

令和8年2月4日  
産業建設委員会協議会③  
都市整備部 住宅室

# 第2次 名張市空家等対策計画 (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	50
-----	----

#### 資料編

1. 名張市空家等対策の推進に関する条例	53
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要	57
3. 空家等対策の推進に関する特別措置法	58
4. 名張市空家等対策推進協議会委員名簿	70

## 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。

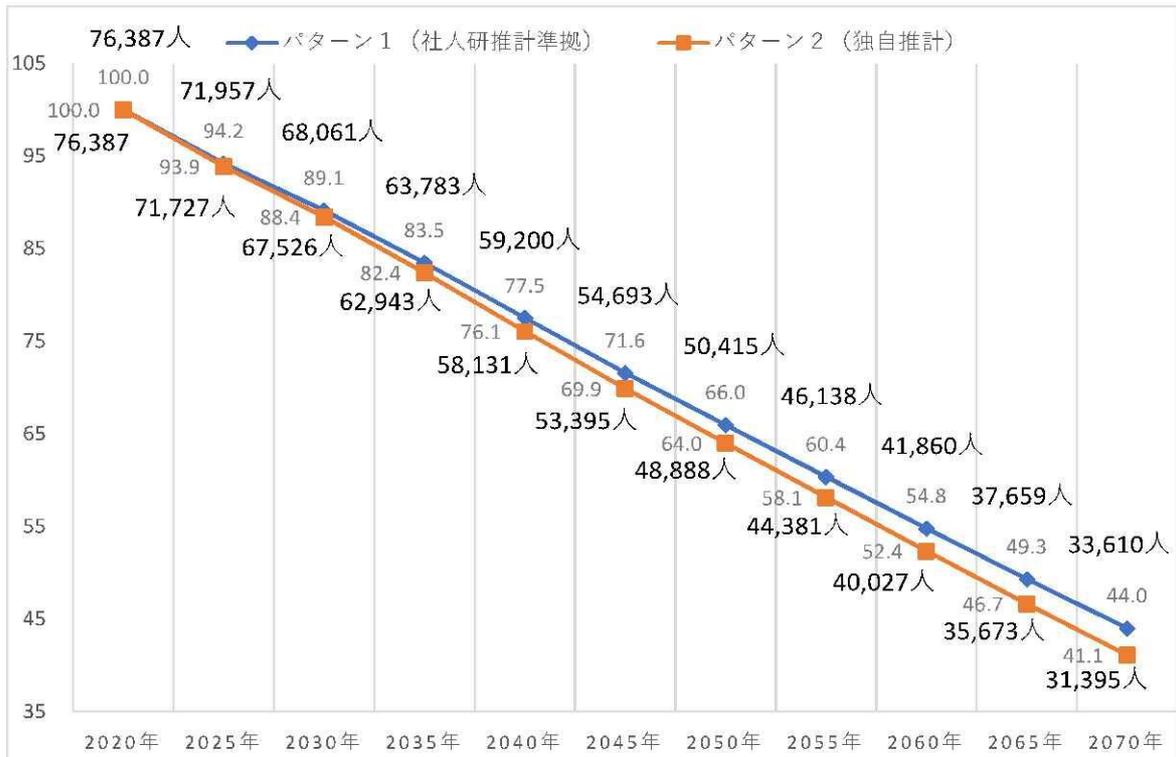
本市は、三重県の西部に位置し、近畿・中部両圏域の結節点で奈良県に隣接しており、1963年（昭和38年）以降は、近鉄大阪線が開通しアクセスの良さから関西方面のベッドタウンとして発展し、多くの大規模な住宅地が開発されました。1954年（昭和29年）の市制発足当時は、約3万人であった人口は、1981年（昭和56年）には人口増加率が全国1位となるなど増加を続けましたが、2000年度（平成12年度）の約8万5千人をピークに減少に転じ、現在は7万5千人を下回っています。この傾向は、国立社会保障・人口問題研究所による地域別将来推計人口（2050年度（令和32年度）推計：およそ5万人）でも今後減少し続けるとい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

