

令和7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 3階 第2会議室
令和8年2月17日(火)午後3時30分開催

【 事 項 書 】

- 議題 (1) 今年度の主な取り組み実績について
- (2) 空家等実態把握調査結果について
- (3) 空家等対策計画改定について
- (4) 来年度の主な取り組みについて
- (5) 桑名市空家等対策協議会の部会設置に関する要領の改定について
- その他
- (1) 空家等対策協議会委員の任期満了に伴う次期の委員について

【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	備考
伊藤 徳宇	市町村長	桑名市長	
伊藤 実	不動産団体役員	(公社)三重県宅地建物取引業協会 桑名支部 相談役	
岩崎 恭典	大学教授等	四日市大学 名誉教授	
梶 充夫	自治会役員	桑名市自治会連合会 会長	
腰山 健夫	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	欠席
佐野 功児	一級建築士	(一社)三重県建築士会 理事	
中川 恭行	まちづくり等	桑名市商工会議所 青年部 会長	
服部 友里恵	警察職員	桑名警察署 生活安全課長	
水谷 勝哉	司法書士	三重県司法書士会 会員	
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7年度第2回全体会	委員	事務局	傍聴者
会議出席者等人数	11	6	0



【開催記録】

【事務局（司会）】

それでは、定刻となりましたので、只今から、令和7年度第2回桑名市空家等対策協議会を開催いたします。本日は、皆さま、ご多忙の中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。本日、司会進行を務めます都市管理課主幹の西田でございます。よろしくお願いたします。議事に入る前に配布資料の確認をさせていただきます。皆さまの席にお配りしております資料でございますが、まず、クリップで留めてございます配布資料一覧、1枚開きまして事項書、さらに委員等名簿、座席表がございます。ここからホチキス止めのもので資料1から資料3まであり、資料4と資料5は一枚の資料になっております。また、別紙1と別紙2につきましては、ホチキス止めとなっております、別紙3はクリップ止めとなっております。資料に不足等がございましたらお申し付けください。本日の会議は、桑名市情報公開条例第25条の規定に基づき、公開で進めさせていただきます。続いて協議会委員のご紹介につきましては、お手元に配布しております委員等名簿に代えさせていただきます。それでは、協議会要綱第6条第2項に定める過半数以上の出席を得ておりますことから、本協議会は成立しておりますことをご報告申し上げます。それでは、議題に入ります前に本協議会の会長である伊藤徳宇市長にご挨拶をお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

【伊藤市長】

皆さまこんにちは。本日は令和7年度第2回空家等対策協議会へご出席頂きましてありがとうございます。日頃より桑名市における空家等問題に対してご尽力賜っておりますことから御礼申し上げます。さて、嬉しいニュースが1つありまして、昨年の桑名市の出生数が9年ぶりに増加しました。全国的に人口減少している中で、大変嬉しいニュースだと思っております。桑名市では移住・定住促進事業について、市外から市内へ引越して来た方に対して、引っ越し先の家が新築の場合に補助金を交付する施策を3、4年間行っているのですが、施策を利用して引越して来られた方の合計が令和5年と令和6年で約600人になりました。引越して来られた方たちがお家を建てられており、それらの家庭での赤ちゃんが55人増えていることから、成果を実感でき大変嬉しく思っております。加えて妊娠が分かった時に配布する母子健康手帳の配布数も増加していることから、今年もまた生まれる赤ちゃんの数が増加する想定が出来ます。このように人口減少対策にもしっかりと取り組んで参りたいと思っております。しかし出生数が増えている一方で、亡くられる方や、また引越しをされる方も居ることから、全体的な人口数は減少しております。そうした課題の中でも特に大きな問題が空家等問題になります。先日、大分県で火事が起きたことについては、空家等の大きな課題の1つだということを感じました。桑名市の空家等対策については皆さまに様々なご協力を頂いていることから、いくつかのプロジェクトは前に進み、危険な空家等は減っている一方で、全体的な空家等の数は以前よりも増えております。引き続き皆様にもご指導をいただきながら、空家等対策を進めて参ります。昨年度は自治会様に大変ご協力を頂きまして、空家等実態調査を行って頂きました。また所有者アンケートなどの空家等実態把握調査を今年度実施させて頂いたところでもあります。これらの結果を踏まえまして、本年度は第3期目となる桑名市空家等対策計画の改定を進めております。本日はその改定案につ

