

令和6年度 第2回 名張市空家等対策推進協議会 事項書

日時：令和6年8月23日（金）

15時から17時まで（予定）

場所：名張市役所 2階 庁議室

1. あいさつ

2. 議事

（1）「（仮称）第2次 名張市空家等対策計画」の策定に向けた取組について（報告）

【資料1】

スケジュール（令和6年度 第1回 名張市空家等対策推進協議会
（令和6年5月27日開催）資料より一部抜粋）

【令和6年度】

令和6年5月：策定スケジュールの説明

8月：現計画の取組・事業の評価、課題等の報告・協議

第2次空き家対策計画構成案の報告・協議

11月：第2次空き家対策計画構成案の協議

令和7年3月：実態調査の結果報告

①現計画の取組・事業の評価、課題等の報告・協議

②「（仮称）第2次 名張市空家等対策計画」構成案の報告・協議

③空き家等実態調査（データに基づく空き家候補の抽出、現地調査）

ア）調査対象：市内全域

イ）調査対象：令和6年8月～令和6年10月

(2) 「(仮称) 名張市空家等管理活用支援法人」の指定に向けた取組について(報告)

【資料2】

スケジュール(令和6年度 第1回 名張市空家等対策推進協議会
(令和6年5月27日開催) 資料より一部抜粋))

**○令和6年6月～7月 :他市町の動向・状況調査
支援法人の活用等の整理
指定の基準等の整理・基準案等の作成**

○令和6年9月～12月:要綱(案)の作成

○令和7年1月～2月:庁内合議、議会への説明

①支援法人の活用等の整理

②指定の基準等の整理・基準案等の作成

(3) 令和6年度 空家等助成及び取組について(報告) 【資料3】

3. その他

次回の協議会(予定) 令和6年11月 日() 時～

名張市空家等対策推進協議会 委員名簿

令和6年8月23日現在

選出根拠	職 名	氏 名
	市長	北川 裕之
(1)地域住民の代表者	名張市地域づくり代表者会議	田畑 純也
(2)法務に関する有識者	三重県司法書士会	村上 眞吾
	名張市総務部副参事(弁護士)	岩田 和恵
(3)不動産に関する有識者	名張中古住宅流通促進協議会 会長	森 孝司
	三重県宅地建物取引業協会 伊賀支部 支部長	井上 隆稔
(4)建築に関する有識者	三重県建築士事務所協会	森本 景二
(5)福祉に関する有識者	名張市社会福祉協議会 地域福祉課 生活支援係 係長	中川 久美子
	名張市子育てサークル連絡協議会 会長	八木 美由起
(6)文化に関する有識者	名張・まちづくりの会 理事	岩見 勝由
(7)市職員	名張市地域環境部長	野口 泰弘
	名張市都市整備部長	伊集院 時仁
(8)その他市長が必要と認める者	名張商工会議所 女性会 副会長	東 敦子

名張市空き家対策等 総合スケジュール

[illegible]

名張市空家等対策計画（概要版：一部変更）

計画期間：2016年度（平成28年度）～2025年度（令和7年度）

計画の概要

1. 計画の背景

近年問題となっている空家等への対策について、本市ではこれまでも適正管理や利活用といった施策を展開してきましたが、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、問題に総合的に対応するための施策の更なる充実とともに、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図るため、本計画を策定するものです。

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に基づいた計画として位置づけます。

3. 計画の対象

＜対象地区＞

本市全域

＜対象となる空家等＞

- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第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

【空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第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。

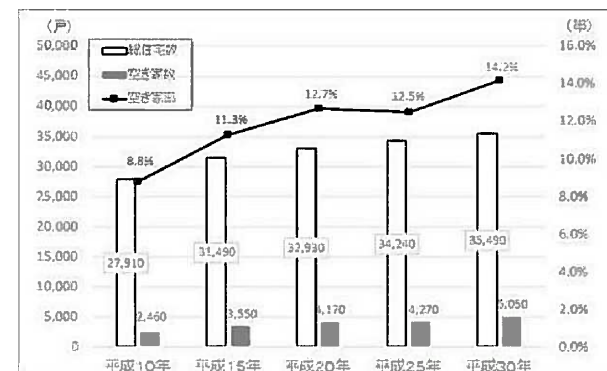
4. 空家等利活用促進地域の指定

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

名張市の空家等の現状

- ・全国や三重県の状況と同様空家等は増加傾向にあります。
- ・平成30年では、空家等数5,050戸、空家等の割合14.2%となっています。
- ・そのうち、適正に管理されない可能性が高い空家等が2,620戸あります。

※総務省 平成30年住宅・土地統計調査より



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あり方
- ⑤ 将来人口の減少に伴い、さら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

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り組みを示し、所有者や事業者、市民等と連携し、複合的に取り組みます。

