桑名市空家等対策計画《概要版》

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等（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います。

国は、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（以下「法」という。）」を完全施行し、空家等（※）に関する課題への取り組みを本格的に始めたところです。

本市では、法で定める市町の役割として、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施する目的で「桑名市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を作成しました。

本計画は、桑名市のまちづくりの基本となる市の総合計画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、関連する行政計画や各主体との連携を図り、空家等の対策に取り組むための方向性を示すものです。

（※）空家等：年間を通して使用されていないことが常態の建物等及びその敷地をいいます。

連携計画

- 桑名市総合計画
- 桑名市都市計画マスタープラン
- 桑名市その他行政計画
- 三重県住生活基本計画
- 三重県耐震改修促進計画

桑名市空家等対策計画

～基本理念～

「快適な暮らしを次世代にも誇れるまち、魅力ある住環境の推進に取り組みます。」

- 市民の安全・安心の確保
- 地域の活力・まちの魅力の向上促進
- 地域住民・専門家団体などとの連携

～取り組み方針～

① 予防の促進（空家等未然防止の啓発）
② 流通の促進（適正管理空家等の流通）
③ 解消の促進（管理不全空家等の防止）
④ 活用の促進（空家等の有効な利活用）

連携主体

- 空家等の所有者又は管理者
- 自治会・地域住民
- 不動産・法務等専門家団体
- 消防・警察
- 市役所内部各関係所管

第１章　桑名市空家等対策計画について

◆ 目的

本市の空家等対策を総合的かつ計画的に実施することを目的に、法第６条第１項の規定に基づき、本計画を策定します。

◆ 位置付け

本計画は、本市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と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。

◆ 計画期間

第２期実施期間：令和２年（2020）年度から令和６（2024）年度の５年間とします。

◆ 用語の定義

本計画の「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ります。

第２章　現状と課題について

◆ 国（総務省統計局）の「住宅・土地統計調査」の結果から

現状						課題（増加の抑制）
調査年	住宅			その他住宅(※2)		左記の状況から５年間で 住宅総数：3,430 戸増加 ＜住宅の空き家＞ 空き家数：170戸増加 空き家率：0.4%減少 ※全国及び三重県の状況を下回りますが増加傾向 ＜その他住宅の空き家＞ 空き家数：1,340戸増加 空き家率：1.9%増加 ※三重県の状況を下回りますが全国を上回る傾向
平成30年	住宅総数 (A)戸	空き家(※1) (B)戸	空き家率 (C=B/A)%	空き家数 (D)戸	空き家率 (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(※1) (B)戸	空き家率 (C=B/A)%	空き家数 (D)戸	空き家率 (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：住宅のうち、居住世帯のない住宅（一時的に使用する住宅、建築中の住宅を除いた住宅）

(※2) その他の住宅：空き家（B）のうち、別荘等の二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅を除いた住宅

◆ 自治会の協力による「令和元年度桑名市空き家等状況調査」の結果から

現状（令和２年３月調査結果公表時の集計）					課題（安全安心の確保）
調査対象 （577 自治会）	空き家等数 (1)	管理不全 (2):(1)の内数	危険性あり (3):(2)の内数	各自治会の自由意見から	本調査で「2,200」を超える空き家等が存在します。 また「127」の管理不全で危険性のある空き家等が存在し、市民の安全・安心の確保への取り組みが必要。
桑名地区	1,800 件	495 件	91 件	各自治会が抱える空き家等の問題について「危険・不安・苦情・対応・現状等」の多くのご意見をいただきました。	
多度地区	174 件	69 件	16 件		
長島地区	251 件	69 件	20 件		
地区合計	2,225 件	633 件	127 件		

◆ 所有者等の協力による「令和2年度空き家等所有者等への状況調査」の結果から

現状（令和３年３月調査結果公表時の集計）				課題（所有者への啓発）
2,225 件の空き家等のうち所有者等が特定できた空き家等が調査対象			所有者等の自由意見から	本調査で「71%」の所有者等が市内在住者です。 また「所有者等が特定できなかった空き家等への対応」が必要。
調査対象送付数	１,９２７名（建物及び土地所有者、共有者含む）		空き家等の問題や有効利用等について「売却･費用･活用･相続･相談･懸念･その他」の多くのご意見をいただきました。	
調査対象送付先	市内	市外三重県内	県外	
送付先割合	７１％	８％	２１％	

