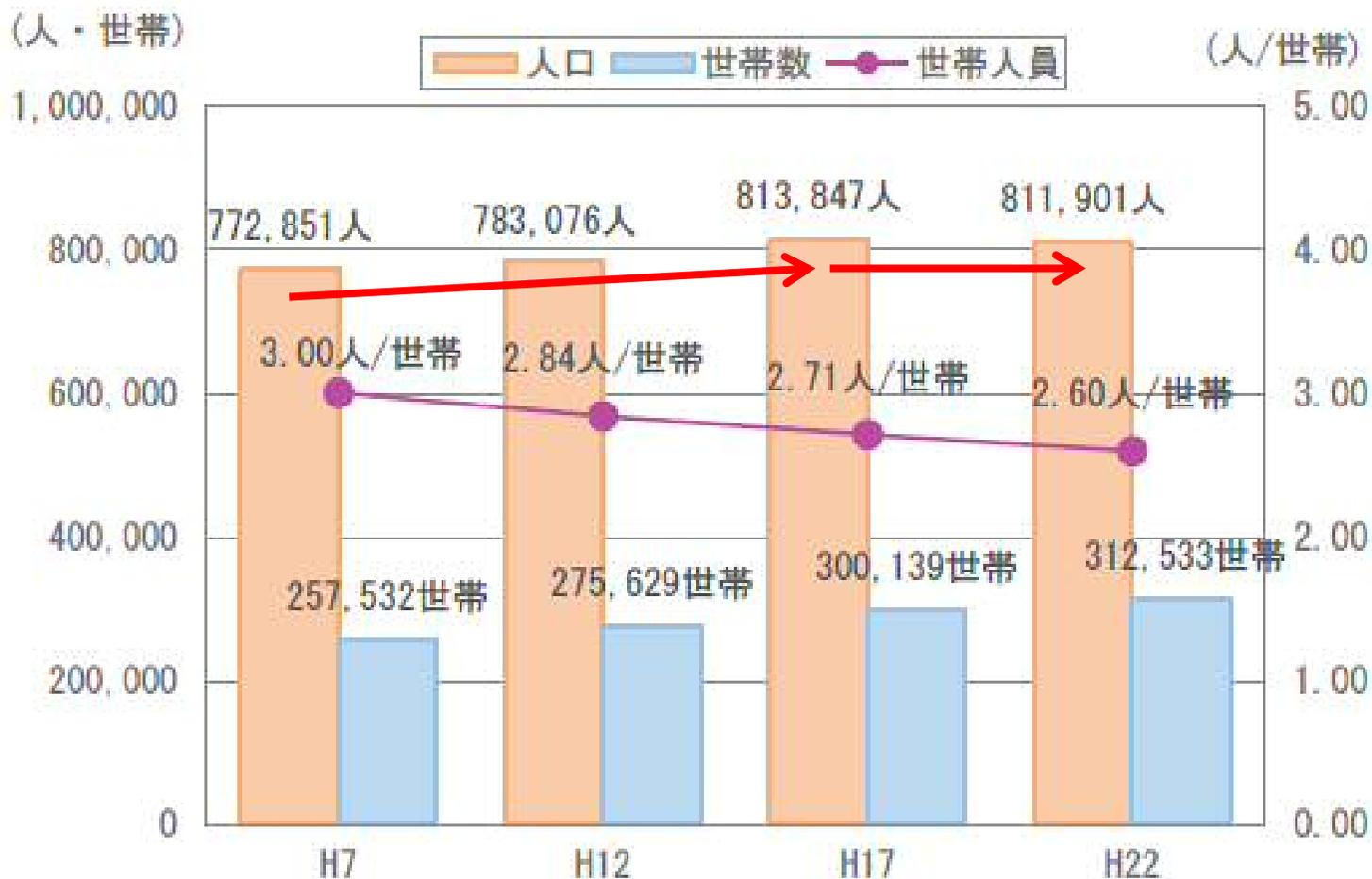


# 新潟市の空家等関連データ

1. 人口・世帯数の動向
  2. 人口の動向
  3. 年齢階層別人口割合
  4. 世帯構成
  5. 世帯構成(高齢者を含む世帯)
  6. 本市の空き家の推移
  7. 全国・新潟県との空き家の現状比較
  8. モデル地区の空き家率
  9. 空き家の敷地が接する道路の幅員
  10. 空き家となった経緯
  11. 空き家の維持管理の状況
  12. 空き家の登記の状況
  13. 地域が空き家に対して感じている問題
  14. 空き家所有者の今後の困り事・心配事
  15. 空き家所有者の売却・賃貸に対する意識
  16. 中古住宅の需要・供給の状況
  17. 中古住宅の購入時に求めるサービス
  18. 中古住宅を購入しない理由
- (まとめ)空家等対策の課題と方向性(案)

# 1. 人口・世帯数の動向

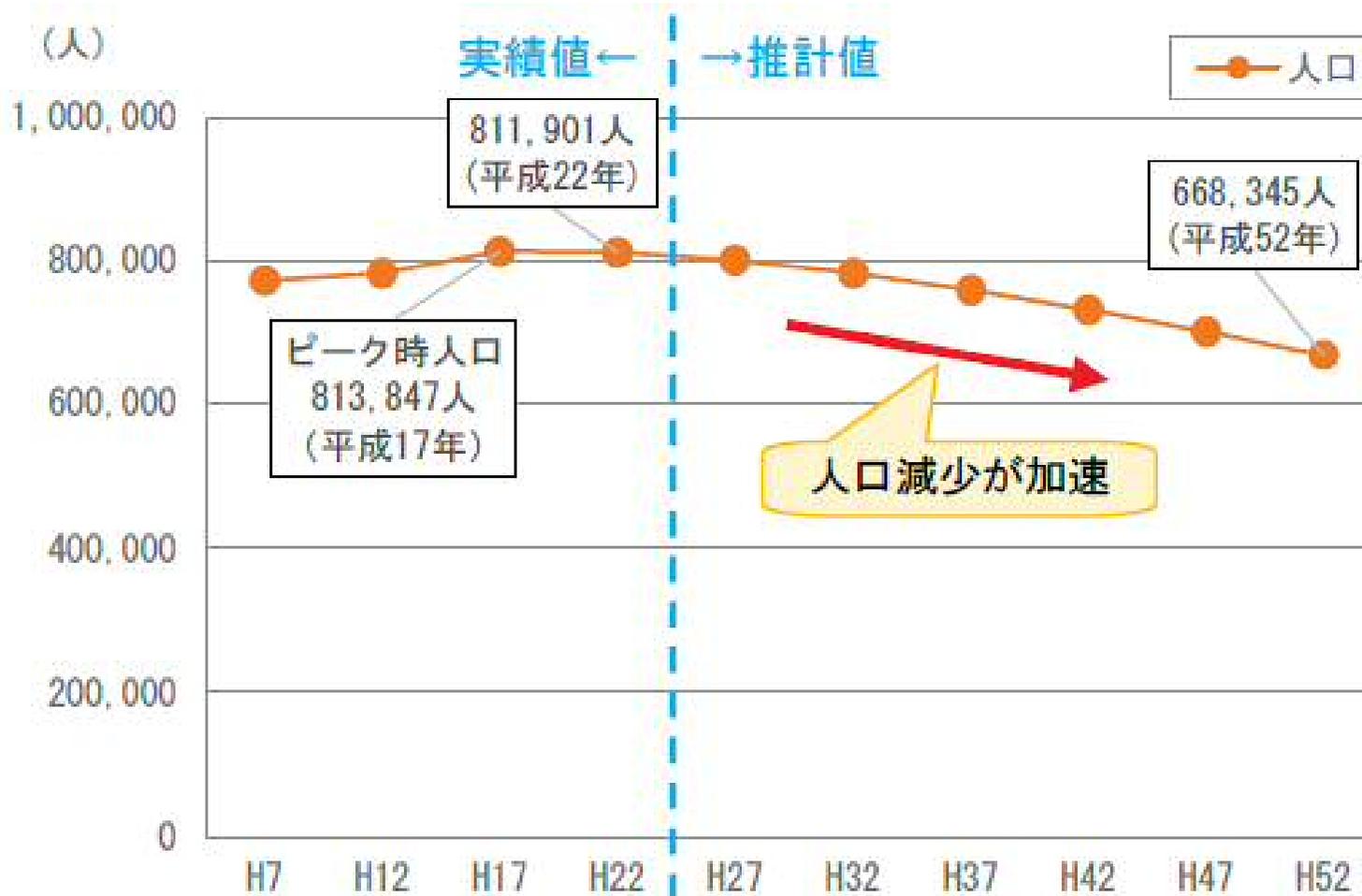
- 新潟市の人口は、平成17年をピークに減少
- 世帯数は増加傾向だが、世帯人員は減少傾向



