

<参考資料>

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
2. 柏市空家等適正管理条例
3. 柏市空家等適正管理条例施行規則
4. 柏市空家等対策協議会 運営要領
5. 柏市空家等対策協議会 委員名簿
6. 令和4年度 柏市空家等実態調査

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第百二十七号)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、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する。

(定義)

第二条 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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置(第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による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、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、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとら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とることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって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、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により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その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同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその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（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行）

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2. 柏市空家等適正管理条例

柏市空家等適正管理条例

平成23年6月27日

条例第27号

改正 平成28年3月23日条例第13号

〔題名改正〕

平成28年9月28日条例第41号

令和2年10月1日条例第38号

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適正な管理についてその所有者等の責務及び市民等の役割を明らかにするとともに、適正な管理が行われていない空家等に対する措置について必要な事項を定めることにより、空家等を適正に管理し、もって生活環境の保全を図ることを目的とする。

(平28条例13・一部改正)

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 本市の区域内に所在する建築物（長屋にあっては、その住戸）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。
- (2) 特定空家等 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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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その他周辺的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にあると認められる空家等をいう。
- (3) 所有者等 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第3条に規定する所有者等をいう。
- (4) 市民等 本市の区域内に居住し、勤務し、通学し、又は滞在する者をいう。

(平28条例13・令2条例38・一部改正)

(民事による解決との関係)

第3条 この条例の規定は、空家等の所有者等と隣人その他当該空家等が適正に管理されていないことにより被害を受けるおそれがある者との間で、民事による解決を図ることを妨げるものではない。

(平28条例13・一部改正)

(所有者等の責務)

第4条 空家等の所有者等は、当該空家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないように自

らの責任において適正な管理をしなければならない。

(平28条例13・一部改正)

(本市の責務)

第5条 本市は、この条例の目的を達成するため、空家等の適正な管理の促進を図るために必要な施策を実施するものとする。

(平28条例13・全改)

(市民等の役割)

第6条 市民等は、前条の規定による施策の実施に協力するよう努めるものとする。

2 市民等は、空家等が特定空家等であると疑うに足りる事実があるときは、規則で定めるところにより、本市にその情報を提供するよう努めるものとする。

(平28条例13・全改)

(相互の協力)

第7条 本市、空家等の所有者等及び市民等は、この条例の目的を達成するため、相互にその果たす役割を理解し、協力するものとする。

(平28条例13・全改)

(空家等対策計画)

第8条 市長は、法第6条第1項の規定により、空家等対策計画を定めるものとする。

(平28条例41・追加)

(協議会)

第9条 法第7条第1項の規定により、柏市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項について調査審議するものとする。

3 協議会は委員13人以内をもって組織し、市長を除く委員は法第7条第2項に規定する者のうちから市長が委嘱する。

4 委員の任期は2年とし、補欠委員の任期は前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

5 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

6 前各項に定めるもののほか、協議会の組織に関し必要な事項は、規則で定める。

(平28条例41・追加)

(部会)

第10条 協議会は、前条第2項に規定する事項のうち特定の事項を分掌させるため、その指名する委員5人以内をもって構成する部会を置くことができる。

2 協議会は、その定めるところにより、部会の議決をもって協議会の議決とすることができる。

3 前2項に定めるもののほか、部会の組織に関し必要な事項は、規則で定める。

(平28条例41・追加)

(準用)

第10条の2 法第9条の規定は、空家等（法第2条第1項に規定する空家等を除く。）について準用する。

2 法第14条第1項から第8項まで及び第11項から第13項までの規定は、特定空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等を除く。）について準用する。この場合において、法第14条第13項中「行政手続法（平成5年法律第88号）」とあるのは、「柏市行政手続条例（平成8年柏市条例第1号）」と読み替えるものとする。

（令2条例38・追加）

（緊急安全措置）

第11条 市長は、特定空家等の倒壊等による人の生命、身体又は財産に対する著しい危害が現に急迫していると認められるときに限り、当該危害を回避するために必要な最小限度の措置を講じることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該特定空家等の所有者等から徴収することができる。

（平28条例13・全改、平28条例41・旧第8条繰下、令2条例38・一部改正）

（警察署長に対する要請）

第12条 市長は、緊急の必要があると認めるときは、本市の区域を管轄する警察署の長に対し、必要な措置を講じよう要請することができる。

（平28条例13・旧第10条繰上、平28条例41・旧第9条繰下）

（支援）

第13条 市長は、空家等の所有者等に対し、当該空家等が特定空家等にならないための必要な支援をすることができる。

（平28条例13・旧第11条繰上・一部改正、平28条例41・旧第10条繰下）

（委任）

第14条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

（平28条例13・旧第12条繰上、平28条例41・旧第11条繰下）

附 則

（施行期日）

1 この条例は、平成23年9月1日から施行する。

（見直し）

2 市長は、平成33年3月31日までの間に、この条例の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な見直しを行うものとする。

（平28条例13・一部改正）

附 則（平成28年条例第13号）

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（平成28年条例第41号）

（施行期日）

1 この条例は、平成28年10月1日から施行する。ただし、次項の規定は、公布の日から施行する。

(準備行為)

2 改正後の第9条第3項の規定による委員の委嘱に関し必要な行為は、この条例の施行の日前においても、同項の規定の例によりすることができる。

(部会の調査審議の特例)

3 部会は、この条例の施行の日から空家等対策計画を作成する日までの間、改正後の第10条の規定により空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第3項の規定による命令に係る事項の調査審議をすることができる。

附 則（令和2年条例第38号）

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例による改正後の柏市空家等適正管理条例第11条第2項の規定は、この条例の施行の日以後に講じた措置について適用する。

3. 柏市空家等適正管理条例施行規則

柏市空家等適正管理条例施行規則

平成23年6月30日

規則第55号

改正 平成28年3月23日規則第21号

〔題名改正〕

平成28年9月28日規則第85号

令和2年10月1日規則第79号

(趣旨)

第1条 この規則は、柏市空家等適正管理条例（平成23年柏市条例第27号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(平28規則21・一部改正)

(情報提供)

第2条 条例第6条第2項の規定による情報提供は、空家等情報提供書を市長に提出する方法によるほか、口頭その他適宜の方法により行うことができるものとする。

(平28規則21・全改)

(会長及び副会長)

第3条 条例第9条第1項に規定する柏市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）に会長及び副会長各1人を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(平28規則85・追加)

(部会長及び副部会長)

第4条 条例第10条第1項に規定する部会（以下「部会」という。）に部会長及び副部会長各1人を置き、部会に属する委員の互選により定める。

2 部会長は、部会の会務を総理し、部会を代表する。

3 副部会長は、部会長を補佐し、部会長に事故があるとき又は部会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(平28規則85・追加)

(緊急安全措置)

第5条 市長は、条例第11条第1項の規定による措置を講じたときは、応急措置実施通知書によりその旨を当該措置に係る特定空家等の所有者等に通知するものとする。ただし、過失がなく、当該所有者等を確認することができないときは、この限りでない。

(平28規則21・全改、平28規則85・旧第3条繰下・一部改正、令2規則79・一部改正)

(支援)

第6条 条例第13条に規定する必要な支援は、次に掲げるものとする。

- (1) 空家等の適正な管理を行うための器具の貸出し
- (2) 空家等の適正な管理を行うための情報の提供
- (3) その他市長が認める必要な支援

(平28規則21・旧第5条繰上・一部改正、平28規則85・旧第4条繰下・一部改正)

(補則)

第7条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

(平28規則21・旧第6条繰上、平28規則85・旧第5条繰下)

附 則

この規則は、平成23年9月1日から施行する。

附 則 (平成28年規則第21号)

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

附 則 (平成28年規則第85号)

この規則は、平成28年10月1日から施行する。

附 則 (令和2年規則第79号)

この規則は、公布の日から施行する。

4. 柏市空家等対策協議会 運営要領

柏市空家等対策協議会運営要領

平成28年12月16日
改正 令和 2年 6月 5日

(趣旨)

第1条 この要領は、柏市空家等適正管理条例施行規則（平成28年柏市規則第85号）第7条の規定により、柏市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営等に関し必要な事項を定めるものとする。

(会議の開催)

第2条 会長は、協議会の会議(以下「会議という」)を招集するときは、開催日時、開催場所及び議案を委員に通知するものとする。

2 前項の通知は、当該会議を緊急に開催する必要があるときを除き、会議の7日前までに行うものとする。

(会議)

第3条 協議会の会議は、会長が議長となる。

2 会議は、会長（会長に事故があるときは副会長）及び6人以上の委員の出席がなければ、開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 前2項の規定にかかわらず、感染症のまん延の防止の必要その他のやむを得ない事情があると会長が認めるときは、委員に議事に係る意見を求め、その半数以上から書面又は電磁的記録により意見書の提出があった場合に限り、会長の決定をもって会議の議決に代えることができる。

5 会長は、前項の規定による決定をしたときは、遅滞なく、当該決定について委員に報告しなければならない。

(会長の専決事項)

第4条 会長は、次に掲げる事項を専決することができるものとする。

- (1) 会議の公開又は非公開の決定に関すること。
- (2) 協議会及び部会において用いる文書の様式に関すること。
- (3) その他協議会運営に係る軽微な事務処理に関すること。

(部会)

