

部外秘



令和 6 年度の空家等対策施策の進捗報告

令和 7 年 2 月 1 8 日
令和 6 年度第 1 回柏市空家等対策協議会
事務局作成資料 1



0



目次

1. 柏市の空家の状況について
2. 空家に関する指導等
3. 勧告を実施した特定空家等のその後の経過について
4. 令和 6 年度空家等対策協議会部会の開催について
5. 空家等対策計画に関して



1



目次

1. 柏市の空家の状況について
2. 空家に関する指導等
3. 勧告を実施した特定空家等のその後の経過について
4. 令和6年度空家等対策協議会部会の開催について
5. 空家等対策計画に関して



2

1. 柏市の空家の状況について（令和4年度柏市空家等実態調査結果より）



- 令和4年に市内空家の実態調査を実施。現地調査により1739件の空家を確認した。
- 平成29年調査との比較で件数で108件の増加。

■空家等、特定空家等候補数の比較表

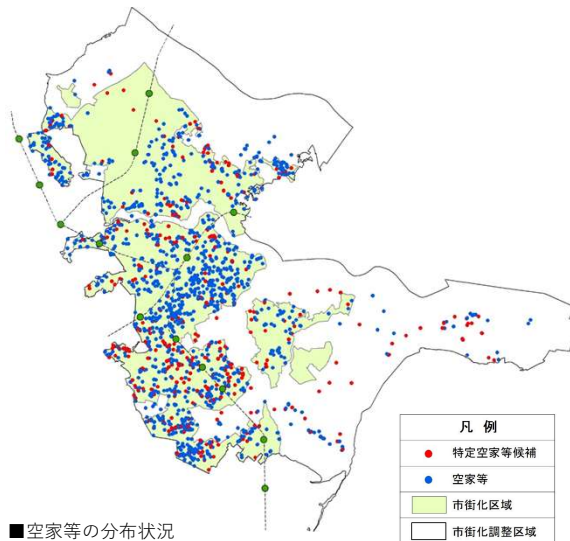
	空家等総数	空家等	特定空家等候補
平成29年度	1,631件	1,405件 (86.1%)	226件 (13.9%)
令和4年度	1,739件	1,367件 (78.6%)	372件 (21.4%)
増 減	+108件 (+6.6%)	-38件 (-2.7%)	+146件 (+64.6%)

※現地調査（外観調査）により，市で確認した空き家の件数。上表では前回調査との件数の比較表となっています。



3

1. 柏市の空家の状況について（令和4年度柏市空家等実態調査結果より）



- 比較的空家が多く分布する地域は、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、柏駅以南の東武アーバンパークラインの各駅周辺及び線路西側の地域。
- 市街化区域に多く分布しているが、市街化調整区域にも一定数の空家が分布。

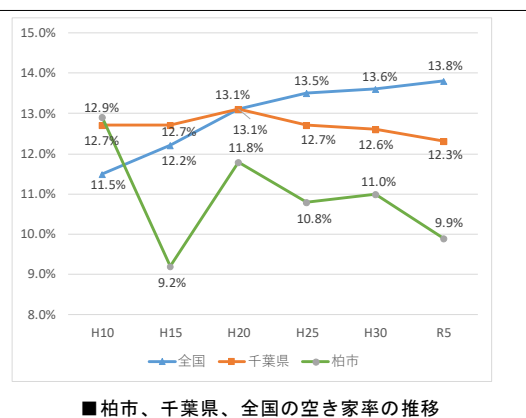
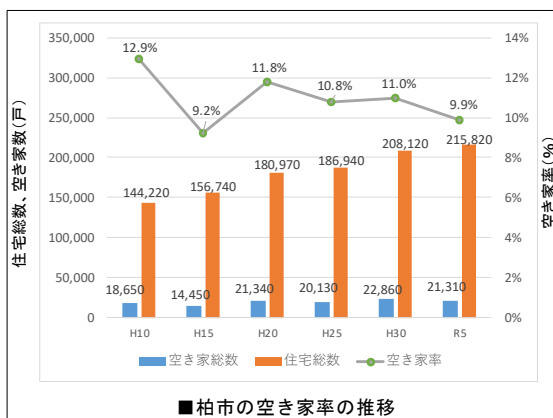


