

(案)

柏崎市空家等対策計画  
(第2期)

令和8(2026)年 月

柏崎市

## 目次

<b>1</b>	<b>計画策定の背景と目的</b>	<b>1</b>
(1)	計画策定の背景	1
(2)	計画の目的と位置付け	2
(3)	計画期間	2
(4)	本計画で扱う用語の定義	2
<b>2</b>	<b>空家等の現状</b>	<b>4</b>
(1)	全国・新潟県・柏崎市の空き家率(総務省「住宅・土地統計調査」)	4
(2)	本市における人口・世帯数	5
(3)	本市における空き家件数の推移	5
(4)	データから見る結果等	5
<b>3</b>	<b>本計画における基本方針</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>対象領域及び理想の状態の設定並びに 目標指標(KPI)の設定</b>	<b>7</b>
(1)	対象領域及び理想の状態の設定	7
(2)	目標指標(KPI)の設定	9
<b>5</b>	<b>具体的な対策</b>	<b>10</b>
(1)	問題定義と原因分析	10
(2)	課題設定と実施施策	11
	<b>コラム1 空き家になってからではもう遅い!?</b>	13
(3)	官民連携による推進体制の構築	14
(4)	ステージ別空家等対策	15
	<b>コラム2 所有者管理の原則・市民等の責務</b>	16
	<b>コラム3 不動産投機家問題</b>	17
	<b>コラム4 相続登記の義務化</b>	18
	<b>コラム5 相続放棄問題</b>	20
(5)	計画を推進・実行するための資源・役割等	21
<b>6</b>	<b>計画の実効性検証等と見直し</b>	<b>23</b>

## 目次

<b>資料編</b>	24
(1) コミュニティ区域単位による空き家率の比較	25
(2) 空き家データ:コミュニティ区域別 空き家増加率	26
(3) 柏崎市空家対策推進協議会ワークショップのまとめ資料	27
(4) 柏崎市空家等対策推進協議会	35
(5) 国における空き家対策	36
(6) 財産管理制度	36
(7) 空家特措法・本市条例	36
(8) 本市における空き家リフォーム補助制度	36
(9) 本市における空き家バンク	36
(10) 危険空家等解体補助制度 ※柏崎市空家等除却支援事業補助金	36

## 1 計画策定の背景と目的

### (1) 計画策定の背景

少子高齢化の進行に伴い急激に人口減少が進む中、全国的に空き家、空きテナント等の遊休不動産が増加傾向にあり、今後も増え続けることが予想されています。

また、これらの空き家を所有者や管理者が放置することにより、倒壊や建築資材の飛散など近隣住民の生活環境を害する状況の増加をはじめ、都市景観の悪化や防災上の問題、公衆衛生や地域コミュニティへの影響などの問題が一層深刻化している状況となっています。

このことを踏まえ、国は、空家等対策は将来の地域社会形成において最も重要かつ喫緊の課題であるとし、「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。)」を制定し、平成27(2015)年5月26日に施行されました。この空家特措法では、市町村長が、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等(特定空家等)に対し行政指導等ができること、また、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る等の施策を実施することについて規定されました。

本市では、国に先立つ形で平成25(2013)年に「柏崎市空き家等の適正な管理に関する条例」を制定し、空家等対策への取組を開始しましたが、国の法整備に併せて平成28(2016)年に条例改正を行うとともに(「柏崎市空家等の適正な管理に関する条例」へ名称変更(以下「条例」という。))しました。

また、今後の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、平成30(2018)年に10年間の計画期間とする「柏崎市空家等対策計画」を策定し、空家等対策に関する情報発信、利活用に係る手段としての空き家バンクの運用、管理不全な状態となった空家等に係る所有者等への行政指導など、具体的取組を進めてきたところです。

令和5(2023)年、国は、空家等の急激な増加傾向を緩やかなものにすべく、所有者等における管理者意識の欠如、地方公共団体のマンパワー不足などの諸課題へ対応するとともに、「空き家はなるべく早い段階で活用する」との基本的な考え方のもと、所有者や活用希望者の判断を迅速化する取組をさらに加速化すると共に、従来から行ってきた活用困難な空き家の除却等を進めるべく、空家特措法を改正しました。

本市では、空家特措法の改正を受け、令和5(2023)年度に、所有者等の責務の強化や特定空家等の前段階で行政指導を行うものとする管理不全空家等への対応などを、令和7(2025)年度には、管理不全状態となることへの抑止力を狙いとする空家特措法に基づく命令に従わない場合における所有者等の氏名を公表するなどの罰則強化を含む条例改正を行ったところです。また、令和6(2024)年度には、市と一体となって対策を進めるための民間活力の活用を図るため、改正空家特措法に基づく「空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)」を指定しました。

本市は、空家特措法及び条例の改正、支援法人の指定など、本市における空家等対策の抜本的な見直しを進めていることから、今後も増え続けることが予想される空き家問題へ、より実効性のある施策の展開ができるよう、第1期空家等対策計画の終了を迎える令和9(2027)年3月を待たずして、計画を改定します。

## (2) 計画の目的と位置付け

本計画では、柏崎市の空家等対策に関する今後の方向性を示すと共に、『管理不全な空き家をいかに増やさないか』を中心に据え、現状、理想の状態、課題を整理した上で、その具体的な対策及び施策を整理し、官民連携による推進体制のもと、空家等対策を総合的かつ計画的に実施し、地域住民の安全・安心な生活環境を構築することを目的とします。なお、本計画は、柏崎市第六次総合計画における「1-1 魅力ある都市環境と住環境の整備」の【空き家の適正管理と利活用の推進】に関する課題等に寄与するものとして位置づけます。

## (3) 計画期間

令和8(2026)年度から令和15(2033)年度までの8年間

## (4) 本計画で扱う用語の定義

### ア 空家等

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(空家特措法第2条)。

### イ 管理不全な空き家

以下の「管理不全空家等」及び「特定空家等」の総称を「管理不全な空き家」という。

#### (ア) 管理不全空家等

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう(空家特措法第13条第1項)。

#### (イ) 特定空家等

以下の状態にあると認められる空家等をいう(空家特措法第2条第2項)。

- a 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
- b 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
- c 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
- d 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

ウ 支援法人(空家等管理活用支援法人)

空家等対策の経験や実績のある民間法人が公的な立場から活動しやすい環境となるよう、各市町村が定める基準等に基づき、市町村長が指定するもの。令和5(2023)年12月に改正された空家特措法により新たに定められた制度(空家特措法第23条)。

エ 市民等

市内に在住、在勤又は在学する個人、市内の自治組織及び市民活動団体並びに市内に事務所を有する法人その他の団体をいう。空家等の活用及び発生の予防並びに空家等の状況及びその所有者等に関する情報の把握に関し、積極的な役割を果たし、市と相互に連携を図るよう努めること、地域の良好な生活環境の保全に努めるとともに、市が実施する施策に協力することが責務とされている(条例第4条)。

オ 柏崎市空家等対策推進協議会

柏崎市空家等対策計画の策定又は変更及び当該空家等対策計画に基づき実施する施策等が、市民等の意見を十分に反映しながら円滑かつ適正に行われることに資するため、空家特措法第8条第1項の規定に基づく市長の附属機関であり、次の事項について、調査・審議を行う。

(ア) 空家等対策計画の策定又は変更に関する事項

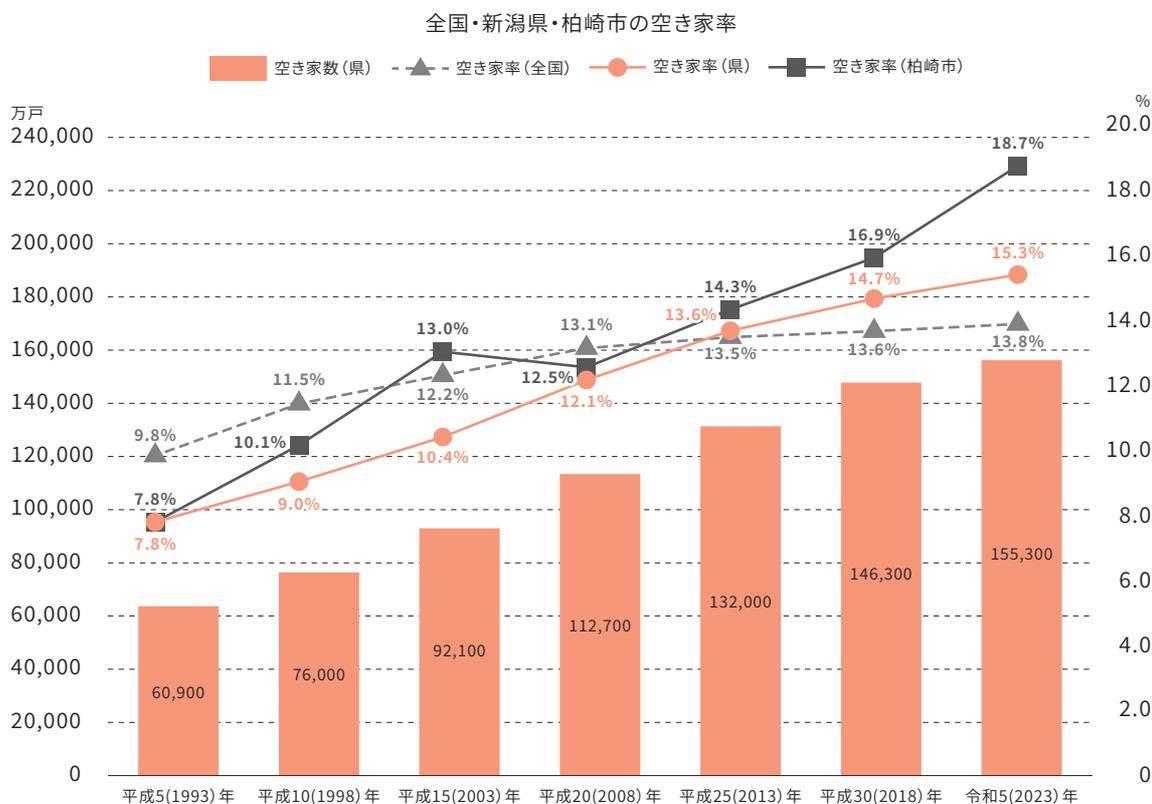
【空家等対策計画策定・事業実施委員会】

(イ) 管理不全空家等又は特定空家等への対処に関する事項

【管理不全空家等及び特定空家等審議会】

## 2 空家等の現状

### (1) 全国・新潟県・柏崎市の空き家率（総務省「住宅・土地統計調査」）



令和5(2023)年における全国の空き家率は13.8%ですが、新潟県はそれを上回る15.3%であり、本市は更にそれを上回る18.7%となっています。長期的な推移を見ると、平成5(1993)年の7.8%から一貫して上昇を続けています。本市の空き家率はかつては、全国平均を下回る水準で推移していましたが、平成25(2015)年には全国平均を上回る数値となり、その後も、その差は増加傾向にあります。

## (2) 本市における人口・世帯数

柏崎市の人口と世帯数

	人口 (人)	対前年増減 (人)	世帯数 (世帯)	対前年増減 (世帯)
平成27(2015)年12月末日	87,287	-1,843	34,712	248
平成28(2016)年12月末日	86,334	-953	34,783	71
平成29(2017)年12月末日	85,294	-1,040	34,865	82
平成30(2018)年12月末日	84,318	-976	34,973	108
令和元(2019)年12月末日	82,887	-1,431	34,843	-130
令和2(2020)年12月末日	81,745	-1,142	34,886	43
令和3(2021)年12月末日	80,294	-1,451	34,816	-70
令和4(2022)年12月末日	78,887	-1,407	34,738	-78
令和5(2023)年12月末日	77,481	-1,406	34,659	-79
令和6(2024)年12月末日	76,216	-1,265	34,639	-20

## (3) 本市における空き家件数の推移

柏崎市の空き家件数の推移

地図帳年度	空き家件数 (件)
平成28(2016)年	1,233
平成29(2017)年	1,417
平成30(2018)年	1,579
令和元(2019)年	1,762
令和2(2020)年	2,084
令和3(2021)年	2,153
令和4(2022)年	2,227
令和5(2023)年	2,332
令和6(2024)年	2,505