第5条 会長は、協議会において特定の事項を分掌させるために、部会に属する委員を指名し、当該委員にその旨を書面その他の方法により通知するものとする。

2 会長は、自己を部会に属する委員として指名することができるものとする。

3 指名を受けた委員は、分掌事務につき利害を有する場合は、その理由を付して会長に指名の回避を申し出ることができるものとする。

4 指名を受けた委員は、速やかに部会長・副部会長を互選するものとする。

5 部会長は、部会における審議の経過及び結果を速やかに協議会に報告するものとする。

6 部会の開催及び会議については、第2条においては、第1項の「協議会」を「部会」に、

第1項、第2項、第4項、第5項の「会長」を「部会長」、第2項の「6人」を「3人」に読み替えて、第1項から第5項について適用する。

(情報の公開)

第6条 会議の公開、会議録及び協議会の公文書等に関しては、柏市情報公開条例（平成12年柏市条例第4号。以下「公開条例」という。）に基づき取り扱うものとする。

2 会議の公開は、傍聴を希望する者に当該会議の傍聴を認めることにより行うものとする。

3 会議の全部又は一部を非公開とする場合は、協議会に付議された議案が公開条例第23条第1項ただし書の規定に該当すると会長が認めたとしとする。

4 会長は、会議を公開する場合（その会議の一部を公開する場合を含む。以下同じ。）にあつては、当該会議の開催日の7日前までに次の各号に掲げる事項を記載した会議開催案内を、柏市行政資料室に掲示及び配架をし、並びに柏市ホームページへの掲載をすること等により周知を図るよう努めるものとする。ただし、当該会議を緊急に開催する必要性が生じたときは、この限りでない。

(1) 開催日時及び場所

(2) 議案

(3) 傍聴人の定員

(4) 傍聴手続

(5) 問い合わせ先

5 会長は、会議が公開により開催された場合には、公開条例第23条第3項の規定により、第6条の会議録の写しを柏市行政資料室に配架するとともに、当該会議録の写しを柏市ホームページへ掲載するものとする。

6 会長は、会議が非公開により開催された場合には、会議開催状況を柏市行政資料室に配架するとともに、当該会議開催状況を柏市ホームページへ掲載するものとする。

(会場の秩序維持)

第7条 協議会は、会議を公開するにあたっては、傍聴に係る遵守事項等を定め、会長はこれを会場に掲示する方法等により傍聴人に周知するものとする。

(会議録)

第8条 会議の議長は、会議の内容について、次に掲げる事項を記載した会議録を作成するものとする。

(1) 開催日時及び場所

(2) 出席者の氏名

(3) 会議に付した議案名

(4) 議事の要旨

(5) その他会議の議長が必要と認める事項

2 会議録には、議長が署名するものとする。

(代理出席)

第9条 委員（柏市長及び柏警察署の職員である者に限る。）は、やむを得ない理由により会議に出席できないときは、当該委員の所属においてその者の職を代理する者を代理者として当該会議に出席させることができる。

2 前項により、代理者が会議に出席する場合は、あらかじめ会長にその旨を報告しなけれ

ばならない。

(公印の名称等)

第10条 会長の公印の名称、形状寸法、書体、使用区分、管理者及び個数は、次に掲げるとおりとし、ひな形は別表に掲げるとおりとする。

- (1) 名称 柏市空家等対策協議会会長之印
- (2) 形状寸法 方21ミリメートル
- (3) 書体 てん書
- (4) 使用区分 会長名をもって処理する文書
- (5) 管理者 都市部住宅政策課長

(6) 個数 一個

2 前項に定めるもののほか、公印の使用、保管等については、柏市公印規程（昭和34年柏市訓令第7号）の例によるものとする。

(庶務)

第11条 協議会の庶務は、都市部住宅政策課において行うものとする。

(文書の記号)

第12条 協議会の文書に付する記号は「柏空協」とする

(補則)

第13条 この要領に定めるもののほか、必要な事項は、会長が協議会に諮つて定める。

附 則

この要領は、公布の日から施行する。

附 則

この要領は、令和2年6月5日から施行する。

別表

公印のひな型

柏	市	空	家
等	対	策	
協	議	会	
会	長	之	印

5. 柏市空家等対策協議会 委員名簿

令和5年3月現在

氏名	組織・団体等
あべたかし 阿部 孝	柏市ふるさと協議会連合会 会長
あんどうまさみ 安藤 允巳	千葉県柏警察署 生活安全課長
うめもとまいこ 梅本 舞子	筑波技術大学産業技術学部 准教授
おおたかすみ 太田 和美	柏市長
おかだかすあき 岡田 和明	千葉県建築士事務所協会 東葛支部 支部長
かごよしき 籠 義樹	麗澤大学大学院経済研究科 教授
すがもりたか 須賀 盛貴	千葉県宅地建物取引業協会 東葛支部 幹事
たかはしゆうすけ 高橋 祐介	柏綜合法律事務所 弁護士
はせがわひでお 長谷川 秀夫	千葉司法書士会 会長
はなだよしのり 花田 良徳	柏市民生委員児童委員協議会
よしえさとる 吉江 悟	柏市社会福祉協議会 理事

※50音順・敬称略

6. 令和4年度 柏市空家等実態調査

【令和4年度 柏市空家等実態調査 報告書 目次】

1	調査の概要	1
1-1	調査の目的	1
1-2	調査対象建築物	1
1-3	調査対象範囲	2
1-4	調査概要	3
1-5	空家等の定義	3
1-6	柏市の空き家の状況（住宅・土地統計調査より）	5
2	調査内容	7
2-1	調査準備	7
(1)	調査の流れ	7
(2)	現地調査対象建築物の抽出	8
(3)	市民への周知	9
2-2	空家現地調査項目	10
(1)	空家判定、老朽危険度判定基準等の現地調査項目の設定	10
2-3	現地調査	15
(1)	調査期間	15
(2)	調査方法	15
2-4	所有者調査	19
2-5	意向調査	19
(1)	調査期間	19
(2)	調査方法	19
2-6	空家実態調査票の作成	20
2-7	空家位置図の作成	22
3	現地調査結果	23
3-1	空家等の分布状況	23
(1)	空家等総数	23
(2)	空家等・特定空家等候補の分布状況	24
(3)	特定空家等候補の状態分類	49
3-2	空家の基本属性	50
(1)	主用途、主構造、階数、接道状況	50

3-3	空家等の老朽危険度等の状況	51
(1)	老朽危険度による分類	51
(2)	建築物の傾斜	52
(3)	基礎の状況	53
(4)	屋根の状況	54
(5)	外壁の状況	55
(6)	工作物の状況	56
(7)	その他の状況	57
3-4	空家等の建築時期	58
3-5	空家等所有者の所在区分	59
4	意向調査結果	61
4-1	意向調査の概要	61
4-2	意向調査結果	62
(1)	所有者の年齢	62
(2)	所有者の世帯構成	63
(3)	所有者の年齢と世帯構成	64
(4)	建物の使用状況	65
(5)	建物の使用方法	66
(6)	空家等の取得方法	67
(7)	空家等までの所要時間	68
(8)	空家等の建築時期	69
(9)	空家等になった期間	70
(10)	空家等になったきっかけ	71
(11)	空家等のままになっている理由	72
(12)	空家等の状態	73
(13)	空家等の維持管理状況について	74
(14)	空家等の維持管理の頻度	75
(15)	空家等の維持管理をしている人	76
(16)	空家等の維持管理の内容	77
(17)	空家等の維持管理をしていない理由	78
(18)	空家等の維持管理で困っていること	79
(19)	今後5年間での空家等の活用予定	80
(20)	空家等のままにしておく理由	81
(21)	市に期待する支援、要望等	83
(22)	空家情報バンクへの登録	84
参考資料	意向調査票	85

1 調査の概要

1-1 調査の目的

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」）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。

平成 30 年の計画策定から 5 年経過し、市内における空家等の状況も変化しています。

そのため、空家等について現地調査、意向調査を実施し、市内の空家等の現状、空家所有者の意向を把握し、これまでに実施してきた空家等対策の成果検証、空家等対策計画改定の基礎資料とすることを目的とします。