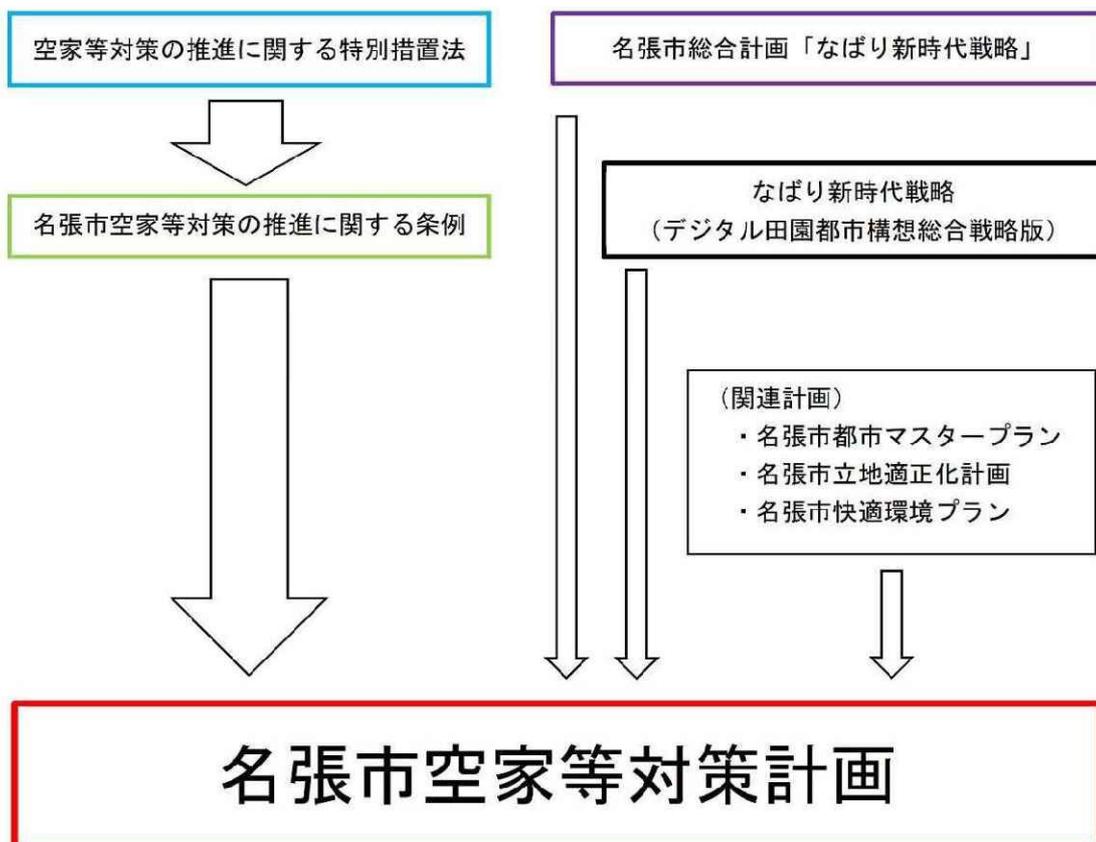
所有者等が遠隔地居住の場合でも調査が進められることとなりました。土地所有者等による筆界確認について、所有者間の合意が得られず、筆界の調査が困難である場合でも、実施主体である地方公共団体が所有者の同意を得て筆界特定を申請することが可能となりました。地籍調査の効果としては、所有者不明土地の発生抑制への貢献が期待されます。

## 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 パートナー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。

<計画期間>  
2026年度（令和8年度）～2032年度（令和14年度）

<計画期間（イメージ）>

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	現行計画 (～R7)								
	新計画 (案)	新計画策定 (R6～R7)		基本構想(R8～R14:7年間)						
		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。