いて、議題とさせて頂いているところでもあります。引き続き皆様にはそれぞれの知見を生かしていただき、忌憚なきご意見を賜り、この桑名の地での空家等対策がしっかりと前に進むことを心から御礼申し上げまして、私からの冒頭の挨拶に代えさせていただきます。今日はどうぞよろしく願いいたします。

【事務局（司会）】

それでは、議題に入らせていただきますが、協議会要綱第6条第1項の規定により議長は会長が務めることとされておりますので、ここからの議事進行については会長にお願いいたします。伊藤会長よろしく願いいたします。

【伊藤会長】

それでは、お手元の事項書に従いまして、議事を進めさせていただきます。まず、議題（1）「今年度の主な取り組み実績について」を議題とします。事務局から報告をお願いします。

議題（1）今年度の主な取り組み実績について

【事務局】

それでは今年度の主な取り組み実績について説明させていただきます。1点目の空き家バンクの登録実績についてですが、14件の登録実績となっております。過去最高の登録数であり、これは、昨年度の自治会調査、空家等問題特集を掲載した広報などによる周知の高まりと、従来の申請手続きに加え電子申請を開始した効果と考えております。2点目の特定空家等除却補助金についてですが、当該補助事業は令和5年度より始まり、3年目となります。今年度は合計で5件の実績になりました。昨年度と比較すると1件減少しておりますが、特定空家等判定依頼は昨年度より多かったため、需要は増加していることから、継続していきたいと考えております。3点目の空き家・住まい相談会についてですが、今年度は1月25日の日曜日に立地面の良さを活かしたパブリックセンターで開催しました。広報くわな12月号で空家等に関する特集を組んだこともあり、来場者は35組の実績を挙げることができました。これは、過去最高の来場者となります。各団体が受けた相談件数は合計69件あり、そのうち24件の35%が今後の進展がありそうという結果であったため、今後の進捗に期待が持てる結果となりました。参加者に相談会に関するアンケート調査を実施した結果、各団体への相談内容については売買、解体、相続の順に続き、空家等を手放そうと考えている方が多く見受けられました。また、参加された方の年齢は40代以上の方で、60代の方が19人と最も多い結果となり、空家等を所有している方の高齢化の傾向が伺えます。相談会を知ったきっかけは広報が最も多く、広報くわな12月号の特集記事の影響が大きかったと思われまます。また、満足度については35人のうち非常に満足が20人、やや満足が12人と、約91%の方が満足されたことが分かりました。4点目の固定資産税の減免等の状況についてですが、申請件数は、令和4年に5件、令和5年に12件、令和6年に9件、令和7年に5件の計31件ありました。その内、特定空家等除却補助金により除却を行った土地では令和5年に3件、令和6年に1件の計4件あり、また、木造耐震支援除却補助金により除却を行った土地では令和4年に4件、令和5年に3件、令和6年に3件の計10件ありました。引き続き所管している税務課と連携して継続していきたいと考えております。5点目の通報などにおける

指導の状況についてですが、今年度も多くの通報を受けており、1月31日時点で31件ありました。改善や解体まで至った件数は昨年度よりも下回りますが、指導書や勧告書を通知した件数は増加しており、引き続き粘り強く指導等を行っていきたいと考えております。議題（1）についての説明は以上になります。

【伊藤会長】

事務局より「今年度の主な取り組み実績について」をご説明頂きました。ご意見等ございましたらご発言お願い致します。

【委員】

空家等の流通に関して、空き家バンク以外に流通数を増やす新しい手法はあるのか。

【事務局】

昨年度末に掲載しました、広報くわなによる特集記事の所有者への啓発効果が大きいことが判明しましたので、パンフレット等の配布に重点を置く予定です。新しい手法に関しましては他市町を参考にしていますが、現段階では考えておりません。

【委員】

空家等の流通を促進するため、空家等を0円でも譲渡して良いという人に限って申請・登録することで、税務課で固定資産税評価額を下げられないか。

【事務局】

税の公平性について税務課と確認します。

【委員】

相談窓口について、親が土地と家屋を所持しているが、その息子は土地と家屋が不要だという事例があった。そういった事例に対して、去年の5月か6月かで市で相談窓口を設けたと聞いた。内容は社会福祉協議会で行っている後見制度とは別。どこの部署か？

