

令和元年度第2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  
令和2年2月17日(月)午後1時00分開催

## 【 事 項 書 】

### 1. 議題

- ( 1 ) 令和元年度桑名市空家等対策の取組結果について
- ( 2 ) 令和元年度空き家等に関する状況調査について
- ( 3 ) 桑名市空家等対策計画の改定について

### 【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 相談役
伊藤 徳宇	市町村長	桑名市長
伊藤 博子	司法書士	三重県司法書士会 桑員支部 支部長
片岡 直也	社会福祉士	三重県社会福祉士会 会員
後藤 哲也	警察職員	三重県桑名警察署 生活安全課長
近 宏樹	法務局職員	津地方法務局桑名支局 表示登記専門官
佐藤 美子	民生委員	桑名市民生委員児童委員協議会連合会 副会長
佐野 功児	一級建築士	三重県建築士会 桑員支部 副支部長
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
水谷 忠則	まちづくり等	桑名市商工会議所 青年部 はまぐり会 会長
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
柳川 美千代	宅地建物取引士	三重県宅地建物取引業協会 会員

## 【 開催状況 】

令和元年度第1回	委員	事務局	傍聴者
会議出席者等人数	14	7	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、令和元年度第2回桑名市空家対策協議会を開催いたします。協議会の運営上必要な司会進行役を務めます、都市整備課の眞柄でございます。どうぞよろしくお願い致します。

本日は、委員15名中14名のご出席を頂きましたので、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。なお、藤原委員につきましては、別途会議が連続しているため、14時までのご出席となります。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】 改めまして皆様こんにちは。本日は第2回の空家等対策協議会を開催しましたところ、お忙しい中ご参加いただきましてありがとうございます。また、第1回の開催から2か月経たない中にご参加いただきましたことに、心から感謝を申し上げたいと思います。前回も大変ご議論いただきまして、本当に真摯にご意見賜ったことに心から感謝申し上げます。空き家の課題についていろいろなご意見をいただいたところでありませうけれども、今日は、空き家調査の結果などを発表させていただくことになると思っております。

話が変わりますけれども、昨日、美し国駅伝大会があり、桑名市は史上初の3連覇を目指していたのですが、残念ながら準優勝という結果になりました。その際に、いろいろな企業の方に応援いただいておりますので、企業の方たちといろいろなお話をしたのですが、そのときに空き家の話が出ました。今企業の方は、なかなか人手不足ということで、この桑名、いなべ辺りだけで新人の採用をしようとしても、なかなか人が来ないということで、より広いエリアに採用をかけていかなくては行けないと。例えば、三重県の南部でしたり、岐阜県でも大垣より北とか、そういうところの高校生たちにも声をかけていかなくては行けないと。でも、その子たちは桑名に来たいけれども、来るときには家を探さなくては行けない。昔であれば独身寮や家族寮をつくるということで、民間企業が対応していたけれども、今の時代そういうことが難しくなっている。その中で「空き家とかないのですか」と言われまして、「空き家だらけです、2000戸以上空き家があります」と言いますと、企業の方もびっくりされまして、「何かそういうのをうまく活用して桑名市さんにもメリットがある、また我々企業にもメリットがあるそんな取り組み出来ませんか」みたいな提案をちょうどいただいたところであります。やはりこの空き家問題は、私たちまさに当事者は目の前の大きな課題として向き合っていますけれども、まだまだ全体には伝わってはいけませんし、逆にそういう方たちが、気にかけていただくと、いろいろな形で解決する部分もあるのではないのかということも改めて感じたところであります。そういう意味では協議会の皆様とその周りにはいる多くの方々としっかり連携をして、この空き家の対策に取り組んでいくことが非常に重要だと改めて感じた次第であります。今日の協議会における一つ目の議題は今年度の桑名市空家等対策に関する取り組み結果についての報告となります。二つ目の議題と致しましては、前回の協議会でも議題になりましたけれども、空き家等に関する状況調査の結果についての報告となります。最後3つ目の議題は、昨年12月の協議会で皆様にいただいたご意見やパブリックコメントのご意見、また、先の状況調査結果の集計値を反映した桑名市空家等対策計画の改定についてのご説明をさせていただきます。さまざまな専門分野の皆様に忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます、私からの冒頭の挨拶とさせていただきます。今日はどうぞよろしくお願い致します。

【事務局】 ありがとうございます。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きますようお願い致します。

それでは、同要綱第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を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、進めて参りたいと思います。よろしく申し上げます。

まず、事項書の「議題(1)令和元年度桑名市空家等対策の取組結果」について、事務局から報告をお願いします。

【事務局】 都市整備課の堀田と申します。座って説明させていただきます。

それでは、「議題(1)令和元年度桑名市空家等対策の取組結果」についてご説明致します。こちらのスライドの画面をご覧ください。こちらのスライドの写しは、本配布した資料の中にご覧いただけますので、そちらもご活用ください。

今年度の取組結果の報告として、一つ目に「空き家等に関する指導状況について」、二つ目に「令和元年度桑名市空家等対策実施計画の結果について」、三つ目に「令和元年度の主な取り組みについて」を説明させていただきます。

まず、「空き家等に関する指導状況について」ですが、令和元年度の空き家等通報数については、15件となっております。

今年度の通報数は、過去2年間に比べ減少傾向にあります。これは、今年度は空き家等状況調査を実施したことや、過去2年間に通報を受けて対応したことによるものと推定しております。

桑名市空き家等対策計画制定の平成29年度以降に通報や報告があった空き家は2,304件となっております。

過去3年間の通報があった空き家については、67件の立ち入り調査を実施し、維持保全通知書を27件送付、特定空家等該当通知書を21件送付、指導書を21件送付、勧告書を12件送付しています。

なお、年度ごとの件数につきましては、資料1-1に掲載しておりますので、参考にご覧ください。

通報物件のうち、指導により是正が行われた件数については、修繕等による是正が42件、解体による是正が12件となっております。

また、今年度の空き家等状況調査で報告された2,197件の空き家については、令和2年度に空き家所有者へ意向調査を実施する予定です。

今年度の空き家の解体数は、建設リサイクル届等により把握している件数として、1月末現在で46件となっております。

平成29年度に40件、平成30年度に64件の空き家が解体されており、過去3年間で150件が解体されておりますので、年間で平均約50件の空き家が解体されている状況です。

次に、今年度の桑名市空家等対策実施計画の結果について報告させていただきます。

桑名市空家等対策計画に関する具体的な施策について、空家等ワーキング会議の参加各課において年度毎の目標設定を定めたものが桑名市空家等対策実施計画となっております。

こちらが実施計画の一覧となっており、各課で具体的な目標を設定し、取組状況を実施結果として報告していただいております。

具体的な施策については、予防の促進・流通の促進・解消の促進・活用の促進の4つに分けています。

予防の促進については、パトロールによる新たな空き家の情報収集や、空き家に関する啓発用リーフレットの配布などに取り組んでいただいております。

次に、流通の促進については、空き家に関連する会議や研修等による情報収集などに取り組んでいただいております。

次に、解消の促進については、管理不全な空き家に関する情報収集や空き家に関連する相談会の実施などに取り組んでいただいております。

活用の促進については、空き家を活用した施設誘致などに取り組んでいただいております。

次に、今年度の主な取り組みについてですが、一つ目に空き家等状況調査を実施しております。こちらに関しては、議題2で別途説明させていただきます。そして空家等対策計画の改定、こちらに関しても、議題3として説明させていただきます。

その他にも、桑名市空き家バンクホームページに空き家利用希望者の登録を開始したことや、住まいの相談会を開始したことが挙げられます。

桑名市空き家バンクについては、これまでは空き家の所有者が物件を登録して利用希望者が物件情報を閲覧する仕組みとなっております。この従来の仕組みに加え、利用



希望者の方からも希望する空き家の情報を登録できるように、令和元年9月に空き家バンク実施要綱を改正し、利用希望者の意向登録の申し込みを開始しております。

また、令和元年11月30日に関係13団体の参加により、住まいの相談会を開催し、空き家や住宅の耐震に関する相談を24件いただきました。住まいの相談会については、周知方法等の課題を整理したうえで、来年度以降も継続して実施していく予定です。

以上、簡単ではございますが、議題(1)の説明とさせていただきます。

【会 長】 はい、ありがとうございました。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ありましたらよろしくお願い致します。

【服部委員】 8ページにあります、空き家バンクホームページに空き家利用希望者の登録を開始というところで思ったのですが、空き家のなかでは危険なものはもちろん解体しないといけなと思うのですが、有効活用できるものは活用していかなければいけないという点で、空き家バンクという制度は有効なのかなと思っていますが、この制度自体が持ち主と使いたい人をマッチングしていくということがあるかと思いますが、桑名市で要綱を改正して、今年度から利用者の方も登録できるようにしたとご説明いただいたのですが、本来的にもともと不動産を使いたい人と持ち主とか、買いたい人と売りたい人とか、貸したい人と借りたい人たちをマッチングさせるのは、専門の業者である宅建業の方の分野のものなのかなと思っています、なので空き家バンクというものの自体が、自治体である市が主導で進めていくというところには少し、それだけで大丈夫なのかなというところは気になっていまして、なるべくこの制度を有効に活用するためにも、専門業者の方が持っている知見などを活かすという方法も、民間の方ができることは民間に任せるといふか、そういうような考え方もあるのかなと思います。

【会 長】 確かに、それは非常に一理ある話のように思いますけれども、事務局から何かありますか。

【事務局】 空き家バンク制度につきましては、登録される物件には、民間事業者で取り扱いづらい旧耐震の建物や比較的老朽化しているものが今後も増えると思いますので、当面の間は市がやっていく必要があると思います。また、今現在の空き家バンク制度を活用する場合、全面的に民間事業者に任せるとは難しいですけれども、市を頭としてならば、民間事業者に運営を委託することも可能なようですので、制度の研究と専門的知見のある民間事業者の方が運営できる新しい取り組みについて、今後研究して参りたいと思います。

【会 長】 それは、民業圧迫にはなっていないという説明なのですね。

【事務局】 はい。

【会 長】 おそらく服部委員がおっしゃったのは、より民間にできることがあるのではないかということなのかなと。

【服部委員】 市が登録は関与しないといけなということなのですかね、空き家バンク制度に物件登録するというのは、自治体で登録しないといけなという。あまり制度の中身はわからないのですが、私も全然違う分野なので、例えば、破産の管財人などをしたときに、残ってしまった不動産を任意売却で売らなきゃいけないときには、どうしても不動産会社の方の力を借りないとどうしようもないときはあるので、なかなか民間が手出し出来ないというところを関与しながら、民間企業の方が持っているノウハウを活用できるのであればもっと流通していくといふか、そういうことができるのかなと思います。

【会 長】 ゼロ、百ではない部分ですよ。その間の部分でいろいろできるのではないかということなので、そこは考えられるという話ですね。

ちなみに、柳川委員も宅建だとかいうのは民間でいろいろできるのではないかというのがあるのかなと思いますがどうですか。

【柳川委員】 組合の方では、いろいろやりたいとか話がでていまして、なかなか難しいところがあります。

【会 長】 組合だけで空き家バンクを立ち上げるというのが難しいということですか。

【柳川委員】 そういうことではないですが、役所の方でそういうのはやってもらいたいです。

【会 長】 まず市でやったうえで、宅建としていろいろご協力いただける部分はあるかもということなのですね。

【柳川委員】 そんなふうで、いろいろ話はでていまして、ですけどね。

【会 長】 またその辺はいろいろと協議させていただいて、私もまず民間さんがベースにあって

というふうに思いますので、それでもなんともならない案件は、おそらく行政でということになるのでしょうか、そこはしっかりと、皆様と協力しながらやれるようにしたいと思います。服部委員ありがとうございました。他に何かございましたら。

【近 委員】 2ページから4ページにかけてなんですけども、この件数と資料1-1の関係をもう少し説明いただきたいと思います。例えば、最初の2ページに29年度、30年度、令和元年度の自治会から計上というのは、1-1でいうと、数字の一番上の段29年度の25件、30年度の67件、令和元年度の15件と今年度の自治会からの報告数ということになるかと思いますが、平成27年度の2,301件がどうなったか、あと次の(1)の維持保全通知書送付数27件がどの数字なのか。あと4ページ150件というのがあるのですが、おそらく「空家等数」の「a解体数」の数字かなと思うのですが、27年、28年の5件、20件はどのようなのでしょうか。補足をお願いします。

【会 長】 そのあたりの補足説明をお願いします。

【事務局】 補足で説明させていただきます。資料1-1には平成27年と平成28年の通知が入っておりますが、こちらにつきましては、第一回の空き家等状況調査の数字となっております。パワーポイントの3ページの数値につきまして、空家等数2,304件と書いてあるのですが、こちらにつきましては、第二回目の今年度の空家等状況調査の数値を反映したのになっております。

【事務局】 27年度2,301件この数字が状況調査なのですが、これを通報と捉えて数字を設定しています。ですので、27年、28年、29年、30年これすべて通報件数として数値化しており、そのうち、実際に外観目視を行って空き家だと判断した数値が資料1-1のBであります。実際に資料1-1で説明しますと、相談依頼数というのが通報件数で2,408件、これを精査すると、2,146件になります。それから、もう少し具体的に調査していきますと、空き家の数は実質的には1,700でした。そのうち、解体除去された数値というのがその下の段でございます175件で、先ほどのパワーポイントの資料が、年度ごとの単的な数字を現状も踏まえてトータルの整理すると2,304件で、これ自体は27年から今回の調査まで全て入れた数字、整理した数字ということになります。母数的には2,304件が今時点ということになります。そのうちに、先ほどのパワーポイント資料の3ページに書いてあります、状況については延べ立入件数が67件だったり、維持保全通知が27件だったり、勧告が12件であったりというふうに説明を加えさせていただきます。

【事務局】 追加させていただきますと、今部長から説明ありましたとおりですけれども、具体的にパワーポイントと資料1-1を比べた場合に、パワーポイント2ページ目の29年度空き家通報25件、30年度67件、令和元年度15件とございまして、資料1-1でいうAの相談依頼の29年、30年、31年というふうになっております。同じように、たとえばパワーポイントの4ページリサイクル、空き家の解体数というの、こちらの方は資料1-1の上から4段目になります、「解体数」のなかの「a解体数(リサイクル届、除却届)」というところが、平成29年の40件、30年度の64件、令和元年度の46件ということになっておりまして、基本的には対応しているのですが、今回空き家の状況調査をしておりますので、そちらの数が入って2,304件になっているのですが、個々に見ていきますとそういうかたちで29年度以降の数値で対応させているというふうになっております。補足になります以上です。

【会 長】 ご理解はいただけましたか。

【近 委員】 スタート地点が違うということですね。

【事務局】 そうですね、資料1-1が、要綱ができて対策をしているのが27年からなのですが、今回のものにつきましては、一度28年度に閉じておりまして、29年度から新規で追加をしておりますので、27年、28年度で前回の調査のときに調べたもので一回切っただけで、スタートラインが違うものですから、少し数値がわかりにくくて申し訳ないのですが、基本的にはすべて追っかけていけるようになっております。

【会 長】 リンクさせるとよりわかりづらくなりますね。むしろ、この資料がなかった方がわかりやすかったかもしれませんね。タイミングが少し違ったりしたのかなと思いますが、見せるタイミングと違う調査が入ってきたりしているということで、ご理解をいただければというふうに思います。

その他何かございましたら。はい、どうぞ水谷委員。

【水谷委員】 8ページの空き家バンクホームページに空き家利用希望者の登録開始ということなのですが、先ほど市長の冒頭のあいさつでもありましたように、企業の方が寮として借りたいとか、我々商工会議所としても、創業する方、店舗を移転する方、増やしたりする方がいると思いますが、そのなかで、寮とし使っても良いとか、店舗として利用可能とか、そういうことをするとよりマッチングとしては良いのかなと思います。ただ単に、良い家が空いていますよというのではなくて、何かホームページの中にこういう用途も大丈夫ですよというのを載せていただくと流通しやすいと思いますので、要望としてよろしくをお願いします。

【会 長】 そうですね、まさにマッチングさせるためにはそういうものが必要になってきますよね。そのあたりも含めて、しっかり考えていってもらえばと思いますのでお願いします。

その他ございませんか。では、今まで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しっかりと検討し反映していきます。事務局の皆様よろしくをお願いします。

議題(1)については以上でございます。

それでは、次の「議題(2)令和元年度空き家等に関する状況調査について」、事務局から報告をお願いします。

【事務局】 それでは、続きまして議題(2)「令和元年度空き家等に関する状況調査」についてご説明いたします。

本日配布した資料2は、今年度実施した桑名市空き家等状況調査の調査結果となっております。

昨年12月の第1回協議会では、昨年11月末時点の集計値を発表しましたが、今回は1月24日時点の集計値を取り纏めた調査結果を報告させていただきます。

調査対象となる自治会は市内の577の自治会であり、1月末現在で551の自治会から回答をいただいております。

調査回答率は95.5%であり、26件の自治会が無回答となっておりますが、年度内はフォローアップを行い、最終的な結果公表をしたいと考えております。

調査回答自治会551の空き家等の総数は2,190件となっております。

地区別の内訳としては、桑名地区が1,772件、多度地区が174件、長島地区が251件です。

前回の平成27年度の状況調査では、最終回答率97.7%で空き家等の総数が2,190件でしたので、前回調査より7件増加という結果になります。

参考に、前回調査の回答率で空き家数を算定すると、2,240件で50件の増加という推計値となります。

それでは、続きまして、調査票の項目別の集計数についてご説明いたします。

調査票の問1では、自治会における空き家等の有無について回答をいただきました。

その結果、「ある」が435件で約75%、「ない」が116件で約20%、未提出による無回答が4.5%となっております。

地区連合別のグラフを見ますと、数値の大小はあるものの、全ての地区に空き家等があることが分かります。

次に、調査票の問2で回答をいただいた自治会の空き家数ですが、先ほども説明させていただきましたが、集計値は2,197件となっています。

地区連合別のグラフを見ますと、新興住宅地が主となっている地区は空き家数が少ないものの、29の地区連合の内、50件以上の空き家がある地区連合は19か所存在し、100件以上の空き家がある地区連合は9か所存在します。

自治会に占める空き家等の数は、平均数としては、1つの自治会に対し空き家が3.8件となっております。

次に、調査票の問2で回答をいただいた空き家等の管理状況ですが、適正に管理されていないと見受けられる不適正管理空き家は、集計値で632件となっており、全体の3割弱が不適正管理の空き家となっています。

地区連合別のグラフを見ますと、比較的新しい住宅地が主となっている地区は不適正管理空き家数が少なくなっており、地区によって差があることが分かります。

次に、不適正管理の空き家632件のうち、特に危険だと見受けられる空き家は、集計値で127件となっております。

平成 27 年度の調査では、危険な空き家等数は 173 件ありましたので、平成 27 年度より 50 件ほど減少している傾向が見られます。

次に、調査表問 3 では空き家等の利活用の状況について回答をいただきました。

回答があった 236 件の内、選択肢 1「現在、空き家等を利活用している」と回答した自治会は 6 件と少数であったものの、選択肢 2 の「空き家等を利活用して自治会活動の施設として利用したい」と回答した自治会は 31 件ありました。

空き家等を「現在、利活用している」又は「今後、利活用したい」と回答した自治会は、計 37 の自治会となっており、空き家等の利活用を希望する意見が一定数存在することが分かりました。

次に、問 4 につきましては、空き家等に関する利用用途上の制限についてのアンケートとなっています。

こちらのアンケートの趣旨としましては、市街化調整区域など空き家によってはその利用が法令等で制限される場合があることから、そういった制限を緩和することについて自治会の意見を伺ったものです。

問 4 の ( 1 ) で、「空き家を様々な用途で利用することが、空き家防止や地域コミュニティの維持に繋がると考える」という回答が、回答全体の 3 割強ありました。

問 4 の ( 2 ) は、( 1 ) の選択理由を選択式で回答していただくものですが、「空き家を減らすだけでも十分に効果的だと考える」との意見が最も多く選択されております。

最後に、問 5 については、空き家等の問題についての自由記入欄となっております。

自由記入欄の意見については、意見の内容を「防火防犯」や「環境衛生」といった 1 2 のテーマに分類し、統計を実施しております。

最も多かったものは「自治取組」についてのご意見であり、次いで「防火防犯」や「将来懸念」といった内容のご意見が多数を締めました。

自治取組みと言いますのは、例えば自治会で空き家に対する対応をする際に、個人情報ですとか、連絡がつきにくい場合もございますので、そういった対応は市の方で協力をお願いしたいという内容が多く占めました。

以上、簡単ではございますが、議題 ( 2 ) の説明とさせていただきます。

【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、委員の皆様ご意見等ございましたらお願いします。

この調査は、自治会さんに大変お世話になりましたけれども、藤原委員何かございましたら。

【藤原委員】 空き家があまり増えていないというのは良いことなのですが、環境問題とか防災関係、それから防犯上の問題と、そこに不審者が住みつくとかいろいろな問題がある。自治会で見守り隊とかやっている、やはり気になる点は景観を損なうという部分と、それからそのまま放置して果たして良いのかということで、七和の私の地区では 3 件あるのかな、そういう意味で早いこと壊すなり、何か対策しないと色々な意味で後回しになったら、防火上もそうですが、これから夏場になると、犬や猫が住みつく問題もあり、景観上もよろしくないということで、地元の間人は何とかならないかという思いがあります。

【会 長】 自治会長の方にはダイレクトにおそらく地域の方から何とかしてほしいというお声をいただくお立場でしょうから、そのなかで、今回こういったかたちで調査をしていただいて、特に危険なものは少しずつ減ってきているというのがありますけれども、徐々にでも進めていくことが大事なのかなと思います。

他に何かございましたら。

【近 委員】 調査票の問 3 ですけれども、先ほど利活用している又はしたいという自治会が 37 あるというお話がありましたけれども、84%にも上る 199 の自治会がどう考えているかというのは、やはり追跡する必要があるのではないかと思います。ただ単にうちはそのこと考えていませんというだけなのか、何かこういうことがあるのなら利活用を考えてみたいというのがあるかもわかりませんので、その他の部分についても調査の必要があるのではないかと思いますがいかがでしょうか。

【会 長】 そのあたりいかがですか。事務局お願いします。

【事務局】 貴重なご意見ありがとうございます。今回問 3 というものにつきましては自治会の方での利活用ということですので、まずは、所有者様の方に意向調査をさせていただいて、

そのなかでマッチングではないのですが、自治会の方でも活用していただきたいという意見があれば、自治会の方にそういう要望がありましたという情報提供はしていきたいと思いますが、まずは、空き家は基本的には個人の持ち物になりますので、単純に自治会の方に聞いて、すぐに自治会の方であそこの空き家使いたいなということでマッチングできるかどうかというのは、次の段階になるのかなと思います。まず最低限空き家の所有者の意向調査を来年度させていただいて、そのなかでそういったお声があれば、「その他」の部分で自治会の方からもお話があればやっていきたいと思いますが、199と多いですから、まずは所有者様の意向調査をさせていただいて、そのなかで、自治会の方とのつながりができるようなことがあれば、私ども自治体で働きかけというか、橋渡しができればなというふうに考えております。

【会 長】 そうなりますかね。意向調査したら速やかに自治会の方の意向が分かると、両方それぞれマッチングができるようにしていけると良いのかなと思いますね、確かに。とはいえ、所有者の意向が最優先ということなのですかね。よろしいですか。他に何かございませんか。はい、では佐野委員お願いします。

【佐野委員】 危険空き家の内訳なのですが、今話題になっている特定空き家ですかね、市の方で行政代執行までやらないといけないような空き家というのは、その後調査というのはされているのでしょうか。

【会 長】 その後の調査どうなっているかお願いします。

【事務局】 代執行するような空き家があるのかということでしょうか。

把握している空き家のうち、立入調査をして、軽微なものであれば指導で終わりですが、特定空き家に該当すると判断した場合は資料1-1Fの勧告、こちらの数字が平成29年が3件、30年が7件、今年度が2件、合計12件で、行政代執行は判断に迷うところがございまして、まだ、代執行までではないかなと判断しておりますが、今後空き家の状況がより悪くなれば、行政代執行の可能性もありますので、皆様にご指導、ご審議いただきたいというふうに思います。

【佐野委員】 今の127件の中で特定空き家の指定をしたのは21件ということでしょうか。解体されていればわからないのですが。

【事務局】 実際127件出ておまして、27年度の調査のときからそのまま変わっていないものとか、新たに出たものというのがございまして、すべてを把握できていない部分もありますので、来年度意向調査で確認をさせていただきます。先ほど事務局からご説明させていただきました勧告は、これまでにあるもので12件勧告文書を出しているのですが、127件のうち危険な空き家ということになっているかということまで、すべて把握しているわけではないので、その部分については来年度職員の方で外観調査等で判断をいっていくと思っておりますが、現時点で代執行までいかなければというものについては、市の方で把握しているものは0件というふうになっております。

【会 長】 なかなか悩ましいですよ。行政代執行をするのを当たり前になってしまうと。

【佐野委員】 1件でもあってメディアに載れば、市民の方の関心もありますので、1回やってみる価値はあると思います。

【会 長】 代執行してくれるという逆もね。両方あると思いますね。佐野委員の意見とおそらく逆の意見の方が両方おられる難しさが今回の難しさかなと思います。

【伊藤委員】 代執行しようと思うと費用の回収をしないといけないではないですか。例えばそういう例が出るにしても、土地にそれ相応の売却の可能性があって、底地を買ってくれる人の目星を付けておいて代執行しないと、やりっぱなしで更地になって、その人は壊してもらってラッキーになりかねないですよ。

【会 長】 両面だからありますよね。まさにその難しさがあるのかなと。先日滋賀県かどこかで大規模マンションの代執行で1億くらい税金使って取り壊しをして、おそらく回収は難しいだろうという案件が出てますけれども、やはりこのあたりは非常にシビアな判断をされて、そうされているのでしょけれども、おそらく両方のご意見の方がおられるので、非常に悩ましいなと我々も思いながら、本来やっぱり所有者の方がやっていくのが一番ありがたいと思っておりますけれども、委員がおっしゃるひとつのインパクトになるということはあると思います。このあたりは慎重にみながらですね、進めていければというふうに思っておりますので、よろしくお願いします。

【近 委員】 県内で確か津市だったと思うのですが、すでに今年度実際代執行を行ったニュースが

ありましたけれども、それってどんな感じが全然わからないのですが。

【会 長】 県内事例の情報は何かもっていますか。

【事務局】 今ありましたように県内の事例としましては、津市でありまして、その前に平成30年度に名張市と菰野町で解体をしているということで3件ございます。状況としては新聞等の情報だけになりますが、菰野町の場合は倉庫だけでしたので50万円程度で、名張市が700万、津市が260万というかたちで、いずれも所有から費用の回収というのは難しいという状況のようですけれども、その後回収まで行けたという情報は入ってきていませんので、なかなか悩ましい部分が実際県内の3件でもでてきているのかなと思います。

【会 長】 両方ありますね、ですからね。

他に何かございましたら。

非常に難しい課題があるなということが浮き彫りになったというふうに思いますけれども、それでは、さきほど頂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、お願いをしたいと思います。

議題(2)については以上です。

では、次「議題(3)桑名市空家等対策計画の改定」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、最後の「議題(3)桑名市空家等対策計画の改定」についてご説明いたします。議題(3)の資料としましては、資料3を配布しておりますので、そちらもご確認ください。今回の説明におきましては、桑名市空家等対策計画は「対策計画」と省略して説明させていただきます。

昨年12月の第1回協議会で対策計画の改定案を説明させていただきましたが、今回は前回の協議会以降に修正や加筆の検討を行った箇所について主に説明させていただきます。

まず、次期対策計画の期間としては、桑名市総合計画の基本計画後期との連携を図り、令和2年度から令和6年度までの5年間、改定後の計画名は「桑名市空家等対策計画、令和2年4月改定版」となります。

次に、改定のスケジュールについてですが、パワーポイントの資料21ページ、こちらに赤字で記載の部分が前回の協議会以降の改定スケジュールとなっております。

まず、昨年の12月25日から今年1月24日までの30日の間、対策計画の改定案についてパブリックコメントを募集しました。

募集結果については、この後ご説明致します。次に2月4日に庁内の空き家等対策ワーキング会議を開催し、対策計画の改定案を説明しております。そして本日開催の当協議会で同じく対策計画改定案の説明を行い、最終的にはこの4月1日に対策計画を改定するスケジュールとなっております。

先ほど取り上げましたパブリックコメントの募集結果についてですが、期間内におひとりから1件のご意見をいただきました。

ご意見を紹介します。「三重県下では空家と隣接した農地について、農地取得の下限面積が緩和されている地域もありますが、桑名市としても空家と隣接した農地の下限面積を緩和した方が、既存農家以外の方が空家とセットで農地を取得したい場合、例えば、農家でない方が空家が建っている土地に隣接した家庭菜園ができるくらいの狭い農地も空家と一緒に取得したい場合に、取得しやすくなると思いますので、農業委員会の方と連携を取って、空家と隣接した農地の下限面積の緩和についてご検討願います。」という内容でした。

このご意見につきましては、対策計画の17ページにおいて、「関係所管と横断的な連携を図り、空き家等の利活用の促進に努めます」と規定しておりますので、この規定により、ご意見の課題に対する対策を検討していく旨回答したいと考えております。

なお、当該ご意見については、2月4日開催の庁内ワーキング会議でも議題として取り上げており、農地法の所管である農林水産課にもパブリックコメントのご意見を情報共有しております。

次に、12月の前回の協議会で委員の皆様方にいただきましたご意見につきまして、対応状況を説明致します。

1点目は「市街化調整区域における空き家利用」に関するご意見、2点目は「農地取得の下限面積の緩和」についてのご意見をいただいております。

この2点のご意見につきましては、対策計画の17ページにおいて、「関係所管と横断的な連携を図り、空き家等の利活用の促進に努めます」と規定しておりますので、この規定により、ご意見の課題に対する対応を具体的に検討していきたいと考えております。

また、当該課題については、2月4日開催の庁内ワーキング会議でも議題として取り上げております。

市街化調整区域の空き家利用については、四日市市や滋賀県の東近江市で事例があるものの、国が推進するコンパクトシティや、立地適正化方針等と相反する点がある為、県や他市町との調整段階であるということと、また、農地取得の下限面積の緩和については、伊賀市やいなべ市で事例がありますが、桑名市では今のところそういった要望がなかったため実施に至っていないという経緯があったため、今後、農林水産課や農業委員会と協議していくことを情報共有としてワーキング会議で取り上げ、会議の議題としております。

次に、3点目になりますが、昨年11月30日に開催しました「住まいの相談会」の周知方法等についてですが、対策計画の14ページにおいて、「空家等に関する相談会を開催するなど、相談体制の強化に取り組みます」と規定しておりますが、具体的な周知先や周知方法、開催場所につきましては、別途事務局で検討していくことで対応したいと考えております。

それでは、対策計画で改正する内容についてですが、前回の協議会で説明させていただいた内容と同様になりますが、再度確認のため説明させていただきます。

こちらは、平成30年の住宅・土地統計調査による空き家の現状の数値です。この数値を基に、対策計画の数値を時点修正しております。

次に、住宅総数と世帯数及び人口数をまとめたものを時点修正しております。

住宅総数は住宅・土地統計調査による数値で、世帯数と人口は桑名市人口統計の数値となります。

次に、今年度実施した空き家等状況調査の結果を基に、数値を時点修正しております。

さきほどの議題2で説明させていただいた数値と同様に、1月24日時点の数値として更新しております。

今回の対策計画の改訂では、予防の促進、流通の促進、解消の促進、活用の促進の4つの施策について、それぞれ拡充する取り組みを追加しております。

予防の促進に関する取り組みとしましては、平成29年度から平成30年度に10の専門団体と空き家等の推進に関する協定を締結したことを踏まえ、協定締結団体との連携を具体的に規定しております。

