

鈴鹿市空家等対策計画

平成29年3月

令和5年10月変更

鈴 鹿 市

《 目 次 》

序 章 計画の概要

I 計画の背景	1
II 計画の目的	1
III 計画の位置づけ	2
IV 計画の対象地区	2
V 計画の期間	3
VI 計画の対象	3

第1章 空き家等の現状

I 住宅・土地統計調査	4
II 空き家等の実態調査	6
(1) 実態調査の概要	6
(2) 空き家等の調査結果	8
(3) アンケート調査結果	14
III 空き家等に対する税法上の取扱い	22
IV 空き家等に関する相談件数	22

第2章 計画の方針

I 空き家等に関する課題	23
1 所有者等の管理意識に関する課題	23
2 中古住宅の流通・支援・相談先に関する課題	23
3 適切に管理されていない空き家等の課題	24
II 基本方針	25
III 成果指標	26

第3章 基本方針に基づく対策

I 空き家化の抑制・予防対策	27
1 空き家等の実態把握	27
2 発生抑制対策	27
(1) 居住、使用の持続による空き家等の発生抑制	28
(2) 相続による空き家等の発生抑制	28

Ⅱ	空き家等の活用・流通促進	29
1	適切な管理方策	29
	(1) 適切な管理についての所有者等への呼びかけ	29
	(2) 草木等の火災予防	29
	(3) 地域の防犯	29
2	利活用・跡地利用対策	30
	(1) 空き家等の利活用	30
	(2) 空き家等の跡地の利活用	30
Ⅲ	特定空家等の抑制・解消方策	31
	(1) 適切に管理されていない空き家等への対処	31
	(2) 特定空家等の判断	31
	(3) 特定空家等への対処	33
	(4) 特定空家等への措置の範囲	34
	(5) 空家法以外の法令による対処	35
第4章 空き家等対策の実施体制の整備		
I	体制の整備	35
1	相談体制の整備	35
2	実施体制の整備	36
	(1) 空き家等対策に関する役割分担と担当部署の明確化	36
	(2) 鈴鹿市空家等対策庁内検討委員会	36
	(3) 鈴鹿市空家等対策協議会	36
	(4) 特定空家等への措置の手続	36
Ⅱ	その他空き家等に関する対策に向けた取組	36
資料編		
	空家等対策の推進に関する特別措置法	37

序章 計画の概要

I 計画の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化，社会的ニーズの変化や産業構造の変化に伴い，居住や使用がなされていない住宅等が全国的に増加しています。

本市において，人口は平成21年1月の20.5万人をピークに減少しています。そして，将来推計では，平成52年に現在よりも約1.3万人減少し，19万人を下回ると予測されています。

また，住宅総数及び世帯数の推移は，平成5年を境に，住宅総数が世帯数より多くなり，住宅余剰の傾向となっています。

さらに，平成25年の「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）においては，本市の総住宅数は84,150戸，空き家の総数は11,170戸となり，統計調査の空き家率は13.3%で，今後もさらに統計調査の空き家率が上昇することが想定されています。

これら空き家等の中には，適切な管理が行なわれていない空き家等があり，防災・衛生・景観等の面で，地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすようになってきました。

このことから，地域住民の生命・身体・財産の保護，生活環境の保全，空き家等の活用の促進のための対応が必要となり，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127号。以下「空家法」という。）が公布され，平成27年2月26日に一部施行，同年5月26日に全面施行されました。

II 計画の目的

空家法では，空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の責務（第3条）で所有者等自らの責任による適切な管理を前提としつつも，市町村の責務（第4条）として「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」と規定されています。

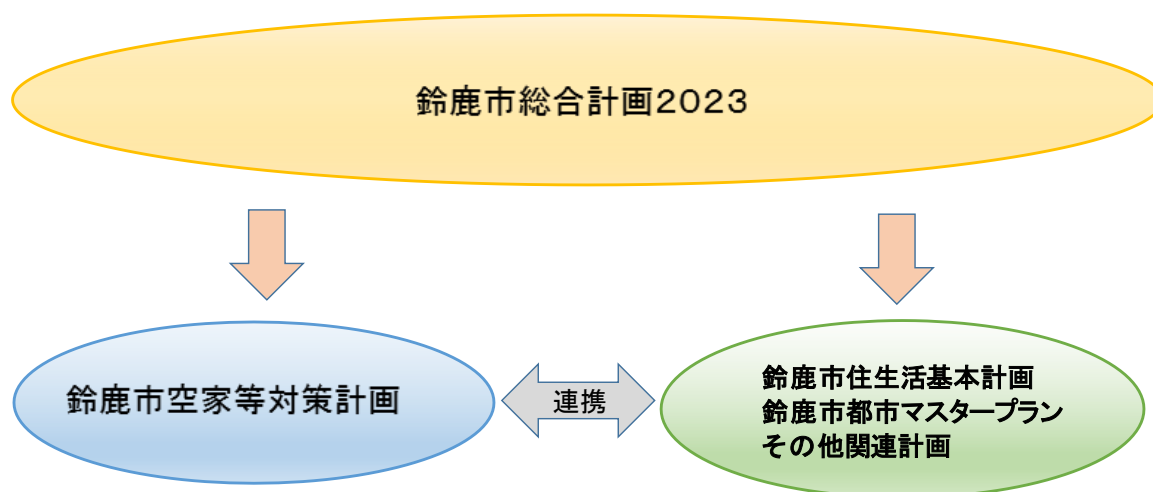
このようなことから，空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的に，本市の取り組むべき対策の方向性について基本的な考え方を示す「鈴鹿市空家等対策計画」を策定しました。

Ⅲ 計画の位置づけ

「鈴鹿市空家等対策計画」は、空家法第6条の規定に基づき、本市の空き家等の対策に関して、総合的かつ計画的に実施する上で、基本となる考え方と方向性を定めています。

また、本計画は、本市のまちづくりビジョンと施策の方向性を定めた「鈴鹿市総合計画2023」に基づき、空き家等対策を推進するための考え方を定めたものです。

さらに、「鈴鹿市住生活基本計画」、「鈴鹿市都市マスタープラン」など、その他関連計画と連携を図ることにより、本市が空き家等対策を総合的に取り組むことを決めました。

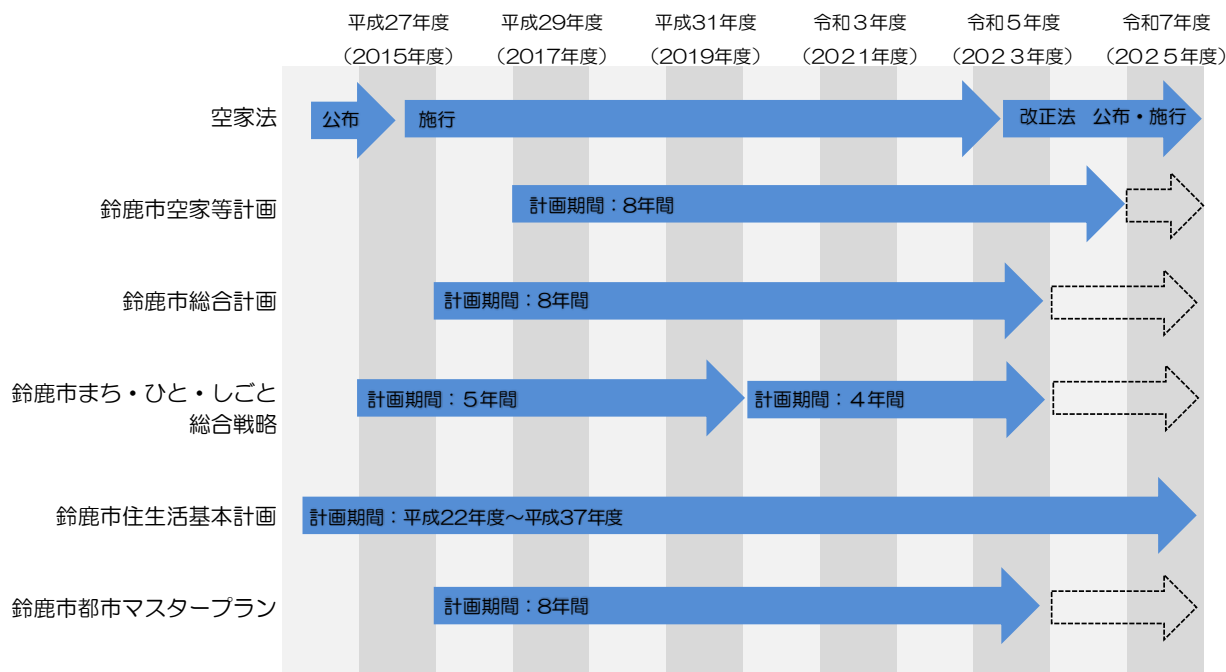


Ⅳ 計画の対象地区

平成27・28年度に実施した「鈴鹿市空家等実態調査」の結果によると、空き家等は市内全域に点在していることから、「市内全域」を本計画の対象地区とします。

V 計画の期間

計画期間は、「鈴鹿市総合計画2023」と整合を図るよう、平成29年度から平成35年度までの7年間としていましたが、令和5年6月14日に公布された「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」（令和5年法律50号。以下「改正空家法」という。）の内容を反映した計画改定を行うため、本計画の計画期間を令和6年度までの8年間とします。



VI 計画の対象

本計画の対象は、空家法第2条第1項の「空家等」とします。なお、計画の内容は一戸建住宅を主な対象として記載しています。

また、空き家等がもたらす問題の解決を促進する観点から「除却した空家等に係る跡地」についても対象に含めます。

■ 「空き家等」について

空家法第2条第1項より、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」と規定されています。

なお、本計画では基本的に「空き家」と表記していますが、「空家法」から引用したものは「空家」と表記しています。

第1章 空き家等の現状

I 住宅・土地統計調査

本市の空き家の総数は、平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、11,170戸です。そのうち一戸建は4,570戸、長屋建・共同住宅・その他が6,600戸となっています。

また、統計調査の空き家率は平成15年までは増加傾向を示していますが、平成20年には9.1%と減少しており、空き家の総数においても減少を示しています。しかし、5年後の平成25年には統計調査の空き家率13.3%となり、過去最高となりました。

一方、三重県の統計調査の空き家率でも平成20年で一旦減少傾向を示していますが、平成25年には統計調査の空き家率15.5%となっています。

そして、本市の人口・世帯数の推移について、人口は減少傾向ではありますが、世帯数は平成10年から平成25年にかけて増加傾向で推移しています。

このことから、本市の統計調査の空き家率は、全国13.5%及び三重県15.5%と比較すると低い値となっていますが、人口減少及び世帯数の増加の鈍化の影響から、今後も統計調査の空き家率の増加が予想されます。

■ 鈴鹿市の空き家数(平成25年住宅・土地統計調査)

(戸)

空き家の種類	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
二次的住宅	180	110	100	20	70	10	50
賃貸用の住宅	6,430	250	230	20	6,180	990	5,190
売却用の住宅	280	220	210	10	60	—	60
その他の住宅	4,280	3,980	3,750	230	300	70	220
空き家数	11,170	4,570	4,290	280	6,600	1,080	5,520