【事務局】

保健福祉部になります。

【伊藤会長】

それでは議題（1）については、以上といたします。

続きまして議題（2）「空家等実態把握調査結果について」を事務局から説明をお願いします。

議題（2）空家等実態把握調査結果について

【事務局】

それでは空家等実態把握調査結果について説明させていただきます。外観目視調査結果についてですが、前回の令和2年度の調査における空家等の件数と比較しますと、471件増加していることが分かりました。また、空家等の維持管理状態については、空家等の増加に伴い不適正管理な空家等も増加していますが、不適正管理な空家等のうち、危険性の高い空家等は減少していることが分かりました。それでは、今回実施した各調査結果ですが、自治会調査において2,577件の空家等と思われる建物を対象に外観目視調査を実施した結果、2,255件が空家等に該当し、所有者を特定できた2,249人をアンケートの対象にしました。適正管理されている空家等が多く割合を占める結果となりましたが、不適正管理及び危険な空家等も多く存在することが分かりました。詳細について説

明いたします。自治会調査においては、桑名地区が81%を占め、地区毎で見ると、大山田などの新興団地は、いまだ他の地区と比べ空家等は少ないですが、世代交代などにより、今後の増加が懸念されます。また、多度地区においては多度中地区が他の地区よりも2倍から3倍程度多い結果となり、長島地区では長島中部地区が他の地区よりも1.5倍から2倍程度多い結果となりました。外観目視調査は、現地を確認した結果、自治会調査とほぼ同様の結果となり、地域に詳しい自治会の状況把握の精度の高さを確認できました。調査結果は別紙1で配布させていただいておりますので、ご参考として適宜ご活用していただければと思います。地区毎の管理状況についてですが、特徴として、桑名地区は不適正管理な状態が18%であります。多度地区及び長島地区では50%程度と、空家等の半数が不適正管理な状態である結果となりました。では、この外観目視調査で把握できた2,255件の空家等について、活用できそうな空家等はどの程度存在するのかを掴むため、活用判定を行った結果、大いに期待できるA判定が86%、期待できるB判定が8%、期待できないC判定が6%を占める結果となりました。判定基準としては、建築基準法上、建築可能な条件を満たす土地にある空家等をA判定とし、市街化調整区域でも、現存している用途によっては建替えが可能である土地にある空家等をB判定、どちらでもない土地にある空家等をC判定と設定しました。空家等の位置を用途地域と重ねた結果、空家等は市街化区域に多数存在し、その土地はある程度の全面道路幅員は確保されており、新築や建て替えなどが建築基準法上可能であることが確認できました。地区別の集計は表の通りです。各地区ともA判定が多く占めています。しかしながら、この外観目視調査で把握できた2,255件の空家等について、流通できそうな空家等はどの程度存在するのかを掴むため、流通判定を行った結果、活用判定とは反比例し、大いに期待できるA判定が1%、期待できるB判定が27%、期待できないC判定が72%を占める結果となりました。判定基準としては、建築基準法上、建築可能な条件を満たす土地にある空家等であり、新耐震基準を満たす建物をA判定とし、建築可能な条件を満たさない旧耐震基準の建物をC判定、それ以外のものをB判定と設定しました。旧耐震基準の空家等が多く存在することから、流通の妨げになっていることが確認できました。特に、建築可能な条件を満たす土地にある空家等であるにかかわらず、旧耐震基準である建物は桑名地区1,208件、多度地区56件、長島地区73件の計1,337件となり、全体の約60%を占めております。それでは、もう少し細かく、用途地域別に見てみますと、旧耐震基準の建物は多く存在するものの、一方で住居系地域などの市街化区域にある建物も多く存在いたします。この外観目視調査によって、空家等の利活用の可能性は十分に秘めていることが確認できたため、この調査は大きな成果となりました。次に外観目視調査より確認できた空家等の所有者へのアンケート結果についてですが、調査依頼数は2,249件であり、回収率は57%と前回より1%増加いたしました。それでは、所有者へのアンケート調査結果についてですが、協議会委員様に直結する内容を抜粋して報告いたします。調査結果は別紙2で配布させていただいておりますので、ご参考として適宜ご活用していただければと思います。はじめに空き家の有無についてですが、空き家であるが557件、空き家でないと思っているが190件、空き家でないが377件の回答であり、無回答が1,125件の計2,249件であります。この2,249件のうち、自治会長に連絡先を伝えているかについて、伝えていないが380件、わからないが223件、伝えているが448件の回答で

