

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) (案)

〔概要書〕

⇒本編「序章」

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・景観等の面で周辺の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「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。

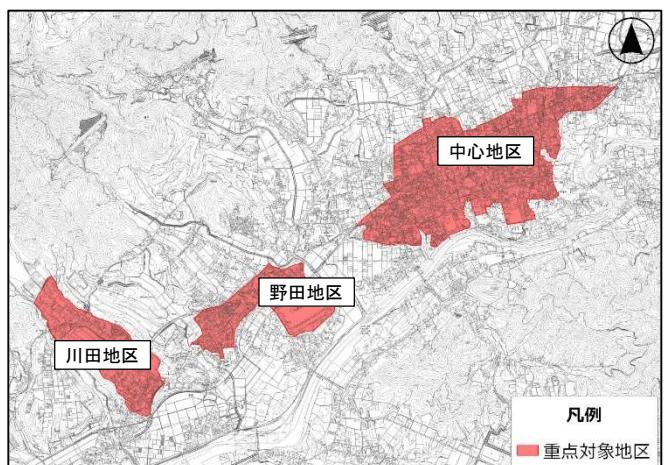
ただし、社会・経済情勢の変化や国・県の動向、市の上位計画・関連計画等を踏まえ必要に応じて見直しを行います。

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且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】

■ 空き家対策上の課題



⇒本編「第1章」

本計画の策定にあたり、市内の空き家の実態調査や所有者への意向調査などを行いました。それらの結果や、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。

管理不十分な空き家の発生予防

- ▶ 人口減少、少子高齢化の進展に伴い、今後とも空き家の増加が予想される中、計画的、迅速な空き家対策が必要です。
- ▶ 特に、管理不十分な空き家の発生を予防するため、現在空き家ではないものの（建物利用中）近いうちに空き家になる可能性が高い家（空き家予備軍）の段階から、相続発生時の対応や空き家になった場合の適正管理の必要性、空き家の利活用について広く情報を提供していく必要があります。

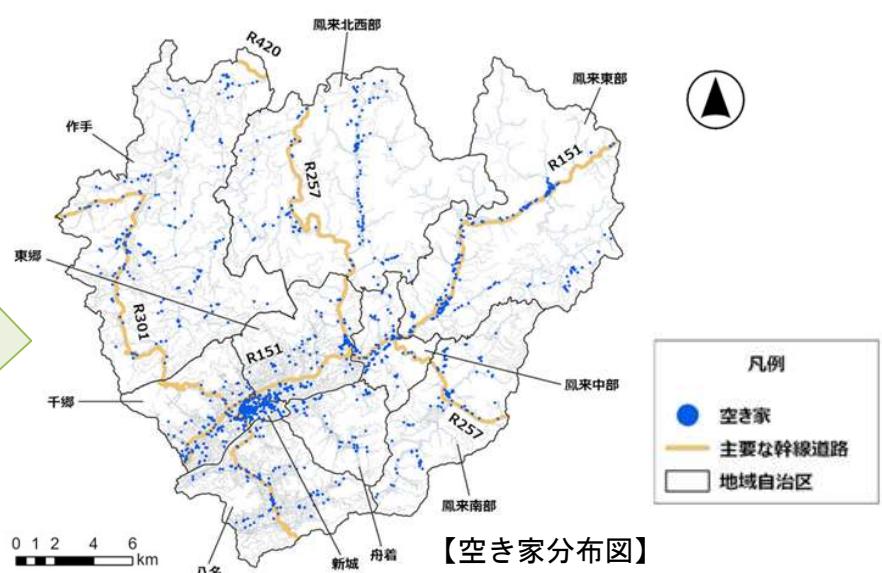
空き家の適正管理

- ▶ 古い空き家が多いものの空き家所有者の管理に対する問題意識が低いと考えられ、空き家の適正管理に関する意識啓発が必要です。
- ▶ 所有者自身による管理が困難な場合に所有者に代わって管理ができる取り組みが必要です。
- ▶ 法制度の認知度向上を図り、管理不十分な空き家を発生させない意識を醸成することが必要です。
- ▶ 空き家の適正管理に向けた対策を今後とも継続していくとともに、対策の一層の充実が必要です。