第３章　基本的な方針について

◆ 基本理念

「快適な暮らしを次世代にも誇れるまち、魅力ある住環境の推進に取り組みます。」

- 市民の安全･安心の確保
- 地域の活力･まちの魅力向上の促進
- 地域住民･専門家団体などとの連携

◆ 空家等対策の対象等

・対象区域

「本市全域」とします。

・対象の空家等

「法第２条に規定する空家等」とします。

＜法概要：http://www.mlit.go.jp/common/001080534.pdf＞

◆ 取り組み方針

① 予防の促進（空家等未然防止の啓発）
② 流通の促進（適正管理空家等の流通）
③ 解消の促進（管理不全な空家等防止）
④ 活用の促進（空家等の有効な利活用）

◆ 実施体制（詳しくは、裏面掲載内容を参照）

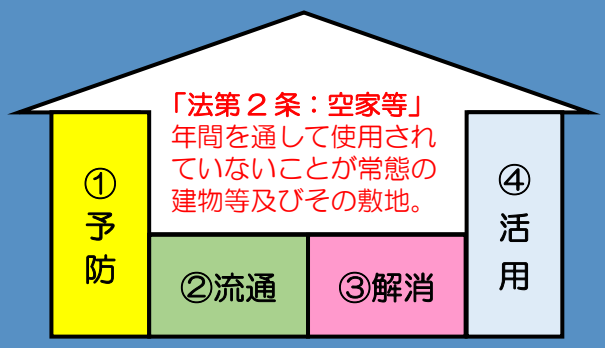
- 市内部関係所管の横断的な実施体制の継続
- 専門家団体との連携による相談体制の整備
- 桑名市空家等対策協議会の組織運営の継続
- 管理不全の空家等に関する相談体制の継続

① 予防	空家等の増加を抑制するため、現に存在する空家等についての対策を講じると共に、新たな空家等の発生を未然に防ぐことが必要となります。このため、所有者又は管理者への空家化の予防啓発を行う取り組みを実施します。
② 流通	利用可能な空家等を未利用のまま放置しないよう、中古住宅としての市場流通を促進し、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。
③ 解消	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）の所有者又は管理者には、特定空家等の解消を求め改善指導を行い、市民の安全・安心を確保します。
④ 活用	管理不全な空家等の所有者又は管理者には、適正管理を求める一方、特定空家等は除却等を促します。特に、重点密集市街地の老朽住宅や耐震性の低い木造住宅では、防火・防災に必要な支援を継続して実施します。

◆ 連携する主体での取り組み内容（※イメージ）

（※各取り組み主体：PDCA 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（不動産等相談・流通）・・・・・・・

