桑名市の空家等対策について

本日の講義内容

１：空家等の現状について

２：桑名市空家等対策計画について

３：空家等対策の取組み状況について

４：全国版空き家バンクについて

５：今年度の取組みについて

平成30年10月3日開催（午後2時～）

会場：くわなメディアライブ

１：空家等の現状について

●　住宅・土地統計調査の結果

調査年	住宅			その他住宅(※2)	
平成25年	住宅総数 (A)戸	空き家(※1) (B)戸	空き家率 (C=B/A)%	空き家数 (D)戸	空き家率 (E=D/A)%
全　国	60,628,600	8,195,600	13.5 %	3,183,600	5.3 %
三重県	831,200	128,500	15.5 %	69,000	8.3 %
桑名市	57,760	6,560	11.4 %	3,430	5.9 %
平成20年	住宅総数 (A)戸	空き家(※1) (B)戸	空き家率 (C=B/A)%	空き家数 (D)戸	空き家率 (E=D/A)%
全　国	57,586,000	7,567,900	13.1 %	2,681,100	4.7 %
三重県	791,000	104,600	13.2 %	53,200	6.7 %
桑名市	55,140	5,510	10.0 %	2,770	5.0 %

●　まとめ

平成20年～平成25年の間で、住宅総数：2,620戸増加
※住宅の空き家数：1,050戸増加（空き家率：1.4%増加）
※その他空き家数：　660戸増加（空き家率：0.9%増加）

１：空家等の現状について

● 桑名市空き家等状況調査結果

調査対象 （655 自治会）	空き家等数 (1)	管理不全 (2):(1)の内数	危険性あり (3):(2)の内数	各自治会の自由意見から
桑名地区	1,833 件	208 件	124 件	各自治会が抱える空き家等の問題について「危険・不安・苦情・対応・現状等」の多くのご意見をいただきました。
多度地区	154 件	34 件	28 件	
長島地区	314 件	34 件	21 件	
地区合計	2,301 件	276 件	173 件	

● 課題（安全安心の確保）

本調査で「2,300」を超える空き家等が存在。
また「173」の管理不全で危険性のある空き家等が存在。
現地状況調査を行い状況を把握する必要があると判断した。

１：空家等の現状について

●　外観目視調査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	1,679	156	257	2,092
空家等でない件数	260	20	22	302
更地件数	121	8	8	137
空家等件数	1,298	128	227	1,653
適正管理件数	741	48	109	898
不適正管理件数	557	80	118	755
危険性(低)	497	59	101	657
危険性(高)	60	21	17	98

