

公開用

令和2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3年2月8日(月)午後2時00分開催

【 事 項 書 】

- 報告事項 特定空家等の行政代執行について
- 議題（１）令和２年度桑名市空家等対策の取組結果について
 - （２）令和２年度空家等に関する状況調査結果について
 - （３）空家等の社宅転用の促進に関する取り組みについて
 - （４）所有者不明の空家等の解消に向けた財産管理人制度活用について

【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
伊藤 隆	消防職員	桑名市消防本部 予防課長
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 会員
岩崎 恭典	大学教授等	四日市大学 学長 総合政策学部 教授
鵜飼 要	不動産団体役員	三重県宅地建物取引業協会 桑名支部 相談役
栗田 祐輔	まちづくり等	桑名市商工会議所 青年部 会長
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 理事
庄司 日出紀	法務局職員	津地方法務局桑名支局 表示登記専門官
田島 香里	行政書士	三重県行政書士会 桑名支部
橋本 正興	警察職員	三重県桑名警察署 生活安全課長
藤原 隆	自治会役員	桑名市自治会連合会 会長
安田 典生	土地家屋調査士	三重県土地家屋調査士会 会員
渡邊 功	弁護士	三重弁護士会 会員

【 開催状況 】

令和２年度第２回全体会	委員	事務局	傍聴者
会議出席者等人数	14	7	3



【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2年度第2回桑名市空家対策協議会の全体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。なお、本日の会議におきましては、新型コロナウイルス感染症の予防対策として、事務局一同マスクを着用しての発表となりますので、お聞き苦しい点もあるかと思いますが、ご協力の程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。

今年度第2回目の全体会となりますので、委員の皆様のご紹介は省略させていただきますが、会議資料として委員等名簿を配布しておりますので、そちらをご活用ください。なお、片岡委員におきましては、本日はご都合によりご欠席となっております。

本日の全体会は、桑名市情報公開条例第7条に規定する非開示情報に該当する事項を含むため、一部非公開とさせていただきます。会議事項書の2. 報告事項のみ非公開となっておりますので、傍聴者の方はあらかじめご了承ください。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。本日は令和2年度の第2回となります空家等対策協議会を開催しましたところ、大変お忙しい中、皆様にご出席を頂きまして誠にありがとうございます。

また、日頃ご理解ご協力を賜っておりますことにも改めて御礼を申し上げたいと思います。ご案内のようにコロナ禍において皆様にご参集いただきましたことにも感謝申し上げます。今の庁内放送のように、1時間に1回市役所の中でも感染対策として窓を開けております。今日も少し寒い中ではありますが、ご協力を賜りたいと思います。緊急警戒宣言が三重県も延長となりまして、様々な対策を取っていかねばなりません。感染対策防止を取りつつ、今はワクチンの接種ということで全庁あげてワクチンを一日でも早く打てるように準備をさせていただいております。ただ、このコロナ対策をしていて市政が停滞してはいけませんので、しっかりとこのコロナ対策と桑名市の課題解決の両輪を回していくということが私に課せられた大変重要な役割であると思っております。その中で、この空き家対策ということも待ったなしで取り組まなければならない課題であります。

今年度は特定空家等の行政代執行に初めて取り組みまして、皆様から様々なご意見を頂戴した中で取り組みが出来ましたことを報告させていただきたいと思います。それ以外にも、議題としましては、空き家を社宅に転用する取り組みでありますとか、財産管理人制度の活用による空き家対策についてご説明をさせていただきたいと思います。

今日は皆様の専門的な知見を活かしていただきまして、今日の会議が実り多きものになりますよう心からご期待を申し上げまして、私からの冒頭の挨拶とさせていただきます。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いたします。なお、本日は進行の都合上、議題（4）と議題（3）を入れ替えて、議題（1）議題（2）の後に議題（4）議題（3）と進めさせていただきますのでご了承ください。

それでは、会議事項書の2. 報告事項は非公開となっておりますので、傍聴者の方は退室していただき、会議事項書の議題以降を傍聴される方は、後ほど入室を案内させていただきますので、会議室の外でお待ちいただきますようお願い致します。

～～（傍聴人退室）～～

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、ただいまから議長ということで会議の進行をさせていただきます。只今、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。まず、事項書の報告事項「特定空家等の行政代執行」について、事務局から報告をお願いします。

(これより報告事項については非公開)

～～（傍聴人再入室）～～

【会 長】 それでは、改めまして次の議題（１）令和２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】 それでは、議題（１）令和２年度桑名市空家等対策の取組結果について、ご説明させていただきます。

１ページをご覧ください。まず、令和２年度の主な取り組みについてご紹介します。主に７項目ございまして、①空き家等所有者への意向調査、②職員による現地外観調査を実施、③特定空家等の代執行を実施、④不適正管理の空き家に対する指導等を実施、⑤空き家バンクの運営、⑥耐震補助事業の一環として空き家除去の補助事業を実施、⑦「空き家・住宅相談会」を実施致しました。①の空き家所有者等への意向調査を実施、②の職員による現地外観調査を実施、③の特定空家等の代執行の詳細については後程、別担当よりご紹介させていただきますが、ここでは①②③④に関しまして、状況調査結果より得られた空き家数の集計と空き家等に関する指導状況についてご紹介をいたします。

スライド２ページです。また、資料１－２には令和元年度までの空き家等に関する調査指導件数一覧を資料１－３には令和２年度の数を集計を示した資料となっておりますので、併せてご覧ください。資料１－３で令和２年度の空き家等の相談依頼数としましては、2243件となっております。この件数には昨年度に実施した状況調査で自治会様より空き家等としてあげられた件数すべてを含めており、このうち令和２年度の個別通報件数としては18件となっております。相談依頼数から重複箇所を除いた2089件について外観目視調査を実施いたしました。このうち空き家等と判定した件数が1802件、空き家等が解体された件数が24件となっております。空き家等数のうち、不適正管理数が386件、危険性が高い状況にある空き家が56件となっております。スライドには前回平成27年から平成29年に実施した調査結果と令和２年との数とを比較してございます。相談依頼数は前回比165件減の2243件、空家等数は前回比102件増の1802件、不適正管理数は前回比499件減の386件、危険性が高い空き家は前回比46件減の56件となっております。前回の調査時と比較して、空家等の数については増加、不適正管理や危険性の高い空き家数については減少している状況が見受けられます。

不適正管理の空き家につきましては、維持保全を通知する文書を９件送付いたしました。危険性が高い状況にある空き家につきましては、維持保全通知書を１件送付いたしました。既に特定空き家として通知したもの以外の33件について立入調査を実施しました。Dの特定空家として、新たに通知したものは該当がなく、既に特定空き家として通知しているもので、Eの指導書を送付したものが０件、Fの勧告を行ったものが５件となっております。また、今年度は代執行を行いましたので、命令、戒告、代執行、解体数が１となっております。現在の特定空家該当件数は８件となっております。指導対応については、現在調査結果を整理後継続して対応しているところでございますので、引き続き維持保全通知、指導対応を行って参ります。

続きまして、⑤⑥の空き家バンクの運営と空き家の除却に関する取り組みについてご紹介いたします。今年度の空き家の解体数は、12月末時点で24件となっております。空き家バンクの令和２年度の物件新規登録数は５件となっております。空き家バンク登録物件のうち、新規売買成立数は３件となっております。令和２年度の新規利用希望者意向登録数は３件となっております。空き家バンクの周知文書送付件数は1927件となっております。また、令和２年度より木造耐震補助事業に空き家住宅の除却補助を追加いたしました。上限20万7千円として解体工事費用の補助するものですが、４件の補助交付決定を行いました。木造耐震啓発案内の送付件数は100件行いました。

最後に、先日１月30日、市役所５階大会議室にて空き家・住宅相談会を開催しましたのでご紹介いたします。空き家の所有者様や過去に耐震診断を受けられた方で、補強工事をされていない方などに案内文を送付いたしました。今年度はコロナの影響がございましたので、事前にご予約いただいた方のみ受付とし、感染予防対策を講じたうえで開催しました。関係３団体様にご協力いただき、空き家の売却、活用等について23件のご相談がありました。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】 ありがとうございます。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挙手にて発言をお願いします。

【鵜飼委員】 議題（１）の２ページの空き家の数についてですが、空き家数は1802件と前回より増えていますが、不適正管理数を見ると前回の885件から今回は386件と499件の減となっています。この不適正については、目視により確認をされているのかを含め、要因を教えてください。

【会 長】 はい。空き家は増えているが不適正管理は減っているということで、どのように確認しているのか事務局からお願いします。

【事務局】 まずは現地を確認しているかという点についてですが、資料は市の職員による外観調査による数値結果となります。こちらの数値全ての空き家について職員で外観目視をしております。空き家数が102件増え、不適正管理数が500件、危険性が高いものが46件減っていることに関しましては、平成27年に空家特措法が施行されまして市民の方も空き家に関する取り組みの認識が高まってきたことや、平成27年以降に都市整備課による指導等を行っていることが空き家の所有者に伝わってきたと考えられることが1つの要因と考えられます。また、資料1－2にありますように、維持保全送付数が80件となっており、この件数の維持保全通知を送付しているということになります。このような形で相当数の通知を送っていることで空き家の是正がされてきたものと考えております。その他の要因としまして、前回の調査結果と照らし合わせて、職員の主観的な部分が影響していないかを確認しましたが、前回の調査につきましては厳しめの判定になっていると思われます。今回の調査では、敷地の草木の繁茂があつて隣地境界を越境しているといったようなものを不適正管理と判定していましたが、前回の調査については草木が生えているだけで不適正管理と判定している状況が見受けられましたので、このようなことが数値の減少に関わっていると考えられます。今回の調査の数値がより実情に近いと考えております。

【会 長】 鵜飼委員は今の回答でよろしいでしょうか。

【鵜飼委員】 はい。基本的に不適正であると判断したのが過去の調査と比べ、今回の方がより厳しく判定したことにより差異が出ていると解釈をさせていただきます。

【会 長】 他に何かご質問はございませんか。それではご意見が無さそうですので、次の議題に移りたいと思います。続きまして、事項書の次の議題（２）令和2年度空家等に関する状況調査結果について、事務局から報告をお願いします。

【事務局】 それでは、議題（２）令和2年度空家等に関する状況調査結果について、ご説明させていただきます。資料2－1をご覧ください。

まず1ページですが、こちらは空家等の調査をまとめた図となっております。昨年度実施した自治体の協力による空き家調査の結果を基に、今年度は空き家所有者への調査と職員による現地調査を行いました。空き家所有者への調査については、特定出来た1927名の所有者を対象に調査を行い、職員による現地調査については、場所が特定出来た2071件の空き家を対象に調査を行いました。

2ページは所有者への調査手順となっております。まず、自治会の調査により判明した2225件の空き家について、所有者を固定資産税の課税情報から調査したところ、1927名の所有者が特定されましたので、各所有者宛に調査依頼を送付しました。今後は、この回答結果を踏まえ、空き家対策の検討資料として活用していきます。

3ページは、この調査の回答結果を集計した表となっております。調査依頼数1927件の内、調査回答数は975件、宛先不明により返送されたものが197件、回答や返信が無かったものが755件であり、回答率としては56%です。全体の調査依頼数1927件の内、71%の1371名が市内在住であることが分かりましたので、今後も広報等による市民の方々への空き家対策の周知を強化していきます。

4ページは、調査用紙の各設問の集計結果となります。問1の「物件の所有者であるか」に対し、所有者である803名、所有者でないと148名となりました。次の問2の「物件は空き家等になっているか」については、空き家等である420名、空き家等ではないが371名となりました。

次の5ページは、空き家等になった時期についての集計結果となります。平成20年以降の件数が全体の約7割となっており、令和元年以降に空き家となった件数も30件存在することが分かります。このことから、空き家になってから年数があまり経過して

いない物件については、早い段階で所有者に相続登記等の手続きを周知することで、空き家の放置を抑制する効果が期待できると考えられます。

6 ページは、問 16 の空き家を売却又は賃貸する予定かどうかについての集計結果となります。空き家を売却又は賃貸したいと回答した方は 200 名であり、このような所有者については空き家の流通の促進に繋がる可能性がありますので、各所有者宛に空き家バンクの案内等を送付する予定となっております。

7 ページは、問 22 の本市における空き家等対策事業の活用を考えているかどうかについての集計結果となります。相談会、空き家バンク、木造住宅耐震支援制度を活用したいと回答した方が一定数いますので、それぞれの事業の案内を送付することで効果を上げていきます。空き家等所有者等への状況調査については、資料 2-2 として調査結果を配布しておりますので、詳細についてはそちらをご参照ください。

次に 8 ページをご覧ください。ここからは職員による現地状況調査の結果について報告させていただきます。まず、自治会の協力による空き家等と報告のあった 2225 件について、位置が判明した 2071 件について職員による外観目視調査を実施しました。外観目視調査は、それぞれ「空家ではない」、「空家だが適正に管理されている」を A 判定、「空家で軽度な管理不全」を B 判定、「危険性のある管理不全な空き家」を C 判定とし 4 段階にランク分けし評価しています。C 判定となった『危険性あり』の空き家等 52 件の中で外観目視調査では、状況判断が難しいと判断された空家 33 件については、所有者承諾の元、敷地内への立入調査を実施し、詳細調査を行いました。この危険性ありの空き家については、特定空家等としての行政指導も踏まえた対応を実施していくべく、現在、空き家所有者の調査を行っております。

次に 9 ページですが、こちらは、職員による現地状況調査の集計結果となります。現地調査を行った結果 1784 件について空き家等であると判断しました。そのうち、1416 件については、適正に管理がされている状況であり、316 件については、樹木繁茂・雨どいの破損など管理不全と判定しました。そして、残りの 52 件については、屋根の一部が崩落、壁に開口があり安易に侵入できるなど、危険性ありの空き家と判定しました。

次に、10 ページですが、連合自治会ごとの空き家件数及び世帯数をグラフ化したものになります。世帯数については、令和 2 年 12 月現在桑名市に登録のある住基ネット情報より計上した地区別世帯数となります。グラフからわかるように、駅前などの旧市街地に空家の件数が偏る形となり、管理不全の空き家も多く存在する状況となっています。また、大山田団地を含む新興住宅地については、世帯数に比べ空家が少ない状況にあります。建物の建築年数や年齢層などから空き家予備軍が多数存在していることが想定されます。旧市街地では、長年空き家となり危険性のある空き家等の対策が重点となりますが、大山田団地などの新興住宅地については、空き家になる前・空き家となった直後の利活用等が重点となり、それぞれの地区ごとの対応が必要となります。

次に 11 ページですが、前回の平成 29 年度に行った現地状況調査と今回の現地状況調査の空き家件数の比較となります。前回の調査から空き家等の件数が 1653 件から 1784 件と 131 件の増加となり、内訳としましては、適正に管理されている空き家等が前回より 518 件増え、管理不全、危険性ありの空き家が 387 件減少しています。平成 27 年の空き家の特別措置法施行後の空家対策による行政の対応だけでなく自治会、近隣住民などの空き家に対する意識にも変化が見られ一定の効果がでていると、この調査結果から読み取ることができます。今後、家屋の老朽化や人口減少により空き家数の増加や状態の悪化が想定されるため、今後も継続的に調査や措置対応を行い、各協定団体様との連携を強化しながら空き家等対策の推進を行っていきたいと思います。桑名市職員による現地状況調査については、資料 2-3 として調査結果を配布しますので、詳細についてはそちらを参照してください。

最後に 12 ページですが、今回の調査結果に基づき、桑名市空家等対策計画も修正をしております。修正箇所の詳細については、時間の都合上割愛させていただきますが、修正箇所はこちらの一覧にまとめております。なお、本日配布しております資料 2-4 が対策計画の修正案となりますので、そちらも参考にご覧ください。以上をもちまして議題 2 の報告を終わります。

【会長】 はい、ありがとうございます。先ほどの画面で 1 ページ目に訂正があると思います。上に「令和元年度自治体の協力による空き家等状況調査」とありますが、これは自治会

の間違いであると思いますので修正をお願いします。

只今事務局からご説明をいただきましたが、議題について何かご意見やご質問がございましたら挙手の上ご発言をお願い致します。

【鵜飼委員】 はい。私も自治会長をしております、今回のこの調査は自治会長宛に送付されてきて、自治会長が集約してそれをデータにしている形であると思います。それぞれの自治会長さん達が現場をよく知っていると思いますが、判定がAかBかといったようなことについては、あまりよく理解できていない場合はどっちつかずに丸を付けていることがあると思います。それに対して踏み込んでいかなければ、この結果が全てという考え方をされるのは危険があるような気がします。私も不動産業界におりますので、空き家の相談があった場合に現地調査してみると、その空き家は自治会からの要望もないにもかかわらず幽霊屋敷のような状態のものもあります。そのようにこの調査結果が全てではないという認識は持っていただきたいと思います。

【会 長】 そうですね。それについては何か対策は考えていますか。

【事務局】 只今鵜飼委員からありましたご意見について、自治会のご協力をいただき調査をしていただいたものです。当然、今年度は私どもの職員が歩いて地域を回り調べさせていただき、全市内の調査をしています、見落とししたものもあるかと思うので、その辺については日々の通報や職員の発見によりピックアップをしています。このような対応により日々改善するように努めていきたいと考えております。

【会 長】 調査結果は自治会長さんにどのようにフィードバックしているのですか。

【事務局】 こちらについては、昨年度連合自治会の会議で結果報告をさせていただき、纏めた調査結果につきましては、各自治会に郵送で送付させていただきました。その後、自治会で回覧をされたかどうかまでは把握をしていないですが、調査結果を送付することでフィードバックをしています。

【会 長】 例えば鵜飼委員は自治会長をされていますが、その鵜飼委員の自治会に対するフィードバックが出来ているのかどうか。そもそも出来るのかという点はどうか。

【事務局】 そこまでは出来ていません。自治会ごとの情報ですが、例えばある地区の空き家状況の公表まで踏み込んでいきますと、空き家の個人情報の扱いが問題になりますので、これが自治会の空き家ですというようなことは出来ません。自治会に通報されたとしても、所有者の了解が無ければ空き家の情報開示は出来ないようになっています。

【会 長】 それでは、自治会長さんには全体の調査結果しか渡せないということですか。

【事務局】 そうです。

【会 長】 鵜飼委員がおっしゃったような自分の自治会はどうなのかという声は出てくるかと思いますが難しいのですかね。

【鵜飼委員】 連合会長の藤原さんもいらっしゃいますが、依頼を受けて自治会長が調査する際、空き家の判定内容をきちんと理解してらっしゃる自治会長は少ないと思いますがいかがでしょうか。

【藤原委員】 そうですね。理解していない方もいらっしゃると思います。

【佐藤委員】 この会議に出席させていただきましたから、この半年くらいの間に壊れかけていた空き家が綺麗に整地されたところがありました。他にも、ある空き家を外国の方が1軒そのまま買われたというようなことがありました。そのようなことも、職員の方々の尽力があったからではないかと思います。また、気になる空き家があっても高齢者の所有者が施設に入っていると、売買が進まないというようなことがありますので、私も歩いて空き家を見ていることがあります。

【会 長】 只今の藤原委員や佐藤委員、鵜飼委員のお話にもありましたが、行政が色々調べていても情報が地域に繋がっていかないともったいないと思いますので、そのあたりの発信については伝えることが出来る情報については伝えるということを考えさせていただきたいと思います。

続きまして、事項書の議題（４）所有者不明の空家等の解消に向けた財産管理人制度活用について、事務局から報告をお願いします。

【事務局】 それでは、事項書の議題（４）所有者不明の空家等の解消に向けた財産管理人制度活用について、ご説明させていただきます。資料４－１をご覧ください。

１ページは、空家特措法を抜粋したのですが、自治体は空き家の所有者等に対して指導を行うことが出来ますが、所有者等が不明の場合、指導する相手が存在せず、問題

解決が困難となります。当市においても、空き家調査の結果、2225 件の空き家のうち、298 件の空き家が固定資産税情報では所有者を特定出来ないという結果となっています。

次に 2 ページですが、所有者不明の空き家に対し、自治体の対策として、略式代執行がありますが、略式代執行を行った場合、費用回収が期待できません。また、略式代執行は、「空き家」という個人の財産管理に公金を支出することの是非が問われ、「最終的には行政が代執行によって空き家を除却してくれる」というモラルハザードを誘発するおそれもあります。

3 ページですが、これは所有者不明空き家の対応フローとなります。空き家所有者を調査し、所有者が不明である場合は、自治体が解決に取り組む必要があります。解決方法として略式代執行という手法もありますが、先ほど説明しましたように、略式代執行は容易に実施することは出来ません。そこで、もうひとつの方法として、財産管理人制度の活用が考えられます。

4 ページは財産管理人制度の概要ですが、所有者が行方不明な場合の不在者財産管理制度と、相続人が相続放棄をした場合などの相続財産管理制度の 2 種類が民法で規定されています。制度のイメージを図にしていますが、市町村から家庭裁判所に財産管理人選任の申立てを行い、家庭裁判所が財産管理人を選任します。財産管理人に資格制限はありませんが、実際には弁護士などが選任されます。選任された財産管理人は、空き家の除却等を含めた空き家の管理が出来ますので、所有者不明の空き家が解消される可能性があります。

5 ページをご覧ください。制度の活用については、財産管理人をいつ選任するかによって様々な手法があります。例えば、図の③のように、代執行の後に選任するという手法もありますが、代執行になるまで空き家を放置することがそもそも問題であるといえます。そこで、当市の制度は、特定空家等になる前、図の①の段階で財産管理人を選任することをイメージしています。

6 ページをご覧ください。従来の制度の課題として、財産管理人を請求する場合、裁判所が「市町村は利害関係人に該当しない」とした場合は請求を棄却されることもありました。この問題に対し、平成 30 年に所有者不明土地法が施行され、市町村が財産管理人を請求することが可能となりました。この法律については、資料 4－3 を配布していますので参考にご活用ください。この図の中段ですが、このように財産管理人が選任されても空き家の購入者が現れない可能性もあります。この問題に対し、新たな手法として考えられるのが図の右の制度です。これは、財産管理人の請求の前に、空き家の取得希望者を決定するという手法です。これにより、最終的に取得希望者が空き家を購入するという仕組みが整います。なお、この手法の課題として、空き家取得希望者から預託金を徴収し、市が財産管理人の手続きを行うことは、弁護士法などに抵触しないかという問題があります。また、他にも空き家取得希望者から預託金を徴収した場合、市の歳入に充てることが出来るのかという課題もあります。この課題に関しては、この手法の制度を実施している京都府京丹後市の例を参考にしていきたいと考えています。

7 ページと 8 ページには、京丹後市の制度を掲載しております。フローを説明しますと、まず市が所有者不明の空き家を調査し、次に宅建業者に空き家の査定を実施していただきます。その上で、空き家の活用者をホームページで募集し、あらかじめ活用希望者を決定します。そして、司法書士会と協力して財産管理人を選定し、裁判所へ財産管理人選任の申立てを行います。財産管理人が選任された後、あらかじめ決定していた活用希望者と財産管理人の間で空き家の売買を行うという仕組みです。

8 ページは、この制度の課題とねらいを掲載しています。従来の制度の課題として、財産管理人が選任されたとしても空き家の購入者が現れるか不透明であるという点が挙げられました。この課題に対し、あらかじめ新たな空き家の活用希望者を決定し、スムーズな手続きを図れるようにしたことがこの制度の特色です。

最後に、9 ページは所有者不明空き家の解消による効果です。1 つ目に、空家等が解消されることで、地域の住環境の改善が期待されます。2 つ目に、空家等が流通されることで、地域経済の活性化が期待されます。3 つ目に、空家等が住居に戻ることで、税収の増加や自治会の機能維持も期待されます。このようなメリットはあると思いますが、制度の活用にあたっては様々な課題もありますので、協定締結団体等の皆様のご意見を

いただきながら制度を活用していきたいと考えております。以上で、議題４の説明を終了します。

【会 長】 はい、ありがとうございます。只今事務局からご説明をいただきましたが、議題について何かご意見やご質問がございましたらよろしくお願い致します。

【渡邊委員】 よろしいでしょうか。先に市が預託金を空き家取得希望者から預かることは弁護士法上の問題があるとのお話もありましたが、市が空き家取得希望者からお金を取って代理業務のような形で法律業務をやることになると弁護士法に抵触する可能性があります。また、京丹後市のケースでは取得希望者にそのまま売却するというのが大前提になっていますが、厳密に言えば財産管理人は最初に決定した取得希望者に売る義務はありませんので、財産管理人申立前に取得希望者がいたとしても、高額で空き家の買い取りを希望する別の人が財産管理人にダイレクトに交渉してしまうと、裁判所としてもより高額で売却するほうを優先することになりかねないと思います。本来は財産管理人の申立てをする主体は桑名市ですので、予納金を桑名市が出すことを徹底していれば、法的にこういった問題は解消すると思われます。

【伊藤委員】 相続財産管理人を申し立てる場合は、ネット等でも調べることが出来るかと思いますが実際にいくらかの予納金がかかるものなのでしょうか。

【渡邊委員】 財産等の規模にもよりますのでそのあたりは変わってきます。20万円や30万円ほどで済む場合もありますが、大きな金額を預かるという話になりますと、予納金の時点でそれなりの金額になることはあります。

【伊藤委員】 会社などは100万円くらいかと思いますが、今回の場合もそのくらいかなと思っていました。全員が相続放棄をした場合については、民法の940条に条文がありまして、この条文からすると相続放棄がされて相続人がなくなった場合は、桑名市が手続きをしなければいけないのでしょうか。相続放棄をした人達に相続財産管理人の申立てをお願いすることはできないのでしょうか。

【渡邊委員】 相続放棄をした人達に相続財産管理人の申し立てすることは可能だと思います。相続人が不存在のようなケースは難しいと思いますが。

【伊藤委員】 そうですね。相続人が放棄ではなくて死に絶えてしまったような場合は市がしなければいけないかもしれませんが、相続放棄をしている場合はいきなり市が動くのではなくて、相続放棄をした相続人に相続財産管理人の選任を促すべきではないでしょうか。

【会 長】 そのあたり事務局はどう考えていますか。

【事務局】 先ほどのパワーポイントでも3種類の手法によるものがありますが、今回の新たな手法は弁護士の渡邊委員のご意見のように法律業務に抵触するのではないかということもありますし、市の歳入に充てることが出来るのかという点についても引っ掛かっています。

先進事例の京丹後市の取り組みを調べてみても、そこはどうしても引っ掛かるところです。只今の司法書士の伊藤委員や弁護士の渡邊委員のご意見も踏まえますと、相続放棄をした方に一度アプローチすることも1つの手段かと思います。

【会 長】 そのアプローチなしに税を使うことはどうなのかという意見はですよね。

【鵜飼委員】 宅建業者としては売買契約がありきですので、本来で言うと弁護士や司法書士といった財産管理人と申し合わせをしなければいけないということがあります。

【伊藤委員】 予納金を用意することが大変ですというような相続放棄人であっても、本当に売れる空き家であればそこから財産管理人の費用に充てることも可能かと思います。

【鵜飼委員】 我々も査定依頼を受けますが、売却費用が戻ってくるとは限りません。解体費用や予納金の費用を差し引くと費用が残らないこともあると思っていたほうが良いと思います。

【会 長】 事務局はこれをすぐやろうと思っているわけではないですよ。

【事務局】 すぐにというわけではなく委員の皆様の意見を聞いて考えていきたいという段階です。

【会 長】 財産管理人制度が使えないとなかなか進めることが出来ない場合もあるため、何か手法を考えたいが、京丹後市のような手法を考えると様々な課題があるということがここで共有出来たということですかね。

【事務局】 その通りです。

【会 長】 そのようなことも進めていかなければということですね。非常に貴重なご意見もいた

だきましたので、それを踏まえた上での制度設計としますのでありがとうございました。
それでは、ここで会議の途中ではありますが、弁護士の渡邊委員につきましては、所用の為ご退席されますのでご了承ください。

【会 長】 それでは、続きまして議題（３）空家等の社宅転用の促進に関する取り組みにつきまして、事務局から説明をお願いします。

【事務局】 それでは、議題（３）空家等の社宅転用の促進に関する取り組みについて、ご説明させていただきます。事項書とは逆になってしまいましたが、資料３をご覧ください。

１ページをご覧ください。当市の空き家の現状として、調査の結果 1700 件以上の空き家が存在すると想定され、空き家の利活用については重要な課題となっています。また、別の問題として、市内の民間企業においては、労働者の住まいを確保することが困難となっているケースが見受けられます。これらの現状の課題から、空き家等を社宅に転用することにより、空き家等の利活用を促進する制度を検討しています。

２ページですが、こちらは当市の現状の制度をあらわした図となります。空き家の流通対策の主体を「空き家所有者」「桑名市」「不動産業者」の３者とすると、「空き家所有者」と「桑名市」は空き家バンク制度により関係性があります。また、「不動産業者」と「桑名市」は、空家等対策の協定を締結しており、連携体制を構築しています。ここで、先ほどの民間企業の社宅は、現状の制度では空き家所有者との関係性がなく、空き家を社宅に活用したくても困難な状況にあると考えられます。

３ページですが、こちらは桑名市空き家バンクの登録台帳となります。空き家バンク登録制度を開始してから２年が経過していますが、登録件数は 11 件にとどまっており、更なる空き家流通の取り組みが必要であると考えております。

４ページをご覧ください。こちらは現状の課題を踏まえ、新たな取り組みをあらわした図となります。まず、民間企業が空き家バンクの利用希望者登録を利用し、空き家の社宅利用の希望をホームページに公開する方法が考えられます。また、空き家の流通をスムーズに進めるため、空き家所有者の情報を不動産団体に情報提供する取り組みが考えられます。この際の問題点として、空き家の所有者の個人情報の提供が問題となりますので、この点については事前に空き家所有者から情報提供の同意を得ることが必要となります。これらの取り組みにより、「空き家所有者」と「民間企業」の間に空き家の社宅転用の可能性が生まれると考えられます。

空き家所有者の個人情報提供について、５ページで補足説明をします。国交省が作成したガイドラインの一部を抜粋して掲載しております。このガイドラインによると、空き家所有者本人の同意を得た上であれば、個人情報を関係団体へ提供することは個人情報保護条例には抵触しないとされています。この同意においては、５ページに示すような情報提供同意書が必要となります。なお、情報提供先である宅建業協会については、空家等対策の協定に基づく情報提供でもありますので、情報提供先の団体として支障はないものと考えております。

