

名張市空家等対策計画



平成28年3月
令和3年3月一部変更
名 張 市

はじめに

住宅数は、高度経済成長期以降、人口増加や核家族化の進展など、社会構造の変化等に伴い増加しました。しかし、近年の人口減少や少子高齢化により、住宅数が世帯数を上回り、全国的に居住や使用がなされていない空家等が年々増加しており、それに伴い空家等に関する問題が表面化しています。

市内の空家数は、平成25年の総務省の住宅・土地統計調査によると4,270戸、空家率は12.5%となっています。

本市におきましては、平成24年に「名張市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、適切な管理が行われていない空家等の所有者や管理者に対し適切な管理を促すとともに、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図るなど、地域の実情に応じた施策を展開してきました。こうした中、平成27年に国が「空家等対策の推進に関する特別措置法」を完全施行したことを契機に、新たに「名張市空家等対策の推進に関する条例」を制定するとともに、「名張市空家等対策計画」の策定を行ったところです。

本計画による様々な取組により、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たいと考えておりますので、なお一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

終わりに、本計画の策定に当たりまして、名張市空家等対策推進協議会委員の皆様をはじめ、ご協力いただきました関係各位に対しまして、心から感謝を申し上げます。

平成28年3月

名張市長 亀井 利克

目次

序章 計画の概要

- 1. 計画の背景 1
- 2. 計画の位置付け 1
- 3. 計画の期間 1
- 4. 計画の対象 2
- 5. 空家等利活用促進地域の指定 3

第1章 空家等の現状

- 1. 全国の空家等の現状 4
- 2. 三重県の空家等の現状 5
- 3. 名張市の空家等の現状 6
- 4. 「空家等の管理に関する」基礎的コミュニティアンケート 8
- 5. 空家等を取り巻く課税の状況 10
- 6. 名張市における相談内訳 11
- 7. 問題・課題のまとめ 14

第2章 空家等対策の方向性・視点

- 1. 基本的な方針 15
- 2. 視点（予防・利活用・適正管理・除却・跡地活用） 15
- 3. 実態把握（空家等の調査・データベース化） 20

第3章 空家等対策の推進体制

- 1. 体制の整備 22

- 用語集 24

資料編

- 1. 名張市空家等対策の推進に関する条例 26
- 2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要 30
- 3. 空家等対策の推進に関する特別措置法 31
- 4. 空家等への対応事例 36
- 5. 特定空家等の対応フロー図 38
- 6. 名張市空家等対策推進協議会委員名簿 39

序章 計画の概要

1. 計画の背景

近年の人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、全国的に居住や使用がなされていない住宅や建築物が年々増加しています。このような空家等の中には、適切な管理が行われないことで、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしかねないものがあり、名張市においても同様の状況です。このまま空家等が増加すれば、問題が一層深刻化することが懸念されます。

これまでも適切な管理が行われていない空家等の所有者や管理者に対して適切な管理を促すとともに、地域活性化等の観点から、空家等を地域資源として有効活用するなど、地域の実情に応じた施策を展開してきました。空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、これまでの対応において解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策を更に充実していかなければなりません。

あわせて、少子高齢化に歯止めをかけ、人口を維持し、家庭・職場・地域で誰もが活躍できる社会を目指すとともに、新たな時代に対応した福祉の提供や、空家等を活用した若年層の移住・定住促進につながる施策等の展開を更に推進していく必要があります。

以上のことから、本市の取り組むべき対策の方向性を示すため、本計画を策定します。

2. 計画の位置付け

本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条の規定に基づき、国の基本指針に即して、本市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための計画として策定するものです。また、本市における上位計画である名張市総合計画「新・理想郷プラン」、名張市 まち・ひと・しごと創生 総合戦略、名張市都市マスタープラン、名張市快適環境プランに基づいた計画として本計画を位置づけます。

3. 計画の期間

本市の空家等対策の実現には、個々の空家等への対策とともに、地域コミュニティの将来計画との整合など総合的に対応していく必要があるため、中長期的展望等を盛り込むとともに、迅速に取組を進める観点から、計画期間を2016年度（平成28年度）から2025年度（令和7年度）までの10年間とします。

なお、社会情勢の変化等を勘案し、必要に応じて見直しを行うものとします。

＜計画期間＞

2016年度（平成28年度）～2025年度（令和7年度）

4. 計画の対象

市内全域に空家等が見られ、様々な問題が発生していることから、本計画の対象地区は本市全域とします。

また、「空家等対策の推進に関する特別措置法第2条1項」の「空家等」に加え、長屋及び共同住宅の空き住居、空家等となる見込みにあるもの、空家等の跡地についても対象に含めることとします。

＜対象地区＞

本市全域

＜対象となる空家等＞

- 空家等対策の推進に関する特別措置法第2条1項の空家等
- 長屋及び共同住宅の空き住居
- 空家等となる見込みにあるもの
- 空家等の跡地

参考1：空家等対策の推進に関する特別措置法第2条1項

「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。

5. 空家等利活用促進地域の指定

平成27年実施の空き家実態調査結果に基づく空き家の発生状況と平成22年の国勢調査や国土数値情報等のビッグデータを基に地区別の属性を検証し、10年後の空家等発生予測の基準となるパラメーターを設定した空家等発生予測地区のうち、若年層のニーズを踏まえた定性的要因と公共交通からの距離など定量的要因をあわせ持つ地区を「空家等利活用促進地域候補地」に設定しました。

「空家等利活用促進地域」は、市内に存在する「既存市街地」、「農村・山間集落」、「住宅開発地」という3つの異なる住宅地タイプから1箇所ずつ抽出し、候補地の意向を踏まえた上で平成29年に「空家等利活用促進地域」の指定を行いました。

同地域では地域・事業者等・市が連携して、それぞれの住宅地タイプの地域特性に応じた取組の検討及び実施を行うことで、若年層の移住・定住を図り、今後市内全域に広げていくこととします。

<空家等利活用促進地域の指定>

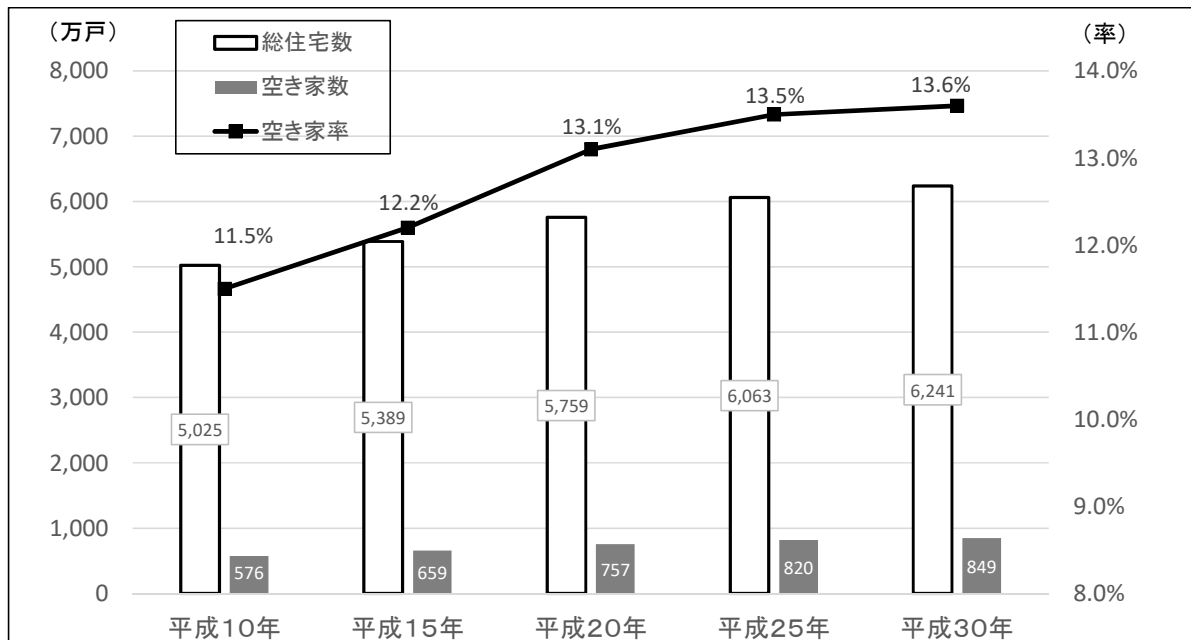
- ・ 既存市街地 : 名張地域
- ・ 農村・山間集落 : 赤目地域
- ・ 住宅開発地 : 桔梗が丘地域

第1章 空家等の現状

1. 全国の空家等の現状

空き家の推移を見ると、平成10年の576万戸から一貫して増加を続けており、平成30年には848万戸となっています。また、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）も、平成10年の11.5%から上昇を続けており、平成30年には13.6%と過去最高となっています。

【図1-1 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移－全国】



総務省 平成30年住宅・土地統計調査より

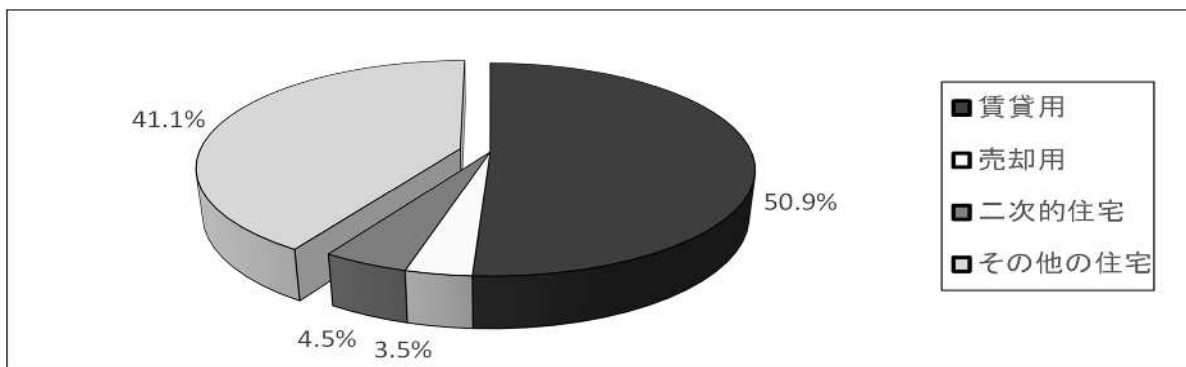
参考2：住宅・土地統計調査

総務省統計局が5年ごとに調査しており、調査員が抽出により調査対象となった地区及び世帯を巡回のうえ調査票を配布し、独自の調査方法で統計的な数字を出しています。空家等の場合は、調査員が外観等から判断することにより、調査項目の一部について調査しています。

