

桑名市空家等対策計画 改定版

(素案)

目 次

第1章 桑名市空家等対策計画について	1
1－1 目的	1
1－2 計画の位置づけ	1
1－3 計画期間	1
1－4 用語の定義	1
第2章 現状と課題について	2
2－1 空家等の現状	2
2－2 空家等対策の課題	8
第3章 基本的な方針について	10
3－1 空家等対策の基本理念	10
3－2 空家等対策の対象	11
3－3 空家等対策の実施体制	12
3－4 空家等対策の取り組み方針	14
第4章 具体的な施策について	16
4－1 発生抑制	16
4－2 適正管理	17
4－3 流通活用	18
4－4 解消措置	19

第1章 桑名市空家等対策計画について

1－1 目的

近年、適切な管理等が行われていない空家等から発生する問題（防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている等）が全国的な課題となっており、国は、平成26年11月27日に「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。）」を公布し、平成27年5月26日に法を完全施行し、令和5年12月13日に空家等の適切な管理の確保や、その活用拡大に向けた空家等対策等の総合的な強化を図るための改正があったことを踏まえて、空家等の発生の抑制、流通活用の拡大、適切な管理の確保及び除却等の促進に係る取り組みの強化を推進していく必要があります。

法第4条では、「市町村は、第7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なければならない。」と規定しており、本市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することを目的に、「桑名市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を平成29年4月に策定し、令和2年4月に第2期計画として改定しましたが、6年間の計画期間が終了したこと及び法改正があったことを踏まえ、総合的な空家等対策の強化をより一層推進するため、第三期計画として改定します。

1－2 計画の位置づけ

本計画は、本市の行政内部の関係所管のほか、地域住民、不動産・法務・建築・まちづくり等専門家、民間事業者など、住まい・まちづくりを担う各主体が連携して取り組む総合的な空家等対策の方向性を示すものです。

本計画は、本市のまちづくりの方向性及び都市計画の基本的な方針を示す「桑名市都市計画マスタープラン（平成20（2008）年度から令和9（2027）年度）」などの行政計画のほか、三重県内の住宅施策の基本となる「三重県住生活基本計画」及び「桑名市耐震改修促進計画」の空家等対策に係る計画との連携を図りつつ推進していきます。

1－3 計画期間

本計画の計画期間は、次のとおりとします。

- ◆ 当初計画期間：「平成29（2017）年度から平成31（2019）年度」の「3年間」
- ◆ 第2期計画期間：「令和2（2020）年度から令和6（2024）年度」の「6年間」
- ◆ 第3期計画期間：「令和8（2026）年度から令和17（2035）年度」の「10年間」

なお、国の空家等に関する政策の動向や、社会・経済情勢の変化等を踏まえ、本計画の内容について必要に応じ適宜見直しを行うものとします。

1－4 用語の定義

本計画における用語の意義は法の例により、本計画に出典の各種調査資料の用語の意義はそれぞれの例によるものとします。したがって、「空家等」は法の例により、「空き家」又は「空き家等」は各種調査資料の例によるものとします。

第2章 現状と課題について

2-1 空家等の現状

(1) 住宅・土地統計調査

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、5年ごとに国（総務省統計局）が行う調査です。

なお、本調査は抽出調査であり、調査結果の数値は推計値です。

この調査における「空き家(※)」は<表1>の「①二次的住宅（別荘等）」、「②賃貸用の住宅」、「③売却用の住宅」、「④その他の住宅」の4つに分類されますが、「④その他の住宅」については、①から③まで以外の、人が住んでいない住宅で、例えば、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をいいます。

<表1：住宅・土地統計調査による住宅の種類を転記>

住宅以外で人が居住する建物	居住世帯のある建物	住宅					
		居住世帯のない住宅					
・会社等の寮、寄宿舎	一時現在者のみの住宅	建築中の住宅	空き家(※)			④その他の住宅	
			①	②	③		
・学校等の寮、寄宿舎			① 二次的住宅 (別荘、その他)	② 賃貸用 の住宅	③ 売却用 の住宅		
・旅館、宿泊所							
・その他の建物							

(※) 法に規定する「空家等」の定義とは異なり、共同住宅等の空室も含みます。

このため、住宅・土地統計調査結果では、「空き家」と表記しています。

【住宅戸数・空き家戸数及び空き家率】

住宅・土地統計調査結果を<表2>にまとめ、令和5年と平成30年を比較しますと、令和5年の全国の「住宅総戸数」は、6千505万戸と5年間で約261万戸増加し、「空き家戸数」は、900万戸と5年間で約51万戸増加しています。

「空き家率」は、13.8%と5年間で0.2%増加して過去最高となり、「その他の住宅」の「空き家率」は、5.9%と5年間で0.3%増加しています。

令和5年の三重県の「住宅総戸数」は、87万4千戸と5年間で約2万戸増加し、「空き家戸数」は、約14万3千戸と5年間で約1万3千戸増加しています。

「空き家率」は、16.3%と5年間で1.1%増加し、全国の13.8%を上回り、「その他の住宅」の「空き家率」は、9.5%と5年間で0.5%増加し、全国の5.9%を上回る状況にあります。

