

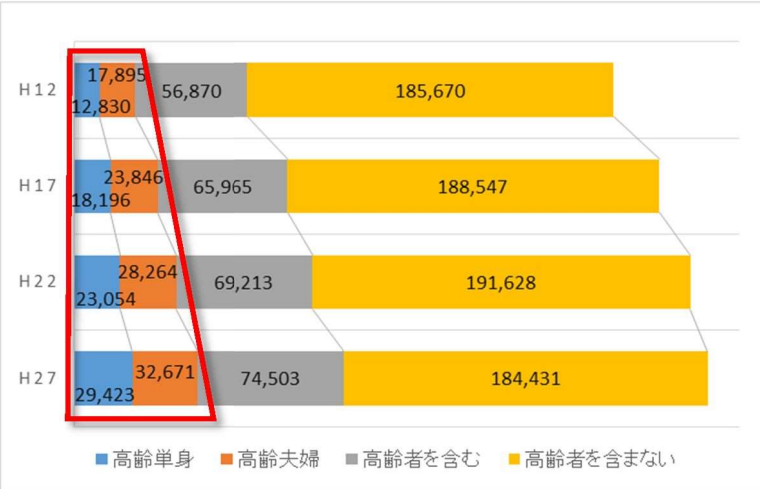
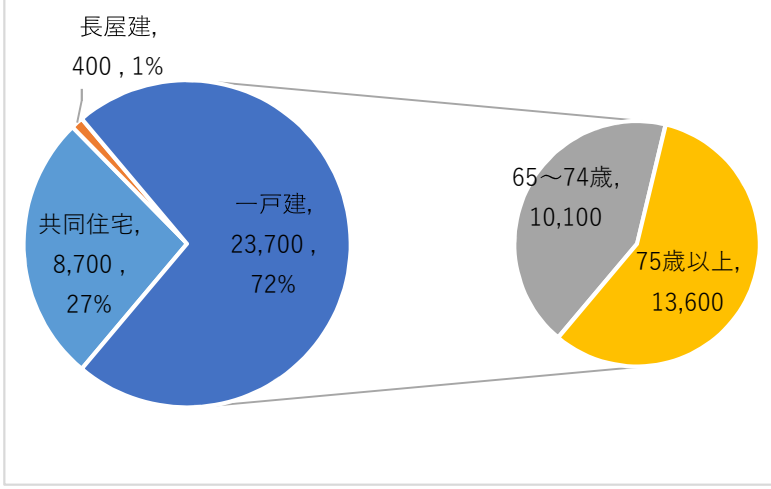
新潟市空家等対策計画

取組方針の改定の方向性（案）


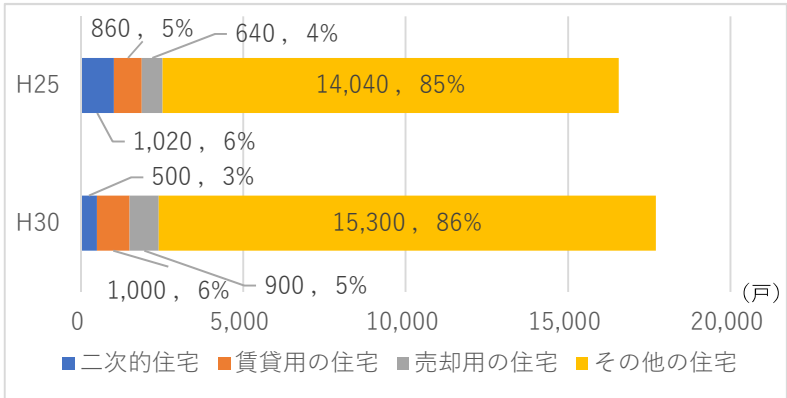
－ 検証・評価カルテ －

取組方針	● ■■■■■■ 取組方針ごとに『検証・評価カルテ』を作成
取組状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・これまでの取組状況や実績 ・平成30年住宅・土地統計調査などの関連データなどを整理
(関連データ)	
検証・評価	<ul style="list-style-type: none"> ・取組状況や調査データから、取組方針を検証・評価し、今後の課題を整理
改定の方向性（案）	<ul style="list-style-type: none"> ・取組方針の改定の方向性として、強化すべき取り組みや、新たに対応すべき事項を記載