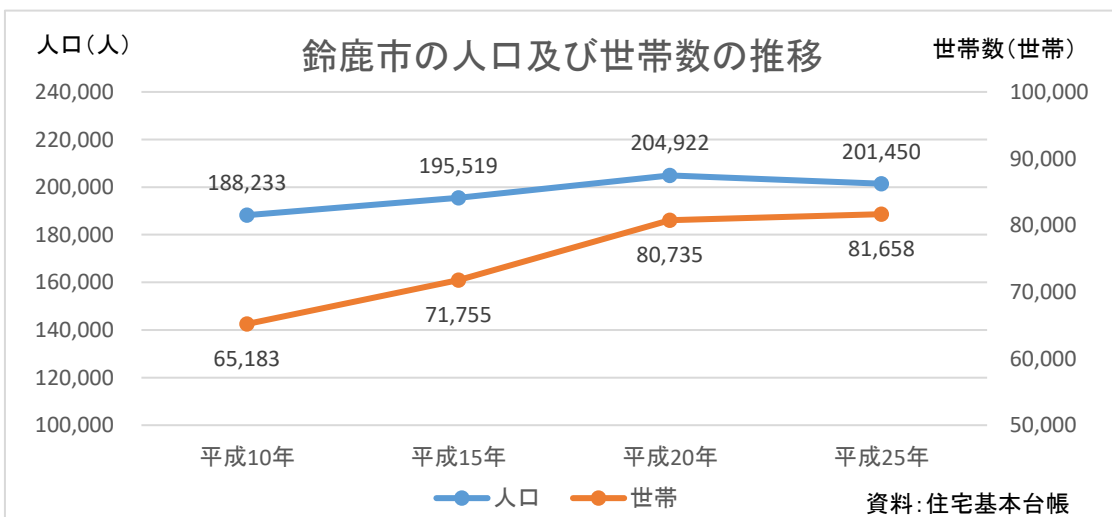
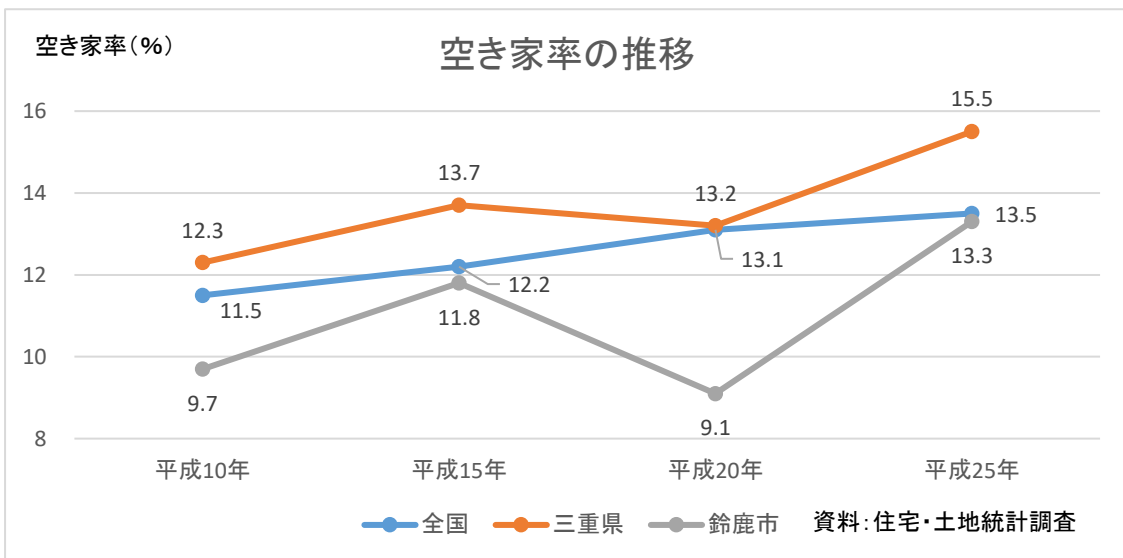
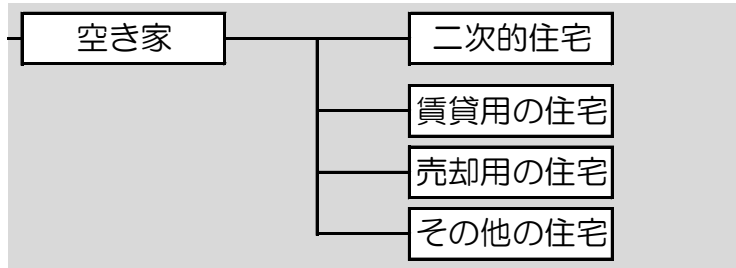
※表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

■ 住宅・土地統計調査について

総務省統計局が5年ごとに行っている調査で、調査対象となった地区及び世帯を抽出して実態を調査し、推計値で示された数値です。なお、空き家数の単位は「戸」ですが、一戸建住宅については1棟を1戸として計上、共同住宅などは1つの住戸区画を1戸として計上しています。よって、共同住宅は1棟であっても複数戸数が計上されている場合があります。

■住宅・土地統計調査による空き家の定義

- 二次的住宅・・・別荘など普段は人が住んでいない住宅
- 賃貸用の住宅・・・賃貸のために空き家になっている住宅
- 売却用の住宅・・・売却のために空き家になっている住宅
- その他の住宅・・・上記以外の方が住んでいない住宅で、転勤・入院などのため、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



Ⅱ 空き家等の実態調査

空き家等の対策に関する施策を効果的かつ効率的に取り組むためには、市内の空き家等の所在やその状態などを調査し、実態を把握することが重要です。また、空き家等の所有者等が、空き家等についてどのような考えを持っているのか、今後、空き家等をどのようにしたいのかといった意向を知ることも重要です。このことから、本市では平成27・28年度に「鈴鹿市空き家等実態調査」を実施しました。

(1) 実態調査の概要

① 空き家等の現地調査

- ・市内全ての建築物を調査対象として、現地調査を行い、空家法上の空き家等と思われる建築物の所在とその状態を記録しました。
- ・空き家等の所在地、所有者等、用途、構造、老朽危険度などを記載した空き家台帳を作成し、データ化を行った上で一元管理し、関係部署で情報共有します。

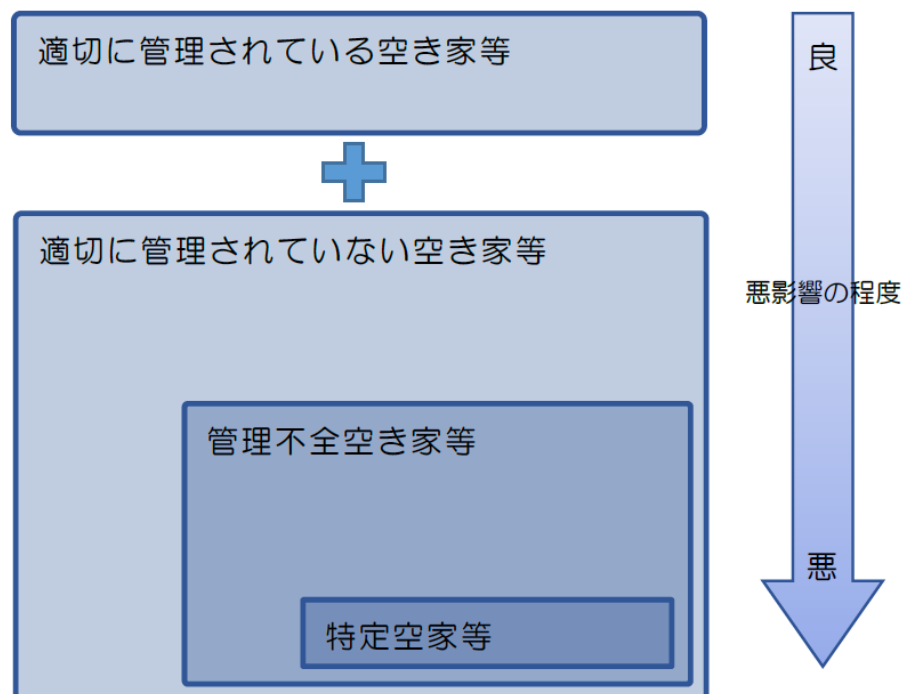
② 空き家等の危険度の把握

- ・空き家等に位置づけた建築物については、外観から老朽状況を詳細に調査しました。
- ・空き家等が特定空家等に相当するか判定し、特定空家等となりうるおそれが高いものを「管理不全空き家等」として把握しました。

③ 空き家等の所有者等への意識、意向調査

- ・空き家等と判定した建築物について、所有者等の特定を行いました。
- ・所有者等に、空き家等になった時期、今後の管理方法、利活用についての意向、空き家バンクへの登録意向などについて、アンケートを実施しました。

■空き家等のイメージ



・「適切に管理されていない空き家等」について

老朽化などによる倒壊の危険性や、衛生・景観・生活環境上周辺の地域住民に悪影響を与えるなど、適切に管理が行われていないものをいいます。

・「管理不全空き家等」について

適切に管理されていない空き家等であって、実態調査において、特定空き家等になるおそれが高いと判断されたものをいいます。

・「特定空き家等」について

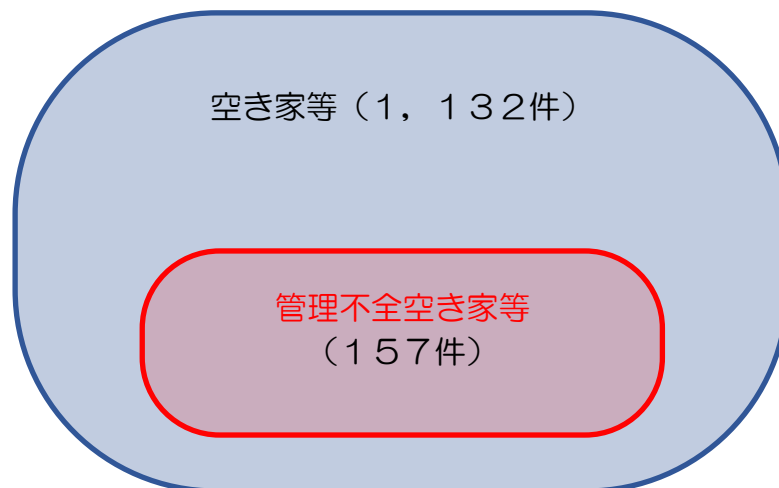
以下のいずれかの状態にあると認められるものをいいます。

- イ 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
- ロ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ハ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ニ 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

(2) 空き家等の調査結果

① 空き家等の総数

実態調査の結果、空き家等の数は1,132件でした。そのうち、管理不全空き家等は157件(13.9%)でした。



② 地区別空き家等の数と空き家率

地区別の空き家等の数は、白子地区が196件と最も多く、次に、玉垣地区の114件、神戸地区の111件でした。実態調査結果から算出した空き家率（以下「空き家率」という。）は、神戸地区の5.4%が最高値でした。

地区	空き家等数 (件)	一戸建住宅の 空き家等数 (件)	一戸建の住宅数 (件)	空き家率 (%)
国府	54	37	3,196	1.2
庄野	29	19	1,282	1.5
加佐登	23	18	1,662	1.1
牧田	96	63	2,831	2.2
石薬師	47	36	2,034	1.8
白子	196	161	7,798	2.1
稲生	59	50	2,810	1.8
飯野	43	31	2,635	1.2
河曲	44	30	2,473	1.2
一ノ宮	97	72	3,953	1.8
箕田	27	23	1,453	1.6
玉垣	114	92	6,416	1.4
若松	49	44	2,256	2.0
神戸	111	76	1,395	5.4
栄	43	35	3,590	1.0
天名	2	1	489	0.2
合川	18	17	553	3.1
井田川	14	13	608	2.1
久間田	11	11	660	1.7
椿	4	4	476	0.8
深伊沢	4	2	596	0.3
鈴峰	22	21	1,005	2.1
庄内	25	24	706	3.4
総計	1,132	880	50,877	1.7

