



四日市市
空家等
対策計画



令和5年3月

四日市市

目次

第1章 四日市市空家等対策計画の目的と位置づけ.....	1
1-1 計画の目的.....	1
1-2 計画の位置づけ.....	2
1-3 計画期間.....	2
第2章 本市の現状と課題.....	3
2-1 人口・世帯数の状況.....	3
2-2 住宅ストックの状況.....	5
2-3 空家等の状況.....	7
2-4 空家等の対応の状況.....	9
2-5 実態調査による空家等の状況.....	10
2-6 本市における空家等を取り巻く課題.....	16
第3章 空家等対策の基本的な方針.....	17
3-1 対象とする空家等の種類.....	17
3-2 空家等対策の対象地区.....	17
3-3 空家等の調査.....	17
3-4 空家等対策の基本的な方針.....	18
3-5 空家等対策の実施体制.....	19
3-6 計画の進行管理.....	20
第4章 具体的な施策.....	21
4-1 空家等の適切な管理.....	22
4-2 管理不全な空家等の解消.....	25
4-3 空家等の利活用の促進.....	28
資料.....	31

第1章 四日市市空家等対策計画の目的と位置づけ

1-1 計画の目的

近年の少子高齢化の進行による人口減少や、建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、居住その他の利用がされていない空家等が全国的に増加しています。

この中には、適切に管理されず、放置され、周辺の環境に悪影響を及ぼすものも生じています。適切に管理が行われていない空家等については、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

このことから国においては、地域住民の生命、身体また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、平成27年(2015年)5月26日に「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。)が完全施行されました。これにより、市町村において空家等に関する対策の実施や適切な措置を講じるよう努めることが規定されています。

本市においては、平成26年(2014年)10月に空家特措法に先立ち、「四日市市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、適切に管理がされていない空家等への対応を進めてきました。しかし、全国的な状況と同様に市内の空家等は増加しており、その発生を抑制する取り組みや放置される空家等を増やさない対策が一層求められています。

このようなことから、市民の生活環境の保全及び安全で安心な暮らしの確保に寄与することを目的として、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に「四日市市空家等対策計画」を定めるものです。

【本計画における「空家」と「空き家」の表記について】

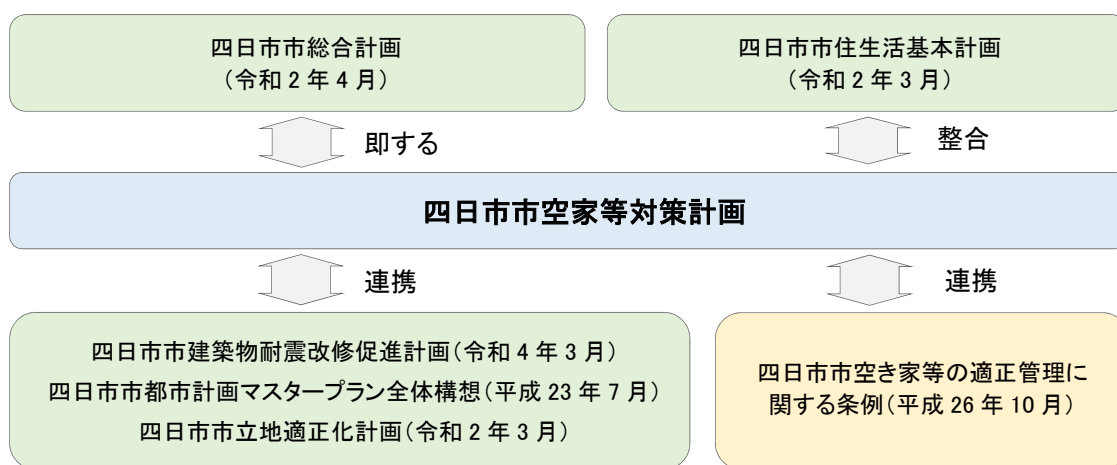
本計画では、空家特措法を踏まえて使用する場合には、「空家」と表記し、それ以外の一般名詞として使用する場合、あるいは事業名として使用する場合等においては、「空き家」と表記しています。

