

柏市空家等対策計画

〔骨子案〕

平成29年10月

目 次

第1章 計画の概要	1
1. 計画策定の目的と背景	1
2. 計画の位置付け	2
3. 計画の対象地区	2
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. 空家等実態把握調査等	8
3. 空家等の課題	9
第3章 空家等対策に係る基本方針	10
第4章 空家等対策に係る施策	11
1. 空家等の発生予防に関する事項	12
2. 空家等の流通・活用の促進に関する事項	14
3. 空家等の適切な管理の促進に関する事項	15
4. 除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	18
5. 関係主体の連携の促進に関する事項	19
第5章 計画の目標	22

参考資料

本計画書では、「空き家」、「空家」の表記を、原則として特措法の表記の「空家等」にしています。

第1章 計画の概要

1. 計画策定の目的と背景

(1) 目的

- 『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、柏市の取り組むべき対策の方向性について基本的な考え方を示す「柏市空家等対策計画」を策定する。

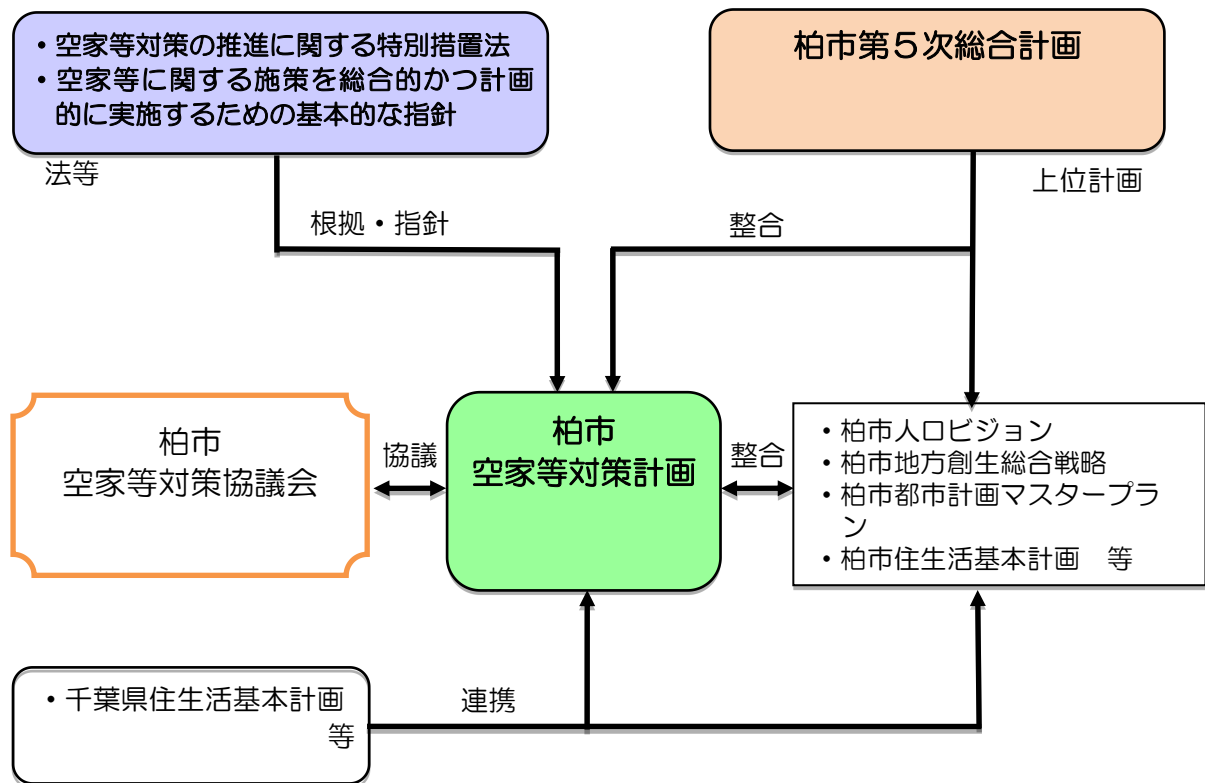
(2) 背景

- 少子高齢化の進展や人口減少社会の到来を受け、全国的に空家等が増加し、大きな社会問題。
- とりわけ、管理が不十分で荒廃化が進んでいる空家等は、火災の危険性や倒壊のおそれ、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題が懸念される。
- 柏市でも問題が顕在化している。
- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「特措法」という。）が平成27年5月に完全施行され、国を挙げてこの問題に本格的に取り組むこととなった。
- 柏市では、これを受けて、より総合的・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」を策定することとした。