また、今年度より開始した「住まいの相談会」の開催についても記載しております。

次に、流通の促進に関する取り組みとしましては、平成30年度より開始した空き家バンク登録制度を具体的に記載しています。

また、今年度より市のホームページに空き家利用希望者の登録を開始しており、空き家の所有者と空き家利用希望者のマッチングを促進しておりますので、こちらについても対策計画に記載しております。

次に、解消の促進に関する取り組みとしましては、平成30年度より木造住宅に関する耐震支援制度において、除却工事を新設しておりますので、この制度を活用した空き家等の除却工事について具体的に規定しております。

次に、活用の促進に関する取り組みとしまして、現在、全国的に空き家等の利活用事例が増えており、国県等の研修会も開催されておりますので、こういった研修会等を基に、空き家の活用マニュアルなどを整備することで普及啓発活動の推進に取り組むことを追加しております。

以上が対策計画の改訂内容です。

最後に、32ページから34ページにつきましては参考として対策計画の改定箇所一覧を掲載しております。

32ページにつきましては令和元年11月27日に修正を行った内容となっております。

33ページにつきましては、庁内ワーキング会議や課内で対策計画改定案に関する意見調整を行った結果、令和元年12月5日に修正を行った内容となっております。

最後の34ページにつきましては、第1回の協議会や課内での意見調整を行った結果、令和2年1月末で修正を行った内容となっております。

以上で議題3の対策計画の改定についての説明を終わります。

【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、委員の皆様ご意見ございましたらよろしく願います。

前回水谷委員も市街化調整区域のご意見もいただきましたが、こういう文言で、とりあえずは、国の都市計画の考え方がぐちゃぐちゃになっちゃっているんで、今の考えでいくと市街化調整区域にある集落はなくなっても良いという判断になってしまっていますから、これは日本の国土形成において、少し間違えていると思いますので、これは市長会でも大きな議論になってくるかと思しますので、しっかりとこのあたり我々も意見していきながらやっていければと思いますので、今の段階ではこういう文言で、ご理解いただければというふうに思っております。

他になにかございませんか。それでは、この議題について、ご理解いただいたということで、事務局の方はよろしく願います。

以上で、議題については全て終了となりますけれども、全体を通じまして、何かお気付きになられた点、今日はこれだけは言うておきたいということがございましたらよろしく願いを致します。よろしいでしょうか。

委員の皆様から頂きましたご意見も加え、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、願いをしたいと思います。それでは、以後の進行は事務局にお返し致します。

【事務局】 1点だけ、先ほど、議題(2)で近委員からありました、自治会のその他の方の意向調査で、先ほどご説明と致しましては、持ち主の方の意向調査をしてから自治会様ということでご説明させていただいたと思いますが、自治会様の意向調査も希望というかたちで聞いてみたいと思しますので、先ほどのご説明と変更させていただきたいと思しますので、よろしく願ひ致します。空き家を利活用したいかどうかというところで、その他について、所有者の方に確認させていただいてから、その次に自治会様というご説明をさせていただきましたが、自治会様の意向調査もできればさせていただきたいと思しますので、改めさせていただきたいと思ひます。

【会 長】 それは空き家のないところにもということですか。

【事務局】 おそらく、空き家バンクのマッチング希望の自治会はありますかという問いかけになると思ひます。

【会 長】 そういうふうにご理解をいただければと思ひます。よろしく願ひします。一步前に進んだということ。

【事務局】 委員の皆様方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御礼申し上げます。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賜りますようお願い申し上げます。ありがとうございました。



# 令和元年度第2回桑名市空家等対策協議会

## (全体会)

日時：令和2年2月17日(月)13時00分～

場所：桑名市役所 3階 第2会議室

### 【事項書】

#### 1. あいさつ

#### 2. 議題

- (1) 令和元年度桑名市空家等対策の取組結果について
- (2) 令和元年度空き家等に関する状況調査について
- (3) 桑名市空家等対策計画の改定について

# 令和元年度第 2 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 . 令和元年度第 2 回桑名市空家等対策協議会 ( 全体会 ) 議題資料

#### 議題 1

令和元年度桑名市空家等指導要綱の運用状況 . . . . . ( 資料 1 - 1 )

令和元年度桑名市空家等対策実施計画一覧 . . . . . ( 資料 1 - 2 )

#### 議題 2

令和元年度桑名市空き家等状況調査【調査結果】 . . . . . ( 資料 2 )

#### 議題 3 資料

桑名市空家等対策計画 ( 改定案 ) . . . . . ( 資料 3 )

議題説明のスライドの写し

## 令和元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
石田 美穂	行政書士	三重県行政書士会 桑名支部 相談役
伊藤 徳宇	市町村長	桑名市長
伊藤 博子	司法書士	三重県司法書士会 桑名支部 支部長
後藤 哲也	警察職員	三重県桑名警察署 生活安全課長
岩崎 恭典	大学教授等	四日市大学 学長
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 表示登記専門官
佐藤 美子	民生委員	桑名市民生委員児童委員協議会連合会 副会長
佐野 功児	一級建築士	三重県建築士会 桑名支部 副支部長
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
水谷 忠則	まちづくり等	桑名市商工会議所 青年部 はまぐり会 会長
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
柳川 美千代	宅地建物取引士	三重県宅地建物取引業協会 会員

### 【事務局職員名簿】

(R1.10.3一部改正)

事務局職員	事務局:都市整備部 都市整備課 (括弧内:ワーキング会議での役割)
西尾 英哲	都市整備部 部長
山下 範昭	" 次長
高柳 貴久蔵	" 都市整備課長 (全体幹事)
眞柄 光作	" 都市整備課 建築指導係長 (措置班)
佐藤 涉	" 都市整備課 建築指導係 主査 (施策班)
堀田 翼	" 都市整備課 建築指導係 主任 (措置班)
伊藤 潤	" 都市整備課 建築指導係 (施策班)

### 【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）桑名市都市整備部都市整備課内  
連絡先【Tel：0594-24-1295、Fax：0594-23-4116、E-mail：tosiseim@city.kuwana.lg.jp】

## 令和元年度桑名市空家等指導要綱の運用状況

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	H30	R1	合計
A 相談依頼	2,301	0	25	67	15	2,408
B 外観目視調査 (Aの内重複箇所除く)	1,173		929	33	11	2,146
<b>空家等数</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,664</b>	<b>25</b>	<b>11</b>	<b>1,700</b>
a解体数 (リサイクル届、除却届)	5	20	40	64	46	175
<b>不適正管理件数</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>862</b>	<b>18</b>	<b>5</b>	<b>885</b>
※維持保全通知送付数	-	-	12	17	3	32
b解体数 (リサイクル届、除却届)	1	9	22	40	16	88
c是正数 (修繕等)	-	-	10	27	5	42
<b>危険性 (高)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>102</b>
※維持保全通知送付数	-	-	0	79	1	80
e解体数 (リサイクル届、除却届)	1	2	4	8	1	16
f是正数 (修繕等)	0	0	0	8	0	8
C 立入調査	-	-	23	33	11	67
D 特定空家該当通知	-	-	9	10	2	21
E 指導	-	-	9	10	2	21
F 勧告	-	-	3	7	2	12
G 公聴会	-	-	0	0	0	0
H 命令	-	-	0	0	0	0
I 戒告	-	-	0	0	0	0
J 代執行	-	-	0	0	0	0
g解体数 (リサイクル届、除却届)	-	-	0	0	0	0
h是正数 (修繕等)	-	-	0	0	0	0
令和元年8月31日時点現況数						
<b>空家等数</b> (空家等数1,700 - a解体数175)						<b>1,525</b>
<b>内不適正管理空家数</b> (不適正管理件数885 - b解体数88 - c是正数42)						<b>755</b>
<b>内危険性の高い空家数</b> (危険性 (高) 102 - e解体数16 - f是正数8)						<b>78</b>
備考						

## 令和元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	部課名	達成状況	
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	令和2年度の固定資産税納税通知書に住宅特例に関する情報を記載。空家に関する情報の拡充の検討。	税務課	○
		② 子ども未来課のパンフレットスタンドに「空き家活用マニュアル」等を用意し、周知に努める	パンフレットスタンドに「空き家活用マニュアル」等を用意し、周知に努めた。	子ども未来課	○
		③ 新たな空家等の情報を把握するためのパトロール	昨年度と同様、9月以降順次空き家検診を行った。しかし、昨年と同様、その多くがアパート退去に伴う空き家検診であり、今年度もアパート戸建てを区分して検診を行うことはしていない。	上下水道部 営業課	○
		④ 新たな空家等の情報を把握するためのパトロール	パトロールは実施したが危険な空家等は確認できなかった。	環境安全課	○
		⑤ 予防促進に関する啓発冊子を窓口に配布	地域コミュニティ課窓口に啓発冊子を配置した。	地域コミュニティ課	○
	官民連携した取組	⑥ 商工団体と連携し、啓発用リーフレットの配布	啓発用リーフレットを商工課及び商工会議所窓口に設置し配布。	商工課	○
流通の促進	市の取組	⑦ 空き店舗、空き工場を含めた制度に関する情報収集	インターネットによる情報収集に努めた。	商工課	○
		⑧ 管理不全の空家等の情報を把握するパトロール	関係各所及び市民等から提供された場合、その情報を基に対象となる空家周辺地域の防火広報を実施した。	消防本部 予防課	○
		⑨ 空家等への対策に必要な情報の共有及び発信	県・移住担当者出席研修会及び会議等において情報共有を行った。	まちづくり 推進課	○
	官民連携した取組	⑩ 啓発用リーフレットの配布	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。	都市整備課	○
解消の促進	市の取組	⑪ 空家になっている市営住宅（合計4棟）の解体を行う	令和元年9月までに解体を行い、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境の改善に取り組めた。	都市管理課	○
		⑫ 管理不全な空家等の情報を把握するためのパトロール	昨年度同様、毎月の検診の際、管理不全な空き家に関し、必要があれば営業課へ報告を行い、料金システムにもその情報を入力することを徹底した。	上下水道部 営業課	○
		⑬ 空家等に関する相談受付について、所管各施設と連携を図り、関係所管に取り次ぐ	所管各施設に寄せられた空家等の相談を関係所管に取り次いでいる。	地域コミュニティ課	○
	官民連携した取組	⑭ 協定締結団体との連携した取り組み	住まいの相談会を開催するなど、協定締結団体と連携した解消の促進に取り組む。	都市整備課	○
活用の促進	市の取組	⑮ 市内部関係所管と横断的に情報共有を実施	Aimap及び会議棟で情報共有されている。	消防本部 予防課	○
		⑯ 管理不全な空家等の情報を把握するためのパトロール	パトロールを実施したが危険な空家等は確認できなかった。	環境安全課	○
		⑰ 空家問題に関して都市整備課と連携し、空家等に関する施策に取り組む	住まいの相談会に参加した。今回、市営住宅に関する相談は0件であったが、居住支援協議会との連携もあるため今後も積極的な参加に努める。	都市管理課	○
	官民連携した取組	⑱ 住吉地区及び七里の渡し周辺における空家の活用	空家をリノベーションした民泊や店舗を誘致していく。（目標1件）	ブランド推進課	○

# 令和元年度桑名市空き家等状況調査

## 【 調査結果 】

自治会の皆様には、お忙しい中ご協力をいただきましたことに感謝、御礼申し上げます。

ご協力いただきました調査の結果を、ここに公表いたします。



桑 名 市

(令和2年2月)

【 調査対象自治会数：577 / 調査回答自治会数：551 ( 回答率：95.5%) 】

- ・ 調査期間：令和元年6月25日～令和元年9月6日(目途)：402 (69.4%)
- ・ 第1回調査状況フォローアップ：令和元年11月29日：516 (89.1%)
- ・ 第2回調査状況フォローアップ：令和2年1月24日：551 (95.5%)

※フォローアップの結果、調査及び回答期間が自治会の体制変更等の諸事情と重なり回答が困難又は応答が不通であった自治会につきましては、本調査では「無回答」として集計しましたので、ご了承いただきますようお願いいたします。

## 1. 調査の目的

本市内の空き家等の状況について、地域の実情に詳しい自治会に調査への協力をお願いし、各自治会内の空き家等の状況や各自治会が抱える空き家等の問題意識等を把握することを目的として、本調査を実施しました。

## 2. 調査の実施

### (1) 調査依頼及び調査期間について

- ・調査依頼及び調査資料配布：令和元年6月25日から（各自治会長宛に適宜郵送）
  - ・調査期間：調査依頼日から令和元年9月6日（※）
- （※）調査資料の回答日途の設定であり、調査済みの自治会から適宜回収しています。

◆調査依頼・・・P10

### (2) 調査対象の自治会について

- ・平成31年4月25日時点の結成自治会（※）のうち、577自治会を対象とします。
- （※）平成31年4月25日時点の結成自治会は、695自治会あります。本調査では、国、県、市及び都市再生機構等のほか民間企業が所有又は管理する共同住宅及び寮等施設で、居住者又は使用者が結成している自治会又は休会中等、状況があらかじめ把握できた118自治会は、調査の対象から除きます。

地区（連合数29）	桑名地区（21）	多度地区（5）	長島地区（3）
自治会数：695	573	22	100
対象外数：118	87	0	31
調査対象：577	486	22	69

### (3) 調査の内容について

- ・本調査では、「年間を通して人が使用していない住宅（共同住宅の空室を除く）、店舗、工場等の建築物」を「空き家等」と定義し、以下の調査を実施しました。
- ・自治会で把握する空き家等の「件数、所在地、所有者、管理状況」についての調査
- ・空き家等の利活用に関する意識調査
- ・空き家等問題の気になることを「自由意見欄」で記す意識調査

◆桑名市空き家等状況調査（調査記入用紙）・・・P11～14

### (4) 調査の結果について

- ・本調査の結果は、空家等対策に取り組むための検討資料として活用していきます。

調査対象地区（577）	桑名地区（486）	多度地区（22）	長島地区（69）
調査回答数：551	463	21	67
空き家等数：2,197	1,772	174	251
自由意見数：191	168	8	15

### 3. 桑名市空き家等状況調査結果

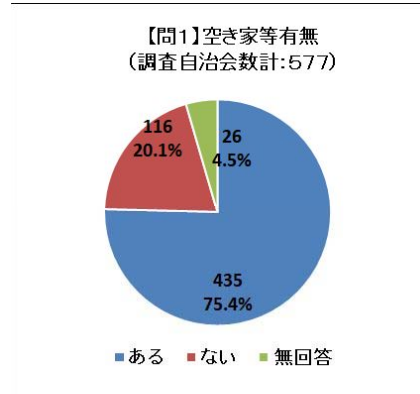
#### 【問1】自治会における空き家等の有無について

【問1】では、空き家等が「ある」又は「ない」のいずれかを選択して回答をいただきました。調査自治会 577 のうち「ある」が 435 (75.4%)、「ない」が 116 (20.1%)、「無回答」が 26 (4.5%) という結果です。結果は「表1、図1(1)及び図1(2)」に示します。

表1：回答数及び割合

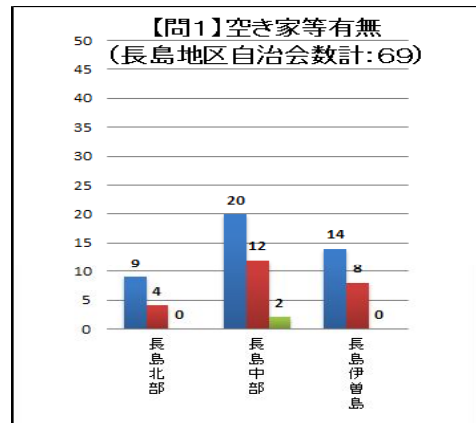
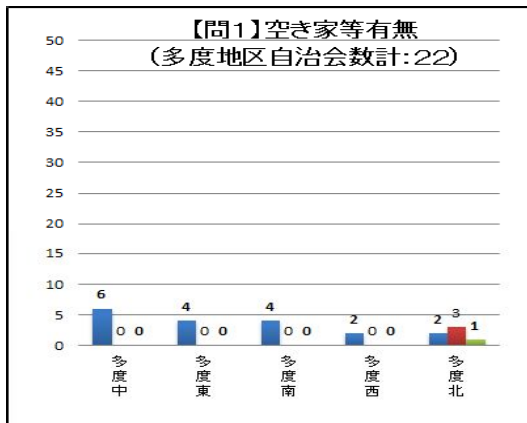
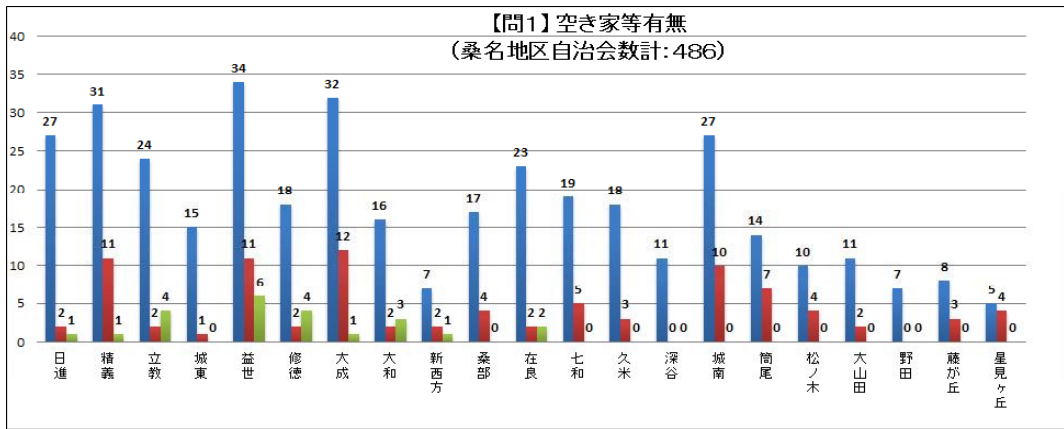
空き家等有無	回答数	割合
ある	435	75.4%
ない	116	20.1%
無回答	26	4.5%
調査自治会	577	100%

図1(1)：回答数及び割合



「図1(2)」は、桑名地区、多度地区、長島地区の各自治会を地区連合単位で集計した結果を示します。市内の全地区に空き家等が「ある」という結果です。

図1(2)：地区自治会別 (■ある、■ない、■無回答)





**【問2】空き家等の数、空き家等の管理状況について**

【問2】は、問1で空き家等が「ある」と答えた自治会に対して、「空き家等の数」、「空き家等所在地」、「空き家等所有者」、「空き家等の管理状況」を回答いただきました。

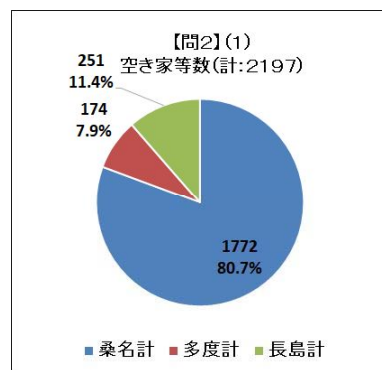
**(1) 空き家等の数**

【問2】の空き家等の数を集計したところ、調査対象の全自治会で 2,197 軒あり、各自治会に占める空き家等の数は、平均3軒以上の空き家等があるという結果です。各地区の空き家等の数は「表2、図2(1)及び図2(2)」に示します。

表2：空き家等地区内数及び平均数

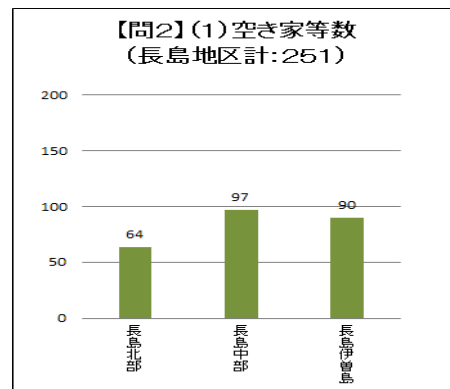
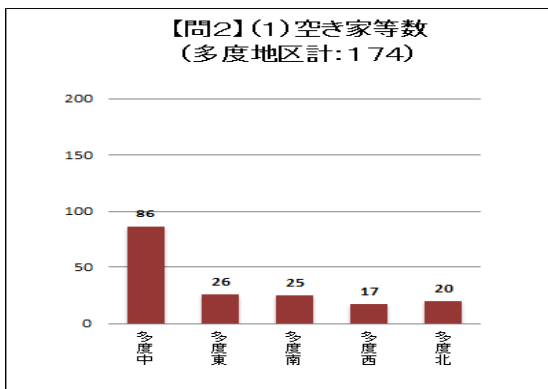
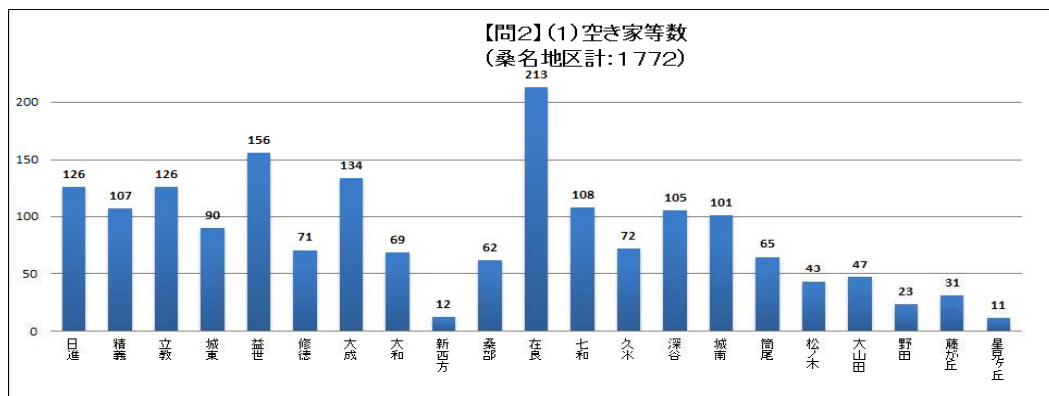
地区（自治会数）	空き家等数	平均数
桑名地区（486）	1,772	3.6
多度地区（22）	174	7.9
長島地区（69）	251	3.6
地区合計（577）	2,197	3.8

図2(1)：全体数及び地区割合



「図2(2)」は、桑名地区、多度地区、長島地区の各自治会を地区連合単位で集計した結果を示します。

図2(2)：各地区自治会別（■桑名、■多度、■長島）



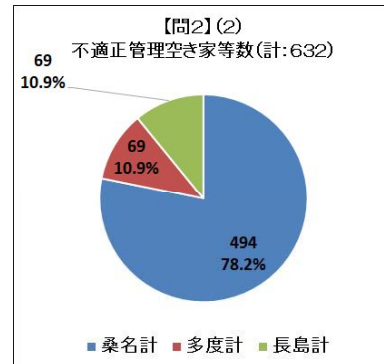
**(2) 空き家等の管理状況（不適正管理空き家等数）**

【問2】の空き家等の管理状況を集計したところ、全体の空き家等数 2,197 軒のうち、管理されていないと見受けられる空き家等数（不適正管理数）が 632 軒あり、空き家等数に占める割合は 28.8%という結果です。各地区の結果は「表3、図3(1)及び図3(2)」に示します。

**表3：不適正管理空き家等地区内数及び割合**

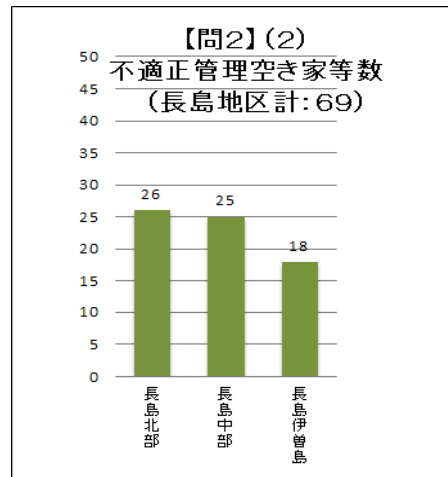
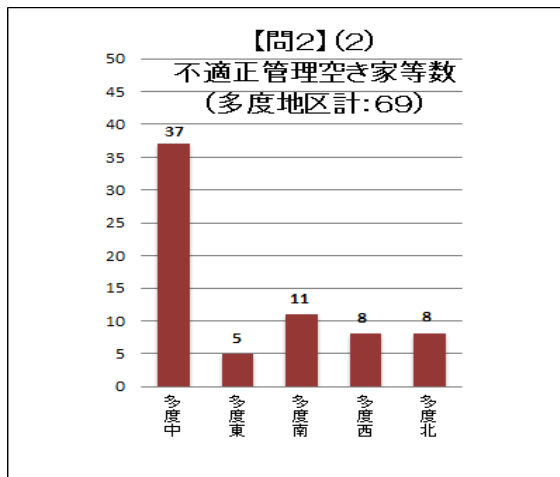
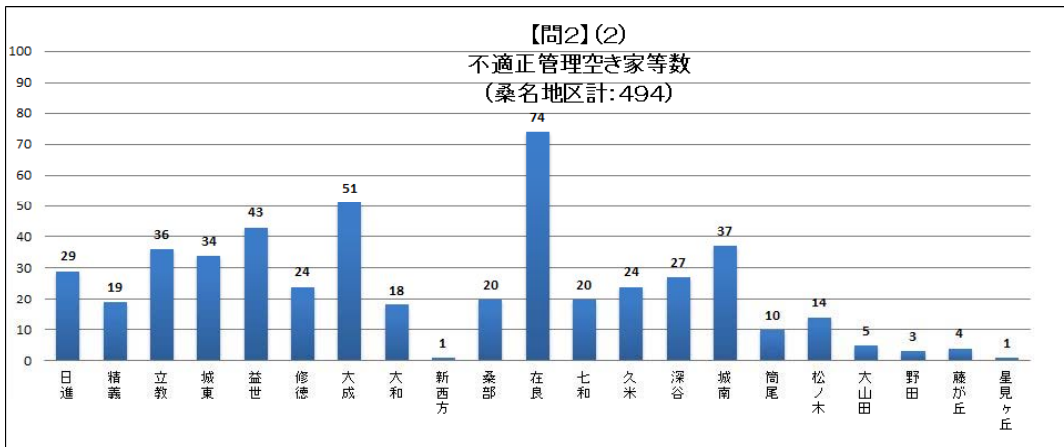
地区（空き家等数）	不適正管理数	割合
桑名地区（1,772）	494	27.9%
多度地区（174）	69	39.7%
長島地区（251）	69	30.1%
地区合計（2,197）	632	28.8%

**図3(1)：全体数及び地区割合**



「図3(2)」は、桑名地区、多度地区、長島地区の各自治会を地区連合単位で集計した結果を示します。

**図3(2)：各地区自治会別（■桑名、■多度、■長島）**



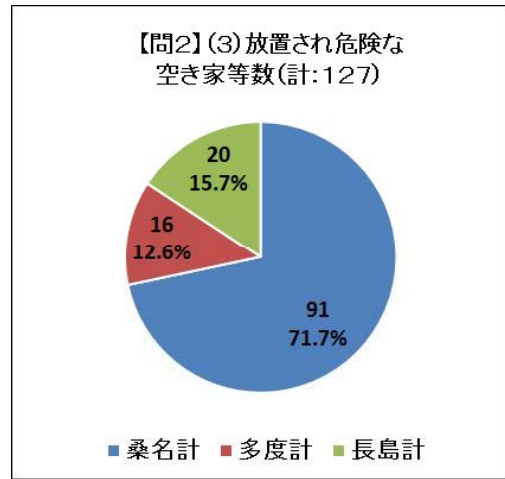
**(3) 空き家等の管理状況 (危険な空き家等数)**

【問2】の空き家等の管理状況を集計したところ、不適正管理の空き家等数 632 軒のうち、危険な空き家等数が 127 軒あり、不適正管理の空き家等数に占める割合は 20.1%という結果です。また、全体の空き家等数 2,197 軒に占める危険な空き家等数の割合では 5.8%という結果です。各地区の結果は「表4、図4(1)及び図4(2)」に示します。

**表4：危険な空き家等地区内数及び割合**

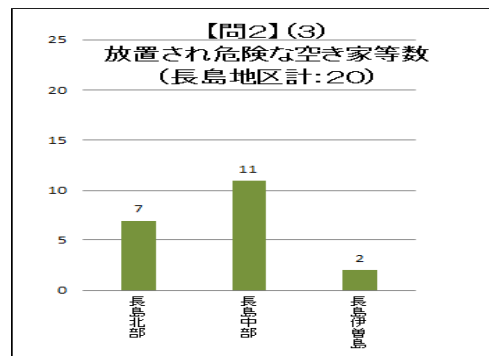
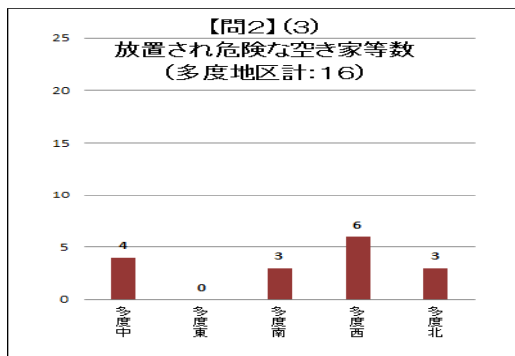
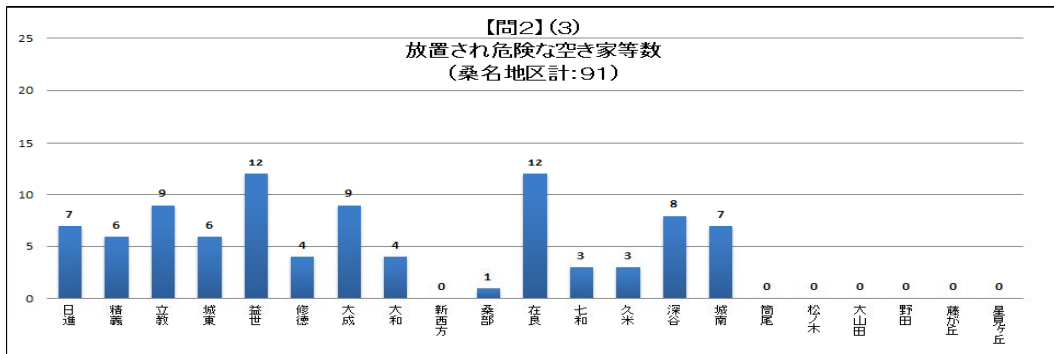
地区 (不適正管理数)	危険数	割合
桑名地区 ( 494 )	91	18.4%
多度地区 ( 69 )	16	23.2%
長島地区 ( 69 )	20	29.0%
地区合計 ( 632 )	127	20.1%
地区 (空き家等数)	危険数	割合
桑名地区 (1,772)	91	5.1%
多度地区 ( 174 )	16	9.2%
長島地区 ( 251 )	20	8.0%
地区合計 (2,197)	127	5.8%

**図4(1)：全体数及び地区割合**



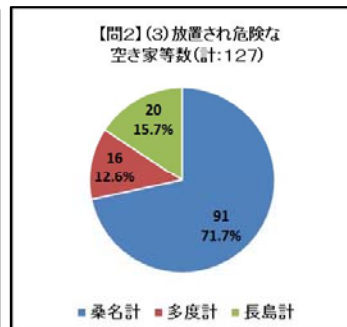
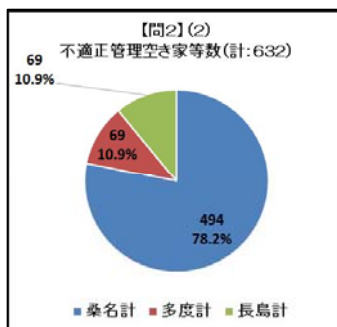
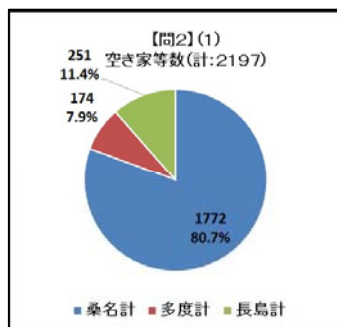
「図4(2)」は、桑名地区、多度地区、長島地区の各自治会を地区連合単位で集計した結果を示します。

