数	23件	26件

- ・平成30年度から運用開始している空き家バンクの登録・成約件数を、5年間でそれぞれの指標について、延べ件数を運用年数で除した件数分の増加を目標とします。

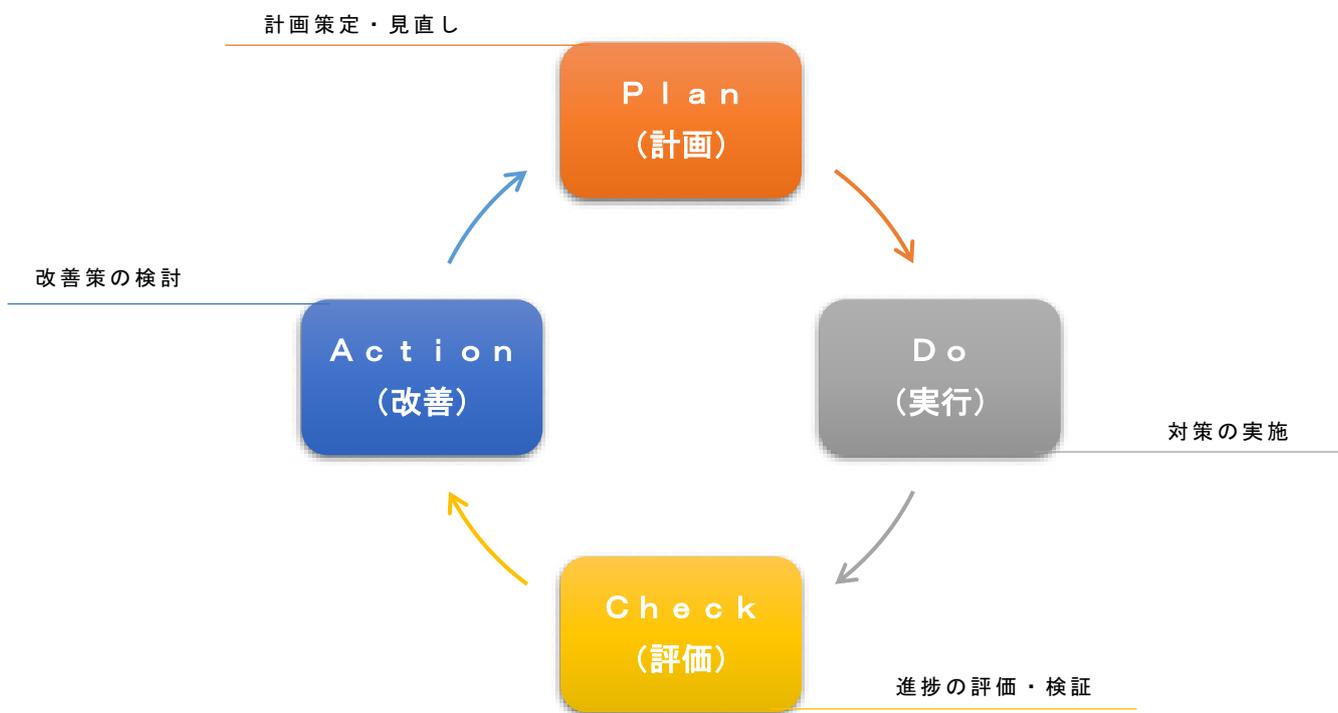
### 3 空家の解消

指標名称	現状	目標
老朽度判定がC・D、影響度判定がbの空家等の戸数	15戸	10戸
老朽度判定がD、影響度判定がaの空家等の戸数	3戸	1戸

- ・令和6年度に実施した白子町空家等実態調査の結果から、5年間でそれぞれの指標について3割の削減を目標とします。

### 4 進捗管理

それぞれの成果目標を達成するために、Plan（計画）、Do（実行）、Check（評価）、Action（改善）のPDCAサイクルによる継続的な計画管理として各施策の実施プロセス・効果の検証を行い、必要に応じて施策の改善検討を行い、見直しを図ります。





## 白子町空家等対策計画

令和7年9月発行

発行：白子町建設課

〒299-4292 千葉県長生郡白子町関 5074-2

TEL：0475-33-2116 FAX：0475-33-4132