



令和5年度の空家等対策施策の進捗報告

令和6年2月16日

令和5年度第1回柏市空家等対策協議会

事務局作成資料1



目次

1. 空家に関する指導等
2. 勧告を実施した特定空家等のその後の経過について
3. 空家等実態調査で確認した特定空家等候補のフォロー調査
4. 空家等管理システムによる空家等情報のデータベース化
5. 空家等対策計画に関して



目次

1. 空家に関する指導等
2. 勧告を実施した特定空家等のその後の経過について
3. 空家等実態調査で確認した特定空家等候補のフォロー調査
4. 空家等管理システムによる空家等情報のデータベース化
5. 空家等対策計画に関して

1. 空家に関する指導等



- 市では、市民からの通報等に基づき、**毎年300件超の現地調査**を実施。現地調査に基づき、**実際に管理が不全な場合には「お知らせ文」**により、管理是正を働きかけ。
- 一方、管理状況が悪く、**所有者が是正頂けない**場合については、**空家法に基づく助言・指導・勧告**を年間で各数件～20件程度実施。なお**緊急の場合は、市が自ら安全措置**を実施。

| | 令和5年度 | 令和4年度 |
|--------|-------|-------|
| 現地調査 | 335件 | 349件 |
| お知らせ文 | 160件 | 158件 |
| 助言文 | 19件 | 19件 |
| 指導文 | 22件 | 25件 |
| 勧告 | 2件 | 5件 |
| 緊急安全措置 | 9件 | 13件 |

※令和5年度は12月末までの集計

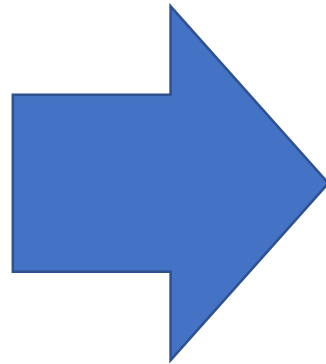
1. 空家に関する指導等



緊急安全措置の例 1 【屋根板の撤去】

- 建物所有者は判明しているものの、**度重なる訪問でもお会いできず、勧告文を送付しても応じて頂けない**ような物件も存在。
- 本件の場合、**強風等により屋根板が飛散するおそれがあることから、市が自ら緊急安全措置**として屋根板の撤去を実施。

写真①



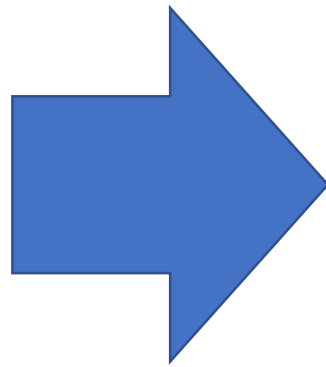
写真②

1. 空家に関する指導等



緊急安全措置の例 2 【ハチの巣の駆除】

- 建物所有者が既に他界しており、**全ての相続人が相続放棄**をしていることから、事実上、**建物を管理すべき者が誰もいない**という状況が発生。
- 本件も管理者が誰もいない物件であるため、**市が自ら緊急安全措置**としてハチの巣の駆除を実施。





目次

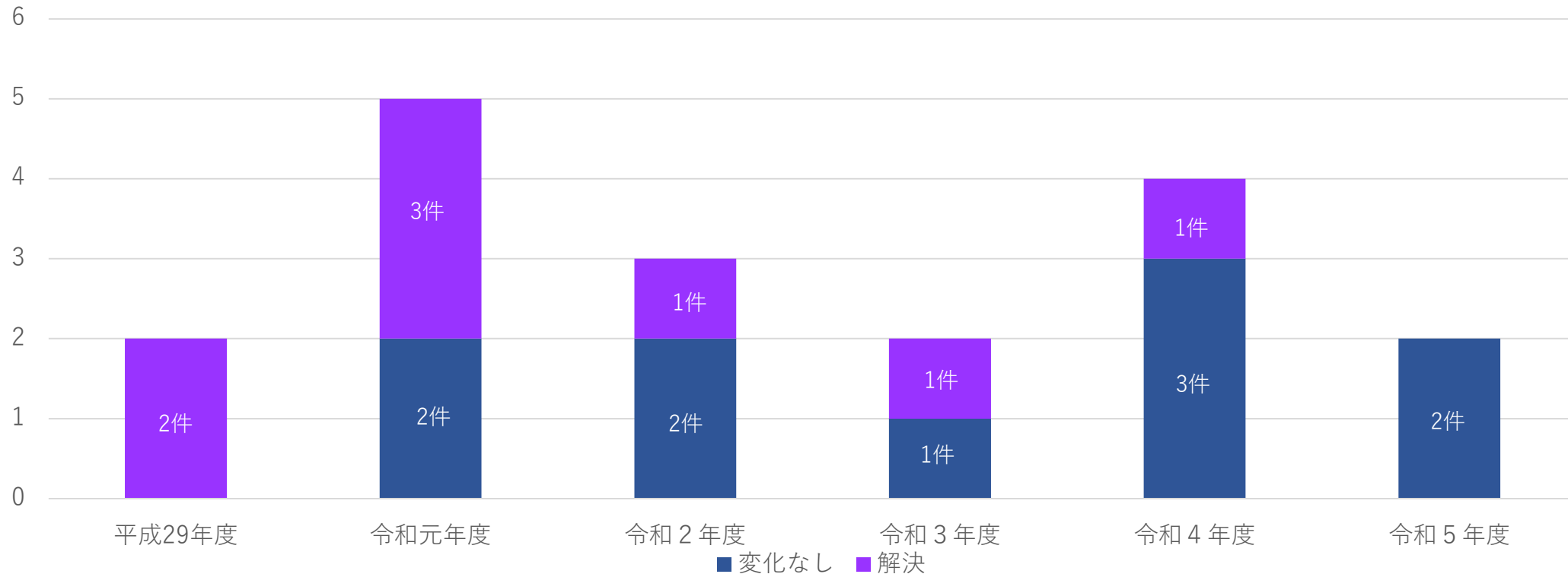
1. 空家に関する指導等
2. 勧告を実施した特定空家等のその後の経過について
3. 空家等実態調査で確認した特定空家等候補のフォロー調査
4. 空家等管理システムによる空家等情報のデータベース化
5. 空家等対策計画に関して

