

aisa  
SEMINAR

# 柏崎市空家等対策 地域連携セミナー



令和8(2026)年 3月 7日

## 本日のセミナー概要

「空家等管理活用支援法人」の導入で見えてきた柏崎の空き家問題の危機的現状と、その本質的な課題を皆様に共有させていただきます。地域と官民が連携し、これからの柏崎の空き家問題に対してどのように向き合い解決への具体的な道筋を見出すのかを議論する、変革の第一歩に向けたセミナーとなっております。

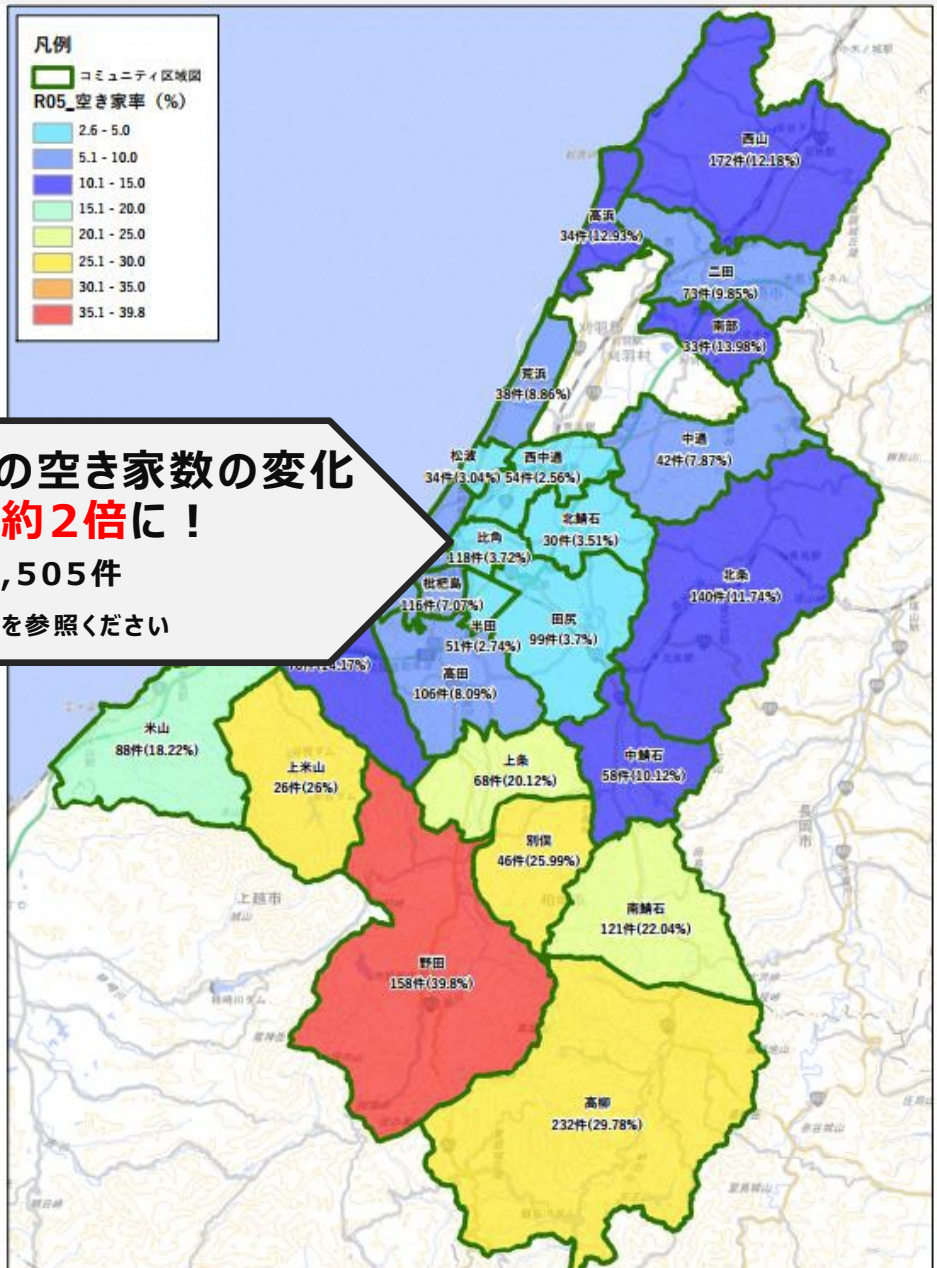
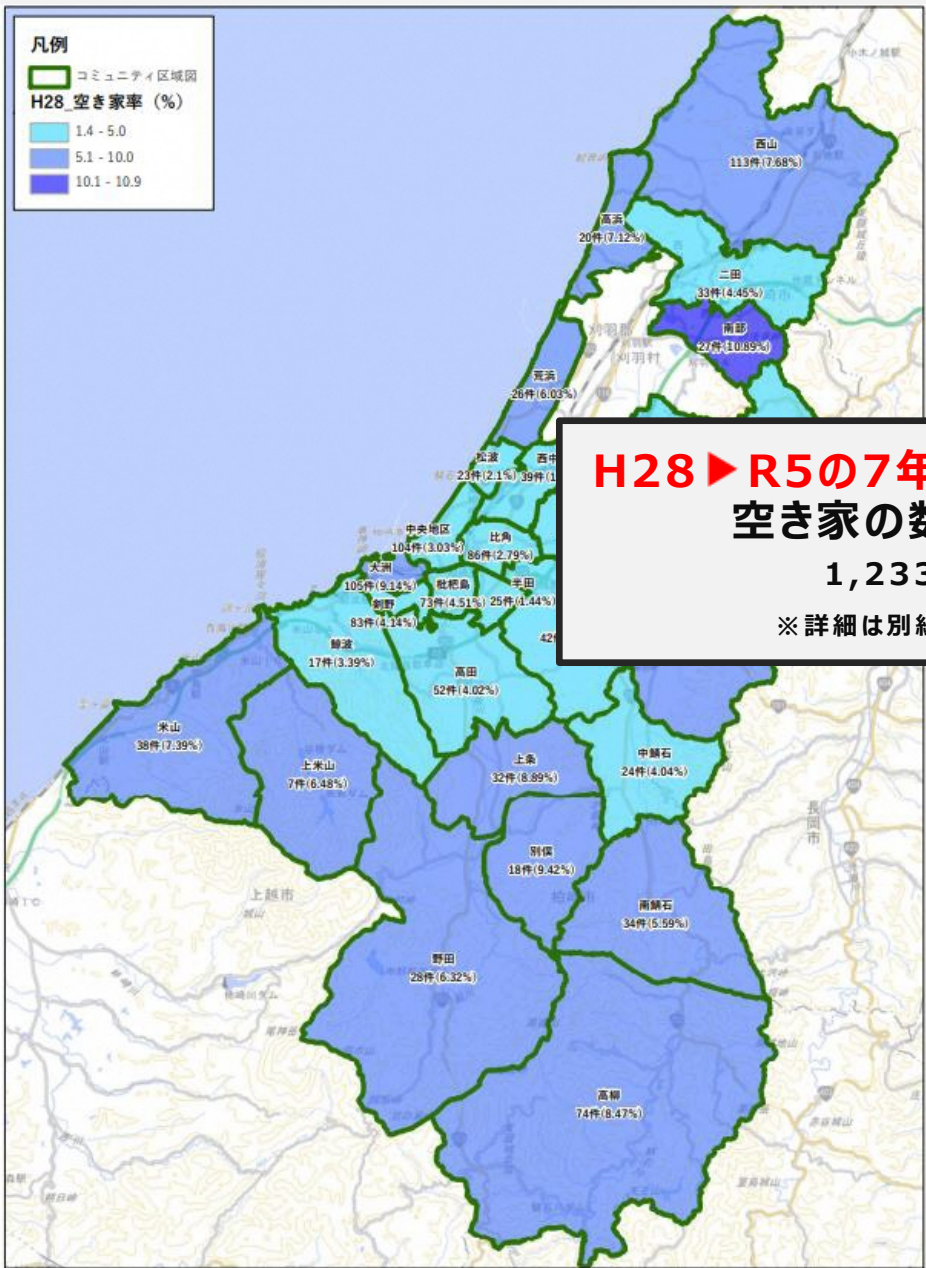


