

鈴鹿市空家等対策計画

改定骨子案 概要

※未定稿

鈴鹿市

鈴鹿市空家等対策計画改定 骨子案（概要版）

序章 計画の概要

- 1 改定の背景** 計画期間の満了及び鈴鹿市における空き家等対策の更なる推進を図るため計画改定を行います。
- 2 計画の目的** 空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため鈴鹿市の取り組むべき対策の方向性を示すことを目的とします。
- 3 計画の位置づけ** 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。）第6条に規定する空家等対策計画
「鈴鹿市総合計画 2031」に基づく空き家等対策の考え方を示す。
「鈴鹿市都市マスタープラン」などと連携を図り空き家等対策を総合的に取り組むことを示す。
- 4 計画の期間** 2024年度（令和6年度）～2031年度（令和13年度）8年間
- 5 計画の対象** 空家法第2条第1項の「空家等」※
空き家等がもたらす問題を解決を促進する観点から「除却した空き家等に係る跡地」についても対象とします。

※「空家等」について

空家法第2条第1項により、「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。」

■「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、適切にされていない空き家等

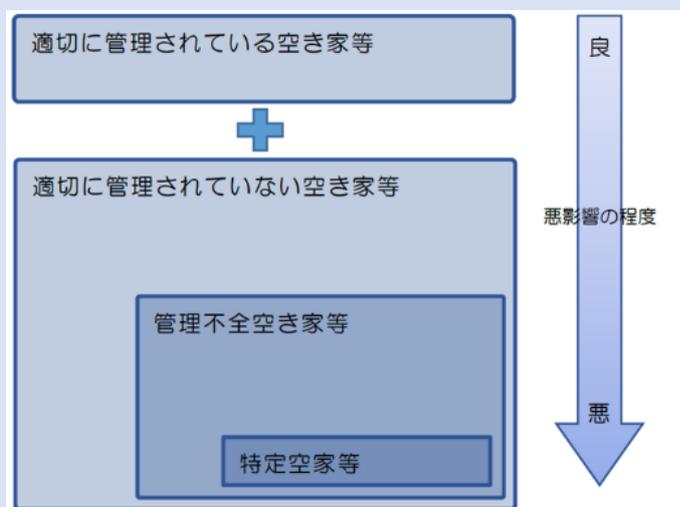
「管理不全空き家等」について

適切に管理されていない空き家等であって、特定空家等になるおそれが高いと判断された空き家等

「特定空家等」について

以下のいずれかの状態にあると認められる空き家等

- 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



第1章 空き家等の現状と課題

1 人口、世帯の推移

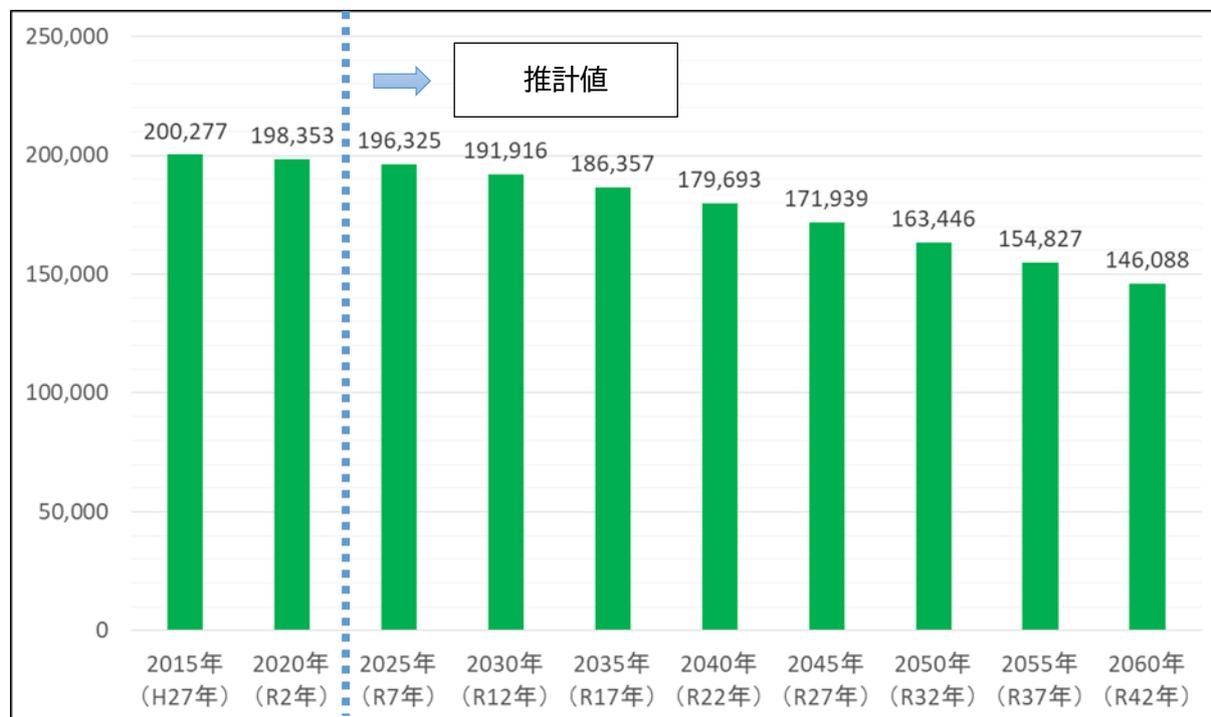
全国で人口減少が進む中、鈴鹿市においても総人口の減少が進み令和32年には17万人を下回る見込みとなっています。一方で、65歳以上の老年人口、世帯数の増加とともに、65歳以上のみの世帯数がこの10年で約1.5倍に増加しています。