(1) 予防

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、未然に防ぐ対策の取り組みを行います。

(2) 利活用

空家等の流動化のための環境を整備するとともに、空家等の利活用を積極的に推進します。

(3) 適正管理

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、積極的な取り組みを進めます。

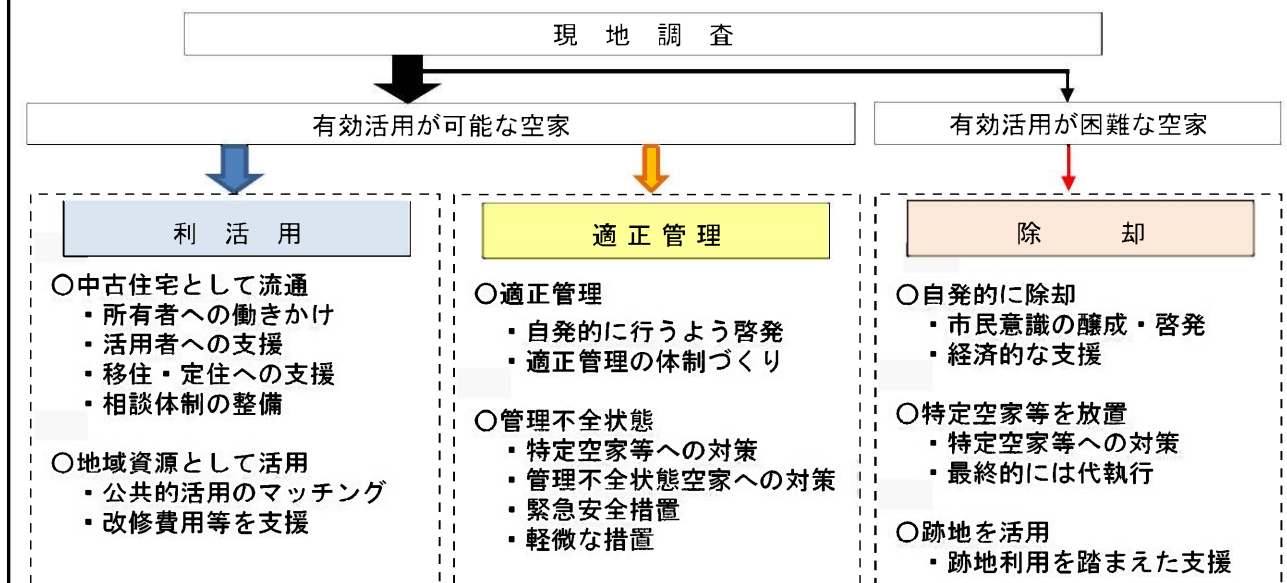
(4) 除却

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、除却に関する取り組みを進めます。

(5) 跡地活用

除却後に適正管理されるよう啓発するとともに、公共的な活用への支援も行います。

＜空家等への対応事例＞



空家等対策の推進体制

空家等対策を進めるため、次のように体制を整備していきます。

- ① 相談窓口の一本化／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 協議会との連携（協議会とは、名張市空家等対策推進協議会のことです）

【三重県からの説明資料】《R6. 4. 12》空き家対策総合支援事業概要説明資料より一部抜粋

2 事業実施のため定める必要がある計画

① 空家等対策計画の策定

空家法7条の規定による空家等対策計画が定められている必要がある。

計画に定める事項

- ① 基本的な方針（対象地区・空家等の種類その他）
- ② 計画期間
- ③ 空家等の調査
- ④ 適切な管理の促進
- ⑤ 空家等と除却跡地の活用
- ⑥ 特定空家等に対する措置・対処
- ⑦ 住民からの相談対応
- ⑧ 実施体制
- ⑨ その他

R6 拡充
定めることができる事項

「空家等管理活用促進区域」及び「空家等活用促進指針」⇒「特例適用建築物」の規定や「敷地特例適用要件」等を定めることができる。

計画は、空家等対策を分野横断的に記載した総合的なものとし、HP等で公表する必要がある。

定める内容によっては、事前に都道府県知事との協議や特定行政庁との協議・同意を得る必要がある。

② 空き家対策総合実施計画の策定

「空家等対策計画」と「空き家対策総合実施計画」を1つの計画として策定することが可能。

事業実施前に、空き家対策総合実施計画の策定が必要となる。

対象地区

空家等対策計画の対象地区内に含まれていること

他計画への位置付け

市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略等、分野横断的な総合的計画に位置付けられること

民間との連携

民間事業者等が構成員となった協議会等と連携して策定すること

計画上必要な取組

- ① 以下のような取組を総合的に市区町村が実施すること
 - ・ 空き家発生を抑制する事業（普及啓発、ワンストップの相談窓口等）
 - ・ 空き家の除却を支援する事業（隣地取引のコーディネート等）
 - ・ 空き家の活用を支援する事業
- ② 空き家やその跡地を利活用する取組が民間事業者等により実施されること

空き家バンクのほか、相談窓口の設置、啓発チラシの配布、出前講座、ワークショップ等が該当

計画に記載する事項

- ① 実施地区の区域
- ② 基本の方針
- ③ 空き家の除却と活用に関する事項
- ④ 他の空き家対策に関する事項（事業の実施主体・事業期間）
- ⑤ その他

除却工事（補助）及び改修工事（補助）の両方の記載が必要

宅建協会等との協定による空き家バンクであれば、これに該当

一般的に2～3年の期間設定が多いが、特に規定等なし

■計画策定の背景と趣旨	P1	■計画期間	P3	■計画の対象	P3
今後も全国的に空き家等は増加することが想定され、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があることから、令和5年12月には改正空家法等が施行されました。 本市においても更なる空き家等の増加が懸念され、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に進め、対策を強化する必要があることから、これまでの本市基本方針の内容や取組を継承しながら、新たに「秋田市空家等対策計画」を策定しました。		令和6年度 ～令和10年度 ※秋田市総合計画、秋田市住生活基本計画等の上位関連計画の改定に合わせ、見直しを実施		対象とする地区	対象とする空き家等の種類
				秋田市全域	空家法第2条に規定する「空家等」 ・空家等（空家法第2条第1項） ・特定空家等（空家法第2条第2項）

