

新潟市空家等対策計画 (第3期)

(改定案)

令和8年3月(改定)

新潟市

目 次

第1章 計画の目的	- 1 -
1. 背景と目的	- 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	- 2 -
4. 空家等の調査	- 3 -
5. 計画の期間	- 3 -
6. 用語の定義	- 4 -
第2章 新潟市の空家等の現状と課題.....	- 5 -
1. 新潟市の現状	- 5 -
2. 住宅・空家等の動向	- 7 -
3. 空き家に対する市民意識	- 20 -
4. 課題	- 23 -
第3章 空家等対策の基本的な方針	- 25 -
1. 基本理念と基本方針	- 25 -
2. 基本方針と施策の方向性	- 26 -
第4章 空家等対策の具体的な取り組みと実施体制.....	- 29 -
1. 空家等に関する具体的な取り組み	- 29 -
2. 実施体制の整備	- 38 -
第5章 成果指標と検証・見直し	- 41 -
1. 成果指標と目標値	- 41 -
2. 計画の検証・見直し	- 41 -
資料編	- 43 -
計画策定の経過等	- 43 -
新潟市管理不全空家等・特定空家等の認定基準	- 45 -

第1章 計画の目的

1. 背景と目的

近年、少子高齢化や単身世帯の増加、社会的なニーズの変化等に伴い、空家等が全国的に年々、増加の一途をたどっています。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。

新潟市においては、法の施行以前より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、「新潟市住宅政策推進有識者会議(旧: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、平成28年3月に「新潟市空家等対策計画」を策定、令和3年3月には改定を行い、空家等対策に取り組んできました。

また、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4年度に策定した「新潟市総合計画2030」や「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。

本計画の改定から5年経過するなか、法の改正による新たな対策強化等が整備される等、空き家を取り巻く社会情勢も変化していることから、令和5年住宅・土地統計調査の結果や空家等対策計画の策定以降の空家等対策の取り組み状況を踏まえ、更なる空き家対策の充実や強化を図るため、「新潟市空家等対策計画」を改定し、「市民が安心・安全で快適に暮らせる居住環境の実現」に向けた取り組みをより一層、進めています。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第7条に規定される「空家等対策計画」であり、「新潟市総合計画2030」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「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。

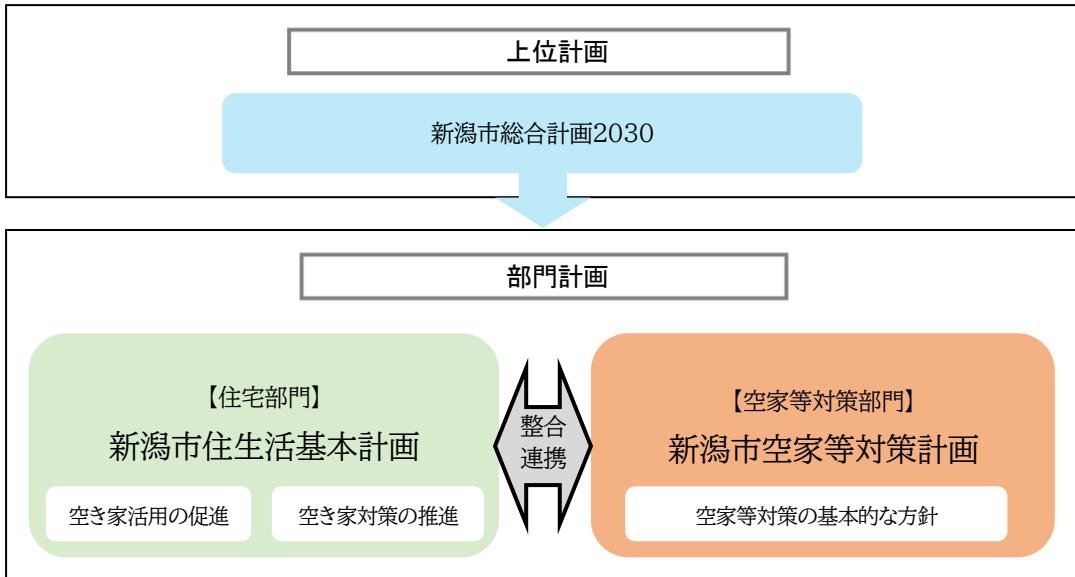


図 1-1 計画の位置づけ

※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、令和5年度から令和12年度とします。

3. 計画の対象地区、対象とする空家等

(1) 計画の対象地区

本計画の対象地区は、新潟市全域とします。

なお、今後、良好な環境の保全等を図るために、集中的に空家等対策に取り組むべき地区等が生じた場合には、法第7条第3項に規定される「空家等活用促進区域」等をはじめとする個別の地区指定も必要に応じて検討していきます。

(2) 対象とする空家等

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。

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。

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

なお、「空家等」の定義では、従前の用途によらず、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。

また、新潟市が所有する公共施設についても、人口減少や厳しい財政状況等を踏まえ、効率的な管理・利活用を図るため、集約化や統廃合などの検討や見直しを進めています。廃止となった空き公共施設については、「新潟市財産経営推進計画」に基づき、用途転用や売却などにより有効活用に取り組みます。

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、その所在や状態を確認するとともに状況の把握に努めます。

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、所有者等の特定を行います。

5. 計画の期間

本計画の計画期間は、令和8年度から令和12年度までの5年間を基本とします。

これは、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ています。なお、本市の空家等の状況や社会情勢の変化、空家等対策の進捗状況などにより、必要に応じて本計画を見直すものとします。

6. 用語の定義

本計画においては、「空家等・空家」と「空き家」を、下記のように区別して表記します。

空家等 ・ 空家	空き家
<ul style="list-style-type: none">法において、「空家等」の定義に該当するものについては、「空家等」又は「空家」	<ul style="list-style-type: none">「住宅・土地統計調査(総務省)」、「市政世論調査(新潟市)」、「空き家の発生を抑制するための特例措置」等、調査や制度上で標記の定められているものは「空き家」その他、一般的な表現については「空き家」

【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にあると認められる空家等をいう。

【管理不全空家等】（法第13条第1項）

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等

【空家】

法第2条第1項の「空家等」のうち敷地を除く建物のみをいう。

【使用目的のない空き家】

総務省「住宅・土地統計調査」における、空き家の内訳において、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に分類されるもの。賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。

適切な管理が行われず、管理不全な空き家になるおそれがあり、対策が求められることから、本計画においてはこれらを「使用目的のない空き家」と定義する。(平成30年までの住宅・土地統計調査においては「その他の住宅」と定義されている。)

第2章 新潟市の空家等の現状と課題

1. 新潟市の現状

(1) 人口・高齢化率の推移（国勢調査）

本市の人口は、平成 17(2005)年をピークに減少に転じています。令和 2(2020)年時点では、813,847人となっています。また、年少人口(15歳未満)、生産年齢人口(15~64歳)の減少と並行して、老年人口(65歳以上)の増加が続いている。これに伴い、高齢化率は上昇を続ける見込みで、令和 32(2050)年には 40.0% に達する見込みです。

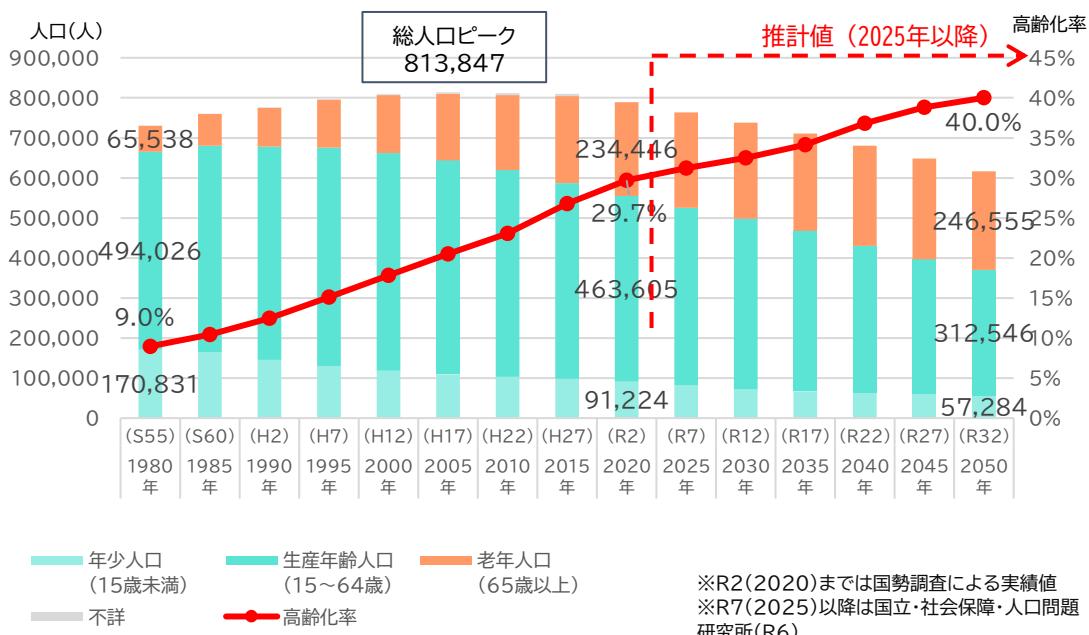


図 2-1 人口・高齢化率の推移と将来推計（出典：国勢調査）

(2) 世帯数・高齢者世帯の推移（国勢調査）

新潟市の世帯数は増加傾向にあり、令和2(2020)年時点では331,272世帯となっております。

また、一般世帯数に着目すると令和2年で330,697世帯となっています。その中で、「高齢者単身世帯」「高齢者夫婦世帯」を足した「高齢のみ世帯」の数は72,081世帯となっており、全体の21.8%を占めています。

新潟市においては、一戸建ての比率、持ち家の比率が高いことから、これらの世帯が居住する、空き家予備軍が増加していると考えられます。

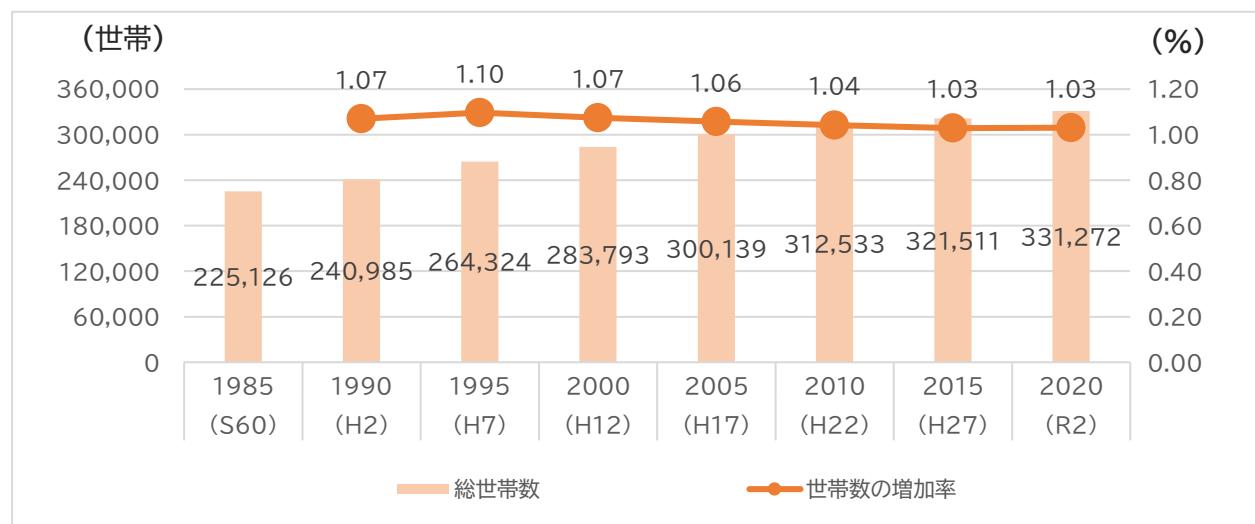


図 2-2 世帯数の動向（出典：国勢調査）

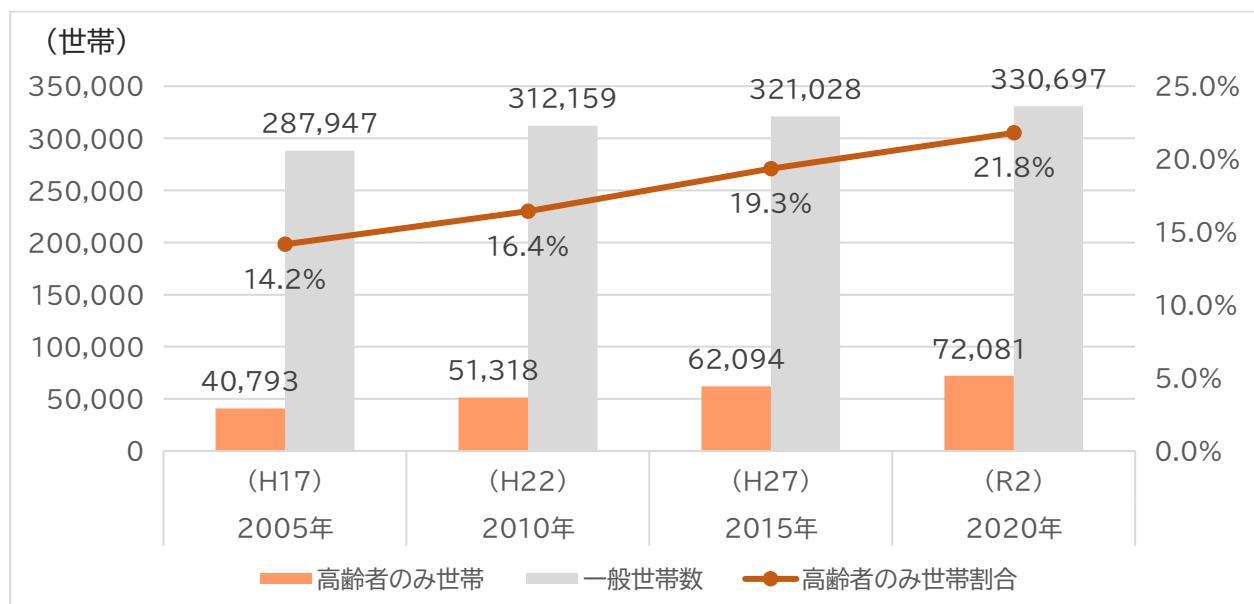


図 2-3 一般世帯と高齢者のみ世帯の数と割合の推移（出典：国勢調査）

2. 住宅・空家等の動向

(1) 住宅総数と内訳等

令和5年住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は約900万戸(+約51万戸)、空き家率は13.8%となり、過去最高となっています。使用目的のない空き家率も5.9%(+0.3ポイント)に上っています。