《鈴鹿市における人口及び世帯数の推移》（市統計データから引用）

	H29年度	H30年度	H31年度	R2年度	R3年度
総人口 (前年比)	200,435	199,949 (-486)	199,488 (-461)	198,353 (-1,135)	196,919 (-1,434)
世帯数 (前年比)	85,204	86,157 (+953)	87,050 (+893)	87,568 (+518)	87,692 (+124)

《鈴鹿市の将来推計人口》

（鈴鹿市人口ビジョン（令和2年3月改訂版）からグラフ化※推計条件パターン2から引用）



《鈴鹿市における老年人口及び65歳以上のみの世帯の状況》（市統計データ及び国勢調査から引用）

	2010年 (H22年)	2015年 (H27年)	2020年 (R2年)
総人口 (前回比)	202,412	200,277 (-2,135)	198,353 (-1,924)
老年人口 (前回比)	38,070	45,349 (+7,279)	49,784 (+4,525)
65歳以上のみ世帯 (前回比)	10,745	14,213 (+3,468)	16,049 (+1,836)

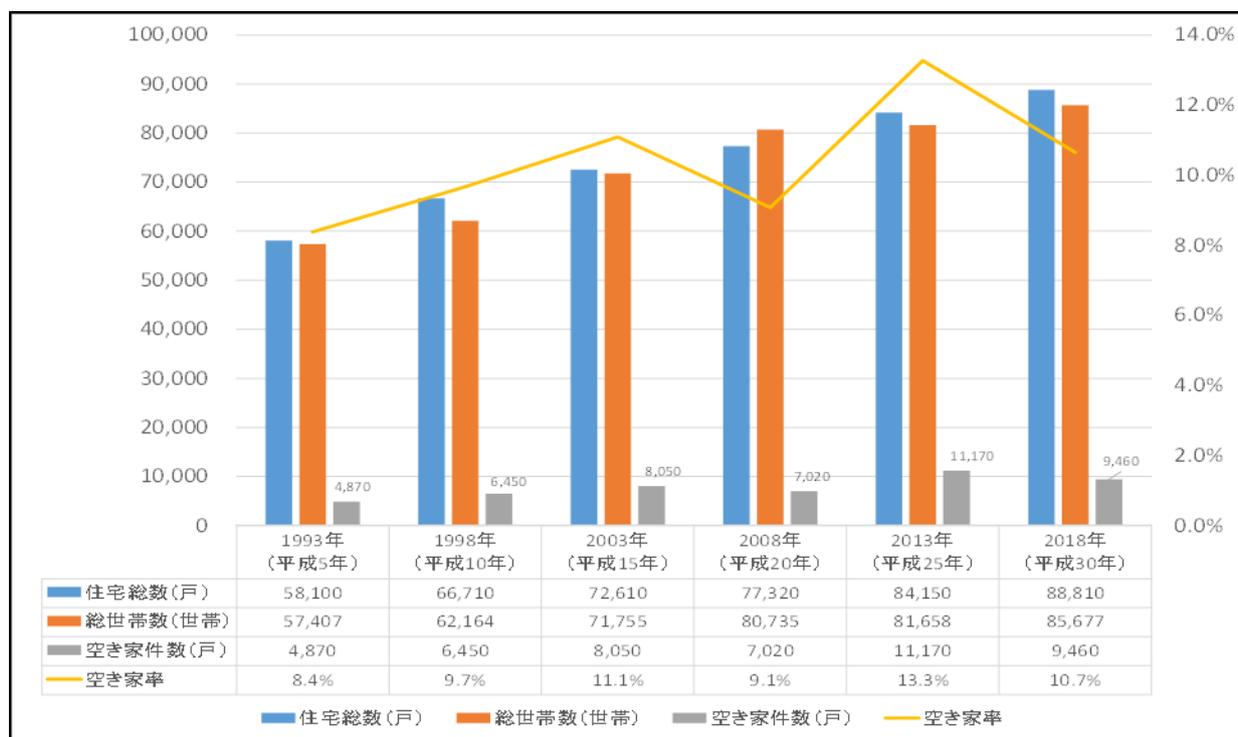
2 住宅・土地統計調査

(1) 平成30年住宅・土地統計調査から見た鈴鹿市の推移

住宅ストック数が総世帯数より多く住宅が充足しています。また空き家の件数は増減があるものの増加傾向が見られます。

《鈴鹿市における総住宅数，空き家件数，空き家率の推移》（住宅・土地統計調査から引用）