資料1-3

■ 現況の整理

P4～P12

人口・空き家等の動向

- 人口減少・少子高齢化の進展・加速
- 高齢者単身・夫婦世帯の増加
- 空き家は増加、賃貸・売却以外の空き家のうち6～7割は利活用可能
- 地価の下落、中古住宅流通は増加傾向

■ 本市のこれまでの主な取組

P13

これまでの取組

秋田市空き家対策基本方針（平成26年4月策定）に基づき取組を実施

基本方針1 空き家所有者への適正管理の啓発

- 広報あきたへの掲載による適正管理の呼びかけ
- 固定資産税納税通知書へのチラシ同封による空き家適正管理の啓発

基本方針2 空き家の利活用

- 秋田市空き家バンク制度による利活用の推進
- 秋田市空き家定住推進事業による改修費への支援（補助）
- 秋田市空き家所有者等無料相談会の開催
- 空き家データベース作成による情報共有
- 住宅金融支援機構【フラット35】地域連携型による金利優遇

基本方針3 周辺環境に影響のある危険な空き家への対応

- 秋田市空き家等の適正管理に関する条例の制定
- 条例等に基づく危険な空き家の所有者への指導等
- 秋田市老朽危険空き家等解体撤去補助金による危険空き家の解体費への支援（補助）
- 金融機関との協定による空き家解体ローン金利優遇

基本方針4 新たな空き家の発生抑制のための対応策実施

- 秋田市住宅リフォーム支援事業によるリフォーム費用への支援（補助）
- 秋田市多世帯同居推進事業による同居のための改修費への支援（補助）
- 木造住宅耐震改修等事業による耐震診断および耐震改修への支援（補助等）
- 相続した空き家の譲渡所得3,000万円特別控除の周知および確認手続き

基本方針5 空き家対策への全庁的な取り組み

- 空き家に関する相談窓口と担当する役割分担の明確化

■ 空き家等対策の成果指標				P28
指標	定義	現状 (R4)	目標値 (R6～R10)	
空き家相談会参加件数	空き家所有者等無料相談会の参加件数（参加件数の合計）	32件 (R4)	180件 (R6～R10)	
特定空家等および管理不全空家等認定件数	特定空家等および管理不全空家等認定件数（認定件数の合計）	0件 (R4)	100件 (R6～R10)	
老朽危険空き家等解体撤去補助金活用件数	老朽危険空き家等解体撤去補助金活用件数（活用件数の合計）	12件 (R4)	60件 (R6～R10)	
空き家バンク登録物件数	空き家バンクの登録物件数（登録物件数の合計）	22件 (R4)	130件 (R6～R10)	

■ 空き家等の課題

P14～P15

課題1 所有者の当事者意識の向上

基本方針1、2

- 所有者としての当事者意識の向上
- 相続手続や成年後見制度などの周知

課題2 空き家等の解消に向けた相談や情報提供の充実

基本方針1、2

- 空き家等所有者への相談体制や情報提供の充実
- 空き家等となる前の啓発や情報提供の充実

課題3 空き家等の利活用の推進

基本方針2、3

- 空き家等の活用の推進
- 改修費用などへの支援

課題4 増加する管理不全な空き家等への対応

基本方針1、4

- 適正管理の啓発および支援
- 管理不全な空き家等への指導体制の強化
- 浸水被害を受けた空き家等への対応

課題5 空き家等対策の実施体制の整備

基本方針5

- 庁内の連携体制の整備
- 民間の関係団体との連携

■ 基本目標

P16～P18

総合的な空き家等対策による安全・安心な秋田のまちづくり

基本方針1 所有者等への適正管理の啓発や相談体制の充実

- 市民等への意識啓発と情報提供
- 空き家等の相談体制の充実
- 空き家等の管理指針の周知
- 空き家等の管理代行サービス等の利用促進

基本方針2 空き家等の発生予防

- 空き家等となる前の対策や相続登記の必要性などの情報提供
- 空き家等に係る税制優遇措置の周知
- 既存住宅に住み続けられるための支援

基本方針3 空き家等の利活用の促進

- 空き家バンク等の活用
- 空き地バンクの設置の検討
- 空き家等の利活用および流通促進のための支援
- 空き家等の利活用促進のための様々な取組の検討

基本方針4 管理不全な空き家等への対応の強化

- 管理不全な空き家等の所有者への助言又は指導等や法的措置の実施
- 所有者不在（不明）空き家等への法的手続の実施
- 管理不全空家等の解体・撤去への支援
- 浸水被害空き家等に対する対応

基本方針5 空き家等対策の実施体制の整備

- 空き家等の調査
- 空き家等に関するデータベースの整備
- 市民等が相談しやすい窓口体制の検討
- 庁内での連携体制の整備
- 関係団体等との連携体制の整備
- 空家等管理活用支援法人の指定
- 空き家条例の改正の検討

