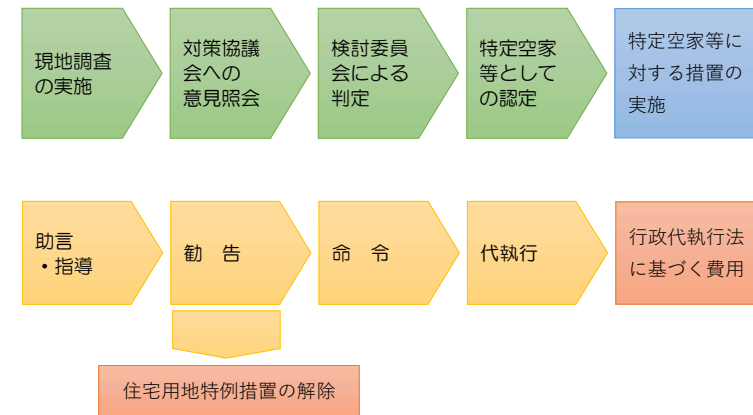


## 7 空家等に対する法的措置

### 【特定空家等の認定と措置】

- ア 認定  
特定空家等は、「新発田市空家等認定基準」に基づき、対策協議会に意見照会を行ったうえで、新発田市空家等対策庁内検討委員会を開催し、認定します。
- イ 措置  
認定した特定空家等に対して、段階を追って「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置を取っていきます。



### 【管理不全空家等の認定と措置】

- ア 認定  
市は、特定空家等になることを防止するために必要な措置をとるよう指導したものの、状態が改善されず、特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときの管理不全空家等認定基準について検討を進めます。
- イ 措置  
市は、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。



### 【空家等活用促進区域の検討】

空家等活用促進区域は、区域の範囲及び空家等活用促進指針を定め、建築基準法等による規制の合理化や市街化調整区域内の空家等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。

本計画に定める重点地区を基本に、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。

## 8 空家等に関する対策の実施体制と進捗管理

### 【実施体制】

名称	主な役割
ア 新発田市空家等対策協議会	計画の実施・具体的施策の推進に関する協議など
イ 新発田市空家等対策庁内検討委員会	情報収集・総合調整、計画の実施など

### 【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。

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  
編集・発行 新発田市建築課

【問合せ先】 新発田市建築課  
〒957-0053 新潟県新発田市中央町 5 丁目 2 番 13 号  
TEL:0254-26-3557 FAX:0254-26-3559  
E-mail: kenchiku@city.shibata.lg.jp  
U R L: <http://www.city.shibata.niigata.jp>

## 新発田市空家等対策計画 概要版【改定】

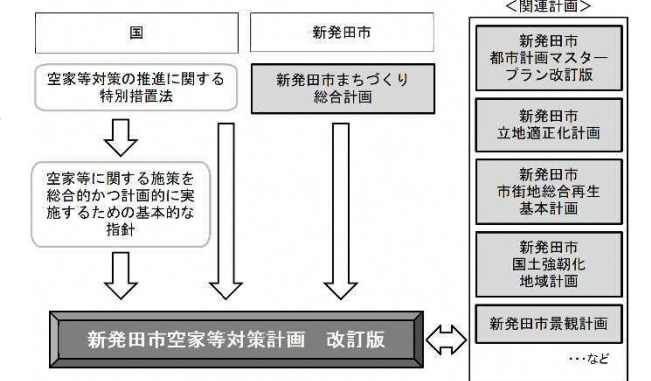
### 1 計画の概要

#### 【計画策定の背景】

近年、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を背景に、「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 5 年 6 月 14 日に法律の一部が改正され、令和 5 年 12 月 13 日に施行されました。

当市においては、空家等に起因する問題に対応するため、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。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、法改正やその関連した法律の改正を勘案し、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。

#### 【計画の位置付け】



### 2 計画の基本的事項

#### 【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。

#### 【用語の定義】

**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。

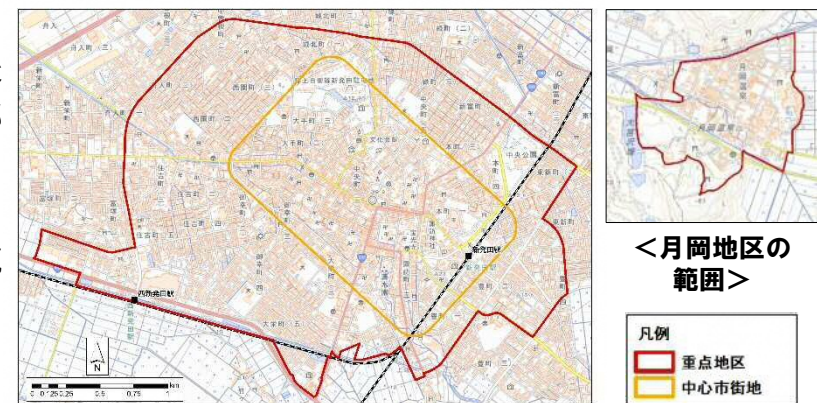
**特定空家等(法第二条第 2 項)**  
そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態であると認められる空家等をいう。

