

桑名市空家等対策計画

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、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て、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、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力を推進していく必要があります。

本市では、法で定める市町村の役割として、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。



桑 名 市

（令和2年4月改定版）

（令和3年3月一部修正）

（令和7年3月一部修正）

（令和8年4月改定版）

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
巻末資料	20
1. 令和6年度空き家等に関する状況調査等の検討事項	21
2. 令和6年度空き家等所有者等への状況調査等の検討事項	28
3. 令和7年度現地状況調査の検討事項	32
4. 参考資料	34
5. 各施策に対する取り組み（PDCA体制）検討事項	47
6. 空家等対策の関連制度等	49
7. 桑名市空家等対策計画の策定経過	54

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	住宅						
	居住世帯の ある住宅	居住世帯のない住宅					
		一時 現在の 者の みの 住宅	建築 中の 住宅	空き家(※)			
			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	④ その他 の住宅	
・会社等の寮、 寄宿舎							
・学校等の寮、 寄宿舎							
・旅館、宿泊所							
・その他の建物							

(※) 法に規定する「空き家等」の定義とは異なり、共同住宅等の空室も含まれます。

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「住宅総数」は、6千505万戸と5年間で約261万戸増加し、「空き家数」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「住宅総数」は、87万4千戸と5年間で約2万戸増加し、「空き家数」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)	
	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)%
令和5年					
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					
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					
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＞

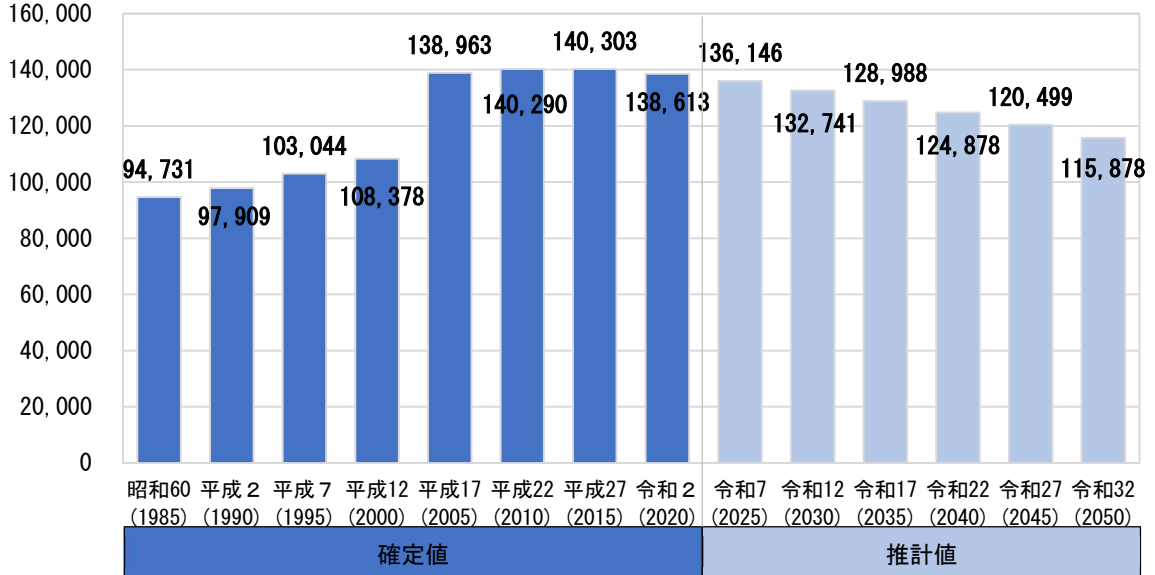
年	住宅総数 (※1)	世帯数 (※2)	人口 (※2)
令和5年	63,920 戸	61,844 世帯	138,679 人
平成30年	61,190 戸	59,245 世帯	142,274 人
(※1) 住宅総数：表1の「住宅・土地統計調査結果」によります。			
(※2) 世帯数及び人口：各年度末月日の「桑名市人口統計」によります。住民基本台帳を基にした数であるため、国（総務省）が行う国勢調査の数と異なります。			

(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。

単位：人

<図1：桑名市の人口の推移と今後の予測>

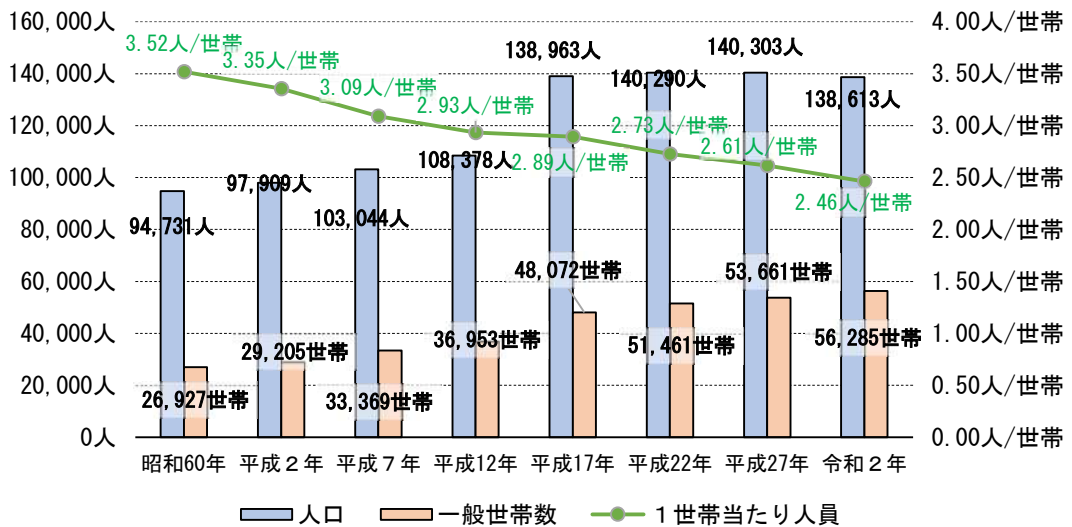


出典資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（令和5年推計値）

(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。

<図2：桑名市の人口・世帯数及び1世帯当たり人員の推移>



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かりました。
- ・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%）」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65%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>

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	978	114	114	1,206 (名)
調査返戻数：D	103	6	15	124 (名)
無回答の数：E	726	81	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

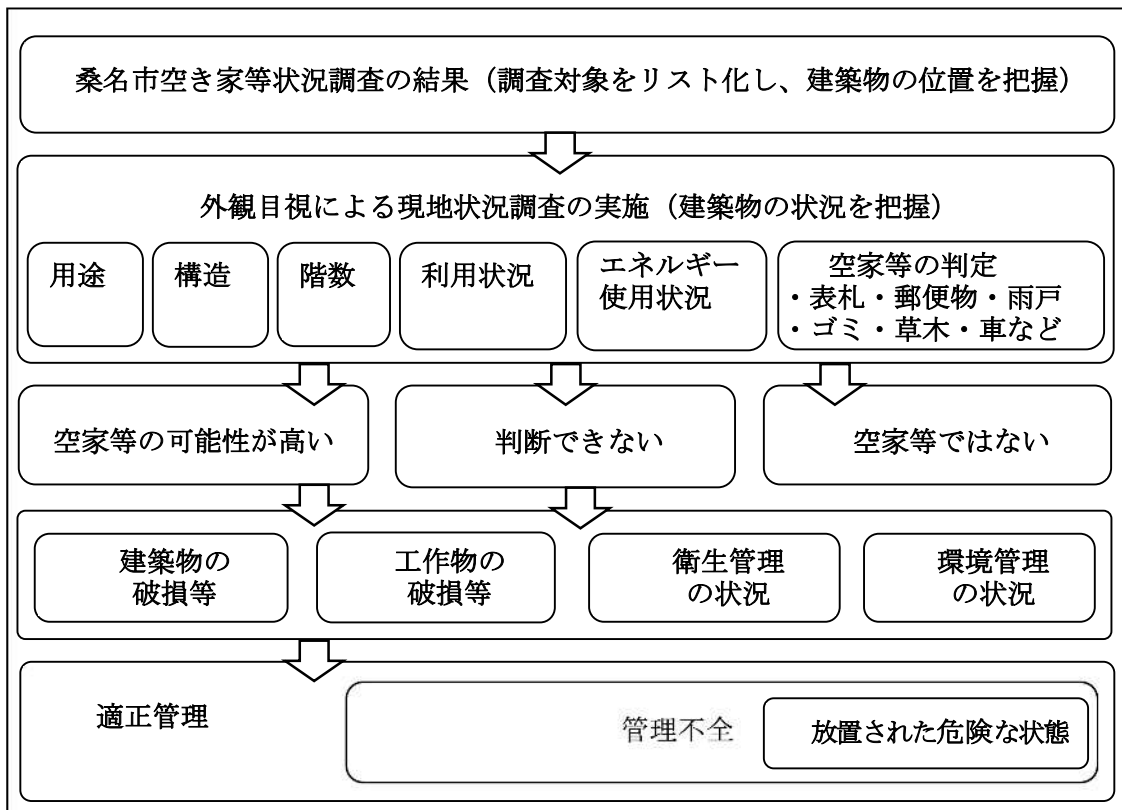
E：Bの回答がなかった数

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き家等について法に基づく「空き家等」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件の空き家等について、令和7年度に現地状況調査を実施したことで、2,255件の空き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 (調査した空き家等数)	空き家等ではない (更地)	空き家等	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	326	32
多度地区 (224)	11 (11)	202	99	12
長島地区 (264)	8 (12)	244	110	8
合計 (2,575)	207 (113)	2,255	535	52

上記<表8>は、令和7年度の現地状況調査【調査結果】資料を引用し、調査及び結果等に関連する検討は、巻末資料3 P36に示します。

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137,481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、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56,285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」の意見が多かったことから、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65%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こともあり、空家等は増加し、管理不全な空家等の増加につながり、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。

空家等を発生させないこと、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らず広く周知し、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。

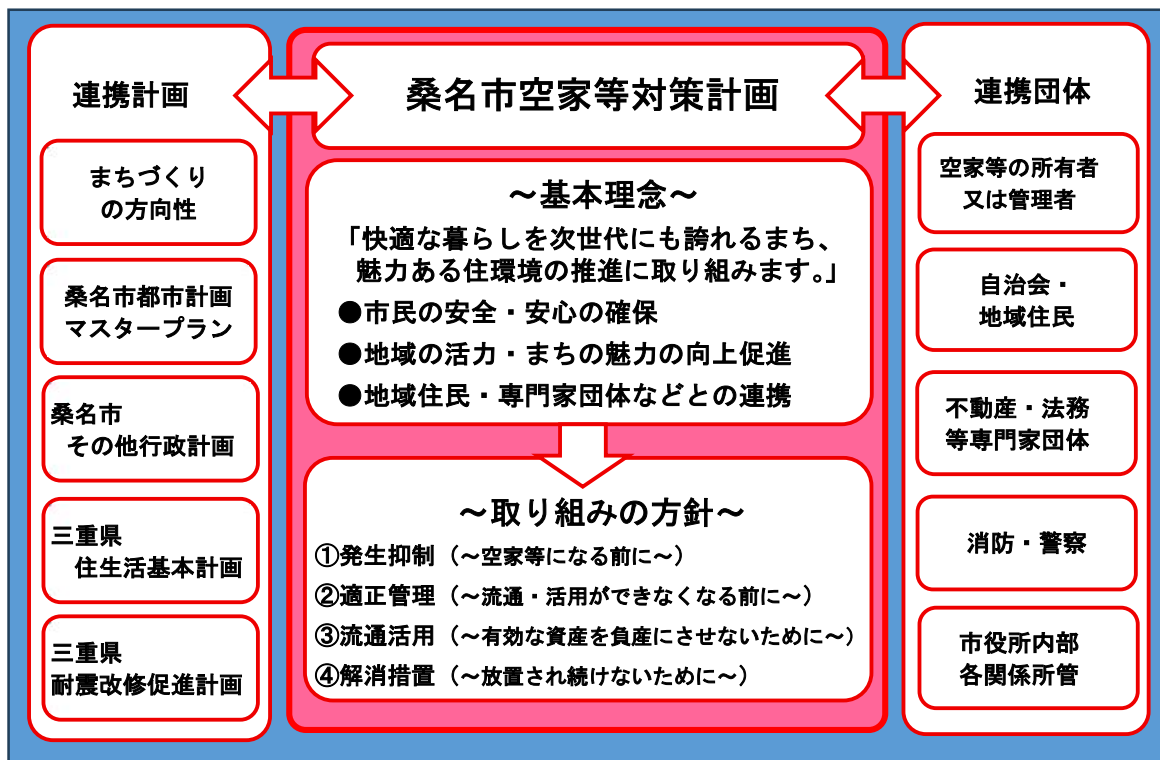
(2) 地域の活力・まちの魅力向上の促進

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**」及び「**法第13条に規定する管理不全空家等**」とします。

<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的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・勧告及び命令することができる（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などは代執行ができる。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ことになりました。

(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65%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庁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		
		全体	措置	施策
都市創造部	事務担当：都市管理課	措置班及び施策班の検討を取纏め空家等対策計画案の作成を行う。	空家等の特定、調査及び指導等措置に関する対応の検討等を行う。	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。
	都市計画課			
社会基盤整備部	土木課（用地監理室）			
	土木課			
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本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
選 任 の 任 期 は 2 年 間	警察職員	三重県桑名警察署
	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）	0594-86-7489

※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高齢者の増加と住宅の維持管理不足に伴い、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。地域、専門家団体と市が情報共有できる空家等対策とするため、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～）

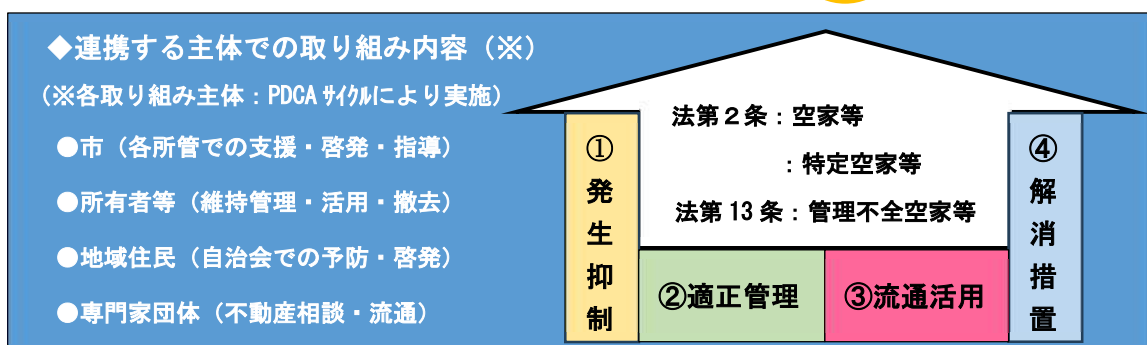
専門家団体との連携により、所有者等が抱える諸問題を解決支援につなげ、流通活用の促進に取り組みます。

④解消措置（～放置され続けられないために～）

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。

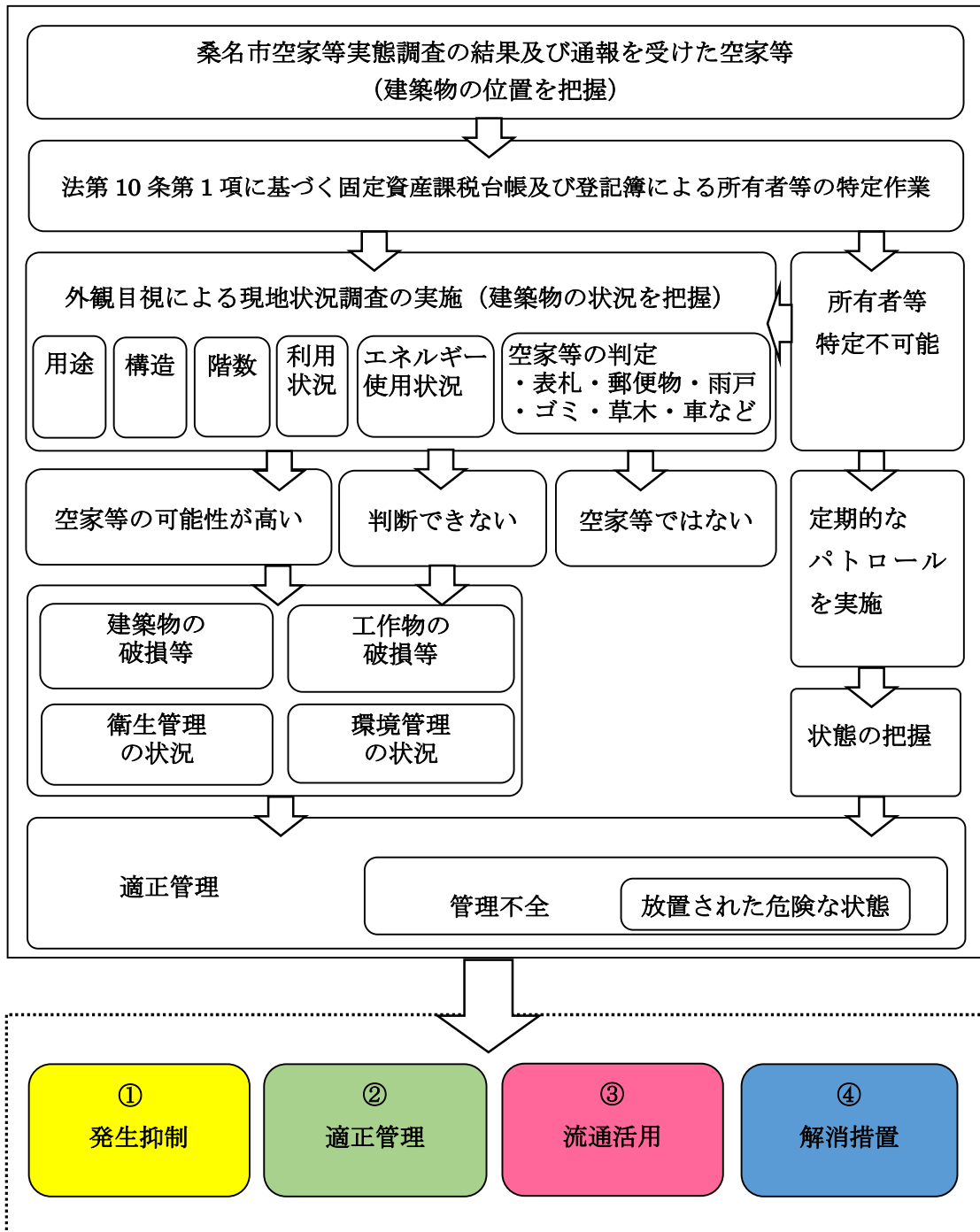


(3) 調査の継続実施

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>



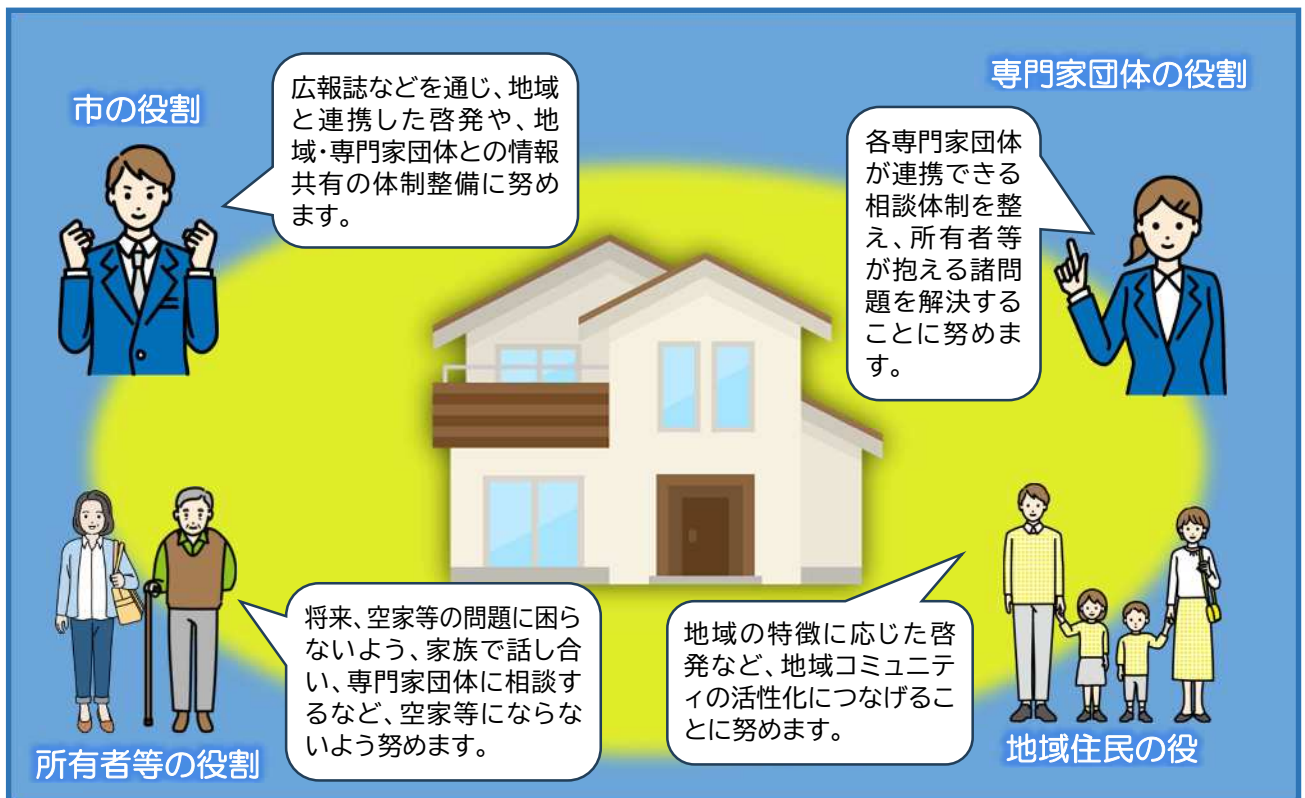
第4章 具体的な施策について

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に努めます。	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>