令和5年の本市の「住宅総戸数」は、約6万4千戸と5年間で約2千7百戸増加し、「空き家戸数」は、約8千4百戸と5年間で約1千6百戸増加しています。

「空き家率」は、13.1%と5年間で2.1%増加しており、全国及び三重県を下回り、

また、「その他の住宅」の「空き家率」では、7.2%と5年間で0.6%減少しましたが、全国の5.9%を上回る状況にあります。

＜表2：住宅・土地統計調査結果を転記＞

	住宅・土地統計調査における住宅			その他の住宅(※2)	
	令和 5年	住宅総数 (A)戸	空き家数 (B)戸	空き家率(※1) (C=B/A) %	空き家数 (D)戸
全国	65,020,700	9,001,600	13.8%	3,856,000	5.9%
三重県	873,600	142,700	16.3%	83,100	9.5%
桑名市	63,920	8,370	13.1%	4,610	7.2%
平成 30年	住宅総数 (A)戸	空き家数 (B)戸	空き家率(※1) (C=B/A) %	空き家数 (D)戸	空き家率(※1) (E=D/A) %
全国	62,407,400	8,488,600	13.6	3,487,200	5.6
三重県	853,700	129,600	15.2	77,500	9.0
桑名市	61,190	6,730	11.0	4,770	7.8
平成 25年	住宅総数 (A)戸	空き家数 (B)戸	空き家率(※1) (C=B/A) %	空き家数 (D)戸	空き家率(※1) (E=D/A) %
全国	60,628,600	8,195,600	13.5	3,183,600	5.3
三重県	831,200	128,500	15.5	69,000	8.3
桑名市	57,760	6,560	11.4	3,430	5.9

(※1) 空き家率：全住宅総数に占める空き家の割合
(※2) その他の住宅：空き家のうち、別荘等の二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅を除く住宅

(2) 住宅総数と世帯及び人口の動向

本市の住宅総数と世帯及び人口の動向は＜表3＞のとおり、令和5年の住宅総数は約6万4千戸、世帯数は約6万2千世帯あり、住宅総数が世帯数を上回っています。

また、本市の令和6年度末の人口は137,481人と人口を維持しつつもわずかに減少する見通しであり、今後も空き家が増加するものと推察されます。

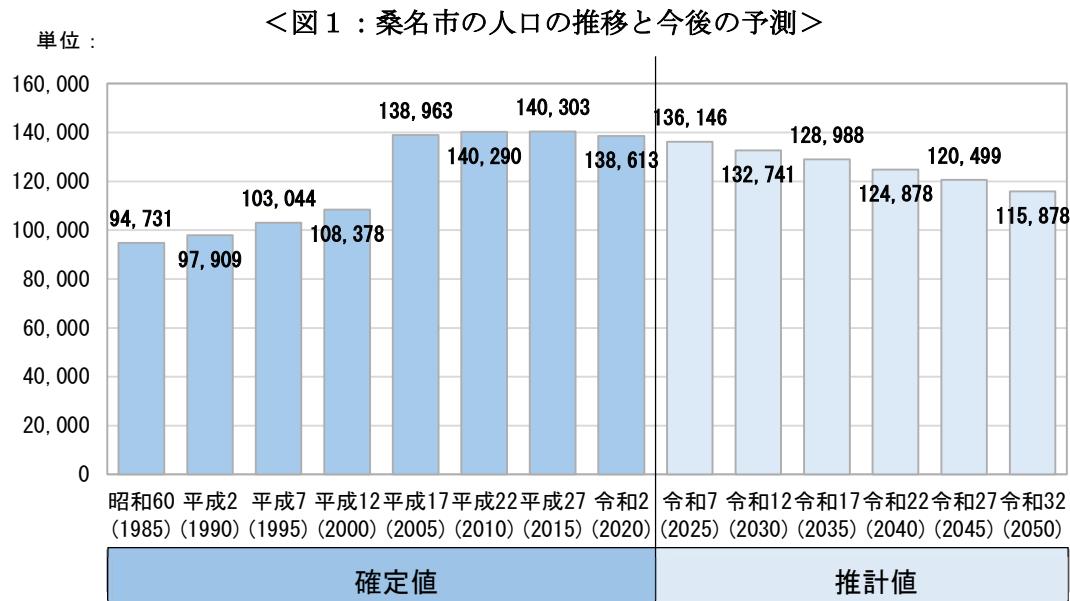
＜表3：桑名市の住宅総数と世帯及び人口の動向＞

年	住宅総数 (※1)	世帯数 (※2)	人口 (※2)
令和5年	63,920 戸	61,844 世帯	138,679 人
平成30年	61,190 戸	59,245 世帯	142,274 人

(※1) 住宅総数：表1の「住宅・土地統計調査結果」によります。
(※2) 世帯数及び人口：各年度末月日の「桑名市人口統計」によります。住民基本台帳を基にした数であるため、国（総務省）が行う国勢調査の数と異なります。

(3) 桑名市の人口の推移と今後の予測

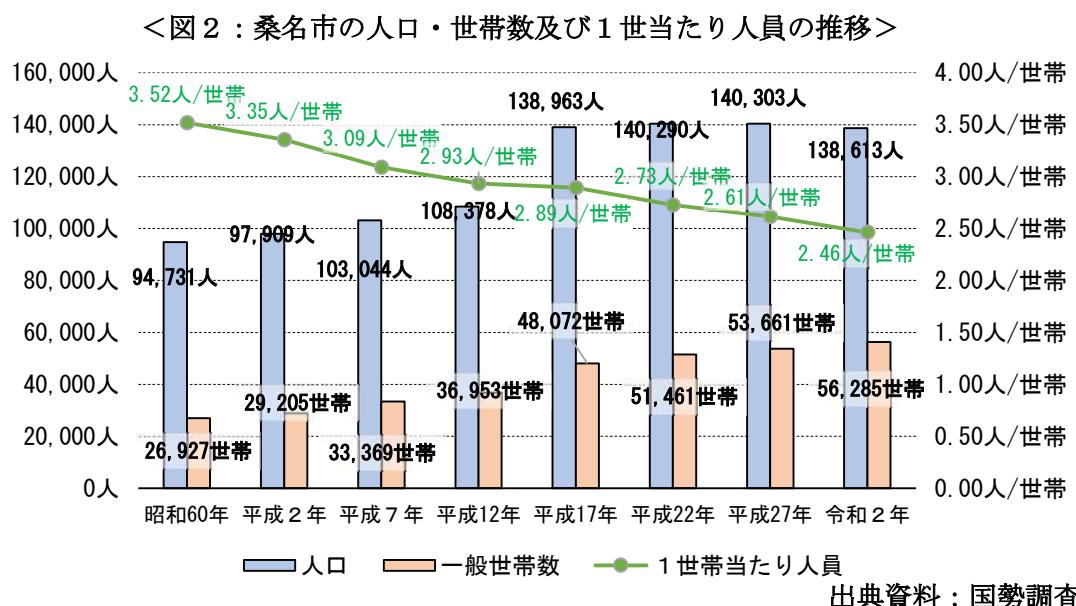
今後、図1のとおり人口が減少すると予測され、空家等予備軍となる高齢者のみ世帯、単身高齢者のみ世帯が増加している現状からも、空家等が増加するものと推察されます。