人口・世帯数の動向 (出典：国勢調査)

## 2. 人口の動向

○ 今後さらに人口減少が加速していくことが推計される

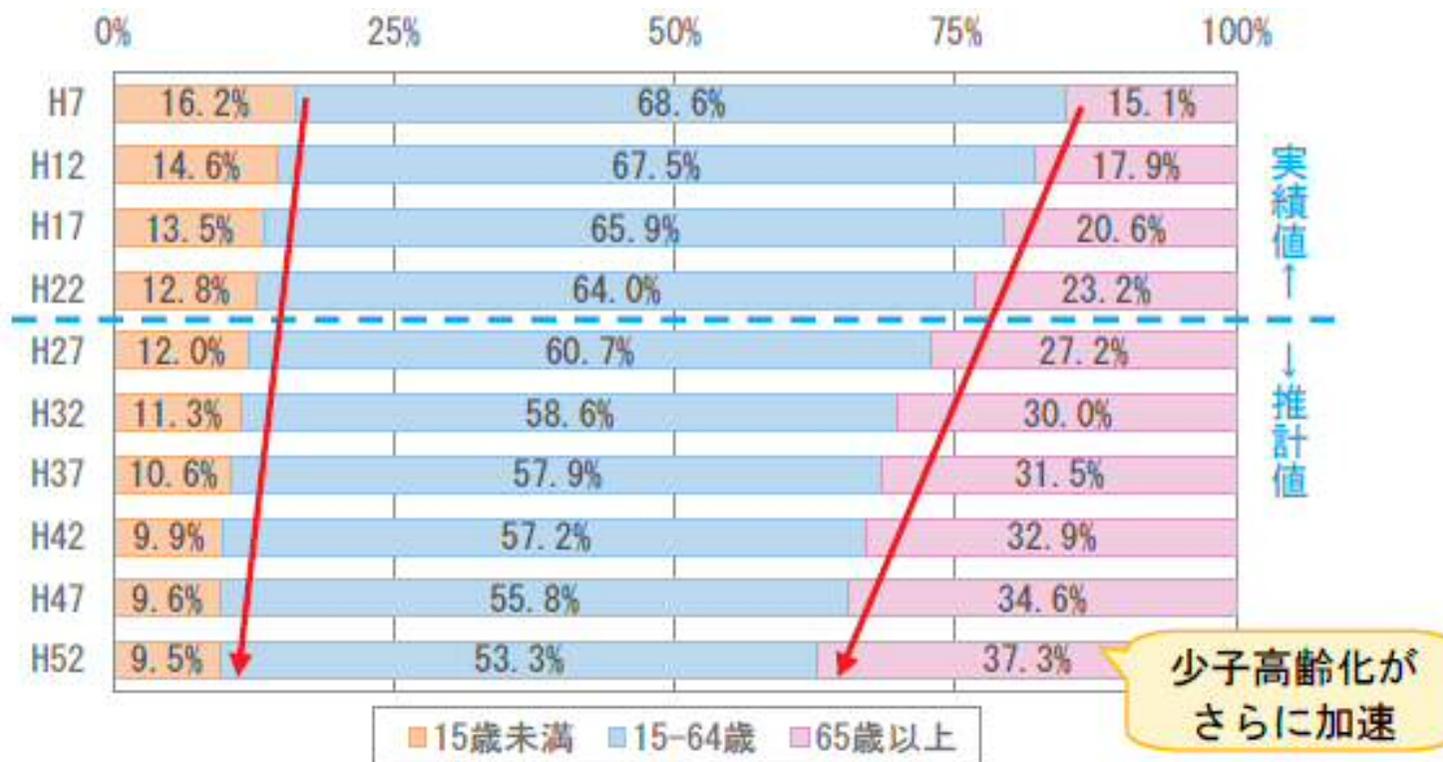


人口の動向

(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）)

### 3. 年齢階層別人口割合

○ 少子高齢化がさらに加速していくことが推計される

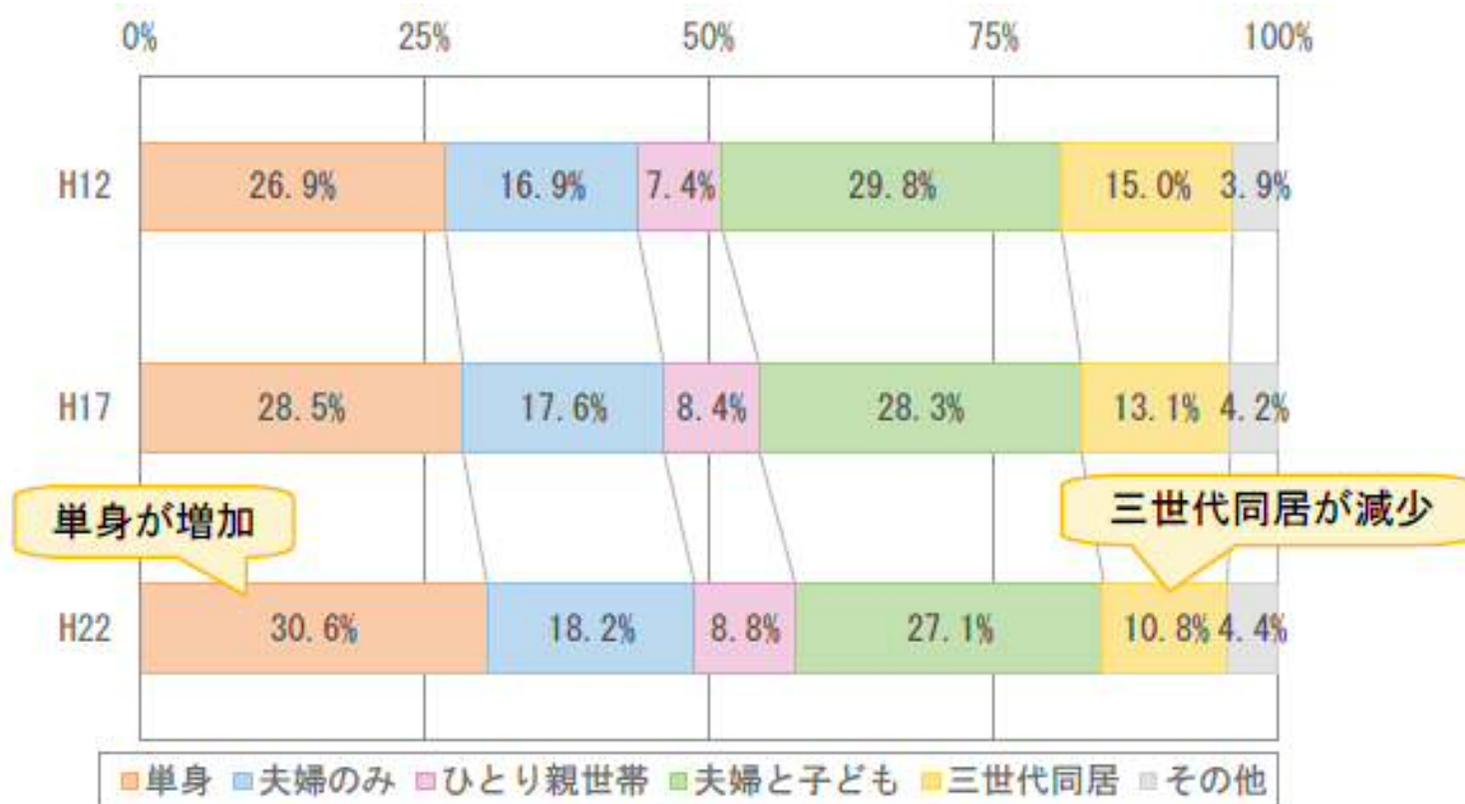


年齢階層別人口割合

(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）)

