
－第2期－

名古屋市 空家等 対策計画

令和4年 名古屋市

－目次－

1 はじめに

1－1	計画の目的	.....	2
1－2	計画の位置づけ	.....	3
1－3	計画期間	.....	3

2 空家等の現状と課題

2－1	本市の空家等の現状	.....	4
2－2	空き家が生じる背景・要因	.....	18
2－3	課題	.....	26

3 方針・方向性

3－1	基本的な方針	.....	28
3－2	第1期計画の目標達成度と新たな目標	.....	29
3－3	計画の対象	.....	31
3－4	調査	.....	31
3－5	実施体制	.....	32
3－6	相談への対応	.....	35

4 具体的な施策

4－1	予防に関する施策	.....	38
4－2	利活用に関する施策	.....	42
4－3	適切な管理に関する施策	.....	46
4－4	その他関連する施策等	.....	51

巻末資料

1 | はじめに

1-1 計画の目的

全国的に空き家は増加傾向にあり、適切に管理が行われず防災、防犯、衛生、景観等様々な面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが大きな社会問題となっています。

名古屋市では、問題が多岐にわたり、専門的な対応が必要である空家等対策について、名古屋市会平成26年2月定例会において議員提出による「名古屋市空家等対策の推進に関する条例*1（以下、「空家条例」という。）」が成立し、同年7月に全面施行されました。

国においては、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法*2（以下、「空家法」という。）」が全面施行されました。

同趣旨の法律の施行に伴い、名古屋市会平成27年9月定例会において、法律の規定に合わせる形で、条例の一部改正を行い、管理が不適切な空家等に対する措置は原則、法律に基づいて行うこととなりました。

こうした中で、本市における空家等対策の方針、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、平成29年12月に「名古屋市空家等対策計画（以下、「第1期計画*3」という。）」を策定し、空家等対策に取り組んできました。

今後も、空き家の増加が予想されるなか、空家等対策を一層推進するため、「第2期名古屋市空家等対策計画（以下、「第2期計画」という。）」を策定します。

*1 名古屋市空家等対策の推進に関する条例（平成26年4月1日一部施行、同年7月1日全面施行）

*2 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成27年2月26日一部施行、同年5月26日全面施行）

*3 計画期間は平成29年度から令和3年度まで（5年間）

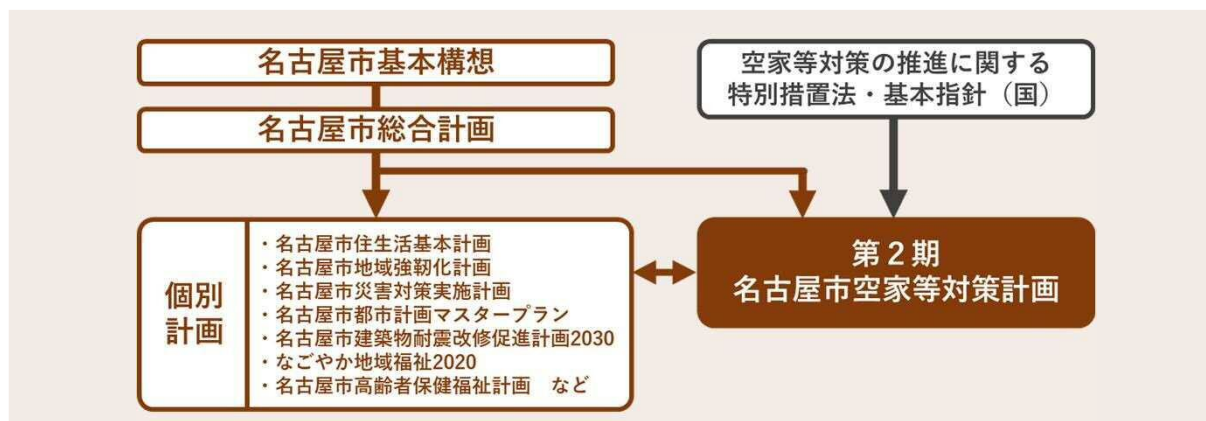
1-2 計画の位置づけ

(1) 法的な位置づけ

本計画は、空家法第6条第1項及び空家条例第6条第1項に規定する計画であり、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、国の基本指針に即して策定する計画です。

(2) 他計画との連携等

本計画は、名古屋市総合計画を支える個別計画の一つであり、整合性を図りながら、空家等対策を推進していきます。また、他の個別計画等とも連携し、空家等対策を推進していきます。



【参考1】名古屋市総合計画2023（空家等関連部分抜粋）

「都市像3 人が支えあい、災害に強く安心・安全に暮らせるまち」

「施策19 犯罪や交通事故のない、安心・安全な地域づくりを進めます」

「事業255 空家等対策の推進」空家等の適切な管理の推進及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。

【参考2】持続可能な開発目標（SDGs）

平成27（2015）年9月の国連総会において「持続可能な開発のための2030アジェンダ」が採択されました。この総会において、人間、地球及び繁栄のための行動計画として、17のゴール、169のターゲットからなる「持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）」が設定されました。

本市では、名古屋市総合計画2023において、SDGsの達成に向けてその理念を踏まえ、経済・社会・環境が調和した持続可能なまちづくりを積極的に進めていくこととしています。



1-3 計画期間

令和4年度から令和8年度までの5年間とします。

ただし、各種統計調査の結果や、空家法の見直し、社会情勢の変化等により、本計画の見直しの必要性が高まった場合には、適宜見直しを行うこととします。

2 | 空家等の現状と課題

2-1 本市の空家等の現状

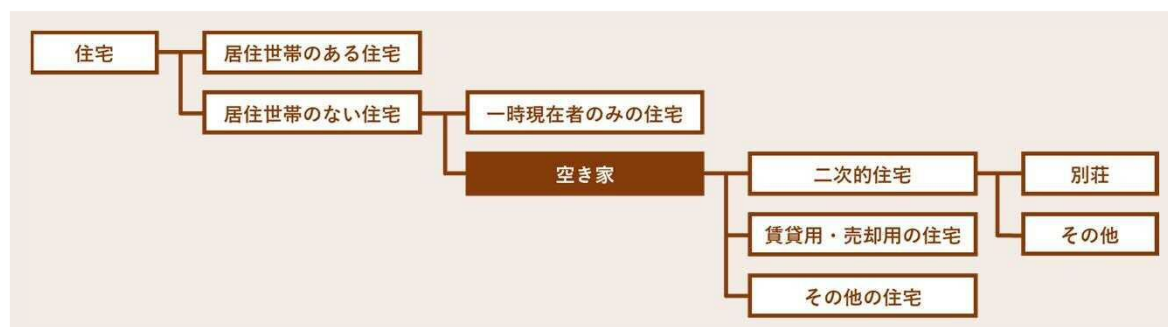
全国や政令指定都市の空き家の統計情報を示したうえで、本市の長期的な空き家数・率の推移や区ごとの空き家の数や割合、推移、市民アンケートの結果や周囲に悪影響を及ぼす空家等についてのデータにより、本市の空家等の現状を示すとともに、空き家の発生に伴って想定される様々な問題についてまとめます。

(1) 住宅・土地統計調査より

住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、総務省が5年ごとに行う調査です。（抽出調査であり、調査結果の数値は推計値です。）

住宅・土地統計調査における「空き家」は以下のように分類されています。

二次的住宅	別荘や普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅。
賃貸用又は売却用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅。
その他の住宅	上記以外の人に住んでいない住宅。たとえば転勤・入院などのため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（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）。



全国と名古屋市との比較

	全 国		名古屋市	
	H30	H25	H30	H25
総住宅数	62,407,400	60,628,600	1,234,600	1,274,480
空き家数 (%)	8,488,600 (13.6%)	8,195,600 (13.5%)	156,900 (12.7%)	167,730 (13.2%)
二次的住宅 (%)	381,000 (0.6%)	412,000 (0.7%)	2,000 (0.2%)	2,500 (0.2%)
賃貸用・売却用の住宅 (%)	4,620,400 (7.4%)	4,600,000 (7.6%)	112,400 (9.1%)	123,830 (9.7%)
その他の住宅 (%)	3,487,200 (5.6%)	3,183,600 (5.3%)	42,600 (3.5%)	41,400 (3.2%)

※平成30年住宅・土地統計調査より作成（単位は戸）

全国においては、平成30年の調査によると、空き家の戸数は約849万戸（住宅全体に占める割合は13.6%）と推計されており、そのうち、二次的住宅、賃貸用や売却用を除いた「その他の住宅」は約349万戸（住宅全体に占める割合（以下「その他の住宅率」という）は5.6%）です。

平成25年の調査と比較すると、全国的に空き家の割合は増加しており、その他の住宅の割合も増加しています。

名古屋市においては、平成30年の調査によると、空き家は約15万7千戸（住宅全体に占める割合は12.7%）と推定されています。空き家の内訳は、「賃貸用又は売却用の住宅」が約11万2千戸で、空き家全体の約7割を占め、「その他の住宅」は約4万3千戸余（空き家全体の2割超）となっています。

平成25年の調査と比較すると、空き家の割合は減少している一方で、その他の住宅の割合は増加しています。

「その他の住宅」には、放置されている空き家も含まれると考えられ、これが増加すると、管理不適切な空き家も増加している可能性が高いことから、空家等対策を進める上で重要な項目であると考えます。

【参考】「空き家」と「空家等」

住宅・土地統計調査における「空き家」は、共同住宅等の「空き室」が1つの「空き家」と数えられているのに対し、空家法（15ページに記載）に規定する「空家等」は、共同住宅等の「全ての住戸が空き室」となった場合に、「空家等」と見なします。定義がそれぞれの場合で異なります。

住宅・土地統計調査の結果などに基づく場合は「空き家」、空家法などに基づく場合は「空家等」と記載します。

(2) 他の政令指定都市との比較

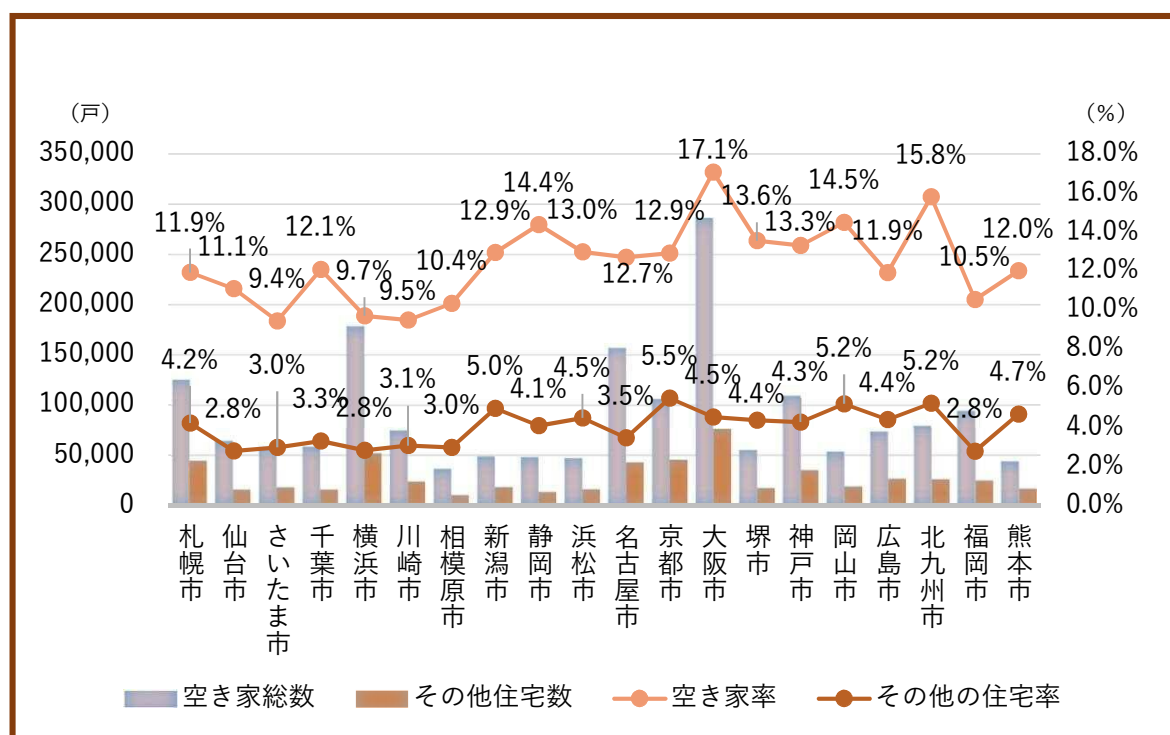
政令指定都市（以下、「指定都市」という。）20市全体の傾向としては、空き家率は全国の13.6%に対して、指定都市では15市が下回っており、低い傾向にあります。また、「その他の住宅率」は全国平均が5.6%に対して、すべての指定都市が下回っています。

本市と他の指定都市を比較すると、空き家の総数は大阪市、横浜市に次いで3番目に多くなっていますが、空き家率は大阪市が17.1%と最も高く、本市は10番目となっています。

また、空き家のうち「その他の住宅」数は大阪市、横浜市、京都市、札幌市に次いで本市は5番目に多くなっていますが、「その他の住宅率」は京都市が5.5%と最も高く、本市は3.5%で13番目となっています。

これらのことから、本市における空き家の状況は、空き家総数は多いものの、空き家率は指定都市全体のなかでは中間の位置であり、「その他の住宅率」は低い方であるといえます。