出典資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（令和5年推計値）

(4) 世帯数・1世帯当たり人員数推移

本市における世帯数は、昭和60年に26,927世帯でしたが、それ以降増加を続け、令和2年には56,285世帯となっています。また、1世帯当たり人員の推移は、人口の増減に対し、世帯数の増加の割合が緩やかであるため、1世帯当たり人員は減少傾向にあり、昭和60年には3.52人/世帯でしたが、令和2年に2.46人/世帯まで減少しています。



出典資料：国勢調査

(5) 自治会の協力による状況調査（桑名市空き家等状況調査）

本市では、2-1(1)の「住宅・土地統計調査」の結果を参考値とし、市内の空家等の状況を把握するため、地域の実情に詳しい自治会にご理解・ご協力をいただき、桑名市空き家等状況調査を実施しました。第1回調査は平成27年度に、第2回調査は令和元年度、第3回調査は令和6年度に実施しました。

【第3回調査の結果】

- ・調査の結果<表4>：市内には「2,577件」の空家等が存在することが分りました。
- ・自由意見欄<表5>：196の自治会から、不安や問題などご記入いただきました。

<表4：桑名市空き家等状況調査結果>

地区：連合自治会数 (調査対象自治会数)	空家等数 問2(1)	不適正管理 (2)：(1)の内数	放置され危険な状態
桑名：21(489)	2,088	354	152
多度：5(22)	225	58	23
長島：3(65)	264	51	27
合計：29(576)	2,577	463	202

<表5：桑名市空き家等状況調査結果「問4：自由意見欄」>

各自治会が抱える空家等の問題・意識や本調査に関すること等を含め、「危険・不安・苦情・対応・現状等」を11項目に分類し、多い順番に列記した結果を下表に示します。		
11項目に分類	記入意見数	11項目の割合
⑨：将来の懸念に関すること	50	16.6%
⑩：通報や要望に関すること	42	13.9%
③：環境や衛生に関すること	41	13.6%
⑧：自治会の取り組みに関すること	37	12.3%
④：景観悪化に関すること	33	10.9%
⑥：所有関係に関すること	27	8.9%
⑪：この調査に関すること	24	7.9%
②：越境阻害に関すること	18	6.0%
⑤：防火防犯に関すること	16	5.3%
①：破損倒壊に関すること	13	4.3%
⑦：危害補償に関すること	1	0.3%
合計	302	100%

平成27年度の第1回調査及び令和元年度の第2回調査と令和7年度の第3回調査を比較しますと、表6のとおり令和6年度の「空家等数」は2,577戸と10年間で387戸増加、「不適正管理の空家等数」は463戸と10年間で187戸増加、「放置された危険な状態の空家等数」は202戸と10年間で29戸増加しました。

＜表6：桑名市空き家等状況調査の結果比較＞

調査年度	空家等数	不適正管理の空家等数	放置された危険な状態の空家等数
令和6年度	2, 577	463	202
令和元年度	2, 225	633	127
平成27年度	2, 190	276	173
※空家等数は共同住宅等の空室を除く数値としております。			

(6) 所有者等の協力による状況調査

本市では、「第3回桑名市空き家等状況調査」の結果から得られた空家等について、建物及びその敷地の所有者等と思われる特定できた方を対象にご協力をいただき、所有者等の視点から「空き家等所有者等への状況調査」を令和7年度に実施しました。

【調査の結果】

調査対象の空き家等の所有者等「2,249名」に本調査を実施した結果、「1,206名（回答率57%）10月31日時点」から、空き家等の現状（所有関係、空き家等となった理由、利用形態、管理状況、活用の意向等の18項目、所有者等が抱える空き家等の諸問題等自由意見）の回答をいただき、送付先の約66%の方が市内在住であることがわかりました。

＜表7：令和7年度空き家等所有者等への状況調査結果より>10月31日時点

調査結果の概要	桑名地区	多度地区	長島地区	合計
調査対象数：A	1,809	202	244	2,255(件)
調査送付数：B	1,807	201	241	2,249(名)
調査回答数：C	977	105	114	1,206(名)
調査返戻数：D	103	6	15	124(名)
無回答の数：E	727	80	112	919(名)
調査回答率：F	57	59	50	57(%)

A：第3回桑名市空き家等状況調査の結果から得られた「空家等」について、空き家等の所有者等を把握するための調査を行い、固定資産税の課税情報で把握できた建物又はその敷地の所有者等と思われる「2,249名」を対象としています。なお、建物全体が空き家等になっていない共同住宅等及び所有者等の特定ができない空き家等については対象外としています。

