

概要版

# 葛飾区 空家等対策計画

令和 7(2025)年度～令和 11(2029)年度



葛飾区

令和 7(2025)年 2 月

# 目次

---

計画の背景と目的 .....	1
計画の位置づけと期間.....	1
計画の対象 .....	1
空家等に係る現状 .....	2
課題と施策の方向性 .....	3
空家等対策の基本理念・方針.....	4
空家等対策の基本目標.....	4
空家等対策の取組 .....	6
目標 1 空家等の発生予防 .....	6
目標 2 空家等の活用推進 .....	6
目標 3 空家等の適正管理 .....	7
目標 4 特定空家等の除却等 .....	7
目標 5 総合的な推進体制の構築.....	8
空家等対策の実施体制.....	8

## 計画の背景と目的

近年、少子高齢化や人口減少を背景として、全国的に使用目的のない空家等の数が増加しています。こうした空家等を放置すると、防犯、防災、衛生、景観等の面で地域の生活環境に悪影響が生じるおそれがあります。

そのため、適切に管理されず、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれのある空家等を「特定空家等」に認定し、行政による指導や勧告、命令、強制執行による除却等を可能とすることを定めた「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）が制定されました。

このことを踏まえ、本区では、平成 30（2018）年 3 月に「葛飾区空家等対策計画」を策定し、これまで総合的かつ計画的に空家等対策に取り組んできました。

しかし、特定空家等となってからの対応には限界があることから、令和 5（2023）年、空家特措法が改正され、特定空家等の除却等のさらなる促進に加え、管理不全に陥る前の段階から空家等の有効活用や適正管理を確保するための新たな制度が創設されました。

そこで、本区では、空家特措法の改正等を受け、空家等対策をより一層総合的かつ計画的に推進することを目的に、本計画の改定を行います。

## 計画の位置づけと期間

◆**計画の位置づけ** 本計画は、空家特措法第 7 条の規定に基づき策定するものであり、葛飾区基本計画や葛飾区住宅基本計画など、関連する本区計画との整合を図り、計画を推進していきます。

◆**計画の期間** 本計画の期間は令和 7（2025）年度から令和 11（2029）年度までの 5 年間とします。

なお、本計画については、国の空家等政策の動向や社会・経済事情の変化等を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行うものとします。

## 計画の対象

◆**対象地区** 対象地区は葛飾区内全域とします。

◆**対象とする空家等の種類** 対象とする空家等は、空家特措法第 2 条第 1 項で規定する「空家等」です。

計画の対象とする空家等の種類は、「一戸建の空家等（店舗併用住宅含む）」とします。ただし、長屋・共同住宅において、全体が空き室となっている物件についても、必要に応じて計画の対象とします。

また、空家等対策においては、将来的に空家等の数を増加させないための発生予防が重要となることから、現在使用されている住宅についても、啓発や相談対応等の対象とします。



※**空家等**・・・空家等とは、建物だけでなく附属する工作物や敷地も含まれます。

# 空家等に係る現状

## 1 人口の状況

本区の人口は、都心回帰などの影響により増加傾向です。令和2（2020）年の465,079人から、コロナ禍により2年連続で人口が減少しましたが、その後は、増加傾向となり、令和6（2024）年には467,922人となっています。

世帯については、世帯数は一貫して増加しています。一方、一世帯当たり世帯人員数は減少を続けています。平成31（2019）年に一世帯当たり人員は2人を切って、令和6（2024）年4月1日現在、1.87人/世帯となっています。世帯の型は、単独世帯の割合が43.6%で最も高くなっています。

## 2 住宅の状況

本区における住宅・土地統計調査による住宅の所有と建て方の状況は以下のとおりです。

各年とも共同住宅の借家の戸数が最も多くなっています。一戸建は減少傾向にありましたが、平成25（2013）年から平成30（2018）年にかけて、大きく増加し、令和5（2023）年では微増となっています。

