

第 2 次松阪市空家等対策計画



2023 年(令和 5 年) 3 月

2024 年(令和 6 年) 9 月 一部改訂

松 阪 市

目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 定義	3

第2章 空家等の現状と課題

1. 松阪市の空家等の現状	4
(1) 人口、世帯数、世帯人員の推移	4
(2) 新築住宅着工戸数の推移	8
(3) 本市における空家等対策結果について	9
(4) 本市における成果指標の結果について	12
(5) 空家等実態調査	13
(6) 空家等の軒数と状態	14
2. 空家等における課題	17
(1) 人口、世帯数、世帯人員の推移による課題	17
(2) 市民から寄せられた相談等による空家等対策の課題	17
(3) 本市で想定される空家等対策の課題	17
(4) 空家等対策計画の結果による課題	18
(5) 本市における空家等対策の課題のまとめ	18

第3章 空家等対策における方針と施策

1. 基本理念	19
2. 基本事項	19
(1) 対象地区	19
(2) 対象とする空家等の種類	19
(3) 計画期間	19
3. 対策に関する基本的な方針	20
(1) 空家等の所有者等による管理の原則	20
(2) 空家等への対応	20
(3) 地域（市民）・関係団体等との連携	20
(4) S D G s との関係	21
4. 空家等の調査	21
(1) 空家等の調査	21
(2) 空家等情報のデータベース化	21

5. 空家等の適切な管理の促進	22
(1) 公民連携による相談体制の整備	22
(2) 空家化の予防に関する啓発活動	22
(3) 自主的な管理が困難な場合の支援策	22
6. 空家等及び跡地の利活用の促進	23
(1) 無料相談会の開催による流通の促進	23
(2) 空家バンク制度の活用	23
(3) 空家等に関する補助金制度の検討	23
(4) 支援制度の周知・活用	23
(5) まちづくり資源としての活用方策の検討	24
(6) 空家等活用促進区域の検討.....	24
7. 適切に管理されていない空家等の解消	25
(1) 適切に管理されていない空家等に対する対応	25
(2) 管理不全空家等に対する判断.....	25
(3) 管理不全空家等に対する措置.....	26
(4) 特定空家等に対する判断.....	27
(5) 特定空家等に対する措置.....	28
(6) その他の対処	30
8. 空家等対策の実施体制	31
(1) 空家等対策担当部署	31
(2) 松阪市空家等対策庁内連携会議	31
(3) 松阪市空家等対策協議会	32
(4) 関係機関等との連携	32
9. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項	34
(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有	34
(2) 他法令との連携	34
(3) 計画の変更	34

第4章 成果指標と進行管理

1. 成果指標	35
(1) 施策目標	35
(2) 数値目標	35
2. 進行管理	36
(1) 計画のロードマップ	36
(2) 施策の検証	37
(3) 空家等対策計画の見直し	37

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景と目的

昨今、地域における人口減少や高齢化が進行する中、使用されていない住宅・建築物が増加傾向にあります。本市においても、2022（R4）年に実施した空家等実態調査の結果、4,103 軒の空家等があり、2019（H31）年2月に策定した「第1次松阪市空家等対策計画」（以下「第1次計画」という。）で把握した空家等と比べると994 軒（約32.0%）増加しています。今後も空家等は増加すると考えられ、空家等になったにもかかわらず、適切な管理が行われていないまま放置されている状態の空家等は、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ものもあり、早急な対策の実施が求められています。

また、2014（H26）年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）が制定され、あわせて「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。）や「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」（以下「ガイドライン」という。）が定められたことにより、空家等の対策に関する基本的な方向性が示されました。

また、2023（R5）年12月には「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」が施行されるとともに、「基本指針」や「ガイドライン」が改正されたことにより、空家等の発生の抑制、活用の拡大、適切な管理の確保及び除却等の促進に係る取組を強力に推進することとなりました。

空家特措法では、空家等の管理について「空家等の所有者又は管理者は、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」（空家特措法第5条）とされており、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じるよう努めなければならない」（空家特措法第4条）とされています。

本市では、適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するために、2017（H29）年5月に「松阪市空家等対策プロジェクトチーム」を発足し、空家等の適正管理につながる施策の検討を行ってきました。

空家等の問題は、市民が安全・安心を身近に実感できるまちづくりという点でも早急に解決すべき重要な政策課題であることから、空家等に関する対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して2019（H31）年2月に第1次計画を策定し、計画に沿った対策を進めてきました。

また、第1次計画の計画期間（5年間）が満了することから、これまでの取組を整理し、社会ニーズや社会情勢の変化を踏まえた総合的な空家対策を行うことを目的に「第2次松阪市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定しました。

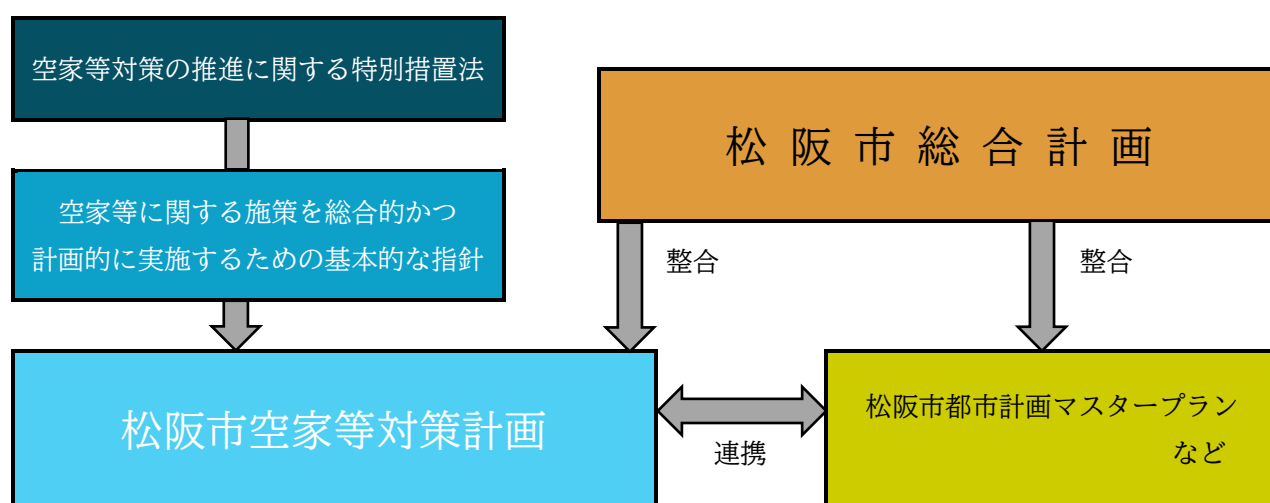
この度、2023（R5）年12月に行われた法改正等に対応するため、本計画を一部改訂します。

2. 計画の位置づけ

「松阪市空家等対策計画」は、空家特措法第7条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めるもので、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、本市の地域の実情に合わせて、総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。したがって、本市の空家等対策の基礎となるものです。

また、本市の最上位計画である「松阪市総合計画」の目的との整合を図るとともに、「松阪市都市計画マスタープラン」等の各種関連計画との連携を図るものとします。

図1 計画の位置づけ



参考：空家特措法第7条第2項（空家等対策計画に定めるべき事項）

- 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の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置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. 定義

本計画における用語の定義は、以下のとおりです。

1) 空家等

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。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有又は管理するものを除きます。

2) 特定空家等

次のいずれかの状態にあると認められる「空家等」をいいます。

- ① 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
- ② 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
- ③ 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
- ④ 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

3) 管理不全空家等

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られる「空家等」をいいます。

4) 所有者等

所有者以外に、管理者、占有者又は相続人等を含みます。

5) 市民等

次の状態のいずれかにあるものをいいます。

- ① 市内に居住する者及びその団体（団体の例：自治会など）
- ② 市内に通勤又は通学する者
- ③ 市内で事業活動を行う者（法人、団体又は個人は問わない）

6) 関係団体

「市内で事業活動を行う者、法人、その他の団体若しくは個人」のうち、不動産業、建設業その他関連事業を営む者をいいます。

※「空家」の表記について

「空き家」と「空家」の表記については、一般名称と法律用語が混在することから、「空家」に統一して表記しています。

第2章 空家等の現状と課題

1. 松阪市の空家等の現状

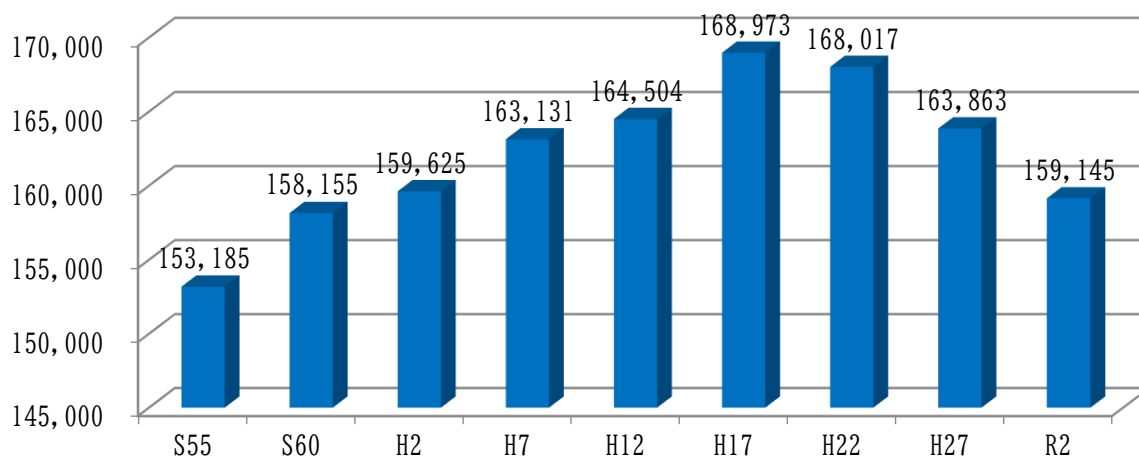
(1) 人口、世帯数、世帯人員の推移

1) 人口の推移

2020（R2）年の国勢調査において、人口は159,145人となり、2015（H27）年と比較して4,718人（約2.9%）減少し、2005（H17）年をピークに減少しています。

管内別では、本庁管内の人口は2005（H17）年をピークに、嬉野管内では2010（H22）年をピークに減少傾向にあります。また、三雲管内は増加傾向にありますが、増加率が低下しており、今後は減少傾向に転じることが予想されます。一方、飯南管内、飯高管内では、年々減少しています。