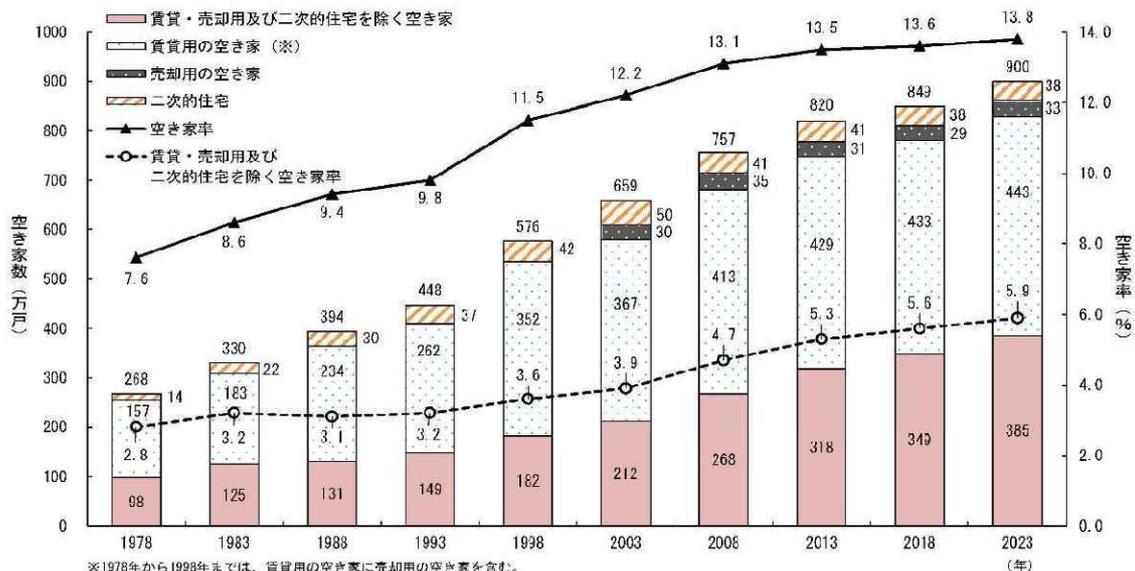
## 第2章 空家等の現状

### 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、全国の空家率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1.3パーセント、中勢地域約1.6パーセント、伊賀地域約1.8パーセント、伊勢志摩地域約2.2パーセント、東紀州地域約3.4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

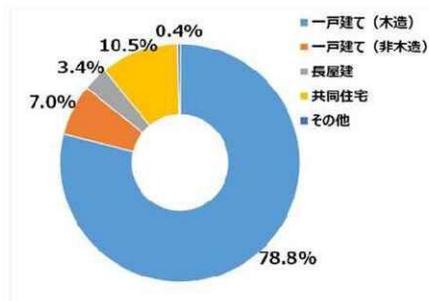


<三重県公式ホームページより>

■ 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

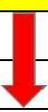
名張市の空家の状況は、全国や三重県の状況と同様に増加傾向にあり、2023年（令和5年）では、空家数は5,210戸、総住宅数36,320戸に占める空家の割合（空家率）は14.3パーセントとなり、前回調査（2018年（平成30年））から比較すると、空家数は160戸、約0.1ポイントの増加となっています。

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

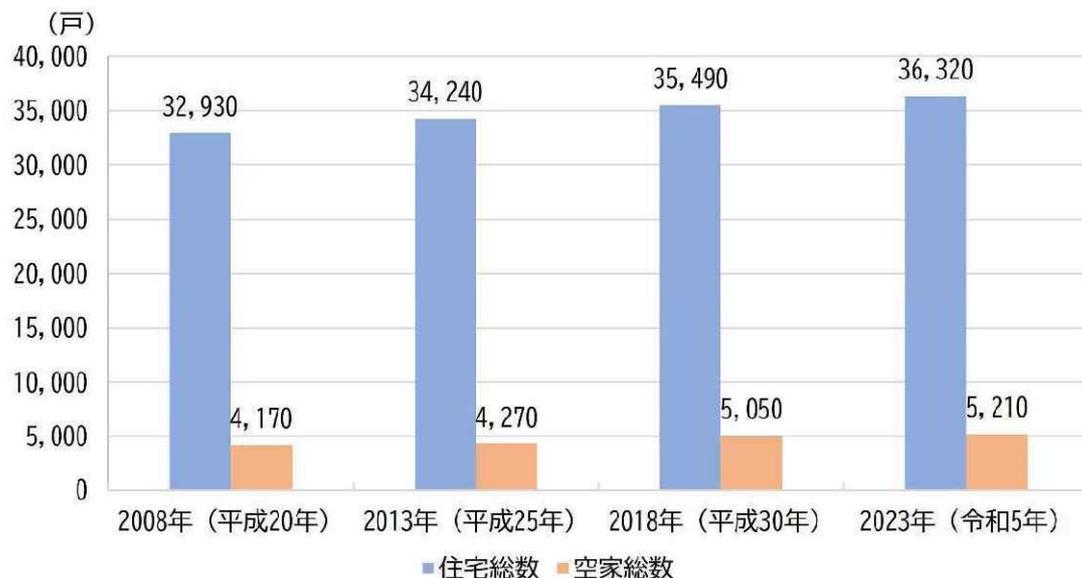
（2018年（平成30年）と2023年（令和5年））

	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	<b>3,380戸</b>	760戸
<b>その他の割合</b>	51.9パーセント	<b>64.9パーセント</b>	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、保養などの目的で利用され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>

