

平成 29 年度第 3 回桑名市空家等対策協議会
(全体会)
【開催記録】

桑名市役所 本庁舎 3 階第 2 会議室
平成30年 2 月 27 日 (火) 午前10時45分開催

【 事 項 書 】

1. 議題

- (1) 平成29年度桑名市空家等指導要綱の運用状況（報告）
- (2) 平成29年度桑名市空家等対策協議会施策部会協議結果（報告）
- (3) 平成29年度桑名市空家等対策協議会措置部会協議結果（報告）
- (4) 平成29年度桑名市空家等対策に関する実施内容（報告）

2. その他

【桑名市空家等対策協議会委員出席名簿】

（あいうえお順・敬称略）

協議会委員	法告示専門分野	所属等
石田 美穂	行政書士	三重県行政書士会 桑名支部 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
近 宏樹	法務局職員	津地方法務局桑名支局 表示登記官専門官
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 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 29 年度第 3 回 会議出席者等人数	委員	事務局	傍聴者
	14	11	0



【 開催記録 】

【事務局】本日は、お忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。定刻となりましたので、只今から、平成29年度第3回桑名市空家等対策協議会を開催いたします。本日は、委員15名中14名のご出席をいただきましたので、桑名市空家等対策協議会要綱第6条第2項の規定に基づき、会議として成立いたしております。それでは、会議の開催に先立ちまして、市長から一言ご挨拶をお願いいたします。

【市長】改めまして、おはようございます。本日は第3回目となります桑名市空家等対策協議会を開催させていただき、委員の皆様には大変お忙しい中ご出席いただきまして誠にありがとうございます。この協議会に先立ちまして、先ほど8つの団体の方々と桑名市空家等対策の推進に関する協定書の締結式を開催させていただきました。より多くの方々と連携させていただきながら、しっかりと進めていきたいと思っております。その中で、出席者の方から、次世代に誇れるまちづくりをぜひしてほしいとお言葉をいただきました。けっして後ろ向きに捉えるのではなく、しっかりと前向きに捉えていきたいと考えております。3年前に国が空家法を制定し、桑名市も2年前にこの協議会を立ち上げ、平成29年4月に対策計画を作らせていただきました。特定空家等と言われるボロボロの空き家に対しては法に基づいて対応していき、流通に乗せられるような空き家や地域の方が活用できそうな空き家もありますので、そういったものをいかに活用していくのがこれからの課題だと思っております。今日のこの協議会でも、皆様の専門知識の中からご提言をいただき、桑名のまちづくりを次世代に誇れるような、前向きなものとなるような今日の会となることを心からご期待申し上げて、私からのご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくをお願いいたします。

【事務局】ありがとうございました。本日の会議資料につきましては、配布資料一覧によりご確認のうえ、会議中に不足や乱丁などお気づきになられた点は、事務局までお申し付けいただけますようお願いいたします。

それでは、桑名市空家等対策協議会要綱第5条第2項の規定に基づき、市長が協議会の会長となりますので、事項書の議題から会議の進行を会長にお願いしたいと思います。

【会長】それでは、ただいま事務局から資料の確認がありましたので、配付されている資料と事項書に基づいて、進めてまいります。まず、事項書の議題（1）平成29年度桑名市空家等指導要綱の運用状況について事務局から報告をお願いします。

【事務局】それでは、議題1についてご説明させていただきたいと思いますが、前置きとして、桑名市の空き家状況について少しご説明させていただきます。

これまでの協議会においてもご紹介させていただいておりますが、5年に一度行われる総務省の住宅・土地統計調査において、こちらの調査は抽出調査であるため、実際の数字とは多少なりとも異なってくるとは思いますが、平成20年度は桑名市の住宅が55,140戸であったのに対し、空き家は5,510戸。平成25年度は住宅が57,760戸あったのに対し、空き家は6,560戸と、住宅が2,620戸増えているのに対し、空き家が1,050戸増えていると言った結果となっております。これについては次回の調査が平成30年度であり、結果は平成32年度に公表されることになるかと思いますが、社会情勢から今後も空き家数が増えることが想定されます。これら空き家の増加により、生活環境へは、主に老朽家屋の倒壊や草木の繁茂などが挙げられます。その他にも、空き家やその土地が有効活用されないことにより、市税、例えば人が住めば市民税、建築物が更新もしくは解体されれば固定資産税などを得られますが、これらが減収していくことにもつながり、結果として市民サービスの低下につながっていくことにもなります。それらを改善していくため、空家等対策計画においていくつかの施策と計画をしておりますが、その中でも今年度は特に対策の初動として4つの観点を重視して取り組んでおります。1として、まずはこれまでに自治会や近隣などから相談、通報のあった約2,300件に対する現状把握。2として、市民や所有者に対して空き家に対する意識向上のための啓発活動。3として、空き家問題を解決するために、専門家団体との連携や市の関係部署との連携体制の確保。4として、特定空家等に対する解消を見据えた措置を行っていくにあたり、問題点の洗い出しです。1については議題（1）で指導要綱の

運用状況としてご報告させていただき、2と3については施策部会でご相談いたしましたので議題（2）で、4については措置部会でご相談いたしましたので議題（3）でご報告させていただきます。

それでは議題（1）について、今年度の運用状況をご報告させていただきます。資料1-1「平成29年度桑名市空家等指導要綱の運用状況」をご覧くださいまして、左端のタテ列の順に対応を行っていくこととなりますが、これまでの相談依頼件数は2,307件であり、内今年度については新規相談6件となっております。なお、再相談は11件ありましたが、2,307件に既に含まれておりますので表の上では計上はしておりません。また、外観目視調査は2,098件であり、これまで通報、相談いただいた全てのものを、市の担当者にて現地調査を完了しております。これについて、備考欄に記載させていただいておりますが、自治会から相談を受けたものは2,307件ですが、精査するなかで、重複していたり所在不明なものがありましたので、そちらを省き、調査を行ったものがこの2,098件であり、それらは全て現地調査を完了しているということを表しています。さらに、下の表に記載されておりますが、これまでの調査の結果、空家等と判定したものは1,658件、その内不適正管理であるとされたものは760件、危険性が高いと判定されたものは99件となっております。今後は、この99件に対して、優先的に対処していくこととなります。以上が議題（1）の運用状況に関する報告となります。

【会長】 只今、事務局から説明をいただきましたが、この議題について委員の皆様からご意見等いかがでしょうか。ご意見ないようですので、報告いただいた内容でご理解いただいたということで、議題（1）については以上とさせていただきます。続きまして、議題（2）に移らせていただきます。議題（2）平成29年度桑名市空家等対策協議会施策部会の協議結果について、事務局から報告をお願いします。

【事務局】 それでは、議題（2）についてご説明させていただきます。まず、部会につきましては、平成28年度の第4回空家等対策協議会において、設置のご承認をいただき、本年度より施策部会、措置部会を設置しております。議題（2）では、この8月に開催しました施策部会の協議結果について、資料2をもとにご報告させていただきます。