図2 人口の推移（市全域）



出典：国勢調査

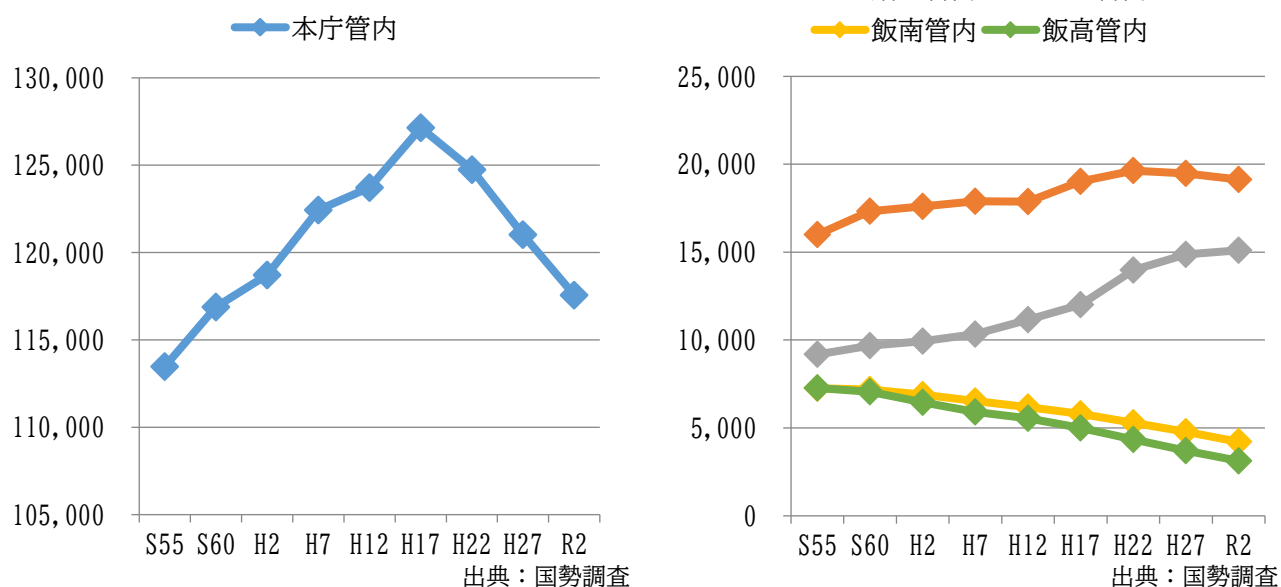
表1 人口の推移

（単位：人）

管内	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2	構成比
本庁	113,481	116,886	118,725	122,449	123,727	127,142	124,754	121,036	117,569	74%
嬉野	15,994	17,329	17,611	17,903	17,884	19,021	19,637	19,483	19,127	12%
三雲	9,181	9,680	9,941	10,336	11,158	12,008	13,983	14,866	15,107	9%
飯南	7,257	7,194	6,891	6,528	6,180	5,800	5,299	4,774	4,211	3%
飯高	7,272	7,066	6,457	5,915	5,555	5,002	4,344	3,704	3,131	2%
市全域	153,185	158,155	159,625	163,131	164,504	168,973	168,017	163,863	159,145	100%
増減率	—	3.2%	0.9%	2.2%	0.8%	2.7%	▲0.6%	▲2.5%	▲2.9%	—

出典：国勢調査

図3 人口の推移（管内別）



2) 世帯数の推移

2020（R2）年の国勢調査において、世帯数は 65,481 世帯となり、2015（H27）年と比較して 1,533 世帯（約 2.4%）増加し、年々増加していますが、増加率が低下しており、今後は減少傾向に転じることが予想されます。

管内別では、三雲管内の世帯数は年々増加しており、今後も増加傾向にあることが予想され、また、本庁管内、嬉野管内でも年々増加していますが、増加率が低下しており、今後は減少傾向に転じることが予想されます。一方、飯南管内、飯高管内では、年々減少しています。

図4 世帯数の推移（市全域）

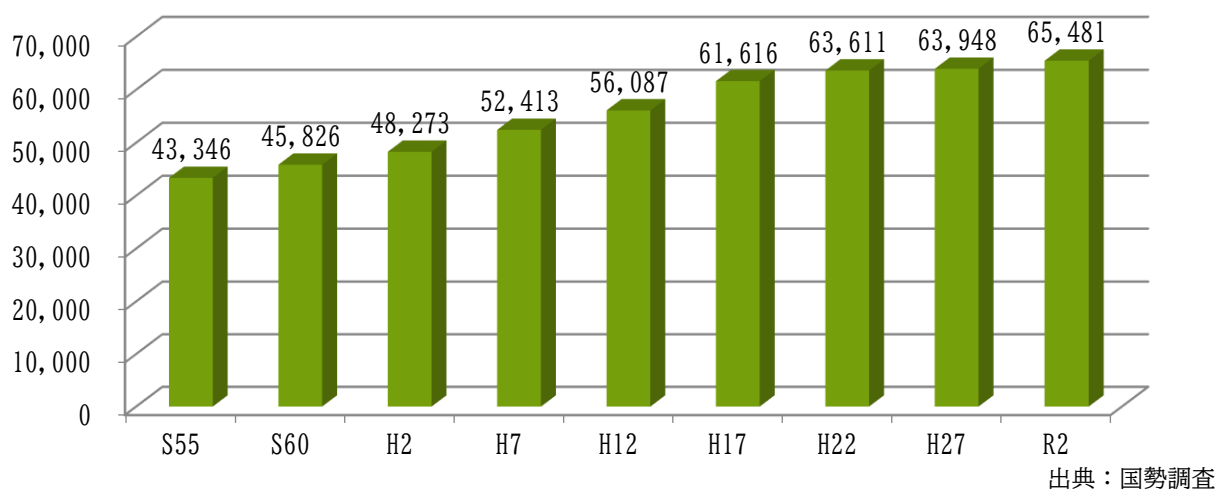


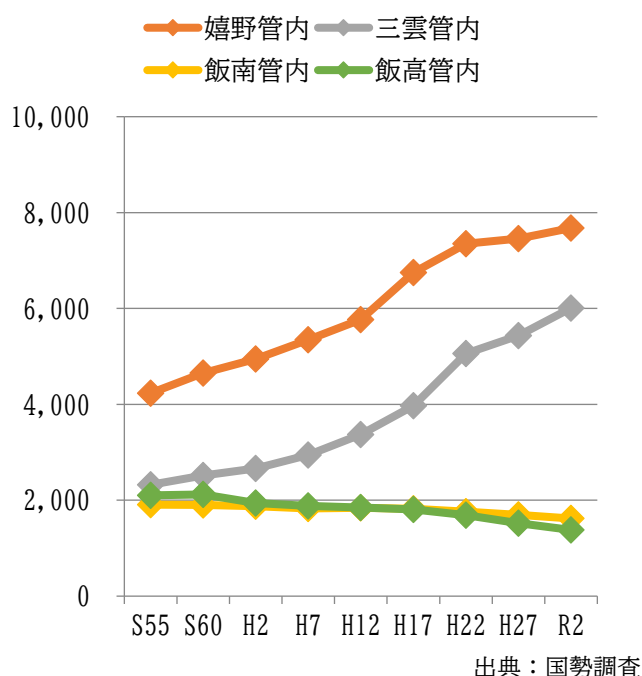
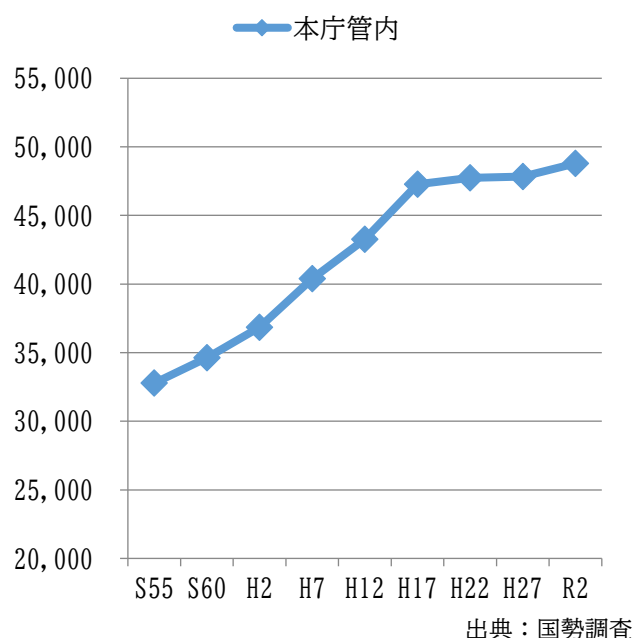
表2 世帯数の推移

(単位：世帯)

管内	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2	構成比
本庁	32,775	34,628	36,846	40,400	43,256	47,265	47,750	47,837	48,794	75%
嬉野	4,234	4,656	4,946	5,349	5,768	6,749	7,351	7,459	7,677	12%
三雲	2,323	2,520	2,662	2,947	3,370	3,969	5,059	5,437	6,009	9%
飯南	1,908	1,901	1,878	1,832	1,841	1,823	1,764	1,693	1,620	2%
飯高	2,106	2,121	1,941	1,885	1,852	1,810	1,687	1,522	1,381	2%
市全域	43,346	45,826	48,273	52,413	56,087	61,616	63,611	63,948	65,481	100%
増減率	—	5.7%	5.3%	8.6%	7.0%	9.9%	3.2%	0.5%	2.4%	—

出典：国勢調査

図5 世帯数の推移（管内別）

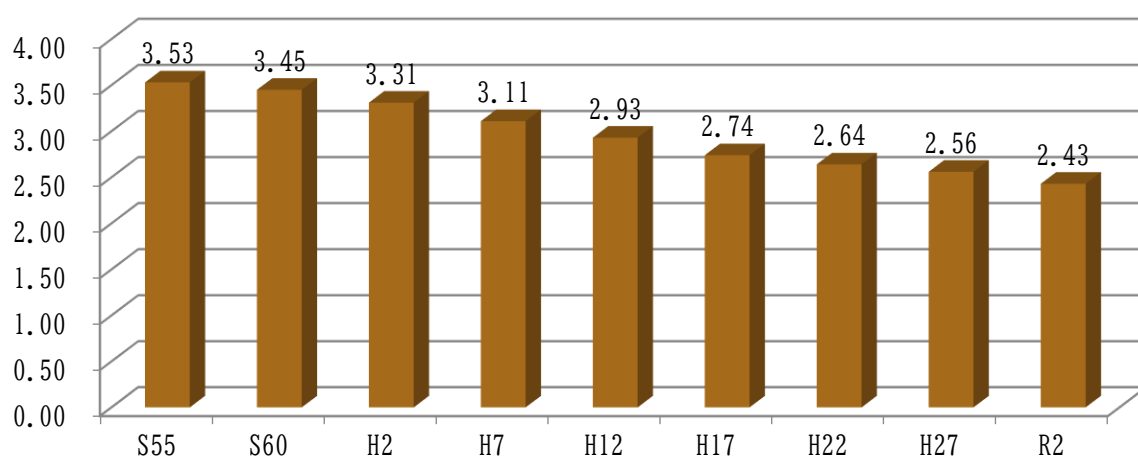


3) 世帯人員の推移

2020（R2）年の国勢調査の結果による世帯人員（人口／世帯数）は 2.43 人（159,145 人／65,481 世帯）となり、2015（H27）年と比較して 0.13 人（約 5.1%）減少し、年々減少しています。核家族化による単身世帯の増加が要因と考えられます。

管内別では、全管内で減少しており、減少率も全管内で大きな差が見られませんが、三雲管内、飯南管内、飯高管内の減少率が他の管内に比べて高く推移しており、単身世帯が進展していると考えられます。