1-2 計画の位置づけ

「四日市市空家等対策計画」は、空家特措法第6条第1項に規定する計画であり、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、国の基本指針に即して策定する計画です。

本市では令和2年（2020年）4月に市の将来を見据えた総合的・計画的なまちづくりの指針となる「四日市市総合計画（2020年度～2029年度）」を策定し、都市の「空き」再活用魅力増進プロジェクトとして、人口減少の進行により増加が懸念される空き家や空き地の利用促進について位置づけています。また、令和2年（2020年）3月には、増加する空家等の対策や市民の皆様の多様化する住まいのニーズに 대응していくことを目的に、「四日市市住生活基本計画」を見直し、空家等に対する必要な施策を位置づけました。

「四日市市空家等対策計画」は、上位計画である「四日市市総合計画」に即した上で、「四日市市住生活基本計画」等とも整合や連携を図りながら空家等対策を推進していきます。



1-3 計画期間

本計画の計画期間は、「四日市市住生活基本計画」と連携し、令和5年度（2023年度）から令和11年度（2029年度）までの7年間とします。なお、中間年である令和8年度（2026年度）には計画の評価を行い、必要に応じて計画の見直しを行います。

	令和 2年度 (2020)	令和 3年度 (2021)	令和 4年度 (2022)	令和 5年度 (2023)	令和 6年度 (2024)	令和 7年度 (2025)	令和 8年度 (2026)	令和 9年度 (2027)	令和 10年度 (2028)	令和 11年度 (2029)	
住生活 基本計画	計画期間：令和2年度（2020年度）～令和11年度（2029年度）										
空家等 対策計画			連携	計画期間：令和5年度（2023年度）～令和11年度（2029年度）							

第2章 本市の現状と課題

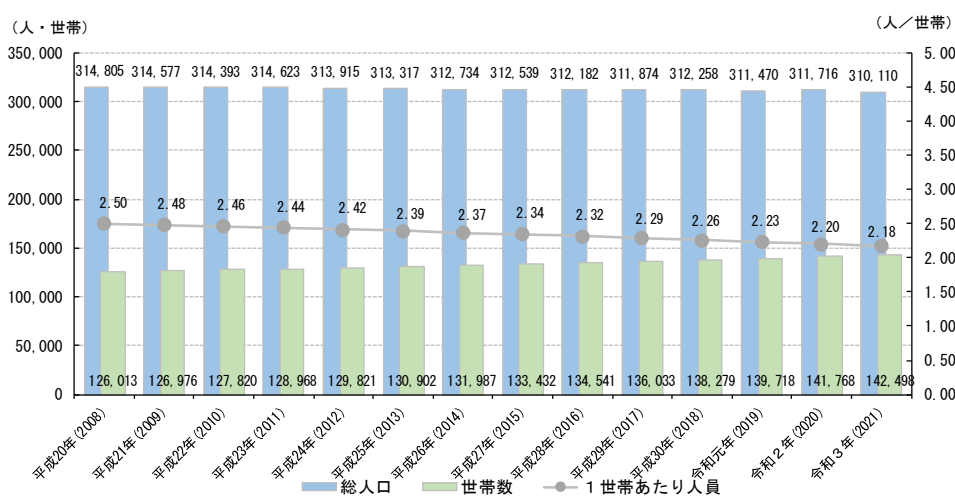
2-1 人口・世帯数の状況

(1) 人口・世帯数の推移

本市の人口及び世帯数は、令和3年(2021年)10月1日現在、310,110人、142,498世帯、1世帯あたりの人口は2.18人となっています。

近年の人口は、31万人前後で推移し、世帯数が増加傾向にあることから、1世帯あたりの人口は減少しています。このことから、核家族化の進行や単身世帯の増加がうかがえます。