６ページをご覧ください。個人情報の提供については、あくまで所有者が同意した情報ということが前提ですが、こちらの例のように空き家の住所や所有者の氏名・住所・連絡先、加えて、空き家の概要についての情報となります。

７ページは、このような取り組みにより期待される効果についてまとめています。空き家所有者に関しては、空き家が社宅として利用されることで、空き家の維持管理が軽減され老朽化を防止することが出来るとともに、売却や賃貸による収入の増加が見込めます。また、民間企業に関しては、社員の定住促進と雇用の安定化に加え、家賃補助や社宅等の建設費といった経費の削減が見込めます。その他にも、空き家が解消されることにより、地域の住環境の改善や自治会の機能維持が期待されます。

最後に、８ページをご覧ください。このような取り組みを実際に進めるにあたり、民間企業が社宅を希望する地区もあると思いますので、まずはモデル地区の選定を考えています。その地区の空き家所有者に情報提供同意を呼びかけることで、社宅転用が可能な空き家を選別していきたいと考えています。以上で、議題３に関する説明を終わります。

【会 長】 はい、ありがとうございました。

只今事務局からご説明をいただきましたが、議題について何かご意見やご質問がございましたらよろしくお願い致します。

【佐野委員】 想定されているのは住宅だと思いますが、社宅に変える場合はご存じのように法規制がかなりかかってくると思います。200 ㎡以下なら申請もいらないですが、この制度を公にすると法を順守する必要がありますので、そんなに皆さんが魅力を感じないのではないかと思います。

【鶴飼委員】 調整区域も出来ませんよね。あくまで市街化区域なら適用される可能性はありますがね。この取り組みの中で、前回私が申し上げた所有者の情報共有をしてもらえないかというところは、まさにこの枠組みを作ろうというところの発言です。今回このような取り組み方を作っていただけたことには感謝申し上げますし、前向きに進んでいくという期待もあります。先ほど佐野委員がおっしゃったようなこともありますし、市街化区域だけということもありますので、条例をつけてこの空き家制度の場合には転用を可能にするといったことをしないと前に進まないと思います。

例えば、いなべ市の場合は1 ㎡以上の農地を空き家と一緒に買うことが出来ます。つまり、空き家バンクを登録しておけば移住をしたい人が古民家に住む場合、農地資格がなくても畑や田んぼをセットで買えることになります。これが魅力であると思いますので、そちらのほうをPR していく必要があると思います。

【事務局】 先ほど佐野委員が言われた建築基準法の関係がかかってくるのではないかとということですが、当然社宅というような形にすると規制がかかりますが、イメージしているのは新興住宅地の戸建て住宅を家族で引っ越していただくようなものですので、社宅という用語がありますがあくまで1 つの家族で住んでいただくということを想定しています。次に鶴飼委員のお話ですが、調整区域の問題も解決していくのではないかとということもありますが、まずは市街化区域の中で出来るところからやっていきたいと思っております。最後のページにモデル地区ということがありましたが、企業のニーズがどのようなところにあるかということを商工課とも連携しながら把握したいと思っておりますし、調整区域しかないという事になれば都市計画法の34 条の11 号12 号の指定の話にもなるかと思いますが、そこはなかなかハードルが高いと思っておりますので、まずは出来るところからやっていきたいと思っておりますのでご理解いただければと思います。

最後に農地の関係ですが、こちらは農林水産課と連携しながら農地の下限値を下げて小さい面積から出来るようにすると聞いておりますので、そのように取り組みが進んでいくと思っておりますのでよろしくお願い致します。

【会長】 はい、他に何かございませんか。

【鶴飼委員】 先ほどからお話をしていた情報を共有するという部分については、今後どのようなになりますか。

【事務局】 資料3 の4 ページにありました空き家の所有者との情報提供の同意書を整理させていただいて、整理が出来次第この取り組みを進めていきたいと思っておりますので、スケジュールについてはもう少しお時間を頂きたいと思います。

【鶴飼委員】 我々も公益社団法人として取り組んでまいりますので、進めるようになったら情報をよろしくお願いします。

【会長】 それでは、議題としては以上となりますが、最後にその他の報告を事務局からお願いします。

【事務局】 それでは、その他としまして空き家等に関する協定についてご説明させていただきます。スライドや資料はありませんので口頭で説明させていただきます。

古い民家等の修復や維持管理に関する事業を実施している団体及び空き家の維持管理サービス事業を実施している団体の2 団体より新たな協定等の提携依頼の相談がございましたので、市の対応方針を報告させていただきます。

現在桑名市では10 の専門家団体様と協定を締結しております。協定先としては、空き家協議会を構成する関係団体様と協定を締結させていただいているところでございます。空き家協議会の組織構成としましては、空家等対策の推進に関する特別措置法第7 条第2 項において、「協議会は市町村長のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。」とされており、また、総務省、国土交通省より告示されている「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」においては、「協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引業者、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉等の資格を有して地域の福祉

に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、法務局職員、道路管理等公物管理者、まちづくりや地域おこしを行う NPO 等の団体が考えられる。」とされております。桑名市では、この指針に基づいて協議会を構成しており、これらの関係団体を中心とした 10 団体様と協定を締結しております。協定締結等にきましては協議会構成に関する指針に基づいて現状対応しているため、現時点での他団体様との協定締結等の取り組みは考えていないところです。新たな協定を要望される場合は、既に協定を締結させていただいている団体様へ所属していただくことで協定関係となるか、若しくは、単独での協定関係を要望される場合は、協議会構成に関する指針に示されている団体と同様の事業実績があるかどうかを踏まえ検討したいと考えておりますので、現時点でのあらたな協定等は考えておりませんのでご報告させていただきます。以上、現状のご報告となります。

【会 長】 はい、只今事務局から説明がありましたがこの件に関して何かご意見等ありますでしょうか。

【会 長】 それでは、今の事務局の方針で進めさせていただきますのでよろしくお願い致します。以上で本日の会議については全て終了となりますが、その他何かあればご発言をお願いしたいと思いますがいかがでしょうか。

【鶴飼委員】 では最後に、資料 2－4 の修正案の 50 ページにある空き家の解体除却の費用ですが、資料 1－1 の 5 ページに令和 2 年度が 4 件となっております。これは枠からするとまだ 6 件 7 件することが出来る枠が残っていると思います。これは、空き家に対する制度となっておらず、木造住宅耐震支援制度となっていることが要因で、空き家という言葉を入れなければ件数も増えていかないと思います。今後同様のものを作る場合は、空き家にお困りの方も申請していただくように告知をしっかりとしたいと思っております。

【会 長】 空き家にお困りの方に対してうまく PR する方法はないかということですが、何か考えてありますか。

【事務局】 こちらに関して、周知の方法は改善する部分はあると思いますし、空き家の所有者への周知はしておりますので、表記の仕方を工夫するなど興味を引くような表現方法にしていきたいと思っております。

【会 長】 興味がある方が申請しなければもったいないですので、そのあたりはしっかりと考えて欲しいと思っております。それではこれで終了となりますので、事務局に進行を戻します。ありがとうございました。

【事務局】 ありがとうございました。

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、お礼申し上げます。今後とも当協議会におきまして委員の皆様方にはご指導、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。本日はありがとうございました。

令和２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２年度第２回桑名市空家等対策協議会（全体会）資料

●報告事項資料

特定空家等の行政代執行について・・・・・・・・・・資料（報告）

●議題資料

【議題（１）】

令和２年度桑名市空家等対策の取組結果について・・・・・・・・・・資料１－１

令和元年度空家等に関する調査指導等件数一覧表・・・・・・・・・・資料１－２

令和２年度空家等に関する調査指導等件数一覧表・・・・・・・・・・資料１－３

【議題（２）】

令和２年度空家等に関する状況調査結果について・・・・・・・・・・資料２－１

令和２年度空き家等所有者等への状況調査【調査結果】・・・・・・・・・・資料２－２

令和２年度桑名市職員による現地状況調査【調査結果】・・・・・・・・・・資料２－３

桑名市空家等対策計画（令和２年度修正版）・・・・・・・・・・資料２－４

【議題（３）】

空家等の杜宅転用の促進に関する取り組みについて・・・・・・・・・・資料３

【議題（４）】

所有者不明の空家等の解消に向けた財産管理人制度活用について・・資料４－１

財産管理人制度活用に関する課題等の検討・・・・・・・・・・資料４－２

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法・・・・・・・・・・資料４－３

令和２年度第２回桑名市空家等対策協議会

(全体会)

日時：令和３年２月８日(月) １４時００分～

場所：桑名市役所 本庁舎 ３階 第２会議室

【 事 項 書 】

１．あいさつ

２．報告事項

特定空家等の行政代執行について

３．議題

- (１) 令和２年度桑名市空家等対策の取組結果について
- (２) 令和２年度空家等に関する状況調査結果について
- (３) 空家等の社宅転用の促進に関する取り組みについて
- (４) 所有者不明の空家等の解消に向けた財産管理人制度活用について

４．その他

令和 2 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
伊藤 隆	消防職員	桑名市消防本部 予防課長
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 会員
岩崎 恭典	大学教授等	四日市大学 学長 総合政策学部 教授
鵜飼 要	不動産団体役員	三重県宅地建物取引業協会 桑名支部 相談役
片岡 直也	社会福祉士	三重県社会福祉士会 桑名支部 会長
栗田 祐輔	まちづくり等	桑名市商工会議所 青年部 会長
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 理事
庄司 日出紀	法務局職員	津地方法務局桑名支局 表示登記専門官
田島 香里	行政書士	三重県行政書士会 桑名支部
橋本 正興	警察職員	三重県桑名警察署 生活安全課長
藤原 隆	自治会役員	桑名市自治会連合会 会長
安田 典生	土地家屋調査士	三重県土地家屋調査士会 会員
渡邊 功	弁護士	三重弁護士会 会員

【事務局職員名簿】

(R2. 4. 1一部改正)

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 課長補佐兼建築指導係長 (措置班)
堀田 翼	〃 都市整備課 建築指導係 主任 (施策班)
三浪 智弘	〃 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 主任 (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2年度第2回 桑名市空家等対策協議会全体会

議題1

令和2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3年2月8日開催（14時00分～）

会場：桑名市役所 3階第2会議室

議題1：令和2年度桑名市空家等対策の取組結果について



令和2年度の主な取り組みについて

- ① 空き家所有者等への意向調査を実施
- ② 職員による現地外観調査を実施
- ③ 特定空家等の代執行
- ④ 不適正管理の空き家に対する指導等
- ⑤ 空き家バンクの運営
- ⑥ 耐震補助事業の一環として空き家除却を追加
- ⑦ 空き家・住宅相談会の実施

空き家等の調査指導件数について

令和2年度（R1自治会調査件数含む）

空き家等相談数：2243件（うちR2通報件数18件）

	前回		R2	増減
相談依頼	2408 件	→	2243 件	▲165
空家等数	1700 件		1802 件	+102
不適正管理数	885 件		386 件	▲499
危険性(高)	102 件		56 件	▲46

※前回件数はH27～R1の調査結果

（1）不適正管理の空き家に対する措置

※ 維持保全通知書送付：9件

（2）危険性（高）の空き家に対する措置

※ 維持保全通知書送付：1件

C 立入調査：33件

D 特定空家等該当通知書送付：0件

E 指導書送付：0件

F 勧告書送付：5件

H 命令：1件

I 戒告：1件

J 代執行：1件

g 解体数：1件

（3）現在の特定空家該当件数：8件

令和2年度の主な取り組みについて

- ① 空き家所有者等への意向調査を実施
- ② 職員による現地外観調査を実施
- ③ 特定空家等の代執行
- ④ 不適正管理の空き家に対する指導等
- ⑤ 空き家バンクの運営
- ⑥ 耐震補助事業の一環として空き家除却を追加
- ⑦ 空き家・住宅相談会の実施

空き家バンク、空き家除却の取り組み

	R1		R2	増減
空き家等解体数	46 件		24 件	▲22
空き家バンク 物件新規登録数	1 件		5 件	+4
空き家バンク 物件新規売買成立数	3 件		3 件	±0
空き家バンク 新規利用希望者意向登録数	1 件		3 件	+2
空き家バンク 周知文書送付	374 件		1927件	+1553
耐震補助事業 空き家除却	—		4 件	+4
木造耐震啓発案内送付	75 件		100件	+25

令和2年度の主な取り組みについて

- ① 空き家所有者等への意向調査を実施
- ② 職員による現地外観調査を実施
- ③ 特定空家等の代執行
- ④ 不適正管理の空き家に対する指導等
- ⑤ 空き家バンクの運営
- ⑥ 耐震補助事業の一環として空き家除却を追加
- ⑦ 空き家・住宅相談会の実施

空き家・住宅相談会を開催

令和3年1月30日（土）に関係3団体の参加による相談会を開催



参加関係団体	相談件数
(公社)三重県宅地建物取引業協会	14
(特非)三重県木造住宅耐震促進協議会	3
桑名市都市整備課	6

資料1-2

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
空家等数	—	—	1,664	25	11	1,700
a解体数（リサイクル届、除却届）	5	20	40	64	46	175
不適正管理件数	—	—	862	18	5	885
※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
危険性（高）	—	—	100	2	0	102
※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						
空家等数（空家等数1,700－a解体数175）						1,525
内不適正管理空家数（不適正管理件数885－b解体数88－c是正数42）						755
内危険性の高い空家数（危険性（高）102－e解体数16－f是正数8）						78

令和2年度 空家等に関する調査指導等件数一覧表

資料1-3

(単位：件)

空家等対応事務手続き		R2	R3	R4	R5	R6	合計
A 相談依頼		2,243	—	—	—	—	2,243
B 外観目視調査（Aの内重複箇所除く）		2,089	—	—	—	—	2,089
空家等数		1,802	—	—	—	—	1,802
	a解体数（リサイクル届、除却届）	24	—	—	—	—	24
不適正管理件数		386	—	—	—	—	386
※維持保全通知送付数		9	—	—	—	—	9
	b解体数（リサイクル届、除却届）	0	—	—	—	—	0
	c是正数（修繕等）	0	—	—	—	—	0
危険性（高）		56	—	—	—	—	56
※維持保全通知送付数		1	—	—	—	—	1
	e解体数（リサイクル届、除却届）	1	—	—	—	—	1
	f是正数（修繕等）	0	—	—	—	—	0
C 立入調査		33	—	—	—	—	33
D 特定空家該当通知		—	—	—	—	—	0
E 指導		0	—	—	—	—	0
F 勧告		5	—	—	—	—	5
G 公聴会		—	—	—	—	—	0
H 命令		1	—	—	—	—	1
I 戒告		1	—	—	—	—	1
J 代執行		1	—	—	—	—	1
	g解体数（リサイクル届、除却届）	1	—	—	—	—	1
	h是正数（修繕等）	—	—	—	—	—	0
令和2年12月末日時点現況数							
空家等数（空家等数－a解体数）							1,793
内不適正管理空家数（不適正管理件数－b解体数－c是正数）							386
内危険性の高い空家数（危険性（高）－e解体数－f是正数）							55
備考							
相談依頼2243件＝2225件（R1自治会調査）＋18件（R2通報件数）							
外観目視調査2089件＝2071件（R2職員調査）＋18件（R2通報件数）							
空家等数1802件＝1784件（R2職員調査）＋18件（R2通報件数）							
不適正管理件数386件＝368件（R2職員調査）＋18件（R2通報件数）							
危険性（高）件数56件＝52件（R2職員調査）＋3件（特定空家件数）＋1件（外壁落下案件）							

※通報件数については、調査対象に上乘せるものとして計上している。

令和 2 年度第 2 回 桑名市空家等対策協議会全体会

議題 2

令和 2 年度空家等に関する状況調査結果について



令和 3 年 2 月 8 日開催（ 1 4 時 0 0 分～ ）

会場：桑名市役所 本庁舎 3 階第 2 会議室

● 議題 2：令和 2 年度空家等に関する状況調査結果について



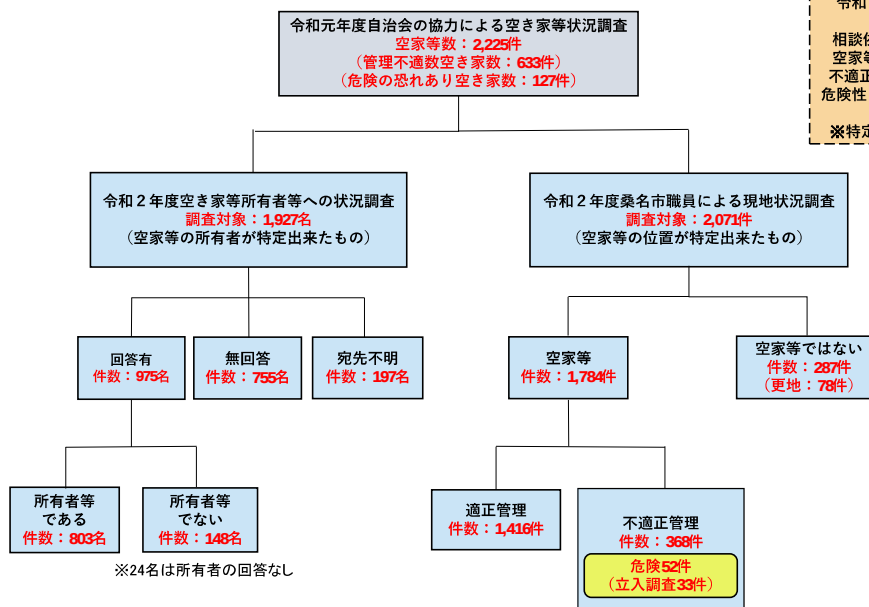
■ 空家等に関する状況調査について

【参考】

令和 2 年度空家等の調査指導件数

相談依頼：2,243件（2,225件＋18件）
空家等数：1,802件（1,784件＋18件）
不適正管理数：386件（368件＋18件）
危険性（高）：56件（52件＋3件＋1件）

※特定空家等数：8 件（R3.1月現在）



● 議題 2 : 令和 2 年度空き家等に関する状況調査結果について



■ 空き家等所有者等への状況調査について

◆ 所有者等への状況調査手順

自治会の協力による「空き家等状況調査」(調査対象 : 2,225件)

- ・固定資産税課税情報から特定した所有者等のリスト作成

郵送によるアンケート形式の調査(調査対象 : 1,927件)

- ・特定した1927名の所有者等宛に調査依頼を送付
- ・所有者等が把握する空き家等の現状(22項目)について、アンケート形式により調査
- ・所有者等が抱える空き家等の諸問題について、自由意見欄に記入する意識調査

調査の回答結果(調査対象 : 1,927件)

- ・調査回答数 : 975件
- ・調査回答率 : 56% (回答数975/調査対象数1927-返戻数197)

所有者等への状況調査の回答結果を踏まえ、空き家等対策の推進を図るための検討資料として活用する

2

● 議題 2 : 令和 2 年度空き家等に関する状況調査結果について



■ 空き家等所有者等への状況調査について

◆ 令和2年度空き家等所有者等への状況調査の集計結果

地区(連合自治会数)	桑名(21)	多度(5)	長島(3)	合計(29)
A: 調査対象の空き家等数	1,800	174	251	2,225
B: Aの調査依頼の送付数	1,565	165	197	1,927
C: Bの調査回答数	790	84	101	975
D: Bの返戻数	153	27	17	197
E: Bの無回答数	622	54	79	755
回答率: $C/(B-D) \times 100\%$	56%	61%	56%	56%
参考: Bの依頼先数(率)	市内1,371(71%)、市外県内155(8%)、県外401(21%)			

調査対象の所有者等は71%が市内在住者であり、今後も市広報等による空き家等対策事業の周知が重要

3

● 議題 2 : 令和 2 年度空家等に関する状況調査結果について



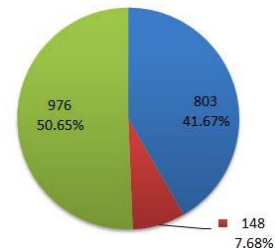
■ 空き家等所有者等への状況調査について

調査表【問1】

所在地に建っている物件の所有者であるか

所有者等で 「ある」又は「ない」	回答数	割合
■ 1 : あ る	803	41.67%
■ 2 : な い	148	7.68%
■ 3 : 無回答	976 (※24)	50.65%
合 計	1,927	100%

※の数値は回答有の内、設問のみ未回答数

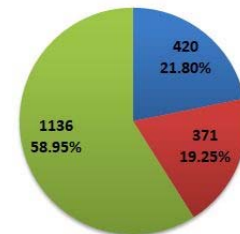


調査表【問2】

所有者等である場合、物件は空き家等になっているか

空き家等と 「なっている」 又は「ではない」	回答数	割合
■ 1 : なっている	420	21.80%
■ 2 : ではない	371	19.25%
■ 3 : 無回答	1,136 (※12)	58.95%
合 計	1,927	100%

※の数値は回答有の内、設問のみ未回答数



4

● 議題 2 : 令和 2 年度空家等に関する状況調査結果について



■ 空き家等所有者等への状況調査について

調査表【問7】

空き家等になった時期はいつか

空き家等になった時期	回答数	割合
昭和元年～昭和63年	19	4.52%
平成元年～平成19年	98	23.33%
平成20年～平成31年	234	55.71%
令和元年以降	30	7.14%
無回答（設問のみ）	39	9.30%
合計	420	100%



空き家等になってから年数が経過していない物件については、空き家を放置して所有者が不明になることを防ぐためにも、所有者へ相続登記等の手続きを周知することが効果的

5

● 議題 2 : 令和 2 年度空家等に関する状況調査結果について



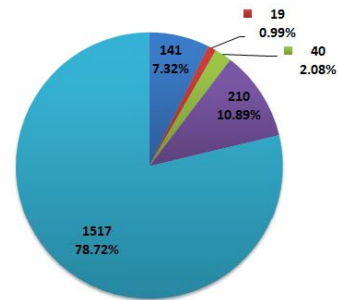
■ 空き家等所有者等への状況調査について

調査表【問16】

今後空き家等を売却又は賃貸する予定か

今後の予定	回答数	割合
■ 1 : 売却したい	141	7.32%
■ 2 : 賃貸したい	19	0.99%
■ 3 : 売却と賃貸のいずれかしたい	40	2.08%
■ 4 : 予定はない	210	10.89%
■ 5 : 無回答	1517 (※10)	78.72%
合 計	1,927	100%

※の数値は回答有の内、設問のみ未回答数



空き家等を売却又は賃貸したいと回答した所有者等については、空き家バンクの案内をすることが効果的

● 議題 2 : 令和 2 年度空家等に関する状況調査結果について

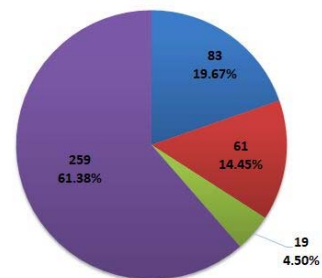


■ 空き家等所有者等への状況調査について

調査表【問22】

本市における空き家等対策関係事業の活用を考えているか

活用したい事業	回答数	割合
■ 1 : 空き家等に関する相談会を活用したい	83	19.67%
■ 2 : 桑名市空き家バンクを活用したい	61	14.45%
■ 3 : 桑名市木造住宅耐震支援制度を活用したい	19	4.50%
■ 4 : 活用は考えていない	259	61.38%
合 計 (複数回答)	422	100%



空き家等対策関係事業を活用したいと回答した所有者等については、それぞれの事業の案内をすることが効果的

●議題2：令和2年度空き家等に関する状況調査結果について



■職員による現地状況調査について

◆外観目視調査手順

自治会の協力による「空き家等状況調査」（調査対象：2,225件）

・調査家屋等のリスト、位置図作成

職員による外観目視調査（調査対象：2071件）

- ・桑名市指導要綱第5条（様式2号）による現地調査
- ・空き家の要否及び管理状況を4段階で判定

【空き家ではない】 【A:適正管理】 【B:管理不全(軽度)】 【C:管理不全(危険性あり)】

危険性あり空き家立入調査（調査対象：33件）

- ・危険性あり空き家52件について、敷地内での調査が必要と判断した空き家等33件について桑名市指導要綱第6条（様式第3号）による立入調査実施通知書を所有者宛に通知し立入調査実施

危険性があり行政の関与が必要と判断された空き家等については、『特定空き家等』として行政指導も踏まえた空き家対策を実施していく。（現在所有者等調査中）

●議題2：令和2年度空き家等に関する状況調査結果について



■職員による現地状況調査について

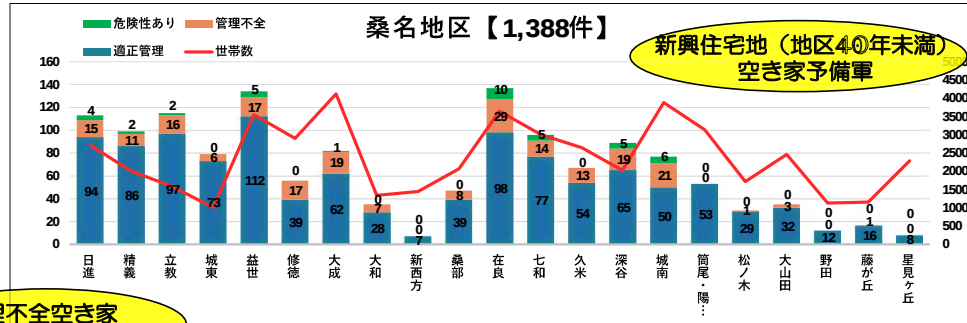
◆令和2年度空き家等現地状況調査の集計結果

現状（令和2年12月時点の集計）						
2,225件のうち場所が特定できた空き家等が調査対象						
調査対象 （地区）	調査対象	空き家等ではない	空き家等			計 （①+②+③）
			適正管理 ①	管理不全 ②	危険性あり ③	
桑名地区	1,655件	267件	1,131件	217件	40件	1,388件
多度地区	173件	8件	128件	31件	6件	165件
長島地区	243件	12件	157件	68件	6件	231件
合計	2,071件	287件	1,416件	316件	52件	1,784件

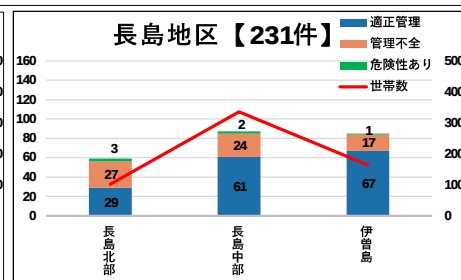
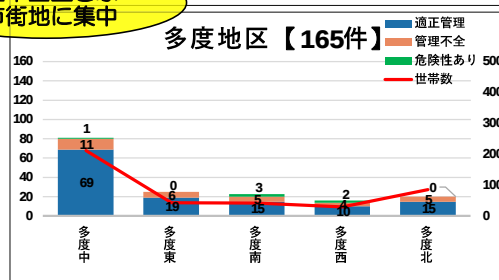
●議題2：令和2年度空き家等に関する状況調査結果について



◆地区別連合自治会空き家件数



管理不全空き家
旧市街地に集中



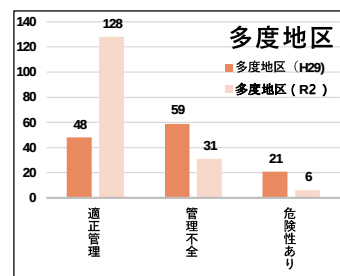
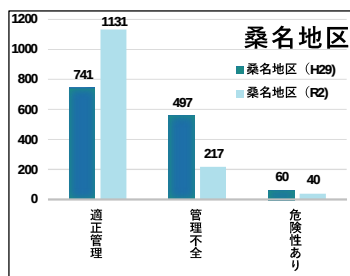
10

●議題2：令和2年度空き家等に関する状況調査結果について

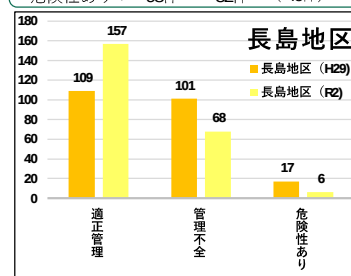


■職員による現地状況調査について

◆平成29年度空き家等状況調査との比較



	(H29)	(R2)	R2差異
空き家件数	1653件	1784件	(+131件)
適正管理	898件	1416件	(+518件)
管理不全	657件	316件	(-341件)
危険性あり	98件	52件	(-46件)



比較

平成29年度から令和2年度の桑名市全体の世帯数(※1)増加
空き家等の件数は増加しているが、管理不全(危険性あり含む)は減少
空き家等対策の推進に関する特別措置法施行後、一定の効果がみられる。

※1 総務課統計係地区別世帯数表より

課題

市内には、昭和50年以降に建設された新興住宅地があり、
今後、家屋の老朽化・人口減少など、空き家の増加が見込まれる。

調査・対応を継続的に行い、さらなる空き家対策の推進を行う！

11

● 議題 2 : 令和 2 年度空家等に関する状況調査結果について



■ 桑名市空家等対策計画の修正について

- ① 令和 2 年度空き家等所有者等への状況調査の結果に基づく数値修正
- ② 令和 2 年度桑名市職員による現地状況調査の結果に基づく数値修正
- ③ その他名簿等の時点修正

(参考) 桑名市空家等対策計画改正箇所一覧

該当頁数	改正内容
1 頁	「1 - 2 計画の位置づけ」の桑名市都市計画マスタープランの「令和 7 年度」を「令和 9 年度」に修正する。
5 頁	「(4) 所有者等の協力による状況調査」の数値等を令和 2 年度の調査結果に基づき修正する。
6 頁	「(5) 桑名市職員による現地状況調査」の数値等を令和 2 年度の調査結果に基づき修正する。
2 6 ~ 2 8 頁	令和 2 年度空き家等所有者等への状況調査の結果を基に、数値等のデータを更新する。
2 9 ~ 3 0 頁	令和 2 年度桑名市職員による現地状況調査の結果を基に、数値等のデータを更新する。
4 5 頁	計画及び実施の表に具体的な施策の例を追加する。
5 0 頁	桑名市木造住宅耐震支援制度のパンフレットを更新する。
5 3 ~ 5 4 頁	名簿の氏名・課名等を修正する。

