

# 第2次 名張市空家等対策計画 (素案)



2026年（令和8年）3月

名 張 市



## はじめに

全国の住宅数は、高度経済成長期以降、人口増加や核家族化の進展などの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、２０２３年（令和５年）の総務省の住宅・土地統計調査によると５，２１０戸、空家率は１４．３パーセントとなっています。

本市におきましては、２０１２年（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、２０１５年（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、２０１６年（平成２８年）３月に、「名張市空家等対策計画」を策定しました。

２０１６年（平成２８年）からの１０年間の計画期間において、当該計画に基づく様々な取組により、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に努めてきましたが、少子高齢化の深刻化、新たな生活様式への変化など、空家を取り巻く状況は、目まぐるしく変化している状況です。そういった中で、２０２３年（令和５年）１２月に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の一部が改正され、空家所有者の責務の強化などが図られました。今回策定した「第２次名張市空家等対策計画」では、こうした国の動向や多種多様なニーズに注視しながら、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たいと考えています。

終わりに、本計画の策定に当たりまして、ご協力をいただいた市民の皆様、関係機関や団体の皆様、各専門の見地より助言をいただいた名張市空家等対策推進協議会委員の皆様に対し、心から感謝を申し上げます。

# 目 次

## 第1章 計画の概要

1. 計画の背景	1
2. 第1次計画の検証	3
3. 空家等の定義	4
4. 空家法等の改正の概要	5
5. 計画の位置付け	8
6. 計画の期間	10
7. 計画の対象	11

## 第2章 空家等の現状

1. 全国の空家等の現状	12
2. 三重県の空家等の現状	13
3-1. 名張市の空家等の現状	15
3-2. 空家等実態調査の実施	18
3-3. 空家等の管理に関する所有者アンケート	22
3-4. これまでの地域との連携と「空家等活用促進区域」の指定	26
3-5. 空家等を取り巻く課税の状況	28
3-6. 名張市における相談内訳	29
3-7. 問題・課題のまとめ	32

## 第3章 空家等対策の方向性・視点

1. 基本的な方針	34
2. 空家等対策の視点	34
3. 実態把握	45
4. 目標設定	47

## 第4章 空家等対策の推進体制

1. 体制の整備	48
----------	----

---

用語集	5 0
-----	-----

## 資料編

1. 名張市空家等対策の推進に関する条例	5 3
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要	5 7
3. 空家等対策の推進に関する特別措置法	5 8
4. 名張市空家等対策推進協議会委員名簿	7 0

## 第1章 計画の概要

### 1. 計画の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅、建築物の老朽化、社会的な需要の変化や産業構造の変化等に伴い、使用されていない住宅、建築物が年々増加しています。

このような状況を受け、空家問題の抜本的な解決策として、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2014年（平成26年）

11月27日に公布され、2015年（平成27年）2月26日から一部施行、同年5月26日から全部が施行されました。

本市では、空家法に基づき、2016年（平成28年）3月に「名張市空家等対策計画」を策定し、2016年度（平成28年度）から2025年度（令和7年度）までの10年間を計画期間として、空家等の対策に取り組んできました。

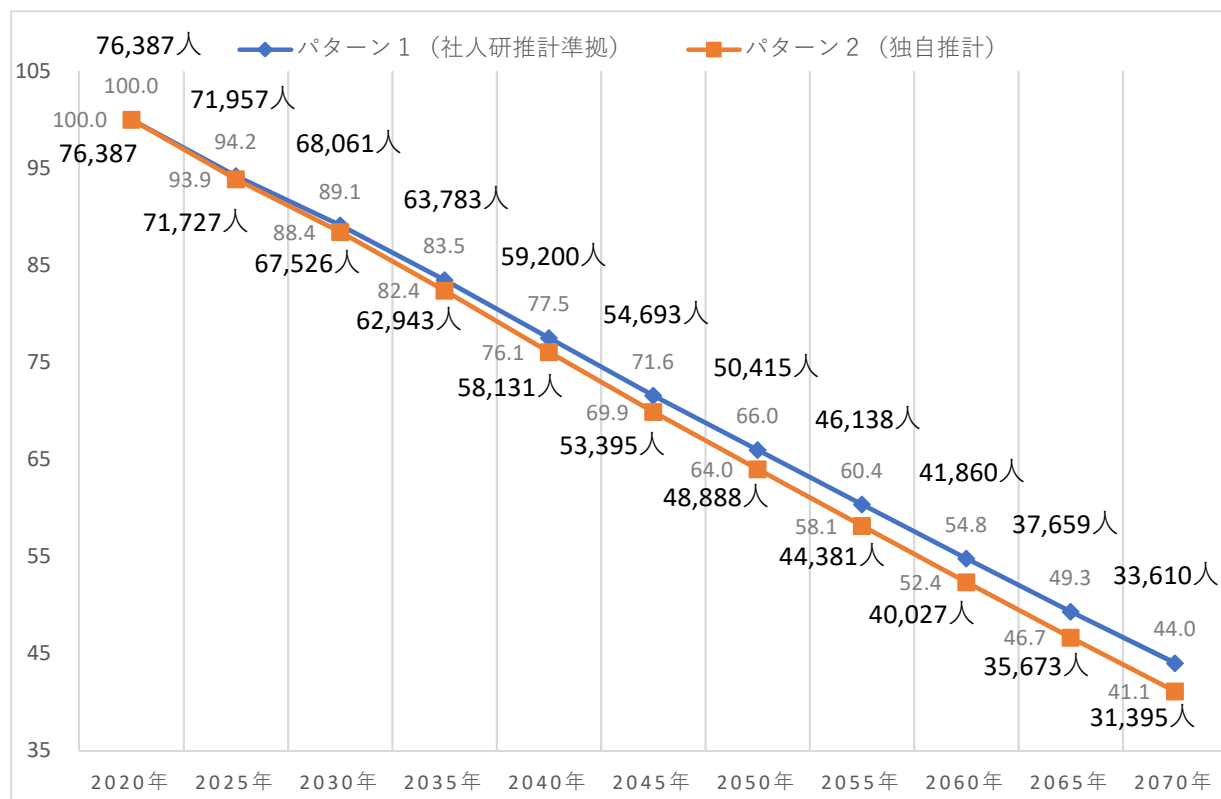
本市は、三重県の西部に位置し、近畿・中部両圏域の結節点で奈良県に隣接しており、1963年（昭和38年）以降は、近鉄大阪線が開通しアクセスの良さから関西方面のベッドタウンとして発展し、多くの大規模な住宅地が開発されました。1954年（昭和29年）の市制発足当時は、約3万人であった人口は、1981年（昭和56年）には人口増加率が全国1位となるなど増加を続けましたが、2000年度（平成12年度）の約8万5千人をピークに減少に転じ、現在は7万5千人を下回っています。この傾向は、国立社会保障・人口問題研究所による地域別将来推計人口（2050年度（令和32年度）推計：およそ5万人）でも今後減少し続けるという見通しが示されていることに加え、高齢化も深刻な課題となっています。

高齢化の進行により、経済的にも身体的にも自立が困難となった人が増えると、今後更に空家等が増加することが懸念されます。空家等の増加は、防災、防犯、安全、環境及び景観等、地域住民の生活環境の悪化につながることから、早急な対策の実施が求められます。

2023年（令和5年）には空家法が改正され、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おり、これらの状況を踏まえ、本市として、更に空家等の対策に取り組んでいく必要があります。

そこで、空家等対策計画策定以降の名張市の現状や、国及び三重県の動き等を踏まえ、更に実効性ある空家等対策の取組に向け、これまでの取組の成果を整理するとともに、空家の発生抑制や適切な処置、活用などを実施するため、第2次名張市空家等対策計画を策定するものです。

■名張市の将来人口推計について（2020年（令和2年）人口を100としたときの将来人口推計）



○国から提供された「人口動向分析・将来人口推計のための基礎データ及びワークシート（2024年（令和6年）6月版）」を活用

○パターン1（社人研推計準拠）

国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口 2023 年（令和 5 年）推計」の結果と整合的な将来の生残率、純移動率、子ども女性比及び 0～4 歳性比の各指標を利用した推計（コーホート要因法による将来人口推計）

○パターン2（独自推計）

出生に関する仮定値である将来の合計特殊出生率等（※1）と、移動に関する仮定値である将来の純移動率等（※2）とを独自に設定した推計（コーホート要因法による将来人口推計）

※1：仮定値…名張市の直近の合計特殊出生率（1.20）

※2：仮定値…国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（2023 年（令和 5 年）推計）」の純移動率（2050 年（令和 32 年）以降は、「2045 年（令和 27 年）→2050 年（令和 32 年）の純移動率」を適用しました。）

＜なばり新時代戦略（デジタル田園都市構想総合戦略版）より＞

## 2. 第1次計画の検証

2016年（平成28年）3月に、第1次計画として、名張市空家等対策計画を策定しました。策定時点において、空家等対策の実施には、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、同計画の計画期間を2016年度（平成28年度）から2025年度（令和7年度）までの10年間としました。ただし、社会情勢の変化等を勘案して、必要に応じて概ね5年後に見直しを行うこととしていたことから、2021年（令和3年）3月に一部見直しを行いました。

第1次計画期間内当初においては、試行錯誤を繰り返しながらも、地域や関係事業者の協力や助言をいただき、空家等対策に取り組んできました。その具体的な取組として、2021年（平成27年）実施の空き家実態調査結果に基づく空家の発生状況と2010年（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ました。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併せ持つ「空家等利活用促進地域」として、2017年（平成29年）に3つの地域を指定しました。指定した地域は、「既存市街地」に名張地域、「農村・山間集落」に赤目地域、「住宅開発地」に桔梗が丘地域です。指定後、本市と3つの地域との間で、地域づくり組織との勉強会の開催や地域内の空家に対するアンケート調査を実施するなど、空家を取り巻く諸課題に対して、意見交換や課題解決に向けた取組についての協議を行いました。今後も、地域との連携が大切であることから、引き続き、勉強会等を通じ、空家に対する理解や協議を行っていく必要があります。

また、少子高齢化の進行に伴う空家の増加において、空家法に基づき、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であった特定空家等に対する行政代執行は、第1次計画期間内において、4件実施しました。

以上のように、空家を取り巻く環境の変化に試行錯誤を繰り返しながら、取り組んできたところですが、空家所有者等に対する改善指導方法に関して、地域や関係事業者より意見や助言を受けた事項など、反省すべき課題がありました。

第2次計画の策定においては、以上の改善すべき内容や今後の社会情勢の変化を見据えながら、地域、関係部署及び関係機関等と緊密な連携を図っていく必要があります。



### 3. 空家等の定義

空家法第2条第1項では、「空家等」の定義として、「建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ないことが常態であるもの及び敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）」と規定されています。本計画においては、この「空家等」に、名張市空家等対策の推進に関する条例（以下「条例」といいます。）第2条に規定する長屋及び共同住宅の空き住戸、空家等となる見込みにあるものについても含めることとします。

#### ■本計画の対象とする空家等の定義

建築物に 附属する 工作物	建築物				
	住宅				住宅以外
	戸建住宅	店舗 併用住宅	集合住宅		
			長屋住宅	共同住宅	
本計画の対象とする空家等					対象外

#### ※「空家」の表記について

「空き家」と「空家」の表記については、一般名称と法律用語が混在することから、「空家」に統一して表記しています。

なお、「空き家バンク」といった固有の名称の場合については、そのままの表現としています。

## 4. 空家法等の改正の概要

### (1) 空家法の改正

使用目的のない空家は、今後も増加が懸念されるため、空家法を改正し、空家等の活用拡大、管理の確保、特定空家等の3項目について重点的に対応の強化を図ることとしています。

#### ①活用拡大

##### ア. 「空家等活用促進区域」の創設

従来、既存の都市計画法等の規制により十分な活用を図ることが困難であった空家等に対し、空家等活用促進区域の創設により、用途区域や建て替え等の促進を図るもので、以下の対応が考えられます。

##### ○接道規制の合理化

空家等の前面道路が幅員4メートル未満でも、安全確保を前提に建て替え、改築等が可能となります。

##### ○用途規制の合理化

各用途区域で制限された用途でも、空家等活用促進指針に定めた用途への変更を特例許可することができます。

##### ○市街化調整区域内の空家等の用途変更

用途変更許可の際に空家等活用促進指針に沿った空家等の活用が進むよう知事が配慮します。

##### イ. 所有者不在の空家等の処分

所有者に代わって処分を行う相続財産の清算人の選任を市区町村長が家庭裁判所に請求できます。

##### ウ. 自治体や所有者へのサポート（「空家等管理活用支援法人」の創設）

市区町村長がNPO法人や一般社団法人等を「空家等管理活用支援法人」に指定することができ、市区町村長からの情報提供を受けた所有者との相談や、所有者等への啓発を行うことが可能となるほか、委託を受けて所有者探索、市区町村長に空家等対策計画の作成又は変更することを提案できます。

