

平成 28 年度第 4 回桑名市空家等対策協議会

【開催記録】

桑名市役所 本庁舎 3 階第 2 会議室
平成29年 3 月23日(木) 午前10時開催

【 事 項 書 】

1. 議題

- (1) 桑名市空家等対策計画（案）について
- (2) 桑名市空家等指導要綱（案）について
- (3) 桑名市空家等対策協議会の部会の設置（案）について

2. その他

【桑名市空家等対策協議会委員名簿】

【平成28年度委員】

（あいうえお順・敬称略）

協議会委員	法告示専門分野	所属等
荒木 慎矢	警察職員	三重県桑名警察署 生活安全課長
石田 美穂	行政書士	三重県行政書士会 桑名支部 副支部長
伊藤 徳宇	市町村長	桑名市長
岩崎 恭典	大学教授等	四日市大学 学長 総合政策学部 教授
加治 多加志	まちづくり等	桑名商工会議所 青年部 はまぐり会 会長
片岡 直也	社会福祉士	三重県社会福祉士会 会員
河原 光良	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
服部 祥子	弁護士	愛知県弁護士会 会員
平野 一枝	宅地建物取引士	三重県宅地建物取引業協会 会員
藤原 隆	自治会役員	桑名市自治会連合会 会長
村木 大真	司法書士	三重県司法書士会 桑員支部長
森 美香子	一級建築士	三重県建築士会 桑員支部 青年委員長
森田 尚孝	消防職員	桑名市消防本部 予防課長
安田 典生	土地家屋調査士	三重県土地家屋調査士会 会員

【 開催状況 】

平成 28 年度第 4 回	委員	事務局	オブザーバー	傍聴者
会議出席者等人数	14	8	4	0



【 開催記録 】

【事務局】 ～司会進行～

【市長】 ～市長（会長）挨拶～

事項書1. 議題

（1）桑名市空家等対策計画（案）について

【会長】事項書1の議題（1）桑名市空家等対策計画（案）についてから進めてまいります。この議題の説明を事務局よりお願いいたします。

【事務局】～議題（1）資料を基に説明～

【会長】只今、事務局より説明をいただきました。第3回協議会後の修正事項も含め、本計画についてご意見等がございましたらよろしくをお願いいたします。

【委員】特にありません。

【会長】特にありませんというご意見をいただきましたが、他の方はよろしかったでしょうか。それでは、桑名市空家等対策計画として4月1日より実施できるように事務局で準備をお願いいたします。なお、本日岩崎副会長がご欠席ですが、事前に内容を確認していただきましたところ、「計画を実施していく中で、巻末資料51頁で、例えば所有者、地域住民又は専門家団体が取り組む方法として、シェアハウスの活用などを検討事項に加えてはどうか」とのご意見をいただいておりますので、事務局はご配慮をよろしくをお願いいたします。

【事務局】ご意見を踏まえて、今後実施していく中で配慮していきたいと考えております。

【会長】議題（1）については以上でございます。

（2）桑名市空家等指導要綱（案）について

【会長】議題（2）桑名市空家等指導要綱（案）について、説明を事務局からお願いいたします。

【事務局】～議題（2）資料を基に説明～

【会長】只今、事務局から説明をいただきましたが、委員の皆様には第3回の協議会後の修正事項も含めて、本指導要綱（案）については、（案）を取り、市の例規として4月1日から施行していくこととなりますので、ご了承いただきますよう、よろしくをお願いいたします。議題（2）については以上でございます。

（3）桑名市空家等対策協議会の部会の設置（案）について

【会長】議題（3）桑名市空家等対策協議会の部会の設置（案）について、この議題の説明を事務局に求めます。

【事務局】～議題（3）資料を基に説明～

【会長】只今、事務局から説明をいただきました設置（案）については、当協議会の運営に関する事項であるため、委員の皆様からご承認をいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

【各委員】異議なし

【会長】それでは、施策部会を加えまして運営できるよう事務局で準備をお願いいたします。なお、施策部会の部会長には、桑名市空家等対策協議会要綱第7条第3項に基づきますと、本日ご欠席の岩崎副会長をご推薦することになりますが、事前に了解はいただいております。また、部会長代理には、同条第4項に基づきますと、藤原委員を指名させていただくこととなりますので、よろしくをお願いいたします。

議題について

【会長】以上で本日の議題については全て終了いたしますが、今年度最後の協議会ということで、何かお気付きのあった点などはございますでしょうか。

【委員】今後、空家の件数は増えていき、今ある空家についても老朽化が進んでいく中で、来年度より施策部会と措置部会に分かれて協議していくことになり、各部会の委員の皆様には引き続きご参加いただきますようよろしくをお願いいたします。

【会長】しっかりと部会制で協議していくこととなりますので、ご協力のほどよろしくお願いい

たします。その他何かございますでしょうか。委員の皆様からいただきましたご意見も加えまして、今後実施していく中で検討し、反映していただきますよう、事務局はよろしくお願いいたします。それでは、以降の進行は事務局にお返しいたします。

事項書 2. その他

【事務局】 ～その他事務連絡～

【事務局】 ～閉会挨拶～

平成 28 年度第 4 回桑名市空家等対策協議会

【配布資料一覧】

1. 事項書

2. 協議会委員等名簿

3. 平成28年度第 4 回桑名市空家等対策協議会議題資料

- ・ 桑名市空家等対策計画（案）について・・・・・・・・・・・・・・・・ 議題(1)資料
- ・ 桑名市空家等指導要綱（案）について・・・・・・・・・・・・・・・・ 議題(2)資料
- ・ 桑名市空家等対策協議会の部会の設置（案）について・・・・ 議題(3)資料

平成 28 年度第 4 回桑名市空家等対策協議会

【 事 項 書 】

1. 議題

- (1) 桑名市空家等対策計画（案）について
- (2) 桑名市空家等指導要綱（案）について
- (3) 桑名市空家等対策協議会の部会の設置（案）について

2. その他

平成28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
荒木 慎矢	警察職員	三重県桑名警察署 生活安全課長
石田 美穂	行政書士	三重県行政書士会 桑名支部 副支部長
伊藤 徳宇	市町村長	桑名市長
岩崎 恭典	大学教授等	四日市大学 学長 総合政策学部 教授
加治 多加志	まちづくり等	桑名商工会議所 青年部 はまぐり会 会長
片岡 直也	社会福祉士	三重県社会福祉士会 会員
河原 光良	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
服部 祥子	弁護士	愛知県弁護士会 会員
平野 一枝	宅地建物取引士	三重県宅地建物取引業協会 会員
藤原 隆	自治会役員	桑名市自治会連合会 会長
村木 大真	司法書士	三重県司法書士会 桑員支部長
森 美香子	一級建築士	三重県建築士会 桑員支部 青年委員長
森田 尚孝	消防職員	桑名市消防本部 予防課長
安田 典生	土地家屋調査士	三重県土地家屋調査士会 会員

【会議構成委員名簿】

(あいうえお順・敬称略)

協議会委員	法告示専門分野	全体会議	措置部会
荒木 慎矢	警察職員	○	○
石田 美穂	行政書士	○	
伊藤 徳宇	市町村長	○(※1)	
岩崎 恭典	大学教授等	○(※2)	○(※1)
加治 多加志	まちづくり等	○	
片岡 直也	社会福祉士	○	
河原 光良	法務局職員	○	○
佐藤 美子	民生委員	○	
服部 祥子	弁護士	○	○
平野 一枝	宅地建物取引士	○	
藤原 隆	自治会役員	○	○(※2)
村木 大真	司法書士	○	
森 美香子	一級建築士	○	○
森田 尚孝	消防職員	○	○
安田 典生	土地家屋調査士	○	

備考：表中(※1)は会長又は部会長を、(※2)は副会長又は部会長代理を示します。

【桑名市空家等対策協議会事務局】

〒511-8601：桑名市中央町2丁目37番地（市役所4階）桑名市都市整備部建築開発課内
連絡先【Tel:0594-24-1295、Fax:0594-24-3287、E-mail:kenchikaim@city.kuwana.lg.jp】

【事務局職員名簿】

(H28. 10. 5一部改正)

事務局職員	事務局:都市整備部 建築開発課 (括弧内:ワーキング会議での役割)
林 孝夫	都市整備部 理事
堀 清	〃 次長
西尾 英哲	〃 建築開発課 課長 (全体)
吉村 誠幸	〃 課長補佐兼開発指導係長兼道路整備係長 (施策)
田中 昌紀	〃 建築審査係長兼建築指導係長 (措置)
馬淵 愛	〃 建築指導係主任
小寺 大輔	〃 道路整備係兼開発指導係 (施策)
塚本 佳史	〃 建築審査係 (全体)
長坂 俊秀	〃 建築指導係 (措置)

【事務局オブザーバー名簿】

参加部・室	参加各課 (課長級職員)		
都市整備部	都市整備課	課長	小林 代二
	建築住宅課	課長	佐藤 正弘
市長公室	政策経営課	主幹	西田 喜久
市民安全部	防災・危機管理課 生活安全対策室	室長	安達 一人
経済環境部	環境政策課	課長	加藤 宏一
	廃棄物対策課	課長	中山 勝博

【参考：桑名市空家等対策ワーキング会議の参加リスト】

(H29. 2. 8一部改正)

参加部・室	参加各課	ワーキング会議での役割分担		
都市整備部	事務担当：建築開発課	全体	措置	施策
	都市整備課			○
	建築住宅課			○
	土木課		○	
	用地監理課		○	
市長公室	政策経営課	○		
総務部	総務課	○		
	財政課	○		
	税務課	○		
	情報政策課	○		
	文化課			○
市民安全部	防災・危機管理課(生活安全対策室)	○		
	地域コミュニティ課			○
	市民課		○	
経済環境部	環境政策課	○		
	廃棄物対策課	○		
	商工観光課			○
保健福祉部	福祉総務課			○
上下水道部	営業課		○	
消防本部	予防課		○	
計：8部	計：19課 (事務担当課を除く)	8課	5課	6課
<ワーキング会議での役割分担：概要> 【全体】：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。 【措置班】：空家等の特定、調査及び指導等措置に関する対応の検討等を行う。 【施策班】：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。				

平成28年度第4回桑名市空家等対策協議会議題資料

- ・ 桑名市空家等対策計画（案）について・・・・・・・・・・・・・・・・ 議題(1)資料
- ・ 桑名市空家等指導要綱（案）について・・・・・・・・・・・・・・・・ 議題(2)資料
- ・ 桑名市空家等対策協議会の部会の設置（案）について・・・ 議題(3)資料

桑名市空家等対策計画（案）

近年、適切な管理等が行われていない空家等から発生する問題等（防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている等）が、全国的な課題となっています。

国は、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を完全施行し、空家等に関する課題への取り組みを本格的に始めたところです。

本市では、法で定める市町村の役割として、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となる市の総合計画で目指す基本構想の一つ「快適な暮らしを次世代にも誇れるまち」の実現に向け、関連する行政計画や各主体との連携を図り、空家等の対策に取り組むための方向性を示すものです。



桑 名 市

（平成 29 年 4 月）

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. 空き家等に関する状況調査等の検討事項・・・・・・・・ 19
- 2. 空き家等所有者への状況調査等の検討事項・・・・・・・・ 38
- 3. 桑名市職員による現地調査の検討事項・・・・・・・・ 46
- 4. 空家等対策に取り組む実施及び評価（PDCA）の検討事項・・・・・・・・ 51
- 5. 桑名市空家等対策計画の策定経過・・・・・・・・ 53

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、空家等対策を本格的に始めたところです。

法第4条では、「市町村は、第6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、法第6条第1項の規定に基づき「桑名市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を、ここに定めます。

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「桑名市総合計画（平成27（2015）年度から平成36（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）年度から平成37（2025）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「三重県耐震改修促進計画」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

本計画の当初計画期間は、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（2015）年度から平成31（2019）年度）の改定時機を見据え、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」

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					④ その他 の住宅
		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			
・会社等の寮、 寄宿舍							
・学校等の寮、 寄宿舍							
・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、平成25年と平成20年を比較しますと、平成25年の全国の「住宅総数」は、約6千63万戸と5年間で約305万戸増加し、「空き家数」は、約820万戸と5年間で約63万戸増加しています。

「空き家率」は、13.5%と5年間で0.4%増加して過去最高となり、「その他の住宅」の「空き家率」は、5.3%と5年間で0.6%増加しています。

平成25年の三重県の「住宅総数」は、約83万1千戸と5年間で約4万1千戸増加し、「空き家数」は、約12万9千戸と5年間で約2万4千戸増加しています。

「空き家率」は、15.5%と5年間で2.3%増加し、全国の13.5%を上回り、「その他の住宅」の「空き家率」は、8.3%と5年間で1.6%増加し、全国の5.3%を上回る状況にあります。

平成25年の本市の「住宅総数」は、約5万8千戸と5年間で約3千戸増加し、「空き家数」は、約6千5百戸と5年間で約1千戸増加しています。

「空き家率」は、11.4%と5年間で1.4%増加し、全国及び三重県を下回りますが、「その他の住宅」の「空き家率」では、5.9%と5年間で0.9%増加し、三重県より増加は少ないものの「その他の住宅」の「空き家率」では、全国の5.3%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>

平成 25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	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	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

(※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

(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、平成25年の住宅総数は約5万8千戸、世帯数は約5万6千世帯あり、平成20年から平成25年の5年間、住宅総数が世帯数を上回っています。

桑名市総合計画では、本市の人口は平成29(2017)年をピークに減少に転じると推計され、社会的な状況変化等に伴い、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>

平成	住宅総数 (※1)	世帯数 (※2)	人口 (※2)
25年	57,760 戸	55,957 世帯	142,510 人
20年	55,140 戸	53,502 世帯	141,975 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。
(参考) 平成28年3月の桑名市人口統計「世帯数：57,345世帯、人口：143,088人」

(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、空き家等の現状（空き家等の有無、管理状況、危険性の状態、自治会が抱える空き家等の諸問題等自由意見）など、地域住民の視点から「桑名市空き家等状況調査」を実施しました。

【調査の結果】

- ・調査の結果<表4>：市内には「2,301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>：163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(540)	1,833	208	124
多度：5(22)	154	34	28
長島：3(93)	314	34	21
合計：29(655)	2,301	276	173

<表5：桑名市空き家等状況調査結果「問5：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12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。		
12項目に分類	記入自治会数	12項目の割合
①：問題なし	70	25%
⑦：所有者関係に関すること	40	14%
④：環境や衛生の悪化に関すること	39	14%
⑥：防火や防犯への不安に関すること	30	11%
⑪：通報や要望に関すること	21	8%
②：破壊や倒壊の危険性に関すること	19	7%
⑩：将来の懸念に関すること	15	5%
③：越境や阻害に関すること	12	4%
⑨：自治会の取組みに関すること	12	4%
⑫：この調査に関すること	12	4%
⑤：景観の悪化に関すること	7	3%
⑧：危害を受けた際の補償に関すること	2	1%
合計	163	100%

上記<表4><表5>は、桑名市空き家等状況調査【調査結果】平成28年2月公表資料を引用し、調査及び結果等に関連する検討事項は、巻末資料1(P19~P37)に示します。

(4) 所有者等の協力による状況調査

本市では、2-1(3)で実施した「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」を実施しました。

【調査の結果】

調査対象の空き家等「2,039件」の所有者等「2,842名」に本調査を実施した結果、「1,531名(回答率61%)」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、利活用等の20項目、所有者等が抱える空き家等の諸問題等自由意見)などの回答をいただきました。

なお、調査送付先の約7割(71%)の方が市内に在住であることがわかりました。

＜表6：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	1,641	143	255	2,039(件)
調査送付数：B	2,278	236	328	2,842(名)
調査回答数：C	1,241	100	190	1,531(名)
調査返戻数：D	251	63	20	334(名)
無回答の数：E	776	73	118	967(名)
調査回答率：F	62	58	62	61(%)

A：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、法第2条に基づく「空家等」として、法第9条第1項の規定による空家等の所有者等を把握するための調査を法第10条第1項の規定に基づき行い、固定資産税の課税情報で把握できた「建物又は建物及び土地」の「2,039件」の空家等の所有者等と思われる「2,842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マンション等及び所有者等の特定ができない空家等については、本調査の対象外としています。

B：Aの所有者等「2,842名」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

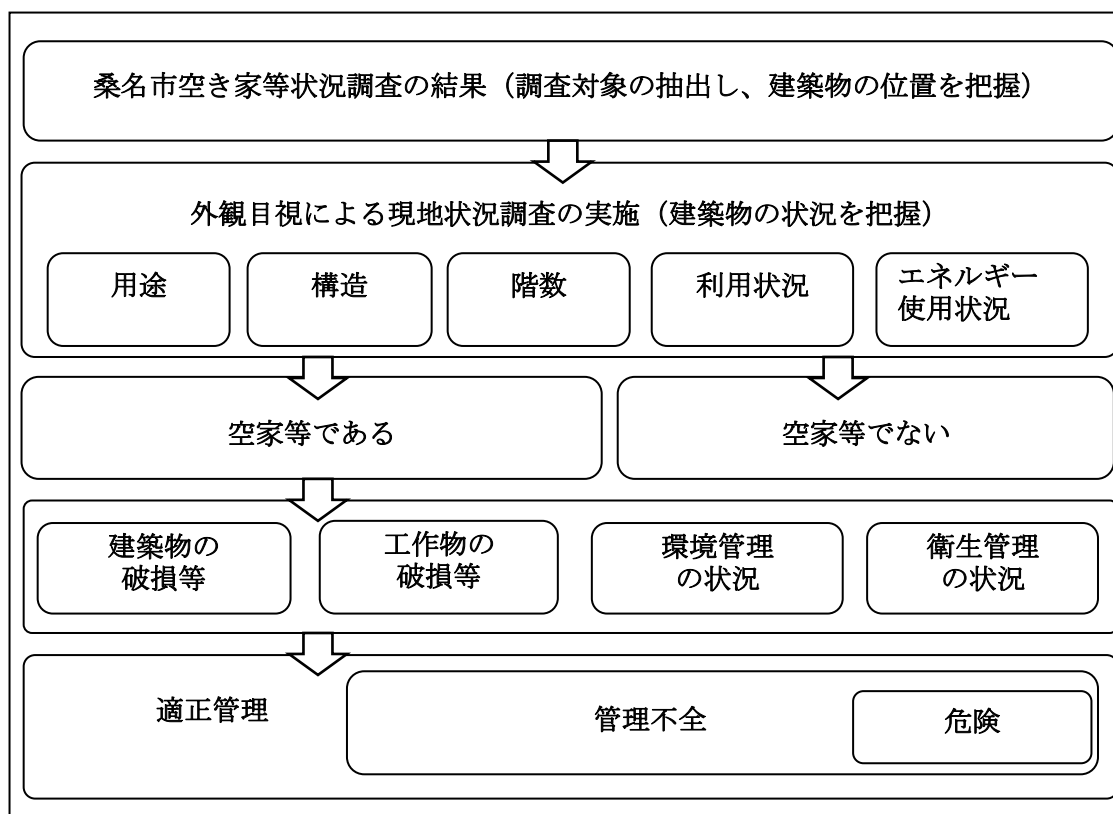
F：調査回答率(%) = (C / (B - D)) × 100

参考：送付先	市内	市外三重県内	県外	合計
調査対象数	2,014	222	606	2,842(名)
送付先割合	71	8	21	100(%)

上記＜表6＞は、空き家等所有者等への状況調査【調査結果】平成28年11月公表資料を引用し、調査及び結果等に関連する検討事項は、巻末資料2(P38～P45)に示します。

(5) 桑名市職員による現地状況調査（調査対象を抽出）

本市では、2-1(3)の「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、桑名地区では密集市街地及び大規模開発による住宅地周辺を、多度地区では都市計画区域の内外にわたる農村地周辺を、長島地区では大規模開発による住宅地及び農村地周辺を抽出し、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」を実施しました。



【調査の結果】

調査対象とした692件の空き家等について、561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7：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 (551)	84 (26)	441	162	18
多度地区 (26)	5 (1)	20	14	2
長島地区 (115)	11 (4)	100	45	4
合計 (692)	100 (31)	561	221	24

上記<表7>は、桑名市職員による現地状況調査【調査結果】平成28年11月取りまとめ資料を引用し、調査及び結果等に関連する検討は、巻末資料3 (P46~P50) 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20年から平成25年の5年間の動向を増加戸数（増加率）としてそれぞれ比較すると、「住宅総数」では約3千戸（4.8%）増加、「空き家数」では約1千戸（19.1%）増加、「空き家率」では1.4%増加しています。

全国及び三重県の動向と比較すると、増加戸数（増加率）及び空き家率は下回る状況ですが、「その他の住宅」の「空き家率」の平成20年から平成25年の5年間を比較すると、0.9%増加しており、三重県よりも増加は少ないものの全国を上回る状況にあり、その他の住宅の空き家率の増加を抑制する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20年から平成25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、桑名市総合計画では、本市の人口は平成29（2017）年をピークに減少に転じると推計され、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ることから、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)で実施した桑名市空き家等状況調査の結果では、市内には「2,300件」を超える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

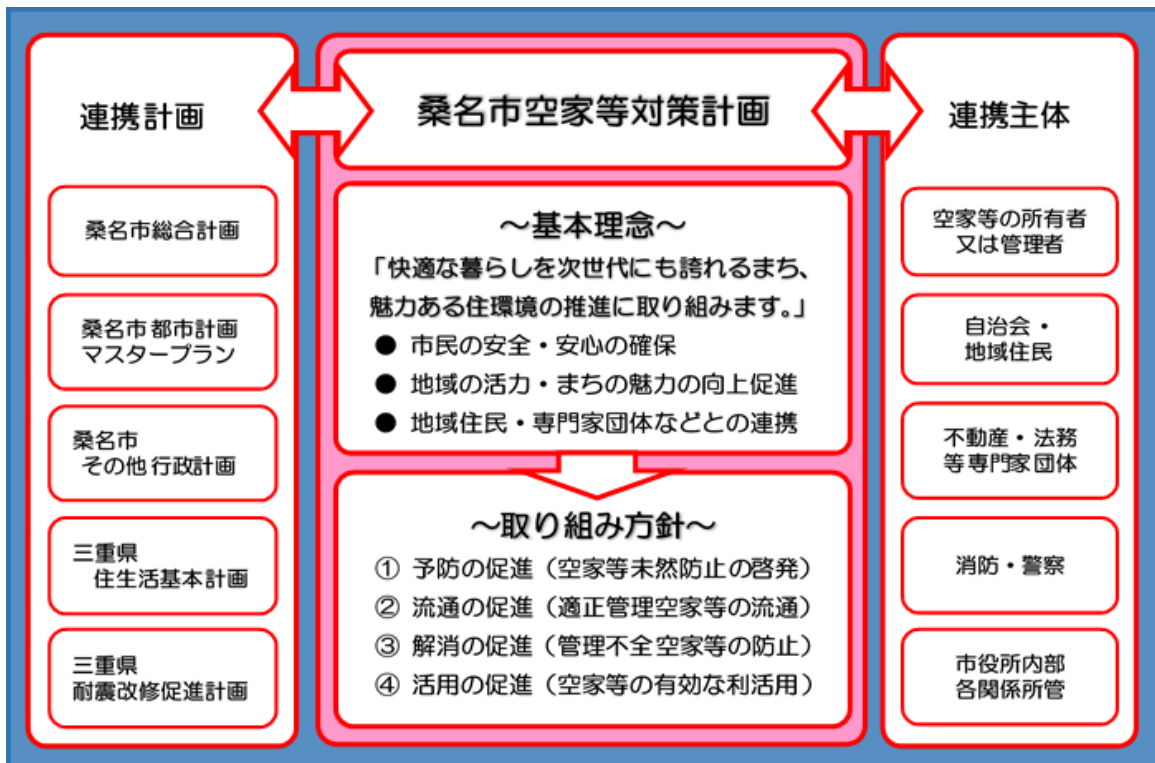
空家等対策の取り組みに関する情報を市民のみなさまに広く周知し、空家等の適正な管理を促すとともに、周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家等に対しては、法を活用した実効性のある改善指導を行い、市民の安全・安心な暮らしを確保します。