※この『検証・評価カルテ』は、現時点で検討中のもので、有識者会議からの意見等を踏まえとりまとめる

取組方針	1 発生の抑制 (1) 空家等に関する市民意識の啓発																									
取組状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・関係 13 団体と空家等対策の推進に関する連携協定を締結 (H28) ・空家啓発パンフレットの配布、市報や HP への掲載 (H28~) の他、市政さわやかトーク宅配便 (H29~、回数：全 46 回、参加者：延べ 1,284 名) などにより、空家を放置した際のリスクや住まいの引き継ぎの重要性などを周知啓発した ・国勢調査等によると、高齢単身世帯など、将来、空き家となりやすい世帯が増加している 																									
(関連データ)	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> <p>・「高齢単身」「高齢夫婦」といった高齢者のみの世帯が増加している</p>  <table border="1"> <caption>【新潟市】高齢者を含む世帯数 (出典: 国勢調査)</caption> <thead> <tr> <th>年次</th> <th>高齢単身</th> <th>高齢夫婦</th> <th>高齢者を含む</th> <th>高齢者を含まない</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H12</td> <td>17,895</td> <td>12,830</td> <td>56,870</td> <td>185,670</td> </tr> <tr> <td>H17</td> <td>23,846</td> <td>18,196</td> <td>65,965</td> <td>188,547</td> </tr> <tr> <td>H22</td> <td>28,264</td> <td>23,054</td> <td>69,213</td> <td>191,628</td> </tr> <tr> <td>H27</td> <td>32,671</td> <td>29,423</td> <td>74,503</td> <td>184,431</td> </tr> </tbody> </table> <p>※高齢者夫婦：夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦 1 組のみの一般世帯</p> </div> <div style="width: 48%;"> <p>・一戸建て住宅に住む 65 歳以上の単身世帯が 23,700 世帯、そのうち 75 歳以上が 13,600 世帯</p>  <p>■【新潟市】住宅の建て方別 65 歳以上の単身世帯数 (出典: H30 住宅・土地統計調査)</p> </div> </div>	年次	高齢単身	高齢夫婦	高齢者を含む	高齢者を含まない	H12	17,895	12,830	56,870	185,670	H17	23,846	18,196	65,965	188,547	H22	28,264	23,054	69,213	191,628	H27	32,671	29,423	74,503	184,431
年次	高齢単身	高齢夫婦	高齢者を含む	高齢者を含まない																						
H12	17,895	12,830	56,870	185,670																						
H17	23,846	18,196	65,965	188,547																						
H22	28,264	23,054	69,213	191,628																						
H27	32,671	29,423	74,503	184,431																						
検証・評価	<ul style="list-style-type: none"> ・今後とも空き家の増加が見込まれるところ、近い将来、住まいの引き継ぎに関係する方に焦点を絞った周知啓発が十分とは言えないことから、対象者に直接的に訴えることのできる“相続”や“終活”などの機会を活用していく必要がある 																									
改定の方向性 (案)	<ul style="list-style-type: none"> ・相続や終活などの機会を通じて意識啓発を図ることを追加 <p>【参考】取り組み例 (他都市)：納税通知書封筒への注意喚起の記入、相続・終活セミナーでの周知啓発</p>																									

