

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）

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 7

第3章 基本的な方針について 8

- 3-1 空家等対策の基本理念 8
- 3-2 空家等対策の対象 9
- 3-3 空家等対策の実施体制 10
- 3-4 空家等対策の取り組み方針 12

第4章 具体的な施策について 14

- 4-1 予防の促進 14
- 4-2 流通の促進 15
- 4-3 解消の促進 16
- 4-4 活用の促進 17

巻末資料（目次） 18

- 1. 令和6年度空き家等に関する状況調査等の検討事項 19
- 2. 令和2年度空き家等所有者への状況調査等の検討事項 26
- 3. 令和2年度桑名市職員による現地調査の検討事項 29
- 4. 参考資料 31
- 5. 各施策に対する取り組み（PDCA体制）の検討事項（参考） 44
- 6. 空家等対策の関連制度等 46
- 7. 桑名市空家等対策計画の策定経過 51

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るものとする。」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月に策定しました。今後も空き家が増加していくと予想されるなか、総合的な空家等対策により一層推進するため、本計画を改定します。

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基本となる基本構想の一つ「快適な暮らしを次世代に誇れるまち」及び「桑名市総合計画（平成27（2015）年度から令和6（2024）年度）」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、桑名市総合計画の基本構想の実施にあたる基本計画前期（平成27年度から平成31年度）、基本計画後期（令和2年度から令和6年度）との連携を図り、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7（2025）年度」の「6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、6千502万戸と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、87万3千戸と5年間で約2万戸増加し、「空き家数」は、約14万戸と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2千戸増加しています。

「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、「その他の住宅」の「空き家率」では、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＞

令和5年	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)%
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。

桑名市総合計画後期基本計画では、本市の令和6年度の人口は137,218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) 自治会の協力による状況調査

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、市内の空き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」の空き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「問2：空き家等の状況」>

地区：連合自治会数 (調査対象自治会数)	空き家等数 問2(1)	管理不適正 (2):(1)の内数	危険の恐れあり (3):(2)の内数
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き家等の問題・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 6 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「空き家等」は 2,577 戸と 8 年間で 387 戸増加、「管理不適正の空き家数」は 463 戸と 8 年間で 187 戸増加、「危険の恐れありの空き家数」は 202 戸と 8 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	空き家等数	管理不適正空き家等数	危険の恐れあり 空き家等数
令和6年度	2, 5 7 7	4 6 3	2 0 2
令和元年度	2, 2 2 5	6 3 3	1 2 7
平成27年度	2, 1 9 0	2 7 6	1 7 3
※空き家数は共同住宅等の空室を除く数値としております。			

(4) 所有者等の協力による状況調査

本市では、「第 2 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、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 2 年度に実施しました。

【調査の結果】

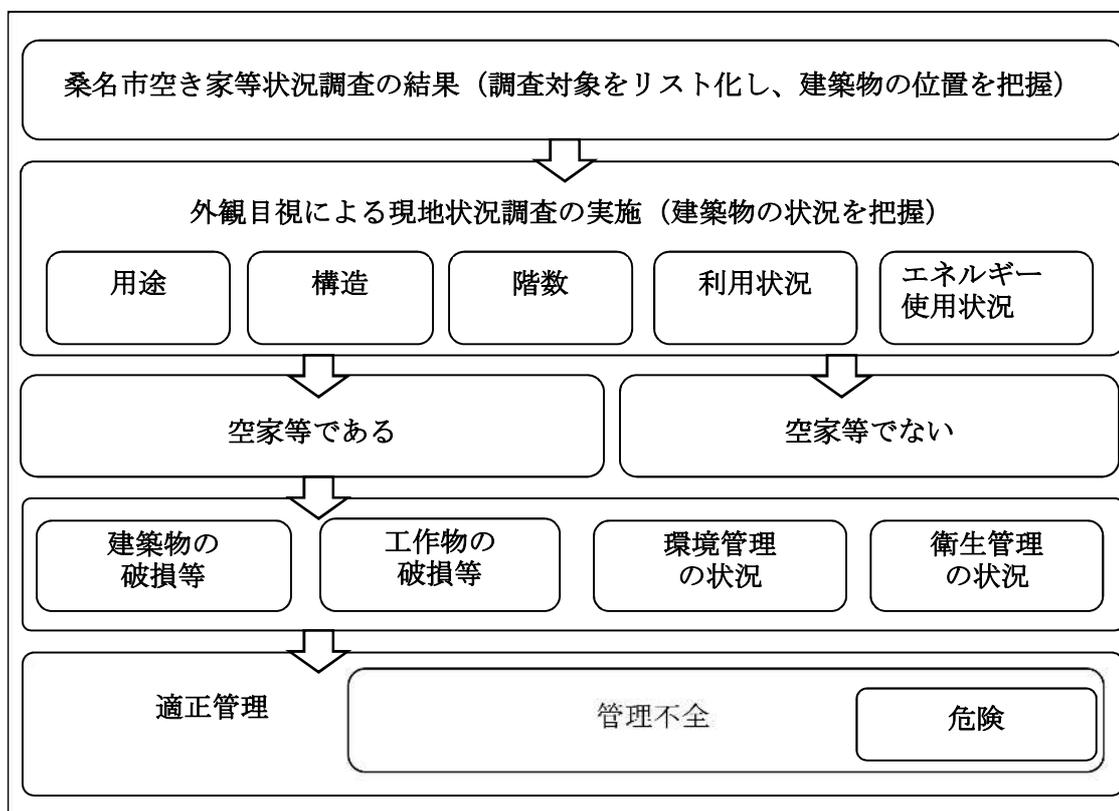
調査対象の空き家等の所有者等「1,927 名」に本調査を実施した結果、「975 名（回答率 56%）」から、空き家等の現状（所有関係、空き家等となった理由、利用形態、管理状況、構造設備等の 22 項目、所有者等が抱える空き家等の諸問題等自由意見）の回答をいただき、送付先の約 7 割の方が市内在住であることがわかりました。

＜表 7：令和 2 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, 8 0 0	1 7 4	2 5 1	2, 2 2 5 (件)
調査送付数：B	1, 5 6 5	1 6 5	1 9 7	1, 9 2 7 (名)
調査回答数：C	7 9 0	8 4	1 0 1	9 7 5 (名)
調査返戻数：D	1 5 3	2 7	1 7	1 9 7 (名)
無回答の数：E	6 2 2	5 4	7 9	7 5 5 (名)
調査回答率：F	5 6	6 1	5 6	5 6 (%)
<p>A：第 2 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、空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「1,927 名」を対象としています。なお、建物全体が空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家等については対象外としています。</p> <p>B：A の所有者等への調査依頼送付数</p> <p>C：B の回答いただいた所有者等の数</p> <p>D：B の未送達（戻ってきた）数</p> <p>E：B の回答がなかった数</p> <p>F：調査回答率 (%) = (C / (B - D)) × 100</p>				

(5) 桑名市職員による現地状況調査

本市では、「第2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「桑名市職員による現地状況調査」を令和2年度に実施しました。



【調査の結果】

調査対象とした2071件の空き家等について、1784件の空き家等が存在することが桑名市職員による現地状況調査を実施したことで分かりました。

<表8：令和2年度桑名市職員による現地状況調査結果>

地区 (調査した空き家等数)	空家等ではない (更地)	空家等	管理不全 左記内数	危険 左記内数
桑名地区 (1655)	202 (65)	1388	257	40
多度地区 (173)	2 (6)	165	37	6
長島地区 (243)	5 (7)	231	74	6
合計 (2071)	209 (78)	1784	368	52

上記<表8>は、令和2年度桑名市職員による現地状況調査【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 (P29~P30) 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、「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、桑名市総合計画後期基本計画では、本市の令和6年度の人口は137,218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、空家の流通・活用への取り組みが課題です。

(3) 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(3)で実施した第3回桑名市空家等実態調査の結果では、市内には「2,577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「所有関係・維持管理・環境衛生・防火防犯への現状や将来への不安など」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。

(4) 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(4)で実施した空家等の所有者等への状況調査では、調査対象者の約7割(71%)が市内の所有者等である状況、空家等以外にも現在お住まい住宅等建物を所有している状況、諸問題として「建物の老朽化、相続、税金、解体・売却費用、法規制による活用方法など」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。

(5) 桑名市職員による現地状況調査から

2-1(5)の桑名市職員による現地の状況調査では、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、(2)及び(3)の課題に取り組む重点地区等の検討、(4)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。

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

桑名市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

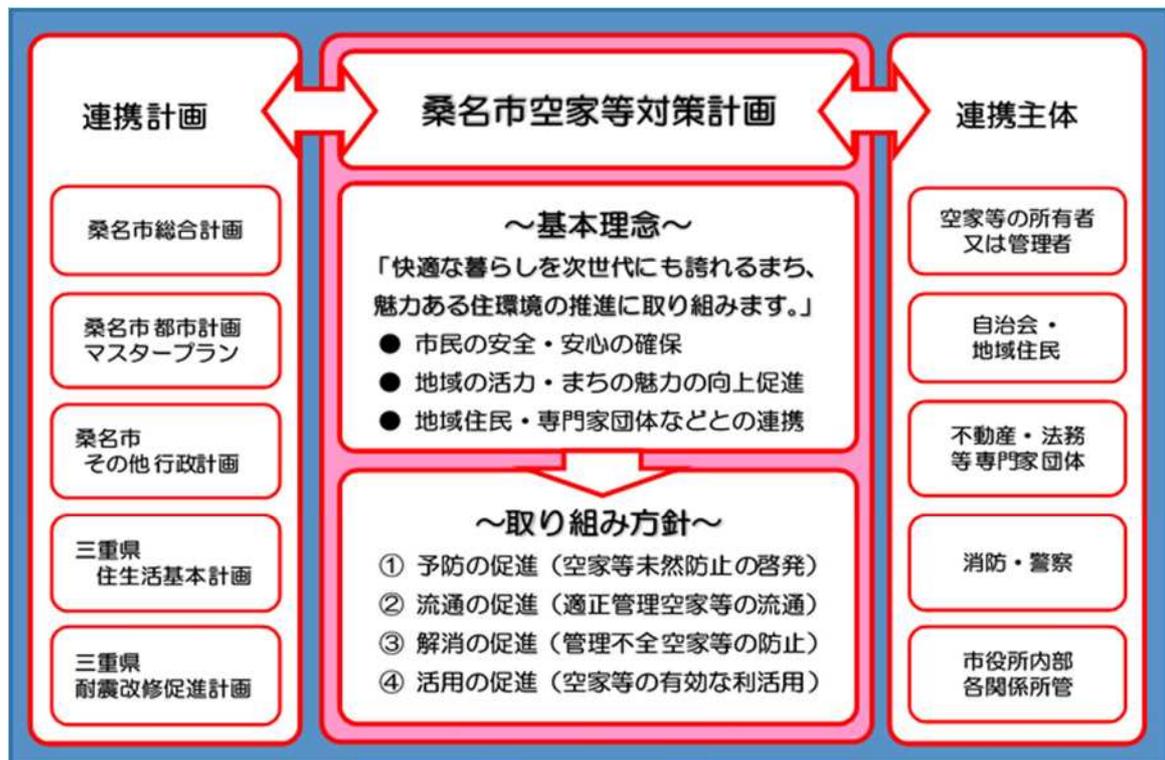
空家等対策の取り組みに関する情報を市民のみなさまに広く周知し、空家等の適正な管理を促すとともに、周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家等に対しては、法を活用した実効性のある改善指導を行い、市民の安全・安心な暮らしを確保します。

(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。



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(3)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条及び法第13条に規定する空家等**」とします。

法第2条（定義）	
第1項 「空家等」	この法律において「 <u>空家等</u> 」(※)とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて <u>居住その他の使用がなされていないことが常態</u> 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。
第2項 「特定空家等」	この法律において「 <u>特定空家等</u> 」(※)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 <u>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</u> 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いう。

(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(3)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(4)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7割(71%)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、実施体制を整えます。

(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。

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	土木管理課			
	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

空家等の所有者や管理者への啓発、中古住宅としての流通促進、地域の活動拠点等への活用促進、管理不全の防止や空家等の跡地の活用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、相続から管理活用に至る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。

(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。

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。

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
	市町村長	桑名市長
選 任 の 任 期 は 2 年 間	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。

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
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
防火関係の問題	消防本部(予防課)	0594-24-5282
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

※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

空家等対策の取り組み方針は、次の4つを柱として、住まいが空家等になる前の利用中の状態から、活用の促進まで、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 予防の促進（空家等未然防止の啓発）

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 流通の促進（適正管理空家等の流通）

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 解消の促進（管理不全な空家等防止）

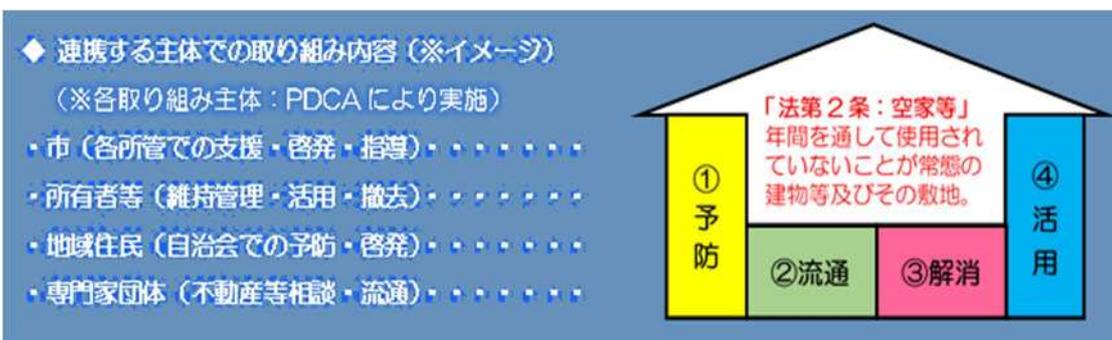
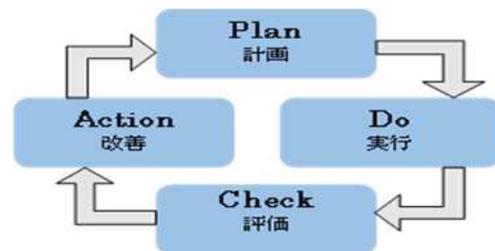
地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすような管理不全な空家等のうち、特定空家等（法第2条第2項）の所有者又は管理者には、特定空家等の解消を求め改善指導を行い、市民の安全・安心を確保します。

