

柏崎市空家等対策計画改定案について

1 改定の背景

本市は、平成30（2018）年4月に現計画を策定し、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家特措法」という。）及び柏崎市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。）に基づく管理不全な空家等に対する行政指導や空き家の利活用を図るための空き家バンクを中心とする対応を行ってきた。しかしながら、空家等に関する苦情・通報及び行政指導を行う空家等は年々増加しており、また、不動産事業者・買取事業者からも買取や取引に係る仲介を断られるような事例が散見されるようになってきた。

昨年度実施した空き家数の調査によれば、平成28年（2016）年度から令和5（2023）年までの7年間で、空き家の数は2倍の約2,500件となっており、高柳地区や野田地区では空家率が40%付近にまで達する状況となっている。加えて、令和5（2023）に行政代執行により解体した新花町、今年度に大規模な外壁閉塞措置等を行った東本町や諏訪町の特定空家等など、所有者が管理を放棄したことにより、市民の安全・安心を確保するために市が所有者に代わって大規模な措置を講じなければならない事案も生じている。

そこで、計画の抜本的な見直しが必要であると考えられることから、令和5（2023）年、計画の見直しに先立ち、令和5（2023）年度及び今年度と二度にわたる条例改正の内容、所有者等に対する意識啓発が肝要であるとの視点から既に実施している空き家セミナー等の事業、相談対応をより実効性のあるものとするための空家等管理活用支援法人の指定及び業務委託などの内容を踏まえ、現計画の終期である令和9（2027）年3月を待たずして、先行して計画改定を行う。

- | | |
|-------------------------------|-------------|
| ①意識啓発事業の展開（空き家セミナー） | : 令和4年度～実施 |
| ②附属機関の見直し（空家等対策推進協議会の設置） | : 令和5年度条例改正 |
| ③市民等の責務規定（所有者等の情報の把握、市との相互連携） | : 令和5年度条例改正 |
| ④総合相談窓口設置（空家等管理活用支援法人の指定） | : 令和6年度～ |
| ⑤罰則の強化（命令に反した場合の氏名公表・過料事件通知等） | : 令和7年度条例改正 |

2 改定案の概要

(1) 期間

令和8（2026）年度から令和15（2033）年度までの計8年間

(2) 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～』

- ・苦情・通報空き家は増加の一途。また、手放したいとの意向から支援法人へ相談のあった空き家の約8割が二次流通困難（立地、状態、価格）な状態。
 - ・「空き家は行政が解決するもの」という市民等における認識の是正が必要。
- 所有者管理の原則に立ち返り、改めてこのことを強く打ち出す。また、所有者のみならず、行政、支援法人、近隣住民や町内会などの地域コミュニティ、空き家対策に

関わる民間事業者、各主体がこの方針に基づき行動する。

(3) 概要

ア 課題の整理

所有者管理の原則のもと、検討すべき対象を4つの領域に分類し、それぞれにおける課題を設定した上で、必要と考えられる施策を8つに整理したもの。

分類	課題
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、行動できていないこと
利活用者・購入者	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
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ないこと
財源・資金調達	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

イ 必要となる施策

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【新規】

⇒空き家になる前（住まいを持った時点）から、所有者や親族が正しい知識を持ち、空き家になった後の準備（管理又は解体）を含めて行動できるよう意識付け（『売却できなければ、自ら解体し、周囲に迷惑をかけない』）。

<予防・対症フェーズ>

施策イ 地域コミュニティによる空家等対策の実施推進【新規】

⇒行政や支援法人では対応が難しい空き家予備軍や親族等へ働きかけ（市や支援法人への繋ぎ役）

<予防・活用フェーズ>

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【拡充】

⇒施策イの延長（支援法人による伴走型対応への展開）

<予防フェーズ>

施策エ 空き家の優良活用事例に関する情報発信【新規】

⇒単純な売買事例ではなく、リフォーム補助金の活用事例等も含めて情報発信。空家等対策協力事業者のビジネス機会の醸成にも寄与

<活用フェーズ>

施策オ 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【継続・拡充】

⇒現行どおり。施策エと絡めて、有用性向上に繋げる。

<活用フェーズ>

施策カ 空家等対策協力事業者への研修機会の提供【新規】

⇒施策エ、オ等と絡めて、事業者が施策ア、イにも寄与できるよう繋げる。

<予防・活用フェーズ>

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【新規】

⇒支援法人による保険又は金融商品の整備(例:葬儀代+住まいの解体費積立)

<活用フェーズ>

施策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【継続・拡充】

⇒現行どおり

※条例改正による罰則強化も含めた行政指導・処分を適切に運用するとともに、施策アと関連させ、住まいをもった時点から管理責任が生ずること、将来を見据えた行動をする必要があることを啓発。また、解体補助制度の周知を踏まえた所有者等による自主解体の推進)。

＜対症フェーズ＞

ウ その他（コラム掲載）

空家特措法及び条例では対応できないものの、空き家問題に直結しているものを整理し、5つのコラムとして掲載し、施策ア、イ、ク等の展開の際に活用する。

【コラム内容】

- ①空き家になってからではもう遅い!?
- ②所有者管理の原則・市民等の責務
- ③不動産投機家問題
- ④相続登記の義務化
- ⑤相続放棄問題

3 今後のスケジュール

3月5日（木）～3月27日（金）

パブリックコメント実施