

北名古屋市空家等対策計画

平成 30 年 3 月
北名古屋市

北名古屋市空家等対策計画

目次

第1章 計画の基本的な考え方

1 - 1 計画策定の背景	1
1 - 2 計画の位置付け	2
1 - 3 計画期間	3
1 - 4 計画の対象とする地区	3
1 - 5 計画の対象とする空家等の種類	3

第2章 空家等の状況及び課題

2 - 1 都市特性の整理	4
2 - 2 住宅・土地統計調査による空家の状況	6
2 - 3 北名古屋市空家実態調査による空家等の状況	12
2 - 4 課題の整理	17

第3章 空家等対策に関する事項

3 - 1 空家等対策に関する基本的な方針	20
3 - 2 特定空家等に関する措置	30
3 - 3 住民等からの空家等に関する相談窓口	33
3 - 4 空家等に関する対策の実施体制	34
3 - 5 その他空家等の対策に関する必要な事項	35

これからのまちづくりと空家等対策	36
------------------------	----

<参考資料>	38
--------------	----

第1章 計画の基本的な考え方

1-1 計画策定の背景

近年、地域における人口減少と家族構成の変化、既存建築物の老朽化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等が増加しています。このような空家等の中には、適切に管理されないことで、安全性の低下、衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしかねないものもあります。今後、空家等の数がさらに増加すれば、問題が一層深刻化することが懸念されます。

このような状況を踏まえ、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「空家等対策特措法」という。)が公布され、平成27年5月に完全施行となり、本格的な空家等対策の法的枠組みが構築されました。

空家等対策特措法では、空家等の所有者等が、自らの責任により適切な管理を行うことを前提としつつも、住民に最も身近な行政機関であり、空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村を空家等に関する対策の実施主体として位置付けています。

本市においては、統計による空家率は比較的低水準にあるものの、空家等の増加がもたらす問題が顕在化しつつあり、市民の生命・身体・財産の保護や生活環境の保全等の問題に対応するため、総合的に施策を充実していくことが求められています。

本市では、市民が安全にかつ安心して暮らすことのできる環境を確保するとともに、空家等の活用を促進することにより、まちづくり活動の活性化を図ることを目的として、北名古屋市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）を策定します。

本計画で用いる用語は、次のとおりとします。

空家等：空家等対策特措法第2条第1項

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。

空家：本計画の本文中で用いるもの

空家等、又は住宅・土地統計調査、各種法令などで「空き家」と定義された住宅などをいう。

1-2 計画の位置付け

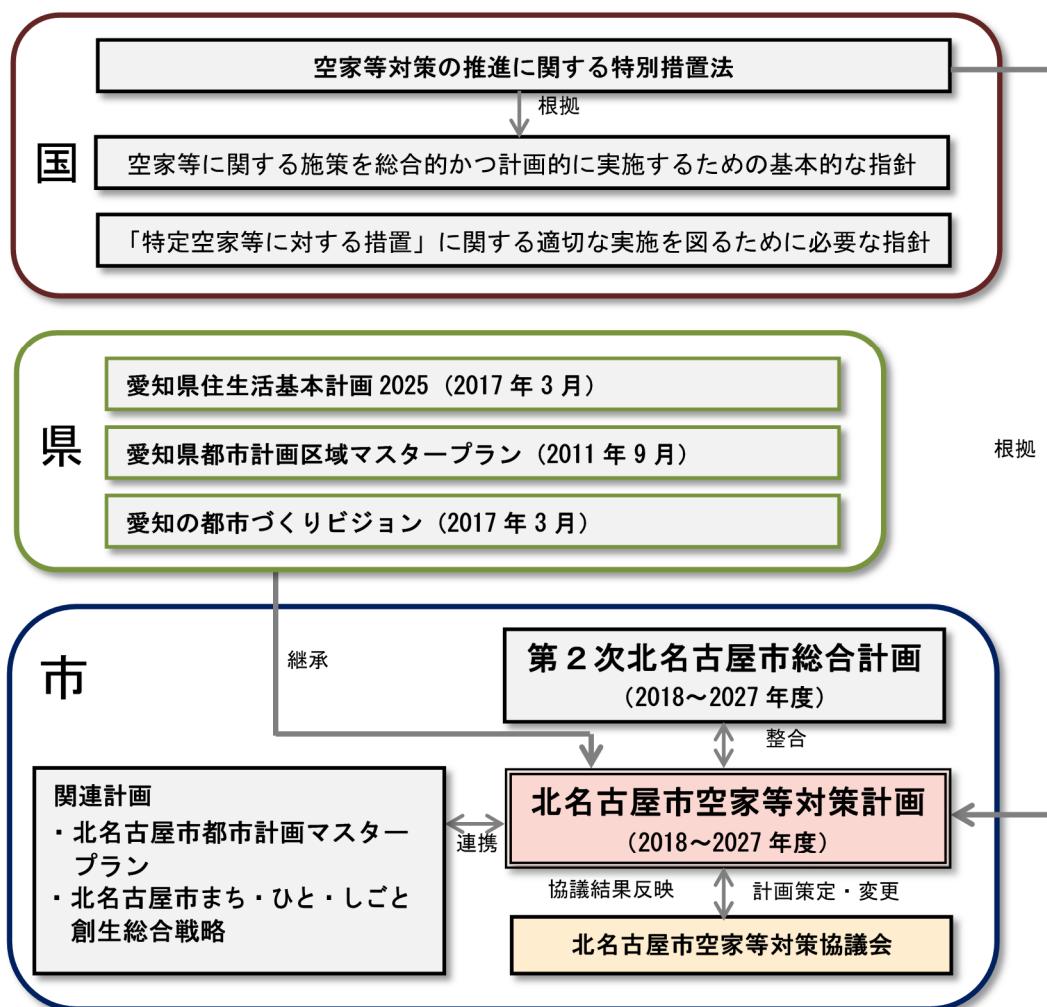
1 法的な位置付け

本計画は、空家等対策特措法第6条第1項に規定された「空家等対策計画」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、国の基本的な指針に即した計画としています。

2 上位計画等との関連

本計画の内容は、愛知県が策定した「愛知県住生活基本計画2025」、「愛知の都市づくりビジョン」、「愛知県都市計画区域マスタープラン」の内容を踏まえたものとします。

また、本計画は、「第2次北名古屋市総合計画」を上位計画とし、「北名古屋市都市計画マスタープラン」、「北名古屋市まち・ひと・しごと創生総合戦略」と連携する計画として位置づけます。



空家等対策計画の位置付け

1-3 計画期間

本計画は、上位・関連計画である「第2次北名古屋市総合計画」、「北名古屋市都市計画マスタープラン」及び「北名古屋市まち・ひと・しごと創生総合戦略」と整合をとりながら総合的に対応していくことが必要であるため、計画期間は2018年度から2027年度までの10年間とします。

ただし、これらの計画の中間見直しや新たな法律等の制定等に対応し、必要に応じて計画の見直しを図ります。

計画の期間：2018年度から2027年度まで

1-4 計画の対象とする地区

本市の空家等の分布は行政域全体に及んでいることから、本計画の対象地区は市内全域とします。

計画の対象地区：市内全域

1-5 計画の対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、「空家等対策特措法」第2条第1項で規定する「空家等」とします。

ただし、新たな空家等の発生を抑制する対策も必要になることから、法で規定する「空家等」に該当しない「空家等となるおそれのある住宅」も含めることとします。

**計画の対象とする空家等の種類：
「空家等対策特措法」第2条第1項で規定する「空家等」
及び「空家等となるおそれのある住宅」**

第2章 空家等の状況及び課題

2-1 都市特性の整理

1 都市の位置及び圏域形成

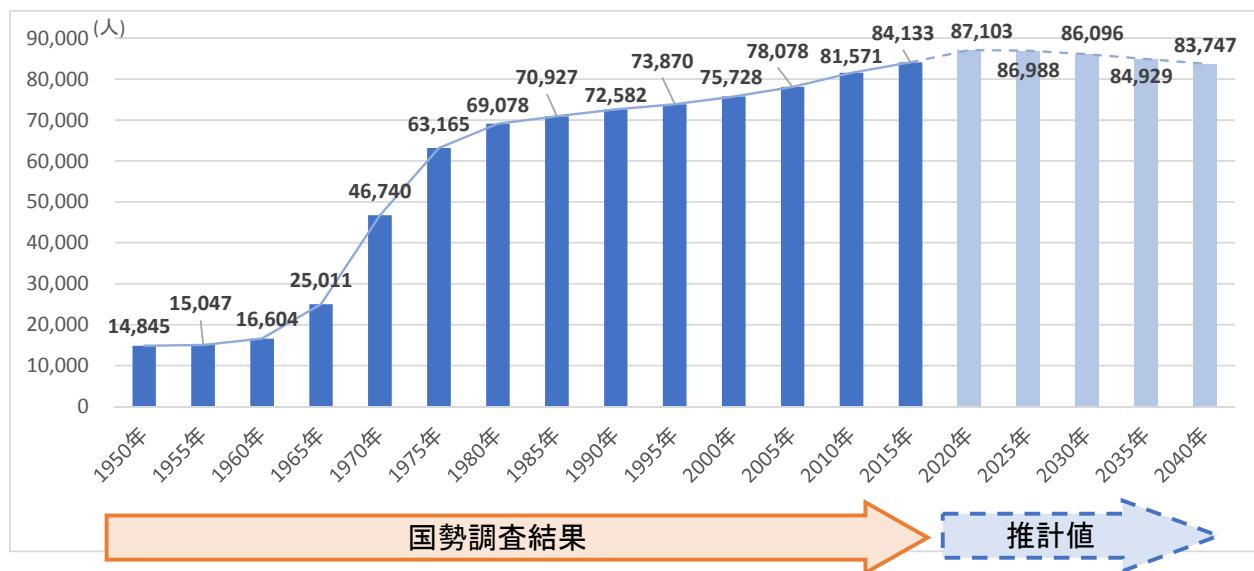
本市は、名古屋市の都心部から10km圏内に位置し、南部は名古屋市、東部は豊山町、西部は清須市、北部は一宮市、小牧市、岩倉市に接しています。市域は、東西約6km、南北約4kmで、面積は18.37km²と比較的小規模な都市です。市の中核を名古屋鉄道犬山線が南北に走り、名鉄や名古屋市営地下鉄で、名古屋市の都心部まで約10分という利便性を有しています。また、名神高速道路や名古屋第二環状自動車道、名古屋高速道路が市域を囲み、名鉄西春駅が県営名古屋空港への交通アクセス拠点となっているなど、広域交通の利便性にも優れています。

2 地形・自然環境

海拔4~8m前後の概ね平坦な沖積地であり、徒歩や自転車による移動が容易です。本市は、名古屋市近郊にありながら農地が市域の約2割を占めており、都会と田園というふたつの景観が共存しています。また、市内を新川、五条川、合瀬川、水場川などの河川が流れしており、豊かな田園風景を形成しています。

3 人口の推移と将来推計

本市人口の推移及び将来推計を図に示します。



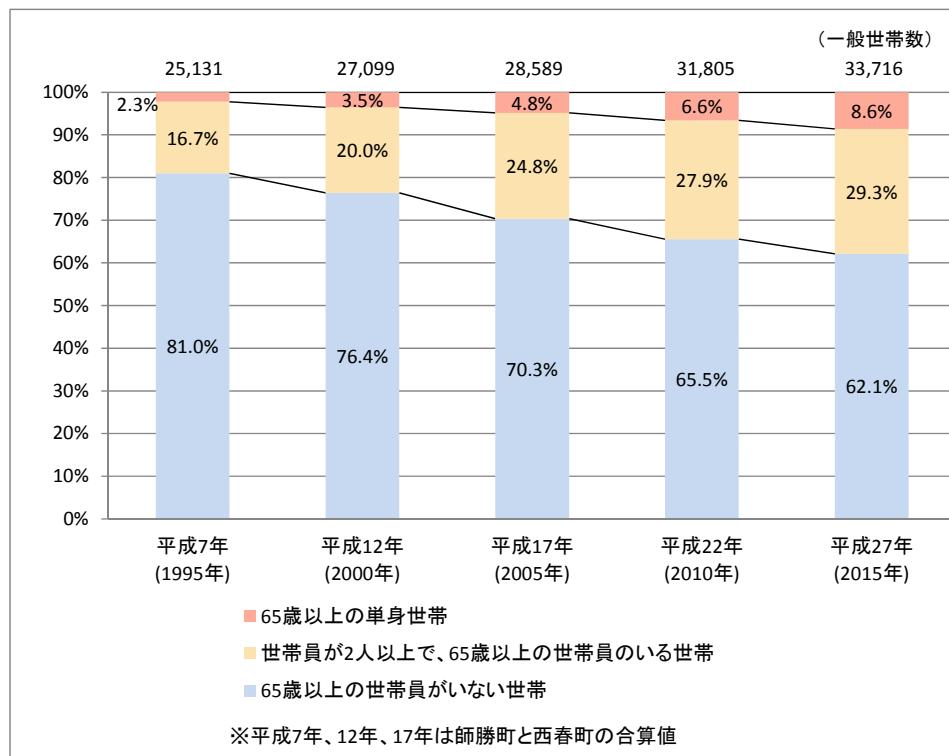
人口の推移と将来推計

参考：第2次北名古屋市総合計画
2018年以降の値は、国立社会保障・人口問題研究所の推計データ及び最新の国勢調査（2015年）データを基に、コーホート要因法により推計