	1993年 (H5年)	1998年 (H10年)	2003年 (H15年)	2008年 (H20年)	2013年 (H25年)	2018年 (H30年)
住宅総数(戸)	58,100	66,710	72,610	77,320	84,150	88,810
総世帯数(世帯)	57,407	62,164	71,755	80,735	81,658	85,677
空き家件数(戸)	4,870	6,450	8,050	7,020	11,170	9,460
空き家率	8.4%	9.7%	11.1%	9.1%	13.3%	10.7%

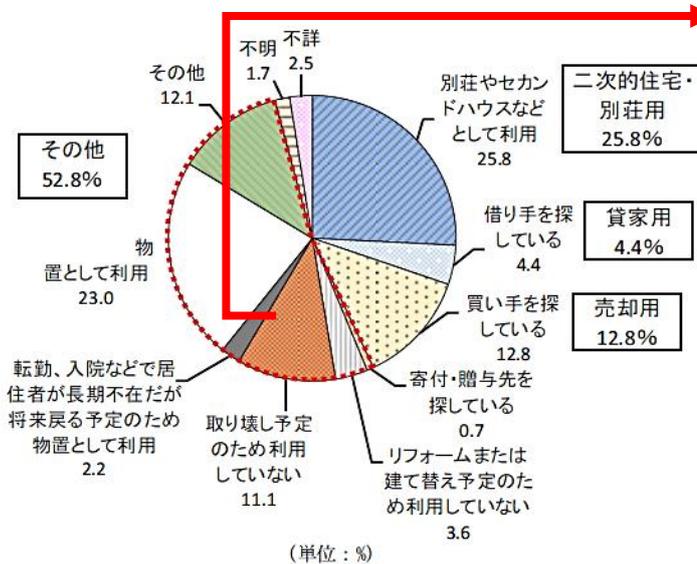


3 令和元年度空き家所有者実態調査におけるアンケート調査から見た状況

(1) 利用現況

空き家の利用現況については、「二次的住宅・別荘用」が25.8%、「貸家用」が4.4%、「売却用」が12.8%、「その他（物置，長期不在，取り壊し予定の空き家）」が52.8%となっています。

■図 96 利用現況 (n=3,912)



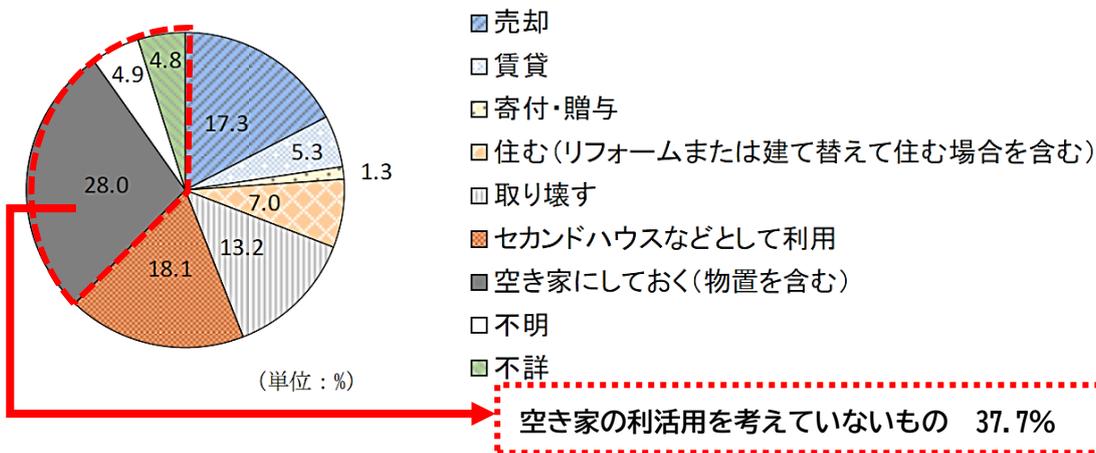
「その他」の内訳

- 寄附・贈与先を探している …0.7%
- リフォームまたは建て替え予定のため利用していない …3.6%
- 取り壊し予定のため利用していない …11.1%
- 転勤，入院などで居住者が長期不在だが将来戻る予定のため物置として利用…2.2%
- (上記以外の)物置として利用 …23.0%
- その他 …12.1%