### ■ 住宅の所有と建て方

		2003年		2008年		2013年		2018年		2023年	
		戸数	総数								
一戸建	持ち家	63,360	68,110	60,910	67,410	60,530	66,210	66,590	73,700	66,930	73,730
	借家	4,160		4,780		3,740		3,300		3,090	
長屋建	持ち家	1,960	3,350	1,290	2,830	90	1,350	450	1,250	350	2,220
	借家	1,150		1,230		1,070		210		1,040	
共同住宅	持ち家	26,090	105,730	27,810	107,890	40,760	124,070	38,730	133,510	42,420	142,550
	借家	72,810		71,300		78,780		85,060		89,780	
その他	持ち家	530	880	330	510	4,970	5,880	20	260	880	1,450
	借家	260		110		560		70		50	

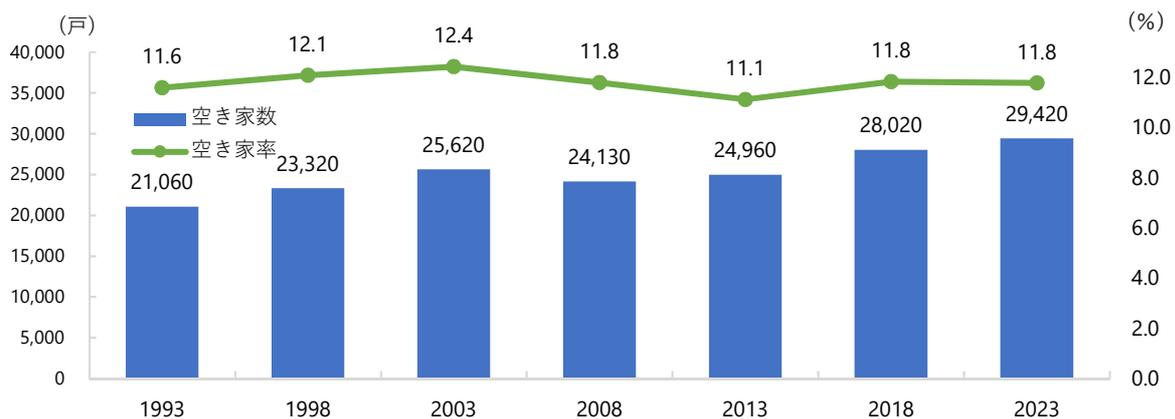
資料：住宅・土地統計調査

注）住宅・土地統計調査は抽出調査であるため、合計が合わなかったり、特異な値が生じることがあります。

## 3 空き家の現状

本区の空き家数は、平成20（2008）年は減少したものの、近年は増加傾向にあります。空き家率は約12%で推移しています。内訳をみると、賃貸用の住宅数が多くを占めています。

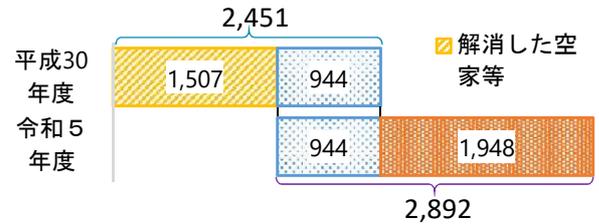
### ■ 空き家及び空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

## 4 令和5（2023）年度葛飾区空家等実態調査結果（概要）

◆**件数** 令和5（2023）年度に実施した実態調査によると空家等の総数は2,892件。平成30（2018）年度の調査に対し441件増加しました。この間に空家等は1,507件が解消したものの、新たに1,948件が発生しています。



◆**管理状況** 不適切管理状況の空家等が263件、やや不適切管理の空家等が1,165件あります。

◆**建物の建築時期や構造** 「築40年以上」の古い建物が50%以上を占め、構造は80%以上が木造です。

◆**所有者の年齢や世帯類型** 「60～69歳」が25.8%と最も多く、次に「70～79歳」が24.4%、「80歳以上」が23.4%で高齢化が進んでおり、単身世帯が27.2%を占めています。

