

改定前

第1章 はじめに

1 計画の目的

新潟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共に広く市民に周知を図るため、「新潟市空家等対策計画」を策定

2 計画の位置づけ

空家法第6条に規定する空家等対策計画であり、「にいがた未来ビジョン」（新潟市総合計画）の空家等対策部門を受け持つ計画であり、にいがた住まい環境基本計画と整合・連携

3 計画の対象地区、対象とする空家等

対象地区：新潟市全域
 対象とする空家等：法第2条1項の「空家等」空家等となる見込みのある住宅等
 ※空き公共施設は「新潟市財産経営推進計画」に基づき、有効活用に取り組む

4 空家等の調査

国勢調査、住宅・土地統計調査などの統計調査、まちづくりなど目的で実施する調査やアンケート、市民や地域からの空き家についての情報提供により、空き家の所在や状態の把握に努める。
 空家等が集中して発生する地区（発生のおそれのある地区）が生じた場合は、当該地区を個別に調査することも検討。

5 計画の期間

平成28年～平成32年（5年間）

改定後

第1章 はじめに

1 計画の目的

平成30年住宅・土地統計調査の結果を反映するとともに、本計画の改定の主旨を記載
 住宅・土地統計調査の結果や空家等対策の取り組み状況を踏まえ、当初の計画を基本としたうえで内容の充実や強化を図る

2 計画の位置づけ

変更なし

3 計画の対象地区、対象とする空家等

対象地区、対象とする空家等は変更なし
 特定空家等が集中的に発生した地区が生じた場合など、必要に応じて「重点地区」の設定を検討することを追加

4 空家等の調査

空家等の把握について、空き家の「所在」や「状態」を確認するとともに「状況」の把握に努める ※赤字を追加

5 計画の期間

令和3年～令和7年（5年間）

空家等の状況、社会情勢の変化、空家等対策の進捗状況など、必要に応じて本計画を見直すことを追加

改定前

第2章 新潟市の空家等の現状と課題

1 空家等の現状

- (1) 空き家数・空き家率
住宅・土地統計調査結果（H25国調査）を基に記載
- (2) 空き家数・空き家率の推移
住宅・土地統計調査結果（H25国調査）を基に記載
- (3) 空家等の問題
空き家モデル調査（H24・25市調査）を基に記載

2 問題発生要因・背景

下記(1)～(4)の視点で空家等の問題発生要因・背景を列挙

(1) 所有者側

- ①核家族の化の進行、高齢単身世帯の増加
- ②活用や除却（売却・賃貸）の意向がない
- ・・・
- ⑤管理者不在である、または相続人で意思決定ができない
- ・・・

(2) 地域・近隣住民側

- ①関心がない
- ②所有者等への働きかけが難しい
- ③情報・知識不足

(3) 市場面

- ①需要と供給のミスマッチ
- ②中古住宅市場の未成熟

(4) 制度面

- ①法的な制約で再建築等が困難
- ②固定資産税の住宅用地特例

改定後

第2章 新潟市の空家等の現状と課題

1 空家等の現状

- (1) 空き家数・空き家率
平成30年住宅・土地統計調査の結果を反映
- (2) 空き家数・空き家率の推移
平成30年住宅・土地統計調査の結果を反映
- (3) 空家等の問題
変更なし
- (4) 情報提供により把握した空き家の状況
平成27年6月～令和2年3月の対応状況
- (5) 市民アンケート（市政世論調査）
令和2年8月実施の調査結果

2 問題発生要因・背景

空家等の問題発生要因・背景について、文言を追加

(1) 所有者側

- ①核家族の化の進行、高齢単身世帯の増加
「施設入所の長期化」を追加
- ②活用や除却（売却・賃貸）の意向がない…
「仏壇や物品の整理に長期間を要することがある」を追加
- ⑤管理者不在である、…
「相続人による相続放棄」を追加

(2) 地域・近隣住民側

変更なし

(3) 市場面

- ②中古住宅市場の未成熟
中古住宅の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を追加
- ③空家等の不動産価値が低い
空家等の市場価値や取引価格が低い場合、積極的な取引がなされないことを追加

(4) 制度面

変更なし

改定前

3 これまでの対策

下記（１）（２）の視点における、空家等に対する対策としての取り組みを列挙

(1) 空家等の活用

- ①空き家活用リフォーム推進事業
- ②地域提案型空き家活用事業
- ③空き家を活用した地域交流活動助成
- ④がんばるまちなか支援事業

(2) 危険（管理不全）な空家等への対応

- ①新潟市建築物の安全性の確保等に関する条例
- ②新潟市犯罪のない安心・安全なまちづくり条例
- ③新潟市火災予防条例
- ④空き家相談（苦情等）への対応

改定後

3 これまでの対策

新たに（１）空家等に関する周知・啓発を追加、
（２）空き家の活用については、下記の内容を変更

(1) 空家等に関する周知・啓発

- ①空家等対策の推進に関する連携協定を締結
- ②空き家の周知・啓発パンフレット作成
- ③空き家無料相談会の開催
- ④固定資産税の納税通知書への空き家に関するチラシの同封
- ⑤出前講座による周知・啓発

(2) 空き家の活用

- ④「がんばるまちなか支援事業」を削除し、「次世代店舗支援事業」を追加
※制度の見直しによる
- ⑤U I J支援にいがたすまいリフォーム助成事業を追加
- ⑥空き家の発生を抑制するための特例措置（国の制度）を追加
- ⑦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（国の制度）を追加

