

平成 29 年度第 1 回桑名市空家等対策協議会

(施策部会)

【開催記録】

桑名市役所 本庁舎 5 階第中会議室
平成29年 8 月28日(月)午前10時開催

【 事 項 書 】

1. 議題

- (1) H29年度桑名市空家等対策実施計画について
- (2) 空家等対策に関する啓発について
- (3) 空家等対策に関する協定について

【桑名市空家等対策協議会（施策部会）委員出席名簿】

【平成29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
石田 美穂	行政書士	三重県行政書士会 桑名支部 副支部長
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
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
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
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 29 年度第 1 回 会議出席者等人数	委員	事務局	傍聴者
	8	10	0



【 開催記録 】

【事務局】司会進行

【事務局】都市整備部理事挨拶

事項書 1. 議題

(1) H29年度桑名市空家等対策実施計画について

【会長】議題（1）H29年度桑名市空家等対策実施計画について、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

【部会長】只今、事務局より説明をいただきました。それでは議題（1）について、協議事項を2点提示させていただこうと思います。1つ目は桑名市の取り組み施策について第三者から見た妥当性について、2つ目は他市町の取り組み事例等から見て、桑名市にも盛り込んだほうが良いと思う施策について、になりますので、活発な意見をよろしくお願いします。

【委員】空家等でも様々な事情によりますが、私の地域には104件程の空家等があります。これらの空家等は将来、防犯上、衛生上の管理など問題が生じてくると思われ、地域の人々が見守り等をしていくことが必要になってきます。本音を言えば更地にしていただきというのが地域の声ですが、市が知恵を出して解決に取り組んでいただきたいと思います。

【事務局】議題（2）で説明させていただきますが、当市では啓発用リーフレットを作成しています。今後、自治会とも連携して配布活動を通じ啓発に取り組んでいきたいと考えています。

【部会長】更地にすると固定資産税が変わるため、不安になる方は多いと思いますが、空家等の所有者が様々な事情で手を付けることができない現状があります。その部分をどのように解決していくのか、市は考えなければならないと思います。

【事務局】国の支援施策も視野に入れ、今後当市に合った空家等対策に関する事業を検討していくことも必要だと考えています。

【部会長】わかりました。特定空家等になりそうな空家等を抱えた人達に、解決に向けた対応策を紹介できるような相談窓口の設置については、どのように考えていますか。

【事務局】今後、各専門家団体と協定を締結し、相談内容により団体を紹介できるよう取り組んでいきたいと考えています。

【部会長】特定空家等になる前に、所有者に活用方法を提案し、解体だけでなく、活用を促していくために取り組めることを専門家団体と連携し、検討するのが施策部会の趣旨であると考えています。例えば所有者からの申し出で、空家等になったことから、地域の活性化のためにも良い活用方法についての相談があった場合、古民家カフェやふれあいサロン等の様々な活用方法を提案できる環境を作っていく必要があると思います。このような提案から実現に向け取り組むことで、成功事例のピーアールや特定空家等にならないための啓発に繋がることから、早急に空家等活用事例は集めていく必要があると思います。

【委員】空家等の活用についても、地域に見合った活用方法を考えていかなければいけないと思います。

【委員】桑名市に空家等の活用方法に関する問い合わせ事例はありますか。

【事務局】今のところ、具体的な相談事例はありません。例えば当市で活用事例等を作成し、市民に知っていただくことができれば、空家等の所有者から当市に相談が来ると思います。

【部会長】今、津島市が熱心に中心市街地のリノベーションに取り組み、耐震性を確保させていくという事業を行っています。このような取り組みを行う施策展開は桑名市も旧市街地で考えていますか。

【事務局】この施策部会で頂いたご意見として、庁内ワーキング会議で検討していきたいと考えています。

【委員】旧市街地で、七里の渡し等を歩いている人々が、観光パンフレットを持っているのを見ますので、空家等の活用した地域に見合った古民家カフェ等ができれば、観光名所の一つとして、ピーアールにも繋がると思います。

【委員】空家等対策における施策を進めていくうえでの活用イメージは把握できますが、何処にどのような状態の空家等があるか我々は分かりません。従って、踏み込んだ空家等の活用については協議ができないと思います。例えば、この地域のこの場所に、このような状態

