

# 新潟市空家等対策計画 (案)

平成28年 月

新 潟 市

◆ 目次 ◆

<b>第1章</b>	<b>はじめに</b> .....	<b>1</b>
1	計画の目的.....	1
2	計画の位置づけ.....	2
3	計画の対象地区、対象とする空家等.....	3
4	空家等の調査.....	4
5	計画の期間.....	4
<b>第2章</b>	<b>新潟市の空家等の現状と課題</b> .....	<b>5</b>
1	空家等の現状.....	5
2	問題発生の変因・背景.....	8
3	これまでの対策.....	10
4	課題.....	12
<b>第3章</b>	<b>空家等対策の基本的方針</b> .....	<b>14</b>
1	基本的方針.....	14
<b>第4章</b>	<b>空家等対策の取組方針</b> .....	<b>15</b>
1	発生の抑制.....	16
2	活用の促進.....	17
3	適正管理の促進.....	19
4	管理不全の解消.....	20
<b>第5章</b>	<b>空家等対策の推進方策</b> .....	<b>22</b>
1	実施体制の整備.....	22
2	計画の検証と見直し.....	23
<b>資料編</b>	.....	<b>24</b>
1	本市の人口・世帯の状況.....	24
2	空き家モデル調査の結果.....	27
3	新潟市特定空家等の認定基準.....	32

# 第1章 はじめに

## 1 計画の目的

新潟市においては、平成25年の住宅・土地統計調査（総務省）によると、住宅総数366,440戸に対し空家数は44,020戸と推計され、空家率は12.0%という状況にあります。空家数は前回（平成20年）の調査結果と比較して約2,000戸増加しており、今後も人口減少や高齢化の進行などに伴い増加していくことが見込まれています。

これらの空家等の中には、適切な管理がなされず、防災や衛生、景観などの面で周辺環境に様々な問題を引き起こしているものがあります。さらに、空家等の増加は、それがもたらす影響を一層深刻化させ、地域の魅力や活力の低下につながることも懸念されています。

国では、全国的に適切な管理が行われない空家等が深刻な社会問題となってきたことを受け、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」を公布、平成27年5月に施行し、国・都道府県・市町村の緊密な連携のもとで、空家等対策を総合的かつ計画的に推進することとしました。

この法では、市町村の役割として、「空家等対策計画」を作成し、これに基づく空家等対策を実施していくことが位置づけられました。

本市においても、空家等の増加やそれがもたらす問題は、市民生活の安心・安全を確保するうえで重要な政策課題であることから、平成26年度に策定した「にいがた未来ビジョン（新潟市総合計画）」や「にいがた住まい環境基本計画（新潟市住生活基本計画）」においても、重点的なテーマのひとつに掲げています。

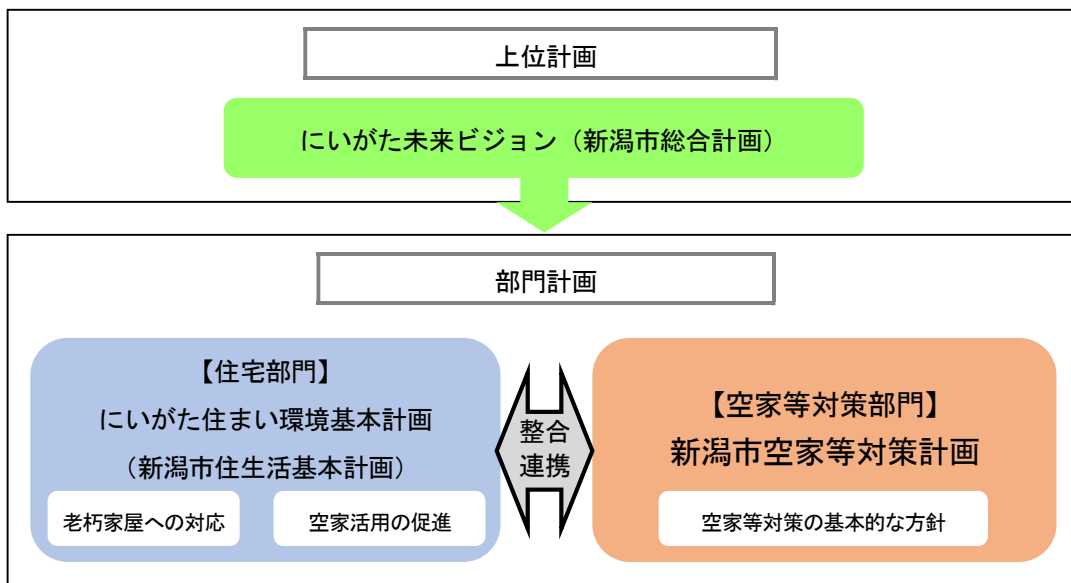
これまでも空家等の活用や管理不全な空家等への対応に取り組んできましたが、法の施行を契機として、「にいがた住まい環境基本計画推進有識者会議」におけるご意見を踏まえながら、本市における空家等対策の方向性を明確化し、効果的・効率的に推進していくとともに広く市民に周知を図るため、「新潟市空家等対策計画」を策定しました。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、法第6条に規定される「空家等対策計画」であり、「に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となります。

また、住宅部門の計画である「に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・連携を図りながら、取り組みを進めるものとします。

### ■計画の位置付け



※にいがた住まい環境基本計画（新潟市住生活基本計画）

本市における住宅施策を総合的かつ計画的に推進していくために、取り組むべき施策の方向性を示した計画。  
計画期間は、平成27年度から平成34年度。

### 3 計画の対象地区、対象とする空家等

本計画の対象地区は、新潟市全域とします。

また、本計画で対象とする空家等は、法第2条第1項に規定される「空家等」（法第2条第2項で規定される「特定空家等」を含む。）とします。

法における「空家等」とは、以下の①から③のすべてに該当するものをいいます。

- ① 建築基準法に定義される「建築物又はこれに附属する工作物」及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）であること
- ② 居住その他の使用がなされていないことが常態であること
- ③ 国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものでないこと

ただし、本計画では、将来、空家等となることを予防する観点からの対策も含まれることから、「空家等」となる見込みのある住宅等も対象とします。

なお、「空家等」の定義ではすべての建築物を対象としていますが、住宅が最も多くの割合を占めていることから、本計画では住宅を中心に整理・記載しています。

#### 【空家等】（法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であっ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物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

#### 【特定空家等】（法第2条第2項）

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のある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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状態その他周辺的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状態にあると認められる空家等をいう。

## 4 空家等の調査

---

空家等は市内全域に存在し、市民からの情報提供・相談も広範な地域から寄せられています。

このため、市では5年に1度、国が実施する国勢調査や住宅・土地統計調査などの統計調査や、市がまちづくりなどの目的で実施する調査やアンケートのほか、市民や地域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、その所在や状態の把握に努めます。

また、今後、空家等が集中して発生している又は発生するおそれのある地区が生じた場合は、当該地区を個別に調査することも検討します。

市民や地域から寄せられた情報提供・相談などにより、管理不全な空家等を把握した場合は、職員が現地を調査するとともに、所有者及び管理者（以下、「所有者等」という。）に対し、法に基づく情報提供や行政指導等を行うため、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、所有者等の調査を行います。

## 5 計画の期間

---

本計画の計画期間は、住宅・土地統計調査が5年ごとに実施されており、このデータを検証・活用することを踏まえ、平成28（2016）年度から平成32（2020）年度までの5年間とします。

## 第2章 新潟市の空家等の現状と課題

本市における空家等の現状や問題発生の要因・背景と、空家等の対策に向けた課題を示します。

### 1 空家等の現状

#### (1) 空き家数・空き家率

平成25年住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は約820万戸、空き家率は13.5%となり、過去最高となっています。「その他の住宅」の空き家率も5.3%に上っています。

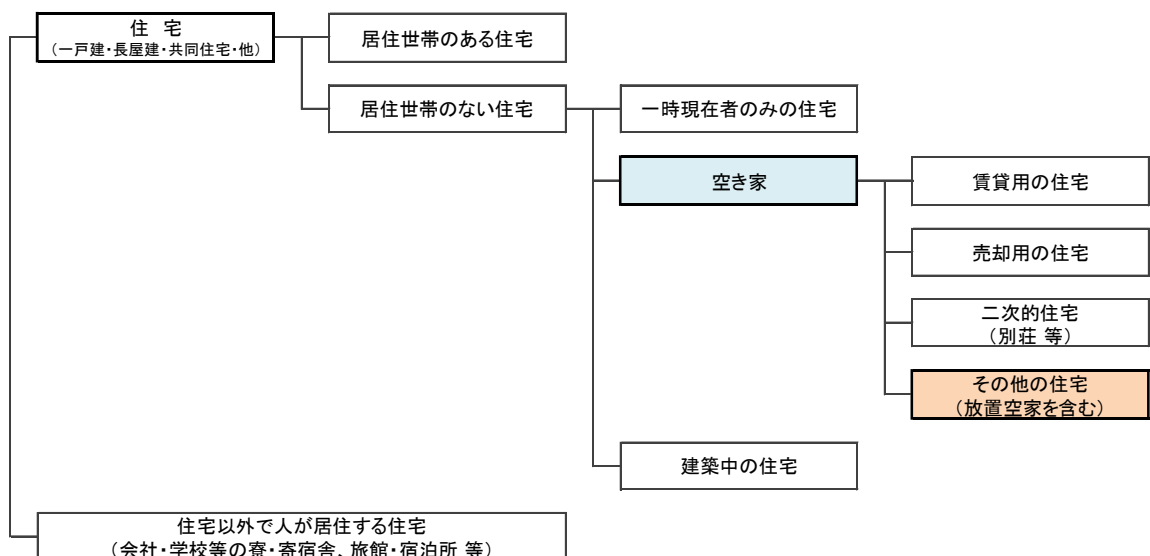
また、新潟県では、空き家数は約13万戸、空き家率は13.6%、「その他の住宅」の空き家率は7.2%となっています。