令和 2 年度空き家等所有者等への状況調査

【 調査結果 】

調査対象者の皆様には、本調査の実施にご協力をいただきました
ことに感謝を申し上げます。誠に、ありがとうございました。
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 3 年〇月)

【 調査依頼数 : 1,927 件 (回答率 : 56% = 回答数 / (調査対象数 - 返信数) 】

- ・ 調査期間 : 令和 2 年 8 月 28 日 ~ 令和 2 年 11 月 20 日 (回答期日)
- ・ 調査対象 : 桑名市空き家等状況調査の結果より得られた市内 2,200 件を超える
空家等と思われる建築物及びその敷地の所有者等を対象としています。

※なお、所有者等が特定できなかった空き家等については、調査の対象外として
いますので、ご了承くださいますようお願いいたします。

1. 調査の目的について

令和元年度に実施した「桑名市空き家等状況調査」の結果、本市には2,200件を超える空き家等と思われる建築物があることがわかりました。この調査結果を踏まえ、本市が空き家等対策の推進を図るための検討資料として活用することを目的に、空き家等と思われる建築物又はその敷地の「空き家等所有者等への状況調査」を実施しました。

2. 調査の実施について

(1) 調査依頼及び調査期間

- ・調査依頼及び調査資料配布：令和2年8月28日から（所有者等に適宜郵送）
- ・調査期間：調査依頼日から令和2年11月20日（調査の最終回答期日）

◆空き家等所有者等への状況調査（調査依頼）・・・・・・・・・・・・・P12

(2) 調査対象

- ・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、建築物またはその敷地の所有者等（※）が特定できた1,927件の空き家等の所有者等を対象としています。なお、特定することができなかった所有者等及び国外の所有者等の空き家等については、調査の対象外としています。

（※）所有者等については、空き家等対策の推進に関する特別措置法第10条の規定に基づき固定資産税課税情報から特定しております。

地区（連合自治会数）	桑名（21）	多度（5）	長島（3）	合計（29）
A：調査対象の空き家等数	1,800	174	251	2,225
B：Aの調査依頼の送付数	1,565	165	197	1,927
参考：Bの依頼先数（率）	市内：1,371（71%）、市外県内：155（8%）、県外：401（21%）			

(3) 調査内容

- ・所有者等が把握する空き家等の現状（空き家等となった理由、利用形態、管理状況、構造（設備）等）や利活用の意向など22項目について、質問形式により調査
- ・所有者等が抱える空き家等の諸問題について、自由意見欄に記入する意識調査

◆空き家等所有者等への状況調査（調査資料及び記入例）・・・・・・・・・・・・・P13～15

(4) 実施状況

- ・本調査における回答状況（無回答数には返信無数も含みます。）は、次の通りです。

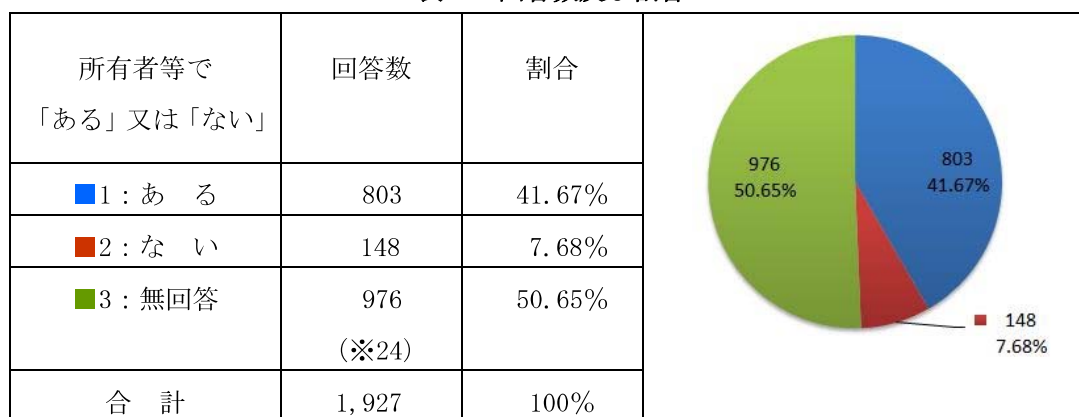
地区（連合自治会数）	桑名（21）	多度（5）	長島（3）	合計（29）
C：Bの調査回答数	790	84	101	975
D：Bの返信数	153	27	17	197
E：Bの無回答数	622	54	79	755
回答率：C/(B-D)×100%	56%	61%	56%	56%

3. 調査の結果について

【問 1】回答者は所在地に建っている物件の所有者等ですか。

【問 1】は、対象物件が回答者の所有であるかについて「ある」又は「ではない」のいずれかを選択して回答いただきました。結果は表 1 により、調査依頼を送付した 1,927 の所有者等に対する割合を示します。

表 1：回答数及び割合

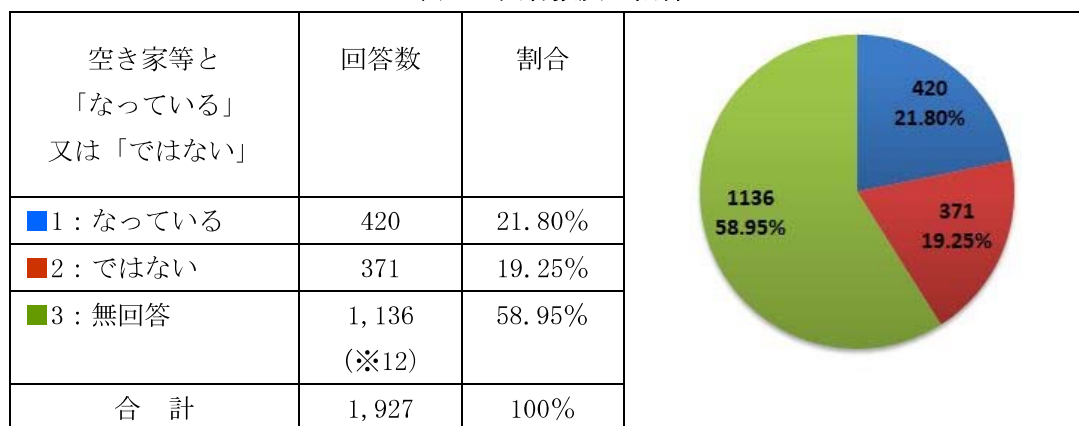


※の数値は回答有の内、設問のみ未回答数

【問 2】問 1 で所有者である方に質問です。上記所在地に建っている物件は空き家等ですか。（1 つに○を）※回答で空き家等でない場合は問 3 ～22 への回答は不要です。

【問 2】は、問 1 で「所有者等である」と答えた方に空き家等と「なっている」又は「ではない」のいずれかを選択して回答いただきました。結果は表 2 により、調査依頼を送付した 1,927 の所有者等に対する割合を示します。

表 2：回答数及び割合



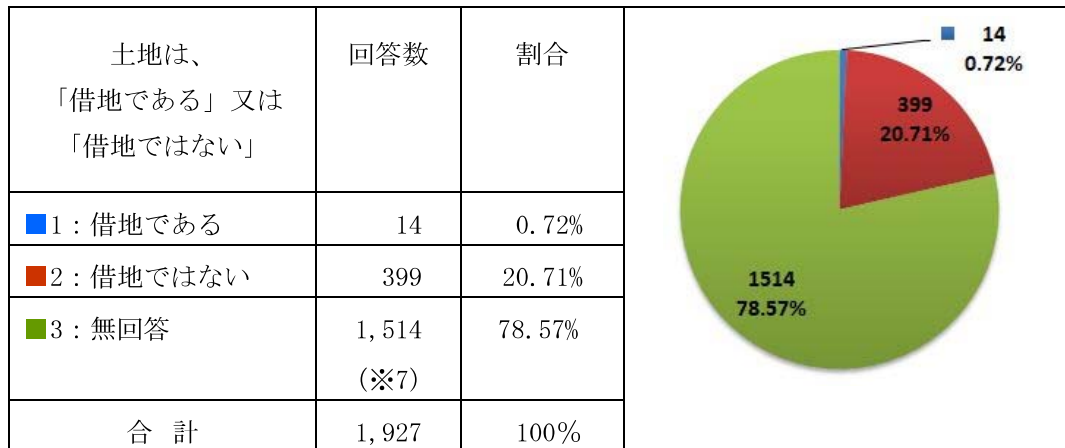
※の数値は回答有の内、設問のみ未回答数

【問 3】問 2 の空き家等が建っている土地は借地ですか。（1 つに○を）

※マンションの場合などの土地は定期借地権として回答してください。

【問 3】は、問 2 の土地が「借地である」又は「借地ではない」のいずれかを選択して回答いただきました。結果は表 3 により、調査依頼を送付した 1,927 の所有者等に対する割合を示します。

表 3：回答数及び割合

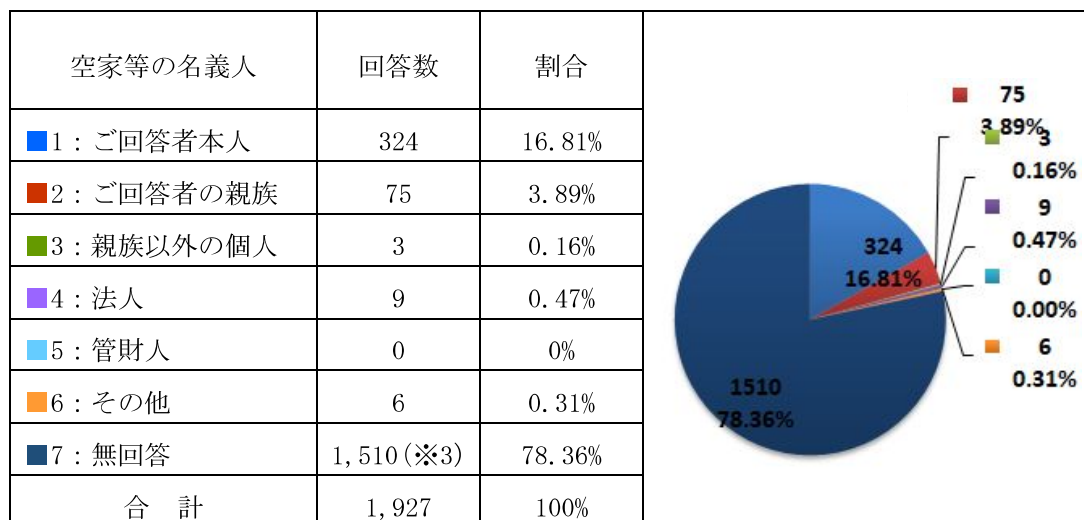


※の数値は回答有の内、設問のみ未回答数

【問 4】空き家等の名義人は、次のどの方ですか。（1 つに○を）

【問 4】は、空き家等の名義人を選択して回答いただきました。結果は表 4 により、調査依頼を送付した 1,927 の所有者等に対する割合を示します。

表 4：回答数及び割合

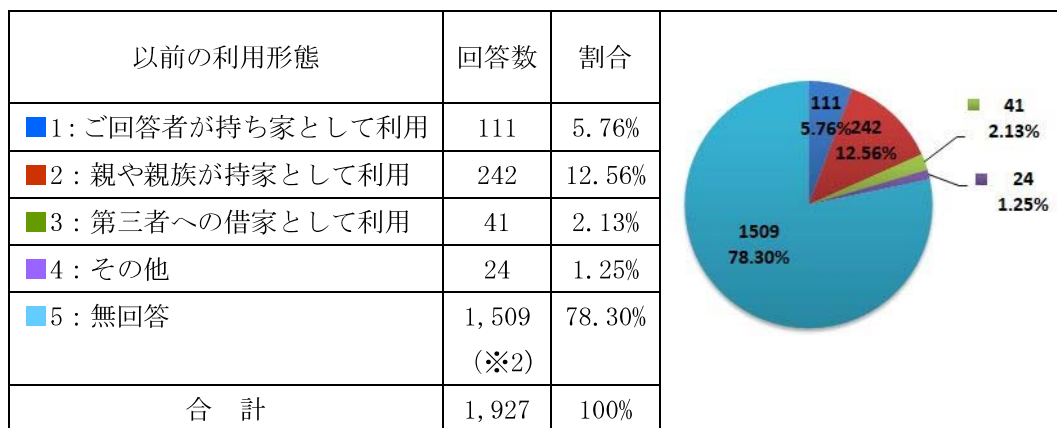


※の数値は回答有の内、設問のみ未回答数

【問 5】 空き家等になる以前の利用形態は、次のどれですか。（1 つに○を）

【問 5】は、空き家等になる以前の利用形態を選択して回答いただきました。結果は表 5 により、調査依頼を送付した 1,927 の所有者等に対する割合を示します。

表 5：回答数及び割合



※の数値は回答有の内、設問のみ未回答数

【問 6】 空き家等になったきっかけは、次のどれですか。（複数回答可）

【問 6】は、空き家等になったきっかけについて複数の回答をいただきました。結果を表 6 に示します。

表 6：回答数及び割合

空き家等になったきっかけ	回答数	割合
1：別の住居へ転居したため	135	24.50%
2：建て替えのため一時的に退去	2	0.36%
3：増改築・修繕のため一時的に退去	0	0%
4：転勤等の長期不在のため	19	3.45%
5：賃借人などの入居者が退去したため	36	6.53%
6：相続で取得したが入居していないため	109	19.78%
7：居住用に取得したが入居していないため	15	2.72%
8：別荘等、普段は利用していないため	19	3.45%
9：死亡や入院入所のため	170	30.85%
10：賃貸用経営用に取得したが、賃借人がみつからないため	4	0.73%
11：売却用に取得したが、購入者がみつからないため	1	0.18%
12：その他	41	7.45%
合計（複数回答）	551	100%

【問 7】 空き家等になった時期はいつですか。（1つに○を。1は☑及び年月を記入）

【問 7】 は、空き家等になった時期を回答いただきました。結果を表 7 に示します。

表 7：回答数及び割合

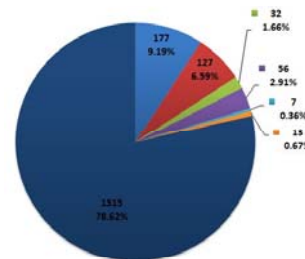
空き家等になった時期	回答数	割合
昭和元年～昭和 6 3 年	19	4.52%
平成元年～平成 1 9 年	98	23.33%
平成 2 0 年～平成 3 1 年	234	55.71%
令和元年以降	30	7.14%
無回答（設問のみ）	39	9.30%
合 計	420	100%

【問 8】 維持管理の状況は、次のどれですか。（1つに○を）

【問 8】 は、維持管理状況を選択して回答いただきました。結果は表 8 により、調査依頼を送付した 1,927 の所有者等に対する割合を示します。

表 8：回答数及び割合

維持管理の状況	回答数	割合
1:定期的に管理をしている	177	9.19%
2:不定期に管理をしている	127	6.59%
3:ここ数年は管理をしていない	32	1.66%
4:空き家等になってから何もしていない	56	2.91%
5:管理会社など専門業者に委託している	7	0.36%
6:その他	13	0.67%
7:無回答	1,515 (※8)	78.62%
合 計	1,927	100%



※の数値は回答有の内、設問のみ未回答数

【問 9】 建築時期（竣工時期）は、次のどれですか（1つに○を）

【問 9】 は、建築された時期を選択して回答いただきました。結果を表 9 に示します。

表 9：回答数及び割合

建築時期（竣工時期）	回答数	割合
～昭和 55 年	293	69.76%
昭和 56 年～平成 17 年	86	20.48%
平成 18 年以降	3	0.71%
その他（不明等）	24	5.71%
無回答（設問のみ）	14	3.34%
合 計	420	100%

【問 10】 床面積はどれぐらいですか。（1つに○を、1の（ ）はどちらかに数値を記入）

【問 10】 は、空き家等の床面積について回答いただきました。結果を表 10 に示します。

表 10：回答数及び割合

床面積	回答数	割合
100 m ² 未満（30 坪未満）	138	32.86%
100 m ² 以上（30 坪以上）	229	54.52%
その他（不明等）	27	6.43%
無回答（設問のみ）	26	6.22%
合 計	420	100%

【問 11】 建物の構造は、次のどれですか。（1つに○を）

【問 11】 は、空き家等の構造を選択して回答いただきました。結果を表 11 に示します。

表 11：回答数及び割合

建物の構造	回答数	割合
1：木造	359	85.48%
2：鉄骨造	27	6.42%
3：鉄筋コンクリート造	14	3.33%
4：その他（不明等）	9	2.14%
無回答（設問のみ）	11	2.63
合 計	420	100%

【問 12】 建物の階数は、次のどれですか。（1つに○を）

【問 12】 は、建物の階数を選択して回答いただきました。結果を表 12 に示します。

表 12：回答数及び割合

建物の階数	回答数	割合
1：1 階建て	76	18.10%
2：2 階建て	328	78.10%
3：3 階建て	3	0.71%
4：4 階建て	0	0%
5：5 階建て以上	0	0%
無回答（設問のみ）	13	3.09%
合 計	420	100%

【問 13】 建物に以下の設備はありますか（複数回答可）

【問 13】は、設備設置状況について複数の回答をいただきました。結果を表 13 で示します。

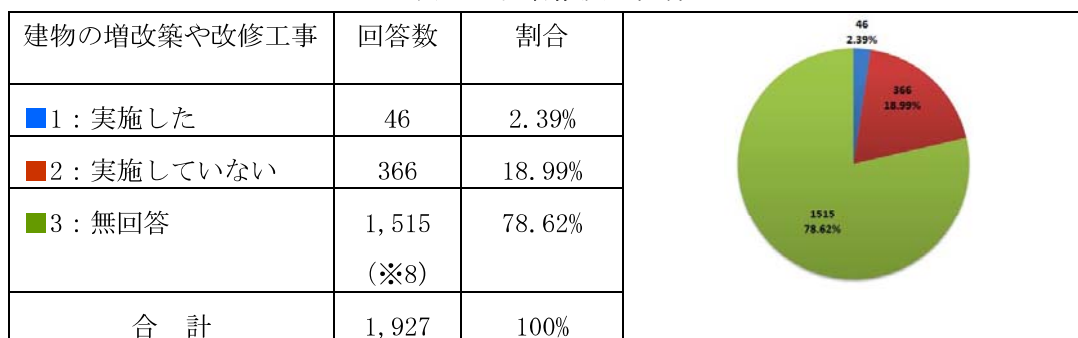
表 13：回答数及び割合



【問 14】 空き家等になってから増改築や改修工事を実施しましたか。（1つに○を）

【問 14】は、増改築や改修工事の実施状況を選択して回答いただきました。結果は表 14 により、調査依頼を送付した 1,927 の所有者等に対する割合を示します。

表 14：回答数及び割合



※の数値は回答有の内、設問のみ未回答数

【問 15】 問 14 で「1. 実施した」目的は次のどれですか（1つに○を）

【問 15】は、問 14 で実施した方に、空き家等の増改築（改修）を実施した目的を選択して回答いただきました。結果を表 15 に示します。

表 15：回答数及び割合



【問 16】 今後売却又は賃貸する予定ですか。（1つに○を）

【問 16】は、空き家等を今後売却又は賃貸する予定があるか選択して回答いただきました。結果は表 16 により、調査依頼を送付した 1,927 の所有者等に対する割合を示します。

表 16：回答数及び割合

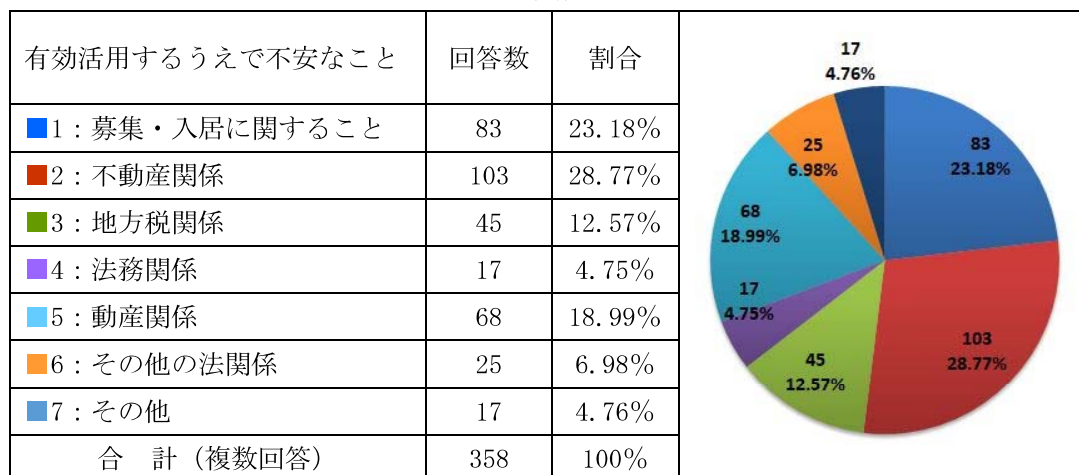


※の数値は回答有の内、設問のみ未回答数

【問 17】 売却又は賃貸に有効活用するうえで不安なことは次のどれですか。（複数回答可）

【問 17】は、空き家等を売却又は賃貸に有効活用するうえで不安なことについて、複数の回答をいただきました。結果を表 17 に示します。

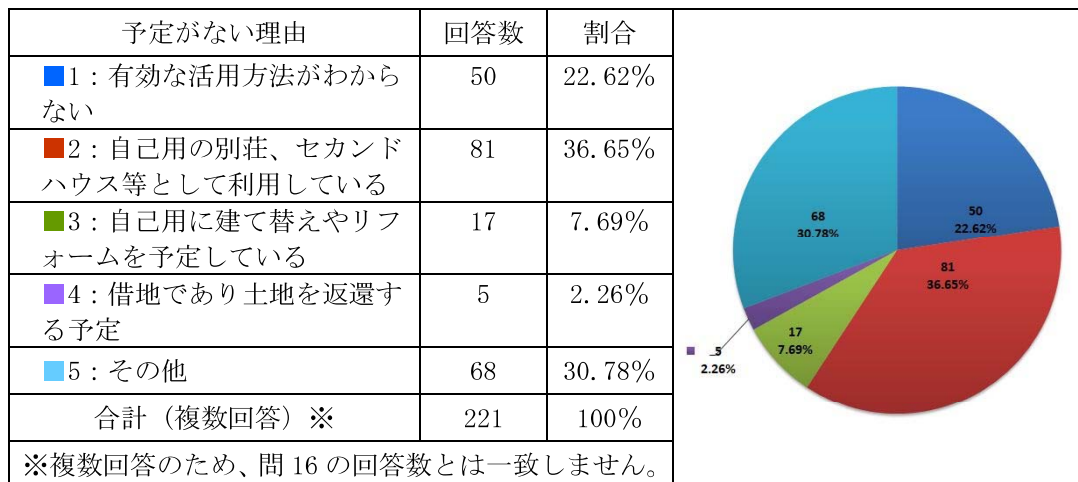
表 17：回答数及び割合



【問 18】 問 16 で「売却又は賃貸する予定はない」とした理由は次のどれですか。
(1 つに○を)

【問 18】 は、問 16 で「空家等を売却又は賃貸する予定はない」とした理由を選択して回答いただきました。結果を表 18 に示します。

表 18：回答数及び割合



【問 19】 空き家等をお持ちの方の現在のお住まいは、次のどれですか。
(「個人」のみ回答)。(1 つに○を)

【問 19】 は、現在のお住まいを選択して回答いただきました。結果は表 19 により、調査依頼を送付した 1,927 の所有者等に対する割合を示します。

表 19：回答数及び割合



※の数値は回答有の内、設問のみ未回答数

【問 20】 調査対象の空き家等以外に戸建て住宅・マンションなどを所有していますか。
 (空き家等をお持ちの方の「個人」のみ回答)。
 (1つに○、選択肢1は☑及び()に数を記入)。

【問 20】 は、空き家等以外に住宅・マンションなどを所有しているかについて複数の回答をいただきました。結果を表 20 に示します。

表 20：回答数及び割合

空き家等以外を	回答数	割合	所有している建物の種類
所有している	166	41.5%	
所有していない	234	58.5%	
合 計	400	100.0%	
所有している建物の種類	回答数	割合	
■1：自己用の戸建て	129	77.71%	
■2：賃貸用の戸建て	13	7.83%	
■3：分譲マンション	21	12.65%	
■4：賃貸マンション	3	1.81%	
合計（複数回答）	166	100%	

【問 21】 地震等災害時における応急住宅（住宅困窮となった被災者の一時入居を目的とする住宅）として空き家等の提供にご協力をいただくことはできますか。
 (1つに○を)

【問 21】 は、地震等災害時における応急住宅として空き家等の提供に協力することが出来るかについて選択して回答いただきました。結果は表 21 により、調査依頼を送付した 1,927 の所有者等に対する割合を示します。

表 21：回答数及び割合

空き家等の提供に	回答数	割合	
■1：協力することが出来る	93	4.83%	
■2：協力することは出来ない	209	10.85%	
■3：その他	97	5.03%	
■4：無回答	1,528 (※21)	79.29%	
合 計	1,927	100%	

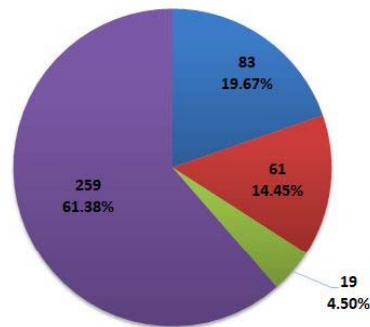
※の数値は回答有の内、設問のみ未回答数

【問 22】本市における空き家等対策関係事業の活用をお考えですか。（複数回答可）

【問 22】は、本市の空き家等対策関係事業の活用について選択して回答いただきました。結果を表 22 に示します。

表 22：回答数及び割合

活用したい事業	回答数	割合
■1：空き家等に関する相談会を活用したい	83	19.67%
■2：桑名市空き家バンクを活用したい	61	14.45%
■3：桑名市木造住宅耐震支援制度を活用したい	19	4.50%
■4：活用は考えていない	259	61.38%
合計（複数回答）	422	100%



最後に、空き家等の問題や有効利用などについて、ご自由に意見等をご記入ください。

【自由意見欄】は、調査対象者の空き家等問題や有効利用等について、ご意見等を記入いただきました。ご記入いただいた主なご意見の要約を表 23 に示します。

表 23：空き家等所有者等への調査結果で得られた主なご意見

・土地所有者が他人であることから、将来の手続き等に不安がある。
・不動産屋に売却の依頼をしているが、なかなか売れずに困っている。
・親族所有の空き家であり、今後名義変更等の手続きを行う予定である。
・年に何回か親族等で使用しており、定期的に管理しているので空き家等ではない。
・地震等災害時の応急住宅として使っていただきたいが、古い建物であり人が住めるような状態ではない。
・取り壊したいが費用がかかりすぎるため困難である。
・早く空き家を売却したいが、市街化調整区域であるため再利用が難しいと言われた。
・空き家の譲渡所得 3000 万円特別控除の特例が適用されるので売却することにした。桑名市もこの制度をもっと PR すべきだと思う。
・建物を解体すると固定資産税が高くなるのが悩みである。
・定期的に管理しているが、空き家にいたずらをされたこともあり、防犯上不安であるため行政でもパトロールをしていただきたい。
・可能であれば空き家を桑名市に寄付したい。
・空き家を高齢者が利用出来るような施設に有効活用できれば良いと思う。
・空き家等に関する相談会の開催日程が決定したら連絡をして欲しい。

調査依頼文

◆空き家等所有者等への状況調査（調査依頼）

令和2年 月 日

所有者又は管理者（各位）

桑名市長 伊藤 徳宇
(公印省略)

「令和2年度空き家等所有者等への状況調査」について

日頃は、桑名市政にご理解とご協力をいただき、お礼申し上げます。

本市では、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」が全面施行されたことを受け、平成27年度に「第1回桑名市空き家等状況調査」を実施しました。この調査結果の推移を把握するため、各自治会のご協力のもと令和元年6月から令和2年1月にかけて「第2回桑名市空き家等状況調査（本紙裏面に概要掲載）」を実施したところ、空き家等と思われる建築物が2200件を超えるという結果を得ました。

そこで、本市では市内の空き家等対策の推進の検討参考資料として活用することを目的に、上記調査結果より空き家等と思われる建築物または土地の所有者等の方に現状や利活用の意向などの状況調査を実施しています。

つきましては、令和2年9月30日までに同封の調査用紙「令和2年度空き家等所有者等への状況調査」にご記入いただき、返信用封筒に入れて、ご返送くださいますようお願い申し上げます。

また、調査用紙に記載された空き家等の所在地にある建築物や土地の所有者等ではない場合は、お手数ですが回答用紙のご回答者欄の住所、氏名、連絡先を記載いただき、問1に回答のうえ、ご返信をお願いいたします。

誠に恐縮ではございますが、調査の趣旨をご理解のうえ、ご協力いただきますようお願い申し上げます。

※本市における空き家等対策関係事業の資料を同封しますので、所有している空き家等の活用や除却、耐震工事等をご検討の方は、是非資料をご覧ください。

【事務担当所管】

桑名市都市整備部都市整備課
(眞柄・堀田・三浪・伊藤)