- 本市は、2006年3月に師勝町と西春町が合併し誕生しました。
- その後、全国的な人口減少の時代にあって、本市の総人口は増加を続けていますが、第2次北名古屋市総合計画における人口推計では、2020年の87,103人をピークとしてその後ゆるやかに減少し、2040年には83,700人程度まで減少すると予測されています。
- これまでの本市の人口推移をみると、1960年から1975年の15年間に総人口が16,604人から63,165人へと急増しており、この時代に建てられた住宅の老朽化の問題が顕在化しつつあります。

4 世帯構成の推移

国勢調査による平成7年から平成27年までの本市の世帯構成（一般世帯）の推移を図に示します。



本市の世帯構成(一般世帯)の推移

資料：国勢調査（平成7年～平成27年）

- 高齢者（65歳以上）を含む世帯の割合は、平成7年の19.0%から20年後の平成27年には37.9%へと、ほぼ倍増しています。
- とりわけ、高齢者単身世帯の占める割合は、平成7年の2.3%から平成27年の8.6%へと20年間で約3.7倍になっており、高齢化の進行に増して、高齢者の単身世帯化が進行していることが分かります。

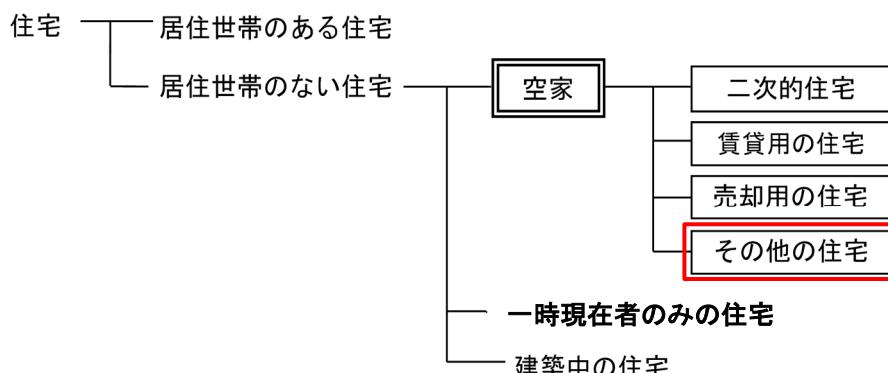
2-2 住宅・土地統計調査による空家の状況

1 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査とは、住宅と世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、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。

住宅・土地統計調査の調査方法に関する留意点は以下のとおりで、自治体等が行う空家の現地調査結果と異なる場合があります。

- (1) 国勢調査のような全数調査でなく標本調査（抜き取り調査）であり、結果の数値は推計値です。
- (2) 集合住宅の空家を1戸単位でカウントしています。
- (3) 住宅以外で人が居住する建物（学校・会社等の寄宿舎、病院、店舗や工場等で人が居住できるもの等）も調査対象としています。



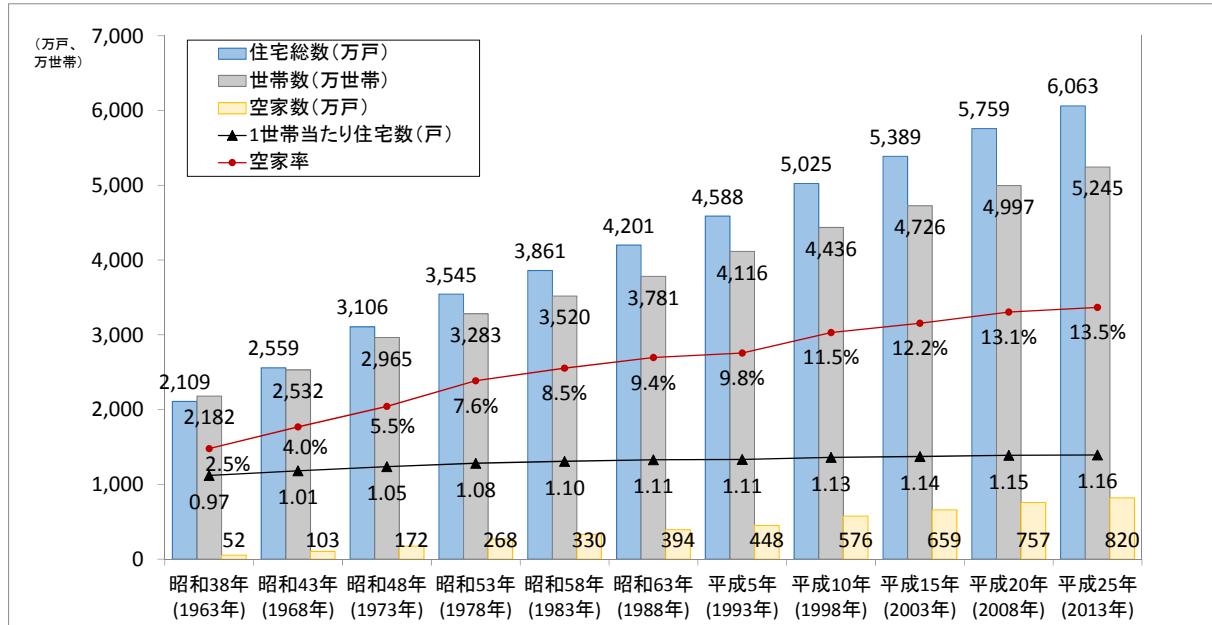
- 「二次的住宅」：週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される別荘や、普段住んでいる住宅とは別にたまに寝泊りする人がいる住宅
「賃貸用の住宅」：新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
「売却用の住宅」：新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
「他の住宅」：人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

住宅・土地統計調査における空家の定義

※ 「他の住宅」は、賃貸・売却等の目的を持たないため、他の区分と比べ、空家となった場合に管理不全になる可能性が高いと考えられます。

2 全国の住宅と空家の状況

住宅・土地統計調査の結果による全国の住宅数、空家数、世帯数及び1世帯当たりの住宅数を図に示します。



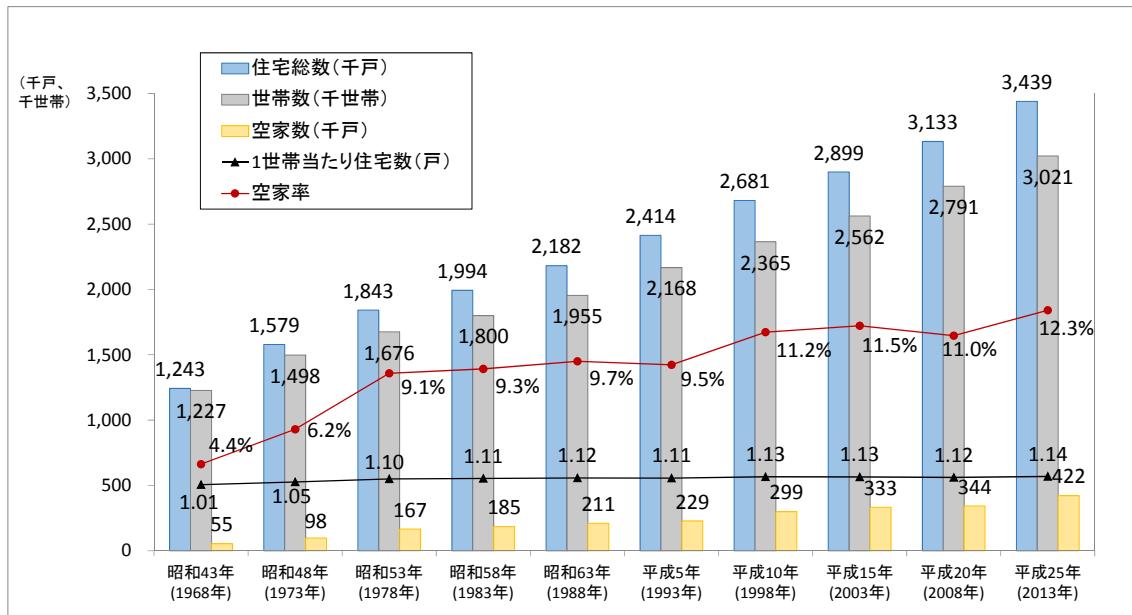
全国の住宅数、空家数、世帯数、1世帯当たりの住宅数

資料：住宅・土地統計調査(昭和38年～平成25年)

- 平成25年の全国の総住宅数は約6,000万戸で、5年前と比較すると約300万戸増加し、増加率は5.3%です。平成10年からの15年間で1,000万戸以上増加しています。
- 平成25年の空家数（すべての住宅の種類）は820万戸となり、5年前に比べて63万戸（8.3%）増加しました。
- 空家率（すべての種類の住宅）は、平成10年に初めて1割を超えて11.5%となり、平成25年には13.5%に達し、空家数、空家率ともに過去最高となっています。
- 住宅数は、昭和43年に初めて世帯数を上回った後、住宅余剰の傾向で推移し、平成25年の1世帯当たり住宅数は、1.16まで上昇しています。

3 愛知県の住宅と空家の状況

住宅・土地統計調査の結果による愛知県の住宅数、空家数、世帯数及び1世帯当たりの住宅数を図に示します。



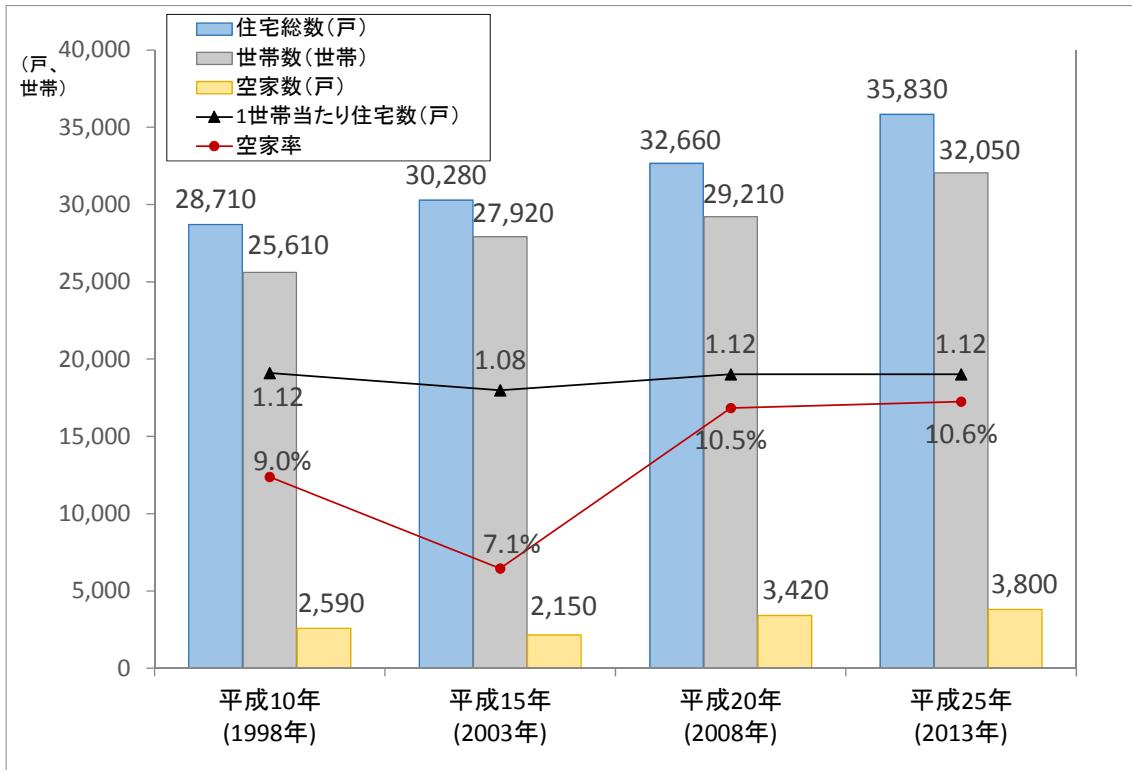
愛知県の住宅数、空家数、世帯数、1世帯当たりの住宅数

資料：住宅・土地統計調査(昭和43年～平成25年)

