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）

令和 8 年 3 月

新城市

目　　次

序　章　計画の概要 ･･････ **1**

序－１　計画の背景・目的 ･･････ 1

序－２　計画の位置付け ･･････ 2

序－３　計画の期間 ･･････ 2

序－４　計画の対象 ･･････ 3

第１章　空き家の現状と課題 ･･････ **5**

１－１　人口特性 ･･････ 5

１－２　空き家の現状 ･･････ 7

１－３　空き家の実態調査 ･･････ 11

１－４　所有者意向調査 ･･････ 16

１－５　空き家対策の取り組み状況 ･･････ 30

１－６　空き家対策上の課題 ･･････ 38

第２章　空き家対策の基本的な考え方 ･･････ **41**

２－１　空き家対策の基本的な考え方 ･･････ 41

２－２　主体別の考え方 ･･････ 42

第３章　空き家対策の基本的施策 ･･････ **44**

３－１　空き家の適切な管理の促進 ･･････ 44

３－２　空き家及び跡地の活用促進 ･･････ 48

３－３　特定空家等、管理不全空家等に対する措置 ･･････ 54

３－４　空き家対策の取り組み体制 ･･････ 57

第４章　計画の推進 ･･････ **60**

４－１　成果指標 ･･････ 60

４－２　計画の進行管理 ･･････ 61

第５章　所有者不明土地対策計画 ･･････ **62**

参考　空き家を取り巻く社会動向 ･･････ **65**

１　国の動き ･･････ 65

２　県の動き ･･････ 69

＜「空家等」及び「空き家」の表記について＞

本計画において「空家等」及び「空き家」の表記は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に関わる事項については「空家等」とし、それ以外の一般的な場合は「空き家」とします。

序　章　計画の概要

序－１ 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。こうした空き家に対する施策を進めるため、国においては、平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「改正前空家特措法」という。)」を公布し、平成 27 年５月に完全施行しました。

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、空き家の適正管理と利活用を軸とし、かつ空き家の発生抑制のための取り組みを、所有者はもちろん、地域のみなさんと連携しながら総合的かつ計画的に取り組むため、改正前空家特措法を踏まえ平成 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、国においては、今後もさらなる空き家の増加が見込まれる中、周囲に悪影響を及ぼすこととなる前の段階から空き家の適切な管理を確保するなど、総合的な対策強化を図るため、令和５年６月に「空家特措法の一部を改正する法律（以下「空家特措法」という。)」を公布し、令和５年 12 月に施行しました。

この空家特措法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、国においては、所有者不明土地や低未利用土地（以下「所有者不明土地等」という。）に対して計画的な対策を推進していくため、平成 30 年６月に「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「改正前所有者不明土地法」という。)」を公布し、令和元年６月に全面施行するとともに、令和４年５月には「所有者不明土地法の一部を改正する法律（以下「所有者不明土地法」という。)」を公布し、同年 11 月に施行しました。この中で、「所有者不明土地対策計画」の策定に関する規定が追加され、空き家対策と所有者不明土地等対策を一体的に取り組むことがこれらの適切な管理や活用を図る上で効果的と示されています。

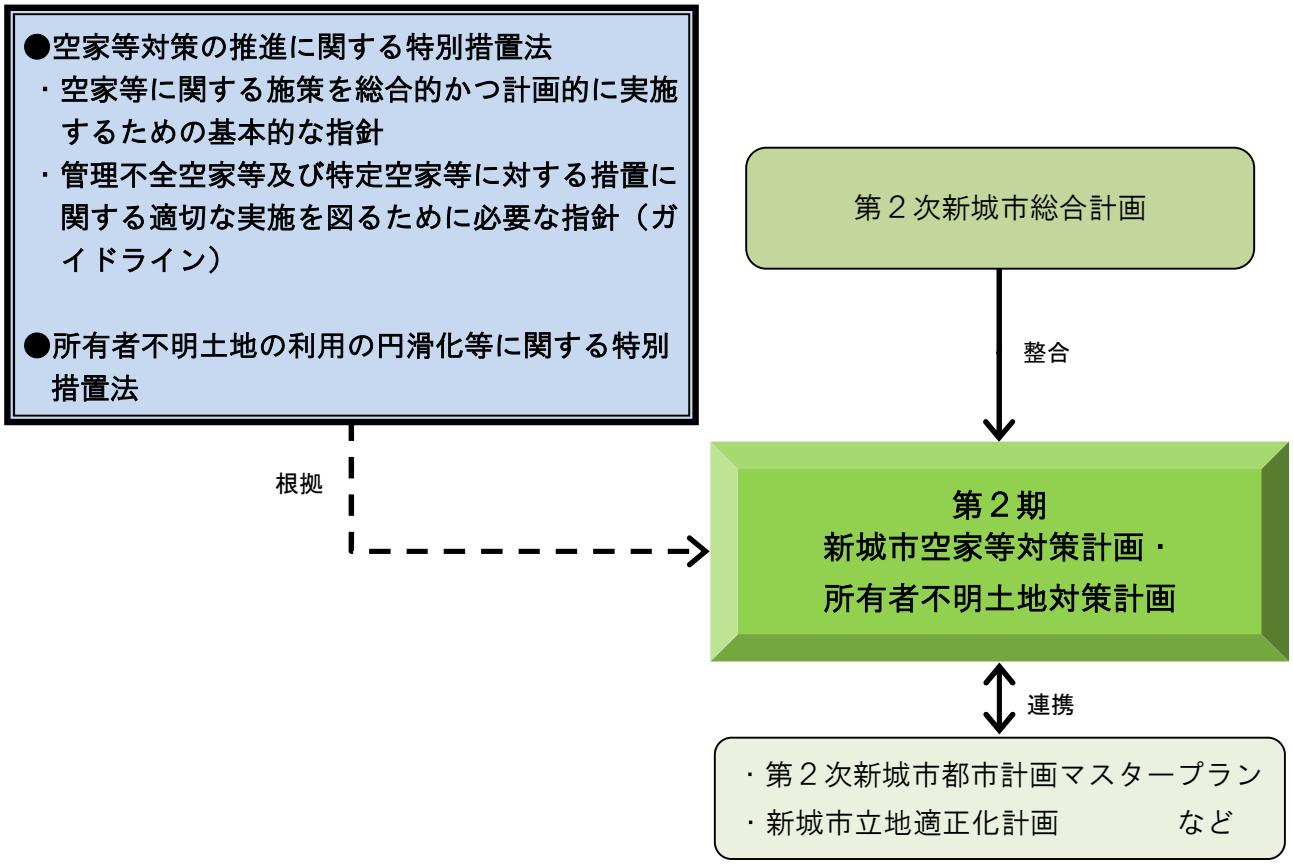
そのため、改定する「新城市空家等対策計画（以下「本計画」という。)」の中に「所有者不明土地対策計画」を定め、空き家と所有者不明土地等の対策を一体的に推進するものとします。

序－２　計画の位置付け

本計画は、空家特措法第４条第１項及び第７条第１項の規定に基づき、国の基本指針に即して、本市の空き家に関する対策を総合的に推進するために定めるものです。

また、所有者不明土地法第 45 条第１項に規定する「所有者不明土地対策計画」についても併せて定めます。

本計画は、第２次新城市総合計画を上位計画とし、第２次新城市都市計画マスタープランや新城市立地適正化計画などと連携する計画として位置づけます。



図．計画の位置付け

序－３　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。

序－４ 計画の対象

(1) 対象地域

本計画の対象地域は市内全域とします。

(2) 重点対象地区の設定

本計画により空き家対策を進めるにあたり、本市の状況を踏まえ重点的に推進する地区を定めます。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す。

重点対象地区は、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。

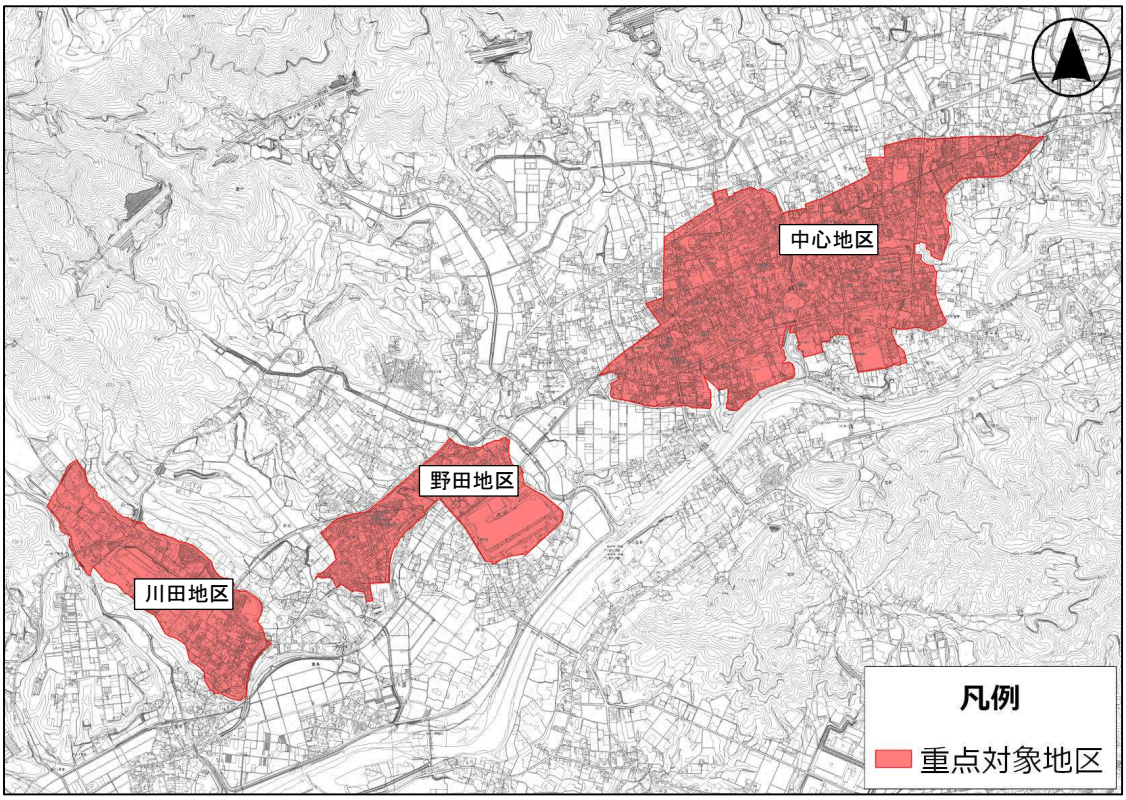


図. 重点対象地区

(3) 空家等活用促進区域の設定

本市は広大な市街化調整区域を有し、市街化調整区域には古くからの集落が多く位置しています。それらの集落では集落の保全や魅力づくり、活気づくりが求められています。そのため、市街化調整区域において、経済的社会的活動を促進する地区として空家特措法第７条第３項に定める空家等活用促進区域を設定します。（詳細は P50 3-2(1)⑦「空家等活用促進区域制度の活用」参照）

(4) 対象とする「空き家」

本計画で対象とする「空き家」は、建築物のうち、居住者のいない建物であって、別荘・倉庫などとして利用されている建物や、賃貸・売却のために空き家となっている建物を除いたものとします。

(5) 対象とする「空家等」

本計画で対象とする「空家等」は、空家特措法第２条第１項に定める「空家等」とし、同条第２項の「特定空家等」及び同法第 13 条第１項の「管理不全空家等」が含まれます。

なお、利活用や対策などの各種施策については、市民の日常生活に密接に関わる、戸建て専用住宅（一戸建て及び長屋建て）を中心に取り組んでいきます。

＜空家等の定義＞

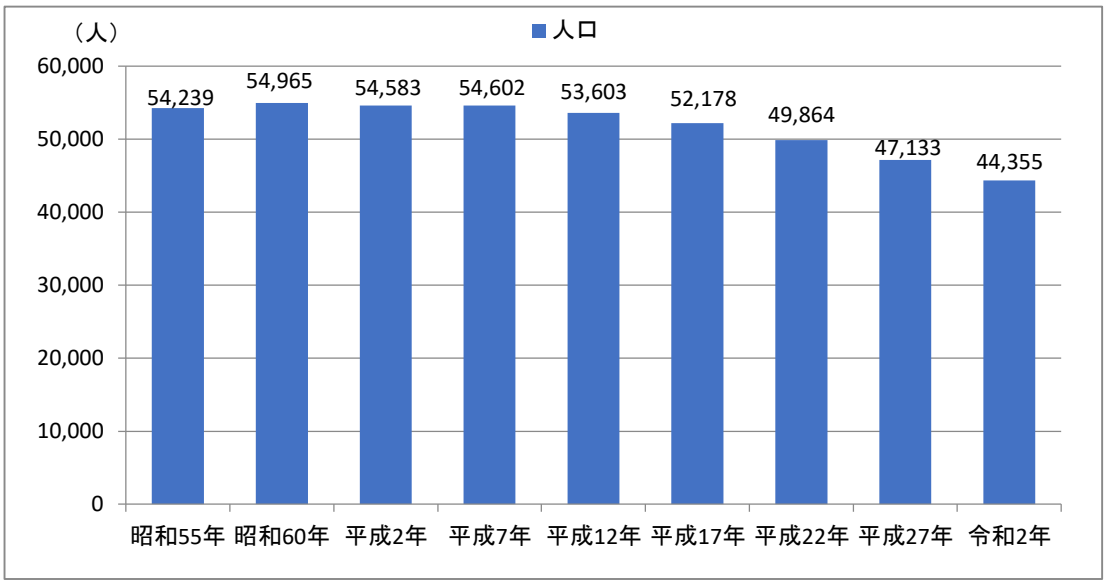
	定義
空家等 （空家特措法第２条第１項）	建築物(※１)又はこれに附属する工作物(※2)であって居住その他の使用がなされていない(※3)ことが常態(※4)であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。 ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。 ※１：「建築物」とは建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第２条第１号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）、これに附属する門又は塀等をいう。 ※２：「附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。 ※３：「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図を持って用いていないことをいう。 ※４：「常態」とは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが基準となる。
特定空家等 （空家特措法第２条第２項）	次の状態にあると認められる空家等をいう。 （イ）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がある状態 （ロ）そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態 （ハ）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 （ニ）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
管理不全空家等 （空家特措法第13条第１項）	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られる空家等をいう。

第１章　空き家の現状と課題

１－１　人口特性

(1)　人口の推移

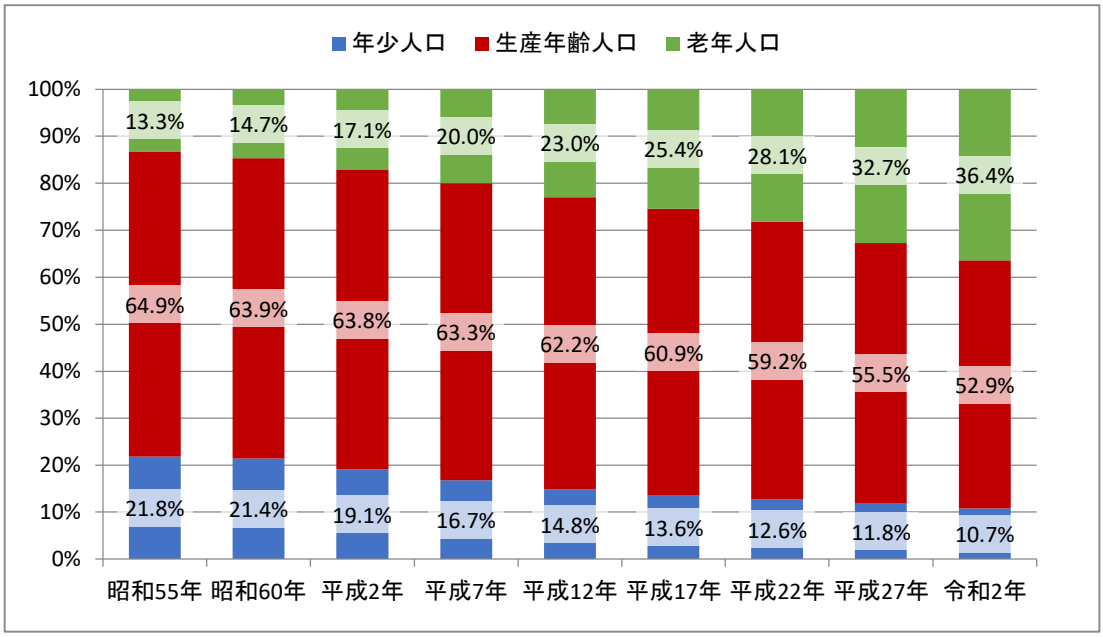
本市の人口は、令和２年現在 44,355 人（国勢調査）となっており、昭和 60 年をピークに減少傾向にあります。



図．人口の推移　　資料：国勢調査

(2)　年齢３区分別人口割合の推移

年齢３区分別（年少・生産年齢・老年）人口割合の推移をみると、年々少子高齢化が進行しており、令和２年の老年人口割合は 36.4%となっています。



図．年齢３区分別人口割合の推移　　資料：国勢調査

(3) 高齢者世帯の推移

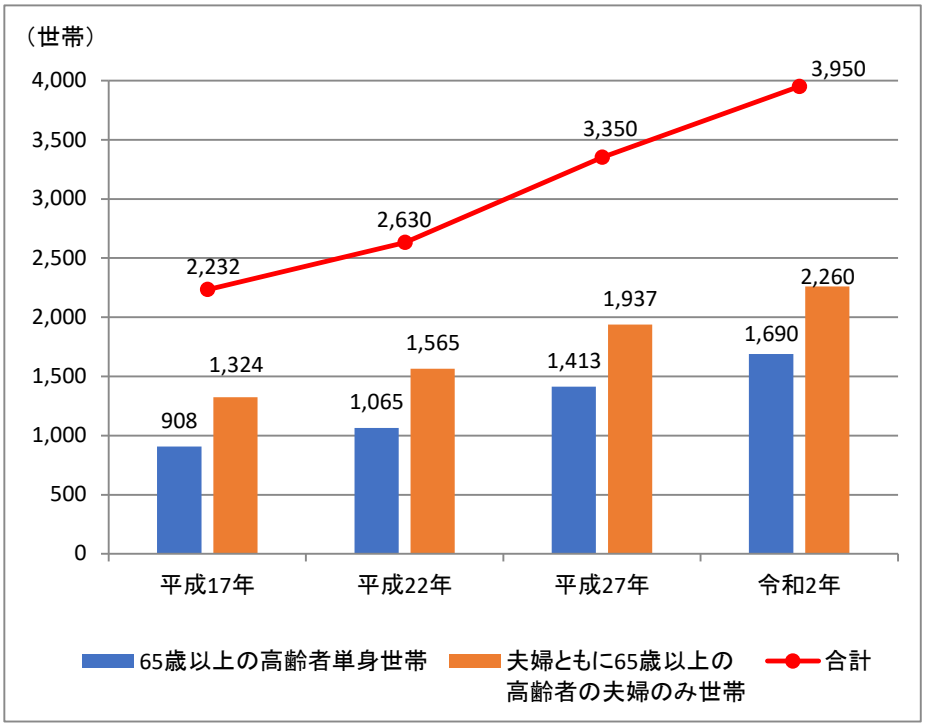
令和２年の国勢調査において、住居の種類が「持ち家」の 65 歳以上の高齢者単身世帯は 1,690 世帯で、夫婦ともに 65 歳以上の高齢者の夫婦のみ世帯は 2,260 世帯となっており、いずれも増加傾向にあります。

表. 高齢者世帯（65 歳以上単身及び夫婦のみ世帯：持ち家）の推移

単位:世帯

	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
65歳以上の高齢者単身世帯	908	1,065	1,413	1,690
夫婦ともに65歳以上の高齢者の夫婦のみ世帯	1,324	1,565	1,937	2,260
合計	2,232	2,630	3,350	3,950

資料：国勢調査



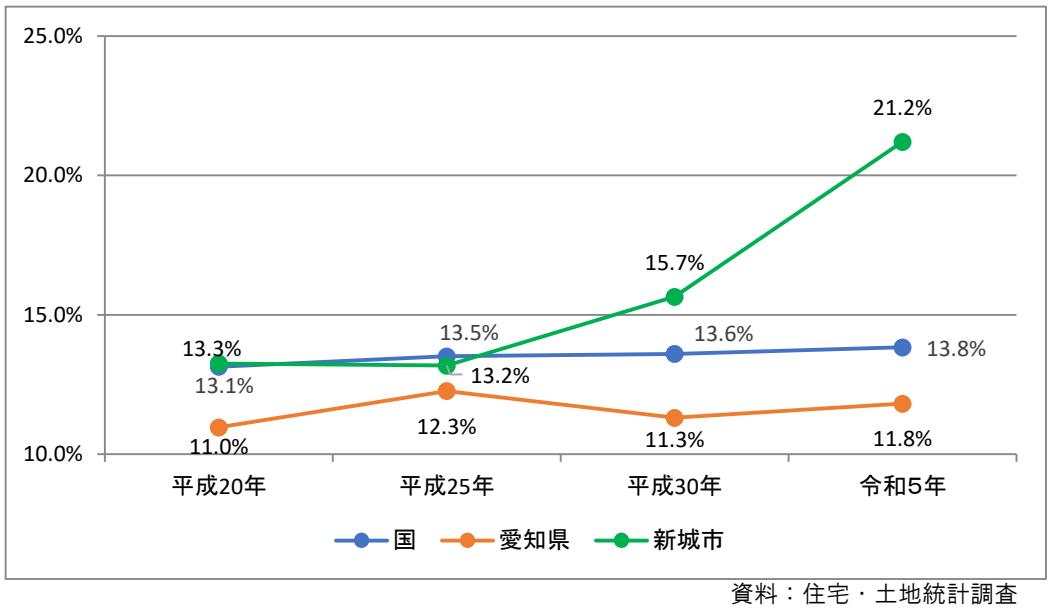
資料：国勢調査

図. 高齢者世帯（65 歳以上単身及び夫婦のみ世帯：持ち家）の推移

１－２ 空き家の現状

(1) 国・県及び新城市の動向

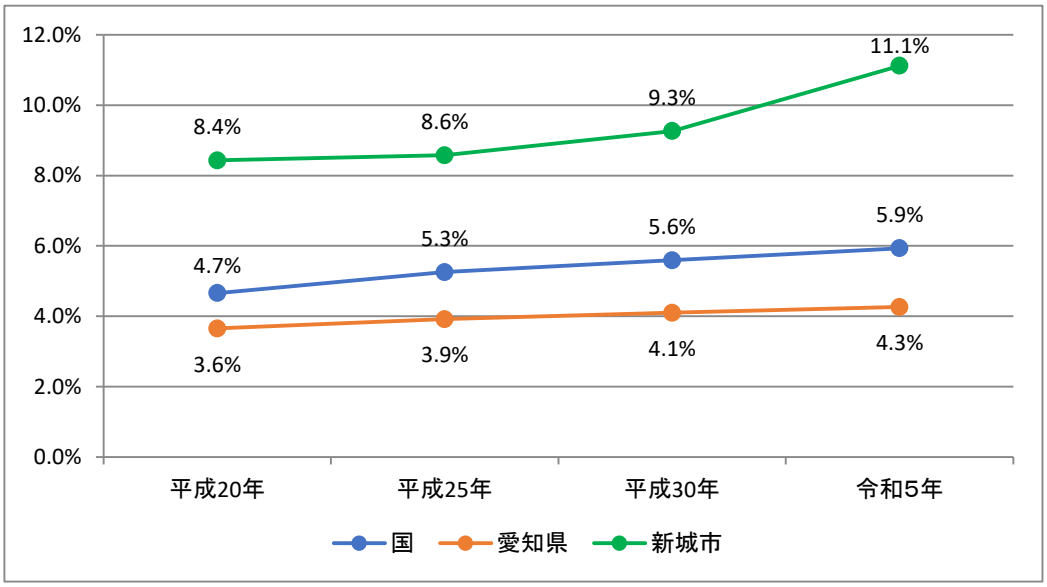
総務省が５年おきに実施している住宅・土地統計調査による空き家の動向をみてみると、全国では経年的に「空き家率」（総住宅数に占める空き家の割合）が増加傾向を示しており、愛知県においては増減がみられるものの平成 30 年から令和５年にかけては増加しています。本市においては、平成 20 年から平成 25 年にかけて全国とほぼ同じ水準で推移していましたが、平成 30 年以降大きく増加しています。



