

柏市空家等対策計画

【第2期】

令和5年3月改定

柏 市

目 次

第1章 計画の概要	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置付け	2
3 計画の対象地区	3
4 計画期間	3
5 対象とする空家等の種類	3
第2章 空家等の現状	4
1 統計にみる人口の推移と空家等の実態	4
2 空家等実態調査等	9
3 空家等の課題	30
第3章 前計画での取組及び評価	32
1 前計画の施策内容	32
2 計画目標に対する評価	35
第4章 空家等対策に係る基本的な方針	36
第5章 空家等対策に係る施策	37
1 空家等の発生予防に関する取組み	38
2 空家等の流通・活用の促進に関する取組み	43
3 空家等の適切な管理の促進に関する取組み	46
4 除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する取組み	52
5 関係主体の連携の促進に関する取組み	53
第6章 計画目標	58
1 計画目標	58
2 フォーラム（討論会等）の開催	61

参考資料

本計画書では、「空き家」、「空家」の表記を、原則として空家法（P1 参照）の表記の「空家等」にしています。

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的

(1) 背景

少子高齢化の進展や人口減少社会の到来、社会ニーズの変化等により、全国的に空家等が増加しています。管理が不十分で荒廃化が進んでいる空家等は、建物の倒壊等による危険性や、放火や犯罪の温床等による治安の悪化、悪臭の発生や害虫の繁殖等による公衆衛生の悪化、地域の景観等にも影響を与え、地域の魅力を低下させるとともに、健全なコミュニティ維持への影響が懸念されるなど、大きな社会問題となっています。

こうした状況の中、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、「空家法」という。）が平成27年5月に完全施行され、これを受けて、本市の空家等の現状や空家等対策に係る基本的な方針を示し、より総合的かつ計画的な空家等対策を推進するため、「柏市空家等対策計画」を平成30年3月に策定しました。

全国的に空家等対策が進められる一方で、空家数は未だに増加傾向にあり、平成30年の住宅・土地統計調査では空家は848万9千戸（平成25年比で3.6%増加）あるとされており、本市でも、空家等に関する相談件数は年間で300件程度と近年増加傾向にあります。

そのため、市内の空家等の現状の変化を把握するとともに、これまでに実施してきた空家等対策の成果を検証し、「住みたい 住み続けたい みんなにやさしいまち かしわ」を実現するため、「柏市空家等対策計画」を改定することとします。

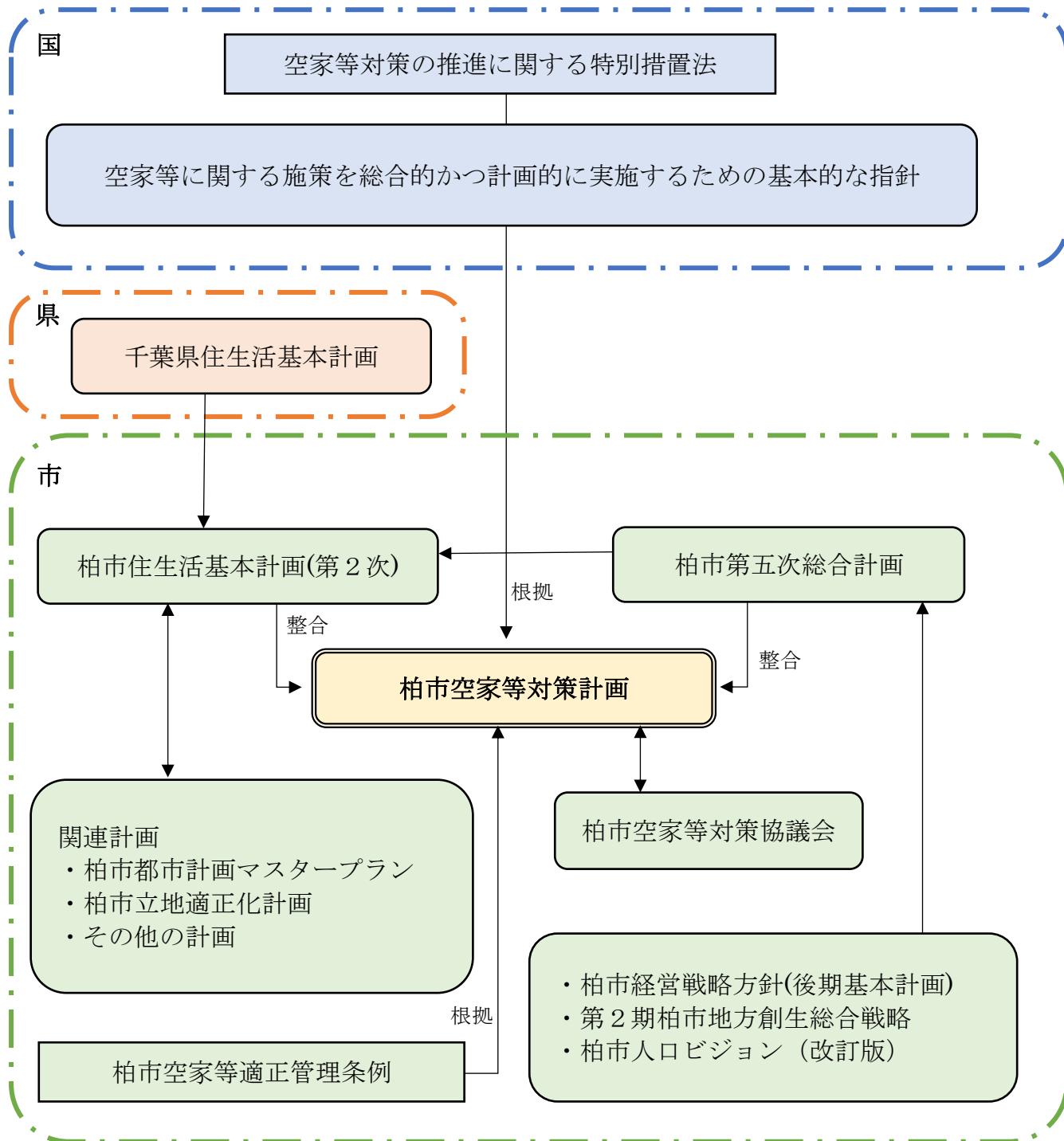
(2) 目的

本計画は、“市民の生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図る”とともに、“空家等の活用を促進することにより地域の活性化に資する”ことを目的とします。

2 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条の規定に基づき策定するものです。

また、本計画は「柏市第五次総合計画」を上位計画とし、「柏市住生活基本計画（第2次）」を主要な関連計画として、その他各種関連計画との連携・整合を図り、「柏市空家等対策協議会」の審議を経ながら定めたものです。



■ 柏市空家等対策計画の位置付け

3 計画の対象地区

本市では、空家等が市全域に点在していることから、「市全域」を計画の対象地区とします。

対象地区：市全域

4 計画期間

本計画の期間は、「柏市住生活基本計画（第2次）」に合わせて令和12年度までとします。

なお、国の空家政策の動向や社会情勢の変化等を踏まえ、計画に見直しの必要性が生じた場合は、計画期間中であっても、適宜、見直しを図ることとします。

計画期間：令和5年度～令和12年度【第2期】

5 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に定義されている「空家等」のうち、「戸建住宅」を対象とします。

なお空家化の予防については、現在空家等ではないすべての住宅を対象とします。

■本計画における空家等の対象

	戸建住宅	集合住宅
現在空家等	◎	
現在空家等ではない	○	○

凡例) ◎：計画全般の対象 ○：空家化予防の対象

■空家等対策の推進に関する特別措置法

(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。

第2章 空家等の現状

1 統計にみる人口の推移と空家等の実態

(1) 人口の推移

本市の人口は増加傾向が続いており、令和4年10月時点で43.2万人となっています。

柏市人口ビジョン（改訂版・令和3年3月）によると、今後は、令和7年（2025年）の43.3万人（中位推計）をピークに、それ以降、本格的な減少局面に入ると推計され、令和32年（2050年）には40.2万人となっています。

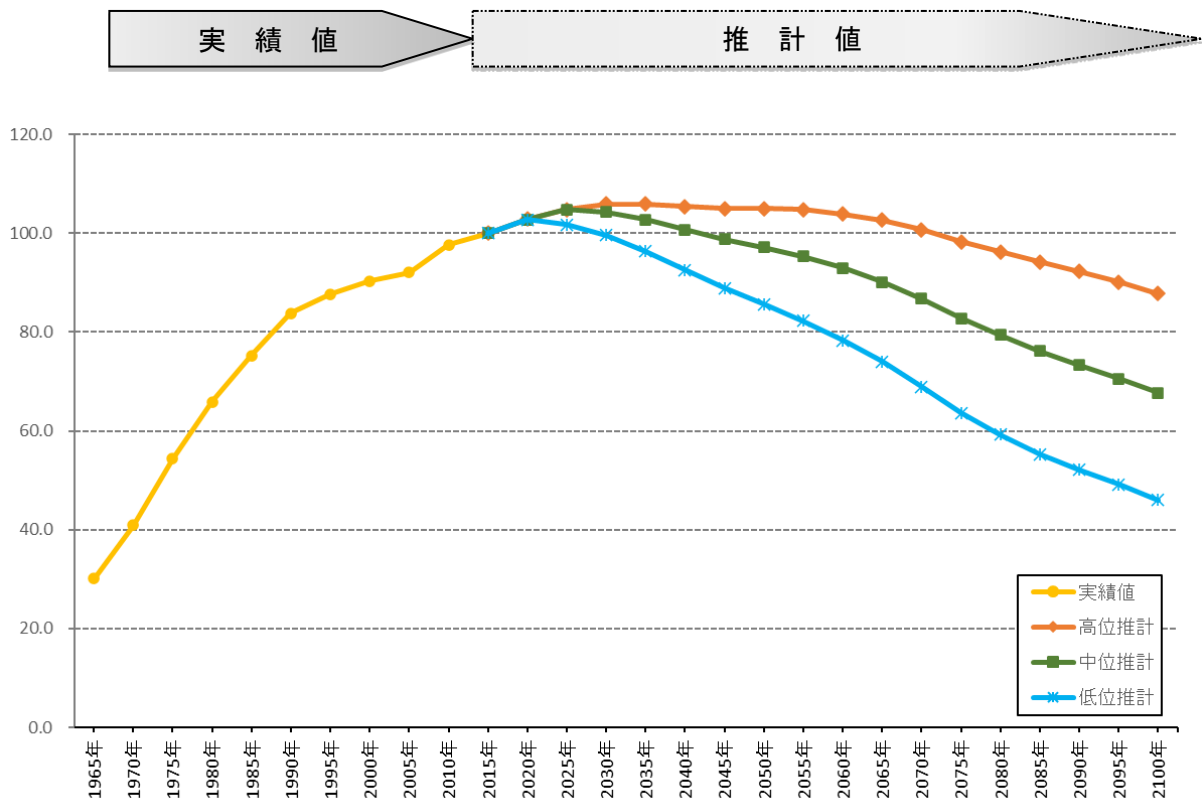
■人口推計（柏市人口ビジョン）

西暦	高位推計		中位推計		低位推計	
	高位推計	指数	中位推計	指数	低位推計	指数
2010年	404,012	-	404,012	-	404,012	-
2015年	413,954	100.0	413,954	100.0	413,954	100.0
2020年	425,580	102.8	425,386	102.8	425,386	102.8
2025年	433,862	104.8	433,481	104.7	420,931	101.7
2030年	438,126	105.8	431,623	104.3	412,192	99.6
2035年	438,108	105.8	425,280	102.7	398,770	96.3
2040年	436,279	105.4	416,929	100.7	383,259	92.6
2045年	434,677	105.0	408,715	98.7	367,956	88.9
2050年	434,552	105.0	401,994	97.1	354,395	85.6
2055年	433,603	104.7	394,548	95.3	340,303	82.2
2060年	430,034	103.9	384,592	92.9	323,883	78.2
2065年	424,770	102.6	373,057	90.1	306,158	74.0
2070年	416,872	100.7	359,074	86.7	285,411	68.9
2075年	406,664	98.2	342,626	82.8	263,422	63.6
2080年	398,235	96.2	328,496	79.4	245,029	59.2
2085年	389,842	94.2	315,229	76.2	228,581	55.2
2090年	381,824	92.2	303,196	73.2	215,752	52.1
2095年	373,005	90.1	291,966	70.5	203,572	49.2
2100年	363,149	87.7	280,397	67.7	190,481	46.0

※ 指数は平成27年（2015年）を100とした値

※ 平成27年（2015年）は実績値、令和2年（2020年）以降は推計値

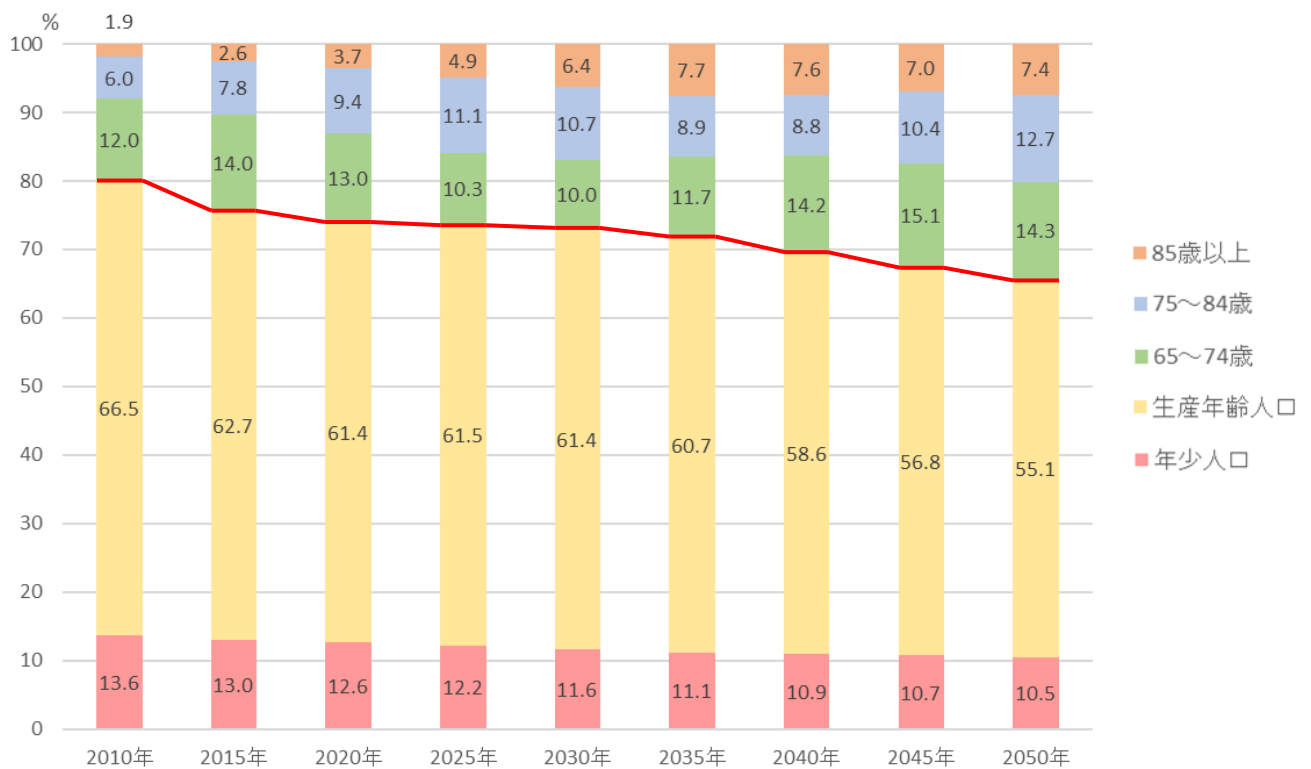
■人口の推移



※ 指数は平成27年（2015年）を100とした値

※ 平成27年（2015年）は実績値、令和2年（2020年）以降は推計値

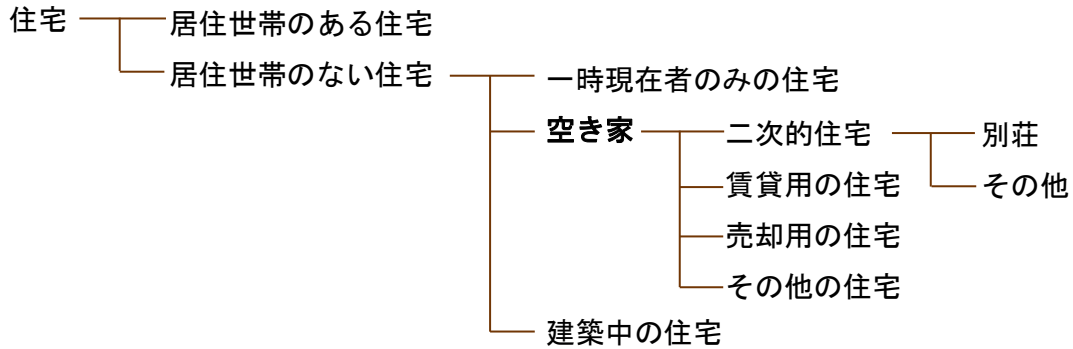
■人口比率の推移



(2) 住宅・土地統計調査による空き家数

① 空き家数の推移等

全国的かつ継続的に行われている「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)の中では、住宅の居住に関する区分の中で、空き家についても対象としています。区分は下図のとおりですが、「居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたもの」が、「空き家」と定義されています。



居住世帯のない住宅の分類			住宅の種類定義
一時現在者のみの住宅			屋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等、そこに普段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・保養等の目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅
		その他	普段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等、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、売却のために空家になっている住宅
	その他の住宅		上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等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等のために取り壊すことになっている住宅等(注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)
建築中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりが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)

出典：住宅・土地統計調査

(注) 住宅・土地統計調査の数値について

- 調査データは、全国の世帯の中から統計的な方法によって、約 15 分の 1 の割合で無作為に抽出したものである。
- 「居住世帯のある住宅」とは、ふだん人が住んでいる住宅ということで、調査日現在、当該住居に既に 3 か月以上にわたって住んでいるか、あるいは調査日の前後を通じて 3 か月以上にわたって住むことになっている場合をいい、それ以外の「住宅」を「居住世帯のない住宅」といい、「空き家」は「居住世帯のない住宅」の中の 1 区分として調査している。
- 以上の理由により、住宅・土地統計調査における「空き家総数」と、9 ページ以降に示す「空家等実態調査等」における「空家等数」とは数値の差がある。

■ 住宅・土地統計調査による空き家の定義

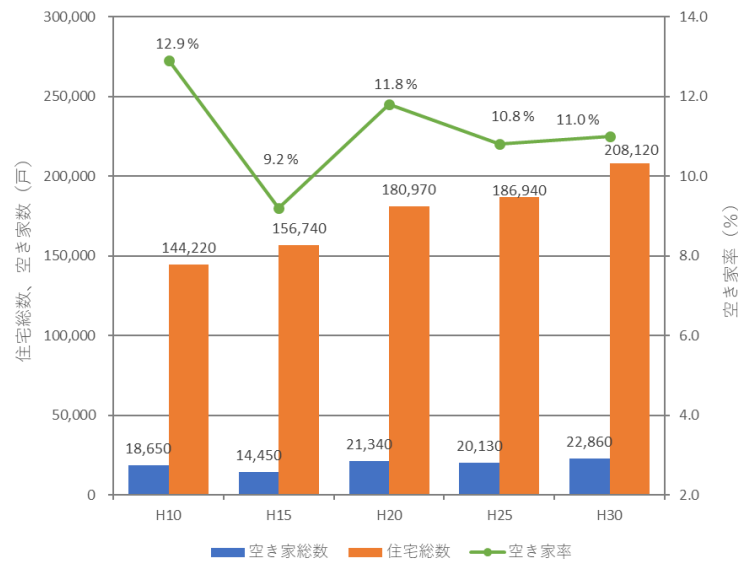
平成30年の住宅・土地統計調査によると、本市の空き家総数は22,860戸となり、平成25年の20,130戸から2,730戸の増加となっています。

平成30年の空き家率は11.0%で、平成25年の10.8%から0.2%の増加となっていますが、全国（13.6%）、千葉県（12.6%）の値と比較すると低くなっています。

■ 柏市の空き家数（H30 住宅・土地統計調査）

（単位：戸）

空き家の種類	総数	戸建住宅			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
二次的住宅	950	120	120	-	820	140	680
賃貸用の住宅	13,420	270	270	-	13,160	4,370	8,790
売却用の住宅	1,880	480	480	-	1,400	50	1,350
その他の住宅	6,610	3,790	3,640	160	2,820	370	2,440
空き家総数	22,860	4,660	4,510	160	18,200	4,930	13,260



■ 柏市の空き家率の推移



■ 柏市、千葉県、全国の空き家率の推移

②住宅の腐朽・破損の状況

平成30年の住宅・土地統計調査によると、本市における住宅の腐朽・破損の状況によると、住宅総数183,550戸（居住世帯数）のうち7,950戸（4.3%）が「腐朽・破損あり」となっています。