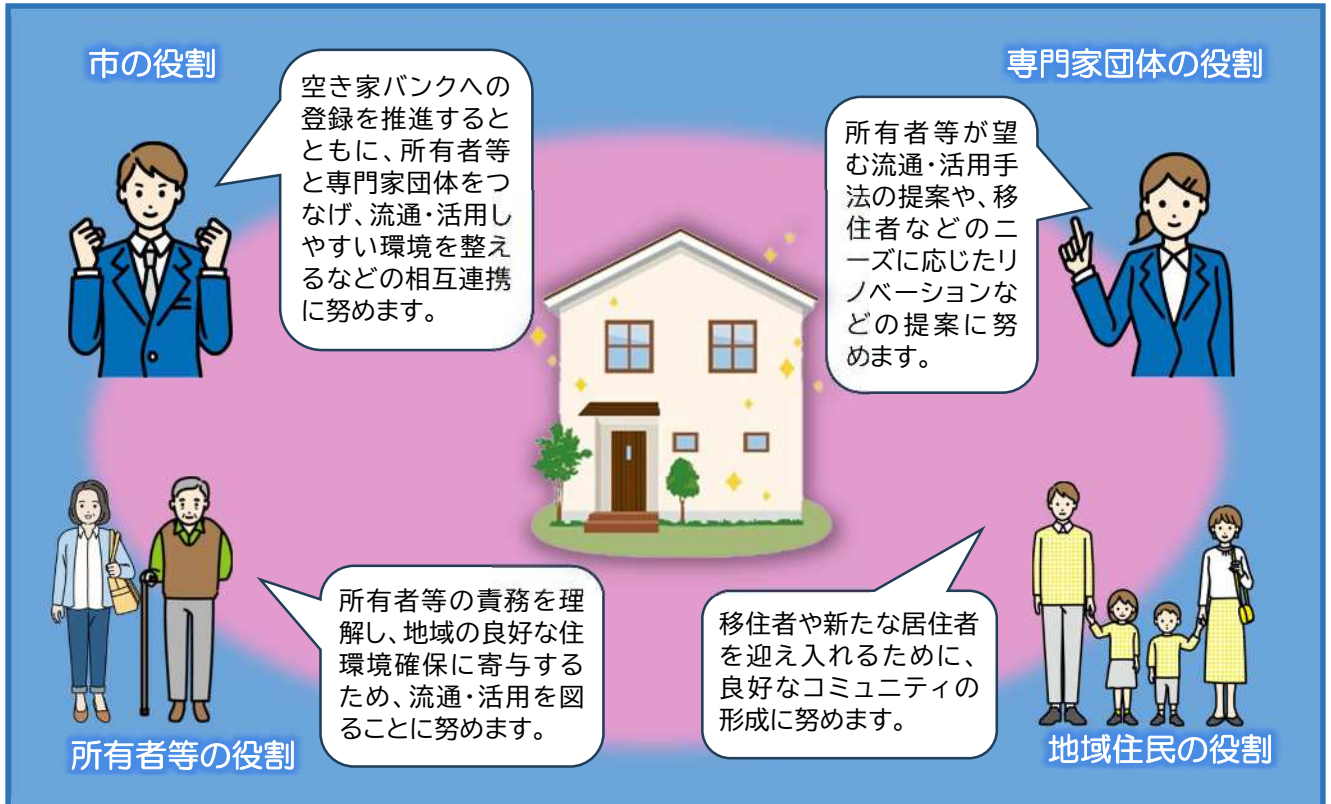


4-3 流通活用 ～有効な資産を負産にさせないために～

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入れるために、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>



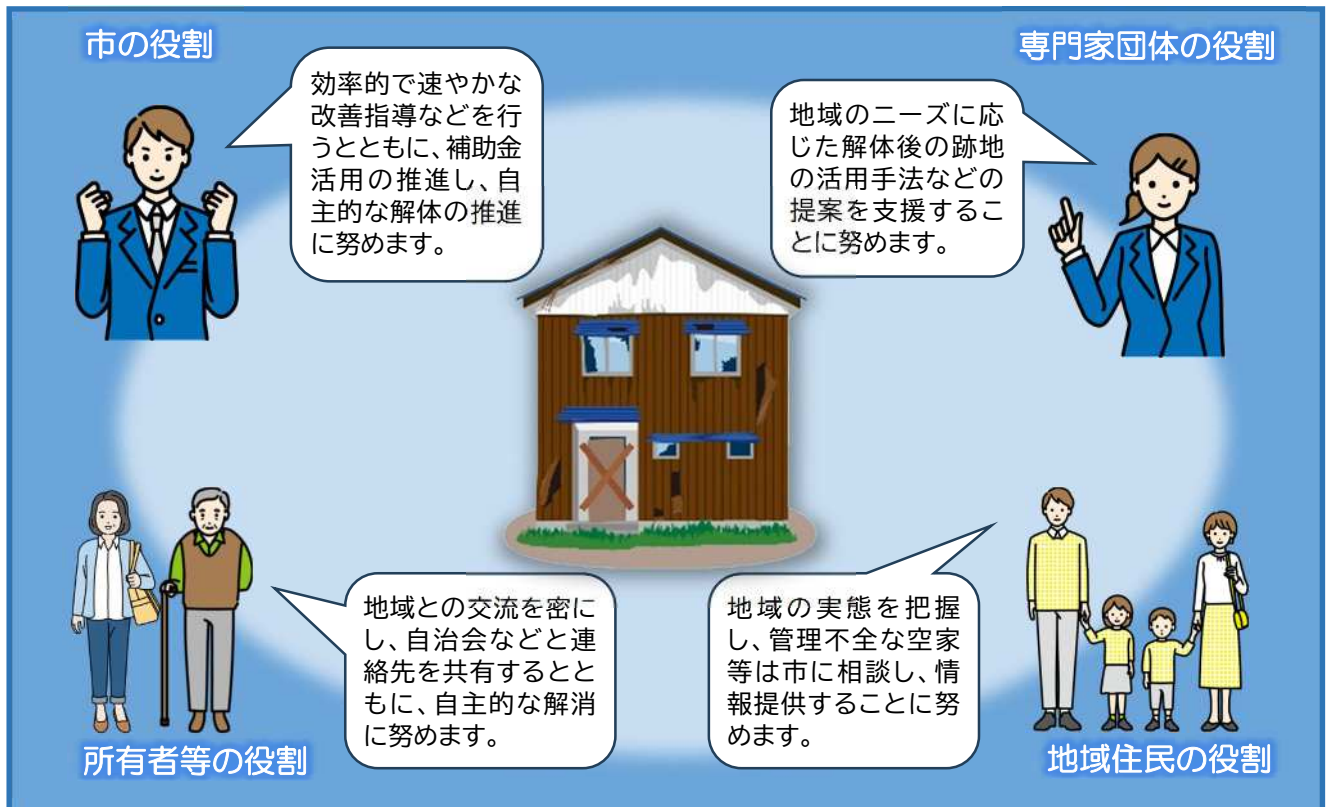
4-4 解消措置 ～放置され続けられないために～

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>



巻末資料（目次）

1. 令和6年度空き家等に関する状況調査等の検討事項

- (1) 人口世帯、連合自治会地区（行政地区）及び自治会数等事前調査について
- (2) 状況調査の自治会への依頼について
- (3) 調査結果を踏まえた空家等推定数の算出について
- (4) 空家等保有率の算出について
- (5) 空家等率の算出について
- (6) 空家等推定数、空家等保有率及び空家等率の地区別概要について
- (7) 住宅・土地統計調査の結果（平成25年と平成30年の比較）について
- (8) 人口の将来展望から推定する空家等数について

2. 令和7年度空き家等所有者等への状況調査等の検討事項

- (1) 調査対象者の送付所在地について
- (2) 調査回答者の回答所在地について
- (3) 用途地域別の空家等の状況について
- (4) 昭和56年以前に建築された木造空家等の状況について
- (5) 平成12年以前に建築された木造空家等の状況について
- (6) 調査回答者から自由意見でいただいた市への要望等について

3. 令和7年度現地状況調査の検討事項

- (1) 現地状況調査により把握した空家等のデータベースなどの環境整備について
- (2) 現地状況調査により把握した空家等の実態把握について
- (3) 現地状況調査により把握した用途地域別の空家等の実態把握について

4. 参考資料

- (1) 公共交通機関周辺における空家等の状況について
- (2) 通学路周辺における空家等の状況について
- (3) 防災施設及び緊急輸送路周辺における空家等の状況について
- (4) 都市計画区域の内外の空家等の状況について

5. 各施策に対する取り組み（PDCA体制）検討事項

6. 空家等対策の関連制度等

7. 桑名市空家等対策計画の策定経過

1. 令和6年度空き家等に関する状況調査等の検討事項

(1) 人口世帯、連合自治会地区（行政地区）及び自治会数等事前調査について

（表 1-1）：総務省「住宅・土地統計調査」、総務課「人口世帯統計」より転記

	平成 25 年度	平成 30 年度	令和 5 年度
住宅・土地統計住宅総数	57,760 (統計数値)	61,190 (統計数値)	63,920 (統計数値)
桑名市人口統計の人口数	142,478 (3月末日)	142,274 (3月末日)	138,679 (3月末日)
桑名市世帯統計の世帯数	55,497 (3月末日)	59,245 (3月末日)	61,844 (3月末日)

（表 1-2）：総務課「人口世帯統計」、地域コミュニティ課「自治会集計表」より転記

地区	各地区名 (行政地区)	統計人口 (R6. 3. 31)	統計世帯 (R6. 3. 31)	自治会数 (R6. 5. 1)	班等数 (R6. 5. 1)	加入世帯 (R6. 5. 1)
桑名	日進	5,787	2,779	37	217	2,069
	精義	4,445	2,184	54	152	1,651
	立教	3,220	1,566	30	154	1,270
	城東	1,971	1,038	16	101	849
	益世	7,875	3,611	68	281	2,816
	修徳	6,285	2,993	56	226	2,464
	大成	8,971	4,200	51	259	3,160
	大和 (※)	2,871	1,451	23	90	1,182
	新西方(※)	3,945	1,609	12	67	1,524
	桑部	4,867	2,142	22	123	1,798
	在良	7,958	3,681	28	218	2,969
	七和	6,822	3,155	29	137	2,006
	久米	6,316	2,741	27	133	1,945
	深谷	4,035	2,019	14	125	1,494
	城南	8,454	3,965	38	224	3,136
	筒尾	8,647	3,236	22	139	2,641
	松ノ木	4,420	1,822	14	118	1,498
	大山田	6,394	2,581	13	116	1,971
	野田	2,408	1,178	7	50	806
藤が丘	2,842	1,178	11	86	1,048	
星見ヶ丘	5,855	2,430	9	82	2,249	
計	21 (20)	114,388	51,559	581	3,098	40,546
多度	多度中	5,596	2,159	6	100	1,732
	多度東	1,067	417	4	26	331
	多度南	1,106	420	4	24	302
	多度西	726	287	2	17	217
	多度北	1,839	890	6	38	444
計	5 (5)	10,334	4,173	22	205	3,026
長島	長島北部(※)	2,693	1,084	15	53	906
	長島中部(※)	7,683	3,372	57	166	2,366
	長島伊曾島	3,581	1,656	25	64	956
計	3 (2)	13,957	6,112	97	283	4,228
全	29 (27)	138,679	61,844	700	3,586	47,800

（(※) 印自治会の行政地区は、大和（大和+新西方）、長島（長島北部+長島中部）

(2) 状況調査の自治会への依頼について

本市の特徴は、前項の(表 1-2)から市の統計人口世帯数「d」のうち自治会加入世帯「f」が85%で未加入世帯数「g」は15%と少なく、自治会に協力を依頼し調査を実施するものです。

a : 「市人口世帯統計の人口数 (b + c)」 = 138,679 人

b : 「自治会加入世帯の人口数 (e × f)」 ≒ 107,186 人

c : 「自治会未加入世帯の人口数 (e × g)」 ≒ 31,492 人

d : 「市人口世帯統計の世帯数 (f + g)」 = 61,844 世帯

e : 「一世帯当りの人口数 (a ÷ d)」 ≒ 2.242400233 人/世帯

f : 「自治会加入世帯数」 = 47,800 世帯

g : 「自治会未加入世帯数 (d - f)」 ≒ 14,044 世帯

(3) 調査結果を踏まえた空家等推定数の算出について

前(2)項により調査を実施した結果から得られた空家等数「h」に、自治会未加入世帯の推定数「j」を加え、本市の空家等推定数「A」を、全29地区別概要を(図表1-1)に示します。

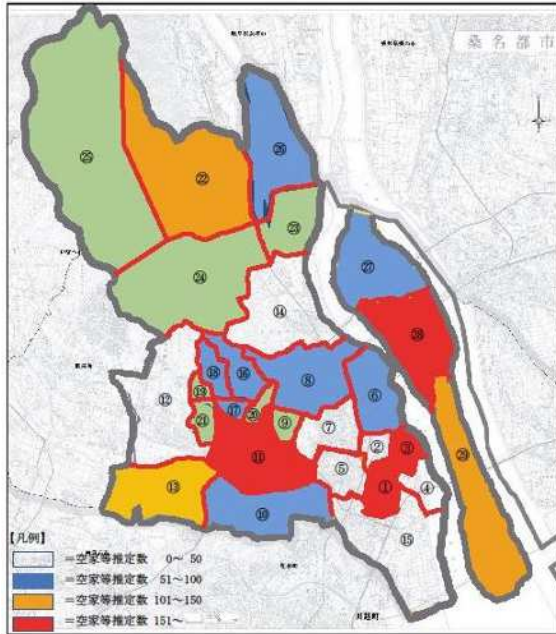
h : 「自治会の状況調査で得られた空家等数」 = 2,577 件

i : 「自治会加入世帯人口当りの空家等数の割合 (h ÷ b)」 ≒ 0.02404231896 件/人

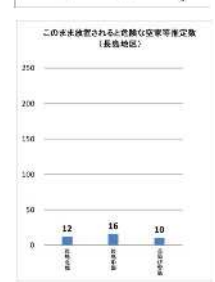
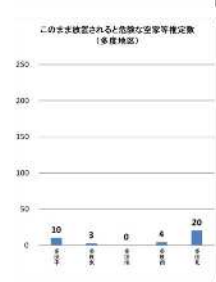
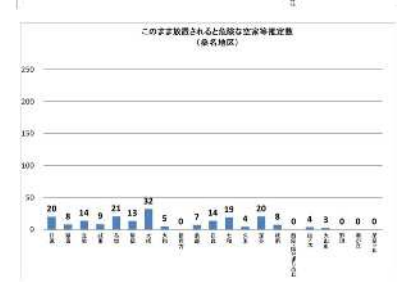
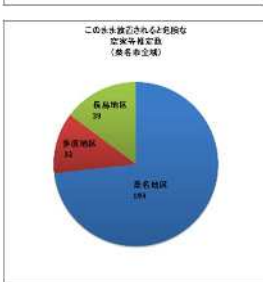
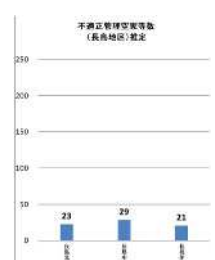
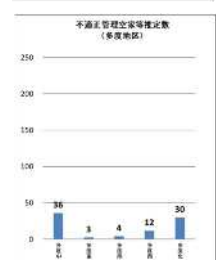
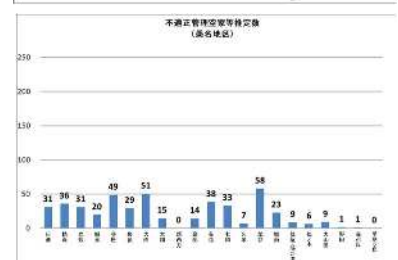
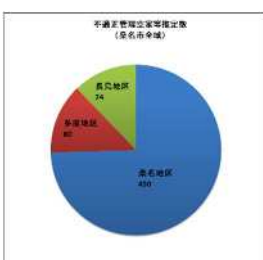
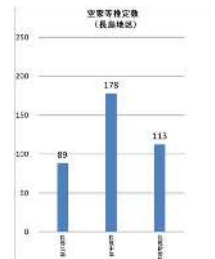
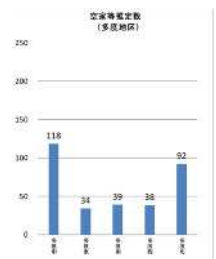
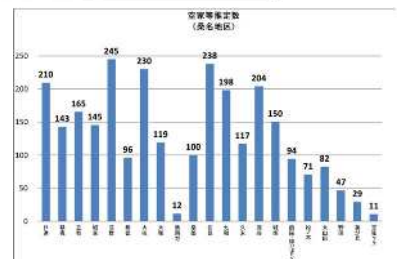
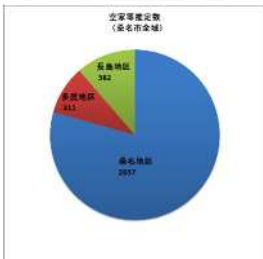
j : 「自治会未加入世帯人口に占める空家等推定数 (i × c)」 ≒ 757 件

A : 「空家等推定数 (h + j)」 ≒ 3,346 件

(図表1-1) : 空家等推定数から見る市内全29地区別概要



委員会 地区	自治会数	空家等別状況			(a)空家等 推定数 (A) = (h) + (j)	(d)市 荘 評定率 (R5.3)	(e)空家 等保有率 (B) = (A) / (d)	
		自治会数 調査対象 自治会数	(h)加入 自治会 空家 等数	(j)未加 入自治 会空家 等数(推 定)				
桑名 地区	①:日蓮 37	30	156	54	210	2,779	7.5%	
	②:精養 54	43	108	35	143	2,184	6.5%	
	③:空家 30	29	133	31	164	1,566	10.6%	
	④:城東 16	16	119	26	145	1,038	14.0%	
	⑤:益性 68	53	191	64	245	3,611	6.8%	
	⑥:修善 55	24	79	17	96	2,993	3.2%	
	⑦:大蔵 51	47	173	67	230	4,200	5.5%	
	⑧:大和 23	18	97	22	119	1,451	8.2%	
	⑨:新西方 12	11	11	1	12	1,699	0.7%	
	⑩:桑葉 22	21	84	16	100	2,142	4.7%	
	⑪:在良 28	28	192	46	238	3,681	6.5%	
	⑫:七和 28	25	126	72	198	3,155	6.3%	
	⑬:丸米 27	21	83	34	117	2,741	4.3%	
	⑭:空谷 14	11	151	53	204	2,619	10.1%	
	⑮:城南 38	37	119	31	150	3,965	3.8%	
	⑯:あまのこ 21	21	27	17	44	3,236	2.9%	
	⑰:松ノ木 14	14	58	12	71	1,822	3.9%	
	⑱:太山田 13	13	63	19	82	2,581	3.2%	
	⑲:野田 7	7	32	15	47	1,178	4.0%	
	⑳:藤石庄 11	11	26	3	29	1,178	2.5%	
	㉑:風見ヶ丘 9	9	10	1	11	2,430	0.4%	
多度 地区	⑳:多度中 6	6	95	23	118	2,159	5.5%	
	㉒:多度東 4	4	27	7	34	417	8.2%	
	㉓:多度南 4	4	28	11	39	429	9.3%	
	㉔:多度西 2	2	29	9	38	287	13.4%	
	㉕:多度北 6	6	46	46	92	899	10.4%	
丹島 地区	㉖:長島北部 15	13	74	15	89	1,684	8.2%	
	㉗:長島中部 37	31	125	53	178	3,272	5.3%	
	㉘:長島伊勢屋 23	21	65	49	113	1,656	6.8%	
全地 区	(h) (j) (A) は個別算出の ため合計と一 致しません。	697	576	2,578	758	3,336	61,844	5.4%



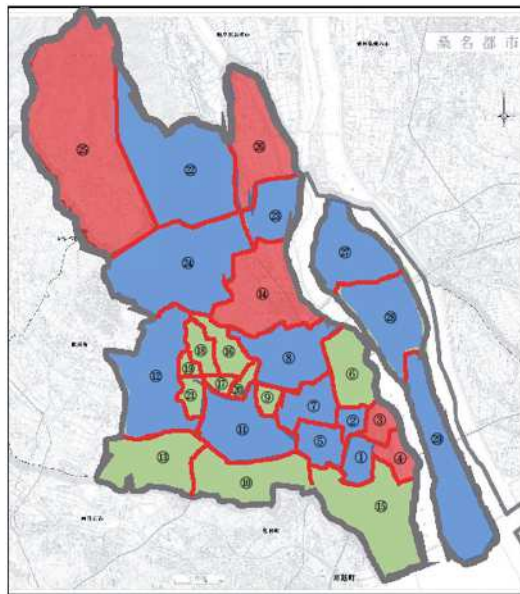
(4) 空家等保有率の算出について

前(3)項から得られた空家等推定数「A」を市人口世帯統計の世帯数「d」で除し、一世帯当たりの空家等数を算出して空家等保有率「B」を推定し、全29地区別概要を(図表1-2)に示します。

A=3,336件(前(3)項により算出)、d=61,844世帯(前(2)項により算出)

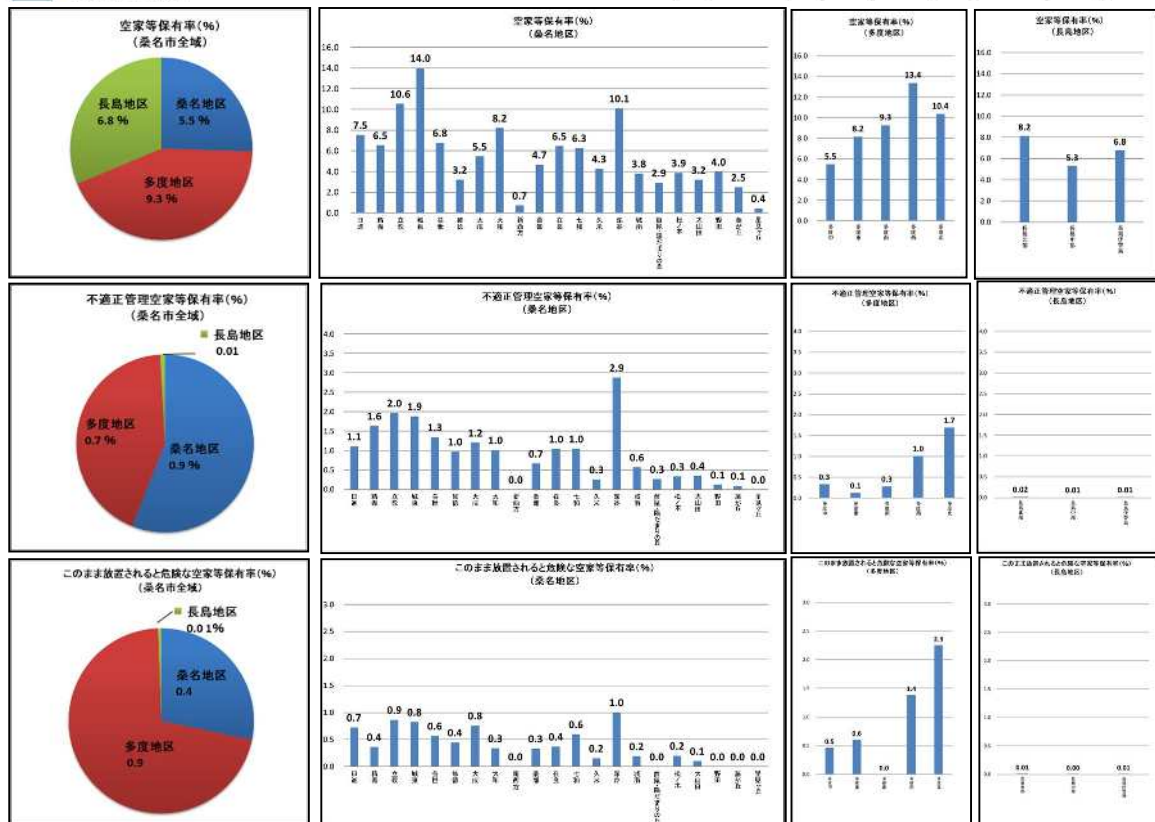
B:「一世帯当たりの空家等数の割合を示す空家等保有率((A÷d)×100)」=5.4%

