

## 第3章 空家等対策の方向性・視点

### 1. 基本的な方針

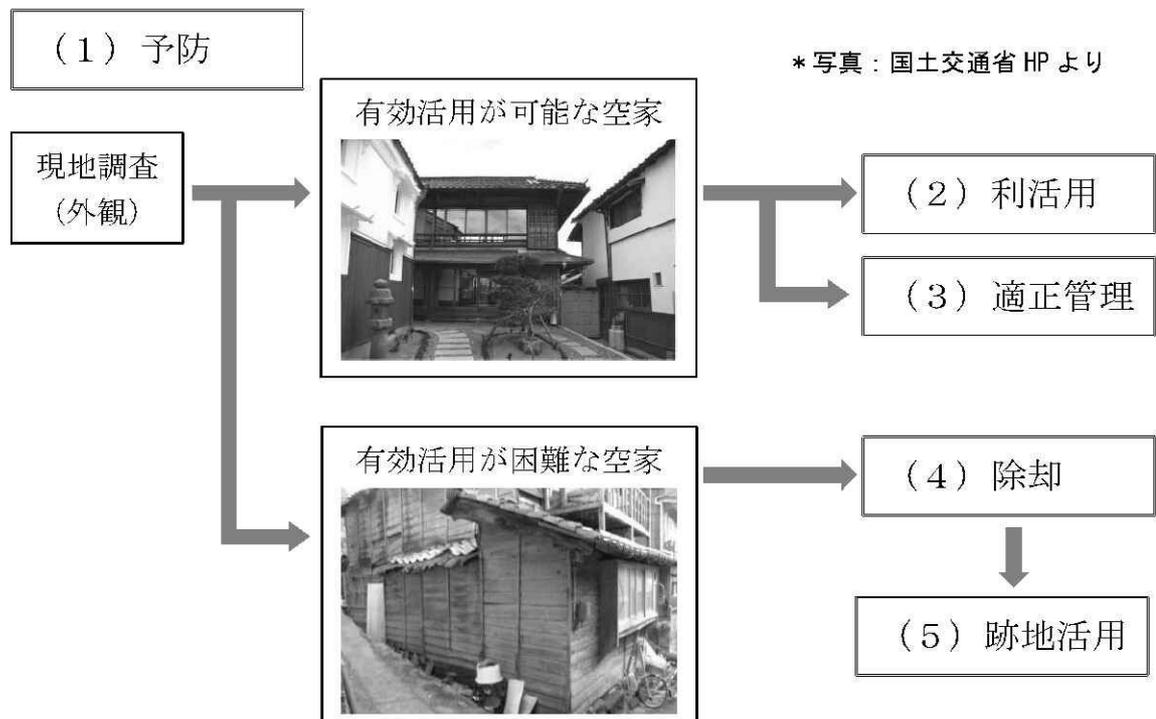
空家等の活用促進に向けて必要な施策を講じるとともに危険な空家等の除却等を推進し、あわせて、市民の生命や財産の保護と生活環境の保全を図ることにより、既存ストックである空家等を積極的に活用するとともに、行政、空家等の所有者等、関係事業者及び地域住民の4者が相互に連携を図り、若者等が安心して住み、子育てがしやすい住環境を創出するとともに、地域コミュニティの活性化とまちづくり活動の促進を図ります。

### 2. 空家等対策の視点

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要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