空き家の利活用促進

- ▶ 今後とも、空き家・空き家跡地の利活用に関する施策の充実、利活用へ向けた情報発信、解体に対する支援、相談窓口の充実等が必要です。また、空き家は旧耐震基準の建物が多くその対策についても支援が必要です。
- ▶ 空き家の利活用促進に向けた対策を今後とも継続していくとともに、空家特措法の改正も踏まえ更なる空き家対策の充実が必要です。
- ▶ 空き家・空き家跡地の利活用は、地域の賑わいづくりや定住促進などに大きく寄与するため、今以上に空き家の所有者と移住希望者等のマッチングや空き家・空き家跡地の利活用の手法が必要となります。
- ▶ 特に、市街化調整区域においては都市計画法により建築や建物の用途に制限がありますが、空き家については柔軟な対策を図っていく必要があります。

空き家は市内全域に点在しており、特に市中心部の市街化区域、国道151号・301号・257号等主要な幹線道路沿いに多く分布しています。



⇒本編「第2章2-1」

所有者等による適切な管理の徹底

所有者等による管理を徹底し、管理不十分な空き家の発生の予防を図るための取り組みを進めます。

主体ごとの役割分担と連携の強化

空き家の対策は、所有者等のみでなく、市や各地域自治区などが相互に連携して、それぞれの責務や役割を果たすことにより、所有者等に対して意識の向上や適切な管理、利活用を促すとともに、地域の活性化や高齢者対策など、地域一丸となって、空き家の発生抑制を図るための取り組みを進めます。