1-2 調査対象建築物

本調査における調査対象建築物は、以下のとおりとします。

- ・戸建て空家（住商併用住宅を含む）
- ・全室空室である集合住宅（長屋を含む）・店舗・工場等

なお、複数戸居住している場合は、すべての居住が空室である場合に限り空家とします。

1-3 調査対象範囲

本調査における調査対象範囲は、柏市全域とします。

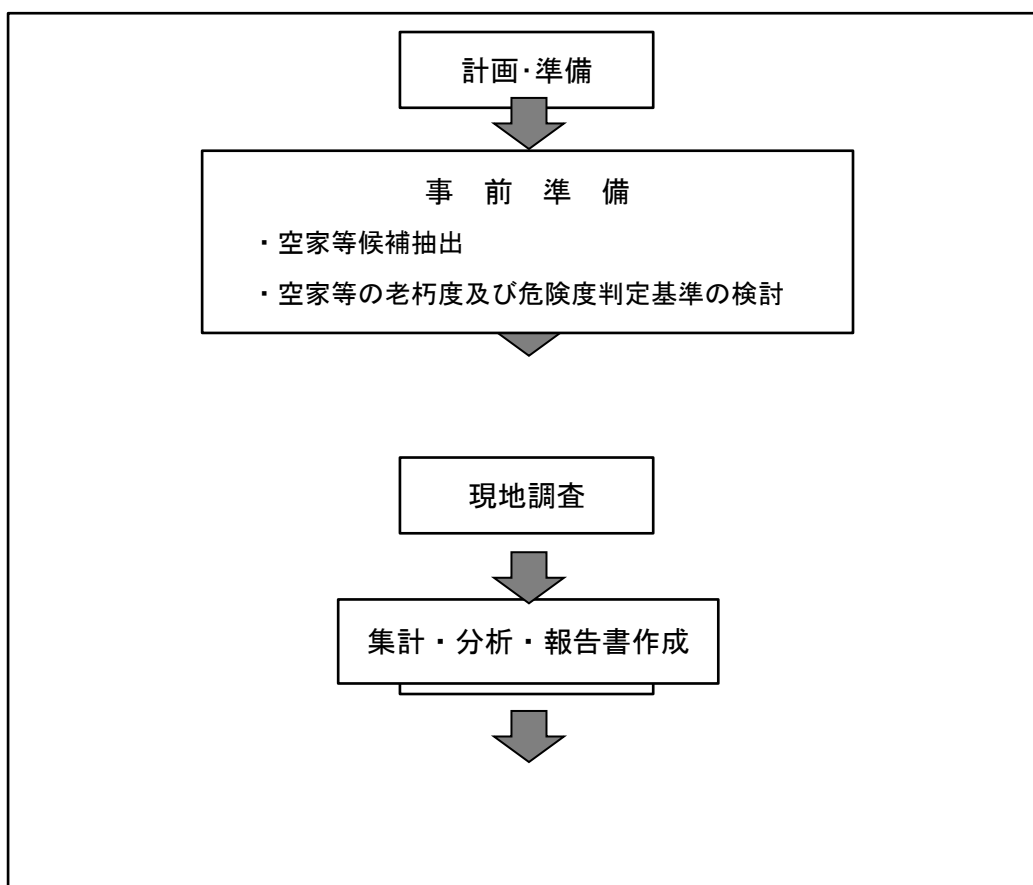


■調査対象範囲（柏市全域図）

1-4 調査概要

調査は、平成 29 年度調査で空家等又は特定空家等候補であると判定されたもの、地域住民より相談、情報提供のあった建物、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。

現地調査の結果、空家の可能性が高いと判断した建物について、郵送によるアンケート調査を実施し、所有者の意向について確認を行いました。



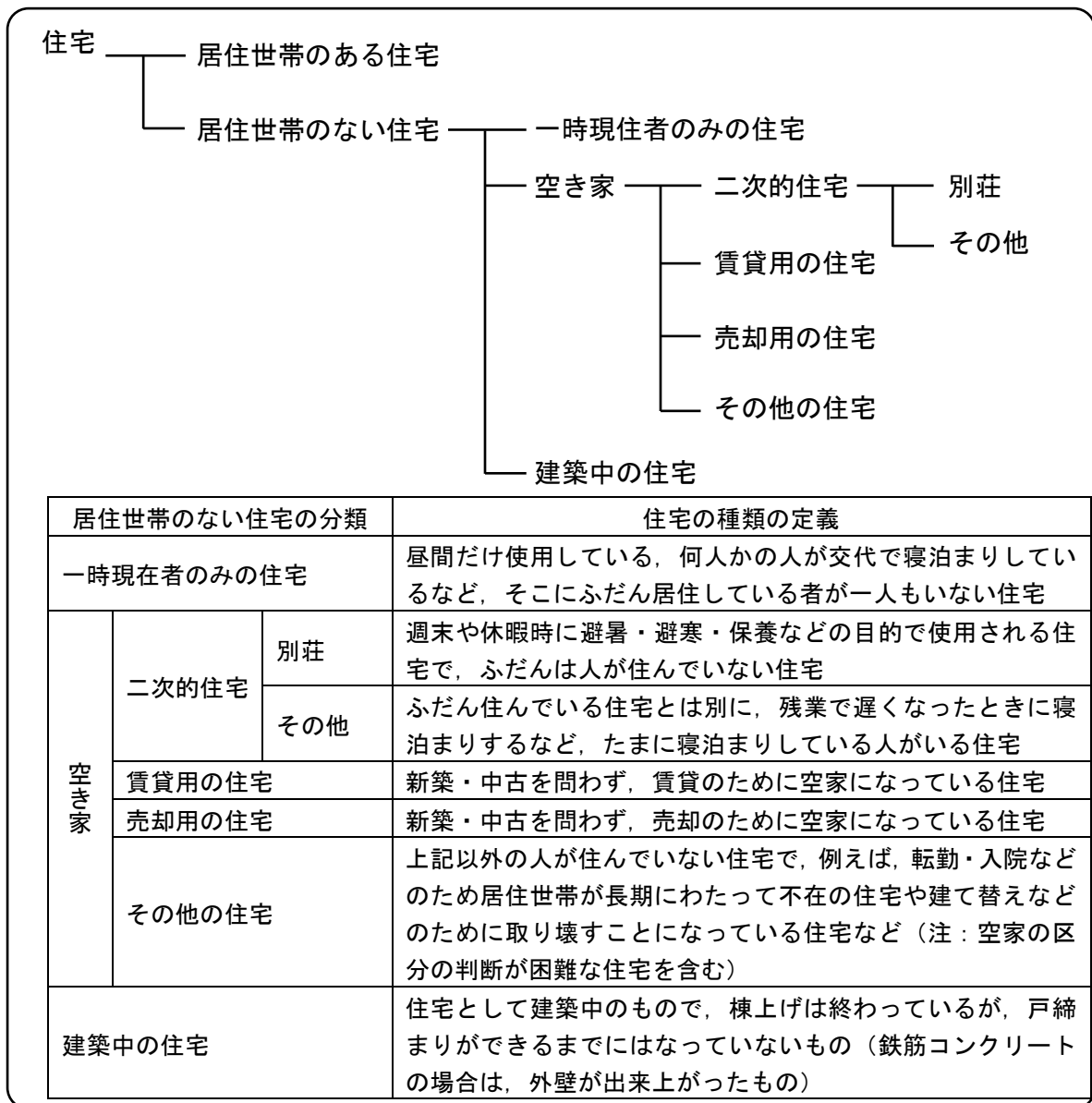
■調査概略フロー

1-5 空家等の定義

「空家等対策特別措置法」における「空家等」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。）」となっており、「空家等対策特別措置法」の基本指針では、『「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。』となっています。

一方、「住宅・土地統計調査（総務省統計局）」における「空家等」の定義は以下の図のとおりで、「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」となります。

本調査における「空家等」は、水道使用者情報の1年以上使用されていないものを調査対象としていることから、基本的には空家等対策特別措置法における「空家」の定義と同様です。



資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

■住宅・土地統計調査による空き家の解説

1-6 柏市の空き家の状況（住宅・土地統計調査より）

平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）における本市の空き家総数は、22,860戸であり、そのうち一戸建が4,660戸、長屋建・共同住宅・その他が18,200戸となっています。

また、空き家率は平成10年に12.9%となっていました。平成15年に9.2%に減少し、平成25年では10.8%、平成30年は11.0%となっています。

本市の人口及び世帯数をみると、人口・世帯ともに増加傾向が継続しており、令和2年には、人口が426,468人、世帯が188,022世帯となっています。

また、住宅総数も人口・世帯と同様に増加傾向を示しており、住宅需要が依然として高いことが伺えます。

■柏市の空き家数（住宅・土地統計調査）

（単位：戸）

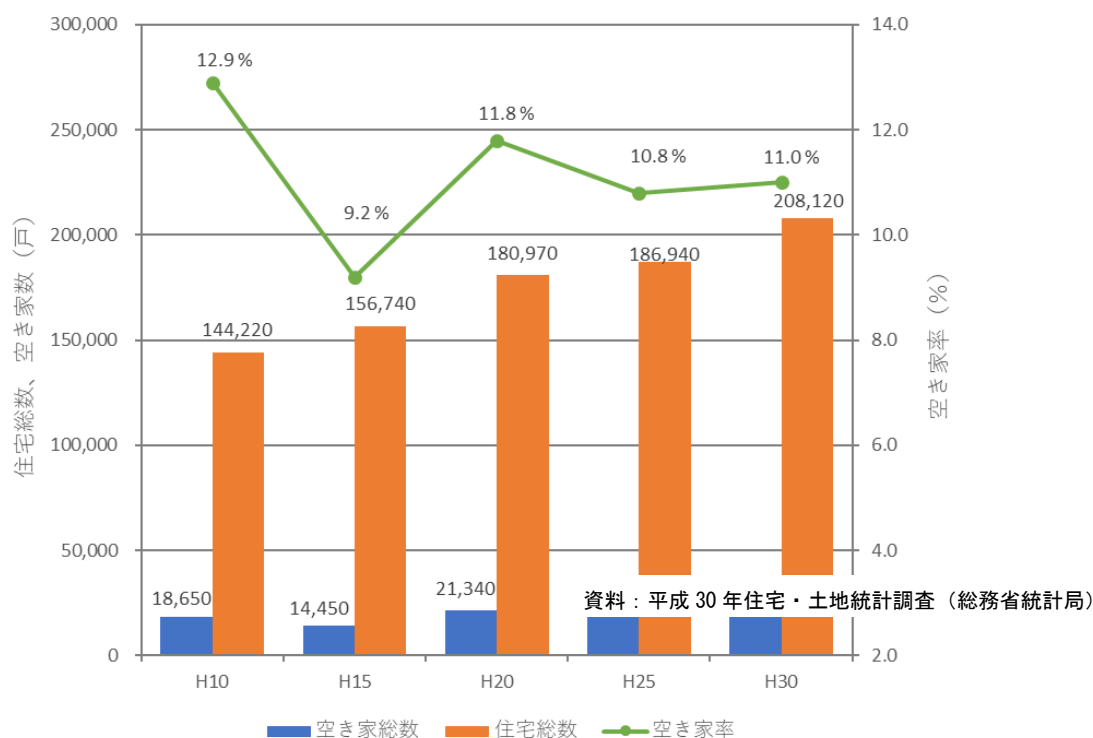
空き家の種類	総数	戸建住宅			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
二次的住宅	950	120	120	-	820	140	680
賃貸用の住宅	13,420	270	270	-	13,160	4,370	8,790
売却用の住宅	1,880	480	480	-	1,400	50	1,350
その他の住宅	6,610	3,790	3,640	160	2,820	370	2,440
空き家総数	22,860	4,660	4,510	160	18,200	4,930	13,260