空き家等対策の実施

※詳細は2ページ目参照

秋田市空家等対策計画（概要版 2 / 2）

■基本目標に対する基本方針および空き家等対策の実施内容

P19～P27

基本目標	基本方針	基本施策	具体的な取組
総合的な空き家等対策による安全・安心な秋田のまちづくり	基本方針 1 所有者等への適正管理の啓発や相談体制の充実	① 市民等への意識啓発と情報提供	・市の広報、ホームページ等での情報提供（継続） ・固定資産税納税通知書へのチラシ同封による情報提供（継続） ・空き家ガイドブックの作成の検討（新規）
		② 空き家等の相談体制の充実	・秋田市空き家所有者等無料相談会の開催（継続） ・秋田県主催の空き家相談会への参画（継続）
		③ 空き家等の管理指針の周知	・国の基本指針に基づく、空き家等の適切な管理の指針の周知（新規）
		④ 空き家等の管理代行サービス等の利用促進	・関係事業団体等との連携による空き家等の管理代行サービスおよび見守りサービスの検討（新規）
	基本方針 2 空き家等の発生予防	① 空き家等となる前の対策や相続登記の必要性などの情報提供	・市の広報、ホームページ等での情報提供（再掲・継続） ・固定資産税納税通知書へのチラシ同封による情報提供（再掲・継続） ・空き家ガイドブックの作成の検討（再掲・新規） ・秋田市空き家所有者等無料相談会の開催（再掲・継続） ・秋田県主催の空き家相談会への参画（再掲・継続）
		② 空き家等に係る税制優遇措置の周知	・相続した空き家等に係る譲渡所得の特別控除の周知および確認書発行手続（継続） ・低未利用地に係る譲渡所得の特別控除の周知および確認書発行手続（継続）
		③ 既存住宅に住み続けられるための支援	・住宅リフォーム支援事業による改修費の支援（補助）（継続） ・多世帯同居推進事業による改修費の支援（補助）（継続） ・木造住宅耐震改修等事業による耐震診断や耐震改修の支援（補助等）（継続）
	基本方針 3 空き家等の利活用の促進	① 空き家バンク等の活用	・空き家バンク制度の活用および推進（継続） ・住宅情報ネットワークサイトの活用および推進（継続） ・全国版空き家・空き地バンクへの参画による情報発信（継続） ・住宅の利活用に向けたセミナー等の開催の検討（新規）
		② 空き地バンクの設置の検討	・空き地バンク制度の設置の検討（新規） ・住宅情報ネットワークサイトの活用および推進（再掲・継続） ・全国版空き家・空き地バンクへの参画による情報発信（再掲・継続）
		③ 空き家等の利活用および流通促進のための支援	・住宅リフォーム支援事業による改修費の支援（補助）（再掲・継続） ・空き家定住支援事業による改修費の支援（補助）（継続） ・多世帯同居推進事業による改修費の支援（補助）（再掲・継続） ・住宅金融支援機構【フラット35】地域連携型による金利優遇（継続） ・木造住宅耐震改修等事業による耐震診断や耐震改修の支援（補助等）（再掲・継続） ・中心市街地空き店舗対策事業による改装費等の支援（補助・継続） ・中心市街地空き店舗データベースによる空き店舗情報の発信（継続）
		④ 空き家等の利活用促進のための様々な取組の検討	・空き家等や低未利用地解消のためのランドバンク事業実施の可能性の検討（新規） ・空き家等の様々な活用方法に対する支援の検討（新規） ・空家等活用促進区域の設定および空家等活用促進指針の策定の検討（新規）
	基本方針 4 管理不全な空き家等への対応の強化	① 管理不全な空き家等の所有者への助言又は指導等や法的措置の実施	・特定空家等および管理不全空家等の認定基準の策定（新規） ・特定空家等および管理不全空家等の助言又は指導（継続） ・改善が見られない特定空家等および管理不全空家等への勧告、命令および行政代執行実施の検討（新規） ・条例に基づく緊急安全措置の実施（継続） ・法に基づく緊急行政代執行の実施の検討（新規）
		② 所有者不在（不明）空き家等への法的手続の実施	・特定空家等および管理不全空家等の解消のための財産管理制度活用 of 検討（新規）
		③ 管理不全空家等の解体・撤去への支援	・老朽危険空き家解体撤去補助金による解体費用への支援（補助）（継続） ・金融機関との協定による空き家解体ローンの金利優遇（継続） ・解体業者関係団体等との連携による解体業者紹介の手法の検討（新規）
		④ 浸水被害空き家等に対する対応	・浸水被害空き家等の調査および所有者への指導（新規） ・老朽危険空き家解体撤去補助金による解体費用への支援（補助）（再掲・継続） ・金融機関との協定による空き家解体ローンの金利優遇（再掲・継続） ・解体業者関係団体等との連携による解体業者紹介の手法の検討（再掲・新規）
	基本方針 5 空き家等対策の実施体制の整備	① 空き家等の調査	・市民からの通報や日常的なパトロールによる空き家等の把握（継続） ・効率的な空き家調査手法の検討および実施（新規） ・所有者意向調査の検討および実施（新規）
		② 空き家等に関するデータベースの整備	・空き家等データベースの整備および庁内での情報共有（見直し） ・空き家等データベースシステム導入の検討（新規）
		③ 市民等が相談しやすい窓口体制の検討	・市民等が相談しやすい相談体制の検討（新規）
		④ 庁内での連携体制の整備	・空き家対策チームによる各課所室の役割分担や連携体制の整備（見直し） ・空き家対策チーム等による庁内連絡会議による空き家等対策の検討（新規）
		⑤ 関係団体等との連携体制の整備	・民間団体等と連携した空家等対策協議会設置の検討（新規）
		⑥ 空家等管理活用支援法人の指定	・空家等管理活用支援法人の指定の検討（新規）
		⑦ 空き家条例の改正の検討	・総合的な空き家等対策の実施に向けた空き家条例の改正（新規）