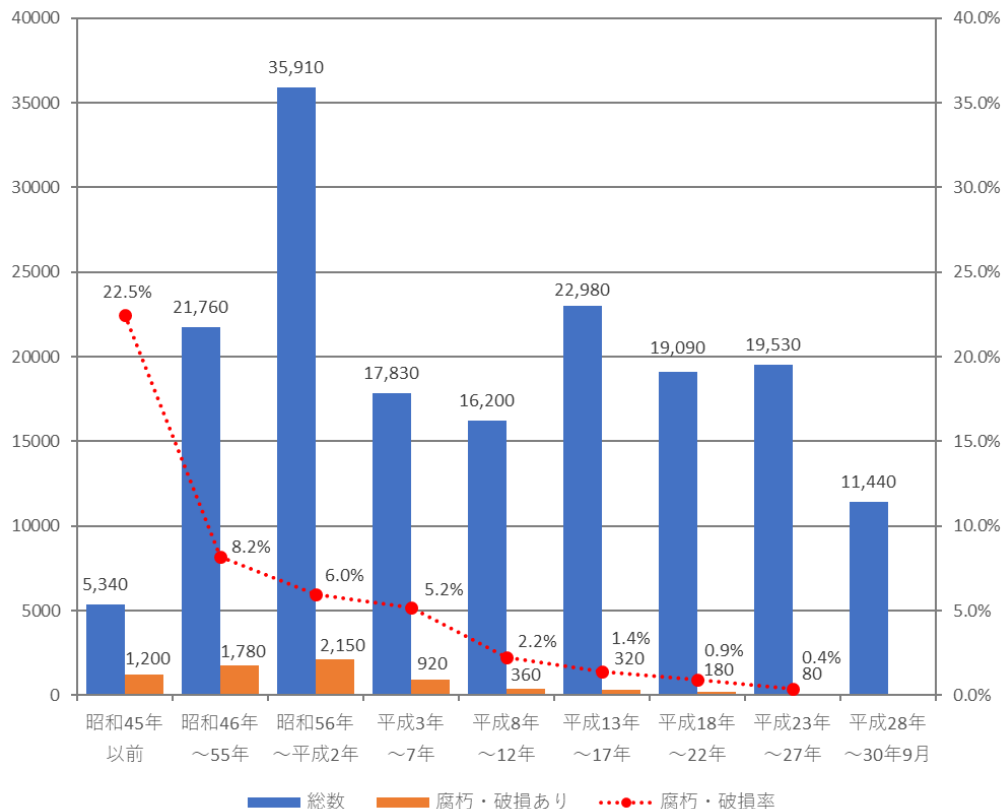
また建築時期でみると、「腐朽・破損あり」の住宅の割合は昭和55年以前の旧耐震基準により建てられたと思われる住宅が37.5%を占めており、今後、これらの古い住宅が空家等になった場合には、「特定空家等」になる可能性を多く含んでいると考えられます。

■柏市における住宅の腐朽・破損の有無と建築時期

（単位：戸）

区分	総数	建築の時期								
		昭和45年以前	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～7年	平成8年～12年	平成13年～17年	平成18年～22年	平成23年～27年	平成28年～30年9月
総数	183,550	5,340	21,760	35,910	17,830	16,200	22,980	19,090	19,530	11,440
腐朽・破損あり	7,950	1,200	1,780	2,150	920	360	320	180	80	-
腐朽・破損なし	175,600	4,130	19,980	33,770	16,910	15,840	22,660	18,910	19,450	11,440

※戸数は十の位未満を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は一致しない。



■柏市における住宅の腐朽・破損の有無と建築時期

（資料：平成30年住宅・土地統計調査）

※総数183,550戸は居住している世帯の住宅数であり、居住していない世帯を加えた208,120戸とは異なる。また、戸数は十の位未満を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は一致しない。

2 空家等実態調査等

令和4年度に、空家等の現地調査及び空家等の所有者等への意向調査を実施しました。

2-1 現地調査

(1) 現地調査の概要

空家等の所在やその状態を把握するため、令和4年7月～9月において、現地調査を実施しました。

調査は、平成29年度調査の際に見つかった空家等の他、地域住民より相談・情報提供のあった建物や水道の閉栓状況をもとに、空家等候補として抽出し、当該空家等候補に対して、現地にて空家等かどうかの判定及び建物の老朽化や危険度等についての詳細調査を行いました。

(2) 調査結果

① 空家等件数及び特定空家等候補件数

調査の結果、本市の空家等の総数は1,739件あり、そのうち約21%に相当する372件が特定空家等候補となりました。

平成29年度調査の結果と比較すると、総数は108件(6.6%)増加、特定空家等候補は146件(64.6%)の増加となっています。特定空家等候補の大幅な増加は、平成29年度は9月～10月の調査であるのに対し、今回は7月～9月の調査であるため、調査時期による影響が考えられ、立木の繁茂のみが理由に特定空家等候補になっているものが138件あります。

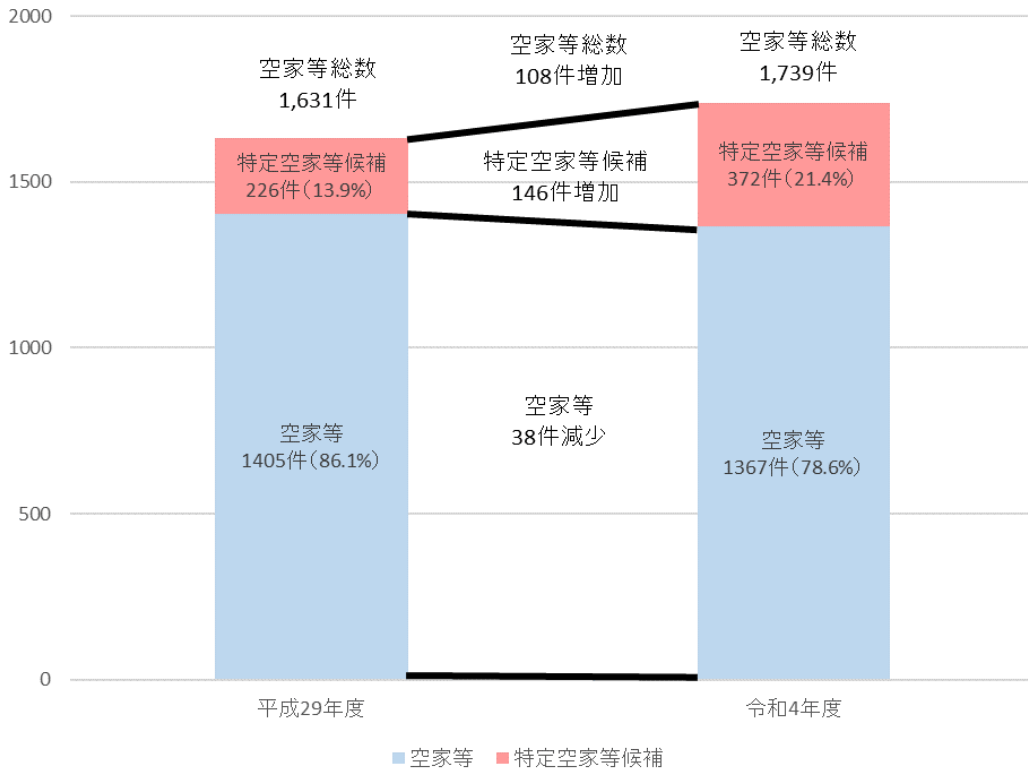
令和4年度調査で空家等であると判定された建物の内訳をみると、平成29年度調査で空家等であると判定された建物が813件(46.8%)、平成29年度以降空家等になったと判定された建物が926件(53.2%)となっています。

また、平成29年度調査で空家等であると判定された建物のうち、解体や新規入居などの理由で空家等ではなくなった建物が818件となっています。

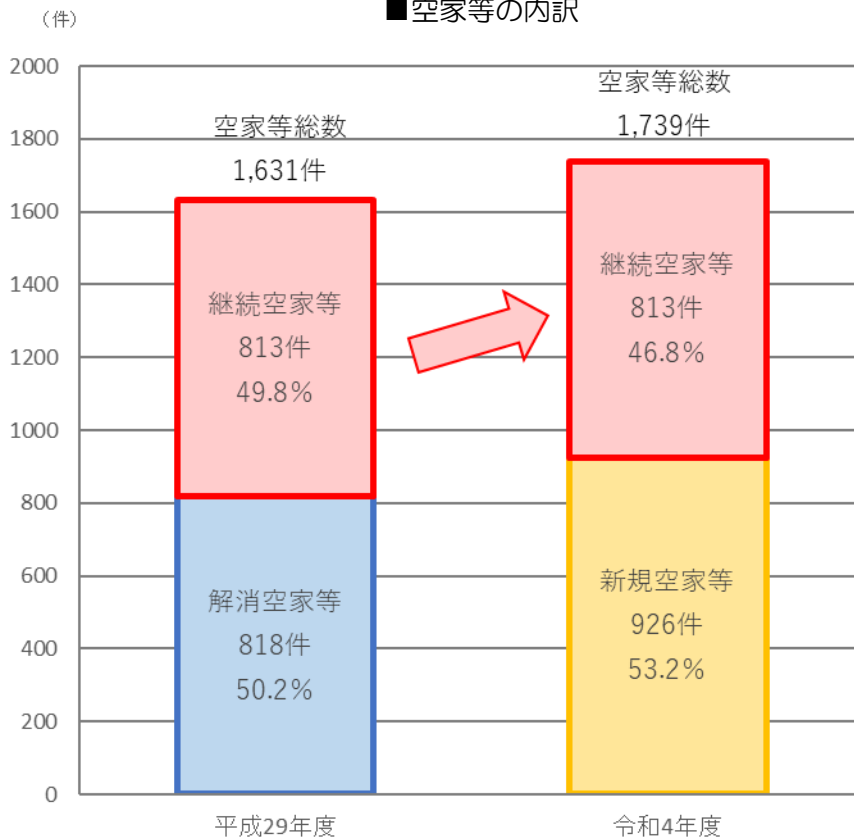
■空家等、特定空家等候補数の比較表

	空家等総数	空家等	特定空家等候補
平成29年度	1,631件	1,405件 (86.1%)	226件 (13.9%)
令和4年度	1,739件	1,367件 (78.6%)	372件 (21.4%)
増 減	+108件 (+6.6%)	-38件 (-2.7%)	+146件 (+64.6%)

■空家等、特定空家等候補数の比較



■空家等の内訳

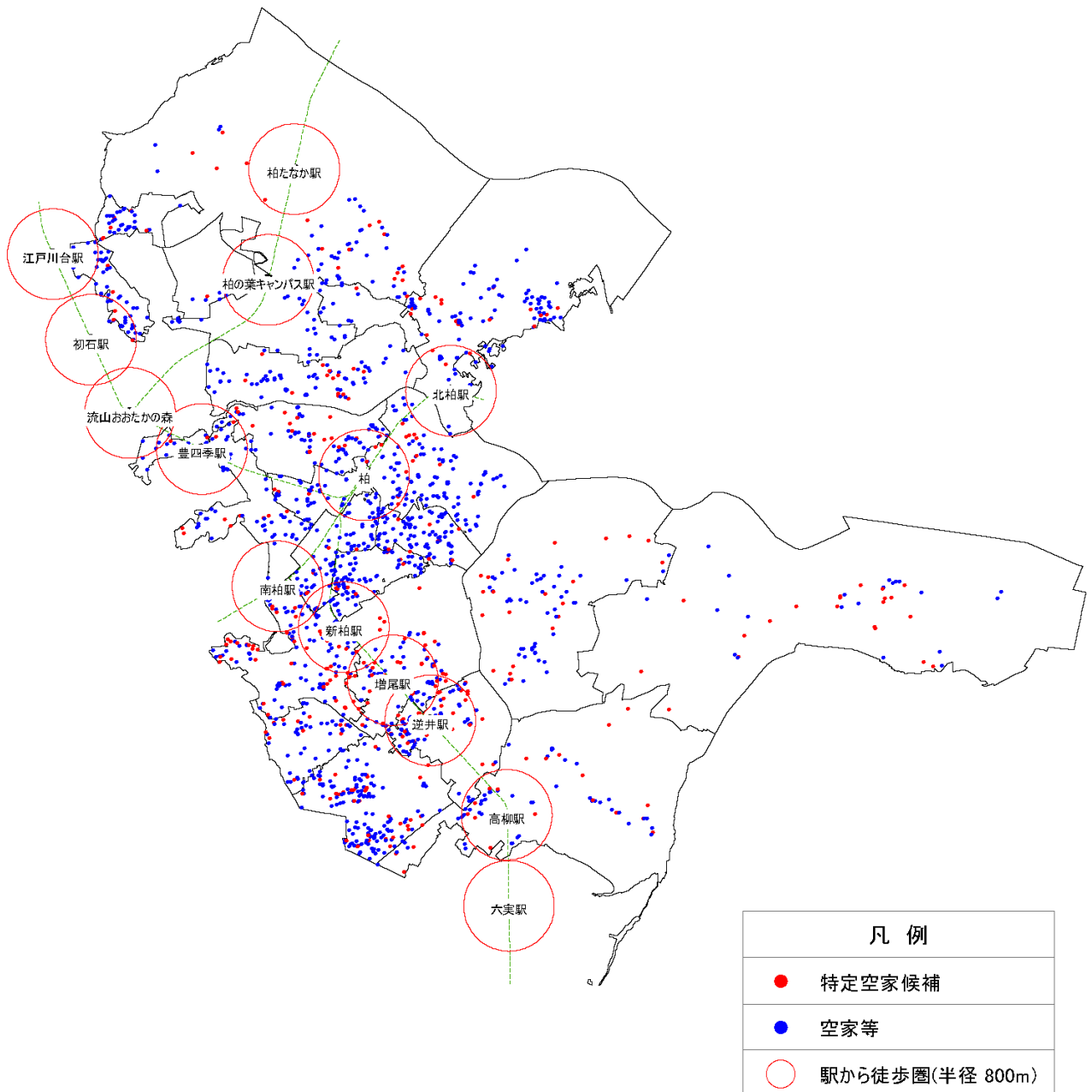


② 空家等の分布状況

空家等の分布状況を見ると、空家等が集中している地域は、JR常磐線の柏駅から南柏駅にかけての駅周辺及び線路東側の地域、柏駅以南の東武野田線の各駅周辺及び線路西側の地域となっています。

また、各駅からの徒歩圏内における空家等の分布状況を見ると、東武野田線の柏駅以南の各駅では、空家等が比較的多く分布しています。

平成29年度以降の増減の変化でみると、東武野田線の江戸川台駅、初石駅の東側、豊四季駅の南側の地域で空家等は増加、つくばエクスプレス線の柏の葉キャンパス駅、柏たなか駅の東側の地域では空家等は減少しています。

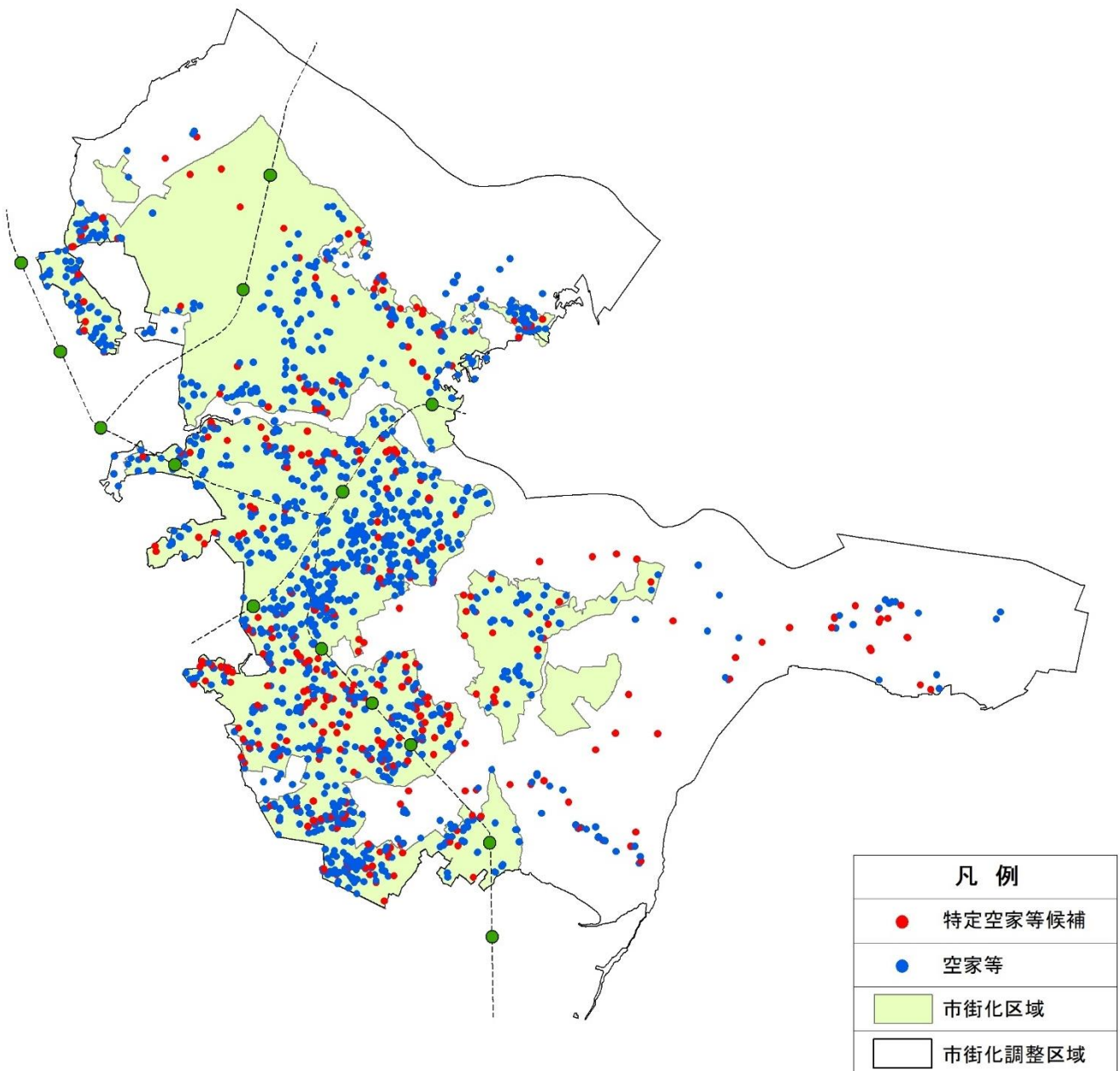


■空家等の分布状況 1

市街化区域、市街化調整区域の空家等の分布状況を見ると、市内にある 1,739 件の空家等のうち、1,590 件（91.4%）が市街化区域内にあり、残りの 149 件（8.6%）が市街化調整区域内にあります。

特定空家等候補の件数では、372 件の特定空家等候補のうち、318 件（85.5%）が市街化区域内にあり、残りの 54 件（14.5%）が市街化調整区域内にあります。

また、特定空家等候補の比率をみると、市街化調整区域内にある 149 件のうち 54 件が特定空家等候補であり比率は 36.2%となっており、市街化区域の 20.0%（1,590 件のうち 318 件）と比べても高くなっています。



■空家等の分布状況 2

③ 地域別空家率の状況

令和4年度の空家率を地域別にみると、中心市街地である柏駅周辺の旭町地域や富里地域、市東部の手賀地域で空家率は高く、新たなまちづくりが進行している市北部の田中地域、松葉町地域、柏の葉地域では空家率は低い結果となりました。

平成29年度調査の結果と比較すると、田中地域、松葉町地域、高田・松ヶ崎地域の市北部に加え、光ヶ丘地域で空家率は減少しています。風早北部地域、風早南部地域、手賀地域の市東部、豊四季台地域では空家率に変化はなく、残りの地域では空家率は増加しています。

各地区の空家等の解消、増加等の件数をみると、松葉町地域、高田・松ヶ崎地域、光ヶ丘地域では、平成29年度調査から継続している継続空家等件数及び平成29年度調査以降に空家等になったと思われる新規空家等件数は市全体の平均よりも少なく、解体や新規居住者等の入居で空家等が解消された解消空家等件数は市の平均よりも多く、空家率の減少が見られます。特に光ヶ丘地域は解消空家等件数が多い地域となっています。一方で、西原地域、富勢地域、酒井根地域、藤心地域、南部地域では、継続空家等件数、新規空家等件数は市の平均よりも多く、解消空家等件数は市の平均よりも少なく、空家率の増加がみられます。柏駅周辺の地域では、新規空家等件数は少ないですが、解消空家等件数も少なく、継続空家等件数が多い傾向が見受けられます。