(図表1-2): 空家等保有率から見る市内全29地区別概要



- 【凡例】
- 赤色 = 空家等保有率10%以上
 - 青色 = 空家等保有率5%以上10%未満
 - 緑色 = 空家等保有率5%未満

桑名市 地区	地区連合 自治会数	空家等地区別状況				(d) 市統 計世帯数 (国. 3)	(B) 空家 等保有率 (B) = (A)/(d)
		調査対象 自治会数	(j) 未加 入自治会 数	(h) 加入 自治会 空家 数	(i) 未加 入自治会 空家 数(推 定)		
桑名地区	①: 日進 27	30	156	54	210	2,779	7.5%
	②: 精進 54	43	108	35	143	2,184	6.5%
	③: 立教 30	29	133	31	164	1,566	10.6%
	④: 城東 16	16	119	26	145	1,038	14.0%
	⑤: 益世 68	53	191	54	245	3,611	6.8%
	⑥: 修徳 55	24	79	17	96	2,993	3.2%
	⑦: 大成 51	47	173	57	230	4,200	5.5%
	⑧: 大和 23	18	97	22	119	1,451	8.2%
	⑨: 新西方 12	11	11	1	12	1,609	0.7%
	⑩: 桑部 22	21	84	16	100	2,142	4.7%
	⑪: 在良 28	28	192	46	238	3,681	6.5%
	⑫: 七和 28	25	126	72	198	3,155	6.3%
	⑬: 久米 27	21	83	34	117	2,741	4.3%
	⑭: 深谷 14	11	151	53	204	2,919	10.1%
	⑮: 城南 38	37	119	31	150	3,965	3.8%
	⑯: 松ノ木 21	21	77	17	94	3,236	2.9%
	⑰: 松ノ木 14	14	58	13	71	1,822	3.9%
	⑱: 大山田 13	13	63	19	82	2,581	3.2%
	⑲: 野田 7	7	32	15	47	1,178	4.0%
	⑳: 藤が丘 11	11	26	3	29	1,178	2.5%
	㉑: 藤が丘 9	9	10	1	11	2,430	0.4%
多度地区	㉒: 多度中 6	6	95	23	118	2,159	5.5%
	㉓: 多度東 4	4	27	7	34	417	8.2%
	㉔: 多度南 4	4	28	11	39	420	9.3%
	㉕: 多度西 2	2	29	9	38	287	13.4%
	㉖: 多度北 6	6	46	46	92	890	10.4%
長島地区	㉗: 長島北部 15	13	74	15	89	1,054	8.2%
	㉘: 長島中部 57	31	125	53	178	3,372	5.3%
	㉙: 長島伊勢島 25	21	65	48	113	1,656	6.8%
全地区	(j) (i) (h) (A)	576	2,578	758	3,336	61,844	5.4%



(5) 空家等率の算出について

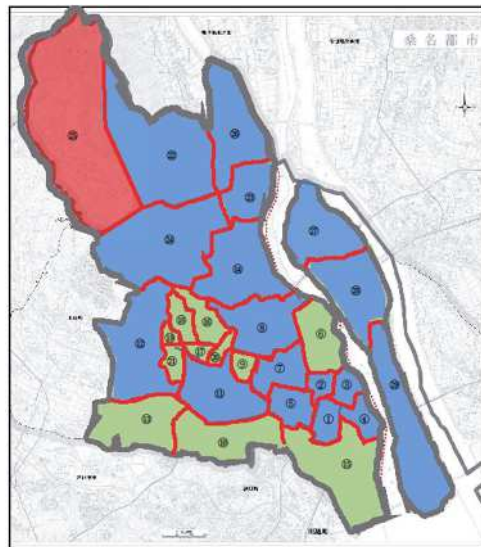
前(3)項から得られた空家等推定数「A」に、市人口世帯統計の世帯数「d」を加えた数を市内の建物数「m」と推定します。空家等推定数「A」を市内の建物数「m」で除し、市内の空家等の割合を算出して空家等率「C」を推定し、全29地区別概要を(図表1-3)に示します。

A=3,336件(前(3)項により算出)、d=61,844世帯(前(2)項により算出)

m:「市内の建物数(A+d)」=65,180件

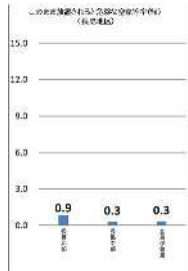
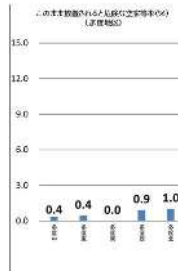
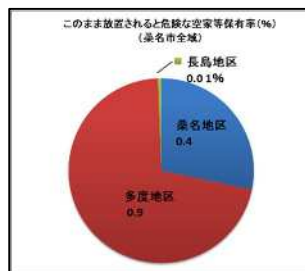
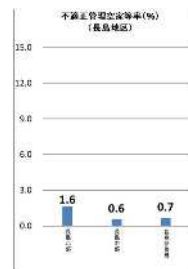
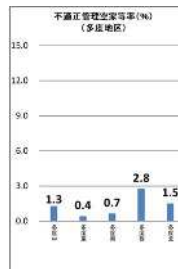
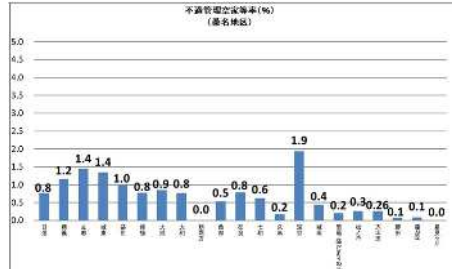
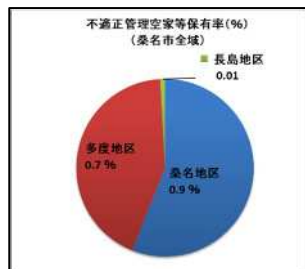
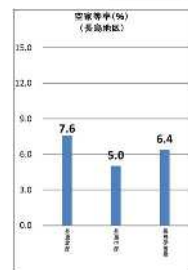
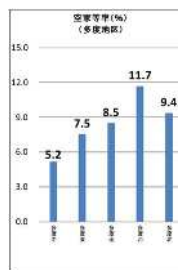
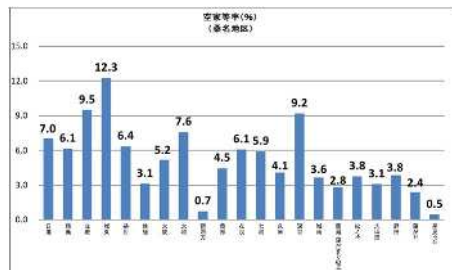
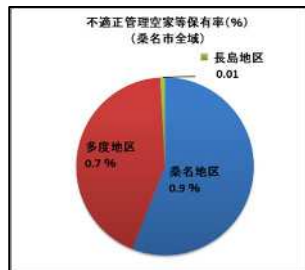
C:「空家等推定数による割合を示す空家等率((A÷m)×100)」=5.1%

(図表1-3): 空家等率から見る市内全29地区別概要図



【凡例】
 ■ = 空家等率10%以上
 ■ = 空家等率5%以上10%未満
 ■ = 空家等率5%未満

桑名市	地区番号	自治会数		(A) 空家等推定数	(d) 市統計世帯数(B6.3)	(m) 自治会内の推定建物数(m) = (A) + (d)	(C) 空家等率(C) = (A)/(m)
		調査対象自治会数	自治会数				
桑名地区	①: 日蓮	37	30	210	2,779	2,989	7.0%
	②: 精養	54	43	143	2,184	2,115	6.1%
	③: 立敷	30	29	164	1,566	1,779	9.5%
	④: 城東	16	16	145	1,038	1,080	8.5%
	⑤: 益世	68	53	245	3,611	3,660	6.4%
	⑥: 徳徳	55	24	96	2,993	2,806	3.1%
	⑦: 大成	51	47	230	4,200	4,260	5.2%
	⑧: 大和	23	18	119	1,451	1,371	7.6%
	⑨: 新西方	12	11	12	1,609	1,431	0.7%
	⑩: 桑部	22	21	100	2,142	2,116	4.5%
	⑪: 在良	28	28	238	3,681	3,838	6.1%
	⑫: 七和	28	25	198	3,155	3,089	5.9%
	⑬: 久米	27	21	117	2,741	2,769	4.1%
	⑭: 深谷	14	11	204	2,019	2,162	9.2%
	⑮: 城南	38	37	150	3,965	3,962	3.6%
	⑯: 徳徳	21	21	94	3,236	3,165	2.8%
	⑰: 松ノ木	14	14	71	1,822	1,728	3.8%
	⑱: 大山田	13	13	82	2,581	2,524	3.1%
	⑲: 野田	7	7	47	1,178	1,128	3.8%
	⑳: 藤が丘	11	11	29	1,178	1,164	2.4%
㉑: 豊島ヶ丘	9	9	11	2,430	2,252	0.5%	
多度地区	㉒: 多度中	6	6	118	2,159	2,294	5.2%
	㉓: 多度東	4	4	34	417	452	7.5%
	㉔: 多度南	4	4	39	420	463	8.5%
	㉕: 多度西	2	2	38	287	326	11.7%
㉖: 多度北	6	6	92	890	880	9.4%	
長島地区	㉗: 長島北部	15	13	89	1,084	1,101	7.6%
	㉘: 長島中部	57	31	178	3,372	3,460	5.0%
	㉙: 長島伊勢島	25	21	113	1,656	1,817	6.4%
全地区	(※) (A)	697	576	3,336	61,844	65,180	5.1%



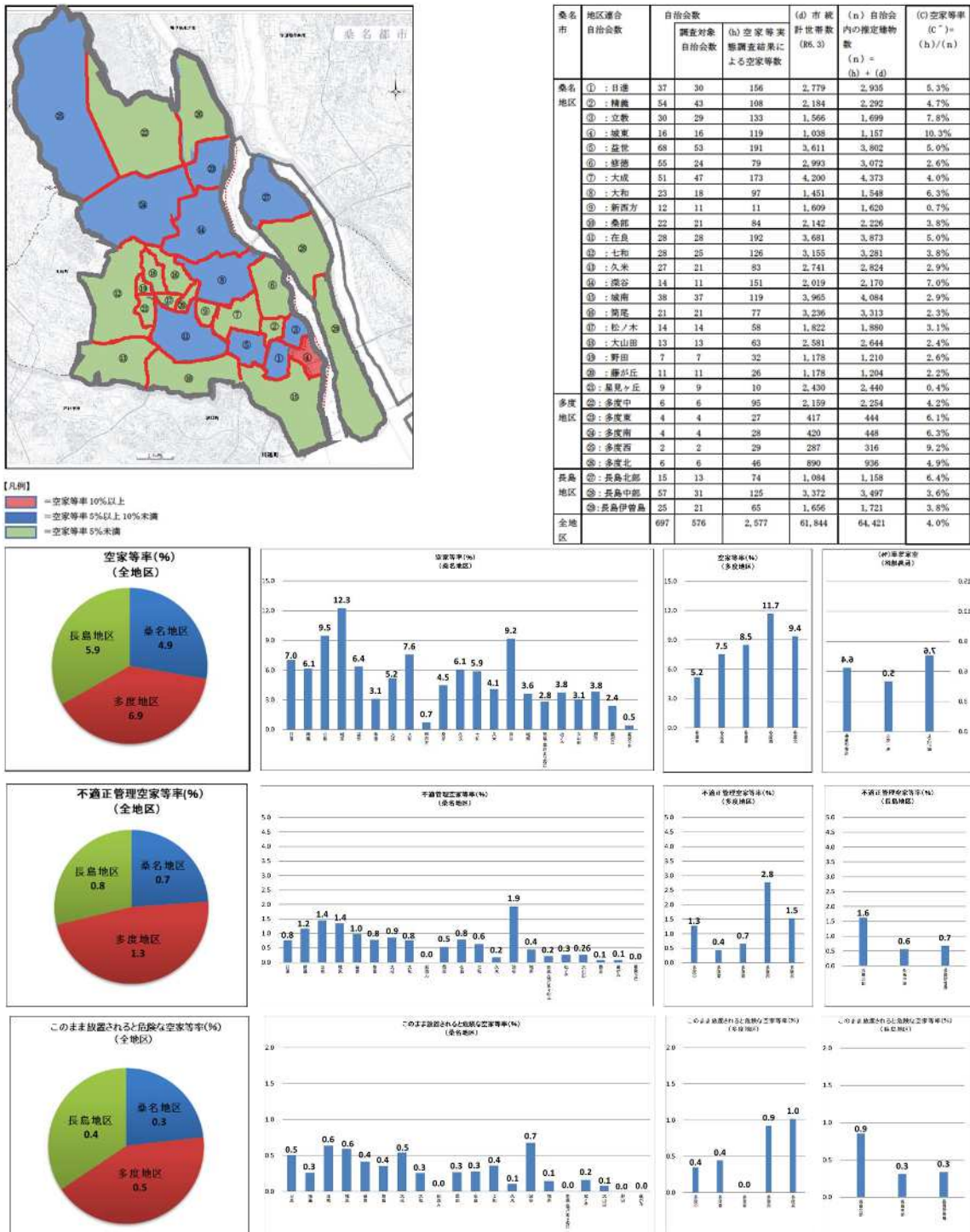
なお、前(3)項の調査結果から得られた空家等数「h」に市人口世帯統計の世帯数「d」を加えた数を市内の建物数「n」とした場合における、空家等率「C[〓]」の全29地区別概要は(図表1-4)に示します。

h = 2,577 件 (前(3)項により算出)、d = 61,844 世帯 (前(2)項により算出)

n : 「市内の建物数 (h+d)」 = 64,421 件

C[〓] : 「空家等状況調査結果による割合を示す空家等率 ((h ÷ n) × 100)」 = 4.0%

(図表 1-4) : 空家等率から見る市内全 29 地区別概要図



(6) 空家等推定数、空家等保有率及び空家等率の地区別概要について

前各項の空家等推定数「A」、空家等保有率「B」及び空家等率「C」を取りまとめ、地区別概要を(表 1-3)に示します。なお、空家等率は、空家等推定数から算出した(5)-1項の「C」を採用し、(5)-2項の空家等率「C[〃]」は参考値としました。

(表 1-3)：地区別概要一覧

地区別 (世帯数)	空家等推定数(件)			空家等保有率(%)			空家等率(%)			凡例
	A	A1	A2	B	B1	B2	C	C1	C2	
桑名地区 (51,559)	2,657	450	193	5.5	0.9	0.4	4.9	0.7	0.3	A1：Aの内の不適管理空家等推定数
多度地区 (4,173)	311	80	32	9.3	0.7	0.9	6.9	1.3	0.5	A2：A1の内の危険な空家等推定数
長島地区 (6,112)	382	74	39	6.8	0.01	0.01	5.9	0.8	0.4	B1：Bの内の不適管理空家等保有率
全地区 (61,844) (※)	3,336	599	261	5.4	1.0	0.4	5.1	0.7	0.3	B2：B1の内の危険な空家等保有率
A、B、C の算出図	(h)：2,577件			A：3,336件			A：3,336件			C1：Cの内の不適管理空家等率 C2：C1の内の危険な空家等率 (※)個別算出のため合計と一致しません
	+			÷			÷			
	(j)：759件			(d)：61,844世帯			(m)：65,180件			
	A：3,336件			B：5.4%			C：5.1%			
各地区の特徴										
桑名地区	桑名地区では、「空家等推定数、不適正管理空家推定等数及び危険な空家等推定数」が3地区の中では最も高い値になりますが、空家等保有率及び空家等率では3地区の中で最も低い値です。不適正管理空家等推定数は、不適正管理空家等推定数全体の8割弱近くを締めており、将来への周辺の悪影響が懸念される地区であることが推定されます。									
多度地区	多度地区では、「空家等推定数」は3地区の中で最も低い値ですが、「不適正管理空家等率」が最も高い値で、人口世帯に占める「危険な空家等数」が多いため「危険な空家等保有率、危険な空家等率」でも、3地区の中で最も高い値となり、環境・衛生面・防火防犯面など周辺の生活環境の保全を図ることが必要な地区と推定されます。									
長島地区	長島地区では、「空家等保有率」が3地区の中で2番目に高い値になっており、「空家等推定数、空家等率」についても3地区の中で2番目に高い値になっています。また、「不適正管理空家等保有率、危険な空家等保有率」についても、3地区の中で2番目に高くなっていることから、環境・衛生面・防火防犯面など周辺の生活環境の保全について、空家等の適正管理を所有者等に啓発することが必要な地区と推定されます。									

(7) 住宅・土地統計調査の結果（平成30年と令和5年の比較）について

本市の調査結果及び推定値を「住宅・土地統計調査」（表1-4）と単純に比較することは困難ですが、令和5年の「その他の住宅の空き家数：4,610戸」を下回る結果となります。

（表1-4）総務省の平成30年と令和5年「住宅・土地統計調査」より転記

桑名市	住宅・土地統計調査における住宅			その他の住宅(※2)	
	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)%
令和5年	63,920	8,370	13.1	4,610	7.2
平成30年	61,190	6,730	11.0	4,770	7.8

(※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、売却用住宅を除いた住宅

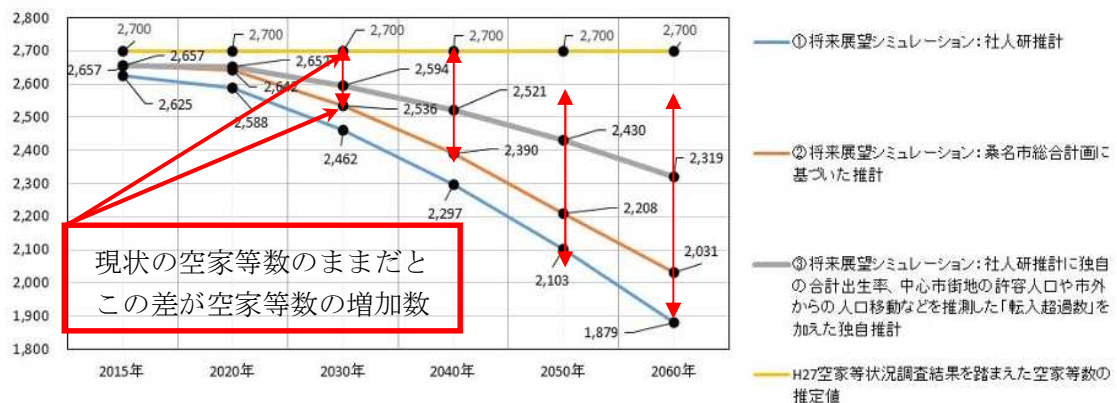
(8) 人口の将来展望から推定する空家等数について

各人口のシミュレーションにおける将来の展望では、市外に人口が流出するなどの様々な要因により将来人口が減少していくと推定されます。また、市内の居住者が生活の居住環境を残して人口流出が発生すると（図表1-5）に示す通り、前(3)項で推定した空家等数が増加することになります。例えば2030年には約170件増加し、2,870件となり、2060年には約700件増加し、3,400件にも及ぶと考えられます。

（図表1-5）：「桑名市人口ビジョン」より転記

年	2015年		2020年		2030年		①：社人研推計により算出した推定した空家等推定数
	A：人口	C：空家等数 C=A×B(※1)	A：人口	C：空家等数 C=A×B(※1)	A：人口	C：空家等数 C=A×B(※1)	
①	139,646	2,625	137,689	2,588	131,000	2,462	②：桑名市総合計画により算出した推定した空家等推定数
②	141,356	2,657	140,566	2,642	134,901	2,536	③：社人研推計に独自の合計出生率、中心市街地の許容人口や市外からの人口移動などを推測した「転入超過数」を加えた独自推計により算出した推定した空家等推定数
③	141,356	2,657	141,069	2,652	138,019	2,594	(※1)=0.0188件/人：(状況調査より)
年	2040年		2050年		2060年		
	A：人口	C：空家等数 C=A×B(※1)	A：人口	C：空家等数 C=A×B(※1)	A：人口	C：空家等数 C=A×B(※1)	
①	122,201	2,297	111,905	2,103	99,957	1,879	
②	127,173	2,390	117,491	2,208	108,079	2,031	
③	134,139	2,521	129,292	2,430	123,385	2,319	

桑名市の人口展望から推測する空家等数



2. 令和7年度空き家等所有者等への状況調査等の検討事項

(1) 調査対象者の送付所在地について

第3回桑名市空き家等状況調査により把握した調査対象の空家等「2,255件」の所有者等「2,249名」に本調査を実施した結果を「建物又は土地所有者等」送付先所在分布（表2-1）に示します。調査送付先の約65%の方が市内に在住であることが把握できたことから、地域コミュニティでの空家等の適正管理などの啓発の取り組みが必要です。また、三重県内（桑名市除く）には約11%が在住し、県外には約24%が在住しています。

本市では、名古屋から25km圏域という地理的優位性、公共交通機関の利便性などの良さを活かして市街及び郊外で住宅供給が進み、住宅都市へと発展してきたことも空家化の原因の1つと考えられることから、桑名市総合計画などの行政計画と連携し、「快適な暮らしを次世代にも誇れるまち」の実現に向け空家化の予防につなげていく取り組みが必要です。

（表2-1）：「建物又は土地所有者等」送付先所在分布

（単位：件）

		所有者等送付先住所						合計	
		桑名市内		県内		県外			
空 家 等 地 区	桑名地区	1,206	54%	194	9%	407	18%	1,807	80%
	多度地区	135	6%	21	1%	45	2%	201	9%
	長島地区	136	6%	24	1%	81	4%	241	11%
合計（率）		1,477	66%	239	11%	533	24%	2,249	100%

(2) 調査回答者の回答所在地について

前(1)項の所有者等に調査を実施した結果、「1,206名」から回答があり、「建物又は土地所有者等」回答者の所在分布を（表2-2）に示します。回答率（※回答数を送付数から返戻数を引いた数で割った割合）は57%あり、回答者の約64%が市内に在住であることが把握できました。

