

柏市空家等対策計画

〔素案〕

平成30年 月

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 | 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. 空家等実態調査等 | 8 |
| 3. 空家等の課題 | 17 |
| 第3章 空家等対策に係る基本的な方針 | 19 |
| 第4章 空家等対策に係る施策 | 20 |
| 1. 空家等の発生予防に関する事項 | 21 |
| 2. 空家等の流通・活用の促進に関する事項 | 25 |
| 3. 空家等の適切な管理の促進に関する事項 | 27 |
| 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 | 32 |
| 5. 関係主体の連携の促進に関する事項 | 33 |
| 第5章 計画の目標 | 38 |
| 1. 指標の設定 | 38 |
| 2. 計画目標 | 38 |

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を受け、全国的に空家等が増加しており、とりわけ、管理が不十分で荒廃化が進んでいる空家等は、地震などの災害時に倒壊による避難路の閉塞、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、景観の阻害等、多岐にわたる問題が懸念されるなど、大きな社会問題となっています。また、このような空家等の増加は、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ます。

現時点で、空家等に関する市民からの苦情は年に150件程度あり、本市においても問題が顕在化しつつあるところです。

このような状況の中、「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、国を挙げてこの問題に本格的に取り組むこととなりました。

市では、これを受けて、本市の基本的な取り組み姿勢や対策を市民の皆様にお示しするとともに、より総合的・計画的な空家等対策を推進するため、「空家等対策計画」を策定することとしました。

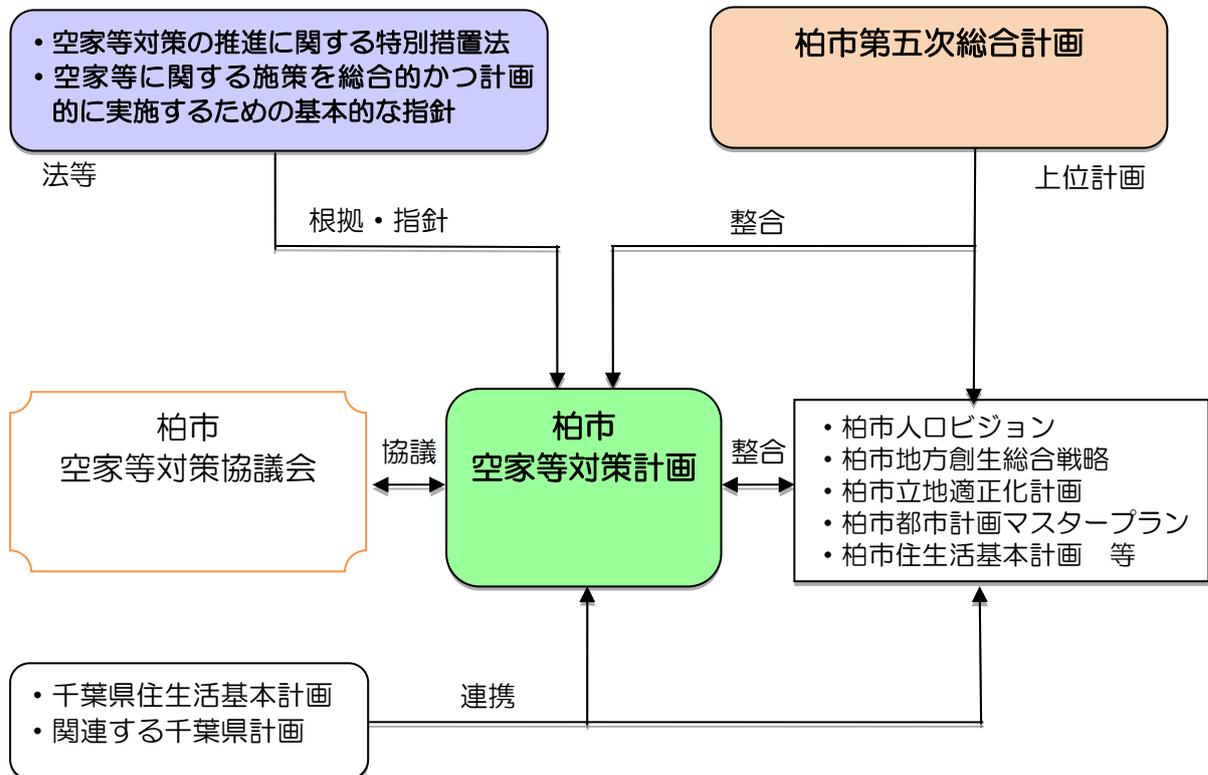
(2) 目的

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、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、柏市第五次総合計画の前期基本計画期間に合わせて平成32年度までとします。

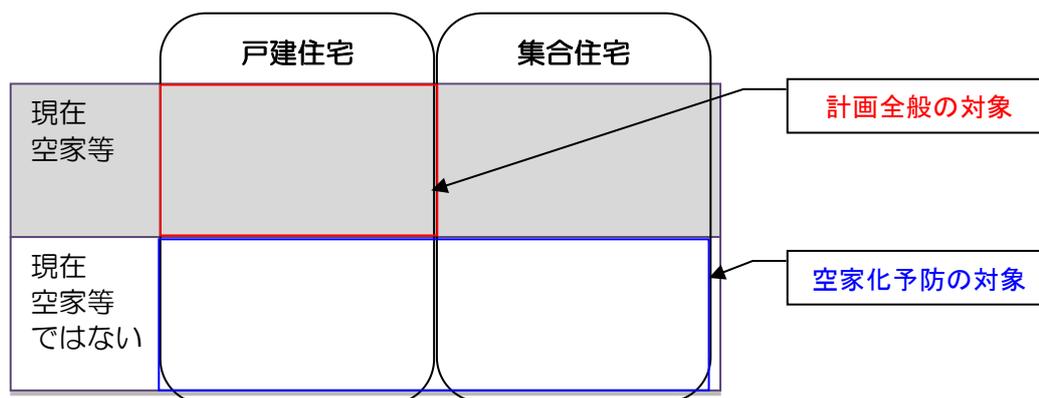
なお、その後は、5年を目安に見直しを図ることとします。

計画期間：平成30年度～平成32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、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全ての住宅を対象とします。