本市においては、空き家数は約44,000戸、空き家率は12.0%、「その他の住宅」の空き家率は5.0%で、空き家率及び「その他の住宅」の空き家率は、全国及び新潟県と比較して低くなっています。

■ 空き家の総数比較 (出典：H25 住宅・土地統計調査) (単位：戸)

	全国	新潟県	新潟市
総住宅数	60,628,600	972,300	366,440
空き家数 (空き家率)	8,195,600 (13.5%)	132,000 (13.6%)	44,020 (12.0%)
「その他の住宅」空き家数 (「その他の住宅」空き家率)	3,183,600 (5.3%)	70,300 (7.2%)	18,360 (5.0%)

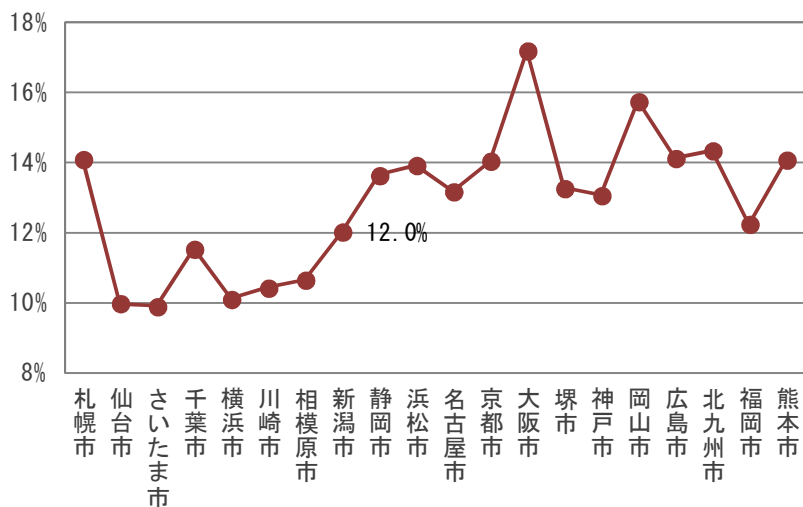
#### 参考：住宅・土地統計調査による住宅の種類



※法における「空家」の定義とは異なり、住宅・土地統計調査における住宅には共同住宅の住戸も含まれるため、本章における住宅・土地統計調査結果については「空き家」と表記している。

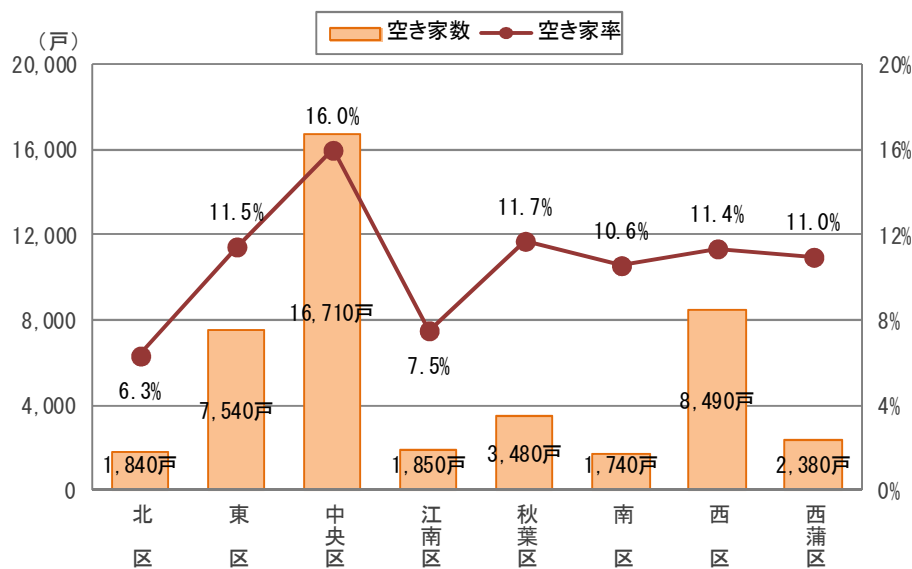
※その他の住宅：空き家の中から賃貸用や売却用の住宅、二次的住宅を除いた住宅で、放置空家なども含まれる。

平成25年の空き家率を他の政令指定都市と比較すると、本市は、低い方から7番目となっています。



■20 政令指定都市の空き家率 (出典：H25 住宅・土地統計調査)

行政区ごとの空き家数は、中央区が16,710戸でもっとも多く、次いで、西区が8,490戸、東区が7,540戸となっています。空き家率は、中央区が16.0%でもっとも高く、次いで、秋葉区が11.7%、東区が11.5%となっています。一方、北区(6.3%)と江南区(7.5%)が10%未満となっています。



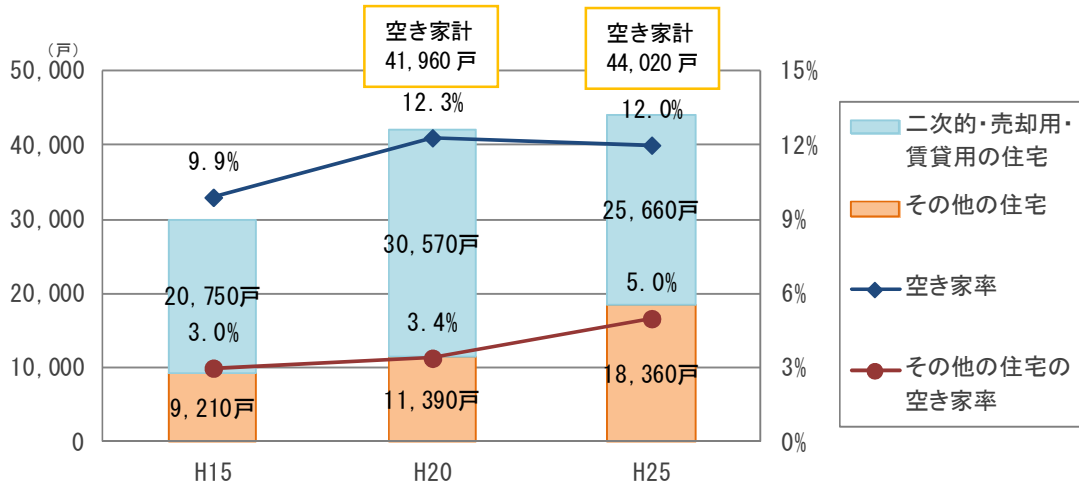
■市内区毎の空き家数・空き家率 (出典：H25 住宅・土地統計調査)



### (2) 空き家数・空き家率の推移

平成25年の本市の空き家率は、5年前の平成20年と比較してやや減少したものの、空き家数は約2,000戸増加しています。

また、「その他の住宅」では、空き家数・空き家率ともに増加しています。



※平成15年は、合併前の新潟市、新津市、白根市、豊栄市、亀田町、巻町の合計（現在の市全域ではない）

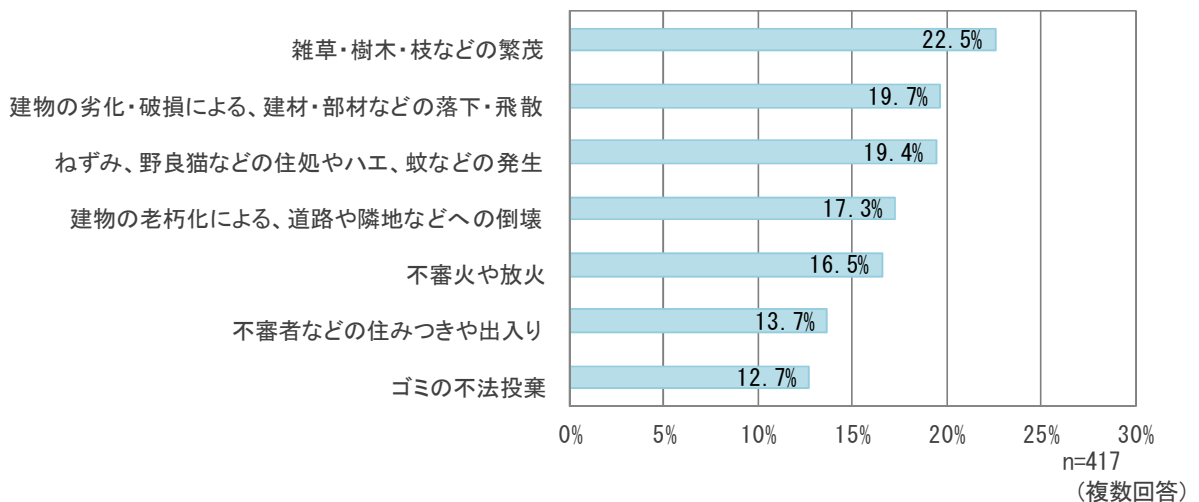
■空き家数・空き家率の推移 (出典：住宅・土地統計調査)

### (3) 空家等の問題

本市が平成24・平成25年度に実施した「空き家モデル調査」によると、地域が空家等に対して感じている問題で最も多いのは、「雑草・樹木・枝などの繁茂」で約23%、次いで「建材・部材などの落下・飛散」で約20%、「ねずみ、野良猫などの住処やハエ、蚊などの発生」で約19%となっています。

※空き家モデル調査：

本市をまちの成り立ち（市街地の形成時期など）により5エリアを分類し、各エリア6～9調査地区の空き家の実態を把握し、本市における空き家の特性を分析することを目的に、平成24・25年度に実施した調査。



■地域が空家等に対して感じている問題 (出典：空き家モデル調査)

## 2 問題発生の変因・背景

周辺に悪影響を与える空家等の問題は、活用がなされず、所有者等により適正な管理が行われないことで発生しますが、その変因・背景は様々です。ここでは、本市の「空き家モデル調査」の結果や一般的な指摘事項などから、主なものを列挙します。

### (1) 所有者側

#### ①核家族化の進行、高齢単身世帯の増加

核家族化の進行や高齢単身世帯の増加を背景に、単身高齢者の施設入所や長期入院、または、親の死亡により子どもが相続で親の住まいを取得したが居住しないため、空家となるケースが多い。【資料編 図4・図5・図7】

