

第1回
鈴鹿市空家等対策協議会
資料

【資料目次】

- ・ 鈴鹿市空家等対策協議会の組織に関する要領 1 ページ
- ・ 鈴鹿市空家等対策協議会の運営に関する要領（案） 3 ページ
- ・ 鈴鹿市空家等対策協議会傍聴要領（案） 4 ページ
- ・ 空家等対策計画の改定スケジュール 6 ページ
- ・ 空き家対策の現状について 7 ページ
- ・ 空家等対策の進捗状況について 10 ページ
- ・ 空家等対策計画改定の方向性について 11 ページ

鈴鹿市空家等対策協議会の組織に関する要領

(趣旨)

第1条 この要領は、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）第7条第1項の協議会として、鈴鹿市意見聴取等のための会議に関する規程（平成27年鈴鹿市訓令第8号）に基づき、鈴鹿市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の組織に関し、必要な事項を定めるものとする。

(構成員)

第2条 協議会の構成員（以下「構成員」という。）は、次に掲げる者とする。

- (1) 市長
- (2) 学識経験者
- (3) 地域住民
- (4) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(任期)

第3条 前条の構成員の任期は、2年とする。

- 2 複数の期間につき、構成員に依頼することは、これを妨げない。
- 3 構成員が欠けた場合における補欠構成員の任期は、前任者の残任期間とする。

(座長等)

第4条 協議会に会議を総括する者として座長を置き、座長は市長をもって充てる。

- 2 協議会の会議は、必要に応じて座長が招集し、会議を主宰する。
- 3 座長に事故あるときは、副市長がその職務を代理する。

(守秘義務)

第5条 構成員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第6条 協議会の庶務は、都市整備部住宅政策課において処理する。

(その他)

第7条 この要領に定めのない事項については、別に定めるものとする。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、平成27年9月28日から施行する。

(依頼の特例)

- 2 最初に依頼される構成員の依頼期間は、第3条第1項の規定にかかわらず、平成29年3月31日までとする。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、令和4年4月15日から施行する。
(任期の特例)
- 2 最初に依頼される構成員の任期は、第3条第1項の規定にかかわらず、令和6年3月31日までとする。

鈴鹿市空家等対策協議会の運営に関する要領（案）

（趣旨）

第1条 この要領は、鈴鹿市意見聴取等のための会議に関する規程（平成27年鈴鹿市訓令第8号）に基づく、鈴鹿市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営に関して必要な事項を定めるものとする。

（協議会の公開）

第2条 協議会の会議は、原則として公開とする。ただし、鈴鹿市情報公開条例（平成13年鈴鹿市条例第29号）第7条に規定する非公開情報に関し協議するときは、協議会を非公開とすることができる。

（会議概要）

第3条 協議会の会議は、会議概要を作成する。

2 会議概要に記載する事項は、次の各号に掲げるとおりとする。

- （1）開会、閉会の日時及び場所
- （2）出席した構成員等の氏名
- （3）会議日程
- （4）会議の概要
- （5）その他経過に関する事項等

3 会議概要は、鈴鹿市情報公開条例第7条に規定する非公開情報を除き公開する。

（その他）

第4条 この要領に定めるもののほか、会議の手続その他会議の運営に関し必要な事項は、協議会に諮って定める。

第5条 この要領に定めるもののほか、組織に関し必要な事項は、鈴鹿市空家等対策協議会の組織に関する要領による。

附 則

この要領は、平成28年2月8日から施行する。

附 則

この要領は、令和4年 月 日から施行する。

鈴鹿市空家等対策協議会傍聴要領（案）

この要領は、鈴鹿市空家等対策協議会の傍聴に関し必要な事項を定めるものとする。

1 傍聴定員

- (1) 協議会の会議を傍聴しようとする者（以下「傍聴人」という。）の定員は、原則10人以内とする。

2 傍聴手続

- (1) 傍聴人の受付は、協議会開催予定時刻の30分前から10分前まで行う。
- (2) 傍聴人に整理券を交付し、傍聴定員を超えた場合は抽選により決定する。
- (3) 傍聴人は、「傍聴要領」を受け取り、職員の許可を受けたうえで、指示に従い会場に入室する。

3 傍聴することができない者

- (1) 銃器その他危険な物を所持している者
- (2) 酒気を帯びている者
- (3) 張り紙、ビラ、プラカード、旗等を所持している者
- (4) 笛、太鼓その他楽器の類を所持している者
- (5) その他会議を妨害し、又は、他人に迷惑を及ぼすと認められる者

4 傍聴人の守るべき事項

- (1) 傍聴人は、みだりに席を離れること又は他人の迷惑となる行為をしないこと。
- (2) 会議開催中は静粛に傍聴し、拍手その他の方法により公然と可否を表明しないこと。
- (3) 鉢巻き、腕章の類をするなど示威的行為をしないこと。
- (4) 飲食又は喫煙をしないこと、又は携帯電話等無線機器の電源を切ること。
- (5) 会場において、座長の許可なく撮影又は録音をしないこと。
- (6) その他会議の公正、円滑な運営に支障となる行為をしないこと。