④ 活用の促進（空家等の有効な利活用）

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。

(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。

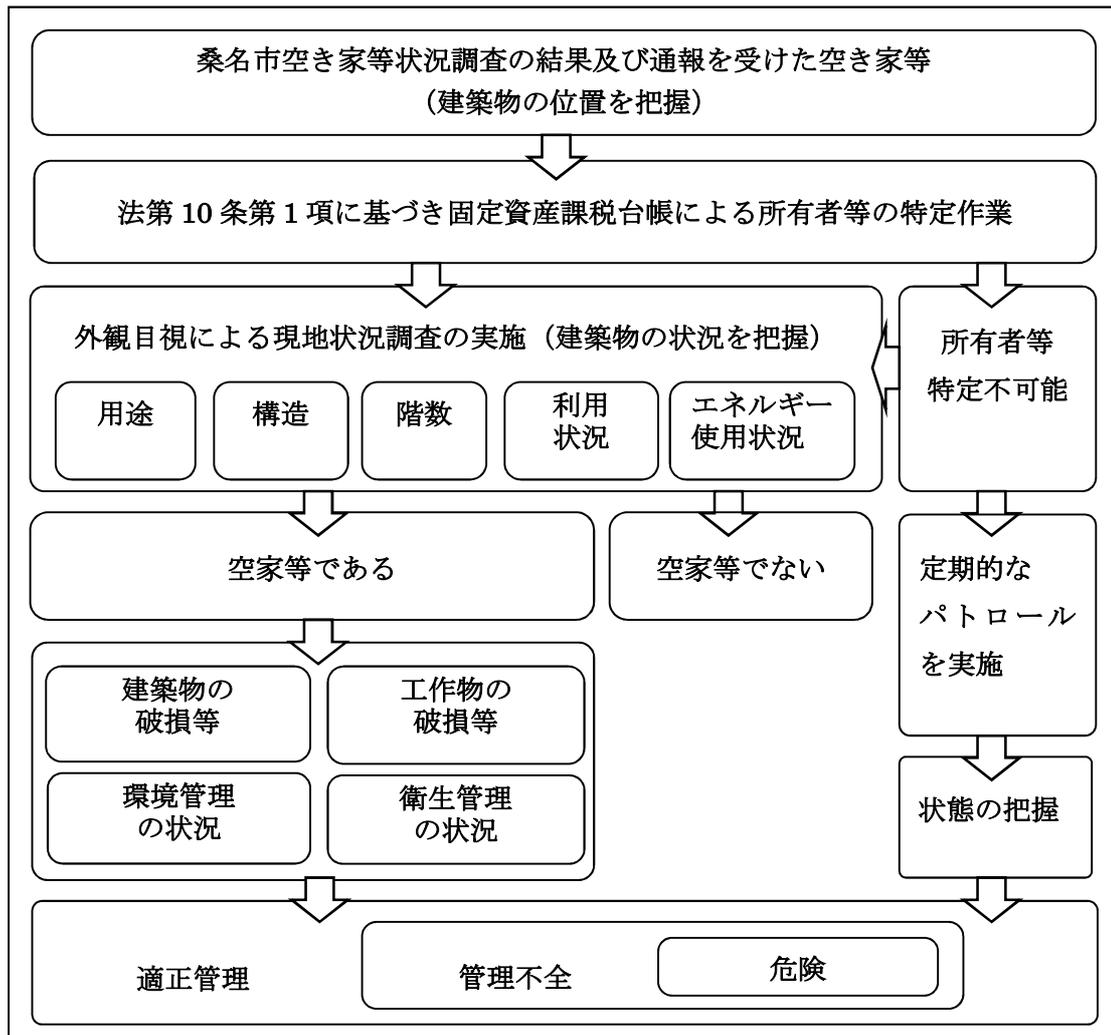


(3) 継続調査の実施

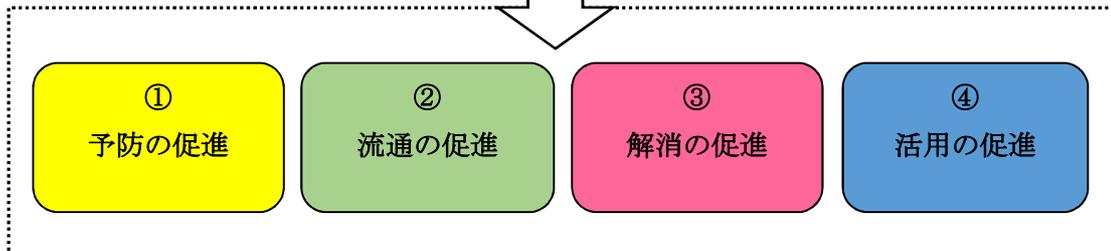
第2章(2-1(5))で実施した桑名市職員による現地の状況調査は、自治会の協力により把握した空家等であるため、空家等の調査及び潜在する空家等の通報対応として、以下のフローにより現地の状況調査を継続して取り組みます。

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。

<調査フロー>



<取り組み方針>



第4章 具体的な施策について

4-1 予防の促進（空家等未然防止の啓発）

「3-4-(1)①」の取り組み方針から、桑名市空家等対策の推進に関する協定（巻末資料P47参照）を締結している専門家団体等と連携して、空家等に関する相談会（巻末資料P48参照）を開催するなど、相談体制の強化の推進に取り組みます。

（1）市の役割

対象区域の空家等の現状を社会情勢に応じて把握することは新たな空家等の発生を未然に防ぐために必要です。また、空家化の予防を促進するための啓発、パトロールの実施や相談等支援を市内部関係所管と横断的な連携を図り、空家化の予防の促進に努めます。

（2）所有者等の役割

建物の定期的な維持管理や破損等への速やかな対応を行うとともに、周辺に迷惑を及ぼさないよう地域コミュニティへの積極的な参加に努め、良好な住環境を確保することで、空家化の予防の促進に努めます。

（3）地域住民の役割

良好な住環境を形成するために、住民の地域コミュニティへの参加を促し、地域全体で空家化の予防の促進に努めます。

（4）専門家団体の役割

相続等における相談体制を整え、建物の所有者等への情報提供やサポートを充実させることにより、空家化の予防の促進に努めます。



予防の促進

4-2 流通の促進（適正管理空家等の流通）

「3-4-(1)②」の取り組み方針から、平成30年度より開始した桑名市空き家バンク登録制度（巻末資料P49参照）により、協力事業者や空家等の所有者と連携して流通の促進に取り組めます。

（1）市の役割

適正管理されている空家等は中古住宅として市場への流通を空家等の所有者または管理者に促し、活用に必要な手続の流れや手法等をまとめた啓発資料を作成し、地域住民等が空家等を活用しやすい環境を整えます。また、国等の取り組みを注視し、活用を希望する所有者と利用希望者とのマッチングを図る仕組みを構築し、専門家団体と連携して流通の促進に努めます。

（2）所有者等の役割

適正に管理された空家等は、良好な住環境を確保するため、流通の促進に努めます。

（3）地域住民の役割

適正に管理された空家等に新たに居住者を迎え入れるための支援策として、良好な地域コミュニティの形成を図り、地域全体で流通の促進に努めます。

（4）専門家団体の役割

流通に関する相談体制を整え、空家等の所有者または管理者への流通に係る情報提供やサポートを充実させることにより、流通の促進に努めます。



流通の促進

4-3 解消の促進（管理不全な空家等防止）

「3-4-(1)③」の取り組み方針から、市の木造住宅に関する耐震支援制度（巻末資料P50参照）や桑名市空家等対策の推進に関する協定を締結している専門家団体等との連携により、空家等の補強工事や除却工事が円滑に実施されるよう、管理不全な空家等の解消に取り組めます。

(1) 市の役割

空家等の除去に係る支援の検討や、管理不全な空家等に係る所有者の責務などを掲載した啓発資料により、所有者等が自ら改善に向けて対応がとりやすい環境づくりに取り組めます。また、管理不全な空家等は定期的なパトロールを実施し、速やかな対応ができるよう現状把握に努め、特定空家等の所有者または管理者には、改善や解消への指導等を行うことで、管理不全な空家等の解消の促進に努めます。

(2) 所有者等の役割

空家等の所有者または管理者の責務を理解し、良好な住環境を確保するため、管理不全な空家等の解消に努めます。

(3) 地域住民の役割

管理不全な空家等の解消に必要な措置を求めるため、市に通報することで管理不全な空家等の解消の促進に努めます。

(4) 専門家団体の役割

管理不全な空家等の解消などに関する相談体制を整え、トラブル事例などの情報提供やのサポートを充実させることで、管理不全な空家等の解消の促進に努めます。



解消の促進

4-4 活用の促進（空家等の有効な利活用）

「3-4-(1)④」の取り組み方針から、桑名市空家等対策の推進に関する協定を締結している専門家団体等と連携して、空家等の活用事例の情報交換を行うことにより、空家等の活用マニュアルの整備を行うなど普及啓発活動の推進に取り組みます。

(1) 市の役割

空家等の位置や現状をデータベース化し、市内部関係所管と横断的な連携を図り、地域主体で取り組む空家等の利活用への支援体制を整え有効な利活用の促進に努めます。

(2) 所有者等の役割

空家等や除却後の土地を放置せず、別の用途として転用するなど活用することで、有効な利活用の促進に努めます。

(3) 地域住民の役割

地域コミュニティの活性化につながる有効な利活用の促進に努めます。

(4) 専門家団体の役割

利活用に関する相談体制を整え、活用事例などの情報提供やのサポートを充実させることで、有効な利活用の促進に努めます。



巻末資料（目次）

本資料は、本計画の策定及び実施に必要な事項について、各種調査結果を踏まえ、桑名市空家等対策協議会及び桑名市空家等対策ワーキング会議の検討事項等を取りまとめたものです。

1. 令和6年度空き家等に関する状況調査等の検討事項・・・・・・・・・・19

- (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・・・・19
- (2) 状況調査の自治会への依頼について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・19
- (3) 調査結果を踏まえた空家等推定数の算出について・・・・・・・・・・・・20
- (4) 空家等保有率の算出について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・21
- (5) 空家等率の算出について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・22
- (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・・・・24
- (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・・・・25
- (8) 人口の将来展望から推定する空家等数について・・・・・・・・・・・・25

2. 令和2年度空き家等所有者等への状況調査等の検討事項・・・・・・・・・・26

- (1) 調査対象者の送付所在地について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・26
- (2) 調査回答者の回答所在地について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・26
- (3) 昭和56年以前に建築された木造空家等の状況について・・・・・・27
- (4) 平成12年以前に建築された木造空家等の状況について・・・・・・27
- (5) 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・・・・28

3. 令和2年度桑名市職員による現地状況調査の検討事項・・・・・・・・・・29

- (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・・・・29
- (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・・・・・・・・30

4. 参考資料・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・31

- (1) 公共交通機関周辺における空家等の状況について・・・・・・・・・・31
- (2) 通学路周辺における空家等の状況について・・・・・・・・・・・・35
- (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・・・・39
- (4) 都市計画区域の内外の空家等の状況について・・・・・・・・・・・・43

5. 各施策に対する取り組み（PDCA体制）検討事項（参考）・・・・・・・・44

6. 空家等対策の関連制度等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・46

7. 桑名市空家等対策計画の策定経過・・・・・・・・・・・・・・・・51

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	平成 30 年	令和 5 年
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
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
計全	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77%で未加入世帯数「g」は23%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。

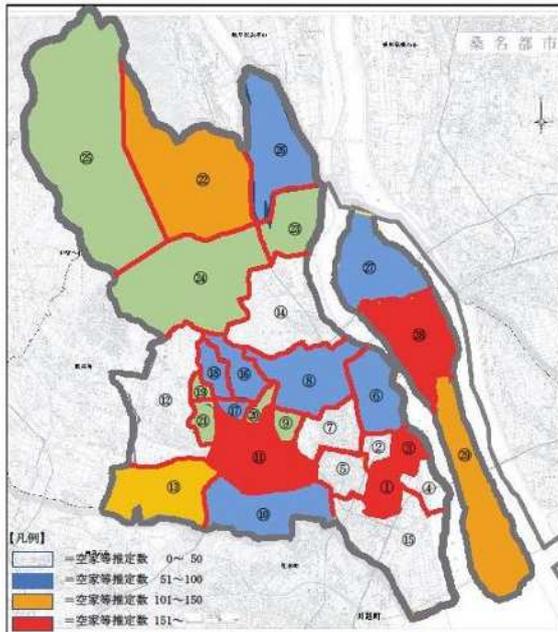
h : 「自治会の状況調査で得られた空家等数」 = 2,577 件

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

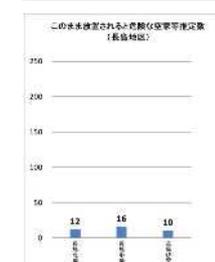
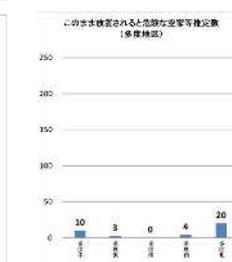
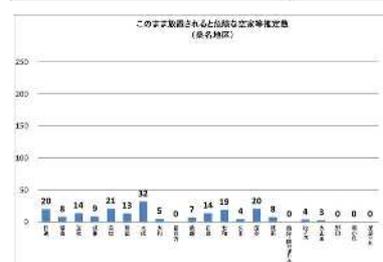
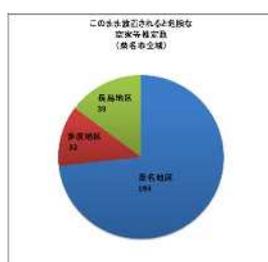
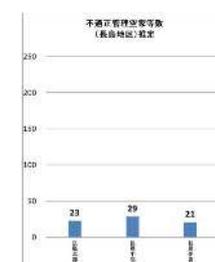
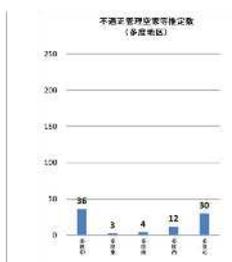
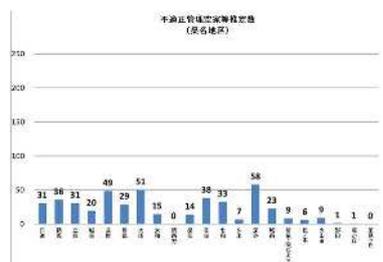
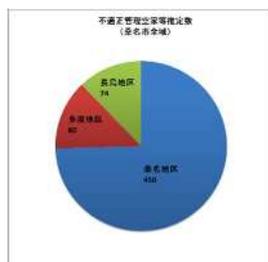
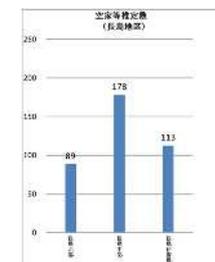
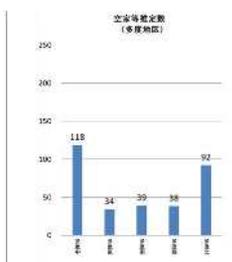
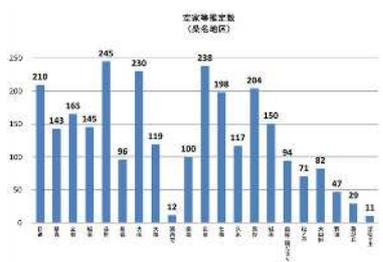
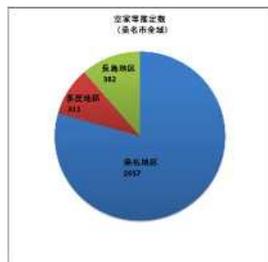
j : 「自治会未加入世帯人口に占める空家等推定数 (i × c)」 ≒ 757 件