■空き家率について

$$\text{空き家率 (\%)} = \frac{\text{一戸建住宅の空き家等数}}{\text{一戸建の住宅数}} \times 100$$

出典等

- 一戸建住宅の空き家等数・・・平成27・28年度鈴鹿市空家等実態調査（鈴鹿市）
- 一戸建の住宅数・・・一戸建住宅の空き家等数に一戸建住宅の世帯数（平成22年国勢調査（総務省））を加えた件数

③ 地区別老朽危険度別空き家等数

地区別の空き家等の老朽危険度の状況については、空き家等1,132件のうちD判定が102件、C判定が177件、B判定が384件、A判定が469件でした。

(単位 件)

地区	空き家等数	管理不全空き家等数	老朽危険度別空き家等数			
			A	B	C	D
国府	54	5	22	19	9	4
庄野	29	3	15	9	3	2
加佐登	23	7	11	4	3	5
牧田	96	13	40	35	13	8
石薬師	47	10	15	16	9	7
白子	196	13	90	72	26	8
稲生	59	7	25	25	7	2
飯野	43	2	24	13	5	1
河曲	44	8	19	17	3	5
一ノ宮	97	15	34	32	23	8
箕田	27	5	7	11	4	5
玉垣	114	11	47	43	18	6
若松	49	9	15	15	15	4
神戸	111	9	50	38	18	5
栄	43	13	19	10	6	8
天名	2	2	0	0	0	2
合川	18	8	3	3	4	8
井田川	14	2	8	3	1	2
久間田	11	3	2	3	4	2
椿	4	0	1	2	1	0
深伊沢	4	3	1	0	0	3
鈴峰	22	6	8	6	2	6
庄内	25	3	13	8	3	1
総計	1,132	157	469	384	177	102

■老朽危険度について

実態調査において、建築物の老朽危険度判定を行い、下記のA～Dに空き家等を分類しました。D判定は管理不全空き家等に該当します。

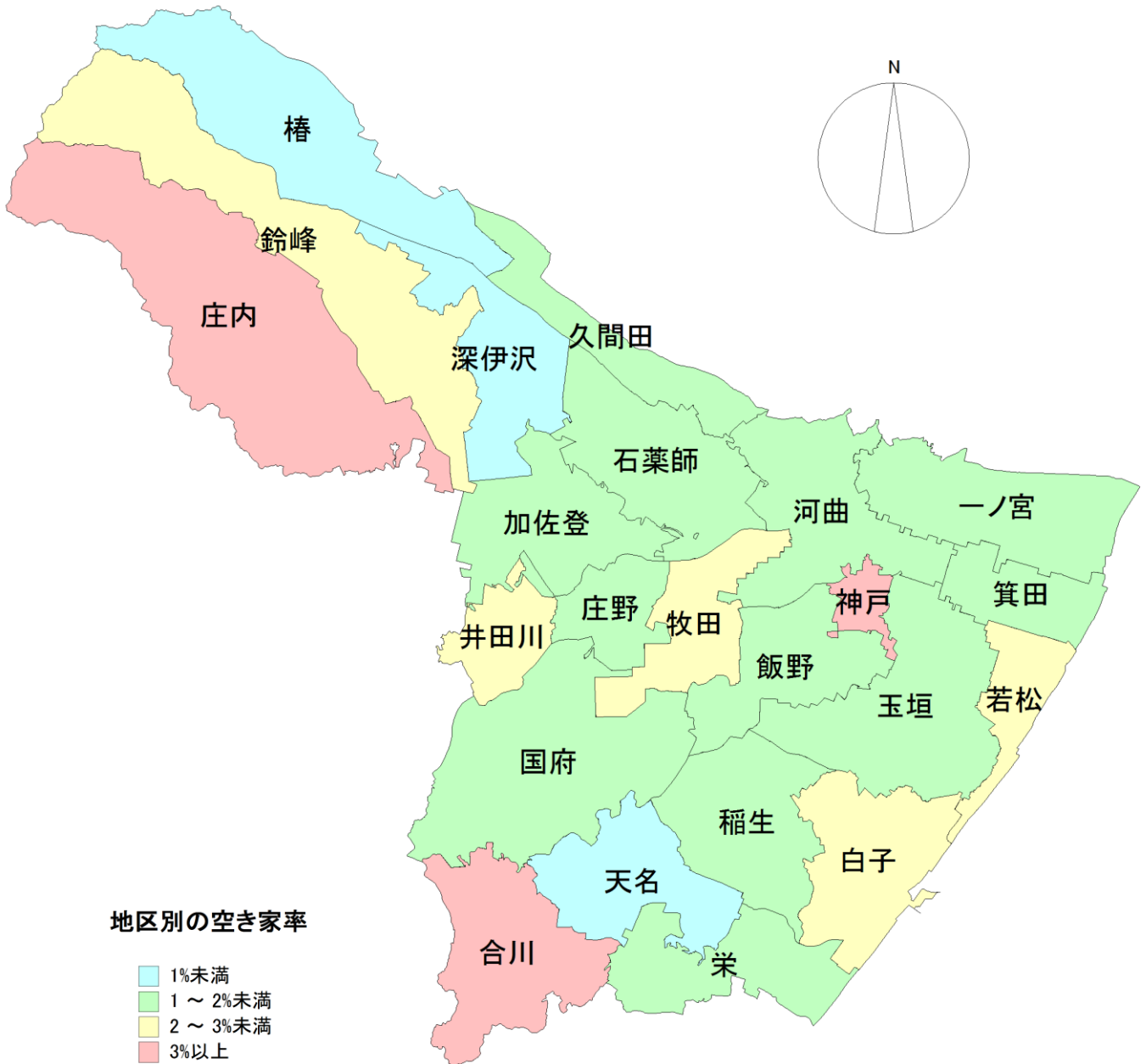
なお、A～C判定であっても、敷地等の状態により管理不全空き家等に該当する空き家等もあります。

- A 小規模の修繕により再利用が可能。
- B 維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない。
- C ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい。
- D 倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い。

④ 空き家率地区別状況

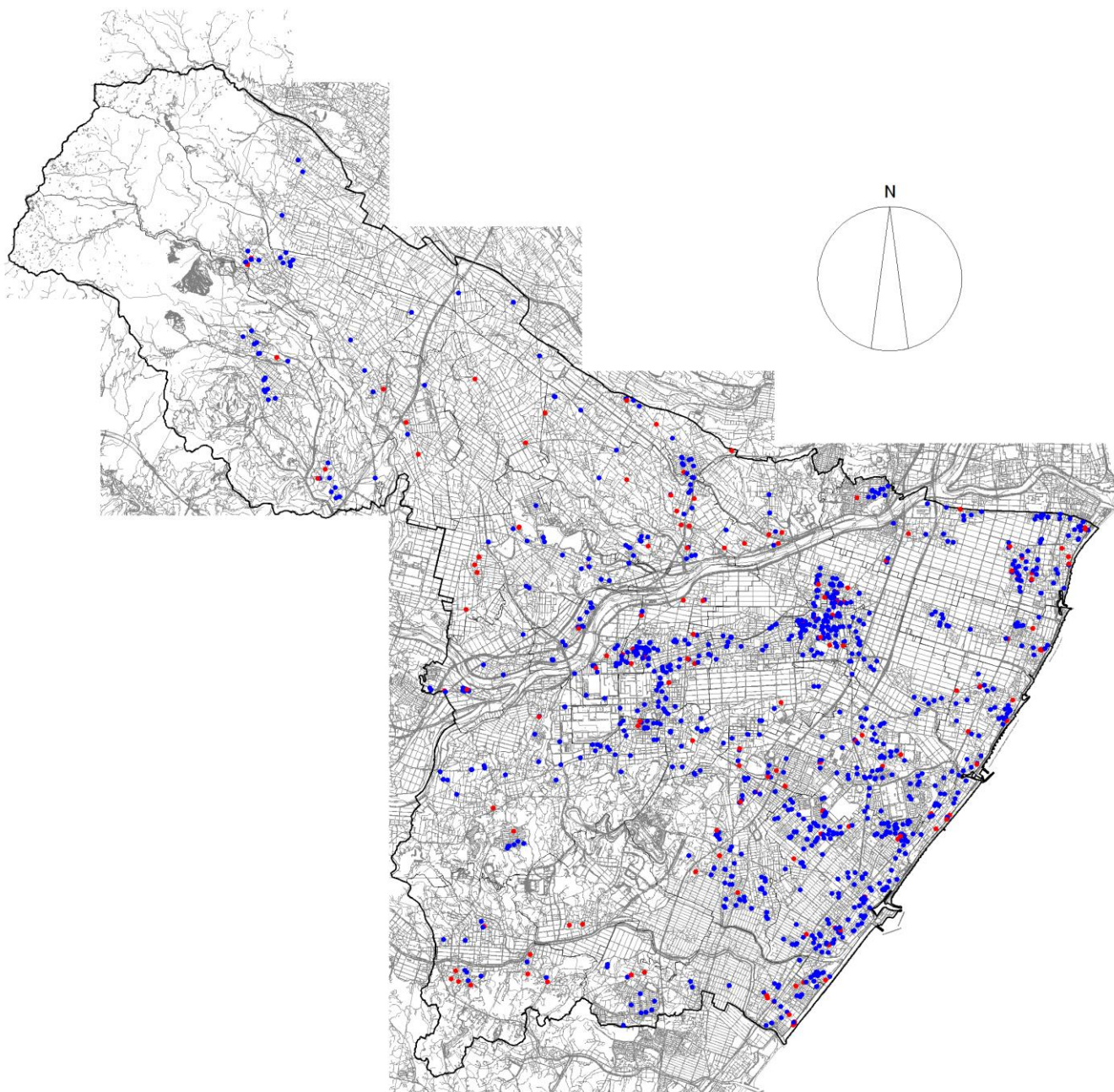
本市全域を23地区に分け、空き家率に応じて色別で表示しました。空き家率が最も高かったのは神戸地区でした。