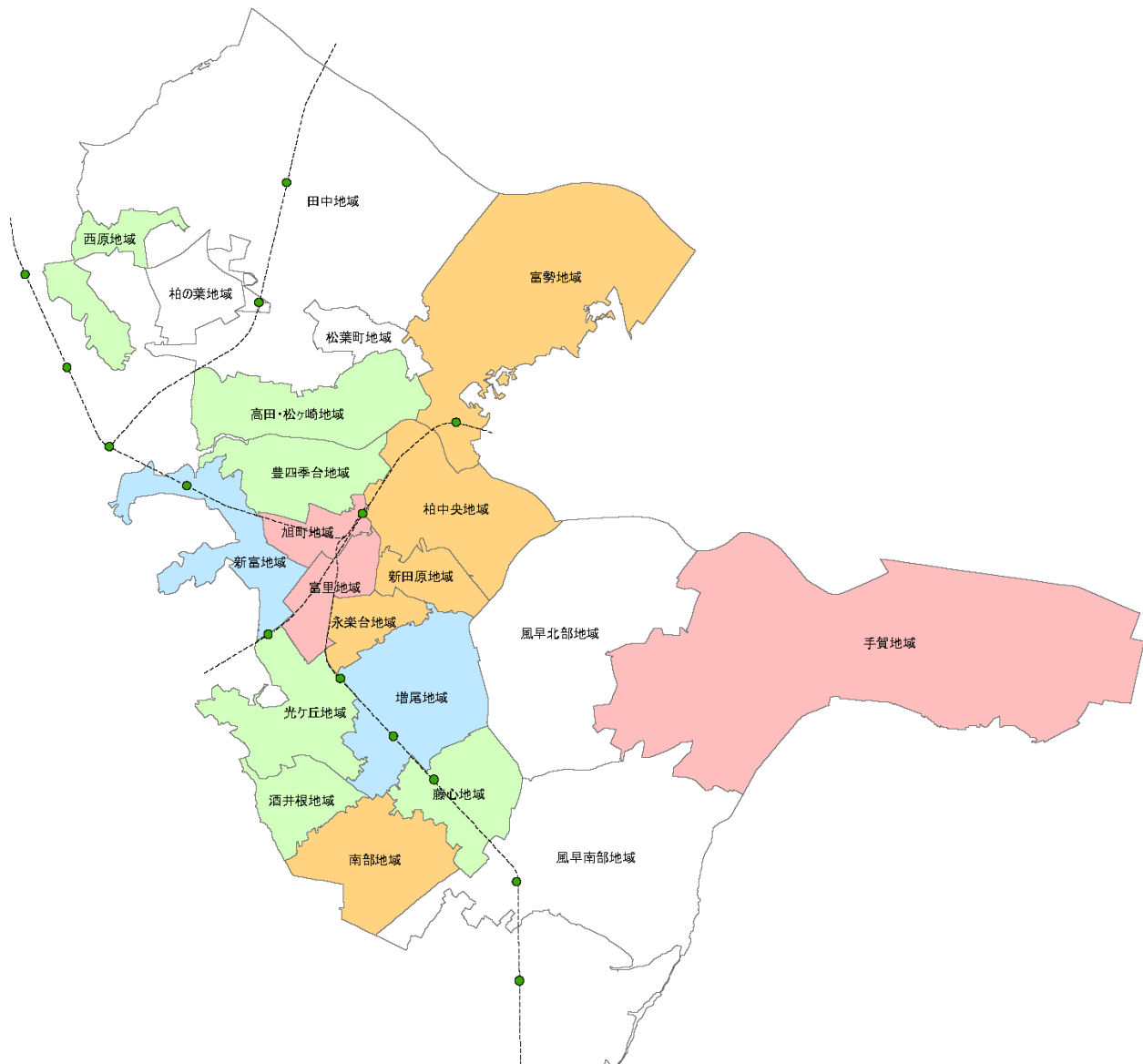
■地域別空家率






地域名	空家等			特定空家候補			空家等総数			⑩ 店舗等	⑪ 空家等総数のうち 独立住宅、 住商併用建築物 (⑦-⑩)	⑫ 世帯数	⑬ 空家率		
	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨				⑬	⑭	⑮
	令和4年度	平成29年度	増減 (①-②)	令和4年度	平成29年度	増減 (④-⑤)	令和4年度	平成29年度	増減 (⑦-⑧)				令和4年度 (⑪/(⑪+⑫))	平成29年度	増減 (⑬-⑭)
田中地域	79	108	-29	17	12	5	96	120	-24	8	88	9,374	0.9%	1.2%	-0.3%
西原地域	83	60	23	12	9	3	95	69	26	6	89	5,209	1.7%	1.3%	0.4%
富勢地域	97	91	6	24	18	6	121	109	12	4	117	5,594	2.0%	1.8%	0.2%
松葉町地域	10	15	-5	1	0	1	11	15	-4	0	11	1,410	0.8%	1.0%	-0.2%
高田・松ヶ崎地域	68	71	-3	15	17	-2	83	88	-5	2	81	4,693	1.7%	1.8%	-0.1%
豊四季台地域	66	76	-10	19	11	8	85	87	-2	2	83	4,810	1.7%	1.7%	0.0%
旭町地域	39	41	-2	4	5	-1	43	46	-3	1	42	1,618	2.5%	2.4%	0.1%
新富地域	72	47	25	12	11	1	84	58	26	11	73	5,546	1.3%	1.0%	0.3%
柏中央地域	107	98	9	15	15	0	122	113	9	8	114	5,030	2.2%	1.9%	0.3%
新田原地域	82	67	15	8	13	-5	90	80	10	3	87	3,626	2.3%	2.0%	0.3%
永楽台地域	76	60	16	8	7	1	84	67	17	6	78	3,668	2.1%	1.8%	0.3%
富里地域	74	73	1	6	6	0	80	79	1	6	74	2,731	2.6%	2.5%	0.1%
増尾地域	56	79	-23	37	8	29	93	87	6	2	91	6,215	1.4%	1.3%	0.1%
光ヶ丘地域	94	160	-66	54	13	41	148	173	-25	7	141	8,095	1.7%	2.1%	-0.4%
酒井根地域	44	41	3	11	5	6	55	46	9	2	53	3,192	1.6%	1.4%	0.2%
藤心地域	55	57	-2	27	12	15	82	69	13	7	75	4,098	1.8%	1.6%	0.2%
南部地域	136	128	8	37	24	13	173	152	21	6	167	7,997	2.0%	1.9%	0.1%
風早南部地域	54	48	6	21	17	4	75	65	10	9	66	6,571	1.0%	1.0%	0.0%
風早北部地域	49	58	-9	21	6	15	70	64	6	7	63	5,989	1.0%	1.0%	0.0%
手賀地域	21	27	-6	22	17	5	43	44	-1	10	33	1,286	2.5%	2.5%	0.0%
柏の葉地域	5	5	0	1	1	0	6	6	0	0	6	847	0.7%	0.7%	0.0%
合計	1,367	1,405	-38	372	226	146	1,739	1,631	108	107	1,632	97,599	1.6%	1.6%	0.0%

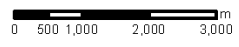
出典：表中の⑫の「世帯数」は令和2年国勢調査

表中の⑭の「平成29年度の空家率」は第1期柏市空家等対策計画

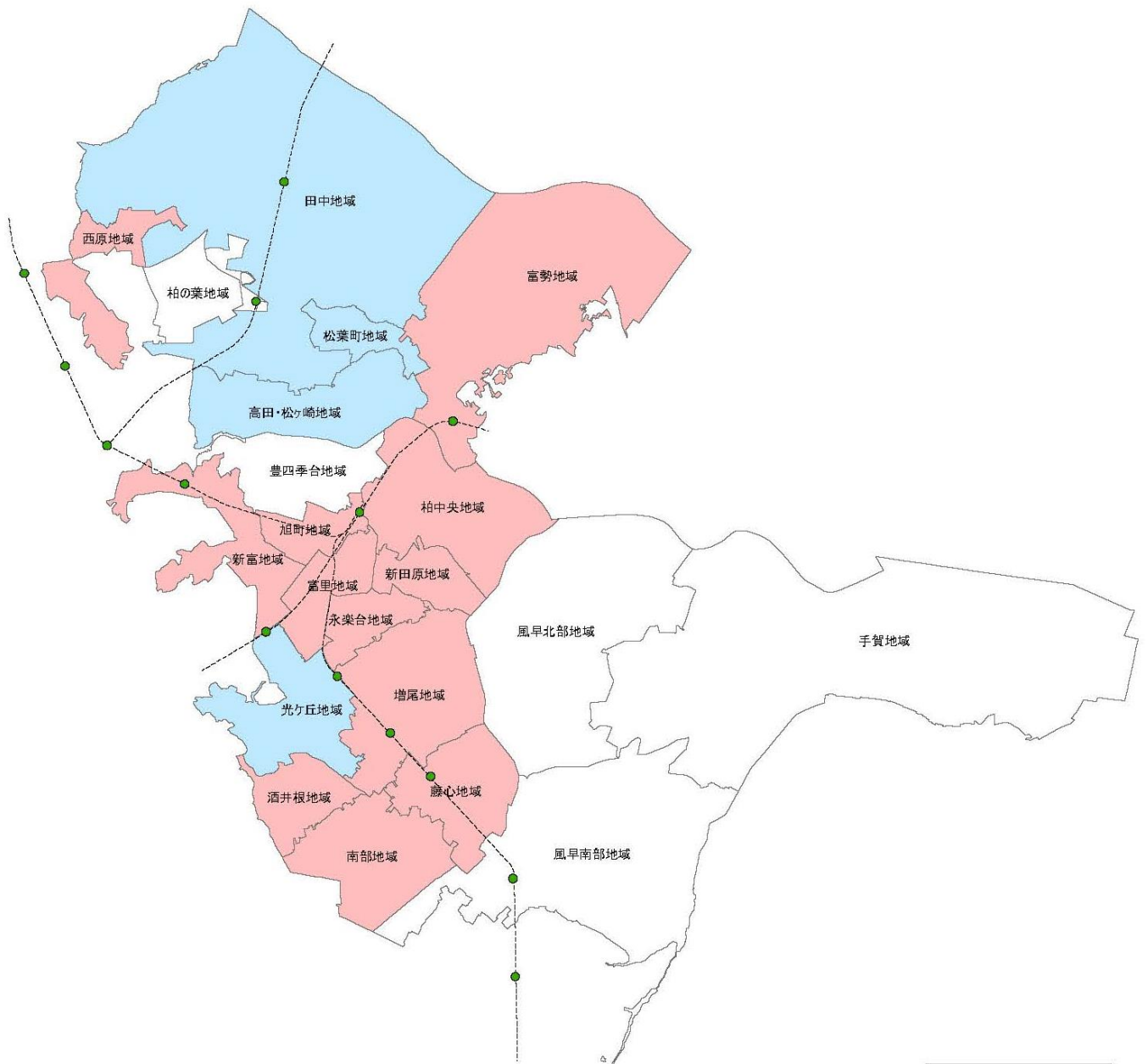
注) 表中の⑪は、⑦から店舗及び集合住宅を除いた値であり、これは⑫と単位を揃えるためである。



凡 例	
	1.2%未満
	1.2~1.6%未満
	1.6~2.0%未満
	2.0~2.4%未満
	2.4%以上



■ 地域別空家率



凡例	
	減少
	増減無し
	増加

■地域別空家率の増減

2-2 意向調査

(1) 意向調査の概要

空家等の所有者等の意向を把握するため、令和4年10月に、アンケート調査を実施しました。

調査は、令和4年7月から9月に実施した現地調査の結果、空家の可能性が高いと判断した建物の所有者等1,502人を対象に調査票を送付しました。

調査対象者の所在地は、柏市内が803人(53.5%)、柏市外が699人(46.5%)であり、柏市外のうち452人(64.7%、対象者全体の約30.1%)が千葉県外に在住しています。

アンケートの回答は558人から得られ、そのうち建物を使用していない、いわゆる“空家等”は362件となっています。

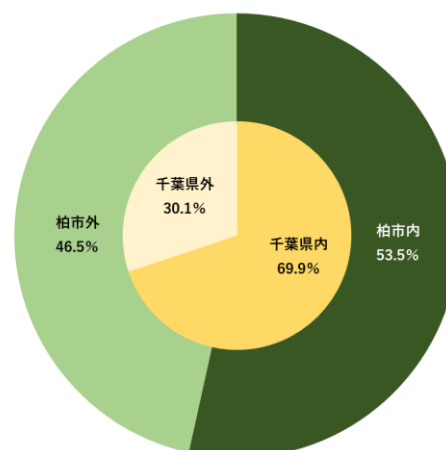
アンケートでは、所有者の年齢、世帯構成、建物の使用状況、空家である期間、空家となった理由、管理状況等について聞いています。

■意向調査の概要

項目	方法・件数等
調査対象選定方法	現地調査の結果、空家の可能性が高いと判断した建物の所有者等
調査方法	郵送によるアンケート
調査対象件数	1,502件
回答件数	558件(回収率:37.2%)
住宅として使用していない建物件数(空家等件数)	362件

■アンケート調査対象者の所在地の割合

送付先	送付件数	割合	送付先	送付件数	割合	送付先	送付件数	割合
柏市内	803	53.5%	柏市内	803	53.5%	千葉県内	1,050	69.9%
千葉県内	247	16.4%	柏市外	699	46.5%	千葉県外	452	30.1%
東京都	228	15.2%						
埼玉県	47	3.1%						
神奈川県	52	3.5%						
北関東	39	2.6%						
その他	86	5.7%						
計	1,502			1,502			1,502	

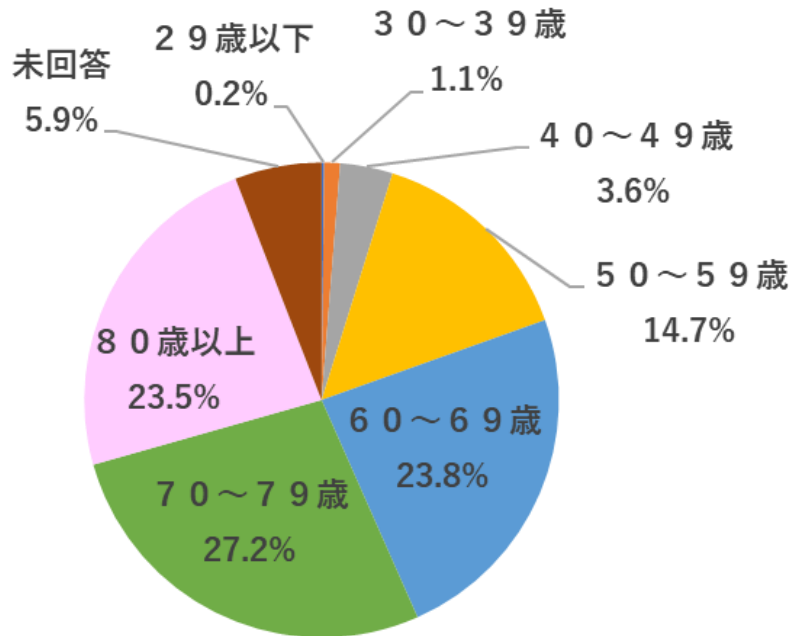


(2) 調査結果

① 所有者の年齢

アンケート調査の対象となった建物の所有者の年齢は、70代が最も多い152件(27.2%)、次いで60代が133件(23.8%)、80歳以上が131件(23.5%)となっており、所有者の年齢が60歳以上の空家等は、全体の74.6%を占めています。

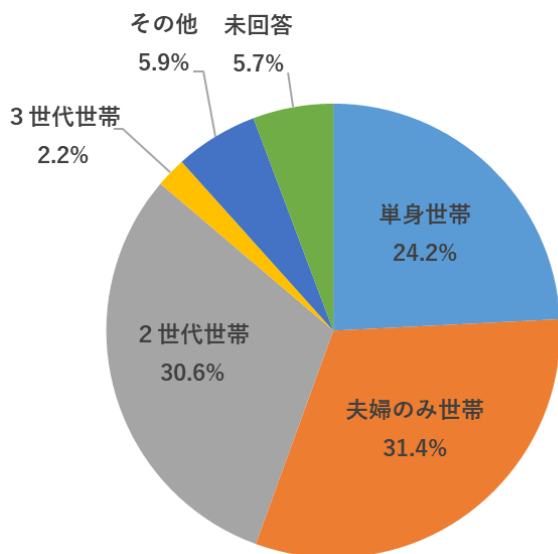
所有者の年齢	回答数	割合
29歳以下	1	0.2%
30～39歳	6	1.1%
40～49歳	20	3.6%
50～59歳	82	14.7%
60～69歳	133	23.8%
70～79歳	152	27.2%
80歳以上	131	23.5%
未回答	33	5.9%
計	558	100.0%



② 所有者の世帯構成

所有者の世帯構成は、「夫婦のみ世帯」が175件(31.4%)で最も多く、次いで「2世代世帯」が171件(30.6%)、「単身世帯」が135件(24.2%)となっています。

所有者の年齢	回答数	割合
単身世帯	135	24.2%
夫婦のみ世帯	175	31.4%
2世代世帯	171	30.6%
3世代世帯	12	2.2%
その他	33	5.9%
未回答	32	5.7%
計	558	100.0%

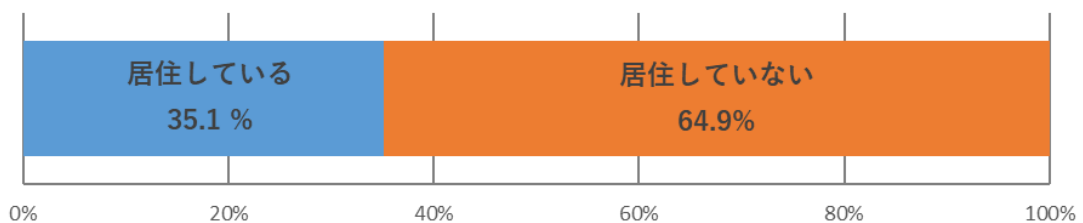


③ 建物の使用状況

アンケート調査の対象となった建物の使用状況は、362 件（64.9%）は「居住していない」空家となっています。

建物の使用状況	回答数	割合
居住している、居住する予定がある	196	35.1%
居住していない	362	64.9%
計	558	100.0%

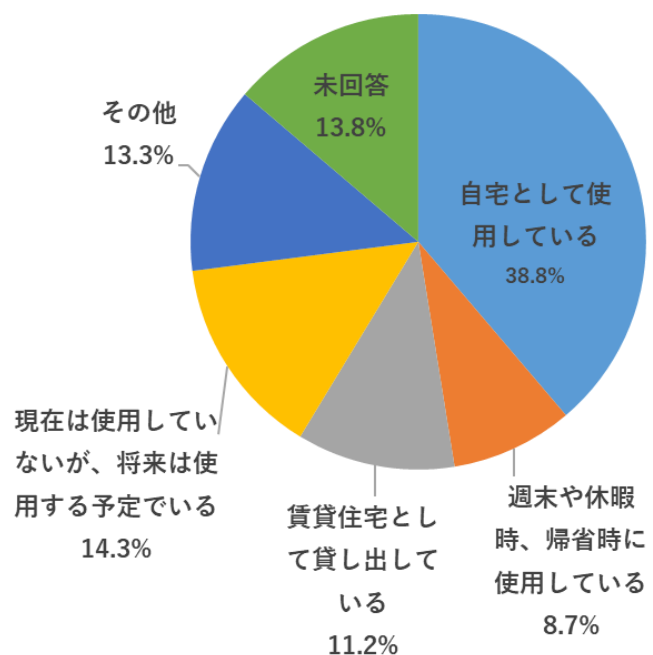
建物の使用状況



④ 建物の使用方法

建物の使用状況で「居住している、居住する予定がある」と回答した人を対象に、建物の使用方法を調査した結果、76 件（38.8%）は「自宅として使用している」と回答しました。また「その他」は「倉庫として使用している」が多く、「現在は使用していないが、将来は使用する予定でいる」とあわせると合わせると約 4 分の 1 の建物で主な生活拠点としての人の居住実態はないという結果になりました。

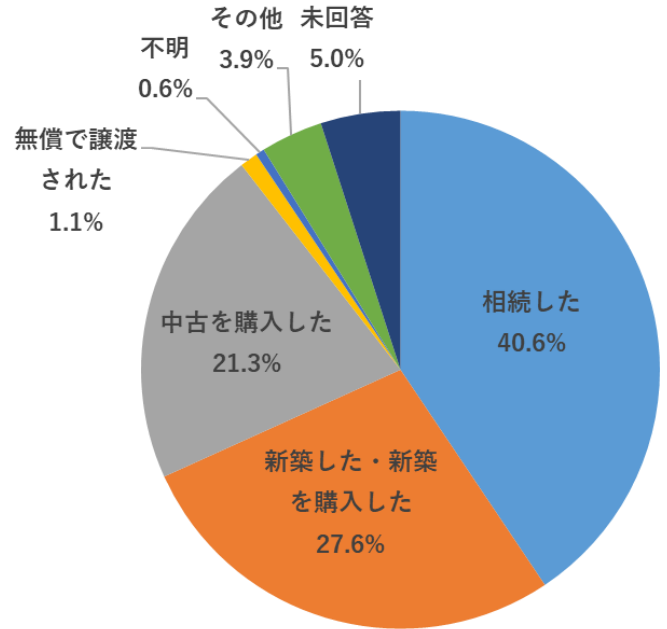
建物の使用方法	回答数	割合
自宅として使用している	76	38.8%
週末や休暇時、 帰省時に使用している	17	8.7%
賃貸住宅として貸し出している	22	11.2%
現在は使用していないが、 将来は使用する予定でいる	28	14.3%
その他 (倉庫として使用している等)	26	13.3%
未回答	27	13.8%
計	196	100.0%