#### ②管理の確保

##### ア. 管理不全空家等の未然防止

放置すれば特定空家等となるおそれのある管理不全空家等の所有者に対し、市区町村長が指導・勧告ができます。また、勧告された空家等の敷地に係る固定資産税の住宅用地特例が解除されます。

イ. 管理不全建物管理制度の活用

所有者に代わって建物管理を行う管理不全建物管理人の選任を市区町村長が地方裁判所に請求できます。

ウ. 所有者把握の円滑化

電力会社等にある所有者情報を市区町村長が提供要請できます。

③特定空家等の除却

ア. 代執行の円滑化

緊急代執行制度が創設され、除却の緊急性が高いものなど、命令等の事前手続を経るいとまがない場合に代執行の実施が可能となりました。また、所有者不明の場合における代執行、緊急代執行の費用は確定判決なしで徴収できます。

イ. 相続放棄、所有者不明・不在の空家等への対応

市区町村長が家庭裁判所に相続財産の清算人の選任を請求し、修繕や処分を行えます。

ウ. 状態の把握

勧告、命令等を円滑化するため、所有者等への報告徴収権を市区町村長に付与します。

(2) 関係法令の改正

①土地基本法の改正等（国）

土地基本法の改正及び民事基本法（不動産登記法の改正、相続土地国庫帰属法の制定、民法の改正）についても空家等の対応を踏まえた改正が行われています。

②民法の改正（越境した竹木の枝の切り取り）

従来は隣地の竹木の根が境界線を越えるときは自らその根を切り取ることができ、枝が境界線を越えるときはその竹木の所有者に枝を切除させる必要があるとされていたが、民法第233条の改正により、越境された土地の所有者は、竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則を維持しつつ、次のいずれかの場合には、自ら枝を切除することができることとなりました。

- ・ 竹木の所有者に枝の切除を催告しても、相当期間内に切除しないとき
- ・ 竹木の所有者又はその所在を知ることができないとき
- ・ 緊迫の事情があるとき

また、竹木が共有物である場合は、各共有者が越境している枝を切り取ることができることとなりました。

## ③土地基本法の改正

人口減少、高齢化の進行に加え、自然災害の多発といった時代の変化を踏まえ改正されました。

基本理念など管理の確保の必要性、また、土地所有者の責務として登記関係の明確化、境界の明確化が明記されました。

国及び地方公共団体の責務として、土地の適正な利用・管理のために、土地所有者だけでなく、地域住民による補完的な取組を推進するために必要な措置をとることも盛り込まれました。

## ④不動産登記法の改正

所有者不明土地の主な発生原因が相続登記されてこなかったことにあることから、任意であった相続登記及び住所変更登記が義務化されました。

なお、正当な理由なく義務に違反した場合は10万円以下の過料が科されることがあります。

## ⑤相続土地国庫帰属制度

土地利用ニーズの低下等により、相続した土地を手放したい者が増加しており、所有者不明の土地の発生を抑えるため、土地を手放して国庫に帰属させることが可能となる相続土地国庫帰属制度が創設されました。

帰属させるには、建物が存しないこと、境界が明らかである等の条件があります。また、10年間の土地管理負担金として20万円を支払う必要があります。

## ⑥地籍調査の迅速化に向けた対応

国土交通省は、2020年度（令和2年度）を初年度とする第7次国土調査事業十箇年計画を策定し、地籍調査の優先実施地域での進捗率を約8割から約9割にすることを目指しています。

土地所有者等の探索に当たって、所有者関係情報として固定資産課税台帳、農地台帳等の利用が可能となりました。

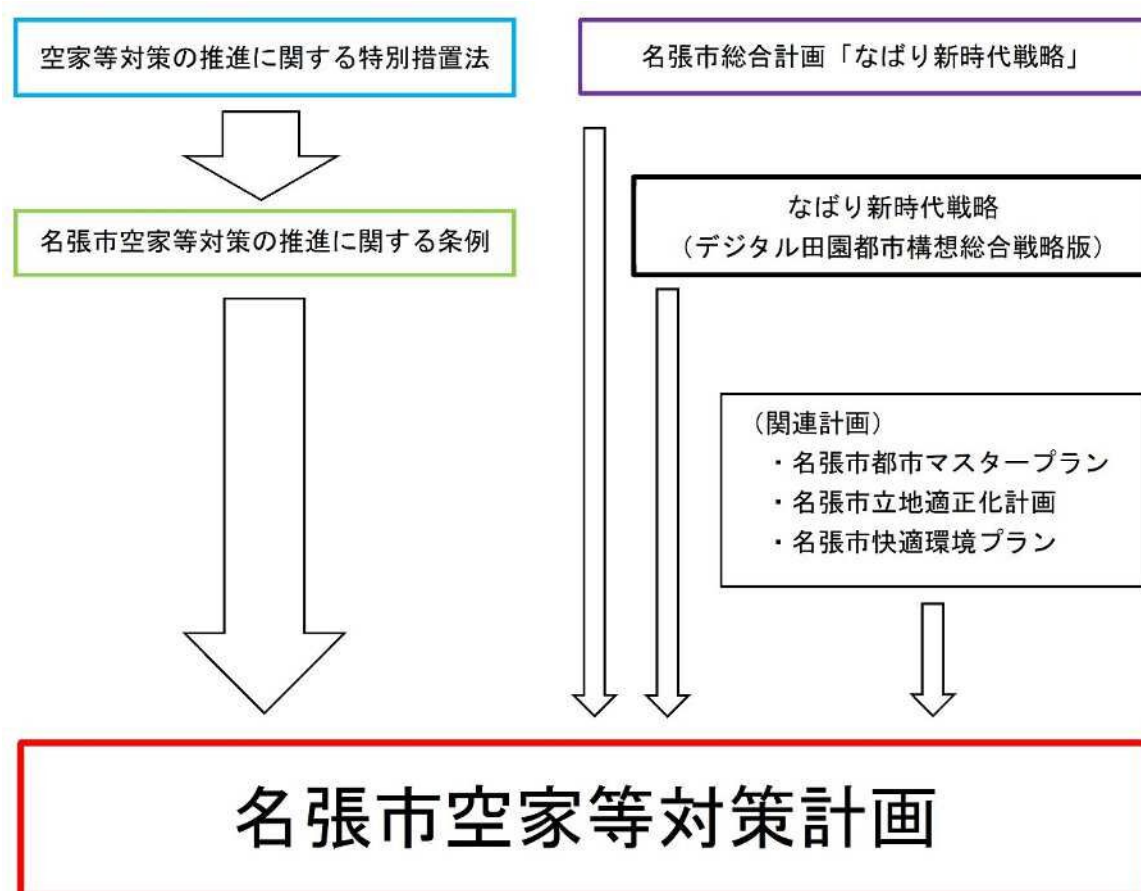
所有者等が遠隔地居住の場合でも調査が進められることとなりました。土地所有者等による筆界確認について、所有者間の合意が得られず、筆界の調査が困難である場合でも、実施主体である地方公共団体が所有者の同意を得て筆界特定を申請することが可能となりました。地籍調査の効果としては、所有者不明土地の発生抑制への貢献が期待されます。

## 5. 計画の位置付け

### (1) 位置付け

本計画は、空家法第7条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めるもので、空家等の効果的な解消を目指し、本市の実情に合わせて計画的に空家等対策を実施することを目的としています。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。

#### <計画の位置付け（イメージ）>



## (2) SDGs との関係

SDGs は、持続可能な開発目標 (Sustainable Development Goals) の略で、2015 年 (平成 27 年) 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ (行動目標)」に含まれる 2030 年 (令和 12 年) までに持続可能でよりよい世界を実現するための国際目標で、17 のゴール (目標) と 169 のターゲット (具体的な目標) で構成され、地球上の誰ひとりとして取り残さない (leave no one behind) ことを誓っています。本計画は、SDGs を構成する 17 の目標のうち、「11 住み続けられるまちづくりを」、「17 パートナリシップで目標を達成しよう」の 2 つの目標について特に関連性が深く、計画を推進することにより、これらの目標の達成及び持続可能な世界の実現に寄与することを目指します。



## 6. 計画の期間

本計画は、本市の空家等対策の中長期的展望等を盛り込むとともに、名張市総合計画「なばり新時代戦略」の計画期間との整合を図るため、計画期間を2026年度（令和8年度）から2032年度（令和14年度）までの7年間とします。

なお、5年に一度、国が実施する住宅・土地統計調査の公表が、2029年度（令和11年度）に予定されていることや、社会情勢の変化等を勘案し、計画開始から4年目に当たる2029年度（令和11年度）に、数値等の一部修正や必要に応じた一部見直しを行うこととします。

## &lt;計画期間&gt;

2026年度（令和8年度）～2032年度（令和14年度）

## &lt;計画期間（イメージ）&gt;

名張市総合計画「なばり新時代戦略」・名張市空家等対策計画 計画期間										
年度	項目	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14
名張市総合計画 「なばり新時代戦略」	基本構想			基本構想(計画期間 10年間:R5～R14)						
	基本計画	基本計画(第1次) (計画期間 4年間 :R5～R8)			基本計画(第2次) (計画期間 4年間 :R9～R12)					
名張市空家等対策計画	現行計画									
	新計画(案)	新計画策定 (R6～R7)		基本構想(R8～R14:7年間)						
		住土調査公表		基本計画(第1次) (R8～R11:4年間)				基本計画(第2次) (R12～R14:3年間)		
		住土調査公表						住土調査公表		

## 7. 計画の対象

空家等は、市内全域に見られ、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、空家法第2条第1項の空家等に加え、条例第2条の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

### 空家等対策の推進に関する特別措置法第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。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。



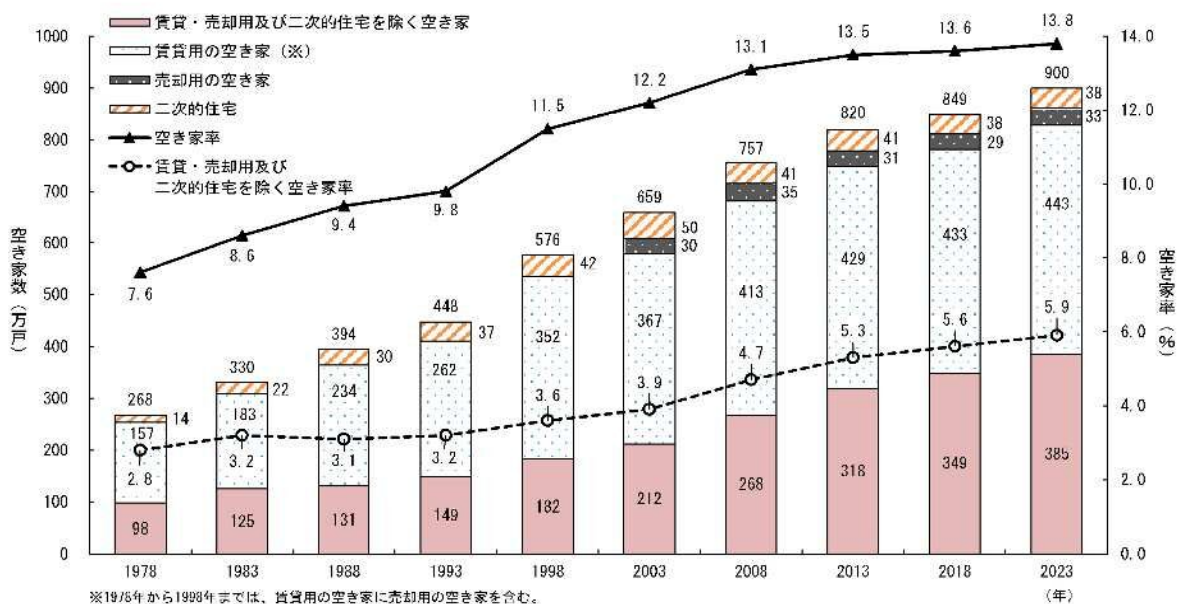
## 第2章 空家等の現状

### 1. 全国の空家等の現状

2023年（令和5年）の全国の総住宅数のうち、空家は900万戸と、2018年（平成30年）の849万戸と比べ、51万戸の増加で過去最多となっており、総住宅数に占める空家の割合（空家率）は13.8パーセントと、2018年（平成30年）13.6パーセントから0.2ポイント上昇し、過去最高となっています。空家数の推移をみると、これまで一貫して増加が続いており、1993年（平成5年）から2023年（令和5年）までの30年間で約2倍となっています。