また、三重県内（桑名市除く）には約11%が在住し、県外には約25%が在住しています。回答がなかった「919名（約43%）」については、空家等の維持保全や特定空家等に対する意識の低下が懸念されることから、空家等の適正管理等についての所有者等への啓発活動や、流通及び活用の促進の取り組みが必要です。

（表2-2）：「建物又は土地所有者等」回答者の所在分布

（単位：件）

		所有者等住所						合計	
		桑名市内		県内		県外			
空 家 等 地 区	桑名地区	635	53%	113	9%	229	19%	977	81%
	多度地区	77	6%	10	1%	28	2%	115	10%
	長島地区	60	5%	9	1%	45	4%	114	9%
合計（率）		772	64%	132	11%	302	25%	1,206	100%

(3) 用途地域別の空家等の状況について

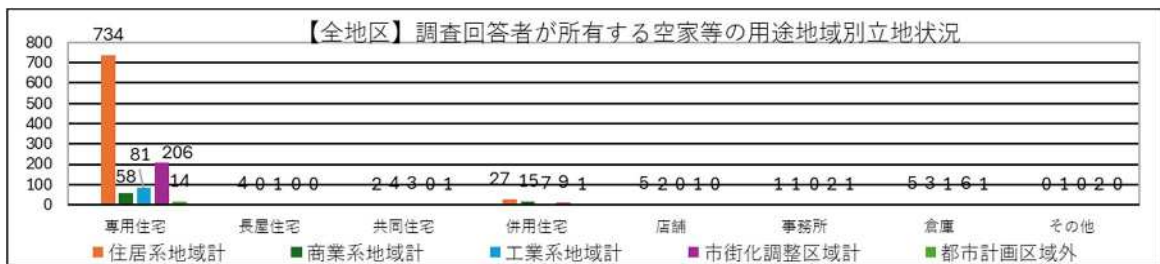
2,249名に本調査を実施した空家等の状況を用途地域別に示します。

調査回答者の回答所在地に重複が13件あったため、2,236件を対象としています。

なお、住居系地域とは、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層専用地域、第二種中高層専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域を示し、商業系地域とは、近隣商業地域、商業地域を示し、工業系地域とは、準工業地域、工業地域、工業専用地域を示します。

(図表 2-3) : 全地区の「調査回答者が所有する空家等の用途地域別状況」の内訳

【全地区】	専用住宅	長屋住宅	共同住宅	併用住宅	店舗	事務所	倉庫	その他	計	接道		耐震基準		線引き		維持管理判定			活用判定			流通判定			
										有	無	旧	新	前	後	A	B	C	A	B	C	A	B	C	
第一種低層	314	1		8	1				324	315	9	292	32	223	101	285	36	3	315		9		39	285	
第二種低層	8								8	8		8		8		7	1		8					8	
第一種中高層	36				1				37	37		20	17	10	27	31	6		37					17	20
第二種中高層	68	2	1	3					74	70	4	62	12	36	38	58	13	3	70		4	2	11	61	
第一種住居	279	1	1	16	3	1	5		306	285	21	245	61	163	143	240	62	4	285		21	3	64	239	
第二種住居	22								22	21	1	18	4	11	11	20	2		21		1		4	18	
準住居	7								7	7		6	1		7			7						7	
田園住居																									
住居系地域計	734	4	2	27	5	1	5	0	778	743	35	651	127	451	327	648	120	10	743	0	35	5	136	637	
近隣商業	36		2	4	1	1	3		47	47		34	13	22	25	37	10		47					14	33
商業	22		2	11	1			1	37	37		34	3	26	11	31	6		37					3	34
商業系地域計	58	0	4	15	2	1	3	1	84	84	0	68	16	48	36	68	16	0	84	0	0	0	0	17	67
準工業	29	1		3			1		34	30	4	31	3	21	13	17	14	3	30		4		4	30	
工業	52		3	4					59	52	7	51	8	25	34	44	15		52		7			12	47
工業専用																									
工業系地域計	81	1	3	7	0	0	1	0	93	82	11	82	11	46	47	61	29	3	82	0	11	0	0	16	77
市街化調整	206			9	1	2	6	2	226	208	18	190	36	124	102	153	70	3	113	95	18	7	137	82	
市街化調整区域	206	0	0	9	1	2	6	2	226	208	18	190	36	124	102	153	70	3	113	95	18	7	137	82	
都市計画外	14		1	1		1	1		18	2	16	13	5	10	8	8	10		17		1		1	17	
都市計画区域外	14	0	1	1	0	1	1	0	18	2	16	13	5	10	8	8	10	0	17	0	1	0	1	17	
小計	1,093	5	10	59	8	5	16	3	1,199	1,119	80	1,004	195	679	520	938	245	16	1,039	95	65	12	323	864	
合計									1,199		1,199		1,199		1,199			1,199							1,199



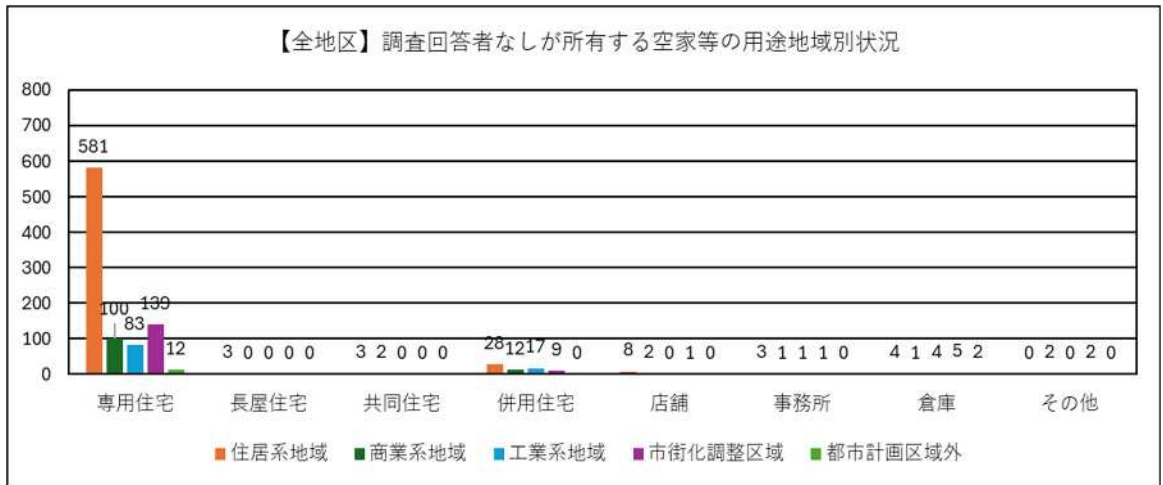
(図表 2-4) : 桑名地区の「調査回答者が所有する空家等の用途地域別状況」の内訳

【桑名地区】	専用住宅	長屋住宅	共同住宅	併用住宅	店舗	事務所	倉庫	その他	計	接道		耐震基準		線引き		維持管理判定			活用判定			流通判定			
										有	無	旧	新	前	後	A	B	C	A	B	C	A	B	C	
第一種低層	298	1		8	1				308	300	8	277	31	223	85	276	29	3	300		8		38	270	
第二種低層	8								8	8		8		8		7	1		8					8	
第一種中高層	15								15	15		11	4	8	7	13	2		15					4	11
第二種中高層	67	2	1	3					73	69	4	61	12	36	37	58	12	3	69		4	2	11	60	
第一種住居	221	1	1	13	3	1	3		243	228	15	199	44	138	105	204	36	3	228		15	2	49	192	
第二種住居	22								22	21	1	18	4	11	11	20	2		21		1		4	18	
準住居	6								6	6		6			6	6			6					6	
田園住居																									
住居系地域計	637	4	2	24	4	1	3	0	675	647	28	580	95	424	251	584	82	9	647	0	28	4	106	565	
近隣商業	29		2	4	1	1	2		39	39		26	13	18	21	32	7		39					13	26
商業	22		2	11	1			1	37	37		34	3	26	11	31	6		37					3	34
商業系地域計	51	0	4	15	2	1	2	1	76	76	0	60	16	44	32	63	13	0	76	0	0	0	0	16	60
準工業	29	1		3			1		34	30	4	31	3	21	13	17	14	3	30		4		4	30	
工業	48		2	4					54	47	7	47	7	25	29	41	13		47		7		11	43	
工業専用																									
工業系地域計	77	1	2	7	0	0	1	0	88	77	11	78	10	46	42	58	27	3	77	0	11	0	0	15	73
市街化調整	120			5	1	1	4	1	132	122	10	113	19	72	60	101	30	1	68	54	10	3	81	48	
市街化調整区域	120	0	0	5	1	1	4	1	132	122	10	113	19	72	60	101	30	1	68	54	10	3	81	48	
都市計画区域外																									
小計	885	5	8	51	7	3	10	2	971	922	49	831	140	586	385	806	152	13	868	54	49	7	218	746	
合計									971		971		971		971			971							971



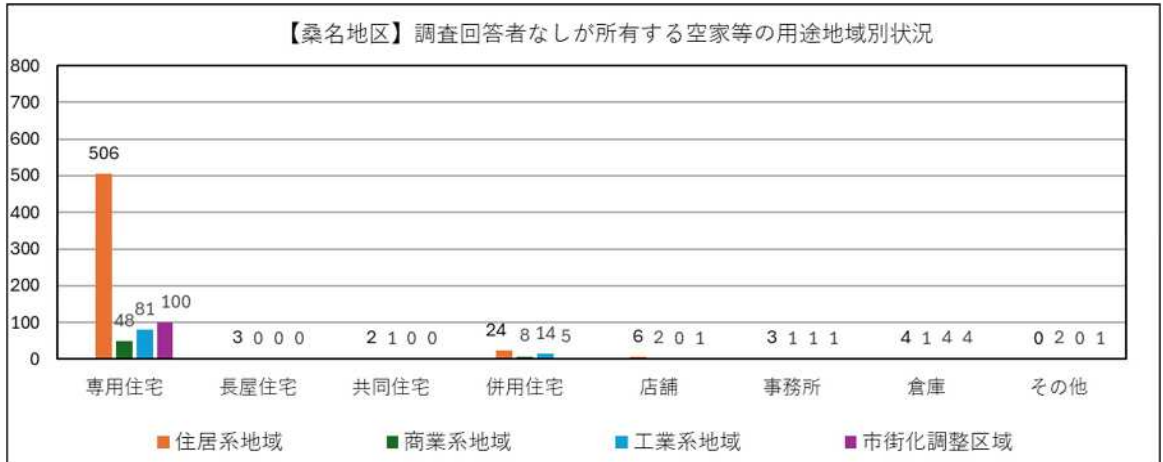
(図表 2-7) : 全地区の「調査回答者なしが所有する空家等の用途地域別状況」の内訳

【全地区】	専用住宅	長屋住宅	共同住宅	併用住宅	店舗	事務所	倉庫	その他	計	接道		耐震基準		線引き		維持管理判定			活用判定			流通判定				
										有	無	旧	新	前	後	A	B	C	A	B	C	A	B	C		
第一種低層	232			4		2	1		239	231	8	210	29	149	90	191	46	2	231			8			31	208
第二種低層	3				1				4	4		4		4		3	1		4							4
第一種中高層	41	1		1					43	39	4	21	22	10	33	32	11		39			4			22	21
第二種中高層	62	2		5	1				70	62	8	59	11	39	31	54	13	3	62			8	1		10	59
第一種住居	216		3	13	4		3		239	220	19	206	33	131	108	176	55	8	220			19	1		31	207
第二種住居	27			4	2	1			34	34		28	6	15	19	28	6		34						6	28
準住居				1					1	1		1			1		1		1							1
田園住居																										
住居系地域計	581	3	3	28	8	3	4	0	630	591	39	529	101	348	282	484	133	13	591	0	39	2	100	528		
近隣商業	29		1	3	1	1	1		36	36		31	5	20	16	32	4		36						5	31
商業	23			8	1			2	34	33	1	26	8	20	14	30	3	1	33			1	1	7	26	
商業系地域計	52	0	1	11	2	1	1	2	70	69	1	57	13	40	30	62	7	1	69	0	1	1	12	57		
準工業	45			7		1	1		54	51	3	41	13	27	27	26	1	51			3			15	39	
工業	42			7			3		52	50	2	41	11	23	29	38	13	1	50			2	1	9	42	
工業専用																										
工業系地域計	87	0	0	14	0	1	4	0	106	101	5	82	24	50	56	65	39	2	101	0	5	1	24	81		
市街化調整	195			12	1	2	5	2	217	195	22	189	28	132	85	104	96	17	119	76	22	5	129	83		
市街化調整区域計	195	0	0	12	1	2	5	2	217	195	22	189	28	132	85	104	96	17	119	76	22	5	129	83		
都市計画外	12						2		14			14	12	2	10	4	6	5	3	14					11	3
都市計画区域外計	12	0	0	0	0	0	2	0	14	0	14	12	2	10	4	6	5	3	14	0	0	0	11	3		
小計	927	3	4	65	11	7	16	4	1,037	956	81	869	168	580	457	721	280	36	894	76	67	9	276	752		
合計								1,037		1,037		1,037		1,037		1,037		1,037			1,037				1,037	



(図表 2-8) : 桑名地区の「調査回答者なしが所有する空家等の用途地域別状況」の内訳

【桑名地区】	専用住宅	長屋住宅	共同住宅	併用住宅	店舗	事務所	倉庫	その他	計	接道		耐震基準		線引き		維持管理判定			活用判定			流通判定				
										有	無	旧	新	前	後	A	B	C	A	B	C	A	B	C		
第一種低層	218			4		2	1		225	217	8	201	24	148	77	186	37	2	217			8			26	199
第二種低層	3				1				4	4		4		4		3	1		4							4
第一種中高層	21	1		1					23	20	3	17	6	10	13	20	3		20			3			6	17
第二種中高層	62	2		4	1				69	61	8	59	10	39	30	53	13	3	61			8	1		9	59
第一種住居	175		2	11	2		3		193	176	17	170	23	111	82	154	35	4	176			17	1		22	170
第二種住居	27			4	2	1			34	34		28	6	15	19	28	6		34						6	28
準住居																										
田園住居																										
住居系地域計	506	3	2	24	6	3	4	0	548	512	36	479	69	327	221	444	95	9	512	0	36	2	69	477		
近隣商業	25		1	1	1	1	1		29	29		25	4	17	12	28	1		29						4	25
商業	23			8	1			2	34	33	1	26	8	20	14	30	3	1	33			1	1	7	26	
商業系地域計	48	0	1	8	2	1	1	2	63	62	1	51	12	37	26	58	4	1	62	0	1	1	11	51		
準工業	45			7		1	1		54	51	3	41	13	27	27	26	1	51			3			15	39	
工業	36			7			3		46	44	2	37	9	22	24	36	9	1	44			2	1	7	38	
工業専用																										
工業系地域計	81	0	0	14	0	1	4	0	100	95	5	78	22	49	51	63	35	2	95	0	5	1	22	77		
市街化調整	100			5	1	1	4	1	112	96	16	94	18	64	48	71	34	7	55	41	16	3	63	46		
市街化調整区域計	100	0	0	5	1	1	4	1	112	96	16	94	18	64	48	71	34	7	55	41	16	3	63	46		
都市計画外																										
都市計画区域外計																										
小計	735	3	3	51	9	6	13	3	823	765	58	702	121	477	346	636	168	19	724	41	58	7	165	651		
合計								823		823		823		823		823		823			823				823	

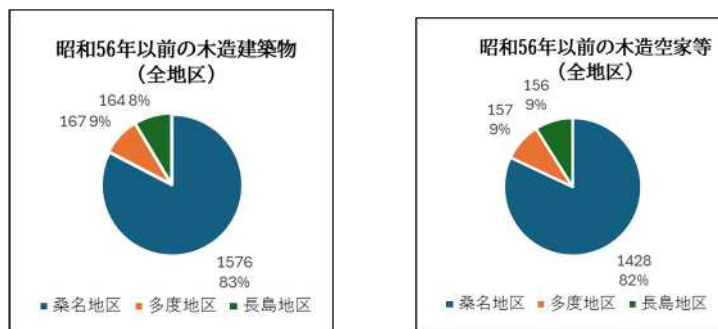


(4) 昭和 56 年以前に建築された木造空家等の状況について

第 3 回桑名市空家等実態調査の結果から得られた空家等「2, 575 件」について現地状況調査及び家屋課税台帳情報より調査を実施した結果、昭和 56 年以前の木造建築物は 1, 907 件あり、約 74%を占める結果となりました。この 1, 907 件のうち、空家等は 1, 741 件あり、約 68%を占める結果であることから、昭和 56 年の建築基準法改正（新耐震工法）以前の構造計算基準を用いた耐震性の低い木造建築物が相当数含まれていることが分かります。

本市では、木造住宅耐震事業の推進などを支援や空家等の適性管理を促す啓発活動、安全パトロール活動、桑名市職員による現地状況調査の実施、地域住民による見守り等の普及・支援に取り組む事業を関係所管との横断的な連携により継続していく必要があります。また、管理不全な空家等の防止・解消を促すとともに、周辺に悪影響を及ぼす空家等に関しては、法を活用した実効性のある改善指導などを行い、市民の安全・安心を確保する取り組みが必要です。

(図 2-1)：昭和 56 年以前の木造建築物及び木造空家等の地区別割合



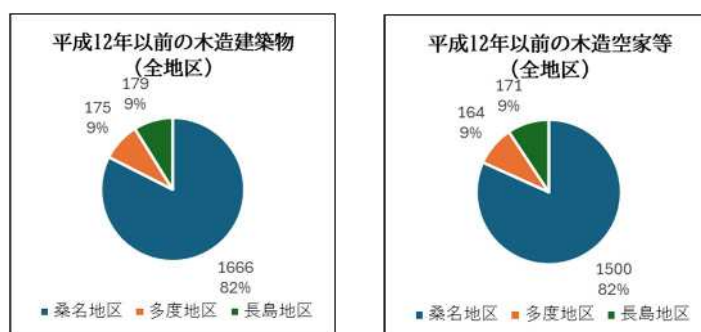
(5) 平成 12 年以前に建築された木造空家等の状況について

第 3 回桑名市空家等実態調査の結果から得られた空家等「2, 575 件」について現地状況調査及び家屋課税台帳情報より調査を実施した結果、平成 12 年以前の木造建築物は 2, 020 件あり、約 78%を占める結果となりました。この 2, 020 件のうち、空家等は 1, 835 件あり、約 71%を占める結果となりました。

平成 7 年の阪神淡路大震災で木造住宅が甚大な被害を受け、一般に耐震性が高いとされた昭和 56 年の建築基準法改正（新耐震工法）以降に建てられた木造住宅も多数倒壊したため、平成 12 年には建築基準法が改正され、木造住宅（在来軸組構法）の弱点とされる接合部の金物補強や耐震壁のバランスの良い配置などが規定されました。

平成 12 年以前の建物は大地震等が発生した場合など、倒壊等による被害がでることが推測されます。こうした状況を踏まえ、空家等の適性管理を促す啓発活動、専門家団体と連携を図った耐震診断などのサポート体制の構築などの取り組みが必要です。

(図 2-2)：平成 12 年以前の木造建築物及び木造空家等の地区別割合



(6) 調査回答者から自由意見でいただいた市への要望等について

前(1)項の所有者等に調査を実施した結果、問題点に係るご意見を多数いただきました。市への要請や困っていることなどの例を(表2-3)(表2-4)に示します。

(表2-3) 空き家等所有者等への調査結果で得られた支援等に関する主なご意見

<ul style="list-style-type: none">・市に買ってもらいたい。小学校、幼稚園。・町内でも所有者が不明、所有者の死亡による空き家が多数存在していると思う。・どのような手続きや手順によって空き家が残っていくのか、市として支援や制度、法的な取扱いについて地域住民に説明会などを開いて説明すべきだと思う。
<ul style="list-style-type: none">・今後は少子化や核家族化により、独居老人宅が増えると思う。持ち主不明の空き家を増やさないためにも、相続や相続放棄に関する手続きが重要になる。このあたりの啓発を強化するのも一つの手立てかと思う。
<ul style="list-style-type: none">・旧東海道から家までの道路が狭くてどうしようもないところなので、改善策を考えてもらえると助かる。隣の家などとの兼ね合いもあり区画整理などで道を広げる方向で進めていただけると良いかと思う。
<ul style="list-style-type: none">・所有者は母親なのだが、その母は現在介護施設に入所中である。退所の可能性はほぼないと考えているが、生存中は処分するのはかわいそうに思う。しかし、傷んでもくるし、正直どうすればよいのか悩んでいる。市役所の窓口で相談させていただけるのであれば教えてほしい。
<ul style="list-style-type: none">・市で更地にしていただき、公園にするなりお任せしたい。ご先祖様の土地なので公園にしてください。
<ul style="list-style-type: none">・解体業者に依頼したが工事車両の進入路がないため断られた。解体費用は支払うので市で壊してください。また土地も引き取ってください。
<ul style="list-style-type: none">・市街化調整区域での空き家や畑、国の管理をきちんとしてほしい。
<ul style="list-style-type: none">・少しずつですが家にあるものは処分していますが、資金もありません。処分するにもかなりの費用が掛かるとのことで、実際に自分には資金もないためほったらかしに近い状態である。もし市の方で相談できるのでしたら何卒教えていただきたい。
<ul style="list-style-type: none">・農地法は時代遅れの法律です。農地の売却や転用の規制を撤廃してほしい。・空き家を壊して更地にする場合は特例で固定資産税の負担を軽減してほしい。・市街地調整区域の住宅や農地は所有しているだけでどうすることもできないのが現状で、おのずとその土地に建てられている空き家は今後も増える一方だろう。・無秩序な開発を防ぐための規制が住む人の足かせになっている。
<ul style="list-style-type: none">・どの団体に相談したらよいかわからない。適当と思われる団体を紹介してほしい。
<ul style="list-style-type: none">・空き家に税金を上げたりしないでほしい。思い出であり財産ですから、追い出さしないでほしい。
<ul style="list-style-type: none">・売却を希望しているが不動産価格が安価すぎ売却できない。・魅力あるまちづくりをお願いしたい。名古屋から若いファミリー層を誘致できるように。我々が名古屋から桑名に転居した時のように。
<ul style="list-style-type: none">・先日庭の草刈に行った際、玄関わきの植生にスズメバチの巣があり刺されました。どうしたらよいですか。駆除したいと思いますが。
<ul style="list-style-type: none">・先祖のものであるのでおかしなことはできない。これは強く思う。<ul style="list-style-type: none">・税金の支払いがなければそのまま放っておく(周りに迷惑にならないようにして)けど、これは所有していれば必要なこと。