⑤ 空家等の取得方法

現在空家等になっている建物の取得方法は、相続による取得が147件（40.6%）で最も多く、次いで「新築した・新築を購入した」が100件（27.6%）、「中古を購入した」が77件（21.3%）となっており、現在空家等となっている建物の取得方法は相続と購入が全体の約9割を占めています。

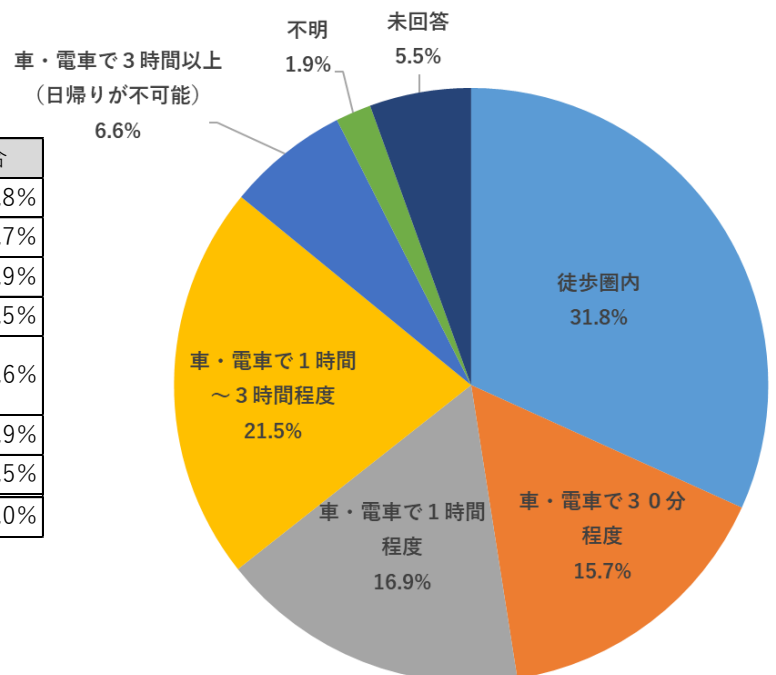
空家等の取得方法	回答数	割合
相続した	147	40.6%
新築した・新築を購入した	100	27.6%
中古を購入した	77	21.3%
無償で譲渡された	4	1.1%
不明	2	0.6%
その他	14	3.9%
未回答	18	5.0%
計	362	100.0%



⑥ 空家等までの所要時間

空家等までの所要時間は、「徒歩圏内」が115件（31.8%）で最も多く、次いで「車・電車で1時間～3時間程度」が78件（21.5%）となっており、日帰りが不可能だと回答した人は24件（6.6%）となっています。

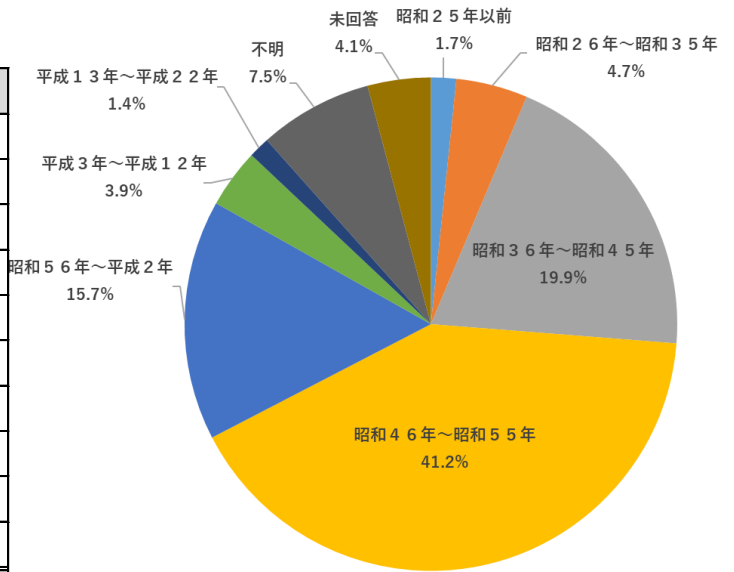
空家等までの所要時間	回答数	割合
徒歩圏内	115	31.8%
車・電車で30分程度	57	15.7%
車・電車で1時間程度	61	16.9%
車・電車で1時間～3時間程度	78	21.5%
車・電車で3時間以上 (日帰りが不可能)	24	6.6%
不明	7	1.9%
未回答	20	5.5%
計	362	100.0%



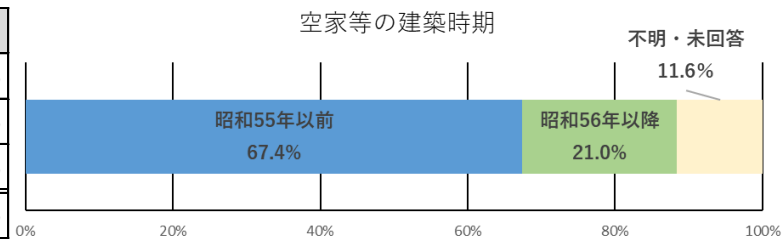
⑦ 空家等の建築時期

現在空家等になっている建物の建築時期は、昭和 55 年以前の旧耐震基準により建てられたと思われるものが全体の 244 件（67.4%）を占めています。

空家等の建築時期	回答数	割合
昭和 2 5 年以前	6	1.7%
昭和 2 6 年～昭和 3 5 年	17	4.7%
昭和 3 6 年～昭和 4 5 年	72	19.9%
昭和 4 6 年～昭和 5 5 年	149	41.2%
昭和 5 6 年～平成 2 年	57	15.7%
平成 3 年～平成 1 2 年	14	3.9%
平成 1 3 年～平成 2 2 年	5	1.4%
平成 2 3 年以降	0	0.0%
不明	27	7.5%
未回答	15	4.1%
計	362	100.0%



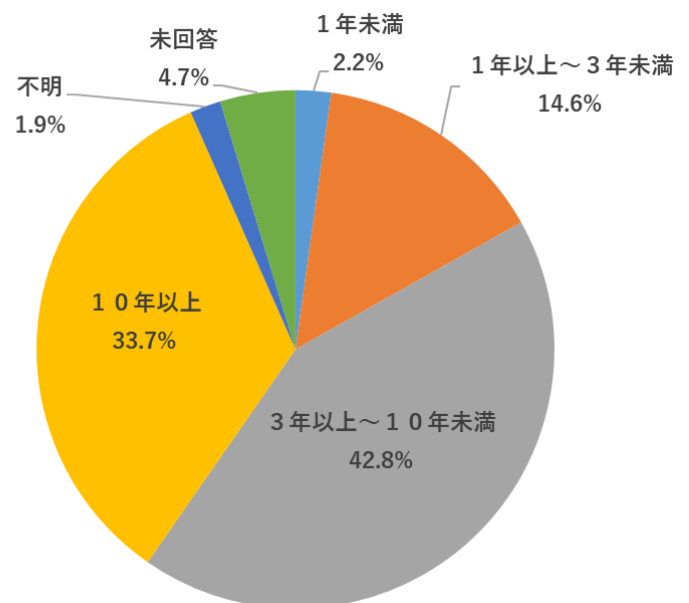
空家等の建築時期	回答数	割合
昭和55年以前	244	67.4%
昭和56年以降	76	21.0%
不明・未回答	42	11.6%
計	362	100.0%



⑧ 空家等になった期間

空家等になった期間は、3 年以上～10 年未満が最も多く全体の 155 件（42.8%）を占め、次いで 10 年以上の 122 件（33.7%）の順となっており、空家等の期間が長い建物が多い結果となりました。

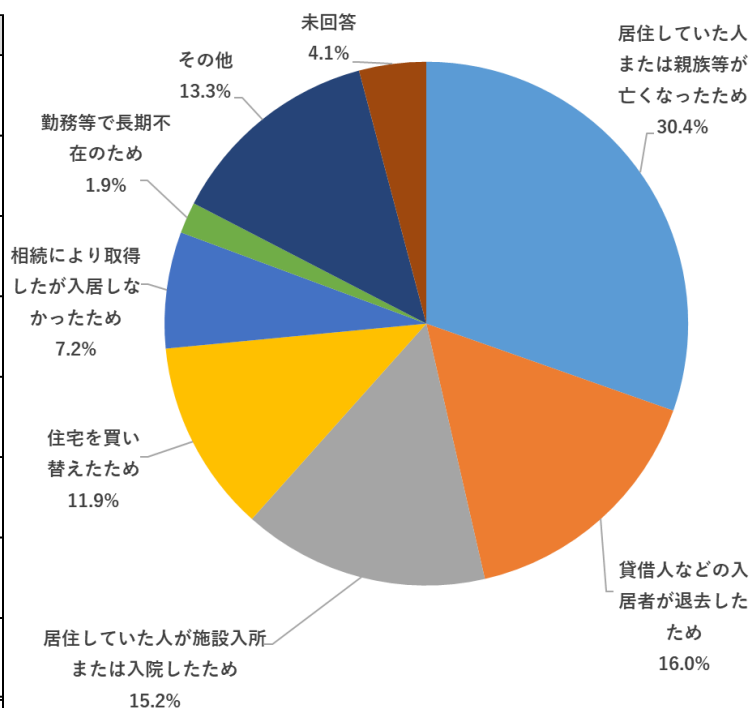
空家等になった期間	回答数	割合
1 年未満	8	2.2%
1 年以上～3 年未満	53	14.6%
3 年以上～1 0 年未満	155	42.8%
1 0 年以上	122	33.7%
不明	7	1.9%
未回答	17	4.7%
計	362	100.0%



⑨ 空家等になったきっかけ

空家等になったきっかけは、「居住していた人または親族等が亡くなったため」が 110 件（30.4%）と最も多く、次いで「賃借人などの入居者が退去したため」が 58 件（16.0%）、「居住していた人が施設入所または入院したため」の 55 件（15.2%）の順となっています。

空家等になったきっかけ	回答数	割合
居住していた人または親族等が亡くなったため	110	30.4%
居住していた人が施設入所または入院したため	55	15.2%
勤務等で長期不在のため	7	1.9%
賃借人などの入居者が退去したため	58	16.0%
住宅を買い替えたため	43	11.9%
相続により取得したが入居しなかったため	26	7.2%
その他	48	13.3%
未回答	15	4.1%
計	362	100.0%

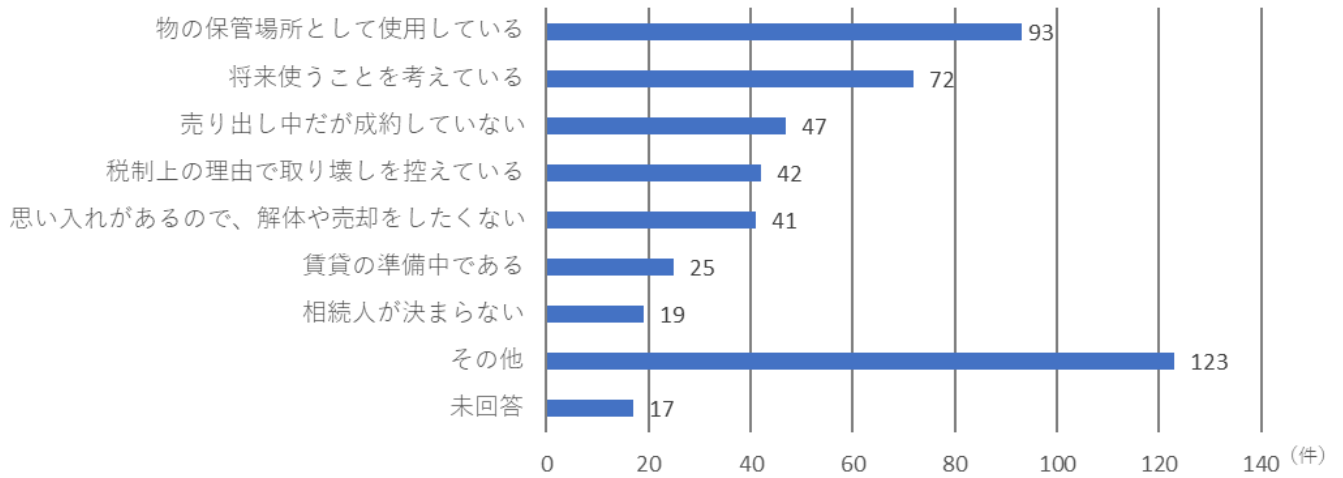


⑩ 空家等のままになっている理由

空家等のままになっている理由は、「解体を予定している」、「所有者が施設入所している」、「利用方針未定」等の「その他」が 123 件で最も多く、次いで「物の保管場所として使用している」が 93 件、「将来使うことを考えている」が 72 件で多い結果となっています。

空家等のままになっている理由（複数回答）	回答数
物の保管場所として使用している	93
将来使うことを考えている	72
売り出し中だが成約していない	47
税制上の理由で取り壊しを控えている	42
思い入れがあるので、解体や売却をしたくない	41
賃貸の準備中である	25
相続人が決まらない	19
その他	123
未回答	17

空家等のままになっている理由（複数回答）

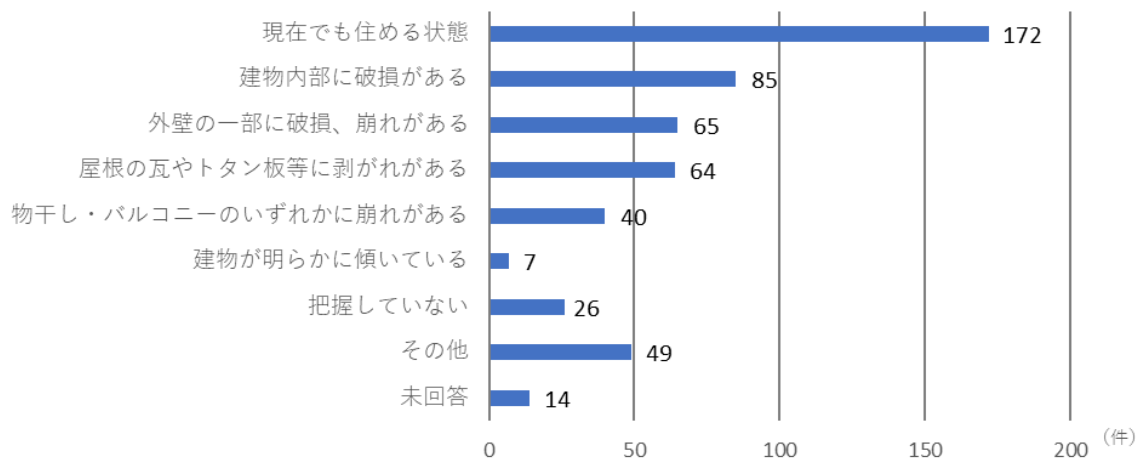


①空家等の状態

空家等の状態について、「現在でも住める状態」と回答した人が最も多く、次いで「建物内部に破損がある」、「外壁の一部に破損、崩れがある」となっています。また「把握していない」が26件あり、所有者自身が建物の状態を把握しておらず、維持管理が行われない恐れがあります。

空家等の状態（複数回答）	回答数
現在でも住める状態	172
建物内部に破損がある	85
外壁の一部に破損、崩れがある	65
屋根の瓦やトタン板等に剥がれがある	64
物干し・バルコニーのいずれかに崩れがある	40
建物が明らかに傾いている	7
把握していない	26
その他	49
未回答	14

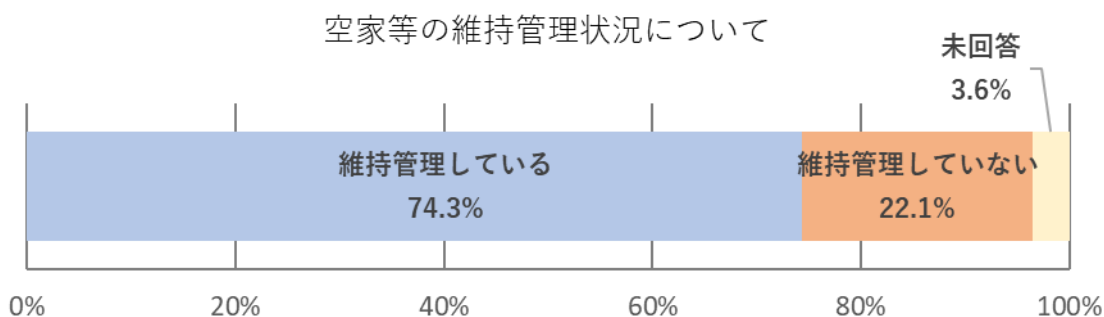
空家等の状態（複数回答）



⑫空家等の維持管理状況について

空家等の維持管理をしていないと回答した方は80件（22.1%）で、多くの空家所有者は維持管理を行っています。

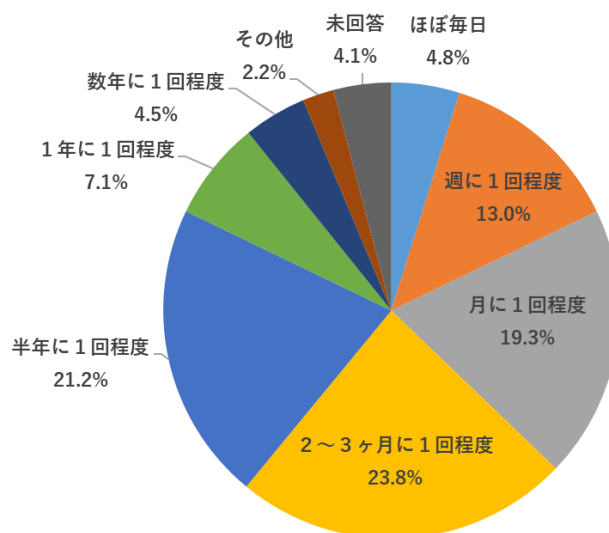
空家等の維持管理状況について	回答数	割合
維持管理している	269	74.3%
維持管理していない	80	22.1%
未回答	13	3.6%
計	362	100.0%



⑬空家等の維持管理の頻度

空家等の維持管理をしていると回答した所有者を対象に、維持管理の頻度を調査しました。維持管理の頻度としては、「2～3ヶ月に1回程度」が64件（23.8%）と最も多く、次いで「半年に1回程度」が57件（21.2%）、「月に1回程度」が52件（19.3%）の順となっており、所有者の約9割は、年に1回以上は維持管理を行っていると回答しています。

空家等の維持管理の頻度	回答数	割合
ほぼ毎日	13	4.8%
週に1回程度	35	13%
月に1回程度	52	19.3%
2～3ヶ月に1回程度	64	23.8%
半年に1回程度	57	21.2%
1年に1回程度	19	7.1%
数年に1回程度	12	4.5%
その他	6	2.2%
未回答	11	4.1%
計	269	100.0%

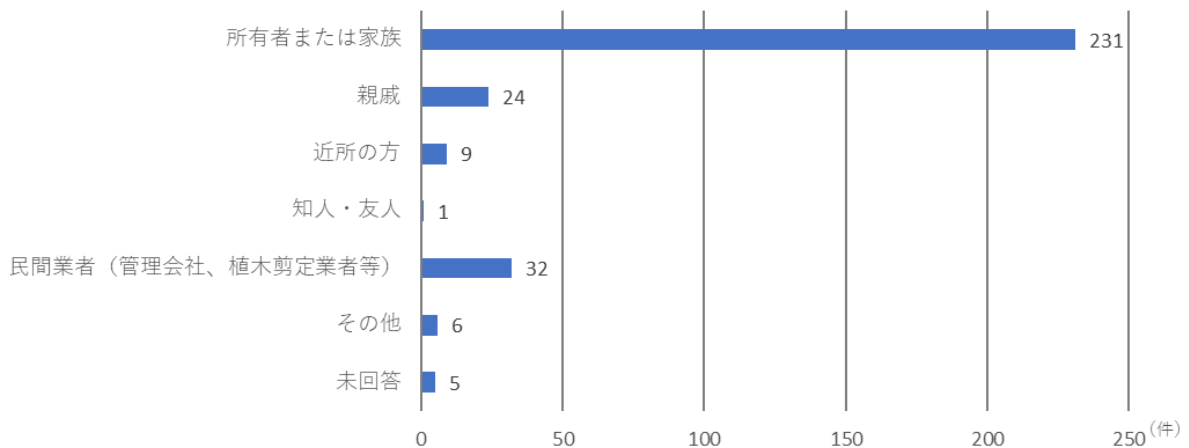


⑭空家等の維持管理をしている人

空家等の維持管理をしている人は、「所有者または家族」が231件で、維持管理をしていると回答した人（269件）のうち、85.9%が所有者自ら管理を行っています。

空家等の維持管理をしている人（複数回答）	回答数
所有者または家族	231
親戚	24
近所の方	9
知人・友人	1
民間業者（管理会社、植木剪定業者等）	32
その他	6
未回答	5