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



地名 地区	地区連合 自治会数	空家等地区別状況			(A) 空家等 推定数 (h)+(j)	(D) 市 統 計 推 定 数 (B)+(C)	(E) 空家 等 有 率 (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 ②: 桂橋 54 ③: 立敷 30 ④: 城東 16 ⑤: 益根 68 ⑥: 藤柳 55 ⑦: 大蔵 51 ⑧: 大和 23 ⑨: 新西方 12 ⑩: 金部 22 ⑪: 在床 28 ⑫: 七和 26 ⑬: 丸米 27 ⑭: 徳谷 16 ⑮: 城南 38 ⑯: 尾崎町 21 ⑰: 松ノ木 14 ⑱: 大山西 13 ⑲: 野田 7 ⑳: 野田丘 11	30 43 29 16 53 24 47 18 11 21 28 25 21 37 21 14 13 7 11	156 108 133 119 191 79 173 97 11 84 192 126 83 151 119 68 58 63 32 26	54 35 31 26 54 17 57 22 1 16 46 72 34 53 31 17 13 19 47 3	210 143 164 145 245 96 230 119 12 100 238 198 117 204 156 94 71 82 1178 59	2,779 2,184 1,566 1,038 3,611 2,993 4,200 1,451 1,609 2,142 3,681 3,155 2,741 2,019 3,965 3,236 1,922 2,581 1,178 1,178 2,430	7.9% 6.9% 10.6% 14.0% 6.8% 3.2% 5.9% 8.2% 0.7% 4.7% 6.9% 6.3% 4.9% 10.1% 3.8% 2.9% 3.9% 3.2% 4.0% 2.5%
多度 地区	⑳: 多度中 6 ㉑: 多度東 4 ㉒: 多度南 4 ㉓: 多度西 2 ㉔: 多度北 6	6 4 4 2 6	96 27 28 29 46	23 7 11 9 85	118 34 39 38 92	2,159 417 429 287 899	5.6% 8.2% 9.3% 13.4% 10.4%
長島 地区	㉕: 長島北部 15 ㉖: 長島中部 57 ㉗: 長島伊勢島 25	13 31 21	74 125 65	15 53 48	89 372 113	1,084 3,372 1,656	8.2% 5.3% 6.8%
全地 区	(h) (j) (A) は個別集計のため合計と一致しません。	697 576	2,578	758	3,336 61,844	5.4%	



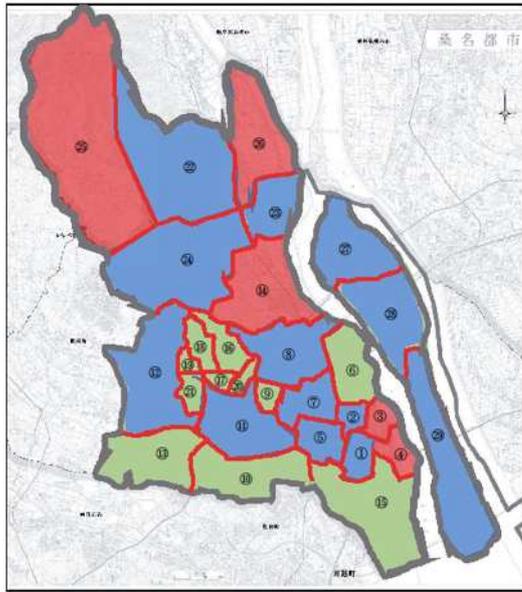
(4) 空家等保有率の算出について

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」で徐し、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)

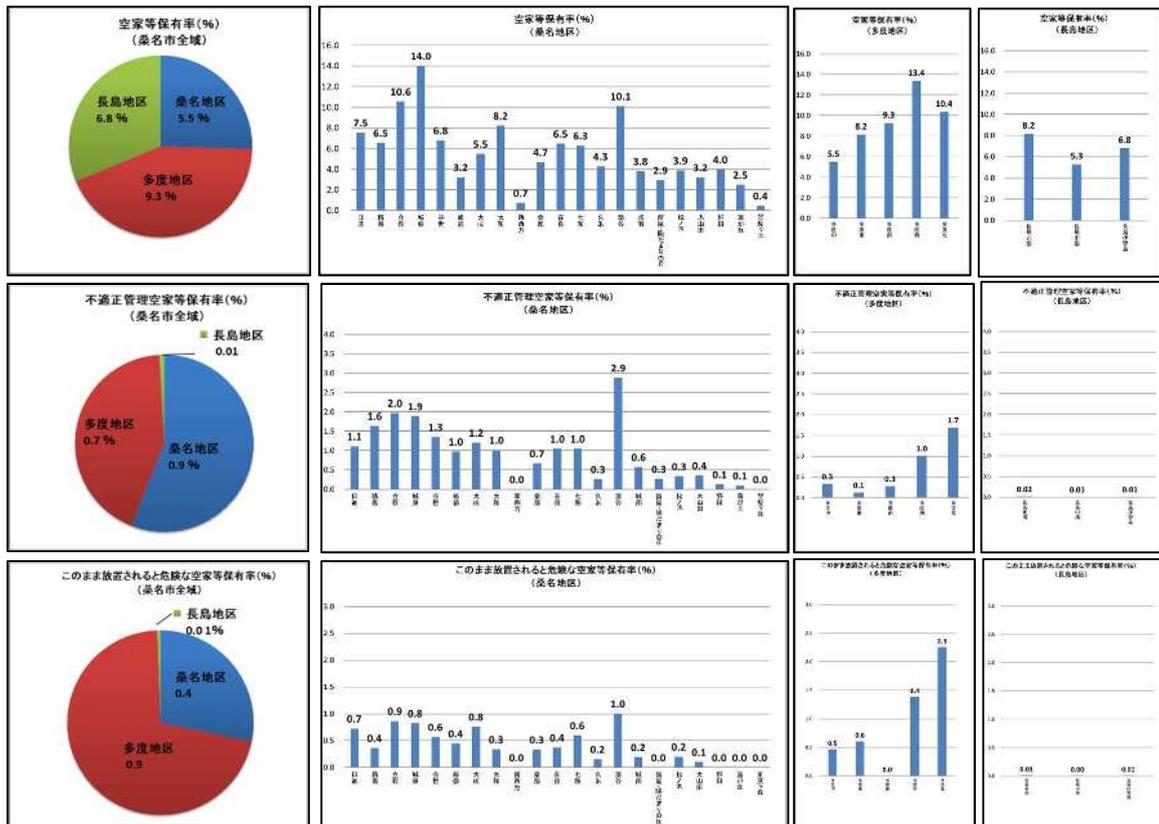
B:「一世帯当たりの空家等数の割合を示す空家等保有率((A÷d)×100)」=5.4%

(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】
 ■ = 空家等保有率10%以上
 ■ = 空家等保有率5%以上10%未満
 ■ = 空家等保有率5%未満

地区番号	地区名	空家等地区別状況				(d) 市統計世帯数(国.3)	(B) 空家等保有率(%) = (A)/(d)	
		自治会数	(j) 未加入自治会空家等数(推定)	(A) 空家等推定数(A)=(b)+(j)	(B) 空家等保有率(%) = (A)/(d)			
①	日蓮	27	30	156	54	210	2,779	7.5%
②	精養	54	43	108	35	143	2,184	6.5%
③	立敷	30	29	133	31	164	1,566	10.6%
④	城裏	16	16	119	26	145	1,038	14.0%
⑤	益世	68	53	191	54	245	3,611	6.8%
⑥	徳徳	55	24	79	17	96	2,993	3.2%
⑦	大成	51	47	173	57	230	4,290	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	薄谷	14	11	151	53	204	2,919	10.1%
⑮	城南	38	37	119	31	150	3,955	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	星見ヶ丘	9	9	10	1	11	2,430	0.4%
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%
㉗	長島北部	15	13	74	15	89	1,084	8.2%
㉘	長島中部	57	31	125	83	178	3,372	5.3%
㉙	長島伊勢島	25	21	65	48	113	1,656	6.8%
合計	(注) (j) (A)	697	576	2,578	758	3,336	61,844	5.4%



(5) 空家等率の算出について

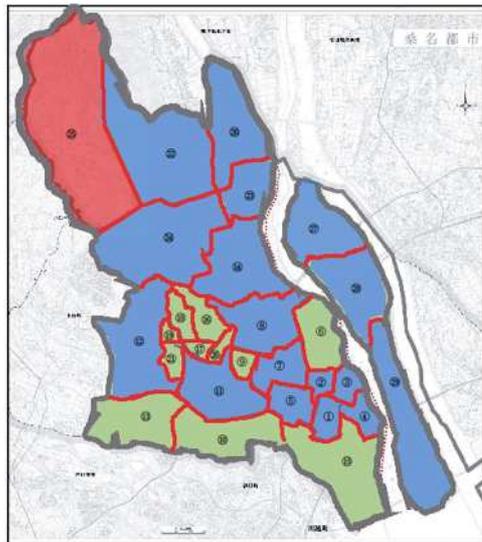
前(3)項から得られた空家等推定数「A」に、市人口世帯統計の世帯数「d」を加えた数を市内の建物数「m」と推定します。空家等推定数「A」を市内の建物数「m」で除し、市内の空家等の割合を算出して空家等率「C」を推定し、全29地区別概要を（図表1-3）に示します。

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

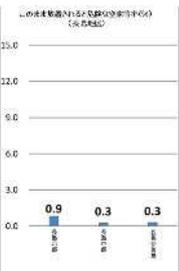
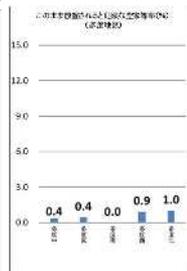
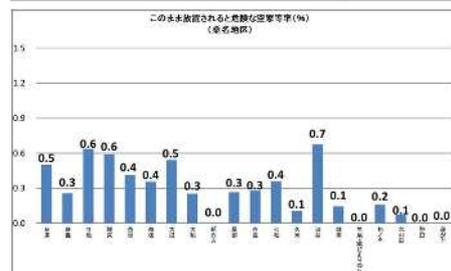
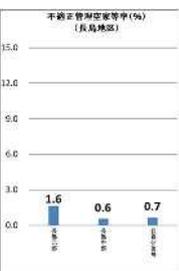
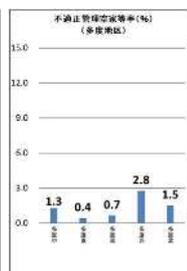
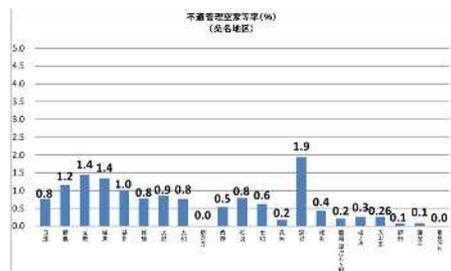
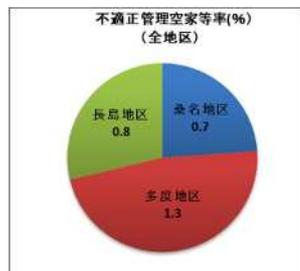
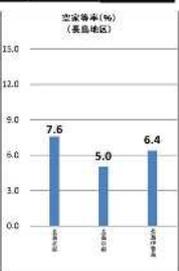
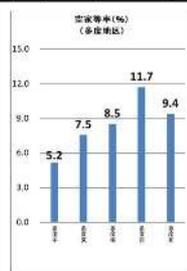
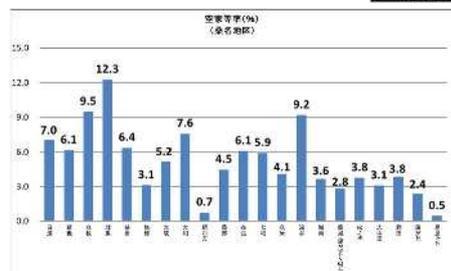
C : 「空家等推定数による割合を示す空家等率 ((A ÷ m) × 100)」 = 5.1%

(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

換名地区	自治会数		(A) 空家等推定数	(d) 市統計世帯数 (86.3)	(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					
① : 日産	37	30	210	2,779	2,949	7.0%	
② : 種差	54	43	143	2,194	2,115	6.1%	
③ : 立敷	30	29	164	1,566	1,779	9.5%	
④ : 城東	16	16	145	1,038	1,089	8.5%	
⑤ : 益世	68	53	245	3,611	3,660	6.4%	
⑥ : 修徳	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 : 香部	23	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 : 東尾	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 : 星見ヶ丘	9	9	11	2,430	2,252	0.5%	
多度地区	① : 多度中	6	6	118	2,159	2,204	5.2%
	② : 多度東	4	4	34	417	452	7.5%
	③ : 多度南	4	4	39	420	463	8.5%
	④ : 多度西	2	2	38	287	326	11.7%
	⑤ : 多度北	6	6	92	890	880	9.4%
長島地区	① : 長島北部	15	13	89	1,084	1,101	7.6%
	② : 長島中部	57	31	178	3,372	3,460	5.0%
	③ : 長島伊勢島	25	21	113	1,656	1,817	6.4%
全地区	(※) (A)	897	576	3,336	61,844	65,180	5.1%