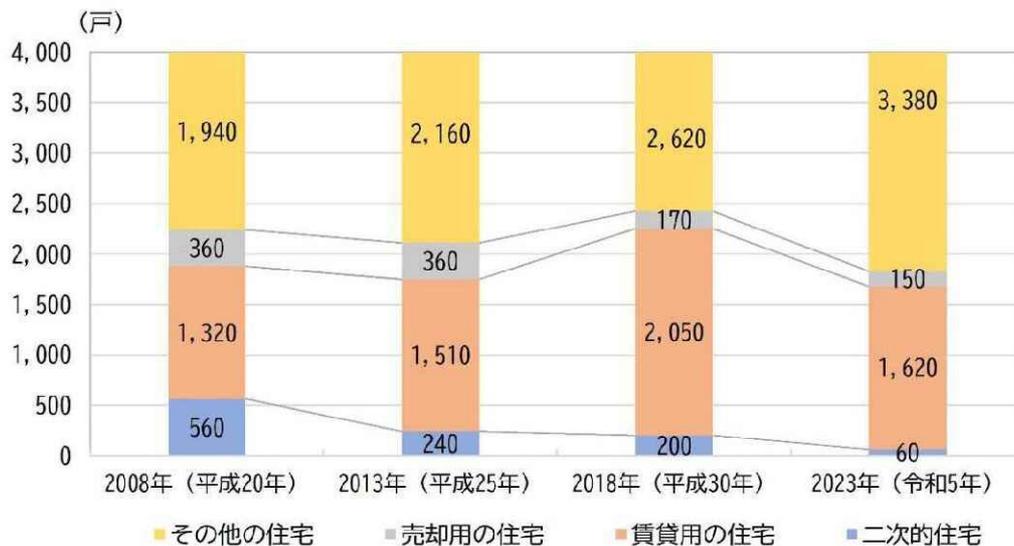
※ 住宅総数には、戸建て、長屋建て、共同住宅等が含まれており、空家総数には、マンション等の空室も空家に含まれます。

■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

## ＜空家調査結果＞

＜2024年度（令和6年度） 実態調査結果＞ ＋ ＜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	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	179	66
鴻之台・希央台	17	1
蔵持	40	14
川西・梅が丘	49	20
薦原	31	9
美旗	85	26
比奈知	53	23
すずらん台	26	18
つつじが丘・春日丘	63	42
錦生	46	19
赤目	50	14
箕曲	50	12
青蓮寺・百合が丘	55	13
国津	17	6
桔梗が丘	157	64
合計	918	347