(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条に規定する空家等**」とします。

法第2条(定義)	
第1項 「空家等」	<p>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。</p> <p>(※)「居住その他の使用がなされていない」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、概ね年間を通して建築物の使用実績はないことをいう。</p>
第2項 「特定空家等」	<p>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<u>その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態</u>にあると認められる空家等をいう。</p> <p>(※)「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14条第1項から第3項まで)</p> <p>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。</p>

(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整備部建築開発課を中心となり、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
都市整備部	事務担当：建築開発課	全体	措置	施策
	都市整備課			○
	建築住宅課			○
	土木課		○	
	用地監理課		○	
市長公室	政策経営課	○		
総務部	総務課	○		
	財政課	○		
	税務課	○		
	情報政策課	○		
	文化課			○
市民安全部	防災・危機管理課(生活安全対策室)	○		
	地域コミュニティ課			○
	市民課		○	
経済環境部	環境政策課	○		
	廃棄物対策課	○		
	商工観光課			○
保健福祉部	福祉総務課			○
上下水道部	営業課		○	
消防本部	予防課		○	
計：8部	計：19課（事務担当課を除く）	8課	5課	6課
<p><ワーキング会議での役割分担：概要></p> <p>【全体】：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。</p> <p>【措置班】：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。</p> <p>【施策班】：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。</p>				

(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7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
選 任 す る 委 員 の 任 期 は 2 年 間	警察職員	三重県桑名警察署
	行政書士	行政書士会会員
	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
	社会福祉士	社会福祉士会会員
	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
	消防職員	桑名市消防本部
	土地家屋調査士	土地家屋調査士会会員
15名	15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「都市整備部、経済環境部、市民安全部、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、課題が複数部所にまたがる案件に対しては、関係する部所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、都市整備部建築開発課が取りまとめ、案件に応じた部所に引き継ぎます。

管理不全の空家等問題（内容）	担当部（課）	電話番号
総合窓口	都市整備部（建築開発課）	0594-24-1295
老朽等危険な建物	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（土木課）	0594-24-1213
ごみ関係の問題	経済環境部（廃棄物対策課）	0594-24-1436
悪臭、害虫、除草等	経済環境部（環境政策課）	0594-24-1183
防火関係の問題	消防本部（予防課）	0594-24-5279
防犯関係の問題	市民安全部（防災・危機管理課）	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）

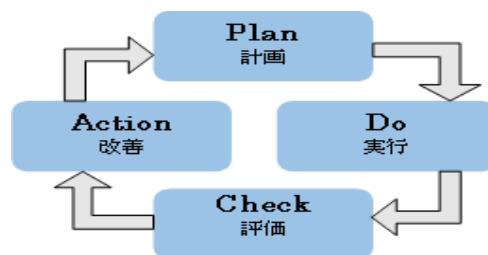
地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすような管理不全な空家等のうち、特定空家等（法第2条第2項）の所有者又は管理者には、特定空家等の解消を求め改善指導を行い、市民の安全・安心を確保します。

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

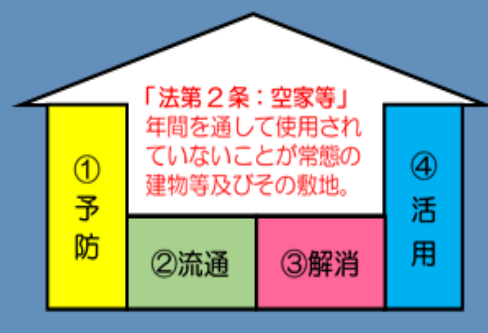
各主体と連携し「計画、実行、評価、改善」により、実効性のある実施に取り組むと共に、本計画の見直し等に関する必要な調査検討を行います。



◆ 連携する主体での取り組み内容（※イメージ）

（※各取り組み主体：PDCAにより実施）

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



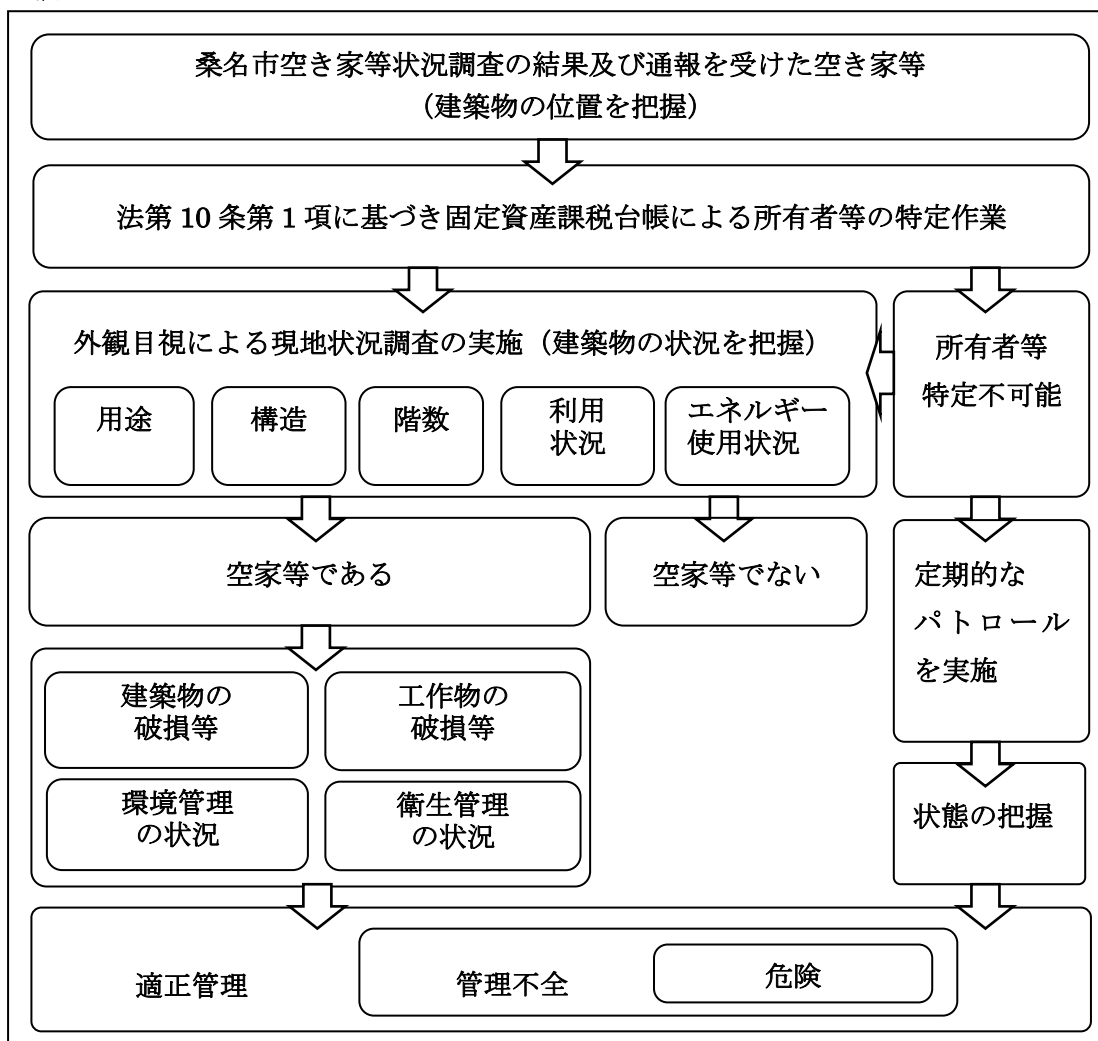
上記（2）取り組みの実施については、巻末資料4（P51～P52）に（案）を示します。

(3) 継続調査の実施

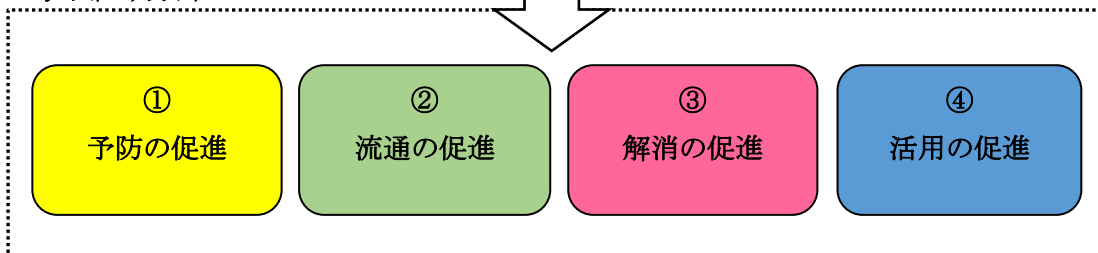
第2章(2-1(5))で実施した桑名市職員による現地の状況調査は、自治会の協力により把握した空家等から抽出した調査であるため、抽出以外の空家等の調査及び潜在する空家等の通報対応として、以下のフローにより現地の状況調査を継続して取り組みます。

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、以下の取り組みを実施します。

(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、良好な住環境の確保することで、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。

(1) 市の役割



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。



(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

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、以下の取り組みを実施します。

(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ために必要な仕組みを、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

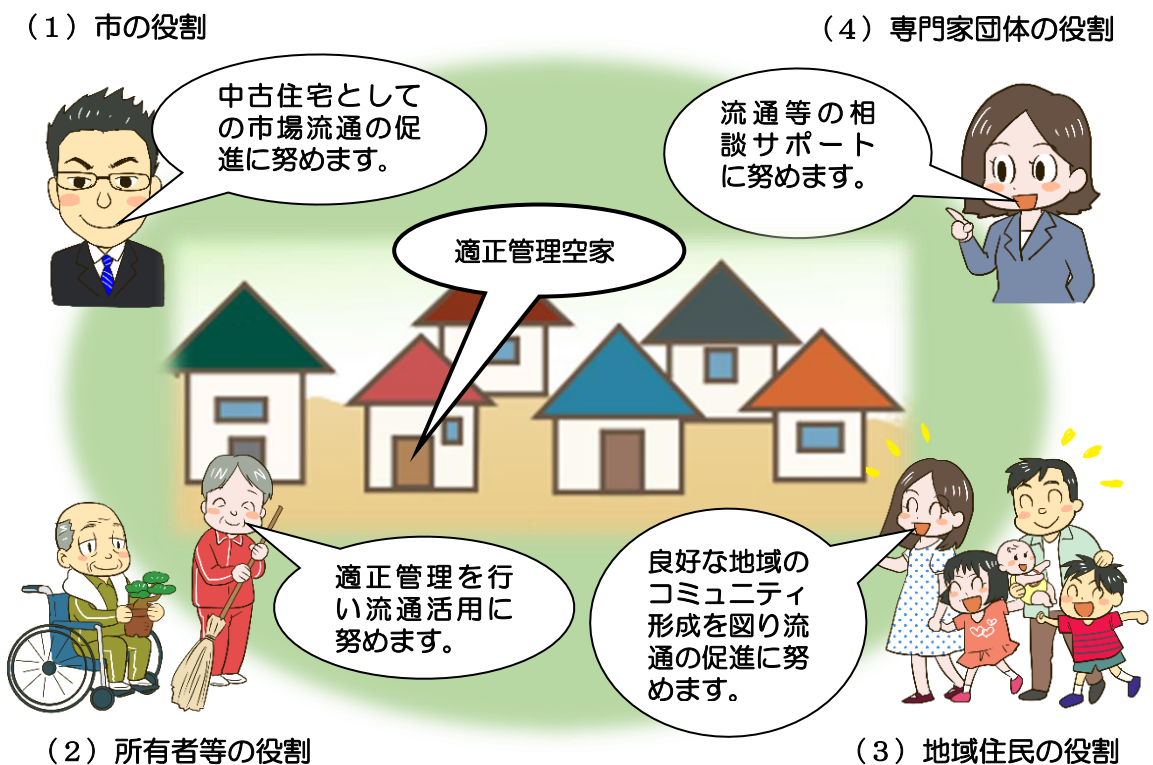
適正に管理された空家等は、良好な住環境を確保するため、流通の促進に努めます。

(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。



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、以下の取り組みを実施します。

(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を作成し、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みます。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取り組みます。

(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。



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、以下の取り組みを実施します。

(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取り組みます。

(2) 所有者等の取り組み

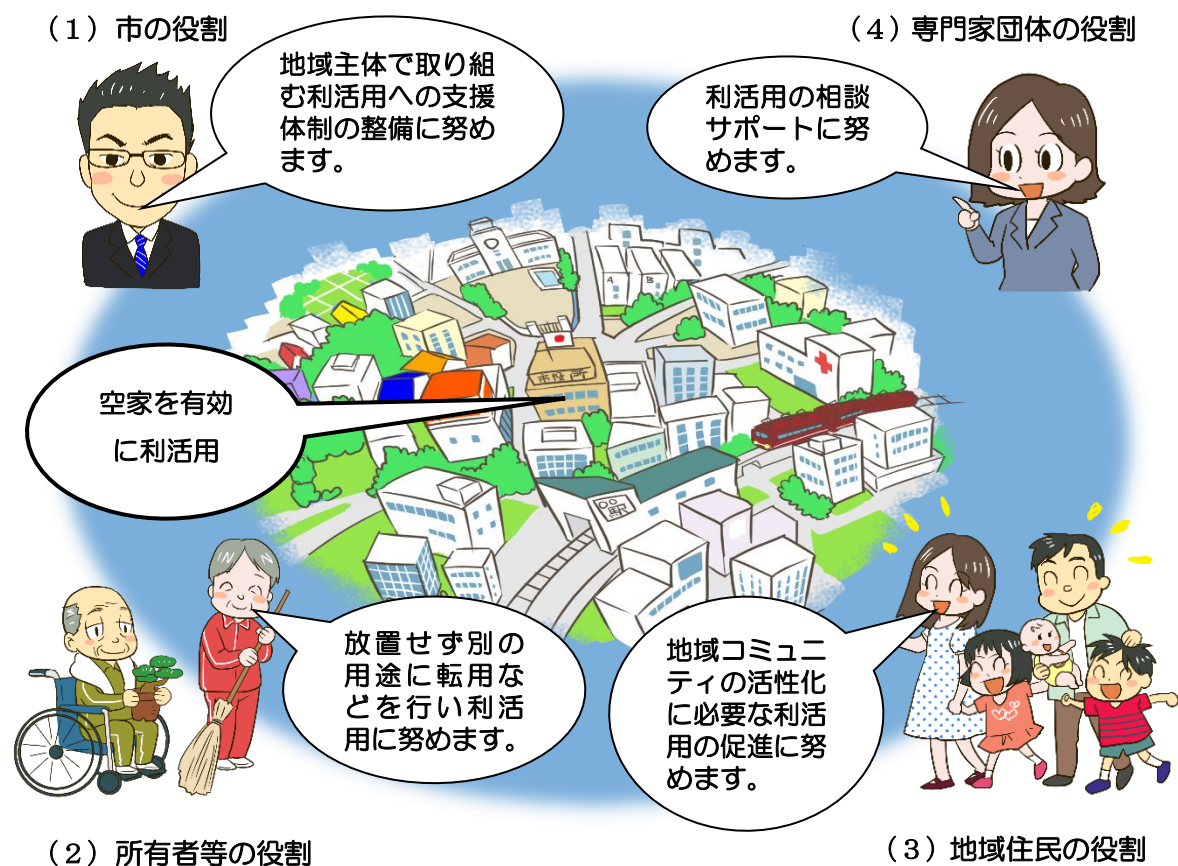
空家等や除却後の土地を放置せず、別の用途として転用するなど活用することで、有効な利活用の促進に努めます。

(3) 地域住民の取り組み

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) 専門家団体の取り組み

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、桑名市空家等対策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. 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20年と平成25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
- (9) 公共交通機関周辺における空家等の状況について・・・・・・・・・・26
- (10) 通学路周辺における空家等の状況について・・・・・・・・・・30
- (11) 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・・・・34

2. 空き家等所有者等への状況調査等の検討事項・・・・・・・・・・・・ 38

- (1) 調査対象者の送付所在地について・・・・・・・・・・・・・・・・・・38
- (2) 調査回答者の回答所在地について・・・・・・・・・・・・・・・・・・39
- (3) 都市計画区域の内外の空家等の状況について・・・・・・・・・・40
- (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・・・・42
- (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・・・・43
- (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・・・・44

3. 桑名市職員による現地状況調査の検討事項・・・・・・・・・・・・ 46

- (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・・46
- (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・・・・・・・・47
- (3) 現地状況調査により推定した空家等数の把握について・・・・・・・・48
- (4) 現地状況調査により把握した空家等の管理状況について・・・・49
- (5) 現地状況調査により推定した空家等の管理状況について・・・・50

4. 空家等対策に取り組む実施及び評価（PDCA）の検討事項・・・・・・・・ 51

5. 桑名市空家等対策計画の策定経過・・・・・・・・・・・・・・・・ 53

1. 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」、情報政策課「人口世帯統計」より転記

	平成 20 年	平成 25 年	平成 27 年
住宅・土地統計住宅総数	55,140 (統計数値)	57,760 (統計数値)	⇒左記推定 58,810
桑名市人口統計の人口数	142,011 (4 月末日)	142,478 (4 月末日)	143,029 (9 月末日)
桑名市世帯統計の世帯数	53,076 (4 月末日)	55,497 (4 月末日)	56,978 (9 月末日)

(表 1-2)：情報政策課「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 (H27.9.30)	統計世帯 (H27.9.30)	自治会数 (H27.9.26)	班等数 (H27.5.1)	加入世帯 (H27.5.1)
桑名	日進	5,940	2,603	37	228	2,266
	精義	4,582	2,020	52	197	2,031
	立教	3,651	1,623	30	161	1,432
	城東	2,110	947	15	95	831
	益世	7,585	3,273	65	311	2,956
	修徳	5,962	2,550	51	231	2,369
	大成	9,132	4,026	52	283	3,135
	大和 (※)	2,892	1,263	22	88	1,106
	新西方 (※)	3,685	1,376	10	58	1,353
	桑部	5,154	1,981	22	126	1,694
	在良	8,338	3,489	28	221	2,854
	七和	6,866	2,794	26	164	2,212
	久米	6,994	2,636	27	153	2,114
	深谷	4,691	2,040	14	152	1,660
	城南	8,609	3,570	27	250	3,112
	筒尾	7,913	2,809	20	142	2,480
	松ノ木	4,118	1,488	15	108	1,352
	大山田	6,382	2,336	13	116	1,873
野田	2,422	1,054	7	54	830	
藤が丘	3,173	1,100	11	85	1,035	
星見ヶ丘	6,229	2,130	9	117	2,132	
計	21 (20)	116,428	47,108	563	3,340	40,827
多度	多度中	5,903	2,046	6	129	1,699
	多度東	1,260	420	4	29	338
	多度南	1,289	416	4	24	321
	多度西	870	294	2	17	233
	多度北	1,990	821	6	42	580
	計	5 (5)	11,312	3,997	22	241
長島	長島北部 (※)	2,936	1,035	15	56	896
	長島中部 (※)	8,418	3,259	60	197	2,663
	長島伊曾島	3,935	1,579	27	70	1,016
計	3 (2)	15,289	5,873	102	323	4,575
計全	29 (27)	143,029	56,978	687	3,904	48,573

(※) 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)」 = 143,029 人

b : 「自治会加入世帯の人口数 (e × f)」 ≒ 121,930 人

c : 「自治会未加入世帯の人口数 (e × g)」 ≒ 21,099 人

d : 「市人口世帯統計の世帯数 (f + g)」 = 56,978 世帯

e : 「一世帯当りの人口数 (a ÷ d)」 ≒ 2.51024957 人/世帯

f : 「自治会加入世帯数」 = 48,573 世帯

g : 「自治会未加入世帯数 (d - f)」 ≒ 8,405 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。

