

新発田市空家等対策計画

平成30年3月 策定

令和6年3月 改定



新 発 田 市

目次

1. 計画の概要.....	1
1.1. 計画策定の背景.....	1
1.2. 計画の位置付け.....	2
2. 計画の基本的事項.....	3
2.1. 計画の目的.....	3
2.2. 計画の対象.....	3
2.3. 計画の対象区域.....	3
2.4. 計画における用語の定義.....	4
2.5. 計画の期間.....	4
3. 空家等の現状と課題.....	5
3.1. 空家等の現状.....	5
3.2. 空家等の発生要因.....	36
3.3. 空家等対策における課題.....	37
4. 空家等対策の基本方針.....	39
4.1. 計画の目標.....	39
4.2. 基本方針.....	42
5. 空家等対策の具体的な取組.....	43
5.1. 【基本方針1】空家等発生の予防の取組.....	44
5.2. 【基本方針2】地域資源としての空家等活用の促進の取組.....	49
5.3. 【基本方針3】生活環境に悪影響を及ぼす要因への的確な対処の取組.....	53
5.4. 【基本方針4】空家等解体後の利活用と流通促進の仕組みづくりの取組.....	56
6. 重点的な取組施策.....	57
7. 空家等に対する法的措置.....	58
8. 空家等に関する対策の実施体制と進捗管理.....	62
8.1. 実施体制.....	62
8.2. 進捗管理.....	63

1. 計画の概要

1.1. 計画策定の背景

近年、核家族化や少子・高齢化、人口減少の進展、既存の住宅・建築物の老朽化などに伴い、全国的に空き家が増加しており、そのなかでも適切な管理が行われていない空家等が防災、防犯、衛生、景観などの地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成 26 年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が公布され、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されました。

その後、空家等対策を総合的に強化するため、令和 3 年 6 月 30 日に法の基本方針及び「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（以下「ガイドライン」という。）を改正し、令和 5 年 6 月 14 日には法の一部を改正する法律が公布され、令和 5 年 12 月 13 日の施行に伴い、平成 27 年に施行された法が更に強化されました。

当市においても、空家等に起因する問題が見受けられるようになり、平成 25 年 4 月から「新発田市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、同年 6 月には、公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会と新発田市空き家バンク事業のための協定を締結、平成 29 年 2 月には関連団体との連携協定を締結する等、空家等の発生抑制や適正な維持管理、有効活用の推進等のための取組を進めてきました。

当市では、法の施行を受け、これまでの取組に加え、現状に即した空家等対策を計画・実施するため、平成 29 年 7 月に「新発田市空き家等の適正管理に関する条例」の全部改正を行い「新発田市空き家等の適切な管理に関する条例」（以下「条例」という。）に改めました。その後、この条例に基づき、新発田市空家等対策協議会を設置し、関連団体や学識経験者の委員による検討を重ね、平成 30 年 3 月に「新発田市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定し、空家等対策の総合的かつ計画的な推進に取り組んできました。

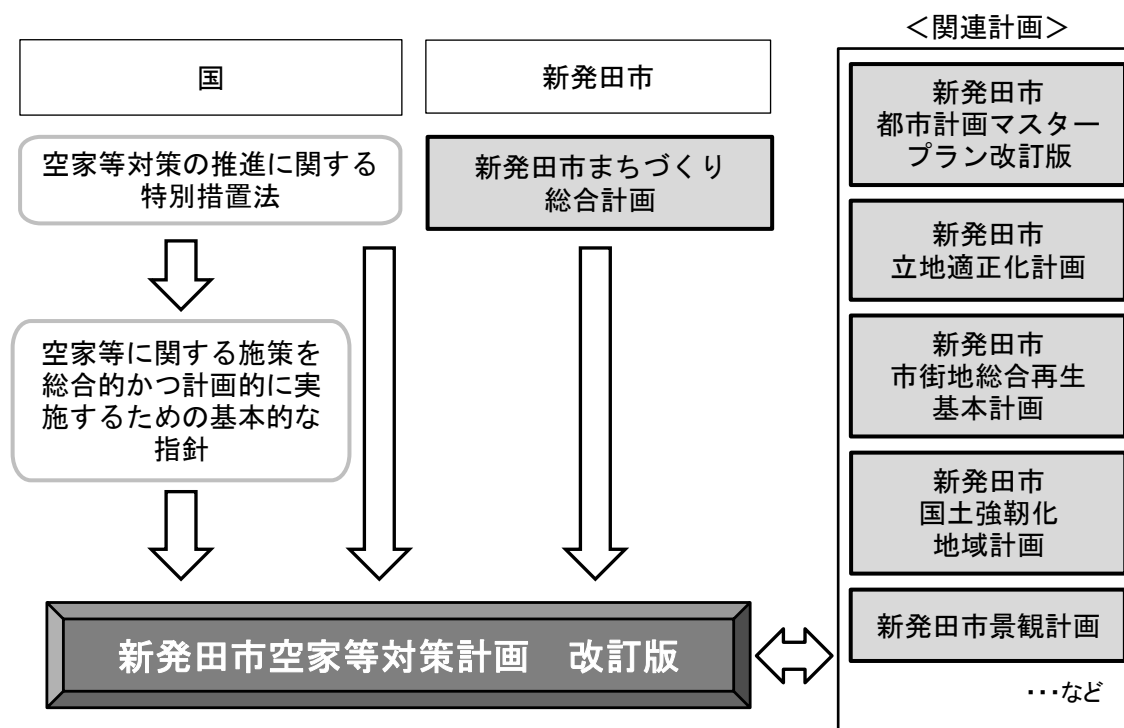
この度、現計画の策定から 5 年が経過したことから、これまでの取組を整理するとともに、今後も人口減少や住宅・建築物の老朽化などは進行するものと想定されることから、市内の空き家の現状を再度把握すること、また、法改正やその関連した法律改正を勘案し、これまでの基本方針を継承しつつ、総合的な空家等対策の更なる推進を図るため本計画の改定を行います。

1.2. 計画の位置付け

本計画は、法及び空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「国の基本指針」という。）に則し、当市の最上位計画である「新発田市まちづくり総合計画」に基づき策定しました。また、総合計画の下位計画として当市が取り組む空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な方針、対策の方向性などを示す計画として位置付けます。

また、本計画の策定及び推進に際しては、「新発田市都市計画マスタープラン」や「新発田市立地適正化計画」などの関連計画と連携して取り組みます。

図1-1 本計画の位置付け



2. 計画の基本的事項

2.1. 計画の目的

本計画は、市内で増加傾向にある空家等の適切な管理を促進し、市民等の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の健全な活用を促進するため、空家等に対応する基本的な市の考え方を示すとともに、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な方針、対策の方向性などを示すことで、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とします。

2.2. 計画の対象

本計画の対象は、法第二条第1項に規定する「空家等」を対象とします。

なお、対策においては、将来的に適切に管理されていない空家等となることを予防する観点が必要なことから、相談対応や意識啓発等の取組については、現在使用中の建築物等も対象とします。

2.3. 計画の対象区域

本計画は、市内全域を対象とします。

ただし、現在の空家等の数や分布の状況、今後の空き家数の増加、災害時の影響等を考慮し、都市機能誘導区域^{※1}及び月岡地区^{※2}を重点地区として設定します。

また、空家等活用促進区域については、その範囲や空家等の活用促進に必要な事項等について検討します。

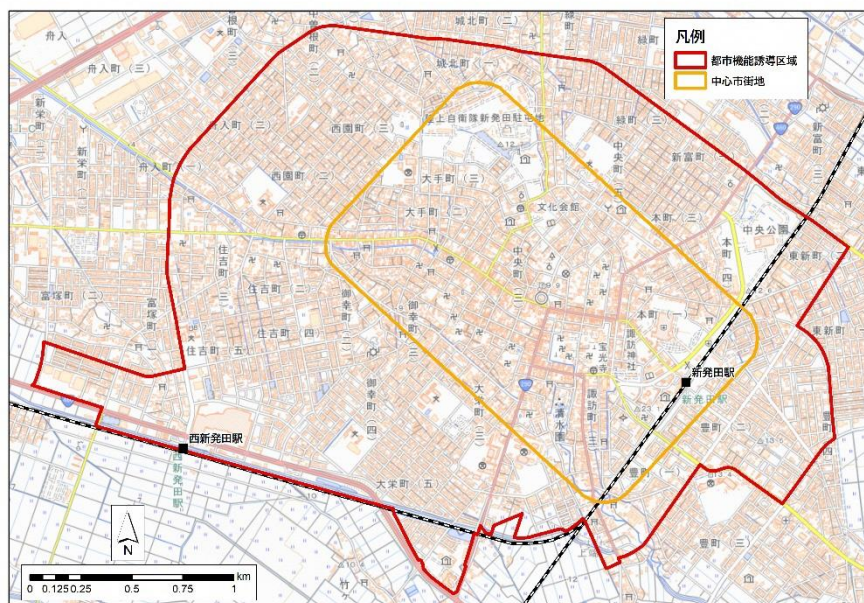


図 2-1 都市機能誘導区域の範囲

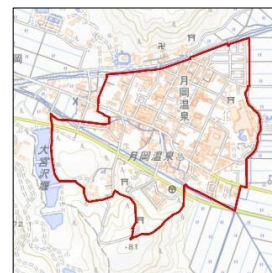


図 2-2 月岡地区の範囲

※1：ここでの都市機能誘導区域とは、新潟市立地適正化計画に定める都市機能誘導区域の範囲をいう。

※2：ここでの月岡地区とは、新潟都市計画区域で定める市街化区域のうちの月岡地区をいう。

2.4. 計画における用語の定義

本計画における用語の定義は以下のとおりです。

【空家等】（法第二条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

【特定空家等】（法第二条第2項）

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

2.5. 計画の期間

本計画の期間は、新発田市まちづくり総合計画に連動させるため、令和6年度から令和13年度までの8年間とします。

なお、社会情勢の変化や関連計画の更新、事業の進捗状況に伴い、随時、見直しを行います。

3. 空家等の現状と課題

3.1. 空家等の現状

(1) 市を取り巻く概況

ア 市の位置・地勢

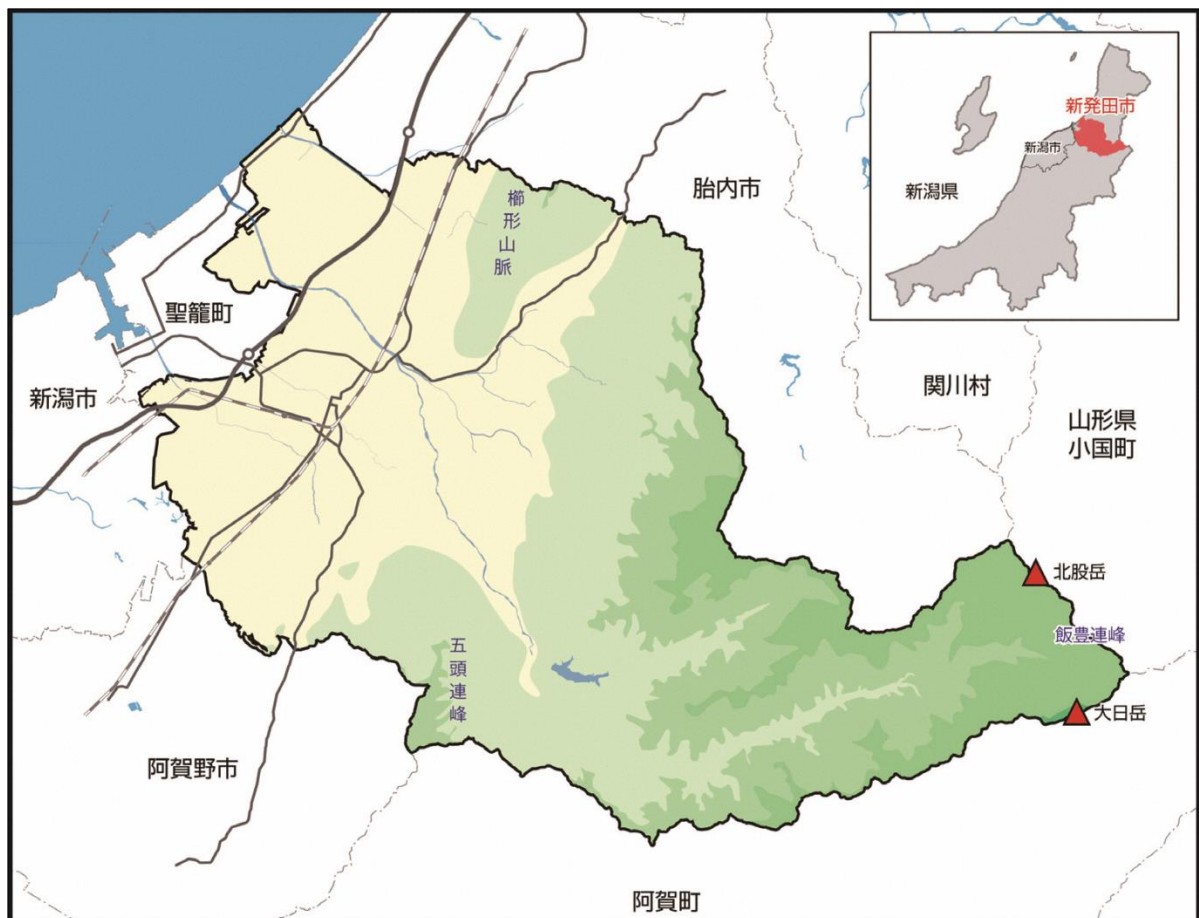
当市は越後平野（新潟平野）の北部に位置する新潟県北部の中心都市です。

面積は533.11km²で、60%以上を森林が占めており、市の東部には大日岳や北股岳などの飯豊連峰の山地が広がっています。

西部は隣接する新潟市・聖籠町から平地が連なり、北西部は日本海に面しています。北部から東部にかけては、胎内市や飯豊連峰の山々を挟んで山形県小国町と接しています。南部は阿賀町や阿賀野市と接しています。東部に広がる山地部は、その大半が国有林野となっています。

北部は紫雲寺潟を干拓して開発された地域で水田地帯が広がるほか、畑地帯と松林が断続的に日本海まで続く丘陵地帯となっています。

図3-1 当市の位置

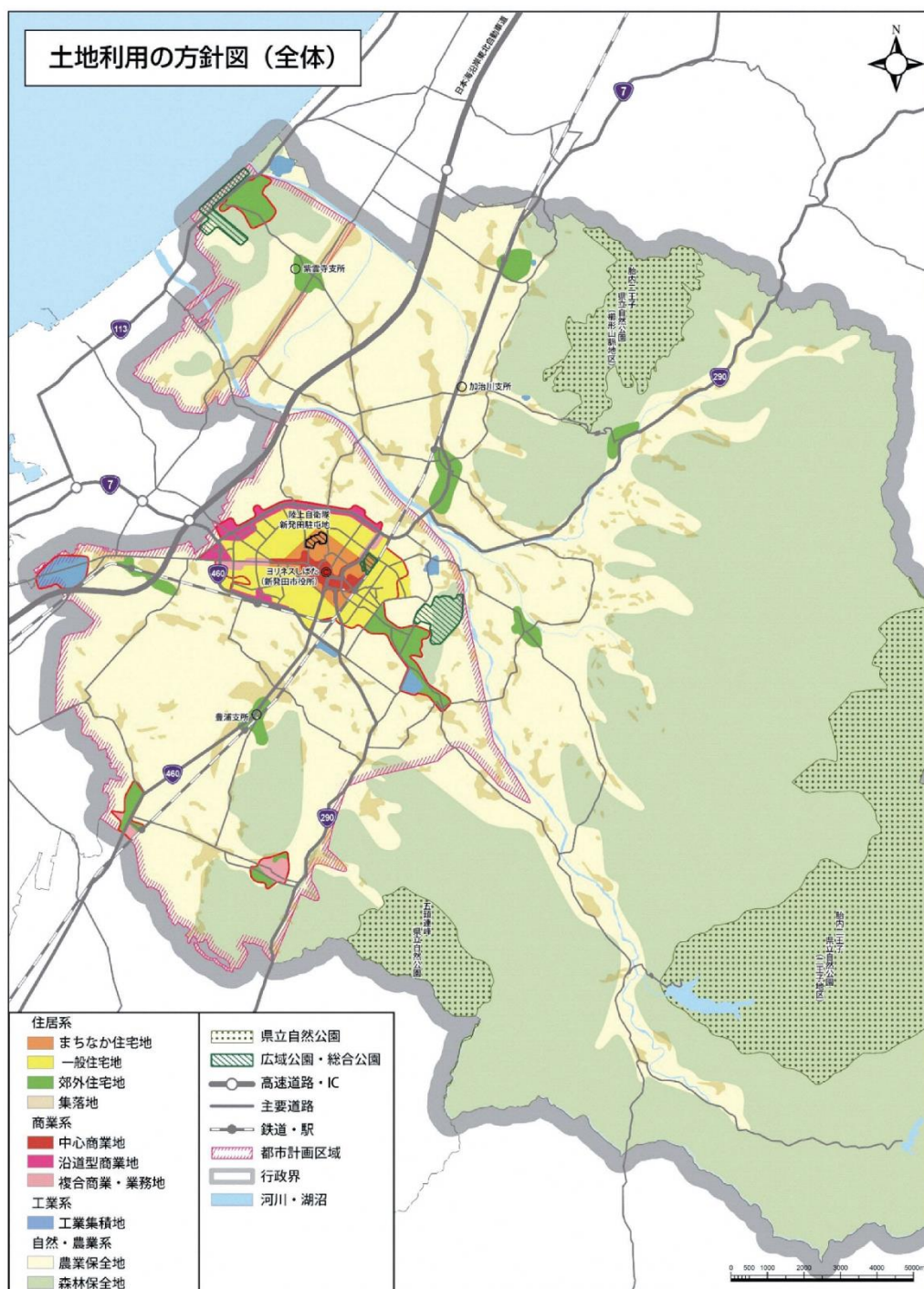


イ 市の土地利用の特徴

当市の土地利用は、本庁地区（以下「市の中心部」という。）や郊外部を中心的拠点とし、公共施設や商業施設などの都市機能、歴史・文化・居住などの調和のとれた形態となっています。一方で、拠点以外は主として基幹産業である農業のための農地と、豊かな自然環境の保全区域となっています。

土地利用現況についても、市の中心部には様々な便利施設と住宅等からなる市街地がまとまりを持って形成され、郊外部の市街地にも住宅が集積しています。一方、市街地以外の自然的土地利用を主とした地域は田畑や森林等の中に郊外住宅や集落が形成されています。

図 3-2 土地利用方針図



ウ 市の人口の特徴

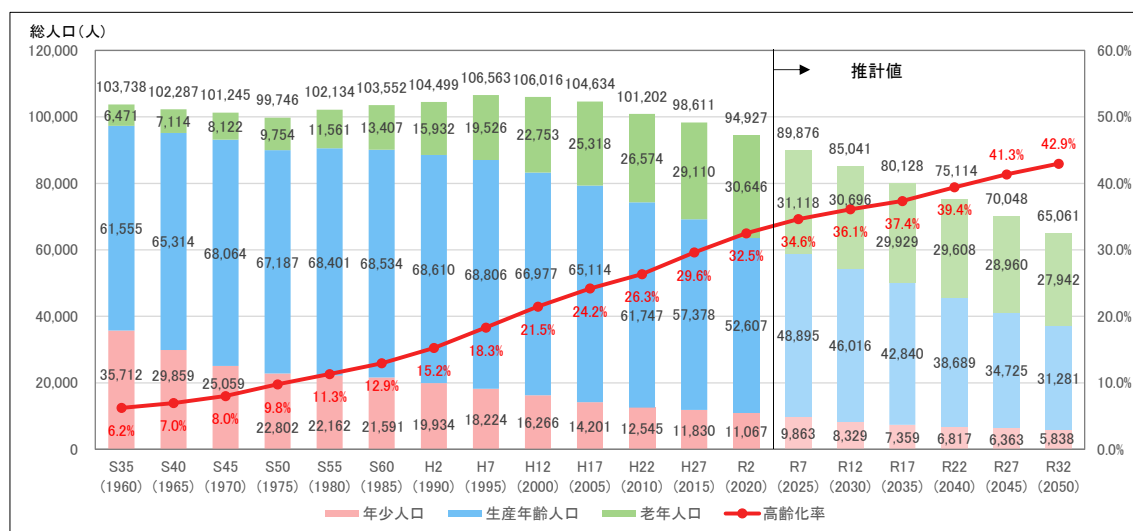
① 総人口・総世帯数の推移

当市の人口を国勢調査からみると、昭和50年に10万人を割り込んだ人口は、平成7年にかけて増加し、106,563人にまで回復しました。しかしながら、以降は再び減少に転じ、令和2年では94,927人となっており、高齢化率は32.5%で過去最高値となっています。

国立社会保障・人口問題研究所の将来予測によれば、今後も人口の減少が続き、令和12年(2030年)では85,041人、令和22年(2040年)では75,114人、令和32年(2050年)では65,061人と推計されています。

一方、高齢化率は今後も増加を続け、令和12年(2030年)では36.1%、令和22年(2040年)では39.4%、令和32年(2050年)では42.9%と推計されています。

図3-3 当市の人口の推移と将来推計



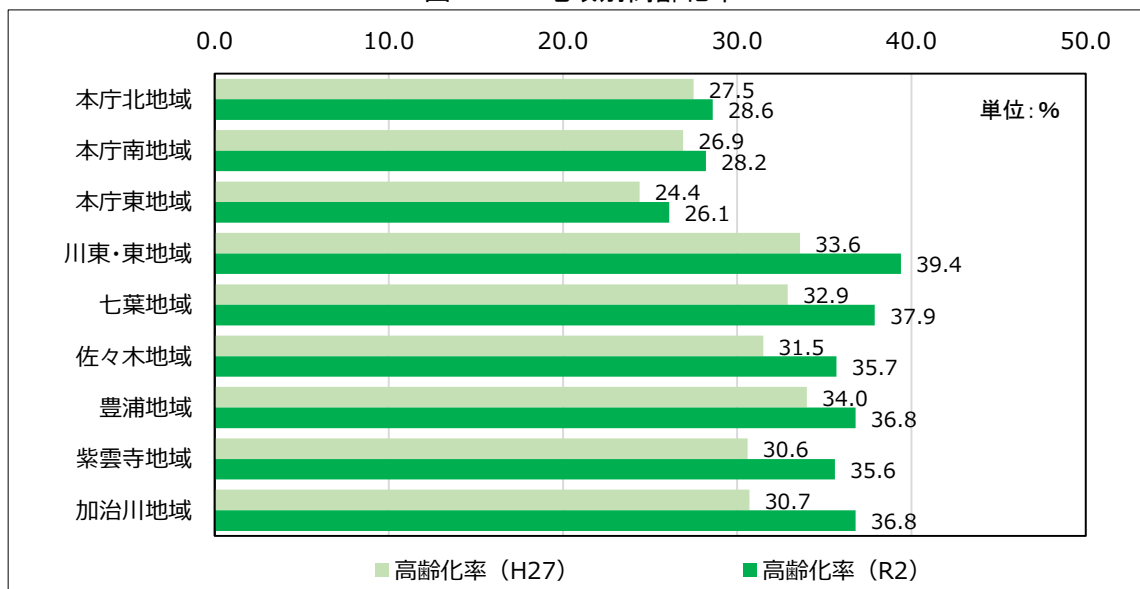
資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）」

② 高齢化率

当市の高齢化率は、32.5%（令和2年10月1日時点）となっています。

地域別※にみると、川東・東地域の39.4%が最も高く、七葉地域の37.9%、豊浦地域、加治川地域の36.8%など、人口減少が顕著な地域で高齢化が進展する一方、市の中心部では相対的に低い水準となっていることから、若年層の流入が市の中心部に限られ、周辺部に波及していないことがうかがえます。