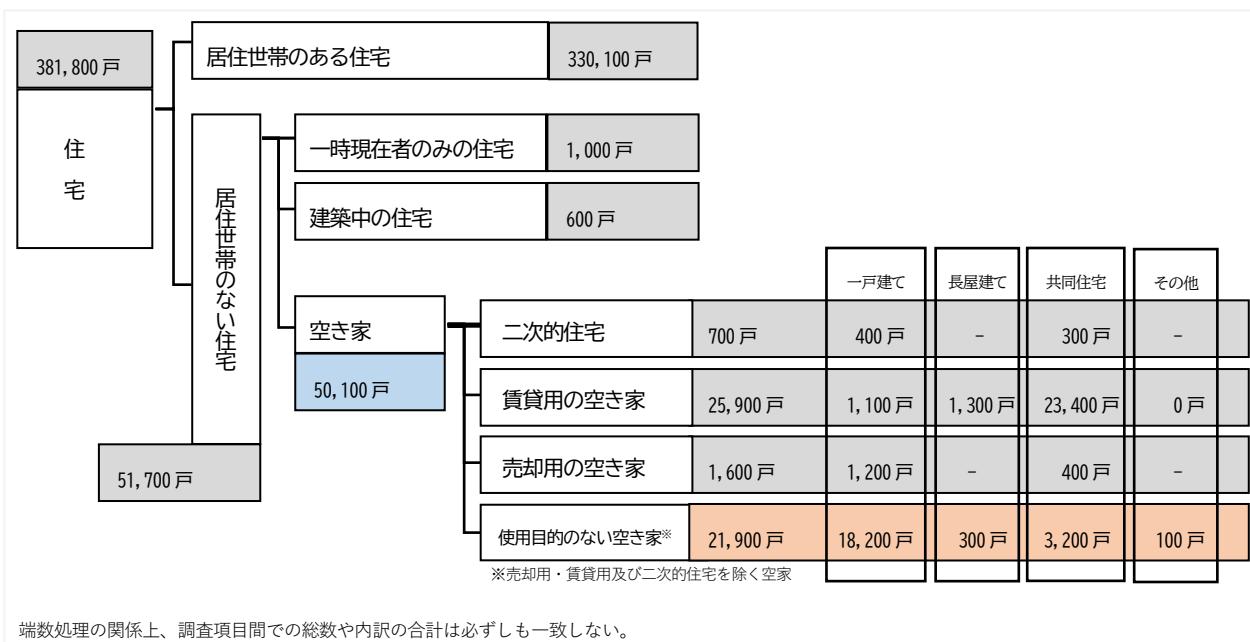
また、新潟県では、空き家数は約15.5万戸(+約0.9万戸)、空き家率は15.3%(+0.6ポイント)、使用目的のない空き家率は7.6%(+1.1ポイント)となっています。

新潟市においては、空き家数は約50,100戸(+約1,700戸)、空き家率は13.1%(+0.2ポイント)、「使用目的のない空き家」の空き家率は5.7%で、空き家率及び使用目的のない空き家率は、全国及び新潟県と比較して低くなっています。

表 2-1 空き家の総数比較（出典：R5、H30 住宅・土地統計調査）(単位：戸)

上段：令和5年調査 下段：平成30年調査	全 国	新潟県	新潟市
住宅総数	65,046,700 62,407,400	1,015,200 994,500	381,800 373,900
空き家数 (空き家率)	9,001,600 8,488,600 (13.8%) (13.6%)	155,300 146,200 (15.3%) (14.7%)	50,100 48,400 (13.1%) (12.9%)
使用目的のない空き家数 (使用目的のない空き家率)	3,856,000 3,487,200 (5.9%) (5.6%)	77,500 64,800 (7.6%) (6.5%)	21,900 18,600 (5.7%) (5.0%)

※使用目的のない空き家：賃貸用・売却用および二次的住宅を除いた住宅で、放置空き家などが含まれる。



端数処理の関係上、調査項目間での総数や内訳の合計は必ずしも一致しない。

図 2-4 住宅の種類と新潟市における戸数（出典：R5 住宅・土地統計調査）

住宅の総数と世帯総数に着目すると、住宅の総数、381,800戸に対して、居住世帯のある住宅が330,100戸と、住宅ストックが世帯数を上回る状況となっています。

また、住宅総数、居住世帯のある住宅数ともに増加傾向にあるものの、住宅総数の増加傾向の方が大きいことから、1世帯あたりの住宅数は増加傾向にあります。

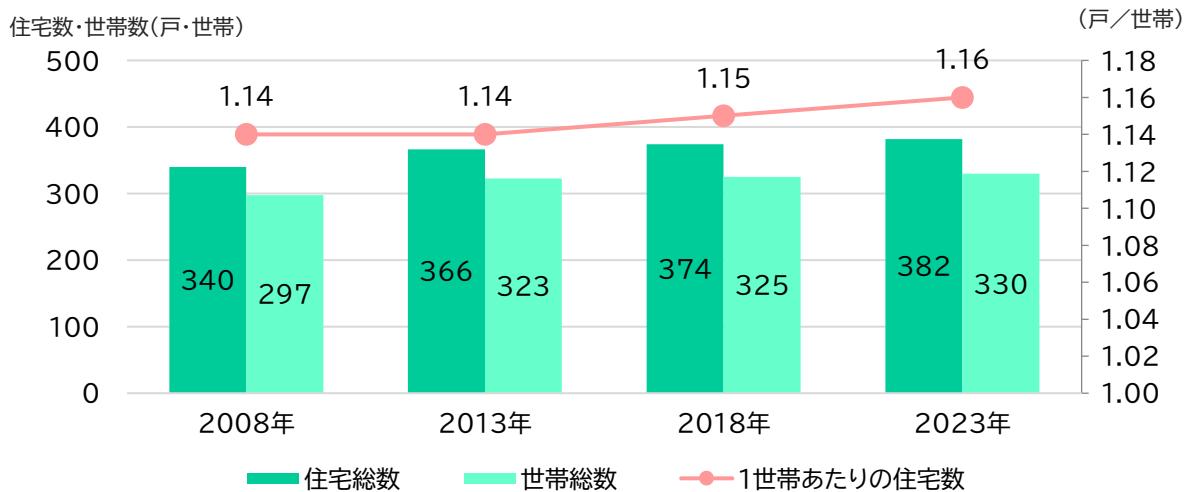


図 2-5 住宅総数と世帯総数、1世帯当たりの住宅数の推移（出典：住宅・土地統計調査）

また、「現在居住している住宅のほかに所有している住宅」の取得方法に着目すると、全国的な傾向として、「新築・建替」「新築の住宅、中古の住宅の購入」等の積極的な取得理由が2～3割程度であることに対して、「相続・贈与」は6～7割と、空き家の取得方法の中でも最も多い割合となっていました。

加えて、空き家の所在地に着目すると「自県内(他市町村)」「他県」と現住居から離れているほど、相続・贈与の割合も高い傾向にあり、「現住居とは異なる県・市町村にある空き家を相続や贈与で取得している」という状況が全国的にみられます。

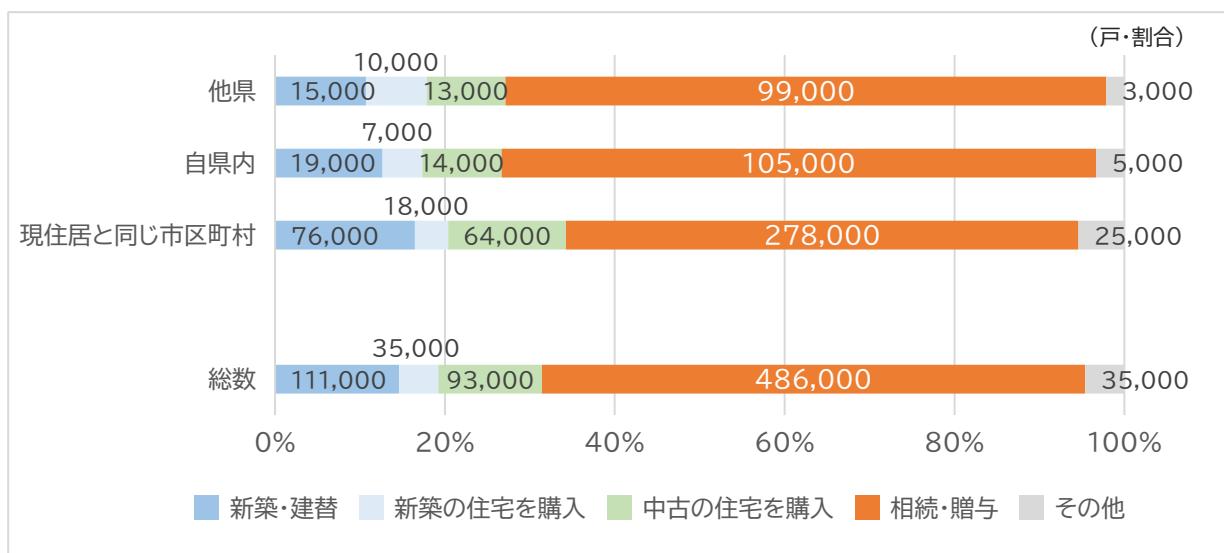


図 2-6 世帯が所有する空き家の取得方法（出典：R5 住宅・土地統計調査）

「持ち家のうち、中古住宅を取得した割合」に着目すると、新潟市では 12.9%と、全国平均の 16.2%よりも低く、政令指定都市の中でも 3 番目に低い割合となっています。

また、新潟市における「持ち家として取得した中古住宅」を建築年代別にみると、旧耐震基準である昭和 55 年以前が約 30%、住宅設備の更新等が必要となる築 20 年以上の区分(平成 12 年以前)の割合が約 74%と、改修やリフォームが必要な、築年数が経過している中古住宅が多数であるといえます。

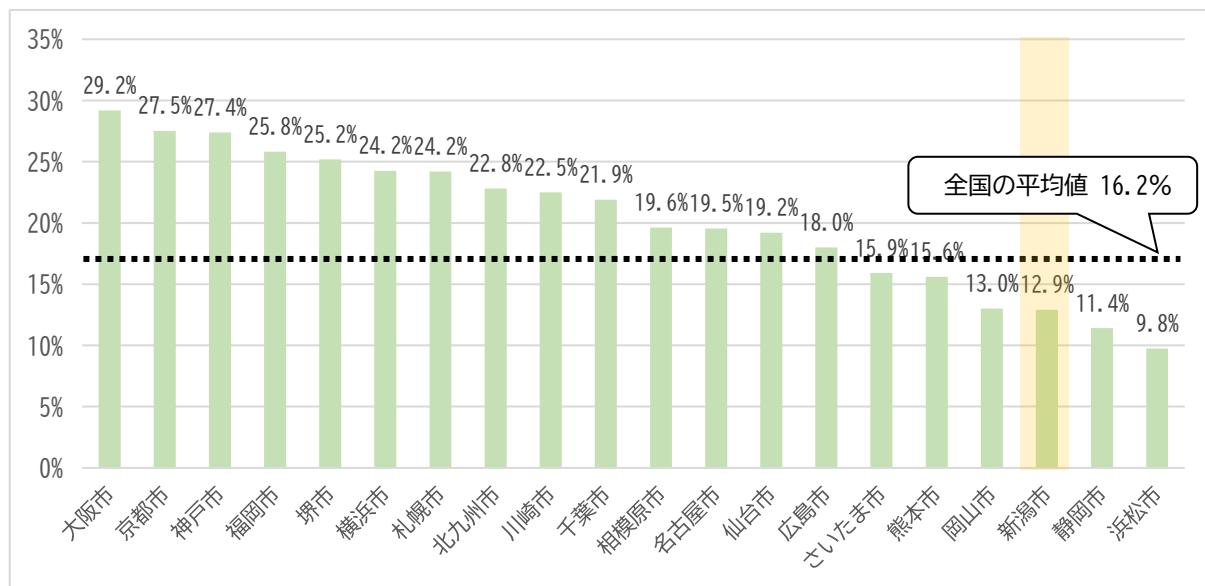


図 2-7 政令指定都市における、持ち家のうち、中古住宅を取得した割合
(出典:R5 住宅・土地統計調査)

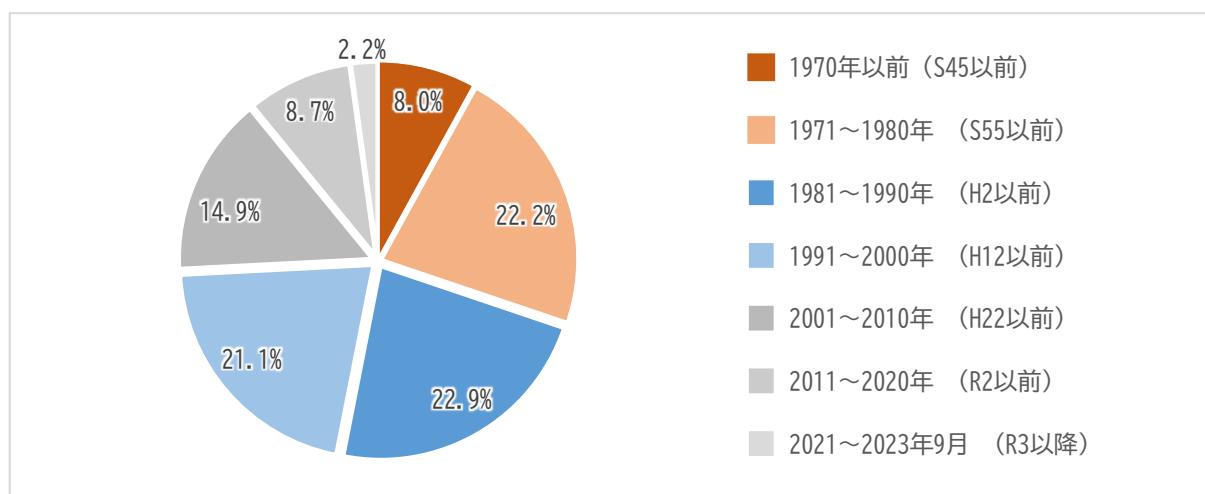


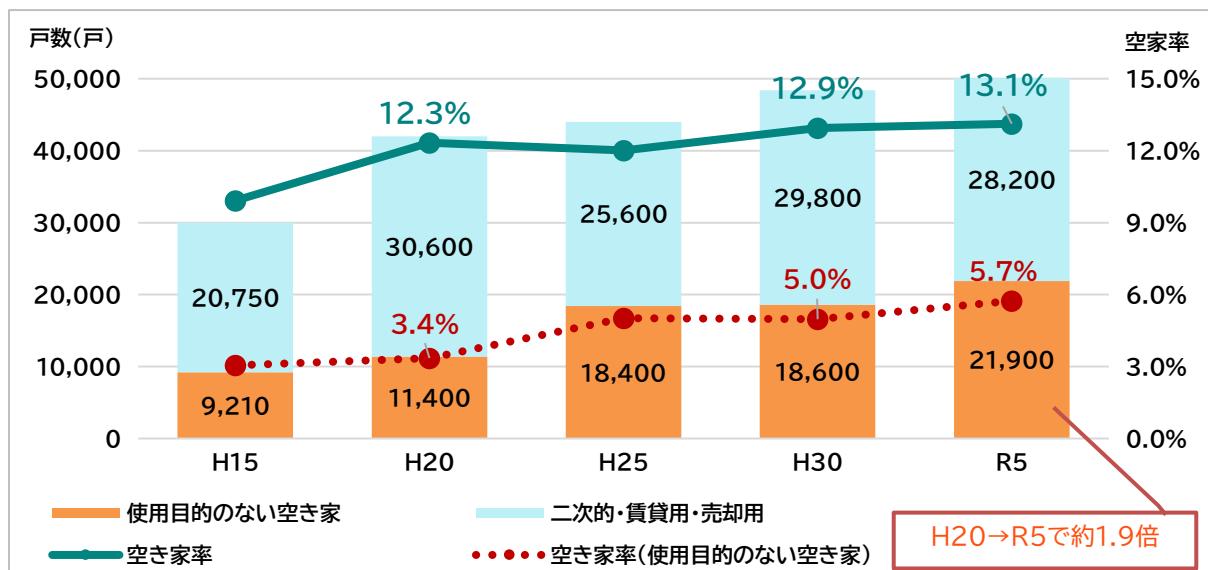
図 2-8 新潟市における建築年代別の持ち家として取得した中古住宅の戸数
(出典:R5 住宅・土地統計調査)