図6 世帯人員の推移（市全域）



出典：国勢調査

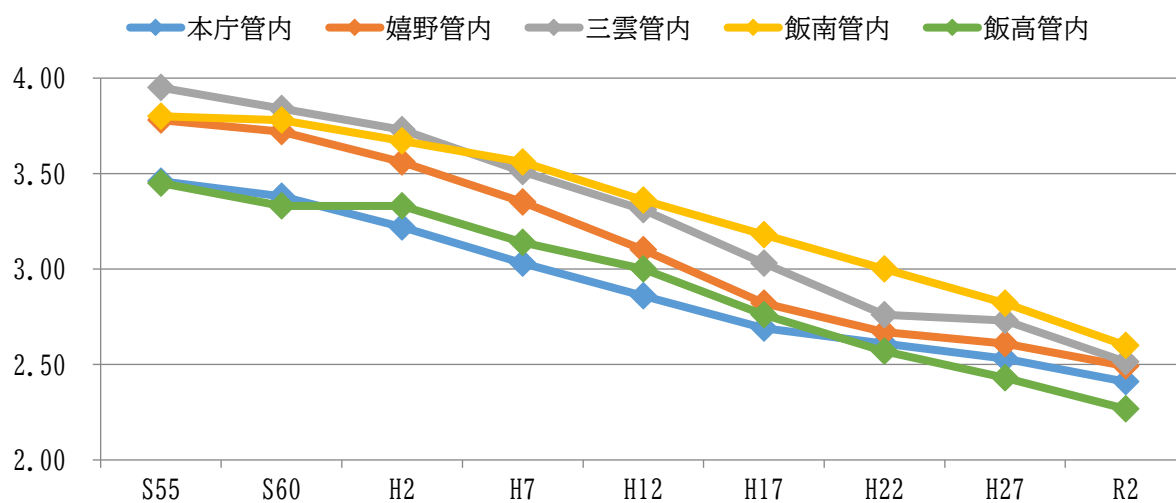
表3 世帯人員の推移

(単位：人)

管内	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
本庁	3.46	3.38	3.22	3.03	2.86	2.69	2.61	2.53	2.41
嬉野	3.78	3.72	3.56	3.35	3.10	2.82	2.67	2.61	2.49
三雲	3.95	3.84	3.73	3.51	3.31	3.03	2.76	2.73	2.51
飯南	3.80	3.78	3.67	3.56	3.36	3.18	3.00	2.82	2.60
飯高	3.45	3.33	3.33	3.14	3.00	2.76	2.57	2.43	2.27
市全域	3.53	3.45	3.31	3.11	2.93	2.74	2.64	2.56	2.43
増減率	—	▲2.3%	▲4.1%	▲6.0%	▲5.8%	▲6.5%	▲3.6%	▲3.0%	▲5.1%

出典：国勢調査

図7 世帯人員の推移（管内別）

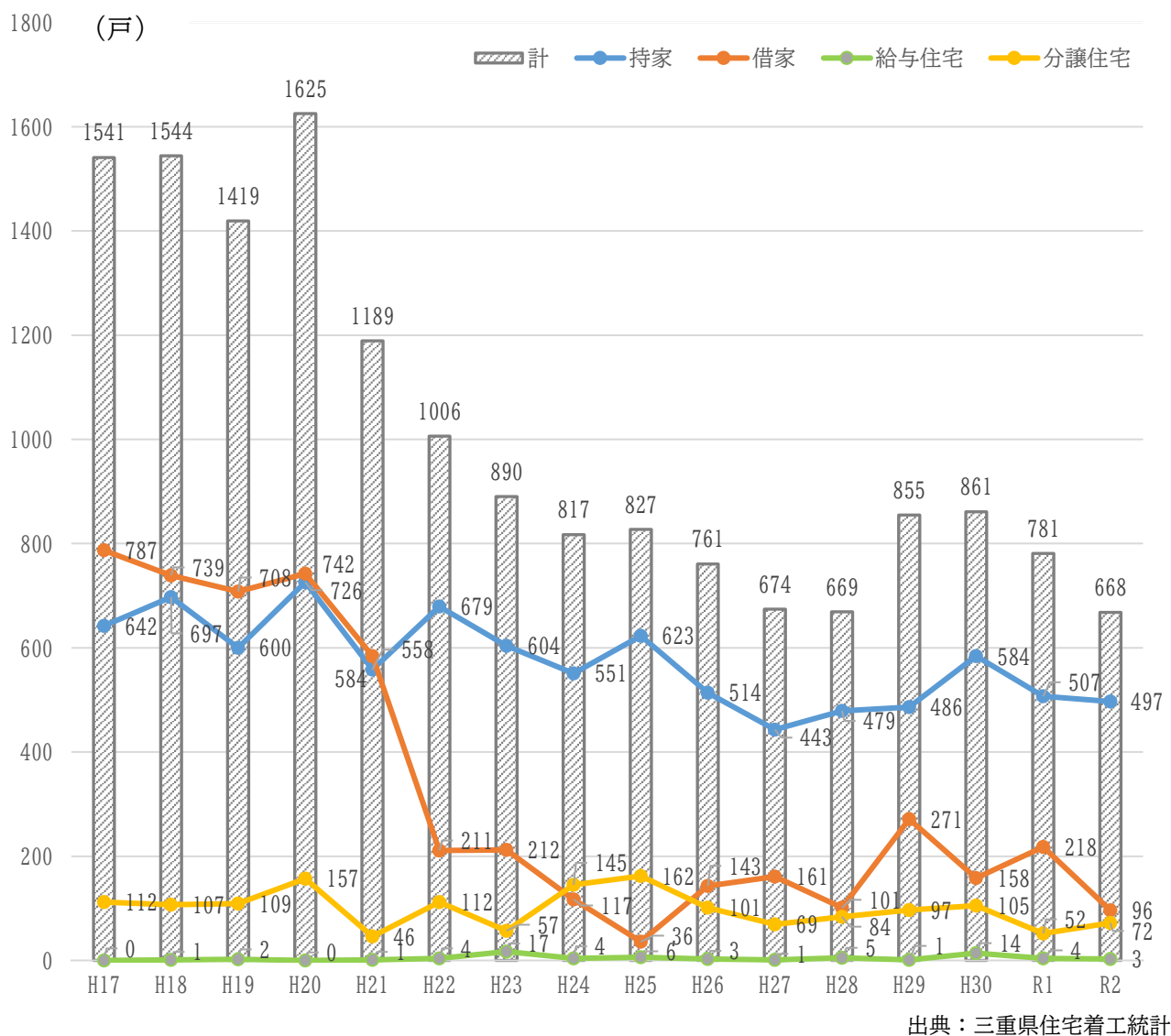


出典：国勢調査

(2) 新築住宅着工戸数の推移

本市の住宅の2005（H17）年から2020（R2）年における年間新築住宅着工戸数の推移では、2008（H20）年が1,625戸で最も多くなった以降、持家及び貸家ともに着工数は減少傾向にあります。

図8 新築住宅着工戸数の推移



(3) 本市における空家等対策結果について

■第1次計画における取組実績の評価■

2019（H31）年2月に策定した第1次計画において策定した施策目標について、主な施策12項目のうち9項目についてはロードマップに従い目標を達成又は概ね目標を達成という結果となりました。

表4 PDCA サイクルによる施策の取組み評価

施策		2018	2019	2020	2021	2022	評価
主な取組		H30	H31/R1	R2	R3	R4	
1)空家等の適切な管理の促進							
(目標)	・官民連携による相談体制の整備						A
・空家等の発生予防、増加抑制	(各専門団体との連携協定、相談体制)						
・適正管理の促進	・空家化の予防に関する啓発活動						A
	(啓発パンフレット、地域への出前講座等)						
	・自主的な管理が困難な場合の支援策						C
	(空家管理に関する情報提供支援)						
2)空家等および跡地の利活用の促進							
(目標)	・無料相談会の開催による流通の促進						A
・利活用可能な空家等の流通支援							
・移住・定住の推進	・空家バンク制度の活用						B
	(中山間地域の「松阪市空家バンク制度」の継続、市街地の空家流通マッチング制度の検討)						
・まちづくり資源としての有効活用	・空家等に関する補助金制度の検討						A
	・支援制度の周知・活用						A
	(木造住宅除却制度、各種団体が実施する住み替え制度の案内等)						
	・まちづくり資源としての活用方策の検討						C
	(地域での空家活用の相談対応等)						
3)適切に管理されていない空家等の解消							
(目標)	・適切に管理されていない空家等に対する対応						A
・特定空家等への適切な措置対応							
	・特定空家等に対する判断						A
	・特定空家等に対する措置						B
	(法的措置の対応)						
	・その他の対処						A
	(空家特措法以外での対応等)						

評価： A：目標を達成した B：概ね目標を達成した C：目標は達成できなかった



計画期間



実施期間

1) 空家等の適切な管理の促進

① 官民連携による相談体制の整備 【評価：A】

※各専門団体との連携協定、相談体制

- ・空家対策係設置（2018（H30）年度）
- ・松阪市空家等対策庁内連携会議設置（2018（H30）年度）
委員：13名 実績：2018（H30）年度5回、2019（R1）年度2回
- ・松阪市空家等対策協議会設置（2018（H30）年度）
委員：7名（行政・学識・不動産・法務・地域代表・福祉・建築）
実績：2018（H30）年度4回、2019（R1）年度2回、2020（R2）年度1回、
2021（R3）年度1回
- ・空家所有者等調査委託業務（2019（R1）年度から）
委託先：三重県行政書士会
実績：2019（R1）年度5件、2020（R2）年度8件、2021（R3）年度10件

② 空家化の予防に関する啓発活動 【評価：A】

※啓発パンフレット、地域への出前講座等

- ・出前講座（市の職員が講師として出向き、市政の説明や専門知識を活かした講習や実習等を行う制度）へ「松阪市の空き家対策」を登録（2019（R1）年度）
実績：2019（R1）年度1件、2020（R2）年度2件、2021（R3）年度2件
- ・庁内モニタ広告（2019（R1）年度～2021（R3）年度）
依頼先：広報広聴課 広告場所：本庁舎1階モニタ（2か所）
広告内容：「空家の適正管理について」
- ・タウンページ掲載（2019（R1）年度、2020（R2）年度）
依頼先：NTTタウンページ（株）
掲載内容：「空き家の管理できていますか？」
予定発行部数：約70,100部（三重県中南勢版）
- ・啓発リーフレット「空き家の管理できていますか？」作成（2019（R1）年度）
作成数：8,000枚
- ・固定資産税納税通知書同封チラシ（2019（R1）年度、2021（R3）年度）
依頼先：資産税課
納税通知書発送件数：約73,000件（枚）
- ・エンディングノート「もめんノート」作成参加（2020（R2）年度）
主管課：高齢者支援課
配布実績：10,673部（2021（R3）年度末時点）

③ 自主的な管理が困難な場合の支援策 【評価：C】

※空家管理に関する情報提供支援

- ・シルバー人材センターの紹介（簡易な管理作業）

2) 空家等及び跡地の利活用の促進

① 無料相談会の開催による流通の促進 【評価：A】

- ・空家無料相談会の開催（主催者：松阪市、多気町、空き家ネットワークみえ）

開催日	場所	参加数	相談数	特記事項
第1回（H31.1.27）	松阪公民館	59組	101件	
第2回（R1.12.8）	松阪公民館	72組	99件	
第3回（R3.2～3）	松阪公民館（中止）	13人	14件	個別電話相談
第4回（R4.2～3）	松阪公民館（中止）	12人	12件	個別電話相談