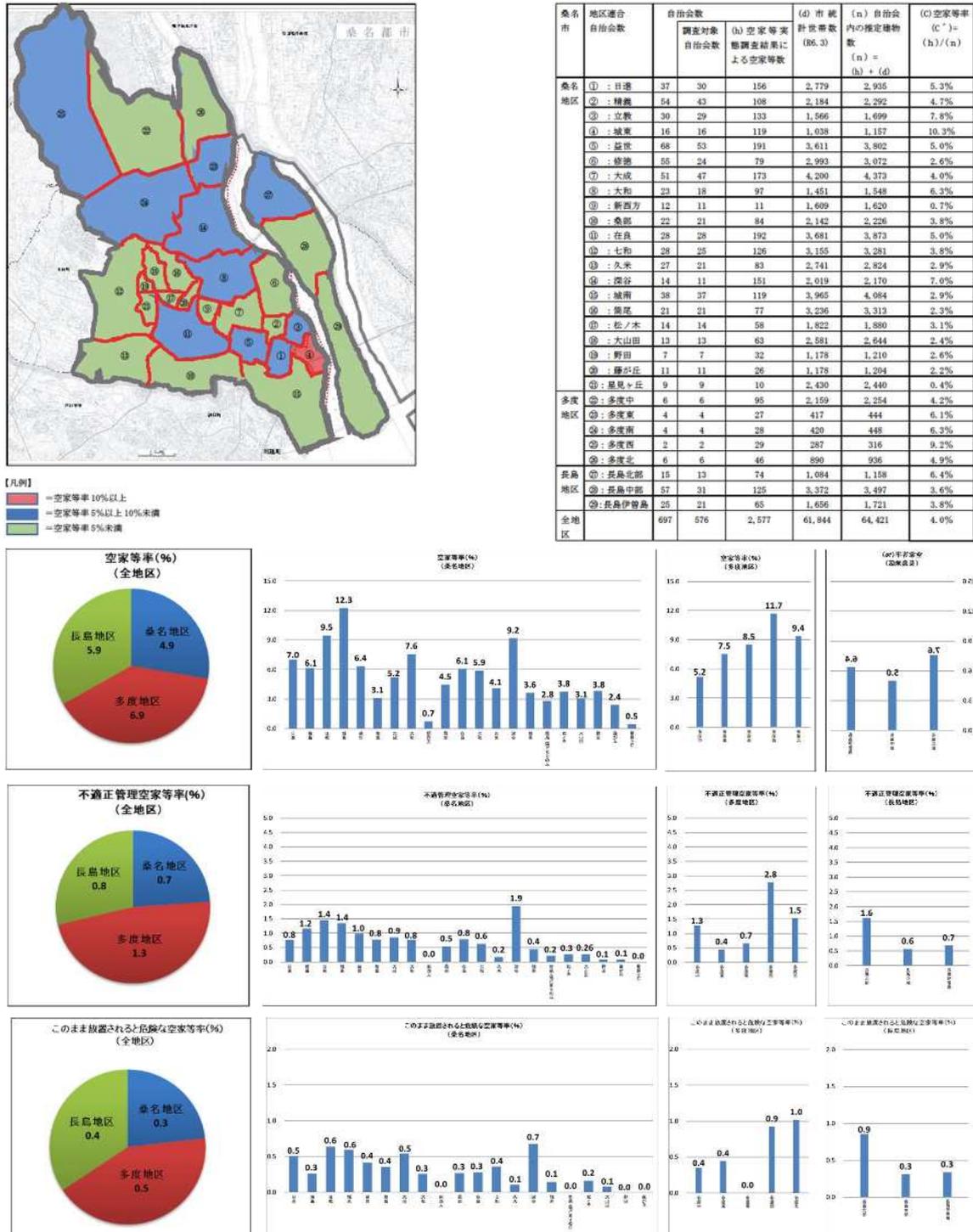
なお、前(3)項の調査結果から得られた空家等数「h」に市人口世帯統計の世帯数「d」を加えた数を市内の建物数「n」とした場合における、空家等率「C」の全29地区別概要は(図表1-4)に示します。

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 A2 : A1の内の危険な空家等推定数
多度地区 (4,173)	311	80	32	9.3	0.7	0.9	6.9	1.3	0.5	B1 : Bの内の不適管理空家等保有率
長島地区 (6,112)	382	74	39	6.8	0.01	0.01	5.9	0.8	0.4	B2 : B1の内の危険な空家等保有率
全地区 (61,844) (※)	3,336	599	261	5.4	1.0	0.4	5.1	0.7	0.3	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
A、B、C の算出図	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">(h) : 2,577 件</div> <p style="text-align: center;">+</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">(j) : 759 件</div> <p style="text-align: center;"> </p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">A : 3,336 件</div>			<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">A : 3,336 件</div> <p style="text-align: center;">÷</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">(d) : 61,844 世帯</div> <p style="text-align: center;"> </p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">B : 5.4%</div>			<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">A : 3,336 件</div> <p style="text-align: center;">÷</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">(m) : 65,180 件</div> <p style="text-align: center;"> </p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">C : 5.1%</div>			
各地区の特徴										
桑名地区	<p>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。</p>									
多度地区	<p>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。</p>									
長島地区	<p>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。</p>									

(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

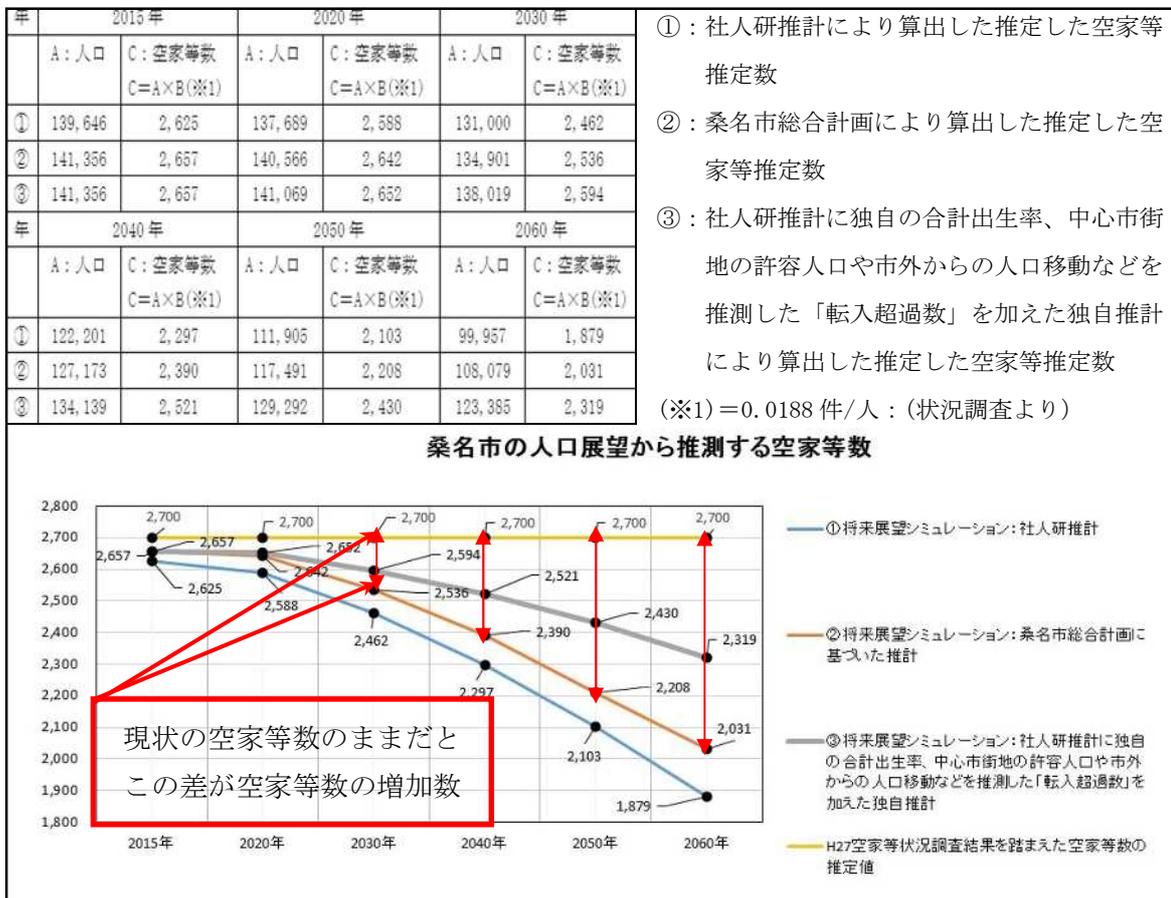
桑名市	住宅・土地統計調査における住宅			その他の住宅(※2)	
	住宅総数 (A)戸	空き家数 (B)戸	空き家率(※1) (C=B/A)%	空き家数 (D)戸	空き家率(※1) (E=D/A)%
令和5年	63,920	8,370	13.1	4,610	7.2
平成30年	61,190	6,730	11.0	4,770	7.8

(※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



2. 令和2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2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「2,225件」の所有者等「1,927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71%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8%が在住し、愛知県には約11%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

		所有者等送付先住所			合計
		桑名市内	県内	県外	
空き家等 地区	桑名地区	1,135	132	298	1,565
	多度地区	122	10	33	165
	長島地区	114	13	70	197
合計（率）		1,371（71%）	155（8%）	401（21%）	1,927（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、「975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56%あり、回答者の約69%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8%が在住し、愛知県には約12%が在住しています。回答がなかった「755名（約39%）」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

		所有者等住所			合計
		桑名市内	県内	県外	
空き家等 地区	桑名地区	556	70	164	790
	多度地区	57	5	22	84
	長島地区	55	6	40	101
合計（率）		668（69%）	81（8%）	226（23%）	975（100%）

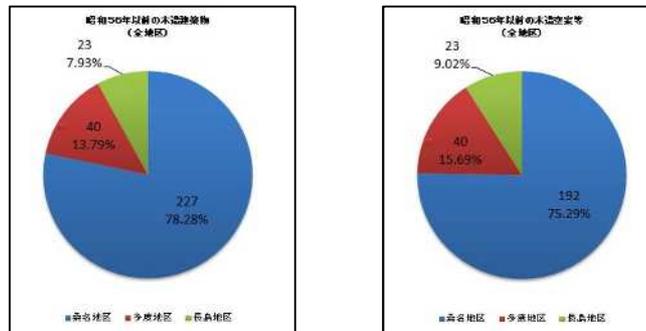
(3) 昭和 56 年以前に建築された木造空家等の状況について

第 2 回桑名市空き家等状況調査により把握した調査対象の所有者等「1,927 名」に本調査を実施した結果、昭和 56 年以前の木造建築物は 290 件あり、回答者の約 69%を占める結果となりました。この 290 件のうち、空家等は 255 件あり、回答者の約 61%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



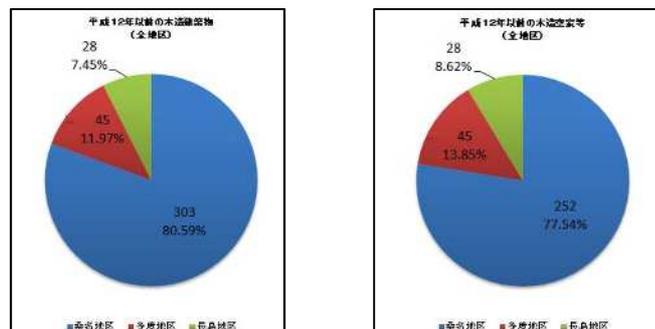
(4) 平成 12 年以前に建築された木造空家等の状況について

第 2 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「1,927 件」に本調査を実施した結果、平成 12 年以前の木造建築物は 376 件あり、回答者の約 90%を占める結果となりました。この 376 件のうち、空家等は 325 件あり、回答者の約 77%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



(5) 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、市の支援などを求めるご意見を多数いただきました(表 2-3)。

(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

・土地所有者が他人であることから、将来の手続き等に不安がある。
・不動産屋に売却の依頼をしているが、なかなか売れずに困っている。
・親族所有の空き家であり、今後名義変更等の手続きを行う予定である。
・年に何回か親族等で使用しており、定期的に管理しているので空き家等ではない。
・地震等災害時の応急住宅として使っていただきたいが、古い建物であり人が住めるような状態ではない。
・取り壊したいが費用がかかりすぎるため困難である。
・早く空き家を売却したいが、市街化調整区域であるため再利用が難しいと言われた。
・空き家の譲渡所得 3000 万円特別控除の特例が適用されるので売却することにした。桑名市もこの制度をもっと PR すべきだと思う。
・建物を解体すると固定資産税が高くなるのが悩みである。
・定期的に管理しているが、空き家にいたずらをされたこともあり、防犯上不安であるため行政でもパトロールをしていただきたい。
・可能であれば空き家を桑名市に寄付したい。
・空き家を高齢者が利用出来るような施設に有効活用できれば良いと思う。
・空き家等に関する相談会の開催日程が決定したら連絡をして欲しい。

なお、桑名市空家等対策協議会においては、(表 2-4)の補助制度を考える必要性を、各委員からご意見をいただいております。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。

(表 2-4) : 桑名市空家等対策協議会でいただいた支援等に関する主なご意見

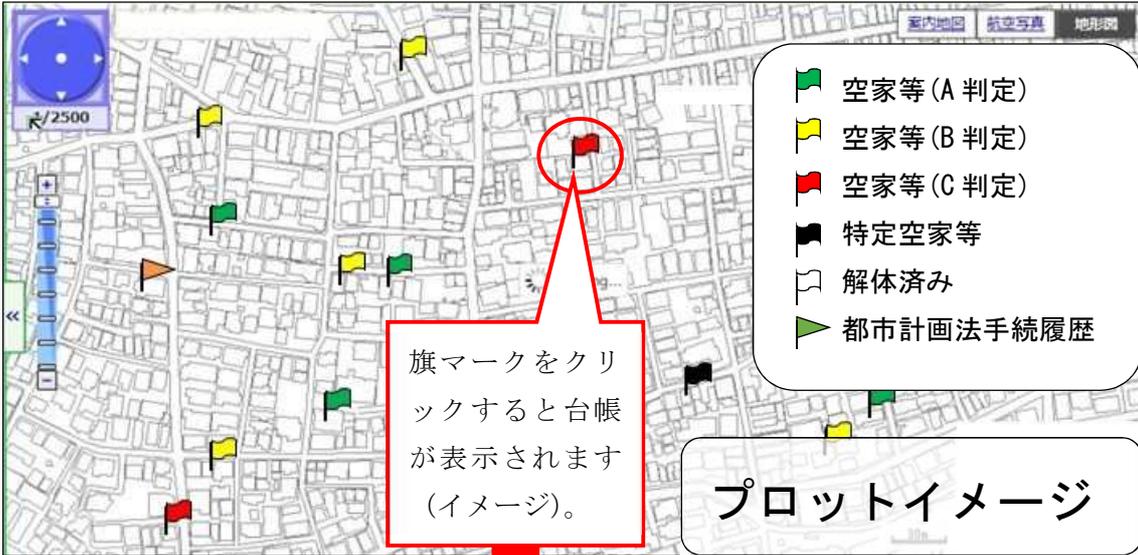
・現状での利用が難しい家屋等については修繕若しくは除去となるので、補助金等の制度を考える必要がある。
・特に取り入れるとよいと思った点は、空家活用をすることに対して補助金が出るということです。地域の活性化等に寄与するなどの条件はありますが、次の手としてはいいのではと思いました。
・空き家をリフォームし借出せる様にリフォーム費用の一部を補助してはどうか。
・空家をコミュニティスペース等に改築する場合の補助金の検討が必要。
・中古住宅を購入してもリフォーム代の上乗せが負担となります。そこで空家登録をした物件の購入については、リフォーム代を上乗せ金額の優遇ローンによる購入方法など再利用を促す施策があればと思います。
・木造個人住宅の耐震診断無料の実施。
・耐震改修工事費用の一部を市が補助する「桑名市木造住宅耐震改修促進事業」については適切な案内・周知をし、審査や提出書類等も簡略化し桑名市民が使いたくなるような制度を策定していただきたい。

3. 令和2年度桑名市職員による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（AiMAP）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2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。

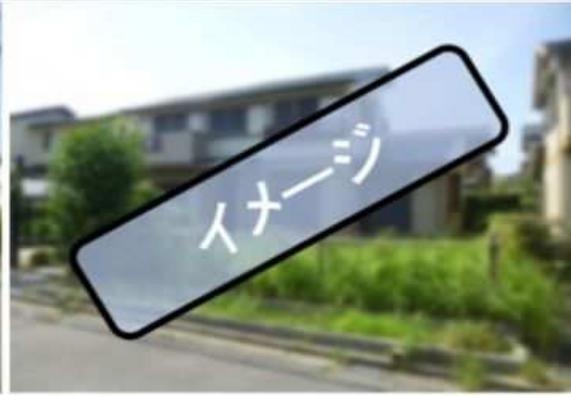
（図表3-1）AiMAPによる空家等位置情報



旗マークをクリックすると台帳が表示されます（イメージ）。

プロットイメージ

地区	自治会No.	空家No.	自治会名
所在地	桑名市		
地域区分			
建築物所有者情報・土地所有者情報 省略			
用途		構造	
階数		判定	
利用状況			
調査票			「PDF」