なお、表単位で一の位を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

平成30年の空き家848万戸の内訳は、「賃貸用の住宅」が空き家全体の50.9%を占め、「売却用の住宅」が3.5%、別荘などの「二次的住宅」が4.5%、「その他の住宅」が41.1%となっています。平成15年以降、「賃貸用の住宅」の割合は低下を続ける一方で、「その他の住宅」の割合は上昇を続けています。

【図1-2 平成30年 空き家の類型別割合—全国】

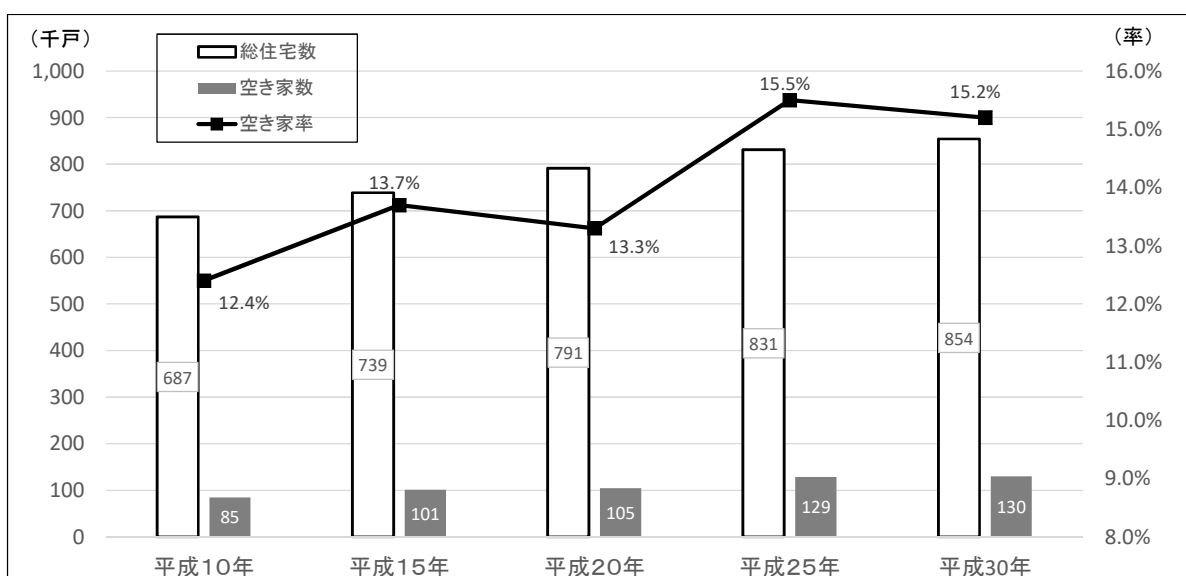


総務省 平成30年住宅・土地統計調査より

2. 三重県の空家等の現状

本県の空き家の推移も増加を続けており、平成30年には129,600戸、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は15.2%となっています。これは、前回値よりは下回ってはいるものの全国の空き家率13.6%と比べ高い状況です。

【図2-1 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移—三重県】

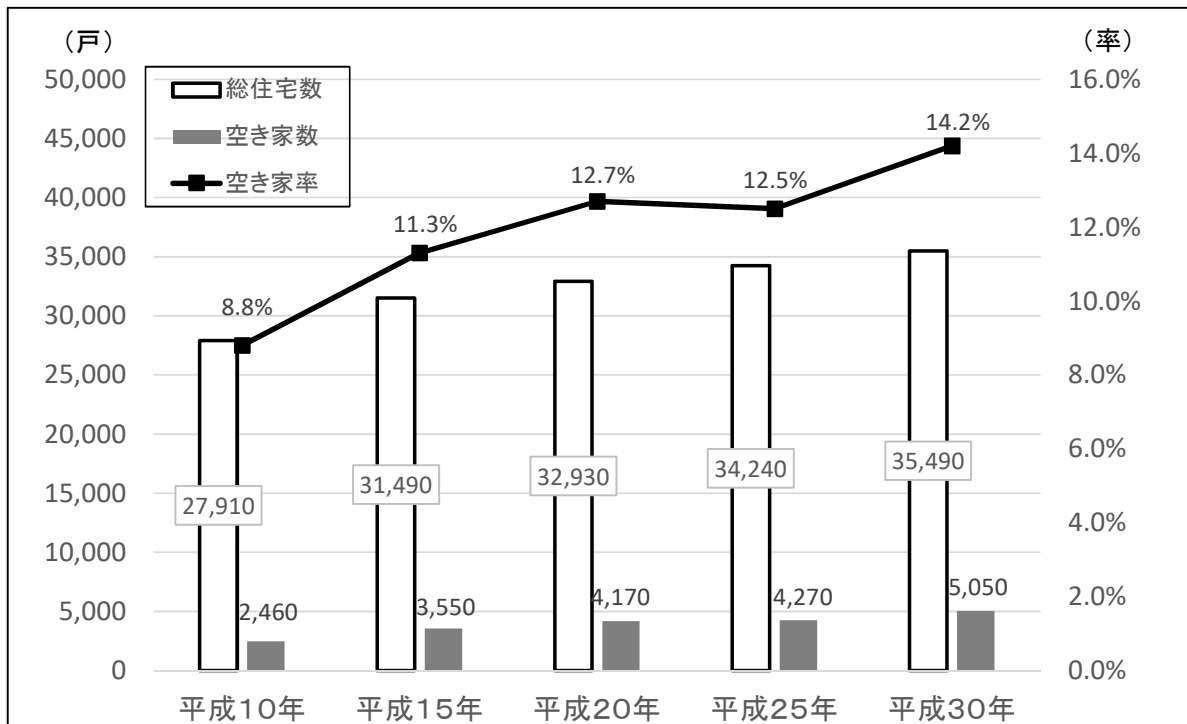


総務省 平成30年住宅・土地統計調査より

3. 名張市の空家等の現状

本市も全国や三重県の状況と同様に空き家は増加傾向にあり、平成30年では、空き家数は5,050戸、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は14.2%となり、前回調査（平成25年）からは、空き家数は780戸、1.7ポイントの増加となっています。

【図3-1 総住宅数、空き家数および空き家率の推移—名張市】

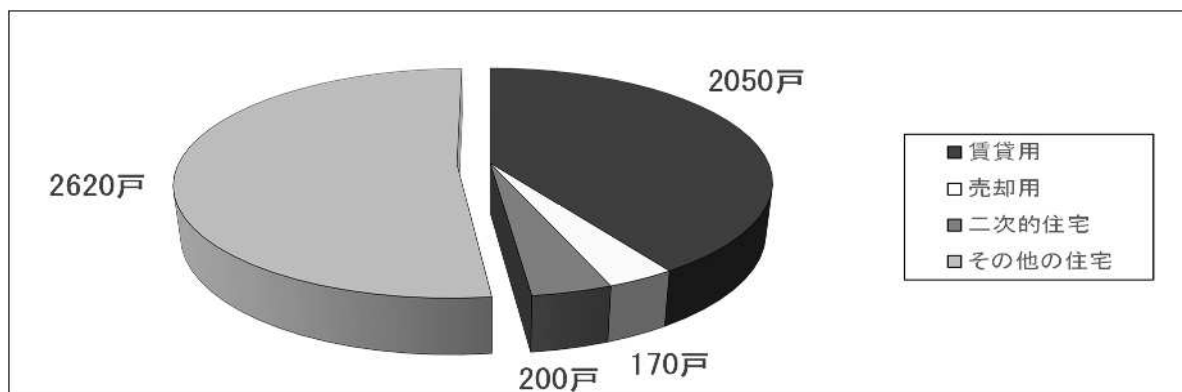


総務省 平成30年住宅・土地統計調査より

空き家5,050戸の内訳は、「賃貸用の住宅」が2,050戸、「売却用の住宅」が170戸、別荘などの「二次的住宅」が200戸、世帯が長期にわたって不在であるなどの「その他の住宅」が空き家全体の51.8%を占める2,620戸であり、半数を超える住宅が「その他の住宅」となっています。

このうち、その他の住宅は賃貸や売却、二次的住宅などと違い積極的な利用をされていないことから、適正に管理されない可能性が高く、空き家のうち、「その他の住宅」に焦点を当てた適正管理や活用促進などの対策が特に必要と考えられます。