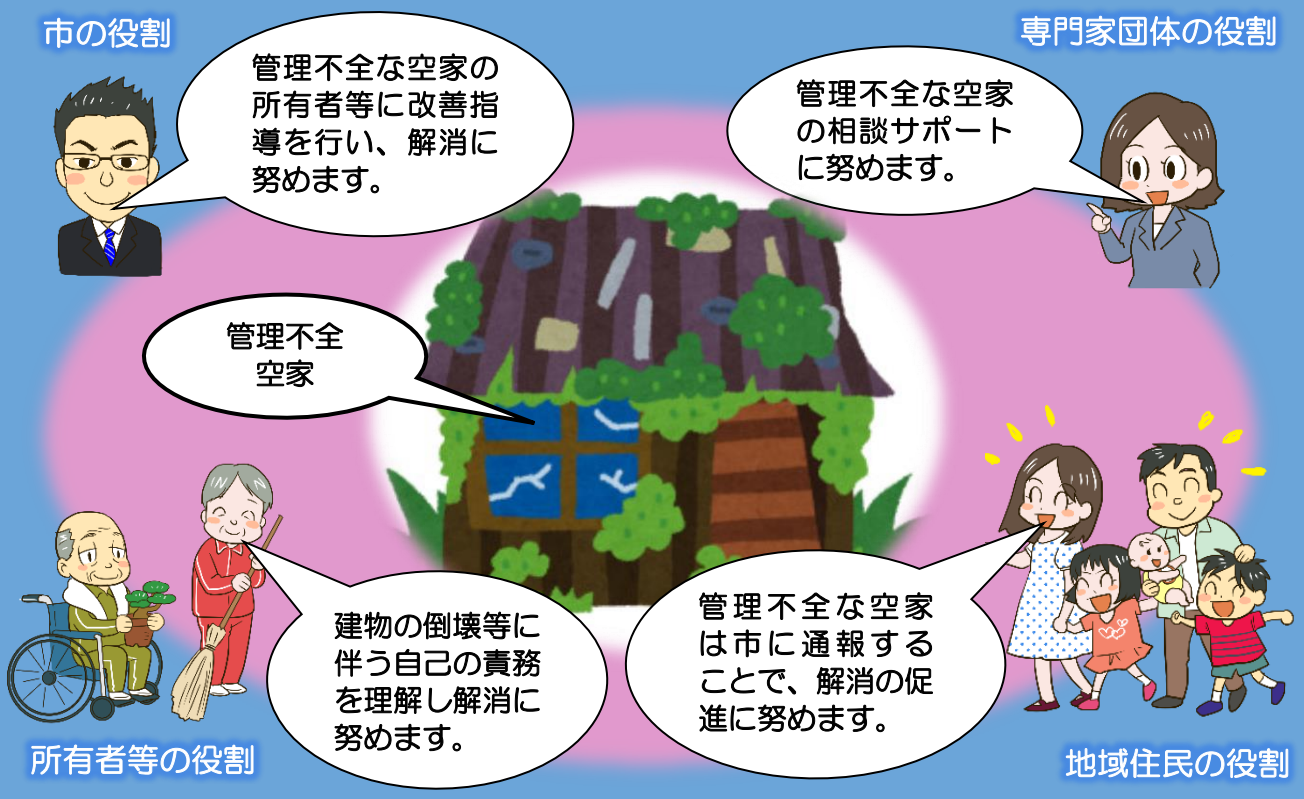


第４章　具体的な施策について

① 予防の促進（空家等未然防止の啓発）

② 流通の促進（適正管理空家等の流通）

第４章　具体的な施策について



③ 解消の促進（管理不全な空家等防止）

④ 活用の促進（空家等の有効な利活用）

実施体制について

◆ 市内部関係所管の横断的な実施体制の継続

空家等対策検討ワーキング会議（参加１７課）	
会議概要	【全　体】１課：措置班及び施策班の検討事項を取りまとめ対策計画の実施体制を確保する。 【措置班】６課：空家等の特定、調査及び指導等措置に関する対応の検討等を行う。 【施策班】１０課：空家等の管理、利活用及び支援事業等施策に関する検討等を行う。

◆ 専門家団体との連携による相談体制の整備

桑名市空家等対策の推進に関する協定
平成 31 年４月１日時点で、空家等の発生の予防、流通、解消、活用など空家等対策を総合的に推進することを目的に、専門家 10 団体と協定を締結。

◆ 桑名市空家等対策協議会の組織運営の継続

桑名市空家等対策協議会（委員 15 名）	
委員構成	市長、自治会役員、大学教授等、弁護士、司法書士、宅地建物取引士、土地家屋調査士、建築士、法務局職員、警察職員、消防職員、行政書士、民生委員、社会福祉士、まちづくり等
会議概要	(1)：法第６条の空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項の協議を行う。 (2)：その他空家等対策の推進に関し市長が必要と認める事項の協議を行う。

◆ 管理不全の空家等に関する相談体制の継続

管理不全の空家等の状況	問い合わせ先：担当部（課）	電話番号
総合窓口	都市整備部（都市整備課）	0594-24-1295
老朽等危険な建物(その他)	都市整備部（都市整備課）	0594-24-1295
道路への影響（落下物等）	都市整備部（アセットマネジメント課）	0594-24-1213
ごみ関係の問題	市民環境部（廃棄物対策課）	0594-24-1436
悪臭、害虫、除草等	市民環境部（環境安全課）	0594-24-1183
防火関係の問題	消防本部　（予防課）	0594-24-5282
防犯関係の問題	市民環境部（環境安全課／生活安全対策室）	0594-24-1337

桑名ブランドロゴマーク

本物力こそ桑名力

【本計画の問い合わせ先】
〒511-8601　（市役所４階）
桑名市中央町２丁目 37 番地
桑名市都市整備部 都市整備課
（TEL）0594-24-1295
（FAX）0594-23-4116
（E-mail）
tosiseim@city.kuwana.lg.jp