

第2章 本市における空家等の現状と課題

1 人口、世帯数等の推移

(1) 全国、新潟県及び本市の人口と世帯数推移の概要

我が国は、平成19（2007）年に65歳以上の老年人口割合が21.5%となり、**超高齢社会**⁶に突入しました。同時に、我が国の出生率は、昭和49（1974）年以降**人口置換水準**⁷を下回り続けてきた結果、平成20（2008）年からは継続的な**人口減少社会**⁸を迎えました。出生率は現在も人口が維持できるレベルにまで回復しておらず、人口の長期的な減少が決定的となっています。この傾向は、国以上に新潟県や本市において更に顕著であり、令和7（2025）年の推計値によれば、本市の人口は8万人を割り込む見通しとなっています。世帯数は、国・県・市ともに徐々に減少していく見込みです。

このように、本市を含めた我が国では、超高齢社会、人口減少社会といわれる社会環境がありますが、住宅に対する考え方は、依然として持ち家の新築志向が強く、余剰となった多くの中古住宅ストックが利用されることなく放置される傾向にあることが、多くの空家等が発生する根本的な問題となっています。

全国、新潟県、本市の人口の推移と将来推計値

（単位／人）

	平成22年	平成27年	令和2年	令和7年
全 国	128,057,352	127,094,745	126,226,568	122,544,000
（対前比）		(-0.7%)	(-0.7%)	(-2.9%)
新潟県	2,374,450	2,304,264	2,202,358	2,131,156
（対前比）		(-3.0%)	(-4.4%)	(-3.2%)
柏崎市	91,451	86,833	81,549	76,623
（対前比）		(-5.0%)	(-6.1%)	(-6.0%)

全国、新潟県、本市の世帯数の推移と将来推計値

（単位／世帯）

	平成22年	平成27年	令和2年	令和7年
全 国	46,782,383	53,448,685	55,719,562	54,116,000
（対前比）		(14.2%)	(4.2%)	(-2.9%)
新潟県	839,039	848,150	864,375	831,501
（対前比）		(1.1%)	(1.9%)	(-3.8%)
柏崎市	34,104	33,560	33,820	31,726
（対前比）		(-1.6%)	(0.8%)	(-6.2%)

（出典）国勢調査（総務省統計局）、日本の将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

※令和7（2025）年時の本市の世帯数は、独自に推計値を算出

⁶ 総人口に対して65歳以上の人口が占める割合（高齢化率）が21%を超えている社会のことをいいます。WHO（世界保健機関）や国連では、高齢化率が7%を超えると「高齢化社会」、14%を超えると「高齢社会」と定義しています。

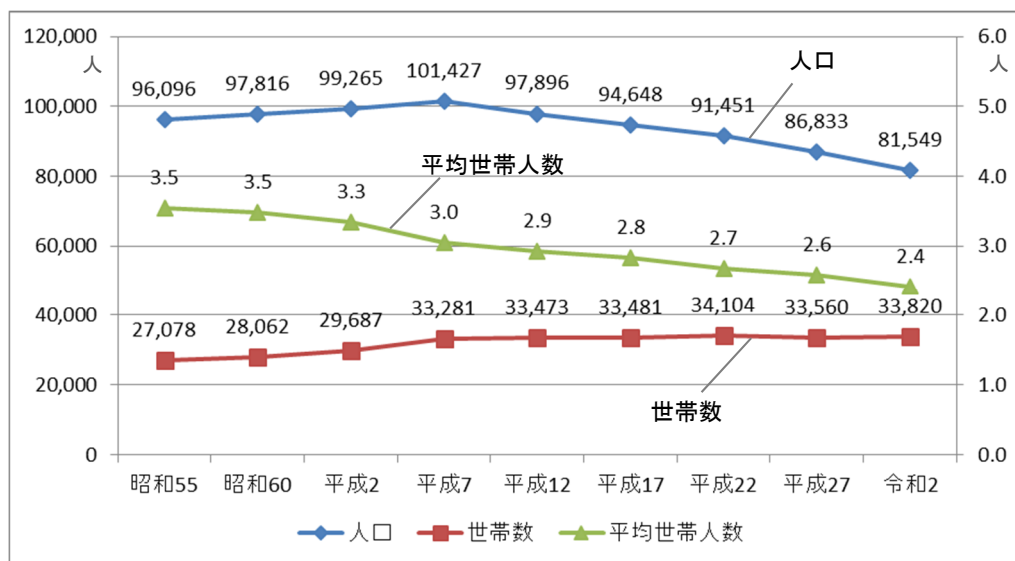
⁷ 人口が長期的に増減せずに一定となる出生の水準のことで、現在の日本の人口置換水準は、2.07です。