(2) 今後の利用意向

「空き家にしておく（物置を含む）」が28.0%と最も多く、次いで「セカンドハウスなどとして利用」が18.1%、「売却」が17.3%、「取り壊す」が13.2%等となっています。

■図 247 今後の利用意向 (n=3,912)



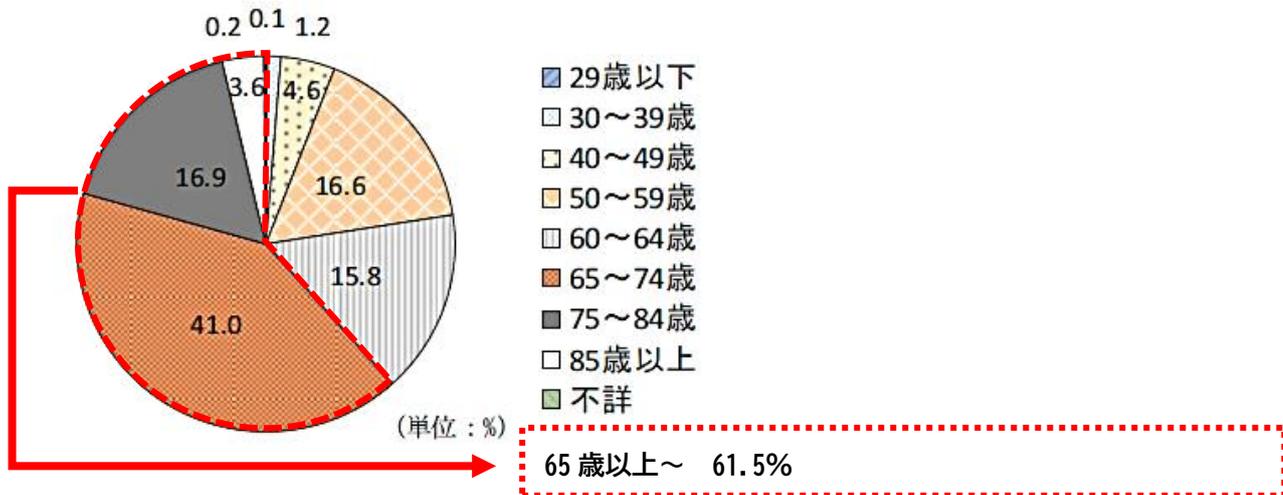
状態別での今後の利用意向の割合	利用する (売却・賃貸・住む・セカンドハウスなどとして利用)	利用しない (取り壊す・空き家にしておく)
屋根の変形や柱の傾きなどが生じている	25.7%	59.8%
住宅の外回りまたは室内に全体的に腐朽・破損がある	21.2%	63.6%
住宅外回りまたは室内に部分的に腐朽破損がある	45.2%	44.8%
腐朽・破損なし	63.4%	28.9%