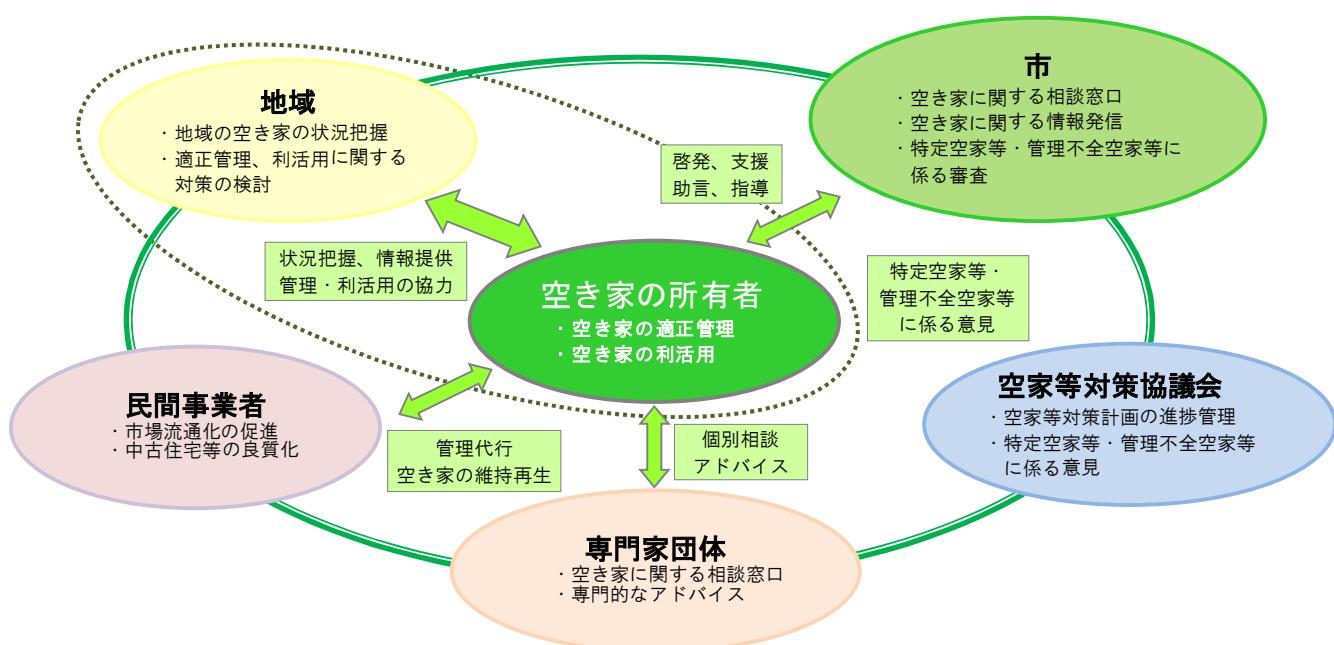
空き家の実態、段階に応じた対策の実施

空き家は老朽化することで周辺への悪影響や危険性が高くなるため、空き家発生前から除却に至る各段階に応じた対策を実施します。

⇒本編「第2章2-2」

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】

■ 空き家対策の基本的施策



⇒本編「第3章」

空き家の適切な管理の促進

▶ 空き家対策を進めるための基盤構築

空き家対策を円滑に進めるための基盤として、各地域と連携しながら、定期的に空き家の実態を把握するとともに、空き家のデータベース化を進め、所有者等に対しての相談窓口の一元化によるスムーズな情報発信や空き家の情報管理を行います。

具体的な取り組み

- 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

▶ 空き家の適切な管理を促すための方策

空き家を適切に管理していくためには、管理の主体である所有者等の空き家管理に関する意識の向上を促す必要があります。また、空き家を適切に管理し、品質を確保することで、中古住宅市場への流通を図ることができる場合があることから、管理サービスの情報提供や専門家による相談体制の検討など、多面的な管理支援を行います。

具体的な取り組み

- 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

▶ 管理不十分な空き家対策

管理不十分な空き家は、地域の住環境に悪影響を及ぼす可能性があります。そのため、地域と連携しながら、所有者等への意識啓発や注意喚起を行います。管理不十分な空き家に対しては、除却も含めた適切な助言・指導を行い、管理不十分な空き家の発生防止・解消を図ります。

具体的な取り組み

- 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

空き家及び跡地の活用促進

▶ 空き家の利活用

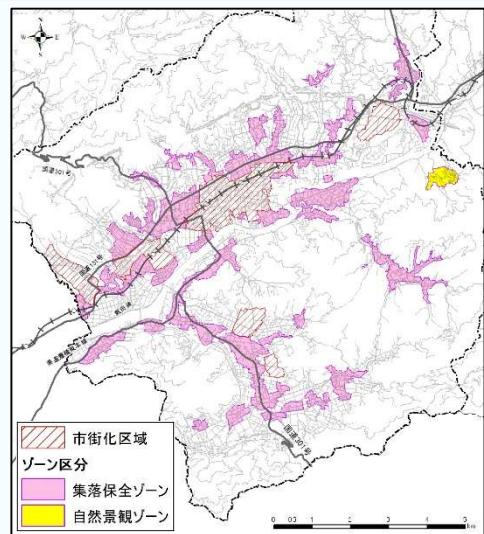
空き家を有効な地域資源と捉え、空き家を活用した移住定住の促進、快適に住み続けられる生活環境の確保に資する取り組みを行います。

そのため、空き家バンク制度等の促進を図るとともに、企業との連携や市内で起業を希望する方への支援策としての空き家の利活用、地域と連携した地域独自の利活用策を促進します。

具体的な取り組み
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（★）

★新城市空家等活用促進区域・指針（案）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。



▶ 跡地の利活用

管理不十分な空き家については、所有者等に適正管理を求める一方で、空き家そのものの除却を促す場合もあります。除却後の跡地も有効な資源であると考えられることから、跡地の適切な利活用を促進し、地域の環境改善や土地利用価値の向上に取り組みます。