政令指定都市（20市）の空き家総数・率



※平成30年住宅・土地統計調査より作成（単位は戸）

区分	住宅総数		空き家総数				うちその他住宅			
	戸数A		戸数B		割合B/A		戸数C		割合C/A	
全国		62,407,400		8,488,600		13.6%		3,487,200		5.6%
札幌市	4	1,051,400	4	125,400	13	11.9%	4	44,300	11	4.2%
仙台市	11	575,000	11	63,800	15	11.1%	17	16,000	19	2.8%
さいたま市	10	608,700	13	57,500	20	9.4%	13	18,100	17	3.0%
千葉市	13	478,900	12	57,900	11	12.1%	18	15,800	14	3.3%
横浜市	1	1,835,800	2	178,300	18	9.7%	2	51,700	18	2.8%
川崎市	8	777,800	9	73,800	19	9.5%	10	23,800	15	3.1%
相模原市	19	349,700	20	36,200	17	10.4%	20	10,400	16	3.0%
新潟市	15	373,900	16	48,400	8	12.9%	12	18,600	4	5.0%
静岡市	20	333,100	17	47,900	4	14.4%	19	13,600	12	4.1%
浜松市	18	359,600	18	46,700	7	13.0%	16	16,100	7	4.5%
名古屋市	3	1,234,600	3	156,900	10	12.7%	5	42,600	13	3.5%
京都市	6	821,000	6	106,000	9	12.9%	3	45,100	1	5.5%
大阪市	2	1,675,900	1	286,100	1	17.1%	1	75,700	6	4.5%
堺市	14	404,400	14	54,800	5	13.6%	14	17,600	9	4.4%
神戸市	7	820,100	5	109,200	6	13.3%	6	35,000	10	4.3%
岡山市	16	367,200	15	53,200	3	14.5%	11	19,100	3	5.2%
広島市	9	612,100	10	73,000	14	11.9%	7	26,900	8	4.4%
北九州市	12	501,800	8	79,300	2	15.8%	8	26,200	2	5.2%
福岡市	5	893,600	7	94,200	16	10.5%	9	24,800	20	2.8%
熊本市	17	362,100	19	43,500	12	12.0%	15	16,900	5	4.7%

※平成30年住宅・土地統計調査より作成（単位は戸）

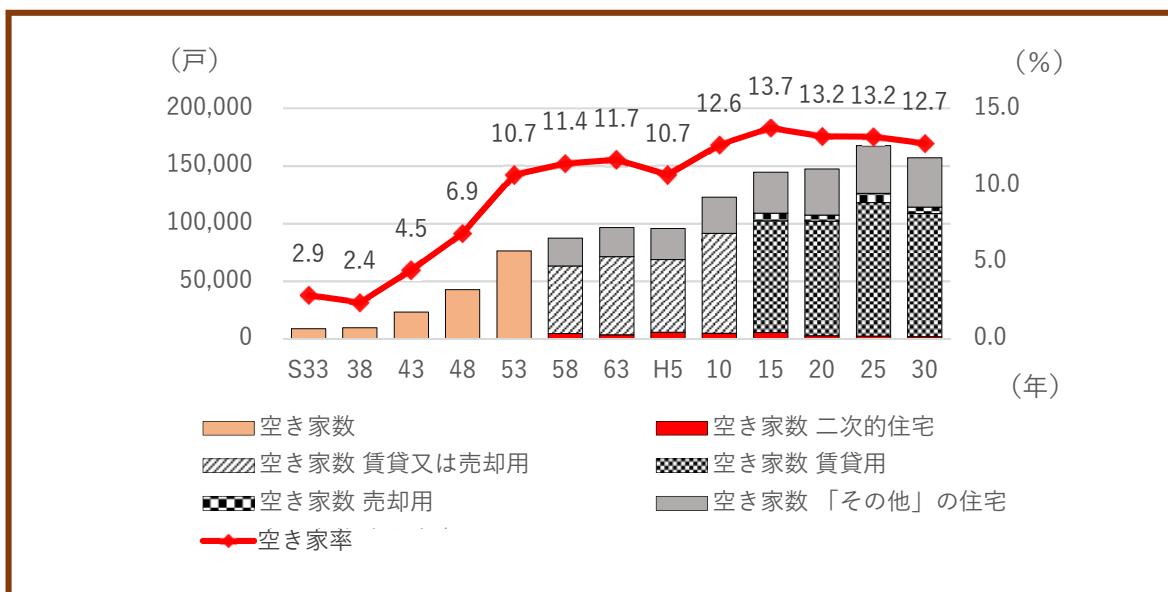
（3）名古屋市の状況

① 長期的な空き家数・率の推移について

名古屋市における空き家数は、平成25年から平成30年にかけて減少しているものの、10年前の平成20年と比較すると増加しており、長期的には増加傾向が続いています。

住宅総数に占める空き家の割合は平成15年以降緩やかな減少となっています。

空き家数・率の推移



※住宅・土地統計調査より作成

② 各区の状況について

各区の空き家の状況は、住宅総数に占める空き家の割合（空き家率）で見ると、最も高いのは中区の15.8%、次に高いのは中村区及び南区の14.9%となっており、緑区を除く15区で空き家率は10%を超えています。

その他の住宅の割合で見ると、最も高いのは千種区の5.1%、次に高いのは瑞穂区の4.9%、南区の4.8%と続いています。

区別空き家一覧

	住宅総数	空き家総数			
		戸数B	割合B/A	うちその他の住宅	
	戸数A			戸数C	割合C/A
全市	1,234,600	156,900	12.7%	42,600	3.5%
千種区	98,540	13,010	13.2%	5,060	5.1%
東区	48,530	7,130	14.7%	1,990	4.1%
北区	87,430	11,940	13.7%	2,770	3.2%
西区	82,480	11,310	13.7%	2,790	3.4%
中村区	79,230	11,820	14.9%	2,610	3.3%
中区	68,780	10,840	15.8%	1,020	1.5%
昭和区	64,800	8,380	12.9%	2,910	4.5%
瑞穂区	55,860	6,850	12.3%	2,760	4.9%
熱田区	37,120	4,600	12.4%	1,220	3.3%
中川区	110,970	13,680	12.3%	3,580	3.2%
港区	70,130	7,750	11.1%	2,130	3.0%
南区	71,750	10,680	14.9%	3,410	4.8%
守山区	81,660	9,450	11.6%	3,130	3.8%
緑区	105,550	8,370	7.9%	3,380	3.2%
名東区	84,970	10,440	12.3%	1,830	2.2%
天白区	86,770	10,710	12.3%	2,010	2.3%

※平成30年住宅・土地統計調査より作成（単位は戸）

③ 市民アンケートについて

空家等対策の検討材料とすることを目的として、市民の空き家問題に関する意識や考え方などについてのアンケート調査*1を実施しました。

以下のとおり、第1期計画策定の前後と、第2期計画策定前に市民に対して実施したアンケート調査の結果について比較します。

空き家問題の認知度について

【問1】適切に管理されていない空き家が全国的に問題となっていることを知っていますか

内 容	H27	H30	R2
身近な問題として、よく知っている	36.1%	36.5%	45.5%
聞いたことはある	54.1%	57.1%	50.7%
知らない等	9.8%	6.4%	3.8%

- ・ 空き家問題の認知度は、上昇傾向が継続しており、近隣の空き家の存在、又は、空き家所有者として、空き家問題がより身近になってきています。
- ・ 「知らない」の回答が0に近づいており、社会全体に浸透してきています。

空き家に関する法令の認知度

【問2】空き家に関する条例や法律について知っていますか

内 容	H27	H30	R2
知っている	8.7%	4.5%	7.6%
聞いたことはある	42.0%	43.7%	33.5%
知らない等	49.3%	51.8%	58.9%

- ・ 空き家に関する法令の認知度は、条例や法律の制定当初に比べて低下傾向にあります。

* 1：アンケート調査の概要

平成27年度、平成30年度は市政アンケートを実施

対 象：無作為抽出された市内に居住する満20歳以上の市民2,000人

回収率：55.5%（H27） 47.0%（H30）

令和2年度はネット・モニターアンケートを実施

対 象：公募により決定した市内に居住する満18歳以上の市民500人

回収率：89.6%

区役所相談窓口の認知度

【問 3】適切に管理されていない空き家の相談を区役所で受け付けていることを知っていますか

内 容	R2
知っていた	25.4%
知らなかった	74.6%

- ・管理不適切な空き家についての、区役所での相談の認知度は約1/4と、空き家所有者における認知度（47.9%）の半分程度です。
- ・管理不適切な空き家の解消に向けた入口となるため、認知度の向上を図る必要があります。

名古屋市に期待する取り組み

【問 4】適切に管理されていない空き家をなくすために、名古屋市に期待する取り組みは何ですか

内 容	H27	H30	R2
解体・修繕の支援	47.4%	52.4%	59.2%
相談窓口の充実	42.3%	50.5%	49.1%
指導・罰則	54.4%	46.2%	48.2%
広報・啓発	29.5%	27.7%	48.4%
情報提供	30.5%	36.6%	36.2%

※複数回答あり

- ・いずれの取り組みも、市民からの期待は高いといえます。
- ・解体・修繕の支援が最も高く、かつ伸びています。
- ・相談・支援・指導等のより具体的な取り組みへの期待が高いといえます。

管理不適切な空き家の存在

【問 5】 お住まいの地域に、適切に管理されていない空き家がありますか

内 容	H27	H30	R2
ある（あった）	25.9%	20.7%	28.1%
ない	27.5%	22.8%	19.6%
わからない等	46.7%	56.5%	52.2%

- ・ 近隣に管理不適切な空き家が存在する市民の方の割合は、20～30%で推移しています。
- ・ 「ない」という回答は、減少傾向にあります。
- ・ 「わからない」という回答が、約半数を占めています。

管理不適切な空き家の状態

【問 6】 （問 5 である（あった）の方のみ）その空き家はどんな状態でしたか

内 容	H27	H30	R2
建物の損壊	43.2%	46.2%	52.4%
擁壁やブロック塀の損壊	—	32.6%	52.4%
樹木等が伸び放題	62.7%	67.7%	73.0%
落書きや窓ガラスの割れ等	13.9%	12.3%	11.9%
無施錠で侵入容易	10.8%	8.2%	6.3%
ネズミ・害虫発生	10.1%	5.6%	4.8%

※複数回答あり

- ・ 建物やブロック塀等が損壊している空き家は増加傾向にあります。
- ・ 樹木等が伸び放題の空き家の比率が最も高く、かつ、増加傾向にあります。
- ・ 落書き、無施錠、害虫等は減少傾向にあります。

空き家の所有状況

【問 7】 空き家を所有していますか（賃貸用の空室を除く）

内 容	H27	H30	R2
所有している	6.5%	6.3%	7.4%
所有予定がある	2.8%	4.7%	8.5%
所有していない（予定もない）	78.5%	77.8%	77.7%
わからない等	12.3%	11.3%	6.5%

- ・ 現在空き家を所有している市民の方は、6～7%程で推移しています。
- ・ 今後、所有予定がある方は増加傾向にあります。
- ・ 所有していない（予定もない）方は、8割弱程度の横ばいで推移（わからない等が減少傾向）しています。

【以下は空き家の所有者（予定を含む）に対する設問】

空き家を所有するに至った理由

【問 8】 空き家を所有するに至った理由は何ですか

内 容	H27	H30	R2
相続	66.0%	69.9%	71.8%
入院・施設入所	13.6%	11.7%	18.3%
転居	11.7%	7.8%	11.3%
購入	4.9%	9.7%	5.6%

※複数回答あり

- ・ 所有するに至った理由の7割程度が相続によるもので、その割合は増加傾向が続いています。
- ・ 入院や施設入所の割合も増加傾向にあります。

空き家を残しておく理由

【問 9】 空き家を残しておく理由は何ですか

内 容	H27	H30	R2
解体・修繕等の費用負担が大きい	—	43.7%	46.5%
いつか利用するかもしれない	—	30.1%	26.8%
思い出があり、残しておきたい	—	18.4%	23.9%
更地にすると固定資産税が高くなる	—	24.3%	26.8%
仏壇や家財等の保管場所	—	25.2%	21.1%
遠方にあるため	—	19.4%	23.9%
高齢で対応困難	—	7.8%	14.1%

※複数回答あり

- ・「解体・修繕等の費用負担が大きい」をあげる人が半数近くいます。
- ・「いつか利用するかもしれない」、「更地にすると固定資産税が高くなる」が続いています。
- ・「高齢で対応困難」が急増しています。

空き家の管理で困難に感じること

【問 10】 空き家を適切に管理するにあたり、困難に感じることは何ですか

内 容	H27	H30	R2
換気や除草など管理に多くの手間	56.3%	57.3%	66.2%
交通費や修繕費など経済的な負担	37.9%	34.0%	40.8%
遠方にあり管理が行き届かない	—	33.0%	26.8%
売却先等が見つけづらい	34.0%	22.3%	29.6%
身体的な負担（高齢等）	13.6%	27.2%	28.2%
特にない	10.7%	10.7%	9.9%

※複数回答あり

- ・空き家の管理の手間を困難と感じる方が高水準で推移しています。
- ・経済的負担に困難を感じる方が4割程度で推移しています。
- ・売却先等が見つけられない方も3割程度で推移しています。
- ・身体的な負担（高齢等）も上昇傾向にあります。