の空家等があるため、この空家等をどのように活用させていけば有効利用に繋がるのか等について協議ができる場を準備していただきたいと思います。

【部会長】例えば伊賀市は、踏み込んだ空家等の活用方法にも力を入れて、官民連携しながら取り組んでいます。個々の課題について所有者の意向を汲み取り、流通や活用に繋がる提案ができれば、所有者が自ら活用に向けて考えて頂けると思います。そこで、所有者が空家等を活用していく意向があれば、みんなで課題を解決しながら進めることができると思います。しかし、今回の施策部会では個々の事案が無いため、踏み込んだ協議ができないことから、今後は具体的な事案についての協議を行っていただきたいと思います。具体的にこの場で施策展開していくためには、まだ基礎調査の部分を整理することが必要であると感じています。まだ所有者の意向を把握しきれていないため、個々の活用についての協議もできない部分はあると思います。津島市は、街並み景観や旧城下町というような風情を残したリノベーションを行っていて、例えば、空家等を活用した茶室めぐりということを始めました。茶室は一番奥の部屋なので、中を通っていかなければなりませんが、これが面白く、観光客を呼び込むための材料にしています。まだ始めて3年程度なので、そこまで成果は出ていないと思いますが、空家等にある茶室に注目して茶室めぐりができる観光スポットとしての活用に繋がるリノベーションというのは、景観保全も含めて1つの参考になるのかなと思います。桑名市の旧市街地でも、このような施策を検討するのも良いと思います。景観を保全するという形で空家等を有効活用し、耐震性を確保できるような取り組みができれば良いと思いますが、所有者は自ら実際そこまで取り組まないと思うので、市がどこまで後押しできるのか課題になってくると思います。

【委員】最終的には市の補助の話になり、お金さえあればできるということに行きついてしまうのだと思います。

【部会長】所有者の立場では、補助が出ないので活用したくても出来ない。放っておいて老朽化していくと解体するしかない。しかし、解体するにもお金が掛かるため、手が付けられないのも良く分かるが、社会的に影響が出てくるという意識を持って頂かないといけないと思います。

【委員】開発事業により、新しく住宅を建てていくという傍ら、空家等の維持に困っている現状であるため、なんとか既存住宅等にも目を向けて頂きたいと思います。

【部会長】これだけの住宅ストックがあって、今後人口も減っていき、世帯数も減っていく中で、新規の住宅の供給は進んでいることに私はすごく危機感を感じています。

【委員】考え方の転換をする時期になってきていると感じています。

【部会長】住宅メーカーは住宅を建てて成り立っていますから。

【委員】住宅メーカーの考え方の転換時期に来ていると感じています。

【委員】今では、リフォームの需要も増えているみたいですが、やはり独立した子供は家を建てるということの方が多という現状はあります。

【委員】今では親と同居というのが難しい時代になってきているのも、空家等になっている原因の一つだと思います。

【部会長】空家等を放っておけば、価値がどんどん無くなっていくということを知ってもらわないといけないと思います。

【委員】所有者の意識的な改革が必要になってくると思います。

【委員】住宅メーカーが空家等の耐震性を確保し、お洒落なものにして、これからの若い世代に購入を促進していくと、若い世代も新規で住宅を建てるということへの固執がなくなり、社会的な意識も変わってくると思います。

【委員】住宅メーカーも巻き込み空家等対策に取り組んでいくことも必要だと思います。

【部会長】これらの施策を実現しようとするにも、結局、個人の財産であるため、踏み込めない部分も出てくるのは良く分かります。ただし、誘導はできます。地域に見合った施策を検討し、提案することの誘導はできると思います。

【委員】それが啓発活動の話に繋がっていくと思います。

【事務局】今、先進的な取り組みとして、伊賀市、名張市が国の補助を受けて空家等対策を行っている中で、当市の特徴としては、空家等の件数や状態は、自治会のご協力と共に市の職員目目で確かめられたという点は自信を持っています。現在も自治会で調査した全ての空家等について現地調査を行っています。意向調査結果の整理は少し残っていますが、所有者と対話をすることで、空家バンクの話し等に繋がっていくと考えています。また、啓発活

動を行い、空家等への意識が浸透していく中で、解体補助や、まちなみ再生事業等に取り組んでいければと考えています。現在、平成27年度に調査した2,301件の空家等がどのようにリノベーションされているのかを、リサイクル法の届出を基に調査しています。建築物の80㎡以上のものを除去する場合は、リサイクル法の届出が必要になってきます。平成29年度の現時点で100件弱の当該届出が提出されていますが、その中で平成27年度に自治会に協力を頂いた2,301件の空家等が含まれている届出は16件ありました。そのうち、新たに建築されたものは2件でした。従って14件が更地になっていると思われます。このことから、数字を拾ってみると更地になっている割合の方が多いため、空家等問題の次が空地問題になっていくため、空地問題に視野に入れ、活用方法も含め、所有者への啓発に取り組んでいきたいと考えています。

【部会長】ご意見や協議内容を取り纏めると、まずは、活用事例集の用意をしていかなければならないと思います。活用事例を提案できるシステムを構築し、相談窓口を設置し、その一方で専門家団体と協定を締結し、相談体制を構築していくことが重要だと思います。また、啓発用リーフレットについては、空家等の所有者にもっと危機感を訴えるようなイメージで作成すると、なお良いと思います。ただ、桑名市が市内全域で空家等の現状を調査し、その所有者へ全て意向調査を行ったということは、大きなストックだと思いますので、今後は、空家等の所有者の踏み込んだ活用に向けた意向を把握し、所有者と地域住民や専門家団体も交えた活用方法の提案や協議ができるようなシステムを構築していくことが必要だと思います。