空家等の維持管理をしている人（複数回答）

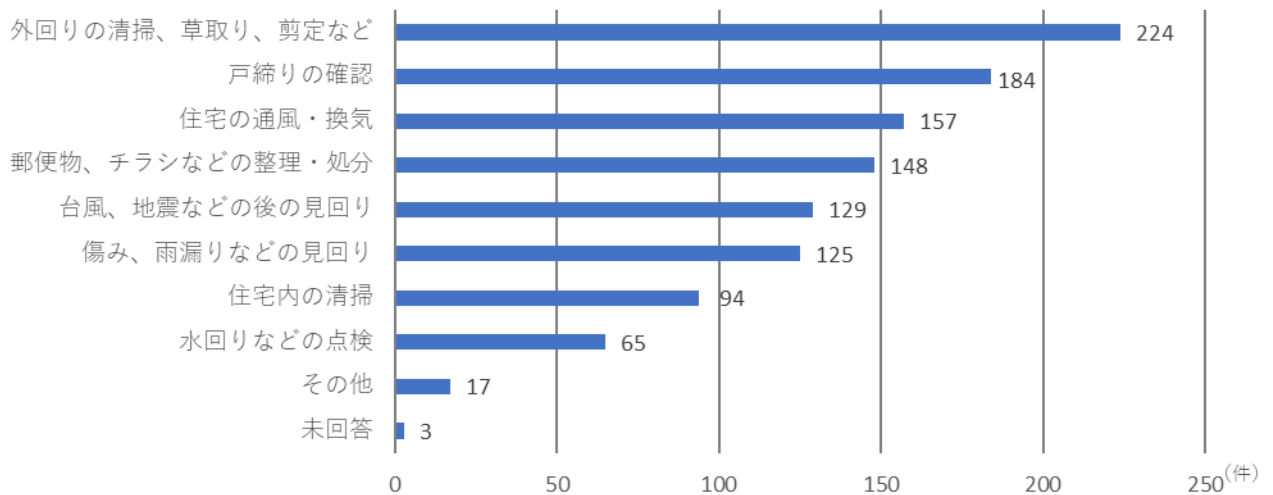


⑮空家等の維持管理の内容

空家等の維持管理をしていると回答した人を対象に、維持管理の内容について確認を行った結果、様々な管理を行っていました。特に「外回りの清掃、草取り、剪定など」、「戸締りの確認」を行っている人が多い結果となりました。

空家等の維持管理の内容（複数回答）	回答数
外回りの清掃、草取り、剪定など	224
戸締りの確認	184
住宅の通風・換気	157
郵便物、チラシなどの整理・処分	148
台風、地震などの後の見回り	129
傷み、雨漏りなどの見回り	125
住宅内の清掃	94
水回りなどの点検	65
その他	17
未回答	3

空家等の維持管理の内容（複数回答）

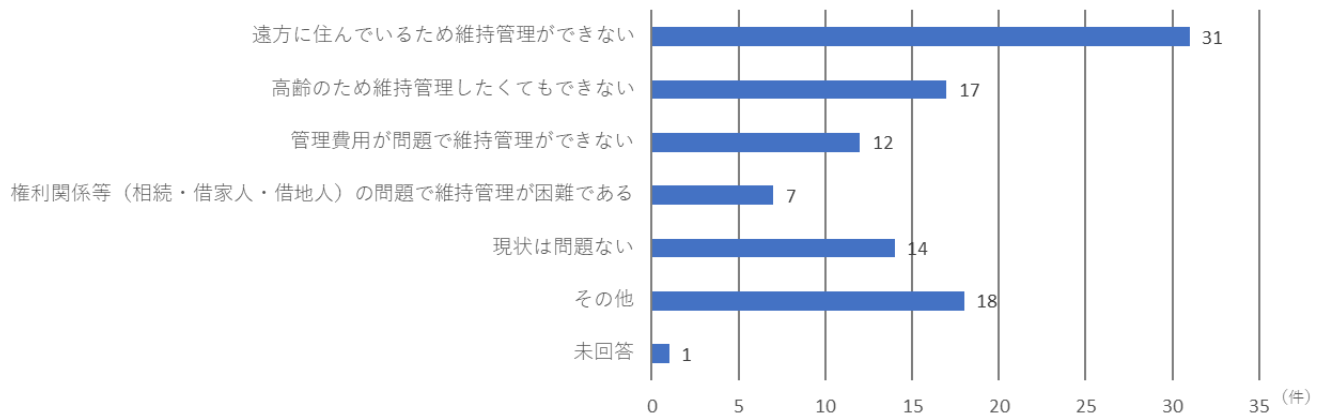


⑩空家等の維持管理をしていない理由

空家等の維持管理をしていない理由としては、「遠方に住んでいるため」が 31 件と最も多く、次いで「売却の予定」、「相続が完了していない」等の「その他」が 18 件、「高齢のため維持管理したくてもできない」の 17 件の順となっています。

空家等の維持管理をしていない理由（複数回答）	回答数
遠方に住んでいるため維持管理ができない	31
高齢のため維持管理したくてもできない	17
管理費用が問題で維持管理ができない	12
権利関係等（相続・借家人・借地人）の問題で維持管理が困難である	7
現状は問題ない	14
その他	18
未回答	1

空家等の維持管理をしていない理由（複数回答）

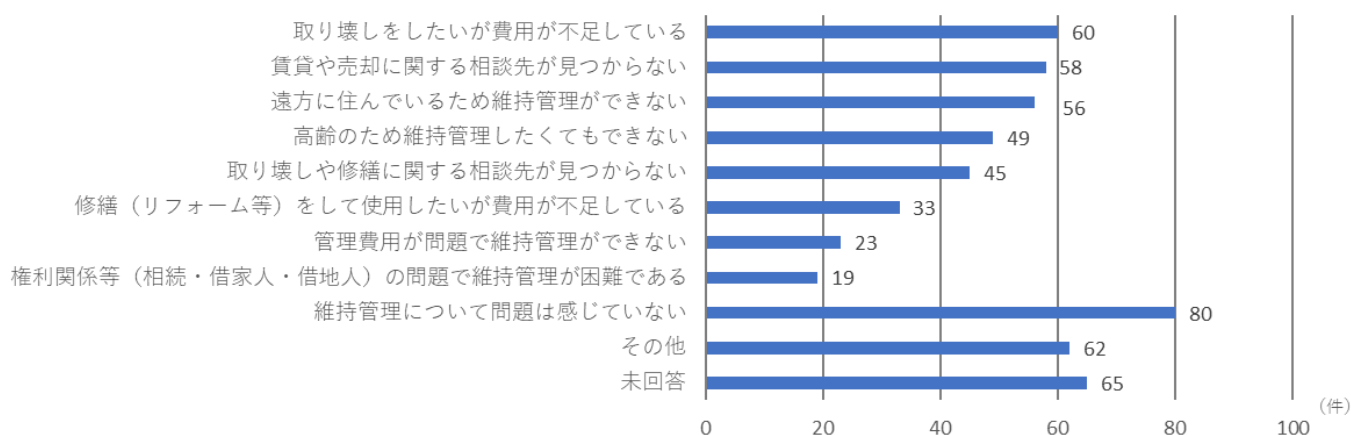


⑰ 空家等の維持管理で困っていること

空家等の維持管理で困っていることは、「取り壊しをしたいが費用が不足している」が60件、「賃貸や売却に関する相談先が見つからない」が58件、「遠方に住んでいるため維持管理ができない」が56件となっています。一方、「維持管理について問題は感じていない」との回答が80件ありました。

空家等の維持管理で困っていること（複数回答）	回答数
取り壊しをしたいが費用が不足している	60
賃貸や売却に関する相談先が見つからない	58
遠方に住んでいるため維持管理ができない	56
高齢のため維持管理したくてもできない	49
取り壊しや修繕に関する相談先が見つからない	45
修繕（リフォーム等）をして使用したいが費用が不足している	33
管理費用が問題で維持管理ができない	23
権利関係等（相続・借家人・借地人）の問題で維持管理が困難である	19
維持管理について問題は感じていない	80
その他	62
未回答	65

空家等の維持管理で困っていること（複数回答）

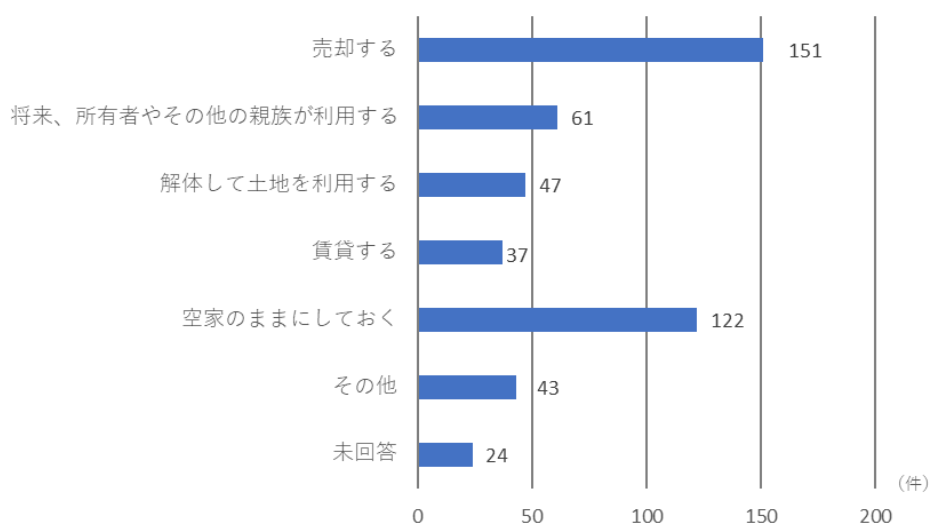


⑱ 今後5年間の空家等の活用予定

今後の空家等の活用予定については、「売却する」が151件で最も多くなっています。活用せず「空家のままにしておく」が122件あり、「売却する」に次いで多い結果となりました。

今後5年間の空家等の活用予定（複数回答）	回答数
売却する	151
将来、所有者やその他の親族が利用する	61
解体して土地を利用する	47
賃貸する	37
空家のままにしておく	122
その他	43
未回答	24

今後5年間の空家等の活用予定（複数回答）

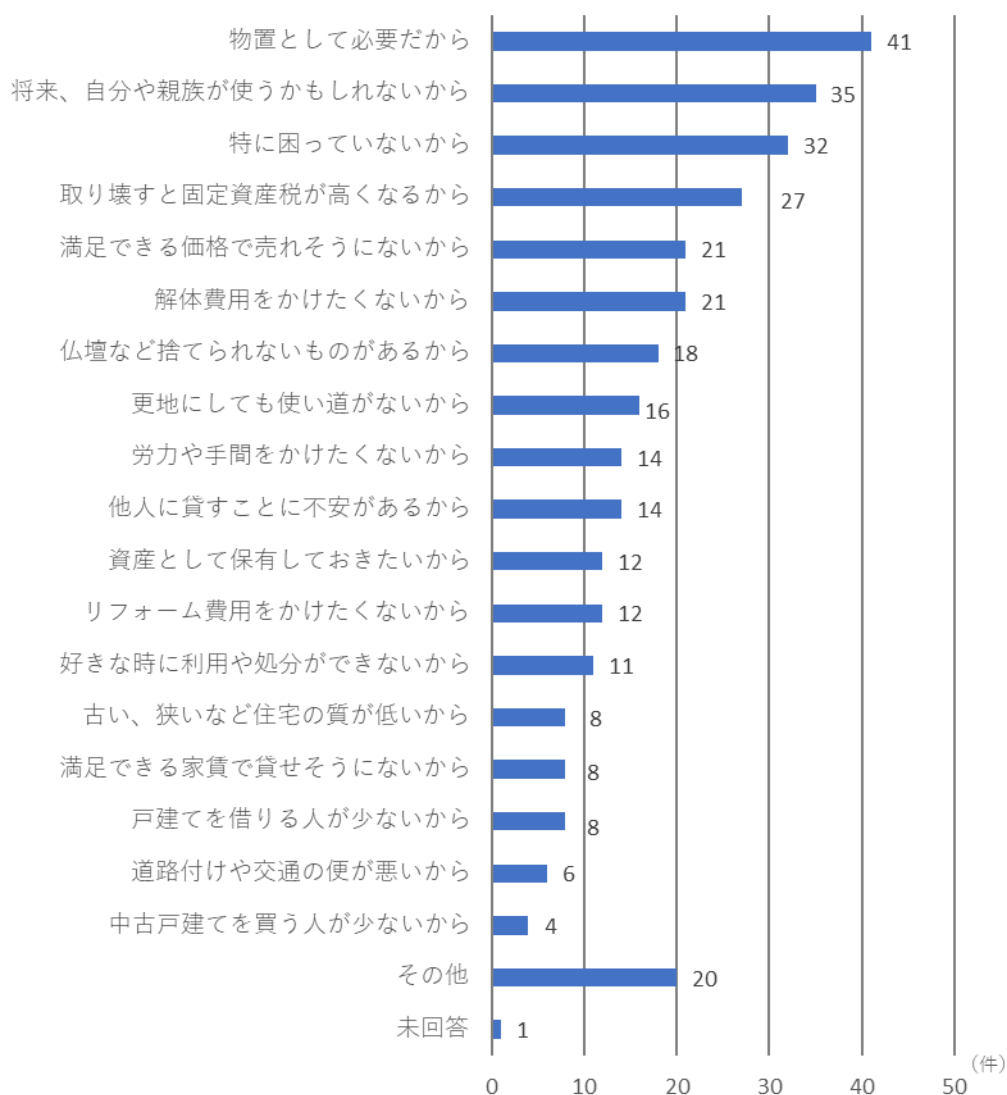


⑩ 空家等のままにしておく理由

今後の空家等の活用予定について、「空家のままにしておく」と回答した人を対象に、空家のままにしておく理由を確認した結果、「物置として必要だから」が41件で最も多く、次いで「将来、自分や親族が使うかもしれないから」が35件、「特に困ってないから」が32件となっています。

空家等のままにしておく理由（複数回答）	回答数
物置として必要だから	41
将来、自分や親族が使うかもしれないから	35
特に困ってないから	32
取り壊すと固定資産税が高くなるから	27
満足できる価格で売れそうにないから	21
解体費用をかけたくないから	21
仏壇など捨てられないものがあるから	18
更地にしても使い道がないから	16
労力や手間をかけたくないから	14
他人に貸すことに不安があるから	14
資産として保有しておきたいから	12
リフォーム費用をかけたくないから	12
好きな時に利用や処分ができないから	11
古い、狭いなど住宅の質が低いから	8
満足できる家賃で貸せそうにないから	8
戸建てを借りる人が少ないから	8
道路付けや交通の便が悪いから	6
中古戸建てを買う人が少ないから	4
その他	20
未回答	1

空家等のままにしておく理由（複数回答）

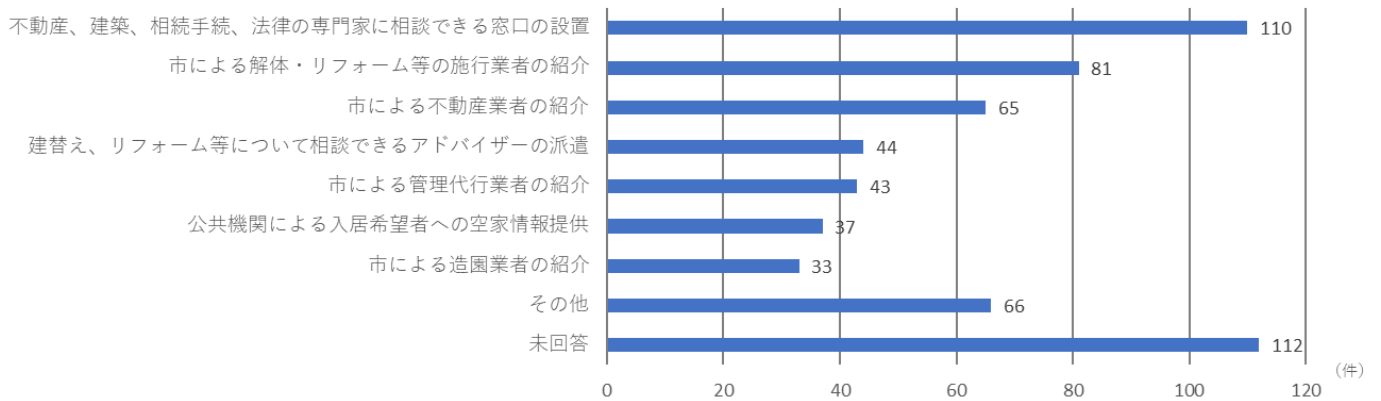


⑳ 市に期待する支援、要望等

空家等に関し、市に期待する支援、要望については、「不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる窓口の設置」が最も多く、空家所有者は専門家に相談できる窓口の設置が必要だと回答しています。また市による解体・リフォーム等の施工業者や不動産業者の紹介が必要という回答も多くなっています。

市に期待する支援、要望等（複数回答）	回答数
不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる窓口の設置	110
市による解体・リフォーム等の施行業者の紹介	81
市による不動産業者の紹介	65
建替え、リフォーム等について相談できるアドバイザーの派遣	44
市による管理代行業者の紹介	43
公共機関による入居希望者への空家情報提供	37
市による造園業者の紹介	33
その他	66
未回答	112

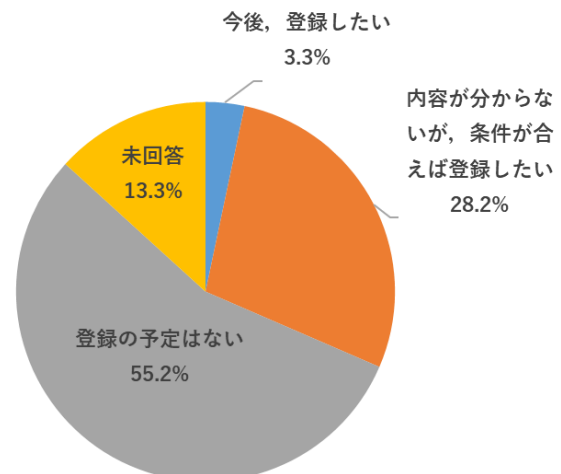
市に期待する支援、要望等（複数回答）



② 空家情報バンクへの登録

市で現在運用中のカシニワ情報バンクへの登録の意向を調査した結果、「登録の予定はない」が200件（55.2%）で、半数以上が登録の意思はないとの回答でした。また「内容が分からないが、条件が合えば登録したい」が102件（28.2%）となっています。

空家情報バンクへの登録	回答数	割合
今後、登録したい	12	3.3%
内容が分からないが、条件が合えば登録したい	102	28.2%
登録の予定はない	200	55.2%
未回答	48	13.3%
計	362	100.0%



3 空家等の課題

空家等に関する問題・課題は、空家等の進行段階ごとに特徴があり、下記のとおり整理できます。

(1) 空家になる前の段階

本市の人口は増加傾向にありますが、令和7年をピークに減少傾向に転ずると推計されています。急激な人口減少は見込まれていないものの、人口のボリュームが多い団塊の世代が後期高齢者になり、高齢化が顕著になってきていることや世帯数は増加傾向にあっても、1世帯当たりの人員は減少傾向になることから核家族化の進行も見受けられます。既存住宅の老朽化に加え、高齢化や少子化、核家族化等による高齢独居世帯の増加、ライフスタイルの変化等により、今後は利用がなされない空家等のさらなる増加が予想されます。特に、郊外部の高度成長期に造成された団地での住宅の老朽化・所有者の高齢化による空家等の大量発生も懸念されます。

空家等となる直接の原因は、所有者の高齢化に伴い、より利便性がよい地域への住み替え、所有者の施設への入所や死亡により空家状態となり、所有者とは別に居住する家族や相続人による居住継続が困難なことなどが挙げられます。特に、相続を契機とした空家等の取得が多い中、いわゆる“相続問題”が発生した場合、登記がなされない場合には、空家等の活用等が進まず、長期にわたり空家状態となることが考えられます。

一度空家で放置されると管理や対応が困難となるため、空家等の発生の前段階での適正な管理に努めるとともに、空家等になる前に建物の売却や活用に有効な施策展開を図る必要があります。