1 表の数値は、十の位未満を四捨五入しているため、総数と内訳は必ずしも一致しない。

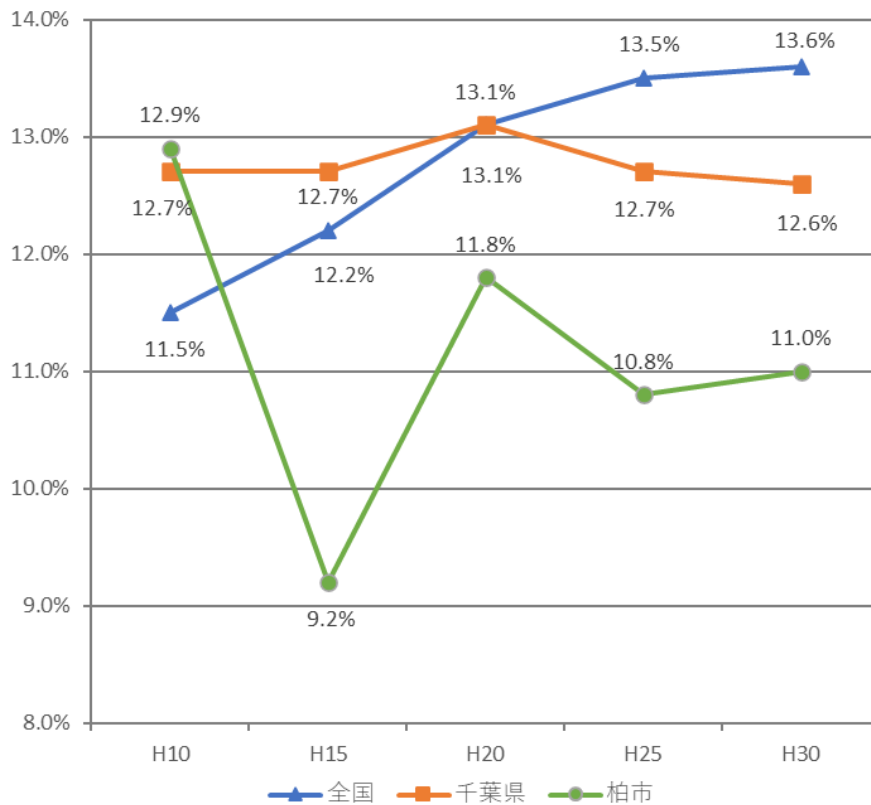
2 二次的住宅とは、別荘など、普段は住んでいない又はたまに寝泊りする人がいる住宅をいう。

3 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。

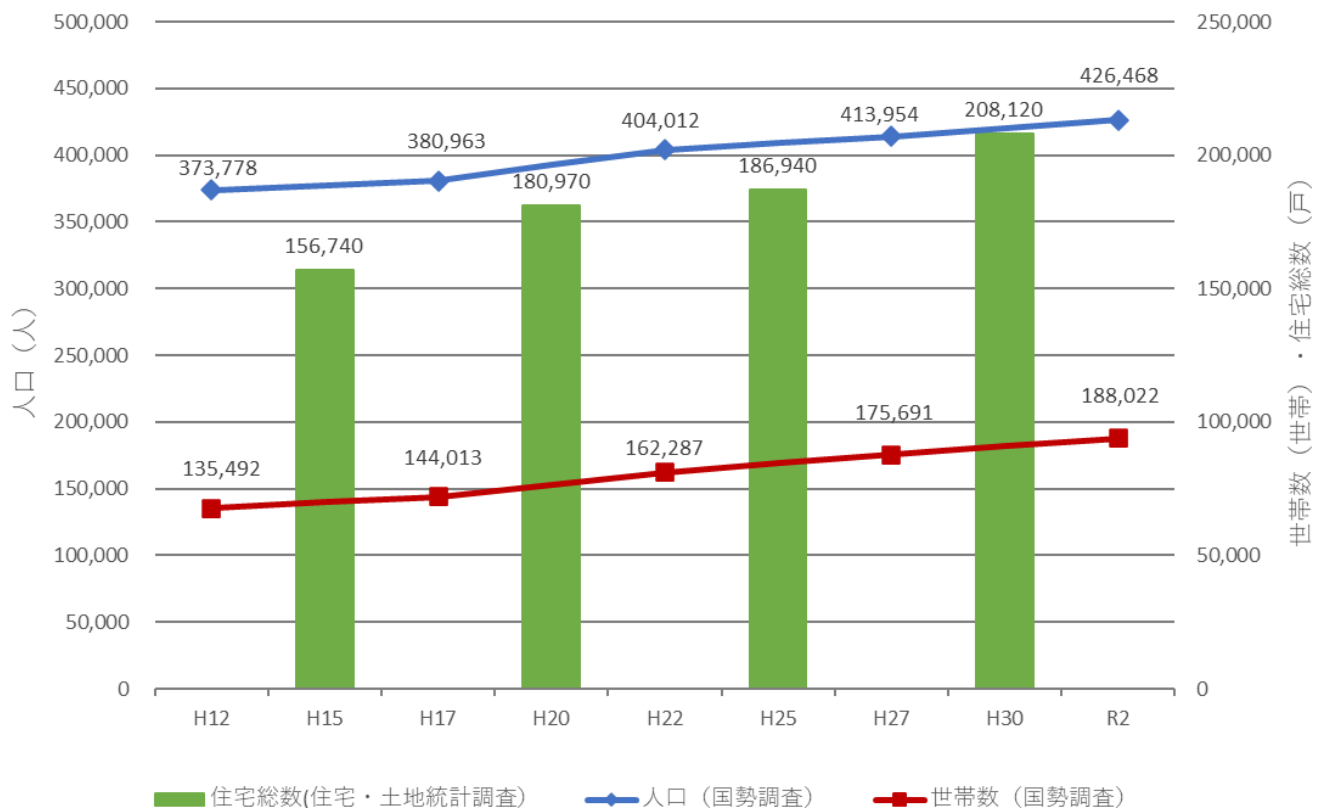
資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）