## 4. 世帯構成

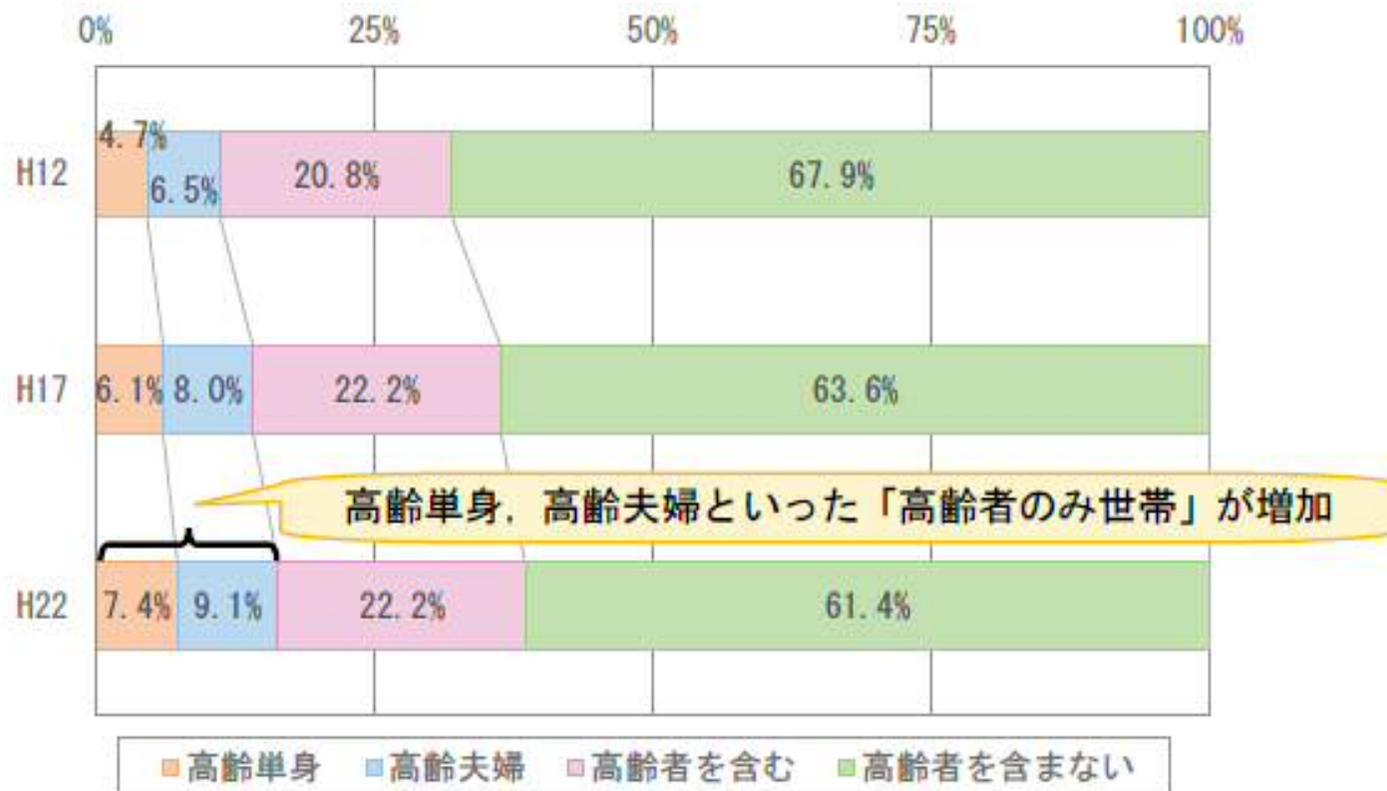
○「単身」が増加する一方で、「三世代同居」が減少傾向



家族類型別一般世帯数 (出典：国勢調査)

## 5. 世帯構成(高齢者を含む世帯)

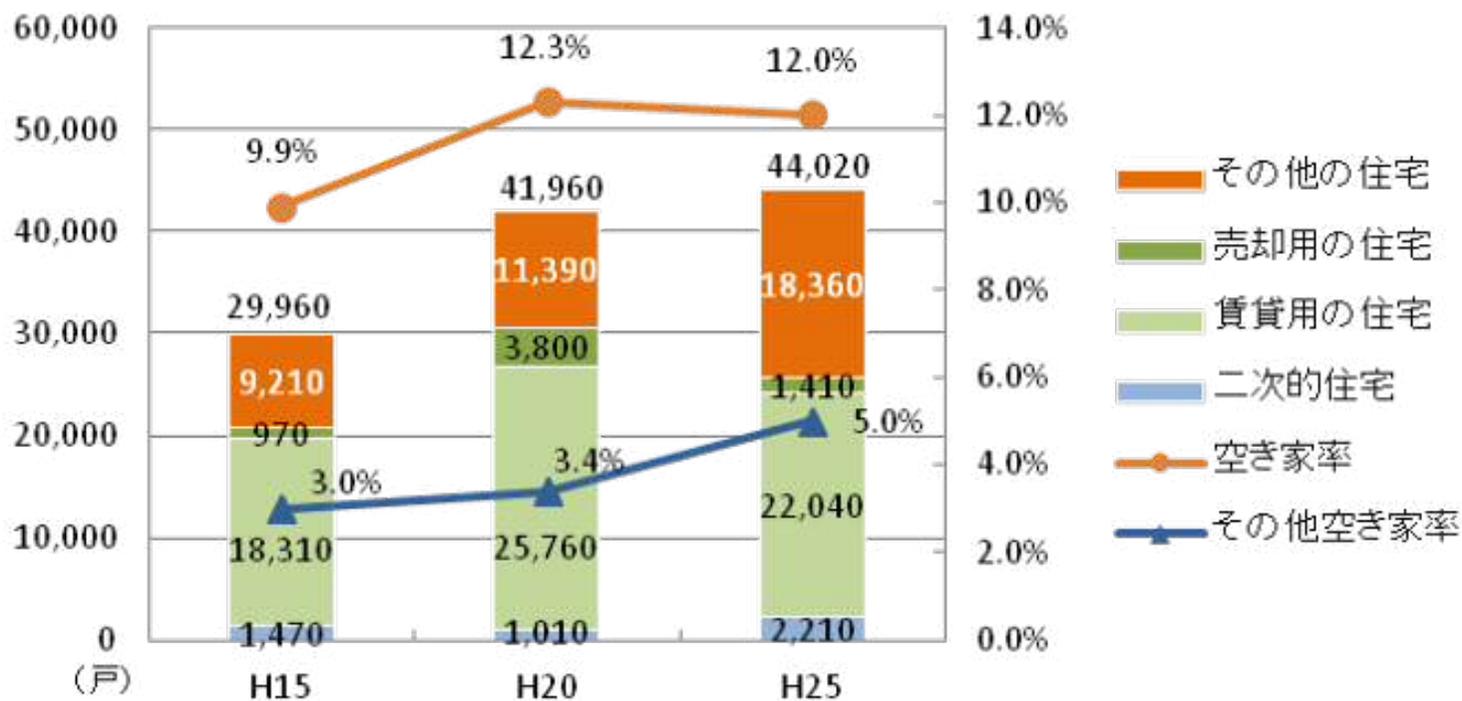
○ 高齢者のみの世帯が増加傾向



高齡者を含む世帯数 (出典: 国勢調査)