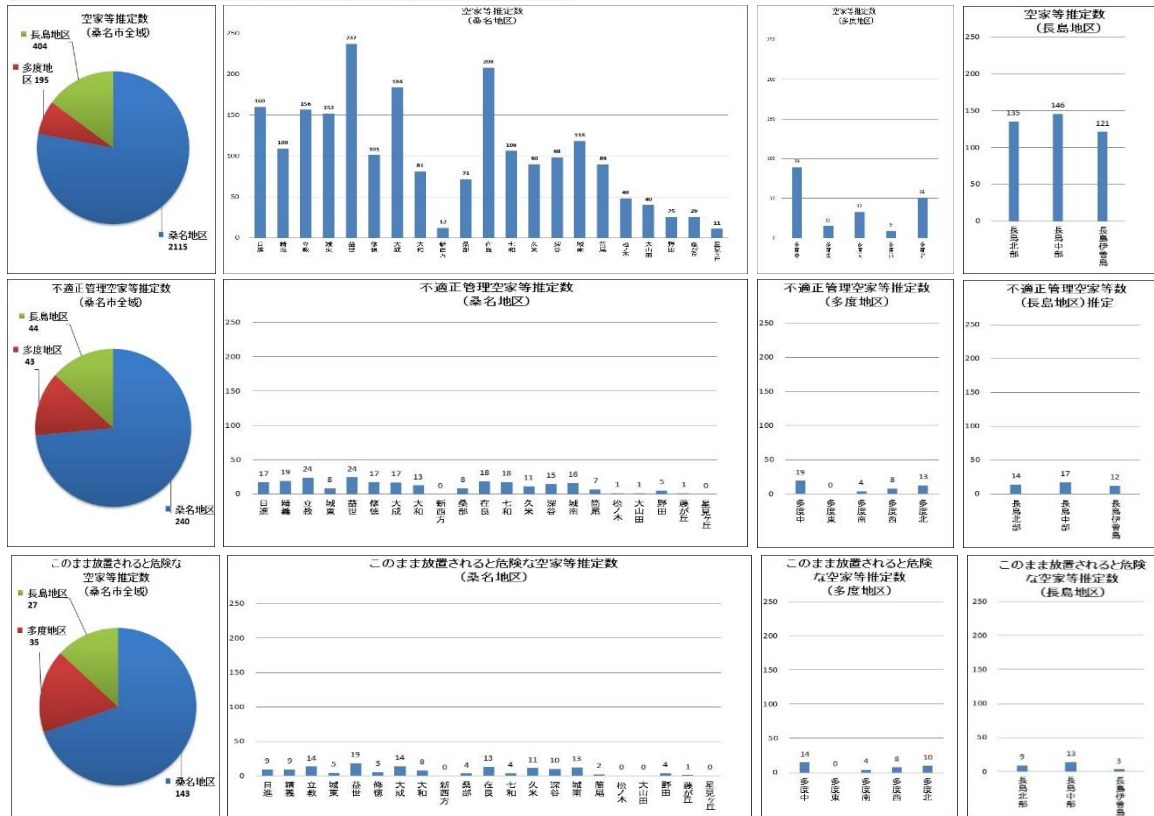
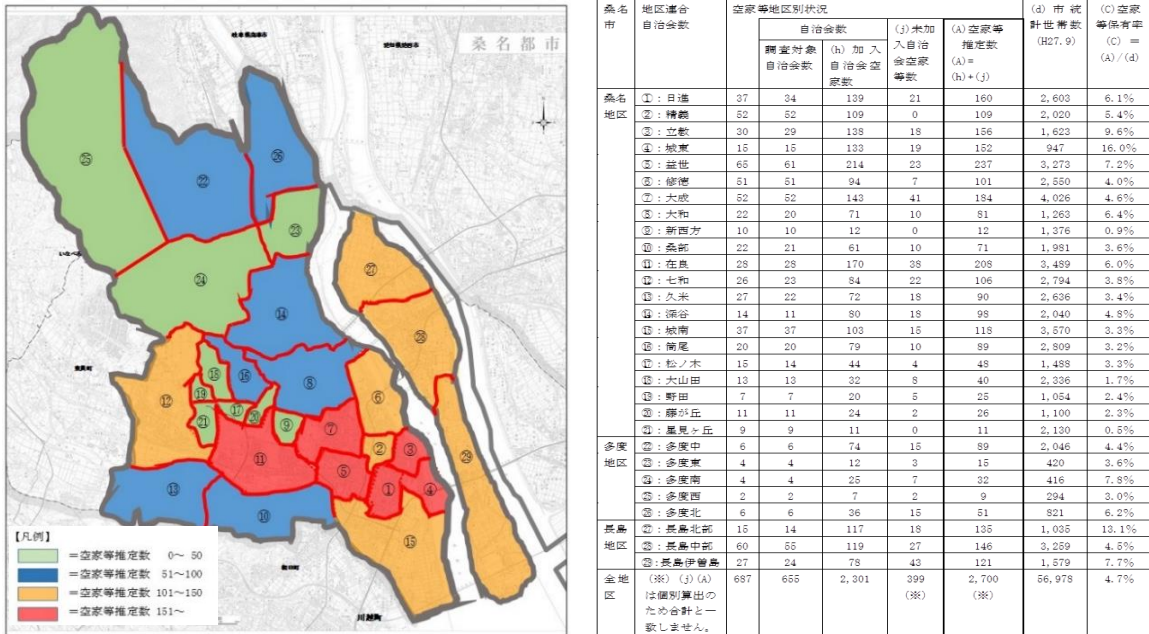
h : 「自治会の状況調査で得られた空家等数」 = 2,301 件

i : 「自治会加入世帯人口当りの空家等数の割合 (h ÷ b)」 ≒ 0.018887148363 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)」 ≒ 398.169433109 件

A : 「空家等推定数 (h + j)」 ≒ 2,700 件

(図表 1-1) : 空家等推定数から見る市内全 29 地区別概要



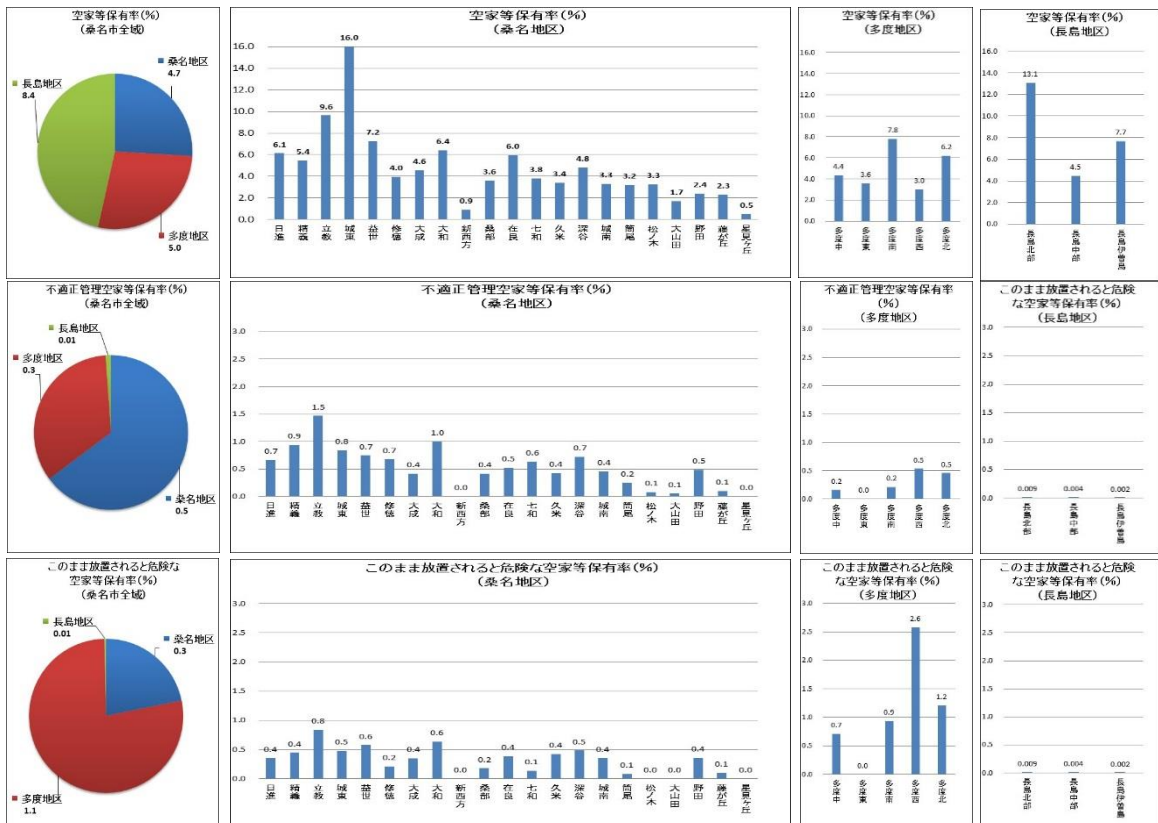
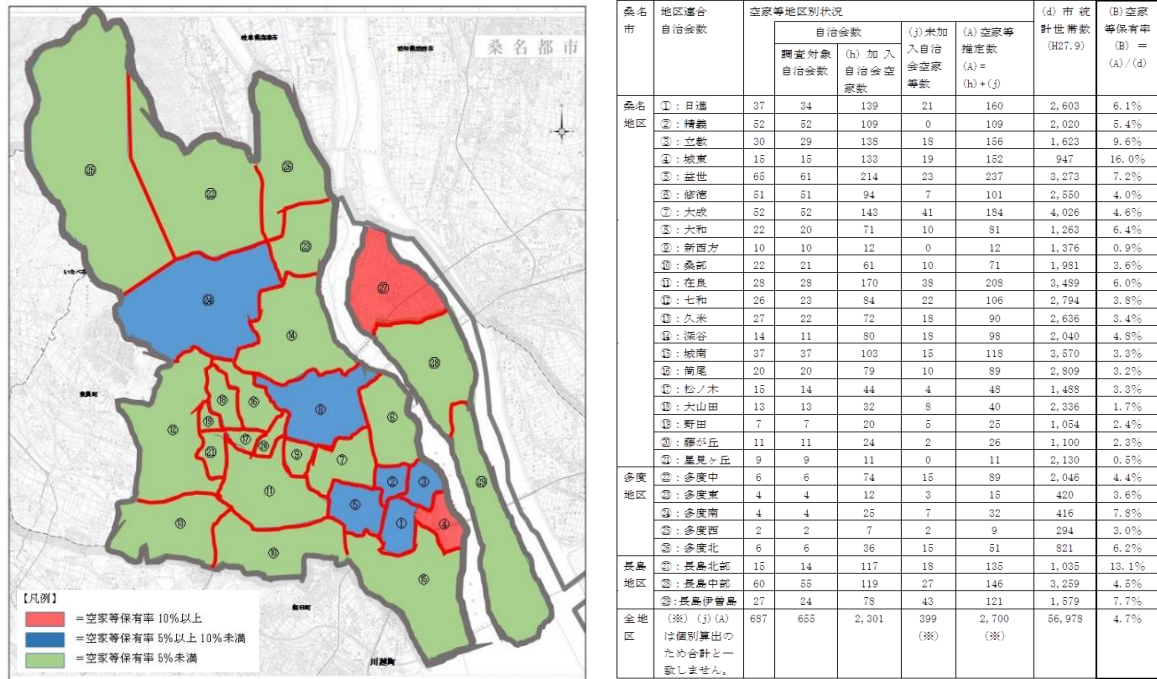
(4) 空家等保有率の算出について

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=2,700件(前(3)項により算出)、d=56,978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)」=4.7%

(図表1-2): 空家等保有率から見る市内全29地区別概要



(5) 空家等率の算出について

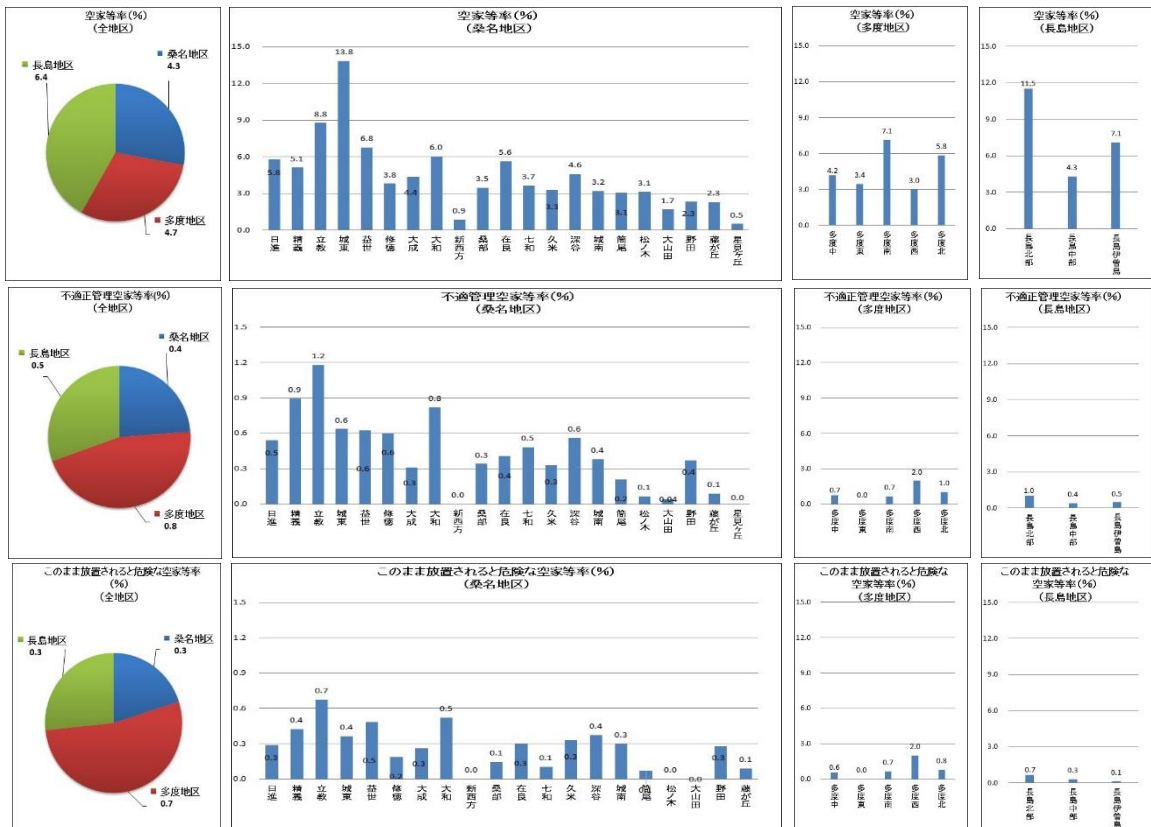
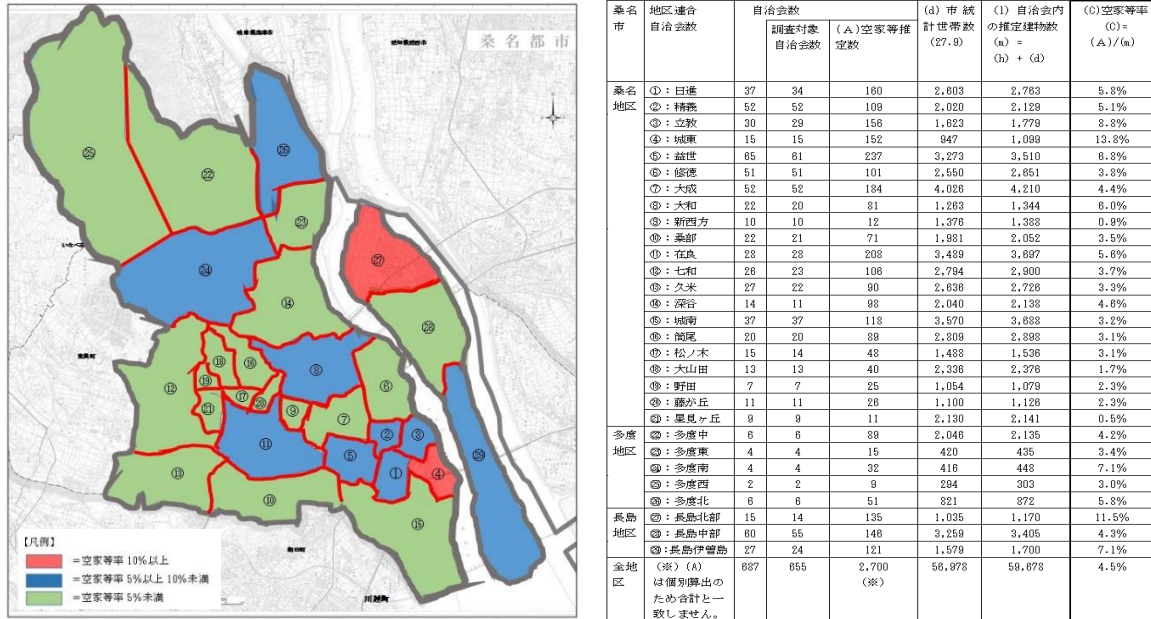
前(3)項から得られた空家等推定数「A」に、市人口世帯統計の世帯数「d」を加えた数を市内の建物数「m」と推定します。空家等推定数「A」を市内の建物数「m」で除し、市内の空家等の割合を算出して空家等率「C」を推定し、全29地区別概要を（図表1-3）に示します。

A = 2,700件（前(3)項により算出）、d = 56,978世帯（前(2)項により算出）

m : 「市内の建物数 (A+d)」 = 59,678件

C : 「空家等推定数による割合を示す空家等率 ((A ÷ m) × 100)」 = 4.5%

(図表 1-3) : 空家等率から見る市内全 29 地区別概要図



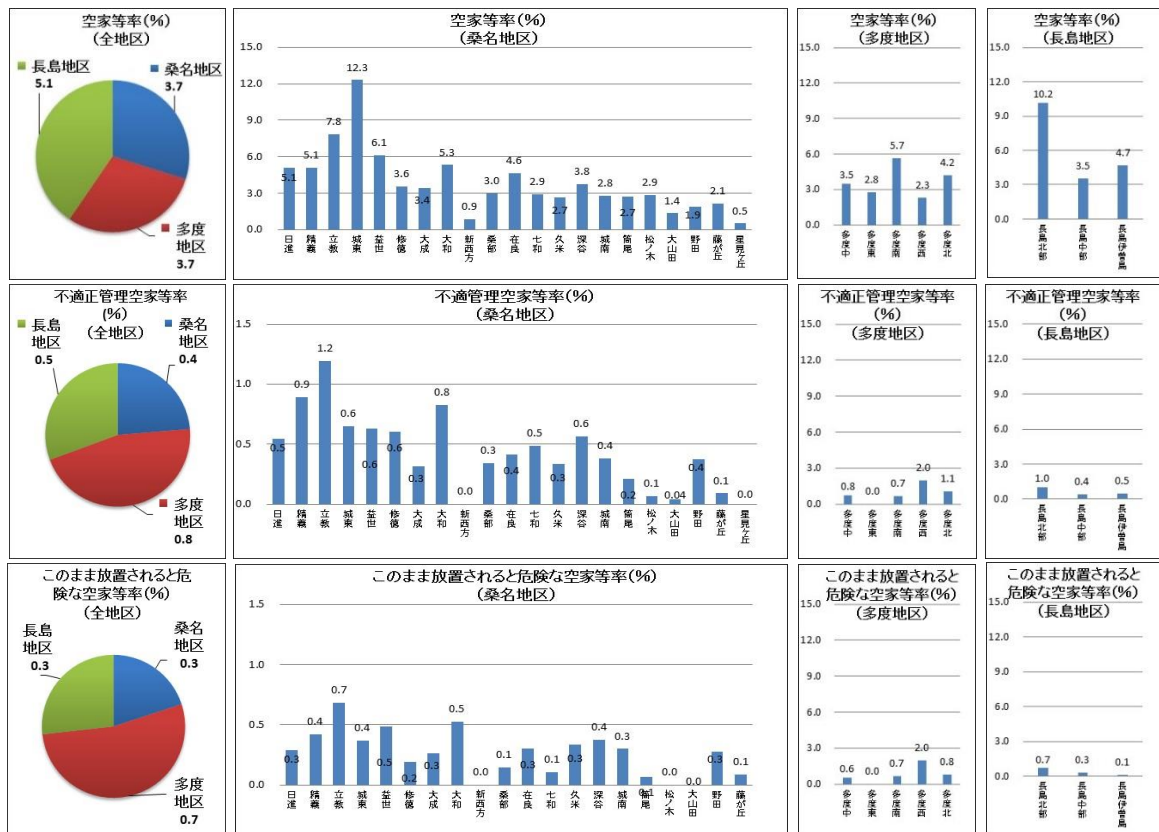
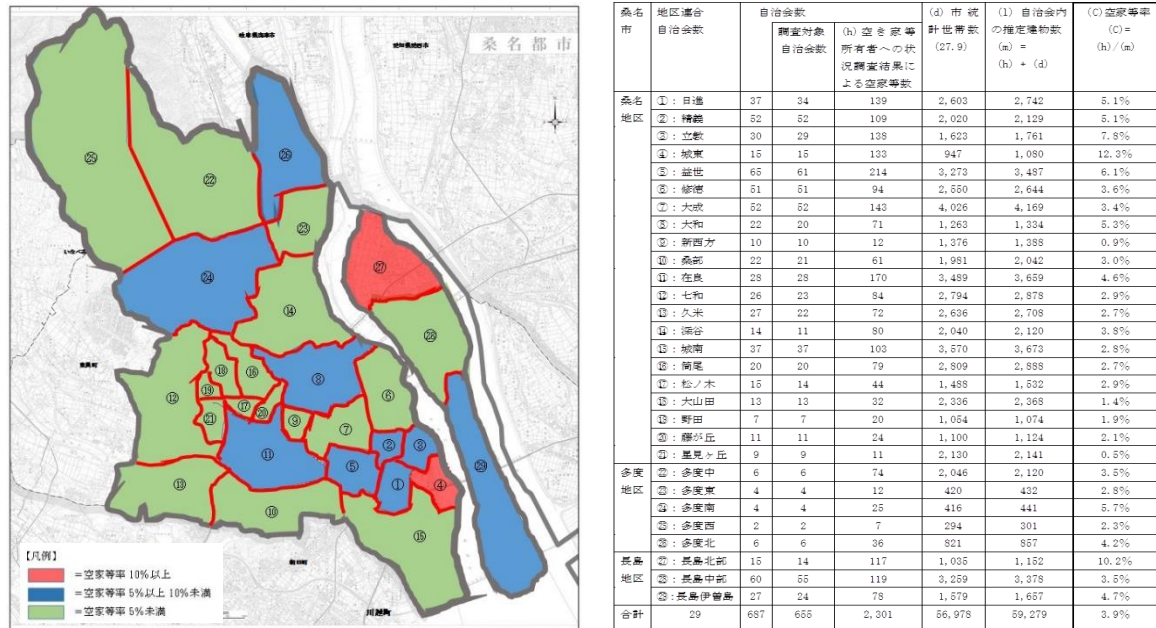
なお、前(3)項の調査結果から得られた空家等数「h」に市人口世帯統計の世帯数「d」を加えた数を市内の建物数「m」とした場合における、空家等率「C」の全29地区別概要は(図表1-4)に示します。

h = 2,301件 (前(3)項により算出)、d = 56,978世帯 (前(2)項により算出)

m : 「市内の建物数 (h + d)」 = 59,279件

C : 「空家等状況調査結果による割合を示す空家等率 ((h ÷ m) × 100)」 = 3.9%

(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 (47,108)	2,115	240	124	4.7	0.5	0.3	4.3	0.4	0.3	A1：Aの内の不適管理空家等推定数
多度地区 (3,997)	195	43	28	5.0	0.3	1.1	4.7	0.8	0.7	A2：A1の内の危険な空家等推定数
長島地区 (5,873)	404	44	21	8.4	0.01	0.01	6.4	0.5	0.3	B1：Bの内の不適管理空家等保有率
全地区 (56,978) (※)	2,700	324	203	4.7	0.6	0.4	4.5	0.5	0.3	B2：B1の内の危険な空家等保有率
A、B、C の算出図	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">(h)：2,301件</div> <div style="text-align: center;">+</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">(j)：399件</div> <div style="text-align: center;"> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">A：2,700件</div>			<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">A：2,700件</div> <div style="text-align: center;">÷</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">(d)：56,978世帯</div> <div style="text-align: center;"> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">B：4.7%</div>			<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">A：2,700件</div> <div style="text-align: center;">÷</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">(m)：59,279件</div> <div style="text-align: center;"> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">C：4.5%</div>			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
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。しかし、不適正管理空家等推定数により不適正管理空家保有率が最も高い値であり、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、「空家等推定数」が2番目に多いため「空家等保有率、空家等率」は3地区の中で最も高く、人口世帯数に占める「不適正管理空家等数、危険な空家等数」がわずかであったため「不適正管理空家等保有率、危険な空家等保有率」では、3地区の中で最も低く、周辺への悪影響は少ない地区であると推定されますが、空家等保有率、空家等率が3地区の中で最も高い値になるため、空家等の適正管理を所有者等に啓発する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20年と平成25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、平成25年の「その他の住宅の空き家数：3,430戸」を下回る結果となります。