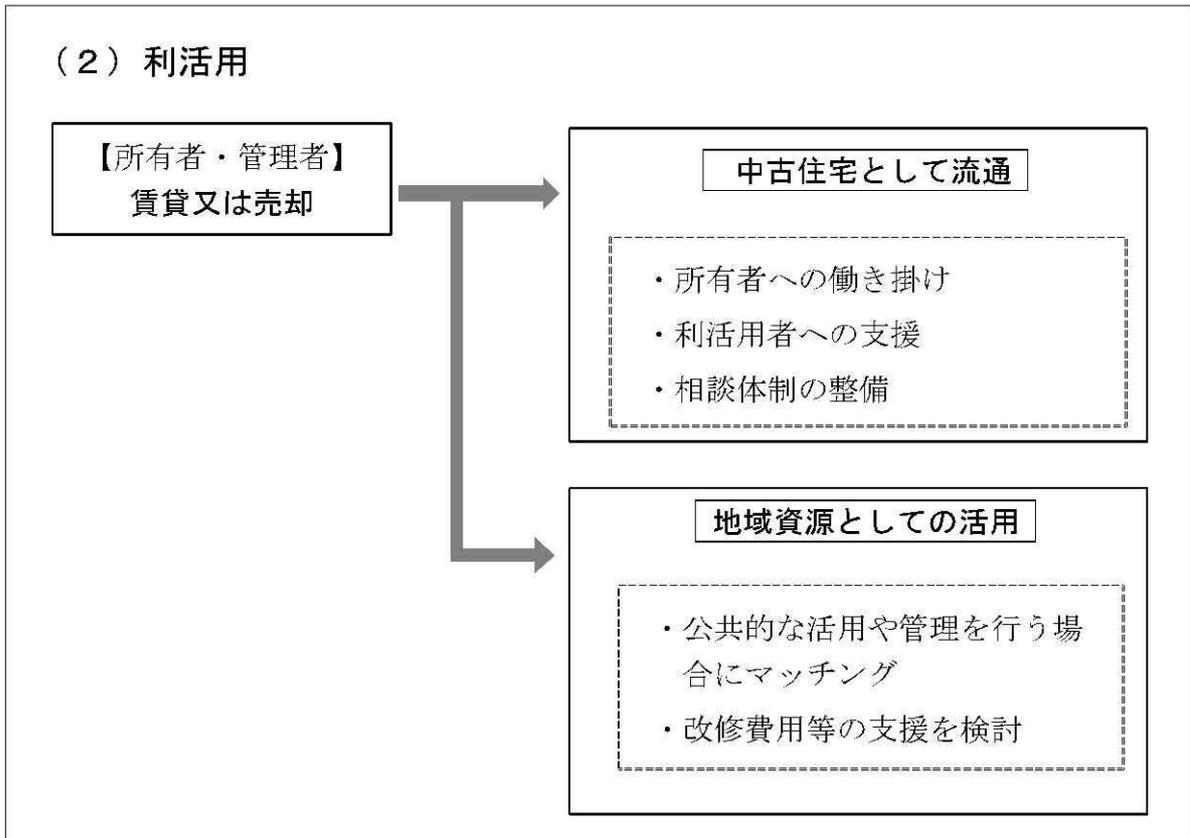
空家等対策を行うことにより、空家等の抑制につなげ、市内15地域の良好な住環境の保全・形成を進めることで、地域の価値を高めていきます。

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。



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。

**2024 11.17**  
 入館料・観覧料 無料  
 予約 0595-63-7740  
 11:00 名張駅前集合

**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

**POINT 2** 名張市内の素敵な空家を3件見学することになります

**POINT 3** 空家までバスで移動します。移動中は乗降禁止の立ち降車場となります

**ツアースケジュール**

- (12:50) 名張市役所 本館集合
- (13:00) 建築士説明 車中 出発
- (13:30) 空き家見学 1号車
- (14:00) とろろで名産完結編と息抜き
- (14:30) 観光案内 名産酒 田舎料理(お楽しみ)
- (17:00) 解散予定

**20名以内 無料** 空き家バンクの活用促進を図ります。予約が満員になるとキャンセルとなります。

**名張市建設局 建設課**  
 空き家バンク担当 建設課 建設係 電話 0595-63-7740  
 申込受付 11月7日迄

※ 予約・申込先 建設 内政課 市民生活課 建設係  
 〒474-8542 名張市 名張駅前3丁目1番1 建設 建設係 電話 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