(2) 空き家の戸数・割合

令和5年の本市の空き家数は約4,000戸増加しており、空き家率は5年前の平成30年と比較すると0.2ポイント増加しています。

その中で、「使用目的のない空き家」は3,300戸増加しており、0.7ポイント増加しています。これは合併後の平成20年から比較しても、およそ1.9倍増加しています。

また、「使用目的のない空き家」のうち、住宅の建て方別の内訳をみると、「一戸建て」の空き家が18,200戸(83%)を占め、「共同住宅」が3,200戸(15%)、「長屋建て」「その他」が400戸(1%)となっており、「一戸建て」の総数、占める割合が高く、増加傾向(2,900戸、約18%増)にあるといえます。



※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）

図 2-9 新潟市の空き家数・空き家率の推移（出典:住宅・土地統計調査）

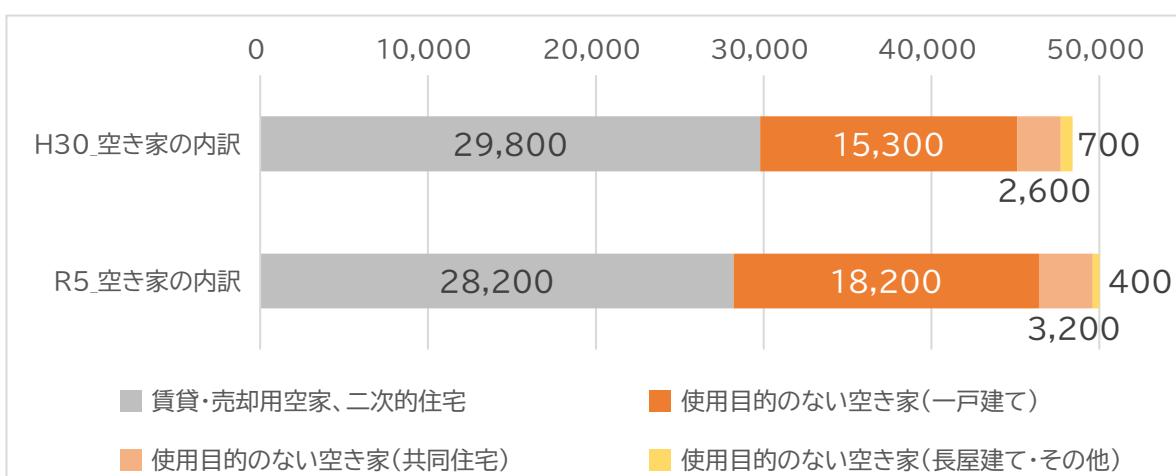


図 2-10 空き家の内訳の推移（出典:H30・R5 住宅・土地統計調査）

(3) 政令市における空き家数・割合の比較

政令指定都市における空き家・使用目的のない空き家の数・割合を比較すると、令和5年の新潟市の空き家率は13.1%と、高い方から9番目(平成30年では8番目)となっています。

一方で使用目的のない空き家の割合に着目すると5.74%と、全国で2番目に多い割合(平成30年では4番目)となっています。

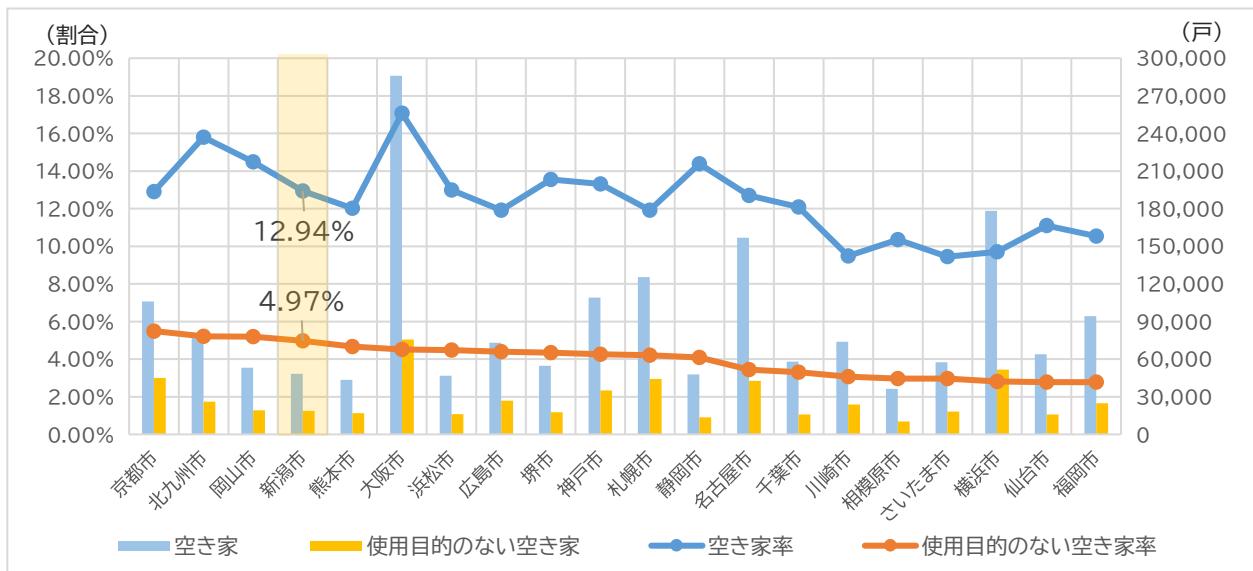


図 2-11 政令指定都市における空き家・使用目的のない空き家の数・割合の比較

(使用目的のない空き家の割合順) (出典:H30 住宅・土地統計調査)

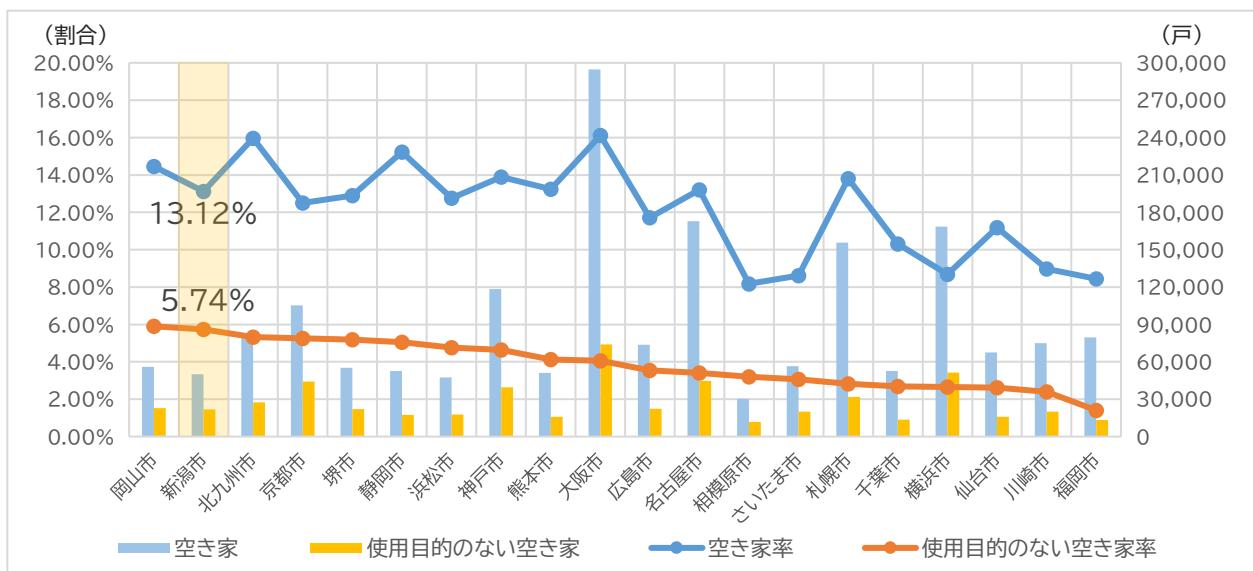


図 2-12 政令指令都市における空き家・使用目的のない空き家の数・割合の比較

(使用目的のない空き家の割合順) (出典:R5 住宅・土地統計調査)

一方で、「使用目的のない空き家」の建て方とその戸数に着目すると、「一戸建て」の「使用目的のない空き家」の数が 18,200 戸と政令市の中でも 5 番目に多く、さらに「破損・腐朽等があるもの」の数は 6,100 戸と政令市の中でも 3 番目に多い数となっています。

また、その推移に着目すると、「一戸建て」の「使用目的のない空き家」の数が 15,300 戸で 9 番目であった平成 30 年から、18,200 戸と増加し 5 番目に推移しています。

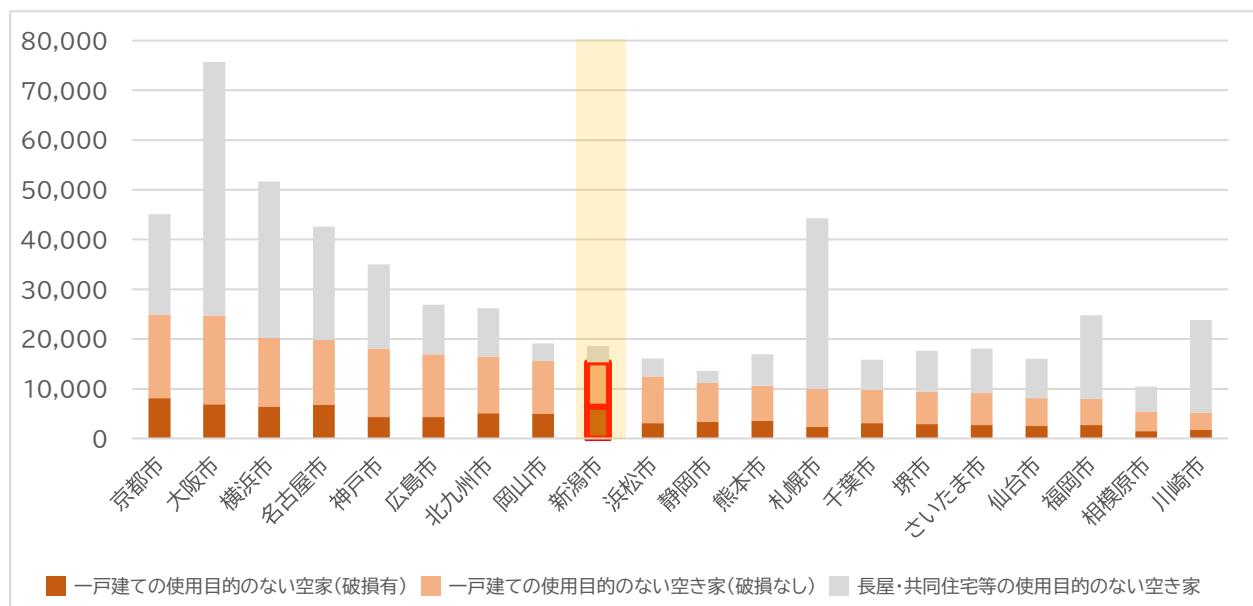


図 2-13 政令指定都市における使用目的のない空き家数（一戸建ての使用目的のない空き家数順）
(出典:H30 住宅・土地統計調査)

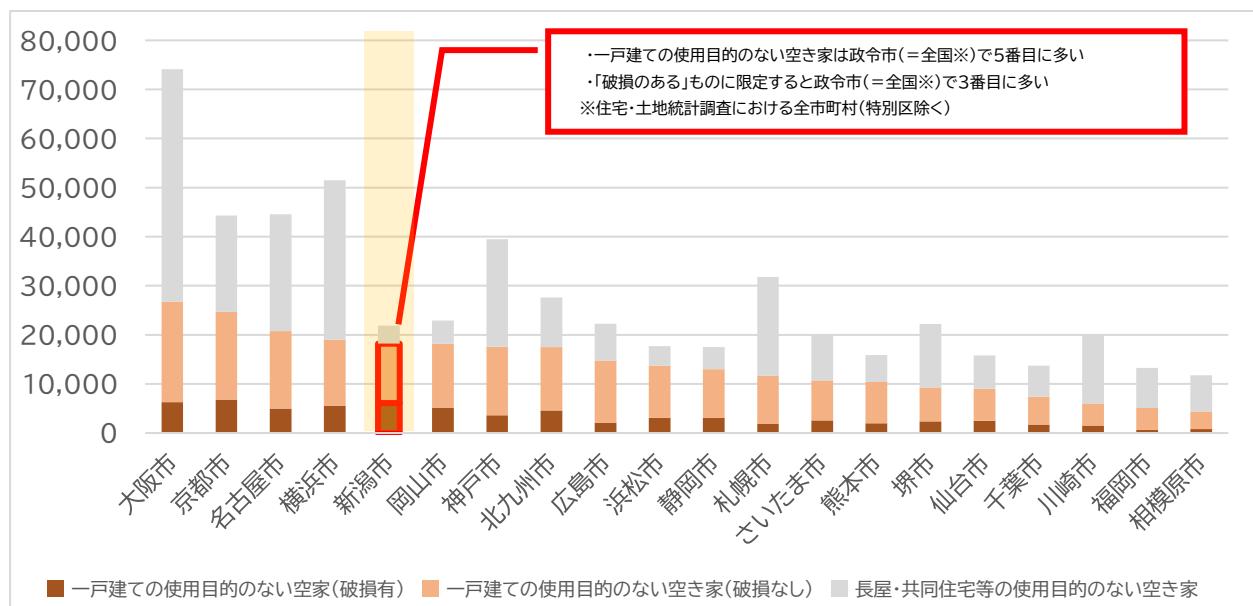


図 2-14 政令指定都市における使用目的のない空き家数（一戸建ての使用目的のない空き家数順）
(出典:R5 住宅・土地統計調査)