●　課題（安全安心の確保）

特に危険性の高い空家等は９８件存在したため、市民の安全安心の確保のため、不安解消への取り組みが必要。

２：桑名市空家等対策計画について

●現状（H29年度４月１日から桑名市空家等対策計画施行）

桑名市空家等対策計画

～基本理念～

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

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

～取り組み方針～

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

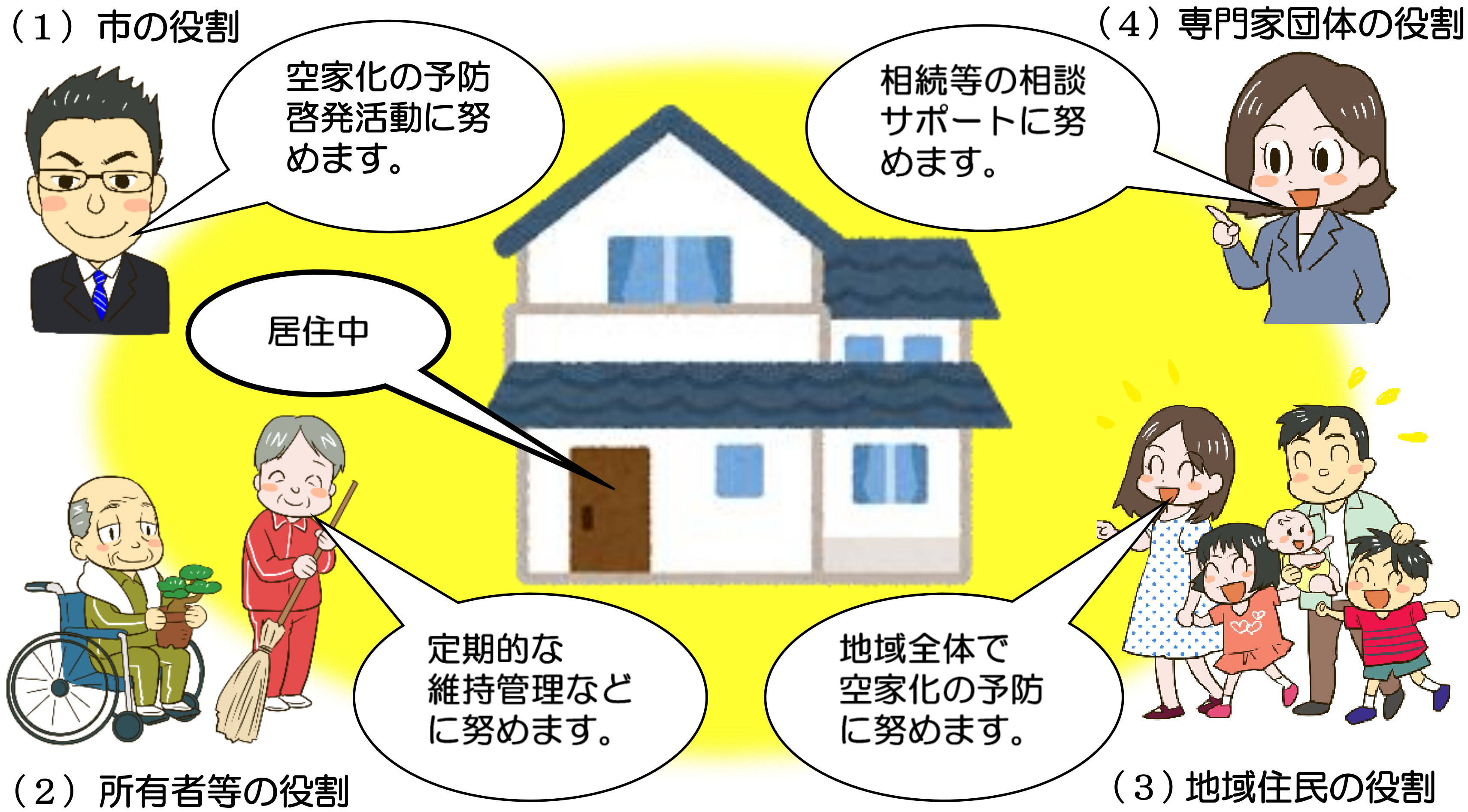
連携計画

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

連携主体

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

① 予防の促進



（1）市の役割
空家化の予防啓発活動に努めます。
居住中
（4）専門家団体の役割
相続等の相談サポートに努めます。
定期的な維持管理などに努めます。
（2）所有者等の役割
地域全体で空家化の予防に努めます。
（3）地域住民の役割

