

# 3. 新潟市空家等対策計画

## 取り組み状況

1

### 具体的な取り組み

新潟市空家等対策計画

#### ■タウンページ（中央区版）の別冊チラシを配布【R1年~】

2019年5月に中央区に配布されたタウンページ（作成：NTTタウンページ社）において、空き家のパンフレットの内容を掲載したチラシを同封し、空き家に関する周知・啓発を行ったとともに、空き家等の相談窓口等を紹介した

※令和2年も同様に中央区に配布予定

【イメージ】



2

## ■ 空き家無料相談会 【平成29年度~】

市主催、関係団体の共催・後援により、空き家無料相談会を2回開催

### ■ 1回目（8月4日）

会場：黒崎市民センター  
相談員

- ・宅地建物取引業協会
- ・全日本不動産協会
- ・土地家屋調査士会
- ・弁護士会
- ・司法書士会
- ・行政書士会
- ・空き家相談士協会

相談者 13組（28件）

### ■ 2回目（12月1日）

会場：東区プラザ  
相談員

- ・宅地建物取引業協会
- ・全日本不動産協会
- ・弁護士会
- ・司法書士会
- ・行政書士会
- ・空き家相談士協会

相談者 12組（33件）

**新潟市 空き家無料相談会**

空き家に関するお悩み、**専門家** がアドバイスします！

令和元年8月4日（日）開催

【対象】・市内に空き家や戸建て住宅を所有されている方  
（相続等により空き家を所有する可能性がある方も含む）

【会場】黒崎市民会館 2階 多目的ルーム  
所在地：新潟市黒崎区黒崎90番地1  
相談室：黒崎市民会館 2階 多目的ルーム

【定員】全 36組 **事前申込制**

【時間】10:00 ~ 16:00 1組 30分

**申込方法**

- ・電話での申込は受け付けません。
- ・相談員の都合がため、お申し込みいただいた方に事前にご連絡させていただきます。

---

**新潟市 空き家無料相談会**

空き家に関するお悩み、**専門家** がアドバイスします！

令和元年12月1日（日）開催

【対象】・市内に空き家や戸建て住宅を所有されている方  
（相続等により空き家を所有する可能性がある方も含む）

【会場】東区プラザ 講座室2（東区役所 2階）  
所在地：東区下木戸1丁目4番1号  
相談室：東区役所 2階 講座室2

【定員】全 36組 **事前申込制**

【時間】10:00 ~ 16:00 1組 30分

**申込方法**

- ・電話での申込は受け付けません。
- ・相談員の都合がため、お申し込みいただいた方に事前にご連絡させていただきます。

【申込期間】令和元年11月6日（水）～令和元年11月22日（金）

【お申込先】新潟市役所 住環境政策課  
※住所：FAX番号、メールアドレス、は裏面に記載

相談内容	相談員
不動産（空き家）の売却・賃貸	公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会
土地・建物の登記に関する登記、境界の調査・測量について	公益社団法人 全日本不動産協会新潟県本部
相続、不在者、相続関係、その他の空き家に関する法律問題について	新潟県土地家屋調査士会
土地・建物の登記、相続、成年後見などの手続について	新潟県弁護士会
空き家の所有権・借入人の確認、権利関係整理等について	新潟県行政書士会
空き家の利活用について	一般社団法人 全国空き家相談士協会新潟支部



1回目

2回目

## ■ 空き家無料相談会

### ■ 第1回

- 開催日時・会場
  - ・日時：令和元年8月4日（日）午前10時～午後4時
  - ・会場：黒崎市民会館

### 2. 実施状況

相談内容	相談員（団体名）	相談件数	備考
不動産（空き家）の売却・賃貸	新潟県宅地建物取引業協会	6	1件キャンセル
	全日本不動産協会新潟県本部	6	
土地の境界の調査・測量	新潟県土地家屋調査士会	1	
空き家に関する法律上の問題	新潟県弁護士会	4	
登記、相続、成年後見	新潟県司法書士会	2	
相続など権利義務関係書類の作成	新潟県行政書士会	4	1件キャンセル
空き家の利活用	全国空き家相談士協会新潟支部	5	
（合計）		28	相談者13組