※第2回：講演会「空き家の処分・利活用のために ～空き家診断のすすめ～」を開催

講師：森勝雅（三重県建築士事務所協会 理事）

※第3、4回：新型コロナウイルス感染症の影響により個別電話相談に変更

※第4回：主催者として多気町も参加

② 空家バンク制度の活用 【評価：B】

※中山間地域（飯南・飯高・嬉野 宇気郷及び中郷）の「松阪市空家バンク制度」の継続、市街地の空家流通マッチング制度の検討

- ・まちなか空家利活用促進制度（2020（R2）年度）

※松阪市、アットホームのホームページへ登録物件を掲載

物件登録 実績：2020（R2）年度5件、2021（R3）年度13件

利用者登録 実績：2020（R2）年度2件、2021（R3）年度42件

成約 実績：2021（R3）年度7件

- ・松阪市まちなか空家利活用促進制度媒介等に関する協定の締結（R3.1.13）

委託先：松阪不動産事業協同組合

業務内容：登録所有者及び登録利用者との見学、現地立会、調整等

③ 空家等に関する補助金制度の検討 【評価：A】

- ・不良空家等除却促進補助金

	R1 年度	R2 年度	R3 年度	合計
補助金交付	22 件	23 件	23 件	68 件

④ 支援制度の周知・活用 【評価：A】

※木造住宅除却制度、各種団体が実施する住み替え制度の案内等

- ・木造住宅除却制度（主管課：防災対策課）

	H30 年度	R1 年度	R2 年度	R3 年度	合計
補助件数	78 件	100 件	179 件	101 件	458 件
うち空家等件数	26 件	26 件	47 件	29 件	128 件

⑤ まちづくり資源としての活用方策の検討 【評価：C】

- ※地域での空家活用の相談対応等
- ・事例無し

3) 適切に管理されていない空家等の解消

① 適切に管理されていない空家等に対する対応 【評価：A】

- ・空家対策係への相談件数

	H30 年度	R1 年度	R2 年度	R3 年度	合計
地域住民相談	240	153	166	171	730
所有者相談	120	102	92	73	387
利用希望者相談	13	4	3	48	68
合計	373	259	261	292	1,185

② 特定空家等に対する判断 【評価：A】

- ・松阪市特定空家等判断基準の策定（2019（R1）年度）
- ・空家特措法に基づく立入調査（判断基準の調査）を実施：2020（R2）年度3件
- ・特定空家予備軍（96件、うち優先候補11件）の把握（2020（R2）年度）

③ 特定空家等に対する措置 【評価：B】 ※法的措置の対応

- ・特定空家等への認定に対する空家等対策協議会への意見聴取：
2020（R2）年度3件、2021（R3）年度1件
- ・空家等対策協議会において特定空家等への承認：2021（R3）年度1件
※所有者等による空家解体により非認定

④ その他の対処 【評価：A】 ※空家特措法以外での対応等

- ・道路管理者による倒壊空家の撤去（道路法） 主管課：建設保全課

（4）本市における成果指標の結果について

第1次計画において成果指標として設定した数値目標について、空家等数及びC判定空家等数ともに達成となりました。

表5 数値目標及び結果

（単位：軒）

	計画策定時 2018(H30)年度	目標値 ① 2022(R4)年度	4年目終了時 ② 2021(R3)年度	達成度 ①／②
空家等数	3,109	2,800	2,709	103.4%
C判定空家等数	758	680	611	111.3%

(5) 空家等実態調査

松阪市内の空家等の状況を把握するため、2022（R4）年6月1日から2022（R4）年7月31日にかけて、市全域の空家等について、外観調査に基づく実態調査を実施しました。

1) 空家等実態調査の概要

① 目的

空家特措法では、空家等は所有者等による適正な管理を含めた「利活用」や、周辺の生活環境に悪影響を与えるおそれのある空家等は「除却」を行うよう求めています。

そのため、利活用可能な空家等や、除却の対象とすべき家等を把握するとともに、対策を検討する基礎資料とするため、市全域において、2018（H30）年に実施した空家等実態調査以降、新たに空家等となった新規空家等について、空家等実態調査（空家等の所在地、軒数、状態等の把握）を実施しました。

② 調査対象

市全域にある空家等のうち、2018（H30）年に実施した空家等実態調査以降、概ね1年以上住んでいない（営業・使用していない）と思われる専用住宅、店舗併用住宅、店舗、工場。（新規空家等）

※空家等特措法第2条第1項の規定による「空家等」を対象

③ 現地調査期間

2022（R4）年6月1日から2022（R4）年7月31日

④ 調査内容

調査結果の整合性を確保するため、2018（H30）年に実施した空家等実態調査の内容を基本とします。

- ・現地に赴き、目視による外観から状態（居住の可能性）を判断する外観調査を基本とします。
- ・対象となる空家等を調査用地図の該当箇所に印をつけることにより、空家等の所在地を把握。
- ・把握した空家等の状態（居住の可能性）を把握。

※居住の可能性

A：すぐに住めそうな空家等（適切な管理がされており、居住可能な状態）

B：少し手を加えればすぐに住めそうな空家等（居住するには簡単な修繕等が必要）

C：住めない空家等（居住するには建て替え又は相当な修繕等が必要）

2) 空家等実態調査の結果

調査の結果、把握した新規空家等の軒数は1,232軒でした。

表6 新規空家等の軒数と状態

(単位：軒)

管内	軒数	建物の状態（居住の可能性）		
		A	B	C
市全域	1,232	662	407	163
本庁管内	853	487	280	86
嬉野管内	143	78	35	30
三雲管内	82	48	26	8
飯南管内	85	29	30	26
飯高管内	69	20	36	13

(6) 空家等の軒数と状態

1) 空家等の軒数と状態

第1次計画において把握した空家等（3,109軒）のうち、4年目終了時に現存する空家等（2,709軒）に、2021（R3）年度末までに市民等からの相談や情報提供等により新たに把握した現存する空家等（162軒）と、今回の空家等実態調査により把握した新規空家等（1,232軒）を加えて、把握した空家等の軒数は4,103軒となりました。

表7 空家等の軒数と状態（市全域）

(単位：軒)

管内	軒数		建物の状態（居住の可能性）					
	軒数	比率	A	比率	B	比率	C	比率
市全域	4,103	132%	1,794	155%	1,501	134%	808	107%
本庁管内	2,646	135%	1,226	163%	989	137%	431	101%
嬉野管内	487	130%	205	154%	175	118%	107	118%
三雲管内	263	137%	130	157%	92	135%	41	108%
飯南管内	333	130%	115	129%	109	136%	109	130%
飯高管内	374	117%	118	120%	136	132%	120	103%

※「比率」は第1次計画との対比率

表8 空家等の軒数と状態（住民自治協議会別）

（単位：軒）

住民自治協議会名		空家等総数		A		B		C		資産税居宅登録数(除増数)	空家率
		軒数	比率	軒数	比率	軒数	比率	軒数	比率		
本庁管内	松阪中央（第一）	118	107%	56	165%	48	86%	14	82%	2,029	5.82%
	第二	148	133%	59	164%	61	169%	28	82%	1,383	10.70%
	東	140	119%	28	140%	82	126%	30	107%	992	14.11%
	幸	183	117%	83	122%	86	121%	14	108%	2,044	8.95%
	神戸	184	146%	99	165%	62	155%	23	115%	5,208	3.53%
	徳和	143	164%	82	195%	42	162%	19	100%	3,463	4.13%
	あさみ（朝見）	22	138%	8	160%	10	125%	4	200%	1,108	1.99%
	機殿	26	137%	13	163%	10	125%	3	100%	774	3.36%
	西黒部	62	122%	23	135%	19	136%	20	111%	1,239	5.00%
	東黒部	28	165%	5	167%	14	200%	9	129%	766	3.66%
	漕代	60	130%	29	153%	18	113%	13	118%	1,138	5.27%
	掃水（櫛田）	71	111%	36	109%	27	150%	8	100%	1,972	3.60%
	花岡	331	136%	166	184%	127	149%	38	73%	9,553	3.46%
	松尾	69	128%	33	183%	25	119%	11	79%	2,264	3.05%
	大河内	59	159%	13	325%	24	171%	22	129%	1,224	4.82%
	伊勢寺	90	148%	32	123%	45	167%	13	163%	1,967	4.58%
	あさか（阿坂）	37	100%	14	108%	16	114%	7	70%	1,204	3.07%
	宇気郷	66	127%	19	146%	32	119%	15	167%	303	21.78%
	射和	65	110%	29	104%	22	157%	14	88%	1,750	3.71%
	茅広江	29	116%	18	129%	8	114%	3	75%	410	7.07%
	大石	100	133%	42	150%	26	137%	32	114%	1,078	9.28%
	第四	102	176%	64	200%	23	144%	15	167%	3,121	3.27%
	鈴の森（橋西）	235	145%	136	216%	72	136%	27	68%	4,855	4.84%
	港	174	153%	92	192%	50	125%	32	128%	1,932	9.01%
	松ヶ崎	104	153%	47	162%	40	182%	17	106%	895	11.62%
嬉野管内	嬉野中川（中川）	93	127%	57	150%	21	124%	15	88%	3,867	2.40%
	中原	106	158%	40	308%	48	130%	18	106%	1,675	6.33%
	豊田	42	114%	18	138%	15	107%	9	90%	1,437	2.92%
	豊地	67	156%	38	165%	23	135%	6	200%	1,846	3.63%
	中郷	60	122%	10	200%	26	113%	24	120%	760	7.89%
	嬉野宇気郷	119	113%	42	102%	42	105%	35	146%	254	46.85%
三雲管内	米ノ庄	71	139%	43	159%	19	127%	9	100%	1,317	5.39%
	天白	83	138%	37	137%	28	140%	18	150%	2,378	3.49%
	おのえ（小野江）	54	146%	15	250%	33	143%	6	100%	1,528	3.53%
	鵜	55	125%	35	152%	12	120%	8	73%	1,012	5.43%
飯南管内	有間野	95	125%	23	121%	32	128%	40	125%	292	32.53%
	粥見	67	137%	36	138%	18	150%	13	130%	1,526	4.39%
	仁柿	58	121%	18	120%	18	129%	22	129%	438	13.24%
	柿野	113	135%	38	131%	41	141%	34	136%	1,031	10.96%
飯高管内	宮前	102	109%	34	113%	33	132%	35	90%	1,073	9.51%
	川俣	132	133%	31	172%	57	163%	44	96%	993	13.29%
	森	56	117%	31	111%	16	107%	9	225%	524	10.69%
	波瀬	84	108%	22	100%	30	107%	32	114%	598	14.05%
合 計		4,103	132%	1,794	155%	1,501	134%	808	107%	75,221	5.45%