2. 勧告を実施した特定空家等のその後の経過について



- 平成29年度から令和5年度までの6年間で合計18件の勧告を実施。そのうち、**8件については解決（解体・更地）することができた。**
- 一方で、**10件は状況に変わりなく**，引き続き働きかけていく。

勧告件数の内訳



2. 勧告を実施した特定空家等のその後の経過について



■解決事例 1 (令和 2 年度勧告実施)

写真①



写真②

2. 勧告を実施した特定空家等のその後の経過について



■解決事例 2（令和 4 年度勧告実施）

写真①



写真②



目次

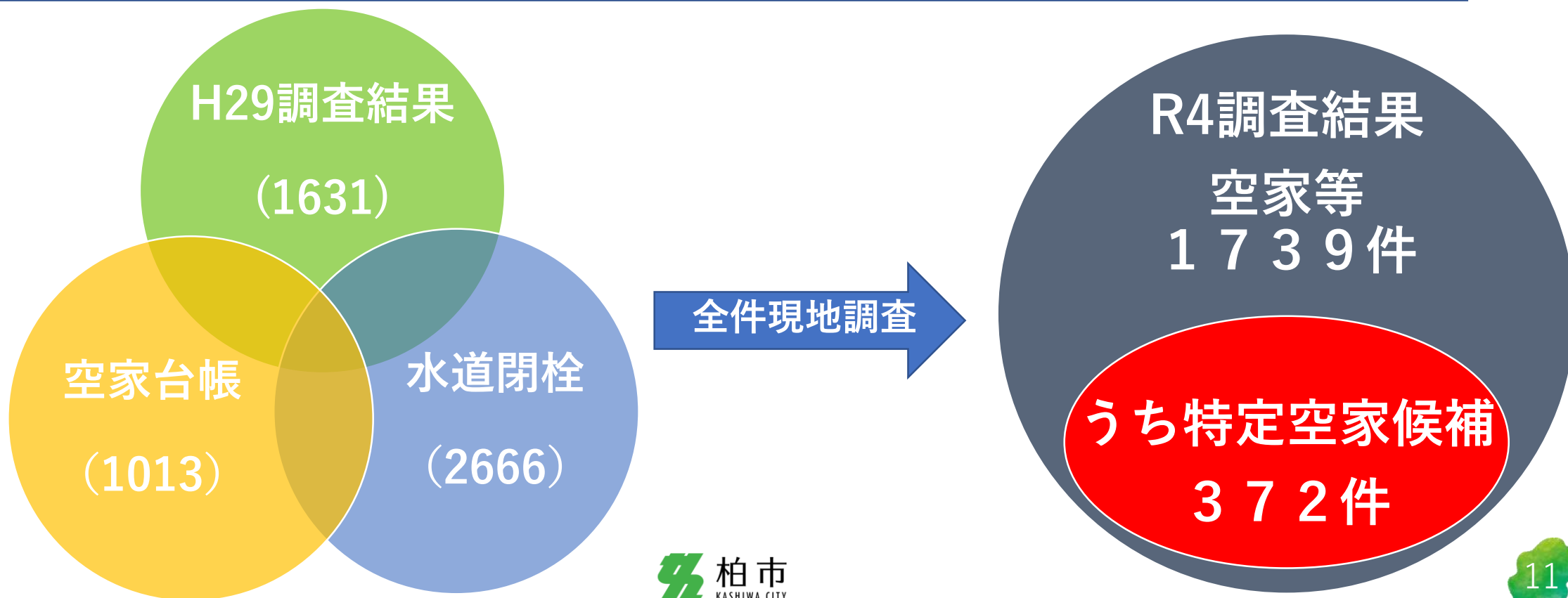
1. 空家に関する指導等
2. 勧告を実施した特定空家等のその後の経過について
3. 空家等実態調査で確認した特定空家等候補のフォロー調査
4. 空家等管理システムによる空家等情報のデータベース化
5. 空家等対策計画に関して