- 平成25年の愛知県の総住宅数は3,439千戸で、5年前と比較すると306千戸増加し、5年間の増加率は9.8%で全国一位の伸び率です。
- 空家数（すべての種類の住宅）は422千戸で、5年前に比べて78千戸増加し、増加率は22.7%と全国平均の約2.7倍となっています。
- 平成25年の空家率（すべての住宅の種類）は12.3%と、全国平均の増加率を大きく上回っています。
- 平成25年の1世帯当たり住宅数は、1.14です。

4 本市の住宅と空家の状況

住宅・土地統計調査の結果による本市の住宅数、空家数、世帯数及び1世帯当たりの住宅数を図に示します。



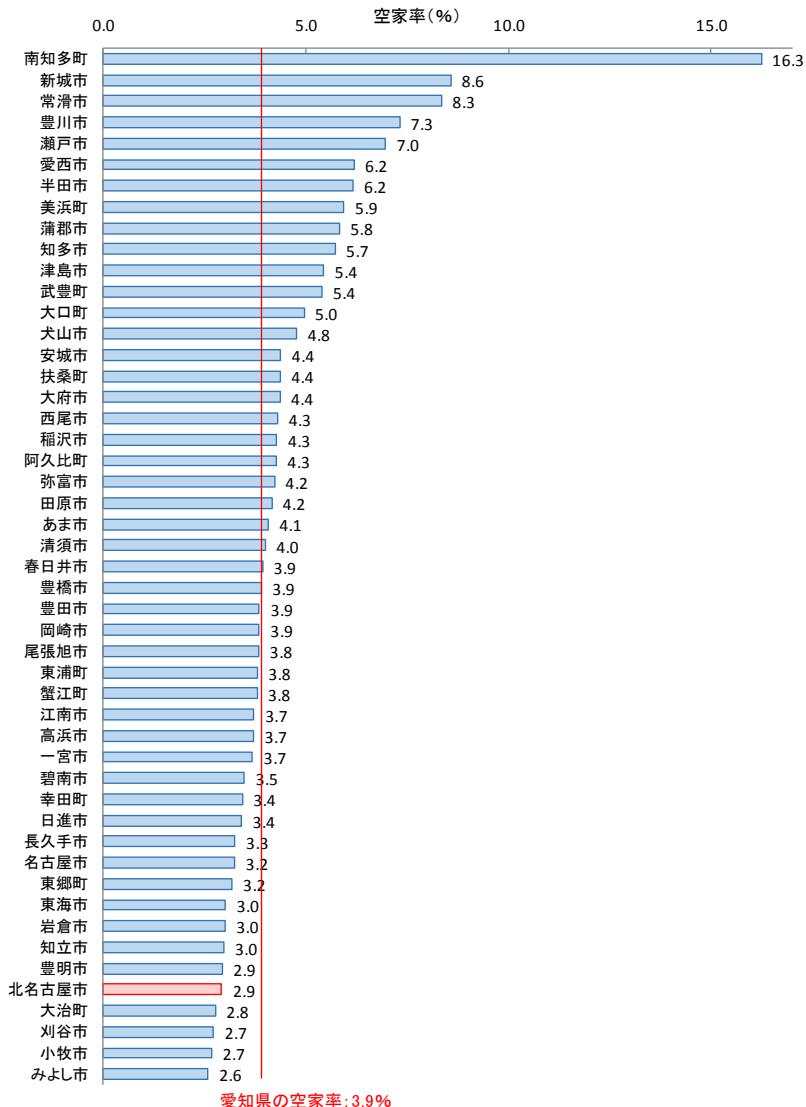
本市の住宅数、空家数、世帯数、1世帯当たりの住宅数

資料：住宅・土地統計調査(平成10年～25年)

- 平成25年の空家率（すべての種類の住宅）は10.6%となっています。平成25年の北名古屋市の総住宅数は35,830戸で、5年前と比較すると3,170戸増加し、愛知県平均よりやや低い9.7%の増加率です。
- 平成25年の空家数（すべての住宅の種類）は3,800戸です。平成15年（2,150戸）から平成20年（3,420戸）にかけて1,270戸（約59%）と大きく増加し、平成20年から25年にかけても380戸（約11%）増加しています。
- 平成25年の空家率（すべての種類の住宅）は国13.5%、県12.3%、市10.6%となっています。
- 平成25年の1世帯当たり住宅数は、1.12です。

5 愛知県内市町村の「その他の住宅」の空家率

空家となった場合に管理不全となる可能性が高い「その他の住宅」について、県内市町村の空家率（平成 25 年）を図に示します。



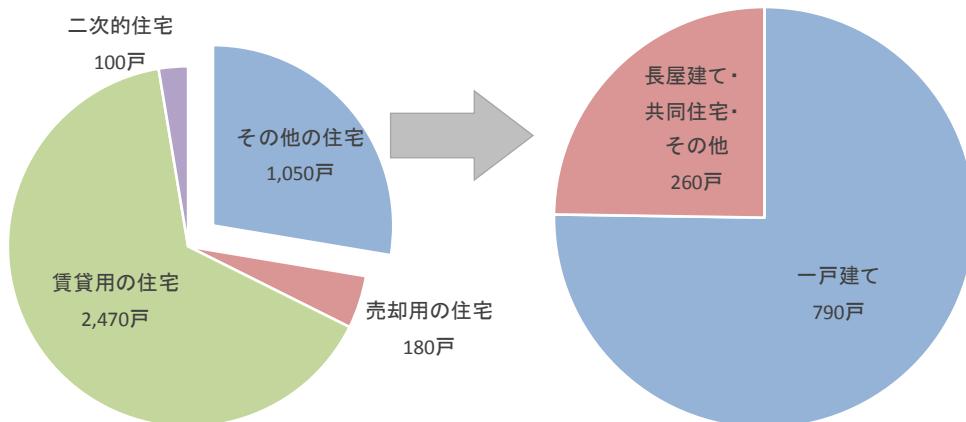
愛知県内市町村の「その他の住宅」の空家率

資料：住宅・土地統計調査(平成 25 年)

- 「その他の住宅」は、空家となった場合に管理不全となる可能性が高いものです。
- 愛知県内市町村の「その他の住宅」の空家率の平均は 3.9% です。
- 北名古屋市の「その他の住宅」の空家率は 2.9% で、県内市町村では、低い水準となります。

6 本市の空家の内訳

本市の空家の内訳（平成 25 年）を図に示します。



本市の空家の内訳

資料：住宅・土地統計調査(平成 25 年)

- 本市の空家（すべての種類の住宅）3,800 戸のうち、「その他の住宅」の空家は 1,050 戸です。
- 本市の総住宅数 35,830 戸のうち、「その他の住宅」の空家は 1,050 戸であるため、「その他の住宅」の空家率は、2.9%となります。
- 「その他の住宅」の空家 1,050 戸の内訳は、一戸建てが 790 戸、長屋建て・共同住宅・その他が 260 戸です。

2-3 北名古屋市空き家実態調査による空家等の状況

平成 27 年度に「北名古屋市空き家実態調査」として、本市が把握する空家について現地での外観目視による調査を行った上、空家と推定された建物の所有者にアンケートを実施しました。

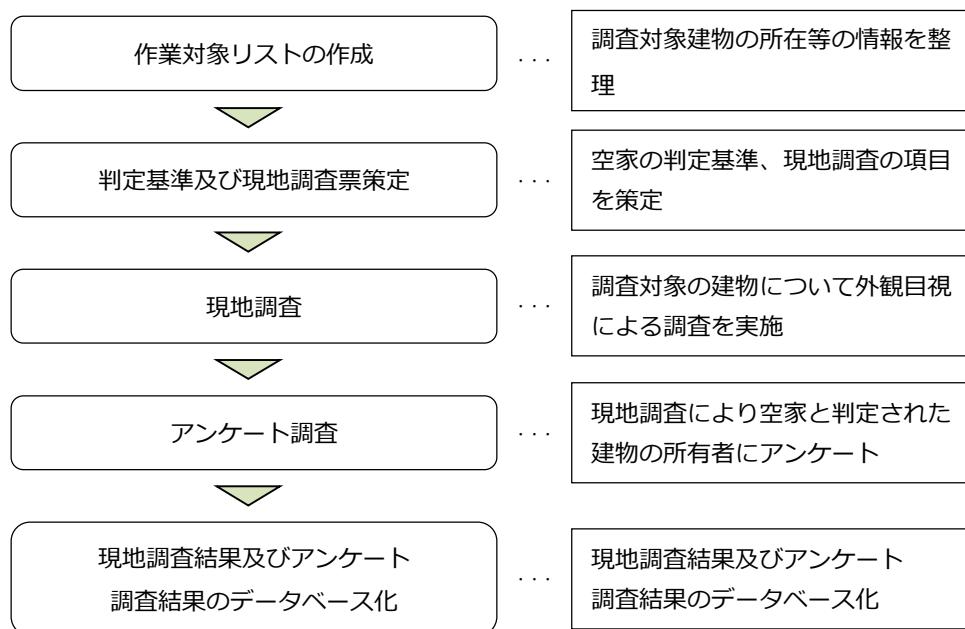
1 調査の概要

(1) 現地調査

- ・ 調査期間：平成 27 年 9 月 5 日～平成 28 年 3 月 4 日
- ・ 調査方法：作業対象リストに挙げられた各調査対象物件について、公道から外観目視による調査を実施し、「空家と推定される建物」を判定
- ・ 現地調査の結果、725 戸の調査対象建物のうち、592 戸を「空家と推定される建物」と判定

(2) アンケート調査

- ・ 現地調査において「空家と推定される建物」と判定された 592 戸について、本市において課税台帳を使用して所有者特定を実施した結果、592 戸のうち 357 戸（アンケート送付対象者 384 人[※]）について所有者を特定
- ※ 複数の所有者が共有する建物については、所有者ごとにアンケートを送付したため、アンケート送付対象者が所有者特定建物数を上回っています。
- ・ 調査期間：平成 28 年 1 月 4 日～平成 28 年 1 月 20 日
- ・ 回収率：アンケート送付数 384 通に対し 262 通を回収（回収率 68.2%）