※「住民自治協議会名」欄の（）内は地区名

※「比率」は第1次計画との対比率

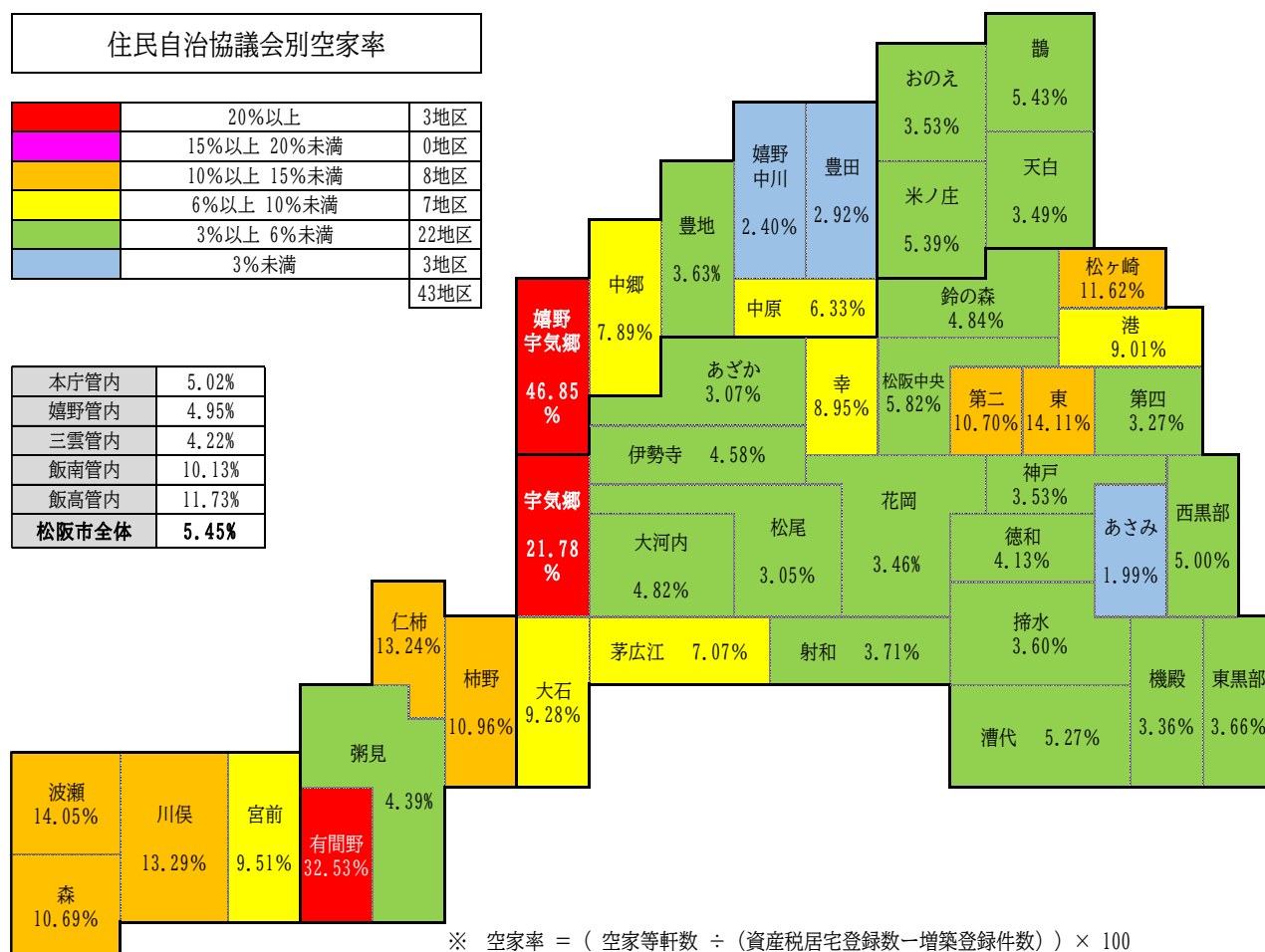
2) 空家率

市全域の空家率は、5.45%となり、第1次計画の4.09%と比べて1.36ポイント増加しました。

また、住民自治協議会（43地区）別の空家率では、3%未満の地区が3地区となり、第1次計画と比べて9地区の減少、3%以上10%未満の地区が29地区となり、4地区の増加、10%以上の地区が11地区となり、5地区の増加となりました。

なお、空家率は、資産税居宅登録数（固定資産データベース上の居宅データ件数。ただし、増減登録数を除く。）に対する空家等数の割合を求めたものです。

図9 市全域の住民自治協議会別空家率



2. 空家等における課題

(1) 人口、世帯数、世帯人員の推移による課題

本市の人口は年々減少しており、世帯数では年々増加傾向にありますが、今後は減少に転じることが予想され、世帯人員では年々減少していることから、核家族化による単身世帯の増加等の要因により、今後も空家等が増加する傾向にあり、世帯数が減少に転じることから、今までよりも空家等が増加することが懸念されます。

管内別では、本庁管内、嬉野管内では、人口、世帯数ともにピークを過ぎており、今後は世帯人員も減少傾向に転じることが予想されることから、単身世帯の空家化等の要因により、今までよりも空家等が増加することが予想され、また、三雲管内では、人口、世帯数ともに増加傾向にあるものの世帯人員の減少率が大きいことから、核家族化や単身世帯の増加が考えられ、今後は単身世帯の空家化等、徐々に空家等が増加することが懸念されます。

一方、飯南管内、飯高管内では、人口、世帯数、世帯人員ともに、引き続き減少していることから、過疎化による高齢単身世帯の増加や、その後の高齢単身世帯の空家化が懸念されます。

(2) 市民から寄せられた相談等による空家等対策の課題

- ① 所有者又は管理者による適正管理が行われていない。
 - ア. 空家等の所有者又は管理者に連絡がつかず困っている。
 - イ. 近所に倒壊しそうな家屋があるので市から指導して欲しい。
 - ウ. 雑草や樹木が繁茂し、隣地へ越境してきている。
 - エ. 害虫が発生し、カラスや鳩、小動物の巣になっている。
 - オ. 風で屋根瓦や外壁、トタン等が飛散しそうな状態で怖い。
 - カ. 道路（通学路）に屋根瓦等が落下しそうで危険である。
 - キ. ガラスが割れているなど防犯面で心配である。
 - ク. 枯草やごみが散乱し、放火されるおそれがあり心配である。
- ② 空家等を取り壊したいが、解体費用が高額である。
- ③ 空家等を処分したいが、買い手がつかない。
- ④ 空家等を相続したが、どうしたら良いかわからない。

(3) 本市で想定される空家等対策の課題

- ① 空家等が増加傾向にある。
- ② 空家等を適正に管理してもらえない。
- ③ 空家等の管理不全により、周辺住民等に危険を及ぼす可能性がある。
- ④ 不審者が侵入する可能性がある。
- ⑤ 青少年の非行防止に支障がでる。

- ⑥ 景観を阻害する。
- ⑦ 所有者又は管理者が特定できない。
- ⑧ 個人財産であるため、踏み込みにくい部分がある。

(4) 空家等対策計画の結果による課題

- ① 関係部局及び専門関係団体との連携による相談体制の強化
- ② 空家化の予防に関する効果的な周知啓発の方法
- ③ 所有者不明土地法関連等、新しい法制度等への対応
- ④ 管理及び解体等に関する民間業者の紹介要望への対応
- ⑤ 空家無料相談会等による相談体制の充実強化
- ⑥ 「まちなか空家利用促進制度」の登録・利用促進の検討
- ⑦ 空家等所有者の希望に沿った補助金制度・支援制度の周知・活用
- ⑧ 個人情報保護を遵守した自治会等との協働体制の構築
- ⑨ 相続人（所有者）不明案件にかかる財産管理人制度等の活用
- ⑩ 「特定空家判断基準」による客観的な判断

(5) 本市における空家等対策の課題のまとめ

本市においても 2019（H31）年 2 月に第 1 次計画を策定し、空家等の適切な管理の促進、空家等及び跡地の利活用の促進、適切に管理されていない空家等の解消についての施策を進めてきました。

その結果、主要な施策については目標を達成し、今後も継続的に取り組むべきであることが確認できた一方で、各施策における改善点を確認することができました。

また、日々の相談対応業務や空家無料相談会などにより、多くの空家等所有者の抱える悩みや希望、地域住民からの苦情の原因や対策方法等についても把握し整理することができました。

これらについて、しっかり検討したうえで本計画の「空家等対策における方針と施策」へ反映させていきます。

第3章 空家等対策における方針と施策

1. 基本理念

本計画では、下記の基本理念により、本市の空家等対策に取り組んでいきます。

<基本理念>

空家等の所有者、地域・関係団体、市等の多様な主体が、空家等の管理、活用、解消の取組を連携、協働することにより、市民の安全・安心な生活の確保をめざします。

2. 基本事項

(1) 対象地区

対策が必要と思われる空家等は市全域にみられるため、本計画の対象地区は、【松阪市全域】とします。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、空家特措法第2条第1項に規定された「空家等」のうち、おおよそ1年以上住んでいない（営業・使用していない）と思われる専用住宅、店舗併用住宅、店舗、工場と、空家特措法第2条第2項に規定された「特定空家等」及び空家特措法第13条第1項に規定された「管理不全空家等」とします。また、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とします。

(3) 計画期間

本計画の計画期間は、2023（R5）年度から2027（R9）年度までの5年間とします。

ただし、計画期間中においても、市の上位計画等の関係、国又は県の動向、社会情勢の変化により、必要に応じて柔軟に見直しを行うものとします。

3. 対策に関する基本的な方針

空家等の問題は、個人の問題だけでなく、地域の安全・安心や生活環境への悪影響のほか、地域の魅力や活力の低下が懸念されるなど、地域の問題となっていることから、基本的な方針に沿った空家等に関する施策を総合的かつ計画的に進めることで、市民の安全・安心な生活の保全に取り組みます。

(1) 空家等の所有者等による管理の原則

空家等の管理責任は、空家特措法第5条に「空家等の所有者又は管理者は、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」とされていることから、第一義的には所有者等にあることが前提となります。また、空家等を原因とし被害にあった場合などの民事上の事件についても、民法で規定する所有権に基づき、当事者同士で解決を図ることが原則となります。

(2) 空家等への対応

人口減少等により、今後も空家等が増加することから、空家化の予防に必要な対応を進めるとともに、空家等の状況に応じた対策を進めていきます。

そのため、利活用可能な空家等については、流通の推進を促すとともに、空家等及び跡地を地域活性化につながる有効なまちづくり資源として捉え、社会情勢の変化、本市のまちづくりの方向性等を考慮した効果的な空家等対策を検討し、空家等の活用・流通を促進します。

また、適切な管理が行われていないことにより、周囲の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、空家特措法及び関係法令等に基づき、所有者等に適切な管理を行うよう促し、管理状況の改善・解消に努めます。

(3) 地域（市民）・関係団体等との連携

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに、所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するため、地域（市民）及び関係団体等と連携した相談体制を推進していきます。

また、本市において「空家等管理活用支援法人」の活用による体制強化が必要な場合には、指定を検討します。

（４）SDGs との関係

基本的な方針に沿った空家等対策を進めることで、目標 11：「住み続けられるまちづくりを」、目標 17：「パートナーシップで目標を達成しよう」の目標達成に寄与します。

4. 空家等の調査

（１）空家等の調査

新規空家等については、市民等からの情報提供や相談等とともに、市関係部局からの情報提供も活用しつつ把握に努めます。

また、新規に把握した空家等については、固定資産税課税情報、戸籍情報、建築確認申請情報、登記情報や、他市町村への住民票・戸籍等の照会、空家等に工作物を設置している者（電気・ガス供給事業者等）への情報提供依頼などにより、関係部局との連携を図りながら所有者等の確認を実施します。

（２）空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、空家等対策担当課において適切に管理します。

また、松阪市統合型 GIS 上でのデータベース化により、空家等対策に係る複数の部局（「松阪市空家等対策庁内連携会議」構成部局）で情報を共有します。

データベースの情報は以下のとおりとします。

- ① 空家等基本情報（所在地、建物種別、階層、構造等）
- ② 外観調査情報（判定結果、その他所見等）
- ③ 所有者特定情報（土地・建物所有者等の氏名、住所、連絡先等）

5. 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。このことを所有者等に周知・啓発するため、以下の取組を実施し、空家等が適切な管理が行われないまま放置されることを防止します。

