

鈴鹿市空家等対策計画

未定稿

令和7年●月策定

鈴 鹿 市

《 目 次 》

第1章 計画の概要

1-1	計画の背景・目的	1
1-2	計画の位置づけ	2
1-3	計画の期間	2
1-4	計画の対象地区	3
1-5	計画の対象	3

第2章 空き家等の現状と課題

2-1	人口・世帯の推移	4
2-2	住宅・土地統計調査	5
2-3	空き家等の実態調査	7
2-4	空き家等の取組及び成果	19
2-5	空き家等に関する課題	25

第3章 空き家等対策の方針及び対策

3-1	基本方針	28
3-2	基本方針1 「空き家化の抑制・予防対策」	29
3-3	基本方針2 「空き家等の活用・流通促進」	32
3-4	基本方針3 「管理不全空家等・特定空家等の抑制・解消方策」	34
3-5	成果指標	39

第4章 空き家等対策の実施体制の整備

4-1	体制の整備	40
4-2	その他空家等に関する対策に向けた取組	41

資料編

空家等対策の推進に関する特別措置法	42
-------------------	----

第1章 計画の概要

1-1 計画の背景・目的

鈴鹿市においては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や空き家等が増加傾向にあります。

本市の住宅総数及び世帯数の推移は、1993（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。

その一方で人口は2009（平成21）年をピークに減少しており、将来推計では、2045（令和27）年には、19万人を下回ると予測されています。今後、更なる人口減少に伴い世帯数の減少や将来的に空き家等の増加が懸念されます。

全国的にも空き家等は増加傾向にあり、これらの中には、適切な管理が行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が生じています。

国においては、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、2015（平成27）年5月26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。）が施行され、空き家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の3本柱で空き家対策を強化するため、2023（令和5）年12月13日に「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年法律第50号）が施行されました。

空家法では、空き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、空き家等の適切な管理を行うことが第一義的な責務とした。市町村においては「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実施その他空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。」と規定されており、空き家対策の実施主体として位置付けられています。

本市においては、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2017（平成29）年に「鈴鹿市空家等対策計画（以下「旧計画」という。）」を策定し、「空き家化の抑制・予防対策」、「空き家等の活用・流通促進」、「特定空家等の抑制・解消方策」の基本方針の基、空き家対策に取り組んできました。

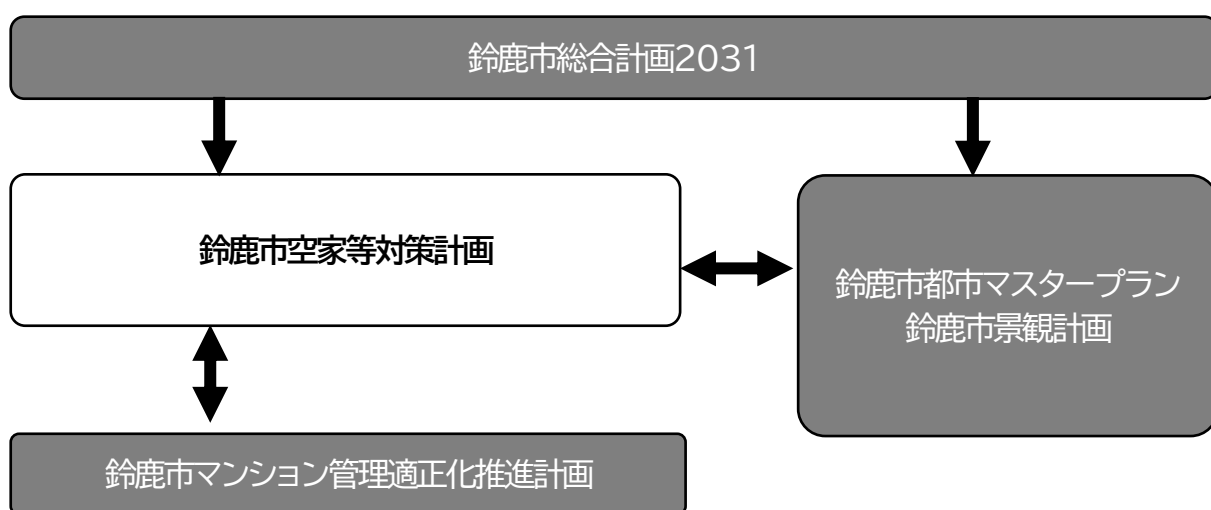
旧計画に基づく取組によりの空き家等の解消に一定の成果は認められたものの、今後も更なる空き家等の増加が見込まれることから、総合的な空き家対策をより推進するため、「鈴鹿市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7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2031」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、「鈴鹿市都市マスタープラン」、「鈴鹿市景観計画」や「鈴鹿市マンション管理適正化推進計画」等、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定めています。



1-3 計画の期間

計画期間については、「鈴鹿市総合計画2031」と整合を図るよう、2025（令和7）年から2031（令和13）年までの7年間とします。

	2023 令和5年	2024 令和6年	2025 令和7年	2026 令和8年	2027 令和9年	2028 令和10年	2029 令和11年	2030 令和12年	2031 令和13年
空家法	改正法 公布・施行	改正法 施行日:令和5年12月13日							
鈴鹿市空家等計画	旧計画	策定	本計画 計画期間:2025(令和7)年度～2031(令和13)年度						策定
鈴鹿市総合計画2031	策定	計画期間:2024(令和6)年度～2031(令和13)年度							策定
鈴鹿市都市マスタープラン	策定	計画期間:2024(令和6)年度～2031(令和13)年度							策定
鈴鹿市景観計画	策定	計画期間:2024(令和6)年度～2031(令和13)年度							策定

1-4 計画の対象地区

対象地区は鈴鹿市全域とします。

本計画の策定に向けて、2022（令和4）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、市内全域での空き家等対策が必要と考えられます。

1-5 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。

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。

■ 本計画における「空家等」「空き家」の表記について

- ・ 空家法における「空家等」の定義に該当するものについては、「空家等」と表記

※空家法第2条第1項

「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。」

- ・ その他の表現については、「空き家」、「空き家等」と表記

■ 「空き家等のイメージ・定義」について

- ・ 「適切に管理されていない空き家等」について

老朽化等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建物だけでなく草木も含め、適切に管理されていない空き家等

- ・ 「管理不全空家等の定義」について

適切な管理がなさ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おそれがあると認められる空家等

- ・ 「特定空家等の定義」について

以下のいずれかの状態にあると認められる空家等

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

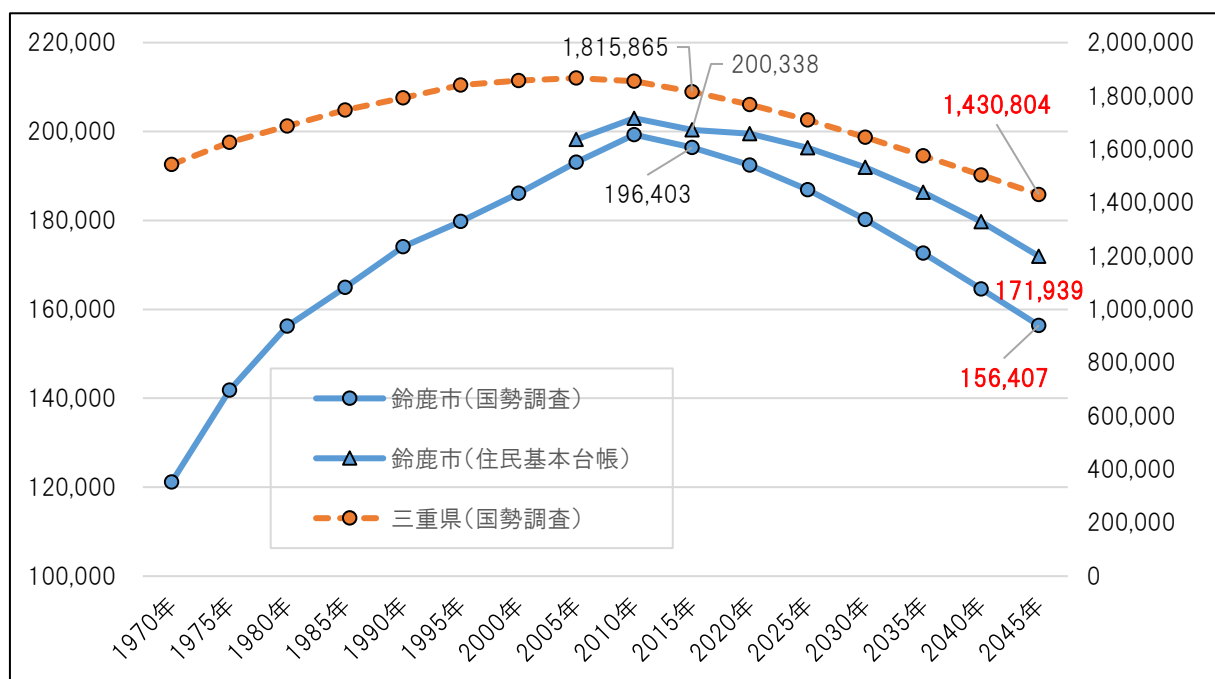
ニ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

第2章 空き家等の現状と課題

2-1 人口・世帯の推移

全国で人口減少が進む中、鈴鹿市の総人口は2009（平成21）年をピークに減少に転じており、将来推計では更なる人口減少が進むことが見込まれます。一方で、65歳以上の人口（老年人口）及び世帯数はともに増加しており、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。

《鈴鹿市及び三重県の5年ごとの人口及び将来推計人口の推移》



※鈴鹿市人口ビジョン(改定版)から抜粋

《鈴鹿市における5年ごとの老年人口及び65歳以上のみの世帯の状況》

	2010年 平成22年	2015年 平成27年	2020年 令和2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 (+4,435)
65歳以上のみ世帯 (前回比)	10,745	14,213 (+3,468)	16,049 (+1,836)

※鈴鹿市統計データ、国勢調査から引用

2-2 住宅・土地統計調査

本市の空き家の総数は、平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、9,460戸です。そのうち一戸建は3,970戸、長屋建・共同住宅・その他が5,490戸となっており、調査年によって増減はあるものの、空き家の総数及び空き家率は増加傾向にあります。

