

新潟市空家等対策計画(案)に対するパブリックコメント ご意見と市の考え方(案)

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
資料 - 2

■募集期間：平成 28 年 2 月 10 日（水）～ 3 月 10 日（木）

■ご意見の提出状況：提出者数 4 人／意見数 10 件

No.	章	項目	頁	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方(案)	修正
1	第2章	1 空家等の現状 (2)空き家数・空き家率の推移	P.7	最も大きな問題の「その他の住宅」の分析が「増加しています」だけであいまい。 3行目の文章を『また、「その他住宅」では、平成 20 年と比較して、6,970 戸増加、年平均で約 1,400 戸、1日平均で4戸が空き家として急増しています。』としたらどうか。	「その他の住宅」の推移をわかりやすくお伝えするため、P.7「(2)空き家数・空き家率の推移」の3行目を『また、「その他の住宅」の空き家数は、平成 20 年から平成 25 年までの5年間で約 7,000 戸増加しています。』と修正します。	有 P.7
2	第4章	1 発生の抑制 (2)住宅ストックの良質化	P.16	『住宅ストック良質化の為に、住宅診断を推進し、専門家による診断と結果説明により、中古住宅の流通を促します。』という文章を追記したらどうか。	中古住宅の住宅診断制度については、P.17「(3)流通による活用の促進」の中で、関係団体と連携し、普及促進を図ることを記載しています。	無
3	第4章	1 発生の抑制	P.16	『(3)行政による積極的な介入』という項目を追加したらどうか。 空家パトロールにより、危険空家を早期に発見し、関係者への働きかけを行う部署が行政に必要。	管理不全な空家等への対応については、P.20「4 管理不全の解消」に記載しています。 管理不全な空家等の把握方法の例示として、市民や地域からの情報提供・相談を挙げていましたが、より分かりやすくお伝えするため、『市が直接、あるいは、市民や地域からの情報提供・相談など通じて』との記載に修正します。 また、所有者等への働きかけについては、関係部署間で情報を共有し、組織的に対応していくこととしています。	有 P.20
4	第4章	2 活用の促進 3 適正管理の促進	P.17 ~19	「活用の促進」「適正管理の促進」にあたって、関係団体や地域と連携するとあるが、文章を『行政が中心になって関係団体や地域と連携し』など、「行政」を入れた文章としたらどうか。行政と地域が協働して取り組む方針を打ち出す。	空家等対策の全般について、本市が地域や関係団体等と連携・協力して取り組む方針であることは、P.14「第3章 空家等対策の基本的方針 (2)地域(市民)・関係団体等との連携」に記載しています。	無
5	第4章	4 管理不全の解消 ■管理不全な空家等への対応イメージ	P.21	「情報提供・助言」に加えて、行政からの具体的な提案ができる制度が必要。	空家等は私有財産であることから、その活用や管理は所有者等の判断・責任のもとで行われることとなります。 市としては、管理不全な空家等への所有者等への情報提供・助言として、適正管理に向けた注意喚起とともに、空家等の活用や適正管理に向けた相談窓口などの情報を提供します。 その内容を分かりやすくお伝えするため、P.20「(1)所有者等への注意喚起」の3行目を、『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』と修正します。	有 P.20
6	第5章	1 実施体制の整備	P.22	空家等を減少させるためには、利用可能な空家等の利活用を積極的に進めることが必要である。このため、相談窓口の整備だけでなく、利用可能と考えられる空家等について、所有者の了解の上、登録して、積極的に情報提供する体制を整備したらどうか。	空家等の活用やその情報の提供・相談体制の充実については、P.17「1 活用に向けた情報の提供・相談体制の充実」「2 活用の促進」に記載しています。 利用可能な空家等の情報を登録し、広く提供する仕組みについては、すでに不動産関係団体において実施されていることから、その充実に向けて連携・協力していくことを記載します。	有 P.17