現地調査実施についてのマニュアル
現地調査票に基づく外観目視について

1. 基本情報

①整理番号

- ・整理番号【データより入力】
 - ・大字コードの連番とする。
- ・調査年月日：外観調査年月日を入力する。
- ・調査員：外観調査員を入力する。今回 ※「株かんこう」と入力する。

②所在地【データより入力】

- ・空き家の所在地を入力する。
 - ◇情報根拠：地番図データ

③所有者【データより入力】

- ・所有者の氏名・住所を入力する。
- ・管理者：管理（納税）者の氏名・住所を入力する。
 - ◇情報根拠：営繕住宅室提供の家屋データ

④家屋ID【データより入力】

- ・家屋物件番号。
 - ◇情報根拠：営繕住宅室提供の家屋データ

⑤規模等

- ・建築年：当該空き家の建築年を入力 ◇情報根拠：営繕住宅室提供の家屋データ
- ・用途：外観調査時による
- ・構造：外観調査時による
- ・階層：外観調査時による
- ・建て方：外観調査時による
- ・駐車場：外観調査時による
- ・接道状況：外観調査時に計測

前面道路幅員（玄関位置で有効幅員を計測）m単位で10cm単位

⑥抽出根拠：空き家候補とした根拠を選択【データより入力】

水道閉栓、空き家苦情、空き家調査情報、その他

2. 空き家判定調査項目（外観調査）

調査項目に基づき空き家であることの判定を行う。

項目	判定内容	摘要
外観	☐ 廃屋風 ☐ 住人の気配がない ☐ 判断できない	
表札	☐ 無 ☐ 有（氏名： ） ☐ 確認できない（有るが文字不明等）	・表札があれば、氏名を入力する。
雨戸	☐ 無 ☐ 一部締切り ☐ 締切り無し	
郵便受け	☐ 溜まっている ☐ 溜まっていない ☐ ふさがれている ☐ 郵便受けがない	・「溜まっている」とは郵便物が溢れた状態のもの。
電気メーター	☐ 作動 ☐ 停止 ☐ 確認できない	
ガスメーター	☐ 作動 ☐ 停止 ☐ 確認できない	
売貸表示	☐ 無 ☐ 有（業者名： 連絡先： ）	・「有」の場合看板に業者名と連絡先が確認できれば入力する。
生活サイン	☐ 無 ☐ 有（理由： ）	・「有」の場合理由を入力する。 例.洗濯ものあり
その他	☐ 無 ☐ 有（ ）	
判定結果	☐ 空き家 ☐ 居住中（使用中） ☐ 不明	・「居住中」は、生活サインが見受けられれば居住中。

3. 管理不全な状態の基礎調査項目（外観調査）

外観調査時に下記項目を目視調査し総合判定を行う。

①保安

項目	判定	判定内容	摘要
建物	A	傾斜なし	
	B	軽度の傾斜があり	・隣接建物、電柱等と比較して軽度の傾きが認められる
	C	著しい傾斜があり、危険な状態 	・建物全体又は建物の一部が著しく傾斜 ・崩壊等危険な状況 ※調査において正確な傾斜角度は計測しない。

項目	判定	判定内容	摘要
屋根・軒	A	問題なし	
	B	一部に不陸又は破損がある 	・屋根材の一部が剥落、軒の垂れ下がり、軒裏の腐朽
	C	全体的に不陸又は破損がある 	・屋根の変形が大きく、崩壊等危険な状況
外壁	A	問題なし	
	B	一部に剥離又は破損がある  	・外壁の仕上げ材が剥落・老朽（一部）
	C	全体的に剥離又は破損がある 	・外壁の仕上げ材が剥落・老朽（重症） 貫通穴がある

項目	判定	判定内容	摘要
建築資材 (屋根・外壁材)	A	問題なし	
	B	敷地内に剥落あり	・屋根・外壁材の敷地内への剥落
	C	敷地外に剥落している 	・屋根材の一部が敷地外に剥落
門又は塀	A	問題なし (無い場合含む)	
	B	敷地内に傾斜している	
	C	敷地外に傾斜している 	・門・塀 等が老朽化し、敷地外へ傾斜 ・倒れる等危険な状態
そ の 他 ()	A	問題なし	
	B	一部破損あり 	・バルコニー・屋外階段・看板・屋外設備 等が一部老朽化
	C	著しい破損あり 	・全体的に著しく破損し、危険な状態

②衛生

項目	判定	判定内容	摘要
不燃物の放置（生ゴミ等）	A	問題なし	
	B	一部放置あり 「建物内部」「敷地内」	・「建物内部」「敷地内」に分けて調査
	C	大量の放置あり 「建物内部」「敷地内」 	・「建物内部」「敷地内」に分けて調査
可燃ゴミ・資材の散乱	A	問題なし	
	B	一部散乱している 「建物内部」「敷地内」	・「建物内部」「敷地内」に分けて調査
	C	全体的（大量）に散乱している 「建物内部」「敷地内」 	・「建物内部」「敷地内」に分けて調査
汚物等の臭気	A	問題なし	
	B	流出・臭気の原因となるものあり	
	C	流出・臭気あり 	・浄化槽等の放置による汚水の流出、臭気