#### ②活用や除却（売却・賃貸）の意向がない

仏壇がある、多くの物品があり片付けることが困難、将来利用する可能性があり、とりあえず空家のままにしておく、愛着・思い入れがあり、他人に売却・賃貸することに不安・抵抗があるなど、空家等の活用や除却（売却・賃貸）の意向がない。【資料編 図8・図9】

#### ③住宅の広さと世帯規模のミスマッチ、性能が不十分

住宅の広さと世帯規模のミスマッチ、耐震性・バリアフリー性などの性能が不十分などの理由により、長く住み続けることや引き継いで住むこと、売却や賃借して利用していくことが難しい。

#### ④管理者としての意識が低い

居住していない、日常的に使用していない、相続により単に継承したことなどにより、管理者としての意識が低い。【資料編 図10】

#### ⑤管理者が不在である、または相続人で意思決定ができない

所有者が死亡、行方不明などにより管理者が不在である、または、相続人が多数存在し、権利関係が複雑、相続手続きがなされていないなどの理由により、空家等の管理が滞り、活用や処分が進まない。【資料編 図11】

#### ⑥所有者等が遠方に居住

所有者等が遠方におり、空家等の状況把握や定期的な管理が難しい。

#### ⑦修繕・除却費用を負担できない

経済的な余裕がなく、修繕・除却費用を負担できない。【資料編 図12】

#### ⑧情報・知識不足

管理や活用、処分や相続にあたり、どうしたらよいか分からない、誰に相談すればよいか分からないため対応が進まない。【資料編 図12】

## (2) 地域・近隣住民側

### ① 関心がない

自分は所有していない、隣が空家等ではない、関係がないなど、地域の空家等への関心がなく、空家等が放置される。

### ② 所有者等への働きかけが難しい

所有者等の連絡先が分からない、近所づきあいから問題にしにくい、トラブルに巻き込まれたくないなどの理由により、空家等の適正管理に向けた所有者等への働きかけが難しい。

### ③ 情報・知識不足

空家等の問題に対し、民事的な解決手法が分からない、地域としての対応方法が分からないなど、情報・知識が不足しており、解決が進まない。

## (3) 市場面

### ① 需要と供給のミスマッチ

子育て世帯のニーズ（築年数：10～30年）や、高齢者世帯のニーズ（形態：集合住宅、間取り：2LDK等）に合致する中古住宅物件の供給が不足している。

#### ■ 中古住宅の需要と供給の状況

（新潟県「中古住宅及び民間賃貸住宅市場に関するアンケート調査」より作成）

		形態	間取り	築年数	立地
需要	子育て世帯	戸建	3LDK・4LDK	10～30年	市街地・郊外
	高齢者世帯（単独）	集合・戸建	2DK・2LDK	20～30年	市街地
	高齢者世帯（夫婦）	集合・戸建	2LDK・3LDK	10～30年	市街地・郊外
供給	販売されている 主な中古住宅	戸建	4DK・4LDK	20年以上	郊外

※網掛け・下線部分の中古住宅の供給が不足している傾向にある

### ② 中古住宅市場の未成熟

中古住宅の構造や性能に対する不安を解消するための保証制度や診断制度などが不十分であるため、中古住宅の流通が進まない。

## (4) 制度面

### ① 法的な制約で再建築等が困難

古くからの市街地などで、未接道の敷地や狭小な敷地のため、法的な制約から再建築等が難しい。【資料編 図13】

### ② 固定資産税の住宅用地特例

空家となっている住宅を除却し更地にすると、固定資産税の軽減特例がなくなるため、除却が進まない。【資料編 図12】

### 3 これまでの対策

本市では、これまでも空家等に対する対策として、「空家等の活用」と「危険（管理不全）な空家等への対応」の両面での取り組みを進めてきました。

#### （1）空家等の活用

##### ①空き家活用リフォーム推進事業

空家等の利活用促進を図るため、「福祉活動」、「文化活動」及び「住み替え」といった本市が進める施策において空家等を活用する場合に、そのリフォーム費用の一部を補助する事業。【平成26年度より実施】

##### ②地域提案型 空き家活用事業

地域住民の主体的な取り組みによる「空家等の活用」や「空家等を除却した後の跡地の活用」を支援し、空家等を資源とした「まちづくり」や「地域コミュニティの活性化」を図るため、自治会・町内会などの団体が行う空家等の調査研究や、空家等を活用する場合や除却後の跡地を活用する場合に、その費用の一部を補助する事業。【平成26年度より実施】

##### ③空き家を活用した地域交流活動助成

空家等を活用した地域交流活動を通して、支えあう地域づくりの推進を図るとともに、空家等の有効活用を促進することを目的として、空家等を賃借する場合に係る経費の一部を助成する事業。【平成26年度より実施】

##### ④がんばるまちなか支援事業

まちなかの活性化を図るため、地域の特色を活かした効果的で継続性のある空き店舗の有効活用事業を実施する際の改装費、賃借料、誘致活動費の一部を補助する事業。【平成22年度より実施】

#### （2）危険（管理不全）な空家等への対応

##### ①新潟市建築物の安全性の確保等に関する条例

建築物の安全性の確保等に関し、市や所有者等の責務を明らかにし、空家を含む危険建築物について、所有者等に対する指導や勧告のほか、所有者等が不明で市民の身体や財産への危険が及ぶ緊急性がある場合には、市が必要最小限の応急的な危険回避措置を講ずることができることなどを規定した条例。【平成27年6月より施行】

##### ②新潟市犯罪のない安心・安全なまちづくり条例

犯罪を未然に防止するための基本的な事項等を定め、市内に空地又は空家等を所有し、又は管理する者に対しては、犯罪を防止するために必要な措置を講ずることなどを規定した条例。【平成19年より施行】

③新潟市火災予防条例

火災予防上必要な事項を定め、空家等の所有者又は管理者は、当該空家等への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講ずることなどを規定した条例。【空家に関する規定は、平成4年より施行】

④空き家相談（苦情等）への対応

空家等対策の推進に関する特別措置法及び新潟市建築物の安全性の確保等に関する条例の施行以前から、市民からの空家等に関する相談（苦情等）に対して、法令等の対象とならない場合においても市民サービスの一環として、現地確認を行ったうえで、所有者に対し文書送付などによる注意喚起を実施。

## 4 課題

「1 空家等の現状」「2 問題発生の変因・背景」「3 これまでの対策」を踏まえ、本市における空家等対策の課題を示します。

### (1) 住まいの引き継ぎに対する意識の啓発が必要

核家族化や高齢化が進行し、高齢単身世帯が増加する中、高齢の居住者が死亡又は施設へ入居することなどにより空家となるケースや、住宅の広さと世帯規模が合わない、または耐震性やバリアフリー性などの性能が不十分であるために住み続けることや引き継いで住むことが困難となり、空家となるケースが見られます。

また、空家の状態が長期化する変因として、居住者の死後、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かった結果、管理者意識が希薄になる、財産処分の意思決定が困難になるといったことなどが挙げられます。

このため、将来的に空家となる可能性やそこで起こりうる問題点などを認識し、自らの財産を次代へ適切に引き継ぐことに対する所有者の意識を啓発していく必要があります。

### (2) 良好な住環境の保全・改善が必要

住宅が密集し、十分な道路が整備されていない古くからの市街地などにおいては、狭小敷地や未接道敷地のため再建築が困難であるとの理由から、空家となり、老朽化が進行するケースが見られます。

また、既成市街地における環境改善にあたっては、規模や形態が異なる住宅の混在、土地の細分化、複雑な権利関係など、多くの課題があります。

このため、地域や関係団体等と連携・協力しながら、良好な住環境を保全するとともに、密集市街地などにおける住環境の改善を促進していく必要があります。

### (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

所有者等による空家等の管理が滞る変因として、管理者意識の低さや、遠方に居住している、相談先が分からないといったことなどが挙げられます。

また、空家等やその所有者等の状況については、地域がよく把握していますが、近年、高齢化や地域コミュニティの希薄化を背景に、周囲への関心の低下や、空家等の所有者等への働きかけの難しさなどから、地域レベルでの管理能力が相対的に低下している状況にあることが指摘されています。

このため、所有者等による空家等の主体的な管理に向け、地域と連携しながら、所有者等へ働きかけを行う必要があります。

#### (4) 空家等の活用と中古住宅流通の環境整備が必要

地域の活力の維持・向上を図るためには、空家等を資源として捉え、空家や除却後の跡地の活用を進めることが必要ですが、所有者等の空家に対する愛着や思い入れ、他人が利用することへの不安・抵抗といった心理的要因などにより、活用や除却が進まないケースが見られます。

また、現在の中古住宅市場は、主な住宅取得者層である子育て世代のニーズに合致する物件が少ないこと（需給のミスマッチ）や、中古住宅の保証制度や診断制度が不十分であるなど、未成熟な状況となっています。

このため、関係団体との連携により、中古住宅物件の掘り起こしや跡地の流通に向け、空家等の所有者への働きかけをはじめ、中古住宅利用希望者が必要な情報を取得でき、中古住宅を安心して選択できるような環境整備が求められています。

## 第3章 空家等対策の基本的方針

空家等対策に取り組む際の基本的な考え方を示します。

### 1 基本的方針

---

#### (1) 空家等の所有者等による管理の原則

空家等は、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者等が適切に管理することが原則であり、その権利と責任が保障されています。

このため、法第3条で「空家等の所有者等は、周辺的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ものとする」と規定されているように、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となります。

また、空家等を原因とし被害にあった場合などの民事上の事件についても、財産権・所有権に基づき当事者同士で解決を図ることが原則となります。

#### (2) 地域（市民）・関係団体等との連携

空家等の問題はいまや個人の問題だけでなく、地域の安心・安全や生活環境への悪影響のほか、地域の魅力や活力の低下が懸念されるなど、地域の問題となっています。

このため、本市は、地域（市民）及び関係団体等と連携し協力を得ながら、管理不全な空家等については、法及び関係条例に基づき所有者等に適切な管理を行うよう促すとともに、空家等を地域の活性化に向けた資源ととらえ、空家等の活用・流通を促していきます。