空き家に関する相談先（協定先）

【問 1 1】 空き家に関する相談先として知っているところはどこですか

相談先	R2
市役所・区役所	47.9%
不動産団体（宅建・全日）	12.7%
弁護士	11.3%
司法書士	5.6%
銀行（愛知・中京・大垣共立）	5.6%
土地家屋調査士	2.8%
シルバー人材センター	2.8%
行政書士	1.4%
税理士	1.4%
特にない	39.4%

※複数回答あり

- ・市役所・区役所の認知度は5割程度となっています。
- ・不動産団体・弁護士の認知度は1割程度となっています。
- ・相談先を知らない方が4割程度存在します。

④ 特定空家等について

空家等のうち、特に状態の悪いものは空家法において特定空家等と位置付けられています。特定空家等は、空家法及び空家条例の趣旨に鑑み、より重点的な対応を行う必要があります。

本市における空家等や特定空家等に関する状況について、各年度の「問合せ内容の内訳」、「調査・確認した空家等と特定空家等の件数」としてまとめたものを示します。

空家法における定義

空家等	「建築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）」を言います（但し、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものでないこと）。
特定空家等	次のいずれかの状態にあると認められる空家等を指します。 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 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 ③ 周辺の景観を著しく損なっている状態 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

【参考】特定空家等の分類イメージ図



問合せ件数と内容の内訳

区 分	28 年度	29 年度	30 年度	元 年度	2 年度
管理が不適切な空家等に関する相談・通報	688	719	1,071	843	762
空家等の所有者からの相談・問合せ	318	411	391	595	866
その他の相談・問合せ	108	104	22	14	28
合 計	1,114	1,234	1,484	1,452	1,656

- ・近隣住民からの相談や所有者等による除却・利活用に関するものなど、幅広い内容の問合せがあります。

※なお、管理が不適切な空家等の相談・通報の内訳は、樹木繁茂が6割、保安上の危険が3割弱です。また、所有者からの問合せは、空き家に関する税控除が6割、支援制度が3割です。

調査・確認した空家等と特定空家等の件数

区 分	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度
調査・確認した空家等	1,027	1,109	1,368	1,300	1,193

- ・毎年1000件を超える空家等の調査・確認を行っています。

区 分	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度
特定空家等 (解消済※)	139 (42)	120 (43)	117 (47)	106 (43)	98 (60)
新規発生	41	23	40	36	35
前年度からの継続	98	97	77	70	63

※（ ）内は内数で、居住が判明した等により、空家法における特定空家等に非該当となった物件を含む

- ・年度ごとの特定空家等の件数は、市の指導等により解消した件数が新たに発生した件数を上回り、毎年減少しています。

(4) 空家等の増加による問題点

空き家が発生・増加することで、さまざまな問題が生じます。

ひとつは、管理がなされず何年間も放置され、さまざまな面で周辺的生活環境に悪影響を与えるような状態になることです。前項でも触れた特定空家等に代表されるような管理不適切な空家等が周辺へ与える直接的な影響としては以下の内容が考えられます。

- ・ 建物の老朽化による部材の落下や建物の倒壊
- ・ 著しい悪臭や、害虫・害獣などの発生
- ・ 樹木や雑草の繁茂やはみ出し
- ・ 景観の悪化

上記の状態となっている空家等はもちろんですが、使用されなくなった建物は、外観からでも空家等であることが判別しやすいため、その空き家が呼び水となり、ごみの不法投棄や放火の対象となる可能性があるほか、不法侵入や不法占拠など、犯罪の温床となる可能性もあり、空き家が増えることで、その地域の治安の悪化も危惧されます。

また、地震や台風等の自然災害の発生時、特に東海地方に位置する名古屋市では、南海トラフ巨大地震発生の切迫性が高まってきていることもあり、老朽化した空家等が沿線・沿道に倒壊することに伴う道路閉塞や火災の延焼などの二次災害につながり被害が拡大するおそれがあります。

さらに、空き家によるさまざまな悪影響（外部不経済）が原因となって、地価の低下を招くことがあれば、空き家状態が長期化するだけでなく、地域全体で空き家が増加するおそれがあるなど、空き家の周辺や地域全体に影響を及ぼす可能性があります。

2-2 空き家が生じる背景・要因

前述のとおり、空き家によるさまざまな問題は、適切に管理されないことが原因であったり、そもそも空き家になってしまう建物が増加していることなどにより発生します。

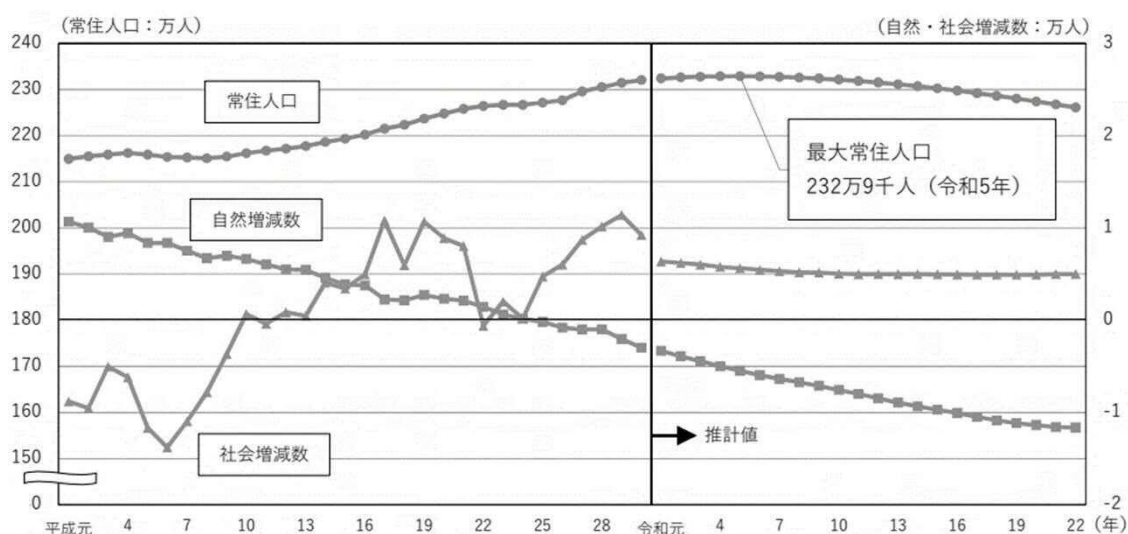
その要因はさまざまであり、一元的に論ずることは困難ですが、ここでは、各統計資料やアンケートの結果などをもとに、主なものを「社会的要因」、「法的要因」、「人的要因」に分類し整理します。

(1) 社会的要因

① 人口減少

本市では平成25年から、死亡数よりも出生数が少ない「自然減」が始まっていますが、転出者よりも転入者が多いことから「社会増」が上回っており、その結果、現在まで総人口は増加しています。

しかし今後の推計では、「社会増」は横ばいで推移する一方、「自然減」が進むため、総人口も減少を続ける見込みで、何も対策しなければ、おのずと今ある住宅は、空き家になっていくと考えられます。



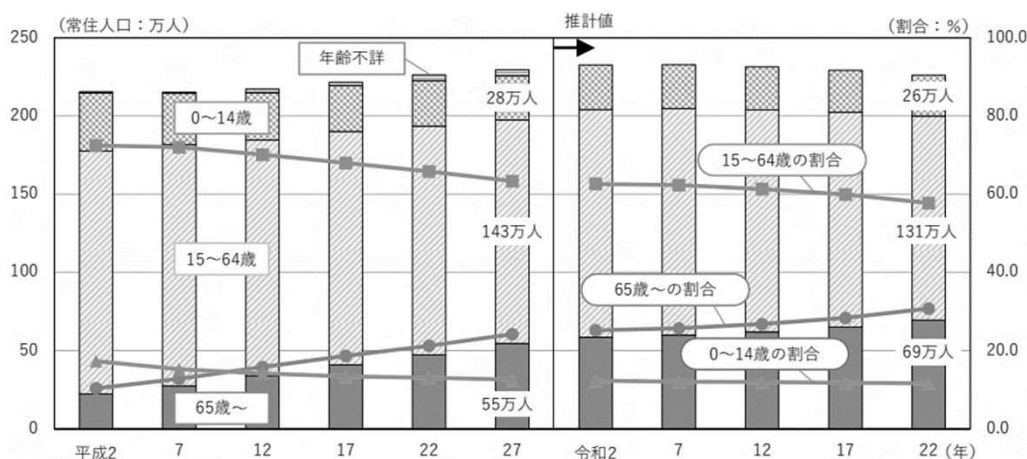
名古屋市総合計画2023（本市における常住人口の推移と推計）より

② 少子高齢化

本市人口の年齢構成について、0～14歳の年少者人口を見ると、平成27年の28万人から、令和22年は26万人に減少すると見込まれています。また、65歳以上の高齢者人口では、55万人から69万人への増加が見込まれます。

このように、本市においても少子高齢化が進み、令和22年には、およそ「3人に1人」が65歳以上の高齢者となる予測です。

市民アンケートによれば、空き家を所有するに至った理由として、「相続」が最も多く（令和2年調査で71.8%）、少子高齢化が進めば、人口減少に加えて相続が増加することで、必然的に空き家の発生が加速していくことが見込まれます。



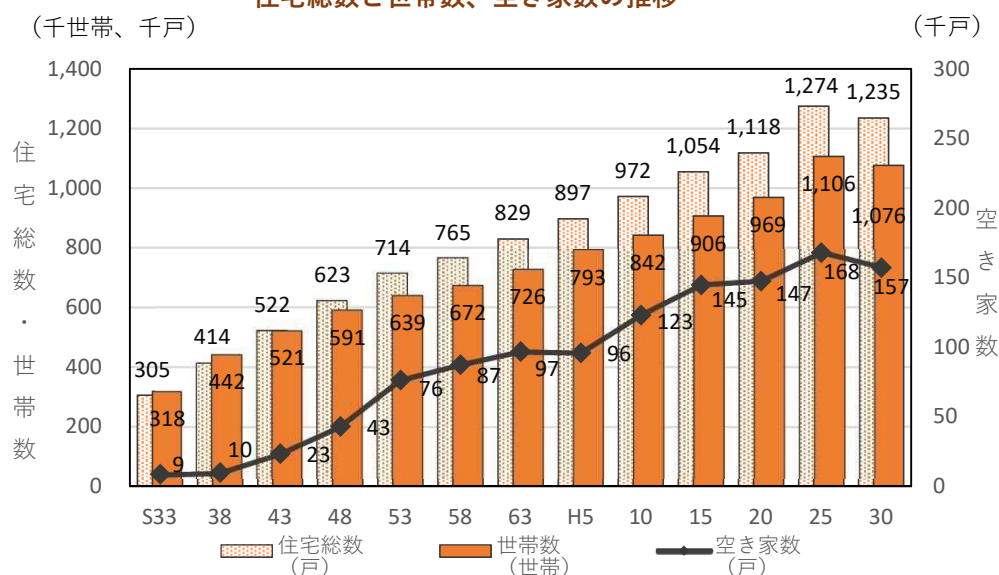
名古屋市総合計画2023（本市の年齢3階級別人口の推移）より

③ 住宅数、世帯数の推移

住宅数、世帯数について、昭和30年代までは世帯数が住宅数を上回る住宅不足の状態でしたが、昭和40年代以降は逆転し、住宅数が世帯数を上回る住宅供給過多の状態となっています。

住宅数と世帯数の差は、平成25年からの5年間では減少しているものの、長期的には増加傾向が続いており、それに伴い空き家数も増加傾向となっています。平成30年時点では住宅数と世帯数の差は約16万戸、うち空き家数は約15万7千戸となっているなど、高い関連性があると考えられます。

住宅総数と世帯数、空き家数の推移

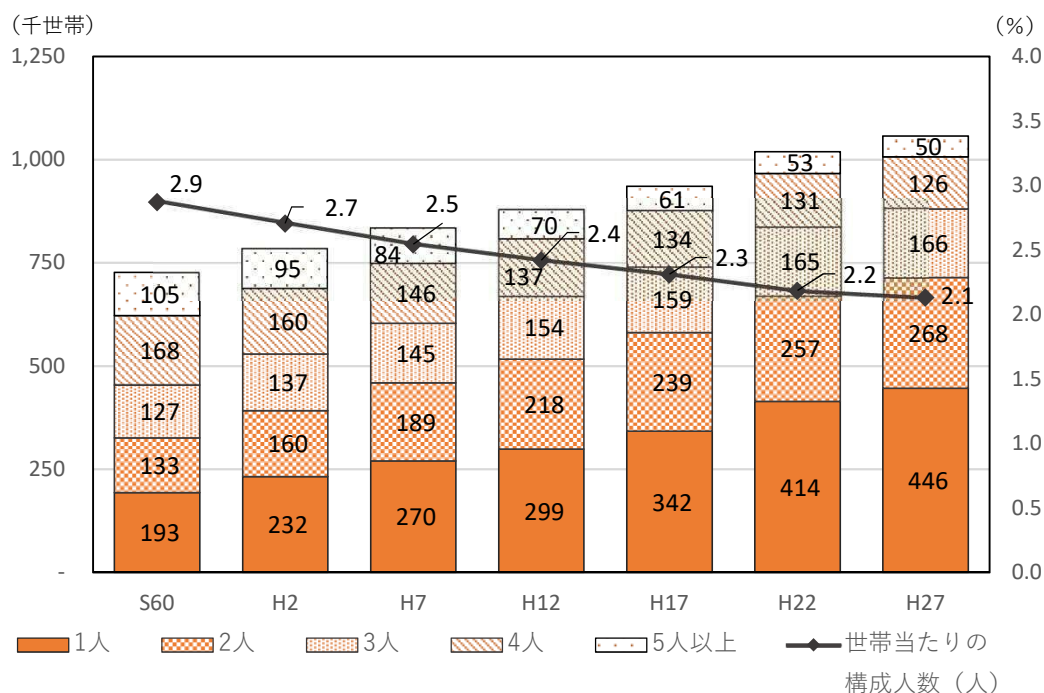


※住宅・土地統計調査、国勢調査より作成

④ 世帯構成の変化

世帯数の推移をみると、全体としては年々増加していますが、1世帯あたりの構成人数は、年々低下しています。全体の構成比では、昭和60年には4人以上の世帯が全体の約4割を占めていましたが、平成27年には約2割に減少し、逆に、2人以下の世帯は、約5割だったものが7割近くにまでなっています。特に1人世帯は、全体の約4割を占めています。