※ 民間の地図帳会社が保有する空き家データ

## (4) データから見る結果等

柏崎市の人口は、平成27(2015)年から令和6(2024)年までの10年間で約11,000人減少している一方で、世帯数はほぼ横ばいとなっています。ライフスタイルの変化等によって、核家族化が進んでいるほか、未婚化・晩婚化に伴う若年層・中年層の一人暮らしや高齢者の独居など単身世帯が増加していることなどから、世帯の細分化が進んでいることがその要因といえます。また、特に中山間地域では、高齢

な夫婦や独居の世帯が多くあり、若年層の市内中心部への転居がなされることにより、ファミリータイプの空家等の増加傾向が顕著になっています。

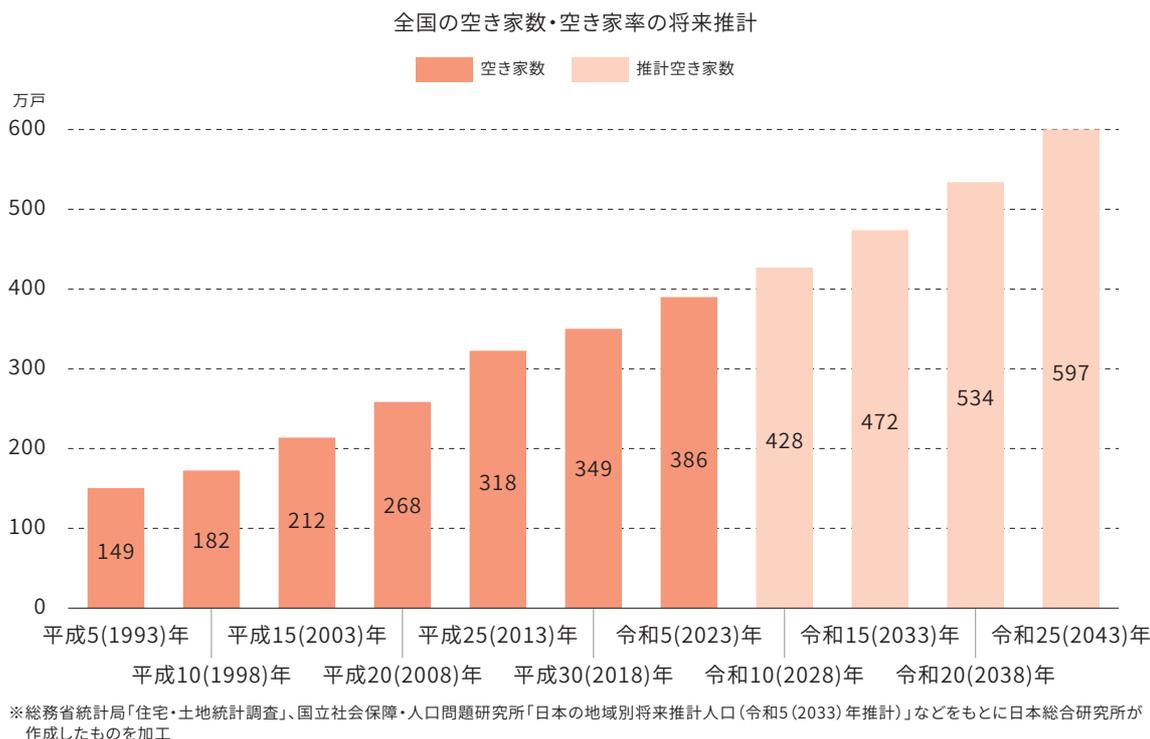
また、本市においては、短期的な建設需要等に伴う労働者の受け皿として市内中心部に新築アパートが複数建設されている一方で、中山間地域の空家等は増え続けており、需要と供給のバランスが取れていない状態が、より深刻化することが予想されます。

全国的に増加傾向にある空家等は本市においても、今後も増え続けることがほぼ確実な状況となっています。

### 3 本計画における基本方針

#### 基本方針 空き家を生まないあなたの責任～持つ・保つ・処分する～

空き家は所有者管理が大原則であり、住まいを持った時点から、管理する責任が生じます。所有者自らが、20年後、30年後の抜本的かつ長期的な視点を持った上で行動することが求められます。また、行政のみならず、支援法人、各分野の事業者、そして自治組織等の周辺住民がそれぞれの立場や役割から責任を果たすことが求められます。以上から、本方針により、施策の展開及び各主体が行動することとします。



### 4 対象領域及び理想の状態の設定並びに目標指標(KPI)の設定

#### (1) 対象領域及び理想の状態の設定

基本方針を踏まえ、本計画の改定を行うに当たり、柏崎市空家等対策推進協議会において、空家等に関する諸課題、目指すべき理想とする状態などについて検討、整理を進めてきました。その上で、委員の皆様から挙げられた意見をもとに、空家等に関わる対象領域を4つに分け、それぞれにおける理想とする状態を設定しました。

対象領域 ① 所有者・近隣住民

#### 所有物件に対する中長期的な視野と正しい理解を持ち、行動できる状態

空家等の問題は、大前提としてその所有者に管理責任があるため、基本的には、『行政がなんとかしてくれる』ものではありません。多くの場合、マイホームを建てる際や中古物件を取得する際に注力しているのは建物の引渡しまでで、数十年

後の住宅の管理方針まで考えられている人は稀です。所有者においては、「家の終活」も含めた中長期的な視野と空き家になった後も維持管理又は処分する必要があるという正しい理解を持ち合わせているとともに、必要な行動ができる状態（資金準備等を含む）になっている必要があります。また、近隣住民（地域コミュニティ協議会・町内会等を含む）においては、所有者及びその親族等が将来にわたり適切に行動することができるよう、空家等対策に係る情報共有を図るとともに、相談窓口へのつなぎ役を担うこととします。

対象領域 ②

利活用者・購入者

**中古物件の利活用を選択肢として持っており、いつでも支援窓口で相談できる状態**

日本の持ち家に対する新築思考は未だに根強く、「夢のマイホームを新築で建てる」という選択が長らく社会のスタンダードとして認識されてきました。一方で、空家等は年々増えており利活用されない中古ストックとして溜まり続けています。

中古物件の利活用をより身近な選択肢にしていくため、需要を喚起するための活動を進める必要があります。

対象領域 ③

環境・仕組み

**需要と供給の調整機能が働き、適切な空家等の管理と流動的なマッチングが成立している状態**

空家等が増え続けているため供給サイドのストックは増加傾向にある一方で、空家等の利活用が充分になされておらず供給過多な状態が続いています。現状としては、マッチングの発生率や頻度、コーディネート の質や情報の一元化に苦慮しており、市全体で効率的に空家等の問題に対処できているケースはまだ少ないと言えます。より効果的にマッチングするために、今まで以上に空家等の利活用を喚起するとともに、需要と供給の調整機能を果たすため、所有者等と利活用者双方が気軽に相談できる環境を整える必要があります。

対象領域 ④

財源・資金調達

**官民連携による多様な財源の確保を検討し、所有者等と利活用者に複数の選択肢を示せる状態**

行政の財源だけでは、空家等対策に対する網羅的な施策展開を維持することはできません。管理不全な空き家が増えれば、より多くの財政負担を強いられ、市政における他の事業実施を圧迫することに繋がります。利活用などに充当する財源確保はより一層厳しいものとなります。今後の空家等対策を持続可能なものとするためにも、所有者等と利活用者双方における財源確保が適切になされるための選択肢（方策）を複数示せるような環境を整備していく必要があります。

## (2) 目標指標(KPI)の設定

前述のとおり、空家等に関するそれぞれの対象領域ごとに理想として掲げる状態を目指して各種の施策を展開していきます。また、目標値として柏崎市第六次総合計画と連動した形で目標指標(KPI)を設定します。

目標指標(KPI)

指標名	令和8 (2026)年度	令和9 (2027)年度	令和10 (2028)年度	令和11 (2029)年度	令和12 (2030)年度	令和13 (2031)年度	令和14 (2032)年度	令和15 (2033)年度
行政指導等による管理不全状態の是正件数	6件	6件	6件	6件	6件	6件	6件	6件
空き家バンクの成約件数	10件	10件	10件	10件	10件	10件	10件	10件
管理不全な空き家の年間削減数	16件	16件	16件	16件	16件	16件	16件	16件

## 5 具体的な対策

### (1) 問題定義と原因分析

前述した4つの対象・領域ごとに設定した理想とする状態に対して、現状とのギャップが存在しているため、そのギャップを問題として定義し直し、それぞれの問題を起こしている原因について整理しました。

#### 対象領域別の問題と原因

対象領域 ①	所有者・近隣住民
問題	所有物件に対する中長期的な視野と正しい理解を個人や地域で持ち、行動ができていないこと
原因	①-1 所有者等の意識・知識の不足 (周囲への悪影響・法令に基づく罰則等を含む) ①-2 住まいの終活に関する検討不足 (維持管理・解体等に係る資金不足を含む) ①-3 二次流通に必要な条件への対応・準備不足 ①-4 地域への関心の低さ
対象領域 ②	利活用者・購入者
問題	中古物件の利活用を選択肢として持つことができていないこと
原因	②-1 中古物件活用の魅力に係る情報発信不足 ②-2 住宅取得時の選択肢に関する知識不足
対象領域 ③	環境・仕組み
問題	需要と供給の調整機能が働き、適切な空家等の管理と流動的なマッチングが成立していないこと
原因	③-1 根本的な人口動態と需給の不均衡 ③-2 市場における物件の魅力・情報の伝達不足 (流通しづらい物件情報を含む) ③-3 総合的な相談窓口・情報発信機会の不足 ③-4 市場調整機能の不全
対象領域 ④	財源・資金調達
問題	官民連携による多様な財源の確保ができておらず、所有者等と利活用者における選択肢が乏しいこと
原因	④-1 新たな財源・資金調達方法の検討不足 ④-2 既存制度の運用面における課題 ④-3 ビジネスとしての収益性の低さ

## (2) 課題設定と実施施策

### ア 中長期的な視点にたった住まいの知識を得るための啓発活動【対象領域①・③】

住宅の購入時には家族間で活発に話し合いが行なわれることが一般的ですがその後中長期的な管理に関する知識を得る機会が乏しく、数十年後のライフプランの変化に伴う住まいの維持管理、更には売却や除却に関して家族間で話し合う機会は少ない傾向にあります。セミナー等を通じて、空家等の管理を放置することにより生ずる周囲への悪影響や空家特措法及び条例による罰則等を交え、また、住まいの維持管理に係る正しい知識を得て中長期的な住まいの維持管理等に関する方向性を事前に考える機会を設けます。

### イ 地域コミュニティによる空家等対策の実施推進【対象領域①】

空家等の問題は、所有者のみならず近隣住民等が積極的に関与することで状況の悪化を食い止めることにつながります。自身が住んでいる地域において、これから空家等になりそうなもの（住宅等の個人財産のほか、事業所等が所有する空家等を含む。）をあらかじめ把握しておくことや、所有者による自主的な管理や使用しなくなった時点での売却や解体等を推進するための働きかけ、管理不全な状態になる前に支援法人等に情報提供するなど、町内会等の地域コミュニティが中心に取り組む空家等対策の実施を推進します。

### ウ 相談支援機能の充実と関係者間の話し合いの促進【対象領域①・②・③】

支援法人が中心となり、空家等に関する困りごとに対して気軽に相談できる総合相談窓口の機能を充実させていきます。相談者の困りごとに寄り添いながら、必要となる専門家や事業者を紹介するとともに、空家等の管理を放置することにより生ずる周囲への悪影響や空家特措法及び条例による罰則等を伝達しながら、罰則等のリスクや今後の方針について助言等を行います。また、家族や親族等で住まいの今後について話し合う機会を設ける際に、円滑な議論を助けるためのつなぎ役（ファシリテーター）を担います。

