

柏市空家等対策計画【第2期】（概要版）

1. 計画策定の背景と目的

背景

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、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年に全面施行され、国を挙げて空家等の問題に本格的に取り組むこととなりました。

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【第1期】」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、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。

そのため、市内の空家等の現状の変化を把握するとともに、これまでに実施してきた空家等対策の成果を検証し、「住みたい 住み続けたい みんなにやさしいまち かしわ」を実現するため、「柏市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を改定することとしました。

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. 計画の概要

計画の位置付け

本計画は、空家法の規定に基づき策定するものであり、「柏市第五次総合計画」を上位計画とし、各種関連計画との連携・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。

対象地区

柏市全域

対象期間

令和5年度から令和12年度までの8年間

8年間
令和5年度 → 令和12年度【第2期】

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、空家法に定義されている「空家等（※1）」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。

	戸建住宅	集合住宅
現在空家等	◎	
現在空家等ではない	○	○

凡例) ◎：計画全般の対象 ○：空家化予防の対象

（※1）空家法で定義されている「空家等」とは、「居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物又はこれに附属する工作物」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

3. 空家等の現状

空家等実態調査結果と推移

令和4年に、空家等の現地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。

調査の結果、空家等総数は1,739件、空家率は1.6%となり、そのうち372件が特定空家等候補(※2)となっています。

平成29年の調査結果と比較すると空家等総数は108件増加、空家率は1.6%で増減なし、特定空家等候補は146件の増加となっています。

平成29年調査で空家等であると判断された建物1,631件のうち、813件が令和4年の調査でも引き続き空家等であると判断され、残りの818件は、解体等の理由で空家等ではなくなりました。その一方で新しく空家等になったと判断された建物は926件となっています。

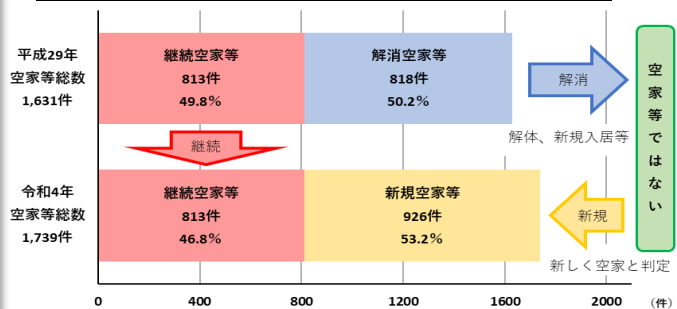
また、意向調査では、空家等の維持管理をしていない所有者は全体の22.1%を占め、理由としては「遠方に住んでいるため」、「高齢のため維持管理したくてもできない」の順で多い回答となりました。

■空家等実態調査結果（令和4年）

空家等総数	空家率 (※3)	空家等種別	
1,739件	1.6%	空家等	1,367件
		特定空家等候補	372件

■空家等実態調査結果（平成29年）

空家等総数	空家率 (※3)	空家等種別	
1,631件	1.6%	空家等	1,405件
		特定空家等候補	226件



■空家等意向調査結果（令和4年）

空家等の維持管理状況	回答数	割合
維持管理している	269	74.3%
維持管理していない	80	22.1%
未回答	13	3.6%

(※2) 特定空家等候補とは、空家法で定義されている「特定空家等」に該当する可能性がある建物。特定空家等は次の①～④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

(※3) 「戸建住宅」の値。令和2年国勢調査、平成27年国勢調査の「戸建住宅の世帯数」を戸建住宅総数として算出。

4. 空家等の進行段階別の課題

(1) 空家等になる前の段階

- ・【問題点】所有者が利便性の良い場所への住み替えや入所、死亡等の場合、別居する家族や相続人による居住継続が困難。相続問題が解決しない。相続登記がなされないため誰が所有者なのか分からない。
→【課題】空家等になる前に有効な施策展開が必要。

(2) 空家等になる段階

- ・【問題点】空家等の改修や解体費用が工面できない。賃貸や購入希望者が見つからない。
→【課題】空家等の活用を促進する必要がある。

(3) 空家等を管理している段階

- ・【問題点】空家等の所有者が適切な管理を行わない。
→【課題】所有者等に適切な管理を積極的に働きかけるとともに、サポート体制の充実を図る必要がある。管理不全状態の空家等への強い措置も必要。