資料：住宅・土地統計調査

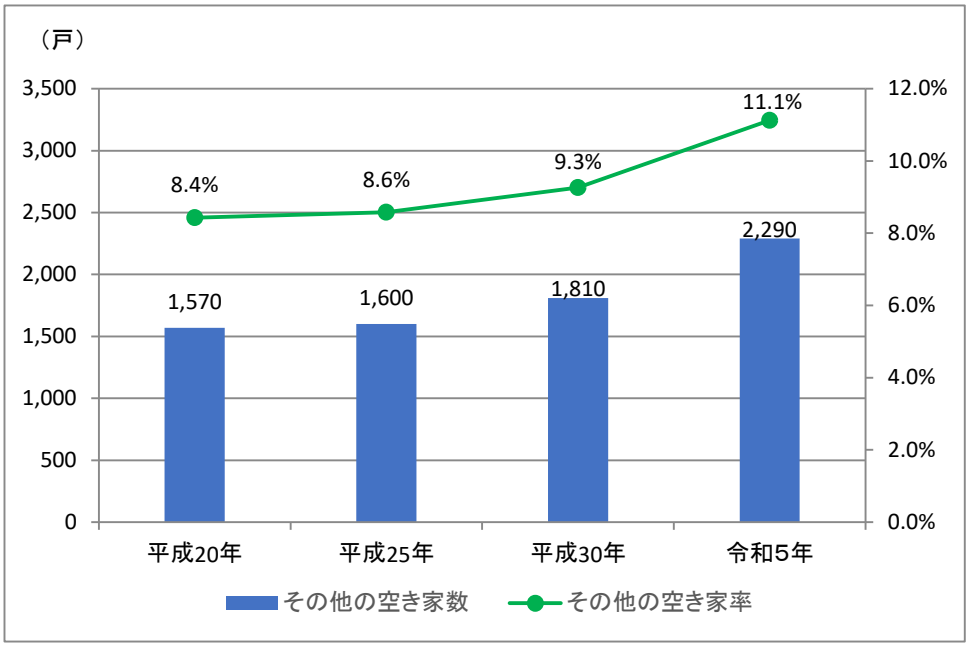
図.「空き家率」の推移

その中でも、「その他の空き家率」（総住宅数に占めるその他の空き家数の割合）（P8＜参考＞用語の定義　参照）をみると、全国、愛知県、本市とも増加傾向にある中で、特に本市は令和５年において 11.1%と、全国のほぼ倍、愛知県の約 2.5 倍となっています。



資料：住宅・土地統計調査

図.「その他の空き家率」の推移



資料：住宅・土地統計調査

図．新城市「その他の空き家数」及び「その他の空き家率」の推移

＜参考＞用語の定義

●空き家の種類について「令和５年住宅・土地統計調査」では平成 30 年までの調査から以下のとおり名称及び表記順の整理が行われています。
●本計画においては「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」を「その他の空き家」ということとします。

表．住宅・土地統計調査の「空き家」の種類についての名称及び表記順の整理

～平成 30 年

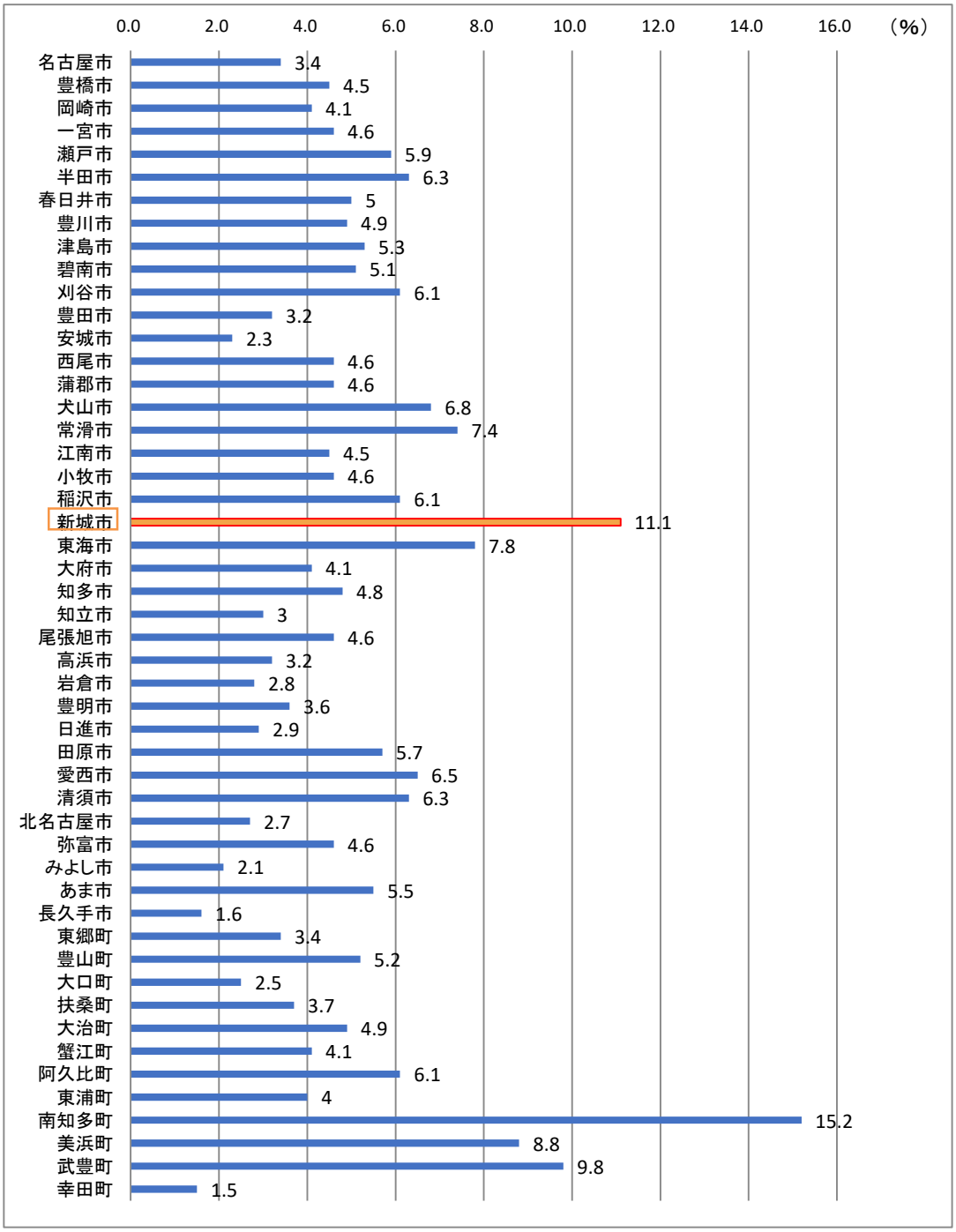
居住世帯のない住宅		
一時現在者のみの住宅		
空き家（～H30）	二次的住宅	別荘
		その他
	賃貸用の住宅	
	売却用の住宅	
	その他の住宅	
建築中の住宅		

令和５年

居住世帯のない住宅		内容
一時現在者のみの住宅		昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空き家（R5）	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（⇒問題となる空き家）	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）本計画では「その他の空き家」という。
	賃貸用の空き家	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の空き家	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	二次的住宅　別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	二次的住宅　その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
建築中の住宅		住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの

資料：令和５年住宅・土地統計調査 用語の解説

また、「その他の空き家率」について県内他自治体と比較すると本市は南知多町に次いで高くなっています。



資料：令和５年住宅・土地統計調査

図.「その他の空き家率」県内他自治体との比較

(2) 空き家の内訳

「空き家」数が年々増加傾向にある中で、本市における空き家の内訳をみてみると、空き家総数に対する「その他の空き家」が占める割合が令和５年では 52.4%と最も高くなっています。また、平成 30 年から令和５年にかけては「賃貸用の空き家」が倍増し、占める割合も高くなっています。

表．空き家の内訳

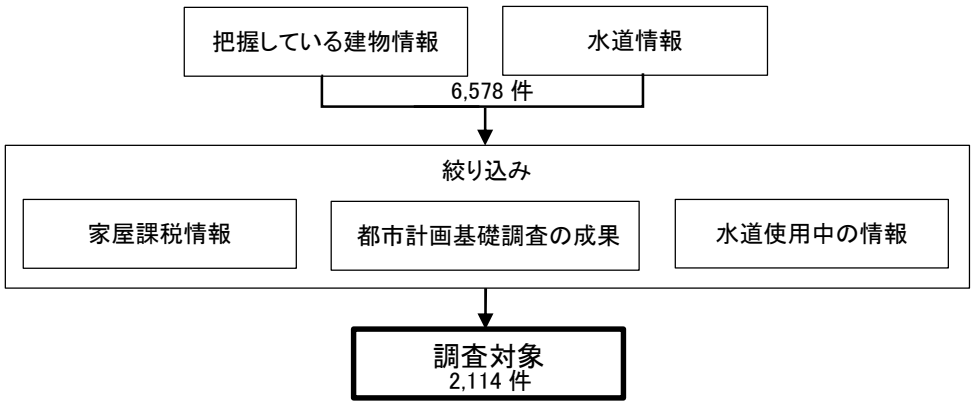
		空き家総数				
			二次的住宅	賃貸用の空き家	売却用の空き家	その他の空き家
平成20年	戸数（戸）	2,470	220	650	30	1,570
	割合（%）	100.0%	8.9%	26.3%	1.2%	63.6%
平成25年	戸数（戸）	2,460	210	610	40	1,600
	割合（%）	100.0%	8.5%	24.8%	1.6%	65.0%
平成30年	戸数（戸）	3,060	330	860	60	1,810
	割合（%）	100.0%	10.8%	28.1%	2.0%	59.2%
令和5年	戸数（戸）	4,370	340	1,680	60	2,290
	割合（%）	100.0%	7.8%	38.4%	1.4%	52.4%

資料：住宅・土地統計調査

１－３ 空き家の実態調査

(1) 調査の対象

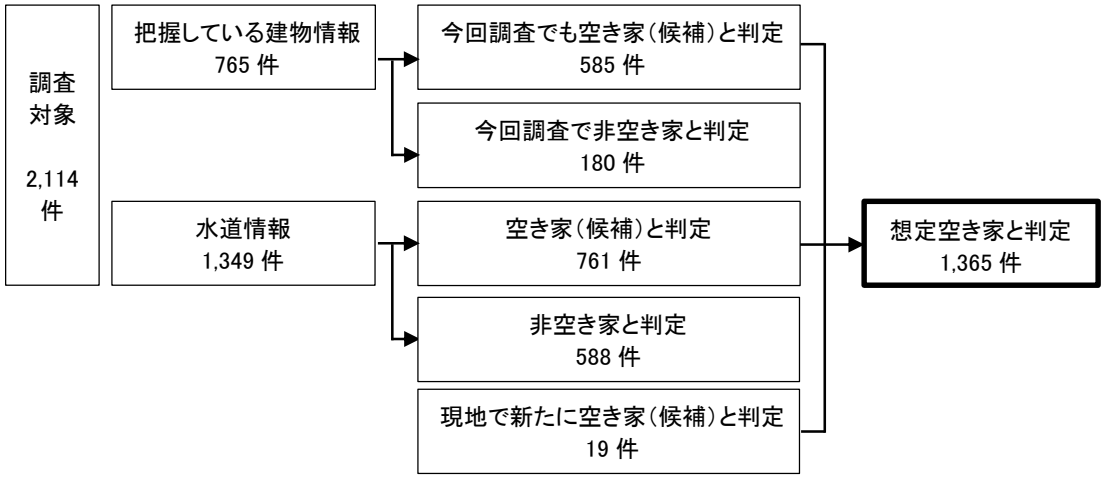
現地調査の対象はまず、既存資料から空き家と思われる建物の情報、水道の利用情報から空き家候補の選定を行いました（6,578 件）。その後、家屋課税情報や都市計画基礎調査成果、水道使用中の情報から絞り込みを行い、2,114 件を調査対象としました。



(2) 調査の結果

＜現地調査結果＞

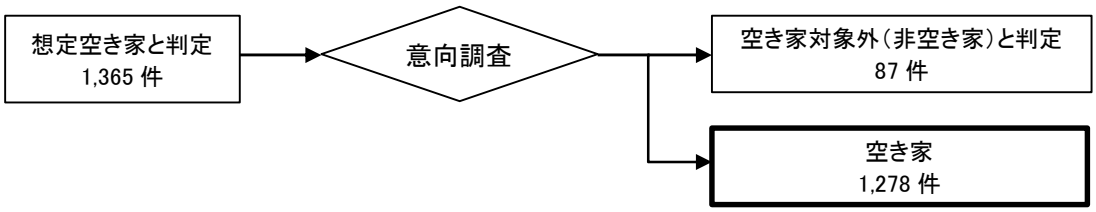
現地調査の結果、調査対象 2,114 件のうち、1,365 件を想定空き家（現地で新たに空き家（候補）と判定した 19 件追加）と判定しました。



非空き家：常に住んでいる、常に仕事場・ 作業場として利用している建物

＜所有者意向調査結果（後述）＞

意向調査の結果、非空き家が 87 件ありました。現地調査で想定空き家と判定した 1,365 件から 87 件を除いた 1,278 件を、次項(3)における「空き家」とします。



(3) 空き家の分布状況

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。

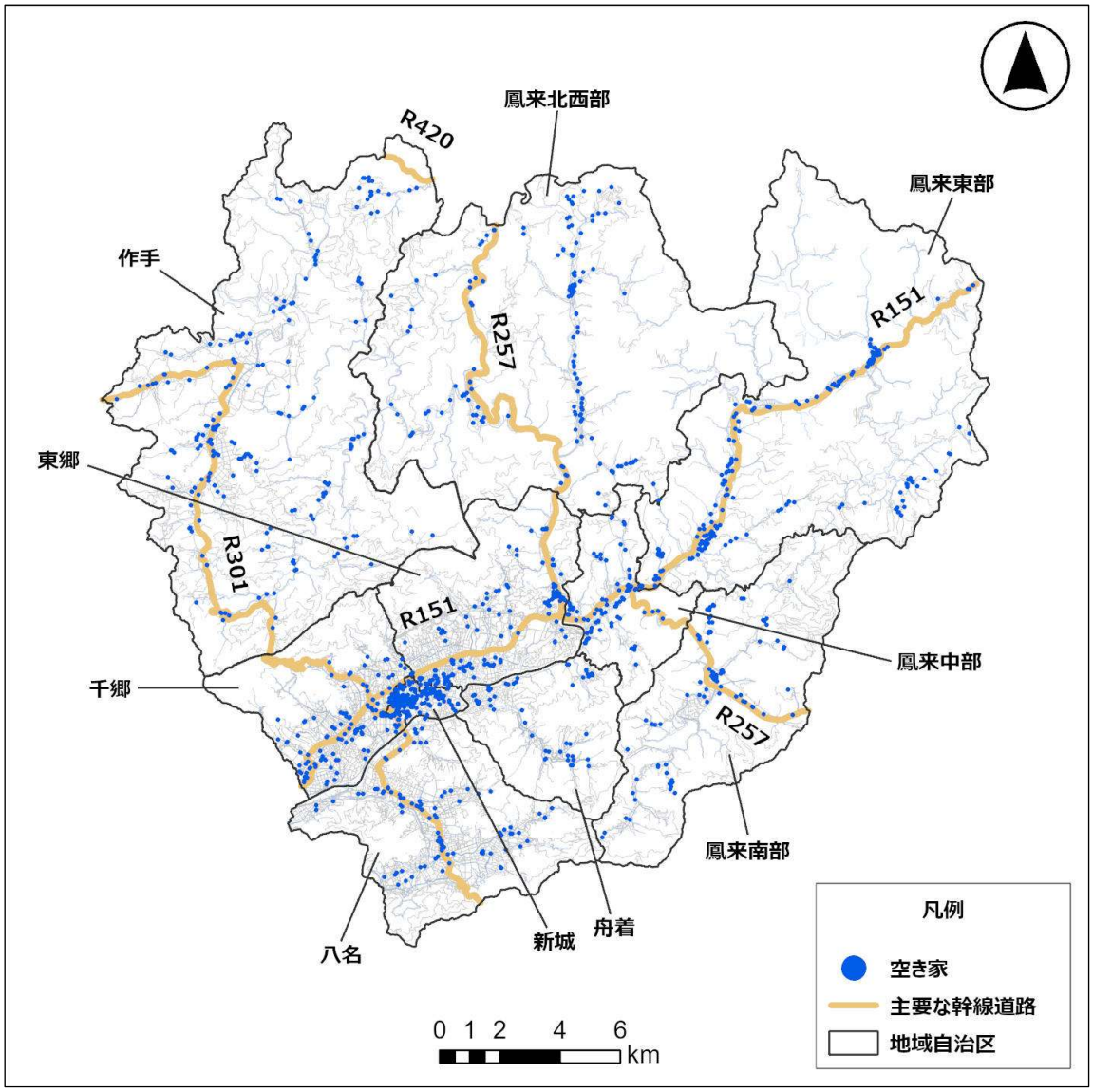


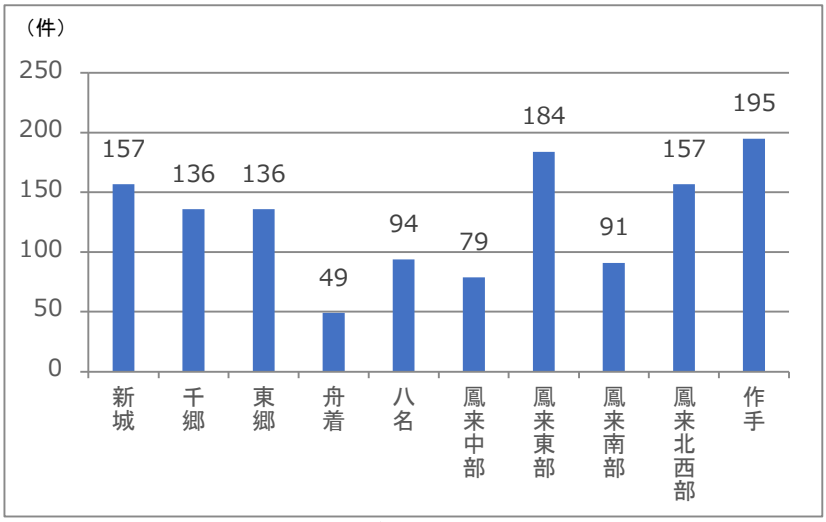
図. 空き家分布図

①地域自治区別空き家分布状況

地域自治区ごとに空き家の分布状況をみると、作手地域自治区が 195 件、鳳来東部地域自治区が 184 件と多くなっており、次いで新城・鳳来北西部地域自治区、千郷・東郷地域自治区が多くなっています。

地域自治区別空き家数（件）

新城	157
千郷	136
東郷	136
舟着	49
八名	94
鳳来中部	79
鳳来東部	184
鳳来南部	91
鳳来北西部	157
作手	195
合計	1,278



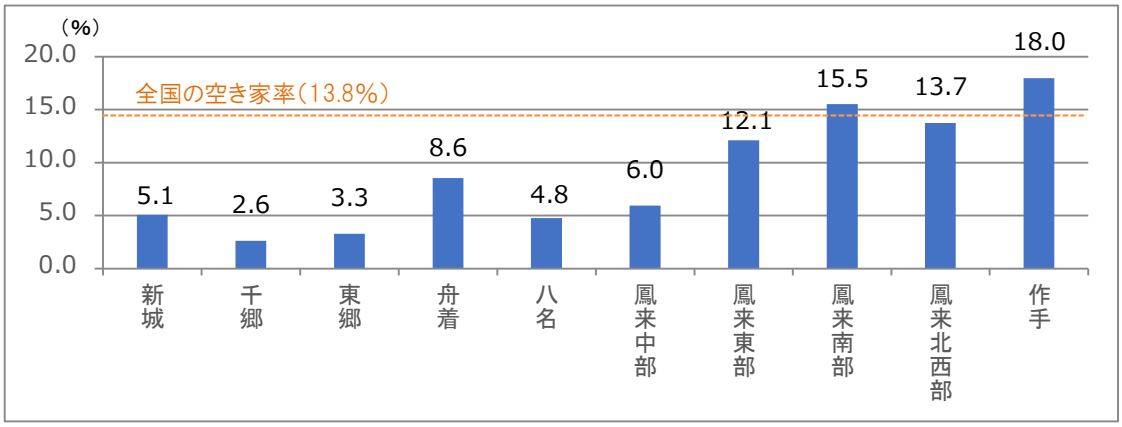
図表．地域自治区別空き家分布状況

また、各地域自治区の住宅総数と空き家件数との関係より空き家率として比較すると、作手地域自治区が 18.0%で最も高く、次いで鳳来南部地域自治区が 15.5%となっています。両自治区については、全国の空き家率と比較しても高い状況となっています。

地域自治区	空き家数（件） ①	総世帯数（世帯）※1 ②	住宅総数（件）※2 ③	空き家率（%） ①/③
新城	157	2,669	3,091	5.1
千郷	136	4,456	5,161	2.6
東郷	136	3,576	4,141	3.3
舟着	49	495	573	8.6
八名	94	1,702	1,971	4.8
鳳来中部	79	1,145	1,326	6.0
鳳来東部	184	1,313	1,520	12.1
鳳来南部	91	507	587	15.5
鳳来北西部	157	988	1,144	13.7
作手	195	938	1,086	18.0
合計	1,278	17,789	20,600	6.2

※1：総世帯数は住民基本台帳（令和6年10月1日現在）による

※2：令和5年住宅・土地統計調査による新城市の住宅総数（20,600戸）を各地域自治区の総世帯数で按分した推定値



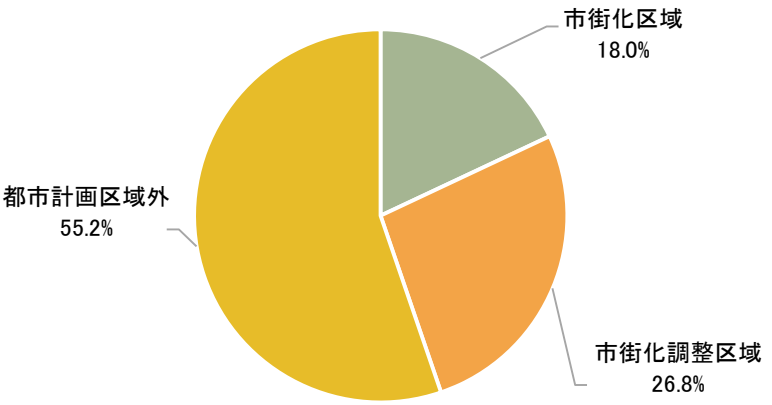
図表．地域自治区別空き家率

②区域区分等別空き家分布状況

区域区分等別にみると、空き家は都市計画区域外に多く分布しています。都市計画区域内においては、市街化調整区域に多く分布しています。

区域区分等別空き家数（件）

市街化区域	230
市街化調整区域	342
都市計画区域外	706
合計	1,278



図表．区域区分等別空き家分布状況

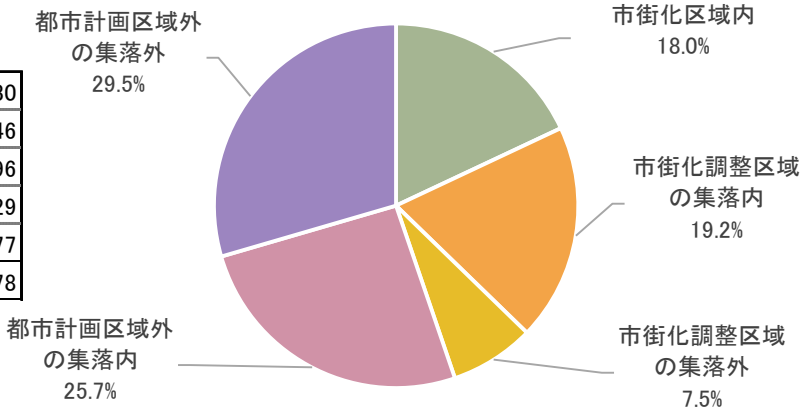
③集落区分別空き家分布状況

市内には多くの集落が形成されていますが、ここでは 50 戸以上の住宅が連たんしている区域を「集落（50 戸連たん集落区域）」と定義し、集落の内外別に空き家の分布状況を下のグラフと次頁の図に示します。