図3-4 地域別高齢化率



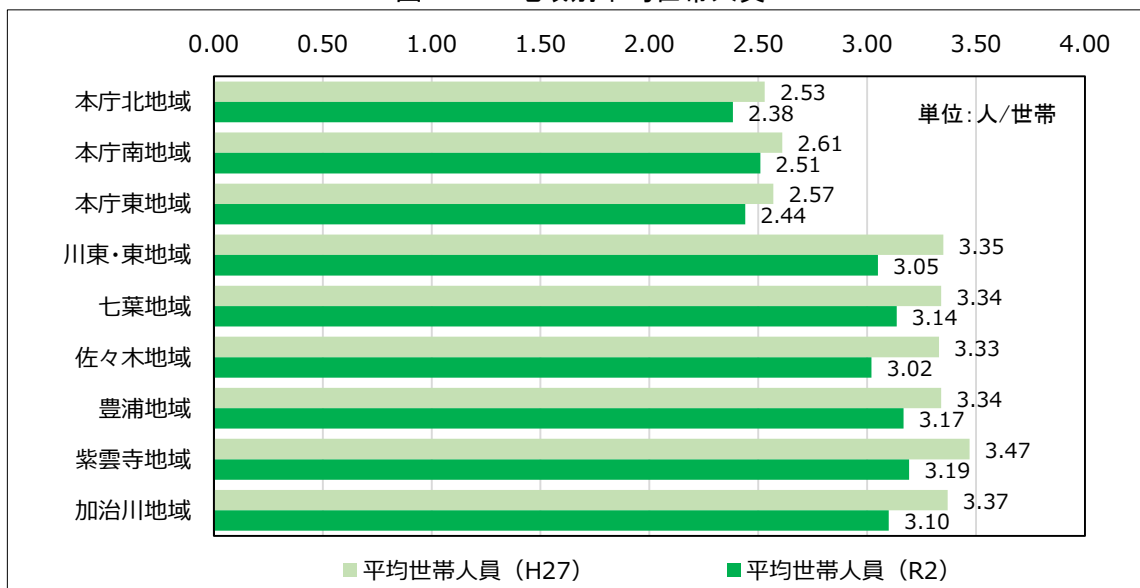
※：地域区分は、「新発田市都市計画マスタープラン」の地域別構想における地域区分を踏襲し、生活圏域や拠点の分布等を考慮し、中学校区を基本とする。資料：国勢調査（平成27年・令和2年）

③ 平均世帯人員

当市の平均世帯人員は、2.70人/世帯（令和2年10月1日時点）となっています。

地域別にみると、市の中心部では2.4人/世帯程度で相対的に少なく、紫雲寺地域など、その周辺部では3.2人/世帯程度で、相対的に世帯の規模が大きい水準にあります。総世帯数の推移にみられた、核家族化等といった世帯像の変化は、市の中心部で著しいことがうかがえます。

図3-5 地域別平均世帯人員



資料：国勢調査（平成27年・令和2年）

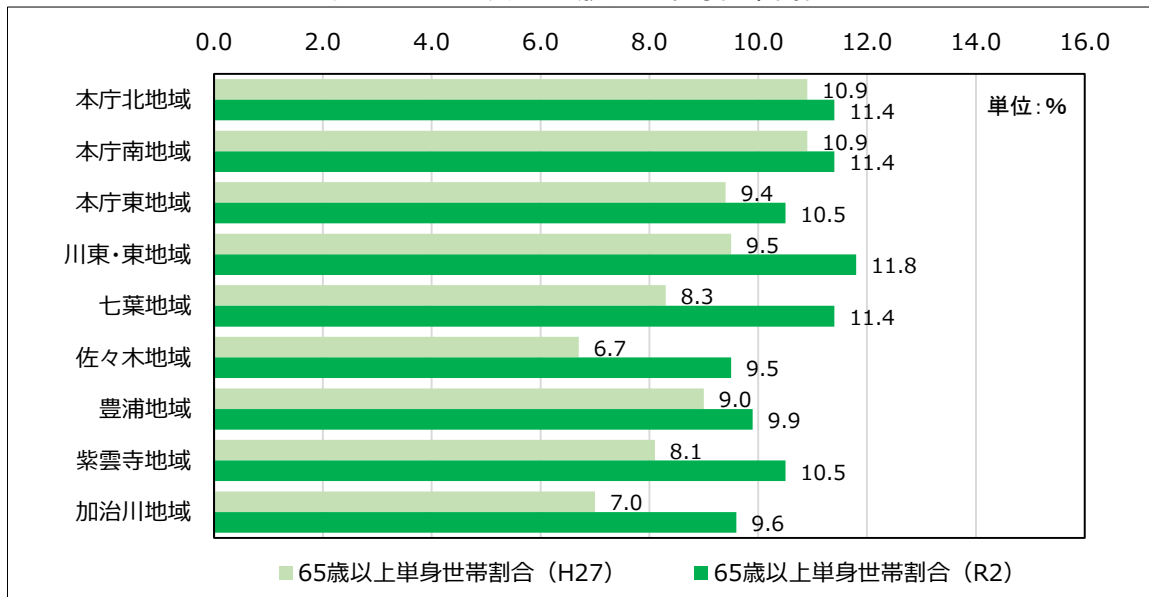
④ 65歳以上単身世帯

当市の65歳以上単身世帯（以下「高齢者単身世帯」という。）の割合は、11.0%（令和2年10月1日時点）となっています。

地域別にみると、川東・東地域が11.8%で最も高く、またその周辺地域も平成27年に比べて2ポイント以上増加しています。

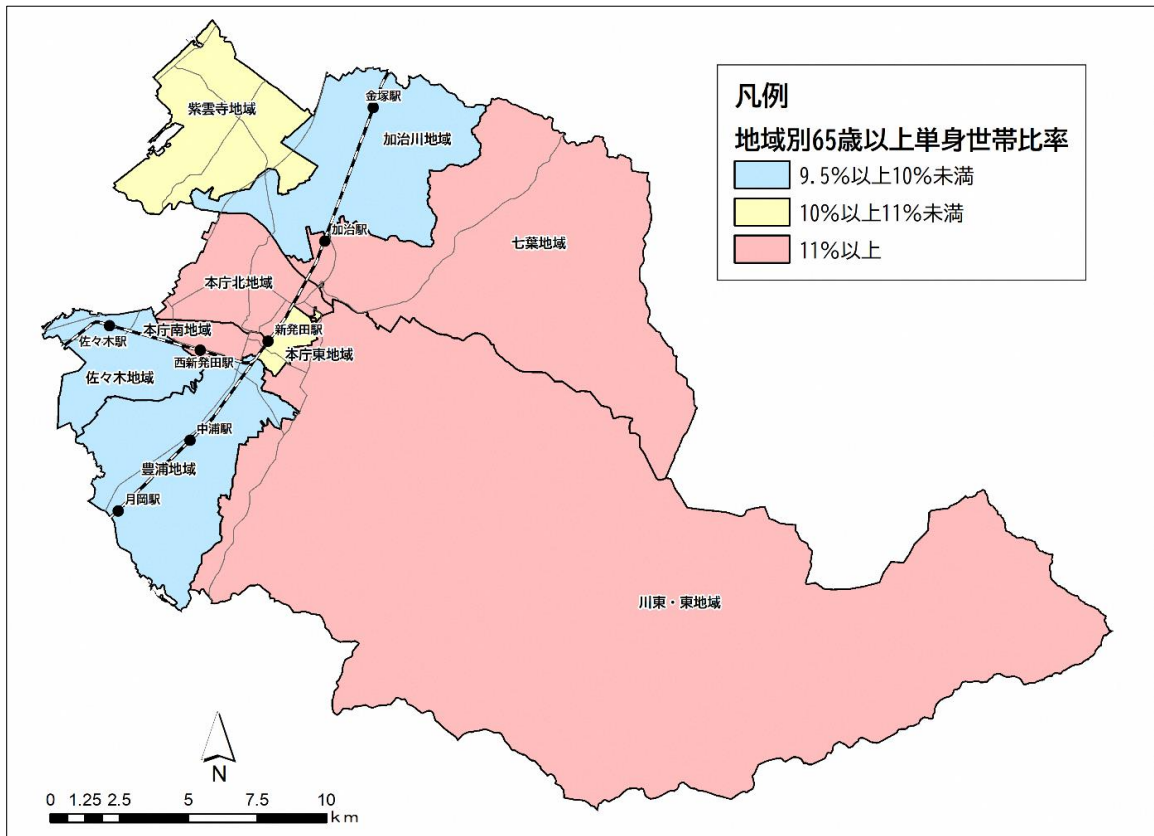
これらの市の中心部以外の地域は、地域高齢化率が高く、人口減少も顕著なことも踏まえると、集落の衰退が懸念されます。

図3-6 地域別65歳以上単身世帯割合



資料：国勢調査（平成27年・令和2年）

図3-7 地域別65歳以上単身世帯比率



資料：国勢調査（令和2年）

エ 住宅・土地統計調査による住宅の特徴

① 分類別住宅の状況

住宅・土地統計調査とは、総務省が5年おきに実施し、住宅等に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を把握するための調査です。

この調査による当市の分類別住宅数についてみると、住宅総数に対して「一戸建」の割合が高く、平成30年では住宅総数の約78.5%を占めています。

表 3-1 当市の分類別住宅数

	平成25年		平成30年		増減	
	戸数(戸)	構成比(%)	戸数(戸)	構成比(%)	戸数(戸)	構成比(%)
住宅総数	37,970	100.0	38,980	100.0	1,010	0.0
居住世帯のある住宅	32,860	86.5	33,900	87.0	1,040	0.5
専用住宅	31,930	84.1	32,950	84.5	1,020	0.4
一戸建	27,040	71.3	27,570	70.8	530	-0.5
持ち家	25,160	66.3	26,190	67.2	1,030	0.9
借家	1,890	5.0	1,380	3.5	-510	-1.5
長屋建	510	1.3	590	1.5	80	0.2
持ち家	-	-	100	-	-	-
借家	450	1.2	490	1.3	40	0.1
共同住宅	4,380	11.5	4,790	12.3	410	0.8
持ち家	20	0.1	270	0.7	250	0.6
借家	4,290	11.4	4,520	11.7	230	0.3
その他	-	-	-	-	-	-
持ち家	-	-	-	-	-	-
借家	-	-	-	-	-	-
店舗その他の併用住宅	920	2.4	950	2.4	30	0.0
持ち家	860	2.2	800	2.0	-60	-0.2
借家	70	0.2	150	0.4	80	0.2
居住世帯のない住宅	5,120	13.5	5,080	13.0	-40	-0.5
空家	4,930	13.0	4,990	12.8	60	-0.2
一戸建	2,580	6.8	3010	7.7	430	0.9
二次的住宅	90	0.2	70	0.2	-20	0.0
賃貸用の住宅	200	0.6	150	0.5	-50	-0.1
売却用の住宅	120	0.3	170	0.4	50	0.1
その他の住宅	2,170	5.7	2620	6.7	450	1.0
長屋建・共同住宅・その他	2,360	6.2	1980	5.1	-380	-1.1
二次的住宅	-	-	-	-	-	-
賃貸用の住宅	2,360	6.2	1670	4.3	-690	-1.9
売却用の住宅	-	-	30	-	-	-
その他の住宅	-	-	280	-	-	-
一時現在者のみの住宅	90	0.2	60	0.2	-30	0.0
建築中の住宅	100	0.3	30	0.1	-70	-0.2

資料：住宅・土地統計調査（平成25年・平成30年）

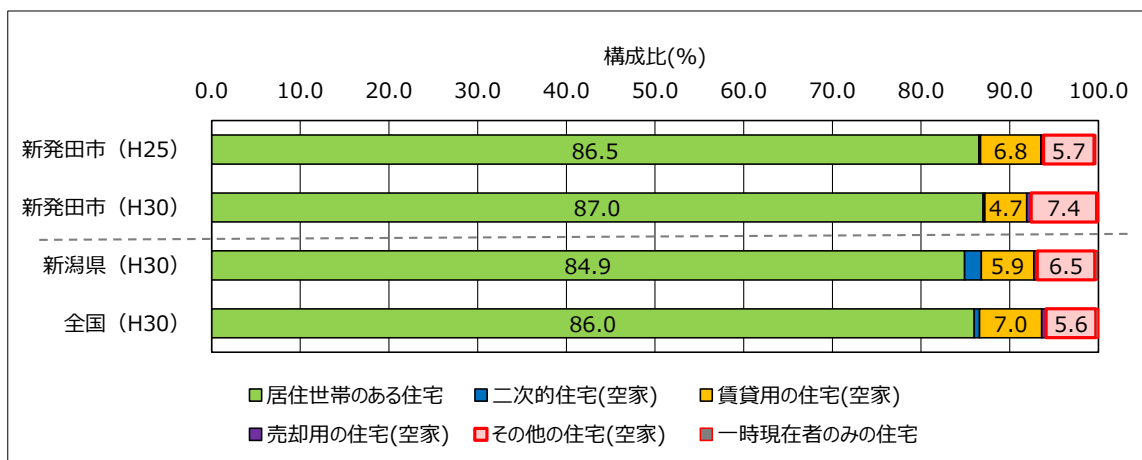
※：住宅・土地統計調査は端数処理した値を公表しているため、必ずしも合計は一致しないが、ここでは公表された値を掲載している。

この調査による「空き家」とは、「居住世帯のない住宅」のうち「一戸建」と「長屋建・共同住宅・その他」を合計したもので、当市では4,990戸で住宅総数に占める割合は12.8%となっています。なお、「一戸建」には、別荘などの二次的住宅や賃貸用の住宅、売却用の住宅などが含まれます。

また、「空き家」のうち「その他の住宅」（以下「その他の住宅」といいます。）とは、特に使用目的がなく、対策が必要となる住宅で、本計画の対象となる「空家等」となります。

当市における「その他の住宅」（特に使用目的がなく、対策が必要と考えられる住宅）の割合は平成25年から増加し、平成30年では全体の7.4%であり、全国、県と比較して高くなっています。

図3-8 居住世帯の有無別の分類別住宅割合の状況

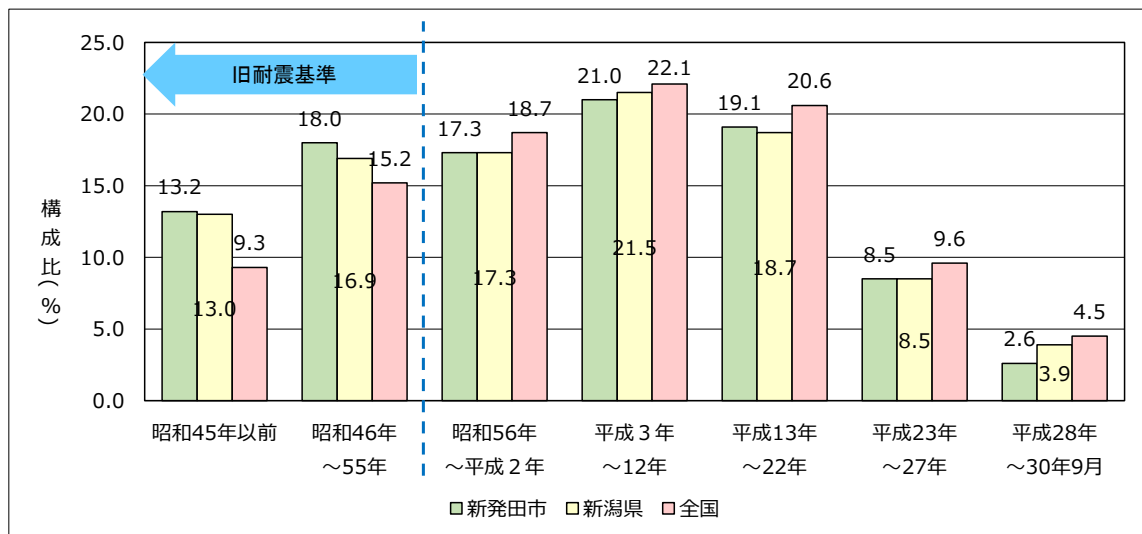


資料：住宅・土地統計調査（平成25年・平成30年）

② 建築時期

当市の住宅の建築時期を全国及び新潟県と比較すると、昭和55年以前の旧耐震基準※による住宅が31.2%と3分の1を占め、新潟県の29.9%、全国の24.5%よりも高い水準にあります。

図 3-9 建築時期別の居住世帯のある住宅割合



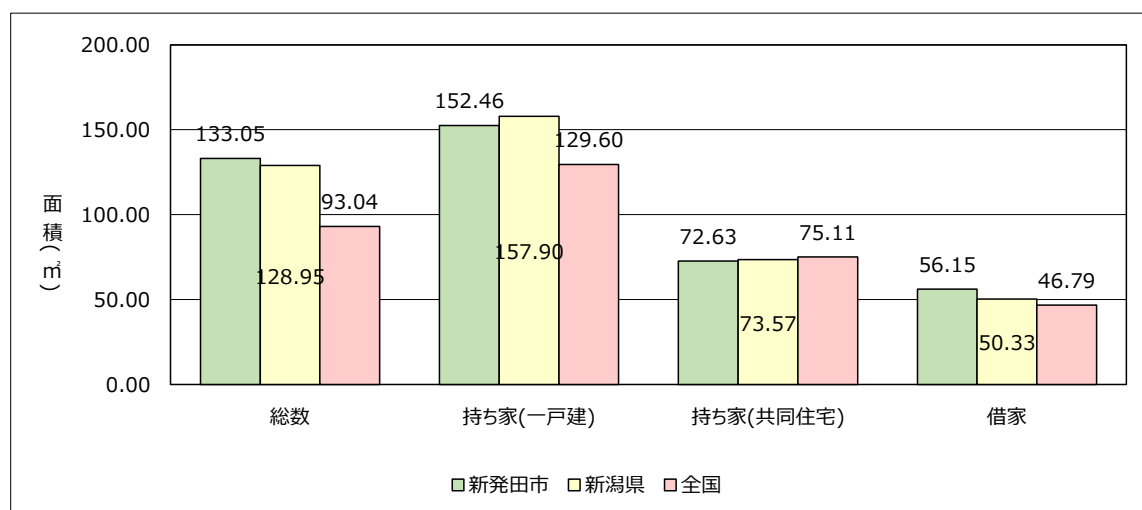
資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

③ 延床面積

当市の住宅あたりの延床面積は133.05㎡で、全国の93.04㎡、新潟県の128.95㎡を上回る水準となっています。

特に持ち家（一戸建）は152.46㎡と、全国の129.60㎡を大きく上回る水準にあります。

図 3-10 住宅あたり延床面積



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

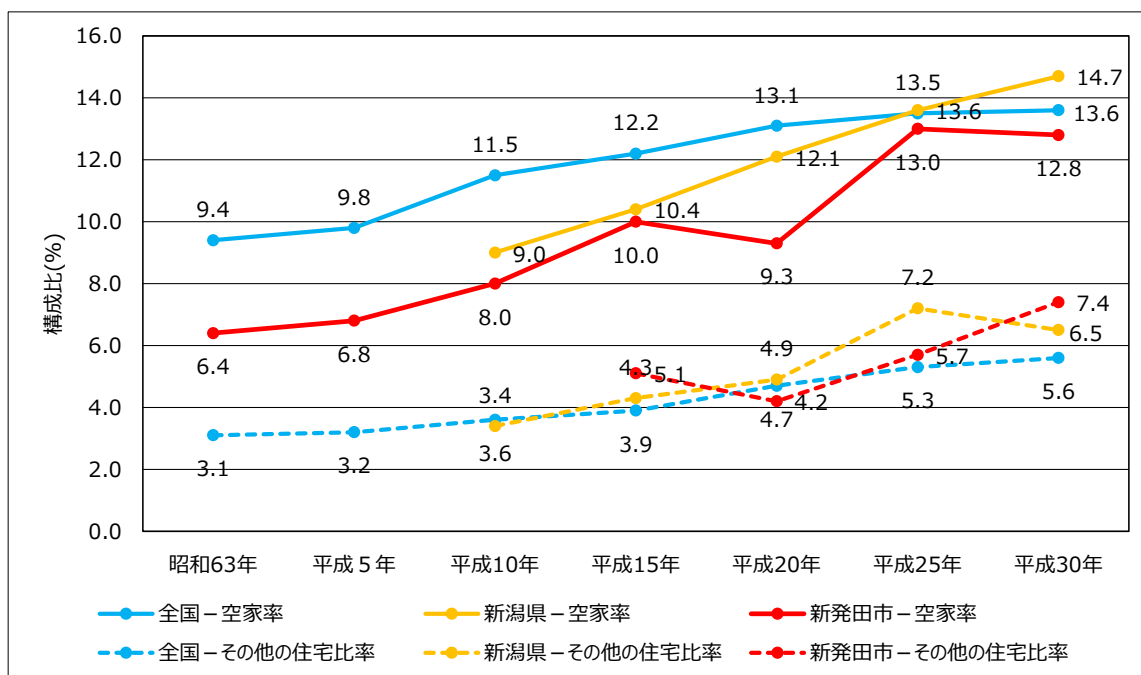
※：旧耐震基準とは、昭和56年5月31日まで建築確認に適用されていた構造の基準をいい、この改定以降は一定の耐震性が確保されている。

④ 住宅・土地統計調査等における空き家の推移

住宅・土地統計調査等における総数に対する「空き家」の割合を「空家率」として、その推移を全国及び新潟県と比較すると、いずれも増加傾向にあるものの、当市は全国及び新潟県を下回る水準にあります。

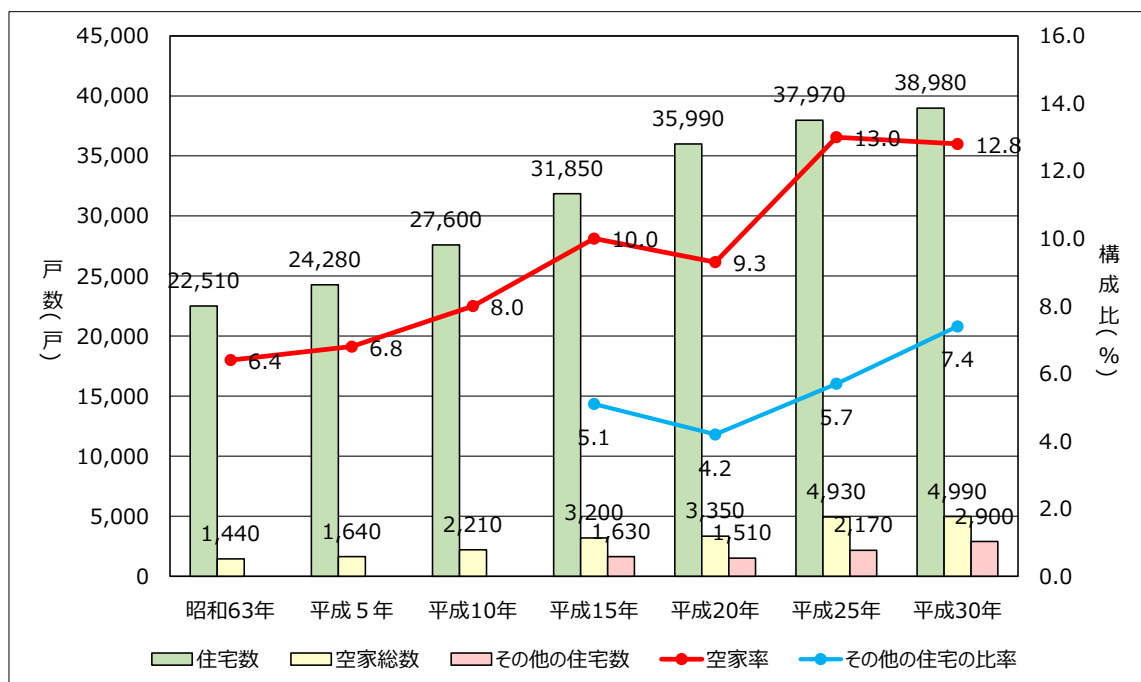
当市の空家率を昭和63年からの推移をみると、おおむね増加傾向となっておりますが、平成20年に一度下がったものの、平成25年には再度上昇し、その後横這いの状態となっております。