世帯数と1世帯あたりの構成人数の推移

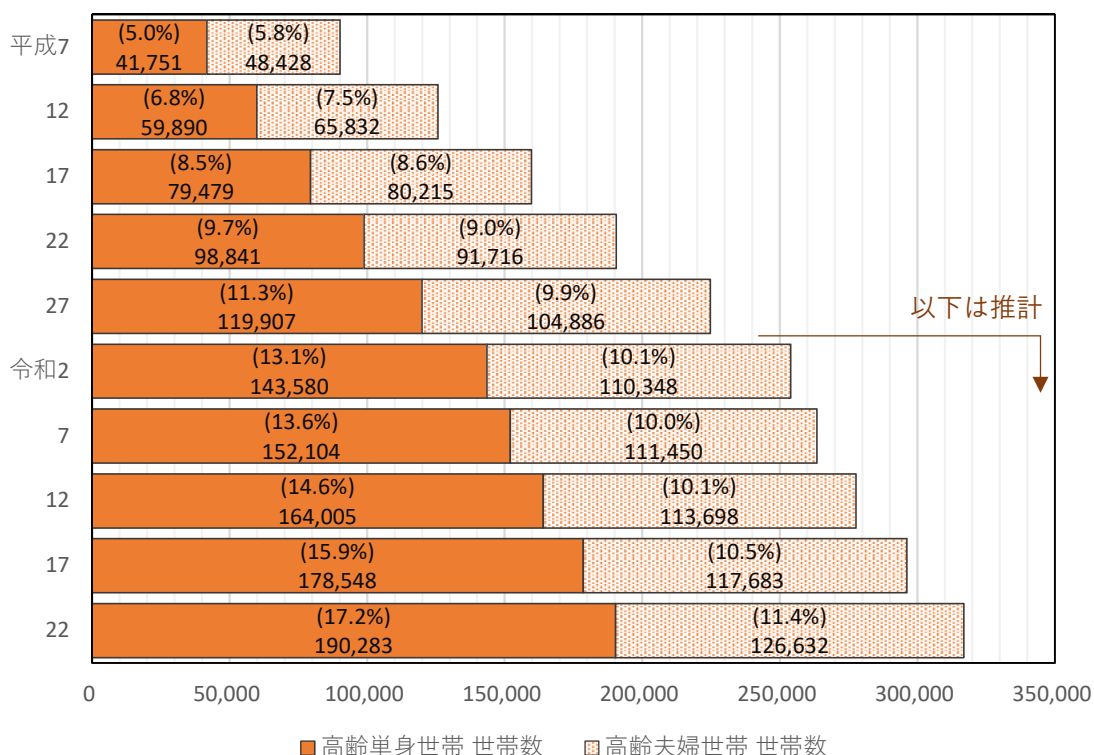


※国勢調査より作成

1・2人世帯のうち、高齢者（65歳以上）の単身世帯・夫婦世帯の数・割合をみると、いずれも年々増加（平成7年～27年の20年間で、高齢単身世帯は約2.9倍、高齢夫婦世帯は約2.2倍）しており、今後も増え続けると推計されています。

高齢者の単身世帯が入院や施設への入所、亡くなるなどした場合、その居宅は空き家になってしまう可能性が高いことから、高齢者の単身世帯及びその予備軍である高齢者夫婦世帯の増加も、空き家発生に大きく影響すると考えられます。

高齢単身世帯と高齢夫婦世帯の世帯数及び総世帯数に占める割合の推移と推計値

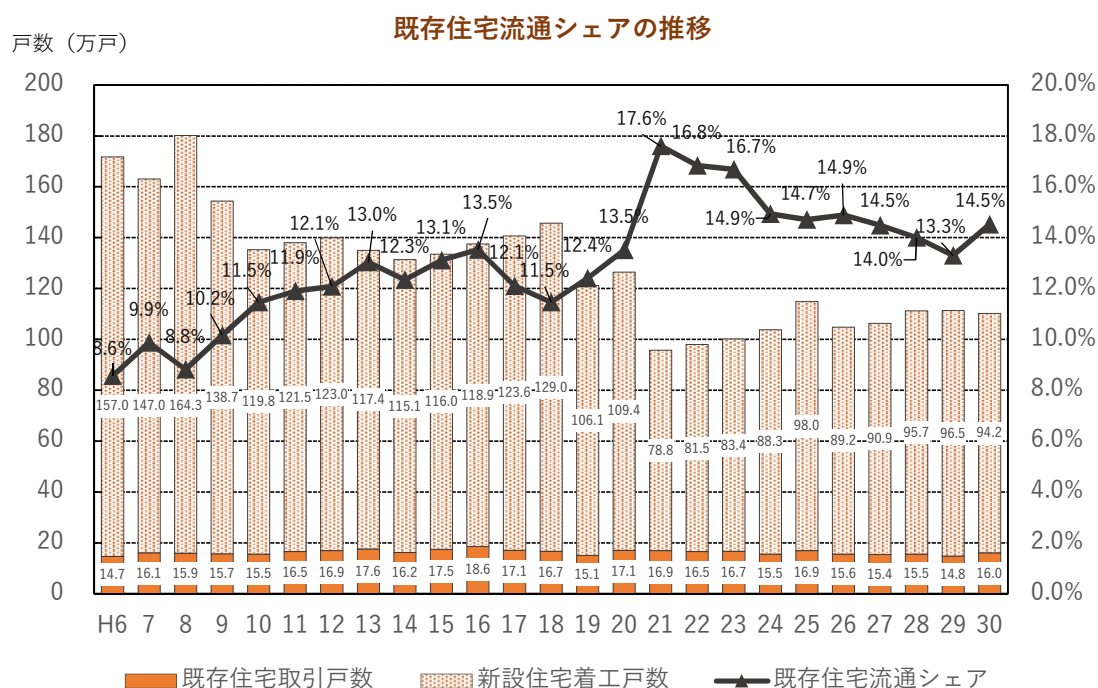


※国勢調査、国民生活基礎調査より作成（単位は世帯）

⑤ 中古住宅流通量・築後年数別住宅ストック構成

全国の全住宅流通量に占める既存住宅（中古住宅）の流通シェアについて、直近の5年間では、毎年概ね14%前後となっており、新築住宅に比べて市場性が乏しいことがわかります。

日本の中古住宅流通シェア（14.5%）は、流通が進んでいる欧米諸国（米81.0%、英85.9%、仏69.8%）の約1/6程度とのデータもあり、低い水準となっています。

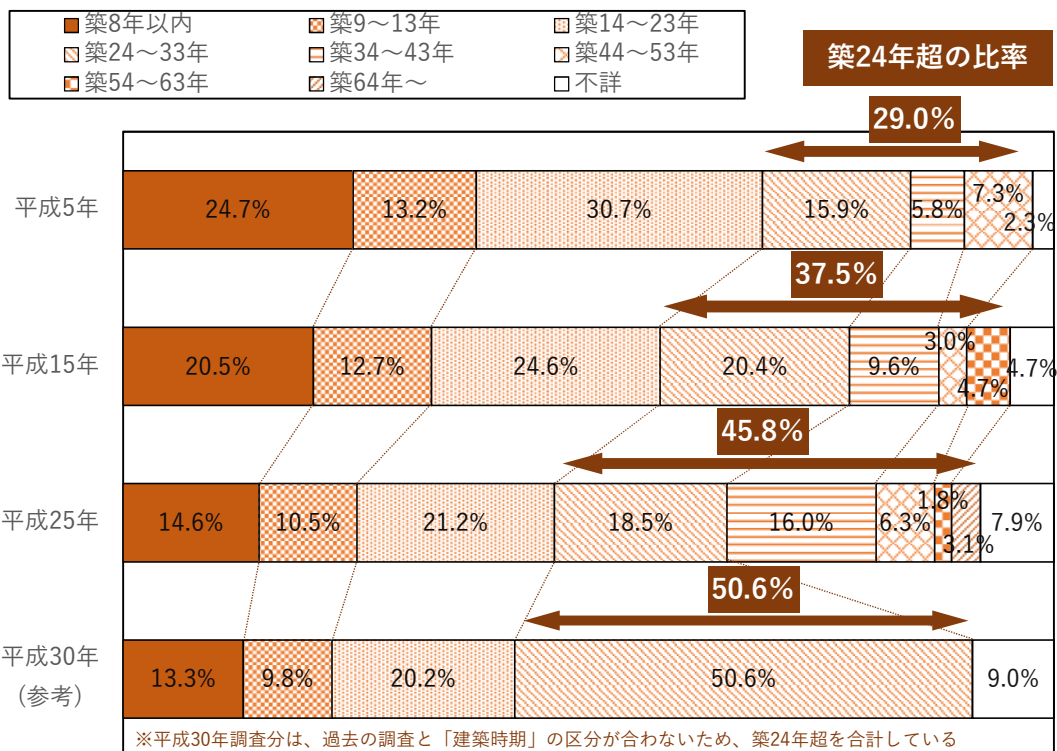


※住宅・土地統計調査、住宅着工統計より作成

また、築後年数別の住宅ストック構成において、例えば「築24年以上の住宅」の割合だけをみても、年々増加し、平成30年には全体の50.6%と全住宅の約半分となっています。

既存住宅（中古住宅）が市場に流通せず老朽化し、ますます流通しにくくなっていく一方で、新たに新築住宅が建てられていくというのが今の日本の現状であり、その結果、既存住宅（中古住宅）が空き家化していく要因となっていると考えられます。

築後経過年数別ストック構成の推移



※住宅・土地統計調査より作成

⑥ 除却費用の高騰

賃貸や売却など、流通・活用される見込みのない空き家については、管理にかかる手間を考えると、除却をすることも選択肢です。しかし、除却費は高額であるうえに、近年は、傾向として年々除却に係る費用が高騰しており、経済的な理由から、除却に対して後ろ向きになってしまうことも放置されてしまう理由の一つであると考えられます。

【参考】

標準建設費（※）のうち、「不良住宅の除却（木造）」の単価を見ると、平成26年度では22,000円/㎡であったものが、令和3年度では27,000円/㎡と、7年で5,000円/㎡（約23%）上昇しています。標準建設費は空き家の解体にかかる費用を直接的に示すものではありませんが、物価変動を考慮しても、その上昇率はかなり高いものとなっており、傾向として、やはり除却費が高騰していると推測されます。
※公営住宅法に基づき国が定める額のこと。

(2) 法的要因

① 敷地の接道状況

既存の建物の敷地が接道要件を満たさないなど、建築基準法等の各種法令による制限に抵触している場合、当該敷地だけでは建て替えなどの再建築ができないことがあります。このようなケースでは市場流通性が低く、除却しても活用が見込めないことなどから、空き家として放置される傾向があります。

また、前面道路の幅員が狭いなど、立地条件によって重機等の通行が困難な場合、前述の除却費用がさらに高くなることも多く、空き家除却の阻害要因となっていると考えられます。



イメージ図

② 固定資産税の住宅用地特例

居住用の家屋が建っている敷地の固定資産税については、住宅用地の特例措置が適用された場合、固定資産税及び都市計画税が減免されていますが、家屋を除却して更地にすると、その特例措置の適用が除外されるため、実質税額が高くなります。

市民アンケートの結果を見ても、固定資産税等の上昇を理由に空き家を残しておく市民は、「除却や修繕など経済的な負担が大きいため」の項目に次いで多く、敷地の用途未定の場合は、空き家は除却されずそのまま放置されてしまう傾向があるようです。

(3) 人的要因

市民アンケートによれば、空き家を所有することになった後、空き家を残しておく理由として「解体や修繕など経済的な負担が大きい」という方が最も多いことがわかります。

また、思い入れがあるため空き家をそのままにしたいという方も多いものの、適切に管理していく上で費用を負担に感じるという回答も多く、解体したい場合、残しておきたい場合のいずれについても、経済的な負担が課題と考えられます。

費用以外に、遠方に居住していることにより、空き家の管理や修繕にかかる手間が大きな負担となるケースもあります。

このほか、管理が不適切な空家等に関する相談や通報を受けて、所有者を把握するため市が調査を行うと、相続登記がされていないことにより、所有者の特定が困難なケースも多く見られます。このような場合は自身が知らないうちに法定相続人として空き家を所有していることもあります。

特定空家等の中にも、所有者の特定が困難なため不適切な管理の状態が継続しているものや、対応に向けて所有者の合意を取りまとめるのに時間を要し、解消までに長期間かかるものがあります。

