

令和8年度第1回桑名市空家等対策協議会
(全体会)
【開催記録】

桑名市役所 5階 中会議室
令和8年7月16日(木) 13時30分開催

【 事 項 書 】

●開会

●市長あいさつ

- 議題
- (1) 副会長の互選について
 - (2) 令和8年度の年間スケジュールについて
 - (3) 空家等所有者への自治会との情報共有について
 - (4) 空き家0円バンクについて
 - (5) 管理不全空家等の認定に向けての検討

●その他

【桑名市空家等対策協議会委員出席名簿】

(あいうえお順・敬称略)

協議会委員	法告示専門分野	所属等
伊神 亨	法務局職員	津地方法務局 桑名支局 表示登記専門官
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
乾 由美子	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 名誉教授
梶 充夫	自治会役員	桑名市自治会連合会 会長
城野 享子	民生委員	桑名市民生委員児童委員協議会連合会 副会長
林 希代子	一級建築士	(一社)三重県建築士会 桑名支部 副支部長
松崎 好浩	警察職員	桑名警察署 生活安全課長
水谷 きく	まちづくり等	桑名市商工会議所 女性部 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 8 年度第 1 回全体会	委員	事務局	傍聴者
会議出席者等人数	12	7	0



【開催記録】

1. 開会

過半数以上の出席があったため、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、会議として成立している。

2. 市長挨拶

3. 議題

(1) 副会長の互選について

【会長】委員の互選により、岩崎委員を副会長に任命する。
(異議なし)

(2) 令和8年度の年間スケジュールについて

【事務局】以下、主なスケジュールについて報告

1. 空家等対策ワーキング会議

年2回（第1回：5月開催済、第2回：令和8年12月頃予定）

2. 空家等対策協議会

年2回（第1回：本日開催、第2回：令和9年2月頃予定）

3. 特定空家等除却補助金

申請受付は5月～12月、募集は8件を予定

4. 空き家・住まい相談会

広報くわなで周知し、桑名市パブリックセンターでの開催を予定

5. 空家等管理活用支援法人の指定に向けた検討

専門団体のノウハウを活用し、市の空家等対策業務を補完する制度
現在、公益社団法人三重県宅地建物取引業協会を中心に協議中。今後、
具体的な業務イメージの共有や提案をもとに、指定に向けた協議を進め
る。

6. 空家等対策に係る権利調査業務委託（新規事業）

空家等の所有者特定、相続人調査、家系図作成等の業務委託
令和8年6月1日付で三重県司法書士会と契約締結済

(質疑なし)

(3) 空家等所有者への自治会との情報共有について

【事務局】以下、報告要旨

●目的

有事の際の迅速な対応や適正管理に向け、空家等所有者と自治会との連携を強化する。

●情報共有の手法

個人情報保護法に配慮し、所有者から事前に同意（同意書・電子フォーム）を得たうえで、自治会の要請に応じて連絡先（住所・氏名・電話番号）を提供する。

●対象者

令和7年度のアンケートで「自治会に連絡先を伝えてよい」と回答があった432件に対し、「啓発チラシ兼同意書」を郵送する（成果に応じ、将来的な対象拡大を検討）。

●スケジュールと今後の展開

令和9年夏頃：郵送および回収を開始、自治会への情報提供をスタート。

令和9年度 第2回協議会：回収状況を報告予定。

今後：市ホームページへの掲載や、5年に1度の実態把握調査に合わせた郵送を実施していく。

(質疑応答)

【委員】 個人情報自治会に提供するにあたっては、情報を漏らさないための覚書が必要ではないか。

【委員】 自治会内の規約に目的外使用の禁止について書かれている。自治会ごとの裁量にゆだねてもよいのではないかと。一度実行して、フィードバックを反映していく方針で良いと思う。所有者から提供のあった同意書を自治会に渡しても問題はないのではないかと。

【事務局】 自治会長の申し出があつてから適宜、同意書を提供していく方針。

【副会長】 自治会と所有者が連絡を取り合つて、自治会が空家等を管理している地域は名張市等で多くみられる。しかし、これらの自治会はそれぞれの裁量で庭木等の管理をしているだけであり、所有者の情報をどのように判断し処理するかという基準はもっていない。従つて、個人情報の取り扱いに関する明確な方針が自治会ごとに定められていない限り、これらを明記した覚書や申請書等が必要ではないかと。