空家数のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家」は385万戸と、2018年（平成30年）（349万戸）と比べ、37万戸の増加となっており、総住宅数に占める割合は5.9パーセントとなっています。

■空家数及び空家率の推移－全国（1978年（昭和63年）～2023年（令和5年））



<総務省 2023年（令和5年）住宅・土地統計調査より>

#### 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上調査票を配布し、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。

## 2. 三重県の空家等の現状

三重県の空家の推移も増加を続けており、2023年（令和5年）では、約143,000戸、総住宅数約874,000戸に占める空家の割合（空家率）は16.3パーセントとなっています。これは、前回値2018年（平成30年）より1.3ポイント上回っており、全国的空家率13.8パーセントと比較しても高い状況です。

また、空家の中でも「適正に管理されず放置されている可能性のある住宅」が約83,000戸にのぼり、空家全体の約6割を占めています。また、そのうちの約8割が木造一戸建て住宅となっています。

なお、県内の地域別の空家率は、北勢地域約13パーセント、中勢地域約16パーセント、伊賀地域約18パーセント、伊勢志摩地域約22パーセント、東紀州地域約34パーセントと県南部ほど高くなっています。

### ■空家数、空家率の推移

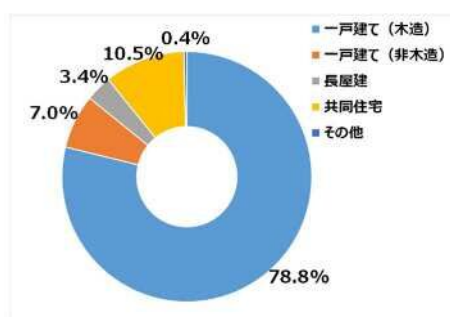


<三重県公式ホームページより>

## ■空家の構成別内訳



## ■管理されず放置されている住宅 建て方別内訳



## ■地域別の空家率



<三重県公式ホームページより>

## 3-1. 名張市の空家等の現状

名張市の空家の状況は、全国や三重県の状況と同様に増加傾向にあり、2023年（令和5年）では、空家数は5,210戸、総住宅数36,320戸に占める空家の割合（空家率）は14.3パーセントとなり、前回調査（2018年（平成30年））から比較すると、空家数は160戸、約0.1ポイントの増加となっています。

空家の5,210戸の内訳は、「賃貸用の住宅」が1,620戸、「売却用の住宅」が150戸、別荘などの「二次的住宅」が60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」が空家全体の64.9パーセントを占める3,380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、積極的な利用が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。

## ■名張市の空家の状況比較

（2018年（平成30年）と2023年（令和5年））

	2018年（平成30年）	2023年（令和5年）	増減
住宅総数	35,490 戸	36,320 戸	830 戸
<b>空家数</b>	5,050 戸	<b>5,210 戸</b>	160 戸
 割合	14.2 パーセント	14.3 パーセント	約 0.1 ポイント
<b>空家数（内訳）</b>	5,050 戸	<b>5,210 戸</b>	160 戸
賃貸用	2,050 戸	1,620 戸	▲430 戸
売却用	170 戸	150 戸	▲20 戸
二次的住宅	200 戸	60 戸	▲140 戸
その他	2,620 戸	3,380 戸	760 戸
その他の割合	51.9 パーセント	64.9 パーセント	約 13 ポイント

＜総務省 2023年（令和5年）住宅・土地統計調査より＞

居住世帯のない住宅の分類			空家の種類の定義
空家	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑や避寒、保養などの目的で使用する住宅で普段は人が住んでいない住宅のこと。
		その他	普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときなどに寝泊まりしている人がいる住宅のこと。
	賃貸用の住宅		新築、中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅のこと。
	売却用の住宅		新築、中古を問わず、売却のために空家になっている住宅のこと。
	その他の住宅		上記以外の人住んでいない住宅で、転勤や入院などの事情で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のこと（空家の区分の判断が困難な住宅を含みます。）。

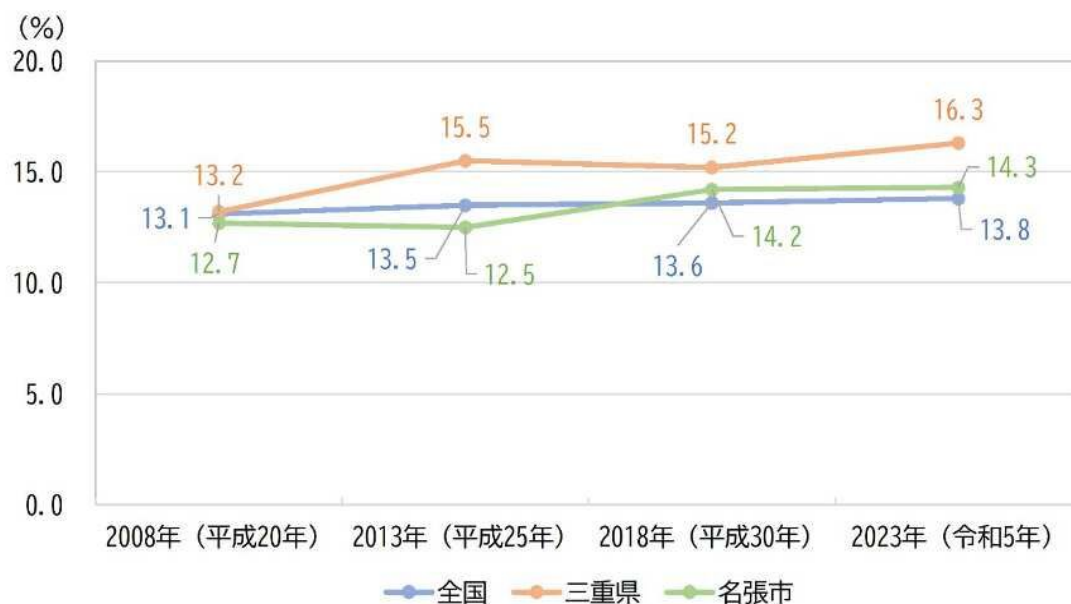
### ■住宅総数・空家総数の推移



<総務省 2023年（令和5年）住宅・土地統計調査より>

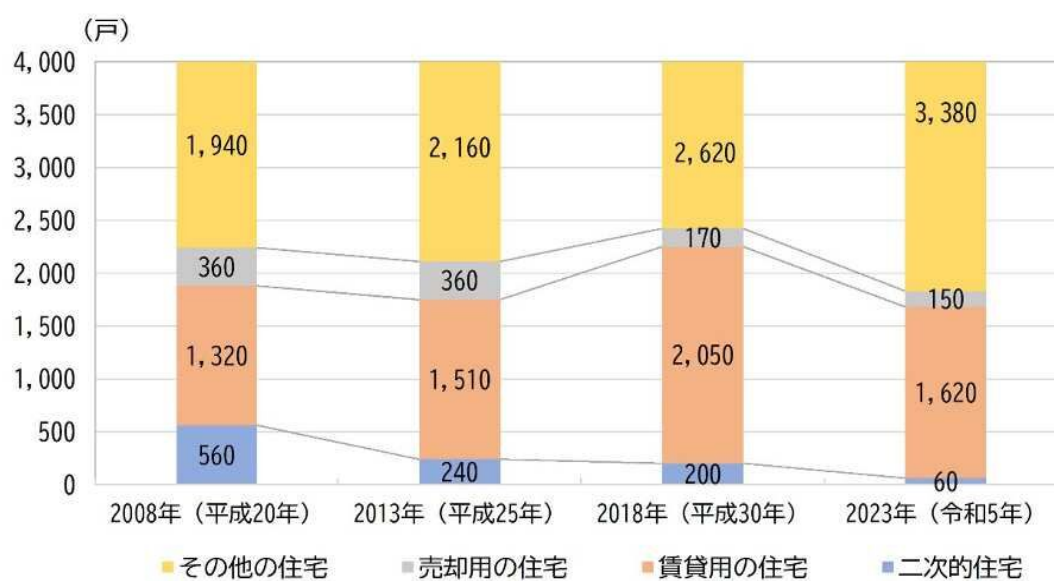
※ 住宅総数には、戸建て、長屋建て、共同住宅等が含まれており、空家総数には、マンション等の空室も空家に含まれます。

### ■空家率の推移



<総務省 2023年 (令和5年) 住宅・土地統計調査より>

### ■種類別空家の推移



<総務省 2023年 (令和5年) 住宅・土地統計調査より>

空家を種類別にみると、特に空家等対策の対象となる「その他の住宅」については増減を繰り返しながら、増加傾向にあります。

### 3-2. 空家等実態調査の実施

名張市の2023年（令和5年）住宅・土地統計調査における「その他住宅」の3,380戸は、推計値であり、共同住宅の空き住戸を含んでいることから、適正管理や活用促進などの対策が特に必要とする実態を調査することを目的として、2024年度（令和6年度）に現地調査により確認を行いました。なお、条例第2条において、長屋及び共同住宅の空き住戸、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本計画の対象に含めていますが、2015年度（平成27年度）の調査時からの追跡調査として行った実態調査においては、積極的な利用をされず、適正に管理されない可能性が高い、戸建て、長屋を調査対象としており、共同住宅の空き住戸を除いています。

#### ○目的

名張市の空家の実態状況を把握するとともに、2025年度（令和7年度）末に計画期間が満了となる第1次名張市空家等対策計画の基礎的資料とするためのデータ更新・構築を目的とします。

#### ○調査対象

市内全域 1,500戸

<内訳>

2024年度（令和6年度）	空家実態調査結果	918戸
2015年度（平成27年度）	（前回調査時からの追跡調査）	582戸

#### ○調査期間

- （1）現地調査：2024年（令和6年）8月から同年10月まで（3か月間）
- （2）結果精査：2024年（令和6年）11月から2025年（令和7年）2月まで（4か月間）

#### ○調査内容

- （1）机上調査：空家データ、固定資産データや水道使用量等を用いて、空家候補を抽出
- （2）実態調査：上記の空家候補から、前回の実態調査（適正管理データ等を含みます。）を除いた、新規の空家候補について、現地を調査するとともに、不良度を判定
- （3）データ作成：実態調査後の空家データにより台帳作成を行うとともに、

GISに落とし込んだ地図データを作成

## ○空家実態調査結果（概要）

調査年度	調査戸数	空家判定戸数
2024年度（令和6年度）	918	347
2015年度（平成27年度） （前回調査時からの追跡調査）	582	447
合計	1,500	794

## ○空家実態調査結果

&lt;空家調査結果&gt;

<p>&lt;2024年度（令和6年度） 実態調査結果&gt;</p> <p>+</p> <p>&lt;2015年度（平成27年度）（前回調査時）からの空家追跡調査&gt;</p>
--

地域名	調査戸数	外観調査による 空家判定戸数
名張	272	140
鴻之台・希央台	18	2
蔵持	60	29
川西・梅が丘	73	34
薦原	45	21
美旗	130	58
比奈知	118	71
すずらん台	40	30
つつじが丘・春日丘	137	105
錦生	82	45
赤目	77	35
箕曲	65	25
青蓮寺・百合が丘	98	47
国津	26	13
桔梗が丘	259	139
合計	1,500	794



## ＜2024年度（令和6年度） 空家実態調査結果＞

地域名	調査戸数	外観調査による 空家判定戸数
名張	1 7 9	6 6
鴻之台・希央台	1 7	1
蔵持	4 0	1 4
川西・梅が丘	4 9	2 0
薦原	3 1	9
美旗	8 5	2 6
比奈知	5 3	2 3
すずらん台	2 6	1 8
つつじが丘・春日丘	6 3	4 2
錦生	4 6	1 9
赤目	5 0	1 4
箕曲	5 0	1 2
青蓮寺・百合が丘	5 5	1 3
国津	1 7	6
桔梗が丘	1 5 7	6 4
合計	9 1 8	3 4 7