はじめに

# 柏崎市における空き家の 危機的な現状を知る

柏崎市都市整備部建築住宅課課長 大橋

# 柏崎市における空き家数の実態



**H28 ▶ R05の7年間の空き家数の変化**  
**空き家の数は約2倍に！**  
**1,233⇒2,505件**  
 ※詳細は別紙資料を参照ください

# 管理不全な空き家の事例【東本町地内】

令和7（2025）年5月3日午後7時



# 管理不全な空き家の事例【諏訪町地内】

令和7（2025）年8月1日



# 管理不全な空き家の事例【中央町地内】

令和7（2025）年8月28日



# 管理不全な空き家の事例



# 皆さんの住まいが周囲に迷惑をかける空き家にならないように



皆さんの  
お住まい



空き家にな  
ったら



みんなが  
迷惑



# 今日のセミナーの目的

**地域**  
コミセン・町内会

**所有者**  
・ 親族

**空家等  
管理活用  
支援法人**

**行 政**



第1部

# 困っている空き家への対応

## (空家特措法・空き家条例及び民法)

横田大樹弁護士事務所 横田先生  
柏崎市都市整備部建築住宅課 本間

# 「困っている空き家」



皆さんの  
お住まい



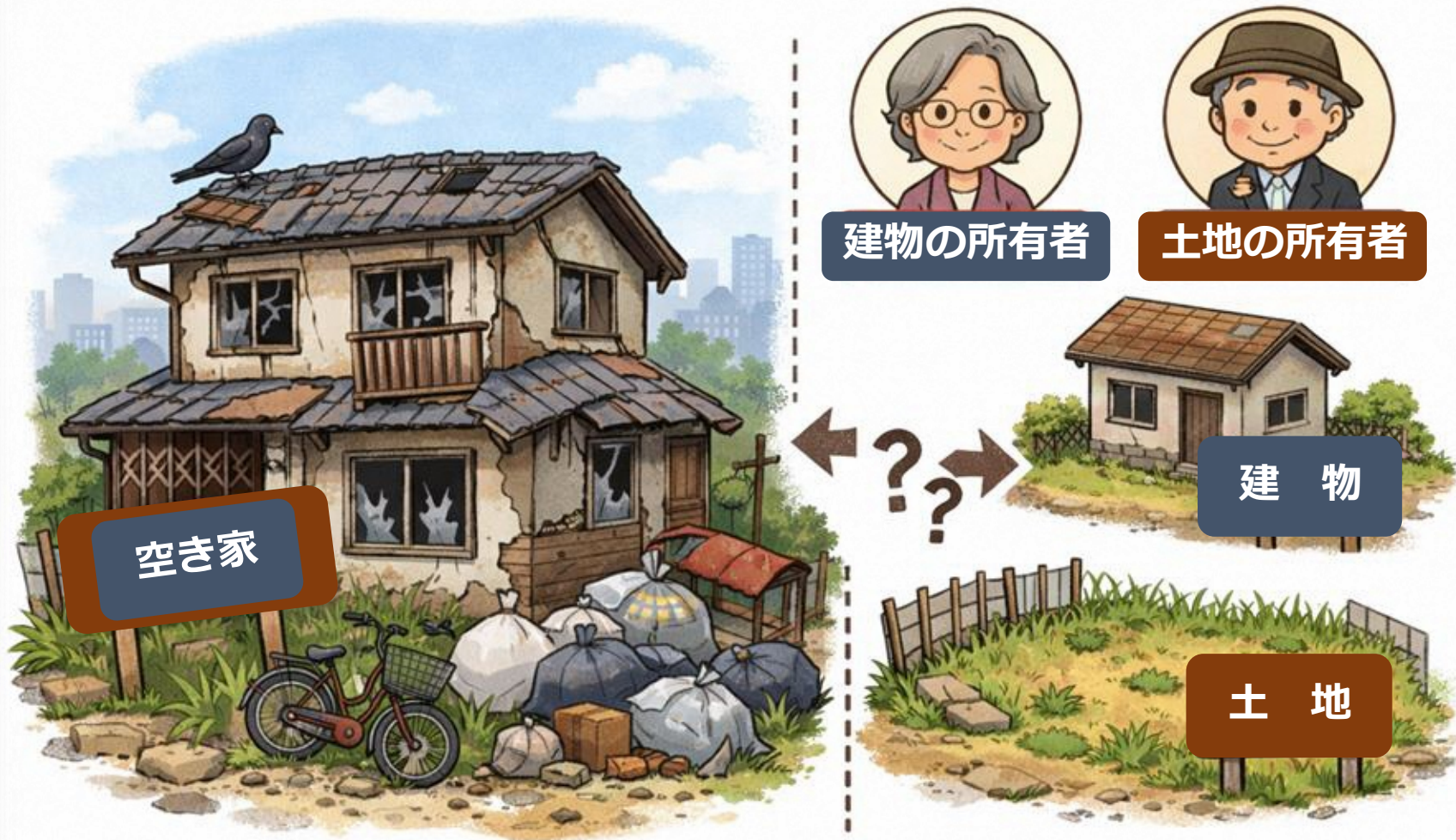
空き家にな  
ったら



みんなが  
迷惑



# 「誰」の責任？



# 「誰」の責任？

## ■ 倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)



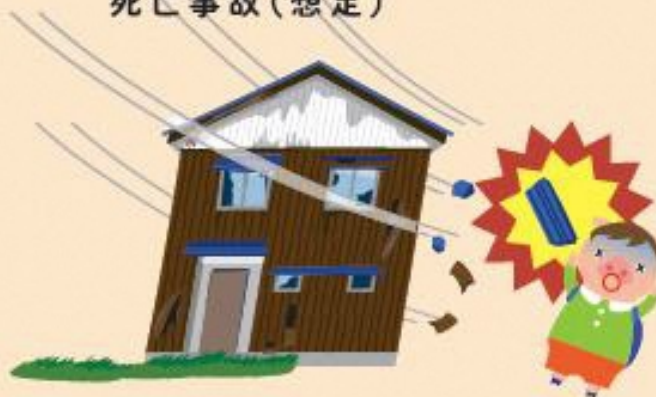
- 全壊/隣家(敷地面積50坪、延床面積25坪、築後20年)
- 死亡/夫婦、8歳の女兒

損害額 **2億860万円**

損害区分		損害額(万円)
物件 損害 等	住宅	900
	家財	280
	焼失家屋の解体・処分	320
	小計①	1,500
人身 損害	死亡逸失利益	11,740
	慰謝料	7,100
	葬儀費用	520
	小計②	19,360
合計①+②		20,860

出典:空き家発生による外部不経済の損害額の被害モデルと試算結果  
(公益財団法人日本住宅総合センター)

## ■ 外壁材等の落下による死亡事故(想定)



- 死亡/11歳の男児

損害額 **5,630万円**

損害区分		損害額(万円)
人身 損害	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
	合計	5,630

出典:空き家発生による外部不経済の損害額の被害モデルと試算結果  
(公益財団法人日本住宅総合センター)

(出典 公益財団法人日本住宅総合センターHP)

# 「誰」の責任？

## 空家特措法第5条 ※所有者管理原則

空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、**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**とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

## 民法第709条 ※損害賠償

故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

## 民法第717条 ※土地工作物責任

土地の工作物の**管理者に過失責任を、**

土地の工作物の**所有者に無過失責任を負わせる**

⇒空き家の老朽化による倒壊や屋根・外壁の落下などによって**第三者に損害を発生させた場合に、所有者や管理者はこれを賠償すべき責任を負う。**

# 「困っている空き家」に関わる法律と対応

## 市民等による対応 (民法)

- ① 管理不全な空き家のせいで実際に損害が発生したら、所有者に対して賠償金の支払いを求める。
- ② 損害の発生が明らかに見込まれるときは、所有者に対して事前の防止措置を求める。

## 行政による対応 (空家法)

管理不全な空き家に対し、行政指導を行う。

- ① 注意喚起
- ② 助言・指導
- ③ 勧告
- ④ 命令前通知
- ⑤ 命令

⇒命令に従わないと、氏名等を公表  
+過料（50万円以下）

※解決を約束するものではない。また、隣  
同士の問題（相隣関係）には関わることができない。

# 空家法・市空家条例による行政指導の対象

## 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

### 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

令和5年(2023年)	3月23日策定
令和5年(2023年)	12月13日一部改正
令和6年(2024年)	4月1日一部改正
令和7年(2025年)	9月24日一部改正

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法第127号、以下「法」という。)並びに空家等の適正な管理に関する条例(平成28年条例第11号、以下「条例」という。)第5条及び同条例施行規則(平成28年規則第5号、以下「規則」という。)第4条の規定による管理不全空家等及び特定空家等の認定に係る基準並びに法、条例及び規則に対応について、次のとおり定める。