【参考】相談者住所 ※事前申込者 14組（1件キャンセル）

北区	東区	中央区	江南区	秋葉区	南区	西区	西蒲区	市外
0	0	2	2	1	2	5 <sup>(1)</sup>	0	1

### 3. アンケート

今回の「新潟市空き家無料相談会」は参考になりましたか？（設問4）



1. 参考になった	8
2. ある程度参考になった	5
3. あまり参考にならなかった	0
4. 参考にならなかった	0
回答数	13

### ■ 第2回

- 開催日時・会場
  - ・日時：令和元年12月1日（日）午前10時～午後4時
  - ・会場：東区プラザ（2階 ホール）

### 2. 実施状況

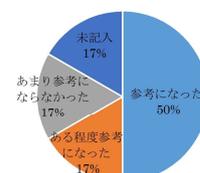
相談内容	相談員（団体名）	相談件数	備考
不動産（空き家）の売却・賃貸	新潟県宅地建物取引業協会	6	
	全日本不動産協会新潟県本部	5	
土地の境界の調査・測量	新潟県土地家屋調査士会	0	
相続、相続関係等の法律問題	新潟県弁護士会	8	
登記、相続、成年後見	新潟県司法書士会	5	
相続など権利義務関係書類の作成	新潟県行政書士会	5	
空き家の利活用	全国空き家相談士協会新潟支部	4	
（合計）		33	相談者12組

【参考】相談者住所 ※事前申込者 12組

北区	東区	中央区	江南区	秋葉区	南区	西区	西蒲区	市外
0	3	3	1	0	0	2	1	2

### 3. アンケート

今回の「新潟市空き家無料相談会」は参考になりましたか？（設問4）



1. 参考になった	6
2. ある程度参考になった	2
3. あまり参考にならなかった	2
4. 参考にならなかった	0
5. 未記入	2
回答数	12

## ■ 市政さわやかトーク宅配便による周知・啓発 【平成29年度~】

市政さわやかトーク宅配便として、空き家の啓発パンフレットの「他人事ではない空き家の話」や、市の空き家対策の取り組みについて市民に対して説明

開催実績

	開催数	参加者数
平成29年度	15回	416名
平成30年度	20回	466名
令和元年度	11回	402名

**2-6. 他人事でない空き家の話**  
～みんなで考える空き家対策～

**内容** 様々な理由で誰もが空き家の所有者になる可能性があります。空き家放置による問題と責任や、住まいの引き継ぎ、空き家の管理・活用、本市の取り組みなどについて説明します。

**時間** 60分

**担当課** 住環境政策課

**申込先** TEL 025-226-2813  
FAX 025-229-5190  
Email jukankyo@city.niigata.lg.jp

【説明内容のイメージ】



## ■ 空き家活用リフォーム推進事業 【平成26年度~】

○ 空き家の利活用促進を図るため、福祉や文化活動、住み替えといった市が進める施策において空き家を活用する場合に、リフォーム費用を補助

活用タイプ	具体的用途	補助率	補助上限額	実績	
				R1実績※	実績累計
福祉活動活用	地域の茶の間	1 / 2	100万円	0件	11件
	高齢者シェアハウス等				
	障がい者グループホーム				
	子ども食堂等				
住み替え活用	子育て世帯	1 / 2	50万円	38件	206件
	高齢者等世帯				
	障がい者世帯				
	一般世帯	1 / 2	30万円		
	マンション居住世帯				