◆**空家等の発生要因** 住居はあるものの、相続により建物を取得し空家等となるケースが最も多いです。

◆**空家等の維持管理** 維持管理が困難な理由として、高齢や遠方在住であることが上位に挙がっています。

◆**空家等に関する支援策の要望** 今後の要望として「解体費用の支援」が最も多く、空家等の困りごとについても、「解体費用の支出が困難」という意見が上位に挙がっています。

## 課題と施策の方向性

	現状	課題	施策の方向性
<b>発生予防</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 空家等の解消が進む一方で、それを上回る数の新たな空家等が発生</li> <li>◇ 高齢者世帯の増加により、相続に伴う空家等の発生可能性が一層増大</li> </ul>	高齢者世帯の増加に伴う空家等増加の抑制	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 相続に伴う空家等の発生予防に向けた相続人等への意識啓発</li> </ul>
<b>活用推進</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 空家等の利活用について未検討な所有者等が存在</li> <li>◇ 買い手・借り手の少なさや建物の老朽化により利活用が困難</li> </ul>	空家等の利活用の停滞解消	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 専門家団体や民間事業者との連携による相談対応や利活用支援の強化</li> <li>◆ 空家等の利活用の円滑化に向けた仕組みや利活用方法の拡充</li> </ul>
<b>管理不全な空家等の解消</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 所有者等が高齢や遠方在住により、定期的な維持管理が行われていない空家等が存在</li> <li>◇ 相談窓口や各種支援制度の認知度が不十分</li> </ul>	空家等の定期的な維持管理の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 高齢や遠方在住の所有者等が利用しやすい維持管理支援制度の構築</li> <li>◆ 相談窓口や各種支援制度の周知</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 今後特定空家等となるおそれのある長期間放置されたままの空家等が存在</li> <li>◇ 緊急時において、管理不全空家等に起因する危険を回避するための措置が未整備</li> </ul>	特定空家等化の未然防止	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 管理不全空家等への認定及び必要な措置の実施</li> <li>◆ 緊急時における危険回避措置の整備</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 費用負担が困難なことなどにより、所有者等による空家等の除却が停滞</li> </ul>	所有者等による空家等の除却の経済的負担軽減	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 所有者等への空家等除却費用助成の実施</li> </ul>
<b>構築体制の</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 所有者等からの相談や要望が多様化</li> <li>◇ 権利関係が複雑な空家等への対応が難航</li> </ul>	空家等対策の推進体制の強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 多様な主体による空家等対策の推進体制の構築</li> <li>◆ 外部人材の活用による法務専門性の強化</li> </ul>

# 空家等対策の基本理念・方針

## ◆基本理念

### 総合的な空家等対策による良好・良質な住環境づくり

これまでの空家等対策の成果と課題を踏まえた上で、本区では葛飾区基本計画、葛飾区都市計画マスタープラン、葛飾区住宅基本計画の方針と整合性を図り、上記の基本理念に基づく目標を設定します。