(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「第2回桑名市空き家等状況調査」で得られた2,200件を超える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、桑名市職員による現地状況調査（以下、「調査」という。）を実施しました。

- ・調査期間：令和2年4月17日～令和2年12月10日取りまとめ
- ・調査対象：桑名市空き家等状況調査の結果より得られた2,200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、構造、階数、利用状況、エネルギーの使用状況）及び維持管理状況（建物、付属物、衛生、環境）について巻末資料を用いて外観目視により判定。

調査における状況は、次の通りです。

(表 3-1)：桑名市職員による現地状況調査結果

地区（連合自治会数）	桑名 (21)	多度 (5)	長島 (3)	合計 (29)
実施件数	1,655	173	243	2,071
空家等でない件数	202	2	5	209
更地件数	65	6	7	78
空家等件数	1,388	165	231	1,784
適正管理件数	1,131	128	157	1,416
不適正管理件数	257	37	74	368
危険性(低)	217	31	68	316
危険性(高)	40	6	6	52

現地状況調査により、桑名地区では1388件、多度地区では165件、長島地区では231件の計1784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扉）などにクラックが入った空家等が多数存在してい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、危険性が高い空家等は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。

4. 参考資料

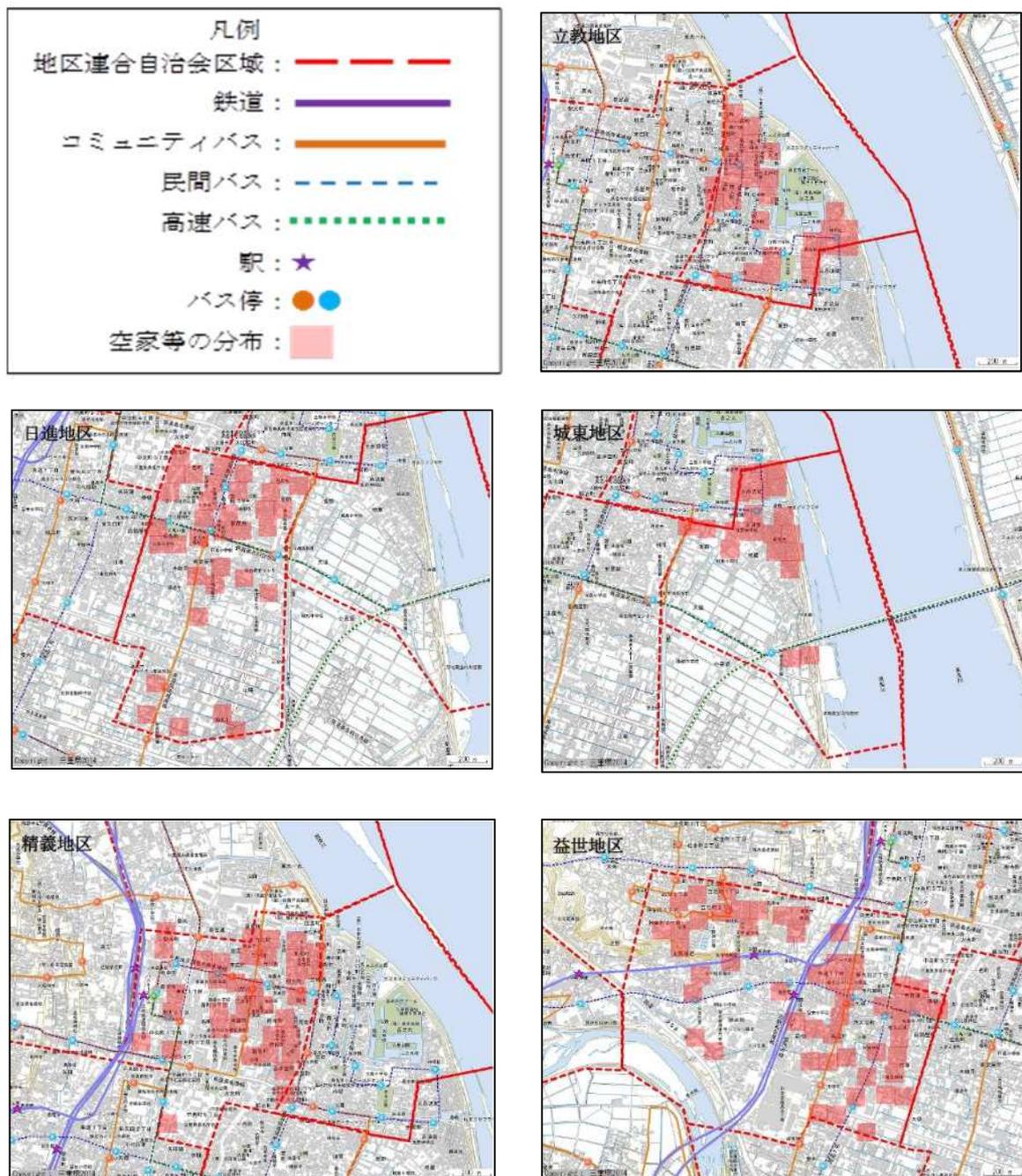
(1) 公共交通機関周辺における空家等の状況について

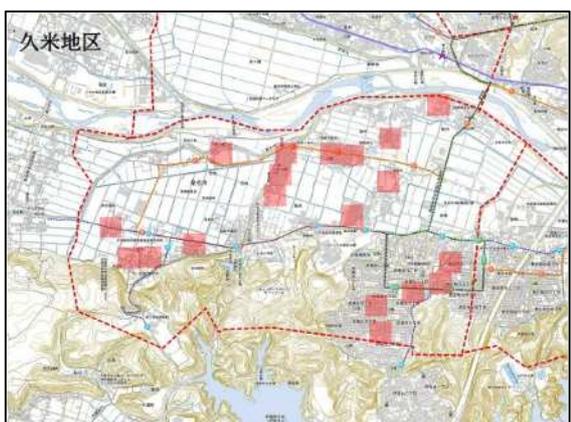
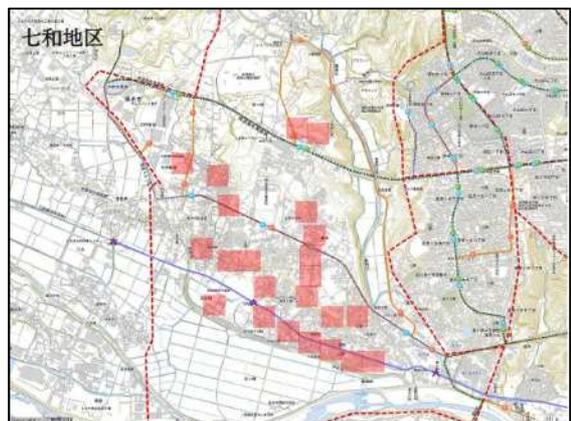
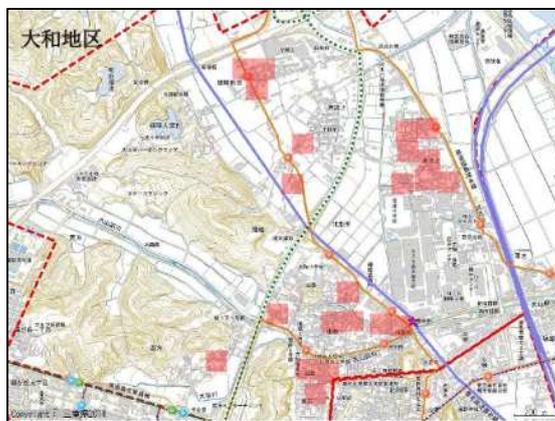
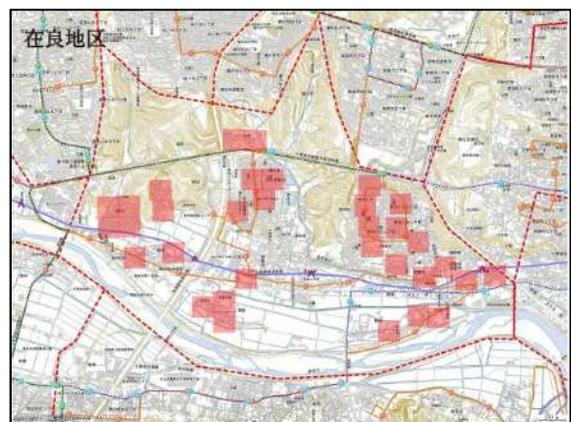
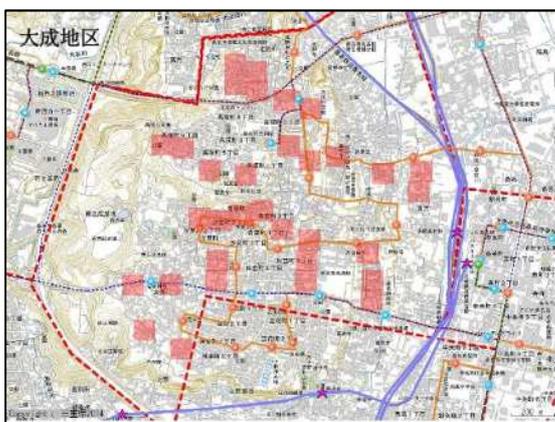
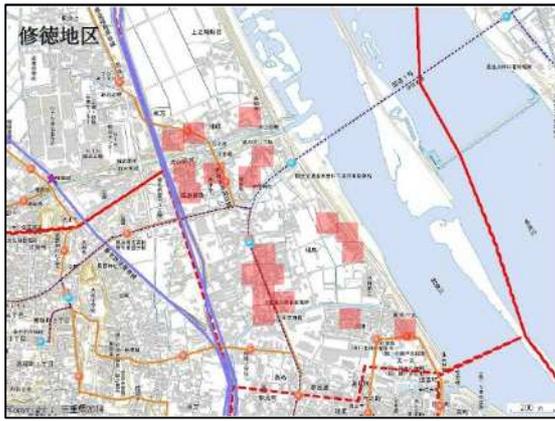
本市の公共交通機関の周辺にも空家等が多数存在していることが把握できました。

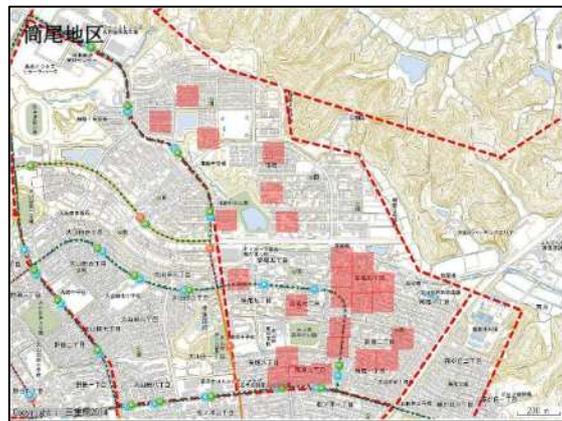
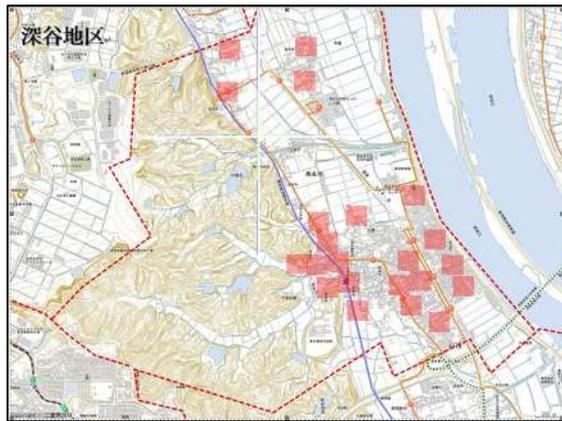
特にバス停などの周辺に空家等が存在しており、利便性以外の原因により空家等になっていることも考えられます。市内全 29 地区別公共交通機関等周辺空家等分布を（図 4-1）に示します。