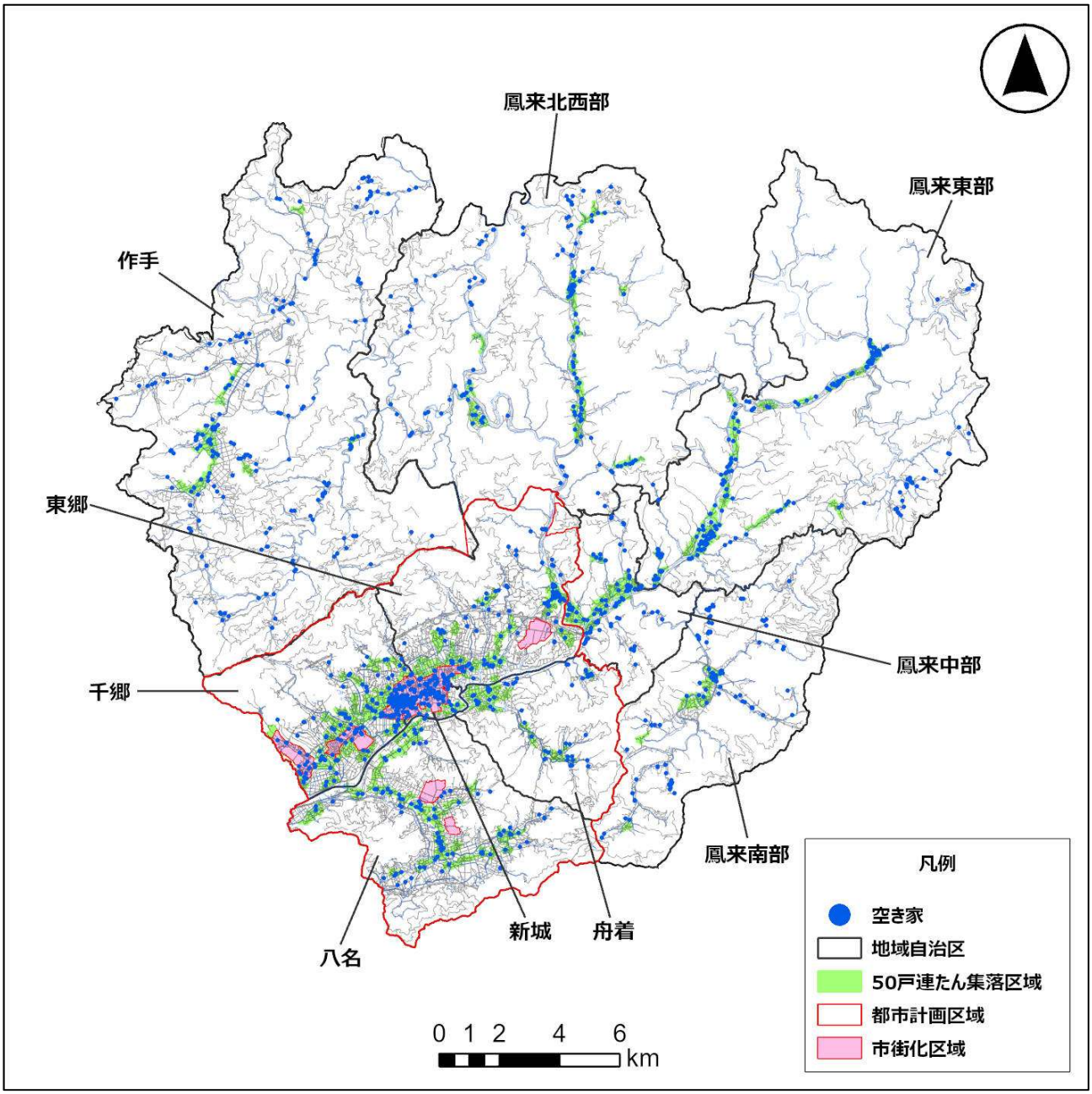
これによると、空き家は都市計画区域外の集落外に最も多く、次いで都市計画区域外の集落内に多く分布しています。都市計画区域内では、市街化調整区域の集落内に最も多くの空き家が分布しています。

集落区分別空き家数（件）

市街化区域内	230
市街化調整区域の集落内	246
市街化調整区域の集落外	96
都市計画区域外の集落内	329
都市計画区域外の集落外	377
合計	1,278



図表．集落区分別空き家分布状況


鳳来北西部
鳳来東部
作手
東郷
鳳来中部
千郷
鳳来南部
八名
新城
舟着
凡例
空き家
地域自治区
50戸連たん集落区域
都市計画区域
市街化区域
0 1 2 4 6
km

図．集落と空き家分布図

１－４ 所有者意向調査

(1) 意向調査の概要

現地調査にて想定空き家と判定した建物のうち、住宅系の用途と思われる建物の所有者に対して使用実態、管理状況及び今後の意向等を確認する意向調査を実施しました。

■調査対象：現地調査にて想定空き家と判定した建物の所有者（固定資産税家屋課税上の名義人又は管理人）

■調査方法：調査票を郵送にて配布・回収

■調査期間：令和７年１月 30 日（木）～令和７年３月 28 日（金）

■配布件数： 873 件(※)

※：現地調査にて想定空き家と判定した建物のうち建物用途が住居系以外のものは意向調査の対象外とした。また家屋課税台帳を調査した結果、所有者を特定できなかった建物もあったため、想定空き家と判定した 1,365 件から配布件数が減少している。

■回収件数： 539 件（令和７年３月 28 日時点）

■回 収 率： 61.7%

【設　問】

設問区分	設問番号	設問内容	頁
使用状況	1	対象の建物について、現在の状況をお答えください	17
建物の属性	2	対象の建物の、常に使用しなくなる前の（空き家になる前などの）、主な用途をお答えください	17
	3	対象の建物が今の使用状況になった時期はいつ頃ですか？	18
	4	対象の建物の築年時期はいつ頃ですか？	18
空き家となった理由	5	対象の建物が今の使用状況になった理由は何ですか？	19
管理について	6	対象の建物の管理を定期的にしていますか？	19
	7	管理を行っていない理由は何ですか？	20
	8	対象の建物の管理方法を教えてください	20
	9	管理の内容について、どのようなことを行っていますか？ 又は委託先にお願いしていますか？	21
	10	対象の建物の管理について、困っていることや不安などはありますか？	21
今後について	11	今後の活用（予定も含めて）について、どのようにお考えですか？	22
	12	今後の利活用について困っていることはありますか？ 又は、利活用しない（できない）理由はなんですか？	23
	13	対象の建物の解体除却の予定はありますか？	24
	14	解体後の土地をどのように活用しますか？	25
	15	解体除却について困っていることはありますか？ 又は、除却しない（できない）理由はなんですか？	26
空き家に関する制度について	16	空き家に関する制度についてご存じなものを教えてください	26
	17	新城市空き家バンクへの登録についてどのようにお考えですか？	27
空き家に関する法律について	18	空家等対策の推進に関する特別措置法(空家特措法)の存在や、令和５年度に空家特措法が改正されたことをご存じですか？	28
	19	空家特措法の改正で新設された管理不全空家等の区分についてご存じですか？	29
	20	不動産登記法の改正により、令和６年４月１日より相続登記が義務化されたことをご存じですか？	29

(2) 調査結果

（問 1）現在の建物の使用状況について

対象の建物の現在の使用状況を見ると、「常に住んでいる」、「常に仕事場・作業場として利用している」の、合わせて 16.1%が常に使用している状況です。

回答は「常に使用していない（空き家など）」が 34.7%と最も多くなっています。

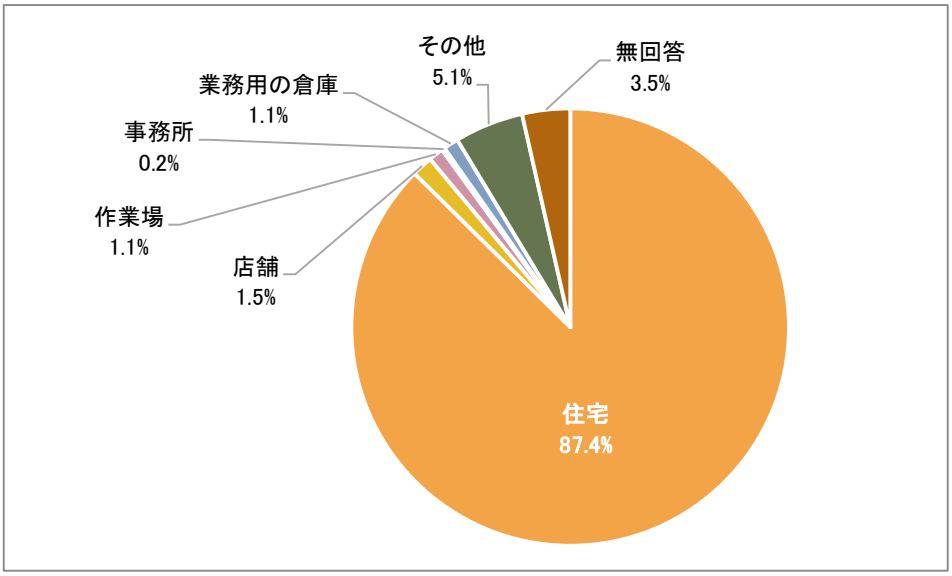
	選択肢	件数	割合	件数	割合
1	常に住んでいる	58	10.8%	87	16.1%
2	常に仕事場・作業場として利用している	29	5.4%		
3	一時的に住んでいない	30	5.6%	452	83.9%
4	時々過ごすための家	101	18.7%		
5	物置・倉庫として使用している（業務用は除く）	82	15.2%		
6	常に使用していない（空き家など）	187	34.7%		
7	その他	52	9.6%		
合　計		539	100.0%	539	100.0%

以下のデータは「常に住んでいる」、「常に仕事場・作業場として利用している」を除いた空き家と判断される建物 452 件分の回答結果です。

（問２）常に使用しなくなる前の（空き家になる前などの）、主な用途

対象の建物の常に使用しなくなる前の（空き家になる前などの）主な用途は、「住宅」との回答が最も多く 87.4%を占めています。

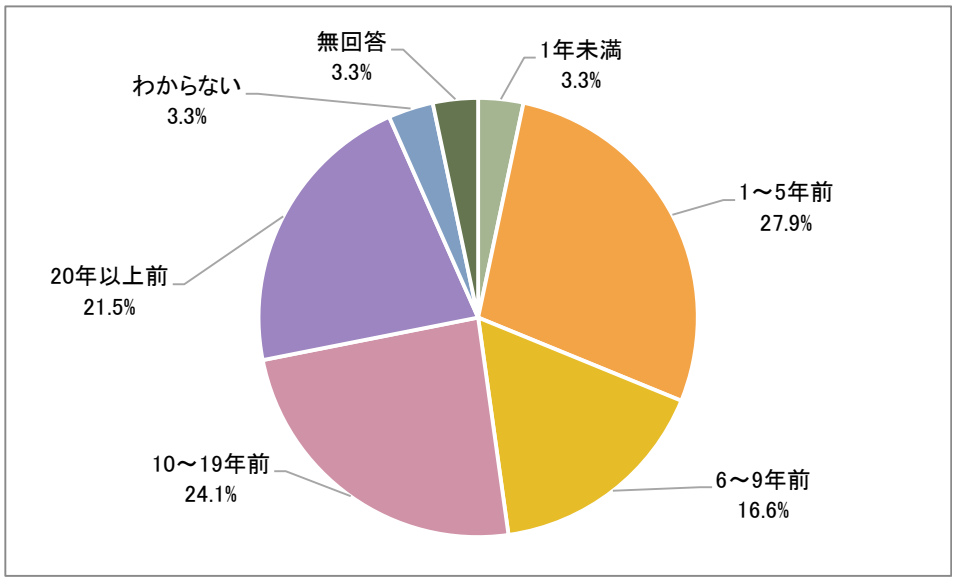
n=452



（問 3）現在の使用状況となった時期

10 年以上長期に渡って今の使用状況になった建物が約半数を占める一方、５年以内と比較的最近今の使用状況になった建物も 31.2%あります。

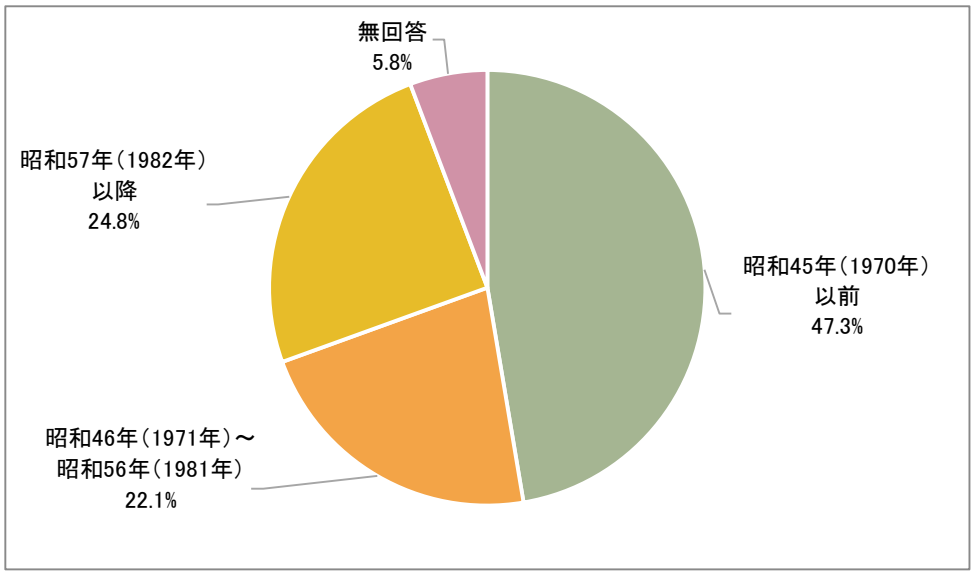
n=452



（問 4）築年時期

旧耐震基準（昭和 56 年（1981 年）以前）の建物は 69.4%に上ります。市街化区域と市街化調整区域を区分する線引き前（昭和 45 年（1970 年）以前）の建物は 47.3%となっています。

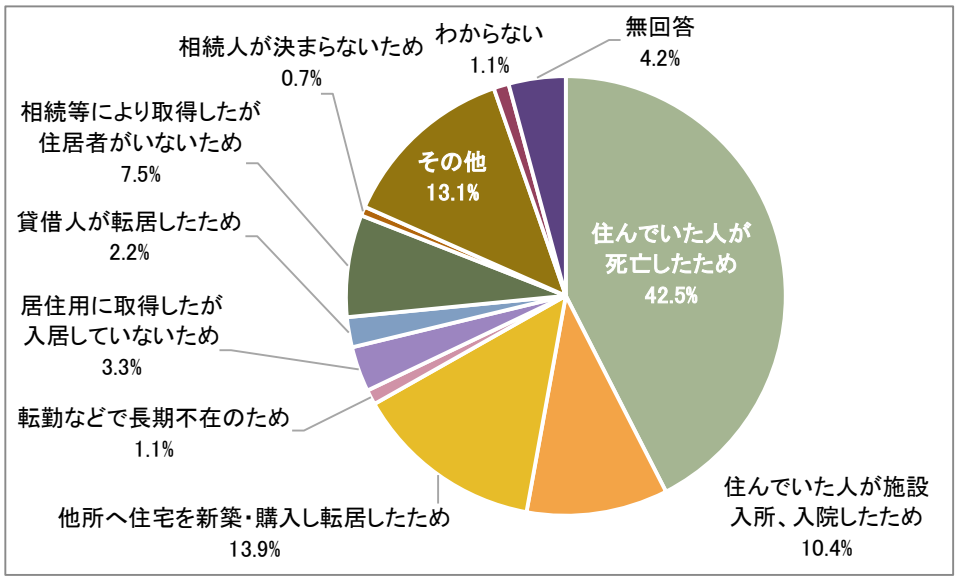
n=452



（問 5）空き家となった理由

対象の建物が今の使用状況になった理由は、「住んでいた人が死亡したため」との回答が 42.5%あります。また、「施設入所・入院のため」も 10.4%あります。

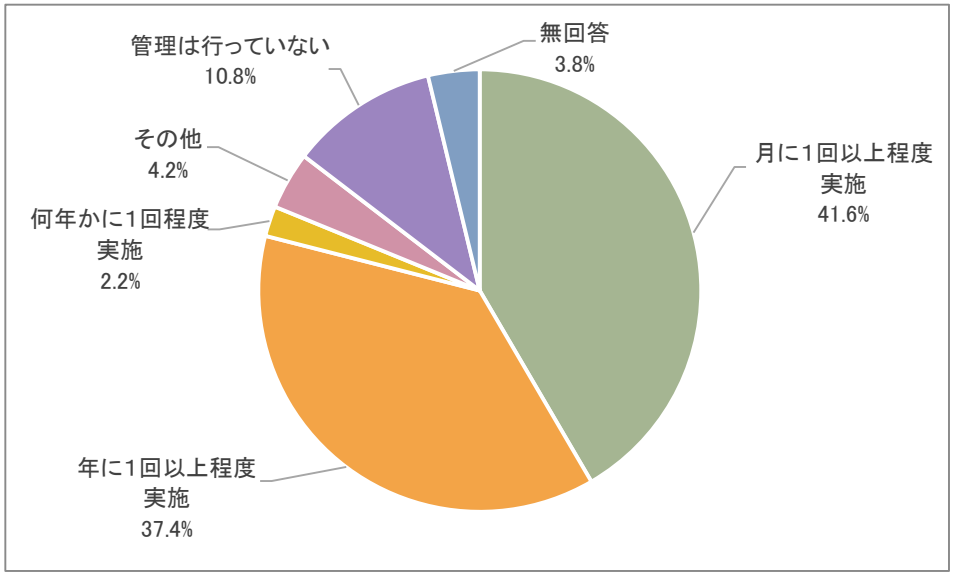
n=452



（問 6）空き家の管理について

対象の建物の管理について見ると、「年に 1 回以上程度」、「何年かに 1 回程度」、「管理は行っていない」が合わせて 50.4%あります。

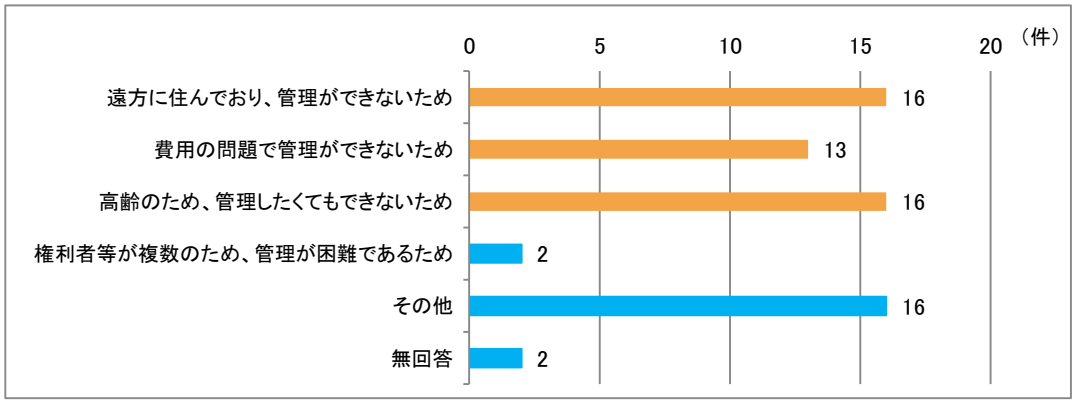
n=452



（問 7）管理を行っていない理由

「管理は行っていない」方のうち、管理を行っていない理由は「遠方に住んでいる」、「高齢のため」、「費用の問題で管理ができないため」が多くなっています。

n=49



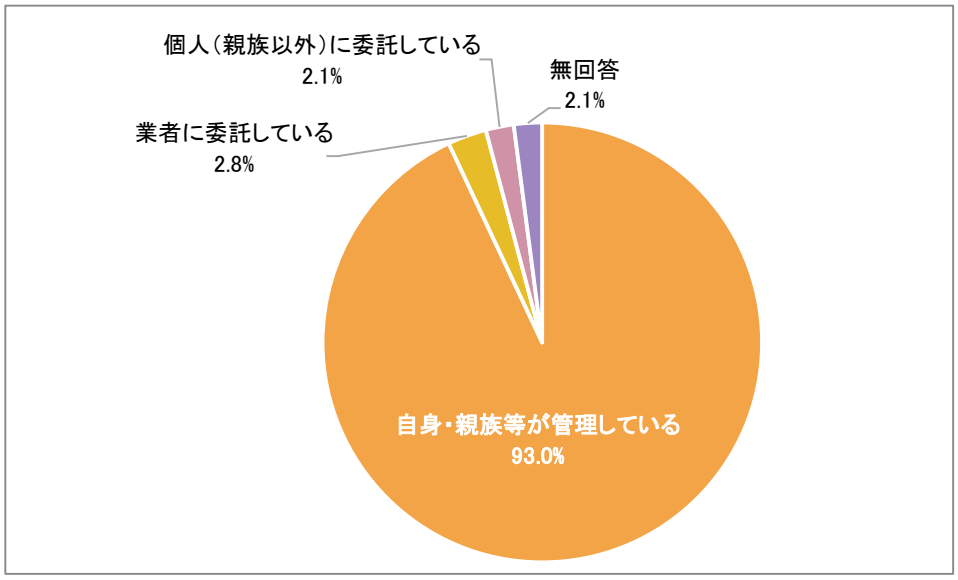
＜その他の内訳（主なもの）＞

- 身体が不自由なため
- 多忙のため
- 取壊す予定のため
- 破損が大きいため

（問 8）建物の管理方法

「管理を行っている」方のうち、建物の管理方法については「自身・親族等が管理している」が 93.0%と大多数を占めています。

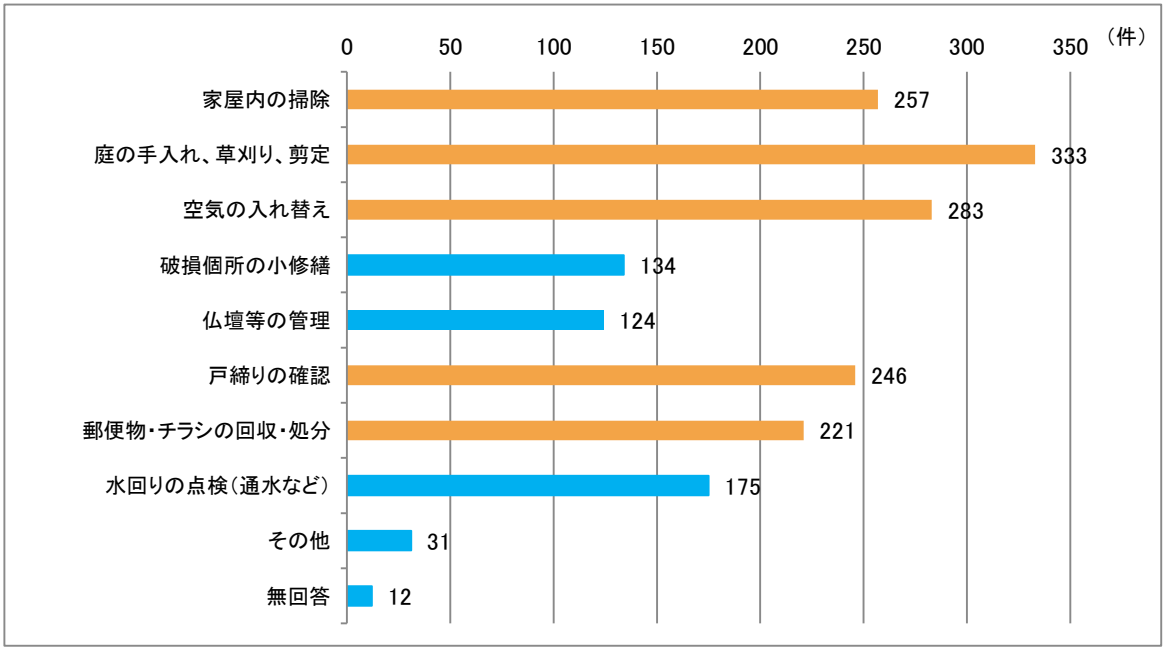
n=386



（問 9）管理の内容

管理の内容については「庭の手入れ、草刈り、剪定」が 333 件と最も多く、次いで「空気の入れ替え」が 283 件、「家屋内の掃除」が 257 件、「戸締りの確認」が 246 件、「郵便物・チラシの回収・処分」が 221 件と続いています。