4

1. 柏市の空家の状況について（住宅・土地統計調査結果より）



- 柏市の空き家率の推移としては、おおむね横ばい傾向となっている。
- 全国、千葉県の平均と比較すると柏市の空き家率は低くなっている。



5

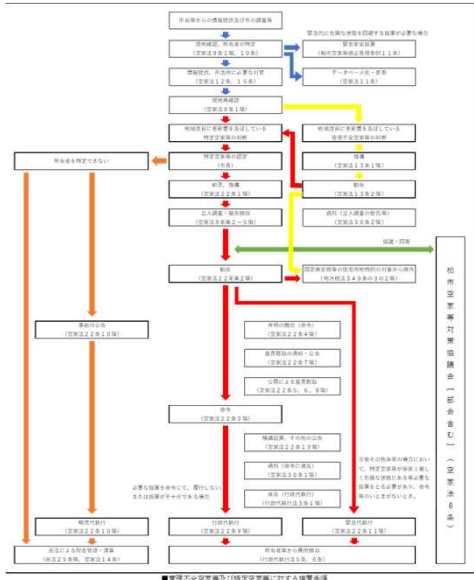


目次

- 1. 柏市の空家の状況について
- 2. 空家に関する指導等
- 3. 勧告を実施した特定空家等のその後の経過について
- 4. 令和6年度空家等対策協議会部会の開催について
- 5. 空家等対策計画に関して



2. 空家に関する指導等



- 管理不全空家等及び特定空家等に対する助言・指導・勧告等の流れは左図のとおり。
- 特定空家等に対する勧告の実施前に、柏市空家等対策協議会（部会）に諮り、個別の案件に対して現地調査を実施した上で意見を得て勧告を実施している。
- 平成29年4月に空家法に基づく行政代執行を1件実施している。（南柏）



2. 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6年度	令和5年度
現地調査	300件	406件
お知らせ文	149件	183件
助言文	25件	22件
指導文	15件	22件
勧告	0件	2件
緊急安全措置	6件	15件

※令和6年度は12月末までの集計

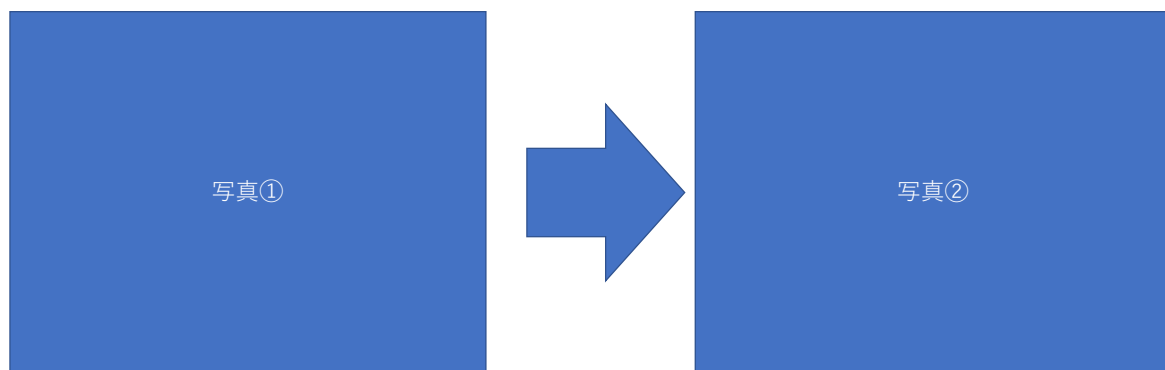


8

2. 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。



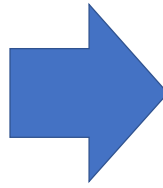
9

2. 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。



10

10



目次

1. 柏市の空家の状況について
2. 空家に関する指導等
3. 勧告を実施した特定空家等のその後の経過について
4. 令和6年度空家等対策協議会部会の開催について
5. 空家等対策計画に関して