取組方針	1 発生の抑制 (2) 住宅ストックの良質化																															
取組状況等	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の耐震性の向上に向け、木造住宅耐震改修工事等補助制度 (H8~) により、耐震診断や設計、改修等に係る費用の一部を支援 住宅・土地統計調査によると、S55 年以前建築の木造一戸建て住宅で耐震診断を実施したのが1年あたりの平均で約 310 戸、このうち、耐震性が確保されていないと診断され、耐震改修工事を実施したのが同約 40 戸 (参考：市の支援 H26~H30 年度平均 診断：205 件、改修：18 件) 住宅の居住性の向上に向け、健幸すまいリフォーム助成事業 (H24~) により、住宅リフォーム費用の一部を支援 住宅・土地統計調査によると、持ち家のリフォーム工事は、台所・浴室等の水回り改修が1年あたりの平均で約 6,600 戸と最多 (参考：市の支援 H26~H30 年度平均：1,182 件) 																															
(関連データ)	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="434 564 1227 751" style="width: 48%;"> <ul style="list-style-type: none"> 2014 年以降、耐震診断を実施した S55 (1980) 年以前建築の木造一戸建て住宅約 310 戸 (1 年あたりの平均) のうち、耐震性が確保されていないと診断されたのは、約 210 戸 このうち、耐震改修工事の実施が約 40 戸、未実施が約 170 戸 </div> <div data-bbox="1256 564 2049 751" style="width: 48%;"> <ul style="list-style-type: none"> 2014 年以降、持ち家における増改築・改修工事等で、「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」が最多で約 6,600 戸 (1 年あたりの平均) は、次いで「高齢者等のための設備工事」が 6,100 戸 </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="434 767 1227 1126" style="width: 48%;"> <table border="1"> <caption>耐震診断の実施状況 (単位：戸)</caption> <thead> <tr> <th>診断結果</th> <th>件数</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>診断の結果、耐震性が確保されていた</td> <td>100</td> <td>32%</td> </tr> <tr> <td>診断の結果、耐震性が確保されていない</td> <td>210</td> <td>68%</td> </tr> <tr> <td>このうち、耐震改修工事を実施した</td> <td>40</td> <td>13%</td> </tr> <tr> <td>このうち、耐震改修工事を実施していない</td> <td>170</td> <td>55%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※データは、2014 年以降の 1 年あたりの平均値 (推計値・一の位四捨五入) ※S55 (1980) 年以前建築の木造一戸建て住宅の総数：55,500 戸</p> <p align="center">■【新潟市】耐震診断を実施した S55 年以前建築の木造一戸建て住宅の耐震改修の実施状況 (H30 住宅・土地統計調査)</p> </div> <div data-bbox="1256 767 2049 1126" style="width: 48%;"> <table border="1"> <caption>持ち家における増改築・改修工事等の内容 (H30 住宅・土地統計調査)</caption> <thead> <tr> <th>工事内容</th> <th>件数 (戸)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事</td> <td>6,600</td> </tr> <tr> <td>高齢者等のための設備工事</td> <td>6,100</td> </tr> <tr> <td>屋根・外壁等の改修工事</td> <td>5,900</td> </tr> <tr> <td>天井・壁・床等の内装の改修工事</td> <td>2,800</td> </tr> <tr> <td>窓・壁等の断熱・結露防止工事</td> <td>1,600</td> </tr> <tr> <td>増築・間取りの変更</td> <td>1,600</td> </tr> <tr> <td>耐震改修工事</td> <td>700</td> </tr> </tbody> </table> <p>※データは、2014 年以降の 1 年あたりの平均値 (推計値・十の位四捨五入) ※持ち家の総数：212,900 戸</p> <p align="center">■【新潟市】持ち家における増改築・改修工事等の内容 (H30 住宅・土地統計調査)</p> </div> </div>	診断結果	件数	割合	診断の結果、耐震性が確保されていた	100	32%	診断の結果、耐震性が確保されていない	210	68%	このうち、耐震改修工事を実施した	40	13%	このうち、耐震改修工事を実施していない	170	55%	工事内容	件数 (戸)	台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事	6,600	高齢者等のための設備工事	6,100	屋根・外壁等の改修工事	5,900	天井・壁・床等の内装の改修工事	2,800	窓・壁等の断熱・結露防止工事	1,600	増築・間取りの変更	1,600	耐震改修工事	700
診断結果	件数	割合																														
診断の結果、耐震性が確保されていた	100	32%																														
診断の結果、耐震性が確保されていない	210	68%																														
このうち、耐震改修工事を実施した	40	13%																														
このうち、耐震改修工事を実施していない	170	55%																														
工事内容	件数 (戸)																															
台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事	6,600																															
高齢者等のための設備工事	6,100																															
屋根・外壁等の改修工事	5,900																															
天井・壁・床等の内装の改修工事	2,800																															
窓・壁等の断熱・結露防止工事	1,600																															
増築・間取りの変更	1,600																															
耐震改修工事	700																															
検証・評価	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修工事やリフォーム工事の実施の一定割合で、市の支援が関わっている状況が見られることから、引き続き、支援や情報提供、相談体制の整備に取り組む 																															
改定の方向性 (案)	(変更なし)																															

取組方針	2 活用の促進 (1) 活用に向けた情報の提供・相談体制の充実																																							
取組状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・協定団体の協力のもと、空き家無料相談会（H29～）を開催し、専門家の相談員により、空き家の売却・賃貸につながるよう相談に応じた ・空き家や空き家を除却した跡地の活用を促進するための税制措置「空き家の譲渡所得の3000万円特別控除」（H28～）が創設され、当該事務（確認書の発行手続き）に対応した（H28～R1 申請件数：計 218 件 ※R2.1 月末時点） ・住宅・土地統計調査によると、平成 25 年から平成 30 年にかけて、一戸建て住宅の空き家のうち「その他の住宅」は増加 																																							
(関連データ)	<div data-bbox="427 504 1218 603" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>・平成 29 年度より空き家無料相談会を定期的実施し、これまでに過去 5 回の開催で、相談者は延べ 94 組が参加</p> </div> <table border="1" data-bbox="548 619 1155 970" style="margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th>開催日</th> <th>相談者数</th> <th>相談件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H30.1.14</td> <td>25 組</td> <td>32 件</td> </tr> <tr> <td>H30.9.1</td> <td>27 組</td> <td>46 件</td> </tr> <tr> <td>H31.1.20</td> <td>17 組</td> <td>32 件</td> </tr> <tr> <td>R1.8.4</td> <td>13 組</td> <td>28 件</td> </tr> <tr> <td>R1.12.1</td> <td>12 組</td> <td>33 件</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>94 組</td> <td>171 件</td> </tr> </tbody> </table> <div data-bbox="678 983 994 1225" style="text-align: center;">  </div> <div data-bbox="618 1233 1043 1257" style="text-align: center;"> <p>■【新潟市】空き家無料相談会の実施状況</p> </div> <div data-bbox="1267 504 2058 746" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> ・一戸建て住宅の空き家のうち「その他の住宅」数は、平成 25 年から平成 30 年にかけて 1,260 戸増加し、全体の 8 割超を占めている ・「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」の合計も、平成 25 年から平成 30 年にかけて 400 戸増加 </div> <div data-bbox="1267 770 2051 1169" style="text-align: center;">  <table border="1" style="display: none;"> <caption>【新潟市】一戸建て住宅の空き家の数</caption> <thead> <tr> <th>年次</th> <th>二次的住宅</th> <th>賃貸用の住宅</th> <th>売却用の住宅</th> <th>その他の住宅</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H25</td> <td>860 (5%)</td> <td>1,020 (6%)</td> <td>640 (4%)</td> <td>14,040 (85%)</td> <td>16,560</td> </tr> <tr> <td>H30</td> <td>1,000 (6%)</td> <td>500 (3%)</td> <td>900 (5%)</td> <td>15,300 (86%)</td> <td>17,700</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="1458 1201 1861 1257" style="text-align: center;"> <p>■【新潟市】一戸建て住宅の空き家の数 (出典:住宅・土地統計調査)</p> </div>	開催日	相談者数	相談件数	H30.1.14	25 組	32 件	H30.9.1	27 組	46 件	H31.1.20	17 組	32 件	R1.8.4	13 組	28 件	R1.12.1	12 組	33 件	合計	94 組	171 件	年次	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	合計	H25	860 (5%)	1,020 (6%)	640 (4%)	14,040 (85%)	16,560	H30	1,000 (6%)	500 (3%)	900 (5%)	15,300 (86%)	17,700
開催日	相談者数	相談件数																																						
H30.1.14	25 組	32 件																																						
H30.9.1	27 組	46 件																																						
H31.1.20	17 組	32 件																																						
R1.8.4	13 組	28 件																																						
R1.12.1	12 組	33 件																																						
合計	94 組	171 件																																						
年次	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	合計																																			
H25	860 (5%)	1,020 (6%)	640 (4%)	14,040 (85%)	16,560																																			
H30	1,000 (6%)	500 (3%)	900 (5%)	15,300 (86%)	17,700																																			
検証・評価	<ul style="list-style-type: none"> ・一戸建て住宅の空き家のうち、「その他の住宅」が増加していることから、引き続き、相談体制の整備を図るとともに、活用・流通促進につながる「空き家の譲渡所得の3000万円控除」などの制度等の周知を強化する必要がある 																																							
改定の方向性(案)	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者等に対して、空き家や空き家を除却した跡地の活用につながる制度等の情報の周知に取り組むことを追加 																																							