また、本市の世帯数については増加傾向にあるものの、将来推計によると人口減少が見込まれることから、今後も統計調査による空き家の総数及び空き家率の増加が見込まれます。

＜鈴鹿市の空き家数(平成30年住宅・土地統計調査)＞

単位: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	20	20		20			
賃貸用の住宅	5,140	130	60	80	5,010	670	4,340
売却用の住宅	190	110	110		80	50	30
その他の住宅	4,110	3,700	3,450	250	410	100	310
空き家総数	9,460	3,970	3,620	350	5,490	820	4,670

※表の数値は、十の位未満を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。

※二次的住宅とは、別荘など、普段は住んでいない又はたまに寝泊まりする人がいる住宅

※その他住宅とは、長期にわたって使用されていない住宅や取り壊す予定の住宅

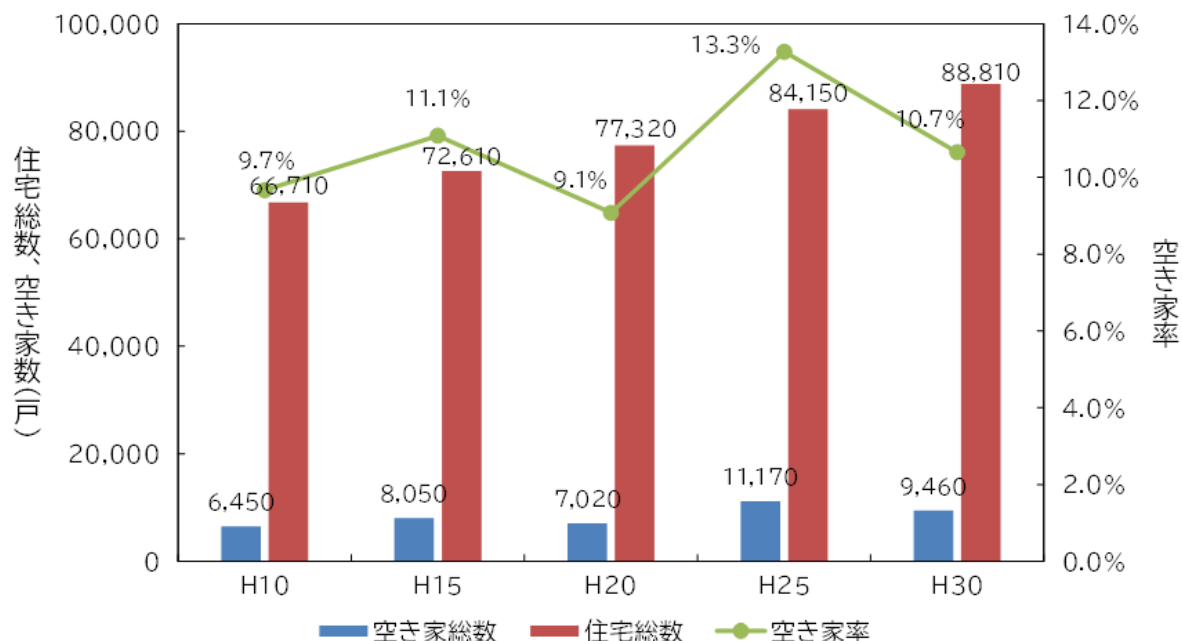
＜鈴鹿市の空き家数(平成30年住宅・土地統計調査)＞

	1993年 平成5年	1998年 平成10年	2003年 平成15年	2008年 平成20年	2013年 平成25年	2018年 平成30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%

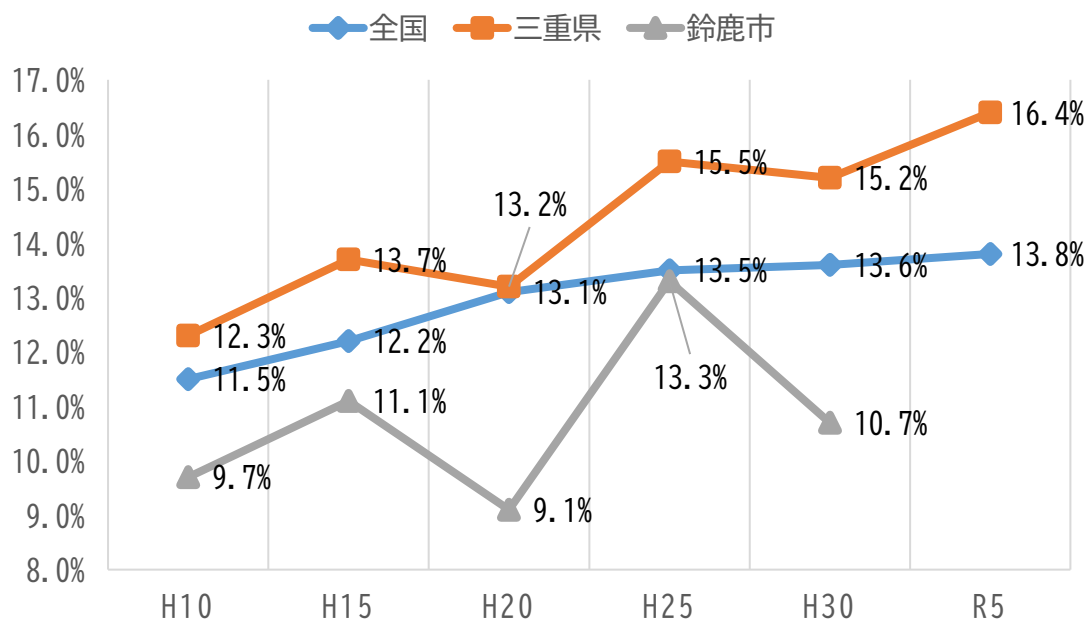
■ 住宅・土地統計調査について

- ・ 「住宅・土地統計調査」は、全国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするための調査で総務省が実施している。
- ・ 数値については、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。
- ・ 調査における空き家数の単位は「戸」であるが、一戸建住宅については1棟を1戸として計上、共同住宅等は1つの住戸区画を1戸として計上しているため、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る。

≪鈴鹿市の住宅総数・空き家数の推移(住宅・土地統計調査)≫



≪鈴鹿市の空き家率の推移(住宅・土地統計調査)≫



■ 住宅・土地統計調査による「空き家」の種類と説明

- ・ 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家
…人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など
- ・ 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
- ・ 二次的住宅…別荘など普段は人が住んでいない住宅や、たまに寝泊りしている秘湯がある住宅

2-3 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、本計画策定に向けて、改めて市内の空き家等の実態把握を行うため、令和4年度に「鈴鹿市空き家等実態調査」を実施しました。

また、国においては、住宅・土地統計調査にて把握した「居住世帯のない住（空き家）」を所有している世帯に対して、空き家の管理・利用頻度や今後の利用意向等についてアンケート調査「令和元年度空き家所有者実態調査」を実施しました。

1 鈴鹿市空き家等実態調査

(1) 調査概要

ア 平成27年度・平成28年度 鈴鹿市空き家等実態調査

- 調査内容
- ① 空き家等の現地調査
 - ② 空き家等の危険度の把握
 - ③ 空き家等の所有者等への意識・意向調査

イ 令和4年度 鈴鹿市空き家等実態調査

- 調査内容
- ① 空き家等の現地調査
 - ② 空き家等の危険度の把握
 - ③ 前回調査との比較・検証

■ 「令和4年度鈴鹿市空き家等実態調査」について

- ・ 市内の空き家等の現状を調査し、本計画を策定するための基礎資料作成及び前回調査との比較・検証を目的に実施。

- ・ 調査概要について

調査期間 令和4年6月～令和5年2月

調査対象 市内全域の建築物

調査内容 空き家等候補の抽出（令和4年7月～9月）

空き家等の老朽危険度判定（令和4年10月～11月）

前回調査結果との比較・検証（令和4年12月～令和5年2月）

- ・ 老朽危険度の判定について

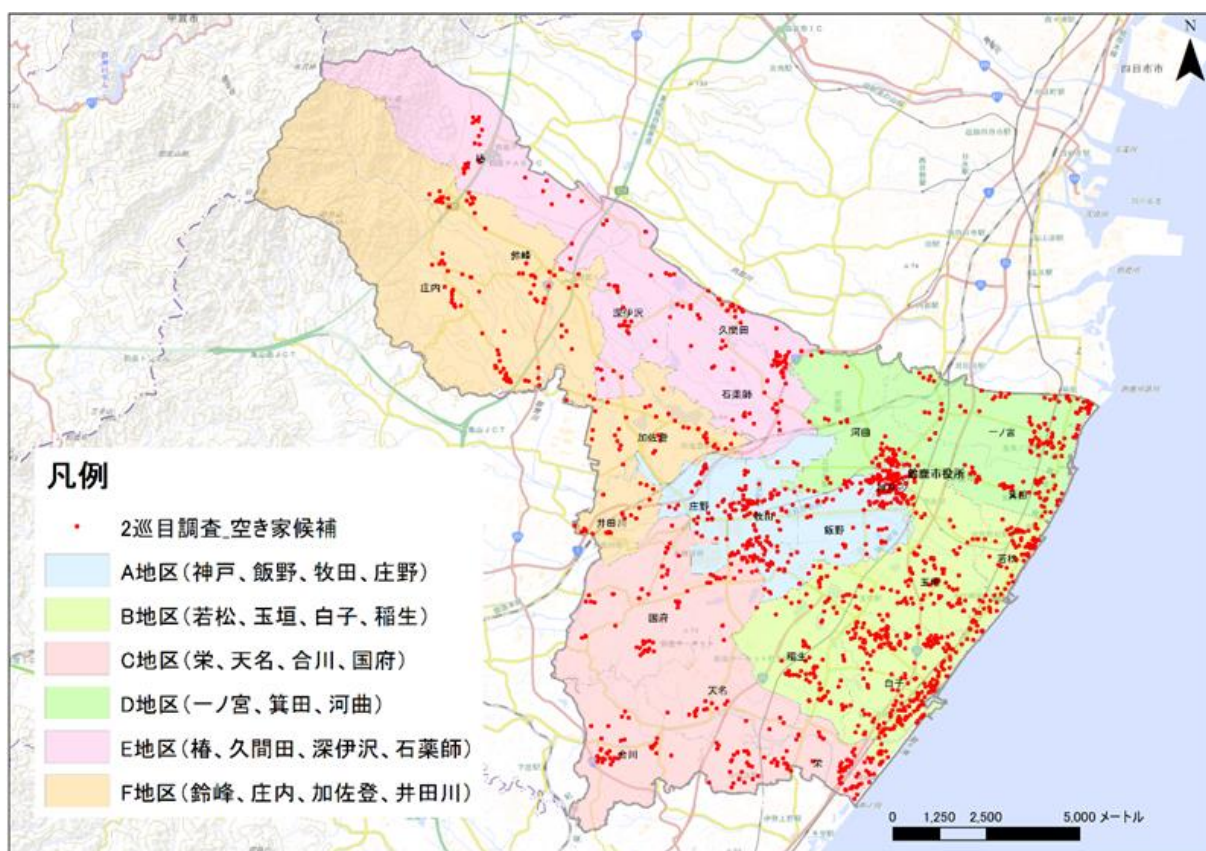
今回調査は、鈴鹿市が策定した老朽危険度判断基準表に基づき、老朽危険度判定を行ったため、前回調査と判断基準に相違がある。