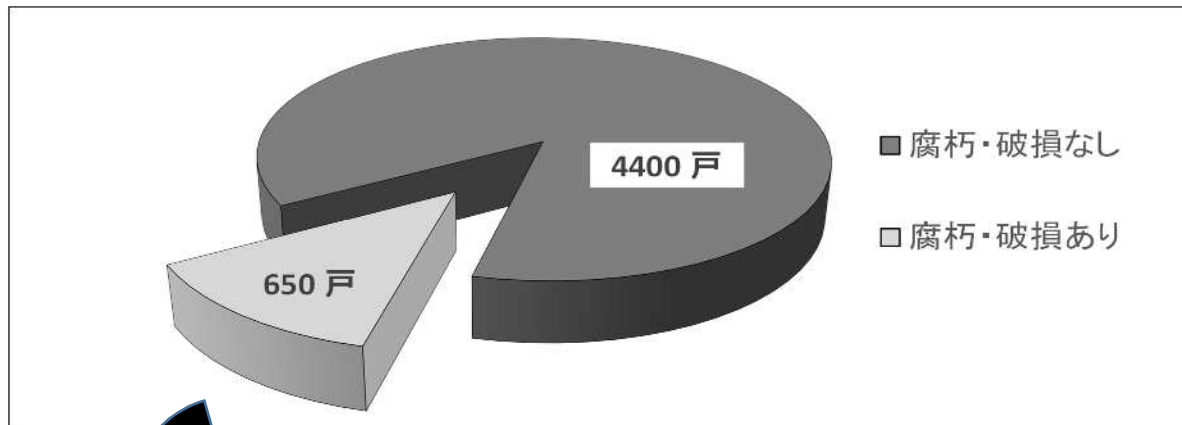
【図3-2 平成30年 空き家の類型別割合—名張市】



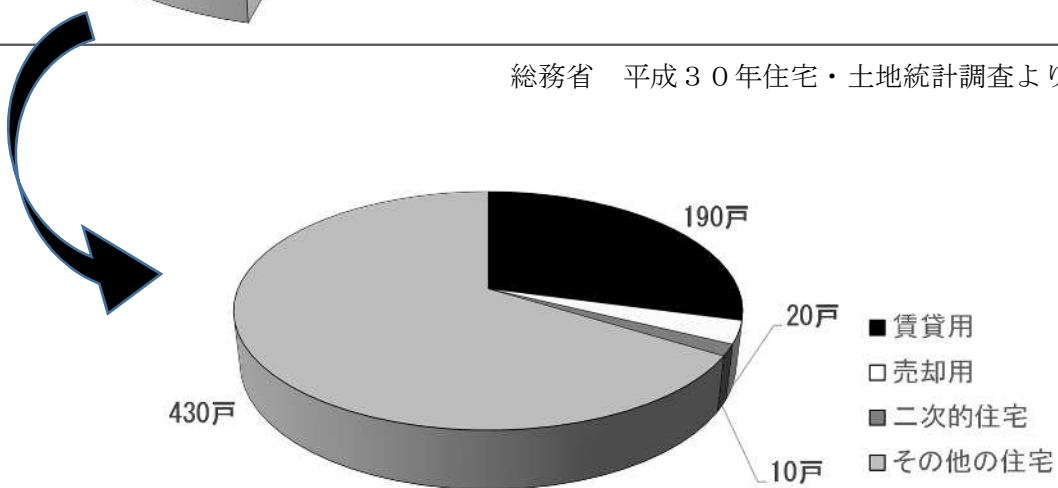
総務省 平成30年住宅・土地統計調査より

また、空き家数5,050戸の内、「腐朽・破損あり」の空き家が650戸となっており、その約3分の2にあたる430戸が「その他の住宅」となっています。この割合から見ても、「その他の住宅」が、適正に管理されていない可能性が高いことが分かります。

【図3-3 空き家の腐朽・破損別割合—名張市】



総務省 平成30年住宅・土地統計調査より



4. 「空家等の管理に関する」基礎的コミュニティアンケート

(1) アンケート概要

対象：名張市内における基礎的コミュニティ（174地区）
 実施期間：平成27年8月5日～同年9月7日
 回答率：90.2%（157地区から回答）
 対象建築物：戸建住宅（共同住宅等は含まず）
 件数：基礎的コミュニティ代表者の主観による件数

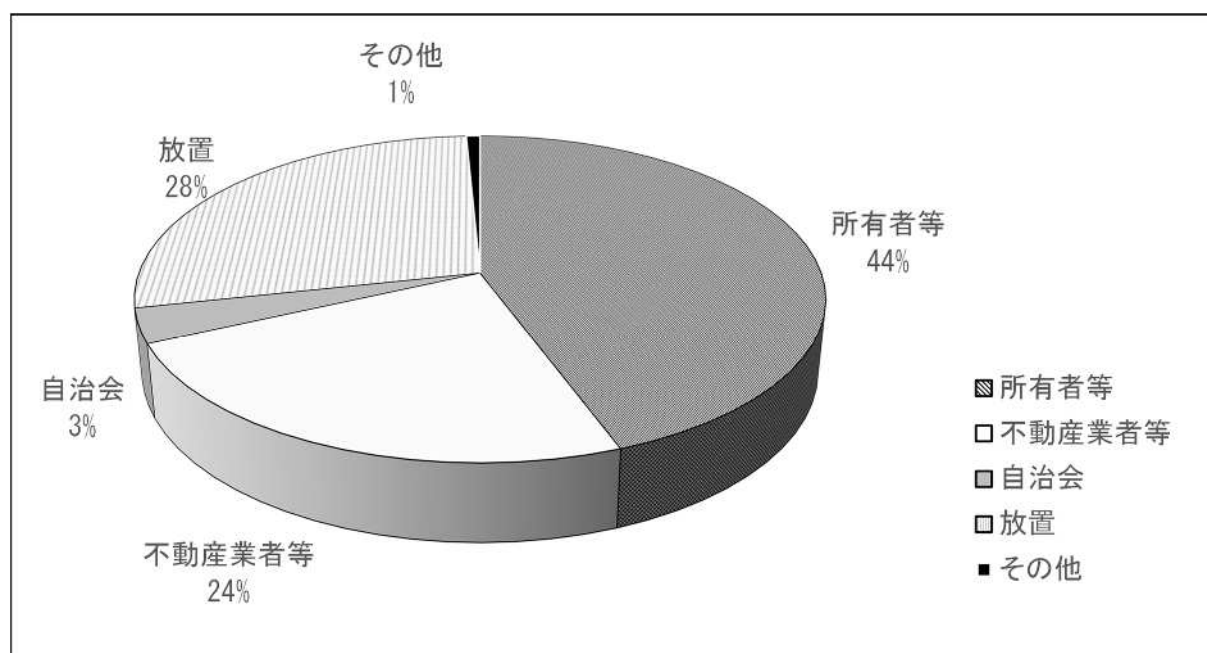
(2) アンケート結果

基礎的コミュニティで把握している空家等は市内で1,389戸あり、そのうち管理不全状態の空家等は295戸、放置すると危険な空家等は115戸です。
 空家等の管理状況は、所有者等の管理が44%と多く、ついで不動産業者等となっています。しかしながら、管理されずに放置されているものが28%と、多くの空家等が放置されている実態があり、結果、管理不全状態、ひいては特定空家等となる可能性が生じてきます。

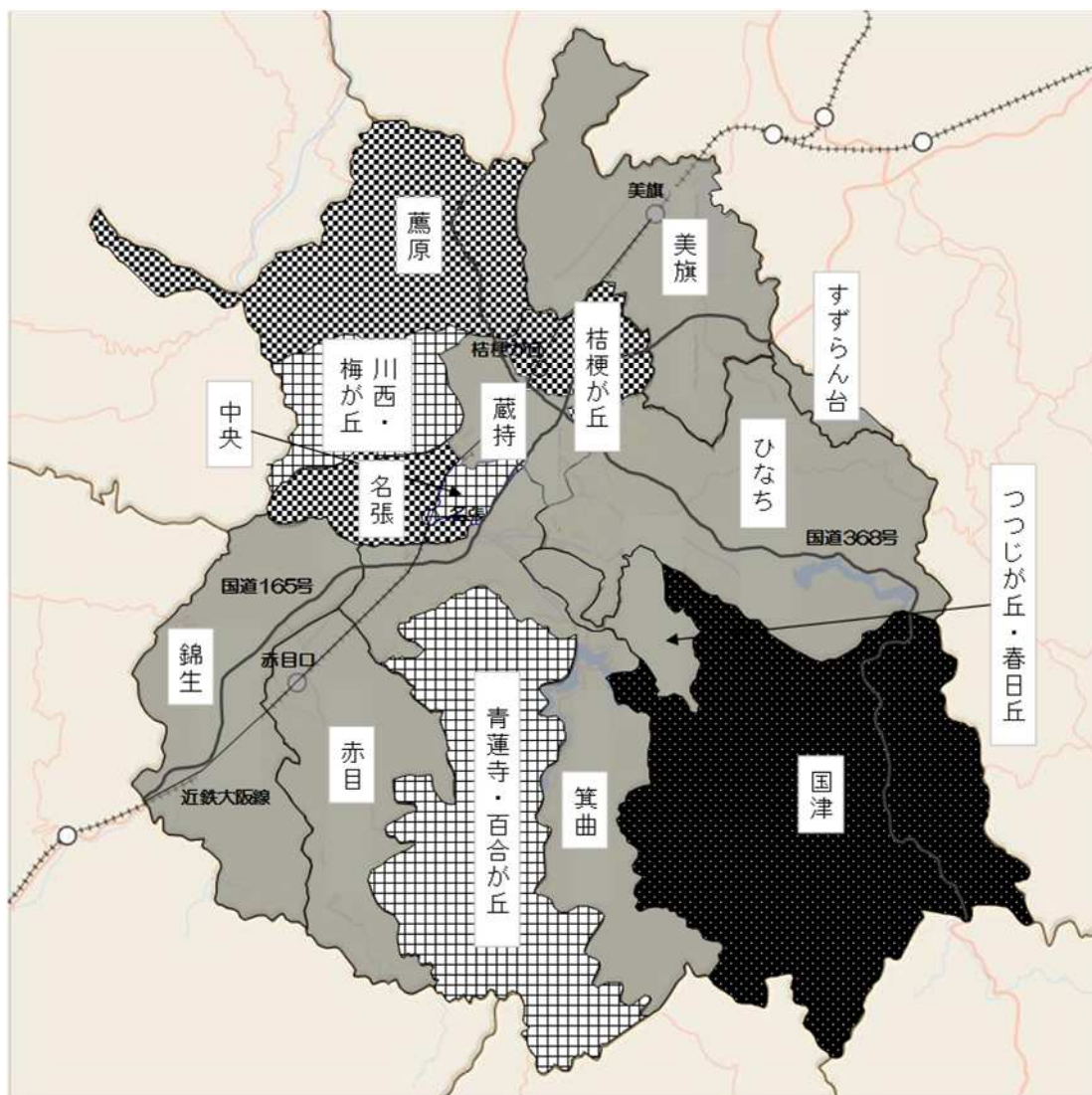
【表4-1 基礎的コミュニティ把握空家等】

空家等	管理不全空家等	危険な空家等
1389戸	295戸	115戸

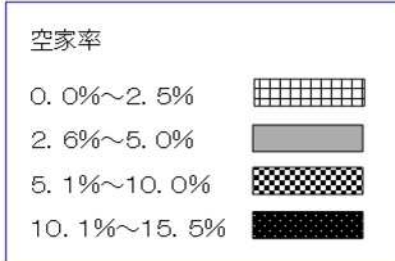
【図4-1 空家等管理状況】



【図4-2 地域別空家等状況】



※このアンケートは、15の地域づくり組織に依頼し、各基礎的コミュニティ代表者の主観により戸建住宅のみ（共同住宅を含まず）の件数を報告していただき作成しています。



(%)