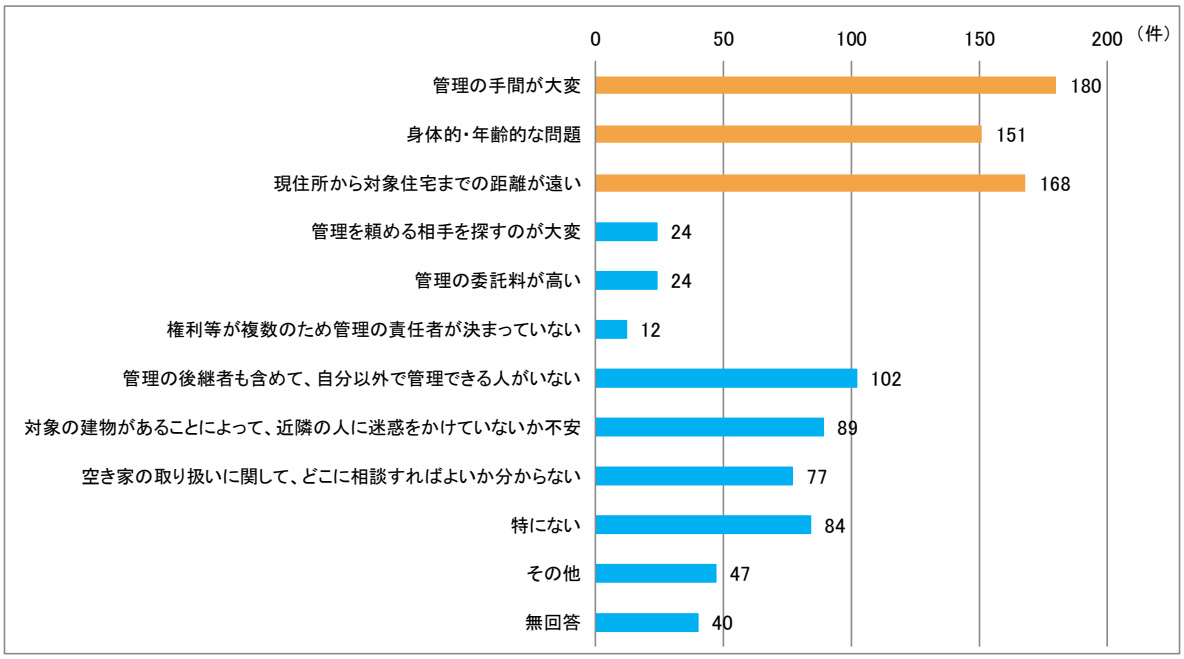
n=386



（問 10）管理について困っていることや不安などについて

対象の建物の管理について、困っていることや不安などについては、「管理の手間が大変」、「現住所から対象住宅までの距離が遠い」、「身体的・年齢的な問題」がそれぞれ 180 件、168 件、151 件と多くなっています。

n=386

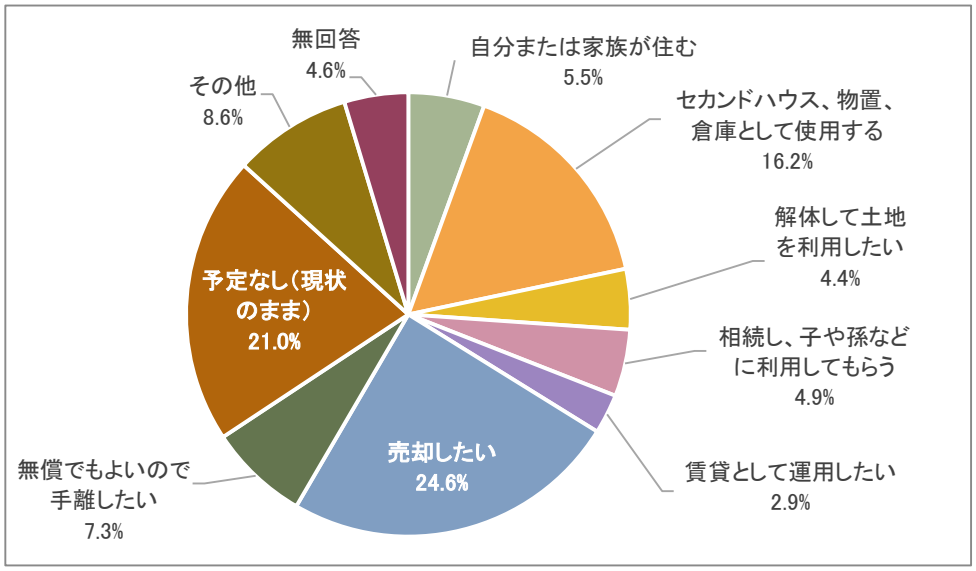


（問 11）今後の活用について

今後の活用については「売却したい」、「予定なし（現状のまま）」が多くなっています。何らか利活用を考えている回答は合わせて 33.9%あります。

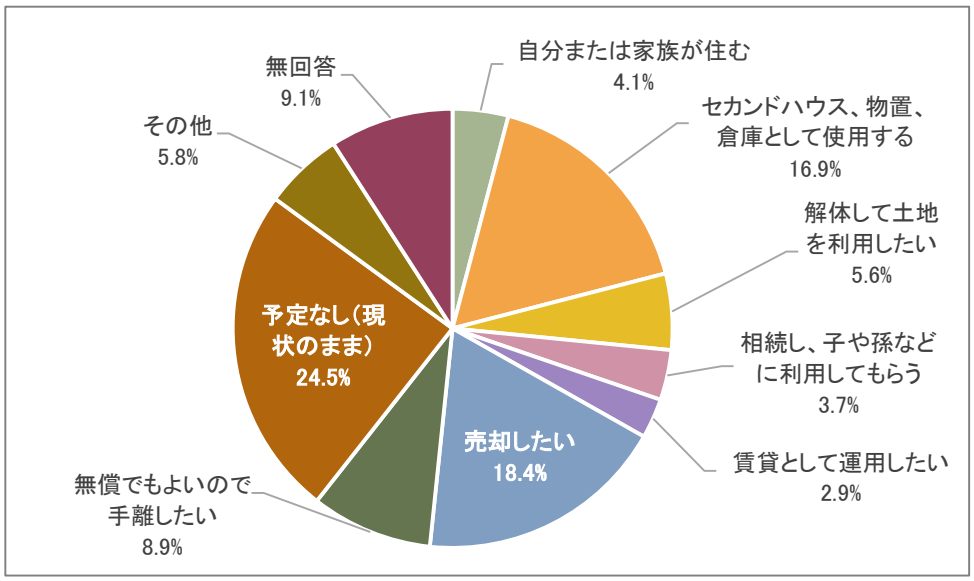
前回調査と比較すると「売却したい」の割合が増えています。

n=452



前回（平成 28 年度所有者意向調査）

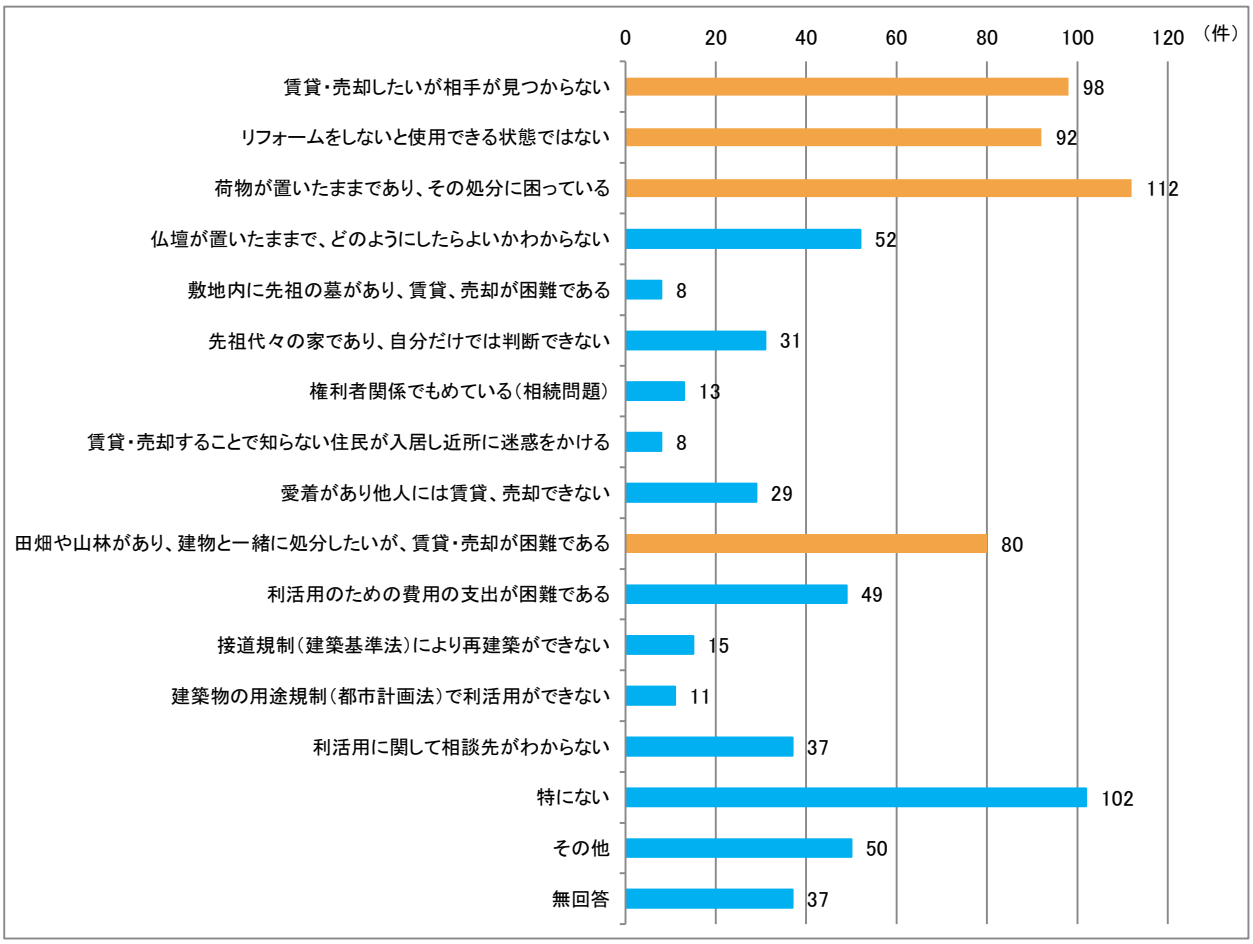
n=515



（問 12）今後の活用方法で困っていることについて

今後の利活用について困っていること、又は利活用しない（できない）理由について見ると「荷物の処分に困っている」、「賃貸・売却したいが相手が見つからない」、「リフォームをしないと使用できる状態ではない」、「田畑や山林があり、建物と一緒に賃貸・売却が困難」などが多くなっています。

n=452

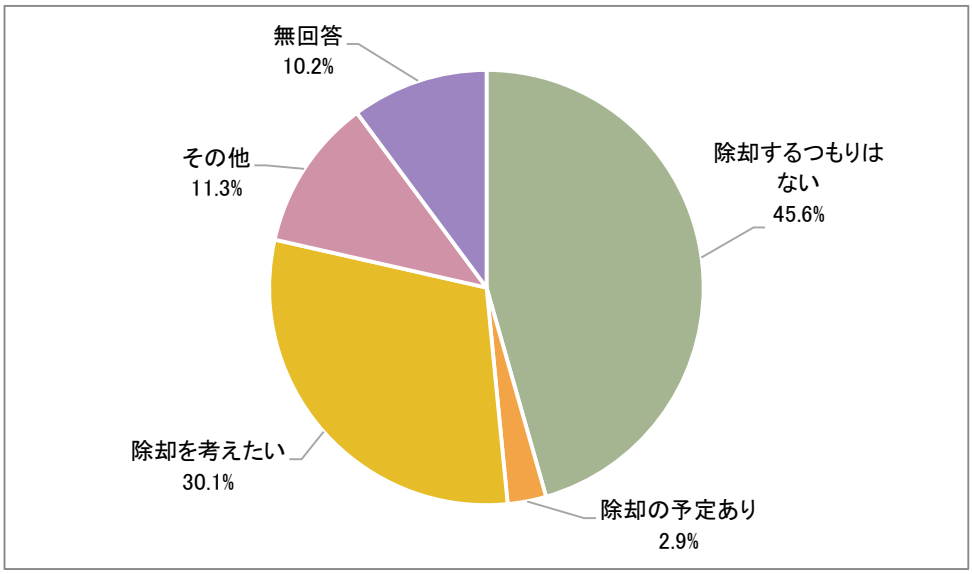


（問 13）解体の予定ついて

対象の建物の解体除却の予定について見ると、「除却するつもりはない」が最も多くなっています。一方「除却の予定あり」「除却を考えたい」は合わせて 33.0%あります。

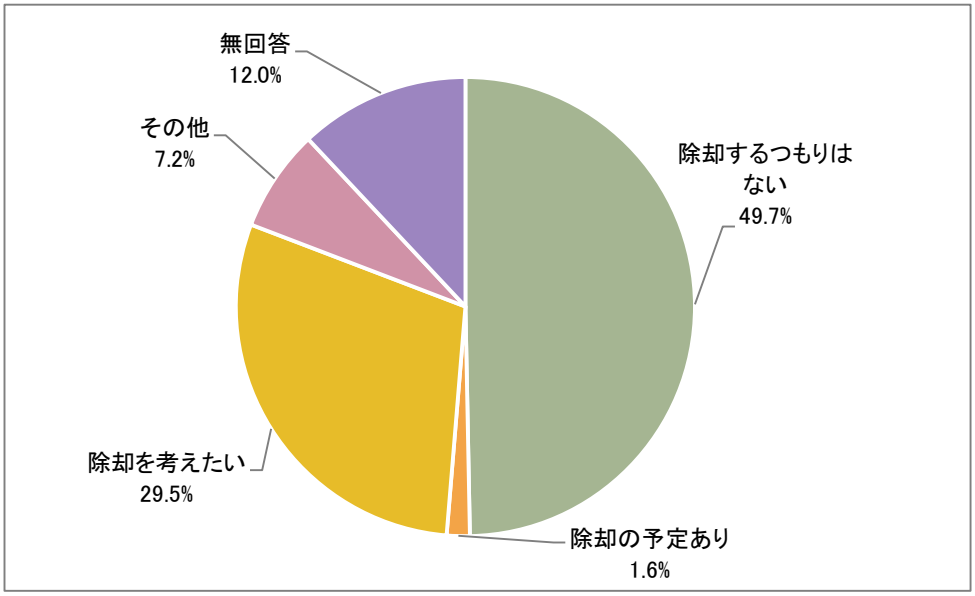
前回調査と比較すると「除却するつもりはない」の割合が減っています。

n=452



前回（平成 28 年度所有者意向調査）

n=515

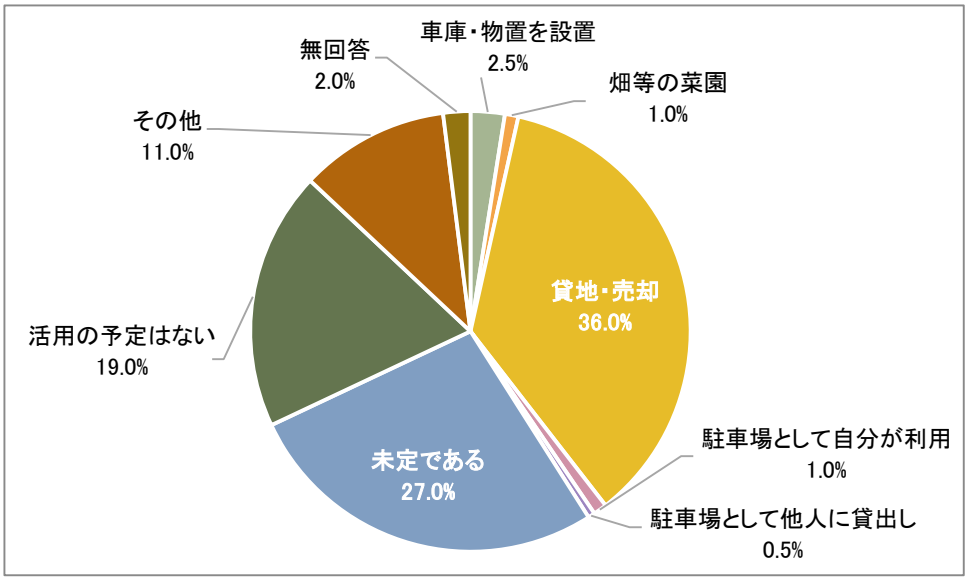


（問 14）解体後の土地の使用方法について

問 13 において「除却の予定あり」、「除却を考えたい」、「その他」と回答した方のうち、「解体後の土地の活用」については、「貸地・売却」が最も多く、次いで「未定である」、「活用の予定はない」となっています。