２：桑名市空家等対策計画について

② 流通の促進

（１）市の役割

（４）専門家団体の役割

（２）所有者等の役割

（３）地域住民の役割

２：桑名市空家等対策計画について

③ 解消の促進

（1）市の役割

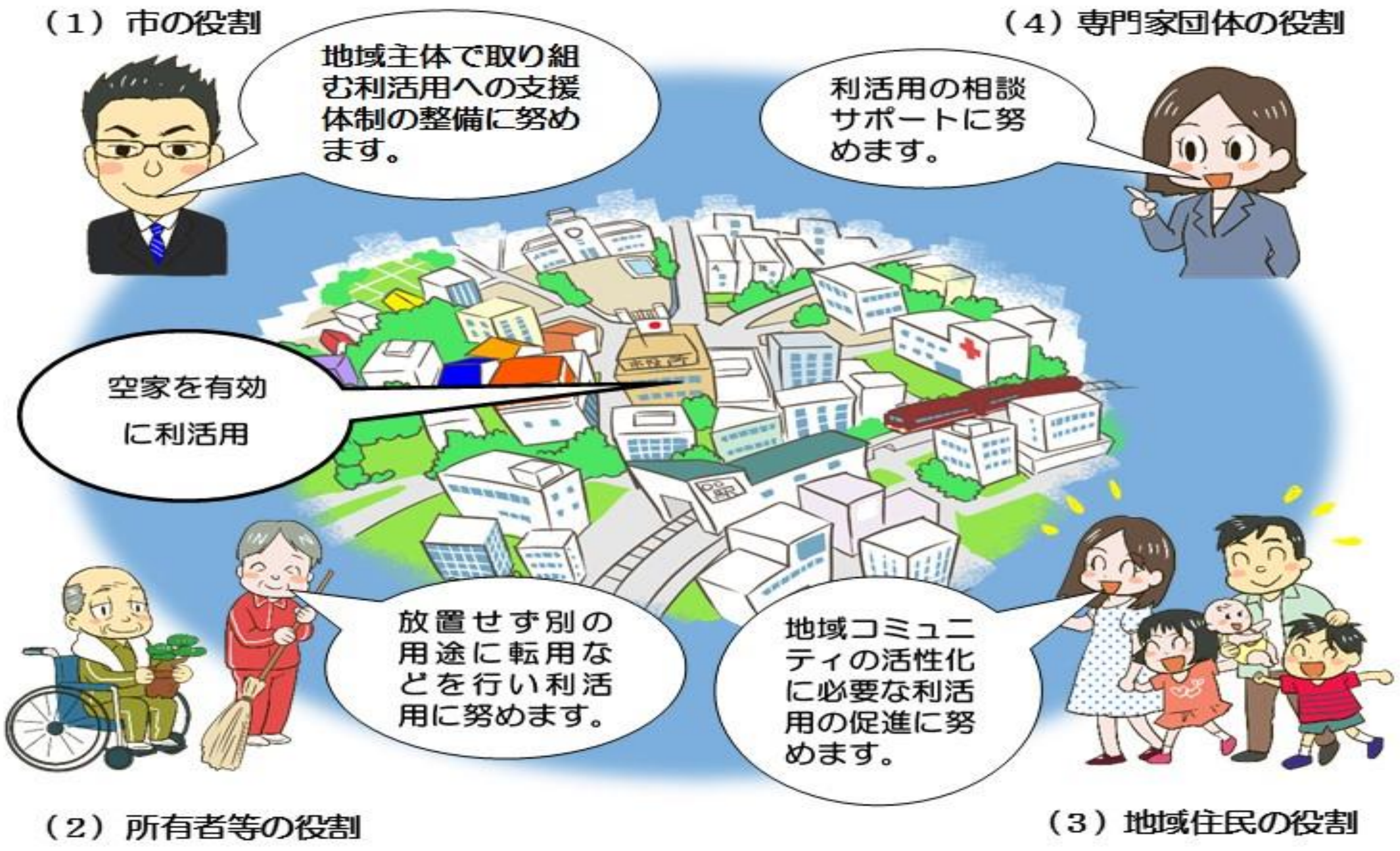
（4）専門家団体の役割

（2）所有者等の役割

（3）地域住民の役割

解消の促進

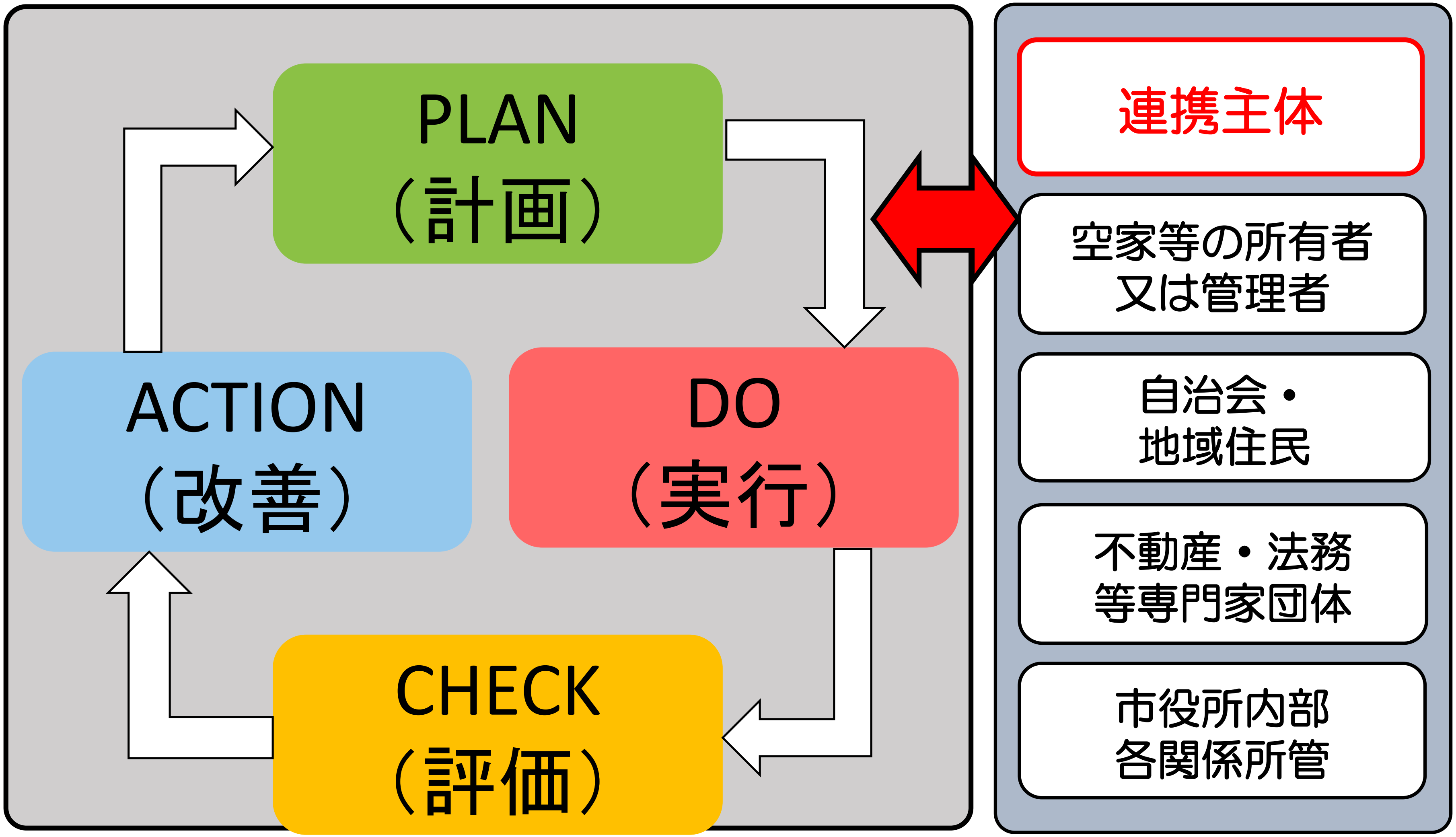
④ 活用の促進



活用の促進

２：桑名市空家等対策計画について

●実施期間　平成２９年度から３１年度までの３年間



３：空家等対策の取組み状況について

●協定の締結先団体（平成30年2月28日締結）

（１）三重県宅地建物取引業協会　桑名支部
（２）三重県行政書士会
（３）三重県司法書士会
（４）三重弁護士会
（５）一般社団法人　三重県建築士事務所協会
（６）一般社団法人　三重県建築士会
（７）三重県土地家屋調査士会
（８）三重県社会福祉士会

３：空家等対策の取組み状況について

３：空家等対策の取組み状況について

本物力こそ桑名力

３：空家等対策の取組み状況について

●協定締結内容

①空家等に関する相談について、空家等の所有者等の同意を得て、必要な情報の提供を相互に行う。

②空家等に関する相談会の実施について、場所の提供、周知及び相談対応などを相互に行う。

③空家等に関する対策について、必要な情報の共有及び発信を相互に行う。

④上記３点の内容について、必要に応じて職員又は所属の会員の選任及び紹介並びに派遣を相互に行う。

３：空家等対策の取組み状況について

空家等に関する相談申し込み及び情報提供同意書

年　月　日

桑名市長　様

次の空家等の相談をしたいので、申し込みます。
また、申し込み情報については、相談を行いたい団体に情報提供することに同意します。

申込者記入欄	〒 住所	
	(ふりがな)	
	氏名	
	電話番号	携帯番号
	FAX	e-mail

１．　空家等に関する情報（できるだけ具体的に記入してください）

２．　相談を行いたい団体（□にチェック「☑」：複数選択可）

□（公社）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
□三重県司法書士会：空き家の相続登記などの手続きに関すること
□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