【図 人口・世帯の推移】

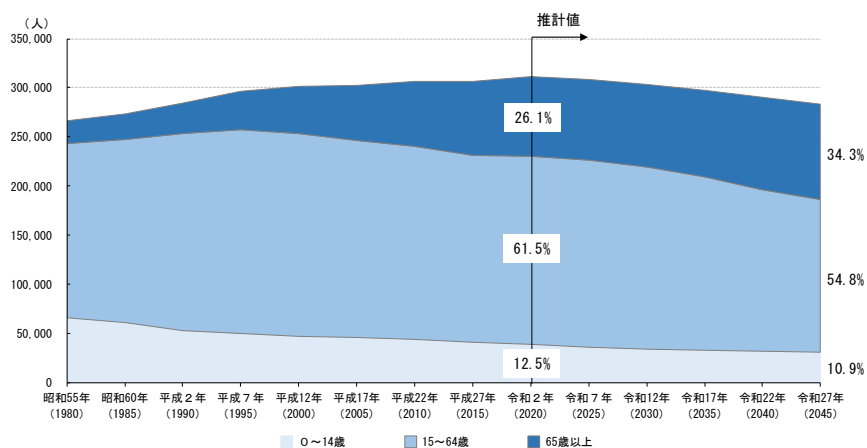


出典：住民基本台帳

(2) 年齢別人口の推移

本市の年齢別の人口は、令和2年(2020年)時点で0～14歳の人口が12.5%、15～64歳の人口が61.5%、65歳以上の人口が26.1%となっており、65歳以上の人口の増加が顕著となっています。今後の人口推移においても、少子化や高齢化の進行が続く見通しです。