## ◆基本方針

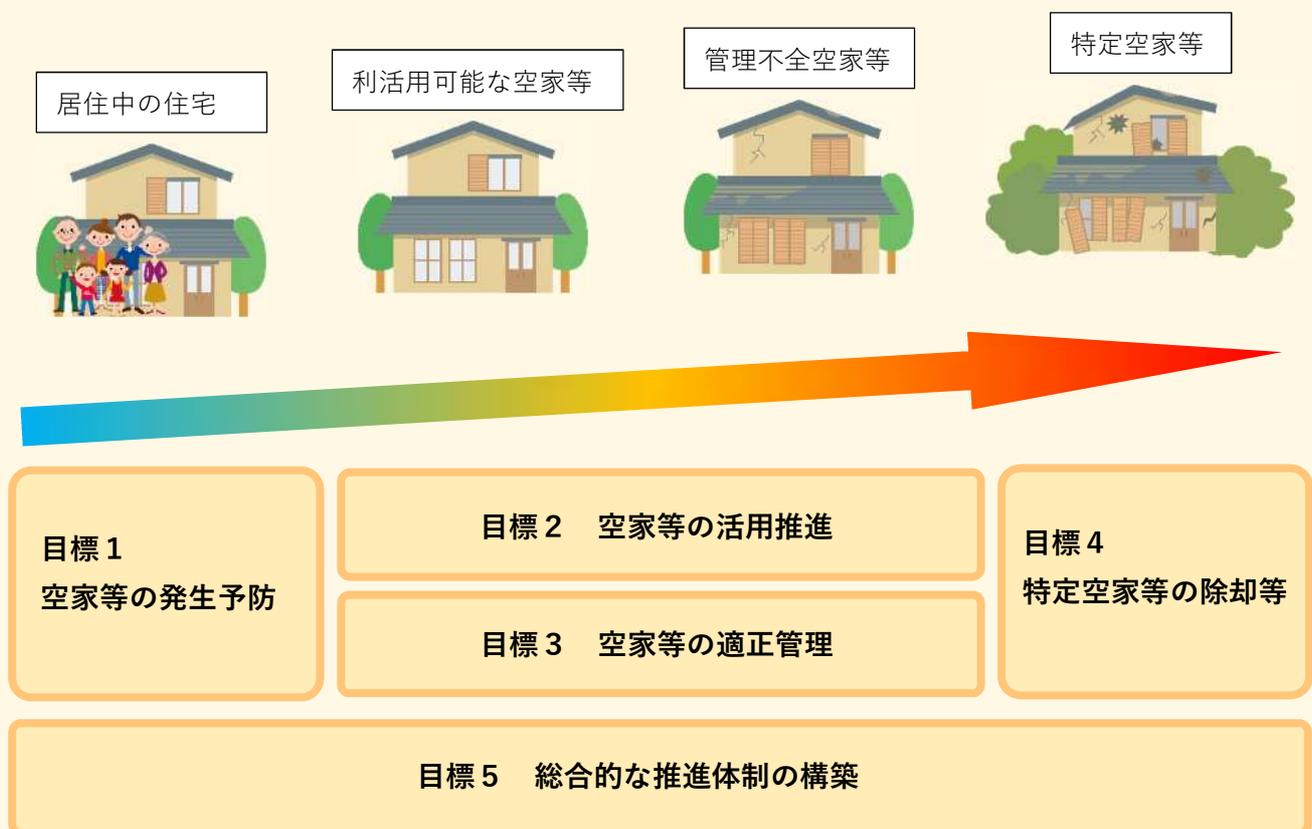
高齢化の進展や人口減少を背景として、今後も空家等のさらなる増加が見込まれています。

そのため、空家等の発生を予防するとともに、特定空家等の除却等のさらなる促進のほか、特定空家等となる前の段階から、空家等の有効活用や適正管理の推進にかかる実効性のある対策に取り組んでいきます。

また、空家等に関する問題は、地域社会全体の問題であることから、空家等の所有者等はもとより、地域住民、民間事業者、関係行政機関など地域社会に関わる多様な主体が相互に連携し、総合的に空家等対策に取り組むことで、良好・良質な住環境づくりを推進していきます。

## 空家等対策の基本目標

これまでの本区の空家等対策の成果や現状、空家特措法の改正を踏まえた上で、前述の課題に対応していくため、新たな基本目標として以下の5つの目標を定め、総合的な空家等対策に取り組んでいきます。



### 1 高齢者世帯の増加に伴う空家等増加の抑制

<b>現状</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■空家等の解消が進む一方で、それを上回る数の新たな空家等が発生</li> <li>■高齢者世帯の増加により、相続に伴う空家等の発生可能性が一層増大</li> </ul>
<b>施策の方向性</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□相続に伴う空家等の発生予防に向けた相続人等への意識啓発</li> </ul>