3. 空家等実態調査で確認した特定空家等候補のフォロー調査



令和4年度空家実態調査

- 平成29年調査での空家等+市民からの問い合わせ等をデータベース化した空家台帳+水道が閉栓された家屋 について、**全件（約4,000戸弱）現地調査を実施。** その結果、空家等1,739件、うち特定空家候補372件を市内で確認。



3. 空家等実態調査で確認した特定空家等候補のフォロー調査



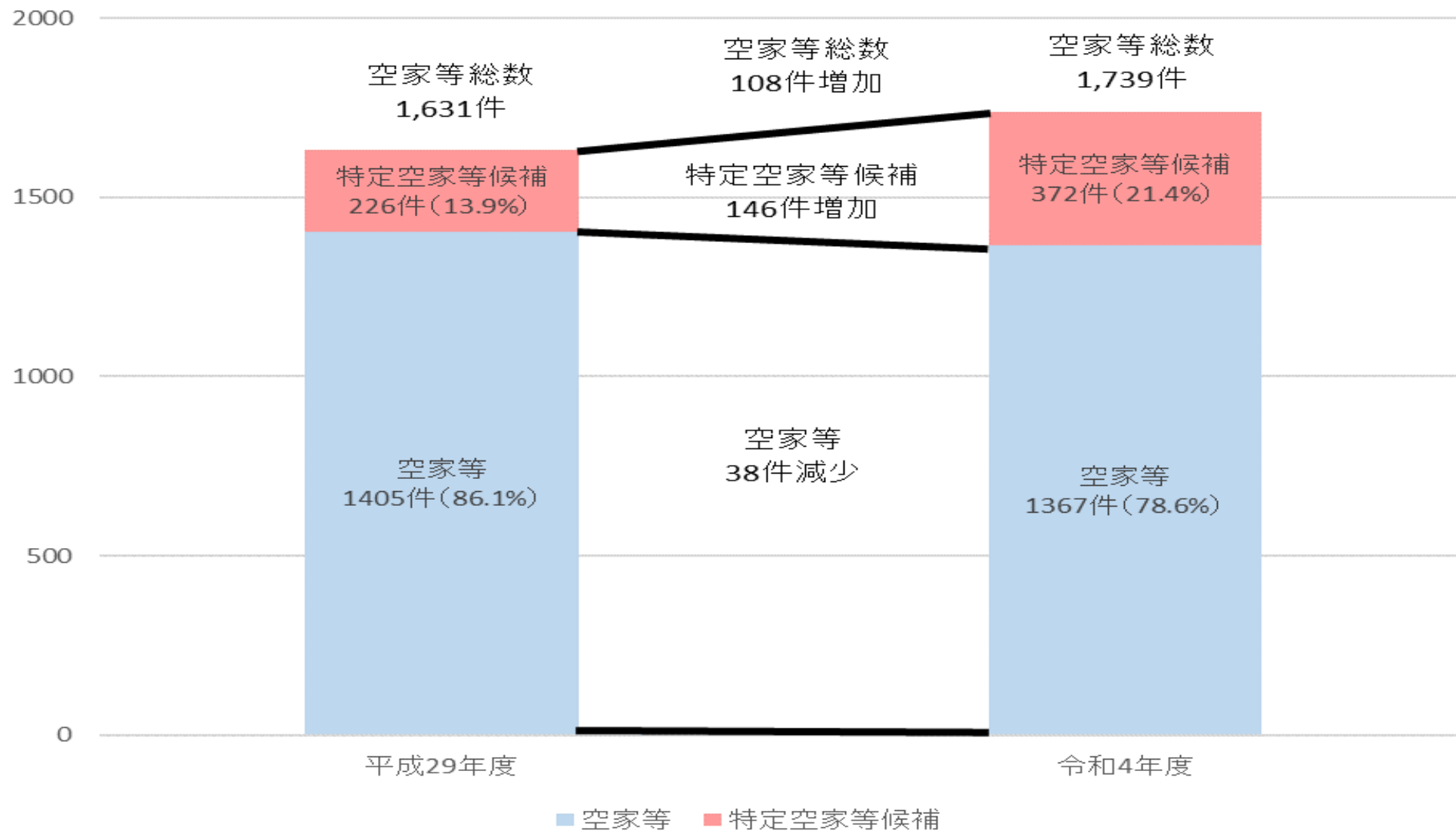
平成29年度と令和4年度の空家実態調査結果比較

| | 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%) |

3. 空家等実態調査で確認した特定空家等候補のフォロー調査