⁸ 出生率の低下、高齢化率の上昇によって、出生者数が継続的に死亡者数を下回る社会のことをいいます。

(2) 本市の人口・世帯動態

本市では、昭和 5 3（1978）年から平成 7（1995）年にかけて、柏崎・刈羽原子力発電所の建設・運転や北陸自動車道の全線開通、2つの大学の開学など**大型プロジェクト⁹**が相次いで展開されました。その結果、人口は増加傾向で推移しましたが、平成 7（1995）年以降は減少に転じています。また、世帯数は、全国的な傾向と同様に、増加傾向から横ばいで推移していましたが、平成 2 7（2015）年には初めて減少に転じており、人口を世帯数で割り返した平均世帯人数も、減少の一途をたどっています。

本市の人口、世帯数、平均世帯人数の推移



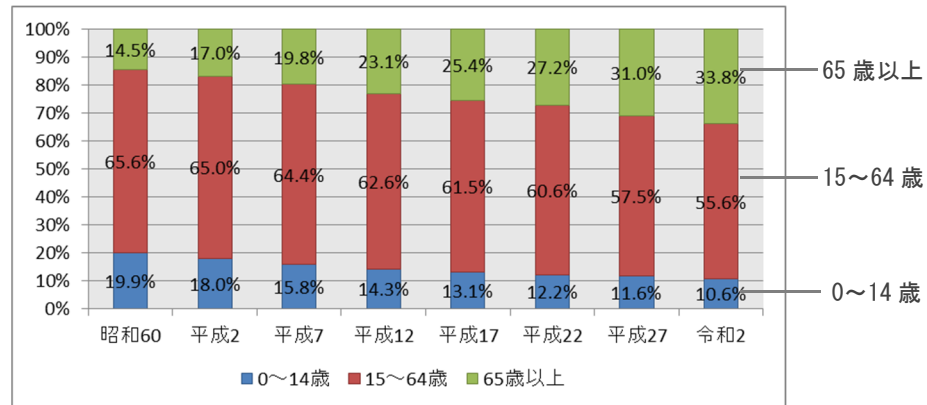
（出典）国勢調査（総務省統計局） ※昭和 55（1980）年から平成 12（2000）年までは、現市域に組換後の数値を使用

⁹ 柏崎・刈羽原発 1 号機の建設着工は昭和 5 3（1978）年、同 7 号機の建設着工は平成 4（1992）年です。また、北陸自動車道の全線開通は昭和 6 3（1988）年で、新潟産業大学は昭和 6 3（1988）年、新潟工科大学は平成 7（1995）年にそれぞれ開学しました。

(3) 市民の年齢構成

本市の年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）はともに減少傾向にある一方で、老年人口（65歳以上）は一貫して増加傾向にあります。

