

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

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」
- ・「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
- ・住宅部門の「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

4 空家等の調査

- ・国勢調査や住宅・土地統計調査などの統計調査や市が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、その所在や状態を把握
- ・管理不全な空家等を把握した場合は、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

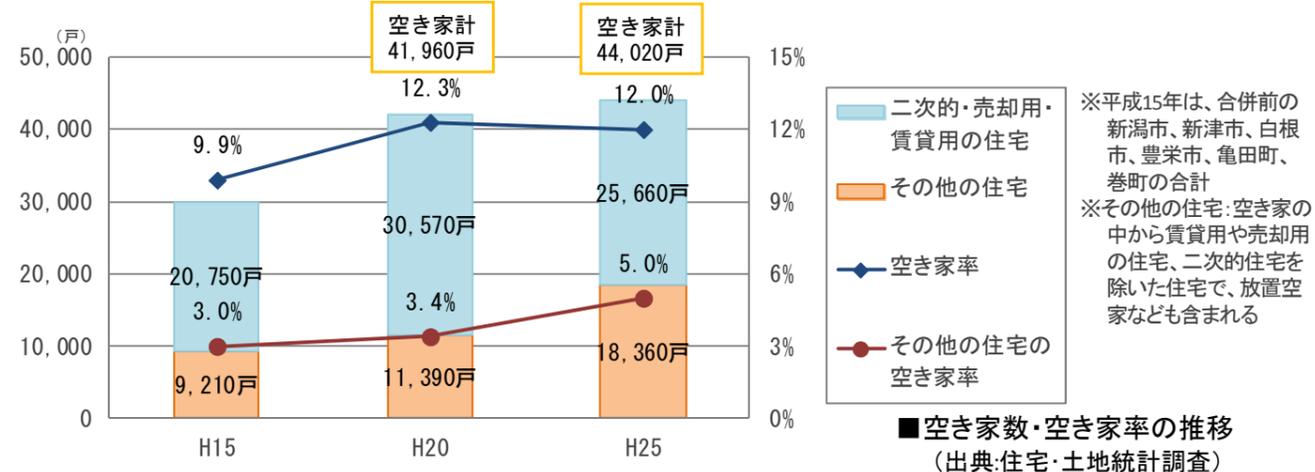
5 計画の期間

平成28年度から平成32年度までの5年間

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
- ・「その他の住宅」は、空き家数・空き家率ともに増加



2 要因や背景を踏まえた課題

(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 ⇒ 高齢居住者の死亡又は施設への入居等により空家化
- ・住宅の広さと世帯規模のミスマッチ、耐震性やバリアフリー性などの性能不十分 ⇒ 住み続けること、引き継いで住むことが困難となり空家化
- ・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、財産処分意思決定困難により、空家の長期化

(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

(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

- ・所有者等の空家等への愛着・思い入れ、他人が利用することへの不安・抵抗 ⇒ 空家等の活用や除却が進まない
- ・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

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・流通を促す

(3)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、問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

■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
1 発生の抑制	2 活用の促進	3 適正管理の促進	4 管理不全の解消
(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	(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	(1) 管理者意識の醸成 (2) 適正管理に向けた情報の提供・相談体制の充実	(1) 所有者等への注意喚起 (2) 特定空家等への対応

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

- ・地域と連携を図りながら取り組みを進める
- ・不動産や法律、建築等の関係団体と連携

(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、「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
- ・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 計画の検証と見直し

- ・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
- ・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