地域づくり組織名	空き家率	地域づくり組織名	空き家率	地域づくり組織名	空き家率
中央	0.2	美旗	3.6	赤目	4.5
川西・梅が丘	2.4	すずらん台	3.6	桔梗が丘	5.1
青蓮寺・百合が丘	2.5	つつじが丘・春日丘	3.8	薦原	5.5
箕曲	2.7	蔵持	4.2	名張	5.6
錦生	3.3	ひなち	4.4	国津	11.1

5. 空家等を取り巻く課税の状況

住宅供給を推進する政策上の観点から、住宅用地について「住宅用地に対する固定資産税の課税標準額の特例（住宅用地の特例）」が講じられています。

これにより、現状全ての住宅用地に対し課税標準の特例が講じられており、空家等についても同様の措置がとられています。

そのため、更地にするより住宅用地として残す方が課税額が安くなることから、空家等が増える原因と考えられていました。

しかし、平成27年度税制改正において、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく必要な措置の勧告対象となった特定空家等に係る土地については、住宅用地に対する課税標準の特例措置の対象から除外することとされました。

【表5-1 固定資産税の課税標準の特例表（専用住宅の場合）】

区分		課税標準額
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200㎡までの部分	価格×1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地 (200㎡を超える部分で家屋床面積の10倍まで)	価格×1/3

参考3：住宅用地

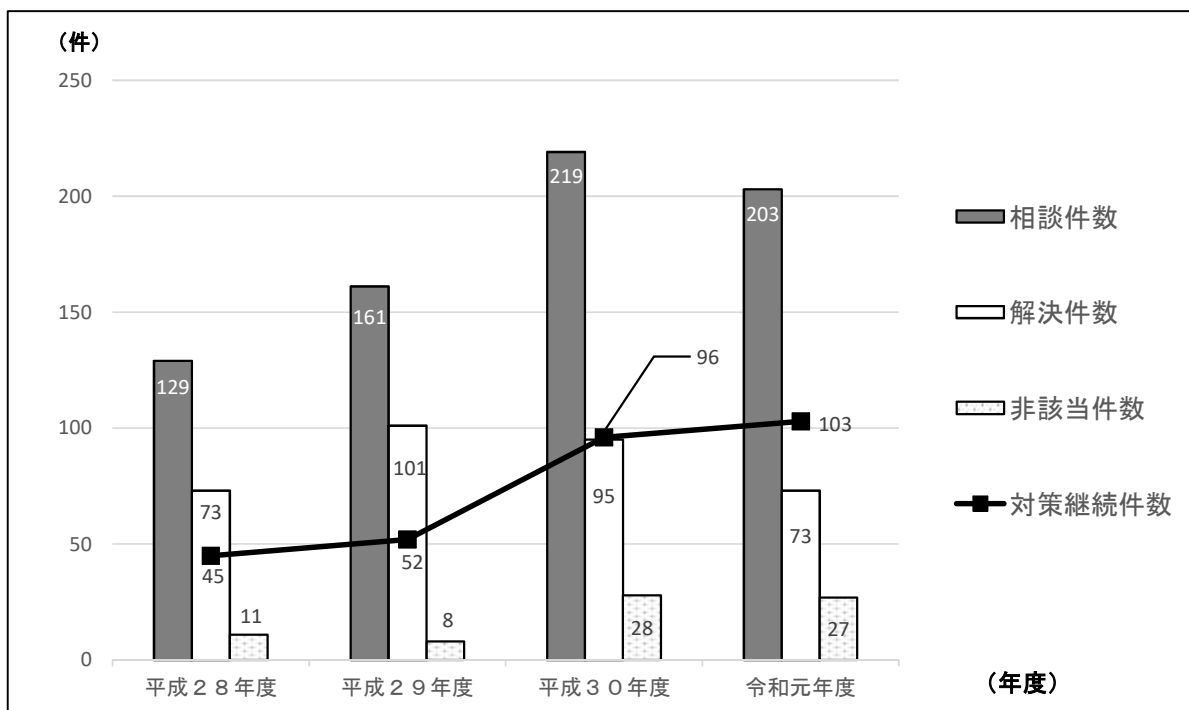
- ・専用住宅（専ら人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地
※家屋の床面積の10倍まで認められる。
- ・併用住宅（一部を人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地
※家屋の床面積の10倍までに一定の率を乗じて得た面積に相当する土地が認められる。

6. 名張市における相談内訳

「名張市空家等対策の推進に関する条例」制定以降4年間の相談件数は下図のとおりです。

年間の相談件数は200件前後となっており、非該当を含めて半数程度は解決しているものの継続して対策を講じる必要がある件数は年々増加傾向であり、令和元年度末で103件となっています。

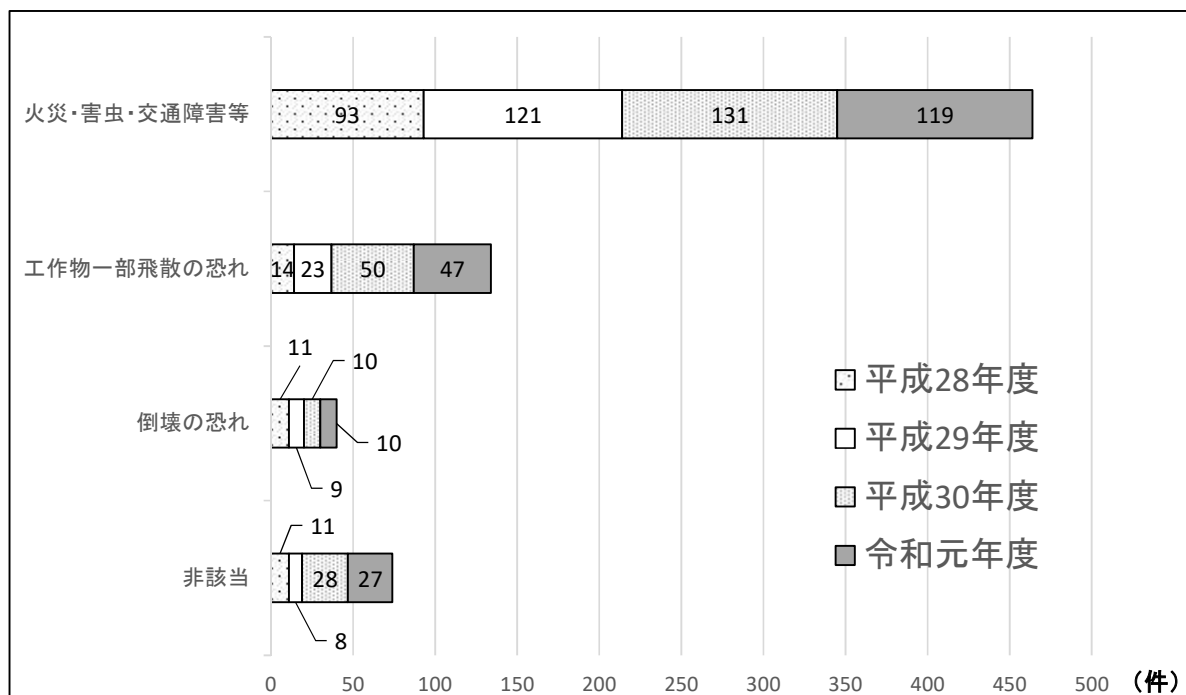
【図6-1 名張市における空家等に関する相談件数】



第1章 空家等の現状

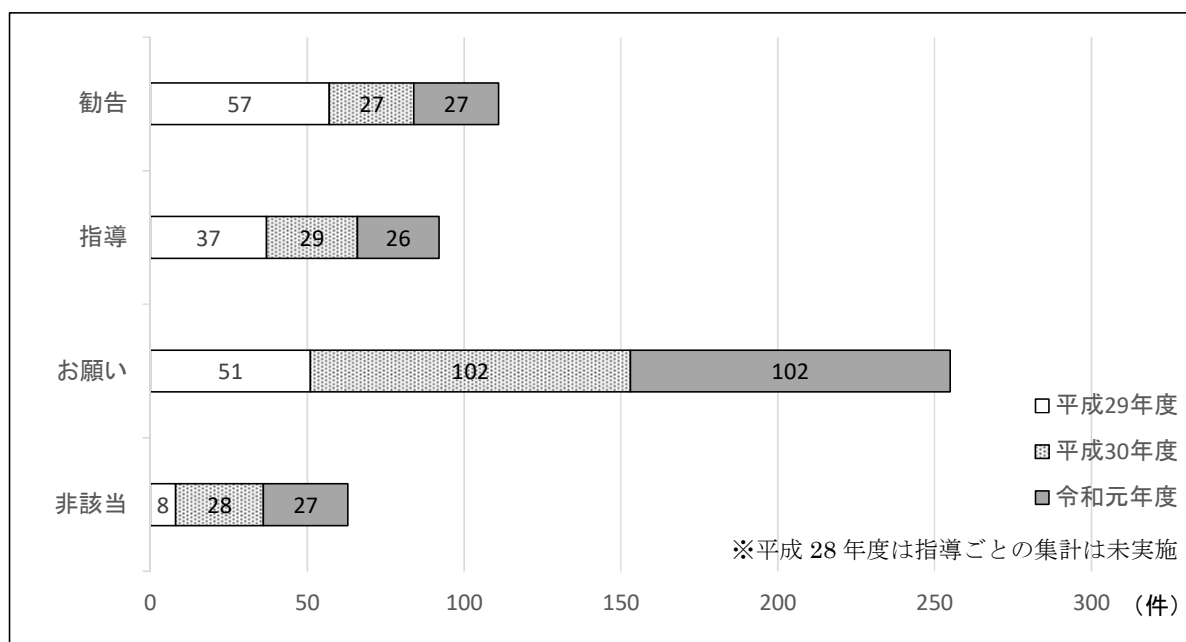
相談の内訳は、「火災・害虫・交通障害等」に関するものが近年では120件前後と大半を占めています。また「工作物一部飛散の恐れ」に関するものは近年は50件程度、「倒壊の恐れ」に関するものは毎年10件前後あります。