【図 年齢別人口推移】

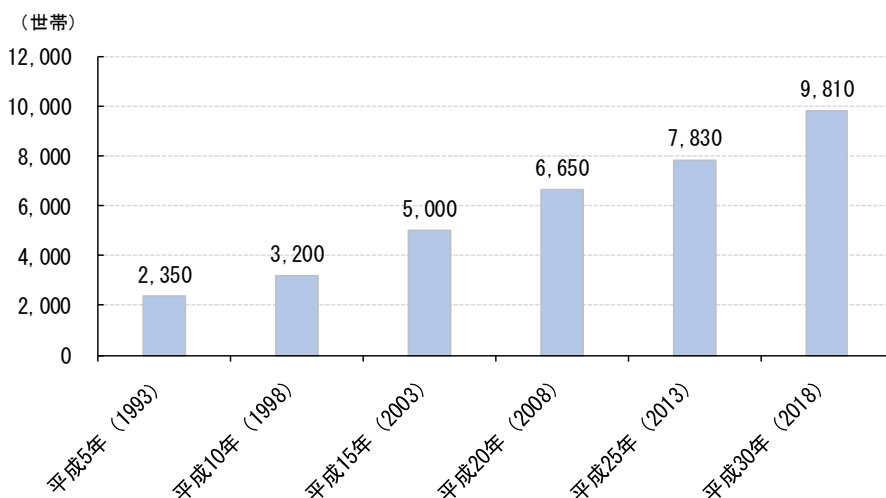


出典：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

(3) 持ち家で暮らす高齢者単身世帯数の推移

65歳以上の人口が増加している中で、持ち家で暮らす単身高齢者の世帯数についても増加しています。

【図 持ち家で暮らす高齢者単身世帯数の推移】

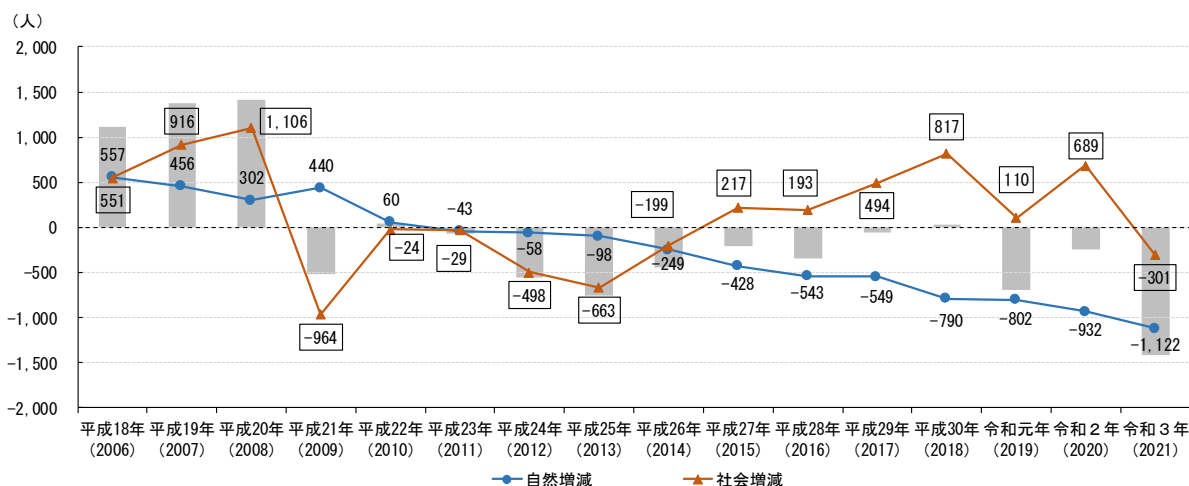


出典：住宅・土地統計調査

(4) 自然増減と社会増減の推移

自然増減は平成23年(2011年)以降、死亡数が出生数を上回る自然減が続き、減少数は増加傾向にあります。また社会増減は平成25年(2013年)以降増加傾向にありましたが、令和3年(2021年)は再び減少に転じています。