あり、無回答が1,198件の計2,249件であります。また、伝えていない、わからないと回答した計603件のうち、自治会に連絡先を伝えてよいかについては、伝えてよいが432件、伝えないが148件あり、約72%の方が自治会との情報共有に前向きな回答となりました。続いて協定締結先への相談希望についてですが、相談を希望するが163件、希望しないが687件の回答であり、無回答が1,399件の計2,249件であります。また、希望すると回答した163件のうち、桑名市から紹介することへの希望について、希望するが111件、希望しないが26件の回答であり、希望すると回答した111件のうち、協定締結先に連絡先を伝えてよいが、102件、伝えないが8件あり、約92%の方が協定締結団体との情報共有に前向きな回答となりました。なお、協定締結先への相談希望については、希望すると回答した163件のうち、相談したい団体は表のとおりであり、不動産売買などに関する三重県宅地建物取引業協会や全日本不動産協会への相談希望が多い結果となりました。

また、本市に期待したい補助金や施策についてですが、補助金については、解体、建て替え、賃貸住宅家賃などに関する回答があり、施策については、空家等の売却、地目変更、市街化調整区域内での用途変更などに関する施策についての回答がありました。次に空き家を市が借り上げ、借上型公営住宅として提供する意向についてですが、令和6年度に市営住宅の入居者を対象に借上型公営住宅への入居している262人に対して需要調査を実施し、入居を希望する及び検討すると回答があったのは48人の約20%でありました。供給量としては提供する意向があるは96件と約4%であり、需要と供給のバランスが取れていない結果となりましたが、重要な基礎データとなりました。最後に、所有者へのアンケート調査の回答有に対する内訳として用途地域毎に分類してみました。回答者が所有している空家等は第一種低層住居専用地域や第一種住居地域などの住居系の地域に778件あり、回答者が所有している空家等の合計1,199件のうち、64.9%を占める結果となりました。なお、無回答及び返戻があった空家等は、住居系の地域に630件あり、無回答及び返戻があった空家等の合計1,037件のうち、約61%を占める結果となりました。無回答及び返戻があった空家等についても、空家等の利活用の可能性は十分に秘めていることが確認できたため、この調査は大きな成果となりました。この分析により、無回答であった空家等に関心の薄い所有者に対して活用手段を示すことで、関心を高めてもらう施策を展開していきたいと考えています。議題（2）についての説明は以上になります。

【伊藤会長】

事務局より「空家等実態把握調査結果について」をご説明頂きました。ご意見等ございましたらご発言お願い致します。

【委員】

外観目視調査を行った後に所有者アンケートをしたのか。

【事務局】

はい。

【委員】

業務委託の金額について、返戻数によるものか。

【事務局】

返戻数によるものではないです。

【委員】

どうやって空家等の所有者を特定し、アンケートを送ったのか。

【事務局】

税務課より空家等の課税情報を調べました。

【委員】

アンケートが返戻されたものは、届かなかったということであり、税金の徴収もされていないのか。

【事務局】

所有者が回答する意識がなければアンケートが返ってこないことも考えられるため、一度税務課に確認します。

【委員】

所有者へのアンケート調査について、回答項目が複雑なため回収していない人がいると考えられるため、項目を簡潔にすることで回収数は増えると思う。

【伊藤会長】

岩崎副会長は何かご意見ありますか。

【岩崎副会長】

アンケートについて、データは揃ったため利用は可能だと思う。一方で回答していない人もいるため、それをどう考えるかだと思う。またアンケートに成功事例を記載して所有者に郵送・啓発することが大事だと思う。他にも空家等の放置が地域の人達に迷惑していることきちんと伝えないといけない。破れ窓理論から空家等の周囲は犯罪率が高いことが分かれば、データとしてアンケート内に記載し、空家等の管理促進が出来るのでは。警察ではご存知か。

