

第2期 新城市空家等対策計画

(新城市所有者不明土地対策計画)

概要版

計画の背景・目的

近年、全国的に、長期にわたり住む人がいなくなった空き家が増加し、十分に手入れされないまま放置された結果、防災・衛生・景観等の面で周辺的生活環境に悪影響を及ぼし、大きな社会問題となっています。

本市においても、空き家の増加や適正に管理されていない空き家の問題が懸念されることから、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家特措法」という。）」に基づき、平成29年3月に「新城市空家等対策計画」を策定しました（令和2年3月一部改定）。

その後、令和5年に空家特措法が改正されたことを受け、その内容を踏まえるとともに「新城市空家等対策計画」の計画期間が満了を迎えることから「新城市空家等対策計画」を改定します。

また、空き家の問題と同様、空き地についても適切な管理が行われずに周囲に悪影響を及ぼしているものが年々増加しています。そのため、改定する「新城市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」の中に、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（以下「所有者不明土地法」という。）」に基づく「新城市所有者不明土地対策計画」を定め、空き家と所有者不明土地等の対策を一体的に推進するものとします。

計画の期間

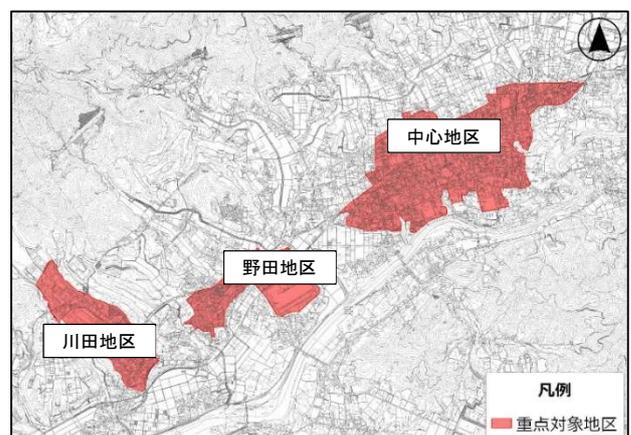
本計画の期間は、令和8年度から令和17年度までの10年間とします。

計画の対象地域

本計画の対象地域は市内全域とします。

重点対象地区の設定

重点対象地区は、広大な市域の中でより必要性・緊急性の高い地区を抽出することにより、市民の生命・身体・財産の保全に効果的な地区に対し優先的かつ重点的に取り組むことを目的として定めるもので、建物・人口密度が高い、住居系用途地域を含んだ一団の市街化区域とします。



【重点対象地区】

1. 空き家対策上の課題

市内の空き家の実態調査や所有者への意向調査結果、これまでに市が実施してきた空き家対策の取り組み状況などを踏まえ、空き家対策上の課題を以下のとおり整理しました。

①管理不十分な空き家の発生予防

[現状・問題点]

- 空き家の増加が予想される
- 空き家率が県内で高い

②空き家の適正管理

[現状・問題点]

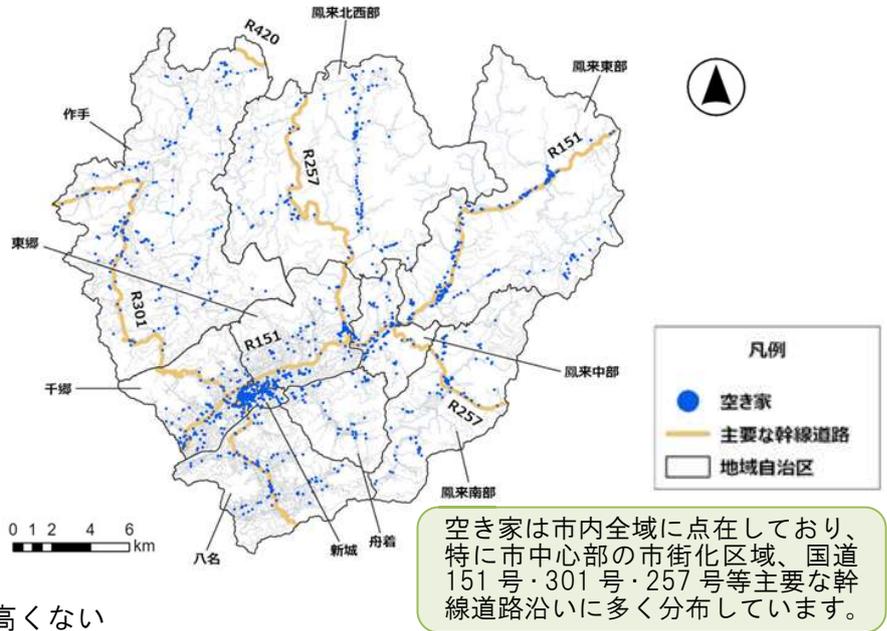
- 古く、管理不十分な空き家が多く存在する
- 所有者が管理を行えない理由がある
- 法制度の認知度が低い

