

概要版

# 名古屋市空家等対策計画 (案)

平成29年9月

名古屋市

## 目 次

第1章 はじめに	1
第2章 空家等の本市の現状と課題	2
第3章 方針・方向性	4

## 第1章 はじめに

区 分	内 容
目的	空家等対策の方針、方向性を明確化し、空家等対策をより効果的・効率的に推進していくために策定します。
位置づけ	空家特措法第6条第1項及び空家条例第6条第1項に規定する計画。本市の関連する計画とも連携しながら、空家等対策を推進していきます。
計画期間	平成29年度から平成33年度の5年間。但し計画期間中でも社会情勢の変化などにより、適宜見直す可能性があります。

※空家特措法・・・「空家等対策の推進に関する特別措置法」の略

※空家条例・・・「名古屋市空家等対策の推進に関する条例」の略

### (他計画の掲載内容)

#### ◆名古屋市総合計画2018

「施策43 地域主体のまちづくりをすすめます」より抜粋

4 区の総合行政機能の強化によるまちづくり・魅力づくりの推進  
空家等対策の推進

空家等の適切な管理の推進および活用を促進するため、所有者等に対し適切な管理につとめるように促すとともに、情報提供その他必要な支援を実施

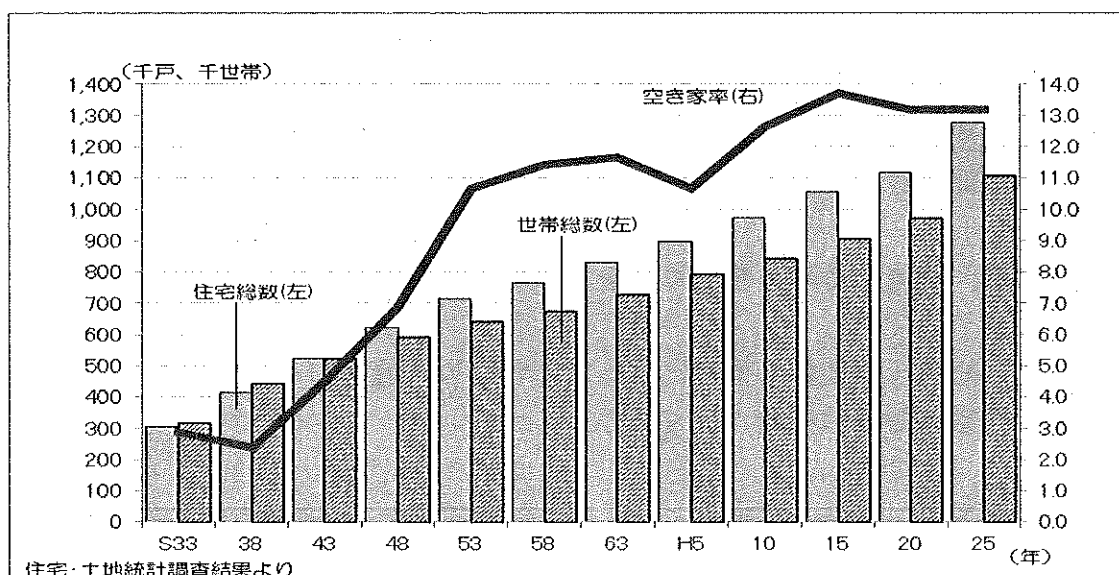
#### ◆名古屋市住生活基本計画（「施策18 空家等対策の実施」より抜粋）

- 適切な管理が行われていない空家等のうち、保安、衛生等の面で周辺に危険や悪影響を及ぼす特定空家等については、各区役所と関係部署が連携・協力しながら、その対策を実施します。
- 特定空家等のうち、老朽化等により腐朽及び破損の状態が著しく、周辺に著しい保安上の危険を及ぼしている家屋等については、国の補助制度を活用し、除却費の一部を助成することにより所有者による除却を促進します。
- 特定空家等の発生を未然に防止するため、空き家も含めた既存住宅ストックの適切な維持管理や利活用を促す情報提供や相談受付などを通じて、良好な住環境の形成を図ります。