## ＜2015年度（平成27年度）（前回調査時）からの空家追跡調査＞

地域名	調査戸数	外観調査による 空家判定戸数
名張	93	74
鴻之台・希央台	1	1
蔵持	20	15
川西・梅が丘	24	14
薦原	14	12
美旗	45	32
比奈知	65	48
すずらん台	14	12
つつじが丘・春日丘	74	63
錦生	36	26
赤目	27	21
箕曲	15	13
青蓮寺・百合が丘	43	34
国津	9	7
桔梗が丘	102	75
合計	582	447

### 3-3. 空家等の管理に関する所有者等アンケート

#### (1) アンケート概要

対象：名張市内の空家等（794戸）

実施期間：2025年（令和7年）4月14日～同年5月7日

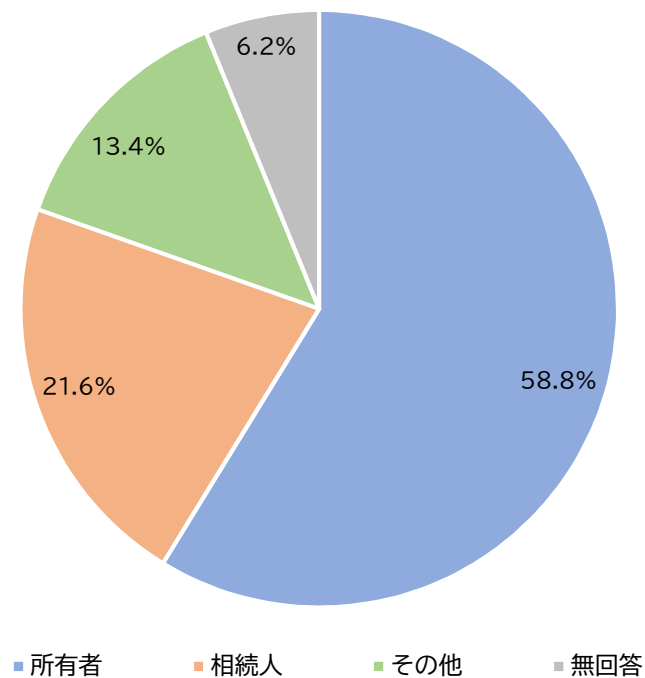
回答率：20.8パーセント

（186人から回答（891人へ送付（相続人を含みます。)))

対象建築物：戸建住宅・長屋

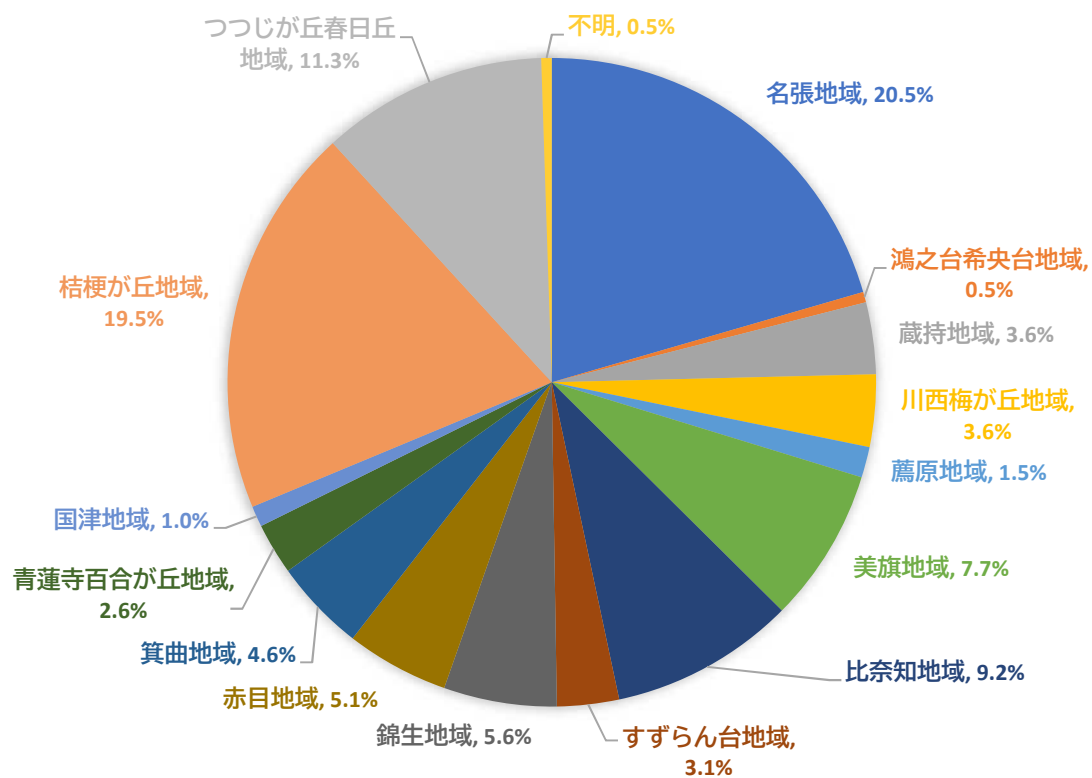
#### (2) アンケート結果

##### ○名張市内の空家の所有者等の属性割合

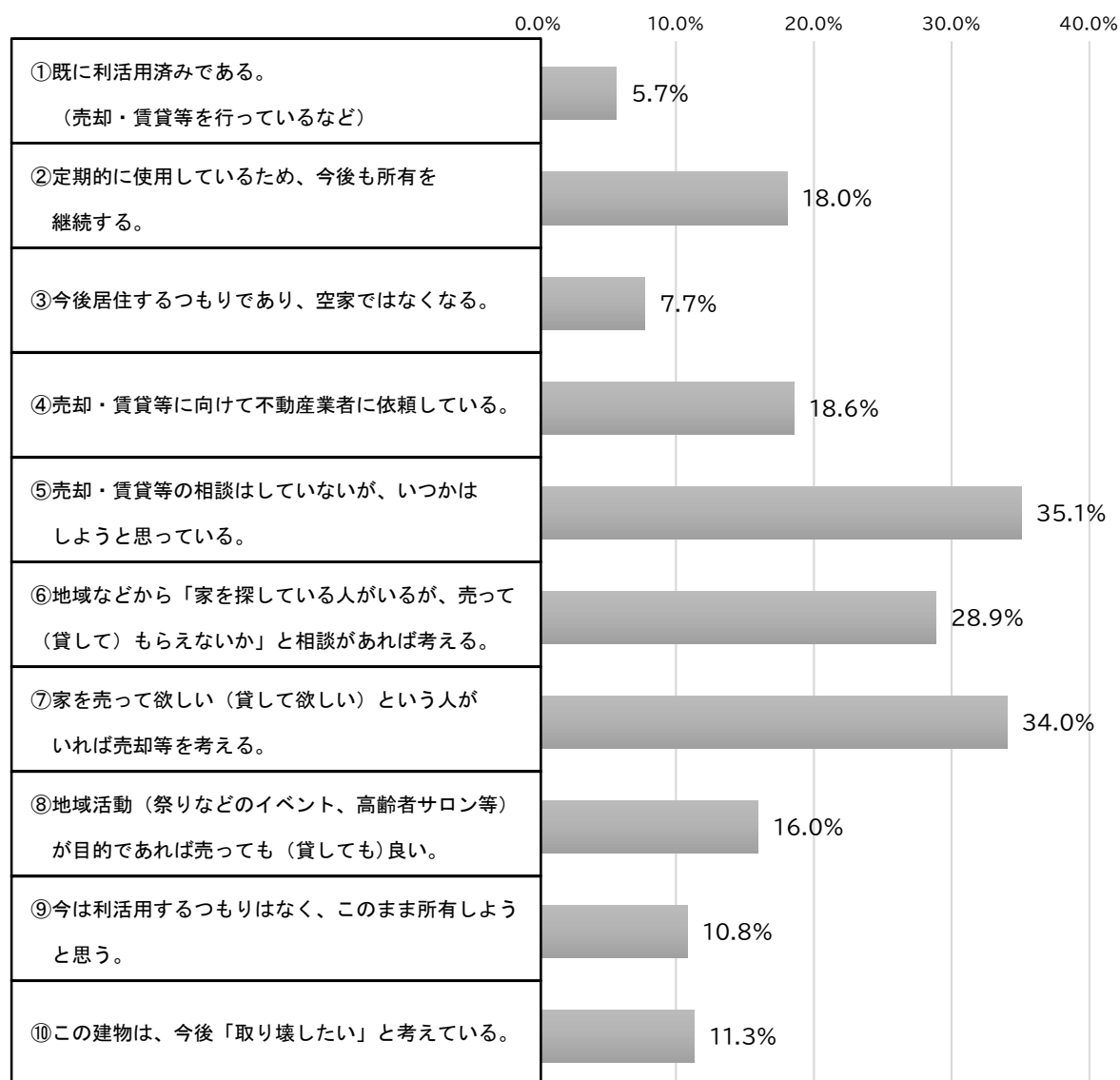


※その他：所有者親族・建物関係者

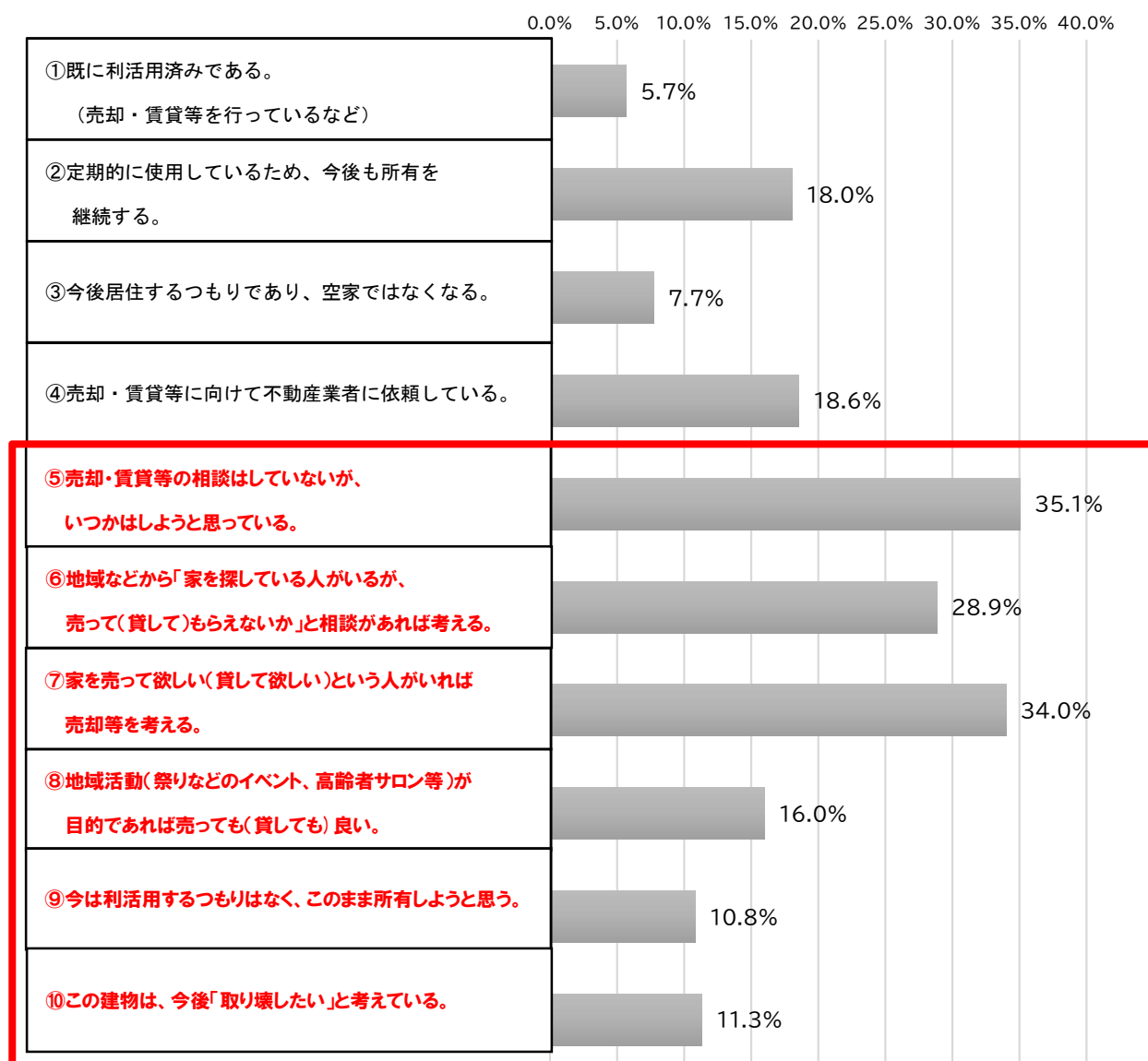
○名張市内の空家の所在地の割合



## (3) 所有する空家の今後の利活用等についての回答（複数回答可）



以上の回答内容を踏まえ、本市としては、空家所有者等に対して、売却や賃貸、今後「取り壊したい」と考えている空家所有者等はもとより、「売却・賃貸等の相談はしていないが、いつかはしようと思っている」空家所有者等への相談対応や支援に積極的に取り組む必要があります。