**目標 1**  
空家等の発生予防

### 2 空家等の利活用の停滞解消

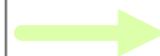
<b>現状</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■空家等の利活用について未検討な所有者等が存在</li> <li>■買い手・借り手の少なさや建物の老朽化により利活用が困難</li> </ul>
<b>施策の方向性</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□専門家団体や民間事業者との連携による相談対応や利活用支援の強化</li> <li>□空家等の利活用の円滑化に向けた仕組みや利活用方法の拡充</li> </ul>



**目標 2**  
空家等の活用推進

### 3 空家等の定期的な維持管理の促進

<b>現状</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■所有者等が高齢や遠方在住により、定期的な維持管理が行われていない空家等が存在</li> <li>■相談窓口や各種支援制度の認知度が不十分</li> </ul>
<b>施策の方向性</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□高齢や遠方在住の所有者等が利用しやすい維持管理支援制度の構築</li> <li>□相談窓口や各種支援制度の周知</li> </ul>



**目標 3**  
空家等の適正管理

### 4 特定空家等化の未然防止

<b>現状</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■今後特定空家等となるおそれのある長期間放置されたままの空家等が存在</li> <li>■緊急時において、管理不全空家等に起因する危険を回避するための措置が未整備</li> </ul>
<b>施策の方向性</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□管理不全空家等への認定及び必要な措置の実施</li> <li>□緊急時における危険回避措置の整備</li> </ul>



**目標 4**  
特定空家等の除却等

### 5 所有者等による空家等の除却の経済的負担軽減

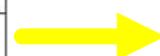
<b>現状</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■費用負担が困難なことなどにより、所有者等による空家等の除却が停滞</li> </ul>
<b>施策の方向性</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□所有者等への空家等除却費用助成の実施</li> </ul>



**目標 5**  
総合的な推進体制の構築

### 6 空家等対策の推進体制の強化

<b>現状</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■所有者等からの相談や要望が多様化</li> <li>■権利関係が複雑な空家等への対応が難航</li> </ul>
<b>施策の方向性</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□多様な主体による空家等対策の推進体制の構築</li> <li>□外部人材の活用による法務専門性の強化</li> </ul>



# 空家等対策の取組

## 目標 1 空家等の発生予防

### 基本的な考え方

様々な機会や方法により、空家等となった場合に周辺環境に与える影響や経済的な負担等を分かりやすく情報提供するなど、住宅等所有者等に対する問題意識の醸成や啓発活動に取り組みます。

また、今後高齢者世帯が増加していく見込みであることに鑑み、相続登記の義務化を契機として、相続が発生した際に、相続人等が住宅の取扱いについて検討し、適切に相続登記を行うことの重要性や空家等となったまま放置した場合のリスクについて重点的に啓発することで、空家等の発生を予防するとともに、空家等を早期に利活用するという意識を醸成します。

### 具体的な対策案

空家等に関する相談体制の整備	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 空き家等相談窓口の設置【継続】</li><li>・ 個別相談会や専門家派遣の実施【継続】</li></ul>
所有者等への意識啓発・情報提供	<ul style="list-style-type: none"><li>・ ホームページやパンフレットによる情報提供【継続】</li><li>・ 講演会やセミナーによる意識啓発【継続】</li><li>・ 相続手続の機会を活用した意識啓発【新規】</li></ul>

## 目標 2 空家等の活用推進

### 基本的な考え方

空家等の活用推進については、住宅市場における流通・利活用を基本とし、民間事業者を中心とした建物の活用や除却跡地の売却などを促進します。

そのため、相談窓口等を通じて、空家等の利活用の具体的な手法等に関する情報提供や支援を行うほか、マッチング支援を推進することで、空家等を早期に利活用するという意識を醸成するとともに、所有者等の具体的な行動を促し、空家等の流通・利活用の円滑化に取り組みます。