□三重県行政書士会：空き家をめぐる契約書や遺言書など書類作成に関すること
□（一社）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
□（一社）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
□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
□（一社）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

３．　空家等の詳細（□にチェック「☑」し、空欄は分かる範囲で記入）

申込者の権利関係	□建物の所有者　□土地の所有者　□その他（　）			
空家等の所在地	桑名市			
空家等の状況	用途	□住宅　□その他（　）		
	構造	□木造　□鉄骨造　□軽量鉄骨造　□鉄筋コンクリート造		
		□その他（　）		
	土地面積	㎡（地目：□宅地　□雑種地　□農地　□その他（　））		
	建物面積	１階　㎡　２階　㎡　計　㎡（延床面積）		
	間取り	（例：３LDKなど）	建築年月日	年　月　日
	□建築基準法に関する書類（確認申請書、確認済証、検査済証など） □都市計画法に関する書類（開発許可申請書、許可書、検査済証、適合証明書など） □戸籍、住民票　□契約書　□登記事項証明書　□固定資産納税通知書 □その他（　）			

1

空家等の所有者様へ　（必ずお読みください）

１．市内に空家等を所有している人が対象となります。

２．所有者以外で空家等に関する相談をご希望の方は、所有者の委任状を合わせてご持参ください。

３．市では、情報提供された空家等に関する情報を協定締結団体へ紹介しますが、所有者と空家等の売買、解体又はその他の交渉・契約については、直接これに関与いたしません。また、契約に関するトラブル等については、責任をもって当事者間で解決をお願いいたします。

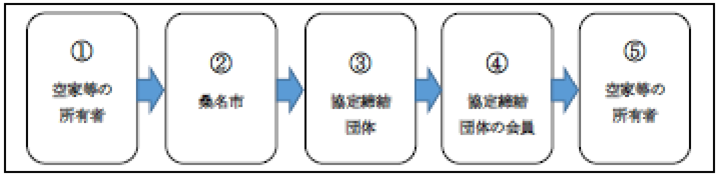
４．空家等に関する情報提供を行って頂いても必ず協定締結団体が取り扱ってくれるとは限りません。市に「空家等に関する相談申し込み及び情報提供同意書（以下「同意書」という。）」を提出してから１ヶ月経っても、どこからも連絡がなかった場合には、ご自身で協定締結団体の相談窓口へご連絡するなどし、依頼先をお探しください。