資料2の右下9ページをご覧くださいまして、施策部会では、議題（1）として、平成29年度桑名市空家等対策実施計画について。議題（2）として、空家等対策に関する啓発について。議題（3）として、空家等対策に関する協定についての3つの議題を挙げております。まず、議題（1）である桑名市空家等対策実施計画についてご説明させていただきます。資料2の16ページにあります平成29年度桑名市空家等対策実施計画一覧をご覧ください。これについては、予防、流通、解消、活用について市の空家等に関連する部署にて今年度を実施する計画を立てましたので、その内容についてご説明させていただいております。これに関する結果については、本日の議題4にて報告させていただきますが、部会においては、計画へのご意見はありませんでした。次に議題（2）である空家等対策に関する啓発についてご説明させていただきます。18ページの空き家への対応をご覧ください。空家等対策について、市民への意識向上を目的とした啓発リーフレットを作成しておりますのでご紹介させていただきました。こちらは連続して4ページで構成されており、A3用紙に印刷して、半分に折ることでリーフレットとなるよう構成されております。部会においては、市民が危機感を感じ取れるように、また、手に取りやすいように、表紙部分をもう少しインパクトを持たせたほうがよいとのご意見をいただきましたので、別にお配りさせていただいたカラー刷りのものとおおり、表紙部分をわかりやすくインパクトのあるものに変更しております。なお、簡単にご説明させていただきますと、表紙部分をめくっていただいで、2ページ目には、空家等と特定空家等の定義の説明。また、特定空家等に指定された場合の土地に関する固定資産税の軽減措置を受けられなくなることの説明。3ページには、空き家の適正管理や流通、活用のための簡易なセルフチェック。4ページには、空き家に関して専門的な相談があった場合の具体的な相談先を掲載させていただいております。次に議題（3）である空家等対策に関する協定についてご説明させていただきます。資料2の最後のページである22ページをご覧ください。本日の協議会前に行った協定締結に関する内容ですが、空家等の対策については、所有者や周辺住民から多様な相談がございます。これについて、地域の実情に合わせた迅速かつ効果的な対応を行っていくため、専門家団体である8団体と協定を締結して公民連携し

て対応していきたいとのご説明をさせていただきました。部会においては、協定締結団体について意見は出ておりません。市民の空き家に対する意識の底上げに繋げるため、市と団体で連携しつつ、シンポジウムや大相談会を開催した方がよいとのご提案をいただいておりますので、今後開催に向けて取り組んでいきたいと考えております。以上が議題（２）の施策部会の結果報告となります。

【会 長】 只今、事務局から説明がありましたこの議題について、何かご意見等がございましたらお願いします。

【委 員】 今までに空家についての相談は何件くらいありましたか。

【事務局】 今年度の４月から２月の初めまでの間に１９件の相談があり、内４件が解消済みの案件になります。

【会 長】 他にご意見ございますか。ないようですので、議題（２）については以上でございます。次に、議題（３）平成２９年度桑名市空家等対策協議会措置部会の協議結果について、事務局から報告をお願いします。

【事務局】 それでは、議題（３）についてご説明させていただきます。議題（３）では、この１２月に開催しました措置部会の協議結果について、資料３をもとにご報告させていただきます。措置部会では、（１）特定空家等への対応について、として２件の空家等を例に挙げて、それに関する対応についての議題を挙げております。まず議題である特定空家等とは、資料３の８ページ上の四角内にありますとおり、定義として、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。著しく衛生上有害となる恐れのある状態。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。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にあるものとして認定されたものでありますが、認定されたもののうち、さらに、下の四角内にありますとおり、周辺の建築物や通行人が存在し、又は通行し得て被害を受ける状態にあるか。悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか。もたらされる危険等について切迫性が高いかという観点において、措置、いわゆる指導や勧告等が必要であると判断した場合には、所有者等へ指導書及び勧告書を通知することになります。なお、この勧告書を通知した時点で、物件の敷地を固定資産税に関する税務上の控除対象から除外する手続きに入ることになります。措置部会で扱った２件について、写真をご覧くださいますと、１４ページと１９ページのものとなります。どちらも明らかに倒壊しかかっており、市としては特定空家等であると判定させていただきました。また、どちらも通学路又は通学路に近い位置にあり、子どもたちが立ち入る危険性もあり、他方で、これまで近隣住民複数人から何度も通報があり、倒壊すると隣接地への影響も危惧されている物件です。これらについては、部会においても、明らかに倒壊しかかっており、特定空家等と判断して支障ないうに、周辺に悪影響を与える恐れがあることから、速やかに措置を行っていくべき物件であるのご意見をいただいております。今後これらについて措置を行っていくこととなりますが、この物件については、所有者が死亡していたり、住民票はとれますが行方不明、さらには所有者の中に外国籍であり日本にいないと思われる方がいるなど、ハードルの高い難問があり、所有者及び管理者の特定が非常に困難であるというものでありました。所有者等を特定できない場合、周辺に悪影響を与える恐れのある空家等に対しても、指導書や勧告書を通知できず、それにより固定資産税に関する軽減措置の適用外とする手続にも入れないなど、現状からの進展が望めないこととなります。そのため、部会においては、所有者の特定方法についてご相談させていただきました。これについては、所有者の特定をするため、また不在であることを確定するため、国の助言にあるような不在者財産管理人制度や失踪宣言制度などが利用できると思うが、費用の面やこの制度を活用すると時間が年単位でかかることから、緊急性を要する場合には、所有者の特定が不可能であるとして公示送達の手続にて措置を行っていくなど、法律相談等専門家に相談をしたうえで、費用や時間を含めたメリット、デメリットを整理して行う必要があると助言をいただきました。現在、それらについて市として法律相談に何度かかけたうえで、確認して整理を行っております。これについては方針が整理された時点で、再度ご報告させていただきたいと考えております。以上が議題（３）の措置部会に関する結果報告となります。

【会 長】 只今、事務局から説明がありましたこの議題について、委員の皆様から何かございませ

たらお願いします。

【会 長】資料9ページに三重県内の特定空家等に対する措置の現状とありますが、これを見ると伊賀市が突出して措置の回数が多いのは何か理由があるのですか。

【事務局】伊賀市につきましては、三重県内でも空家等対策において注目されておりまして、命令を1件行っており、今後代執行を行う予定があると聞いております。また、桑名市では自治会に依頼した調査において、不適正管理の空き家が約300件存在すると出ましたが、伊賀市はその2倍以上存在していると聞いております。また、空き家の流通活用についても力を入れており、空き家バンクや地域コミュニティを利用した流通の体制が構築されておりまして。

【会 長】伊賀市は空き家が多いんですね。

【副会長】空き家の件数も多いですし、古い集落が点在していますので、老朽化した空き家の数は桑名の比ではないと思います。また、伊賀市の場合は、桑名市でも取り組まれているまちづくり協議会がそれぞれの地域にあり、まちづくり協議会を巻き込む形で空家等対策を行っており、移住対策も兼ねて取り組まれています。

【会 長】他に何かございますでしょうか。ないようですので、議題(3)については以上でございます。次に、議題(4)平成29年度桑名市空家等対策に関する実施内容について、事務局から報告をお願いします。

【事務局】議題(4)では、今年度空家等対策として実施した内容について、資料4をもとにご報告させていただきます。画面にありますとおり、連携体制の確保状況、実施計画の結果報告をさせていただいたうえで、次年度の方針についてご説明させていただきます。

まず、連携体制の確保状況についてご報告させていただきます。資料4-1をご覧くださいまして、桑名市の空家等対策に関する連携状況を一つの図にしております。現在桑名市では建築開発課が空き家に関するワンストップ窓口となっており、苦情や相談については、まずこちらで伺っております。それをもとに、図の下にあるような市の関係部署と情報共有を行い、問題に直接関係する部署が対応するという体制になっております。また、年間3回関係部署を集めてワーキングを行っており、問題点や収集した情報の共有をはかっております。今回、公民連携として専門家の8団体と協定締結したことにより、所有者等からの具体的な対策について、同意を得ることが条件となりますが、空き家に関する情報を市から専門家団体へ提供できることとなりましたので、所有者や隣地の方など空き家に困っている方にとって対策がしやすくなったのではないかと思います。