【TEL】0594—24—1295

【FAX】0594—23—4116

記入例

「令和２年度空き家等所有者等への状況調査」：回答用紙

- はじめに、ご回答者は下記にご記入し、引続きご回答をお願いします。

回答者の住所：桑名市中央町 2-37

回答者の氏名：○○ ○○

回答者の連絡先 (Tel・Fax・E-mail など) : 0594-24-1295

- 次の 所在地 に建っている物件について、以下「問 1 ～ 問 22」までの質問にご回答ください。

所在地：三重県桑名市 ○○○○ ○○ ○○○

- 「所有者等」とは、所有者又は管理者（親族など）のことをいいます。
- 以下の質問で「不明」や「他の回答」がある場合、その他（ ）内に記載してください。

問1：回答者は、所在地に建っている物件の所有者等ですか。

1. 所在地に建っている物件の所有者等：☒である・☐ではない←（いずれかに ☒）

問2：問1で所有者等である方に質問です。上記所在地に建っている物件は空き家等ですか。（1つに○を） ※回答で空き家等でない場合は問3～22への回答は不要です。

1. 空き家等となっている 2. 空き家等ではない

問3：問2の空き家等が建っている土地は借地ですか。（1つに○を）

※マンションの場合などの土地は定期借地権として回答してください。

1. 借地である 2 借地ではない

問4：空き家等の名義人は、次のどの方ですか。（1つに○を）

1. ご回答者本人 3. 親族以外の個人 5. 管財人
2. ご回答者の親族 4. 法人 6. その他（不明）

問5：空き家等になる以前の利用形態は、次のどれですか。（1つに○を）

1. ご回答者が持ち家として利用
2. 親や親族が持ち家として利用
3. 第三者への借家として利用
4. その他（店舗として利用）

問6：空き家等になったきっかけは、次のどれですか。（複数回答可）

1. 別の住居へ転居したため	8. 別荘等、普段は利用していないため
2. 建て替えのため一時的に退去	9. 死亡や入院入所をしたため
3. 増改築・修繕のため一時的に退去	10. 賃貸経営用に取得したが、賃借人がみつからないため
4. 転勤等の長期不在のため	11. 売却用に取得したが、購入者がみつからないため
5. 賃借人などの入居者が退去したため	12. その他（建物 ¹ が老朽化しているため）
6. 相続で取得したが入居していないため	
7. 居住用に取得したが入居していないため	

問 7：空き家等になった時期はいつですか。（1つに○を、1は☑及び年月を記入）

1. □令和・□平成・□昭和：_____年_____月頃 2. その他（ 不明 ）

問 8：維持管理の状況は、次のどれですか。（1つに○を）

1. 定期的に管理をしている 4. 空き家等になってから何もしていない
2. 不定期に管理をしている 5. 管理会社など専門業者に委託している
3. ここ数年は管理していない 6. その他（自治会にお願いしている）

問 9：建築時期（竣工時期）は、次のどれですか。（1つに○を）

1. 昭和 35 年以前 4. 昭和 56 年～平成 2 年 7. 平成 13 年～平成 17 年
2. 昭和 36 年～昭和 45 年 5. 平成 3 年～平成 7 年 8. 平成 18 年以降
3. 昭和 46 年～昭和 55 年 6. 平成 8 年～平成 12 年 9. その他（ 不明 ）

問 10：床面積は、どれぐらいですか。（1つに○を、1の（ ）はどちらかに数値を記入）

1. 延べ床面積（ ）㎡ 又は（ ）坪（※1坪≒約 3.3 ㎡） 2. その他（ 不明 ）

問 11：建物の構造は、次のどれですか。（1つに○を）

1. 木造 2. 鉄骨造 3. 鉄筋コンクリート造 4. その他（ブロック造）

問 12：建物の階数は、次のどれですか。（1つに○を）

1. 1 階建て 2. 2 階建て 3. 3 階建て 4. 4 階建て 5. 5 階建て以上

問 13：建物に以下の設備はありますか（複数回答可）

1. トイレ 2. 台所 3. 浴室 4. 洗面所

問 14：空き家等になってから増改築や改修工事を実施しましたか。（1つに○を）

1. 実施した 2. 実施していない

問 15：問 14 で「1. 実施した」目的は次のどれですか。（1つに○を）

1. 売却・賃貸のため 3. 資産として維持するため
2. 自己の利活用のため 4. その他（建物が老朽化していたため）

問 16：今後売却又は賃貸をする予定ですか。（1つに○を）

1. 売却をしたい 3. 売却と賃貸のいずれかをしたい
2. 賃貸をしたい 4. 予定はない⇒（問 18 へ）

問 17：売却又は賃貸に有効活用するうえで不安なことは、次のどれですか。（複数回答可）

1. 募集・入居に関すること（売買価格・家賃・入居条件など）
2. 不動産関係（売買賃借、管理解体、建物表記変更・滅失登記、評価・境界など）
3. 地方税関係（固定資産税、都市計画税など）
4. 法務関係（相続関係の紛争解決、成年後見人等の権利関係の整理、危害損害など）
5. 動産関係（仏壇・神棚・家財道具、遺品の処分など）
6. その他の法関係（建築基準法（用途地域）や都市計画法（市街化調整区域）など）
7. その他（記入欄：_____）

問 18：問 16 で「売却又は賃貸する予定はない」とした理由は次のどれですか。

(1 つに○を)

1. 有効な活用方法がわからないため
2. 自己用の別荘、セカンドハウス、物置、トランクルーム等として利用しているため
3. 自己用に、建て替えやリフォームを予定しているため
4. 借地であり、土地を返還する予定のため
5. その他（記入欄：仏壇などがあるため）

問 19：空き家等をお持ちの方の現在のお住まいは、次のどれですか（「個人」のみ回答）。

(1 つに○を)

1. 持家（一戸建て）
2. 持家（分譲マンション）
3. 民営の賃貸マンション
4. 公的賃貸住宅
5. その他（店舗併用住宅）

問 20：調査対象の空き家等以外に戸建て住宅・マンションなどを所有していますか（空き家等をお持ちの方の「個人」のみ回答）。（1 つに○、選択肢 1 は☑及び（ ）に数を記入）

1. 所有している：□ 自己用の戸建て（ ）戸・☑賃貸用の戸建て（3 ）戸
□ 分譲マンション（ ）戸・□賃貸マンション（ ）戸
2. 所有していない

問 21：地震等災害時における応急住宅（住宅困窮となった被災者の一時入居を目的とする住宅）として空き家等の提供にご協力をいただくことはできますか。（1 つに○を）

1. 協力することが出来る
2. 協力することは出来ない
3. その他（ ）

問 22：本市における空き家等対策関係事業の活用をお考えですか。（複数回答可）

1. 空き家等に関する相談会を活用したい
2. 桑名市空き家バンクを活用したい
3. 桑名市木造住宅耐震支援制度を活用したい
4. 活用は考えていない

● 最後に、空き家等のお困り事や有効利用などについて、ご自由に意見等をご記入ください。

・高齢者が増加している中で、空き家を活用して高齢者が生活できる施設等に有効利用できるのであれば、協力したい。

・空き家で心配しているのは、防災、防犯上の問題である。行政でパトロール活動等をしていただくと助かる。

・空家等に関する相談会の日時が決まったら連絡が欲しい。

● 本調査にご協力をいただき、ありがとうございました。

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）

令和 2 年度桑名市職員による現地状況調査

【 調査結果 】



桑 名 市

(令和 3 年〇月)

- ・ 調査期間：令和 2 年 4 月 2 7 日～令和 2 年 1 2 月 1 0 日取りまとめ
- ・ 調査対象：桑名市空き家等状況調査の結果より得られた市内 2, 200 件を超える
空家等と思われる建築物及びその敷地を対象としています。

※桑名市職員の独自による一次調査であるため、空家法第 2 条第 1 項の規定に基づく「空家等」と断定するものではありません。

1. 目的

市内全域の「令和2年度桑名市空き家等状況調査」で得られた2,200件を超える空家等と思われる建築物及びその敷地（以下、「建築物等」という。）について、外観目視により建築物等の利用状況や維持管理状況などを把握することを目的に、桑名市職員による現地状況調査（以下、「調査」という。）を実施しました。

2. 調査の実施

（1）調査期間

- ・調査期間：令和2年4月27日～令和2年12月10日取りまとめ

（2）調査対象

- ・桑名市空き家等状況調査の結果より得られた2,200件を超える建築物等のうち、所在地が特定できなかった建築物等を除く。

（3）調査内容

- ・建築物等の概要（用途、構造、階数、利用状況、エネルギーの使用状況）及び維持管理状況（建物、付属物、衛生、環境）について巻末資料を用いて外観目視により判定。
- ・巻末資料P9：外観目視調査票（以下、「調査票」という。）
参照：桑名市空き家等指導要綱5条「様式第2号」

（4）調査状況（令和2年12月10日取りまとめ）

- ・調査における状況は、次の通りです。

地区（連合自治会数）	桑名（21）	多度（5）	長島（3）	合計（29）
実施件数	1,655	173	243	2,071
空家等でない件数	202	2	5	209
更地件数	65	6	7	78
空家等件数	1,388	165	231	1,784
適正管理件数	1,131	128	157	1,416
不適正管理件数	257	37	74	368
危険性(低)	217	31	68	316
危険性(高)	40	6	6	52

3. 調査結果について

3-1. 調査票により調査を実施した件数

ここでは調査票により調査を実施した件数（以下、「実施件数」という。）とその割合を示します。全地区での実施件数は 2,071 件であり、そのうち桑名地区は 1,655 件、多度地区は 173 件、長島地区は 243 件という結果になりました。

表 1：実施件数及び割合

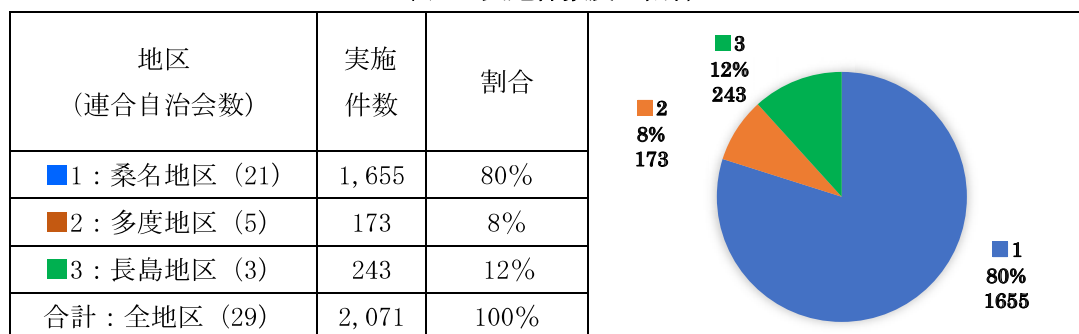
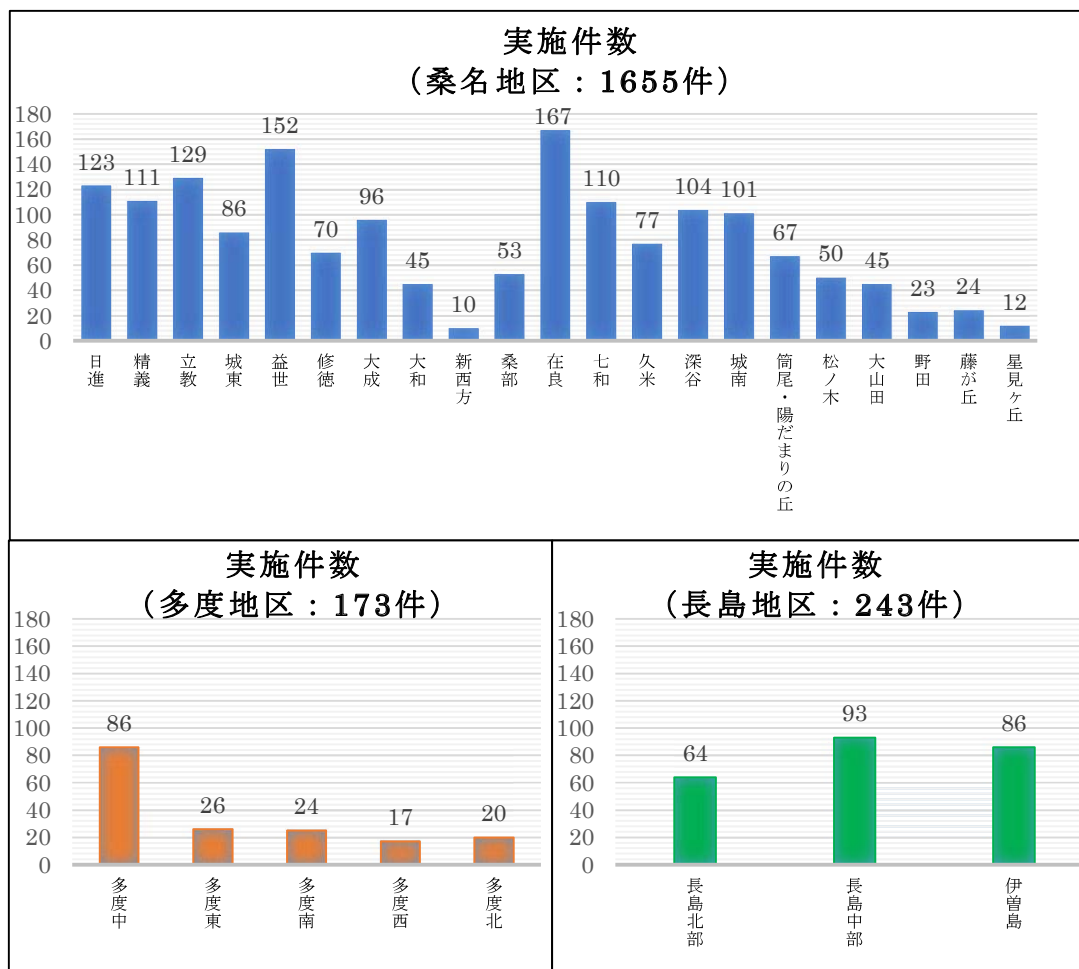


図 1：連合自治会別実施件数



3-2. 利用状況

ここでは3-1.の実施件数のうち、調査で把握した利用状況について、件数とその割合を示します。実施件数2,071件のうち、1,784件が「空家等」、209件が「空家等でない」、78件が「更地」という結果になりました。

表2：件数及び割合

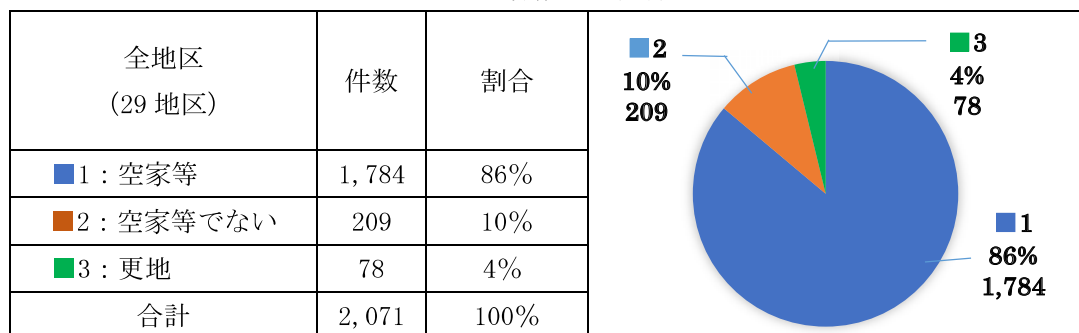
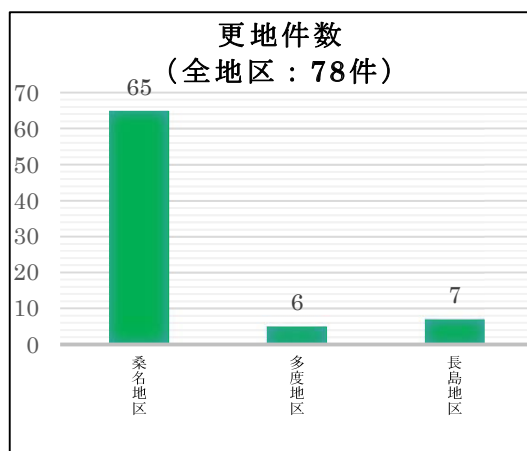
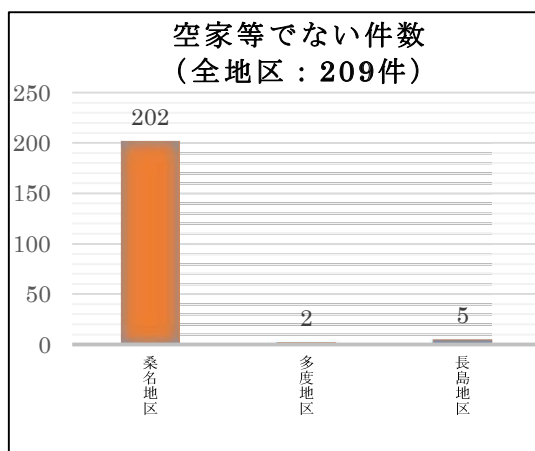
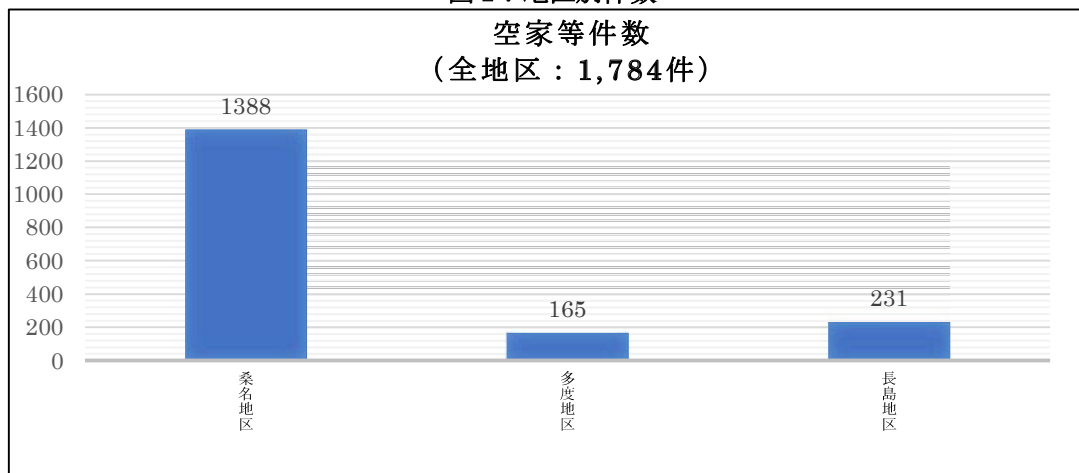


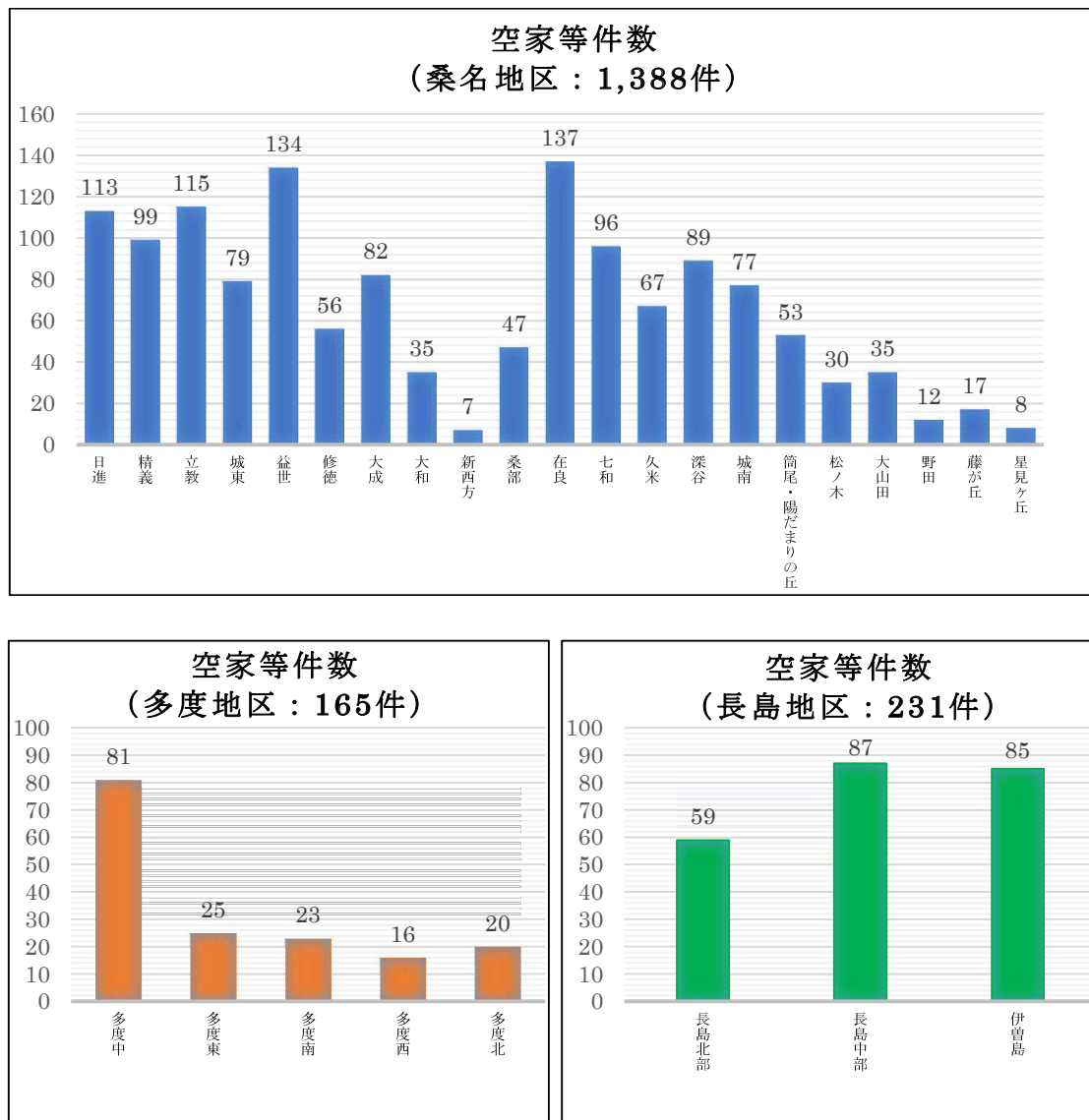
図2：地区別件数



3-3. 各地区毎の空き家等の割合

ここでは3-2. で把握した利用状況のうち空家等について、桑名地区・多度地区・長島地区それぞれの連合自治会別の割合を示します。

図3：空家等の連合自治会別件数



3-4. 空家等の維持管理状況

ここでは3-3. で把握した、「空家等」と判定されたもののうち、維持管理状況について件数とその割合を示します。全地区の空家等数 1,784 件のうち、1,416 件が適正管理されており、316 件が「不適正管理の中でも危険性は低い」、52 件が「不適正管理の中でも危険性が高い」という結果になりました。

表 3：件数及び割合

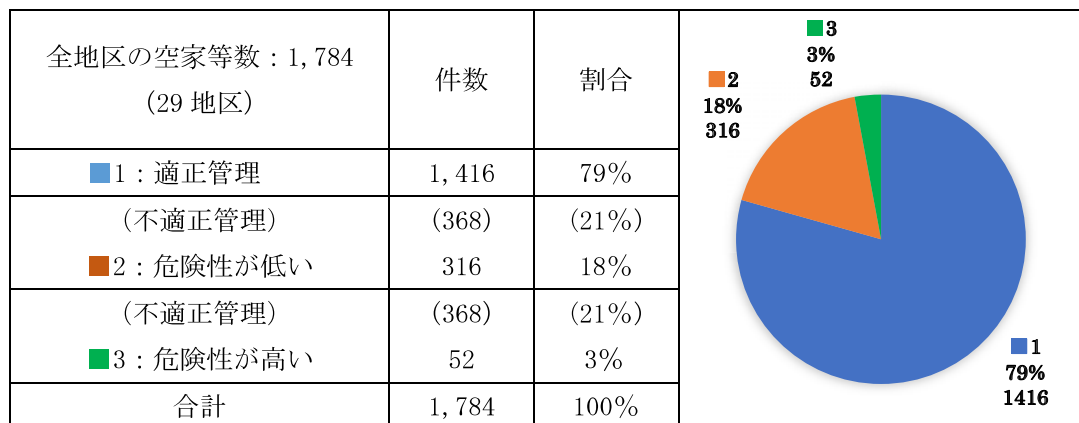
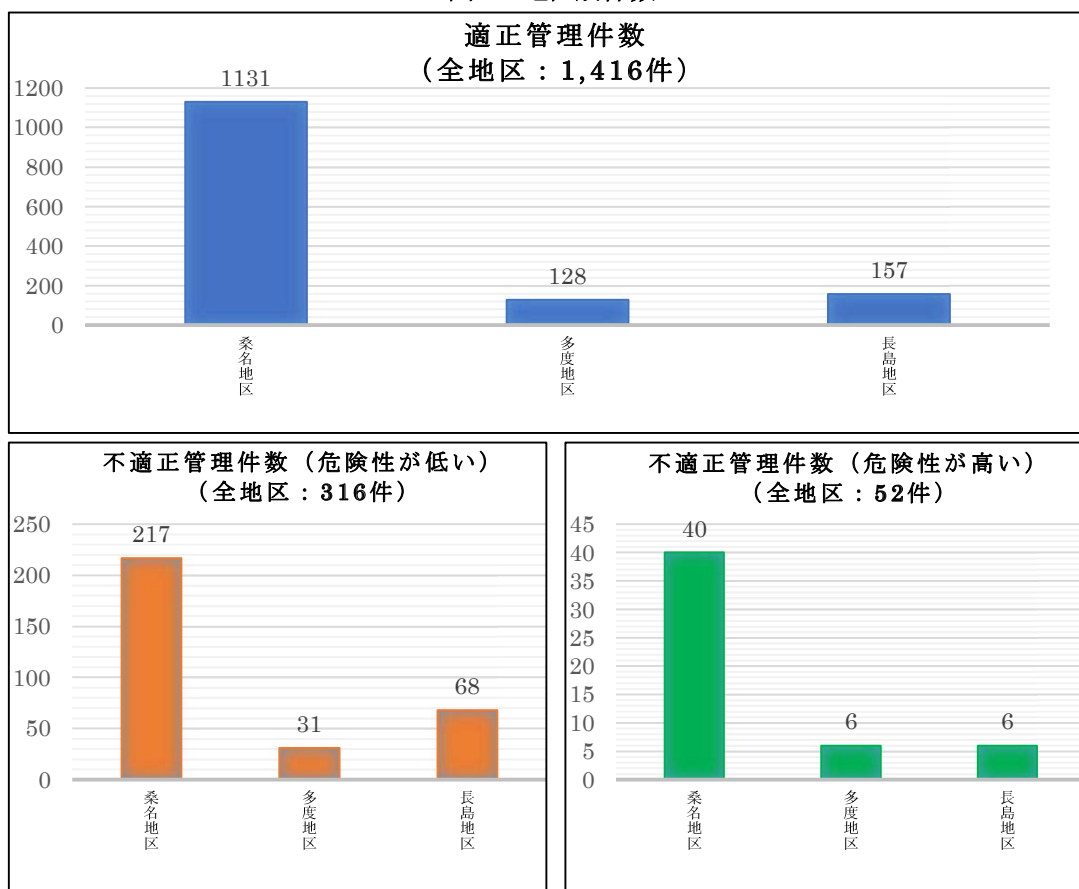


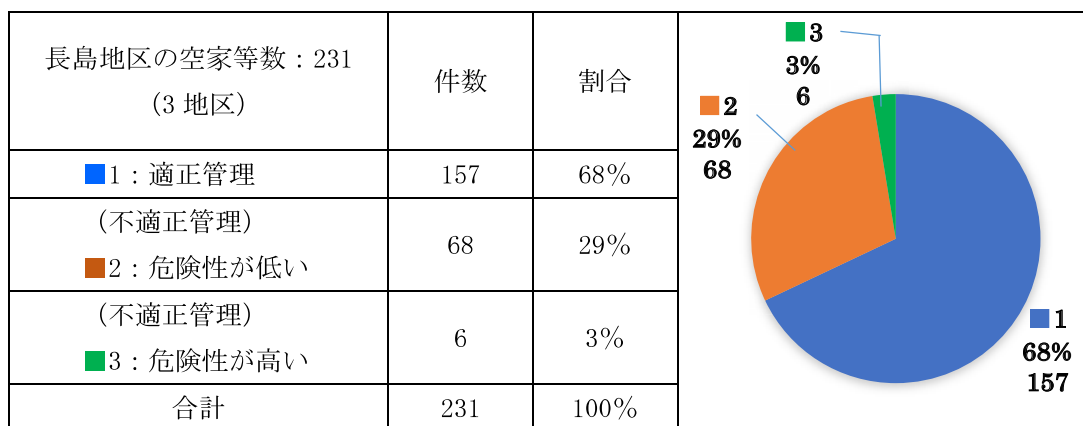
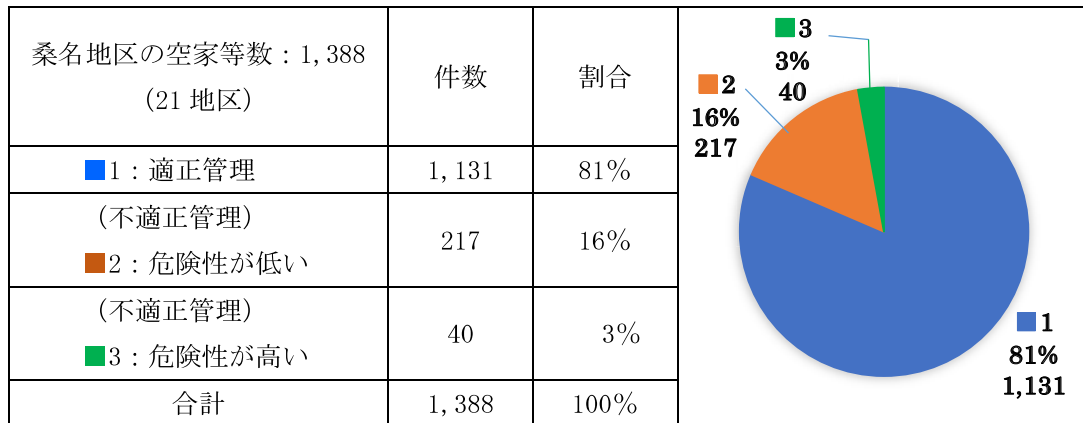
図 4：地区別件数