■本計画における空家等の対象概念図

■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

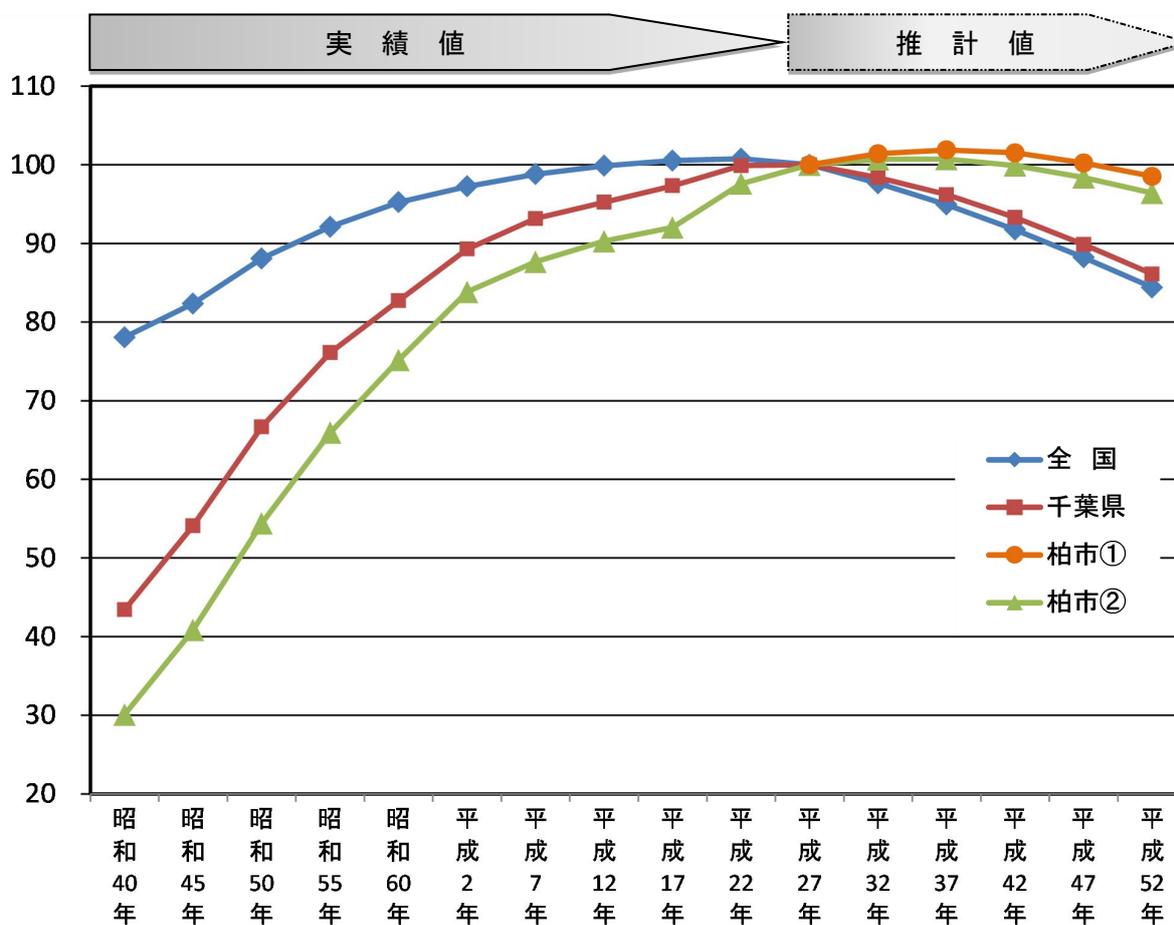
1. 統計にみる人口の推移と空家等の実態

〔文章に盛り込む内容案〕

(1) 人口の推移

本市の人口は、一貫して増加傾向を示しており、平成27年には約41.4万人となっています。

今後は、全国や千葉県が減少傾向を示す中、本市では平成32～37年までは緩やかに増加し、その後、減少に転じることが予測されていますが、「柏市地方創生総合戦略（平成29年10月改定）」の取組により41万人台を維持することを目標としています。



※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。

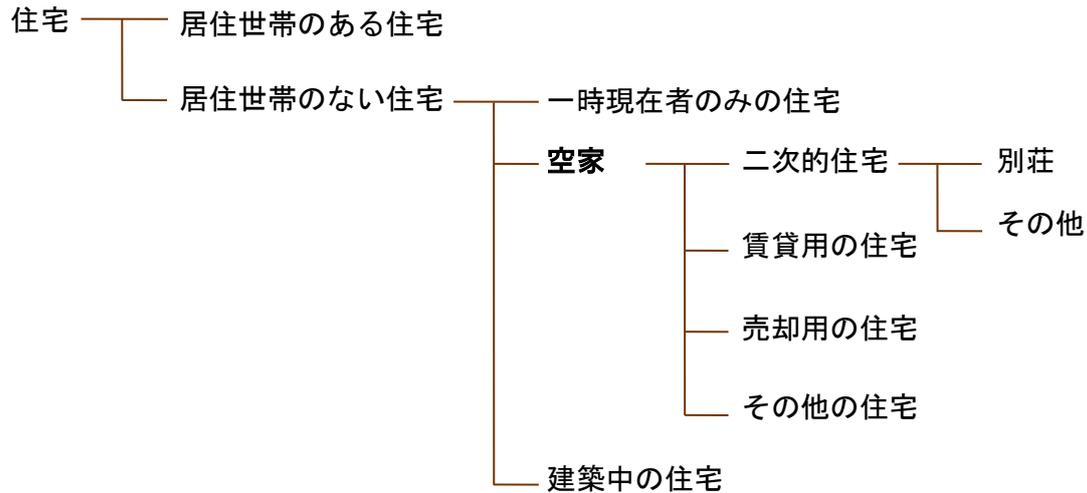
平成32年以降の柏市①は、「柏市人口ビジョン」の推計値（基準推計）。

■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 | | | 上記以外の人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

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、本市の空家総数は 20,130 戸であり、そのうち戸建住宅は 3,990 戸、長屋建・共同住宅・その他は 16,150 戸となっています。

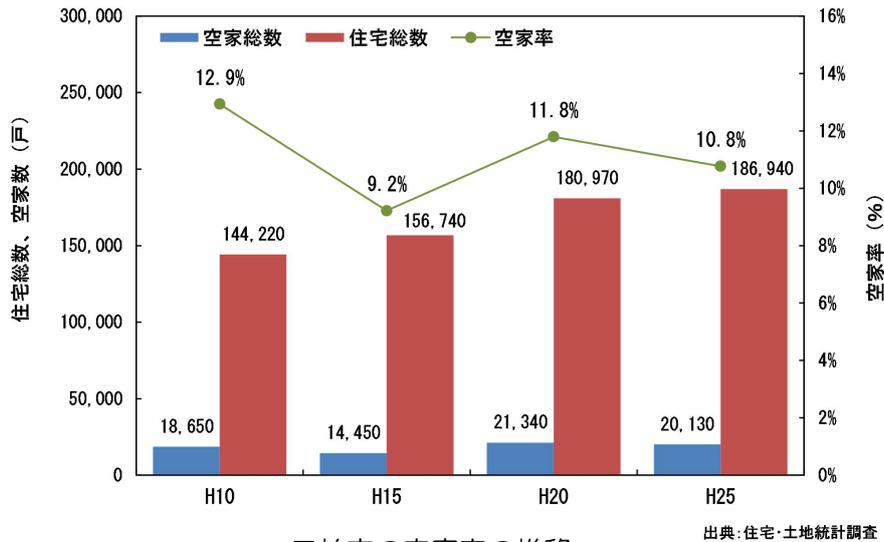
平成 25 年の空家率は 10.8% であり、全国や千葉県よりも低い値となっています。

空家率の推移では、平成 10 年は全国や千葉県よりも高い値を示すものの、平成 15 年には全国や千葉県の値よりも低くなり、それ以降は概ね横ばいで推移しています。

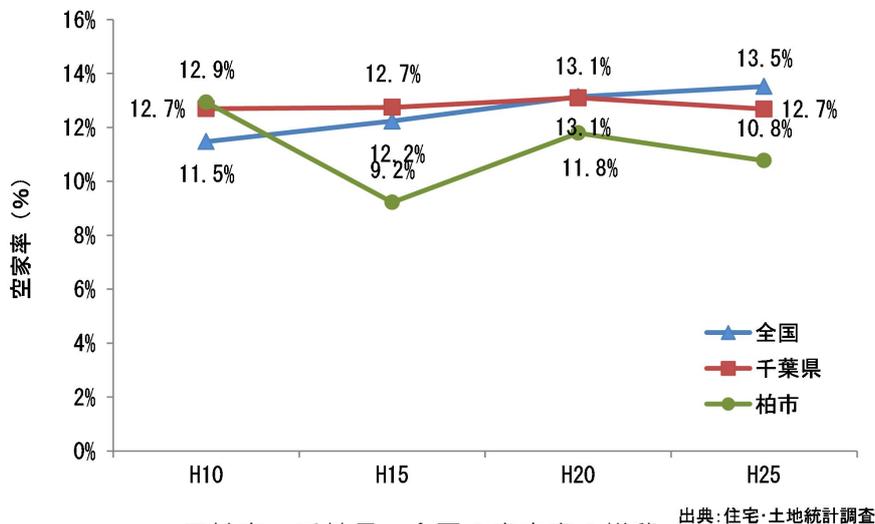
■ 柏市の空家数（H25 住宅・土地統計調査による） (戸)

| 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。



■ 柏市の空家率の推移



■ 柏市、千葉県、全国の空家率の推移

②住宅の腐朽・破損の状況と建築時期

平成 25 年の本市における住宅の腐朽・破損の状況と建築時期によると、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」となっています。