（表1-4）総務省の平成20年と平成25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) %
平成25年	57,760	6,560	11.4	3,430	5.9
平成20年	55,140	5,510	10.0	2,770	5.0

(※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

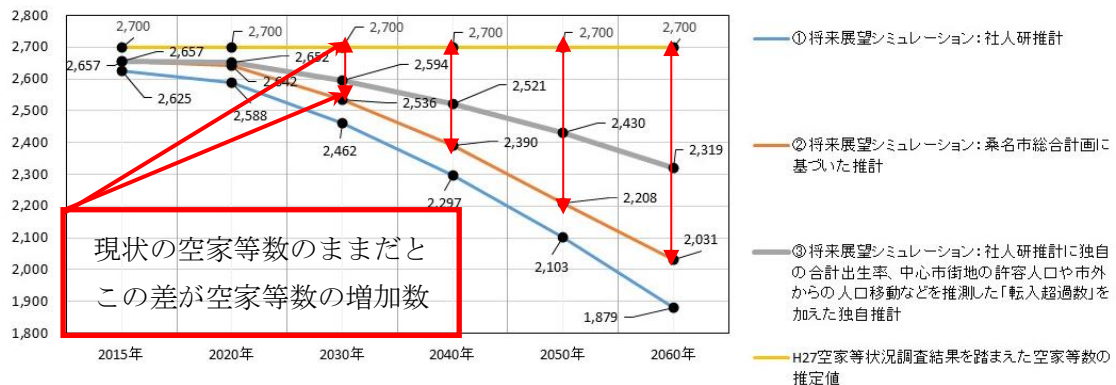
各人口のシミュレーションにおける将来の展望では、市外に人口が流出するなどの様々な要因により将来人口が減少していくと推定されます。また、市内の居住者が生活の居住環境を残して人口流出が発生すると（図表1-5）に示す通り、前(3)項で推定した2,700件の空家等数が増加することになります。例えば2030年には約170件増加し、2,870件となり、2060年には約700件増加し、3,400件にも及ぶと考えられます。

（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	141,366	2,657	140,566	2,642	134,901	2,536	
③	141,366	2,657	141,069	2,652	138,019	2,594	
年	2040年		2050年		2060年		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
	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	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
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	

(※1) = 0.0188 件/人：(状況調査より)

桑名市の人口展望から推測する空家等数



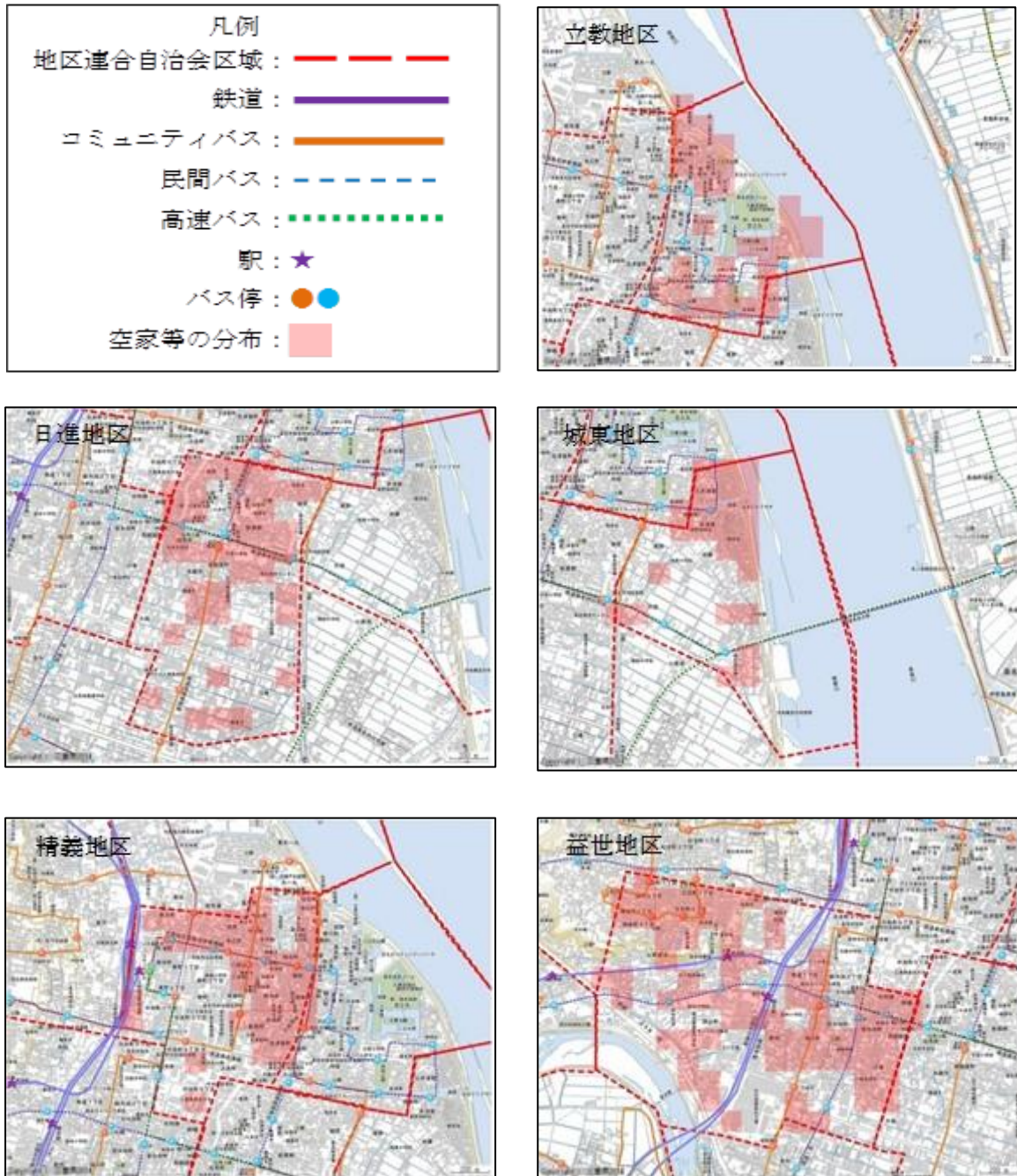
(9) 公共交通機関周辺における空家等の状況について

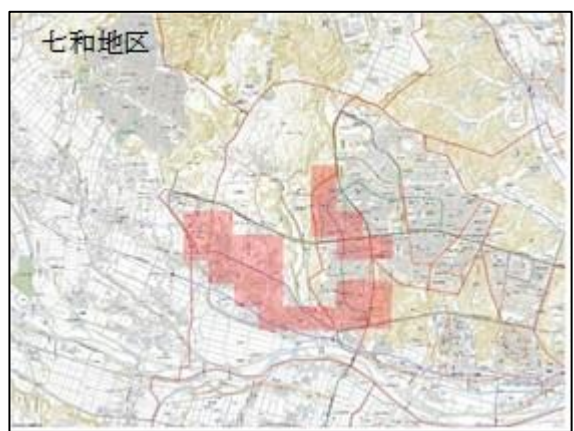
本市の公共交通機関の周辺にも空家等が多数存在していることが把握できました。

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 1-1）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 1-1）：市内全 29 地区別公共交通機関等周辺空家等分布









(10) 通学路周辺における空家等の状況について

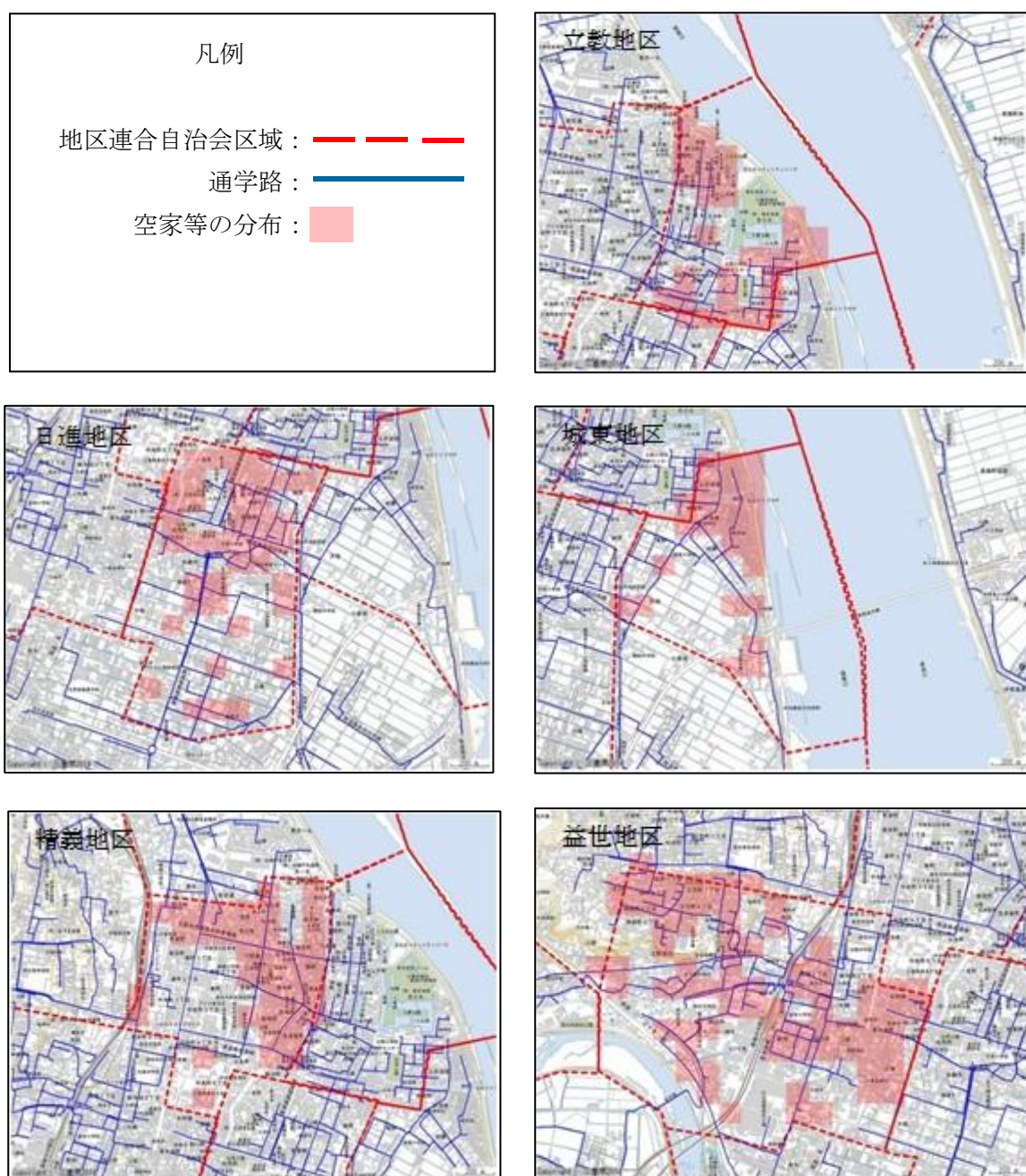
本市の通学路の周辺にも空家等が多数存在していることが把握できました。

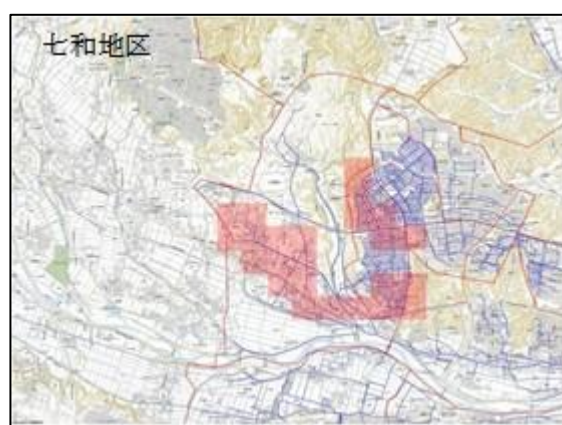
管理不全な空家等や特定空家等は、落下物や倒壊などにより人命にかかわる危険性があり特に通学路では、児童の安全確保に影響を及ぼします。

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 1-2）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 1-2）：市内全 29 地区別通学路等周辺空家等分布









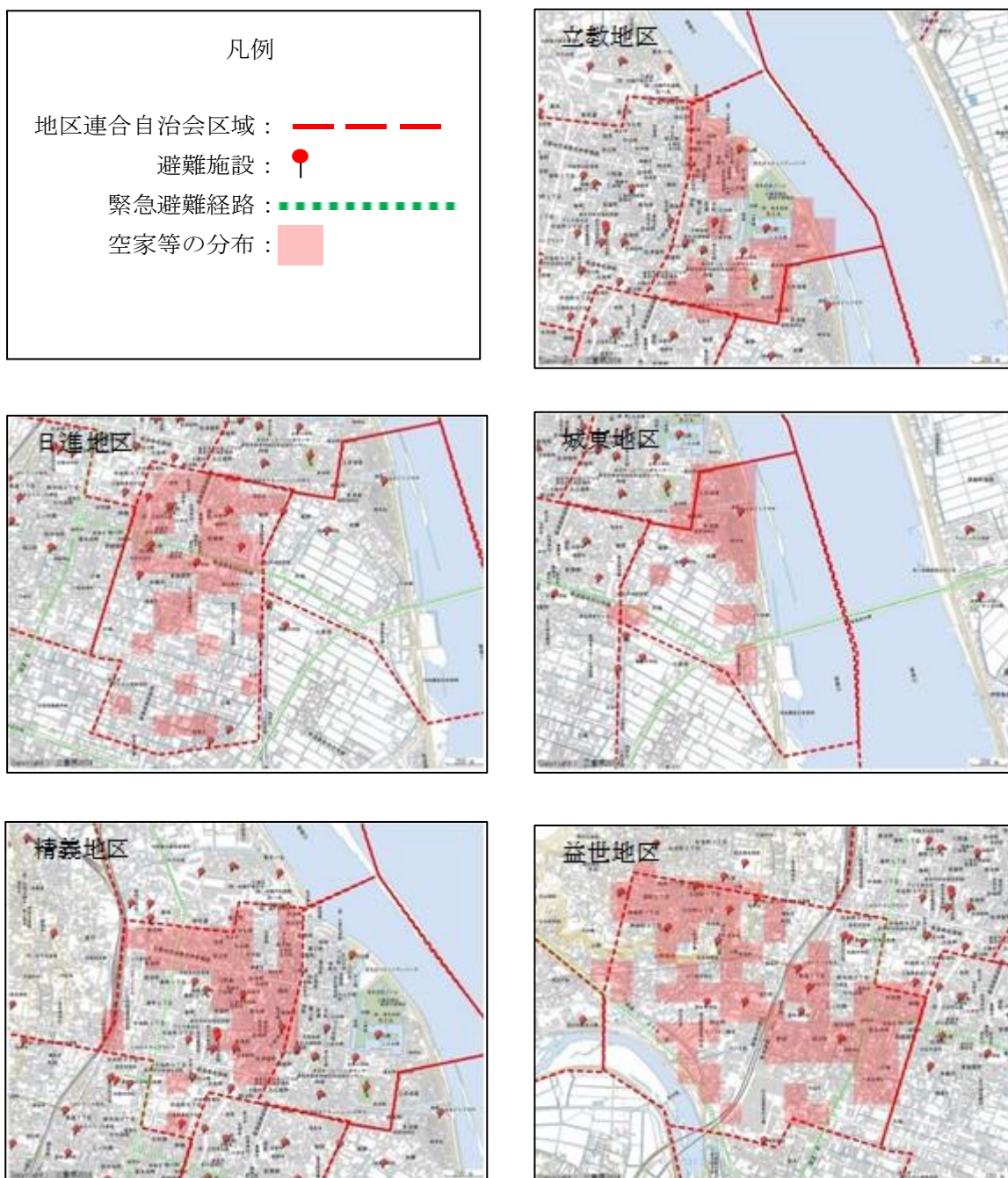
(11) 防災施設及び緊急輸送経路周辺における空家等の状況について

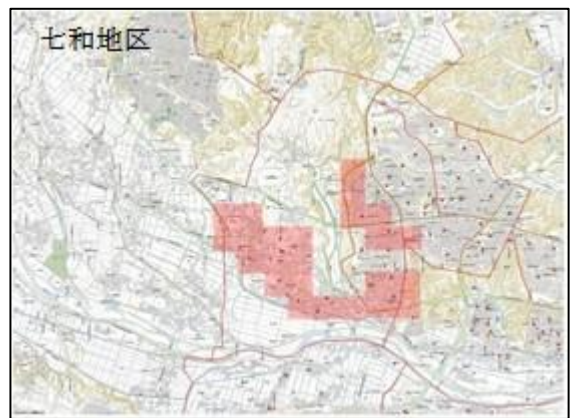
本市の防災施設や緊急輸送路周辺にも空家等が多数存在していることが把握できました。管理不全な空家等や特定空家等は、地震や風水害により倒壊などを起こす可能性があり、災害時の防災施設への避難経路や緊急避難経路の確保にも影響を及ぼします。

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 1-3）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 1-3）：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







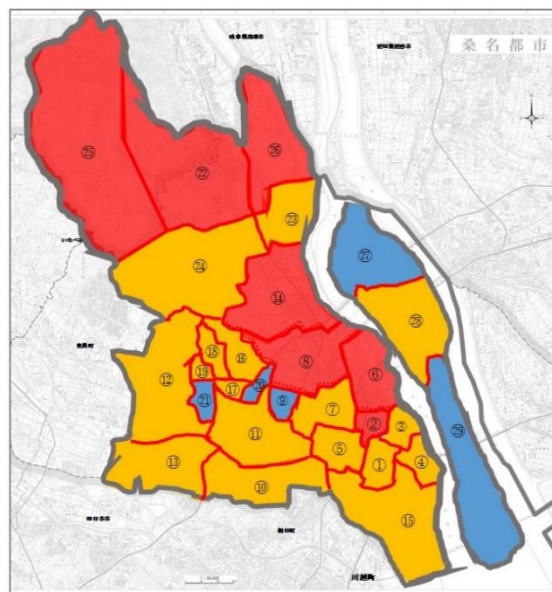
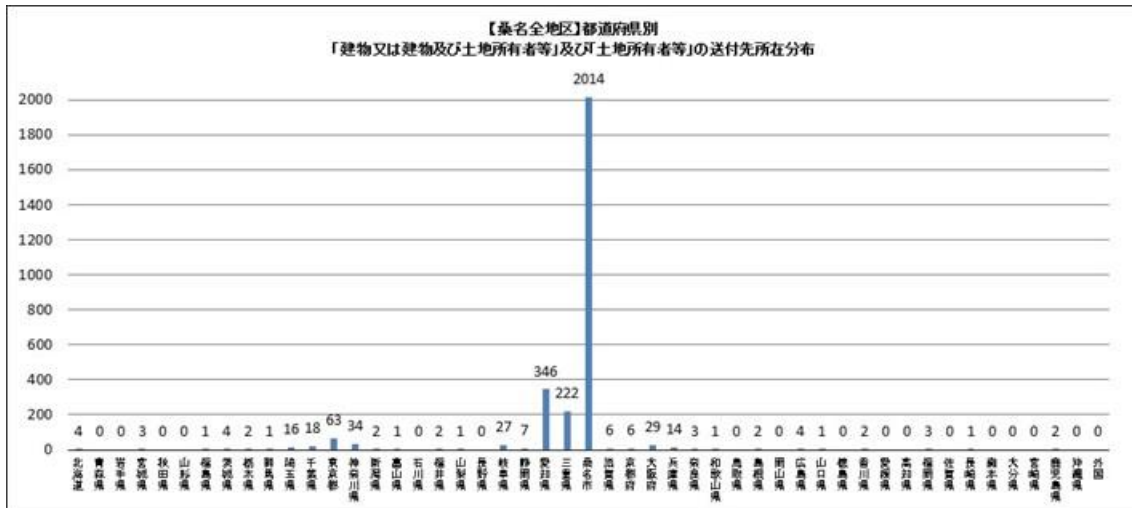
2. 空き家等所有者等への状況調査等の検討事項

(1) 調査対象者の送付所在地について

調査対象の空家等「2,039件」（1.(3)「h」の所有者等が特定できた数）の所有者等「2,842名」に本調査を実施した結果を「建物又は建物及び土地所有者等」及び「土地所有者等」送付先所在分布（図表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12%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。

（図表2-1）：「建物又は建物及び土地所有者等」及び「土地所有者等」送付先所在分布



【凡例】：市内在住の所有者等の送付先所在を地区別割合（％）で色別に表示します。
 ■ = 80%以上
 ■ = 60%超 80%未満
 ■ = 30%超 60%以下
 ■ = 30%以下