### エ 空家等の優良活用事例に関する情報発信【対象領域②・③】

空家等をリノベーションし新たな住まいとして蘇らせたり、事業等の別の用途で再生させていくことで、空家等の放置を防ぐことができます。本市では、空家等の利活用に関する支援（空き家バンク、空き家リフォーム補助など）の周知を強化するなどし、活用事例を増やしていきます。さらに、他の利活用事例の参考となるような支援制度の活用や、再生のための仕組み（スキーム）の構築など、優良な活用事例をピックアップし、効果的な情報発信に努めます。

#### **オ 空き家バンクを活用した空家等の利活用促進とマッチング【対象領域②・③】**

空家等物件の紹介だけでなく、空家等を利活用した場合のメリット・デメリットや空家等に関する基礎的な理解の促進、利活用方針に関する相談に対応するなど、利活用者・購入者に対し、需要を喚起するための活動を積極的に行います。柏崎市空き家バンクを通じて目的にあった空家等物件情報をスムーズにマッチングするとともに、空き家バンク利用者の声や優良活用事例の紹介など、掲載情報を充実させていきます。

#### **カ 空家等対策協力事業者への研修機会の提供【対象領域③】**

本市の空家等対策に協力いただける事業者を積極的に募り、市や支援法人が連携して実施する取組に関する理解を促進するための施策を実施します。事業者向け記事の配信や研修の機会を提供するとともに、公的な視点を理解した空家等対策に協力いただける事業者を増やしていくことで、官民連携体制を上でさらに強化し、管理不全な空き家を増やさないように努めます。

#### **キ 民間資金も含めた官民連携による多様な支援環境の整備【対象領域④】**

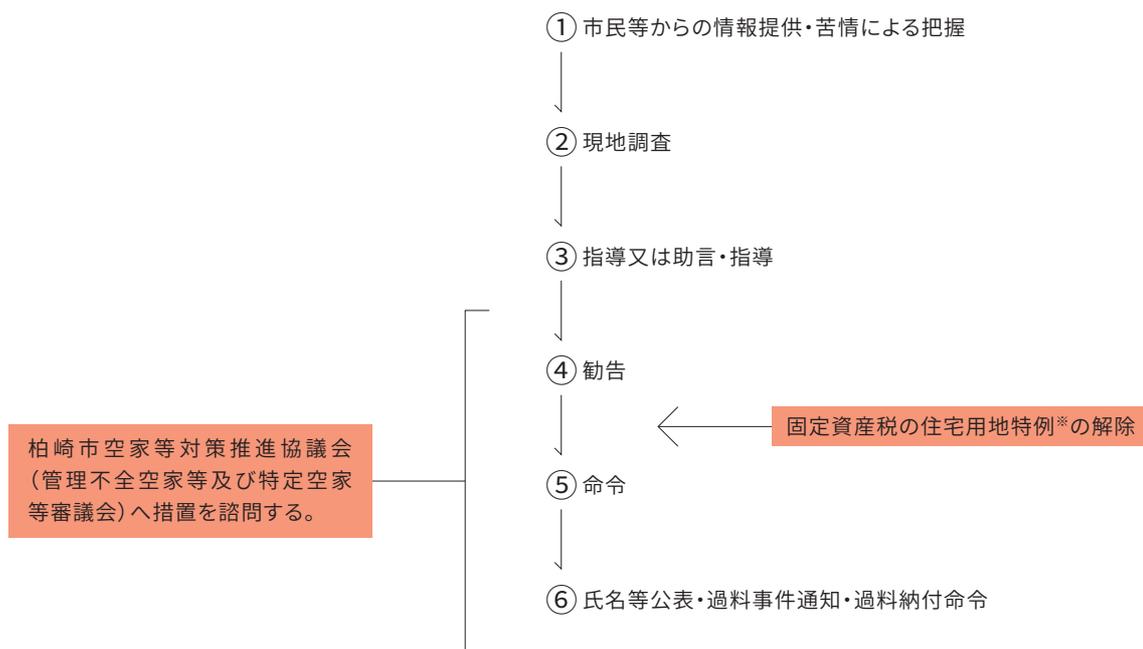
空家等の利活用時に活用できるリフォームやリノベーションに関する補助金等制度の周知を更に図るとともに、公的な財源のみに頼らず持続可能な形で空き家対策に取り組むための民間資金の活用も含めた新たな支援スキーム構築を目指します。また、所有者等における解体費の積立等を支援するためのファンド・財団の設立検討やそれに付随する環境整備を進めます。

#### **ク 管理不全な空き家への適切な対応・所有者等による除却の推進【対象領域①】**

管理不全な空き家に対し、空家特措法及び条例に基づく行政指導等を適切に実施します(所有者等に対する不利益処分、命令に従わない場合における氏名公表及び空家特措法による過料を前提とした過料事件通知等)。実施に際しては、空家特措法及び条例の規定を踏まえ、柏崎市空家等対策推進協議会(管理不全空家等及び特定空家等審議会)に諮問しながら、「柏崎市管理不全空家等及び特定空家等認定基準・対応要領」に定める措置を講じます。措置を講ずる際には、危険な空き家を解体する補助制度の周知を併せて図り、所有者等による除却を推進します。また、市民等に対し、周囲にある空家等が管理不全な状態となった場合に、利害関係者として講ずることのできる民法上の措置等について、周知を図ります。

なお、適切な管理が見込めない状態が続いている管理不全空家等や特定空家等については、柏崎市が主体となり適切な対応を検討します。

管理不全空家等及び特定空家等対応フロー図



※固定資産税の住宅用地特例とは、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が住宅用地に該当する場合には、固定資産税等が減額されています。  
(200平方メートルまで1/6、200平方メートルを超える部分は1/3に減額)

**コラム1 空き家になってからではもう遅い!?**

本市では、令和7(2025)年3月より支援法人を指定するとともに、市の補完的役割であるという性質を踏まえ、意識啓発事業の企画・運営、相談対応、空き家バンクの運営などを業務委託することにより、官民連携による空家等対策に関する推進体制を強化しています。

令和7(2025)年12月末時点で、前年度の約2倍を上回るペースの約150件にのぼる利活用に関する相談が寄せられています。しかし、支援法人に寄せられる相談のうち、約8割程度が老朽化等によって売却や利活用の難しい空家等に該当している状況であり、それらの空家等の多くは、今後解体を検討しなけ

ればならなくなるでしょう。不動産事業者の中には、空家等を専門に扱っているところもあるため、市及び支援法人が運営する空き家バンク等に掲載できるケースもありますが、一定の期間掲載しても買い手が見つからない場合には、周囲に迷惑をかける又は事故等が生ずることによって損害賠償請求をされる前に、所有者自ら早めに解体の意思決定をすることをオススメしています。

近年の物価高騰に伴い解体費用も増加傾向にあるため、早い段階からコツコツと解体費用を貯めていくこともあわせてご検討ください。

### (3) 官民連携による推進体制の構築

本市では、官民が連携して空家等対策を着実に推進するため、プロポーザル方式により選定した法人を支援法人として指定し、官民連携の体制構築に務めています。

また、支援法人は、相談内容に応じて、専門家へ相談者を繋ぐことを前提とし、空家等対策協力事業者として連携し、対応しています。

空家等対策協力事業者数(属性別)

登録数	(者)
売買・賃貸	26
改修(リフォーム)	34
家財処分	18
建物・庭の管理	16
草刈り、剪定、伐採	17
害獣・害虫対策	5
解体	23
相続	10
登記	5
調査(鑑定、測量)	4
空家等情報提供	17
その他	9
合計	69

※令和7(2025)年12月末時点

(4) ステージ別空家等対策

ステージ別空家等対策

ステージ1(予防)	空き家になる前	ステージ2(活用)	空き家になった直後	ステージ3(対応)	管理不全になった時
<b>管理不全な空き家を発生させない環境整備</b> ・管理不全な状態になった場合の周囲への悪影響や空き家になった場合のリスク(法令による罰則等)に関する意識啓発 ・住まいの終活、二次流通に必要な条件等、中長期的な視点での周知及び意識啓発 ・町内会等の地域コミュニティによる、所有者や親族への管理不全な状態になることを防止するための働きかけ、市や支援法人への情報提供などの推進		<b>空き家を流通させる仕組みづくり</b> ・中古物件を利活用の選択肢として持つことができるような優良事例のPR ・利活用希望者(購入者・借用者)の掘り起こし及び二次流通可能な空き家とのマッチング		<b>流通不可・周囲へ悪影響を及ぼす空き家の除却</b> ・管理不全な空き家に対する行政指導等 ・自主的な解体への誘導(解体補助制度の周知)	
<b>柏崎市空家等対策推進協議会 (空家等対策計画策定・事業実施委員会)</b>			<b>柏崎市空家等対策推進協議会 (管理不全空家等及び特定空家等審議会)</b>		
<b>空家等管理活用支援法人+空家等対策協力事業者</b>			<b>柏崎市</b>		
<b>具体的な施策</b>					
<b>施策ア</b>   中長期的な視点にたった住まいの知識を得るための啓発活動		<b>施策エ</b>   空き家の優良活用事例に関する情報発信		<b>施策ア</b>   中長期的な視点にたった住まいの知識を得るための啓発活動	
<b>施策イ</b>   地域コミュニティによる空家等対策の実施推進				<b>施策ク</b>   管理不全な空き家への適切な対応・所有者等による除却の推進	
<b>施策ウ</b>   相談支援機能の充実と関係者間の話し合いの促進		<b>施策オ</b>   空き家バンクを利用した空家等の利活用促進とマッチング			
		<b>施策カ</b>   空家等対策協力事業者への研修機会の提供			
		<b>施策キ</b>   民間資金も含めた官民連携による多様な支援環境の整備			

**ア ステージ1(予防)**

『予防』段階では、住宅等の所有者等に対して、将来的に空家等になる可能性を踏まえ、空家等になる前に考えておくべきこと、管理しないことに伴う周囲への影響、空家特措法及び条例に基づく罰則、民法上の規定に基づく損害賠償請求の可能性、空家等になった後の処分(売却など二次流通をさせるためのポイントや解体に要する費用等)など、中長期的な視点から建物を所有した時点で理解しておくべき内容について、所有者等の理解促進を図るために効果的にPRします。

また、市民等に対し、周囲にある空家等が、管理不全な状態となった場合に、利害関係者として講ずることのできる民法上の措置等について、周知を図ります。

(ア) 具体的な施策

**実施施策ア** 中長期的な視点にたった住まいの知識を得るための啓発活動

**実施施策イ** 地域コミュニティによる空家等対策の実施推進

**実施施策ウ** 相談支援機能の充実と関係者間の話し合いの促進

(イ) 具体的な施策例

空き家セミナー、固定資産税納税通知書への意識啓発チラシ同封、広報かしわざき及び市ホームページでの周知、支援法人による空き家バンクサイト及びSNS等での周知など。

---

**コラム2 所有者管理の原則・市民等の責務**

空家等を取り巻く問題を生じさせないためには、所有者管理の原則に則り、所有者やその親族などの管理者が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ことが重要です。管理不全な空き家が倒壊したり外壁材等の落下などにより死亡事故等につながったりした場合には、数千万円から数億円の損害補償が課される可能性もあります。多くの方が、最後は「行政がなんとかしてくれるのでは…」と安易に考えている場面が散見されますが、市町村の財政にそこまでの余裕はありませんし、公平性の観点からも、全ての空家等に対し、税金を投入し

て対応することはできません。また、税金の支出が増えれば増えるほど、他の市民サービスが停滞していきます。罰則が強化され、空家特措法に基づく命令に従わない場合は、氏名等が公表されるほか、国から過料についての納付命令が発出されるリスクもあるため、該当する方にはくれぐれも早めの対策をオススメします。条例では、「市民等は、市の実施する施策に協力し空家等に関する諸問題に対して積極的に役割を果たすこと」が規定されています。皆さん、肝に銘じましょう。

## イ ステージ2(活用)

『活用』段階では、住宅の所有者等に対して、二次流通に必要な条件などを周知するとともに、これから住宅の取得を検討している方や、ビジネス等における空家等の利活用を検討している方に対し、利活用に関するノウハウや空家等利活用による魅力を整理し、効果的に情報発信することにより需要を喚起し、二次流通を加速させます。