５．空家等の対応先（契約先）が決まりましたら、市にご連絡ください。

６．申し込み者の個人情報は、本相談業務の目的以外には利用いたしません。

以上のことをご理解の上、お申し込みください。

空家等に関する情報提供の流れ



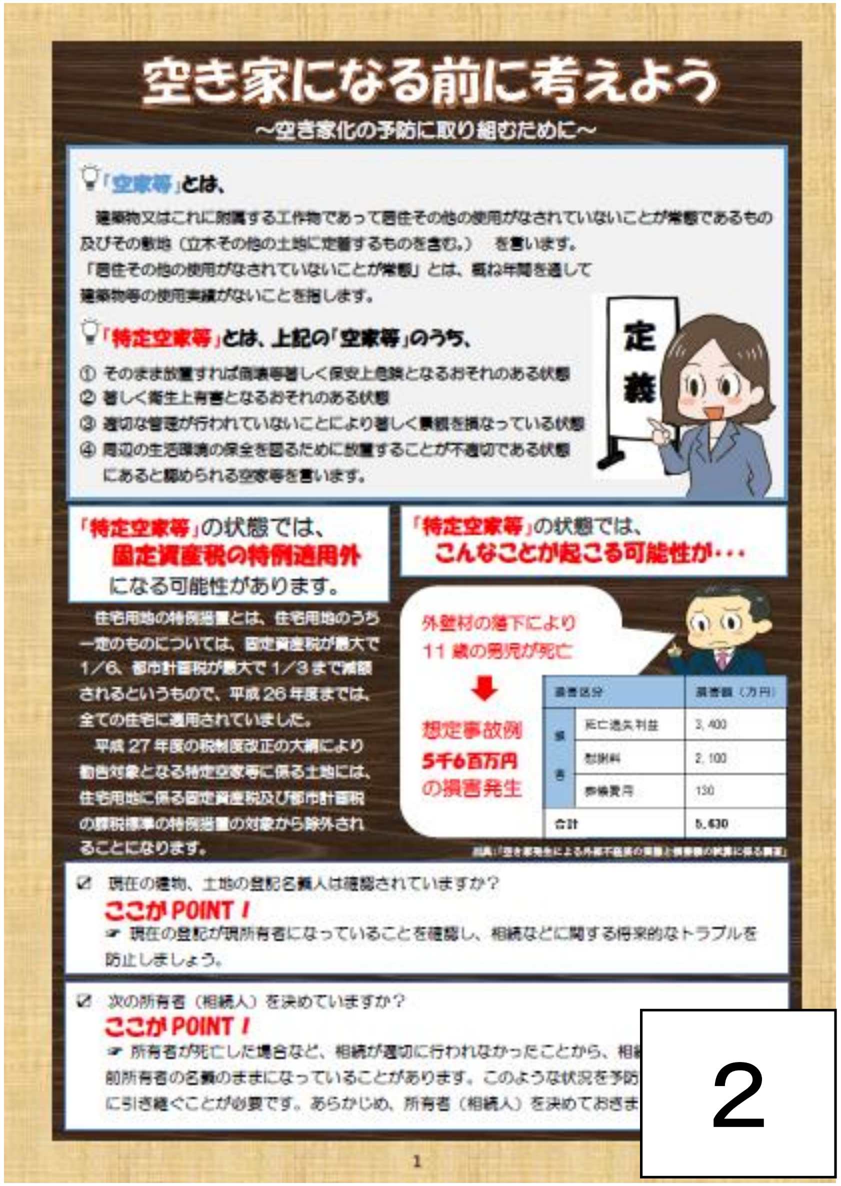
①　空家等の所有者は、市へ同意書を提出する。
②　市は、空家等の位置図・同意書の写しを各団体の代表者へ情報提供する。
③　情報提供を受けた団体の代表者は、所属する会員へ情報提供する。
④　各会員は、空家等の情報を基に、取り扱える物件かどうかを精査する。
⑤　取り扱いを希望する各会員は、申し込み者（空家等の所有者）へ連絡する。