■柏市の住宅総数・空き家数・空き家率の推移



■ 柏市・千葉県・全国の空き家率の推移



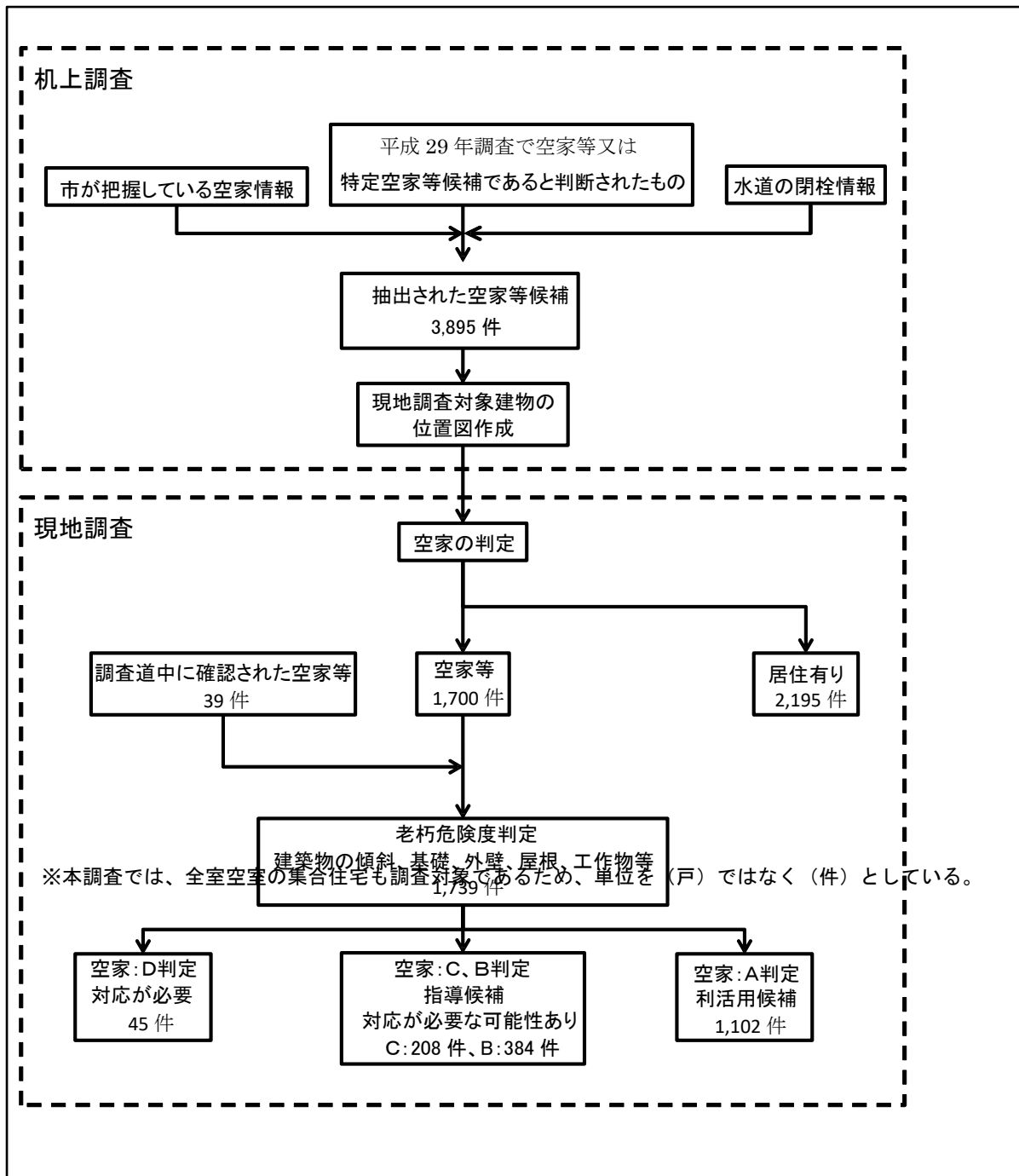
資料：住宅・土地統計調査、国勢調査

■ 柏市の人口・世帯数・住宅総数の推移

2 調査内容

2-1 調査準備

(1) 調査の流れ



■ 調査フロー

(2) 現地調査対象建築物の抽出

現地調査対象建築物の抽出方法として、平成 29 年度調査で空家等又は特定空家等候補であると判定されたもの、地域住民より相談、情報提供のあった建物、水道の閉栓状況をもとに、空家等候補として抽出し、現地調査対象物件を地図上に展開し、現地を作成しました。

<水道閉栓データの使用根拠について>

- 「空家等対策特別措置法」における「空家等」の定義
建築物又はこれに付随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。）
- 「空家等対策特別措置法」の基本指針
「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

「水道が1年以上使用されていない建築物」は、上記における、「空家等対策特別措置法」で示す、空家の定義と概ね同様であるため、空家候補の抽出に活用できるものと判断しました。

(3) 市民への周知

市民への空家実態調査の周知のため、柏市のホームページ及び広報紙に空き家の実態調査に関する調査の概要を掲載しました。

柏市かわら版

市等官公庁からの
お知らせです

はがき・ファクス
などの記入内容

①希望する講座・催し名 ②〒・住所 ③氏名(ふりがな) ④年齢 ⑤電話番号
※電話が不通な場合はファクス番号 ⑥(往復はがきの場合)返信面の宛先

お知らせ

国保・後期高齢者の保険による 傷病手当金の適用期間を延長

新型コロナウイルス感染症の感染状況に配慮し、国民健康保険・後期高齢者医療保険による傷病手当金の適用期間を3カ月間延長します。
適用期間/令和2年1月1日～令和4年9月30日
以下の条件を全て満たすかた▶柏市国民健康保険か千葉県後期高齢者医療保険に加入している▶給与等の支払いを受けている▶同感染症に感染した・感染が疑われる症状があり、連続して4日以上、療養のため休暇を取得した▶給与等の全部・一部が支払われていない
◎申請方法や支給額など、詳しくは市のホームページを見るか問い合わせを
☎保険年金課☎7191-2594

無人ヘリコプターによる 水稲(すいとん)病虫害防除

散布中や直後は、周辺に近寄らないでください。

とき	主な散布区域
7月19日(木)	戸波新田、貫輪(手賀沼沿い)、戸波、名戸ヶ谷、増尾、藤心、大井、錦崎(大淵川沿い)
20日(金)	新利根、上利根、弁天下、布施下(田中遊水地)
21日(土)	鷲野谷、手賀、片山、第二千拓
22日(日)	布瀬、第一千拓、金山、柳戸、原(手賀沼、金山路沿い等)

※いずれも午前4時30分～正午。荒天の場合は変更あり
※誤って薬品に触れ、体に異変を感じた場合は、東京慈恵会医科大学附属柏病

令和22年8月1日～
令和22年9月1日生まれのかたへ
後期高齢者医療被保険者証を送付します。医療機関等で診療を受けるときは、新しい被保険者証を提示してください
▶7月中旬に発送予定です

院(☎7164-1111)へ相談を
回線費課☎7167-1143

ウイングホール柏斎場の 使用料を改正

10月1日(土)からウイングホール柏斎場の火葬場使用料が変更になります。
改正日/10月1日(土)
改正対象/組合地域内の死亡者が申請者(四股は本人、改葬は申請者)で、住所が柏・流山・我孫子市のいずれかであるかたの火葬場使用料
◎詳しくは問い合わせを
☎ウイングホール柏斎場☎7131-6649

休日納税相談窓口を開設

市役所の開庁時間内に相談できないかたのために、休日納税相談窓口を開設し、電話で相談を受け付けています。
☎7月9日(土)・10日(日)午前9時30分～午後4時
☎催告書か納税通知書、身分証明書、本人名義のキャッシュカード(新規で口座振替を希望するかただけ)
☎相談内容により、市役所窓口での手続きとなる場合あり
☎回収納課(市役所本庁舎2階)☎7167-1122

介護保険負担割合証を送付

8月以降も要支援・要介護認定が継続するかたと事業対象者へ負担割合証を7月1日に発送します。負担割合証の「利用者負担の割合」を確認し、担当ケアマネジャーやご利用のサービス事業所・施設等に提示してください。
☎高齢者支援課☎7167-1135

国民健康保険被保険者証を送付

新しい被保険者証を簡易書留で発送します。失効する旧被保険者証は、失効後に返却するか各自で処分してください。
発送時期/7月中旬
☎国民健康保険に加入していて、8月1日(月)～来年7月31日(日)までの間、いざい

公開される審議会等

※傍聴希望者は当日5分前までに、会場へ直接

名称	とき	ところ	定員	問い合わせ
柏市立図書館協議会	7月7日(木)午後2時30分～4時30分	ラコルタ柏(教育福祉社会館)2階多目的研修室1・2	先着3人	図書館本館☎7164-5346
柏市地域包括支援センター運営協議会	7月14日(木)午後1時30分～3時30分	柏地域医療連携センター1階研修室		地域包括支援課☎7167-2318
柏市健康福祉審議会高齢者健康福祉専門分科会	7月21日(木)午前10時～正午			高齢者支援課☎7168-1996
柏市都市計画審議会	7月21日(木)午後3時～4時30分	上下水道局4階401・402会議室	各先着5人	都市計画課☎7167-1144
柏市不法投棄対策協議会	7月25日(月)午前10時～11時	南部クリーンセンター第二清掃工場3階ホール		環境サービス課☎7167-1139
柏市健康福祉審議会児童健康福祉専門分科会	7月25日(月)午後2時～4時			子ども政策課☎7170-2692
柏市子ども・子育て会議	7月26日(火)午前10時～正午	市役所分室1第1会議室		

※新型コロナウイルス感染症の影響で、変更になる場合があります。開催の有無はお問い合わせください

空き家の実態調査

市内における空き家の現状を把握し、今後の施策に反映するため、戸建て空き家等の実態調査を行います。身分証明書と腕章を携帯した調査員が調査を行いますので、ご協力をお願いします。
調査期間/7～9月
◎詳しくは問い合わせを
☎住宅政策課☎7167-1147

市営駐車場の指定管理者を募集

指定期間/来年4月1日～令和10年3月31日
募集要項・申請書の配布/7月4日(月)～11日(月)に自転車対策室(市役所本庁舎4階)で※市のホームページからダウンロード可
☎8月1日(月)～26日(金)に、申請書に必要な事項を書き、必要書類を添えて、同室へ直接持参を
☎7月14日(木)～19日(火)に個別説明会あり。希望団体は7月11日(月)午後5時までに、申請書類に必要な事項を書いて、同室へ☎7167-2728・7210@city.kashiwa

しわ環境ステーションへ☎info@kan-kyostation.org
◎詳しくはかしわ環境ステーションのホームページで確認を
☎かしわ環境ステーション☎7170-7090(午後1時～5時)

①アミューゼ柏②市民文化会館の 指定管理者を募集

2つの施設を一体的に管理する管理者を募集します。
指定期間/来年4月1日～令和10年3月31日
募集要項・申請書の配布/7月8日(金)までに、市民活動支援課(市役所本庁舎3階)で※市のホームページからダウンロード可
☎8月12日(金)～26日(金)に、申請書類に必要な事項を書き、必要書類を添えて、市民活動支援課へ直接持参を
☎▶①=7月19日(木)②=7月25日(月)いずれも午前9時～正午・午後1時～5時に、各施設で図面の閲覧、施設説明会あり。希望団体は7月8日(金)午後5時までに、申請書類に必要な事項を書いて、同課のホームページへ▶募集は7月27日(火)

※広報かしわ(2022年7月1日号)より一部抜粋

市民への空家実態調査の周知方法(広報紙)