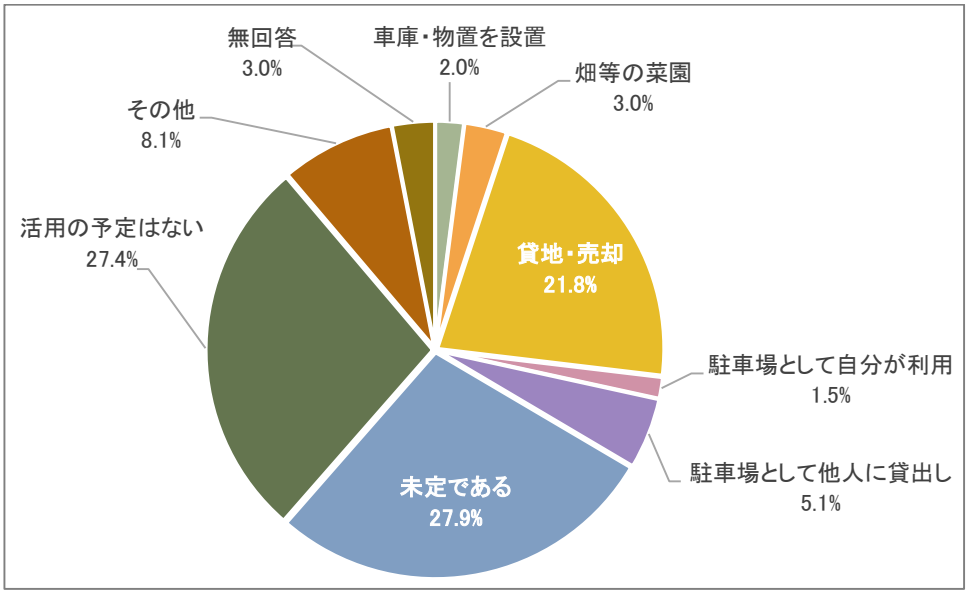
前回調査と比較すると「貸地・売却」の割合が増加しています。

n=200



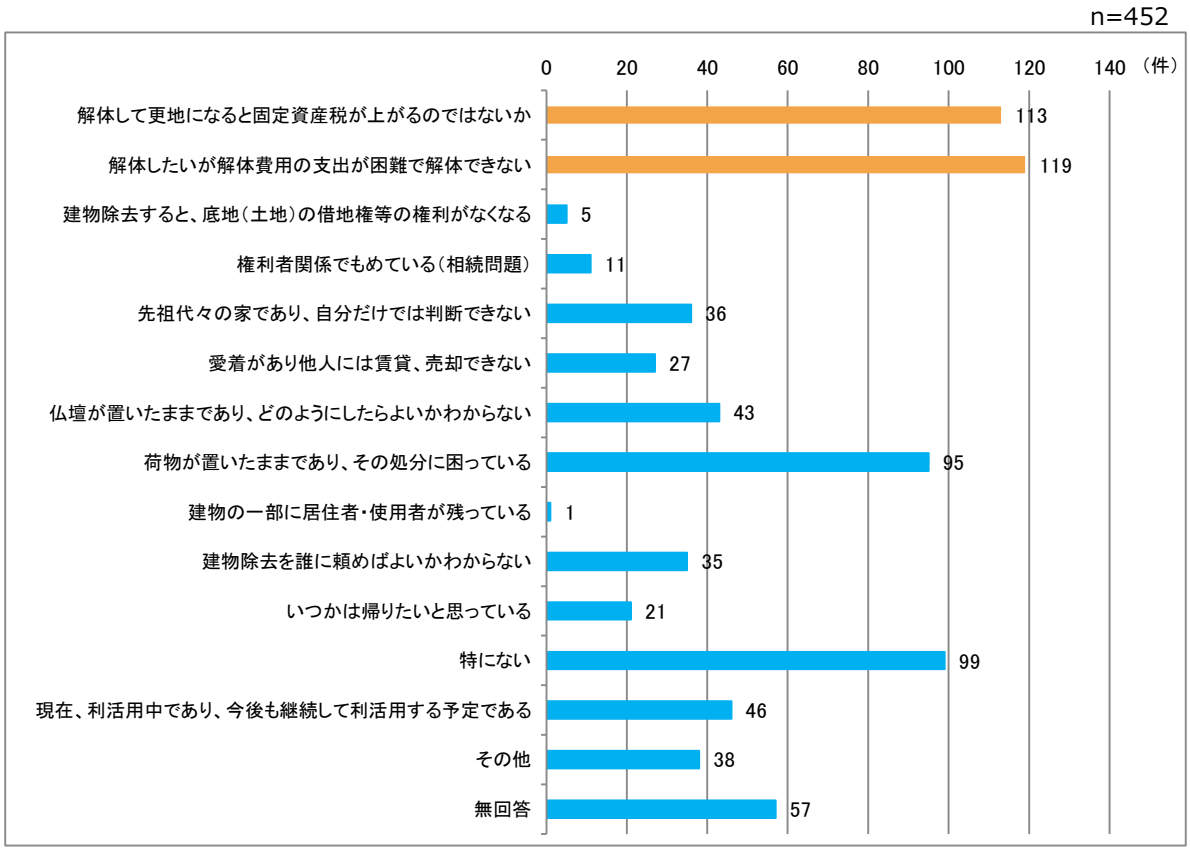
前回（平成 28 年度所有者意向調査）

n=197



（問 15）解体で困っていることについて

解体除却について困っていることは、「解体費用の支出が困難」、「解体後に固定資産税が上がる」などが多くなっています。



＜その他の内訳（主なもの）＞

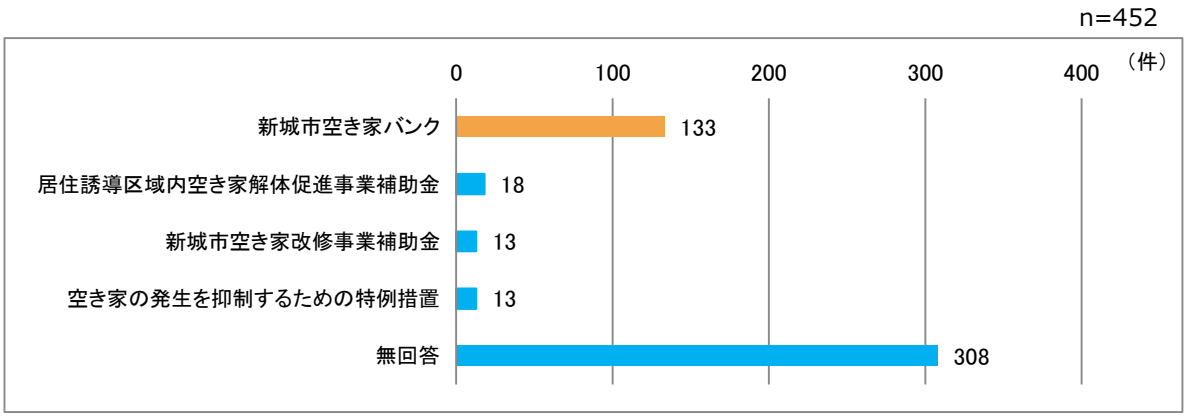
・道が狭く解体が不可　　・解体するためには道を作らないとできない

・遠方に居住しており、なかなか手続きが出来ない

・売却を検討中

（問 16）空き家に関する制度について

空き家に関する制度について知っていることは「新城市空き家バンク」が多くなっていますが、それ以外の制度についてはほとんど知られていない状況です。

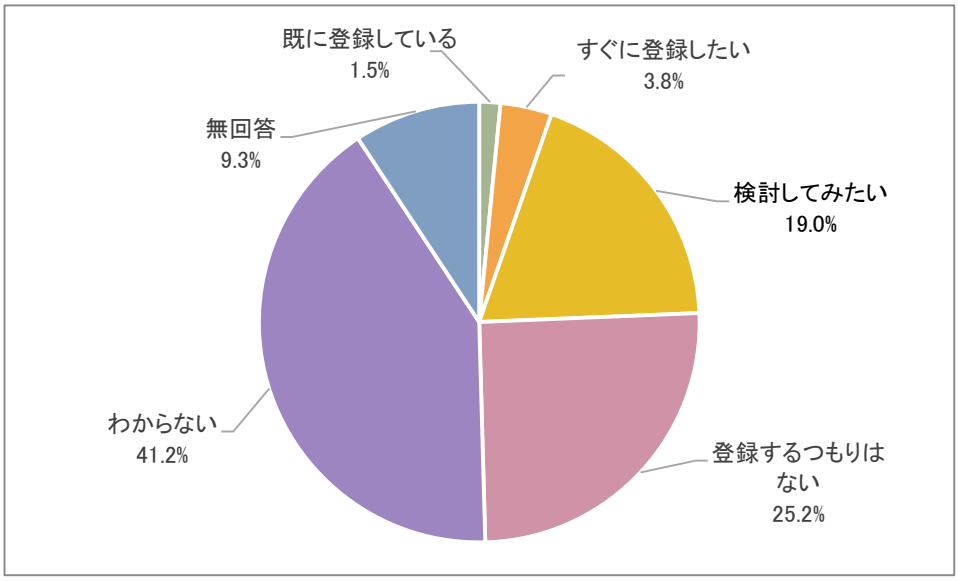


（問 17）空き家バンクへの登録意向について

空き家バンクへの登録については、「わからない」が最も多くなっています。また、「検討してみたい」「すぐ登録したい」は合わせて 22.8%となっています。

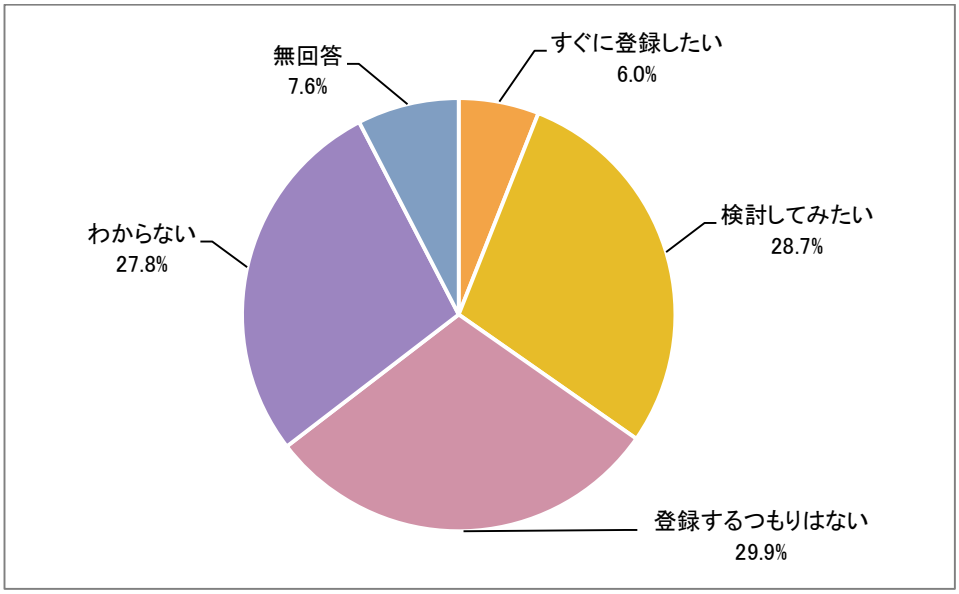
前回調査と比較すると空き家バンクへの登録意向が低くなっています。

n=452



前回（平成 28 年度所有者意向調査）

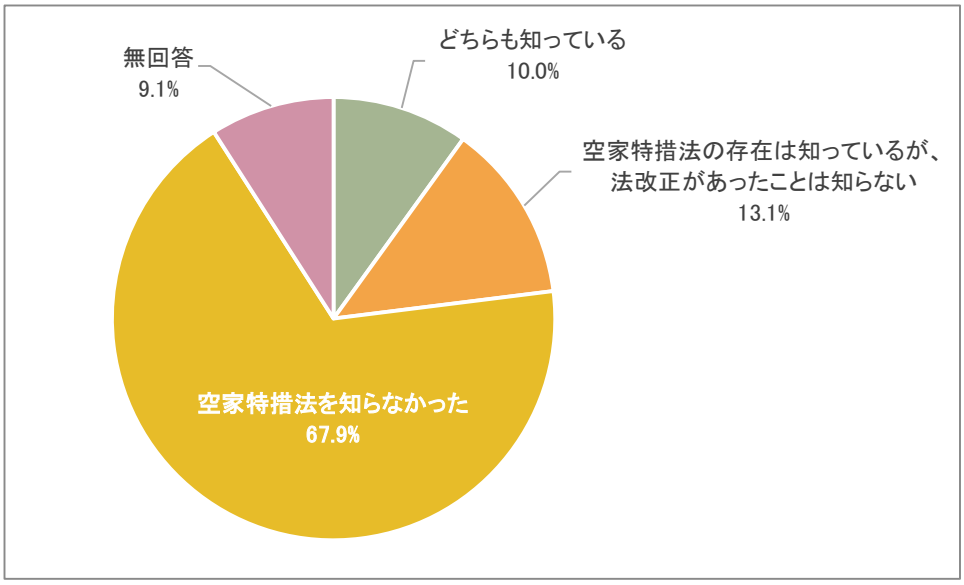
n=515



（問 18）空家特措法に関する認知度について

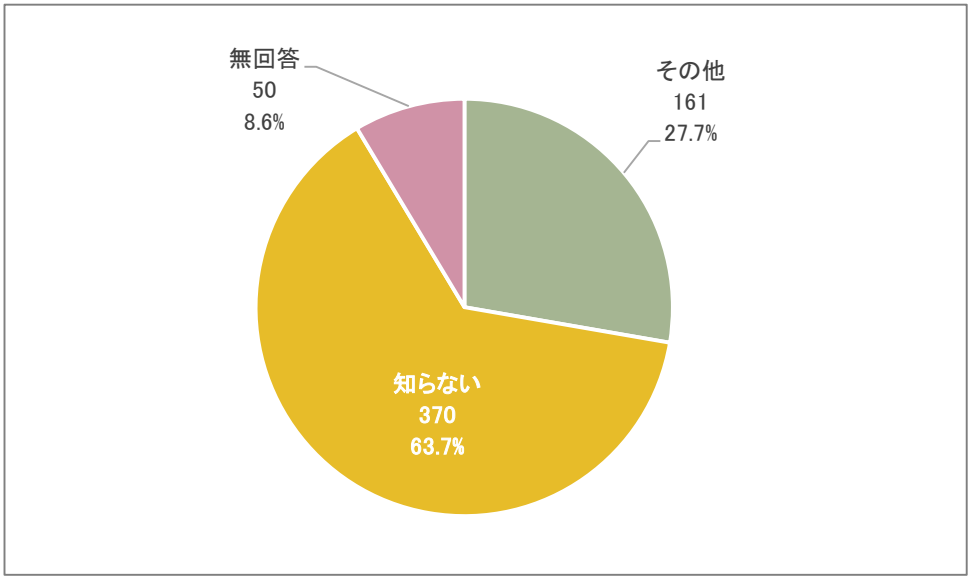
空家特措法に関する認知度については、「空家特措法を知らなかった」が最も多く 67.9%に上ります。前回調査でも空家特措法については「知らない」が最も多くなっており、空家特措法の認知度は低いままです。

n=452

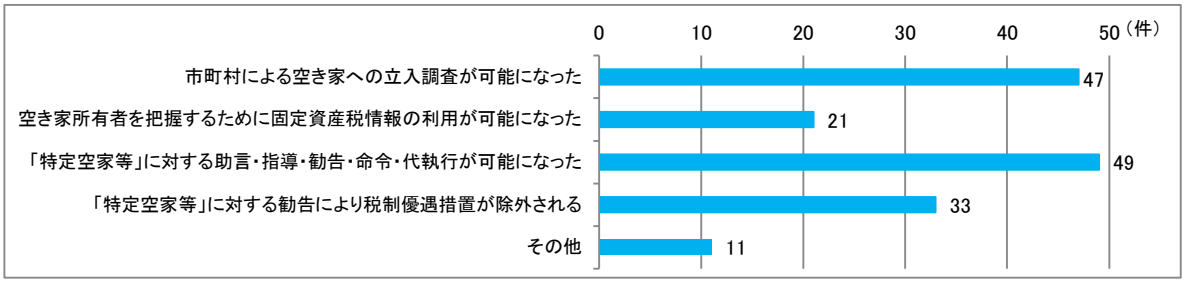


前回（平成 28 年度所有者意向調査）

n=515



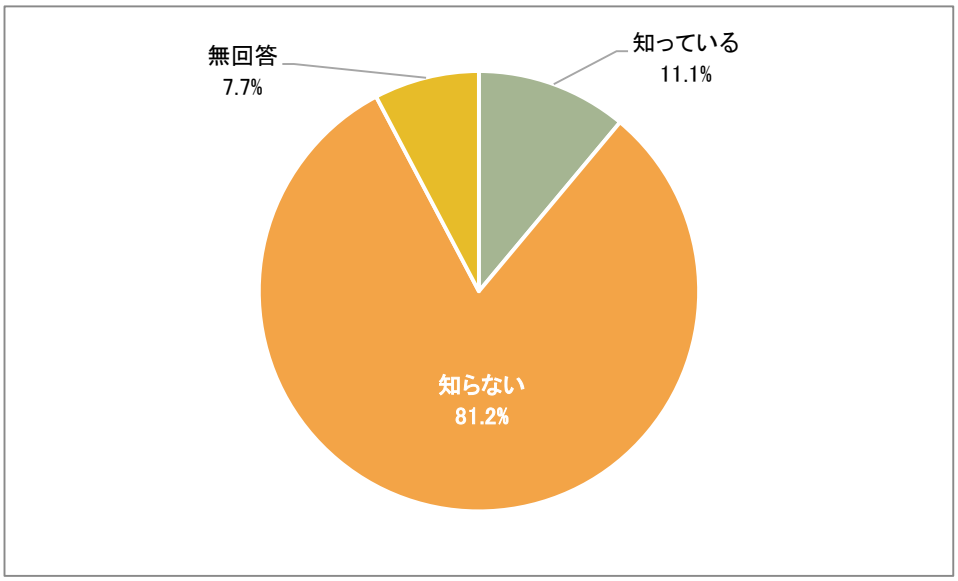
＜前回　その他（161 件）の内訳



（問 19）管理不全空家等に関する認知度について

空家特措法の改正により新設された管理不全空家等の区分については「知らない」が 81.2%に上っています。

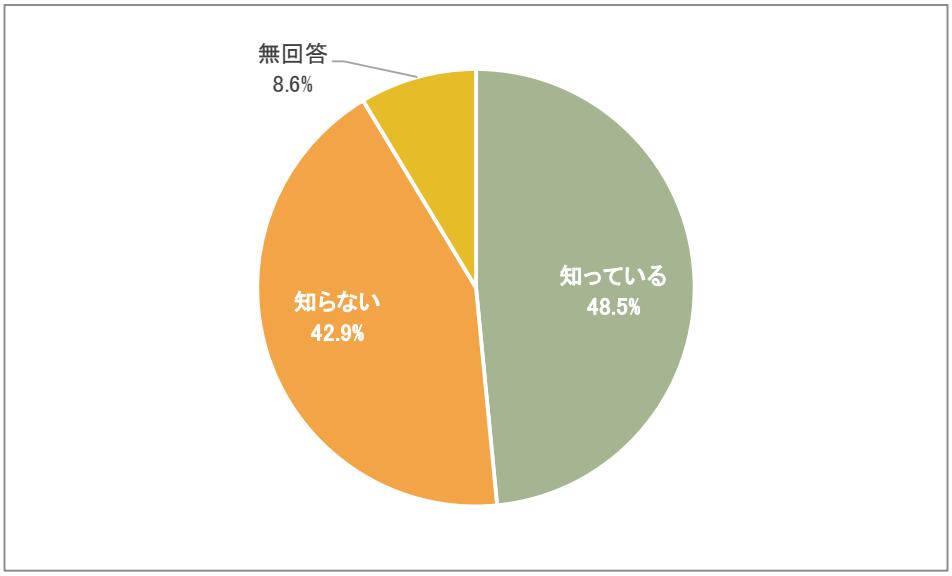
n=452



（問 20）相続登記の義務化に関する認知度について

不動産登記法の改正（令和６年４月１日施行）により相続登記が義務化されたことについては、「知っている」が約半数に上っているものの 42.9%が「知らない」と回答しています。

n=452



１－５ 空き家対策の取り組み状況

①空き家の実態把握

○空き家の実態調査実施（平成 26 年度・令和６年度）

○所有者意向調査実施（平成 28 年度・令和６年度）

○区長や地域からの通報を受けた空き家については、状況を確認して対応

○空き家の情報（特定空家等）についてデータベース化

②空き家に関する情報発信

○市ホームページや都市計画課窓口などで空き家の利活用や各種補助金の案内を実施

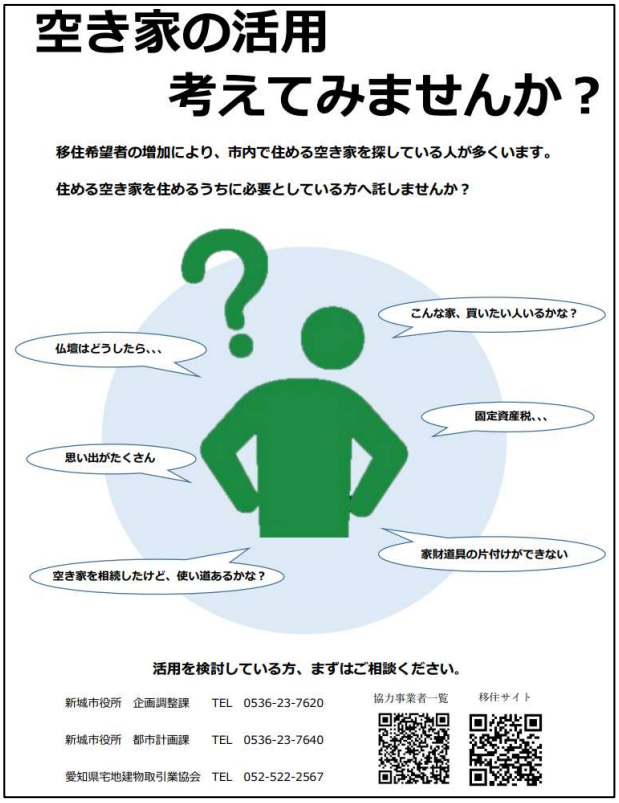
○困りごと別の相談先の協定団体をまとめ（P31「④関係団体との協力・連携」参照）、協定団体の窓口やホームページで周知

○移住定住に絡めて、空き家の利活用等の相談があった場合は、市ホームページや企画調整課窓口で移住定住に協力する事業者一覧の案内を実施。本市移住特設サイト及びインスタグラムで空き家情報を発信

○チラシ「すぐ住める空き家有効活用しませんか」、「空き家の活用考えてみませんか」発行

＜すぐ住める空き家有効活用しませんか＞

＜空き家の活用考えてみませんか＞



③所有者等への意識啓発

○毎年５月に固定資産税が課税されている方全員の納税通知書に空き家の適正な管理や利活用をお願いするチラシを同封

○市ホームページ等において、弁護士会及び司法書士会が実施している相談会の周知や、困りごと別の協定団体の紹介、有効活用の啓発等を実施。広報ほのかに空き家特集等を掲載し啓発を実施

④関係団体との協力・連携

○空き家に関する諸問題に対応するため、専門家団体と協定を締結

（空き家協定団体一覧）

1	権利関係、相続関係、相隣関係	愛知県司法書士会
2	空き家に関する総合的な問題、空き家バンク、利活用	愛知県宅地建物取引業協会
3	古民家･空き家の利活用	愛知県古民家再生協会
4	解体	愛知県解体工事業協会
5	利活用における手続き	愛知県行政書士会
6	補修、改修	愛知建築士会
7	建物登記、敷地境界	愛知県土地家屋調査士会
8	管理支援	新城市シルバー人材センター
9	法律問題全般	愛知県弁護士会
10	融資	豊橋信用金庫
11	融資	豊川信用金庫
12	融資	蒲郡信用金庫

○「一般社団法人全国空き家アドバイザー協議会新城支部」設立
愛知県古民家再生協会と新城市で締結した「新城市における空き家等古民家の活用に関する包括協定」に基づき設立

⑤空き家の相談窓口

○愛知県宅地建物取引業協会において「空き家総合相談窓口」を開設

○愛知県弁護士会による「空き家問題 110 番」（弁護士による１日無料相談）を開催

○司法書士による「登記法律相談」を開催

○お出かけ講座を開設し、行政区等の要請のもと空き家問題に係る座学を実施。県主体の相談会（市役所にて）を実施

○毎年地域自治区毎に開催される各区長が参加する会議において、地域にある空き家所有者に地域活動等で会う機会があった場合で、空き家の管理に苦慮しているようであれば市に連絡をしてもらうよう依頼

＜空き家総合相談窓口＞

＜空き家問題 110 番＞

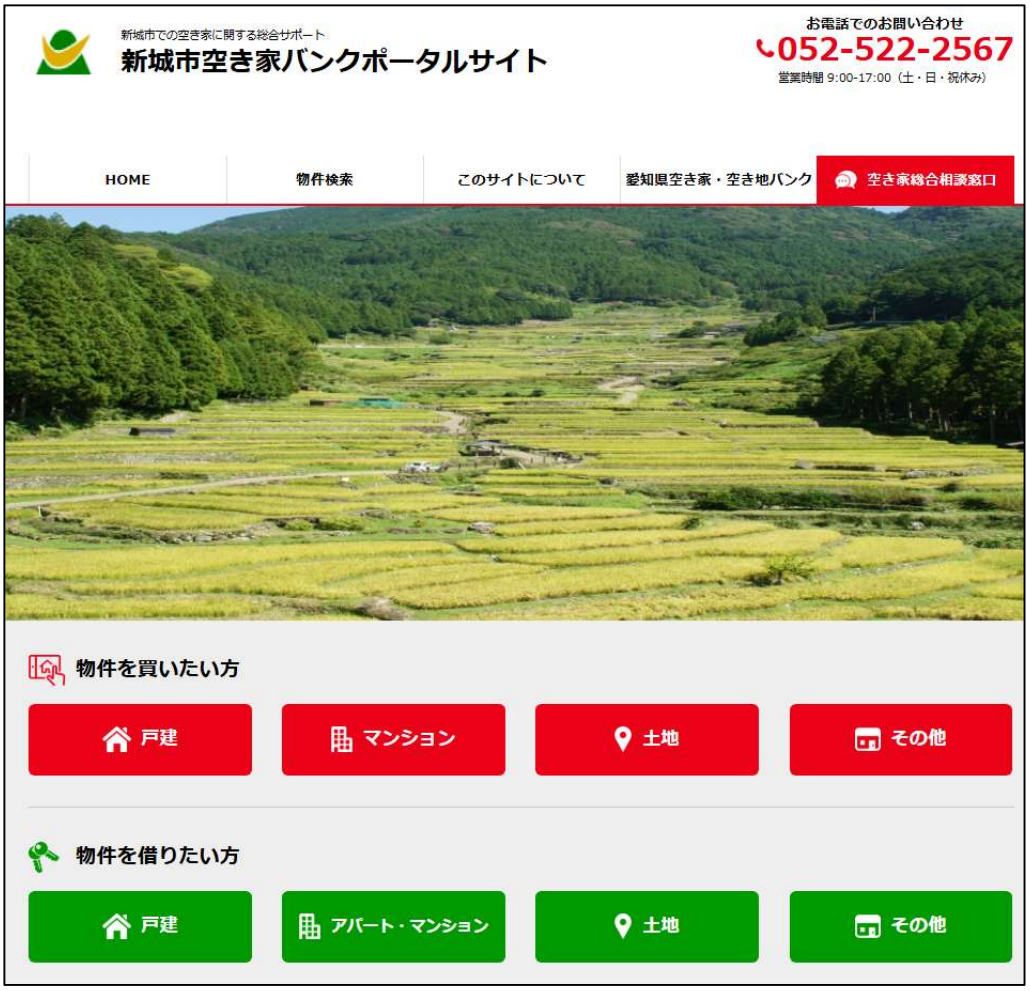
⑥空き家の利活用

○愛知県宅地建物取引業協会において「新城市空き家バンクポータルサイト」を開設

○愛知県宅地建物取引業協会が運営する不動産情報サイト「あいぽっぽ」を紹介

○新城市移住定住等支援協力事業者（34 社登録（令和７年 11 月 11 日現在））が管理する不動産情報を掲載する「新城市移住定住不動産情報サイト」を開設（新城地区・鳳来地区・作手地区）

＜新城市空き家バンクポータルサイト＞



＜新城市移住定住不動産情報サイト（新城地区）＞

新城地区の移住定住不動産情報

ページID：486522991　　更新日：2025年4月24日

新城市移住定住等支援事業者が管理する不動産情報の内、新城地区の情報です。
鳳来地区や作手地区、空き家バンクの情報は、最下段から確認できます。

新城地域

1

番号	種類	種別	住所	価格	詳細
6-23	建物	売却	西入船	368万円	物件詳細（PDF：443KB）

⑦助成制度

＜除却・解体＞

〇居住誘導区域内空き家解体促進事業補助金

・市街地の低未利用地の利活用を促進するため、新城市立地適正化計画における居住誘導区域内の空き家を除却する費用について補助

〇特定空家等解体事業費補助金

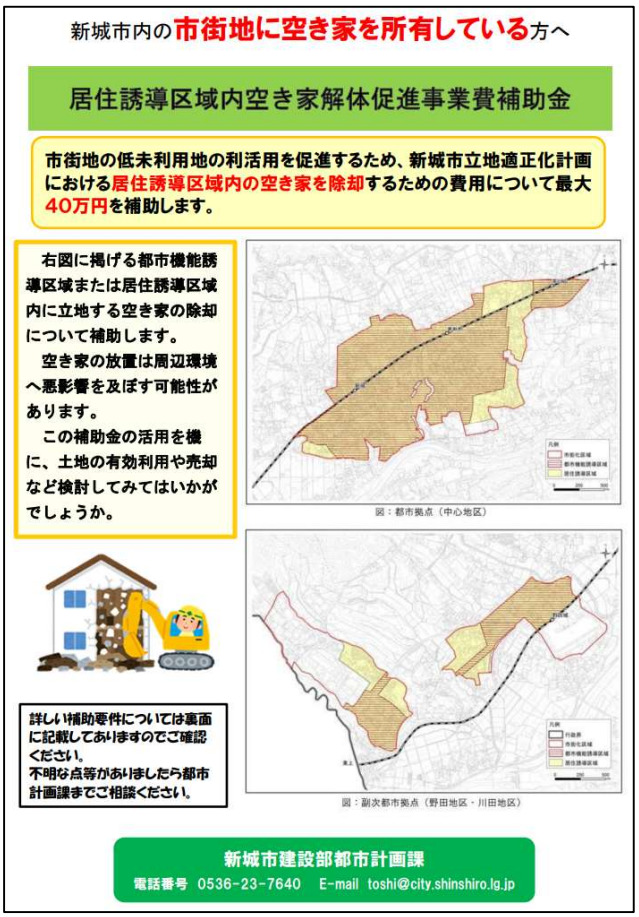
・周辺環境に悪影響を及ぼす特定空家等を除却する費用について補助

＜改修・活用＞

〇新城市空き家改修事業補助金

・居住その他の使用がされていない戸建て住宅を、宅地建物取引業者や市の空き家に関する協定団体が仲介し、売買又は貸借する所有者又は入居者の方を対象に、市内業者が行う改修等の費用について補助