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

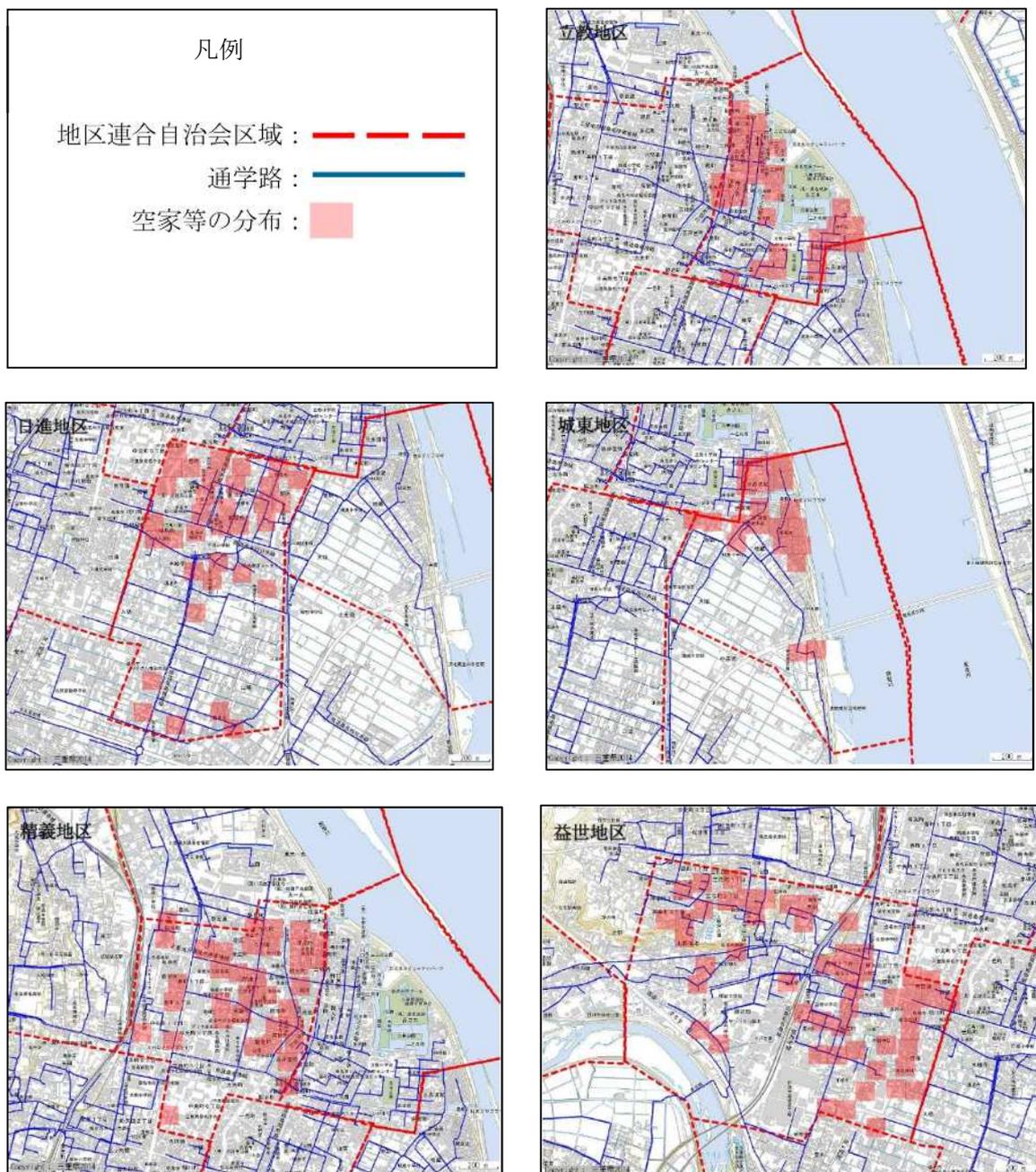
本市の通学路の周辺にも空家等が多数存在していることが把握できました。

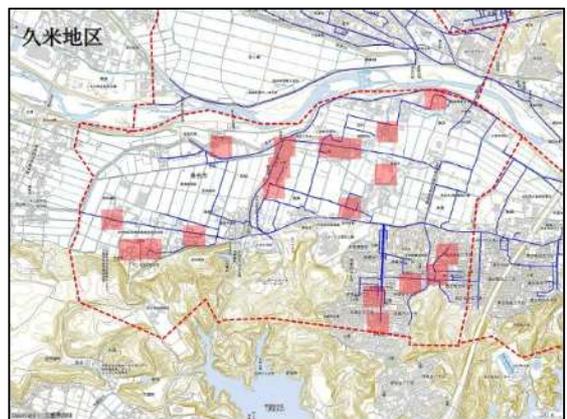
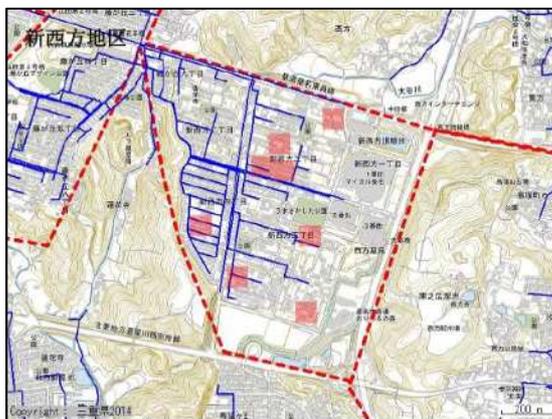
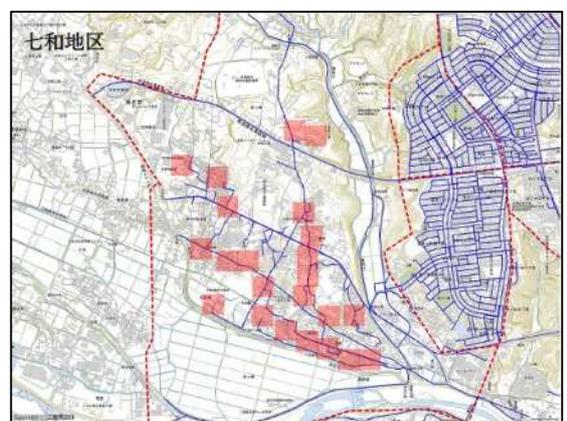
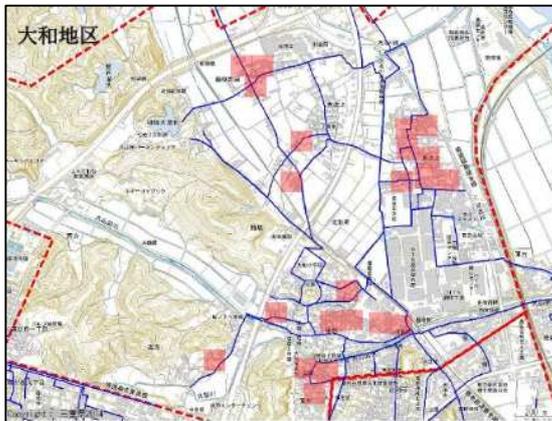
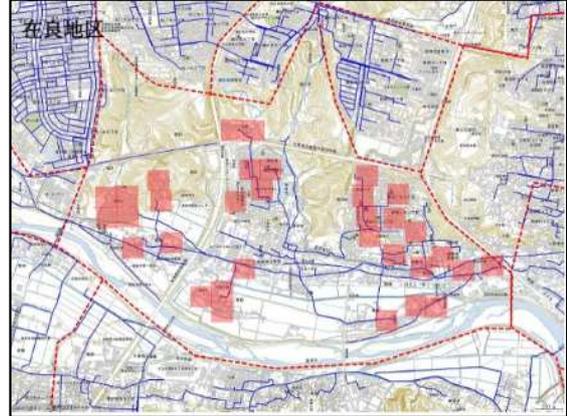
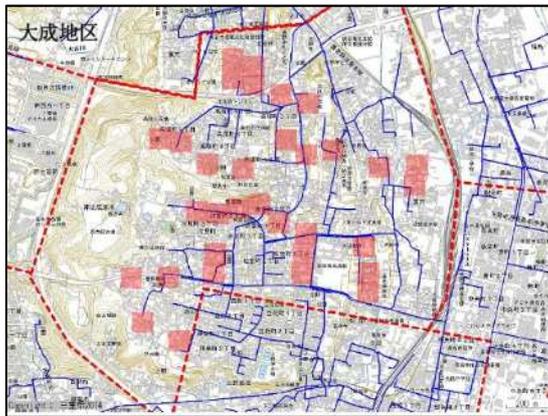
管理不全な空家等や特定空家等は、落下物や倒壊などにより人命にかかわる危険性があり特に通学路では、児童の安全確保に影響を及ぼします。

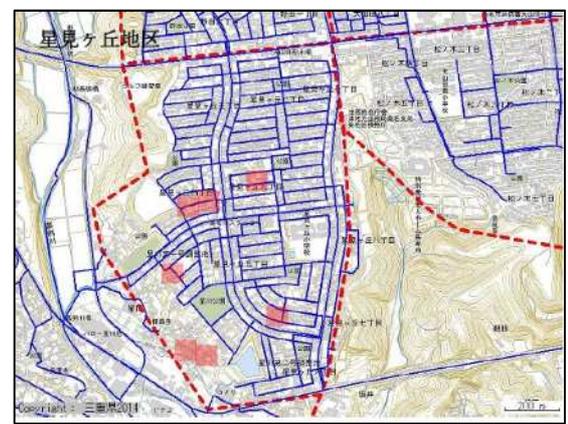
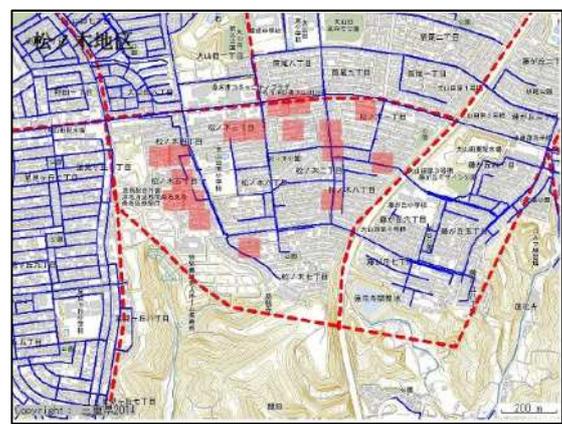
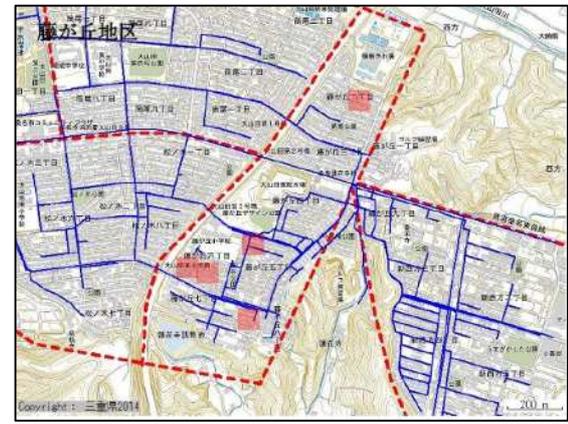
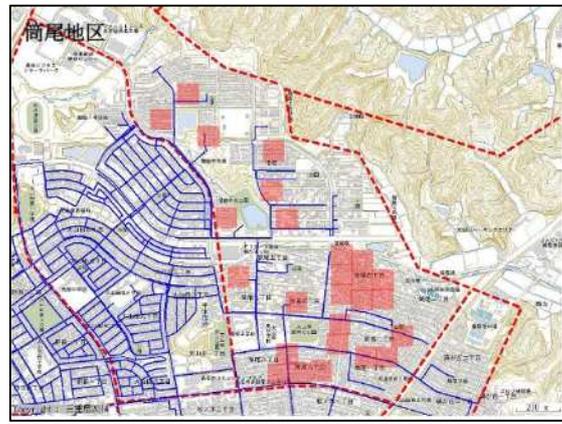
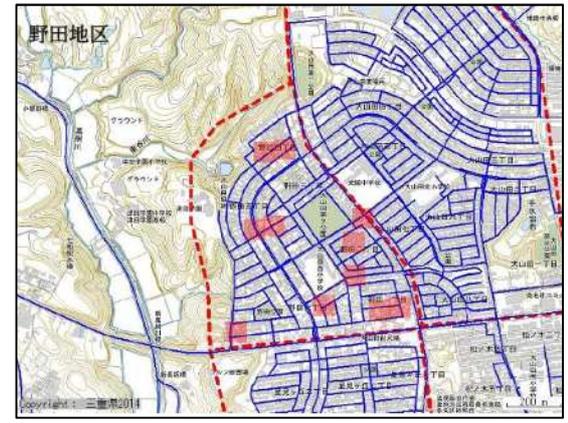
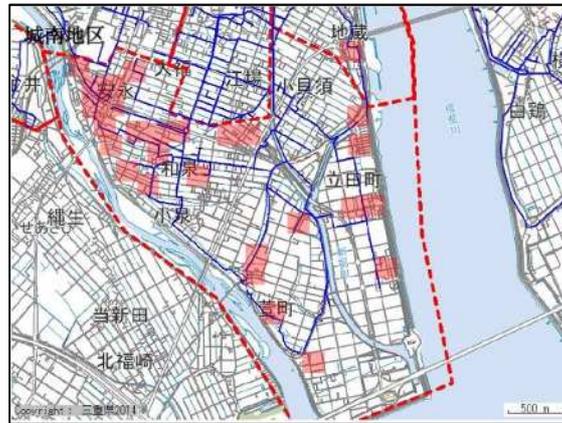
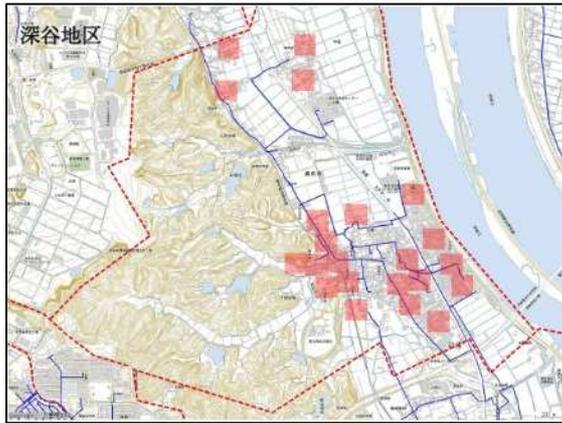
通学路に面した空家等について、市内全 29 地区別通学路等周辺空家等分布を（図 4-2）に示します。

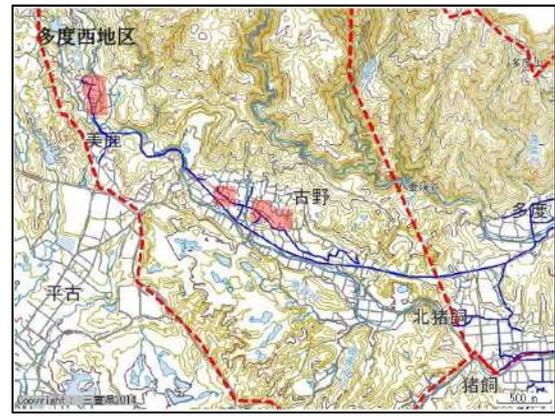
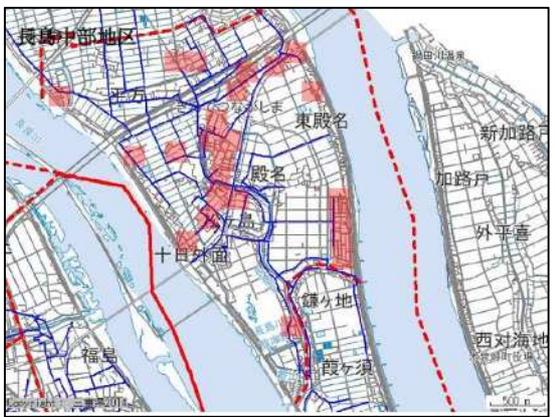
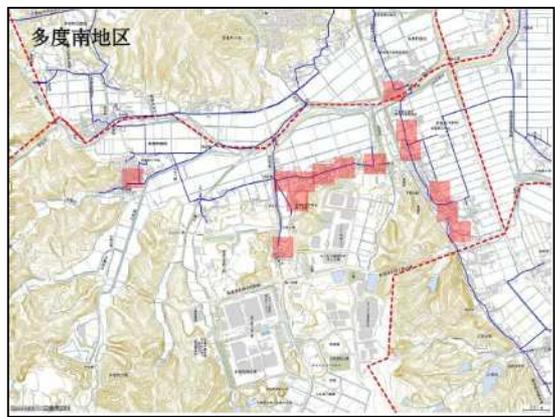
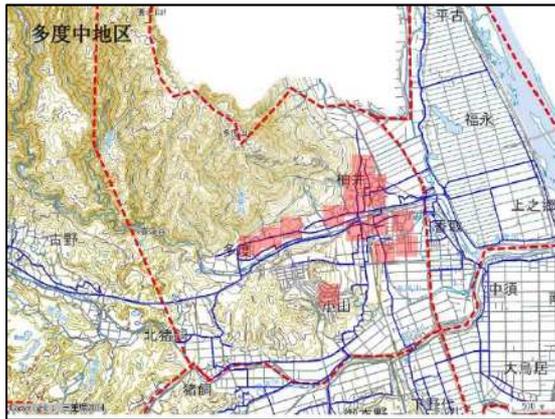
安全パトロールの実施や、空家等所有者等への建築物の除去などを促し、特に特定空家等に関しては、法を活用した実効性のある改善指導などを行い、市民の安全・安心を確保する取り組みが必要です。