2-2 空家現地調査項目

(1) 空家判定、老朽危険度判定基準等の現地調査項目の設定

① 空家の判定

「空家等対策特別措置法」の基本指針では以下の内容が示されています。

『「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。』

本調査における空家等とは上記の定義と同様であるため、建築物の一部でも使用している場合は「現に使用している（居住している）」ものとして扱うこととしました。

なお、マンション敷地内集会所、新築のビルなどについては空家等として取り扱わないものとしてしました。

空家の判定については、下記の項目に基づき外観目視により総合的に判断することとしました。

■ 空家の判定項目

	項目	主眼点
建築物	出入口	施錠・扉の状況、侵入防止の措置、表札がない等
	窓・外壁・屋根	破損、雨戸、侵入防止の措置、カーテンがない等
	郵便受け	放置郵便物、塞ぎ等
	電気メーター	通電の有無（メーターから線が抜けているか）
	ガスメーター	通ガスの有無
敷地	雑草の繁茂	敷地の管理状況
	車庫・駐車場	自動車・自転車の放置、ガレージの状況
その他	空家の看板	移転のお知らせ、不動産業者等の看板・貼り紙
	その他	特記すべき事項

■空家等判定基準

現地調査票（空き家判定）

調査日： _____

整理番号： _____

調査員氏名： _____

地区名： _____

判別項目1【建物属性】

備考

①建物の種類	1. 一戸建て住宅	2. 併用住宅	
	3. 共同住宅	4. 長屋建て	
	5. 店舗・事務所	6. 倉庫	
	7. その他 ()		
②構造	1. 木造	2. 非木造	
	3. 不明 ()		
③階数	1. 1階	2. 2階	
	3. 3階～5階	4. 6階以上 ()	

判別項目2【空家等の判断基準】

備考

①表札	1. 表札あり ()	2. 表札なし	
	3. 確認できない		
②郵便受け	1. 塞がれている	2. 郵便物が溜まっている	
	3. 郵便物が溜まっていない	4. 確認できない	
③看板 (確認が出来た場合記入)	1. 売家看板あり	2. 入居者募集あり	
	3. その他看板あり		
④電気メーター	1. 動いている	2. 動いていない	
	3. 確認できない	4. 無し	
⑤ガスメーター	1. 開栓	2. 閉栓	
	3. 確認できない	4. 無し	
⑥雑草の繁茂	1. 手入れなし	2. 手入れされている	
	3. 確認できない		
⑦洗濯物	1. 洗濯物あり(調査終了)	2. 洗濯物なし	
	3. 確認できない		
⑧雨戸・シャッター	1. 全て締め切っている	2. 一部締め切っている	
	3. 締め切りなし	4. 確認できない	
⑨カーテン	1. 全て閉められている	2. 一部閉められている	
	3. 閉められていない	4. 確認できない	
⑩侵入防止の措置	1. 門扉等が嚴重に施錠されている	2. 門扉等が施錠されている	
	3. 門扉等が施錠されていない	4. 門扉等がない・確認できない	
⑪テレビアンテナ	1. 破損・傾き等が確認できる	2. 破損・傾き等は見られない	
	3. 確認できない		
⑫外観	1. 人が住んでいる気配がない(廃屋風)	2. 人が住んでいる気配がある(自動車、生活音等)	
	3. 判断できない		
⑬近隣住民情報 (確認が出来た場合記入)	1. 空き家であることを確認	2. 知らない	
⑭庭の有無	1. 有り	2. 無し	
⑮駐車場の有無	1. 有り	2. 無し	
⑯接道の有無	1. 有り(2m未満)	2. 有り(2～4m未満)	
	3. 有り(4m以上)	4. 無し	

空き家判定	1. 空き家である (老朽度判定を実施する)	2. 判断できない (老朽度判定を実施する)	3. 空き家ではない (調査終了)
-------	---------------------------	---------------------------	----------------------

②老朽危険度について

建築物の老朽危険度については、特定空家等の状態分類を参考に以下のように分類しました。

■建築物の老朽度基準

判定	説明
A	小規模の修繕により再利用が可能（または修繕がほとんど必要ない）
B	維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、多少の改修工事により再利用が可能（当面の危険性はない）
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷・老朽化が著しい
D	倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、解体が必要と思われる（緊急度が高い）

■特定空家等の状態（ガイドラインより抜粋）

- I 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
- II 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
- III 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
- IV その他周辺的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

老朽危険度の詳細な判定基準は、次項に示すとおり、(ア) から (シ) の項目について判定を行うこととしました。

- (ア) ～ (オ) については、次頁に示した判定基準により A～D の判定を行う。
- (カ) ～ (シ) の項目については、該当の有無の判定を行う。

なお、(ア) から (オ) に一つでも D 判定があるもの、または (カ) から (シ) で該当するもので、その程度が著しく近隣等への影響のおそれがある場合は、特定空家候補とします。

■老朽度判定基準

現地調査票（老朽度判定基準）

	木造	非木造	評価	緊急性の有無	備考
(ア) 建築物の傾斜(全体)					
A	傾斜は認められない			有・無	
B	一部にたわみがみられる				
C	全体的にたわみがみられる				
D	建築物に著しい傾斜が見られ、倒壊等のおそれがある (建物の傾きが高さに比して概ね1/20を超える)				
不明	(コメント:)				
(イ) 基礎の状況					
A	異常は認められない			有・無	
B	一部にひび割れが発生している				
C	不同沈下がある				
	基礎・土台の腐朽、破損、変形が目立つ	基礎にひび割れが目立つ			
D	基礎がない、基礎・土台の腐敗・破損・変形が著しい シロアリの被害が著しい				
不明	(コメント:)				
(ウ) 屋根の状況					
A	異常は認められない			有・無	
B	屋根ふき材料の一部にずれがある(瓦ぶき屋根を除く)				
C	屋根ふき材料に多少の脱落があるもの又は軒のたれ下がったもの(たわみ) (瓦ぶき屋根においては、瓦にずれが生じているもの) 軒の裏板、たる木等の一部に脱落があるもの				
	屋根が著しく変形したもの又は穴が開いているもの 屋根ふき材料に著しい脱落があるもの 軒の裏板、たる木等が腐朽している又は著しく脱落しているもの				
不明	(コメント:)				
(エ) 外壁の状況					
A	異常は認められない			有・無	
B	ひび割れが発生しているが、危険性は認められない	一部にひび割れが発生している			
C	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地の一部が露出している	外壁の仕上げ材料に錆びやひび割れが発生している			
	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地のものが露出している 壁を貫通する穴を生じているもの	ひび割れが著しい・崩落している			
不明	(コメント:)				
(オ) 工作物及び建築設備等の状況					
A	異常は認められない			有・無	
B	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が多少腐食しているもの				
C	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が著しく腐食しているもの				
D	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等で落下の危険性が高いもの				
不明	(コメント:)				
(カ) 門・塀の状況					
I	門、塀にひび割れ、破損が生じているもの、傾斜しているもの(目視で明らかなもの)			有・無	
(キ) 擁壁の状況					
I	擁壁のひびが著しいもの			有・無	
(ク) ごみ等の放置の状況					
II	敷地内のごみで臭気の発生があるもの			有・無	
	多数のネズミやハエが発生し、近隣住民の日常生活に支障があるもの			有・無	
(ケ) 周辺景観と不調和な状況					
III	多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの			有・無	
	立木が建築物の全面を覆うほど茂っている			有・無	
	敷地内でごみが散乱、放置(山積みのまま)、投棄されているもの			有・無	
(コ) 立木が原因による放置状況					
IV	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路・家屋等に大量に散らばっているもの			有・無	
	立木が道路等にはみ出し歩行者等の通行を妨げているもの			有・無	
(サ) 動物が原因による放置状況					
IV	空家に住みついた動物の鳴き声、その他の音が頻繁に発生しているもの			有・無	
	動物の糞尿、その他の汚物が放置されているもの			有・無	
(シ) 建築物等の不適切な管理状況					
IV	門扉が施錠されておらず不特定のものが容易に侵入可能なもの			有・無	
	土砂が大量に流出しているもの			有・無	
【備考】			特定空家等候補		

※ 判定基準については、国土交通省及び総務省の“「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）”を参考に作成した。

③その他の項目について

その他の調査項目として、現地調査では以下の項目について、それぞれ判定基準により調査を実施することとしました。

- ・ 建物の主用途

建築物の用途については、以下の表の分類に基づき確認することとします。

■ 建物用途分類表

住宅用地	戸建住宅	戸建住宅	
	集合住宅	公団・公社・公営住宅、アパート、マンション、独身寮、寄宿舎、家族寮、長屋、テラスハウス、タウンハウス等	
商業用地	住居併用建築物	住居併用店舗・住居併用作業所付店舗	
	店舗	専用店舗（住宅を含まないもの）、デパート、スーパーマーケット、小売店舗、卸売店舗、ガソリンスタンド、飲食店、公衆浴場、サウナ等	
	事務所	営業店舗（銀行、証券会社等）、新聞社、放送局、計算センター、医師会館等	
工業用地	工場	右記の専用工場、専用作業所	工場、作業所、生コン工場、精米工場、自動車修理工場、洗濯作業を伴うクリーニング店
	住居併用工場	右記の併用工場、作業所併用住宅	
	倉庫	自動車車庫、駐輪場、（ただし事務所・住宅に付属しているものは含まない。）、パーキングビル、バスターミナル、トラックターミナル、（上屋又は事務所を伴うもの）、バス・タクシー・トラック車庫、倉庫、屋根付き資材置き場、流通センター、配送所等	
その他	付属屋	主建築物に付属している築物（物置、蔵等）	
	その他	上記以外のもの	