【事務局】頂いたご意見等には庁内ワーキング会議で報告し、配慮していきたいと思います。

【部会長】その他のご意見等ありましたら、ご自由に発言をお願いします。

【委員】空家等の所有者から、空家等の対策に関する相談があった場合、桑名市から対応できる業者を紹介しているのですか。

【事務局】空家等の所有者から空家等の解体できる業者を教えてほしいという相談がありますが、斡旋等は出来ないので、専門家団体との協定が必要になってきます。

【委員】空家等を管理している会社が桑名市にもありますが、そういう会社は紹介されていないのですか。

【事務局】会社を紹介することはできません。専門家団体と協定を締結し、そこから各会社に繋がっていくことになると思います。

【部会長】議題（1）については以上でございます。

（2）空家等対策に関する啓発について

【部会長】議題（2）空家等対策に関する啓発について説明を事務局に求めます。

【事務局】議題（2）資料を基に説明

【部会長】それでは、議題（2）について協議事項を提示させていただこうと思います。協議事項は「今後の改訂版の作成にあたり、盛り込んだほうが良いと思う掲載内容について」各委員さんのご意見等あれば発言をお願いします。

【部会長】この啓発用リーフレットを見て、空家等の所有者から専門家団体へ相談があった場合、桑名市にも各団体から情報提供等の報告があり、桑名市が持っている空家等に関する台帳に反映させられる等、各団体と情報共有できる仕組みはありますか。

【事務局】現時点では考えていません。

【部会長】それは重要なことだと思います。桑名市で調査した空家等がどのような状況になっているのかを把握しておく必要があると思います。

【事務局】他の市町の例では、3年～5年毎に再度、空家等の調査を行い、初期調査からの空家等の増減を確認する取り組み事例があることから、当市としても平成31年度に再度、自治会に協力していただき、市内の空家等の件数などの把握に努めていきたいと思っています。

【部会長】空家等の増減のみの調査で良いのですか。管理不全な空家等に対しては、市の関係所管に相談が来るので一元的に管理でき、情報共有も可能と思いますが、例えば、空家等の所有者が、社会福祉士会に相談が来た結果、解決し、活用に繋がった場合でも、守秘義務は発生するものの、なんらかの形で桑名市はその活用に繋がった経緯や活用実績の情報を把握しておく必要があると思います。

【委員】社会福祉士会へ空家等に関する相談があった場合、桑名市と情報を共有するということは、協定を締結する必要があるということだと思います。

- 【事務局】協定を締結し、システムを構築すれば可能です。
- 【事務局】委員の皆様にお聞きしたいのですが、この啓発用リーフレットは、ホームページに掲載をし、各専門家団体へ配布させていただきますが、ご覧いただいて、見苦しい点等、改善が必要だと思う部分がありますか。
- 【委員】今の形で出していくということですか。
- 【事務局】この形で掲載や配布を行っていきたいと考えていますが、お気付の点があれば、今後改訂版を作成する中で、検討させていただきます。
- 【委員】この啓発用リーフレットを見て何のリーフレットか分かりません。自分の案は出ませんが、真剣に読まないとは分かりません。中身を全て把握している方が作成しているので、こういう形になるのは仕方ないとは思いますが、もっと空家等に対する危機感を訴えるようなインパクトのあるタイトルが良いと感じました。
- 【部会長】空家等を放っておくと近所迷惑になってしまうことを、もっとアピールしたほうが良いと思います。
- 【委員】この啓発用リーフレットを渡すのは、空家等の状態がどのタイミングの時期になりますか。
- 【事務局】現在、空家等を所有していない人々にも啓発を行いたいので、必要に応じて配布していきたいと考えています。
- 【部会長】ご意見や協議内容を取り纏めると、啓発用リーフレットの1ページ目は、もっとインパクトのある表紙が良いということが委員のご意見です。例えば桑名市の空家等の件数を記載し、今後は、空家等はどんどん増加していくことが懸念されることを訴え、空家等を管理するのは、所有者の責務であることを啓発用リーフレットで、アピールしていく必要があると思います。
- 【事務局】ご意見等を踏まえ今後、改訂版を作成していく中で配慮したいと思います。
- 【部会長】その他、ご意見等なければ議題（2）については以上でございます。