3－5．地区別の空家等の維持管理状況

ここでは3－4．で把握した空家等の維持管理状況について、各地区別に件数とその割合を示します。

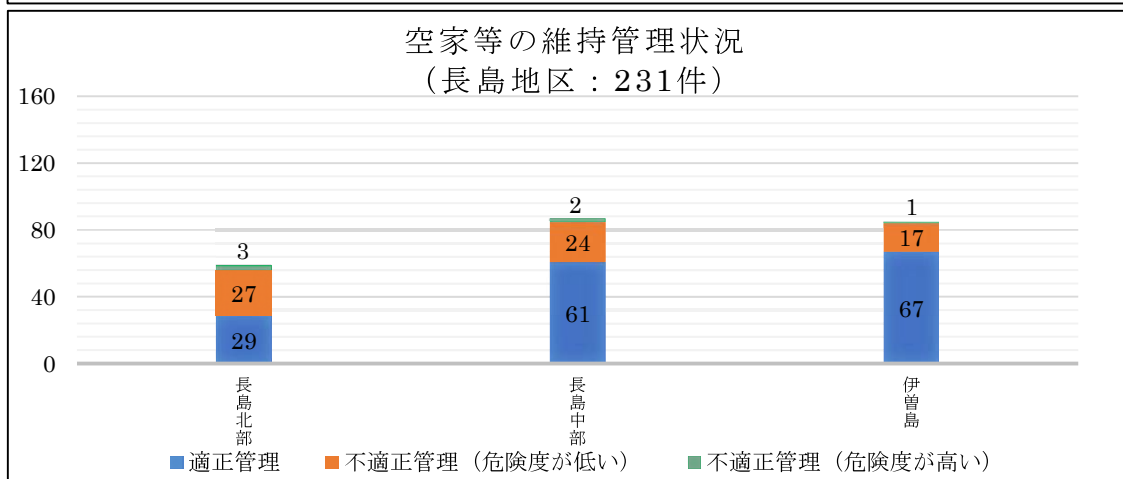
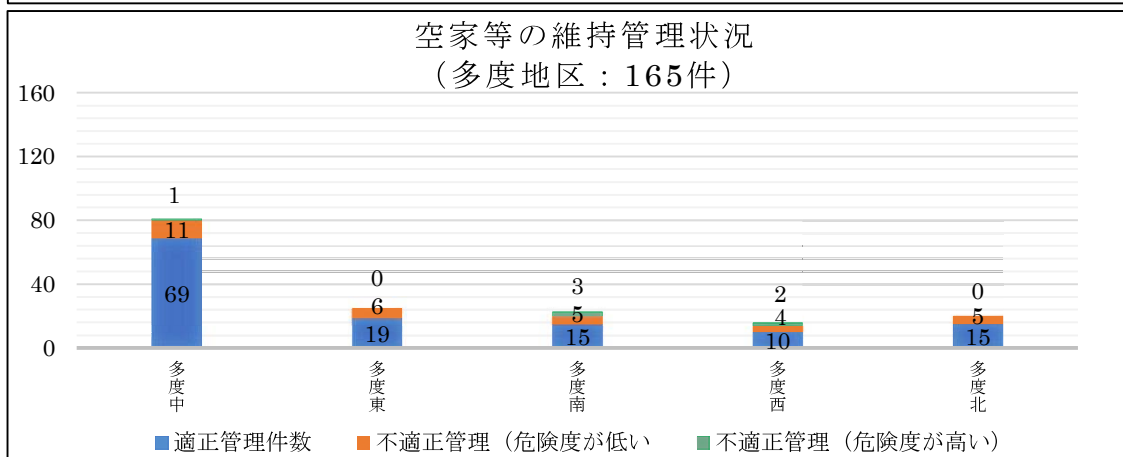
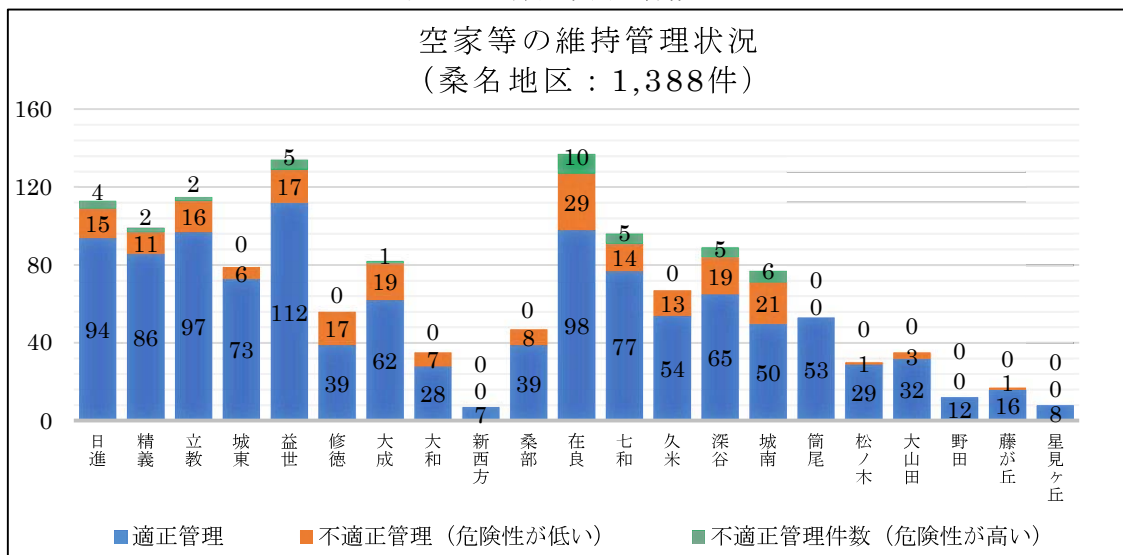
表 7：件数及び割合



3－6．連合自治会別の空家等の維持管理状況

ここでは3－5．で把握した各地区の空家等の維持管理状況について、各連合自治会別に件数を示します。

図5：連合自治会別件数

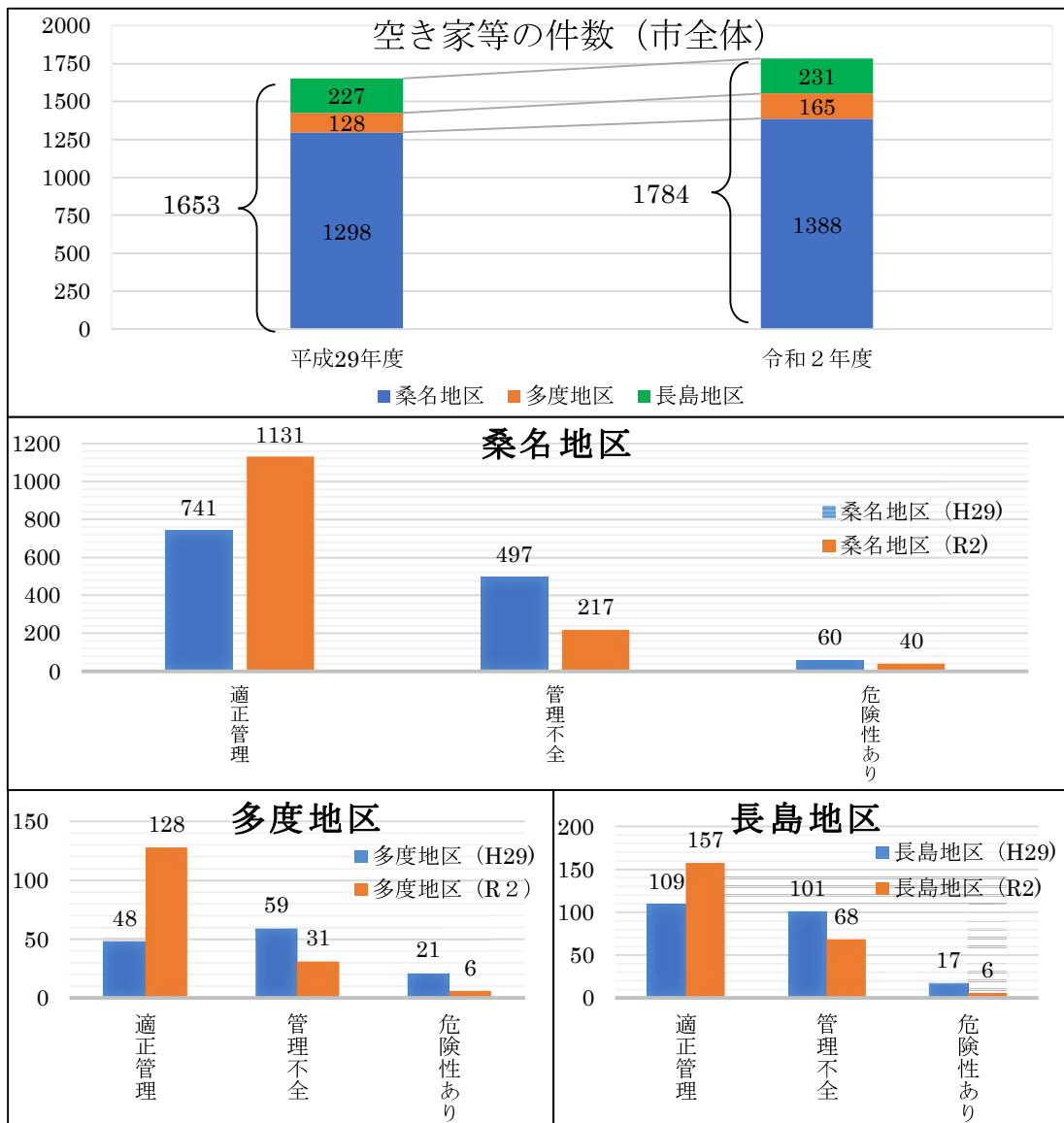


3-7. 前回調査（平成29年度）との比較・検討

ここでは前回（平成29年度）に実施した現地状況調査と今年度（令和2年度）実施した現地状況調査の空き家等の状況を比較・検討します。

前回調査に比べ、市内全体での空き家等の件数が1,653件から1,784件と増加（約7%）しているが、空家等対策の推進に関する特別措置法施行に伴い管理不全（危険性あり含む）の空き家等の件数は、755件から368件に減少（約48%）しているため、空き家等の措置対応に一定の効果が見られます。しかしながら、今後も建築物は老朽化が進み、空き家等の件数及び管理不全の空き家等が増加することが想定されるため、今後は、さらなる対策を講じる必要があります。

図6：平成29年度調査と令和2年度調査の比較



4. 巻末資料

様式第2号（第5条関係）

外観目視調査票

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

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 (修正案)

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4月改定版)
(令和3年4月一部修正)

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. 令和2年度空き家等所有者への状況調査等の検討事項・・・・・・・・・・ 26
- 3. 令和2年度桑名市職員による現地調査の検討事項・・・・・・・・・・ 29
- 4. 参考資料（桑名市空家等対策計画策定当初の検討資料）・・・・・・・・・・ 31
- 5. 各施策に対する取り組み（PDCA体制）の検討事項（参考）・・・・・・・・・・ 45
- 6. 空家等対策の関連制度等・・・・・・・・・・ 47
- 7. 桑名市空家等対策計画の策定経過・・・・・・・・・・ 52

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9（2027）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						
・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	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(※)			
				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みます。

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、6千240万7千戸と5年間で約178万戸増加し、「空き家数」は、848万9千戸と5年間で約29万戸増加しています。

「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、85万4千戸と5年間で約2万3千戸増加し、「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	62,407,400	8,488,600	13.6	3,487,200	5.6
三重県	853,700	129,600	15.2	77,500	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
平成 20年	住宅総数 (A)戸	空き家数 (B)戸	空き家率(※1) (C=B/A) %	空き家数 (D)戸	空き家率(※1) (E=D/A) %
全 国	57,586,000	7,567,900	13.1	2,681,100	4.7
三重県	791,000	104,600	13.2	53,200	6.7
桑名市	55,140	5,510	10.0	2,770	5.0
(※1) 空き家率：全住宅総数に占める空き家の割合					
(※2) その他の住宅：空き家のうち、別荘等の二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅を除く住宅					

(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。			

(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「2,225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)	1,800	495	91
多度：5(22)	174	69	16
長島：3(69)	251	69	20
合計：29(577)	2,225	633	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 2,225 戸と 4 年間で 35 戸増加、「管理不適正の空き家数」は 633 戸と 4 年間で 357 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, 2 2 5	6 3 3	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 2 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」を令和 2 年度に実施しました。

【調査の結果】

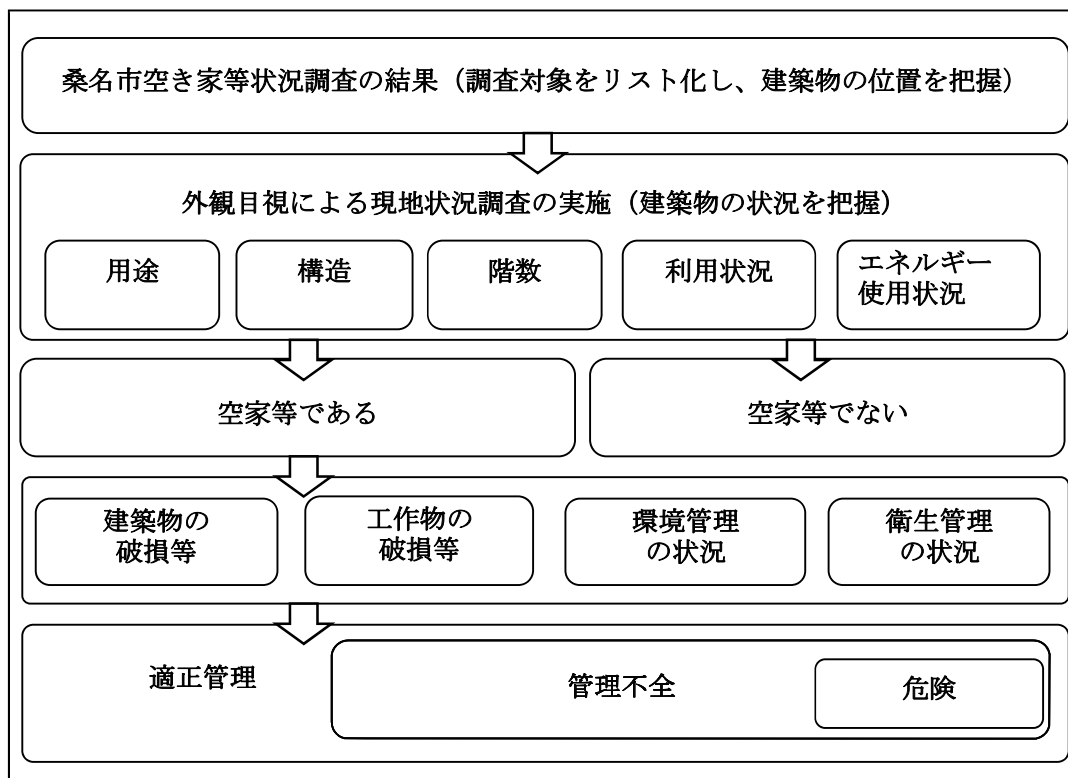
調査対象の空き家等の所有者等「1,927 名」に本調査を実施した結果、「975 名（回答率 56%）」から、空き家等の現状（所有関係、空き家等となった理由、利用形態、管理状況、構造設備等の 22 項目、所有者等が抱える空き家等の諸問題等自由意見）の回答をいただき、送付先の約 7 割の方が市内在住であることがわかりました。

<表 7：令和 2 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, 8 0 0	1 7 4	2 5 1	2, 2 2 5 (件)
調査送付数：B	1, 5 6 5	1 6 5	1 9 7	1, 9 2 7 (名)
調査回答数：C	7 9 0	8 4	1 0 1	9 7 5 (名)
調査返戻数：D	1 5 3	2 7	1 7	1 9 7 (名)
無回答の数：E	6 2 2	5 4	7 9	7 5 5 (名)
調査回答率：F	5 6	6 1	5 6	5 6 (%)
A：第 2 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その敷地の所有者等と思われる「1,927 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

本市では、「第2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、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」を令和2年度に実施しました。



【調査の結果】

調査対象とした2071件の空き家等について、1784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：令和2年度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)	空き家等ではない (更地)	空き家等	管理不全 左記内数	危険 左記内数
桑名地区 (1655)	202 (65)	1388	257	40
多度地区 (173)	2 (6)	165	37	6
長島地区 (243)	5 (7)	231	74	6
合 計 (2071)	209 (78)	1784	368	52

上記＜表8＞は、令和2年度桑名市職員による現地状況調査【調査結果】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（P29～P30）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「2,225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「空き家等」は、「**法第2条に規定する空家等**」とします。

法第2条（定義）	
第1項 「空家等」	この法律において「空家等」(※)とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて<u>居住その他の使用がなされていないことが常態</u>であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理する物を除く。 (※)「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。
第2項 「特定空家等」	この法律において「特定空家等」(※)とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適正に管理されていないことにより<u>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。 (※)「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） 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。

(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、利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	政策創造課			
	ブランド推進課			
総務部	税務課			
	財政課			
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（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）

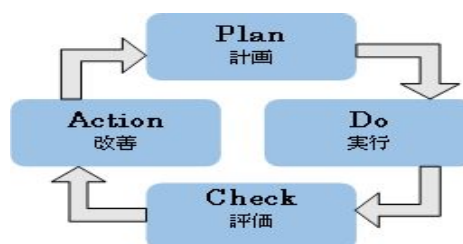
地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすような管理不全な空家等のうち、特定空家等（法第2条第2項）の所有者又は管理者には、特定空家等の解消を求め改善指導を行い、市民の安全・安心を確保します。

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）

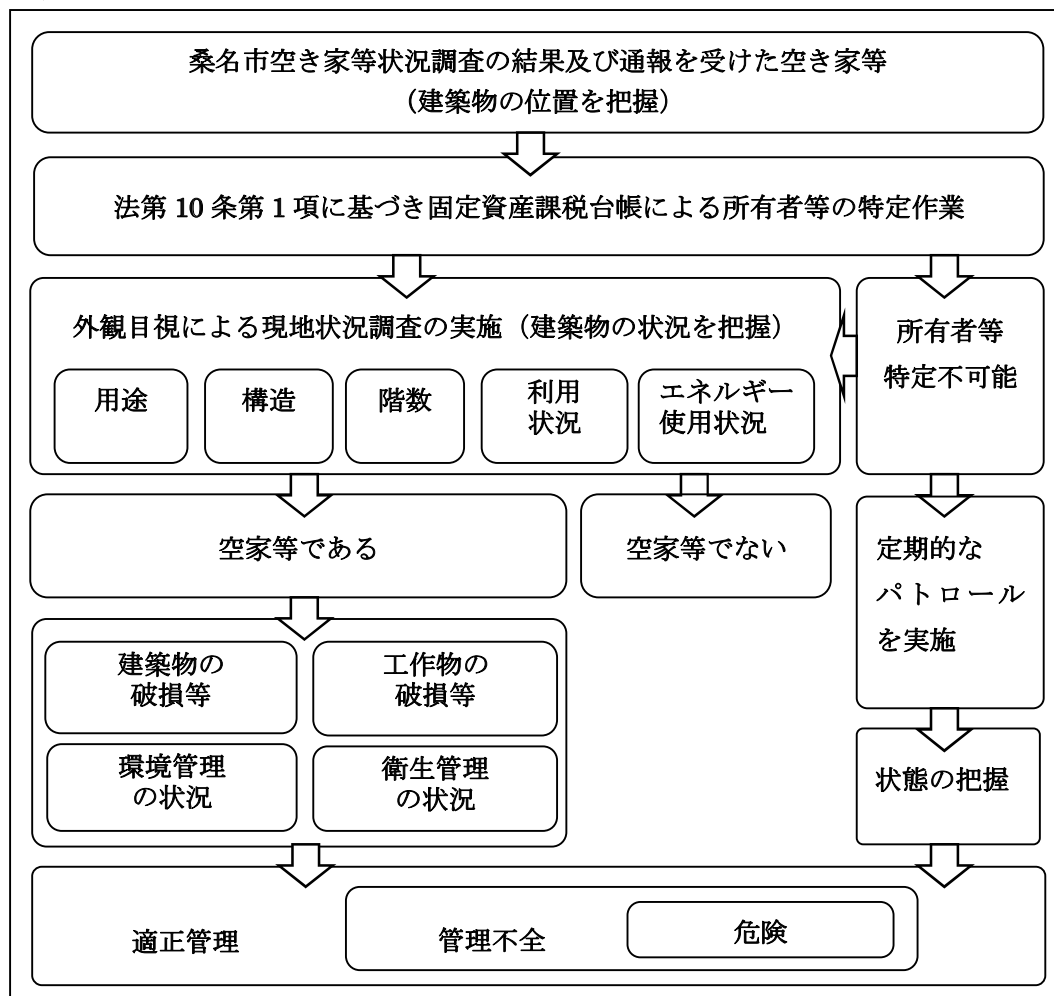


(3) 継続調査の実施

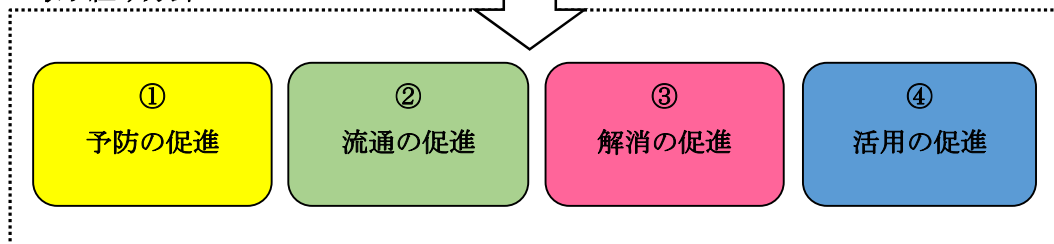
第2章(2-1(5))で実施した桑名市職員による現地の状況調査は、自治会の協力により把握した空家等であるため、空家等の調査及び潜在する空家等の通報対応として、以下のフローにより現地の状況調査を継続して取り組みます。

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P47参照）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P48参照）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

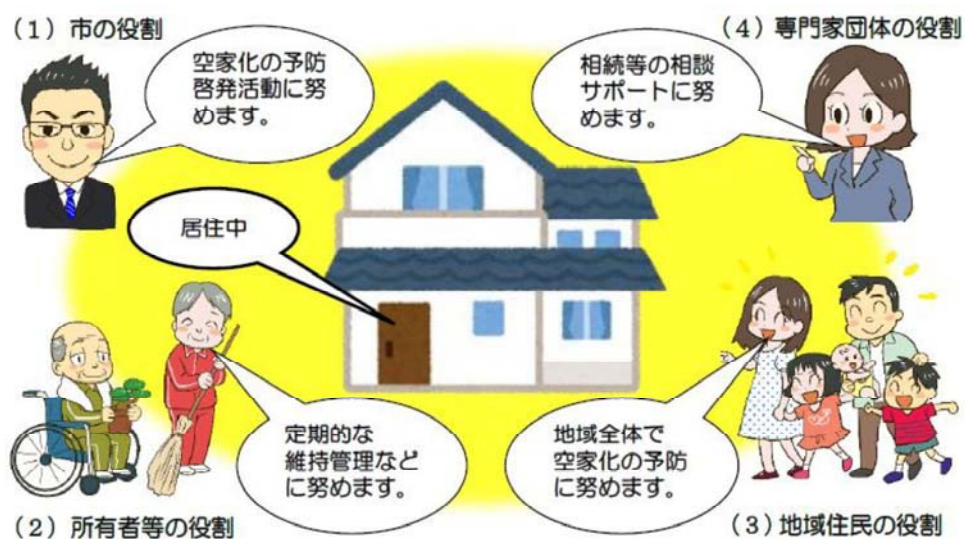
建物の定期的な維持管理や破損等への速やかな対応を行うとともに、周辺に迷惑を及ぼさないよう地域コミュニティへの積極的な参加に努め、良好な住環境を確保することで、空家化の予防の促進に努めます。

（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P49参照）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P50参照）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。



解消の促進

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. 令和元年度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

2. 令和2年度空き家等所有者等への状況調査等の検討事項・・・・・・・・・・26

- (1) 調査対象者の送付所在地について・・・・・・・・・・・・・・・・・・26
- (2) 調査回答者の回答所在地について・・・・・・・・・・・・・・・・・・26
- (3) 昭和56年以前に建築された木造空家等の状況について・・・・27
- (4) 平成12年以前に建築された木造空家等の状況について・・・・27
- (5) 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・・・・28

3. 令和2年度桑名市職員による現地状況調査の検討事項・・・・・・・・・・29

- (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・・29
- (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・・・・・・・・・・30

4. 参考資料（桑名市空家等対策計画策定当初の検討資料）・・・・・・・・・・31

- (1) 公共交通機関周辺における空家等の状況について・・・・・・・・・・31
- (2) 通学路周辺における空家等の状況について・・・・・・・・・・35
- (3) 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・・・・39
- (4) 都市計画区域の内外の空家等の状況について・・・・・・・・・・43

5. 各施策に対する取り組み（PDCA体制）検討事項（参考）・・・・・・・・45

6. 空家等対策の関連制度等・・・・・・・・・・・・・・・・・・47

7. 桑名市空家等対策計画の策定経過・・・・・・・・・・・・・・・・・・52

1. 令和元年度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 30 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
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。

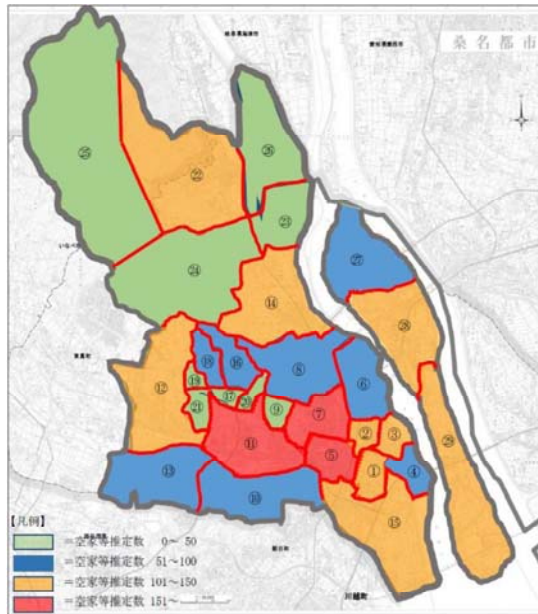
h : 「自治会の状況調査で得られた空家等数」 = 2,225 件

i : 「自治会加入世帯人口当りの空家等数の割合 (h ÷ b)」 ÷ 0.01869465122 件/人

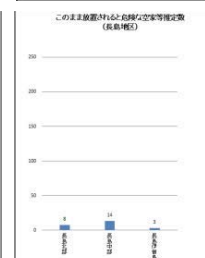
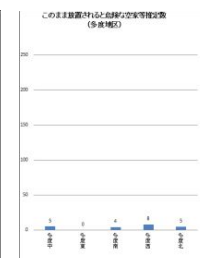
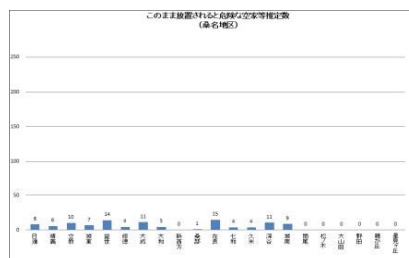
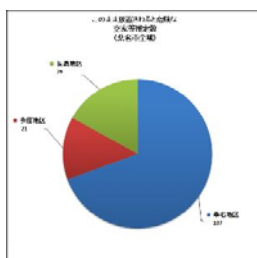
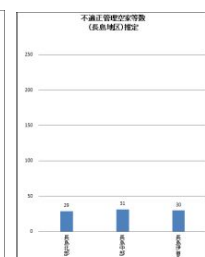
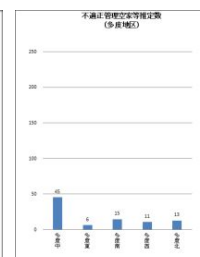
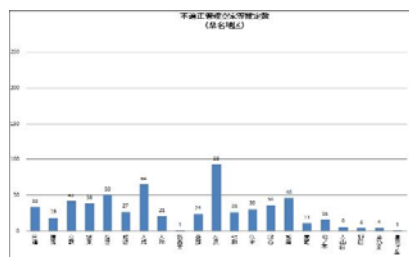
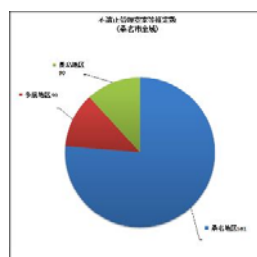
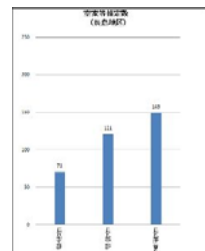
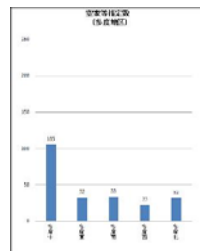
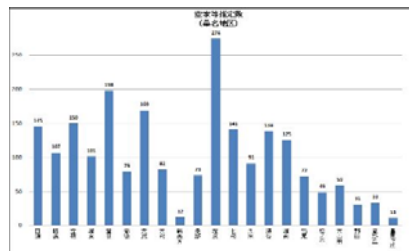
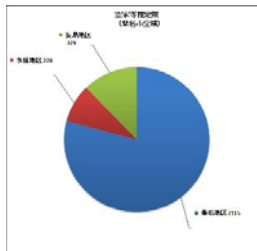
j : 「自治会未加入世帯人口に占める空家等推定数 (i × c)」 ÷ 435 件