(2) 令和4年度 鈴鹿市空家等実態調査の調査結果

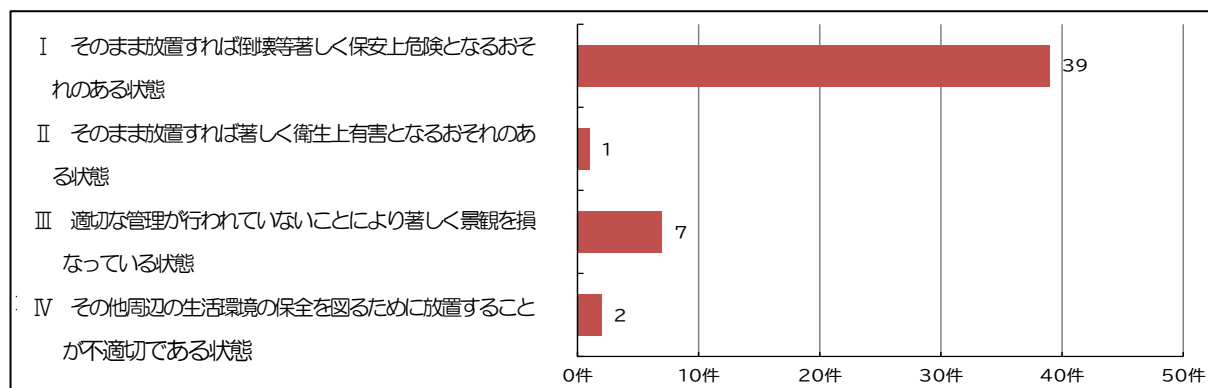
ア 空家等件数

- 空き家等候補件数：1, 637件
(平成27年度・平成28年度 鈴鹿市空家等実態調査 1, 132件)
- 管理不全空き家等件数：44件
(平成27年度・平成28年度 鈴鹿市空家等実態調査 157件)

《令和4年度鈴鹿市空家等実態調査 空き家等候補 分布図》



《令和4年度鈴鹿市空家等実態調査 管理不全空き家等 分類表》



(回答に重複があるため、合計が44にならない)

イ 地区別空き家等の件数

地区別の空き家等の数は、河曲を除く２２地区で空き家件数が増加しました。地区別件数では、白子地区が２７７件と最も多く、次に、玉垣地区の１４９件、神戸地区の１２５件でした。

前回調査からの地区別増加件数については、白子地区が８１件と最も多く、次に、栄地区５８件、若松地区で３９件が増加しました。

《鈴鹿市空家等実態調査 地区別件数一覧》

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

ウ 地区別空き家率

地区別の空き家率については、前回調査で高い値を示した神戸、庄内地区に加え、箕田、若松、合川、久間田、椿、深伊沢、鈴峰の7地区が空き家率3%以上となりました。

《鈴鹿市空家等実態調査 地区別空き家率一覧》

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

$$\text{空き家率(H28)} = \frac{\text{H28 空き家総数のうち独立住宅件数(前回調査結果)}}{\text{H28 空き家総数のうち独立住宅件数(前回調査結果)} + \text{戸建住宅の世帯数(H22 国調)}}$$

$$\text{空き家率(R4)} = \frac{\text{R04 空き家総数のうち独立住宅件数(本調査結果)}}{\text{R04 空き家総数のうち独立住宅件数(本調査結果)} + \text{戸建住宅の世帯数(R02 国調)}}$$

《鈴鹿市空家等実態調査 地区別空き家率 分布図》



(4) 空き家等の用途、構造、階数

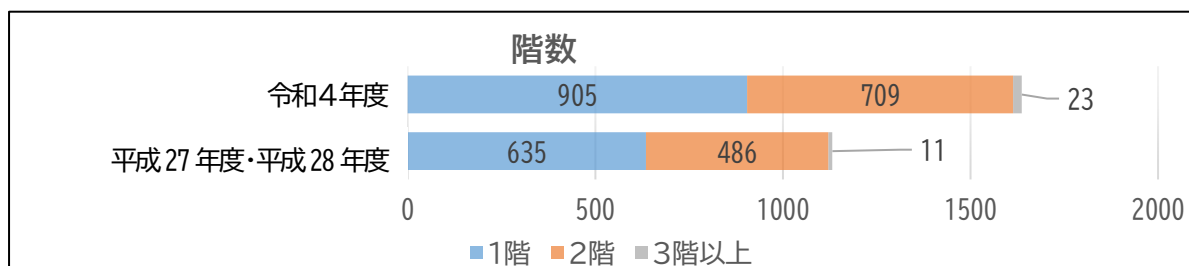
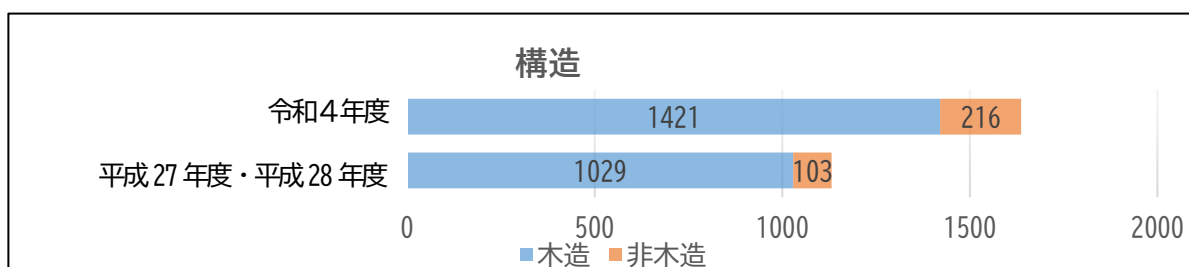
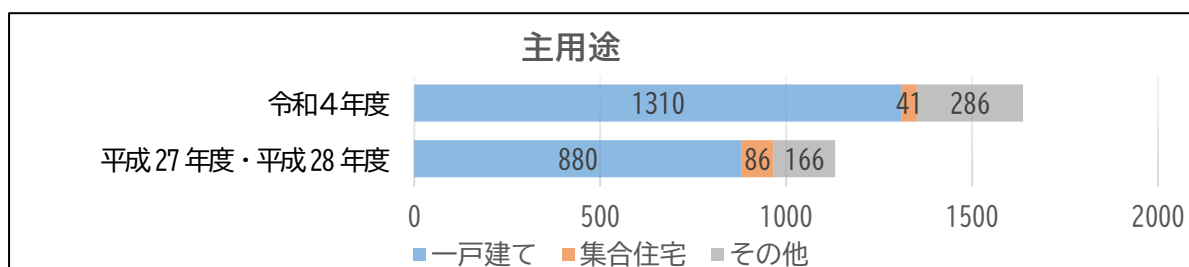
空き家等の総数1,637件のうち、主用途は、一戸建住宅の空き家等が1,310件であり、全体の80%を占めています。

また、構造は、木造が1,421件で空き家等の総数の80%以上を占め、階数は平屋建てが905件、2階建てが709件となっており、低層建築物が全体の98%を占めています。

前回調査から引き続き、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。

≪鈴鹿市空き家等実態調査 用途・構造・階数別件数≫

		平成27年度・平成28年度		令和4年度	
空き家等 総数		1132		1637	
主用途	一戸建て	880	77.7%	1310	80.0%
	集合住宅	86	7.6%	41	2.5%
	その他	166	14.7%	286	17.5%
主構造	木造	1029	90.9%	1421	86.8%
	非木造	103	9.1%	216	13.2%
階数	1階	635	56.1%	905	55.3%
	2階	486	42.9%	709	43.3%
	3階以上	11	1.0%	23	1.4%