**図4(2)：各地区自治会別 (■桑名、■多度、■長島)**



【問2】「(1)空き家等数、(2)不適正管理数、(3)危険な数」の自治会別集計表

地区名	連合自治会名	空き家等数 (1)	不適正管理数 (2)：(1)の内数	危険な数 (3)：(2)の内数
桑 名	日進	126	29	7
	精義	107	19	6
	立教	126	36	9
	城東	90	34	6
	益生	156	43	12
	修徳	71	24	4
	大成	134	51	9
	大和	69	18	4
	新西方	12	1	0
	桑部	62	20	1
	在良	213	74	12
	七和	108	20	3
	久米	72	24	3
	深谷	105	27	8
	城南	101	37	7
	筒尾	65	10	0
	松ノ木	43	14	0
	大山田	47	5	0
	野田	23	3	0
	藤が丘	31	4	0
星見ヶ丘	11	1	0	
桑名計	21	1,772	494	91
多 度	多度中	86	37	4
	多度東	26	5	0
	多度南	25	11	3
	多度西	17	8	6
	多度北	20	8	3
多度計	5	174	69	16
長 島	長島北部	64	26	7
	長島中部	97	25	11
	長島伊曾島	90	18	2
長島計	3	251	69	20
合 計	29	2,197	632	127



### 【問3】 空き家等の利活用について

【問3】では、問1で空き家等が「ある」と答えた自治会に対して、空き家等の利活用の意向に関し、次の「3つの選択肢」から回答をいただきました。回答数 236 件のうち、選択肢ごとの回答数及び回答割合の結果は「表5、図5」に示します。

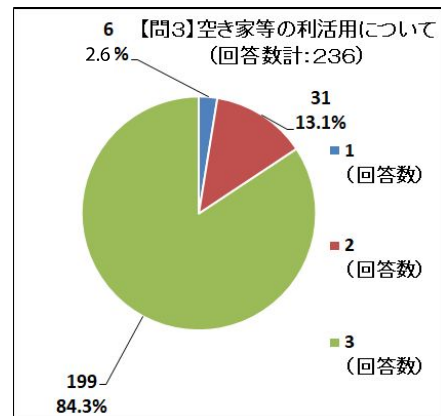
- 1：現在、空き家等を利活用して自治会活動の交流施設や集会所としている。
- 2：空家等を利活用して自治会活動の交流施設や集会所として利用したい。
- 3：その他（記入欄）

表5：選択肢回答数及び割合

選択肢	回答数	割合
■ 1	6	2.6%
■ 2	31	13.1%
■ 3	199	84.3%
合計	236	100%

回答数 236 件のうち、選択肢 1：「空き家等を利活用している」と回答した自治会は 6 件で 2.6% と少数であったものの、選択肢 2：「空き家等を利活用したい。」と回答した自治会は 31 件で 13.1% を占めており、空き家等の利活用を希望する意見が一定数存在することが分かりました。

図5：選択肢回答数及び割合



### 【問4】 空き家等に関する利用用途上の制限について

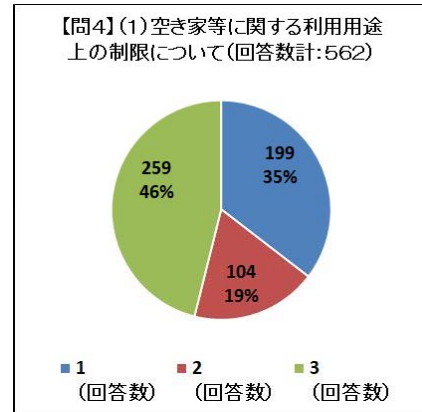
【問4】の(1)では、空き家に関する利用用途上の制限が地域コミュニティの維持に関連するかどうかを、「考える」・「考えない」・「わからない」のいずれかを選択して回答をいただきました。結果は「表6、図6」に示します。

表6：選択肢回答数及び割合

選択肢	回答数	割合
■ 1 考える	199	35.4%
■ 2 考えない	104	18.5%
■ 3 わからない	259	46.1%
合計	562	100%

回答数 562 件のうち「考える」が 199 件 (35.4%)、「考えない」が 104 件 (18.5%)、「わからない」が 259 件 (46.1%) という結果となりました。

図6：選択肢回答数及び割合



【問4】の(2)では、上記(1)の選択理由について、次の「8つの選択肢」から複数の回答を選択していただきました。結果は「表7、図7」に示します。

- 1：空き家を減らすだけでも十分に効果的だと考えられるから。
- 2：借家等でなく定住であれば効果的であると考えから。
- 3：空き家を減らすだけでは効果が無い、又は効果が小さいから。
- 4：若年層が増えないと意味がないから。
- 5：自治会に入ってもらえなかったら意味がないから。
- 6：人口減少や少子高齢化が主な原因だから。
- 7：他に原因があると考えから。
- 8：その他（記入欄）

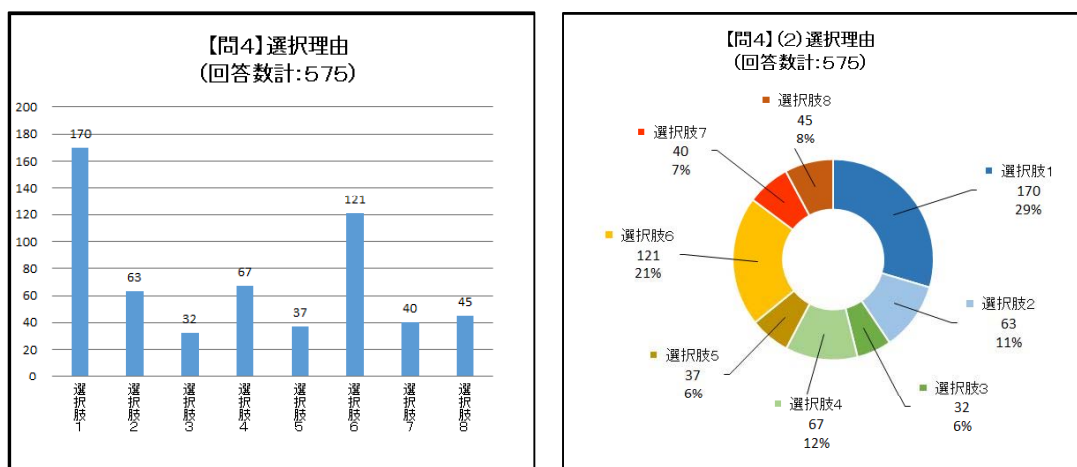
回答数 575 件のうち回答数が多かったものは選択肢1で 170 件 (29.6%) となっており、次に選択肢6が 121 件 (21%) を締めるという結果となりました。

このことから、人口減少や少子高齢化といった社会現象が空き家増加の主な原因となっているという意見はあるものの、空き家を減らすだけでも地域コミュニティの維持に繋がるという意見が多く存在しているということが分かりました。

表7：選択肢回答数及び割合

選択肢	回答数	割合
■ 1	170	29.6%
■ 2	63	11.0%
■ 3	32	5.6%
■ 4	67	11.7%
■ 5	37	6.4%
■ 6	121	21.0%
■ 7	40	6.9%
■ 8	45	7.8%
合計	575	100%

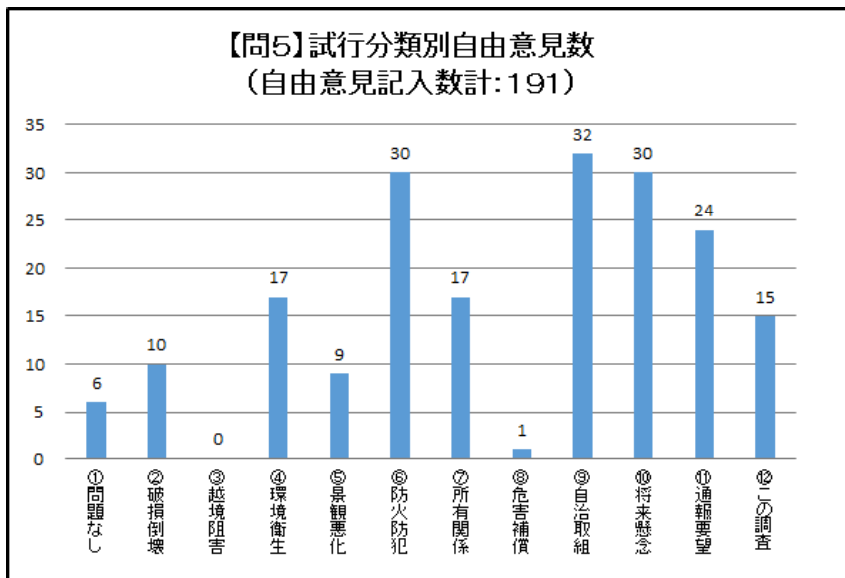
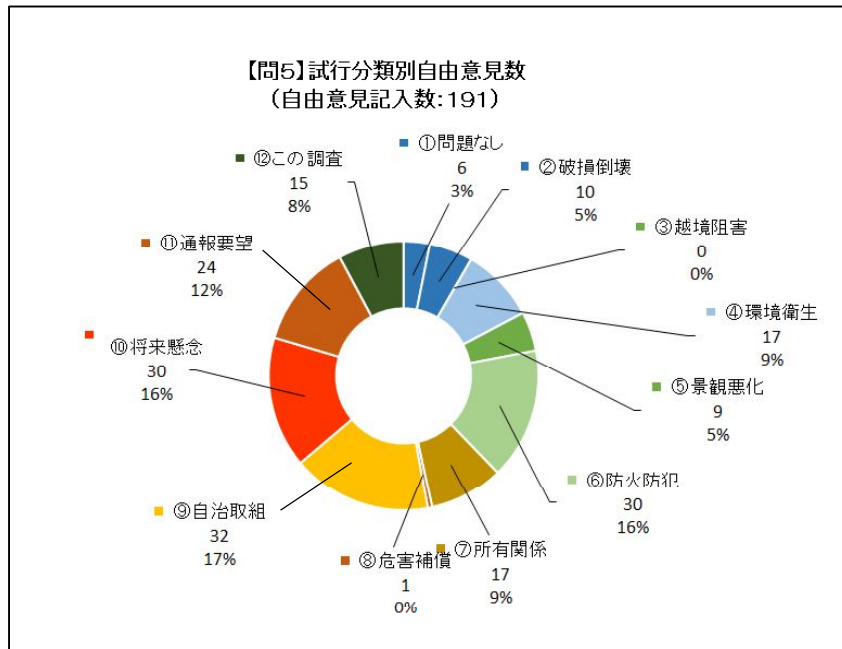
図7：選択肢回答数及び割合



**【問5】 空き家等の問題について気になることがあれば、ご自由にご記入ください。**

【問5】では、空き家等問題で「気になること」を自由に記入いただきました。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て、ご記入いただいた「危険・不安・苦情・対応・現状等」の自由意見を試行的に12項目に分類した結果を「図8」に示します。なお、多い順番に列記しますと、「⑨自治取組」>「⑥防火防犯」、  
「⑩将来懸念」>「⑪通報要望」>「④環境衛生」、「⑦所有関係」>「⑫この調査」>「②破損倒壊」>「⑤景観悪化」>「①問題なし」>「⑧危害補償」>「③越境阻害」という結果になりました。

図8：試行的に12項目に分類した自由意見数



# 調査依頼文

都 第 307 号  
令和元年 6 月 25 日

自治会長各位

桑名市長 伊藤 徳宇（公印略）

## 空き家等に関する状況調査について

平素は、市政にご理解とご協力をいただき、心よりお礼申し上げます。

さて、今年度は平成 27 年度に把握した空き家等の推移を把握することを目的に、再度、空き家等状況調査を実施させていただくことで、桑名市空家等対策計画の見直しに活用し、桑名市のよりよいまちづくりの実現に向け取り組んでいきたいと考えております。

つきましては、本市の空家等対策の推進を図るために、状況把握が必要になりますので、連自治会長をはじめ、自治会長の皆様におかれましては、ご多用のこととは存じますが空き家等に関する状況調査にご協力を賜りますようお願い申し上げます。

なお、配布調査資料は、市ホームページ「まちづくり＞空家等について＞空家等の対策について」内に掲載するほか、ご不明な点に関しましては、下記事務担当宛にお問い合わせいただきますようお願い申し上げます。

【事務担当】都市整備課  
（眞柄・佐藤・堀田・伊藤）  
【TEL】0594-24-1295  
【FAX】0594-23-4116

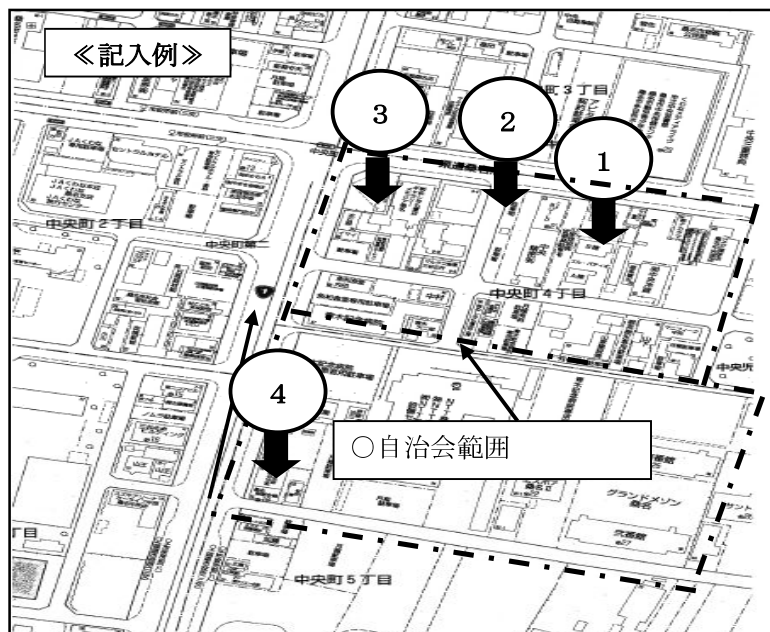




【問2】：自治会の区域内の空き家等について分かる範囲でご記入ください。

#### 《記入方法》

- ①同封の2枚の地図をご用意ください。  
(地図が不鮮明な場合や、地図に自治会域が含まれていない場合など、ご不明な点等ございましたら事務担当までご相談ください。)
  - ②カラーの地図は、前回の調査結果を基に全て現地確認を行い、作成したものです。自治会範囲内の空き家等の状況をご確認ください。
  - ③次に、白黒の地図を使用し、自治会範囲をご記入いただき、現状の空き家等を調査し、記入例のように番号を付けて図にご記入ください。  
(白黒の地図につきましては、ゼンリン地図や桑名市白地図(桑名市ホームページ掲載)を使用して作成いただいても結構です。)
  - ④③で地図にご記入された番号ごとに、空き家等の所在地、所有者、管理状況等を、次ページの表へご記入ください。
- 以上で調査は終了です。(※問3にお進みください⇒【問3】)



#### 【補足事項】

※旗印の空き家等が現在は使用されている場合や既に解体されている場合は、番号を付けた上で、次ページの表「備考」の欄に現在の状況をご記入ください。  
※旗印以外の建物であっても、新たに空き家等になっているものがある場合は、番号を図示し、表にご記入ください。

【問2の表】

地図	空き家等所在地	所有者等	管理の状況	備考
例1	◎◎字〇〇番地〇	不明(※)	①	
例2	(※)	(※)	② 庭木の剪定、草刈りなど されていない	
例3	◎◎字〇〇-▲▲	●● ●●	③ 倒壊しかけている	
例4	不明(※)	不明(※)	④	解体済
No.1				
No.2				
No.3				
No.4				
No.5				
No.6				
No.7				
No.8				
No.9				
No.10				
参考 (凡例)	(※) 空き家等所在地および所有者 等の欄は、不明の場合は不明又は 空欄としてください。		①管理されている ②管理されていない(軽微) ③管理されていない(危険) ④空き家ではない ⑤その他( )	

【問3】：空き家等の利活用についてお尋ねします。(該当番号に○印を[複数可]記入)

- 1 現在、空き家等を利活用して自治会活動の交流施設や集会所としている。
- 2 空き家等を利活用して自治会活動の交流施設や集会所として利用したい。
- 3 その他(記入欄： )

【問4】

(1) 地域によって空き家に利用用途上の制限がありますが、空き家がより様々な用途で利用されることで、空き家になるのを防止し、地域コミュニティを維持することに繋がるものだと考えますか。

- 1 考える                      2 考えない                      3 わからない

(2) 上記(1)の選択理由についてお尋ねします。(該当番号に○印を[複数可]記入)

- 1 空き家を減らすだけでも十分に効果的だと考えられるから。
- 2 借家等でなく定住であれば効果的であると考えから。
- 3 空き家を減らすだけでは効果が無い、又は効果が小さいから。
- 4 若年層が増えないと意味がないから。
- 5 自治会に入ってもらえなかったら意味がないから。
- 6 人口減少や少子高齢化が主な原因だから。
- 7 他に原因があると考えから。
- 8 その他(記入欄： )

【問5】：空き家等の問題について気になることなどあれば、ご自由にご記入ください。

[ ]

ご協力ありがとうございました。

【事務担当】都市整備課  
(眞柄・佐藤・堀田・伊藤)  
【TEL】0594-24-1295  
【FAX】0594-23-4116

桑名ブランドロゴマーク



本物力こそ桑名力

**【 本調査に関する問い合わせ先 】**

桑名市 都市整備部 都市整備課 (TEL: 0594-24-1295)

〒511-8601: 桑名市中央町2丁目37番地 (市役所4階)

# 桑名市空家等対策計画 (改定案)

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

(令和2年〇月改定版)

## 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. 空家等対策の関連制度等・・・・・・・・ 53
- 6. 桑名市空家等対策計画の策定経過・・・・・・・・ 57

# 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。）」を平成29年4月に策定しました。今後も空き家が増加していくと予想されるなか、総合的な空家等対策をより一層推進するため、本計画を改定します。

## 1-2 計画の位置づけ

本計画は、本市の行政内部の関係所管のほか、地域住民、不動産・法務・建築・まちづくり等専門家、民間事業者など、住まい・まちづくりを担う各主体が連携して取り組む総合的な空家等対策の方向性を示すものです。

本計画は、本市のまちづくりの基本となる「桑名市総合計画（平成27（2015）年度から令和6（2024）年度）」及び都市計画の基本的な方針を示す「桑名市都市計画マスタープラン（平成20（2008）年度から令和7（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「桑名市耐震改修促進計画」の空家等対策に係る計画との連携を図りつつ推進していきます。

## 1-3 計画期間

本計画の計画期間は、桑名市総合計画の基本構想の実施にあたる基本計画前期（平成27年度から平成31年度）、基本計画後期（令和2年度から令和6年度）との連携を図り、次のとおりとします。

◆ 当初計画期間：「平成29（2017）年度から平成31（2019）年度」の「3年間」

◆ 第2期計画期間：「令和2（2020）年度から令和6（2024）年度」の「5年間」

なお、国の空家等に関する政策の動向や、社会・経済情勢の変化等を踏まえ、本計画の内容について必要に応じ適宜見直しを行うものとします。

## 1-4 用語の定義

本計画における用語の意義は法の例により、本計画に出典の各種調査資料の用語の意義はそれぞれの例によるものとします。したがって、「空家等」は法の例により、「空き家」又は「空き家等」は各種調査資料の例によるものとします。



## 第2章 現状と課題について

### 2-1 空家等の現状

#### (1) 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国（総務省統計局）が行う調査です。

なお、本調査は抽出調査であり、調査結果の数値は推計値です。

この調査における「空き家(※)」は<表1>の「①二次的住宅（別荘等）」、「②賃貸用の住宅」、「③売却用の住宅」、「④その他の住宅」の4つに分類されますが、「④その他の住宅」については、①から③まで以外の、人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいいます。

<表1：住宅・土地統計調査による住宅の種類を転記>

住宅以外で人が 居住する建物	住宅						
	居住世帯のあ る住宅	居住世帯のない住宅					
		一時 現在 者の みの 住宅	建築 中の 住宅	空き家(※)			
・会社等の寮、 寄宿舎 ・学校等の寮、 寄宿舎 ・旅館、宿泊所 ・その他の建物				① 二次的住宅 (別荘、 その他)	② 賃貸用 の住宅	③ 売却用 の住宅	④ その他 の住宅

(※) 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30年と平成25年を比較しますと、平成30年の全国の「住宅総数」は、6千242万戸と5年間で約179万戸増加し、「空き家数」は、約846万戸と5年間で約26万戸増加しています。

「空き家率」は、13.6%と5年間で0.1%増加して過去最高となり、「その他の住宅」の「空き家率」は、5.6%と5年間で0.3%増加しています。

平成30年の三重県の「住宅総数」は、85万5千戸と5年間で約2万4千戸増加し、「空き家数」は、約13万戸と5年間で約1千戸増加しています。

「空き家率」は、15.2%と5年間で0.3%減少したものの、全国の13.6%を上回り、「その他の住宅」の「空き家率」は、9.0%と5年間で0.7%増加し、全国の5.6%を上回る状況にあります。

平成30年の本市の「住宅総数」は、約6万1千戸と5年間で約3千5百戸増加し、「空き家数」は、約6千7百戸と5年間で約2百戸増加しています。

「空き家率」は、11.0%と5年間で0.4%減少しており、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、7.8%と5年間で1.9%増加し、「その他の住宅」の「空き家率」では、全国の5.6%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＞

	住宅・土地統計調査における住宅			その他の住宅(※2)	
平成30年	住宅総数 (A)戸	空き家数 (B)戸	空き家率(※1) (C=B/A) %	空き家数 (D)戸	空き家率(※1) (E=D/A) %
全 国	62,420,000	8,764,400	13.6	3,473,700	5.6
三重県	855,000	129,700	15.2	77,200	9.0
<b>桑名市</b>	<b>61,190</b>	<b>6,730</b>	<b>11.0</b>	<b>4,770</b>	<b>7.8</b>
平成25年	住宅総数 (A)戸	空き家数 (B)戸	空き家率(※1) (C=B/A) %	空き家数 (D)戸	空き家率(※1) (E=D/A) %
全 国	60,628,600	8,195,600	13.5	3,183,600	5.3
三重県	831,200	128,500	15.5	69,000	8.3
<b>桑名市</b>	<b>57,760</b>	<b>6,560</b>	<b>11.4</b>	<b>3,430</b>	<b>5.9</b>
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
<b>桑名市</b>	<b>55,140</b>	<b>5,510</b>	<b>10.0</b>	<b>2,770</b>	<b>5.0</b>
(※1) 空き家率：全住宅総数に占める空き家の割合					
(※2) その他の住宅：空き家のうち、別荘等の二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅を除く住宅					

## (2) 住宅総数と世帯及び人口の動向

本市の住宅総数と世帯及び人口の動向は＜表3＞のとおり、平成30年の住宅総数は約6万1千戸、世帯数は約5万9千世帯あり、住宅総数が世帯数を上回っています。

桑名市総合計画後期基本計画では、本市の令和6年度の人口は137,218人と人口を維持しつつもわずかに減少する見通しであり、今後も空き家が増加するものと推察されます。

＜表3：桑名市の住宅総数と世帯及び人口の動向＞

平成	住宅総数(※1)	世帯数(※2)	人口(※2)
30年	61,190 戸	59,245 世帯	142,274 人
25年	57,760 戸	55,957 世帯	142,510 人
(※1) 住宅総数：表1の「住宅・土地統計調査結果」によります。			
(※2) 世帯数及び人口：各年度末日の「桑名市人口統計」によります。住民基本台帳を基にした数であるため、国（総務省）が行う国勢調査の数と異なります。			

### (3) 自治会の協力による状況調査

本市では、2-1(1)の「住宅・土地統計調査」の結果を参考値とし、市内の空き家等の状況を把握するため、地域の実情に詳しい自治会にご理解・ご協力をいただき、桑名市空き家等状況調査を実施しました。第1回調査は平成27年度に、第2回調査は令和元年度に実施しました。

#### 【第2回調査の結果】

- ・調査の結果<表4>：市内には「2,197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>：191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 (486)	1,772	494	91
多度：5 (22)	174	69	16
長島：3 (69)	251	69	20
合計：29 (577)	2,197	632	127

<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	記入意見数	12項目の割合
⑨：自治会の取組みに関すること	32	17%
⑥：防火防犯に関すること	30	16%
⑩：将来の懸念に関すること	30	16%
⑪：通報や要望に関すること	24	12%
④：環境や衛生に関すること	17	9%
⑦：所有関係に関すること	17	9%
⑫：この調査に関すること	15	8%
②：破損や倒壊に関すること	10	5%
⑤：景観悪化に関すること	9	4%
①：問題なし	6	3%
⑧：危害補償に関すること	1	1%
③：越境阻害に関すること	0	0%
合計	191	100%

平成 27 年度の第 1 回調査と令和元年度の第 2 回調査を比較しますと、表 6 のとおり令和元年度の「空き家等」は 2,197 戸と 4 年間で 7 戸増加、「管理不適正の空き家数」は 632 戸と 4 年間で 356 戸増加、「危険の恐れありの空き家数」は 127 戸と 4 年間で 46 戸減少しています。

<表 6：桑名市空き家等状況調査の結果比較>

調査年度	空き家等数	管理不適正空き家等数	危険の恐れあり 空き家等数
令和元年度	2, 1 9 7	6 3 2	1 2 7
平成27年度	2, 1 9 0	2 7 6	1 7 3

※空き家数は共同住宅等の空室を除く数値としております。

#### (4) 所有者等の協力による状況調査

本市では、「第 1 回桑名市空き家等状況調査」の結果から得られた空き家等について、建物及びその敷地の所有者等と思われる特定できた方を対象にご協力をいただき、所有者等の視点から「空き家等所有者等への状況調査」を平成 28 年度に実施しました。

##### 【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）の回答をいただき、送付先の約 7 割の方が市内在住であることがわかりました。

<表 7：平成 28 年度空き家等所有者等への状況調査結果より>

調査結果の概要	桑名地区	多度地区	長島地区	合計
調査対象数：A	1, 6 4 1	1 4 3	2 5 5	2, 0 3 9 (件)
調査送付数：B	2, 2 7 8	2 3 6	3 2 8	2, 8 4 2 (名)
調査回答数：C	1, 2 4 1	1 0 0	1 9 0	1, 5 3 1 (名)
調査返戻数：D	2 5 1	6 3	2 0	3 3 4 (名)
無回答の数：E	7 7 6	7 3	1 1 8	9 6 7 (名)
調査回答率：F	6 2	5 8	6 2	6 1 (%)

A：第 1 回桑名市空き家等状況調査の結果から得られた「空き家等」について、空家等の所有者等を把握するための調査を行い、固定資産税の課税情報で把握できた「建物又は建物及び土地」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共同住宅等及び所有者等の特定ができない空家等については対象外としています。

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

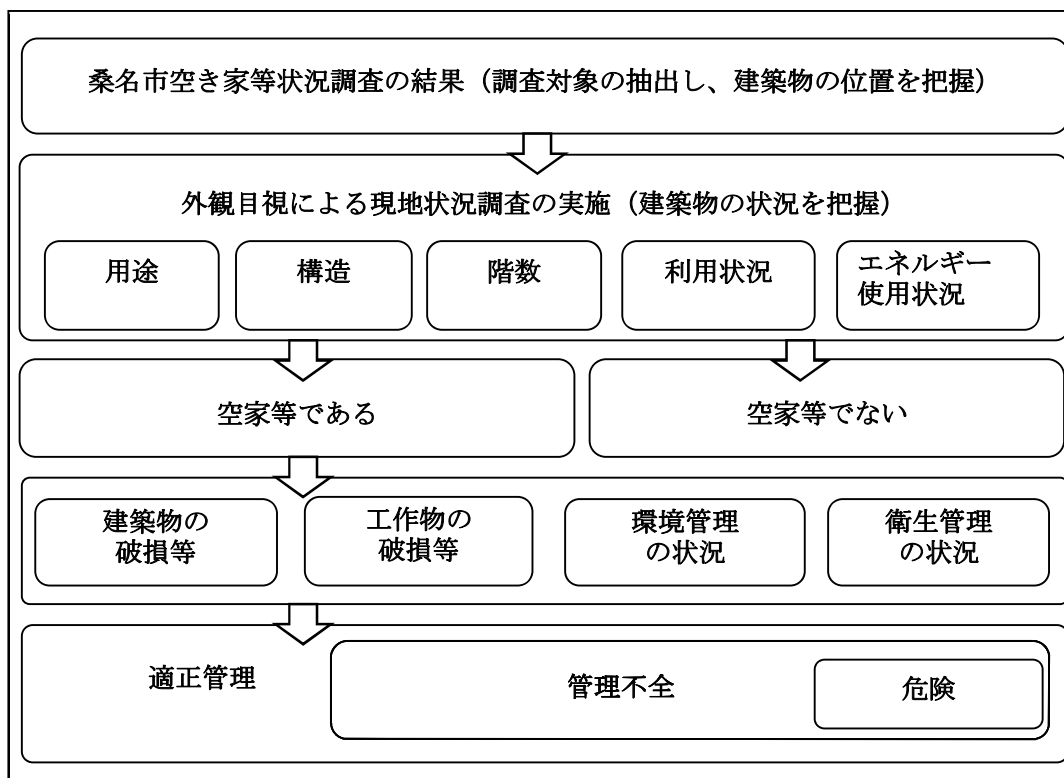
D：B の未送達（戻ってきた）数

E：B の回答がなかった数

F：調査回答率 (%) = (C / (B - D)) × 100

### (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、「第1回桑名市空き家等状況調査」の結果から得られた空き家等について、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」を平成28年度および平成29年度に実施しました。



### 【調査の結果】

調査対象とした2092件の空き家等について、1653件の空き家等が存在することが桑名市職員による現地状況調査を実施したことで分かりました。

<表8：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 (1679)	260 (121)	1298	557	60
多度地区 (156)	20 (8)	128	80	21
長島地区 (257)	22 (8)	227	118	17
合計 (2092)	302 (137)	1653	755	98

上記<表8>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25年から平成30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3千5百戸（5.9%）増加、「空き家数」では約2百戸増加していますが、「空き家率」では0.4%減少しています。

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25年から平成30年の5年間を比較すると、1.9%増加しており、全国及び三重県の増加率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25年から平成30年の5年間の住宅総数と世帯及び人口の動向を2-1(2)〈表3〉で比較すると、住宅総数が世帯数を上回っており、**桑名市総合計画後期基本計画では、本市の令和6年度の人口は137,218人と人口を維持しつつも、わずかに減少する見通しであることから**、社会的な状況変化に伴い、今後も住宅総数が世帯数を上回るものと推察され、住宅総数が世帯数を上回る地区では、空家化の予防、空家の流通・活用への取り組みが課題です。

### (3) 自治会の協力による状況調査の結果から

地域住民の視点から、2-1(3)で実施した第2回桑名市空き家等状況調査の結果では、市内には「**2,197件**」の空家等が各地区に存在しており、自治会が抱えている空家等の諸問題として「所有関係・維持管理・環境衛生・防火防犯への現状や将来への不安など」意見が多かったことから、不安解消への取り組みが課題です。

### (4) 所有者等の協力による状況調査の結果から

所有者等の視点から、2-1(4)で実施した空家等の所有者等への状況調査では、調査対象者の約7割（71%）が市内の所有者等である状況、空家等以外にも現在お住まい住宅等建物を所有している状況、諸問題として「建物の老朽化、相続、税金、解体・売却費用、法規制による活用方法など」苦慮しており、諸制度の周知啓発への取り組みが課題です。

### (5) 桑名市職員による現地状況調査から

2-1(5)の桑名市職員による現地の状況調査では、行政が関与すべき事案に該当する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「<b>空家等</b>」(※)とは、建築物又はこれに附属する工作物であって<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「<b>特定空家等</b>」(※)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、<u>適正に管理されていないことにより著しく景観を損なっている状態その他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約7割(71%)が本市に在住していることを踏まえ、本計画の対象区域は、「**本市全域**」とします。