2-3 課題

「2-1 本市の空家等の現状」、「2-2 空き家が生じる背景・要因」で述べたとおり、空家等を取りまく状況とその問題は複雑かつ多岐にわたっています。これらをふまえ、本市の空家等対策においては「啓発」、「相談対応の充実」、「流通の促進」、「特定空家等のより積極的な解消」の4つが課題だと考えています。

(1) 啓発

- ・各区地域力推進室において、地域の管理不適切な空家等について、相談対応及び所有者調査や文書送付等を行っているが、アンケートの結果では相談先窓口としての認知度が低いことから、市民の安心安全の観点からも認知度の向上を図る必要がある。
- ・アンケートの結果から、空き家の所有にいたる理由の7割程度が相続によるものであり、割合も増加傾向が続くことから、管理不適切な空家とならないようにするため、現時点で空き家の所有者ではない方などに向けた事前の啓発が必要である。
- ・管理不適切な空家等により保安上の危険やごみの不法投棄などの外部不経済が発生し、所有者責任を問われることがあるため、適切な管理や利活用への関心を向けさせる必要がある。

（２）相談対応の充実

- ・適切な対応ができるように庁内の関係部署に必要な情報を共有するなどし、庁内連携体制を強化する必要がある。
- ・空家等に関する相談は、近隣住民からの通報や、所有者等による解体・利活用に関する事など多岐にわたるとともに、アンケートの結果から、管理不適切な空家等が身近にあると認識している人が20～30%おり、相談・支援・指導等のより具体的な取り組みへの期待が高い。こういったニーズに対し、適切な対応を行うため、官民・民民のネットワーク構築などにより相談体制を充実させる必要がある。
- ・協定締結団体との連携を強化し、取り組みの質を高める必要がある。

（３）流通の促進

- ・市場性や利活用の可能性がある物件であっても、所有者にその意思がないケースもあることから、所有者に働きかけをする必要がある。
- ・接道要件を満たさないなど、建築基準法等による制限に抵触している場合に再建築ができないケースなど、市場性の低い物件については、個別かつ専門的であるため、官民連携により流通の促進を図る必要がある。

（４）特定空家等のより積極的な解消

- ・特定空家等の総数は減少しているものの、毎年新たに発生しており、継続的に対応が必要である。
- ・市民の安心安全の観点から、今後悪影響を与える蓋然性の高い空家等についても、特定空家等に位置付けて対応することが必要である。
- ・原則は、所有者が適切な管理等を行うべきものではあるが、特定空家等については、そのままにしておくと周辺に著しい悪影響を及ぼすおそれがあることから、法に定められた措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を適切に行行使するとともに補助制度の活用により、特定空家等を積極的に解消していく必要がある。

3 | 方針・方向性

3-1 基本的な方針

空家等は、段階ごとに発生前の段階、発生後の段階、管理不適切な状態となった段階の3種類に分類できます。2章2-3で示した課題に対応するため、

予防 **利活用** **適切な管理** の3つの方針で空家等対策に取り組めます。

予防

空家等となりその後適切に管理されなければ、いずれさまざまな問題が発生します。現在空家等でない物件については、まずは空家等とならないように入口の段階で抑制する予防策を実施することが大切です。

そこで、所有者等を含めた市民に対し広く、空家等に関する相談先や相続登記など必要な情報について周知・啓発するなど、空家等の発生を予防するための対策を行います。

利活用

空家等となった段階においては、所有者等が放置することなどにより管理不適切な状態になる前に、市場に流通させるなど、適切な管理や活用を促し、空家等の状態を解消していく必要があります。

活用可能な状態にあるものの具体的な利用の見込みがない空家等については、利活用・流通を促すための対策を行います。

適切な管理

管理不適切な状態となった段階においては、そのままでは市場への流通が難しいだけでなく、保安上の危険など周辺へ悪影響を与えることから、適切な管理を行う必要があります。

市民の不安を払拭し、安心安全な暮らしを確保するためにも、特定空家等をはじめとした管理不適切な空家等について、適切な管理や除却を促すための対策を行います。

3-2 第1期計画の目標の達成度と新たな目標

第1期計画で設定した3つの目標の達成状況と課題をふまえ、第2期計画における新たな目標を設定します。

(1) 第1期計画の目標設定と達成度

区 分	目標値	計画策定時点 (H28)	計画見直し時点 (R2)
① 特定空家等の件数	100件を下回る	139件	98件
② 空家条例・空家法を知っている人の割合	50%以上	8.7%※	7.6%
③ 協定締結団体数・連携事業数	10団体 2事業	7団体 2事業	11団体 7事業

※H27年の市民アンケートの結果によるもの

① 特定空家等の件数…100件を下回る

特定空家等はそのまま放置すると周辺へ悪影響を与えることから、その総数を減らすことを目標としました。計画策定時に139件あった特定空家等は、令和2年度末時点で98件となりました。

② 空家条例・空家法を知っている人の割合…50%以上

空家条例・空家法を知っていただくことで、所有者等による空家等の適切な管理への認識、特定空家等の相談・通報などの情報提供により、空家等対策が進むものと考え、目標としました。「知っている」と回答した人は、計画策定時（平成27年のアンケート）は8.7%でしたが、令和2年のアンケートでは7.6%にとどまりました。

③ 協定締結団体数・連携事業数…10団体・2事業

専門家団体を増やし、空家等対策をより効率的・効果的に推進するため、目標としました。計画策定時に7団体と協定を締結し2事業を実施していましたが、令和2年度末時点で11団体と協定を締結し7事業を実施しています。

(2) 新たな目標設定

目標	第2期計画の目標検討 にあたっての基準
① 特定空家等の減少に向けた年間解消件数 50 件 以上	47 件 (直近5年間の平均解消件数)
② 各区役所の相談窓口の認知度 50 % 以上	25.4 % (令和2年度実施の市民アンケート結果)
③ 協定締結団体との年間協力連携事業数 10 事業 以上	7 事業 (令和2年度の実績)

① 特定空家等の解消件数…年間50件以上

第1期計画において、特定空家等の総数についての目標は達成する見込みですが、特定空家等は毎年新たに発生するため、今後も継続的な対応が必要です。

そこで、第2期計画では年間の「特定空家等の解消件数」を新たな目標とします。件数については、過去5年間の解消件数の年間平均を踏まえ年間50件とし、これにより特定空家等の減少を図ります。

② 相談窓口の認知度…50%以上

市民アンケートによると、現在空き家問題は比較的身近な問題として浸透しつつある一方で、実際に空き家を相続した場合や空き家による問題の相談先を知っている人が少ないという結果となりました。

空き家問題への理解や安心安全、解決のためには、法や条例を知っていることも重要ですが、その趣旨に鑑みると「困った際に相談先があること」を知っているかどうかとも重要であることから、第2期計画では区役所をはじめとした「相談窓口の認知度」の向上を目指します。

市民アンケートで、適切に管理されていない空き家の相談を区役所で受け付けていることの認知度が25.4%であり、この割合を50%とすることを新たな目標とします。

③ 協定締結団体との連携事業数…年間10事業以上

協定締結先は目標を上回ったことから、第2期計画ではその事業成果を深化させることとし、「協定締結団体との協力連携事業数」について年間10事業行うことを新たな目標とします。

3-3 計画の対象

(1) 対象地区

対象とする地区は、名古屋市全域とします。

2-1 (3) 「各区の状況について」のとおり、空家等は市内全域に存在していることから、市内全域で空家等対策を進める必要があると考えます。

(2) 対象とする空家等の種類

対象とする空家等は、空家法第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。）とします。

また、3-1の基本的な方針をふまえ、今後空家等となる可能性のある物件についても関係部署と連携しながら対応していきます。

3-4 調査

空家等対策においては、全体を把握するための調査と、個別案件に関して所有者を特定するための調査を行います。

① 全体の把握のための調査

5年に一度実施される住宅・土地統計調査などの統計調査や市民アンケート等により、空き家率等の推移や市民の意識など、空家等に関する実態の把握を行います。

市民アンケートでは、第2期計画の目標達成に向けて定期的に進捗状況を確認するほか回答者の属性に応じた傾向を分析します。

② 個別案件の調査

市民から寄せられた空家等の情報提供・相談などを受けた際は、職員が現地調査を行い、適切な管理が行われていない空家等を把握した場合は、空家等の状態を確認したうえで、所有者等に対し、空家法に基づく情報提供等を行うため、不動産登記情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報等を活用し、所有者等の調査を行います。また、場合によっては空家等の状況把握のため、立入調査を行います。

3-5 実施体制

空家等対策の推進のため、庁内外と連携するほか、市長の付属機関である審議会を設置しています。

(1) 庁内体制

空家等に関する課題は多岐にわたるため、庁内の関係部署が連携し空家等対策を推進することが必要です。本市では、スポーツ市民局が中心となり、関係部署と連携する体制をとっています。

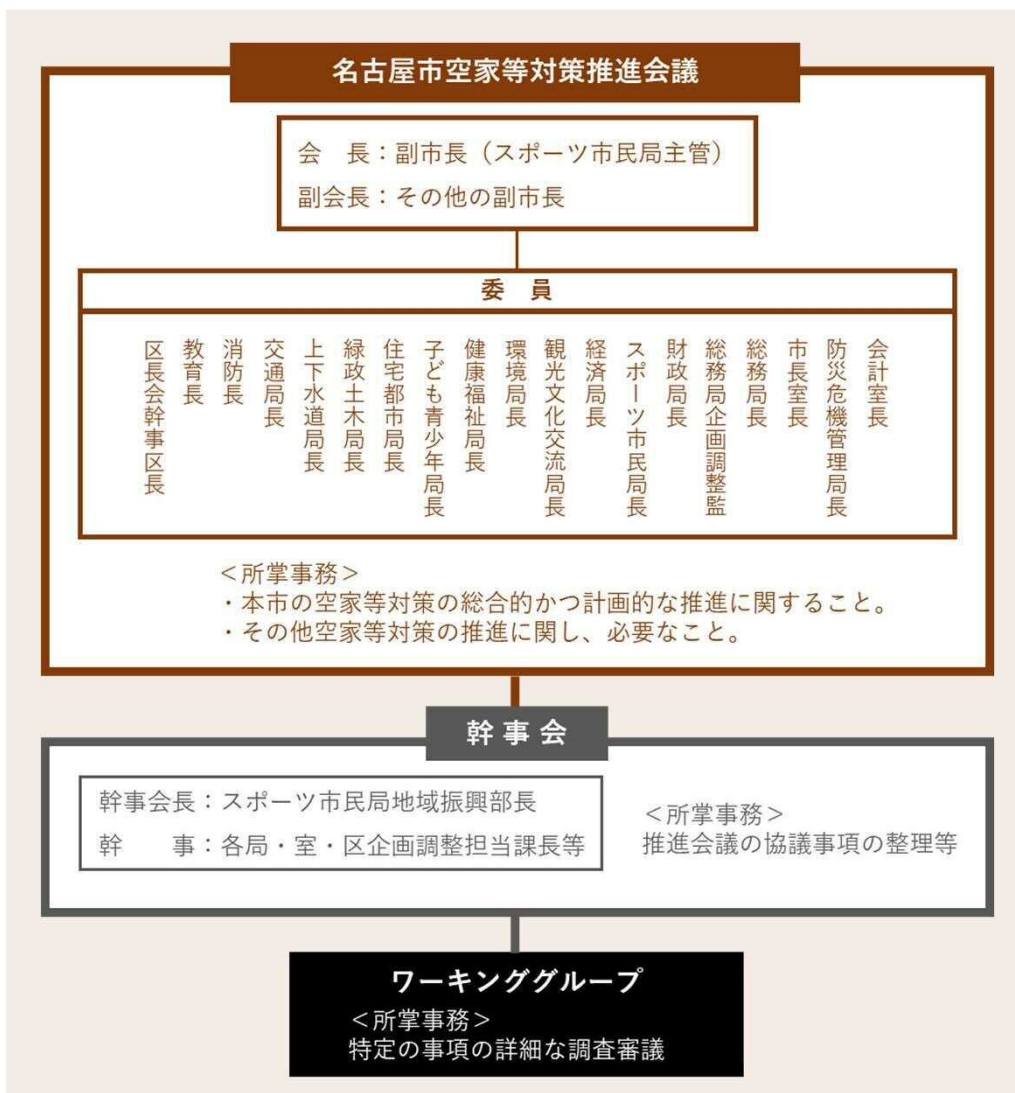
① 名古屋市空家等対策推進会議

副市長、各局室区長等で構成され、空家等対策を総合的・計画的に推進するための会議です。その下部に、各局室区の空家等対策の連絡調整、協議等を行うために、各局室区企画調整担当課長等で構成される幹事会を置いています。また、必要に応じて、個別の事項について詳細な調査審議を行うワーキンググループも実施します。