No.	章	項目	頁	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方（案）	修正
7	第5章	1 実施体制の整備 (4)有識者・専門家からの 意見聴取	P.23	<p>有識者会議のメンバーの一覧表を追加してはどうか。どのような人が委託され、議論しているのか知りたい。</p> <p>会議に、公募委員を入れることを検討してほしい。市民目線からの意見も大切であるとする。</p>	<p>「にいがた住まい環境基本計画推進有識者会議」委員には、住環境・建築・福祉・不動産などに関する有識者にご就任いただいています。</p> <p>本計画策定に関するものを含め、同会議の会議録や資料等は随時公表していますが、資料編に「計画の策定経過等」として委員名簿や会議開催状況を追加します。</p> <p>また、本会議は有識者会議として設置していることから、公募委員は選任しておりません。</p> <p>市民からの意見聴取については別に実施することとしており、パブリックコメントのほか、メールや郵送等により随時受け付けるとともに、必要に応じてアンケート調査を実施することなどにより把握し、施策に反映していきます。</p>	有 目次 P.34
8	—	—	—	<p>人口減少が加速する現状を鑑み、空家対策が急務であり、すべての関係機関が連携して解決していくべき視点を盛り込んでもらいたい。</p>	<p>空家等対策における関係機関との連携については、P.22～23「第5章 空家等対策の推進方策」の中で、庁内関係部署による体制を整備するとともに、地域や関係団体、専門家などと連携を図って取り組みを進めることを記載しています。</p>	無
9	—	—	—	<p>空き家が増えて放置状態となると、いつかは一部が破損し始め、何らかの被害を生じるおそれがあるため、早めの対策が必要になる。</p> <p>障がい者施設は数が少なく、一度施設に入居すると両親の高齢化もあり生涯施設生活と聞いており、入居したくとも高齢の親元にいるしかない。地域には高齢者向けの小規模多機能型施設が出来て機能しつつあるが、高齢者ばかりでなく、障がい者向けの小規模多機能型施設があってもよい。在宅型から施設型の障がい者対策があってもよい。</p>	<p>ご指摘のとおり、空家となった期間が長期化すればするほど老朽化等が進行するとともに、権利関係の複雑化などにより、問題の解決が難しくなる傾向があることから、P.15「第4章 空家等対策の取組方針」の中で、より早期の段階である「発生の抑制」や「活用の促進」の取り組みにより、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あることを記載しています。</p> <p>障がい者向け施設に関するご意見については担当部局にお伝えします。</p>	無
10	—	—	—	<p>今後団塊の世代の5人に1人が認知症になると耳にしますが、認知症が増加すれば介護保険料も多額となり、在宅介護状態が増えるため、今から認知症改善のための準備が必要と思う。</p> <p>地域内の空き家を利用して、休憩や読み聞かせなどのスペースを設けた小さな図書館をつくり、団塊の世代に管理運営していただくのも良いのでは。</p>	<p>空家等を地域の資源として有効に活用していくことは、空家等の所有者等はもとより、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。</p> <p>そのことについて、より理解が深まり、分かりやすく伝わるよう、空家等を文化活動や地域コミュニティ活動の場として活用した具体的な事例(市の支援事業)を、P.18「空家の活用事例」に記載しています。</p> <p>空家の活用策としていただいたご意見については、今後の施策に活かしてまいります。</p>	無

◆ 目次 ◆

第1章	はじめに	1
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
第2章	新潟市の空家等の現状と課題	5
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
第3章	空家等対策の基本的方針	14
1	基本的方針	14
第4章	空家等対策の取組方針	15
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
第5章	空家等対策の推進方策	22
1	実施体制の整備	22
2	計画の検証と見直し	23
資料編		24
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