B：Aの所有者等への調査依頼送付数

C：Bの回答いただいた所有者等の数

D：Bの未送達（戻ってきた）数

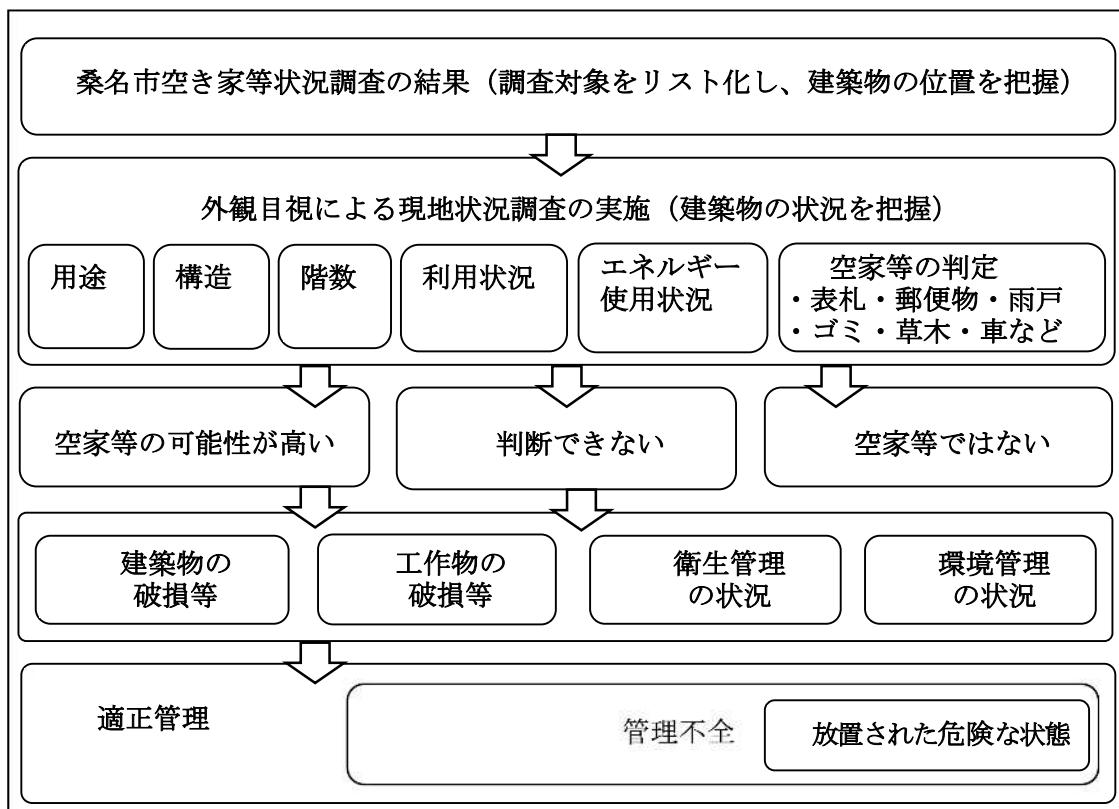
E：Bの回答がなかった数

F：調査回答率(%) = (C / (B - D)) × 100

(7) 現地状況調査

本市では、「第3回桑名市空き家等状況調査」の結果から得られた空家等について法に基づく「空家等」に該当するのかを把握するため、「用途、構造、階数、利用、エネルギー使用、付属物、衛生、環境、維持管理」の状況を外観目視により、以下のフローで「現地状況調査」を令和7年度に実施しました。

＜図3 現地状況調査フロー＞



【 調査の結果 】

調査対象とした2,577件の空家等について、令和7年度に現地状況調査を実施したこと
で2,255件の空家等が存在することが分かりました。

＜表8：現地状況調査結果＞

地区 (調査した空家等数)	空家等ではない (更地)	空家等	不適正管理 左記内数	放置され 危険な状態 左記内数
桑名地区 (2,087)	188 (90)	1,809	358	32
多度地区 (224)	11 (11)	202	111	12
長島地区 (264)	8 (12)	244	118	8
合 計 (2,575)	207 (113)	2,255	587	52

2－2 空家等対策の課題

(1) 住宅・土地統計調査の結果から

本市の空き家等の状況を、2－1(1)＜表2＞の住宅・土地統計調査結果による「住宅戸数・空き家数率」及び「空き家率」の平成30年から令和5年の5年間の動向を増加率としてそれぞれ比較すると、本市の「住宅総数」では約2千7百戸(4.5%)増加、「空き家数」では約1千6百戸増加し、「空き家率」では2.1%増加しています。

全国及び三重県の動向と比較すると、増加率及び空き家率は上回る状況ですが、「その他の住宅」の「空き家率」の平成30年から令和5年の5年間を比較すると、0.6%減少しており、全国及び三重県の増加率を下回る状況にあるため、その他の住宅の空き家率を増加させないための取り組みが課題です。

(2) 住宅総数と世帯・人口の動向から

本市の平成30年から令和5年の5年間の住宅総数と世帯及び人口の動向を2－1(2)＜表3＞で比較すると、住宅総数が世帯数を上回っており、本市の令和6年度の人口は137,418人と人口を維持しつつも、わずかに減少する見通しであることから、社会的な状況変化に伴い、今後も住宅総数が世帯数を上回るものと推察され、住宅総数が世帯数を上回る地区では、空家化の予防、空家等の流通・活用への取り組みが課題です。

(3) 人口移動と今後の予測から

本市の人口移動と今後の予測を＜図1＞の国勢調査結果の値でみると、平成27年調査結果の140,303人をピークに減少に転じ、今後の推計値においても減少の傾向をたどることが予測されています。こうしたことからも、今後も空家等が増加するものと推察されます。

(4) 世帯数・1世帯当たり人員の推移から

本市の世帯数の推移＜図2＞は、暫時増加の傾向をたどっており、平成27年の人口ピーク時は、世帯数が53,661世帯、1世帯当たりの人員は2.61人/世帯でした。その後、令和2年時には、世帯数が56,2851世帯まで増加し、1世帯当たりの人員が2.46人/世帯となっています。この値は、四半世紀(25年前)の平成7年の3.09人/世帯と比較すると0.63人/世帯(約20.4%)減少しています。今後、更にこうした傾向が続き、この余剰分となる住居面積が、空家等の増加につながる恐れがあります。

(5) 自治会の協力による状況調査の結果から

地域住民の視点から、2－1(5)で実施した第3回桑名市空き家等状況調査の結果では、市内には「2,255件」の空家等が各地区に存在しており、自治会が抱えている空家等の諸問題として「将来懸念、通報や要望・環境衛生・自治会の取り組み、景観悪化など」の意見が多くなったことから、不安解消への取り組みが課題です。