2. 計画の位置付け

特措法第6条第1項の規定に基づき策定するものであり、空家等の対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本的指針に即した計画です。

また、本計画は、柏市の上位計画である「柏市第5次総合計画」を上位計画とし、「柏市人口ビジョン」、「柏市都市計画マスタープラン」、「柏市住生活基本計画」等の各種関連計画との整合を図り、「柏市空家等対策協議会」の審議を経ながら決めました。



■ 柏市空家等対策計画の位置付け

3. 計画の対象地区

柏市では、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、平成 年度までとします。なお、その後も当面は継続することを基本とし、5年を目安に見直しを図ることとします。

計画期間：平成 年度～平成 年度【第1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、特措法第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。

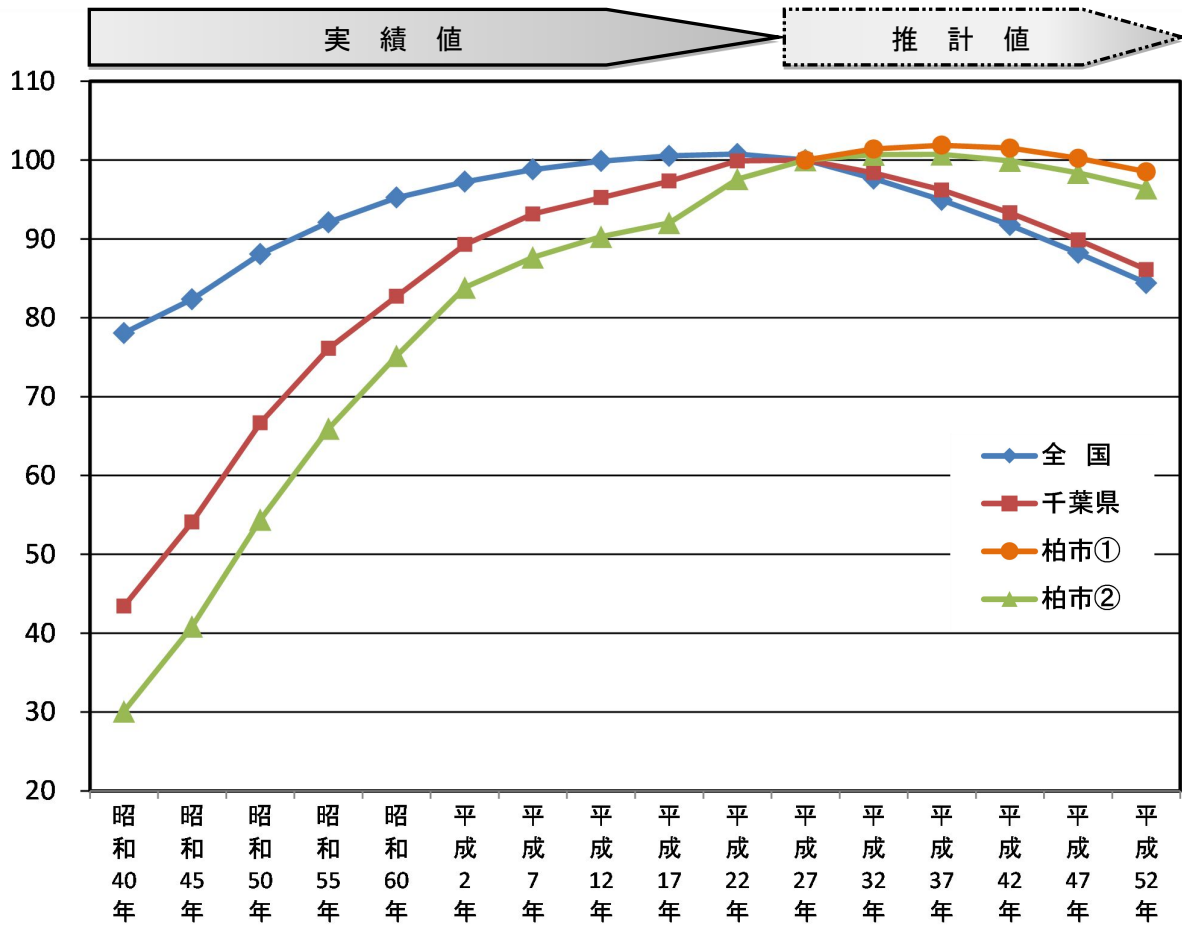
なお、空家化の予防については、現在空家等ではない全ての住宅を対象とします。

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

- ・現時点までの市の動向：転入超過による増加
- ・今後の予測：減少に転じる予測もあるが政策的に維持41万人台を維持
（「柏市人口ビジョン」による）



※平成27年の人口：（全国 127,094,745 人、千葉県 6,222,666 人、柏市 413,954 人）