11

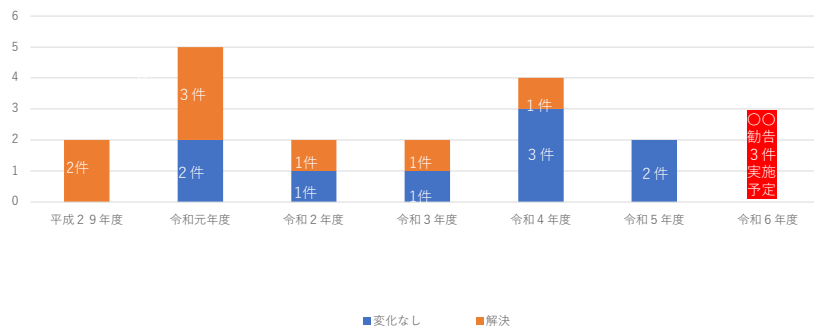
11

3. 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6年度までの7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



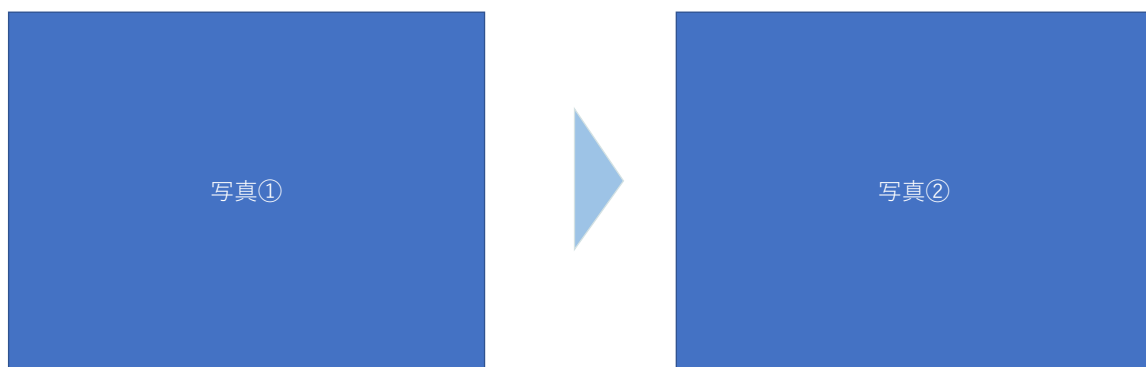
12

12

3. 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）



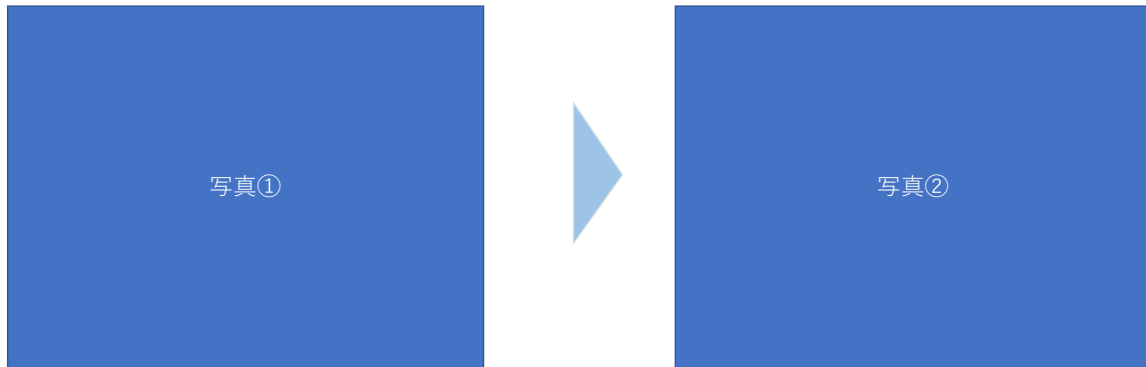
13

13

3. 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）



14

14



目次

1. 柏市の空家の状況について
2. 空家に関する指導等
3. 勧告を実施した特定空家等のその後の経過について
4. 令和 6 年度空家等対策協議会部会の開催について
5. 空家等対策計画に関して