### 3-3 空家等対策の実施体制

「3-1 基本理念」による空家等対策への取り組みの実現に向け、関係所管、地域住民、専門家団体など多様な主体との連携を踏まえ、実施体制を整えます。

#### (1) 市内部関係所管の横断的な実施体制の継続

空家等対策の課題は多岐に渡るため、関係所管と連携して対策を推進することが必要です。このため、本計画では建築行政の所管となる都市整備部都市整備課が中心となり、空家等対策の推進を図るための検討ワーキング会議を重ね、情報共有を図り、関係所管で必要な施策が行えるよう庁内推進体制を整えます。

参加部・室	参加各課	ワーキング会議での役割分担		
		全体	措置	施策
都市整備部	事務担当：都市整備課	措置班及び施策班の検討を取纏め空家等対策計画案の作成を行う。	空家等の特定、調査及び指導等措置に関する対応の検討等を行う。	空家等の管理、活用及び支援事業等施策に関する検討等を行う。
	都市管理課			
	土木課			
	アセットマネジメント課			
市長公室	ブランド推進課			
	まちづくり推進課			
総務部	税務課			
	財政課			
市民環境部	環境安全課			
	地域コミュニティ局地域コミュニティ課			
産業振興部	農林水産課			
	商工課			
保健福祉部	福祉総務課			
	介護高齢課			
	子ども未来局子ども未来課			
上下水道部	営業課			
消防本部	予防課			
計：8部	計：16（事務担当課を除く）			

#### (2) 専門家団体との連携による相談体制の整備

空家等の所有者や管理者への啓発、中古住宅としての流通促進、地域の活動拠点等への活用促進、管理不全の防止や空家等の跡地の活用を柱とした総合的な空家対策を推進することを目的に、法務、不動産、建築等の専門家団体と連携し、相続から管理活用に至る空家等がもたらす複合的な課題の解決に向け、連携体制を整備します。

### (3) 桑名市空家等対策協議会の組織運営の継続

法第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、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、都市整備部都市整備課が取りまとめ、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（都市整備課）	0594-24-1295
老朽等危険な建物	都市整備部（都市整備課）	0594-24-1295
道路への影響（落下物等）	都市整備部（アセットマネジメント課）	0594-24-1213
ごみ関係の問題	市民環境部（廃棄物対策課）	0594-24-1436
悪臭、害虫、除草等	市民環境部（環境安全課）	0594-24-1183
防火関係の問題	消防本部（予防課）	0594-24-5282
防犯関係の問題	市民環境部（環境安全課/ 生活安全対策室）	0594-24-1337

※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）

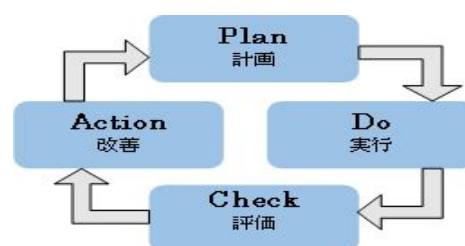
地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすような管理不全な空家等のうち、特定空家等（法第2条第2項）の所有者又は管理者には、特定空家等の解消を求め改善指導を行い、市民の安全・安心を確保します。

##### 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）

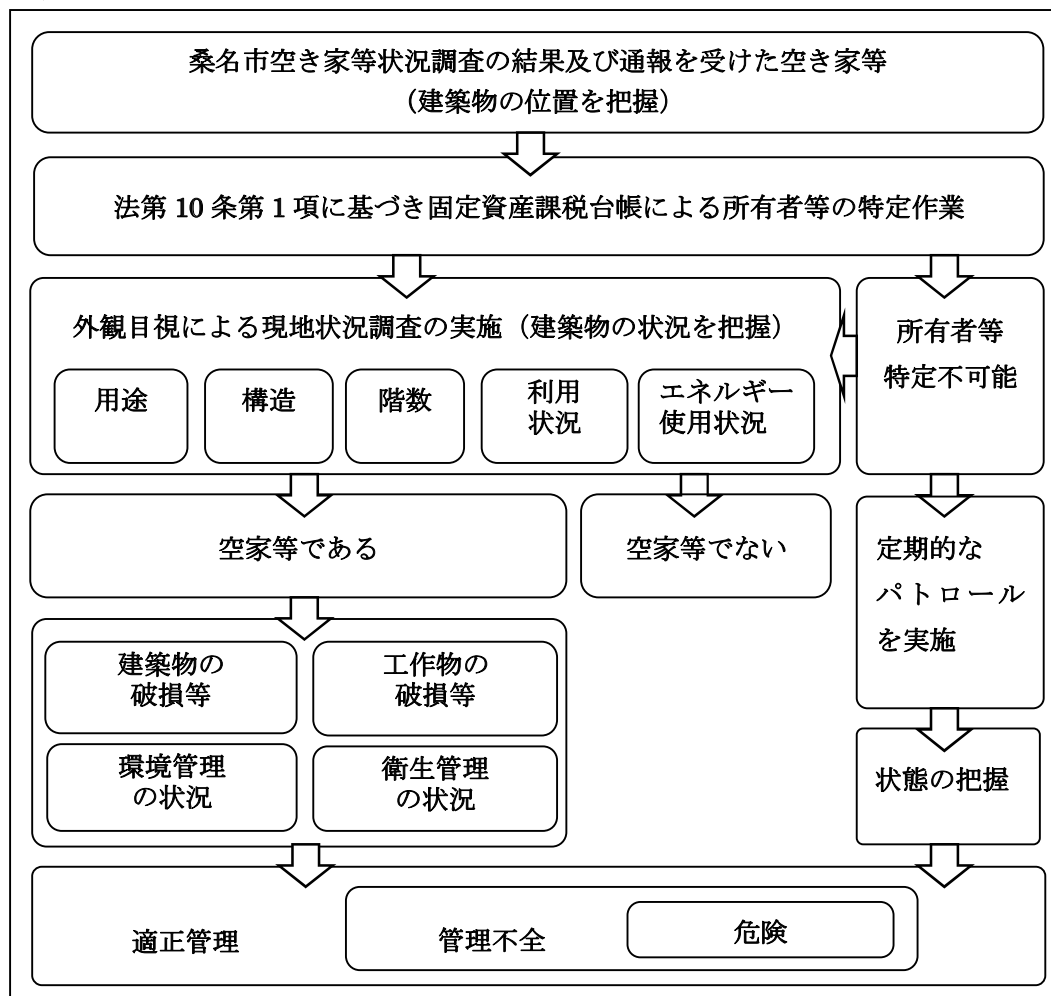


### (3) 継続調査の実施

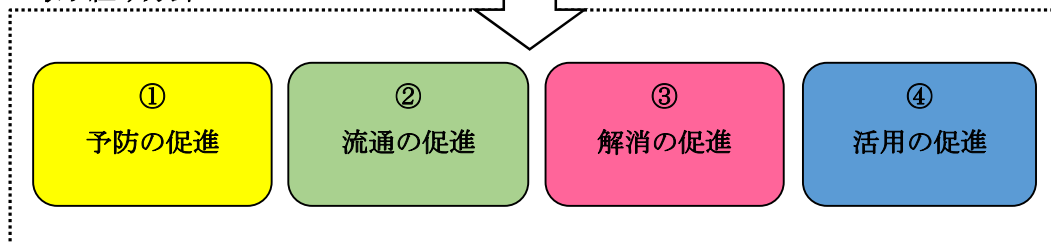
第2章(2-1(5))で実施した桑名市職員による現地の状況調査は、自治会の協力により把握した空家等から抽出した調査であるため、抽出以外の空家等の調査及び潜在する空家等の通報対応として、以下のフローにより現地の状況調査を継続して取り組みます。

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、桑名市空家等対策の推進に関する協定（巻末資料P53参照）を締結している専門家団体等と連携して、空家等に関する相談会（巻末資料P54参照）を開催するなど、相談体制の強化の推進に取り組みます。

#### （1）市の役割

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

#### （2）所有者等の役割

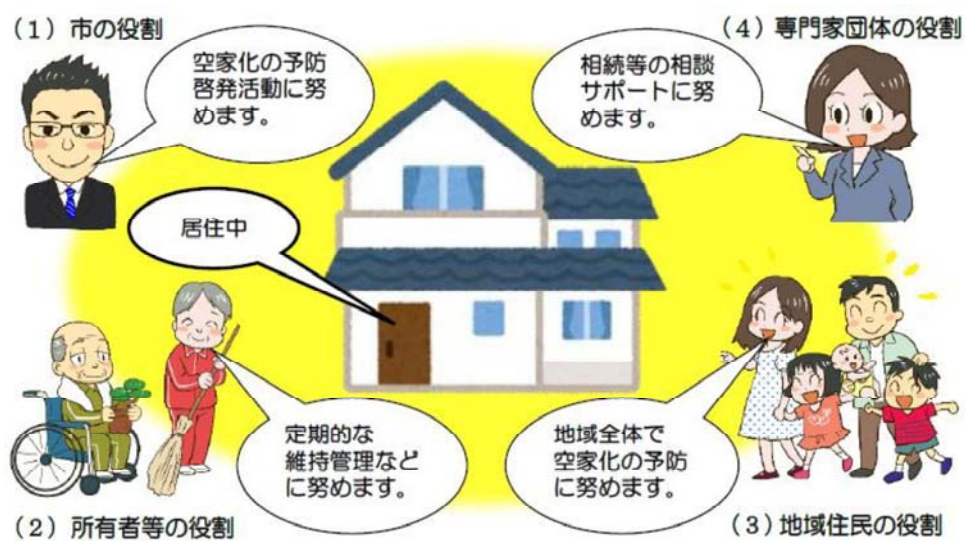
建物の定期的な維持管理や破損等への速やかな対応を行うとともに、周辺に迷惑を及ぼさないよう地域コミュニティへの積極的な参加に努め、良好な住環境の確保することで、空家化の予防の促進に努めます。

#### （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。



## 4-2 流通の促進（適正管理空家等の流通）

「3-4-(1)②」の取り組み方針から、平成30年度より開始した桑名市空き家バンク登録制度（巻末資料P55参照）により、協力事業者や空家等の所有者と連携して流通の促進に取り組みます。また、桑名市空き家バンクについては、空家等の所有者と利用希望者のマッチングを行うことにより、更なる流通の促進に取り組みます。

### （1）市の役割

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

### （2）所有者等の役割

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

### （3）地域住民の役割

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

### （4）専門家団体の役割

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





### 4-3 解消の促進（管理不全な空家等防止）

「3-4-(1)③」の取り組み方針から、市の木造住宅に関する耐震支援制度（巻末資料 P56参照）や桑名市空家等対策の推進に関する協定を締結している専門家団体等との連携により、空家等の補強工事や除却工事が円滑に実施されるよう、管理不全な空家等の解消に取り組めます。

#### （1）市の役割

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

#### （2）所有者等の役割

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

#### （3）地域住民の役割

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

#### （4）専門家団体の役割

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



#### 4-4 活用の促進（空家等の有効な利活用）

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

##### (1) 市の役割

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

##### (2) 所有者等の役割

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

##### (3) 地域住民の役割

地域コミュニティの活性化につながる有効な利活用の促進に努めます。

##### (4) 専門家団体の役割

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





## 巻末資料（目次）

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

### 1. 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 25 年と平成 30 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. 空家等対策の関連制度等・・・・・・・・・・・・・・・・ 53

### 6. 桑名市空家等対策計画の策定経過・・・・・・・・・・・・・・・・ 57

## 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 31 年
住宅・土地統計住宅総数	55,140 (統計数値)	57,760 (統計数値)	61,190 (統計数値)
桑名市人口統計の人口数	142,011 (4 月末日)	142,478 (4 月末日)	142,274 (3 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)	59,245 (3 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 (H31. 3. 31)	統計世帯 (H31. 3. 31)	自治会数 (H31. 3. 31)	班等数 (H31. 3. 31)	加入世帯 (H31. 3. 31)
桑名	日進	5,911	2,704	37	234	2,350
	精義	4,363	2,008	53	214	2,081
	立教	3,537	1,629	30	168	1,403
	城東	2,017	979	16	97	872
	益世	7,770	3,462	67	316	2,961
	修徳	6,120	2,727	53	233	2,453
	大成	9,164	4,091	51	280	3,241
	大和 (※)	2,826	1,289	24	94	1,128
	新西方(※)	3,696	1,419	11	65	1,420
	桑部	5,047	2,043	22	127	1,725
	在良	8,250	3,564	28	227	2,887
	七和	6,864	2,948	27	158	2,261
	久米	6,732	2,678	27	152	2,119
	深谷	4,400	2,024	14	148	1,537
	城南	8,632	3,837	37	244	3,093
	筒尾	8,640	3,093	21	159	2,791
	松ノ木	4,462	1,679	15	126	1,484
	大山田	6,546	2,465	13	117	1,980
野田	2,385	1,097	7	52	822	
藤が丘	3,009	1,131	11	86	1,049	
星見ヶ丘	6,065	2,241	9	132	2,156	
計	21 (20)	116,436	49,108	573	3,429	41,813
多度	多度中	5,780	2,099	6	127	1,713
	多度東	1,179	420	4	28	337
	多度南	1,238	430	4	20	322
	多度西	812	303	2	17	228
	多度北	1,931	848	6	45	531
計	5 (5)	10,940	4,100	22	237	3,131
長島	長島北部(※)	2,806	1,030	15	57	930
	長島中部(※)	8,263	3,339	59	176	2,681
	長島伊曾島	3,829	1,668	26	58	1,006
計	3 (2)	14,898	6,037	100	291	4,617
計全	29 (27)	142,274	59,245	695	3,957	49,561

((※) 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)」 = 142,274 人

b : 「自治会加入世帯の人口数 (e × f)」 ≒ 119,018 人

c : 「自治会未加入世帯の人口数 (e × g)」 ≒ 23,256 人

d : 「市人口世帯統計の世帯数 (f + g)」 = 59,245 世帯

e : 「一世帯当りの人口数 (a ÷ d)」 ≒ 2.40145159 人/世帯

f : 「自治会加入世帯数」 = 49,561 世帯

g : 「自治会未加入世帯数 (d - f)」 ≒ 9,684 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。

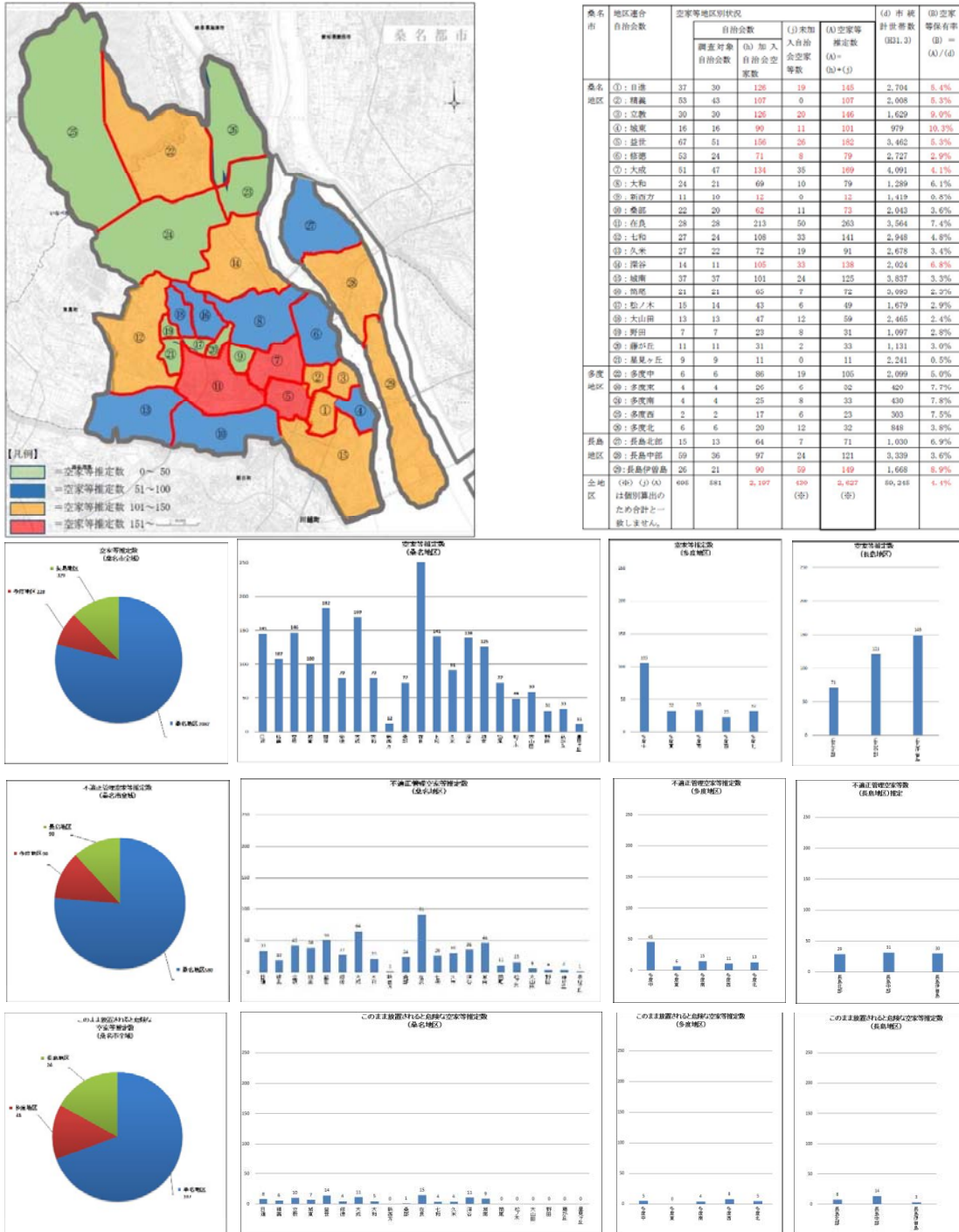
h : 「自治会の状況調査で得られた空家等数」 = 2,197 件

i : 「自治会加入世帯人口当りの空家等数の割合 (h ÷ b)」 ÷ 0.01845939269 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)」 ÷ 430 件

A : 「空家等推定数 (h + j)」 ÷ 2,627 件

(図表1-1) : 空家等推定数から見る市内全29地区別概要



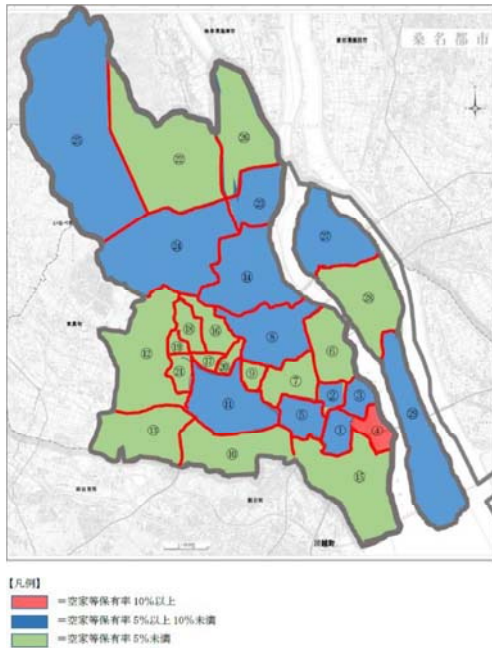
**(4) 空家等保有率の算出について**

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」で除し、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。

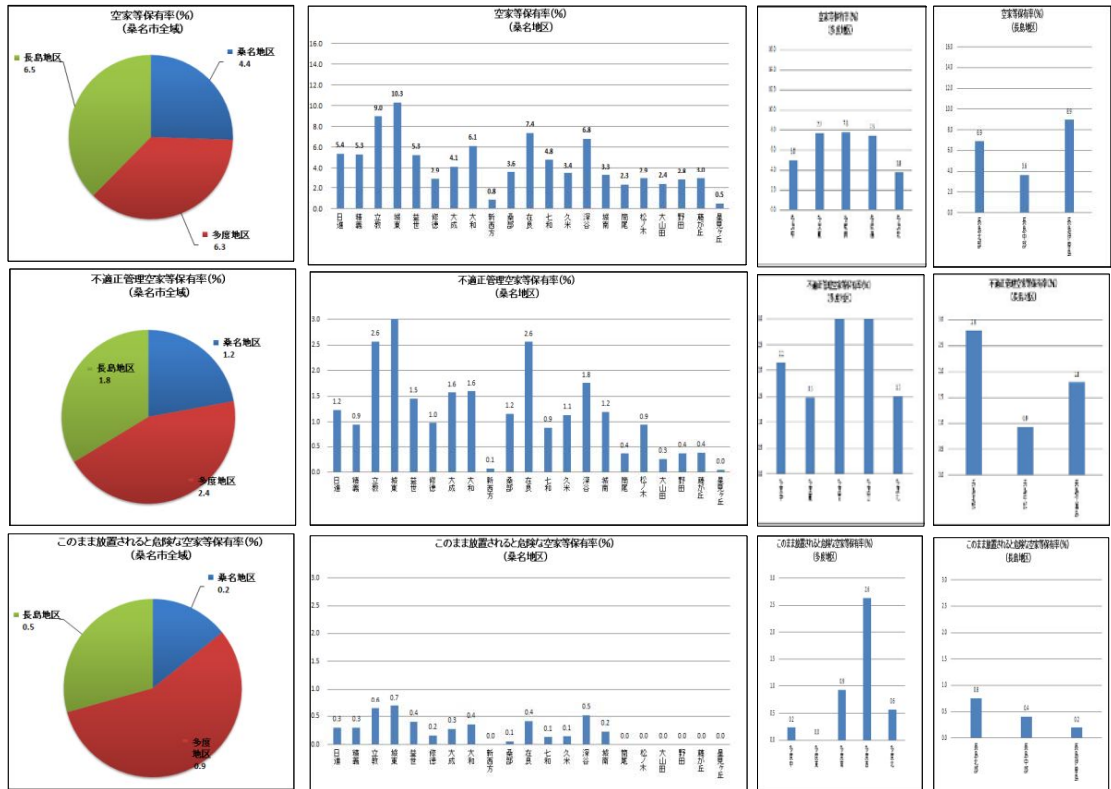
A = 2,627件 (前(3)項により算出)、d = 59,245世帯 (前(2)項により算出)

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)」 = 4.4%

(図表1-2) : 空家等保有率から見る市内全29地区別概要



桑名市 自治会数	空家等地区別状況				(d) 市統計世帯数 (051.3)	(B) 空家等保有率 (B) = (A)/(d)	
	自治会数	(j) 未加入自治会数	(A) 空家等推定数	(j) 未加入自治会空家等数			
桑名地区	37	30	126	19	145	2,704	5.4%
多度地区	83	43	107	9	107	2,908	5.3%
長島地区	30	30	126	20	146	1,629	9.0%
全地区	166	103	459	48	411	59,245	4.4%





(5) 空家等率の算出について

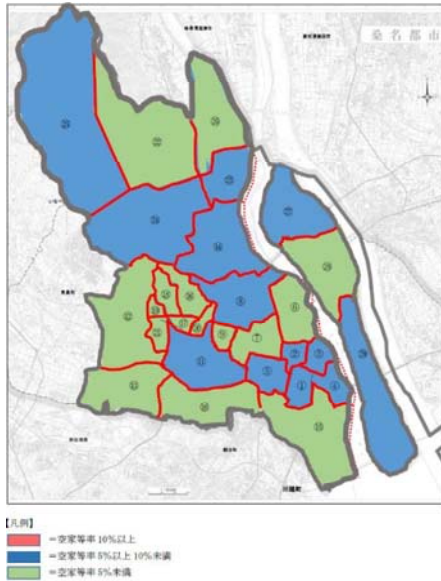
前(3)項から得られた空家等推定数「A」に、市人口世帯統計の世帯数「d」を加えた数を市内の建物数「m」と推定します。空家等推定数「A」を市内の建物数「m」で除し、市内の空家等の割合を算出して空家等率「C」を推定し、全29地区別概要を(図表1-3)に示します。

A = 2,627件 (前(3)項により算出)、d = 59,245世帯 (前(2)項により算出)

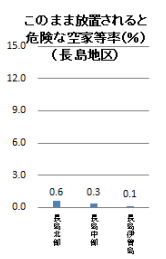
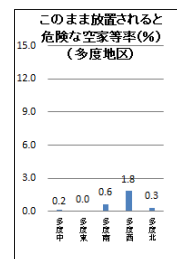
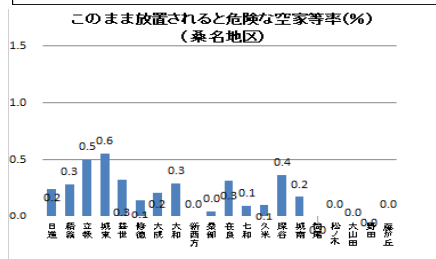
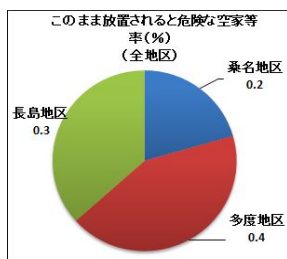
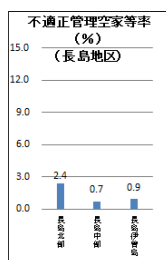
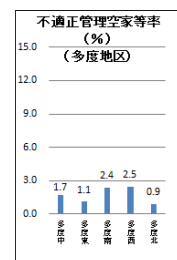
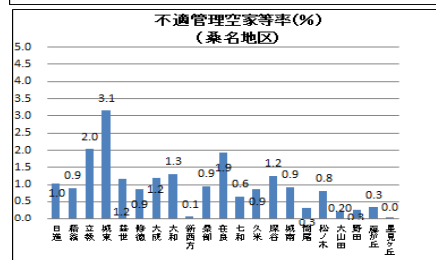
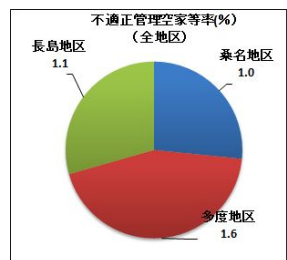
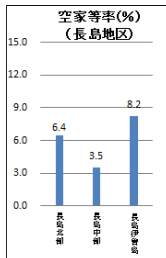
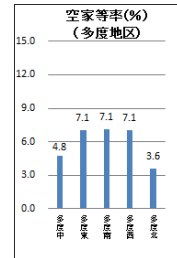
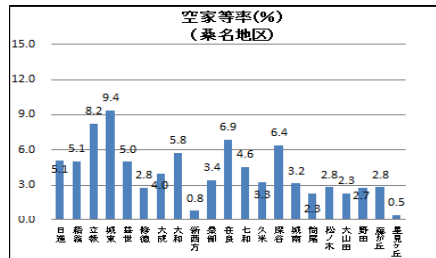
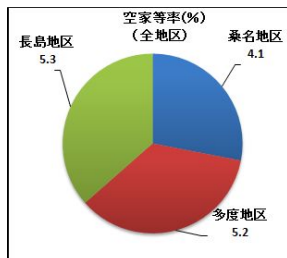
m : 「市内の建物数 (A+d)」 = 61,871件

C : 「空家等推定数による割合を示す空家等率 ((A ÷ m) × 100)」 = 4.2%

(図表 1-3) : 空家等率から見る市内全 29 地区別概要図



調査対象 自治体数	自治体数		(d)市 域 内推定建物 数(27.9)	(m)自治体 内推定建物 数 (A) + (d)	(C)空家等率 (%) (A)/(m)		
	調査対象 自治体数	(A)空家等 推定数					
桑名市	37	30	145	2,704	2,849	5.1%	
桑名地区	37	30	145	2,704	2,849	5.1%	
①:日産	37	30	145	2,704	2,849	5.1%	
②:空家	37	30	145	2,704	2,849	5.1%	
③:城東	16	16	101	479	1,080	9.4%	
④:善世	67	51	192	3,462	3,654	5.9%	
⑤:善徳	53	24	79	2,727	2,806	2.9%	
⑥:大城	51	47	169	4,091	4,260	4.9%	
⑦:大和	24	21	79	1,289	1,368	5.9%	
⑧:新西片	11	10	37	1,419	1,451	0.9%	
⑨:桑部	22	20	73	2,043	2,116	3.4%	
⑩:有良	28	28	263	3,564	3,827	6.9%	
⑪:七和	27	24	141	2,948	3,089	4.6%	
⑫:久米	27	22	91	2,678	2,769	3.3%	
⑬:渡合	14	11	138	2,624	2,762	6.4%	
⑭:城南	37	37	125	3,837	3,962	3.2%	
⑮:朝東	21	21	72	3,663	3,735	2.9%	
⑯:松ノ木	15	14	49	1,679	1,728	2.9%	
⑰:大山田	13	13	59	2,465	2,524	2.3%	
⑱:野田	7	7	31	1,997	1,128	2.7%	
⑲:藤が丘	11	11	33	1,131	1,164	2.8%	
⑳:星見ヶ丘	9	9	11	2,241	2,141	0.5%	
多度地区	6	6	105	2,999	2,204	4.8%	
①:多度東	4	4	32	455	455	7.1%	
②:多度南	4	4	33	439	463	7.1%	
③:多度西	2	2	23	303	326	7.1%	
④:多度北	6	6	32	848	880	3.6%	
長島地区	15	13	71	1,030	1,101	6.8%	
①:長島北部	69	36	121	3,339	3,460	3.6%	
②:長島伊勢島	26	21	149	1,668	1,776	8.4%	
全地区	(B) (A)	695	581	2,627	59,245	61,872	4.2%