【空家等に関する総合窓口】
桑名市　都市整備部　建築開発課（TEL：０５９４－２４－１２９
〒５１１－８６０１：桑名市中央町２丁目３７番地（市役所４階

2

３：空家等対策の取組み状況について

1



2

３：空家等対策の取組み状況について

空き家になってしまったら

～適正管理に取り組むために～

あなたの空き家は適正に管理されているか セルフチェックしてみよう

☑ 屋根	・屋根材の異状(変形・腐朽・剥離など) ・アンテナ、電線の異状(傾き・枝木との接触など)
☑ 軒裏	・軒天材の異状（垂れ下がり、腐朽など）
☑ 雨とい	・水漏れ、垂れ下がり、ハズレ、割れなど
☑ 窓・ドア	・ガラスの割れ、ヒビ、傾き、開閉に不具合など
☑ ベランダ	・床材、手すりの異状（腐朽、サビ、ぐらつきなど）
☑ 外壁	・外壁材の異状（穴、浮き、剥がれ、ひび割れなど
☑ 土台・基礎	・基礎・土台の異状（ひび割れ、腐朽など）
☑ 家のまわり	・塀の異状（傾き、ひび割れなど） ・雑草・樹木の繁茂 ・衛生害虫等の発生（ハチ、ゴキブリ、ネズミなど）

☑ 家の中
- 雨漏り
- 床の傾き
- カビの大量発生
- ドアなどの開閉の不具合や壁紙が波を打っている

空き家を流通・活用させよう

～流通・活用に取り組むために～

空き家を上手に市場へ流通させるために 気を付けることを確認しておこう

- ☑ 所有者もしくは管理者の方が定期的に建物の適正管理やメンテナンスを行っていますか。
- ☑ 現所有者が次世代へ適切に引き継いでいくため、次の所有者をあらかじめ決めていますか。
- …など、土地・建物の登記手続きを完了させていますか。
- …済証や検査済証をお持ちですか。
- …法や都市計画法に関するご相談を専門家又は桑名市（建築開発課）にされていますか。

2

3

「空き家」に関する相談窓口のご案内

桑名市では、平成30年2月27日に下記団体と「桑名市空家等対策の推進に関する協定」を締結して取り組んでいますので、連携・協力しながら下記窓口で各種相談を受けることができます。下記の連絡先をご参照ください。

▼ 空き家に関する総合窓口

桑名市 都市整備部 建築開発課　【URL】 http://www.city.kuwana.lg.jp/
【受付窓口】0594－24－1295　【受付時間】月～金（土日祝日除く）　8：30～17：15

▼ 空き家の売買や賃貸に関すること

公益社団法人　三重県宅地建物取引業協会　桑名支部　【URL】 http://www.mie-takken.or.jp/
【受付窓口】0594－49－3301　【受付時間】月～金（土日祝日除く）　10：00～16：00

▼ 空き家の相続登記などの手続きに関すること

三重県司法書士会　【URL】 http://mie-shihou.jp/
【電話相談（相談専用）】059－273－6300　【面談相談予約受付（要予約）】059－221－5553
【受付時間】月～金（土日祝日除く）　9：00～17：00
【相談開催日時】毎月第1・第2・第3水曜日（13：30～16：30）　毎月第4水曜日（17：00～20：00）

▼ 空き家をめぐる紛争の解決などに関すること

三重弁護士会　【URL】 http://mieben.info
【受付窓口】059－228－2232　【受付時間】月～金（土日祝日除く）　9：00～17：00

▼ 空き家をめぐる契約書や遺言書など書類作成に関すること

三重県行政書士会　【URL】 http://mie-gyoseishoshi.jp
【受付窓口】059－226－3137　【受付時間】月～金（土日祝日除く）　9：00～17：00

▼ 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　【URL】 http://www.sekkei-mie.jp/
【受付窓口】059－226－4416　【受付時間】月～金（土日祝日除く）　9：00～17：00
一般社団法人　三重県建築士会　【URL】 http://mie-kenchikushikai.or.jp/
【受付窓口】059－226－0109　【受付時間】月～金（土日祝日除く）　9：00～17：00

▼ 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

三重県土地家屋調査士会　【URL】 http://www.mie-chosashi.or.jp/
【受付窓口】059－227－3616　【受付時間】月～金（土日祝日除く）　9：00～17：00

▼ 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

一般社団法人　三重県社会福祉士会　【URL】 http://www.mie-csw.org/
【受付窓口】059－253－6009　【受付時間】月～金（土日祝日除く）　10：00～16：00

▼ 管理不全な空き家に関すること

老朽等危険な建物(その他)	都市整備部（建築開発課）	0594－24－1295
道路への影響（落下物等）	都市整備部（アセットマネジメント課）	0594－24－1213
景観悪化の問題	都市整備部（都市整備課）	0594－24－1223
ごみ関係の問題	市民環境部（廃棄物対策課）	0594－24－1436
悪臭、害虫、雑草等	市民環境部（環境安全課）	0594－
防犯関係の問題	市民環境部（環境安全課/生活安全対策室）	0594－
固定資産税の問題	総務部（税務課）	0594－
防火関係の問題	消防本部　（予防課）	0594－