【図 自然増減と社会増減の推移】



※枠内の数値は社会増減数を示す。

出典：住民基本台帳

【自然増減】

出生数と死亡数の差によって生じる人口の増減

【社会増減】

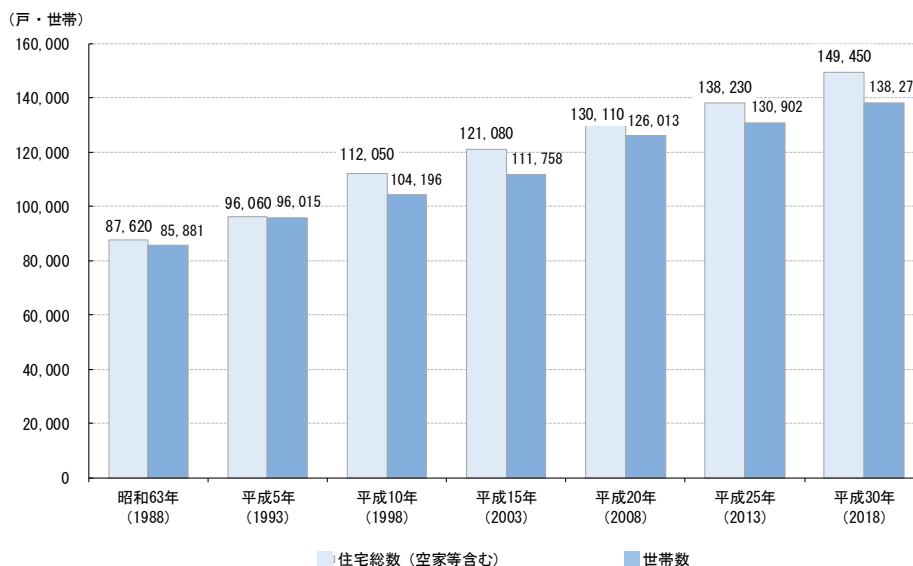
他地域からの転入、他地域への転出の差によって生じる人口の増減

2-2 住宅ストックの状況

(1) 住宅総数の動向

本市の住宅総数は、市内の世帯数を上回っており、平成30年（2018年）時点の住宅総数は、149,450戸、市内の世帯数は138,279戸となっています。

【図 住宅総数と世帯数の推移】

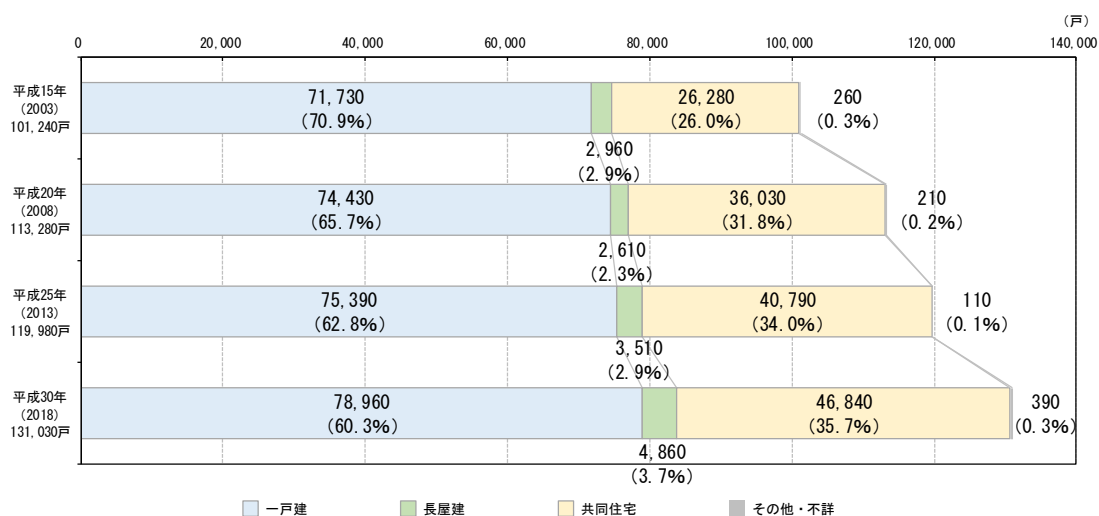


出典：住宅・土地統計調査、住民基本台帳

(2) 建て方別住宅総数の推移

市内の住宅について、建て方別に推移をみると、平成30年（2018年）時点で一戸建ての住宅は全体の約6割を占めており、戸数は増加し続けているものの、割合は徐々に減少しています。一方、共同住宅は割合・戸数ともに大きく増加しています。

【図 建て方別住宅総数の推移】



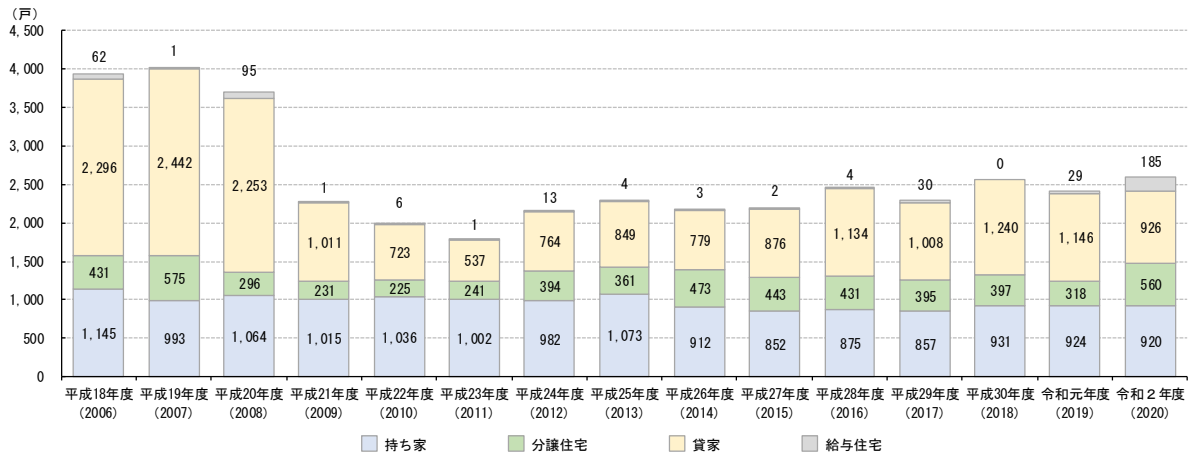
出典：住宅・土地統計調査

（平成15年（2003年）は旧楠町を含まない。平成17年（2005年）に旧楠町と合併）

(3) 新築住宅着工件数の推移

新築住宅の着工件数はリーマンショック後に落ち込みましたが、その後は緩やかな増加傾向となっています。令和2年度（2020年度）は年間2,500戸余りの新築着工があり、持ち家は年間900戸程度で推移しています。