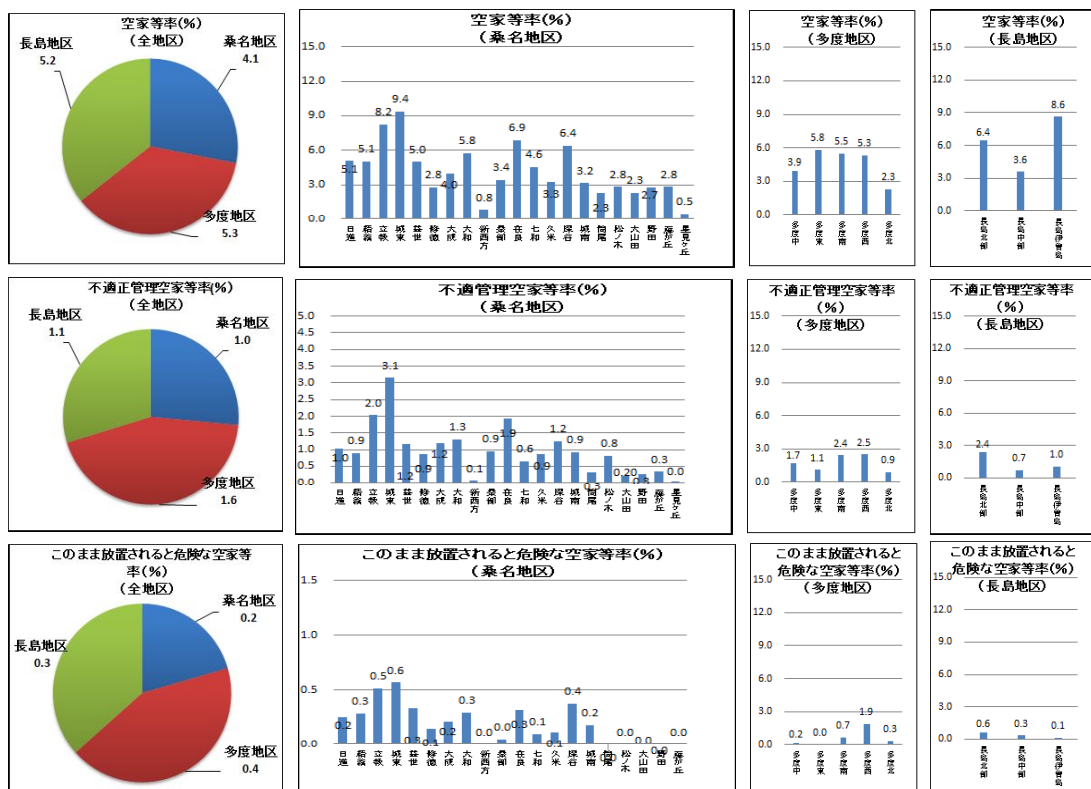
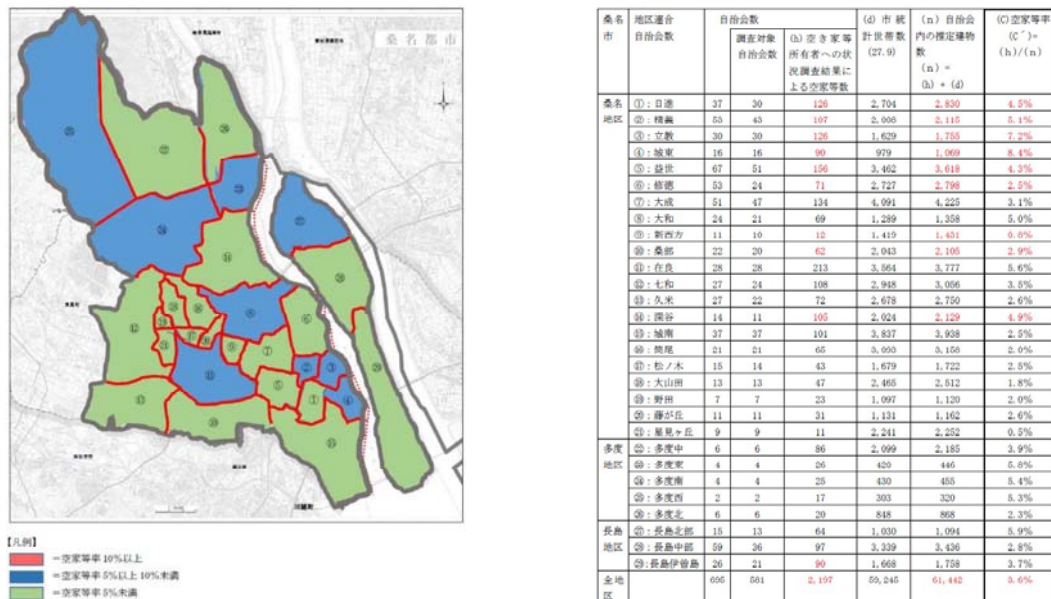
なお、前(3)項の調査結果から得られた空家等数「h」に市人口世帯統計の世帯数「d」を加えた数を市内の建物数「n」とした場合における、空家等率「C<sup>〃</sup>」の全29地区別概要は(図表1-4)に示します。

h = 2,197件 (前(3)項により算出)、d = 59,245世帯 (前(2)項により算出)

n : 「市内の建物数 (h+d)」 = 61,442件

C<sup>〃</sup> : 「空家等状況調査結果による割合を示す空家等率 ((h ÷ n) × 100)」 = 3.6%

(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<sup>〃</sup>」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 (49,108)	2,082	580	107	4.4	1.2	0.2	4.1	1.0	0.2	A1 : Aの内の不適管理空家等推定数 A2 : A1の内の危険な空家等推定数
多度地区 (4,100)	228	90	21	6.3	2.4	0.9	5.3	1.6	0.4	B1 : Bの内の不適管理空家等保有率
長島地区 (6,037)	329	90	26	6.5	1.8	0.5	5.2	1.1	0.3	B2 : B1の内の危険な空家等保有率
全地区 (59,245) (※)	2,627	755	152	4.4	1.3	0.3	4.3	1.0	0.2	C1 : Cの内の不適管理空家等率 C2 : C1の内の危険な空家等率 (※) 個別算出のため合計と一致しません
A、B、C の算出図	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">(h) : 2,197 件</div> <p style="text-align: center;">+</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">(j) : 430 件</div> <p style="text-align: center;">  </p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">A : 2,627 件</div>			<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">A : 2,627 件</div> <p style="text-align: center;">÷</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">(d) : 59,245 世帯</div> <p style="text-align: center;">  </p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">B : 4.4%</div>			<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">A : 2,627 件</div> <p style="text-align: center;">÷</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">(m) : 61,871 件</div> <p style="text-align: center;">  </p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">C : 4.2%</div>			
<b>各地区の特徴</b>										
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。不適正管理空家等推定数は、不適正管理空家等推定数全体の8割近くを締めており、将来への周辺の悪影響が懸念される地区であることが推定されます。									
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、「空家等保有率」が3地区の中で最も高い値になっており、「空家等推定数、空家等率」についても3地区の中で2番目に高い値になっています。また、「不適正管理空家等保有率、危険な空家等保有率」についても、3地区の中で2番目に高くなっていることから、環境・衛生面・防火防犯面など周辺の生活環境の保全について、空家等の適正管理を所有者等に啓発することが必要な地区と推定されます。									

**(7) 住宅・土地統計調査の結果（平成 25 年と平成 30 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 30 年の「その他の住宅の空き家数：4,770 戸」を下回る結果となります。

（表 1-4）総務省の平成 25 年と平成 30 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30年	61,190	6,730	11.0	4,770	7.8
平成25年	57,760	6,560	11.4	3,430	5.9

(※1) 空き家率：全住宅総数に占める空き家の割合  
 (※2) その他の住宅：空き家のうち、別荘等の二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅を除いた住宅

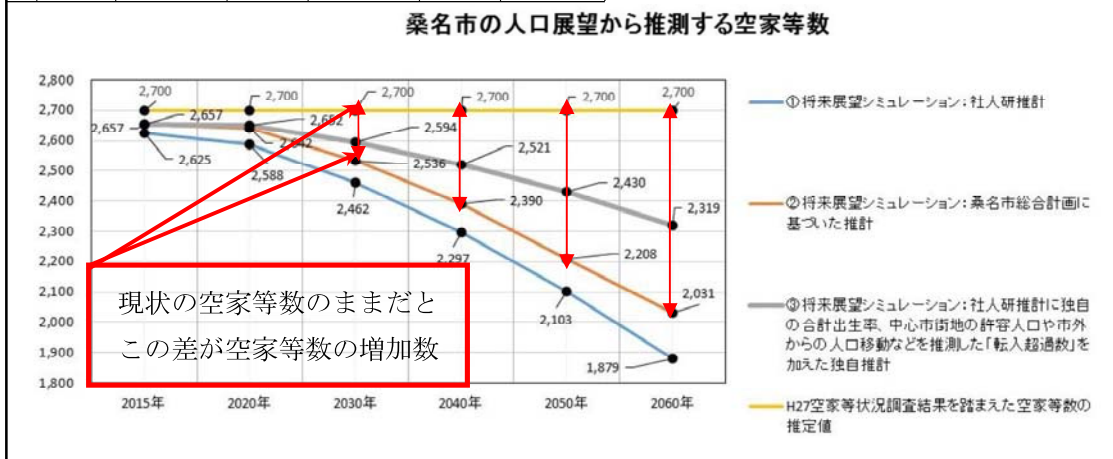
**(8) 人口の将来展望から推定する空家等数について**

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	141,356	2,657	140,566	2,642	134,901	2,536	
③	141,356	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	123,365	2,319	

(※1)=0.0188 件/人：(状況調査より)





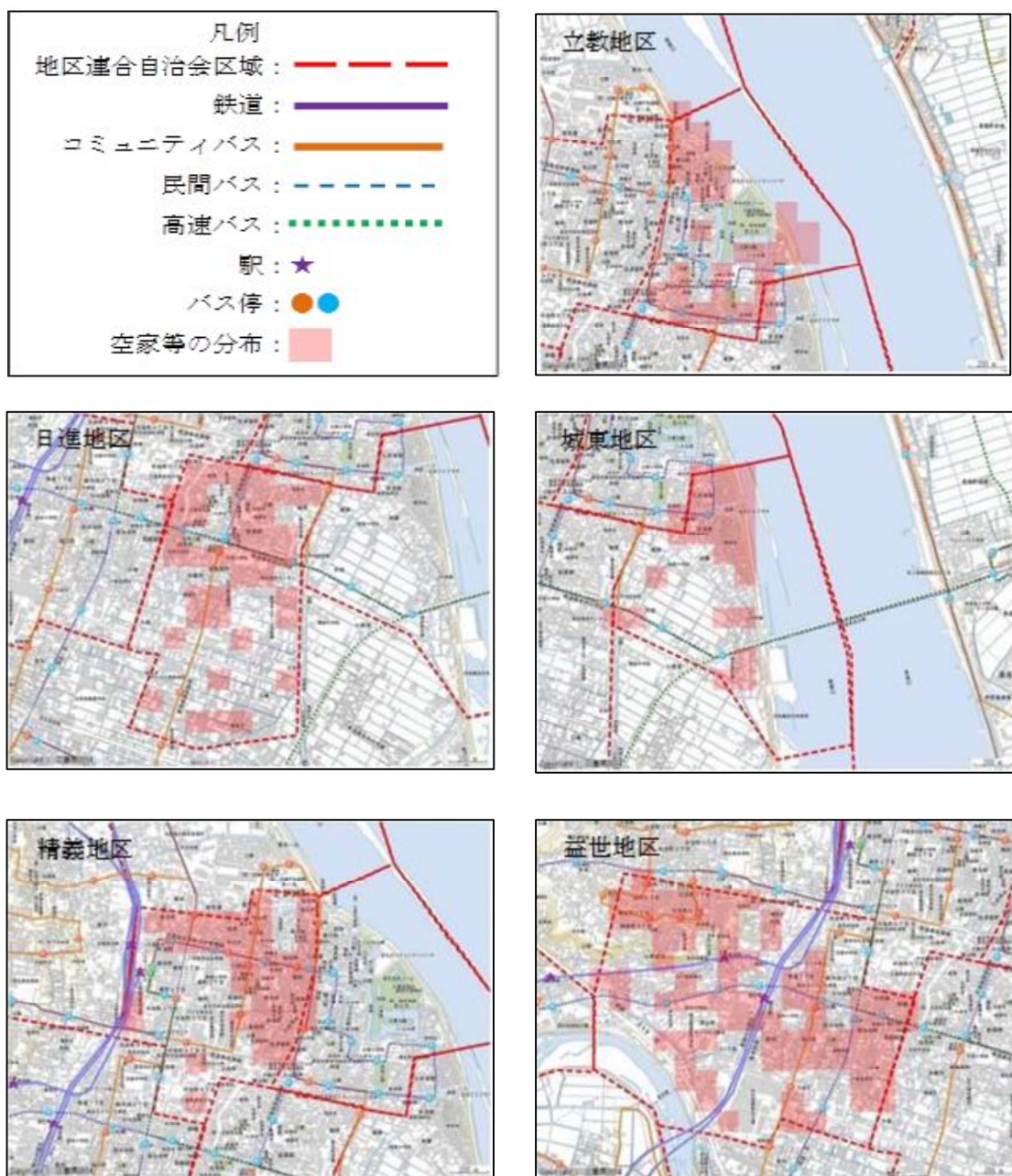
### (9) 公共交通機関周辺における空家等の状況について

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。

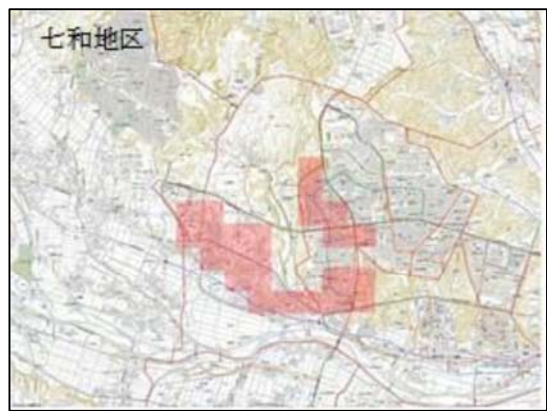
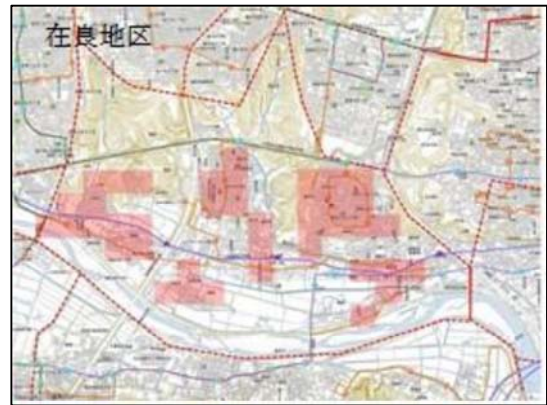
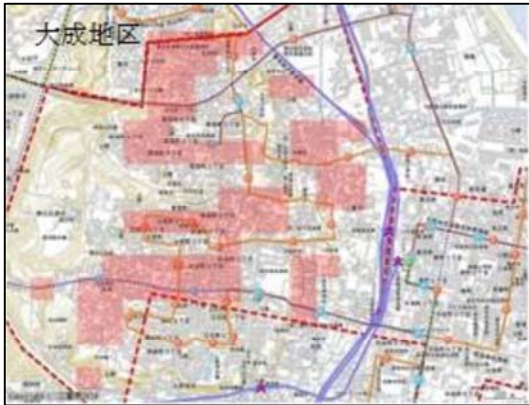
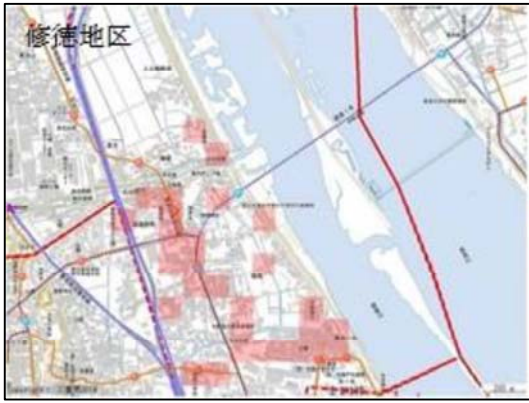
特にバス停などの周辺に空家等が存在しており、利便性以外の原因により空家等になっていることも考えられます。市内全 29 地区別公共交通機関等周辺空家等分布を（図 1-1）に示します。

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。

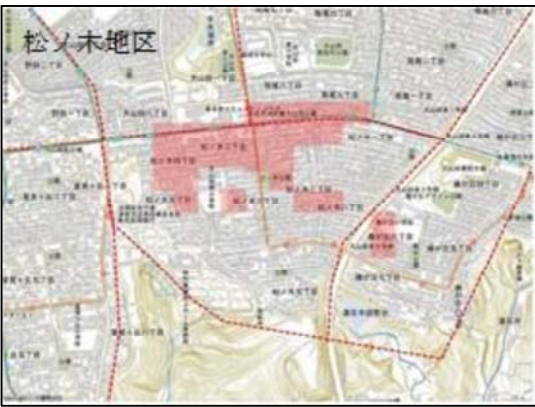
（図 1-1）：市内全 29 地区別公共交通機関等周辺空家等分布















## (10) 通学路周辺における空家等の状況について

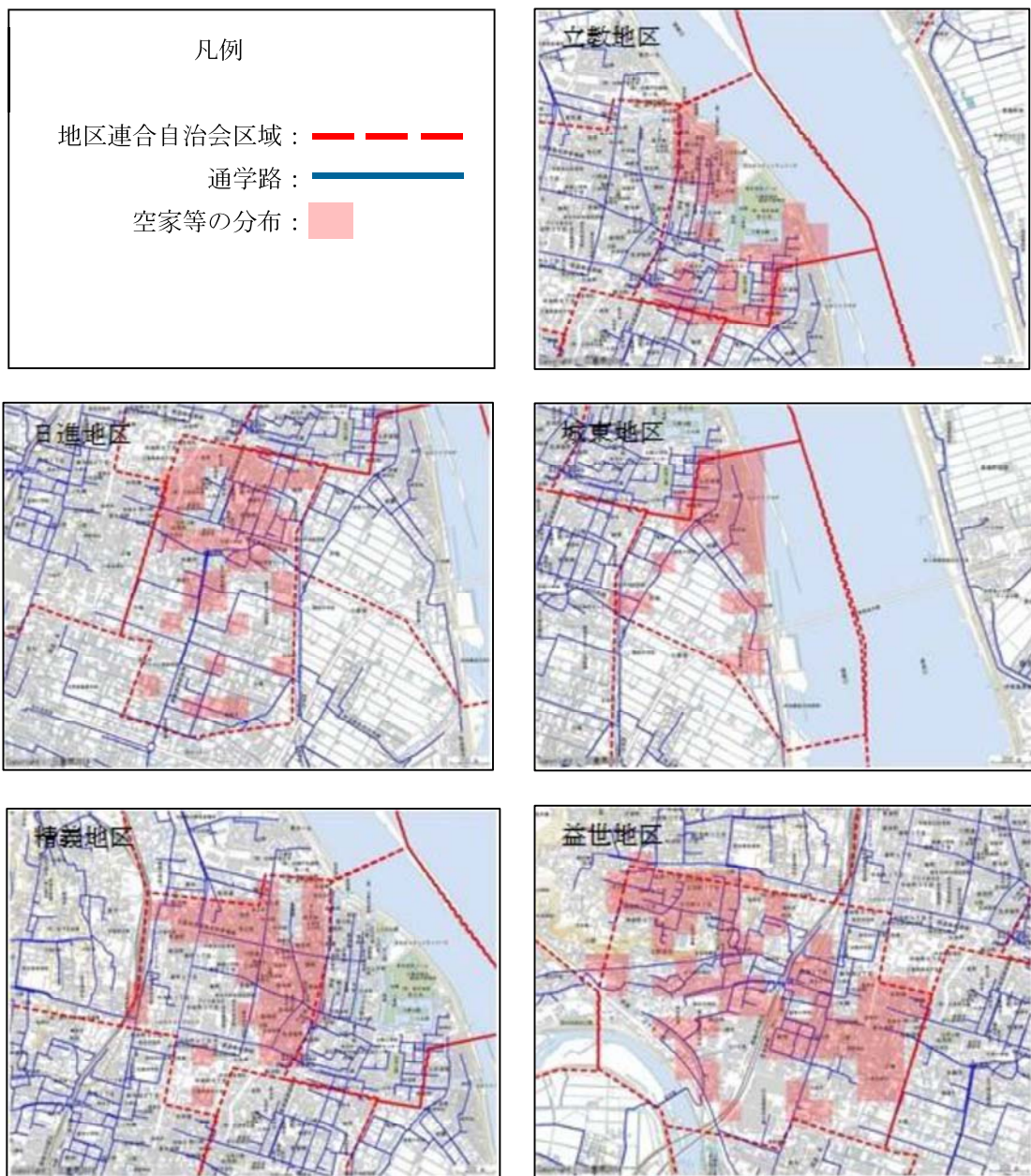
本市の通学路の周辺にも空家等が多数存在していることが把握できました。

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。

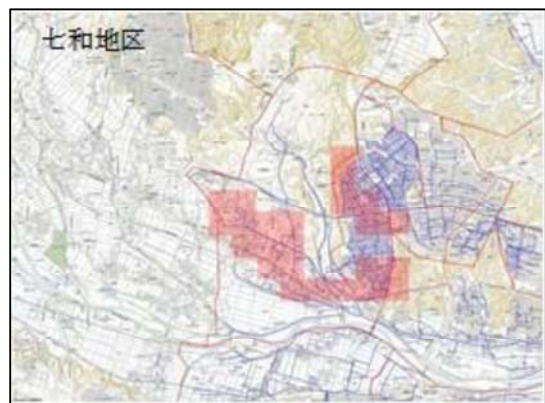
通学路に面した空家等について、市内全 29 地区別通学路等周辺空家等分布を（図 1-2）に示します。

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。

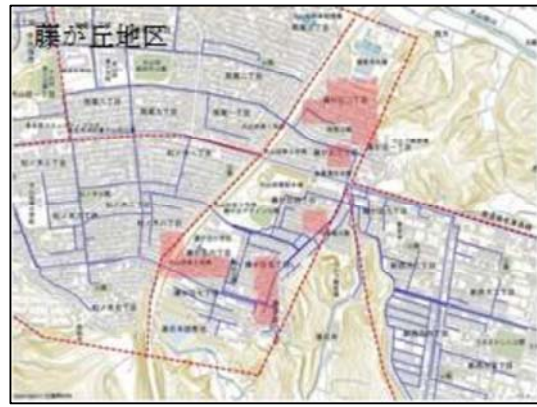
（図 1-2）：市内全 29 地区別通学路等周辺空家等分布

















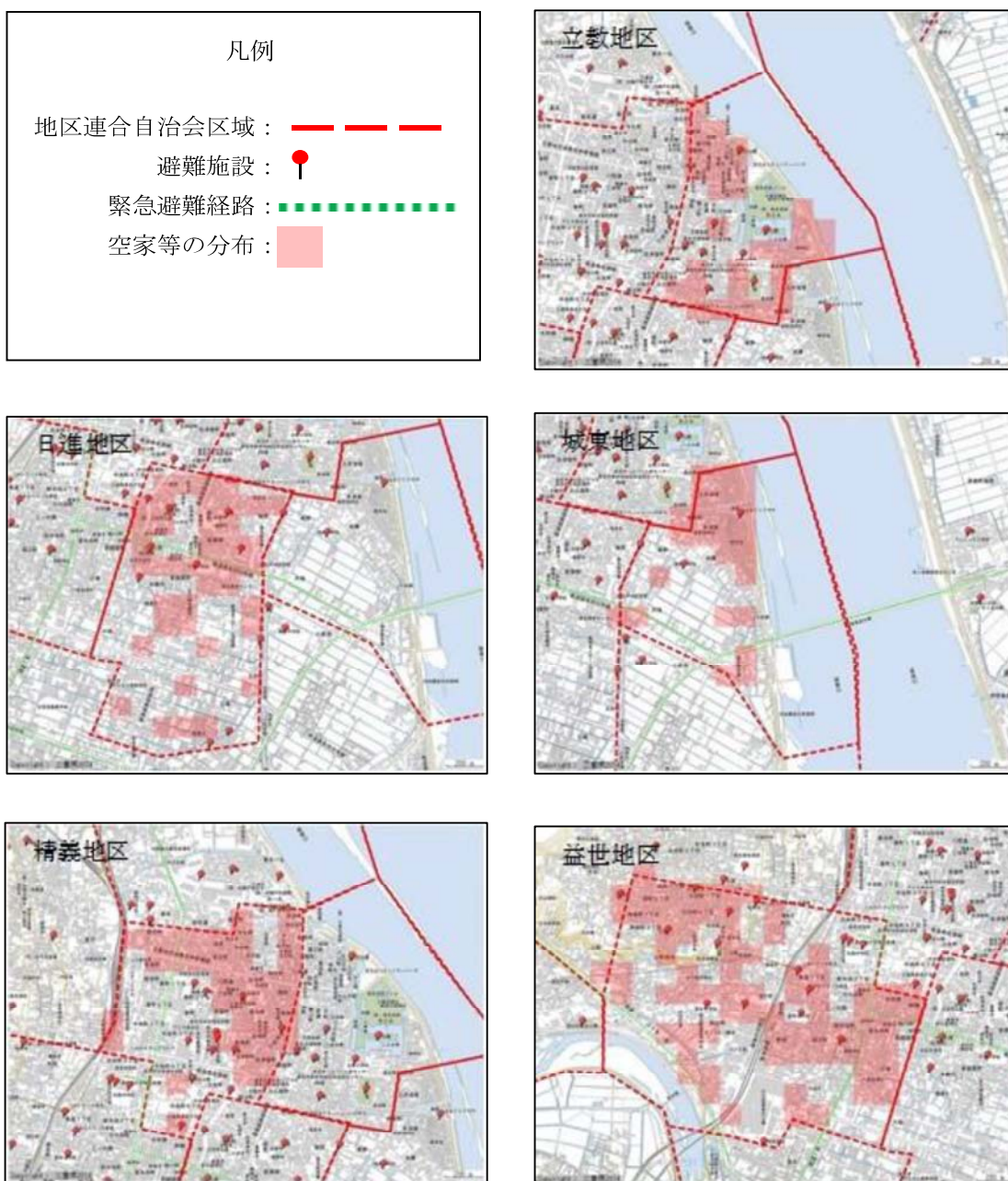
**(11) 防災施設及び緊急輸送経路周辺における空家等の状況について**

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















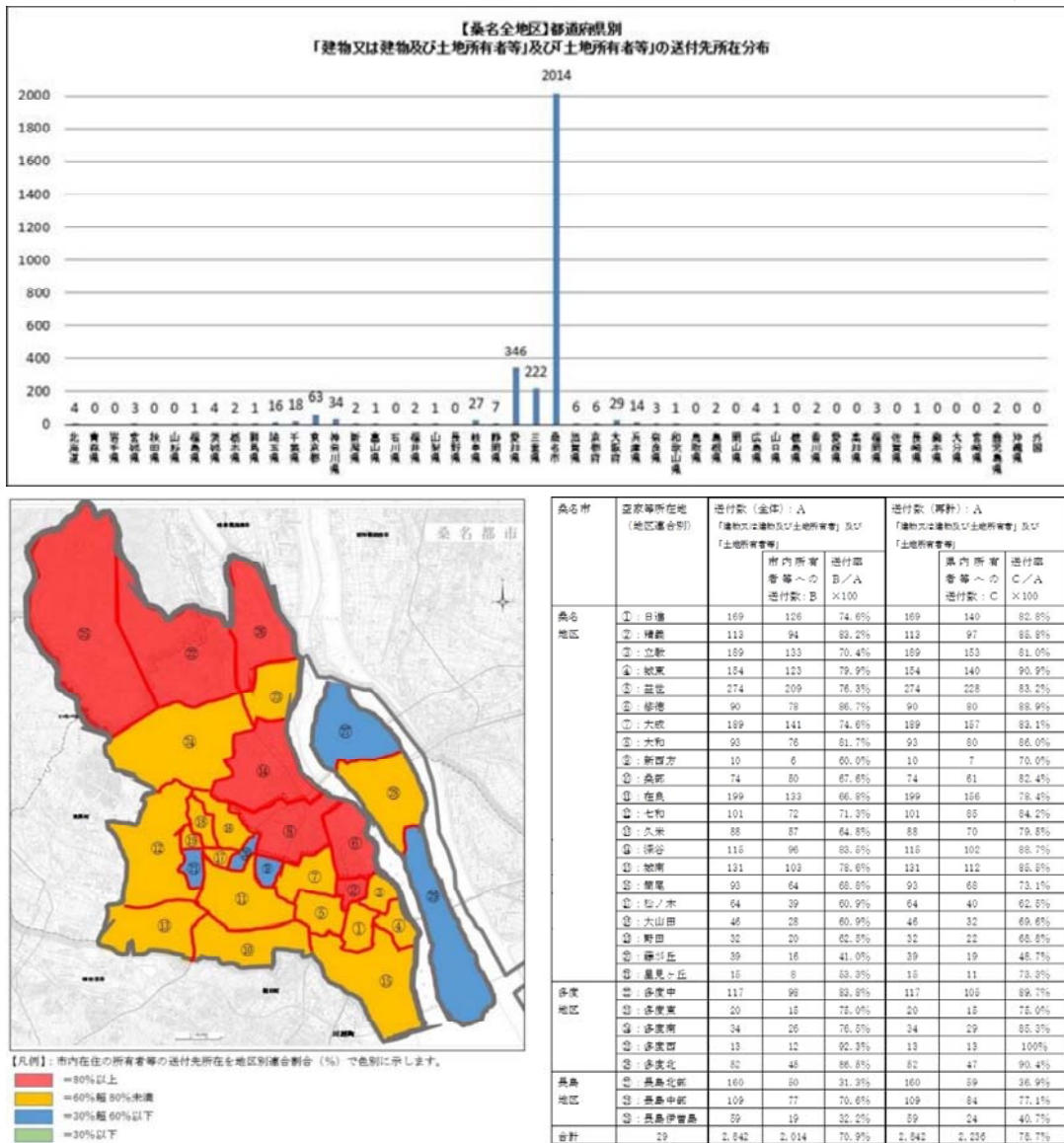
## 2. 空き家等所有者等への状況調査等の検討事項

### (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



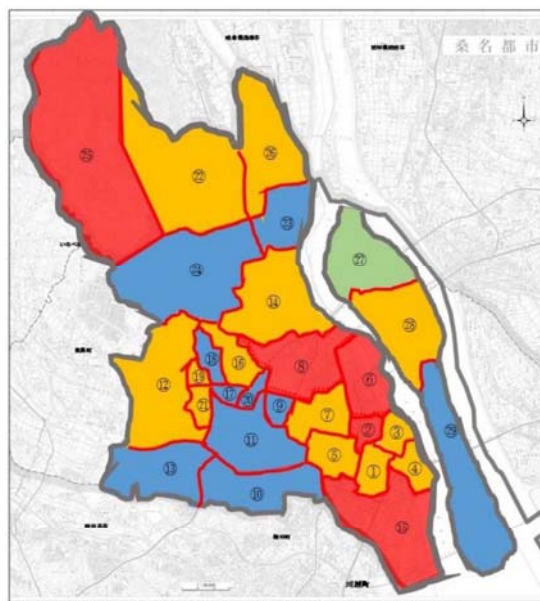
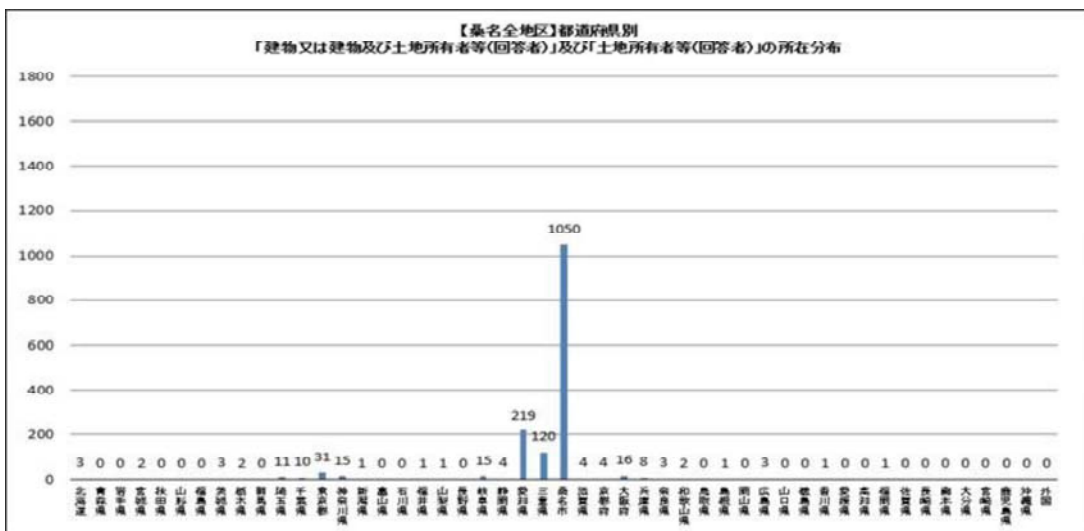


**(2) 調査回答者の回答所在地について**

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。  
 ■ =90%以上  
 ■ =60%~89%未満  
 ■ =30%~59%未満  
 ■ =30%以下