15

15

4. 令和6年度空家等対策協議会部会の開催について



■部会とは

- ・現在市が行っている空家等に対する指導において、特定空家に対する強い指導（勧告）以上の行為を行う空家等を含めた空家の対応策について、協議・判定の助言等を頂くことを目的としている。
- ・現地調査を行い、空家判定表を用いて勧告相当であるか専門家にご判断いただき市職員にて勧告措置を実施。



16

16

4. 令和6年度空家等対策協議会部会の開催について



■令和6年度空家等対策協議会部会

日程: 令和6年 10月29日(火)

委員: 5名(各専門家)

現地調査: 3箇所

- 議案: ●特定空屋等に対する勧告措置について
 ⇒(結果)空家3件について勧告相当であると判断
 ●特定空家等勧告案件の基準判定表改定について
 ⇒(結果)改定した判定表に基づき手続きを進める

写真①



17

17

4. 令和6年度空家等対策協議会部会の開催について



■ 勧告に向けた手続きの状況

- 勧告相当と判断された空家3件の所有者等に対し勧告を予告する指導文を送付 (R6.12)
- 上記指導文の改善の期限を経過しても改善が見られない場合は、勧告を実施 (R7. 2月末頃予定)
- 固定資産税の課税課に対し勧告情報を共有



18

18



目次

1. 柏市の空家の状況について
2. 空家に関する指導等
3. 勧告を実施した特定空家等のその後の経過について
4. 令和6年度空家等対策協議会部会の開催について
5. 空家等対策計画に関して



19

19

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6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6年度の空家相談員制度の活用件数： 2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	管理不全空家等の判断基準の整備に合わせて整理	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6年度は なし 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6年度の財産清算人申立件数： 3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6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	おうち活用事業補助金 交付決定 1件 カシニワおうち情報バンク 1件増	整備済み制度の運用、利用件数の増加



20

20

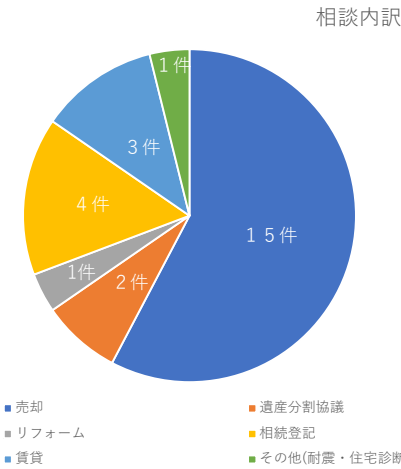
5. 空家等対策計画に関して



■相談窓口の整備：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16件
- ・令和6年度は現時点で2件の制度利用有

※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16件を超えています



21

21

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



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①

（撤去前）

（撤去後）

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

写真②

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

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



22

22

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**

■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6年度においては**3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

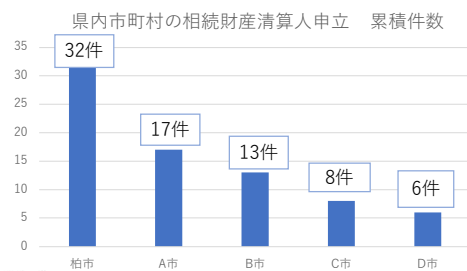


写真①



写真②

両家屋共に、スズメバチの巣ができ緊急安全措置を実施



23

23

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。
今年度は1件実施。

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。



24

24

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

おうち活用事業補助金 交付決定 1件

・様々な世代の方に、空き家を活用した交流の場を提供する施設を整備し、子育て支援活動、地域交流支援活動を行うための改修を行う費用に対する補助

- ・対象物件所在地 藤心
- ・交付決定額 2,873,000円
- ・現在改修工事中

カシワおうち情報バンク

豊四季の物件を新規登録 1件増

A-4（柏市豊四季）



25

25



ご清聴ありがとうございました