## ＜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

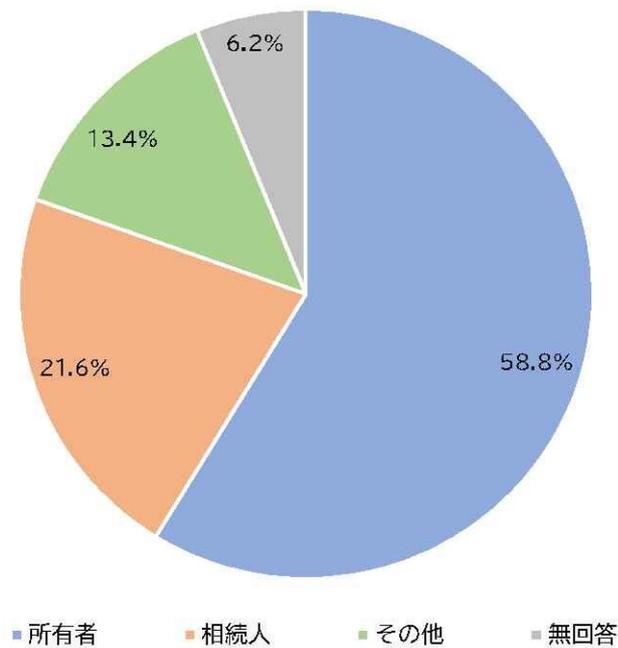
回答率：20.8パーセント

（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

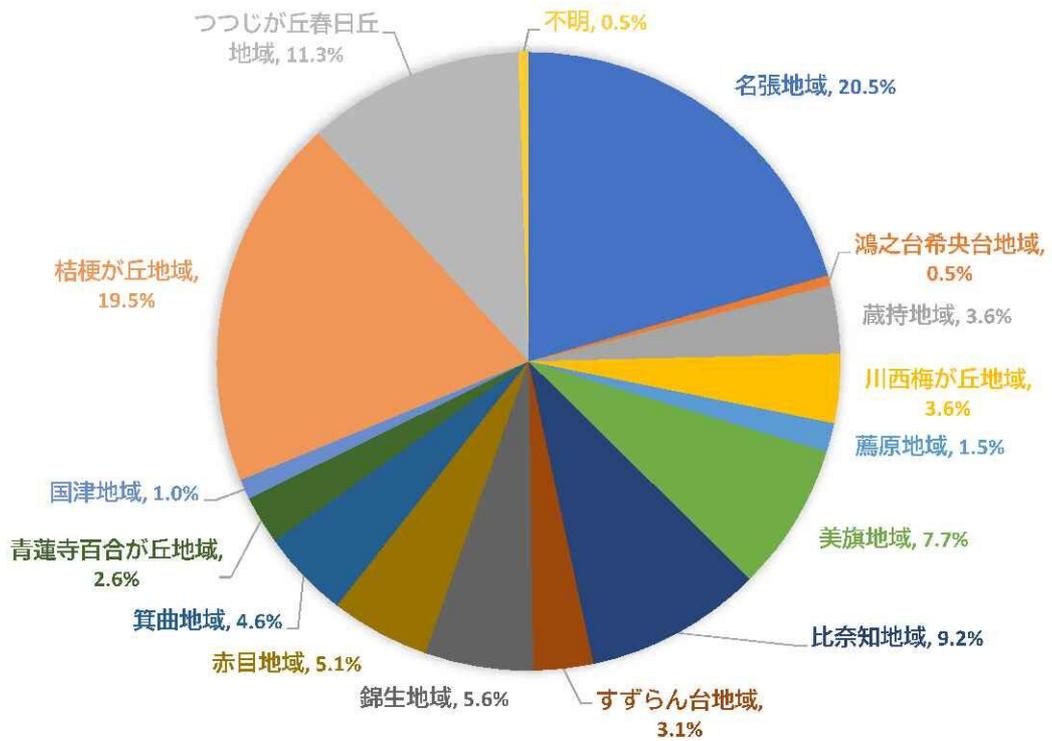
#### (2) アンケート結果

○名張市内の空家の所有者等の属性割合

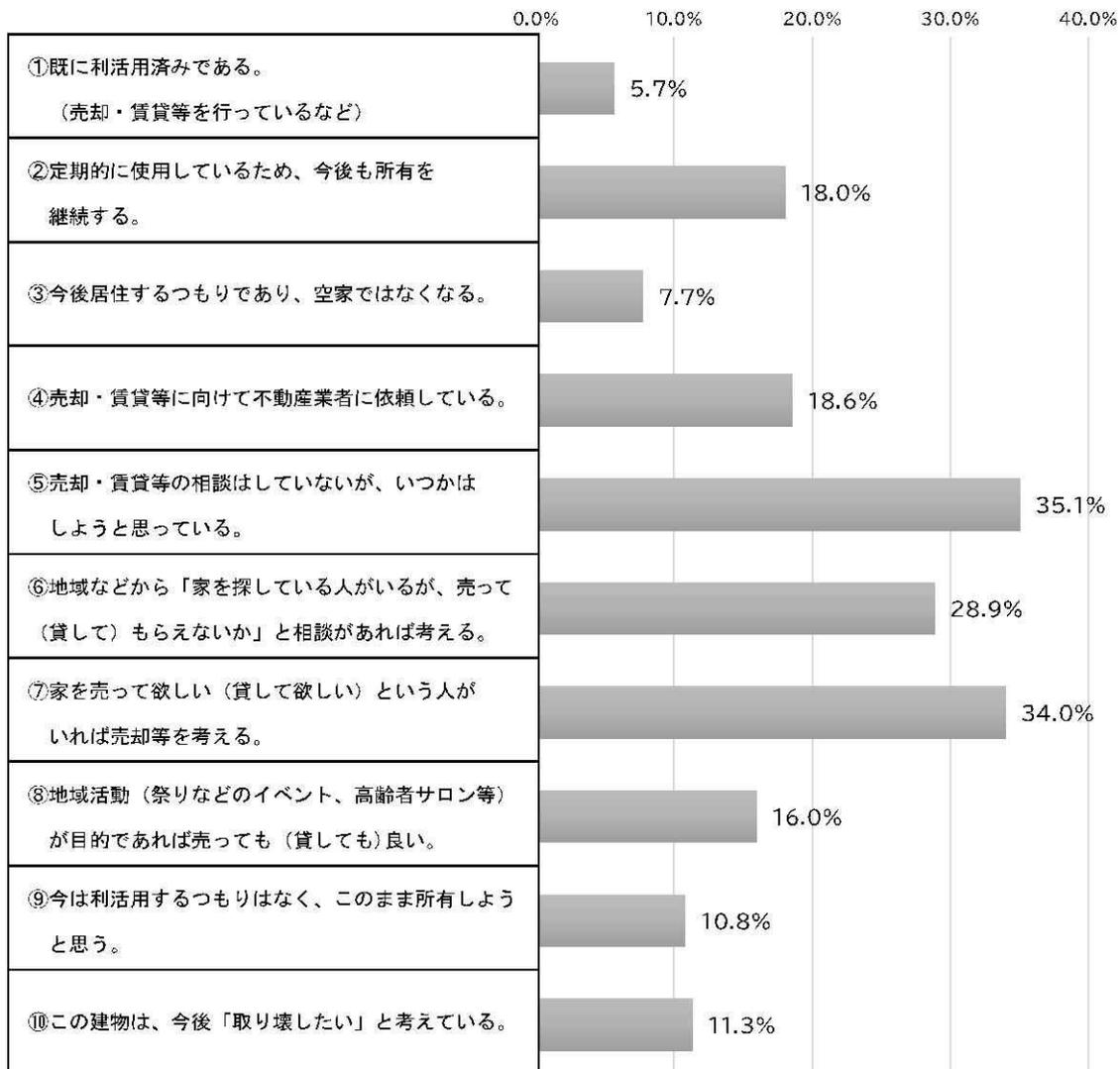


※その他：所有者親族・建物関係者

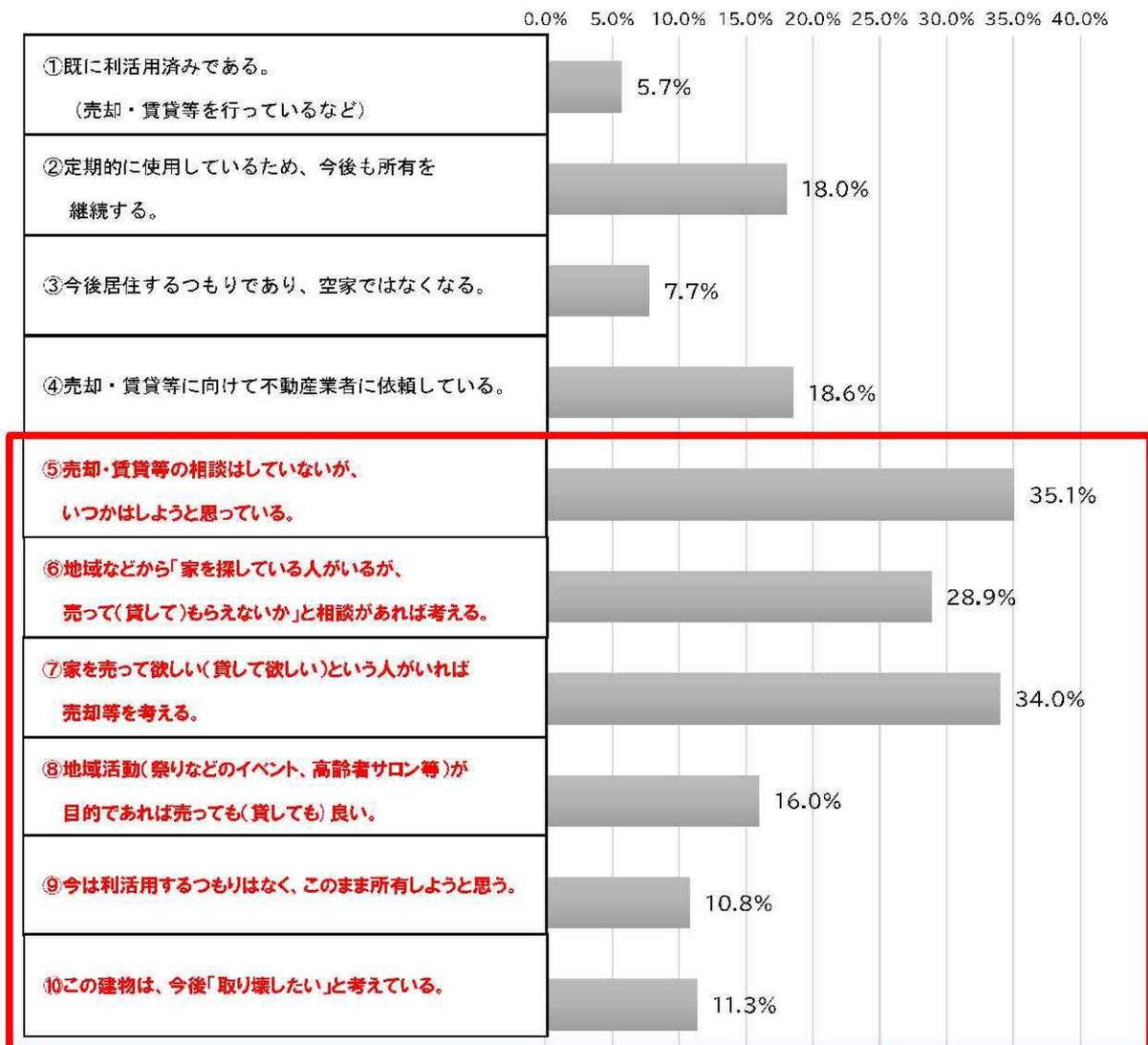
○名張市内の空家の所在地の割合



(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。

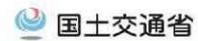