(3) 空き家所有世帯の家計を主に支える者の年齢

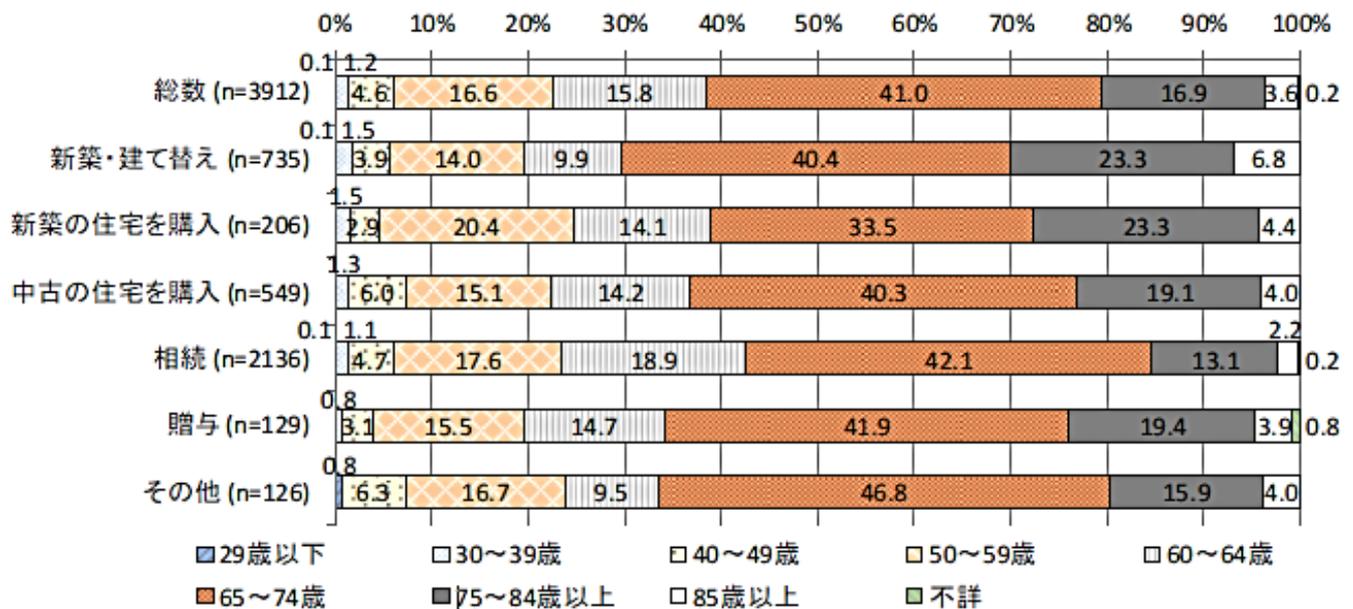
「65～74歳」が41.0%と最も多く、次いで「75～84歳」が16.9%など、65歳以上が合わせて61.5%となっています。

また、取得方法別では「相続」による取得が半数を占め、相続により取得した各年齢層については「65歳～74歳」の割合が大きく42.1%となっています。

■図 270 所有世帯の家計を主に支える者の年齢 (n=3,912)



■図 277 取得方法別の所有世帯の家計を主に支える者の年齢



取得別での相続による取得状況	
取得件数全体から見た「相続」の割合	54.6% (2,136件/3,912件)
相続による取得の中で、65歳以上の占める割合	57.4%
65歳以上で、相続により空き家を取得した件数	1,226件
取得件数に対する「65歳以上、相続」の割合	31% (1,226件/3,912件)

4 令和4年度鈴鹿市空家等実態調査

令和4年度に市内の空き家等の実態を把握するため空き家等候補の件数、老朽危険度の調査を実施しました。

(1) 調査結果

- ・空き家等候補件数：1,637件（前回調査 平成27年度・平成28年度調査 1,132件）
- ・管理不全空き家等：44件（前回調査 平成27年度・平成28年度調査 157件）

(2) 空き家等件数，空き家率の推移について

本市の空き家等の件数は、河曲地区を除く地区で増加し、空き家率で見ると、前回調査で高い値を示した神戸、庄内地区に加え、若松、合川、久間田、椿、深伊沢、鈴峰の6地区が空き家率3%を超えていました。

(3) 管理不全空き家等について

特定空家等に該当する、又は特定空家等になるおそれがある空き家等(管理不全空き家等)については、前回調査と判断基準に相違があるものの、44件を確認し、前回調査から大幅な減少を確認し、空家等対策計画に基づいた特定空家等への対処により解消に繋がったと思われる。