(6) 所有者等の協力による状況調査の結果から

所有者等の視点から、2－1(6)で実施した空き家等の所有者等への状況調査では、調査対象者の約66%が市内の所有者等である状況、空き家等以外にも現在居住している住宅等を所有している状況、諸問題として「契約、不動産・動産・税金・法務など」に苦慮しており、諸制度の周知啓発への取り組みが課題です。

（7）現地状況調査から

2-1 (7) の現地状況調査では、行政が関与すべき事案に該当するのかどうかを見極める基準の整備、関連法令の適合性への対応、各諸問題に取り組む空家等活用促進区域の設定における重点地区等の検討、2-1 (6) の所有者等が特定できなかった空家等への対応、同じ敷地内の複数の空家等の把握など、潜在する空家等の対応への取り組みが課題です。

課題の整理

2-2 (1) から (7) までの考察をもとに、本市における空家等対策の課題として以下のとおり整理します。

人口が減少する一方で住宅総数が世帯数を超える状況が続いているため、空家等は増加し、管理不全な空家等の増加にもつながることで、地域の住環境に悪影響を及ぼすことが懸念されます。

また、高齢者のみの世帯が増加しており、施設への入居や、相続問題などにより、将来、空家等の発生の可能性が高くなり、放置され続ける危険性があります。

所有者等は、空家等に関する多岐にわたる問題は、個人の問題でなく、地域の問題でもあるという意識を持ち、地域コミュニティに積極的に参加することで、地域のつながりを密にすることが重要になります。

空家等となった場合には、地域の景観を阻害することなく、良好な住環境を確保するため、適正な管理を行っていく重要性を十分理解していただき、放置することなく家族で話し合い、専門家に相談するなど事前に準備しておく必要があります。

空家等の流通活用については、旧耐震基準の住宅は流通の妨げになる要因となることから、居住中から耐震化や長く使用するための点検・手入れを進めることが重要になります。

有効な資産を負産にさせないために、空家等を地域の資源ととらえ、地域の活力やまちの魅力向上につなげていただく必要があります。

管理不全な空家等については、所有者等の責務を理解していただき、地域との交流を密にし、自治会などに連絡先を伝えるなど情報共有を行う一方で、自主的な解消に努めていただく必要があります。

従って、今後も更に空家等の増加が予測される状況にあることから、管理不全な空家等になる前に、地域や専門家団体と連携し、多角的な視点から空家等対策への取り組みが必要です。

第3章 基本的な方針について

3-1 空家等対策の基本理念

まちづくりの方向性で目指す基本構想の一つ「快適な暮らしを次世代にも誇れるまち」の実現に向けて取り組む基本計画の「魅力ある住環境の推進」と連携し、以下の理念のもとで総合的な空家等対策を実施します。

(1) 市民の安全・安心の確保

空家等対策の取り組みに関する情報を市民のみなさまに広く周知し、空家等の適正な管理を促すとともに、周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家等に対しては、法を活用した実効性のある改善指導を行い、市民の安全・安心な暮らしを確保します。

(2) 地域の活力・まちの魅力向上の促進

利用可能な空家等を地域の資源と捉え市場流通や活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上につなげます。

(3) 地域住民・専門家団体などとの連携

空家等の所有者または管理者や行政だけでなく、地域住民、不動産・法務・建築・まちづくり等専門家団体、民間事業者などの多様な主体が相互に連携を図ることで、総合的な空家等対策の取り組みを推進します。

＜図4：空家等対策計画の骨格構成図＞



3－2 空家等対策の対象

(1) 対象とする空家等の種類

第2章の空家等の現状と課題から、2－1（1）の住宅・土地統計調査の結果では、「その他の住宅」の空き家が増加傾向にあること、また、2－1（5）の桑名市空き家等状況調査の結果では、年間を通して人が使用していないと思われる「住宅、店舗、工場等の建築物」が各地区に存在しており、本計画で対象とする「空き家等」は、「法第2条に規定する空家等」とします。（管理不全空家等は空家等の状態を示すため空家等に含まれます。）

＜表9：空家等、特定空家等及び管理不全空家等の法による定義＞

法第2条（定義）	
第1項 「空家等」	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、又は管理する物を除く。（※）「居住その他の使用がされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、概ね年間を通じて使用実績がないことをいう。
第2項 「特定空家等」	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、適正に管理さ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。（※）「特定空家等」に該当する建築物等については、市長は「特定空家等」の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導・勧告及び命令ができる（法第22条第1項から第3項まで）。また、必要な措置を履行しないときは代執行ができる。なお、法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地については、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外される措置が講じられます。
法第13条（定義）	
第1項 「管理不全空家等」	空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等を管理不全空家等という。（※）管理不全空家等とは、令和5年の法改正により、「すでに危険な状態にある空き家」が指定の対象となる特定空家だけではなく、「今の状態のまま放置すれば、特定空家になる可能性のある空き家」に対しても、適正な管理を促す措置として「管理不全空家」という区分が新設されました。第2項では、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができるようになりました。

(2) 対象とする区域

第2章の空家等の現状と課題から、2－1（5）の桑名市空き家等状況調査の結果から、年間を通して人が使用していないと思われる「住宅、店舗、工場等の建築物」が各地区に存在しており、また、2－1（6）の空き家等の所有者等への状況調査の結果から、所有者等の調査対象者の約66%が本市に在住していることを踏まえ、本計画の対象区域は、「本市全域」とします。

3－3 空家等対策の実施体制

「3－1 基本理念」による空家等対策への取り組みの実現に向け、関係所管、地域住民、専門家団体など多様な主体との連携を踏まえ、空家等管理活用支援法人の指定も視野に入れながら検討します。