#### 【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、都市機能誘導区域及び月岡地区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。



#### 【計画の期間】

本計画の期間は、令和 6 年度からの 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

当市の空家等は、令和5年11月時点で1,113件となっています。これらの空家等の現状、空家等の所有者の意向、周辺地域の住民の意向等を踏まえると、空家等対策における課題は以下の通りです。

#### (1) 空家等の発生抑制のための課題

- 市民に対する空き家問題の周知と空家等となることへの問題意識の醸成
- 空家等の相続手続き方法等についての周知

#### (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
- 空家等に対する活用や流通の支援
- 空家等の活用促進に関する支援策の検討

#### (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

#### (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
- 不動産団体等と連携した活用方針の検討

### 4 空家等対策の基本方針

#### 【理念的な目標】

##### ① 所有者等による解決行動

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り、隣接する建物敷地同士における空家等の問題は、民法に基づき当事者間で解決することを原則とします。

##### ② 市の空家等への対応

市は、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。

##### ③ 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

市は自治会や民生委員、各関係団体等と、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。

##### ④ 専門知識を有する関連団体等との連携

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。

##### ⑤ 地域資源としての空家等の活用

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、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。

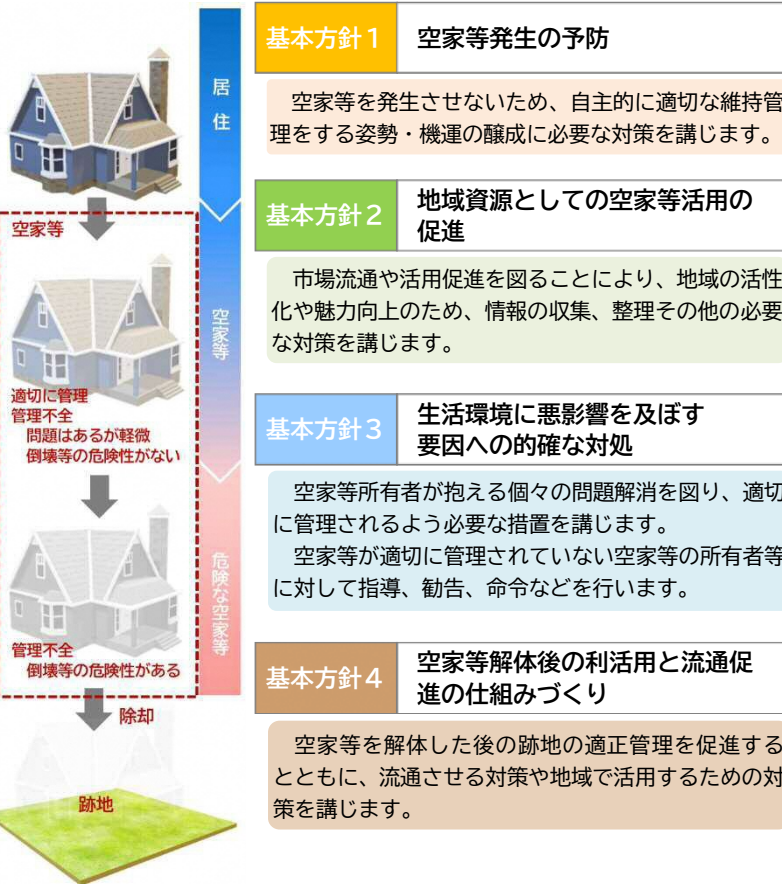
##### ⑥ 活用に対応しない空家等の除去

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、活用が対応しないものについては、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。

#### 【定量的な目標】

	単位	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	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	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	1件	3件以上 (3年で1件)

#### 【基本方針】



### 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。

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				●

### 6 重点的な取組施策

#### 重点施策1 空家等発生の予防の取組強化

- 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。
- 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。
- 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 地域資源としての空家等活用の促進

- 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。
- 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、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 生活環境に悪影響を及ぼす要因への的確な対処

- 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財産管理人制度等の活用を検討します。