図 3-11 空家率の推移



資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

図 3-12 空き家戸数等の推移

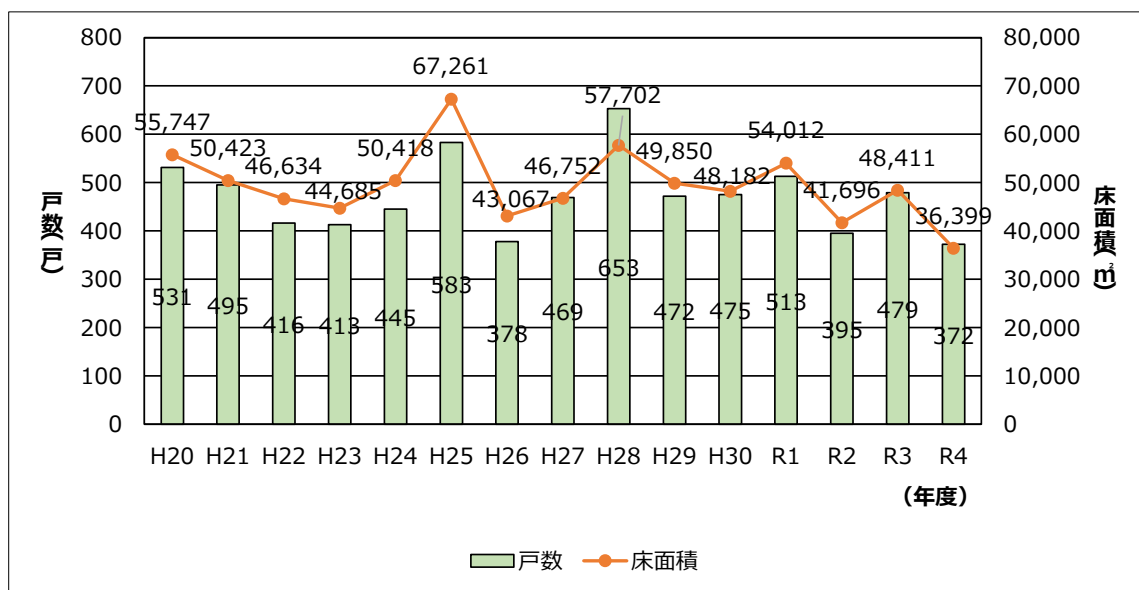


資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

オ 建設工事の状況の推移

新潟県建築統計月報による新設住宅着工戸数及び床面積の推移をみると、戸数は平成28年、床面積は平成25年をピークとし、戸数及び床面積とも増減を繰り返し、直近5年間で370～510戸／年程度で推移しています。ただし、平成26年4月の消費税率の引き上げ、平成27年・平成28年のアパートバブル※の影響を考慮すると、過去15年間の全体的な傾向としては、減少傾向にあります。

図 3-13 当市の新設住宅着工戸数・着工床面積の推移

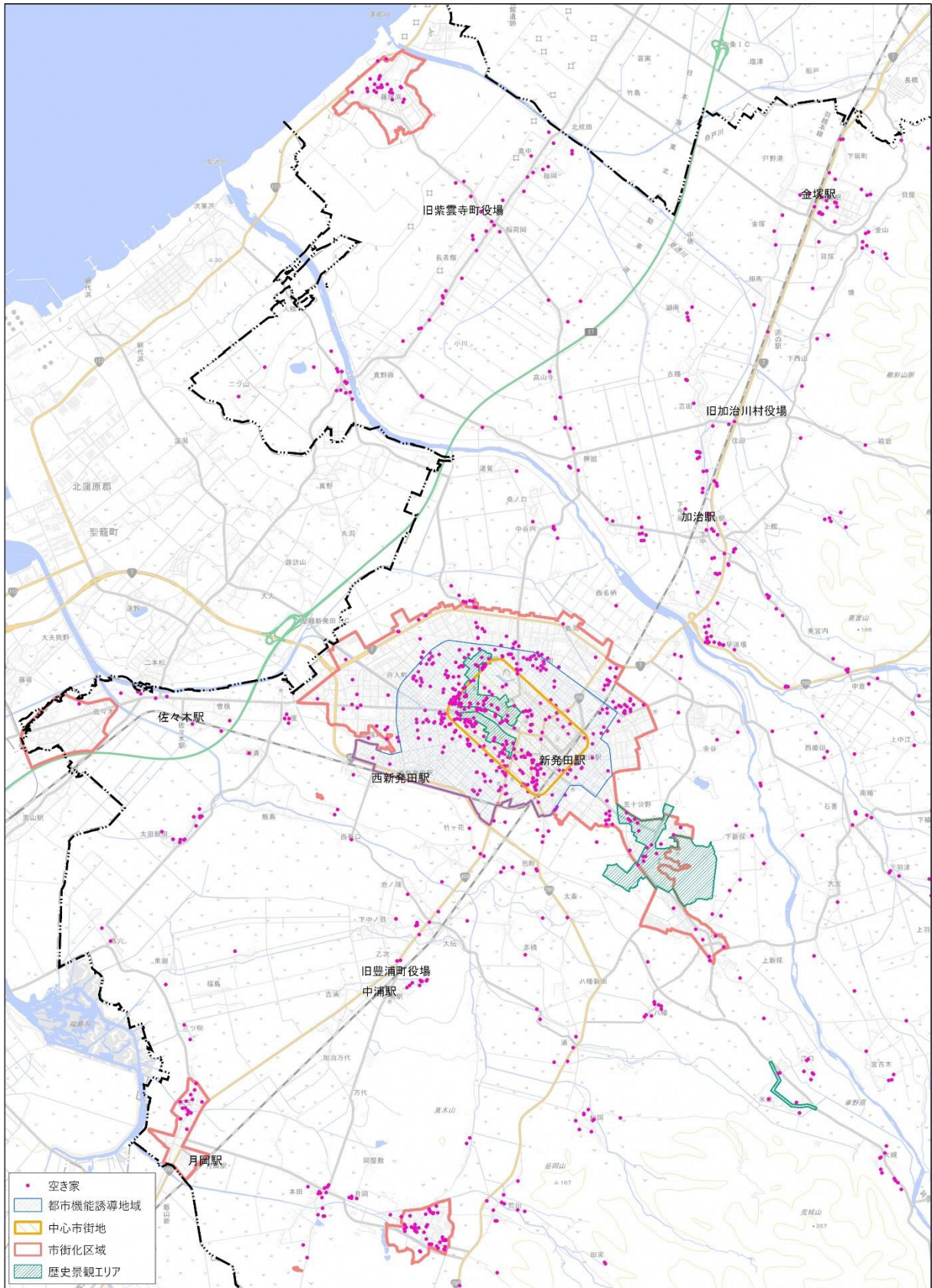


資料：新潟県建築統計月報

※：ここでのアパートバブルとは、団塊世代による相続対策や、日本銀行が平成28年1月に導入を決めたマイナス金利による金融機関への融資圧力を背景に、新設住宅着工に関する統計において、アパートなどの貸家が急増した現象をいう。

(2) 令和5年度新発田市の空家等実態・把握

図3-14 空き家分布図



背景地図: 国土地理院の地理院地図

空き家の数及び課題が多い地域を重点地区（都市機能誘導区域及び月岡地区）と設定した地域と、市内全域の状況や所有者等の意向を把握するため、空き家の割合が高い地域を対象にサンプル調査を実施しました。

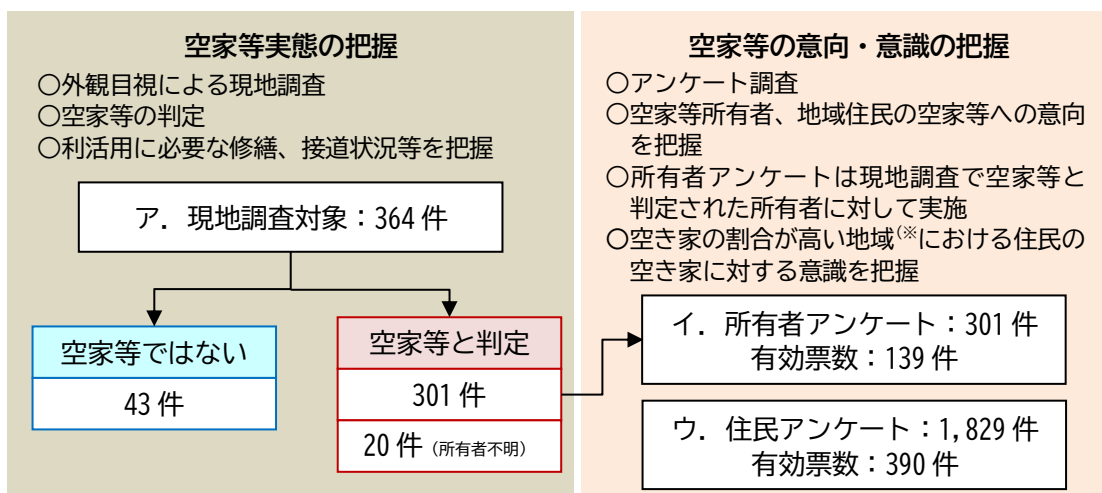
調査対象：364 件の建物

調査方法：外観目視による現地調査（空き家調査）

現地調査により、「空き家等ではない」ことを確認した 43 件を反映した結果、調査時点での市内の空き家等件数は 1,113 件となりました。

さらに、空き家に関する課題を整理し具体的な取組を検討するため、現地調査で空き家と判断した建物 301 件（所有者不明の空き家は除く）の所有者又は管理者（複数の場合は代表者）（以下、「所有者等」という。）に意向調査を実施するとともに、地域の空き家に対して住民にアンケートを実施しました。

図 3-15 令和 5 年度新発田市の空き家等の実態・把握の概略

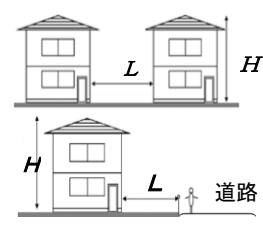


※：空き家の割合が高い地域は、現地調査地域のうち調査対象とする空き家の割合が高い自治会、重点地区のうち住宅数の多い自治会を対象にしています。

< 参考：利活用に関する確認事項（空き家実態調査現地調査要領） >

確認項目	内容
隣接地の状況 (複数✓の場合あり)	未利用地 更地・原野等利用されていない。
	利用建物 ・住宅・倉庫・店舗・工場等の利用されている建物がある。
	駐車場等建物がない利用地 ・公園・駐車場・資材置き場・太陽光発電施設等を主用途として利用がされている。 (駐車場管理のための小規模な建物等がある場合を含む)
	空家(複数棟) ・隣接地に複数の空き家(空き住宅・空き併用住宅・空き店舗・空き工場等)がある。
	空家(1棟) ・隣接地に1棟の空き家(空き住宅・空き併用住宅・空き店舗・空き工場等)がある。
	隣接地なし ・水部・森林等のみに囲まれているもしくは水部・森林等と道路のみに囲まれている。 ・周囲が全て道路である。
	不明 ・草木に覆われている等確認できる状況にない。

確認項目	内 容
利活用に必要な修繕	<p>大規模・・・屋根・柱・壁・外階段に関して50%超の範囲の修復が必要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根がAランクである。 ・外壁のAランクが建物全体に及んでいる ・基礎・土台がAランクに該当する状態が建物全体に及んでいる。 ・外壁や屋根について全体的に仕上材のやり直しが必要である。 ・外壁や屋根について部分的な下地の修復が必要である。 ・外壁・屋根・建具等、個々の評価では中規模であるが修復対象が多岐である。
	<p>中規模・・・屋根・柱・壁・外階段に関して50%以下の範囲の修復が必要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁についてAランクが部分的、もしくはBランクが建物全体に及んでいる ・外壁や屋根について全体的な塗装工事により修復可能である。 ・外壁や屋根について部分的な仕上材の修復が必要である。 ・多数の建具の交換が必要である。 ・基礎・土台がBランクに該当している。 ・ツタやツルが建物全体に繁茂している。
	<p>小規模 or 不要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁や屋根（戸袋やひさしを含む）について部分的な補修の必要がある。 ・1～2箇所の建具の交換が必要である。 ・ツタやツルが建物の一部を覆っている。 ・外観が綺麗でメンテナンスやリフォーム等されている。
	<p>修繕不能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・倒壊している。 ・柱が著しく損傷している。 ・建築物の傾斜がA・Bランクに該当している。 ・壁が50%以上ない ・屋根が50%以上ない ・屋内に植物（竹や樹木等）の繁茂が確認できる。
	古民家 (和風・洋風)	古民家風である ・築50年以上とみられる。 ・屋根材が草葺・瓦である。 ・壁材が土や木、モルタルである。
<p>古民家風でない</p> <ul style="list-style-type: none"> ・築50年以下とみられる。 	
<p>不明</p> <ul style="list-style-type: none"> ・樹木の覆い茂り等により、確認ができない。 	
接道状況 (道路幅員)	<p>2m未満</p> <ul style="list-style-type: none"> ・前面道路の幅員が2m未満である。
	<p>2～4m未満</p> <ul style="list-style-type: none"> ・前面道路の幅員が2m以上4m未満である。
	<p>4m以上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・前面道路の幅員が4m以上である。
	<p>ない or 不明</p> <ul style="list-style-type: none"> ・接道する道路がない。 ・草木に覆われている等確認できる状況にない。
	<p>※2方以上に面している場合は、道路幅員の広い方の道路とする。 ※2m以上を接する幅の広い箇所の側溝を含む道路縁間の距離とし、目測や歩測で計測を行う。ただし、幅員が2mもしくは4m付近の場合はスケール等で計測を行う。</p>
接道状況 (間口距離)	<p>2m未満</p> <ul style="list-style-type: none"> ・間口距離が2m未満である。
	<p>2m以上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・間口距離が2m以上である。
	<p>接道がない</p> <ul style="list-style-type: none"> ・接道する道路がない。
倒壊した場合	<p>隣接家屋に影響あり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・倒壊した場合に隣接家屋に影響が及ぶ(L<H)
	<p>隣接家屋に影響なし</p> <ul style="list-style-type: none"> ・倒壊しても隣接家屋に影響はない(L>H)
	<p>隣接道路に影響あり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・倒壊した場合に隣接道路に影響が及ぶ(L<H)
	<p>隣接道路に影響なし</p> <ul style="list-style-type: none"> ・倒壊しても隣接道路に影響はない(L>H)



ア 空家等の現地調査の結果

① 空家等の建物用途

空家等の建物用途は、「戸建住宅」が242件（75.4%）と最も多く、次いで「店舗」の19件（5.9%）、「併用住宅」の17件（5.3%）と続いており、空家等の建物用途の86.9%が住宅系用途（戸建住宅・併用住宅・長屋住宅・共同住宅・長屋住宅/併用住宅）となっています。

注）割合は、小数第2位を四捨五入して算出しているため、割合の合計が100%にならない場合があります。（以降の設問も同様）

図3-16 空家等の建物用途の内訳

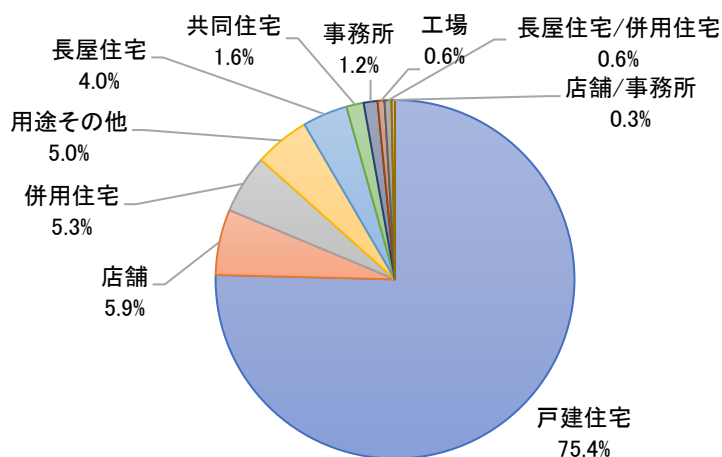


表3-2 空家等の建物用途の内訳

建物の主要用途	件数	%
戸建住宅	242	75.4%
店舗	19	5.9%
併用住宅	17	5.3%
用途その他	16	5.0%
長屋住宅	13	4.0%
共同住宅	5	1.6%
事務所	4	1.2%
工場	2	0.6%
長屋住宅/併用住宅	2	0.6%
店舗/事務所	1	0.3%
合計	321	100.0%

出典：新発田市空家等現地調査（令和5年度）

② 空家等の利活用に必要な修繕

空家等に対して必要な修繕の程度は、「小規模修繕もしくは不要」が140件（43.6%）と最も多く、次いで「中規模修繕必要」の135件（42.1%）であり、中規模修繕以下の対応で利活用できる空家等は85.7%となっています。

一方、「大規模修繕」又は「修繕不能」の空家等は、46件（14.4%）となっており、これらの空家等については、建物の状態を詳細に確認して利活用の可否を検討する必要があり、場合によっては、除却も含めた検討も必要となります。

図3-17 空家等の利活用に必要な修繕

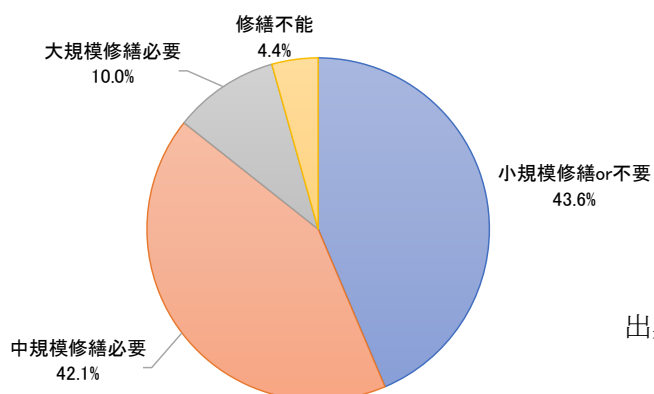


表3-3 空家等の利活用に必要な修繕

利活用に必要な修繕	件数	%
小規模修繕or不要	140	43.6%
中規模修繕必要	135	42.1%
大規模修繕必要	32	10.0%
修繕不能	14	4.4%
合計	321	100.0%

出典：新発田市空家等現地調査（令和5年度）

③ 古民家風空家等の状況

現地調査において、古民家風と判断された空家等は 112 件となり、全体の 34.9% を占めています。

図 3-18 古民家風空家等の状況

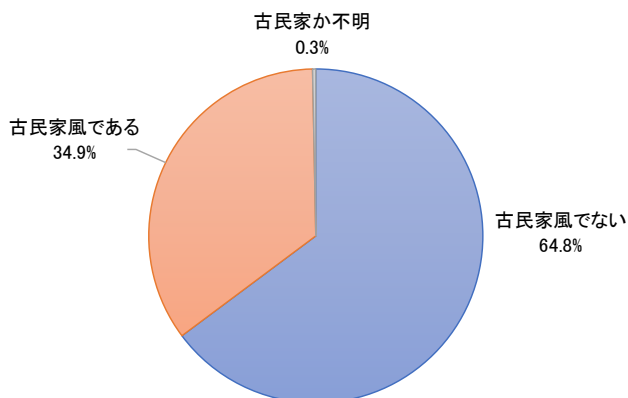


表 3-4 古民家風空家等の状況

古民家	件数	%
古民家風でない	208	64.8%
古民家風である	112	34.9%
古民家か不明	1	0.3%
合計	321	100.0%

出典：新発田市空家等現地調査（令和 5 年度）

④ 空家等の接道状況

空家等の接道状況は、「4 m 以上」（建築基準法の接道義務を満たす幅員）の道路と接道している空家等は 220 件（68.5%）となっています。一方、幅員 4 m 未満の道路と接する空家等は、「2～4 m 未満」が 53 件（16.5%）、「2 m 未満」が 20 件（6.2%）、「ない or 不明」が 28 件（8.7%）となっており、接道要件で不適合となる空家等は 101 件（31.5%）となっています。

図 3-19 空家等の接道状況

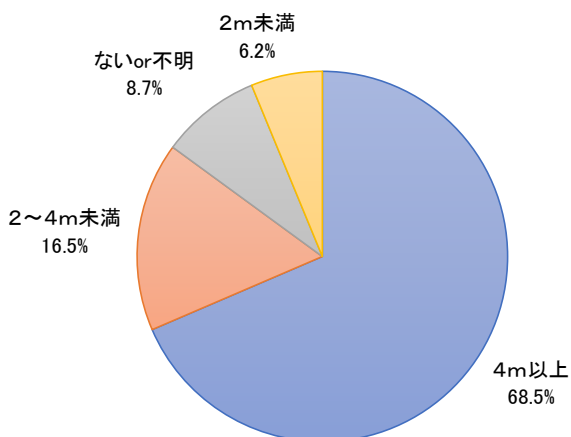


表 3-5 空家等の接道状況

接道状況(道路幅員)	件数	%
4m以上	220	68.5%
2~4m未満	53	16.5%
ないor不明	28	8.7%
2m未満	20	6.2%
合計	321	100.0%

出典：新発田市空家等現地調査（令和 5 年度）

⑤ 老朽度等

空家等の老朽度等は、下表の危険度判定に基づき、ランク分けをしています。老朽度はランクAが高く、ランクCが低いという評価となります。

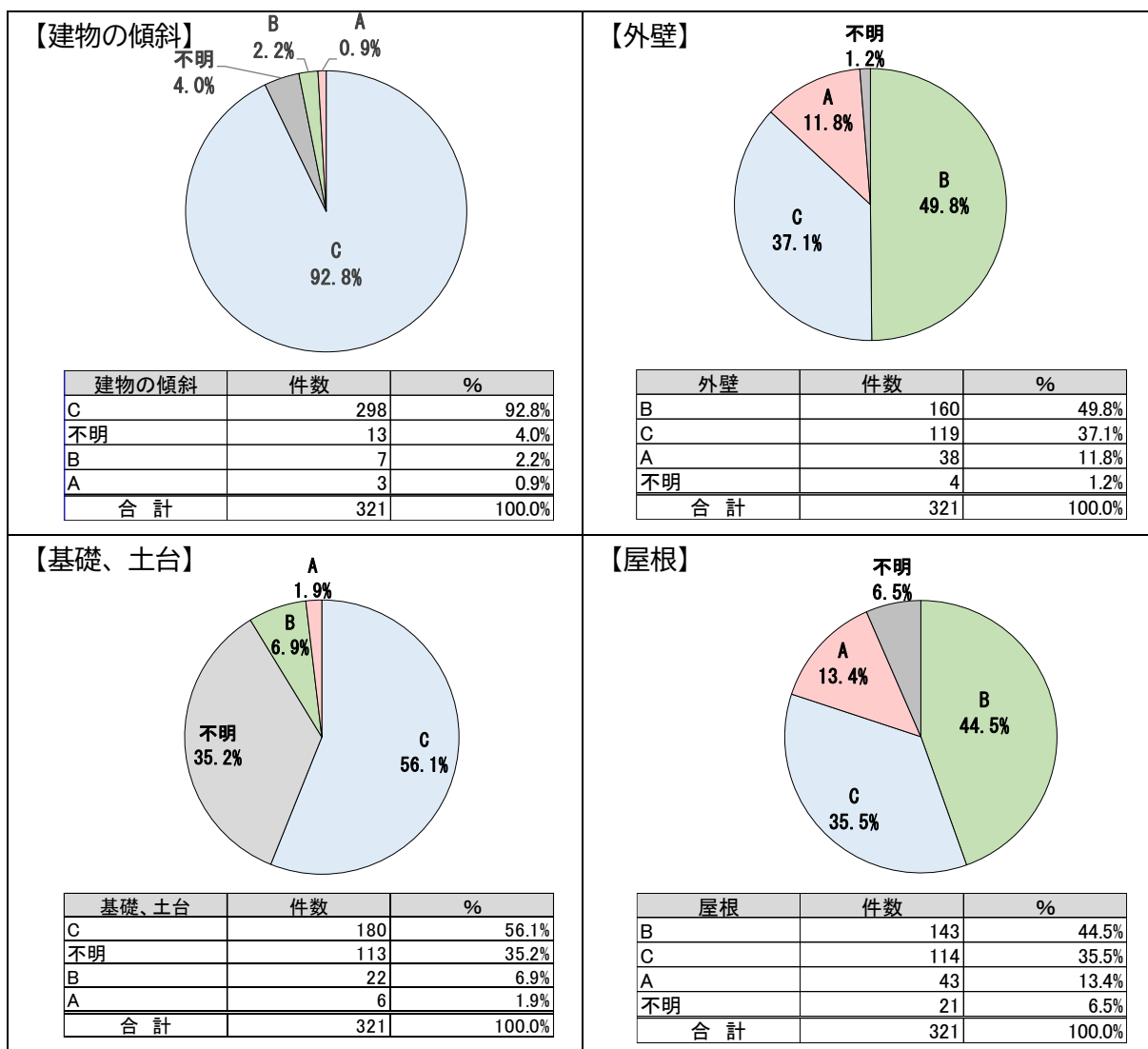
建物の傾斜、基礎、土台については、危険度判定のランクがAに該当する空家等は0.9%～1.9%ですが、外壁、屋根では11.8%～13.4%と高くなっています。