取組方針	2 活用の促進 (2) 地域による活用の促進
取組状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・地域提案型空き家活用事業 (H26~) により、地域で空き家や跡地を活用する際の改修や除却費用の一部を支援 (H26~R1 空き家活用事業・跡地活用事業 補助件数：計6件) ・空き家活用リフォーム推進事業 (H26~) により、空き家を地域の住民が利用する「地域の茶の間」などにリノベーションする際の改修費用の一部を支援 (H26~R1 福祉活動活用 補助件数：計11件)
(関連データ)	<div data-bbox="421 448 1227 815" data-label="Diagram"> <p>STEP 1</p> <p>自治会 NPO法人 まちづくり団体 など</p> <p>調査研究事業 空き家マップ・台帳の作成、 空き家活用計画の検討・作成 など 上限30万円/地区(団体)・年間(2年間を限度)</p> <p>STEP 2</p> <p>調査研究事業 実施地区の ・自治会等 ・空き家所有者</p> <p>空き家活用事業 集会・交流施設、 文化施設 など 改修工事費の1/2 (上限100万円)</p> <p>跡地活用事業 コミュニティ広場 など 除却工事費の1/2 (上限50万円)</p> </div> <div data-bbox="427 836 1220 1169" data-label="Complex-Block"> <p>≪空き家活用の事例≫</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の茶の間 ・自治会館 など <p>←市報H30.8.5号 「空き家特集」より</p> </div> <div data-bbox="555 1182 1079 1209" data-label="Caption"> <p>■【新潟市】地域提案型空き家活用事業(活用事業)</p> </div> <div data-bbox="1346 453 1877 791" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1563 794 2018 1134" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1442 1150 1995 1209" data-label="Caption"> <p>■【新潟市】空き家を地域の茶の間として活用した事例 (空き家活用リフォーム推進事業)</p> </div>
検証・評価	<ul style="list-style-type: none"> ・地域が空き家を活用する取り組みは、地域全体での空き家に関する意識醸成が図られる効果も期待できることから、引き続き、地域による空き家活用の促進に取り組む
改定の方向性(案)	(変更なし)