【委員】

昨年の侵入数について、桑名市で181件あり、中でも空家等の侵入数は81件だった。また、一昨年より43件増えている。

【委員】

大和地区でも空家等が多い。インターチェンジが近いので空家等侵入者が直ぐに愛知県に逃げられる。

【岩崎副会長】

そういった話からも所有者に管理不全にならないよう啓発するのが必要。

【伊藤会長】

所有者の気持ちを考えたアンケート内容が次回は必要。

【委員】

アンケート内の質問項目「今後の活用意向を教えてください。」について、活用を考えている人の合計が318人であり、そうした人へのアプローチはしやすいが、それ以外の方はアプローチが難しいのではないかと。

【岩崎副会長】

アプローチが難しい人よりもまずは空家等の管理についての成功事例を増やすべく、「地域のために貸しても良い」と回答した9人の方を大切にされた方が良い。

【伊藤会長】

まずは成功事例を増やしていくことが重要。

【伊藤会長】

それでは議題（２）については、以上といたします。続きまして議題（３）「空家等対策計画改定について」を事務局から説明をお願いします。

議題（３）空家等対策計画改定について

【事務局】

それでは空家等対策計画改定について説明させていただきます。空家等対策計画につきまして、当初計画期間を平成 29 年度から令和元年度の「3 年間」、現行の第 2 期計画期間を令和 2 年度から令和 7 年度の「6 年間」、そして次年度の令和 8 年度から令和 17 年度の「10 年間」までを第 3 期計画期間とします。計画改定の背景としては、現行の第 2 期計画に沿った対策を進めつつ、今年度を実施した桑名市空家等実態把握調査の結果を踏まえた総合的な空家等対策の強化をより一層推進するため、第 3 期計画改定を行います。まずは、今までに取り組んできた施策についてですが、ご覧の通りこれまでも様々な施策を実施してきました。こうした中、空家等対策を進めていくうえでの課題を整理いたしました。課題として、桑名市においては人口が減少する一方で住宅総数が世帯数を超える状況が続いているため、空家等の増加に伴い、管理不全な空家等の増加にもつながることで、地域の住環境に悪影響を及ぼすことが懸念されることや、高齢者のみの世帯が増加しており、施設への入居や、相続問題などにより、将来、空家等の発生が高くなり、放置され続ける危険性が懸念されます。これらの課題に対する対策として、空家等となった場合には良好な住環境を確保するため、適正な管理を行っていく重要性を十分理解していただき、放置することなく家族で話し合い、専門家に相談するなど事前に準備していくこと。空家等の流通・活用については、旧耐震基準の住宅は流通の妨げになる要因となることから、居住中から耐震化や長く使用するための点検・手入れを進めること。管理不全な空家等については、所有者等の責務を理解していただき、地域との交流を密にし、自治会などに連絡先を伝えるなど情報共有を行う一方で、自主的な解消に努めていただくこと。空家等に関する多岐にわたる問題は、個人の問題ではなく、地域の課題でもあるという意識をもち、地域コミュニティに積極的に参加することで、地域のつながりを密にすることが重要になります。このことから、第 3 期計画を改定するポイントとして、今後も高齢者世帯が増加し、空家等の増加が見込まれることから、管理不全な空家等となる前に、地域や専門家団体と連携した空家等対策への取り組みと、自治会や専門家団体と空家等所有者のつながりが重要になります。これらの地域・専門家団体と市が情報共有できる空家等対策を柱とするべく、桑名市空家等対策計画改定版（案）を策定しました。改定版（案）は別紙 3 で配布させていただいておりますので、ご参考として適宜ご活用していただければと思います。これらのご意見を踏まえ、12 月末から 1 月上旬にかけてパブリックコメントを実施し、市民の方から 1 件のご意見を頂きました。内容としましては、情報提供について、写真と位置情報を市へ直接・匿名で通報できる仕組みの整備。空家等所有者に対して「相続登記の義務化」や「実家の終活（生前整理）」と組み合わせた、自分事として捉えやすい啓発。計画内の PDCA サイクル