次に、実施計画についてご報告させていただきます。資料4-2をご覧くださいまして、施策について4つの分野として予防、流通、解消、促進に分けておりますので、順にご説明させていただきます。表の左側から計画、実施結果、目的及び効果となっております。まず、予防の促進として、①から⑤までを挙げておりますが、主なものとして④を紹介いたしますと、啓発用リーフレットの配布として、先ほど議題(2)でご報告させていただきましたが、市民の意識啓発を目的として、リーフレットを作成し、市役所内の関係部署や各地区の市民センター、さらに福祉施設に設置して配布しております。また、協定締結団体や農協、商工会にも設置して配布していただいております。次に流通の促進として、⑥から⑩までを挙げておりますが、主なものとして⑨をご紹介しますと、空き家バンク制度に関する情報収集として、三重県では現在29市町中21市町が開設しておりますが、それとは別に、国土交通省が今年度試行的に全国版空き家バンクを創設しております。それにあたり、利用方法や費用についての説明を受けております。説明会の内容を簡単にご説明させていただきますと、国が全国版として空き家バンクを設置するとともに、設置や運営費用も負担する。それに対して各自自治体は、空き家の情報を収集し、空き家バンクのホームページに情報を掲載するというものです。これについては、空き家の所有者等の同意が必要であるため、今後空き家所有者に対し、文書にて周知したうえで、希望者を募り、希望者が一定数集まった段階で桑名市として全国版空き家バンクに参加し、情報を掲載していきたいと考えております。次に解消の促進として、⑫から⑯までを挙げておりますが、⑫、⑬、⑭についてご紹介いたします。⑫空家法及び他法令に基づいた適確な指導等の実施、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として、議題(1)にてご報告させていただきましたが、これまでに相談依頼、通報のあった物件全てに対して、現地調査及び指導を順に行っております。

なお、指導を行ううえで、所有者を間違えて文書を送付し、お叱りを受ける事案もありましたことから、特定方法の精度を上げ、慎重な調査のうえ特定し対処していきたいと
思います。また、⑭密集市街地防災まちづくり支援事業の継続につきましては、市内の
密集市街地である赤須賀地区において、老朽空き家の住宅等に関する除却補助金を交付
しております。今年度は3件の募集がありました。予算の関係上2件への交付を行っ
ております。次に活用の促進として、⑰から⑳を挙げておりますが、㉑と㉒についてご
紹介いたします。どちらも関係団体との協定締結に関する内容であり、本日この協議会
前に行った協定締結式と関連する内容ですが、市の担当者のみで様々な要因がある空き
家問題を解決するのは難しいと考え、地元の専門家団体の協力のもと、公民連携して取
り組んでいくほうが迅速かつ効果的に解決できると判断しました。そのため、周辺自治
体の協定締結状況を参考に8団体へ協定の締結依頼をし、今回締結させていただいたこ
ととなったわけですが、今後桑名市の空家等対策について、特に流通や活用に関してご
活躍いただけるのではないかと考えております。以上が実施計画の報告となります。

なお、次年度以降につきましては、今年度の実施内容を踏まえ、予防については、啓
発リーフレットの配布や広報掲載、協定締結団体から依頼がありましたので団体の会議
にて桑名市の空家等対策について周知。流通及び活用については、全国版空き家バンク
への参画を検討しております。解消については、特定空家等対象物件のうち、周辺に悪
影響を及ぼすと思われる99件の勧告までを見据えた措置と、所有者等不明案件の解決方
法の検討を主に取り組みしていきたいと
思います。以上が議題（4）の今年度の結果報告
となります。

【会 長】 只今、事務局から説明がありましたこの議題について、委員の皆様から何かご意見がご
ざいましたらお願いします。

【委 員】 これから高齢者が増えていく中で、いかに空き家を有効に活用していくかということで、
移住対策について他市町では説明会の開催など、施策を講じていますが、桑名市では
何か対策はございますか。

【会 長】 私からご回答させていただきます。桑名の人口移動についてお話させていただきますと、
人口は14万2,000、3,000人でほぼ横ばいとなっていますが、実は自然減となっていま
す。高齢化が進みこどもの数も減っているため、自然減となっていますが社会増とな
っています。桑名の外から多くの方が引っ越してきている状況で、これが良いことか
どうかはまだ判断できませんが、未だに宅地開発の計画がいくつか存在する状況で、
まさしく社会増、外から桑名に引っ越していただく方がまだまだ増える見込みがある
ところです。これと空き家の流通をいかに連携させるかが大事なことだと思っていま
す。この間、愛西市のリフォーム業者の方と話す機会がありまして、大山田を中心と
した新興住宅地の空き家をリフォームし、新築で建てるよりも安く提供することでた
くさんの仕事をさせてもらっているとのことでした。流通できる空き家においてはま
だまだビジネスとして広がりがあり、うまく流通に乗せる仕組みが必要だと思いま
す。補足で何か事務局からありますか。

【事 務 局】 先ほど空き家バンクの説明をさせていただきましたが、移住促進においても空き家バン
ク制度を活用して市外、県外からの移住者を期待できると考えているため、全国版空
き家バンク制度への参加を進めていきたいと考えております。

【会 長】 他に何かございますでしょうか。

【委 員】 資料4-2にあります予防の促進の、②新たな空家等の情報を把握するためのパトロー
ルについて、もう少し詳しく説明をお願いします。

【事 務 局】 新たな空家等の情報につきましては、主に通報物件を対象に調査を行い、現在保有して
いる空家等の情報につきましては、保全パトロールとして庁内で情報共有を行い対応
していきたいと考えております。

【委 員】 自治会連合会で空き家の調査を3年程前に行いましたが、おそらく空き家は増加してい
るかと思えます。そのため、あと2年後くらいに現状把握ということで、もう一度調
査を行いたいという機運が自治会連合会にあります。

【会 長】 これは非常にありがたいことだと思いますが、事務局いかがでしょうか。

【事 務 局】 2年後は空家等対策計画の改定時期となりますので、その際には自治会のご協力をお願
いしたいと考えておりますので、よろしくお願いいいたします。

【委 員】 現在対応中の空家等で、倒壊寸前で所有者がわからないという案件のお話がありました

が、今後ますますそういった案件は増えていくことだと思いますので、所有者の特定に力を入れていってほしいと感じました。また、所有者不明にならないためへの予防として、相続登記の促進や啓発に取り組んでいただきたいと思います。また、間接的かもしれませんが、地籍調査にも力を入れていただければと思います。

【会 長】 予防という観点から、事務局より何かございますか。

【事務局】 庁内ワーキングを通じまして、課税担当などの各部署から啓発が行えるように考えております。また先般の措置部会の中で、委員の方から法定相続情報証明制度のリーフレットをいただき、当課の窓口にて配布いたしております。こうしたそれぞれが所管する情報をリンクさせることで、市民の皆様にも周知できるように対応していきたいと考えております。

【会 長】 他に何かございますでしょうか。それでは、いただいたご意見につきましては、今後実施していく中で検討し反映していただくように、事務局はお願いいたします。以上で議題については全て終了しましたが、何かお気づきになられた点などございますでしょうか。副会長、何かございませんでしょうか。

【副会長】 ついこの間に、県内各市の空き家対策担当者が集まるシンポジウムがありまして、その時になるほどと思ったことが、名張市の空き家対策で、国土交通省の補助事業になりますが大相談会を開催し、各業種の方々に加えて金融機関の方も入ってワンストップで相談を受けるという相談会でした。どうしてもお金の話というのは、相続を含めて出てきますので、こういったワンストップサービスというのは非常に効果的だと思います。また、先ほどもお話がありました伊賀市や名張市では、地域コミュニティが空き家をどのように活用するかの知恵を絞る場になっていることが、大きな参考事例になると思います。これは名張市の事例になりますが、名張市の旧市街地の空き店舗に移住促進として、地元のまちづくり協議会の人々が物件の案内や交渉の仲介までを行っているとのこと。それくらいに名張市にとっては人口減がシビアな問題とされており、桑名市はもうしばらくは社会増が続きますので、その間にノウハウを蓄えて、いずれ来る人口減少に遅れないように対応しなくてはいけないと思います。