(1) 公民連携による相談体制の整備

建設部建築開発課において、市民等からの全ての空家相談に対応します。また、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応えるため、関係部局による連携体制を維持するとともに専門的かつ幅広い分野での情報や知識・技術が必要となることから、宅建業協会、司法書士会等の専門関係団体と連携を強化していきます。

- ・空家等対策庁内連携会議
- ・松阪市空家等対策協議会
- ・空家所有者等調査委託業務
- ・まちなか空家利活用促進制度運用支援業務

(2) 空家化の予防に関する啓発活動

空家等の発生を抑制し、またその適正管理を促進するため、啓発用パンフレットや松阪市ホームページ、行政チャンネルに加え、高齢者入所施設や地域包括支援センター等と連携した周知・啓発を実施します。

また、空家化の予防にあたっては、相続登記の義務化、民法の改正、遺言の活用、成年後見制度、信託制度の普及に関する啓発を強化していきます。

- ・出前講座
- ・啓発リーフレット配布
- ・固定資産税納税通知書へのチラシ同封
- ・松阪市版エンディングノート「もめんノート」の活用

(3) 自主的な管理が困難な場合の支援策

所有者自身での管理が難しい場合などには、民間事業者等による空家管理サービス（空家等の見回り、草刈り、清掃、樹木の伐採・剪定業務等）の利用を促します。

この民間事業者への管理依頼等の支援を行う制度として「空家管理事業者登録制度」の創設を検討します。

また、松阪市を古里にする人からの寄付も多い「ふるさと納税」の特典にある「家屋みまもりサービス」の普及・促進に努めます。

- ・空家管理事業者登録制度
- ・家屋みまもりサービス（ふるさと納税）

6. 空家等及び跡地の利活用の促進

空家等の所有者等に対して利活用を促すとともに、関係団体と連携した利活用の提案や地域との連携による活用などを進めます。

(1) 無料相談会の開催による流通の促進

「空家を処分したい。」「空家を相続したが、どうしたら良いかわからない。」といった空家等所有者が抱える問題を解消するため、関係団体（空き家ネットワークみえ）と連携し、気軽に専門家に相談していただける「松阪市空き家無料相談会」を定期的に開催します。

また、新しい生活様式に対応し、WEB 等の活用による開催時期や場所に左右されない相談体制の構築を検討します。

- ・ 空き家無料相談会
- ・ 管内別空き家無料相談会

(2) 空家バンク制度の活用

市内の中山間地域（飯南・飯高・嬉野 宇気郷及び中郷）で移住・定住を目的に運用されている「松阪市空家バンク制度」と連携、補完しながら、市街地の空家流通を目的とした「まちなか空家利活用促進制度」について、継続した安定的な運用を行います。

また、広域的に情報発信を行い、遠隔地からでも利用しやすいサイトの整備、制度としていきます。

- ・ まちなか空家利活用促進制度

(3) 空家等に関する補助金制度の検討

近隣へ悪影響を及ぼすおそれのある空家等の除却工事にかかる費用の一部を補助する目的で創設された「不良空家等除却促進補助金」について、安定的な運用を行うことで特定空家等の発生を継続的に予防していきます。

- ・ 不良空家等除却促進補助金

(4) 支援制度の周知・活用

空家等に関わる支援策については、移住促進のための空家バンク登録利用者への空家改修補助や、防災対策のための木造住宅除却制度など、他の施策に絡めて導入されるケースが多く、既に本市が実施している住宅等に関わる支援制度について、空家等への対策として効果が期待できるものについて広く所有者等に周知し、空家等の解消を進めます。

また、例えば一般社団法人移住・住かえ支援機構（JTI）が実施する「マイホーム借上げ制度」は、住宅が広すぎることを理由に住み替えを希望しているシニア（50歳以上）の住宅を最長で終身にわたって借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するもので、自宅を売却することなく住み替えや老後の資金として活用できるものです。

本市にとっても、空家等を活用する手段として利用でき、安価で良質な住宅供給を通じて、子育て世代の流入促進も期待できることから活用の検討を進めるなど、このような各種団体が行っている様々な空家等を対象とした支援制度についても、市から空家等所有者へ情報提供を図ることで、活用方法・手段の選択肢を広げられるよう努めていきます。

- ・木造住宅除却制度（防災対策課）
- ・マイホーム借上げ制度（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）

（５）まちづくり資源としての活用方策の検討

利活用可能な空家等及び跡地を所有者の意向・同意のもと、まちづくり資源として捉え、その活用方策を検討するため、町内会、自治会、住民自治協議会等の地縁団体や、地域福祉団体及び地域活性化に係る NP0 団体など多様な地域づくりに係る関係団体と連携し、地域の実情や状況に応じた有効活用を図っていくための情報提供、マッチングのための相談、支援制度や勉強会など協働体制の整備を検討します。

また、空家等所有者が「情報提供同意書」により緊急連絡先等を市へ登録していただき、市から地域の自治会等へ情報提供することで、空家等の管理・把握に役立てていただける体制の構築について検討します。

- ・情報提供同意書

（６）空家等活用促進区域の設定

中心市街地の活性化、移住・定住、二地域居住、観光振興、福祉増進、コミュニティ維持など、経済的社会的活動の促進が必要な地域において、空家等の活用を通じてこれらの促進が見込まれる場合には、関係部局と連携して「空家等活用促進区域」の設定を検討します。

7. 適切に管理されていない空家等の解消

(1) 適切に管理されていない空家等に対する対応

適切に管理されていない空家等に係る具体の事案を把握した場合、外観目視による現地確認（写真撮影）を行い、登記情報、資産税情報、戸籍情報等を調査し当該空家等の所有者等の特定を行います。その後、当該所有者等に対して適正管理を促すための通知文書を送付します。

所有者等が適正な管理又は除却を行う場合は、必要に応じて、民間事業者への管理依頼等の支援や「不良空家等除却促進補助金」の活用などによる支援を行いますが、適切な対応がされない空家等に対しては、当該空家等の状況に応じて、適切な措置を検討します。

また、所有者等不明案件など、所有者等による管理が望めない場合は、司法書士会等の専門関係団体と連携し、財産管理人制度、所有者不明土地・建物管理人制度等の積極的な活用について検討します。

さらに、空家等への居住を促進することにより、土地及び建物の有効活用を誘導し、社会的費用の低減を図る新たな取組に向けて、関係各所と協議します。

- ・不良空家等除却促進補助金
- ・相続財産清算人制度、不在者財産管理人制度
- ・所有者不明土地・建物管理制度、管理不全建物管理制度

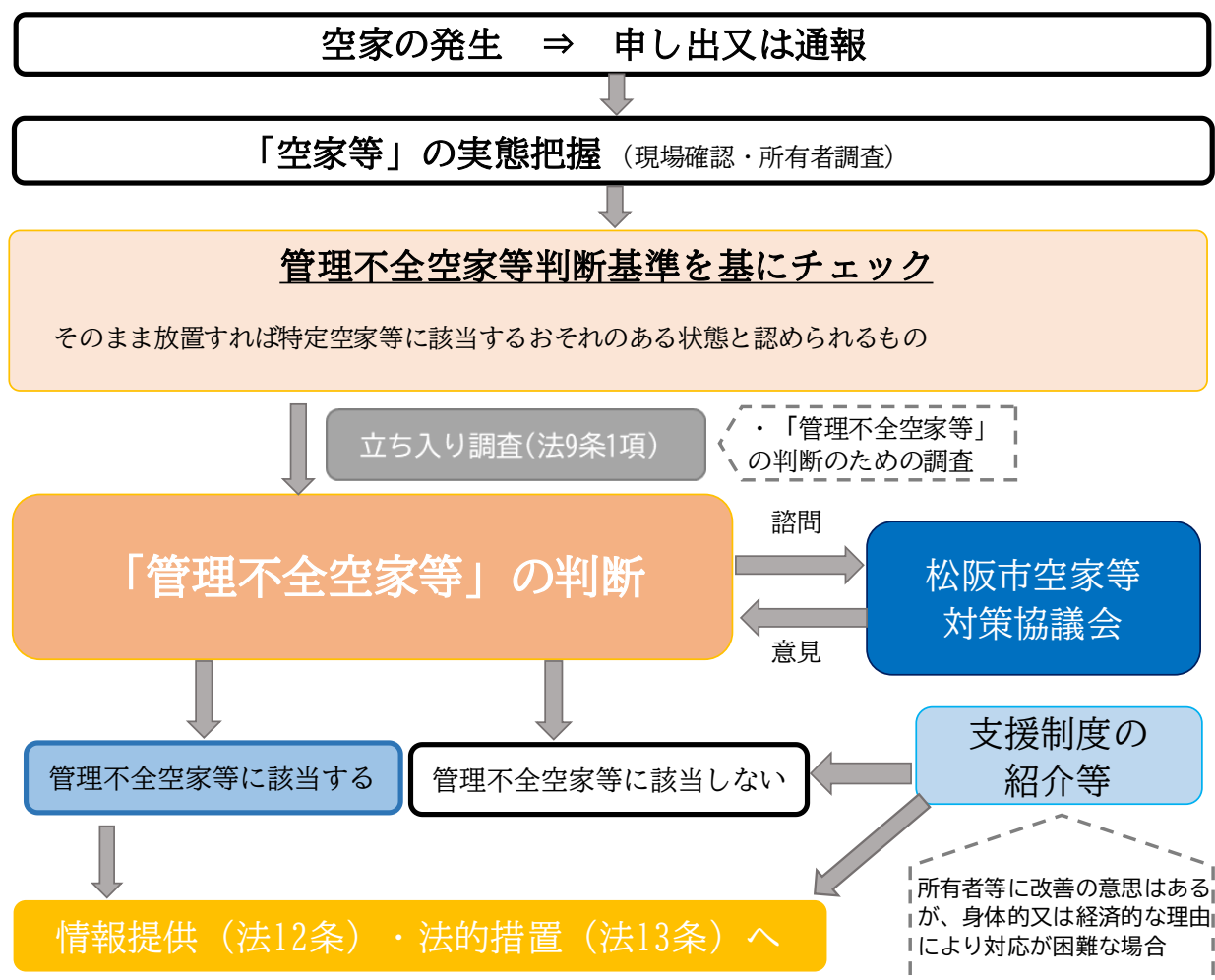
(2) 管理不全空家等に対する判断

管理不全空家等は、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のあることから、特定空家化の防止を図るため、必要な措置を講じます。

管理不全空家等の判断については、適切な管理が行われていない空家等について調査を実施し、「管理不全空家等判断基準」に基づき、松阪市空家等対策協議会で意見を求め、決定します。

- ・管理不全空家等判断基準

図10 管理不全空家等に対する判断の流れ（建築開発課）



(3) 管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等の所有者等に対して、法的措置を行います。

1) 指導

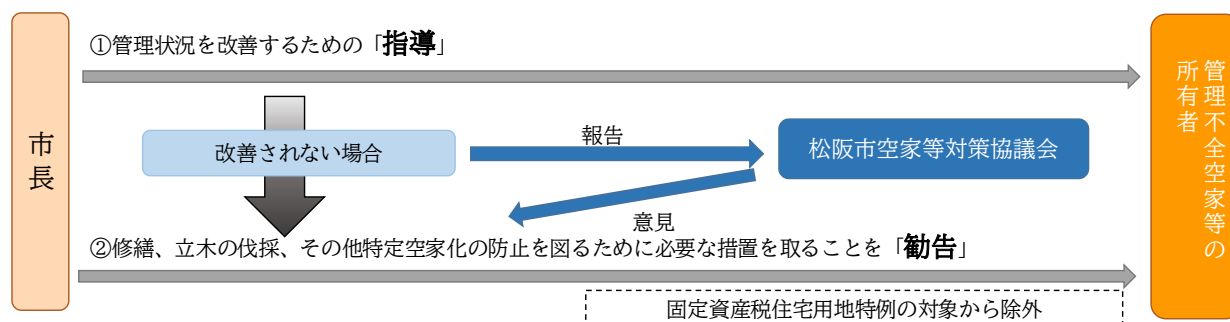
空家特措法第13条第1項の規定により、検討した措置の内容を講じるよう指導を行います。