## 6. 本市の空き家の推移

○ 賃貸・売却用、二次的住宅(別荘など)以外の「その他の住宅」の空き家が増加傾向

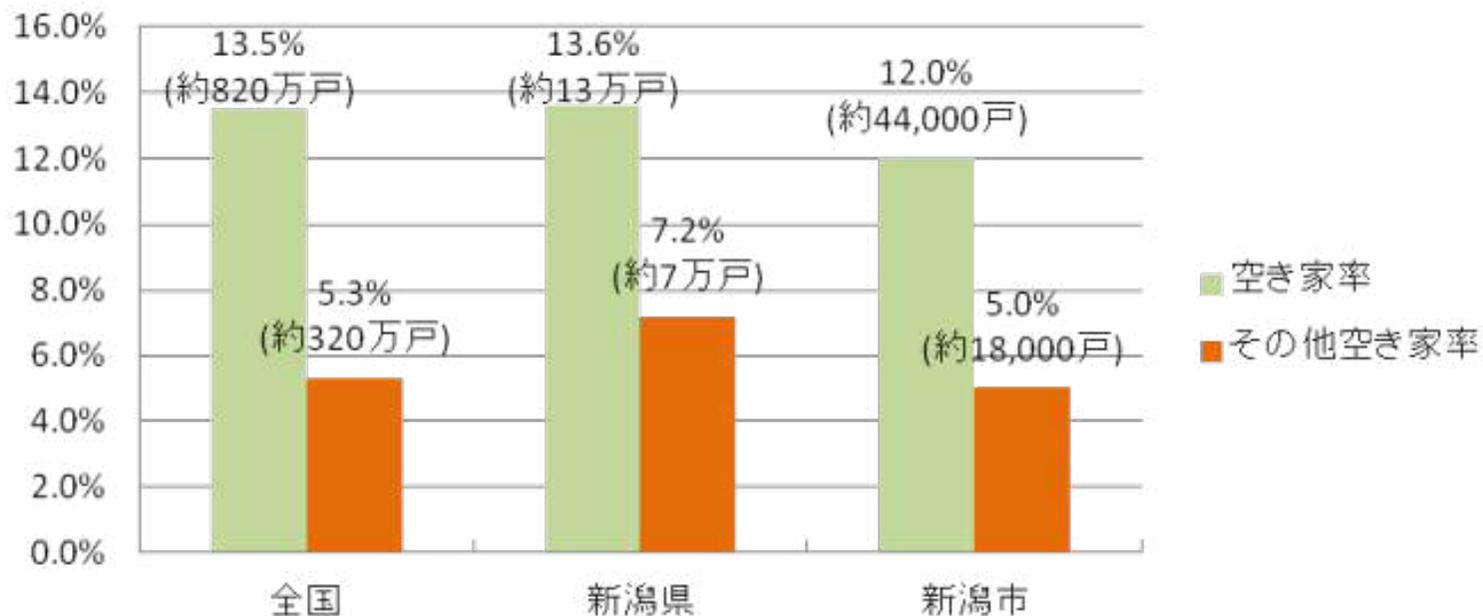


※平成15年の新潟市は、旧新潟市、新津市、白根市、豊栄市、亀田町、巻町の集計(現在の市全域ではない)

本市の空き家の推移 (出典:住宅・土地統計調査)

# 7. 全国・新潟県との空き家の現状比較

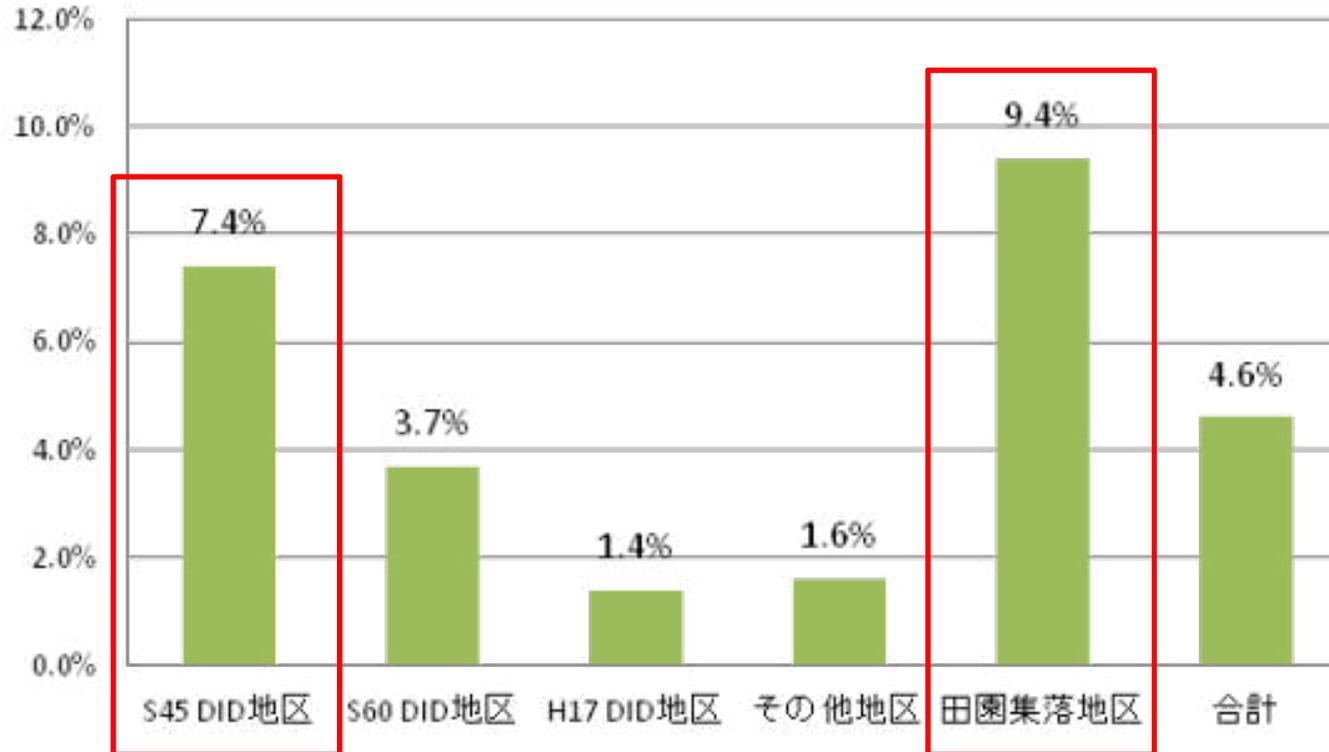
○ 全国・新潟県と比較し、本市の空き家率は低い



全国・新潟県との空き家の現状比較 (出典:平成25年住宅・土地統計調査)

## 8. モデル地区の空き家率

○ 古くからの市街地(S45DID地区)や田園集落地区で、空き家の発生が顕著



S45DID地区…昭和45年時点のDID地区(9地区,家屋数2,320戸)

S60DID地区…DID地区で昭和46年から昭和60年に拡大した区域(8地区,家屋数1,749戸)

H17DID地区…DID地区で昭和61年から平成17年に拡大した区域(6地区,家屋数2,080戸)