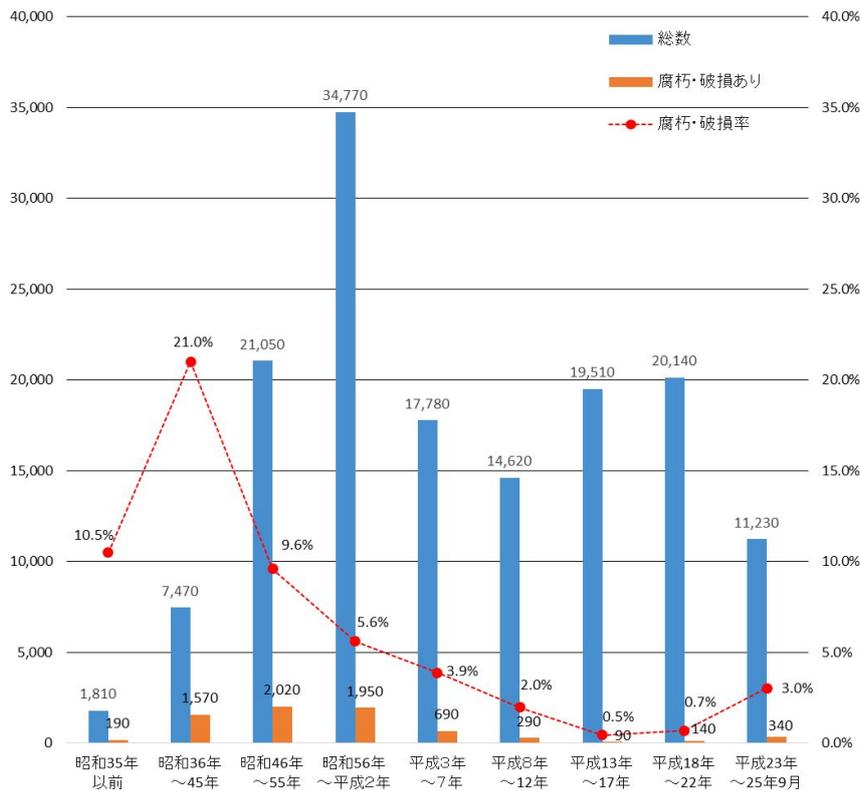
傾向としては、昭和 55 年以前に旧耐震基準により建てられたと思われる住宅が高い割合を示しており、今後、これらの古い住宅が空家等となった場合には、後述する「特定空家等」となる可能性を多く含んでいると考えられます。

■ 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

平成 29 年に、空家等への実態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、平成 29 年 9 月～11 月において、現地調査を実施しました。

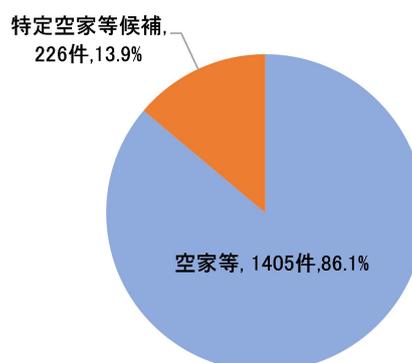
調査は、水道が 1 年以上使用されていない建物を空家等候補として抽出し、当該空家等候補に対して、現地にて空家等かどうかの判定及び建物の老朽化や危険度等についての詳細調査を行いました。

(2) 調査結果

① 空家等件数及び特定空家等（29 ページ参照）候補件数

調査の結果、本市には空家等は 1,631 件あり、そのうち約 14%に相当する 226 件が特定空家等候補となっています。

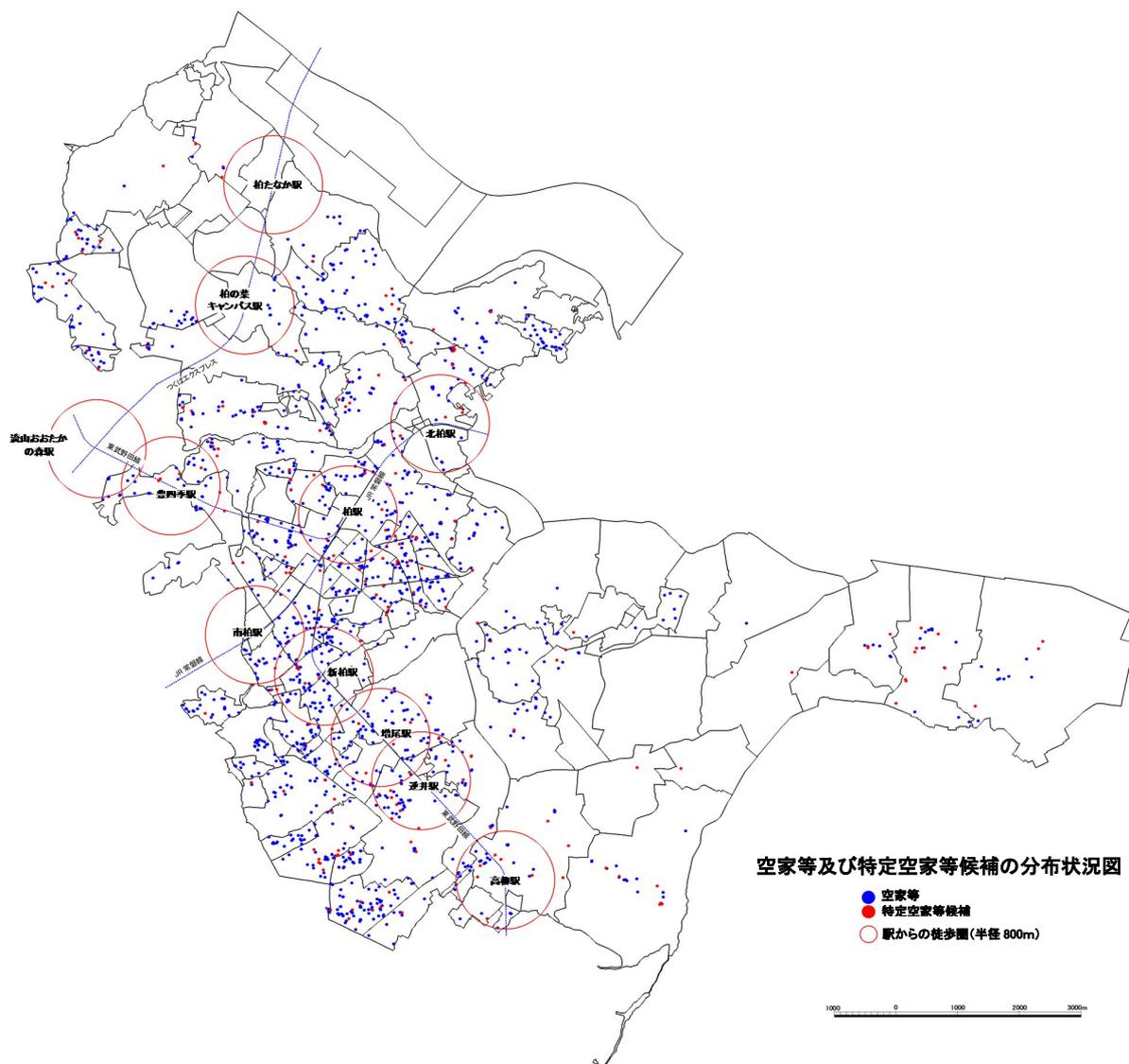
| 空家等の調査結果 | 件数 | 割合 |
|----------|------|--------|
| 空家等 | 1405 | 86.1% |
| 特定空家等候補 | 226 | 13.9% |
| 計 | 1631 | 100.0% |



② 空家等の分布状況

空家等の分布状況によると、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沿線東側の地域、柏駅以南の東武野田線の各駅周辺及び沿線の西側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によると、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。



■ 空家等の分布状況

③ 地域別空家率の状況

空家率を地域別に見ると、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、手賀地域の西隣の風早北部地域、風早南部地域では空家率は低い結果となりました。