(4) 空家等を除却しようとする段階

- ・【問題点】経済的制約により除却が困難。税制上有利と考え、空家等をそのまま放置する。
→【課題】除却を促す仕組みづくりが必要。

(5) その他共通

- ・【問題点】空家等の問題は多岐にわたるため所有者等のみでは解決が難しい。空家等の所有者等が不明である。空家等の活用・処分方法、相談方法、相談先等が分からない。
→【課題】地域や専門家団体等との連携や、相談体制の整備が必要。

5. 空家等への取組

基本的な方針

【基本的な方針1】魅力ある住環境づくり

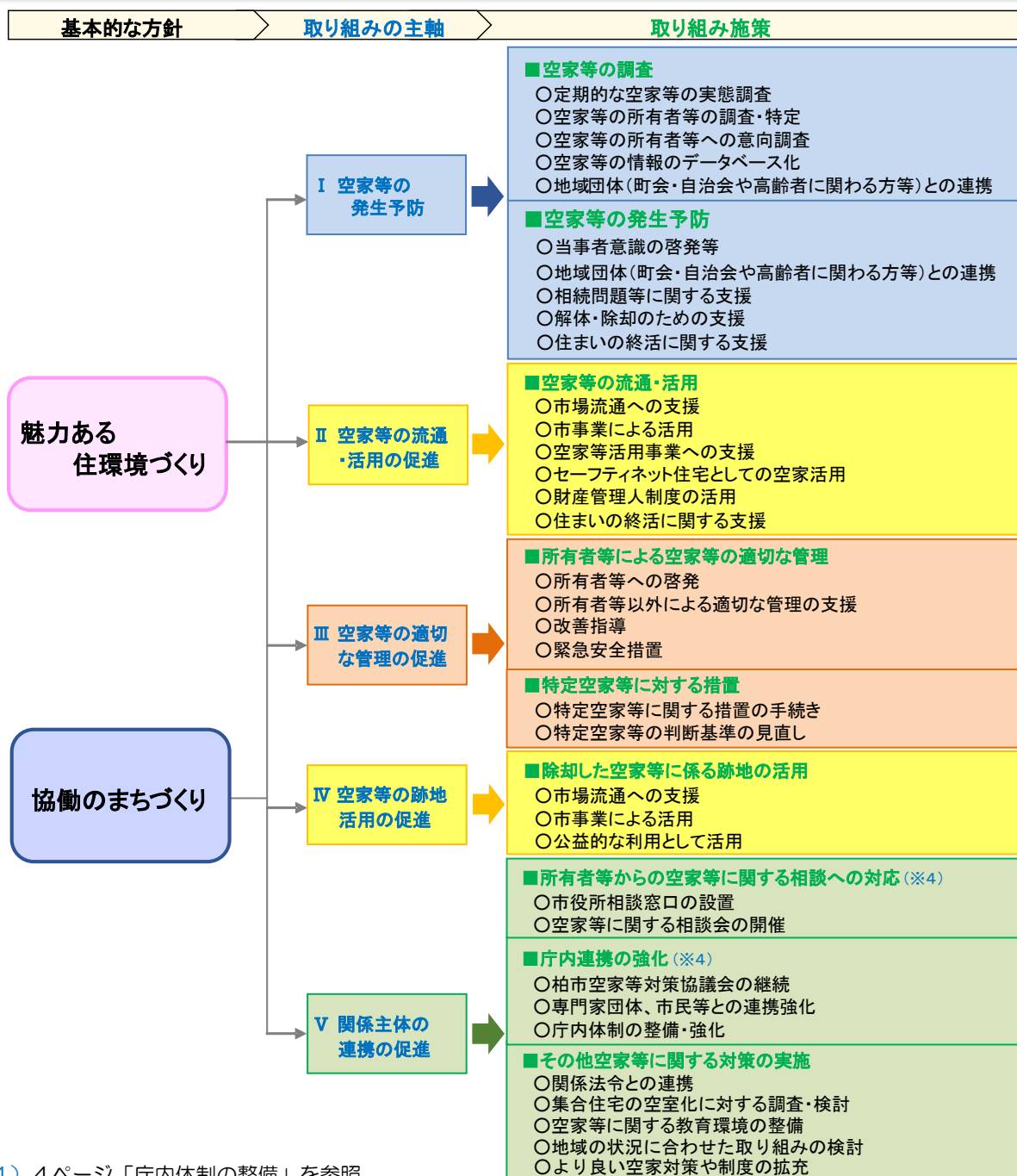
市民の安全・安心を確保し、「住みたい 住み続けたい みんなにやさしいまち かしわ」の実現に向けて、魅力ある住環境をつくることとします。