③生活

項目	判定	判定内容	摘要
立木・雑草 の繁茂	A	問題なし（手入れあり）	
	B	手入れなし	
	C	手入れなしで越境している 	・立木等の敷地外への著しいハミ出し
動物等の住 みつき	A	問題なし（発生していない）	
	B	ふん尿等の形跡あり	
	C	動物等が住みついている 	・動物の住みつき虫の発生

④防犯

項目	判定	判定内容	摘要
外壁・開口 部	A	問題なし	
	B	一部破損又は解放	
	C	大きく破損し解放している 	・不審者が家屋内に侵入できる状態の 開口部

4. 総合判定

①ランク分け

A：問題なし B：注意 C：危険

②総合判定基準

A：各項目で全てAの場合

B：各項目でAとBのみであり（Cがない）、Bは2件以下のもの

C：各項目にCがある場合又は、Bが3つ以上ある場合

5. コメント欄

○外観調査で特に記入すべき内容を記載する。

- ・危険な家屋
- ・地域の情報（現地で情報があれば記入する）

6. 現地写真

- ①近景：玄関が入るアングルで撮影する。 ②遠景：家屋全体が入るアングルで撮影する。
撮影方向は任意とする。



- ③危険箇所：各項目のB, C ランクについて撮影する。

B ランク



B ランク



「（仮称）名張市空家等管理活用支援法人」の指定に向けた取組について

1. 空家等管理活用支援法人について

令和5年6月に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（以下「法」といいます。）が改正され、新たに空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」といいます。）に係る制度が創設されました。

この制度は、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等の管理や活用に関する普及啓発などの業務を実施することで、空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たしていくことを目的としています。

2. 支援法人の指定について

支援法人は、市町村長の裁量で指定することができますが、様々な団体が申請する可能性があり、市町村に対する請求権を有するといったことから、行政との連携がない不適切な団体を指定しないよう慎重に審査を行う必要があります。

国が示す「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」（以下「手引き」といいます。）では、以下のように示されています。

- （１）市町村として求める支援法人の指定の方針を明らかにしておくこと
- （２）支援法人を指定しないことも可能だが、理由・方針を明らかにすること
- （３）市町村として求める支援法人の業務を明確に示すこと
- （４）所有者等の多様なニーズに応じた必要な数の支援法人の指定が望ましい
- （５）指定する法人を１つに限る場合、公平性の観点に留意しながら、複数の法人の指定により業務の適正かつ確実な実施が確保できなくなるか等を検討した上で、合理的にその理由を説明すること。

<名張市（案）>

（５）に関して、本市では、法人指定数の制限を想定しておりません。
また、指定の有効期間に関しては、単年度ではなく２～３年と定める想定
です。

3. 対象となる法人・業務

法の規程において支援法人に指定することができるのは、次の対象法人の内、以下の対象業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものです。また、市町村のニーズに応じて、一部の業務のみ実施するものも指定の対象にすることができます。

<名張市（案）>

地域の実情等を鑑みた中で、下表のとおり、変更・追加します。

（１）対象法人

手引きより引用	変更・追加（名張市（案））
○特定非営利活動促進法（平成 10 年法律第 7 号）第 2 条第 2 項に規定する特定非営利活動法人 ○一般社団法人 （公益社団法人を含む。） ○一般財団法人 （公益財団法人を含む。） ○空家等の管理又は活用を図る活動を行うことを目的とする会社	

（２）対象業務

手引きより引用	変更・追加（名張市（案））
○空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要	○（追加）近隣住民等の申し出による 現地確認

な援助を行う。 ○委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務。 ○委託に基づき、空家等の所有者等の探索。 ○空家等の管理又は活用に関する調査研究。 ○空家等の管理又は活用に関する普及啓発。 ○その他、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務。	○（変更）定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務。 ○（変更）空家等の所有者等の探索。
--	--

4. 支援法人の審査

手引きでは、支援法人の審査基準となる基本的な要件や、内容を確認するため提出を求める書類について、以下の内容が示されています。

<名張市（案）>

書類の提出があった際には、住宅室にてヒアリングを行い、内容を審査し法人を指定する想定です。

（1）審査基準

手引きより引用	変更・追加（名張市（案））
○特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人、会社のいずれかの法人格を有すること ○過去に指定を取り消され、一定の年数を経過しない者でないこと	○（追加）過去5年以内に名張市と連携して空家等対策に取り組んだ実績又はこれに類するものとして市長が認める活動実績を有すること

○暴力団員又は暴力団員でなくなった日から一定年数を経過しない者が事業活動を支配していないこと。 ○役員のうち次のいずれかに該当する者がいないこと ・未成年者 ・破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者 ・禁錮以上の刑に処せられ、刑の執行から一定の年数を経過しない者 ・心身の故障により業務を適正に遂行することができない者 ・暴力団員等 ○支援法人として行おうとする業務の方法が適切なものであること ○業務を行うに足る専門性を有していること ○市町村内で業務が円滑に行えること ○必要な組織・人員体制を備えていること ○個人情報等、情報の取扱いに関し、適切な措置がとられていること ○持続的に活動を行うことができる経理的基礎を有していること	と。 ○（追加）法人税及び消費税の滞納がないこと。 ○（追加）名張市において、法人市民税及び固定資産税の滞納がないこと。 ○（追加）法人の事業所又は営業所の所在地が名張市内であること。
---	--