【図6-2 名張市における空家等に関する相談内訳（H28.4.1～R2.3.31）】



また、相談に対する指導は「名張市空家等対策の推進に関する条例」又は「空家等対策の推進に関する特別措置法」の「条例」又は「法」に基づき対応しており、件数は下図のとおりです。

【図6-3 条例に基づく指導状況（R29.4.1～R2.3.31）】



【図6-4 法に基づく指導状況（R28.4.1～R2.3.31）】

措置状況等		年度			
		平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
特定空家等へ認定		2	2		1
措置内容	助言、指導	2	2		1
	勧告		3		
	命令		1	1	
	行政代執行			1	
自主除却			1	2	

※各年度において措置を行った件数を記す

7. 問題・課題のまとめ

空家等対策を進めるに当たり、以下のような空家等を取り巻く問題と、対策を進める上での課題があります。

(1) 空家等を取り巻く問題

- ① 近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）
- ② 地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）
- ③ 空家等の増加に伴う地域活力の低下
- ④ 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
- ⑤ 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
- ⑥ 私有財産に関する問題のため、行政としては対応が困難
- ⑦ 地元対応の限界
- ⑧ 地価下落による流通性の低下

(2) 空家等対策の課題

- ① 所有者等の意識の啓発
- ② 早期発見・早期対応の仕組みづくり
- ③ 安全・安心の確立
- ④ 権利関係や相続関係など空家等の管理や流通を阻害する要因の解消
- ⑤ 使用可能な空家等の有効活用の促進
- ⑥ 管理不全状態の空家等の改善、解消

第2章 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の積極的な活用とともに、行政だけでなく、空家等の所有者等、事業者、市民等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. 視点

各視点に基づいた具体的な取組を示すことで、空家等の所有者等、事業者、市民等と連携し、複合的に取り組んでいきます。

(1) 予防

国立社会保障・人口問題研究所による本市の将来人口は、2040年（平成52年）には約60,000人と推計され、今後も減少することが予想されます。

また、総務省による平成25年住宅・土地統計調査によると、本市では29,900世帯のうち65歳以上の単身世帯が2,510世帯あり、うち75歳以上の単身世帯が1,430世帯となっています。

こうしたことから今後空家等は増加していくことが予想され、現に存在する空家等についての対策とあわせ、新たな空家等の発生を抑制することが重要であるとの見方から、未然に防ぐ対策として以下の取組を行います。

① 市民意識の醸成・啓発

空家等についての意識を広く市民の間で醸成することが必要です。とりわけ所有者に対して、空家等の維持管理費の負担や近隣への迷惑、防災や防犯等の観点から住環境に悪影響を及ぼすことなど、空家等に関する問題意識を高めることが空家等の発生抑制につながるものと考えます。

ア. 市民への情報発信

空家等に関する法律や条例をはじめ、空家等の予防や管理に関する情報について、広報紙やホームページ、リーフレット等により広く情報発信を行うとともに、関係団体や地域等と連携し、市民に対して周知・啓発を行います。

イ. 住まいの引き継ぎの推進

高齢者を対象に、住まいを適切に引き継いでいくための必要性や意義、遺言や成年後見制度の活用等についての周知を行うとともに、相談体制を整備します。

ウ. 相続登記の促進

相続登記が行われないことにより、所有者が不明確となり、空家等の管理不全状態を招く要因の一つとなっていることから、相続発生時に速やかに登記の名義変更がなされるよう啓発します。

② 住宅ストックの良質化の推進

住宅としての性能が不十分であると、住み続けたり住み継ぐことの難しさが空家等発生の一因となっていることから、国・県・市による既存住宅の質の向上を目的とする様々な支援制度について、一元的に発信していきます。

また、国や県の補助を活用しながら、支援制度の拡充や、新たな支援制度を創設します。

③ 良好な住環境の保全・形成の推進

それぞれの地域において、コミュニティを含む良好な住環境の保全・形成を進めることなどにより、地域の価値を高め、ひいては定住を促し、空家等発生の抑制につながると考えられることから、地域が主体となり取り組む様々な分野でのまちづくりを引き続き推進するとともに、それらと空家等対策を連携して進めるための取組を推進します。

④ 早期発見・早期対応の仕組みづくり

空家等は、放置され老朽化が進むほど除却等に要するコストが増大します。また、年数の経過により所有者等の把握も困難になることから、問題が深刻化する前の早期発見・早期対応の仕組みづくりに取り組みます。

(2) 利活用

空家等を最大限に活用するためには、空家等の魅力を高めることと併せ、流動や利活用を阻害する要因の解消にも取り組むことにより流通を促すなど、空家等の利活用を積極的に推進していきます。

①活用のための環境整備

空家等の流通の促進には、市場等が機能しやすい環境整備が必要であり、阻害する要因の解消に取り組むことにより、空家等の活用・流通を促進します。

ア. 所有者への働きかけ

有効活用できる空家等のうち、使用する見込みのない空家等であっても売却・賃貸化されない空家等が多いことから、所有者の活用に対する意識の向上を図る必要があります。広く市民意識の醸成・啓発を行うとともに、所有者に対して空家等をめぐる問題点のほか、活用・流通に関する助成制度や支援制度等の情報発信を行います。

また、空家の情報提供を行うための空家バンクを創設し、地域における空家等の掘り起こしなどを通して、活用意向の向上や動機づけにつながるよう取り組みます。

イ. 活用者への支援

中古住宅を購入する際等に、購入者が当該中古住宅の状態を適切に把握することが困難な場合が多いため、購入者が安心して中古住宅を取得するための仕組みづくりが必要であることから、住宅診断等の周知を図るとともに、事業者等と連携しながら中古住宅の流通に向けて取り組みます。

ウ. 相談体制の整備

活用に関しては権利問題や相続問題などが空家等の流通を阻害している場合があるため、技術面、資金面はもとより、法律や相続など幅広い相談体制の整備が必要であることから、事業者や民間団体等と連携して取り組みます。

②活用への支援

空家等を地域貢献に役立てたいという意向を持つ所有者が存在するとともに、福祉拠点の充実や子育て支援、地域コミュニティの活性化等の地域課題やニーズもあります。こうした課題やニーズに対応するために必要な支援を講じます。

ア. 地域活性化、多様な用途への支援

空家等を住宅としてだけでなく多様な用途で活用するなど、地域資源として積極的に利活用していくことが必要であることから、地域コミュニティや事業者、団体等が空家等の活用や管理を行う場合に、所有者とのマッチングや改修等を支援します。また、空家等を生活拠点や店舗等として活用を目指す人や事業者、団体等の取組を支援します。

イ. 移住、定住への支援

空き家バンク制度の運営や空家等に対するリノベーション費用の支援を行い、子育て世帯などの移住・定住を促進します。

(3) 適正管理

管理不全状態の空家等は、それ自身の老朽化を進行させるだけでなく、地域の防災性・防犯性の低下やごみの不法投棄による衛生面の悪化、景観の悪化等、周辺の住環境に様々な悪影響を生じさせることとなります。

地域の安全・安心を確保し、良好な住環境を維持するためには、所有者や地域住民等による自発的な適正管理を促すとともに、現状や課題を踏まえた対応の強化や体制の構築等、積極的な取組を進める必要があります。

① 市民意識の醸成・啓発

空家等の適正管理についての意識を広く市民の間で醸成することが必要であり、とりわけ所有者に対して近隣や地域へ悪影響を及ぼさないよう自発的に適正管理するよう啓発するとともに、個人による管理が困難になってきていることから、地域や事業者による適正管理の体制づくりに取り組みます。

② 特定空家等への対策

特定空家等への対策については「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、以下のとおり適切に取り組みます。

ア. 助言又は指導

特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。

イ. 勧告

助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないとき認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置を採ることを勧告します。

ウ. 命令

勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命じます。

エ. 代執行

必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。

③ 管理不全状態の空家等への対策

特定空家等ではないが管理不全状態となっている空家等に対しては、「名張市空家等対策の推進に関する条例」に基づき、以下のとおり適切に取り組みます。

ア. 助言又は指導

管理不全状態（特定空家等を除く）となっている空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。

イ. 勧告

助言又は指導をした場合において、なお当該管理不全状態となっている空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します。

④ 緊急安全措置

空家等の管理不全状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があるときは、当該空家等の所有者等の負担において、これを避けるために必要最小限の措置を行います。

⑤ 軽微な措置

管理不全状態となっている空家等について、開放されている門扉等の閉鎖、簡易な養生、復元又は収納その他規則で定める軽微な措置をとることにより地域における防災上、衛生上、防犯上又は生活環境若しくは景観の保全上の支障を除去し、又は軽減することができるときは、これを避けるために必要最小限の措置を行います。

(4) 除却

老朽化等により活用が困難なものについては、速やかな除却を促すことが有効な対策であることから、自主的な除却を促すとともに、行政代執行も念頭に置きながら、除却に関する取組を進めます。