5 会議の秩序維持

- (1) 傍聴人は、すべて係員の指示に従わなければならない。
- (2) 傍聴人が、この要領の規定に違反していると認められる場合は、会議の座長は、傍聴人に対し、必要な措置を行うことができる。
- (3) 傍聴人が、前項の規定による命令に従わない場合は、座長はその者に対して、会議場からの退場を命ずることができる。

6 報道関係者の取扱

- (1) 報道関係者は、2の規定に関わらず、会場を傍聴することができる。
- (2) 4、5の規定は、報道関係者が会議を傍聴する場合に準用する。この場合において「傍聴人」とあるのは、「報道関係者」と読み替えるものとする。

7 傍聴人への配付資料

傍聴人には、会議次第又は会議の資料、その他座長が必要と認めた資料を配付するものとする。

8 その他

この要領に定めるもののほか、会議の傍聴に関し必要な事項は、座長が会議に諮って定

めるものとし、傍聴人はそれに従うものとする。

附 則

この要領は、平成28年2月8日から施行する。

附 則

この要領は、令和4年 月 日から施行する。

空家等対策計画改定スケジュール

令和4年度

	令和4年8月		9月		10月		11月		12月		令和5年1月		2月		3月	
	前半	後半	前半	後半	前半	後半	前半	後半	前半	後半	前半	後半	前半	後半	前半	後半
空家等対策計画		実態調査の中間報告・現計画総括・次期計画の方向性・概要	計画の方向性の確定及び計画骨子案検討, 作成										計画の骨子案確定			
協議会				令和4年度第1回												
庁内検討委員会		令和4年度第1回							第2回							第3回
実態調査	一巡目現地調査		一巡目調査まとめ(中間報告)		二巡目現地調査				とりまとめ				成果品納品			

令和5年度

	令和5年4月		5月		6月		7月		8月		9月		10月		11月		12月		令和6年1月		2月		3月		
	前半	後半	前半	後半	前半	後半	前半	後半	前半	後半	前半	後半	前半	後半	前半	後半	前半	後半	前半	後半	前半	後半	前半	後半	
空家等対策計画	計画素案検討・作成										計画素案確定				パブリックコメント実施		最終案策定				最終案策定	公表			
協議会							令和5年度第1回						第2回								第3回				
庁内検討委員会					令和5年度第1回							第2回				第3回					第4回				
行政経営会議														計画改定案付議									計画最終案審議		
議会関係																改定案説明(正副議長, 全員協議会)									正副議長説明

空き家対策の現状について

1 鈴鹿市における現在の空き家の概況

平成27・28年に実施した「鈴鹿市空家等実態調査」において、市内に**1,132件**の空き家を把握した。

その後、新たに相談を受け発覚したもの、本市の指導などにより改善されたものを合わせ、現在**885件**の空き家を把握している。

一方で、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の「特定空家等」については、平成29年度から認定を開始し、新たに認定したもの、解消したものを合わせ、現在**34件**を把握している。本市では、平成27年の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行後、29年に「鈴鹿市空家等対策計画」を策定し、総合的かつ計画的な空き家対策を推進するため、3つの基本方針に基づき取り組んでいる。

2 取組の状況

【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る。

《実施した事業》

- 地域協働課が実施する公民館出前講座を利用し、「すまいの終活セミナー」を開催。

開催回数：R1年度 **2回**，R2年度 **2回**，R3年度 **0回**

- 空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）について、ホームページにて周知。

被相続人居住用家屋等確認書の発行数：

R1年度 **22件**，R2年度 **11件**，R3年度 **17件**

【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・促進する。

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する。

《実施した事業》

- 市内にある空き家の有効活用を目的として、空き家の売却や賃貸などの情報を市のホームページにおいて公開し、空き家の利活用を希望する方々へ提供する「空き家バンク」の実施。

登録物件数：R1年度 40件、R2年度 20件、R3年度 21件

- 毎年1回、空き家ネットワークみえ（構成団体：（一社）三重県建築士事務所協会、（一社）三重県建設業協会、（一社）三重県不動産鑑定士協会、三重県司法書士会、三重県土地家屋調査士会、東海税理士会三重県支部連合会、三重県行政書士会、

（公社）三重県宅地建物取引業協会）と共催で「空き家無料相談会」を実施。

相談者数：R1年度 43組、R2年度 32組、R3年度 26組

- 本市への移住を支援し、もって空き家の有効活用を図るとともに、市内への定住の促進を目的とする「移住促進のための空き家リノベーション等補助制度」を実施。

申請件数：R1年度 1件、R2年度 2件、R3年度 1件

【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る。

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する。

適切に管理されていない空き家等に関する相談などを受けた場合、空き家等の状況把握のための現地確認をし、所有者等に関する調査など必要となる情報を収集している。その上で、空き家等の所有者等に対し、必要な措置を執るよう、助言・指導を行っている。