③空き家の利活用促進

[現状・問題点]

- 幹線道路沿いに多くの空き家が分布している
- 利活用に困りごとがある
- 解体に困りごとがある
- 空き家バンクの登録意向は高くない

【空き家分布図】



2. 空き家対策の基本的な考え方

①所有者等による適切な管理の徹底

②主体ごとの役割分担と連携の強化

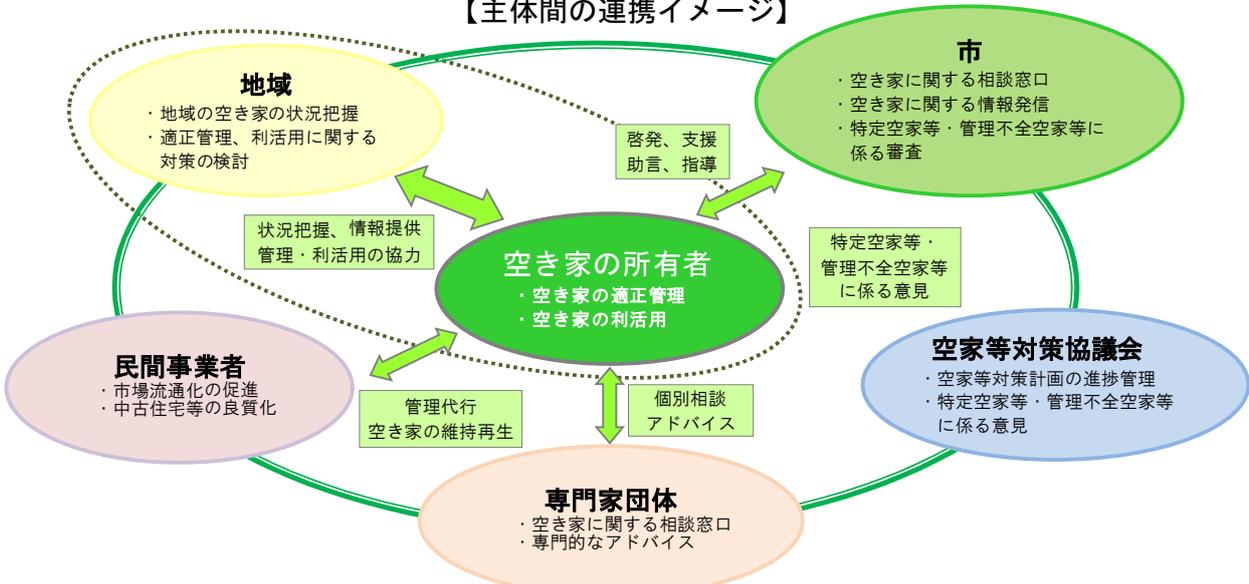
③空き家の実態、段階（空き家の発生前から除却に至る各段階）に応じた対策の実施

3. 主体別の考え方

空き家にかかわる主体は所有者のほか、地域や民間事業者、専門家団体、市などが挙げられ、それぞれの主体ごとに下の図に示す役割を担っています。

各主体はそれぞれの役割を的確に果たすとともに、主体間で相互に連携することにより、管理不十分な空き家の予防や抑制、空き家の適正管理や解消に向け、効果が発揮されます。

【主体間の連携イメージ】



4. 空き家対策の基本的施策

1. 空き家の適切な管理の促進

(1) 空き家対策を進めるための基盤構築

- ① 空き家の定期的な実態把握
- ② 空き家のデータベース化
- ③ 空き家や空き地に関する相談窓口の一元化

(2) 空き家の適切な管理を促すための方策

- ① 所有者等への意識啓発
- ② 空き家に関する情報発信
- ③ 空き家予備軍に対する情報発信
- ④ 専門家団体等との連携促進
- ⑤ 固定資産税等の住宅用地特例の解除に向けた調査・検討

(3) 管理不十分な空き家対策

- ① 高齢者世帯や遠方所有者への意識啓発
- ② 適正管理に向けた助言・指導
- ③ 【新規】住まいのエンディングノートの周知

2. 空き家及び跡地の活用促進

(1) 空き家の利活用

- ① 空き家バンク制度の促進
- ② 移住定住不動産情報サイトの活用促進
- ③ 【新規】空き家の所有者と移住希望者のマッチング促進
- ④ 企業等との連携、起業家支援の促進
- ⑤ 地域別利活用の促進
- ⑥ 空き家所有者の動機付け施策の推進
- ⑦ 【新規】空家等活用促進区域制度の活用（下記★）

(2) 跡地の利活用

- ① 市場への流通及び利活用に向けた支援
- ② 空き家除却施策の推進
- ③ 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除制度の周知
- ④ 低未利用土地等の譲渡所得の100万円特別控除制度の周知