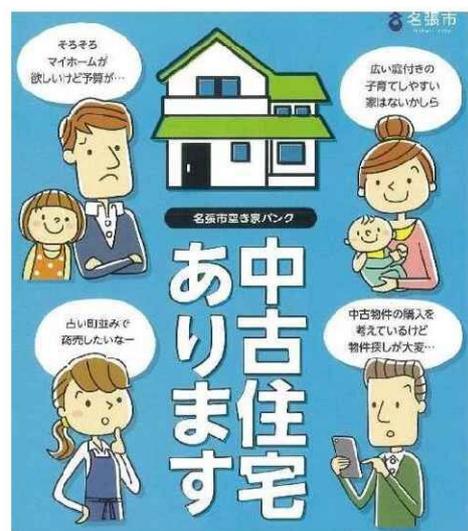
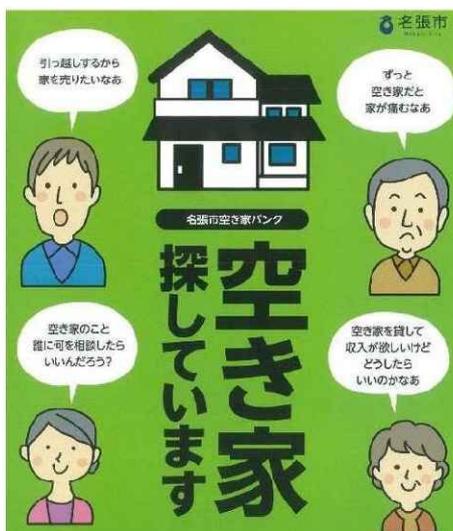
空家等を地域貢献に役立てたいという意向を持つ所有者が存在するとともに、福祉拠点の充実や子育て支援、地域コミュニティの活性化等の地域課題やニーズもあり、こうした課題やニーズに対応するために必要な支援を講じます。

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

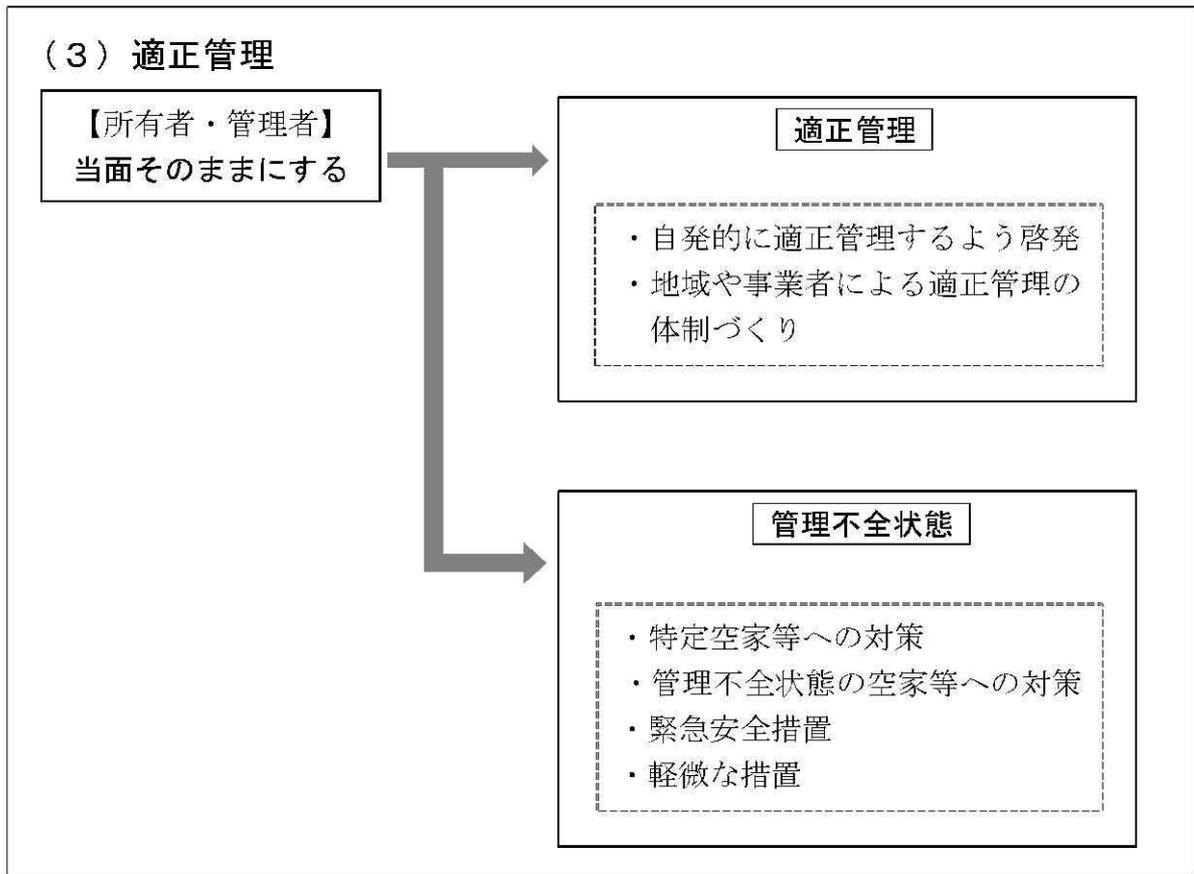
空き家バンク制度の運営や空家等に対するリノベーション費用の支援を行うとともに、子育て世帯などの移住・定住の促進につなげるためのニーズ把握及び支援に取り組みます。また、安定した就労の確保も、移住定住を促進する要素となり得ることから事業者並びに関係部局と連携をとっていきます。