和暦	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H37	H42	H47	H52
西暦	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
全国 指数	78.1	82.4	88.1	92.1	95.2	97.3	98.8	99.9	100.5	100.8	100	97.6	94.9	91.8	88.2	84.4
千葉県 指数	43.4	54.1	66.7	76.1	82.7	89.3	93.2	95.2	97.3	99.9	100	98.4	96.2	93.3	89.9	86.1
柏市① 指数											100	101.4	101.9	101.5	100.2	98.5
柏市② 指数	30.1	40.9	54.4	65.9	75.2	83.8	87.7	90.3	92.0	97.6	100	100.7	100.7	99.9	98.4	96.4

出所：平成27年までは国勢調査結果。

平成32年以降の国・県・柏市②は、国立社会保障・人口問題研究所の推計値。

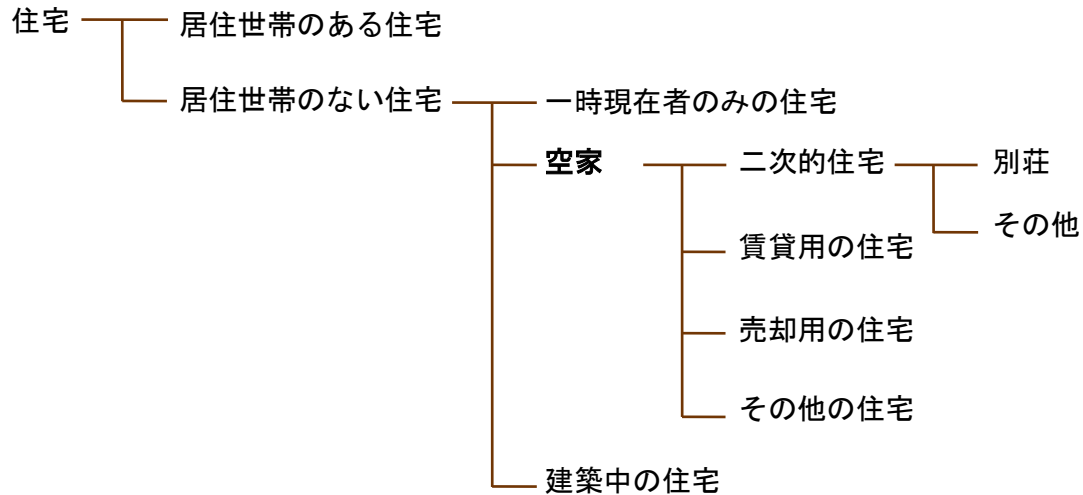
平成32年以降の柏市①は、「柏市人口ビジョン」の推計値（基準推計）。

■人口の推移（平成27年の値を100として表示）

(2) 住宅・土地統計調査による空家数

①空家数の推移等

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	住宅の種類
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等、そこに普段居住している者が一人もいない住宅
空家	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