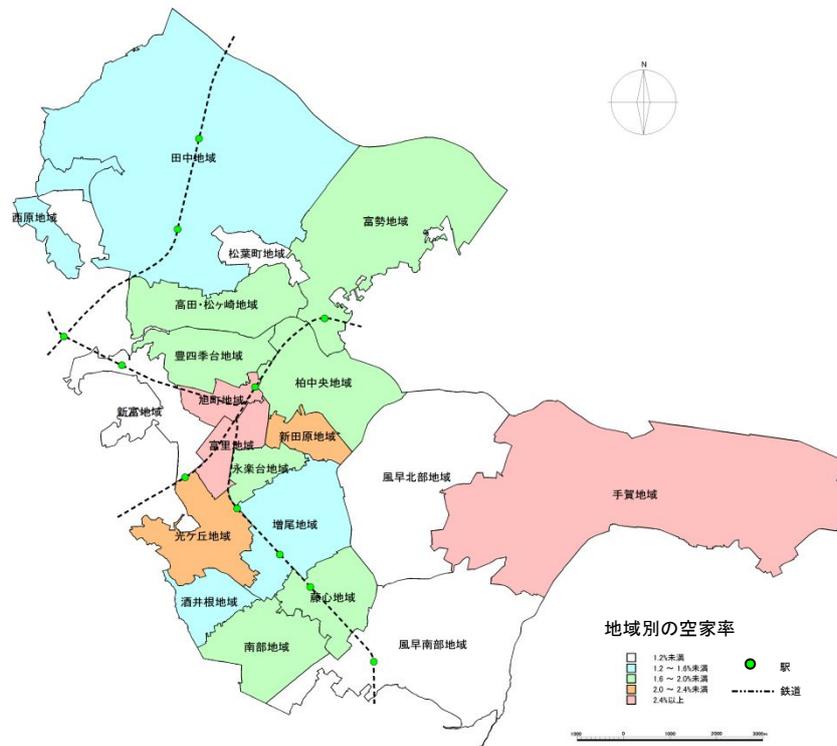
また、新たなまちづくりが進行している市北部の田中地域でも空家率は比較的低くなっています。

■地域別空家率

| 地域 | ① | ② | ③ | ④ | ⑤ | ⑥ |
|----------|-------|---------|----------------|------------------------------|--------------|----------------|
| | 空家等 | 特定空家等候補 | 空家等総数 (①+②) | 空家等総数のうち 独立住宅、 住商併用建築物 | 戸建住宅の 世帯数 | 空家率 ④/(④+⑤) |
| 田中地域 | 108 | 12 | 120 | 109 | 8,755 | 1.2% |
| 西原地域 | 60 | 9 | 69 | 66 | 4,859 | 1.3% |
| 富勢地域 | 91 | 18 | 109 | 99 | 5,558 | 1.8% |
| 松葉町地域 | 15 | 0 | 15 | 14 | 1,342 | 1.0% |
| 高田・松ヶ崎地域 | 71 | 17 | 88 | 82 | 4,435 | 1.8% |
| 豊四季台地域 | 76 | 11 | 87 | 76 | 4,440 | 1.7% |
| 旭町地域 | 41 | 5 | 46 | 37 | 1,528 | 2.4% |
| 新富地域 | 47 | 11 | 58 | 53 | 5,373 | 1.0% |
| 柏中央地域 | 98 | 15 | 113 | 97 | 5,013 | 1.9% |
| 新田原地域 | 67 | 13 | 80 | 74 | 3,561 | 2.0% |
| 永楽台地域 | 60 | 7 | 67 | 61 | 3,346 | 1.8% |
| 富里地域 | 73 | 6 | 79 | 66 | 2,611 | 2.5% |
| 増尾地域 | 79 | 8 | 87 | 83 | 6,272 | 1.3% |
| 光ヶ丘地域 | 160 | 13 | 173 | 164 | 7,798 | 2.1% |
| 酒井根地域 | 41 | 5 | 46 | 44 | 3,088 | 1.4% |
| 藤心地域 | 57 | 12 | 69 | 66 | 4,047 | 1.6% |
| 南部地域 | 128 | 24 | 152 | 147 | 7,676 | 1.9% |
| 風早南部地域 | 48 | 17 | 65 | 60 | 6,220 | 1.0% |
| 風早北部地域 | 58 | 6 | 64 | 59 | 5,629 | 1.0% |
| 手賀地域 | 27 | 17 | 44 | 34 | 1,301 | 2.5% |
| 合計 | 1,405 | 226 | 1,631 | 1,491 | 92,852 | 1.6% |

出典：表中の⑤の「戸建住宅の世帯数」は平成 27 年国勢調査

注) 表中の④は、③から店舗及び集合住宅を除いた値であり、これは⑤と単位を揃えるためである。



■地域別空家率

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、平成29年3月に、アンケート調査を実施しました。

調査は、水道が3年以上使用されていない建物の所有者等約450人を対象に調査票を送付し、221人から回答を得ました。そのうち建物を使用していない、いわゆる“空家等”は107件となっています。

アンケートでは、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

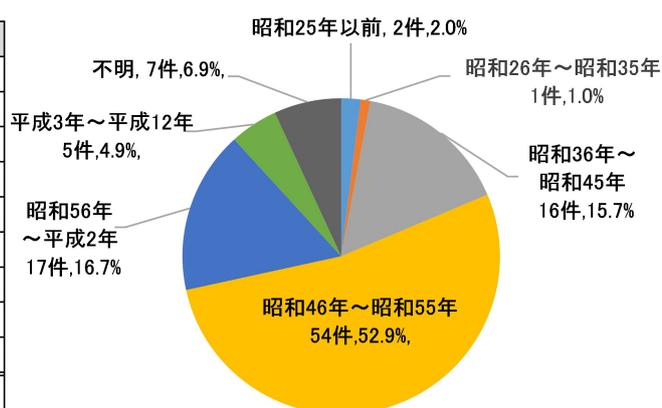
| 項目 | 方法・件数等 |
|-----------------------------|-----------------|
| 調査対象選定方法 | 水道閉栓3年以上の建物の所有者 |
| 調査方法 | アンケート |
| 調査対象件数 | 約450件 |
| 回答件数 | 221件 |
| 住宅として使用していない建物件数 (空家等件数) | 107件 |

(2) 調査結果

① 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約77%（73件）を占めています。

| 空家等の建築時期 | 回答数 | 割合 |
|-------------|-----|--------|
| 昭和25年以前 | 2 | 2.0% |
| 昭和26年～昭和35年 | 1 | 1.0% |
| 昭和36年～昭和45年 | 16 | 15.7% |
| 昭和46年～昭和55年 | 54 | 52.9% |
| 昭和56年～平成2年 | 17 | 16.7% |
| 平成3年～平成12年 | 5 | 4.9% |
| 平成13年～平成22年 | 0 | 0.0% |
| 平成23年以降 | 0 | 0.0% |
| 不明 | 7 | 6.9% |
| 計 | 102 | 100.0% |



| 空家等の建築時期 | 回答数 | 割合 |
|----------|-----|-------|
| 平成55年以前 | 73 | 76.8% |
| 平成56年以降 | 22 | 23.2% |

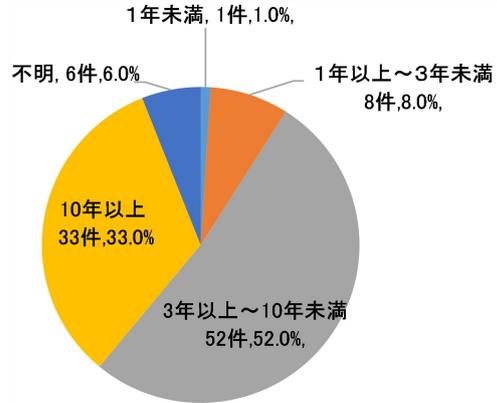


※) 不明を除く

② 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52%を占め、次いで10年以上の33%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。

| 空家等になった時期 | 回答数 | 割合 |
|------------|-----|--------|
| 1年未満 | 1 | 1.0% |
| 1年以上～3年未満 | 8 | 8.0% |
| 3年以上～10年未満 | 52 | 52.0% |
| 10年以上 | 33 | 33.0% |
| 不明 | 6 | 6.0% |
| 計 | 100 | 100.0% |