【会 長】 ありがとうございます。他に何かございますでしょうか。それでは、本日いただいたご意見につきましては、今後実施していく中で検討し反映していくということで、事務局はよろしくお願いいたします。以降の進行は事務局にお返しします。

【事務局】 ありがとうございます。本日の会議はこれもちまして終了いたします。委員の皆様には、ご熱心にご審議いただき、無事終了いたしましたことにお礼申し上げます。今後とも当協議会におきまして、委員の皆様にはご指導、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。本日は、ありがとうございました。

平成29年度第3回桑名市空家等対策協議会 (全体会)

【 事 項 書 】

1. 議題

- (1) 平成29年度桑名市空家等指導要綱の運用状況 (報告)
- (2) 平成29年度桑名市空家等対策協議会施策部会協議結果 (報告)
- (3) 平成29年度桑名市空家等対策協議会措置部会協議結果 (報告)
- (4) 平成29年度桑名市空家等対策に関する実施内容 (報告)

平成29年度第3回桑名市空家等対策協議会 (全体会)

【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3回桑名市空家等対策協議会(全体会)議題資料

議題1

・平成29年度桑名市空家等指導要綱の運用状況・・・・・・・・・・ 資料1-1

・桑名市空家等指導要綱・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 資料1-2

議題2

・平成29年度第1回桑名市空家等対策協議会(施策部会)結果報告 資料2

議題3

・平成29年度第1回桑名市空家等対策協議会(措置部会)結果報告 資料3

議題4

・桑名市空家等対策のワンストップ&公民連携体制に関するフロー図
・・・・・・・・・・・・・・・・ 資料4-1

・平成29年度桑名市空家等対策実施内容報告・・・・・・・・・・ 資料4-2

平成29年度桑名市空家等指導要綱の運用状況

桑名市空家等指導要綱

- 第4条 相談依頼書の受理
- 第5条 外観目視調査票の作成
- 第6条 立入調査の実施
- 第8条 特定空家等該当通知
- 第9条 指導
- 第11条 勧告
- 第14条 公聴会の開催
- 第15条 命令
- 第17条 戒告
- 第19条 代執行
- 第22条 略式代執行

特定空家等に関する調査指導等件数一覧表

(単位：件)

空家等対応事務手続き	H27	H28	H29	合計
A相談依頼	2,301	0	6	2,307
B外観目視調査(※1)	0	1,173	925	2,098
C立入調査	—	—	10	10
D特定空家該当通知	—	—	1	1
E指導	—	—	0	0
F勧告	—	—	0	0
G公聴会	—	—	0	0
H命令	—	—	0	0
I戒告	—	—	0	0
J代執行	—	—	0	0
措置完了	—	—	2	2
備考	(A相談依頼合計) 2,307 - (重複、所在不明等) 209 = (B外観目視調査合計) 2,098			

※1 外観目視調査による空家等判定結果

(単位：戸)

空家等数	—	—	1,658	1,658
不適正管理件数	—	—	760	760
危険性(高)	—	—	99	99

参考

(単位：戸)

内解体(リサイクル届出)	29	44	36	109
再建築(建築確認申請)	14	27	9	50

桑名市告示第87号

桑名市空家等指導要綱を次のように定める。

平成29年3月31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、又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

この告示は、平成29年4月1日から施行する。

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	年 月 日			撮影日	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 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

(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について、次のとおり申請します。

申請日	年 月 日
理由等	

（表面）

桑名市立入調査員証

第 号

所属：
職名：
氏名：
生年月日： 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。

年 月 日発行（ 年 月 日まで有効）

桑名市長

（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9条（略）

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

注意

この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

氏名

生年月日 年 月 日

(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

(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再交付について、次のとおり申請します。

申請日	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	年 月 日
交付番号	第 号
交付日	年 月 日
再交付日	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 <div style="font-size: 2em; text-align: center;">有 無</div>	特定空家等の有無		

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 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 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： 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、又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。ついでに、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： 年 月 日

備考

- 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。
- 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。
- 上記1に係る敷地が、地方税法第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、 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： 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、

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、
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	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、 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： 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。

下記の特定期間等の所有者等は、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、 年 月 日付け第 号の命令書により、命ぜられています。

記

1 対象となる特定期間等

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 命ぜらるに至った事由：

4 命令の責任者：

連絡先：

5 措置の期限： 年 月 日

様

桑名市長

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 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、行政代執行法（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

- 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

年 月 日付け第 号により貴殿が所有する下記の特定期空家等について、下記の措置を年 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、下記特定期空家等について、下記の措置を年 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 対象となる特定期空家等

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

- 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

年 月 日付け第 号により貴殿の所有する下記の特定空家等について、下記の措置を
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

- 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
- 所有者等の氏名：
- 所有者等の住所：
- 措置の内容：
- 代執行の時期：
年 月 日から 年 月 日まで
- 執行責任者：
- 代執行に要する費用の概算見積額：

教示

- 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。

年 月 日

桑名市長

記

1 代執行をなすべき事項

代執行令書（ 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

年 月 日から 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）の定めるところに従い、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。

様

桑名市長

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：

年 月 日から 年 月 日まで

4 納付期日： 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	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

第 号

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	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

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	桑名市商工会議所 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 桑員支部長
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、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し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のみ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っています。

【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はありますか。
- 【委員】今の形を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

桑名市役所 5階 中会議室
平成29年 8月28日(月)10時から

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	桑名市商工会議所 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】