**名張市が、空家所有者等に対して  
「相談」及び「支援」を行う必要があります。**

### 3-4. これまでの地域との連携と「空家等活用促進区域」の指定

2015年（平成27年）実施の空家実態調査結果に基づく空家の発生状況と2010年（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、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併せ持つ地域として、2017年（平成29年）に、市内に存在する「既成市街地」（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）の3つの地域を「空家等利活用促進地域」として指定し、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・定住を図ってきました。

2024年度（令和6年度）においては、空家等利活用促進地域に指定した3つの地域で、各地域における空家対策の現状、課題の洗い出し及び課題解決のため、市と地域が協働して取り組むことを目的として、空家に関する勉強会を開催しました。

#### ■空家に関する勉強会の開催

	2024年度（令和6年度）	備考
名張地域	3回	
赤目地域	3回	2025年度（令和7年度） 3回開催予定
桔梗が丘地域	1回	

また、空家等利活用促進地域に指定した3つの地域以外においても、地域づくり組織との意見交換を重ねながら、地域における現状の情報共有や課題解決を図ってきました。

そうした中、2023年（令和5年）12月の空家法の一部改正の中で、市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、「経済的社会的活動の促進のために誘導すべき用途」としての活用を空家等の所有者に働き掛けること、市区町村が都道府県と連携して建築基準法等の規制の合理化を図り、空家等の用途変更や建て替え等を促進することができるようになりました。

本市においても、この考え方にに基づき、市内15地域のうち、これまで「空家等利活用促進地域」に指定していた、名張地域、赤目地域、桔梗が丘地域の3つの地域に、新たに4つの地域（美旗地域・すずらん台地域・錦生地域・箕曲地域）を加えた計7つの地域において、空家等の活用を通じて、地域活性化を目的として、

「空家等活用促進区域」への指定を検討しているところです。今後は、名張市都市マスタープラン及び名張市立地適正化計画に掲げる理念や方針、地域の実情に即しながら、7つの地域との協議を重ね、2030年度（令和12年度）に予定している本計画の改訂時に、「空家等活用促進区域」に関する具体的な取組内容を掲載するとともに、空家等の活用を通じ、地域の実情に応じた、空家の利活用の取組による地域の活性化に努めます。

また、2024年度（令和6年度）時点で、「空家等活用促進区域」の検討を保留している8つの地域（鴻之台希央台地域・蔵持地域・川西梅が丘地域・薦原地域・比奈知地域・つつじが丘春日丘地域・青蓮寺百合が丘地域・国津地域）においても、地域の実情に即した連携や課題解決に向けた協議を継続していくこととします。

## 空家等活用促進区域の対象・ガイドラインの概要

国土交通省

令和5年12月13日施行・公表

### 改正概要

- 中心市街地や住宅団地など、地域の拠点的なエリアに空家等が集積すると、当該地域の本来の機能を低下させるおそれ。
- また、古い空家等を活用する上で、建築基準法等の規制がネックになっているケースもある。
- ➔ 市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能に。

### 【空家等活用促進区域の対象】

市区町村が経済的社会的活動の促進のために重点的に空家等の活用が必要と考える次のエリア

- ・ 中心市街地
- ・ 地域再生拠点
- ・ 地域住宅団地再生区域
- ・ 歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域
- ・ 商店街活性化促進区域
- ・ 農村地域等移住促進区域
- ・ 観光振興のための滞在促進地区
- ・ 上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市区町村が認める区域



### 「区域の設定に係るガイドライン」（R5.12公表）の概要

- ①まちづくり課題の抽出
  - <基本的な考え方・部局間連携>
    - 中心市街地の活性化や観光振興など既存の区域設定や法定計画等をベースに課題の検討
    - まちづくり部局のほか、観光振興の所管部局等との連携が重要
- ②区域案・指針案の検討
  - <区域・指針の内容>
    - 対象エリア（地域の実情に応じて柔軟に設定が可能）  
※地区イメージ別を紹介
    - 活用する空家等の種類、誘導用途等
  - <都市計画等との調和>
    - 市街化調整区域で区域設定する場合は、市街化抑制にも留意し、あらかじめ都道府県知事と協議が必要
  - <特例適用要件の設定【選択】>
    - 参酌基準から敷地特例適用要件を設定
    - 市街地環境や土地利用の状況等に応じて用途特例適用要件を設定 ※参考例を紹介
    - あらかじめ特定行政庁との協議等が必要
- ③区域の設定
  - <住民意見の反映>
    - 公聴会、パブリックコメントなど
- ④運用開始
  - <要請、あっせん>
    - 所有者等へ誘導用途への活用を要請
    - 所有者等へ空き家の貸付又は売却のあっせん

<空家等活用促進区域の対象・ガイドラインの概要（国土交通省作成）より>



### 3-5. 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、2015年度（平成27年度）税制改正において、空家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（地方税法第349条の3の2第1項）

さらに、2023年（令和5年）12月の空家法改正により、特定空家等に加え、管理不全空家に係る土地についても、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たことから、固定資産税の課税標準日となる1月1日に合わせ、管理不全空家を所有する建物所有者に対し送付する勧告文書に、住宅用地に対する課税標準の特例措置に関する通知を実施し、改善が見られなかった管理不全空家所有者に対して、住宅用地に対する課税標準の特例措置の対象から除外を実施しました。

（2025年（令和7年）1月1日課税標準日における住宅用地に対する課税標準の特例措置の対象から除外件数：17件）

#### ■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

#### 住宅用地

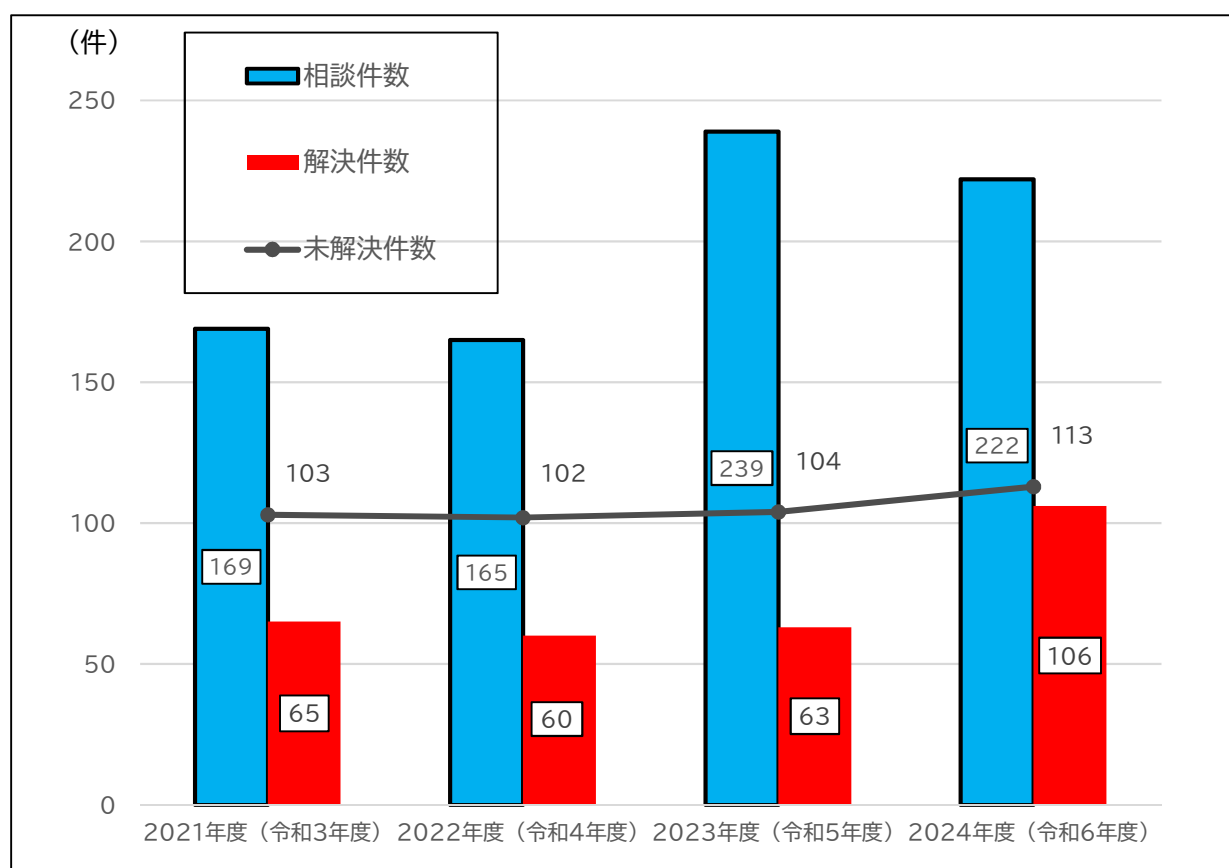
- ・専用住宅（専ら人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地  
※家屋の床面積の10倍まで認められます。
- ・併用住宅（一部を人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地  
※家屋の床面積の10倍までに一定の率を乗じて得た面積に相当する土地が認められます。

### 3-6. 名張市における相談内訳

2021年度（令和3年度）から2024年度（令和6年度）までの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相談は年々増加傾向であり、2024年度（令和6年度）末で222件となっています。

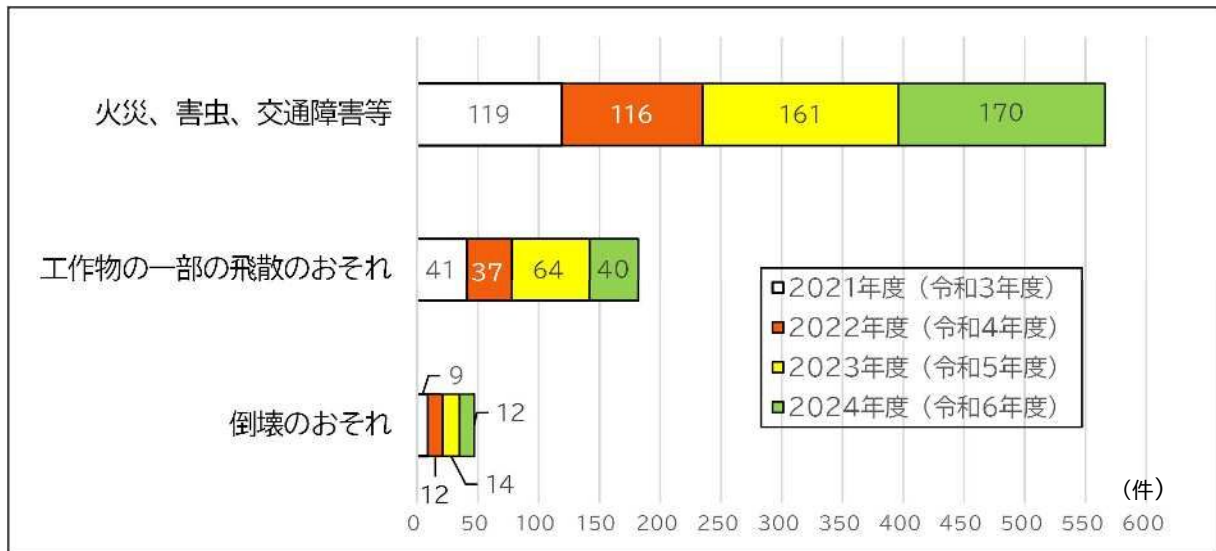
#### ■空家等に関する相談件数



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件前後と半数以上を占めています。また、工作物の一部の飛散のおそれに関するものは近年は50件程度、倒壊のおそれに関するものは毎年10件前後あります。

### ■空家等に関する相談内訳

(2021年(令和3年)4月1日～2025年(令和7年)3月31日)



また、相談に対する対応は、空家法及び条例に基づき対応しており、件数は下図のとおりです。

### ■空家法に基づく指導状況

(2021年(令和3年)4月1日～2025年(令和7年)3月31日)