#### (3) 空家等への対応

本市は、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、原因となっている空家等に必要な措置を講じます。

なお、本市が行う措置は、空家の解体を前提としたものでなく、公益性に基づく危険排除のため必要最小限の範囲で行うものとします。



## 第4章 空家等対策の取組方針

「第2章 新潟市の空家等の現状と課題」「第3章 空家等対策の基本的方針」を踏まえ、空家等対策の取組みの方針を示します。

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は異なります。このため、各段階に応じた効果的な対策を講じていくことが必要です。

また、居住や使用されている住宅が空家となり、その期間が長期化すればするほど、問題の解決は難しくなる傾向にあります。各段階での取組みはいずれも大切ですが、より早期の段階である「発生の抑制」や「活用の促進」の取組みによって、空家等による問題発生を未然に防いでいくことが重要です。

### ■空家等の各段階における対策の取組方針

居住・使用	空家等		管理不全
<p><b>1 発生の抑制</b></p> <p>(1) 空家等に関する市民意識の啓発</p> <p>(2) 住宅ストックの良質化</p>	<p><b>2 活用の促進</b></p> <p>(1) 活用に向けた情報の提供・相談体制の充実</p> <p>(2) 地域による活用の促進</p> <p>(3) 流通による活用の促進</p>	<p><b>3 適正管理の促進</b></p> <p>(1) 管理者意識の醸成</p> <p>(2) 適正管理に向けた情報の提供・相談体制の充実</p>	<p><b>4 管理不全の解消</b></p> <p>(1) 所有者等への注意喚起</p> <p>(2) 特定空家等への対応</p>

## 1 発生の抑制

---

人口減少や少子高齢化の進展など社会情勢の変化により、今後も空家等は増加していくことが予想されます。

現に存在する空家等についての対策とともに、新たな空家の発生を抑制していくことが重要であることから、空家等に関する市民意識の啓発や、住宅ストックの良質化に取り組みます。

### (1) 空家等に関する市民意識の啓発

空家等の対策を進めるためには、空家等についての意識を広く市民の間で醸成していくことが必要です。

居住・使用しているときから、空家になった場合、維持管理等の負担が生じることや、周辺に悪影響を及ぼした場合に損害賠償を求められるおそれがあること、また、地域にとっては、防災や衛生などの面で地域の住環境の悪化を招くおそれがあることなどを認識し、空家等に関する問題意識を高めていくことが空家の発生抑制につながります。

また、空家となる要因は居住者の不在や相続問題、管理者意識の希薄化など、所有者等の事情によるところが大きいことから、居住や使用している段階から、自らの財産である住まいについて、将来に向けた引き継ぎや管理、活用を意識することが必要です。

このため、地域や関係団体と連携し、様々な機会や手段を通じて、空家等についての意識啓発を図るとともに、空家の予防や管理、売買・賃貸などの活用、相続などに関する情報の提供や相談窓口の周知に取り組みます。

### (2) 住宅ストックの良質化

住まいとしての規模や性能が不十分な場合、住み続けることや引き継いで住むことが困難となり、空家が発生する要因のひとつとなります。住宅ストックの良質化は、将来的に発生する空家の抑制につながります。

このため、長期優良住宅制度をはじめとした、住宅を良好な状態に保ち、長く使い続けていくことに関する各種制度の周知や啓発を図るとともに、耐震性や居住性、長寿命化に向けたリフォームに関する支援や情報提供、相談体制の整備に取り組みます。

## 2 活用の促進

居住や使用がなされずに放置された空家等は、周辺に悪環境を及ぼすなどのマイナス面が発生しますが、一方で、有効に活用がなされれば地域にとっても貴重な資源となります。

また、空家となった期間が長期化するほど建物の老朽化も進みやすく、売却や賃貸などが困難になる傾向があることから、できるだけ早期の段階で積極的に活用を促すことが重要です。

このため、地域によるコミュニティ活動の場としての活用や、売却や賃貸など流通による活用を促進するとともに、これらに関する情報提供や相談体制の充実に取り組みます。

### (1) 活用に向けた情報の提供・相談体制の充実

空家等の活用が進まない要因のひとつに、所有者等に活用の意向がないことが挙げられますが、その理由は、技術面や資金面のほか、家屋への思い入れ、相続や権利関係など様々です。

このため、関係団体と連携し、所有者等の意識改革を図るとともに、空家等の活用に向けて、安心して積極的に行動できるよう情報の提供や法律などの各種専門的な相談に応じる体制の充実に取り組みます。

### (2) 地域による活用の促進

空家等を地域の資源としてとらえ、福祉や文化、交流、コミュニティなどの活動の場として活用していくことは、効果的な空家等の対策となります。

このため、空家や除却後の跡地を、地域の課題解決や活性化に向けた地域活動の拠点として活用する際の支援に取り組みます。

また、人口減少や少子高齢化が進むなか、地域の特性や魅力を活かして、U I J ターンや二地域居住の希望者の積極的な受け入れを考えている地域にとっては、空家等はその受け皿となり得ることから、地域の活動や空家等への住み替えなどへの支援に取り組みます。

### (3) 流通による活用の促進

空家等の活用を促進するには、売却や賃貸など中古住宅の流通市場の活性化を図るため、流通を阻害する要因をなくし、市場が機能しやすい環境を整備することが必要です。

また、空家を除却した跡地についても、適正な管理がなされなければ問題を引き起こすおそれがあります。さらに、土地利用の更新などを契機として、未接道の敷地や狭小な敷地の解消を図り、土地の有効活用を促す必要があります。

このため、関係団体と連携し、中古住宅利用希望者が安心して中古住宅を選択できるための住宅診断制度や保証制度などの普及を促進するとともに、相談体制の充実に取り組みます。

■空家の活用事例

空家等を地域の資源として有効に活用していくことは、空家等によって生じる問題の解決とともに、空家の所有者等のもとより、地域や市民一人ひとりが空家等に関する意識の醸成を図るうえでも大きな効果が期待できます。

**活用事例1** 北区 横井 …………… 【H26 空き家活用リフォーム推進モデル事業】  
空家を改修して、「地域の茶の間」として活用



外観（改修後）



内観（改修後）

**活用事例2** 中央区 本町通12番町 …………… 【H26 地域提案型空き家活用モデル事業】  
空家を除却した跡地を、「地域コミュニティの場（農園）」として活用



除却後の状況



活用の状況

**活用事例3** 中央区 …………… 【H26 空き家活用リフォーム推進モデル事業】  
空家を改修し、文化活動の場（若手マンガ家支援シェアハウス）として活用



内観（改修前）



内観（改修後）



### 3 適正管理の促進

人口減少や少子高齢化、核家族化の進展、ライフスタイルの多様化などから、所有者等による管理が難しくなっていると同時に、地域コミュニティの希薄化などから周辺への関心も薄くなっており、個人及び地域レベルでの管理能力が相対的に低下していると考えられます。

所有者等の管理意識の醸成を図るとともに、適正管理に向けた情報の提供に取り組みます。

#### (1) 管理者意識の醸成

日常的に居住や使用していないこと、単に相続により取得したこと、相続などにより権利者が複数いることなどにより、所有者等の管理者意識が失われてしまうことがあります。また、空家の期間が長期化するほど複雑な権利関係が生じるため、より解決が困難となる傾向があります。

このため、関係団体や地域と連携し、様々な手段や機会を通じて、早い段階から所有者等に対して維持管理責任について周知し、管理者意識の醸成に取り組みます。

#### (2) 適正管理に向けた情報の提供・相談体制の充実

所有者等が日常的に居住や使用していない空家等の状況を把握し、適正に管理していくためには、建物の補修、立木の伐採、雑草の除去、害虫の駆除など幅広い観点で定期的に点検することが必要です。

また、相続者などの関係者間において、誰がどのように管理していくかについて話し合い、適正に管理していく必要があります。

このため、関係団体と連携し、所有者等に対して適正管理に関する様々な情報の提供を行うとともに、法律などの専門的な相談に応じる体制の充実に取り組みます。

## 4 管理不全の解消

適正管理がなされず放置された空家等は、防災や衛生などの面において、周辺に悪影響を及ぼします。

管理不全な空家等を解消するため、市では、以下の所有者等への注意喚起や、特定空家等への対応に取り組みます。

### (1) 所有者等への注意喚起

空家等の管理責任は所有者にあることから、市民や地域からの情報提供・相談などにより、管理不全な空家等を把握した場合は、現地を確認したうえで、所有者等を調査し、文書の送付などにより、適正管理に向けた注意喚起や情報提供を行います。

なお、管理不全な空家等により生じる問題は様々であるとともに、所有者等の中には、経済的な面のほか、複雑な相続・権利関係、遠方に居住など、適正管理が困難な事情を抱えている方もいることから、丁寧かつ的確な対応が必要です。

このため、市民や地域から寄せられた情報提供・相談などにより把握した情報を集約し、データベース化することにより、関係部署間での情報共有を図るとともに、個々の問題や周辺の状況、所有者の事情などに応じて、組織的に対応していきます。