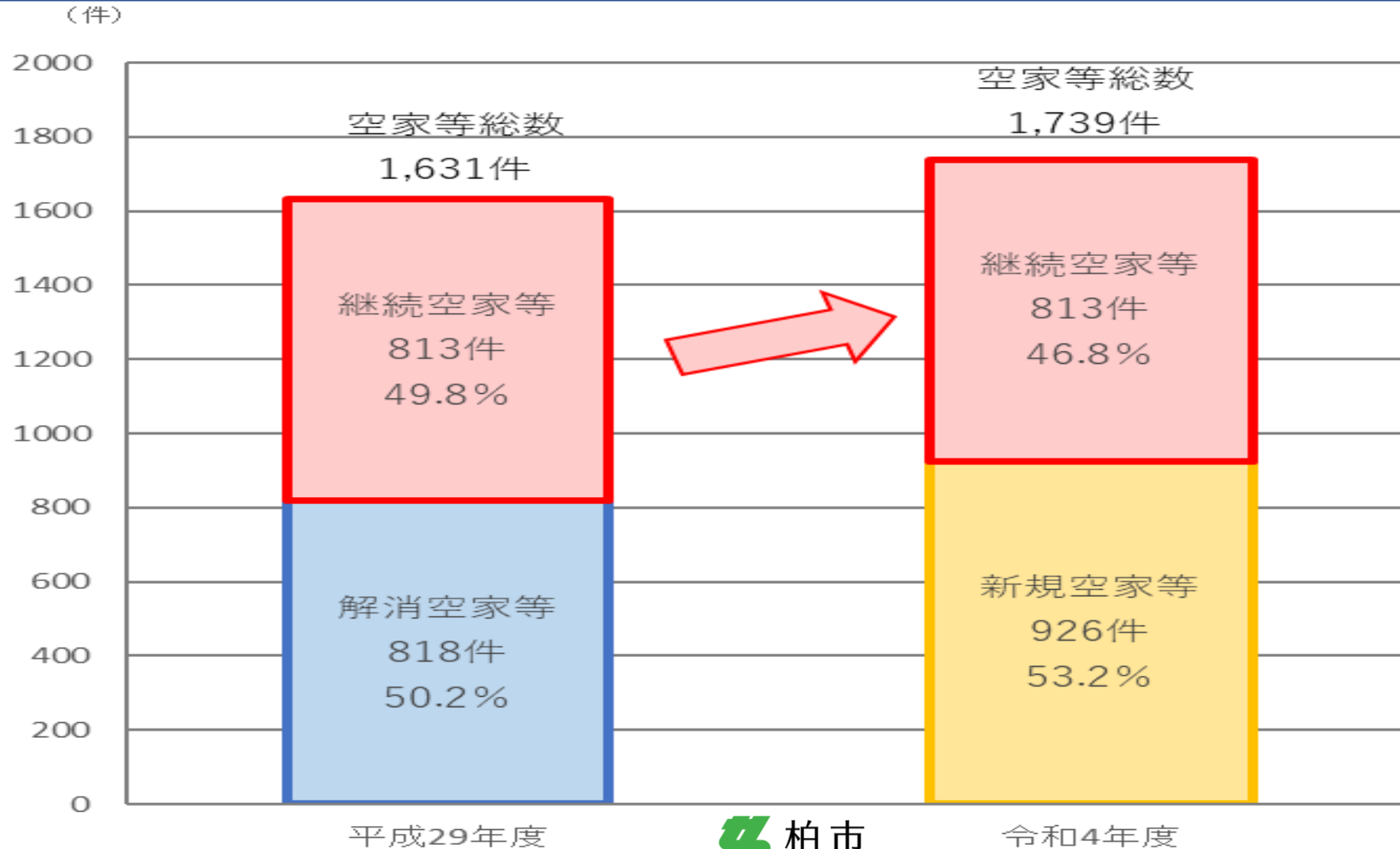
平成29年度と令和4年度の空家実態調査結果比較



3. 空家等実態調査で確認した特定空家等候補のフォロー調査



平成29年度と令和4年度の空家実態調査結果比較

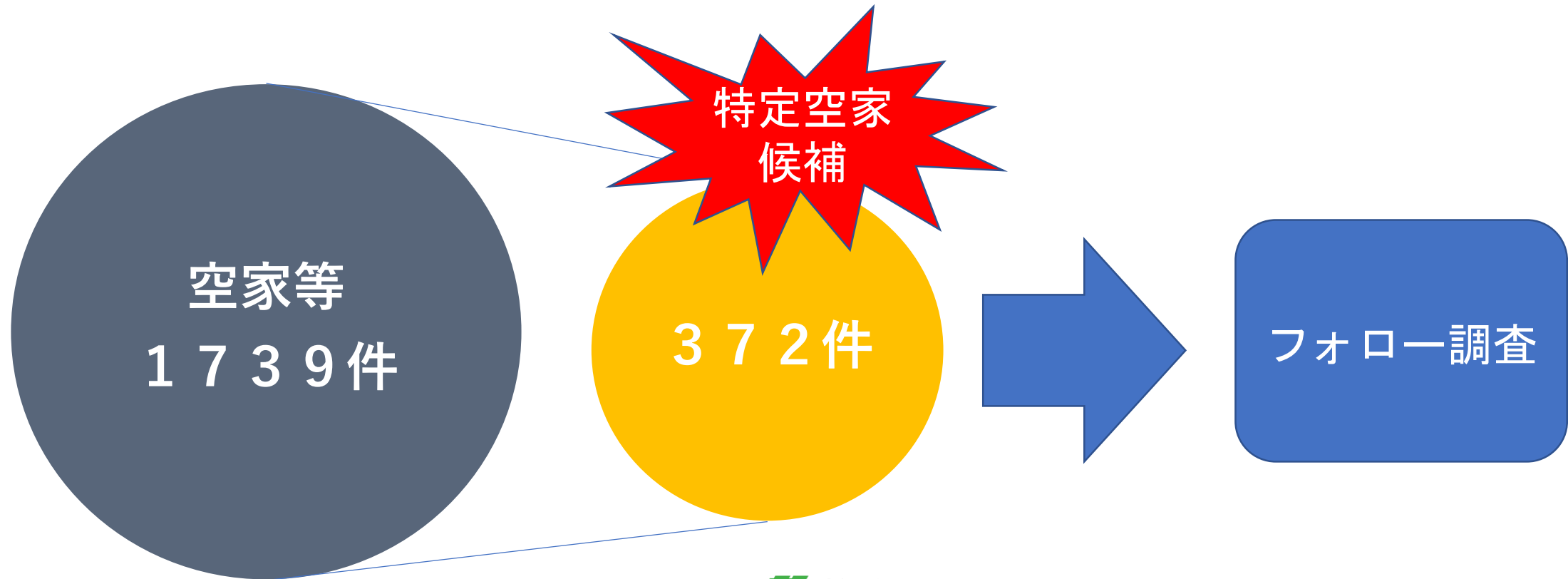


3. 空家等実態調査で確認した特定空家等候補のフォロー調査



令和4年度空家実態調査の「フォロー調査」

- 特に管理状態の悪いと思われる**特定空家候補372件**について、個別に助言・指導を行うために、**職員による目視調査**を実施。



3. 空家等実態調査で確認した特定空家等候補のフォロー調査



令和4年度空家実態調査の「フォロー調査」