(2) 空家になる段階

空家等の相続人が今後居住の予定がない、または住み替え等により発生する空家等は、活用や売却を進めることとなりますが、そのためには改修や解体が必要なケースも多く、費用工面ができない、建物や立地条件が悪く賃貸や購入希望者がなかなか見つからないなどにより、活用等が進まないケースも見られます。

そのため、貸し手と借り手のマッチングの工夫や、住宅以外での活用の仕組みづくりなど、長期にわたり空家状態とならないように、空家等の活用を促進する必要があります。また空家等の価値を維持し、市場に流通させやすくする施策も必要になります。

(3) 空家を管理している段階

地域住民の生活環境への悪影響を防止するため、空家所有者は日常的に空家等の適切な管理を行う必要があります。一方、空家等の管理に関する所有者の意識不足や、所有者が遠隔地に居住するなど、所有者による日常的な空家等の適切な管理が行われない場合があります。

このような“管理不全状態の空家等”は、建物の市場性の低下をもたらし、不動産としての有効活用機会損失につながるばかりではなく、地域の安全性の低下、公衆衛生の悪化等の問題を生じさせることとなります。

そのため、所有者に対して空家等の適切な管理を積極的に働きかけるとともに、管理に関するサポート体制の充実を図る必要があります。

また、周辺へ悪影響を及ぼす管理不全状態の空家等については、さらに強い措置も必要となります。

(4) 空家を除却しようとする段階

市場性が低く、流通・活用が見込めない空家等については、今後、周辺へ悪影響を及ぼす恐れがあることから、まずは所有者自らの責務で除却を進めることが必要です。

しかしながら、経済的理由により除却が困難な人や、税制上空家を更地にすると固定資産税が高額となるため、除却するよりも放置する方が有利と考えている人が多いことが問題となっています。

そのため、除却を促す仕組みづくりが必要です。

(5) その他共通

空家の問題は、所有者の責務において解決することが前提ですが、さまざまな事由により所有者のみでは解決が難しいケースも見られます。

また、所有者等が不明な場合や、空家等をどのように活用・処分すべきか、誰に相談したら良いか分からないといった理由で、長期間空家等となる場合もあります。

このような空家等は、適切な管理を怠れば、周辺へ悪影響を及ぼすだけでなく、地域全体の生活環境に深刻な影響を及ぼしかねません。

そのため、空家等の問題は地域全体の問題と捉え、地域や専門家団体等との連携、相談体制の整備が必要です。

第3章 前計画での取組及び評価

1 前計画の施策内容

(1) 相談窓口の整備

住宅政策課でのワンストップ窓口として空家の窓口を整備しました。住宅政策課窓口で空家に関する相談を確認し、専門家団体につなげています。市民への空家に対する予防強化のため、柏市ホームページ、啓発チラシ等にて周知しています。

(2) 体制の整備

専門家団体と連携した体制の整備を実施。

平成 28 年 5 月 11 日に公益社団法人柏市シルバー人材センターと空家等の適正な管理の推進に関する協定を締結しました。

協定の内容
空家所有者への同法人の空家管理業務の紹介及び同法人が確認した特定空家等の市への情報提供。

平成 30 年 11 月 16 日に専門家5団体（千葉司法書士会、一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会東葛支部、公益社団法人全日本不動産協会千葉県本部、公益社団法人千葉県建築士事務所協会東葛支部、一般社団法人千葉県建築士会柏支部）と柏市における空家等の対策に関する協定を締結しました。

協定の内容
市と専門家団体が相互に連携及び協力をして市内空家等が管理不全な状態にならないよう対策を進める。（空家所有者等に対する相談窓口体制整備への協力等）

平成 31 年 2 月より空家所有者等に空家の利活用や適正管理に関する情報を提供するため、空家の専門家である「空家相談員」を紹介する空家相談員制度（専門家による無料相談）を整備しました。

空家相談員制度を開始

☎住宅政策課 ☎7167-1147・FAX7167-7668

市では、2月1日から空き家等の利活用や適切な管理を促進するため、市と協定を結んだ法律・不動産・建築等の専門家に相談できる「空家相談員制度」を開始します。この制度を活用して、抱えている空き家の悩みを解消しませんか。

- ☑ 市内に空き家を所有しているかた
- ☑ 空き家の売買や相続登記、リフォームなどについての相談
- ☑ 無料※初回だけ
- ☑ 住宅政策課(市役所分庁舎2の1階)へ直接
- ☑ 必要書類の作成や調査等を依頼する場合は、実費負担あり
- ◎ 相談時間など、詳しくは市のホームページを見るか問い合わせを



(広報かしわ 平成31年2月1日号より)

空家相談員制度の利用実績	
平成30年度	1件
令和元年度	2件
令和3年度	1件
令和4年度	3件

(3) 特定空家等の判断基準の整備

前計画の期間内に法改正等がなかったため、判断基準の見直しは未実施。法改正等の際に必要な応じて見直しを図ります。

(4) 地域団体との連携

要請のあった市内町会や市民団体、学校(中学校)に対し、空家に対する学習会等として職員の講師派遣を行い、空家予防等啓発に努めました。今後も継続の予定です。

地域団体との連携実績	
平成30年度	1件
令和元年度	2件
令和2年度	2件
令和3年度	1件
令和4年度	1件

(5) 財産管理人制度の活用

平成 29 年度より、相続人のいない特定空家等を対象として、家庭裁判所による財産管理人制度を活用し、特定空家の解体・再流通を目的として、民法 952 条による相続財産管理人選任申立を実施しました。

財産管理人制度の活用実績	
平成 29 年度	1 件
平成 30 年度	3 件
令和元年度	2 件
令和 2 年度	7 件
令和 3 年度	6 件
令和 4 年度	5 件

(6) 相談会の開催

計画はありますが、令和 2 年からのコロナ禍により未実施です。今後相談会を開催していきます。

(7) 空家等活用への支援

空き家の活用を支援する取り組みとして、「カシニワ・おうち」として空き家情報バンクの設置や、おうち活用事業を行う個人や団体に対して改修費等に要する費用の一部を補助する制度を作りました。

空家等活用への支援実績	
空き家活用補助事業	
令和 2 年度 空き家活用促進モデル事業補助金	1 件
令和 3 年度 柏市おうち活用事業補助金	1 件
カシニワ制度におうちを追加し、空き家物件情報を追加	
令和 4 年度末時点 登録件数	2 件

(8) 税制面による空家対策

平成 28 年度税制改正において「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）」が創設されました。相続又は遺贈により空き家及びその敷地を取得した個人が、空き家を売却した際に、空き家の解体など一定の基準を満たす場合には譲渡所得から 3,000 万円が控除されます。

本市では、申請に基づき特例措置の適用を受けようとする方が確定申告書に添付する確認書（被相続人居住用家屋等確認書）の交付を行っておりますが、確認書の交付件数は制度開始後から年々伸び続け、令和 3 年には 57 件の受付件数となり、開始当初から令和 3 年度までの合計受付件数は 160 件になりました。

被相続人居住用家屋等確認申請の受付件数	
平成30年度	19件
令和元年度	23件
令和2年度	31件
令和3年度	57件

2 計画目標に対する評価

(1) 計画目標に対する評価

平成29年度に設定した計画目標に対して、令和4年度末時点で、相談会の開催については新型コロナウイルス感染症の流行により開催できませんでしたが、それ以外の目標については、概ね達成することができました。達成状況の詳細は以下の内容となっています。

■ 計画目標

指標名	指標の説明	現況	計画目標	達成度
		平成29年度末	令和4年度末	令和4年度末
相談窓口の整備	相談窓口の整備状況	庁内みの体制	専門家等と連携した相談窓口の開設・運用	○
体制の整備	多岐にわたる空家等の問題を解決するための体制の整備状況	庁内みの体制	専門家等と連携した体制の整備・運用	○
特定空家等の判断基準の整備	特定空家等の判断基準の整備状況	ガイドラインに準じた基準	見直し・運用	—
地域団体との連携	地域団体（町会・自治会）と連携し、空家等の発生の前段階での情報提供や、空家等に関する情報共有の仕組みの整備状況	一部の町会・自治会において、自主的に情報提供	全ての町会・自治会への、空家等に係る情報共有、空家等の見守り自主活動体制の普及啓発	○
財産管理人制度の活用	所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が空家の保存や処分を行う制度	先行的に29年度1件実施	速やかに対応できる体制整備により実施	○
相談会の開催	空家等の所有者等や相続予定者を対象とした相談会	未整備	専門家等の協力を得て実施	×
空家等活用への支援	空家等の公益的施設として活用、子育て世帯の活用に関する支援	未整備	支援制度の整備	○

※達成度欄について：「○」は達成、「×」は未達成、「—」は状況により未実施を表す。

第4章 空家等対策に係る基本的な方針

本市の空家等の現状や課題を踏まえ、今後の取り組みに向けた基本的な方針を定め、対策を進めます。

方針は、対策の目指すべき方向とその取り組み方法という観点とし、次の2項目を設定しました。

基本的な方針1： **魅力ある住環境づくり**

空家等の課題は、地域の安全・安心、景観・環境、活力等、様々な面に影響を及ぼすこととなります。

今後、人口ボリュームのある団塊世代が後期高齢化年齢に入り、空家等の発生や空家問題の深刻化が予想されます。また近年、日本では災害が多様化、激甚化していることから、空家等の課題は、所有者個人の課題だけではなく地域全体で考えなくてはならない課題となっています。

そのため、柏市立地適正化計画等のまちづくり計画と整合を図りつつ、市民のニーズに配慮し、強靱で持続可能な都市、住み続けられるまちづくりを目指し、空家等に関する課題を解決することで、市民の安全・安心を確保し、「住みたい 住み続けたい みんなにやさしいまち かしわ」の実現に向けて、魅力ある住環境をつくることとします。

基本的な方針2： **協働のまちづくり**

空家等の課題は、管理上の課題や流通上の課題、法律上の課題等、多岐にわたるため、所有者のみでは解決が困難な場合があります。

そのため、所有者、市民・地域、専門家、事業者、警察、行政等、多くの関係主体が連携し、空家等の問題を自分のまちの身近な問題として捉え、空家所有者だけではなく、みんなで協働して解決に取り組むこととします。



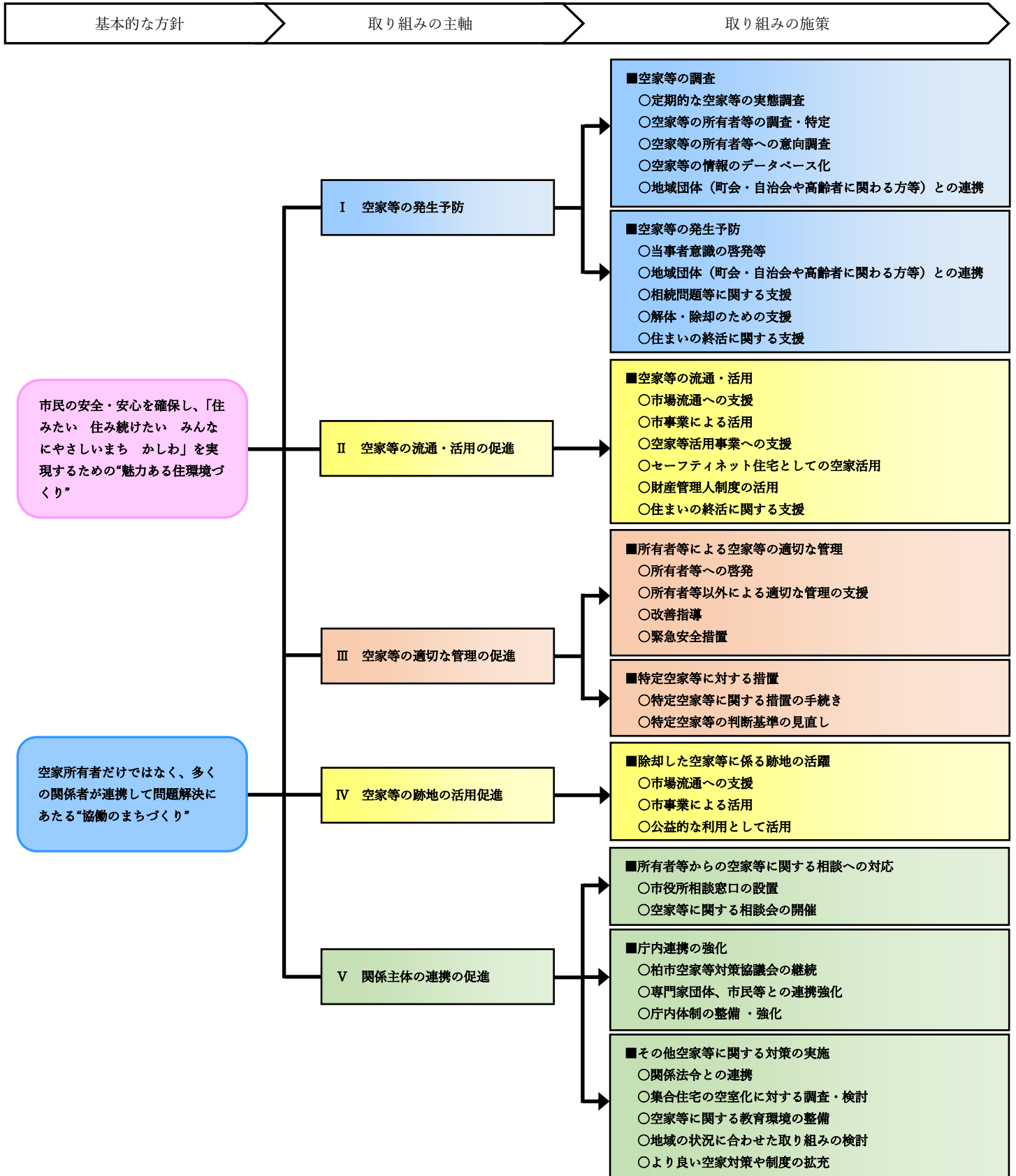
空家等の発生の予防、流通・活用の促進、適切な管理の促進、関係主体の連携の促進を通じて、すべての人々が安全で暮らしやすい魅力ある住環境づくり、だれもが参加できる形の協働のまちづくりを目指します。



SDGs が掲げる目標 11「住み続けられるまちづくりを」、目標 17「パートナーシップで目標を達成しよう」の実現に向け総合的な空家等対策を推進します。

第5章 空家等対策に係る施策

前述の「基本的な方針」を踏まえ、下図の施策体系にて計画を推進します。



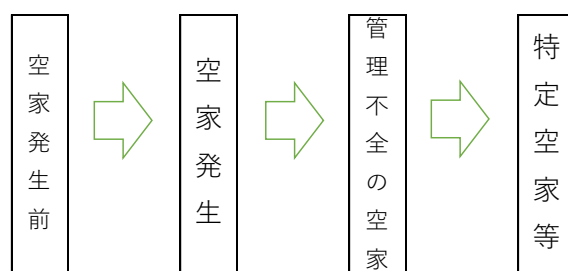
■ 施策の体系

1 空家等の発生予防に関する取り組み

現在、空家等となっているものへの対策と並行し、新たな空家等の発生を予防することが、根源対策として重要です。

居住者の死亡等により発生した空家は、適切な管理が行われないと管理不全の空家となり、いずれは特定空家になってしまいます。管理不全の空家や特定空家等にしないためには、より早い段階で対策を進めることが効果的であり、空家発生前からの所有者等への働きかけが重要となります。

そのため、現状をしっかりと調査し、その結果を受けて予防施策を講じます。



1 - 1 空家等の調査

空家等の状況は刻々と変化するため、空家等の対策を検討・実施するためには最新情報の把握が必要であることから、次の施策を推進します。

(1) 定期的な空家等の実態調査

空家等の所在やその状態を把握するため、平成29年度及び令和4年度に実態調査を実施しました。この調査は、空家等か否かの判定や、空家等の建築物及び当該敷地内の工作物の管理が適切に行われているか否かを調べたものです。

今後も引き続き、市民からの情報提供のほか、定期的の実態調査を実施し、市内の空家等の実態を時系列的に把握することで、必要な対策を講じる基本情報とします。

(2) 空家等の所有者等の調査・特定

新たに空家等の候補とされた建物については、関係機関等と連携及び協力を得て、不動産登記簿、固定資産課税情報等を確認し、所有者等の特定に努めます。

なお、上記の他、住民票の情報や、戸籍情報、近隣住民への聞き取り調査などを実施しても所有者の特定ができない場合や、相続放棄により所有者等がない場合は、財産管理人制度（※）の利用を検討します。

(※)「財産管理人制度」とは

- 財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度のことである。
- 財産管理人が処分した後に残った財産は、国庫に帰属することになる。
- 財産管理人は、被相続人との関係や利害関係の有無などを考慮して、相続財産を管理するのに最も適任と認められる人が選任される。弁護士、司法書士等の専門家が選ばれることもある。令和 5 年 4 月から個々の土地・建物の管理に特化した財産管理制度が新たに設けられた。

(3) 空家等の所有者等への意向調査

空家等の所有者等の意向を把握するため、平成 29 年 3 月及び令和 4 年 10 月にアンケートによる意向調査を行いました。この調査は、空家等の管理実態、今後の意向、必要な支援・要望等をたずねたものです。

今後も、必要に応じて意向調査を実施し、活用可能な空家等の抽出、所有者等や活用希望者のニーズに応じた施策を検討していくための基礎資料とします。

(4) 空家等の情報のデータベース化

空家等の実態調査の結果、所有者等の調査結果、所有者等への意向調査の結果をデータベース化し、情報を更新・管理できる仕組みづくりをよりいっそう推進します。

これにより、最新の情報を把握することで、総合的な空家等対策の立案につなげます。

(5) 地域団体（町会・自治会や高齢者に関わる方等）との連携

空家等に関する情報は、行政よりも近隣市民の方が有しているケースも多く、本市においても、一部の自治会において自主的に実施しているケースでは、空家等が発生すると市にその旨を報告し、市ではその情報により、新たな空家等の発生などを確認しています。

このことから、空家等に関する情報提供について、地域団体（町会・自治会や高齢者に関わる方等）、民生委員、社会福祉協議会と行政との連携を図る仕組みを検討します。

1 - 2 空家等の発生予防

今後も空家等の増加が予想されることから、現時点で空家等となっているものへの対策と並行し、新たな空家等の発生を予防・抑制するため、次の施策を推進します。

(1) 当事者意識の啓発等

空家等の発生を予防するためには、住民の空家問題に関する意識の向上が重要です。

そのため、空家等が周囲に及ぼす影響や問題点、空家等に係る制度等、先進事例を、市広報紙やホームページ等の活用を通じて、市民への周知・啓発を行います。

とりわけ持ち家に居住する高齢者、特に一人暮らしの高齢者への周知は非常に重要であることから、以下の取組を検討します。

① 近隣センター等での啓発活動

高齢者が利用する近隣センター・運動施設・福祉施設等において、相談会や講習会の開催や、ポスターの掲載、リーフレットの配布等を検討します。

② 地域団体との連携による周知・啓発

町会・自治会や民生委員・児童委員、社会福祉協議会、高齢者に関わる方等と連携し、高齢者へのリーフレットの配布や啓発等、地域での啓発活動を検討します。

■例示

【(仮称) わが家のエンディングノートの作成】

- ・居住する住宅に関する状況や修理・改修履歴、今後の予定等を書き込むことで、今後、必要と思われる建物のメンテナンス項目や費用計画など、建物の将来について整理ができ、相続や空家等に関する知識を得る機会や、あらかじめ親族との話し合いのきっかけづくりとなるような冊子の作成を検討します。

(2) 地域団体（町会・自治会や高齢者に関わる方等）との連携

空家等の発生を予防するためには、空家等になる前段階での対応を進めることが重要です。

空家等に関する情報は、行政よりも近隣市民の方が有しているケースも多いことから、空家等の発生の前段階での適切な情報提供や、その後の状態について、地域団体（町会・自治会や高齢者に関わる方等）、民生委員、社会福祉協議会と行政との連携を図る仕組みを検討します。

■例示

【住宅所有者の承諾を得た地域一体となった対応】

- ・日頃から高齢者等の家庭を訪問し、信頼関係を得ている地域住民や相談援助活動を行っている民生委員等が、住宅に関して個別に相談を受け、その相談内容が空家等の発生に繋がると判断した場合、相談者及び住宅所有者の了解を得た上で、行政への情報提供や、市の相談窓口の紹介など、地域一体となった対応することで、空家等の発生予防に繋げる。

(3) 相続問題等に関する支援

相続の際、権利関係が整理できずに利用や売却が進まず、長期間空家等となっている場合があります。また、相続放棄等により所有者が不明となる空家等は、管理不全状態の空家等の発生にもつながるばかりか、活用や除却を進めるうえで非常に大きな問題ともなります。