また、庄内地区や合川地区など住宅の世帯数が少ない地区でも、高い値が見受けられます。



⑤ 空き家等の分布図

本市全域の空き家等の分布を示す図です。空き家等は市域全般に分布していますが、管理不全空き家等と判定された空き家等とそれ以外の空き家等が混在している状況です。

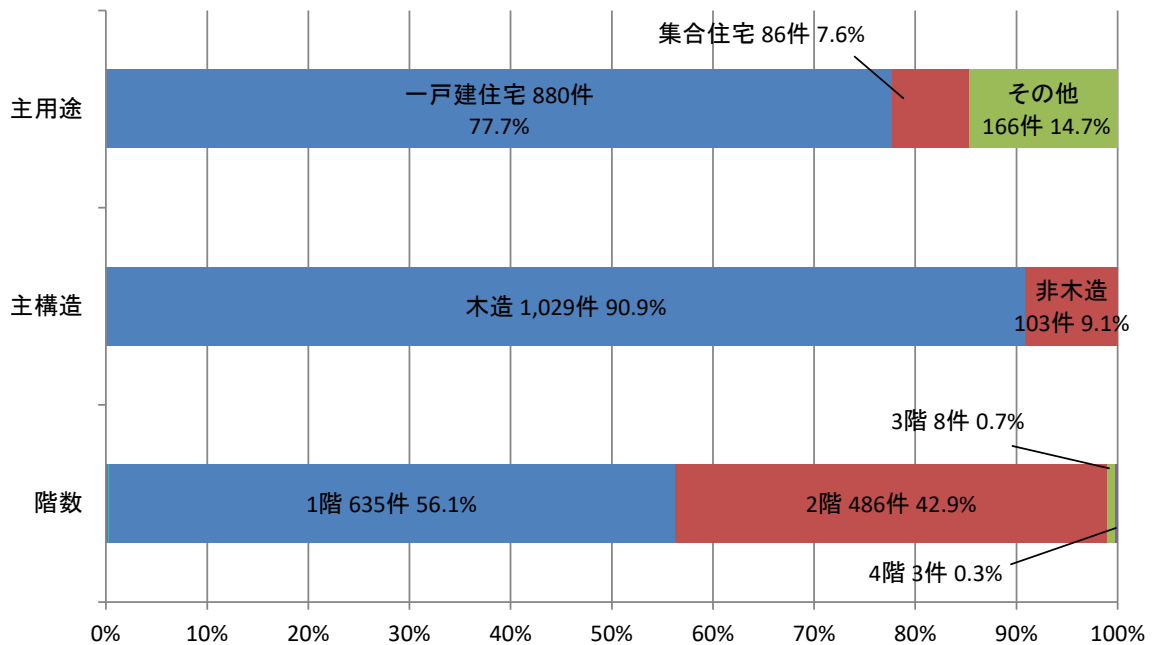


- 空き家等(管理不全空き家等以外)
- 管理不全空き家等

⑥ 空き家等の用途、構造、階数

主用途は、空き家等の総数1,132件のうち一戸建住宅が880件であり、全体の4分の3以上を占めています。構造は、木造が1,029件で空き家等の総数の90%以上を占め、階数は平屋建てが635件、2階建てが486件となっており、低層建築物が全体のほとんどを占めています。

このことから、本市の空き家等の分類については、木造の一戸建住宅の空き家等が大半を占める傾向にあります。



(3) アンケート調査結果

実態調査により空き家等と判定し、所有者等を特定した物件について、今後の管理の意向や必要とする支援等について、郵送によるアンケートを実施しました。

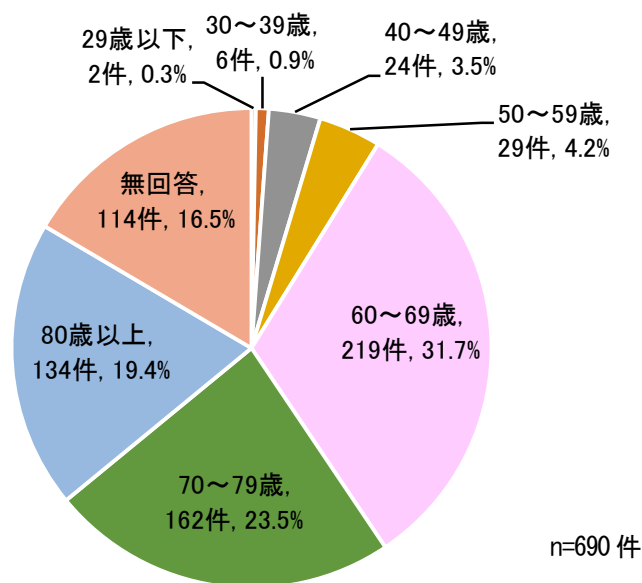
その結果、発送数1,245通に対し、回答数690通となり、回収率は55.4%でした。

① 所有者の年齢

問：建築物の所有者の方の年齢はおいくつですか。

所有者の年齢は、「60～69歳」が219件と最も多く、次に「70～79歳」が162件、「80歳以上」が134件でした。

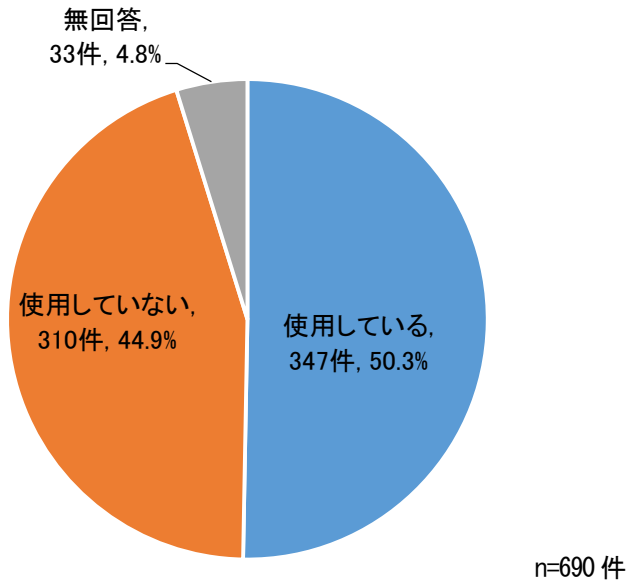
60歳以上の所有者が全体の4分の3近くを占める状況にあります。



② 建築物の使用の有無

問：現在、建築物を使用していますか。

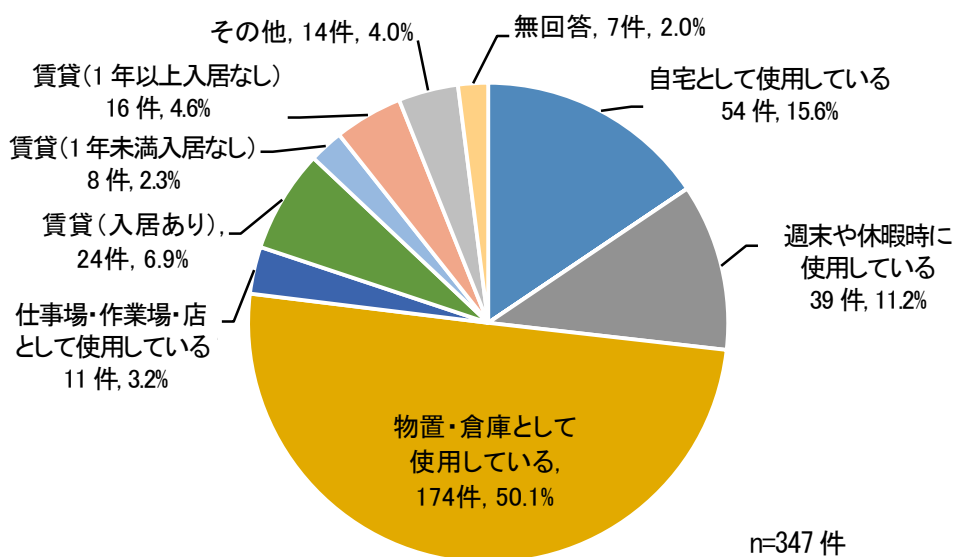
建築物の使用の有無は、「使用している」が347件、「使用していない」が310件、「無回答」が33件でした。



③ 建築物の使用目的

問：建築物をどのように使用していますか。

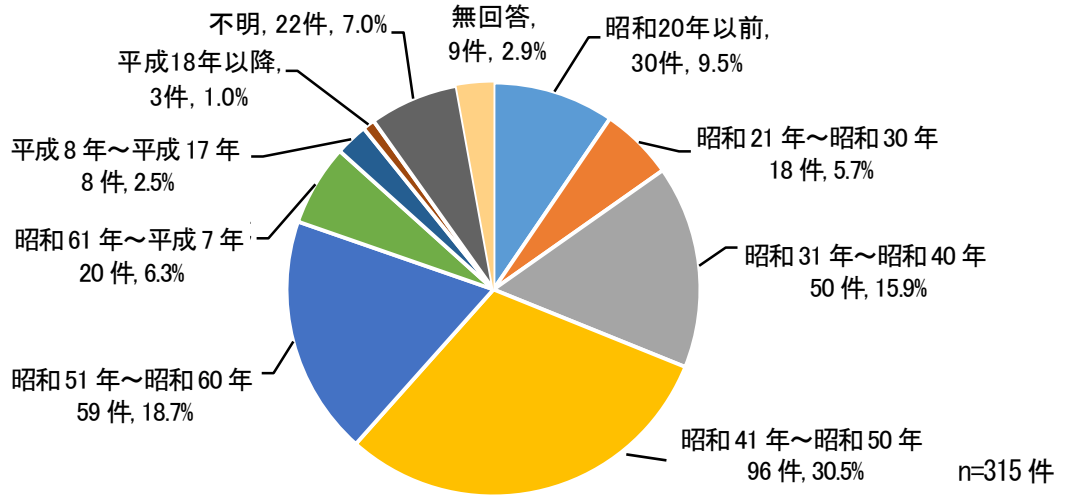
建築物の使用目的は、「物置・倉庫として使用している」が174件と最も多く、次に「自宅として使用している」が54件、「週末や休暇時に使用している」が39件でした。



④ 建築時期

問：空き家が建築された時期はいつですか。

空き家が建築された時期は、「昭和41年～昭和50年」が96件と最も多く、次に「昭和51年～昭和60年」が59件、「昭和31年～昭和40年」が50件でした。昭和56年の新耐震基準以前の建築物が少なくとも全体の6割を占めています。



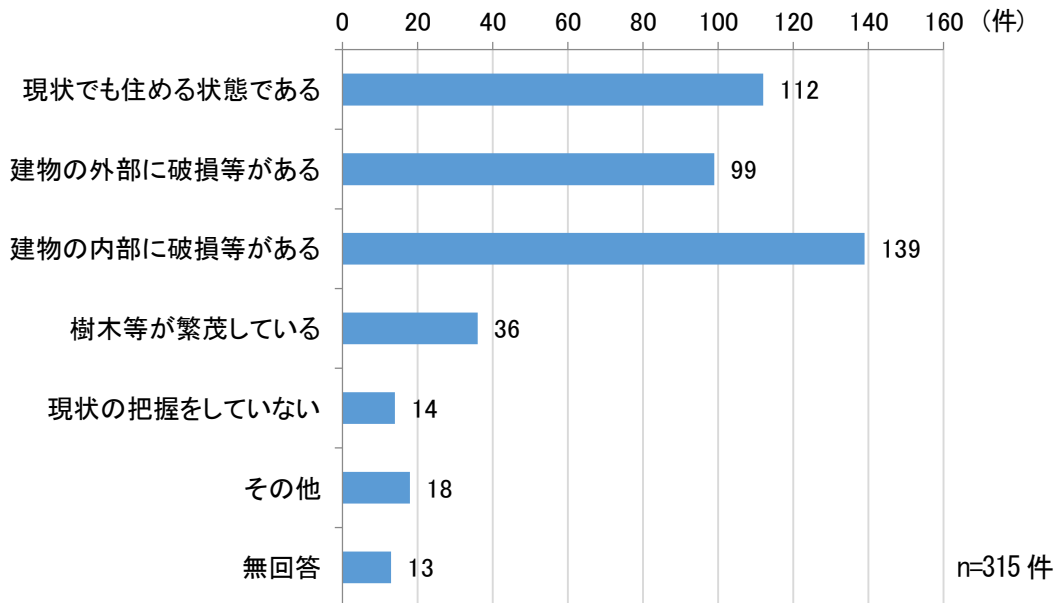
⑤ 空き家の状態

問：空き家はどんな状態ですか。

※複数回答

空き家の状態は、「建物の内部に破損等がある」が139件、「建物の外部に破損等がある」が99件でした。建築物に破損等が生じている回答が多く、利活用するには補修が必要な空き家が多く存在することが考えられます。