### (ア) 具体的な施策

- 実施施策工 空家等の優良活用事例に関する情報発信
- 実施施策オ 空き家バンクを活用した空家等の利活用促進とマッチング
- 実施施策カ 空家等対策協力事業者への研修機会の提供
- 実施施策キ 民間資金も含めた官民連携による多様な支援環境の整備

### (イ) 具体的な施策例

空き家バンク、空き家リフォーム補助金、支援法人による空き家バンクサイト及びSNS等での周知、協力事業者向けセミナーの実施

---

### コラム3 不動産投機家問題

インターネットやテレビCMなどで「不動産投資」に関する宣伝が目につくようになりました。これらの影響なのか、投機目的で空き家を売買するようなケースが多くあるようです。中には、「必ず利用者が付くから良いですよ」「お金を払えば引き取ってもらえますよ(通称：マイナス取引)」という甘い言葉に誘われ、空き家が取引されているケースもあるようです。

新たに取得した所有者等がきちんと維持管理すれば全く問題はないのですが、中には「物件を見ずに購入した」「物件を修理したり、解体したりする資金がない」などと言われる投機家も存在しま

す。当然ながら、その空家等の管理責任は、新しい所有者にあります。「使っていないから」「将来売るつもりだから」「お金がないから」という理由で放置されることは、決して許されるものではありませんし、そんな空家等が隣にあったら迷惑ですよ。空家等を買うほうも、買うほうも、また、その取引に関与する事業者等も、それぞれがしっかりとした「モラル」をもって、責任を果たしていくことが重要です。

---

#### コラム4 相続登記の義務化

相続が発生しても相続登記が行われないまま放置される土地が増え、「所有者不明の土地・建物」が全国的に拡大しているという問題があります。これまで、相続登記は任意であり、また、罰則もなかったため、手続きの煩雑さや費用負担、土地を利用する予定がないことなどを理由に登記が後回しにされがちでした。しかし、その結果、所有者が分からず、公共事業や災害復旧が進まない、空き地・空き家が管理されず地域環境が悪化するなど、社会・経済活動に大きな支障が生じていました。

このことから、令和6(2024)年4月1日から法改正により相続登記が義務化されました。相続した日から3年以内に正当な理由がなく相続登記をしない場合は、10万円以下の過料(行政上の

罰金)が科される可能性があります。空家等を売却又は解体する際には、関係者(相続人全員)の同意が必要となります。

市が行っている空き家バンクに登録する際や危険空家等解体補助制度(空家等除却支援事業補助金)を利用する場合において、相続登記が未了の場合は、御自身でその関係性を示す資料を整え、関係者(相続人全員)の同意があることを証明していただく必要があります。また、前述のとおり、相続登記が未了の場合、近隣の方が連絡を取りたい場面などで時間や労力がかかるなど、問題解決が速やかに進まないこととなります。義務化された背景を踏まえて、それぞれが相続登記を確実に行う必要がありますね。

---

## ウ ステージ3(対症)

『対症』段階では、管理や除却がなされないことにより周囲に悪影響を及ぼしている管理不全な空き家について、所有者等に対し、空家特措法及び条例に基づく行政指導等を適切に実施しています。行政指導は、柏崎市空家等対策推進協議会(管理不全空家等及び特定空家等審議会)に諮問しながら、「柏崎市管理不全空家等及び特定空家等認定基準・対応要領」に基づき、所定の手続により行います。命令に従わない場合は、氏名公表及び空家特措法による過料が科されることとなるため、ステージ1(予防)の段階から、周知を行っていき、所有者等に対する意識啓発を図ります。あわせて、特定空家等に対し行政指導等を行う際は、国の空き家対策総合支援事業(特定空家等又は不良度100点以上の空家等を除去することを前提とした補助制度)を活用して本市が実施している危険空家等解体補助制度(空家等除却支援事業補助金)の活用を促します。また、当該管理不全な空き家の状態、影響度(通学路に面しているもの等)を考慮し、条例第9条に定める必要最小限度の範囲における緊急安全措置及び空家特措法第22条第11項に係る緊急代執行等について慎重に検討した上で、実施します。

なお、空家特措法第14条に規定されている財産管理制度(相続財産清算制度(民法第952条第1項)、所有者不明建物管理制度(民法第264条の8第1項)、管理不全土地・建物管理制度(民法第264条の9第1項又は民法第263条の14第1項))に係る裁判所への請求等については、予納金を伴うことから、当該管理不全な空き家の状態、利害関係者による対応等の見込みを含め、市として適切な財政支出かどうかを慎重に検討した上で実施します。加えて、これら民法上の規定によるこれらの財産管理制度については、相隣関係に基づく利害関係者による請求等も可能であることから、その活用等について、市民等へ周知します。

### (ア) 具体的な施策

- 実施施策ア 中長期的な視点にたった住まいの知識を得るための啓発活動
- 実施施策ク 管理不全空家等及び特定空家等への適切な対応・所有者等による除却の推進

### (イ) 具体的な施策例

空家特措法及び条例に基づく行政指導等、危険空家等解体補助(空家等除却支援事業補助金)、民法に基づく財産管理制度、空き家セミナー等

---

## コラム5 相続放棄問題

相続放棄とは、被相続人(亡くなった人)が多額の負債(借金など)を抱えており、それらを引継ぎたくない、親族関係などから相続に関わりたくないなど、相続を希望しない方が相続を拒否する制度です。

空家等に対し、相続人全員がこの制度を使った場合は、相続人不存在(誰も相続した人がいない)の状態となります。この場合、国、県、市など行政の管理下に置かれるのでしょうか？答えは「ノー」です。

相続人不存在の状態＝管理者が不在となるため、「この空家等を購入したい」、「この空家等の外壁が壊れそうで怖い」といった場合には、民法に基づき、裁判所に管理者を選任してもらうよう請求し、選ばれた管理者との交渉を行う

必要があります。また、管理者の請求を行う際には、「予納金」といって、管理者が管理をするために必要な経費などの納付を求められます。解体を求める場合には、解体費も含めて予納金納付を求められるケースもあるようです。

相続放棄は、相続人が不利益を被るおそれがある方を保護する大事な制度ですが、結果として、空家等の周囲にお住まいの方に迷惑をかけてしまう可能性が高いとも言えます。住まいをお持ちの方、その御親族の方が相続放棄によって周囲に迷惑をかけないよう、空き家になる前の備えをし、管理責任を果たすことが大事ですね。

---

(5) 計画を推進・実行するための資源・役割等

ア 人材・組織

計画を推進・実行するための『人材・組織』について、利害関係者（ステークホルダー）ごとに設定しました。

市は、空家等対策の主管課である都市整備部建築住宅課が中心となり、附属機関である柏崎市空家等対策推進協議会（各部会含む）に各対応について諮問するとともに、支援法人（及び連携事業者）と連携しながら、対策や施策を実施・推進していきます。

支援法人は、市の補完的な役割を果たすため、平等公平な公的視点から誰もが各種の相談や対応をしやすい環境を整備し、民間法人の強みである具体的な利活用案件等のコーディネートを連携事業者と一緒に推し進めるとともに、管理不全な空き家を増加させないための意識啓発及び相談対応に当たります。

地域コミュニティ協議会や町内会は、市民等が主体となり、自治機能を果たすという観点から、空家等に関する諸課題に対して積極的な役割を果たし、市と相互に連携を図るよう努めるほか、地域の良好な生活環境の保全に協力します。

人材・組織の主体

行政関係	担当部署	柏崎市都市整備部建築住宅課
	附属機関	柏崎市空家等対策推進協議会 (部会) ・空家等対策計画策定・事業実施委員会 ・管理不全空家等及び特定空家等審議会
(行政・民間)	支援法人	柏崎市空家等管理活用支援法人
民間事業者	連携事業者	空家等対策協力事業者
	協定団体	空家等の適正管理に関する連携協定団体
	その他	その他の民間法人、NPO法人など
市民・地域	地域自治組織	地域コミュニティ協議会
		町内会、各種の地縁組織等
	近隣住民	近隣住民

## イ 制度・財源

計画を推進するための『制度・財源』について、補助金・助成金や優遇税制など、空家等対策に活用できる制度メニューを効果的に情報発信し、利用を促します。

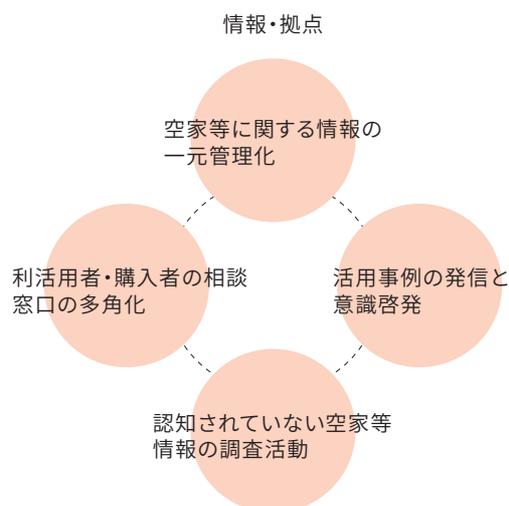
また、既存のメニューのみならず、民間財源の活用や仕組みの構築を推し進め、空家等に係る対象者に対して、常に複数の選択肢が示せるような環境を整備していきます。また、支援法人が対応する相談窓口にて、相談者の意向や状況に合わせた効果的なメニューの組合せを提案できるように努めます。

制度・財源メニュー

補助金・助成金	所有者向け	柏崎市住まい快適リフォーム事業補助金
		柏崎市空家等除却支援事業補助金
	事業者・所有者向け	空き家対策モデル事業などの国の事業
	事業者向け	にいがた安心こむすび住宅補助等の県の事業
優遇税制	所有者向け	リフォーム促進税制
		住宅ローン減税
	相続人向け	空家等の譲渡所得の3,000万円特別控除
民間財源調達	所有者・相続人向け	民間財源の組成検討(ファンド・財団など)
その他	所有者・相続人向け	相続土地国庫帰属制度
	市民等向け	財産管理制度(相続財産管理制度、不在者財産管理制度、所有者不明土地・建物管理制度)

## ウ 情報・拠点

計画を推進するための『情報・拠点』については、市と支援法人が中心となり、空き家に関する情報の一元管理化を推し進めるとともに、支援法人及び民間事業者(空家等対策協力事業者)により、利活用者や購入者が気軽に相談できる窓口を管理運営します。また、情報として埋もれている地域の空家等情報について、地域コミュニティ協議会や町内会など、市民等との連携によりその実態の把握に努め、個別の支援に繋がられるような活動を展開するとともに、その活動を通じて得られた事例やノウハウ等を効果的に情報発信し、空家等の所有者、管理者及び市民等全体への意識啓発を進めていきます。



## 6 計画の実効性検証等と見直し

本計画の目標指標(KPI)の達成度、民間事業者等による新たな取組状況や実績などについて、柏崎市空家等対策推進協議会(空家等対策計画策定・事業実施委員会)において検証・評価を実施するとともに、国や県等による新たな対策の見直し等が行われた場合はその内容を加えるなど、必要に応じて、適宜見直しを行います。

また、本計画に定める各事業等については、より効果的なものとなるよう、実施主体、実施方法、資金などについて検討の上、柏崎市空家等対策推進協議会(空家等対策計画策定・事業実施委員会)において慎重に審議した上で、各主体と連携しながら、実施していきます。