**(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めます。

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

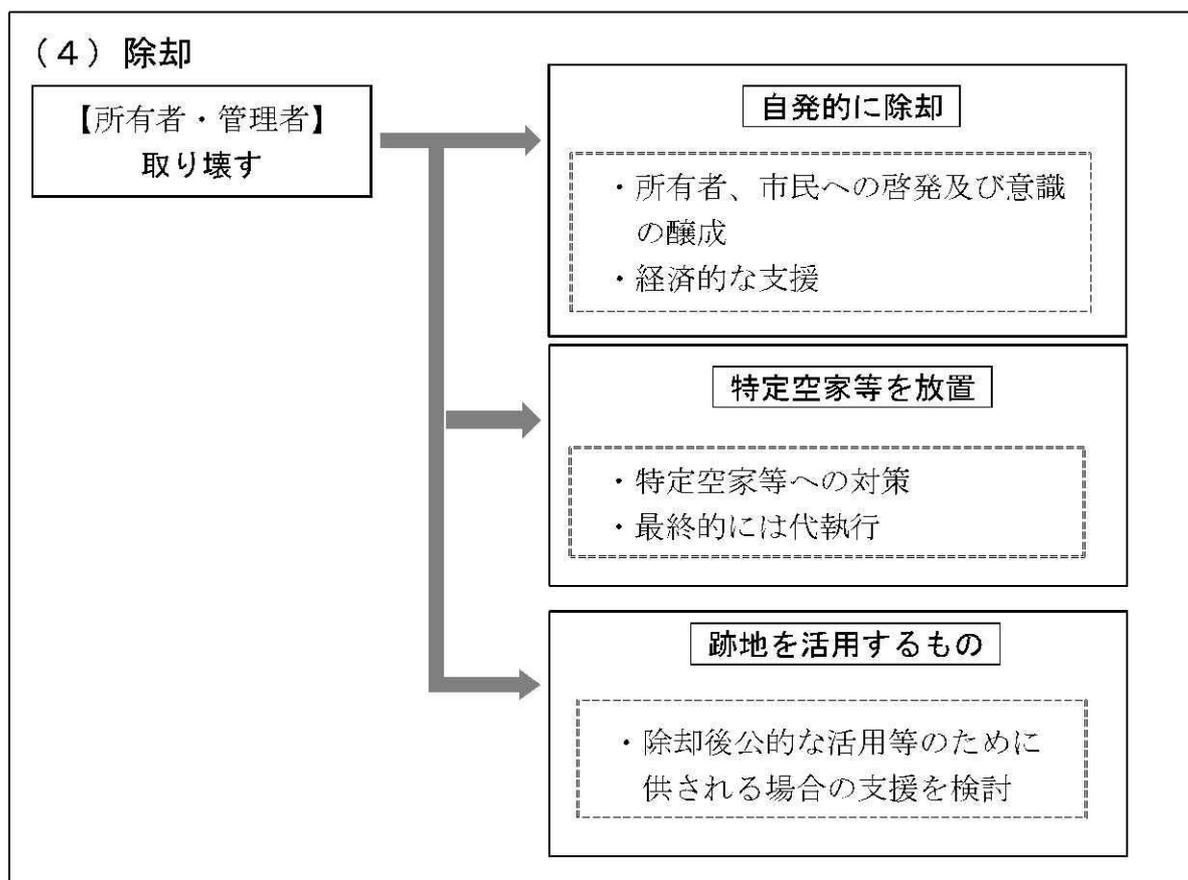
空家等の管理不全状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があるときは、当該空家等の所有者等の負担において、これを避けるために必要最小限の措置を行います。

