

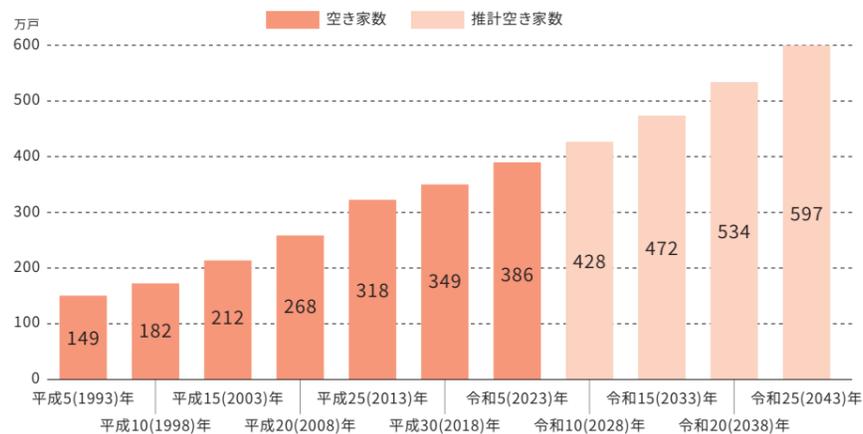
# 柏崎市空家等対策計画（第2期）概要版（案）

本計画は、柏崎市の空家等対策に関する現状、理想の状態及び課題並びにその具体的な対策及び施策を整理した上で、「空き家を生まないあなたの責任～持つ・保つ・処分する～」を基本方針とし、官民連携による実施体制のもと、本市における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。

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

全国の空き家数・空き家率の将来推計



※総務省統計局「住宅・土地統計調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和5(2033)年推計)」などをもとに日本総合研究所が作成したものを加工

今後も空家等が増え続けることは避けられず、短期的にその数を削減目標とすることは現実的ではありません。20年後、30年後の長期的かつ抜本的視点に立ち、「所有者管理の原則」を行政、支援法人、各分野の事業者、そして市民が改めて確認し、それぞれの役割から責任を果たすことが求められます。

本計画における基本方針『**空き家を生まないあなたの責任～持つ・保つ・処分する～**』

## 理想の状態・問題定義・原因分析

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、それぞれを整理しました。

### 対象領域① 所有者・近隣住民

#### 理想の状態 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、『役所がなんとかしてくれる』ものではありません。所有者においては、「家の終活」も含めた、中長期的な視野を持ち、資産性を維持又は処分する正しい理解を持ち合わせているとともに、実際の行動(資金準備等を含む)ができるようになっていく必要があります。

#### 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

#### 理想の状態 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

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。

#### 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

#### 理想の状態 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剰な状態が続いています。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。

#### 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

#### 理想の状態 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。今後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。

#### 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

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】

セミナー等を通じて、空家等を放置することの悪影響や罰則等、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】

近隣住民が、空家等の情報把握、所有者による自主的な売却や解体等の働きかけ、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、地域コミュニティの取り組みを推進します。

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、総合相談窓口の機能を充実させていきます。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】

空家等の利活用に関する支援の周知を強化し、活用事例を増やしていきます。さらに、支援制度の活用、再生のための仕組みの構築など、優良な活用事例をピックアップし、情報発信します。

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】

柏崎市空き家バンクを通じて目的にあった空き家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】

対策に協力いただける事業者を募り、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。

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】

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。

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するとともに、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。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。

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 (対症)	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> <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>		<b>空き家を流通させる仕組みづくり</b> <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・借入者)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>		<b>流通不可・周囲へ悪影響を及ぼす空き家の除却</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>管理不全な空き家に対する適切な行政指導の実施 ※助言・指導→勧告(住宅用地特例の適用解除)→命令→命令違反の場合は、氏名等公表及び法に基づく過料</li> <li>行政指導により命令に反した場合の罰則等についての周知(ステージ1(予防)段階と関連)</li> <li>自主的な解体への誘導(解体補助制度の周知)</li> </ul>	
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)				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)	
空家等管理活用支援法人+空家等対策協力事業者				柏崎市	

ステージ1 (予防)

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や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等のリスク、空家等になった後の処分など、中長期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効果的に周知します。

ステージ2 (活用)

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します。また、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。

ステージ3 (対症)

管理不全な空き家に対し、空家特措法及び条例の各規定を踏まえ、柏崎市空家等対策推進協議会に諮問しながら、行政指導など必要な措置を講じます。あわせて、命令に従わない場合は、氏名公表及び過料が科されることを、空き家になる前の段階から周知していきます。また、所有者等に対し、解体補助制度の活用による除却等の対応を促します。