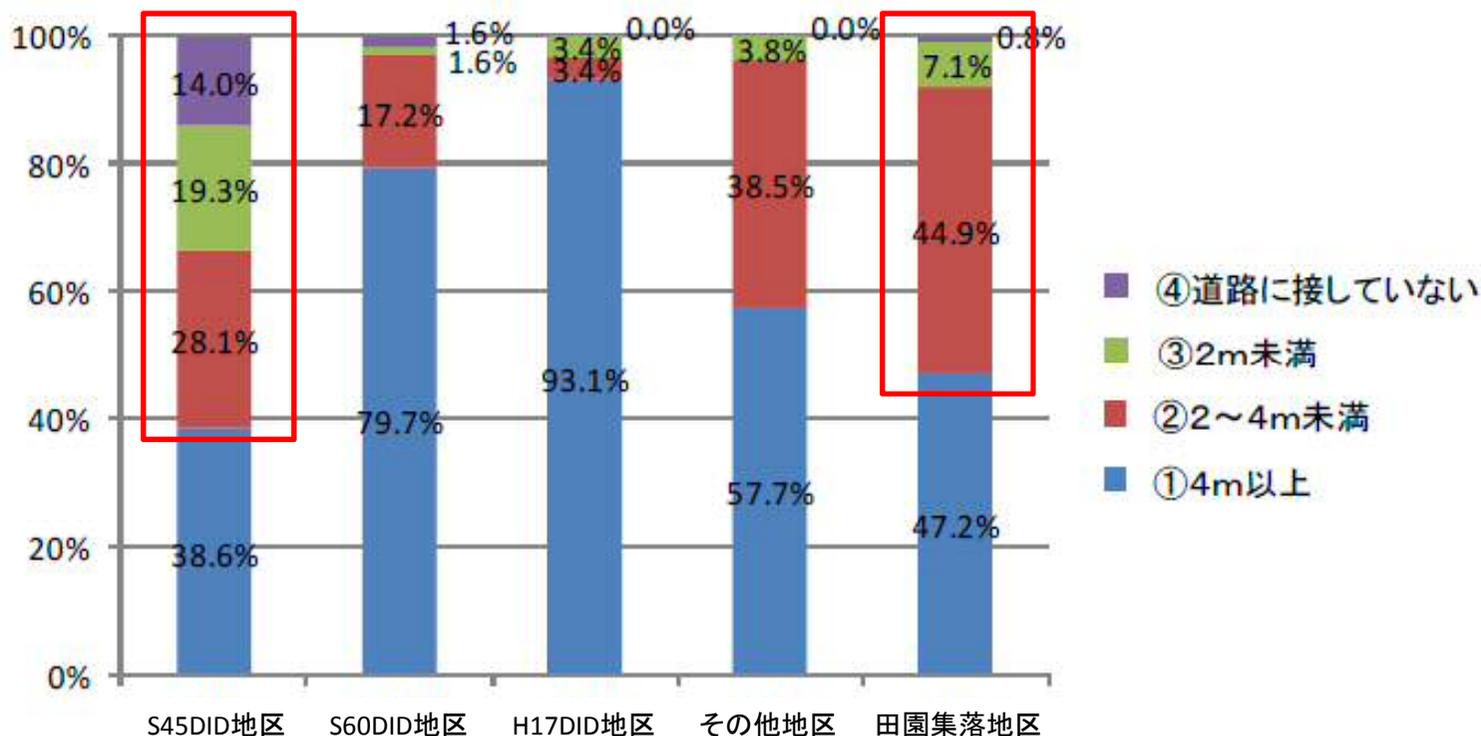
その他地区…市街化区域でDID地区に該当しない地区(6地区,家屋数1,627戸)

田園集落地区…田園・集落部にある集落地区(6地区,家屋数1,351戸)

モデル地区の空き家率 (出典:平成24年・25年新潟市空き家モデル調査)

# 9. 空き家の敷地が接する道路の幅員

○ 接している道路の幅員が「4m未満」と「道路に接していない」空き家の敷地は、古くからの市街地(S45DID地区)では合わせて約61%、田園集落地区では約53%

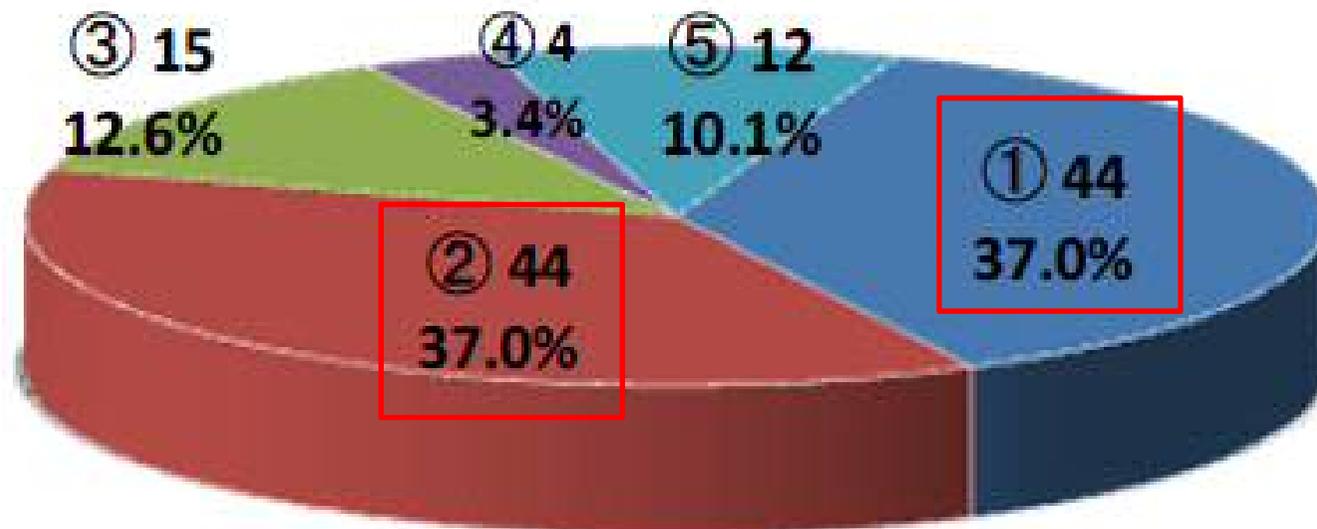


S45DID地区…昭和45年時点のDID地区(9地区空き家数171戸)  
 S60DID地区…DID地区で昭和46年から昭和60年に拡大した区域(8地区,空き家数64戸)  
 H17DID地区…DID地区で昭和61年から平成17年に拡大した区域(6地区,空き家数29戸)  
 その他地区…市街化区域でDID地区に該当しない地区(6地区,空き家数26戸)  
 田園集落地区…田園・集落部にある集落地区(6地区,空き家数127戸)

空き家の敷地に接する道路幅員 (出典:平成24年・25年新潟市空き家モデル調査)

## 10. 空き家となった経緯

○ 空き家となった経緯(理由)で多いのは、「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」でそれぞれ約37%



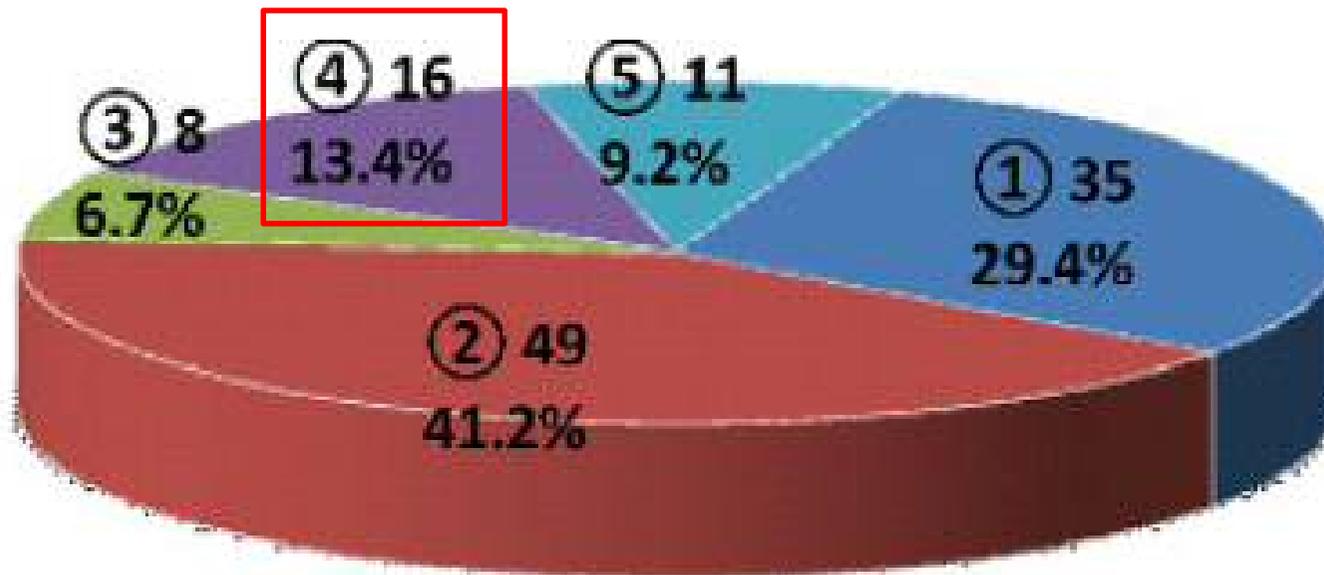
n=119

- ① 居住者(所有者や賃貸人など)が引越・退去したため
- ② 前所有者の死亡等により、相続で取得したが、入居していないため
- ③ 居住者が転勤・入院等で長期不在のため
- ④ 別荘などの二次的利用が目的で取得し、もともと居住していないため
- ⑤ その他 ( )