注) 調査は平成 29 年 3 月に実施し、調査単位は年である。

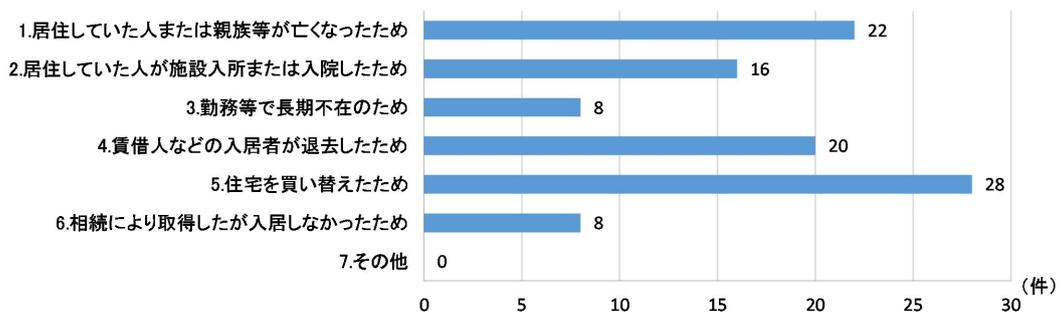
そのため、平成 26 年 1 月～3 月に空家等となった建物は 3 年未満として集計し、同様に、平成 19 年 1 月～3 月に空家等となった建物は 10 年未満として集計した。

③ 空家等になったきっかけ

空家等になったきっかけは、「住宅を買い替えたため」が 28 件と最も多く、次いで「居住していた人または親族等が亡くなったため」が 22 件、「賃借人などの入居者が退去したため」の 20 件の順となっています。

| 空家等になったきっかけ(複数回答) | 回答数 |
|-------------------------|-----|
| 1.居住していた人または親族等が亡くなったため | 22 |
| 2.居住していた人が施設入所または入院したため | 16 |
| 3.勤務等で長期不在のため | 8 |
| 4.賃借人などの入居者が退去したため | 20 |
| 5.住宅を買い替えたため | 28 |
| 6.相続により取得したが入居しなかったため | 8 |
| 7.その他 | 0 |

空家等になったきっかけ(複数回答)



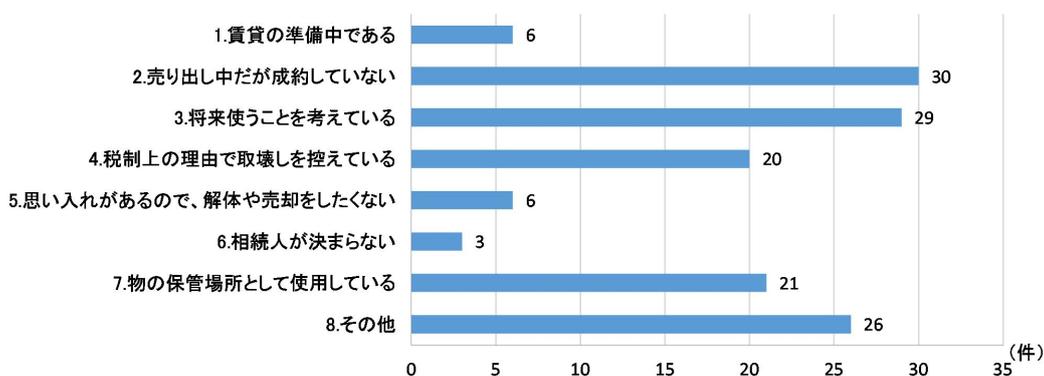
④ 空家等のままになっている理由

空家等のままになっている理由は、「売り出し中だが成約していない」が30件、「将来使うことを考えている」が29件と多くなっています。

また、「物の保管場所として使用している」や、「税制上の理由で取壊しを控えている」も一定数いる結果となりました。

| 空家等のままになっている理由(複数回答) | 回答数 |
|-------------------------|-----|
| 1.賃貸の準備中である | 6 |
| 2.売り出し中だが成約していない | 30 |
| 3.将来使うことを考えている | 29 |
| 4.税制上の理由で取壊しを控えている | 20 |
| 5.思い入れがあるので、解体や売却をしたくない | 6 |
| 6.相続人が決まらない | 3 |
| 7.物の保管場所として使用している | 21 |
| 8.その他 | 26 |

空家等のままになっている理由(複数回答)

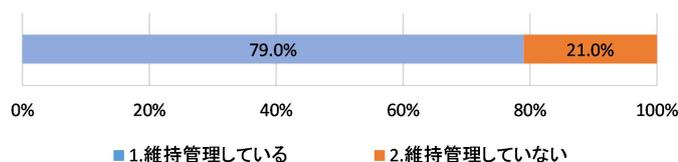


⑤ 空家等の維持管理の状態について

空家等の維持管理をしていないと回答した方は、全体の21%となっています。

| 空家等の維持管理状況について | 回答数 | 割合 |
|----------------|-----|--------|
| 1.維持管理している | 79 | 79.0% |
| 2.維持管理していない | 21 | 21.0% |
| 計 | 100 | 100.0% |

空家等の維持管理状況について

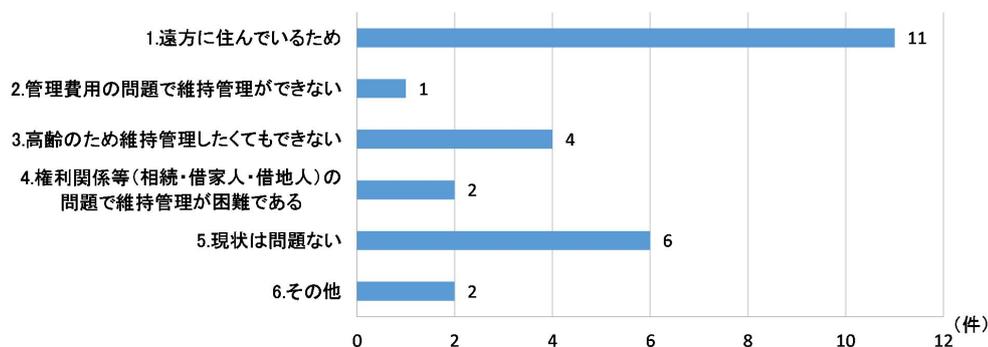


⑥ 空家等の維持管理をしていない理由

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11件と最も多く、次いで「現状は問題ない」（6件）、「高齢のため維持管理したくてもできない」（4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 |
|-----------------------------------|-----|
| 1.遠方に住んでいるため | 11 |
| 2.管理費用の問題で維持管理ができない | 1 |
| 3.高齢のため維持管理したくてもできない | 4 |
| 4.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 | 2 |
| 5.現状は問題ない | 6 |
| 6.その他 | 2 |

空家等の維持管理をしていない理由(複数回答)

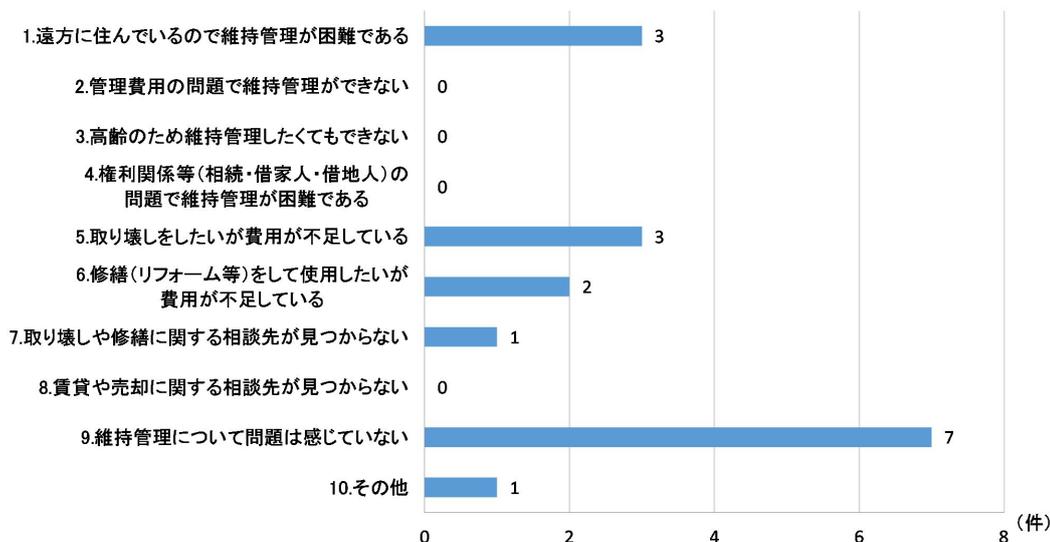


⑦ 空家等の維持管理で困っていること

空家等の維持管理で困っていることは、「維持管理について問題は感じていない」が7件と最も多く、次いで「遠方に住んでいるため維持管理が困難である」及び「取り壊しをしたいが費用が不足している」が共に3件となっています。