（1）市内部関係所管の横断的な実施体制の継続

空家等対策の課題は多岐に渡るため、関係所管と連携して対策を推進することが必要です。このため、本計画では建築行政の所管となる都市創造部都市管理課が中心となり、空家等対策の推進を図るための検討ワーキング会議を重ね、情報共有を図り、関係所管で必要な施策が行えるよう府内推進体制を整えます。

＜表 10：市内部関係所管課の構成と役割＞

参加部・室	参加各課	ワーキング会議での役割分担		
都市創造部	事務担当：都市管理課	全体	措置	施策
社会基盤整備部	都市計画課	措置班及び施設班の検討を取纏め空家等対策計画案の作成を行う。	空家等の活用、政策等措置に関する対応の検討等を行う。	空家等の理管、び支援事業等施策に関する検討等を行う。
	土木課（用地監理室）			
	土木課（施設管理係）			
市長直轄組織	グリーン資産創造課			
市長公室	政策創造課			
	SDGs 推進課			
総務部	税務課			
市民環境部	環境対策課			
地域コミュニティ部	地域コミュニティ課			
産業振興部	商工課			
	農林水産課			
保健福祉部	福祉総務課（生活支援室）			
	介護高齢課（介護予防支援室）			
子ども未来部	子ども未来課			
上下水道部	営業課			
消防本部	予防課			
計： 12 部	計： 16 （事務担当課を除く）			

（2）専門家団体との連携による相談体制の整備

空家等の発生抑制、適正管理、流通活用、解消措置を柱とした総合的な空家対策を推進することを目的に、法務、不動産、建築等の専門家団体と連携し、空家等がもたらす複合的な課題の解決に向け、連携体制を整備します。

また、空家等対策に取り組む当市と連携する団体との補完的役割として、空家等管理活用支援法人の指定について検討していきます。

(3) 桑名市空家等対策協議会の組織運営の継続

法第8条に基づき設置した桑名市空家等対策協議会では、空家等対策の総合的かつ計画的な実施を確保するために必要なご意見を専門家の視点から多角的に協議を行い、本計画を策定しています。

また、今後も協議会の組織運営を継続することで、本計画の実効性を確保します。

＜表11：桑名市空家等対策協議会の組織構成＞

協議会委員	法告示専門分野	所属等
	警察職員	三重県桑名警察署
選任の任期は2年間	市町村長	桑名市長
	大学教授等	大学教授等
	まちづくり等	商工会議所等会員
	法務局職員	津地方法務局桑名支局
	民生委員	民生委員児童委員協議会連合会
	弁護士	弁護士会会員
	宅地建物取引士	宅地建物取引業協会会員
	自治会役員	桑名市自治会連合会
	司法書士	司法書士会会員
	建築士	建築士会会員
	土地家屋調査士	土地家屋調査士会会員
12名		12分野

(4) 管理不全の空家等に関する相談体制の継続

周辺へ悪影響を及ぼす空家等に対しては課題が多岐に渡るため、本市「都市創造部、市民環境部、消防本部など」の関係所管の連携体制を構築し、空家等の所有者又は管理者への改善指導を実施します。

周辺住民からの相談に対しては、まずは相談内容に応じて担当する関係部所が対応し、課題が複数部署にまたがる案件に対しては、関係する部署が連携して対応します。

なお、相談窓口がわからない場合は、都市創造部都市管理課が取りまとめ、案件に応じた部署に引き継ぎます。

＜表12：管理不全の空家等に関する相談体制＞

管理不全の空家等問題	担当部（課）	電話番号
総合窓口	都市創造部（都市管理課）	0594-24-1220
老朽等危険な建物	都市創造部（都市管理課）	0594-24-1220
道路への影響（落下物等）	社会基盤整備部（土木課「施設管理係」）	0594-24-1213
景観の悪化	都市創造部（都市計画課）	0594-24-1223
ごみ関係の問題	市民環境部（環境対策課「廃棄物対策係」）	0594-24-1436
悪臭、害虫、除草等	市民環境部（環境対策課「環境対策係」）	0594-24-1183
防犯の問題	市長直轄組織（防災・危機管理課「危機管理室」）	0594-24-1337
固定資産税の問題	総務部（税務課）	0594-24-1147
防火関係の問題	消防本部（予防課）	0594-86-7491

※ただし除草（枯れ草を含む）に関しては、道路管理者及び消防署との協議が必要です。

3-4 空家等対策の取り組み方針

(1) 取り組み方針

地域におけるコミュニティ不足と少子高齢化による単身高齢者世帯の増加に伴い、今後も空家等の増加が見込まれることから、管理不全空家等となる前に地域や専門家団体と連携した対策への取り組みが必要です。空家等対策の取り組み方針は、次の4つの柱として、住まいが空家等になる前の利用中の状態から、空家等となった場合の取り組みまで、住まいの各段階の状況に応じた対策を講じていきます。