① 市民意識の醸成・啓発

予防段階からの市民意識の醸成・啓発とあわせて、活用が困難な空家等を放置することによる近隣や地域への悪影響に対する問題意識を高める取組を進めます。

② 経済的な支援

地価下落による流通性の低下により放置されている空家等の所有者や、除却費用が捻出できない所有者に対し、除却を促進する支援を行うとともに、経済的インセンティブの在り方について検討するなど、自主的な除却を促す取組を進めます。

③ 跡地利用を踏まえた支援

除却後に放置されることで雑草の繁茂等の問題もあることから、跡地の公共的な活用等がなされる場合に対して助成します。

(5) 跡地活用

空家等の除却後、適正管理されない場合は雑草の繁茂等の問題が生じることから、空家等の除却を進めるに当たっては、以下の取組を行います。

① 市民意識の醸成・啓発

空き地の適正管理に対する市民意識の醸成・啓発と併せて、空家等の跡地についても、適正管理及び流通に関する意識を高める取組を進めます。

② 公共的な活用への支援

跡地を一定期間公共的なものとして活用する場合や、地域コミュニティが管理や共同利用する場合に、空家等の除去だけでなく、跡地の整備等に対しても支援する仕組みづくりを進めます。

なお、民間団体等についても、地域との連携により、そのニーズに沿った活用や管理を行う際にも対象となるよう柔軟な対応をします。

3. 実態把握

空家等対策を推進するためには、予防から跡地活用までを見通しつつ、空家等を含めた地域全体のビジョンを考えながら進めていく必要があります。

そのためには、空家等の実態を把握し、当該空家等の段階に応じた対策を検討・実施していく必要があることから、空家等に関する調査に取り組みます。

(1) 空家等の調査

平成27年度市内全域において実施した空家等の外観調査結果を踏まえ作成したデータを基に、以下の取組を行います。

① 情報による現地確認

市民から相談や苦情等の情報が寄せられた場合、現地へ赴き外観調査を実施し、空家等の判断を行います。空家等と判断した場合、あわせて所有者の確認を行います。

② 特定空家等の判定

外観調査の結果空家等と判断した建物に対し、必要に応じて立入調査を実施し、専門家の助言を踏まえて特定空家等の候補の判定を行います。

特定空家等候補と判定した空家等に対し、名張市空家等対策推進協議会での協議結果を踏まえ、特定空家等の判定を行います。

③ 特定空家等に対する対策の決定

特定空家等と判定した空家等については、名張市空家等対策推進協議会での協議結果を踏まえ、対策を決定します。

(2) データベース化

外観調査結果を基に空家台帳を作成します。

この空家台帳をデータ化し、庁内の関係部署が連携した取組を行えるようデータベース化し、部署間での共有を図ります。

第3章 空家等対策の推進体制

1. 体制の整備

空家等対策を進めるためには、行政のみならず、所有者、市民、事業者、地域コミュニティ等が互いに連携した取組が行える体制の整備が必要であることから、以下のように体制を整備していきます。

(1) 相談窓口の一本化

空家等に関する相談等は、所有者、近隣住民、地域コミュニティなど異なる立場の人から様々な状態の空家等について寄せられます。これら相談内容等により対応する所管部署等が異なることによる弊害がないよう、相談等窓口を一本化します。

(2) 組織の体系化

空家等の近隣住民や地域などからの情報提供、管理不全に対する通報、所有者等からの利活用に関する相談など、それぞれの内容に応じた的確な対応ができる体制を整備するとともに、それらの連携、統括が可能となるような組織の体系化を図ります。

(3) 関係部署・機関等の緊密な連携

空家等については、関係法令が多岐にわたるとともに、対応の在り方も状況により異なるため、複数の関連する部署が連携して対応する必要がある場合もあることから、連携が緊密かつ継続的に行うことができるシステムの整備やルール化を図ります。

(4) 関係団体との連携

地域コミュニティや事業者、専門家で組織する各種団体等と連携するとともに、関係団体が取組に参画しやすい環境を整備します。

(5) 協議会との連携

空家等に関する問題の解決には、専門的な知識も必要であることから、市民や専門家等で構成される名張市空家等対策推進協議会と、常に連携を取りながら空家等対策を進めていきます。

協議会では、空家等対策全般について協議するとともに、特定空家等の認定やその対応についても協議を行います。

用語集

【工作物】 P2

門や塀、看板など、人工的に制作し設置された建造物等のことをいいます。

【賃貸又は売却用の住宅】 P4

新築・中古を問わず、賃貸や売却のために空家になっている住宅のことをいいます。

【二次的住宅】 P4

ふだん人は住んでいないが、何らかの目的で使用される住宅のことをいいます。週末や休暇に保養などの目的で使用される別荘や、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに利用する住宅などが該当します。

【その他の住宅】 P4

人が住んでいない住宅で、転勤や入院などのために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のことをいいます。

【基礎的コミュニティ】 P7

一定のまとまりのある地域の住民により設置された、包括的な自治組織（区・自治会等）のことをいいます。

【特定空家等】 P7

空家等のうち、以下の状態にあると認められるものをいいます。

- ・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
- ・そのまま放置すれば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
- ・周辺的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

【国立社会保障・人口問題研究所】 P13

厚生省（現厚生労働省）により設立された研究所であり、日本の人口・経済・社会保障について調査研究を行っている機関です。

用語集

【相続登記】 P14

被相続人が亡くなり、建物や土地などの不動産名義を相続人へ名義変更することをいいます。

【住宅ストック】 P14

居住の有無に関係なく、国内に建築されている既存の住宅のことをいいます。

【利活用】 P14

利用と活用を掛け合わせた言葉のことをいいます。

【立木竹（りゅうぼくちく）】 P16

立木と立竹のことをいいます。立木、立竹とも、一定の単位毎に財産として評価されます。

【代執行】 P16

法律により直接命ぜられ、又は法律に基づき行政庁により命ぜられた行為を履行しない者に対し、行政庁自ら、又は第三者をして履行しない者の義務を履行し、その費用をその者から徴収することをいいます。

【管理不全状態】 P17

老朽化などにより倒壊の危険性がある住宅や、防犯・防災、生活環境上周辺の住宅に影響を与えるなど、適正な管理が行われていない状態のことをいいます。

【経済的インセンティブ】 P18

補助金や助成金など現金を支給することや、減税など税制を優遇することなど、経済的な利益を与えることで、人々の意志決定や行動の変化を誘因させることをいいます。

資料編

1. 名張市空家等対策の推進に関する条例
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要
3. 空家等対策の推進に関する特別措置法
4. 空家等への対応事例
5. 特定空家等の対応フロー図
6. 名張市空家等対策推進協議会委員名簿

資料 1 名張市空家等対策の推進に関する条例

名張市空家等対策の推進に関する条例（平成 27 年条例第 27 号）

（趣旨）

第 1 条 この条例は、空家等の活用及び流通を促進するほか、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観、防犯等の市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、市民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るため、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）の規定に基づき名張市（以下「市」という。）が実施する空家等に関する施策その他の市が実施する空家等に関する施策に関し必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- （1）空家等 建築物（長屋及び共同住宅にあっては、これらの住戸）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。
- （2）所有者等 所有者又は管理者をいう。

（市の責務）

第 3 条 市は、法及びこの条例の規定に基づき、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するものとする。

- 2 市は、前項の規定による施策の推進のための必要な体制を整備するものとする。

（所有者等の責務）

第 4 条 空家等の所有者等は、当該空家等を利用する見込みがないときは、賃貸、譲渡その他の当該空家等を活用し、又は流通するための取組を行うとともに、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、当該空家等の適切な管理に努めなければならない。

（市民等の責務）

第 5 条 市民（市の区域内においてコミュニティ活動又は市民公益活動を行う団体を含む。以下同じ。）は、空家等の活用（空家等（空家等となる見込みのあるものを含む。以下この条及び第 8 条において同じ。）及び空家等の跡地（法第 13 条に規定する跡地をいう。）の活用及び流通をいう。以下この条及び第 8 条において同じ。）に協力するよう努めなければならない。

- 2 事業者（市の区域内において不動産業、建設業その他の空家等の活用と関連する事業を営む者をいう。以下同じ。）は、市が行う空家等の活用に係る施策及び前条の取組に協力するとともに、空家等の活用の促進に努めなければならない。

(空家等対策計画の策定)

第6条 市は、法第6条に定めるところにより、同条第1項に規定する空家等対策計画を定めるものとする。

(協議会)

第7条 市は、法第7条に定めるところにより、前条の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ための協議会を組織するものとする。

2 前項の協議会の組織は、規則で定める。

(活用等に係る基本的施策)

第8条 市は、次に掲げる空家等の活用に関する施策を行うよう努めなければならない。

- (1) 子どもを育成する家庭、高齢者の家庭(単身の世帯を含む。)等のそれぞれの家庭の状況を踏まえて、空家等の活用に関する相談に応ずるとともに、情報の提供、助言その他の支援を行うこと。
- (2) 市民が空家等の活用に関する関心と理解を深め、自主的に空家等の活用のための取組を行うよう、広報活動及び啓発活動その他の必要な施策を講ずること。
- (3) 空家等の所有者等、事業者、市民等との間の空家等の活用に関する相互理解が促進され、協力が推進されるよう、交流の促進その他の必要な措置を講ずること。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、空家等の所有者等、事業者、市民等が行う空家等の活用に関する取組に必要な支援を行うこと。

(空家等の適切な管理)

第9条 空家等の所有者等は、当該空家等が次の各号のいずれかに該当する状態(以下「管理不全状態」という。)とならないよう、自らの責任において当該空家等を適切に管理しなければならない。

- (1) 特定空家等(法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。)となっている状態
- (2) 建築部材若しくは附属する工作物の脱落、飛散、崩壊等又は立木竹の倒伏により、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼし、又は及ぼすおそれがある状態(前号に掲げる状態を除く。)
- (3) 所有者等以外の者が、正当な理由なく、侵入している状態その他犯罪又は青少年の非行行為の防止上支障が生じている状態(第1号に掲げる状態を除く。)
- (4) 交通の障害となっている状態(第1号に掲げる状態を除く。)
- (5) 前各号に掲げるもののほか、周辺において生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがある状態