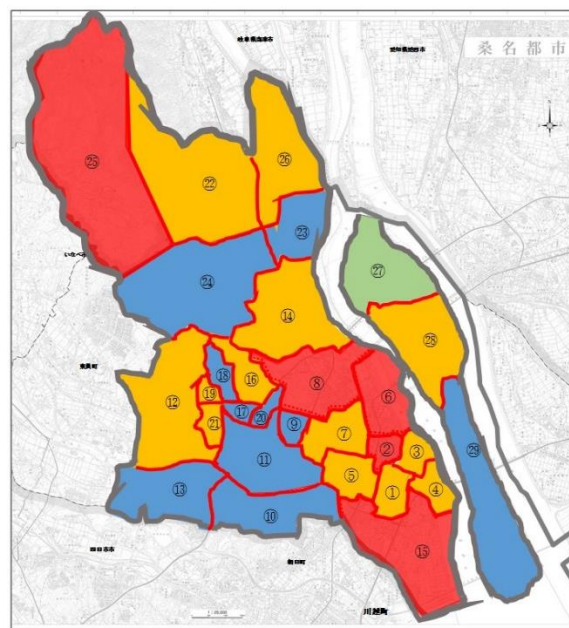
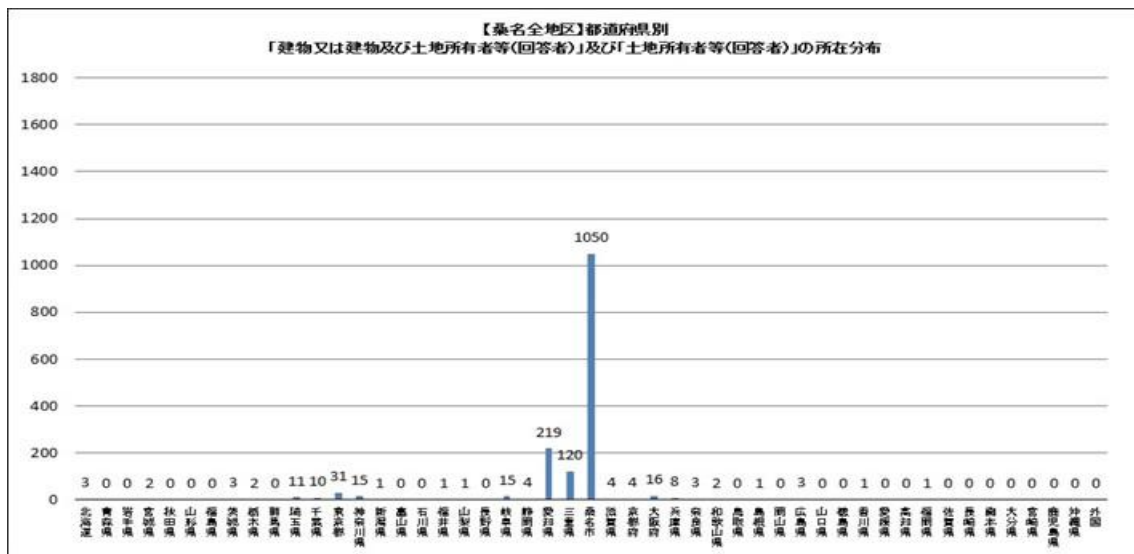
桑名市	空家等所在地 (地区割合別)	送付数(全体)：A 「建物又は建物及び土地所有者等」及び 「土地所有者等」		送付数(町群)：A 「建物又は建物及び土地所有者等」及び 「土地所有者等」			
		市内所有 者等への 送付数：B	送付率 B/A ×100	県内所有 者等への 送付数：C	送付率 C/A ×100		
桑名地区	①：日進	169	126	74.6%	169	140	82.8%
	②：精養軒	113	84	68.2%	113	97	85.8%
	③：立敷	189	133	70.4%	189	163	86.0%
	④：城東	164	123	78.9%	164	140	90.9%
	⑤：益世	274	209	76.3%	274	228	83.2%
	⑥：修徳	90	78	86.7%	90	80	88.9%
	⑦：大蔵	189	141	74.6%	189	167	88.1%
	⑧：大和	93	76	81.7%	93	80	86.0%
	⑨：新西方	10	6	60.0%	10	7	70.0%
	⑩：桑原	74	60	67.6%	74	61	82.4%
	⑪：在島	199	133	66.8%	199	166	78.4%
	⑫：七和	101	72	71.3%	101	85	84.2%
	⑬：久米	88	57	64.8%	88	70	78.5%
	⑭：深谷	115	96	83.5%	115	102	88.7%
	⑮：城南	131	103	78.6%	131	112	85.5%
	⑯：鵜尾	93	64	68.8%	93	68	73.1%
	⑰：松ノ木	64	39	60.9%	64	40	62.5%
	⑱：大山田	46	28	60.9%	46	32	69.6%
	⑲：野田	32	20	62.5%	32	22	68.8%
	⑳：藤が丘	39	16	41.0%	39	19	48.7%
伊勢地区	①：星見ヶ丘	15	8	53.3%	15	11	73.3%
	②：多度中	117	98	83.8%	117	105	89.7%
	③：多度東	20	15	75.0%	20	15	75.0%
	④：多度南	34	26	76.5%	34	29	85.3%
	⑤：多度西	13	12	92.3%	13	13	100%
長島地区	⑥：多度北	62	45	86.5%	62	47	90.4%
	⑦：長島北部	160	80	31.3%	160	59	36.9%
	⑧：長島中部	109	77	70.6%	109	84	77.1%
長島伊勢島	⑨：長島伊勢島	39	19	32.2%	39	24	40.7%
	合計	29	2,842	2,014	70.9%	2,842	2,236

(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、「1,531名」から回答があり、「建物又は建物及び土地所有者等」及び「土地所有者等」回答者の所在分布を(図表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61%あり、回答者の約68%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7.8%が在住し、愛知県には約14%が在住しています。回答がなかった「1,311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。

(図表2-2)：「建物又は建物及び土地所有者等」及び「土地所有者等」回答者の所在分布



【凡例】：市内在住の所有者等から回答のあった地区別割合(%)を色別で示します。
 ■ =80%以上
 ■ =60%超80%未満
 ■ =30%超60%以下
 ■ =30%以下

桑名市 空家等所在地 (地区番号別)	全国からの回答数(全体)：A (建物又は建物及び土地所有者)		全国からの回答数(再計)：A (建物又は建物及び土地所有者)				
	市内所有 者等の回 答数：B	回答率 B/A ×100	市内所有 者等の回 答数：C	回答率 C/A ×100			
桑名地区	115	84	73.0%	115	96	82.6%	
①：日進	66	66	85.3%	66	59	86.6%	
②：精華	104	72	69.2%	104	85	81.7%	
③：立教	62	47	76.8%	62	57	91.9%	
④：城東	166	121	72.9%	166	133	80.1%	
⑤：益世	48	42	87.5%	48	44	91.7%	
⑥：修徳	104	79	76.0%	104	86	82.7%	
⑦：大成	51	43	84.3%	51	44	86.3%	
⑧：大和	5	2	40.0%	5	3	60.0%	
⑨：新西方	35	21	60.0%	35	28	80.0%	
⑩：桑郷	100	59	59.0%	100	70	70.0%	
⑪：在良	65	47	72.3%	65	53	81.5%	
⑫：七和	35	21	60.0%	35	26	71.4%	
⑬：久米	47	36	76.6%	47	39	83.0%	
⑭：湊谷	74	61	82.4%	74	65	87.8%	
⑮：城南	53	37	69.8%	53	40	75.5%	
⑯：前尾	34	20	58.8%	34	20	58.8%	
⑰：松ノ木	27	15	55.6%	27	18	66.7%	
⑱：大山田	13	10	76.9%	13	12	92.3%	
⑲：野田	24	11	45.8%	24	13	54.2%	
⑳：藤が丘	9	6	66.7%	9	7	77.8%	
多度地区	49	39	79.6%	49	42	85.7%	
①：多度中	8	5	62.5%	8	5	62.5%	
②：多度東	14	9	64.3%	14	11	78.6%	
③：多度南	5	4	80.0%	5	5	100%	
④：多度西	24	19	79.2%	24	21	87.5%	
桑島地区	95	27	28.4%	95	31	32.6%	
①：桑島北部	53	42	79.2%	53	43	81.1%	
②：桑島中部	41	13	31.7%	41	16	39.0%	
合計	29	1,531	1,050	66.6%	1,531	1,170	76.4%

(3) 都市計画区域の内外の空家等の算出について

本市の都市計画区域及び区域外の面積の割合を（表 2-1）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 2-1）：国土交通省「平成 26 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

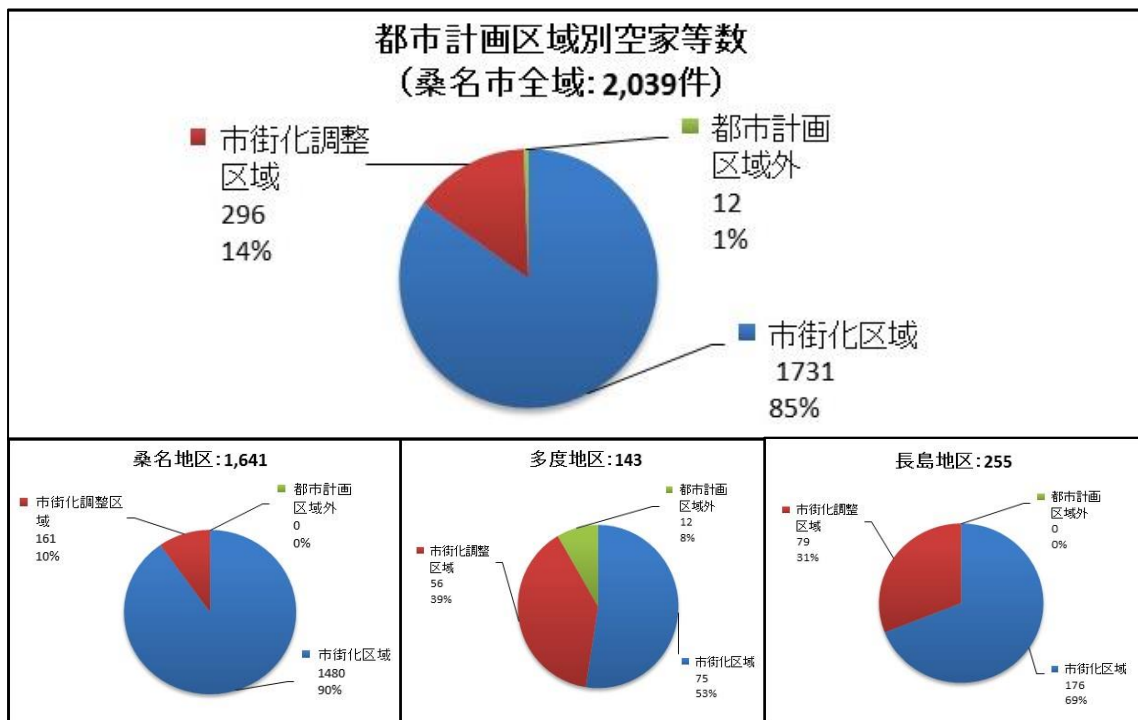
（単位：面積（ha））

	用途地域	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 26 年	全地区	2955.5 (21.6%)	8222.9 (60.2%)	2489.6 (18.2%)	13668.0 (100%)
	桑名地区	2352.8 (41.0%)	3386.2 (59.0%)	0.0 (0.0%)	5,739.0 (100%)
	多度地区	307.3 (6.5%)	1958.7 (41.2%)	2489.6 (52.3%)	4755.6 (100%)
	長島地区	295.4 (9.3%)	2,878.0 (90.7%)	0.0 (0.0%)	3,173.4 (100%)

前(1)項の状況調査対象数の割合を（図 2-1）に示しますが、市街化区域に約 85%、市街化調整区域に約 14%、都市計画区域外に約 1.0%が存在する結果となり、約 85%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 14%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。

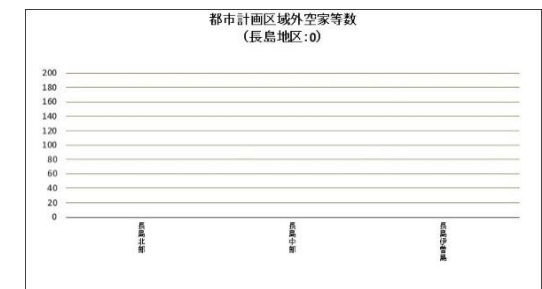
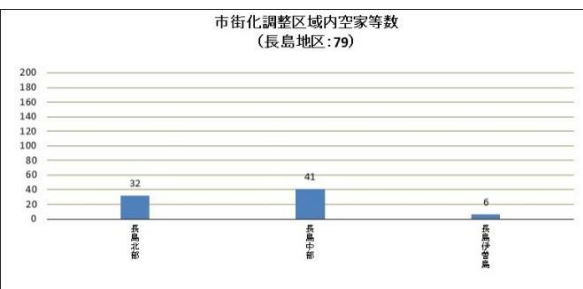
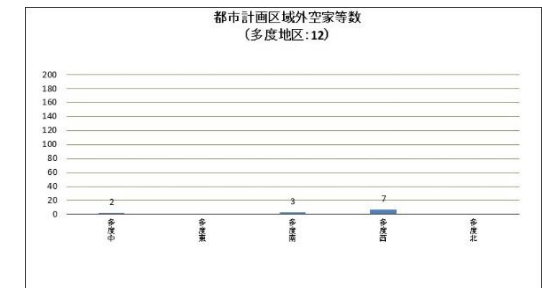
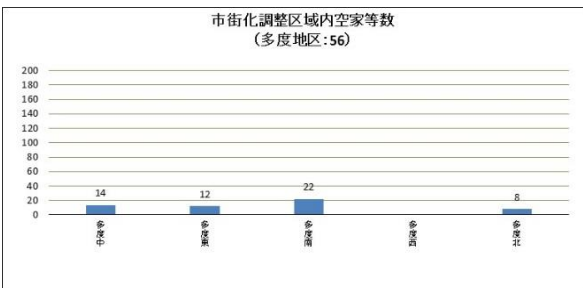
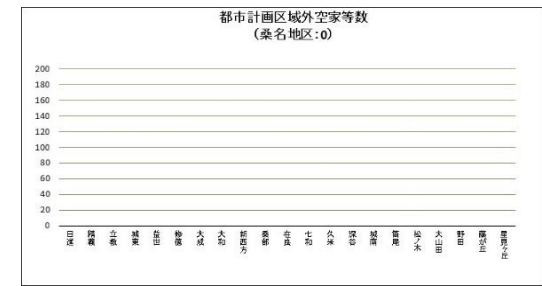
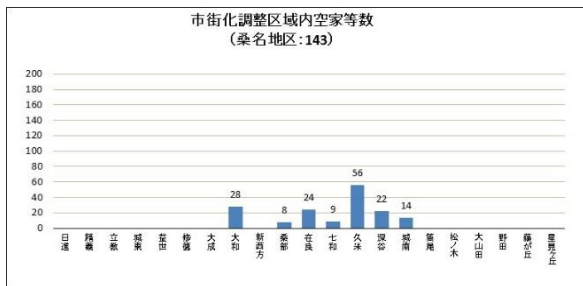
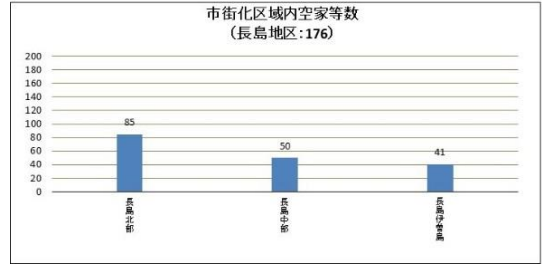
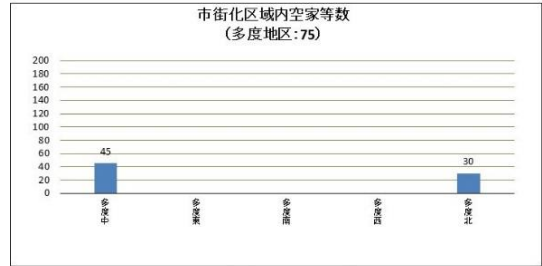
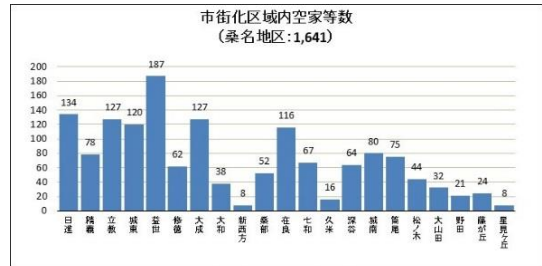
（図 2-1）：都市計画区域別空家数（桑名市全域）



前述の(図2-1)の各地区連合自治会別空家等数を(図表2-1)に示します。

(図表2-1) : 都市計画区域内外の各地区連合自治会別空家等数

地区	各地区名 (行政区 区)	自治会 数	調査対象 自治会数	市街化区域 の空家等数	市街化調整 区域の空家 等数	都市計画 区域外の 空家等数	所有者等 特定した 空家等数
桑名	日進	37	34	134	0	0	134
	精義	52	52	78	0	0	78
	立教	30	29	127	0	0	127
	城東	15	15	120	0	0	120
	益世	65	61	187	0	0	187
	修徳	51	51	82	0	0	82
	大成	52	52	127	0	0	127
	大和	22	20	38	23	0	66
	新西方	10	10	8	0	0	8
	桑部	22	21	52	8	0	60
	在良	28	23	116	24	0	140
	七和	26	23	67	9	0	76
	久米	27	22	16	56	0	72
	深谷	14	11	64	22	0	86
	城南	37	37	30	14	0	94
	筒尾	20	20	75	0	0	75
	松ノ木	15	14	44	0	0	44
	大山田	14	13	32	0	0	32
	野田	7	7	21	0	0	21
藤か丘	11	11	24	0	0	24	
星見ヶ丘	9	9	8	0	0	8	
計	21 (20)	563	540	1,480	161	0	1,641
多度	多度中	8	8	45	14	2	61
	多度東	4	4	0	12	0	12
	多度南	1	4	0	22	3	25
	多度西	2	2	0	0	7	7
	多度北	8	8	30	8	0	38
計	5 (5)	22	22	75	56	12	143
長島	長島北部	15	14	85	32	0	117
	長島中部	80	55	50	41	0	91
	長島伊曾島	27	24	41	8	0	47
計	3 (2)	102	93	176	79	0	255
全	29 (27)	687	655	1,731	296	12	2,039



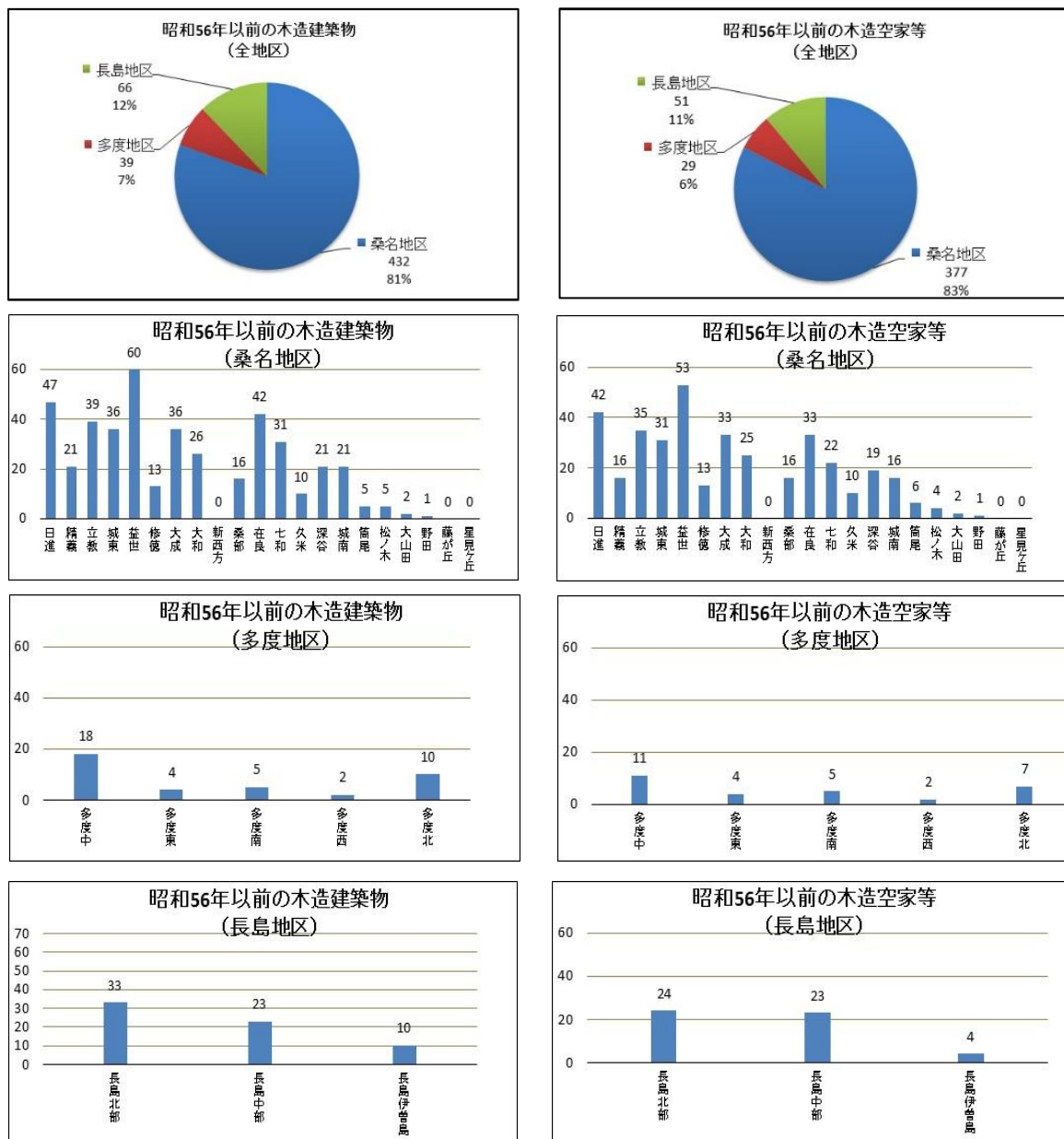
(4) 昭和56年以前に建築された木造空家等の状況について

調査対象の空家等「2,039件」に本調査を実施した結果、昭和56以前の木造建築物は537件あり約26%を占める結果となりました。この537件のうち、空家等は457件あり約22%を占める結果となり、このことは昭和53年の宮城県沖地震による昭和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含まれています。

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2-2)：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