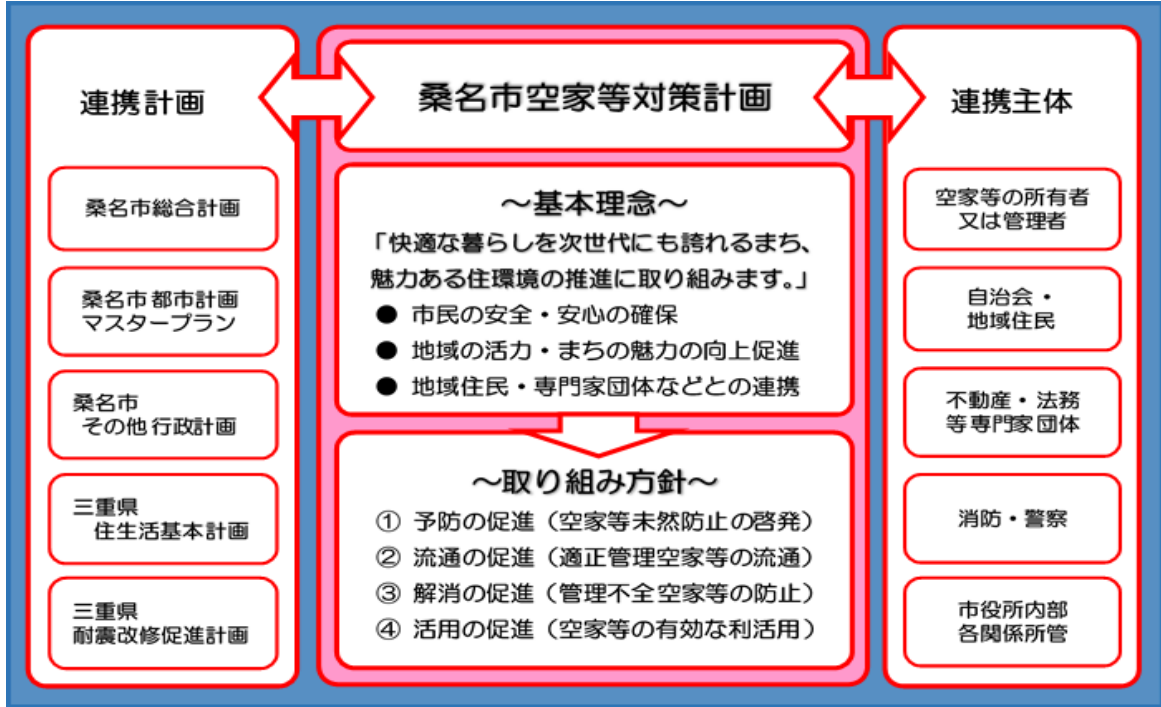
（H29.4.1一部改正）

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

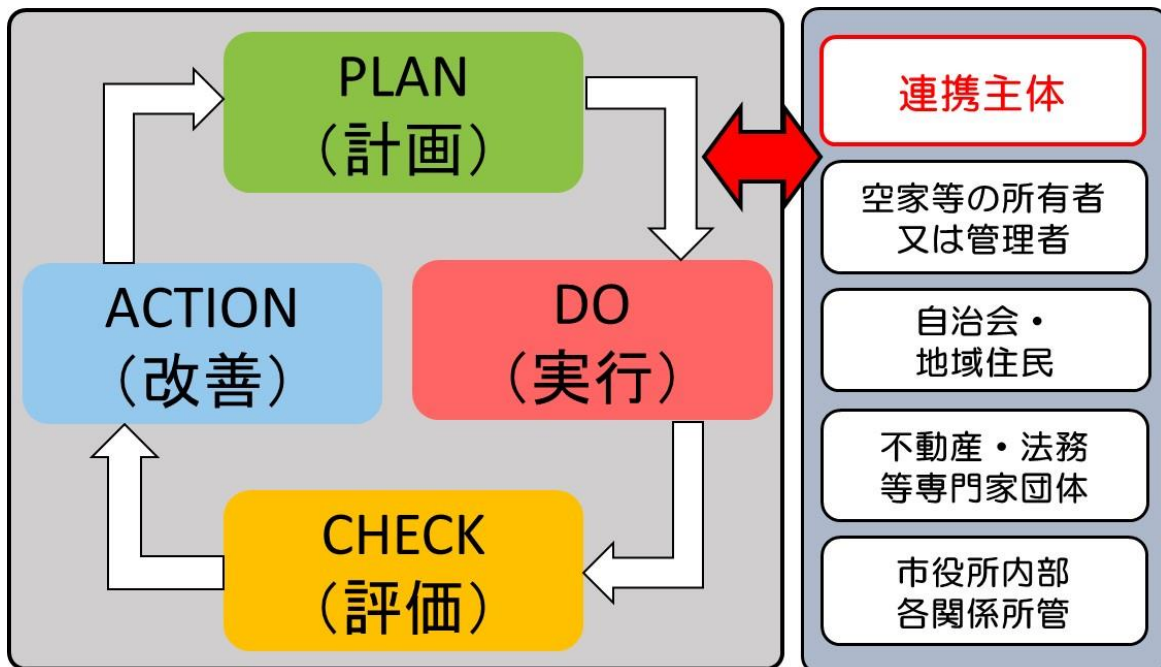
1. 現状について

- 平成 29 年度 4 月 1 日から桑名市空家等対策計画施行



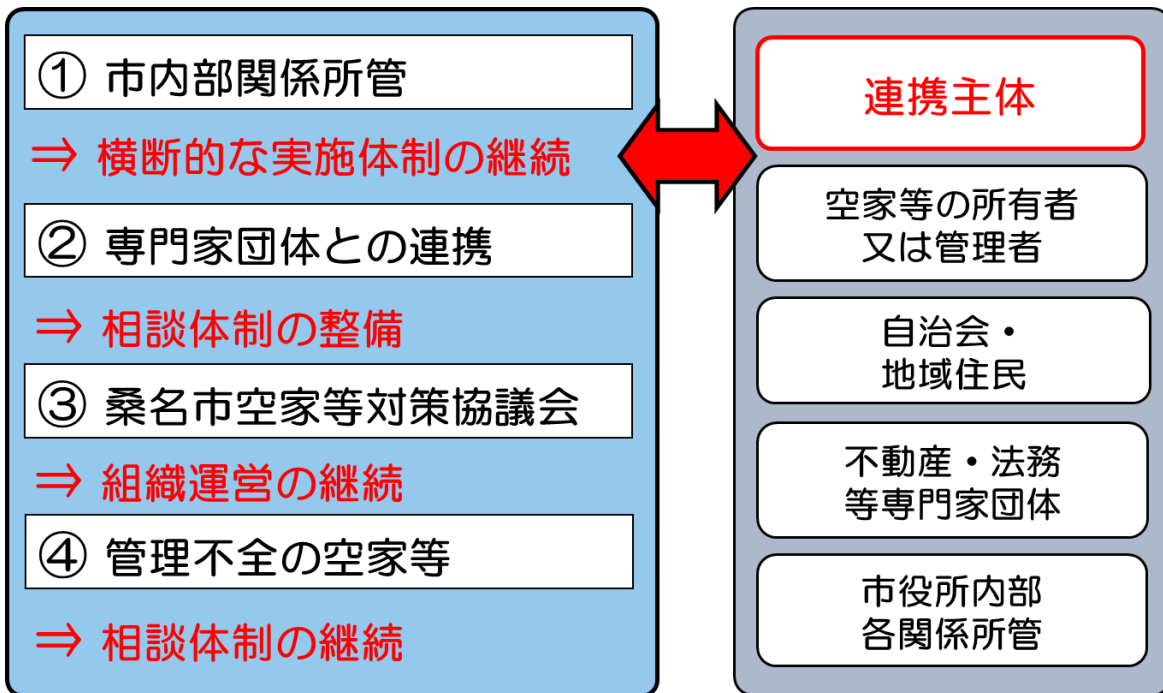
2. 実施期間について

- 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）

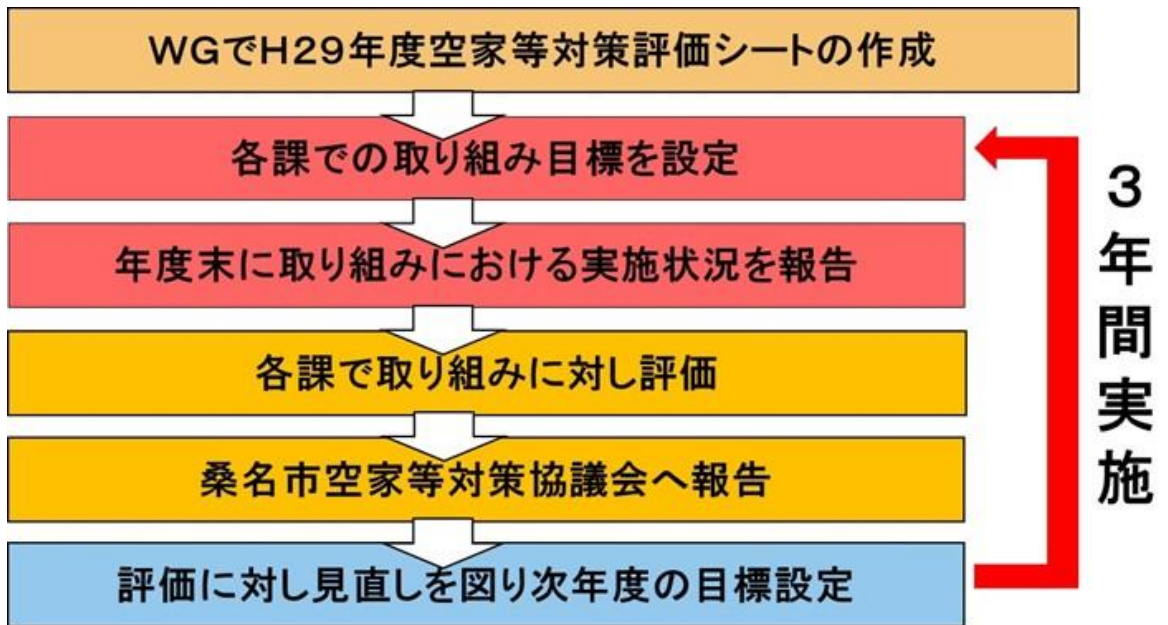


●活用の促進について（WG で検討した今年度の取り組み内容）



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



☑ 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)