（２）提出書類

手引きより引用	変更・追加（名張市（案））
○定款 ○登記事項証明書 ○役員の氏名、住所及び略歴を記載した書面 ○法人の組織及び沿革を記載した書面並びに事務分担（法人の各部署が担当する業務内容等）を記載した書面 ○前事業年度の事業報告書、収支決算	

書及び貸借対照表 ○当該事業年度の事業計画書及び収支予算書 ○これまでの空家等の管理又は活用等に関する活動実績を記載した書面 ※法人のウェブサイト、会報、パンフレット、議事録等でも可 ○法第24条各号に規定する業務（の一部）に関する計画書	
--	--

5. スケジュール等

（１）スケジュール

令和6年6月～7月：他市町の動向・状況調査
支援法人の活用等の整理
指定の基準等の整理・基準案等の作成

令和6年9月～12月：要綱（案）の作成

令和7年1月～2月：庁内合議、議会への説明

（２）名張市空家等対策協議会への報告・協議

令和6年5月：スケジュールの説明

8月：支援法人の状況、指定基準（案）の報告・協議

11月：要綱（案）の報告・協議

令和7年3月：要綱制定の報告

今後の支援法人に係る取り組みについて報告・協議

1. 空家等助成

(1) 移住促進のための空家リノベーション支援事業（予算400万円）

市外からの移住者に向け、市内の1年以上使われていない空き家を改修する費用に対して、改修費用の3分の1以内、上限100万円を補助します。

①募集期間：令和6年5月20日（月）から令和6年10月31日（木）まで

②申請件数：4件

③補助金額：3,474,000円（予算執行率 87%）

【申請者情報】

<60代単身> 1,000,000円

<70代夫婦> 1,000,000円

<70代単身> 474,000円

<50代単身> 1,000,000円

(2) 子育て世帯に対する中古住宅等リノベーション支援事業（予算120万円）

子育て世帯（18歳以下の子どもを含む世帯）の市外からの移住者に向け、市内の1年以上使われていない空き家を改修する費用に対して、改修費用の3分の1以内、上限120万円を補助します。

①募集期間：令和6年5月20日（月）から令和6年10月31日（木）まで

②申請件数：1件

③補助金額：421,000円（予算執行率 35%）

【申請者情報】

<30代夫婦、未就学児1人> 421,000円

(3) 子育て世帯に対する中古住宅等リノベーション支援事業（市内向け）（予算480万円）
（みえ子ども・子育て応援総合補助金を活用）

市外から市内へ移住後5年以内かつ、賃貸物件等に居住している子育て世帯（18歳以下の子どもを含む世帯）に向け、市内の1年以上使われていない空き家を改修する費用に対して、改修費用の3分の1以内、上限120万円を補助します。

①募集期間：令和6年7月1日（月）から令和6年10月31日（木）まで

②申請件数：0件（※）

※相談件数：2件（出産予定 1件 含む）

(4) 特定空家等及び不良空家除却費補助金

安心・安全な住環境づくりを進めるため、市内の老朽化し危険な空家等の除去を行う方に除去費用の一部（上限30万円）を補助します。不良空家に該当する物件かどうかは市が事前判定を行います。

- ①募集期間：令和6年5月13日（月）から令和6年10月31日（木）まで
- ②申請件数： 2件（事前判定済 1件・事前判定予定 1件）
- ③補助金額： 0円（予算執行率 0%）

2. 取組

(1) 名張市すまいの活用相談会

令和6年10月19日（土）開催予定

(2) 建築士と行く空き家見学ツアー

令和6年11月17日（日）開催予定

名張市

すまいの活用相談会

相談
無料

日時

令和6年 **10月19日(土)**

午後1時～午後4時

(最終受付：午後3時30分まで)

会場

名張市役所 1階大会議室
(三重県名張市鴻之台1番町1番地)

特別開催

申込みは不要です！

「おひとり様」のための
生前対策開催時間
14:00～14:50参加
無料

身寄りのない方（おひとり様）に
対して、今後どのような問題が
発生してしまう可能性があるのか？
それに対して、どのように
対応するのがよいのか？
法律のプロが
お教えいたします。

講師：村上 眞吾氏（司法書士法人ききょう）

空き家を貸すか、
売りたいなあ空き家を相続したけど
どうしたらいいの？リフォームや解体の
話を聞きたいなあ不動産の価値を
知りたいなあ家財道具の処分は
どうしたらいいの？空き家に関する様々なご相談に
専門家がお応えします！

最新情報はこちら



相談会の申込みはこちら

《参加予定団体》

公益社団法人三重県宅地建物取引業協会 / 公益社団法人全日本不動産協会三重県本部
伊賀南部不動産事業協同組合 / 一般社団法人三重県建築士事務所協会 / 三重県司法書士会
一般社団法人三重県建設業協会伊賀支部 / 一般社団法人三重県不動産鑑定士協会
三重県土地家屋調査士会 / 伊賀南部一般廃棄物処理協同組合 / 名張中古住宅流通促進協議会