（3）空家等対策に関する協定について

- 【部会長】議題（3）空家等対策に関する協定について説明を事務局に求めます。
- 【事務局】議題（3）資料を基に説明
- 【部会長】それでは、議題（3）について協議事項を2点提示させていただこうと思います。1つ目は協定締結先団体について、2つ目は協定に基づき団体が行う業務について、になりますので、活発な意見をよろしくお願いします。
- 【委員】その他の団体とも必要に応じて協定締結を検討したいとありましたが、どのくらいの数を考えていますか。
- 【事務局】特に数の上限はありません。
- 【委員】桑名市という地域だけではなくて、全国的に空家等に対する推進に取り組んでいる現状ですが、行政書士会であれば、全国的な団体の日本行政書士会連合会があります。この連合会では社会的貢献事業を進めていくというスタンスがある中で、空家等の対策にも目を向けていて、各市町で空家等に関する事業等で、要請があった場合には積極的に応じるように言われています。具体的な話をすると、空家等の所有者が不明な状態や、登記簿の所有者が亡くなっている場合に、相続人の調査をすることを他県では行っています。三重県では、実績がありませんが、今後、協定を締結することで、このような協力もできれば良いと思います。
- 【事務局】ありがとうございます。
- 【委員】名張市や伊賀市が各団体を交えて、まとめて1回で協定を締結していますが、桑名市はどのような形で協定締結を構想していますか。
- 【事務局】桑名市の目標としましては、年度末の全体会の後で、皆さんお集まりいただいて、まとめて協定締結式を行いたいと考えています。
- 【委員】まちづくり桑名という会社がありますが、空き店舗対策については、どのように考えていますか。
- 【事務局】まちづくり桑名は、独立した法人です。当市や商工会議所等と連携して空き店舗対策事業に取り組んでいることから、協定締結も考えていく必要があります。
- 【部会長】そういう側面から考えていくのも良いことだと思います。
- 【委員】空家等への対策に取り組んで行く中で、所有者の意識レベルを底上げするという意味で

専門家団体と一緒に、空家等対策に関するシンポジウムや大相談会を開催するのも面白いと思います。桑名市が共催や後援という形で入っていただき、何部かの構成にし、桑名市の空家等の状況も説明しながら、大体的に行うことで、興味を持ってくれる方も多くなると思います。また、開催パンフレット等も桑名市で作成していただき、広報等に掲載していただくと、空家等に関する官民連携した取り組みもアピールできると思います。こういう取り組みを行うことで、市民の空家等に対する意識の底上げに繋がると思いますので、皆さんで実現できれば良いなと思います。

【委員】TVの取材に来ていただき、ニュースで取り上げれば、更にアピールになると思います。

【委員】是非、桑名市でも、このような取り組みを検討していただきたいと思います。

【事務局】市としても空家等の対策への取り組みのアピールはしていきたいと考えています。また相談会については、今後、開催していきたいと考えていますが、これを実現するためにも、まずは協定の締結に向けて協議をしていきたいと考えていますので、ご協力よろしくお願ひします。

【部会長】以上で議題については全て終了いたしますが、何かお気づきになられた点等ございませんでしょうか。なければ以後の進行は事務局にお返しします。

【事務局】本日はありがとうございました。(事務連絡「終了」)

平成 29 年度第 1 回桑名市空家等対策協議会 (施策部会)

【配布資料一覧】

1. 事項書

2. 協議会委員等名簿

3. 平成29年度第1回桑名市空家等対策協議会議題資料

- ・ H29年度桑名市空家等対策実施計画について・・・

議 題 (1) 資 料

- ・ H29年度桑名市空家等対策実施経計画一覧・・・

議題(1)資料 別紙①

- ・ H29年度空家等対策評価シート・・・・・・・・・・

議題(1)資料 別紙②

- ・ 空家等対策に関する啓発について・・・・・・・・・・

議 題 (2) 資 料

- ・ 空家等対策に関する協定について・・・・・・・・・・

議 題 (3) 資 料

平成 29 年度第 1 回桑名市空家等対策協議会 (施策部会)

【 事 項 書 】

1. 議題

- (1) H29年度桑名市空家等対策実施計画について
- (2) 空家等対策に関する啓発について
- (3) 空家等対策に関する協定について

平成29年度桑名市空家等対策協議会（施策部会）委員等名簿

【協議会（施策部会）委員名簿】

（あいうえお順・敬称略）

協議会(施策部会) 委員	法告示専門分野	所属等
石田 美穂	行政書士	三重県行政書士会 桑名支部 副支部長
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
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
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
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】