を機能させるための具体的な数値目標の設定。最後に持続可能な有償の空き家に関するサービスについてになります。このご意見を受け、市の考え方としましては、管理不全な空家等の情報提供の取り扱いについては、トラブル防止などに注意を払っております。また、通報方法については、今年度から電子専用フォームにより通報できるよう整備しております。啓発については、パンフレットを作成しており、空家等の所有者が自分事という認識をもてる構成としております。なお、今年度を実施した市内の空家等の実態把握調査結果などを必要な基礎材料として、数値目標を検討し、PDCA サイクルにより取り組んでいきたいと考えております。最後に、持続可能な有償の空家等に関するサービスにつきましては、空き家バンク制度を活用し、地域の有効資源の活用を推進しております。また、12月に空家等対策協議会（施策部会）を開催させていただき、空家等所有者への自治会への連絡先の報告や、自治会活動への協賛、管理不全空家等の位置づけ、アンケート調査で回答がなかった所有者の空家等の管理状況の把握などについてご意見を頂戴いたしました。改定版を作成していくまでの過程として、令和7年9月に津田学園の生徒との空家等問題に関する研修会を行い、空家等に関する法律、空き家数の現状・統計、桑名市の空家等対策、空家等を減らすためのディスカッションを行いました。このディスカッションは、他市町の事例を研究したものではなく、今までの発想にとらわれないような自由な提案をいただくことができました。高校1年生からは、空き家バンクを強化することとして、物件の写真や周辺環境を調査して公開し、初めて桑名市へ来る人に分かりやすい情報を載せることを提案していただきました。また、空家等の「お試し移住」や「1ヶ月レンタル」で気軽に利用可能とし、移住を検討している方に向けてのサービスを提案していただきました。高校2年生からは、空家等をリフォームして都市管理課の本部とすることや、桑名市と協定を締結している「さかさま不動産」と協力していくこと等を提案していただきました。以上のご意見を踏まえ、次期計画の具体的な施策を4つの柱とし、市、所有者等、地域住民、専門家団体の役割をまとめてみました。4つの柱とは、空家等となる前の「1.発生抑制」、流通・活用ができなく前の「2.適正管理」、有効な資産を負産にさせないための「3.流通活用」、放置され続けられないための「4.解消措置」として掲げました。まずは、発生抑制についてですが、市の役割は、「地域と連携した啓発や、地域・専門家団体との情報共有の体制に努めます。」、所有者等の役割は、「空家等の問題に困らないよう、家族などで話し合い、専門家団体に相談するなど空家等にならないように努めます。」、地域住民の役割は、「地域コミュニティの活性化につなげることに努めます。」、専門家団体の役割は、「相談体制を整え、所有者等が抱える諸問題を解決することに努めます。」次に、適正管理についてですが、市の役割は、「地域、専門家団体に情報提供を行うことで連携した空家等の適正管理の推進に努めます。」、所有者等の役割は、「空家等の適正管理に努めます。」、地域住民の役割は、「所有者等が地域とお互いに情報共有を図ることのできる体制づくりに努めます。」、専門家団体の役割は、「所有者等の意向を踏まえ、流通・活用に関する提案に努めます。」次に流通活用についてですが、市の役割は、「空き家バンクを推進するとともに、所有者等と専門家団体をつなげ、相互連携に努めます。」、所有者等の役割は、「所有者等の責務を理解し、管理不全空家等となる前に流通・活用を図ることに努めます。」、地域住民の役割は、「移住者や新たな居住者を迎え入れるためにコミュニティの形成に

努めます。」、専門家団体の役割は、「所有者等が望む流通・活用手法の提案を行うことで、資産の有効活用などの支援に努めます。」最後に解消措置についてですが、市の役割は、「改善指導を行うとともに、補助金を活用した自主的な解体の推進に努めます。」、所有者等の役割は、「自治会などに連絡先を伝えるなど情報共有するとともに、自主的な解消に努めます。」、地域住民の役割は、「管理不全な空家等は市に相談するなど情報提供に努めます。」、専門家団体の役割は、「除却された跡地の活用など地域のニーズに応じた提案を支援することに努めます。」このような各役割を連携しながら担える空家等対策に取り組んでいきたいと考えております。最後に改定することで期待できる効果として、自治会が空家等の所有者等とお互いが連絡等がとれる体制を構築することで、空家等の発生をいち早く知ることができる自治会の情報収集力を活かし、「空家等」である期間を極力短縮することで放置され、管理不全等となるリスクを軽減することができることに期待がもてます。また、専門家団体と空家等の所有者の意向を情報提供することで、諸問題の解決支援につなげることができ、空家等の流通・利活用の促進に期待がもてます。そして、空家等管理活用支援法人を指定することで、市では困難な空家等の査定や、所有者等のニーズに応じた流通・活用等も提案でき、空家等問題の解決と地域活性化の両立を図ることに期待がもてます。このような地域・専門家団体と市が情報共有できる体制を構築することで、管理不全等の空家等が減少し、流通・活用につながり、所有者等の諸問題や地域の課題が解消される効果が見込まれる空家等対策計画として改定していきたいと考えております。議題（3）についての説明は以上になります。