<ul style="list-style-type: none"> ・どこかの不動産屋にでも相談してとも思う。そうすれば他人の物になりやがて外国人がここを買おうがどんな人が買おうが文句も言えず。 ・長い間ここで生きてきて今の環境が壊されるのは嫌だ。などいろいろ思っている途中です。いろんな人と話すと自分の知らなかったことに気づくかもわかりませんが…。
<ul style="list-style-type: none"> ・家財、遺品の処分について業者を紹介してほしい。 ・連絡はe-mailでお願いします。 ・空き家、住宅相談会にWeb会議、リモート会議で参加できるように検討してほしい。(遠隔地からの参加を容易にするため)
<ul style="list-style-type: none"> ・東京に居住しており、信頼できる不動産屋の紹介してほしい。以前紹介受けたところは民泊など条件の悪い内容であった。同様に、仏壇や家具などの処分(搬出)してもらえる先も教えてほしい。
<ul style="list-style-type: none"> ・高齢(89歳)のため空家の守が出来ません。出来るだけ早く家の処分をしたいと思う。桑名市役所空家対策にお願いして十数年になる。叔父が一生かけて建てた家を相続したものである。
<ul style="list-style-type: none"> ・空家バンクに協力する意向はゼロではないが自分も60歳となり終活を考える際、新たな契約等を結ぶことには消極的になってしまう。 ・共同名義人の母宛に届いた同様の書類で、本人は老健に入所中で回答不可である。

他多数

(表 2-4)：移住定住等や税に関する主なご意見

<ul style="list-style-type: none"> ・現在無職、年金収入のみなので、東京の住居(マンション)の家賃が値上がりした場合は住居として使いたい。
<ul style="list-style-type: none"> ・名古屋で商売をしているのですが、商売をやめたら福吉に住みたいです。
<ul style="list-style-type: none"> ・R7年6月より住民票を移して住んでいる。
<ul style="list-style-type: none"> ・現在は他市で一人住まい、近々桑名に転宅する予定
<ul style="list-style-type: none"> ・現在貸している状況だが空き室になった時上記の借上型公営住宅に興味ありますが、企業が借りてくれるならお願いしたい。
<ul style="list-style-type: none"> ・令和8年3月に転居してくる。
<ul style="list-style-type: none"> ・孫が住む予定。庭は畑にして毎日行っている。
<ul style="list-style-type: none"> ・子供が住んでいたが仕事の都合で勤務地に住んでいる。将来は戻り住む。 ・自治会や水道料金も支払い、草刈等も行っている。 ・空き家として設定したのはなぜか、管理は行っているのに理由を知りたい。
<ul style="list-style-type: none"> ・2018年5月に新築住宅として購入した。今埼玉県に住んでいる。理由は親が特養に入居しているため埼玉県を離れられません。亡くなった後現地の不動産を処分して桑名に移住し、住民票を移す。 ・私の娘家族が新西方に住んでいる。また、親戚が桑名市内に住んでいる。 ・当初から電気、水道は開通していますので、娘家族が家の管理をしてくれている。年に3~4回は行き、数日間過ごしている。
<ul style="list-style-type: none"> ・転勤で桑名を離れているが、定年延長が無ければ桑名に戻る予定。

なお、桑名市空家等対策協議会においては、(表 2-3) 及び(表 2-4)の意見等にも着目し、各委員からご意見をいただき、空家等対策を実施していく中で、所有者等のニーズを把握し必要な支援策を市の財政状況も踏まえ検討していく必要があります。

3. 令和7年度現地状況調査の検討事項

(1) 現地状況調査により把握した空家等のデータベースなどの環境整備について

本市では、第1回・第2回桑名市空き家等状況調査の結果により把握した空家等と思われる建築物について、地図上（庁内 WebGIS）にプロットしてデータベースを構築し（図表 3-1）、常時確認できるような状態にしています。また、空家等の所在地、現地状況調査で得られた実態及び所有者等の氏名などを関係所管で情報共有しています。今後は、第3回桑名市空き家等状況調査の結果に基づいて把握した空家等の情報にデータを更新し、継続的にフォローアップしていきます。

（図表 3-1） 庁内 WebGIS による空家等位置情報（イメージ）



情報 ×

一括情報印刷

空家（主題図作成機能により登録） 1件

CSVファイル出力 一括強購表示

No.	場所	情報印刷	調査結果	管理番号	地区No	地区名	自治会No	自治会名	空家No	着色判定	空家等でない	空家等	特定空家等
1	表示	印刷	表示							空家等（A判定）		○	

表示をクリックすると情報が表示されます(イメージ)。

外観目視調査票

調査場所		地区	空家等No	自治会名	自治会No
現地確認	調査日	桑名市 令和 年 月 日			
	現地確認者	所属	氏名	所属	氏名
概要	用途地域	1.一低層 7.準住宅	2.二低層 8.近商	3.一中高 9.商業	4.二中高 10.準工業
	用途	1.専用住宅 5.店舗	2.長層住宅 6.事務所	3.共同住宅 7.倉庫	4.併用住宅 8.その他
	構造	1.木造	2.鉄骨造	3.鉄筋コンクリート造	4.CB造
	階数	地上 階			
空家等の判定	利用状況	1.居住中	2.解体済	3.その他	
	表札	1.有	2.無	備考	
	売り出し看板	1.有	2.無	備考	
	郵便物	1.有	2.無	備考	
	雨戸	1.開	2.閉	備考	
	敷地内ごみ	1.有	2.無	備考	
	草木の繁茂	1.有	2.無	備考	
	車	1.有	2.無	備考	
出入り	1.可	2.不	備考		
その他					
空家等の可能性		1.高い(空家等と位置付ける)	2.判断できない	3.空家等ではない	判定結果

備考:空家等でない判定結果となった場合は、不適正度の判定は実施しない。

(2) 現地状況調査により把握した空家等の実態把握について

前(1)項の台帳作成に際して、法に基づく「空家等」に該当するのかを把握するため、市内全域の「令和6年度桑名市空家等実態調査（自治会協力）」で得られた2,577件の空家等と思われる建築物及びその敷地（以下、「建築物等」という。）について、外観目視により建築物等の利用状況や維持管理状況などを把握することを目的に、敷地外からの現地状況調査（以下、「調査」という。）を実施しました。

- ・調査期間：令和7年6月16日～令和7年8月25日取りまとめ
- ・調査対象：令和6年度桑名市空家等実態調査（自治会協力）により得られた2,577件の建築物等のうち、重複2件を除く2,575件。を超える建築物等のうち、所在地が特定できなかった建築物等を除く。
- ・調査内容：建築物等の概要（用途地域・建物用途・前面道路・構造・階数・利用状況・エネルギーの使用状況）及び空家等の判定（表札・売出し看板・郵便物・雨戸・敷地内ごみ・草木の繁茂・車・出入り・その他）について巻末資料を用いて外観目視により、空家等の可能性の判定。

調査における状況は、次の通りです。

（表3-1）：現地状況調査結果

地区（連合自治会数）	桑名 (21)	多度(5)	長島(3)	合計 (29)
実施件数	2,087	224	264	2,575
空家等でない件数	188	11	8	207
更地件数	90	11	12	113
空家等件数	1,809	202	244	2,255
適正管理な状態	1,451	91	126	1,668
不適正管理な状態	326	99	110	535
放置された危険な状態	32	12	8	52
うち危険性（低い）	10	5	6	21
うち危険性（高い）	22	7	2	31

現地状況調査により、桑名地区では1,809件、多度地区では202件、長島地区では244件の計2,255件の空家等が存在することが分かりました。現地状況調査では、建物自体の維持管理は良好であるが、庭木等が散乱し敷地外へ越境していたり、付属物（CB塀）などにクラックが入った空家等が多数存在していたりすることが把握できたため、所有者等の空家等の維持管理は「建物」だけと認識していることが懸念されます。こうした状況を踏まえ、空家法に基づく「空家等」の定義の周知や「空家等の適正管理」への啓発などの取り組みが必要です。

また、放置された危険な状態の空家等は52件となっていることから、管理不全な空家等には、法を活用した実効性のある改善指導などの取り組みが必要です。

(3) 現地状況調査により把握した用途地域別の空家等の実態把握について

2,575 件の現地状況調査を実施した空家等の状況を用途地域別に示します。

調査中に判明した空家等ではないが 207 件、更地が 113 件。また、重複が 2 件あったため、これらを除いた 2,255 件を対象としています。

なお、住居系地域とは、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層専用地域、第二種中高層専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域を示し、商業系地域とは、近隣商業地域、商業地域を示し、工業系地域とは、準工業地域、工業地域、工業専用地域を示します。

(図表 3-1) : 全地区の「現地状況調査を行った空家等の用途地域別状況」の内訳

【全地区】	専用住宅	長屋住宅	共同住宅	併用住宅	店舗	事務所	倉庫	その他	計	接道		耐震基準		線引き		維持管理判定			活用判定			流通判定		
										有	無	旧	新	前	後	A	B	C	A	B	C	A	B	C
第一種低層	548	1		12	1	2	1		565	548	17	504	61	374	191	478	82	5	548		17		70	495
第二種低層	11								12	12		12		12		10	2		12					12
第一種中高層	78	1		1	1				81	77	4	42	39	21	60	63	18		77		4		39	42
第二種中高層	131	4	1	8	1				145	133	12	122	23	76	69	112	27	6	133		12	3	21	121
第一種住居	500	1	4	29	8	1	8		551	510	41	457	94	300	251	420	119	12	510		41	4	95	452
第二種住居	49			4	2	1			56	55	1	46	10	26	30	48	8		55		1		10	46
準住居	7			1					8	8		7	1		8	7	1		8				1	7
田園住居																								
住居系地域計	1,324	7	5	55	14	4	9	0	1,418	1,343	75	1,190	228	809	609	1,138	257	23	1,343	0	75	7	236	1,175
近隣商業	67		3	8	2	2	4		86	86		67	19	44	42	71	15		86				20	66
商業	46		2	19	2			3	72	72		61	11	47	25	61	10	1	71		1	1	10	61
商業系地域計	113	0	5	27	4	2	4	3	158	158	0	128	30	91	67	132	25	1	157	0	1	1	30	127
準工業	74	1		10		1	2		88	88		72	16	48	40	44	40	4	81		7		19	69
工業	96		3	11			3		113	104	9	93	20	49	64	83	29	1	104		9	1	22	90
工業系地域計	170	1	3	21	0	1	5	0	201	192	9	165	36	97	104	127	69	5	185	0	16	1	41	159
市街化調整	404			21	2	4	11	4	446	406	40	382	64	258	188	257	169	20	234	172	40	12	268	166
市街化調整区域	404	0	0	21	2	4	11	4	446	406	40	382	64	258	188	257	169	20	234	172	40	12	268	166
都市計画外	26		1	1		1	3		32	2	30	2	7	20	12	14	15	3	31		1		28	4
都市計画区域外	26	0	1	1	0	1	3	0	32	2	30	2	7	20	12	14	15	3	31	0	1	0	28	4
小計	2037	8	14	125	20	12	32	7	2255	2101	154	1890	365	1275	980	1668	535	52	1950	172	133	21	603	1631
合計								2255			2255		2255		2255		2255							2255



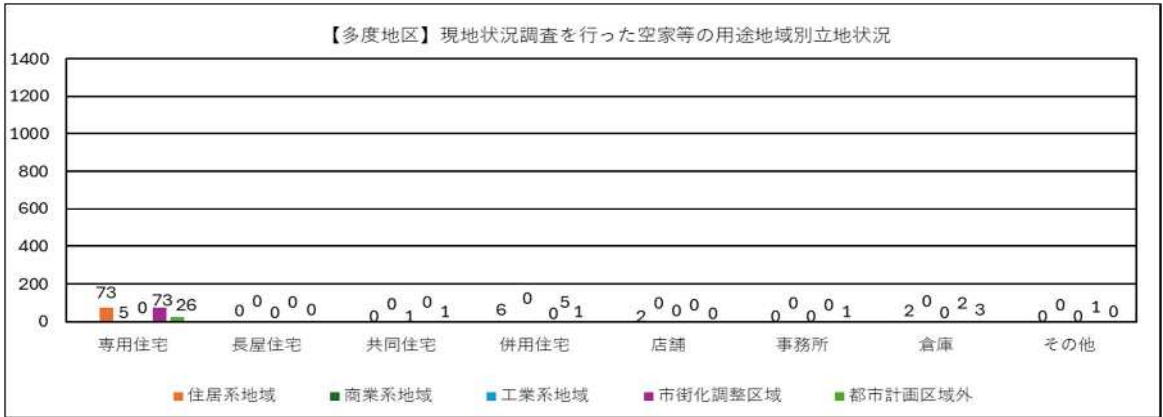
(図表 3-2) : 桑名地区の「現地状況調査を行った空家等の用途地域別状況」の内訳

【桑名地区】	専用住宅	長屋住宅	共同住宅	併用住宅	店舗	事務所	倉庫	その他	計	接道		耐震基準		線引き		維持管理判定			活用判定			流通判定		
										有	無	旧	新	前	後	A	B	C	A	B	C	A	B	C
第一種低層	518	1		12	1	2	1		535	519	16	480	55	373	162	464	66	5	519		16		64	471
第二種低層	11								12	12		12		12		10	2		12					12
第一種中高層	37	1		1					39	36	3	29	10	19	20	33	6		36		3		10	29
第二種中高層	130	4	1	7	1				143	131	12	121	22	76	67	111	26	6	131		12	3	20	120
第一種住居	400	1	3	24	6	1	6		441	408	33	374	67	254	187	362	72	7	408		33	3	71	367
第二種住居	49			4	2	1			56	55	1	46	10	26	30	48	8		55		1		10	46
準住居	6								6	6		6			6	6			6					6
田園住居																								
住居系地域計	1,151	7	4	48	11	4	7	0	1,232	1,167	65	1,068	164	769	472	1,034	180	18	1,167	0	65	6	175	1,051
近隣商業	56		3	5	2	2	3		71	71		53	18	37	34	62	9		71				18	53
商業	46		2	19	2			3	72	72		61	11	47	25	61	10	1	71		1	1	10	61
商業系地域計	102	0	5	24	4	2	3	3	143	143	0	114	29	84	59	123	19	1	142	0	1	1	28	114
準工業	74	1		10		1	2		88	88		72	16	48	40	44	40	4	81		7		19	69
工業	86		2	11			3		102	93	9	85	17	48	54	78	23	1	93		9	1	19	82
工業系地域計	160	1	2	21	0	1	5	0	190	181	9	157	33	96	94	122	63	5	174	0	16	1	38	151
市街化調整	220			10	2	2	8	2	244	218	26	207	37	136	108	172	64	8	123	95	26	6	144	94
市街化調整区域	220	0	0	10	2	2	8	2	244	218	26	207	37	136	108	172	64	8	123	95	26	6	144	94
都市計画外	102			10	2	2	8	2	143	143	0	114	29	84	59	123	19	1	142	0	1	1	28	114
都市計画区域外	102	0	1	10	2	2	8	2	143	143	0	114	29	84	59	123	19	1	142	0	1	1	28	114
小計	1,633	8	11	103	17	9	23	5	1,809	1,709	100	1,546	263	1,076	733	1,451	326	32	1,606	95	108	14	385	1,410
合計								1,809			1,809		1,809		1,809		1,809							1,809



(図表 3-3) : 多度地区の「現地状況調査を行った空家等の用途地域別状況」の内訳

【多度地区】	専用住宅	長屋住宅	共同住宅	併用住宅	店舗	事務所	倉庫	その他	計	接道		耐震基準		線引き		維持管理判定			活用判定			流通判定				
										有	無	旧	新	前	後	A	B	C	A	B	C	A	B	C		
第一種低層	4								4	4			4		4	2	2		4						4	
第二種低層																										
第一種中高層	1								1	1			1				1		1						1	
第二種中高層																										
第一種住居	67			5	2		2		76	68	8	60	16	39	37	39	35	2	68		8				14	62
第二種住居																										
準住居	1			1					2	2		1	1		2	1	1		2						1	1
田園住居																										
住居系地域	73	0	0	6	2	0	0	0	83	75	8	61	22	39	44	42	39	2	75	0	8	0	0	0	20	63
近隣商業	5								5	5		5		3	2	2	3		5						1	4
商業																										
商業系地域	5	0	0	0	0	0	0	0	5	5	0	5	0	3	2	2	3	0	5	0	0	0	0	0	1	4
準工業																										
工業				1					1	1			1		1	1			1						1	
工業専用																										
工業系地域	0	0	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	1	0	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0
市街化調整	73			5			2	1	81	78	3	71	10	44	37	32	42	7	41	37	3	1	45	35		
市街化調整区域	73	0	0	5	0	0	2	1	81	78	3	71	10	44	37	32	42	7	41	37	3	1	45	35		
都市計画外	26		1	1		1	3		32	2	30	25	7	20	12	14	15	3	31		1			28	4	
都市計画区域外	26	0	1	1	0	1	3	0	32	2	30	25	7	20	12	14	15	3	31	0	1	0	0	28	4	
小計	177	0	2	12	2	1	7	1	202	161	41	162	40	106	96	91	99	12	153	37	12	1	95	106		
合計								202		202		202		202		202		202		202				202		



(図表 3-4) : 長島地区の「現地状況調査を行った空家等の用途地域別状況」の内訳

【長島地区】	専用住宅	長屋住宅	共同住宅	併用住宅	店舗	事務所	倉庫	その他	計	接道		耐震基準		線引き		維持管理判定			活用判定			流通判定			
										有	無	旧	新	前	後	A	B	C	A	B	C	A	B	C	
第一種低層	26								26	25	1	24	2	1	25	12			25			1		2	24
第二種低層																									
第一種中高層	40				1				41	40	1	13	28	2	39	30	11		40		1			28	13
第二種中高層	1			1					2	2		1	1		2	1	1		2					1	1
第一種住居	33			1					34	34		23	11	7	27	19	12	3	34				1	10	23
第二種住居																									
準住居																									
田園住居																									
住居系地域計	100	0	1	1	1	0	0	0	103	101	2	61	42	10	93	62	38	3	101	0	2	1	41	61	
近隣商業	6				3		1		10	10		9	1	4	6	7	3		10					1	9
商業																									
商業系地域計	6	0	0	3	0	0	1	0	10	10	0	9	1	4	6	7	3	0	10	0	0	0	0	1	9
準工業																									
工業	10								10	10		8	2	1	9	4	6		10					2	8
工業専用																									
工業系地域計	10	0	0	0	0	0	0	0	10	10	0	8	2	1	9	4	6	0	10	0	0	0	0	2	8
市街化調整	111			6		2	1	1	121	110	11	104	17	78	43	53	63	5	70	40	11	5	79	37	
市街化調整区域	111	0	0	6	0	2	1	1	121	110	11	104	17	78	43	53	63	5	70	40	11	5	79	37	
小計	227	0	1	10	1	2	1	1	244	231	13	182	62	93	151	126	110	8	191	40	13	6	123	115	
合計								244		244		244		244		244		244		244				244	