また、「現状でも住める状態である」という回答も112件あり、中古住宅として利活用可能な物件も多数存在すると思われる。

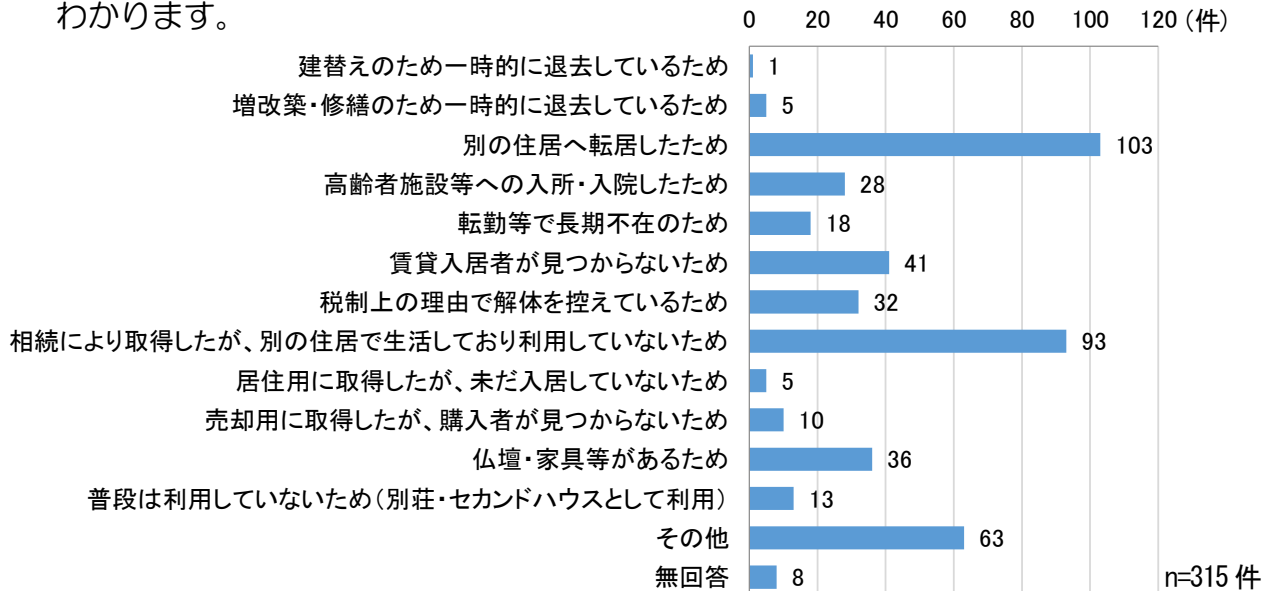


⑥ 空き家になっている原因

問：空き家になっている原因は何ですか。

※複数回答

空き家になっている原因は、「別の住居へ転居したため」が103件と最も多く、次に「相続により取得したが、別の住居で生活しており利用していないため」が93件でした。所有者には別の住まいがあり、空き家に住む必要性がないことがわかります。

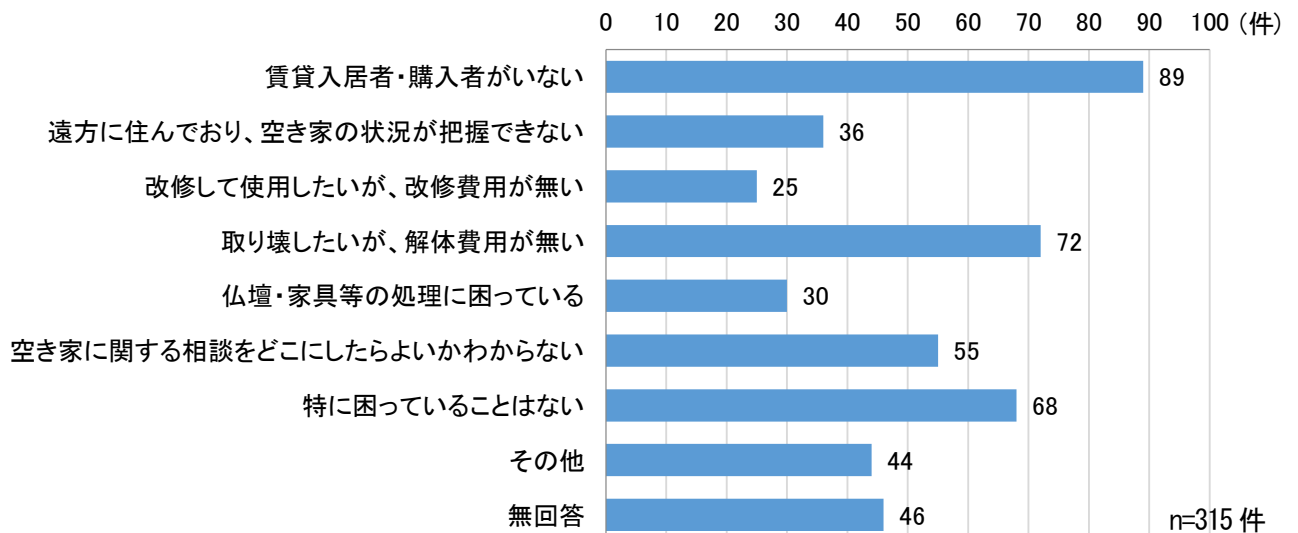


⑦ 空き家で困っていること

問：空き家のどのようなことでお困りですか。

※複数回答

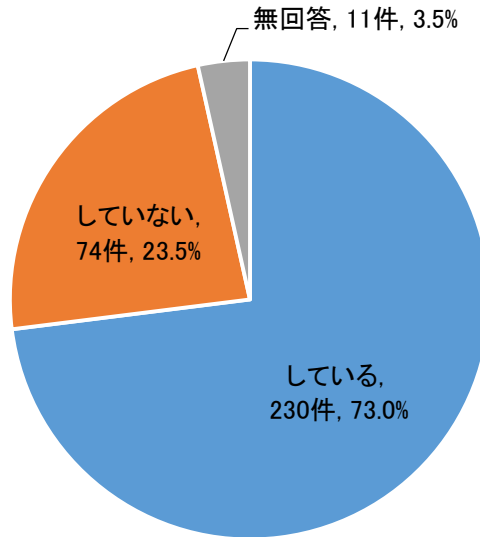
空き家に関し困っている点は、「賃貸入居者・購入者がいない」が89件で最も多く、次に「取り壊したいが、解体費用がない」が72件でした。所有者は利活用や解体など何らかの意向があり、困っている点に対処ができれば空き家状態の解消が期待できると思われます。また、「特に困っていることはない」が68件あり、これらは今後も空き家状態が続くとも考えられます。



⑧ 空き家の維持管理

問：空き家の維持管理をしていますか。

空き家の維持管理は、「している」が230件で全体の4分の3近くを占め、多くの所有者が、何らかの形で空き家を管理していることがわかります。一方、「していない」は74件であり、全体の4分の1近くは管理されずに放置されている状況にあります。

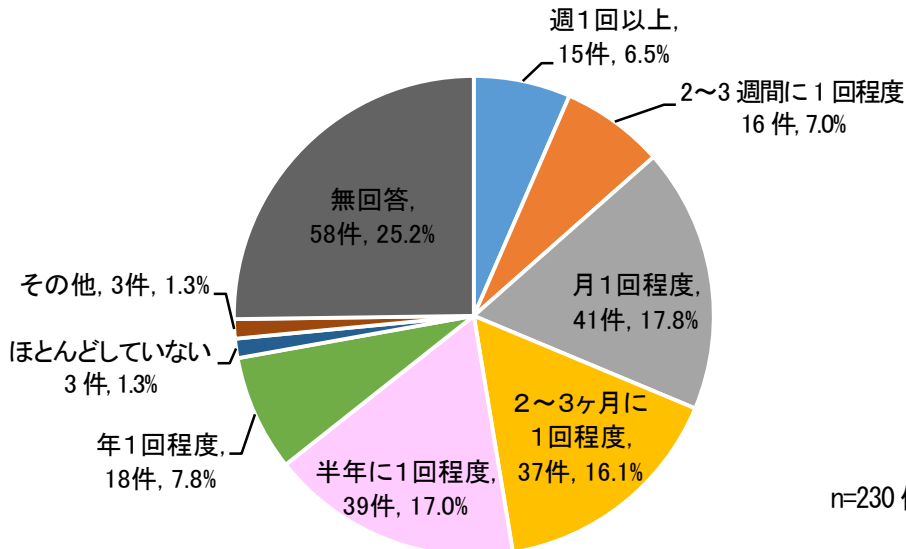


n=315件

⑨ 維持管理頻度

問：維持管理はどのくらいの頻度でしていますか。

空き家の維持管理の頻度は、「月1回程度」が41件と最も多く、次に「半年に1回程度」が39件、「2～3ヶ月に1回程度」が37件でした。前問で空き家を「管理している」と回答したが、管理頻度は「無回答」としたものが全体の4分の1以上を占めています。これらは、管理頻度を把握していない所有者も多数存在する状況にあります。