(3) 危険（管理不全）な空家等への対応

変更なし

改定前

4 課題

「1 空家等の現状」、「2 問題発生の要因・背景」、「3 これまでの対策」をふまえ、本市の空家等対策の課題を記載

(1) 住まいの引き継ぎに対する意識啓発が必要

(2) 良好な住環境の保全・改善が必要

(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

(4) 空家等の活用と中古住宅流通の環境整備が必要

改定後

4 課題

新たに（５）相続人不存在となっている空家等の対応を追加

（２）、（４）は下記の内容を追加

(1) 住まいの引き継ぎに対する意識啓発が必要

変更なし

(2) 良好な住環境の保全・改善が必要

古くからの市街地において、狭小敷地や未接道敷地であることから空き家となり、老朽化が進行しているケースがあることに加え、

小さな敷地単位で低未利用地が散発的に発生する「都市のスポンジ化」の進行により、治安や景観の悪化、都市の魅力の低下などにつながることを追加

個々の敷地単位での空き家の問題解決が困難な場合は、近隣住民の理解や協力が必要となる場合もあるため、空き家の所有者と地域や近隣住民とのつながりが重要であることを追加

(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

変更なし

(4) 空家等の活用と中古住宅流通の環境整備が必要

中古住宅市場が未成熟な状況である要因として、需給のミスマッチや保証や診断の制度の普及が不十分なことに加え、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を追加

(5) 相続人不存在となっている空家等への対応

全国的に相続放棄の件数が増えており、相続人不存在の空家等が増加するおそれがあることを追加

市場への流通が難しい空き家が増加した場合、空家等が放置されるおそれもあることを追加

改定前

第3章 空家等対策の基本的方針

1 基本的方針

- (1) 空家等の所有者等による管理の原則
- (2) 地域（市民）・関係団体等との連携
- (3) 空家等への対応

改定後

第3章 空家等対策の基本的方針

下記の文言を追加

1 基本的方針

- (1) 空家等の所有者等による管理の原則
変更なし
- (2) 地域（市民）・関係団体等との連携
変更なし
- (3) **市の空家等への対応** ※赤字を追加
変更なし

改定前

第4章 空家等対策の取組方針

1 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

2 活用の促進

- (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

改定後

第4章 空家等対策の取組方針

下記の内容を追加

1 発生の抑制

- (1) **空家等に関する市民意識の啓発**
相続や終活などの機会を通じ、専門家に相談することが重要であることを追加
認知症等により判断が難しい場合は成年後見人制度の活用が必要であることや、認知症などになる以前の手続きとして任意後見や民事信託といった制度があることを追加

- (2) **住宅ストックの良質化**
変更なし

2 活用の促進

社会情勢の変化に伴う生活様式の多様化により、空家等の新たな需要につながる可能性があることや、古い空き家を活用する際は、費用が高額になることもあるため、事前に専門家への相談を勧めることを追記

- (1) **活用に向けた情報の提供・相談体制の充実**
国の施策として下記の制度を追加
「空き家の発生を抑制するための特例措置（空家の譲渡所得の3,000万控除）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」

- (2) **地域による活用の促進**
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む背景に、人口減少や少子高齢化に加え、社会情勢の変化に伴う生活様式の多様化を追加

- (3) **流通による活用の促進**
中古住宅市場を活性化し、流通を促進するため中古住宅の利用希望者を対象とした様々な取り組みを進めることを追加
活用困難な土地の活用・流通促進に向け、他都市等の事例を参考にしながら取り組むことを追加

改定前

3 適正管理の促進

(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

4 管理不全の解消

(1) 所有者等への注意喚起

(2) 特定空家等への対応

改定後

下記の内容を追加

3 適正管理の促進

(1) 管理者意識の醸成

変更なし

(2) 適正管理に向けた情報の提供・相談体制の充実
遠方者に向けた適正管理に関する情報提供の有効な手段や内容を検討することを追加

4 管理不全の解消

(1) 所有者等への注意喚起

解決が困難となっている管理不全な空家等について、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ることを追加

(2) 特定空家等への対応

変更なし

(3) 所有者不存在・不明空き家への対応

所有者等が存在しない・不明等により改善が見込めない空家等について、周辺への影響や危険等の状況に応じ、相続財産管理人制度や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危険回避措置や略式代執行などによる対応を適切に実施することを追加

■管理不全な空家等への対応イメージ

勧告(法第14条法第2項)と命令(法第14条法第3項)の前に、「専門家への意見聴取」を追加
※勧告や命令における内容や措置の妥当性を判断するため

改定前

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

(2) 関係部署との緊密な連携

(3) 地域や関係団体との連携

(4) 有識者・専門家からの意見聴取

2 計画の検証と見直し

改定後

第5章 空家等対策の推進方策

下記の内容を追加

1 実施体制の整備

(1) 市民相談窓口の整備

変更なし

(2) 関係部署との緊密な連携

表「庁内連絡調整会議の関係課」を変更
防災課、資産税課、各区役所（地域総務課、窓口サービス課）、水道局（営繕課、経営管理課等）を追加

(3) 地域や関係団体との連携

空家等対策の推進に関する連携協定締結団体一覧を追加

(4) 有識者・専門家からの意見聴取

・・・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、・・・ ※赤字を追加

2 空家等に関する具体的な取り組み

(1) 空き家に関する周知・啓発

啓発パンフレットや出前講座等

【目標】誰もが空き家の所有者（管理者）になる可能性があることの認知度 **80%**

(2) 空き家に関する相談体制の整備

関係団体の協力による無料相談会の実施
相談体制の構築や各種専門家と連携した対応

(3) 空き家の利活用への支援

リフォームに関する支援や情報提供・相談体制の整備

(4) 管理不全な空家等の解消

管理不全な空家等に対する対応

【目標】市からの注意喚起・指導後の改善率 **60%**

3 計画の検証と見直し

変更なし