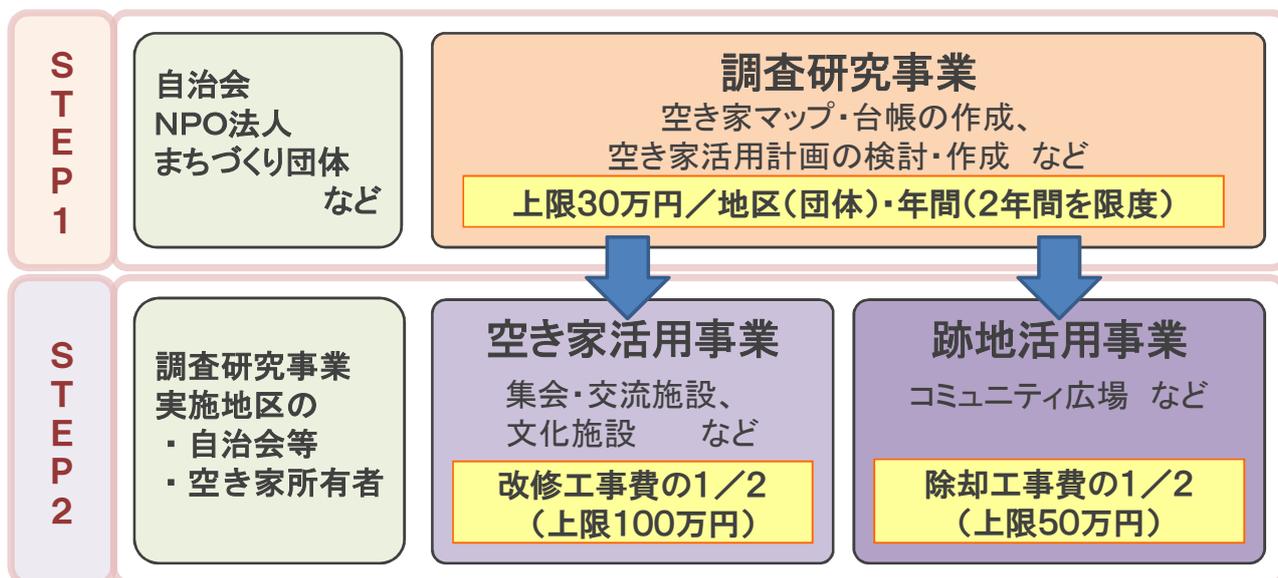
※多世代同居、親子近居、多子世帯の場合は、補助上限額をプラス10万円（住み替え活用）

※耐震改修を行った場合は、補助上限額をプラス100万円（福祉活動活用のみ）

※R1実績については、申請件数を計上

■地域提案型空き家活用事業 【平成26年度～】

- 自治会・町内会などの団体が行う空き家の調査・研究費を補助  
また、空き家や跡地を地域で活用する場合に、改修や除却費用を補助



■地域提案型空き家活用事業 【平成26年度～】

年度・事業別の実績

		H26	H27	H28	H29	H30	R1	計
STEP 1	調査・研究	10	6	9	10	6	3	44
	継続	0	1	4	1	3	1	10
STEP 2	空き家活用	1	2	1	1	0	0	5
	跡地活用	1	0	0	0	0	0	1

各区における事業別の実績

		北区	東区	中央区	江南区	秋葉区	南区	西区	西蒲区	計
STEP 1	調査・研究	3	10	16	1	7	0	6	1	44
	継続	0	4	4	0	1	0	1	0	10
STEP 2	空き家活用	0	1	0	0	0	0	3	1	5
	跡地活用	0	0	1	0	0	0	0	0	1

■UIJ支援にいがたすまいリフォーム助成事業 【平成28年度～】

○UIJターンによる「新潟暮らし」を促進するため、新潟県外からの移住・定住に併せて住宅リフォームを行う方に対し、リフォーム費用を補助

世帯種別	補助率	補助上限額
UIJターン世帯	1 / 2	50万円
空き家を活用したUIJターン世帯	1 / 2	100万円
移住モデル地区※に移住する場合、補助上限額をプラス10万円 移住モデル地区：「越前浜地区」「小須戸地区」「金津里山地区」		