そうした中、2023年（令和5年）12月の空家法の一部改正の中で、市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、「経済的社会的活動の促進のために誘導すべき用途」としての活用を空家等の所有者に働き掛けること、市区町村が都道府県と連携して建築基準法等の規制の合理化を図り、空家等の用途変更や建て替え等を促進することができるようになりました。

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



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、当該地域の本来的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）  
※地区イメージ図を参照
  - 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 ※参考例を参照
  - 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、あつせん>
  - 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つせん

<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

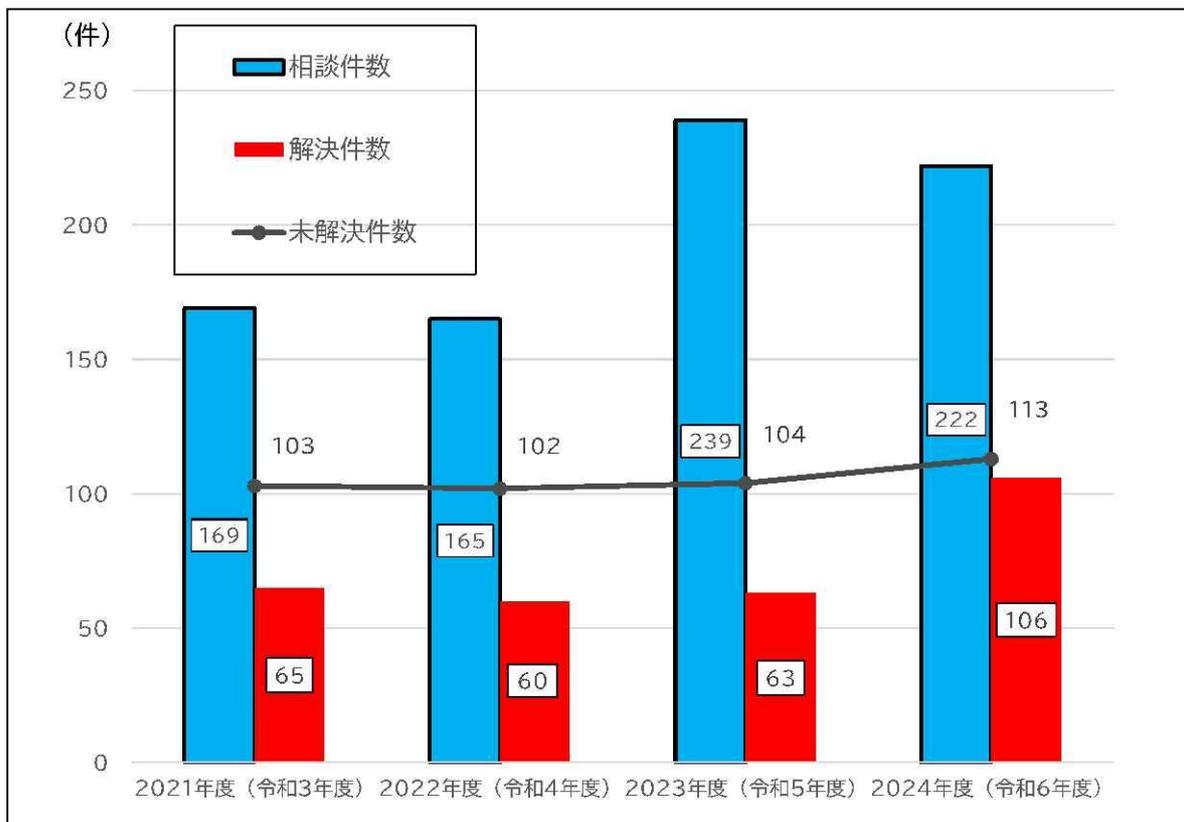
- ・専用住宅（専ら人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地  
※家屋の床面積の10倍まで認められます。
- ・併用住宅（一部を人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地  
※家屋の床面積の10倍までに一定の率を乗じて得た面積に相当する土地が認められます。