A : 「空家等推定数 (h + j)」 ÷ 2,660 件

(図表 1-1) : 空家等推定数から見る市内全 29 地区別概要



市町村	地区・自治会	近郊等周辺地区別				(j) 未加入自治会世帯数	(A) 空家等推定数 (h) + (j)	(4) 市域推定数 (A) ÷ (3)	(5) 空家等推定率 (4) ÷ (3)
		自治会数	調査対象自治会数	(h) 加入自治会世帯数	(j) 未加入自治会世帯数				
桑名地区	①: 日進	37	30	126	19	145	2,704	5.4%	
	②: 城崎	53	43	107	0	107	2,008	5.3%	
	③: 立野	39	30	129	21	150	1,929	9.2%	
	④: 桑東	16	16	90	11	101	979	10.3%	
	⑤: 桑西	67	51	169	29	198	3,462	5.7%	
	⑥: 桑南	53	34	71	8	79	2,727	2.9%	
	⑦: 大和	51	45	134	35	169	4,091	4.1%	
	⑧: 大和	24	21	72	10	82	1,289	6.4%	
	⑨: 新西方	11	10	12	0	12	1,419	0.8%	
	⑩: 桑原	22	20	62	11	73	2,043	3.6%	
	⑪: 在自	28	27	222	82	274	3,564	7.7%	
	⑫: 七和	27	24	108	39	141	2,949	4.9%	
	⑬: 久米	27	24	73	24	91	2,478	3.4%	
	⑭: 深谷	14	11	105	32	139	2,924	6.9%	
	⑮: 城南	37	37	101	24	125	3,837	3.3%	
	⑯: 関尾	21	21	65	7	72	3,099	2.3%	
	⑰: 松ノ木	15	14	43	6	49	1,679	2.9%	
	⑱: 大田山	13	13	47	12	59	2,465	2.4%	
	⑲: 野田	7	7	29	9	21	1,097	2.9%	
	多度地区	㉒: 藤が丘	11	11	31	2	33	1,131	3.0%
㉑: 星見ヶ丘		9	9	11	0	11	2,241	0.5%	
㉒: 多度中		6	6	86	19	105	2,099	5.0%	
㉓: 多度東		4	4	26	6	32	420	7.7%	
㉔: 多度南		4	4	25	8	33	430	7.8%	
㉕: 多度西		2	2	17	6	23	303	7.5%	
㉖: 多度北		6	6	20	12	32	838	5.8%	
兵衛地区		㉗: 兵衛北	15	13	64	7	71	1,008	6.9%
		㉘: 兵衛中	39	29	97	24	121	3,229	3.9%
		㉙: 兵衛南	26	21	90	59	149	1,888	8.9%
全地区	(h) (j) (A) は調査対象の自治会合計 たは未加入世帯合計	695	677	3,225	435	3,660	3,660	5.0%	



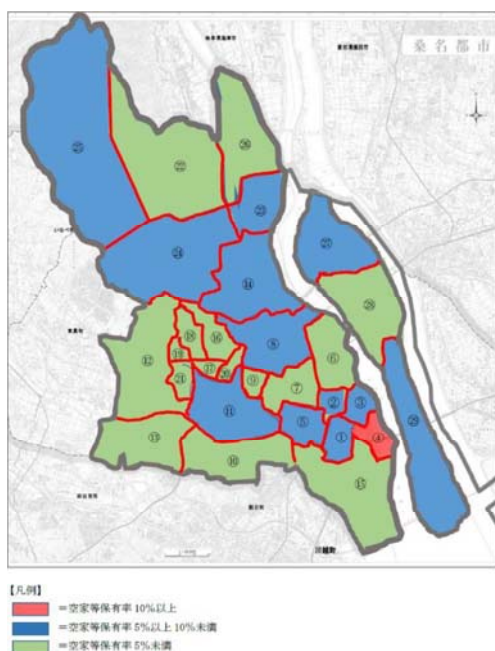
(4) 空家等保有率の算出について

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。

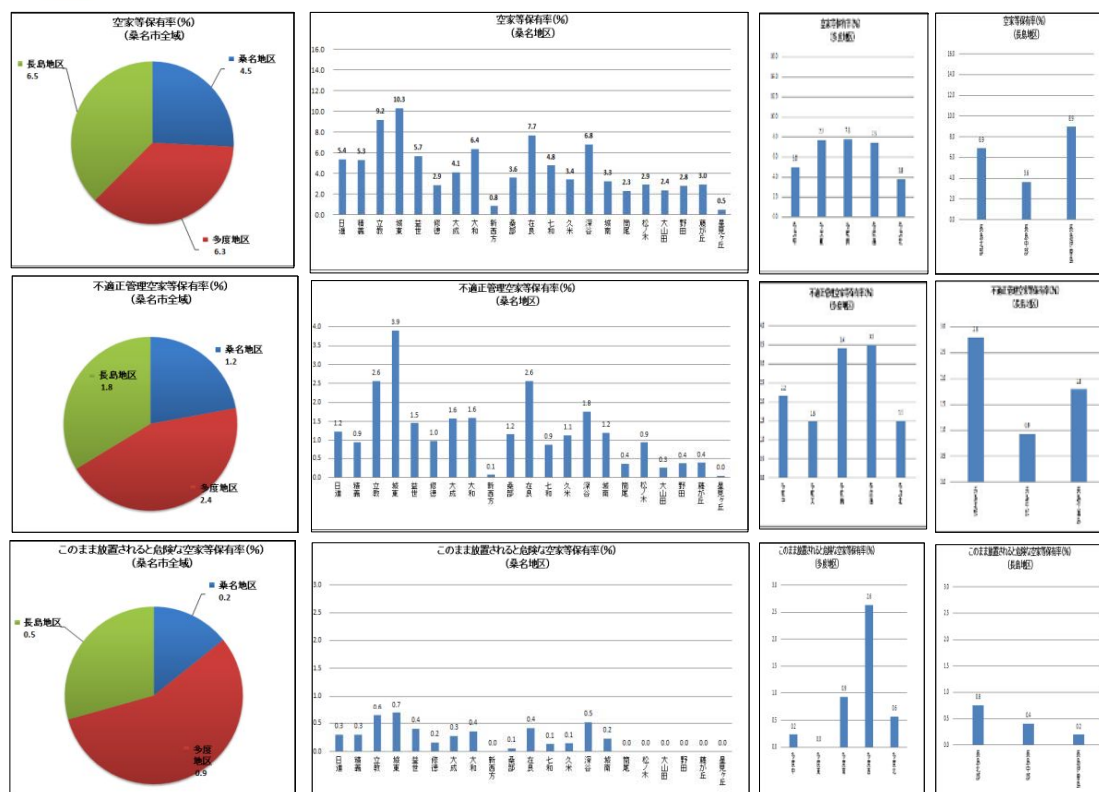
A=2,660件(前(3)項により算出)、d=59,245世帯(前(2)項により算出)

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)」=4.5%

(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	地区連合 自治会数	空家等推定数				(d) 市 総 計世帯数 (331,3)	(B) 空家 等保有率 (B) = (A) / (d)	
		自治会数	(j) 未加 入自治 会空家 等数	(A) 空家等 推定数 (A) = (a) + (j)	(a) 加入 自治会空 家数			
桑名 地区	①: 日蓮	37	30	126	19	145	2,704	5.4%
	②: 精進	53	43	107	0	107	2,008	5.3%
	③: 立教	30	30	129	21	150	1,629	9.2%
	④: 城東	16	16	90	11	101	979	10.3%
	⑤: 益世	67	51	169	29	198	3,482	5.7%
	⑥: 修徳	53	24	71	8	79	2,727	2.9%
	⑦: 大成	51	45	134	35	169	4,091	4.1%
	⑧: 大和	24	21	72	10	82	1,289	6.4%
	⑨: 新西方	11	10	12	0	12	1,419	0.8%
	伊勢地区	22	20	62	11	73	2,943	3.6%
	⑩: 在良	28	27	222	52	274	3,364	7.7%
	⑪: 七和	27	24	108	30	141	2,949	4.9%
	⑫: 久幸	27	21	72	24	91	2,678	3.4%
	⑬: 深行	14	11	105	33	138	2,024	6.8%
	⑭: 城南	37	37	101	24	125	3,837	3.3%
	⑮: 島尾	21	21	65	7	72	3,093	2.3%
	⑯: 松ノ木	15	14	43	6	49	1,679	2.9%
	⑰: 大田	13	13	47	12	59	2,465	2.4%
	⑱: 野田	7	7	23	8	31	1,097	2.8%
	多度 地区	⑲: 藤が丘	11	11	31	2	33	1,131
⑳: 見ヶ丘		9	9	11	0	11	2,241	0.5%
㉑: 多度中		6	6	86	19	105	2,099	5.0%
㉒: 多度東		4	4	26	8	32	420	7.7%
㉓: 多度南		4	4	25	8	33	420	7.8%
㉔: 多度西		2	2	17	6	23	393	5.9%
長島 地区	㉕: 多度北	6	6	20	12	32	845	3.8%
	㉖: 長島北部	15	13	64	7	71	1,930	3.6%
	㉗: 長島中部	29	26	97	24	121	3,239	3.6%
	㉘: 長島伊勢島	26	21	90	29	149	1,668	8.9%
全地区	(4) (j) (A)	695	872	2,225	435	2,660	59,245	4.5%



(5) 空家等率の算出について

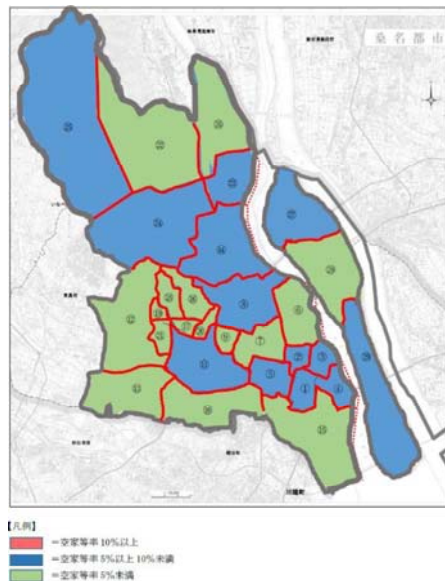
前(3)項から得られた空家等推定数「A」に、市人口世帯統計の世帯数「d」を加えた数を市内の建物数「m」と推定します。空家等推定数「A」を市内の建物数「m」で除し、市内の空家等の割合を算出して空家等率「C」を推定し、全29地区別概要を（図表1-3）に示します。

A=2,660件（前(3)項により算出）、d=59,245世帯（前(2)項により算出）

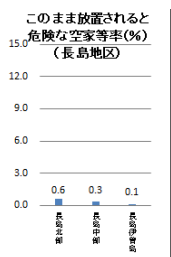
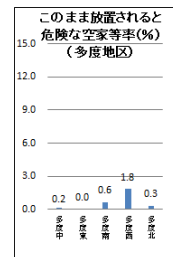
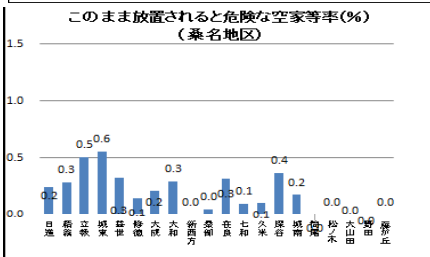
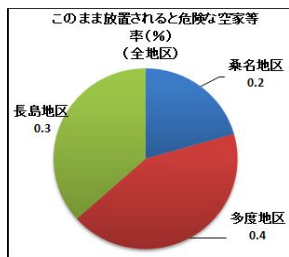
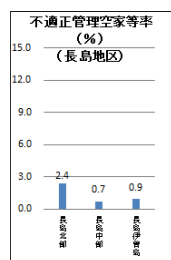
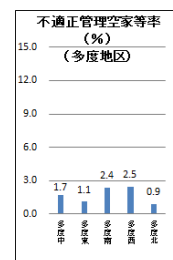
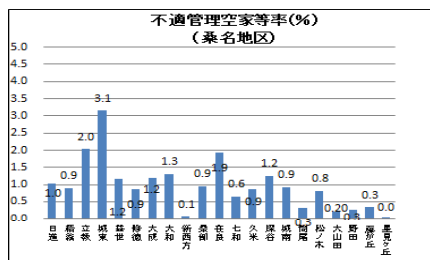
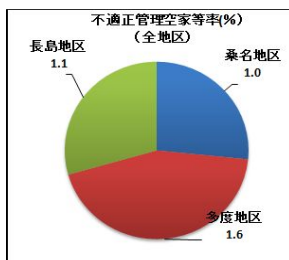
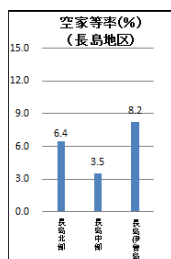
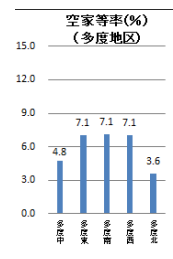
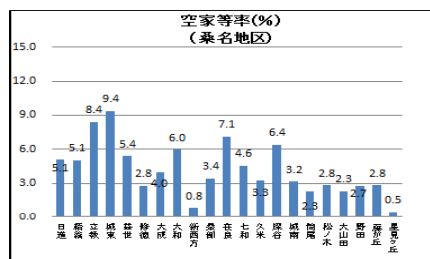
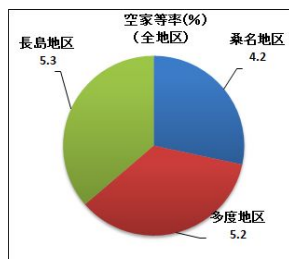
m：「市内の建物数（A+d）」=61,905件

C：「空家等推定数による割合を示す空家等率（（A÷m）×100）」=4.3%

（図表 1-3）：空家等率から見る市内全 29 地区別概要図



地区別	地区別自治会数	自治会数	調査対象自治会数	(A)空家等推定数	(d)市統計世帯数(27,81)	(m)自治会内の推定建物数 (m) = (A) + (d)	(C)空家等率 (C) = (A) / (m)
桑名市	①：首座 37 ②：精華 53 ③：立敷 30 ④：城東 16 ⑤：益井 67 ⑥：特産 53 ⑦：大成 51 ⑧：大和 24 ⑨：新西 11 ⑩：桑部 22 ⑪：存良 28 ⑫：七和 27 ⑬：久米 27 ⑭：深谷 14 ⑮：城南 37 ⑯：橋尾 21 ⑰：松ノ木 15 ⑱：大山西 13 ⑲：野田 7 ⑳：藤が丘 11 ㉑：星見ヶ丘 9	37 53 30 16 67 53 51 24 11 22 28 27 27 11 37 21 15 13 7 11 9	30 43 30 16 51 24 45 21 10 30 27 34 24 37 21 14 6 6 6 13 11 9	145 107 150 194 198 79 169 82 12 73 274 141 91 139 3,837 72 49 59 31 1,131 11	2,704 2,009 1,629 1,979 3,462 2,727 4,091 1,299 1,419 2,043 3,584 2,948 2,478 2,024 3,837 3,093 1,679 2,465 1,097 1,131 2,241	2,849 2,115 1,779 1,999 3,660 2,806 4,260 1,371 1,431 2,116 3,838 3,089 2,709 2,162 3,962 3,165 1,728 2,524 1,128 1,164 2,252	5.1% 5.1% 8.4% 9.4% 5.4% 2.5% 4.9% 6.9% 0.8% 3.4% 7.1% 4.4% 2.9% 6.4% 3.2% 2.3% 2.8% 2.3% 2.7% 2.8% 0.5%
多度地区	㉒：多度中 6 ㉓：多度南 4 ㉔：多度西 2 ㉕：多度北 6	6 4 2 6	6 4 2 6	105 32 32 848	2,099 420 303 880	2,204 452 326 880	4.8% 7.1% 7.1% 3.6%
長島地区	㉖：長島北部 15 ㉗：長島中部 59 ㉘：長島伊勢島 26	15 59 26	13 26 21	71 121 149	1,030 3,329 1,668	1,101 3,450 1,817	6.4% 3.9% 8.2%
全地区	(A)	(d)	(m)	(C)			
	2,660	59,245	61,905	4.3%			



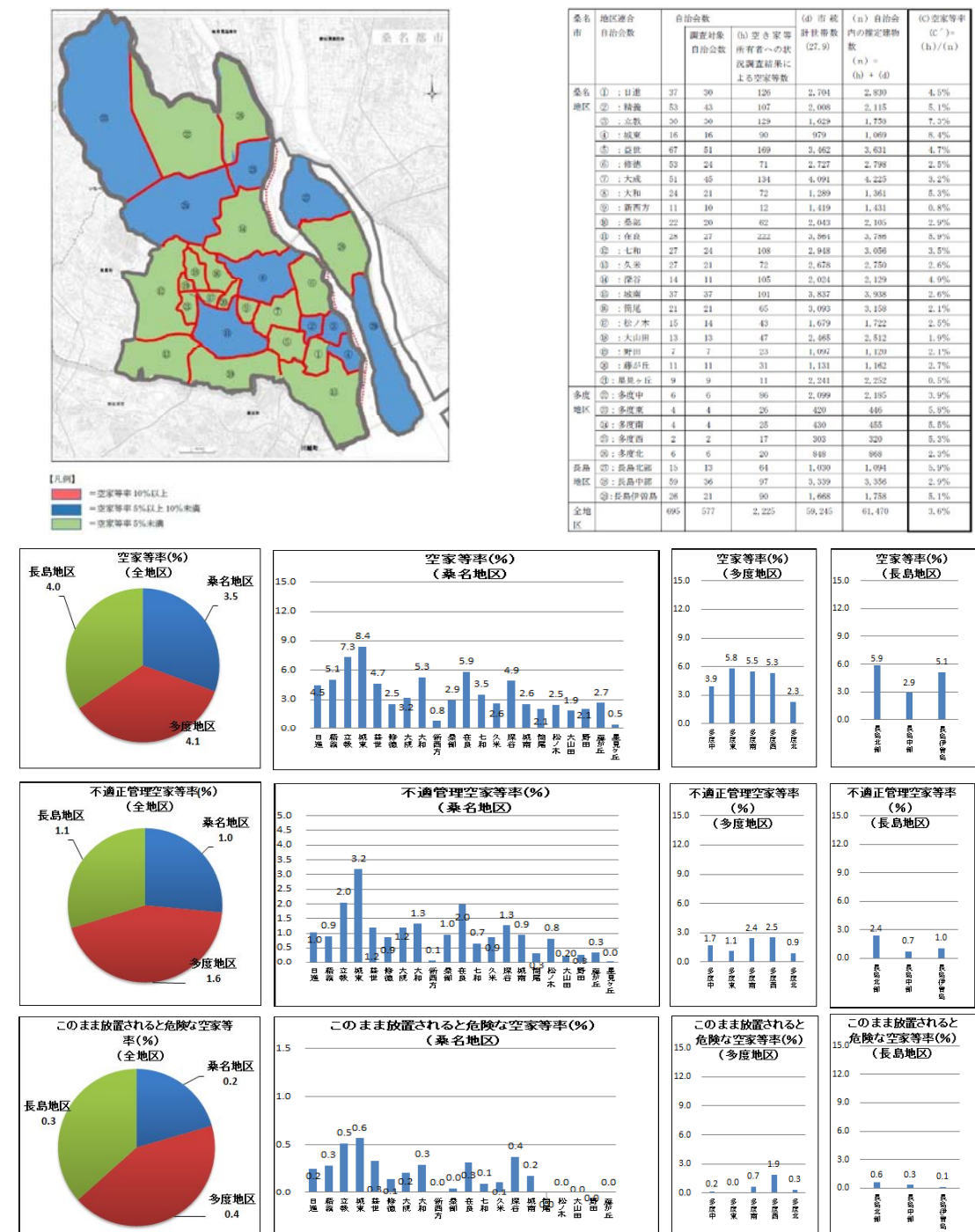
なお、前(3)項の調査結果から得られた空家等数「h」に市人口世帯統計の世帯数「d」を加えた数を市内の建物数「n」とした場合における、空家等率「C」の全29地区別概要は（図表1-4）に示します。

$h = 2,225$ 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（ $h + d$ ）」＝61,470件

C ：「空家等状況調査結果による割合を示す空家等率（ $(h \div n) \times 100$ ）」＝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´」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, 115	581	107	4. 5	1. 2	0. 2	4. 2	1. 0	0. 2	A1 : Aの内の不適管理空家等推定数
多度地区 (4, 100)	228	90	21	6. 3	2. 4	0. 9	5. 2	1. 6	0. 4	A2 : A1の内の危険な空家等推定数
長島地区 (6, 037)	329	90	26	6. 5	1. 8	0. 5	5. 3	1. 1	0. 3	B1 : Bの内の不適管理空家等保有率
全地区 (59, 245) (※)	2, 660	757	152	4. 5	1. 3	0. 3	4. 3	1. 0	0. 2	B2 : B1の内の危険な空家等保有率
A、B、C の算出図	(h) : 2,225 件			A : 2,660 件			A : 2,660 件			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
	(j) : 435 件			(d) : 59,245 世帯			(m) : 61,905 件			(※) 個別算出のため合計と一致しません
	A : 2,660 件			B : 4.5%			C : 4.3%			
各地区の特徴										
桑名地区	桑名地区では、「空家等推定数、不適正管理空家推定等数及び危険な空家等推定数」が3地区の中では最も高い値になりますが、空家等保有率及び空家等率では3地区の中で最も低い値です。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

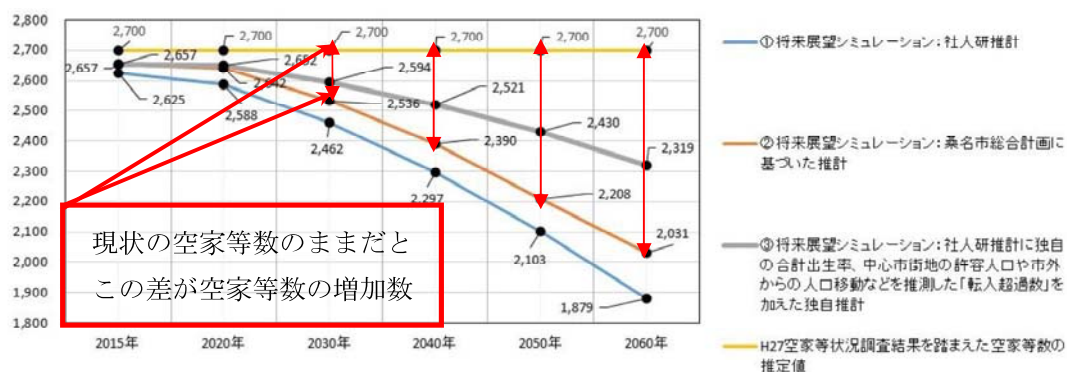
各人口のシミュレーションにおける将来の展望では、市外に人口が流出するなどの様々な要因により将来人口が減少していくと推定されます。また、市内の居住者が生活の居住環境を残して人口流出が発生すると（図表 1-5）に示す通り、前(3)項で推定した空家等数が増加することになります。例えば 2030 年には約 170 件増加し、2,870 件となり、2060 年には約 700 件増加し、3,400 件にも及ぶと考えられます。

（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	
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)

桑名市の人口展望から推測する空家等数



2. 令和2年度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

第2回桑名市空き家等状況調査により把握した調査対象の空家等「2,225件」の所有者等「1,927名」に本調査を実施した結果を「建物又は土地所有者等」送付先所在分布（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11%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。

（表2-1）：「建物又は土地所有者等」送付先所在分布

		所有者等送付先住所			合計
		桑名市内	県内	県外	
空き家等 地区	桑名地区	1,135	132	298	1,565
	多度地区	122	10	33	165
	長島地区	114	13	70	197
合計（率）		1,371（71%）	155（8%）	401（21%）	1,927（100%）

(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、「975名」から回答があり、「建物又は土地所有者等」回答者の所在分布を（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56%あり、回答者の約69%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8%が在住し、愛知県には約12%が在住しています。回答がなかった「755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。

（表2-2）：「建物又は土地所有者等」回答者の所在分布

		所有者等住所			合計
		桑名市内	県内	県外	
空き家等 地区	桑名地区	556	70	164	790
	多度地区	57	5	22	84
	長島地区	55	6	40	101
合計（率）		668（69%）	81（8%）	226（23%）	975（100%）

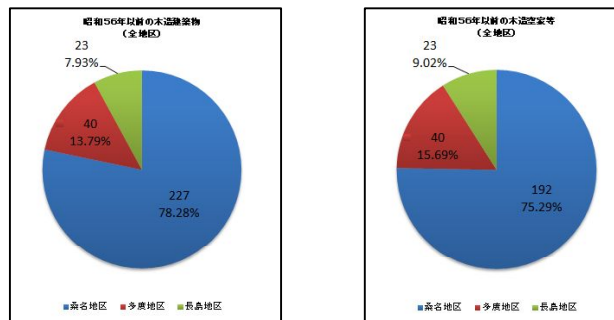
(3) 昭和 56 年以前に建築された木造空家等の状況について

第 2 回桑名市空き家等状況調査により把握した調査対象の所有者等「1,927 名」に本調査を実施した結果、昭和 56 年以前の木造建築物は 293 件あり、回答者の約 69%を占める結果となりました。この 293 件のうち、空家等は 255 件あり、回答者の約 61%を占める結果であることから、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相当数含まれていることが分かります。

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 2-1)：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



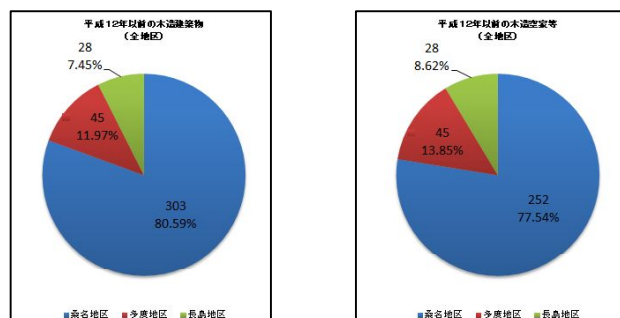
(4) 平成 12 年以前に建築された木造空家等の状況について

第 2 回桑名市空き家等状況調査により把握した調査対象の空家等「1,927 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 376 件あり、回答者の約 90%を占める結果となりました。この 376 件のうち、空家等は 325 件あり、回答者の約 77%を占める結果となりました。

平成 7 年の阪神淡路大震災で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たため、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 2-2)：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



(5) 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、市の支援などを求めるご意見を多数いただきました（表 2-3）。

（表 2-3）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

・土地所有者が他人であることから、将来の手続き等に不安がある。
・不動産屋に売却の依頼をしているが、なかなか売れずに困っている。
・親族所有の空き家であり、今後名義変更等の手続きを行う予定である。
・年に何回か親族等で使用しており、定期的に管理しているので空き家等ではない。
・地震等災害時の応急住宅として使っていただきたいが、古い建物であり人が住めるような状態ではない。
・取り壊したいが費用がかかりすぎるため困難である。
・早く空き家を売却したいが、市街化調整区域であるため再利用が難しいと言われた。
・空き家の譲渡所得 3000 万円特別控除の特例が適用されるので売却することにした。桑名市もこの制度をもっと PR すべきだと思う。
・建物を解体すると固定資産税が高くなることが悩みである。
・定期的に管理しているが、空き家にいたずらをされたこともあり、防犯上不安であるため行政でもパトロールをしていただきたい。
・可能であれば空き家を桑名市に寄付したい。
・空き家を高齢者が利用出来るような施設に有効活用できれば良いと思う。
・空き家等に関する相談会の開催日程が決定したら連絡をして欲しい。

なお、桑名市空家等対策協議会においては、(表 2-4)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 2-4）：桑名市空家等対策協議会でいただいた支援等に関する主なご意見

・現状での利用が難しい家屋等については修繕若しくは除去となるので、補助金等の制度を考える必要がある。
・特に取り入れるとよいと思った点は、空家活用をすることに対して補助金が出るということです。地域の活性化等に寄与するなどの条件はありますが、次の手としてはいいのではと思いました。
・空き家をリフォームし借出せる様にリフォーム費用の一部を補助してはどうか。
・空家をコミュニティスペース等に改築する場合の補助金の検討が必要。
・中古住宅を購入してもリフォーム代の上乗せが負担となります。そこで空家登録をした物件の購入については、リフォーム代を上乗せ金額の優遇ローンによる購入方法など再利用を促す施策があればと思います。
・木造個人住宅の耐震診断無料の実施。
・耐震改修工事費用の一部を市が補助する「桑名市木造住宅耐震改修促進事業」については適切な案内・周知をし、審査や提出書類等も簡略化し桑名市民が使いたくなるような制度を策定していただきたい。

3. 令和2年度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。今後は、第2回桑名市空き家等状況調査の結果に基づいて把握した空家等の情報にデータを更新し、継続的にフォローアップしていきます。

（図表 3-1）AiMAP による空家等位置情報



(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、市内全域の「第2回桑名市空き家等状況調査」で得られた2,200件を超える空家等と思われる建築物及びその敷地（以下、「建築物等」という。）について、外観目視により建築物等の利用状況や維持管理状況などを把握することを目的に、桑名市職員による現地状況調査（以下、「調査」という。）を実施しました。

- ・調査期間：令和2年4月17日～令和2年12月10日取りまとめ
- ・調査対象：桑名市空き家等状況調査の結果より得られた2,200件を超える建築物等のうち、所在地が特定できなかった建築物等を除く。
- ・調査内容：建築物等の概要（用途、構造、階数、利用状況、エネルギーの使用状況）及び維持管理状況（建物、付属物、衛生、環境）について巻末資料を用いて外観目視により判定。

調査における状況は、次の通りです。

（表 3-1）：桑名市職員による現地状況調査結果

地区（連合自治会数）	桑名 (21)	多度 (5)	長島 (3)	合計 (29)
実施件数	1,655	173	243	2,071
空家等でない件数	202	2	5	209
更地件数	65	6	7	78
空家等件数	1,388	165	231	1,784
適正管理件数	1,131	128	157	1,416
不適正管理件数	257	37	74	368
危険性(低)	217	31	68	316
危険性(高)	40	6	6	52

現地状況調査により、桑名地区では1388件、多度地区では165件、長島地区では231件の計1784件の空家等が存在することが分かりました。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。

また、危険性が高い空家等は52件となっていることから、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。