なお、屋根及び外壁は重要部位であるため、基礎や土台の老朽度が良くても、屋根や外壁が劣化していれば、危険度は高くなるため、屋根及び外壁のランクがAとなっている空家等については、十分な劣化判定が必要となります。

表 3-6 危険度判定の考え方

ランク	危険度判定	利活用判定
A	・倒壊や建材の飛散等の危険性があり解体等の措置が必要 ・管理が行き届いておらず、損傷が激しい	・利活用に適していない
B	・損傷は認められるが当面の危険はない	・多少の改修により、利活用が可能
C	・危険度は認められない	・小規模の修繕で、利活用が可能

図 3-20 空家等の老朽度等の状況



イ 所有者アンケートの結果

所有者アンケートの結果は、現地調査で空家等と判断された建物 301 件（所有者不明の空家等は除く）の所有者等に配布し、回収された 154 件のうち、当該建物を所有又は認識[※]している所有者等 139 件を総数として整理しています。

※. 「認識」の場合は所有者以外の方が回答した場合をいう。

問① 所有者等の年代

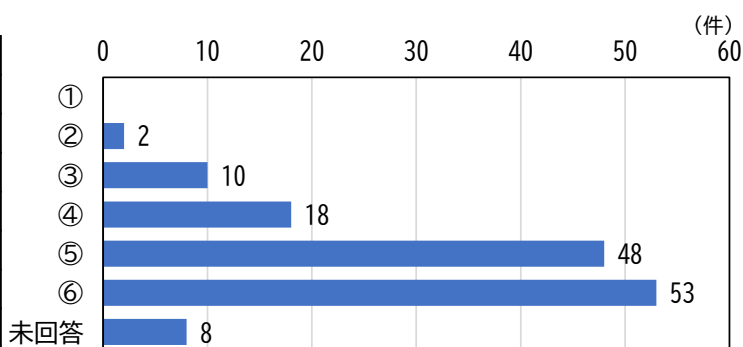
空家等の所有者等の年代は、「⑥ 70代以上」が 53 件（38.1%）で最も多く、次いで「⑤ 60代」の 48 件（34.5%）、「④ 50代」の 18 件（12.9%）と続いており、高齢層の年代で空家等の所有者等が多くみられます。

表 3-7 所有者等の年代

年代	件数	%
① 20代以下	0	0.0
② 30代	2	1.4
③ 40代	10	7.2
④ 50代	18	12.9
⑤ 60代	48	34.5
⑥ 70代以上	53	38.1
未回答	8	5.8
合計	139	100.0

※. 所有者が複数の場合は代表者の年齢

図 3-21 所有者等の年代



問② 今後の活用について

空家等の今後の活用については、「② 売却したい（賃貸したい）」が 49 件（35.3%）で最も多く、「① 子や孫に引き継ぎたい」は 11 件（7.9%）となっています。

「② 売却したい（賃貸したい）」と回答した所有者等のうち、「① 不動産業者に相談している（委託している）」と回答した所有者等は、14.3%で、「② 何もしていない」と回答した所有者等が 49.0%を占めています。

「① 子や孫に引き継ぎたい」と回答した所有者等のうち、「① 引き継ぎを相談している」と回答した所有者等は 72.7%の状況です。

表 3-8 今後の活用について

今後の活用	件数	%
① 子や孫に引き継ぎたい	11	7.9
② 売却したい（賃貸したい）	49	35.3
③ 今後について考えていない	17	12.2
④ その他	24	17.3
未回答	38	27.3
合計	139	100.0

図 3-22 今後の活用について

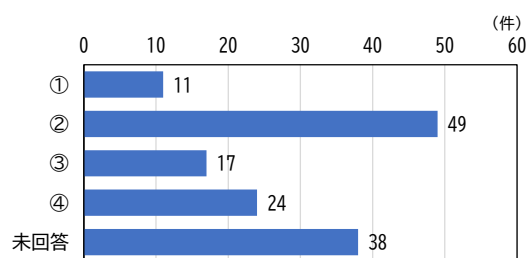


図 3-23 引き継ぎについての
相談状況の内訳

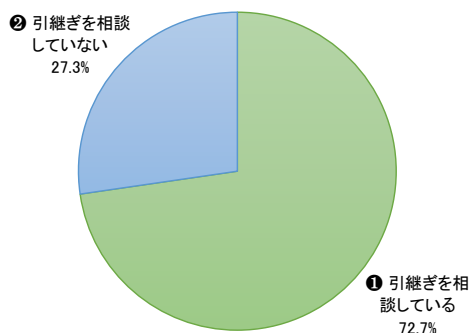
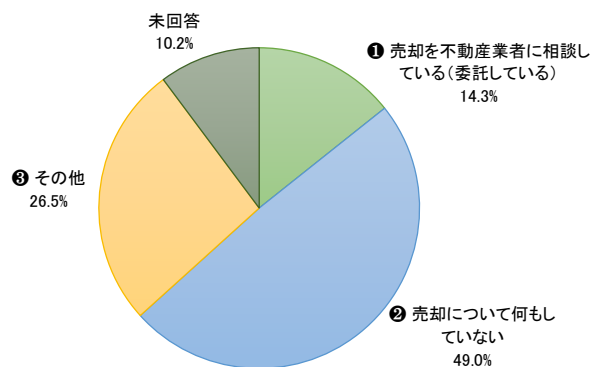


図 3-24 売却したい場合の
取組状況の内訳



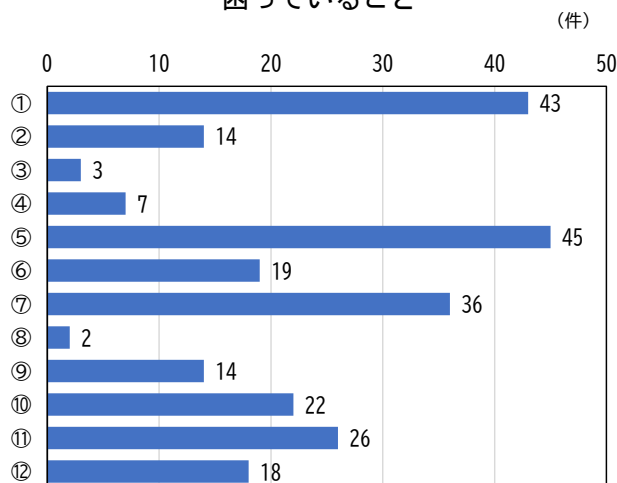
問③ 今後の活用や管理について、困っていること（複数回答）

今後の活用や管理について、困っていることについては、「⑤ 解体したいが費用の支出が困難」が 45 件（18.1%）で最も多く、次いで「① 老朽等により売却や賃貸に適さない」の 43 件（17.3%）、「⑦ 更地にすると固定資産税が上がる」の 36 件（14.5%）となっており、金銭的な問題や老朽化により持て余している状況が多いと伺えます。

表 3-9 今後の活用や管理について、
困っていること

困っていること	件数	%
① 老朽等により売却や賃貸に適さない	43	17.3
② 土地の形状が悪く再利用に適さない	14	5.6
③ 法律上、建て替えが出来ない	3	1.2
④ 権利関係が複雑である	7	2.8
⑤ 解体したいが費用の支出が困難	45	18.1
⑥ 家具・仏壇等を処分できない	19	7.6
⑦ 更地にすると固定資産税が上がる	36	14.5
⑧ 抵当権等が付いていて売れない	2	0.8
⑨ 修繕して使用したいが、費用が不足	14	5.6
⑩ 遠方のため状況把握や管理ができない	22	8.8
⑪ 特に困っていることはない	26	10.4
⑫ その他	18	7.2
合計	249	100.0

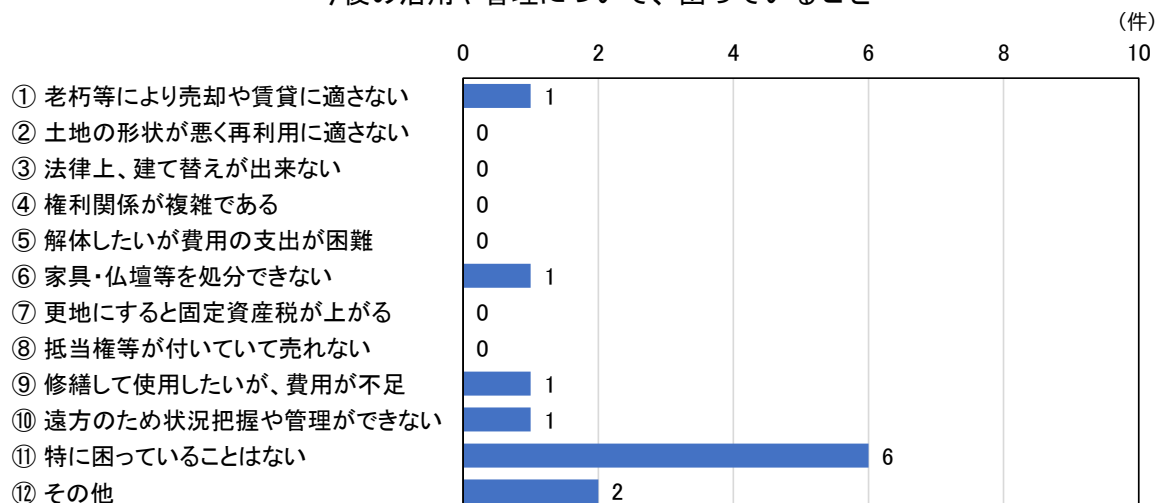
図 3-25 今後の活用や管理について、
困っていること



◀ 問②の「① 子や孫に引き継ぎたい」と回答した所有者等限定の困っていること ▶

問②で今後の活用について「① 子や孫に引き継ぎたい」と回答した所有者等に限定して困っていることをみると、「⑪ 特に困っていることはない」が最も多くなっており、引き継ぎを考えている所有者等では困りごとは少ない傾向がみられます。

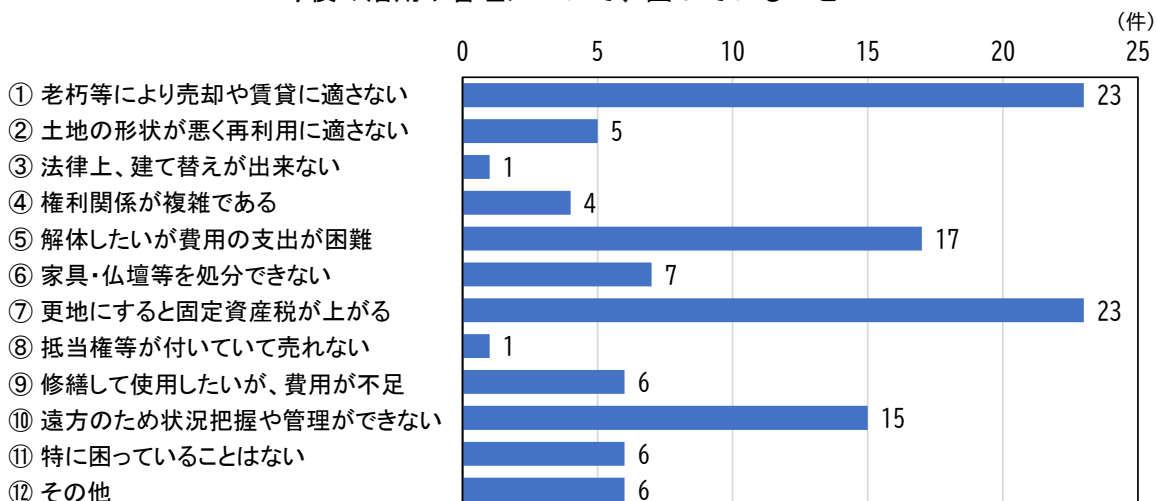
図 3-26 「① 子や孫に引き継ぎたい」と回答した所有者等の今後の活用や管理について、困っていること



◀ 問②の「② 売却したい(賃貸したい)」と回答した所有者等限定の困っていること ▶

問②の今後の活用について、「② 売却したい(賃貸したい)」と回答した 49 件の所有者等が困っている主な理由として、「⑩ 遠方のため状況把握や管理ができない」と回答した所有者等は 15 件であり、遠方の所有者等には売却の意向が高い傾向がみられます。

図 3-27 「② 売却したい(賃貸したい)」と回答した所有者等の今後の活用や管理について、困っていること



問④ 現在の管理方法等について（複数回答）

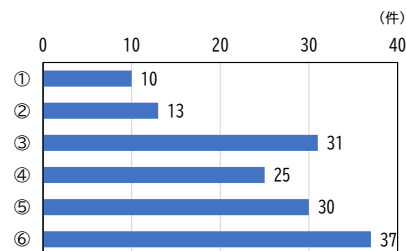
現在の管理方法等については、「③ 近隣の人や親族などに緊急連絡先を提供している」が31件（21.2%）で最も多く、次いで「⑤ 特に管理していない」の30件（20.5%）、「④ 相続登記を行っている（既に相続登記を完了している）」の25件（17.1%）となっています。

なお、「⑥ その他」が37件（25.3%）で、件数では最も多くなっており、主な内訳としては、「自分や家族が時々管理している」、「親族に任せている」などの回答が多くみられました。

表 3-10 現在の管理方法等

現在の管理方法等	件数	%
① 管理を委託している	10	6.8
② 自治会長等に緊急連絡先を提供している	13	8.9
③ 近隣の人や親族などに緊急連絡先を提供している	31	21.2
④ 相続登記を行っている（既に相続登記を完了している）	25	17.1
⑤ 特に管理していない	30	20.5
⑥ その他	37	25.3
合計	146	100.0

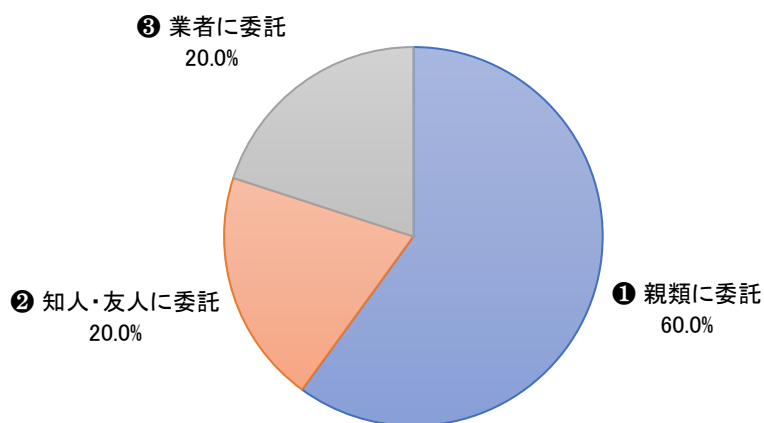
図 3-28 管理委託先



◀ 「① 管理を委託している」と回答した所有者等の委託先 ▶

「① 管理を委託している」と回答した所有者等の委託先の内訳は、「① 親類」が60.0%、「② 知人・友人」と「③ 業者」が20.0%となっています。ただし、その他を選んだ回答者等のうち、上記委託先と同様の記述をしている回答者も多いことから、実際には「① 管理を委託している」としている所有者等はより多いとみられます。

図 3-29 現在の管理方法等



問⑤ 空家等対策について、市に望むもの（複数回答）

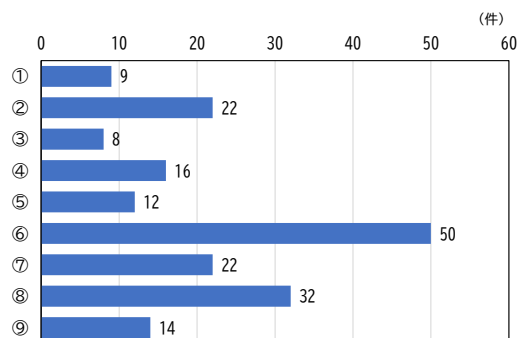
空家等対策について市に望むものは、「⑥ 解体費用に対する経済的な支援」が 50 件 (27.0%) で最も多く、次いで「⑧ 解体後の更地の減税処置」の 32 件 (17.3%) となっており、空家等を解体するための支援や解体しても減税処置を求める意見が多くなっています。

また、3 番目には「② 相談窓口の開設」と「⑦ 不動産業者の紹介」が 22 件 (11.9%) で続いており、空家等の今後を相談するための手段を求める意見が多くなっています。

表 3-11 空き家対策について、市に望むもの

空き家対策について、市に望むもの	件数	%
① 相談会・セミナーの開催	9	4.9
② 相談窓口の開設	22	11.9
③ 管理業者の紹介	8	4.3
④ 管理費用に対する経済的な支援	16	8.6
⑤ 解体業者の紹介	12	6.5
⑥ 解体費用に対する経済的な支援	50	27.0
⑦ 不動産業者の紹介	22	11.9
⑧ 解体後の更地の減税処置	32	17.3
⑨ その他	14	7.6
合計	185	100.0

図 3-30 空き家対策について、市に望むもの



問⑥ 新発田市の空き家バンク制度の認知度

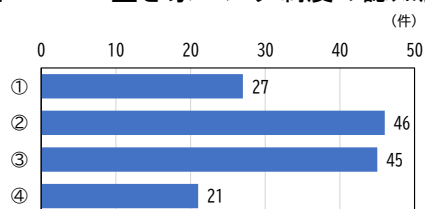
新発田市の空き家バンク制度の認知については、「② 聞いたことがある」が 46 件 (33.1%) で最も多くなっており、「① 知っている」の 27 件 (19.4%) と合わせると、73 件 (52.5%) となり、認知度は約 53% でおおむね半数の所有者が認知していることがうかがえます。

一方、「③ 知らない」は 45 件 (32.4%) で、約 3 分の 1 の所有者が空き家バンク制度を認知していないことがうかがえます。

表 3-12 空き家バンク制度の認知度

新発田市の空き家バンク制度の認知度	件数	%
① 知っている	27	19.4
② 聞いたことがある	46	33.1
③ 知らない	45	32.4
④ 未回答	21	15.1
合計	139	100.0

図 3-31 空き家バンク制度の認知度



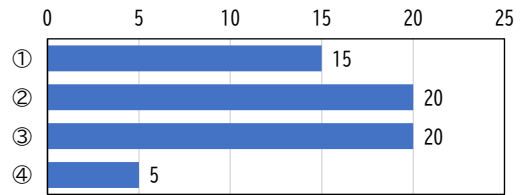
◀ 空き家バンク制度の認知度を、問②の「① 子や孫に引き継ぎたい」と「② 売却したい(賃貸したい)」と回答した所有者別の認知状況 ▶

新発田市の空き家バンク制度の認知度を、問②で「① 子や孫に引き継ぎたい」、「② 売却したい(賃貸したい)」と回答した所有者等に限ってみると、「① 知っている」が 15 件 (25.1%) 「② 聞いたことがある」とが 20 件 (33.3%) で、これらを合わせると 35 件 (58.4%) となり、引き継ぎや売却を考えている所有者の、空き家バンク制度の認知度は、全体よりも高い傾向にあります。

表 3-13 空き家バンク制度を
「① 子や孫に引き継ぎたい」
「② 売却したい（賃貸したい）」
と回答した所有者が認知している状況

空き家バンク制度の認知度	件数	%
① 知っている	15	25.1
② 聞いたことがある	20	33.3
③ 知らない	20	33.3
④ 未回答	5	8.3
合計	60	100.0

図 3-32 空き家バンク制度を
「① 子や孫に引き継ぎたい」
「② 売却したい（賃貸したい）」
と回答した所有者が認知している状況
(件)



問⑦ 新発田市の空き家バンク制度の利用意向

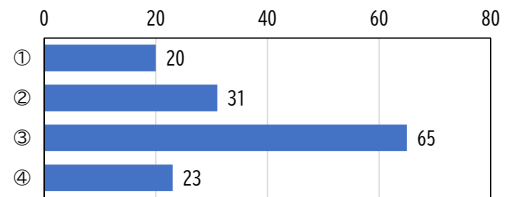
新発田市の空き家バンク制度の利用意向は、「③ 利用したいか分からない」が 65 件 (46.8%) で最も多く、次いで「② 利用しなくてよい」が 31 件 (22.3%) となっており、「① 利用したい」は 20 件 (14.4%) に留まっています。

今後は、認知度を広めるとともに制度の内容を市民に説明を続けていくことが重要です。

表 3-14 空き家バンク制度の利用意向

空き家バンク制度の利用意向	件数	%
① 利用したい	20	14.4
② 利用しなくてよい	31	22.3
③ 利用したいか分からない	65	46.8
④ 未回答	23	16.5
合計	139	100.0

図 3-33 空き家バンク制度の利用意向
(件)



ウ 住民アンケートの結果

空き家がある地域における住民の空き家に対する意識を把握するため、住民アンケートをサンプル地域とした以下の自治会に対して実施しました。

- ・現地調査地域のうち調査対象とする空き家の割合が高い5自治会
- ・重点地区のうち住宅数の多い3自治会

調査は文書によるアンケート方式とし、調査票の配布は各自治会が行い、回答の回収は市役所への郵送としました。

アンケート調査票は、配布1,829件、回答390件となり回答率は21.3%でした。

問① 回答者属性

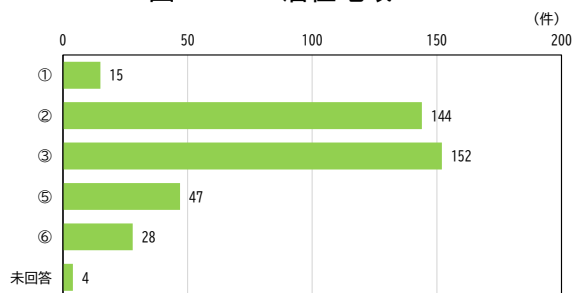
問①-1 居住地域

回答者が居住している地域は、「御免町小学校区」が152件（39.0%）で最も多く、次いで「猿橋小学校区」の144件（36.9%）、「豊浦小学校区」の47件（12.1%）となっています。