## 第2章 空家等の本市の現状と課題

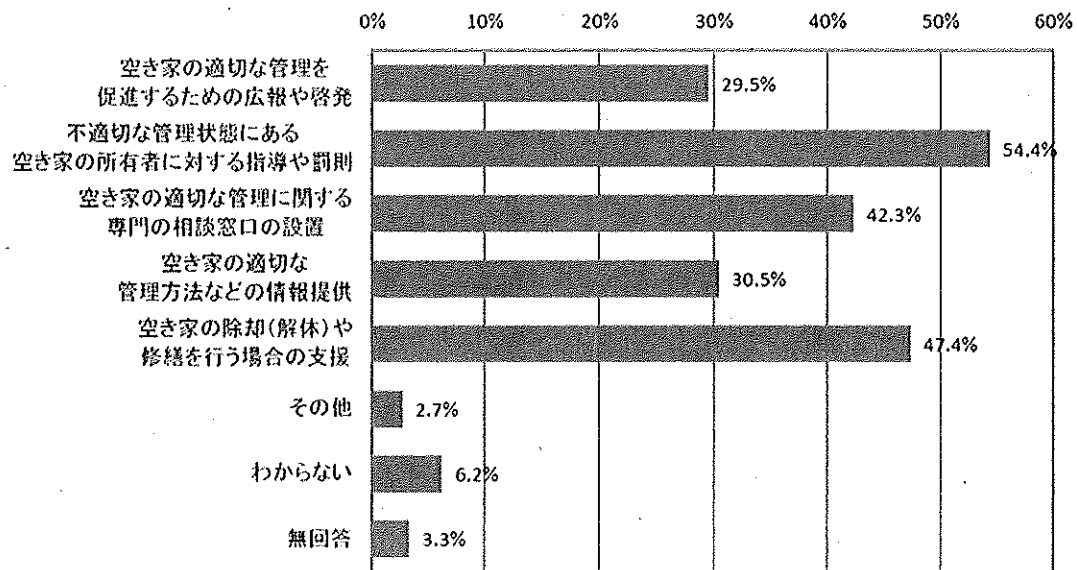
### 1 本市の現状・空家等の状況

- 少子化・高齢化が進み、近い将来人口が減少していくことが考えられます。
- 世帯規模の小型化、単身世帯の増加など世帯数の増加傾向が続いています。
- 平成25年の住宅・土地統計調査の結果より
  - ・ 本市の空き家数は約16万8千戸（空き家率13.2%）
  - ・ 空き家の多くは「賃貸用又は売却用の住宅」（約12万4千戸）
  - ・ 「その他の住宅」（約4万1千戸・住宅総数の3.2%）に不適切な管理により周辺に危険や悪影響を及ぼしている空き家が含まれていると考えられます。



### 2 市政アンケート調査の結果

- 平成27年度に行った市政アンケートにおいて、「所有者などによる空き家の適切な管理を促進するために、行政としてどのようなことが必要か」とたずねたところ（複数回答）、
- ・ 不適切な管理状態にある空き家の所有者に対する指導や罰則 54.4%
  - ・ 空き家の除却（解体）や修繕を行う場合の支援 47.4%
  - ・ 空き家の適切な管理に関する専門の相談窓口の設置 42.3%
- という結果であり、指導・支援や専門の相談窓口が必要です。



### 3 取り組み状況

空家条例第16条より、毎年度の実施状況を市会に報告（以下「市会報告資料」）し、市公式ウェブサイトで公表するとともに、本計画で取り組んだ事項について、市会報告資料に記載していきます。

### 4 課題

市政アンケートなどの結果から、空家等に関する課題としては、大きく3つに分けて考えられます。

区分	内容
予防	所有者等に不測の事態が生じた際に、放置される危険性のある空家等が増加することなどが考えられます。
適切な管理	空家等を所有していることを知らない所有者等へ周知するなど、所有者等に対して適切な管理の依頼をします。
利活用	特段の予定がないため空家等をそのままにしていることなどがあげられます。

### 第3章 方針・方向性

#### 1 基本的な方針

空家等の適切な管理は「所有者等の責務」であります。市は所有者等による空家等の適切な管理の促進や空家等の活用の促進など、空家等に関する対策の実施が求められています。

行政のみでは解決が困難な事案も出てくるのが想定されるため、各種のネットワークを持った民間団体、法律や不動産などの専門家団体、地域団体等と協力・連携しながら、空家等対策を進めます。

区分	内容
対象地区	名古屋市全域
対象種類	空家特措法第2条第1項に規定される「空家等」（第2項で規定される「特定空家等」を含む。）とする。

条例及び法律で定める特定空家等（不適切な管理により周辺に危険や悪影響を及ぼす空家等）とは主に次のような状態にある空家等をいいます。

**CASE 1** 周辺に著しい保安上の危険を及ぼすおそれがある状態



- 建物が大きく傾斜し、変形している
- 屋根や壁が大きく破損している
- 屋根材等が多量に落下している

**CASE 3** 周辺の景観を著しく損なっている状態



- 立木等が建物の全面を覆うほど繁茂している
- ごみ、物品等が大量に散乱又は堆積している

**CASE 2** 周辺に著しく衛生上有害な影響を及ぼすおそれがある状態



- 著しい悪臭等が発生している
- 害虫等が大量に発生している

**CASE 4** その他周辺の生活環境の保全に悪影響を及ぼしている状態



- 不特定の者が外部から容易に侵入できる
- 多数の動物等がすみついている

## 2 調査に関する事項

適切に管理されていない空家等を把握した場合は、職員が現地調査を行い、空家等の状態を確認した上で、空家特措法に基づく情報提供等を行うために、不動産登記情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報などを活用し、所有者等の調査を行います。