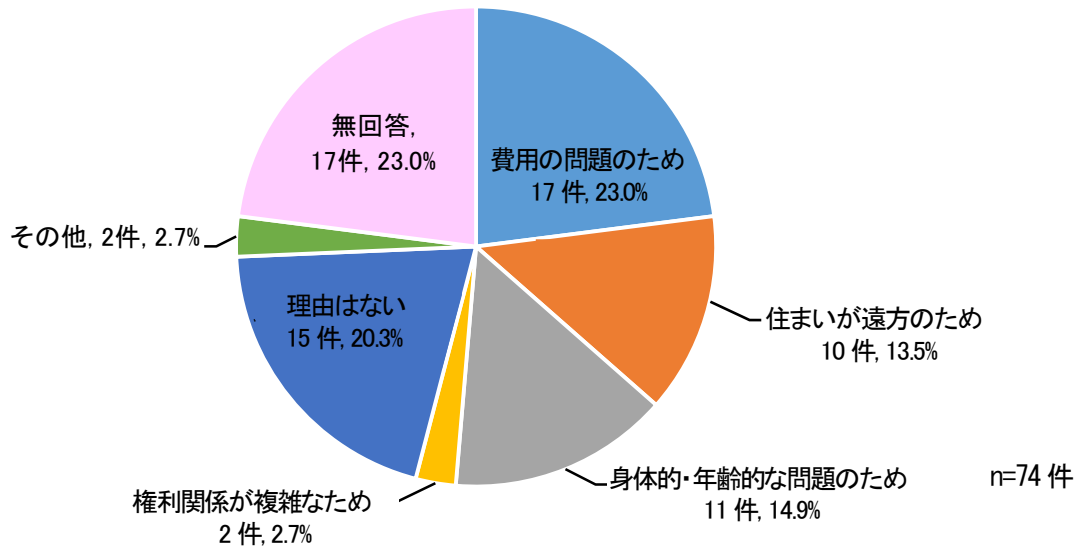


n=230件

⑩ 管理を行っていない理由

問：空き家の管理を行っていない理由は何ですか。

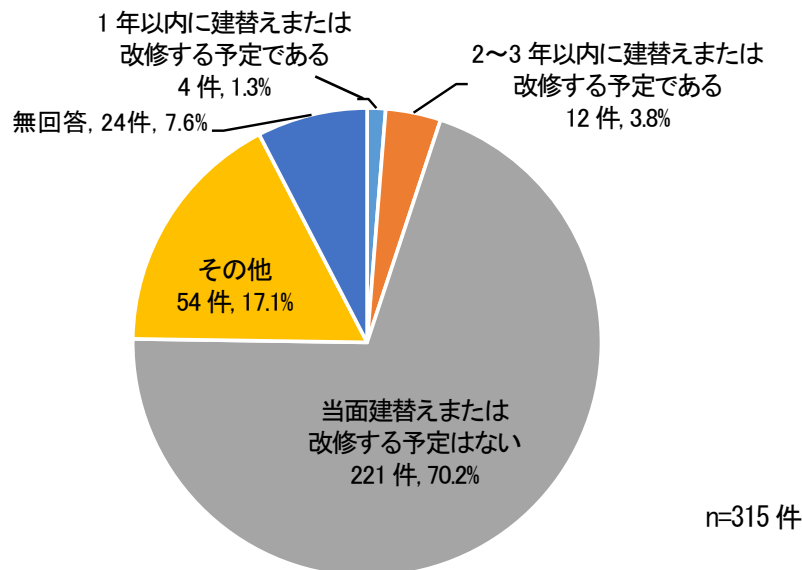
空き家の管理を行っていない理由は、「費用の問題のため」が17件で最も多く、次に「理由はない」が15件、「身体的・年齢的な問題のため」が11件でした。何らかの理由によりやむなく管理をしていない所有者が半数以上を占めています。一方、特段の理由無く管理していない所有者も2割近く存在します。



⑪ 空き家の改修予定

問：空き家を改修する予定はありますか。

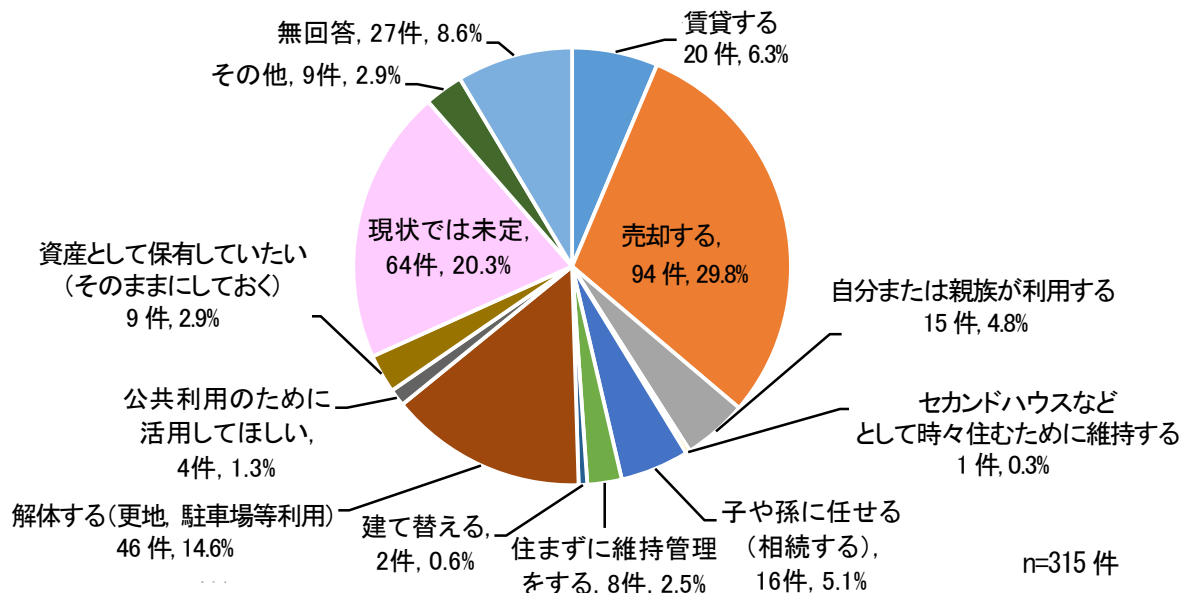
空き家の改修予定は、「当面建替えまたは改修する予定はない」が221件と最も多く全体の7割以上を占めます。⑤空き家の状態から、建築物の破損が生じている空き家が多いが、改修などの方針はなかなか決まらない状況にあります。



⑫ 空き家の利活用

問：今後、空き家をどのように利用したいですか。

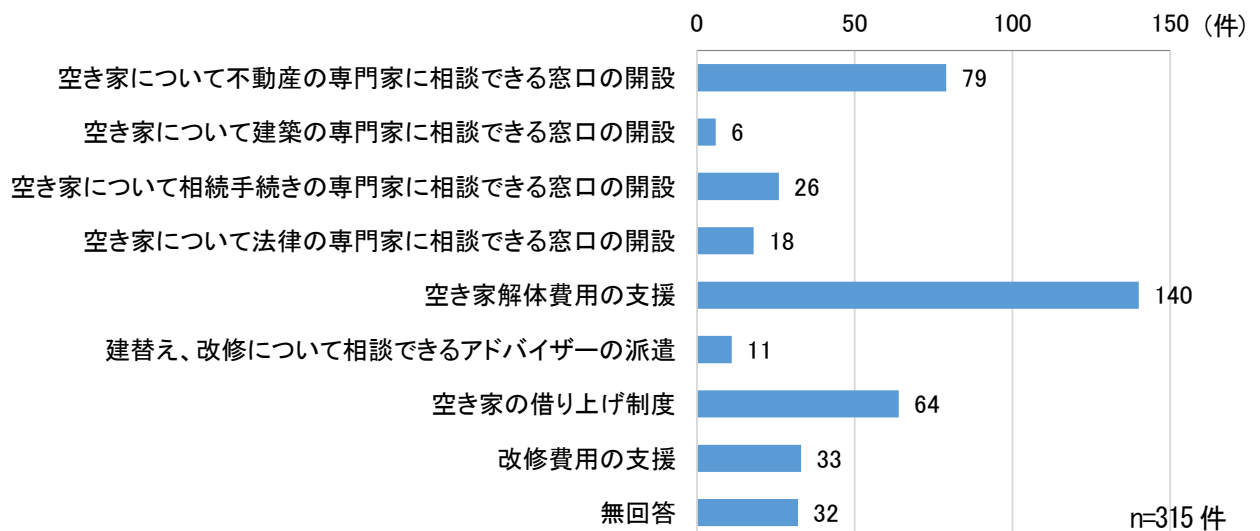
今後の空き家の利活用に関しては、「売却する」が94件と最も多く、次に「現状では未定」が64件、「解体する（更地、駐車場等利用）」が46件でした。利用方針が定まらない所有者が全体の5分の1以上見受けられます。



⑬ 本市に期待する支援、対策について

問：空き家を利活用するうえで市に期待する支援、対策について。 ※複数回答

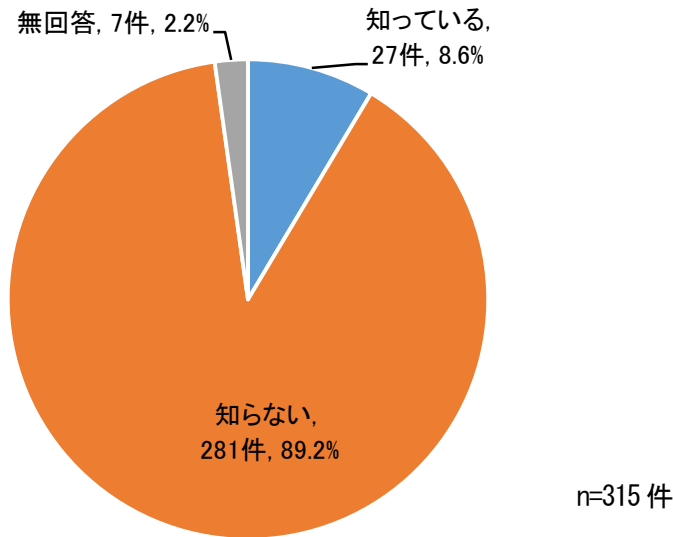
空き家を利活用するうえで市に期待する支援、対策についての要望は、「空き家解体費用の支援」が140件と最も多く、次に「空き家について不動産の専門家に相談できる窓口の開設」が79件、「空き家の借り上げ制度」が64件でした。本市には、解体費用や改修費用などの経済的な支援だけでなく、利活用に関する幅広い支援が求められています。



⑭ 空き家バンクの認知度

問：鈴鹿市では「空き家バンク」を実施していますが、内容を知っていますか。

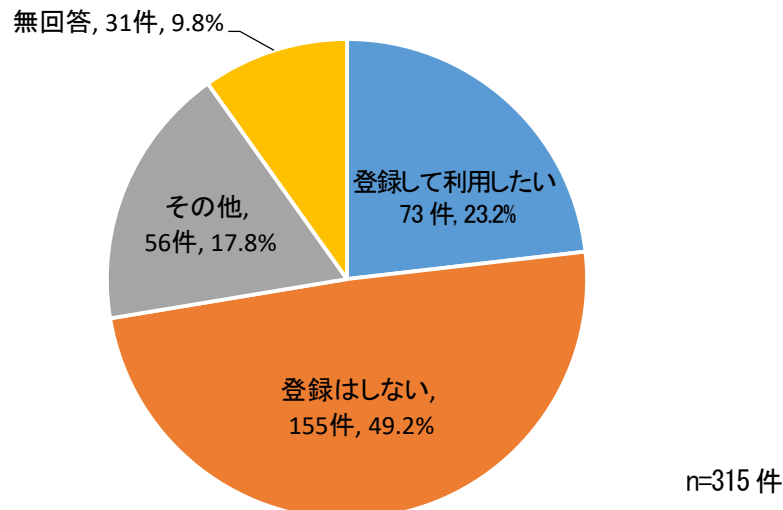
本市で実施している空き家バンク制度の認知度は、「知らない」が9割近くを占めています。このことから、制度の積極的な情報提供を行い、より一層の周知が必要であると考えます。



⑮ 空き家バンク登録の意思

問：「空き家バンク」を登録して利用したいと思いますか。

空き家バンク制度の利用希望は、「登録はしない」が155件で最も多く、全体の2分の1近くを占め、「登録して利用したい」が73件でした。「登録して利用したい」との利用意思も一定数あり、この利用意思を空き家バンク登録に結び付ると共に、制度の内容や利点をより正確でわかりやすく伝えるため、更なる制度の周知が必要であると考えます。



Ⅲ 空き家等に対する税法上の取扱い

平成27年度の税制改正では、空家法に基づき、空き家等の所有者等に対し「勧告」がされた「特定空き家等」の敷地に供されている「住宅用地」については、固定資産税等の課税標準の特例の適用対象から除かれることとなりました。