4. 参考資料（桑名市空家等対策計画策定当初の検討資料）

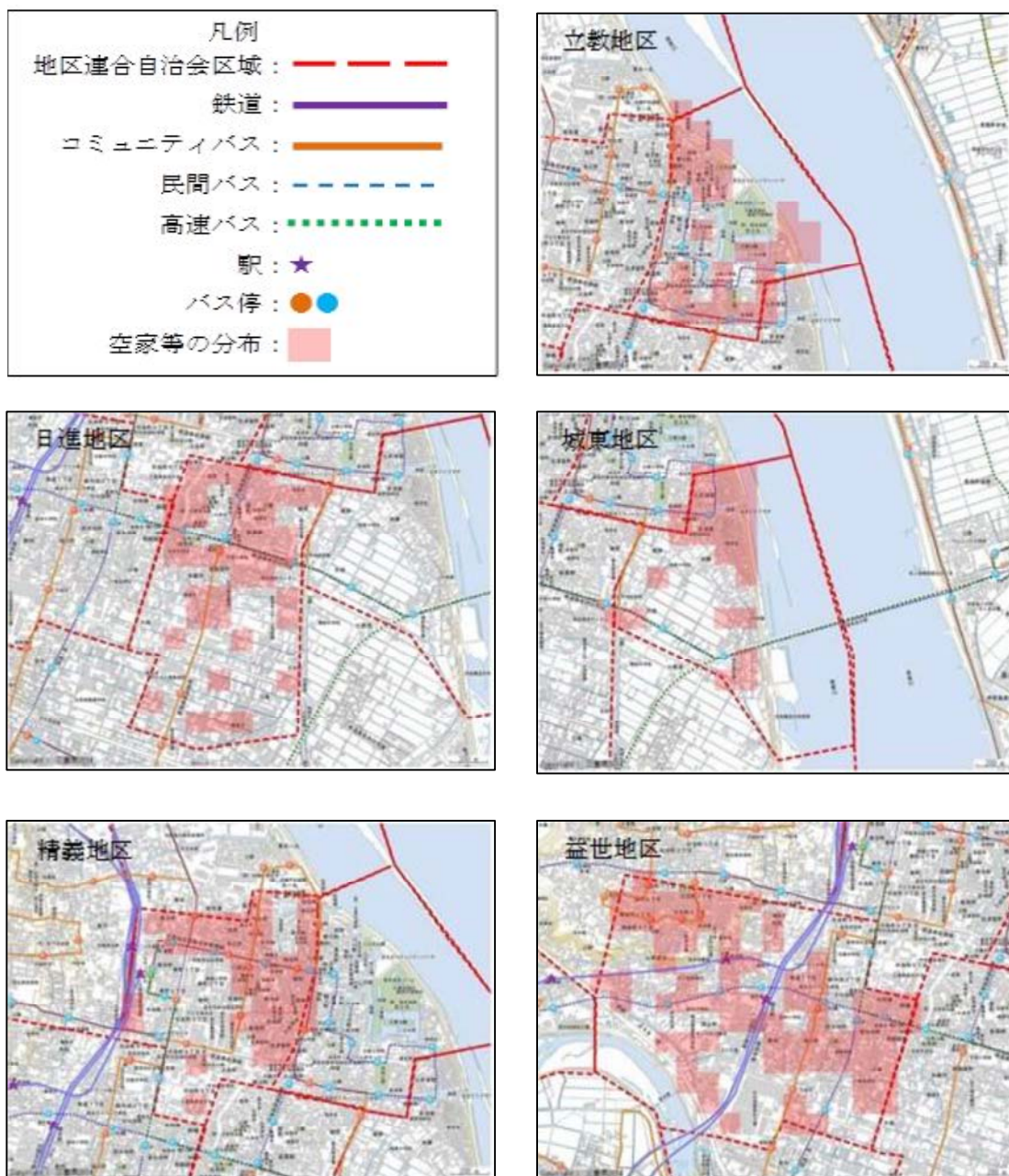
(1) 公共交通機関周辺における空家等の状況について

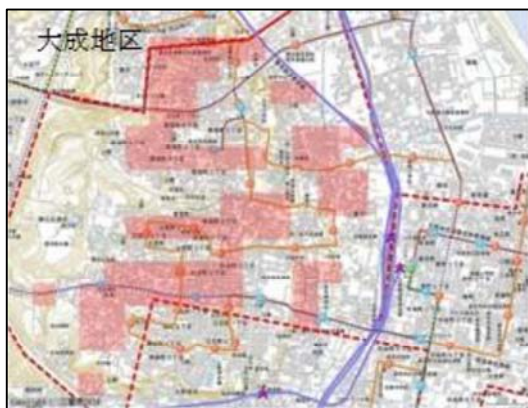
本市の公共交通機関の周辺にも空家等が多数存在していることが把握できました。

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 4-1）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 4-1）：市内全 29 地区別公共交通機関等周辺空家等分布









(2) 通学路周辺における空家等の状況について

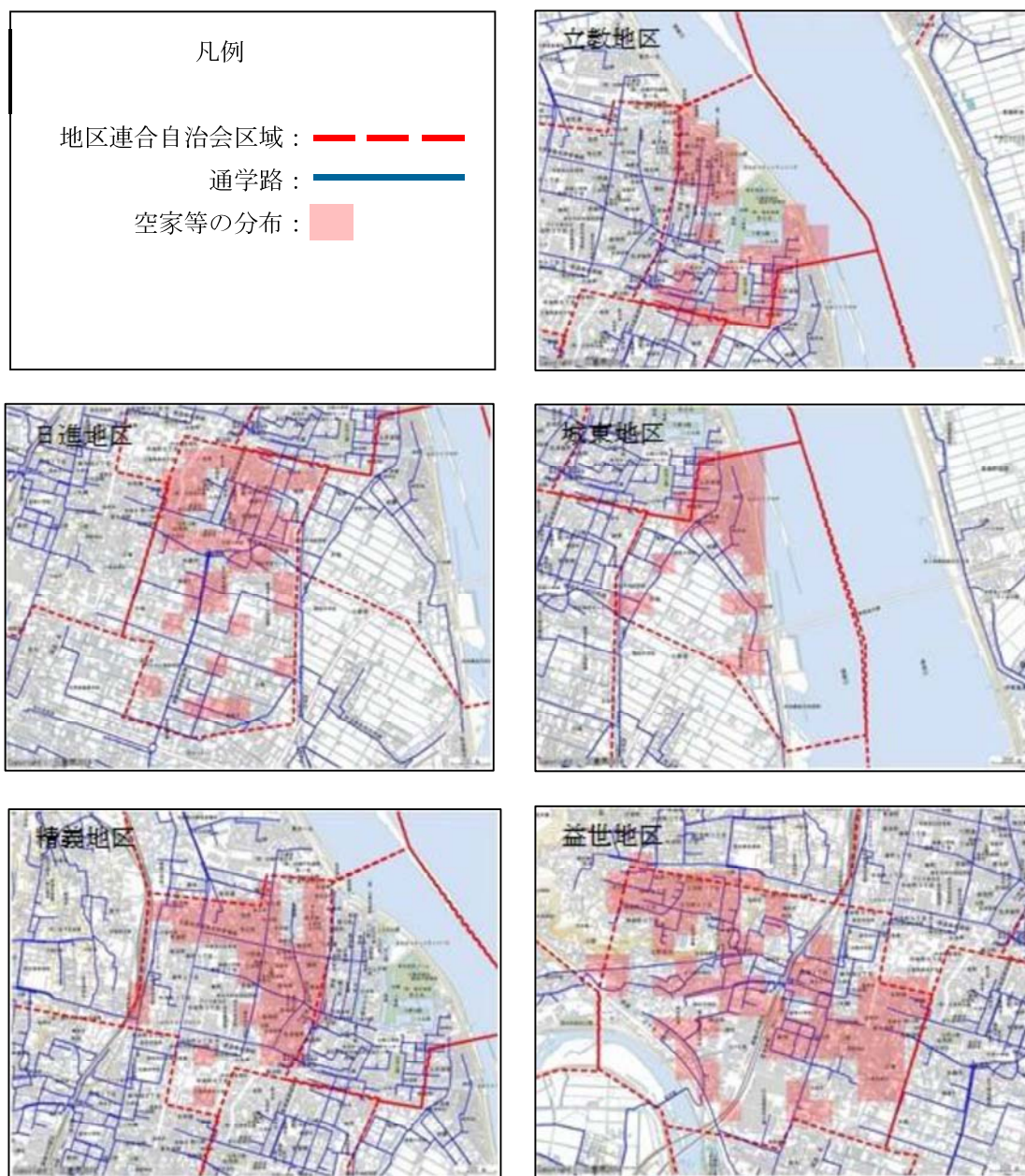
本市の通学路の周辺にも空家等が多数存在していることが把握できました。

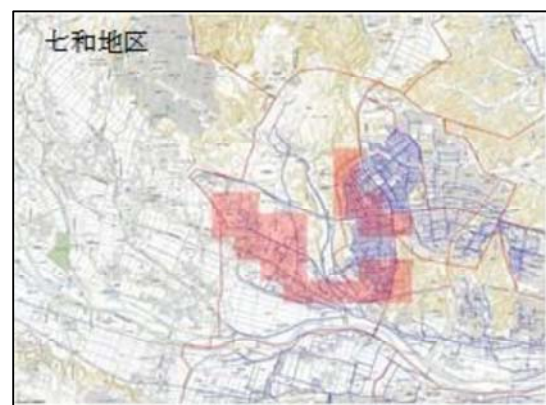
管理不全な空家等や特定空家等は、落下物や倒壊などにより人命にかかわる危険性があり特に通学路では、児童の安全確保に影響を及ぼします。

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 4-2）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 4-2）：市内全 29 地区別通学路等周辺空家等分布









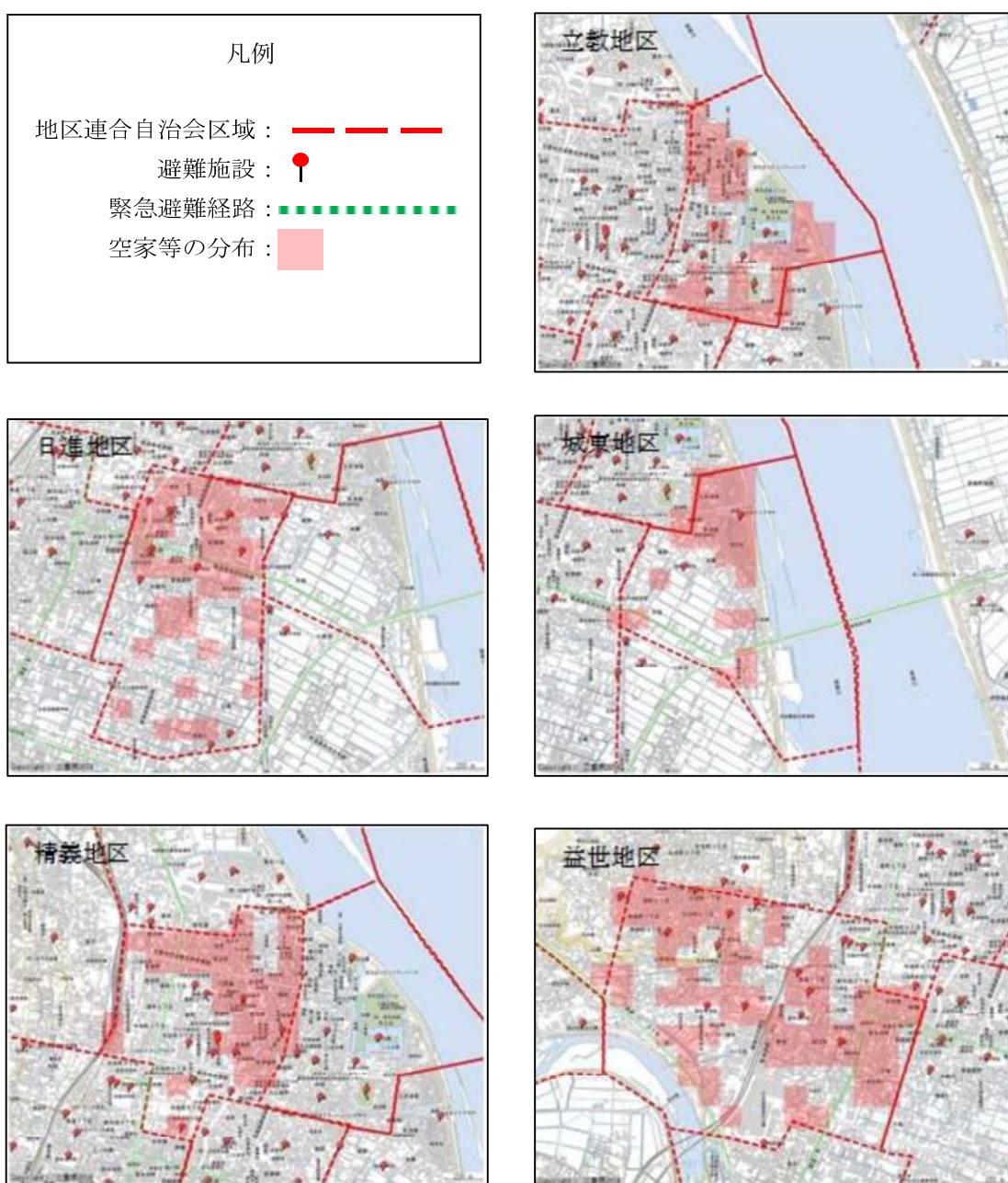
(3) 防災施設及び緊急輸送経路周辺における空家等の状況について

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 4-3）に示します。

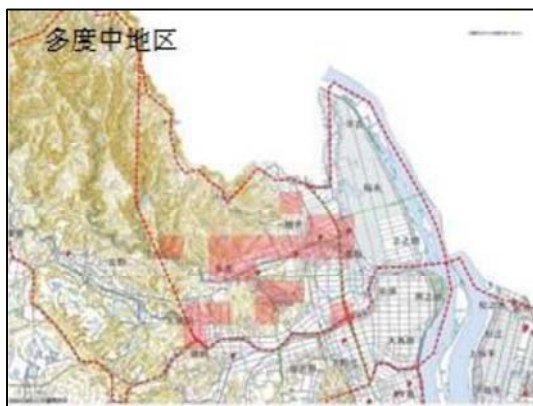
安全パトロールの実施や、空家等所有者等への建築物の除去などを促し、特に特定空家等に関しては、法を活用した実効性のある改善指導などを行い、市民の安全・安心を確保する取り組みが必要です。

（図 4-3）：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









(4) 都市計画区域の内外の空家等の状況について

本市の都市計画区域及び区域外の面積の割合を（表 4-1）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 4-1）：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

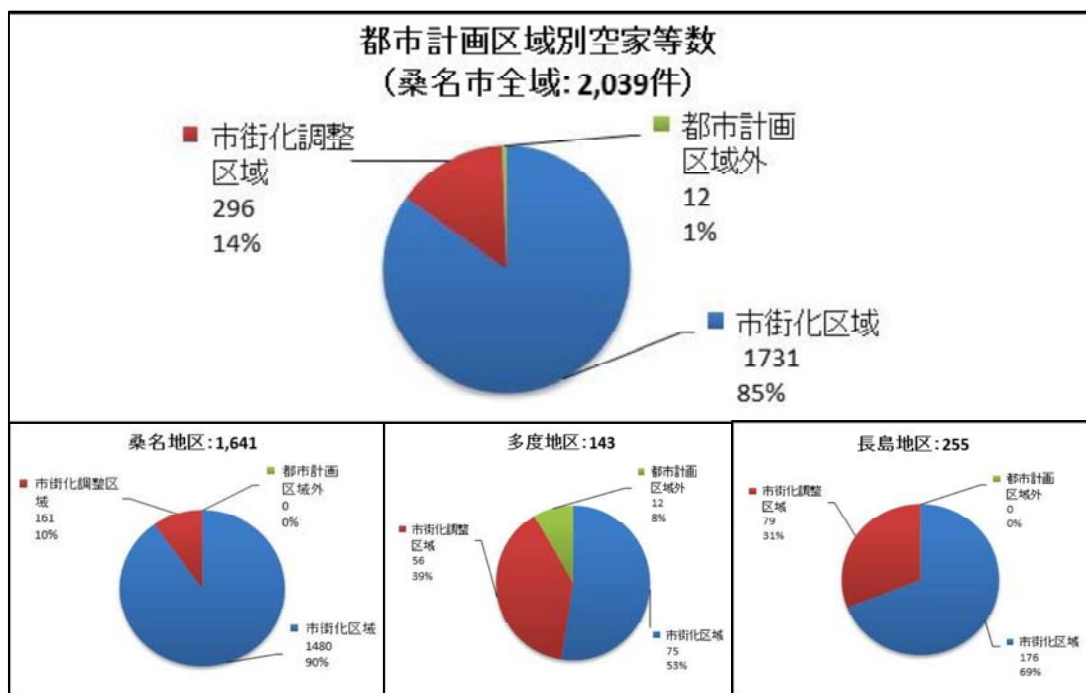
（単位：面積（ha）

	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%)

都市計画区域別の空家等の割合を（図 4-4）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。

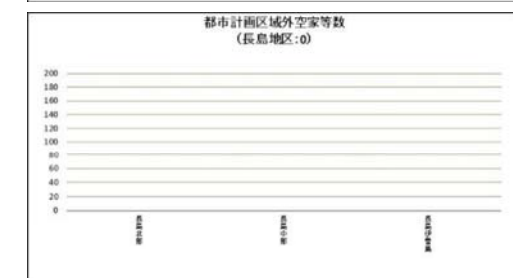
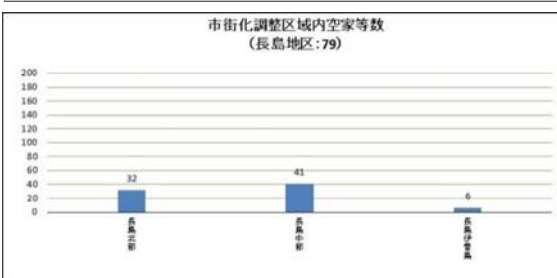
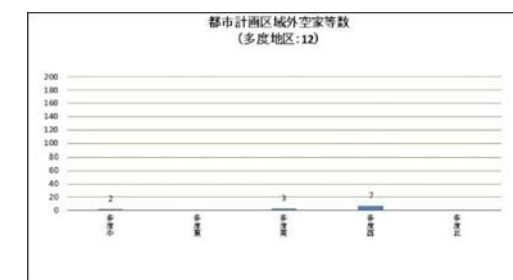
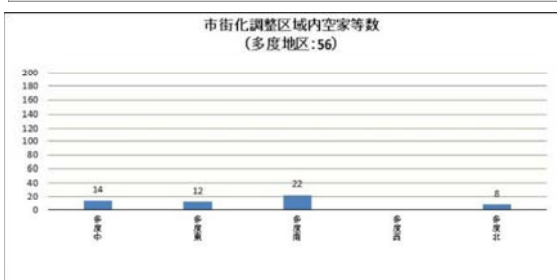
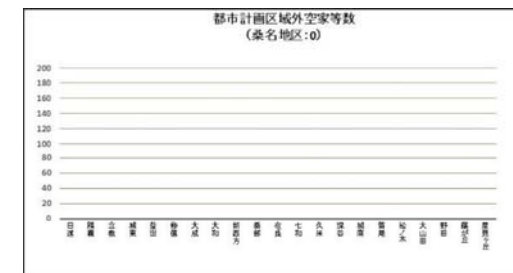
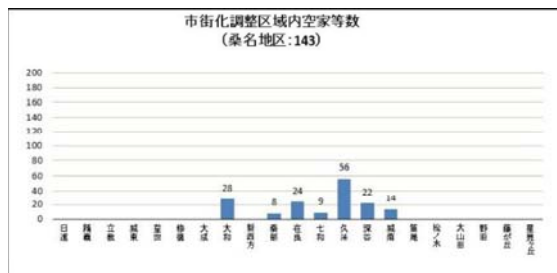
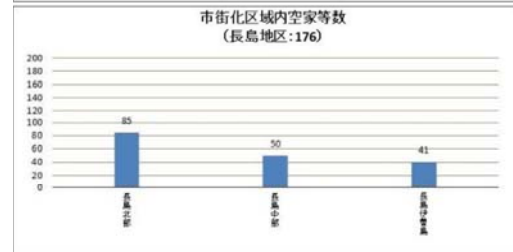
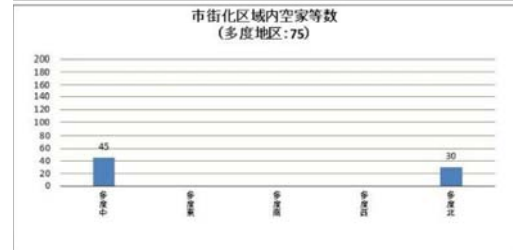
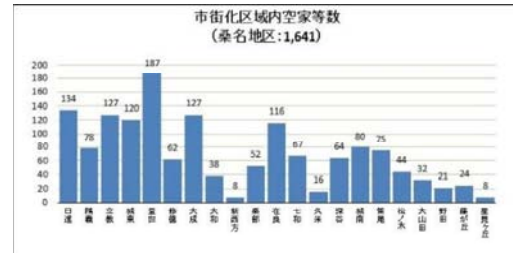
一方、約 14%の空家等が市街化調整区域に存在していることから、市街化を抑制すべき区域での利活用が困難なことも想定されるため、空家等の適正管理の啓発や、管理不全の空家等を解消する取り組みが必要です。これらは桑名市総合計画などの行政計画と整合を図る必要があります、横断的な連携による取り組みが必要です。

（図 4-4）：都市計画区域別空家数（桑名市全域）



(図表 4-1) : 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 (行政地区)	自治会 数	調査対象 自治会数	市街化区域 の空家等数	市街化調整 区域の空家 等数	都市計画 区域外の 空家等数	所有者等 特定した 空家等数
桑名	日進	37	34	134	0	0	134
	精義	52	52	78	0	0	78
	立教	30	29	127	0	0	127
	城東	15	15	120	0	0	120
	益世	65	61	187	0	0	187
	修徳	51	51	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	28	28	116	24	0	140
	七和	28	23	67	9	0	76
	久米	27	22	18	56	0	72
	深谷	14	11	64	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
	星見ヶ丘	8	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



5. 各施策に対する取り組み（PDCA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
	財産管理人制度の活用
	維持管理事業登録制度の活用
	社宅転用の促進
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。
	⑦ 空家バンクによるマッチング
解消の促進	⑧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。
	⑨管理不全な空家等に速やかに対応するため、定期的なパトロール活動を実施。
	⑩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	⑪市内部関係所管と横断的に情報共有を実施。
	⑫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	政策創造課		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必要があります。

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必要があります。

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、取り組んでいく必要があります。

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必要があります。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必要があります。

6. 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	・ 公益社団法人 三重県宅地建物取引業協会 ・ 三重県司法書士会 ・ 三重弁護士会 ・ 三重県行政書士会 ・ 一般社団法人 三重県建築士事務所協会 ・ 三重県土地家屋調査士会 ・ 一般社団法人 三重県社会福祉士会 ・ 一般社団法人 三重県建築士会
H31 年 2 月 12 日	・ 公益社団法人 桑名市シルバー人材センター ・ 一般社団法人 三重県建設業協会

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こと
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
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こと
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こと
三重県司法書士会	空き家の相続登記などの手続きに関すること
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こと
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こと
三重県土地家屋調査士会	空き家及びその敷地についての調査、測量、登記や境界問題に関すること
三重弁護士会	空き家をめぐる紛争の解決などに関すること

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

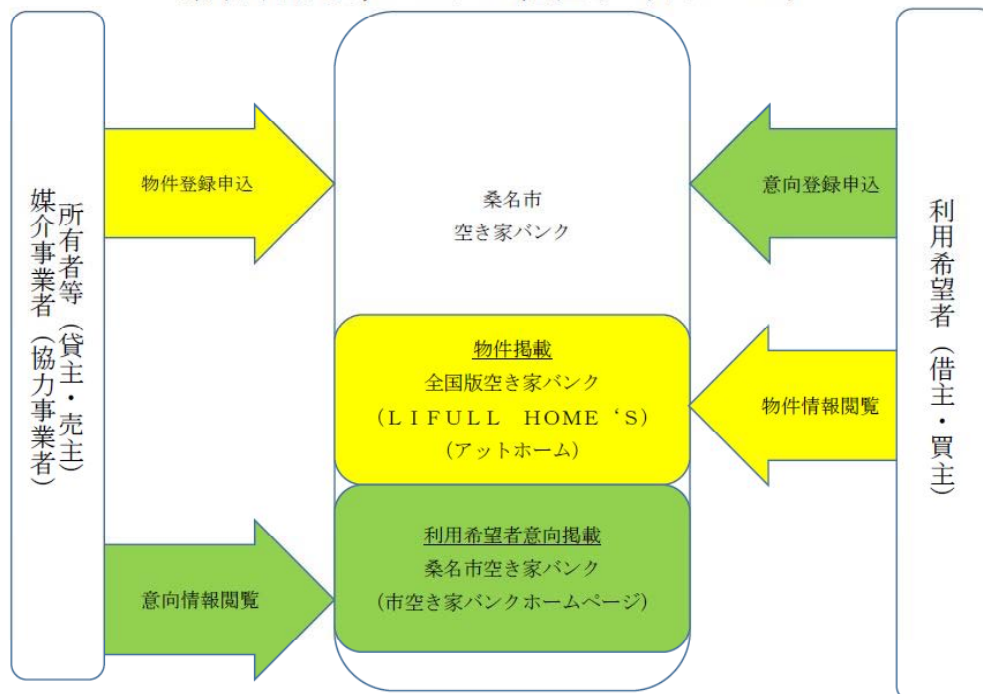
【事務担当】

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 (令和2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

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、⑤空き家除却工事

一定の要件を満たす
各除却工事に対して、
最高**20.7万円**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
周辺への影響を慮み、補強工事のほかには除却工事を行う
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、除却工事及び空き家除却工事)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。

環境
(リオ+20)

人権

平和

7. 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 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3月	第2回空き家等状況調査結果公表	
R2年4月	桑名市空家等対策計画（改定版）制定	

令和2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】

(敬称略)

氏 名	法告示専門分野	所属等
橋本 正興	警察職員	三重県桑名警察署 生活安全課長
田島 香里	行政書士	三重県行政書士会 桑名支部 副支部長
伊藤 徳宇	市町村長	桑名市長
岩崎 恭典	大学教授等	四日市大学 学長
栗田 祐輔	まちづくり等	桑名市商工会議所 青年部会長
片岡 直也	社会福祉士	三重県社会福祉士会 桑名支部 会長
庄司 日出紀	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
渡邊 功	弁護士	三重弁護士会 会員
鵜飼 要	不動産団体役員	三重県宅地建物取引業協会 桑名支部 相談役
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 会員
佐野 功児	一級建築士	三重県建築士会 理事
伊藤 隆	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 課長補佐兼建築指導係長
伊藤 潤	〃	〃 建築指導係主任
三浪 智弘	〃	〃 建築指導係主任
堀田 翼	〃	〃 建築指導係主任

【令和２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	政策創造課		○
	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 2 年度第 2 回 桑名市空家等対策協議会全体会

議題 3

空家等の社宅転用の促進に関する取り組みについて



令和 3 年 2 月 8 日開催（ 1 4 時 0 0 分～ ）

会場：桑名市役所 本庁舎 3 階第 2 会議室

● 議題 3：空家等の社宅転用の促進に関する取り組みについて



■ 空き家に関する現状の課題

○当市には約 2000 件の空家等が存在しており、空家等の利活用については重要な課題の 1 つとなっている。

桑名市空き家等状況調査に基づく空き家等数

自治会への調査による空き家等数	2 2 2 5 件
桑名市職員の現地調査による空き家等数	1 7 8 4 件

○市内の民間企業においては、労働者等の居住者の住まい（寮や社宅）を確保することが困難となっているケースが見受けられる。



空家等を社宅転用することにより利活用

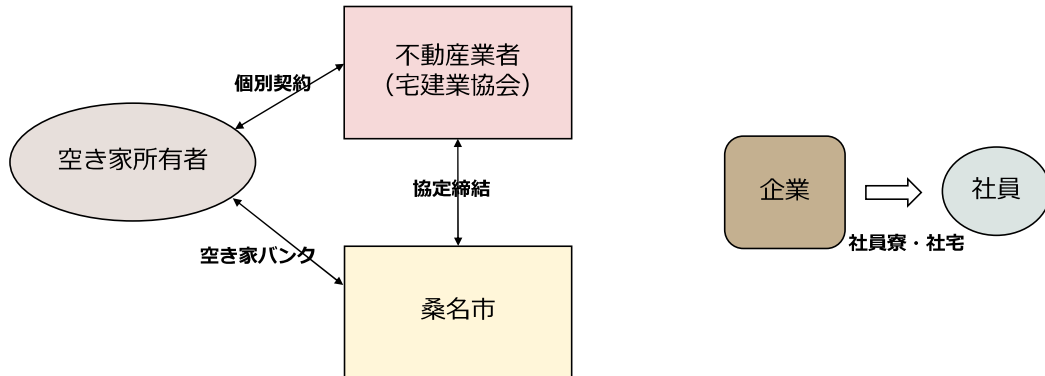


●議題3：空家等の社宅転用の促進に関する取り組みについて



■現在の空き家流通に関する取り組み

- ・空家等対策の推進に関する協定締結（桑名市⇔不動産業者）
- ・空き家バンク登録制度（桑名市⇔空き家所有者⇔不動産業者）
- ・空き家相談会開催（桑名市⇔空き家所有者⇔不動産業者）



2

●議題3：空家等の社宅転用の促進に関する取り組みについて



■桑名市空き家バンク登録制度による空き家流通

桑名市空き家バンク物件登録台帳							
物件 登録番号	空き家等 所在地	登録日	登録状況	種別		取扱業者名	備考
				賃貸	売買		
30-1	桑部字山ヶ鼻1509-32	H30.9.26	売買成立		○	何かさぎ	空き家
30-2	桑名市多度町脇江字村西107番、108番、108番2	H30.11.6	売買成立		○	なし	空き家
30-3 (再登録)	多度町小山字天王平2369番、2370番、2374番	H30.11.6	登録中		○	なし	空き地
30-4	桑名市大字東方字城下1311番地24	H30.11.16	売買成立		○	㈱桑名不動産	空き地
30-5	大字下深谷部字中村前682番4、682番6	H30.12.5	売買成立		○	なし	空き家
31-1	桑名市多度町戸津字尾津森491番地7	R1.5.23	売買成立		○	なし	空き家
R2-1	桑名市大字下深谷部字中村前682番4、682番6	R2.4.13	登録中		○	なし	空き家
R2-2	桑名市大字五反田1207-2	R2.7.1	登録中	○		なし	空き家
R2-3	桑名市下深谷部1463番地、1463-4番地、1466-1番地	R2.9.16	協議中により空き家 バンクには非公開		○	なし	空き家
R2-4	桑名市西鍋屋町15番地	R2.9.30	売買成立		○	㈱桑名不動産	空き家
R2-5	桑名市萱町51番地	R2.10.6	登録中		○	㈱桑名不動産	空き家