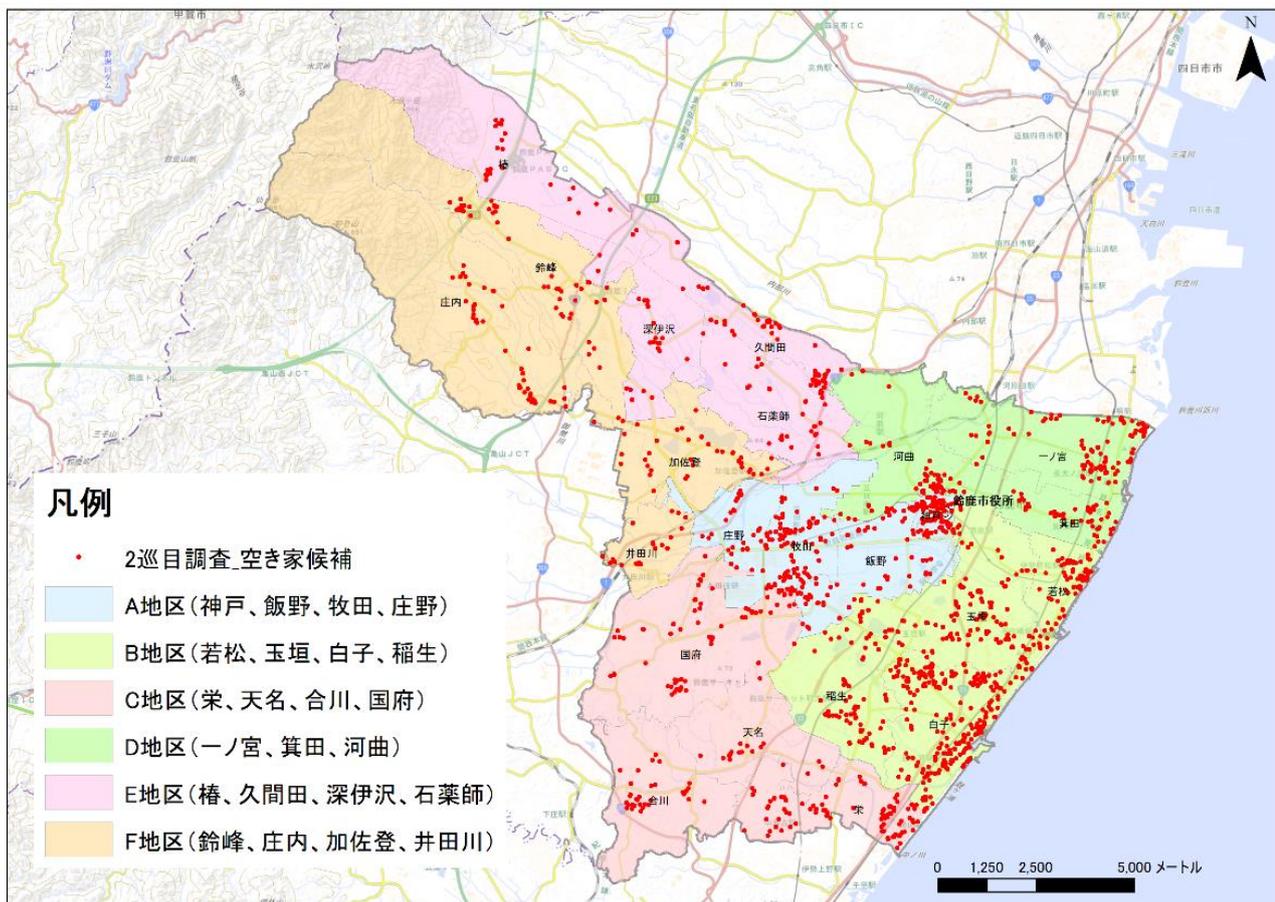
《令和4年度鈴鹿市空家等実態調査結果 空き家等総数，管理不全空き家等の前回調査との比較》

地 区	空き家等総数（件）			管理不全空き家等（件）		
	H27・28 実態調査	R04 実態調査	増減	H27・28 実態調査	R04 実態調査	増減
国府	54	82	28	5	0	-5
庄野	29	38	9	3	0	-3
加佐登	23	41	18	7	3	-4
牧田	96	98	2	13	0	-13
石薬師	47	51	4	10	1	-9
白子	196	277	81	13	8	-5
稲生	59	69	10	7	2	-5
飯野	43	64	21	2	1	-1
河曲	44	43	-1	8	1	-7
一ノ宮	97	107	10	15	4	-11
箕田	27	49	22	5	3	-2
玉垣	114	149	35	11	1	-10
若松	49	88	39	9	4	-5
神戸	111	125	14	9	1	-8
栄	43	101	58	13	1	-12
天名	2	16	14	2	2	0
合川	18	32	14	8	2	-6
井田川	14	22	8	2	0	-2
久間田	11	41	30	3	1	-2
椿	4	24	20	0	1	1
深伊沢	4	27	23	3	2	-1
鈴峰	22	51	29	6	4	-2
庄内	25	42	17	3	2	-1
総 計	1132	1637	505	157	44	-113

《令和4年度空家等実態調査結果 空き家率の前回調査との推移》

地区	空き家率 (%)		
	H27・28 実態調査	R04 実態調査	増減
国府	1.2	1.9	0.7
庄野	1.5	2.7	1.2
加佐登	1.1	2.1	1.0
牧田	2.2	2.5	0.3
石薬師	1.8	2.1	0.3
白子	2.1	2.7	0.7
稲生	1.8	2.0	0.2
飯野	1.2	1.4	0.2
河曲	1.2	1.3	0.1
一ノ宮	1.8	2.1	0.3
箕田	1.6	3.0	1.5
玉垣	1.4	1.7	0.3
若松	2.0	3.7	1.8
神戸	5.4	6.5	1.1
栄	1.0	2.4	1.4
天名	0.2	2.2	2.0
合川	3.1	4.7	1.6
井田川	2.1	2.6	0.4
久間田	1.7	5.3	3.7
椿	0.8	4.1	3.2
深伊沢	0.3	3.2	2.9
鈴峰	2.1	3.8	1.7
庄内	3.4	4.9	1.5
総計	1.7	2.5	0.7