■住宅・土地統計調査による空家の定義

住宅・土地統計調査結果の分析

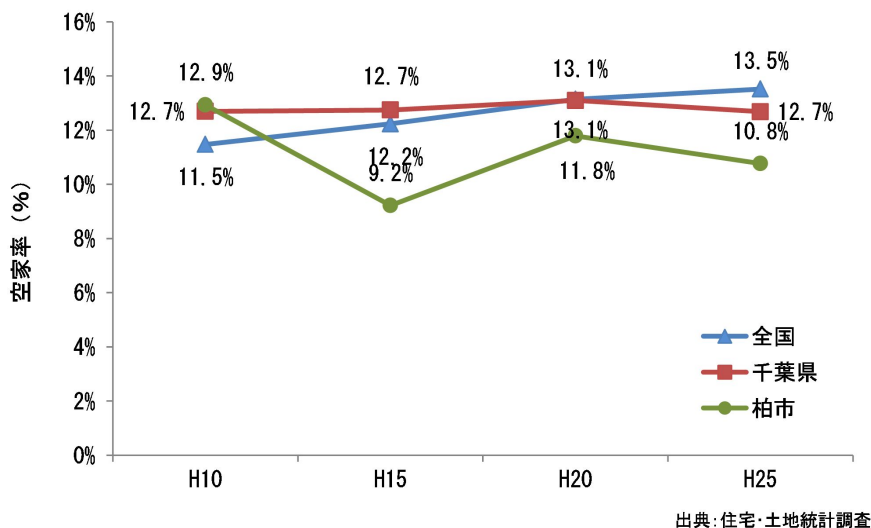
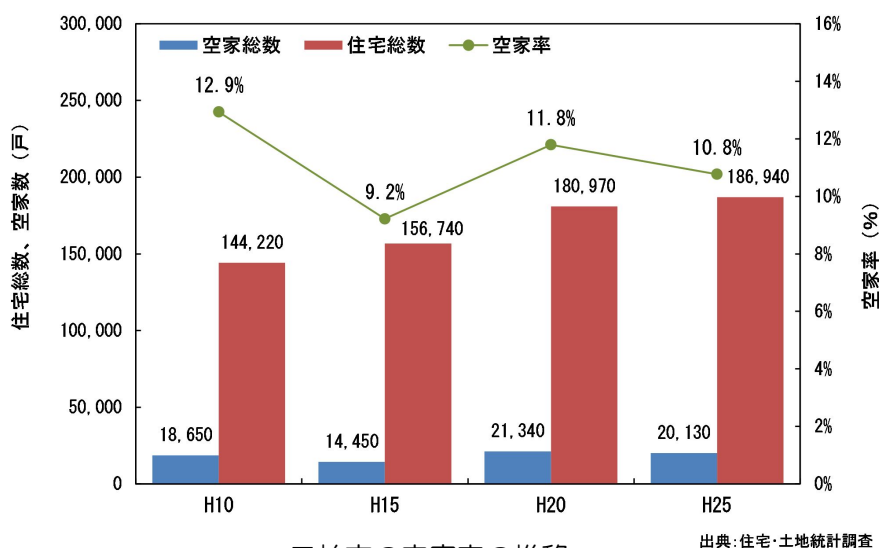
- ・空家率の推移：近年は概ね横ばい
- ・県・全国平均との比較：県・全国よりもやや少ない

■ 柏市の空家数（H25 住宅・土地統計調査による）

（戸）

空家の種類	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	540	310	310	－	230	100	130
賃貸用の住宅	15,000	1,360	1,360	－	13,640	3,500	10,140
売却用の住宅	500	290	290	－	210	－	210
その他の住宅	4,090	2,030	2,000	30	2,070	200	1,870
空家総数	20,130	3,990	3,960	30	16,150	3,790	12,350