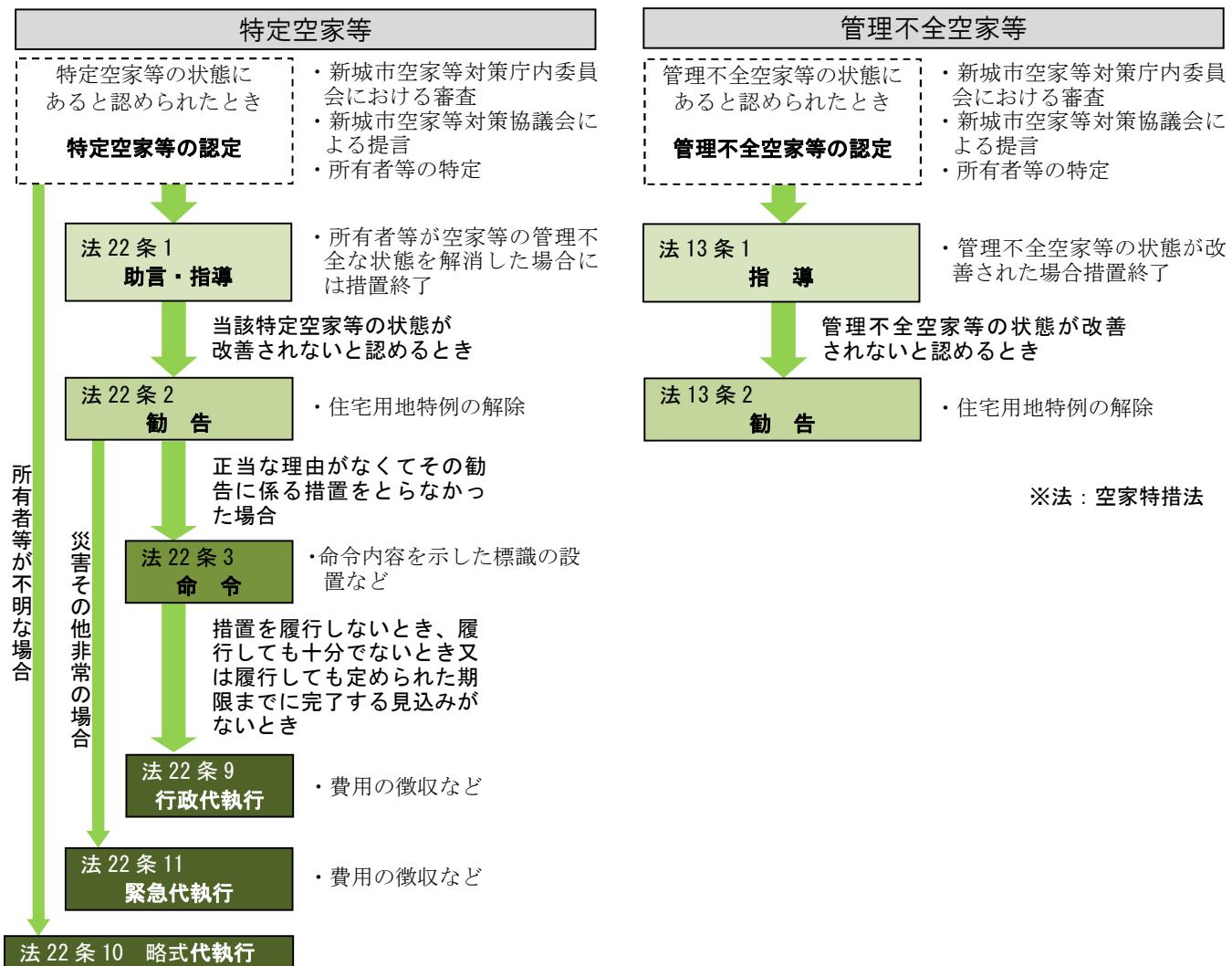
具体的な取り組み
① 市場への流通及び利活用に向けた支援
② 空き家除却施策の推進
③ 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除制度の周知
④ 低未利用土地等の譲渡所得の100万円特別控除制度の周知