- フォロー調査では、特定空家候補について、**特定空家**、**管理不全空家**、**管理されている空家**（調査後に管理されるようになったもの）、**非空家**（調査後に更地化等されたもの）に分類。

非空家

特定空家



管理されている空家



管理不全空家



3. 空家等実態調査で確認した特定空家等候補のフォロー調査



フォロー調査結果

90件

特定空家候補調査結果内訳

110件

写真④

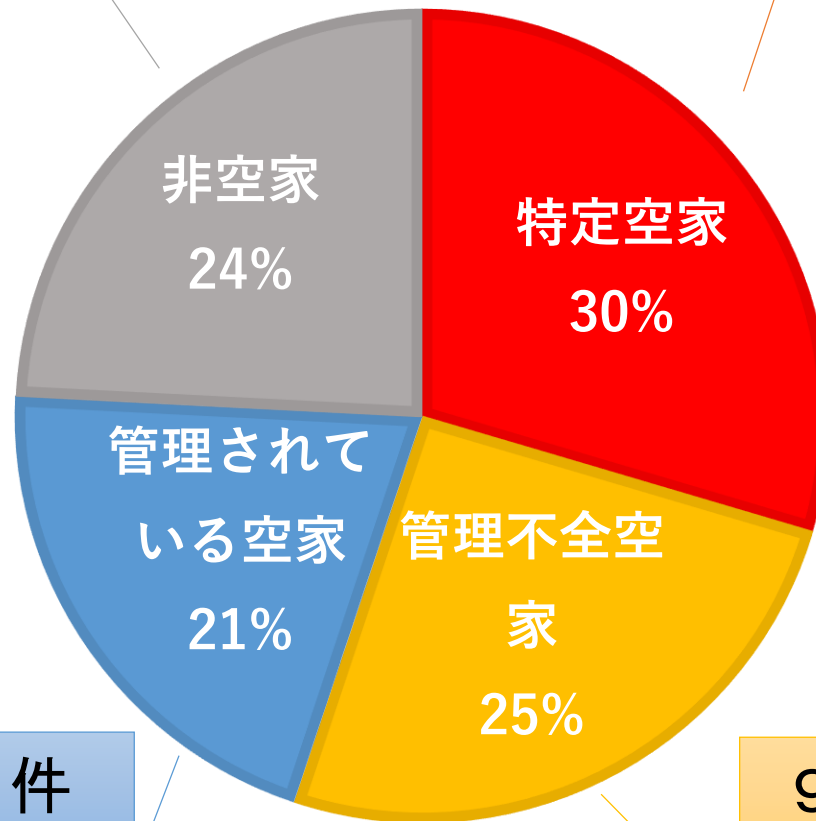
写真①

写真③

写真②

77件

95件





目次

1. 空家に関する指導等
2. 勧告を実施した特定空家等のその後の経過について
3. 空家等実態調査で確認した特定空家等候補のフォロー調査
4. 空家等管理システムによる空家等情報のデータベース化
5. 空家等対策計画に関して