| 空家等の維持で困っていること(複数回答) | 回答数 |
|-----------------------------------|-----|
| 1.遠方に住んでいるので維持管理が困難である | 3 |
| 2.管理費用の問題で維持管理ができない | 0 |
| 3.高齢のため維持管理したくてもできない | 0 |
| 4.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 | 0 |
| 5.取り壊しをしたいが費用が不足している | 3 |
| 6.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 | 2 |
| 7.取り壊しや修繕に関する相談先が見つからない | 1 |
| 8.賃貸や売却に関する相談先が見つからない | 0 |
| 9.維持管理について問題は感じていない | 7 |
| 10.その他 | 1 |

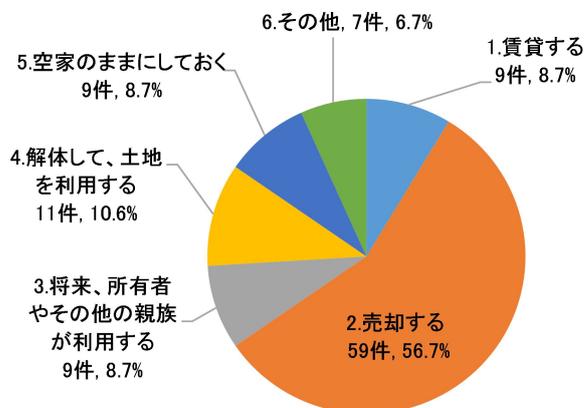
空家等の維持で困っていること(複数回答)



⑧ 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」が最も多く、全体の約57%を占めています。他の回答を見ても概ね活用を予定していますが、活用せず「空家のままとしておく」との回答も9件(約9%)ある結果となりました。

| 今後5年間で空家等の活用予定 | 回答数 | 割合 |
|----------------------|-----|--------|
| 1.賃貸する | 9 | 8.7% |
| 2.売却する | 59 | 56.7% |
| 3.将来、所有者やその他の親族が利用する | 9 | 8.7% |
| 4.解体して、土地を利用する | 11 | 10.6% |
| 5.空家のままとしておく | 9 | 8.7% |
| 6.その他 | 7 | 6.7% |
| 計 | 104 | 100.0% |

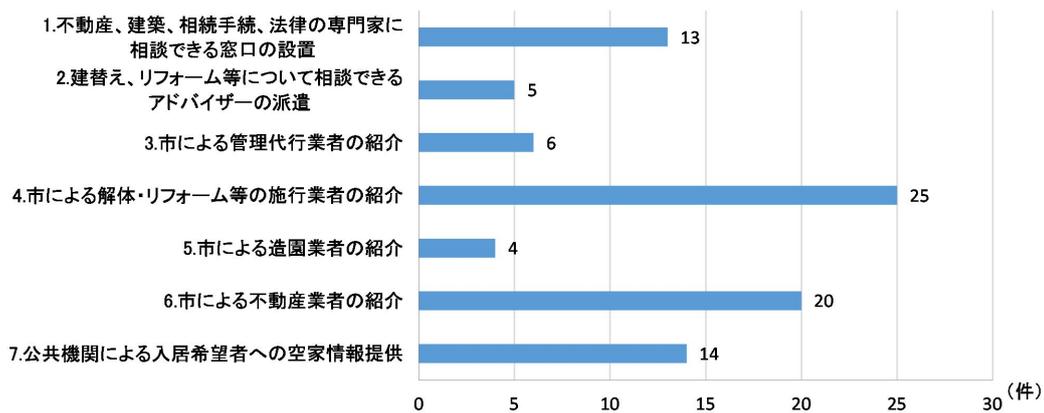


⑨ 市に期待する支援、要望等

空家等に関し、市に期待する支援、要望については、流通や活用に関する専門業者の紹介が特に多くなっています。また、公共機関によるマッチングの整備や専門家による相談窓口の開設も一定数いる結果となりました。

| 市に期待する支援、要望(複数回答) | 回答数 |
|---------------------------------|-----|
| 1.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 | 13 |
| 2.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 | 5 |
| 3.市による管理代行業者の紹介 | 6 |
| 4.市による解体・リフォーム等の施行業者の紹介 | 25 |
| 5.市による造園業者の紹介 | 4 |
| 6.市による不動産業者の紹介 | 20 |
| 7.公共機関による入居希望者への空家情報提供 | 14 |

市に期待する支援、要望(複数回答)



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

本市では、人口は増加傾向を示しており、今後とも急激な人口減少は見込まれていませんが、既存住宅の老朽化や、少子化や未婚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。

一度空家とな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状況把握に努めるとともに、空家等になる前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。

(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、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 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**

これまで見てきたように、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、空家等は増加が予想されることから、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の整合を図りつつ、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、「行きたい 住みたい・選ばれ続けるまち・柏市」の実現に向けて、魅力ある住環境を創ることとします。