《令和4年度鈴鹿市空家等実態調査結果 空き家等 分布図》



5 空き家等対策の取組状況と課題

平成 29 年 3 月に策定した「鈴鹿市空き家等対策計画（以下「旧計画」という。）」の基本方針である「空き家化の抑制・予防対策」、「空き家等の活用・流通促進」、「特定空き家等の抑制・解消方策」に基づき各種事業を実施し、旧計画で定めた成果指標は令和 3 年度時点ですべて達成しました。具体的な取組については下表のとおり。

（1）成果指標及び達成状況

成果指標及び達成状況	【目標】 (H29～R5)	【現状】 (H29～R4)	達成 状況
空き家バンク物件登録件数	100 件	172 件	達成
空き家バンクによる成約件数	35 件（5 件/年）	67 件（11 件/年）	達成
実態調査において判定された管理不全空き家等の件数	110 件 （47 件解消）	67 件 （90 件解消）	達成
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	130 件	132 件	達成

（2）本市における空き家等及び空き家等対策の課題について

① 空き家等の増加

本市が策定した「旧計画」に基づき取組を平成 29 年から実施してきましたが、令和 4 年度に市内の空き家等の実態把握を行ったところ、1,600 件を超える空き家等が確認され、本市が把握している以上に空き家等が顕在化していたことが判明しました。

近年における住宅着工数及び人口減少に伴う世帯数の減少により、空き家等の更なる増加が懸念されます。

② 所有者等の空き家等に対する意向等

国土交通省が実施した「令和元年度空き家所有者実態調査」アンケート結果から、空き家等の二次的住宅等に活用している割合は低く、将来も有効活用されない空き家等が潜在している可能性が高いことが分かりました。

また、空き家等の所有者世帯の年齢層は 65 歳以上を占める割合が高く、空き家等は放置期間に比例して腐朽し、活用が難しくなる傾向があります。

今後、放置され活用が難しい空き家等が増加するとともに、所有者等が高齢化し、対処仕切れない状況に陥るおそれがあります。

③ 関係団体との連携

「旧計画」の基本方針に基づく対策である「住まいの終活セミナー」などの空き家化の抑制・予防対策は十分に実施できていませんでした。

今後、空き家等がより増加することが予測されるため、空き家化の抑制・予防対策の啓発、広報の拡充を図るとともに、福祉部局等との連携や、空き家等の迅速な解決のため関係団体との緊密な連携を行う必要があります。

④ 特定空き家等の解消に向けた取り組み

特定空き家等を含む管理不全空き家等に関しての対策は、平成 27・28 年実態調査の件数から減少し、「空き家対策計画」に基づいた取組に一定の効果があつたといえます。

特定空き家等として認定後、空き家所有者等に対し指導等を行っても解消されない、又は所有者等が存在などの空き家等も確認されていることから、行政代執行を見据えた手順書等の策定や他法令による措置を行う必要があります。

第2章 計画の方針及び対策

1 基本方針

これまでの実施した取組で一定の効果が認められることから、改定する計画についても3つの基本方針を継続していきます。

- 基本方針1 「空き家化の抑制・予防対策」
- 基本方針2 「空き家等の活用・流通促進」
- 基本方針3 「特定空家等の抑制・解消方策」

基本方針に基づいた取組を行い成果指標は達成したものの、令和4年度の空家等実態調査にて新たな空き家等を確認し、今後も更なる空き家等の増加が見込まれることから、新たな取組を追加していきます。

第3章 基本方針に基づく対策

1 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。

- (1) 空き家等の実態把握
- (2) 空き家等の発生抑制対策
 - ア 居住・使用の持続による空き家等の発生抑制
 - イ 相続による空き家等の発生抑制
 - ウ 空き家化の抑制・予防対策の啓発，広報の拡充
 - エ 空き家等の適切な管理方策の周知
 - オ 福祉部局等との連携

2 基本方針2 空き家等の活用・流通促進

空き家等や除却後の跡地の有効活用や市場流通を促すための施策を推進し、地域コミュニティの活性化の向上につなげるとともに、関係団体等と連携した相談対応の構築を図り、空き家等の利活用を支援・促進します。