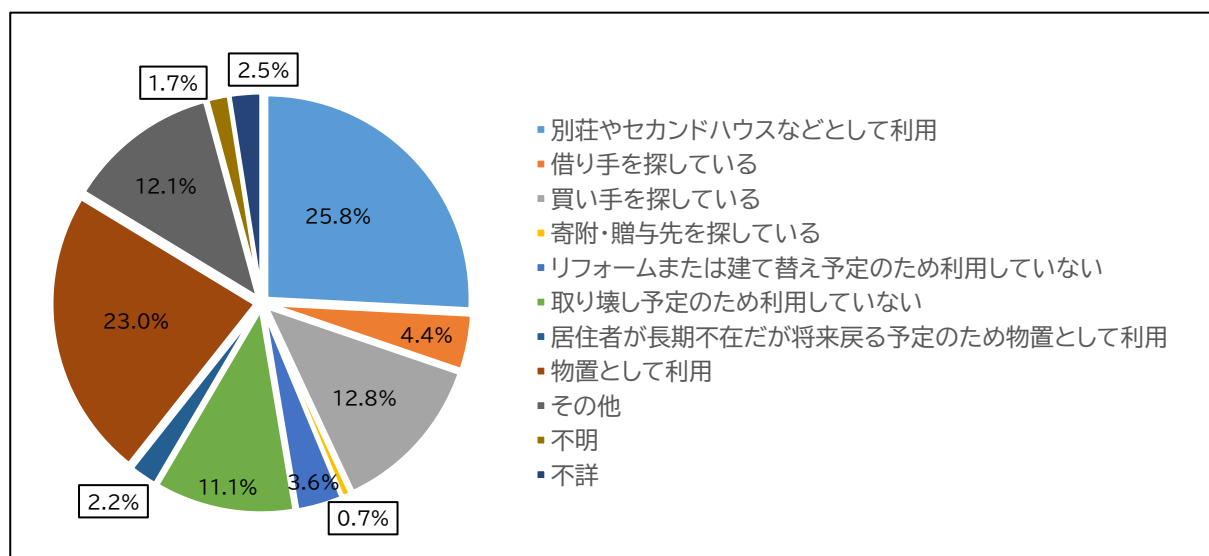


2 令和元年度空き家所有者実態調査におけるアンケート調査

(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。

■ 利用現況

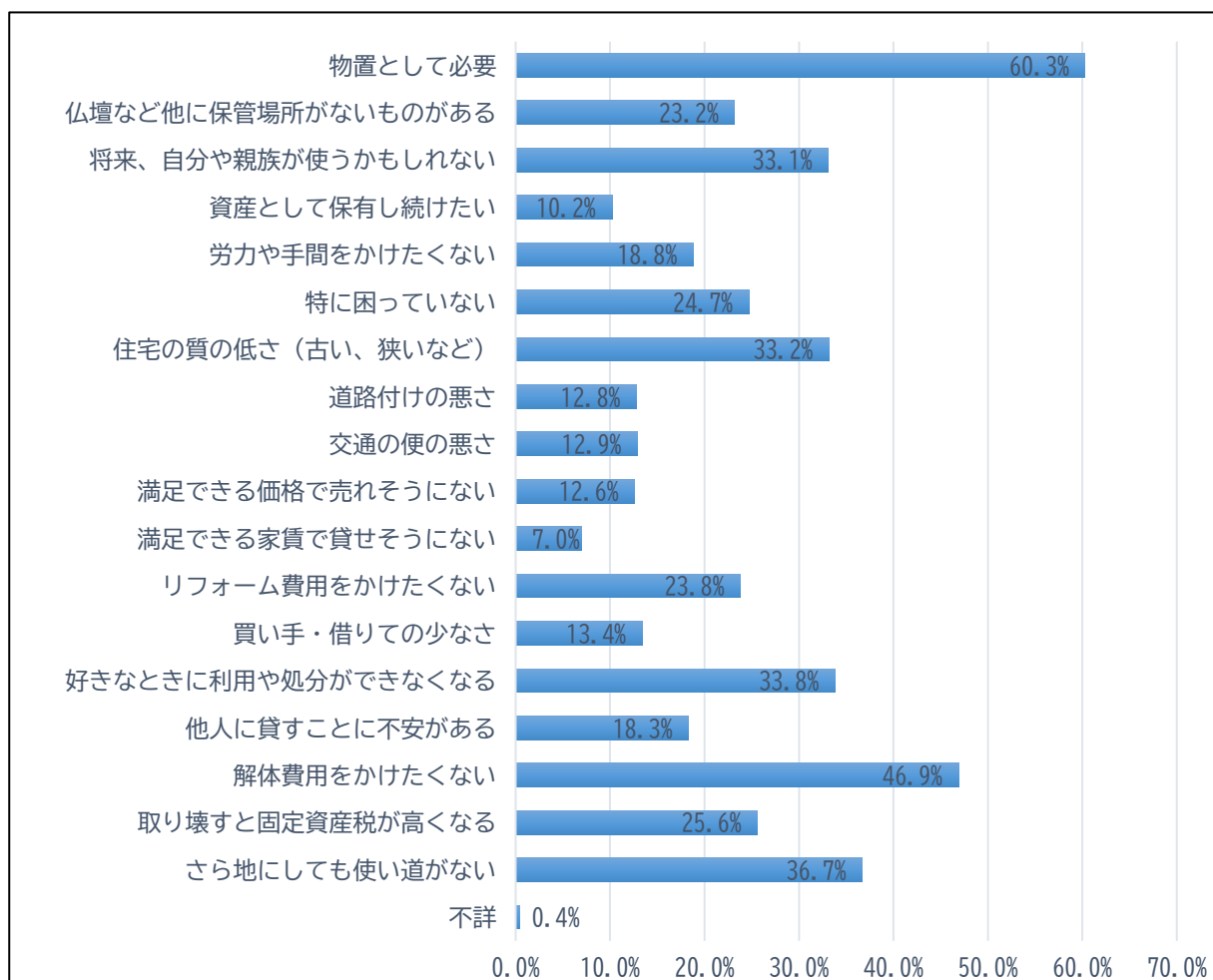


利用現況	割合	利用用途別	割合
別荘やセカンドハウスなどとして利用	25.8%	二次的住宅	25.8%
借り手を探している	4.4%	貸家用	4.4%
買い手を探している	12.8%	売却用	12.8%
寄附・贈与先を探している	0.7%	その他	52.8%
リフォームまたは建て替え予定のため利用していない	3.6%		
取り壊し予定のため利用していない	11.1%		
居住者が長期不在だが将来戻る予定のため物置として利用	2.2%		
物置として利用	23.0%		
その他	12.1%	不明	1.7%
不明	1.7%		
不詳	2.5%	不詳	2.5%

(2) 空き家にしておく理由

「物置として必要」が60.3%と最も多く、次いで「解体費用をかけたくない」が46.9%、「さら地にしても使い道がない」が36.7%、「好きなときに利用や処分ができなくなる」が33.8%などとなっています。

■ 空き家にしておく理由



■ 「令和元年空き家所有者実態調査」について

- ・ 令和元年11月～令和2年1月にかけて国土交通省住宅局が実施。
- ・ 調査概要について

調査対象・方法 「平成30年住宅・土地統計調査」において「居住世帯のない住宅（空き家等）を所有者している」と回答のあった全国約1万4千世帯を無作為に抽出した世帯を調査対象にアンケート調査を実施。

調査対象数 12,151

有効回答数 5,791（回答率：47.7%）

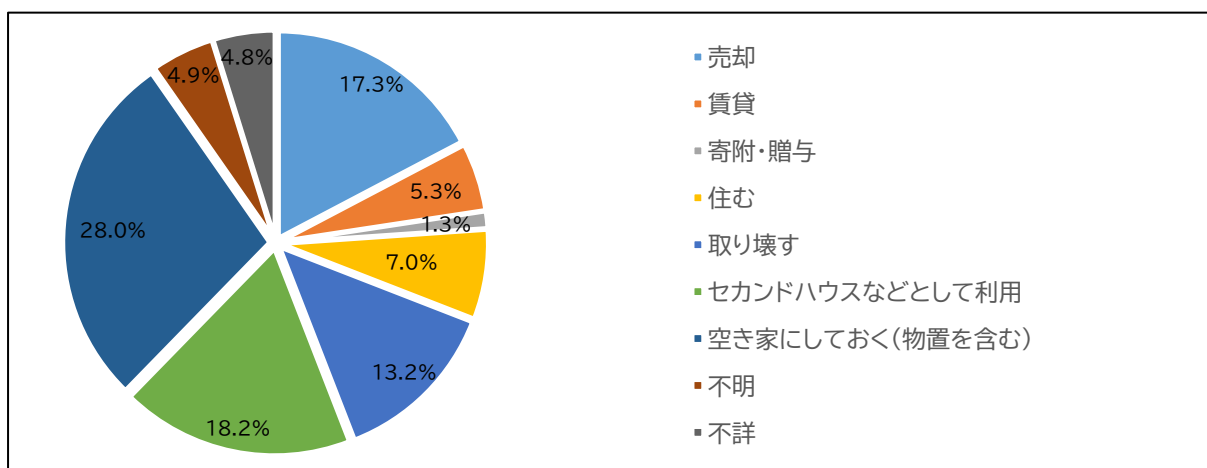
主な調査項目 空き家等の所在地・建築時期等について、管理上の課題等について、活用等について