【図 新築住宅着工件数の推移】



出典：住宅着工統計

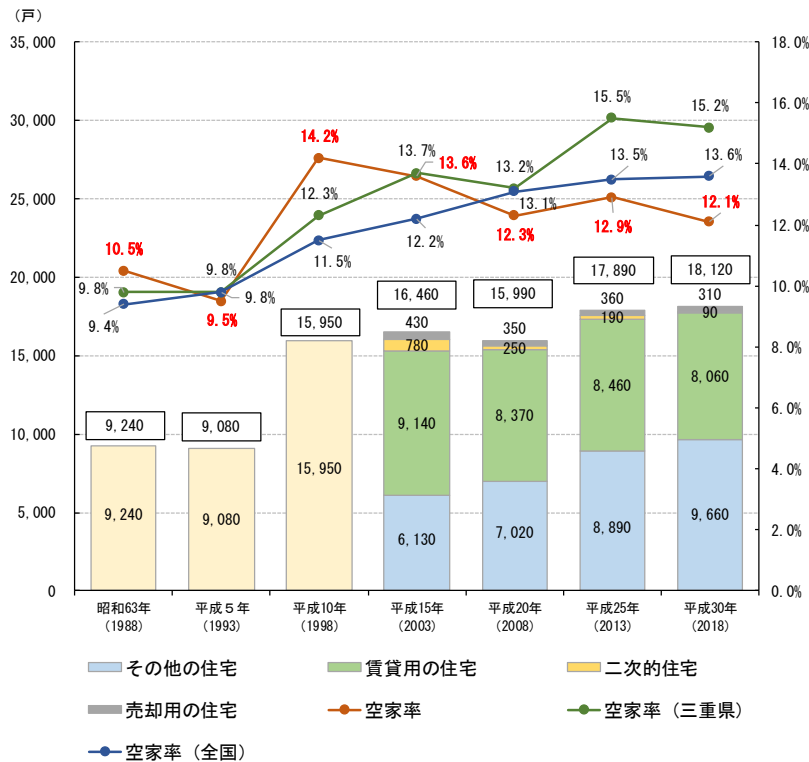
2-3 空家等の状況

(1) 空家数・空家率の推移

本市の空家数・空家率は、平成10年（1998年）に大きく上昇して以降、緩やかな上昇傾向であり、平成30年（2018年）には18,120件となっています。

また、本市の空家率は12.1%であり、全国の13.6%や三重県の15.2%と比べると低い水準となっています。

【図 空家数・空家率の推移】



※平成10年（1998年）以前は空家総数

出典：住宅・土地統計調査

（平成15年（2003年）以前は旧楠町を含まない。平成17年（2005年）に旧楠町と合併）

【空家等の種類】

●二次的住宅

<別荘>

週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅

<その他>

普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

●賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

●売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

●その他の住宅

上記以外の方が住んでいない住宅で、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て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

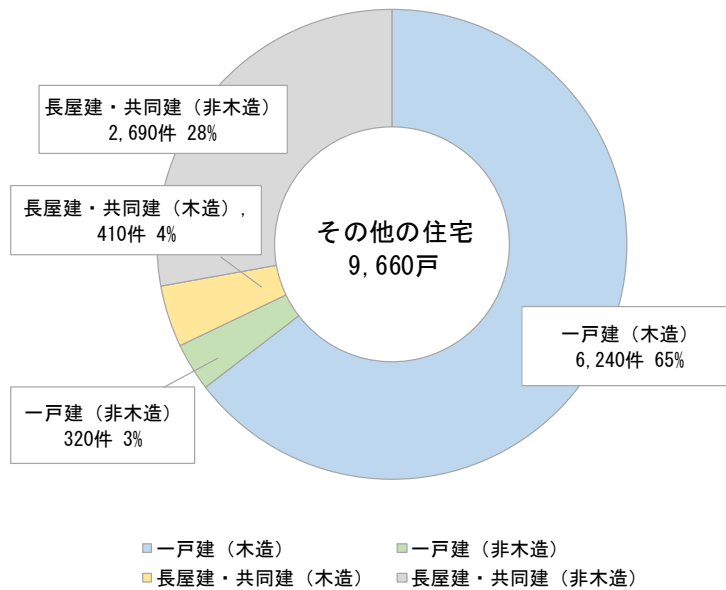
（注：空家等の区分の判断が困難な住宅を含む。）

(2) 空家等の種類

空家等の種類は、前項の図より賃貸用の住宅、売買用の住宅等を除いた「その他の住宅」の割合は53.3%となっています。また、「その他の住宅」の内訳をみると、「一戸建（木造）」が全体の6割以上を占めている状況です。また、「その他の住宅」のうち、腐朽・破損のある住宅は19.6%となっています。