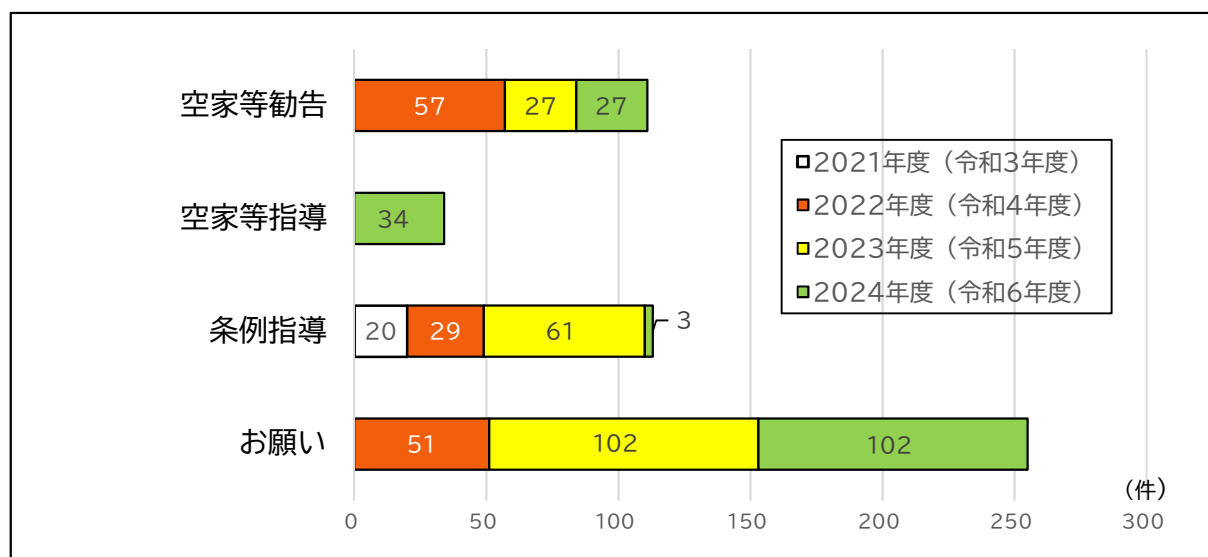
年度		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
措置状況等					
特定空家等へ認定		1	1	1	0
措置内容	助言、指導	3	1	2	1
	勧告		1		
	命令			1	
	行政代執行	1	1	1	
自主除却				2	

<参考> 2023年(令和5年)12月空家法改正

※各年度において措置を行った件数

## ■ 条例に基づく対応状況

(2021年(令和3年)4月1日～2025年(令和7年)3月31日)



### 3-7. 問題・課題のまとめ

これまで、様々な観点から本市における空家等の現状をみてきました。その現状や第1次計画の検証結果を踏まえ、本市において空家等の対策を進めるに当たり、以下のような問題と課題があることがわかりました。また、空家等の所有者に対しては、必要となる相談対応及び支援を行います。

#### (1) 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

#### (2) 空家等対策の課題

##### ①所有者等に対する課題

- ア. 意識の啓発

##### ②制度等に関する課題

- ア. 早期発見・早期対応の仕組みづくり
- イ. 安全・安心の確立
- ウ. 権利関係や相続関係など空家等の管理や流通の促進
- エ. 使用可能な空家等の有効活用の促進
- オ. 管理不全空家等の改善、解消

### （3）空家所有者や相続人への相談及び支援

実態調査（2024年度（令和6年度）及び空家追跡調査（2015年度（平成27年度）（前回調査時））の結果により、空家と判定した住宅については、所有者や相続人等を確認し、空家の管理に関するアンケートを実施しました。アンケート結果に基づき、空家等管理活用支援法人等との連携や相談会の開催などを通じて、家庭的事情や経済的事情を気軽に相談することができるような取組、空家等となること自体の防止、空家等となった場合においても初期の段階より、管理不全空家等にならないよう対応や支援を行う必要があります。

## 第3章 空家等対策の方向性・視点

### 1. 基本的な方針

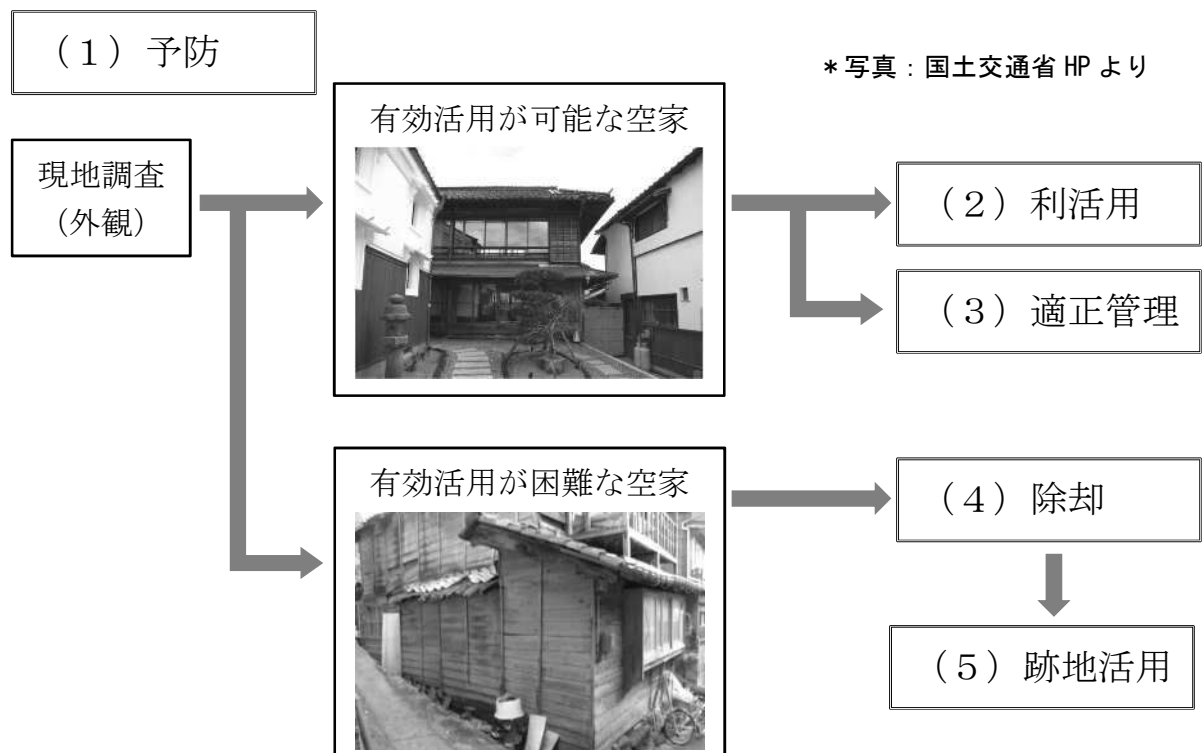
空家等の活用促進に向けて必要な施策を講じるとともに危険な空家等の除却等を推進し、あわせて、市民の生命や財産の保護と生活環境の保全を図ることにより、既存ストックである空家等の積極的に活用するとともに、行政、空家等の所有者等、関係事業者及び地域住民の4者が相互に連携を図り、若者等が安心して住み、子育てがしやすい住環境を創出するとともに、地域コミュニティの活性化とまちづくり活動の促進を図ります。

### 2. 空家等対策の視点

空家等の対策については、「(1) 予防」、「(2) 利活用」、「(3) 適正管理」、「(4) 除却」、「(5) 跡地活用」の5つの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、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。

市が空家等と判定した場合の所有者等に対して促す「利活用」、「適正管理」、「除却」、「跡地活用」の対応は、次のようになります。

#### ■市の対応の種類



**(1) 予防について**

国立社会保障・人口問題研究所による本市の将来人口は、2050年（令和32年）にはおよそ50,000人と推計され、今後も減少することが予想されます。

（2ページ図参照）

また、総務省による2023年（令和5年）住宅・土地統計調査によると、本市の空家数は5,210戸で、総住宅数（36,320戸）に占める空家の割合（空家率）は14.34%となります。

空家5,210戸のうち、3,380戸の世帯が長期にわたって不在であるなどの「その他の住宅」で、空家全体の64.88%を占めています。その他は「賃貸用の住宅」が1,620戸、「売却用の住宅」が150戸、別荘などの「二次的住宅」が60戸となります。

空家の中で最も割合の多い「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、「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。

今後、人口減少に伴い、空家等はますます増加していくことが予想されます。これまでの取組と合わせ、新たな空家等の発生を抑制することが重要であることから、未然に防ぐ対策として以下の取組を行います。

**①所有者、市民への啓発及び意識の醸成**

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、市広報や市ホームページ、市公式SNS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**

高齢者等を対象に、管理不全空家等とならないため、遺言や成年後見制度の活用等の周知を行います。また、高齢者等が空家にしてしまう前に、購入希望者とマッチングし、管理不全空家等になることを未然に防ぐ仕組みを提供する（仮称）なばりすみかえバンクの相談体制を、空家等管理活用支援法人と連携することで、安心して住まいを引き継ぐための取組を推進します。



## ウ．相続登記の促進

民法及び不動産登記法の改正により、相続登記と住所・氏名変更登記が義務化されました。相続登記は、相続によって不動産を取得したことを知った日から3年以内に申請が必要となったことから、相続登記をするよう啓発します。

## エ．相続放棄後の管理義務（保存義務）の明確化

2023年（令和5年）4月以降、民法の改正によって、相続放棄後の管理義務（保存義務）の責任が明確化されました。このことから、空家等の所有者や相続人に対して啓発します。

民法940条 相続の放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人又は第952条第1項の相続財産の清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同じの注意をもって、その財産を保存しなければならない。

## 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の一つ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、積極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、新たな支援制度の創設など検討します。

## ③良好な住環境の保全・形成の推進

空家等対策を行うことにより、空家等の抑制につなげ、市内15地域の良好な住環境の保全・形成を進めることで、地域の価値を高めていきます。

## 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、引き続き、近隣住民から提供される管理不全空家に関する情報を基に、空家所有者や相続人への適正管理指導、空家の利活用や除却の相談に応じるなど、問題が深刻化する前に早期発見・早期対応に継続して取り組みます。

## (2) 利活用について

空家等を最大限に活用するためには、関係事業者との連携により、空き家バンク制度と併せ、空家等の流通や利活用の促進にも取り組みます。

## (2) 利活用

【所有者・管理者】  
賃貸又は売却

## 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

## 地域資源としての活用

- ・公共的な活用や管理を行う場合にマッチング
- ・改修費用等の支援を検討

## ①利活用のための環境整備

空家等の流通の促進には、市場が機能しやすい環境整備に取り組むことにより、空家等の利活用、流通を促進します。

## ア. 所有者への働き掛け

有効に利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、所有者の利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、利活用、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、本市は、2015年度（平成27年度）に、空家の情報提供を行うための空き家バンクを創設し、地域における空家等の掘り起こしなどを通して、利活用に係る意識の向上や動機付けにつながるよう取り組んできました。今後も空き家バンク制度やセーフティネット住宅への活用を働き掛け、より多くの空家の利活用につながるよう、関係機関と連携していきます。

## イ. 利活用者への支援

中古住宅を購入する際など、利活用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くあります。そのため、利活用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す。具体的には、空き家バンクの更なる啓発はもとより、空家等管理活用支援法人等と連携した取組として、相談会や空家を内覧することができるツアー等のイベントの企画などを実施するとともに、不動産事業者に対して、住宅診断や補助制度等の周知を図り、中古住宅の流通促進に向けて取り組みます。

**名張市 空き家見学バスツアー**

2024 11.17 (日)

大人数・流暢から 近鉄特急で55分！

12:50 名張駅前 集合  
13:00 近鉄名張駅 東口 集合  
13:30 空き家3軒を見学  
14:00 とれたて名産交流館を見学  
16:30 懇ろ会(名張市 旧種川部やせ宿)  
17:00 解散予定

**POINT 1** 1組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

**POINT 2** 名張市内の実家の空き家を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**

定員 20名  
参加費 無料  
お申し込みは1ヶ月前  
お申し込みください  
お申し込みは1ヶ月前  
お申し込みください  
お申し込みは1ヶ月前  
お申し込みください

お問い合わせ先：名張市 建築・名張市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（担当：渡辺・堀内） ☎0595-63-7740

## ウ. 相談体制の整備

空家等の活用に関しては、権利問題や相続問題などが空家等の流通を抑制するため、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、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