ワーキンググループ

空家等対策の推進に関し、関係局・区の連携・協力を図り、また、各区の空家等対策会議との連絡・調整を行うためのワーキンググループです。

名古屋市空家等対策推進会議



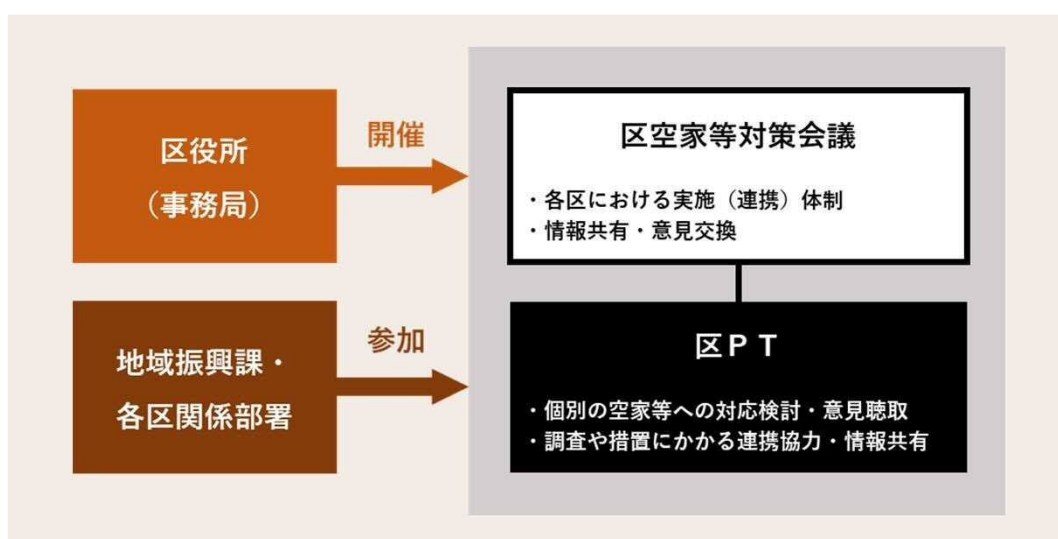
ワーキンググループ

スポーツ市民局	地域振興部	主幹（空家等対策の推進に係る企画調整等）
スポーツ市民局	市民生活部	主幹（生活安全対策に係る連絡調整）
財政局	税務部	固定資産税課長
環境局	事業部	主幹（路上禁煙・住居の不良堆積物対策の推進等）
健康福祉局	高齢福祉部	地域ケア推進課長
健康福祉局	健康部	環境薬務課長
住宅都市局	建築指導部	建築安全推進課長
住宅都市局	住宅部	住宅企画課長
緑政土木局	路政部	道路管理課長
区長会	地域振興部会幹事区	地域力推進室長
消防局	予防部	予防課長

② 区空家等対策会議

各区地域力推進室は、管理不適切な空家等に関する相談窓口となっていますが、それ以外の内容についての相談も増えており、その内容は多岐にわたることから、部署横断的な対応が必要です。

そこで、各区の空家等対策を推進するため「区空家等対策会議」を開催し、関係部署間の連絡調整、連携協力等を行います。また、「区PT（プロジェクトチーム）」により、個別の空家等への対応等に関する詳細な調査検討を行います。



区空家等対策会議	主な関係分野	主な所管法令等
スポーツ市民局 地域振興課	保安上危険（空家等）	空家法・空家条例
区地域力推進室	立木等の繁茂（景観）	空家法（※14条1項まで）
保健福祉センター 環境薬務室	衛生害虫等	ネズミ昆虫等業務実施要綱
環境事業所	ごみ等の投棄・堆積	廃棄物の処理及び清掃 に関する法律
土木事務所	道路の安全確保	道路法
消防署予防課	火災予防	火災予防条例
〔住宅都市局 建築安全推進課〕	建築物の保安上危険	建築基準法

(2) 協定締結団体

空家等に関する問題は、専門的な内容も多くあり、行政のみで解決できるものは少ないことから、専門団体との協力が必要です。

そこで、それらの団体と協定を締結し、事業等を連携して行うことで、空家等対策を推進しています。

(3) 審議会

「名古屋市空家等対策審議会条例」に基づき、学識経験者等からなる外部有識者で構成される「名古屋市空家等対策審議会」を設置し、措置命令等に関する調査審議や計画策定の検討を実施しています。

3-6 相談への対応

(1) 本市への相談

管理が不適切などの個別の空家等についてのお問合せは、各区地域力推進室で、本市の空家等対策全般に関わることは、地域振興課でそれぞれ受け付けています。

■個別の空家等についての相談先

各区役所（地域力推進室）			
千種区	☎ 052-753-1821	熱田区	☎ 052-683-9421
東区	☎ 052-934-1121	中川区	☎ 052-363-4323
北区	☎ 052-917-6432	港区	☎ 052-654-9625
西区	☎ 052-523-4523	南区	☎ 052-823-9323
中村区	☎ 052-453-5322	守山区	☎ 052-796-4523
中区	☎ 052-265-2222	緑区	☎ 052-625-3872
昭和区	☎ 052-735-3823	名東区	☎ 052-778-3021
瑞穂区	☎ 052-852-9302	天白区	☎ 052-807-3821

■本市の空家等対策についての相談先

名古屋市 スポーツ市民局 地域振興課	☎ 052-972-3126
--------------------	----------------

(2) 協定締結団体への相談

空き家に関する専門的な内容については、本市と協定を締結している以下の団体にご相談いただけます。

相談先が不明な場合については、地域振興課にご連絡いただければ、内容に応じた団体をご案内します。

内容	締結先	連絡先
法律上の問題や権利関係の整理	愛知県弁護士会	0 5 2 - 2 0 3 - 0 7 3 0
相続手続、 土地・建物の所有権移転登記	愛知県司法書士会	0 5 0 - 3 5 5 3 - 3 7 0 7
遺産分割協議書など権利義務関係書類作成、土地建物に関する行政機関への申請手続	愛知県行政書士会	0 5 2 - 9 3 1 - 4 0 6 8
税に関する相談	名古屋税理士会	0 5 2 - 7 5 2 - 7 7 1 1
土地の測量・境界の確定	愛知県土地家屋調査士会	0 5 2 - 5 8 6 - 1 2 0 0
空き家の管理をサポート ～空き家の外観や敷地内の状況を目視で確認～	(公社) 名古屋市シルバー人材センター	0 5 2 - 8 4 2 - 4 6 8 8
不動産の売買、賃貸、 解体、管理等	(公社) 愛知県宅地建物取引業協会	0 5 2 - 5 2 2 - 2 5 6 7
	(公社) 全日本不動産協会 愛知県本部	0 5 2 - 2 4 3 - 9 3 3 9
空き家の解体費用、 ローン、跡地活用相談等	株式会社愛知銀行	0 5 2 - 2 6 2 - 9 5 3 7
	株式会社中京銀行	0 1 2 0 - 0 6 9 - 6 9 1
	株式会社大垣共立銀行	0 5 8 4 - 7 4 - 2 3 0 9

4 | 具体的な施策

第3章で掲げた、**予防** **利活用** **適切な管理** の3つの方針に基づき、具体的な取組みを記載します。

なお、特に重点的に取り組む施策については**【重点】**を記載しています。

4-1 予防に関する施策

予 防

予防の段階における周知啓発は特に必要性が高く、制度等の情報提供とともに相談対応の充実を図るなど、空家等の発生を予防する対策を行います。

具体的には、周知啓発リーフレットなどの作成と区役所窓口などでの配架、ホームページへの掲載や、地域や専門団体等への配布をすることで、情報提供と意識啓発を行います。

また、関係団体等と連携したセミナー開催などを通し、市民意識の醸成を図るとともに、固定資産税の納税通知を活用し、市内不動産の所有者等に対する注意喚起を行います。

(1) 啓発

① リーフレット「空家等の適切な管理について」作成・配布

空家条例及び空家法の概要や所有者の責務、特定空家等への対応の流れ、各区役所の問い合わせ先などを掲載したリーフレットを配布します。

実績 平成26年度に約20,000部を作成し、以降は継続利用

② 空き家情報冊子「あなたの空き家大丈夫ですか？」作成・配布

企業との協働により自治体の費用負担なしで発行できる空き家の情報誌を作成し、空き家を放置した際のデメリットや関連の各種制度、本市の空家等対策に関する協定締結団体一覧と各窓口などを掲載します。

実績 令和2年度：8,000部、令和3年度：6,500部

③ 市公式ウェブサイト「空家等対策の推進」ページ作成

本市公式ウェブサイト内に専用ページを作成し、空き家に対する本市の取り組み状況報告のほか、各種補助制度紹介や、窓口案内、専門家へのインタビューなどを掲載します。

④ 関係団体等と連携したセミナー、講演会の実施・相談対応 **〔重点〕**

関係団体などと連携し、主催や共催、後援による市民向けセミナーなどを実施します。区役所講堂など、主に市の施設を利用し、協定締結団体に属する専門家が講師を務めたり、本市職員などとのパネルディスカッション等を行います。

さらに、セミナーや講演会において相談会等を実施し、参加者から希望がある場合、個別に相談等の受付・対応を行います。

実績 平成28年度：4事業、平成29年度：8事業、平成30年度：7事業
令和元年度：12事業、令和2年度：2事業

⑤ 市政出前トークの実施

市が重点的に取り組む課題等のひとつである空き家問題について、希望に応じて職員が市民のもとへ直接出向いて講義等により説明し、市民の意見を聴くことにより、市民と行政とのコミュニケーションの向上と行政広報のより一層の充実を図ります。

実績 令和元年度：1回、令和2年度：1回

⑥ 固定資産税の納税通知の活用

同封される固定資産税に関する案内チラシに、空き家の適切な管理を促すためのお願い文及び相続登記の必要性を掲載することで、市内在住者だけでなく市外在住者に対しても、市内にある不動産の適切な管理について注意喚起します。

【参考】法改正の動向

空き家問題に関連して、全国的に、所有者が不明な土地（所有者不明土地）が問題となっています。

これまで不動産の相続登記申請は義務ではなかったため、申請しなくても不利益を被ることはほとんどありませんでした。しかし、相続登記をしないまま相続が繰り返されると、法定相続人がねずみ算式に増加してしまいます。その結果、不動産の共有者が多数となったり、所在が不明となった場合、物件の管理・利用のために必要な合意形成が困難となり、管理不全化し、周辺への悪影響が発生するなどの問題が多くみられました。

今後ますます深刻化するおそれがあることを受け、所有者不明土地の発生予防・利用の円滑化を目的とし、国においては、土地共有者のうち複数名の所在が不明な場合に共通（1人）の管理人を立てることができる等の民法等の一部改正や、相続登記等の申請義務化・手続き簡素化・合理化策を盛り込むなどの不動産登記法改正、さらに相続等により取得した土地を一定の要件下で国庫に帰属させることのできる相続土地国庫帰属法が創設されました。

今後、令和6年頃までに順次施行されることとなっており、空き家の発生予防の観点からもその動向が注目されています。

（2）庁内連携

第2章2-2で整理した空き家が生じる背景・要因を前提に、予防の観点から、対象となる世帯や地域へ効果的に周知・啓発を実施するため、庁内で連携し特に以下の取り組みを進めます。

① 福祉部門との連携 **【重点】**

高齢者が、入院、施設への入所等となる前の元気なうちに、いざという場合にどうすべきか、放置するとどのような不利益が発生するかなど、予防や適正管理について事前の周知・啓発に取り組みます。

具体的には、空き家の相談先や関係制度について知ってもらう機会を設けるため、高齢者と関わりの多い福祉関係の部署と連携し、区役所福祉課、いきいき支援センター等の窓口リーフレットを配架するなど情報提供に努めます。

② 木造住宅密集地域の改善との連携

木造住宅密集地域のような基盤整備の整備水準が低い地域においては、狭い道路や住宅敷地の接道状況により、各種法令の制限等に抵触して建物の再建築が難しい、売買等の敷地流通の見込みがない場合があることなどを理由として、建物が空き家になると放置されやすい傾向にあります。

住環境の整備のみならず空き家の発生予防の観点からも、そうした地域においての取り組みが重要となってくるため、所管部署と情報共有するなど連携し、木造住宅密集地域の改善に関する各種施策と共に、空き家化の予防に関する周知・啓発に取り組みます。

③ その他

この他にも、市全体での横断的な連携を図れるように、庁内会議の場などにおいて随時情報共有を行います。

(3) 相談対応の充実

① 協定締結団体と連携した相談窓口

・空き家の総合的な相談窓口の設置

2つの不動産団体との協定により、空き家の予防に関連する内容はじめ、さまざまな相談に対応する総合的な相談窓口を設置し、より多くの相談を受け付ける体制を整備します。

実績 「空き家総合相談窓口」（平成29年5月より開設）

（公社）愛知県宅地建物取引業協会による

「空き家相談窓口」（平成29年12月より開設）

（公社）全日本不動産協会愛知県本部による

・空き家問題110番

弁護士会による空き家に関する電話での無料法律相談を定期的に開催します。

実績 令和2年度末までに累計15回開催

② 関係団体等と連携したセミナー、講演会の実施・相談対応（再掲） **[重点]**

関係団体などと連携し、主催や共催、後援による市民向けセミナーなどを実施します。区役所講堂など、主に市の施設を利用し、協定締結団体に属する専門家が講師を務めたり、本市職員などとのパネルディスカッション等を行います。さらに、セミナーや講演会において相談会等を実施し、参加者から希望がある場合、個別に相談等の受付・対応を行います。

4-2 利活用に関する施策

利活用

空き家の利活用には様々な方法が考えられます。具体的には、修繕し自ら居住・事業用として使用、賃貸・売却し第三者による使用、または除却した跡地の使用（賃貸・売却含む）などです。

本市では上記を念頭に、協定締結団体との連携を軸として、空き家を所有する方等に適切な相談先を案内できる体制の構築を行います。併せて、国の税控除制度や本市の補助制度など経済的にメリットのある制度と結びつけることで、より一層の利活用を促します。