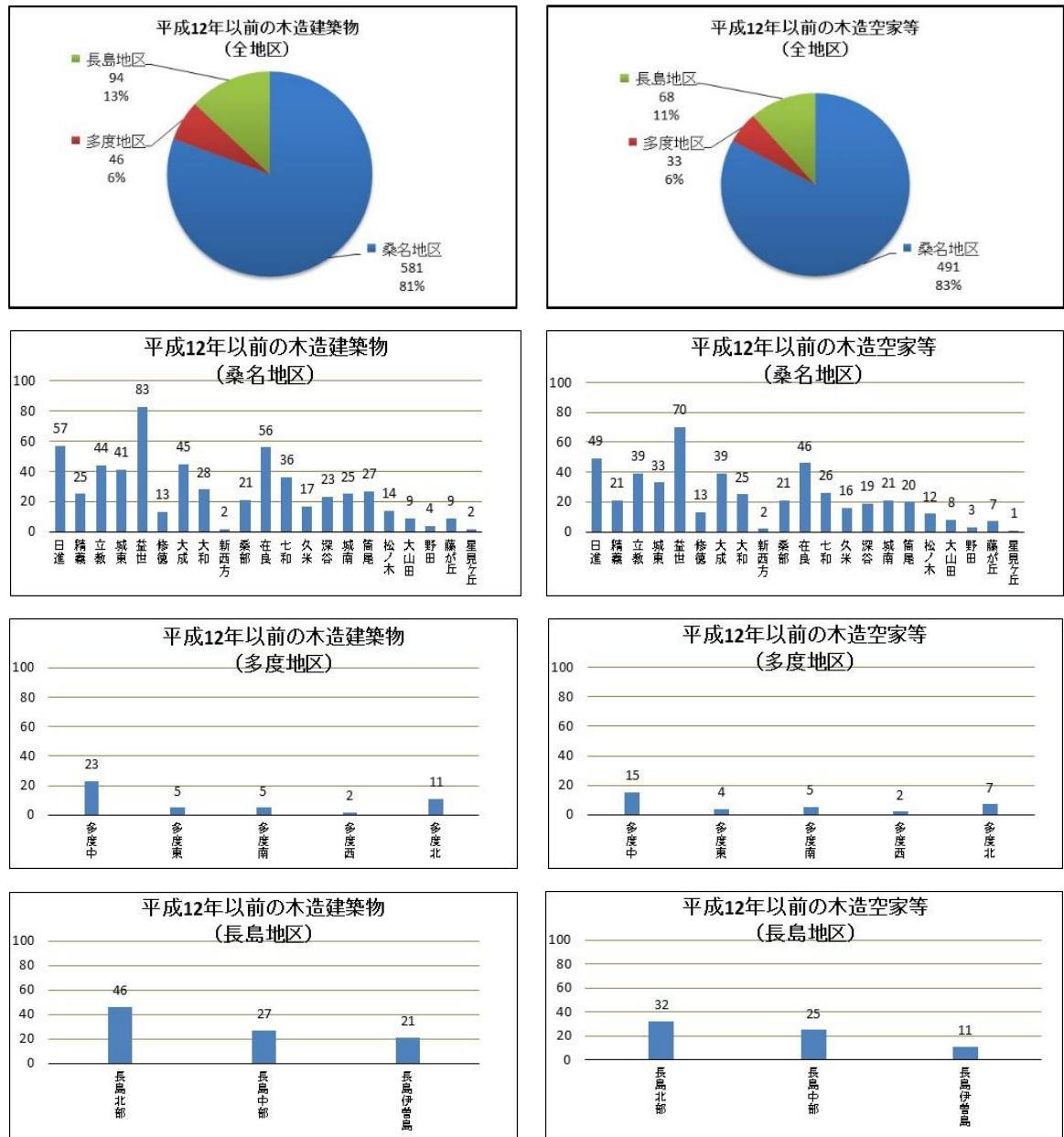


(5) 平成12年以前に建築された木造空家等の状況について

調査対象の空家等「2,039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721件あり約35%を占める結果となりました。この721件のうち、空家等は592件あり約29%を占める結果となり、このことは平成7年の阪神淡路大震災での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、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2-3)：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



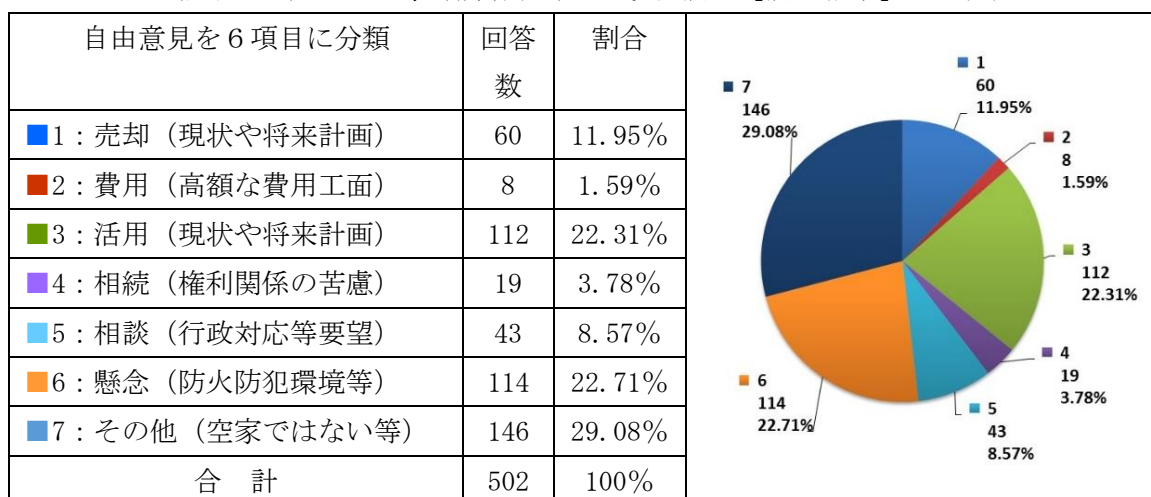
(6) 調査回答者から自由意見でいただいた市への要望等について

前(1)項の所有者等に調査を実施した結果、市の補助や支援などを求めるご意見を多数いただきました(表2-2)。これらいただいたご意見を6項目に分類した結果は、(図表2-2)に示すとおりです。

(表2-2) 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

・家に住むにはリフォーム業者に頼むと100万円。解体するにも名義変更するにも約50万+50万円と信じられない。結局お金がないと何もできない。
・家を解体するにも費用がかかり、更地になれば税金もかかるので困っている。
・災害時、火災、治安、台風被害などのため、解体をしたいが、解体費用が高いのでできません。また、解体することにより雑種地となり、税金が高くなるとも聞いています。
・家を解体し、更地にすると固定資産税が約6倍位になると聞いています。これも1つのネックになっています。
・解体費用の問題。更地にしたとしても土地の固定資産税が上がる。また、有効利用のため改築する必要があるとしても資金がない。
・空家を更地にした場合、固定資産税が大幅に増加することが、空家を増加する一因になっているのではないのでしょうか。税対策によって解決できることもあると思います。
・空家を取り壊した方が良いのか、活用する方法があるのかどうかを知りたいです。空家を取り壊したり、活用する際に助成金があるのかも知りたいです。
・取り壊したいが費用がかかりすぎるように思います。
・賃貸用住宅の耐震補強について、補助金の制度が設けられると良い。
・駅に近く便利がよいので、市が買い取りしてほしい。
・危険とみられる空家(崩れたり、草が散乱している)を更地にするために、市が援助する。そして市が買い取るのがベストだと思います。
・解体したいが、解体費が高いため、年金生活では余裕がない。
・売りに出しても売れないし、解体するにもローンが残っていて費用もない。市に買い取って活用してもらいたい。また、固定資産税も高く困る。
・賃貸するとしても、リフォームしてからでないが無理なので、その費用を出せない。有効利用してもらえらるシステムでもあれば空家が減ると思う。
・隣人からの苦情により年金生活の中、無理に解体しました。市の補助をお願いしたい。
・解体費が工面できれば早く解体したいと思っています。
・桑名市が所有者より借受け生活保護者や介護施設提供者に利用してもらおう。補助金(生活保護給付)の代わりに現物支給が望ましい。
・売却を予定しているが条件が合わないため、売却できずにいます。固定資産税など負担が大きいので、何か良い方法があれば教えて頂きたいです。条件が合えば早く売却したいと考えています。
・売却しようにも方法がわからないし、田舎なので売れないと思う。賃貸活用にでもと思うが、方法がわからないし、家が片付けられないので、解体するにしても費用が高くてできない。家が無いほうが、税金が高くなるも聞いています。
・屋根、雨樋も猿害で壊され破損しているため、老朽化する前になんとかしたいと思っている。町や市が力を貸してくれる計画も今のところないようであるし、建物を壊す費用もありません。
・解体する予算がない。

(図表 2-2) : 空き家等所有者等への状況調査【調査結果】より転記



なお、桑名市空家等対策協議会においては、(表 2-3)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 2-3) : 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り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やすくなるような制度を策定していただきたい。
・地域の居場所づくりに活用する制度（高齢者の居場所、町内会の活動拠点、多世代の交流の場、観光客とに交流の場、子育て世代の情報交換の場など）やゲストハウス（留学生、外国人研究者、学生などの住まいなど）

3. 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、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することで、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できる環境の整備に取り組む必要があります。また、空家等のうち特定空家等に該当する場合には、措置の内容及びその履歴についても併記することで台帳を整理し、継続的にフォローアップしていく必要があります。

（図表 3-1）データベースによる空家等位置情報（イメージ）

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」

イメージ

イメージ

(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、「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、桑名地区では551件、多度地区では26件、長島地区では115件の計692件を抽出し実態把握を調査しました。

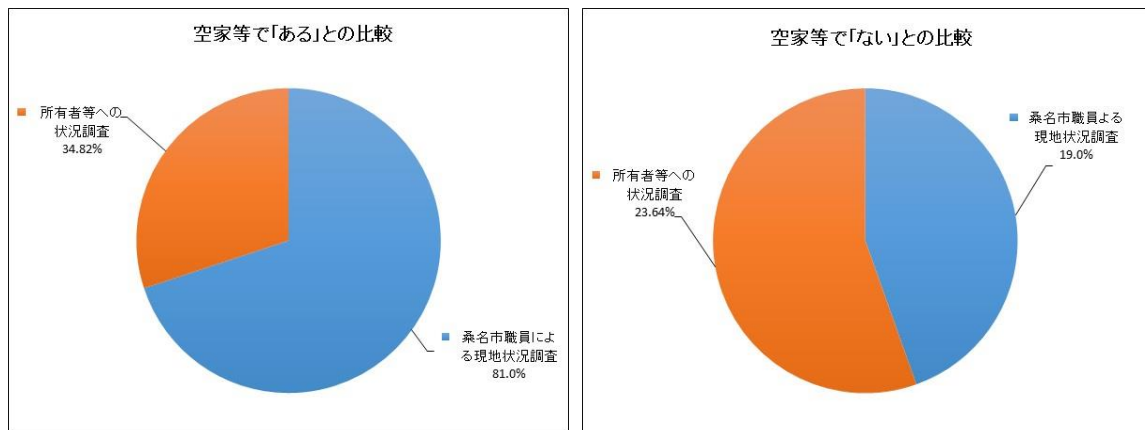
現地状況調査（抽出）では、約80%が「空家等である」と把握できた一方、所有者等への状況調査では約35%が「空家等である」との回答があり、桑名市と所有者等との「空家等」の認識の違いが顕著に表れる結果となりました。

また、「その他（無回答など）」については、空家等に対する関心の低さが懸念され、将来的な空家化、管理不全な空家等になった場合や災害時の周辺への悪影響等が懸念されます。こうした状況を踏まえ、放置などによる空家等による地域住民の生活への影響などを周知、啓発などを行うことにより所有者等のモラル意識の向上を図ることが必要です。

なお、抽出調査以外の空家等への調査や、相談・通報などへの対応も継続して取り組み、実態を把握するとともに、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、公民連携して定期的なパトロールを実施するなどの取り組みが必要です。

(図表 3-2)：現地状況調査（抽出）と所有者等への状況調査の比較

桑名市職員による現地状況調査（抽出）			所有者等への状況調査	
利用状況 (全地区)	現地調査 の推定数	e 又は f の割合	状況調査 の回答数	e 又は f の割合
e：空家等で「ある」	561	81.0%	710	34.82%
f：空家等で「ない」	131	19.0%	507	23.64%
その他（無回答等）			847	41.54%
合計	692	100%	2,039	100%



(3) 現地状況調査により推定した空家等数の把握について

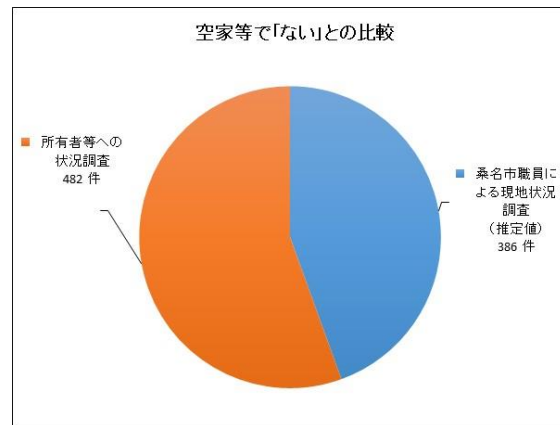
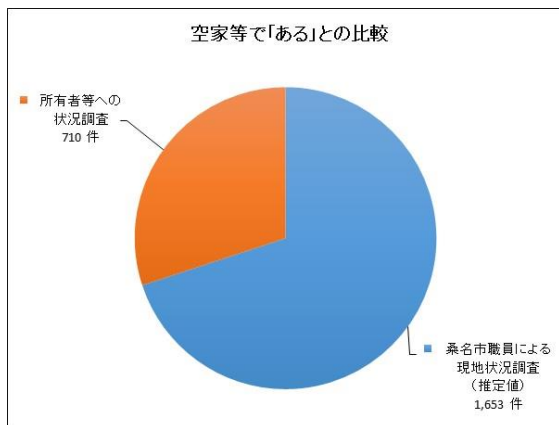
所有者等への状況調査結果 (a) を基準として、桑名市職員による現地状況調査を実施した数 (b) を (a) に揃え、(b) に対する空家等で「ある」の推定値を (e) とし、空家等で「ない」の推定値 (f) を算出します。

- a : 「所有者等への状況調査を実施した数」 = 2,039 件
- b : 「桑名市職員による現地状況調査を実施した数」 = 692 件
- c : 「bのうち、空家等である数」 = 561 件
- d : 「bのうち、空家等でない数」 = 131 件
- e : 「空家等である」の推定値 = 1,653 件 ($a \div b \times c$)
- f : 「空家等でない」の推定値 = 386 件 ($a \div b \times d$)

現地状況調査結果から推定する空家等の推定値は 1,653 件であったことに対して、所有者等への状況調査結果では 710 件が空家等であるとの回答がありました。約 900 件の差が生じていることから、建物の所有者等は「空家等の所有者等である」との認識をしていないことが懸念され、報道等で状況を把握する所有者等は老朽化した「特定空家等」＝「空家等」と認識しているケースもあります。こうした状況を踏まえ、空家法に基づく「空家等」の定義や、管理不全な状態で放置した結果、他人に被害を与えた場合の賠償責任等の「所有者等の責務」への啓発などの取り組みが必要です。

(図表 3-3) : 現地状況調査 (推定値) と所有者等への状況調査の比較

桑名市職員による現地状況調査 (推定値)			所有者等への状況調査	
利用状況 (全地区)	現地調査の推定数	e 又は f の割合	状況調査の回答数	e 又は f の割合
e : 空家等で「ある」	1,653	81.0%	710	34.82%
f : 空家等で「ない」	386	19.0%	482	23.64%
その他 (無回答等)			847	41.54%
合計	2,039	100%	2,039	100%



(4) 現地状況調査により把握した空家等の管理状況について

現地状況調査により、桑名地区では 551 件、多度地区では 26 件、長島地区では 115 件の計 692 件を抽出し実態把握を調査し、建物、付属物、衛生、環境、」の維持管理状況を外観目視により調査をしました。

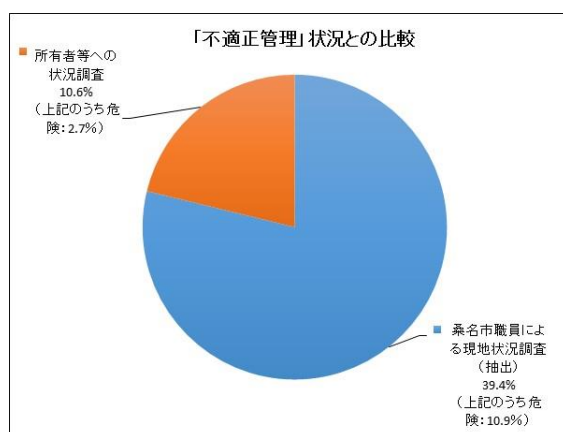
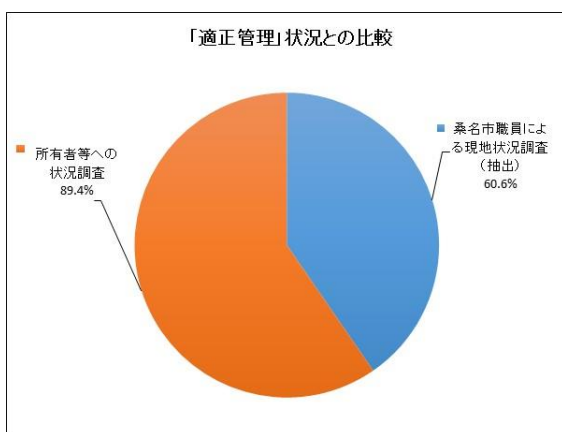
現地状況調査により把握できた 561 件の空家等のうち、適正管理されている空家等は約 60%、不適正管理状態の空家等は約 40%存在し、不適管理の空家等のうち、危険状態である空家等は約 11%含まれている結果となりました。

所有者等への状況調査では、空家等 710 件のうち、適正管理されている空家等は約 90%で、不適正管理状態の空家等は約 10%で、その内の約 3%が危険状態である空家等であるとの回答結果でした。

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。

(図表 3-4)：現地状況調査（抽出）と所有者等への状況調査との比較

桑名市職員による現地状況調査（抽出） (実施数：692 件)			所有者等への状況調査 (実施数：2,039 件)	
空家等の管理状況 (全地区)	現地調査 の推定数	h 又は i (j) の割合	状況調査 の回答数	h 又は i (j) の割合
h：適正管理	340	60.6%	635	89.4%
i：不適正管理	221	39.4%	75	10.6%
j：(上記のうち危険)	(24)	(10.9%)	(2)	(2.7%)
空家等の合計	561	100%	710	100%



(5) 現地状況調査により推定した空家等の管理状況について

所有者等への状況調査結果 (a) を基準として、桑名市職員による現地状況調査を実施した数 (b) を (a) に揃え、(b) に対する「適正管理」の推定値を (h)、「不適正管理」の推定値 (i)、「危険」(j) の推定値を算出します。

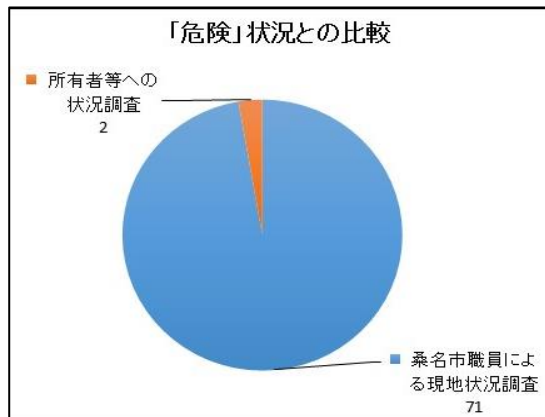
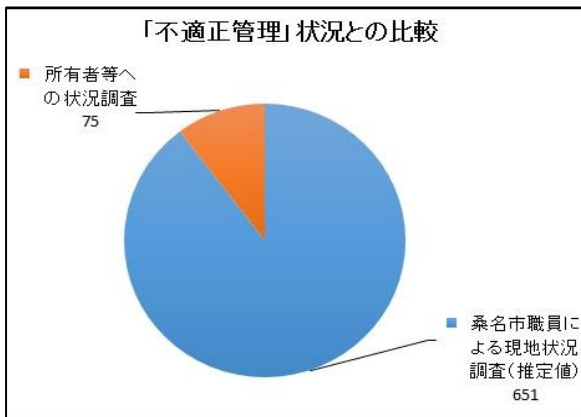
- a : 「所有者等への状況調査を実施した数」 = 2,039 件
- b : 「桑名市職員による現地状況調査を実施した数」 = 692 件
- c : 「bのうち、空家等である数」 = 561 件
- d : 「cのうち、適正管理の数」 = 340 件
- e : 「cのうち、不適管理の数」 = 221 件
- f : 「eのうち、危険な数」 = 24
- g : 「空家等である」の推定値 = 1,653 件 ($a \div b \times c$)
- h : 「適正管理」の推定値 = 1,002 件 ($a \div b \times g$)
- i : 「不適正管理」の推定値 = 651 件 ($a \div b \times e$)
- j : 「危険」の推定値 = 71 件 ($a \div b \times f$)

現地状況調査結果から推定する空家等である 1,653 件のうち、不適正管理の推定値は 651 件 (約 40%) であったことに対して、所有者等への状況調査結果では 710 件の空家等のうち、75 (11%) 件が適不正管理されているとの回答があり、約 30%の差が生じています。

また危険な空家等の推定値は 71 件に対し、所有者等への状況調査では 2 件と約 35 倍の差が生じていることから、所有者等の空家等への適正な維持管理の認識の低下が懸念されます。こうした状況を踏まえ、空家法に基づく「特定空家等」の定義の周知や、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。

(図表 3-5) : 現地状況調査 (推定値) と所有者等への状況調査との比較

桑名市職員による現地状況調査 (推定値)			所有者等への状況調査	
空家等の管理状況 (全地区)	現地調査の推定数	h 又は i (j) の割合	状況調査の回答数	h 又は i (j) の割合
h : 適正管理	1,002	60.6%	635	89.4%
i : 不適正管理	651	39.4%	75	10.6%
(j : 上記のうち危険)	(71)	(10.9%)	(2)	(2.7%)
空家等の合計	1,653	100%	710	100%



4. 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、平成 32 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。

H28 年度	H 29 年度	H30 年度	H31 年度	H 32 年度
	桑名市空家等対策計画の実施			桑名市空家等対策計画の見直し
桑名市空家等対策計画策定	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。			過去 3 年間の実施により H32 年度の空家等の件数などを確認し、本計画の評価と見直しをおこなう。

計画（PLAN）：H29～H31 年度の計画(案)について

施策	計画（案）
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
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	窓口相談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）：H29～H31 年度の実施(案)について

施策	取り組み内容（案）
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。
解消の促進	⑦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。
	⑧管理不全な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。
	⑨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	⑩市内部関係所管と横断的に情報共有を実施。
	⑪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（案）＞