＜居住誘導区域内空き家解体促進事業補助金＞



＜新城市空き家改修事業補助金＞

⑧特定空家等に対する措置

○特定空家等関係事務処理マニュアル及び特定空家等建築物調査判断マニュアル等に基づき調査などを実施した上で、特定空家等に認定した物件について、所有者等に対し助言指導を書面で実施。なお、重点対象地区内の特定空家等については、助言指導後、弁明機会を付与した上で、勧告を実施

○特定空家等と認定し、助言指導・勧告を行っている物件については２年に１回程度状況を把握し変化を確認

○特定空家等については、原則年に２回（盆前、正月前）助言指導又は勧告を書面により実施

⑨第１期新城市空家等対策計画における施策の取り組み状況の整理

第１期新城市空家等対策計画（平成 29 年３月策定/令和２年３月一部改定）における施策の取り組み状況を下表に整理します。

空家等対策の基本的施策		取り組み状況
１　空家等の適切な管理の促進		
(1) 空家等対策を進めるための基盤構築		
	①空家等の定期的な実態把握	○空き家の実態調査実施（平成 26 年度・令和６年度） ○所有者意向調査実施（平成 28 年度・令和６年度） ○区長や地域からの通報を受けた空き家については、状況を確認し対応
	②空家等のデータベース化	○空き家の情報（特定空家等）についてデータベース化
	③空家等相談窓口の一元化	○空き家の総合相談窓口を愛知県宅地建物取引業協会に設置 ○庁内の窓口の一元化には至っていない
(2) 空家等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	○毎年５月に固定資産税が課税されている方全員の納税通知書に空き家の適正な管理や利活用をお願いするチラシを同封 ○市ホームページ等において、弁護士会及び司法書士会が実施している相談会の周知や、困りごと別の協定団体の紹介、有効活用の啓発等を実施。 広報ほのかに空き家特集等を掲載し啓発を実施
	②空家等に関する情報発信	○市ホームページや都市計画課窓口などで空き家の利活用や各種補助金の案内を実施 ○困りごと別の相談先の協定団体をまとめ、協定団体の窓口やホームページで周知 ○移住定住に絡めて、空き家の利活用等の相談があった場合、市ホームページや企画調整課窓口で移住定住に協力する事業者一覧の案内を実施。本市移住特設サイト及びインスタグラムで空き家情報を発信 ○チラシ「すぐ住める空き家有効活用しませんか」・「空き家の活用考えてみませんか」発行
	③専門家団体等との連携促進	○空き家に関する諸問題に対応するため、12 団体と協定を締結 ○「一般社団法人全国空き家アドバイザー協議会新城支部」設立
	④住宅用地特例の適正な運用	○住宅用地特例の解除に向け調査中
	⑤低利用建物に対する助言・指導の条例化	○条例化は未着手
(3) 管理不全対策		
	①高齢者世帯や遠方所有者への意識啓発	（再掲） ○毎年５月に固定資産税が課税されている方全員の納税通知書に空き家の適正な管理や利活用をお願いするチラシを同封 ○市ホームページ等において、弁護士会及び司法書士会が実施している相談会の周知や、困りごと別の協定団体の紹介、有効活用の啓発等を実施。 広報ほのかに空き家特集等を掲載し啓発を実施
	②除却に向けた助言・指導	○通報のあった空き家については、現地確認を行い、助言を行った上で、必要に応じて特定空家等への認定スキームへ移行 ○特定空家等については、原則年に２回（盆前、正月前）助言指導又は勧告を書面により実施

空家等対策の基本的施策		取り組み状況
２　空家等及び跡地の活用促進		
(1) 空家等の利用・活用		
	①空き家バンク制度の促進	○愛知県宅地建物取引業協会において「新城市空き家バンクポータルサイト」を開設 ○「新城市移住定住不動産情報サイト」を開設
	②企業等との連携、起業家支援の促進	○検討中（空家等活用促進区域）
	③空家等の無償譲渡システムの構築	○民間により実施（国土交通省モデル事業）されていることから市の直営の施策としては不要と判断
	④地域別利活用の促進	○具体的な支援策については未着手
	⑤空き家所有者の動機付け施策の検討	（再掲） ○毎年５月に固定資産税が課税されている方全員の納税通知書に空き家の適正な管理や利活用をお願いするチラシを同封 ○市ホームページ等において、弁護士会及び司法書士会が実施している相談会の周知や、困りごと別の協定団体の紹介、有効活用の啓発等を実施。 広報ほのかに空き家特集等を掲載し啓発を実施
(2) 跡地の利用・活用		
	①市場への流通及び利活用に向けた助言・指導	○未着手（具体な案件として発生していない）
	②空き家除却促進施策の検討	○「居住誘導区域内空き家解体促進事業補助金」、「特定空家等解体事業費補助金」を創設し運用
３　特定空家等に対する措置及びその他の対処		
(4) 特定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	○特定空家等関係事務処理マニュアル及び特定空家等建築物調査判断マニュアル等に基づき調査などを実施した上で、特定空家に認定した物件について、所有者に対し助言指導を書面で実施。なお、重点対象地区内の特定空家等については、助言指導後、弁明機会を付与した上で、勧告を実施
	②所有者等不明空家等への対応	○未着手（該当案件事例なし）
	③住宅用地特例の解除に関する啓発	○窓口等での相談時には住宅用地特例についても触れながら、危険な空き家を所有するリスクについて説明を行い対応
４　空家等対策の取組み体制		
(1) 庁内の体制		
	①空家等相談窓口の一元化	（再掲） ○空き家の総合相談窓口を愛知県宅地建物取引業協会に設置 ○庁内の窓口の一元化には至っていない
	②関連各課における情報の共有	○空家等対策庁内委員会・空家等対策庁内ワーキンググループ設置
	③空家等対策協議会による進行管理	○新城市空家等対策協議会設置
(2) 住民等からの相談への対応		
	①空家等相談窓口の一元化	（再掲） ○空き家の総合相談窓口を愛知県宅地建物取引業協会に設置 ○庁内の窓口の一元化には至っていない
	②空家等相談会の開催	○お出かけ講座を実施

１－６ 空き家対策上の課題

これまでの現状分析等を踏まえ、空き家対策上の問題点・課題を以下に示します。

空き家対策上の問題点・課題
① 管理不十分な空き家の発生予防
② 空き家の適正管理
③ 空き家の利活用促進

① 管理不十分な空き家の発生予防

＜現状・問題点①＞

人口減少、少子高齢化が進展しているとともに、高齢者単身世帯、高齢夫婦のみの世帯が増加傾向にあります。一方、所有者意向調査では空き家になった理由として「居住者の死亡」や「居住者の移動（施設入所・入院のため）」との回答が多くなっています。これらのことから今後とも空き家の増加が予想されます。

また、住宅・土地統計調査によれば、本市の空き家（その他の空き家）は年々増加傾向にあります。空き家率（その他の空き家率）も県内他市町村に比較して特に高くなっています。

⇩

＜課題＞

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（所有者意向調査では「相続登記の義務化を知らない」が 42.9%ある）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。

② 空き家の適正管理

＜現状・問題点②-1＞

所有者意向調査によれば、10 年以上の長期にわたる空き家が多く存在する一方で、空き家の管理については月 1 回未満が多く管理不十分と考えられる空き家が多く存在しています。

⇩

＜課題＞

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。

＜現状・問題点②-2＞

所有者意向調査によれば、管理を行っていない理由としては「高齢のため」、「遠方に住んでいるため」との回答が多くあります。

⇩

＜課題＞

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。

＜現状・問題点②-3＞

所有者意向調査によれば、空家特措法や管理不全空家等の認知度の低さが確認できました。法制度の認知度の低さも管理不十分な空き家が増加する一因と考えられます。

⇩

＜課題＞

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。

＜市の取り組み状況＞

本市においては 1-5「空き家対策の取り組み状況」で示したように、空き家の実態把握、空き家の適正な管理に対する情報提供や相談窓口の開設、意識啓発を実施しています。

⇩

＜課題＞

今後とも継続していくとともに更なる空き家の増加が予想される中、空き家の適正管理に関する対策の一層の充実が必要です。

③ 空き家の利活用促進

＜現状・問題点③＞

空き家の分布状況をみると、空き家は市内全域に点在しており、特に中心市街地（市街化区域の市の中心核周辺）、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。地域自治区別にみると作手地域自治区と鳳来東部地域自治区に多く、空き家率でも作手地域自治区がもっとも高くなっています。

所有者意向調査によれば、空き家の今後の予定については、除却予定はなく何らかの利活用を考えている回答が多くなっています。また、売却、譲渡を考えている回答も多くなっています。このような中で、今後の利活用について困っていることについては「荷物の処分に困っている」、「賃貸・売却したいが相手が見つからない」、「リフォームをしないと使用できる状態ではない」、「田畑や山林があり、建物と一緒に賃貸・売却が困難」などの回答があります。一方、解体した場合の土地の利用方法は「貸地・売却」との回答が最も多くなっています。解体で困っていることとしては、「解体費用の支出が困難」、「解体後に固定資産税が上がる」が多くな

っています。また、「新城市空き家バンク」については一定の認知度はあるものの、登録意向は高くありません。

空き家の利活用について、所有者意向調査全体の傾向としては空き家の利活用や売却・解体の意向はあるものの、具体的な行動に関して困っていることが多い状況です。

⇩

＜課題＞

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。

＜市の取り組み状況＞

本市においては 1-5「空き家対策の取り組み状況」で示したように、これまでも空き家バンク等の空き家の利活用に関する情報提供や相談窓口の設置、助成制度の運用等様々な空き家対策を実施しています。

⇩

＜課題＞

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中心市街地（市街化区域の市の中心核周辺）の活性化をはじめ、集落の維持など空き家による周囲の環境悪化防止だけでなく、賑わいづくりや定住促進などに大きく寄与します。そのため、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、本市は広大な市街化調整区域を有し、市街化調整区域内の主要な幹線道路沿いには集落が多く位置しています。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。

第２章　空き家対策の基本的な考え方

２－１ 空き家対策の基本的な考え方

以下に空き家対策の基本的な考え方を示します。

①所有者等による適切な管理の徹底

空家特措法第５条に規定されるように、空家等の管理責任は所有者等にあり、空家等の適切な管理は、その所有者等が自らの責任により行うことが必要となります。

そのため、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。

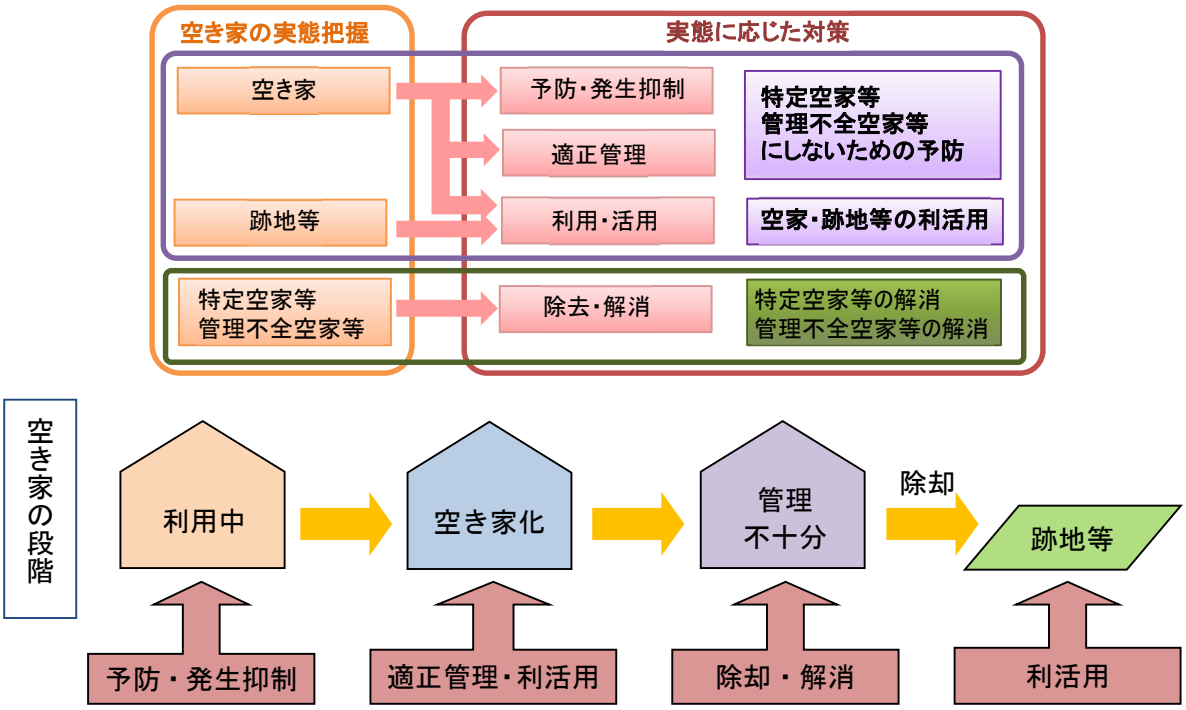
②主体ごとの役割分担と連携の強化

空き家の管理責任は第一義に所有者等が担うことを基本としますが、空き家の発生については、高齢化問題や地域力の低下による人口流出などもひとつの要因になっているとともに、管理不十分な空き家の存在は、景観の悪化や治安の低下など、地域にも影響を及ぼします。

そのため、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。

③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。



図．実態・段階に応じた対策のイメージ

２－２ 主体別の考え方

①所有者等の役割

建物等の所有者等は、その建物等を管理不十分な空き家にさせないために日頃から適正な管理に努める義務があります。また、新たに空き家の所有者等となった場合は、地域との連携により必要な情報提供や管理状況に関する連絡等を行うとともに、適正な管理や積極的な利活用を図ることが必要です。

②地域の役割

本市では地域ごとに異なる困りごとへの対応や地域の将来について、市民と市が一緒になって考え、活動する地域自治区制度に取り組んでいます。

空き家の対策にあたっては、各地域ごとで空き家の状況や高齢者世帯の把握、適正管理や利活用に関する対策の検討など、良好な地域環境の維持に向け、市や事業者等と協力して主体的に取り組む必要があります。

③市の役割

市は行政機関として、個々の空き家だけでなく、市域全体の住環境を保全する大きな役割を担っています。そのため、地域の住環境に悪影響を与える恐れのある管理不十分な空き家の所有者等に対し、状況の改善を促すなど、地域の住環境保全に取り組みます。

また、他自治体で取り組まれている先進事例など空き家の対策に関わる情報発信のほか、地域住民から提供される空き家の情報や様々な相談への対応にあたっては、今後も総合的な窓口としての役割を担うとともに、まちづくりの観点から空き家の対策における取り組みを実施します。

④民間事業者の役割

民間事業者は、空き家の管理のほか、住宅や土地の流通、住宅を保全するための補修や除却後の跡地の活用など、幅広い役割を担っています。

特に空き家やその跡地の利活用においては、円滑な市場流通化の促進のための協力を行うとともに、居住希望者に対して情報提供を図ることが必要です。

⑤専門家団体の役割

法務、不動産、建築、融資などの専門家団体は、所有者等に代わって、空き家の管理や利活用に係る各種手続きなどの実務を行う役割を担っています。

また、空き家の所有者や市、地域にとっての良きアドバイザーとして、ともに地域の空き家対策に取り組んでいく必要があります。

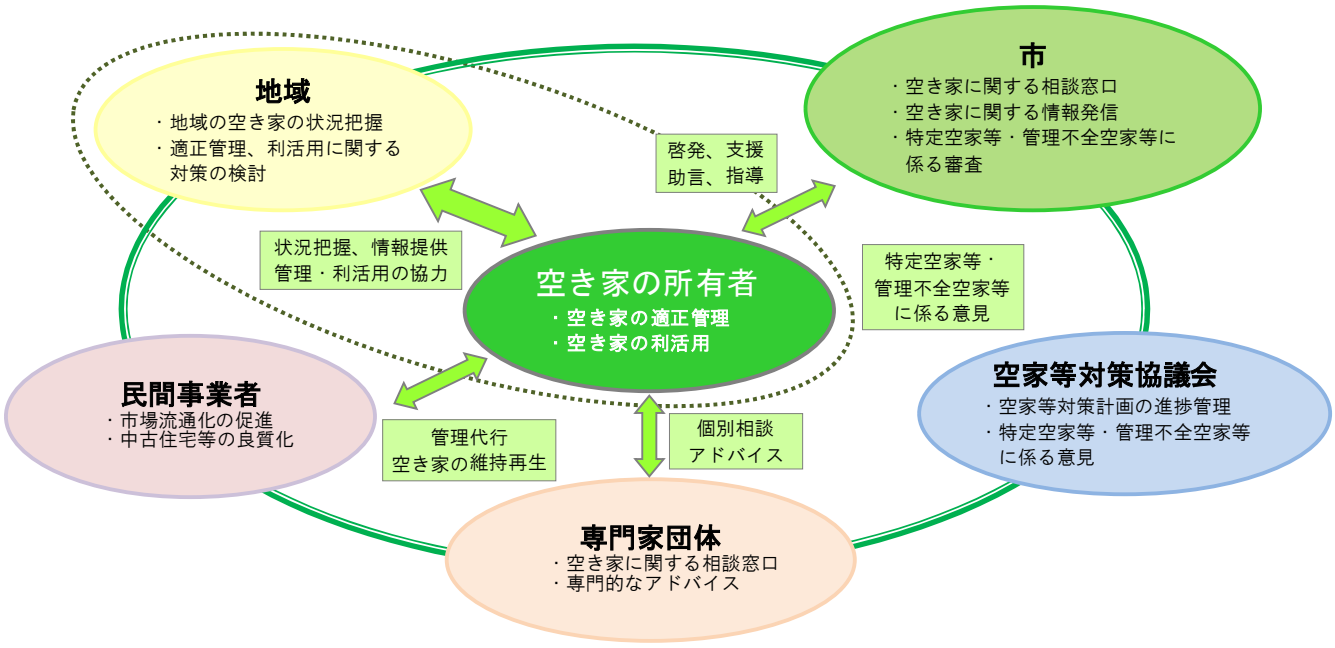
⑥空家等対策協議会の役割

新城市空家等対策協議会では、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を行うものとします。

特に、市が特定空家等・管理不全空家等の認定や立入調査、助言又は指導、勧告、命令等の措置を行う場合は、協議会として提言を行います。

⑦主体間の連携

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。



図．主体間の連携イメージ

第３章　空き家対策の基本的施策

３－１ 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

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

① 空き家の定期的な実態把握

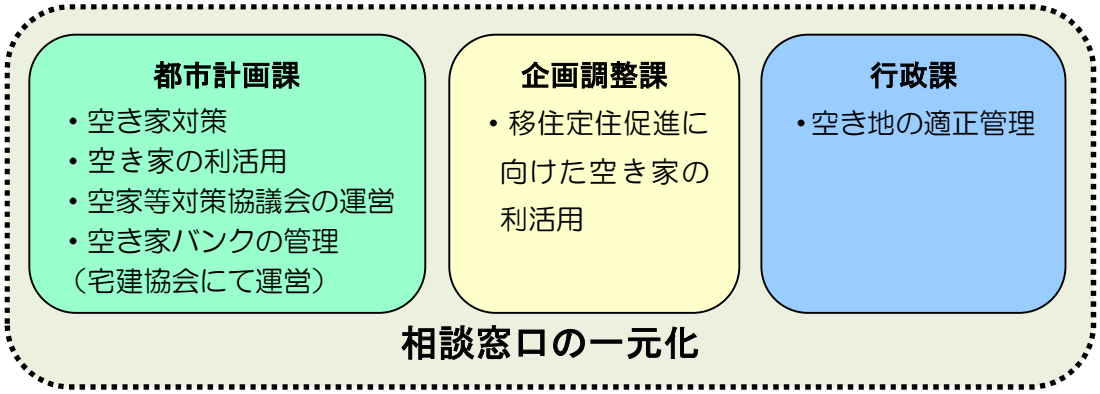
高齢化の進展や人口流出により、空き家は年々増加する傾向にあります。また、危険な空き家の倒壊など、空き家を取り巻く環境は日々変化しています。これらの変化に対応し、適切な対策を講じるために、各地域と連携しながら、定期的に各地域の空き家の実態把握に取り組みます。

② 空き家のデータベース化

実態把握で得られた空き家の情報については、データベース化を進めることにより、庁内における情報の共有化や空き家対策のスムーズな対応へとつなげます。

③ 空き家や空き地に関する相談窓口の一元化

空き家や空き地に関する苦情や問い合わせ、空き家バンク（空き家・空き地バンクポータルサイト）の管理などは、現在、都市計画課、企画調整課、行政課でそれぞれ行っていますが、所有者等や市民等に対し、スムーズに対応する必要があることと、寄せられた情報を庁内で共有するために、相談窓口を一元化したワンストップ窓口設置に向けた検討を行います。



(2) 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

① 所有者等への意識啓発

空き家の予防及び発生抑制に対しては、建物の所有者等だけでなく、空き家の相続人等も含め、空き家に関わる全ての方が、空き家の適切な管理及び利活用の必要性を認識することが重要です。そのため、市広報やホームページ等により、空き家の管理に向けた意識づけとなる情報提供を行うとともに、空き家が適正に管理されるよう地域と連携を図りながら意識啓発を行います。

② 空き家に関する情報発信

所有者意向調査において、空き家の管理に対する問題意識が低く、また、空家特措法や管理不全空家等の認知度についても低い状況であることが確認できました。所有者等において空き家の管理に関する情報が不足していること、管理の必要性を感じていないことが原因で空き家の管理が適切に行われていないことが考えられます。そのため、生活環境・景観の悪化や安全性の低下など空き家を放置することにより発生する様々な問題について情報発信を行い管理意識の向上を促します。

また、空き家の今後の予定について空き家の除却や利活用を考えている所有者等も多いことから空き家の除却や利活用に関する情報発信を行います。

③ 空き家予備軍に対する情報発信

空き家の管理責任は所有者等にありますが、周辺環境に悪影響を及ぼしている生活実態の乏しい建物（空き家予備軍）については、現行の空家特措法ではその所有者等に対し、助言や指導を行うことができません。このように、周辺に悪影響を及ぼしている建物（空き家予備軍）の所有者等に対しても、状況の改善を促すため建物の管理や除却、利活用について様々な情報を発信していきます。

④ 専門家団体等との連携促進

空き家の管理や利活用に関するあらゆる問題に対し、所有者等が相談できる一元化した窓口を設け、必要に応じて法務、不動産、建築、融資などの専門家等の協力を得られるよう、専門家団体等との連携促進を進めていきます。

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

固定資産税等の住宅用地特例の適用を受けることが、空き家を特に利活用しないまま所有し続ける目的のひとつとなっています。この特例が解除されることにより、空き家の除却や売却を促すことができると考えられます。