桑名市	空家等所在地 (地区別)	全国からの回答数(全件)：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 ×100	回答率 B/A ×100	県内所有 者等の回 答数：C ×100	回答率 C/A ×100		
桑名地区	①：日通	118	84	73.0%	118	95	82.6%
	②：精養	68	68	85.3%	68	59	86.8%
	③：立敷	104	72	69.2%	104	85	81.7%
	④：勢東	62	47	75.8%	62	57	91.9%
	⑤：葦世	166	121	72.9%	166	133	80.1%
	⑥：修徳	45	42	87.8%	48	44	91.7%
	⑦：大成	104	79	76.0%	104	86	82.7%
	⑧：大和	51	43	84.3%	51	44	86.3%
	⑨：新四方	5	2	40.0%	5	3	60.0%
	⑩：桑新	35	21	60.0%	35	28	80.0%
	⑪：佐良	100	69	69.0%	100	70	70.0%
	⑫：七和	65	47	72.3%	65	53	81.5%
	⑬：久米	35	21	60.0%	35	28	71.4%
	⑭：源谷	47	36	76.6%	47	39	83.0%
	⑮：勢南	74	61	82.4%	74	65	87.8%
	⑯：勢尾	53	37	69.8%	53	40	75.6%
	⑰：砂ノ木	34	20	58.8%	34	20	58.8%
	⑱：大山田	27	15	55.6%	27	18	66.7%
	⑲：野田	13	10	76.9%	13	12	92.3%
	⑳：藤が丘	24	11	45.8%	24	13	54.2%
多度地区	㉑：風見ヶ丘	9	6	66.7%	9	7	77.8%
	㉒：多度中	49	39	79.6%	49	42	85.7%
	㉓：多度東	8	5	62.5%	8	5	62.5%
	㉔：多度南	14	9	64.3%	14	11	78.6%
	㉕：多度西	5	4	80.0%	5	5	100%
㉖：多度北	24	19	79.2%	24	21	87.5%	
長島地区	㉗：長島北部	95	27	28.4%	95	31	32.6%
	㉘：長島中部	53	42	79.2%	53	43	81.1%
	㉙：長島伊賀島	41	13	31.7%	41	16	39.0%
合計	29	1,531	1,050	68.6%	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

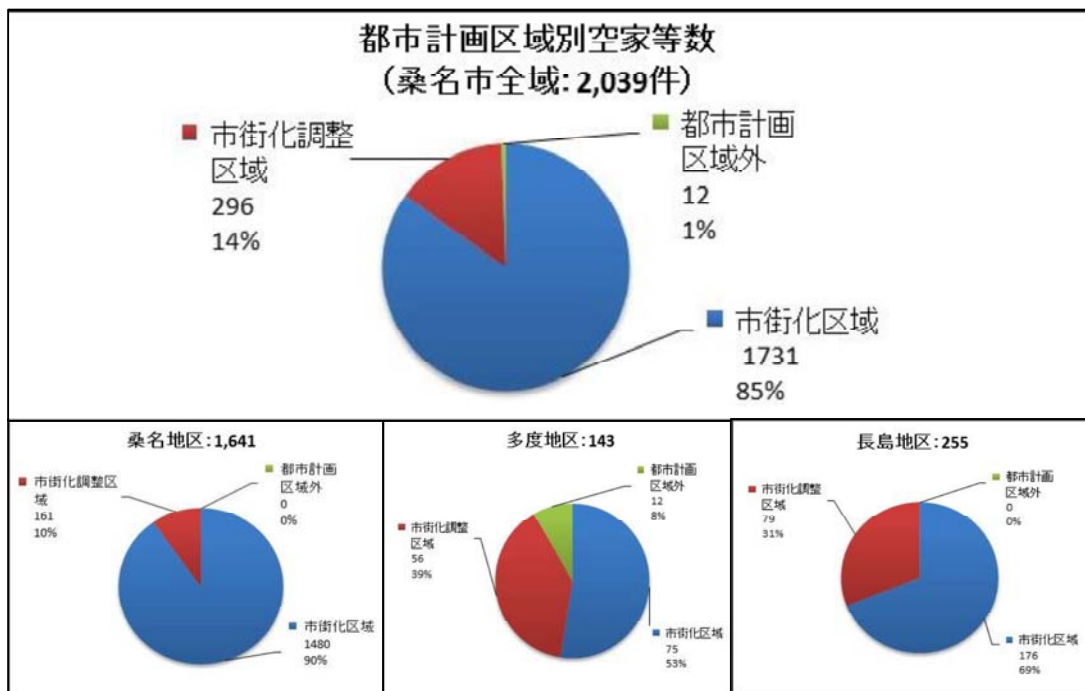
（単位：面積（ha））

	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。

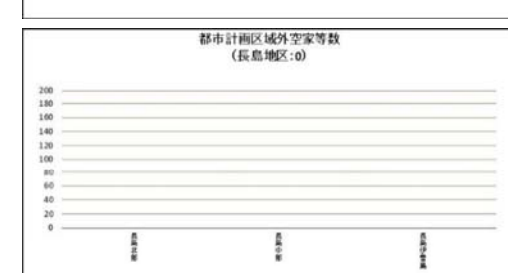
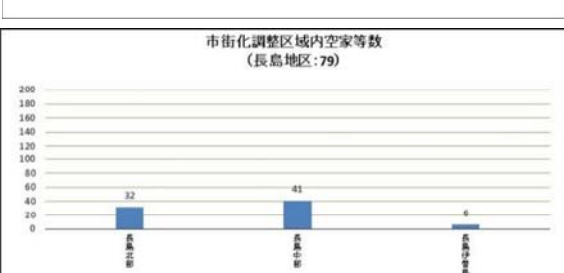
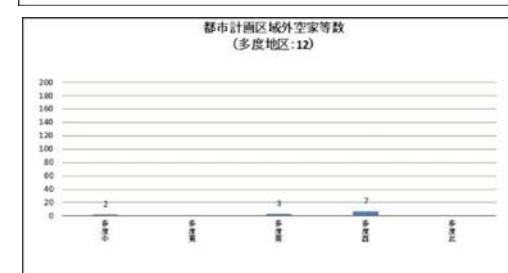
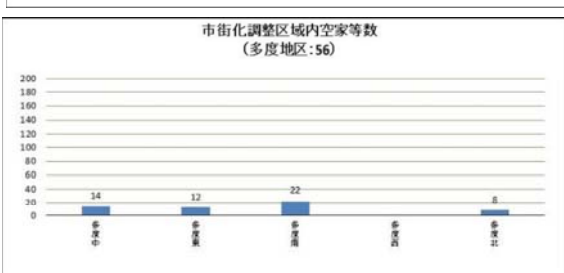
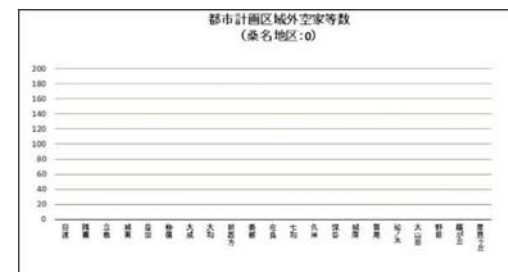
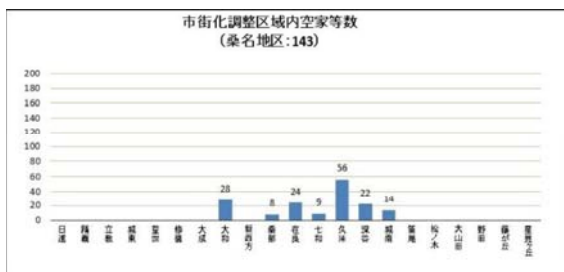
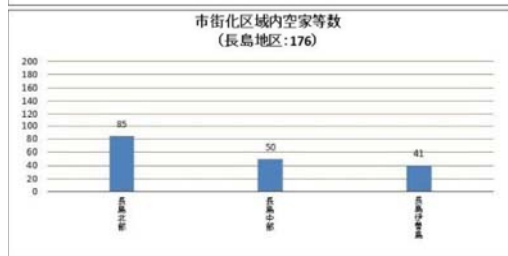
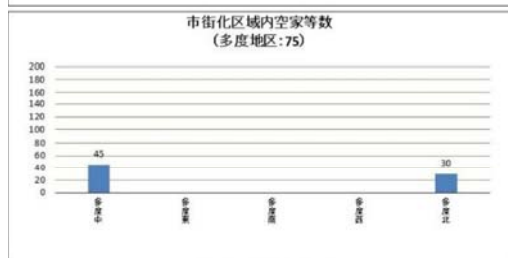
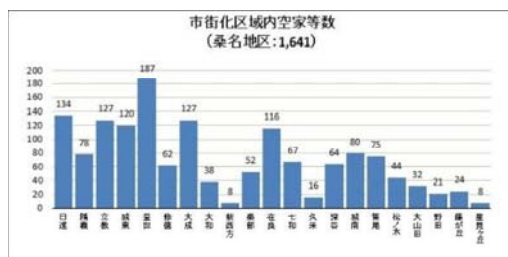
（図 2-1）：都市計画区域別空家数（桑名市全域）



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)	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
	精養	52	52	78	0	0	78
	立教	30	29	127	0	0	127
	城東	15	15	120	0	0	120
	益世	85	81	187	0	0	187
	修徳	51	51	62	0	0	62
	大成	52	52	127	0	0	127
	大和	22	20	38	28	0	66
	新西方	10	10	8	0	0	8
	桑部	22	21	52	8	0	60
	在良	23	28	116	24	0	140
	七和	28	23	67	9	0	76
	久米	27	22	16	56	0	72
	深谷	14	11	84	22	0	86
	城南	37	37	80	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
藤ヶ丘	11	11	24	0	0	24	
星ヶ丘	9	9	8	0	0	8	
計	21 (20)	563	540	1,480	161	0	1,641
多度	多度中	6	6	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	6	6	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	60	55	50	41	0	91
	長島伊曽島	27	24	41	6	0	47
計	3 (2)	102	93	176	79	0	255
全	29 (27)	687	655	1,731	296	12	2,039





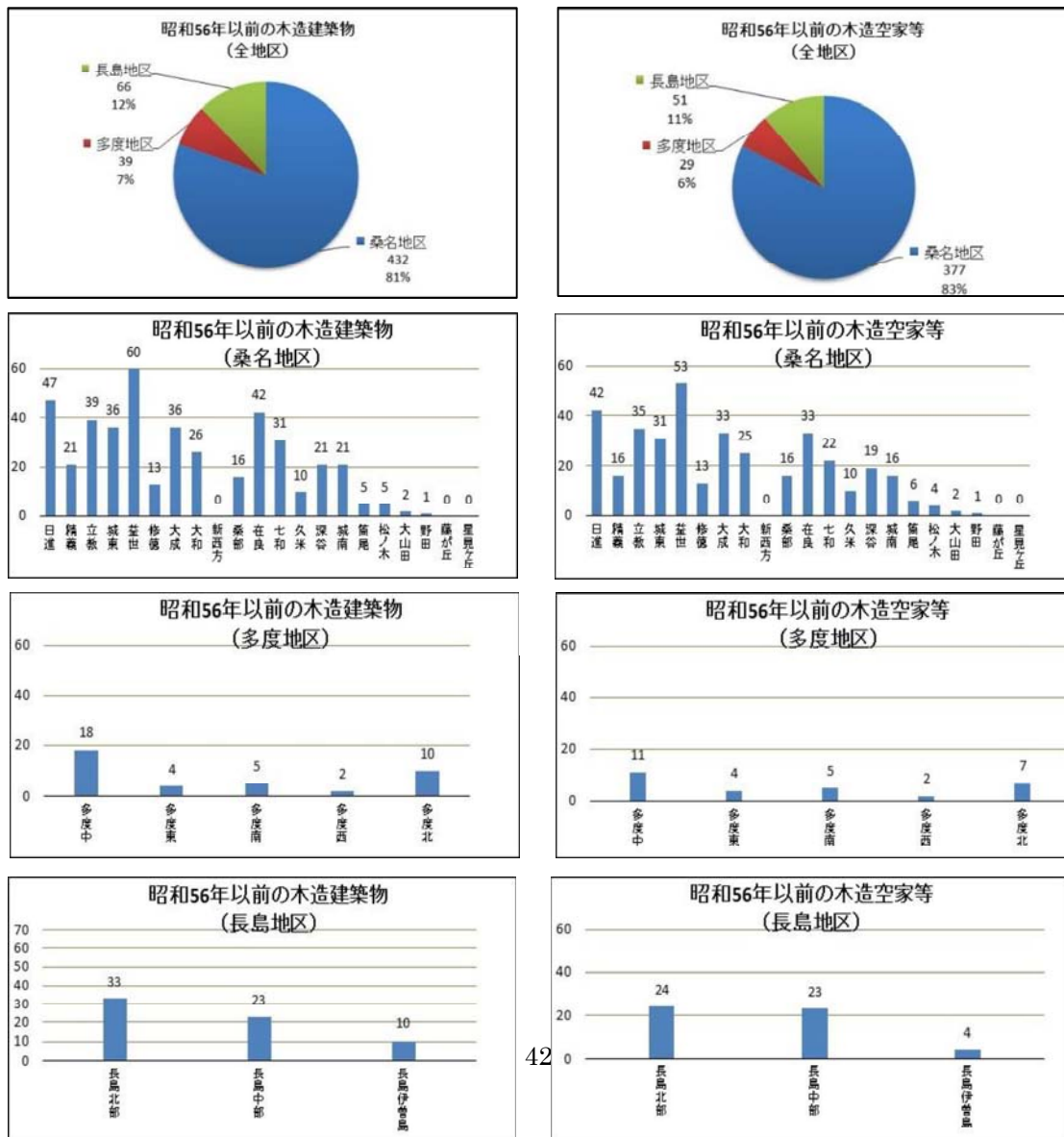
**(4) 昭和56年以前に建築された木造空家等の状況について**

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

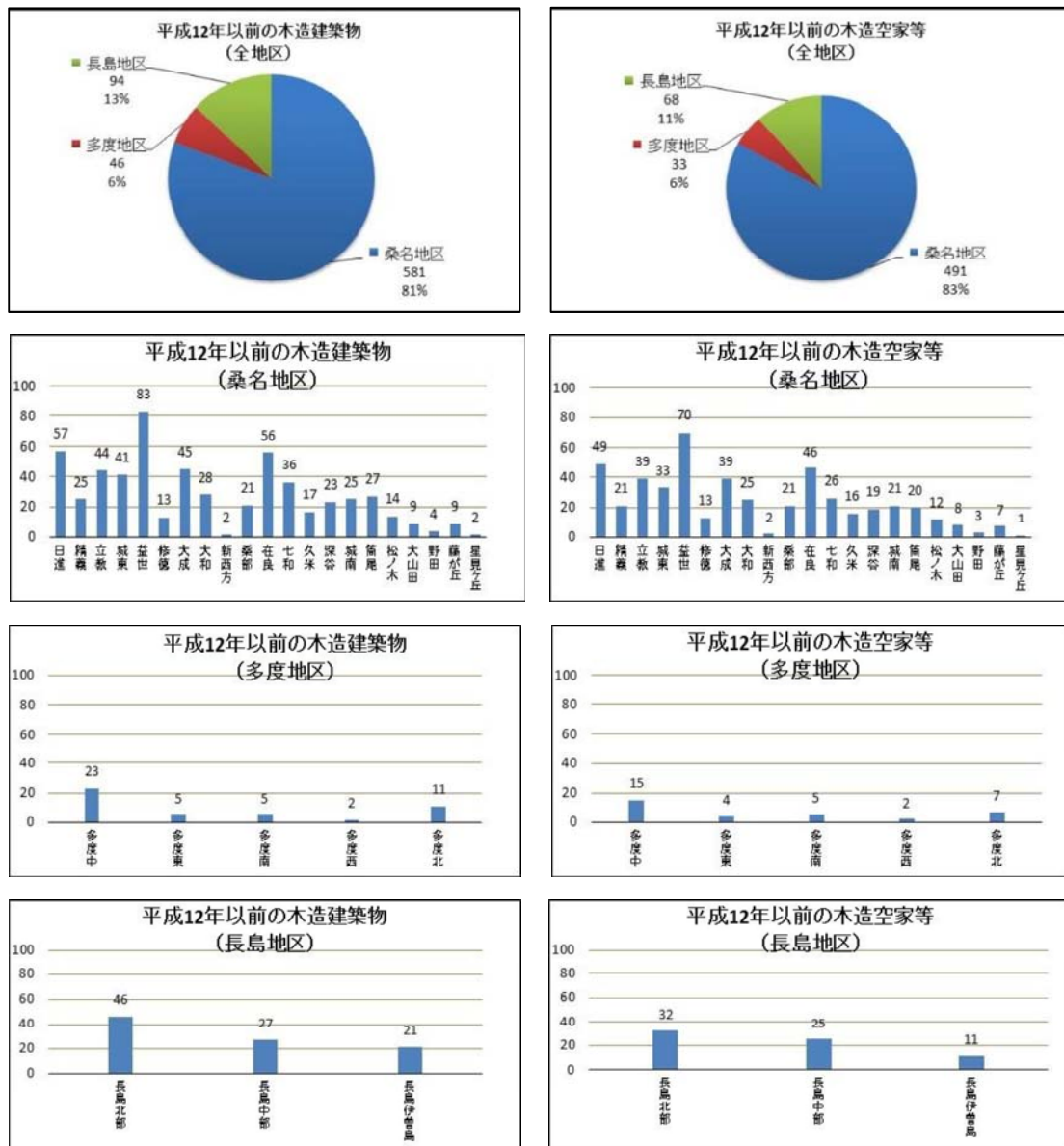


(5) 平成12年以前に建築された木造空家等の状況について

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



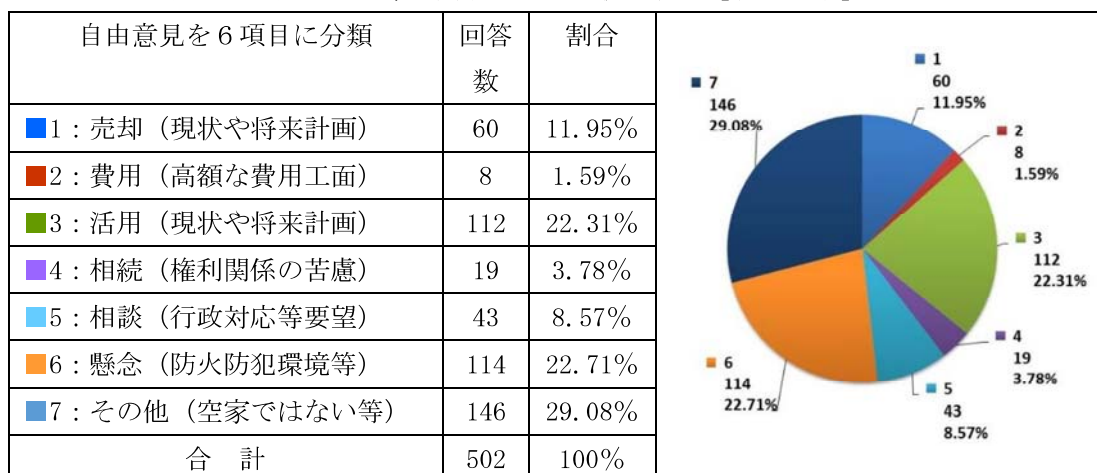
## (6) 調査回答者から自由意見でいただいた市への要望等について

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、固定資産税も高くて困る。
・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、方法が分からないし、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

<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・中古住宅を購入してもリフォーム代の上乗せが負担となります。そこで空家登録をした物件の購入については、リフォーム代を上乗せ金額の優遇ローンによる購入方法など再利用を促す施策があればと思います。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・木造個人住宅の耐震診断無料の実施。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修工事費用の一部を市が補助する「桑名市木造住宅耐震改修促進事業」については適切な案内・周知をし、審査や提出書類等も簡略化し桑名市民が使いたくなるような制度を策定していただきたい。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> </ul>



### 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、第1回桑名市空き家等状況調査の結果により把握した空家等と思われる建築物について、地図上（AiMAP）にプロットしてデータベースを構築し（図表 3-1）、常時確認できるような状態にしています。また、空家等の所在地、現地状況調査で得られた実態及び所有者等の氏名などを関係所管で情報共有しています。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ます。

（図表 3-1）AiMAP による空家等位置情報

旗マークをクリックすると台帳が表示されます（イメージ）。

プロットイメージ

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

**(2) 現地状況調査により把握した空家等の実態把握について**

前(1)項の台帳作成に際して、法に基づく「空家等」に該当するのかを把握するため、「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。

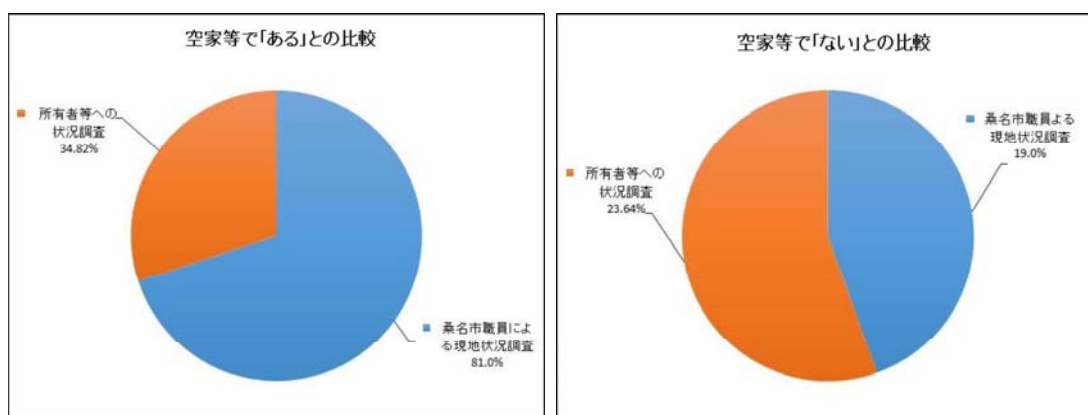
現地状況調査（抽出）では、約80%が「空家等である」と把握できた一方、所有者等への状況調査では約35%が「空家等である」との回答があり、桑名市と所有者等との「空家等」の認識の違いが顕著に表れる結果となりました。

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

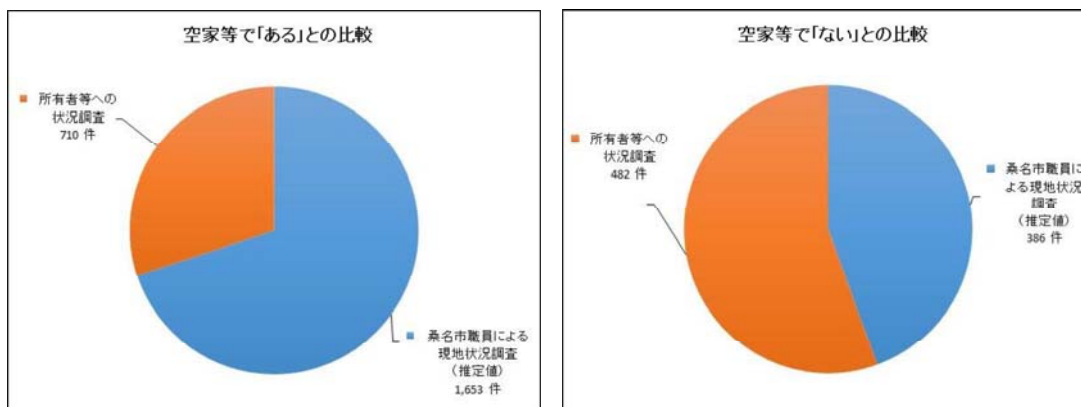
所有者等への状況調査結果 (a) を基準として、桑名市職員による現地状況調査を実施した数 (b) を (a) に揃え、(b) に対する空家等で「ある」の推定値を (e) とし、空家等で「ない」の推定値 (f) を算出します。

- 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。

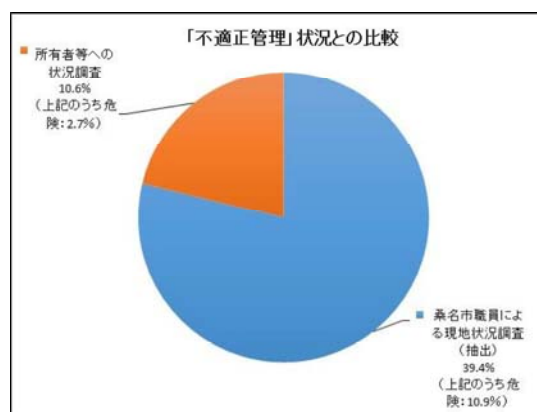
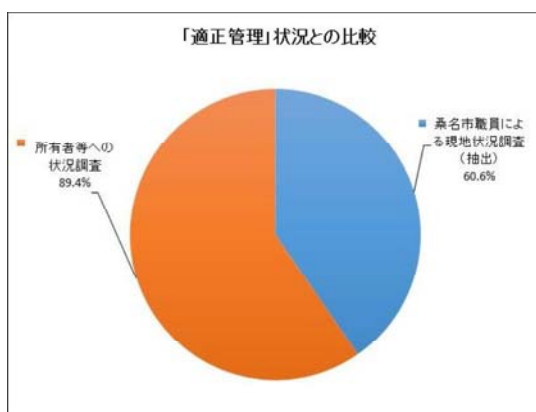
現地状況調査により把握できた 561 件の空家等のうち、適正管理されている空家等は約 60%、不適正管理状態の空家等は約 40%存在し、不適管理の空家等のうち、危険状態である空家等は約 11%含まれている結果となりました。

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 ( $a \div b \times e$ )

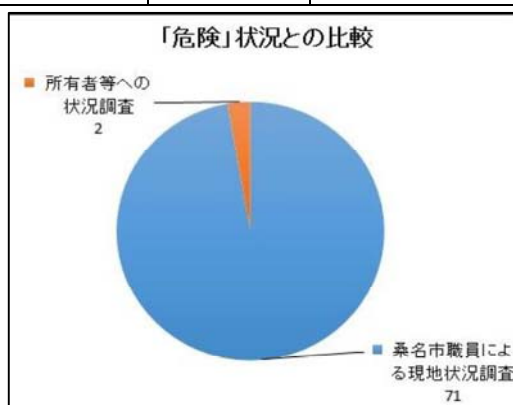
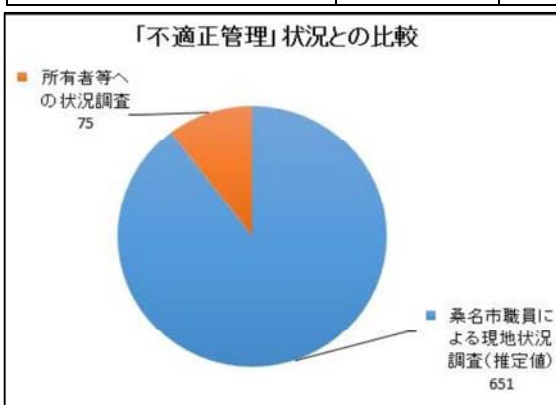
j : 「危険」の推定値 = 71 件 ( $a \div b \times f$ )

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%) 件が不適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 (j : 上記のうち危険)	651 (71)	39.4% (10.9%)	75 (2)	10.6% (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、令和6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。

R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度
第2期桑名市空家等対策計画策定	桑名市空家等対策計画の実施				桑名市空家等対策計画の見直し
	P（計画）D（実施）C（評価）A（見直し） ※各実行年度で計画の実施に対する達成状況を確認（評価）し、計画の見直しの見直しをおこなう。				計画の評価と見直しをおこなう。

#### 計画（PLAN）：R2～R6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）：R2～R6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	都市整備課	①②④	⑤⑥	⑦⑧⑨	⑩⑪
	都市管理課			⑩	⑪
	土木課	②		⑦	⑧
	アセットマネジメント課	②		⑦⑧	
市長公室	まちづくり推進課		⑥		
	ブランド推進課				⑩
総務部	財政課				⑩
	税務課	①		⑦	
市民環境部	地域コミュニティ局 地域コミュニティ課	①		⑨	
	環境安全課	②		⑦	⑧
産業振興部	農林水産課	①			
	商工課	①	⑥		
保健福祉部	福祉総務課	①	⑤		
	介護高齢課	①	⑤		
	子ども未来局 子ども未来課	①			
上下水道部	営業課	②		⑦	
消防本部	予防課			⑧	⑩

**評価（CHECK）：R2～R6 年度の評価と R6 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、令和 6 年度には、総務省「住宅・土地統計調査」の統計数値などを参考とし、市内全域の空家等数などを把握し、総合的な評価を行うことが必要です。

**見直し（ACTION）：R2～R6 年度の計画見直しと R6 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、令和 6 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. 空家等対策の関連制度等

### (1) 「桑名市空家等対策の推進に関する協定」締結団体

協定締結年月日	協定締結団体
H30年2月27日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公益社団法人 三重県宅地建物取引業協会</li> <li>・三重県司法書士会</li> <li>・三重弁護士会</li> <li>・三重県行政書士会</li> <li>・一般社団法人 三重県建築士事務所協会</li> <li>・三重県土地家屋調査士会</li> <li>・一般社団法人 三重県社会福祉士会</li> <li>・一般社団法人 三重県建築士会</li> </ul>
H31年2月12日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公益社団法人 桑名市シルバー人材センター</li> <li>・一般社団法人 三重県建設業協会</li> </ul>

協定締結団体（50音順）	主な相談内容
三重県行政書士会	空き家をめぐる契約書や遺言状など書類作成に関する事
公益社団法人桑名市シルバー人材センター	空き家の訪問点検などに関する事
一般社団法人三重県建設業協会	空き家の解体などに関する事
一般社団法人 三重県建築士会	空き家の建て替え、改修、耐震診断、既存住宅状況調査に関する事
一般社団法人 三重県建築士事務所協会	空き家の建て替え、改修、耐震診断、既存住宅状況調査に関する事
三重県司法書士会	空き家の相続登記などの手続きに関する事
一般社団法人 三重県社会福祉士会	空き家を管理している成年後見人などのサポートに関する事
公益社団法人 三重県宅地建物取引業協会	空き家の売買や賃貸に関する事
三重県土地家屋調査士会	空き家及びその敷地についての調査、測量、登記や境界問題に関する事
三重弁護士会	空き家をめぐる紛争の解決などに関する事

## (2) 空家等に関する相談会

参加費無料

### 住まいの相談会を開催します。

住まいについては、空き家問題、住まい探し、耐震対策及び補助金など様々なお悩みがあるかと思えます。これらの相談について、諸問題の専門家がお応えする住まいの相談会を下記のとおり開催いたします。

#### 相談会の概要

日時：令和元年11月30日（土）

午前の部 午前10時から正午

午後の部 午後1時から午後4時

会場：桑名市役所5階大会議室



#### 相談例

- ① 空き家等の適正管理及び有効活用に向けた相談
- ② 住宅に関する耐震診断、設計、工事など耐震対策相談
- ③ 住宅確保要配慮者（※）の入居に向けた住宅相談
- ④ 賃貸住宅を上記③の方等向けに提供するための相談

※住宅確保要配慮者とは・・・

高齢者、障がい者、子育て世帯、低額所得者、その他住宅の確保に特に配慮が必要な者

#### 参加団体（順不同）

- ・一般社団法人 三重県建築士事務所協会
- ・一般社団法人 三重県建設業協会
- ・公益社団法人 三重県宅地建物取引業協会
- ・公益社団法人 桑名市シルバー人材センター
- ・三重県行政書士会
- ・三重県司法書士会
- ・三重県土地家屋調査士会
- ・三重県木造住宅耐震促進協議会
- ・三重弁護士会
- ・社会福祉法人 桑名市社会福祉協議会
- ・三重県
- ・桑名市

※このお知らせは、平成28年度に実施した「空家等所有者等への状況調査」において、空き家を売却または賃貸したいとご回答いただいた方に送付させていただいておりますので、ご理解の程よろしくお願いいたします。