- 第1 調査対象空家等
- 市民等から密告又は相談を受けた空家等及び他の調査により確知した空家等とする。
- 第2 報告された空家等の現地調査等
- 報告を受け付け九日から原則10日以内に当該空き家を現地調査する。なお、調査は必ず複数名で行うこととし、必要に応じて報告者に立会いを依頼する。
  - 調査は、別紙1「空き家等現地調査票」により行うものとし、『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)第2章「[1]管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準」に掲げられる項目等についての合致状況の評価する。
  - 立入調査の必要がある場合には、所有者等調査を完了させた後、法第9条による事前通知及び証明書の携帯、提示を行い、実施することとする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、法第9条第3項ただし書に該当するとみなし、事前通知を省略することができるものとする。
    - ア 所有者等調査によっても所有者がなお不明なとき。
    - イ 所有者等調査で所有者が既に死亡しており、その相続人が複数人いるとき。
  - 所有者等が変更となったことを確認した場合又は条例第9条に基づく緊急安全措置をとる場合は、法第9条第2項に基づく当該空家等に関する事項に申し報告を求められることができるものとする。
- 第3 所有者等調査等(詳細は別途マニュアルにより規定)
- 現地調査終了後、所有者等を把握するための調査を速やかに行う。
- なお、「空き家(おおむね1年程度の利用実績が無いこと等)」について不明瞭な場合は、周辺住民及び町内会長等に対し、聞き取り調査を行う。
- 【主な調査】
- ア 固定資産税情報の所有者、納税義務者等の調査(税務課)
    - ※相談放棄申述の有無確認を含む。
  - イ 不動産登記簿調査(柏崎市法務局)

### ウ 戸籍及び住民票情報調査(市民課及び他自治体)

- 第4 空き家等現地調査票による調査結果に基づく認定及び対応
- 条例第5条に規定する認定は、空き家等現地調査票による評価結果に基づき、行うものとする。ただし、所有者等調査により相続人が不在であることが確認された事案については、規則第4条第2項の規定に基づく認定通知書の送付等は行わない。
- なお、認定後において、条例第10条に基づく緊急安全措置、法第22条第9項に基づく行政代執行、法第22条第10項に基づく略式代執行又は法第22条第11項に基づく緊急代執行を行うことが将来的に必要と判断される事案については、条例第8条第10項第2号に規定する管理不全空家等及び特定空家等審議会(以下「審議会」という。)に対する諮問等の対応を行うこととする。ただし、各措置について緊急的に実施する必要がある場合は、審議会への諮問を省略し、実施後において報告するものとする。
- 特定空家等の認定及び対応
    - ア 認定
 

調査票中「B.特定空家等候補」に該当項目があり、かつ、「周囲への危険性があるもの(H=H1)」が充足した場合に認定する。ただし、災害等の事情により、条例第10条に基づく緊急安全措置を行う必要があると認められる事案が確認できた場合は、認定できるものとする。
    - イ 対応
 

認定できる事案を確認した場合、法第12条に基づく注意喚起文書(適正管理依頼文書)を送付するものとし、その後の改善がなされない場合は、規則第4条第2項に基づく認定通知書及び規則第5条に基づく特定空家等助言・指導書を送付するとともに、規則第5条第1項に規定する意見陳述機会付与通知書を送付する。あわせて、認定後に開催する審議会において認定について報告する。
  - 管理不全空家等の認定及び対応
    - ア 認定
 

調査票中「A.管理不全空家等」に該当がある場合、又は「B.特定空家等候補」に該当項目があるものの「周囲への危険性があるもの(H=H1)」を充足しない場合に認定する。
    - イ 対応
 

認定できる事案を確認した場合、法第12条に基づく注意喚起文書(適正管理依頼文書)を送付するものとし、その後の改善がなされない場合は、規則第4条第2項に基づく認定通知書及び規則第5条に基づく管理不全空家等指導書を送付するとともに、規則第5条第1項に規定する意見陳述機会付与通知書を送付する。あわせて、認定後に開催する審議会において認定について報告する。
  - 注意喚起対象空き家(①又は②に該当しない場合)
 

前①又は②に該当しない場合は、法第12条に基づく注意喚起文書(適正管理依頼文書)を送付するものとする。
- 第5 特定空家等及び管理不全空家等に係る認定後の対応
- 管理不全空家等指導書及び特定空家等助言・指導書送付後の対応

- ア 勧告(法第13条第2項及び法第22条第2項)実施の諮問に係る判断基準
 

管理不全空家等指導書、特定空家等助言・指導書及び意見陳述機会付与通知書並びに意見陳述書の内容等に基づく総合的な判断により、審議会に諮問する。
- イ 勧告書(法第13条第2項及び法第22条第2項)送付
 

審議会への諮問を経て、勧告発出に係る市長に対する答申を受けた場合は、規則第7条第9条の規定に基づく勧告書を送付する。あわせて、税務課に対し、勧告書を送付した旨の事務連絡を行う。
- ウ 命令(法第22条第3項)発出の諮問に係る判断基準
 

別紙2「特定空家等命令発出基準」により判断し、審議会に対し、命令発出について諮問する。
- エ 命令に係る事前の通知(法第22条第4項)
 

審議会への諮問を経て、命令発出に係る市長に対する答申を受けた場合は、規則第9条の規定に基づく命令に係る事前の通知書を送付する。
- オ 命令書(法第22条第3項)
 

命令に係る事前の通知を行った所有者等の反応(命令前意見書の提出又は公開意見書取請求(法第22条第5項))を踏まえ、命令発出を行う必要がないと客観的かつ合理的な判断ができる場合を除き、規則第8条第1項の規定に基づく命令書を送付する。
- カ 氏名等の公表(条例第9条)
 

命令を受けた者が、当該命令に従わなかった場合は、規則第15条第2項の規定に基づく氏名等の公表に係る意見陳述機会付与通知書を送付し、氏名等の公表の必要がないと客観的かつ合理的な判断ができる場合を除き、氏名等を公表する。

なお、氏名等の公表に係る公表の方法及び範囲等は、別表のとおりとする。
- キ 過料事件通知(条例第13条第1項及び同条第2項)
 

命令を受けた者が、法第22条第3項に規定する命令に違反した場合並びに法第9条第2項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した場合は、規則第17条の規定に基づく過料事件通知書により裁判所へ通知するものとする。
- ② 認定の翌年度以降における対応
 

本認定基準・対応要領「第2 報告された空き家等の現地調査等」及び「第3 所有者等調査等(詳細は別途マニュアルにより規定)」に規定する調査を実施するとともに、勧告書又は命令書を再送する。

ただし、所有者等調査の結果により、所有者等が変更となったことを確認した場合は、認定通知書及び管理不全空家等指導書又は特定空家等助言・指導書の送付から改めて行う。
- ③ 管理不全空家等指導書及び特定空家等助言・指導書に基づく所有者等による対応確認後の対応
 

規則第4条第3項の規定に基づく認定取消通知書を送付する。この場合において、勧告を実施していた空家等に係る認定取消通知書を送付するときは、税務課に対し認定を取り消した旨の事務連絡を行う。あわせて、認定取消後に開催する審議会において報告するものとする。
- ④ 行政代執行、略式代執行又は緊急代執行実施に係る検討
 

調査票に基づく合計点を参考にするともに、周辺環境との関係性、危険度等を総合的

# 市ホームページでも公表しています



# 基準（調査票の見方）

## 柏崎市の調査票（様式）

ガイドライン別紙1：そのまま放置すれば倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態

「B」に該当項目があり、かつ「H&L」に該当した場合、特定空家等認定する。  
 「B」に該当項目があるものの、「H&L」を充足しない場合は、「管理不全空家等」として取り扱う。  
 「建築物の高さ」の測定は1階高と4階高とする。  
 「道路幅」は、道路幅が不明な場合、道路の幅員が分かる場合とする。