4. 参考資料

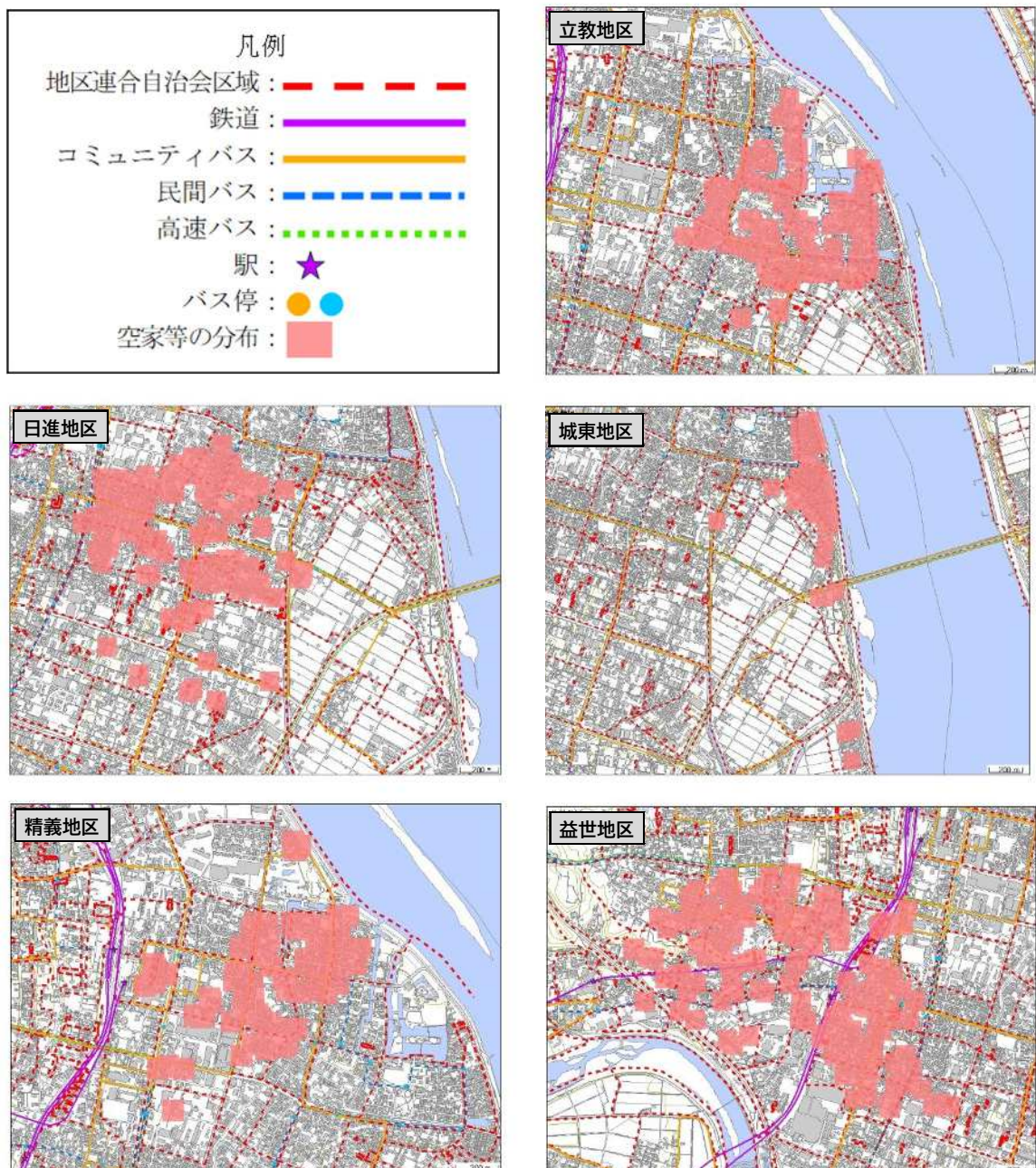
(1) 公共交通機関周辺における空家等の状況について

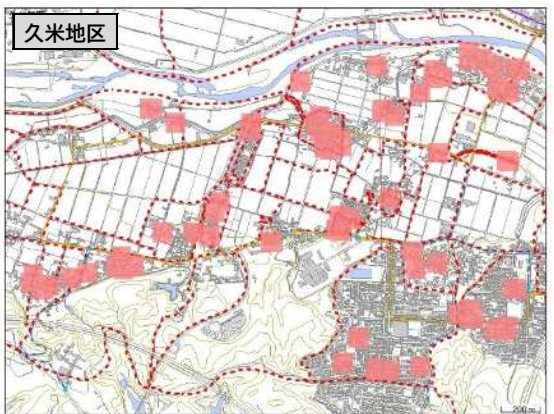
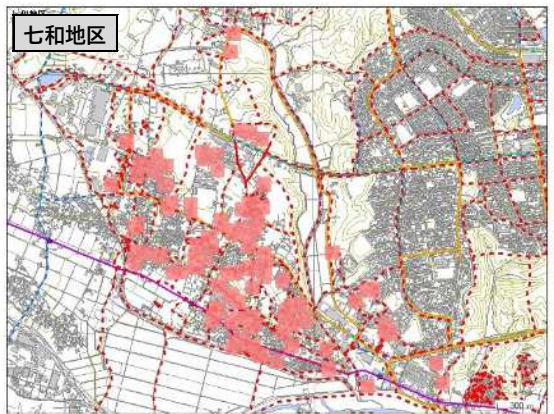
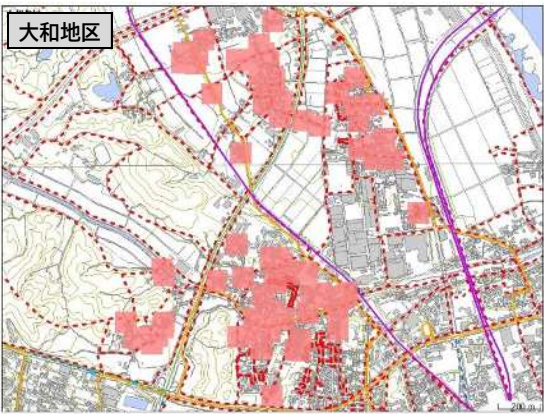
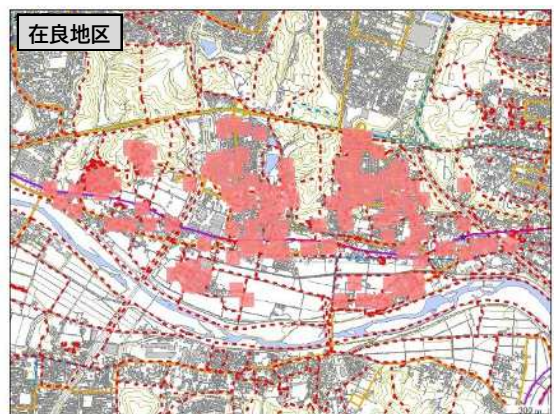
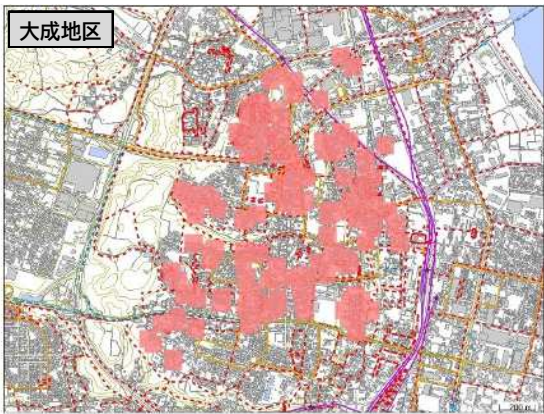
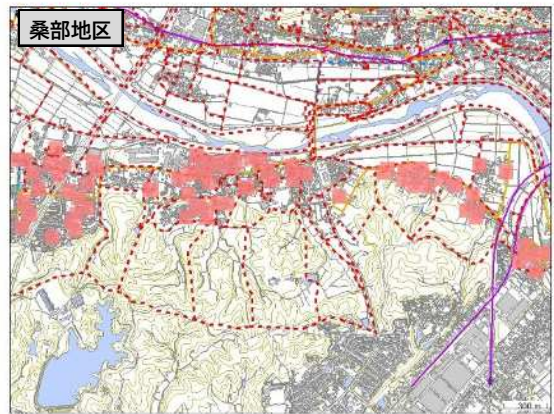
本市の公共交通機関の周辺にも空家等が多数存在していることが把握できました。

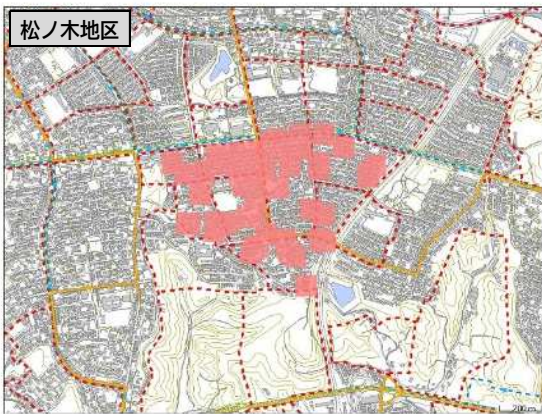
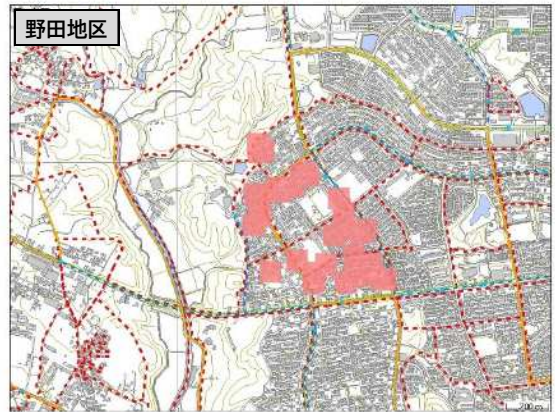
特にバス停などの周辺に空家等が存在しており、利便性以外の原因により空家等になっていることも考えられます。市内全 29 地区別公共交通機関等周辺空家等分布を（図 4-1）に示します。

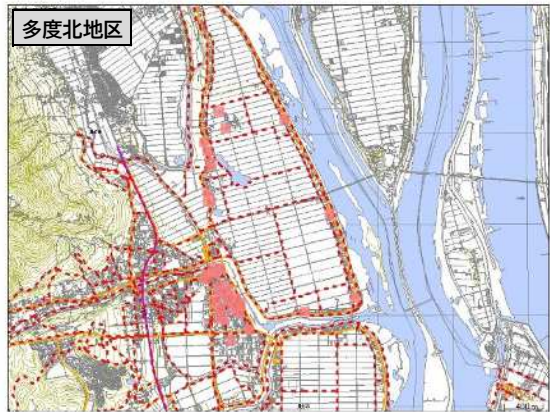
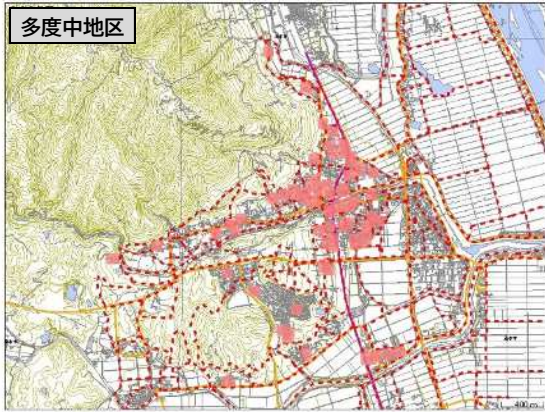
公共交通との関連性のほか、立地環境など多角的な視点から「快適な暮らしを次世代に誇れるまち」の実現に向け、公民連携して課題を解決し、「魅力ある住環境の推進」に取り組む必要があります。

（図 4-1）：市内全 29 地区別公共交通機関等周辺空家等分布









(2) 通学路周辺における空家等の状況について

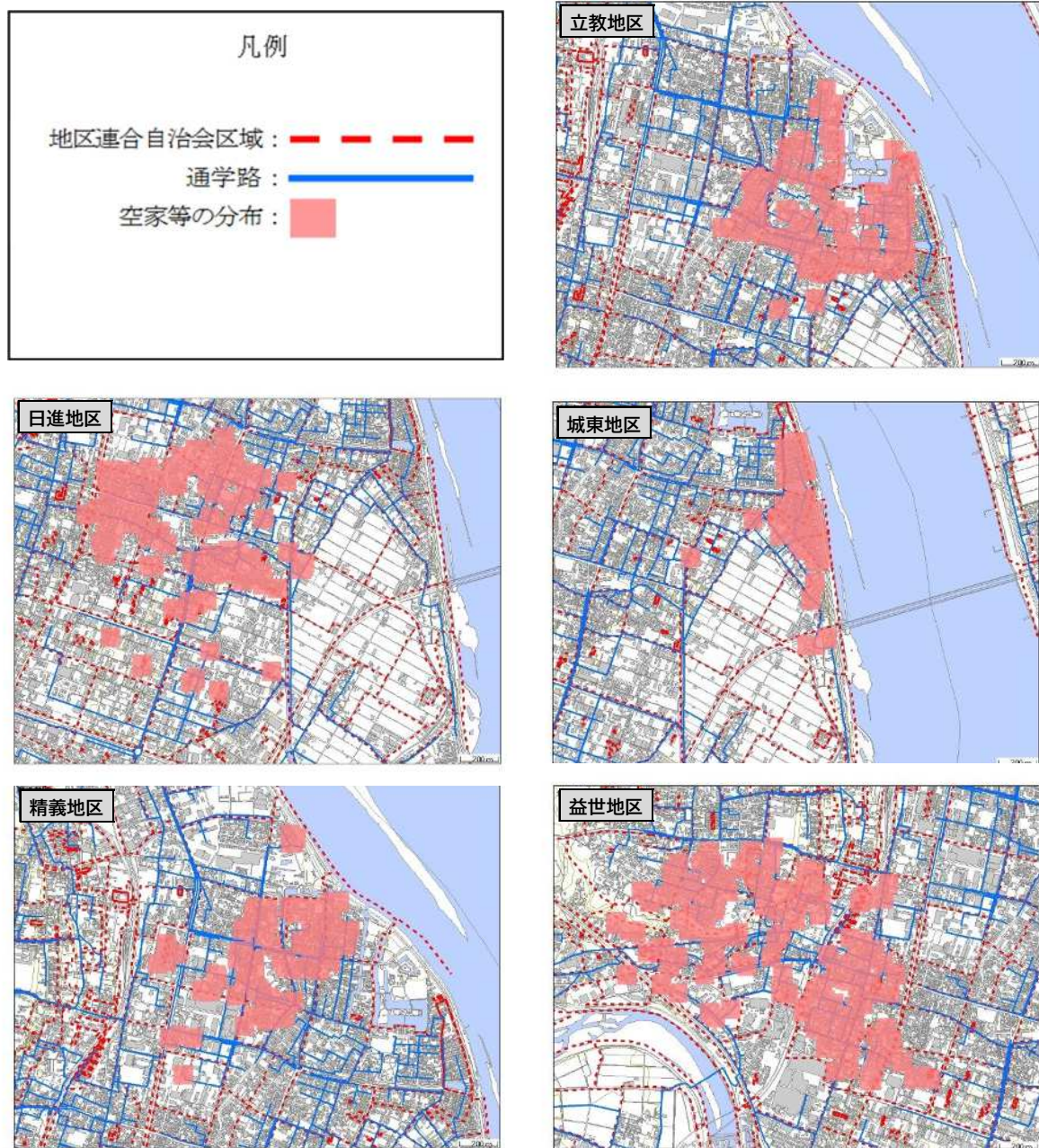
本市の通学路の周辺にも空家等が多数存在していることが把握できました。

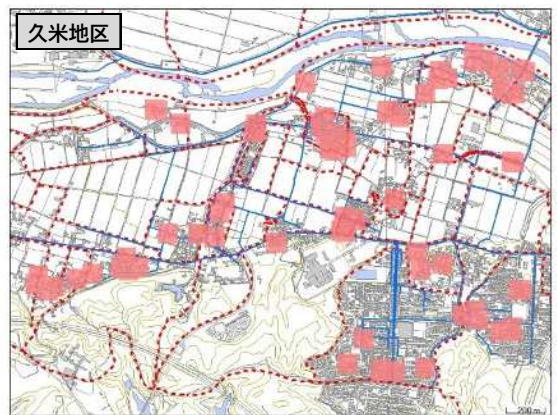
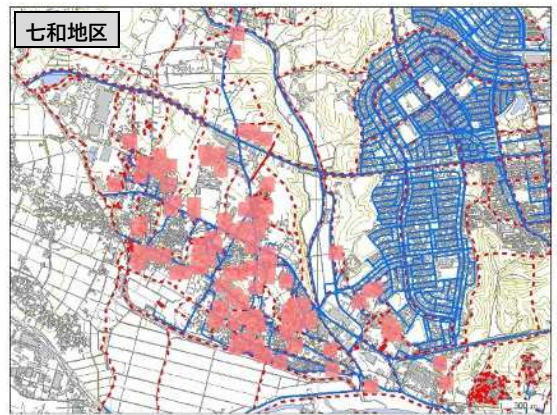
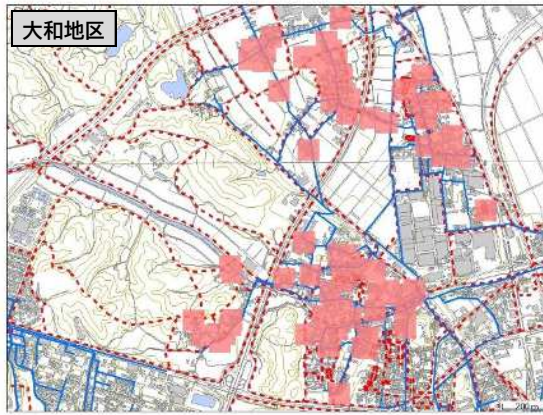
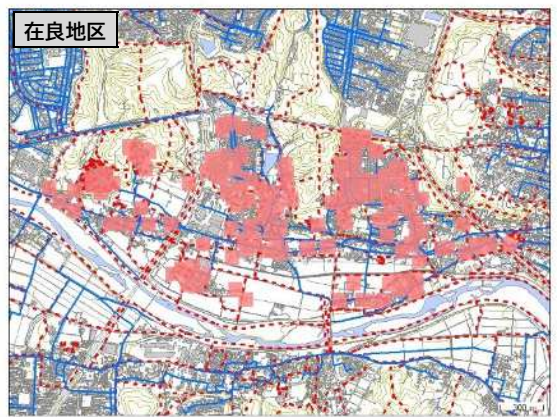
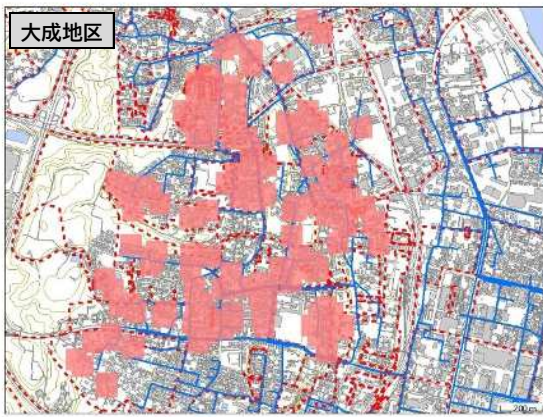
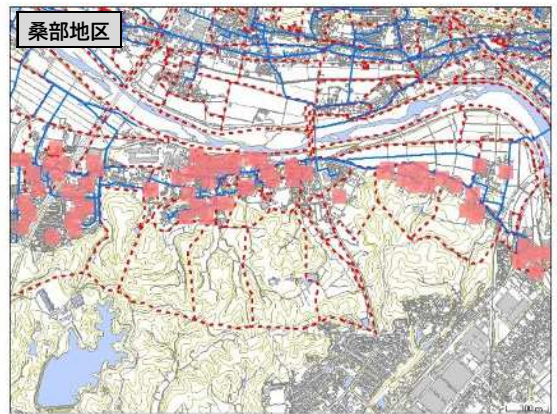
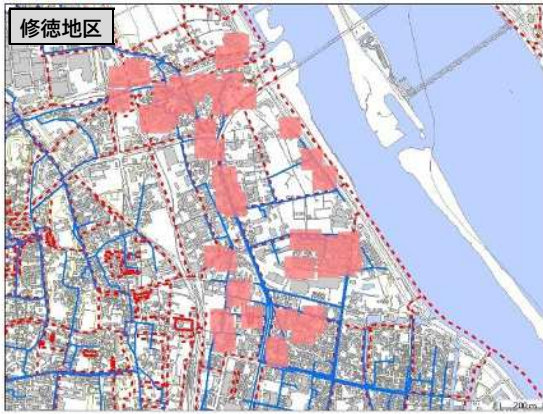
管理不全な空家等や特定空家等は、落下物や倒壊などにより人命にかかわる危険性があり特に通学路では、児童の安全確保に影響を及ぼします。

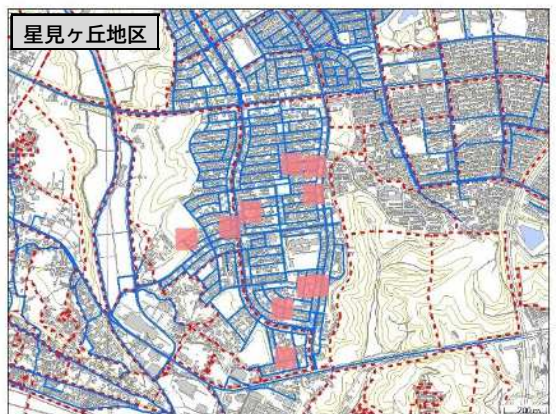
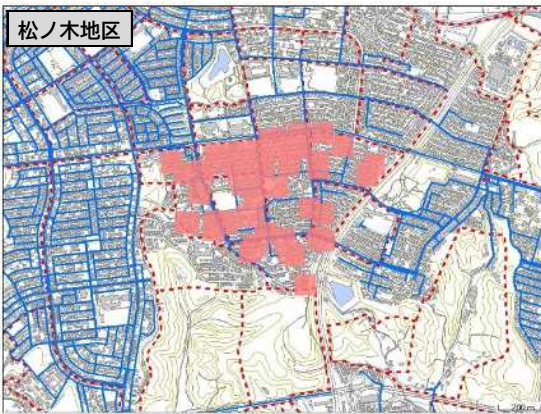
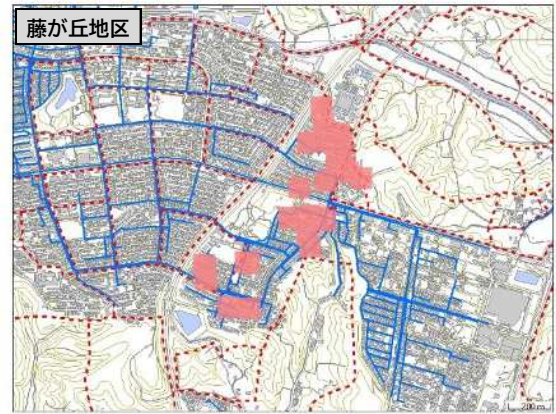
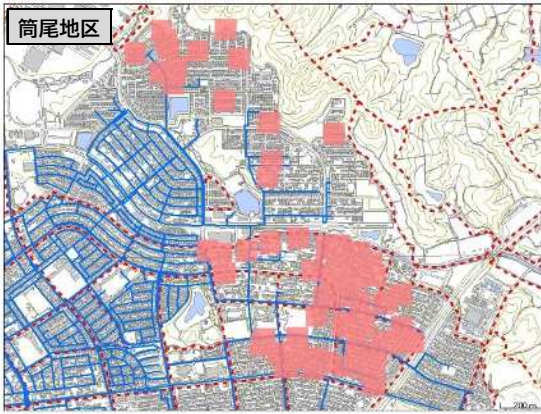
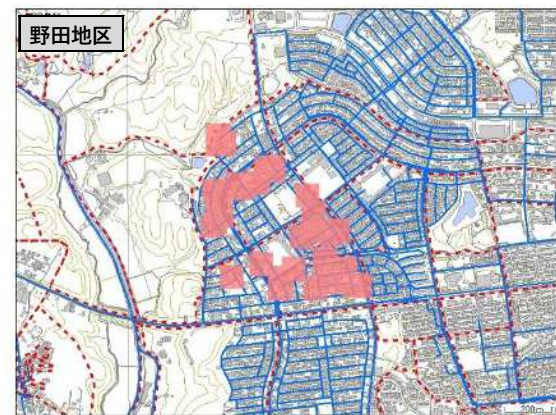
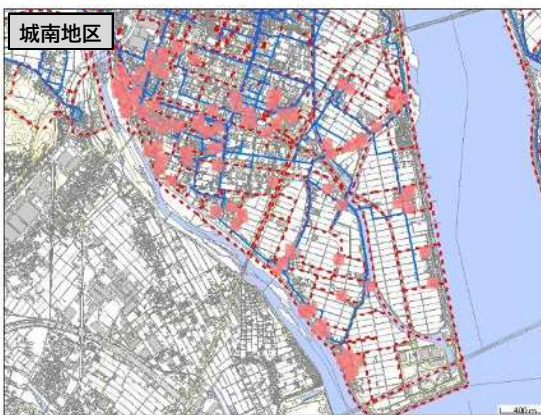
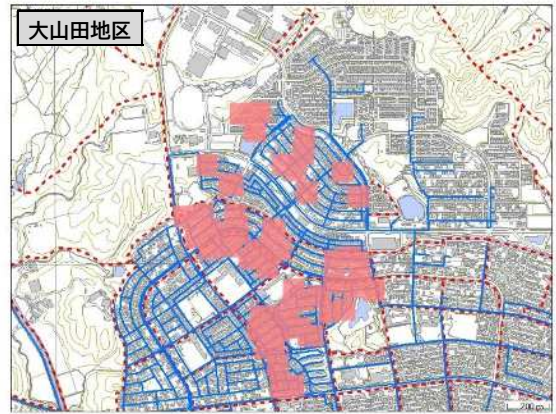
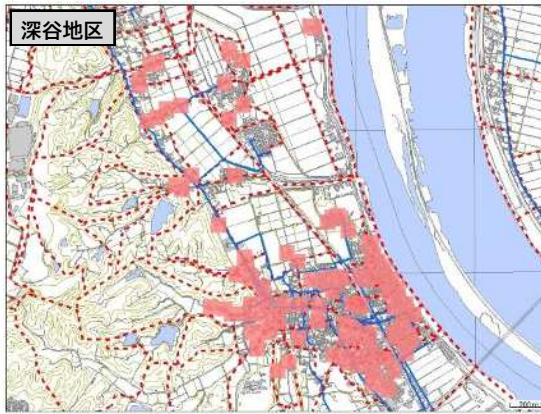
通学路に面した空家等について、市内全 29 地区別通学路等周辺空家等分布を（図 4-2）に示します。