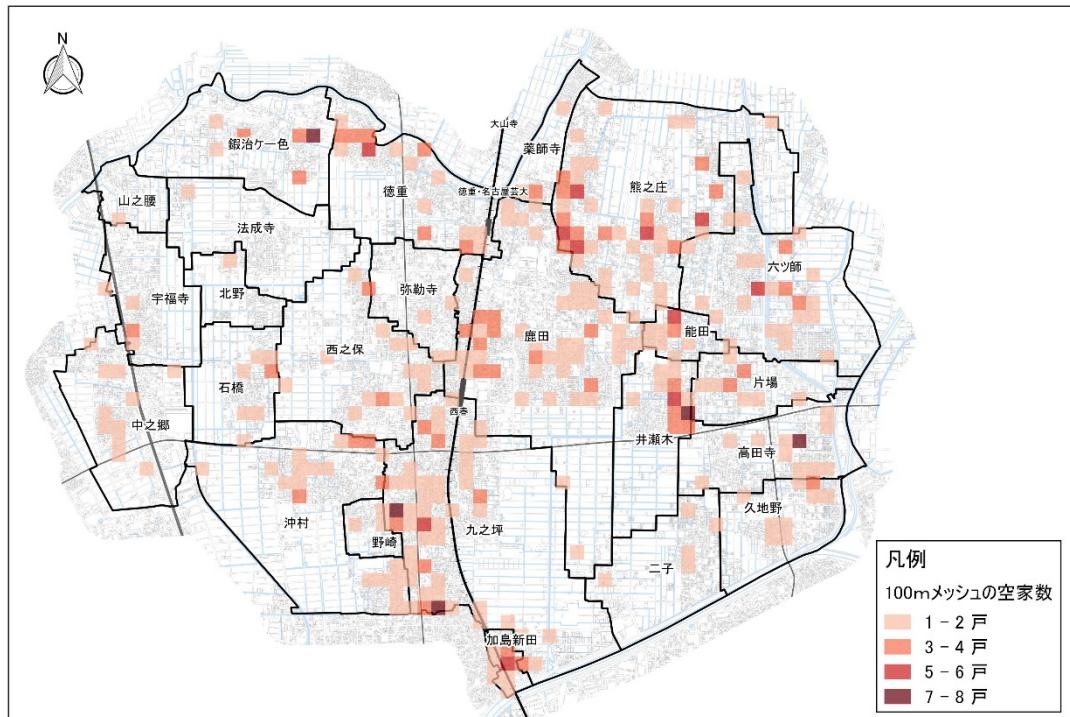


2 調査の結果

(1) 空家の分布

現地調査の結果、「空家と推定される建物」と判定された 592 戸の分布を、100 メートル四方のメッシュ内の戸数として図に示します。

空家実態調査による空家の分布



空家実態調査による空家の位置

[住宅・土地統計調査と実態調査の違いについて]

住宅・土地統計調査による本市の「その他の住宅」空家の数（1,050 戸）と実態調査における空家の数（592 戸）には違いがありますが、その主たる要因として次のことが考えられます。

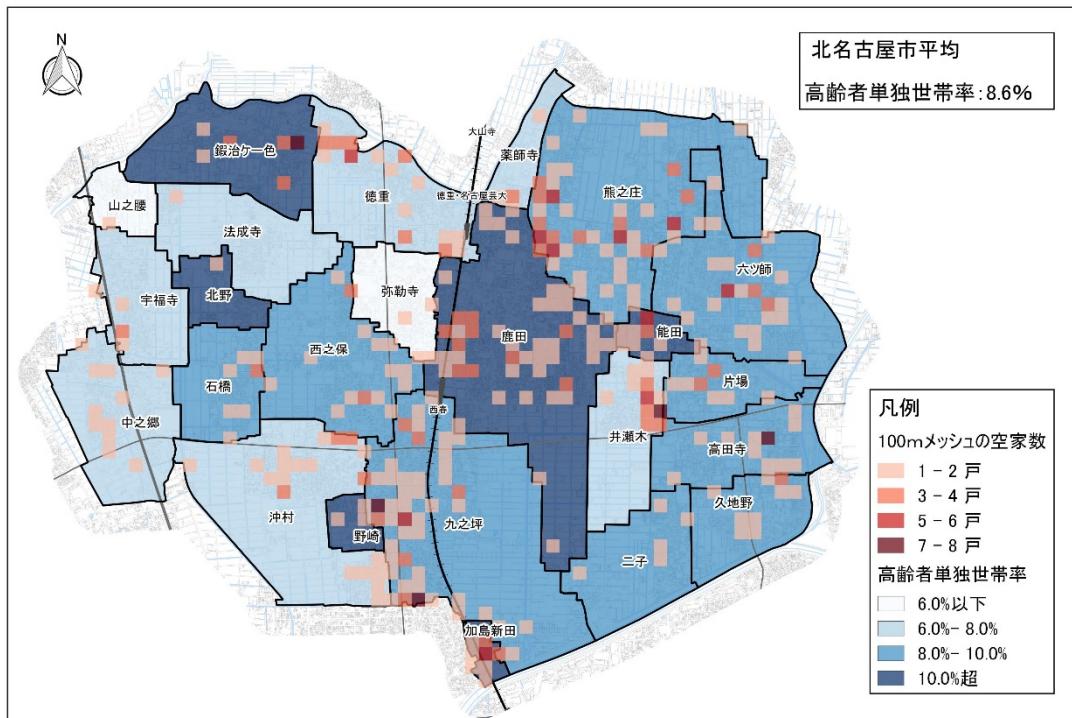
- ・ 住宅・土地統計調査は、全国の国勢調査の調査区内で約 350 万住戸・世帯を対象にした抽出調査であるため、その数値は推計値です。
- ・ 住宅・土地統計調査は、共同住宅の「空き室」を 1 戸として集計しているのに対し、実態調査は独立した建物 1 棟全てが空き室となった共同住宅を 1 戸として集計しています。

3 世帯構成と空家の分布状況

空家の発生要因は様々ですが、ここでは、空家の発生と関連性の高いと考えられる高齢者単独世帯率と空家の分布を図に示しました。

高齢者単独世帯率は、平成 27 年国勢調査の結果を地区別に集計しています。

高齢者単独世帯率



地区別高齢者単独世帯率と空家の分布

- 高齢者が一人で住む住宅は、居住者が亡くなったり、施設に入所したりすると、その住宅の住み手がいない、あるいは相続予定者が遠方に居住している場合等に空家となる可能性があります。
- 本市でも、図のように、高齢者単独世帯率が高い地域には、空家も多いという傾向がみられます。このような「空家予備軍」ともいえる住宅の所有者や相続予定者に対して、空家となる前の段階で「第3章 空家等対策に関する事項」に記載する啓発活動等を実施します。

4 空家の状態3区分

(1) 空家の状態による分類

空家等対策特措法の趣旨に沿った対策を行っていくためには、まず、空家を管理状態の観点から分類することが出発点になります。

「北名古屋市空き家実態調査」では、現地調査により「空家と推定される建物」の物的状況を把握しています。

ここでは、現地調査結果を用いて、「空家と推定される建物」を【管理良好】、【要適正管理】、【特定空家等候補】の3つに区分しました。

空家の状態3区分の定義

分類	定義	周辺環境への影響の大きさ
管理良好	表に示す調査項目について、「瑕疵あり」「著しい瑕疵あり」に該当する項目がない建物	小
要適正管理	表に示す調査項目について、「著しい瑕疵あり」に該当する項目がなく、かつ、「瑕疵あり」に該当する項目が1つ又は2つの建物	中
特定空家等候補	表に示す調査項目について、「著しい瑕疵あり」に該当する項目がある建物又は「瑕疵あり」に該当する項目が3つ以上の建物	大

分類に使用した現地調査項目を表に示します。

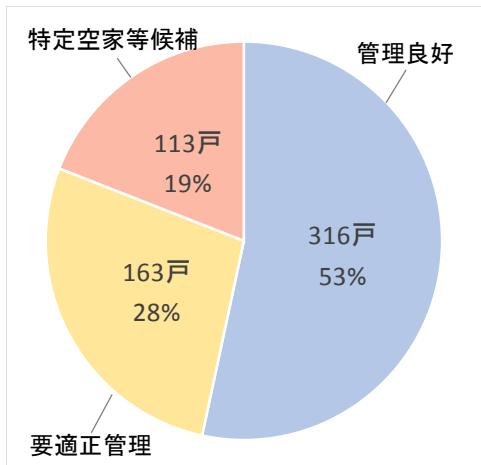
分類に使用した現地調査項目

項目
1. 雑草・立木の状況
2. ゴミの投棄、堆積の有無
3. 門・塀の状況
4. 撥壁の状況
5. 屋根材の状況
6. 外壁材の状況
7. 建物の傾き
8. 横（とい）の状況
9. 窓ガラスの状況
10. その他破損箇所（8項目）
11. 著しく奇抜な色彩
12. 汚物・落書き
13. 悪臭
14. 害虫・害獣のすみつき

(2) 空家の状態による分類結果

空家実態調査の結果「空家と推定される建物」とした592戸について、「空家の状態3区分」の割合を示します。

「管理良好」は全体の過半の 53%、「要適正管理」は全体の 28%、「特定空家等候補」は 19%を占めます。



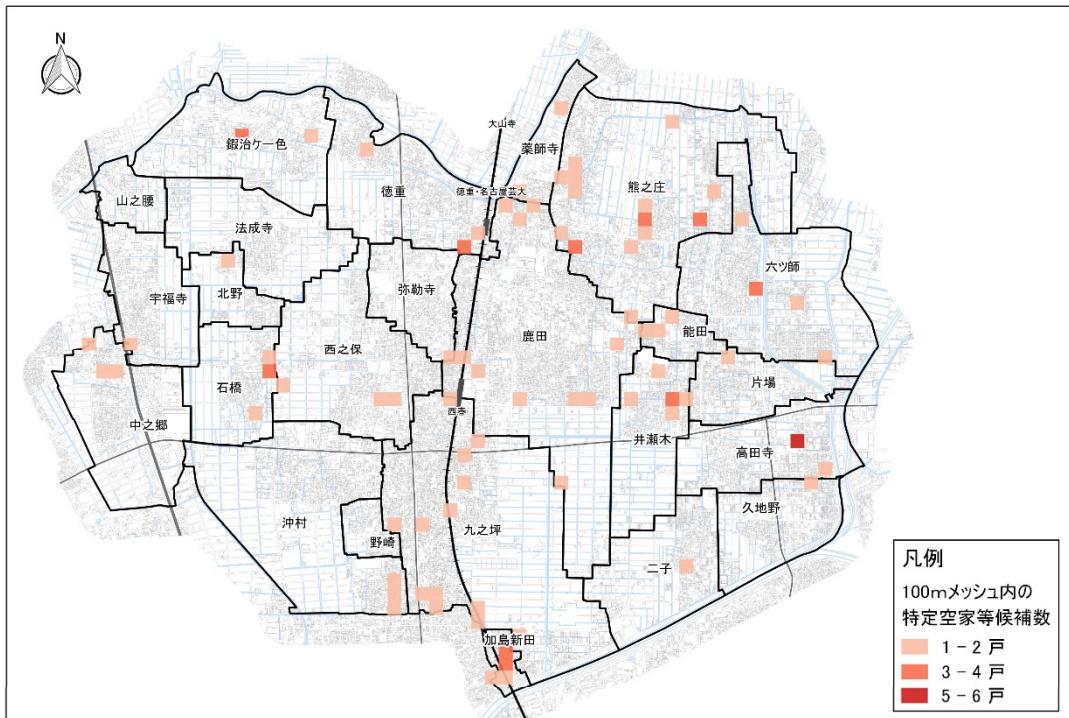
「空家の状態3区分」の割合

(3) 特定空家等候補の分布

図は、特定空家等候補の分布を 100 メートル四方のメッシュ内の戸数として表示したものです。(メッシュの着色は、13 ページ「空家と推定される建物」の分布図と同一基準です。)

特定空家等候補の多くは、名鉄犬山線沿線や旧集落及び1960年頃から1975年頃の人口増加に伴う開発住宅地に存在していることが分かります。

特定空家等候補の分布



特定空家等候補の分布

2-4 課題の整理

1 一般的な空家の発生要因

空家の発生要因は、一般的に、建物所有者、地域コミュニティ、市場、法的制約等に起因する次のようなものがあります。

(1) 住宅の継承、後始末に関する問題意識・当事者意識の希薄化

- 相続により遠隔地居住者が所有者となった場合、家や地域に愛着が薄く、自身が管理しなければならないという意識があまりない。
- ひとり暮らし高齢者の施設入所等による長期の不在への備えがない。

(2) 改修・除却・片付け費用の経費負担

- 利活用や売却のために必要な改修、除却、片付け等の費用負担が大きい。

(3) 他人に貸すことへの抵抗

- 利活用の選択肢として「自分の家を貸す」という発想がない。
- 手続きの煩雑さや借り主の利用方法に不安がある。

(4) 活用や除却の保留、無関心

- 将来の売却や自身での利用を見据え、現状維持のまま保留する。
- 思い出や愛着から除却、売却等の意向がない。

(5) 相談者の不在、選択肢の不備

- 情報がなく、近くに気軽に相談できる事業者や団体がない。

(6) 需給バランスの不均衡

- 個人住宅の賃貸や中古売買は、性能不安や需給間の希望価格の差などから市場が拡大しない。
- 一般の賃貸物件の流通量が多く、個人住宅は需要が少ない。

(7) 所有者への働きかけに対する障害

- 所有者が不明の場合や遠隔地居住の場合が多いため、所有者への働きかけが困難である。
- 住民の私有財産の利活用にまで行政が関与するのは難しい。

(8) 固定資産税の負担増

- 空家の除却により、固定資産税の住宅用地特例の適用がなくなり税負担が増える。

2 管理不全の空家が地域に与える悪影響

管理不全の空家の存在は、近隣住民及び地域全体に様々ななかたちで問題をもたらします。

管理不全空家がもたらす外部不経済（周囲への悪影響、第三者に与える損害や迷惑）には、次のようなものがあります。

（1）防災性の低下（倒壊の危険性）

- 空家が放置されて老朽化すると、全体が傾いたり屋根や外壁等の一部が剥離・飛散したりするなど、隣家や通行人等へ危害を及ぼします。特に台風や地震などの災害時には危険性が高まります。