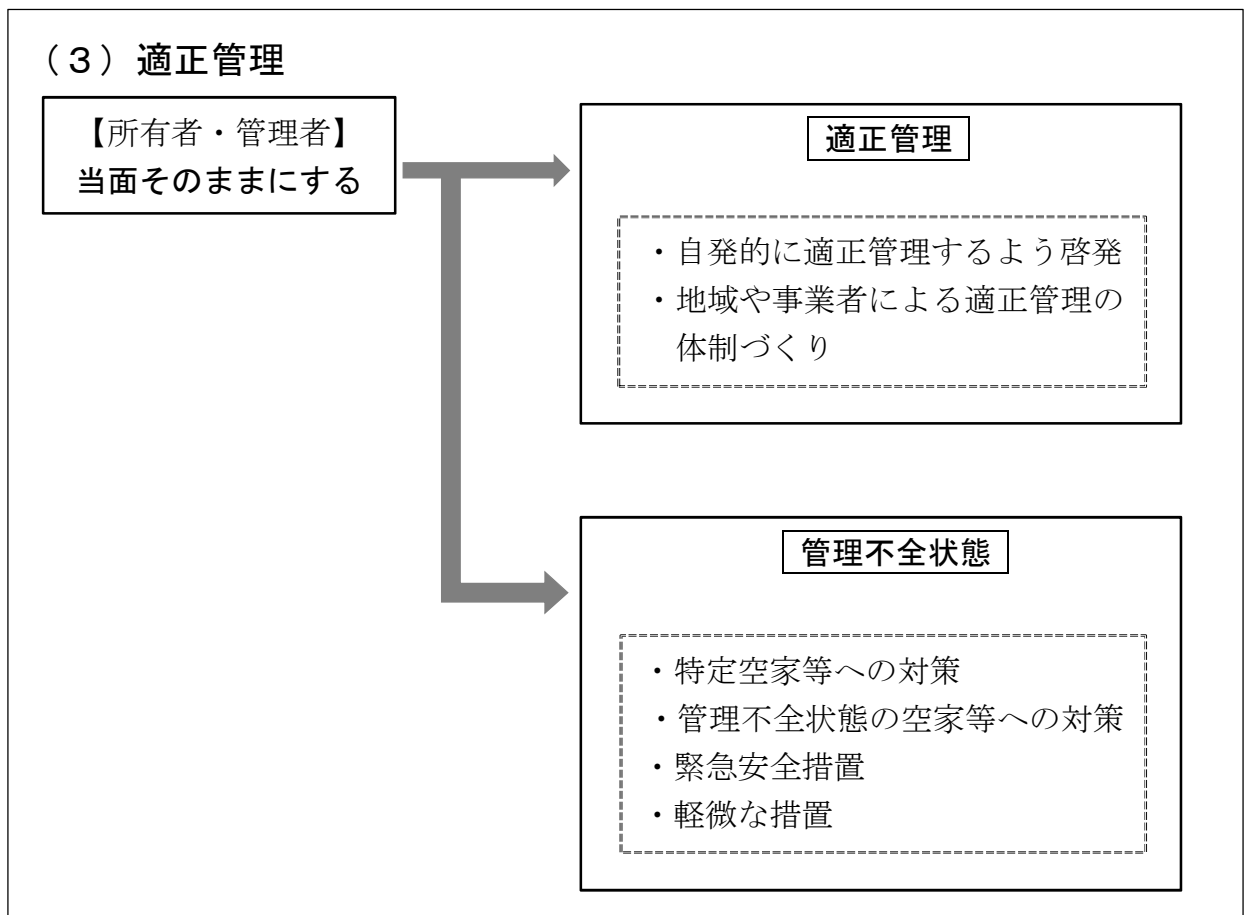
空き家バンク制度の運営や空家等に対するリノベーション費用の支援を行うとともに、子育て世帯などの移住・定住の促進につなげるためのニーズ把握及び支援に取り組みます。また、安定した就労の確保も、移住定住を促進する要素となり得ることから事業者並びに関係部局と連携をとっていきます。



**(3) 適正管理について**

管理不全状態の空家等は、当該空家等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になります。

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所有者、市民への啓発及び意識の醸成**

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ると考えています。具体的には、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、地域住民や関係事業者による適正管理に対する連携や体制づくりに取り組みます。

## ②ふるさと納税を活用した空家等適正管理の実施

遠方に居住する空家等の所有者は、空家等の管理を自ら行うことが困難であることから、空家等に関して抱えている問題を解決するため、2025年度(令和7年度)から、ふるさと納税の返礼品として「空家管理サービス」の提供を始めました。

## ③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

助言又は指導をしても、なお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、必要な措置をと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。

④管理不全空家等への対策

特定空家等を除く管理不全状態となっている空家等に対しては、条例に基づき助言等の対応に取り組みます。

ア．助言又は指導

管理不全状態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

助言又は指導をしても、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、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。

⑤緊急安全措置

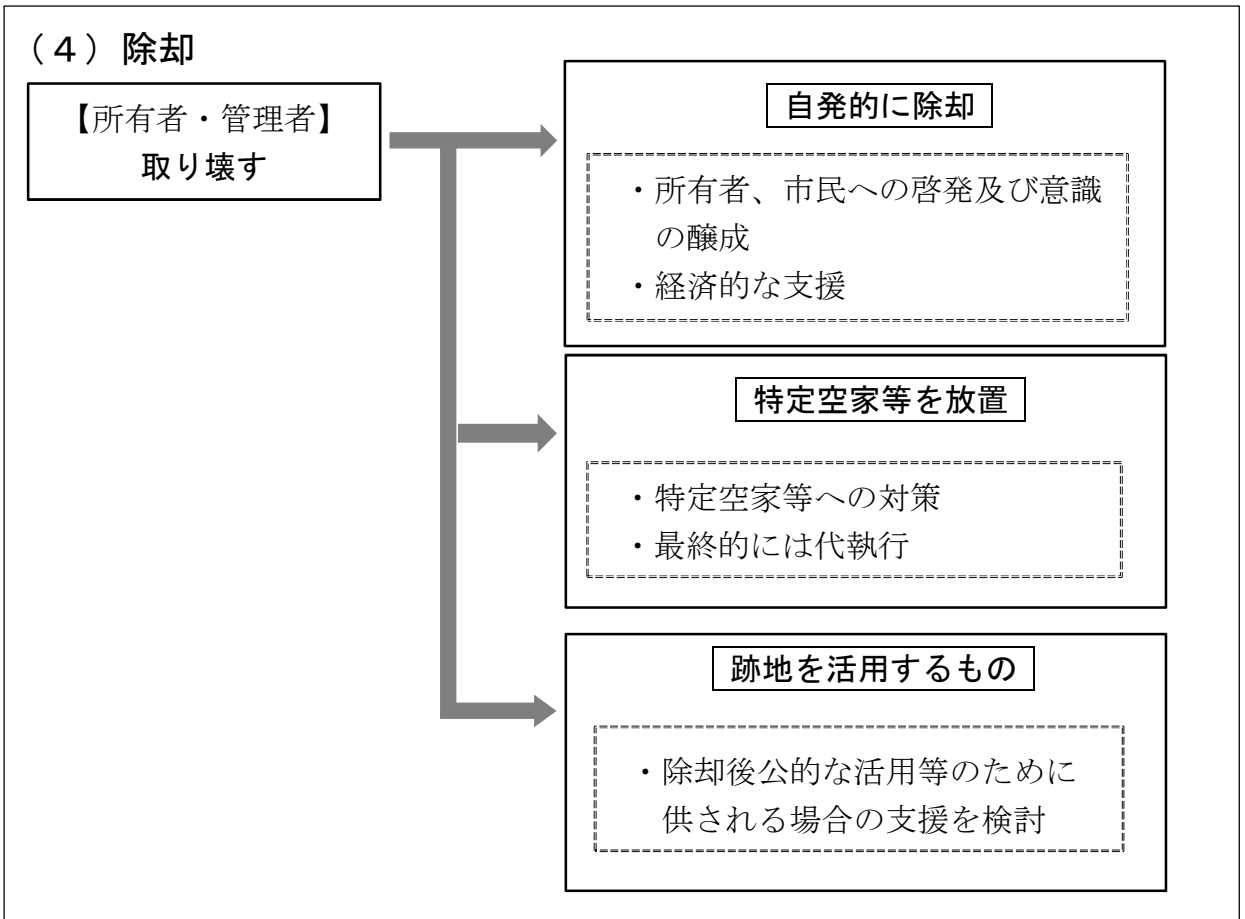
空家等の管理不全状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があるときは、当該空家等の所有者等の負担において、これを避けるために必要最小限の措置を行います。

⑥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市の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) 除却について**

老朽化等により利活用が困難な空家等については、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所有者、市民への啓発及び意識の醸成

予防段階からの市民意識の醸成、啓発と併せて、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、窓口での相談や相談会開催を通じ、家庭的な事情や経済的な事情などに対して、こまめに相談や支援ができるよう、取組を進めます。具体的には、補助金制度の周知を図ることにより、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跡地利用に向けた取組

空家等の除却後に跡地を放置されることで草木などの繁茂等の問題もあることから、跡地の有効活用による地域活性化が期待されます。今後、空家等の跡地の利用状況に応じた情報提供等により、跡地が有効的に活用されるよう、仕組みづくりを検討します。

(5) 跡地活用について

空家等の除却後、適正管理されない場合は草木など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所有者、市民への啓発及び意識の醸成

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公共的な活用に向けた検討

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そのニーズに沿った活用や管理について、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。

### 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

2024年度（令和6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及び前回（2015年度（平成27年度）調査時）の追跡調査結果に基づき、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。あわせて、空家等と判断した場合は、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、名張市空家等対策推進協議会特定空家対策小委員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 特定空家等に対しての対策の決定

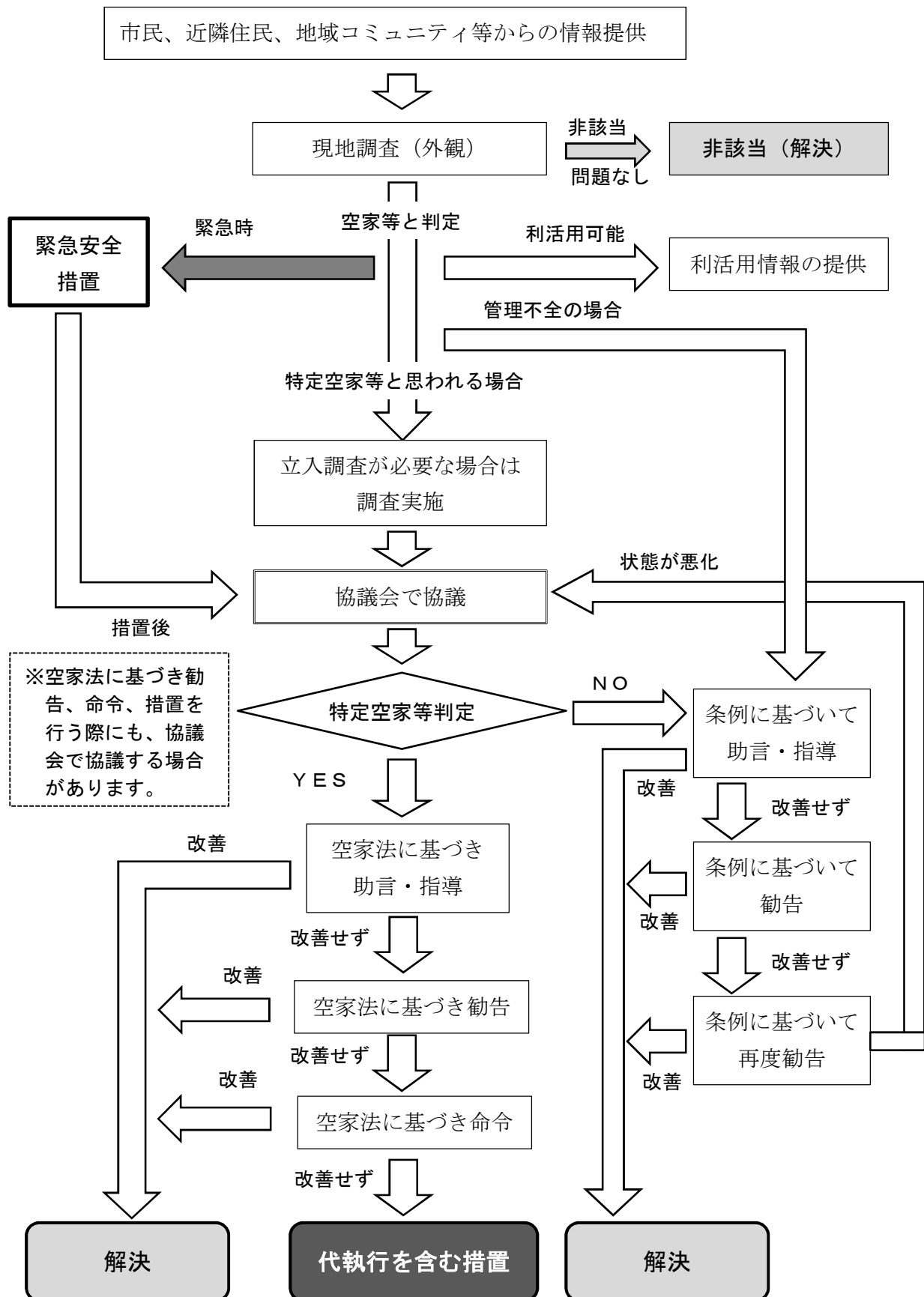
特定空家等と判定した空家等については、名張市空家等対策推進協議会での協議結果を踏まえ、対策を決定します。