### (2) 特定空家等への対応

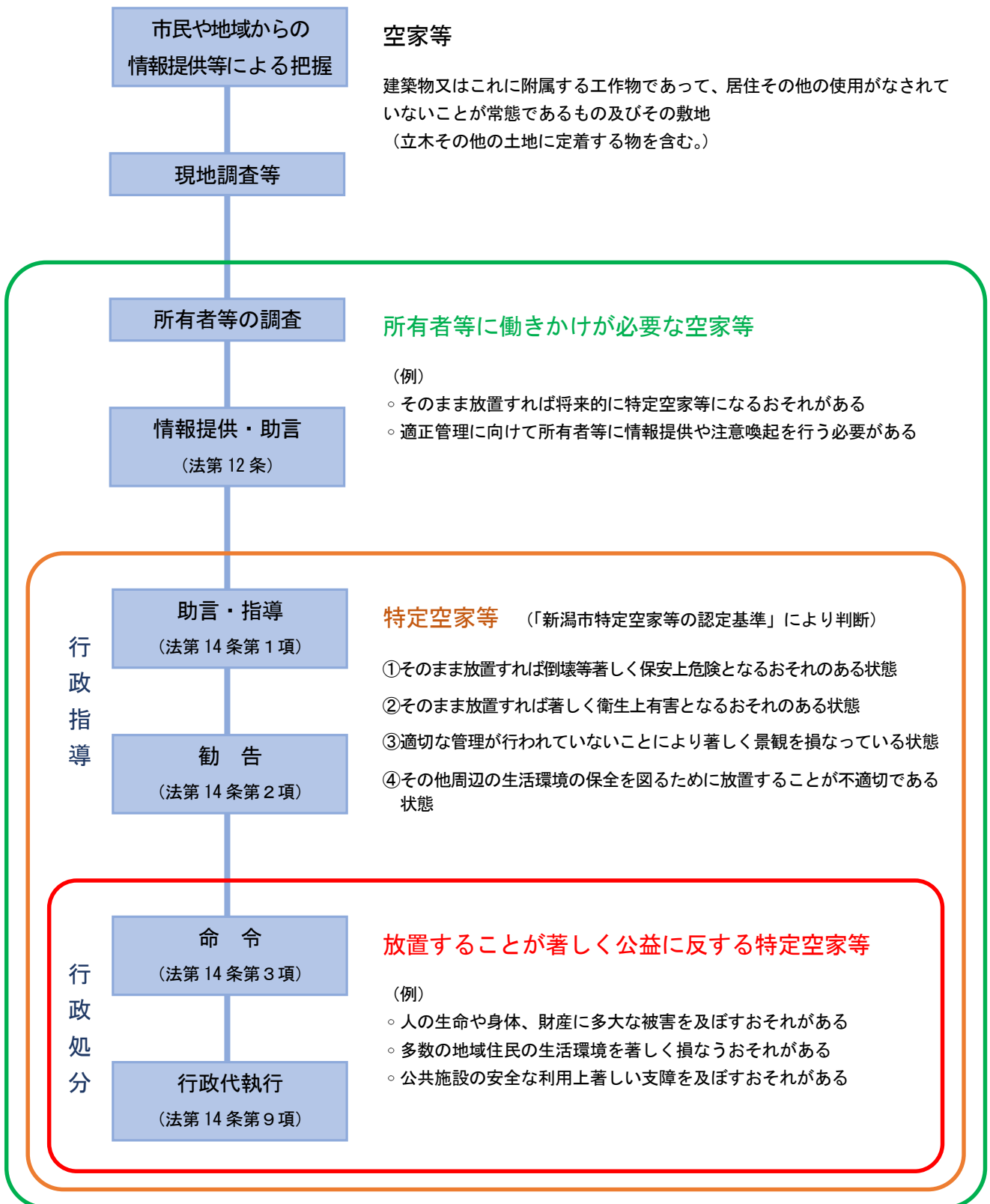
注意喚起によっても管理不全な状態が改善されず、「新潟市特定空家等の認定基準」に基づき「特定空家等」と認定された物件については、関係部署と連携のうえで、必要に応じて専門家から意見聴取を図りながら、周辺への影響や危険等の切迫性等を勘案し、所有者等に対する行政指導（助言・指導や勧告）を行います。

また、行政指導によっても改善がなされず、放置することが著しく公益に反する場合は、行政処分（命令や行政代執行）も念頭に対応します。しかし、行政代執行については、費用回収の困難さ、自ら除却する人との公平性の確保、モラルハザード（行政が対応してくれることを前提とした自らの管理責任の放棄）などの課題もあることから、緊急性や公益性等とともに十分に考慮しながら対応していきます。

※新潟市特定空家等の認定基準：

国の「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）を参考に、本市の実情に応じて作成した特定空家等の認定基準。

■管理不全な空家等への対応イメージ



## 第5章 空家等対策の推進方策

本計画の実現に向けて、施策の実施体制や計画の検証・見直し方法について示します。

### 1 実施体制の整備

「第4章 空家等対策の取組方針」で示したとおり、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ため、居住や使用されている状況から管理不全な状況まで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です。

空家等対策を効果的・効率的に推進するため、庁内関係部署による体制を整備するとともに、情報の把握や活用の促進においては、地域や関係団体、専門家などと連携を図って取り組むことが必要です。

#### (1) 市民相談窓口の整備

市民や地域からの管理不全な状態の空家等に関する相談の受付窓口は、最寄りの区役所とします。

#### (2) 関係部署との緊密な連携

空家の発生抑制(予防)に向け、様々な機会や手段を通じ周知に努める必要があること、また、空家等に関する問題は多岐にわたること、さらに、様々な活用方策が考えられることから、関係部署と連携して効果的・効率的に対応していきます。

特に、高齢等の理由により、自宅を将来どうするかという見通しを想定することや、現に空家等を所有し、適切に管理することが困難な方に対しては、より丁寧・適切な対応が求められるため、個々の事情に精通している福祉部局などとも連携します。

また、庁内における連携を緊密かつ持続的なものとするため、庁内連絡調整会議を設置し、情報の共有化と体制の強化を図ります。

#### ■庁内連絡調整会議の関係課

(平成27年度現在)

本庁	市民生活部	市民生活課
	文化スポーツ部	文化政策課
	環境部	環境対策課、廃棄物対策課
	福祉部	障がい福祉課、高齢者支援課
	保健衛生部	保健所環境衛生課
	都市政策部	都市計画課、まちづくり推進課
	建築部	建築行政課
	財務部	資産評価課
区役所		区民生活課、総務課
消防局		予防課
(事務局)	建築部	住環境政策課



### (3) 地域や関係団体との連携

自治会等は空家等の情報を把握していることが多く、空家等が地域の資源として活用されることは、市民の意識醸成を含めて大きな効果があることから、地域と連携を図りながら取り組みを進めます。

また、空家の発生抑制や活用、適正管理については、不動産や法律、建築などの各種専門的な知識や知見が必要であることから、関係団体と連携し、その強化を図ります。

### (4) 有識者・専門家からの意見聴取

空家等対策は住宅施策と密接な関係にあることから、本計画に基づく各施策について、「にいがた住まい環境基本計画推進有識者会議」から専門的かつ客観的な意見を聴取しながら取り組みを進めていきます。

また、個々の管理不全な空家等の問題解決にあたっては、法律や不動産、建築等の専門的な知識・知見が必要となる場合もあることから、必要に応じて、専門家から意見やアドバイスを得ながら対応していきます。

## 2 計画の検証と見直し

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

※にいがた住まい環境基本計画推進有識者会議：

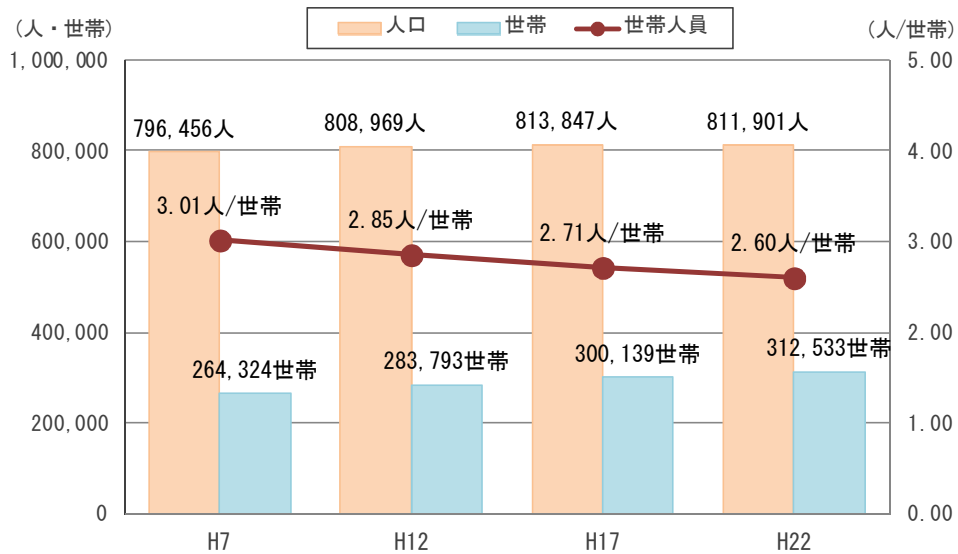
本市の住宅事情及び住宅を取り巻く社会情勢の変化等を踏まえ、にいがた住まい環境基本計画及び空家等対策を的確に推進するにあたり、有識者等からの意見聴取を図るために設置した会議。

## 資料編

## 1 本市の人口・世帯の状況

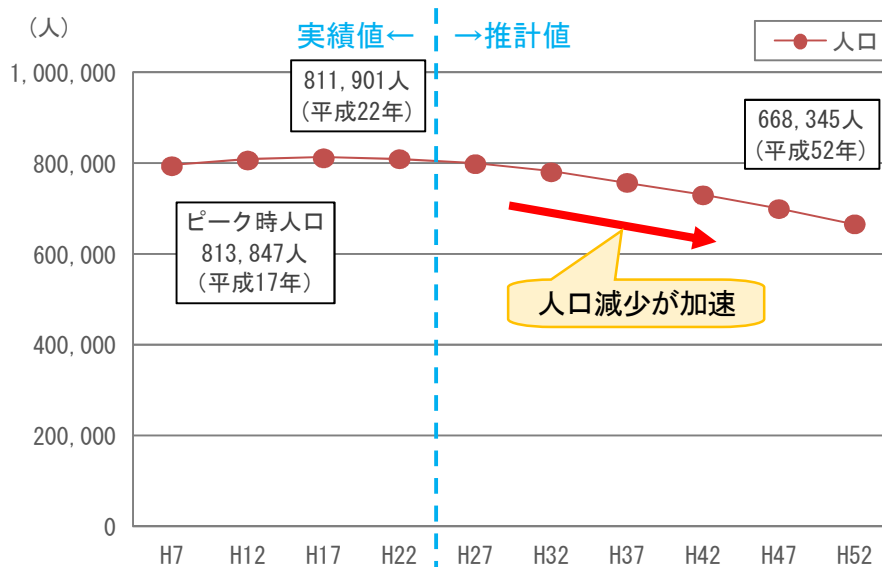
## (1) 人口・世帯数の動向

- 人口は、平成17年をピークに減少に転じています。
- 世帯数は、増加傾向が続いていますが、世帯人員は減少しています。



■ 図1. 人口・世帯数の動向 (出典：国勢調査)