(3) 今後の利用意向

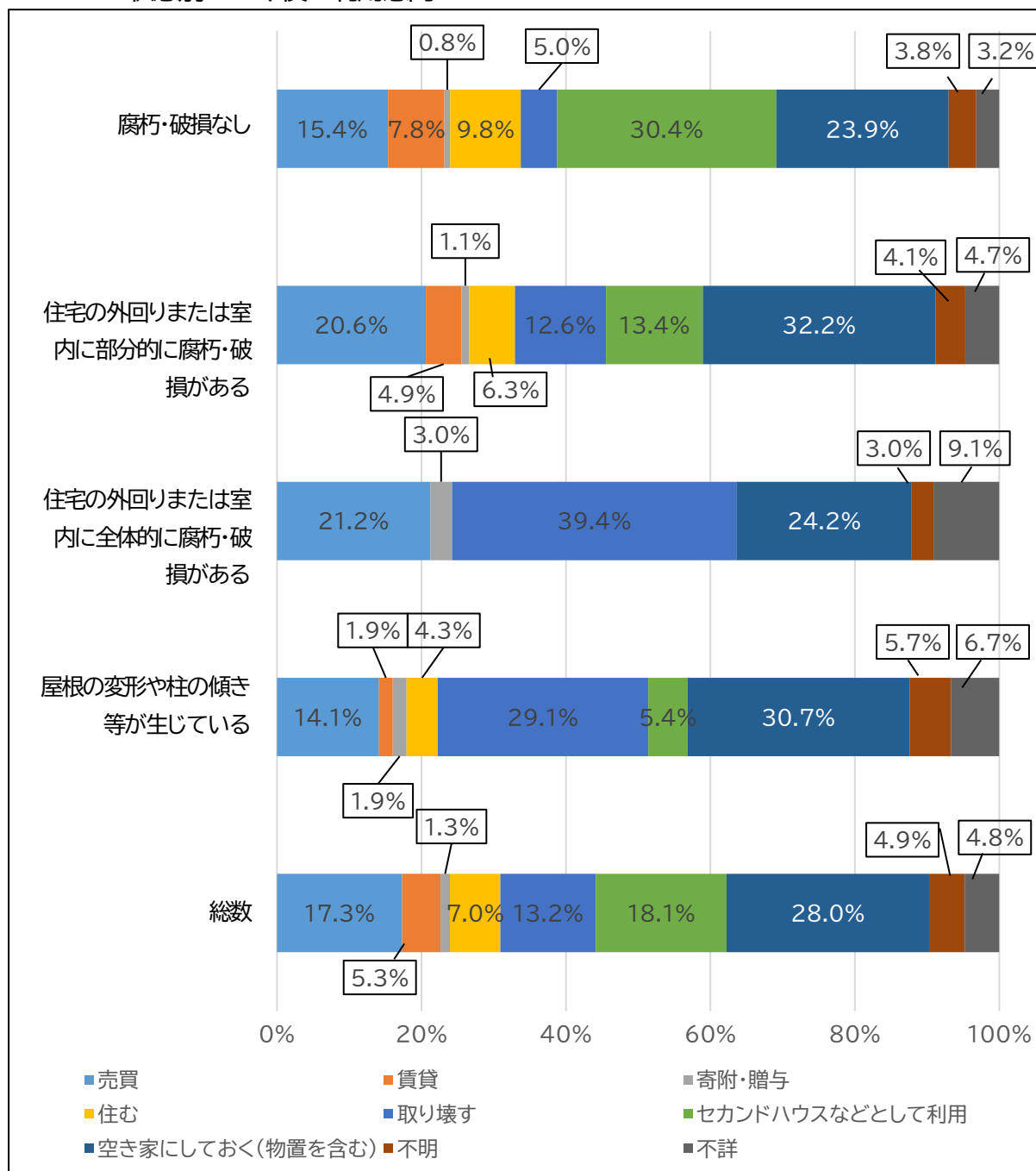
「空き家にしておく（物置を含む）」が28.0%と最も多く、次いで「セカンドハウスなどとして利用」が18.2%、「売却」が17.3%、「取り壊す」が13.2%となっています。

腐朽・破損の状態別では、「腐朽・破損なし」で「セカンドハウスなどとして利用」の割合が大きくなっています。一方、「屋根の変形や柱の傾き等が生じている」や「住宅の外回りまたは室内に全体的に腐朽・破損がある」では、「取り壊す」の割合が大きく、それぞれ29.1%、39.4%となっています。

■ 今後の利用意向



■ 状態別での今後の利用意向



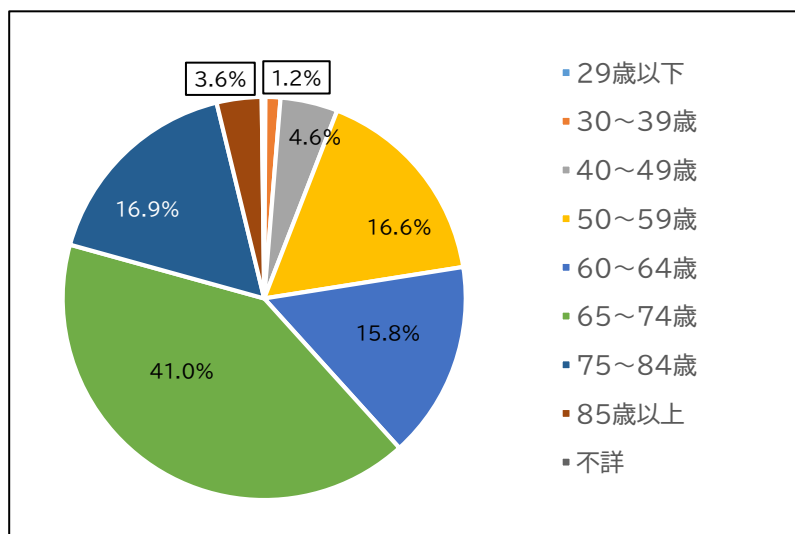
状態別での今後の利用意向の割合	利用する (売却・賃貸・住む・セカンド ハウスなどとして利用)	利用しない(取り壊す・ 空き家にしておく)
屋根の変形や柱の傾き等が生じている	25.70%	59.80%
住宅の外回りまたは室内に全体的に腐朽・破損がある	21.20%	63.60%
住宅外回りまたは室内に部分的に腐朽破損がある	45.20%	44.80%
腐朽・破損なし	63.40%	28.90%

(4) 空き家所有者世帯の家計を主に支える者の年齢

空き家所有世帯の家計を主に支える者の年齢は、「65～74 歳」が 41.0%と最も多く、次いで「75～84 歳」が 16.9%となっており、「65 歳以上」が合わせて 61.5%となっています。

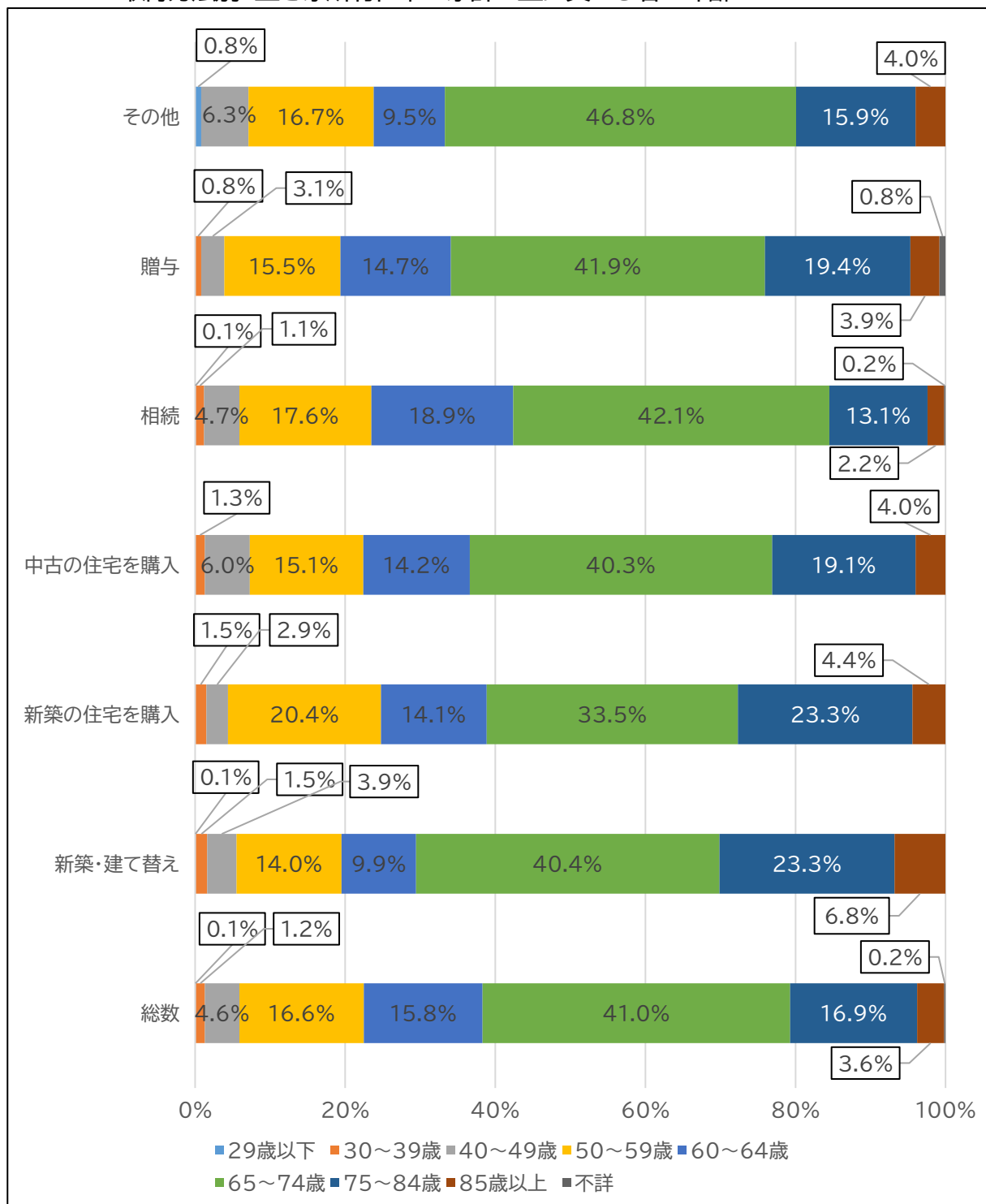
また、取得方法別では「相続」による取得が 50.0%以上を占め、相続により取得した各年齢層については「65 歳～74 歳」の割合が大きく 42.1%となっています。

■ 空き家所有世帯の家計を主に支える者の年齢



年齢別	割合
29 歳以下	0.1%
30～39 歳	1.2%
40～49 歳	4.6%
50～59 歳	16.6%
60～64 歳	15.8%
65～74 歳	41.0%
75～84 歳	16.9%
85 歳以上	3.6%
不詳	0.2%

■ 取得方法別 空き家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)

2-4 空き家等の取組及び成果

平成29年3月に策定した旧計画の基本方針である「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及び具体的な取組については下表のとおりです。

1 成果指標及び達成状況

成果指標及び達成状況	【目標】(H29～R6)	【現状】(H29～R5)
空き家バンク登録件数	202件	192件
空き家バンクによる成約件数	77件 (5件/年)	86件 (12件/年)
実態調査において判定された管理不全空き家等の件数	53件	65件 (92件解消)
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	166件	189件