区分	確認項目	確認不可	該当	H&L	A. 管理不全空家等		B. 特定空家等候補		測定の対象となる項目 (H, L)			
					○	△	○	△	H	L	判定	
<b>1. 建築物等の倒壊</b>												
1階建物	建築物の傾斜	○	○	○	傾斜が1/30以下（傾斜 / ） ※傾斜率が200以上の場合は倒壊不全空家等	○	傾斜が1/30超（傾斜 / ） ※傾斜率が200以上の場合は倒壊不全空家等	5.0m	○	○	○	○
	建築物の躯体又は外装材の崩壊等の恐れ	○	○	○	崩壊の恐れが全体的にない	○	全体的に認められる	1.0m	○	○	○	○
	構造部材（柱、梁、土台）の腐朽、剥離、変形、破損、腐食等又は構造部材の脱落	○	○	○	崩壊の恐れが全体的にない	○	全体的に認められる	1.0m	○	○	○	○
2階、3階、屋外部分	門、扉、窓等の開閉の困難	○	○	○	開閉の恐れが全体的にない	○	開閉の恐れが全体的に認められる	5.0m	○	○	○	○
	構造部材の腐蝕、剥離、変形、破損、腐食等又は構造部材の脱落	○	○	○	崩壊の恐れが全体的にない	○	全体的に認められる	5.0m	○	○	○	○
3以上木	柱木の傾斜	○	○	○	柱木の腐朽、剥離等の恐れがない	○	柱木の腐朽、剥離等の恐れが認められる	5.0m	○	○	○	○
	柱木の腐朽	○	○	○	柱木の腐朽、剥離等の恐れがない	○	柱木の腐朽、剥離等の恐れが認められる	5.0m	○	○	○	○
<b>2. 構造の損傷</b>												
建築物の倒壊	傾斜又は土留の崩壊	○	○	○	一部が傾斜又は崩壊している	○	一部が傾斜又は崩壊している	5.0m	○	○	○	○
	土留りの崩壊	○	○	○	一部が傾斜又は崩壊している	○	一部が傾斜又は崩壊している	5.0m	○	○	○	○
<b>3. 部材等の腐朽</b>												
1階建物、屋根、土留、基礎等	外装材、屋根材、土留材、基礎材、腐蝕等	○	○	○	外装材、屋根材、土留材、基礎材、腐蝕等、剥離、変形、破損等の恐れがない	○	外装材、屋根材、土留材、基礎材、腐蝕等、剥離、変形、破損等の恐れが認められる	5.0m	○	○	○	○
	土留材、基礎材、腐蝕等	○	○	○	土留材、基礎材、腐蝕等、剥離、変形、破損等の恐れがない	○	土留材、基礎材、腐蝕等、剥離、変形、破損等の恐れが認められる	5.0m	○	○	○	○
2階、3階以上の建物	土留材、基礎材、腐蝕等	○	○	○	土留材、基礎材、腐蝕等、剥離、変形、破損等の恐れがない	○	土留材、基礎材、腐蝕等、剥離、変形、破損等の恐れが認められる	5.0m	○	○	○	○
	土留材、基礎材、腐蝕等	○	○	○	土留材、基礎材、腐蝕等、剥離、変形、破損等の恐れがない	○	土留材、基礎材、腐蝕等、剥離、変形、破損等の恐れが認められる	5.0m	○	○	○	○
3以上木	柱木の腐朽、剥離等	○	○	○	柱木の腐朽、剥離等の恐れがない	○	柱木の腐朽、剥離等の恐れが認められる	5.0m	○	○	○	○
	柱木の腐朽、剥離等	○	○	○	柱木の腐朽、剥離等の恐れがない	○	柱木の腐朽、剥離等の恐れが認められる	5.0m	○	○	○	○
<b>4. 部材等の腐蝕</b>												
1階建物、土留、基礎等	土留材、基礎材、腐蝕等	○	○	○	土留材、基礎材、腐蝕等、剥離、変形、破損等の恐れがない	○	土留材、基礎材、腐蝕等、剥離、変形、破損等の恐れが認められる	5.0m	○	○	○	○
	土留材、基礎材、腐蝕等	○	○	○	土留材、基礎材、腐蝕等、剥離、変形、破損等の恐れがない	○	土留材、基礎材、腐蝕等、剥離、変形、破損等の恐れが認められる	5.0m	○	○	○	○
2以上木	柱木の腐朽、剥離等	○	○	○	柱木の腐朽、剥離等の恐れがない	○	柱木の腐朽、剥離等の恐れが認められる	5.0m	○	○	○	○
	柱木の腐朽、剥離等	○	○	○	柱木の腐朽、剥離等の恐れがない	○	柱木の腐朽、剥離等の恐れが認められる	5.0m	○	○	○	○

## 周囲への危険性 (H ≥ L)

H：建築物の高さ  
 L：道路・隣地境界までの距離

※「B 特定空家等認定候補」に該当項目があっても、H ≥ Lを充足しない場合は「管理不全空家等」とする。



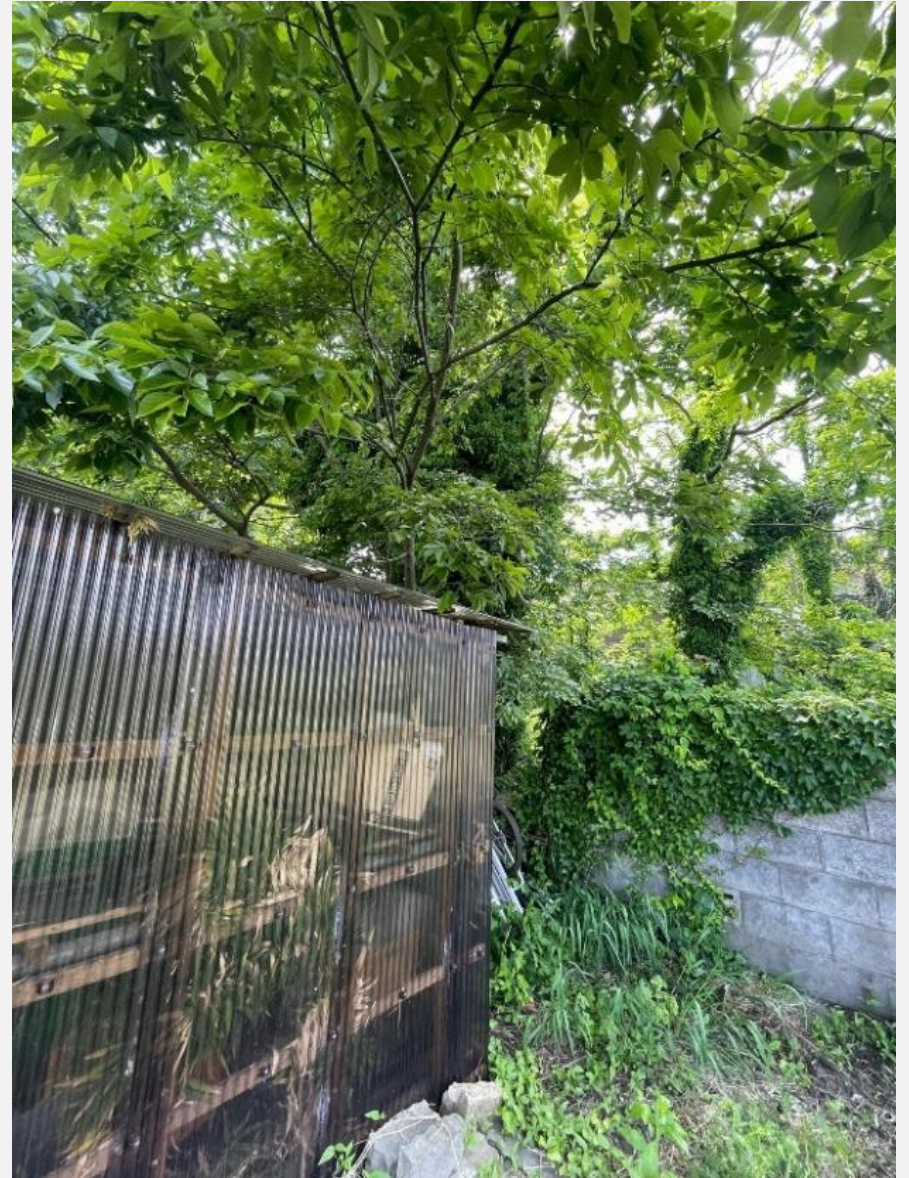
レーザー計測機で測定

(敷地に入らない・入れない)

※法第9条「立入調査」「報告徴収」は必要に応じて実施

国が示すガイドライン別紙1～4項目・内容に準拠

# よくある通報・苦情ケース1



# よくある通報・苦情ケース1の対応

## 市民等による対応 (民法)

- ①所有者の調査
- ②所有者に対して越境枝の切除請求（民法233条1項）
- ③一定の場合には、自ら切除可能（民法233条3項）

## 行政による対応 (空家法)

- ①所有者（指導対象者）の調査
- ②現地調査
- ③注意喚起文書送付

# よくある通報・苦情ケース2



# よくある通報・苦情ケース2の対応

## 市民等による対応 (民法)

- ①所有者の調査
- ②所有者に対して、倒壊や落雪の防止措置を請求（最高裁判決）
  - ※文書で依頼
  - ※訴訟提起
  - ※仮処分申立て
- ③一定の場合には、裁判手続を経て自ら措置可能

## 行政による対応 (空家法)

- ①所有者（指導対象者）の調査
- ②現地調査
- ③注意喚起文書送付
- ④行政指導（助言・指導）
- ⑤勧告

# よくある通報・苦情ケース3



# よくある通報・苦情ケース3の対応

## 市民等による対応 (民法)

- ①所有者の調査
- ②所有者に対して、動産撤去を請求（最高裁判決）
  - ※文書で依頼
  - ※訴訟提起
  - ※仮処分申立て
- ③一定の場合には、裁判手続を経て自ら撤去可能