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

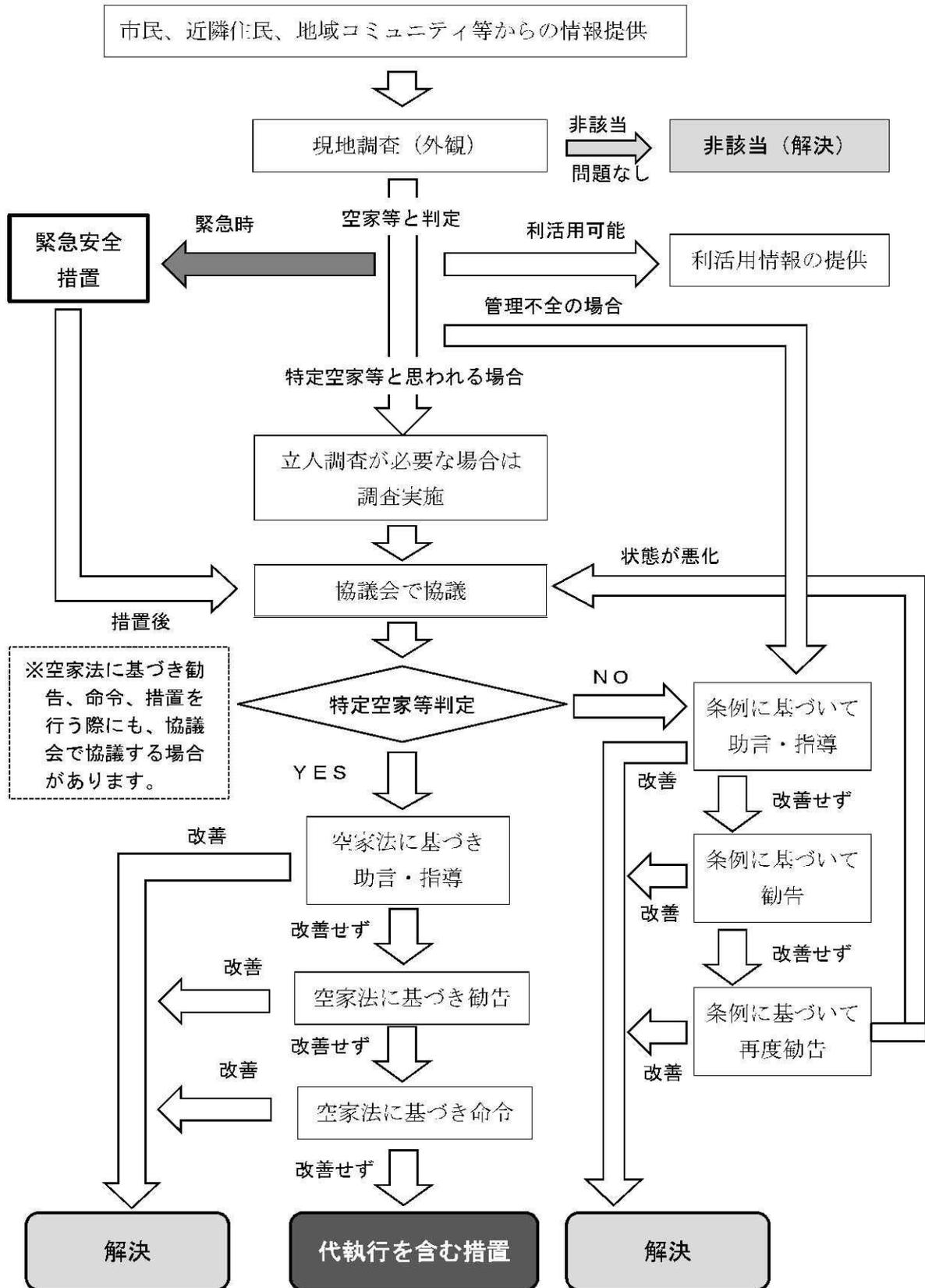
特定空家等と判定した空家等については、名張市空家等対策推進協議会での協議結果を踏まえ、対策を決定します。

#### (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。

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