【伊藤会長】

事務局より「空家等対策計画改定について」をご説明頂きました。ご意見等ございましたらご発言お願い致します。

【委員】

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。と記載されているが、「法第13条に規定する管理不全空家等」は対象にならないのか。

【事務局】

管理不全空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法第13条により、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態の空家等のことを指します。

現在、法に基づく管理不全空家等を桑名市空家等指導要綱に位置づけしていないことから、外観目視調査結果における「不適正管理な状態」や、対策計画に記載の「管理不全の空家等」として表現しております。

従って、統一するためにも、管理不全空家等を空家等指導要綱に位置づけし、運用していきたいと考えています。

【委員】

通報が有った空家等に関しては対応しているが、無かった空家等に関しては対応していないのか。

【事務局】

管理不全空家等は定義していませんが、代わりに不適正管理な状態と記載している空家等について外観目視調査を行っていますことから、通報の無い空家等を含めて市内の空

家等については全て把握しております。

【委員】

所有者アンケートの未回答者及び返戻のあった1,043人についても同様に把握しているのか。

【事務局】

把握しております。

【委員】

「1. 発生抑制」について、空家等になってしまったのは仕方ないとして、どうして空家等になるのかを突き詰めないと、交通弱者や老人に対して優しくない町になるため、対策を一緒に考えていただければ、空家等になる家を減らせるのではないかと知人が老人ホームに入ることにより、今住んでいる家が空家等扱いになってしまうので、空家等にならずに最後まで入れるような状況を考えられたら。一方で交通の便が悪い等の理由で施設に入らなければならないことも事実。

【伊藤会長】

厚労省から地域包括ケアシステムへの実現に向けた話が出ており、その中には委員の話される通り、老人ホームに入らずに最後まで自分の家に住めるように推進している。委員の話に限らず、空家等対策については福祉も含めたトータルで考える必要がある。

【委員】

所有者が老人ホームに入所すると、代わりに住む人がいなくなるため、空家等になるという事例がある。市は昨年から保健福祉部で相談窓口を設置しているが、窓口の存在を知らなかったため、その所有者は自身で代わりに住んでくれる身内に住んでほしいと頼み続けていたこともある。

【伊藤会長】

今日の協議会に関しては一つの部署だけでは解決できないため、全体的に考える必要がある。

【伊藤会長】

それでは議題（3）については、以上といたします。続きまして議題（4）「来年度の主な取り組みについて」を事務局から説明をお願いします。

議題（4）来年度の主な取り組みについて

【事務局】

それでは来年度の主な取り組みについて説明させていただきます。令和8年度の主な取り組み予定として、①から⑥に関しては継続する取り組みになります。⑦から⑨は、従来からの取り組みに加えたものや新たな取り組みになります。⑦の自治会及び専門家団体との所有者情報共有についてですが、アンケート調査において自治会や専門家団体へ連絡先などを伝えてよいと回答をいただいた所有者も一定数いたことから、横のつながりをもてるよう所有者との情報共有の構築を検討していきたいと考えております。当協議会を通じて情報共有をしていく場合の手法等についても協議を重ね、市、所有者、地域と専門家団体が連携できる取り組みを目指していきたいと考えています。⑧の空家等管理活用支援法人指定に向けた具体的協議についてですが、空家等実態調査における所

有者へのアンケート結果をもって、支援法人の指定に前向きな法人を中心に具体的な協議を重ね、協議会を通じて共有した後に、合意形成に至れば指定に関する要綱(例規)を策定した上で、指定できればと考えています。⑨の空家等対策に係る権利調査業務委託についてですが、通報を受けた管理不全な空家等及び特定空家等については、所有者の特定調査などを職員により行っています。しかし、所有者が死亡しているケースが多く相続人調査などに膨大な事務量が発生しています。その対策として業務委託をし、マンパワー不足を解消します。具体例としましては所有者特定や相続人調査、家系図作成などを想定しており、協定締結先である三重県司法書士会様に業務委託できればと考えております。