市民の年齢構成の推移



（出典）柏崎市総合計画審議会・総合戦略策定委員会検討資料、国勢調査（総務省統計局）

2 建築物の状況

(1) 建築物の全般的状況

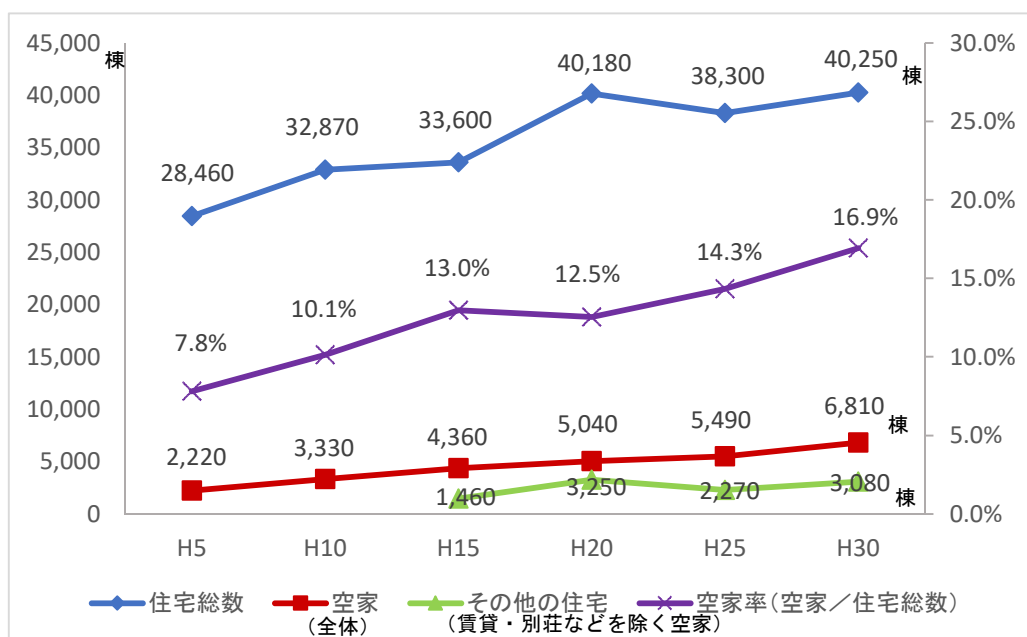
本市の統計年鑑によると、令和2（2020）年時点における住宅を含む市内の家屋数は、約5万7千棟となっています。

また、建物の建築の際に提出される確認申請件数は、平成21（2009）年には約500件でしたが、令和2（2020）年には約280件と減少傾向にあります。建築物を除却する際に提出される建設リサイクル法の受付件数は、ここ数年は約200件程度にとどまっています。

(2) 住宅の状況

総務省の住宅・土地統計調査の統計データからは、市内の住宅に占める空家数が増加していることが分かります。空家率（空家数／住宅総数）をみると、住宅総数に占める空家数の伸びが上昇しており、空家率は平成5（1993）年からの25年間で2倍超になっています。

本市の住宅総数及び空家数の推移



（出典）住宅・土地統計調査（総務省統計局）

また、同じ調査の中で総務省は平成15（2003）年から「その他の住宅」の調査を開始しました。「その他の住宅」とは、賃貸又は売却の予定がなく、別荘等でもない空家であり、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などを含み、比較的管理が不十分になりがちな住宅のことです。

平成30（2018）年に実施された最新の調査では、空家等に占めるその他の住宅の割合が45%となっており、今後管理が行き届かない空家等の発生増加が懸念される状況となっています。