- ※1 「二次的住宅」とは、別荘など、普段は住んでいない又は、たまに寝泊りする人がいる住宅をいう。
 ※2 「その他の住宅」とは、長期にわたって使用されていない住宅や取り壊す予定の住宅などをいう。
 ※3 「－」は調査又は集計したが該当数字がないもの、又は数字が得られないものを示す。
 ※4 表の数値は、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必ずしも一致しない。



②住宅の腐朽・破損の状況と建築時期

住宅・土地統計調査結果の分析

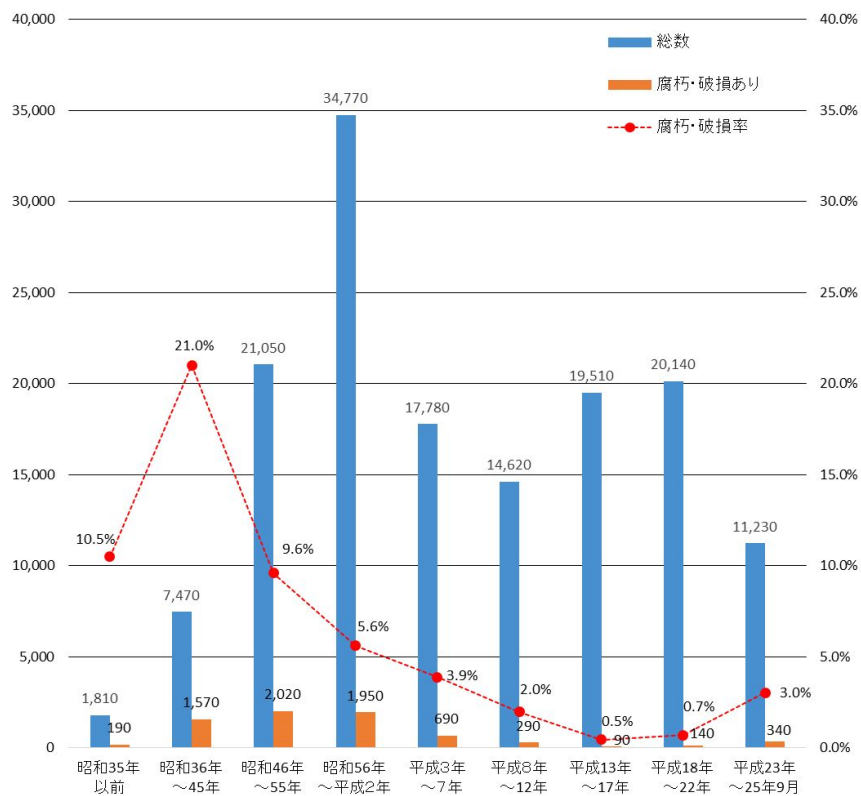
- ・空家率の推移：H25の住宅総数 165,360 戸（居住世帯数）のうち 9,240 戸（6.3%）が「腐朽・破損あり」
 - ・昭和 55 年以前に建てられた住宅が高い割合を示している
- 今後、これらの古い住宅が空家等となった場合には、「特定空家等」となる可能性を多く含んでいる

■ 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35年以前	昭和36年～45年	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～25年9月
総数	165,360	1,810	7,470	21,050	34,770	17,780	14,620	19,510	20,140	11,230
腐朽・破損あり	9,240	190	1,570	2,020	1,950	690	290	90	140	340
腐朽・破損なし	156,120	1,620	5,890	19,030	32,820	17,090	14,330	19,410	20,000	10,890

※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 25 年 住宅・土地統計調査)

※総数 165,360 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 186,940 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

実態調査完了後に、

- 空家候補の数、空家率の地区別表
- 空家候補の分布図 等を掲載

3. 空家等の課題

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

(1) 空家になる前の段階

- ・少子高齢化、高齢独居世帯の増加等により、空家等の増加が予想される
- ・相続問題が発生した後では、対応が難しい
- ・登記されていない家屋も一定数存在する

→空家等になる前に有効な施策展開を図る必要がある

(2) 空家になる段階

- ・相続しても住まない
- ・古い家屋はそのままでは活用できない（狭い、リニューアル費用が必要）
- ・売りたい・貸したいが、直ぐに希望者が見つからない（特に条件の悪い物件）