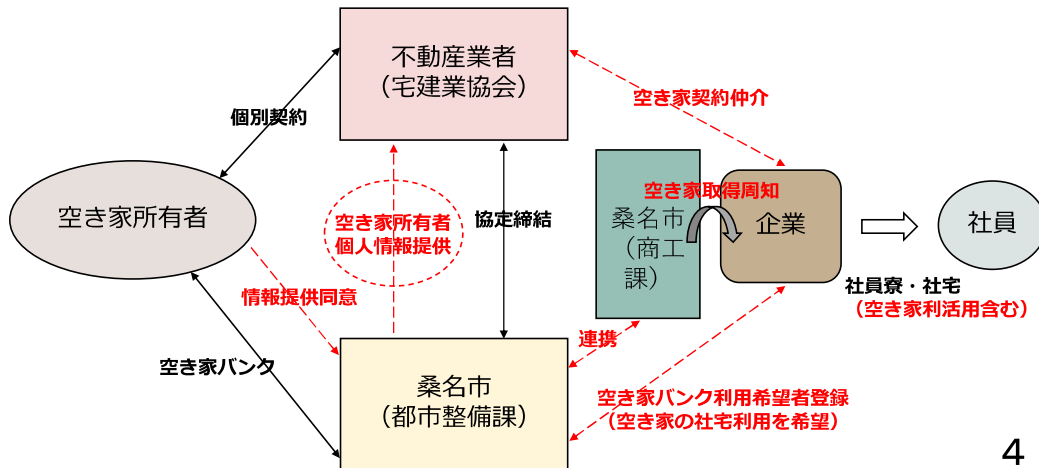
3

●議題3：空家等の社宅転用の促進に関する取り組みについて



■空き家流通に関する新たな取り組み（案）

- ・ 空き家所有者個人情報提供（※）による空き家利活用促進（桑名市⇔不動産業者）
※空家等対策の推進に関する協定に基づく個人情報提供
- ・ 空き家取得促進（空き家取得周知、空き家バンク利用希望者登録）



4

●議題3：空家等の社宅転用の促進に関する取り組みについて



■空き家所有者個人情報の外部提供について（案）

○空き家所有者個人情報の提供に関する留意事項

空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン
（平成30年6月 国土交通省住宅局）より抜粋

各市町の個人情報保護条例の規定に沿いつつ、特定した第三者（民間事業者等）への提供を利用目的として明示した上で、本人の同意を得て個人情報を取得すれば、個人情報保護法を民間事業者等に提供したとしても、個人情報保護法に基づく目的外利用・提供の制限に抵触することはないと考えられる。



空き家所有者個人情報の提供が可能

- ※空き家所有者からの情報提供同意
- ※空家等対策の推進に関する協定に基づく個人情報提供

空き家所有者個人情報提供同意書（例）

5

●議題3：空家等の社宅転用の促進に関する取り組みについて



■空家所有者個人情報の外部提供の項目（案）

提供項目：空家所有者に同意を得ることが出来た個人情報

（記載例）

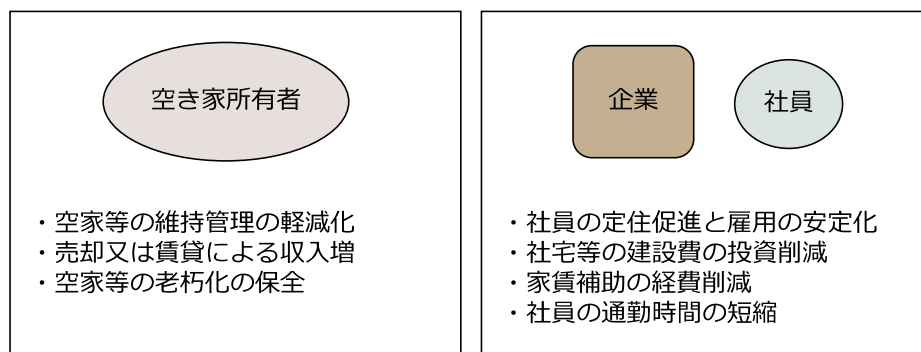
申込者の権利関係	☒ 建物の所有者 ☐ 土地の所有者 ☐ その他（ ）		
空家等の所在地	桑名市〇〇〇		
空家等の状況	用途	☒ 住宅 ☐ その他（ ）	
	構造	☒ 木造 ☐ 鉄骨造 ☐ 軽量鉄骨造 ☐ 鉄筋コンクリート造 ☐ その他（ ）	
	土地面積	200㎡（地目： ☐ 宅地 ☐ 雑種地 ☐ 農地 ☐ その他（ ））	
	建物面積	1階 100㎡ 2階 100㎡ 計 200㎡（延床面積）	
	間取り	4LDK（例：3LDKなど）	
	建築年月日	昭和55年1月	
個人情報等に 関する書類の有無	☒ 建築基準法に関する書類（確認申請書、確認済証、検査済証など） ☐ 都市計画法に関する書類（開発許可申請書、許可書、検査済証、適合証明書など）		
	☒ 戸籍、住民票 ☐ 契約書 ☒ 登記事項証明書 ☐ 固定資産納税通知書 ☐ その他（ ）		
申込者記入欄	〒：〇〇〇-〇〇〇〇		
	住所：桑名市〇〇〇		
	（ふりがな）〇〇〇〇 〇〇〇〇		
	氏名：〇〇 〇〇		
	電話番号：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇	携帯番号：〇〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇	
	FAX：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇	e-mail：〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇	

6

●議題3：空家等の社宅転用の促進に関する取り組みについて



■空家等の社宅転用による効果について



空家等の解消による地域の住環境の改善
自治会の機能維持（自治会費、自治会活動）

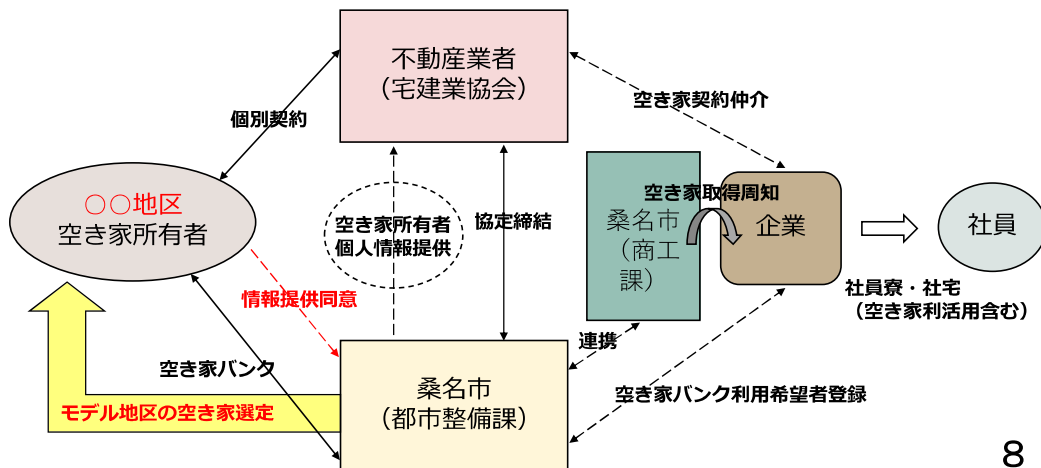
7

●議題3：空家等の社宅転用の促進に関する取り組みについて



■モデル地区の選定による制度促進（案）

- ・桑名市内でモデル地区を選定
⇒空き家の選定、空き家所有者から情報提供同意



令和 2 年度第2回 桑名市空家等対策協議会全体会

議題 4

所有者不明の空家等の解消に向けた財産管理人制度活用について



令和 3 年 2 月 8 日開催（ 1 4 時 0 0 分～ ）

会場：桑名市役所 本庁舎 3 階第 2 会議室

●議題 4：所有者不明の空家等の解消に向けた財産管理人制度活用について



■空き家に関する現状の課題

○現在、空家特措法において、自治体は空家等の所有者等（所有者又は管理者）に対して適切な助言・指導等を行うことが出来るよう規定されている。

空家特措法より抜粋

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条 市町村は、**所有者等による**空家等の適切な管理を促進するため、**これらの者に対し**、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第十四条 市町村長は、特定空家等の**所有者等に対し**、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

○空き家の所有者等が不明である場合、適切な管理のための措置を求める相手が存在せず、通常の方法では問題を解決することができない。

○当市においても、空き家等状況調査の結果、固定資産税課税情報で所有者を特定することができない空家等が相当数存在している。

桑名市空き家等状況調査に基づく空き家等数	
自治会への調査による空き家等数	2 2 2 5 件
（内所有者不明の空き家等数）	2 9 8 件

●議題4：所有者不明の空家等の解消に向けた財産管理人制度活用について



■所有者不明空き家への対応

- 所有者不明の空き家に対して自治体が主体的に実施できる対策として、空家法第14条10項のいわゆる略式代執行があるが、略式代執行を行った場合、費用の回収が期待できず、市町村が負担せざるを得ない。

空家特措法より抜粋

(特定空家等に対する措置)

第十四条

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。（以下略）



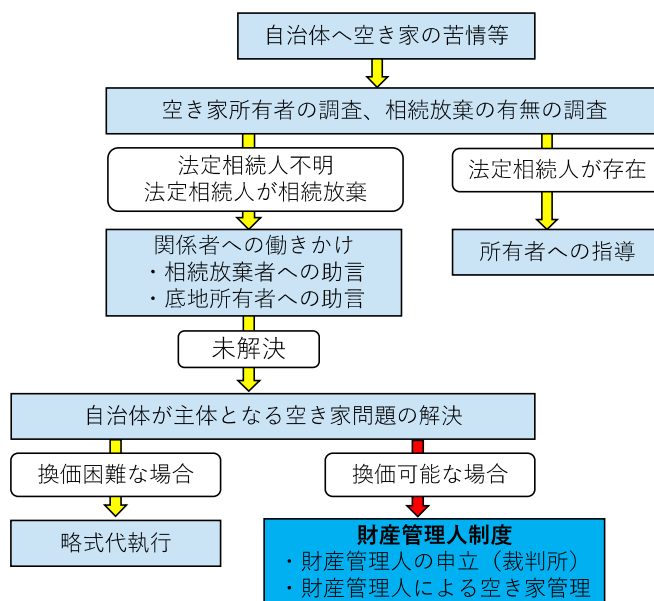
- 略式代執行の実施は、私人の財産管理に公金を支出することの是非が問われるほか、「最終的には行政が略式代執行によって空き家を除却してくれる」というモラルハザードを誘発するおそれがある。

2

●議題4：所有者不明の空家等の解消に向けた財産管理人制度活用について



■所有者不明空き家への対応フローチャート



3

●議題4：所有者不明の空家等の解消に向けた財産管理人制度活用について



■財産管理人制度の概要

○所有者が不明又は不存在の場合、利害関係人等の申立てにより家庭裁判所が財産管理人を選任することで、空き家の管理・利用を可能とする制度。

不在者財産管理制度（民法第25条～29条）

<適用>

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がない場合

<一般的な手続きの流れ>

不在者の利害関係人等が、家庭裁判所に申立てを行い、家庭裁判所が不在者財産管理人を選任

相続財産管理制度（民法第951条～959条）

<適用>

相続人のあることが明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をした場合も含まれる）

<一般的な手続きの流れ>

被相続人の利害関係人等が、家庭裁判所に申立てを行い、家庭裁判所が相続財産管理人を選任

【財産管理人制度のイメージ】

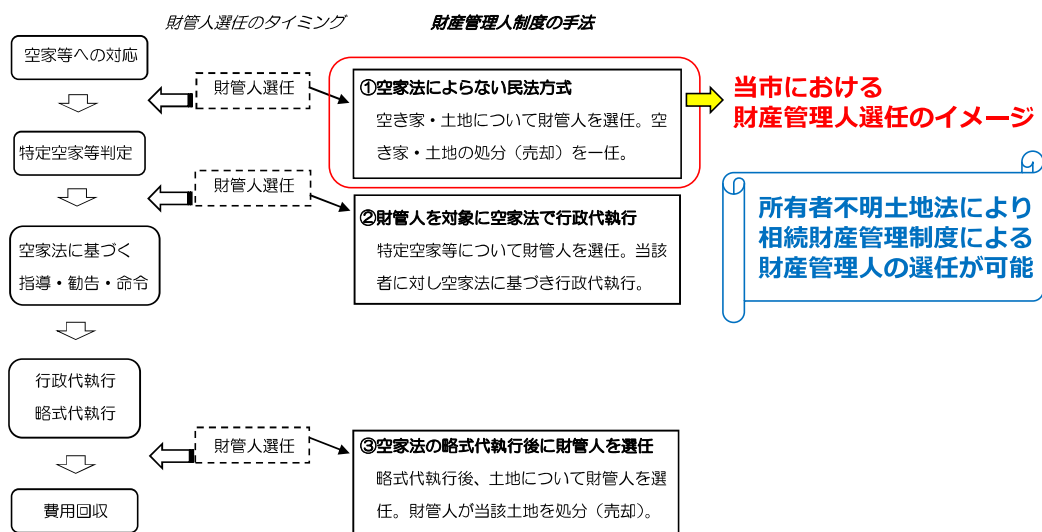


4

●議題4：所有者不明の空家等の解消に向けた財産管理人制度活用について



■財産管理人制度活用の手法検討

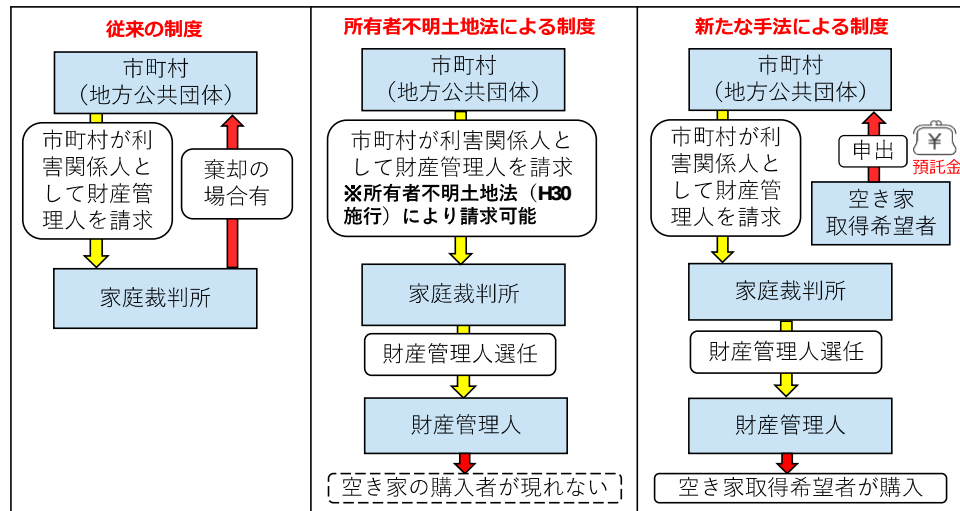


5

●議題4：所有者不明の空家等の解消に向けた財産管理人制度活用について



■財産管理人制度活用の検討事項



新たな手法による制度の課題

- ① 弁護士法上の問題⇒空き家取得希望者から預託金を徴収し、財産管理人の請求手続を行う手法は妥当か？
 ② 市の会計上の問題⇒空き家取得希望者から預託金を徴収した場合、市の歳入に充てることが出来るのか？

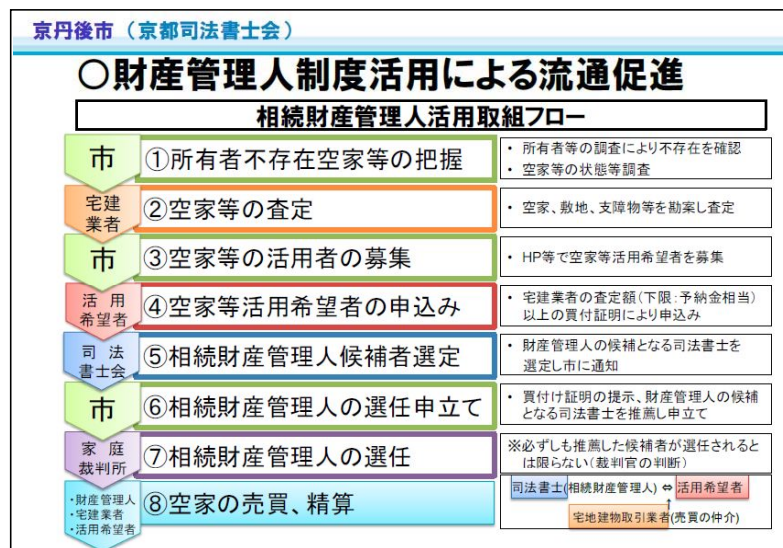
6

●議題4：所有者不明の空家等の解消に向けた財産管理人制度活用について



■財産管理人制度活用の先進事例

(参考) 京都府京丹後市の財産管理人制度

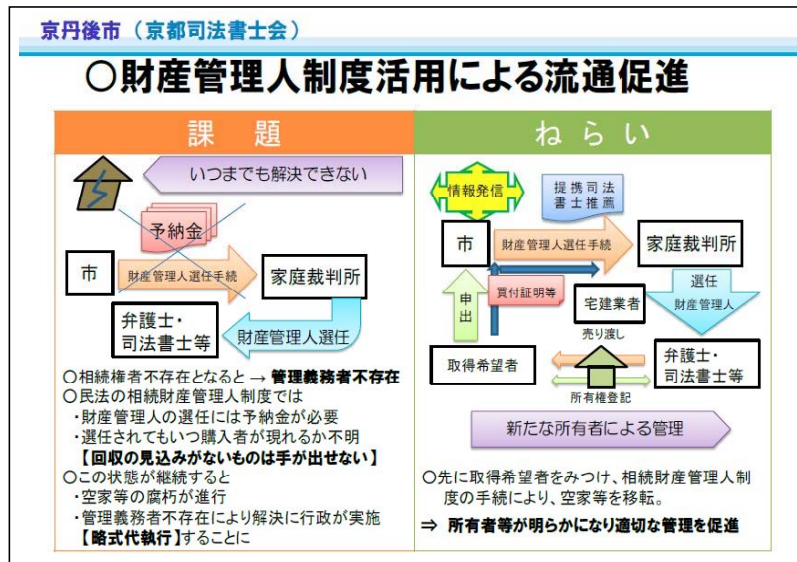


7

●議題４：所有者不明の空家等の解消に向けた財産管理人制度活用について



■財産管理人制度活用の先進事例



8

●議題４：所有者不明の空家等の解消に向けた財産管理人制度活用について



■所有者不明空家の解消のメリット



所有者不明空家等



住居

メリット

- ①空家等が解消されることにより、地域の住環境の改善が期待される
- ②空家等が流通することにより、地域経済の活性化が期待される
- ③空家等が住居に戻ることで、税収の増加や自治会の機能維持が期待される

9

財産管理人制度活用に関する課題等の検討

桑名市 都市整備部 都市整備課

(桑名市空家等対策協議会事務局)

1) 空き家に関する現状の課題

「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、空家法という。）において、市町村は地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等に関して必要な措置を講じる実施主体として位置づけられました。空き家といえども責任を有するのは当然その所有者等であり、市町村は所有者等に情報提供や助言・指導等を行い、適切な管理を求めていくこととなります。

しかし、所有者の居所が不明である場合（所有者所在不明）や、所有者が死亡しており、その相続人が全員相続放棄をして不存在である場合（相続人不存在）には、空家等の適切な管理のための措置を求める相手が存在せず、通常の方法では問題を解決することができません。

当市においても、空き家等状況調査の結果、固定資産税課税情報から所有者等を特定することができない空家等が相当数存在しています。

表1：令和元年度桑名市空き家等状況調査に基づく空き家等数

桑名市空き家等数	2225件
（内所有者不明の空き家等数）	（298件）

2) 所有者不明空き家への対応

所有者所在不明等の空家等に対して自治体が主体的に実施できる対策として、空家法第14条10項のいわゆる略式代執行がありますが、略式代執行を行った場合、費用の回収は殆ど期待できず、自治体が負担せざるを得ません。また、一時的に修繕や樹木の伐採などの是正措置を施すことで空家等の状態が改善したとしても、空家自体が除却されるまで、長期に亘って繰り返し悪影響が発生し続けてしまいます。

さらに、空家法は空家の敷地も法の対象として定義していますが、建物除却後の土地への対応について何ら規定がされていません。他の法的手法を用いなければ跡地が空き地として残り続け、新たな問題を引き起こしてしまいます。

特定空き家になる前の早期対応が極めて重要



所有者不明空き家を放置せず積極的な空き家の利活用に期待できる
財産管理人制度が有効

3) 略式代執行と財産管理人制度

所有者所在不明等の空家等の場合には、空家の適切な管理を行う責務のある所有者等に対応を期待することができません。このような場合に自治体が主体的に行うことのできる空家対策としては、略式代執行や財産管理人制度（不在者財産管理人・相続財産管理人制度）の活用が考えられます。

1. 略式代執行の特徴

空家法上認められた略式代執行の対象となる特定空家等は、固定資産課税情報等を活用してもなお、所有者等を確知することができない特殊な状態のものであるため、たとえば不動産としての価値がほぼないものや、固定資産税滞納等をはじめ不動産に関連づけられる複数の債務が存在するものなど、売却することで債権が十分に回収できないものがあると思われます。

2. 財産管理人制度の特徴

民法上認められた財産管理人制度は、空家法の略式代執行とは根拠となる法律が異なり、その目的・効果も異なるので、空家法に基づいて略式代執行を行うことができる場合でも、略式代執行を行わずに、財産管理人制度を利用することが可能となります。財産管理人制度には、不在者財産管理人制度（※1）と相続財産管理人制度（※2）が存在しています。

- ※1 不在者財産管理人制度とは、従来の住所等を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合に、裁判所により選任された不在者財産管理人が土地等の財産の管理や保存を行う制度。
- ※2 相続財産管理人制度とは、死亡した者に相続人のあることが明らかでない場合に、裁判所により選任された相続財産管理人が土地等の相続財産の管理や処分を行い、最終的に残余財産があれば国庫に帰属させる手続きを行う制度。

略式代執行と財産管理人制度はそれぞれ目的や効果が異なる



費用対効果を十分に検証して選択する必要がある

4) 財産管理人制度活用の留意事項

1. 財産管理人制度活用のメリット

不動産が換価可能であれば、結果的には自治体が費用を負担することなく、所有者不明や相続人不存在の事案においても空家問題の解決をすることができます。相続財産管理人選任申立てにあたっては、裁判所に予納金を納める必要があり、各家庭裁判所により異なるが、原則20万円～100万円の予納金が必要となります。

この予納金は、基本的には相続財産管理人の報酬及び管理費用に充てられるものであり、空家等がこれらを上回る金額で売却された場合には、還付されることとなるので、結果的には自治体の費用負担はなくなります。

そのため、略式代執行では、自治体が自己の費用負担と責任において手続きを進める必要があるが、財産管理人制度を活用すれば、結果的に費用負担をほとんどせずに財産管理人の責任において売却等の手続きをとってくれる可能性があります。

2. 財産管理人制度活用のデメリット

空家等の換価が困難な不動産の場合には、財産管理人制度の利用にはデメリットが生じる可能性があります。自治体が財産管理人選任申立てを行ったとしても、換価が困難で手続きの進行が膠着した場合、当面の空家の修繕費用及び除却費用並びに樹木伐採費用等を申立人である自治体が負担を求められることもあります。したがって、空家等の修繕等につき緊急の必要がある場合には、通常の予納金以上の費用負担も考えなければならず、自治体が支出する金額の総額としては略式代執行の方が少なくて済む可能性があります。

したがって、財産管理人選任申立てをすれば財産管理人により適切な管理が行われると安易に期待すべきではなく、財産管理人が選任されても、結局危険な状態にある空家を代執行により除却せざるをえないという展開になることも想定しておく必要があります。

財産管理人制度の活用にあたっては予納金回収の是非が重要



専門家団体（司法書士会、宅建業協会等）との連携が必要となる

5) 財産管理人制度活用の課題

所有者所在不明等の場合、財産管理人制度によって選任された財産管理人との契約により、管理・利用・取得が可能となります。しかし、地方自治体が「利害関係人」となるためには、対象の空き家に対する債権を有することや、対象の空き家が特定空き家であること等の要件があり、財産管理人制度の活用が進んでいません。家庭裁判所に財産管理人の選任の申立てを行ったが、利害関係人に該当しないと指摘されたケース（平成30年京都市事例）も存在します。

このような状況の中、平成30年11月に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が施行され、所有者不明土地のうち、適切な管理のため特に必要がある場合には、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任の申立てを行うことが出来るようになりました。

なお、所有者不明の土地と当該土地にある建築物の所有者が異なる場合については、当該土地にある建築物に対して財産管理人制度を申し立てることはできません。

財産管理人の選任手続きが円滑に進まない可能性あり



財産管理人制度活用の法的手法を整理検討する必要がある

6) 財産管理人制度活用の方向性

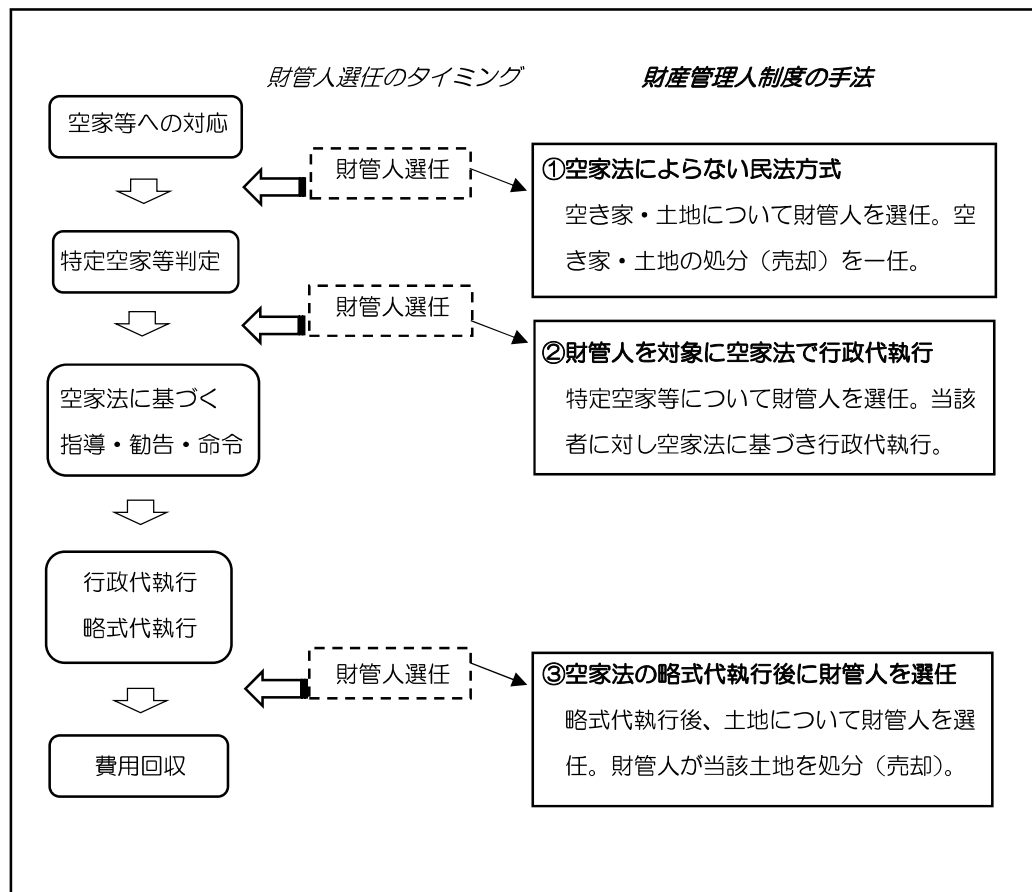
1. 財産管理人制度活用の検討

財産管理人制度については、財産管理人の選任の方法やタイミングによって様々な手法が存在することから、先進自治体の事例を参考にしながら活用を検討する必要があります。

表2の②や③については、財産管理人選任申立てのための予納金に加えて代執行費用も要することから、費用回収の見込みが立たない場合が多く、行政の事務負担も増加します。

表2の①の空家法によらない民法方式の財産管理人制度については、②や③の手法に比べ、費用や事務の負担を軽減させることが期待できることから、当該手法を活用した京都府京丹後市の空き家流通促進事業を参考にした財産管理人制度の活用を検討していきたいと思います。

表2：財産管理人制度を活用した手法フロー



2. 桑名市空家等対策協議会、空家等対策推進に関する協定締結団体等との協議

財産管理人制度の活用においては、法律的な見解や専門的な知識を要することから、様々な部署や関係団体等に協力を仰ぎながら活用を検討する必要があります。具体的には、以下のような取り組みを行うことが考えられます。

- ・桑名市空家等対策ワーキング会議や法律相談等により相続財産管理人制度活用の事業について検討を行う。
- ・桑名市空家等対策協議会で財産管理制度の活用に関する協議を行う。
- ・司法書士会及び宅地建物取引業協会との連携により、相続財産管理人制度活用の事業について検討を行う。（参考事例：京都府京丹後市の「空家研究会」）
- ・弁護士会との連携により、財産管理人制度に係る法的手法について検討を行う。（参考事例：埼玉県川口市の「空き家プロジェクトチーム」）

背景・必要性

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地(※)**が全国的に増加している。

(※)不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地

- 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。**

- **公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっている。**

経済財政運営と改革の基本方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)

・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

平成28年度地籍調査における所有者不明土地

- ・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合：約 **20%**
(所有者不明土地の外縁)
- ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地(最狭義：**0.41%**の所有者不明土地)

直轄事業の用地取得業務においてあい路案件となっている要因



法律の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み 【平成31年6月1日施行】

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

- ① 公共事業における収用手続の合理化・円滑化 (所有権の取得)
 - 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定
(※)マニュアル作成等により、認定を円滑化
(審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化)
- ② 地域福利増進事業の創設 (利用権の設定)
 - 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
 - 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定
(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)

地域福利増進事業のイメージ



2. 所有者の探索を合理化する仕組み 【平成30年11月15日施行】

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど(※)合理化を実施。

(※)照会の範囲は親族等に限定

- ① 土地等権利者関連情報の利用及び提供
 - 土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設
- ② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例
 - 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み 【平成30年11月15日施行】

財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設 (※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている)

【目標・効果】

- 所有者不明土地の収用手続に要する期間(収用手続への移行から取得まで)：約1/3短縮(約31→21ヵ月)
- 地域福利増進事業における利用権の設定数：施行後10年間で累計100件