☑ 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

☑ 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)

☑ 家の中

- ・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)

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

平成 29 年度第 2 回桑名市空家等対策協議会

(措置部会)

【開催記録】

桑名市役所 本庁舎 3 階第 2 会議室
平成29年12月 1 日(金)午後1時30分開催

【 事 項 書 】

1. 議題
 - (1) 特定空家等への対応について
2. その他

【桑名市空家等対策協議会（措置部会）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
稲垣 博康	警察職員	桑名警察署 生活安全課長
岩崎 恭典	大学教授等	四日市大学 学長 総合政策学部 教授
近 宏樹	法務局職員	津地方法務局桑名支局 表示登記官専門官
服部 祥子	弁護士	愛知県弁護士会 会員
藤原 隆	自治会役員	桑名市自治会連合会 会長
森 美香子	一級建築士	三重県建築士会桑名支部 成年委員長
森田 尚孝	消防職員	桑名市消防本部 課長

【 開催状況 】

平成 29 年度第 1 回	委員	事務局	傍聴者
会議出席者等人数	6	10	1



【 開催記録 】

【事務局】司会進行

【委員】異動委員の紹介

【事務局】司会進行

【事務局】都市整備部理事挨拶

【事務局】司会進行

【部会長】それでは、事務局から進行を引き受けましたので、進めてまいりたいと思います。「特定空家等への対応について」という議題にあたっては、今回2件の周辺に悪影響を及ぼしている空家等について「特定空家等に認定するべきか否か」、特定空家等に認定した場合、「空家法第14条の規定に基づく措置が必要か否か」また、「所有者等の特定に関する探索」などについて、先ほど理事からも挨拶の中でありましたが、皆様の知見を聞かせていただき、解決の道を探っていきたいというのが今回の措置部会の主題であると思っております。聞くところによりますと、他の自治体も手探りで始めている状況だということで、国からも様々な空家等の所有者等についての探索に関するガイドラインも出ているとのことですが、しかし、実際に、このガイドラインを現場としてどのように活用していくかということに大分と隔たりがあるように感じていますので、皆様の専門的な知見を是非、教えていただきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

事項書1. 議題

(1) 特定空家等への対応について

【部会長】事項書1. 議題(1) 特定空家等への対応について、説明を事務局よりお願いいたします。

【事務局】事項書1. 議題(1) 資料のP1～P5までを説明

【部会長】只今、事務局より説明をいただきました。まずは、先ほどの説明の中で質問はありますか。P5では、所有者自ら措置を行ったとの実績を報告いただきましたが、土地及び建物所有者等は特定できていましたか？

【事務局】土地及び建物所有者は特定できていたことから、建物所有者へ立入調査実施通知書を当市から送付しましたが、当該所有者からは反応がなく、立入調査に同行していただくことはできませんでした。このことから、当初、当該所有者には、是正の意思はなかったと思われれます。しかし、土地所有者は立入調査に同行していただき、現状を把握していただけたことがきっかけで、建物所有者にも是正を行うよう働きかけを行っていただいたとのこと。その結果、建物所有者が是正の意思を示し、自ら措置を行っていただきました。

【部会長】わかりました。市が立入調査を実施し、空家等の所有者へ働きかけを行うことは、所有者の自らの措置に対して非常に有効な手段であるということですね。他に質問等なければ次に進ませていただきます。

【事務局】次のスクリーンからは、本日の部会の本題であります「特定空家等への対応について」になります。個人情報等が含まれる内容がありますので、桑名市空家等対策協議会の運営に関する要領第12条第1号の規定に基づき、部会長より会議の一部を非公開とする宣言をお願いいたします。

【部会長】それでは、ここからの会議は、空家法第14条の規定に基づく特定空家等への措置を議題とすることから、桑名市空家等対策協議会の運営等に関する要領第12条第1号の規定に基づき、非公開とします。傍聴者は、配布した資料を係員に返却し、すみやかに退場していただくよう配慮をお願い申し上げます。

～傍聴者の退室を確認～

では、改めて説明を事務局よりお願いいたします。

(これより議題(1)は非公開)

【部会長】以上で、議題(1)については終了しました。それでは、事項書2. その他ということで、説明を事務局よりお願いいたします。

【事務局】事項書2. その他資料を説明

【部会長】前回までの協議会でも、協定締結に関する取り組みは必要であるという話はありませんでしたが、これを年度内中に行うということですね。

【事務局】現在、この8団体と協定締結に向け調整を行っておりますので、年度末に協定締結式を行う予定です。

【部会長】わかりました。

【事務局】本日は、議題にしました2件の特定空家等への対応についてと、専門家団体との協定締結の話しをさせていただき、本市の今後の取り組みなどについて活発なご意見等をいただきました。この2件の空家等は、特定空家等として認定したうえで、空家等第14条の規定に基づく措置を講じていきたいと考えています。委員の皆様からいただきました専門的なご意見と、更に有効な対策を法律相談を通し取り組んでいきたいと考えています。今後も本市の空家等対策の推進にご尽力をいただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

【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 2 回桑名市空家等対策協議会 (措置部会)

【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 2 回桑名市空家等対策協議会（措置部会）議題資料

- ・ 特定空家等への対応について

議 題 (1) 資 料

- ・ 特定空家等判定評価票(A)

議題(1)資料 別紙①

- ・ 特定空家等判定評価票(B)

議題(1)資料 別紙②

- ・ その他

そ の 他 資 料

桑名市役所 3階 第2会議室
平成29年12月 1 日(金)13時30分から

平成 29 年度第 2 回桑名市空家等対策協議会 (措置部会)

【 事 項 書 】

1. 議題

(1) 特定空家等への対応について

2. その他

平成29年度桑名市空家等対策協議会（措置部会）委員等名簿

【協議会（措置部会）委員名簿】

（あいうえお順・敬称略）

協議会(措置部会) 委員	法告示専門分野	所属等
稲垣 博康	警察職員	桑名警察署生活安全課長
岩崎 恭典	大学教授等	四日市大学 学長 総合政策学部 教授
近 宏樹	法務局職員	津地方法務局桑名支局表示登記官専門官
服部 祥子	弁護士	愛知県弁護士会 会員
藤原 隆	自治会役員	桑名市自治会連合会 会長
森 美香子	一級建築士	三重県建築士会桑名支部成年委員長
森田 尚孝	消防職員	桑名市消防本部予防課長

【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 涉	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）

特定空家等への対応について

1. 特定空家等の定義について

● 定義 特定空家等とは **空家法第2条第2項**

- ・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
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・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
- ・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