→貸し手と借り手のマッチングの工夫が必要
別の用途での活用の検討も必要

(3) 空家を管理している段階

- ・自宅と比べ、管理頻度が低くなり、また、管理費用を掛けられない
- ・市民から苦情が寄せられている

→管理支援や管理不全空家等への措置が必要

(4) 空家を除却しようとする段階

- ・経済的制約により除却困難
- ・税制上、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
（「勧告」されたら同じということを知らない人が多い）

→除却に対する支援や制度の周知が必要

(5) その他共通

- ・地域として空家等が増えるのは困る
- ・誰に相談したら良いのかわからない
- ・市役所の何処に相談したら良いのかわからない

→所有者等以外に係る仕組みが必要
相談窓口等の体制・機会整備が必要

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

柏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

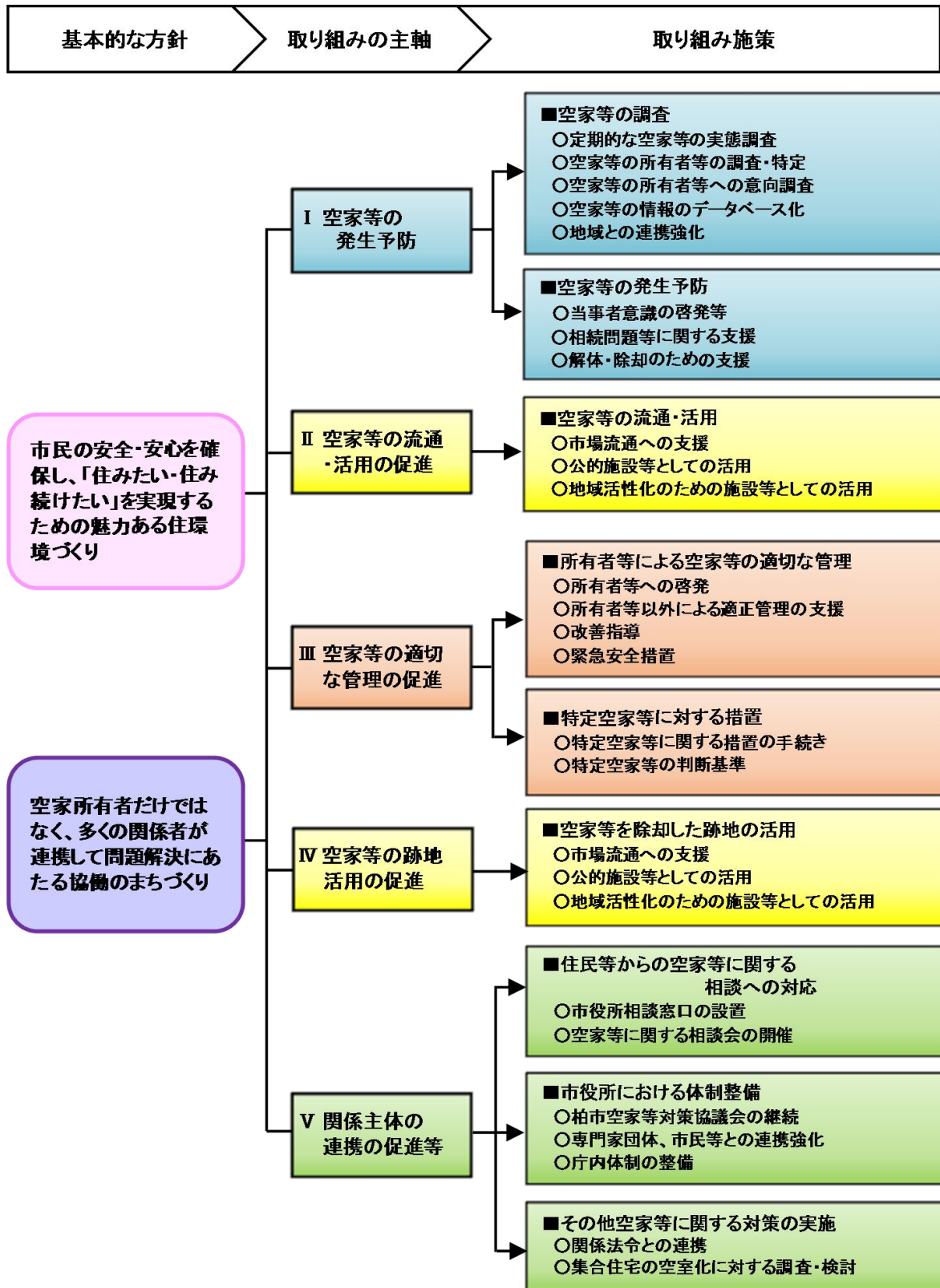
- 空家等は、まちの安全・安心、景観・環境、活力等、様々な面に影響する
- 空家等は増加傾向であり、所有者等個人の問題ではなく、まちの問題になってきた
- 市民の安全・安心を確保し
- 「住みたい・住み続けたい」を実現するため
- 空家等に関する課題を解決し、魅力ある住環境を創る