## 行政による対応 (空家法)

- ①所有者（指導対象者）の調査
- ②現地調査
- ③注意喚起文書送付
- ④行政指導（助言・指導）
- ⑤勧告

# よくある通報・苦情ケース4



# よくある通報・苦情ケース4の対応

## 市民等による対応 (民法)

- ①所有者の調査
- ②所有者に対して、倒壊防止措置や動産撤去を請求（最高裁判決）
  - ※文書で依頼
  - ※訴訟提起
  - ※仮処分申立て
- ③一定の場合には、裁判手続を経て自ら措置や撤去可能

## 行政による対応 (空家法)

- ①所有者（指導対象者）の調査
- ②現地調査
- ③注意喚起文書送付
- ④行政指導（助言・指導）
- ⑤勧告

# よくある通報・苦情ケース5



# よくある通報・苦情ケース5の対応

## 市民等による対応 (民法)

- ①所有者の調査
- ②所有者に対して倒壊防止措置や解体を請求（最高裁判決）
  - ※文書で依頼
  - ※訴訟提起
  - ※仮処分申立て
- ③一定の場合には、裁判手続を経て自ら措置や解体可能

## 行政による対応 (空家法)

- ①所有者（指導対象者）の調査
- ②現地調査
- ③注意喚起文書送付
- ④行政指導（助言・指導）
- ⑤勧告
- ⑥命令前通知
- ⑦命令
  - ⇒氏名等の公表+過料（50万円以下）
- ⑧行政による措置
  - ⇒要した費用を請求

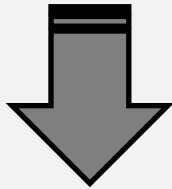
# 「行政（市役所・国など）」がなんとかする”？

## “解体費用 = 300~400万円”

※木造40坪当たりの例：立地状況・構造などにより変わります

・ 2,500棟×400万円≒ 100億円

・ 市財政（一般会計）≒ 500億円



## 【行政による緊急措置対応対象】

## “近隣住民・歩行者の身体・生命の保護”

## 令和8（2026）年度 柏崎市当初予算案の概要

### ア 重点戦略の着実な実施

第六次総合計画前期基本計画（以下「前期計画」という。）の重点戦略に位置付けられ、本市が直面する重要課題に積極的かつ着実に取り組む事業について、重点的かつ効率的に財源を配分した。課題の本質を的確に捉え、市民が「豊かさ」「便利さ」を実感できる施策の展開を進める。

### イ 健全財政の堅持

健全かつ安定した財政運営を堅持するため、業務の必要性・内容等の在り方を再確認し、更には仕事の進め方を根本的に見直す意識を持って合理化・効率化に最善を尽くすとともに、財政計画に沿った予算編成を行った。

### (2) 予算規模

○一般会計 513億円（前年度比2.4%増）

○一般会計・特別会計・公営企業会計

871億4,961万3千円（前年度比2.3%増）

※「前年度」とは、令和7（2025）年度を指す。以下同じ。

### (3) 各会計別予算額一覧

会計区分	令和8年度 (2026年度)	令和7年度 (2025年度)	比較	
	当初予算額	当初予算額	増減額	増減率
一般会計	51,300,000	50,100,000	1,200,000	2.4%
(借換債を除く)	50,483,140	49,577,450	905,690	1.8%
特別会計	19,796,603	20,531,771	△ 735,168	△3.6%
国民健康保険事業特別会計	8,278,777	8,690,306	△ 411,529	△4.7%
事業勘定	7,961,604	8,343,611	△ 392,007	△4.7%
直営診療施設勘定	327,173	346,695	△ 19,522	△5.6%
後期高齢者医療特別会計	1,481,110	1,248,131	232,979	18.7%
介護保険特別会計	9,098,530	8,963,446	135,084	1.5%
土地取得事業特別会計	242,376	318,941	△ 76,565	△24.0%
整園事業特別会計	16,841	8,809	8,032	91.2%
産業団地事業特別会計	678,969	1,302,138	△ 623,169	△47.9%
公営企業会計	16,053,010	14,535,750	1,517,260	10.4%
水道事業会計	6,725,188	5,951,475	773,713	13.0%
下水道事業会計	9,327,822	8,584,275	743,547	8.7%
合計	87,149,613	85,167,521	1,982,092	2.3%

# 「困っている空き家」への対応

## 市民等による対応 (民法)

## 行政による対応 (空家法)

1 相手（所有者）を調査する。

2 相手（所有者）に対応を求める。



所有者

市民等（民法）・行政（空家法）の双方向から  
所有者に対応を求めていくことが重要です。

# 「対応を求める」上で大事なこと【記録・証拠】

## ①場所

- 柏崎市〇〇番〇〇号
- × ~の右にある建物

## ②日時

- ▽年△月▼日午後□時
- × ~年頃、去年の秋~

## ③起きたこと

- 屋根瓦が剥落
- × 前に~のようなことがあって~

## ④写真

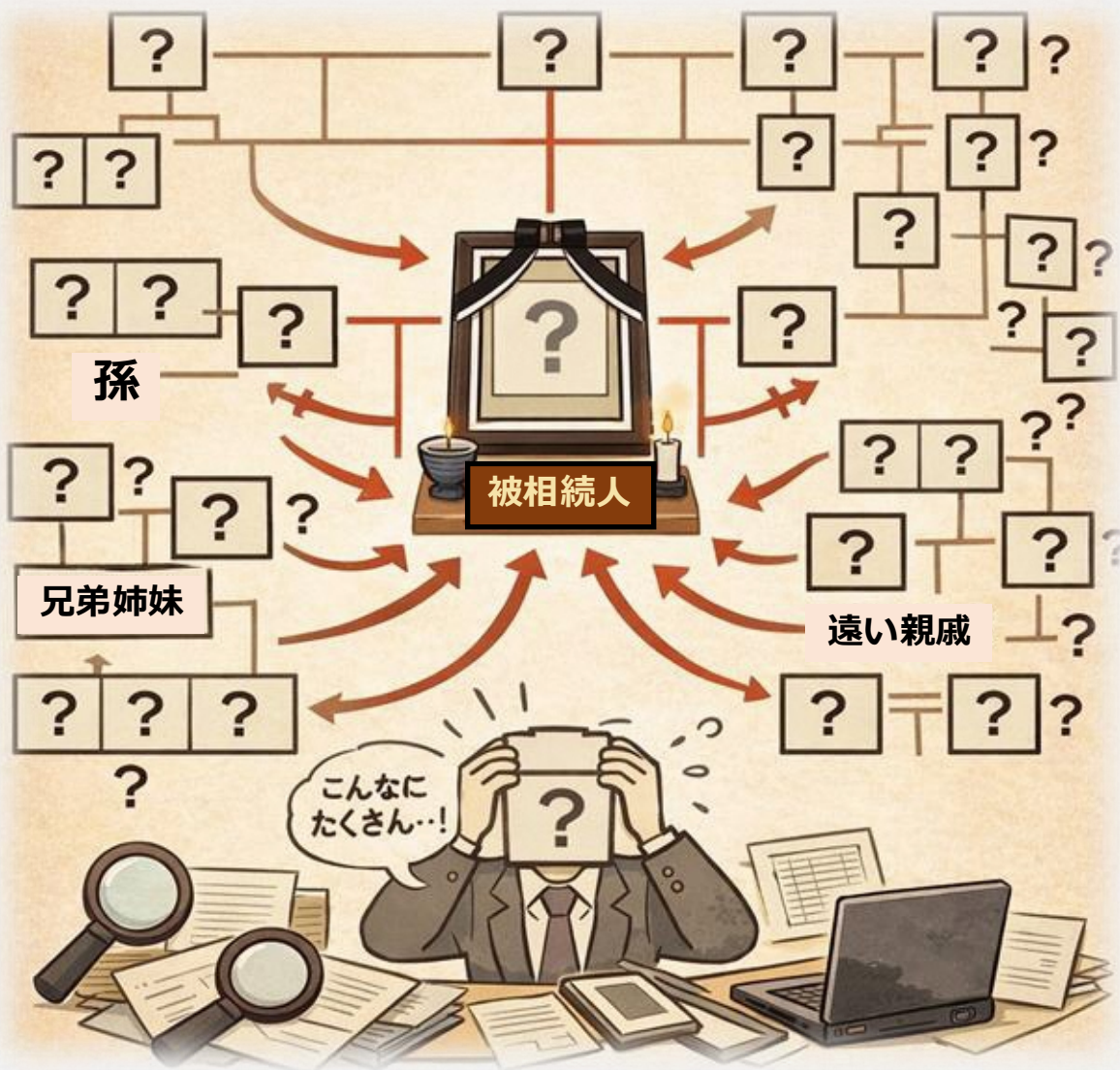
⇒記録・証拠がないと弱い

※所有者への対応要求（専門家への相談） ・ 行政への通報

# 「相手」を調べる上で難しいこと

市民等による  
対応  
(民法)