4. 空家等管理システムによる空家等情報のデータベース化



煩雑だった空家等情報の管理をシステム導入で一元化

■相談の度に複数のExcelファイルへ入力が必要（空家台帳目録・各空家の対応経過記録・対応状況表）



■市内統合型GISに空家情報の入力、所在地ピンの設定



■所有者の戸籍情報や相続関係図、登記簿等の紙媒体の簿冊の確認が必要



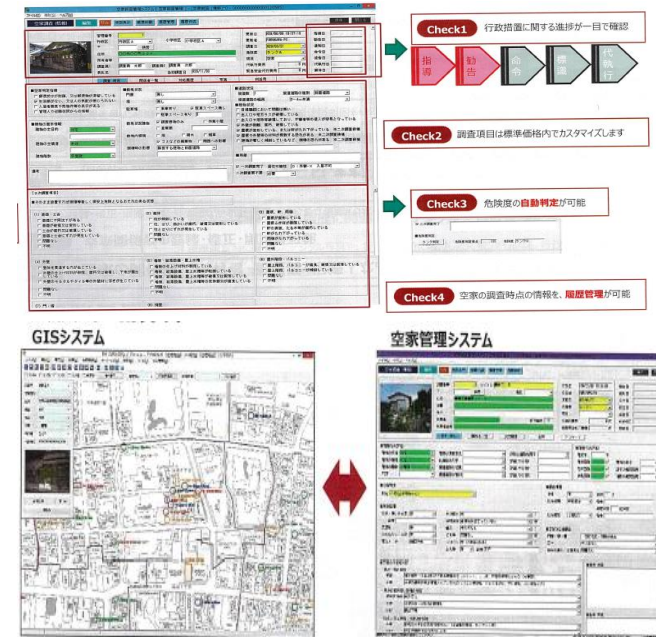
柏市空家等管理システム

◎ポイント1

台帳と連携する空家管理専用GISを導入

◎ポイント2

空家対応履歴の管理機能



◎ポイント3

相続関係図の自動作成が可能

◎ポイント4

空家台帳・行政文書・集計表等の出力が可能



目次

1. 空家に関する指導等
2. 勧告を実施した特定空家等のその後の経過について
3. 空家等実態調査で確認した特定空家等候補のフォロー調査
4. 空家等管理システムによる空家等情報のデータベース化
5. 空家等対策計画に関して

5. 空家等対策計画に関して



| 指標名 | 指標の説明 | 現況 | 中間目標 |
|-----------------|--|--|---|
| | | 令和5年12月末時点 | 令和9年度末 |
| 相談窓口の整備 | 相談窓口の整備・運用状況 | 令和5年度の空家相談員制度の活用件数： 7件 | 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 | 関係部局との連携を継続 (都市部・環境部・土木部・消防局) | 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 | 未実施 (令和5年12月に改正された空家特措法の内容に準じた特定空家等の判断基準の見直し及び新設された管理不全空家等の判断基準の新規整備の必要) | 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 | 町会からの情報提供：令和5年度は 1町会 町会長会議での空家管理に関する周知 | 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(清算人)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清算人が空家の保存や処分を行う制度 | 令和5年度の財産清算人申立件数： 5件 | 相続財産清算人や所有者不明土地・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 | 令和5年度の相談会開催： 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 | <ul style="list-style-type: none"> ：活用促進モデル事業補助金 1件 令和5年度：カシニワおうち情報バンク 1件増 ：カシニワおうち講座 1回実施 | 整備済み制度の運用、利用件数の増加 |

