

第1章 はじめに

1 計画の目的

・本市における空家等対策の方向性を明確にし、効果的・効率的に推進していくとともに、広く市民に周知を図る

2 計画の位置づけ

- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「法」という。)」第6条に規定される「空家等対策計画」
- ・「**「いがた未来ビジョン(新潟市総合計画)」**における様々な施策のうち、空家等対策部門を受け持つ計画
- ・住宅部門の「**「いがた住まい環境基本計画(新潟市住生活基本計画)」**と整合・連携し、取り組みを進める

3 計画の対象地区、対象とする空家等

(1)対象地区：新潟市全域

(2)対象とする空家等：法第2条第1項に規定される「空家等」(同条第2項「特定空家等」を含む。) + 「空家等」となる見込みのある住宅等

・必要に応じて重点的に対策を進める地区(重点地区)の設置を検討

4 空家等の調査

- ・国勢調査や住宅・土地統計調査などの各統計調査や市が実施する各種調査のほか、市民から寄せられた空家等に関する相談などの情報を収集し、**その所在や状態を確認するとともに状況を把握**
- ・市民から情報・相談が寄せられた空家等については、職員が現地調査するとともに、不動産登記情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報などを活用し、所有者等を調査

5 計画の期間

- ・令和3年度(2021年)から令和7年度(2025年)までの5年間
- ・社会情勢の変化や空家等対策の進捗状況等により必要に応じて本計画を見直す

第2章 新潟市の空家等の現状と課題

1 空家等の現状

- ・平成30年の本市の空家数は、平成25年と比較して約4,000戸増加、空き家率は12.9%(0.9ポイント増加)
- ・「**その他の住宅**」は、空家数・空き家率ともにほぼ横ばい
- ・市民等からの情報提供により把握した空き家の状況 (把握した管理不全な空家等は740件)
- ・市内在住の18歳以上4,000人にアンケート調査を実施、45.5%が空き家が増えていると感じている

2 問題発生要因・背景

- ・所有者等が管理者としての意識が低い、相続人の意思決定ができない、除却費用等を負担できない
- ・地域や近隣住民から所有者等への働きかけが難しい
- ・需要と供給のミスマッチ、市場の未成熟、法的な制約で再建築等が困難 など

3 これまでの対策

- ・空家等に関する周知・啓発の取り組み ⇒ 周知・啓発パンフレット、空き家無料相談会 など
- ・活用に向けた取り組み ⇒ 空き家活用リフォーム推進事業 など(次世代店舗支援事業等を追加)
- ・危険(管理不全)な空き家等への対応 ⇒ 空き家相談(苦情等)への対応など

4 課題(現状)

(1)住まいの引き継ぎに対する意識の啓発が必要

- ・高齢単身世帯の増加 ⇒ 高齢居住者の死亡または施設への入居等により空家化
- ・住宅の需給のミスマッチ、耐震性などの性能不十分 ⇒ 住み続けること、引継ぎが困難で空家化
- ・複雑な権利関係や相続問題などにより相続が適切に行われない ⇒ 管理者意識の希薄化

(2)良好な住環境の保全・改善が必要

- ・古くからの市街地などの狭小敷地や未接道敷地 ⇒ 再建築困難により空家化
- ・都市のスポンジ化の進行 ⇒ 都市の魅力が低下し、空家化がさらに進行

(3)地域と連携した空家等の管理に対する所有者等への働きかけが必要

- ・管理者意識の低さ、所有者が遠方に居住、相談先が分からない ⇒ 空家等の管理が滞る
- ・周囲への関心の低さ、所有者等への働きかけの難しさ ⇒ 地域レベルでの管理能力低下

(4)空家等の活用と中古住宅流通の環境整備が必要

- ・需給のミスマッチ、中古住宅の保証制度・診断制度が不十分 ⇒ 中古住宅市場が未成熟

(5)相続人不存在となっている空家等の対応

- ・相続放棄により相続人不存在の空家等が増加 ⇒ 市場に流通せず放置される空家等が増加

第3章 空家等対策の基本的方針

(1)空家等の所有者等による管理の原則

- ・空家等の管理責任は第一義的には所有者等にあることが前提
- ・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

(2)地域(市民)・関係団体等との連携

- ・地域(市民)及び関係団体等と連携しながら、所有者等に適切な管理とともに、活用や流通を促す

(3)市の空家等への対応

- ・市民の生命、身体又は財産へ危険が及ぶことを防止するため、市による緊急措置や危険排除の実施が必要と判断した場合、法及び関係条例に基づき、必要な措置を講じる

第4章 空家等対策の取組方針

- ・空家が発生し、放置される要因やそこから生じる課題は多岐にわたるとともに、居住・使用されている状況から管理不全な状況までの各段階で対応が異なる
 - ⇒ 空家等の各段階に応じた効果的な対策を講じていくことが必要
- ・空家の期間が長期化すればするほど、課題の解決は難しくなる傾向
 - ⇒ より早期の段階である「発生の抑制」や「活用の促進」の取り組みによって、空家等による問題発生を未然に防ぐことが重要

居住・使用

空家等

管理不全

1 発生の抑制

- (1)空家等に関する市民意識の啓発
- (2)住宅ストックの良質化

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
- (2)地域による活用の促進
- (3)流通による活用の促進

3 適正管理の促進

- (1)管理者意識の醸成
- (2)適正管理に向けた情報の提供・相談体制に充実

4 管理不全の解消

- (1)所有者等への注意喚起
- (2)特定空家等への対応
- (3)所有者不存在・不明空き家への対応

第5章 空家等対策の推進方策

1 実施体制の整備

(1)市民相談窓口の整備

- ・管理不全な状態の空家等に関する相談の受付窓口は、最寄りの区役所

(2)関係部署との緊密な連携

- ・関係部署と連携して効果的・効率的に対応
- ・庁内連絡調整会議の設置により情報の共有化と体制の強化

(3)地域や関係団体との連携

- ・不動産や法律、建築等の関係団体と連携 ⇒ **空家等対策の推進に関する連携協定締結(13団体)**
- ・地域とも連携を図りながら取り組みを進める

(4)有識者・専門家からの意見聴取

- ・本計画に基づく各施策について、「**「いがた住まい環境基本計画推進有識者会議**」から意見聴取
- ・個々の管理不全な空家等の問題解決にあたっては、必要に応じ専門家から意見やアドバイスを得ながら対応

2 空家等に関する具体的な取り組み

(1)空き家に関する周知啓発 ⇒ 啓発パンフレット、出前講座

(2)空き家に関する相談体制の整備 ⇒ 空き家無料相談会

(3)空き家の利活用への支援 ⇒ リフォーム等への支援、情報提供・相談体制の整備

(4)管理不全な空家等の解消 ⇒ 空家等の所有者等への注意喚起、所有者不存在・不明への対応

3 計画の検証と見直し

- ・住宅・土地統計調査などの各統計調査の結果や、取り組み状況、実績などを検証・評価を実施し、これを基に、「**「いがた住まい環境基本計画推進有識者会議**」から意見聴取
- ・状況等の変化により、計画見直しの必要性がある場合、適宜見直しを行う