行政による  
対応  
(空家法)



膨大な作業になるケース。時間・労力がかかる。

# 「相続放棄」の状態

◎放棄されているということをどうやって確認すればよいか？

⇒（方法）

- ①相続放棄申述受理書の写しをもらう。
- ②家庭裁判所へ利害関係人として確認する。

◎誰の管理になるのか？

⇒（方法）

利害関係人として、裁判所へ管理者を選ぶよう申立が必要（予納金も必要）



**相続放棄状態の空き家は、所有者を確認・確定することが難しい。  
また、解決が難しい（周囲の人が大変）。**

# 「困っている空き家」



皆さんの  
お住まい



空き家にな  
ったら



みんなが  
迷惑

周囲へ悪影響を及ぼす状態になってからでは、解決が難しい。

# 市空き家条例における「市民等」の定義と責務

## 市空き家条例第2条 ※定義

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。

## 市空き家条例第4条 ※責務

**第4条** 市民等は、**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なければならない。**

**2** 市民等は、**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ものとする。**

# 近隣空き家へ困っているときの対応相談先

## 市民等による対応 (民法)

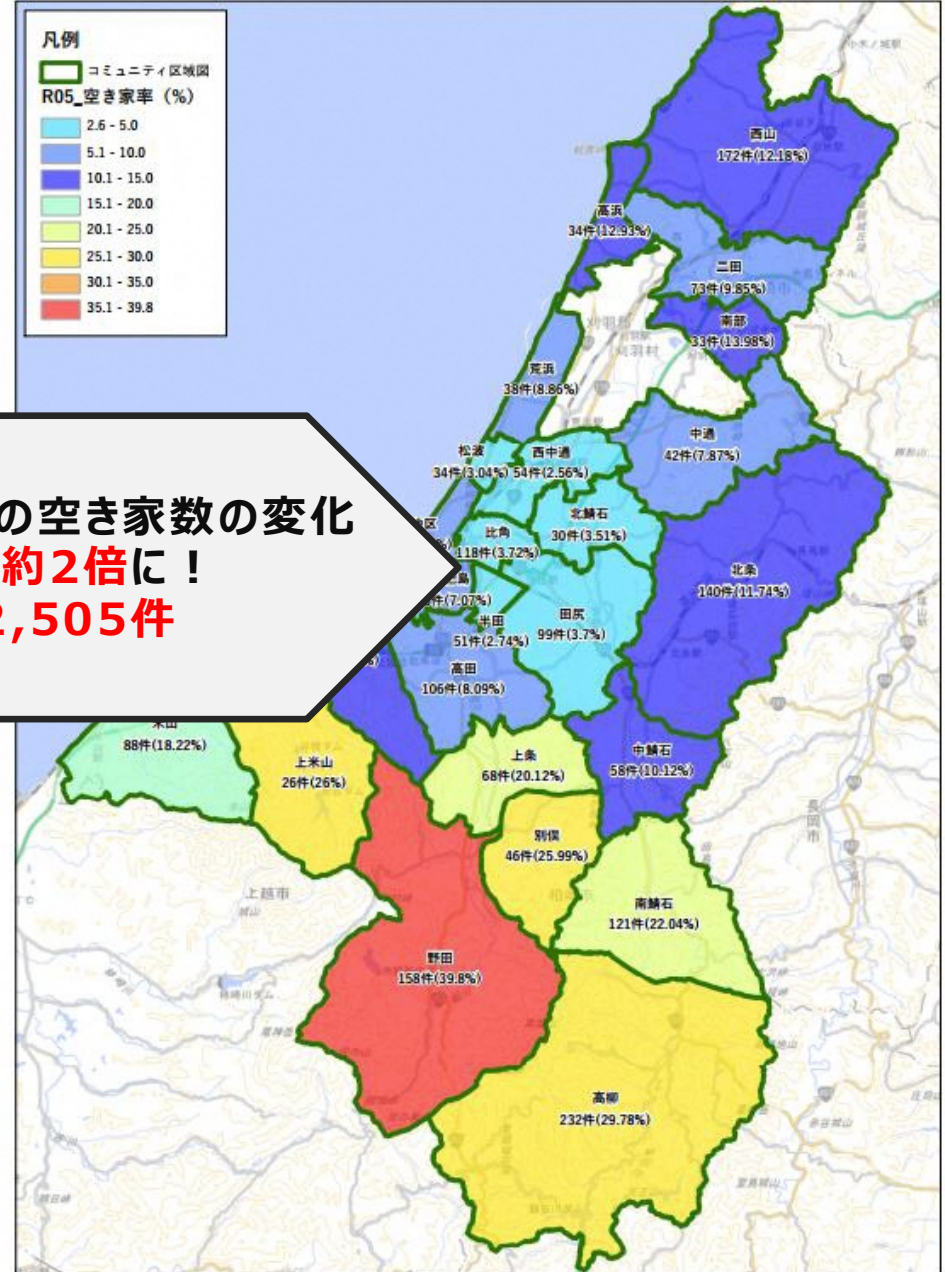
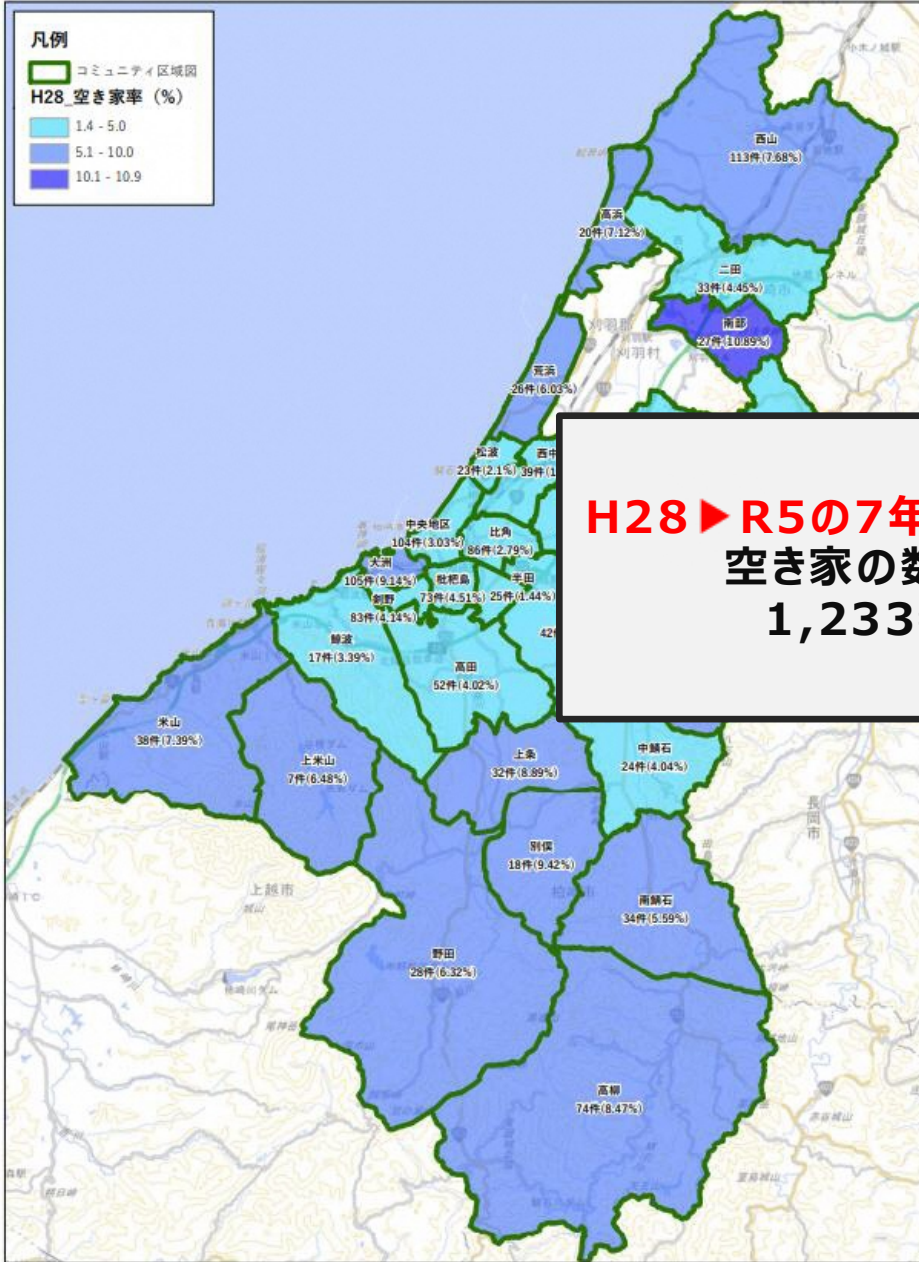
- ①新潟県弁護士会リーガルサービス【有料】  
TEL:025-222-5533
- ②新潟県司法書士会総合相談センター【無料】  
TEL:025-240-7867
- ③市の無料法律相談(市総務課) ※要予約  
TEL : 0257-21-2330