## 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。

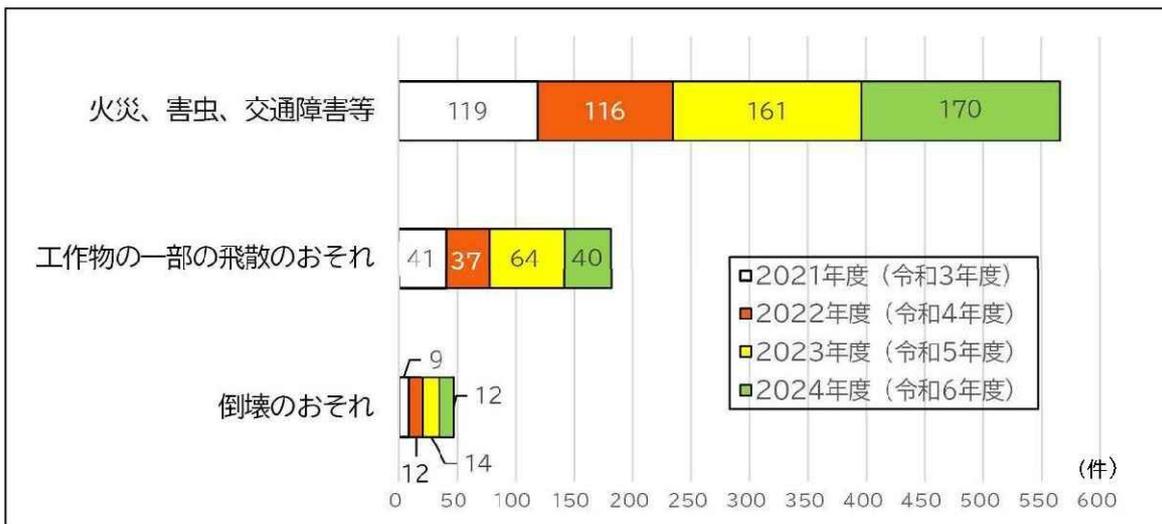
## ■空家等に関する相談件数



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

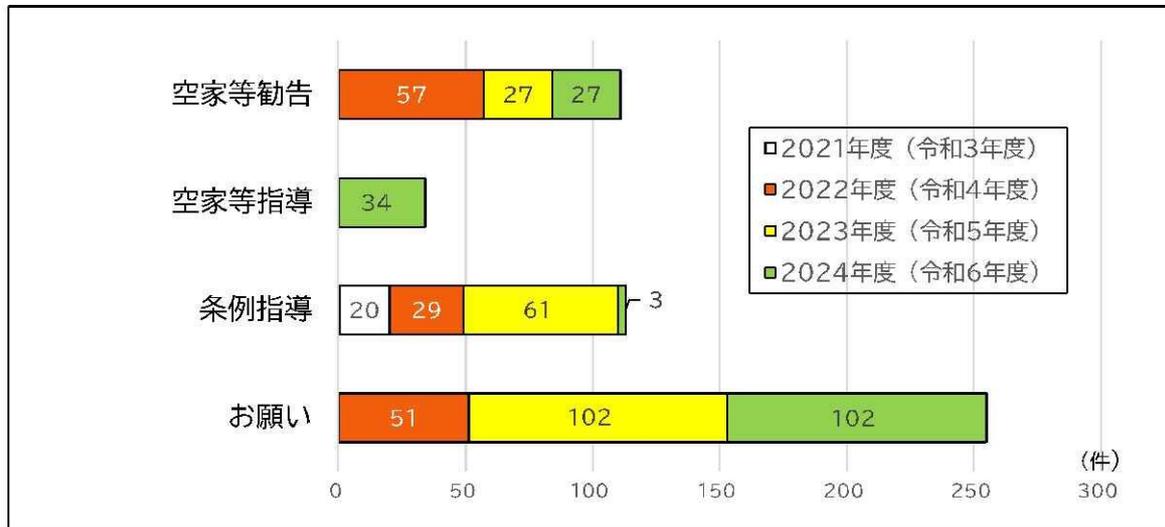
(2021年(令和3年)4月1日～2025年(令和7年)3月31日)

措置状況等		年度			
		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
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。