取組方針	2 活用の促進 (3) 流通による活用の促進																
取組状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・空家活用リフォーム推進事業（H26～）により、世帯の状況に合わせた住み替えや、地域の茶の間、高齢者シェアハウス等の福祉活動などを行う際の、改修費用の一部を支援 ・UIJ支援にいがたすまいリフォーム推進事業（H28～）により、新潟県外からの移住・定住者に対して、住宅リフォーム費用の一部を支援（※空家活用の場合は支援を拡充） ・住宅・土地統計調査によると、「その他の住宅」の、未接道および幅員4m未満の道路の接道が占める割合は全体の4割で、「二次的・賃貸用・売却用の住宅」と比較すると、その割合は約1.4倍 																
(関連データ)	<p>・これまでに空家活用リフォーム推進事業とUIJ支援にいがたすまいリフォーム推進事業により、空家活用を支援した件数は、合計で376件</p> <table border="1" data-bbox="490 724 1151 1094"> <thead> <tr> <th></th> <th>空家活用 リフォーム (H26～)</th> <th>UIJ支援 リフォーム (空家活用) (H28～)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住み替え</td> <td>351件</td> <td>14件</td> </tr> <tr> <td>福祉活動など</td> <td>11件</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>362件</td> <td>14件</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td colspan="2">376件</td> </tr> </tbody> </table> <p>■【新潟市】空家活用への支援の実績(H26～R1)</p>		空家活用 リフォーム (H26～)	UIJ支援 リフォーム (空家活用) (H28～)	住み替え	351件	14件	福祉活動など	11件	—	小計	362件	14件	合計	376件		<p>・未接道および幅員4m未満の道路に接道している「二次的・賃貸用・売却用の住宅」は全体の3割弱に対し、「その他の住宅」は4割で、未接道および2m未満も1割ある</p> <p>■【新潟市】空き家の接道状況 (出典:H30住宅・土地統計調査)</p>
	空家活用 リフォーム (H26～)	UIJ支援 リフォーム (空家活用) (H28～)															
住み替え	351件	14件															
福祉活動など	11件	—															
小計	362件	14件															
合計	376件																
検証・評価	<p>・未接道の敷地や狭隘道路に接道する敷地、狭小な敷地の空家は活用・流通が困難な傾向にあるが、「敷地単位での対応」では限界があることから、周辺の土地も含めた、「面的な視点からの対応」が必要である</p>																
改定の方向性(案)	<p>・空家が放置されやすい未接道・狭小敷地などの活用困難な土地の活用・流通促進に向けて、他都市の事例を参考にしながら関係団体等と連携・検討を進めることを追加</p>																

取組方針 3 適正管理の促進 (1) 管理者意識の醸成

取組状況等

- ・ 空き家啓発パンフレット、市報やHPでの周知（H28～）、納税通知書（市外在住者宛）への啓発チラシの同封（H30）などにより、空き家を放置した際のリスクや責任、管理者を明確にする重要性などを周知した
- ・ 地域提案型空き家活用事業（H26～）により、地域（自治会・町内会など）が主体となった空き家調査や、所有者への意識啓発、適切な管理を促す取り組みなどを支援

(関連データ)

空き家を放置した場合の問題と責任

空き家は個人の財産であり、所有者や管理者は、空き家を適切に管理する責任があります。空き家を適切に管理せず放置すると、建物の劣化が進み、防火面や防犯面、衛生面の問題が発生するおそれがあります。

管理不全な空き家で発生しうる問題

- 不審者が侵入するおそれがあります
- 放火による火災のおそれがあります
- ゴミを捨てられるおそれがあります
- 動物の棲家になるおそれがあります
- 老朽化により傾倒や、断材が飛散してしまうおそれがあります
- 屋根瓦や破ガラスなどが落下して、通行人などに怪我をさせてしまうおそれがあります
- 樹木や雑草が生い茂り、隣地や道路へはみ出したり、蚊などの害虫が発生するおそれがあります

STEP 1 調査研究事業
 空き家マップ・台帳の作成、空き家活用計画の検討・作成 など
 上限30万円/地区(団体)・年間(2年間を限度)

STEP 2

- 調査研究事業実施地区の・自治会等・空き家所有者
- 空き家活用事業
 集会・交流施設、文化施設 など
 改修工事費の1/2 (上限100万円)
- 跡地活用事業
 コミュニティ広場 など
 除却工事費の1/2 (上限50万円)

想定事故例と損害額

空き家の管理不全が原因で、倒壊や外壁材の落下などにより隣家の建物損害や死亡事故などの人身損害が発生させた場合、空き家所有者は、その責任を定めた民法第17条による損害賠償責任を負う可能性があります（民事上の事件については、当事者同士で解決を図ることが原則となります）。

【ケース①】倒壊による隣家の全壊・死亡事故の損害額の試算

死亡：夫婦、幼女の4名の場合

賠償区分	賠償額	賠償区分	賠償額
①死亡	3,000万円	死亡に準ずる賠償	11,740万円
②人身	300万円	人身	2,100万円
③建物	2,200万円	建物	6,200万円
④その他	1,500万円	その他	1,500万円
合計	7,000万円	合計	18,280万円

※計 11.74万円 の損害額

【ケース②】外壁材等の落下による死亡事故の損害額の試算

死亡：11歳の男児(小学生)の場合

賠償区分	賠償額
死亡に準ずる賠償	3,400万円
人身	2,100万円
その他	1,500万円
合計	7,000万円

※計 5,600万円 の損害額

出典：公益財団法人日本住宅政策センター「空き家問題による外壁材の落下による損害賠償の試算」
 ※上記試算は、賠償率や保険額等に基づき、同センターが独自に試算

■【新潟市】空き家啓発パンフレット

■【新潟市】地域提案型空き家活用事業(調査研究事業)

検証・評価

- ・ パンフレット等を活用した行政による啓発だけでは、現実には浸透しきれない部分もあるため、引き続き、地域や協定団体と連携し、管理者意識の醸成に取り組む

改定の方向性(案)