## 3 適切な管理の促進に関する事項

市として広報・周知、適切な管理に係る情報提供、関係団体と協力・連携し、所有者向けの相談窓口の整備等を行います。

区 分	内 容
情報提供等	所有者等に対して、現在の家屋等の状況の情報提供や適切な管理の依頼文書等を送付します。
市民・地域団体との協力・連携	空家条例の概要等を示したリーフレットを作成し、区役所などに配架、区政協力委員へ配布するなど広く周知します。
登記の周知・促進	名古屋法務局や関係団体などと協力・連携しながら、相続登記の周知・促進に取り組みます。
空家等の管理 代行業者の案内等	関係団体と協定を結び、空家等の管理を代行する業者の案内等を行う相談窓口の設置などを検討します。
納税通知書の活用	納税通知書を活用し、所有者等に注意喚起します。
講演会・ セミナー等	市民意識の醸成を図る講演会・セミナーなどを開催できるよう、関係団体と協力していきます。

## 4 跡地の活用の促進に関する事項

空家等を所有する方に対して、活用していくための施策を検討します。

区 分	内 容
空家等の活用 の促進	不動産関係団体と協力・連携し、空き家総合相談窓口を開設し、空き家バンクの導入など、空家等の流通を促進します。
除却した空家 等に係る跡地 の活用促進	空き家バンクなど不動産関係団体への情報提供や、金融機関と連携し、空家等の解体後の跡地の活用相談の窓口など、所有者等の活用を促進していくための相談窓口を増やします。

**5 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処に関する事項**

現地調査等を行い、特定空家等に該当するかどうか区空家等対策会議などで、各部署の専門的な見地からの意見や所有者等の意向などを踏まえて検討します。  
 <特定空家等に対する対応>

区 分	内 容
指導まで	区空家等対策会議などで特定空家等に該当し、空家特措法に基づく「指導」を行うこととした場合は、市民経済局地域振興部地域振興課（以下「地域振興課」という。）及び各区の地域力推進室が、指導文書を所有者等へ送付します（関係法令等の対応を妨げるものではないので、併用して行うこともある）。その他、特定空家等を解決するために、不在者財産管理人制度など各種制度を活用していきます。
勧告以降	「指導」を行っても対応されない場合に、固定資産税の住宅用地の特例が適用除外となる「勧告」を行うことができるほか、「勧告」後も対応されない場合は、特に必要と認める時に「命令」、その後も対応されない場合に「行政代執行」という手続きに進みます。

**固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例**

- ・地方税法及び市税条例による固定資産税と都市計画税の課税標準の特例率
 

小規模住宅用地	住宅用地のうち住宅1戸あたり200㎡までの部分	固定資産税	1/6	都市計画税	1/3
一般住宅用地	住宅用地のうち住宅1戸あたり200㎡を超える部分	固定資産税	1/3	都市計画税	2/3

**6 相談への対応に関する事項**

リーフレットや市公式ウェブサイトなどの市民向け広報においては、

- |                |           |
|----------------|-----------|
| 「個別の空家等」の問合せ先  | 各区の地域力推進室 |
| 「本市の空家等対策について」 | 地域振興課     |

の連絡先を掲載。また、関係団体と協定締結し、相談窓口を設置している場合は、市公式ウェブサイトに連絡先などを掲載・周知します。



7 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等への対応については、各区役所や関係部署が協力・連携し、空家特措法・空家条例のほか、建築基準法、火災予防条例、道路法などの関係法令等に基づき、適切な管理がなされるよう取り組みます。

8 その他

支援制度等、取組目標、計画策定の経過、法律・条例を掲載しています。

区 分	内 容
支援制度等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽危険空家等除却費補助金（地域振興課）</li> <li>・空き家の発生を抑制するための特例措置（地域振興課）</li> <li>・住情報の提供（住宅都市局住宅企画課）</li> <li>・住宅の耐震化支援（住宅都市局耐震化支援室）</li> </ul> <p>その他、関連する施策について、市公式ウェブサイトで分かりやすい掲載を検討します。</p>
取組目標	<p>ア 特定空家等の件数</p> <p>&lt;現状&gt;平成28年度時点 139件</p> <p>&lt;目標&gt;計画終了時点 100件を下回る</p> <p style="font-size: 2em;">[</p> <p style="padding-left: 2em;">※参考 特定空家等の件数の推移</p> <p style="padding-left: 2em;">平成26年度 208件 平成27年度 205件</p> <p style="font-size: 2em;">]</p> <p>イ 空家条例及び空家特措法を「知っている」人の割合</p> <p>&lt;現状&gt;平成27年市政アンケートより 「知っている」8.7%</p> <p>&lt;目標&gt;「知っている」 50%以上（計画終了年度）</p> <p>ウ 協定締結先の団体数・事業数</p> <p>&lt;現状&gt; 平成28年度時点 7団体・2事業</p> <p>&lt;目標&gt; 計画終了年度 10団体・年2事業以上</p>