(4) 各区毎の空き家数・空き家率の比較

行政区ごとの空き家数は、中央区が17,590戸でもっとも多く、次いで、西区が10,590戸、東区が8,260戸となっています。空き家率は、中央区が16.4%でもっとも高く、次いで、東区が12.6%、西区が13.4%となっています。一方、江南区(9.2%)、北区(9.5%)、南区(9.6%)が10%未満となっています。

一方で、使用目的のない空き家に着目すると、使用目的のない空き家数は、中央区が6,010戸、西区が4,100戸、東区が3,390戸と空き家数と同様になっていますが、使用目的のない空き家率においては、西蒲区が8.0%と最も高く、ついで秋葉区が7.9%、北区が6.1%となっています。

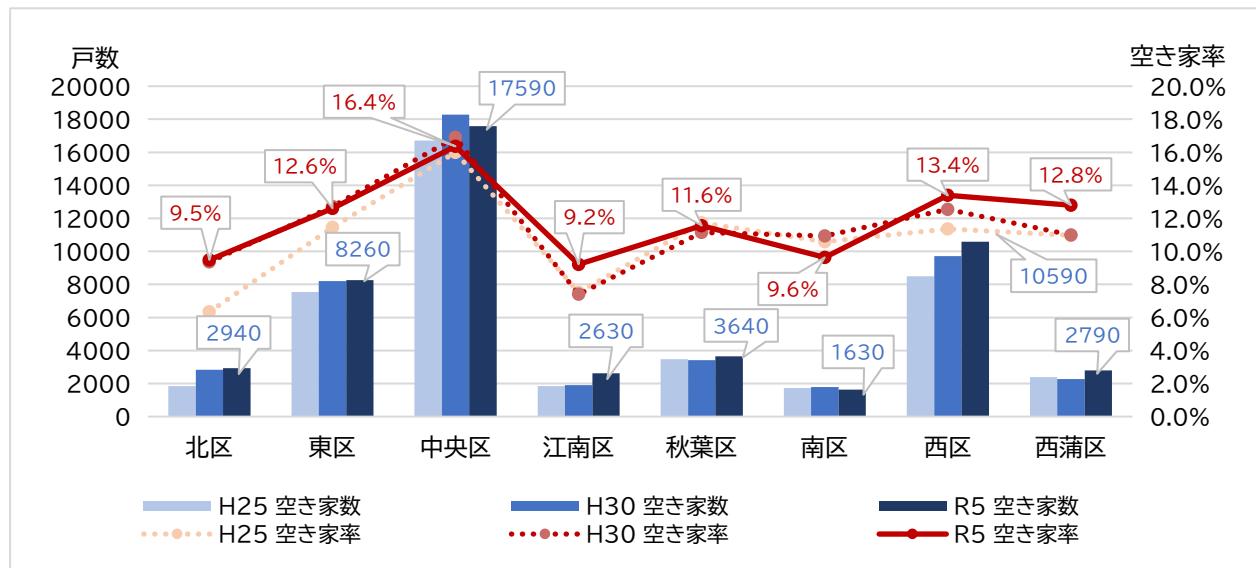


図 2-15 市内区毎の空き家数・割合（出典:H30・R5 住宅・土地統計調査）

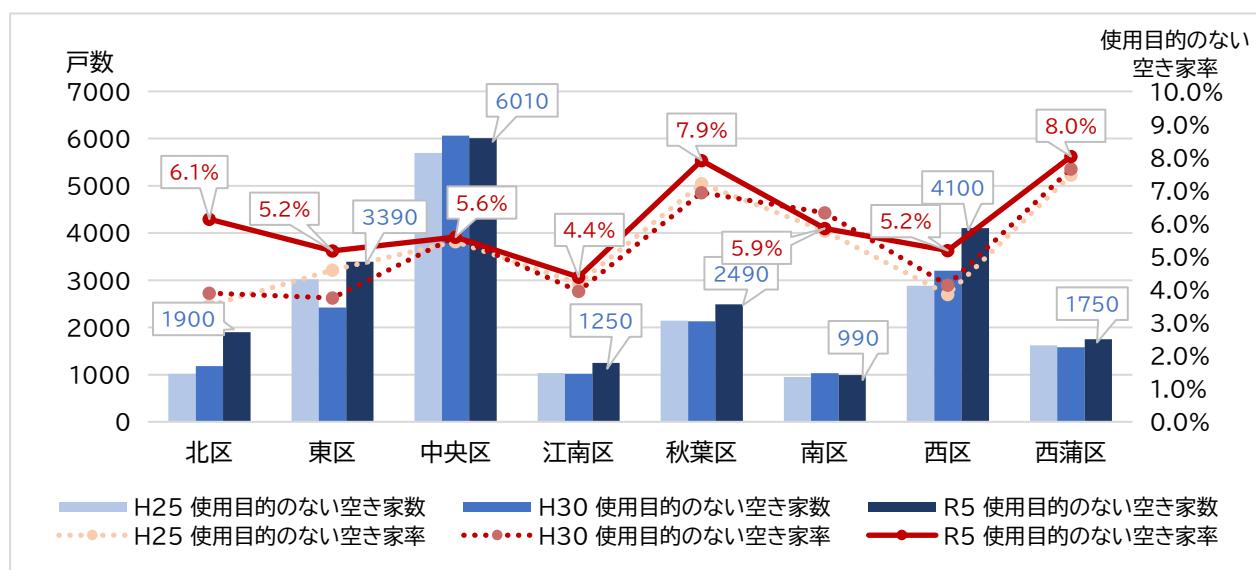


図 2-16 市内区毎の使用目的のない空き家数・割合（出典:H30・R5 住宅・土地統計調査）

空き家の立地を区別・用途地域別にみると、新潟市では 46,310 戸(92.5%)が市街化区域に立地しており、市街化調整区域の空き家は 3,760 戸(7.5%)のみとなっています。

区別では中央区、西区、東区といった空き家の数が比較的多い区では、その大半が商業系、住居系、工業系の用途地域に立地しており、市街化調整区域の空き家の割合・戸数ともに少ない状況となっています。

一方で、北区、江南区、南区、西蒲区といった、空き家の数が比較的少ない区では、空き家の数は少いものの、市街化調整区域における空き家の割合が比較的多く、空き家の流通等に課題があるものと推測されます。

このように同じ市内であっても区や地域によって空き家の戸数やその立地も異なるため、それぞれに応じた対策が必要になるものと考えられます。

表 2-2 区別の空き家の立地状況とその内訳（出典：R5 住宅・土地統計調査）

	市内全域(都市計画区域内)	市街化区域			市街化調整区域	
		住居系用途	商業系用途	工業系用途		
北区	2,940	2,530 (86.1%)	2,030 (69.0%)	180 (6.1%)	320 (10.9%)	410 (13.9%)
東区	8,250	7,950 (96.4%)	5,770 (69.9%)	80 (1.0%)	2,100 (25.5%)	300 (3.6%)
中央区	17,590	17,570 (99.9%)	8,020 (45.6%)	8,520 (48.4%)	1,030 (5.9%)	20 (0.1%)
江南区	2,640	2,170 (82.2%)	1,650 (62.5%)	240 (9.1%)	280 (10.6%)	470 (17.8%)
秋葉区	3,640	3,210 (88.2%)	2,280 (62.6%)	640 (17.6%)	290 (8.0%)	430 (11.8%)
南区	1,630	860 (52.8%)	590 (36.2%)	270 (16.6%)	-	770 (47.2%)
西区	10,590	10,250 (96.8%)	9,080 (85.7%)	780 (7.4%)	390 (3.7%)	340 (3.2%)
西蒲区	2,790	1,770 (63.4%)	1,230 (44.1%)	390 (14.0%)	150 (5.4%)	1,020 (36.6%)
合計	50,070	46,310 (92.5%)	30,650 (61.2%)	11,100 (22.2%)	4,560 (9.1%)	3,760 (7.5%)

※括弧内の数字は市内全域・区内全域に対する割合を示す。

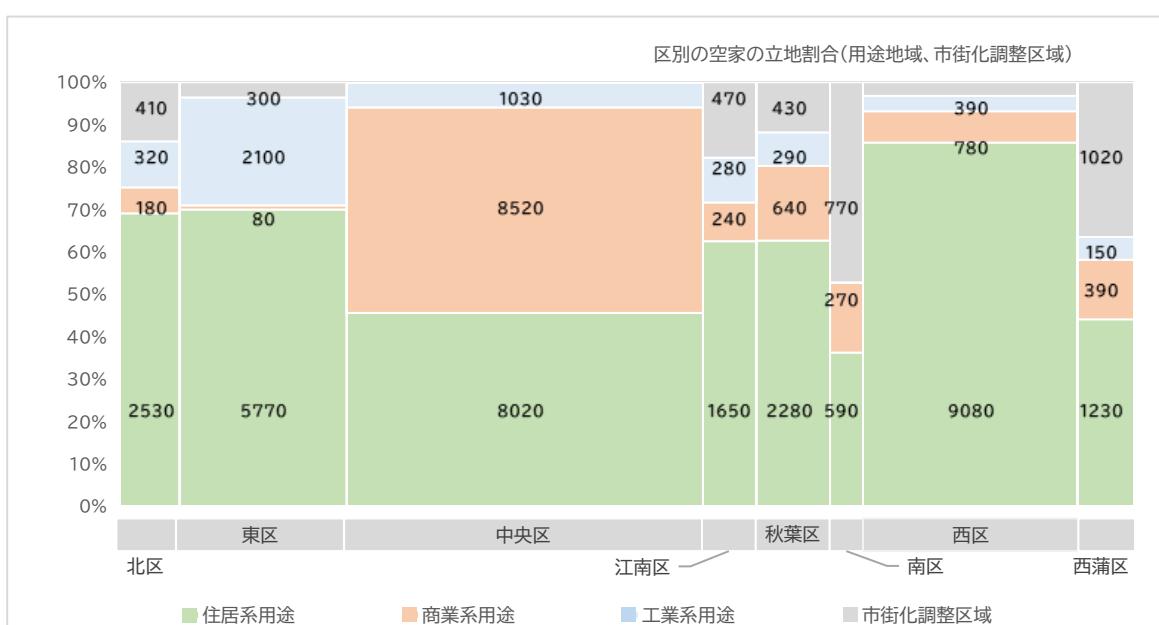
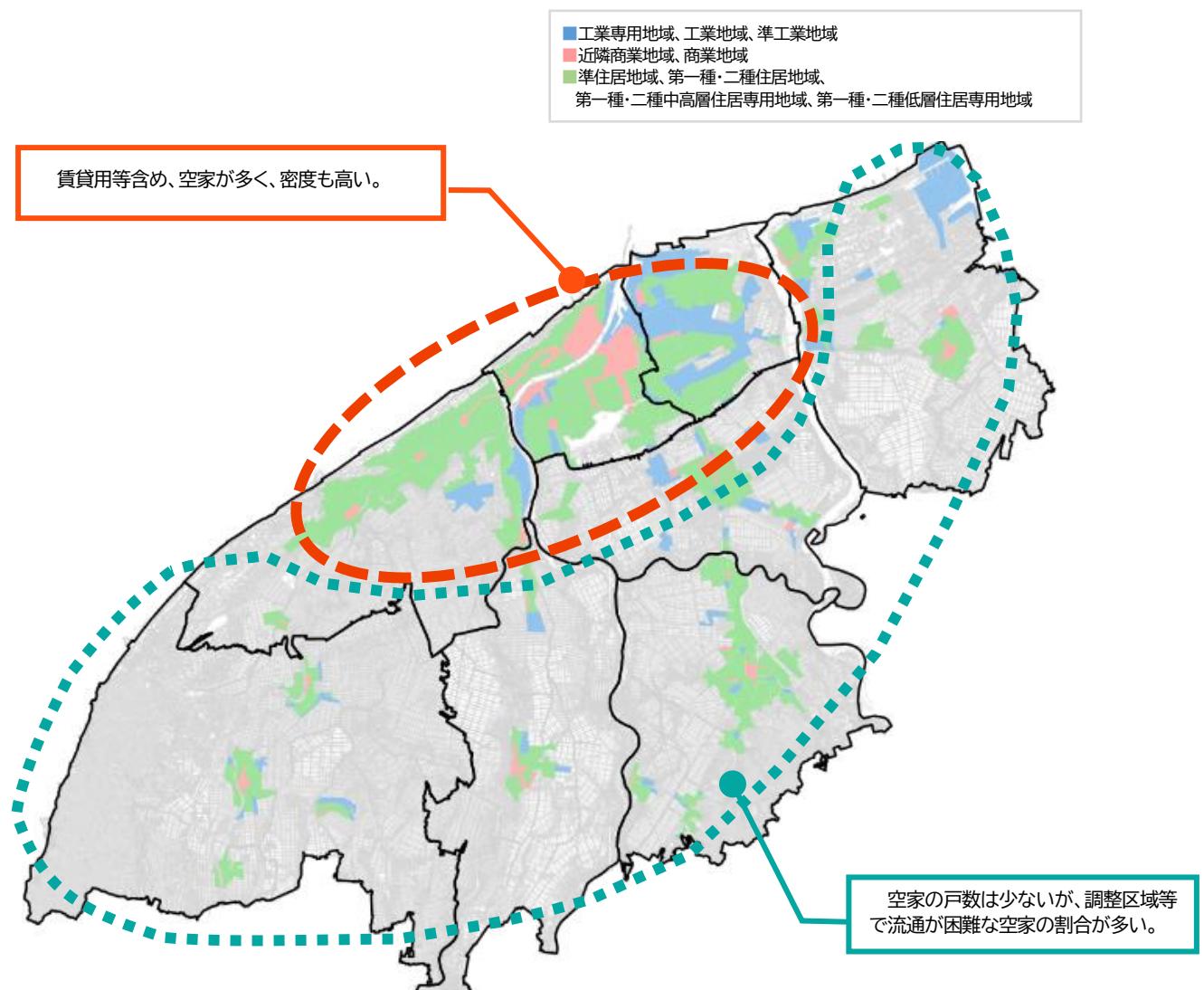