〒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】

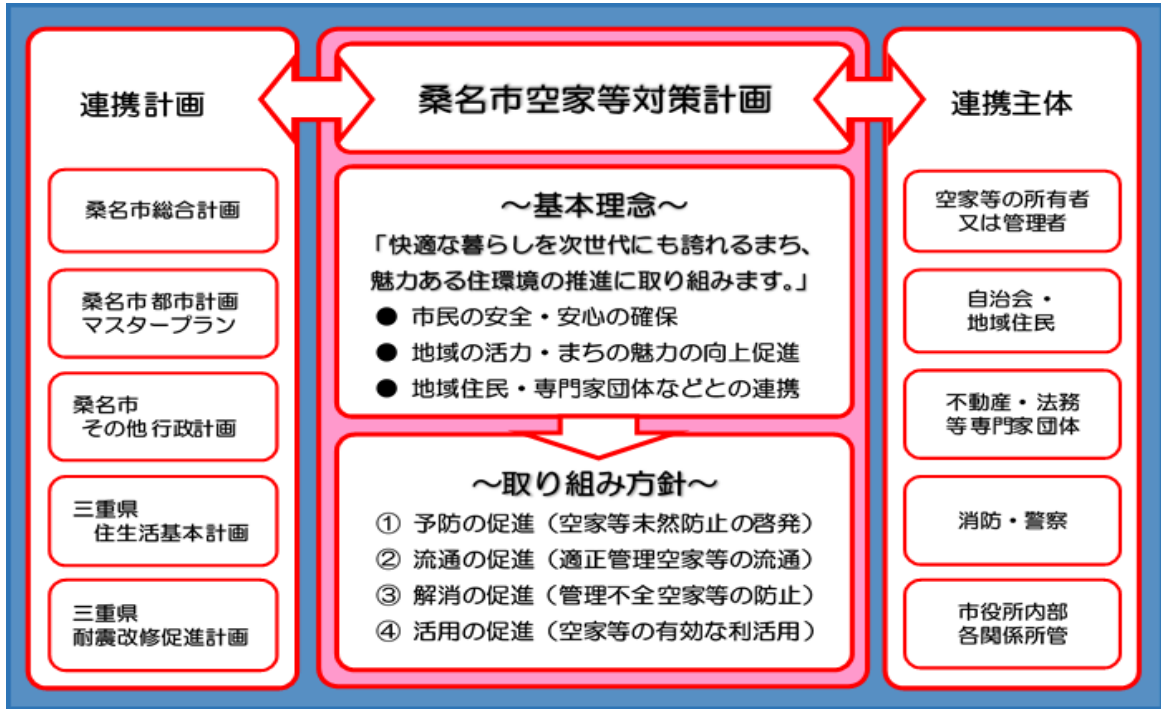
（H29.4.1一部改正）

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	
西尾 英哲	〃 建築開発課 課長	（全体）
田中 昌紀	〃 課長補佐建築審査係長兼建築指導係長	（措置）
山田 太一郎	〃 課長補佐兼開発指導係長	（施策）
佐藤 渉	〃 建築指導係主任	（全体）
小寺 大輔	〃 開発指導係	（施策）
見須 圭祐	〃 建築指導係	（措置）
塚本 佳史	〃 建築指導係	（全体）
長坂 俊秀	〃 建築指導係	（施策）
矢野 将太	〃 建築審査係	（措置）