(変更なし)

取組方針

3 適正管理の促進 (2) 適正管理に向けた情報の提供・相談体制の充実

取組状況等

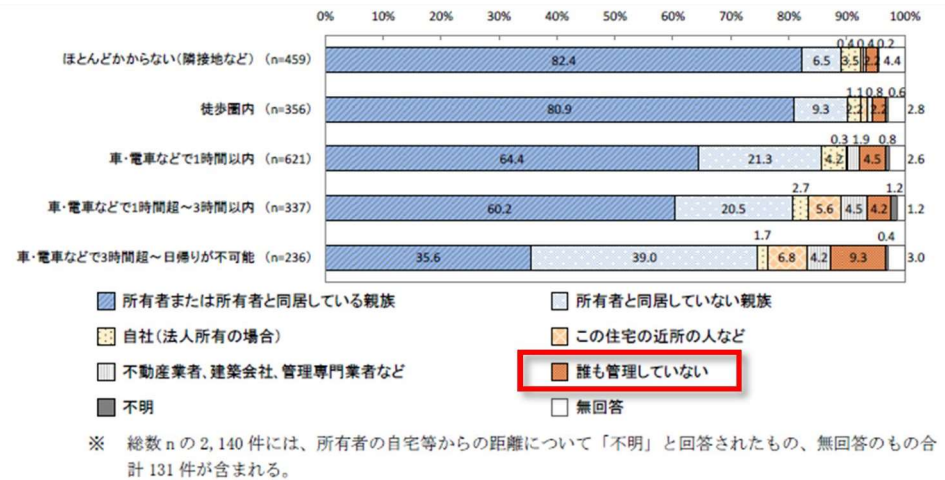
- ・空き家啓発パンフレット、市報やHPでの周知(H28~)、納税通知書(市外在住者宛)への啓発チラシの同封(H30)により、管理の方法や協定団体の相談窓口などについての情報提供を行った
- ・空家実態調査(全国)によると、空き家の主な管理者について、遠方に居住する所有者ほど、管理者が不在の割合が大きくなる傾向がある

(関連データ)



■【新潟市】空き家啓発パンフレット

・所有者自宅から空き家までの距離が遠くなるほど、「誰も管理していない」の割合が大きく、「車・電車などで3時間超〜日帰りが不可能」で約1割



■【全国】所有者の自宅からの距離別の主な管理者 (出典:H26 空家実態調査)

検証・評価

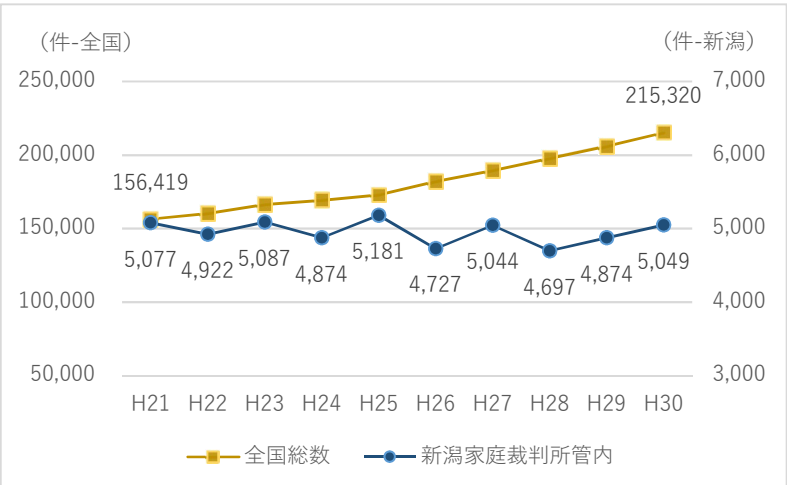
- ・県外や市外の遠方の所有者に対する情報提供として、納税通知書への啓発チラシの同封などを実施してきたが、より有効な情報提供となるよう、手段や内容を検討する必要がある

改定の方向性(案)