【基本的な方針2】協働のまちづくり

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

空家等の取組施策

「基本的な方針」を推進するため、以下に示す施策により空家等対策を進めます。



(※4) 4ページ「市内体制の整備」を参照

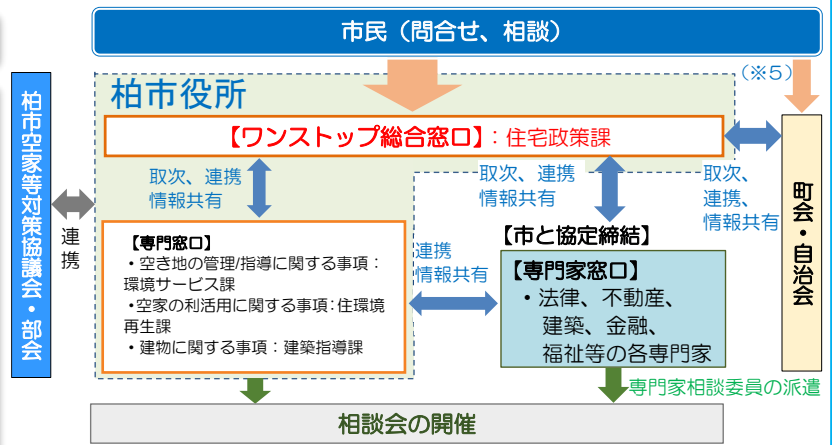
庁内体制の整備

【ワンストップ総合窓口】

空家等に関する全ての相談を総合窓口で対応し、相談内容に応じて専門部署や専門家へ引継ぎます。

【相談対応】

関係団体と市で相互協力等の協定を締結し、法律や不動産、建築、金融、福祉等の各専門家（団体）と連携した総合的な相談体制の構築を検討します。



(※5) 市役所の相談窓口だけではなく、地域住民の身近な相談窓口として町会・自治会が相談に応じ、地域で解決できることは町会・自治会により対応し、除却・売却など、専門的な相談については市の相談窓口につなぐなど、町会・自治会との連携を検討します。

6. 計画目標

本計画を着実に実行するため、計画目標を定め、推進します。対策計画の見直しの目安となる5年後の令和9年度における目標値を設定します。

■ 計画目標

指標名	指標の説明	現況	中間目標
		令和4年度末	令和9年度末
相談窓口の整備	相談窓口の整備・運用状況	空家相談員制度の整備・運用	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	各種団体と協定を締結	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	ガイドラインに準じた基準	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	職員を講師として派遣し、空家予防等啓発を実施 (令和4年度までに7件実施)	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	平成30年度から令和4年度までに24件実施	相続財産管理人や清算人、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	新型コロナウイルス感染症の流行により未実施	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	空き家活用補助事業、カシニワおうちの整備・運用	整備済み制度の運用 利用件数の増加

■ 目標達成のための施策

主軸	当初	中間目標	最終目標
地域団体等	・モデル地区（2地区程度）にて、空家等に係る情報共有、空家等の見守り自主活動体制（※6）の試行	・改善し、10地区程度で、空家等に係る情報共有、空家等の見守り自主活動体制の試行	・改善し、市内全地区に、空家等に係る情報共有、空家等の見守り自主活動体制の普及啓発
専門家団体	・相談窓口・相談会への協力 ・所有者のいない空家等の対応協力（協定締結）	・相談窓口・相談会への協力（継続）	・相談窓口・相談会への協力（継続）
空家等対策協議会・部会	・空家等施策実施への協議	・空家等施策実施への協議（継続）	・空家等施策実施への協議（継続）
市	・相談窓口の改善、周知 ・空家等管理に係る広報 ・相談会等の実施（3回/年） ・所有者のいない空家等の対応（5件） ・判断基準の明確化 ・空家等の利活用に係る事業の調整・支援	・相談窓口の確立、継続 ・空家等管理に係る広報（継続） ・相談会等の実施（4回/年） ・所有者のいない空家等の対応（5件/年） ・空家等の利活用に係る事業の調整・支援	・相談窓口の継続 ・空家等管理に係る広報（継続） ・相談会等の実施（4回/年） ・所有者のいない空家等の対応（5件/年） ・空家等の利活用に係る事業の調整・支援 ・フォーラム実施

(※6) 地域の価値を守るための地域自らの見守り活動（連絡関係等）