【お問い合わせ先】

名張市都市整備部住宅室

TEL : 0595-63-7740

E-MAIL : jutaku@city.nabari.lg.jp

名張市すまいの活用相談会

名張市住宅室では、空き家に関するご相談を受け付けております。

空き家のお悩みは、それぞれの専門家でしか解決できない内容も含まれ、解決に時間がかかる場合もあります。そこで、空き家の専門家が、一堂に会する相談会を開催します！

～会場の様子～

普段のチョットしたお悩みを専門家へお気軽にご相談いただけます。

ご参加をお待ちしています。

事前に、お申込みいただけますと、当日のご案内がスムーズになります。



相談会では、空き家の相続、売却、賃貸、リフォーム、解体、境界問題、ごみの処分・・・などなど、空き家に関する様々なご相談をしていただけます。＜相談無料＞

開催日：令和**6**年**10**月**19**日（**土**曜日）午後1時から午後4時
（最終受付：午後3時30分まで）

開催場所：**名張市役所** 1階 大会議室（名張市鴻之台 1-1）



お申込みは、カンタンなこちらより！！⇒
うまく読み取れない場合、裏面の「相談申込書」を、住宅室までご提出ください。

特別開催 開催時間 14:00～14:50

「おひとり様」のための生前対策

身寄りのない方（おひとり様）に対して、
今後どのような問題が発生してしまう可能性があるのか？
それに対して、どのように対応するのがよいのか？
法律のプロがお教えいたします。

講師：村上 眞吾氏（司法書士法人ききょう）

参加
無料



申込みは不要です！

【お問い合わせ先】名張市 都市整備部 住宅室
TEL：0595-63-7740（直通） Mail：jutaku@city.nabari.lg.jp

名張市すまいの活用相談会 相談申込書

令和 年 月 日

名張市長 宛

下記の空家等について、市及び市が協定を締結している下記の団体に対し所有者等の情報を提供し、相談することを申し込みます。

申込者 氏 名：_____
住 所：〒 _____
固定電話：_____ FAX：_____
携帯電話：_____ mail：_____

空き家の詳細

申込者の所有権	☐ 土地及び建物の所有者または相続人 ☐ 建物の所有者または相続人 ☐ その他（ _____ ）		
空家等の所在地	名張市		
空家等の状況	土地面積	㎡ （地目：宅地 、 雑種地 ）	
	用 途	☐ 住宅 ☐ 併用住宅 ☐ その他（ _____ ）	
	構 造	☐ 木造 ☐ 軽量鉄骨造 ☐ 鉄骨造 その他（ _____ ） （ _____ ）階建	
	建物面積	1階	㎡、2階 ㎡、合計 ㎡
	間取り	（例：3LDK など）	
	建築時期	（M・T・S・H・R）	年 月頃
	空き家状況	（S・H・R） 補修の必要等	年頃から空き家
その他			

相談（情報提供）先（左空欄にレ点を入れてください）

レ	団 体 名	相 談 内 容
	公益社団法人 三重県宅地建物取引業協会	空き家及び空き家跡地の売買、賃貸その他不動産取引の媒介又は代理
	公益社団法人 全日本不動産協会三重県本部	空き家及び空き家跡地の売買、賃貸その他不動産取引の媒介又は代理
	伊賀南部不動産事業協同組合	空き家及び空き家跡地の売買、賃貸その他不動産取引の媒介又は代理
	一般社団法人 三重県建築士事務所協会	空き家の改修、建て替え、住宅診断等
	一般社団法人 三重県建設業協会伊賀支部	空き家の改修、建て替え等
	一般社団法人 三重県不動産鑑定士協会	空き家及び空き家跡地の鑑定
	三重県司法書士会	空き家及び空き家跡地の相続等
	三重県土地家屋調査士会	空き家及び空き家跡地の境界確定等
	伊賀南部一般廃棄物処理協同組合	空き家における一般廃棄物（家財道具等）の処理
	名張中古住宅流通促進協議会	空き家に関する全般的なコーディネート（相談先が明確でない場合等）

開催場所：名張市役所 1階 大会議室
開 催 日：令和6年10月19日（土曜日） 午後1時から午後4時

想像してみませんか？

なばりの暮らしを

参加費無料！

大阪難波駅から
近鉄特急で55分！2024
11.17日集合 12:50 名張市役所 北玄関
13:00 近鉄名張駅 東口

名張市

空き家見学
バスツアー建築士と
行く

POINT 1

1級建築士がツアーに同行し、
様々なアドバイスが受けられます

画像はイメージです

POINT 2

名張市内の実際の空き家を3件
見学することができます

POINT 3

空き家まではバスで移動します
移動中は名張市内の景色も楽しめます

ツアースケジュール

- 12:50 名張市役所 北玄関 集合
- 13:00 近鉄名張駅 東口 集合
- 13:30 空き家3軒を見学
- 16:00 とれたて名張交流館を見学
- 16:30 振り返り
- 17:00 解散予定



定員 20名

応募者多数の場合は抽選となります。
予めご了承ください。

参加費 無料

集合場所までの交通費は自己負担
となります。

お申し込みはコチラから

右のQRコードから予約フォームへ
アクセスの上お申し込みください申込
締切

10月10日(木)

R6.8.23 現在
調整中

主催：名張市 共催：名張中古住宅流通促進協議会

お問い合わせ先：名張市 都市整備部 住宅室 ☎0595-63-7740