これにより、適切に管理が行われていない「特定空き家等」の除去や修繕等を促進し、地域住民の生活環境等の改善及び保全を図ることとしています。

固定資産税の課税標準の特例（専用住宅1戸の場合）

区 分		課税標準額
小規模住宅用地	住宅用地で200㎡以下の部分	価格×1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地を除く200㎡を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで)	価格×1/3

Ⅳ 空き家等に関する相談件数

空き家等は、適切に管理をされていれば問題はありませんが、所有者等が管理を怠り適切に管理されていない状態となると、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすこととなります。こうした状態が長引くと地域住民から空き家等の相談が本市に寄せられます。これを受けて、空き家等の状態や近隣への影響などを勘察した上で本市としての対応を行っていますが、空き家等が私有財産であることなどから対応は限定されます。

こうした中、過去6年間に本市に寄せられた相談件数は下表のとおりです。相談件数は年々増加傾向にあり、未解決の累積件数が増加しています。

年 度	件 数 (件)	解決件数 (件)
平成22年度	10	1
平成23年度	19	8
平成24年度	21	2
平成25年度	22	9
平成26年度	45	10
平成27年度	35	14
合 計	152	44

第2章 計画の方針

I 空き家等に関する課題

空き家等の調査結果，アンケート調査結果を踏まえ，次のとおり課題を整理しました。

1 所有者等の管理意識に関する課題

アンケート調査結果では、「空き家になっている原因」は「別の住居へ転居した」が最も多く，次に「相続により取得したが利用していない」であることから，空き家等の発生の主な原因は，転居や相続がきっかけとなることがわかりました。

特に，相続による不動産の取得については，親族間での管理分担の協議や相続手続きなどが行われず，放置することにより空き家等が，管理不全状態になっていくと思われます。管理不全に陥る原因は，所有者等の高齢化，遠方の居住地，多数の相続人の存在など複雑な問題が重なっている場合があります。

適切に管理されていない空き家等を生じさせないためには，所有者等の管理意識の向上及び普段からの維持管理の取組が欠かせず，それらを継続することが必要です。

2 中古住宅の流通・支援・相談先に関する課題

アンケート調査結果から「空き家の状態」についての設問では「現状でも住める状態である」との回答が全体の3分の1程度ありました。このことから，空き家等の中には一定数の利活用可能な空き家等が存在することがわかります。しかし，「空き家で困っていること」の設問への回答では「賃貸入居者・購入者がいない」が最も多く，多くの空き家等の利用希望者が見つからず，空き家等が有効に活用されていない状況にあります。さらに「空き家に関する相談をどこにしたらよいかわからない」との回答が一定数あるように，空き家等に関する賃貸や売却のための情報が不足していることも考えられます。

空き家等を資源として活用するために，利活用に向けた流通の支援制度，相談窓口の設置など，所有者等が積極的に空き家等の有効活用ができるような仕組みづくりが必要です。

3 適切に管理されていない空き家等の課題

実態調査結果から適切に管理されていない空き家等が市内全域に点在していることがわかりました。

また、アンケート調査結果では、空き家等の管理を行っていない理由として「住まいが遠方のため」、「身体的、年齢的な問題のため」など様々な理由で管理不足が生じている状況にあります。

さらに、固定資産税特例の存在も空き家等を放置する要因になっており、空き家状態が長期化することで荒廃が進行し、その後の対処を困難にしています。

適切に管理されていない状態を解消するためには、法令に基づく対処や地域の共助の取組により、所有者等の主体的な是正を促進する必要があります。

Ⅱ 基本方針

空き家等は、私有財産であり所有者等自らの責任により適切に維持管理することが大前提です。

その上で、空き家等がもたらす課題解決に向けて、安全・安心な住環境の形成と地域活性化を図る観点から、法令や本計画を活用し、総合的かつ計画的な空き家等対策を推進するため基本方針を次のように定めます。

■基本方針1：「空き家化の抑制・予防対策」

地域等と連携し、空き家等の実態の把握に努めるとともに、所有者等に対し、建築物等の適切な維持管理や財産の適切な継承の重要性等について、周知・啓発を図ることで、空き家化の抑制及び予防に努めます。

■基本方針2：「空き家等の活用・流通促進」

空き家等を適切に維持管理することの必要性を周知し、所有者等からの相談等に対応することにより、活用・流通を支援・促進します。

また、空き家等及び除却後の跡地を、まちづくりやコミュニティ活動を進める上での地域の資源と捉え、地域等との連携による活用・流通の仕組みを検討します。

■基本方針3：「特定空家等の抑制・解消方策」

空き家等が管理不全状態に陥った場合、当該空き家等の管理状態の程度に応じて、管理不全状態の更なる悪化を引き起こさないように効果的な対策を講じます。

また、特定空家等の判断基準を設定し、助言・指導、勧告、命令などを行うことにより、管理不全状態の解消を促進します。

Ⅲ 成果指標

空き家等対策の推進のために具体的な成果指標を設定し、基本方針に基づく対策に取り組みます。

- 空き家バンク登録件数（累計件数）
現状 3件（平成28年9月）
目標 202件（令和6年度）
- 空き家バンクによる成約件数（累計件数）
現状 0件／年（平成28年9月）
目標 77件（令和6年度）
- 実態調査において判定された管理不全空き家等の件数
現状 157件（平成28年9月）
目標 53件（令和6年度）
- 地域住民から寄せられる空き家等に対する相談の解決件数（累計件数）
現状 44件（平成22年度から平成27年度）
目標 166件（平成22年度から令和6年度）

第3章 基本方針に基づく対策

I 空き家化の抑制・予防対策

空き家等の発生要因としては、居住者の転居や死亡により建築物等が使用されなくなった場合や、居住地以外の建築物等を相続した場合などが考えられます。空き家化の抑制・予防対策を講ずる上では、これらの様々な要因を踏まえた取組が必要となります。

1 空き家等の実態把握

空き家等対策を継続して取り組むためには、市内の空き家等の所在やその状態などを調査し、実態を把握することが重要です。このため、平成29年度以降においても、市内パトロール等を行い、空き家等の実態把握に取り組みます。把握した情報はデータ化し空き家台帳として一元管理を行います。併せて、所有者等には、空き家等に関する意識・意向の調査を行います。

2 発生抑制対策

空き家等の発生を抑制するためには、住み慣れた住宅で末永く住み続け、次世代へと引き継いでいくことが重要です。

そのためには、住宅の長寿命化が必要であり、建築設計段階から住宅の性能・品質の向上を図ることが重要です。また、既存の住宅は、日常的なメンテナンスや定期的な保全等を実施することが重要です。住宅ストックの良質化の推進により、空き家等の発生抑制に取り組みます。

また、相続登記の普及啓発を通し、住まいを次世代へと引き継いで行くことを促します。

さらに、空き家等に関する様々な問題を広く所有者等に周知し、空き家等の発生抑制につなげます。

(1) 居住、使用の持続による空き家等の発生抑制

① 長期優良住宅の認定の普及

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅「長期優良住宅」の普及を促進することで、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを次世代に継承することを目指します。

なお、長期優良住宅の認定を受けた住宅については、登録免許税や、不動産取得税、固定資産税の軽減などの特例が受けられます。

② 木造住宅の耐震化の促進

建築物の耐震化を進めることは、防災の観点からも重要ですが、良質な住宅ストックの維持を図る上でも有効です。本市の実施する無料耐震診断を受け、耐震補強工事や除却工事を実施する場合にその費用の一部を補助します。

(2) 相続による空き家等の発生抑制

① 相続登記の普及啓発

適切に相続手続きが行われていない不動産は、所有者意識の低下につながります。このことが、空き家等が適切に管理されていない状態を招く要因の一つとなっています。

所有者意識の向上のため、相続発生時の速やかな名義変更など、住まいの適切な継承の必要性を、広く市民に対して普及啓発を行います。

② 所得税等の特例措置の周知

一定の要件を満たした上で、相続した空き家等を譲渡するか、又は、空き家等を取り壊し更地にした上でその土地を譲渡する場合には、家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除することができます。この特例措置により、空き家等の売買が活発化し、空き家等の発生抑制につながります。制度の利用を促進するため、広く市民に対して周知を行います。

Ⅱ 空き家等の活用・流通促進

1 適切な管理方策

空き家等を放置すると、建築物等の老朽化を進行させるだけでなく、地域の防災性・防犯性の低下や衛生面・景観の悪化等、周辺の住環境に様々な影響を及ぼします。

このことを未然に防ぐために、所有者等に対して空き家等の適切な管理の必要性を周知し、所有者等自らの責任意識の向上を図ることで、所有者等による自発的な維持管理の実施を促します。

(1) 適切な管理についての所有者等への呼びかけ

空き家等の適切な管理の必要性について、市民に広報やホームページ等により啓発を行います。

(2) 草木等の火災予防

敷地内の草刈り・樹木の管理については、土地の所有者等が行うのが原則です。雑草や樹木の繁茂により夏季は衛生面が悪化し、冬季は火災のリスクが高まるなど周辺の住環境に様々な影響を及ぼすことが懸念されます。適切な維持管理を促す観点から、草刈り、枯草対応、樹木の管理の必要性について所有者等に周知・指導を行います。また、道路にはみ出して通行の妨げになっている樹木等についても、周知・指導を行います。

(3) 地域の防犯

空き家等が原因となる犯罪を未然に防ぐために、不審者の空き家等への侵入や住み付きを防止する活動を、警察や自治会と連携して行います。

2 利活用・跡地利用対策

空き家等及び除却後の跡地は、地域においても活性化につながる有効な資源と考えられます。このことから、所有者等に空き家等の有効活用や市場流通を促し、地域社会の活性化の向上につなげます。

(1) 空き家等の利活用

① 空き家バンク制度

空き家等の利活用を希望する方へ、広報やホームページ等で空き家等の情報を紹介しています。この制度は、物件情報と利用希望者情報を掲載することで、所有者等と利用希望者のマッチングを行い、空き家等の利活用を促進することが目的です。空き家等の情報を積極的に発信し、本市の空き家等の流通促進を促します。

② 移住促進のための空き家リノベーション支援事業

三重県外から本市へ移住する方が、空き家のリノベーション工事（修繕、補修などの改修）を行う場合、その費用の一部を補助します。この事業は、本市への定住の促進と併せて、空き家等の利活用を促進することが目的です。

③ 空き家等対策に取り組む団体との連携

空き家等の利活用の促進は官民一体となって取り組むことが有効です。空き家等対策に取り組むため、関係団体と連携を図ります。

④ 窓口体制の強化

空き家等の利活用を図るには、リフォームの方法や賃貸借契約に関することなど様々な情報が必要となります。しかし、実際の利活用に際しての疑問や悩みに関する相談先がわからない状況にあります。これらの情報の提供や相談に対応するため、利活用の促進に関する窓口体制の強化を図ります。

(2) 空き家等の跡地の利活用

空き家等を除却した跡地は所有者等が自ら活用するだけでなく、地域における駐車場や災害時の避難地とすることにより、地域に役立つ土地として利活用が可能です。

所有者等が適切に管理できる維持管理方法や地域における管理・活用の方法など、関係団体と連携して空き家等の跡地の利活用に取り組みます。

Ⅲ 特定空家等の抑制・解消方策

適切に管理されていない空き家等については、速やかな改善が求められることから、早期に助言・指導を行うことが必要です。

このため、本市は、空き家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木等の伐採その他必要な措置をとるよう、助言・指導を行い、所有者等による自主的な改善を求め、早期に解決が図られるように努めます。