こうした問題を未然に防ぐため、相続に関する手続き等の情報や、空家等の管理・処分方法などを市広報紙等で周知するとともに、相続や空家等に係る専門家による相談窓口の開設や、相談会等を開催することで、所有者等に対して適切な相続や管理・活用を積極的に働きかけます。

また、国では「相続登記の申請の義務化（令和6年4月施行）」等の、所有者不明土地の解消に向けた民事基本法の見直しが行われました。土地と建物には密接な関係があり、所有者不明の土地の解決は所有者が分からない空家の解決にもつながると考えられます。そのため、こうした法改正に関する情報を、ホームページやチラシ等を活用した周知・情報提供を検討します。

■ 不動産登記法の改正の概要

所有者不明土地の発生を予防する方策 不動産登記法の改正

相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策 【背景】 登記名義人と実際の所有者とが異なることがあるが、そうすると、
 ① 登記名義人の相続人が分からないため、所有者の探索に時間と費用が掛かり用地買収等が妨げられる
 ② 登記名義人が死亡しているかどうかだけでも分かれば、事業用地を円滑に選定することができるとの指摘がある。

<p style="text-align: center;">① 相続登記の申請を義務化 R6.4.1施行</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）。 ○ 相続登記の申請義務の実効性を確保するよう、以下のような環境整備策をパッケージで導入する。 	<p style="text-align: center;">② 登記名義人の死亡等の事実の公示 R8.4までに施行</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から死亡等の情報を取得し、職権で登記に表示する（符号で表示）。 ⇒ 登記で登記名義人の死亡の有無の確認が可能になる。 		
<p style="text-align: center;">登記の手続的負担（費料収集等）を軽減 R6.4.1施行</p> <p>相続人申告登記の新設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出る。申請義務の履行手段の一つとする。 （単独で申告可・添付書面も簡略化・非課税） ⇒ 相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能になる。 <p>※ 登記官がその者の氏名及び住所等を職権で登記する（持分は登記されない報告的登記）</p>	<p style="text-align: center;">登記手続の費用負担を軽減 既施行</p> <p>登録免許税の負担軽減策の導入</p> <p>R4年度税制改正の大綱 ① 相続登記の登録免許税の免税措置の延長・拡充 ⇒ 100万円以下の全国の土地が対象になる。 ② 改正不登法により創設された職権登記（相続人申告登記、住所等変更登記等）への非課税措置の導入</p>	<p style="text-align: center;">登記漏れの防止 R8.4までに施行</p> <p>所有不動産記録証明制度の新設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定の者が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行 ⇒ 相続登記が必要な不動産の把握が容易になる。 <p>※ 自己所有不動産の一般的確認方法としても利用可能</p>	<p style="text-align: center;">地方公共団体との連携</p> <p>死亡届の提出者に対する相続登記の必要性に関する周知・啓発を要請など</p> <p>※ 地方公共団体の作成する相続発生時に必要な手続のチェックリストに相続登記の申請を追加するよう要請</p> <p style="text-align: right;">3</p>

（法務省民事局 令和4年11月資料より）

(4) 解体・除却のための支援

市場性が低く、流通・活用が見込めない空家等については、安全面や景観上の観点から、所有者自らの責任で除却することが適切です。

そのため、「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）」の制度等を周知することで除却を促します。

また、一般的に市場流通しにくい無接道敷地等において、建て替え困難な空家等の解体・除却の支援を検討します。

■建て替え困難な空家等の解体・除却の支援の事例（埼玉県川口市）

【空家除却補助金】

- ・「事前診断により住宅地区改良法の不良住宅と判定され、かつ、接道が無く建て替えができない敷地に建つ空き家」「接道が無い敷地又は狭小敷地を隣接地所有者が取得して 10 年間以上一体利用しようとする場合の当該接道がない敷地又は狭小敷地に建つ空き家」等の空家を解体・除却する際の工事費用の一部補助

(5) 住まいの終活に関する支援

空家等の発生原因として、居住者が死亡した場合に建物の相続人がすでに別の場所で住居を構えていたり、相続問題で相続が進まない、相続放棄、所有者が入院、施設への入所等があります。

空家等がこうした理由で発生することを防ぐため、所有者とその家族を含め住まいの最後を決められるように、リーフレット等の作成・配布等、住まいの終活支援を検討します。

2 空家等の流通・活用の促進に関する取り組み

空家等が適切に活用されることは、空家等の管理不全を防止するだけでなく、地域活力の維持・向上等に寄与することから、次の施策を推進します。

なお、これらの施策については、関連計画である『柏市立地適正化計画』における「居住誘導区域」（「都市機能誘導区域」を含む）を主に進めます。

（1）市場流通への支援

空家等の発生を抑制するためには、中古住宅の流通を促進することも重要です。

現在、国土交通省において創設が進められている「安心 R 住宅」（※1）制度を活用し、中古住宅を安心して購入できる環境整備を促進するとともに、流通の機会を増やすため、制度の周知や住宅診断（※2）への支援等を検討します。

（※1）「安心 R 住宅」とは

- 中古住宅の流通促進のために設けられる制度であり、平成 30 年 4 月 1 日から標章使用を開始している。
- 制度の概要としては、「住宅診断」（※2）を実施した中古住宅に対して、耐震性や安全性、品質など、一定の基準を満たせば、当該住宅に標章（「安心 R 住宅」）が付与され、購入者は、そのロゴマークにより「一定の品質が保障されている」住宅であることが分かり、安心して購入することができるようになる。

（※2）「住宅診断」とは

- 建築士等の専門家が、住宅の劣化状況について調査し、欠陥の有無や補修すべき箇所、その時期などを客観的に診断すること。

また、本市では、空家等を福祉施設としての活用を検討する民間事業者や空家所有者等、空家等の所在や諸元についての問い合わせがあるなど、空家等の情報が十分に発信されているとはいえない状況です。

そのため、不動産関連団体と連携し、空家等情報の共有方法を検討します。

その他、空家等の流通や活用に関する市民の相談に応じる相談窓口の開設や、既存制度に関する情報提供、市民が住み替えをする際、今まで居住していた住宅の流通を促すための仕組みとして、家財道具等の処分補助金や耐震工事の支援制度等の施策を検討します。

(2) 市事業による活用

本市では、「公共施設等総合管理計画【基本方針編】(令和4年3月一部改定)」において、厳しい財政状況が予測される中、向こう40年間で公共施設総量を13%縮減することを目標としており、既存施設の有効活用を促進することが必要となっています。

そのため、空家等を移住体験用住宅等の公共施設として活用する可能性を検討します。

(3) 空家等活用事業への支援

空家を活用した交流拠点整備など公益的事業への施設整備助成、モデル事業への活動助成、及び空き家情報バンクの周知を行うとともに活動の実情やニーズに合わせた制度改正の検討を行います。

(4) セーフティネット住宅としての空家活用

国による空家対策の一環として施行されている「住宅セーフティネット制度」(※3)を利用し、空家等を住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として入居支援を推進します。

① 柏市としての住宅セーフティネット制度の展開

高齢者等が安心して賃貸等住宅に入居できる環境を整えると共に、空家を高齢者等に貸すことへの所有者の抵抗感解消を図り、利活用を促進していきます。

今後、入居者の費用負担による生活サポートサービスの制度などの展開により、空家所有者側(大家、事業者)と入居者側の双方がメリットを感じるような仕組みづくりの構築に向けて取り組んでまいります。

② 住み替えを契機とした子育て世帯への資産活用支援

セーフティネット住宅の充実により、戸建住宅に一人暮らしをしている高齢者が自分の生活スタイルに合ったサービス付き高齢者向け住宅等への住み替えが可能となります。

住み替えにより生じた空家は、子育て世帯等が親の家や親の家の近くの空家等を活用して居住することへのマッチングを推進することで、住宅ストックの活用推進と空家発生抑制を図っていきます。空家を子育て世帯向けの用の賃貸住宅として活用を条件とした改修補助金などの支援制度を検討します。

(※3)「住宅セーフティネット制度」とは

- ・ 今後、増加が見込まれる子育て世帯や高齢者世帯などの住宅確保要配慮者(住宅の確保が難しい方)への対応や、空家等の増加といった政策課題に対応するため、民間賃貸住宅や空家等を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の登録制度や登録された住宅の改修・入居への支援措置等を内容とする制度のこと。

(5) 財産管理人制度の活用

様々な事情により相続放棄された空家等、所有者等の所在が不明な空家等が、本市でも発生している現状を踏まえ、本市自ら財産管理人制度を活用するとともに、相続放棄を行った親族の方等が行う財産管理人の申立をする場合の支援を検討します。

(6) 住まいの終活に関する支援

住まいの終活に関して、解体・除却、相続、売却等の様々な選択肢が存在し、意思決定をする際には、様々な専門的な知識も必要になります。そのため居住者やその家族が誰に相談すれば良いかわかるよう、相談窓口の案内、市場流通への支援を検討します。

3 空家等の適切な管理の促進に関する取り組み

空家等は所有者等の財産であることから、空家等が周辺へ悪影響を及ぼすことがないよう、所有者等へ空家等の適切な管理を促すことが重要です。

一方、管理不全になり、周辺へ悪影響を及ぼしている場合には、空家法に従った強制権を伴った措置を講じます。

3-1 所有者等による空家等の適切な管理

空家等は所有者等の財産であることから、所有者等へ空家等の適切な管理を促すために、次の施策を推進します。

(1) 所有者等への啓発

空家等の所有者等には、自ら適切に管理する責任があることや、空家等により周辺へ悪影響を与えるなど様々な問題が生じることについて、リーフレットや市広報紙、ホームページ等により啓発します。また、空家管理のサポートサービス（柏市シルバー人材センター）の案内など、空家等の管理に関する必要な情報提供を行うことで、所有者等へ空家等の適切な管理を促します。

(2) 所有者等以外による適切な管理の支援

空家等の所有者等の様々な事情から、所有者等自らが適切に管理することが困難な場合があります。

そのため、遠方に住んでいるため維持管理ができない人には、NPO 法人等による代行管理制度の紹介など、所有者の事情に合わせた管理方法の紹介や、町会・自治会、地域のNPO 等による代行管理の仕組みや、施設入所等による一時的な空家等の維持管理制度の整備を検討します。

また、家庭や学校等による啓発活動を行うとともに、空家等に係る地域の見回りや火災予防等、自主的に防犯活動を行なう団体に対し、警察・消防・市による支援体制を検討します。

■自治会との連携の事例（神奈川県横浜市）

【自治会による空家維持管理】

- 自治会では、日頃から空家と空地の件数を把握し、転居する場合は、自治会への脱会届けに転居先を記入してもらい、住宅が空家となった場合でも迅速に連絡がとれるようにしている。
- 空家と空地の所有者は、所定の費用を自治会に払うことで、自治会にて定期的に空家を見守る。

(3) 改善指導

周辺に悪影響を及ぼしている空家等について市民から通報があった場合や、パトロール中に管理不全状態の空家等を発見した場合には、迅速に現地での影響確認を行い、その結果に基づき、必要に応じて所有者等へ改善を促すための情報提供、助言その他必要な援助を行います（空家法第 12 条）。

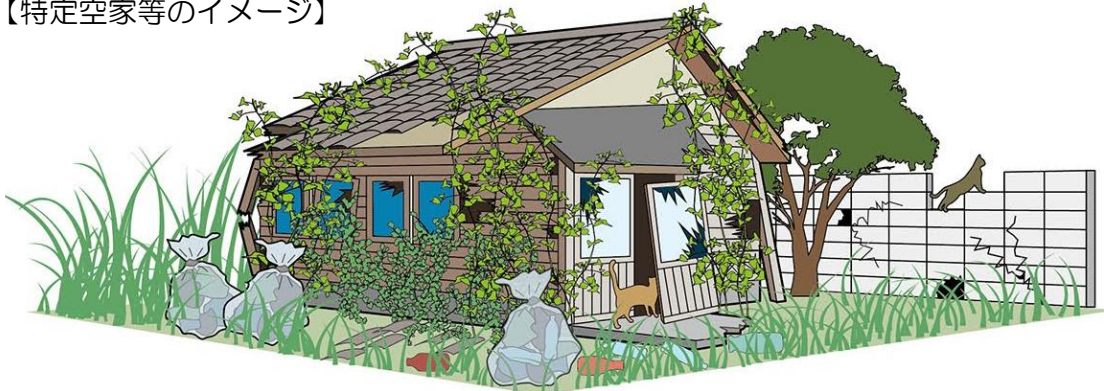
(4) 緊急安全措置

空家等が危険な状態であり、一刻も早く措置が必要な場合で、当該空家等の所有者等が必要な措置を講じない、または措置を講じる時間的な余裕がない場合には、危険回避のため、市長は必要最小限の措置を講じます。なお、今後、専門の業者に依頼しなければならない事態が生じることが考えられるため、費用が発生した場合には、当該建物の所有者等からの費用徴収に努めます。

3-2 特定空家等に対する措置

空家法で定める「特定空家等」に該当する建物については、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしていることから、次の措置を講じます。

【特定空家等のイメージ】



■「特定空家等」とは

以下のいずれかの状態にあると認められる空家等をいう。

- ① 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
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 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
- ④ 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

■特定空家等のイメージ

(1) 特定空家等に関する措置の手続き

パトロールや実態調査、市民からの通報等により把握した空家等について、特定空家等と判断された場合、空家法に基づく助言・指導、勧告等の必要な措置を講じます。以下に特定空家等に関する認定及び措置の主な手続きを示します。

① 適切に管理されていない空家等の把握及び助言

パトロールの情報や実態調査、市民からの相談・通報等に基づく現地での影響確認（外観調査）により、適切に管理されていない空家等を把握します。

把握した管理不全の空家等については、所有者等に対して改善を促す文書を送付します。

② 特定空家等の判断・認定

「特定空家等」の指導を速やかに行うため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」事務処理マニュアルを策定し、「柏市特定空家等判定基準」において「特定空家等」か否かの判断を行います。

今後は、判断の明確性を更に高めるため、千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会策定の「千葉県特定空家等判断のための手引き」を参考、本市の環境や実情に沿った判断基準への適宜見直しを行います。

③ 特定空家等の所有者等への助言又は指導

市長は、「特定空家等」の所有者等に対して、当該「特定空家等」に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他生活環境の保全を図るために必要な措置を講じるよう助言又は指導を行います。

④ 立入調査

助言又は指導を行っても改善されない場合は、勧告へと移行しますが、その措置が財産権の制約を伴う行為が含まれることから、より慎重な判断を行うため、所有者等に通知したうえで、法に基づく立入調査を必要に応じて実施します。調査は、敷地内に立ち入り、建物の詳細な状況調査を行います。

⑤ 特定空家等の所有者等への勧告

市長は、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、柏市空家等対策協議会（部会）の協議を経て、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、必要な措置を講じることを勧告します。

なお、勧告を受けた特定空家等の土地については、固定資産税等の住宅用地特例の措置の対象から除外されます。

⑥ 特定空家等の所有者等への命令

市長は、勧告を受けた者が正当な理由がなく、その勧告に係る措置を講じ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講じることを命じます。

なお、この場合、その者又はその代理人からの意見書及び自己の有利な証拠の提出、公開による意見聴取の機会を設けます。

また、公開の意見の聴取を行う場合においては、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、その者又はその代理人に通知するとともに公告します。

⑦ 戒告

市長は、必要な措置を命じた場合において、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨をあらかじめ文書で戒告します。

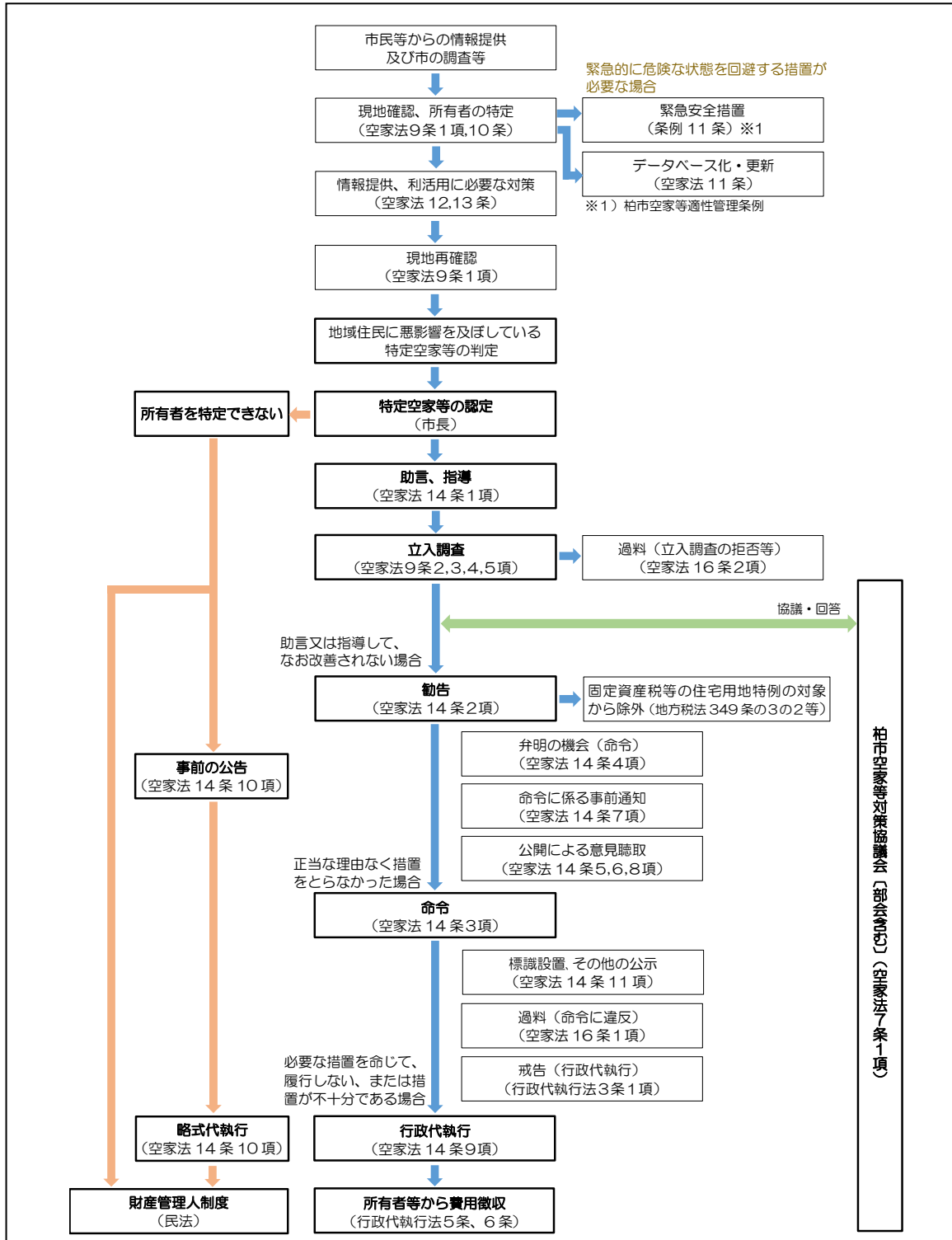
⑧ 特定空家等に係る代執行

市長は、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期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い代執行を行います。

なお、代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収（代執行法第5条・第6条）します。

◎略式代執行

市長は、必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又は、命じた者もしくは委任した者に行わせることができます。



■ 特定空家等に対する措置手順

(2) 特定空家等の判断基準の見直し

空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、国が定めた「『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）」に記載のある「『特定空家等』の判断の参考となる基準」に定める内容及び「千葉県特定空家等判断のための手引き」を反映して、「柏市特定空家判断基準」を適宜見直します。

■ 「特定空家等」の判断の参考となる基準

特定空家等の判断項目	判断の基準となる状態等		
① 「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」	建築物が倒壊等するおそれがある。		建築物の著しい傾斜
			建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
	建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	屋根ふき材、ひさし又は軒
			外壁
			看板、給湯設備、屋上水槽等
			屋外階段又はバルコニー
	門又は塀		
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。	
		水抜き穴の詰まりが生じている。	
		ひび割れが発生している。	
② 「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」	建築物又は設備等の破損等が原因		
	ごみ等の放置、不法投棄が原因		
③ 「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」	適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態		
	その他、周囲の景観と著しく不調和な状態		
④ 「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」	立木等が原因		
	空家等に住みついた動物等が原因		
	建築物等の不適切な管理等が原因		

資料) 「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）

4 除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する取り組み

空家等を除却した跡地が適切に活用されることは、空家等（跡地含む）の管理不全を防止するだけでなく、地域活力の維持・向上等に寄与することから、次の施策を推進します。

なお、これらの施策については、関連計画である『柏市立地適正化計画』における「居住誘導区域」（「都市機能誘導区域」を含む）を主として進めます。

（1）市場流通への支援

空家の除去後に発生する跡地について、流通や活用を促進することは、空家等と同様に、地域の地価の向上や地域コミュニティの活性化等にとって重要です。

対策としては、基本的には空家等と同様であり、不動産関連団体と連携して、跡地情報の共有方法を検討するとともに、跡地の活用に関する市民の相談に応じるため、相談窓口の開設を検討、空家の譲渡所得控除等の制度の周知、低未利用土地を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除等の新たな制度を検討します。