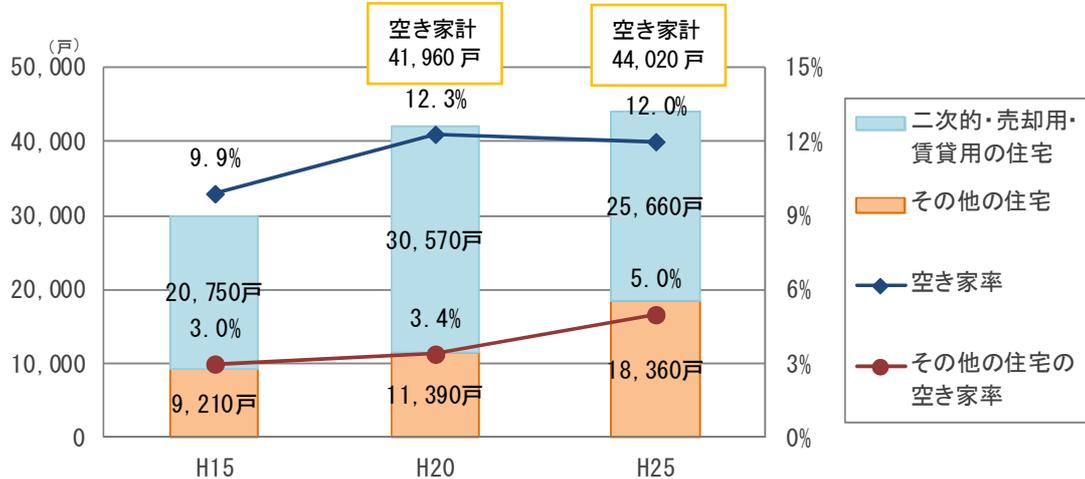
◆ 目次 ◆

第1章	はじめに	1
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
第2章	新潟市の空家等の現状と課題	5
1	空家等の現状	5
2	問題発生 of 要因・背景	8
3	これまでの対策	10
4	課題	12
第3章	空家等対策の基本的方針	14
1	基本的方針	14
第4章	空家等対策の取組方針	15
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
第5章	空家等対策の推進方策	22
1	実施体制の整備	22
2	計画の検証と見直し	23
資料編		24
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
4	計画の策定経過等	34

(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）

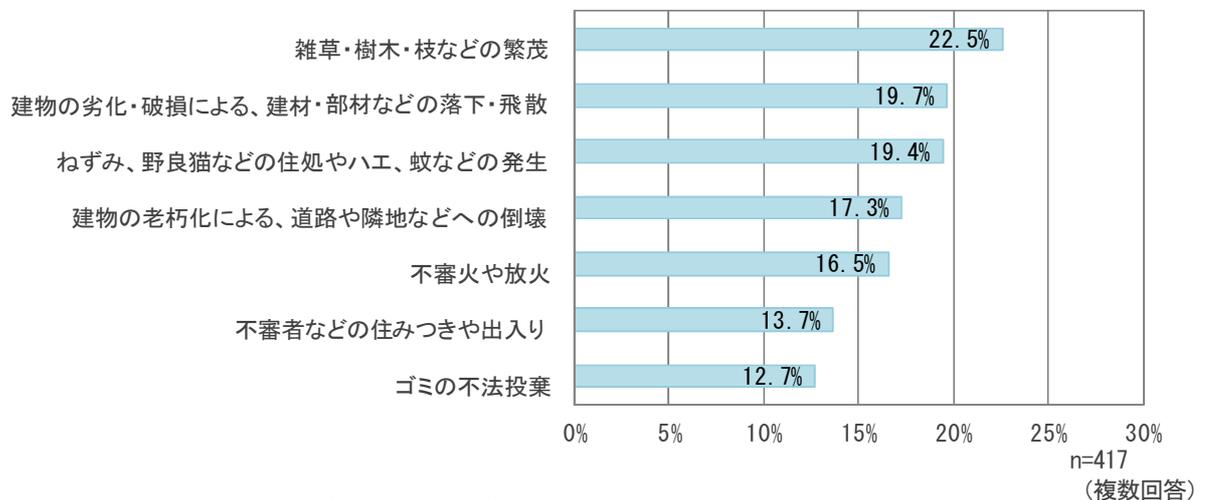
■空き家数・空き家率の推移 (出典：住宅・土地統計調査)