また、空き家等の除却後の跡地については、情報提供その他これらの活用のため必要な対策を講ずるよう努めます。

- (1) 空き家等の利活用
 - ア 空き家バンク制度
 - イ 人口減少対策や地域特性に応じた空き家の利活用や支援
 - ウ セーフティネット住宅の登録促進
- (2) 空き家の相談窓口拡充，関係団体等との連携
- (3) 除却した空き家等の跡地の利活用

3 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、特定空家等の措置については代執行を見据えた基準等策定や、空家法の改正に緊急的な措置を行う必要がある場合に対応するため、関係部署と連携して措置が実施できる方策と体制を構築します。

- (1) 適切に管理されていない空き家等への対処
- (2) 特定空家等への対処
 - ア 特定空家等の判断
 - イ 特定空家等への措置
 - ウ 代執行の手順，基準等の策定
- (3) 他法令による対処
 - ア 他法令による管理不全空き家等への対応
 - イ 財産管理人制度等の活用

4 成果指標（案）

現計画に基づく取組状況及び課題，設定した基本方針に基づき下記のとおり成果指標を設定します。

(1) 「空き家化の抑制・予防対策」

市が把握する空き家等の解消 進捗率	R4 末	割合		R13 末	割合
空き家の把握数 (解消した空き家を含む)	2,507	20%	➔	4,577	25% 以上
市が助言・指導により解消した件数	513			1,144	

(2) 「空き家等の活用・流通促進」

空き家バンク制度の 登録件数，成約件数 進捗率	R4 末	割合		R13 末	割合
空き家バンク 物件登録件数 (累計)	172	38%	➔	355	40% 以上
空き家バンク制度による成約件数 (累計)	67			142	

(3) 「特定空家等の抑制・解消方策」

特定空家等の解消 進捗率	R4 末	割合		R13 末 割合
特定空家等 認定件数 (累計)	112	72%	➔	75% 以上
特定空家等 解消件数 (累計)	81			

第4章 実施体制

1 相談体制の整備

空き家等に関する相談窓口は下記のとおり。

■総合窓口

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

■個別窓口

空き家等対策に関連する事項	担当部署	
災害対策に関すること	危機管理部	防災危機管理課
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，納税管理人情報に関すること	総務部	資産税課
空き家等に関する自治会の取組，地域づくり活動支援に関すること	地域振興部	地域協働課
空き家等に係る弁護士相談に関すること	地域振興部	市民対話課
空き家等のゴミに関すること	環境部	廃棄物対策課
空き地の草木の繁茂による害虫の発生等，生活環境に関すること	環境部	環境政策課
空き家等の所有者等に係る地域福祉，生活困窮に関すること	健康福祉部	健康福祉政策課
高齢者の施設入所などに関すること	健康福祉部	長寿社会課
市道の通行に支障をきたす空き家等の措置に関すること	土木部	土木総務課
	土木部	道路保全課
歴史的建造物の利活用方策や保存方策に関すること	文化スポーツ部	文化財課
火災予防に関すること	消防本部	中央消防署，南消防署
景観に関すること，土地利用に関すること	都市整備部	都市計画課
危険建物に関すること	都市整備部	建築指導課
耐震化の促進に関すること		

2 実施体制の整備

(1) 空家等対策庁内検討委員会

空き家等の対策の円滑な実施を図ることを目的とし，課題における検討，庁内における意見調整を行います。

(2) 空家等対策協議会

空家法に基づき設置し，市長をはじめ，地域住民，学識経験者，地域の空き家等対策に取り組む団体等で構成し，空家等対策計画の作成，変更，実施に関する意見聴取を行います。

(3) 特定空家等判定検討会議

建築，不動産，法務等，学識経験者が構成員となり，特定空家等に関し必要な措置を行うにあたり，各専門分野からの意見聴取を行います。

(4) 空き家ネットワークみえ

県内の宅地建物取引士、建築士、不動産鑑定士、司法書士、土地家屋調査士、建設関係者、税理士、行政書士の専門家の関係8団体によって構成された空き家ネットワークみえと連携し、空き家無料相談会をはじめ相談窓口などの相談対応を行います。

(5) 三重県空き家対策連絡協議会

三重県、鈴鹿市を含めた県内市町、三重県宅地建物取引業協会、三重県建築士事務所協会、三重県建設業協会が構成員となり、令和4年度に設立した協議会で、安全で快適な住まいづくりに寄与するために、空き家等対策を主に活動しています。

(6) 関係団体との連携

空き家の迅速な解消のため、鈴鹿市社会福祉協議会や関係団体などと連携を行い、空き家対策の各種取組を行います。

鈴鹿市 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

電子メール jutakuseisaku@city.suzuka.lg.jp