第２次　名張市空家等対策計画（概要版）

計画期間：２０２６年度（令和８年度）～２０３２年度（令和１４年度）

計画の概要

１．計画の背景

２０１６年（平成２８年）に「第１次名張市空家等対策計画」を策定し、適正管理や利活用といった施策を展開してきました。２０２３年（令和５年）には空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」といいます。）が改正され、管理不全空家等に対する対策が強化されるなど、自治体において新たな対応が求められています。本市においても空家等の対策の強化の必要性が増したことから、国及び三重県の動向を踏まえ、誰もが安全で安心して快適に住み続けられるよう、少子高齢化社会に対応した住環境を整備します。

２．計画の位置付け

本計画は、空家法第７条の規定に基づき、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、本市の実情に合わせて、計画的に空家等対策を実施するために策定するものです。また、本市における上位計画である名張市総合計画「なばり新時代戦略」の基本施策のうち、「ととのえる」において、「家や住環境をととのえます」を基本方針とし、あわせて、なばり新時代戦略（デジタル田園都市構想総合戦略版）や名張市都市マスタープラン等関連計画に即しながら、空家対策の基本計画として位置付けます。

３．計画の対象

＜対象地区＞

本市全域

＜対象となる空家等＞

- 空家法第２条第１項の空家等
- 長屋及び共同住宅の空き住戸
- 空家等となる見込みがあるもの
- 空家等と除却跡地の活用

【空家法第２条第１項】

この法律において「空家等」とは、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。第１４条第２項において同じ。）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。

名張市の空家等の現状

- ２０２３年（令和５年）、国が実施した住宅・土地統計調査では、空家の割合（空家率）は、１４．３パーセントで、総住宅数３６，３２０戸から推計した空家数は５，２１０戸でした。このうち、世帯が長期にわたって不在であるなどの「その他の住宅」が空家全体の６４．９パーセントを占める３，３８０戸と推計されています。
- 計画策定に当たり、住宅・土地統計調査結果（推計値）を参考にしながら、２０２４年度（令和６年度）においては、前回調査（２０１５年度（平成２７年度））の追跡調査も併せ、現地での実態調査を実施し、調査戸数１，５００戸のうち、５２．９パーセントに当たる７９４戸を空家と判定しました。
- 相続人を含む空家所有者８９１人に対し、空家等の管理に関するアンケートを実施し、回答者１８６人のうち、３５．１パーセントが「いつかは対応しようと思っている。」との回答でした。

空家等を取り巻く問題

①建物に対する問題
- ア．近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）
- イ．地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）
- ウ．空家等の増加に伴う地域活力の低下

②制度等に関する問題
- ア．老朽空家等の放置を助長しかねない税制等の既存制度の在り方
- イ．将来人口の減少に伴い、更なる空家等増加による問題の増大

③その他
- ア．私有財産に関する問題のため、行政としては対応が困難
- イ．地元対応の限界
- ウ．地価下落による流通性の低下

空家等対策の方向性・視点

１．基本的な方針

空家等の活用促進に向けて必要な施策を講じるとともに危険な空家等の除却等を推進し、あわせて、市民の生命や財産の保護と生活環境の保全を図ることにより、既存ストックである空家等を積極的に活用するとともに、行政、空家等の所有者等、関係事業者及び地域住民の４者が相互に連携を図り、若者等が安心して住み、子育てがしやすい住環境を創出するとともに、地域コミュニティの活性化とまちづくり活動の促進を図ります。

２．空家等対策の視点

各視点に基づいた具体的な取組を示し、空家等の所有者等、関係事業者、地域住民等と連携し、複合的に取り組んでいきます。

（１）予防について

現存する空家等と合わせ、新たな空家等の発生を抑制するため、空家等管理活用支援法人と連携し、（仮称）なばりすみかえバンクの相談体制を整備し、安心して住まいを引き継ぐための取組を推進します。

（２）利活用について

空き家バンク制度やセーフティネット住宅への活用の働き掛けにより、空家等の利活用を推進します。

（３）適正管理について

地域の安全・安心を確保し、良好な住環境を維持するため、自発的な適正管理を促すとともに、対応の強化や体制の構築等、積極的な取組を進めます。

（４）除却について

自主的な除却を促すとともに、行政代執行を念頭に置きながら、除却に関する取組を進めます。

（５）跡地活用について

除却後に適正管理されるよう、空家等管理活用支援法人と連携するなど、その方法を検討します。

＜空家等への対応事例＞

現　地　調　査

→ 有効活用が可能な空家 → 利　活　用／適 正 管 理

→ 有効活用が困難な空家 → 除　　却

利　活　用

○中古住宅として流通
- 所有者への働き掛け
- 利活用者への支援
- 相談体制の整備

○地域資源として活用
- 公共的活用のマッチング
- 改修費用等の支援を検討

適 正 管 理

○適正管理
- 自発的に行うよう啓発
- 適正管理の体制づくり

○管理不全状態
- 特定空家等への対策
- 管理不全状態空家等への対策
- 緊急安全措置
- 軽微な措置

除　　却

○自発的に除却
- 所有者、市民への啓発及び意識の醸成
- 経済的な支援

○特定空家等を放置
- 特定空家等への対策
- 最終的には代執行

○跡地を活用
- 除却後公的な活用等のために供される場合の支援を検討

空家等対策の推進体制

空家等の対策を進めるため、次のように体制を整備します。

①相談体制の整備

②組織の体系化

③関係部署・機関等の緊密な連携

④関係団体との連携

⑤柔軟かつ毅然とした相談体制

⑥名張市空家等対策推進協議会との連携