- 人口は、今後も減少傾向が続く見通しとなっており、平成52年に66.8万人となり、平成22年と比較し、14.4万人減少すると見込まれています。

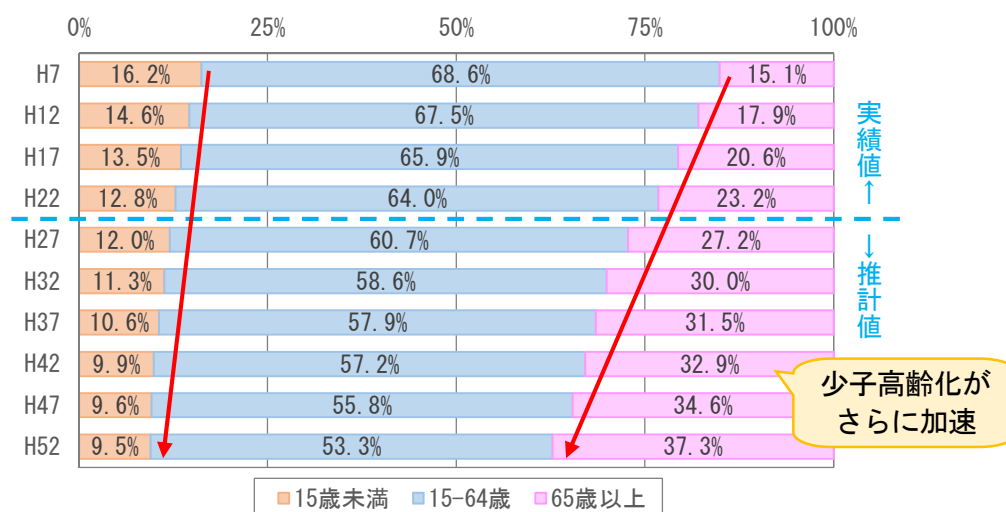


■ 図2. 人口の動向

(出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所 (実績値については現在の市域に合わせた))

## (2) 年齢構成

- 引き続き、少子高齢化の傾向が加速し、平成 52 年は、高齢化率が 37.3%に達し、3人に1人以上が高齢者になると予想されます。

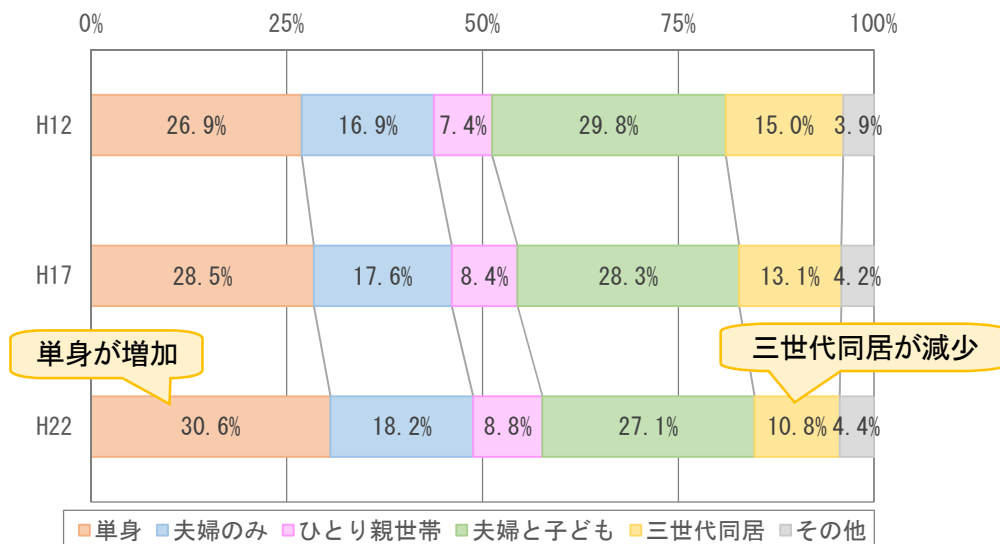


■ 図 3. 年齢階層別人口割合

(出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（実績値については現在の市域に合わせた）)

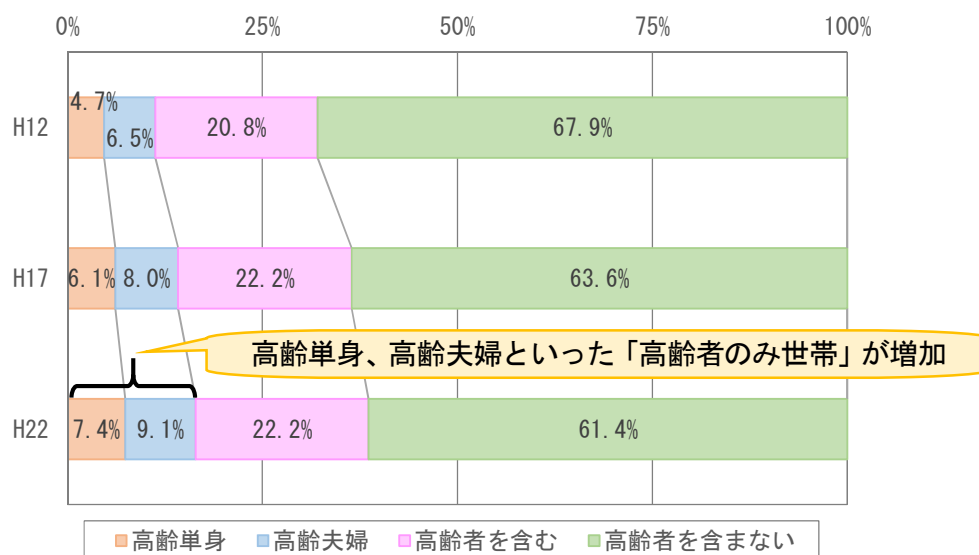
### (3) 世帯構成

- 「単身世帯」が増加する一方で「三世帯同居」が減少しており、世帯の小規模化が進んでいます。



■ 図4. 家族類型別一般世帯数 (出典：国勢調査)

- 「高齢単身世帯」「高齢夫婦世帯」といった「高齢者のみ世帯」が増加しています。



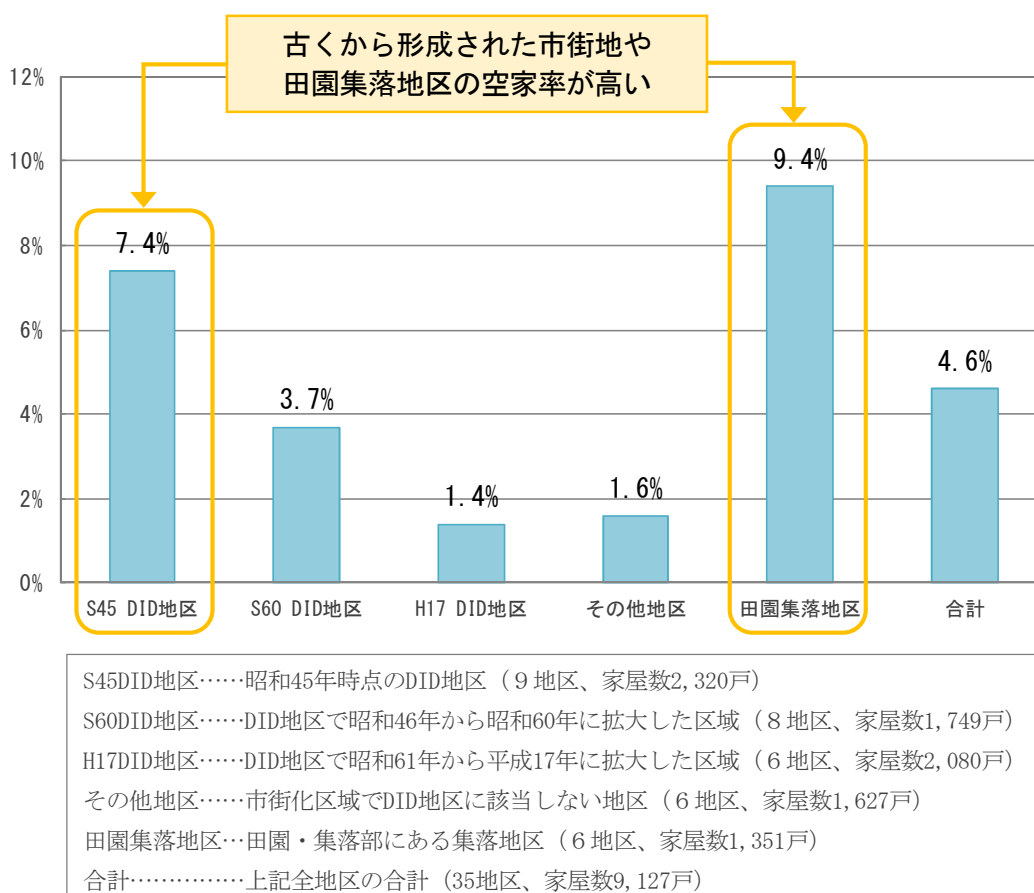
■ 図5. 高齢者を含む世帯数 (出典：国勢調査)

## 2 空き家モデル調査の結果

本市における空き家等の特性を把握するため、平成 24・平成 25 年度に市街地の形成時期別に抽出した 35 のモデル地区において、空き家等の外観調査と、所有者に対するアンケート調査を実施しました。