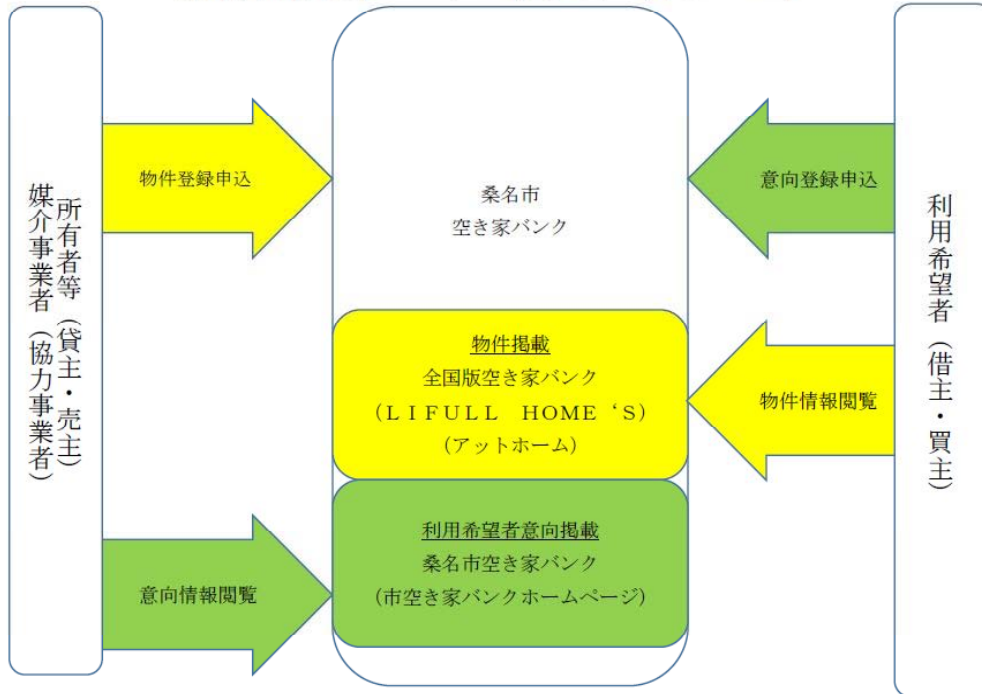
#### 【事務担当】

桑名市役所 都市整備部 都市整備課 建築指導係

TEL:0594-24-1295 FAX:0594-23-4116 E-mail:tosiseim@city.kuwana.lg.jp

(3) 桑名市空き家バンク登録制度

桑名市空き家バンクの仕組み (イメージ)





## 桑名市木造住宅耐震支援制度 (平成31年度版)

「地震から自分の命、家族、財産を守りたい。」  
「住宅を地震に対して強くしたい。」  
桑名市は、そんなみなさんを応援します。



地震から、かけがえのない命を守るために

### ①耐震診断

昭和56年5月以前の  
木造住宅を対象に、  
**無料**耐震診断を実施



「耐震診断」とは、住まいの地震に対する強さを判定することです。地震に対する家の強さを、評点(0~1.5)の数値で示します。(評点が1.0以上となる住宅が「倒壊するおそれが少ない住宅」となります。)

### ②補強設計

一定の要件を満たす  
補強設計に対して、  
最高**8万円**を補助



「補強設計」では、耐震診断結果に応じてどのように補強するかを設計者と相談しながら決めていきます。壁の追加などにより使い勝手が変わる場合がありますので、じっくりと検討してください。

### ③補強工事

一定の要件を満たす  
補強工事に対して、  
最高**101.1万円**または  
最高**110万円**を補助



「補強工事」とは、「補強設計」で作成された図面をもとに工事を行うことです。基礎の補強、壁の追加、屋根の葺き替え等設計に基づき行われます。リフォーム工事補助も追加でご利用いただけます。

### ④除却工事

(平成30年度新設)

一定の要件を満たす  
除却工事に対して、  
最高**30万円**を補助

「除却工事」とは、建物を利用する見込みがない場合に除却(解体)する工事です。耐震診断の結果、耐震性が不足していると診断された住宅については、震災による周辺への影響を鑑み、補強工事のほかに除却工事を行うことも検討の一つとなります。

桑名市は、これらに要する費用の全部(耐震診断)若しくは一部(補強設計、補強工事及び除却工事)を補助しています。



(5) SDGs (持続可能な開発目標)

持続可能な開発目標 (SDGs)

- 2015年9月の国連サミットで全会一致で採択。「**誰一人取り残さない**」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現のため、2030年を年限とする**17の国際目標**。(その下に、169のターゲット、232の指標が決められている。)



- 普遍性** 先進国を含め、**全ての国が行動**
- 包摂性** 人間の安全保障の理念を反映し「**誰一人取り残さない**」
- 参画型** **全てのステークホルダーが役割を**
- 統合性** 社会・経済・環境に**統合的に取り組む**
- 透明性** **定期的にフォローアップ**

前身：ミレニアム開発目標 (Millennium Development Goals: MDGs)

- ▶ 2001年に国連で専門家間の議論を経て策定。2000年に採択された「国連ミレニアム宣言」と、1990年代の主要な国際会議で採択された国際開発目標を統合したもの。
  - ▶ 発展途上国向けの開発目標として、2015年を期限とする8つの目標を設定。  
(①貧困・飢餓、②初等教育、③女性、④乳幼児、⑤妊産婦、⑥疾病、⑦環境、⑧連帯)
- MDGsは一定の成果を達成。一方で、未達成の課題も残された。  
 極度の貧困半減 (目標①) やHIV・マラリア対策 (同⑥) 等を達成。  
 乳幼児や妊産婦の死亡率削減 (同④、⑤) は未達成。サブサハラアフリカ等で達成に遅れ。



## 5. 桑名市空家等対策計画の策定経過

### 桑名市空家等対策計画の策定経過

経過	各種調査・会議、報告等	桑名市空家等対策協議会
H28年2月	第1回桑名市空き家等状況調査結果公表	
H28年4月		1日：桑名市空家等対策協議会運営開始
H28年11月	空き家等所有者等への状況調査結果公表	
H28年12月	6日：桑名市空家等対策計画（案）のパブリックコメント実施	
H29年1月	桑名市空家等対策計画（案）のパブリックコメント結果公表	12日：平成28年度第3回桑名市空家等対策協議会開催
H29年3月	10日：平成29年第1回市議会定例会都市経済常任委員会報告	23日：平成28年度第4回桑名市空家等対策協議会開催
H29年4月	桑名市空家等対策計画（初版）制定	
R1年6月	25日：自治会へ第2回空き家等状況調査依頼	
R1年11月	28日：令和元年度第2回ワーキング会議開催	
R1年12月	25日：桑名市空家等対策計画（改定案）のパブリックコメント実施	18日：令和元年度第1回桑名市空家等対策協議会開催
R2年2月	4日：令和元年度第3回ワーキング会議開催 第2回空き家等状況調査結果公表 桑名市空家等対策計画（改定案）のパブリックコメント結果公表	17日：令和元年度第2回桑名市空家等対策協議会開催
R2年4月	桑名市空家等対策計画（改定版）制定	

## 令和元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
後藤 哲也	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 <b>相談役</b>
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
水谷 忠則	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
近 宏樹	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
柳川 美千代	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
伊藤 博子	司法書士	三重県司法書士会 桑員支部長
佐野 功児	一級建築士	三重県建築士会 桑員支部 <b>副支部長</b>
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】

氏名	都市整備部 都市整備課	
西尾 英哲	都市整備部	部長
山下 範昭	〃	次長
高柳 貴久蔵	〃	都市整備課長
眞柄 光作	〃	都市整備課 建築指導係長
佐藤 渉	〃	〃 建築指導係主査
堀田 翼	〃	〃 建築指導係主任
伊藤 潤	〃	〃 建築指導係

【令和元年度】空家等対策ワーキング会議参加名簿

参加部・室	参加各課	ワーキング会議での 役割分担	
		措置	施策
都市整備部	事務担当：都市整備課		
	都市管理課		○
	土木課	○	
	アセットマネジメント課	○	
市長公室	まちづくり推進課		○
	ブランド推進課		○
総務部	財政課		○
	税務課	○	
市民環境部	地域コミュニティ局地域コミュニティ課		○
	環境安全課（生活安全対策室）	○	
産業振興部	農林水産課		○
	商工課（商工振興係）		○
保健福祉部	福祉総務課（生活支援室）		○
	介護高齢課（介護予防支援室）		○
	子ども未来局子ども未来課		○
上下水道部	営業課	○	
消防本部	予防課	○	
計：8部	計：16課（事務担当課を除く）	6課	10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 都市整備課 (Tel: 0594-24-1295)

〒511-8601 : 桑名市中央町2丁目37番地 (市役所4階)

# 令和元年度第2回 桑名市空家等対策協議会

議題1：令和元年度桑名市空家等対策の取組結果について



本物力こそ桑名力

令和2年2月17日開催（午後1時～）

会場：桑名市役所3階第2会議室

- ① **空き家等に関する指導状況について**
- ② **令和元年度桑名市空家等対策実施計画の結果について**
- ③ **令和元年度の主な取り組みについて**

## ①空き家等に関する指導状況について

平成29年度

空き家等通報数：25件

平成30年度

空き家等通報数：67件

令和元年度（令和2年1月末時点）

空き家等通報数：15件

令和元年度（自治会から計上）

空き家等状況調査報告数：2197件



桑名市空家等対策計画制定以降の報告・通報数合計

**2304件**

## 空家等数 2304件に対する措置

### (1) 通報物件（平成29年度 令和元年度）

立入調査：67件

維持保全通知書送付：27件

特定空家等該当通知書送付：21件

指導書送付：21件

勧告書送付：12件

⇒修繕等による是正42件＋解体による是正12件

### (2) 令和元年度空き家等状況調査の報告物件

空き家等状況調査報告数：2197件



令和2年度「空き家等所有者等への意向調査」



## 令和元年度の空家等解体数（令和元年1月末時点）

空家等解体数 **46件**

（建設リサイクル届、除却届等により把握）

（参考）過年度の空家等解体数

平成29年度空家等解体数：40

平成30年度空家等解体数：64



桑名市空家等対策計画制定以降の空家等解体数：**150件**

## ② 令和元年度桑名市空家等対策実施計画の結果について

桑名市空家等対策計画に関する具体的な施策について、空家等ワーキング会議の参加各課において年度毎の目標設定を定めたもの。⇒桑名市空家等対策実施計画

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	都市整備課	○	○	○	○
	都市管理課			○	○
	土木課	○		○	○
	アセットマネジメント課	○		○	
市長公室	まちづくり推進課		○		
	ブランド推進課				○
総務部	財政課				○
	税務課	○		○	
市民環境部	地域コミュニティ課	○		○	
	環境安全課	○		○	○
産業振興部	農林水産課	○			
	商工課	○	○		
保健福祉部	福祉総務課	○	○		
	介護高齢課	○	○		
	子ども未来課	○			
上下水道部	営業課	○		○	
消防本部	予防課			○	○

# 議題 1 : 令和元年度桑名市空家等対策の取組結果について



## 令和元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	部課名	達成状況	
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	令和2年度の固定資産税納税通知書に住宅特例に関する情報を記載。空家に関する情報の拡充の検討。	税務課	○
		② 子ども未来課のパンフレットスタンドに「空き家活用マニュアル」等を用意し、周知に努める	パンフレットスタンドに「空き家活用マニュアル」等を用意し、周知に努めた。	子ども未来課	○
		③ 新たな空家等の情報を把握するためのパトロール	昨年度と同様、9月以降順次空き家検診を行った。しかし、昨年と同様、その多くがアパート退去に伴う空き家検診であり、今年度もアパート戸建てを区分して検診を行うことはしていない。	上下水道部 営業課	○
		④ 新たな空家等の情報を把握するためのパトロール	パトロールは実施したが危険な空家等は確認できなかった。	環境安全課	○
		⑤ 予防促進に関する啓発冊子を窓口に配布	地域コミュニティ課窓口に啓発冊子を配置した。	地域コミュニティ課	○
	官民連携した取組	⑥ 商工団体と連携し、啓発用リーフレットの配布	啓発用リーフレットを商工課及び商工会議所窓口に設置し配布。	商工課	○
流通の促進	市の取組	⑦ 空き店舗、空き工場を含めた制度に関する情報収集	インターネットによる情報収集に努めた。	商工課	○
		⑧ 管理不全の空家等の情報を把握するパトロール	関係各所及び市民等から提供された場合、その情報を基に対象となる空家周辺地域の防火広報を実施した。	消防本部 予防課	○
		⑨ 空家等への対策に必要な情報の共有及び発信	県・移住担当者出席研修会及び会議等において情報共有を行った。	まちづくり 推進課	○
	官民連携した取組	⑩ 啓発用リーフレットの配布	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。	都市整備課	○

# 議題 1 : 令和元年度桑名市空家等対策の取組結果について



## 令和元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	部課名	達成状況
解消の促進	市の取組 ⑪ 空家になっている市営住宅（合計4棟）の解体を行う	令和元年9月までに解体を行い、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境の改善に取り組めた。	都市管理課	○
	⑫ 管理不全な空家等の情報を把握するためのパトロール	昨年度同様、毎月の検診の際、管理不全な空き家に関し、必要があれば営業課へ報告を行い、料金システムにもその情報を入力することを徹底した。	上下水道部 営業課	○
	⑬ 空家等に関する相談受付について、所管各施設と連携を図り、関係所管に取り次ぐ	所管各施設に寄せられた空家等の相談を関係所管に取り次いでいる。	地域コミュニティ課	○
	官民連携した取組 ⑭ 協定締結団体との連携した取り組み	住まいの相談会を開催するなど、協定締結団体と連携した解消の促進に取り組む。	都市整備課	○
活用の促進	⑮ 市内部関係所管と横断的に情報共有を実施	Aimap及び会議等で情報共有されている。	消防本部 予防課	○
	市の取組 ⑯ 管理不全な空家等の情報を把握するためのパトロール	パトロールを実施したが危険な空家等は確認できなかった。	環境安全課	○
	⑰ 空家問題に関して都市整備課と連携し、空家等に関する施策に取り組む	住まいの相談会に参加した。今回、市営住宅に関する相談は0件であったが、居住支援協議会との連携もあるため今後も積極的な参加に努める。	都市管理課	○
	官民連携した取組 ⑱ 住吉地区及び七里の渡し周辺における空家の活用	空家をリノベーションした民泊や店舗を誘致していく。（目標1件）	ブランド推進課	○

### ③令和元年度の主な取り組みについて

- 令和元年度桑名市空き家等状況調査を実施
- 桑名市空き家等対策計画の改定
- 桑名市空き家バンクホームページに空き家利用希望者の登録を開始
- 住まいの相談会を開始

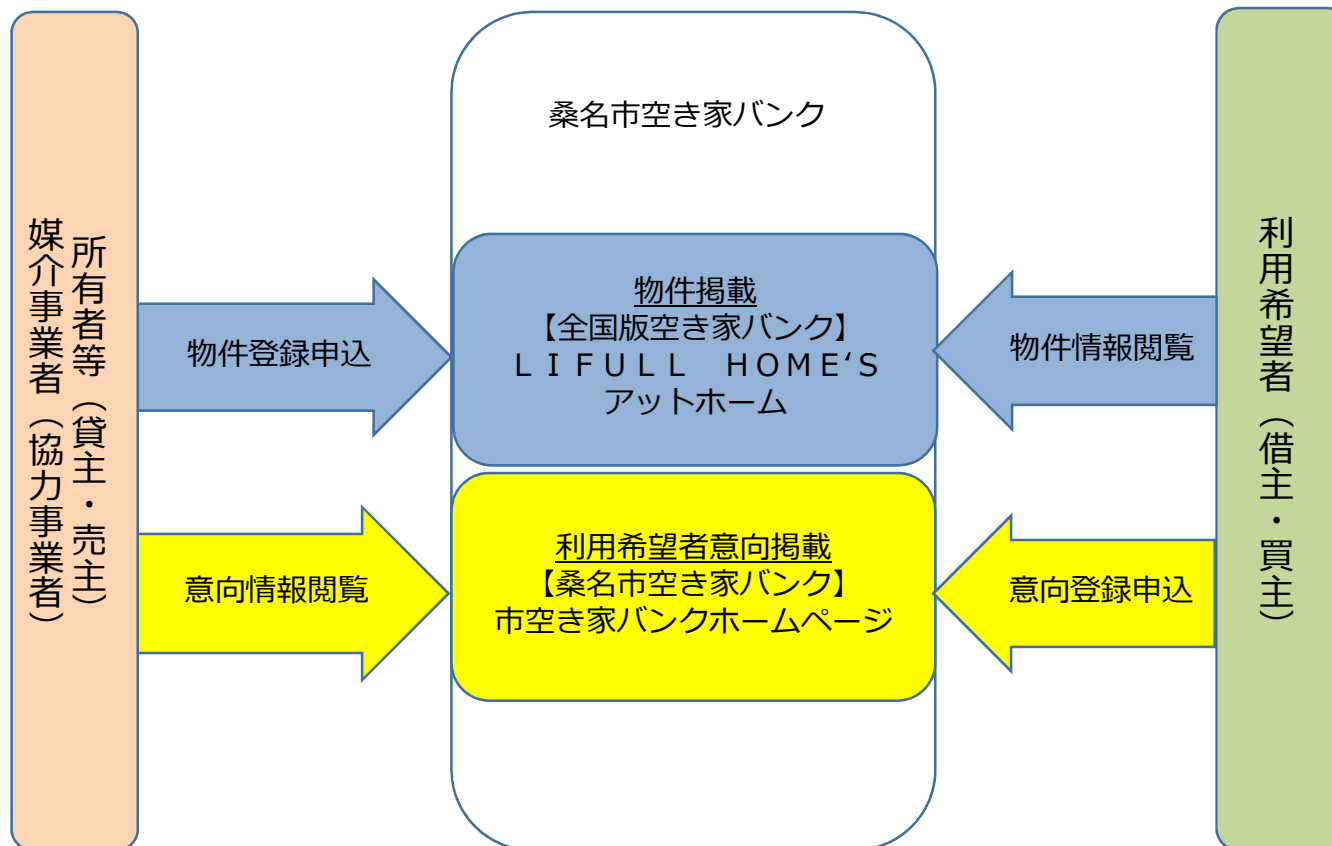


# 議題 1：令和元年度桑名市空家等対策の取組結果について



## ● 桑名市空き家バンクホームページに空き家利用希望者の登録を開始

桑名市空き家バンク実施要綱を改正（令和元年9月30日告示第50号）  
空き家利用希望者の意向登録の申し込みを開始



桑名市空き家バンクの仕組み（イメージ）

# 議題 1：令和元年度桑名市空家等対策の取組結果について

## ●住まいの相談会を開催

令和元年11月30日（土）に関係13団体の参加による住まいの相談会を開催

参加関係団体	相談件数
三重県住宅政策課	0
桑名市都市管理課	0
桑名市都市整備課	2
三重県司法書士会	1
三重弁護士会	1
三重県行政書士会	1
三重県土地家屋調査士会	1
(一社) 三重県建築士事務所協会	1
(一社) 三重県建設業協会	3
(公社) 三重県宅地建物取引業協会	14
(公社) 桑名市シルバー人材センター	0
(福) 桑名市社会福祉協議会	0
木造住宅耐震協議会	0
合計	24



# 令和元年度第2回 桑名市空家等対策協議会

議題2：令和元年度空き家等に関する状況調査について



本物力こそ桑名力

令和2年2月17日開催（午後1時～）

会場：桑名市役所3階第2会議室

# 議題2：令和元年度空き家等に関する状況調査について



【作成中】

資料2

## 令和元年度桑名市空き家等状況調査

### 【調査結果】

自治会の皆様には、お忙しい中ご協力をいただきましたことに感謝、御礼申し上げます。  
ご協力いただきました調査の結果を、ここに公表いたします。



桑名市  
(令和2年2月)

【調査対象自治会数：577 / 調査回答自治会数：551（回答率：95.5%）】

- ・調査期間：令和元年6月25日～令和元年9月6日（目途）：402（69.4%）
- ・第1回調査状況フォローアップ：令和元年11月29日：516（89.1%）
- ・継続フォローアップ期間：令和元年11月30日～令和2年1月23日
- ・調査結果最終取り纏め：令和2年1月24日：551（95.5%）

※フォローアップの結果、調査及び回答期間が自治会の体制変更等の諸事情と重なり回答が困難又は応答が不通であった自治会につきましては、本調査では「無回答」として集計しましたので、ご了承くださいませようお願いします。

# 調査対象自治会：577

# 調査回答自治会：551

# 調査回答率：95.5%

## （令和2年1月24日取り纏め）

## 調査の結果（令和2年1月24日取り纏め）

調査対象自治会 577  
調査回答自治会 551  
空き家等数 2197（回答率95.5%）

## 平成27年度桑名市空き家等状況調査

空き家等数 2190（回答率97.7%）



前回調査の回答率での空き家等推定数 2240件  
（対前回調査比 50件増）

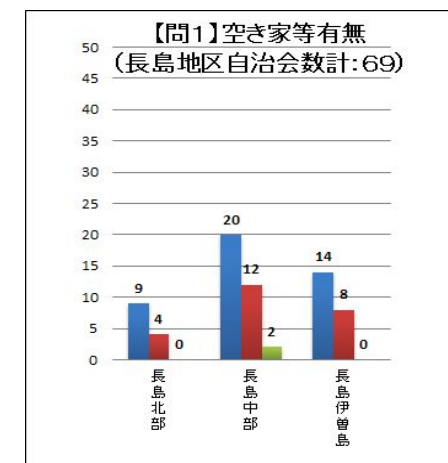
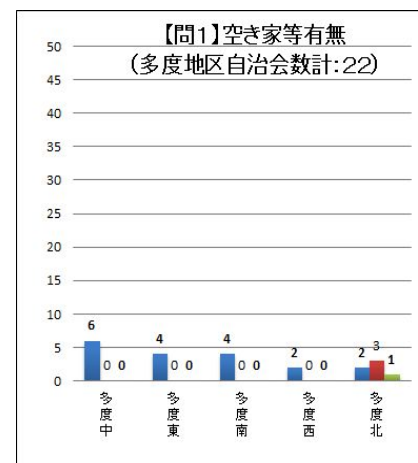
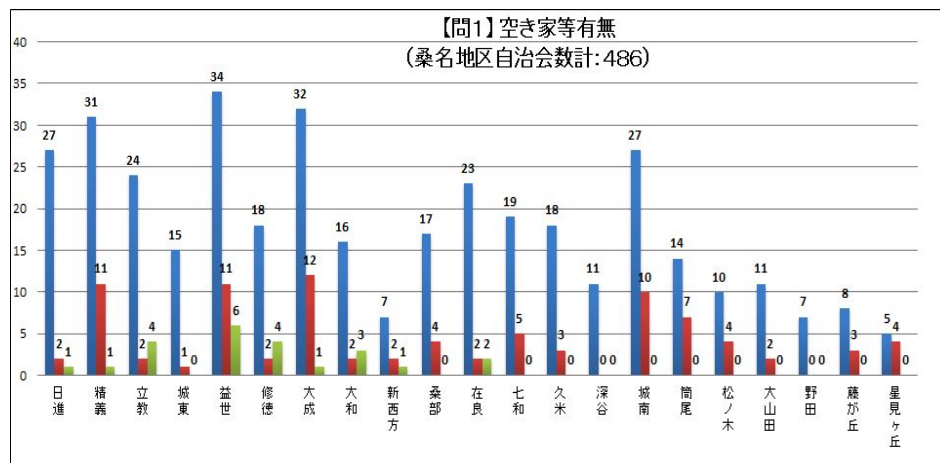
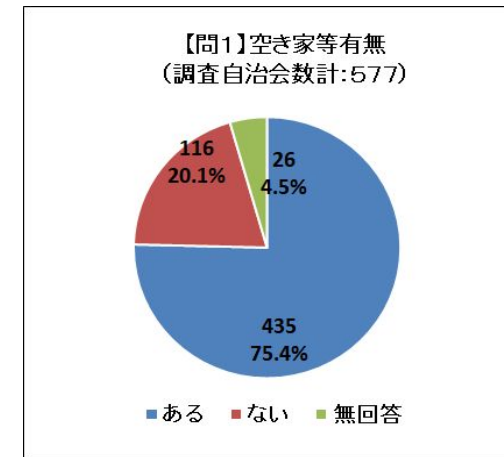


# 議題2：令和元年度空き家等に関する状況調査について



## 調査表【問1】 自治会における空き家等の有無について

空き家等有無	回答数	割合
ある	435	75.4%
ない	116	20.1%
無回答	26	4.5%
調査自治会	577	100%



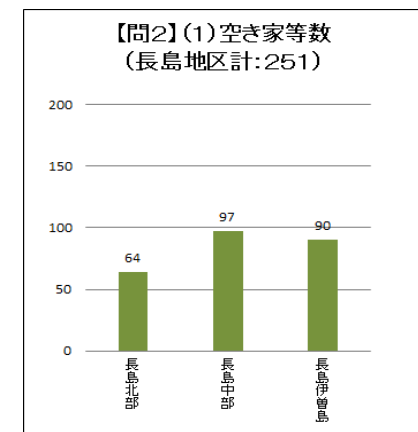
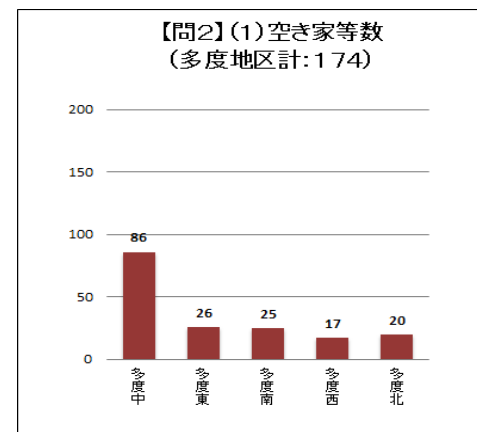
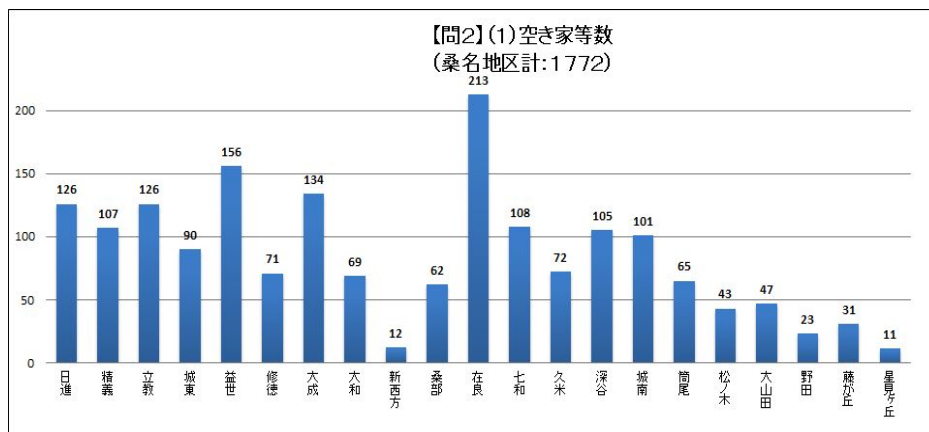
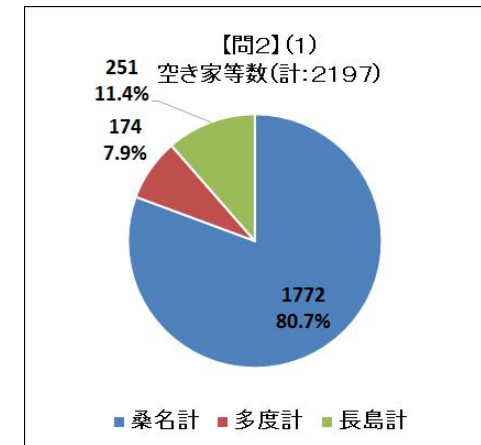
# 議題2：令和元年度空き家等に関する状況調査について



## 調査表【問2】

### (1) 自治会における空き家等の数について

地区(自治会数)	空き家等数	平均数
桑名地区( 486)	1,772	3.6
多度地区( 22)	174	7.9
長島地区( 69)	251	3.6
地区合計( 577)	2,197	3.8



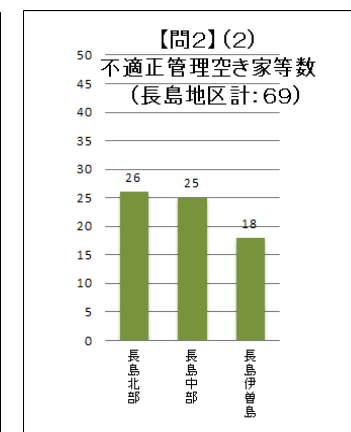
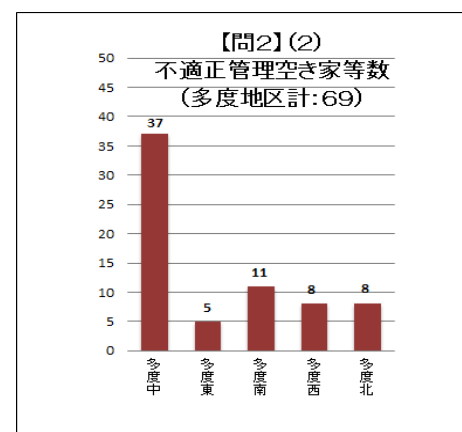
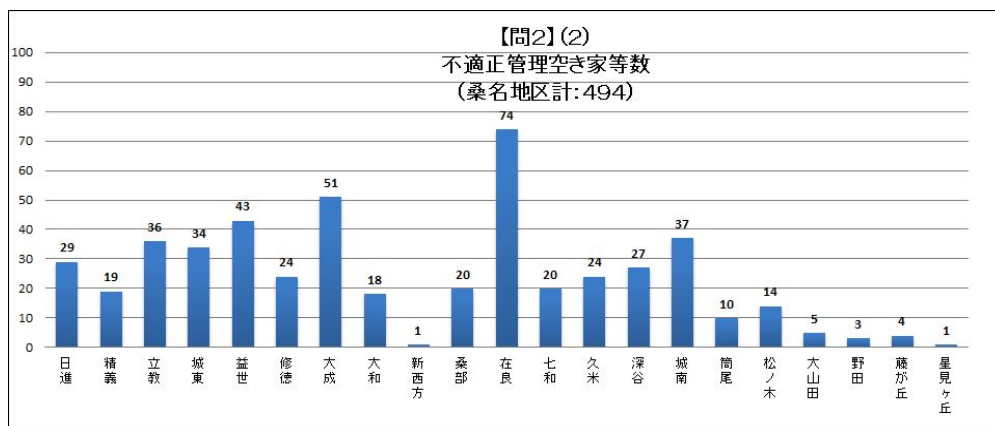
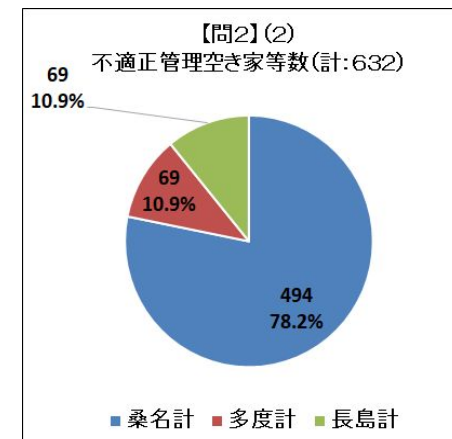
# 議題2：令和元年度空き家等に関する状況調査について



## 調査表【問2】

### (2) 空き家等の管理状況について（不適正管理空き家数）

地 区(空き家等数)	不適正管理数	割合
桑名地区(1,772)	494	27.9%
多度地区( 174)	69	39.7%
長島地区( 251)	69	30.1%
地区合計(2,197)	632	28.8%