2 空き家等対策に基づく取組について

(1) 基本方針1「空き家化の抑制・予防対策」に基づく取組

木造住宅の耐震化の促進	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	合計
木造住宅耐震診断事業	390	333	337	230	78	208	214	1,790
木造住宅耐震補強工事等事業								
耐震補強工事	17	19	11	4	6	2	10	69
除却工事	87	110	111	126	80	111	101	726

■ 「木造住宅耐震診断事業」、「木造住宅耐震補強工事等事業」について【所管課：建築指導課】

- ・ 昭和56年5月31日以前に建築された旧耐震基準の木造住宅に関する支援事業
 - ①木造住宅耐震診断事業：耐震診断士を無料で派遣し調査を行い、診断結果と工事概算費用等の情報を提供
 - ②木造住宅耐震補強工事等事業：耐震診断により「倒壊する可能性が高い」と診断された住宅の耐震補強工事又は除却工事に要する費用の一部を補助

相続登記の普及啓発	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	合計
住まいの終活セミナー開催回数	0	0	2	2	0	1	2	7

■ 「住まいの終活セミナー」

空き家の増加が懸念されるなか、空き家化の抑制・予防対策および空き家等の活用・流通促進を周知啓発することを目的とした住まいの終活のセミナー

- ・ 住まいの終活の切り口から空き家の抑制・予防対策の必要性
- ・ 空き家バンク制度を活用した、空き家の活用・流通促進の説明

所得税等の特例措置※	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	合計
被相続人居住用家屋等確認書 発行数	12	13	22	11	17	20	8	103

■ 所得税等の特例措置（空き家の発生を抑制するための特例措置）

- ・ 相続の日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ特例の適用期間である平成28年4月1日から2023（令和5）年12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）または取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋または土地の譲渡所得から3,000万円が特別控除される。

この特例の適用を受けるため「被相続人居住用家屋等確認書」を家屋が所在する市区町村が受付、発行を行う。

- ・ 令和5年度の税制改正により、現行の措置を4年間（2024（令和6）年1月1日～2027（令和9）年12月31日）延長された。また、売買契約に基づき買主が耐震改修や除却の工事を譲渡後に行った場合でも適用対象となるなど、制度の対象が拡充されている。

空き家対策ガイドブックの製作(令和5年度製作)

空き家を放置することの問題や空き家バンク、関係する相談窓口の案内等、空き家対策全般をまとめたガイドブックを製作しました。空き家を相続された方、空き家にお悩みの方などに対し、おくやみコーナーや空き家無料相談会等で配布し、空き家化の予防・抑制対策に活用しています。

空き家対策ガイドブック(抜粋)



(2) 基本方針2「空き家等の活用・流通促進」に基づく取組

空き家バンク制度	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	合計
空き家バンク物件登録件数	31	22	40	20	22	19	19	173
空き家バンクによる成約件数	6	13	17	11	12	7	10	76
利用登録者数	89	77	143	150	146	143	135	883

■ 空き家バンク制度

- ・ 市内にある空き家等の有効活用を目的として、売却や賃貸を希望する所有者などと、購入や賃借を希望する利用者の情報を本市のウェブサイトにおいて公開し、空き家の活用を希望する方へ提供する制度。
- ・ 本市では、空き家バンク制度の適正かつ円滑な推進を図るため、公益社団法人三重県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会三重県本部と媒介等の協定を締結している。

移住促進のための空き家リノベーション支援事業※	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	合計
補助金交付件数	0	0	1	2	1	0	1	5

■ 移住促進のための空き家リノベーション支援事業

- ・ 本市へ移住する方が、移住前に購入した空き家のリノベーション工事（修繕、補修等の改修工事）を行う場合、その費用の一部助成する補助制度。
- ・ この制度は、本市への定住の促進と地域の活性化が目的であり、10年以上定住することや地域活動に積極

空き家無料相談会		H30	R1	R2	R3	R4	R5	合計
参加組数		42	43	32	26	30	39	212
相談実績								
①管理流通	宅建協会	28	34	26	24	18	27	157
	不動産鑑定士協会	9	6			7	2	24
②税	税理士会			7	8	6	9	30
③取壊利活用	建築士事務所協会	6	12	7	10	4	1	40
	建設業協会	11	22	10		16	15	74
④相続登記	土地家屋調査士会	3	5	2	12	2	3	27
	司法書士会	11	13	9		13	10	56
⑤成年後見	行政書士会	2	6	3	5	2	1	19
⑥資産管理	百五銀行				2	2		4
	三十三銀行				2	2		4
⑦行政	鈴鹿市	33	37	14	10	20	10	124
⑧その他	鈴鹿市社会福祉協議会					1	1	2

■ 空き家無料相談会

- ・ 市内に空き家を所有する方や住宅等の相続・処分についてお困りの方を対象に、「空き家ネットワークみえ」と共催し、相談ブースを設け無料相談を実施している。
- ・ 令和3年度からは相談対応を拡充するため、金融機関、鈴鹿市社会福祉協議会も相談員として参加している。

■ 空き家ネットワークみえ

深刻化する空き家問題に取り組むため、平成28年に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、建設事業者、税理士、行政書士の専門家の関係8団体によって、「空き家ネットワークみえ」が設立され、県内各地で空き家相談会をはじめとする各種事業を行っている。

空き家等対策に取り組む団体との連携			
分類	団体名	協定、協力内容	協定日、協力開始日
協定関係	公益社団法人 全日本不動産協会三重県本部	鈴鹿市空き家バンク制度施行に伴う媒介等の協定	平成27年10月23日
	公益社団法人 三重県宅地建物取引業協会		
	独立行政法人 住宅金融支援機構	地域活性化型及び鈴鹿市移住促進のための空き家リノベーション等補助金に係る相互協力に関する協定	平成30年3月13日
	株式会社クラッソーネ	空き家の除却促進に係る連携協定	令和5年2月10日
協力関係	空き家ネットワークみえ	市が開催する空き家無料相談会の協力	平成30年度～
	三重県空き家対策連絡協議会	三重県、県内市町、関係団体が構成員となり、設立した協議会への参画	令和4年度～

「空き家の除却促進に係る連携協定」の締結に基づく取組
AIによるすまいの終活ナビ



連携協定の締結により「AIによるすまいの終活ナビ」を無償で利用することができる。
解体費用の相場や土地の売却価格の相場を容易に把握することができる。

(3) 基本方針3「空き家化の抑制・予防対策」に基づく取組

適切に管理されていない空き家等への 対処	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	合計
地域から寄せられる空き家の相談数	69	111	72	104	90	108	118	672
空き家等への助言・指導件数	54	72	46	88	84	59	101	504
市が指導・助言により解消した件数	105	206	62	59	45	36	55	568

■ 解消件数について

適切な管理がなされていない空き家等への助言・指導以外に、空き家バンクによる成約や空き家無料相談会等、市が行う制度や施策などを利用し空き家が解消された場合も件数に含まれる。

特定空家等の判断、対処	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	合計
特定空家等認定件数	59	28	16	3	1	5	10	121
空家法に基づく指導回数	40	62	57	13	1	5	9	187
空家法に基づく勧告回数	0	4	39	15	2	1	5	66
特定空家等解消件数	6	19	21	10	17	8	3	84
特定空家等把握件数 (認定件数-解消件数)※年度毎	53	62	57	50	34	31	37	

■ 特定空家等への指導・勧告について

- ・ 空家法の規定に基づく、空家等の所有者に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置。
- ・ 助言、指導を行っても改善が見られず勧告措置を行った場合、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税などの住宅特例用地の対象から除外される。
- ・ 令和6年3月末時点における勧告に伴い21件の住宅特例用地軽減措置を解除している。

特定空家等除却費補助金※	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	合計
補助金交付件数	-	-	-	-	-	3	1	4

■ 特定空家等除却費補助金（令和4年度補助制度創設）

特定空家等の除却促進を目的に、特定空家等の所有又は管理する者が行う特定空家等の除却費用の一部助成を行う補助制度

2-5 空き家等に関する課題

旧計画策定後、様々な取組みにより空き家等は解消しているものの、実態調査等により空き家等の増加を確認しました。また、地域住民に悪影響を与える特定空き家等についても、解消していますが、認定件数も増加しています。

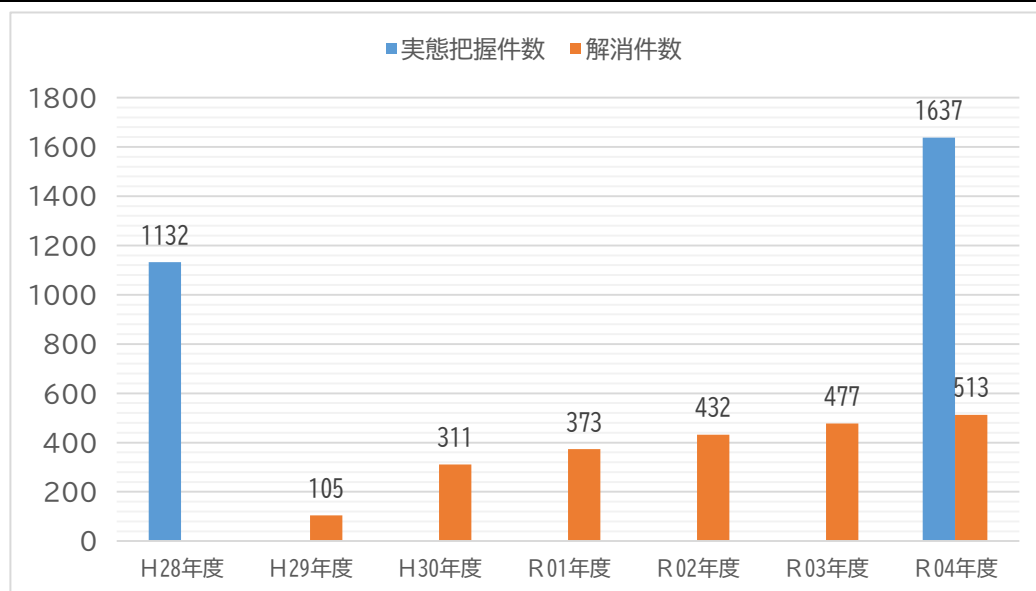
1 空き家等の推移

(1) 実態調査による空き家等件数

1,132 件(H27・28年度 実態調査)