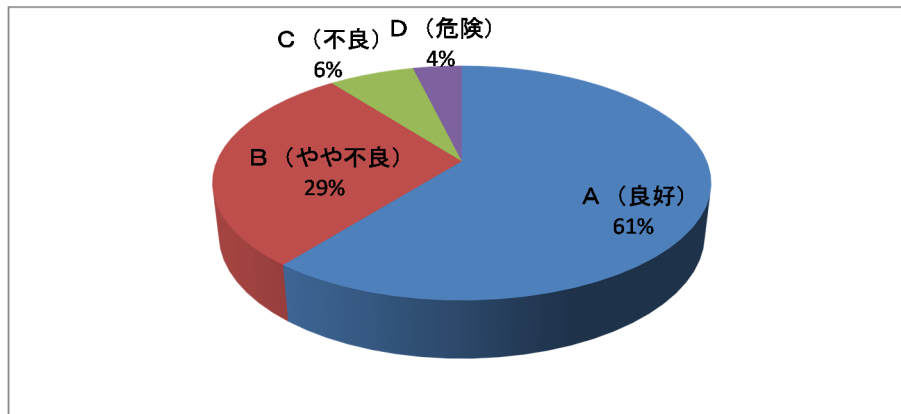
3 空き家実態調査

本市は、空き家等対策計画の策定にあたり、市内の空き家の状態を把握するため、平成28（2016）年8月から12月にかけて空き家実態調査を実施しました。空き家の実態把握にあたっては、総務省による統計調査の数値だけでは不十分なことから、市が保有する情報などにより抽出した市内の1,721件の建物に対し現地調査を行い、8項目の判断基準により1,397件を空き家と確認しました。

また、空き家と確認された建物については、調査により取得した情報からデータベースを作成しました。外観目視した取得情報を基に、空き家の状態をA（良好）からD（危険）までの4段階にランク分けし、市内全域の空き家数を集計しました。

空き家の状態別件数とその割合

ランク	件数（件）	状 態
A （良好）	848	修繕がほとんど必要ないか、小規模の修繕により再利用が可能な物件
B （やや不良）	403	維持管理が行き届いていないために損傷が確認できるが、当面の危険性はない物件
C （不良）	93	直ちに倒壊や建築資材の飛散などの危険性はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい物件
D （危険）	53	倒壊や建築資材の飛散などの危険が切迫しており、緊急度が極めて高い物件
合 計	1,397	



空き家の判断基準

- ・郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量にたまっている。
- ・窓ガラスが割れたままになっている。
- ・カーテンがない、家具がない。
- ・門から玄関まで雑草繁茂や放置物があるなど、出入りしている様子がない。
- ・売却や賃貸物件の表示がある。
- ・表札がない。
- ・電気メーターが動いていない、取り外されている。
- ・敷地内にゴミなどの不法投棄がみられる。

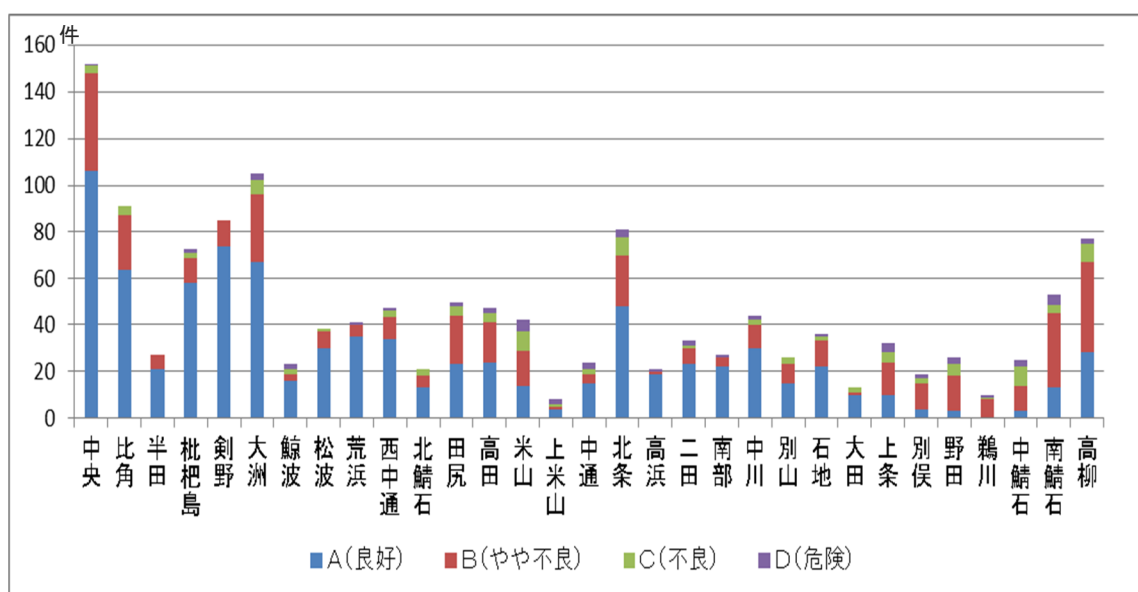
再利用が可能と思われる空家が全体のおよそ61%（848件）、当面の危険性はないと思われる空家がおよそ29%（403件）で、これらを合わせると市内にある9割の空家は、周辺に影響を及ぼさないものであることが分かりました。一方で、損傷が激しい空家が約6%（93件）、危険が差し迫っている空家が約4%（53件）あることも確認できました。