2) 勧告

空家特措法第13条第2項の規定により、指導を行っても改善が見られない場合は、指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

前記の勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分な協議を行うとともに、所有者等にもその旨を通知します。

図1-1 管理不全空家等に対する措置（法13条）



（4）特定空家等に対する判断

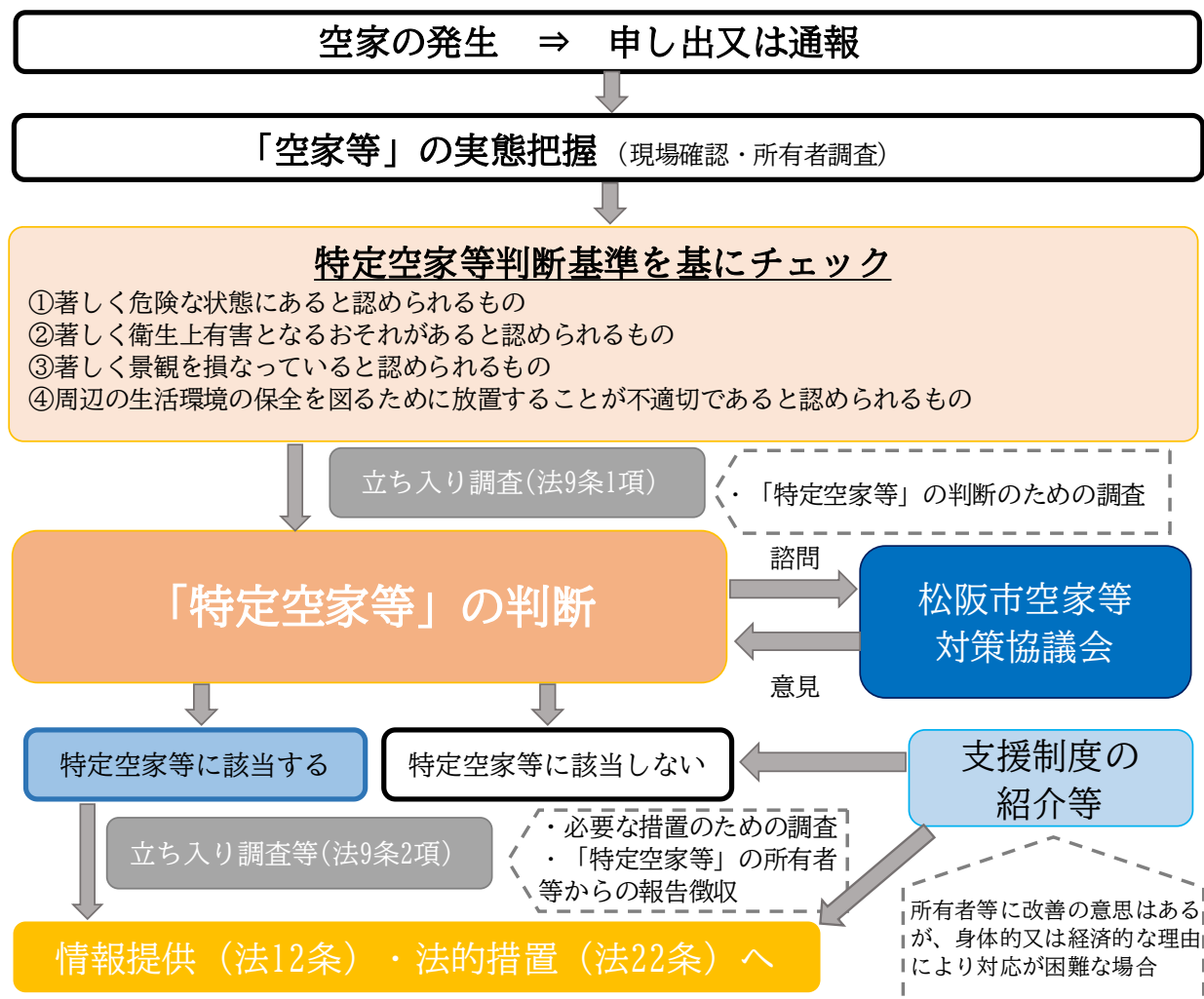
特定空家等は、適切な管理が行われず、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じます。

特定空家等の判断については、市で把握している住めない空家等（C判定空家等）のうち、特に状態の良くない空家等について、特定空家等候補として細心の注意をもって経過を観察します。そのうえで空家特措法第9条第1項による立ち入り調査を実施し、「特定空家等判断基準」に基づき、松阪市空家等対策協議会で意見を求め、決定します。

また、専門家による危険度判定を実施するなど、客観的な視点から特定空家等の判定を行える体制について検討します。

- ・ 特定空家等判断基準

図12 特定空家等に対する判断の流れ（建築開発課）



（5）特定空家等に対する措置

特定空家等の所有者等に対して法的措置を行うにあたり、必要に応じて管理状況等の報告を求め、また立ち入り調査を行います。

1) 助言・指導

空家特措法第22条第1項の規定により、検討した措置の内容を講じるよう助言・指導を行います。

2) 勧告

空家特措法第22条第2項の規定により、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期間を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

前記の勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分な協議を行うとともに、所有者等にもその旨を通知します。

3) 命令

空家特措法第22条第3項の規定により、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期間を定めて勧告の措置を講ずるように命じます。

前記の命令をする場合においては、空家特措法第22条第4項から第8項及び第13項から第15項の規定に基づく意見聴取や標識の設置を実施します。

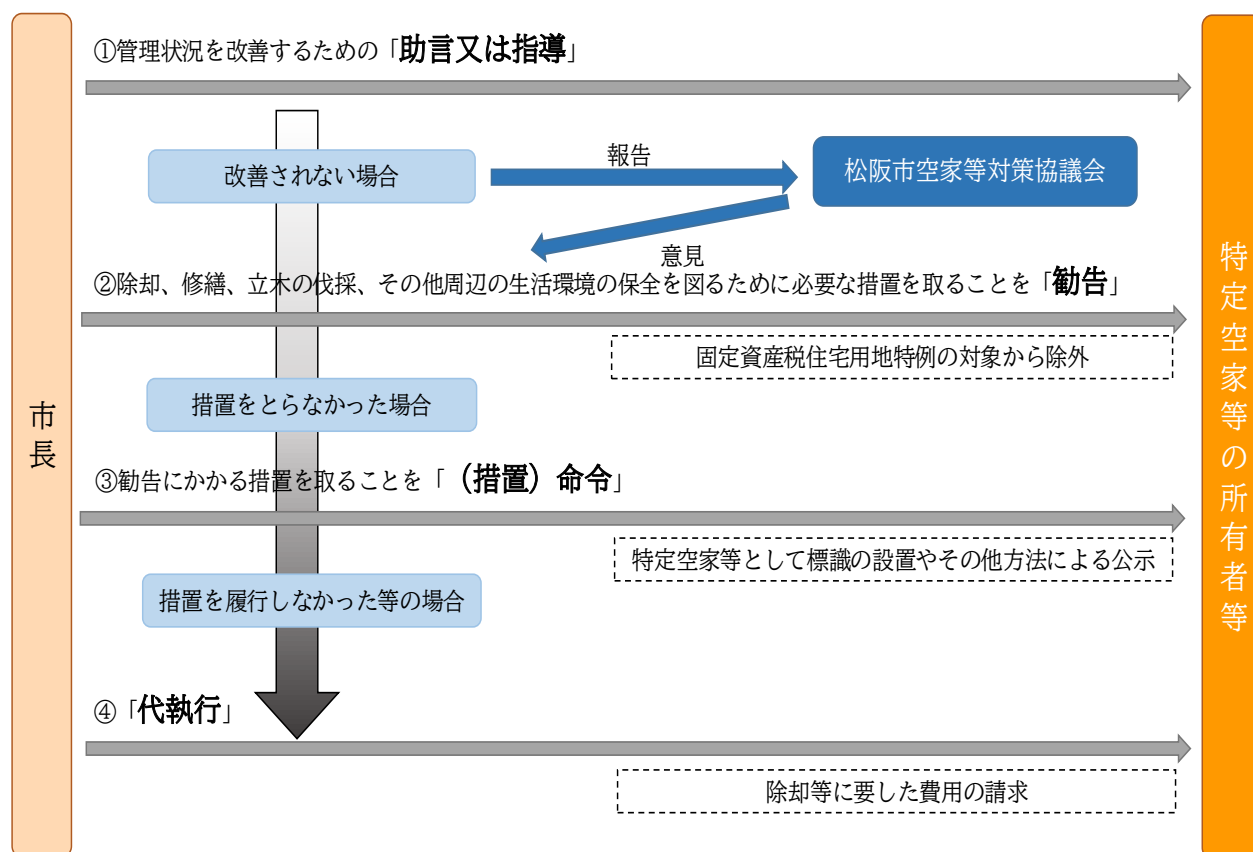
4) 行政代執行

空家特措法第22条第9項の規定により、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。

所有者等を確知することができない場合は、空家特措法第22条第10項の規定に基づき略式代執行を実施します。

災害その他の非常の場合において、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きで、命令を行ういとまがないときは、空家特措法第22条第11項の規定に基づき、緊急代執行を実施します。

図13 特定空家等に対する措置（法22条）



(6) その他の対処

適切に管理されていない空家等について、行政が関与すべき事案であると判断された場合、関係部局と連携のうえ建築基準法第9条の4、第10条第3項及び道路法第16条など関係法令の適用についても検討します。

人命にかかわるような危険性・緊急性の高い特定空家等に対する応急措置については、原則所有者等の同意を得たうえで緊急安全措置の実施について検討します。

また、民法第720条の緊急避難及び災害対策基本法等の他法に基づく応急措置についても検討のうえ判断します。なお、緊急安全措置の範囲については必要最小限とします。

・建築基準法、道路法、災害対策基本法、民法など

8. 空家等対策の実施体制

空家等がもたらす問題は、環境や防災、建築等他分野を横断し多岐にわたることから、庁内関係部局や関係機関が効果的に連携し、対策を実施する必要があります。そこで、空家等に関する対策を実施するため、次の体制を維持します。

(1) 空家等対策担当部署

本市における空家等対策に関する総合的な施策を展開するため、建設部建築開発課内に「空家対策係」を設置し、空家等に関する相談窓口の一元化を行いました。空家等の相談は多岐にわたることから、今後も庁内の関係部局や空家等対策協議会、関係団体と連携・相談し、対応するとともに、対応内容について経過等を記録し、関係部局等で共有します。

また、適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を早期に解決するため、庁内の関係部局との連携を密にし、空家等対策を効果的かつ効率的に推進します。

(2) 松阪市空家等対策庁内連携会議

1) 趣旨

多岐にわたる課題に横断的に応えるため、庁内に関係部局による松阪市空家等対策庁内連携会議を設置し、関係部局との情報共有、協力、連携体制を推進することを目的とします。