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
都市整備部	建築開発課	①②④	⑤⑥	⑦⑧⑨	⑩⑪
	都市整備課	①	⑤⑥	⑨	⑪
	建築住宅課	①	⑤⑥	⑨	⑪
	土木課	②		⑦⑧⑨	⑪
	用地監理課	②		⑦⑧⑨	⑪
市長公室	政策経営課	①	⑤⑥	⑨	⑪
総務部	総務課	③		⑦	⑩
	財政課	③④	⑥	⑦⑨	⑩⑪
	税務課	①②	⑤⑥	⑦⑧⑨	⑪
	情報政策課	①		⑦	⑩
	文化課		⑤⑥		⑪
市民安全部	防災・危機管理課 (生活安全対策室)	①②③		⑦⑧	
	地域コミュニティ課	①④	⑤⑥	⑨	⑪
	市民課			⑦	
経済環境部	環境政策課	①②	⑤⑥	⑦⑧⑨	⑪
	廃棄物対策課	①②	⑤⑥	⑦⑧⑨	⑪
	商工観光課	①	⑤⑥		⑪
保健福祉部	福祉総務課	①④	⑤⑥		⑪
上下水道部	営業課	②	⑤⑥	⑦⑧⑨	⑪
消防本部	予防課	①②		⑦⑧	

評価（CHECK）：H29～H31 年度の評価と H32 年度の総合的評価(案)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、平成 32 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）：H29～H31 年度の計画見直しと H32 年度の本計画見直し(案)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(案)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、平成 32 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。

5. 桑名市空き家等対策計画の策定経過

桑名市空き家等対策計画の策定経過

経過	各種調査・会議、報告等	桑名市空き家等対策協議会
H27年10月	6日：自治会連合会理事会への空き家等状況調査依頼	
H27年11月	19日：第1回ワーキング会議開催	
H28年1月	19日：第2回ワーキング会議開催	
H28年2月	桑名市空き家等状況調査結果公表	
H28年3月	19日：第3回ワーキング会議開催	31日：桑名市空き家等対策協議会要綱制定
H28年4月		1日：桑名市空き家等対策協議会運営開始
H28年5月	11日：桑名市空き家等所有者等への状況調査実施 11日：桑名市職員による現地状況調査を実施 19日：第4回ワーキング会議開催	
H28年7月		11日：平成28年度第1回桑名市空き家等対策協議会開催
H28年8月	24日：第5回ワーキング会議開催	
H28年10月	5日：自治会連合会理事会への空き家等状況調査結果報告	12日：平成28年度第2回桑名市空き家等対策協議会開催
H28年11月	空き家等所有者等への状況調査結果公表 15日：第6回ワーキング会議開催	
H28年12月	6日：桑名市空き家等対策計画(案)のパブリックコメント実施	
H29年1月	桑名市空き家等対策計画(案)のパブリックコメント結果公表	12日：平成28年度第3回桑名市空き家等対策協議会開催
H29年2月	8日：第7回ワーキング会議開催	
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回桑名市空き家等対策協議会開催予定

平成28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】

(あいうえお順・敬称略)

氏名	法告示専門分野	所属等
荒木 慎矢	警察職員	三重県桑名警察署 生活安全課長
石田 美穂	行政書士	三重県行政書士会 桑名支部 副支部長
伊藤 徳宇	市町村長	桑名市長
岩崎 恭典	大学教授等	四日市大学 学長 総合政策学部 教授
加治 多加志	まちづくり等	桑名商工会議所 青年部 はまぐり会 会長
片岡 直也	社会福祉士	三重県社会福祉士会 会員
河原 光良	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
服部 祥子	弁護士	愛知県弁護士会 会員
平野 一枝	宅地建物取引士	三重県宅地建物取引業協会 会員
藤原 隆	自治会役員	桑名市自治会連合会 会長
村木 大真	司法書士	三重県司法書士会 桑名支部長
森 美香子	一級建築士	三重県建築士会 桑名支部 青年委員長
森田 尚孝	消防職員	桑名市消防本部 予防課長
安田 典生	土地家屋調査士	三重県土地家屋調査士会 会員

【桑名市空家等対策協議会事務局】

(H28.10.5 一部改正)

氏名	都市整備部 建築開発課
林 孝夫	都市整備部 理事
堀 清	〃 次長
西尾 英哲	〃 建築開発課長
吉村 誠幸	〃 建築開発課 課長補佐兼開発指導係長兼道路整備係長
田中 昌紀	〃 〃 建築審査係長兼建築指導係長
馬淵 愛	〃 〃 建築指導係主任
小寺 大輔	〃 〃 道路整備係兼開発指導係
塚本 佳史	〃 〃 建築審査係
長坂 俊秀	〃 〃 建築指導係

【事務局オブザーバー名簿】

氏名	部室課等所属
小林 代二	都市整備部 都市整備課長
佐藤 正弘	〃 建築住宅課長
西田 喜久	市長公室 政策経営課主幹
安達 一人	市民安全部 防災・危機管理課 生活安全対策室長
加藤 宏一	経済環境部 環境政策課長
中山 勝博	〃 廃棄物対策課長

【平成27年度】空家等対策ワーキング会議参加名簿 (H27. 11. 19より)

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
都市整備部	事務担当：建築開発課	全体		
	都市整備課			○
	建築住宅課			○
	土木課		○	
	用地監理課		○	
市長公室	政策経営課	○		
総務部	総務課	○		
	財政課	○		
	税務課	○		
	情報政策課	○		
市民安全部	防災・危機管理課(生活安全対策室)	○		
	地域コミュニティ課			○
	市民課		○	
経済環境部	環境政策課	○		
	廃棄物対策課	○		
	商工観光課			○
保健福祉部	福祉総務課			○
上下水道部	営業課		○	
消防本部	予防課		○	
計：8部	計：18課(事務担当課を除く)	8課	5課	5課

【平成28年度】空家等対策ワーキング会議参加名簿 (H29. 2. 8一部改正)

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
都市整備部	事務担当：建築開発課	全体		
	都市整備課			○
	建築住宅課			○
	土木課		○	
	用地監理課		○	
市長公室	政策経営課	○		
総務部	総務課	○		
	財政課	○		
	税務課	○		
	情報政策課	○		
	文化課			○
市民安全部	防災・危機管理課(生活安全対策室)	○		
	地域コミュニティ課			○
	市民課		○	
経済環境部	環境政策課	○		
	廃棄物対策課	○		
	商工観光課			○
保健福祉部	福祉総務課			○
上下水道部	営業課		○	
消防本部	予防課		○	

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 都市整備部 建築開発課 (TEL: 0594-24-1295)

〒511-8601 : 桑名市中央町2丁目37番地 (市役所4階)

桑名市告示第 号

桑名市空家等指導要綱を次のように定める。

平成 年 月 日

桑名市長 伊藤 徳 宇

桑名市空家等指導要綱

（趣旨）

第1条 この告示は、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。）の適切な実施を図るために必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この告示において、使用する用語の意義は、法、特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（以下「ガイドライン」という。）及び行政代執行法（昭和23年法律第43号。以下「代執行法」という。）に使用する用語の例による。

（適用範囲等）

第3条 この告示は、本市全域の空家等に適用し、当該空家等により生じる次条以降の手続きは、関係する各所管において行うものとする。

（相談又は通報等）

第4条 市長は、市内に居住する者、本市の区域内に滞在する者（通勤、通学等をする者を含む。）及び区域内を通過する者（以下「市民等」という。）からの適切な管理が行われていない空家等に係る相談又は通報等を受けた場合は、市民等から桑名市空家等相談依頼書（様式第1号）の提出を求めるものとする。

（行政関与の要否の判断）

第5条 市長は、前条の規定により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体の事案を把握した場合は、当該空家等の状態及びその周辺の生活環境への悪影響の程度を外観目視調査票（様式第2号）により調査し、行政関与の要否を判断するものとする。

（立入調査に係る所有者等に対する事前の通知）

第6条 市長は、前条の規定により、行政の関与が必要であると判断した場合は、法第9条の規定に基づく立入調査を行うものとする。ただし、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合は、この限りでない。

2 前項の立入調査を行う場合は、その5日前までに当該空家等の所有者等に対して、桑名市空家等立入調査実施通知書（様式第3号）により通知するものとする。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難な場合は、この限りでない。

（立入調査に係る身分を示す立入調査員証の携帯と提示）

第7条 市長は、前条の規定により立ち入ろうとする者に対してあらかじめ、その身分を示す証明書を交付し、携帯させ、当該空家等の所有者等及びその関係者から請求があった場合は、これを提示するものとする。

2 前項の身分を示す証明書の交付に係る申請は、桑名市立入調査員証申請書（様式第4号）により行い、桑名市立入調査員証（様式第5号）により交付するものとする。

3 前項による立入調査員証は、他人に貸与し、または譲渡してはならないものとする。

4 第2項による立入調査員証を紛失したときは、直ちに桑名市立入調査員証紛失届（様式第6号）を市長へ提出するものとする。

5 第2項による立入調査員証の再交付を受けようとする場合は、桑名市立入調査員証再交付申請書（様式第7号）を市長へ提出するものとする。なお、前項による場合を除き従前の立入調査員証は、当該申請書に添えて市長に返還するものとする。

6 第2項による立入調査員証の有効期限又は職務外となった場合は、桑名市立入調査員証返還届（様式第8号）に当該立入調査員証を添えて市長に返還するものとする。

（特定空家等に該当するか否かを判定する基準）

第8条 市長は、立入調査を行った場合は、特定空家等判定評価票（様式第9号）に基づき特定空家等に該当するか否かを判定するものとする。

2 前項の規定により、特定空家等に該当した場合は、特定空家等の所有者等に対し、特定空家等該当通知書（様式第10号）を送付するものとする。ただし、過失がなく、当該所有者等を確認するこ

とができないときは、この限りでない。

(助言又は指導)

第9条 市長は、前条の規定により通知を行った場合は、ガイドラインに基づき措置が必要であるか否かを判断し、特定空家等の所有者等に対し、指導書(様式第11号)により措置をとるよう助言又は指導を行うものとする。

(関係各所管への情報提供)

第10条 市長は、第8条第2項の規定により通知を行った場合は、必要に応じて特定空家等に関する情報を関係各所管に提供し迅速な対応に努めるものとする。

(勧告)

第11条 市長は、第9条の規定による助言又は指導を行った場合で、特に必要があると認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、法第14条第2項に基づき勧告書(様式第12号)により措置をとるよう勧告を行うものとする。

2 前項による勧告の送達方法は、慎重を期す観点から配達証明郵便又は配達かつ内容証明の郵便を原則とするものとする。

(命令に係る事前の通知)

第12条 市長は、前条の規定による勧告を受けた者が正当な理由がないにも関わらず、その勧告に係る措置をとらなかった場合で、特に必要があると認めるときは、法第14条第3項に規定する命令をする前に、あらかじめ当該勧告を受けた者に対し、法第14条第4項に基づき命令に係る事前の通知書(様式第13号)により通知を行うものとする。なお、従前の命令の内容を変更しようとする場合も同様とする。

(公開による意見聴取の請求)

第13条 前条の規定による通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市長に対し、法第14条第5項に基づき意見の聴取請求書(様式第14号)を提出することにより、公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

(公開による意見の聴取実施の通知)

第14条 市長は、前条の規定による請求があった場合は、意見聴取の期日の3日前までに、当該勧告を受けた者又はその代理人に、公開による意見の聴取実施通知書(様式第15号)により通知を行うとともに、これを公告するものとする。

2 前2条の規定に定めのない事項については、桑名市聴聞及び弁明の機会の付与に関する規則(平成16年桑名市規則第21号)の規定を準用する。

(命令)

第15条 市長は、第13条の規定による請求がなかった場合(意見聴取の請求があった場合において請求した者が出頭しなかった場合を含む。)又は意見聴取を経てもなお、当該命令措置が不当でないと認められた場合で、特に必要があると認めるときは、当該特定空家等の所有者等に対し、法第14条第3項に基づき命令書(様式第16号)により相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとることの命令を行うものとする。

2 第11条第2項の規定は、前項の規定による命令をする場合に準用する。

(標識の設置)

第16条 市長は、前条の規定に基づき命令を行った場合は、法第14条第11項に基づき標識(様式第17号)の設置をするとともに、当該命令が出ている旨を公示するものとする。

(戒告)

第17条 市長は、第15条の規定による命令を行った場合で、当該命令の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても期限までに完了する見込みがないときで、特に必要があると認めるときは、あらかじめ当該命令を受けた者に対し、代執行法第3条第1項に基づき戒告書(様式第18号)により戒告を行うものとする。

2 第11条第2項の規定は、前項の規定による戒告をする場合に準用する。

(再戒告)

第18条 市長は、前条の戒告に定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、直ちに代執行令書による通知の手続きに移らず、当該戒告を受けた者に対し、再戒告書(様式第19号)により再度戒告を行うものとする。ただし、措置命令の履行期限を更に延長することが困難な状況

にある場合はこの限りでない。

(代執行令書の通知)

第19条 市長は、戒告又は再戒告の履行期限までに履行なされないときは、戒告又は再戒告を受けた者に対し、代執行法第2条に基づき代執行令書(様式第20号)により代執行を行うものとする。

(執行責任者の証票の携帯及び提示)

第20条 市長は、執行責任者に対し、執行責任者証(様式第21号)を交付し、執行責任者は、代執行法第4条に基づき当該執行責任者証を携帯し、当該空家等の所有者等及びその関係者から請求があった場合は、これを提示するものとする。

(代執行費用納付命令書)

第21条 市長は、第20条に規定にする代執行を行った場合は、代執行を受けた者に対し、代執行法第5条に基づき代執行費用納付命令書(様式第22号)により代執行に要した費用の納付を命ずるものとする。

(略式代執行)

第22条 市長は、法第14条第10項に基づき代執行を行う場合、あらかじめ公告の手続きを経た上で代執行法の定めるところに従い行うものとする。

(非常の場合又は危険切迫の場合)

第23条 市長は、特定空家等の建築部材若しくは附属する工作物の脱落、飛散、崩壊等又は立木竹の倒伏により、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼしている事態などの非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の内容の実施について緊急の必要があると判断した場合は、法第14条第9項の規定により、代執行法第3条第3項に基づき、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

2 市長は前項の措置を講じた場合は、当該特定空家等の所在地及び当該措置の内容を当該特定空家等の所有者等に空家等措置完了通知書(様式第23号)により送付するものとする。ただし、所有者等又はその連絡先を確知することができない場合は公告するものとする。

(必要な措置が講じられた場合の対応)

第24条 第8条第2項により通知を受けた者が必要な措置を講じた場合は、特定空家等措置完了届出書(様式第24号)を提出するものとする。

2 市長は、前項の届出書の提出を受理した場合は、その写しを当該空家等の所有者等に返却し、特定空家等でなくなったことを示すものとする。

(その他)

第25条 この告示に定めるもののほか、この告示の実施について必要な事項は市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成29年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の際現に本市が行った第4条から第10条に係る手続きその他これらに類する行為は、この告示の相当規定によりなされたものとみなす。

様式第2号（第5条関係）

外観目視調査票

調査場所		地区		自治会No		空家No		自治会名			
		桑名市									
現地確認	調査日	年 月 日									
	現地確認者	所属				氏名					
		所属				氏名					
所属					氏名						
建築物の概要	用途	1. 専用住宅 2. 長屋住宅 3. 共同住宅 4. 併用住宅 5. 店舗 6. 事務所 7. 倉庫・車庫 8. その他									
	構造	1. 木造 2. 鉄骨造 3. 鉄筋コンクリート造 4. その他									
	階数	地上 階 / 地下 階									
	利用状況	1. 居住中 2. 空家 3. 解体済 4. その他									
	エネルギーの使用状況	1. 開栓 2. メーターが動いていない 3. 不明 4. 設備機具なし 5. その他									
		電気				備考					
		ガス				備考					
水道					備考						
危険な状況	建物	建物の破損等									
		屋根材・外壁の破損等									
		窓等の破損									
	附属	看板・門・塀の破損									
		擁壁の破損									
	衛生	石綿等の飛散									
		浄化槽の放置									
		臭気の発生									
	環境	立木の老朽・飛散									
		住みついた動物									
ゴミなどの散乱											
備考				A	適正に管理されていると思われる			B	適正に管理されていないと思われる		
				C	このまま放っておくと危険と思われる			判定			
空家等外観写真											
撮影日	平成 年 月 日			撮影日	平成 年 月 日						

様

桑名市長

貴殿が所有する又は管理する下記の空家等は、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。）第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要なため、下記のとおり法第9条第2項の規定により立ち入って調査を行いますので、その旨を同条第3項の規定により通知します。

については、所有者等の立会いが可能な場合は、本通知が到達した日の翌日から起算して5日以内に下記まで連絡してください。

なお、空家等の所有等について下記の内容と異なる場合又は既に何らかの措置を講じている場合は、下記まで連絡してください。

記

- 1 立入調査の対象となる空家等の所在地
- 2 立入調査の日時 平成 年 月 日（ ） 午前・午後 時～
- 3 立入調査の趣旨及び内容
- 4 立入職員の所属及び連絡先

備考

- 1 この通知による法第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、法第16条第2項の規定に基づき、20万円以下の過料に処されます。

(宛先)

桑名市長

所属

職名

氏名

印

(職員番号)

桑名市空家等指導要綱第7条の規定に基づく桑名市立入調査員証について、次のとおり申請します。

申請日	平成 年 月 日
理由等	

（表面）

桑名市立入調査員証		第 号
所属：		<div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto;">顔写真</div>
職名：		
氏名：		
生年月日：平成 年 月 日		
上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定に基づく立入調査する者である権限を有することを証明する。		
平成 年 月 日発行（平成 年 月 日まで有効）		
桑名市長		

（裏面）

<p>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）（抜粋）</p> <p>第9条（略）</p> <p>2 市長村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。</p> <p>3 市長村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。</p> <p>4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを掲示しなければならない。</p> <p>5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。</p> <p>注意 この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。</p> <p>氏名 生年月日 平成 年 月 日</p>

(宛先)

桑名市長

所属

職名

氏名

印

(職員番号)

桑名市空家等指導要綱第7条の規定に基づく桑名市立入調査員証紛失について、次のとおり届け出ます。

理由等	<input type="checkbox"/> 紛失	状況
	<input type="checkbox"/> 毀損	
	<input type="checkbox"/> 汚損	
交付番号		

(宛先)

桑名市長

所属

職名

氏名

印

(職員番号)

桑名市空家等指導要綱第7条の規定に基づく桑名市立入調査員証再交付について、次のとおり申請します。

申請日	平成 年 月 日
理由等	

(宛先)

桑名市長

所属

職名

氏名

(職員番号

印

)

桑名市空家等指導要綱第7条の規定に基づく桑名市立入調査員証返還について、次のとおり届け出ます。

申請日	平成 年 月 日
交付番号	第 号
交付日	平成 年 月 日
再交付日	平成 年 月 日
理由	

様式第9号（第8条関係）
 特定空家等判定評価票

【そのまま放置すれば倒壊等、著しく保安上危険となる恐れのある状態】であるか否かの基準						
評価項目等				評点 (A)	(A)の内 最高点 (B)	
建築物 が著しく保安 上危険となる 恐れがある	建築物が 倒壊等する 恐れがある	建築物の 著しい傾 斜	基礎に不同沈下がある	②		
			柱の傾斜	傾斜が 1/120	①	
				傾斜が 1/120 を超え 1/60 未満	②	
				傾斜が 1/60 以上で 1/20 未満	③	
		傾斜が 1/20 以上		④		
		建築物の 構造上主 要な部分 の損傷等	基礎の破損、 変形等	一部に破損、変形等、又は兆候	①	
				複数の箇所に破損、変形等	②	
				礎石、基礎の破断	③	
			土台の破損、 変形等	一部に破損、変形等、又は兆候	①	
				複数の箇所に破損、変形等	②	
				土台の破断	③	
			基礎と土台の ずれ	一部にずれ	①	
				複数の礎石にずれ	②	
				全体的にずれ	③	
	基礎耐力上主要な部分が玉石		②			
	柱、梁等に破 損変形等	一部に破損、変形等、又は兆候	②			
		複数の箇所に破損、変形等	③			
		過半以上に破損、変形等	④			
	柱と梁のずれ	一部にずれ	②			
		複数の箇所にずれ	③			
		全体的にずれ	④			
	床、フローリング材	床等の腐朽、又は損傷	①			
	屋根、外 壁等が脱 落、飛散 するおそ れがある	屋根ふき 材、ひさ し又は軒	屋根の変形等	崩落の兆候	②	
				一部（1/4 未満）に崩落	③	
1/4 以上に崩落				④		
屋根ふき材の 剥離等		1/10 未満の範囲に脱落、剥離、ずれ	①			
		一部（1/10 以上 1/2 未満）に脱落等	②			
		1/2 以上に脱落等	③			
軒の裏板、垂 木の腐朽等		腐朽、腐食、又は兆候	①			
		一部（1/4 未満）に崩落	②			
		ほぼ全てにわたり崩落	③			
軒の垂れ下が り		一部の垂れ下がり	①			
		概ね全体の垂れ下がり	②			
		ほぼ全てにわたり崩落	③			
雨樋の垂れ下 がり		一部の垂れ下がり	①			
		概ね全体の垂れ下がり	②			
	ほぼ全てにわたり崩落	③				

建築物が著しく保 安上危険 となる恐 れがある	屋根、外 壁等が 脱落、飛 散する おそれ がある	外壁	壁体を貫通す る穴	穴を貫通する兆候	①				
				一部に穴	②				
				1/4以上に穴	③				
			外壁仕上材料 の破損、変形 等	1/10未満に破損、変形等	①				
				一部に脱落等	②				
				1/2以上に脱落等	③				
			外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮き				②		
			戸、窓等	複数に破損、変形等の兆候			①		
				複数に破損、変形等			②		
		過半に破損、変形、脱落等		③					
		看板、給湯 設備、屋上 水槽等	看板仕上材料 の剥落等	看板の仕上材料の剥落		①			
				看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒		②			
				看板、給湯設備、屋上水槽等の破損又は脱落		③			
				看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分の腐朽等		③			
			建築物に付属 する工作物	大規模な工作物の破損、変形等		①			
	大規模な工作物の一部の破損、変形等			②					
	大規模な工作物の概ね過半(約1/2以上)の破損、変形等			③					
	小規模な工作物の破損、変形等			②					
	屋外階段 又はバル コニー	屋外階段、バルコニーの腐食、破損、又は脱落		②					
		屋外階段、バルコニーの傾斜		③					
	門又は塀 等	ひび割れ、破損、変形等の兆候		①					
一部(約1/2未満)に傾斜、崩落、腐朽等		②							
概ね過半(約1/2以上)に傾斜、崩落、腐朽等		③							
擁壁が老 朽化し危 険となる おそれ がある	擁壁表面の水のしみ出し、流出			②					
	水抜き穴の詰まり			②					
	ひび割れの発生			③					
(B)のうちの最高点					(C)				
【そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態】であるか否かの基準									
建築物又は設備等の破損が原因 による状態	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態			④					
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障			②					
	排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障			②					
	ごみ等の放置、不法投棄による、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し地域住民の日常生活に支障			③					
(B)のうちの最高点					(C)				