なお、前項の「予防」同様、相談対応が重要となってくるため、「相談対応の充実」について利活用の観点から同様に取り組みます。

（1）相談対応の充実

① 協定締結団体と連携した相談対応 **【重点】**

空き家利活用の目的や用途によっては、各種法令や官公庁への許認可申請、利活用に係る費用の準備や権利関係の整理など、様々な専門知識が必要となってくる可能性があります。

本市では、前章3-6(2)の表にあるように、関係の専門団体と空家等対策に関する協定を締結し、空き家を所有する方等からのご相談に対応する体制を構築します。

実績 令和2年度時点：11団体

② 空き家の総合的な相談窓口の設置

前項でも記載のとおり、2つの不動産団体との協定により総合的な相談窓口を設置し、予防の観点のみではなく、空き家の利活用に関しても、相談受付を実施します。

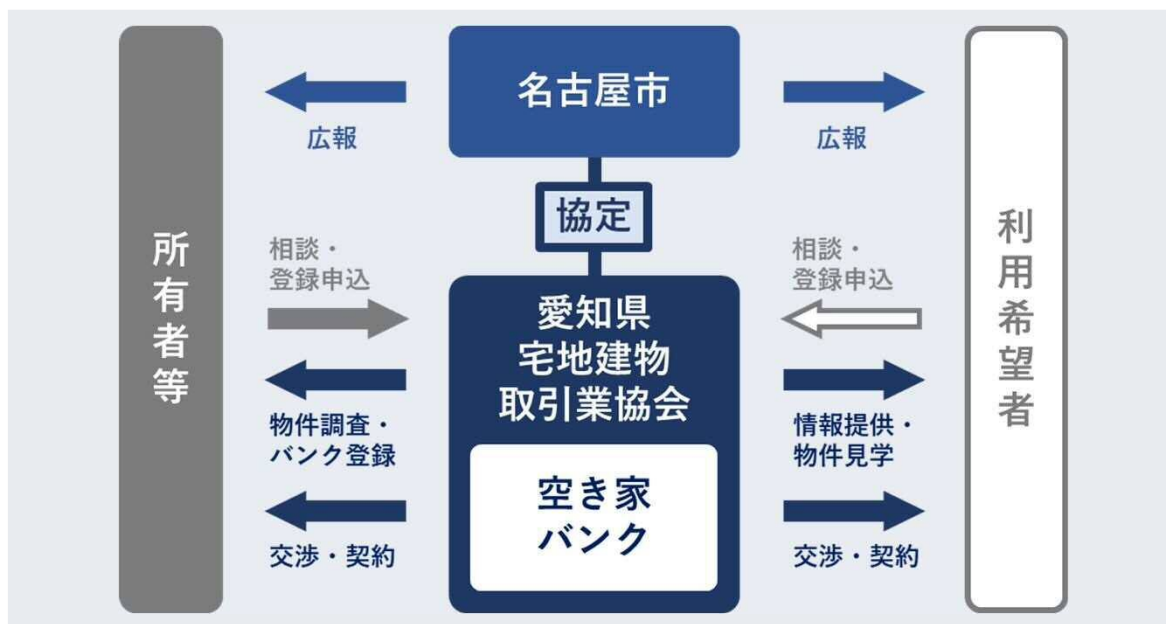
(2) 流通促進

① 名古屋市空き家バンク

名古屋市空き家バンクを活用することで、一般の市場では流通しづらい案件も含めて掲載される場を提供し、所有者と空き家利用希望者とのマッチングを促進します。

空き家所有者等への広報は市が行い、管理運営は（公社）愛知県宅地建物取引業協会が行います。

【参考】イメージ図



② 空き家利活用意向調査 **【重点】**

本市より「空き家利活用に関する意向調査票」を空き家所有者へ送付し、情報提供の同意が得られた場合は、協定を結んでいる不動産2団体のうち希望する団体へ、空き家の情報を提供する取組を令和元年10月から実施しています。

本市から直接、相談先に迷っている所有者へ働きかけ、不動産団体と繋げることで、賃貸や売却といった様々な選択肢の提案を受けることで、困りごとの解決を図ると共に、空き家の利活用へ繋がります。

実績 令和2年度までの累計送付数：656件、回答数：58件

③ 空き家の発生を抑制するための特例措置

所有者が亡くなり空き家となった家屋とその敷地を相続した相続人が、耐震リフォームまたは取り壊しをし、相続発生日から3年目の年末までにその家屋または土地を譲渡した場合、その譲渡所得の金額から3,000万円を上限に控除される制度が平成28年より実施されています。（令和5年12月31日までの譲渡が対象（令和3年現在））

本特例は国の制度で、適用を受けるために必要な「被相続人居住用家屋等確認書」をスポーツ市民局地域振興課において発行します。

市公式ウェブサイトや空き家情報冊子などでこの特例措置の周知を図り、空き家や敷地の流通促進を図ります。

④ 名古屋市空き家活用支援事業費補助金

空き家を活用し、滞在体験施設や交流施設、防災倉庫など、地域の活性化を図る用途に使用する場合、その改修工事費用について上限100万円（補助率3分の2）を補助することで、その取り組みを支援します。

令和2年度開始の制度で、市公式ウェブサイト、広報なごや、チラシにより周知を行っています。

【参考】名古屋市空家活用支援事業の概要

名古屋市

空き家利活用の促進！
管理不適切空き家の発生予防！

令和2年度

創設

空き家活用支援事業

空き家を活用して地域の活性化を図る用途に使用する場合、その改修工事費用の一部を補助すること、その取り組みを支援します。活用をご検討の方は、ぜひご相談ください！

対象物件

名古屋市内にいる空き家※

※「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第1項の空家等のうち、建築物をいう。ただし、法同第2項に規定する特定空家等を除く。

対象者

空き家の所有者またはその賃借人

対象事業

地域の活性化を目的とした以下の用途に使用するもの

- ・滞在体験施設
- ・交流施設
- ・体験学習施設
- ・創作活動施設
- ・文化施設
- ・防災用倉庫
- ・その他市長が認める用途

【注意事項】

- ・一定の耐震性や安全性が確保されること
- ・改修後10年以上継続して活用すること

補助金額

改修工事費の **2／3**（上限額 **100万円**）

対象工事

以下の内外装等改修工事

- ・台所、浴室、洗面所、又は便所の改修工事
- ・給排水、電気、又はガス設備の改修工事
- ・屋根、又は外壁等の外装の改修工事
- ・壁紙の張替え等の内装の改修工事
- ・その他市長が認める工事

※耐震改修工事その他の建築物の躯体を補強する工事を除く

手続きの流れ

事前相談

補助金交付申請

交付決定

工事着手完了

実績報告

確定通知

請求・振込

お問い合わせ先 |

名古屋市スポーツ市民局 地域振興課

電話 | **052-972-3126**

〒460-8508 名古屋市中区三の丸3-1-1（市役所本庁舎5F）

名古屋市 空き家活用 検索

活用をご検討の方は
こちらにご連絡を！

※事前相談の後、国（国土交通省）
に個別確認を行います。

45

1 はじめに

2 空家等の現状と課題

3 方針・方向性

4 具体的な施策

巻末資料

4-3 適切な管理に関する施策

適切な管理

管理不適切な状態となった空家等については、各区役所及び関係部署が連携・協力し、空家法・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、所有者等による適切な管理がなされるように取り組みます。

また、老朽危険空家の除却の補助制度や、成年後見制度など関連する制度の活用により、適切な管理の推進に努めます。

(1) 相談対応の充実 **〔重点〕**

相談窓口には各区役所の地域力推進室があり、必要に応じて、適切な部署や相談窓口のご案内も行います。

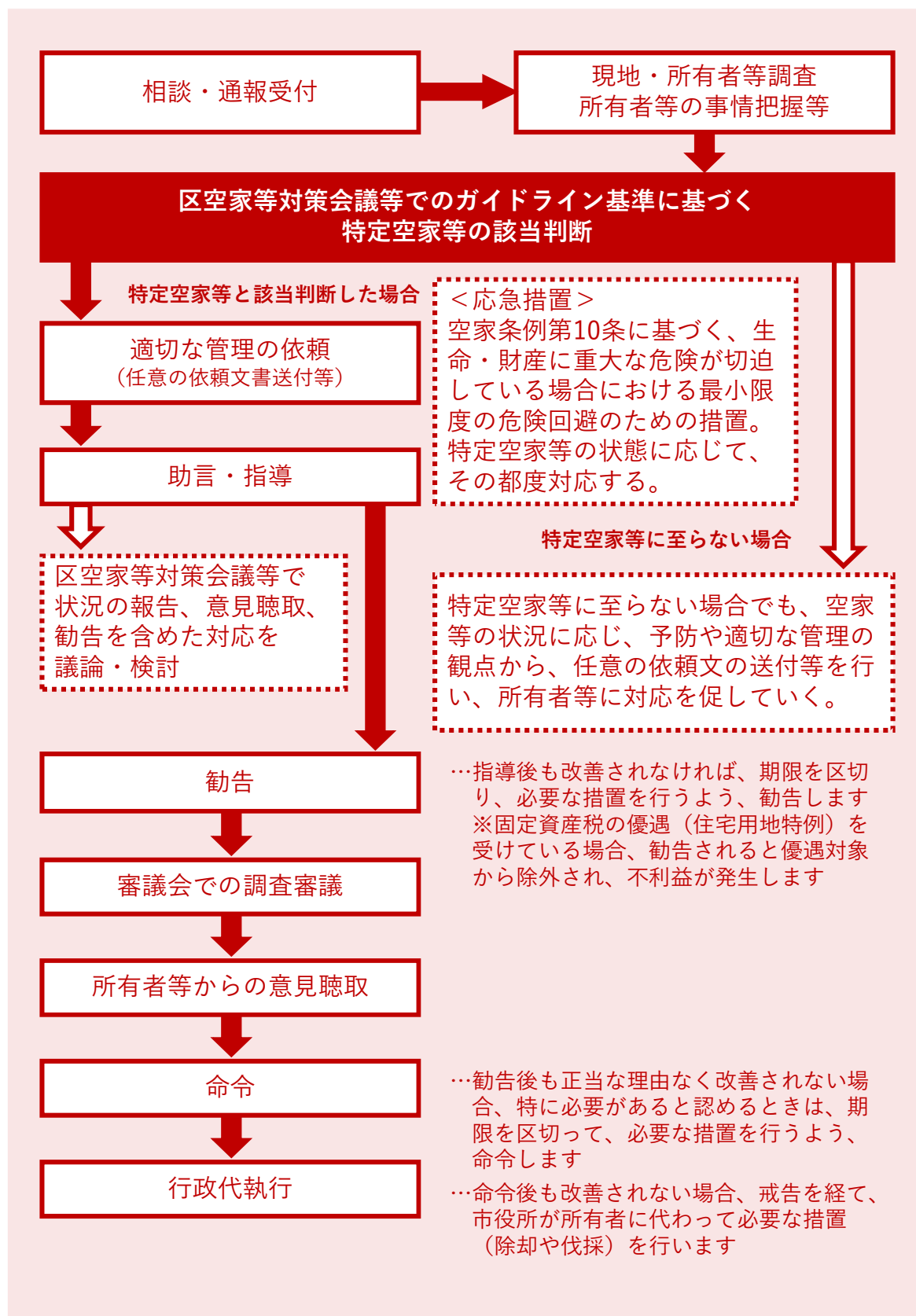
市民の方からの通報・相談をもとに外観調査や近隣の方への聞き取り調査などの現地調査を行い、周辺環境に悪影響を及ぼしている状態であると確認された空家等については、不適切な管理状態を記録し、所有者等調査を行います。

それらの情報を関係部署間で共有しつつ、区空家等対策会議などの場で、専門的な見地からの意見や所有者等の意向を踏まえて対応等を進めていきます。

(2) 空家法・空家条例に基づく対応

市民から相談を受け付けた空家等への対応について、全体の流れは次のフロー図のとおりです。

空家等への対応の流れ（イメージ）



① 特定空家等該当判断後について

相談・通報のあった空家等のうち、特に周辺に悪影響を及ぼすものについては、区空家等対策会議で「特定空家等」に該当判断し、空家法に基づく指導を行うこととした場合には、スポーツ市民局地域振興課（保安上危険）、各区地域力推進室（保安上危険以外）が代表して指導文書を所有者等あてに送付します。

その後も適宜、状況を確認しながら指導や勧告を行い、物件の状況に応じ、命令や行政代執行を行う場合もあります。

【参考】勧告・命令・代執行

勧告	「助言・指導」後も必要な改善が見られない場合、相当の猶予期限を定めて、必要な措置を講ずることを勧告するものです。「勧告」がなされた特定空家等の敷地は、固定資産税の軽減措置である、住宅用地特例の適用対象である場合は、その対象から除外されることとなります。
命令	「勧告」後も必要な改善が見られない場合、相当な猶予期限を定めて、必要な措置を講ずるように命じるものです。「命令」に違反した者は、50万円以下の過料に処せられる場合があります。
行政代執行	「命令」後も命令の措置が履行されない又は履行が不十分な場合に、行政代執行法の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。行政代執行の費用に関しては、所有者等に請求します。