【お問い合わせ】桑名市 都市整備部 建築開発課　〒511-8601：三重県桑名市中央町2-37　TE…

3

4

３：空家等対策の取組み状況について

桑名市空き家等状況調査結果（平成27年度）

市内自治会数	空き家数	適正管理数	不適正管理数（危険数）
655	2，301	2，025	276（173）

2,301件中の対応状況（H30年８月１３日時点）

年度	除却件数（特定空家等）	是正件数（特定空家等）
27年度	29（0）	0（0）
28年度	42（0）	0（0）
29年度	49（2）	6（0）
30年度	14（0）	3（0）
合計	134（2）	9（0）

新規通報件数	除却件数（特定空家等）	是正件数（特定空家等）
24	3（1）	3（0）

空家等所有者等への状況調査結果（平成28年度）

調査対象者	桑名地区	多度地区	長島地区
2，842名	2，278名	236名	328名

今後の意向	回答
売却したい	229名
賃貸したい	66名
売却と賃貸のいずれかしたい	77名
合計	372名

４：全国版空き家バンクについて

●全国版空き家バンク実施自治体（H30年9月27日調べ）

■アットホーム登録自治体（県内6自治体）

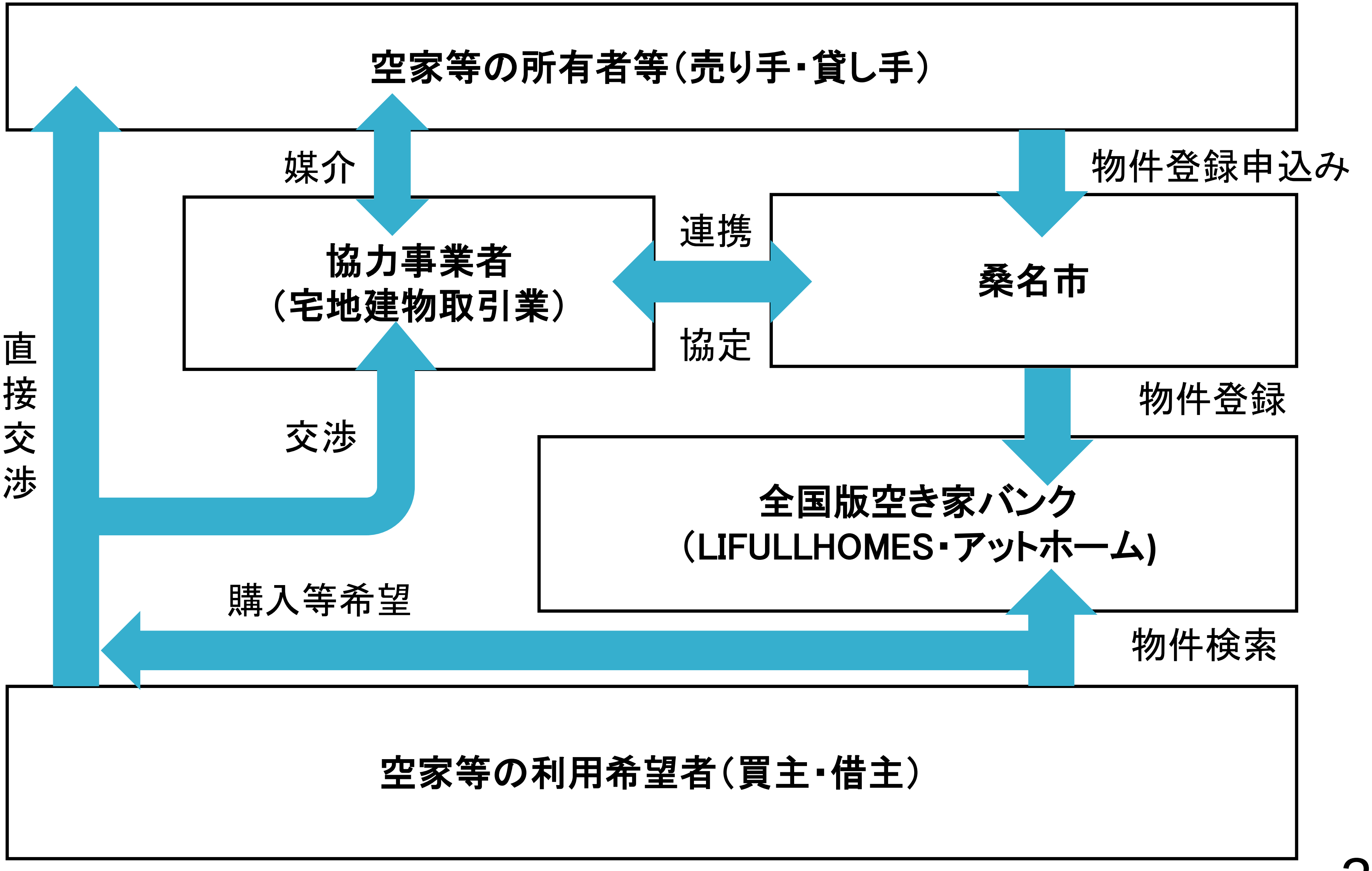
- 津市　　（22件）　農地付空家（1件）
- 四日市　（3件）
- 名張市　（21件）　農地付空家（2件）　店舗付空家（3件）
- 尾鷲市　（21件）　店舗付空家（2件）
- 亀山市　（1件）
- 桑名市　（1件）