【会長】 自治会との協議がより必要と思われる。

【事務局】 個人情報の取り扱いや同意書の提供方法について、自治会と協議していく。

【副会長】 固定資産税の納税通知書にこの同意書を同封すればより効果が生まれるのでは。尾鷲市が実施して効果あり。

【事務局】 税務課に確認予定。

【副会長】 空家等の相談会も親族が集まる盆の時期にも開催してよいと思う。

【会長】 「自治会長に連絡先を教えない」と回答している所有者は課題の重要性を認識していないため、啓発などの対策は必要と思う。

【委員】 連絡先を教えない理由が知りたい。回答しやすいように選択式でアンケートを取ってはどうか。

(4) 空き家0円バンクについて

【事務局】 以下、報告要旨

●背景と目的

前回の協議会での提案を受け、市場流通が困難な空き家（アンケートで「0円でも手放したい」が34件）の流通促進に向け、無償譲渡時の受贈者の経済的負担を軽減する施策を検討する。

●他市町の事例と課題

名張市、富山県上市町、岡山県浅口市の事例では、民間サービス等の活用でマッチングを進めている（上市町は補助金充実により契約率が高い）が、いずれも贈与税・登録免許税・不動産取得税や登記費用、各種手数料は別途発生している。

●桑名市の対応方針（負担軽減策）

各種税金の軽減（評価額の再チェック）：国税や都道府県税の算定方法は変更できないが、算定根拠となる固定資産評価額を税務課が再確認・補正することで、結果的な税額軽減を目指す。

手数料の軽減：令和5年度に実施した公益社団法人三重県宅地建物取引業協会桑名支部との連携（仲介手数料の割引等）について、再度協議を行う。

●桑名市の運用イメージ

既存の「空き家バンク」内で0円物件を取り扱い、公益社団法人三重県宅地建物取引業協会桑名支部の仲介で譲渡・売買を成立させる。上記の手数料割引や評価額見直し等で双方の負担を軽減し、空き家の活用促進とバンク運営の活性化を図る。

（質疑応答）

【委員】 0円バンクについては買主にとってマイナスの取引になる可能性がある。200万円以上かかる解体費用が特に負担である。このマイナスが見込まれる物件に対して救済の余地は。

【会長】 市の裁量で固定資産評価額を上げたり、税を減免したりすることはリスクが大きい。各地で訴訟にまで発展している。

（５）管理不全空家等の認定に向けての検討

【事務局】 以下、報告要旨

●法改正と措置内容

令和5年の法改正により、放置すれば特定空家等になる恐れのある「管理不全空家等」が定義された。特定空家等と同様に「勧告」が可能となり、固定資産税の住宅用地特例措置の解除対象となる。

●認定の基準（ガイドライン）

立地：通学路や通行量の多い道路の沿道、住宅や公園に隣接するなど、周辺環境への影響が大きい場所。

状態：飛散・倒壊の危険性や、多数の損傷の発生可能性。

総合判断：風水害や火災時の影響等も加味。

●他市町の状況

認定件数は市町によってばらつきがある。実態調査に基づく認定や、指導後に改善が見られないものを協議会等を経て認定するなど、各市町で様々なアプローチが取られている。

●桑名市の現状と課題

令和7年度の実態把握調査等から空家等は増加傾向にあり、危険を未然に防ぐ早期対応が必要。（評価基準の評価2・3を管理不全空家等と想定）

一方、管理不全空家等には解体に関する国や県の補助金がなく、所有者が自発的に解体へ動く判断材料に乏しい。

●桑名市の今後の対応方針

空家等対策には「認定」と「支援」の両輪が不可欠であるため、国や県に対して特定空家等と同様の解体補助事業等を要望しつつ、市としての制度導入を検討していく。

（質疑応答）

【委員】 管理不全空家等について勧告はしないにせよ、認定と指導はしていくべきでは。

【事務局】 現時点でも認定に準じた指導措置は行っている。

【会長】 認定のデメリットを明確にするべきでは。

- 【委員】 認定されたことで不動産の価値が下がるということはないと思う。実際には管理状況が取引に影響してくると思われる。
- 【会長】 指導の在り方については市の裁量にゆだねられていることから、検討を重ねていく必要がある。
- 【副会長】 空家等の状態はすべて異なっており、所有者の相談内容も複雑化してくるため、個々に相談対応できる空き家相談会の実施がより重要と感じる。年2回開催しては。
- 【委員】 啓発チラシ兼同意書を2,249件に送らない理由は。
- 【事務局】 まず432件で成果を確認しつつ、対象を広げていく方針。
- 【委員】 来年の夏に郵送する理由は。
- 【事務局】 空家等管理活用支援法人の指定に合わせて、支援法人とも所有者情報の活用を検討しているため。
- 【委員】 所有者不明空家等の件数は。
- 【事務局】 令和7年度の所有者アンケートにおいては全件数について所有者に郵送できているが、919人が無回答。124人が返戻分となっている。
- 【委員】 相続放棄の増加が問題となっている。
- 【会長】 山林等、所有者不明財産を市が管理する流れになってきている。危機感を高めていきたい。

4. その他 (特になし)

5. 閉会