

第1章 計画策定の背景と目的

1 計画策定の背景

近年、全国的な少子高齢化、人口減少の流れの中で、地域において居住やその他の使用がなされていない空家が増加しています。適切な管理が行われなくなった空家は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多くの問題を引き起こし、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。また、管理不全な空家の増加によって、多くの市民が危険な空家の影響を受ける可能性が高くなります。



本市は、平成16（2004）年10月23日に新潟県中越地震（M6.8、最大震度5弱）、平成19（2007）年7月16日に新潟県中越沖地震（M6.8、最大震度6強）と、立て続けに2つの大きな地震に襲われました。この2つの地震のうち、平成19（2007）年に発生した中越沖地震では、**震災関連死¹**を含め14名の尊い人命が失われ、市内全域で全壊1,109棟、半壊4,505棟もの住宅被害が発生しました。

この震災の経験は、市民の防災意識を高め、空家の抱えるリスクを目前の課題として捉える契機となりました。

中越沖地震が発生した平成19（2007）年時点において、市に寄せられた管理不全な空家に関する相談件数は年間およそ8件でしたが、3年後の平成22（2010）年には年間20件を超えるようになりました。

また、平成23（2011）年以降、市議会でも危険な空家への対応に関する質問が出されるようになりました。このような状況を受け、市は、空家の適正管理条例の制定に向けた具体的な検討に入り、平成25（2013）年4月に柏崎市空き家等の適正な管理に関する条例（以下「旧空家条例」という。）を施行しました。

旧空家条例施行前、市は、空家に関する相談は**民事上の問題²**であるという認識の下で、積極的な介入を行っていませんでしたが、旧空家条例の施行により、平成25（2013）年4月から平成28（2016）年3月までの3年間で95件の管理不全な空家を認定し、そのうち29件が解決に至りました。

一方、全国の自治体による**空家条例制定の動き³**や、全国的に空家が社会問題化

¹ 地震による建物の倒壊などの直接的な被害ではなく、その後の避難生活での体調悪化や過労など間接的な原因で死亡することをいいます。

² 空家は個人財産であるため、民法に基づき所有者と近隣住民という当事者間で解決されるべきものと考えられてきました。

³ 平成22（2010）年7月に埼玉県所沢市が空家対策に特化した条例を制定して以降、全国の自治体で空

する中、国は、平成 27（2015）年 5 月に**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。）⁴を施行しました。空家法では、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための空家等対策計画の作成が市町村の責務とされました。

これを受け、本市は、平成 28（2016）年 4 月に空家法に沿った形に改正した条例を施行するとともに、空家法に基づく総合的かつ計画的な空家等対策を推進するため、本計画を策定することとしました。

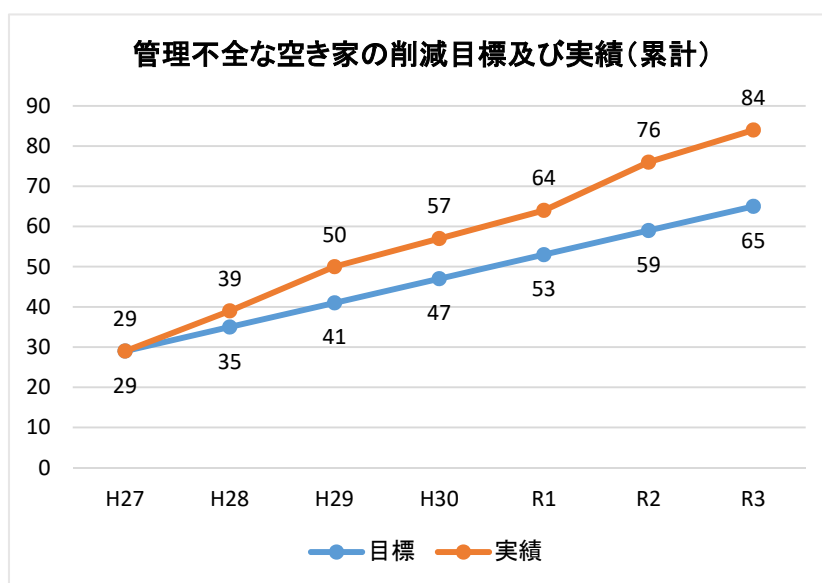
1-2 一部改訂について

改訂前の本計画においては、「柏崎市第五次総合計画の前期計画が終了する令和 3（2021）年度末には、第五次総合計画中の目標指標である『管理不全な空き家の削減件数』について検証し、対策が不十分と認められる場合には、本計画に必要な修正を加えます。」とあります。