なお、本計画の終期を迎える令和15(2033)年度の2か年度前には、見直すべき項目等の精査を含め、抜本的な改定作業に入ることとします。

# 資料編

## コミュニティ区域単位による空き家率の比較

No	コミュニティ 地区名	平成28（2016）年度					令和5（2023）年度					
		地図会社（※1）			家屋図形		地図会社（※1）			家屋図形		空き家率 （％）
		空き家 （※2）	特定 空家 （※3）	空き家 （計）	居宅件数 （※4）	空き家率 （％）	空き家 （※2）	特定 空家 （※3）	空き家 （計）	居宅件数 （※4）		
1	鯨波	17	0	17	501	3.39	65	5	70	494	14.17	
2	大洲	105	0	105	1,149	9.14	127	3	130	1,115	11.66	
3	剣野	83	0	83	2,006	4.14	167	1	168	2,096	8.02	
4	枇杷島	73	0	73	1,620	4.51	115	1	116	1,640	7.07	
5	中央地区	104	0	104	3,434	3.03	199	1	200	3,380	5.92	
6	比角	86	0	86	3,086	2.79	118	0	118	3,175	3.72	
7	半田	25	0	25	1,732	1.44	51	0	51	1,863	2.74	
8	上米山	7	0	7	108	6.48	22	4	26	100	26	
9	西中通	38	1	39	1,997	1.95	51	3	54	2,111	2.56	
10	松波	22	1	23	1,095	2.1	32	2	34	1,118	3.04	
11	荒浜	24	2	26	431	6.03	32	6	38	429	8.86	
12	北鯖石	18	0	18	830	2.17	26	4	30	854	3.51	
13	田尻	42	0	42	2,547	1.65	91	8	99	2,674	3.7	
14	高田	52	0	52	1,295	4.02	104	2	106	1,310	8.09	
15	中通	19	6	25	523	4.78	28	14	42	534	7.87	
16	米山	38	0	38	514	7.39	86	2	88	483	18.22	
17	高浜	18	2	20	281	7.12	33	1	34	263	12.93	
18	上条	30	2	32	360	8.89	63	5	68	338	20.12	
19	中鯖石	16	8	24	594	4.04	48	10	58	573	10.12	
20	南鯖石	26	8	34	608	5.59	107	14	121	549	22.04	
21	別俣	15	3	18	191	9.42	40	6	46	177	25.99	
22	野田	16	12	28	443	6.32	144	14	158	397	39.8	
23	北条	62	5	67	1,225	5.47	127	13	140	1,192	11.74	
24	高柳	61	13	74	874	8.47	216	16	232	779	29.78	
25	二田	29	4	33	741	4.45	67	6	73	741	9.85	
26	南部	27	0	27	248	10.89	28	5	33	236	13.98	
27	西山	107	6	113	1,472	7.68	164	8	172	1,412	12.18	
	計	1,160	73	1,233	29,905	4.12	2,351	154	2,505	30,033	8.34	

※1 地図会社

㈱刊行社による調査・販売データ

※2 空き家

以下により確認を行い、近隣住民に聞き込みを行った上で判定

① 売り、貸し物件の表示や看板がある。② 表札が無く住んでいる様子もない家（★）③ 常設展示以外のモデルハウス

★＝①郵便受けにチラシやDMが大量にたまっている②雑草が生い茂っていて人が出入りしている様子が伺えない③窓ガラスが割れたままで家具などが無い

※3 特定空家

地図会社による次の基準による判定であり、法令に基づき市町村が判断する特定空家等ではない。

- ① 著しく衛生上有害となるおそれのある状態の空き家
- ② 倒壊、保安上危険となるおそれのある状態の空き家
- ③ 適切な管理が行われず、著しく景観を損なっている状態の空き家

地図帳 年度	調査時期	表札なし 空家	表札あり 空家	通常空家 件数	表札なし 特定空家	表札あり 特定空家	特定空家 件数	空家件数	建物件数	空家比率
H28	平成27年秋～平成28年春	1,135	25	1,160	67	6	73	1,233	34,949	3.5%
H29	平成28年秋～平成29年春	1,138	149	1,287	120	10	130	1,417	35,998	3.9%
H30	平成29年秋～平成30年春	1,234	212	1,446	122	11	133	1,579	36,091	4.4%
R01	平成30年秋～平成31年春	1,341	286	1,627	125	10	135	1,762	36,100	4.9%
R02	令和元年年秋～令和2年春	1,571	376	1,947	127	10	137	2,084	36,192	5.8%
R03	令和2年年秋～令和3年春	1,582	437	2,019	123	11	134	2,153	36,487	5.9%
R04	令和3年年秋～令和4年春	1,668	421	2,089	126	12	138	2,227	36,433	6.1%
R05	令和4年年秋～令和5年春	1,752	430	2,182	139	11	150	2,332	36,425	6.4%
R06	令和5年10月～令和6年4月	1,836	515	2,351	144	10	154	2,505	36,394	6.9%

【参考：他市】

十日町市 H28→R5比較：約160%【増】

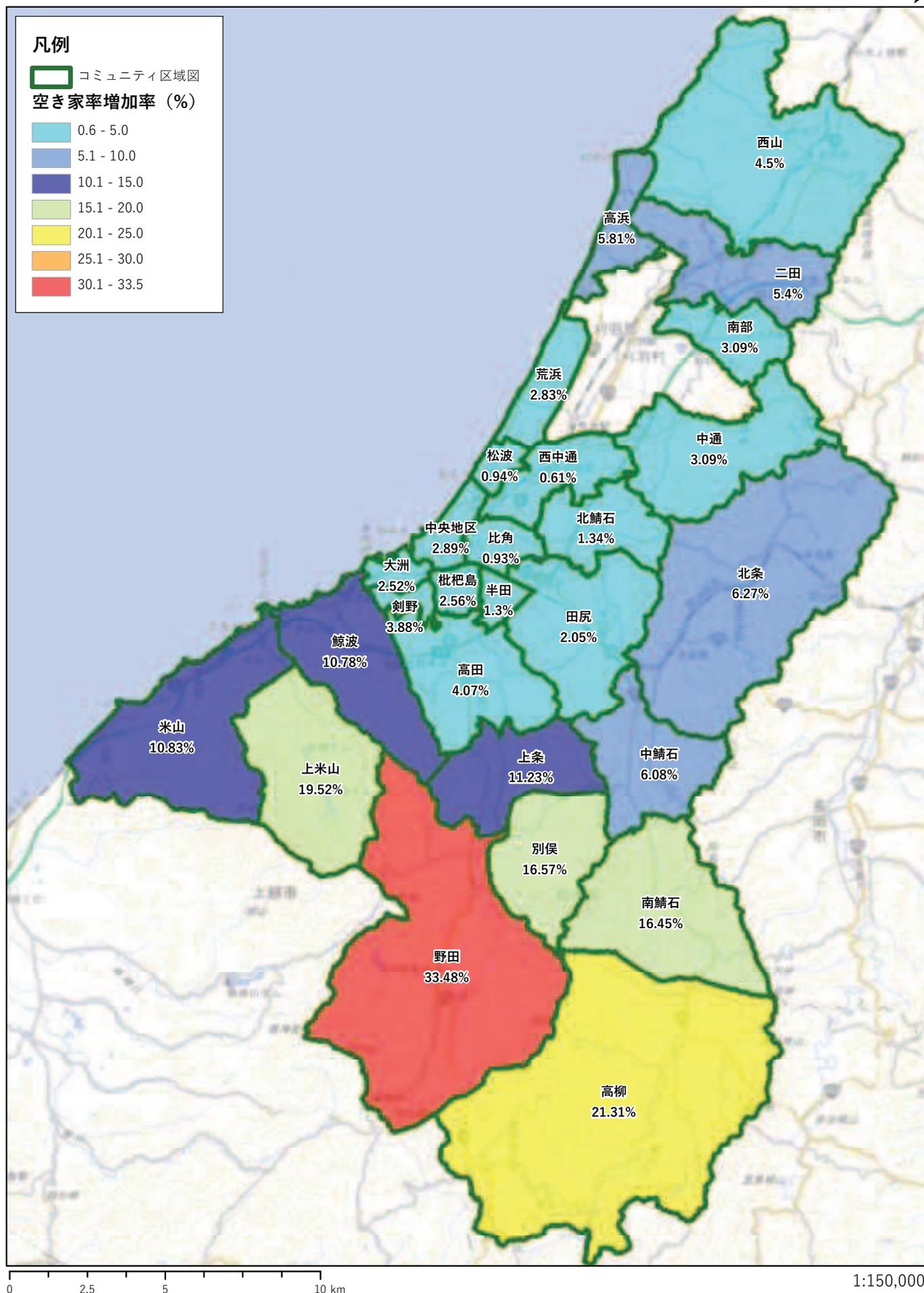
燕市 H28→R5：約187%【増】

三条市 H28→R5：約189%【増】

※4 「家屋図形（居宅）」の件数

税務課保有の家屋図形GISデータから集計（ポリゴン→ポイント化）

空き家データ：コミュニティ区域別 空き家増加率（平成28年度から令和5年度）



## 問い① 「現状把握」

### 1. 空き家増加の背景・要因

- **社会構造の変化（A：所有者・近隣住民）**
  - 独居高齢者等が増えているので、今後5～10年で空き家は更に増えていく。
  - 子どもがいなかったり、子どもが県外に住んでいると相続がスムーズにいかず、家が放置され、空き家になりやすい。
  - 実家は長男が継ぐということが当たり前ではなくなってきていることも空家が増え、相続がスムーズにいかない要因。
  - 親の家の近くに子供が家を新築した結果、親の家は空き家になっていく 一戸新築ができれば一戸空き家が増える
  - 経済的余裕がない一人暮らしの高齢者も増えている
- **相続問題（A：所有者・近隣住民）**
  - 令和6年4月から相続登記が義務化となり、相続案件が増えてきている。今まで放置されていたものが明らかになってきていることは良い点だと思う。
  - 過疎地域では空家に加え、山林や畑などの多くの土地が相続財産にあり、相続がスムーズにいかない。家屋だけの問題ではない。
  - 相続人が不明で解体ができず、廃屋を放置せざるを得ないこともある。
  - 家の権利者が不明だと、解体もリフォームも、なにもできず、放置することになる。
  - 家の相続は親子で話し合うこともなく、互いに言い出しにくいテーマなので後回しにしがち。
  - 親族間で家や土地の処分について話し合っているケースが少ないのではないか
  - 空き家の処分と合わせて、山・田んぼ・畑の処分も相続する人にとって負担が大きい
- **経済的要因（A：所有者・近隣住民）**
  - 解体はしたいが、費用が捻出できず、空き家を放置するしかない人もいる。
  - 解体費用が高く、踏ん切りがつかず、悩んでいるうちに状況が悪化してしまうこともある。
  - 空き家にせず売りたいと思う人はいるが、次の住居を借りたり買ったりすることができない低所得者もいる
  - 就職氷河期世代の方々が建物を解体するなど空き家問題に対処する年代に入ってきているが、経済的余裕もないように感じる
  - 経済的余裕がなく放置せざるを得ない人も多い
  - 改修して使おうとする人も根本的に改修する経済的余裕がない
  - 日々の生活で精一杯で、家を直すとか空き家になる前に検討するという意識にならない
- **物件特性（A：所有者・近隣住民）**
  - 空き店舗やRCは、アスベスト等の危険性も高く、解体費も高いので、空き家となる可能性が高い。
  - 雪や環境の厳しさから建物の痛み方や老朽化が早い

## 2. 空き家が引き起こす問題

- **管理不全・周辺への影響（A：所有者・近隣住民）**
  - 管理不十分な空き家が年々増加している。
  - 半径500mに一軒は空き家がある。
  - 空き家になった後の管理が不十分で、近隣の方が迷惑している。所有者にも注意するが、手をつけてくれない。
  - 管理不十分な空き家があると、景観が悪く、隣の空き家が売れないこともある。
  - 落ち葉や雑木など管理不全の空き家も多い
  - 壊れかけている空き家が目について景観が悪い
- **流通・活用に関する課題（C：環境・仕組み）**
  - 空き家は、管理ができなくなってから動くことが多く、売れるタイミングを逃して、結果売却できないケースがよくある。
  - 地域によって売れやすい場所、売れにくい場所などがある。地域の特性に沿った対策を進めてほしい。
  - 空き家に住んだり活用する利活用者が少ない
  - 利活用する人口そのものが少ない
  - 事業用の物件が少ない
  - 家財処分を早いうちにできれば、多くの人に見てもらえたりできるし、契約もされやすい