- ・遠方者に向けた適正管理に関する情報提供の有効な手段や内容を検討することを追加
- 【参考】取り組み例(他都市): 空き家管理業者名簿のホームページへの掲載

取組方針	4 管理不全の解消 (1) 所有者等への注意喚起																																																					
取組状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・市民や地域から寄せられた管理不全な空き家について、所有者等を調査したうえで、文書送付などにより、適正管理に向けた注意喚起・指導を行い、その結果、5割弱が改善または改善見込み（改善率 H28：33%、H29：40%、H30：44%） ・所有者等の中には、相続が複雑なため意思決定が困難、立地条件により売却が困難、修繕・除却費用の負担が困難など、様々な事情で、管理不全状態の改善に向けた行動ができない者がいる 																																																					
(関連データ)	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> <p>・市から文書送付などにより注意喚起・指導を行った管理不全な空き家のうち、5割弱が改善または改善の見込み</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">受報した空き家</th> <th>958件</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">問題なし（非空き家を含む）</td> <td>231件</td> </tr> <tr> <td colspan="2">管理不全な空き家</td> <td>727件</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">所有者調査</td> <td>調査中</td> <td>71件</td> </tr> <tr> <td>不在</td> <td>34件</td> </tr> <tr> <td>確知</td> <td>622件</td> </tr> <tr> <td>注意喚起・指導</td> <td>592件</td> </tr> <tr> <td colspan="2">改善済み（改善の意思有り含む）</td> <td>281件 改善率 47.5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>■【新潟市】管理不全な空き家への対応状況(R2年1月末時点)</p> </div> <div style="width: 48%;"> <p>・改善が進まない管理不全な空き家の特徴で多いのは、「相続人が複数存在」が6割弱、「相続登記が未登記」が5割弱</p> <p>・「農村部の集落」「費用負担困難」なども3割程度</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th>Category</th> <th>Sub-category</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">①所有・権利関係</td> <td>相続人が複数存在</td> <td>57.6%</td> </tr> <tr> <td>相続登記が未登記</td> <td>48.5%</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">②立地</td> <td>抵当権や差押あり</td> <td>27.3%</td> </tr> <tr> <td>建物が未登記</td> <td>18.2%</td> </tr> <tr> <td>土地と家屋の所有者が相違</td> <td>18.2%</td> </tr> <tr> <td>農村部の集落</td> <td>33.3%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">③建物構造・用途</td> <td>狭隘道路・未接道</td> <td>24.2%</td> </tr> <tr> <td>傾斜地や高低差あり</td> <td>9.1%</td> </tr> <tr> <td>工場・店舗・集合住宅等</td> <td>9.1%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">④所有者事情</td> <td>長屋</td> <td>6.1%</td> </tr> <tr> <td>遠方に居住</td> <td>27.3%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>費用負担困難</td> <td>27.3%</td> </tr> </tbody> </table> <p>■【新潟市】改善が進まない管理不全な空き家の特徴</p> </div> </div>	受報した空き家		958件	問題なし（非空き家を含む）		231件	管理不全な空き家		727件	所有者調査	調査中	71件	不在	34件	確知	622件	注意喚起・指導	592件	改善済み（改善の意思有り含む）		281件 改善率 47.5%	Category	Sub-category	Percentage	①所有・権利関係	相続人が複数存在	57.6%	相続登記が未登記	48.5%	②立地	抵当権や差押あり	27.3%	建物が未登記	18.2%	土地と家屋の所有者が相違	18.2%	農村部の集落	33.3%	③建物構造・用途	狭隘道路・未接道	24.2%	傾斜地や高低差あり	9.1%	工場・店舗・集合住宅等	9.1%	④所有者事情	長屋	6.1%	遠方に居住	27.3%		費用負担困難	27.3%
受報した空き家		958件																																																				
問題なし（非空き家を含む）		231件																																																				
管理不全な空き家		727件																																																				
所有者調査	調査中	71件																																																				
	不在	34件																																																				
	確知	622件																																																				
	注意喚起・指導	592件																																																				
改善済み（改善の意思有り含む）		281件 改善率 47.5%																																																				
Category	Sub-category	Percentage																																																				
①所有・権利関係	相続人が複数存在	57.6%																																																				
	相続登記が未登記	48.5%																																																				
②立地	抵当権や差押あり	27.3%																																																				
	建物が未登記	18.2%																																																				
	土地と家屋の所有者が相違	18.2%																																																				
	農村部の集落	33.3%																																																				
③建物構造・用途	狭隘道路・未接道	24.2%																																																				
	傾斜地や高低差あり	9.1%																																																				
	工場・店舗・集合住宅等	9.1%																																																				
④所有者事情	長屋	6.1%																																																				
	遠方に居住	27.3%																																																				
	費用負担困難	27.3%																																																				
検証・評価	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全な空き家が解決に至っていない理由は様々であり、空き家担当部署だけでは問題解決が困難な案件もあることから、これらの改善に向け、協定団体や福祉部局などと連携しながら個々の事情に応じた丁寧な対応を図っていく必要がある 																																																					
改定の方向性(案)	<ul style="list-style-type: none"> ・解決が困難となっている管理不全な空き家への対応として、関係団体への相談体制の構築や福祉部局との連携により対応を図っていくことを追加 <p>【参考】取り組み例（新潟市）：相談支援体制の構築（個別相談対応）</p>																																																					