### 具体的な対策案

空家等に関する相談体制の整備	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 空き家等相談窓口の設置【継続】</li><li>・ 個別相談会や専門家派遣の実施【継続】</li></ul>
所有者等への意識啓発・情報提供	<ul style="list-style-type: none"><li>・ ホームページやパンフレットによる情報提供【継続】</li><li>・ 講演会やセミナーによる意識啓発【継続】</li></ul>
民間事業者等による空家等の流通・活用の促進	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 空き家等相談窓口によるマッチング支援【継続】</li><li>・ 協定締結団体と連携した空家等活用の推進検討【新規】</li><li>・ 居住支援協議会と連携した空家等活用の推進検討【新規】</li></ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 木造住宅等耐震診断・改修費助成【継続】（都市整備部建築課所管）</li></ul>

## 目標3 空家等の適正管理

### 基本的な考え方

様々な機会や方法により、空家等を適切に管理せずに放置した場合に生じる問題やリスクに関する注意喚起を行い、所有者等の管理意識の醸成を図るとともに、支援を必要とする所有者等に対し、空家等の適正管理に関する相談窓口や支援制度の利用を促進します。

また、空家等の適切な管理は所有者等の責務であることを基本としつつ、管理不全空家等に対しては、空家特措法改正の趣旨に基づき、適切な措置を実施することで、特定空家等化を未然に防止し、空家等の適正管理を推進します。

### 具体的な対策案

空家等に関する相談体制の整備	<ul style="list-style-type: none"><li>・空き家等相談窓口の設置【継続】</li><li>・個別相談会や専門家派遣の実施【継続】</li></ul>
所有者等への意識啓発・情報提供	<ul style="list-style-type: none"><li>・ホームページやパンフレットによる情報提供【継続】</li><li>・講演会やセミナーによる意識啓発【継続】</li><li>・自治町会連合会と連携した情報提供【新規】</li></ul>
空家等の適正管理に関する費用助成	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家等の管理委託・樹木剪定費用助成【継続】</li></ul>
管理不全空家等への対応	<ul style="list-style-type: none"><li>・管理不全空家等に対する法に基づく措置の実施【新規】</li><li>・財産管理制度の活用【継続・拡充】</li></ul>
緊急時における安全確保	<ul style="list-style-type: none"><li>・条例に基づく緊急危険回避措置の実施検討【新規】</li></ul>

## 目標4 特定空家等の除却等

### 基本的な考え方

特定空家等は地域の生活環境を悪化させる要因であるため、所有者等の事情を把握し、適切な情報提供や関係制度の案内を行うことにより、所有者等自らの意思による空家等の状態改善の促進に取り組みます。

その中でも、利活用や維持管理の困難な空家等については、更地化することにより、跡地の有効活用につながるなど生活環境の向上が見込まれるため、費用助成制度等を活用しながら、所有者等に除却を促していきます。

また、所有者等自らの意思による状態改善が図られない場合には、代執行を含め、空家特措法に基づく適切な措置を実施するほか、所有者等が判明しておらず適切な管理が行われていない場合には、財産管理制度の活用や略式代執行により、特定空家等の除却等を推進します。

### 具体的な対策案

空家等に関する相談体制の整備	<ul style="list-style-type: none"><li>・空き家等相談窓口の設置【継続】</li><li>・個別相談会や専門家派遣の実施【継続】</li></ul>
所有者等への意識啓発・情報提供	<ul style="list-style-type: none"><li>・ホームページやパンフレットによる情報提供【継続】</li><li>・講演会やセミナーによる意識啓発【継続】</li></ul>
特定空家等への対応	<ul style="list-style-type: none"><li>・特定空家等の所有者等からの報告の徴収【継続】</li><li>・特定空家等に対する法に基づく措置の実施【継続】</li><li>・財産管理制度の活用【継続・拡充】</li></ul>
特定空家等の除却に関する費用助成	<ul style="list-style-type: none"><li>・特定空家等の除却費用助成検討【新規】</li></ul>

## 目標 5 総合的な推進体制の構築

### 基本的な考え方

相続を契機として複雑化した権利関係や土地・建物で所有者が異なることから生じる争い、少子高齢化などの社会的要因に端を発する空家等の管理の負担増大など、空家等対策における様々な課題に対し、財産管理制度の改正や相続登記の義務化などを踏まえた対応を行うため、高度な法的対応を可能とする体制づくりを図ります。