（2）衛生の悪化（ごみの散乱・悪臭）

- ごみの放置や不法投棄、害獣・害虫の発生等により、衛生上の問題が発生します。
- 浄化槽の破損・汚水の流出、動物の生息、悪臭、樹枝の越境などにより生活環境上の問題を引き起こします。



（3）防犯上の問題

- 管理されていない空家には人の目が届かず、不審者が住み着いたり、放火による不審火等の懸念が発生したりするなど犯罪の温床となる可能性もあります。



（4）景観の悪化

- 建物の老朽化、ゴミの散乱、草木の放置などは、まちの景観破壊につながるおそれもあります。



（5）地域のイメージ・活力の低下

- 空家が増加すると、地域コミュニティが弱体化することがあり、特に商店街においては、いわゆる「シャッター通り」化し、まちの魅力が低下していくおそれがあります。

3 基本的な課題

住宅・土地統計調査によれば、本市の空家率は全国平均や県平均より低く、現時点では、日常生活の中で管理不全の空家が目立つ状況にはないといえます。

しかし、長期的にみれば、本市の空家は増加傾向にあります。

空家の増加によって、本市でも次のような課題が顕在化しつつあり、安全で快適な市民生活の確保にあたって、これらの動向に留意する必要があります。

(1) 高齢者単独世帯の増加に伴う課題

- 空家の増加との関係性があるとされる「高齢者単独世帯」の分布をみると、本市においても、地域における高齢者の世帯状況と空家の分布には関係性がみられます。今後は増加する高齢者単独世帯について注視する必要があります。

(2) 空家所有者の認識に関する課題

- 空家の今後の処遇・活用を定めていない所有者も多いとみられ、所有する空家に対する関心が低く、適切に相続・登記されないなど、管理意識が不十分な空家所有者が存在すると思われます。

(3) 管理不全な空家が引き起こす課題

- 空家密度の高い地域では、密集市街地での防災（地震による倒壊、放火による火災延焼等）、衛生・景観（害虫発生や樹木の越境等）、防犯上の危険（不審者等の侵入等）が増加するおそれがあります。
- 空家率の高い地域では、管理不全の空家の存在による周辺の不動産価値の低下等、周辺地域に及ぼす影響が拡大し、地域住民の生活不安の拡大、苦情発生のおそれがあります。
- 放置空家により地域全体のイメージが悪化し、定住人口の減少、地域活力の低下の契機となるおそれがあります。

(4) 管理された空家の活用に関する課題

- 所有する空家を「売りたい・売ってもよい」、「貸したい・貸してもよい」、「地域に有効活用してもらいたい」と考える所有者に対しては、空家の流通や転用を促す仕組みが求められます。

第3章 空家等対策に関する事項

3-1 空家等対策に関する基本的な方針

1 空家対策の基本的な方針

第2章でみてきた本市の空家をめぐる状況を踏まえ、本市では、「空家になる前に」、「空家になったら」、「空家を活かして」という**3つの段階**に応じ、次の**4つの取組**を実施します。

空家になる前に

1 空家の発生を抑制する取組

空家になったら

2 空家を適正に管理する取組

3 空家の危険を解消する取組

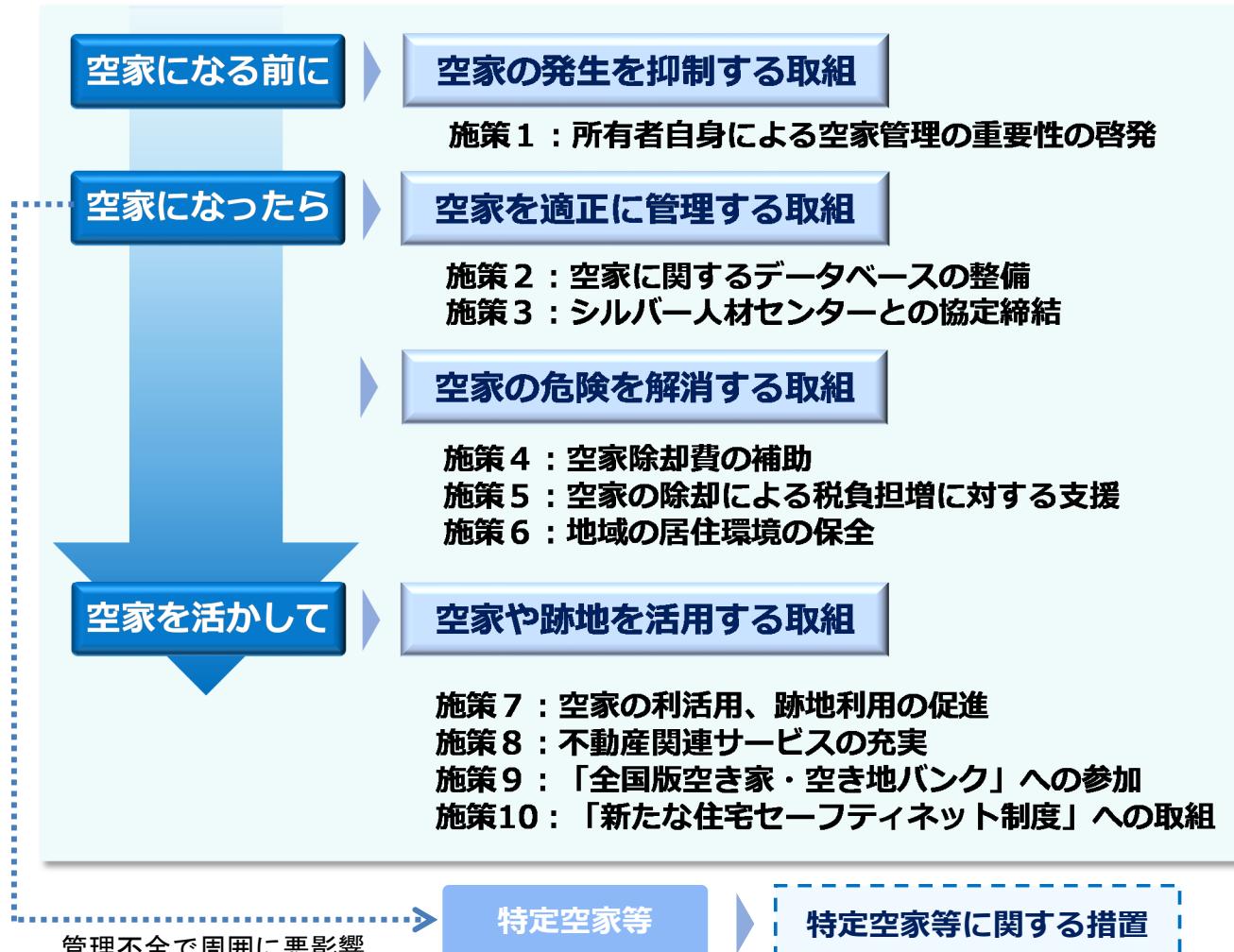
空家を活かして

4 空家や跡地を活用する取組

空家対策の基本方針：3つの段階と4つの取組

2 段階に応じた取組

空家対策の基本方針として掲げた**4つの取組**に対応し、**10の施策と包括施策**を展開します。



包括施策：まちの活力・魅力アップ

既存住宅を活用した定住促進！

「親との同居・近居」、「職住近接」サポート事業

- ✓ 市外に住む子世帯と市内に住む親世帯が同居又は近居する場合
- ✓ 市内の事業所で働く市外在住の方が市内に居住する場合

空家の取得やリフォーム等のための費用の一部を補助

3 取組ごとの施策

4つの取組に対応した10の施策の内容は、以下のとおりです。

空家になる前に

✓ 空家の発生を抑制する取組として

今後、本市においても人口減少や高齢者単独世帯の増加が予想される中、新たな空家の発生をできるだけ抑制する取組が必要となります。

施策1 所有者自身による空家管理の重要性の啓発

- ・空家の管理の重要性や相談窓口を案内するリーフレット等を作成して市のホームページに掲載するなど、広く市民に対して空家の適切な管理の重要性を啓発し、空家発生の抑制に努めます。
- ・高齢者単独世帯の増加に伴う空家の発生・増加抑制のため、「空家予備軍」ともいえる方々に対する啓発活動を実施します。
- ・様々な分野の専門家団体との協定締結を検討し、空家や家財の処分、売却・賃貸、成年後見人制度等を含めた様々な内容に対応する「住まいの終活」相談会の開催を検討します。
- ・「住まいの終活」相談会は、空家となる見込みの住宅所有者やその相続予定者が気軽に参加でき、空家の権利面と物件面の両面に関して、1つの会場に各分野の専門家を集められるよう検討します。
- ・現在の所有者に、何をしなければならないかを知っていただくため、相談者や地域の要望に応じて、「出前講座」として出張開催することも検討します。

住まいの終活～元気なあいだに考えておきましょう

- ・現代では、「終活」という言葉が定着しつつありますが、自分の住まいについても、その終末を考える必要があります。「**住まいの終活**」とは、その家に住む人がいなくなる時点で考えられる家の処遇をあらかじめ家族と相談して決めておくことです。
- ・居住者の死亡や長期入院等は突然起こることもあるため、健康で片付け等の対応が可能なあいだに、「**住まいの終活**」について家族とともに考え、必要な備えをしておく必要があります。



空家になつたら

✓ 空家を適正に管理する取組として

今後、空家化が進行し、適切に管理されない空家が増加すれば、地域の防災、衛生、防犯等の面に深刻な悪影響を与えていくことが懸念されます。このため、空家となつた住宅については、所有者等の責任において、適切に管理していくことが必要です。本市は、所有者等による空家の適切な管理を促すため、次の取組を実施します。

施策2 空家に関するデータベースの整備

- 平成27年度に実施した「北名古屋市空き家実態調査」の結果を基礎データとして、市内に存在する空家の所在、状態、所有者、所有者の意向、近隣・自治会等からの情報、行政からの指導等履歴を府内の既存システムを利用して一元管理します。
- これらの情報を府内関係部署が共有し、空家の実態に即した指導・助言等に活用します。

施策3 シルバー人材センターとの協定締結

- 空家所有者が遠方に居住している場合など、空家の老朽化を防ぐための管理がおろそかになるケースも予想されます。このため、本市は、シルバー人材センターと空家の見回り事業に関する協定を締結し、この事業を利用する際の補助制度の創設を検討します。
- 空家の見回りは、家の外側からの目視による以下の内容を予定しています。
 - ✓ 家屋、敷地の見回り（外壁、外窓、屋根、雨樋等の破損等の確認）
 - ✓ 雑草、植栽、不法投棄等の確認、隣地境界周辺の状況の確認
 - ✓ 屋外水栓の通水確認、排水状態、悪臭の有無、動物の入り込みの確認
 - ✓ 郵便受け内の確認等

⇒ 家屋の確認後、報告書を作成して依頼者に郵送します。

✓ 空家の危険を解消する取組として

適切に管理されず活用の見込みがなくなった空家や、特定空家等に指定されて除却の指導等の対象となった空家については、できるだけ早期に除却を進める必要があります。除却が必要な空家の所有者の中には、除却に対して前向きな考えを持っていても、除却に関する情報不足や経済的な負担等により、進展していない場合があります。

本市は、空家の危険を解消する取組として、空家除却費の補助及び除却による税負担増に対する支援等を検討し、所有者による除却を後押ししていきます。

施策4 空家除却費の補助

- ・老朽化した空家の解体・除却費用の負担が理由となって、除却が進まないケースがあります。このため、以下の補助事業の実施を検討します。
 - ① 空家除却費の一部補助
 - ✓ 敷地の接道要件を満たさず利活用が困難であるなど、一定の条件下にある不良住宅と判定された空家の除却費について、補助事業の実施を検討します。
 - ② 空家解体ローン利子補給
 - ✓ 空家の解体に際し、所有者が金融機関から借り入れた融資に係る支払い利子を助成する事業の創設を検討します。