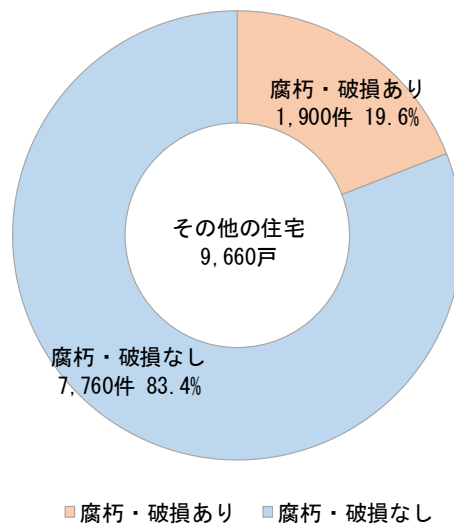
【図 空家等の種類別内訳】

「その他の住宅」の内訳



出典：住宅・土地統計調査

「その他の住宅」のうち、腐朽・破損のある住宅

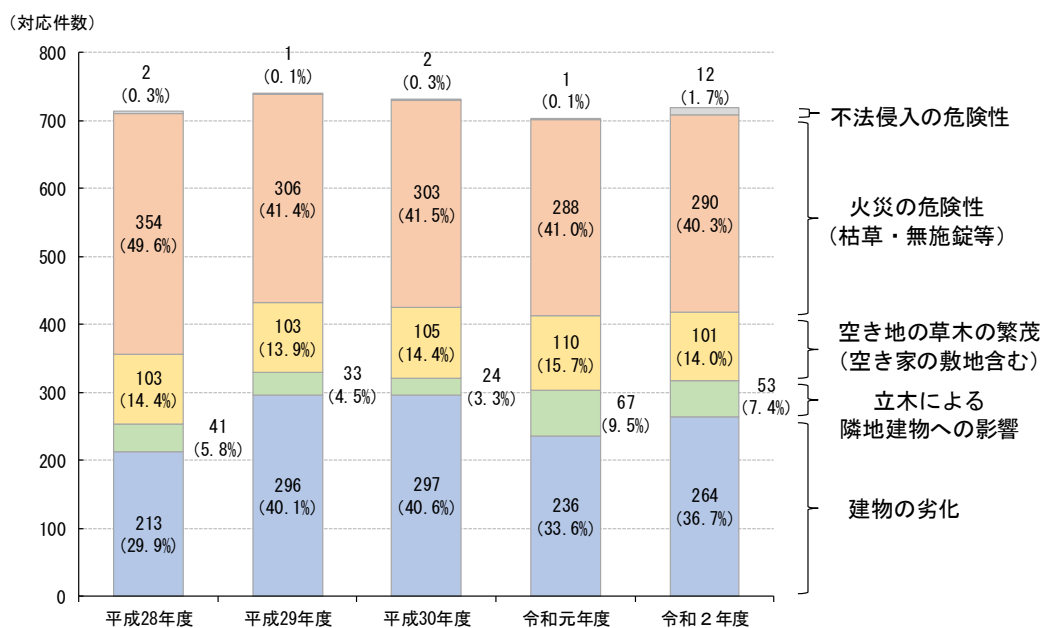


出典：住宅・土地統計調査

2-4 空家等の対応の状況

本市では、市民から相談のあった空家等や管理不全な状態を確認している空家等について調査・確認を行い、必要に応じて適切な管理を行うための助言や指導等を実施しています。対応件数は平均して年間約 700 件を超える状況となっており、主な内容は「火災の危険性」、「建物の劣化」、「草木の繁茂」などとなっています。