取組方針	4 管理不全の解消 (2) 特定空家等への対応																								
取組状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・注意喚起（法第12条に基づく情報提供・助言）によっても管理不全な状態が改善されず、認定基準に基づき認定された特定空家等10件について、その所有者等に対し、法第14条に基づく助言・指導を実施 ・助言・指導の結果、8件が改善（改善見込み含む）されたが、2件がまだ改善されていない（改善されていない2件のうち、1件は所有者が関係団体に相談中、もう1件は新たに所有者を調査し情報提供・助言文書を送付予定） 																								
(関連データ)	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>・所有者等が確知されている特定空家等10件に対し、助言・指導を実施し、8件が改善または改善見込み、2件が改善されていない状況</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">特定空家等認定</td> <td style="text-align: right;">15件</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">所有者 確知</td> <td></td> <td style="text-align: right;">10件</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">助言・指導</td> <td></td> <td style="text-align: right;">10件</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 60px;">改善・改善見込み</td> <td></td> <td style="text-align: right;">8件</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 60px;">改善されず</td> <td></td> <td style="text-align: right;">2件</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">所有者確知できず</td> <td></td> <td style="text-align: right;">5件</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">応急的危険回避措置</td> <td></td> <td style="text-align: right;">3件</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">相続財産管理人選任</td> <td></td> <td style="text-align: right;">2件</td> </tr> </table> <p>■【新潟市】特定空家等への対応状況(R2年2月末時点)</p> </div> <div style="width: 50%;"> <p>空家等 建築物又はこれに附属する工作物であつて、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ものを 含む)</p> <p>所有者等に働きかけが必要な空家等 (例)・そのまま放置すれば将来的に特定空家等になるおそれがある ・適正管理に向けて所有者等に情報提供や注意喚起を行う必要がある</p> <p>特定空家等 (「新潟市特定空家等の認定基準」により判断) ①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がある ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある ③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 ④その他周辺の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</p> <p>放置することが著しく公益に反する特定空家等 (例)・人の生命や身体、財産に多大な被害を及ぼすおそれがある ・多数の地域住民の生活環境を著しく損なうおそれがある ・公共施設の安全な利用上著しい支障を及ぼすおそれがある</p> <p>■【新潟市】管理不全な空き家への対応フロー</p> </div> </div>	特定空家等認定		15件	所有者 確知		10件	助言・指導		10件	改善・改善見込み		8件	改善されず		2件	所有者確知できず		5件	応急的危険回避措置		3件	相続財産管理人選任		2件
特定空家等認定		15件																							
所有者 確知		10件																							
助言・指導		10件																							
改善・改善見込み		8件																							
改善されず		2件																							
所有者確知できず		5件																							
応急的危険回避措置		3件																							
相続財産管理人選任		2件																							
検証・評価	<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等に認定する前の情報提供・助言による注意喚起、認定後の助言・指導の実施まで、所有者等に対し、文書送付や自宅訪問などにより粘り強く対応を求めてきた結果、10件中8件が改善に至っている ・今後も、特定空家等に認定された案件については、周辺への影響や危険等の切迫性等を勘案しながら、所有者等に対し粘り強く改善を求めていく 																								
改定の方向性(案)	(変更なし)																								

取組方針	4 管理不全の解消（所有者不存在・不明の空き家への対応）																
取組状況等	<ul style="list-style-type: none"> 所有者等が不存在・不明の管理不全な空き家のうち、保安上危険なおそれがあるものについては、市条例に基づく応急的危険回避措置の実施や、財産管理人制度の活用により対応した 司法統計によると、相続放棄の件数が全国的に増加傾向にあり、今後も高齢化を背景に、相続放棄により所有者等が不存在・不明の空き家が増加すると見込まれる 																
(関連データ)	<p>・これまでに外壁補修などの応急的危険回避措置を 17 件、財産管理人制度の活用を 2 件実施</p> <table border="1" data-bbox="427 580 1196 1043"> <thead> <tr> <th>対応内容</th> <th>件数</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>応急的危険回避措置</td> <td>17 件</td> <td>外壁・屋根補修、部分撤去など</td> </tr> <tr> <td>財産管理人制度の活用</td> <td>2 件</td> <td>1 件改善、1 件対応中</td> </tr> <tr> <td>経過観察</td> <td>15 件</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>34 件</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>■【新潟市】所有者不存在・不明の空き家への対応状況(R2.2 月末)</p>	対応内容	件数	備考	応急的危険回避措置	17 件	外壁・屋根補修、部分撤去など	財産管理人制度の活用	2 件	1 件改善、1 件対応中	経過観察	15 件		合計	34 件		<p>・全国の相続放棄の件数は 10 年で約 1.4 倍に増加 ・新潟家庭裁判所管内の相続放棄は、5,000 件前後で推移</p>  <p>■【全国・新潟家庭裁判所管内】相続放棄件数 (出典:司法統計)</p>
対応内容	件数	備考															
応急的危険回避措置	17 件	外壁・屋根補修、部分撤去など															
財産管理人制度の活用	2 件	1 件改善、1 件対応中															
経過観察	15 件																
合計	34 件																
検証・評価	<ul style="list-style-type: none"> 相続放棄などにより今後増加の予想される所有者等不存在・不明の空き家に対しては、周辺への影響や危険等の切迫性等を見極め、状況に応じた様々な手法を検討し実施する必要がある 所有者不明な不動産の増加を踏まえ、国においても制度見直しなどの対策が検討されている 																
改定の方向性(案)	<ul style="list-style-type: none"> 所有者不存在・不明の空き家への対応としては、国の動向を注視しながら、財産管理人制度の活用とともに、応急的危険回避措置や略式代執行などを適切に実施することを追加 																