空き家となった経緯 (出典:平成24年・25年新潟市空き家モデル調査)

# 11. 空き家の維持管理の状況

○ 維持管理を「ほとんど何もしていない」空き家所有者は約13%



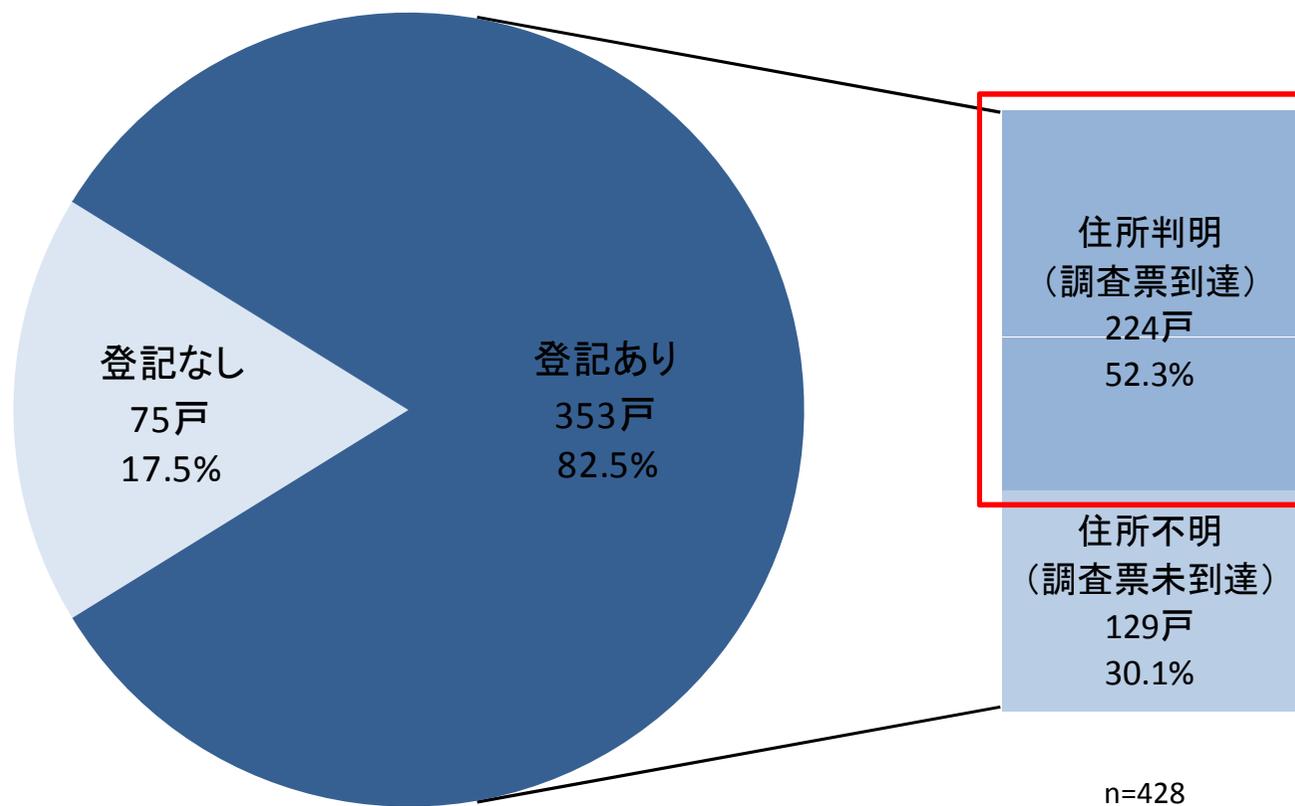
n=119

- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| ① 自ら定期的に点検している     | ② 自ら不定期に点検している |
| ③ 管理人や業者に点検を委託している | ④ ほとんど何もしていない  |
| ⑤ その他 ( )          |                |

維持管理の状況 (出典:平成24年・25年新潟市空き家モデル調査)

## 12. 空き家の登記の状況

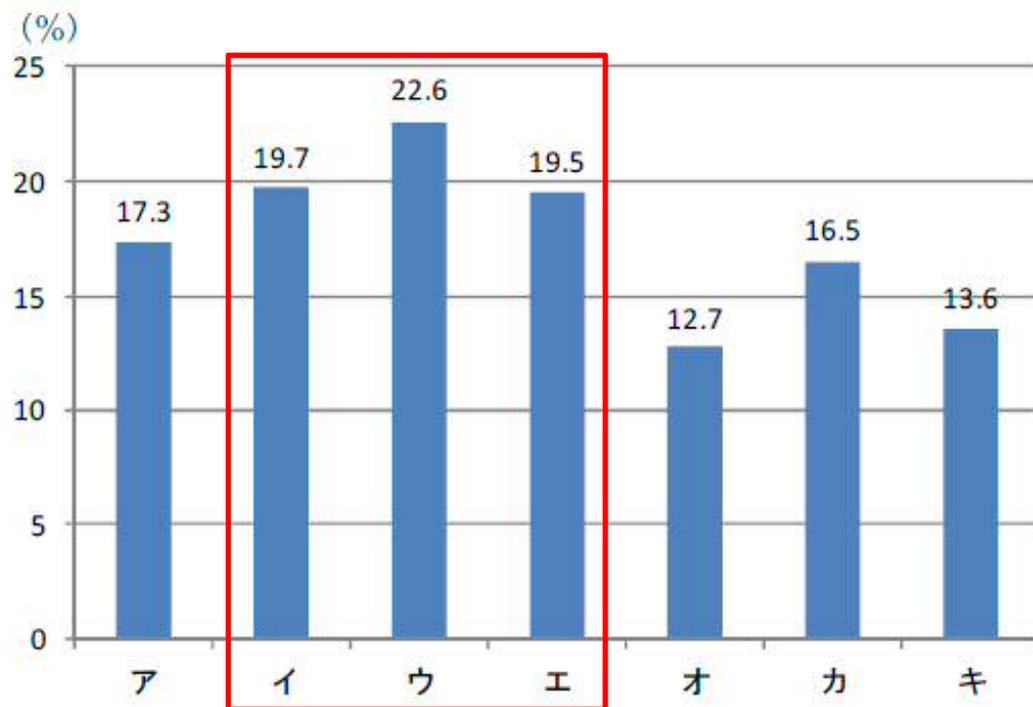
○ 空き家モデル調査で把握した空き家のうち、建物登記により所有者の氏名・住所が判明し、実際に調査票が到達した割合は約52%



建物登記の状況 (出典:平成24年・25年新潟市空き家モデル調査)

# 13. 地域が空き家に対して感じている問題

○ 地域が空き家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」と「ねずみ、野良猫などの住処やハエ、蚊などの発生」でそれぞれ約20%