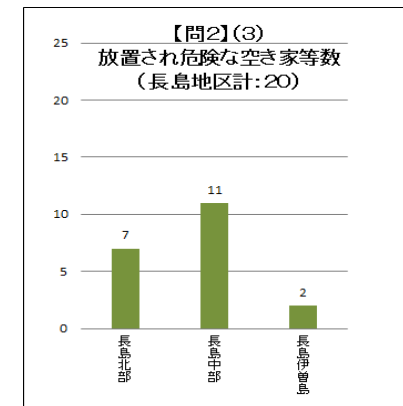
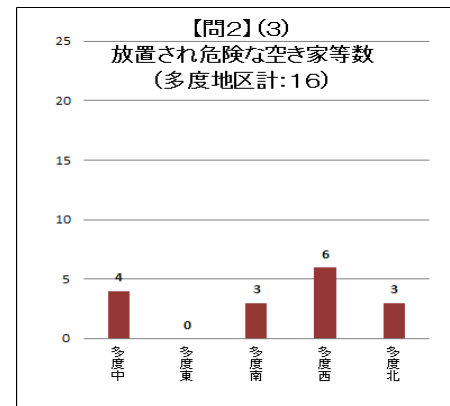
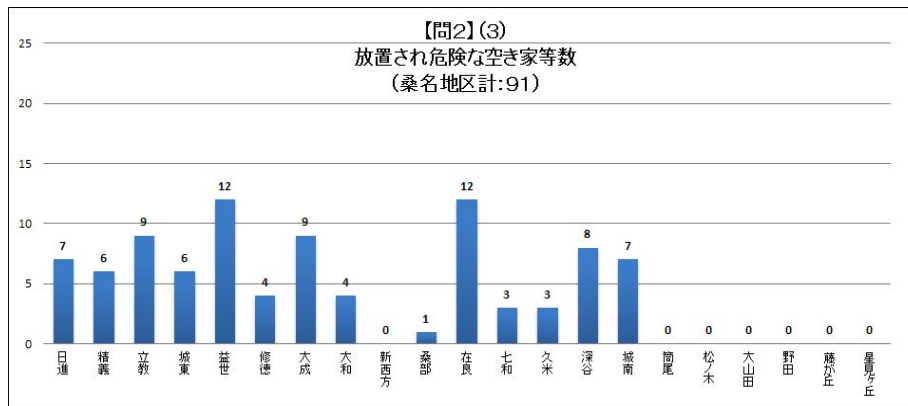
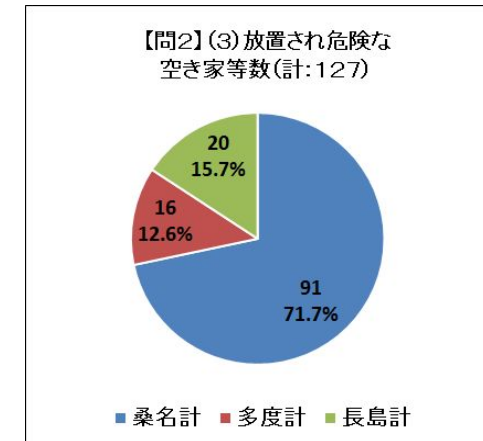
# 議題2：令和元年度空き家等に関する状況調査について



## 調査表【問2】

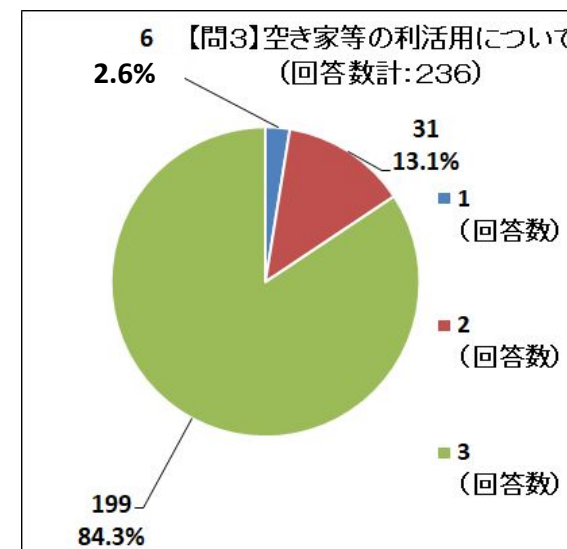
### (3) 空き家等の管理状況について（危険な空き家数）

地区（空き家等数）	危険数	割合
桑名地区(1,772)	91	5.1%
多度地区( 174)	16	9.2%
長島地区( 251)	20	8.0%
地区合計(2,197)	127	5.8%



## 調査表【問3】 空き家等の利活用について

選択肢	回答数	割合
1 現在、空き家等を利活用して自治会活動の交流施設や集会所としている。	6	2.6%
2 空家等を利活用して自治会活動の交流施設や集会所として利用したい。	31	13.1%
3 その他	199	84.3%
合計	236	100%



空き家等を「利活用している」又は「利活用したい」と回答したのは**37自治会**



# 議題2：令和元年度空き家等に関する状況調査について



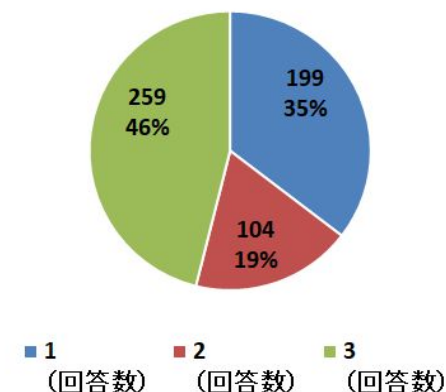
## 調査表【問4】 空き家等に関する利用用途上の制限について

### 【問4】

(1) 地域によって空き家に利用用途上の制限がありますが、空き家がより様々な用途で利用されることで、空き家になるのを防止し、地域コミュニティを維持することに繋がるものだと思いますか。

選択肢	回答数	割合
■1 考える	199	35.4%
■2 考えない	104	18.5%
■3 わからない	259	46.1%
合計	562	100%

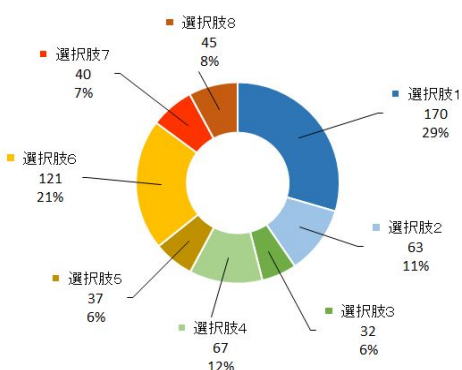
【問4】(1) 空き家等に関する利用用途上の制限について(回答数計:562)



(2) 上記(1)の選択理由についてお尋ねします。([複数可]記入)

- 1 空き家を減らすだけでも十分に効果的だと考えられるから。
- 2 借家等でなく定住であれば効果的であると考えられるから。
- 3 空き家を減らすだけでは効果が無い、又は効果が小さいから。
- 4 若年層が増えないと意味がないから。
- 5 自治会に入ってもらえなかったら意味がないから。
- 6 人口減少や少子高齢化が主な原因だから。
- 7 他に原因があると考えられるから。
- 8 その他

【問4】(2) 選択理由(回答数計:575)

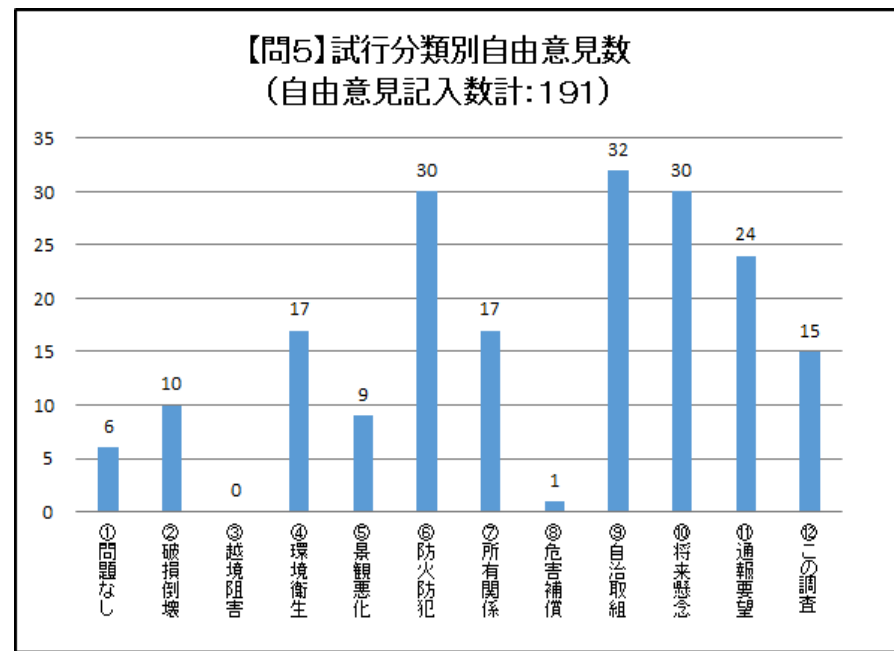
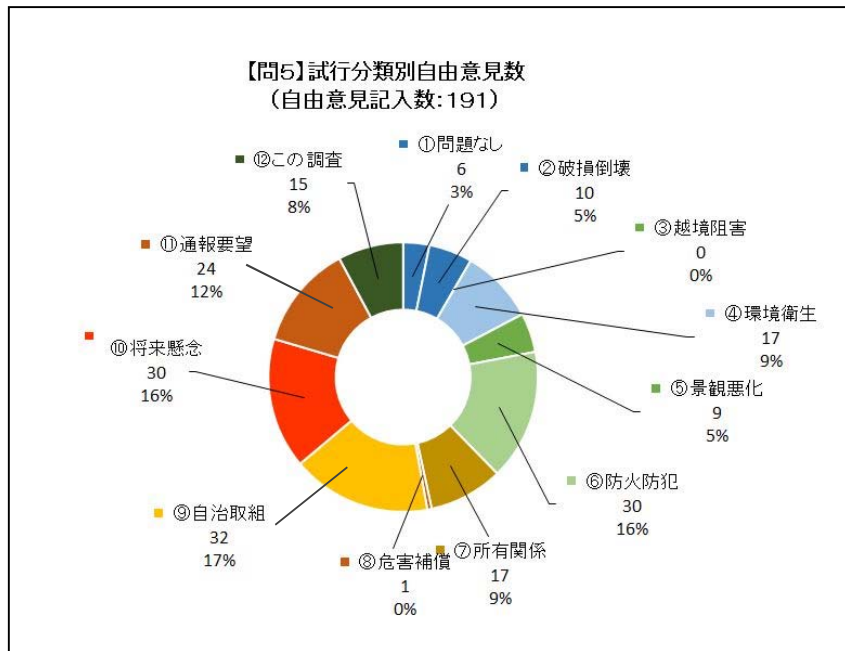


# 議題2：令和元年度空き家等に関する状況調査について



## 調査表【問5】 空き家等の問題に関する自由記入欄

自由記入欄の意見については、意見の内容を①～⑫の項目に分類し統計を実施。



# 令和元年度第2回 桑名市空家等対策協議会

議題3：桑名市空家等対策計画の改定について



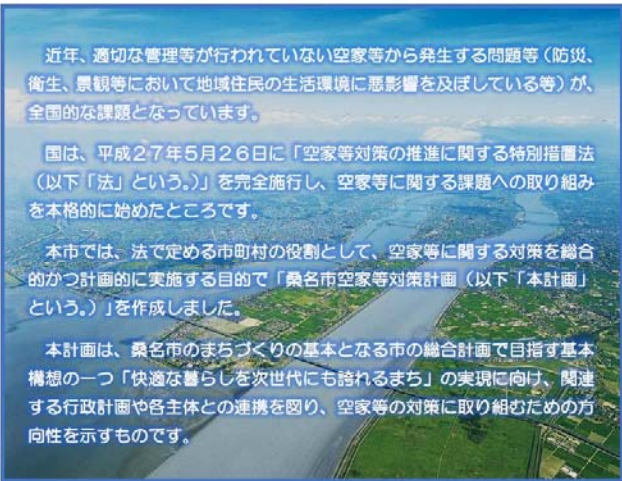
本物力こそ桑名力

令和2年2月17日開催（午後1時～）

会場：桑名市役所3階第2会議室

資料3

## 桑名市空家等対策計画 (改定案)



桑名市  
(令和2年〇月改定版)

## 桑名市空家等対策計画 (平成29年4月制定)



当初計画期間  
平成29～31年度の3年間



桑名市空家等対策計画  
令和2年度 令和6年度  
(令和2年4月改定版)

# 桑名市空家等対策計画改定のスケジュール

**令和元年10月～** 令和元年度桑名市空き家等状況調査の調査結果取り纏め開始

**令和元年11月** 空家等対策ワーキング会議にて改定素案の説明及び意見照会

**令和元年12月** 桑名市空家等対策協議会にて改定素案の説明及び意見照会

**令和元年12月25日～令和2年1月24日**

桑名市空家等対策計画（改定案）のパブリックコメント募集

**令和2年2月4日** 空家等対策ワーキング会議にて改定案を報告

**令和2年2月17日** 桑名市空家等対策協議会にて改定案を報告

**令和2年4月1日** 桑名市空家等対策計画改定



## 桑名市空家等対策計画（改定案）に関する パブリックコメント募集結果

- ・パブリックコメント実施期間：令和元年12月25日～令和2年1月24日
- ・意見提出人数及び件数：1人、1件

提出日時	2020年1月9日 9時1分
ご意見	三重県下では空家と隣接した農地について、農地取得の下限面積が緩和されている地域もありますが、桑名市としても空家と隣接した農地の下限面積を緩和した方が、既存農家以外の方が空家とセットで農地を取得したい場合（例えば、農家でない方が空家が建っている土地に隣接した家庭菜園ができるくらいの狭い農地も空家と一緒に取得したい場合）に、取得しやすくなると思いますので、農業委員会の方と連携を取って、空家と隣接した農地の下限面積の緩和についてご検討願います。



対策計画の第4章（具体的な施策について）において、関係所管と横断的な連携を図り活用の促進に取り組むよう規定しており、いただいたご意見を含め、現状の課題に対する対策を考えて参りますので、ご理解いただきますようよろしくお願い致します。

## 令和元年度第1回桑名市空家等対策協議会 におけるご意見について

### (1) 市街化調整区域における空き家利用

### (2) 農地取得の下限面積の緩和



対策計画の第4章（具体的な施策について）のP17において、「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活用の促進に努めます」と規定。

令和元年度第3回空家等対策ワーキング会議（2/4開催）に議題として取り上げており、今後の対応については関係所管と協議をしていきます。

### (3) 住まいの相談会の開催に係る周知方法等



対策計画の第4章（具体的な施策について）のP14において、「空家等に関する相談会を開催するなど、相談体制の強化に取り組みます」と規定。具体的な周知方法等については、別途事務局で検討していきます。

## 住宅・土地統計調査による空き家の現状

平成 30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	62,420,000	8,764,400	13.6	3,473,700	5.6
三重県	855,000	129,700	15.2	77,200	9.0
桑名市	61,190	6,730	11.0	4,770	7.8
平成 25年	住宅総数 (A)戸	空き家数 (B)戸	空き家率(※1) (C=B/A)%	空き家数 (D)戸	空き家率(※1) (E=D/A)%
全 国	60,628,600	8,195,600	13.5	3,183,600	5.3
三重県	831,200	128,500	15.5	69,000	8.3
桑名市	57,760	6,560	11.4	3,430	5.9
(※1) 空き家率：全住宅総数に占める空き家の割合 (※2) その他の住宅：空き家のうち、別荘等の二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅を除く住宅					

平成25年から5年間で、桑名市の住宅総数は**約3500戸増加**

桑名市の空き家数は**約200戸増加**

桑名市の空き家率は**0.4%減少**

## 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)
30年	61,190 戸	59,245 世帯	142,274 人
25年	57,760 戸	55,957 世帯	142,510 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。

平成25年から5年間で、住宅総数は約3500戸増加

世帯数は約3300世帯増加

人口は約230人減少

住宅総数：61,190戸 > 世帯数59,245世帯

(住宅総数が世帯数を約2000上回る)

## 議題3：桑名市空家等対策計画の改定について



# 令和元年度桑名市空家等状況調査結果

地区：連合自治会数 (調査対象自治会数)	空き家等数	管理不適正	危険の恐れあり
桑名：21 (486)	1,772	494	91
多度：5 (22)	174	69	16
長島：3 (69)	251	69	20
合計：29 (577)	2,197	632	127

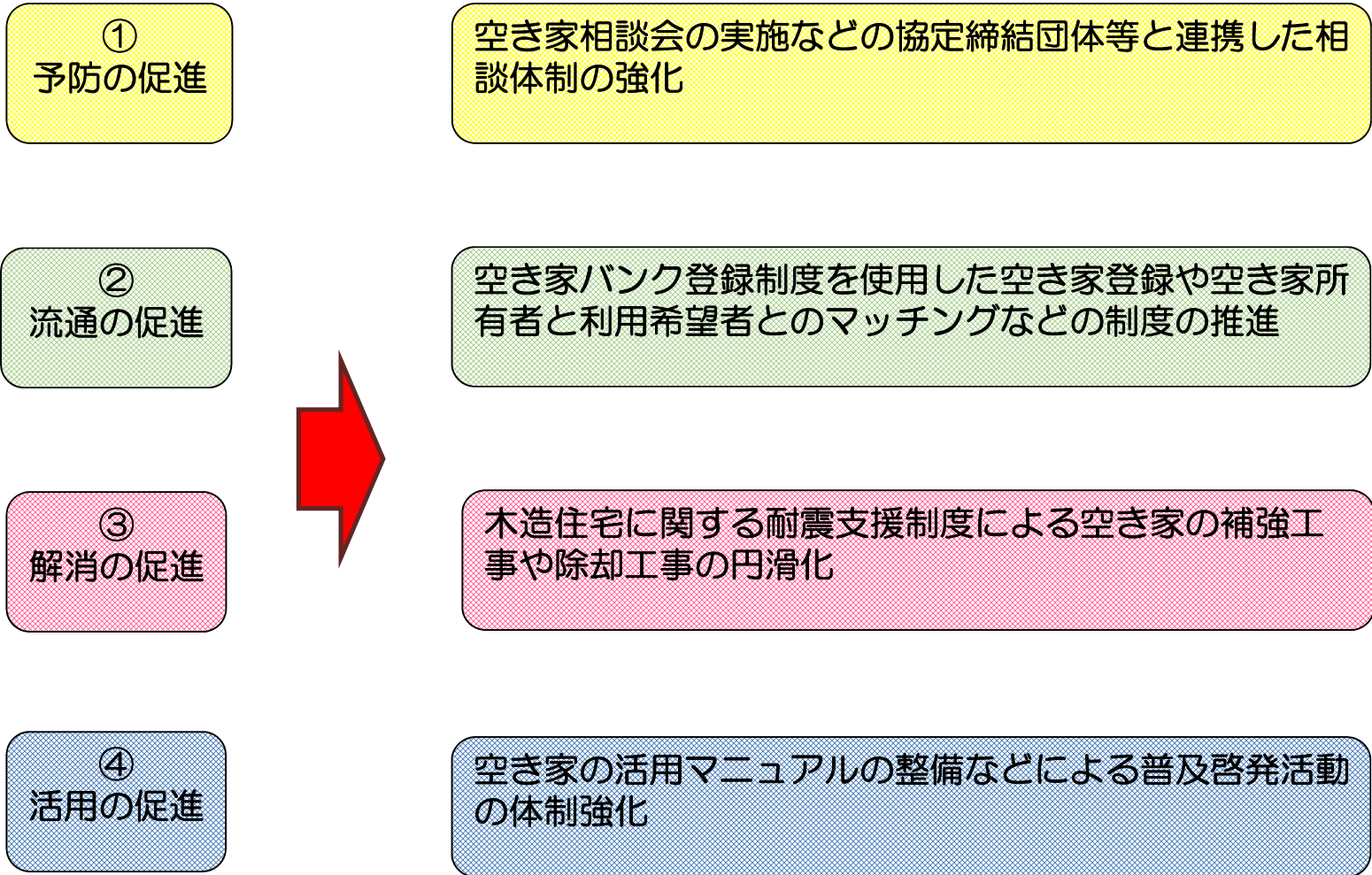
調査年度	空き家等数	管理不適正 空き家等数	危険の恐れあり 空き家等数
令和元年度	2,197	632	127
平成27年度	2,190	276	173

※空き家数は共同住宅等の空室を除く数値としております。

※令和元年度調査の数値は、令和2年1月24日取り纏めの最終結果です。



## 対策計画の改訂で拡充する取組内容



# 議題3：桑名市空家等対策計画の改定について



## ①：予防の促進

### 空き家相談会の実施などの協定締結団体等と連携した相談体制の強化

- 平成29～30年度に10の専門家団体と空き家等の推進に関する協定締結
- 令和元年度より住まいの相談会を開始

協定締結年月日	協定締結団体
H30年2月27日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公益社団法人 三重県宅地建物取引業協会</li> <li>・三重県司法書士会</li> <li>・三重弁護士会</li> <li>・三重県行政書士会</li> <li>・一般社団法人 三重県建築士事務所協会</li> <li>・三重県土地家屋調査士会</li> <li>・一般社団法人 三重県社会福祉士会</li> <li>・一般社団法人 三重県建築士会</li> </ul>
H31年2月12日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公益社団法人 桑名市シルバー人材センター</li> <li>・一般社団法人 三重県建設業協会</li> </ul>

参加費無料

住まいの相談会を開催します。

住まいについては、空き家問題、住まい探し、耐震対策及び補助金など様々なお悩みがあるかと思えます。これらの相談について、諸問題の専門家がお応えする住まいの相談会を下記のとおり開催いたします。


**相談会の概要**

日時：令和元年11月30日（土）

午前の部 午前10時から正午

午後の部 午後1時から午後4時

会場：桑名市役所5階大会議室



**相談例**

- ① 空き家等の適正管理及び有効活用に向けた相談
- ② 住宅に関する耐震診断、設計、工事など耐震対策相談
- ③ 住宅確保要配慮者（※）の入居に向けた住宅相談
- ④ 賃貸住宅を上記③の方等向けに提供するための相談

※住宅確保要配慮者とは・・・  
高齢者、障がい者、子育て世帯、低額所得者、その他住宅の確保に特に配慮が必要な者

**参加団体（順不同）**

- ・一般社団法人 三重県建築士事務所協会
- ・一般社団法人 三重県建設業協会
- ・公益社団法人 三重県宅地建物取引業協会
- ・公益社団法人 桑名市シルバー人材センター
- ・三重県行政書士会
- ・三重県司法書士会
- ・三重県土地家屋調査士会
- ・三重県木造住宅耐震促進協議会
- ・三重弁護士会
- ・社会福祉法人 桑名市社会福祉協議会
- ・三重県
- ・桑名市

※このお知らせは、平成28年度に実施した「空家等所有者等への状況調査」において、空き家を売却または賃貸したいとご回答いただいた方に送付させていただいておりますので、ご理解の程よろしくお願い申し上げます。

**【事務担当】**  
桑名市役所 都市整備部 都市整備課 建築指導係  
TEL:0594-24-1295 FAX:0594-23-4116 E-mail:tosiseim@city.kuwana.lg.jp

# 議題3：桑名市空家等対策計画の改定について



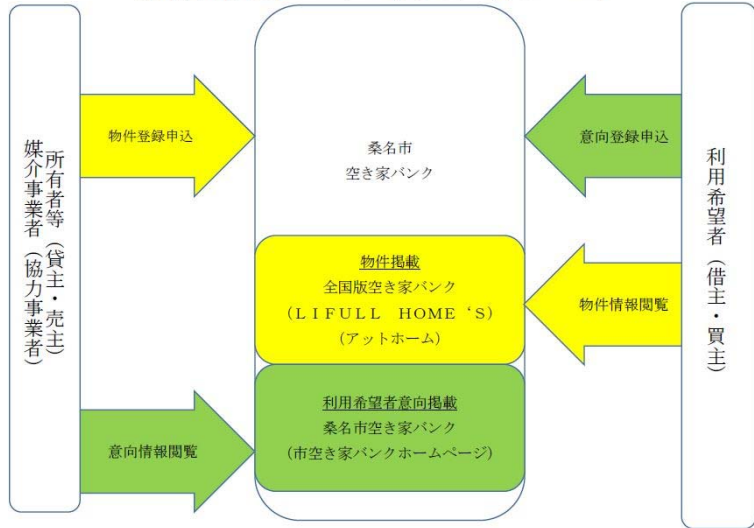
## ②：流通の促進

空き家バンク登録制度を使用した空き家登録  
や空き家所有者と利用希望者とのマッチング  
などの制度の推進

- 平成30年度より空き家バンク登録制度開始
- 令和元年度より桑名市空き家バンクホームページに空き家利用希望者の登録を開始



桑名市空き家バンクの仕組み (イメージ)



# 議題3：桑名市空き家等対策計画の改定について



## ③：解消の促進

### 木造住宅に関する耐震支援制度による空き家の補強工事や除却工事の円滑化

- 平成30年度に木造住宅の耐震支援制度に除却工事の補助を新設
- 平成30年度に一般社団法人三重県建設業協会と空き家等対策の推進に関する協定締結

平成30年度協定締結団体 (50音順)	主な相談内容
公益社団法人桑名市シルバー人材センター	空き家の訪問点検などに関すること
一般社団法人三重県建設業協会	空き家の解体などに関すること

### 桑名市木造住宅耐震支援制度 (平成31年度版)

「地震から自分の命、家族、財産を守りたい。」  
「住宅を地震に対して強くしたい。」  
桑名市は、そんなみなさんを応援します。

地震から、かけがえのない命を守るために

#### ①耐震診断

昭和56年5月以前の木造住宅を対象に、**無料耐震診断**を実施

「耐震診断」とは、住まいの地震に対する強さを判定することです。地震に対する家の強さを、評点（0～1.5）の数値で示します。（評点が1.0以上となる住宅が「倒壊するおそれが少ない住宅」となります。）

#### ②補強設計

一定の要件を満たす補強設計に対して、**最高8万円を補助**

「補強設計」では、耐震診断結果に応じてどのように補強するかを設計者と相談しながら決めていきます。壁の追加などにより使い勝手が変わる場合がありますので、じっくりと検討してください。

#### ③補強工事

一定の要件を満たす補強工事に対して、**最高101.1万円または最高110万円を補助**

「補強工事」とは、「補強設計」で作成された図面をもとに工事を行うことです。基礎の補強、壁の追加、屋根の置き替え等設計に基づき行われます。リフォーム工事補助も追加でご利用いただけます。

#### ④除却工事 (平成30年度新設)

一定の要件を満たす除却工事に対して、**最高30万円を補助**

「除却工事」とは、建物を利用する見込みがない場合に除却（解体）する工事です。耐震診断の結果、耐震性が不足していると診断された住宅については、農地による農田への影響を鑑み、補強工事のほかに除却工事を行うことも検討の一つとなります。

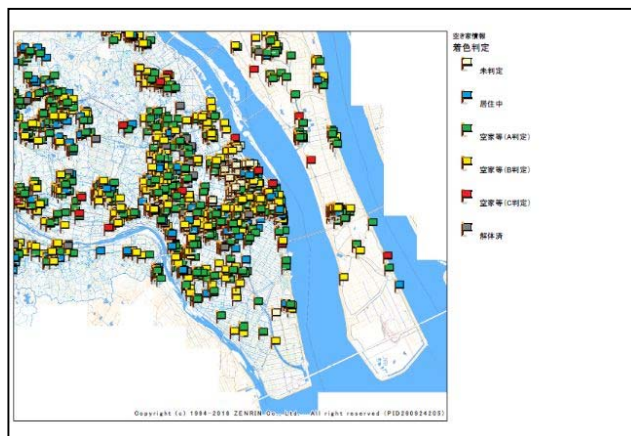
桑名市は、これらに要する費用の全部（耐震診断）若しくは一部（補強設計、補強工事及び除却工事）を補助しています。



## ④：活用の促進

空き家の活用マニュアルの整備などによる普及啓発活動の体制強化

- 空き家の活用マニュアルの整備に関連する研修会等への参加
- 平成29年度に空き家等の位置や情報をデータベース化したAiMAPを整備し庁内共有



AiMAP



(空き家活用マニュアルのイメージ)



# 議題3：桑名市空家等対策計画の改定について



## (参考) 桑名市空家等対策計画改正箇所一覧

※第1回改正箇所（令和元年11月27日）

該当頁数	改正内容
表紙	下部の記載を令和〇年〇月改訂版に修正する。
1頁	「1-1目的」に改訂の趣旨を追記する。 「1-3計画期間」に第2期計画期間を追記する。
2～4頁	「2-1空き家等の現状」の(1)住宅・土地統計調査に平成30年のデータを追加し、空き家数等の比較を更新する。
4頁	「2-1空き家等の現状」の(2)住宅総数と世帯及び人口の動向に平成30年のデータを追加する。
4頁	「2-1空き家等の現状」の(3)自治会の協力による状況調査に令和元年度の第2回調査の結果に更新し、平成27年度の第1回調査との比較表を追加。
5～6頁	「2-1空き家等の現状」の(4)所有者等の協力による状況調査と(5)桑名市職員による現地状況調査について、調査年度を追記する。
7頁	「2-2空家等対策の課題」に平成30年とのデータ比較を追記修正する。
10～11頁	課名等を修正する。
14～17頁	具体的な施策の4-1～4-4にそれぞれ「(5)共同での取組」を追加し、桑名市空家等対策計画制定以降に開始した事業等の内容を反映させる。
19頁	表1-1と表1-2を平成31年3月末時点の人口・世帯・自治会等の数に更新し、(2)の数値を修正する。
20～23頁	令和元年度空き家等状況調査の結果を基に、空家等推定数・空家等保有率・空家等率のデータを算出し、各数値とグラフを更新する。
24頁	20～23頁の数値を基に、表1-3の数値を更新する。
25頁	(7)を平成30年の住宅・土地統計調査の数値に修正する。
26～37頁	修正なし。 →「空き家等所有者等への状況調査」および「桑名市職員による現地状況調査」が必要となり、作成に時間を要するため。
38～50頁	修正なし →「空き家等所有者等への状況調査」および「桑名市職員による現地状況調査」の検討資料であり、今回改正する内容がないため。
54～55頁	課名等を修正する。

# 議題3：桑名市空家等対策計画の改定について



## (参考) 桑名市空家等対策計画改正箇所一覧

※第2回改正箇所（令和元年12月5日）

該当頁数	改正内容
目次	巻末資料（目次）に5を追加し、ページ数を修正。
1頁	1－2の「三重県耐震改修促進計画」を「桑名市耐震改修促進計画」に修正。
4頁	5行目～7行目「平成27年度の・・・としました。」を削除。
4頁～ (関連頁全て)	第2回空き家等状況調査の数値を11月末時点のものに修正。
5頁	2行目の136戸の誤記修正。
7頁、9頁	7頁（4）、9頁（2）の文中に「約」を追加。
10頁	（1）の表の「公共施設マネジメント係」を削除。
11頁	（4）文中の課名を都市整備課に修正。
10～11頁	課名等を修正。
14～17頁	具体的な施策の4－1～4－4について、（5）共同での取組を追加する案を変更し、冒頭の文中に桑名市空家等対策計画制定以降に開始した事業等の内容を反映させる。
18頁	巻末資料（目次）に5を追加し、ページ数を修正。
24頁	取り消し線の「空家等率」の文言を削除。
46頁	本文中にAiMAPの構築を明文化し、文章を訂正。
51～52頁	第2期桑名市空家等対策計画の期間にあわせ、文中の年度を修正。 課名及び取り組みについて更新を行う。
53～56頁	14～17頁の参照資料として、協定締結・空家等相談会・空き家バンク・木耐震パンフレット等を追加。
57頁	第2期桑名市空家等対策計画の策定経過を追加。
58頁	協議会委員の「佐野 功」を「佐野 功児」に訂正。
59頁	平成27年度のワーキング会議参加名簿は削除し、令和元年度の名簿の「公共施設マネジメント係」を削除。

# 議題3：桑名市空家等対策計画の改定について



## (参考) 桑名市空家等対策計画改正箇所一覧

※第3回改正箇所（令和2年1月31日）

該当頁数	改正内容
3頁	「2-1 空き家等の現状」の(2)の3行目「桑名市総合計画では～」を「本市の人口は～」に修正する。
4頁、5頁	「2-1 空き家等の現状」の(3)自治会の協力による状況調査に令和元年度の第2回調査の結果を更新。
7頁	「2-2 空き家等対策の課題」の(2)の3行目「桑名市総合計画では～」を「本市の人口は～」に修正する。
20～23頁	令和元年度空き家等状況調査の結果を基に、空家等推定数・空家等保有率・空家等率のデータを算出し、各数値とグラフを更新する。
24頁	20～23頁の数値を基に、表1-3の数値を更新する。
57頁	持続可能な開発目標（SDGs）に関する資料を追加する。
58頁	策定経過に直近の状況を追記する。
59頁	委員等名簿の役職を修正する。