## 3. 意識・知識の不足

- 特定空家やそれに近い状態の空き家の処分をどうしたらいいか、所有者に知識がない。空家に対する市民の知識不足も問題だ。
- 空き家を持っている当事者以外の方が、空き家についてどのくらい問題と捉えているかわからない
- 空き家があることが当たり前になってきていて、関心が薄くなっている
- 物件を所有した後に「どう管理するか」や「どう対応するか」ということの正しい理解や認識ができていない
- 問題の解決策の共有が進んでいないため、知らなくて解決が進んでいない
- 空き家になる過程と適切な対処を行うことを分析する機会や啓発される機会がない
- そもそも空き家になってしまった原因と過程を知る機会がない
- 空き家にしていた結果で起きている問題や裁判事例を知る機会がない
- 空き家が進んでいるエリアはどうしてそうなったのか知る機会がない
- 家族や親戚が遠方に行き、空き家になってしまった物件や管理への意識が低くなってく
- 家を直したい人は多いけれど、そこまで行動に移せない
- 嫌なことは薄々感じていることも先延ばしにしてしまう

## 4. 相談・支援体制の課題

- 組合では、解体費用が捻出できない人に対し、月賦や数十年ローン、年金から数千円ずつなど様々な支払方法で対応してきた。経済的に体力のある解体業者ならいいが、そうでない会社はできない。

- インターネット等で見つけた業者に頼んだが、打ち合わせと違う内容や費用が請求されたりするトラブルもある。
- 空き家のことを誰に相談したら良いかわからない
- 相談を受ける団体や組織の高齢化も進み、個別相談に対応していた業者が減っているし、人数が少ないため対応できなくなっている

## 5. その他

- 実家や所有している空き家があり、かつ人口が減っているのに、新しいアパートが多くなっている
- 人口は減っているのに新築は増えている
- 低所得者世帯の空き家予備軍が多くありそう

## 問い② 「理想の状態」

### 1. 所有者の意識・行動変容

- **家の終活・将来像の明確化: (A:所有者・近隣住民)**
  - 解体するのか相続するのか、家の将来像がしっかりしている。家の終活が進む。
  - 自分の将来を考えるように家屋の将来も考える意識が市民に浸透してほしい。
  - 早い段階で相談し、行動できるよう所有者への意識付けが必要。
  - 所有者が元気なうちに啓発活動することが大切だ。
  - 改修したり解体する費用を捻出できるように貯金されている。
  - 市民一人一人が物件を所有することへの正しい認識ができている。
  - 所有することは責任も伴うという意識をしっかり持っている。
  - 住まいと、住まいに限らずエンディングノートが普及している。
  - 自分が動けるうちに遺言を残しておくことが当たり前になっている。
  - 親子や家族が話しやすい人間関係になっている。
  - 家族の中で空き家の話がしやすい状態。
  - 所有している土地や借金など、財産のことを話しやすい雰囲気ができている。

### 2. 地域・コミュニティの活性化と維持

- **地域の住環境向上: (A:所有者・近隣住民)**
  - 長期間、住んでいない建物がないまちになると良い。
  - 景観が綺麗なまちでなければ住みたくない。
  - 空き家ゼロにはならないので、管理されている状態が維持されているのが落としどころなのではないか。
  - 空き家がゼロになる。
  - コンパクトシティになっている。
  - モビリティ性が高まっていて高齢者でも住みやすく、場所の価値が上がっている。
- **住民の定着と誘致: (A:所有者・近隣住民)**
  - 今いる若い人が住みやすく、転出しないようにする。
  - 進学で県外に出たとしても戻って来たくなくなるようなまちづくりが必要。
  - 所得が増えて空き家を解体できる。
  - 雇用が増える。
  - 人口が増える。
  - 人の集まるまちになっている。
  - 住みたいまちになっている。
- **地域コミュニティの機能強化: (A:所有者・近隣住民)**
  - 個々での対策ではなく、地域全体で空家問題を考えるべき。
  - 町内会の見守りや草刈りなどのおせっかい活動が活発になっている。
  - 地域の見守りや草刈りなどが自発的に行われている。

### 3. 制度・政策・財源の整備

- **国の役割と制度改革: (D: 財源・資金調達)**
  - 国が空家問題に対し、ビジョンを決め、財源を捻出してから、市が利用する流れが一番良い。市単独では難しい。
  - 国の制度が変わらないと現状できないことがない。
  - 相続の制度も都会と田舎で現状は全然違うのに同じ制度を使っているのは無理がある。根本解決が難しい。
- **財源の確保と活用: (D: 財源・資金調達)**
  - 市内大手企業から費用負担してもらい、解体費や専門家への相談料などの空き家対策費を捻出したらどうか。行政で担えない部分を市内大手企業から担ってもらおう。
  - 将来を見据えた解体積立制度が今後あるとよいのではないか。
  - 解体費の補助金が積極的に出ている。
- **行政と他機関との連携強化: (C: 環境・仕組み)**
  - 市と法務局の情報共有が強化されて、相続に関する当事者意識が生まれ、登記がスムーズに行われている。
  - 行政が積極的に解体できて、所有者に請求することで、市の負担が少ない仕組みができています。

### 4. 空き家の利活用・流通促進

- **利活用の促進: (B: 利活用者・購入者)**
  - 利活用できる段階のうちに有効活用する。
  - 大学生や若い世代に空き家を提供し、町内活動にも参加してもらうことで地域の活性化にも繋げたい。
  - 空き家と利活用者の需給のバランスが取れている。
- **市場の活性化: (C: 環境・仕組み)**
  - 建物や土地の売買が活性化している。
  - 空き家の資産価値が高まり、流動的に売買されている。
  - 家に手を加えていくことに価値があるようになってきている。
  - きちんと流通するような空き家の価値や売値を知ることができて、現実的で買いやすい値段で空き家が販売されている。
  - マッチングシステムが発展している。
- **コスト削減: (C: 環境・仕組み)**
  - 解体費用を抑えるための施作や工法が生まれている。
  - 改修したり解体する建設コストが下がっている。

### 5. 人口減少対策・若年層定着

- 人口減少対策が先決。
- 相続人がそのまま住み続けて空き家にならない。
- おじいちゃんおばあちゃんなど、一定の年齢になったら優先的に市営住宅へ転居しやすくなっている。
- 年齢が若いうちに住み替えを行える。

● 「理想の状態」のまとめ（案）

	対象	理想の状態
<b>A</b>	所有者・近隣住民	所有物件に対する中長期的な視野と正しい理解を持っている状態
<b>B</b>	利活用者・購入者	中古物件の利活用を選択肢として持っており、いつでも支援窓口にご相談できる状態
<b>C</b>	環境・仕組み	需要と供給の調整機能が働き、適切な空き家の管理と流動的なマッチングが成立している状態
<b>D</b>	財源・資金調達	官民連携による多様な財源の確保を検討し、複数の選択肢を示せる状態