基本的な方針2：協働のまちづくり

- 空家等の課題は多岐に渡り所有者等のみでは解決が困難な場合がある
- それを解決するには、市民、専門家、事業者、行政等、多くの関係主体の連携が必要
- 自分のまちの身近な問題としてとらえ、みんなで協働して解決

第4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事項

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。

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

- H29に実施
- 今後は市民情報等により更新
- 数年に一度の更新調査を実施

(2) 空家等の所有者等の調査・特定

- H29に実施
- 今後の増加分については関係機関と連携して調査
- 所有者が特定できない場合の基本的な対応
(所有者等不明の確認、所有者等不存在の確認)

(3) 空家等の情報のデータベース化

- 空家等実態調査結果及び所有者等の意向調査結果等をデータベース化
- 情報を更新・管理できる仕組みづくりを継続

(4) 地域（自治会、民生・児童委員等）との連携強化

- 空家等に関する情報を、行政よりも近隣住民の方が有している場合が多い
- 自治会等と行政間での連携の仕組みを構築

(5) 空家等の所有者等への意向調査

- H28年に実施済み
- 所有者等意向等に応じた施策を検討していくための基礎資料とする

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、現に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・抑制するために、次の施策を推進します。

(1) 当事者意識の啓発等

- ・市広報紙等を通じて市民等へ啓発
→空家等に対する問題意識・当事者意識の向上

(2) 相続問題等に関する支援

- ・相続、空家等の管理・処分方法などの市広報紙で周知
- ・相談窓口開設、相談会等の開催

(3) 解体・除却のための支援

- ・解体・除却のための費用補助（国交付金等活用含む）

2. 空家等の流通・活用の促進に関する事項

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。

(1) 市場流通への支援

- ・民間事業者との情報共有方法の検討
- ・品質や劣化の状態を検査する住宅診断（ホームインスペクション）支援等の検討（国の動向を注視しながら必要な施策を検討）

(2) 公的施設等としての活用

- ・住宅以外の用途としての活用
- ・市の施設等としての活用の仕組みづくり（登録制度等）

(3) 地域活性化のための施設等としての活用

- ・住宅以外の用途としての活用
- ・地域団体等への支援制度の創設

3. 空家等の適切な管理の促進に関する事項

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。なお、管理不全になり、周辺へ悪影響を及ぼしている場合には、特措法に従った強制権を伴った措置を執ります。