①発生抑制（～空家等になる前に～）

空家等の発生前から、市民や建築物の所有者に対して、啓発・情報提供を行い空家等の発生抑制に取り組みます。

②適正管理（～流通・活用ができなくなる前に～）

自治会と所有者等が情報共有することで、空家等の適切な管理を促進し、意識の醸成を図ることにより、地域の管理不全空家等の発生抑制に取り組みます。

③流通活用（～有効な資産を負産にさせないために～）

専門家団体との連携により、所有者等が抱える諸問題を解決支援につなげ、流通活用の促進に取り組みます。

④解消措置（～放置され続けないために～）

管理不全空家等及び特定空家等に対して、改善に向けて対応がとりやすい環境づくりにより、市民の安全・安心の確保に取り組みます。

(2) 取り組みの実施

各主体と連携し「計画、実行、評価、改善」により、実効性のある実施に取り組むと共に、本計画の見直し等に関する必要な調査検討を行います。



◆連携する主体での取り組み内容（※）

（※各取り組み主体：PDCAサイクルにより実施）

- 市（各所管での支援・啓発・指導）
- 所有者等（維持管理・活用・撤去）
- 地域住民（自治会での予防・啓発）
- 専門家団体（不動産相談・流通）

法第2条：空家等

：特定空家等

法第13条：管理不全空家等

①
発
生
抑
制

②適正管理

③流通活用

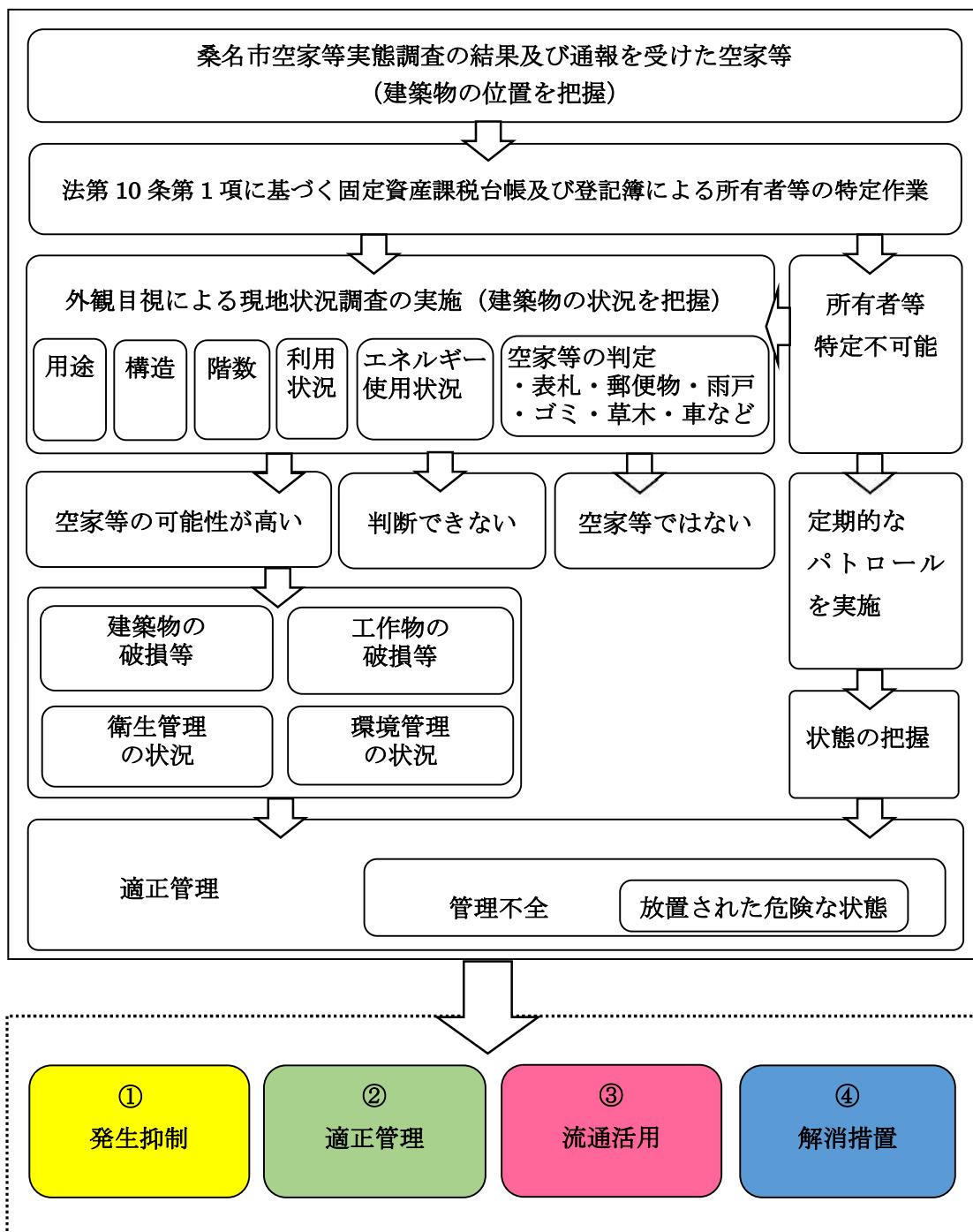
④
解
消
措
置

(3) 調査の継続実施

第2章（2－1（7））で実施した現地状況調査（2,255件）は、自治会の協力により把握した空家等であるため、空家等の調査及び潜在する空家等の通報対応として、以下のフローにより現地状況調査を継続して取り組みます。

なお、所有者等が特定できない空家等については、状態の悪化等に速やかに対応できるよう、定期的にパトロールを実施します。

＜図5：調査フローと取組方針の考え方＞



第4章 具体的な施策について

4-1 発生抑制～空家等になる前に～

市の役割	専門家団体の役割
広報誌やホームページを通じ、地域と連携した啓発や、地域・専門家団体との情報共有の体制整備に努めます。	各専門家団体が連携できる相談体制を整え、所有者等が抱える諸問題を解決することに努めます。
所有者等の役割	地域住民の役割
将来、空家等の問題に困らないよう、家族などで話し合い、専門家団体に相談するなど事前に準備し、空家等にならないよう努めます。	地域の特徴に応じた啓発を行うなど、地域コミュニティの活性化につなげることに努めます。

空家等の増加を抑制するため、すでに存在する空家等についての対策を講じるとともに、新たな空家等の発生を未然に防ぐことが必要です。しかし、所有者等の協力による状況調査結果から、地域から空家等とみなされている住宅も、所有者の約半数は空家等と思っていないことが判明しました。このため、所有者等への空家等の定義を周知するとともに、将来の住宅の相続や流通活用に関する計画づくりの必要性を周知するなど、空家化の防止又は予防対策に取り組みます。