施策5 空家の除却による税負担増に対する支援

- ・老朽化した空家を除却すると、空家が建っていた土地に対する「住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置」が除外されて、税負担が大きくなります。
- ・また、老朽化した空家が「特定空家等」に指定され、必要な措置の「勧告」を受けた時点で、「住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置」が除外されます。
⇒ 32 ページ「固定資産税の特例除外」
- ・税負担増を理由に、老朽化した空家の除却に踏み切ることができないケースがあります。このため、「助言」・「指導」若しくは「勧告」の猶予期限までに除却を行った空家の敷地に対して、固定資産税等の引き上げの猶予期間を設けること等を検討します。

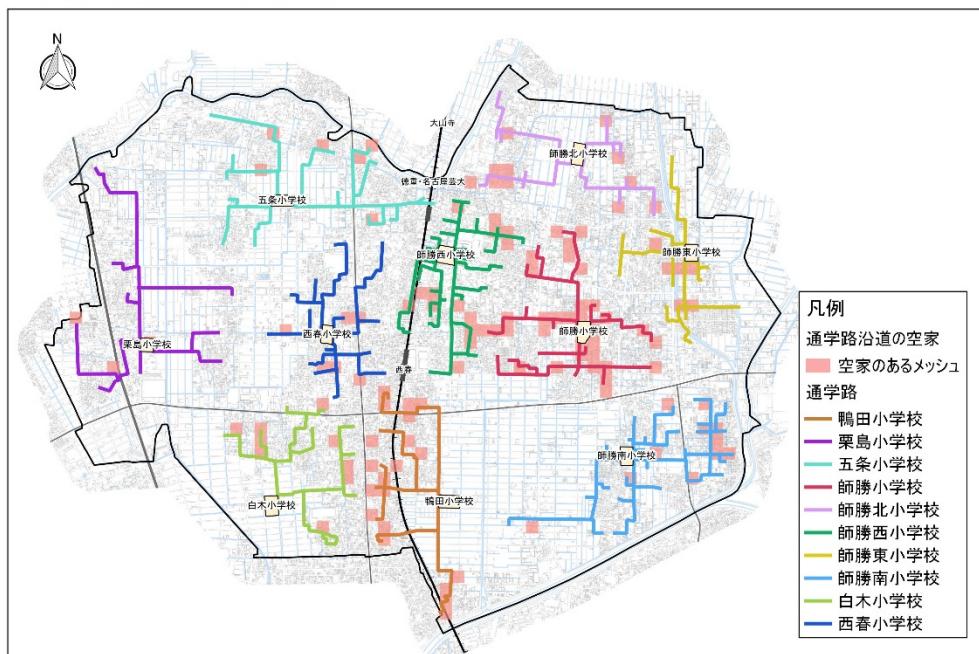
施策6 地域の居住環境の保全

- 「北名古屋市空き家実態調査」のデータを活用し、地域の安全に対するリスクを把握します。
- 特に子供の安全対策として、通学路や公園に近接した危険な空家を把握することで、地域の安全を確保します。
- 危険な空家の早期発見のため、郵便事業者と協定を結び、連携していくことを検討します。

地域の見守りの目～子供を管理不全空家から守るために

- これまで、本市では「北名古屋市通学路交通安全プログラム」として、主に交通安全の観点から各小学校の通学路の危険箇所について点検・改善を行い、通学路の安全確保を推進してきました。
- 今後は、これに加え、空家等対策計画の内容を踏まえた上で、通学路や児童館、子どもが集まる公園などの周辺にある危険な空家の確認を行い、対策を講じていきます。
- このとき、**保護者や地域住民の見守りの目**の中で、管理不全な空家による**子どもたちの危険を排除**していくことが重要になります。

小学校通学路沿道50m以内の空家



小学校通学路沿道にある空家

空家を活かして

✓ 空家や跡地を活用する取組として

空家や空家の除却後の跡地をまちづくりや地域のコミュニティ活動を進める上での地域資源と捉え、地域との連携による活用や流通を支援します。

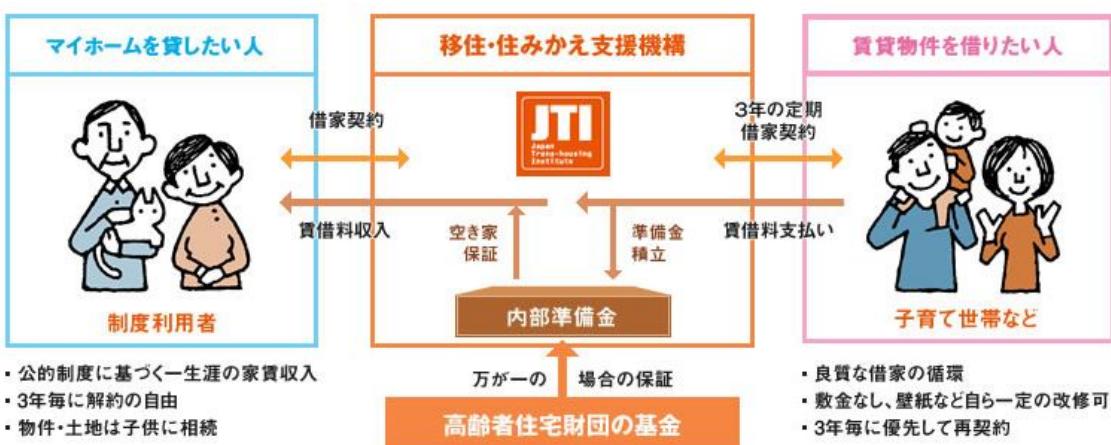
空家の流通を促すために、インスペクション（専門家による建物現況調査）や空家マイスター制度等の普及啓発を進めるなど、専門家団体とも連携します。

施策7 空家の利活用、跡地利用の促進

- ・利活用が可能な空家については、市場での流通だけでなく、まちづくりの観点から、地域の特性を踏まえ、地域の政策課題の解決に資する施設としての転用を検討します。
- ・空家の除却によって生じたスペースを、所有者の合意を前提として、地域の防災性の向上や地域活性化に資するスペースとして活用します。

施策8 不動産関連サービスの充実

- ・リノベーション（改修による住宅性能や価値の向上）事例の紹介、木造住宅無料耐震診断、耐震化助成制度の普及啓発を推進します。
- ・空家の活用をサポートするコーディネーターの育成支援、協定締結による専門家団体の派遣等を検討します。
- ・中古住宅を安心して取引するため、中古住宅のインスペクションや住宅履歴情報の公開の普及を促進します。
- ・マイホーム借上げ制度の紹介等、家族構成やライフステージの変化に対応した住まい方の啓発を推進します。

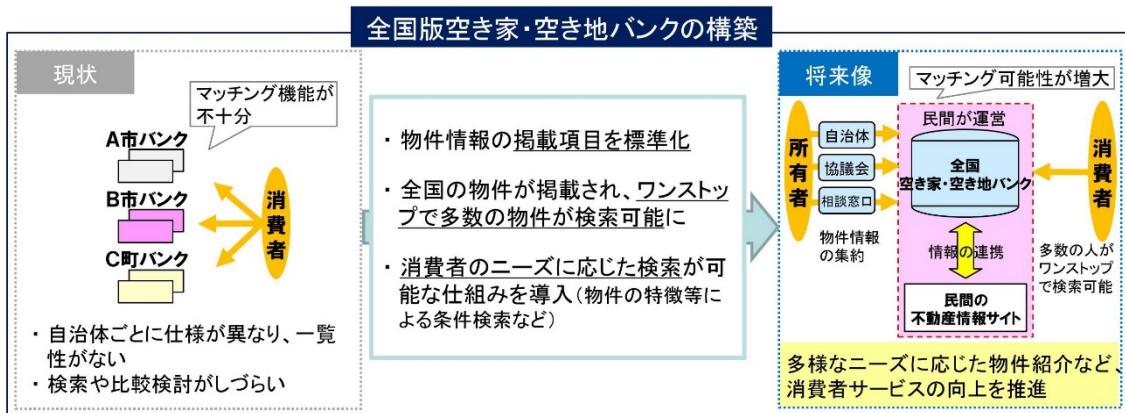


マイホーム借上げ制度のイメージ

資料：(一社) 移住・住みかえ支援機構ホームページ

施策9 「全国版空き家・空き地バンク」への参加

- 国土交通省が進めている「全国版空き家・空き地バンク」に参加することで、全国に本市の空家情報を発信し、空家の流通促進を図ります。

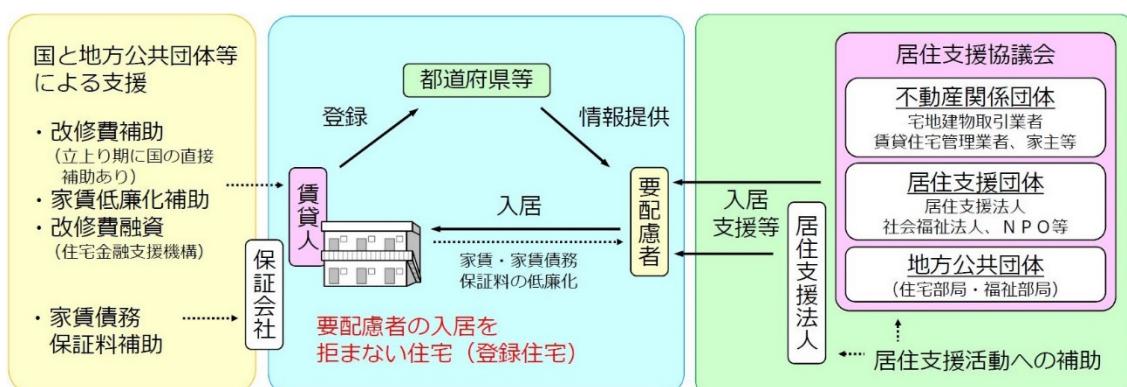


「全国版空き家・空き地バンク」のイメージ

資料：国土交通省ホームページ

施策10 「新たな住宅セーフティネット制度」への取組

- 住宅としての適性を有する空家については、平成29年10月から施行された「新たな住宅セーフティネット制度」に基づく、住宅確保要配慮者に空家を賃貸住宅として貸し出す制度について研究します。



「新たな住宅セーフティネット」のイメージ

資料：国土交通省ホームページ

4 包括施策

「空家になる前に」、「空家になったら」、「空家を活かして」という3つの段階に対応したすべての施策を通じて、本市は、「まちの活力・魅力アップ」を空家対策の包括施策とします。

包括施策 まちの活力・魅力アップ

- 空家の持つ可能性を最大限に活かして、「親との同居・近居」、「職住近接」サポート事業を推進します。
- 本市への定住人口を増やし、若年層から高年層までバランスのとれた世代構成を実現するために、以下の場合に、空家の取得やリフォーム等のための費用の一部を補助することを検討します。
 - ✓ 市外に住む子世帯と市内に住む親世帯が同居又は近居する場合
 - ✓ 市内の事業所で働く市外在住の方が市内に居住する場合

定住促進～「親との同居・近居」、「職住近接」サポート事業

- 空家は、周辺環境に危険をもたらしたり、景観を損なう要因になったりするというマイナスイメージがありますが、一方で、定住人口を増やし、まちの活力・魅力を向上させるための貴重な資源として捉えることもできます。
- これにより、世代間交流の増進、空家発生の抑制、地元経済の発展、効率的で環境負荷の少ない持続可能なまちづくりを目指します。
- 今後確実に進展する全国的な人口減少、少子高齢化の中にあって、地方都市はその魅力を自ら発見し、育て、磨き、全国に発信していく必要があります。
- 市民の工夫や独自の発想に基づいて、「北名古屋市らしさ」を生かしたまちづくりのために、空家を地域資源として活用します。



5 所有者・地域・行政・専門家団体の連携

空家対策は、所有者だけの問題ではなく、地域のまちづくりの課題でもあることから、所有者、地域、行政、専門家団体が連携して空家の解消と適正管理等の対策に取り組んでいく必要があります。

(1) 所有者

空家の所有者やその家族等の関係者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家の適切な管理に努める責任があります。