1,637 件(令和4年度 実態調査)

(2) 実態調査による空き家等件数及び空き家等の解消件数 推移

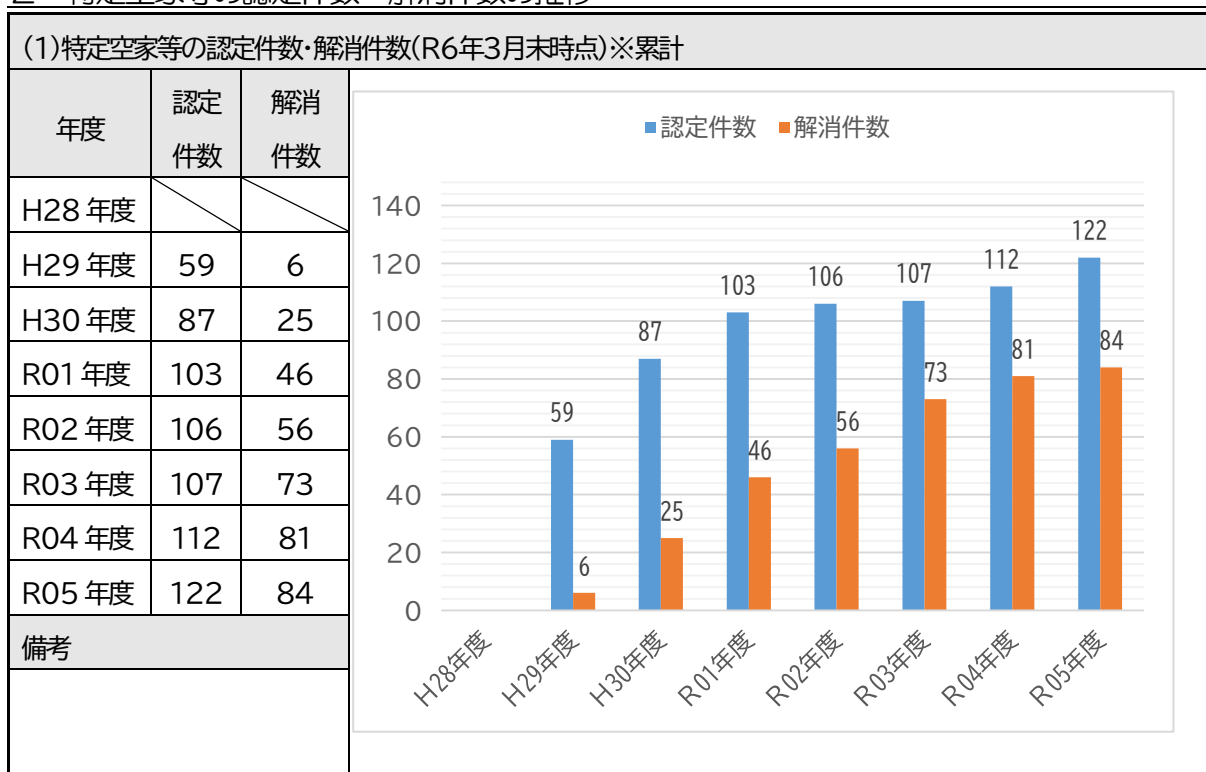


■ 解消件数について

適切な管理がなされていない空き家等への助言・指導以外に、空き家バンクによる成約や空き家無料相談会等、市が行う制度や施策を利用し、解消された件数も含まれる。

- ・ 平成29年度は、管理不全な空き家等への助言・指導による解消件数
- ・ 平成30年度以降は、予防抑制対策や活用を含めた解消件数

2 特定空家等の認定件数・解消件数の推移



3 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

旧計画に基づき取組を平成29年から実施しましたが、「令和4年度鈴鹿市空き家等実態調査」において、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。

また、「住宅・土地統計調査」から本市における住宅ストックは充足しているにも関わらず毎年1,000件程度の新規住宅が着工されていることから、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、空き家等の利用現況については、「物置、長期不在、取り壊し予定等」が5割を超え、売却用、賃貸用や二次的住宅等に活用している割合は低い状況でした。

今後の利用意向についても、「空き家にしておく（物置を含む）」が28.0%と最も割合が高く、売却や賃貸等に有効活用が図られず、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

「住まいの終活セミナー」などの空き家等対策の取組が空き家化の抑制・予防対策として十分に実施できていませんでした。

今後、空き家等が更に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を行うなど、効果的な啓発を行うことが求められます。

また、空き家の発生には様々な要因が関係しており、本市が毎年、「空き家ネットワークみえ」と共催して実施する「空き家無料相談会」については、各専門分野の相談対応を行うなど、空き家等の解消には有効な手段の一つであると考えられます。

今後、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) 管理不全空家等・特定空家等の解消に向けた取り組み

特定空家等を含む管理不全な空き家等に関しての対策は、平成27年度・平成28年鈴鹿市空家等実態調査の件数から減少し、旧計画に基づいた取組に一定の効果があったといえます。

しかしながら、特定空家等の認定件数は増加傾向にあり、特定空家等の認定後、空き家等の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不存在等の空き家等も確認されています。

こうしたことから、特定空家等になる前の段階からでの措置、緊急時における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3章 空き家等対策の方針及び対策

3-1 基本方針

これまでの旧計画に基づき実施した取組により、一定の効果が認められることから、本計画についても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：「管理不全空家等・特定空家等の抑制・解消方策」

また、基本方針に基づいた取組に効果は認められるものの、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。

《本計画の方針・取組について》

基本方針	取組
■基本方針1 「空き家化の抑制・予防対策」	1 空き家等の実態把握 2 空き家等の発生抑制対策 (1) 居住・使用の持続による空き家等の発生抑制 (2) 相続による空き家等の発生抑制 <u>(3) 空き家化の抑制・予防対策の啓発、広報の拡充（新規）</u> <u>(4) 空き家等の適切な管理方策の周知（基本方針2から移動）</u> <u>(5) 福祉部局等との連携（新規）</u>
■基本方針2 「空き家等の活用・流通促進」	1 空き家等の利活用 (1) 空き家バンク制度 <u>(2) 人口減少対策や地域特性に応じた空き家の活用や支援（新規）</u> <u>(3) セーフティネット住宅の登録促進（新規）</u> 2 空き家の相談窓口拡充、関係団体等との連携（新規） 3 除却した空き家等の跡地の利活用 <u>4 空家等活用促進区域の活用（改正法追加）</u>
■基本方針3 「管理不全空家等・特定空家等の抑制・解消方策」	1 適切に管理されていない空き家等への対処 2 <u>管理不全空家等・特定空家等の対処（改正法追加）</u> (1) <u>管理不全空家等・特定空家等の判断（改正法追加）</u> (2) <u>管理不全空家等・特定空家等への措置（改正法追加）</u> <u>(3) 代執行の手順、基準等の策定（新規）</u> 3 空家法以外の法令による対処 (1) 他法令による管理不全空家等への対応 <u>(2) 財産管理制度等の活用（新規）</u>

3-2 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

空き家化の抑制と空き家等の適正管理には、早期の情報把握が必要です。空き家等対策を継続して取り組むために、市内の空き家等の所在やその状態等を調査するとともに、地域住民、関係部署等と連携し実態把握に努めます。

2 空き家等の発生抑制対策

住宅の長寿命化、既存住宅の耐震化により住宅ストックの良質化を推進し、老朽化した空き家等の発生抑制対策に取り組みます。

また、相続登記手続の普及啓発や、空き家等の適切な管理の必要性の周知を行い、所有者等の意識向上と自発的な維持管理の実施とともに、住まいを次世代へと引き継いでいくことを促します。

さらに、所有者の高齢化が加速する中、所有者だけでなく親族にも発生抑制対策が行き届くよう税部局や福祉部局等と連携した周知・啓発を行い、空き家化の予防や発生抑制対策に努めます。

(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。

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 相続登記手続の普及啓発

所有者不明土地解消に向け不動産登記法が改正されました。

これにより相続登記・住所変更登記の義務化や登記手続が簡素化、合理化されるとともに、相続により取得した土地の所有権を国庫に帰属させることができる相続土地国庫帰属制度が創設されました。

空き家等を所有する主な要因は「相続」であることから、適正に相続されることで所有者となった者が管理責任を認識し、活用・譲渡の促進が期待されます。

こうしたことから、相続発生時の速やかな名義変更等、住まいの適切な継承の必要性をパンフレットやチラシの配布等を行い広く市民に対して普及啓発するとともに、相続登記の確実な実施の周知について、法務局や専門家団体と連携・協力して取り組みます。

② 所得税等の特例措置の周知

空き家等の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万の特別控除）の利用をウェブサイト等で周知し、空き家等の売買を活発化させることにより、空き家等の発生抑制に繋がります。

(3) 空き家化の抑制・予防対策の啓発、広報の拡充

所有者へ空き家が抱える問題や危険性、また関連制度、空き家バンク制度、各種補助金を、広報誌、自治会回覧等の媒体で周知し空き家等の発生抑制に努めます。

また、空き家ネットワークみえと連携して啓発を行い予防対策の充実を図ります。

(4) 空き家等の適切な管理方策の周知

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、空き家等の適切な管理の必要性について、市民に広報誌やウェブサイト等による周知を行い、市の出前講座の活用や地域住民が集まる場に出向き管理責任についての意識啓発を行います。

また、雑草や樹木の繁茂、ごみの散乱など適正な管理がなされていない空き家等に対しては、所有者等に適正な管理の必要性等について通知するとともに、空き家等に関する専門家団体を紹介し、適正管理を促します。

(5) 福祉部局等との連携

高齢者世帯の長期入院・入所、居住者の死亡により発生する管理不全な空き家等の発生を抑制するため、福祉担当部署や鈴鹿市社会福祉協議会、地域包括支援センターと連携し所有者や親族に適正管理の啓発を実施する仕組みづくりを構築します。

3-3 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、情報提供や活用のため必要な対策を講ずるよう努めます。