(1) 適切に管理されていない空き家等への対処

空き家等に対する市民等からの苦情や所有者等からの対処方法に関する相談など、適切に管理されていない空き家等に関する窓口対応を行います。併せて、空き家等の状況把握のための現地確認や、所有者等に関する情報の調査など、適切に管理されていない空き家等の問題に対処するために必要となる情報を収集します。

その上で、空き家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木等の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言・指導を行います。

(2) 特定空家等の判断

特定空家等に該当するかの判断は、国の示す「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」を参考に、次の特定空家等の判断基準により行います。

特定空家等の判断基準

特定空家等の分類	物的状態の例	
イ 保安上危険	建築物の倒壊，部材の脱落・飛散等	建築物の倒壊や部材の飛散等により，地域住民等に危害を及ぼすおそれがある。
	門扉・擁壁の崩壊等	ひび割れや崩壊により，地域住民等に危害を及ぼすおそれがある。
	立木の腐朽・倒壊等	立木の腐朽・倒壊等により，地域住民等に被害を及ぼすおそれがある。
ロ 衛生上有害	衛生設備等の破損等	吹付け石綿等の飛散や，衛生設備等の破損により，地域住民等の日常生活に支障を及ぼしている。
	ごみ等の放置等	ごみ等が大量に放置・不法投棄され，地域住民等の日常生活に支障を及ぼしている。
	衛生動物の発生	衛生動物（ねずみ等）の大量発生により，地域住民等の日常生活に支障を及ぼしている。
ハ 景観上不適合	既存の景観に関するルールへの不適合	既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。
	周囲の景観と不調和	大量の割れ窓，ごみの堆積，樹木の建築物全面の繁茂などの放置により，周囲の景観と著しく不調和な状態となっている。
ニ 生活環境上不適切	雑草・立木等の繁茂等	雑草・立木等の繁茂により，地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている。
	空家等に住みついた動物等	動物による騒音や臭気等，害虫の大量発生により，地域住民等の日常生活に支障を及ぼしている。
	建築物等の不適切な管理等	不特定の者の侵入，火災発生のおそれ，土砂の大量流出など周囲の生活環境保全のため放置できない状態となっている。

イ 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（保安上危険）

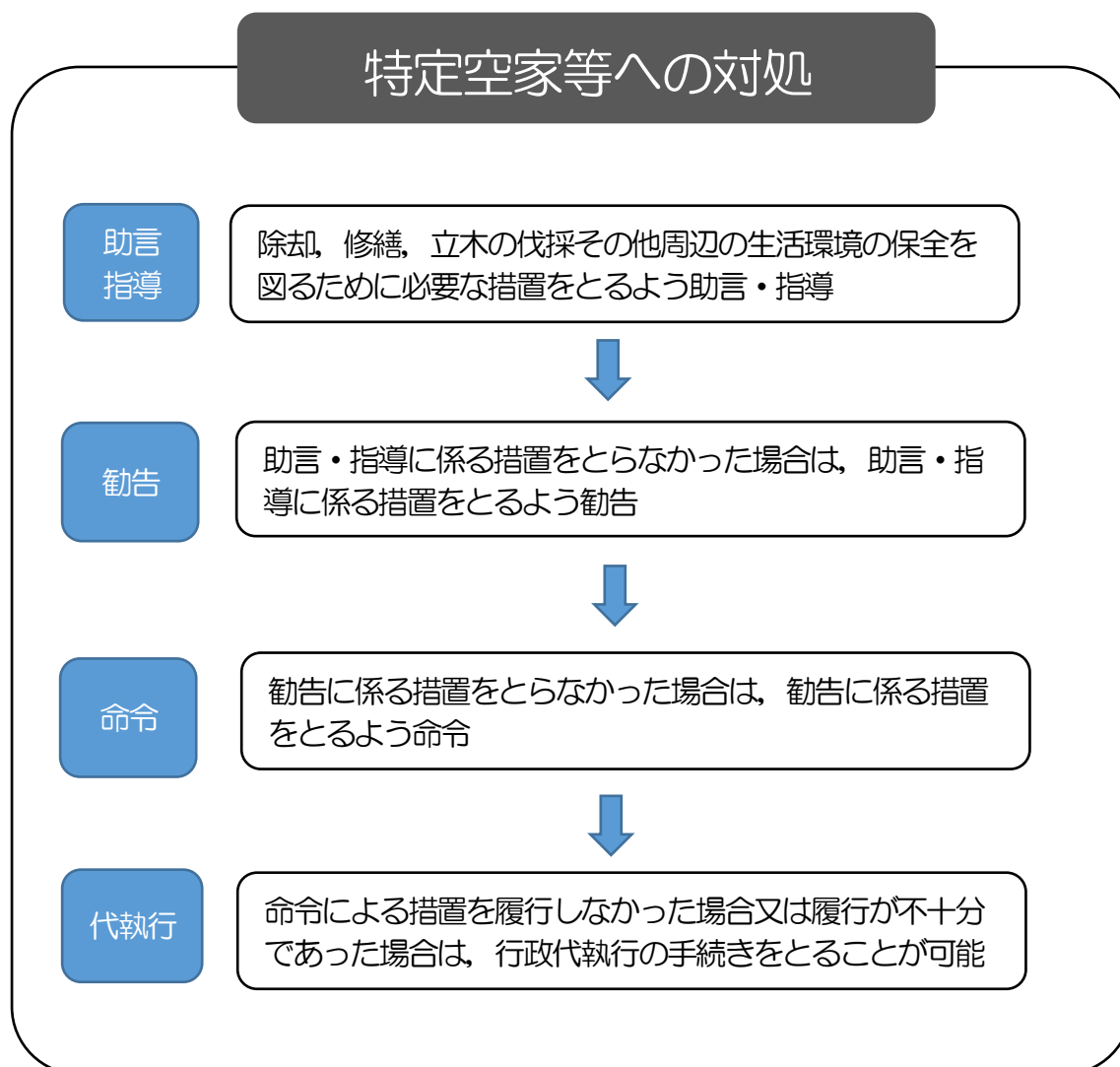
ロ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態（衛生上有害）

ハ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態（景観上不適合）

ニ その他周囲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（生活環境上不適切）

(3) 特定空家等への対処

特定空家等については、空家法に基づき、助言・指導、勧告、命令など、管理不全状態の解消に向けて対処します。特定空家等の管理不全状態の解消に向けては、物件の状態や所有者等の構成など、それぞれの事案内容に応じて適切に対処する必要があります。本市では、所有者等自らの責任において問題の解決を図ることが望ましいと考え、助言・指導に重点を置いて対処します。



(4) 特定空家等への措置の範囲

特定空家等の状態ごとに、実施する措置の範囲を定めます。措置の範囲は、特定空家等が周辺に及ぼす悪影響の程度と危険等の切迫性に応じて対処します。なお、「命令」を行う対象は、原則として公共性を考慮した上で、地域住民や第三者の生命、身体又は財産に危険を及ぼす可能性が高いもので、かつ、その状況が切迫している場合とします。

措置の範囲 (建築物イメージ図)	特定空家等の分類			
	イ 保安上 危険	ロ 衛生上 有害	ハ 景観上 不適合	ニ 生活環境上 不適切
助言又は指導相当 	地域住民等の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがある	地域住民等の健康に悪影響を及ぼすおそれがある	既存の景観に関するルールに適合しない	地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている
勧告相当 	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼすおそれがある	地域住民等の健康に著しい悪影響を及ぼすおそれがある	既存の景観に関するルールに著しく適合しない	地域住民等の生活環境に著しい悪影響を及ぼしている
命令相当 	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険がさらに切迫している	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険が切迫している	※	※
代執行相当 	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険がさらに切迫し放置できない	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険がさらに切迫し放置できない	※	※

※ 通常は実施しない。

(5) 空家法以外の法令による対処

特定空家等に対する対策は、空き家等の状況に応じて様々です。空家法のみならず、建築基準法・消防法・道路法・廃棄物の処理及び清掃に関する法律などによる対応も考えられることから、空き家等の状況を踏まえ総合的に対処します。

第4章 空き家等対策の実施体制の整備

I 体制の整備

1 相談体制の整備

今後、空き家等の増加に伴い、市民から相談等の増加が予想されることから、住宅政策課を総合窓口として一本化するとともに、関係部署間で情報の共有化を図ります。

空き家等に関する相談窓口は以下のとおりです。

■総合窓口

空き家等全般に関すること 空き家バンクに関すること	都市整備部住宅政策課
------------------------------	------------

■個別窓口

昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅の耐震化に対する補助に関すること	危機管理部防災危機管理課
地域の防犯に関すること	危機管理部交通防犯課
固定資産税に関すること	総務部資産税課
地域活動に関すること	地域振興部地域協働課
空き家等に関する弁護士相談について	地域振興部市民対話課
相続登記に関する司法書士相談について	
雑草が繁茂しているもの	環境部環境政策課（4月～10月）
	中央消防署（11月～3月）
樹木が伸び出しているもの	環境部環境政策課（私有地への伸び出し）
	土木部土木総務課（道路への伸び出し）
市街化調整区域内の建替え等に関すること	都市整備部都市計画課
建築物の改修等に関すること	都市整備部建築指導課

2 実施体制の整備

(1) 空き家等対策に関する役割分担と担当部署の明確化

空き家等がもたらす問題は、防災、衛生、景観等の分野において多岐にわたり、対策の方法も状況によって異なるため、複数の関連する部署が密接に連携して対処します。

(2) 鈴鹿市空き家等対策庁内検討委員会

空き家等の対策に関する課題について検討を行うとともに、庁内における意見調整を行い、空き家等の対策の円滑な実施を図ることを目的とします。委員会では、本計画の策定及び変更並びに実施に関すること及び空き家等対策について協議を行います。

(3) 鈴鹿市空き家等対策協議会

空家法第7条第1項の規定に基づき、学識経験者、団体の代表、公募市民等で構成する空き家等対策協議会を設置し、本計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行います。

(4) 特定空き家等への措置の手續

特定空き家等の認定や対処に関して実施する機関を検討し、手續きに係る公平性・公正性を確保するものとします。

II その他空き家等に関する対策に向けた取組

空き家等対策に関して、「予防」、「利活用」、「対処」を基本とし、国の示す「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」及び「『特定空き家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に基づき、常に、より効果的な手法を模索し、対策を講じるものとします。

資料

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号）

（目的）

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 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って居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 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、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第4条 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。

（基本指針）

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - (2) 計画期間
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
（協議会）
- 第7条** 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）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。
- 3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。
（都道府県による援助）
- 第8条** 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。
（立入調査等）
- 第9条** 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。
（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14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。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、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をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
 - 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
 - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
 - 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
 - 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
 - 10 第3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1項の助言若しくは指導又は第2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3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。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
 - 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
 - 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
 - 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第三章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
 - 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
 - 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。
（財政上の措置及び税制上の措置等）
- 第15条** 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。
（過料）

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

鈴鹿市空家等対策計画

(発行日) 平成29年3月

(発行) 鈴鹿市

(編集) 都市整備部住宅政策課

〒513 - 8701 三重県鈴鹿市神戸一丁目 18 番 18 号

電話 059 - 382 - 7616 FAX 059 - 382 - 8188

E - mail jutakuseisaku@city.suzuka.lg.jp

URL <https://www.city.suzuka.lg.jp/>