また、多様化する所有者からの相談や要望に適切に対応するため、多様な主体の相互連携による総合的な推進体制の構築を図ります。

### 具体的な対策案

空家等に関する相談体制の整備	・ 空き家等相談窓口の設置【継続】
空家等対策の実施に関する協議体制の整備	・ 葛飾区空家等対策協議会の運営【継続】
外部団体や事業者等との連携体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 専門家団体との協定締結【継続】</li> <li>・ 空家等対策協力事業者登録制度【継続】</li> <li>・ 弁護士、司法書士、行政書士などの外部専門家の活用検討【新規】</li> <li>・ 空家等管理活用支援法人の活用検討【新規】</li> </ul>

## 空家等対策の実施体制

空家等対策の課題は多岐にわたっており、空家等対策を円滑に推進していくためには、区の主管課だけでなく、庁内の様々な関係部署や関係行政機関、専門家団体、地域団体等が相互に連携し、必要に応じて協議を行いながら実施の検討をしていくことが必要です。

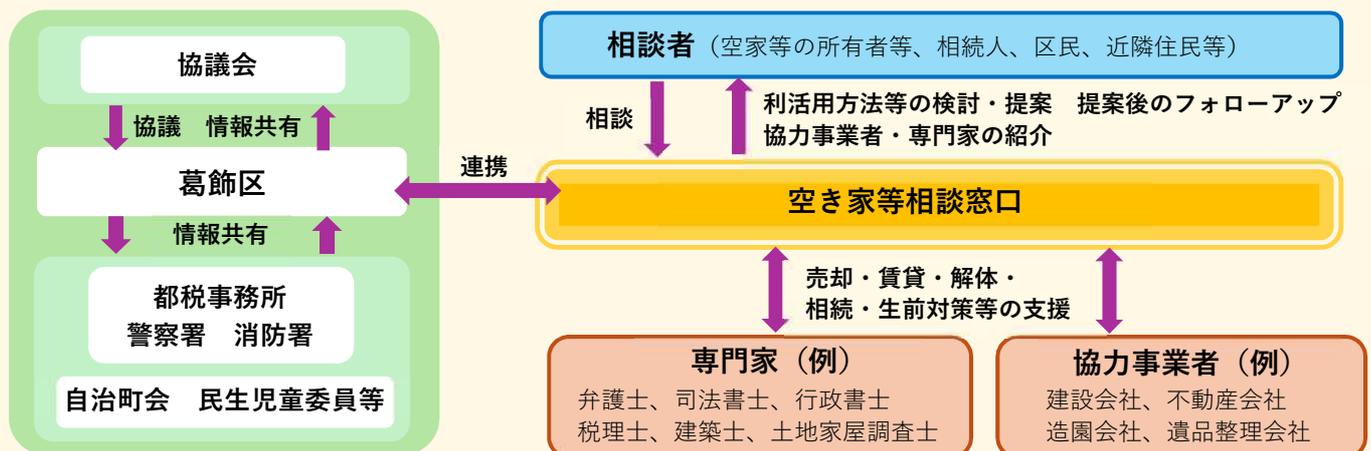
#### ◆庁内体制の整備

- 相談体制の整備
- 葛飾区空家等対策協議会

#### ◆連携体制の整備

- 専門家団体・協力事業者との連携
- 地域との連携
- 国や東京都等の関係行政機関との連携
- 関係法令等の運用による連携

#### 空家等相談対応のイメージ



# 葛飾区空家等対策計画（概要版）

令和7（2025）年度～令和11（2029）年度

発行日：令和7年2月

発行：葛飾区

所在地 〒124-8555 東京都葛飾区立石 5-13-1

電話 03-3695-1111（代表）

<https://www.city.katsushika.lg.jp/>

編集：葛飾区都市整備部住環境整備課