H29 年度桑名市空家等対策実施計画について

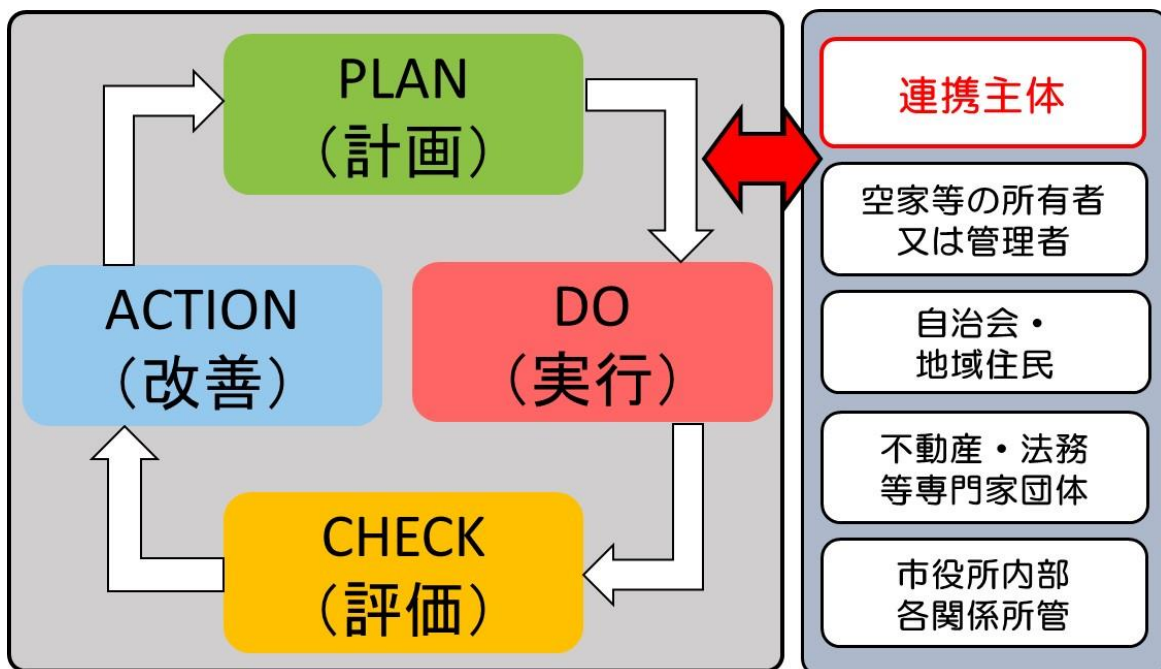
1. 現状について

- 平成 29 年度 4 月 1 日から桑名市空家等対策計画施行



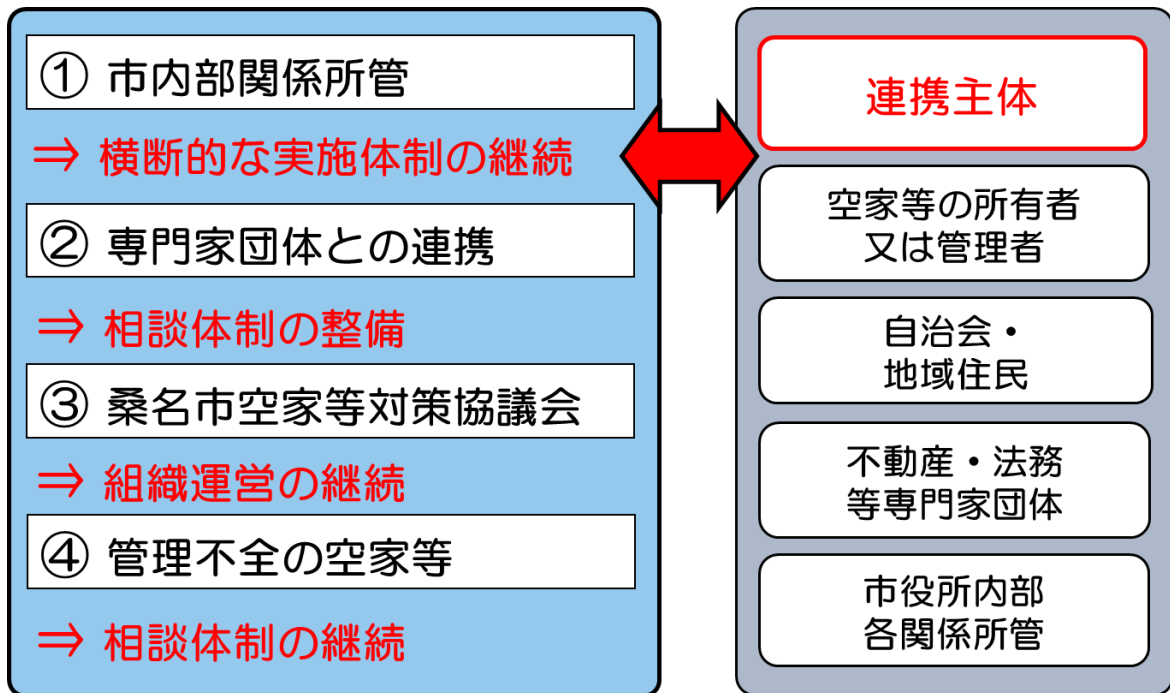
2. 実施期間について

- 平成 29 年度から平成 31 年度までの 3 年間



3. 取り組みについて

- 今年度の取り組み概要



4. 市内部関係所管との取り組みについて

- ①横断的な実施体制の継続

平成29年5月25日（木曜）
平成29年度第1回桑名市空家等対策WG会議

主な議題

H29年度桑名市空家等対策実施計画について

- ・ 対策計画における施策を効果的かつ効率的に行うための取り組みについて検討

5. WGの参加課について

● 市内部関係所管（WG）の役割

参加部・室	参加各課	ワーキング会議での役割分担		
		全体班	措置班	施策班
都市整備部	事務担当:建築開発課			
	都市整備課			○
	都市管理課			○
	土木課		○	
	用地監理課		○	
市長公室	政策経営課	○		
市長直轄室	防災・危機管理課	○		
総務部	総務課	○		
	財政課	○		
	税務課	○		
	総務課(情報政策室)	○		
	市民生活部	地域コミュニティ課		
経済環境部	戸籍・住民登録課		○	
	環境安全課	○		
	環境安全課(生活安全対策室)	○		
	廃棄物対策課	○		
	商工観光文化課(商工振興係)			○
	商工観光文化課(観光文化・MICE係)			○
	農林水産課			○
保健福祉部	福祉総務課			○
	子ども未来課			○
上下水道部	営業課		○	
消防本部	予防課		○	
計:9部	計:22(事務担当課を除く)	9	5	8