表3-15 居住地域

お住まいの地域	件数	%
① 外ヶ輪小学校区	15	3.8
② 猿橋小学校区	144	36.9
③ 御免町小学校区	152	39.0
⑤ 豊浦小学校区	47	12.1
⑥ 東小学校区	28	7.2
未回答	4	1.0
合計	390	100.0

図3-34 居住地域



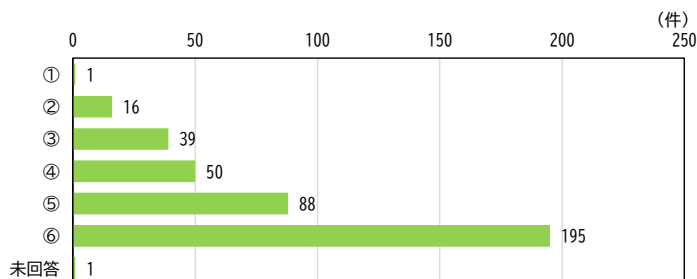
問①-2 年代

回答者の年代は、「⑥ 70代以上」が195件（50.0%）で最も多く、次いで「⑤ 60代」の88件（22.6%）、「④ 50代」の50件（12.8%）となっており、比較的高年齢層が多くなっています。

表3-16 年代

年代	件数	%
① 20代以下	1	0.3
② 30代	16	4.1
③ 40代	39	10.0
④ 50代	50	12.8
⑤ 60代	88	22.6
⑥ 70代以上	195	50.0
未回答	1	0.3
合計	390	100.0

図3-35 年代



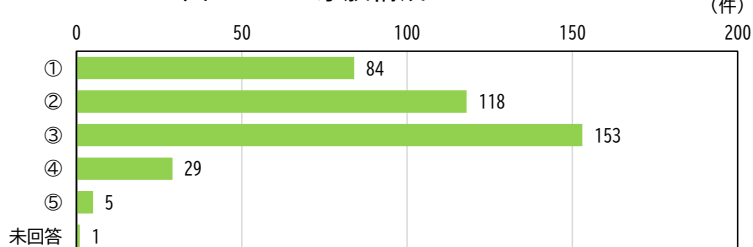
問①-3 家族構成 回答者を中心とする家族構成

回答者の家族構成は、「③ 親子」が 153 件（39.2%）で最も多く、次いで「② 夫婦のみ」の 118 件（30.3%）、「① 単身」の 84 件（21.5%）となっています。

表 3-17 家族構成

家族構成	件数	%
① 単身	84	21.5
② 夫婦のみ	118	30.3
③ 親子	153	39.2
④ 親子三代以上	29	7.4
⑤ その他の家族構成	5	1.3
未回答	1	0.3
合計	390	100.0

図 3-36 家族構成



※その他の家族構成の内訳：姉妹、姉弟、夫婦+妹、夫婦+義母など

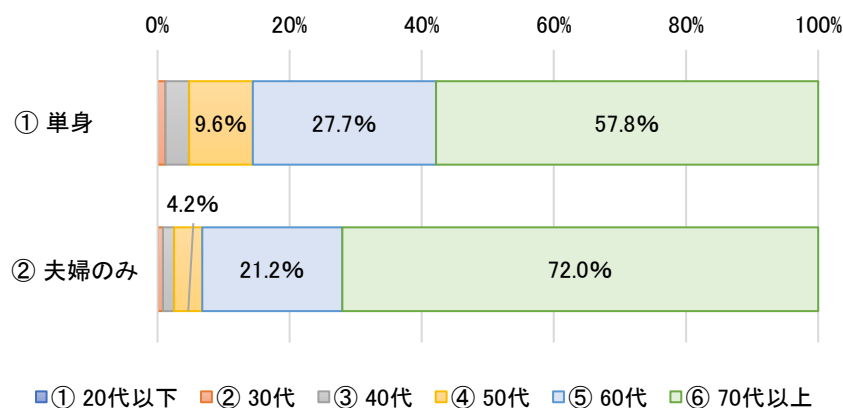
◀ 家族構成が「① 単身」、「② 夫婦のみ」を選択した回答者限定 年代別の内訳 ▶

前問の家族構成の「① 単身」及び「② 夫婦のみ」の年代内訳をみると、どちらも「⑥ 70代以上」が最も多く、次いで「⑤ 60代」となっており、大部分が高齢者のみの世帯であることが伺えます。

表 3-18 年代別家族構成

	① 単身		② 夫婦のみ	
	件数	%	件数	%
① 20代以下	0	0.0	0	0.0
② 30代	1	1.2	1	0.8
③ 40代	3	3.6	2	1.7
④ 50代	8	9.6	5	4.2
⑤ 60代	23	27.7	25	21.2
⑥ 70代以上	48	57.8	85	72.0
合計	83	100.0	118	100.0

図 3-37 年代別家族構成



問② 現在居住しているお住まいについて（持ち家の方のみ）

問②-1 将来についての考え

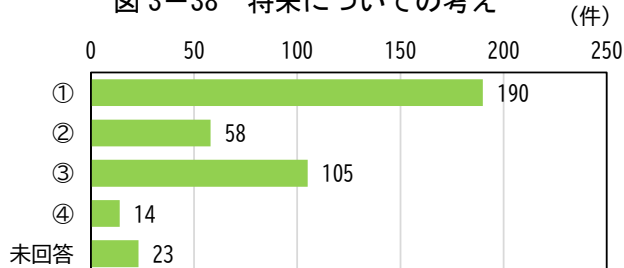
現在居住しているお住まいの将来についての考えは、「① 子や孫に引き継ぎたい」が 190 件（48.7%）で最も多く、次いで「③ 将来を考えていない」の 105 件（26.9%）、「② 売却したい（賃貸したい）」の 58 件（14.9%）となっており、約半数近くの回答者が引き継ぎを希望している傾向がみられます。

表 3-19 将来についての考え

将来についての考え	件数	%
① 子や孫に引き継ぎたい	190	48.7
② 売却したい（賃貸したい）	58	14.9
③ 将来を考えていない	105	26.9
④ その他	14	3.6
未回答	23	5.9
合計	390	100.0

※その他：知人に住んでほしい、親族へ譲渡、検討中 など

図 3-38 将来についての考え



◀ 「① 子や孫に引き継ぎたい」を選択した回答者限定 引き継ぎの相談状況の内訳 ▶

「① 子や孫に引き継ぎたい」を選択した回答者の 50.5%（96 件）が「② 引き継ぎを相談していない」状況となっています。

また、引き継ぎの相談状況を年齢別にみると、高年齢層ほど相談していることが多く、低年齢層では低い傾向がみられます。

引き継ぎの相談を行っている割合が最も高い「⑥ 70代以上」でも 58.4%にとどまっており、引き継ぎの相談ができない又は進まない理由などを詳細に把握して、対策を講じていくことが必要となります。

表 3-20 引き継ぎの相談状況

家族構成	件数	%
① 引継ぎを相談している	76	40.0
② 引継ぎを相談していない	96	50.5
未回答	18	9.5
合計	190	100.0

図 3-39 年代別の引き継ぎの相談状況

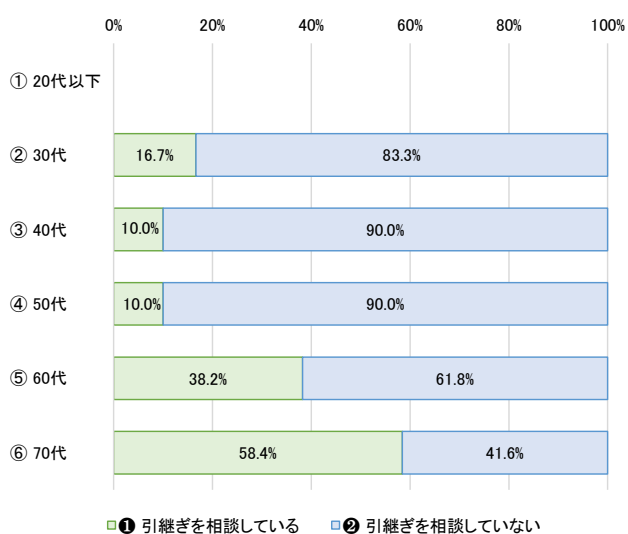
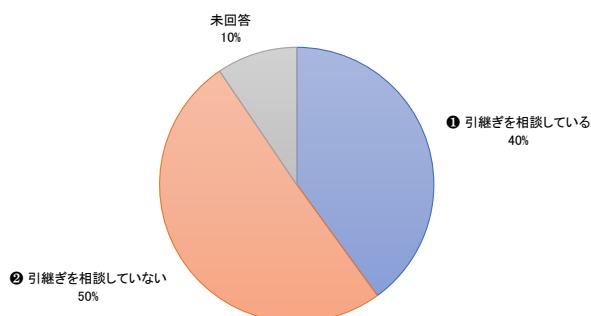


図 3-40 引き継ぎの相談状況



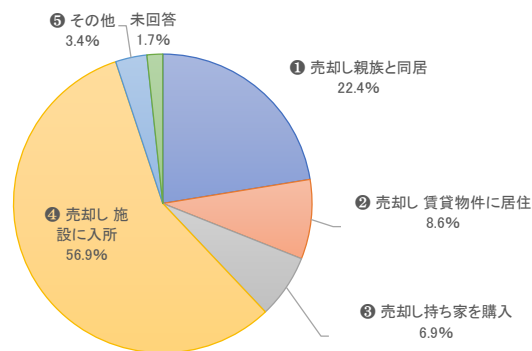
◀ 「② 売却したい」を選択した回答者限定 住替えの方法等の内訳 ▶

「② 売却したい（賃貸したい）」を選択した回答者が住替えの方法等として考えていることは、「④ 施設に入所」が33件（56.9%）で最も多く、次いで「① 親族と同居」の13件（22.4%）、「② 賃貸物件に居住」の5件（8.6%）となっています。

表 3-21 住替えの方法等

家族構成	件数	%
① 売却し親族と同居	13	22.4
② 売却し 賃貸物件に居住	5	8.6
③ 売却し持ち家を購入	4	6.9
④ 売却し 施設に入所	33	56.9
⑤ その他	2	3.4
未回答	1	1.7
合計	58	100.0

図 3-41 住替えの方法等



問②-2 お住まいが空き家となる場合には、主にどのような対応をするか（複数回答）

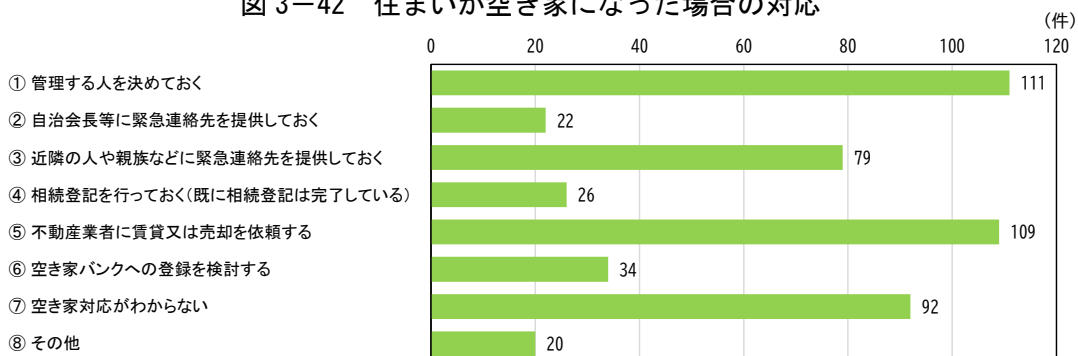
回答者が現在居住しているお住まいが空き家になった場合の対応は、「① 管理する人を決めておく」が111件（22.5%）で最も多く、次いで「⑤ 不動産業者に賃貸又は売却を依頼する」の109件（22.1%）となっています。

一方、「⑦ 空き家対応がわからない」が92件（18.7%）、「⑥ 空き家バンクへの登録を検討する」が34件（6.9%）を選択した回答者がみられるため、引き続き空き家バンクや相談窓口の周知を進めていく必要があります。

表 3-22 住まいが空き家になった場合の対応

空家となる場合の対応	件数	%
① 管理する人を決めておく	111	22.5
② 自治会長等に緊急連絡先を提供しておく	22	4.5
③ 近隣の人や親族などに緊急連絡先を提供しておく	79	16.0
④ 相続登記を行っておく（既に相続登記は完了している）	26	5.3
⑤ 不動産業者に賃貸又は売却を依頼する	109	22.1
⑥ 空き家バンクへの登録を検討する	34	6.9
⑦ 空き家対応がわからない	92	18.7
⑧ その他	20	4.1
合計	493	100.0

図 3-42 住まいが空き家になった場合の対応



問③ 空き家に対する意識等について

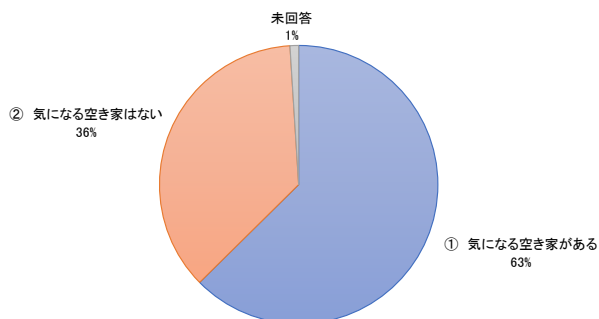
問③—1 近所の気になる空き家の有無

回答者のお住まいの近所の空き家の状況では、「気になる空き家がある」が244件(62.6%)となっており、気になる空き家があると選択した回答者が多くなっています。

表 3-23 近所の気になる空き家

近所の気になる空き家	件数	%
① 気になる空き家がある	244	62.6
② 気になる空き家はない	142	36.4
未回答	4	1.0
合計	390	100.0

図 3-43 近所の気になる空き家

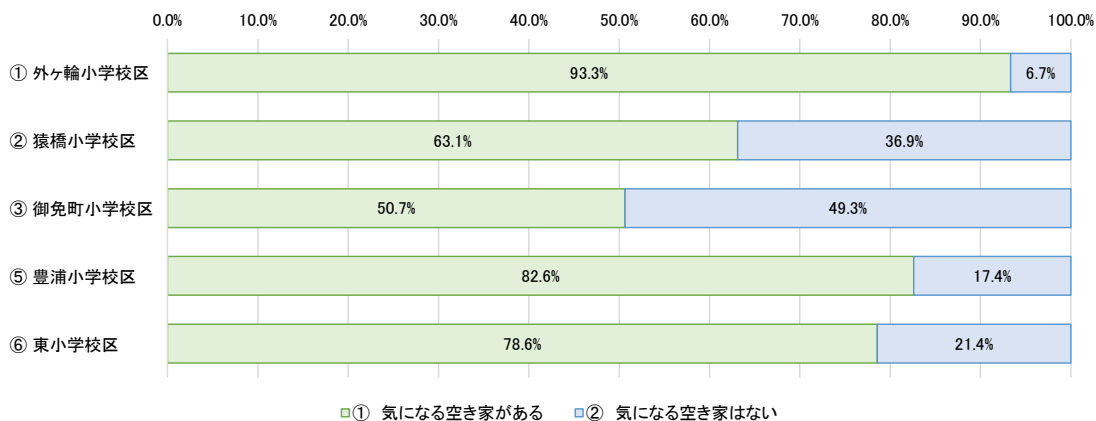


◀ 「① 気になる空き家がある」を選択した回答者限定 地域別の割合 ▶

「① 気になる空き家がある」を選択した回答者を地域別にみると、「① 外ヶ輪小学校区」、「⑤ 豊浦小学校区」、「⑥ 東小学校区」などで高い割合を示しています。

回答件数が少ない地域ほど、「気になる空き家がある」の件数が占める割合が高くなる傾向にあります。どの地域でも「② 気になる空き家はない」が50%以上を超えています。

図 3-44 地域別の近所の気になる空き家



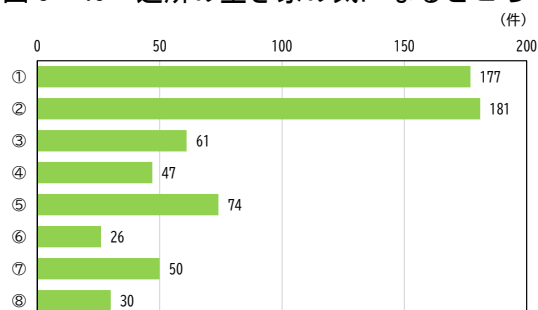
問③-2 近所の空き家の気になるところ（複数回答）

近所の空き家の気になるところは、「② 草木が繁茂し越境している」が181件（28.0%）で最も多く、次いで「① 建築物が老朽化している」の177件（27.4%）が多くなっており、居住環境における景観や悪影響を感じている傾向がみられます。

表 3-24 近所の空き家の気になるところ

近所の空き家の気になるところ	件数	%
① 建築物が老朽化している	177	27.4
② 草木が繁茂し越境している	181	28.0
③ 動物のすみかになっている	61	9.4
④ 敷地内にゴミが散乱している	47	7.3
⑤ 不審者が侵入する可能性がある	74	11.5
⑥ 地域の資産価値が低下する	26	4.0
⑦ 空き家に特に気になるところはない	50	7.7
⑧ その他	30	4.6
合計	646	100.0

図 3-45 近所の空き家の気になるところ



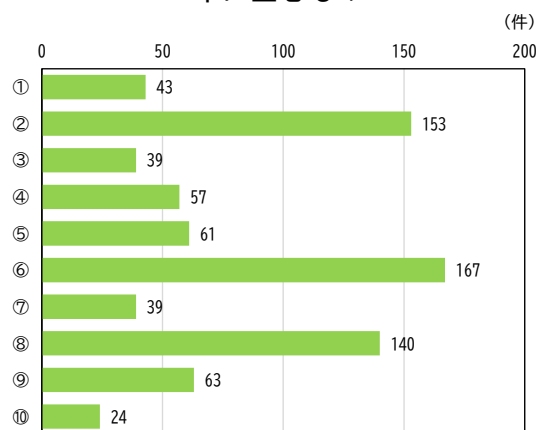
問③-3 空き家問題の解決に向けて、市に望むもの（複数回答）

空き家問題の解決に向けて、市に望むものとしては、「⑥ 解体費用に対する経済的な支援」が167件（21.2%）で最も多く、次いで「② 相談窓口の開設」の153件（19.5%）、「⑧ 解体後の更地の減税処置」の140件（17.8%）となっており、解体費用等の支援や解体後の減税処置などについて要望を求める傾向がみられます。また、空き家に対する相談窓口を求める意向もみられ、市が開設している相談窓口の周知を進める必要があります。

表 3-25 空き家問題の解決に向けて市に望むもの

市に望むもの	件数	%
① 相談会・セミナーの開催	43	5.5
② 相談窓口の開設	153	19.5
③ 管理業者の紹介	39	5.0
④ 管理費用に対する経済的な支援	57	7.3
⑤ 解体業者の紹介	61	7.8
⑥ 解体費用に対する経済的な支援	167	21.2
⑦ 不動産業者の紹介	39	5.0
⑧ 解体後の更地の減税処置	140	17.8
⑨ 所有者等の連絡先の提供	63	8.0
⑩ その他	24	3.1
合計	786	100.0

図 3-46 空き家問題の解決に向けて市に望むもの



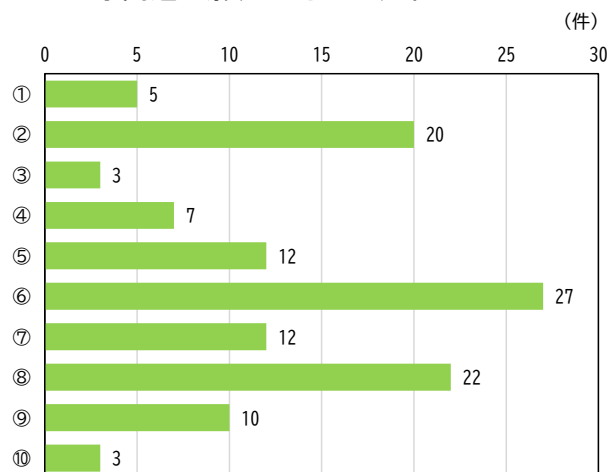
◀ 問②で「② 売却したい」を選択した回答者限定 市に望むものの内訳 ▶

問②で「② 売却したい」を選択した回答者が市に望むものとしては、全体的な傾向は回答者全体と同じ傾向がみられますが、売却する意向があるため、「⑦ 不動産業者の紹介」を求める割合が全体と比較すると高くなっています。

表 3-26 「② 売却したい」を選択した回答者が空き家問題の解決に向けて、市に望むもの

市に望むもの	件数	%
① 相談会・セミナーの開催	5	4.1
② 相談窓口の開設	20	16.5
③ 管理業者の紹介	3	2.5
④ 管理費用に対する経済的な支援	7	5.8
⑤ 解体業者の紹介	12	9.9
⑥ 解体費用に対する経済的な支援	27	22.3
⑦ 不動産業者の紹介	12	9.9
⑧ 解体後の更地の減税処置	22	18.2
⑨ 所有者等の連絡先の提供	10	8.3
⑩ その他	3	2.5
合計	121	100.0

図 3-47 「② 売却したい」を選択した回答者が空き家問題の解決に向けて、市に望むもの



問③-4 新発田市の空き家バンク制度の認知度

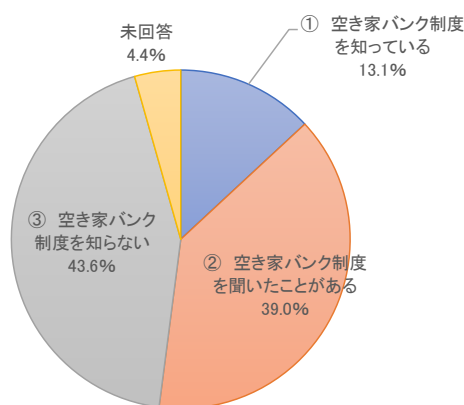
新発田市の空き家バンク制度については、「空き家バンク制度を知らない」が 170 件 (43.6%) で最も多く、次いで「空き家バンク制度を聞いたことがある」の 152 件 (39.0%) となっています。「空き家バンク制度を知っている」は、51 件 (13.1%) に留まっています。

この住民アンケート結果と、所有者アンケート結果からも、空き家バンク制度を知らない回答者割合が多くなっているため、今後も新発田市の空き家バンク制度の周知を強化していく必要があります。

表 3-27 新発田市の空き家バンク制度の認知度

空き家バンク制度の認知度	件数	%
① 空き家バンク制度を知っている	51	13.1
② 空き家バンク制度を聞いたことがある	152	39.0
③ 空き家バンク制度を知らない	170	43.6
未回答	17	4.4
合計	390	100.0

図 3-48 新発田市の空き家バンク制度の認知度



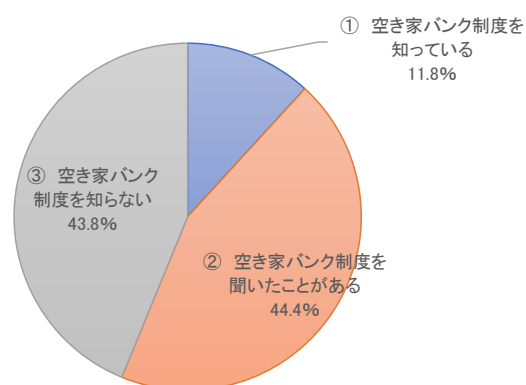
◀ 問②で「① 子や孫に引き継ぎたい」を選択した回答者限定 空き家バンク制度の認知度 ▶