■LIFULLHOMES登録自治体（県内8自治体）

- 津市　　（25件）　農地付空家（2件）
- 鈴鹿市　（44件）　農地付空家（1件）
- 四日市　（7件）
- 亀山市　（1件）
- 伊勢市　（9件）
- 尾鷲市　（31件）　店舗付空家（3件）
- 松阪市　（11件）　農地付空家（2件）　店舗付空家（1件）
- 桑名市　（1件）

４：全国版空き家バンクについて

●　空き家バンクの仕組み（イメージ）



【別紙①】全国版 空き家・空き地バンク必須項目の抜粋版（戸建て）

国土交通省

	項目	全国版空き家・空き地バンクの必須項目	不動産の公正競争規約必須項目	備考
1	広告主の名称又は商号	―	○	問い合わせ先は原則自治体を想定しているため、取引態様等は必須としない。各自治体ごとに宅建業者との関わり合い方がことなるため、各自治体とのリンクを設定し、確認できるようにする。
2	広告主の事業所の所在	―	○	
3	広告主の事務所の電話番号	―	○	
4	宅建業による免許証番号	―	○	
5	取引態様	―	○	
6	物件の所在地	○	○	
7	交通の利便	○	○	
8	土地面積及び私道負担面積	○	○	
9	建物面積	○	○	
10	連棟式であるときはその旨	○	○	
11	借地の場合はその旨及び借地大	○	○	
12	建物の建築年月	○	○	
13	価格	○	○	
14	借地の場合はその旨及び借地大	○	○	
15	入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第12条に定める事項	○	○	
16	情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日	○	○	

【別紙②】全国版 空き家・空き地バンク必須項目の抜粋版（土地）

国土交通省

	項目	全国版空き家・空き地バンクの必須項目	不動産の公正競争規約必須項目	備考
1	広告主の名称又は商号	ー	○	問い合わせ先は原則自治体を想定しているため、取引態様等は必須としない。各自治体ごとに宅建業者との関わり合い方がことなるため、各自治体とのリンクを設定し、確認できるようにする。
2	広告主の事業所の所在	ー	○	
3	広告主の事務所の電話番号	ー	○	
4	宅建業法による免許証番号	ー	○	
5	取引態様	ー	○	
6	物件の所在地	○	○	
7	交通の利便	○	○	
8	土地面積及び私道負担面積	○	○	
9	用途地域及び地目	○	○	
10	建ぺい率及び容積率	○	○	
11	都市計画法その他の法令に基づく制限等	○	○	
12	価格	○	○	
13	借地の場合はその旨及び借地代	○	○	
14	入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第12条に定める事項	○	○	
15	情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日	○	○	

【別紙③】全国版 空き家・空き地バンク必須項目の抜粋版（賃貸）

国土交通省

	項目	全国版空き家・空き地バンクの必須項目	不動産の公正競争規約必須項目	備考
1	広告主の名称又は商号	―	○	問い合わせ先は原則自治体を想定しているため、取引態様等は必須としない。各自治体ごとに宅建業者との関わり合い方がことなるため、各自治体とのリンクを設定し、確認できるようにする。
2	広告主の事業所の所在	―	○	
3	広告主の事務所の電話番号	―	○	
4	宅建業法による免許証番号	―	○	
5	取引態様	―	○	
6	物件の所在地	○	○	
7	交通の利便	○	○	
8	専有面積	○	○	
9	建物の建築年月	○	○	
10	賃料	○	○	
11	礼金等を必要とする時はその旨及び額	○	○	
12	敷金、保証金等を必要とするときは、その旨及びその額	○	○	
13	住宅総合保険等の損害保険等を必要とするときはその旨	○	○	
14	家賃保証会社等と契約することを条件とするときはその旨及びその額	○	○	
15	管理費又は共益費等	○	○	
16	定期建物賃貸借であるときはその旨及びその期間	○	○	
17	入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第12条に定める事項	○	○	
18	情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日	○	○	

５：今年度の取組みについて

●まとめ

①空き家バンクの運用開始

②職員による現地状況調査により把握した危険な空き家に対する適正管理を促す啓発

③危険な空き家に対する庁内連携した対応

快適な暮らしを次世代にも誇れるまち、
魅力ある住環境の推進に取り組みます。

※ 検索はこちら：桑名市ホームページ内＜空家等について＞

http://www.city.kuwana.lg.jp/index.cfm/28,0,314,html