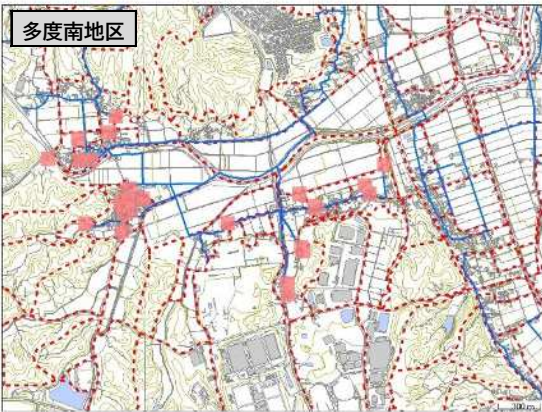
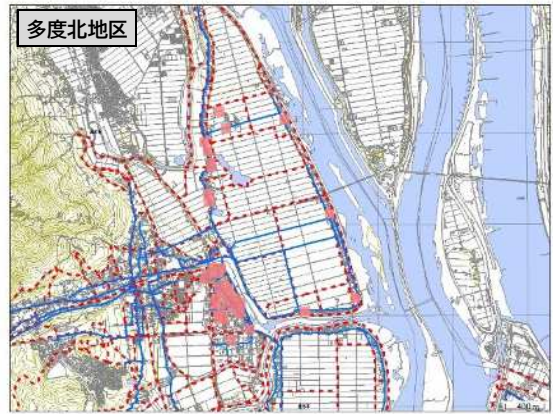
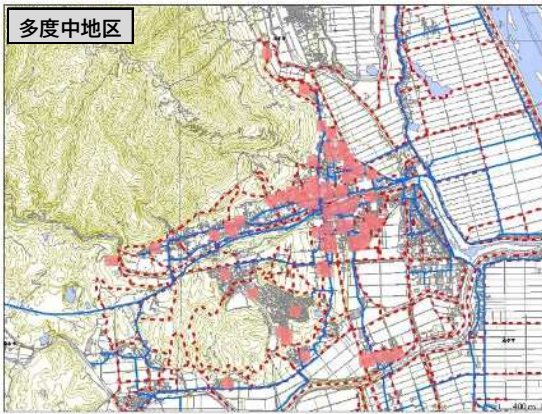
安全パトロールの実施や、空家等所有者等への建築物の除去などを促し、特に特定空家等に関しては、法を活用した実効性のある改善指導などを行い、市民の安全・安心を確保する取り組みが必要です。

（図 4-2）：市内全 29 地区別通学路等周辺空家等分布









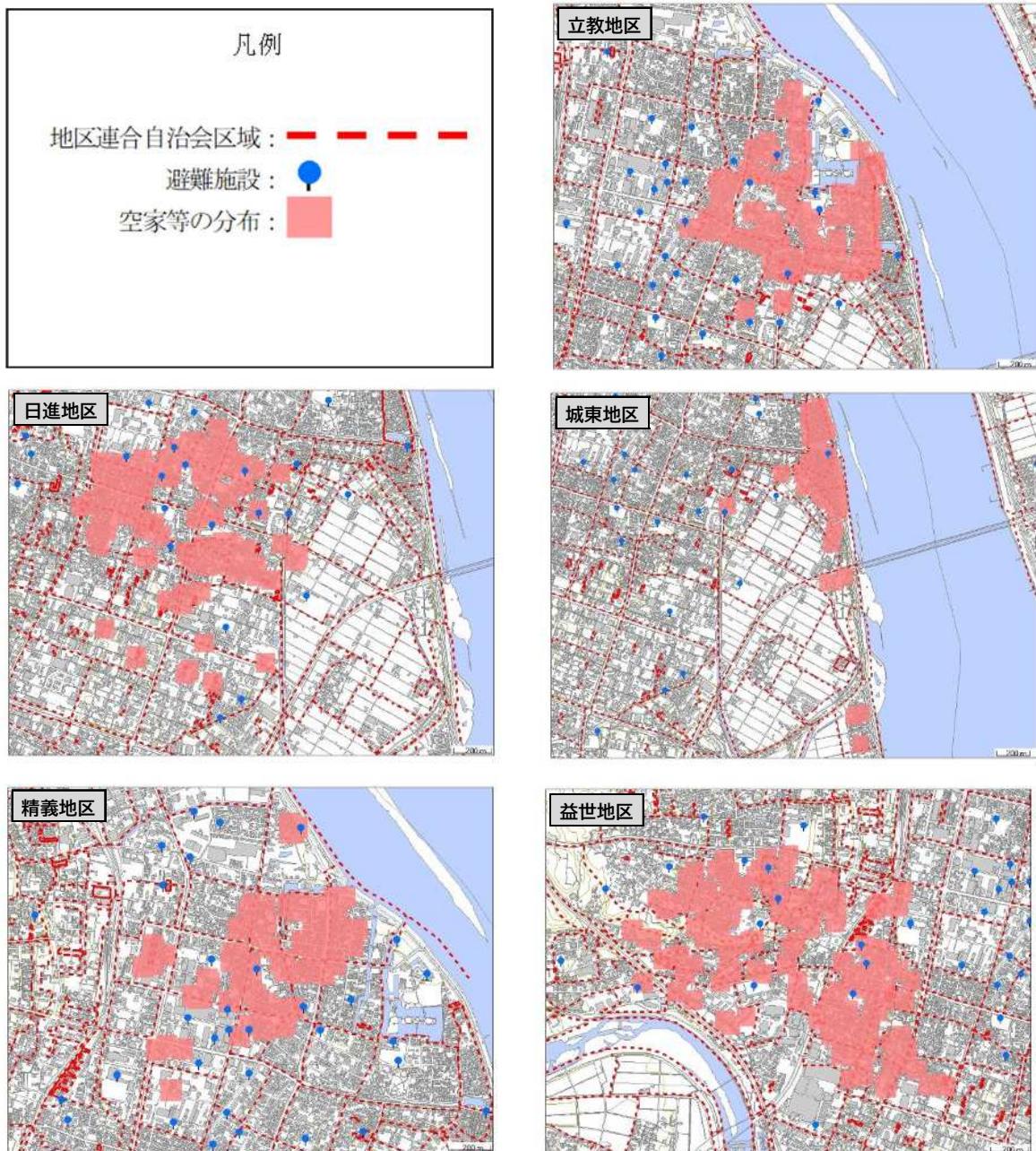
(3) 防災施設及び緊急輸送経路周辺における空家等の状況について

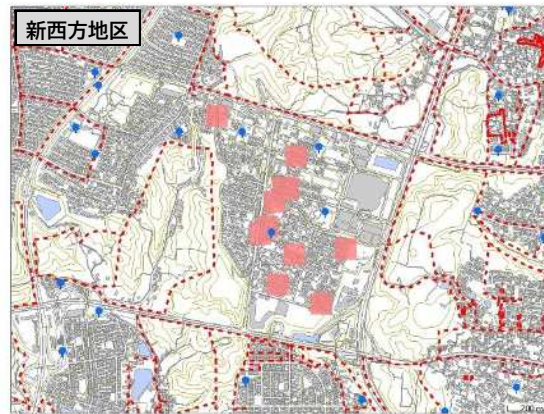
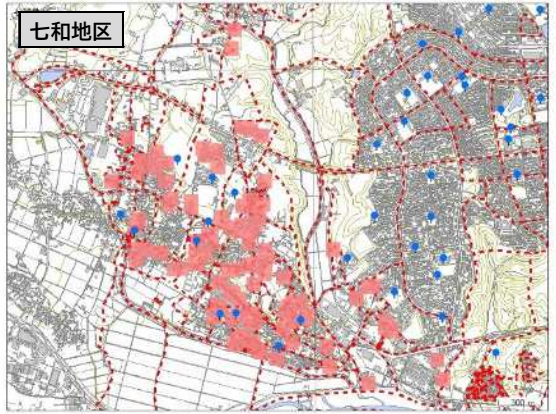
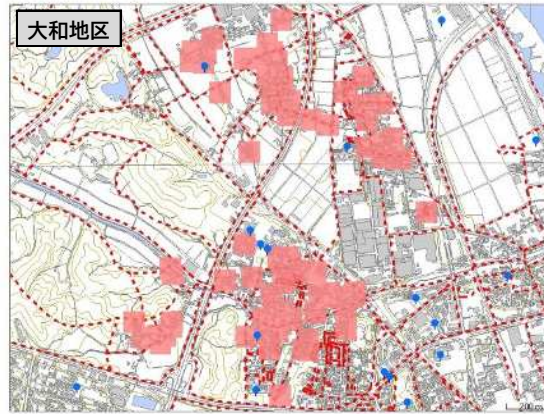
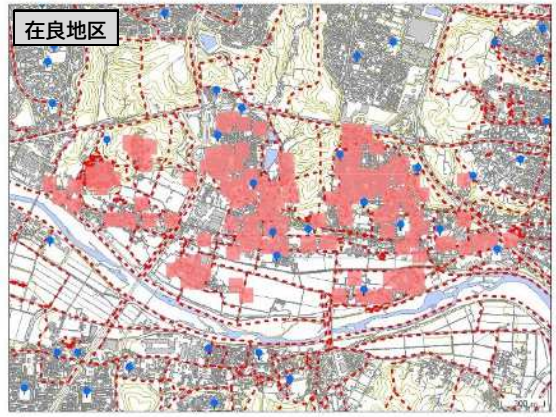
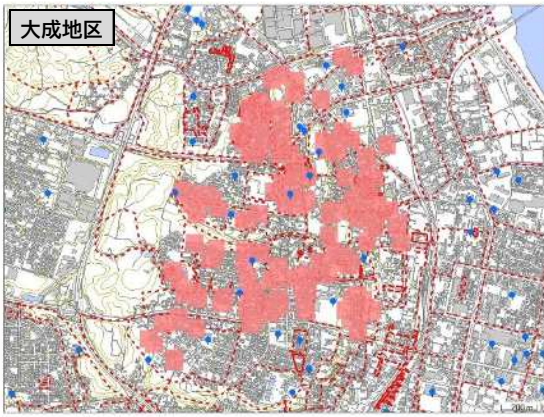
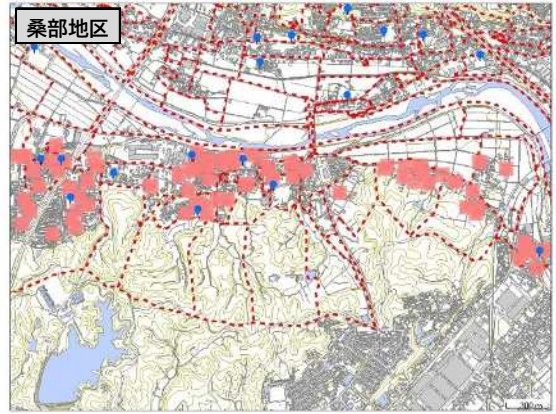
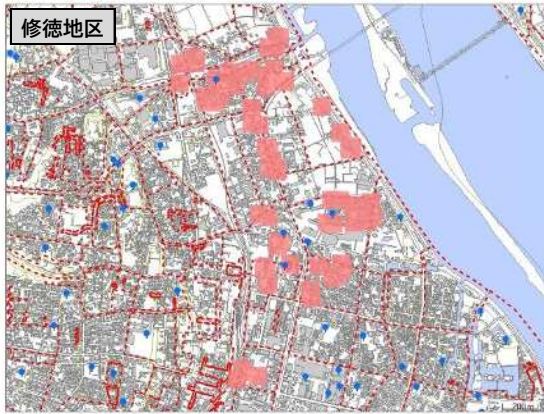
本市の防災施設や緊急輸送路周辺にも空家等が多数存在していることが把握できました。管理不全な空家等や特定空家等は、地震や風水害により倒壊などを起こす可能性があり、災害時の防災施設への避難経路や緊急避難経路の確保にも影響を及ぼします。

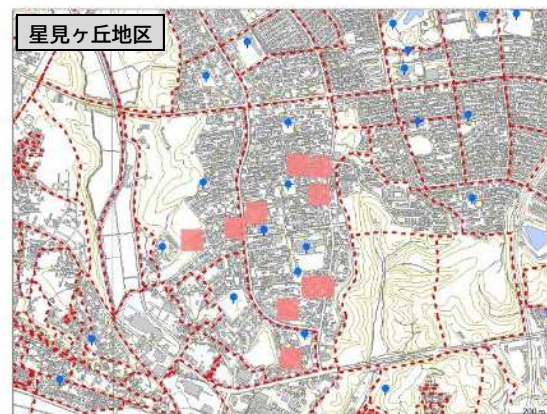
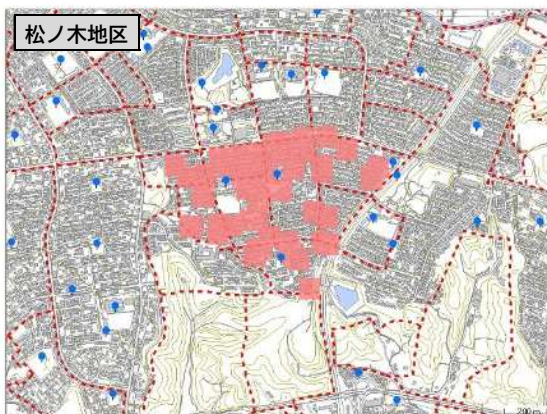
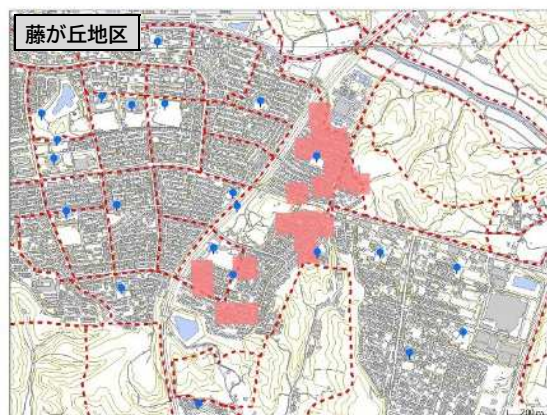
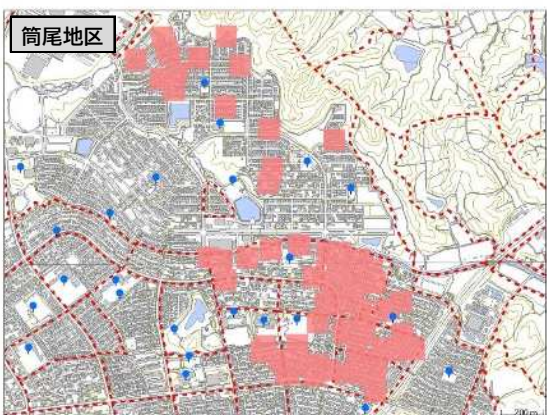
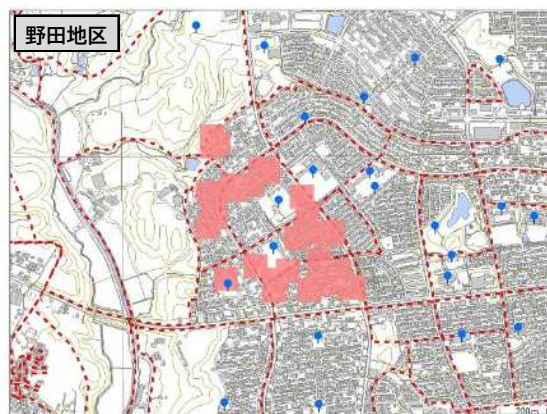
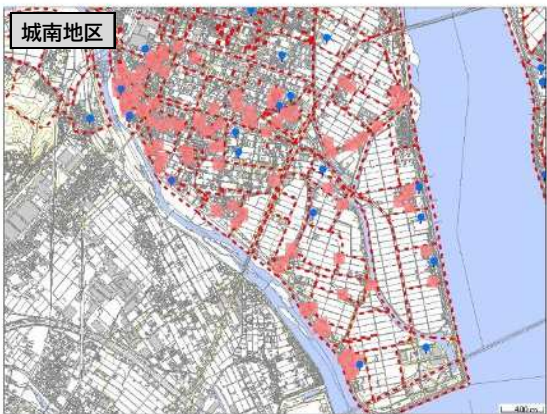
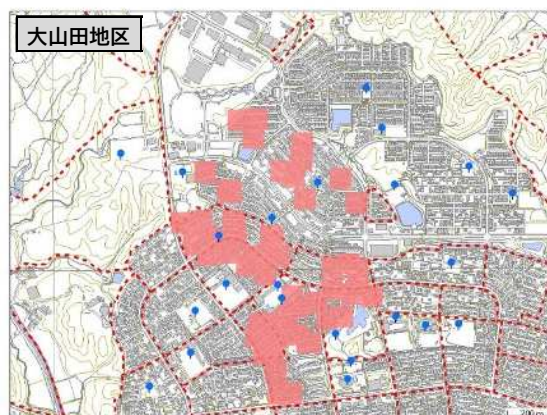
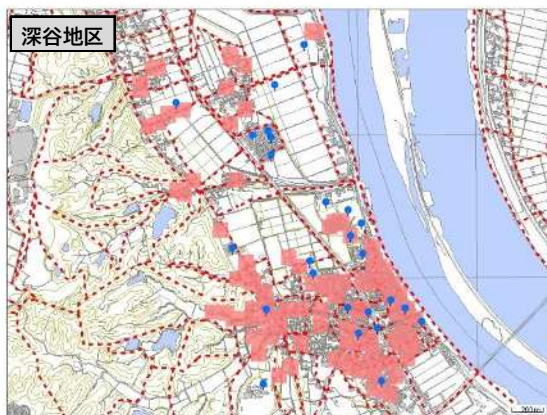
市内全 29 地区別防災施設及び緊急輸送経路等周辺空家等分布を（図 4-3）に示します。

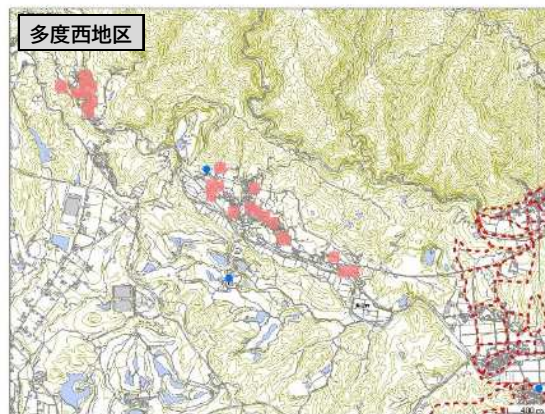
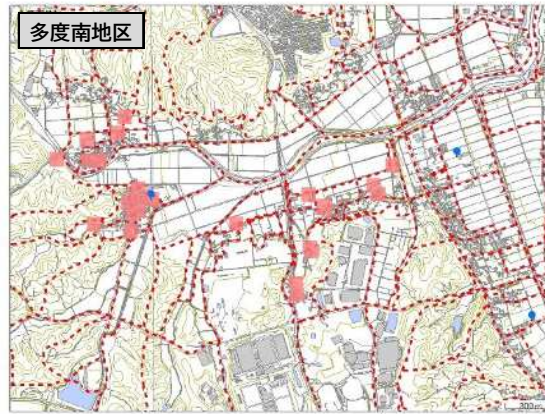
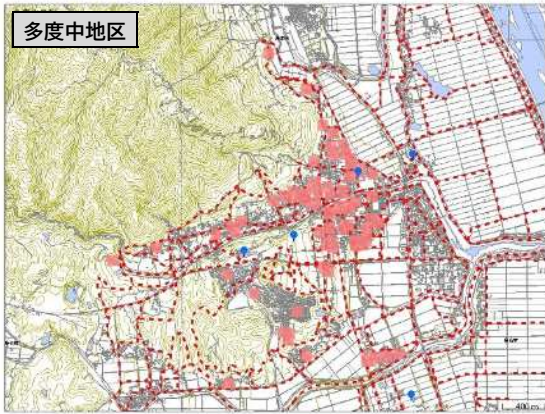
安全パトロールの実施や、空家等所有者等への建築物の除去などを促し、特に特定空家等に関しては、法を活用した実効性のある改善指導などを行い、市民の安全・安心を確保する取り組みが必要です。

（図 4-3）：市内全 29 地区別防災施設及び緊急輸送経路等周辺空家等分布









(4) 都市計画区域の内外の空家等の状況について

本市の都市計画区域及び区域外の面積の割合を（表 4-1）に示しますが、行政区域のうち、市街化区域が約 22%、市街化調整区域が約 60%、都市計画区域外が約 18%です。

（表 4-1）：国土交通省「平成 30 年全国都道府県市区町別面積調」

都市整備課「都市計画決定」より転記

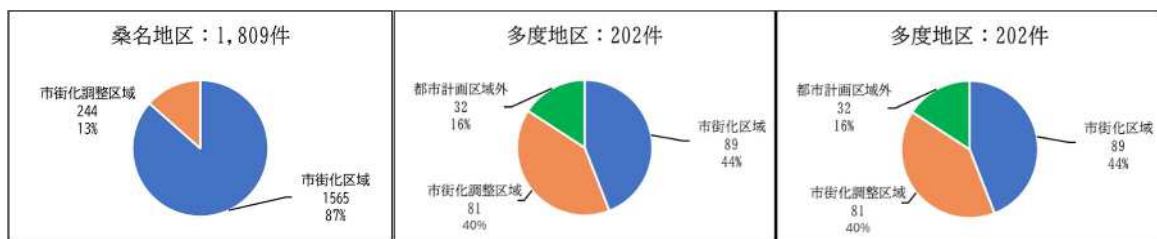
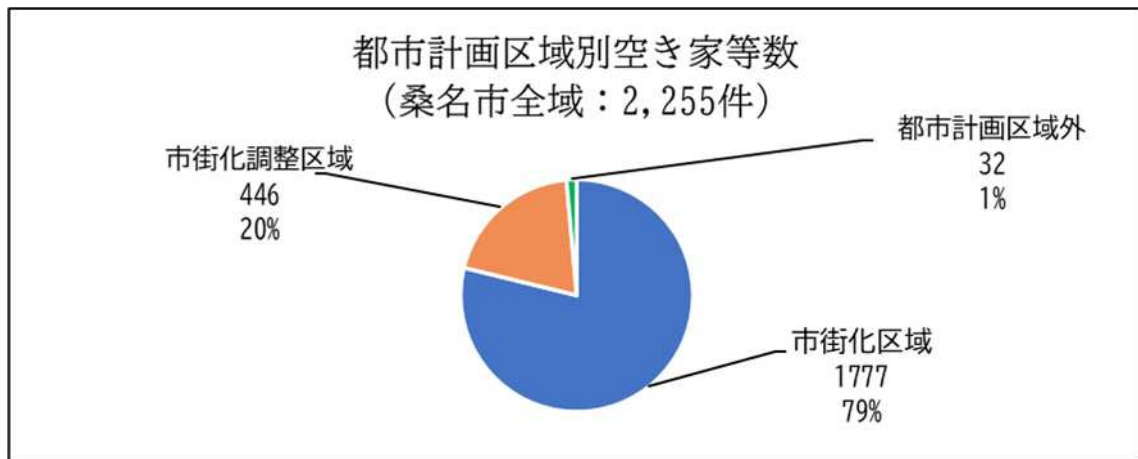
（単位：面積（ha））