#### (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。

## 特定空家等の対応フロー図



※空家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。

## 4. 目標設定

### (1) 計画における目標値及び達成状況の設定

計画が終了する2032年（令和14年）を目標として、以下の目標を定めま  
す。

#### ①総合（市民意識調査結果に基づく）

(%)

評価項目	2024年度 (令和6年度) 実績	目標値	
		2026年度 (令和8年度) 目標（※1）	2032年度 (令和14年度) 目標（※2）
現在の住環境について、 生涯、安心して快適に 暮らすことができると 思う市民の割合	61.4	65.0	67.0

※1 名張市総合計画「なばり新時代戦略」での目標値

※2 ※1を基に設定

#### ②空家等の利活用（空き家バンクに登録された物件のうち、成約のあった件数）

(件)

評価項目	2024年度 (令和6年度) 実績	目標値	
		2026年度 (令和8年度) 目標（※1）	2032年度 (令和14年度) 目標（※2）
空き家バンク登録物件に おける1年間の成約数	19	32	35

※1 名張市総合計画「なばり新時代戦略」での目標値

※2 ※1を基に設定

#### ③空家等の適正管理

（改修・解体（除却）された件数を、空家認定件数で除したものを目標値に設定）

(%)

評価項目	2024年度 (令和6年度) 実績	目標値	
		2026年度 (令和8年度) 目標	2032年度 (令和14年度) 目標
管理不全空家の改善割合： （改修・解体（除却） された件数） ／ （空家認定件数）	47.7  （106件 ／ 222件）	50.0	55.0

## 第4章 空家等対策の推進体制

### 1. 体制の整備

空家等の対策を進めるために、行政、所有者等、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よう、以下の体制を整備します。

#### (1) 相談体制の整備

空家等に関する相談は、所有者等、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。これらの相談内容により対応する所管部署が異なることによる弊害がないよう、体制を整備します。

#### (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、複数の関連する部署や関係機関等が連携して対応する必要があることから、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) 柔軟かつ毅然とした相談体制

近年の多様化する空家所有者や相続人等の実情を考慮し、できる限り柔軟な対応を行う一方、正当な理由のない管理不全状態で、改善がみられない空家所有者等に対しては、毅然とした対応を行います。

**（６）名張市空家等対策推進協議会との連携**

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。

また、特定空家等の認定やその対応については、同協議会特定空家対策小委員会において、協議を行います。

## 用語集（５０音順）

### ■か行

#### 【管理不全状態】（かんりふぜんじょうたい）

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。

#### 【管理不全空家等】（かんりふぜんあきやとう）

空家等のうち、以下のいずれかの状態にあると認められるものをいいます。

（特定空家等を除く。）

- ・ 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
- ・ 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
- ・ 交通の障害となっている状態
- ・ 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

#### 【行政代執行】（ぎょうせいだいしっこう）

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。

#### 【経済的インセンティブ】（けいざいてきいんせていぶ）

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。

#### 【工作物】（こうさくぶつ）

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。

## 用語集（50音順）

### ■さ行

#### 【住宅ストック】（じゅうたくすどく）

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。

#### 【相続登記】（そうぞくとうき）

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。

### ■た行

#### 【賃貸又は売却用の住宅】（ちんたいまたはばいきゃくようのじゅうたく）

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。

#### 【特定空家等】（とくていあきやとう）

空家等のうち、以下のいずれか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

### ■ら行

#### 【利活用】（りかつよう）

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）

立木と立竹のことをいいます。立木、立竹ともに一定の単位ごとに財産として評価されます。



## 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. 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、当該空家等を適切に管理し、もって市が実施する空家等に関する施策に協力するよう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 15 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7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8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、市民等の間の空家等の活用に関する相互理解が増進され、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。以下同じ。)、管理不全空家等(法第13条第1項に規定する管理不全空家等をいう。以下同じ。)又は次の各号のいずれかに該当する状態の空家等(特定空家等又は管理不全空家等を除く。)(以下これらを「管理不全状態の空家等」という。)とならないよう、自らの責任において空家等を適切に管理しなければならない。

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 交通の障害となっている状態
- (4) 前3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、管理不全状態の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、市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法又はこの条例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、法第22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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等（法第2条第1項に規定する空家等に限る。）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。

（管理不全状態の空家等に対する措置）

第12条 市長は、管理不全空家等の所有者等に対し、当該管理不全空家等に関し、法第13条に定めるところにより、指導又は勧告を行うことができる。

- 2 市長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、法第22条に定めるところにより、助言、指導、勧告、命令その他の措置を行うことができる。
- 3 市長は、管理不全状態の空家等（特定空家等及び管理不全空家等を除く。以下この条において同じ。）に対し、当該管理不全状態の空家等に関し、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。
- 4 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、なお管理不全状態の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。

（緊急安全措置）

第13条 市長は、管理不全状態の空家等（特定空家等を除く。以下この条において同じ。）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、当該管理不全状態の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、当該管理不全状態の空家等の所在地及び当該措置の内容を当該管理不全状態の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つては、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、関係者の請求があつたときは、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の空家等について、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。

(空家等管理活用支援法人の指定)

第 15 条 市長は、法第 23 条に定めるところにより、同条第 1 項に規定する空家等管理活用支援法人を指定することができる。

2 前項の指定に必要な事項は、規則で定める。

(委任)

第 16 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。

## 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の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布  
令和5年12月13日施行

#### 背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。  
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 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。



#### 法律の概要

##### ○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、自治体の**施策に協力する努力義務**

#### 1. 活用拡大

##### ①空家等活用促進区域 (例)中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進  
→安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化  
→指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制等**を合理化
- ・市区町村長から**所有者に対し**、指針に合った**活用を要請**

##### ②財産管理人による所有者不在の空家の処分 (詳細は3. ③後掲)

##### ③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人に指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村※から情報提供を受け所有者との**相談対応**  
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

#### 2. 管理の確保

##### ①特定空家※化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた  
管理不全空家

##### 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**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

##### ②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るいとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**



緊急代執行を要する  
崩落しかけた屋根

##### ③財産管理人※による空家の管理・処分 (管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応  
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

#### 【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

<国土交通省公式ホームページより>

## 資料3 空家等対策の推進に関する特別措置法

### 空家等対策の推進に関する特別措置法

法律第127号（平26・11・27）

#### 第1章 総則

##### （目的）

第1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10条第2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2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。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。

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。

##### （国の責務）

第3条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

##### （地方公共団体の責務）

第4条 市町村は、第7条第1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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第7条第1項に規定する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。

(空家等の所有者等の責務)

第5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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第6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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- (4) 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7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。

- (1) 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
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 特定空家等に対する措置（第22条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項から第11項まで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
- (7) 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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であつて、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の



活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- (1) 中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第2条に規定する中心市街地
- (2) 地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第8号に規定する地域再生拠点
- (3) 地域再生法第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生区域
- (4) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第2条第2項に規定する重点区域
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
- (2) 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第16条第1項及び第18条において「誘導用途」という。）に関する事項
- (3) 前2号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この項及び第9項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第10項において同じ。）について第17条第1項の規定により読み替えて適用する同法第43条第2項（第1号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第17条第2項の規定により読み替えて適用する同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第9項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第17条第1項の規定により読み替えて適用する建築基準法第43条第2項の規定の適用を受けるための要件（第9項及び第17条第1項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員1.8メートル以上4メートル未満の道（同法第43条第1項に規定する道路に該当するものを除く。）に2メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるも

のとする。

- 7 市町村は、第3項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
  - 8 市町村（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条の22第1項の中核市を除く。）は、第3項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第18条第1項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
  - 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第5項の第17条第2項の規定により読み替えて適用する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第43条第2項第1号の規定による認定又は同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第17条第2項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第2条第35号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
  - 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
  - 11 空家等対策計画（第3項に規定する事項が定められたものに限る。第16条第1項及び第18条第1項において同じ。）は、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
  - 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
  - 13 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。
  - 14 第7項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。  
（協議会）
- 第8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2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。

## 第2章 空家等の調査

(立入調査等)

第9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22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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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5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2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2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10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っ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のために利用する目的で都が保有する情報であって、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、空家等に工作物を設置している者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11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。以下この条、次条及び第15条において同じ。)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。

### 第3章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第13条 市町村長は、空家等が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るときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が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することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が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具体的な措置について勧告をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第14条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法(明治29年法律第89号)第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等(敷地を除く。)につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の8第1項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

### 第4章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第15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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第16条 空家等対策計画を作成した市町村(以下「計画作成市町村」という。)の

長は、空家等活用促進区域内の空家等（第7条第4項第2号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第17条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第6項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第43条第2項第1号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は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）第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第6項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第5項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定の適用については、同条第1項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第1項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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）第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第9項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第2項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第12項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第18条 都道府県知事は、第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域

（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第4条第10項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第42条第1項ただし書又は第43条第1項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第7条第8項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和27年法律第229号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第19条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）第21条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第49条の規定の適用については、同条第3号中「第21条に規定する業務」とあるのは、「第21条に規定する業務及び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）第19条第1項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第20条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）第11条第1項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第21条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）第13条第1項に規定する業務のほか、市町村又は第23条第1項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

## 第5章 特定空家等に対する措置

第22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的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的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5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3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3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3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6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3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。
- 10 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（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）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、市町村長は、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者において

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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 1 2 前2項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用する。
- 1 3 市町村長は、第3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。
- 1 4 前項の標識は、第3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。
- 1 5 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 6 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。
- 1 7 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。

## 第6章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第23条 市町村長は、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、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる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を、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第24条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。



- (1) 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な援助を行うこと。
- (2) 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を行うこと。
- (3) 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- (4) 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- (5) 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、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を行うこと。

(監督等)

第25条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第23条第1項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第26条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第27条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、

当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第28条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第14条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第14条各項の規定による請求をするものとする。

- 3 市町村長は、第1項の規定による要請があった場合において、第14条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

## 第7章 雑則

第29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。

## 第8章 罰則

第30条 第22条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

- 2 第9条第2項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

## 資料４ 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  | 北川 裕之            |
| (２) 地域住民の代表者<br>地域づくり代表者会議  | 田畑 純也            |
| (３) 法務に関する有識者<br>三重県司法書士会伊賀支部 支部長<br>名張市総務部副参事（弁護士）                   | 村上 眞吾<br>吉山 知代   |
| (４) 不動産に関する有識者<br>三重県宅地建物取引業協会伊賀支部 支部長<br>特定非営利活動法人名張空き家相談センター<br>理事長 | 井上 隆稔<br>森 孝司    |
| (５) 建築に関する有識者<br>三重県建築士事務所協会伊賀支部                                      | 森本 景二            |
| (６) 福祉に関する有識者<br>名張市社会福祉協議会地域福祉課生活支援係 係長<br>名張市子育てサークル連絡協議会 会長        | 中川 久美子<br>八木 美由起 |
| (７) 文化に関する有識者<br>名張・まちづくりの会 理事  | 岩見 勝由            |
| (８) 市職員<br>名張市地域環境部長<br>名張市都市整備部長                                     | 野口 泰弘<br>伊集院 時仁  |
| (９) その他市長が必要と認める者<br>名張商工会議所 副会長                                      | 東 敦子             |



## **第2次名張市空家等対策計画**

**2026年（令和8年）3月発行**

名張市 都市整備部 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>