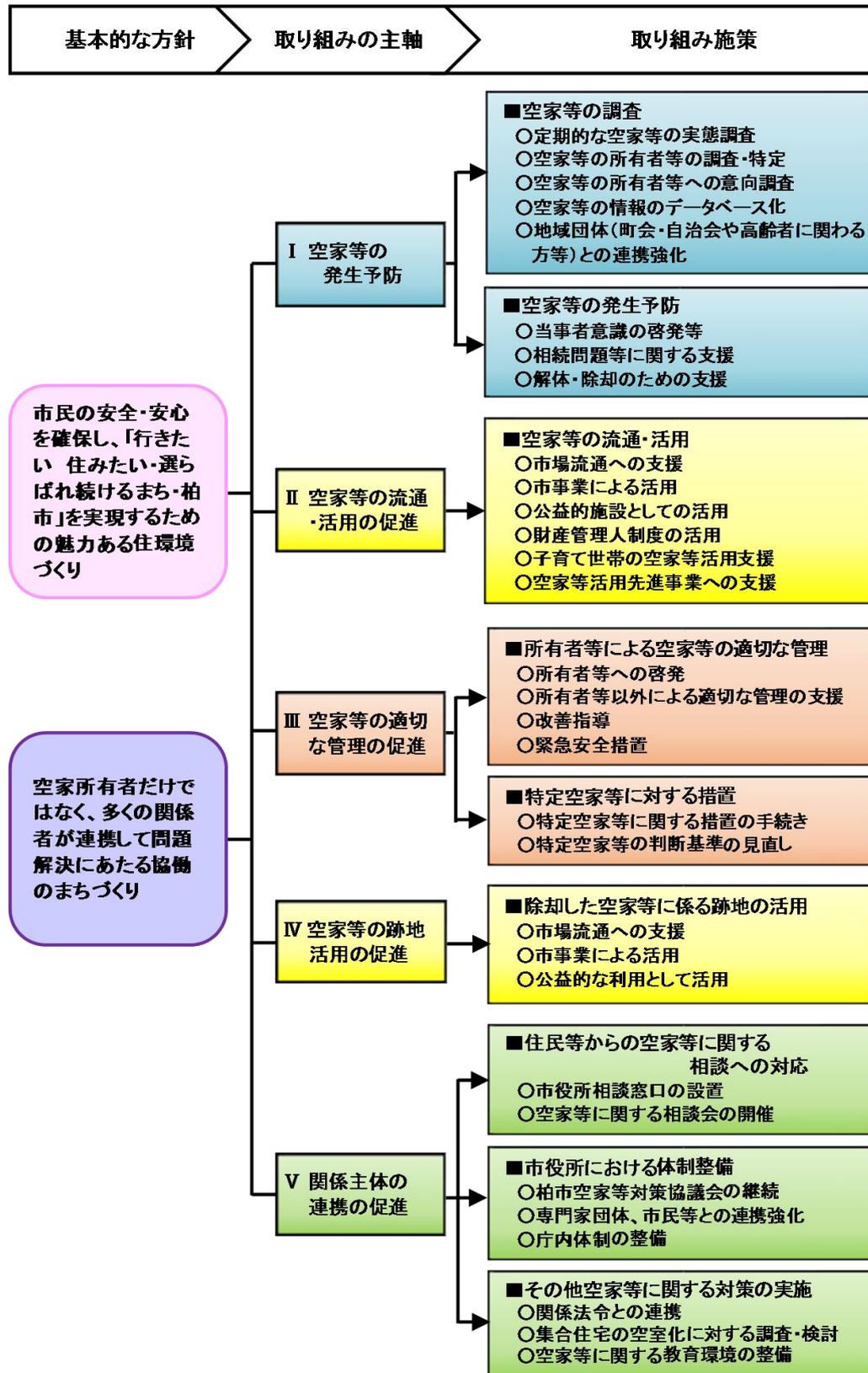
基本的な方針2：**協働のまちづくり**

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

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

空家等の所在やその状態を把握するため、平成29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。

今後は、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、あらゆる調査をつく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。

(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。

今後は、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把握しています。

このことから、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）と行政との連携を図る仕組みを検討します。

■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。

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、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) 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、相続に関するノウハウ等の情報や、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。

(3) 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、「空き家等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。

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。

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月からの開始を目指している。
- 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

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から、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、不動産関連団体との連携し、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、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】（平成29年3月）」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、空家等を公共施設として活用する可能性を検討します。

(3) 公益的施設としての活用

民間事業者が、空家等をコミュニティスペースや高齢者・子育て世帯向けの施設等に再生して有効活用することは、地域の活性化や地域コミュニティの向上等に資することとなります。

一方、用途変更による空家等の再生には、法律上の問題、改修費用の問題等があり、それが活用の妨げとなる場合もあります。

そのため、地域団体等が空家等を公益的施設としての活用の紹介案内や改修する場合の支援制度の創設を検討するとともに、新たな用途に転用する際のハードルとなっている法律上の問題については、国の動向を注視しつつ、必要な施策を検討します。

また、国による空家対策の一環として施行されている「新たな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活用することを検討します。

(※3) 「新たな住宅セーフティネット制度」とは

- ・ 2017年10月25日に施行された制度である。
- ・ 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。

(4) 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。

(5) 子育て世帯の空家等活用支援

子育て世帯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支援策を検討します。

(6) 空家等活用先進事業への支援

本市の空家等対応の先例となるような取り組みを行うモデル事業への支援策を検討します。

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。

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（柏市シルバークンセンター）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、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、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。

(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、現地での影響確認に基づき、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費用を徴収する制度を検討します。

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」（次ページ参照）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。

(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指針」を、本市の環境や実情に沿った判断基準への見直しを行います。

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、助言又は指導といった行政指導から不利益処分である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。

⑨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。

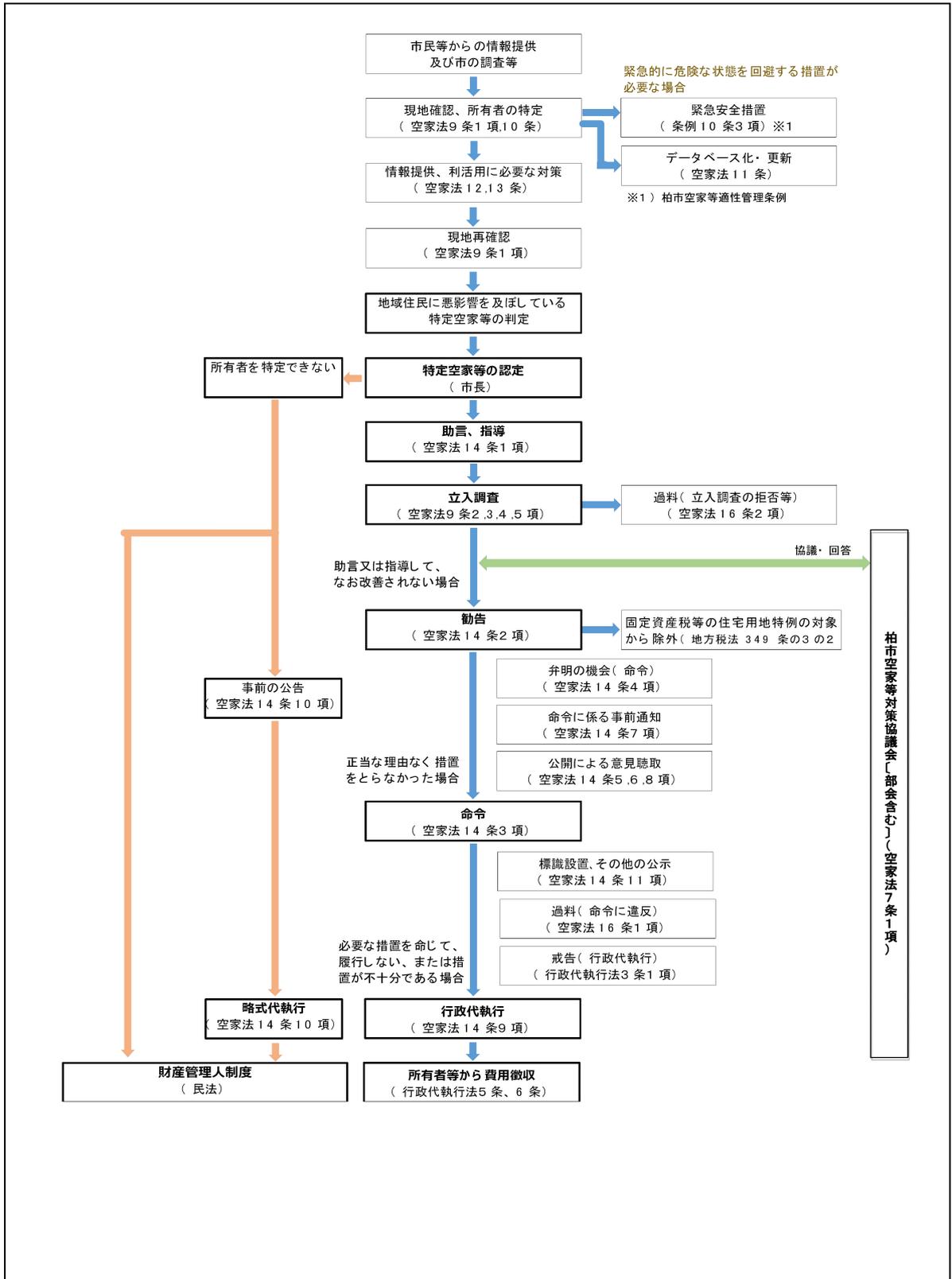
■特定空家等のイメージ

イメージ図
(作成中)

■「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指針（案）」を反映して、「柏市特定空家判断基準」を見直します。

■「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。

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、事業者による周辺一帯のミニ開発など、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、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）公益的な利用として活用

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。

今後とも、この制度を推進し、うるおいのある地域コミュニティの形成を図るため、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事項

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あるため、法律や不動産、建築、金融、福祉等の各専門家（団体）と連携した相談・紹介体制の構築を検討します。