1 空き家等の活用

空き家等は、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) 空き家バンク制度

空き家等の利活用を希望する方へ、ウェブサイト等で空き家等の情報を紹介しています。この制度は、物件情報と利用登録者情報を掲載することで、所有者等と利用登録者のマッチングを行い、空き家等の流通及び活用を促進します。

(2) 人口減少対策や地域特性に応じた空き家等の活用や支援

① 移住促進のための空き家リノベーション等支援事業

市外から本市へ移住する方が、空き家等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、空き家等の活用を促進することが目的です。

② 人口減少対策や地域特性に応じた施策の展開

人口が減少していく中、移住・定住の促進を図るため空き家等を活用した施策を展開します。

また、今後、所有者の高齢化や世帯流出が進み、空き家等の発生が見込まれるため流通促進のための施策を充実化させます。

(3) セーフティネット住宅の登録促進

高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方の入居を拒まない「セーフティネット住宅」への登録を促進するため、空き家や所有者等の相談時において普及啓発を行います。

2 空き家の相談窓口拡充、関係団体等との連携

空き家の利活用には相続や建築に関する様々な知見が必要なため、専門団体と連携する体制の構築を図り、相談内容により円滑に各団体へ繋げるなど、相談対応を行います。

また、空き家の活用促進のため関係団体や民間団体のサービスやノウハウを活用します。

空家等管理活用支援法人については、市から委託できる業務を検討し、関係団体の各事業者の特性に応じた業務での支援内容及び指定方法を協議します。

3 除却した空き家等の跡地の活用

空き家等を除却した跡地は、そのまま放置すると草木の繁茂等、新たな問題の発生が懸念されます。こうしたことから空き家等を除去した跡地を所有者等自らが活用するだけでなく、地域に役立つ土地として有効活用するなど検討が必要です。

空き家等を除却した跡地が放置されることのないよう、活用に向け不動産団体等、関係団体との連携に取組み、空き家等の適正管理に向けた指導の段階から利活用の方法等について、所有者等に提案していきます。

また、空き家等を除却した跡地を地域の実情や土地利用方針等に併せて活用できるように所有者等や地域住民に対して提案・啓発を図ります。

建替え困難な狭小敷地等、活用が難しい土地については、敷地の集約化や共同での建替え等、所有者等に対して提案・啓発します。

4 空家等活用促進区域の活用

空家等活用促進区域（以下「促進区域」という。）は、空き家等の活用を重点的に図るほかに、市街地の活性化や地域の観光振興を一体として含めて制度を活用する必要があります。

そのためには関係各部署を含めて庁内一体となった体制を構築し、促進区域設定の必要性を協議します。

3-4 基本方針3「管理不全空家等・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の策定や、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

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等、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、立木等の伐採や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よう、助言・指導を行います。

2 管理不全空家等・特定空家等への対処

管理不全空家等、特定空家等については、空家法に基づく必要な措置を行い管理不全状態の解消に向けて対処します。物件の状態や所有者等の構成等、それぞれの事案内容に応じて管理不全状態の解消に向け適切に対処します。

(1) 管理不全空家等・特定空家等の判断

管理不全空家等・特定空家等に該当するかの判断は、国の示す「管理不全空家等・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）」及び本市が策定した「鈴鹿市特定空家等判断基準」に基づき行います。

■ 「管理不全空家等・特定空家等の定義」について（再掲）

・ 「管理不全空家等」について

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おそれがあると認められる空家等

・ 「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

《管理不全空家等・特定空家等 判断基準》

■空家等の物的状態の判定

分類	判定項目
イ 保安上危険	建築物全体の倒壊の有無、擁壁の崩壊、部材の落下・飛散等
ロ 衛生上有害	石綿の飛散、健康被害の誘発
ハ 景観上不適合	景観の悪化
ニ 生活環境上不適切	汚水による悪臭、不法侵入、落雪による通行障害、立木等による通行障害、動物による騒音・侵入等

■空家等の物的状態の老朽危険度の判断

分類	判定項目
老朽危険度 A	小規模の修繕により再利用が可能。
老朽危険度 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。
老朽危険度 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。
老朽危険度 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。

■空家等による地域住民等への影響度の判定

分類	判定項目
周辺の状況による悪影響度	公共的な影響の有無、周辺に被害が生じるおそれがある施設等の有無
空き家等の状況による悪影響度、危険度の切迫性	周辺への飛散・倒壊等による被害、おそれの有無 屋根、外壁等の部位の損傷の有無、損傷している場合の切迫性
その他の状況も勘案した総合的な判断	地域の実情を勘案した場合の悪影響、切迫性の有無

■空家等による地域住民等への影響度の判定

物的状態 老朽危険度	地域住民等への影響度	判定項目
老朽危険度 A～B	-	空家等
老朽危険度 C	悪影響あり	管理不全空家等
	悪影響なし	空家等
老朽危険度 D	悪影響あり	特定空家等
	悪影響なし	空家等

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(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(生活環境上不適切)

(2) 管理不全空家等・特定空家等への措置

管理不全空家等及び特定空家等については、空家法に基づき管理不全状態の解消に向けて対処します。

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等、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ため、管理不全空家等及び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。

空家法において所有者等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家等の適切な管理を行うことと規定されており、所有者等が自らの責任において適切な管理に努め、問題の解決を図ることが望ましいため、助言・指導に重点を置いて対処します。

《空家等・管理不全空家等・特定空家等への措置の範囲》

■空家等・管理不全空家等への措置の範囲

空家等・管理不全空家等		
措置の 必要なし	空家等	特定空家等の物的状態イ～ニに該当せず、適切に管理されている。
助言・指導	空家等	物的状態で破損及び腐朽があるものの、周辺への影響度も低く、このまま放置しても特定空家等になる見込みが少ない
助言・指導 勧告相当	管理不全空家等	このまま放置すれば特定空家等の物的状態に該当するおそれがあり、周辺への悪影響が考えられる

■特定空家等への措置の範囲

特定空家等	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・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、身体また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	※	※	※
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	※	※	※

※ 通常は実施しない。

(3) 代執行の手順、基準等の策定

災害時や老朽化の進行により特定空家等が地域住民の生命や安全を脅かす緊急時において、生命、安全を優先事項とし、空家法に基づく代執行を行う手順、基準の策定を行います。

3 空家法以外の法令による対処

管理不全空家等や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。

(1) 他法令による管理不全空家等への対応

空家法による指導や措置のほか、必要に応じて他法令に基づく指導や対応について関係各課と連携の上で行うとともに、危険が差し迫った場合の事案や空家法では対応できない事案などについて、その対応方法の検討・協議を進めます。

(2) 財産管理制度等の活用

所有者不明空き家等や相続放棄された管理者不在の空き家等の解消に向け、空き家の状況を衛生面や危険度から総合的に判断し、必要であれば庁内の関係部署と連携のうえ検討を行い、財産管理制度の活用を図ります。

3-5 成果指標

旧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次のとおり本計画の成果指標を設定します。

1 基本方針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	令和5年度末	割合	令和13年度末 割合
空き家等の把握件数	2,555	22%	25% 以上
市が助言・指導により解消した件数	568		

2 基本方針2「空き家等の活用・流通促進」

空き家バンク制度 登録件数に対する成約件数の割合	令和5年度末	割合	令和13年度末 割合
空き家バンク 物件登録件数(累計)	192	45%	50% 以上
空き家バンク 成約件数(累計)	86		

3 基本方針3「管理不全空家等・特定空家等の抑制・解消方策」

管理不全空家等・特定空家等 解消割合	令和5年度末	割合	令和13年度末 割合
特定空家等 認定件数(累計)	122	69%	75% 以上
特定空家等 解消件数(累計)	84		

第4章 空き家等対策の実施体制の整備

4-1 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	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
災害時等の緊急時の対応措置に関すること、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、耐震化の促進に関すること	都市整備部	建築指導課

2 実施体制の整備

(1) 空家等対策庁内検討委員会

空家等の対策の円滑な実施を図ることを目的とし、課題の検討、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、行政書士の専門家ごとの関係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ワンストップ窓口等の相談対応を行います。

(5) 三重県空き家対策連絡協議会

三重県内の関係市町、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等と連携を行い、空き家対策の各種取組を行います。

4-2 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、本計画の基本方針を基本とし、空家法のほか、国から示される政令、省令、通達及びガイドライン等に基づき、より効果的な手法を模索し、対策を講じます。

資料

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）

目次

第一章 総則（第一条—第八条）

第二章 空家等の調査（第九条—第十一条）

第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条—第十四条）

第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条—第二十一条）

第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）

第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条—第二十八条）

第七章 雑則（第二十九条）

第八章 罰則（第三十条）

附則

第一章 総則

（目的）

第一条 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。第十条第二項を除き、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）

第二条 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。第十四条第二項において同じ。）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にあると認められる空家等をいう。

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第四条 市町村は、第七条第一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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

- 2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

（空家等の所有者等の責務）

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

第六条 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。
- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
 - 四 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）

第七条 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。
- 一 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
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 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
 - 五 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
 - 六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項まで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
 - 七 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
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事

項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・ハメートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を

記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 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。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

- 第八条** 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 前二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。

第二章 空家等の調査

（立入調査等）

- 第九条** 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、第二十二條第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、その五日前までに、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 第二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 第二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）

第十条 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、その保有に当たっ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、空家等に工作物を設置している者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）

第十一条 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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条 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。

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第十三条 市町村長は、空家等が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にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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が大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十

四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条 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。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者とあるのは」とあるのは「利用者と、適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当

する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第二百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成十五年法律第百号)第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号)第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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的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り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的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、第三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、第三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、期日の三日前までに、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 第六項に規定する者は、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、第三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（昭和二十三年法律第四十三号）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 第三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（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二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三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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三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。
- 14 前項の標識は、第三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。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 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。

- 17 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができるものと認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

（情報の提供等）

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）

の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

（市町村長への要請）

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万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三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、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六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、この法律の施行後五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。

附 則 （令和五年六月一四日法律第五〇号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して六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、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

（経過措置）

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

- 2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

- 3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、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) 令和7年●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/>