調査により取得した情報

所在地情報	住所、位置座標（世界測地系、緯度・経度）、住宅地図帳記載位置
建物情報	建物名称（個人宅名称含む）、建物用途（戸建住宅・長屋住宅・店舗等）、建物階数、長屋住宅などの総戸数
景観情報	門柱及び塀の損傷、傾きの有無、雑草の繁茂の有無、立木の腐朽又は倒壊の有無、近隣道路へのはみ出しの有無、ごみ等の放置又は不法投棄の有無、小動物の住み家の有無
その他	写真データ（近景・遠景）

また、空家の集計をコミュニティ地区単位で行ったところ、A（良好）が最も多い地区がほとんどでしたが、海岸部や山間部の一部で、A（良好）をB（やや不良）が上回る地区が見られました。これは、海岸部では強風や塩害、山間部では冬期間の積雪により建物が劣化しやすいという地域特性に加え、郊外では建物の密集度が低く、周辺への影響が少ない場合が多いことから、所有者などの適正管理意識が低い傾向にあることも影響していると考えられます。

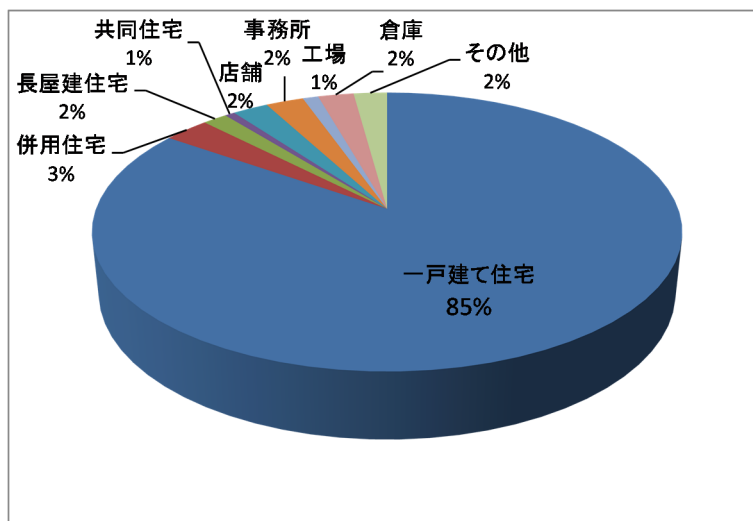
コミュニティ地区別の空家数とその状態



用途別に見ると、確認された空家のうち一戸建て住宅がおよそ85%を占め、店舗や事務所などはそれぞれ2%程度にとどまりました。構造別では、木造が95%と圧倒的に多く、非木造の空家は3%程度という結果でした。この結果から、今後問題となる空家は、木造の一戸建て住宅が多数を占めることがわかりました。