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

- ・チラシ、市広報紙等による啓発
- ・管理サービス等の案内（柏市シルバー人材センター：市と協定済）

(2) 所有者等以外による適切な管理の支援

- ・自治会、地域のNPO等が所有者に代わって管理する仕組みを検討（活動補助金等）

(3) 改善指導

- ・通報、パトロール中に基づく影響確認（外観目視）
- ・文書による所有者への連絡

(4) 緊急安全措置

- ・危険回避の場合等における応急措置（必要な最小限度の措置）
費用発生の場合には費用徴収（柏市空家等適性管理条例第9条第1項）

3. 2 特定空家等に対する措置

特措法で定める“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、次の措置を行います。

(1) 特定空家等に関する措置の手続き

- ・通報、パトロール情報に基づく影響確認調査（外観目視）
- ・特定空家等に該当するか判断
- ・文書による「指導」（特措法第14条第1項）
- ・柏市空家等対策協議会部会による「勧告」候補空家の現状確認及び経過報告
- ・文書による「勧告」、固定資産税・都市計画税の特例除外
- ・柏市空家等対策協議会部会による「命令の事前通知」調査審議
- ・文書による「命令の事前通知」
- ・所有者等による「意見聴取請求」、「意見聴取」
- ・文書による「命令」、現地への「標識」設置等
- ・代執行（文書による「戒告」、代執行命令・執行、費用の徴収）
【所有者等が不明の場合は「略式代執行」】

(2) 特定空家等の判断基準

- ・「国ガイドライン」及び「千葉県特定空家等判断指針（案）」を基本として、「柏市特定空家判断基準」を策定

■特定空家等に対する措置手順

相談内容の分類		法（条例）に基づく対応内容等	
特定空家等 （法第2条第2項）	指導対象 「判定票」による基準に該当	所有者等への対応 ・ 条例第8条に基づく緊急安全措置の実施 ⇒実施の通知文を送付 実施に係る請求書を送付	相談者への対応 ・ 相談窓口（法律相談など）を紹介
		所有者等への対応 ・ 法14条に基づく行政指導の実施 ⇒指導・勧告	
		所有者等への対応 ・ 法14条に基づく助言の実施 ⇒助言	
特定空家等に非該当	何らかの働きかけが必要	所有者等への対応 ・ 法12条に基づく情報の提供、助言（適切な管理のお願い）の実施	
	適切に管理されている等 対応不要	相談者への対応 ・ 法に基づく対応はできないことを説明 ・ 相談窓口（法律相談など）の紹介	

4. 除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

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。

（１）市場流通への支援

- ・市役所相談窓口の設置
- ・民間事業者との情報共有方法の検討

（２）公的施設等としての活用

- ・住宅以外の用途としての活用

（３）地域活性化のための施設等としての活用

- ・住宅以外の用途としての活用
- ・地域団体等への支援制度の創設

5. 関係主体の連携の促進に関する事項

空家等を取り巻く問題は、様々な事象に及ぶことから、関係主体の連携を促進すること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

- ・総合窓口：住宅政策課
- ・担当窓口：空き地に関する事項：環境サービス課

(2) 空家等に関する相談会の開催

- ・法律、不動産、建築の専門家等の協力を得てセミナーや相談会を開催

5.2 市役所における体制整備

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

- 市の空家政策の総合的な協議機関として継続

(2) 専門家団体、市民等との連携強化

- 空家等を見守り、管理不全な状態の空家等を減らすための連携
(情報共有、管理支援等)
- 空家等を活用するための連携
(活用斡旋・支援、活用実施)

(3) 庁内体制の整備

- 所管の明確化
- 市民の相談窓口の設置

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

- 空家等の問題は多岐な事象がある
→特措法に限定せず、空家等の状況、他への影響度合い、危険度切迫性等を総合的に判断し対策を講じる
- 関係法令の例
(消防法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、建築基準法、道路法、柏市不法投棄対策条例等)

(2) 集合住宅の空室化に対する調査・検討

- 集合住宅に空室が増えると同一建物内、周辺に様々な影響が懸念される
- 必要に応じて実態（数量、懸念される影響、住民意識等）を把握する
- 必要に応じて対策を検討

第5章 計画の目標

本計画を着実に実施するため、計画目標を定めて推進し、その実施状況を検証します。
(実態調査の結果及び計画の内容が決定次第、目標を定めます)