特に、そのままでは流通や活用が難しい小規模跡地や、法律上建物が建てられない跡地については、周辺の跡地や空地の状況を把握しつつ、所有者による隣地取得や隣地所有者による当該跡地の取得、事業者による周辺地を含む開発など、複数の土地を一つに集約して土地の価値を向上させ、流通や利用の機会拡大につながるように、隣地所有者への情報提供の充実や、再編のための合意形成の仕組みを検討します。

（2）市事業による活用

地域の活性化や地域コミュニティの向上を図るため、跡地の防災広場やコミュニティスペース等としての活用の仕組みづくりを検討します。

（3）公益的な活用

本市では、「みどりの保全・創出、人々の交流の増進、地域の魅力アップを図っていくことを目的」とした「カシニワ制度」を運用しています。

今後もこの制度を推進し、うるおいのある住環境の形成を図るため、地域団体等により、跡地を「カシニワ制度」に活用する仕組みを検討します。

5 関係主体の連携の促進に関する取り組み

空家等を取り巻く課題は、様々な事象に及び、複雑化しています。そのため、課題解決には関係主体の連携が重要であることから、次の施策を推進します。

5-1 所有者等からの空家等に関する相談への対応

空家等は個人の財産であることから、所有者等が十分な知識を持ち、適切な管理や活用を図ることができるよう、次の施策を推進します。

(1) 市役所相談窓口の設置

市民からの空家等に関する様々な相談に応じるために、市役所内に相談窓口を設置し、以下の取組について実施・検討します。

① ワンストップ窓口の設置

空家等に関する問題は多岐にわたるため、相談内容により専門部署が分かれてしまい、相談者はどこに行けば良いか分かりにくい状況となります。そのため、ワンストップ型の総合窓口を設置し、空家等に関する全ての相談を総合窓口で対応し、相談員は、相談内容に応じて専門部署や専門家へ引継ぎます。

なお、総合窓口では、空家等の全般的な相談に対して、その内容に応じた適切な助言や対応が必要なため、相談対応マニュアルを整備し、相談員の研修等に活用します。

② 専門家との連携

空家等の問題の中には、相続や不動産流通に関するもの、資金に関するものなど、庁内の相談窓口だけでは対応が難しい専門的な問題も多いため、問題の解決には幅広い観点からの対応が必要です。

そのため、関係団体と市で相互協力等の協定を締結し、相談会への専門家相談員の派遣や、苦情相談があった当該空家等の所有者特定業務の委託など、法律や不動産、建築、金融、福祉等の各専門家（団体）と連携した総合的な相談体制をとります。

③ 町会・自治会との連携

空家等は、地域全体に影響を及ぼす可能性があることから、空家等の問題は地域の課題と捉え、町会・自治会とともに問題解決に向けた取組を行っていくことが重要です。

そのため、市役所の相談窓口だけではなく、地域住民の身近な相談窓口として町会・自治会が相談に応じ、地域で解決できることは町会・自治会により対応し、除却・売却など、専門的な相談については市の相談窓口につなぐなど、地域全体で空家等の相談に迅速に対応できる体制づくりを検討します。

④ 電話による相談への対応

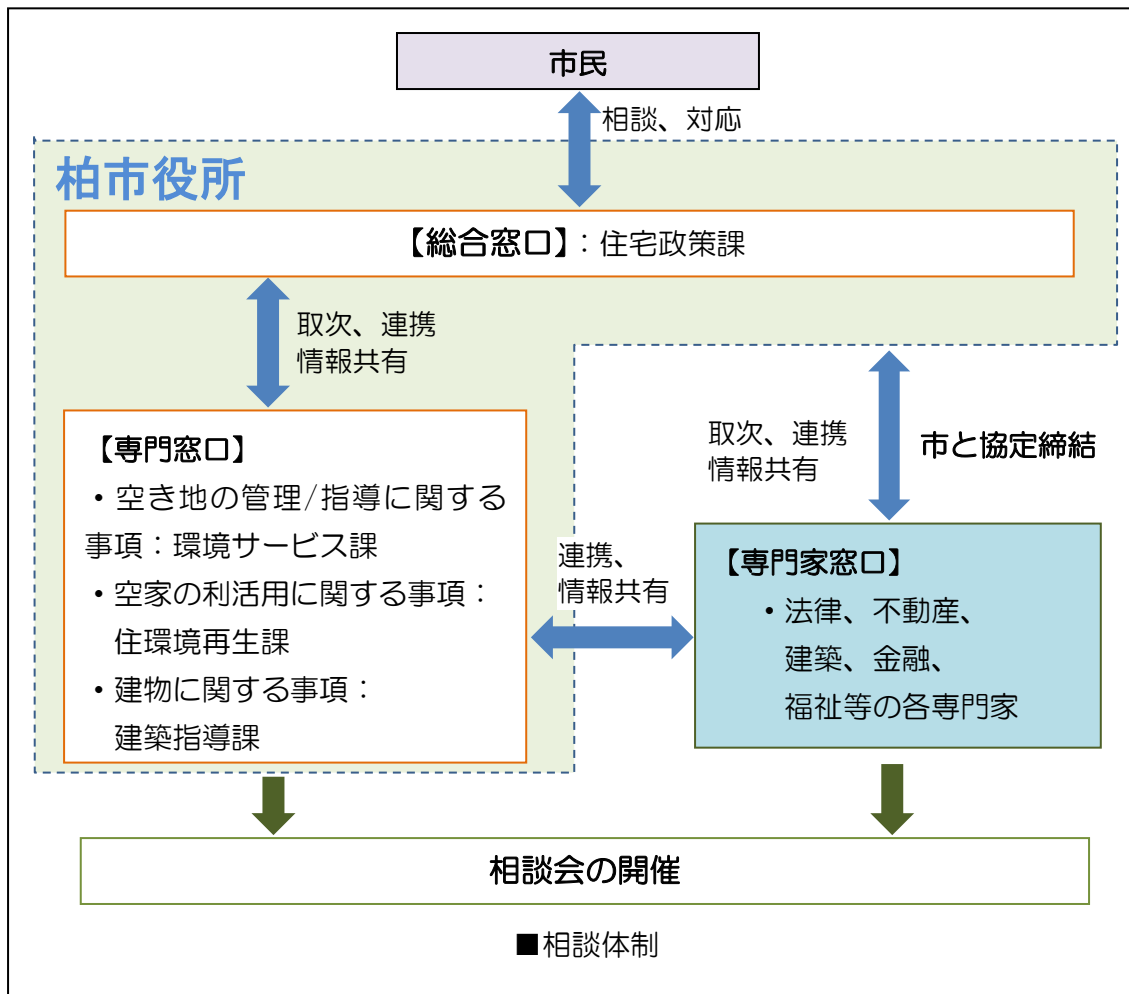
空家等に関する問題は多岐にわたるため、問題解消のためには複数の部署や専門家との連携が必要な場合があり、この場合、問題解消までには複数回窓口に行く必要があることも考えられ、歩行が困難な高齢者にとっては非常に難しい問題です。

そのため、高齢者や市役所の窓口に行くのが困難な人の相談に柔軟に対応するため、電話による相談を受け付けます。

(2) 空家等に関する相談会の開催

空家等の所有者等や相続予定者を対象とした相談会の開催を検討します。

相談会は、司法書士、宅地建物取引士、建築士等の空家問題に関する専門家の他、弁護士や税理士等関係する各専門家の協力を得て、複数の専門家により、様々な相談に応じ、専門家と市民が繋がることができるように努めます。また、市民に対し、より相談しやすい環境を整えるため、町内会・自治会等の地域や、福祉関連施設等への出前相談会の実施などを検討します。



5 - 2 庁内連携の強化

本計画を効率的・効果的に実施するため、市役所の体制等について、次の施策を推進します。

(1) 柏市空家等対策協議会の継続

本市における空家等の問題を総合的・計画的に推進するため、現在設置している「柏市空家等対策協議会（部会を含む）」を継続します。

(2) 専門家団体、市民等との連携強化

空家等の問題は多岐にわたるため、問題を解決するためには専門的な見地が必要となる場合もあります。また、空家等による影響は周辺にも及ぶことから、地域全体で対処方法を検討することも重要です。

そこで、専門家団体や市民等と市とが連携し、空家等の問題に柔軟に対応することができる仕組みづくりを検討します。（例えば、地域の実情を良く知り、消防・防災について精通している消防団との連携、町会や自治会と連携し、定期的な見守り、新たな空家の情報提供を受ける等の仕組みづくり）

(3) 庁内体制の整備・強化

空家等の問題は多岐にわたるため、問題の種類・状況に応じた部署が個別に対応することになりますが、場合により、各関係部署が連携して分野横断的に解決を図ることも必要となります。

そのため、「総合窓口」において、全体の状況を把握し、関連部署との総合的な調整や、専門家団体との連携、相談者への対応状況の進捗管理等を行います。また、相続登記の申請義務化などの民事基本法制の見直しにともない、相談ニーズが高まることが予想されることから、庁内体制の整備及び相続登記等に関する相談窓口の設置を検討します。

5 - 3 その他空家等に関する対策の実施

これまで述べた施策の他、次の施策を推進します。

(1) 関係法令との連携

空家等の問題は、例えば安全・安心という面だけ捉えても、建物の構造上の安定性だけではなく、防犯や交通安全上の危険物としての観点、災害における障害物としての観点など、様々な事象があるため、空家法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる必要があります。

そのため、空家等の状況や他への影響、危険度等を判断し、関係法令の適用を総合的に検討し、必要な対策を講じます。

■関係法令に基づく措置内容

法令名	措置内容
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (第19条の4、第19条の7)	ごみ等の不法投棄により生活環境の保全上の支障がある場合の支障の除去等の命令、代執行等
建築基準法 (第9条、第10条)	違反建築物、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な建築物等に対する除却等の命令、代執行等
消防法 (第3条)	火災の予防に危険であると認める物件又は消防活動に支障となると認める物件に対する除去等の命令、代執行等
道路法 (第43条、第71条)	みだりに道路を損傷、汚損する場合、又は、土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす場合の除却、道路原状回復等の命令、代執行等
災害対策基本法 (第64条)	災害が発生又は発生しようとしている場合の応急措置のための収用、被害を受けた工作物の除去等
災害救助法 (第4条)	災害救助法が適用された場合、災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去

(2) 集合住宅の空室化に対する調査・検討

本計画では集合住宅は対象としていませんが、今後は集合住宅の空室についても実態を把握し、必要に応じて対策を検討します。

特に、分譲マンションについては、建物を区分所有していることから、修繕や改築する際の合意形成が難しい傾向にあり、老朽化が進むと空室率が高くなるおそれがあります。また、平成27年の改正相続税法を契機として、地主が節税対策のため、短期間のうちに多くの賃貸住宅が建設されました。これらの住宅の中には需給を考慮せずに建てられたものもあり、空室の増加など、今後の動向を注視する必要があります。

本市では、集合住宅の空家等の問題は顕在化していませんが、空室率が高くなると建物自体の空家化につながり、戸建住宅より規模の大きな集合住宅の空家化は、周辺に与える影響がより深刻化することが考えられます。

そのため、実態を把握し、今後起こりうる問題をつかむことで、問題が深刻化する前に対策が講じられるよう、情報収集等に努めます。

(3) 空家等に関する教育環境の整備

わが国では、循環型社会の実現のため、これまでの新築重視の住宅政策から、ストック重視の住宅政策への転換を図っており、「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れし、長く大切に使う」社会への移行を促しています。

学校での「環境教育」においても、自然環境保全の重要性等を学びますが、木をテーマとして、貴重な資源を浪費するのではなく循環させることを、身近な住宅を例に挙げて学ぶことは、将来の空家等の発生予防にもつながります。

(4) 地域の状況に合わせた取り組みの検討

空家問題は市内においても、その地域ごとで状況が変わってきます。空家等が減少傾向にある地域では、建物や土地の活用が活発に行われ、循環が進んでいるため、より活用が進むよう維持管理が適切に行われるような取組、空家が増加傾向にある地域に対しては予防、除却等を促進するような取組等の地域の状況に合わせた内容を検討します。

(5) より良い空家等対策や制度の拡充

空家等はその地域に暮らす住民にとって大きな影響を与えており、空家問題を解決するうえで地域住民の声は重要な情報になります。そうした声を聞くとともに、空家等対策の先進的な取組を行っている自治体の調査、研究を行い、より良い空家等対策や制度の拡充を目指します。

第6章 計画目標

本計画を着実に実施するため、計画目標等を定め、推進します。

1 計画目標

本計画を確実に実行するため、目標を設定することで、施策の効果を明確化します。

目標の指標としては、対策計画の見直しを、5年を目安に行うことを踏まえ、空家等対策を推進する母体となる実施体制を評価するため、主に体制の整備及び関係主体との連携とし、見直しの目安となる5年後の令和9年度における目標を設定します。

■計画目標

指標名	指標の説明	現況	中間目標
		令和4年度末	令和9年度末
相談窓口の整備	相談窓口の整備・運用状況	空家相談員制度の整備・運用	空家相談員制度の活用 (相談実績2件/年)
体制の整備	多岐にわたる空家等の問題を解決するための体制の整備状況	各種団体と協定を締結	協力体制の継続
特定空家等の判断基準の整備	特定空家等の判断基準の整備状況	ガイドラインに準じた基準	法改正等の際に必要な応じて見直し
地域団体との連携	地域団体(町会・自治会)と連携し、空家等の発生の前段階での情報提供や、空家等に関する情報共有の仕組みの整備状況	職員を講師として派遣し、空家予防等啓発を実施 (令和4年度までに7件実施)	地域団体との連携体制の継続、職員等を派遣し、空家予防等啓発に努める (5年間で10件)
財産管理人制度の活用	所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が空家の保存や処分を行う制度	平成30年度から令和4年度までに24件実施	相続財産管理人や清算人、所有者不明土地・建物管理人制度をケースに応じて申立 (5件/年)
相談会の開催	空家等の所有者等や相続予定者を対象とした相談会	新型コロナウイルス感染症の流行により未実施	相談会の開催 (4回/年)
空家等活用への支援	空家等の、公益的施設として活用、子育て世帯の活用に対する支援	空き家活用補助事業、カシニワおうちの整備・運用	整備済み制度の運用 利用件数の増加

また、計画目標を達成するための、実施する施策は次の表とおります。

■施策の目的

- 管理の悪い空家等の増加を防ぐ（空家実態調査での特定空家等候補数の 372 件を超えない）
- 柏市内の住宅地の魅力を守るために、市・市民が協働して空家対策に取り組む意識を持ち合う

主軸	当初	中間目標	最終目標
地域団体等	<ul style="list-style-type: none"> • モデル地区（2 地区程度）にて、空家等に係る情報共有、空家等の見守り自主活動体制（※）の試行 	<ul style="list-style-type: none"> • 改善し、10 地区程度で、空家等に係る情報共有、空家等の見守り自主活動体制の試行 	<ul style="list-style-type: none"> • 改善し、市内全地区に、空家等に係る情報共有、空家等の見守り自主活動体制の普及啓発
専門家団体	<ul style="list-style-type: none"> • 相談窓口・相談会への協力 • 所有者のいない空家等の対応協力（協定締結） 	<ul style="list-style-type: none"> • 相談窓口・相談会への協力（継続） 	<ul style="list-style-type: none"> • 相談窓口・相談会への協力（継続）
空家等対策協議会・部会	<ul style="list-style-type: none"> • 空家等施策実施への協議 	<ul style="list-style-type: none"> • 空家等施策実施への協議（継続） 	<ul style="list-style-type: none"> • 空家等施策実施への協議（継続）
市	<ul style="list-style-type: none"> • 相談窓口の改善、周知 • 空家等管理に係る広報 • 相談会等の実施（3 回/年） • 所有者のいない空家等の対応（5 件） • 判断基準の明確化 • 空家等の利活用に係る事業の調整・支援 	<ul style="list-style-type: none"> • 相談窓口の確立、継続 • 空家等管理に係る広報（継続） • 相談会等の実施（4 回/年） • 所有者のいない空家等の対応（5 件/年） • 空家等の利活用に係る事業の調整・支援 	<ul style="list-style-type: none"> • 相談窓口の継続 • 空家等管理に係る広報（継続） • 相談会等の実施（4 回/年） • 所有者のいない空家等の対応（5 件/年） • 空家等の利活用に係る事業の調整・支援 • フォーラム実施

（※）地域の価値を守るための地域自らの見守り活動（連絡関係等）

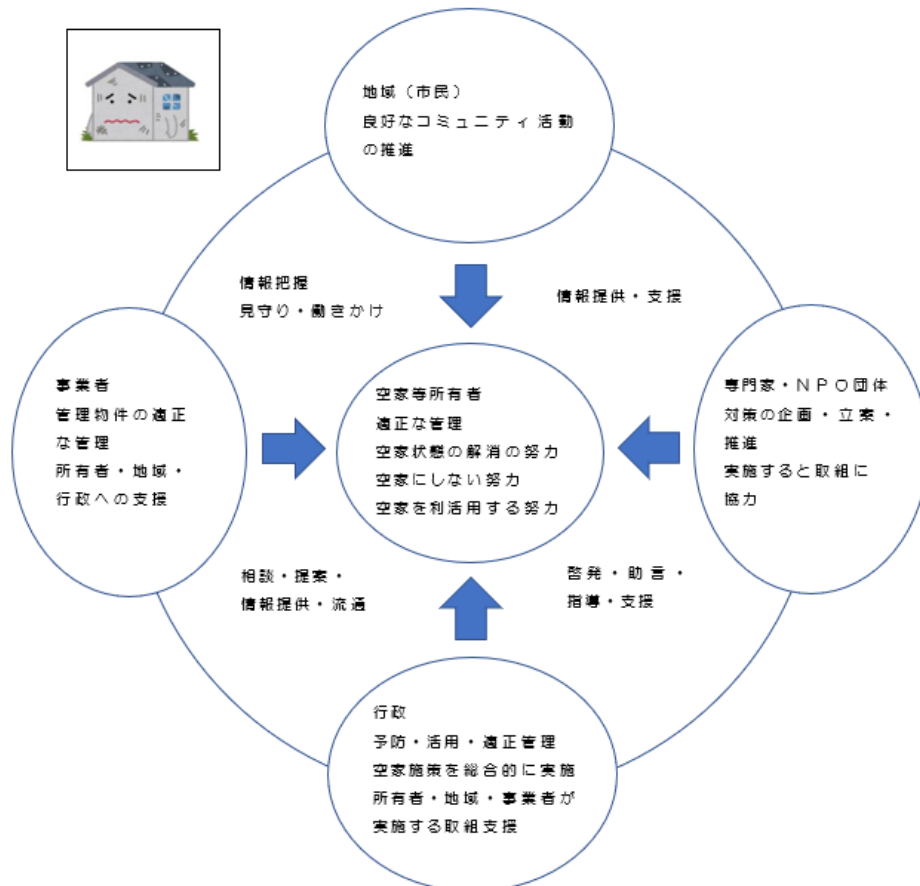
■例示【空家等の見守り等を地域で行う制度】

- ・住宅が空家等になり、さまざまな事情により定期的に管理できない場合は、近隣の方々や自治会などに連絡先を伝え、問題が生じた際すぐに対処できるようにする。

<p>(例1)</p>	<p>○町会等で空家等の見守りを行う。 ○草木の繁茂等、問題が生じたら所有者に対応を依頼する。</p>	
<p>(例2)</p>	<p>○町会等と所有者で承諾を取り交わす。 ○草木の繁茂などを町会等で対応する。</p>	

市民・地域・事業者・行政等が相互に連携して取り組んでいます。

空家等対策を進めるには地域社会全体での取組が必要となっています。このため、所有者と行政だけでなく、町会や民間事業者、法務・建築・不動産などの専門家団体、NPO団体などの多様な主体が相互に連携を図り、総合的な空家等対策を推進します。



■空家等を中心とした連携等イメージ図

2 フォーラム（討論会等）の開催

本計画の進捗状況の報告や課題の検討、市民との問題意識の共有を図るため、計画期間中にフォーラムの開催を検討します。

フォーラムでは、計画の進捗や課題の報告、専門家・地域団体等による討論などを実施し、施策の効果等について意見交換することで、新たな課題を抽出し、次期計画に反映させます。

また、この開催を通じ、空家等に関する様々な問題や取り組みを市民が知ることで、市民と行政が協働して空家等の問題を解決する気運をさらに醸成し、活力ある魅力的な地域づくり・まちづくりにつなげていきます

柏市空家等対策計画

令和5年3月改定

発行 柏市
編集 柏市 都市部 住宅政策課
住所 〒277-8505
千葉県柏市柏五丁目10番1号
電話：04-7167-1111（代表）