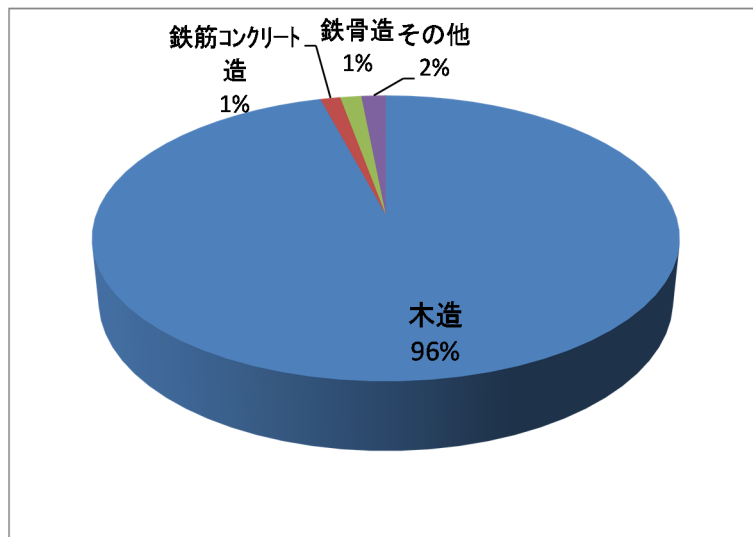
用途別の空家件数とその割合（全市域）

用 途	件数（件）
一戸建て住宅	1,183
併用住宅	41
長屋建住宅	22
共同住宅	9
店 舗	32
事 務 所	34
工 場	14
倉 庫	32
そ の 他	30
合 計	1,397



構造別の空家件数とその割合（全市域）

構 造	件数（件）
木 造	1,338
鉄筋コンクリート造	18
鉄 骨 造	19
そ の 他	22
合 計	1,397



地区別の空家数(全市域)