問②で「① 子や孫に引き継ぎたい」を選択した回答者の空き家バンク制度の認知度をみると、全体の傾向 39.0%（表 3-27）と比べて、「空き家バンク制度を聞いたことがある」を選択した回答者割合 44.4%（表 3-28）が、全体より 5.4%高くなっていますが、「空き家バンク制度を知らない」は 0.2%増、「空き家バンク制度を知っている」は 1.3%減となっているため、総合的にはおおむね同じ割合となっています。

表 3-28 「① 子や孫に引き継ぎたい」を選択した回答者の新発田市の空き家バンク制度の認知度

空き家バンク制度の認知度	件数	%
① 空き家バンク制度を知っている	21	11.8
② 空き家バンク制度を聞いたことがある	79	44.4
③ 空き家バンク制度を知らない	78	43.8
合計	178	100.0

図 3-49 「① 子や孫に引き継ぎたい」を選択した回答者の新発田市の空き家バンク制度の認知度



(3) 当市の取組状況

ア 新発田市空き家バンク制度

当市では、市内にある空家等を有効活用し、市内に定住する人の増加及び地域の活性化を図るため、新発田市空き家バンク制度を創設し、空家等の需要と供給のマッチング支援を行っています。

新発田市空き家バンク制度を利用し、空家等を売却する場合は、物件情報への登録が必要となり、その登録には公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会新発田支部及び当市による現地調査が必要となります。

新発田市空き家バンク制度の実績は、下表のように平成25年度から令和5年度（令和5年10月1日現在）では、登録件数は毎年3から17件で推移しており、累計で86件の登録があります。特に、平成30年度以降では、おおむね10件／年以上の登録があり、平成30年度では17件／年と最も多くなっています。

平成25年度から令和5年度（令和5年10月1日現在）の売却の実績は、おおむね2件／年から10件／年で推移しており、累計で52件が売却されました。その内訳は、本庁地区（中央町、御幸町、舟入町など）24件、本庁地区以外（豊浦地区、加治川地区、米倉地区など）28件となっています。

現地調査の実績は、令和3年度が21件、令和4年度が21件、令和5年度が31件と年々増加している傾向にあります。

表3-29 新発田市空き家バンク制度の実績

年度	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
登録	7	4	3	3	5	17	12	6	10	8	11
売却	2	3	0	2	3	6	10	6	9	5	6
抹消	1	1	1	2	1	-1	2	4	1	1	2

累計登録件数 86件 売却件数 52件

〔注〕「抹消」は所有者の希望により空き家バンクの登録を解除したものである（令和5年10月1日現在）

イ 特定空家等の認定状況

令和5年度（令和5年11月末現在）の特定空家等の認定件数（実数）は59件であり、平成30年度以降、除却等により25件を解除しています。

表3-30 特定空家等の認定状況

（件数）	既存認定	認定の追加	解除 （除却等による）	認定の実数
H30年度末	—	15	0	15
R元年度末	15	7	▲ 4	18
R2年度末	18	24	▲ 2	40
R3年度末	40	24	▲ 8	56
R4年度3月末	56	10	▲ 10	56
R5年度11月末 現在	56	5	▲ 1	59
累計	—	85	▲ 25	59

3.2. 空家等の発生要因

当市における空家等の発生要因については、おおむね以下のように分類することができます。

要因1 所有者等の事情	
所有者等の意識	<ul style="list-style-type: none"> ・適正管理の必要性に対する意識・認識が不足している ・売却・活用意向があっても具体的な行動につながっていない
経済的要因	<ul style="list-style-type: none"> ・解体にかかる経済的な負担が大きく解体が進まない ・改修にかかる経済的な負担が大きく改修が進まない ・住宅を解体すると住宅用地特例措置※の適用外となるため解体が進まない
管理阻害要因	<ul style="list-style-type: none"> ・遠方居住のため自ら維持管理することが困難 ・管理作業・費用の負担が維持管理の障害になっている ・身体的・年齢的問題等により維持管理が困難になっている ・適正管理の必要性に対する意識・認識が不足している
相続問題	<ul style="list-style-type: none"> ・相続協議が未決定であり利活用できない
専門知識的要因	<ul style="list-style-type: none"> ・相続・売却・賃貸など空家等に関する問題の解決には不動産業者、弁護士、司法書士、建築士等の専門家の知識が必要
所有者等の不明化	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者等が不明な空家等が既に発生している ・今後、持ち家に居住する高齢者が亡くなった場合、所有者等が不明、または相続放棄が一定数発生することが予測される
要因2 建物・敷地の特性	
建物・敷地の条件が不利	<ul style="list-style-type: none"> ・狭小、接道要件の不適合、旧耐震基準の空家等は流通が進みにくい
要因3 住宅需要の社会的変化	
地域を取り巻く社会的変化	<ul style="list-style-type: none"> ・利便性が高く、住宅需要が見込まれる市街地にも空家等が多く、建物・敷地の条件が不利であることを要因とした需要の低下が見受けられる ・郊外部、集落部では、築年数が浅く、面積も広い建物が空家等となっており、これらの比較的条件の良い物件でも需要の低下が見受けられる

※：ここでの住宅用地特例措置とは、固定資産税・都市計画税の課税標準額の算出の際に適用される住宅用地（人の居住の用に供する家屋の敷地）に対する特例の適用をいい、特例が適用されることで、税負担が軽減される。

3.3. 空家等対策における課題

空家等の対策に関する課題について、以下に示す空家等の状態に応じた4段階ごとに整理します。

(1) 空家等の発生抑制のための課題

■市民に対する空家問題の周知と空家等となることへの問題意識の醸成

- ・空家等となることを予防するには、建物の所有者が空家等となることへの問題意識を持ち、あらかじめ対策を進めていくことが重要です。
- ・住民アンケートによると、現在居住している住居を子や孫に引き継ぎたいとする回答者[表3-19]は190人(約49%)で、このうち引き継ぎについて相談していると回答した人[表3-20]は190人中76人(約40%)、相談していないとし回答した人[表3-20]は190人中96人(約51%)となっており、相談していない回答者が多くなっています。
- ・相続については、相続人の人数や解決が困難な事由などがある場合には、スムーズな相続手続きが進まない状況に陥りやすくなります。そのため、空家等の諸問題を市民に広く周知し、空家等となることへの問題意識の醸成を図る必要があります。

■空家等の相続手続き方法等についての周知

- ・空家等の相続手続きが長引く場合には、管理されないままの空き家が発生し、そのまま時間が経過すると、相続人が増えるなど相続手続きが煩雑化して解決が困難な状況となる可能性が高くなります。そのため、相続手続きの方法や必要性について周知し、適切に相続手続きが行えるよう働きかける必要があります。

(2) 空家等の活用促進のための課題

■空家等の活用に関する情報の提供

- ・住民アンケートによると、近所の空き家の気になる点については、「草木が繁茂し越境している」と回答した人[表3-24]が181人(約28%)、「建築物が老朽化している」と回答した人[表3-24]が177人(約27%)となり、どちらも全回答者の約4分の1を占めています。さらに「草木が繁茂し越境している」と「建築物が老朽化している」の両方を選択した回答者は114人となっており、放置された状態の空き家が多い傾向がみられます。
- ・適切に管理されない空家等の発生を防ぐため、空家等の所有者に対して空家等問題を周知するとともに、空家等の活用に関する情報を提供し、早期の活用を図る必要があります。

■空家等に対する活用や流通の支援

- ・所有者アンケートにおいて、空家等の今後の活用や管理について、「土地の形状が悪く再利用に適さない」と回答した人[表3-9]が14人(約6%)、「権利関係が複雑である」と回答した人[表3-9]が7人(約3%)、「法律上、建て替えができない」と回答した人[表3-9]が3人(約1%)となっており、活用したくてもできない状況にある空家等が少ないながらもみられます。こうした立地条件や相続関係の諸問題に対処するため、活用が困難な空家等に対して、活用や流通を支援することが重要となります。

■空家等の活用促進に関する支援策の検討

- ・所有者アンケートにおいて、空家等の今後の活用や管理について、「解体したいが費用の支出が困難」と回答した人[表3-9]が45人(約18%)、「更地にすると固定資産税が上がる」

と回答した人[表 3-9]が 36 人（約 15%）、「修繕して使用したいが、費用が不足」と回答した人[表 3-9]が 14 人（約 6%）となっており、金銭的な負担が重いことなどの理由で、活用が進まない状況がみられます。今後、空家等の活用を促進するための支援策を検討する必要があります。

（３）空家等の管理不全解消のための課題

■管理不全となった空家等がもたらす問題の周知

- ・所有者アンケートにおいて、空家等が「遠方のため状況把握や管理ができていない」と回答した人[表 3-9]が 22 人（約 9%）、また、空家等の管理方法等が「特に管理していない」と回答した人[表 3-10]が 30 人（約 21%）となっており、こうした空家等は管理不全な空き家となる可能性が高く、空家等の所有者等に対し、適切に管理されない空家等がもたらす問題を周知して、管理の必要性を認識させる必要があります。

（４）空き家解体跡地等の利活用のための課題

■面的整備手法による利活用の促進

- ・空き家調査の結果によると、接続道路が幅員 4m未満の空家等の割合[表 3-5]は約 31%となっており、このような状況下では空家等解体後に再利用を進めることが困難な状況になります。また、狭小幅員の道路は、中環状の内側の中心部で特に多くなっており、空家等単独では利活用が難しく、流通を進めることも困難な状況に陥りやすくなります。そのため、空家等周辺を一体的に捉えて、法改正により創設された「空家等活用促進区域」の指定の検討を行い、良好な市街地環境の形成を図る必要があります。

■不動産団体等と連携した活用方針の検討

- ・利活用が困難な空家等解体跡地となる可能性がある場合や流通を支援するために、不動産団体等と連携した利活用方針などを検討する必要があります。

4. 空家等対策の基本方針

当市における空家等対策の目標及び基本方針を以下に掲げます。

4.1. 計画の目標

(1) 定量的な目標

本計画の進捗状況を定期的に確認するため、上位計画等との整合性や、定期的な数値確認の可否等を勘案し、以下の指標を設定します。

表 4-1 定量的な目標

	単位	定義	従前値 基準年度 令和4年度末	目標値 目標年度 令和13年度
空き家バンクの登録件数	件	新発田市空き家バンク制度の物件情報へ登録された件数	75件	171件 (1年に12件)
特定空家等の認定を解除した件数	件	特定空家等の状態が除却などにより解消され認定を解除した件数	24件	48件 (1年に3件)
所有者等が不明な空家等の解消件数	件	所有者等が不明な空家等のうち、計画期間中に適切に管理されていない空家等の状態が解消された件数	1件	3件以上 (3年で1件)

(2) 理念的な目標

今後、空家等発生を増加させないためには、現時点での当事者となる空家等所有者だけでなく、住宅所有者を含めて意識啓発に取り組む必要があります。

そのため、空家等に関わる諸問題を市民と広く共有し、所有者等が「意識」して、事業者等や地域住民と「協力」しながら、問題の解消に向かって行動できるよう、本市として適切な「支援」を推進することを目標として掲げます。

ア 所有者等による解決行動

法第五条では「空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定されており、空家等を適切に管理する責任は第一義的に所有者等に 있습니다。そのため、隣接する建物敷地同士における空家等の問題で、空家等の所有者又は管理者を容易に確知し連絡できる場合などは、民法に基づき当事者間で解決することを原則とします。

ただし、空家等の所有者等が当事者間の働きかけに応じようとしない、または当事者が不明等により、一方の当事者のみでは改善の見込みが立たない等、所有者等だけでは解決が難しいことが考えられます。そのため所有者等から相談があった場合は、関連団体と連携し、所有者等の解決行動を支援していきます。

イ 市の空家等への対応

市は、所有者等の責任ある解決行動を促進・支援するとともに、地域の防災、防犯、衛生、景観などの空家等に起因する問題の解決に向けて、様々な問題への対策を総合的に推進していきます。そのため、市内の空家等の実態把握に努めるとともに、空家等が市民等の生命、身体又は財産に危害を及ぼすおそれがあると判断した場合には、法及び条例等に基づき必要な措置を講じます。

また、市民等の安心安全で快適な生活環境の維持・向上を図るため、空家等に起因する問題の発生抑制や早期対応に努めていきます。

ウ 空家等になることを未然に防ぐための体制及び仕組みづくり

空家等所有者は、法第十三条により所有する建物等の良好な管理・活用に努めるよう促すとともに、地域内に立地する空家等については、市と自治会や民生委員、各関連団体等と連携を図り、空家等になる前の予防や管理不全の状態になることを未然に防ぐための体制づくりや仕組みづくりに努めていきます。

エ 専門知識を有する関連団体等との連携

法律や不動産、建築、金融等に関する問題が存在する場合、所有者等が自らの知識のみで問題の解決にあたることは容易ではありません。そのため、市は、空家等に対して専門知識を有する関連団体等と連携し、空家等だけでなく使用中の建築物等を含めて幅広く、問題の解決にあたる相談体制の強化・拡大に努めていきます。

オ 地域資源としての空家等の活用

空家等は、適切に管理されていれば、貴重な地域資源です。そのため健全な空家等は、原則として、市場原理に基づいた民間の創意工夫による活用の推進を図っていきます。

市では空家等の流通の促進に向けて、新発田市空き家バンク制度の周知を積極的に行います。

また、建物状況調査（インスペクション）^{※1}や安心R住宅登録制度^{※2}など、購入者の不安・不信を解消する制度の活用について検討します。

さらに、空家等を地域のまちづくり資源として、地域のコミュニティ拠点、移住体験住宅、防災公園などとして地域の活性化や福祉サービス拡充等の観点から有効な活用を検討します。

また、貴重な地域資源としての観点から、住民による自発的な助け合い、自治会などの地縁組織による取組により、地域で行う空き家対策を目指します。

カ 活用に相応しくない空家等の除去

空家等の中には、狭小、著しい老朽化、法律等基準への不適合等により、活用が相応しくないものが含まれています。これらについては、周囲に悪影響を及ぼさないよう指導を行うとともに、健全な市街地の維持・創造の観点から、除却や跡地の活用等について検討していきます。

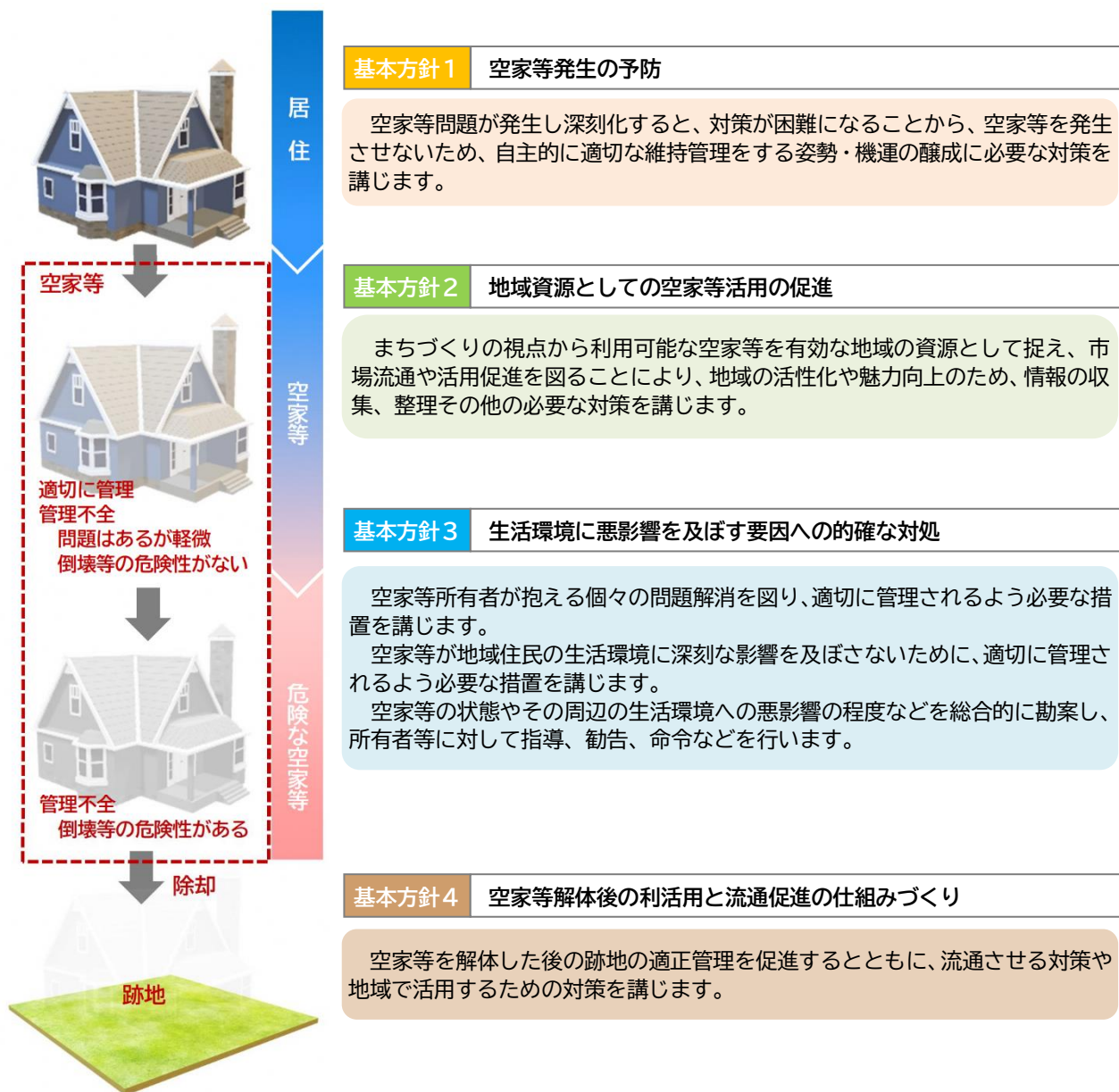
※1：建物状況調査（インスペクション）とは、既存（中古）住宅を対象に、建築士等の耐震性等専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等に生じているひび割れや雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況を目視、計測等により調査し明らかにすることをいう。

※2：安心R住宅登録制度とは、既存（中古）住宅の流通促進を目的に、耐震性等の品質を備え、消費者のニーズに沿ったリフォームの実施等について適切な情報提供が行われる既存住宅に対して、国の関与のもとで商標付与を行う仕組みをいう。

4.2. 基本方針

理念的な目標に基づき、空家等の状況を踏まえた基本方針を設定し、その基本方針に基づいた効果的な取り組みを実施していきます。

図 4-1 空家等対策の全体像



5. 空家等対策の具体的な取組

空家等対策の基本方針を踏まえ、今後の総合的な以下の空家等対策を推進していきます。

表 5-1 基本方針に対する具体的な取組の体系

	具体的な取組	居住中の住宅	空家等		跡地等
			適切に管理	管理不全	
基本方針1	(1) 所有者等の当事者意識の醸成				
	ア 空家等の所有者等に対する啓発	●	●		
	イ 空家等の予防となる制度の情報提供	●	●		
	ウ 一人ひとりの状況に合った情報発信の多様化	●	●		
	(2) 専門的な相談体制の強化				
	ア 専門知識を有する関連団体等との連携強化	●	●	●	
イ 権利関係が複雑化した空家等の所有者等の支援	●	●	●		
基本方針2	(1) 需要と供給のマッチング				
	ア 情報発信による活用の促進	●	●		
	イ 売却意向のある空家等の多様な情報発信	●	●		
	ウ 地域需要等の収集・蓄積、地域の宅地の流動化		●		
	エ 公的な空家等の利用に対する支援		●		
	(2) 空家等再生の支援				
ア 助成、働きかけによる支援		●			
基本方針3	(1) 適正管理の支援				
	ア 管理代行業者の紹介		●	●	
	イ 地域的な見守りと連絡体制の構築		●	●	
	ウ 空家等に関する情報のデータベース化・活用		●	●	●
	(2) 問題解消のための働きかけ				
	ア 当事者間での問題解消への支援		●	●	
	イ 所有者の意向等に応じた対応		●	●	
	ウ 除却の支援			●	
	(3) 倒壊等の危険性がある空家等への対応				
ア 法的措置の適用			●		
イ 所有者等が不明な空家等への対応			●		
基本方針4	(1) 除却後の土地の利活用するための支援				●

5.1. 【基本方針1】空家等発生の予防の取組

空家等は個人の財産であり、空家等を適切に管理する責任は第一義的に所有者等にあるため、市は、空家等に対する所有者等の当事者意識を高め、空家等に起因する問題の発生抑制に努めるとともに、現在居住中の住宅等の所有者等に対しても様々な啓発や支援等を通じ、空家等の発生自体の抑制に努めます。

(1) 所有者等の当事者意識の醸成

空家等は、所有者等が適切に維持管理すべきものですが、管理を怠り、放置することで、屋根脱落等の物理的な危険や不衛生、不良な景観、樹木の越境等により、近隣や地域全体に悪影響を与えることとなります。

空家等問題の解決のためには、所有者等がこうした問題を十分に認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解する必要があります。そのため、市は、空家等の所有者等の意向の把握に努めるとともに、空家等の所有者等の問題意識を高め、自ら空家等対策に取り組む意識の醸成に取り組んでいきます。

特に当市では、一定数の高齢者単身世帯があり、将来的に更なる増加が予測されます。こうした世帯の持ち家の一定数は空家等となる可能性があることから、新発田市地域づくり支援センターや新発田市社会福祉協議会などと連携し、現在居住中の住宅等も対象に、予防となる行動を促していきます。

ア 空家等の所有者等に対する啓発

市が把握している空家等の所有者等に対し、空家等の適正管理を依頼する文書や相談窓口、各種支援制度等に関するパンフレット等を発送することで啓発を図ります。

◆具体的な取組

取 組	
①	空家等の所有者等に対し、適正な管理を依頼する文書の発送
②	空家等に関する相談窓口、各種支援制度のパンフレット、相談会等イベントの案内の発送
③	固定資産税納税通知書とあわせて空家等適正な管理を依頼する文書等を発送

＜固定資産税納税通知に同封するパンフレットの例＞

このチラシは、空家等対策及び木造住宅の耐震化の周知・啓発を目的として、固定資産税納税通知同封の方々に同封しています。

新発田市内に空家等をお持ちの皆様へ

空家等問題が深刻化している。空家等とは、閉鎖、廃棄など地域の生活環境に影響を及ぼすなど、適切な社会問題となっている。

空家等対策として、所有者や管理者が空家等を適切に管理する責任があります。空家等が放置されると、被害を及ぼす場合には損害賠償責任を負われることもあります。定期的に建築物の点検を行い、適切な管理を行ってください。何らかの事故が発生した場合、適切な管理が原因であると判断されることがあります。

安心「公正証書遺言」を残す家族へのメッセージ

近年、相続人同士で争う「争族」防止のため、遺言書の作成件数が増加しています。そこで、おススメしたいのが「公正証書遺言」です。遺言書には、自筆証書遺言・公正証書遺言・秘密証書遺言の3つがあります。遺言書の書き方や内容に不備があると無効となる恐れがありますが、公正証書遺言では書き方に誤りが発生し、無効となるリスクが低く、法律専門家である公証人の関与のもとで本人以上の証人が立ち会い、公証人がその原本を保管するという信頼性の高い制度です。また、公正証書遺言では、自筆が困難となった場合でも本人に代わって公証人が署名をすることができ、さらに遺言書の遺言執行者を指定しておくことで相続手続きをスムーズに進められます。詳しくは、司法書士・弁護士などの専門家、司法書士などの相談窓口にお問合せ下さい。

＜公正証書遺言作成の必要書類＞

- 遺言者の本人の戸籍簿と住民票簿
- 遺言者との関係が分かる戸籍簿または親族
- 固定資産税の納税通知書（固定資産税評価証明書）
- 不動産登記簿（登記簿謄本）
- 印紙金控等のコピー
- その他、届出内容がわかる資料など

※ 2人以上の証人は第三者である必要があります。公正証書で本人の死後も可能です。詳細は必要（注）資料・相談費に関するお問い合わせ先にお問合せ下さい。 司法書士（No.076-078124）へ

空家等に関する問合せ先

新発田市中央町 5-2-13 新発田市建築空家・住宅対策係 ☎: 0254-26-3557
ホームページ: <http://www.city.shibata.lg.jp>

空き家解体ローン

ご相談は、各金融機関の相談窓口へ

東信銀行新発田支店 ☎: 0254-22-3172
大光銀行新発田支店 ☎: 0254-22-3141
きらや銀行新発田支店 ☎: 0254-22-3734
新発田信用金庫 ☎: 0254-24-5101
新発田信用組合新発田支店 ☎: 0254-24-5315
新発田労働信用組合 ☎: 0254-22-3007
北越北陸銀行新発田支店 ☎: 0254-26-2800

空き地や庭木の適正管理にご協力を!!