第五次総合計画前期計画では、毎年度 6 件ずつ削減し、前期計画満了年度である令和 3（2021）年度には累計 65 件を削減する目標を掲げています。

これに対して、これまでの実績では毎年度の目標値を上回っており、令和 2（2020）年度には 1 年前倒して削減目標を達成している状況です。

そのため、根本的な対策の修正は行わず、これまでの実績や最新データ等、社会情勢の変化を踏まえた改訂を行うこととします。



家条例の制定が進み、空家法が制定される直前の平成 26（2014）年 10 月時点では、全国 401 自治体が空家条例を制定していました。

⁴ 平成 26（2014）年 11 月 27 日公布、平成 27（2015）年 2 月 26 日一部施行、同年 5 月 26 日完全施行された全 16 条からなる空家対策を推進するための法律です（条文は資料編に掲載しています。）。

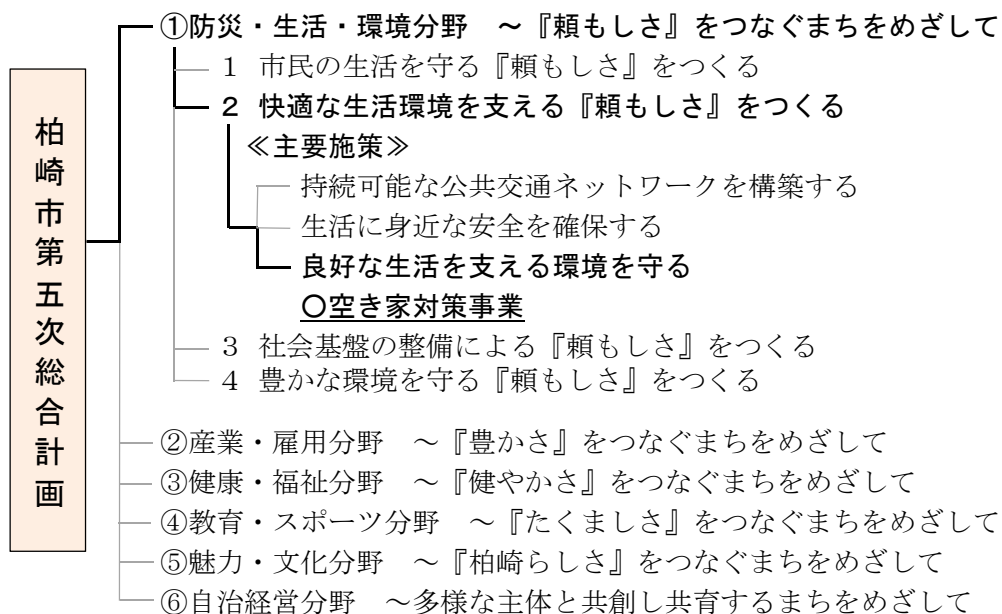
2 計画の目的と位置付け

空家法の基本指針では、「空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが望ましい」とされています。

空家等対策を効果的かつ効率的に進めるためには、空家等がもたらす諸問題と、市が進める空家等対策を市民から十分に理解していただく必要があります。このため、本計画においては、市が目的達成に向けた具体的な施策を示すものとし、市民と共に空家問題に取り組んでいけるように配慮した内容とします。

また、本計画を**柏崎市第五次総合計画⁵**の主要施策を実現するための具体的な手段に位置付けます。

柏崎市第五次総合計画 分野別施策の基本方針（抜粋）



⁵ 平成29（2017）年度から令和7（2025）年度までの9年間を計画期間とする柏崎市の最上位計画です。