6. 具体的な取り組みについて

● 予防の促進について（WGで検討した今年度の取り組み内容）



●流通の促進について（WG で検討した今年度の取り組み内容）



●解消の促進について（WG で検討した今年度の取り組み内容）

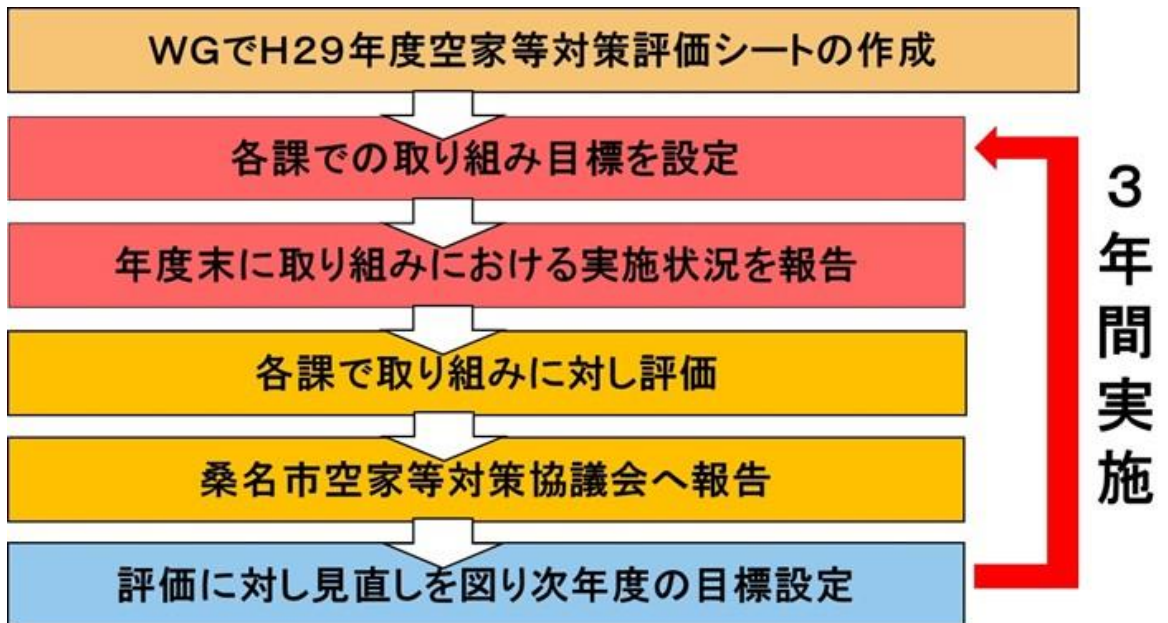


●活用の促進について（WG で検討した今年度の取り組み内容）



7. 取り組み体制について

●WG で検討した各取り組み体制の構築について



H29年度桑名市空家等対策実施計画一覧		
施策	目標設定（具体的な施策）	
予 防 の 促 進	市の取組	① 固定資産税納税通知書を活用した適正管理の啓発について検討
		② 新たな空家等の情報を把握するためのパトロール
		③ 木造住宅耐震補助事業の継続実施
	官民連携 した取組	④ 啓発用リーフレットの配布
		⑤ 各種協定の締結
流 通 の 促 進	市の取組	⑥ 住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居支援を検討
		⑦ 高齢者等の入居を断らない賃貸住宅や不動産店の情報提供を検討
		⑧ 中心市街地空き店舗対策事業の継続的な実施
		⑨ 空き家バンク制度に関する情報収集
	官民連携 した取組	⑩ 啓発用リーフレットの配布（再掲）
		⑪ 各種協定の締結（再掲）
解 消 の 促 進	市の取組	⑫ 空家法（指導要綱）及び他法令に基づいた的確な指導等の実施
		⑬ 管理不全な空家等の情報を把握するためのパトロール
		⑭ 密集市街地防災まちづくり支援事業の継続
	官民連携 した取組	⑮ 啓発用リーフレットの配布（再掲）
		⑯ 各種協定の締結（再掲）
活 用 の 促 進	市の取組	⑰ 国の支援施策（空家等対策に係る関連施策等）の活用について検討
		⑱ 関係機関との空家等の活用に係る協定締結について検討
		⑲ 空き家バンク制度に関する情報収集（再掲）
	官民連携 した取組	⑳ 啓発用リーフレットの配布（再掲）
		㉑ 各種協定の締結（再掲）

議題(1)資料 別紙②

H29年度空家等対策評価シート							
担当課				担当者			
具体的な施策	取り組みの内容						
	番号	目標設定		実施状況		達成状況	
予防の促進							
流通の促進							
解消の促進							
活用の促進							
成果指標	目標設定の達成率			算定式	実績＝達成数/目標設定の数×100		
推移	年度	H29年度	H30年度	H31年度	目標設定数		実績（達成率）
	目標				達成数		
	実績				未達成数		
課題							
課題に対する検討事項（見直し）							

空き家への対応

議題(2)資料



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」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。