● 市全域

空 家 数	1,397 件
空 家 率	4.0%

※空家数は空き住宅を含む全ての空家
件数を表示しています。

※空家率：空き住宅数／世帯数

6 北部地区

空 家 数	200 件
空 家 率	8.8%

2 郊外地区

空 家 数	244 件
空 家 率	2.3%

1 旧柏崎地区

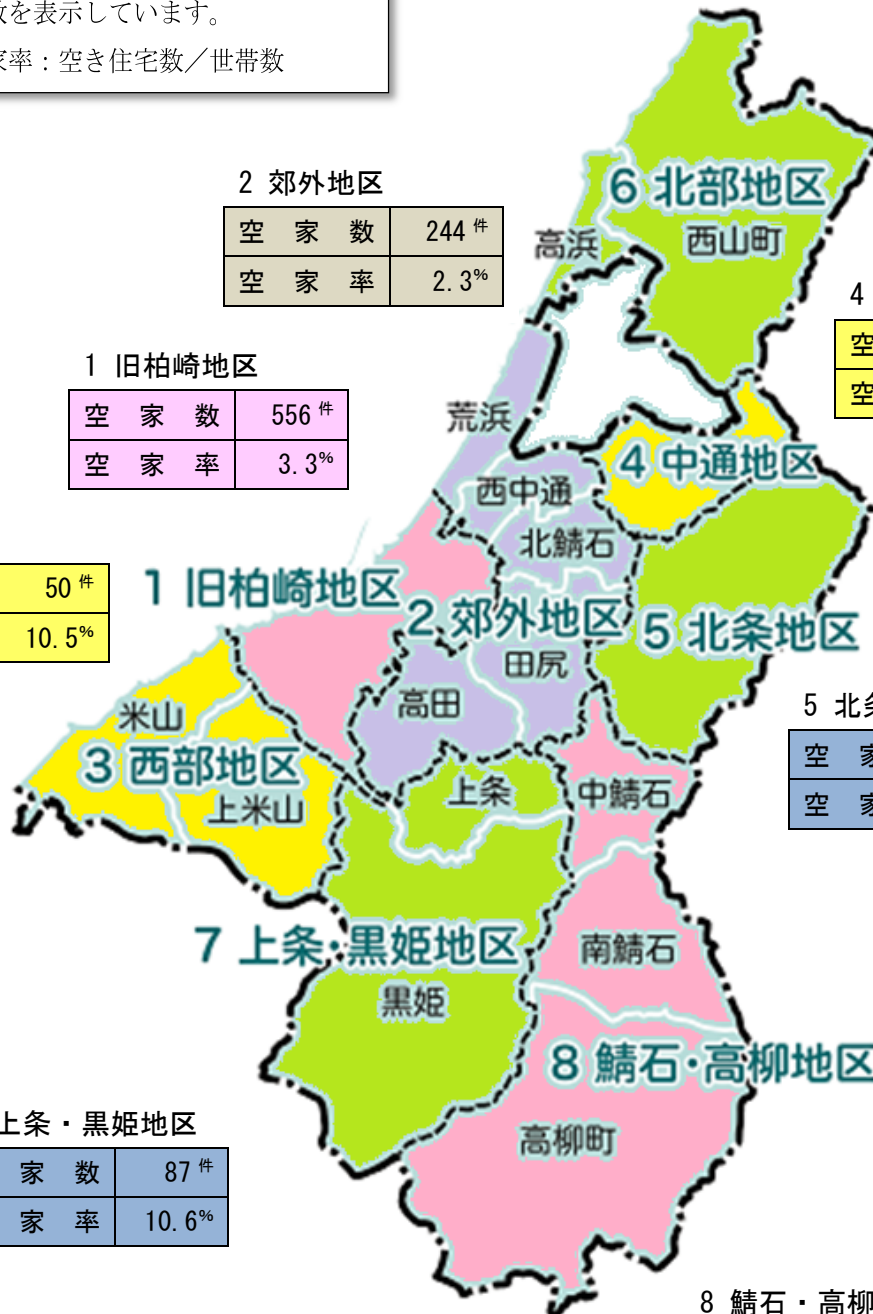
空 家 数	556 件
空 家 率	3.3%

3 西部地区

空 家 数	50 件
空 家 率	10.5%

4 中通地区

空 家 数	24 件
空 家 率	4.7%



5 北条地区

空 家 数	81 件
空 家 率	7.5%

7 上条・黒姫地区

空 家 数	87 件
空 家 率	10.6%

8 鯖石・高柳地区

空 家 数	155 件
空 家 率	8.7%

4 市の空家等対策

(1) 空家法施行前の対策

平成 19（2007）年 7 月に発生した中越沖地震は、市民の防災意識を高める契機となり、下表のとおり平成 19（2007）年以降、市民から危険な空家等に関する相談件数が徐々に増加しています。

空家等に関する市民からの相談件数

	H19 年度	H20 年度	H21 年度	H22 年度	H23 年度	H24 年度
相談件数（件）	8	14	14	21	22	22

このような状況を受け、本市は、平成 23（2011）年 1 月に空家等対策に係る庁内連絡会議を開催し、一次相談窓口などを設置の上対応してきました。同じ頃、市議会においても危険な空家等に関する複数の質問が提出され、空家等が大きな市政課題であることが認識され始めました。これを受けて、平成 24（2012）年には条例制定に向けた検討が始まり、平成 25（2013）年 3 月に旧空家条例を制定しました。

旧空家条例は、空家等の倒壊などによる事故の未然防止と犯罪の防止を目的に、所有者などに空家等の適正管理義務を課すものであり、市が管理不全であると認定した場合には、行政指導や命令などを行うことを規定するものです。また、緊急時には危険を回避するために市が自ら安全対策を行うことや、第三者機関として審議会を設置することなども規定されていました。

管理不全な空家等 年度別認定件数と解決状況

	H25 年度	H26 年度	H27 年度	計
当年度の認定件数	68	18	9	95
前年度までの認定件数	－	53	61	
解 決 済 件 数	15	10	4	29
年度末の未解決件数	53	61	66	