## 行政による対応 (空家法)

- ◎市への通報(市役所建築住宅課)  
TEL : 0257-21-2321
  - ・場所(地図)
  - ・写真
  - ・問題の内容
- ※「LINE」を使った通報が便利です！！

# 「空き家」は今後どうなるか～解決が難しくなる前に～



**H28▶R05の7年間の空き家数の変化**  
**空き家の数は約2倍に！**  
**1,233⇒2,505件**

# 「空き家」は今後どうなるか～解決が難しくなる前に～

## 柏崎市の高齢化の現状

令和7(2025)年 高齢者現況調査の概要  
【令和7(2025)年3月31日現在】

この調査結果は、世帯の状況や身体状況により何らかの支援が必要と思われる65歳以上の高齢者を対象に民生委員児童委員が担当地区を巡回訪問し現況等を調査したものと、介護保険の調査等を参考にまとめたものです。

### ① 65歳以上人口の状況

令和7(2025)年3月31日現在の総人口は75,627人、65歳以上人口は27,355人となり、高齢化率(総人口に占める65歳以上人口の割合)は0.5ポイント上昇し36.2%となりました。前年度と比較すると、総人口は1,250人(1.7%)減少、65歳以上人口は67人減少しました。65歳以上人口の男女比は女性が全体の55.7%、男性が44.3%で、年齢層が上がるにつれて女性の比率が高くなっています。また、年代別比は前期高齢者が43.4%、後期高齢者が56.6%となっています。

### ② 高齢者を含む世帯の状況

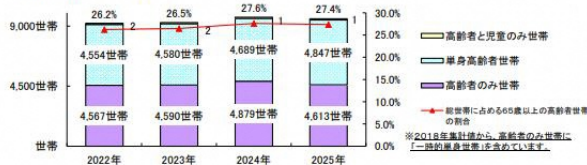
総世帯数<sup>※1</sup>のうち65歳以上高齢者世帯数は9,461世帯で、総世帯数の27.4%を占めています。内訳をみると、「単身高齢者世帯」が4,847世帯(51.2%)、「高齢者のみ世帯」が4,613世帯(48.8%)、「高齢者と児童のみ世帯」が1世帯(0.01%)となっています。また、高齢者のみ世帯のうち253世帯で、世帯構成員の長期入院等に伴って在宅者が一時的単身<sup>※2</sup>の状態となっています。

第3表 高齢者世帯の状況

総世帯数	65歳以上高齢者が含まれている世帯		65歳以上高齢者世帯の内訳			
	17,211世帯	9,461世帯	単身高齢者世帯	高齢者のみ世帯	一時的単身	高齢者と児童のみ世帯
34,565世帯	17,211世帯	9,461世帯	4,847世帯	4,613世帯	253	1世帯
総世帯に占める割合	49.8%	27.4%	51.2%	48.8%		0.01%

※1 総世帯数は施設入所者を含む。また、その他の数値は施設入所者等を除いた在宅者(世帯)のみを計上。  
※2 一時的単身は、通常は高齢者のみ世帯に該当するものの、世帯構成員の長期入院等に伴って在宅者が一時的に単身に準ずる状態であることが、現況調査等で確認できた世帯。

第3図 高齢者世帯の推移



第4表 高齢者世帯に属する高齢者数

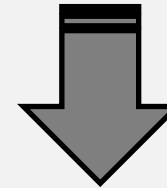
区分	2022年	2023年	2024年	2025年	前年変化率
65歳以上人口	27,707人	27,519人	27,422人	27,355人	-0.24%
単身高齢者世帯に属する高齢者数	4,554人	4,580人	4,689人	4,847人	3.4%
高齢者のみ世帯に属する高齢者数	8,246人	7,922人	7,791人	8,850人	13.8%
一時的単身世帯に属する高齢者数	520人	687人	1,030人	253人	-75.4%
高齢者と児童のみ世帯に属する高齢者数	2人	2人	1人	1人	0.0%
合計	13,322人	13,191人	13,511人	13,951人	3.26%
(参考) 65歳以上人口に占める割合	48.1%	47.9%	49.3%	51.0%	

※1 単身高齢者世帯: 65歳以上でひとり暮らしの世帯。  
※2 高齢者のみ世帯: 65歳以上の高齢者のみで構成される2人以上の世帯。  
※3 高齢者と児童のみ世帯: 65歳以上の高齢者と15歳未満の児童で構成される世帯。  
※4 一時的単身世帯: 通常は「高齢者のみ世帯」に該当するが、世帯員の長期入院等により在宅者が一時的に単身に準ずる世帯。  
※5 病院・施設等の入所者数は概ね含まない。