令和7(2025)年8月6日 第2回 柏崎市空家対策推進協議会ワークショップまとめ グループA: 原因分析

令和7(2025)年8月6日 第2回 柏崎市空家対策推進協議会

対象	課題の状況	原因に属するグループ
<p>A: 所有者・近隣住民</p> <p>所有物件に対する中長期的な視野と正しい理解を持っている状態</p>	<p>「景観」に対する市民の意識が低く、美意識がない。                      空家があることで、周辺の景観を悪くしている、迷惑をかけているという罪悪感がない。                      家を住まなくなったから放置し、粗大ごみのように捨てているという実感が無い。                      地域に空家があることが当たり前になり、空家として残すことが、みともないことという意識がない。                      何事もその時にならないと考えない。                      将来なにに困るか具体的に分からないので意識の持ちようがない。                      親が健在のうちから、家の将来を考えることがタブーとなっていて家族で話し合う機会がない。                      家族が疎遠、コミュニケーション不足の家庭は、空家に繋がりがやすい。                      今の家の所有者だけでなく、今後家の所有者になり得る人の空家に対する意識が低い。                      家を建ててから、終わりまでの「住まいの教育」がなされていない。義務教育の段階で意識付けをすることで今後変わっていくのではないが。                      相続や金銭的問題から、実行できる対策が乏しい。次の行動に移すお金がない。                      空家を建てたとき、どのような法律があつてどう解決していけば良いのかが分からない。相談する専門家も知らない。                      空家に関して総合的に相談できる人がいない。支援法人を更に地域に認知してもらふ必要がある。                      家を新築で建てる、自分の家を持つという古い価値観が抜けていない。                      中古物件の利活用のイメージがなく、知る機会もない。                      中古住宅のリノベーションの魅力が伝わっていない。都全では選択肢のひとつになっているが、田舎はリノベーション文化が浸透していない。                      物件を求めている人の背景や目的は様々なので、購入者に合った物件が知れるとよい。性別、世代、世帯人数、利用用途(住居、店舗、投資)、趣味、職業、周辺環境など、おすめが分かるようになると中古物件も選択肢として魅力が伝わるのではないかと。                      相談窓口があることを知らず、どこに相談したらよいか分からない。                      相談だけで不動産業者などに行くと、ハードルが高い。                      支援法人がまだ認知不足のため、より支援法人に相談しやすくする必要がある。                      支援法人に協力している事業者が信用できるといってお墨付きが必要                      売り手の情報もなく、購入者の情報が知れる仕組みがない。売る側も購入者がどんな物件を探しているのか、どんな人なのかイメージがつく方がスムーズなマッチングに繋がるのではないかと。                      そもそも供給が多く、需要が少ない。                      特に田舎は売れなさそうな物件が多いため、供給が多くなってしまふ。                      相続をスムーズにすることで、いつでも供給できる状態にする。                      京都や岡山は古い建物に魅力があり、人気もある。景観に対する美的意識がなければ、需要は増えない。                      周辺環境など、物件の魅力が十分に発信できていないため、需要を引き付けられるものがない。建物の情報だけでなく、付加価値となるような情報も掲載すべき。                      現状の空き家バンクの情報だけでは、活用方法やリノベーションする場合のイメージがつかない。リノベーションする場合の金額、この物件を使ったリノベーションイメージなどもあるとよい。                      魅力的な物件が少ない。魅力=安さになってしまふ、価格が一番の差別化となっている。                      市内の田舎から中心部に出てくると、空家も増えてしまふので、市外からの需要を増やさなければ、意味がない。                      行政と連携し、需要と供給を調整する機能がなかった。                      民間が財源を出すにメリットがない。                      民間から財源を出してもらふようにしてほしい                      空家に対する民間版の補助金がない。                      特定空家になる前に解体できるような、早い段階から使える補助金がない。                      誰でも使える条件の少ない使い勝手の良い補助金がない。                      財団法人を設立し、空家基金や一般市民からの寄付を募ることで費用を捻出する。                      ふるさと納税を活用し、財源を確保する。                      解体費用の贈与税を控除し、生きていける間に解体費を親子間で援助しやすい仕組みをつくる。</p>	<p>景観や近隣住民への影響などを考えない意識の低さ</p> <p>将来への思考不足</p> <p>家族間のコミュニケーションの欠如</p> <p>「住まいの教育」がされていない</p> <p>相続や金銭的問題があり、次の行動に移すことが難しい</p> <p>空家を建て、総合的に相談ができる先を知らない</p> <p>古い価値観が抜けていない</p> <p>中古物件の利活用方法や魅力が伝わっていない</p> <p>どこに相談して良いかわからない</p> <p>購入者側の情報が知れる仕組みがない</p> <p>空き家の供給量が多い</p> <p>相続の円滑化</p> <p>景観の価値向上</p> <p>物件の魅力の発信不足</p> <p>そもそもその人口が減っているため、移住者が増えないと需要が増えない</p> <p>調整機能がなかった</p> <p>民間参入のメリット不足</p> <p>使い勝手のよい補助金がない</p> <p>新たな財源の検討不足</p>
<p>B: 利活用者・購入者</p> <p>中古物件の利活用を選択肢として持っており、いつでも支援窓口で相談できる状態</p>	<p>「景観」に対する市民の意識が低く、美意識がない。                      空家があることで、周辺の景観を悪くしている、迷惑をかけているという罪悪感がない。                      家を住まなくなったから放置し、粗大ごみのように捨てているという実感が無い。                      地域に空家があることが当たり前になり、空家として残すことが、みともないことという意識がない。                      何事もその時にならないと考えない。                      将来なにに困るか具体的に分からないので意識の持ちようがない。                      親が健在のうちから、家の将来を考えることがタブーとなっていて家族で話し合う機会がない。                      家族が疎遠、コミュニケーション不足の家庭は、空家に繋がりがやすい。                      今の家の所有者だけでなく、今後家の所有者になり得る人の空家に対する意識が低い。                      家を建ててから、終わりまでの「住まいの教育」がなされていない。義務教育の段階で意識付けをすることで今後変わっていくのではないが。                      相続や金銭的問題から、実行できる対策が乏しい。次の行動に移すお金がない。                      空家を建てたとき、どのような法律があつてどう解決していけば良いのかが分からない。相談する専門家も知らない。                      空家に関して総合的に相談できる人がいない。支援法人を更に地域に認知してもらふ必要がある。                      家を新築で建てる、自分の家を持つという古い価値観が抜けていない。                      中古物件の利活用のイメージがなく、知る機会もない。                      中古住宅のリノベーションの魅力が伝わっていない。都全では選択肢のひとつになっているが、田舎はリノベーション文化が浸透していない。                      物件を求めている人の背景や目的は様々なので、購入者に合った物件が知れるとよい。性別、世代、世帯人数、利用用途(住居、店舗、投資)、趣味、職業、周辺環境など、おすめが分かるようになると中古物件も選択肢として魅力が伝わるのではないかと。                      相談窓口があることを知らず、どこに相談したらよいか分からない。                      相談だけで不動産業者などに行くと、ハードルが高い。                      支援法人がまだ認知不足のため、より支援法人に相談しやすくする必要がある。                      支援法人に協力している事業者が信用できるといってお墨付きが必要                      売り手の情報もなく、購入者の情報が知れる仕組みがない。売る側も購入者がどんな物件を探しているのか、どんな人なのかイメージがつく方がスムーズなマッチングに繋がるのではないかと。                      そもそも供給が多く、需要が少ない。                      特に田舎は売れなさそうな物件が多いため、供給が多くなってしまふ。                      相続をスムーズにすることで、いつでも供給できる状態にする。                      京都や岡山は古い建物に魅力があり、人気もある。景観に対する美的意識がなければ、需要は増えない。                      周辺環境など、物件の魅力が十分に発信できていないため、需要を引き付けられるものがない。建物の情報だけでなく、付加価値となるような情報も掲載すべき。                      現状の空き家バンクの情報だけでは、活用方法やリノベーションする場合のイメージがつかない。リノベーションする場合の金額、この物件を使ったリノベーションイメージなどもあるとよい。                      魅力的な物件が少ない。魅力=安さになってしまふ、価格が一番の差別化となっている。                      市内の田舎から中心部に出てくると、空家も増えてしまふので、市外からの需要を増やさなければ、意味がない。                      行政と連携し、需要と供給を調整する機能がなかった。                      民間が財源を出すにメリットがない。                      民間から財源を出してもらふようにしてほしい                      空家に対する民間版の補助金がない。                      特定空家になる前に解体できるような、早い段階から使える補助金がない。                      誰でも使える条件の少ない使い勝手の良い補助金がない。                      財団法人を設立し、空家基金や一般市民からの寄付を募ることで費用を捻出する。                      ふるさと納税を活用し、財源を確保する。                      解体費用の贈与税を控除し、生きていける間に解体費を親子間で援助しやすい仕組みをつくる。</p>	<p>古い価値観が抜けていない</p> <p>中古物件の利活用方法や魅力が伝わっていない</p> <p>どこに相談して良いかわからない</p> <p>購入者側の情報が知れる仕組みがない</p> <p>空き家の供給量が多い</p> <p>相続の円滑化</p> <p>景観の価値向上</p> <p>物件の魅力の発信不足</p> <p>そもそもその人口が減っているため、移住者が増えないと需要が増えない</p> <p>調整機能がなかった</p> <p>民間参入のメリット不足</p> <p>使い勝手のよい補助金がない</p> <p>新たな財源の検討不足</p>
<p>C: 環境・仕組み</p> <p>需要と供給の調整機能が働き、適切な空き家の管理と流動的なマッチングが成立している状態</p>	<p>「景観」に対する市民の意識が低く、美意識がない。                      空家があることで、周辺の景観を悪くしている、迷惑をかけているという罪悪感がない。                      家を住まなくなったから放置し、粗大ごみのように捨てているという実感が無い。                      地域に空家があることが当たり前になり、空家として残すことが、みともないことという意識がない。                      何事もその時にならないと考えない。                      将来なにに困るか具体的に分からないので意識の持ちようがない。                      親が健在のうちから、家の将来を考えることがタブーとなっていて家族で話し合う機会がない。                      家族が疎遠、コミュニケーション不足の家庭は、空家に繋がりがやすい。                      今の家の所有者だけでなく、今後家の所有者になり得る人の空家に対する意識が低い。                      家を建ててから、終わりまでの「住まいの教育」がなされていない。義務教育の段階で意識付けをすることで今後変わっていくのではないが。                      相続や金銭的問題から、実行できる対策が乏しい。次の行動に移すお金がない。                      空家を建てたとき、どのような法律があつてどう解決していけば良いのかが分からない。相談する専門家も知らない。                      空家に関して総合的に相談できる人がいない。支援法人を更に地域に認知してもらふ必要がある。                      家を新築で建てる、自分の家を持つという古い価値観が抜けていない。                      中古物件の利活用のイメージがなく、知る機会もない。                      中古住宅のリノベーションの魅力が伝わっていない。都全では選択肢のひとつになっているが、田舎はリノベーション文化が浸透していない。                      物件を求めている人の背景や目的は様々なので、購入者に合った物件が知れるとよい。性別、世代、世帯人数、利用用途(住居、店舗、投資)、趣味、職業、周辺環境など、おすめが分かるようになると中古物件も選択肢として魅力が伝わるのではないかと。                      相談窓口があることを知らず、どこに相談したらよいか分からない。                      相談だけで不動産業者などに行くと、ハードルが高い。                      支援法人がまだ認知不足のため、より支援法人に相談しやすくする必要がある。                      支援法人に協力している事業者が信用できるといってお墨付きが必要                      売り手の情報もなく、購入者の情報が知れる仕組みがない。売る側も購入者がどんな物件を探しているのか、どんな人なのかイメージがつく方がスムーズなマッチングに繋がるのではないかと。                      そもそも供給が多く、需要が少ない。                      特に田舎は売れなさそうな物件が多いため、供給が多くなってしまふ。                      相続をスムーズにすることで、いつでも供給できる状態にする。                      京都や岡山は古い建物に魅力があり、人気もある。景観に対する美的意識がなければ、需要は増えない。                      周辺環境など、物件の魅力が十分に発信できていないため、需要を引き付けられるものがない。建物の情報だけでなく、付加価値となるような情報も掲載すべき。                      現状の空き家バンクの情報だけでは、活用方法やリノベーションする場合のイメージがつかない。リノベーションする場合の金額、この物件を使ったリノベーションイメージなどもあるとよい。                      魅力的な物件が少ない。魅力=安さになってしまふ、価格が一番の差別化となっている。                      市内の田舎から中心部に出てくると、空家も増えてしまふので、市外からの需要を増やさなければ、意味がない。                      行政と連携し、需要と供給を調整する機能がなかった。                      民間が財源を出すにメリットがない。                      民間から財源を出してもらふようにしてほしい                      空家に対する民間版の補助金がない。                      特定空家になる前に解体できるような、早い段階から使える補助金がない。                      誰でも使える条件の少ない使い勝手の良い補助金がない。                      財団法人を設立し、空家基金や一般市民からの寄付を募ることで費用を捻出する。                      ふるさと納税を活用し、財源を確保する。                      解体費用の贈与税を控除し、生きていける間に解体費を親子間で援助しやすい仕組みをつくる。</p>	<p>古い価値観が抜けていない</p> <p>中古物件の利活用方法や魅力が伝わっていない</p> <p>どこに相談して良いかわからない</p> <p>購入者側の情報が知れる仕組みがない</p> <p>空き家の供給量が多い</p> <p>相続の円滑化</p> <p>景観の価値向上</p> <p>物件の魅力の発信不足</p> <p>そもそもその人口が減っているため、移住者が増えないと需要が増えない</p> <p>調整機能がなかった</p> <p>民間参入のメリット不足</p> <p>使い勝手のよい補助金がない</p> <p>新たな財源の検討不足</p>
<p>D: 財源・資金調達</p> <p>官民連携による多様な財源の確保を検討し、複数の選択肢を示せる状態</p>	<p>「景観」に対する市民の意識が低く、美意識がない。                      空家があることで、周辺の景観を悪くしている、迷惑をかけているという罪悪感がない。                      家を住まなくなったから放置し、粗大ごみのように捨てているという実感が無い。                      地域に空家があることが当たり前になり、空家として残すことが、みともないことという意識がない。                      何事もその時にならないと考えない。                      将来なにに困るか具体的に分からないので意識の持ちようがない。                      親が健在のうちから、家の将来を考えることがタブーとなっていて家族で話し合う機会がない。                      家族が疎遠、コミュニケーション不足の家庭は、空家に繋がりがやすい。                      今の家の所有者だけでなく、今後家の所有者になり得る人の空家に対する意識が低い。                      家を建ててから、終わりまでの「住まいの教育」がなされていない。義務教育の段階で意識付けをすることで今後変わっていくのではないが。                      相続や金銭的問題から、実行できる対策が乏しい。次の行動に移すお金がない。                      空家を建てたとき、どのような法律があつてどう解決していけば良いのかが分からない。相談する専門家も知らない。                      空家に関して総合的に相談できる人がいない。支援法人を更に地域に認知してもらふ必要がある。                      家を新築で建てる、自分の家を持つという古い価値観が抜けていない。                      中古物件の利活用のイメージがなく、知る機会もない。                      中古住宅のリノベーションの魅力が伝わっていない。都全では選択肢のひとつになっているが、田舎はリノベーション文化が浸透していない。                      物件を求めている人の背景や目的は様々なので、購入者に合った物件が知れるとよい。性別、世代、世帯人数、利用用途(住居、店舗、投資)、趣味、職業、周辺環境など、おすめが分かるようになると中古物件も選択肢として魅力が伝わるのではないかと。                      相談窓口があることを知らず、どこに相談したらよいか分からない。                      相談だけで不動産業者などに行くと、ハードルが高い。                      支援法人がまだ認知不足のため、より支援法人に相談しやすくする必要がある。                      支援法人に協力している事業者が信用できるといってお墨付きが必要                      売り手の情報もなく、購入者の情報が知れる仕組みがない。売る側も購入者がどんな物件を探しているのか、どんな人なのかイメージがつく方がスムーズなマッチングに繋がるのではないかと。                      そもそも供給が多く、需要が少ない。                      特に田舎は売れなさそうな物件が多いため、供給が多くなってしまふ。                      相続をスムーズにすることで、いつでも供給できる状態にする。                      京都や岡山は古い建物に魅力があり、人気もある。景観に対する美的意識がなければ、需要は増えない。                      周辺環境など、物件の魅力が十分に発信できていないため、需要を引き付けられるものがない。建物の情報だけでなく、付加価値となるような情報も掲載すべき。                      現状の空き家バンクの情報だけでは、活用方法やリノベーションする場合のイメージがつかない。リノベーションする場合の金額、この物件を使ったリノベーションイメージなどもあるとよい。                      魅力的な物件が少ない。魅力=安さになってしまふ、価格が一番の差別化となっている。                      市内の田舎から中心部に出てくると、空家も増えてしまふので、市外からの需要を増やさなければ、意味がない。                      行政と連携し、需要と供給を調整する機能がなかった。                      民間が財源を出すにメリットがない。                      民間から財源を出してもらふようにしてほしい                      空家に対する民間版の補助金がない。                      特定空家になる前に解体できるような、早い段階から使える補助金がない。                      誰でも使える条件の少ない使い勝手の良い補助金がない。                      財団法人を設立し、空家基金や一般市民からの寄付を募ることで費用を捻出する。                      ふるさと納税を活用し、財源を確保する。                      解体費用の贈与税を控除し、生きていける間に解体費を親子間で援助しやすい仕組みをつくる。</p>	<p>古い価値観が抜けていない</p> <p>中古物件の利活用方法や魅力が伝わっていない</p> <p>どこに相談して良いかわからない</p> <p>購入者側の情報が知れる仕組みがない</p> <p>空き家の供給量が多い</p> <p>相続の円滑化</p> <p>景観の価値向上</p> <p>物件の魅力の発信不足</p> <p>そもそもその人口が減っているため、移住者が増えないと需要が増えない</p> <p>調整機能がなかった</p> <p>民間参入のメリット不足</p> <p>使い勝手のよい補助金がない</p> <p>新たな財源の検討不足</p>