図 2-17 区別の空き家の立地状況（出典：R5 住宅・土地統計調査）

(5) 空き家の建て方

空き家について、接道状況に着目してみると、接道がとれていない空き家(前面道路幅員 4m未満含む)が約 18,000 戸(戸建て約 9,600 戸、長屋・共同住宅約 8,300 戸)となっています。

密集市街地や旧市街地等に多くみられ、中央区で約 6,700 戸、西区で約 3,700 戸、東区で約 2,400 戸となっています。

この接道状況を路線価・市場流通の観点で見ると、道路幅員が狭い、接道が取れていない空き家が集中している地域が見られ、これらの地域は周辺に比べ、路線価が低く、市場流通性が低い傾向が見られます。

また、こういった地域においては、市場流通性が低いことからか、相続放棄等により、所有者不在の空き家が発生することもあり、これまでに市による略式代執行の実績も見られます。

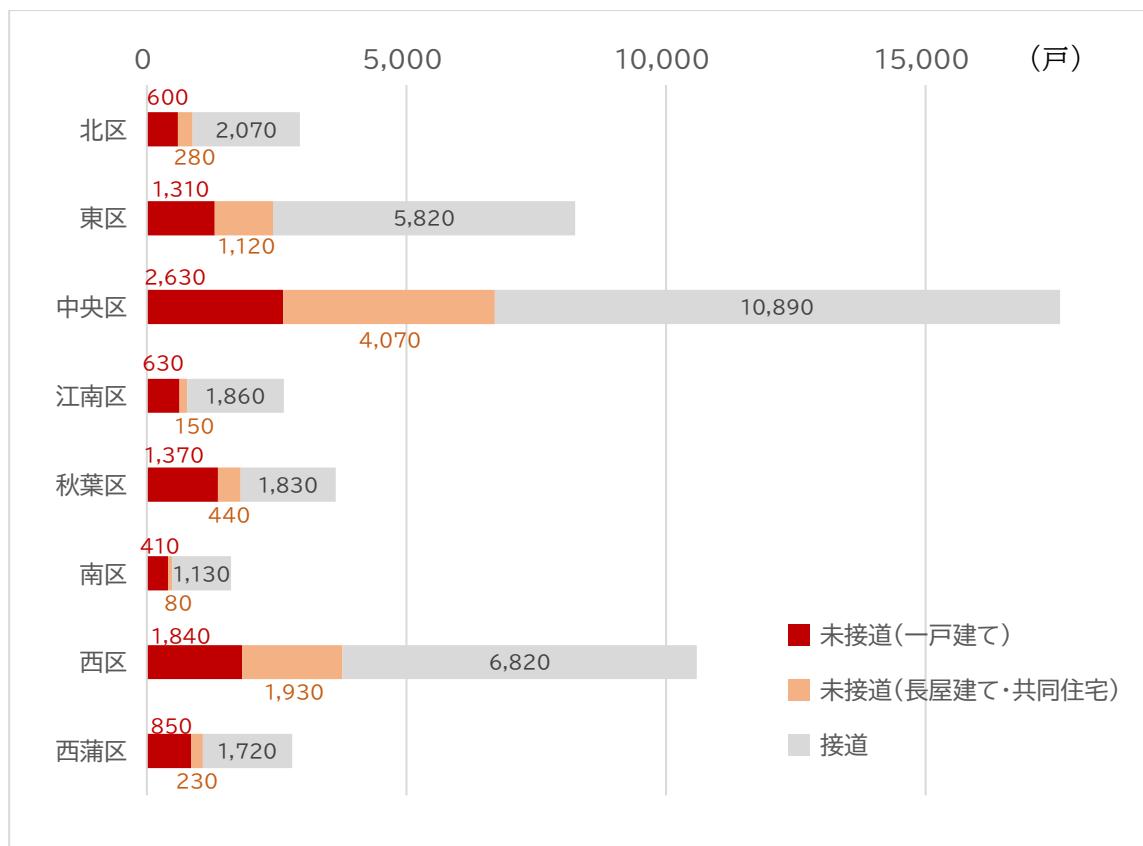


図 2-18 区別の接道がとれていない空き家の戸数（出典：R5 住宅・土地統計調査）

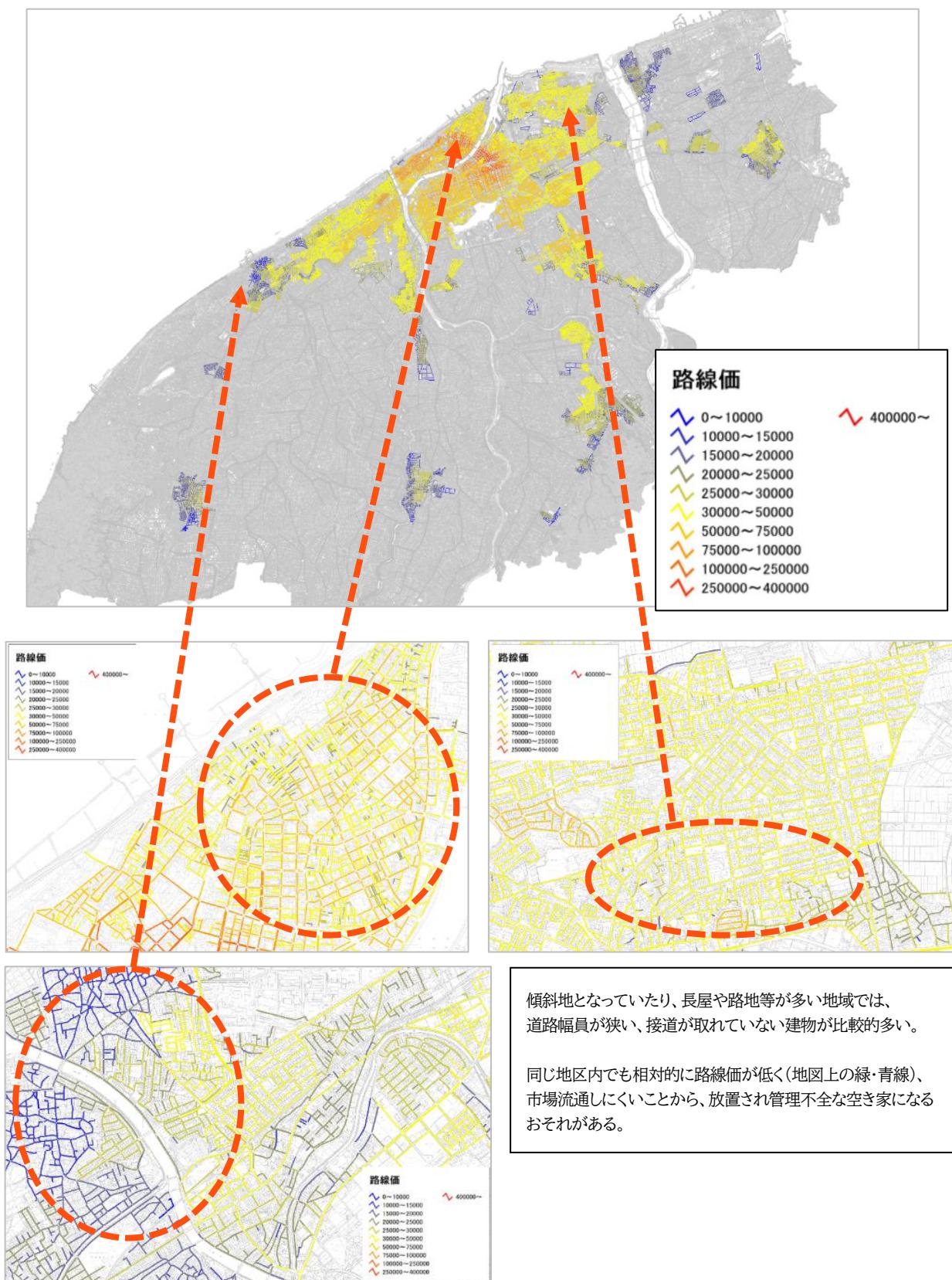


図 2-19 市内における路線価と接道状況との関係

(6) 情報提供により把握した空き家の状況

平成 27 年 6 月以降、令和 7 年 3 月末時点までの間に、市民や地域からの空き家に関する情報提供は 2,138 件(年間あたり約 230 件)あり、そのうち 1,757 件(約 8 割)が管理不全な空家等となっています。また、注意喚起・指導等を行った空家の中で改善に至った件数は 812 件、改善率は 57.5% となっています。

一方で、注意喚起・指導等を行っても改善が見られない、対応中案件が増加傾向にあり、相続人が多い場合等、対応が長期化している案件等も含まれます。

また、相続人がいない、相続放棄がされている等の理由で、注意喚起・指導等を行う相手方がいない、所有者不在の空き家も令和 6 年度末には 69 件と年々、増加していく傾向にあります。

表 2-3 情報提供により把握した空家等の件数と対応状況(令和 7 年 3 月末)

		件 数
受報		2,138 件
問題なし(非空き家含む)		381 件
管理不全な空家等		1,757 件
所有者調査	所有者不在	69 件
	調査中	179 件
	確知済(発送準備中)	1,509 件
	文書等送付済(注意喚起・指導)	1,411 件
改善済(改善意思あり含む)		812 件

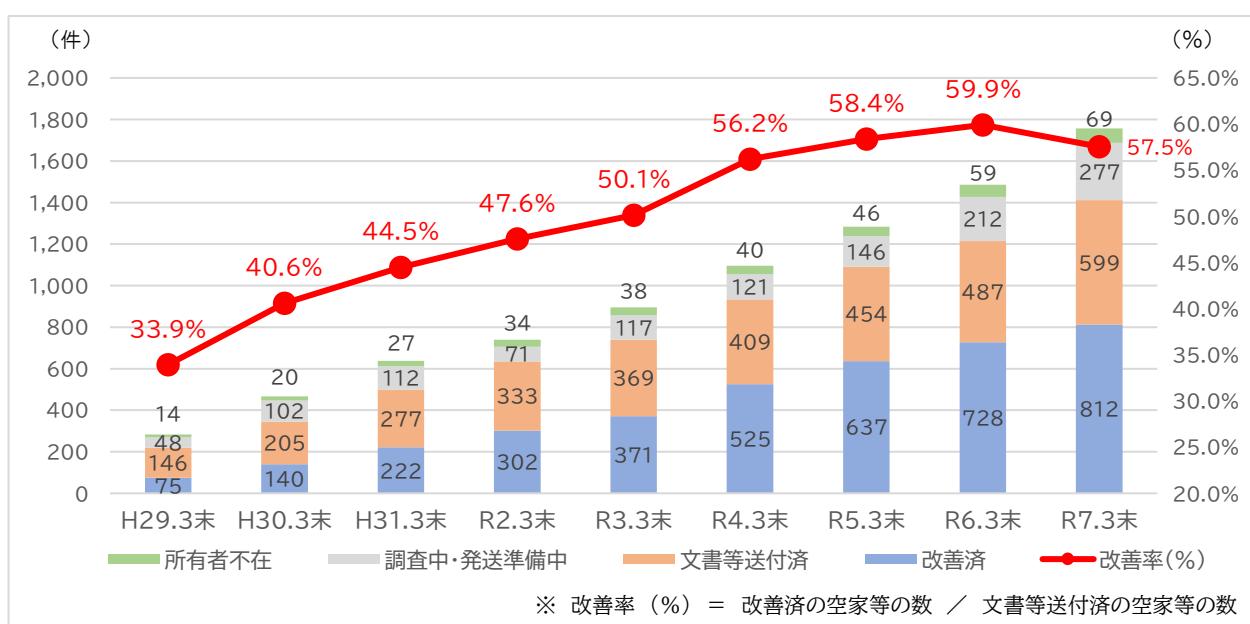


図 2-20 情報提供により把握した空家等の対応状況の推計(令和 7 年 3 月末)

また、空家特措法の改正により、「そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態」である空家等を「管理不全空家等」として、指導・勧告を実施することが可能となりました。

こうした法改正の動きをうけて、新潟市では令和7年度にこれまでに受報した管理不全な空家等で改善に至っていない空家等を対象として、現地調査を行いました。

建物の状態に応じた不良度の区分で「小規模の修繕により利用が可能」「管理が行き届いていないが、当面の保安上の危険は少ない」に該当する空家等が、全体の8割を占める一方で、「管理が行き届いておらず、損傷が激しいため保安上危険となるおそれがある」に該当するものが約14%、「倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い」に該当するものが約4%となりました。

表 2-4 調査対象となる空家等の内訳

項目	件数
現地調査実施件数	935
調査済	903
空家等	791
居住実態あり	78
空き地	34
調査不可（目視困難等）	32

表 2-5 区別の管理不全空家等の不良度の分類

区名	不良度区分				空家等件数
	A	B	C	D	
北区	41	29	16	10	96
東区	56	35	3	1	95
中央区	68	62	19	3	152
江南区	12	11	2	-	25
秋葉区	18	32	8	-	58
南区	36	37	10	4	87
西区	101	53	13	3	170
西蒲区	18	35	41	14	108
合計	350	294	112	35	791
(割合)	(44.2%)	(37.2%)	(14.2%)	(4.4%)	

※不良度の区分

A:小規模の修繕により利用が可能

B:管理が行き届いていないが、当面の保安上の危険は少ない

C:管理が行き届いておらず、損傷が激しいため保安上危険となるおそれがある

D:倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い

3. 空き家に対する市民意識

(1) 市民アンケート(令和7年 市政世論調査)【一部抜粋】

市民の空家に対する意識等について、アンケート調査をおこなったところ、「誰もが空き家の所有者になる可能性があること」を知っている割合は81.4%となっています。

年齢別の内訳では、30~74歳では80%近くが「はい」との回答ですが、若い年齢層ほど割合が低下している傾向にあります。

一方で、「市で行われている空き家対策の取り組み」の認知度は、「知っている」が28.7%と低い割合になっています。具体的な支援や取り組み等が知られていないことで、空き家の所有者になったとき、改善につながりにくいおそれがあります。