また、空家に関して、適切な相続、譲渡、賃貸、除却、地域での活用等の様々な選択肢から、将来の処遇を考えておく必要があります。

(2) 地域

私たち市民一人ひとりや自治会組織等は、日常の生活空間に存在する空家に係る問題に対し、普段から注意深く目を向け、見守っていく必要があります。

また、必要に応じて空家の所有者に声掛けを行ったり、空家に関する情報を行政に提供したりするなど、空家所有者と行政との架け橋としての役割も期待されます。

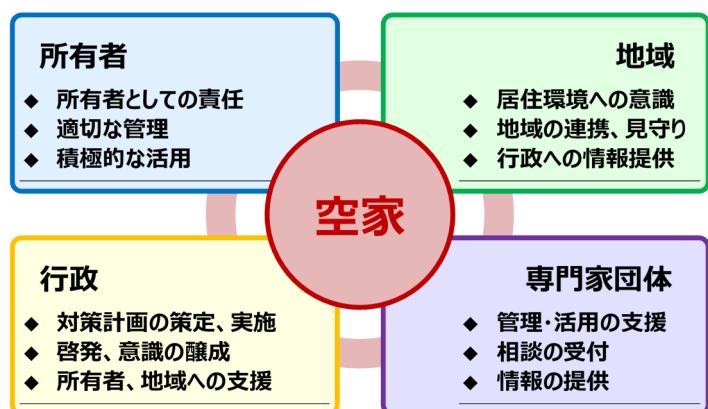
(3) 行政

市は、空家の所有者や地域にとって最も身近な行政機関であり、個別の空家の状況を把握することが可能な立場にあることから、地域の実情に応じた空家等対策計画を策定し、所有者等を支援しながら施策を実施していきます。

(4) 専門家団体

空家が抱える問題は、それぞれの空家ごとに内容が異なります。例えば、相続等に関わる問題、除却・リフォーム等の建築に関わる問題、売却や賃貸等の不動産流通に関わる問題、空家内に残された財産や不要物の保管・処分に関する問題を抱えている人、あるいは、それぞれの目的に適した空家を探している人もいます。

これらの問題の解決のためには、それぞれの分野の専門家の協力が必要となります。



所有者、地域、行政、専門家団体の連携

3-2 特定空家等に関する措置

市民の生命、身体及び財産を保護するとともに生活環境の保全を図るために、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている「特定空家等」と認められる建築物に対し、必要な措置を講ずるものとします。

1 特定空家等

(1) 特定空家等の定義

- ・特定空家等とは、空家等のうち、以下の状態にあると本市が認めたものをいいます。

特定空家等（空家等対策特措法第2条第2項）

- ア. 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
- イ. 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
- ウ. 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
- エ. 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

(2) 本市の判定基準の制定

- ・空家が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国土交通省の「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に記載された内容に準拠して、今後、本市の判定基準を検討します。

2 特定空家等への対処

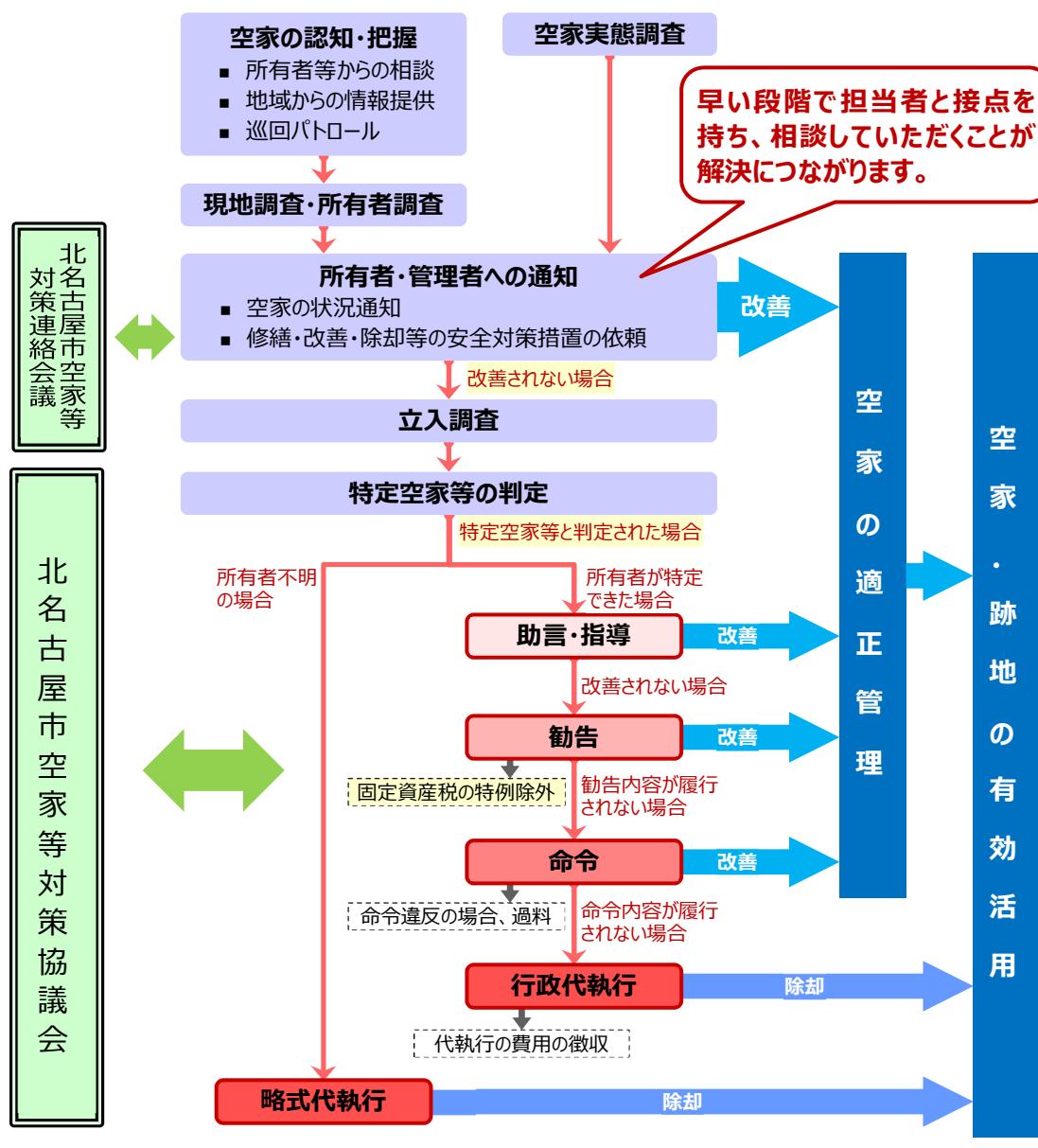
(1) 基本方針

- ・著しく老朽化した危険な空家については、周辺へ与える危険の解消を最優先とし、所有者への指導等によって除却を促します。
- ・行政指導で改善が見込めないと認められる場合、本市の基準に基づき特定空家等に指定し、最終的な手段として強制力のある命令、行政代執行等の措置を実行します。
- ・ただし、以下の課題を十分に考慮します。
長期間の事務対応と税負担の公益性・公平性の観点で課題があること。
解体費用等を回収できない可能性があること。
所有者等の責務である財産の管理責任の放棄を助長するおそれがあること。

(2) 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に対する措置の流れを図に示します。

- 所有者からの相談や地域からの情報提供等によって、周辺に悪影響を及ぼしている空家があることが明らかになったとき、本市では、特定空家等の指定の判断の前に、まず、所有者・管理者の方に対して当該空家の状況と改善について、速やかに連絡します。
- 所有者・管理者の方は、なるべく早い段階で市の担当課に連絡して、行政とともに対処・解決の方法を見出していくことが重要です。



[空家所有者等が不明な場合の対応]

空家の所有者については、建物登記情報及び固定資産の課税情報により特定を行った後、その所有者の生存確認を行います。

ただし、その空家が未登記で所有者を特定できない、死亡した所有者に相続人がいない、法定相続人の全員が相続放棄した、所有者が行方不明の場合、かつ、地域住民や第三者の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼす可能性があり、その状況が切迫している特定空家等の場合は、略式代執行にて、市が最小限の危険回避措置や解体等を行います。

[固定資産税の特例除外]

平成 27 年度税制改正により、「勧告」の対象となった特定空家等の敷地については、下表に示す「住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置」の対象から除外されることになりました。

[住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置]

住宅の敷地である住宅用地の税負担は、特に軽減することとされており、その面積によって小規模住宅用地と一般住宅用地の区分課税標準の特例措置が設けられています。

住宅用地の区分	住宅用地分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が 200 m ² 以下の住宅用地(200 m ² を超える場合は1戸当たり 200 m ² までの部分)	1/6	1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

- ・アパート・マンション等の場合は、戸数×200 m²以下の部分が小規模住宅用地となります。
- ・併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。

3 管理不全空家の把握と特定空家化の予防

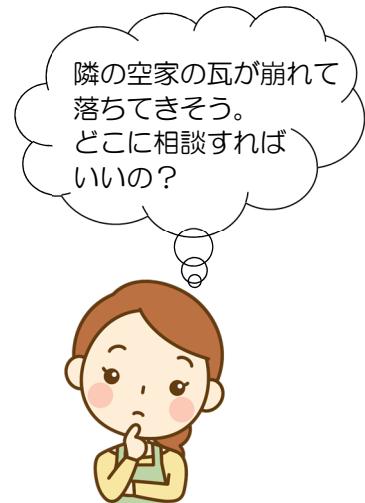
- ・市民等から提供される空家に関する情報に対応するだけでなく、必要に応じて巡回パトロールを実施し、影響が少ない段階で管理不全空家を発見し、特定空家化の予防を図ります。

3-3 住民等からの空家等に関する相談窓口

1 ワンストップ窓口の設置

- 空家に関する相談や問い合わせの内容は多岐にわたり、各専門部署の対応が必要になる事例が多いと考えられます。
- 行政サービスの向上及び効率的な行政運営の観点から、相談窓口を施設管理課に一本化します。
- ワンストップ窓口で受け付けた相談に対応する際には、庁内各部署の役割分担と連携が重要となります。総合相談窓口を務める施設管理課は、相談内容と関係各所の役割分担を充分に把握し、部署間で連携して対応します。

庁内体制と役割を図に示します。



総合窓口受付	対応部署	役割内容
施設管理課(西庁舎) <small>(電話 0568-22-1111 (代表))</small>		■総合受付窓口 <ul style="list-style-type: none">空家等対策協議会の運営空家等対策計画の策定及び改定耐震診断・改修
	→ 経営企画課	・公的活用の対応
	→ 税務課	・特措法に基づく所有者等情報の照会対応 (登記情報・課税情報)
	→ 防災交通課	・消防・防犯
	→ 環境課	・環境保全、ごみ ・空き地管理
	→ 市民課	・特措法に基づく所有者等情報の照会対応 (戸籍情報)

庁内体制と役割

2 相談・問い合わせ内容の共有

- 関連部署が連携して対応する必要があることから、相談内容等については空家データベースに記録して、関係者間で情報共有を図るとともに、相談窓口での受け付けから問題の解決までを一貫してフォローできる体制を構築します。

3-4 空家等に関する対策の実施体制

空家がもたらす問題は、多岐にわたるものであり、庁内関係部署、法定協議会、専門家団体が相互に連携して対処する必要があることから、総合的かつ体系的な体制を整備します。

1 実施体制

(1) 空家対策に関する実施体制

- ・市民や所有者等からの相談窓口を施設管理課が担当し、内容に応じて庁内関係部署や専門家団体と連携して対応します。
- ・国や県の上位機関から新たな法制度の情報を収集し、必要に応じて技術的な助言を得て、的確な空家対策の実施に努めます。

(2) 北名古屋市空家等対策連絡会議

- ・空家がもたらす問題の解決に向けて、多岐にわたる政策課題に庁内横断的に取り組みます。
- ・北名古屋市空家等対策連絡会議を構成する部署は、建設部（施設管理課）、総務部（経営企画課）、財務部（税務課）、防災環境部（防災交通課、環境課）、市民健康部（市民課）とします。