（図 4-2）：市内全 29 地区別通学路等周辺空家等分布









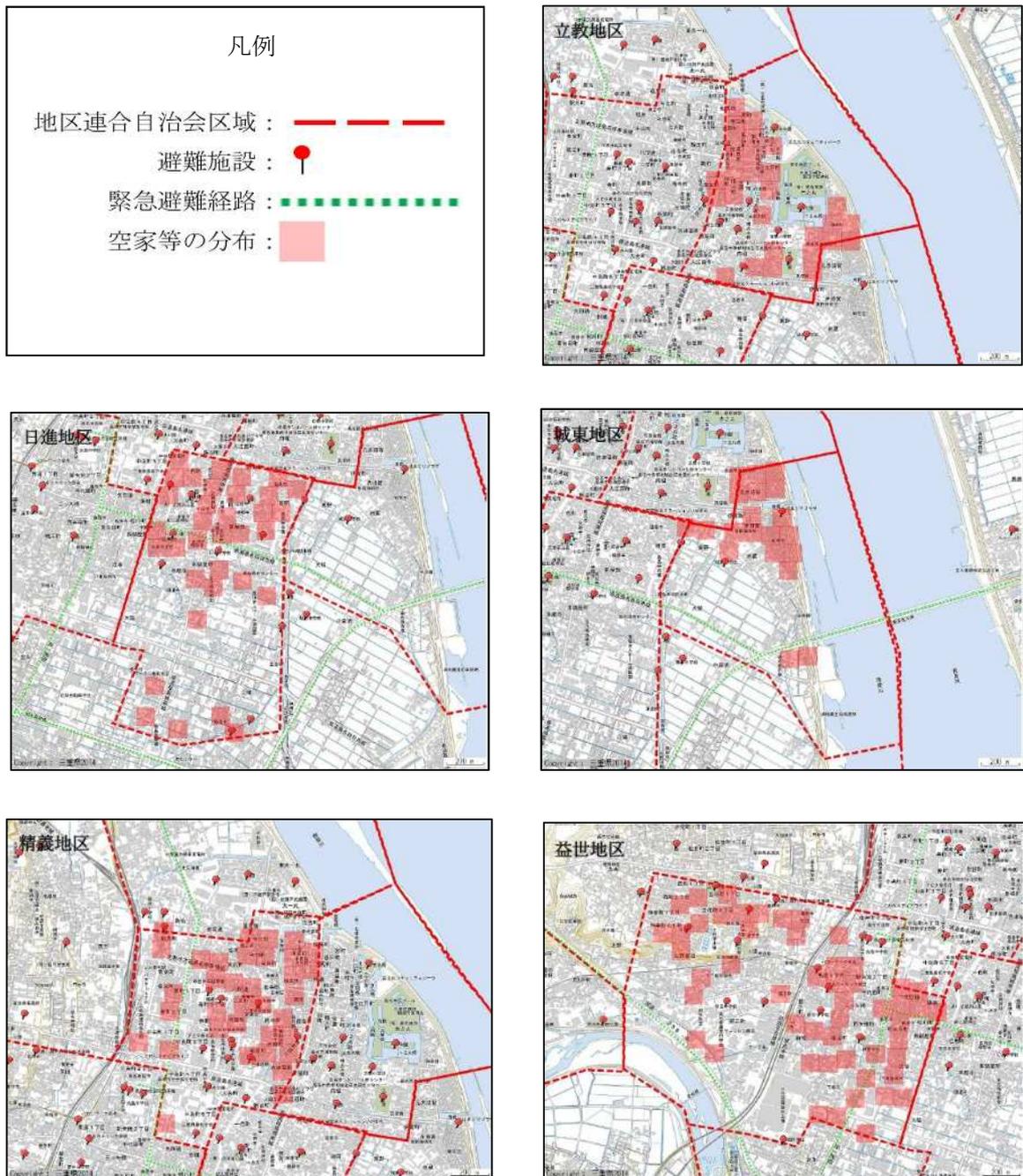
(3) 防災施設及び緊急輸送経路周辺における空家等の状況について

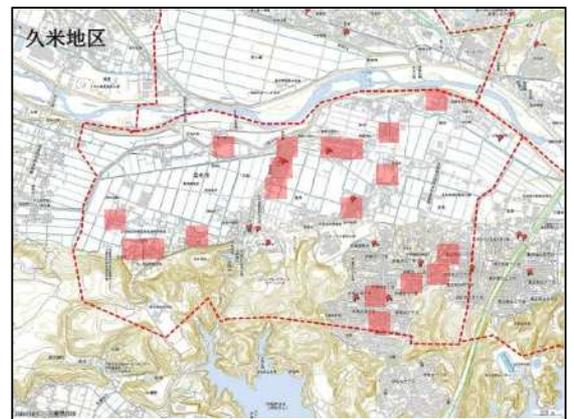
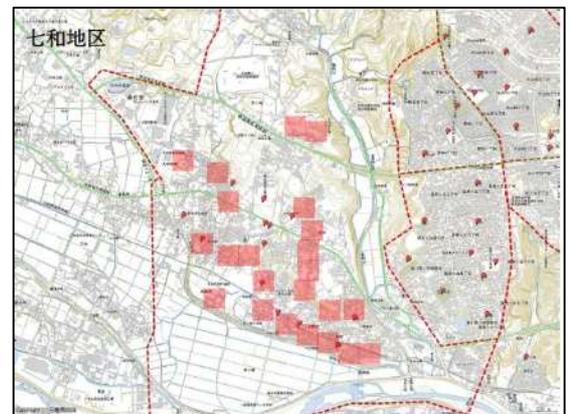
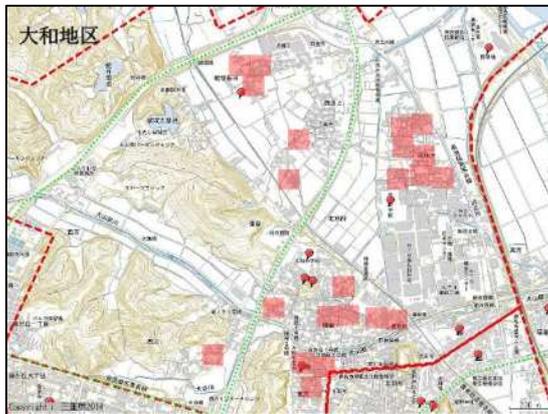
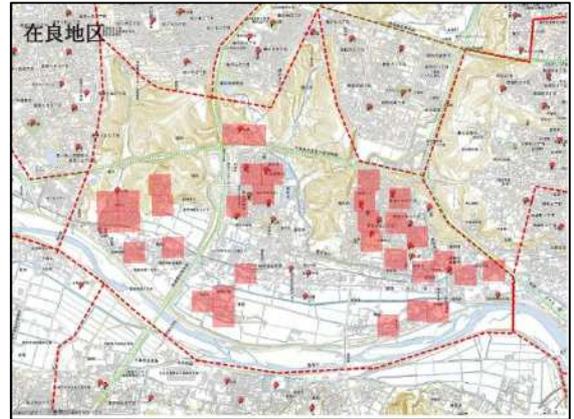
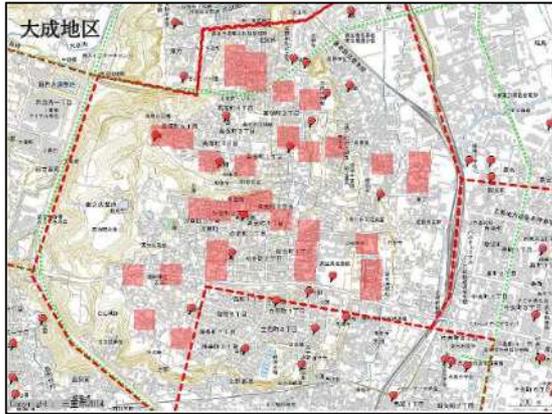
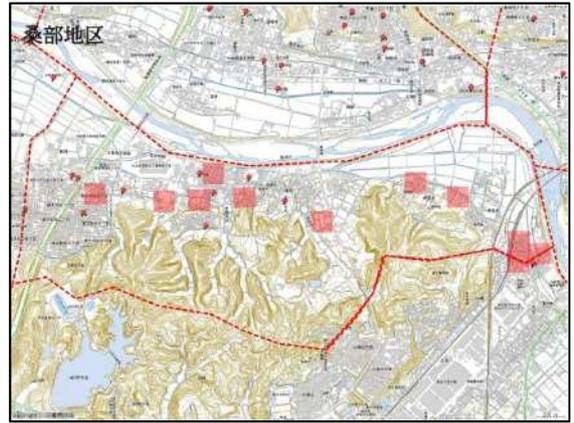
本市の防災施設や緊急輸送路周辺にも空家等が多数存在していることが把握できました。管理不全な空家等や特定空家等は、地震や風水害により倒壊などを起こす可能性があり、災害時の防災施設への避難経路や緊急避難経路の確保にも影響を及ぼします。

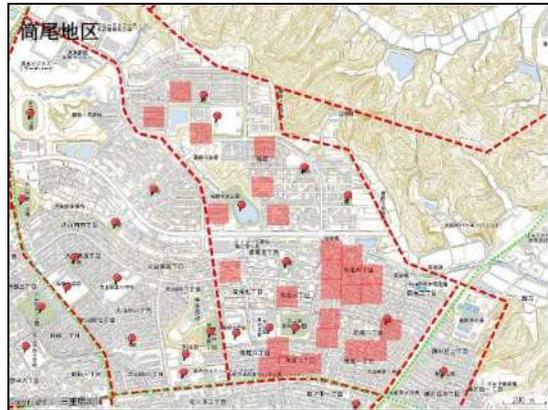
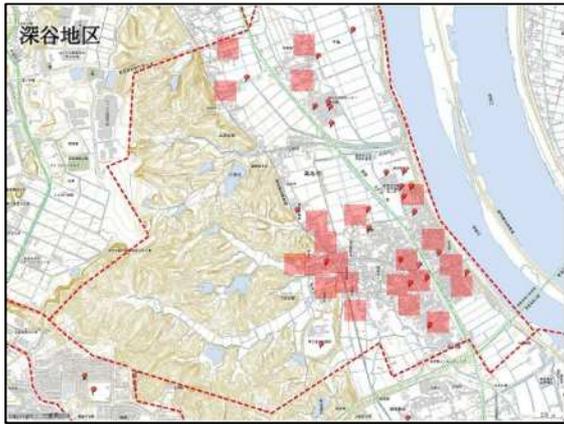
市内全 29 地区別防災施設及び緊急輸送経路等周辺空家等分布を（図 4-3）に示します。

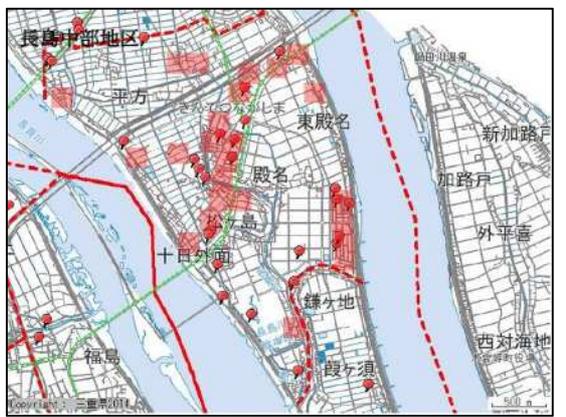
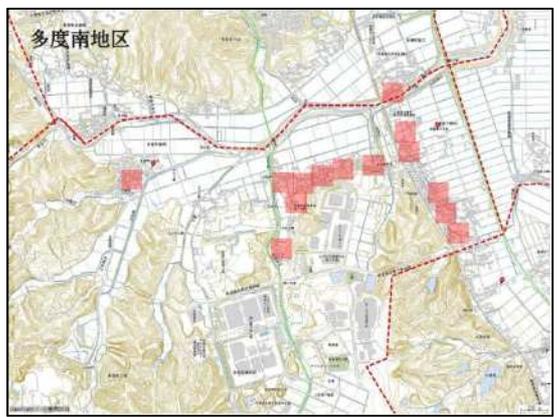
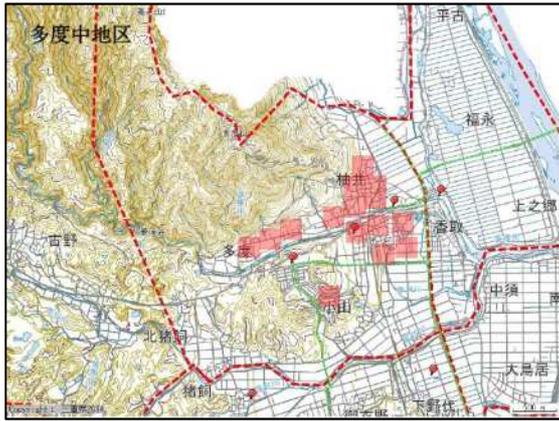
安全パトロールの実施や、空家等所有者等への建築物の除去などを促し、特に特定空家等に関しては、法を活用した実効性のある改善指導などを行い、市民の安全・安心を確保する取り組みが必要です。

（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

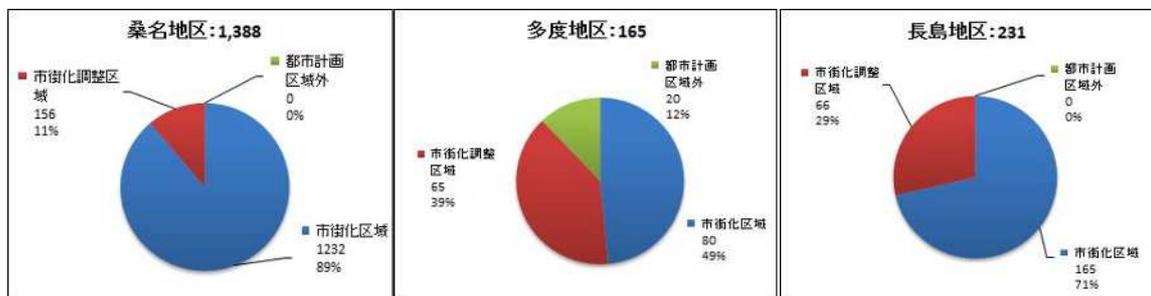
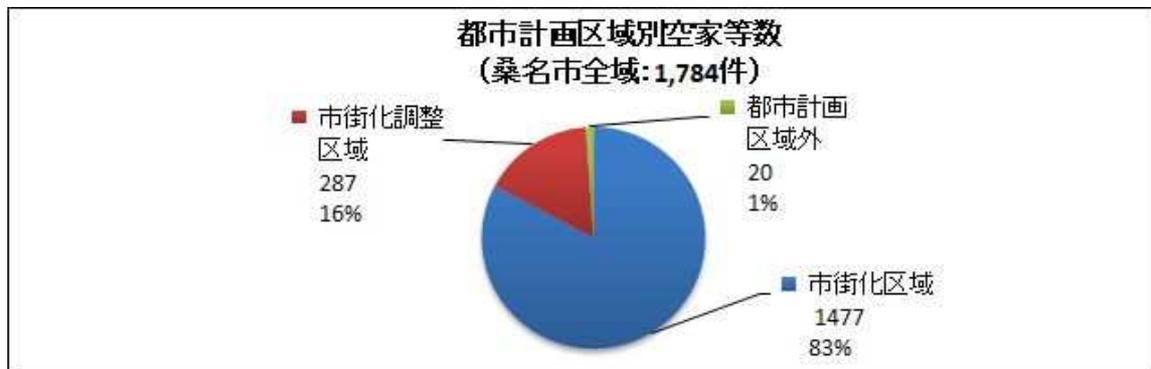
（単位：面積（ha））