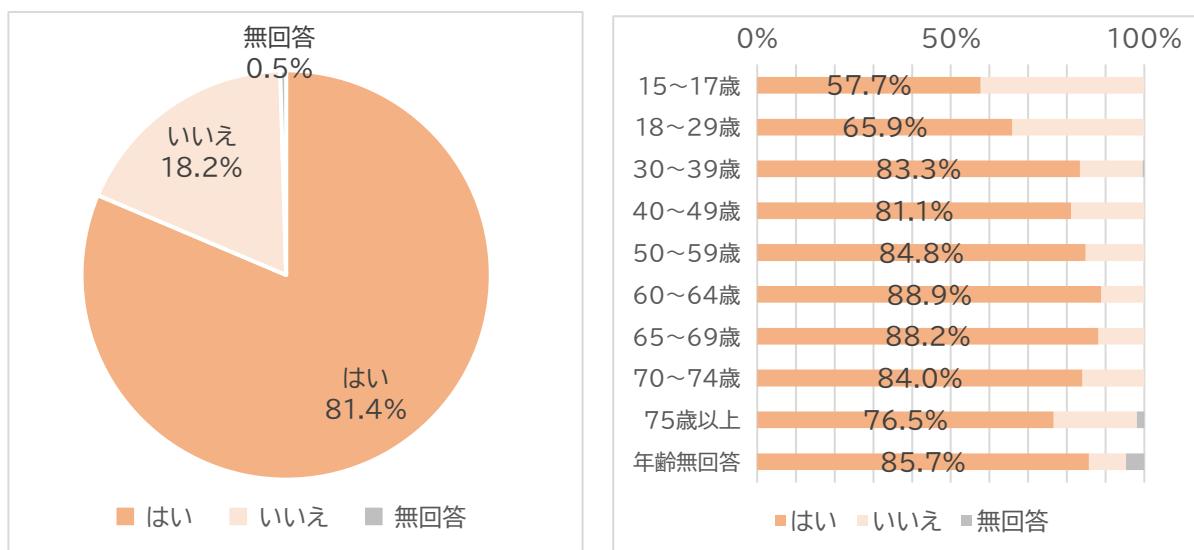


図 2-21 「誰もが空き家の所有者になる可能性があること」を知っている割合

(出典:R7 市政世論調査)

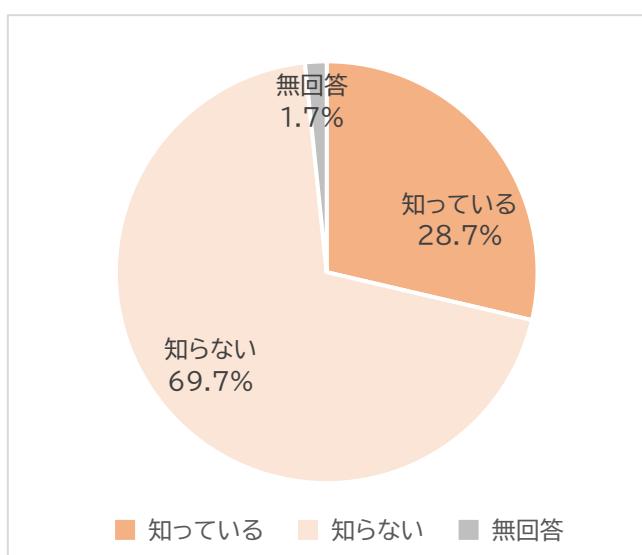


図 2-22 「市で行われている空き家対策の取り組み」を知っている割合

(出典:R7 市政世論調査)

「空き家問題を解決するために、市の空き家対策としてどのようなことが必要であると思うか(複数回答可)」については、「専門家に相談できる環境の整備」が最も多く、全体のおよそ半数が必要と思うとの回答でした。ついで、「空き家活用の助成制度」の充実についても回答が多くみられ、こちらについては、他の項目より比較的若い世代の回答が多くみられました。そのほか、「所有・管理している人の意識改革」「所有者への情報提供・注意喚起などの強化」「情報発信の強化」等、所有者・管理者への働きかけに関する回答が多くみられました。

また、「将来空き家にならないように家族と話し合ったり、自分で考えたりしたことがある」割合については、「家族で話し合ったことや、自分で考えたことがある」の割合が約70%みられます、「自分で考えたことも、家族で話し合ったこともない」の割合が21.8%となっており、引き続き、空き家に関して、家族等と協議することの重要性を周知していく必要があります。

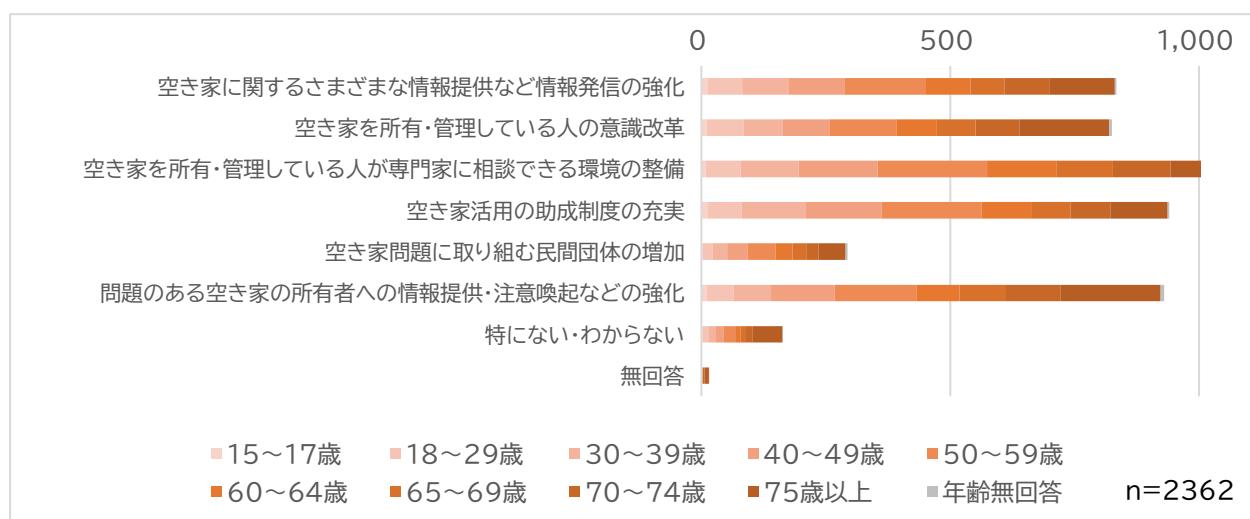


図 2-23 「市の空き家対策としてどのようなことが必要であると思うか」の回答(出典:R7 市政世論調査)

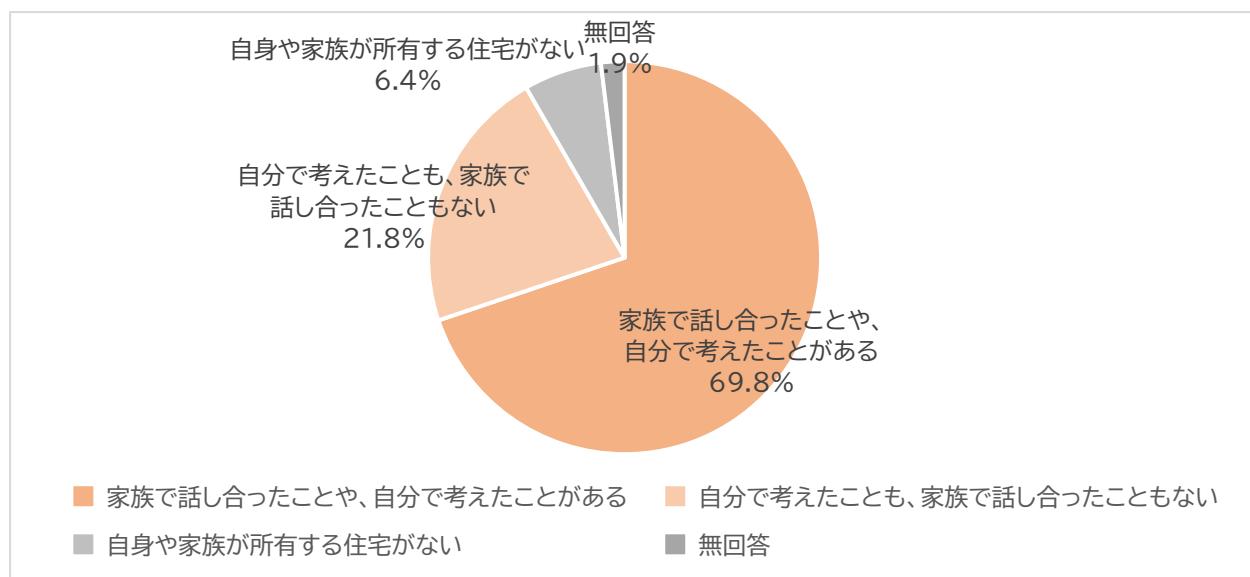


図 2-24 「将来空き家にならないよう家族と話し合ったり、自分で考えたりしたことがある」割合
(出典:R7 市政世論調査)

(2) 相続放棄の申述件数

近年、全国的に相続放棄の申述件数が増加傾向にあります。新潟家庭裁判所管内においては、約 5,000 件で推移していたものが、近年増加傾向にあります。

これにより、所有者が不存在となる空家が増加するおそれがあります。

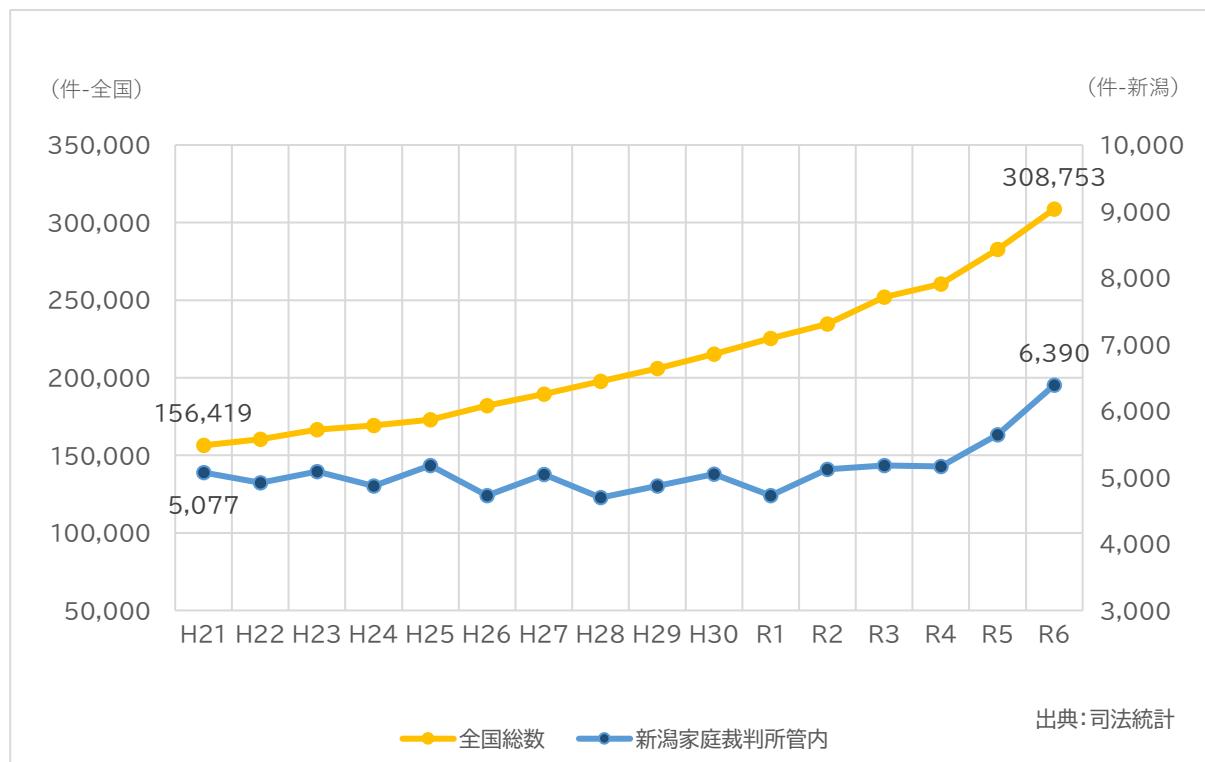


図 2-25 相続の放棄の申述の受理件数（出典：司法統計）

4. 課題

「1. 新潟市の現状」「2. 住宅・空家等の動向」「3. 空き家に対する市民意識」を踏まえ、本市における空家等対策の課題を示します。

(1) 敷地・建物に関する課題

■ 使用目的のない空き家の増加

空き家の戸数、割合ともに増加傾向にありますが、中でも使用目的のない空き家の数の増加が著しく、いずれは管理不全な空き家となり、周辺への危険を及ぼす可能性があります。

■ 市場流通しにくい空き家の増加（市街化調整区域、未接道の敷地等）

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空き家のほか、市街化調整区域等に立地する空き家等、流通しにくい空き家は放置され、周辺へ危険を及ぼす恐れがあることから、これらの流通・活用を促進する必要があります。

■ 中古住宅市場の環境整備

中古住宅の購入割合が比較的低く、活用が進んでいない状況にあります。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こと、需要と供給をマッチングする機会や仕組みの整備が進んでいないことなどにより、未成熟な状況となっていると考えられます。

■ 管理不全な空き家の情報提供・指導等の長期化

新潟市に情報をよせられた情報をもとに所有者に所有者に対する情報提供・指導等を実施しているものの、なかなか改善が図られず、指導が長期化しているものが見られます。所有者の高齢化による解決能力の低下や相続人が多数いることによる管理者意識の希薄化等の影響もみられるため、それらに対する支援等も検討の必要があります。

■ 所有者不存在・不明の空き家の増加

財産を相続する親兄弟や子供などがない所有者の死亡や、法定相続人の相続放棄により相続人不存在の空き家等が発生しますが、全国的な傾向と同様に、新潟市においても相続人不存在の空き家等が増加しています。これらの空き家は所有者等による自発的な改善の見込みがないことから、放置されることで安全面、防犯面をはじめとする様々な問題を引き起こすことがあります。

(2) 所有者・相続人等の意識に関する課題

■ 高齢化・高齢者のみの世帯の増加による空き家予備群の増加

高齢化・高齢者のみの世帯の増加などにより、高齢の居住者の死亡又は施設への入居で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るなど、空き家となるケースが見られます。

■ 空き家所有者・相続人としての管理者意識の希薄化

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。

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

■ 空き家の適切な管理方法等の周知

遠方に居住している、高齢で現地に足を運べないといった理由で、空き家の状態を把握できない。空き家の状態が悪化したとしても、対応が困難であるという所有者が増加傾向にあります。

地域と連携した空き家の状態把握や、管理サービスの活用といった各種の制度の利用等により、所有者等による適正管理を促進していく必要があります。

■ 住まいの引継ぎや空き家に対する意識啓発

将来的に誰もが空き家の所有者となる可能性があることから、空き家の所有者に限らず、広く市民に対して意識啓発を行っていく必要があります。

第3章 空家等対策の基本的な方針

1. 基本理念と基本方針

「第2章 新潟市の空家等の現状と課題」を踏まえ、本計画の基本理念として「総合的な空家等対策による市民が安心・安全で快適に暮らせる居住環境の実現～住まいの引継ぎを考え、空家等の管理・活用・売却・解体等を促進する～」を掲げ、空家等対策に取り組みます。