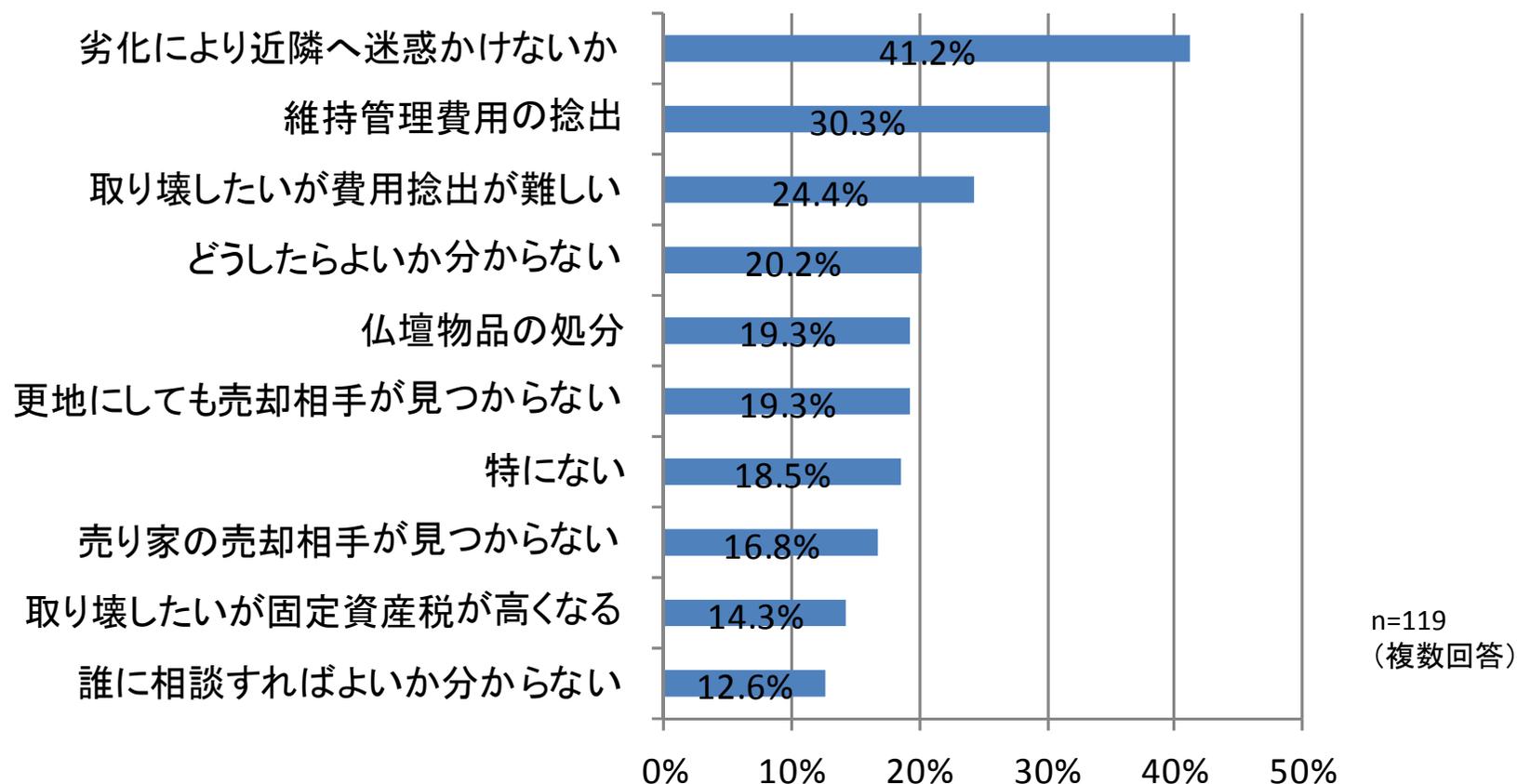
n=417  
(複数回答)

- ア 建物の老朽化による、道路や隣地などへの倒壊
- イ 建物の劣化・破損による、建材・部材などの落下・飛散
- ウ 雑草・樹木・枝などの繁茂
- エ ねずみ、野良猫などの住処やハエ、蚊などの発生
- オ ゴミの不法投棄
- カ 不審火や放火
- キ 不審者などの住みつきや出入り

空き家に対して感じている問題内容別の割合  
(出典:平成24年・25年新潟市空き家モデル調査)

# 14. 空き家所有者の今後の困り事・心配事

- 空き家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、「劣化により近隣へ迷惑かけないか」で約41%、次いで費用面に関することとして「維持管理費用の捻出」で約30%、「取り壊したいが費用捻出が難しい」で約24%
- 「どうしたらよいか分からない」や「誰に相談すればよいか分からない」の情報・知識不足も1～2割



今後の困り事・心配事 (出典:平成24年・25年新潟市空き家モデル調査)

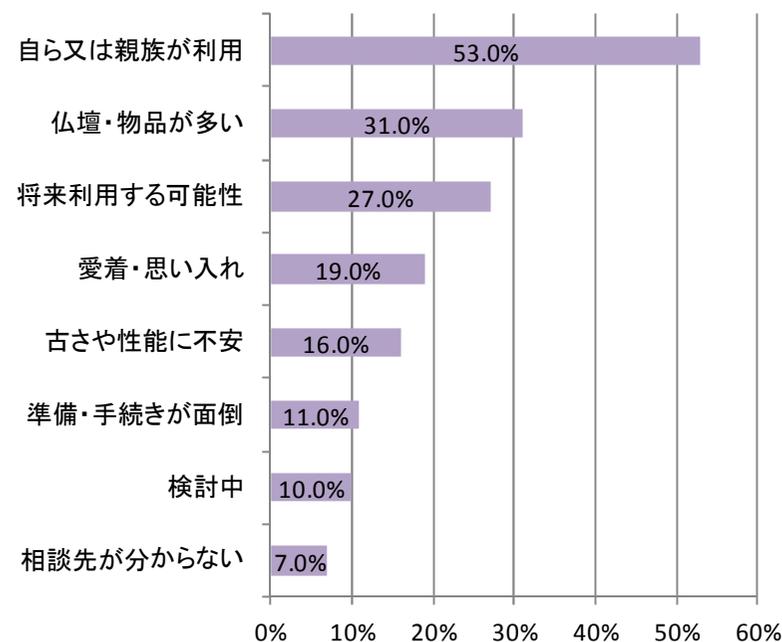
# 15. 空き家所有者の売却・賃貸に対する意識

- 売却や賃貸を募集していない空き家所有者は約87%
- 売却や賃貸の募集をしていない理由で最も多いのは、「自ら又は親族が利用」で約53%、次いで「仏壇・物品が多い」で約31%、「将来利用する可能性」で約27%
- 心理的な要因である「愛着・思い出」も約19%



- ① 売却先（購入者）を募集している
- ② 入居者（賃借人）を募集している
- ③ 売却と賃貸の両方で募集している
- ④ 募集していない

空き家所有者の売却・賃貸に対する意識



n=100（「④募集していない」の回答者）  
（複数回答）

売却や賃貸の募集をしていない理由

# 16. 中古住宅の需要・供給の状況

○ 子育て世帯の主な中古住宅ニーズは、形態は「戸建て」、間取りは「3LDK・4LDK」、築年数は「10～30年」、価格は「1000～1499万円」であるが、実際取り扱われている物件で条件に合致する物件は少ないと考えられる