定期的に「草刈り」「剪定」をお願いします

一部草の繁殖により、害虫の発生や繁殖が激化します。庭木の根が露出し倒壊したり、歩行者等の通行に妨げになります。

ご自身の管理が難しい場合は、ご相談ください。
新発田市環境衛生課 ☎: 0254-24-1530
新発田地域センター（人財センター） ☎: 0254-22-1010

問合せ先 新発田市環境衛生課 ☎: 0254-26-9120

空家等に関する相談窓口のご案内

空家等に関する様々な相談について、専門家と連携しながら、適切な対応に努めています。ぜひ、ご利用ください。

空家等の売買や賃貸、今後は売却に際すること ☎: 0254-22-1220 平日 9:00～16:00	法律や相続・権利関係、成年後見人等に関すること ☎: 025-240-7867 平日 10:00～12:00、13:00～16:00	空家等の売却、継承、庭木の剪定・伐除などに関すること ☎: 0254-22-1010 平日 9:00～17:00
空家等の解体、修繕等に関すること ☎: 0254-24-1531 平日 9:00～17:00	不動産表示登記、遺言に関する調査・実務等に関すること ☎: 025-378-5005 平日 9:00～17:00	

その他の相談窓口等

新発田市役所 弁護士法律相談 ☎: 0254-26-9630 毎月第3水曜日 14:00～17:00 筆記用紙あり	法テラス新潟（日本司法支庁センター） ☎: 050-3383-5420 平日 9:00～17:00 筆記用紙あり
新発田市庁舎 行政書士無料相談 ☎: 0254-26-9540 毎月第3水曜日 13:00～16:00	新潟県弁護士会 ☎: 025-222-5533 平日 9:00～17:00 筆記用紙あり、印刷費あり

新発田市内の木造住宅にお住まいの皆様へ

大地震はいつどこで発生してもおそれない災害です。安心してお住まいするため、お家の耐震性を高めることでお過ごしください。

お住まいの住宅の建築年を把握してください

特に重要なのは、旧耐震基準の住宅の耐震化

昭和56年5月以前の耐震基準で建てられた住宅

耐震診断を受けるメリット

- 住宅の耐震性能を知ることができる
- どこかへ柱の位置
- 基礎などの状況
- 上乗構造部材

リフォーム時が耐震改修のチャンス!!

- メリット① 安心で安心して暮らすことができます
- メリット② 優良な施工業者の情報は豊富、内装・外装の修繕のチャンス
- メリット③ 修繕を依頼する際は耐震改修のチャンス
- メリット④ 最新の設備が欲しいときは早い時期に導入できるチャンス

耐震診断は5月以前の戸建て木造住宅にお住まいの方を対象に無料実施しております。お申し込みや詳細な情報は、お問い合わせください。ホームページをご覧ください。

木造住宅の耐震化に関する問合せ先：新発田市建築課 建築審査係 ☎: 0254-26-3557

イ 空家等の予防となる制度の情報提供

空家等問題の発生を抑制するためには、居住中から予防となる行動をとることが必要になります。そのため、市は、信託や遺言等の相続対策の予防となる制度等、対策の周知や対策に詳しい専門家に相談する機会を設けることを検討します。特に、所有者の死後、建物の相続登記がなされずに管理者や所有者が不明確となり、長期の空き家化を招く要因の一つになっています。「相続登記の義務化」（令和6年4月1日）に合わせて、相続発生時に速やかに登記の名義を変更するよう、各種パンフレット等を利用した周知により、啓発を図ります。

◆具体的な取組

取 組	
①	自治会や民生委員などの関連団体と連携し、空家等となる前に把握・予防する仕組みの構築を検討
②	信託に関して相談できる金融機関との連携体制の構築
③	遺言に関して相談できる専門知識を有する関連団体等との連携体制の構築を検討
④	相続等についての専門家相談会の開催
⑤	新発田市社会福祉協議会と連携し、成年後見人制度※ ¹ による財産管理等に対する支援
⑥	相続登記等の必要性の啓発 【新規】

※1：成年後見人制度とは、認知症などにより、物事を判断する能力が十分でない方が日常生活の範囲を超えた契約や財産管理などをする時に、不利益が生じないように、後見人（または保佐人、補助人）が本人に代わって意思決定を支援する制度をいう。

< 相談会の開催パンフレットの例 >

買いたい・売りたい・建てたい人のニーズに応えます!

不動産フェア

令和5年 **9/23** (土・祝) 10時~16時
健康長寿アクティブ交流センター 屋内広場
不動産物件案内 土地・中古住宅・賃貸物件など

無料相談会 あなたの悩みに、
専門家がお答えします!

- ・不動産の売買・賃貸、利活用、空き家バンクに関すること
- ・法律や相続・権利関係、成年後見人等に関すること
- ・不動産表示登記・境界に関する調査・測量等に関すること
- ・建物の取り壊し、維持・修繕等に関すること
- ・空き家の見回り、除草や樹木の剪定、管理に関すること

事前予約優先。当日受付も可能 (詳細は裏面をご覧ください。)

お問合せ先 **公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会下越事業所**
〒957-0063 新潟県市南4丁目5-21 TEL:22-1220 FAX:23-2219

主催：公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会新発田支部 共催：新発田市
後援：国土交通省・新潟県・新潟日報社
協力：新潟県弁護士会、新発田弁護士会、新発田商工会、新発田商工組合、新発田商工組合連合会、
公益社団法人新発田地域シルバー人材センター、社会福祉法人新発田市社会福祉協議会

誰もが最期まで自分らしく住み慣れた地域で暮らし続けるために

「暮らし」と「住まい」の ふくし相談会

「悩み事があるけど、どこに相談したらよいかわからない」「知り合いがいないけど、自分では解決が難しい」「何をどうしたらいいかわからないか?」
ご自身の将来に向けて、さまざまな分野の専門家に「ふくし相談会」を開催していただくことができます。「暮らし」や「住まい」に関する悩みの解消や暮らしを豊かにしている方は、お気軽にお問い合わせください。

相談無料
事前の申し込みが必要です
※裏面をご覧ください

将来のこと 遺言、生前贈与・贈与、相続の取り壊し・維持、空き家管理などに 関すること	財産のこと 相続の手続きや税金、不動産の売買・賃貸、相続、登記などに 関すること	制度のこと 成年後見制度や 介護保険サービスなどの 福祉制度に 関すること	不安なこと 閉居や近隣トラブル、 自治会活動、納税や健康に 関すること
---	---	--	---

第1回 令和5年 **7月2日** (日) 10時~16時
第2回 令和6年 **3月24日** (日) 10時~16時

協力
新発田弁護士会
新潟県弁護士会
新潟県商工組合連合会
新発田商工組合
新発田商工組合連合会
新発田商工組合連合会
新発田商工組合連合会

会場 **新発田市ボランティアセンター** 共催 **新発田市**

お申し込み・お問い合わせ
新発田市社会福祉協議会 TEL 23-1000
新発田市本町4丁目16番9号 新発田市ボランティアセンター内 FAX 26-3300

< 相談会やセミナーの風景 >



ウ 一人ひとりの状況に合った情報発信の多様化

空家等所有者に日頃から空家等対策への問題意識を持ってもらえるよう、市は、様々な情報媒体や機会を通じて空家等に関する情報の提供に努めます。特に、所有者等が相続人のいない高齢単身世帯については、生前整理について周知することにより、啓発を図ります。

また、情報が必要な時に得られるという適時性により、効果を高めることも検討します。

さらに、空家等問題の発生を抑制するためには、身近なコミュニティ内で空家等に関する情報を共有し、問題意識を醸成することで、一定の効果が見込まれます。

◆具体的な取組

取 組	
①	固定資産税納税通知書とあわせて空家等の適正管理を依頼する文書等を発送【再掲】
②	民生委員訪問の機会を利用した空家等の予防となる制度の情報提供の検討
③	死亡届受領時に、相続登記や空家等の適正な管理等に関するお願い文書等の配布
④	広報しばた、市ホームページ、コミュニティ放送（エフエムしばた）、回覧板、コミュニティセンター等の市民が日常で訪れる場所での掲示等、身近な情報媒体による情報提供
⑤	空家等問題のほか、相続等の空家等に関連する知識のまちづくり出前講座※
⑥	空家等の所有者等が相続人のいない高齢単身世帯への啓発【新規】

※：まちづくり出前講座とは、市職員が町内会や老人会、サークル、PTAなどのグループが集まる場所に出向き、講座を学習会や集会を支援する制度をいう。

< セカンドライフ応援講座 >

令和5年度
セカンドライフ応援講座

充実ライフはこちら

これからの楽しみと、これまでの整理

人生100年時代、次は何をしよう？

■日 時：令和5年9月28日（木）～11月16日（木）
■参加費：1,000円（「私の人生ノート」付）
※1講座のみ受講でも4講座受講でも同一参加費です
■定 員：①、②、④は30名、③は10名（先着順・申し込み必要）
■申込期間：8月21日（月）～定員に達するまで
■申し込み・問い合わせ先：新発田市社会福祉協議会
TEL 0254-23-1000 FAX 0254-26-3300

<p>1 整理収納アドバイザーに学ぶ！ モノ・コト・ココロの整理</p> <p>□日：令和5年9月28日（木） 14:00～15:30 会場：新発田市ボランティアセンター 講師：整理収納アドバイザー さいののりこ様</p>	<p>2 空き家について出来ること 空き家処分の実際と活用</p> <p>□日：令和5年10月20日（金） 14:00～15:30 会場：新発田市ボランティアセンター 講師：新発田市建設課 空家・空き家係 黒川 裕 様</p>
<p>3 健康のコツは呼吸法にある？ スポーツ吹き矢体験</p> <p>□日：令和5年11月2日（木） 14:30～15:30 会場：片西コミュニティセンター 講師：スポーツ吹き矢 新発田ほんごろうけん吉吉加 会長 木多 隆了 様 / 副会長 清 悠 様</p>	<p>4 空き家にしないために出来ること 相続登記や遺言に学ぶ</p> <p>□日：令和5年11月16日（木） 14:00～15:30 会場：新発田市ボランティアセンター 講師：法務局 南列田久雄 総務課長 今井 孝英 様</p>

受講された方は、裏面の特別講座も受講可能です！

< 私の人生ノート 新発田版 >

Happy End of Life
このノートの主人公はあなた自身です。これからの「人生の道しるべ」にご活用ください

私の人生ノート 新発田版

エンディングノートのEndingは「終わり」ではなく「始まり」

誰の人生でも語るべき物語がある

人生の道しるべとしての準備や活動は、ネガティブなことではなく、これからの人生を彩りある暮らしにするためのポジティブなものです。ぜひこのノートを参考に、人生の道しるべに向けての準備や活動を前向きに始めてみませんか？

「私の人生ノート」があなたとあなたの大切な人たちの役に立つことを心より願っています。

これから始める **終活**

価格 1,000円

ポイント

- ◆自分史やテーマ別など書きたいところから気軽に始められます
- ◆備忘録として活用することで家族に伝えておきたいことも記入できます
- ◆自分の意思が伝えられなくなった時にあなたの思いが伝えます
- ◆お考えやお気持ちが変わった時いつでも書き直すことができます
- ◆お歳や年末年始など家族が集まる時に得業について話し合えます

「私の人生ノート」に記載された内容には法的拘束力はありません

申し込み・お問い合わせ **新発田市社会福祉協議会** TEL 0254-23-1000 FAX 0254-26-3300

この事業は中央共同募金会「赤い羽根福祉基金」の助成を受けて実施しています

(2) 専門的な相談体制の強化

空家等の維持管理または処分には様々な知識が求められますが、各々が専門の知識を得ることは容易ではありません。そのため、市は専門知識を有する関連団体等との連携の強化、拡大を図り、個別の空家等に関する諸問題に専門的に対応できる体制の整備に取り組んでいきます。

ア 専門知識を有する関連団体等との連携強化

空家等または居住中の住宅の所有者等から相談があった際、円滑に相談に応じられるよう、市は、法律や不動産、建築、金融等の専門知識を有する関連団体等との連携体制を強化、拡大を図り、空家等に関連する様々な内容を解決するための支援を行っていきます。

◆具体的な取組

取 組	
①	相続、売却・賃貸、建物状況調査（インスペクション）、リフォーム、用途転用、除却、管理代行等の様々な相談内容に応じた相談体制構築
②	専門分野横断的な問題に対応する専門家同士の方策検討会の設置
③	問題解決に携わった専門家に費用負担等が生じる場合の活動費を助成する仕組みづくり
④	建物状況調査（インスペクション）、「安心R住宅登録制度」、「長期優良住宅※」（いずれも国土交通省が所管）等、建物の不安・不信を解消する制度運用・活用の検討

※：長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するために、構造及び設備、居住環境等への配慮、一定以上の面積等の措置が講じられている住宅をいう。

イ 権利関係が複雑化した空家等の所有者等の支援

空家等によっては、相続が繰り返され意思決定が困難になるほど所有者等が多数、または借地権等により建物と土地の権利者が違う等の事情により、空家等の売却等処分や管理が円滑に行えない場合があります。更に問題が複雑化等することを避けるため、市は、このような空家等の所有者等への働きかけや支援を検討します。

◆具体的な取組

取 組	
①	専門分野横断的な問題に対応する専門家同士の方策検討会の設置【再掲】
②	問題解決に携わった専門家に費用負担等が生じる場合の活動費を助成する仕組みづくり【再掲】

5.2. 【基本方針2】地域資源としての空家等活用の促進の取組

空家等は、市場原理に基づいた民間の創意工夫による活用を推進していきます。

一方で、一部の空家等は従前と同様の使い方では、その延床面積や築年数等の要因から、活用が進まない懸念があります。しかし、空家等の活用方法を拡大し、従前とは違った使い方をすれば、貴重な不動産ストックとして活用できる可能性があり、その可能性は、一部の空家等に当てはまるものではなく、市内の空家等の解消を促進するものとなります。

そのため、市は、潜在的な不動産需要とマッチングを図るため、活用を促進する制度等を幅広く周知するとともに、市民等と活用方法の多様化に取り組んでいきます。

また、空家等を地域内の問題に留めず、地域資源と捉え、個々の活用の方策を産学官民で共有し、市の課題解決や地域振興に努めていきます。

(1) 需要と供給のマッチング

一部の空家等は、利活用しようとしても所有者等が容易に分からないといった情報の問題、または住宅ではなく駐車場であれば使いたいといった使い方の問題が市場流通を妨げていることが考えられます。そこで、市はこれら需要と供給が釣り合わない状態をつないでいくための支援を行っていきます。

ア 情報発信による活用の促進

市は、空家等の活用を促進するため、活用の円滑化に資する、または動機となる制度についての情報提供に努めます。また、情報提供にあたっては、一人ひとりの状況に合った情報発信となるよう努めます。

◆具体的な取組


取 組	
①	新発田市空き家バンク制度の周知【再掲】
②	新発田市定住化促進事業《住宅取得補助金》の周知
③	新発田市住宅リフォーム支援事業の周知
④	譲渡所得税の3,000万円控除等の租税上の優遇策の周知
⑤	建物状況調査（インスペクション）、「安心R住宅登録制度」、「長期優良住宅」（いずれも国土交通省が所管）等、建物の不安・不信を解消する制度運用・活用の検討【再掲】

<新発田市空き家バンク・住宅取得補助金の募集要項>

新発田市定住化促進事業《空き家バンク》

募集要項

～ 売りたい人 ～



【目次】


1. 事業の概要	.....	P. 2
2. 物件登録申請	.....	P. 2
(1) 対象者	(2) 対象地域	(3) 対象建物
(4) 提出書類		
3. 家財道具等処分支援事業補助金交付申請	.....	P. 3
(1) 対象者	(2) 提出書類	(3) 申請期限
(4) 補助金の額	(5) 補助金交付件数	(6) 申請方法
4. 受付期間	.....	P. 4
5. 仲介行為等	.....	P. 4
6. 登録事項の変更	.....	P. 4
(1) 対象者		
(2) 提出書類		
7. 登録事項の抹消	.....	P. 4
(1) 対象者		
(2) 提出書類		
8. 手続きの流れ	.....	P. 4
9. 個人情報の取扱い	.....	P. 5
※ 別表	手続きの流れ ～空き家を売りたい人（登録者）～	

問合せ先、申請受付窓口
 新発田市役所 建築課 空家・住宅対策係
 新発田市中央町5丁目2番13号 地域整備庁舎2階 電話(0254)26-3557

令和5年度

新発田市定住化促進事業《住宅取得補助金》

募集要項



【目次】

1. 事業の概要	.....	P.2
2. 補助対象地域	.....	P.2
3. 補助対象者	.....	P.2
4. 対象建物、条件	.....	P.2
5. 補助金の額	.....	P.3
6. 申込み、募集件数、申込方法	.....	P.4
7. 補助金の交付方法	.....	P.5
8. 交付申請・変更交付申請	.....	P.5
9. 交付申請の取下げ・取止め	.....	P.7
10. 実績報告	.....	P.7
11. 補助金の請求	.....	P.7
●その他おしらせ	.....	P.7

問合せ先、申請受付窓口
 新発田市役所 建築課 空家・住宅対策係
 新発田市中央町5丁目2番13号 地域整備庁舎2階 電話(0254)26-3557

<新発田市空き家バンクのホームページ（イメージ）>

空き家バンク物件情報

■ 新発田市空き家バンク事業について

[▶ 【空き家バンク】で物件を「売りたい人」について](#)

 [▶ 【空き家バンク】で物件を「買いたい人」について](#)

■ 本庁地区（新発田市街地）



▶ [【H30-8】](#)



▶ [【R2-4】](#)



▶ [【R4-2】](#)



▶ [【R5-1】](#)

イ 売却意向のある空家等の多様な情報発信

空家等を売却する意向ある所有者等の求めに応じて、空家等の情報について多様な媒体、または詳細な情報を付加して発信することを検討します。

◆具体的な取組

取 組	
①	新発田市空き家バンク制度の周知【再掲】
②	広報しばた、市ホームページ、コミュニティ放送（エフエムしばた）、回覧板、コミュニティセンター等の市民が日常で訪れる場所での掲示等、身近な情報媒体による情報提供【再掲】
③	自治会等との連携による地域づくりに資する空家等の活用方法の検討
④	土地の再利用のための空家等除却費用の助成、売買費用等の目安情報付加による取引不安の解消の検討

ウ 地域需要等の収集・蓄積、地域の宅地の流動化

空家等の活用の多様化を目的に、市から空家等の活用方法を提案するため、自治会など身近な単位で地域の困りごとを収集・蓄積することを検討します。

また、文化的に貴重な民家等を用途転用により活用する機会を創造するため、地域の推薦等、建物情報を収集する方法について検討します。

さらに、接道状況や土地形状等の問題により、市場性がないストックの活用を図るため、小規模での区画再編を連鎖させて、良好な居住環境整備につなげることにより、土地に付加価値を与え、市場性のあるストックを生み出す仕組みづくりを検討します。

◆具体的な取組

取 組	
①	困りごと解決に福祉、子育て支援、地域振興等の様々な部局の情報共有の強化を検討
②	自治会または文化の専門家等と連携し、文化的に貴重な民家等の建物情報を収集・蓄積の検討
③	中心市街地へのランドバンク事業導入の検討【新規】
④	立地適正化計画と連携した都市のスポンジ化対策導入の検討【新規】

エ 公的な空家等の利用に対する支援

市は、地域振興等のため、空家等をまちづくり資源に活用することを支援する制度について検討します。

◆具体的な取組

取 組	
①	住宅確保要配慮者 ^{※1} に対する新たな住宅セーフティネット ^{※2} としての空家等の活用の検討
②	地域発意による福祉・子育て機能、地域コミュニティ拠点、生活不便地域での商業施設への転用の支援の検討

※1：住宅確保要配慮者とは、高齢者、子育て世帯、低額所得者、障害者、被災者など住宅の確保に特に配慮を要する者をいう。

※2：ここでの住宅セーフティネットとは、経済的な危機に陥っても最低限の安全を保障する社会的な制度や対策の一環として、住宅に困窮する世帯に対する住宅施策をいう。

(2) 空家等再生の支援

ア 助成、働きかけによる支援

一部の空家等は、旧耐震基準のように流通にあたって不利な要素があるものの、大規模な改修を行えば良好な住宅として利用が可能です。これらに対して、改修を行おうとする個人等へ支援を継続し、空家等の利用を促進していきます。また、市は、移住・定住促進や良好な景観の形成など、市の課題解決に資するものか見極めながら、支援を検討します。

◆具体的な取組

取 組	
①	耐震性、延床面積、立地など一定の要件を満たす空家等の大規模な改修費用の助成
②	空家等の活用支援【新規】
③	空家等の近隣住民等への買取りの働きかけ【新規】

5.3.【基本方針3】生活環境に悪影響を及ぼす要因への的確な対処の取組

市は原則として、適切に管理されていない空家等の所有者等に対して、まずは、その所有者等が抱える個々の問題解消を図るため、隣接地の居住者をはじめとした地域と連携して、適切な維持管理、または活用、除却等を促進する対策の紹介を通じ、所有者等による問題解消を支援します。そのため、市は個々の所有者等を含めた空家等の実態の把握に努めます。

次に、働きかけに応じようとしない等、問題の解消に向けた行動が見受けられない空家等の所有者等に対しては、本計画による法に基づく措置を段階的に実施していきます。

一方、一部の所有者等が不明な空家等は、相続人等の管理責任のある者の把握に努めるとともに、将来的な問題の拡大の程度を勘案し、略式代執行等の法に基づく措置、または、財産管理人制度^{※1}の活用等による問題の解消を図ります。

※1：ここでの財産管理人制度とは、財産の所有者や相続人の存否が不明な場合に、当事者に代わって財産の管理・保存や処分・清算を行う者を家庭裁判所が選任する制度をいう。

(1) 適正管理の支援

空家等は所有者等が適切に維持管理すべきものですが、遠方に居住している、高齢であるといった様々な理由により、空家等を管理する意思があっても管理が困難な場合があります。そのため、市は、所有者等から相談があった際に、管理を代行するための仕組みの整備に取り組んでいきます。

ア 管理代行業者の紹介

所有者等から相談があった際、円滑に管理代行業者を紹介するための体制の構築を検討します。

◆具体的な取組

取 組	
①	管理代行業者の登録名簿の作成
②	シルバー人材等、様々な担い手づくり
③	ふるさと納税の返礼品または特典としての管理代行サービスの提供

イ 地域的な見守りと連絡体制の構築

地域の実情に即した空家等の見守り等を行っていくため、市は、自治会や警察・消防等の関係行政機関と連携を図りながら、地域協働による空家等の見守り・見回り体制の構築を検討します。

◆具体的な取組

取 組	
①	自治会や地域みまもり隊 ^{※2} との連携による空家等の見守り・見回り体制の構築の検討
②	空家等の見守り・見回り実施に必要な地図・記録用紙等備品の準備の検討
③	空家等の見守り・見回り結果を受けた空家等情報の管理・更新の検討