3. 特定空家等、管理不全空家等に対する措置

(1) 特定空家等及び管理不全空家等の判断基準
判断基準については、国が示す指針（ガイドライン）を基に独自の判断基準を定めます。

(2) 特定空家等に対する措置

空家特措法に基づき、特定空家等の認定、助言・指導を行います。また、必要に応じ、勧告、命令、行政代執行等の措置を行います。

(3) 管理不全空家等に対する措置

空家特措法に基づき、管理不全空家等の認定、指導・勧告を行います。

(4) 特定空家等及び管理不全空家等の解消に向けた対応

- ① 所有者等への助言・指導及び勧告
- ② 所有者等不明空家等への対応
- ③ 住宅用地特例の解除に関する啓発

4. 空き家対策の取り組み体制

(1) 庁内の体制

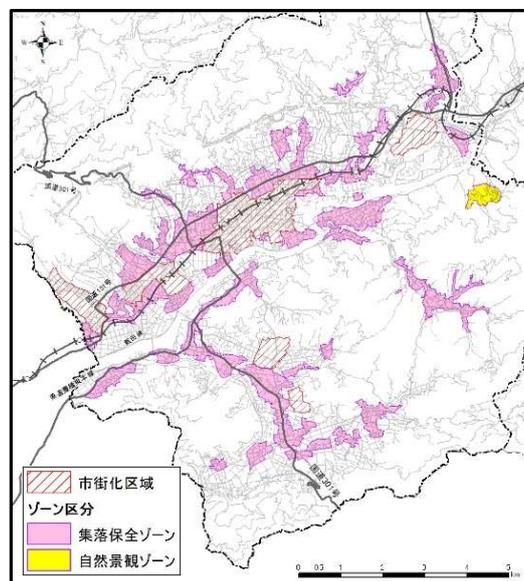
- ① 空き家や空き地に関する相談窓口の一元化（再掲）
- ② 関連各課における情報の共有
- ③ 空家等対策協議会による進行管理

(2) 住民等からの相談への対応

- ① 空き家や空き地に関する相談窓口の一元化（再掲）
- ② 空き家等相談会の開催

(★) 新都市空家等活用促進区域・指針の概要

- ▶ 右図のとおり、集落保全ゾーン及び自然景観ゾーンを設定する。ただし土砂災害特別警戒区域等を除く。
- ▶ 「集落保全ゾーン」では、一戸建て住宅や店舗等の誘導を図る。
- ▶ 「自然景観ゾーン」では、一戸建て住宅や店舗等に加え旅館、ホテルの誘導を図る。
- ▶ なお、いずれの用途も賃貸を可とする。



5. 計画の推進

本計画を計画的、効果的に進めていくため、次の通り数値目標を設定し、その達成を目指します。

項目	成果指標	現状値	目標値
①空き家対策などに取 り組む民間団体数等	空き家協定団体数及び新城市移住 定住等支援協力事業者数	(R7.11 現在) 46 団体 (社)	(R17 年度末) 61 団体 (社)
②空き家バンク等の成 約件数	新城市空き家バンクポータルサイ ト及び新城市移住定住不動産情報 サイトの成約件数	(実績) 12 件/年	12 件/年
③空家等活用促進区域 制度の活用件数	新城市空家等活用促進区域及び指 針に基づく用途変更の活用件数	—	2 件/年

6. 新城市所有者不明土地対策計画

背景・目的

本市では、人口減少、高齢化が今後も加速していくとともに、相続機会の増加が予想されます。そのため、土地利用ニーズの低下や土地の所有意識の希薄化により適切な管理が行われない所有者不明土地等（所有者不明土地・低未利用土地）の増加が見込まれます。

これら所有者不明土地等は、空き家と同様、周囲に悪影響を及ぼさないように適切な管理が必要です。併せて、土地の円滑な利活用を図っていくことが必要です。

こうした課題に総合的かつ計画的な対策を講じていくため「新城市所有者不明土地対策計画」を定め、空き家と所有者不明土地等の対策を一体的に推進します。

計画の期間

所有者不明土地対策計画の期間は、令和8年度から令和17年度までの10年間とします。

対象地域

所有者不明土地対策計画の対象地域は市内全域とします。

取り組み方針

本市では、所有者不明土地等の実態把握に努めるとともに、次の①～⑤の課題に取り組んでいきます。

- ①所有者不明土地等の利用の円滑化
- ②所有者不明土地等の管理の適正化
- ③所有者不明土地等の発生抑制
- ④所有者不明土地等の利用円滑化及び管理適正化の促進のための体制整備
- ⑤所有者不明土地等の利用円滑化及び管理適正化に関する普及啓発

(お問い合わせ) 新城市 建設部 都市計画課

〒441-1392 新城市字東入船 115 番地

TEL : 0536-23-7640

FAX : 0536-23-7047

E-mail : toshi@city.shinshiro.lg.jp