実績一覧

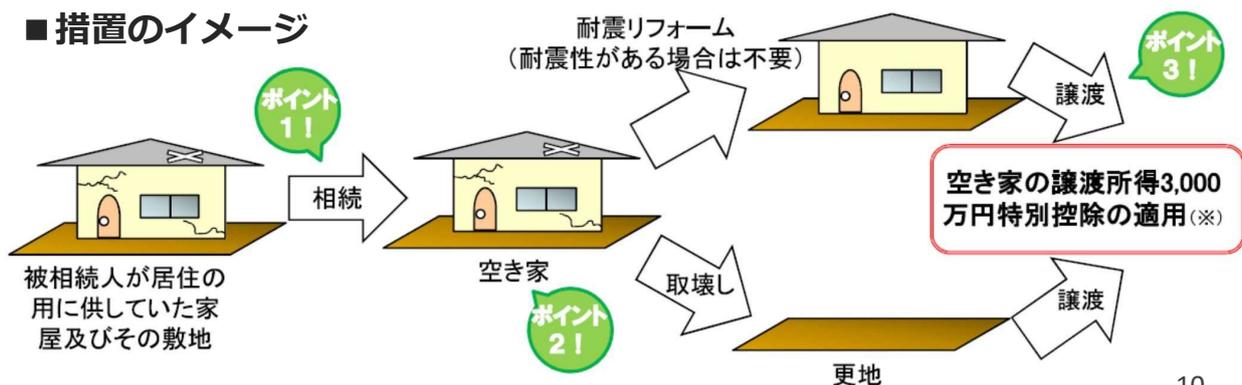
	H28	H29	H30	R1	小計	合計
UIJ	13	12	8	9	42	56
空き家活用	4	5	1	4	14	

■空き家の発生を抑制するための特例措置 【平成28年度～】

(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)

○相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋又は取り壊し後の土地を譲渡した場合に、当該家屋又は土地の譲渡所得から3000万円を特別控除する制度。

■措置のイメージ



## ■空き家の発生を抑制するための特例措置 【平成28年度～】 (空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)

申請件数の推移

		H28	H29	H30	R1※	計
申請件数		41	61	72	44	218
申請者の住所	市内	16	44	39	29	128
	県内 (市内除く)	0	3	2	4	9
	県外	25	14	31	11	81

※R1年度は1月末時点での集計  
※同一の空き家について複数の相続人から申請があったものを含む

空き家の所在地

		H28	H29	H30	R1※	計
新潟市		28	49	58	32	167
	北区	0	1	5	0	6
	東区	6	12	10	8	36
	中央区	15	14	26	9	64
	江南区	1	6	3	2	12
	秋葉区	1	3	1	2	7
	南区	1	0	0	0	1
	西区	3	12	12	11	38
	西蒲区	1	1	1	0	3

※R1年度は1月末時点での集計  
※空き家の重複なし

## ■管理不全な空き家の対応状況 【平成27年6月～令和2年1月末時点】

受報した空き家		9 5 8 件
問題なし（非空き家を含む）		2 3 1 件
管理不全な空き家		7 2 7 件
所有者調査	調査中	7 1 件
	不在	3 4 件
	確知	6 2 2 件
注意喚起・指導		5 9 2 件
改善済み（改善の意思有り含む）		2 8 1 件
		改善率 47.5%

※令和2年1月末までの管理不全な空き家の対応状況  
※文書送付により注意喚起・指導を行ったもののうち、約5割弱が改善  
※管理不全な内容は建物の問題（部材の損傷や脱落など）以外にも草木の繁茂などを含む

## ■管理不全な空き家の対応状況 【平成27年～令和2年1月末時点】

「建物の問題を含む」管理不全な空き家の対応状況

○管理不全な空き家	<u>7 2 7</u> 件
↳ ○管理不全な空き家のうち建物の問題を含むもの	<u>4 9 3</u> 件
↳ ○建物に問題がある空き家のうち 情報提供・助言を行っているもの	<u>4 2 3</u> 件
↳ ○改善されたもの（除却・修繕など） ※ 改善の意思を確認できたものを含む	<u>1 8 9</u> 件（4 5 %）
↳ ○改善されていないもの ※ 所有者等からの反応が無いものを含む	<u>2 3 4</u> 件（5 5 %）
↳ ○小修繕を要すると想定されるもの	<u>2 0 1</u> 件
↳ ○大規模修繕や除却を要すると 想定されるもの（改善が困難）	<u>3 3</u> 件