※2：地域みまもり隊とは、地域組織、ボランティア団体、民間事業者など誰もが参加のための登録ができ、日常生活や各種活動、仕事の中で緩やかに見守り活動をする取組をいう。

ウ 空家等に関する情報のデータベース化・活用

空家等実態調査の結果など空家等に関する情報を整備し、データベース化することで空家等情報の一元管理、空家等対策への活用を図ります。

◆具体的な取組

取 組	
①	実態調査に基づく空家等に関する情報のデータベース化による一元管理【新規】
②	関係所管でのデータベース化の共有、空家等対策への活用【新規】

(2) 問題解消のための働きかけ

適切に管理されていない空家等から生じる問題の解消のため、市は所有者等に対し、地域や関連団体等と協働して働きかけることとします。

ア 当事者間での問題解消への支援

市は、隣接地の居住者をはじめとした地域と連携して、適切に管理されていない空家等の所有者等に対して改善を促し、解決行動のための働きかけを行います。また、民法^{※3}に基づいた手続きによる解決を図るため、専門的な知識を有する各種団体等と連携する体制の構築を検討します。

◆具体的な取組

取 組	
①	個別のお願いの文書等の発送
②	当事者間の連絡の調整
③	隣地居住者等が行う民法に基づいた手続 ^{※3} を支援する専門家との連携体制構築の検討

※3：民法に基づいた手続とは、自己の物権が妨害されるおそれがある場合に、そのおそれを取り除くよう請求することができる権利に基づき、他人のものに手を加えること（所有権に基づく妨害予防請求の提訴による代替執行の実施）等を想定する。

イ 所有者の意向等に応じた対応

適切に管理されていない空家等の所有者等の意向の確認に努めます。また、個別の対策を効果的に講じるため、得られた意向について、関連団体等と連携し、一定の共有を図るとともに、個々の問題に応じた助言が行える体制の構築を検討します。

さらに、中心市街地内への定住促進のため、適正に管理されていない空き家を活用する仕組みづくりを検討します。

◆具体的な取組

取 組	
①	所有者等の意向やその変化を定期的に確認する状況確認票の発送
②	専門分野横断的な問題に対応する専門家同士の方策検討会の設置【再掲】
③	個々の問題に応じた専門家の派遣制度の導入検討
④	中心市街地内における空家等を活用した定住促進策の導入検討【新規】

ウ 除却費用等の支援

適切に管理されていない空家等の所有者等に対して、市は、建物の除却等の責任ある管理行動の動機となる支援を検討します。

◆具体的な取組

取 組	
①	金融機関等が扱う空家等の除却費用を賄う融資の情報提供
②	優遇ローン商品の開発依頼
③	築年数、敷地面積、接道条件等一定の適用要件を定めた除却費用の助成の検討
④	活用に相応しくない空家等の除却を行った際、一定の適用要件や期限を定めた住宅用地特例措置の維持

(3) 倒壊等の危険性がある空家等への対応

倒壊等の危険性があり、周囲へ悪影響を及ぼす空家等に関しては、市民の生命、身体、財産や環境への影響を総合的に判断し、適切な助言指導等の措置を行います。

市は周囲へ悪影響を与える部分の改善や使用不可能な空家等を解体へと指導することを基本とし、状況に応じて、空家等及び跡地の活用の支援を行います。

ア 法的措置の適用

問題の解消に向けた行動が見受けられない空家等について、特定空家等に認定し、法に基づく措置を講じていきます。また、手続に関する文書等を発送する際は、配達証明郵便等により所有者の所在確認を行うとともに、客観的な手続となるよう経過にも留意します。

また、空家等の所有者等が市税を滞納している場合、市は関係各課の連携を強化し、公売による空家等の解消を検討します。

◆具体的な取組

取 組	
①	空家等の所有者等が市税を滞納している場合の公売による空家等の解消【新規】
②	法に規定する特定空家等に該当する場合の法第二十二条各項に基づく措置の実施

イ 所有者等が不明な空家等への対応

所有者等が不明な空家等については、何らかの措置を講じなければ今後も適切な維持管理が行われず、状況の改善は見込まれません。そのため、市は、地域の安全で安心な住環境を確保するため、状態の解消に努めていきます。

市は所有者等が不明と疑われる空家等について、固定資産税課税情報、登記簿謄本等の行政内の情報を用いた調査により、空家等の所有者等の特定に努めるとともに、所有者等が不明と判断される空家等のうち、空家等の売却によって処分に要する費用の精算が見込めるものについて、財産管理人制度を利用した手続の実施を判断します。

また、切迫した危険が認められる場合、必要最小限の緊急安全措置の実施を判断します。

◆具体的な取組

取 組	
①	所有者等が不明の空家等の所有者等調査を専門家に委託
②	固定資産税課税情報、登記簿謄本等の行政内の情報を用いた調査の実施
③	切迫した危険が認められる場合に必要最小限の緊急安全措置を実施
④	財産管理人制度等の活用の検討

5. 4.【基本方針4】空家等解体後の利活用と流通促進の仕組みづくりの取組

市は空家等を除却した後の土地の適正管理を促進するとともに、活用を促進するための方法などの仕組みづくりや流通や活用させる場合などへの支援を検討します。

(1) 除却後の土地の利活用するための支援

空家等を除却した後の土地を流通させる取組や地域の交流の場として活用する仕組みづくりを検討するとともに、除却後の土地の管理不全を防ぐため、不動産団体等と連携した取組の構築を検討します。

◆具体的な取組

取 組	
①	解体後の跡地と周辺空家等を一体的に活用する場合の支援策導入の検討【新規】
②	地域の交流の場、道路など公的な活用に対する支援策の構築【新規】
③	不動産団体と連携し、活用を促進するための取組の検討【新規】

6. 重点的な取組施策

当市の空家等対策の具体的な取組のうち、今後の空家等問題を抑制する観点から、取組の深化を進め、相互の連携を高めていくものとして、重点的な取組施策を以下に掲げます。

重点施策1 【5. 1. (1)(2)】

空家等発生予防の取組強化

- 所有者と住民アンケートの結果から、空家等の相談窓口や空き家バンク制度、相続手続きの必要性等が十分に周知されているとはいえない状況が明らかになりました。空家等の所有者に限らず全ての方々に空家等対策への問題意識を持ってもらえるよう、様々な情報媒体や機会を通じて空家等に関する情報の提供に努めます。
- 空家等は、管理されておらず、放置された状態であると、物理的な危険が高まり不衛生な状況になるとともに、不良景観、樹木の越境等により、近隣や地域全体に悪影響を与えることとなります。そのため、自治会や民生委員などと連携を図り、空家等が管理不全の状態になる前に状況の把握を行い、悪影響に対する認識を共有化させるための体制づくりを目指します。また、自治会等による所有者情報の把握をルール化し、市が所有する空家等の情報を一部共有化するためのシステムづくりを検討します。
- 放置された状態の空家等に対して、地域環境の悪化や危険性の軽減を図るには、市と地域住民との協調が必要となります。また、住民アンケート結果では、「建築物の老朽化」や「草木が繁茂して越境している」が気になる点として多くなっており、これらを解消・軽減することが重要となります。そのため、自治会等が可能な範囲で除草や清掃などができるよう、自治会等が行う空家等の管理活動に対する支援を検討します。

重点施策2 【5. 2. (1)ウ】

空き家の利活用施策の促進と充実

- 自治会などで困っていることなどを把握し、空家等を福祉、子育て、地域振興等の目的に貢献する施設へと再利用するための制度づくりなどを検討します。
- 空家等を移住や定住促進を目的とした転用や活用に対して支援できるよう検討を進めます。
- 空家等が立地する市街地において、接道状況や土地形状等の問題により、建替えや再利用が困難な土地については、小規模での区画再編を連鎖させて、良好な居住環境整備につなげることにより、土地に付加価値を与え、市場性のあるストックを生み出す仕組みづくりを検討します。

重点施策3 【5. 3. (3)イ】

法改正に基づいた財産管理人等による空き家の管理・処分の促進

- 法律の改正に伴い、管理不全となった空家等に対して、市が「管理不全建物管理人」の選任や、所有者不明の空家等の処分を、所有者に変わって処分を行う「財産管理人」の選任を裁判所に請求することができるようになり、特定空家化の防止や所有者不明空家等の処分や修繕を目的とした管理人制度の活用を検討します。

7. 空家等に対する法的措置

法等に基づく措置の実施にあたっては、判断基準及び運用手順を整備し、優先度または地域特性を考慮して個々の悪影響の解消を図っていきます。

(1) 特定空家等の認定と措置

ア 認定

特定空家等について、法では「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」と定義されており、特定空家等の認定にあたっては、この定義に基づき判定することになります。

そのため市は、特定空家等判定に係る「新発田市空家等認定基準」を定めて現地調査※を行います。特定空家等の認定にあたっては、調査結果等を判断材料に、危険の切迫性や悪影響の程度等を考慮し、判定した空家等について、新発田市空家等対策協議会（P61 参照）に意見照会を行った上で、関係部局が構成員となる新発田市空家等対策庁内検討委員会（P61 参照）を開催し、認定を行うこととします。

図 7-1 特定空家等の認定のフロー



イ 措置

認定した特定空家等に対して、法では段階を追って「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置を取ることができることが規定されており、これらの措置を講ずるかどうかについて、国の基本指針では、「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（以下「ガイドライン」という。）を参考として、「各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当」と示されています。また、ガイドラインでは、まず「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」等を判断し、悪影響をもたらすおそれがあると判断された場合、「現にもたらしている、またはそのまま放置した場合に予見される悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険性について切迫性が高いか否か」等によって判断することとしています。

市は、ガイドラインで示された観点を踏まえ、特定空家等の状況に応じどのような措置が必要か個別に判断して対応します。中でも「命令」といった処分性の強い措置については、新発田市空家等対策庁内検討委員会を開催し、実施の是非について協議した上で判断します。

また、特定空家等のうち所有者等が不明な空家等（法第二十二條第 10 項）の措置の実施や、緊急時の代執行制度に基づき、所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用を所有者から徴収する場合についても新発田市空家等対策庁内検討委員会において判断します。

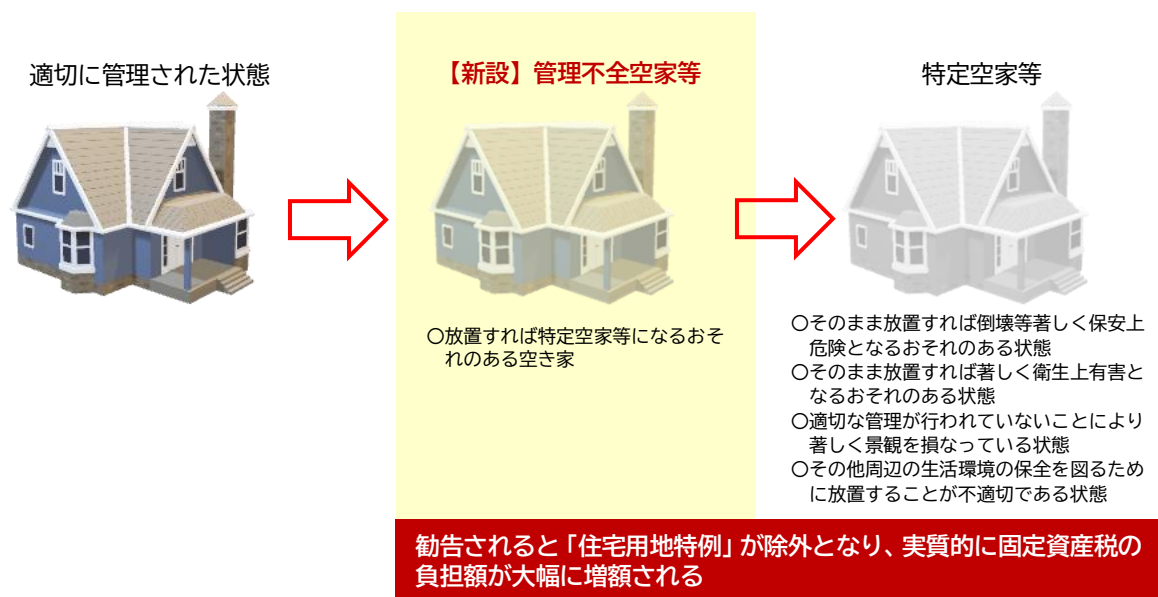
※：必要な場合には、原則として事前の通知を行った上で、最低限の立入調査を行います。

（２）管理不全空家等の認定と措置

ア 認定

法改正（令和 5 年 6 月 14 日）では、「市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下、「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六條第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。」が新設され、認定された「管理不全空家等」に対して、市が「指導」「勧告」の措置を取ることができると規定されています。

「管理不全空家等」の認定については、ガイドラインでは「管理不全空家等であるか否かは、所有者等による管理の状況のみならず、当該空家等の状態や、空家等が周辺の生活環境に及ぼし得る影響の程度等を踏まえて判断する。」と示されており、管理不全空家等の認定にあたっては、これに基づき判定することになります。



イ 措置

市は、法第十三條第 1 項に基づく指導を踏まえ、管理不全空家等の状況に応じて、どのような指導が必要か個別に判断して対応します。

指導をしてもなお、管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認める場合には、新発田市空家等対策庁内検討委員会を開催し、特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について判断します。

(3) 緊急安全措置

適切に管理されていない空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要がある場合には、条例に基づきこれを回避するために必要な最小限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を行います。また、緊急安全措置を講ずる場合の対応については、あらかじめ新発田市空家等対策庁内検討委員会で検討し、迅速に対応します。

(4) 空家等活用促進区域の検討

空家等活用促進区域は、その区域及び空家等活用促進指針を定め、規制の合理化や市街化調整区域内の空き家の用途変更の許認可等を合理化・円滑化させることにより、空家等の活用拡大を図る制度です。

市長は、区域内の空家等の所有者等に対し指針に合った活用を要請することができます。

空家等活用促進区域は、下表の区域内であり、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域が対象となります。

そのため、まずは本計画に定める重点地区を対象に、関連団体や当該地区の自治会等と連携し、改めて当該地区内における空家等の実態把握に努めることとし、空家等活用促進区域の設定の必要性とあわせて空家等活用促進指針に関する事項について研究します。

表 7-1 空家等活用促進区域の対象条件

	法令等		区域
1	中心市街地の活性化に関する法律	第二条	中心市街地
2	地域再生法	第五条第四項第八号	地域再生拠点
3		第五条第四項第十一号	地域住宅団地再生区域
4	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	第二条第二項	重点区域
5	市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域		

空家等活用促進指針については、主に以下の項目を定めることができます。

- 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
- 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途に関する事項
- 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 特例適用建築物の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項

図 7-2 許認可等の合理化・円滑化のイメージ



出典：国土交通省ホームページ

8. 空家等に関する対策の実施体制と進捗管理

8.1. 実施体制

(1) 組織体制

ア 新発田市空家等対策協議会

新発田市空家等対策協議会は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議、その他空家等対策の具体的施策の推進に関し必要な事項について協議します。

委員は、次に掲げる専門区分のうちから10人以内で市長が委嘱します。

- ① 法務
- ② 不動産
- ③ 建築
- ④ 福祉
- ⑤ 維持管理
- ⑥ 地域住民
- ⑦ 関係行政
- ⑧ ほか、市長が必要と認める者

イ 新発田市空家等対策庁内検討委員会

新発田市空家等対策庁内検討委員会は、新発田市空家等対策庁内検討委員会設置要綱に掲げる委員をもって組織し、空家等対策計画の作成及び空家等対策の具体的施策の推進にあたり、新発田市空家等対策協議会と連携するとともに、庁内における情報共有及び空家等対策の横断的かつ円滑な遂行を目的として次に掲げる事務を行います。

- ① 空家等に関する対策の情報収集及び総合調整に関すること
- ② 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に係る検討に関すること
- ③ 前項に掲げるもののほか、空家等対策の推進に必要な事項に関すること

ウ 主管部局

空家等問題に関する主管部局は建築課とします。

(2) 相談窓口等

新発田市における総合窓口は、建築課に設置します。

総合窓口は、空家等の近隣住民等からの相談から、空家等の所有者等自らによる活用に関する相談まで幅広く対応します。

他に、専門知識を有する関連団体等との連携を図り、空家等に関する様々な内容の相談体制を強化します。

(3) 空家等の情報管理及び実態把握

市は市内の空家等の状況を把握するため、空家等の情報管理及び実態把握を行います。

ア 空家等管理台帳の運用

市は空家等と判明した物件については、空家等管理台帳に登録するとともに、所有者等について固定資産税課税情報、登記簿謄本等により特定に努めます。

市は空家等が解消した物件については、今後の事例蓄積のため、解消経緯を記録するとともに空家等管理台帳より削除します。

イ 既存の調査結果の更新

市は現時点で空家等の可能性が高い物件について、地域と協働しながら経過観察を行うとともに、変化のあった空家等について、情報の更新を行います。

ウ 本計画の見直しに合わせた実態調査の実施

市は本計画の見直しに合わせ、取組の進捗状況等を把握するため、市全域を対象とした実態調査を実施します。

エ 近隣住民等からの相談等に基づく現地調査等の実施

市は近隣住民等からの相談等に基づき、当該空家等の現地調査を実施し、その状況の確認を行います。また、必要に応じて敷地等への立入調査も実施し、必要な範囲での空家等の状況を把握します。

オ 空家等情報の整理

空家等情報については、空家等管理台帳での整理を継続するとともに、今後は地理情報システム（GIS）を活用し、関係部局間における、より円滑な情報共有の仕組みを検討します。

8.2. 進捗管理

空家等対策計画の推進にあたって、目標指標等の数値をもとに施策効果を評価し、必要に応じて適宜、計画を改善していくことが重要です。また、施策効果の評価とともに、具体的な各取組の進捗状況等を整理し、計画全体の実施状況を検証・評価します。

計画全体の実施状況を検証・評価等により、必要に応じて中間段階等での計画の見直しを検討します。

卷末資料

『空家等対策の推進に関する特別措置法』改正の概要

(1) 法改正の背景及びポイント

令和5年6月の法改正は、平成27年に施行された空家法のさらなる強化を目的に行われました。従来の空家法では、そのまま放置すれば倒壊等の危険性が高く、近隣に悪影響をおよぼす空家等を「特定空家等」に指定し、行政による指導や勧告、除去等の強制執行を行うことが可能となっていました。増加する空家等に対する行政の対応は、特に問題の大きな「特定空家等」に集中していることが多くなっていました。従来法では行政の対応にも限界が生じており、今後は「特定空家等」になる前に予防的措置を講じられるようにすべきとの考え方から、法改正が行われたものです。

今回の改正で特に注目されるポイントは、『管理不全空家等』という新しいカテゴリーができたことです。また、「管理不全空家等」に対しても行政による改善の指導や勧告が実施できるようになり、固定資産税の住宅用地の特例の解除も可能となりました。

(2) 法令・告示等の経緯

空家等対策の推進に関する特別措置法	公布	平成26年11月27日
	施行	平成27年2月26日
空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	省令	平成27年5月26日
空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針	改正	令和3年6月30日
「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）	改正	令和3年6月30日
空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（以下、法改正という）	公布	令和5年6月14日
	施行	令和5年12月13日

(3) 法改正の主な内容

今回の改正の主な内容は、以下のとおりです。

ア 「管理不全空家等」の新設

空き家の状態は悪くないが1年程度住んでいない又は使われていない「空家等」と、状態が悪く周囲に悪影響を及ぼすような「特定空家等」の間の位置づけとして、「管理不全空家等」というカテゴリーが新設されました。

「管理不全空家等」とは、現状ではひどく状態が悪化していないが、今後放置すれば「特定空家等」になる可能性がある空き家をいい、こうした状態の空き家を「管理不全空家等」として指定することが可能になりました。

これにより、従来は「特定空家等」になるまで対応しにくかった事案が、行政による改善の指導・勧告を行うことができるようになりました。

イ 「管理不全空家等」の固定資産税の減免解除が可能

勧告を受けた「管理不全空家等」は、固定資産税が1/6等に減額される住宅用地特例が解除されます。

従来は、相続で親が住んでいた家を引き継ぎ、その家に住まず空き家となっているような状況で、相続人が土地を保有しながら減税措置を受け続けるために、家をそのまま放置した状態が続き、やがては「特定空き家等」となってしまうことが多くみられました。

今回の改正では、住宅の状態が悪化する前の段階からこうした措置を厳格化することで「空き家管理の確保」を図り、周辺住民の住環境を維持しようとする狙いがあります。

《特定空き家化を未然に防止する管理》

●特定空き家化の未然防止

- ・国が「空き家の管理指針」を告示（定期的な換気、通水、庭木伐採等）
- ・放置すれば特定空き家等になるおそれのある空き家（管理不全空家等）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
- ・勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）を解除

●管理不全建物管理制度の活用

- ・所有者に代わって建物管理を行う「管理不全建物管理人」の選任を市区町村が裁判所に請求

ウ 所有者の責務が強化された

空き家の管理は、本来は所有者が適切に行うべきことですが、法改正により「適切な管理」に対する努力義務に加えて、「国・自治体の施策に協力する」という努力義務が追加されました。これにより、空き家に係る国や地方自治体の施策に対して、「適切に対応してください」と言った要請が可能となりました。

エ 空き家活用の拡大が可能

自治体が、中心市街地や地域の再生拠点、観光振興を図る区域等を「空家等活用促進区域」に指定する権限を持ち、空家等活用促進指針を定め、用途変更や建替え等を促進できるように、接道規制や用途規制の合理化を図ることができるようになりました。

さらに、市区町村長は、区域内の空家等所有者らに対して、指針に沿った活用を要請することができるようになりました。また、市区町村長は空家等の管理・活用に取り組むNPOや社団法人などの団体を、「空家等管理活用支援法人」に指定できるようになりました。

《空家等活用促進区域》

例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

●市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進

⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化

接道規制の合理化(建築基準法)

- ・前面に接する道が幅員 4m未満でも、安全確保策^{※1}を前提に、建替え、改築等を特例認定

⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化

用途規制の合理化(建築基準法)

- ・各用途地域で制限された用途でも、指針に定めた用途^{※2}への変更を特例許可

市街化調整区域内の空き家の用途変更(都市計画法)

- ・用途変更許可の際、指針に沿った空き家活用が進むよう知事が配慮

●市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

≪財産管理人等による所有者不在の空き家の処分≫

●所有者に代わって処分を行う財産管理人等の選任を市区町村が裁判所に請求

≪空家等管理活用支援法人≫

●市区町村長が NPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定

- ・所有者・活用希望者への普及啓発・情報提供
- ・所有者に寄り添った相談対応、委託に基づく空き家管理^{※3}
- ・委託を受けて所有者探索
- ・市区町村に財産管理制度の利用を提案 等

オ 特定空き家の除却などが円滑に進められる

市区町村長に「特定空家等」に関する報告徴収権が与えられました。これにより資料の提出などを求めることができ、勧告等が円滑に行うことができるようになりました。

また、除却などの代執行が円滑に進むように、命令等の事前手続きを経る時間がない緊急時の代執行制度が創設され、所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収できるようになりました。

※1：市区町村と特定行政庁^{※4}が協議して指針に規定

※2：市区町村が特定行政庁の同意を得て指針に規定

※3：市区町村が本人同意を得て法人に所有者情報を提供

※4：特定行政庁とは、人口が 25 万人以上の市又は都道府県の長等（建築主事を置く地方公共団体の長）

新発田市空家等対策計画

発行年月 令和6年4月

発 行 新潟県新発田市

編 集 新発田市 建築課 空家・住宅対策係

〒957-0053 新潟県新発田市中央町5丁目2番13号

TEL：0254-26-3557（直通）

FAX：0254-26-3559