H28 ▶ R5の7年間の空き家数の変化  
空き家の数は約2倍に！  
1,233 ⇒ 2,505件



単身高齢世帯数 = 4,800  
高齢者のみ世帯数 = 4,600



「みんなが迷惑」な空き家  
にならないようにするには？

# 「みんなが迷惑」な空き家を放置すると（罰則など）

## 1 損害が生じたら

- ・「損害賠償請求（民事）」

## 2 行政指導（命令）に従わないと

- ・「50万円以下の過料（空家法）」
- ・「氏名等の公表（市空家条例）」

※標識、公告など

## 3 市が設置した標識を壊すと

- ・「5万円以下の過料（市空家条例）」

## 4 行政の立入調査を拒むなどすると

- ・「30万円以下の過料（空家法）」

令和8（2026）年3月5日  
罰則強化に係る条例改正後初の  
氏名等公表事例



# 空き家対策を考える上で大事なこと



皆さんの  
お住まい



空き家にな  
ったら

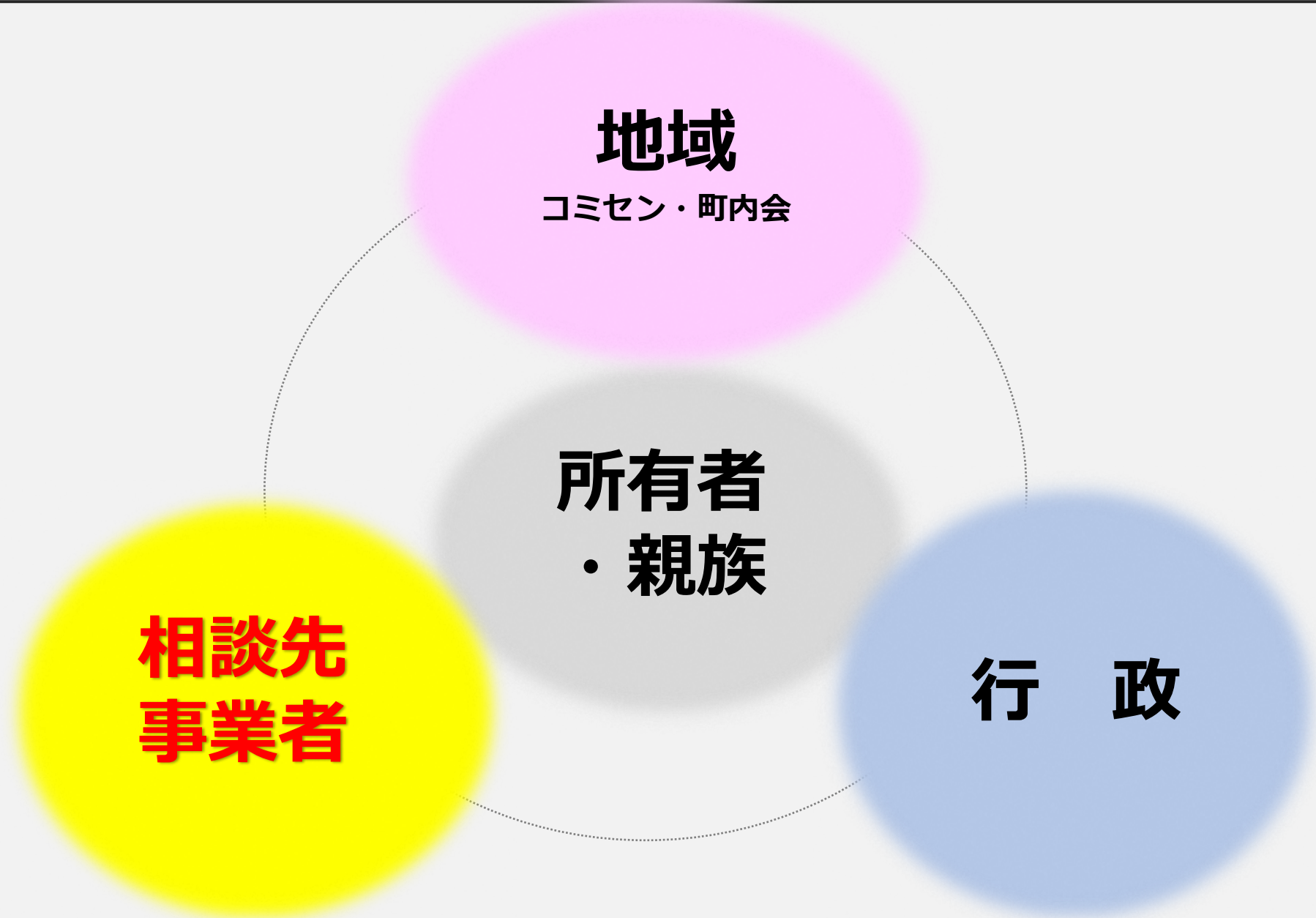


みんなが  
迷惑

**「みんなに迷惑をかける空き家」になる前に！！**

- ・ 地域からの所有者や親族への働きかけ
- ・ 一人ひとりの備え

# 「管理不全な空き家」を増やさないための体制を考える



# 「管理不全な空き家」を増やさないための体制を考える

## 空家等管理活用 支援法人

令和5（2023）年の空家法で規定された、市町村の補完的な役割を担う「空家等の管理や活用を図る活動を行う民間法人」

**柏崎市指定法人 = 特定非営利活動法人 aisa**

### どんなことをしているの？

- ・ 相談対応
  - ※1 法律、相続、不動産売買、リフォーム、解体など約70者の協力事業者と連携しながら、対応にあたる。
  - ※2 「まちづくり」の観点から、『空き家（持っている人）』と『何かしたい人（利活用したい人）』を繋ぐ役割も担う。
- ・ 空き家バンクの運営
- ・ 空き家セミナーなど各種事業の企画・運営

### 柏崎市 空き家相談窓口

なにかから始める？ 利活用してみたい 悩みがある

空き家について気軽にご相談ください

**学ぶ**  
空家になる前に

→ 周辺の持ち主を引継ぐことはできないけれどどうすれば良いのだろうか？

→ なにかから始めたい？

→ 空き家を管理するとどんなことが出来るのか知っている？

**活用**  
空家になったら

→ 中央の空家を空かして何かを始めたい！まずは誰に相談すれば良いの？

→ 空き家を活用した事例は？

→ 遠方に住んでいて、近くにない空き家は管理を強かに任せられることはできるの？

**対処**  
管理に困ったら

→ おうちの解体いくらくらいかかるかな？

→ 解体のアドバイスってどこに相談すれば良いの？

→ 解体に使える補助金とかはあるのかな？

空家等管理活用支援法人 特定非営利活動法人 aisa  
 営業時間：9:30～21:00（火曜日定休）  
 ☎ 0257-21-5910  
 ✉ akiya@npo-aisa.com

右記二次元コードからアクセスできるホームページにもお問い合わせフォームがありますのでご利用ください  
 aisaは空き家だけでなく社会問題の解決や価値創造を目指す  
 チャレンジする人（プレイヤー）の支援や伴走を行う法人です

住所 柏崎市西本町3丁目2-8  
 かしわざき市民活動センターまぢから

### 柏崎市空き家バンク

Kashiwazaki City AKIYA Bank

お知らせ

- 2023.11.23 柏崎市で空き家を管理するに決まると...
- 2023.10.16 柏崎市空き家バンクサイトを開設しました
- 2023.04.27 柏崎市空家等管理活用支援法人 aisa の...

お知らせ一覧を見る

あたらしく届いた空き家情報



第2部

# 地域と連携する空き家対策 トークセッション

柏崎市コミュニティ推進協議会 田辺さん  
東学校町町内会会長 宇佐美さん  
柏崎しおかぜ法律事務所 近藤先生  
柏崎市都市整備部建築住宅課課長 大橋  
特定非営利活動法人aisa 水戸部

## 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
<p style="text-align: center;"><b>管理不全な空き家を発生させない 環境整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>		<p style="text-align: center;"><b>空き家を流通させる 仕組みづくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>		<p style="text-align: center;"><b>流通不可・周囲へ悪影響を及ぼす 空き家の除却</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>管理不全な空き家に対する行政指導等</li> <li>自主的な解体への誘導(解体補助制度の周知)</li> </ul>	
<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>	

## 支援法人として感じる課題

- 支援法人に協力事業者として登録している件数は70件
  - ↳ 売買・賃貸仲介、改修、家財処分、解体、相続、登記など
- 相談対応件数は163件。うち8割程度が解体が望ましい物件
- 解体費が捻出できないケースが多く、放置や相続放棄につながる場合がある
- 空き家問題への動き出しはどうしても後手後手になる傾向

# トークテーマと流れ

- ・ 空き家問題について地域で感じていること
- ・ はやめに取り組む住まいの終活
- ・ 地域から解決する空き家対策と選択肢
- ・ 質疑応答（ポストイットに記載してください）

## 柏崎市コミュニティ推進協議会 田辺さん

### 中山間地域で感じる空き家問題

- 独居高齢者が増えて、さらに年を追うごとに空き家が増えていく状況にある
- 子どもがいなかったり、いても県外に住んでいる等で、相続がスムーズにいかないケースが多く、管理ができない
- 山間部は売れない物件が多い
  - ↳ 交通の不便さ
  - ↳ 仕事の選択肢が限られる
  - ↳ 文化娯楽の不足

## 東学校町町内会会長 宇佐美さん

### 中心市街地で感じる空き家問題

- 管理不全や特定空家、**投機目的で買われた**管理者不在の空家等が多く、外壁等の崩落などの**危険がある物件が複数**ある
  - ↳ 地域の美観や歩行者の危険性にどう対応するかが課題
- 人口減少により空き家は増え続けるが、地域を支える**コミュニティの維持**等がもうできなくなっている
- 空き家問題だけでなく、**柏崎市全体としてのまちづくり**の計画や大きな方向性も考えていく必要がある

## 柏崎しおかぜ法律事務所 近藤先生

### 手遅れになる前に家族や周りの人に相談しましょう

空き家（または空き家予備軍）を放っておくと・・・

- **所有者が誰かわからなくなる可能性**  
ex) 数次相続、相続人多数、共有、所在不明、外国へ転居
- **処分ができなくなる可能性**  
ex) 家の売却や利活用の見通しが立たず、解体費用の工面の遅れ

## 柏崎市都市整備部建築住宅課課長 大橋

### 『空き家を生まないあなたの責任～持つ・保つ・処分する～』

- 柏崎空家等対策計画の改定とその概要について
- **市民一人ひとりと地域の行動が重要**

## 柏崎市コミュニティ推進協議会 田辺さん

### 地域でできる空き家対策（中山間地域）

- 所有者が元気なうちに啓発活動をするのが大切
  - ↳ 町内会長がきれいにして出ていくように促す
- 個人での対応だけでなく、空き家をつくらせないという地域全体での問題と考えられるよう、地域の醸成・通土づくりが必要
- 相続の制度について、都会と田舎では状況が違うのに同じ制度では無理がある
- 空き家を解体すると土地と固定資産税が上がることもある

## 東学校町町内会会長 宇佐美さん

### 地域でできる空き家対策（中心市街地）

- 空き家がどんどん点在して増えていくなかで、中心部にどのように人を集めるのかを考えていかなければいけない
- 中山間地域とのバランスをみながらも、**まち全体をコンパクト**にしていく必要があるのではないか
- 中心部でも、コミュニティや自治機能の維持が難しくなっているため、改めて**町内会等の取り組みを活性化**させていかなければならない

## 柏崎しおかぜ法律事務所 近藤先生

### 専門家への相談も必要になることも

ご家族とも良く相談を。

- 相続登記の義務化対応
- 遺言書作成による遺産分割の内容や方法の指定
- 売却や贈与、利活用（賃貸借など）、民事信託による家の管理や承継の見通し