### (1) モデル地区の空き家率

- 昭和 45 年時点の D I D 地区（古くから形成された市街地）や田園集落地区で空き家の発生が顕著となっています。



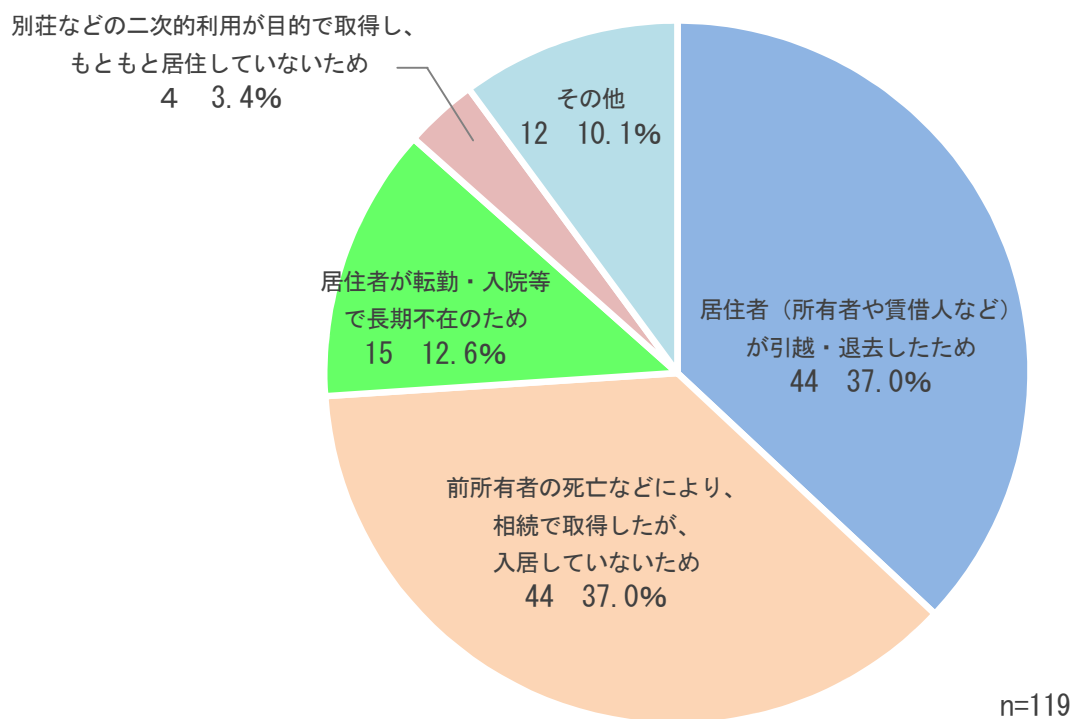
■ 図6. モデル地区の空き家の状況

※D I D地区：

人口密度が 40 人/ha 以上の国勢調査区が隣接して 5,000 人以上を有する地域。人口集中地区。

## (2) 空家となった経緯

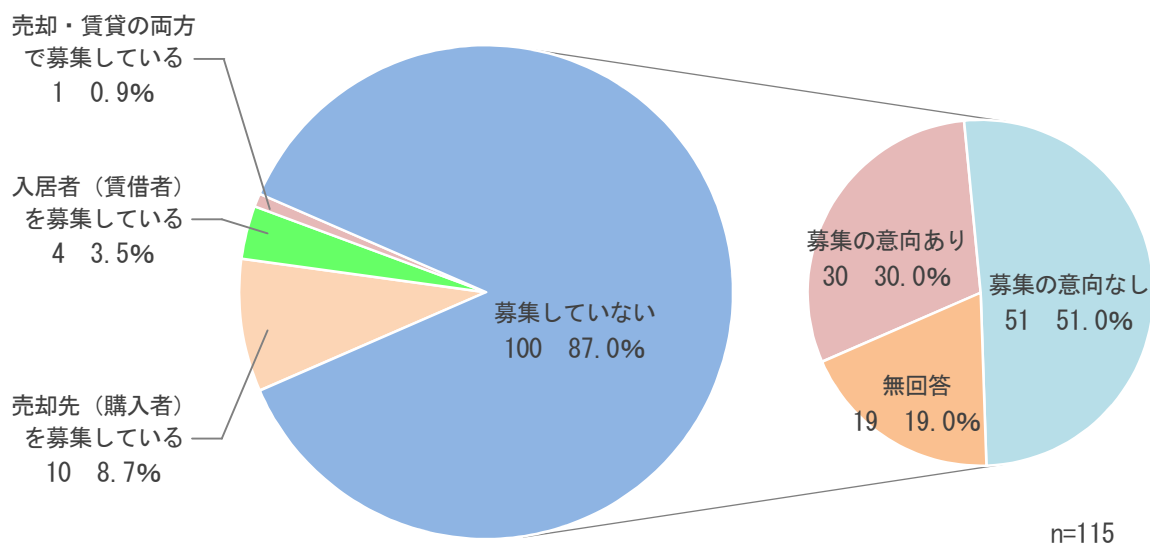
- 空家となった経緯は、「居住者（所有者や賃貸人など）が引越・退去」と「前所有者の死亡等により相続で取得したが、入居していない」が多く、それぞれ約37%となっています。
- 「居住者の転勤・入院等で長期不在のため」と「その他」も10%を超えており、所有者等の様々な事情によって空家が生じています。



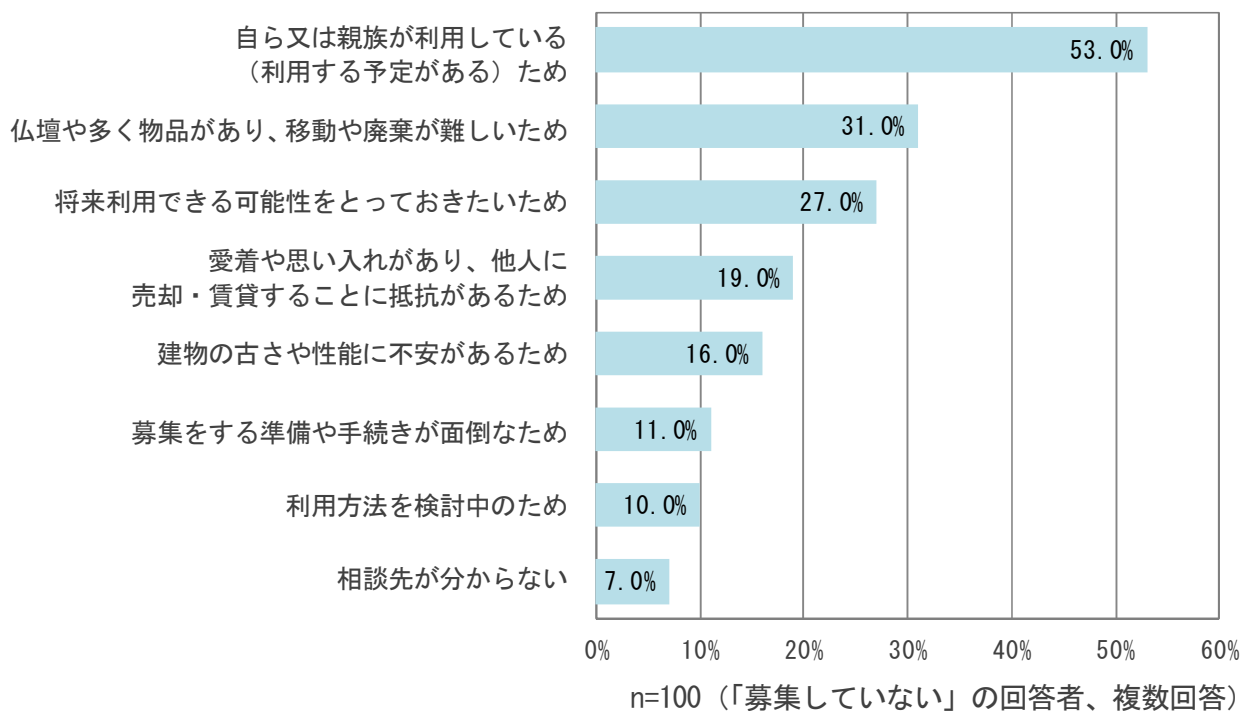
■ 図7. 空家となった経緯

### (3) 空家等所有者の売却・賃貸に対する意識

- 売却や賃貸を募集していない空家等の所有者は約 87%を占めており、そのうち、「募集の意向なし」は約 51%（全体の約 44%）となっています。
- 売却や賃貸の募集をしていない理由としては、「自ら又は親族が利用している（利用する予定がある）」が約 53%、「仏壇がある・物品が多く、移動や廃棄が困難」が約 31%、「将来利用できる可能性をとっておきたい」が約 27%と多くなっています。
- そのほか、心理的要因である「愛着や思い入れがあり、他人に売却・賃貸することに抵抗がある」が約 19%、「募集をする準備や手続きが面倒」が約 11%、「相談先が分からない」が約 7%となっています。