特定空家等に認定され、
空家法第14条の規定に基づく措置の【対象】となる

2. 特定空家等に認定された場合について

● 特定空家等に認定された場合

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、

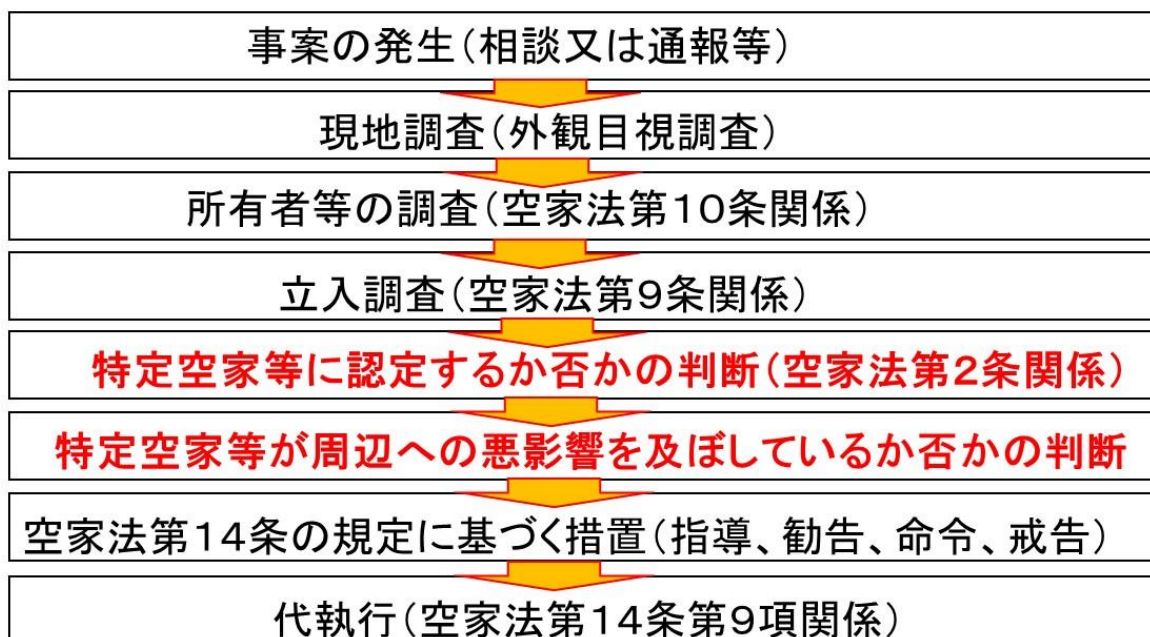
- ・周辺の建築物や通行人が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か。
- ・悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か。
- ・もたらせる危険等について切迫性が高いか否か。



空家法第14条の規定に基づく措置を講じるべきか適宜判断が必要

3. 桑名市空家等指導要綱による手続きの流れについて

●桑名市空家等指導要綱による手順フロー



4. 三重県内の特定空家等に対する措置の状況について

●三重県内の特定空家等に対する措置の現状

空家法第14条の規定に基づく措置の実績
(平成29年9月1日時点)

助言・指導の回数=253回

(内訳) 菰野町=4回 津市=16回 伊賀市=233回

勧告の回数=10回

(内訳) 菰野町=1回 津市=1回 伊賀市=8回

命令の回数=1回

(内訳) 伊賀市=1回

代執行、略式代執行の件数=0件

●現状 当市の空家等に関する相談又は通報について

平成29年度の相談又は通報件数は10件

(空家法第14条の規定に基づく措置の実績はなし)

(内訳)

・周辺環境に悪影響を及ぼしている空家等=2件

・管理不全な空家等=8件

※8件のうち、立入調査を実施し、所有者へ注意喚

起の文書を送付した結果、所有者自ら措置に至った

件数は2件

●所有者自ら措置を行った空家等への当市の対応①

・相談・通報内容

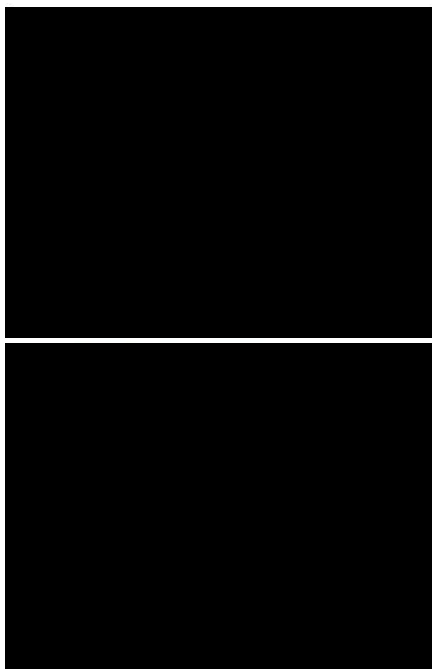
空家等にある庭木が道路に越境しているため、自動車で通過する際には、庭木が車体に擦ってしまうので対応をして欲しい。

空家法を適用

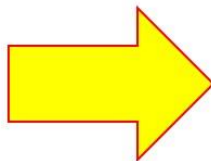
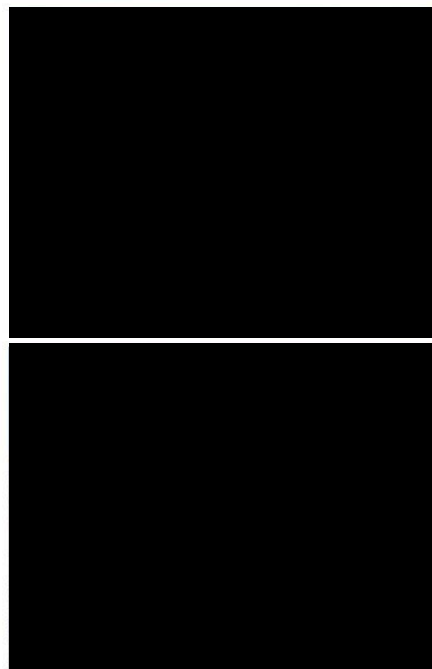
・当市の対応

外観目視調査の実施により、行政の関与が必要と判断したため、所有者を特定し、桑名市空家等立入調査実施通知書を所有者へ送付したところ、所有者が自ら庭木を伐採。

・通報時の状況



・是正後の状況



●所有者自ら措置を行った空家等への当市の対応②

・相談・通報内容

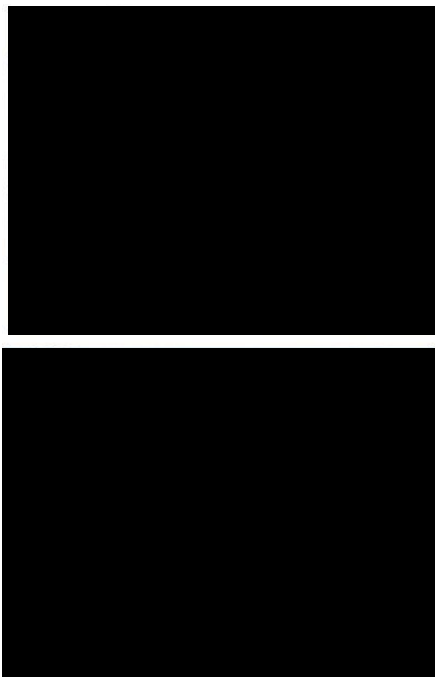
空家等に設置されているアンテナが、落ちかけているため対応して欲しい。

空家法を適用

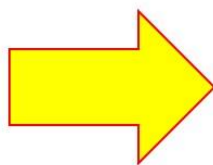
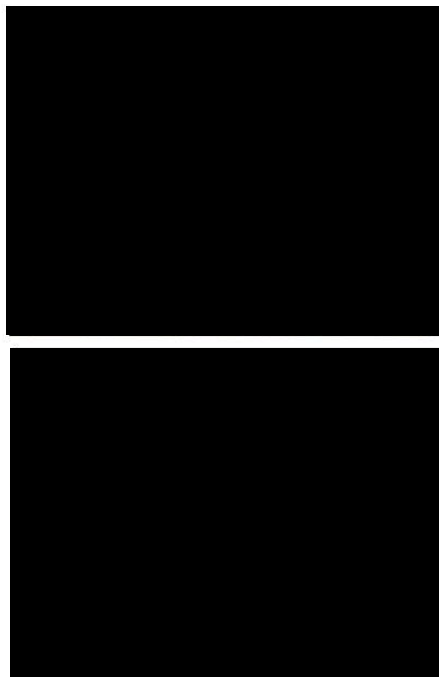
・当市の対応

外観目視調査の実施により、行政の関与が必要と判断したため、所有者を特定し、桑名市空家等立入調査実施通知書を所有者へ送付。土地所有者の立合いのもと立入調査を行った際、土地所有者から建物所有者へ対応するよう連絡してもらったこととなり、その結果、アンテナは撤去された。