「『地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について』等の一部改正について」（総税固第 42 号　平成 27 年５月 26 日）では、住宅用地特例を受けられる「住宅」の認定に関して「当該家屋が構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しない」とされており、そのような状態となっている空き家については住宅用地特例の適用が受けられないものとされています。

これらに基づき、住宅用地特例が空き家を放置する要因とならないよう、空家特措法に基づく勧告の有無にかかわらず、空き家が特例を解除すべきものであるかどうか調査・検討を進めます。

＜固定資産税等の住宅用地特例＞

固定資産税等の住宅用地特例は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が住宅用地に該当する場合には、固定資産税等が減額されます。

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率
小規模住宅用地	面積が 200 ㎡以下の住宅用地 （200 ㎡を超える場合は 1 戸当たり 200 ㎡までの部分）	課税標準額を 1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	課税標準額を 1/3

(3) 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

① 高齢者世帯や遠方所有者への意識啓発

所有者意向調査から、所有者の高齢化や所有者の居住地と空き家との距離が遠いことが管理をする上での問題としてあげられています。

特にこれら、管理不全に陥りやすい高齢者世帯や遠方の所有者に対し、地域と連携を図りながら、市広報やホームページ等による情報提供を行うとともに、固定資産税の納税通知書などの市からの送付物に空き家の管理に関する啓蒙パンフレットを同封するなど、意識啓発を行います。

② 適正管理に向けた助言・指導

適切な管理が行われず老朽化が進んだ管理不十分な空き家は、倒壊や屋根、外壁等の脱落、飛散等の恐れなどの危険性のほか、防災、衛生、景観面での悪影響など多くの問題が発生する可能性があります。

これら、管理不十分な空き家については、所有者等の特定を行うとともに、当該空き家の状況を報告し、状況の改善に向けた助言や指導を行います。

③【新規】住まいのエンディングノートの周知

所有者意向調査によれば、空き家となった理由は「住んでいた人が死亡したため」が最も多く、空き家は相続時に多く発生していることが伺えます。将来、建物をどのように引き継ぐかをあらかじめ考え、家族で話し合っておくことが、管理不十分な空き家の発生予防につながります。そのため「住まいのエンディングノート」の活用について情報周知を図ります。

３－２ 空き家及び跡地の活用促進

(1) 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。

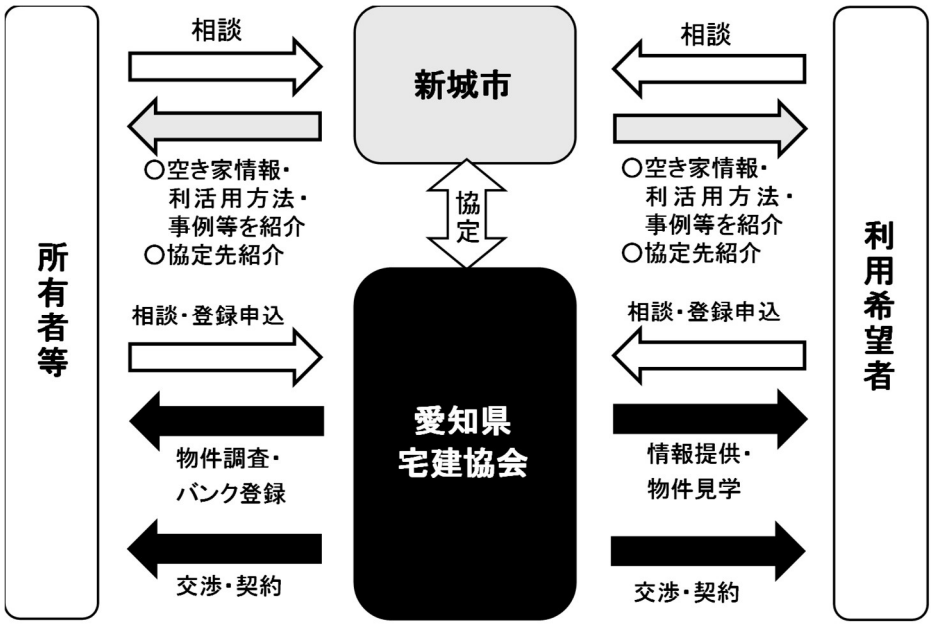
そのため、空き家バンク制度等の促進を図るとともに、企業との連携や市内で起業を希望する方への支援策としての空き家の利活用、地域と連携した地域独自の利活用策を促進します。

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

① 空き家バンク制度の促進

市広報やホームページ等を通じて、空き家の所有者等や利用希望者へ空き家情報や利活用方法・事例等を紹介することにより、空き家バンク制度や空き家に対する情報周知を図ります。

＜空き家バンクのスキーム＞

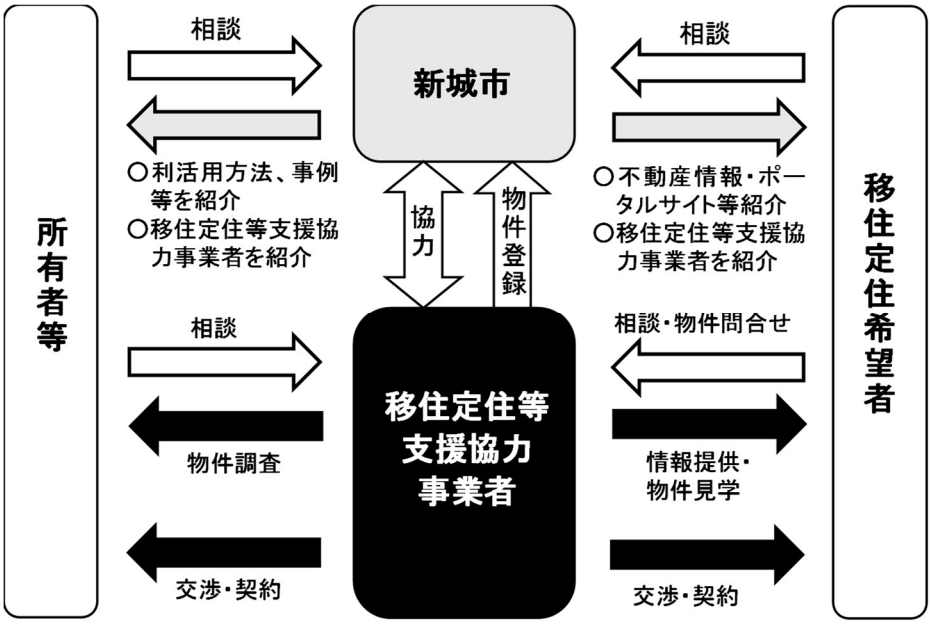


参考：空家等対策計画に関するガイドライン（愛知県）

② 移住定住不動産情報サイトの活用促進

本市では人口減少が進む中、移住定住の促進に向けて重点的に取り組んでおり、その際に必要となるものの一つが空き家の利活用を含めた住まいの確保です。このため、市広報やホームページ等を通じて、移住支援業務を営む事業所の紹介やその移住定住等支援事業者が管理する不動産情報について情報周知を図ります。

＜移住定住不動産情報サイトのスキーム＞



③【新規】空き家の所有者と移住希望者のマッチング促進

移住希望者の住まいの確保に向けて空き家を利活用するため、あいち空き家活用広域マッチングプラットフォーム※1、愛知の住みやすさ発信事業（うち移住・定住促進加速化事業）※2の情報周知を図ります。

※1：移住希望者等が、市町村を限定せず広域で空き家を探せる、専門家と連携した相談窓口を設置

※2：「愛知県移住・定住ポータルサイト」の掲載情報支援や利便性向上

④ 企業等との連携、起業家支援の促進

空き家を活用したサテライトオフィス、コワーキングスペース、社宅、店舗・飲食店など、市内外の企業との連携、新たな起業者の育成等地域経済の活性化につながるような活用策を地域と連携しながら検討します。

⑤ 地域別利活用の促進

本市では地域ごとに異なる困りごとへの対応や地域の将来について、市民と市が一緒になって考え、活動する地域自治区制度があります。この制度を有効活用し、これまでに進められている各地域自治区の空き家対策とともに地域ごとの空き家の利活用等を支援します。

⑥ 空き家所有者の動機付け施策の推進

空き家は個人の財産であるため、空き家の利活用の促進を図るためには、所有者の自発的な行動が必要となることから、所有者が自己の所有物である空き家を放置せずに、利活用を検討するきっかけ、動機付けにつながる施策を推進します。

＜改修・活用に対する助成制度＞

〇新城市空き家改修事業補助金

・居住その他の使用がされていない戸建て住宅を、宅地建物取引業者や市の空き家に関する協定団体が仲介し、売買又は貸借する所有者又は入居者の方を対象に、市内業者が行う改修等の費用について補助

⑦【新規】空家等活用促進区域制度の活用

本市における経済的社会的活動を促進するため、空家特措法第７条第３項に規定される空家等活用促進区域（集落保全ゾーン及び自然景観ゾーン）を定めることとし、その区域及び同条第４項に規定する空家等活用促進指針を定めます。

また、他の地域においても必要に応じ促進区域の設定を検討します。

新城市空家等活用促進区域・指針　（案）

本市における経済的社会的活動を促進するため、空家特措法第７条第３項に規定される空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定める。

(1) 空家等活用促進区域

別図のとおり、集落保全ゾーン及び自然景観ゾーンを設定する。ただし、次に掲げる区域は促進区域から除外する。

① 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成 12 年法律第 57 号)第９条第１項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域（未対策区域に限る。）

② 水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 14 条第１項又は第２項の規定により指定された洪水浸水想定区域（浸水深が３メートル以上の区域に限る。）

(2) 空家等活用促進指針

① 空家等の活用に関する基本的な事項

〇集落保全ゾーン：古くからの集落を保全する区域

鉄道、路線バス停留所が存し建築物の連たん性がある区域や下水道・農業集落排水処理などインフラ整備がされた区域である。古くから集落を形成し地域活動が活発に行われてきたが、若者の流出や高齢化により地域活動が困難となっている。また、商店等の廃業、撤退により地域の暮らしやすさが損なわれている。

このため、空家等を活用し、地域の暮らしやすさやコミュニティの維持を図る。

○自然景観ゾーン：自然景観の保全を図る区域

自然景観ゾーンである市川地区は、急傾斜地にある山村集落、春には桜や梅、自然豊かな景観を楽しむ目的で多くの方が訪れる地区である。地区では、景観を維持していくため保全活動を行っているが、若者の流出や高齢化による担い手不足や、増加が見込まれる空家等による景観阻害が懸念される。

このため、空家等を活用し、景観保全活動の担い手の確保を図るとともに、観光や交流等により関係人口を増加させ、地域を活性化させる。

○　本市の立地適正化計画では、約７割の住民が市街化区域外に居住していることから、本市都市計画マスタープランや各地域自治区で策定する地域計画に基づき、市街化区域外における地域コミュニティの維持に取組むこととしている。

また、上記都市計画マスタープランでは、人口減少・世帯減少により増加している市街化調整区域の空き家を地域の魅力づくりや活気づくりに生かすため、従前の用途に縛られない柔軟な活用を図ることとしている。

さらに、各地域自治区で策定する地域計画では、空き家対策や定住移住支援等の分野で、田舎暮らしを望む若者の転入者等が増えるよう、空き家等を活用した仕組みづくりが望まれている。

これらを踏まえ、地域のコミュニティ維持や保全活動の担い手確保等に繋げるため、移住希望者、空家等利活用希望者から要望がある住宅や店舗、地域自治区からの要望がある事務所を誘導用途として設定する。さらに、自然景観ゾーンでは、観光や交流等により関係人口を増加させ、地域を活性化させるため、民間事業者から要望がある宿泊施設を誘導用途として設定する。なお、空家等所有者の意向を踏まえ、賃貸を可能とする。

② 活用することが必要な空家等の種類

すべての空家等

③ 誘導用途

「集落保全ゾーン」

次に掲げる用途の誘導を図る。なお、いずれの用途も賃貸を可とする。

(ｲ) 一戸建て住宅

(ﾛ) 店舗等（都市計画法第 34 条第１号に該当する業種の用に供する建築物のうち愛知県審査基準別表に準じた飲食料品小売業、一般飲食店に限る。）

(ﾊ) 兼用住宅（(ﾛ)に掲げる用途と戸建て住宅を兼ねるもの）

(ﾆ) 市援助団体や地域自治区地域協議会の活動拠点とするための事務所

「自然景観ゾーン」

次に掲げる用途の誘導を図る。なお、いずれの用途も賃貸を可とする。

(ｲ) 一戸建て住宅

(ﾛ) 店舗等（都市計画法第 34 条第１号に該当する業種の用に供する建築物のうち愛知県審査基準別表に準じた飲食料品小売業、一般飲食店に限る。）

(ﾊ) 土産物を中心とした物品販売店

(ﾆ) 兼用住宅（(ﾛ)(ﾊ)に掲げる用途と戸建て住宅を兼ねるもの）

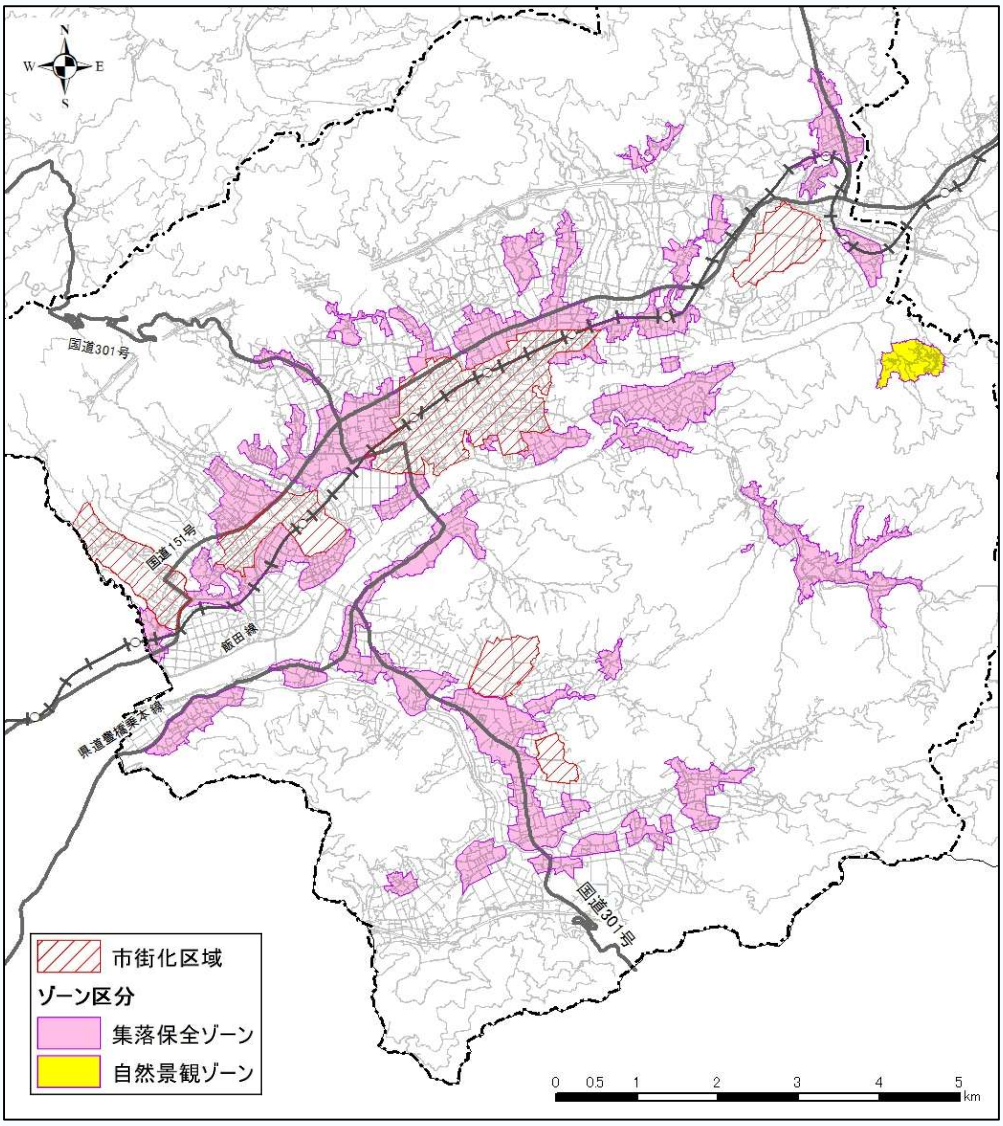
(ﾎ) 市援助団体や地域自治区地域協議会の活動拠点とするための事務所

(ﾍ) 旅館、ホテル（ただし、風俗営業等規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第６項に規定する営業の用に供する施設を除く。）

④ その他

区域内においては、空家等に関わる関係事業者や宅地建物取引士、建築士、弁護士、司法書士、土地家屋調査士など専門家が対応する相談受付、空家等の所有者等向けのセミナーや講演会等を通じた空家等の活用の促進に関する情報提供、市広報やホームページ等による各種の情報発信等を行うことにより、空家等の誘導用途としての活用を要請・あっせんすることとする。

（別図）空家等活用促進区域図



(2) 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

① 市場への流通及び利活用に向けた支援

空き家の除却跡地などについては、不動産業者や地域の企業・団体との情報共有や連携体制により、市場への流通を促進します。また、市場への流通に不向きな跡地については、周辺施設の利用に必要な駐車場やコミュニティースペースとして利用できる広場等への活用など様々な活用方法や事例を紹介します。

② 空き家除却施策の推進

空き家の除却跡地の利活用は、空き家が取り壊され、更地となることが１つのきっかけとなることから、空き家の除却施策を推進します。

＜除却・解体に対する助成制度＞

○居住誘導区域内空き家解体促進事業補助金
・市街地の低未利用地の利活用を促進するため、新城市立地適正化計画における居住誘導区域内の空き家を除却する費用について補助
○特定空家等解体事業費補助金
・周辺環境に悪影響を及ぼす特定空家等を除却する費用について補助

③ 空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除制度の周知

相続を契機とする空き家の発生を予防するとともに、空き家やその跡地の流通を促すため、「空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除」の情報周知を図ります。

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

新たな利用意向を示す方へ空き地や空き家が存在する土地などの譲渡を促進するとともに適切な利用・管理を確保するため、「低未利用土地等の譲渡所得の 100 万円特別控除」の情報周知を図ります。

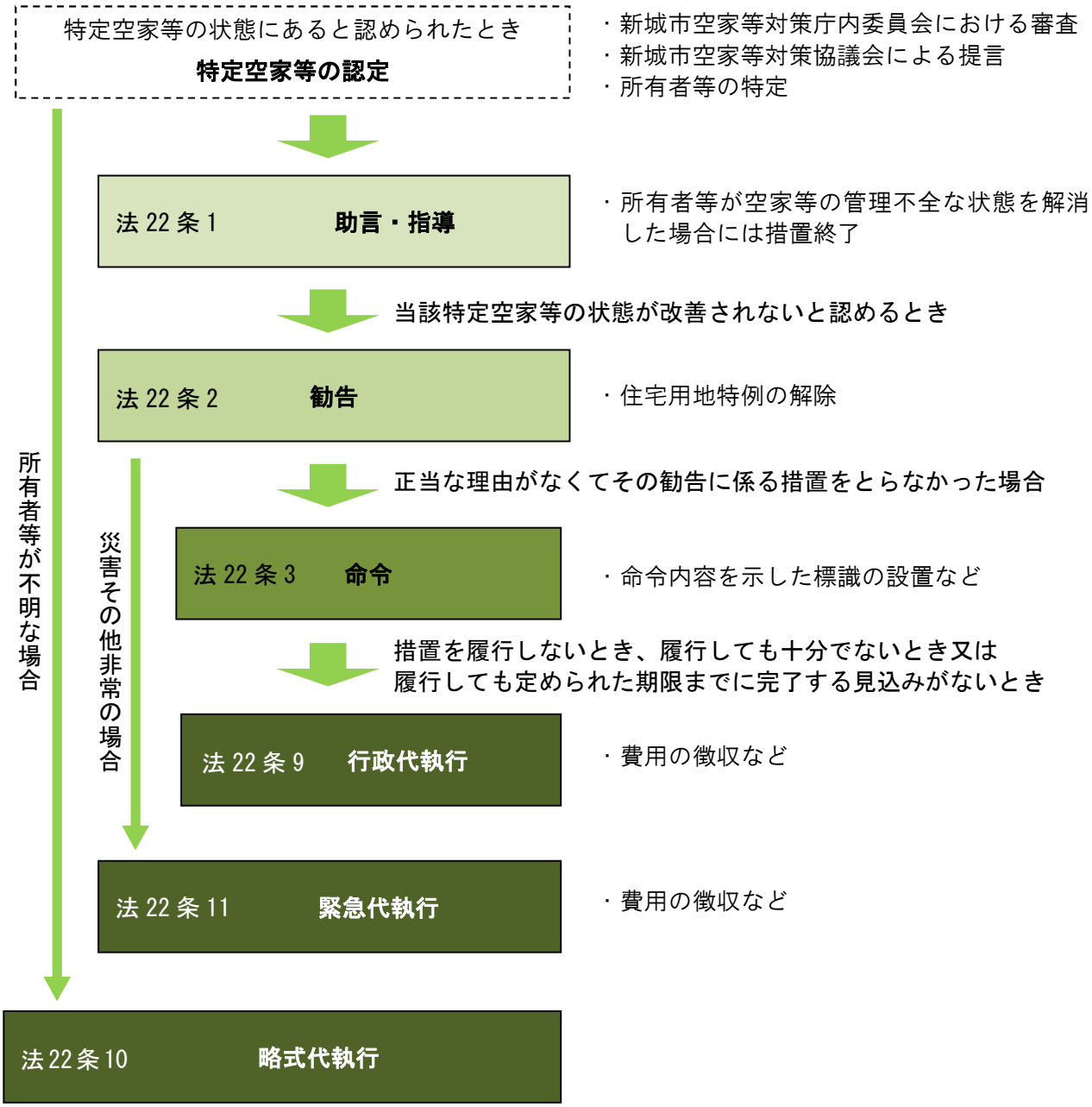
３－３ 特定空家等、管理不全空家等に対する措置

(1) 特定空家等及び管理不全空家等の判断基準

「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。

(2) 特定空家等に対する措置

特定空家等の認定から行政代執行等までの流れを以下に示します。

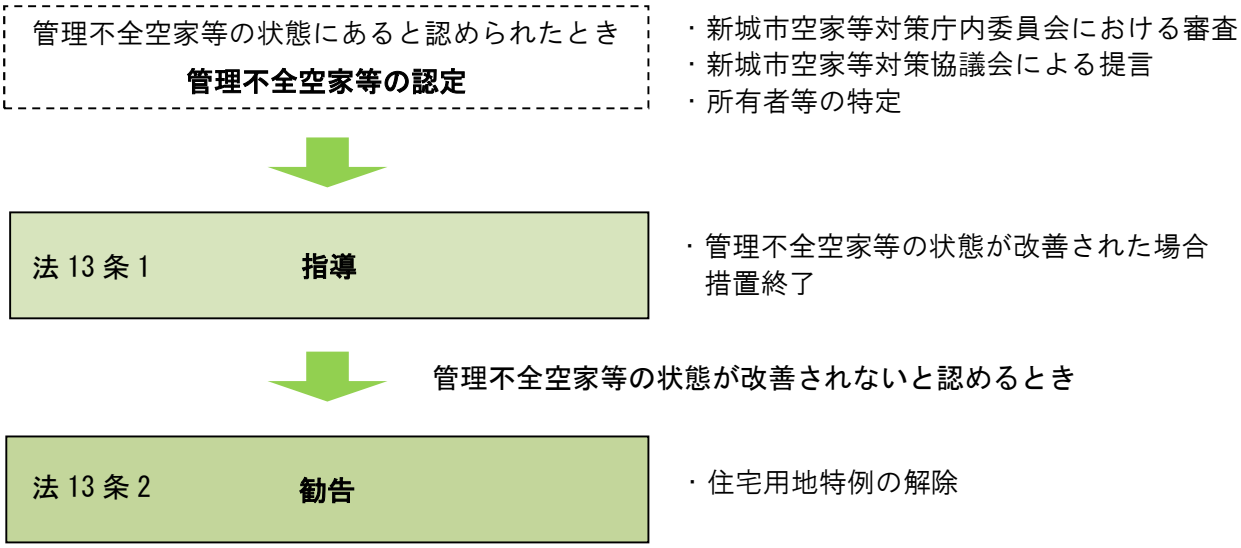


※法：空家特措法

図. 特定空家等に対する措置の流れ

(3) 管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等の認定から勧告までの流れを以下に示します。



※法：空家特措法

図. 管理不全空家等に対する措置の流れ

(4) 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

① 所有者等への助言・指導及び勧告

特定空家等の所有者等に対する助言・指導・勧告を行う場合には、該当する空家等が倒壊する危険性があることや、周辺環境への影響などを示すとともに、当該特定空家等に関し、除去、修繕、立木竹の伐採その他周辺生活環境の保全に必要な措置をとるよう助言・指導を行います。また、当該特定空家等の状態が改善されない場合には、相当の猶予期限を設けて、必要な措置をとるよう勧告を行います。