この法律には、空家等の所有者や管理者には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ることや、特定空家等に対しては、行政が「助言」や「指導」「勧告」「命令」「代執行」等の行政措置を行うことができること、などが定められています。

当市では、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」を作成し、「予防の促進」「流通の促進」「解消の促進」「活用の促進」の各段階の状況に応じた対策に取り組みます。

～「快適な暮らしを次世代にも誇れるまち」を目指して～

空き家になる前に考えよう

～空き家化の予防に取り組むために～

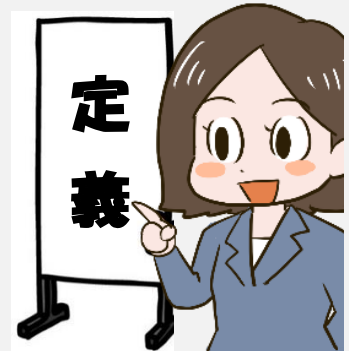
💡「空家等」とは、

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）を言います。

「居住その他の使用がなされていないことが常態」とは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことを指します。

💡「特定空家等」とは、上記の「空家等」のうち、

- ① 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
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 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
- ④ 周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等を言います。



「特定空家等」の状態では、**固定資産税の特例適用外**になる可能性があります。

住宅用地の特例措置とは、住宅用地のうち一定のものについては、固定資産税が最大で1/6、都市計画税が最大で1/3まで減額されるというもので、平成26年度までは、全ての住宅に適用されていました。

平成27年度の税制度改正の大綱により勧告対象となる特定空家等に係る土地には、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こととなります。

「特定空家等」の状態では、**こんなことが起こる可能性が...**

外壁材の落下により
11歳の男児が死亡



想定事故例
5千6百万円
の損害発生

損害区分		損害額（万円）
損害	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
合計		5,630

出典：「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」

☑ 現在の建物、土地の登記名義人は確認されていますか？

ここがPOINT！

☞ 現在の登記が現所有者になっていることを確認し、相続などに関する将来的なトラブルを防止しましょう。

☑ 次の住まいの所有者（相続人）を決めていますか？

ここがPOINT！

☞ 所有者が死亡した場合など、相続が適切に行われなかったことから、相続登記がなされず、前所有者の名義のままになっていることがあります。このような状況を予防するため、次世代に引き継ぐことが必要です。あらかじめ、所有者（相続人）を決めておきましょう。

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



<input checked="" type="checkbox"/> 屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・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)
<input checked="" type="checkbox"/> 軒裏	<ul style="list-style-type: none"> ・軒天材の異状(垂れ下がり、腐朽など)
<input checked="" type="checkbox"/> 雨とい	<ul style="list-style-type: none"> ・水漏れ、垂れ下がり、ハズレ、割れなど
<input checked="" type="checkbox"/> 窓・ドア	<ul style="list-style-type: none"> ・ガラスの割れ、ヒビ、傾き、開閉に不具合など
<input checked="" type="checkbox"/> ベランダ	<ul style="list-style-type: none"> ・床材、手すりの異状(腐朽、サビ、ぐらつきなど)
<input checked="" type="checkbox"/> 外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁材の異状(穴、浮き、剥がれ、ひび割れなど)
<input checked="" type="checkbox"/> 土台・基礎	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎・土台の異状(ひび割れ、腐朽など)
<input checked="" type="checkbox"/> 家の中	<ul style="list-style-type: none"> ・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)

- 家のまわり
 - ・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、次の所有者を予め決めてありますか。
- 相続した際など、土地・建物の登記手続きを完了させていますか。
- 建物の確認済証や検査済証をお持ちですか。
- 建築基準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。

「空き家」に関する相談窓口のご案内

桑名市では、市内に空き家を所有している皆さまが抱えている問題を解決するため、専門家団体と連携・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（13:00～16:30） 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-gyoseisyoshi.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、既存住宅現状調査に関すること

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】 0594-227-3616 【受付時間】 月～金（土日祝日除く） 9:00～17:00

▼ 空き家所有者（成年後見人など）のサポートに関すること

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（土木課）	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	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（環境安全課）	0594-24-1183
防犯関係の問題	経済環境部（環境安全課/生活安全対策室）	0594-24-1337
固定資産税の問題	総務部（税務課）	0594-24-1148
防火関係の問題	消防本部（予防課）	0594-24-5279

【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 TEL：0594-24-1295

議題(3)：空家等対策に関する協定について

● 空家等対策の推進に関する協定締結の目的

現状：空家等対策について、所有者等からの
多岐に分野がわたる相談

- ・所有者の特定
- ・周辺に悪影響のある空き家の解消
- ・空家の再流通化
- ・etc・・・



地域に密着した専門団体と協定を締結

地域の実情に合わせた迅速かつ効果的な対応が可能

議題(3)：空家等対策に関する協定について



● 協定の締結先団体について

- (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