供給物件は間取りが大きく、築年数も古い。

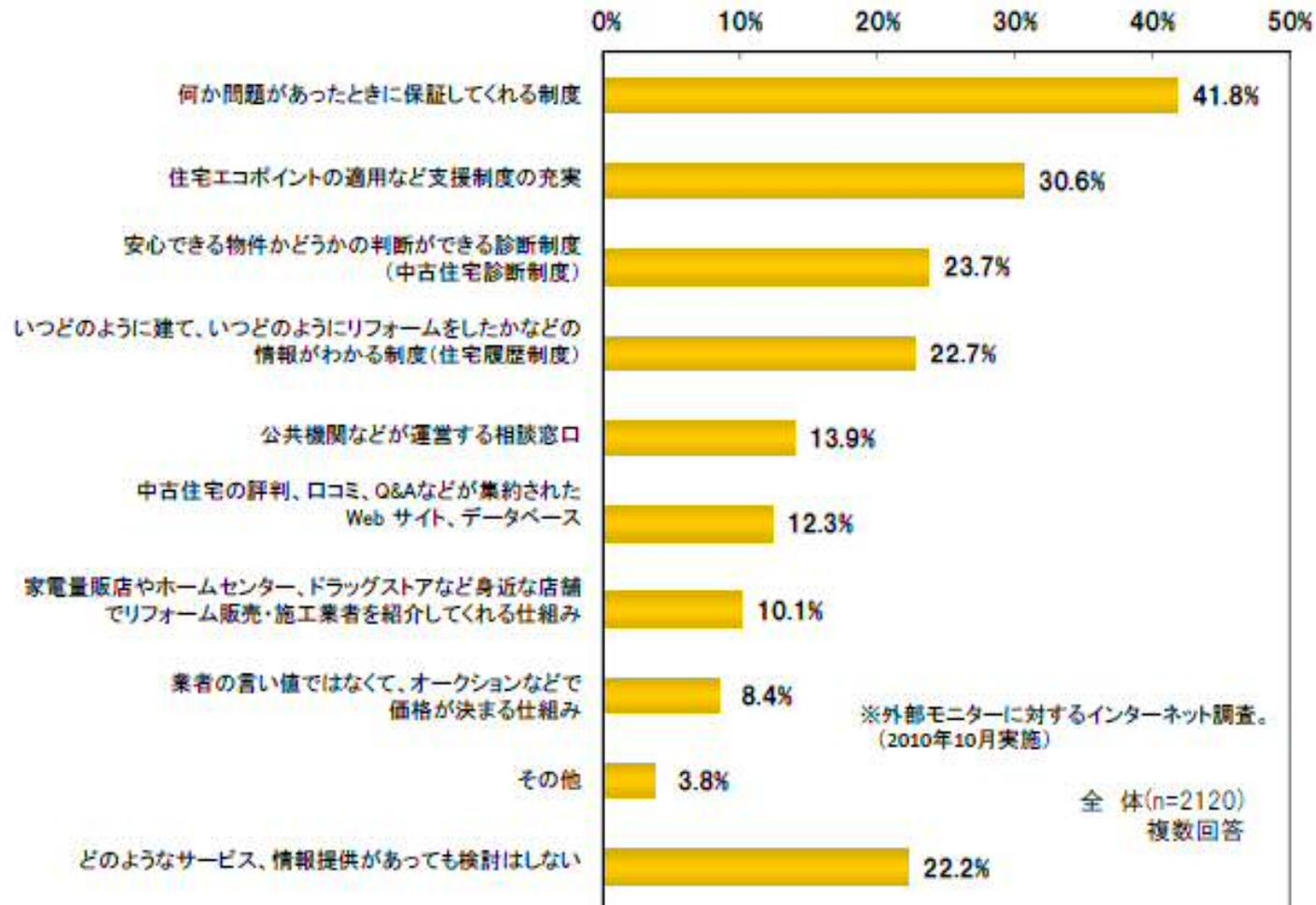
		形態	間取り	築年数	立地	価格帯
現在販売されている 主な中古物件		戸建	4DK・4LDK 5LDK以上	20年以上	市街地 郊外	—
需 要	高齢者単独世帯	集合・戸建	2DK 2LDK	20～30年	市街地	999万円以下
	高齢者夫婦世帯	集合・戸建	2LDK 3LDK	10～30年	市街地 郊外	1000～ 1499万円以下
	子育て世帯	戸建	3LDK 4LDK	10～30年	市街地 郊外	1000～ 1499万円以下

社団法人新潟県宅地建物取引業協会ホームページより  
物件数の多い新潟市の中古物件について  
子育て世帯のニーズと合致するものを検索

条件合致は  
10数件と少ない

# 17. 中古住宅の購入時に求めるサービス

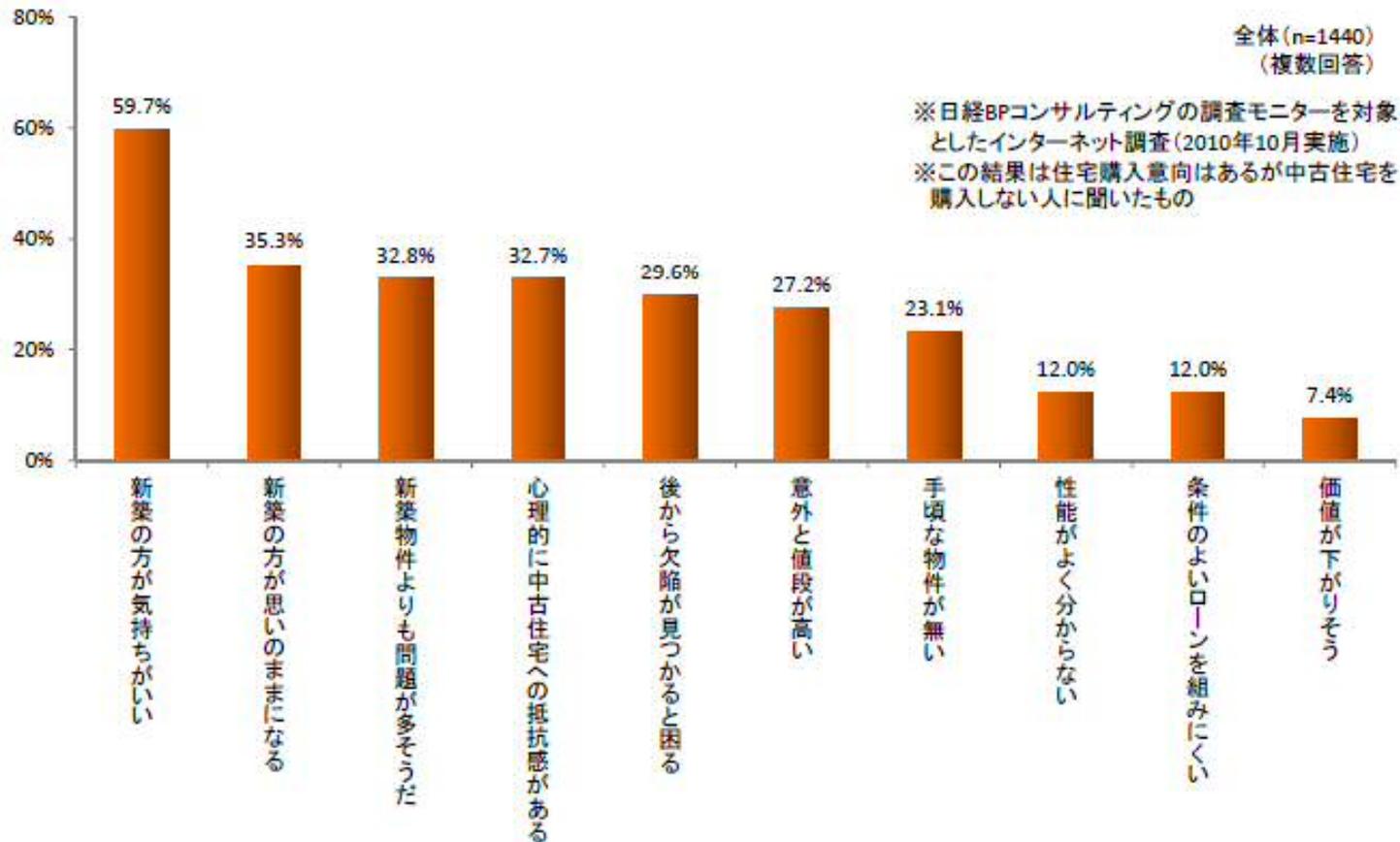
○消費者が中古住宅を購入する際に求めるサービスについては、保証制度をあげた者が約42%と最も多く、次いで、エコポイント等の支援制度、診断制度があがっている



中古住宅の購入時に求めるサービス (出典:国土交通省資料)

# 18. 中古住宅を購入しない理由

○住宅購入意向者が中古住宅を購入しない理由は、「新築の方が気持ちがいい」「新築の方が思いのままになる」といった心理的な抵抗感が上位を占め、次いで「問題が多そう」「中古住宅への抵抗感」「欠陥が見つかりと困る」といった構造や性能への不安があがっている



中古住宅を購入しない理由 (出典:国土交通省資料)

# (まとめ)空家等対策の課題と方向性(案)

## 所有者

### 【空き家化の要因・背景】

- 高齢者のみ世帯の増加  
(前所有者の死亡等により相続で取得したが、  
相続人は別の住まいを有している、  
または、居住者が施設に入居等)
- 愛着や思い入れがあるなど、  
活用や除却の意向がない

### 【空き家の長期化・管理不全の要因・背景】

- 管理者としての意識が低い
- 所有者(相続人)を特定できない  
(建物登記がないなど)
- 取り壊し費用・維持管理費用の捻出が困難
- 情報・知識不足

## インフラ

- 古くからの市街地や田園集落地区における、  
未接道の敷地や狭小敷地は、建替え困難

## 中古住宅市場

- 需給のミスマッチが生じている  
(主なニーズに合致する中古住宅物件が少ない)
- 保証制度など既存住宅市場が未成熟  
(中古住宅の構造や性能に不安)



- 空き家の発生抑制(空き家化の予防)
- 空き家の活用(中古住宅の市場流通)の促進
- 空き家の適切な管理の促進(管理不全の防止)
- 老朽危険空き家(特定空き家等)への対応