(3) 北名古屋市空家等対策協議会

- ・空家等対策特措法第7条に基づく法定協議会として、空家対策の実施に関する協議及び進捗の確認を実施します。
- ・北名古屋市空家等対策協議会の委員は、市長のほか、地域住民（自治会代表等）、学識経験者（建築・都市計画、不動産、法務、福祉等の分野）、その他市長が必要と認める者で構成します。

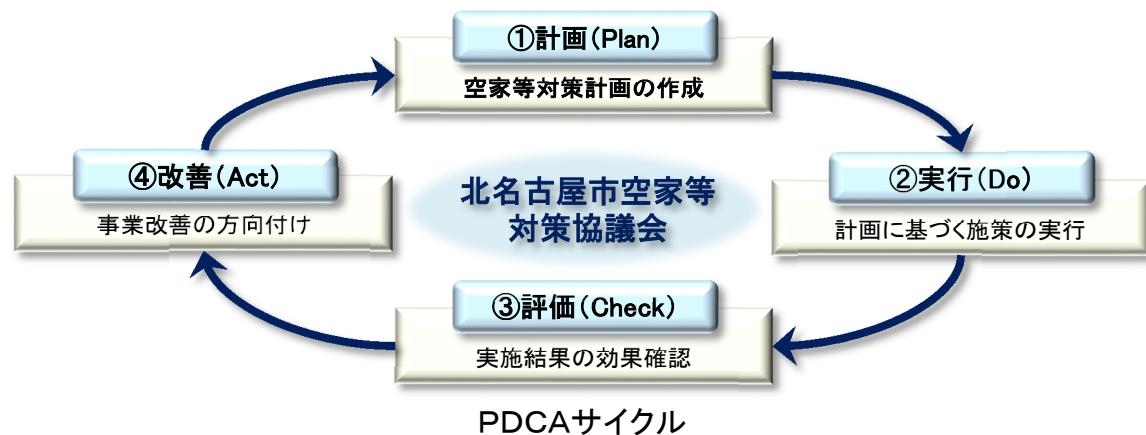
(4) 専門家団体との連携、協定締結

- ・総合的な空家対策を推進することを目的として、専門家団体との空家対策に関する協定の締結を推進します。
- ・協定を締結した専門家団体とは、出前講座の開催等を共同で実施するほか、市民からの空家に関する相談事例に関する意見・情報交換を定期的に行うなどの連携を強化することで、空家の相続から管理、利活用に至るまで、空家に關係する複合的な課題の解決を図ります。

3-5 その他空家等の対策に関する必要な事項

1 事業の効果確認と計画の改訂等の方針

- ・ 計画期間の中間年度及び計画年度終了時に、施策の効果・成果等を検証し、北名古屋市空家等対策協議会に報告し、P D C A サイクルを活用して検証・評価を行います。
- ・ 社会的要因、生活意識等の変化並びに新たな法整備や補助事業の創設等の社会的情勢の変化等を総合的に勘案し、北名古屋市空家等対策協議会等に諮りながら、計画の基本事項に係る事項を含めて見直しを実施します。



2 継続的な空家実態調査の実施

空家の実態については、市民からの情報収集やパトロールを通じて常に情報を更新していきます。

また、今後おおむね 5 年ごとに全市一斉の空家実態調査を実施して空家対策の実効性を確認し、新たな課題を把握していきます。

これからのまちづくりと空家等対策

これまで見てきたように、本市の空家率は県内でも非常に低い水準にあり、空家が地域に及ぼす悪影響が生活の中で差し迫った問題として取り上げられる機会も、今のところ目立ってはいないようです。

「北名古屋市空家等対策計画」は、本市における空家の現状を整理し、現在進行形で起こりつつある問題に対しての対策・取組を中心に策定したものです。

しかし、空家問題の背景には、人口減少や世帯構成の変化、人々の暮らし方や都市構造の変化など多様な要因が横たわっています。

このため、将来起きることを想定しながら、以下のような視点をもって空家率の低い今の段階から必要な議論を始め、将来のまちの姿を総合的にデザインしていく必要があります。

1 本市の人口推移予測と市民生活への影響

- ・本市の人口は、これまで増加を続けていますが、2020年頃をピークにゆるやかに減少すると予測されています。
- ・本市の人口減少は、総人口の減少が開始する中、2030年から老人人口のみが増加する段階を迎えます。その後、2045年からは老人人口の増加が抑制され維持・微減となる段階を迎え、2050年からは最終的に老人人口も減少する段階となり、本格的な人口減少時代を迎える見通しです。
- ・人口減少が進行すると、大きさの変わらない都市空間で全体の人口密度や土地利用密度が低下する現象が発生し、社会資本の利用効率の低下など様々な問題が発生する可能性があります。

2 これからの課題として取り組むべきこと

(1) 空家が生まれる構造的な問題

- ・人口や世帯の増加が見込まれないこれからの社会にあって、空家の敷地以外の場所で宅地を開発し、そこに新築住宅を建てることは、結果的に市全体として空家の増加をもたらします。
- ・宅地開発は、経済活性化というプラス効果を見込むものですが、空家対策の面ではマイナス効果をもたらしかねません。宅地の新規開発については、その抑制あるいは規制の制度化を含め、空家対策との整合性を考慮していく必要があります。

(2) 集約連携型まちづくり(立地適正化計画)との整合

- ・地方都市におけるまちづくりの方向性として、今後の少子高齢化や人口減少、道路等の都市基盤の老朽化等への対応、住民の福祉・利便性の向上、行財政の健全化等を目的として、都市計画的な視点で市街地の面的な広がりを抑制し、居住区域や都市機能を集約しようとする「立地適正化計画」の考え方が必要です。
- ・立地適正化計画は、都市の郊外に分散した住宅を少しづつ拠点地域に集約を図ろうとする性質のものですが、このとき、拠点地域に新築の住宅を作ることと連動して、郊外に空家を発生させる可能性があります。

3 空家問題をまちづくりの議論のきっかけに

- ・核家族化が進行する社会にあっては、親から相続する住宅をどうやって引き継ぐか、あるいはどう処分するかという問題は、今後ますますクローズアップされていきます。相続問題は現在の空家所有者だけの問題ではなく、すべての市民に関係するものです。何も考えずに過ごしていると、空家問題は、永遠に世代間で送られていく大きな問題になっていきます。これから家を所有しようとする若い世代も、家を持つということに対し、確かなビジョンと覚悟が必要になってきます。
- ・全国の地方都市において、空家や空地が小さな敷地単位でランダムに発生する「都市のスポンジ化」が進行しています。発生したスポンジ化への対処のほか、まだ顕在化していない地域での措置を併せて、都市計画上の課題として対策を講ずる必要があります。
- ・空家問題をきっかけとして、今後のまちづくりに関するいろいろな議論を始めていく必要がありますが、関連する他の計画の実行が、結果として空家を増やすことにならないかを含めて、総合的な観点から検討していく必要があります。



名古屋第二環状自動車道清洲ジャンクション上空から見た本市のようす

<参考資料>

- 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）
(全文) 39
- 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成 27 年 4 月総務省・
国土交通省令第一号）
(全文) 45
- 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針
(ガイドライン)（平成 27 年 5 月国土交通省）
(抜粋) 46
- 固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に關
する情報の内部利用等について（平成 27 年 2 月 26 日付け国住備第 943 号・
總行地第 25 号） 53

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)

(目的)

第一条 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。第十条第二項を除き、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)

第二条 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)

第三条 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)

第四条 市町村は、第六条第一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)

第五条 國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 國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 國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)

第六条 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（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十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)

第七条 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 前二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)

第八条 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する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)

第九条 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する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、第十四条第一項から第三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、その五日前までに、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 第二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 第二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)

第十条 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)

第十一条 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。以下第十三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）

第十二条 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）

第十三条 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）

第十四条 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の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。

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つた場合において、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五日以内に、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、第三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、第三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、期日の三日前までに、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 第六項に規定する者は、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、第三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（昭和二十三年法律第四十三号）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 第三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を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二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三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、第三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、第三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 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）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)

第十五条 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)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万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三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、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六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、この法律の施行後五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。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則 (平成 27 年 4 月総務省・国土交通省令第一号)

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第百二十七号)第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村(特別区を含む。)の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日(平成二十七年五月二十六日)から施行する。

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針

(ガイドライン)

(平成27年5月国土交通省)

「特定空家等」の判断の参考となる基準（概要）

[別紙1] 「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」であるかの基準

「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」であることを判断する際は、以下の1. (1) 若しくは(2) 又は2. に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるなどを基に総合的に判断する。

調査項目	・基礎に不同沈下がある。
目の例	・柱が傾斜している。

【参考となる考え方】

下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

イ) 基礎及び土台

基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
【参考となる考え方】	
<ul style="list-style-type: none"> ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 <p>※「震災建築物の被災度区分判定基準及び復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 <p>※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</p>	
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
【参考となる考え方】	
複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合	
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	
(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
【参考となる考え方】	
目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ロ) 外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	

調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
【参考となる考え方】	
目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
【参考となる考え方】	
目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合	
(二) 屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】	
目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ) 門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】	
目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2.擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none">・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。・水抜き穴の詰まりが生じている。・ひび割れが発生している。
--------	---

【参考となる考え方】

擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。

※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）

〔別紙2〕「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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に例挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（1）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

〔別紙3〕「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に例挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（1）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

（2）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙4〕「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（1）、（2）又は（3）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に例挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（1）立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

（2）空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

（3）建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

**固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の
所有者に関する情報の内部利用等について
(平成 27 年 2 月 26 日付け国住備第 943 号・総行地第 25 号)**

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。）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盛り込んだ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。）が平成 26 年 1 月 27 日に公布され、法第 10 条の規定に基づき、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）は、空家等の所有者等に関する情報について、内部で利用することができることとされたところです。法は平成 27 年 2 月 26 日から一部施行されることとなります、これを受け、今後、市町村の空家等に関する施策を担当している部局（以下「空家等施策担当部局」という。）が行う固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等の取扱いについては、その適切かつ円滑な実施に向け、下記事項に御配慮頂くとともに、貴管内市町村（特別区を含み、政令市を除く。）に対しても周知頂きますようお願ひいたします。なお、このことについては総務省自治税務局とも協議済みであることを申し添えます。

記

1 内部で利用することが可能な情報について

市町村長は、法第 10 条第 1 項の規定に基づき、市町村の税務部局が地方税に関する調査等に関する事務に関して知り得た情報のうち、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報であって法第 2 条第 1 項に規定する空家等（以下「空家等」という。）の所有者に関する氏名その他の法の施行のために必要な限度の情報（具体的には、空家等の所有者（納税義務者）又は必要な場合における納税管理人の氏名又は名称並びに住所及び電話番号といった事項に限られる。）のうち不動産登記簿情報等として一般に公開されていないもの（以下「固定資産税関係所有者情報」という。）について、地方税法第 22 条の守秘義務に抵触することなく、法の施行のために必要な限度において、空家等施策担当部局が法に基づく措置を講ずる目的のために、内部で利用することが可能である。なお、不動産登記簿情報等、一般に公開されている情報については、従前どおり、地方税法第 22 条の守秘義務に抵触することなく、利用することが可能である。

2 内部で利用するに当たっての手続

市町村の空家等施策担当部局が固定資産税関係所有者情報の提供を求める際には、書面により、空家等の敷地の地番その他当該空家等の所在地を確認できる情報を税務部局に提供した上で提供を求めるなど、照会の方法を事前に税務部局と調整の上、行うものとする。

3 把握した情報の活用

1により固定資産税関係所有者情報を空家等施策担当部局が利用することができるるのは、法の施行のために必要な限度においてであり、例えば、空家等担当部局が空家等に係る固定資産税の納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人に対し、空家等の所有者を確認するために連絡をとる場面において固定資産税関係所有者情報を活用することは可能であるが、納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人以外に固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、法の施行のために必要な限度においての利用とは解されない。なお、正当な理由なく固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、地方公務員法第34条の守秘義務に違反することにも留意が必要である。

4 都知事から特別区の区長への情報の提供

都知事は、特別区の区長から固定資産税関係所有者情報の提供を求められたときは、法第10条第2項の規定に基づき、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されているが、その際に提供が可能な情報、提供に当たっての手続及び把握した情報の活用については、上記1から3までに準ずる取扱いとなるものである。

北名古屋市空家等対策計画

平成30年3月策定

発行:北名古屋市 建設部 施設管理課

TEL:0568-22-1111(代表)

E-mail:shisetsu@city.kitanagoya.lg.jp