また、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、所有者が適切に管理することが原則であることから、本市は、この基本理念の実現に向けて、居住・使用されている状態から管理不全な状態までの各段階に応じた4つの基本方針を定め、空き家の所有者等による適切な管理や流通・活用を支援する等、様々な施策を進めています。

基本理念

総合的な空家等対策による市民が安心・安全で快適に暮らせる居住環境の実現
～住まいの引継ぎを考え、空家等の管理・活用・売却・解体等を促進する～



図 3-1 基本理念と住宅等の状態の各段階における対策の基本方針

2. 基本方針と施策の方向性

また、それぞれの基本方針と併せて下記のとおり、施策の方向性を定めます。空家等対策の具体的な取り組みはこれらの基本方針、施策の方向性に基づき推進していきます。

発生の抑制

人口減少や少子高齢化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。現存する空家等についての対策とともに、新たな空き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、居住段階での空き家の発生を防止する意識啓発、住宅ストックの良質化や発生抑制のための制度検討等に取り組みます。

- (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
- (3) 空き家の発生を抑制するための制度運用等

流通・活用の促進

居住者が不在となり空き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ります。

空き家が発生した場合には、早期の流通・活用につなげるため、所有者等による意思決定等を支援するための情報提供や相談体制を充実させていくほか、空き家を取得・活用する人に対する支援や、建物・敷地が流通・活用の支障となる課題を解決するための支援等に取り組みます。

- (4) 活用に向けた情報の提供・相談体制の充実
- (5) 流通・活用を促進する支援制度
- (6) 所有者不存在・不明な空家等への対応

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ともに、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います。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。

所有者等の管理者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等に取り組みます。

(7) 管理者意識の醸成

(8) 適正管理に向けた情報の提供・相談体制の充実

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、管理不全な空家等となり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。

(9) 所有者等への注意喚起

(10) 管理不全空家等への対応

(11) 特定空家等への対応

(12) 所有者不存在・不明な空家等への対応

第4章 空家等対策の具体的な取り組みと実施体制

1. 空家等に関する具体的な取り組み

「第3章 空家等対策の基本的な方針」に定める、基本方針、施策の方向性に基づき、住宅等の状態に応じた、具体的な取り組みを推進していきます。

住宅等の状態	基本方針	施策の方向性
居住・使用	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 (3)空き家の発生を抑制するための制度運用等
空家等	流通・活用の促進	(4)活用に向けた情報の提供・相談体制の充実 (5)流通・活用を促進する支援制度 (6)所有者不存在・不明な空家等への対応
	適正管理の促進	(7)管理者意識の醸成 (8)適正管理に向けた情報の提供・相談体制の充実
管理不全	管理不全の解消	(9)所有者等への注意喚起 (10)管理不全空家等への対応 (11)特定空家等への対応 (12)所有者不存在・不明な空家等への対応

図 4-1 基本方針と施策の方向性

発生の抑制

(1) 空家等に関する市民意識の啓発

空家等の発生を抑制するためには、所有している空家等や住まなくなる予定のある住宅についての将来の見通しや対応について、空家等所有者自らが早い段階で考えることが必要となります。そのため、現在の所有者に限らず、将来の相続人を含めた幅広い市民に空家等の問題を認識してもらい、いざというときの心構えや知識を持ってもらうことが重要になります。

近年は、高齢者のみの世帯が増加していることから、住宅の適切な維持管理のみでなく、あらかじめ住まいの処分方法等を決めておく「住まいの終活」等も重要な要素となっています。

空き家の啓発パンフレットの配布や出前講座により、空家等を放置した場合の問題や責任、住まいの引き継ぎ方を考えるきっかけづくりなどに取り組み、空家等に関する周知・啓発を図ります。

また、市外・県外の空き家所有者に対しては、納税通知書と同時に周知を図るほか、自治会の回覧等による地域への普及・啓発等、幅広い関係者に対して、効率的・効果的な情報提供の手段を検討・実施していきます。

- 周知啓発パンフレット「新潟市空き家ハンドブック～他人毎ではない空き家の話～」
- 住まいの終活パンフレット「新潟市 住まいのエンディングノート」
- 新潟市空き家無料相談会
- 出前講座「他人毎ではない空き家の話」
- 納税通知書への空き家相談に関する情報掲載
- 自治会回覧による地域への普及・啓発



図 4-2 周知啓発パンフレット(左)・住まいの終活パンフレット(右)

(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ることから、住宅ストックの良質化により、将来的に発生する空家の抑制に取り組みます。

長期優良住宅認定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。また、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。

- 住宅の適正な評価につながる制度の普及・促進による、流通しやすい住宅ストックの供給促進
- 耐震改修・バリアフリー化・省エネルギー化を促進するリフォーム支援制度の充実ならびに相談窓口の充実

(3) 空き家の発生を抑制するための制度運用等

空き家が発生する要因として、所有者が死亡した後に「相続登記がなされない」、「空き家を解体することで固定資産税が高くなるので解体しない」といった状況が見られます。

こうした空き家の発生を抑制するための施策として、「空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)の制度」、「低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の制度」等、相続が発生した場合に早期に空き家の処分等を促す制度が設けられています。

市としては、これらの制度を適切に運用するとともに、固定資産税における「住宅用地特例」をはじめとした空き家に関する各種の法令制度を適切に運用することで、空き家の発生抑制につながるよう関係部署と協議を進めていきます。

- 空き家の発生を抑制するための特例措置の運用
- 地方税法等の制度の適切な運用による空家の発生抑制の検討

流通・活用の促進

(4) 活用に向けた情報の提供・相談体制の充実

空き家の売却等を進めたいと考えていても、具体的にどのように進めればよいかわからないという所有者等もいます。また、売却にあたっては、相続関係や物件の流通性等、専門的な知識が必要となります。

そのため、空家等対策の推進に関する連携協定の締結団体による協力のもと、空き家の所有者や関係者等を対象とした、各種専門家による空き家無料相談会を実施します。また、関係団体の協力のもと相談体制の構築や各種専門家と連携した対応に取り組みます。

また、空き家を手放したいものの、立地等をはじめとする理由でなかなか手放せない売り手がいる一方で、空き家を取得したいという買い手もいます。こうした課題に対して、一部、市域で実施している空き家バンクをはじめとした、需要と供給のマッチングを図る制度を設けることで、空き家の流通・活用に取り組んでいきます。

関係団体がそれぞれに相談窓口を設けているものの、複数分野にまたがる相談へのワンストップでの対応や、相談者を課題解決まで支援する等の対応が難しい状況もみられます。こうした課題に対応するため、伴走的な支援の検討を行います。

- 新潟市空家無料相談会【再掲】
- 利活用のマッチング支援制度の検討
(空き家バンク制度等)
- 伴走型相談支援制度の検討



図 4-3 新潟市空家無料相談会

(5) 流通・活用を促進する支援制度

空き家を地域の資源ととらえ、活用していくことは効果的な空家等対策となります。

現在の空き家の所有者等だけでなく、空き家に住替えを考えている購入希望者や事業者、自治会・町内会等の幅広い利用を促していきます。また、その活用方法についても、住宅としての住み替えのみならず、福祉施設、文化施設や地域の交流拠点、店舗、住宅確保用配慮者への活用等、幅広い用途での転用を支援していきます。

特に、子育て世帯や UIJ ターン・二地域居住希望の移住世帯等が空き家を活用し定住することは、人口減少や少子高齢化等が進むなか、地域コミュニティの維持・再生等に大きく寄与することから、積極的な取り組みを進めます。

また、空き家が放置されやすい未接道・狭小敷地等の活用困難な空き家及びその敷地の解消に向けた除却や跡地活用への支援を行うとともに、面的整備(民間による複数の空き家等をまとめて売却や解体等を行う活動)への支援を検討していきます。

※二地域居住：主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点を設ける暮らし方。

- 空家活用推進事業
- 面的整備への支援の検討
- 空家等活用促進区域の検討



図 4-4 空き家を改修して「地域の茶の間」として活用した事例

(6) 所有者不存在・不明な空家等への対応

所有者が不存在・不明の場合には、所有者による流通・活用、適切な管理等が見込まれない状況にあります。そのまま放置されることで、管理不全な状況に陥ることが懸念されることから、財産管理制度等を利用した早期解決を検討していきます。

- 財産管理制度を利用した市場流通

適正管理の促進

(7) 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希薄化してしまうことがあります。また、相続登記等がなされないまま空き家となっている期間が長期化すると、権利関係が複雑化し、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。

- 周知啓発パンフレット「新潟市空き家ハンドブック～他人毎ではない空き家の話～」
【再掲】
- 住まいの終活パンフレット「新潟市 住まいのエンディングノート」【再掲】
- 新潟市空家無料相談会 【再掲】
- 出前講座「他人毎ではない空き家の話」【再掲】

(8) 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、相続人にあたる親族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。

特に空き家の所有者等が遠方に居住している場合、自らによる定期的な管理が難しくなることから、地元の自治会・町内会との連携や管理代行サービス等を活用することで、適切な状態を維持することが有効です。

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、不動産や法律、建築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。

- 専門家と連携した相談体制
- 地域と連携した適正管理の推進
- 管理代行サービス等の周知

管理不全の解消

(9) 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、市が直接、あるいは、市民や地域からの情報提供・相談などを通じて、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、所有者等の事情などに応じて、組織的に対応していきます。

調査により把握した所有者等に対しては、文書の送付などにより、適正管理に向けた注意喚起とともに、売却や賃貸、定期点検、除草、解体、相続問題などに関する相談窓口などの情報提供を行います。

また、解決が困難となっている管理不全な空家等については、関係団体への相談体制の構築や各種専門家との連携により対応強化を図ります。

- 管理不全な空き家等への対応の体制強化・効率化
- 福祉部署等との連携による所有者への対応

(10) 管理不全空家等への対応

市民や地域からの情報提供・相談などにより把握した管理不全な空家等について、現地を確認するとともに所有者等の調査を行い、適正管理に向けた注意喚起を行うとともに各種相談窓口などの情報提供を行います。

また、空家特措法が改正され、放置すれば特定空家等となるおそれのある「管理不全空家等」が新たに定義されたことで、より早期の段階から指導・勧告を実施することが可能となりました。

「新潟市管理不全空家等・特定空家等の認定基準」※に基づき、これらに認められるものに対して、指導・勧告を実施することで、早期における管理不全の解消を促進していきます。

※新潟市管理不全空家等・特定空家等の認定基準：

国の「管理不全空家等及び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管理不全空家等、特定空家等の認定基準。

- 管理不全空家等への指導・勧告による早期解消

(11) 特定空家等への対応

注意喚起等によっても管理不全な状態が改善されず、周辺に著しく危険を及ぼすおそれがある空家等については、「新潟市管理不全空家等・特定空家等の認定基準」に基づき「特定空家等」に認定したうえで、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。また、災害その他非常時においては、緊急代執行による措置を実施し、市民の安全確保に努めます。

■ 特定空家等への指導体制の強化



図 4-5. 管理不全な空家等への対応イメージ

(12) 所有者不存在・不明な空家等への対応

所有者がいる管理不全空家等や特定空家等については法に基づき指導・勧告等を行うことが可能ですが、所有者が不存在・不明の場合には、これらの措置を行うことができないうえ、所有者による自発的な改善が見込まれない状況にあります。

緊急的な対応としては、新潟市建築物の安全性の確保等に関する条例に基づく応急的危険回避措置等により対応を行いますが、建物の修繕・除却等の根本的な解決に向けては、法に基づく略式代執行や民法に規定される財産管理制度を活用することで改善に取り組みます。