13

## ■管理不全な空き家の対応状況 【平成27年～令和2年1月末時点】

改善のために大規模な修繕等を要すると想定される「33件」の空き家について、それぞれの空き家の特徴を分類

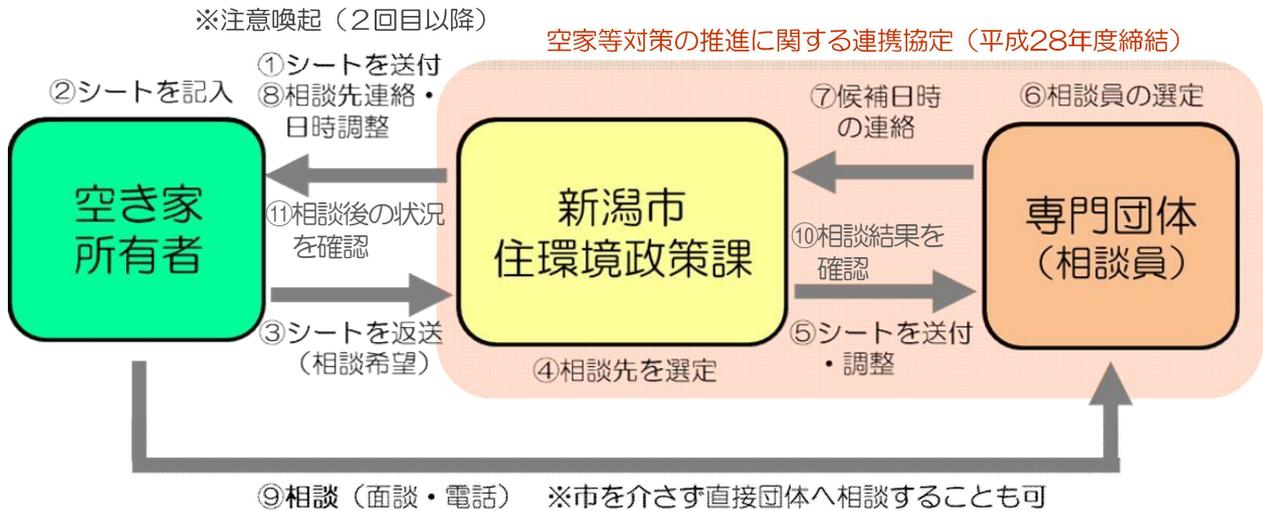
<p>①所有・権利関係 32件 (32件/33件=97%)</p> <p>【特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相続人が複数存在 19件</li> <li>・相続登記が未登記 16件</li> <li>・抵当権や差押あり 9件</li> <li>・建物が未登記 6件</li> <li>・土地と家屋の所有者が相違 6件</li> </ul> <p>※特徴の重複あり</p>	<p>②立地上の特徴 20件 (20/33 = 61%)</p> <p>【特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農村部の集落 11件</li> <li>  [市街化調整区域の立地 14件]</li> <li>・狭隘道路・未接道 8件</li> <li>・傾斜地や高低差あり 3件</li> </ul> <p>※特徴の重複あり</p>
<p>③建物の構造や用途 5件 (5/33 = 15%)</p> <p>【特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工場・店舗・集合住宅等 3件</li> <li>・長屋 2件</li> </ul>	<p>④所有者の事情 15件 (15件/33件 = 45%)</p> <p>【特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・遠方に居住 9件</li> <li>・費用負担困難 9件</li> </ul> <p>※特徴の重複あり</p>

14

■ 空き家相談支援（試行）

今後どうすべきか悩んでいる管理不全な空き家の所有者等が改善に向けた一歩を踏み出せるよう、市が専門団体への相談の機会を調整する

= 相談会の個別対応バージョン



■ 空き家相談支援（試行）

【実施状況】（令和2年1月末時点）

	送付数	回答数	(回収率)
所有者数	24名	6名	25%
空き家数	12件	6件	50%

【今後の空き家等の予定】

- ・建物を自己利用 → 0件
- ・建物を売却・賃貸 → 1件
- ・建物を取り壊し、土地を自己利用 → 1件
- ・建物を取り壊し、土地を売却・賃貸 → 1件
- ・上記以外の回答 → 4件

※一部重複回答あり

【所有者からの回答内容】

- ・市に相談を申し込む → 2件※
- ・専門団体に直接相談する → 2件
- ・相談を希望しない → 2件

※1件は相談会にて対応、1件は直接団体に相談