	区域	市街化区域 (割合：%)	市街化調整区域 (割合：%)	都市計画区域外 (割合：%)	行政区域 (割合：%)
平成 30 年	全地区	3,005 (21.99%)	8,173 (59.80%)	2,490 (18.21%)	13,668 (100%)

都市計画区域別の空家等の割合を（図 4-4）に示しますが、市街化区域に約 79%、市街化調整区域に約 20%、都市計画区域外に約 1%が存在する結果となり、約 79%の空家等が市街化区域に存在していることから、市街化を図る区域での流通や活用の促進に向け取り組みが必要です。

一方、約 20%の空家等が市街化調整区域に存在していることから、市街化を抑制すべき区域での利活用が困難なことも想定されるため、空家等の適正管理の啓発や、管理不全の空家等を解消する取り組みが必要です。これらは桑名市総合計画などの行政計画と整合を図る必要があります。横断的な連携による取り組みが必要です。

（図 4-4）：都市計画区域別空家数（桑名市全域）



5. 各施策に対する取り組み（P D C A体制）検討事項（参考）

行政、所有者等、地域住民及び専門家団体の各主体が各役割を担い、実施するための計画を検討し、行政が計画に基づく取り組み内容を具体化することで、各主体が自ら取り組みやすい環境を構築します。また、重要な施策については、地域団体や専門家団体などを交えた桑名市空家等対策協議会のご意見を反映させ、適切に実施します。

R8年度	R8年度～R17年度	R18年度
第3期桑名市空家等対策計画策定	桑名市空家等対策計画の実施 P（計画）D（実施）C（評価）A（見直し） ※各実行年度で計画の実施に対する達成状況を確認（評価）し、計画の見直しのおこなう。	計画改定 計画の評価と見直しをおこなう。

計画（PLAN）：R8～R17年度の計画について

施策	計画（案）
発生抑制	地域と連携した啓発
	地域・関係団体との情報共有
	住宅ストックの質の向上
適正管理	市内の空家等情報の把握
	中古住宅市場の活性化と流通促進
流通促進	空き家バンク登録の電子化
	関係団体と連携した空き家バンクの強化
	空家等を活用した市内への移住促進
	空家等の利活用及び空家等の除却後の跡地の活用支援
	空家等活用促進区域
	周辺住民等からの相談・通報等窓口の電子化
	関係団体と連携した所有者等の探索
	管理不全空家等の認定化
	特定空家等の除却

実施（DO）：R8～R17年度の実施について

施策	取り組み内容（案）
発生抑制	①自治会が主となれる地域の特徴に応じた啓発活動の体制整備
	②高齢者等、将来空家等となることが懸念される所有者へのエンディングノート活用の啓発
	③地域・関係団体の啓発活動と連携した情報共有
	④木造耐震支援制度の活用
適正管理	⑤空家等実態把握調査をデータベースにプロットし、専門家団体と情報共有できる体制整備
	⑥自治会と所有者等の連絡先や意向等をお互いに情報共有できる体制整備
流通活用	⑦空き家バンク登録の電子化を導入し、登録件数を推進
	⑧専門家団体と連携し、空き家バンクの登録数及び成約数を更に推進
	⑨空家等のリフォームやリノベーションに対する補助金制度を構築し、移住者に対して空家等の有効利用を推進
	⑩空家等管理活用支援法人による所有者等のニーズに応じた流通・活用を提案
	⑪空家等活用促進区域の指定を継続して検討
解消措置	⑫周辺住民等からの相談・通報に対して LOGO フォームを活用
	⑬三重県司法書士会に指導等の対象所有者等の特定を業務委託し、公民連携を推進
	⑭国・県等からの情報収集・調査研究
	⑮管理不全空家等としての認定を例規化
	⑯管理不全空家等に対する除却補助金の検討
	⑰管理不全空家等に対する指導体制の構築
	⑱国等の動向に注視し、ニーズに応じた特定空家等除却補助金の活用

＜市内部関係所管と横断的な実施体制継続や連携した施策の実施の主な取り組み＞

庁内横断的な実施体制		発生抑制	適正管理	流通活用	解消措置
都市創造部	都市管理課	①②③	⑤⑥	⑦⑧⑨⑩⑪	⑫⑬⑭⑮⑯ ⑰⑱
	都市計画課	④	⑤	⑪	⑰⑱
社会基盤整備部	土木課（用地監理室）	④	⑤	⑪	⑭⑯⑰⑱
	土木課（施設管理係）	①	⑤	⑪	⑫⑭⑯⑰⑱
市長公室	政策創造課	④	⑤	⑨⑩⑪	⑯⑱
	SDGs 推進課	④	⑤	⑨⑩⑪	⑯⑱
総務部	財政課	④	⑤	⑧⑨⑩⑪	⑯⑱
	税務課	④	⑤	⑧⑨⑩⑪	⑭⑯⑰⑱
地域コミュニティ部	地域コミュニティ課	①③	⑤⑥	⑨⑩⑪	⑫
市民環境部	環境対策課	①	⑤	⑩⑪	⑫⑭⑯⑰⑱
産業振興部	農林水産課	①	⑤	⑩⑪	⑫⑭⑯⑰⑱
	商工課	④	⑤	⑧⑨⑩⑪	⑯⑱
保健福祉部	福祉総務課（生活支援室）	②	⑤	⑩	⑯⑱
	介護高齢課（介護予防支援室）	②	⑤	⑩	⑯⑱
子ども未来部	子ども未来課	①	⑤	⑨⑩⑪	⑫
上下水道部	営業課	③	⑤	⑪	⑫
消防本部	予防課	①	⑤	⑪	⑰⑱

評価（CHECK）：R8～R17 年度の評価と R7 年度の総合的评价について

計画に基づいた施策について、各実行年度で市内部関係所管が各取り組みにおける状況を評価し、各主体は当市の実施に基づき自ら取り組めた施策について桑名市空家等対策協議会を通じて評価を行うことが必要です。

また、令和 11 年度には、総務省「住宅・土地統計調査」の統計数値などを参考とし、市内全域の空家等数などを把握し、総合的な評価を行うことが必要です。

見直し（ACTION）：R8～R17 年度の計画見直しと R18 年度の本計画見直しについて

各実行年度での計画の見直しの際は、桑名市空家等対策協議会を開催し、計画の見直しについてのご意見を反映させながら、取り組んでいくことが必要です。

また、令和 17 年度には総合的な評価により本計画自体の見直しを検討し、社会経済及び地域情勢の変化などに対応させる本計画を構築することが必要です。このことから、継続的に横断的な空家等対策ワーキング会議を開催することで連携を図り、桑名市空家等対策協議会のご意見を反映させながら、柔軟にまちづくりの方向性などの計画と連携しながら取り組んでいくことが必要です。

6. 空家等対策の関連制度等

(1) 「桑名市空家等対策の推進に関する協定」締結団体

協定締結年月日	協定締結団体
H30年2月27日	<ul style="list-style-type: none"> ・公益社団法人 三重県宅地建物取引業協会 ・三重県司法書士会 ・三重弁護士会 ・三重県行政書士会 ・一般社団法人 三重県建築士事務所協会 ・三重県土地家屋調査士会 ・一般社団法人 三重県社会福祉士会 ・一般社団法人 三重県建築士会
H31年2月12日	<ul style="list-style-type: none"> ・公益社団法人 桑名市シルバー人材センター ・一般社団法人 三重県建設業協会

協定締結団体 (50音順)	主な相談内容
三重県行政書士会	空き家をめぐる契約書や遺言状など書類作成、農地転用等許認可に関する事
公益社団法人 桑名市シルバー人材センター	空き家の訪問点検管理などに関する事
一般社団法人 三重県建設業協会	空き家の解体などに関する事
一般社団法人 三重県建築士会	空き家の建て替え、改修、耐震診断、既存住宅状況調査に関する事
一般社団法人 三重県建築士事務所協会	空き家の建て替え、改修、耐震診断、既存住宅状況調査に関する事
三重県司法書士会	空き家の相続などの登記、成年後見など財産管理の手続きに関する事
一般社団法人 三重県社会福祉士会	空き家を管理している成年後見人などのサポートに関する事
公益社団法人 三重県宅地建物取引業協会	空き家の売買や賃貸に関する事
三重県土地家屋調査士会	空き家及びその敷地についての調査、測量、登記や境界問題に関する事
三重弁護士会	空き家をめぐる紛争の解決などに関する事

桑名市 空き家・住宅相談会

市内に空き家をお持ちの方へ
お困りごとはございませんか？

空き家バンク代行登録窓口もあります
ので、気軽にご参加ください！



日時

令和 8 年 1 月 2 5 日 (日曜日)

午前の部：10時～12時 午後の部：13時～16時

会場

桑名市パブリックセンター
桑名市中央町三丁目44番地



参加費
無料

申込

自由参加 + 予約優先

ご予約・お問合せ ? 0594-24-1220

桑名市役所 都市管理課

《参加団体(順不同)》

◎空き家ネットワークみえ ※ () 内は空き家ネットワークみえ構成団体

・一般社団法人三重県建築士事務所協会 ・三重県土地家屋調査士会 ・一般社団法人三重県建設業協会
・一般社団法人三重県不動産鑑定士協会 ・三重県司法書士会 ・三重県行政書士会
・公益社団法人 三重県宅地建物取引業協会 ・東海税理士会

◎公益社団法人 桑名市シルバー人材センター ◎三重弁護士会 ◎社会福祉法人 桑名市社会福祉協議会

◎三重県木造住宅耐震促進協議会 ◎公益社団法人 全日本不動産協会三重県本部 ◎三重県 ◎桑名市

(3) 空家等に関する各種制度

空き家に関する**制度**のご案内

空き家の解体(除却)補助制度をつかいませんか?

桑名市では、耐震性のない空き家や、近隣に危険が切迫し市が指定した特定空き家等の解体(除却)にかかる費用の一部について補助金を交付します。

木造住宅耐震支援制度

補助額上限 **20.7万円** まで

(制度のリーフレット)

昭和56年5月以前に着手された耐震性のない空き家※1(木造住宅)の除却に要した工事費用の一部を補助します。



※1 市が指定する耐震診断において、倒壊のおそれがあると判定された空き家に限る。

詳細は **桑名市 都市創造部 都市計画課 (☎0594-24-1295)** までお問合せください。

特定空き家等除却補助制度

補助額上限 **30万円** まで

(制度のリーフレット)

市が指定した特定空き家等に関する除却に要した工事費用の一部を補助します。



詳細は **桑名市 都市創造部 都市管理課 (☎0594-24-1220)** までお問合せください。

桑名市空き家バンクに登録しませんか?

桑名市内に空き家を所有し、利活用を検討されている方、または空き家の利用を希望される方は、ぜひ空き家バンクへの登録をお願いします。

「空き家バンク」とは、空き家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた空き家の情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度であり、市では、国が推進する全国版空き家バンクへ市内の空き家情報を掲載し、空き家の利用を希望する市内外の人へ周知し、利用を促します。



現在登録されている物件をご紹介します。

<https://www.city.kuwana.lg.jp/toshiseibi/kurashi/sumai/28-71487-314-844.html>

物件登録はこちら▶



利用希望者案内登録はこちら▶



桑名市木造住宅耐震支援制度 (令和8年度版)

「地震から自分の命、家族、財産を守りたい。」
「住宅を地震に対して強くしたい。」
桑名市は、そんなみなさんを応援します。



地震から、かけがえのない命を守るために

①耐震診断

昭和56年5月以前の
木造住宅を対象に、
無料耐震診断を実施



「耐震診断」とは、住まいの地震に対する強さを判定することです。地震に対する家の強さを、評点(0~1.5)の数値で示します。(評点が1.0以上となる住宅が「倒壊するおそれが少ない住宅」となります。)

②補強設計

一定の要件を満たす
補強設計に対して、
最高**34万円**を補助



「補強設計」では、耐震診断結果に応じてどのように補強するかを設計者と相談しながら決めていきます。壁の追加などにより使い勝手が変わる場合がありますので、じっくりと検討してください。

③補強工事

補強工事に対して、
最高**150万円**を補助



「補強工事」とは、「補強設計」で作成された図面をもとに工事を行うことです。基礎の補強、壁の追加、屋根の葺き替え等設計に基づき行われます。リフォーム工事補助も追加でご利用いただけます。

④除却工事

一定の要件を満たす
各除却工事に対して、
最高**20.7万円**を補助

⑤空き家除却工事

「除却工事」とは、建物を利用する見込みがない場合に除却(解体)する工事です。耐震診断の結果、耐震性が不足していると診断された住宅については、震災による周囲への影響を鑑み、補強工事のほかに除却工事を行うことも検討の一つとなります。

桑名市は、これらに要する費用の全部(耐震診断)若しくは一部(補強設計、補強工事、除却工事及び空き家除却工事)を補助しています。詳しくは次のページで

(5) SDGs (持続可能な開発目標)

持続可能な開発目標 (SDGs)

■ 2015年9月の国連サミットで全会一致で採択。「**誰一人取り残さない**」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現のため、2030年を年限とする**17の国際目標**。(その下に、169のターゲット、232の指標が決められている。)



普遍性 先進国を含め、**全ての国が行動**

包摂性 人間の安全保障の理念を反映し「**誰一人取り残さない**」

参画型 **全てのステークホルダーが役割を**

統合性 社会・経済・環境に**統合的に取り組む**

透明性 **定期的にフォローアップ**

前身：ミレニアム開発目標 (Millennium Development Goals: MDGs)

▶ 2001年に国連で専門家間の議論を経て策定。2000年に採択された「国連ミレニアム宣言」と、1990年代の主要な国際会議で採択された国際開発目標を統合したものの。

▶ 発展途上国向けの開発目標として、2015年を期限とする8つの目標を設定。

(①貧困・飢餓、②初等教育、③女性、④乳幼児、⑤妊産婦、⑥疾病、⑦環境、⑧連帯)

- ✓ MDGsは一定の成果を達成。一方で、未達成の課題も残された。
 - 極度の貧困半減 (目標①) やHIV・マラリア対策 (同⑥) 等を達成。
 - × 乳幼児や妊産婦の死亡率削減 (同④、⑤) は未達成。サブサハラアフリカ等で達成に遅れ。

環境
(リオ+20)

人権

平和

7. 桑名市空家等対策計画の策定経過

桑名市空家等対策計画の策定経過

経過	各種調査・会議、報告等	桑名市空家等対策協議会
H28年2月	第1回桑名市空家等状況調査結果公表	
H28年4月		1日：桑名市空家等対策協議会運営開始
H28年11月	第1回空き家等所有者等への状況調査結果公表	
H28年12月	6日：桑名市空家等対策計画（案）のパブリックコメント実施	
H29年1月	桑名市空家等対策計画（案）のパブリックコメント結果公表	12日：平成28年度第3回桑名市空家等対策協議会開催
H29年3月	10日：平成29年第1回市議会定例会都市経済常任委員会報告	23日：平成28年度第4回桑名市空家等対策協議会開催
H29年4月	桑名市空家等対策計画（初版）制定	
R1年6月	25日：自治会に第2回空家等状況調査依頼	
R1年11月	28日：令和元年度第2回WG会議開催	
R1年11月	30日：空き家・住宅相談会開催	
R1年12月	25日：桑名市空家等対策計画（改定案）のパブリックコメント実施	18日：令和元年度第1回桑名市空家等対策協議会開催
R2年2月	4日：令和元年度第3回WG会議開催 桑名市空家等対策計画（改定案）のパブリックコメント結果公表	17日：令和元年度第2回桑名市空家等対策協議会開催
R2年3月	令和元年度桑名市空き家等状況調査結果公表	
R2年4月	第Ⅱ期桑名市空家等対策計画（改定版）制定	
R3年1月	21日：令和2年度第2回WG会議開催	
R3年1月	30日：空き家・住宅相談会開催	
R3年2月		8日：令和2年度第2回桑名市空家等対策協議会全体会開催
R3年3月	令和2年度桑名市職員による現地状況調査結果公表	
R3年3月	令和2年度空き家等所有者等への状況調査結果公表	
R3年3月	第Ⅱ期桑名市空家等対策計画（改定版）一部修正	
R3年6月	29日：令和3年度第1回WG会議開催	
R3年10月	30日：空き家・住宅相談会開催	
R3年11月		29日：令和3年度第1回桑名市空家等対策協議会全体会開催
R4年2月	3日：令和3年度第2回WG会議開催	
R4年2月		9日：令和3年度第2回桑名市空家等対策協議会全体会開催

経過	各種調査・会議、報告等	桑名市空家等対策協議会
R4年7月	28日：令和4年度第1回WG会議開催	
R4年8月		23日：令和4年度第1回桑名市空家等対策協議会全体会開催
R4年11月	23日：空き家・住宅相談会開催	
R5年1月	26日：令和4年度第2回WG会議開催	
R5年2月		16日：令和4年度第2回桑名市空家等対策協議会全体会開催
R5年6月	26日：令和5年度第1回WG会議開催	
R5年8月		25日：令和5年度第1回桑名市空家等対策協議会全体会開催
R5年11月	26日：空き家・住宅相談会開催	
R5年12月	25日：令和5年度第2回WG会議開催	
R6年2月		15日：令和05年度第2回桑名市空家等対策協議会全体会開催
R6年6月	26日：自治会に第3回桑名市空家等実態調査依頼	
R6年7月	4日：令和6年度第1回WG会議開催	
R6年8月		27日：令和6年度第1回桑名市空家等対策協議会全体会開催
R6年12月	1日：空き家・住宅相談会開催	
R6年12月	24日：令和6年度第2回WG会議開催	
R7年1月	令和6年度桑名市空家等実態調査結果公表	
R7年2月		10日：令和6年度第2回桑名市空家等対策協議会全体会開催
R7年4月	第Ⅱ期桑名市空家等対策計画（改定版）一部修正	
R7年5月	15日：令和7年度第1回WG会議開催	
R7年6月		23日：令和7年度第1回桑名市空家等対策計画施策部会開催
R7年12月	19日：第Ⅲ期桑名市空家等対策計画（改定版）のパブリックコメント実施	
R8年1月	第Ⅲ期桑名市空家等対策計画（改定版）のパブリックコメント結果公表	
R8年1月	29日：令和7年度第2回WG会議開催	
R8年2月		17日：令和7年度第2回桑名市空家等対策計画全体会開催
R8年3月	令和7年度現地状況調査結果公表	
R8年3月	令和7年度空き家等所有者等への状況調査結果公表	
R8年4月	第Ⅲ期桑名市空家等対策計画（改定版）策定	

令和7年度桑名市空家等対策協議会委員等名簿

【協議会委員名簿】

(あいうえお順・敬称略)

協議会委員	法告示専門分野	所属等
伊藤 徳宇	市町村長	桑名市長
伊藤 実	不動産団体役員	(公社)三重県宅地建物取引業協会 桑名支部 相談役
岩崎 恭典	大学教授等	四日市大学 名誉教授
梶 充夫	自治会役員	桑名市自治会連合会 会長
腰山 健夫	法務局職員	津地方法務局 桑名支局 表示登記専門官
佐藤 美子	民生委員	桑名市民生委員児童委員協議会連合会 副会長
佐野 功児	一級建築士	(一社)三重県建築士会 理事
中川 恭行	まちづくり等	桑名市商工会議所 青年部 会長
服部 友里恵	警察職員	桑名警察署 生活安全課長
水谷 勝哉	司法書士	三重県司法書士会 会員
安田 典生	土地家屋調査士	三重県土地家屋調査士会 会員
渡邊 功	弁護士	三重弁護士会 会員

【事務局職員名簿】

(R7.8.1現在)

事務局職員	事務局:都市創造部 都市管理課 (括弧内:ワーキング会議での役割)	
西尾 英哲	都市創造部 部長	
高柳 貴久蔵	〃 次長兼都市管理課長	
西田 勝彦	〃 都市管理課 主幹	(全体幹事)
木村 正	〃 都市管理課 課長補佐兼係長	(措置班・施策班)
塚本 佳史	〃 都市管理課 住まい対策係 主査	(措置班・施策班)
神保 智久	〃 都市管理課 住まい対策係	(措置班・施策班)
田口 陽太	〃 都市管理課 住まい対策係	(措置班・施策班)
鳥居 春奈	〃 都市管理課 住まい対策係	(措置班・施策班)

ワーキング会議の実施について

桑名市空家等対策計画において、空家等対策の推進を図るための検討ワーキング会議を開催し、関係所管との横断的な庁内推進体制を整えるように規定しており、平成28年度より年数回のワーキング会議を実施しています。

ワーキング会議での役割分担について

全体班、措置班、施策班に役割分担し、空家等対策を効果的かつ効率的に実施します。

参加部・室	参加各課	ワーキング会議での役割分担	
		措置班	施策班
都市創造部	事務担当:都市管理課（全体班）	措置班	施策班
	都市計画課		○
社会基盤整備部	土木課（用地監理室）	○	
	土木課	○	
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部局	計：16課（事務担当課を除く）	6	10

■各班の取り組み内容について

措置班は空家等の特定、調査及び特定空家等に係る指導などの措置に関して対応を連携し、効率的な取り組みを行うための評価や見直しの検討を行います。

施策班は空家等の管理、利活用及び支援事業などの施策に関して連携し、取り組みにおける評価や見直しの検討を行います。

桑名ブランドロゴマーク



本物力こそ桑名力

【 本計画に関する問い合わせ先 】

桑名市 都市創造部 都市管理課 (TEL: 0594-24-1220)

〒511-8601 : 桑名市中央町2丁目37番地 (市役所4階)