- 財産管理制度による市場流通【再掲】
- 応急的危険回避措置による緊急的な措置
- 略式代執行等による除却

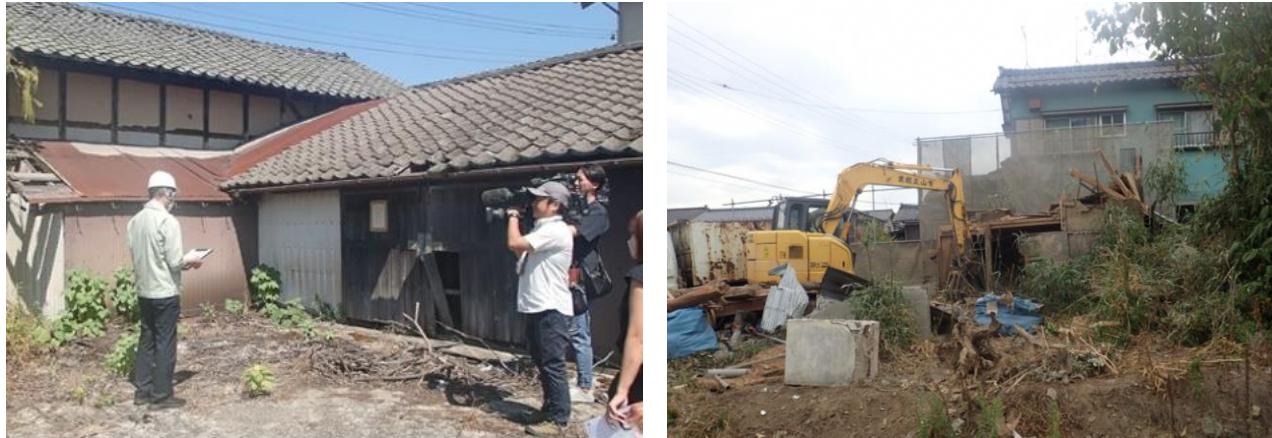
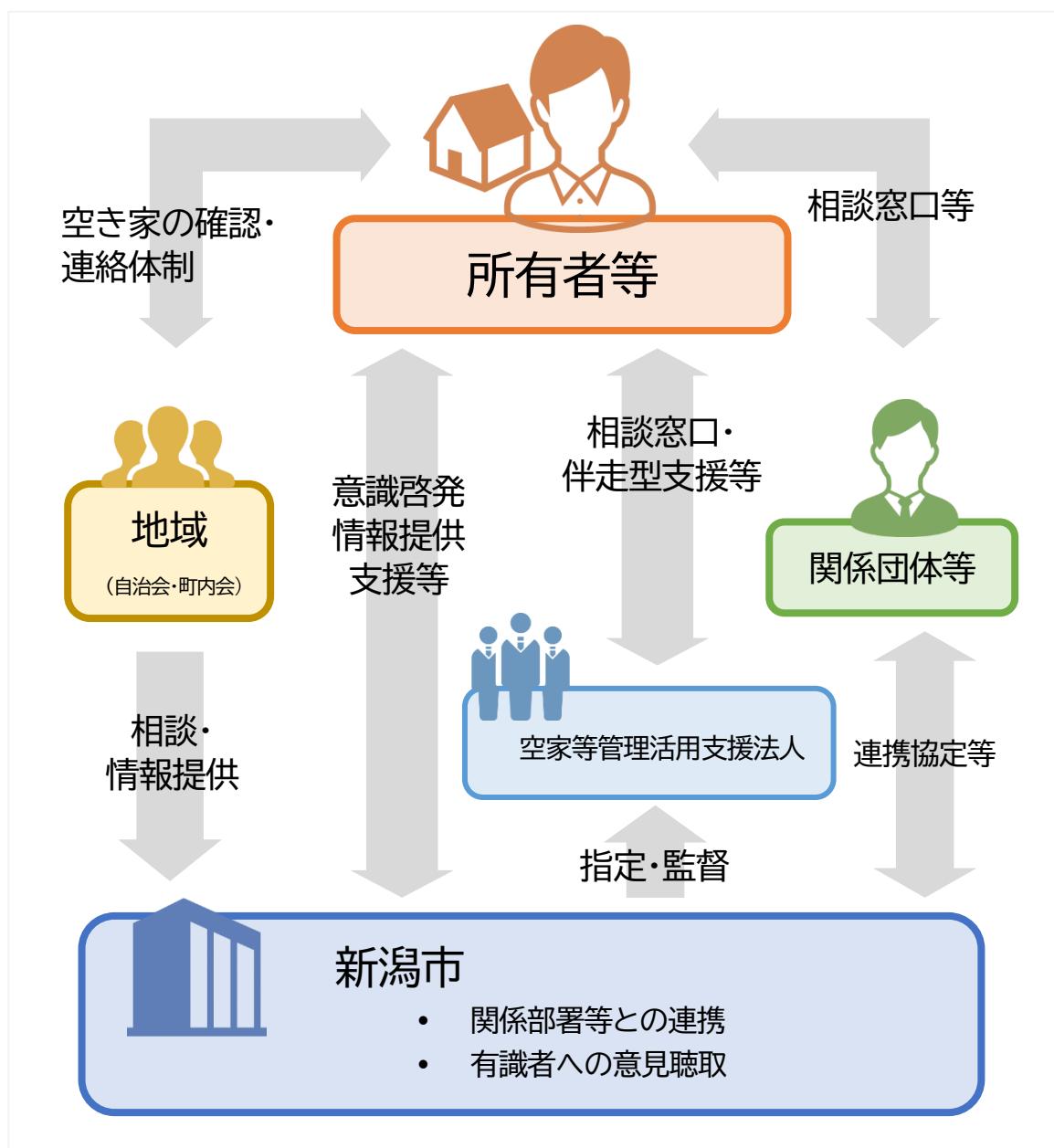


図 4-6 略式代執行の執行宣言(左)と除却状況(右)

2. 実施体制の整備

「第3章 空家等対策の基本的な方針」で示したとおり、空家等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、府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みます。



(1) 所有者等による管理・連絡体制

空き家は所有者等による管理が原則であることから、基本的な方針に基づき、空き家の流通・活用、適正管理等を支援し、促進します。

(2) 地域との連携体制の構築

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。

(3) 連携協定による関係団体等多様な主体との連携・協働

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、空家等対策連絡会を開催する等、関係団体等と連携し、その強化を図ります。

表 4-1 空家等対策の推進に関する連携協定締結団体一覧

団体名	協定締結年月
・公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会	平成 28 年 4 月
・公益社団法人 全日本不動産協会新潟県本部	平成 28 年 4 月
・公益社団法人 新潟市シルバー人材センター	平成 28 年 4 月
・新潟県土地家屋調査士会	平成 29 年 1 月
・新潟県弁護士会	平成 29 年 1 月
・新潟県司法書士会	平成 29 年 1 月
・新潟県行政書士会	平成 29 年 1 月
・新潟地域住宅相談協議会	平成 29 年 1 月
・公益社団法人 新潟県建築士会	平成 29 年 1 月
・一般社団法人 新潟県建築士事務所協会	平成 29 年 1 月
・一般社団法人 全国空き家相談士協会 新潟支部	平成 29 年 1 月
・一般社団法人 新潟市造園建設業協会	平成 29 年 1 月
・一般社団法人 新潟県解体工事業協会	平成 29 年 1 月

(4) 空家等管理活用支援法人の活用

民間法人が公的立場から市町村の空家等対策を補完する仕組みとして、「空家等管理活用支援法人」が法により定められています。空き家の所有者等に関する相談対応や伴走的な支援を中心として、支援法人の指定を検討し、所有者等の支援体制を整備していきます。

(5) 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、住環境政策課、または最寄りの区役所とします。

(6) 関係部署との連携による対応

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

(令和7年度現在)

本庁	市民生活部	市民生活課
	危機管理防災局	防災課
	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、資産税課
区役所		区民生活課、総務課、地域総務課、窓口サービス課
消防局		予防課
水道局		営業課、経営管理課
(事務局)	建築部	住環境政策課

※関係課は必要に応じて追加等を行う場合がある

(7) 有識者・専門家への意見聴取

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、「新潟市住宅政策推進有識者会議」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、勧告や命令の段階など必要に応じて、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。

※新潟市住宅政策推進有識者会議

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、新潟市住生活基本計画、空家等対策計画等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

(8) 管理不全な空家等の解消に向けた市と民間の連携等

管理不全な空家等の解消には不動産をはじめとする専門知識等が必要となる場合があります。関係団体をはじめとする民間団体と連携し、所有者等の適切な管理等を支援することで、管理不全な空家の解消につなげていきます。

第5章 成果指標と検証・見直し

1. 成果指標と目標値

本計画の達成状況を把握するため、成果指標・目標値を定めます。

■ 成果指標1 使用目的のない空き家の戸数

指 標	現状値	目標値
使用目的のない空き家の戸数 (R5 住宅・土地統計調査)	21,900 戸 (+3,300 戸)	25,200 戸以下 (+3,300 戸以下) (R10 住宅・土地統計調査)

■ 成果指標2 空き家に関する所有者・市民意識の向上

指 標	現状値	目標値
誰もが空き家の所有者になる可能性があることの認知度 (R7 市政世論調査)	81.4%	85.0% (R12 市政世論調査)
市の空き家に対する取り組みの認知度 (R7 市政世論調査)	28.7%	50.0% (R12 市政世論調査)

■ 成果指標3 管理不全な空家等の改善率

指 標	現状値	目標値
管理不全な空家等の改善率 (R7.3 市集計)	57.5%	65.0% (R13.3 市集計)

2. 計画の検証・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、「新潟市住宅政策推進有識者会議」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。

資料編

計画策定の経過等

(1) 計画策定の経過

年月日	経過
平成27年11月12日(木)	平成27年度第1回にいがた住まい環境基本計画推進有識者会議 ・空家等対策について (1)空家等対策計画の策定について (2)特定空家等の認定基準(案)について
平成27年12月25日(金)	平成27年度第2回にいがた住まい環境基本計画推進有識者会議 ・新潟市空家等対策計画(素案)について
平成28年1月29日(金)	平成27年度第3回にいがた住まい環境基本計画推進有識者会議 ・新潟市空家等対策計画(案)について
平成28年2月10日(水) ～平成28年3月10日(木)	空家等対策計画(案)パブリックコメント 提出者数 4人 / 意見数 10件
平成28年3月24日(木)	平成27年度第4回にいがた住まい環境基本計画推進有識者会議 ・新潟市空家等対策計画について
平成30年3月27日(火)	平成29年度第1回にいがた住まい環境基本計画推進有識者会議 ・新潟市空家等対策計画について(一部変更)
平成2年3月26日(木)	令和元年度第2回にいがた住まい環境基本計画推進有識者会議 ・新潟市空家等対策計画について 改定の方向性(案)について
令和2年10月14日(水)	令和2年度第1回にいがた住まい環境基本計画推進有識者会議 ・新潟市空家等対策計画 改定素案について
令和2年12月25日(金) ～令和3年1月25日(月)	空家等対策計画(改定案)パブリックコメント 提出者数 1人 / 意見数 1件
令和3年3月23日(火)	令和2年度第2回にいがた住まい環境基本計画推進有識者会議 ・新潟市空家等対策計画の改定について
令和7年3月25日(火)	令和6年度第2回 新潟市住宅政策推進有識者会議 ・管理不全な空き家等への対応について
令和7年10月14日(火)	令和7年度第1回 新潟市住宅政策推進有識者会議 ・空家等対策計画の改定について

(2) 新潟市住宅政策推進有識者会議 委員名簿

氏名	所属
内山 三千代 うちやま みちよ	公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会 監事
上野 香代子 うわの かよこ	公益社団法人 全日本不動産協会新潟県本部 理事
木津 広美 きづひろみ	新潟商工会議所 女性会 会員
黒野 弘靖 くろの ひろやす	新潟大学工学部 准教授
小池 由佳 こいけ ゆか	新潟県立大学人間生活学部 教授
佐藤 里美 さとう さとみ	公益社団法人 新潟県建築士会
堀川 吉明 ほりかわ よしあき	一般社団法人 新潟市建設業協会 評議員

(R8.3 現在 敬称略)

新潟市管理不全空家等・特定空家等の認定基準

令和7年11月公表

管理不全空家等、特定空家等と認められるか否かは、次に掲げる状態に該当するか否かにより判断します。また、個別の事案における措置については、周辺の建築物や通行人等に対して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 保安上危険に関して参考となる基準

「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(特定空家等)」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態(管理不全空家等)」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

■ 1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを作りとして、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 建築物

特定空家等	<ul style="list-style-type: none"> ・倒壊のおそれがあるほど著しい建築物の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほど著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・倒壊のおそれがあるほど著しい構造部材(基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。)の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
管理不全空家等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ・雨水浸入の痕跡
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・倒壊のおそれがあるほど著しい建築物の傾斜は、1/20超が目安となる。 ・傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。 ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。

(2)門、塀、屋外階段等

特定空家等	<ul style="list-style-type: none">・倒壊のおそれがあるほど著しい門、塀、屋外階段等の傾斜・倒壊のおそれがあるほど著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
管理不全空家等	<ul style="list-style-type: none">・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等

(3)立木

特定空家等	<ul style="list-style-type: none">・倒壊のおそれがあるほど著しい立木の傾斜・倒壊のおそれがあるほど著しい立木の幹の腐朽
管理不全空家等	<ul style="list-style-type: none">・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
備考	<p>・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案)参考資料」(平成29年9月 国土交通省)における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下3.(3)及び4.(2)において同様とする。</p>

■ 2.擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものと対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

特定空家等	<ul style="list-style-type: none">・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出・崩壊のおそれがあるほど著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
管理不全空家等	<ul style="list-style-type: none">・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態
備考	<p>・擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点(環境条件・障害状況)と変状点の組合せ(合計点)により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」(令和4年4月国土交通省)が参考にできる。</p>

■ 3. 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1)外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

特定空家等	<ul style="list-style-type: none"> ・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
管理不全空家等	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。

(2)軒、バルコニーその他の突出物

特定空家等	<ul style="list-style-type: none"> ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
管理不全空家等	<ul style="list-style-type: none"> ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

(3)立木の枝

特定空家等	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の大枝の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽
管理不全空家等	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

■ 4. 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

特定空家等	<ul style="list-style-type: none">・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落・飛散のおそれがあるほど著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
管理不全空家等	<ul style="list-style-type: none">・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
備考	<ul style="list-style-type: none">既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

(2) 立木の枝

特定空家等	<ul style="list-style-type: none">・立木の大枝の飛散・飛散のおそれがあるほど著しい立木の大枝の折れ又は腐朽
管理不全空家等	<ul style="list-style-type: none">・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
備考	<ul style="list-style-type: none">既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

② 衛生上有害に関して参考となる基準

「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(特定空家等)」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態(管理不全空家等)」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

■ 1. 石綿の飛散

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

特定空家等	・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等
管理不全空家等	・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

■ 2. 健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1)汚水等

特定空家等	・排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)からの汚水等の流出 ・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
管理不全空家等	・排水設備の破損等

(2)害虫等

特定空家等	・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 ・著しく多数の蚊、ねズミ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
管理不全空家等	・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

(3)動物の糞尿等

特定空家等	・敷地等の著しい量の動物の糞尿等 ・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき
管理不全空家等	・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

③ 景観悪化に関して参考となる基準

「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(特定空家等)」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態(管理不全空家等)」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものと対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

特定空家等	<ul style="list-style-type: none">・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等
管理不全空家等	<ul style="list-style-type: none">・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態
備考	<ul style="list-style-type: none">・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に関する建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。

④ 周辺の生活環境の保全への影響に関する参考となる基準

「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(特定空家等)」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態(管理不全空家等)」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

■ 1. 汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものと対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

特定空家等	<ul style="list-style-type: none"> ・排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)の汚水等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほど著しい排水設備の破損等 ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほど著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
管理不全空家等	<ul style="list-style-type: none"> ・排水設備の破損等又は封水切れ ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

■ 2. 不法侵入の発生

以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものと対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

特定空家等	<ul style="list-style-type: none"> ・不法侵入の形跡 ・不特定の者が容易に侵入できるほど著しい開口部等の破損等
管理不全空家等	<ul style="list-style-type: none"> ・開口部等の破損等

■ 3. 落雪による通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものと対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

特定空家等	<ul style="list-style-type: none">・頻繁な落雪の形跡・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほど著しい屋根等の堆雪又は雪庇・落雪のおそれがあるほど著しい雪止めの破損等
管理不全空家等	<ul style="list-style-type: none">・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態・雪止めの破損等
備考	<ul style="list-style-type: none">・豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。

■ 4. 立木等による破損・通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものと対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

特定空家等	<ul style="list-style-type: none">・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほど著しい立木の枝等のはみ出し
管理不全空家等	<ul style="list-style-type: none">・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

■ 5. 動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものと対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

特定空家等	<ul style="list-style-type: none">・著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
管理不全空家等	<ul style="list-style-type: none">・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

■ 6. 動物等の侵入等の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものと対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

特定空家等	<ul style="list-style-type: none">・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき
管理不全空家等	<ul style="list-style-type: none">・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

新潟市空家等対策計画

発 行 令和 8 年 3 月改定（平成 28 年 3 月策定）
新潟市 建築部住環境政策課 空き家対策・活用推進室
〒951-8554 新潟市中央区古町通 7 番町 1010（古町ルフル 6 階）
TEL : 025-226-2813
FAX : 025-229-5190
E-mail : juakankyo@city.niigata.lg.jp