2) 所掌事務

- ・ 空家等に関する課題及び情報の共有並びに総合調整に関すること。
- ・ 空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関すること。
- ・ 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置その他の管理不全空家等及び特定空家等への対処に関すること。
- ・ その他空家等対策計画の推進に必要な事項に関すること。

3) 組織

連携会議は、松阪市空家等対策担当（委員）をもって組織します。

○会 長：建築開発課長

○委 員：防災対策課長、経営企画課長、地域づくり連携課長、
嬉野地域振興課長、三雲地域振興課長、飯南地域振興課長、
飯高地域振興課長、資産税課長、環境課長、高齢者支援課長、
都市計画課長、消防本部予防課長、その他市長が必要と認める所管課長

○事務局：建築開発課空家対策係

(3) 松阪市空家等対策協議会

1) 趣旨

空家等対策を効果的かつ計画的に推進するために、広く有識者等から専門的かつ客観的な意見を聞くことを目的とします。

2) 所掌事務

- ・空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- ・管理不全空家等及び特定空家等の判断に関すること。
- ・管理不全空家等及び特定空家等に対する措置その他の管理不全空家等及び特定空家等への対処に関すること。
- ・管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- ・その他市長が必要と認めること。

3) 組織

委員は、松阪市副市長の事務分担及び市長の職務を代理する副市長の順序を定める規則第2条第2号に規定する副市長のほか、空家特措法第8条に例示された地域住民、法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験を有する者、その他の市長が必要と認める者等の10人以内をもって組織します。

(4) 関係機関等との連携

空家等の問題は、地域社会全体にかかわる問題であるため、空家等対策を総合的に進める必要があることから、空家等対策庁内連携会議や空家等対策協議会のみならず、地域や民間事業者との連携した取組を推進します。

1) 地域（自治会等）との連携

地域住民や自治会等から寄せられた空家等の情報等に注意を払い、問題の早期解決に努める必要があります。地元をよく知る自治会等と連携を図り、協働して空家対策に取り組みます。また、市で保有する空家等情報について、情報共有できる体制の構築を検討します。

2) 警察との連携

空家特措法の目的規定には「防犯」は謳われていませんが、適正に管理されていない空家等が犯罪の温床となり、犯罪を誘発する危険性を秘めていることは否めません。このため、防犯的な観点から必要な限度において警察と空家等に関する情報を共有するなど、相互に連携・協力を図ります。

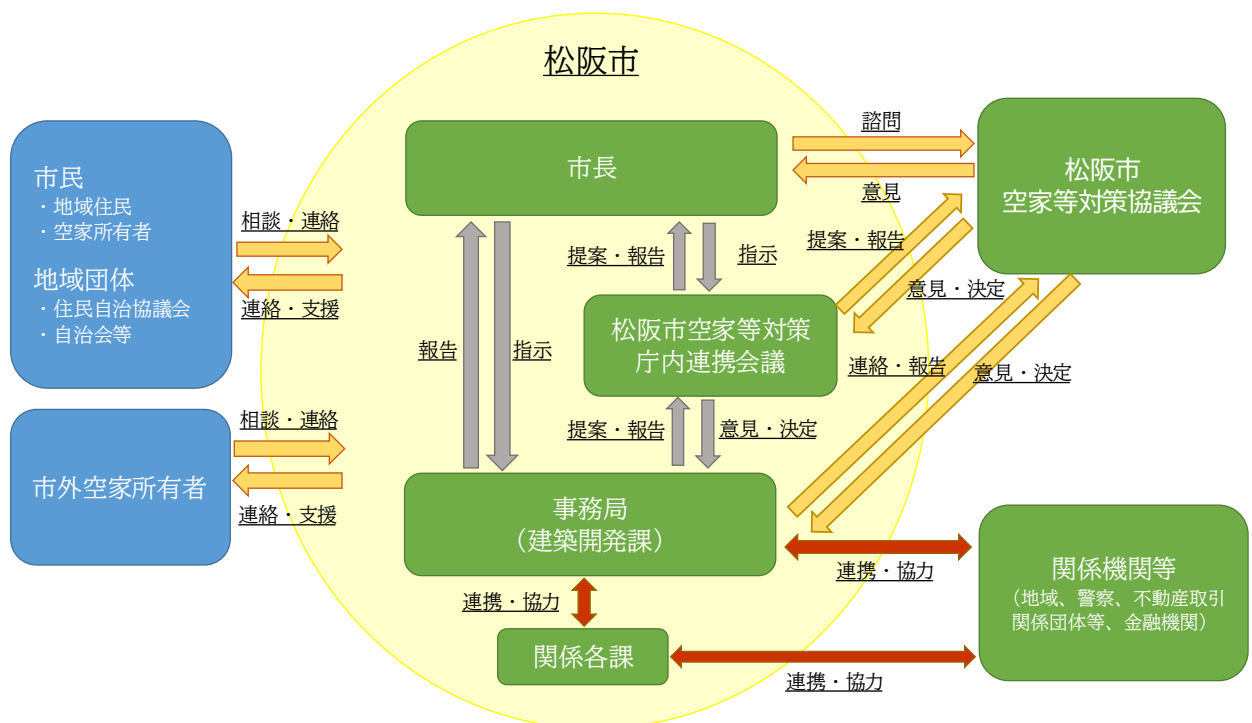
3) 不動産取引関係団体等との連携

空家等対策を推進するため、宅地建物取引業協会、不動産事業協同組合をはじめ、弁護士会、司法書士会、行政書士会、土地家屋調査士会、建築士事務所協会、建設業協会、不動産鑑定士協会、税理士会などの関係団体と相互に連携を図りながら、空家等の問題に取り組めます。

4) 金融機関との連携

空家等のリフォームや除却（解体）に対する費用について、所有者等が優遇金利で融資を受けることができる仕組みを設けることなど、自発的な空家等の適正管理を促していく取組を、金融機関と連携し検討・協議します。

図14 空家等対策の実施体制図



9. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は、第一義的には所有者等が適切に管理もしくは活用すべき問題ですが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、空家等対策協議会での検討状況や空家等対策の情報に関し、必要に応じて広く公開します。

(2) 他法令との連携

空家等対策は、空家特措法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能な場合も考えられます。

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、都市計画法、旅館業法などの関係法令を遵守する必要があります。さらに、市街化調整区域の場合は、同一用途であっても都市計画部局との協議が必要になります。

また、特定空家等に対する措置を実施する場合は、行政手続法、行政代執行法に定める手続きに基づき実施することになります。

このことから、空家等対策について、関係法令の適用を総合的に検討するとともに、関係部局で広く意識の共有と連携体制の構築を図り、効果的な対応を進めていきます。

また、改正された民法、土地基本法、不動産登記法、相続土地国庫帰属法等についても活用し、所有者不明土地の予防、利用の円滑化に対応します。

(3) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正等必要に応じて随時見直しを行います。

計画の変更を行う場合は、空家等対策協議会での協議を経てパブリックコメント等を行い、広く意見を求めます。

第4章 成果指標と進行管理

1. 成果指標

(1) 施策目標

1) 適正管理

- ・相談体制を整備し、空家等数の増加を抑制します。
- ・市民意識の醸成に努め、空家等の発生を予防します。
- ・空家等の所有者等に対し、適正な管理を促します。

2) 利活用

- ・関係団体と連携し、空家等の流通を支援します。
- ・空家等を活用した移住・定住を推進します。
- ・支援制度を活用し、空家等の有効活用を促します。

3) 解消

- ・適切に管理されていない空家等の問題点を解消し、管理不全空家等及び特定空家等に認定される空家等が発生しないように努めます。
- ・支援制度を活用し、状態の悪い空家等の除却を促します。
- ・管理不全空家等及び特定空家等については、法令に従い適切な措置を講じます。

(2) 数値目標

空家等は、今後も増加していくことが予想されるなか、周囲に悪影響を及ぼすおそれのあるC判定空家等の解消数を本計画の数値目標とし、削減に努めます。

表9 数値目標

(単位：軒)

指 標	年間	計画終了時
C判定空家等解消数※	60	300

※C判定：住めない空家等（居住するには建て替え又は相当な修繕等が必要）

※「解消数」は、C判定空家等の除却軒数と利活用軒数の合計

2. 進行管理

(1) 計画のロードマップ

本計画の施策目標の実現のため、現在取り組んでいる施策についてもより強化を図るとともに各種の新規施策を下記のロードマップ（行程表）に合わせて計画的に推進していくものとします。

表10 計画のロードマップ

(年度)

施 策		2023	2024	2025	2026	2027
新たな取組		R5	R6	R7	R8	R9
1)空家等の適切な管理の促進						
(目標)	・ 空家化の予防に関する啓発活動					
・ 空家等の発生予防、増加抑制	高齢者入所施設や地域包括支援センター等と連携した周知・啓発					
・ 適正管理の促進	・ 自主的な管理が困難な場合の支援策					
	「空家管理事業者登録制度」を創設及び民間事業者への管理依頼等の支援					
2)空家等および跡地の利活用の促進						
(目標)	・ 無料相談会の開催による流通の促進					
・ 利活用可能な空家等の流通支援	開催時期に左右されない相談体制の構築					
・ 移住・定住の推進	・ 空家バンク制度の活用					
	遠隔地からでも利用しやすいサイトの整備					
・ まちづくり資源としての有効活用	・ まちづくり資源としての活用方策の検討					
	「情報提供同意書」による自治会等への情報提供体制の確立					
3)適切に管理されていない空家等の解消						
(目標)	・ 適切に管理されていない空家等に対する対応					
	財産管理人制度の積極的な活用について検討					
・ 管理不全空家等及び特定空家等への適切な措置対応	・ 管理不全空家等に対する判断					
	・ 管理不全空家等に対する措置 (法的措置の対応)					
	・ 特定空家等に対する判断					
	専門家による危険度判定の実施					

(2) 施策の検証

空家等は、人口・世帯数の推移や高齢化の進行、住宅の供給状況等の様々な要因により発生し、今後も増加していくと考えられます。このため、空家等対策は、短期的な取組だけでなく、中長期的な視点に立った取組を継続・発展させていくことが重要です。

本市では、「空家等の適切な管理の促進」「空家等及び跡地の利活用の促進」「適切に管理されていない空家等の解消」を三つの柱とし、基本指針等に基づき、より効果的な手法を検証し、本計画の実現に努めます。

(3) 空家等対策計画の見直し

本計画は、作成過程とともに、着実に進めていくことが重要であり、計画の進行管理と事業評価が大切になります。

具体的には、PDCA サイクルに基づく計画の策定（Plan）、計画の実行（Do）、効果の検証（Check）、計画の見直し（Action）の4つの工程を繰り返すことで、業務効率を向上させます。

このことから、本計画の進行については、空家等対策協議会に報告するとともに、市ホームページ等により市民に公表し、本計画に定める対策がより効果的かつ効率的なものとなるように見直しを行っていきます。

図15 PDCA サイクルのイメージ



第 2 次 松阪市空家等対策計画

発行日：2024 年（令和 6 年）9 月

発 行：松阪市 建設部 建築開発課

〒515-8515 三重県松阪市殿町 1340 番地 1

TEL 0598-53-4174 FAX 0598-26-9118

URL <https://www.city.matsusaka.mie.jp/>

この計画は、見やすいユニバーサルデザインフォントを採用しています。