	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	3005 (21.99%)	8173 (59.80%)	2490 (18.21%)	13668 (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 83%、市街化調整区域に約 16%、都市計画区域外に約 1%が存在する結果となり、約 83%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 16%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。

なお、令和7年度には総合的に評価し、本計画の見直しに取り組みます。

R2年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度
第2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					計画改定
	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、計画の見直しの見直しをおこなう。					計画の評価と見直しをおこなう。

計画（PLAN）：R2～R7年度の計画について

施策	計画
予防の 促進	空家化予防啓発ちらしの配布
	定期的なパトロール活動
	継続した木造住宅耐震改修補助の実施
	予防に係る相談サポートの充実
	財産管理人制度の活用
	社宅転用の促進
流通の 促進	流通活用ちらしの配布
	流通に係る相談サポートの充実
解消の 促進	桑名市空家等指導要綱に基づく必要に応じた措置
	定期的なパトロール活動
	解消に係る相談サポートの充実
活用の 促進	相談窓口や通報物件のデータベース化
	活用に係る相談サポートの充実

実施（DO）：R2～R7年度の実施について

施策	取り組み内容
予防の 促進	① 窓口設置やホームページに掲載し、空家化予防の啓発を実施
	② 新たな空家等を情報把握するため、定期的なパトロール活動を実施
	③ 周辺に悪影響を及ぼさないよう、耐震化に努め老朽化の防止を実施
	④ 空家化予防に関する相談体制や相談会開催体制の整備を実施
流通の 促進	⑤ 窓口設置やホームページに掲載し、流通活用に必要な手続きの流れや手法等の周知を実施
	⑥ 流通に関する相談体制や相談会開催体制の整備を実施
	⑦ 空き家バンクによるマッチング
解消の 促進	⑧ 特定空家等の所有者等には桑名市空家等指導要綱に基づく措置を実施
	⑨ 管理不全空家等に速やかに対応するため、定期的なパトロール活動を実施
	⑩ 解消に関する相談体制や相談会開催体制の整備を実施
活用の 促進	⑪ 市内部関係所管と横断的に情報共有を実施
	⑫ 活用に係る相談体制や相談会開催体制の整備を実施

＜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		予防の促進	流通の促進	解消の促進	活用の促進
都市創造部	事務担当:都市管理課	①②④	⑤⑥	⑦⑧⑨	⑩⑪
	都市計画課			⑩	⑪
社会基盤整備部	土木管理課	②		⑦	⑧
	土木課	②		⑦⑧	
市長直轄組織	グリーン資産創造課				⑩
市長公室	政策創造課		⑥		
	SDG s 推進課				⑩
総務部	税務課	①		⑦	
市民環境部	環境対策課	②		⑦	⑧
地域コミュニティ部	地域コミュニティ課	①		⑨	
産業振興部	商工課	①	⑥		
	農林水産課	①			
保健福祉部	福祉総務課(生活支援室)	①	⑤		
	介護高齢課(介護予防支援室)	①	⑤		
子ども未来部	子ども未来課	①			
上下水道部	営業課	②		⑦	
消防本部	予防課			⑧	⑩

評価 (CHECK) : R2～R7 年度の評価と R7 年度の総合的評価について

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 7 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) : R2～R7 年度の計画見直しと R7 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 7 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、柔軟に桑名市総合計画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
R4年7月15日	<ul style="list-style-type: none"> ・公益社団法人 全日本不動産協会 三重県本部

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こと
公益社団法人 桑名市シルバー人材センター	空き家の訪問点検などに関すること
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こと
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こと
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こと
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こと
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こと
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こと
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こと
三重弁護士会	空き家をめぐる紛争の解決などに関すること

(2) 空家等に関する相談会

参加自由 **開催** 令和
日時 6年 **12月1日(日)**

参加費無料

桑名市 空き家・住宅 相談会

耐震診断、設計、工事
などの耐震対策

空き家の適正管理
及び有効活用

空き家相続・税
などの問題

空き家を
買いたい売りたい

住宅確保要配慮者
(※)の入居相談

※高齢者、障害者、子育て世帯、空家利用希望者、その他住宅の確保に特に配慮が必要な方

<相談会の概要>

日時：令和6年12月1日（日曜日）
 午前の部 午前10時から12時
 午後の部 午後1時から4時
 会場：桑名市役所5階大会議室



空き家問題、住まい探し、耐震対策及び各種補助金など様々なお悩みについて
 専門家がお応えする空き家・住宅相談会を開催いたします。

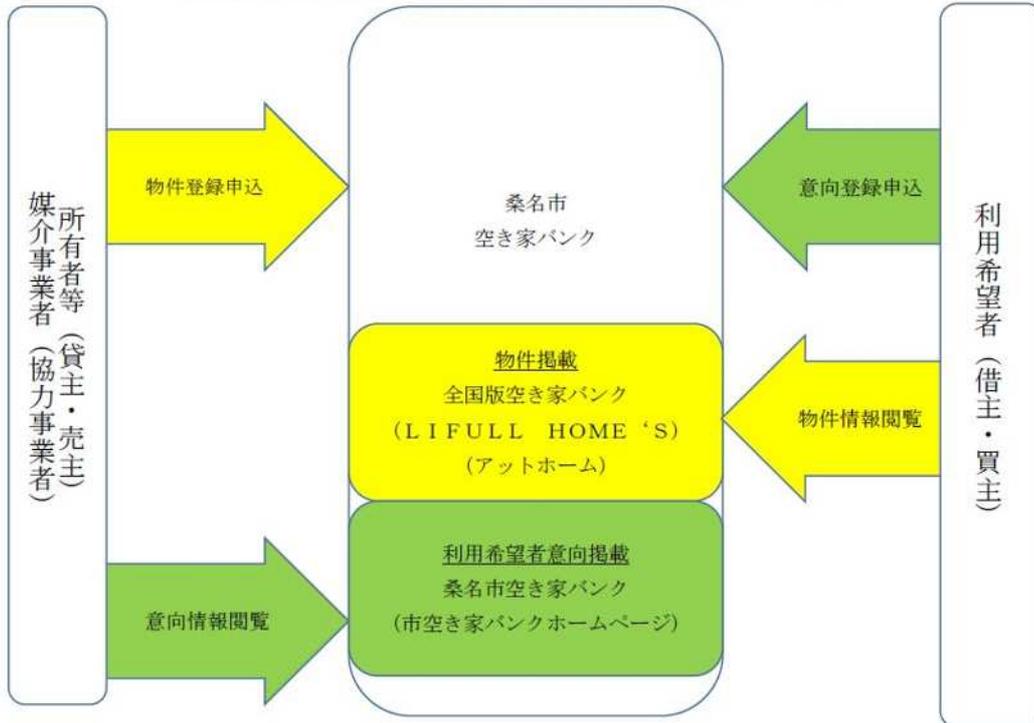
<参加団体（順不同）>

◎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

<ul style="list-style-type: none"> ・一般社団法人 三重県建築士事務所協会 ・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 ・公益社団法人 三重県宅地建物取引業協会 	<ul style="list-style-type: none"> ・三重県土地家屋調査士会 ・三重県司法書士会 ・三重県行政書士会 ・東海税理士会
<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 ◎社会福祉法人 桑名市社会福祉協議会 ◎公益社団法人 全日本不動産協会三重県本部 	<ul style="list-style-type: none"> ◎三重弁護士会 ◎三重県木造住宅耐震促進協議会 ◎三重県 ◎桑名市

問い合わせ
 桑名市役所 都市創造部 都市管理課 住まい対策係
 TEL:0594-24-1220 FAX:0594-24-1472 E-mail:toshikame@city.kuwana.lg.jp

桑名市空き家バンクの仕組み（イメージ）



(4) 木造住宅に関する耐震支援制度

桑名市木造住宅耐震支援制度 (令和7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、しっか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、屋根の置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**

「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、震災による周辺への影響を鑑み、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。

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、震災による周辺への影響を鑑み、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

1 木造住宅耐震診断支援制度の概要

無料

対象となる住宅は? 昭和56年5月31日以前に落成された木造住宅で階数が3階以下の建築物が制度の対象となります。(木造住宅でも、丸太組構法、国土交通大臣の特別な認定を得た工法は、対象になりません。)

どこに申し込むの? 市の窓口にて①募集に合わせて、住宅の所有者の方が②申込みします。

だれがどのように診断するの? 三重県が後援又は一般財団法人日本建築防災協会が主催する木造住宅耐震診断調査会を修了した建築の専門家が申し込まれた方に電話連絡し、診断の日時を調整したうえで③訪問調査を行います。訪問調査後、構造計算を行い、診断内容をまとめて、④結果報告にうかがいます。また、補強工事費の概算見積りもお示しします。

支援内容

(窓口)市
診断費用は無料です

住宅の所有者

①募集
②申込み
③訪問調査
④結果報告

市が診断者と委託契約

診断者

木造住宅耐震診断調査会を修了した建築の専門家

2 木造住宅耐震補強設計補助の概要

最高34万円

対象となる住宅は? 耐震診断の結果、「倒壊する可能性が高い又はある」(評点1.0未満)住宅を「一応倒壊しない」(評点1.0以上)住宅にする設計を対象とします。

診断の評点	0.7未満	0.7以上1.0未満	1.0以上1.5以下	1.5以上
区分	倒壊する可能性が高い	倒壊する可能性がある	一応倒壊しない	倒壊しない
対象設計	← 補強設計前		→ 補強設計後	

支援内容(補助金額) 18万円が上限。精密診断法による設計を行った場合は、34万円が上限。(県1/2、市1/2の負担割合)

※補強設計費用が最高補助額未満の場合は、補強設計費用が上限額となります。

3 木造住宅耐震補強工事補助の概要

最高150万円

対象となる住宅は? 耐震診断の結果、評点0.7未満(倒壊する可能性が高い)と判定された住宅を評点1.0以上又は評点0.7以上の住宅にする工事を対象とします。

診断の評点	0.7未満	0.7以上1.0未満	1.0以上1.5未満	1.5以上
区分	倒壊する可能性が高い	倒壊する可能性がある	一応倒壊しない	倒壊しない
対象工事	← 補強工事前		→ 補強工事後	

支援内容(補助金額) 次の(1)~(3)の条件により補助金額が異なります。
①②の合計=補助金額 ①国負担 ②県1/2、市1/2の負担割合)
(1)平成31年3月31日以前に左記2.耐震補強設計を実施

①補強工事の費用の11.5%(上限41.1万円) **最高141.1万円補助**

②100万円

(2)平成31年4月1日以降に左記2.耐震補強設計を実施

①補強工事の費用の40%(上限50万円) **最高150万円補助**

②100万円

(3)簡易な補強工事(評点0.7以上とする工事)を実施

補強工事費用の2/3の額。ただし、30万円が上限。
(県1/2、県1/4、市1/4の負担割合) **最高30万円補助**

※補強工事費用が最高補助額未満の場合は、補強工事費用が上限額となります。

追加補助 リフォーム工事補助の概要

最高20万円

対象となる工事は? ・木造住宅耐震補強工事補助とあわせて**機能向上**を目的とすること。
・県内に本店、支店、営業所を有する建設業者が施工すること。
・耐震補強工事補助に含められない住宅の改善工事であること。
(例)居室改修、設備改修、外壁・屋根・床・内装等の改修、増設・減築工事等)
・他の補助金、介護保険等による給付を受けないこと。

※門前等の外構工事、容易に取り外しのできる物を設置する工事は対象外です。

支援内容(補助金額) リフォーム工事費の1/3の額。ただし20万円が上限。(県負担)

4 木造住宅除却工事補助の概要

最高20.7万円

対象となる住宅は? 耐震診断により評点結果が0.7未満、または、市が耐震性が低いと判断した木造住宅を除却する工事であり、かつ次に掲げる要件のいずれかに該当するものを除却する工事を対象とします。
(ア)耐震改修促進法第5条第3項第2号又は第3号の規定により耐震改修促進計画に記載された道路の沿道であること。
(イ)外壁から境界線までの距離が、平屋の場合は2m以内、2階建て以上の場合は4m以内で建てられている住宅であること。
(ウ)三重県が平成18年3月に策定した密集市街地整備基本方針において三重県密集市街地として位置付けられた区域内に住宅が存在すること。

支援内容(補助金額) 工事費用の23%の額。ただし、20.7万円が上限。(県1/2、市1/2の負担割合)

5 木造住宅空き家除却工事補助の概要

最高20.7万円

対象となる住宅は? 補助申請時に1年以上居住その他使用実態がなく、耐震診断により評点結果が0.7未満、または、市が耐震性が低いと判断した木造住宅を除却する工事であり、かつ次に掲げる要件のいずれかに該当するものを除却する工事を対象とします。
(ア)耐震改修促進法第5条第3項第2号又は第3号の規定により耐震改修促進計画に記載された道路の沿道であること。
(イ)外壁から境界線までの距離が、平屋の場合は2m以内、2階建て以上の場合は4m以内で建てられている住宅であること。
(ウ)三重県が平成18年3月に策定した密集市街地整備基本方針において三重県密集市街地として位置付けられた区域内に住宅が存在すること。

支援内容(補助金額) 工事費用の23%の額。ただし、20.7万円が上限。(県1/2、県1/4、市1/4の負担割合)

お問い合わせ先
桑名市都市創造部都市計画課

〒511-8601 桑名市中央町2丁目37番地
Tel. 0594-24-1295 Fax. 0594-24-3287
E-mail tosiseim@city.kuwana.lg.jp

市のホームページでも住宅耐震化についての情報がご覧いただけます。
(桑名市ホームページ)
<https://www.city.kuwana.lg.jp/toshiseib/>
<https://www.city.kuwana.lg.jp/toshiseib/2/kansai/machikobun/28-57351-321-329.html>

耐震補助別表

(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。



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：自治会へ第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2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2期桑名市空家等対策計画（改定版）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
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5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	自治会に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2月	令和6年度桑名市空家等実態調査結果公表	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3月	令和6年度桑名市空家等実態調査結果公表	
R7年4月	第2期桑名市空家等対策計画（一部修正）	

令和6年度桑名市空家等対策協議会委員等名簿

【桑名市空家等対策協議会委員名簿】

(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
川上 博樹	警察職員	桑名警察署 生活安全課長
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
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

【桑名市空家等対策協議会事務局】

(R6.4.1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)
清水 努	〃	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)
安徳 知己	〃	都市管理課 住まい対策係 (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)

【令和6年度】空家対策ワーキング会議参加名簿

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	○	
	アセットマネジメント課	○	
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	○	
地域コミュニティ局	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

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)