年度別解決済件数の内訳

	H25 年度	H26 年度	H27 年度	計
解 決 済 件 数	15	10	4	29
除 却	9	6	2	17
修 繕	5	1	1	7
そ の 他	1	3	1	5

年度別の市の措置状況

		H25 年度	H26 年度	H27 年度	計
助 言 ・ 指 導		54	17	－	71
勧 告		13	5	－	18
再 勧 告		10	4	－	14
緊急 対応	請 負	6	5	1	12
	市 直 営	2	－	－	2
	計	8	5	1	14

※平成 27（2015）年度は条例改正の移行期間であったため行政指導は実施していません。

旧空家条例施行年度となる平成 2 5（2013）年度は、管理不全な空家等として 6 8 件を認定し、うち 1 5 件について自主的な除却等により問題が解決しています。その後、旧空家条例による空家等対策は、空家法が完全施行された平成 2 7（2015）年 5 月まで実施されましたが、この対応を進める中で、次の課題が生じました。

旧空家条例運用時の課題

- 相続放棄などにより所有者不明となっている空家等への対応
- 所有者調査への限界（固定資産税情報が利用できない）
- 再勧告に従わない所有者などへの対応
- 命令、行政代執行など不利益処分に関する基準の作成と運用
- 事務管理を根拠に市が修繕した空家等の管理
- 補助金制度の創設など積極的な支援策



(2) 空家法施行後の対策

平成 27（2015）年 5 月 26 日に空家法が完全施行されました。

空家法の施行により、管理不全な空家等の所有者等に対する行政指導や命令、代執行などに関して、空家法と旧空家条例により二重に規制がかかる状況となったため、重複する規定については旧空家条例の改正を検討する必要が生じました。

空家法が規定していない条項は残し、旧空家条例で空家法と重複している条項は削除すること、またそれまでの課題の解決を図ることを念頭に検討を進め、平成 28（2016）年 3 月に旧空家条例の全部改正を行いました。そして、平成 28（2016）年 4 月には、新たに柏崎市空家等の適正な管理に関する条例（以下「新空家条例」という。）を施行し、空家法による空家等対策に移行しています。

空家法による空家等対策では、固定資産税情報が利用できるようになったことや、勧告により住宅用地に係る固定資産税などの特例制度が除外できるようになったことなどもあり、旧空家条例より進んだ対応が可能となりましたが、解決できない課題も依然として残されており、その解決に向け、さらに試行錯誤を続けていく必要があります。

特定空家等 年度別認定件数と解決状況

	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度	計
当年度の認定件数	13	36	9	5	6	69
前年度までの認定件数	66	69	84	86	84	
解決済件数	10	11	7	7	12	47
基準未満件数	－	10※	－	－	－	
年度末の未解決件数	69	84	86	84	78	

※平成 29（2017）年 4 月から、特定空家等の認定方法を、空家法ガイドライン基準を厳格に適用するよう変更した。そのため、平成 29（2017）年度に再調査した結果、特定空家等の認定基準に満たないものが発生したため、「基準未満」として認定から除外している。

年度別解決済件数の内訳

	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度	計
解決済件数	10	11	7	7	12	47
除却	7	11	6	5	12	41
修繕	1	0	1	1	0	3
その他	2	0	0	1	0	3

年度別の市の措置状況

		H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度	計
	助 言 ・ 指 導	70	71	49	41	39	270
	勸 告	12	7	4	9	6	38
	再 勸 告	0	17	14	12	18	61
	命 令	0	1	0	0	0	1
	代 執 行※ ¹	0	1	1	1	1	4
緊急 対応 ※ ²	委 託	4	7	7	9	9	36
	市 直 営	1	6	11	11	10	39
	計	5	13	18	20	19	75

※ 1 代執行のうち、平成 29（2017）年度は行政代執行、平成 30（2018）年度～令和 2（2020）年度は略式代執行を実施しています。

※ 2 緊急対応には、新空家条例に基づく緊急安全措置と民法に基づく事務管理により対応したものが含まれます。