- ・ 建築物の主構造

建築物の構造については、木造・非木造を目視にて確認することとします。

- ・ 建築物の階数

建築物の階数については、当該建築物の地上階を目視にて確認することとします。

- ・ 庭の有無

庭の有無については、目視にて確認することとします。

- ・ 駐車場の有無

駐車場の有無については、目視にて確認することとします。

- ・ 接道の有無

建築物の有無（前面道路幅員）については、目視にて確認することとします。

2-3 現地調査

(1) 調査期間

現地調査は、机上調査で作成した現地調査対象建物の位置図、現地調査票をもとに調査を実施しました。

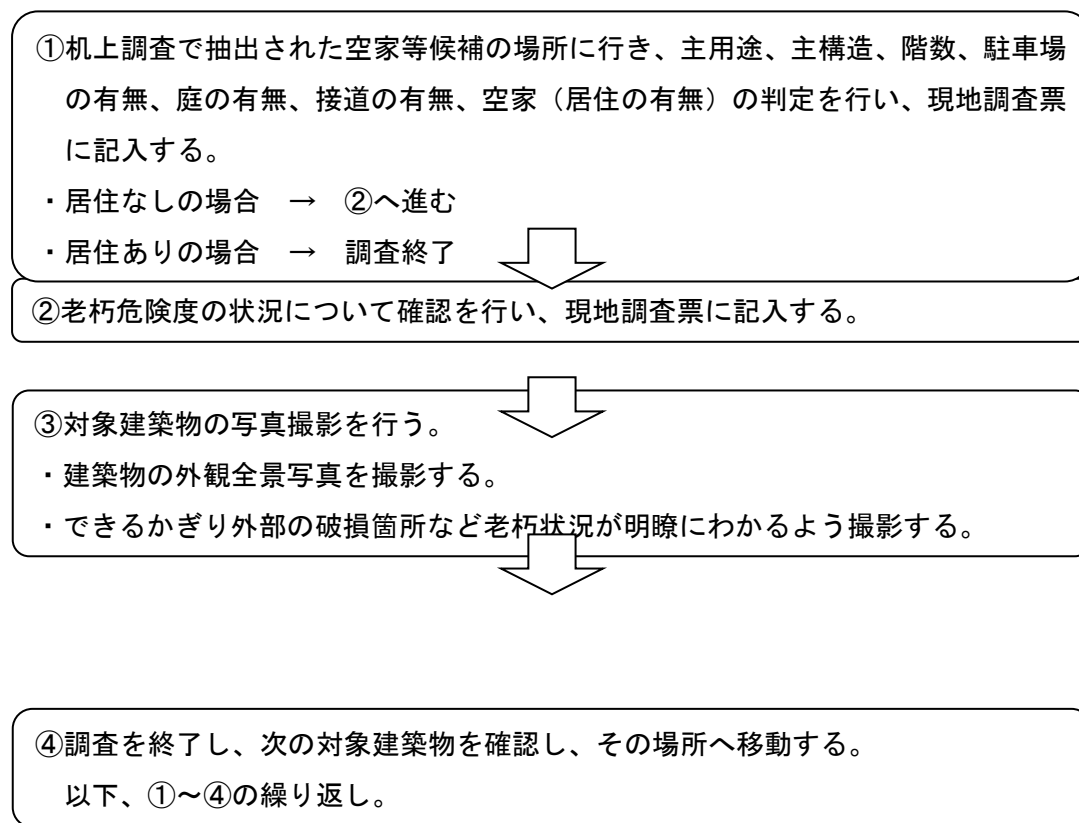
調査期間：令和4年7月4日～令和4年9月30日

(2) 調査方法

現地調査では、空家等候補とした建築物を空家の判定項目に基づき調査を行い、老朽危険度の状況の判定については、老朽危険度の判定基準を参考に項目ごとに判定を行いました。

また、その他の主用途、主構造、階数、接道状況（前面道路幅員）についても現地で確認を行いました。

また、現地では、対象建築物の外観全景写真を撮影するとともに、外部の破損箇所など老朽状況が明瞭にわかるように撮影を行いました。なお、撮影時は近隣住民及び個人が撮影されないよう留意しました。



■現地調査の進め方

なお、調査は基本的に徒歩、自転車による調査とし、下記の点に注意し、特に調査票記入時は、周辺の状況に十分注意するものとししました。

- ・私有地には絶対に入らない。(道路からの外観目視調査)
- ・写真撮影時には個人情報に十分に配慮する。(表札、通行人等)
- ・調査時は「身分証明書」、「腕章」、「緊急連絡表」、「現地調査票」、「現地調査用図面」、「判断基準」を必ず携帯し、紛失しないように厳重に管理する。
- ・調査中に住民、通行人から何か聞かれた場合には、丁寧に説明しトラブルにならないよう注意する。
- ・熱中症対策として、こまめに水分を補給し、適宜、日影などで休憩する。
- ・新型コロナウイルス感染症の対策として、手指の消毒、調査開始前の検温を実施、地域住民と会話する場合、人が多く、ソーシャルディスタンスの確保が難しい場所ではマスクを着用する。人がいない場合などは熱中症対策としてマスクは外す。
- ・調査中に体調が悪くなった場合には、すぐに報告し、決して無理はしない。
- ・歩き煙草、喫煙可能な場所以外での喫煙、ゴミのポイ捨てなどは厳禁。
- ・休憩時には「身分証明書」と「腕章」を外す。特に喫煙時やコンビニ等の利用時に注意。
- ・接道の幅員はメジャー等を使用して計測する。特に2m未満になりそうな場合は注意する。