(情報提供)

第10条 市民は、管理不全状態となっている空家等を発見したときは、速やかに市にその情報を提供するものとする。

(立入調査等)

第11条 市長は、法第9条第1項に定めるところにより、市の区域内にある空家等

(法第2条第1項に規定する空家等に限る。以下この条及び次条(第6項を除く。)において同じ。)の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関し法の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市長は、法第9条第2項から第5項までに定めるところにより、次条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

(助言、指導、勧告、命令等)

第12条 市長は、管理不全状態(第9条第1号に該当する状態に限る。次項から第5項までにおいて同じ。)となっている空家等の所有者等に対し、法第14条第1項に定めるところにより、当該空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお管理不全状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、法第14条第2項に定めるところにより、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 3 市長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、法第14条第3項から第8項まで及び第11項から第13項までに定めるところにより、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 4 市長は、前項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項及び行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

- 5 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、法第14条第10項に定めるところにより、市長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。

- 6 第1項及び第2項の規定は、管理不全状態(第9条第1号に該当する状態を除く。)となっている空家等について準用する。この場合において、第1項中「管理不全状態(第9条第1号に該当する状態に限る。次項から第5項までにおいて同じ。)となっている空家等の所有者等に対し、法第14条第1項に定めるところにより」とあるのは「管理不全状態(第9条第1号に該当する状態を除く。次項において同じ。)

となっている空家等の所有者等に対し」と、第2項中「に対し、法第14条第2項に定めるところにより」とあるのは「に対し」と読み替えるものとする。

(緊急安全措置)

第13条 市長は、空家等の管理不全状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等の負担において、これを避けるために必要最小限の措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者をしてこれを行わせることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知（所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあっては、公告）をしなければならない。

3 第1項の措置を行おうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(軽微な措置)

第14条 前条（第2項を除く。）の規定は、市長が管理不全状態となっている空家等について、開放されている門扉等の閉鎖、簡易な養生、復元又は収納その他規則で定める軽微な措置をとることにより地域における防災上、衛生上、防犯上又は生活環境若しくは景観の保全上の支障を除去し、又は軽減することができると認めるときについて準用する。

(委任)

第15条 この条例に定めるもののほか、空家等に関する施策に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(名張市空き家等の適正管理に関する条例の廃止)

2 名張市空き家等の適正管理に関する条例（平成24年条例第3号）は、廃止する。

資料 2 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「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。）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 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ 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にある空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条） 等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15 条 1 項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

資料3 空家等対策の推進に関する特別措置法

法律第百二十七号（平二六・一一・二七）

◎空家等対策の推進に関する特別措置法

（目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等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に鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 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。）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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指

針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第七条 市町村は、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ための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければ

ばならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態

が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

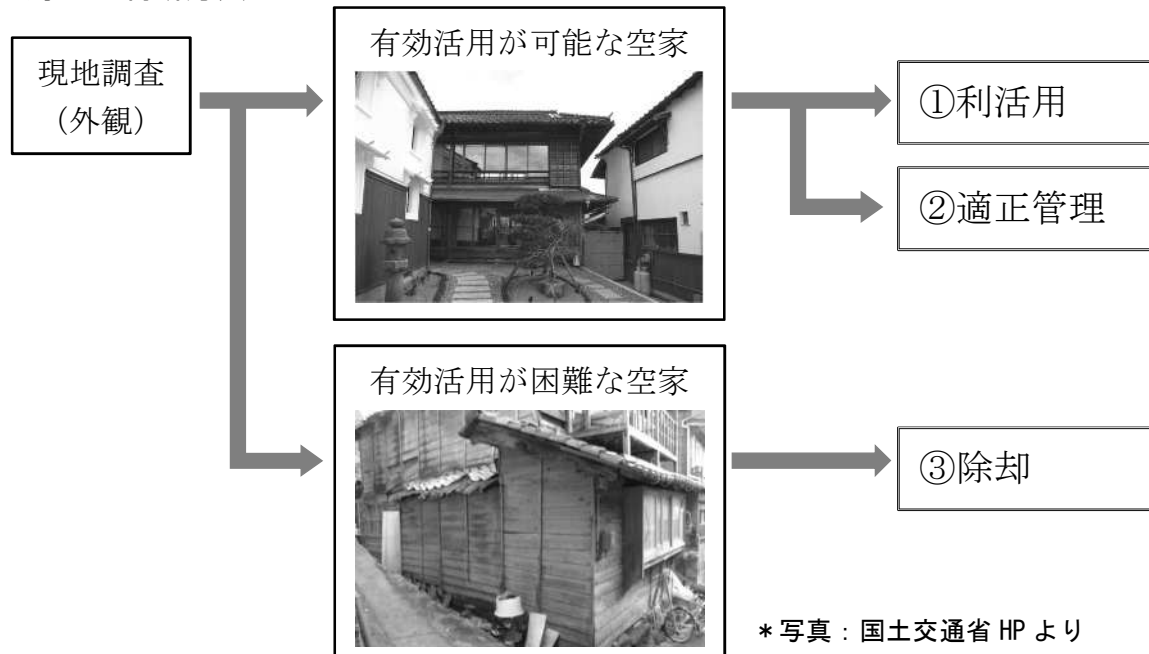
2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(総務・国土交通・内閣総理大臣署名)