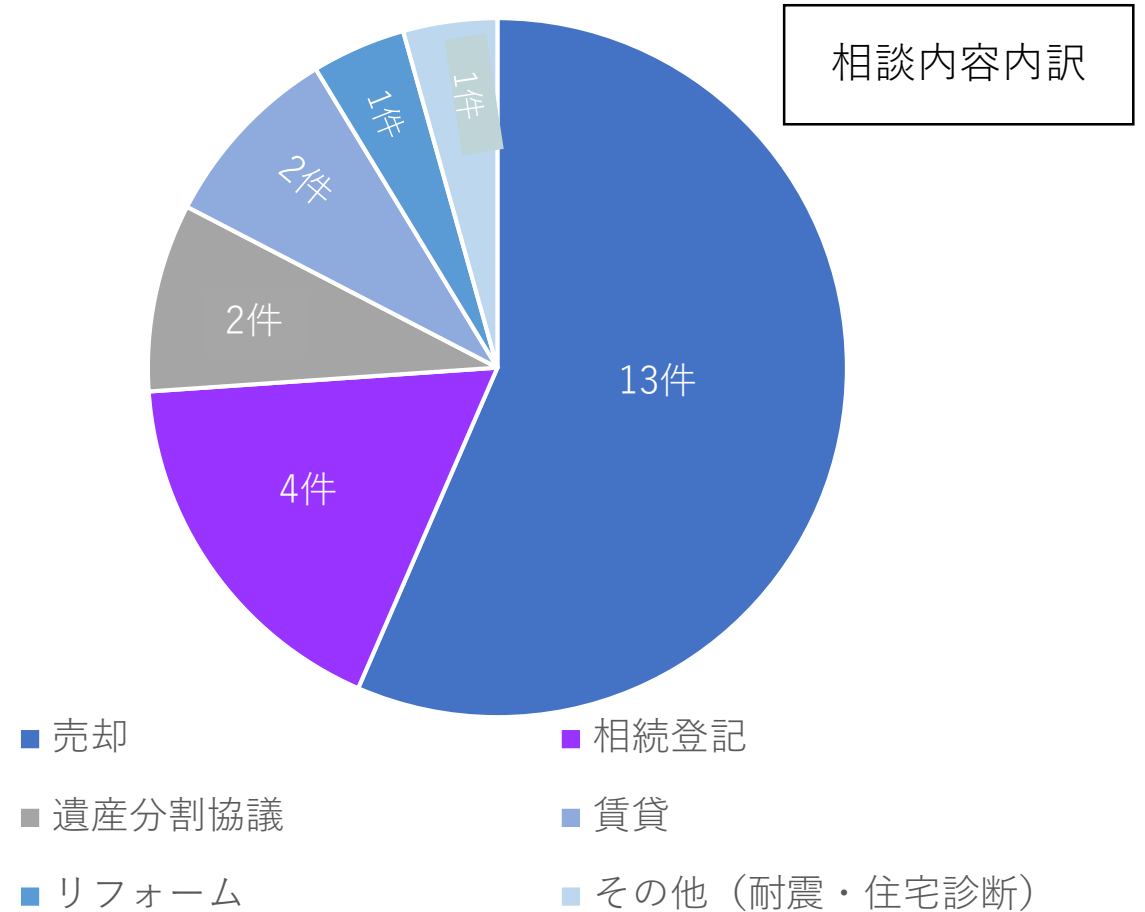
5. 空家等対策計画に関して



■相談窓口の設置：専門家団体との連携（空家相談員制度）

- ・平成30年度から実施
- ・相談員制度の利用は累計14件
- ・令和5年度は現時点で**7件**の制度利用有
(過去最多)

※一度の相談で複数の相談内容を含むため、図の件数合計は14件を超えています



5. 空家等対策計画に関して



■体制の整備：庁内関係課との協力体制

写真①

写真②

環境部

- ・ 空き地の相談
- ・ 不法投棄等や廃棄物
- ・ アライグマやハクビシン等の害獣に関すること（罠の案内、動物の死骸の処理等）

写真④

土木部

- ・ 道路へ越境した草木の対応
- ・ 道路上にある空家等に関連する残置物等の撤去等

(撤去前)

(撤去後)

写真③

都市部内

(建築指導課・住環境再生課等)

- ・ 危険なブロック塀に関する指導，建築要件等の確認
- ・ 住環境再生課が開催したカシニワおうち活用講座での空家に関する説明等

写真⑤

消防局

- ・ 市民に被害が及ぶことが予想される空家等の緊急安全措置の実施

5. 空家等対策計画に関して



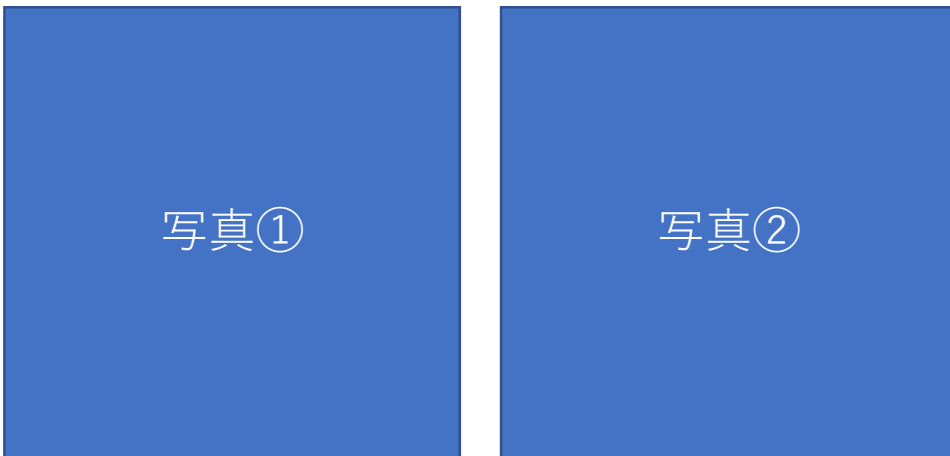
■地域団体との連携

- ・ 町会で把握している空家リストの市への情報共有
→ 当課で**現地調査**し必要があれば所有者へ**通知送付**
- ・ 町会長会議（毎年6月）における空家等の管理についての説明を実施
→ 町会長へ住宅政策課の取り組み内容及び**空家になる前に町会でできることを周知**