■現地調査時の注意事項

住民に声をかけられたときの対応方法は下記のように行うものとしました。

住民に声をかけられた時は、丁寧に対応すること。

調査内容等をたずねられた時は、以下のように返答すること。また、返答する際に柏市発行の身分証や市民への周知用のチラシ（広報の写し）を提示すること。

・「何をしていますのですか？」

⇒「柏市役所 都市部 住宅政策課から委託を受けて、市内の建物の調査を行っています。」
※身分証明書を提示する。

・「あなたは誰ですか？」

⇒「柏市役所 都市部 住宅政策課から委託を受けて、市内の建物の調査をおこなっている、株式会社こうそくの〇〇です。」※身分証明書を提示する。

・「なんの写真を撮っているのか？」

・「なんで写真を撮っているのか？」

⇒「柏市役所 都市部 住宅政策課から委託を受けて、市内の建物の調査を行っており、建物の管理状態を把握するための基礎資料として、建物の外観写真を撮影しています。」

※ 身分証明書を提示する。

・空家に関する情報やその他意見

⇒内容をメモする。空家に関する情報の場合は現地調査票に記入する。
「柏市に報告しておきます。」

・住民の方が納得されない場合には、「責任者に連絡しますので、少々お待ち下さい」と断りしてから、現場責任者に連絡を行う。

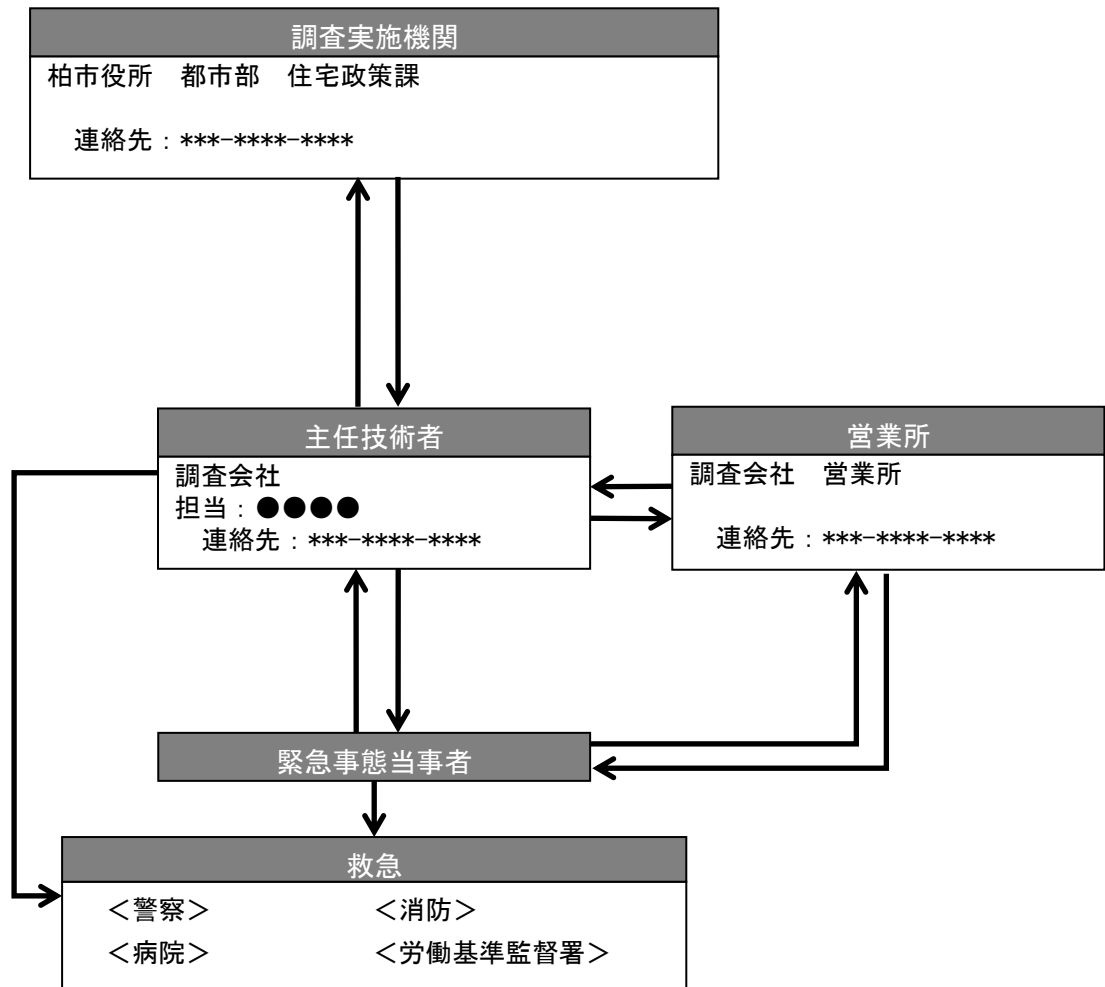
■住民対応について



■現地調査の持ち物 1



■現地調査の持ち物 2



2-4 所有者調査

現地調査で空家等の可能性が高いと判断した建物は、課税台帳等により所有者の確認を行いました。

2-5 意向調査

(1) 調査期間

意向調査は、現地調査の結果、空家等の可能性が高いと判断した建物の所有者を対象に調査を行いました。

調査期間：令和4年10月12日（発送）～令和4年10月28日

(2) 調査方法

現地調査の結果、空家等の可能性が高いと判断した建物を対象に、課税台帳等により確認した所有者宛に、郵送によるアンケート調査を実施しました。

調査項目として、所有者の年齢、世帯構成、対象建物の使用状況、空家になった理由、期間、維持管理の状況等の24項目の調査を行いました。

■意向調査票サンプル

空家等建物アンケート							
あてはまる選択肢についている□に✓(チェック)をつけてください。 「その他()」にあてはまる時は、□に✓をし()内に具体的に記入してください。							
調査対象住宅：柏市							
問1 本アンケートの回答者どなたのものですか。(1つだけ選んでください)							
<input type="checkbox"/>	1. 所有者本人						
<input type="checkbox"/>	2. 所有者の家族(続柄：)						
<input type="checkbox"/>	0. その他()						
問2 所有者の満年齢はおいくつですか。(1つだけ選んでください)							
<input type="checkbox"/>	1. 29歳以下	<input type="checkbox"/>	2. 30～39歳	<input type="checkbox"/>	3. 40～49歳	<input type="checkbox"/>	4. 50～59歳
<input type="checkbox"/>	5. 60～69歳	<input type="checkbox"/>	6. 70～74歳	<input type="checkbox"/>	7. 75～79歳	<input type="checkbox"/>	8. 80歳以上
問3 所有者の世帯構成(同居世帯を含む)を教えてください。(1つだけ選んでください)							
<input type="checkbox"/>	1. 単身世帯	<input type="checkbox"/>	2. 夫婦のみ世帯				
<input type="checkbox"/>	3. 2世代世帯(親と子の世帯)	<input type="checkbox"/>	4. 3世代世帯(祖父母と親と子など)				
<input type="checkbox"/>	0. その他()						

2-6 空家実態調査票の作成

現地調査により、空家等の可能性が高いと判断した建物については、現地調査結果を以下のような調査票として整理しました。

■空家実態調査票（空家台帳）

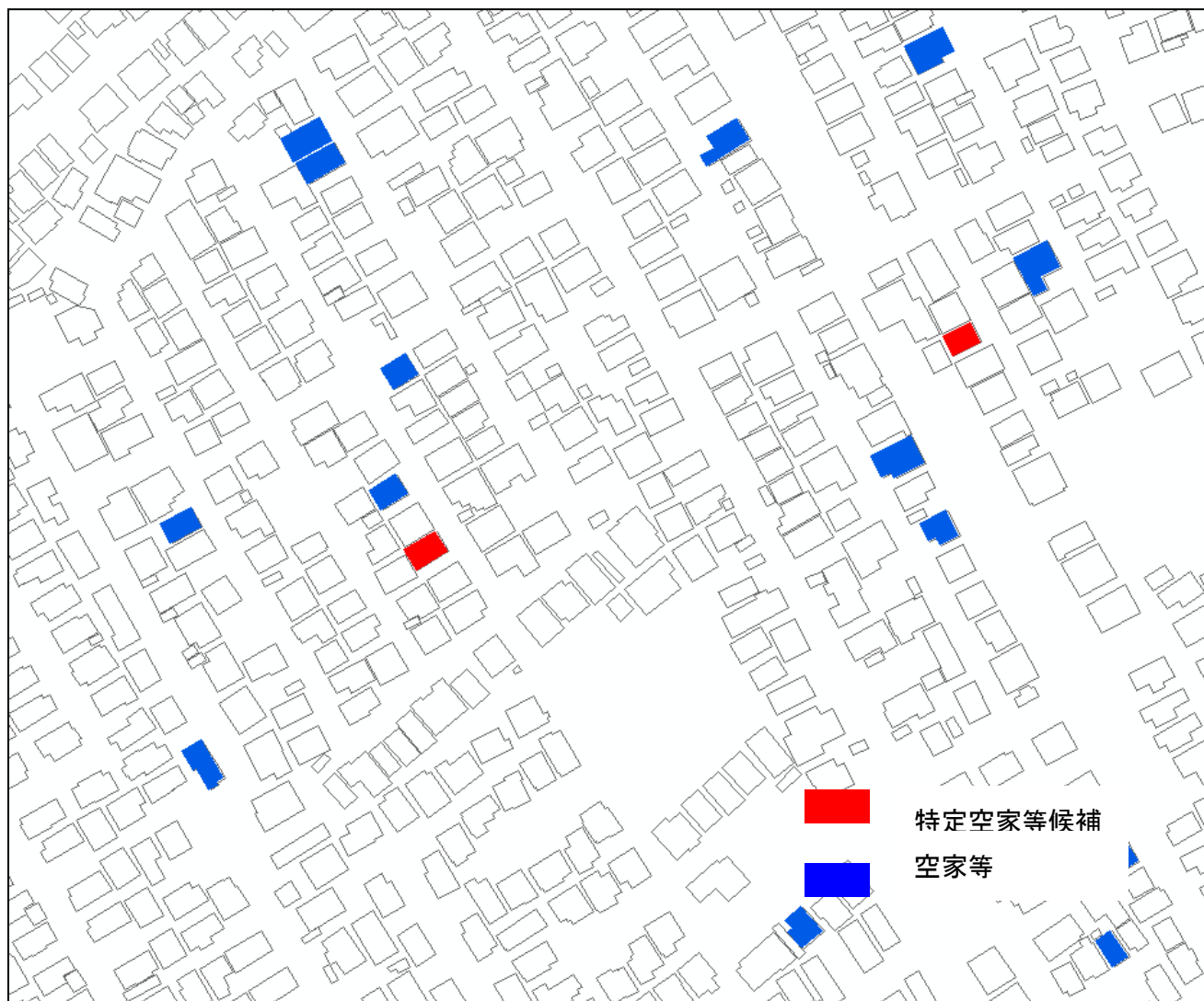
空家実態調査票					
ID				調査日	
建物老朽度	空家判定	所在地			
特定空家候補の状態	I そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態				
	II そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態				
	III 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態				
	IV その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態				
主用途		主構造		階数	
接道状況		庭		駐車場	
◆空き家の判定項目					
表札		郵便受け		看板	
電気メーター		ガスメーター		雑草の繁茂	
洗濯物		雨戸・シャッター		カーテン	
侵入防止の措置		テレビアンテナ		外観	
近隣住民情報					
◆空き家の判定項目					
所有者氏名					
所有者住所					
写真 1			写真 2		
◆空家老朽度判定項目					
I 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					
(ア) 建築物の傾斜(全体)	傾斜は認められない				
(イ) 基礎の状況	異常は認められない				
(ウ) 屋根の状況	異常は認められない				
(エ) 外壁の状況	異常は認められない				
(オ) 工作物等の状況	異常は認められない				
(カ) 門・塀の状況	門、塀にひび割れ、破損が生じているもの、傾斜しているもの(目視で明らかなもの)				
(キ) 擁壁の状況	擁壁のひびが著しいもの				
II 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					
(ク) ごみ等の放置の状況	敷地内のごみで臭気の発生があるもの 多数のネズミやハエが発生し、近隣住民の日常生活に支障があるもの				
III 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					
(ケ) 周辺景観と不調和な状況	多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの 立木等が建築物の全面を覆うほど茂っている 敷地内でごみ等が散乱、放置(山積みのまま)、投棄されているもの				
IV 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					
(コ) 立木が原因による放置状況	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路・家屋等に大量に散らばっているもの 立木が道路等にはみ出し歩行者等の通行を妨げているもの				
(カ) 動物が原因による放置状況	空き家に住みつけた動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生しているもの 動物の糞尿その他の汚物が放置されているもの				
(シ) 建築物等の不適切な管理状況	門扉が施錠されておらず不特定のものが容易に侵入可能なもの 土砂が大量に流出しているもの				
備考					

◆写真

写真3		写真4	
写真5		写真6	
写真7		写真8	
写真9		写真10	
写真11		写真12	
写真13		写真14	

2-7 空家位置図の作成

現地調査において空家等の可能性が高いと判断した建物については、GIS(地理情報システム)データとしてとりまとめました。



■空家等位置図(例)