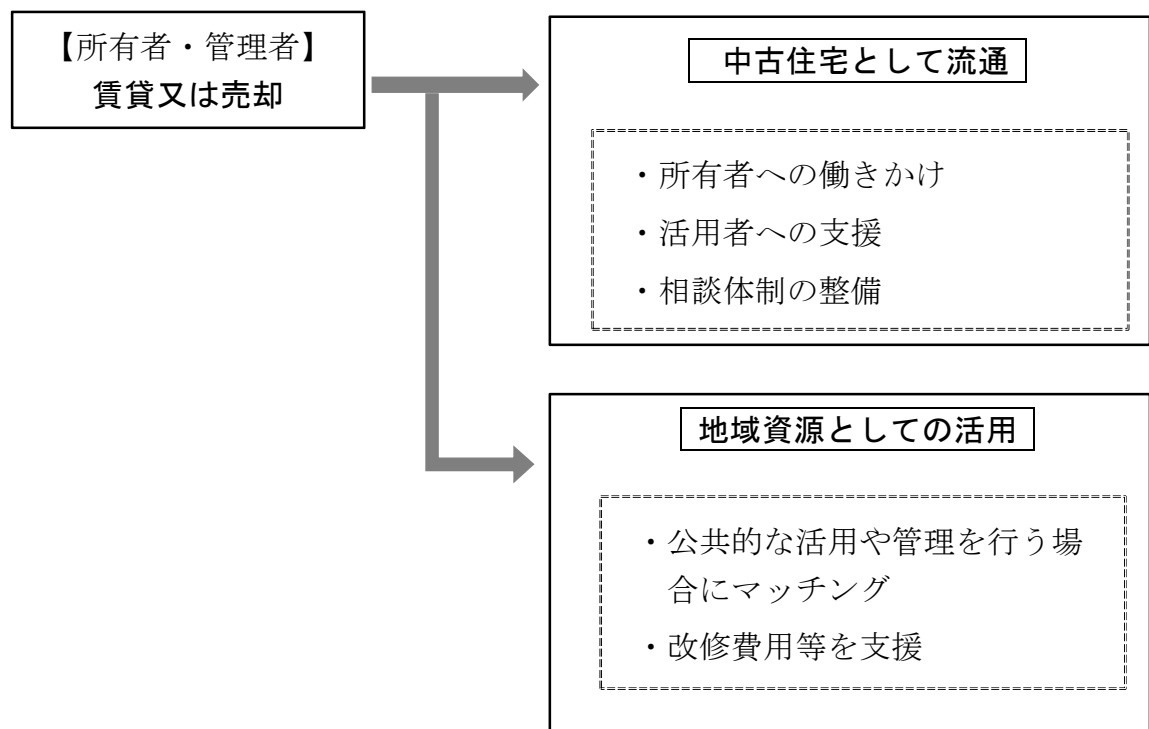
資料4 空家等への対応事例

判定された空家等について、市が状況に応じて所有者・管理者に対し促す「利活用」、「適正管理」、「除却」の対応は、次のようになります。

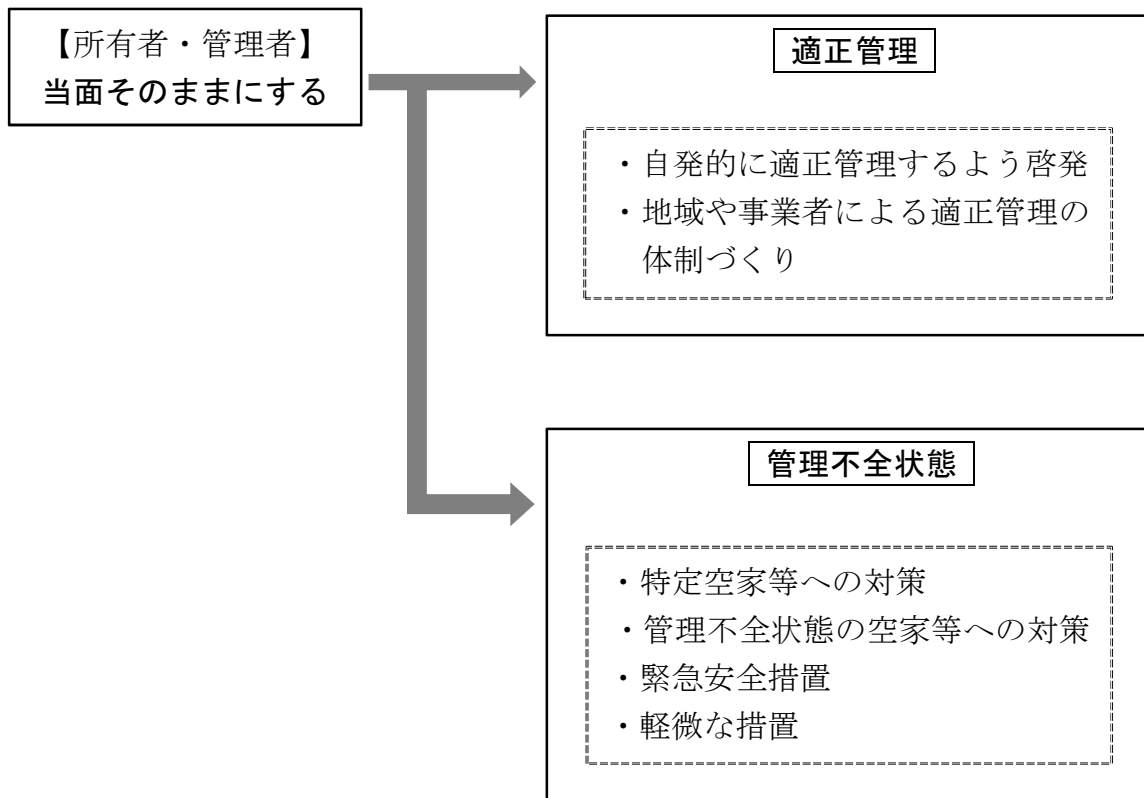
■対応の判断方法



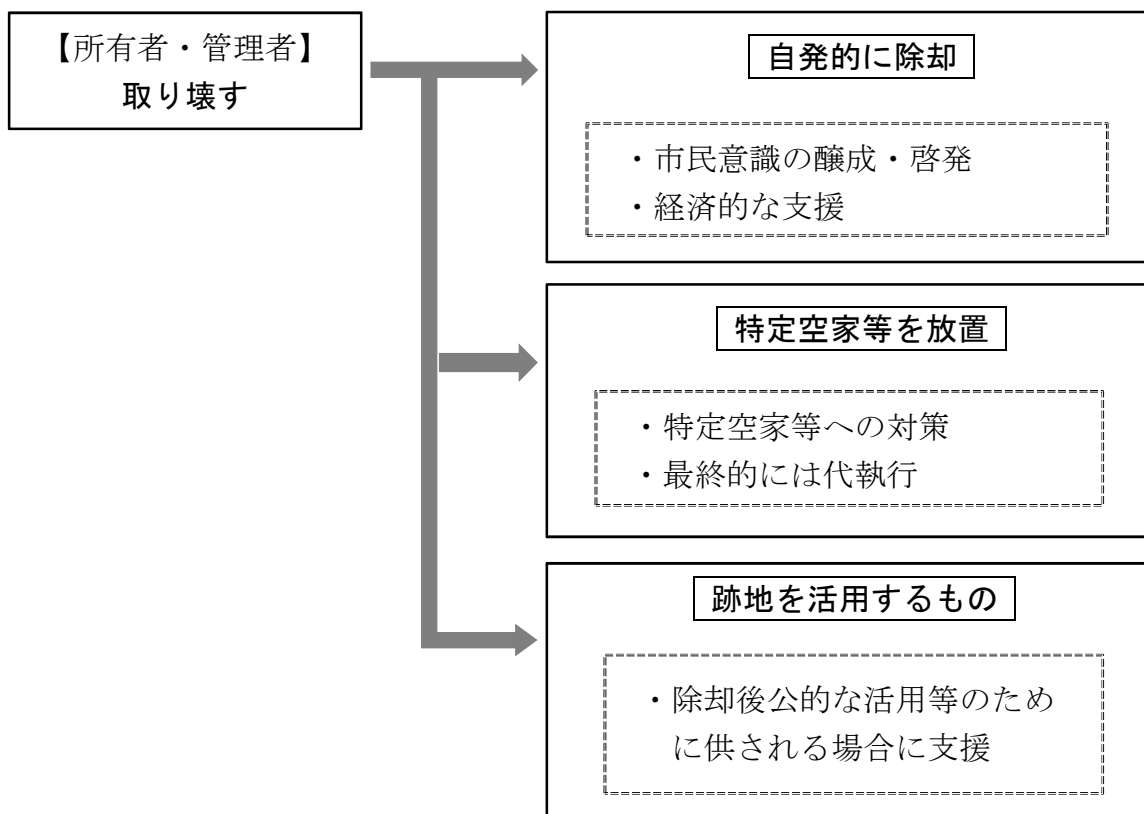
①利活用



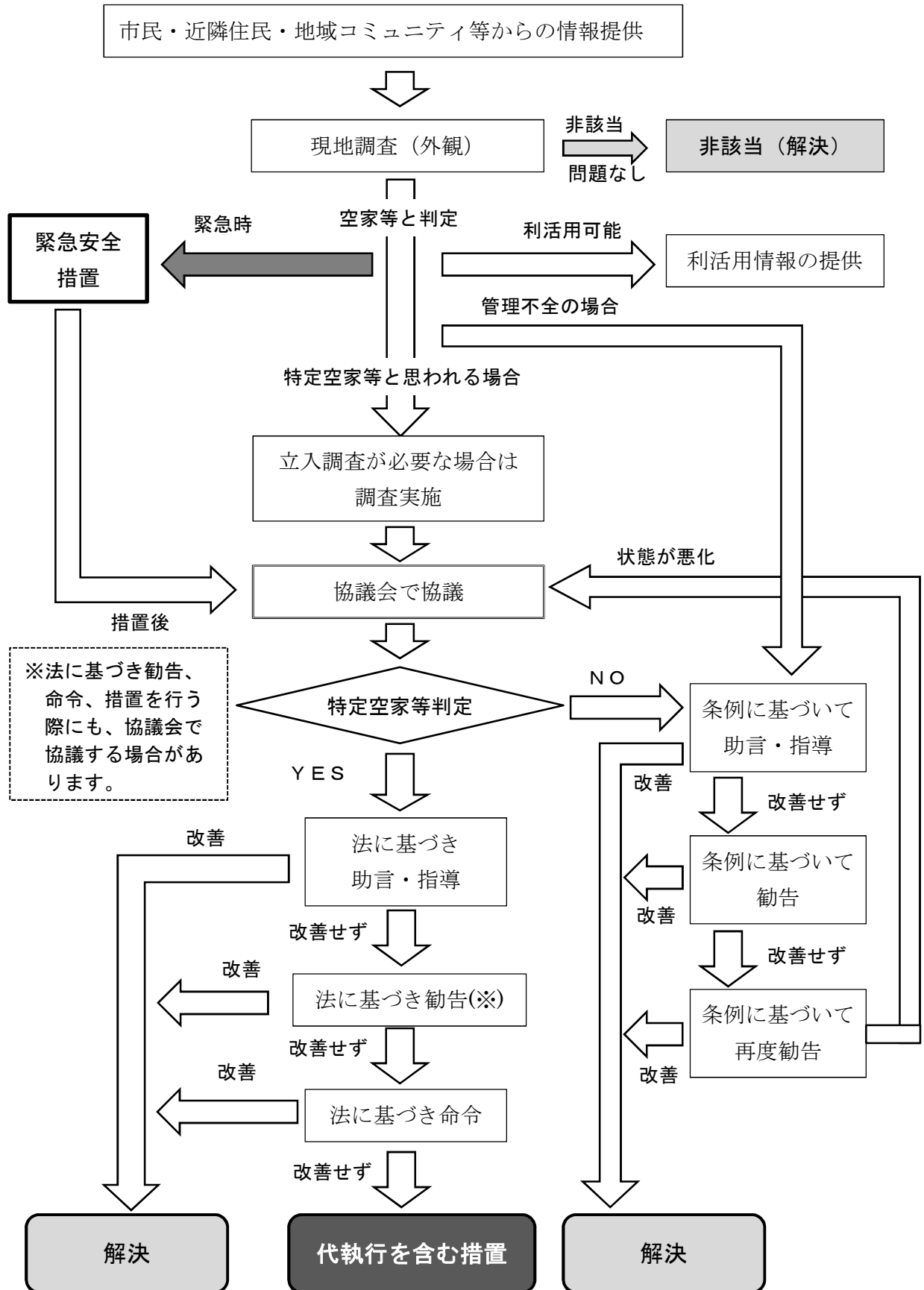
②適正管理



③除却



資料5 特定空家等の対応フロー図



※法に基づき勧告を受けると、住宅用地の課税標準の特例措置を受けることができなくなります。

資料6 名張市空家等対策推進協議会委員名簿

(敬称略)

- | | |
|---|-----------------|
| (1) 名張市長 | 亀井 利克 |
| (2) 地域住民の代表者
地域づくり代表者会議 会長 | 田畑 純也 |
| (3) 法務に関する有識者
三重県司法書士会伊賀支部 支部長
名張市総務部副参事 (弁護士) | 村上 眞吾
長谷川文哉 |
| (4) 不動産に関する有識者
三重県宅地建物取引業協会伊賀支部 支部長
名張中古住宅流通促進協議会 会長 | 富士松洋也
森 孝司 |
| (5) 建築に関する有識者
三重県建築士事務所協会伊賀支部 | 加納 哲也 |
| (6) 福祉に関する有識者
名張市社会福祉協議会 事務局次長兼地域福祉課長
名張市子育てサークル連絡協議会 | 福井 浩司
八木 美由起 |
| (7) 文化に関する有識者
名張・まちづくりの会 | 岩見 勝由 |
| (8) 市職員
名張市地域環境部長
名張市都市整備部長 | 宮崎 正秀
谷本 浩司 |
| (9) その他市長が必要と認める者
名張商工会議所 副会長 | 亀井喜久雄 |

※令和3年3月一部変更時委員

名張市空家等対策計画・一部変更版

令和3年3月発行

名張市都市整備部営繕住宅室

〒518-0492 三重県名張市鴻之台1番町1番地

電話 0595-63-7740

名張市ホームページ

<http://www.city.nabari.lg.jp/index.html>