管理不全空家等の所有者に対しては、そのまま放置すれば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行います。また、当該管理不全空家等の状態が改善されない場合には、相当の猶予期限を設けて、必要な措置をとるよう勧告を行います。

② 所有者等不明空家等への対応

該当する特定空家等の所有者が不明な場合には、新城市空家等対策協議会の助言・協力のもと、「不在者財産管理人制度」や「相続財産管理人制度」等を活用しながら、適切な対応を検討します。

③ 住宅用地特例の解除に関する啓発

空き家が減らないひとつの要因として、固定資産税の住宅用地特例があげられます。所有者意向調査においても、建物を除却することにより税金が高くなると思っている方も多く、特定空家等の措置、管理不全空家等の措置により、住宅用地特例が解除される可能性があることを所有者等に啓発していきます。

３－４ 空き家対策の取り組み体制

(1) 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

① 空き家や空き地に関する相談窓口の一元化（再掲）

⇒3-1(1)③空き家や空き地に関する相談窓口の一元化（P44）参照

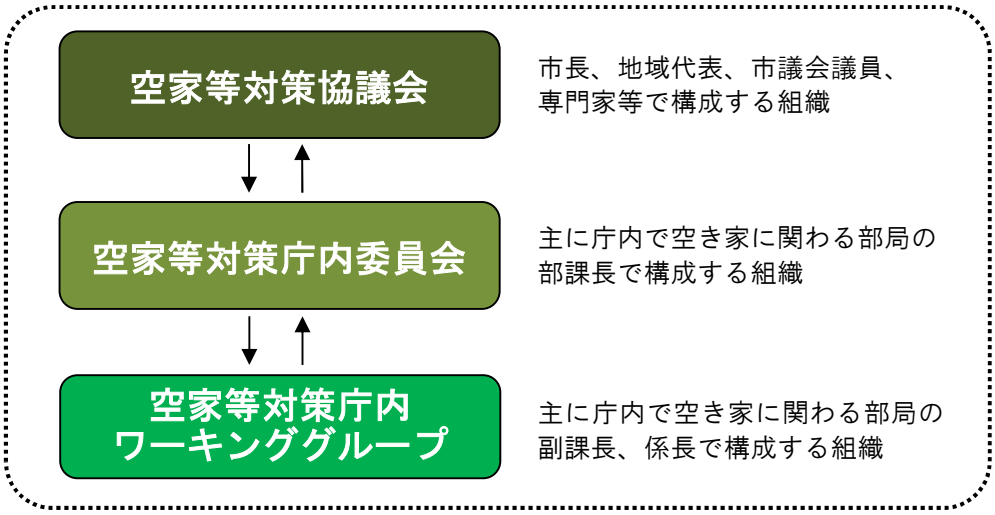
② 関連各課における情報の共有

相談窓口に寄せられた情報や実態調査等で得られた空き家の情報については、関連各課で情報の共有を図り、適切な空き家の管理を促進します。

③ 空家等対策協議会による進行管理

空家特措法第８条第１項の規定に基づき、市長、地域代表、市議会議員や法務、不動産、建築、福祉、文化等の専門家からなる新城市空家等対策協議会を設置し、本計画の変更に関する事項及び特定空家等・管理不全空家等の判定や措置の方針等の実施に関する事項を協議していきます。

また、庁内職員で構成する空家等対策庁内委員会や空家等対策庁内ワーキンググループにおいては、分野横断的に連携して進めていきます。



図．庁内体制図

(2) 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

① 空き家や空き地に関する相談窓口の一元化（再掲）

⇒3-1(1)③空き家や空き地に関する相談窓口の一元化（P44）参照

② 空き家等相談会の開催

各地域や専門家団体と連携した出張相談会など空き家等相談会の開催を検討します。

「第１章 1-6　空き家対策上の課題」と「第３章　空き家対策の基本的施策」の関係

第1章　1-6 空き家対策上の課題

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（その他の空き家率）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

第3章　空き家対策の基本的施策

3－1　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

3－2　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
(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

3－3　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
(2) 特定空家等に対する措置
(3) 管理不全空家等に対する措置
(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

3－4　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

第４章　計画の推進

４－１　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。

①空き家対策などに取り組む民間団体数等

空き家対策などを一層進めるためには専門的なノウハウを持つ民間事業者等の協力が不可欠です。本市では専門家団体と協定を締結したり、移住定住等支援協力事業者の登録を行っています。空き家対策などに取り組む民間団体が増えることで、空き家で困りごとを持つ方の相談先の選択肢を増やすことができるため、それらの団体数を増加させることを目標とします。

＜成果指標-①＞

成果指標	現状値	目標値
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）

※実績を鑑み２年間で３団体（社）の増加を目指し、設定します。

②空き家バンク等の成約件数

空き家の活用を図るため、本市では空き家バンク（空き家バンクポータルサイト）や移住定住不動産情報サイトにおいて空き家を紹介しています。これらのサイトについて情報周知を図り登録物件を増やしていくことで、継続的に成約件数を維持することを目標とします。

＜成果指標-②＞

成果指標	現状値	目標値
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

※人口減少に伴い住宅需要の低下が予想される中でも、令和６年度及び令和７年度上半期の実績の維持を目指し、設定します。

③空家等活用促進区域制度の活用件数

本計画では空家等活用促進区域を設定し、市街化調整区域内の既存集落等において用途変更を伴う空き家の活用を促進することとしています。本制度の周知を図り、空き家の活用が継続的に行われることを目標とします。

＜成果指標-③＞

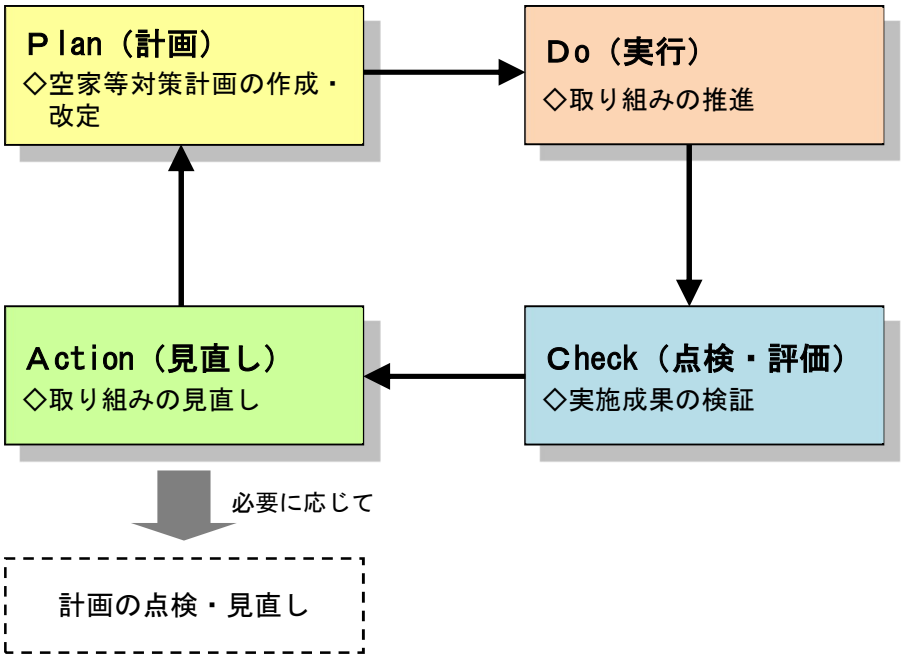
成果指標	現状値	目標値
空家等活用促進区域及び指針に基づく用途変更の活用件数	－	２件/年

※本市では年間 30 件程度の建築許可申請（都市計画法第 43 条に基づく）があります。本制度によって 5%の申請増加を目指し、設定します。

４－２ 計画の進行管理

本計画を実効性のあるものにしていくためには、計画で定められた取り組みを着実に実行に移し、その進捗状況については点検・評価により、継続的な改善を図っていくための仕組みが必要です。

この進行管理の仕組みとしては、以下のＰＤＣＡ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。



図．計画の進行管理イメージ

第５章　所有者不明土地対策計画

５－１　所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための施策に関する基本的な方針

(1) 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「第２期新城市空家等対策計画」の中に「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。

(2) 計画の位置づけ

所有者不明土地対策計画は、所有者不明土地法第 45 条第１項に規定された計画であり、「所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化並びに土地の所有者の効果的な探索に関する基本的な方針（令和４年法務省・国土交通省告示第１号）」に基づき作成するものです。

また、「第２期新城市空家等対策計画」等の関連計画と連携を図りながら所有者不明土地等対策に取り組みます。

(3) 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

(4) 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）

(5) 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。

５－２ 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

地域の中で利活用したい意向があるにもかかわらず所有者が分からず利活用できない所有者不明土地については、地域福利増進事業制度※3により利活用できることを、活動団体、事業者、住民等に対して市広報やホームページ等で周知します。

また、住民、事業者等による積極的な利活用に当たって相談や協力ができる支援体制の整備を検討します。

※3「地域福利増進事業制度」…所有者不明土地を利用して地域住民等の福祉や利便の増進のための施設を整備することができる制度。都道府県知事の裁定により、所有者不明土地に 10 年間（一部の事業は 20 年間）を上限とする土地使用権を設定して利用することを可能とする。

【主な対象施設】

・公園、広場、道路、駐車場、公民館、社会福祉施設、直売所、再エネ発電設備など

５－３ 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

管理不全により周囲に悪影響を及ぼしている土地については、本来、所有者が自ら適切に管理する責務を有することから、確知された所有者に対して、適切な管理を促すとともに、管理不全状態の所有者不明土地等について、行政手続法（平成５年法律第 88 号）第２条第６号に規定する助言・指導を行います。

それでもなお管理状態の改善が図られない所有者不明土地については、所有者不明土地法に基づく勧告等を行うことを検討します。

５－４　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

所有者不明土地法第 43 条に基づく土地所有者等関連情報の利用・提供を円滑に行える体制の整備を検討します。

５－５　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

低未利用土地を所有者不明土地にしないために、所有者による利活用や適切な管理を促すとともに、空き家バンク（空き家・空き地バンクポータルサイト）の活用等により、利活用希望者とのマッチングを行います。

また、所有者不明土地等の利活用・管理に取り組む団体を所有者不明土地利用円滑化等推進法人に指定し、連携して取り組みを進めることを検討します。

５－６　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

(1) 対策協議会の設立

所有者不明土地法第 46 条に基づく「所有者不明土地対策協議会」は空家特措法第８条第１項に基づく「新城市空家等対策協議会」と兼ねるものとします。

(2) 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の検討

所有者不明土地等対策を推進するため、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定を検討します。

(3) 庁内の体制整備

相談窓口の充実を図るとともに、庁内関係部署において、横断的な連携を図ります。

５－７　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

所有者不明土地等の利活用の円滑化や管理の適正化を推進するため、土地の利活用を希望する者や土地所有者に対して、適切な情報を提供します。

５－８　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

所有者不明土地対策計画は、施策の進捗や社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

参考　空き家を取り巻く社会動向

１ 国の動き

① 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正（令和５年改正）

■法改正の背景

今後も空家等の増加が見込まれる中、空家等対策を強化するためには、特定空家等に対する措置を充実させるとともに、特定空家等になる前の段階からの対策を充実させることが必要とされました。このため、空家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とした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（令和５年法律第 50 号）が令和５年６月 14 日に公布され、同年 12 月 13 日に施行されました。

■法改正の概要

項目		概要
所有者の責務強化		・現行の「適切な管理の努力義務」に加え、国及び自治体の施策に協力する努力義務を追加
１ 活用拡大	①空家等活用促進区域	・市区町村が「空家等活用促進区域」及び「空家等活用促進指針」を定めた場合に接道規制や用途規制を合理化し、用途変更や建替え等を促進 ・市区町村長は、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
	②空家等管理活用支援法人	・市区町村長は、空家等の管理や活用に取り組む NPO 法人、社団法人等を「空家等管理活用支援法人」として指定
２ 管理の確保	①特定空家化を未然に防止する管理	・市区町村長は、放置すれば特定空家等になるおそれがある空家を「管理不全空家等」として指導、勧告 ・勧告を受けた管理不全空家等の敷地は固定資産税の住宅用地特例の対象から除外
	②所有者把握の円滑化	・市区町村から電力会社等に情報提供を要請
３ 特定空家の除却等	①状態の把握	・市区町村長に特定空家等の所有者等に対する報告徴収権（所有者等の意向等把握）を付与
	②代執行の円滑化	・特定空家等に対する命令等の事前手続きを経るいとまがないときの緊急時の代執行制度（緊急代執行）を創設 ・所有者不明時の略式代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収
	③財産管理人による空家の管理・処分 （特定空家等、管理不全空家等）	・市区町村長に財産管理人の選任請求権を付与。相続放棄された空家等に対応 （民法上は利害関係人のみ請求可）

② 民法・不動産登記法の改正（令和３年改正）
相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律の制定

■法改正の背景

所有者不明土地の発生予防と利用円滑化を図るため「民法等の一部を改正する法律」（令和３年法律第 24 号）及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」（令和３年法律第 25 号）が令和３年４月 28 日に公布され、以下のように施行されました。

■法改正の概要

（1）登記が適切に行われるようにするための不動産登記制度の見直し
- 相続登記の申請の義務化【令和６年４月１日施行】
- 「相続人申告登記」制度の創設【令和６年４月１日施行】
- 住所等の変更登記の申請の義務化【令和８年４月までに施行】　等

（2）相続土地国庫帰属制度の創設
- 所有者不明土地の発生を予防するため、土地を相続した方が不要な土地を手放して、国に引き渡すことができる「相続土地国庫帰属制度」の創設
【令和５年４月 27 日施行】

（3）土地利用に関連する民法ルールの見直し
- 土地・建物に特化した財産管理制度の創設【令和５年４月１日施行】
- 共用地の利用の円滑化などの共有制度の見直し【令和５年４月１日施行】
- 遺産分割に関する新たなルールの導入【令和５年４月１日施行】　等

③ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（所有者不明土地法）の改正
（令和４年改正）

■法改正の背景

人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等を背景に、「所有者不明土地」が全国的に増加し、その利用等において様々な課題が生じています。その課題に対応するため、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成 30 年法律第 49 号）が平成 30 年６月 13 日に公布され、令和元年６月１日に全面施行されました。

今後も相続件数の増加、土地の利用ニーズの低下などにより、所有者不明土地の増加が見込まれる中、所有者不明土地対策の更なる推進に向け、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和４年法律第 38 号）が令和４年５月９日に公布され、同年 11 月１日に施行されました。（土地・建物管理制度に係る民法の特例については令和５年４月１日施行）

■法（改正）の概要（赤字：改正部分）

（1）所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

ア.公共事業における収用手続の合理化・円滑化（所有権の取得）

イ.地域福利増進事業の創設　（使用権の設定）

地域福利増進事業のイメージ：ポケットパーク、直売所、備蓄倉庫、再エネ発電設備　等

（2）所有者不明土地を適正に管理する仕組み

ア.管理の適正化のための勧告・命令・代執行

イ.所有者不明土地管理制度・管理不全土地管理制度に係る民法の特例（令和５年４月１日施行）

ウ.不在者財産・相続財産の管理に係る民法の特例

（3）所有者の探索を合理化する仕組み

（4）所有者不明土地対策の推進体制を強化する仕組み

ア.所有者不明土地対策に関する計画及び協議会

イ.所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度

ウ.国土交通省職員の派遣の要請

④ 国の主な施策

名称	概要	所管
空き家の発生を抑制するための特例措置（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、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から 3,000 万円を特別控除する。 （出典：国土交通省 HP「空家等対策に係る関連施策等（施策等一覧）」）	国土交通省 住宅局 住宅総合整備課
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（低未利用土地等の長期譲渡所得の100万円特別控除）	新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するため、個人が保有する一定の条件を満たす低未利用土地等を譲渡した場合（土地とその上物の取引額の合計が 500 万円以下（※）の場合に限る。）、長期譲渡所得から最大 100 万円を特別控除する。（※）①市街化区域内、②用途地域設定区域内、③所有者不明土地対策計画を作成した自治体の都市計画区域内の土地については 800 万円以下。 （出典：国土交通省 HP「空家等対策に係る関連施策等（施策等一覧）」）	国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課
住まいのエンディングノート	国土交通省では、日本司法書士会連合会及び全国空き家対策推進協議会と協力して「住まいのエンディングノート」を作成した。 これは、放置された空き家の発生を防ぐため、住まいを相続した方へ住まいや土地などの情報を伝えていくことに加え、元気なうちから住まいの将来をご家族で話し合うきっかけとしていただくことを狙いとしているもの。 国土交通省 日本司法書士会連合会 全国空き家対策推進協議会 住まいのエンディングノート このノートは　（氏名）＿＿＿＿＿＿＿＿が ＿＿＿＿年＿＿＿月に書きました。 住まいをお持ちの皆さまへ。いま、地域や家族に迷惑をかけてしまう放置空き家の存在が、社会問題になっています。 放置空き家にしないため、「仕舞う（除却）」「活かす（活用）」の行動を、ご家族いっしょに今から考えてみませんか？ 「全国空き家対策推進協議会」とは、空き家対策を検討するため、1,000以上の自治体が集まった組織です。 （出典：国土交通省 HP「住まいのエンディングノートについて」）	国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 住環境整備室

２ 県の動き

① 愛知県・市町村人口問題対策検討会議の開催（令和６年度～）

■主旨

愛知県及び人口問題対策が特に必要な地区のある市町村が、人口問題の現状や課題を共有するとともに、連携・協力して、当該地区の実情に応じた人口問題対策を検討するため、愛知県・市町村人口問題対策検討会議を開催しています。

■検討課題

1.農林水産業の振興……農林水産業振興ＷＧ
2.地域交通の確保……地域交通確保ＷＧ
3.空き家の活用……空き家活用ＷＧ

■空き家活用ＷＧの参画市町村

＜構成員（11 市町村）＞

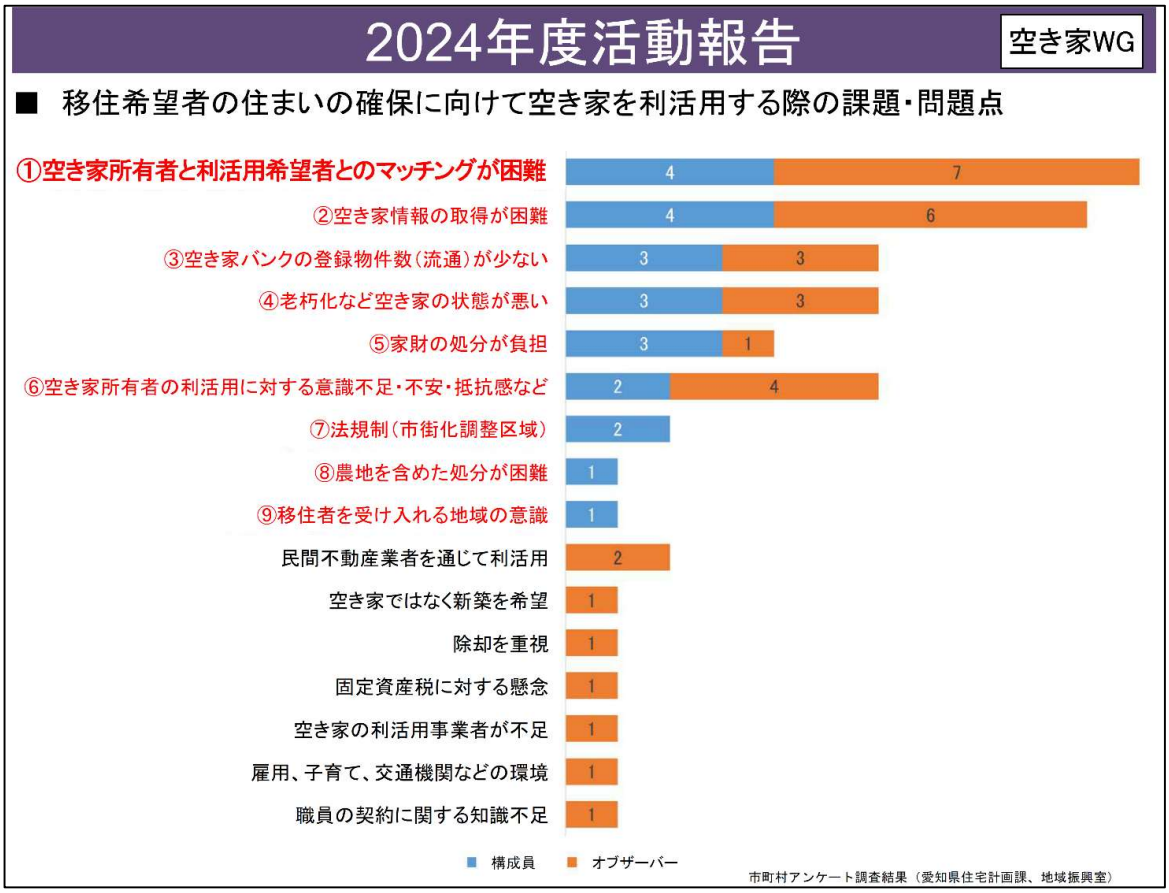
岡崎市、豊田市、西尾市、新城市、田原市、愛西市、南知多町、美浜町、設楽町、東栄町、豊根村

＜オブザーバー（20 市町村）＞

半田市、刈谷市、安城市、蒲郡市、常滑市、小牧市、稲沢市、東海市、大府市、知多市、知立市、高浜市、みよし市、あま市、大治町、飛島村、阿久比町、東浦町、武豊町、幸田町

■検討課題（空き家活用ＷＧ）

・空き家の活用‥‥移住者・定住者等の住まいの確保に向けた空き家の利活用



出典：愛知県・市町村人口問題対策検討会議　空き家活用ＷＧ　2024 年度活動報告

この会議では、令和６年度（2024 年度）活動報告として、空き家に関し以下のとおり取り組むこととしています。

2024年度活動報告

空き家WG

■ 県の2025年度における取組

市町村からの課題	検討の方向性	市町村を支援するための県の取組（2025年度）
老朽化	検討の方向性① 空き家の改修等の支援	○ **空家等対策推進事業費補助金（うち民間空家住宅等改修費補助事業）** 空家等対策推進事業費補助金の移住・定住者向け改修への活用支援
マッチング 空き家情報 空き家バンク 家財処分 利活用 農地処分 地域意識	検討の方向性② 空き家の所有者と移住希望者のマッチング支援	○ **あいち空き家活用広域マッチングプラットフォーム運営費（新規）** 移住希望者等が、市町村を限定せず広域で空き家を探せる、専門家と連携した相談窓口を設置 ○ **愛知の住みやすさ発信事業費（うち移住・定住促進加速化事業（新規））** 「愛知県移住・定住ポータルサイト」の掲載情報充実や利便性向上を図るリニューアル
市街化調整区域	検討の方向性③ 特措法に基づく空き家の利活用の促進	○ **市街化調整区域における空家等活用促進区域の設定等**について、各市町村それぞれの実情や課題を踏まえ、**市町村と共に検討**

出典：愛知県・市町村人口問題対策検討会議　空き家活用ＷＧ　2024 年度活動報告

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）

令和８年３月

発行
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