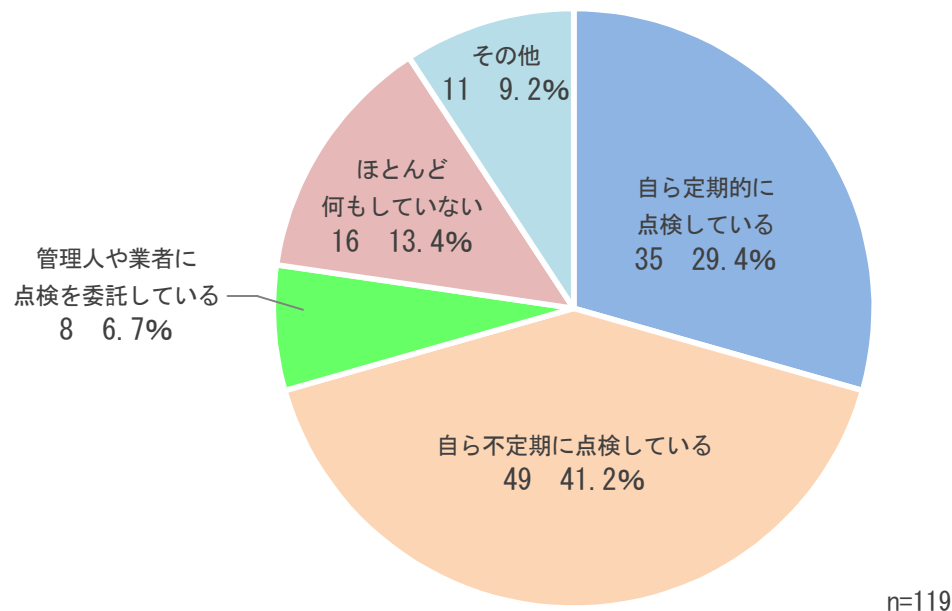
■ 図8. 売却・賃貸に対する意識



■ 図9. 売却・賃貸を募集していない理由

#### (4) 空家等の維持管理の状況

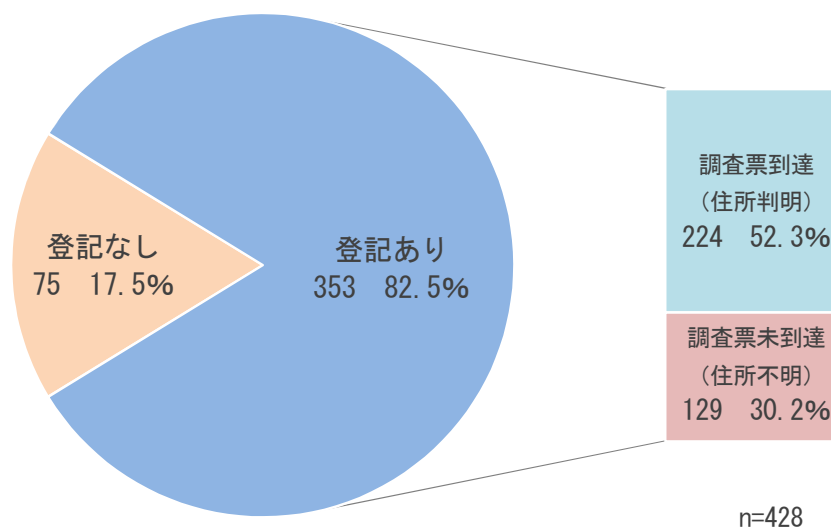
- 空家を「所有者が自ら点検している」は約 71%、「管理人や業者に点検を委託している」は約 7%ですが、「ほとんど何もしていない」も約 13%となっています。



■ 図 10. 空家等の維持管理の状況

#### (5) 空家の登記の状況

- 調査で把握した空家のうち、登記されていた空家は約 83%であり、登記されていない空家は約 17%を占めます。
- 登記がなされていても、登記上の所有者の氏名・住所に調査票が到達した割合は、全体の約 52%となっています。

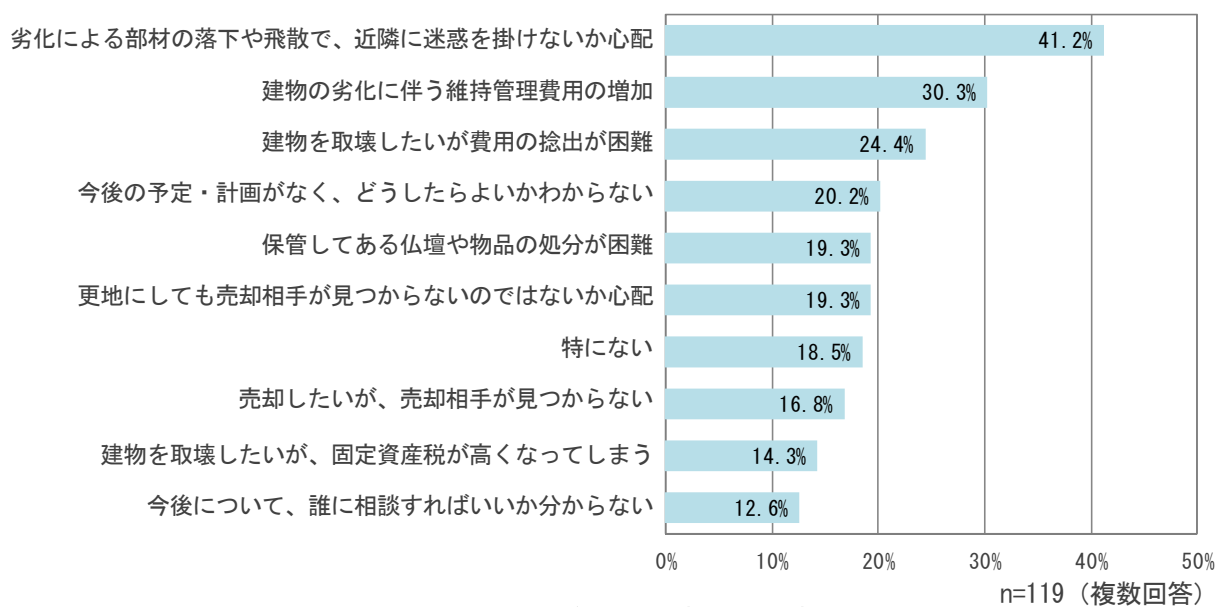


■ 図 11. 空家の登記の状況



## (6) 空家等所有者の今後の困り事・心配事

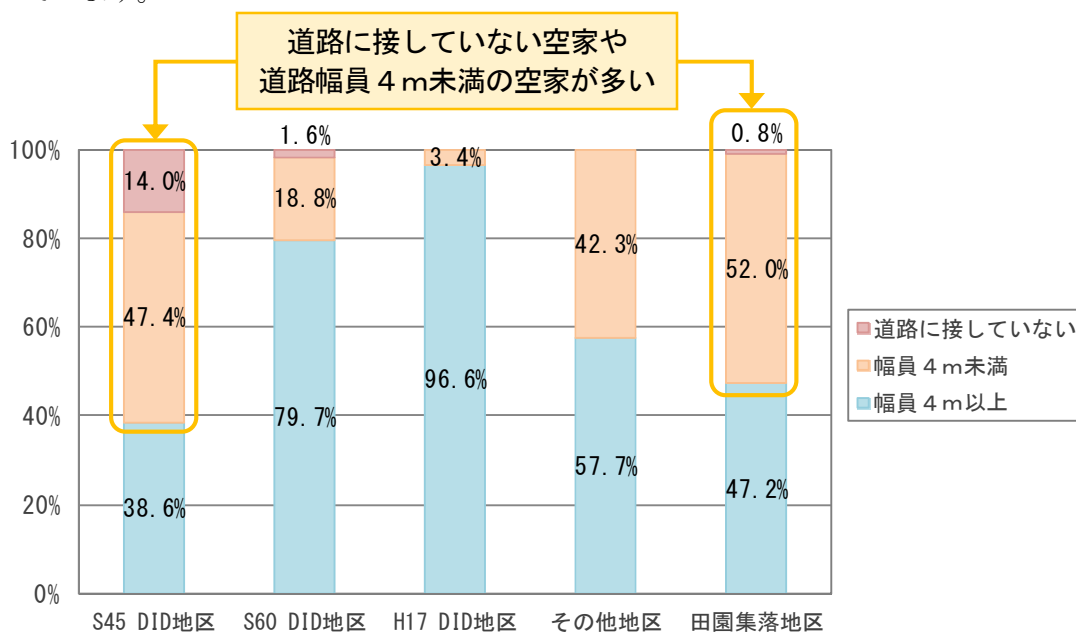
- 空家等の所有者が今後について困っていることや心配していることで最も多いのは、「劣化による近隣への迷惑のおそれ」で約 41%であり、次いで「維持管理費用の捻出」が約 30%、「取壊し費用の捻出」が約 24%と、費用面に関することが多くなっています。
- 今後の計画について「どうしたらよいか分からない」「誰に相談すればよいか分からない」といった情報・知識不足も 1～2割となっています。



■ 図 12. 今後の困り事・心配事

## (7) 空家の前面道路の状況

- 空家率が比較的高い昭和 45 年時点の DID 地区（古くから形成された市街地）や田園集落地区では、再建築が困難である「道路に接していない」「幅員 4 m 未満」の空家が多くなっています。



■ 図 13. 空家の前面道路の状況

### 3 新潟市特定空家等の認定基準

(平成 28 年 1 月公表)

特定空家等の認定にあたっては、次に掲げる状態に該当するか否かにより判断します。  
なお、列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断するものとします。  
また、個別の事案における措置（行政指導や行政処分）については、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か、悪影響の程度と危険等の切迫性等を総合的に勘案して実施します。

#### 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のある状態

##### 【基準 1-1】 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

- (例) ○ 建築物が倒壊等するおそれがある  
○ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある  
○ 擁壁が老朽化し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のある状態

##### 【基準 2-1】 建築物又は設備等の破損等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態にある

- (例) ○ 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である  
○ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている  
○ 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

##### 【基準 2-2】 ごみ等の放置、不法投棄が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態にある

- (例) ○ ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている  
○ ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

### 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状態

#### 【基準 3-1】 適切な管理が行われていない結果、周囲の景観と著しく不調和であり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態にある

- (例)
- 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている
  - 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている
  - 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている
  - 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している
  - 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている

### 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状態

#### 【基準 4-1】 立木等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態にある

- (例)
- 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている
  - 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている

#### 【基準 4-2】 空家等に住みついた動物等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態にある

- (例)
- 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
  - 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
  - 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
  - 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
  - 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある
  - シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある

#### 【基準 4-3】 建築物等の不適切な管理等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態にある

- (例)
- 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている
  - 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している

---

## 新潟市空家等対策計画

平成28年 月

新潟市 建築部 住環境政策課

〒951-8550 新潟市中央区学校町通1番町602番地1

TEL 025-228-1000

FAX 025-229-5190

E-MAIL [jukankyo@city.niigata.lg.jp](mailto:jukankyo@city.niigata.lg.jp)

---