＜図6：発生抑制に向けたそれぞれの役割イメージ図＞



4-2 適正管理～流通・活用ができなくなる前に～

市の役割	専門家団体の役割
継続的に実態を把握し、地域、専門家団体に必要な情報提供を行うことで、連携した空家等の適正な管理の推進に努めます。	所有者等の意向を踏まえ、管理不全空家等になる前に、中古住宅市場の情報提供や流通・活用に関する提案に努めます。
所有者等の役割	地域住民の役割
地域の景観を阻害することなく、良好な住環境を確保するため、空家等の適正な管理に努めます。	地域レベルで空家等を放置しない意識の醸成を図り、所有者等が地域とお互いに情報共有を図ることのできる体制づくりに努めます。

継続的な空家等の実態把握に努め、地域の生活環境の悪影響を及ぼしたり、居住区の景観を阻害したりするような管理不全な空家等に対して、地域からも相談しやすい体制を整えて、地域レベルで空家等を放置しない意識の醸成を図ります。

地域が安心できる空家等の適正管理対策に取り組むため、継続して専門家団体と連携した新たな対策方法を調査・研究します。

＜図7：適正管理に向けたそれぞれの役割イメージ図＞

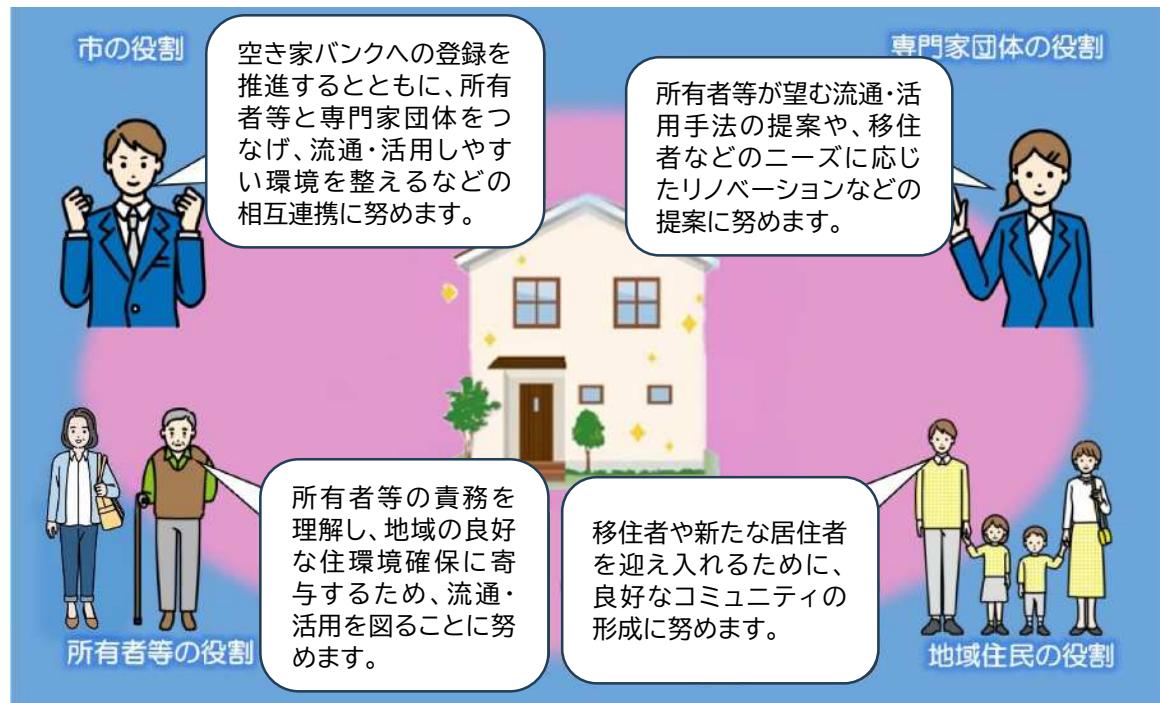


4-3 流通活用～有効な資産を負産にさせないために～

市の役割	専門家団体の役割
空き家バンクへの登録を推進するとともに、所有者等と専門家団体をつなげ、流通・活用しやすい環境を整えるなどの相互連携に努めます。	所有者等が望む流通・活用手法の提案を行うことで、移住者などのニーズに応じた資産の有効活用などの支援に努めます。
所有者等の役割	地域住民の役割
所有者等の責務を理解し、地域の良好な住環境確保に寄与するため、管理不全空家等となる前に流通・活用を図ることに努めます。	移住者や新たな居住者を迎えるために、所有者等が地域の住環境に貢献する意識の向上が図れる良好なコミュニティの形成に努めます。

利用可能な空家等を未利用のまま放置し、管理不全空家等とならないよう所有者等に対し、空き家バンクへの登録を推進します。また、所有者等が望む流通・活用手法の提案や、移住者などのニーズに応じたリノベーションなどの提案を専門家団体と連携して行うことで、資産の有効活用などを促進します。さらに、空家等を地域の資源ととらえ、地域の活力やまちの魅力向上につなげる取り組みを実施します。

＜図8：流通活用に向けたそれぞれの役割イメージ図＞



4-4 解消措置～放置され続けないために～

市の役割	専門家団体の役割
管理不全な空家等に対して、効率的で速やかな改善指導などをを行うとともに、補助金を活用した自主的な解体の推進に努めます。	管理不全な空家等が除却された跡地の活用手法など地域のニーズに応じた提案を支援することに努めます。
所有者等の役割	地域住民の役割
地域との交流を密にし、自治会などに連絡先を伝えるなど情報共有するとともに、自主的な解消に努めます。	地域の実態を把握し、管理不全な空家等は市に相談するなど、情報提供に努めます。

地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすような管理不全な空家等のうち、特定空家等（法第2条第2項）の所有者等には、これまで同様に特定空家等の解消を求める改善指導などを行います。

一方、特定空家等除却費用に対する補助金を交付することで自主的な解体を促進し、特定空家等になる前の管理不全空家等にも早期に指導を行うことにより有効な流通・活用となるような取り組みにより、市民の安全・安心を確保します。

＜図9：解消措置に向けたそれぞれの役割イメージ図＞