令和7(2025)年8月6日 第2回 柏崎市空家対策推進協議会ワークショップまとめ \_グループB: 原因分析

令和7(2025)年8月6日 第2回 柏崎市空家対策推進協議会

対象	理想の状態	理想の状態になっていない原因に関する意見の要約	原因に関するグループビギング
<p>A: 所有者・近隣住民</p> <p>所有物件に対する中長期的な視野と正しい理解を 持っている状態</p>	<p>所有物件に対する中長期的な視野と正しい理解を 持っている状態</p>	<p>売却が相続するとか放棄すれば良いだろうというような間違った社会通念でなんとなくか 気がしている人が多い。</p> <p>家を所有したり処分することの正しい知識を学んでいない。</p> <p>家を買うことで精一杯で、金銭面含めて処分のことを考える余裕がない。</p> <p>相続する側はもともと自分の所有物ではないため、意識が働かない。</p> <p>隣人や町内と疎遠になると情報取得や見守りが薄くなる。</p> <p>自治体や専門職、空家対策に関わる事業者の啓発活動が足りていない。</p> <p>空家に関する将来起こり得る事柄について、事実認識が誤っている。誤解している市民 が多い。</p> <p>空家にも管理責任があり、適切に管理することで価値を維持できるという理解がされてい ない。</p> <p>法的な罰則等が乏しいため、空家を放置する人が後を絶たない。</p> <p>所有者や家族間での長期的なライフプランを話す機会がない。</p> <p>利活用できたり、売ったりする選択肢があることにそもそも気づいてない。</p> <p>中古物件への懸念があり、自分にとって最適な住宅は新築で作るという通念がある。</p> <p>利活用者が本当に必要としている情報(値段や場所、利活用しやすさ)をすぐに見たり、使 いやすくなくっていいない。</p> <p>中古物件は直すのに費用がかかることが前提となっていて、それがいくらかかるか分から ない。</p> <p>リノベーションをビジネスとして回すことが難しいとすると、利活用を支援する窓口もできにく い。</p>	<p>家を買う前に、中期・長期で起きることを知る機会がなく、知識もない</p> <p>正しい知識を啓発する機会が足りない</p> <p>空家の管理やその後の処理方法について理解されていない</p> <p>家を買う前に、家族や身近な人とライフプランをしっかりと話す機会がなく、それを後で振り返 る機会もない</p> <p>家を買う前に、いくつかの選択肢とそれぞれのメリットデメリットを知らない</p> <p>利活用に必要なお金や場所、物件としての使いやすさなど、必要とされる情報がわかりにく い</p> <p>ビジネスとしてキャッシュポイントを作りにくい</p>
<p>B: 利活用者・購入者</p> <p>中古物件の利活用を選択肢として持っており、いつで も支援窓口にご相談できる状態</p>	<p>中古物件の利活用を選択肢として持っており、いつで も支援窓口にご相談できる状態</p>	<p>ここ数年、時代と共に空家が急増し、供給過多になっている。</p> <p>移住定住者が少なく需要も少ないため。</p> <p>空家サイトを通じて市場に載せるメリットが感じられない。</p> <p>利活用やリノベーションの成功例を知らない。</p> <p>買手側が求めている情報を知っていただけだかないと、興味関心が高まらない。</p> <p>固定資産税の減税など空家を活用するメリットを感じられない。</p> <p>価格や場所など手を出しやすさや手頃感を感じるところまでいっていない。</p> <p>供給される空家の状態が悪い。</p> <p>解体工事やリフォームに使えるローンや保険、ファンドなどの仕組みがない。</p> <p>空家購入時の固定資産税の一時免除や補助金、控除などのメニューが少ない。</p> <p>更地にすると固定資産税が上がってしまう。</p> <p>個人の所得が上がらず、資金を使う余力がない。</p> <p>除却補助が特定空家だけ対象になっているなど、補助対象の幅が狭い。</p>	<p>ここ数年の大勢で、すでに需給のバランスが崩れている</p> <p>空家を使う成功体験やメリット、求められている情報をマッチングする側や供給する側が 提供できていない</p> <p>柏崎市に興味関心のある人を増やせていない</p> <p>金銭的なインセンティブがない</p> <p>家の状態が悪くなってから市場に載せる</p> <p>税金の優遇や将来に向けたファンド機能など、財源確保の仕組みが少ない</p> <p>既存補助メニューの対象の幅が狭い</p>
<p>C: 環境・仕組み</p> <p>需要と供給の調整機能が働き、適切な空家の管理 と流動的なマッチングが成立している状態</p>	<p>需要と供給の調整機能が働き、適切な空家の管理 と流動的なマッチングが成立している状態</p>	<p>ここ数年の大勢で、すでに需給のバランスが崩れている</p> <p>移住定住者が少なく需要も少ないため。</p> <p>空家サイトを通じて市場に載せるメリットが感じられない。</p> <p>利活用やリノベーションの成功例を知らない。</p> <p>買手側が求めている情報を知っていただけだかないと、興味関心が高まらない。</p> <p>固定資産税の減税など空家を活用するメリットを感じられない。</p> <p>価格や場所など手を出しやすさや手頃感を感じるところまでいっていない。</p> <p>供給される空家の状態が悪い。</p> <p>解体工事やリフォームに使えるローンや保険、ファンドなどの仕組みがない。</p> <p>空家購入時の固定資産税の一時免除や補助金、控除などのメニューが少ない。</p> <p>更地にすると固定資産税が上がってしまう。</p> <p>個人の所得が上がらず、資金を使う余力がない。</p> <p>除却補助が特定空家だけ対象になっているなど、補助対象の幅が狭い。</p>	<p>ここ数年の大勢で、すでに需給のバランスが崩れている</p> <p>空家を使う成功体験やメリット、求められている情報をマッチングする側や供給する側が 提供できていない</p> <p>柏崎市に興味関心のある人を増やせていない</p> <p>金銭的なインセンティブがない</p> <p>家の状態が悪くなってから市場に載せる</p> <p>税金の優遇や将来に向けたファンド機能など、財源確保の仕組みが少ない</p> <p>既存補助メニューの対象の幅が狭い</p>
<p>D: 財源・資金調達</p> <p>官民連携による多様な財源の確保を検討し、複数の 選択肢を示せる状態</p>	<p>官民連携による多様な財源の確保を検討し、複数の 選択肢を示せる状態</p>	<p>ここ数年の大勢で、すでに需給のバランスが崩れている</p> <p>移住定住者が少なく需要も少ないため。</p> <p>空家サイトを通じて市場に載せるメリットが感じられない。</p> <p>利活用やリノベーションの成功例を知らない。</p> <p>買手側が求めている情報を知っていただけだかないと、興味関心が高まらない。</p> <p>固定資産税の減税など空家を活用するメリットを感じられない。</p> <p>価格や場所など手を出しやすさや手頃感を感じるところまでいっていない。</p> <p>供給される空家の状態が悪い。</p> <p>解体工事やリフォームに使えるローンや保険、ファンドなどの仕組みがない。</p> <p>空家購入時の固定資産税の一時免除や補助金、控除などのメニューが少ない。</p> <p>更地にすると固定資産税が上がってしまう。</p> <p>個人の所得が上がらず、資金を使う余力がない。</p> <p>除却補助が特定空家だけ対象になっているなど、補助対象の幅が狭い。</p>	<p>ここ数年の大勢で、すでに需給のバランスが崩れている</p> <p>空家を使う成功体験やメリット、求められている情報をマッチングする側や供給する側が 提供できていない</p> <p>柏崎市に興味関心のある人を増やせていない</p> <p>金銭的なインセンティブがない</p> <p>家の状態が悪くなってから市場に載せる</p> <p>税金の優遇や将来に向けたファンド機能など、財源確保の仕組みが少ない</p> <p>既存補助メニューの対象の幅が狭い</p>

## ○柏崎市空家等対策推進協議会

柏崎市空家等の適正な管理に関する条例第8条に規定する法定協議会

※市長を会長とし、次の2つの部会を置く。

【部会1】空家等対策計画策定・事業実施委員会（委員会）

【部会2】管理不全空家等及び特定空家等審議会（審議会）

種別	委員所属団体	委員会 (計10名)	審議会 (計5名)
学識経験者（法律）	新潟県弁護士会推薦委員	○	○
学識経験者（法律）	新潟県司法書士会推薦委員	○	○
学識経験者（不動産）	（公社）新潟県宅地建物取引業協会推薦委員	○	○
学識経験者（建築）	（公社）新潟県建築士会柏崎支部推薦委員	○	○
学識経験者（建築）	柏崎市建設業協同組合推薦委員	○	
学識経験者（建築）	柏崎刈羽建築組合推薦委員	○	
学識経験者（福祉）	社会福祉法人柏崎市社会福祉協議会推薦委員	○	
学識経験者（大学教授）	新潟工科大学推薦委員	○	○
地域住民（自治組織）	柏崎市コミュニティ推進協議会推薦委員	○	
空家等管理活用支援法人	空家等管理活用支援法人推薦委員	○	

※上記表は、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（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号（最終改正 令和5年12月13日付け総務省・国土交通省告示第3号）における「2 実施体制の整備」中「（2）協議会の組織」に例示されている種別順に記載

## 国における空き家対策

空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報

(URL)

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000035.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html)



## 財産管理制度

所有者不明土地ガイドブック※財産管理制度、相続土地国庫帰属等

(URL)

[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/content/001618381.pdf](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/content/001618381.pdf)



## 空家特措法・本市条例

柏崎市ホームページ「空き家は適正に管理しましょう」

(URL)

<https://www.city.kashiwazaki.lg.jp/soshikiichiran/toshiseibibu/kenchikujutakuka/3/3/1/5195.html>

※柏崎市管理不全空家等及び特定空家等認定基準・対応要領含む



## 本市における空き家リフォーム補助制度

柏崎市ホームページ「空き家をリフォームする費用を補助します」

(URL)

<https://www.city.kashiwazaki.lg.jp/soshikiichiran/toshiseibibu/kenchikujutakuka/3/3/1/5926.html>



## 本市における空き家バンク

柏崎市ホームページ「柏崎市空き家バンクをご利用ください」

(URL)

<https://www.city.kashiwazaki.lg.jp/soshikiichiran/toshiseibibu/kenchikujutakuka/3/3/1/6632.html>

支援法人ホームページ「柏崎市空き家バンク」

(URL) 支援法人ホームページ

<https://npo-aisa.my.site.com/akiya/s/>



## 危険空家等解体補助制度 ※柏崎市空家等除却支援事業補助金

柏崎市ホームページ「危険な空き家を解体する費用を補助します」

(URL)

<https://www.city.kashiwazaki.lg.jp/soshikiichiran/toshiseibibu/kenchikujutakuka/3/3/3/41494.html>



## 柏崎市空家等対策計画(第2期)

発行

柏崎市都市整備部建築住宅課

〒945-8511 新潟県柏崎市日石町2番1号

TEL 0257-21-2291

FAX 0257-23-5116

MAIL [kenchiku@city.kashiwazaki.lg.jp](mailto:kenchiku@city.kashiwazaki.lg.jp)