議題（４）についての説明は以上になります。

【伊藤会長】

事務局より「来年度の主な取り組みについて」をご説明頂きました。ご意見等ございましたらご発言お願い致します。

【委員】

ゼロバンクの検討をお願いしたい。

【事務局】

関係部局と連携して検討します。

【委員】

空家等の固定資産税について、徴収出来ていない件数及び徴収先が分からない件数はそれぞれ何件ほどあるのか。

【事務局】

内部で確認します。

【委員】

件数は多いのか。

【事務局】

普段の業務における調査件数は多いです。また今後は司法書士等の専門家と連携を取り、課題の検討、改善を行う予定です。

【委員】

空家等の固定資産税を納めていない所有者は延滞料を支払うことになるのか。

【事務局】

空家等の調査業務を突き詰めると固定資産の納税も話題に挙がりますが、その前段階である通報のあった空家等について、指導を行う為の所有者調査に時間が掛かっているのが現状であります。その為に先ずは所有者調査の現状解決を優先させる予定です。

【伊藤会長】

この件に関して司法書士より何かあるか。

【委員】

数年前に他の部署でも相続調査を行っているため、それに準じた形で行うことになるのではないかと。また、他市町でも同様の話が出てきており、似たような課題を抱えているのではないかと。

【伊藤会長】

それでは議題（４）については、以上といたします。続きまして議題（５）「桑名市空家等対策協議会の部会設置に関する要領の改定について」を事務局から説明をお願いします。

議題（５）桑名市空家等対策協議会の部会設置に関する要領の改定について

【事務局】

それでは桑名市空家等協議会の部会設置に関する要領の改定について説明させていただきます。現行の部会設置に関する要領では、協議会委員が記載されており、令和７年度末で現在の委員様の任期が終了いたします。次年度より新たな委員様を選任させていただく運びになりますので、当該要領を改定する必要があります。改定する部分は黄色枠の協議会委員の氏名についてですが、２年毎の改定になりますことから、事務局としては、事務の効率化を図るため、今回の改定においてこの部分を削除したいと考えております。空家等対策協議会要綱第 10 条の規定に基づき「協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定めるものとする」という規定がありますので、協議会委員様で決めていただく形になりますが、事務局に一任していただければと思います。議題（５）については以上になります。

【伊藤会長】

事務局より「桑名市空家等対策協議会の部会設置に関する要領の改定について」をご説明頂きましたが、事務局に一任するという事で委員の皆様いかがでしょうか。

【委員】

異議なし

【事務局】

ありがとうございます。それでは、本日の協議会をもって改定させていただきます。

【伊藤会長】

それでは議題（５）については、以上といたします。これで本日予定をした議事はすべて終了いたしました。以降の進行については庶務よりお願いいたします。お願いします。

【事務局】

それでは、事項書の４「その他」に移らせていただきます。（１）「空家等対策協議会委員の任期満了に伴う次期の委員構成について」を担当より説明をお願いします。

その他（１）空家等対策協議会委員の任期満了に伴う次期の委員構成について

【事務局】

それでは、空家等対策協議会委員の任期満了に伴う次期の委員について報告させていただきます。現在の委員の皆様は今年の３月末をもって任期満了となります。これまで当協議会を通じて空家等対策に関する施策に関してご尽力いただきありがとうございます。令和８年４月より新たな委員構成となりますが、引き続き委員として選任される方につきましては、今後ともよろしくお願ひいたします。以後、委員の選任等に係る依頼を送付させていただきます。承諾をいただけた方には委員として委嘱させていただきますので、当協議会へのご協力をよろしくお願ひいたします。事務局からの報告は以上でございます。

【事務局】

担当より説明頂きましたが、ご意見等ございましたらご発言をお願いします。

【岩崎副会長】

名簿内に記載された協議会委員の氏名を削除するということか。

【委員】

氏名が削除され、法告示専門分野の記載のみになります。

【事務局】

それでは「その他」の事項については以上となります。

【事務局】

これをもちまして、令和7年度第2回桑名市空家等対策協議会は閉会とさせていただきます。今後とも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。本日は長時間にわたりご参加いただき、誠にありがとうございました。