③ 電話による相談への対応

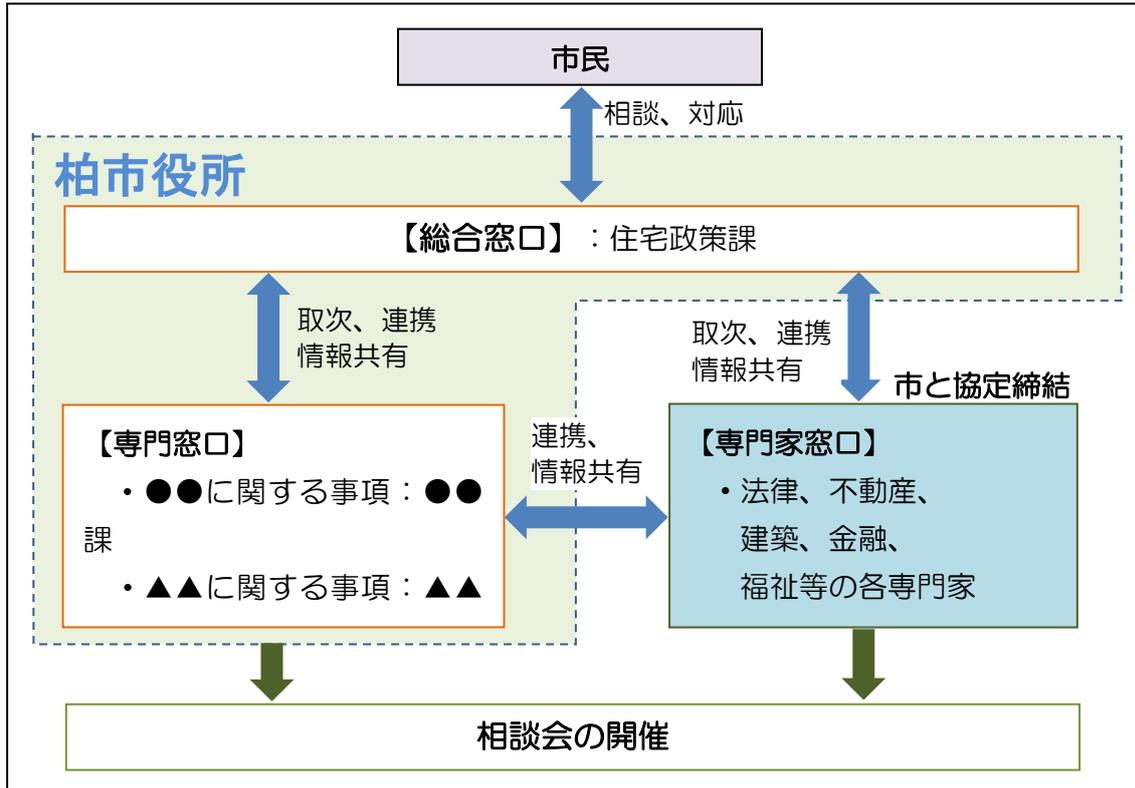
空家等に関する問題は多岐にわたるため、問題解消のためには複数の部署や専門家との連携が必要な場合があり、この場合、問題解消までには複数回窓口に行く必要があることも考えられ、歩行が困難な高齢者にとっては非常に難しい問題です。

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、電話による相談への対応を検討します。

(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、専門家等の協力を得て、空家等に関する様々な相談に応じます。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。



■相談体制（イメージ）

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

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」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。

(3) 庁内体制の整備

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。

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に、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) | 火災予防に危険であると認められる物件又は消防活動に支障となると認められ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、汚損すること、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、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に、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、近隣住民の生命・身体に危険を及ぼす倒壊空家等の除去 |

(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。

そのため、学校において、住宅について学ぶ機会を作ることを検討します。

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、推進します。

1. 指標の設定

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、計画期間が3年間であることを踏まえ、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、主に庁内体制の整備及び関係主体との連携について設定します。

2. 計画目標

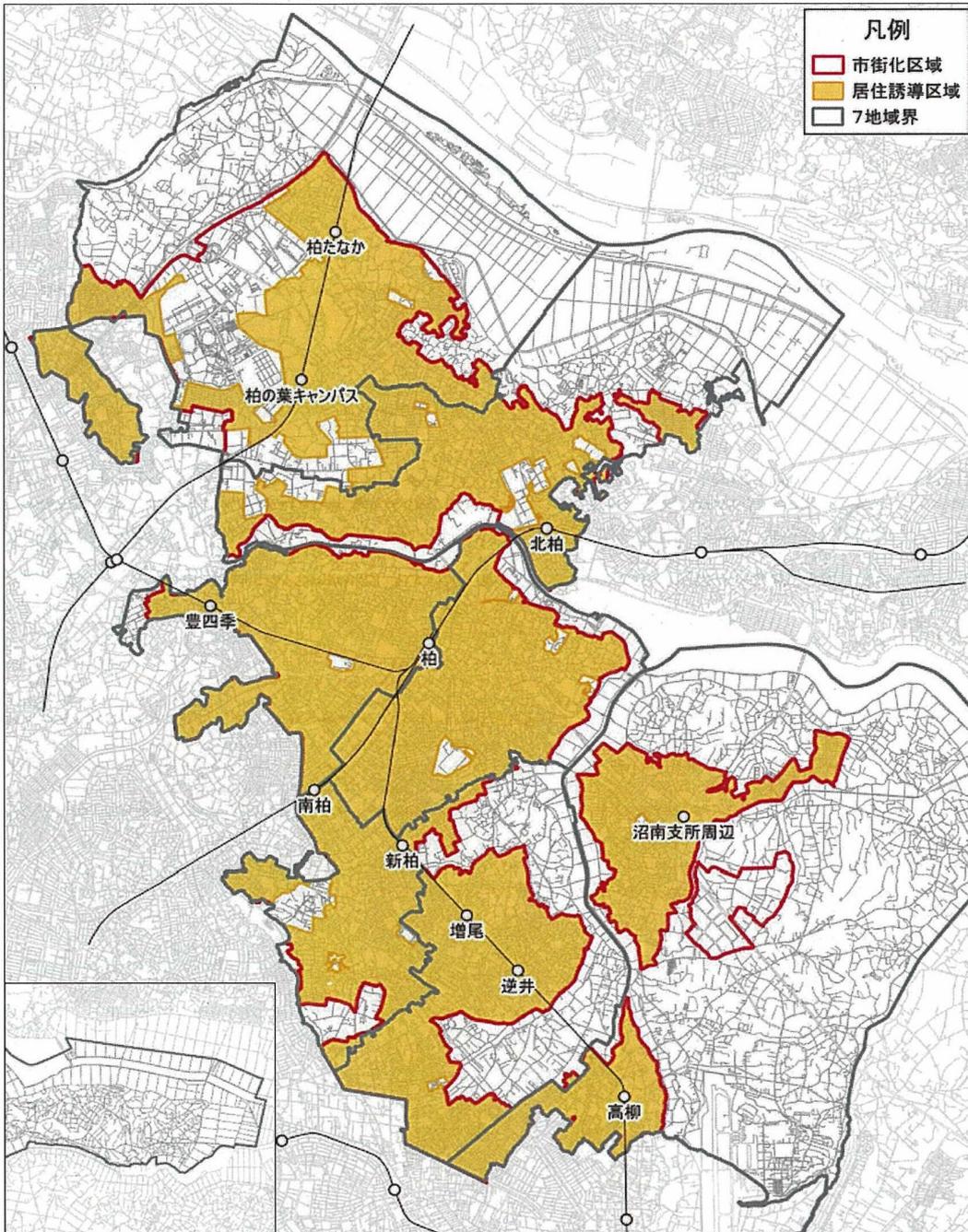
上記で掲げた指標について、計画最終年度における目標を設定します。

■計画目標

| 指標名 | 指標の説明 | 現況 | 計画目標 |
|---------------|---|------------------------|------------------------------------|
| | | 平成 29 年度末 | 平成 32 年度末 |
| 相談窓口の整備 | 相談窓口の整備状況 | 庁内のみの体制 | 専門家等と連携した相談窓口の開設・運用 |
| 庁内体制の整備 | 多岐にわたる空家等の問題を解決するための庁内体制の整備状況 | 庁内のみの体制 | 専門家等と連携した庁内体制の整備・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・自治会にて、連携による情報提供・共有の仕組みの整備・運用 |
| 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 |
| 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 |

【参考資料】

■ 居住誘導区域（全体図）



■ 都市機能誘導区域（全体図）