② 空家条例に基づく応急措置

所有者による適切な管理がされない特定空家等への行政の措置について、前述の行政代執行は、法律に基づくさまざまな手続きが発生するため、非常に多くの時間を要します。

一方で人命に関わるなどの至急の対応が必要な場合もあることから、本市では、空家条例第10条に「応急措置」の規定を独自に設けており、危険な状態が切迫している場合に限り、市が危険な状態を回避するために必要最小限度の措置を行い、またその費用を所有者等に請求できることとしています。

ただし、空家等の適切な管理は一義的には所有者の責務であることから、応急措置に関しては、自ら対応する人との公平性、市が対応することを前提とした管理責任の放棄など、様々な課題が生じることが想定されるため、慎重に判断したうえで適切に実施していく必要があります。

(3) 除却補助

●名古屋市老朽危険空家等除却費補助金

本来、空家等の管理については所有者等の責務とされていますが、老朽化等により周辺に著しい保安上の危険を及ぼしている特定空家等については、除却費の一部を補助することで、所有者等による除却を促します。

特定空家等の危険度に応じて、上限40万円（補助率3分の1）または80万円（補助率3分の2）を補助します。

実績 平成28年度：10件、平成29年度：12件、平成30年度：15件

令和元年度：27件、令和2年度：31件

※令和2年度以前は上限60万円（補助率2分の1）

(4) 関連制度等

空き家の所有者等について、判断能力が十分ではないなどの場合は成年後見制度、所在不明などで管理者がいない場合は財産管理制度など、適切に管理がされない空家等を解決するため、各種制度の活用を図ります。

ただし、これらはあくまで所有者等の財産の保全が主目的の制度であるため、例えばただ単に空家等の除却を促すという観点などからは、必ずしも有効な制度とは言えず、また、各分野の専門知識も必要となってきます。

そのため、後見人が必要になる前段階での民事信託制度の活用や、保安上危険な空家等を除却しないことで事故等により所有者に不利益が発生する場合など、関係部署および協定締結団体と連携しながら、個別の状況に応じてその活用を検討していきます。

成年後見制度	認知症、知的障害、精神障害などによって判断能力が十分ではない方の権利や財産を守るために、家庭裁判所が選任した支援者が、本人に代わって法律行為や財産管理を行うことで、本人を支援・保護する制度です。
財産管理制度	所在不明等により所有者が不在、または死亡していて相続人が不在の場合、家庭裁判所から選任された財産管理人が、その財産の管理や保存、必要に応じて処分をする制度です。
民事信託	本人の判断能力が確かなうちに、親族など信頼できる人に財産の管理・処分権限を託す制度です。本人の判断能力がなくなった後も、家庭裁判所の許可等を得ることなく、受託者の判断で管理・処分が可能など、本人の思いを実現させるための制度でもあります。

4-4 その他関連する施策等

施 策	概 要
建築基準法に基づく指導等 【関連法令】	老朽化等により保安上危険な建築物のうち、空家以外のものについては状況に応じて建築基準法による指導等を行います。 【住宅都市局 建築安全推進課】
住まい・空き家利活用の相談窓口 【相談窓口】	栄地下街の「住まいの相談コーナー」において、専門家による特別相談（税金、法律、登記・契約・相続、住宅取引、設計、リフォーム等の相談）を実施しています。 【住宅都市局 住宅企画課】
住宅バリアフリー化などに関する情報の提供 【情報提供】	住まいの窓口や各種広報物などによる情報提供（リバースモーゲージ型の融資制度の紹介、介護保険住宅改修費の支給などの紹介）、市民向けセミナーを開催しています。 【住宅都市局 住宅企画課】
マイホーム借上げ制度 【支援制度】	（一社）移住・住みかえ支援機構による、50歳以上のシニアを対象にマイホームを借り上げ、賃貸住宅として転貸する仕組みです。 【住宅都市局 住宅企画課（移住・住みかえ支援機構が実施）】
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録制度 【支援制度】	民間の賃貸住宅を住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として登録することで、住宅確保要配慮者の居住の確保とともに、既存の賃貸住宅の有効活用を推進します。 【住宅都市局 住宅企画課】
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅補助事業 【支援制度】	住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録住宅の登録促進のため、住宅の改修費や家賃の減額などについて、その費用の一部を補助する制度です。 【住宅都市局 住宅企画課】
住まいサポートなごや（居住支援コーディネートモデル事業） 【相談・支援制度】	居住支援コーディネーター及び住宅相談員を設置し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居に伴う、関係者間の連絡調整や入居トラブル等に関する大家からの相談等の対応を行い、居住支援法人等による居住支援活動のネットワークづくりを進める事業です。 【住宅都市局 住宅企画課】

施 策	概 要
住宅の耐震化支援制度 【支援制度】	住宅の耐震化を促進するため、昭和56年5月以前に着工した住宅を対象に、耐震診断（木造は無料）や耐震改修に要する費用の一部を助成するなどの支援を行っています。 【住宅都市局 耐震化支援室】
商店街魅力向上事業 【支援制度】	地域経済の活性化に資する事業、商店街の魅力を高め地域コミュニティ活性化を図る事業に対して助成します。空き家を活用することで、市場への流通促進にもつながります。 【経済局 地域商業課】
ふれあいいきいき サロン整備助成金 【支援制度】	各区社会福祉協議会が、高齢者サロン等の開設に際しての必要な物品購入経費に対する助成や、サロン運営費用の一部について助成を実施しています。空き家を活用することで、市場への流通促進にもつながります。 【健康福祉局 地域ケア推進課（社会福祉協議会が実施）】
老朽木造住宅除却助成 【支援制度】	地域の居住環境の改善と防災性の向上を図るため、主な木造住宅密集地域において老朽木造住宅を除却する場合、その費用の一部を助成する制度です。空き家化の予防にもつながります。 【住宅都市局 市街地整備課】
生活こみち整備促進 事業 【支援制度】	安全で快適なまちづくりを推進するため、主な木造住宅密集地域において幅員4m未満の狭い道路に面した建物を建て替えるとき等にできる後退用地を、一般の通行のように供する通路として整備する場合、その費用等を補助する制度です。空き家化の予防にもつながります。 【住宅都市局 市街地整備課】

卷末資料

-
- ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法
 - ・ 名古屋市空家等対策の推進に関する条例
 - ・ 名古屋市空家等対策審議会条例
 - ・ 第2期名古屋市空家等対策計画策定の経過

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日

法律第 127 号

(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。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。

(空家等の所有者等の責務)

第3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ものとする。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第5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。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 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、又はこれを変更しようとするときは、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6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。

- 一 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
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 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
- 五 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
- 六 特定空家等に対する措置（第14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項若しくは第10項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
- 七 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

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、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。

4 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変更並びに実施に関し、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。

(協議会)

第7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。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、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。

(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14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、当該職員又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つ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つて、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。以下第13条までにおいて同じ。）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。

(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、これらの者に対し、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。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第13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。

（特定空家等に対する措置）

第14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つた場合においては、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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第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、その者の負担において、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に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、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、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 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。
- 12 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。
- 13 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。

14 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。

15 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。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15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。

（過料）

第16条 第14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項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

名古屋市空家等対策の推進に関する条例

平成26年 3 月28日

条例第35号

改正 平成27年条例第69号

(目的)

第1条 この条例は、適切な管理が行われていない空家等が防災、防犯、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、空家等に関する対策の推進について、所有者等及び市の責務を明らかにするとともに、市民等による情報の提供、対策計画、調査、情報の収集、措置、活用、未然防止等に関し必要な事項を定め、もって地域住民の生命、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、併せて空家等の活用を促進することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において「空家等」とは、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。以下「法」という。）第2条第1項に規定する空家等をいう。

2 この条例において「特定空家等」とは、法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第3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ものとする。

(市の責務)

第4条 市は、空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

2 市は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、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。

(市民等による情報の提供)

第5条 市民等（市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。）は、特定空家等があると認めるときは、市にその情報を提

供することができる。

- 2 市長は、前項の規定により提供された情報について、適正に管理しなければならない。

（空家等に関する対策計画）

第6条 市長は、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、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等に関する対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 市長は、空家等に関する対策計画を定め、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。
- 3 市長は、空家等に関する対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、地域住民、学識経験者その他の市長が必要と認める者の意見を聴くことができる。

（調査）

第7条 市長は、法第9条第1項及び第2項の規定による調査のほか、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条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

（情報の収集）

第8条 市長は、前条に規定する調査を行うに当たっては、空家等の所有者等の特定に資する情報を有すると思われる者からの報告の聴取、実地調査、登記簿に関する調査、近隣住民への協力要請、市の保有する各種情報の利用その他の空家等の所有者等を把握するために必要な措置を講じなければならない。

（特定空家等に対する措置）

第9条 市長は、特定空家等の所有者等に対し、法第14条第1項から第3項までの規定による措置を講ずるものとする。

- 2 市長は、法第14条第3項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、名古屋市空家等対策審議会条例（平成26年名古屋市条例第50号）第1条の規定に基づき設置する名古屋市空家等対策審議会の意見を聴かなければならない。

（応急措置）

第10条 市長は、特定空家等について、人の生命、身体又は財産に重大な損害

を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該特定空家等の所有者等から徴収することができる。

（空家等の活用）

第11条 市長は、空家等及び空家等の跡地について、市民、事業者等と連携し、所有者等への情報の提供、これらの活用のために必要な支援又は対策その他の活用に関する措置を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等の未然防止）

第12条 市長は、特定空家等の発生を未然に防止するために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

（関係機関との連携）

第13条 市長は、法及びこの条例の施行のため必要があると認めるときは、国、県等の関係機関に対し、必要な情報を提供し、協力を求めることができる。

（体制の整備）

第14条 市は、空家等に関する対策を実施するために必要な体制を整備しなければならない。

（財政上の措置）

第15条 市は、空家等に関する対策を実施するために必要な財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

（市会への報告及び公表）

第16条 市長は、毎年度、本市の空家等に関する対策の実施状況等を取りまとめ、その概要を市会に報告するとともに、公表するものとする。

（委任）

第17条 法及びこの条例の施行に関し必要な事項は、市長が定めるものとする。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、平成26年4月1日から施行する。ただし、第5条、第6条、第7条第2項から第5項まで及び第9条から第13条（現第12条）までの規定

は、平成26年7月1日から施行する。

（検討）

- 2 市長は、この条例の施行後適当な時期において、この条例の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この条例の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則（平成27年条例第69号）

（施行期日）

- 1 この条例は、平成27年11月1日から施行する。
（名古屋市空家等対策審議会条例の一部改正）
- 2 名古屋市空家等対策審議会条例（平成26年名古屋市条例第50号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

名古屋市空家等対策審議会条例

平成26年 7 月18日

条例第50号

改正 平成27年条例第69号

(設置)

第1条 本市に市長の附属機関として、名古屋市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査審議し、その結果を市長に答申する。

(1) 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14条第3項に規定する措置命令に関すること。

(2) その他空家等対策の推進に関すること。

2 審議会は、前項各号に掲げる事項について、必要があると認めるときは、市長に意見を述べることができる。

(組織)

第3条 審議会は、委員5人以内をもって組織する。

2 特別の事項を調査審議するため必要があるときは、審議会に臨時委員若干人を置くことができる。

(委員)

第4条 委員は、学識経験者又は関係行政機関の職員のうちから、市長が委嘱し、又は任命する。

2 委員の任期は2年とし、補欠委員の任期は前任者の残任期間とする。ただし、後任者が委嘱され、又は任命されるまでの間は、その職務を行うものとする。

3 委員は、再任されることができる。

(臨時委員)

第5条 臨時委員は、地域住民、学識経験者又は市長が特に必要と認める者のうちから調査審議事項を明示して市長が委嘱する。

2 臨時委員は、当該事項に関する調査審議が終了したときに解嘱されるもの

とする。

(会長)

第6条 審議会に会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

3 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理する。

(会議)

第7条 審議会の会議は、会長がこれを招集し、会長はその議長となる。

2 審議会は、委員（その調査審議事項に係る臨時委員を含む。以下同じ。）の半数以上の者の出席がなければ会議を開くことができない。

3 審議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

(庶務)

第8条 審議会の庶務は、市民経済局において行う。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(名古屋市非常勤の職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 名古屋市非常勤の職員の報酬及び費用弁償に関する条例（平成15年名古屋市条例第14号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

附 則（平成27年条例第69号）

(施行期日)

1 この条例は、平成27年11月1日から施行する。

第2期名古屋市空家等対策計画策定の経過

名古屋市空家等対策審議会

開催年月日	審議の内容
令和3年2月9日（火）	・次期計画の方向性（事務局案）について
令和3年8月5日（木）	・次期計画の骨子（案）について
令和3年10月25日（月）	・次期計画（案）について

名古屋市空家等対策審議会委員名簿（50音順、敬称略）

氏 名	役 職 等
相原 邑子	名古屋市区政協力委員議長協議会 議長
井戸田 秀樹 （会長）	名古屋工業大学大学院工学研究科 教授
今井 千尋 （職務代理者）	弁護士
江里 二郎	愛知県司法書士会 副会長 司法書士
大野 雅子	株式会社オフィス385 代表取締役 宅地建物取引士
大野 裕代	名古屋市東区社会福祉協議会 事務局長 社会福祉士
小島 篤実	小島測量登記事務所 所長 土地家屋調査士
田中 美有	弁護士
増田 ちづ子	有限会社増田総合事務所 取締役 行政書士
松山 明	中部大学工学部建築学科 准教授
光田 恵	大同大学工学部建築学科 教授
村上 尚彦	公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会 専務理事

※下線は計画策定検討における臨時委員