■財産管理人（清算人）制度の活用

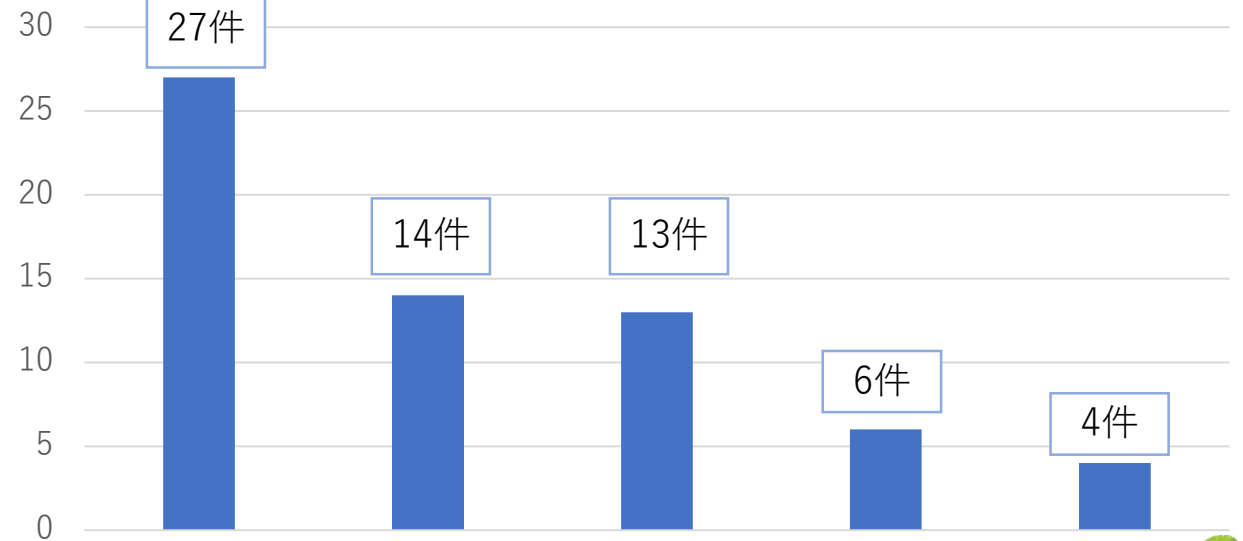
- ・ 相続放棄や相続人不存在等で所有者が不在となった空家等について、**相続財産清算人の申立**を毎年5件程度実施
- ・ 令和5年度においても**5件**の申立を実施済み
- ・ 柏市の相続財産清算人の申立累計件数は**県内トップ**

今年度申立案件事例



両家屋共に、スズメバチの巣ができ緊急安全措置を実施

県内市町村の相続財産清算人申立 累積件数



5. 空家等対策計画に関して



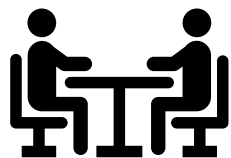
■相談会の開催

出前講座



町会や地域団体から依頼があった際に、出前講座「個人でできる空家対策」として、住宅政策課の職員を派遣，空家化の未然防止についての講座を実施。
なお，今年度は依頼がなかったため未実施。

相談会



空家等所有者に向けた相談会（売却，相続登記，リフォーム，賃貸等）やセミナー（空家の管理や長期の空家化未然防止のための選択肢，空家に係る各種制度の案内など）の実施を検討。

……今後は……

来庁のあった町会役員等へ出前講座の存在の周知，住まいの終活等のチラシの配布等を検討

空家相談員制度の利用傾向等から空家等所有者が求めている内容を検討，実施に向け各関係団体と協議

5. 空家等対策計画に関して



■空家等活用への支援

空き家活用補助金

- ・空き家活用促進モデル事業補助金 1件
市内空き家を使ったDIYワークショップであり、現在事業実施中



- ・制度について、これまでの採択状況や問い合わせなどによるニーズを踏まえ、対象地域を一部拡大する見直しを行った。

カシニワおうち情報バンク

根戸の物件を新規登録 1件増

A-3 (柏市根戸)

登録番号: A-3



カシニワおうち講座

- ・空き家を会場とし、空き家に関する問題点、市内の空き家の現状、相続手続きや活用について学べる講座を実施 1回



- ・所有者の体験談、片付け模擬体験などを盛り込み、参加者の満足度は高かった。



ご清聴ありがとうございました