【適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態】であるか否かの基準						
周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置		③			
	多数の窓ガラスが割れたまま放置		③			
	看板等が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置		④			
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂		③			
	敷地内のごみ等が散乱、山積みしたまま放置		④			
(B)のうちの最高点			(C)			
【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】であるか否かの基準						
立木が原因による状態	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散乱		③			
	立木の枝が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行の妨げ		③			
	雑草、又は立木が敷地の全体にわたって繁茂		③			
空家等に住みついた動物等が原因による状態	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障		②			
	動物のふん、尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障		③			
	敷地外に動物の毛、又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障		③			
	多数のねずみ、はえ、蚊、ノミ等が発生し、地域住民の日常生活に支障		③			
	住みついた動物が周辺の土地、家屋に侵入し、地域住民に悪影響を及ぼすおそれ		③			
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民に悪影響を及ぼすおそれ		④			
建築物等の不適切な管理等が原因による状態	門扉等が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定多数の者が容易に侵入できる状態である	開口部の開放、脱落の状態 (防犯面)	面積が0.3㎡未満の大きさの戸、窓等の常時開放、又は脱落	②		
			面積が概ね0.3㎡以上の大きさの戸、窓等の常時開放、又は脱落	③		
			面積が概ね0.9㎡以上の大きさの戸、窓等の常時開放、又は脱落	④		
	外壁の亀裂等の状態	面積が0.3㎡未満の大きさの穴、亀裂等	②			
			面積が概ね0.3㎡以上の大きさの穴、亀裂等			③
			面積が概ね0.9㎡以上の大きさの穴、亀裂等			④
	塀、柵等の穴、亀裂等	面積が0.3㎡未満の大きさの穴、亀裂等	②			
			面積が概ね0.3㎡以上の大きさの穴、亀裂等			③
			面積が概ね0.9㎡以上の大きさの穴、亀裂等			④
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家等から落雪が発生し、歩行者等の通行の妨げ		④			
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出		④			
	(B)のうちの最高点			(C)		
評価4：(C)のうち④が1以上 評価3：(C)のうち④が無く③が8以上 評価2：(C)のうち④が無く②が12以下 評価1：(C)のうち④③が無く②が16以下		備考 ・評価4は特定空家等に該当 ・評価3以下は程度に応じて特定空家等の有無を判断	評価1～4	特定空家等の有無		
			有 無			

平成 年 月 日

様

桑名市長

貴殿が所有する又は管理する下記の空家等は、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。）第 2 条第 2 項の特定空家等に該当すると思われますので、その旨を通知します。

周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置が必要である場合は、法第 14 条第 1 項の助言又は指導を行うこととなりますので、法第 3 条の規定に基づき、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めてください。

なお、所有者等については、法第 10 条の規定に基づき市で調査いたしましたが、貴殿（複数の方が所有者等となる場合があります。）が所有又は管理していない場合、特定空家等の状態が下記の内容と異なる場合又は既に何らかの措置を講じている場合は、事務担当まで連絡してください。

記

- 1 空家等の所在地：
用 途：
構 造：
規 模：建築面積 約 m²
 延べ床面積 約 m²
- 2 所有者等の氏名：
- 3 所有者等の住所：
- 4 特定空家等の状態及び認められる理由：
- 5 所有者等と判断した理由：

桑名市 都市整備部
建築開発課 建築指導係
事務担当：
TEL：0594-24-1295
FAX：0594-24-3287

様

桑名市長

貴殿の所有する下記空家等は、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。）第 2 条第 2 項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずるよう、法第 14 条第 1 項の規定に基づき指導します。

記

- 1 空家等の所在地：
用途：
構造：
規模：建築面積 約 m^2
延べ床面積 約 m^2
- 2 所有者等の氏名：
- 3 所有者等の住所：
- 4 指導の内容：
- 5 指導の理由：
- 6 履行期限：平成 年 月 日
- 7 指導の責任者：
連絡先：

備考

- 1 改善措置に着手したとき、または改善措置が完了したときは、遅滞なく連絡してください。
- 2 指導後、改善されないと認められるときは、市長は法第 14 条第 2 項の規定に基づき勧告を行う可能性がありますので、ご了承ください。
- 3 市長が勧告した場合は、地方税法（昭和25年法律第226号）の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されますので、ご了承ください。

様

桑名市長

貴殿の所有する下記空家等は、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。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、貴殿に対して対策を講じるよう指導してきたところではありますが、現在に至っても改善がなされていません。ついては、下記のとおり速やかに周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずるよう、法第14条第2項の規定に基づき勧告します。

記

1 対象となる特定空家等

所在地：

用途：

構造：

規模：建築面積 約 m^2

延べ床面積 約 m^2

2 所有者等の氏名：

3 所有者等の住所：

4 勧告に係る措置の内容：

5 勧告に至った事由：

6 勧告の責任者：

連絡先：

7 措置の期限：平成 年 月 日

備考

1 上記7の期限までに上記4に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記6に示す者まで報告すること。

2 上記7の期限までに正当な理由がなくて上記4に示す措置を講じなかった場合は、法第14条第3項の規定に基づき、当該措置を講ずることを命ずることがあります。

3 上記1に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあつては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

様

桑名市長

貴殿が所有する下記空家等は、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。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、平成 年 月 日付け第 号により必要な措置を講ずるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第14条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置を講ずることを命令することとなりますので通知します。

なお、貴殿は、法第14条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる旨、申し添えます。

記

- 1 対象となる特定空家等
所在地：
用 途：
構 造：
規 模：建築面積 約 m^2
延べ床面積 約 m^2
- 2 所有者等の氏名：
- 3 所有者等の住所：
- 4 命じようとする措置の内容：
- 5 命ずるに至った事由：
- 6 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先
宛先：
送付先住所：
連絡先：
- 7 意見書の提出期限：平成 年 月 日

備考

- 1 上記4に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記6に示す者まで報告すること。

（宛先）

桑名市長

請求者 住所

氏名

（法人にあつては、所在地、名称及び代表者の氏名）

電話（ ） -

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）第 14 条第 5 項の規定に基づき、平成 年 月 日付け第 号により通知を受けた件に関し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を請求します。

様

桑名市長

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）第14条第7項の規定に基づき、平成 年 月 日付け第 号により請求を受けた件に関し、公開による意見の聴取を実施するため通知します。

特定空家等の所在地	桑名市
期日	平成 年 月 日
場所	
命じようとする措置	

■備考

- 1 意見の聴取に代理人が出席する場合には、委任状を意見の聴取の前日までに提出してください。

様

桑名市長

貴殿が所有する下記空家等は、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。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、平成 年 月 日付け第 号により、法第14条第3項の規定に基づく命令を行う旨を事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知にしました意見書等の提出期限までの意見書等の提出がなされませんでした。

については、下記のとおり措置を講ずることを命令します。

記

1 対象となる特定空家等

所在地：

用途：

構造：

規模：建築面積 約 m^2

延べ床面積 約 m^2

2 所有者等の氏名：

3 所有者等の住所：

4 措置の内容：

5 命ずるに至った事由：

6 命令の責任者：

連絡先：

7 措置の期限：平成 年 月 日

備考

1 上記4に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記6に示す者まで報告すること。

2 本命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処せられます。

3 上記7の期限までに上記4の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続きに移行することがあります。

教示

1 この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に市長に対し審査請求することができます。

下記の特定空家等の所有者等は、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）第14条第3項の規定に基づき措置を講ずることを、平成 年 月 日付け第 号の命令書により、命ぜられています。

記

1 対象となる特定空家等

所在地：

用途：

構造：

規模：建築面積 約 m^2

延べ床面積 約 m^2

2 措置の内容：

3 命ずるに至った事由：

4 命令の責任者：

連絡先：

5 措置の期限：平成 年 月 日

平成 年 月 日

様

桑名市長

平成 年 月 日付け第 号により貴殿の所有する下記特定空家等について、下記の措置を講ずるよう命じました。この命令を平成 年 月 日までに履行しないときは、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）第14条第9項の規定に基づき、貴殿に代わり市が執行いたしますので、行政代執法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定によりその旨を戒告します。

なお、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づき貴殿から徴収します。

また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

1 対象となる特定空家等

所在地：

用途：

構造：

規模：建築面積 約 m^2
延べ床面積 約 m^2

2 所有者等の氏名：

3 所有者等の住所：

4 措置の内容：

教示

1 この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に市長に対し審査請求することができます。

様

桑名市長

平成 年 月 日付け第 号により貴殿が所有する下記の特特定空家等について、下記の措置を平成 年 月 日までに履行しないときは、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。）第14条第9項の規定に基づき、貴殿に代わり市が執行する旨を戒告しましたが、未だに履行されていません。

については、下記特定空家等について、下記の措置を平成 年 月 日までに履行しないときは、法第14条第9項の規定に基づき、貴殿に代わり市が執行いたしますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定により再度戒告します。

なお、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づき貴殿から徴収します。

また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

1 対象となる特定空家等

所在地：

用途：

構造：

規模：建築面積 約 m^2

延べ床面積 約 m^2

2 所有者等の氏名：

3 所有者等の住所：

4 措置の内容：

教示

1 この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に市長に対し審査請求することができます。

様

桑名市長

平成 年 月 日付け第 号により貴殿の所有する下記の特定期間等について、下記の措置を平成 年 月 日までに履行するよう戒告又は再戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、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）第14条第9項の規定に基づき、下記のとおり代執行を行いますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第2項の規定により通知します。

なお、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づき貴殿から徴収します。

また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

- 1 対象となる特定空家等
所在地：
用途：
構造：
規模：建築面積 約 m^2
延べ床面積 約 m^2
- 2 所有者等の氏名：
- 3 所有者等の住所：
- 4 措置の内容：
- 5 代執行の時期：
平成 年 月 日から平成 年 月 日まで
- 6 執行責任者：
- 7 代執行に要する費用の概算見積額：

教示

1 この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に市長に対し審査請求することができます。

（表面）

執行責任者証		第 号
部	課長	
上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。		
		平成 年 月 日
桑名市長		
記		
1 代執行をなすべき事項		
代執行令書（平成 年 月 日付け第 号）記載の下記所在地の建築物の除去 所在地：		
2 代執行をなすべき時期		
平成 年 月 日から平成 年 月 日までの間		

（裏面）

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）（抜粋）
第14条（以上略）
9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期日までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところ従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
10～15（略）
行政代執行法（昭和23年法律第43号）（抜粋）
第4条
代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

平成 年 月 日

様

桑名市長

平成 年 月 日付け第 号の代執行法で通知しましたとおり、行政代執行法（昭和23年法律第43号。以下「法」という。）第2条の規定に基づき代執行に要した費用の金額が決定したので、法第5条の規定に基づき、代執行費用を次のとおり納付するよう命令します。

なお、指定した期日までに納付しないときは、国税滞納処分の例により徴収することがあるので申し添えます。

記

1 代執行の対象となった特定空家

所在地：

用途：

構造：

規模：建築面積 約 m^2

延べ床面積 約 m^2

2 所有者等の氏名：

3 所有者等の住所：

4 代執行の内容：

5 代執行の時期：

平成 年 月 日から平成 年 月 日まで

4 納付期日：平成 年 月 日

5 納付金額：金 円

6 納付方法：別途納付書兼領収書による。

教示

1 この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に市長に対し審査請求することができます。

様

桑名市長

桑名市空家等指導要綱第23条の規定により以下のとおり措置を完了しましたので、関係書類を添えて通知します。

措置完了日	平成 年 月 日
実施場所	桑名市
措置 実施内容	

備考（添付書類）

- 1 位置図（付近見取図）
- 2 記録写真（着手前、作業中、完了）
- 3 その他市長が必要と認めたもの

特定空家等措置完了届

平成 年 月 日

(宛先)

桑名市長

住所

氏名

(法人にあつては、所在地、名称及び代表者の氏名)

電話 () -

桑名市空家等指導要綱第24条の規定により以下のとおり措置を完了しましたので、関係書類を添えて届け出ます。

措置完了日	平成 年 月 日
実施場所	桑名市
措置 実施内容	

備考（添付書類）

- 1 位置図（付近見取図）
- 2 記録写真（着手前、作業中、完了）
- 3 その他市長が必要と認めたもの

桑名市空家等指導要綱 (案) 条文対照表

訂正前	訂正後
<p>(特定空家等に該当するか否かを判定する基準)</p> <p>第8条 市長は、立入調査を行った場合、特定空家等判定評価票 (様式第9号) に基づき特定空家等に該当するか否かを判定し、判定の結果、特定空家等に該当する場合は法第14第1項に規定する措置 (以下「措置」という。) を講ずる必要があるかを判断するものとする。</p> <p>2 前項の規定により、措置が必要であると判断した場合は、特定空家等の所有者等に対し、特定空家等該当通知書 (様式第10号) を送付するものとする。ただし、過失がなく、当該所有者等を確認することができないときは、この限りでない。</p> <p>(関係各所管への情報提供)</p> <p>第9条 前条の規定により、措置が必要であると判断した場合は、必要に応じて特定空家等に関する情報を関係各所管に提供し迅速な対応に努めるものとする。</p> <p>(助言又は指導)</p> <p>第10条 市長は、第8条第2項に規定する通知を行った場合で、当該特定空家等の状態が改善されないと認める場合は、特定空家等の所有者等に対し、指導書 (様式第11号) により措置をとるよう助言又は指導を行うものとする。</p> <p>第14条 市長は、前条の規定による請求があった場合は、意見聴取の期日の3日前までに、当該勧告を受けた者又はその代理人に、公開による意見の聴取実施通知書 (様式第15号) により通知を行うとともに、これを公告するものとする。</p>	<p>(特定空家等に該当するか否かを判定する基準)</p> <p>第8条 市長は、立入調査を行った場合は、特定空家等判定評価票 (様式第9号) に基づき特定空家等に該当するか否かを判定するものとする。</p> <p>2 前項の規定により、特定空家等に該当した場合は、特定空家等の所有者等に対し、特定空家等該当通知書 (様式第10号) を送付するものとする。ただし、過失がなく、当該所有者等を確認することができないときは、この限りでない。</p> <p>(助言又は指導)</p> <p>第9条 市長は、前条の規定により通知を行った場合は、ガイドラインに基づき措置が必要であるか否かを判断し、特定空家等の所有者等に対し、指導書 (様式第11号) により措置をとるよう助言又は指導を行うものとする。</p> <p>(関係各所管への情報提供)</p> <p>第10条 市長は、第8条第2項の規定により通知を行った場合は、必要に応じて特定空家等に関する情報を関係各所管に提供し迅速な対応に努めるものとする。</p> <p>第14条 市長は、前条の規定による請求があった場合は、意見聴取の期日の3日前までに、当該勧告を受けた者又はその代理人に、公開による意見の聴取実施通知書 (様式第15号) により通知を行うとともに、これを公告するものとする。</p> <p>2 前2条の規定に定めのない事項については、桑名市聴聞及び弁明の機会の付与に関する規則 (平成16年桑名市規則第21号) の規定を準用する。</p>

議題 (2) 資料 2

(その他)

第25条 この告示に定めるもののほか、この告示の実施について必要な事項は市長が別に定める。

桑名市空家等対策協議会の部会設置について（案）

平成29年3月23日第4回
桑名市空家等対策協議会

（部会の設置）

第1 桑名市空家等対策協議会要綱（平成28年3月31日桑名市告示第93号。以下「要綱」という。）第7条第1項の規定に基づき、同要綱第3条に掲げる事項のうち特定の議題に対処して迅速な空家等対策の推進を図るため、桑名市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）に、次の表に掲げる部会を設置する。

部会名称	特定の議題
施策部会	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）第12条及び第13条の規定に基づく施策

（部会の委員の指名及び組織）

第2 要綱第7条第2項の規定に基づき、次に掲げる専門分野の委員をもって組織する。

部会名称	専門分野の委員
施策部会	大学教授、行政書士、まちづくり等、社会福祉士、民生委員、自治会役員、宅地建物取引士、司法書士、土地家屋調査士

（部会長の指名）

第3 要綱第7条第3項の規定に基づき、次に掲げる専門分野の委員から部会長を指名する。

部会名称	専門分野の委員
施策部会	大学教授、行政書士、まちづくり等、社会福祉士、民生委員、自治会役員、宅地建物取引士、司法書士、土地家屋調査士

（部会長代理の指名）

第4 要綱第7条第4項の規定に基づき、次に掲げる専門分野の委員から部会長代理を指名する。

部会名称	専門分野の委員
施策部会	大学教授、行政書士、まちづくり等、社会福祉士、民生委員、自治会役員、宅地建物取引士、司法書士、土地家屋調査士

（部会の運営等）

第5 協議会の部会は、桑名市空家等対策協議会の運営等に関する要領第13条の規定に基づき、運営を行うものとする。

（協議会名簿）

第6 協議会の委員の任期期間（平成28年4月1日～平成30年3月31日）における部会委員の指名名簿

協議会委員	専門分野	全体会議	施策部会
荒木 慎矢	警察職員	○	
石田 美穂	行政書士	○	○
伊藤 徳宇	市長	○	
岩崎 恭典	大学教授等	○	○
加治 多加志	まちづくり等	○	○
片岡 直也	社会福祉士	○	○
河原 光良	法務局職員	○	
佐藤 美子	民生委員	○	○
服部 祥子	弁護士	○	
平野 一枝	宅地建物取引士	○	○
藤原 隆	自治会役員	○	○
村木 大真	司法書士	○	○
森 美香子	一級建築士	○	
森田 尚孝	消防職員	○	
安田 典生	土地家屋調査士	○	○

桑名市告示第93号

桑名市空家等対策協議会要綱を次のように定める。

平成28年3月31日

桑名市長 伊藤徳宇

桑名市空家等対策協議会要綱

(趣旨)

第1条 この告示は、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。）第7条第1項の規定に基づき、桑名市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、法の例による。

(所掌事務)

第3条 協議会は、次に掲げる事項について、協議を行うものとする。

- (1) 法第6条に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) その他空家等対策の推進に関し市長が必要と認める事項

(組織)

第4条 協議会は、法第7条第2項に規定する者のうちから市長が必要と認める者を委員として任命し、15人以内で組織する。

- 2 協議会の委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けたときにおける補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 協議会の委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長をそれぞれ1人置く。

- 2 会長は市長とし、副会長は委員の互選によってこれを定める。
- 3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

- 2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

(部会)

第7条 協議会に部会を置くことができる。

- 2 部会は、会長が指名する委員をもって組織する。
- 3 部会に部会長を置き、会長が指名する。
- 4 部会長に事故があるとき、又は部会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する部会の委員が、その職務を代理する。
- 5 第5条第3項の規定は部会長の職務について、前条の規定は部会の会議について、それぞれ準用する。この場合において、第5条第3項及び前条第1項中「会長」とあるのは「部会長」と、第5条第3項及び前条中「協議会」とあるのは「部会」と、前条第2項及び第3項中「委員」とあるのは「部会の委員」と読み替えるものとする。

(秘密保持)

第8条 協議会又は部会の委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、都市整備部建築開発課において行うものとする。

(その他)

第10条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定めるものとする。

附 則

この告示は、公布の日から施行する。

桑名市空家等対策協議会の部会設置に関する要領（案）

平成29年3月23日第4回
桑名市空家等対策協議会

（部会の設置）

第1 桑名市空家等対策協議会要綱（平成28年3月31日桑名市告示第93号。以下「要綱」という。）第7条第1項の規定に基づき、同要綱第3条に掲げる事項のうち特定の議題に対処して迅速な空家等対策の推進を図るため、桑名市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）に、次の表に掲げる部会を設置する。

部会名称	特定の議題
措置部会	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）第14条の規定に基づく特定空家等に対する措置
施策部会	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）第12条及び第13条の規定に基づく施策

（部会の委員の指名及び組織）

第2 要綱第7条第2項の規定に基づき、次に掲げる専門分野の委員をもって組織する。

部会名称	専門分野の委員
措置部会	大学教授、弁護士、建築士、警察職員、消防職員、法務局職員、自治会役員
施策部会	大学教授、行政書士、まちづくり等、社会福祉士、民生委員、自治会役員 宅地建物取引士、司法書士、土地家屋調査士

（部会長の指名）

第3 要綱第7条第3項の規定に基づき、次に掲げる専門分野の委員から部会長を指名する。

部会名称	専門分野の委員
措置部会	大学教授、弁護士、建築士、警察職員、消防職員、法務局職員、自治会役員
施策部会	大学教授、行政書士、まちづくり等、社会福祉士、民生委員、自治会役員 宅地建物取引士、司法書士、土地家屋調査士

（部会長代理の指名）

第4 要綱第7条第4項の規定に基づき、次に掲げる専門分野の委員から部会長代理を指名する。

部会名称	専門分野の委員
措置部会	大学教授、弁護士、建築士、警察職員、消防職員、法務局職員、自治会役員
施策部会	大学教授、行政書士、まちづくり等、社会福祉士、民生委員、自治会役員 宅地建物取引士、司法書士、土地家屋調査士

（部会の運営等）

第5 協議会の部会は、桑名市空家等対策協議会の運営等に関する要領第13条の規定に基づき、運営を行うものとする。

(協議会名簿)

第6 協議会の委員の任期期間（平成28年4月1日～平成30年3月31日）における部会委員の指名名簿

協議会委員	法告示専門分野	全体会議	措置部会	施策部会
荒木 慎矢	警察職員	○	○	
石田 美穂	行政書士	○		○
伊藤 徳宇	市町村長	○(※1)		
岩崎 恭典	大学教授等	○(※2)	○(※1)	○(※1)
加治 多加志	まちづくり等	○		○
片岡 直也	社会福祉士	○		○
河原 光良	法務局職員	○	○	
佐藤 美子	民生委員	○		○
服部 祥子	弁護士	○	○	
平野 一枝	宅地建物取引士	○		○
藤原 隆	自治会役員	○	○(※2)	○(※2)
村木 大真	司法書士	○		○
森 美香子	一級建築士	○	○	
森田 尚孝	消防職員	○	○	
安田 典生	土地家屋調査士	○		○

備考：表中(※1)は会長又は部会長を、(※2)は副会長又は部会長代理を示します。

附則

- 1 措置部会は、平成28年7月11日に承認済。
- 2 施策部会は、平成29年3月23日に承認済。
- 3 この要領は、平成29年4月1日から施行する。