(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。

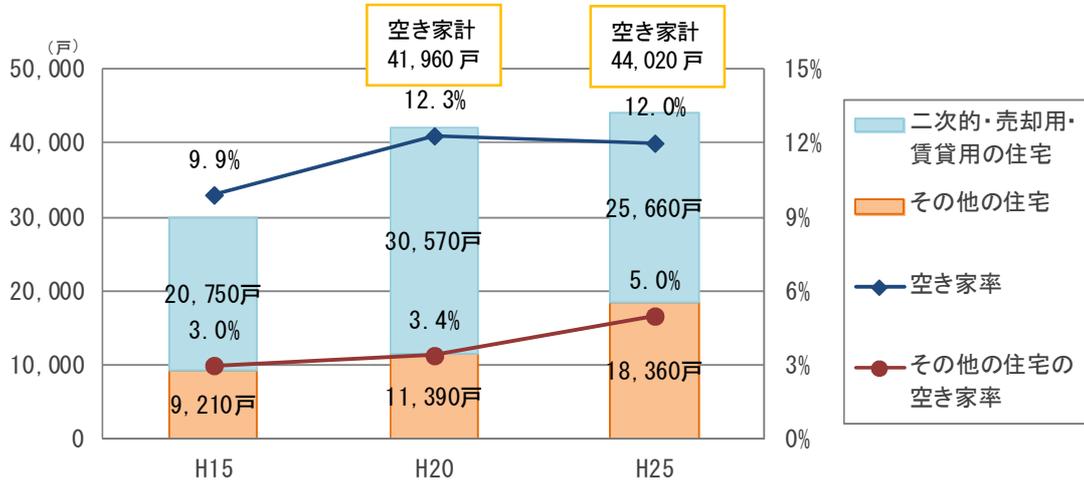


■地域が空家等に対して感じている問題 (出典：空き家モデル調査)

(2) 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」の空き家数は、平成20年から平成25年までの5年間で約7,000戸増加しています。



※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）

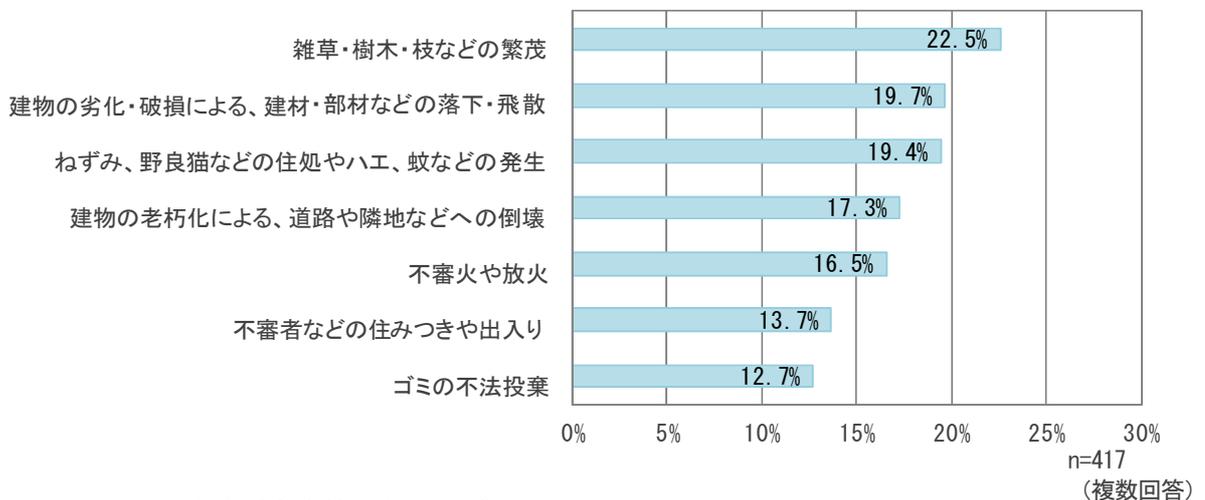
■空き家数・空き家率の推移（出典：住宅・土地統計調査）

(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 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。

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。

公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会においては、空家等の所有者等や利用希望者からの相談窓口を設置するとともに、空家等の情報を登録し、その情報を広く発信する事業が行われています。

市では、同協会などの不動産関係団体や建築、法務などの関係団体と連携・協力しながら、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。

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。

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。

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。

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。

4 計画の策定経過等

(1) 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

(2) にいがた住まい環境基本計画推進有識者会議 委員名簿

役 職	氏 名	所属 (有識者会議開催時)
委 員 長	五十嵐 由利子	新潟青陵大学短期大学部 副学長・教授
副委員長	黒野 弘 靖	新潟大学工学部 准教授
委 員	朝妻 邦 夫	一般社団法人新潟市建設業協会 監事
委 員	上野 香代子	公益社団法人全日本不動産協会 新潟県本部
委 員	小池 由 佳	新潟県立大学人間生活学部 准教授
委 員	高松 智 子	新潟商工会議所
委 員	番場 優	一般社団法人新潟県建築士会 新潟支部
委 員	平松 勝	公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会 新潟支部 副支部長
委 員	佐藤 秀 則	新潟市建築部長

(敬称略)