また、特定空家等に関しては、粘り強く指導を行うと共に、学識経験者、弁護士、建築士から成る「鈴鹿市特定空家等判定検討会議」の意見を聴いた上で、勧告を行うなど次を見据えた措置を行っている。

指導件数：R1年度 46件、R2年度 88件、R3年度 84件（指導した数）

特定空家等認定件数（累計）：106件（R3年度末現在）

勧告数：R1年度 39件、R2年度 15件、R3年度 2件

特定空家等解消数（累計）：73件（R3年度末現在）

3 現状の課題

相談数については、過去の相談との重複が一部あるものの、平成29年度から令和3年度の5年間に**446件**となっており、年度平均**約90件**の相談が寄せられている。

相談案件1件当たりについても、対応がなされないため、繰り返し相談があるものや、草木の繁茂や害虫の活動が活発な時期に繰り返し相談があるものがあり、対応に苦慮している状況である。

① 調査・解決に時間を要する案件が多い

戸籍情報調査など所有者等の特定に大きな労力が必要

② 差し迫った危険はなく、また本来は当事者間の対応で解決すべきような案件に、相当程度のマンパワーを割かれてしまっている。

③ 今後、空き家化の抑制・予防対策に注力する必要がある

今回の調査で、本市が把握していない空き家が増加していることが判明した。今後、更なる増加が見込まれることから、今まで以上に空き家化の抑制・予防対策に注力する必要がある。

空家等対策の進捗状況について

項目	概要	実績	H29	H30	H31/R1	R2	R3	担当課	備考
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す。	認定申請件数（件）	304	311	316	284	353	建築指導課	《参考》建築確認申請数（一戸建て住宅） H29 709件, H30 761件, R1 708件, R2 667件, R3 807件
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ある。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する。	耐震補強工事（件）	17	19	11	4	6	防災危機管理課 /建築指導課	令和4年度に防災危機管理課から移管
		除却工事（件）	87	110	111	126	80		
相続登記の普及啓発	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う。	住まいの終活 セミナー開催回数 (回)	—	—	2	2	0	住宅政策課	R1年度から参加
所得税等の特例措置の周知	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る。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う。	被相続人居住用 家屋等確認書の 発行数（件）	12	13	22	11	17	住宅政策課	
空き家バンク制度	空き家等の利活用を希望する方へ、ホームページ等で空き家等の情報を紹介している。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ある。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す。	登録物件数（件）	31	22	40	20	21	住宅政策課	
		利用者登録数（人）	89	77	143	150	146		
		物件成約数（件）	6	13	17	11	13		
移住促進のための空き家 リノベーション支援事業	市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する。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ある。	補助金交付件数 (件)	0	0	1	2	1	住宅政策課	
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ある。空き家等対策に取り組むため、関係団体と連携を図る。								
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である。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る。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る。	空き家無料相談会開 催回数（回）	—	1	1	1	1	住宅政策課	H30年度から実施
空き家等の跡地の利活用	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む。	未実施						住宅政策課	
適切に管理されていない 空き家等への対処	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う。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必要な措置をとるよう、助言・指導を行う。	指導件数（件）	54	72	46	88	84	住宅政策課	手紙等による書面及び電話・訪問等による 口頭指導数を示す。1カウントしかしてい ないが、年度に複数回指導しているものな どデータの不安定。
特定空家等への対処	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する。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る。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する。	勧告数（件）	0	4	39	15	2	住宅政策課	

成果指標 ※太字は目標達成したものを示す

- ・空家バンク登録件数（累計件数） 【目標】100件（令和5年度） 【現状】**154件**（令和3年度）
- ・空家バンクによる成約件数 【目標】5件/年（令和5年度） 【現状】**12件/年**（令和3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 【目標】110件（令和5年度） 【現状】**88件**（令和3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） 【目標】130件（平成22年度から令和5年度） 【現状】**132件**（平成22年度から令和3年度）

空家等対策計画改定の方向性について（案）

□ 改定の方向性

- これまで行ってきた取組みで、ある程度の効果が認められることから、次期計画においても、引き続き「空き家化の抑制・予防対策」、「空き家等の活用・流通促進」及び「特定空家等の抑制・解消方策」の3つの基本方針に基づいた空き家対策を進めていく。
- 次期計画では、これまで行ってきた取組みに加え、空き家の活用や適切な管理などに関する新たな取組みを盛り込んでいく。

□ 改定の方向性に基づいた新たな取組

- 基本方針1：空き家化の抑制・予防対策
 - 空き家化の抑制・予防対策の啓発，広報の拡充
 - 福祉部局等との連携強化
- 基本方針2：空き家等の活用・流通促進
 - セーフティネット住宅としての活用
 - 空き家の相談窓口の拡充，関係団体等との連携
 - 相談窓口拡充のための空き家関係団体との連携
 - 管理不全な空き家対策のための空き家関係団体との連携
- 基本方針3：特定空家等の抑制・解消方策
 - 行政代執行等の手順，基準等の策定
 - 他法令による管理不全空家等への対応
 - 相続財産管理人制度等の活用
 - 民法改正等，空き家に関連する法令の改正や先進事例などの情報収集