特定空家等、管理不全空家等に対する措置

▶ 特定空家等及び管理不全空家等の判断基準

「特定空家等」及び「管理不全空家等」の判断基準については、国が示す「管理不全空家等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（ガイドライン）」を基に独自の判断基準を定めます。なお、判定に際しては、新城市空家等対策協議会に諮りながら、総合的に判断していきます。

▶ 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置の流れ



▶ 特定空家等及び管理不全空家等の解消に向けた対応

特定空家等及び管理不全空家等の解消に向け、以下の具体的な取り組みを行っていきます。

具体的な取り組み
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

空き家対策の取り組み体制

▶ 庁内の体制

空き家に関する所有者等からの相談に対して円滑に対応するため、窓口の一元化や関連各課における情報の共有を図るなど、庁内各部局の連携を強化するとともに、新城市空家等対策協議会による計画の進行管理など、適切な庁内体制を整備します。

具体的な取り組み
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

▶ 住民等からの相談への対応

空き家や空き地に関わる相談や苦情など、多岐にわたる住民等からの相談内容については、ワンストップ窓口となる相談窓口の一元化を図り、円滑で有効的な対応を図っていきます。

具体的な取り組み
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

■ 計画の推進

⇒本編「第4章」

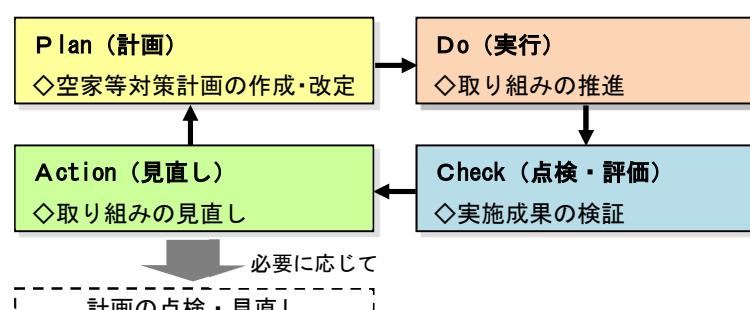
成果指標

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	空き家バンクポータルサイト及び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	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

計画の進行管理

計画の進行管理の仕組みとしては、右図のP D C Aサイクルを基本として、空き家対策の着実な進行管理を行います。



【計画の進行管理イメージ】

■ 所有者不明土地対策計画



⇒本編「第5章」

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

対象地域

所有者不明土地対策計画は、市内全域を対象地域とします。

また、対象とする土地は、所有者不明土地法第2条第1項に規定する「所有者不明土地^{※1}」及び土地基本法（平成元年法律第84号）第13条第4項に規定する「低未利用土地^{※2}」とします。

※1 「所有者不明土地」…相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地をいう。（所有者不明土地法第2条第1項）

※2 「低未利用土地」…居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地をいう。（土地基本法第13条第4項）

計画の記載事項

所有者不明土地対策計画では以下の事項について方針を定めています。

- 地域福利増進事業を実施しようとする者に対する情報の提供又は助言その他の所有者不明土地の利用の円滑化を図るために講ずべき施策に関する事項
- 所有者不明土地の確知所有者に対する情報の提供又は助言その他の所有者不明土地の管理の適正化を図るために講ずべき施策に関する事項
- 地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地その他の土地に係る土地所有者等の効果的な探索を図るために講ずべき施策に関する事項
- 低未利用土地の適正な利用及び管理の促進その他所有者不明土地の発生の抑制のために講ずべき施策に関する事項
- 所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための体制の整備に関する事項
- 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する普及啓発に関する事項
- その他所有者不明土地の利用の円滑化等を図るために必要な事項