・通報時の状況



・是正後の状況



非 公 開

非 公 開

非 公 開

非 公 開

非 公 開

非 公 開

非 公 開

非 公 開

非 公 開

非 公 開

非 公 開

非 公 開

非 公 開

非 公 開

非 公 開

その他（桑名市空家等対策の推進に関する協定）



● **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

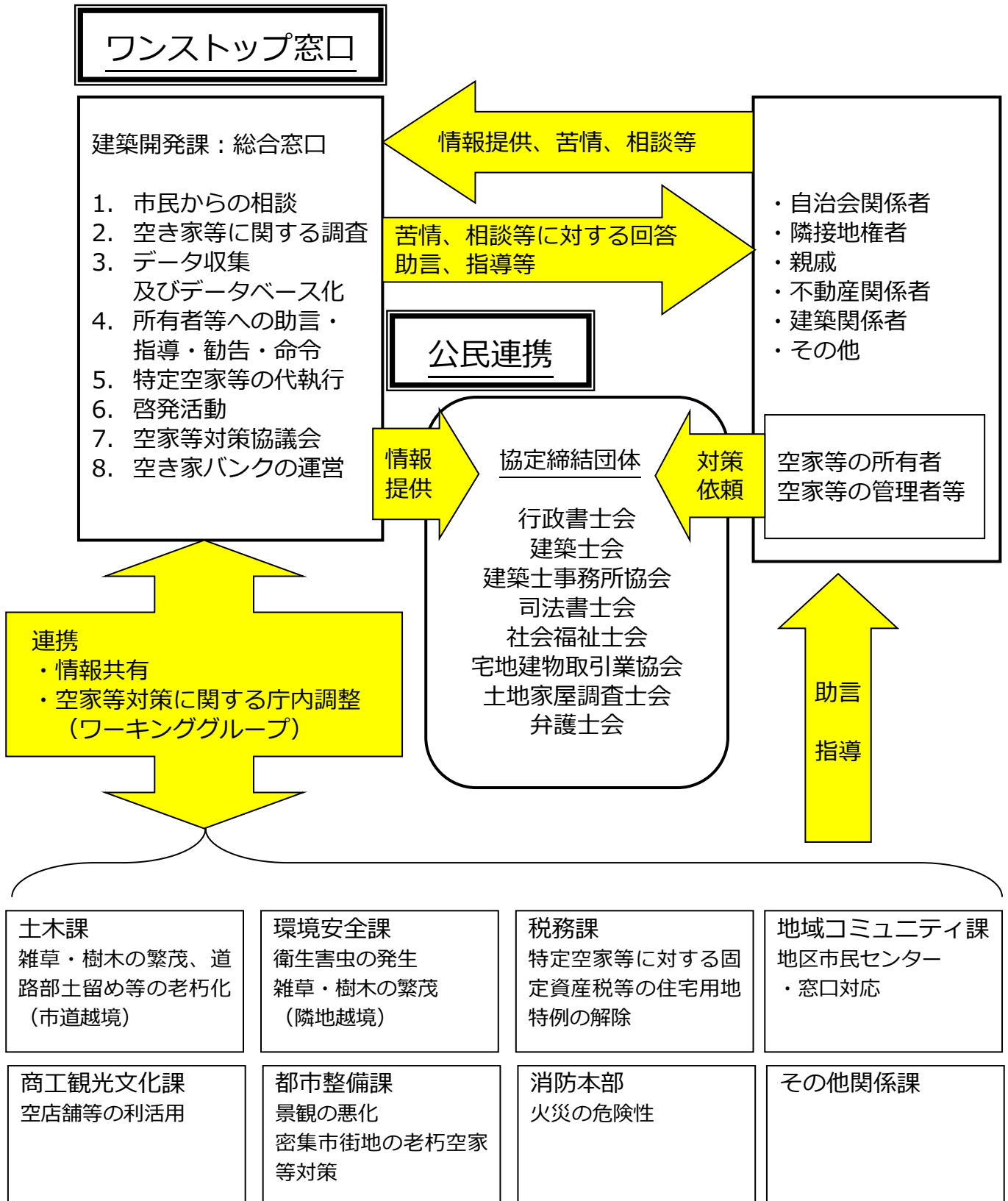
その他（桑名市空家等対策の推進に関する協定）



● **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

桑名市空家等対策のワンストップ&公民連携体制に関するフロー図



平成29年度桑名市空家等対策実施計画一覧（結果報告）

施策	目標設定（具体的な施策）	実施結果	空家等対策に関する目的及び効果	
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	啓発の実施案を作成及び費用についての検討を実施	市民の空家等に対する予防意識の底上げ
		② 新たな空家等の情報を把握するためのパトロール	所管事務に合わせてパトロールを実施	空家等対象物件の新規発見
		③ 木造住宅耐震補助事業の継続実施	木造住宅無料耐震診断及び耐震補強工事補助金交付を実施	旧耐震木造住宅に関する空家化の予防
	官民連携した取組	④ 啓発用リーフレットの配布	リーフレットを作成 窓口配布及びホームページへ掲載して啓発 関係団体へのパンフレット設置依頼（農協、商工会、福祉施設）	市民の空家等に対する予防意識の底上げ
		⑤ 各種協定の締結	関係8団体との協定締結	空家等対策に関する相談対応の円滑化
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	三重県居住支援連絡会に参加し、情報収集を実施	空家等の流通方策の検討
		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	三重県居住支援連絡会に参加し、情報収集を実施	空家等の流通方策の検討
		⑧ 中心市街地空き店舗対策事業の継続的な実施	空き店舗の使用に関する補助金交付を実施	空家等の流通促進
		⑨ 空き家バンク制度に関する情報収集	国が開催する説明会に出席し、情報収集を実施	空家等の流通方策の検討
	官民連携した取組	⑩ 啓発用リーフレットの配布（再掲）	窓口配布及びホームページへ掲載 通報を受けた空家等の所有者等へ配布	市民の空家等に対する流通相談窓口の情報発信
		⑪ 各種協定の締結（再掲）	関係8団体と協定を締結	空家等に対する流通に関する公民連携した対応
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	各地区市民センターとの相談受付体制の構築 通報物件の所有者等に対し、調査、立入、指導等の実施	空家等に対する維持保全
		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	自治会から連絡または個別に通報を受けた物件の現地状況調査を実施し、調査結果をホームページで掲載	周囲に悪影響を与える恐れのある物件の特定及び保全
		⑭ 密集市街地防災まちづくり支援事業の継続	密集市街地における空家老朽住宅等除却補助金交付を実施	周囲に悪影響を与える恐れのある物件の解消
	官民連携した取組	⑮ 啓発用リーフレットの配布（再掲）	窓口配布及びホームページへ掲載 通報を受けた空家等の所有者等へ配布	市民の空家等に対する解消相談窓口の情報発信
		⑯ 各種協定の締結（再掲）	関係8団体と協定を締結	空家等に対する解消に関する公民連携した対応
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	国及び県が開催する会議に参加し情報収集を実施	空家等の活用方策の検討
		⑱ 関係団体との空家等の活用に係る協定締結について検討	関係8団体との協定を締結するとともに、他市の事例をもとに他団体との協定締結についても情報収集を実施	市民の空家等に対する活用相談対応の円滑化
		⑲ 空き家バンク制度に関する情報収集（再掲）	国が開催する説明会に出席し、情報収集を実施	空家等の活用方策の検討
	官民連携した取組	⑳ 啓発用リーフレットの配布（再掲）	窓口配布及びホームページへ掲載 通報を受けた空家等の所有者等へ配布	市民の空家等に対する活用相談窓口の情報発信
		㉑ 各種協定の締結（再掲）	関係8団体との協定を締結	空家等に対する活用に関する公民連携した対応