【図 空家等の対応別件数・割合の推移】



※年度内に同一物件に複数回対応した場合も1件で計上しています。

※1件で複数の内容を含む場合があります。

出典：四日市市

2-5 実態調査による空家等の状況

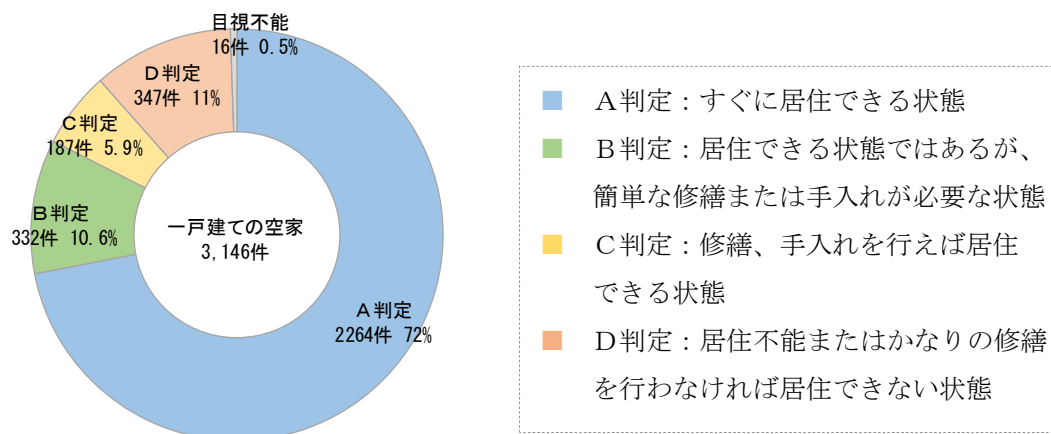
(1) 空家等の調査の概要と結果

本市では、水道の開栓情報をもとに、市内の一戸建ての住宅約 11,000 件を対象として、令和 2 年度（2020 年度）に調査員の目視による外観調査を実施しました。その結果、2,822 件の空家等を確認しています。

また、上記以外に市が既に把握している一戸建て空家等 324 件を含めると 3,146 件の空家等を確認しています。

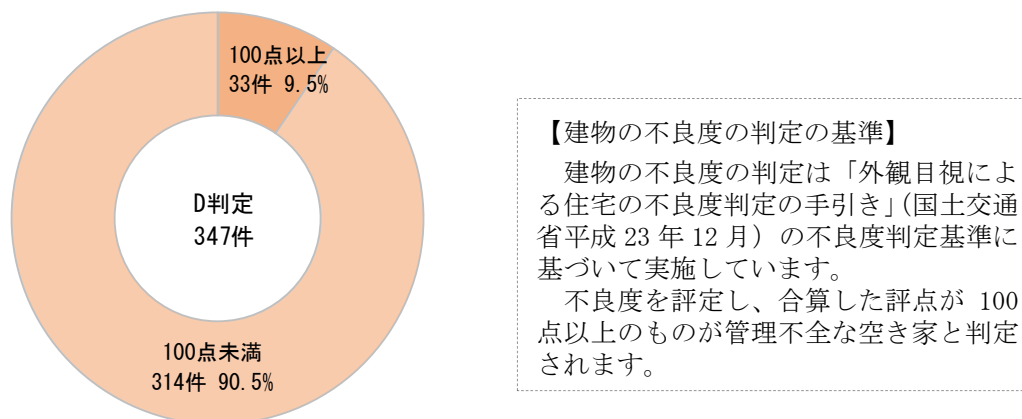
これらについて、外観の劣化状態に応じて判別を行った結果、「すぐに居住できる状態（A判定）」が 2,264 件（72.0%）、「居住できる状態ではあるが、簡単な修繕または手入れが必要な状態（B判定）」が 332 件（10.6%）、「修繕、手入れを行えば居住できる状態（C判定）」が 187 件（5.9%）、「居住不能またはかなりの修繕を行わなければ居住できない状態（D判定）」が 347 件（11.0%）でした。

【図 空家等の判定別の割合】

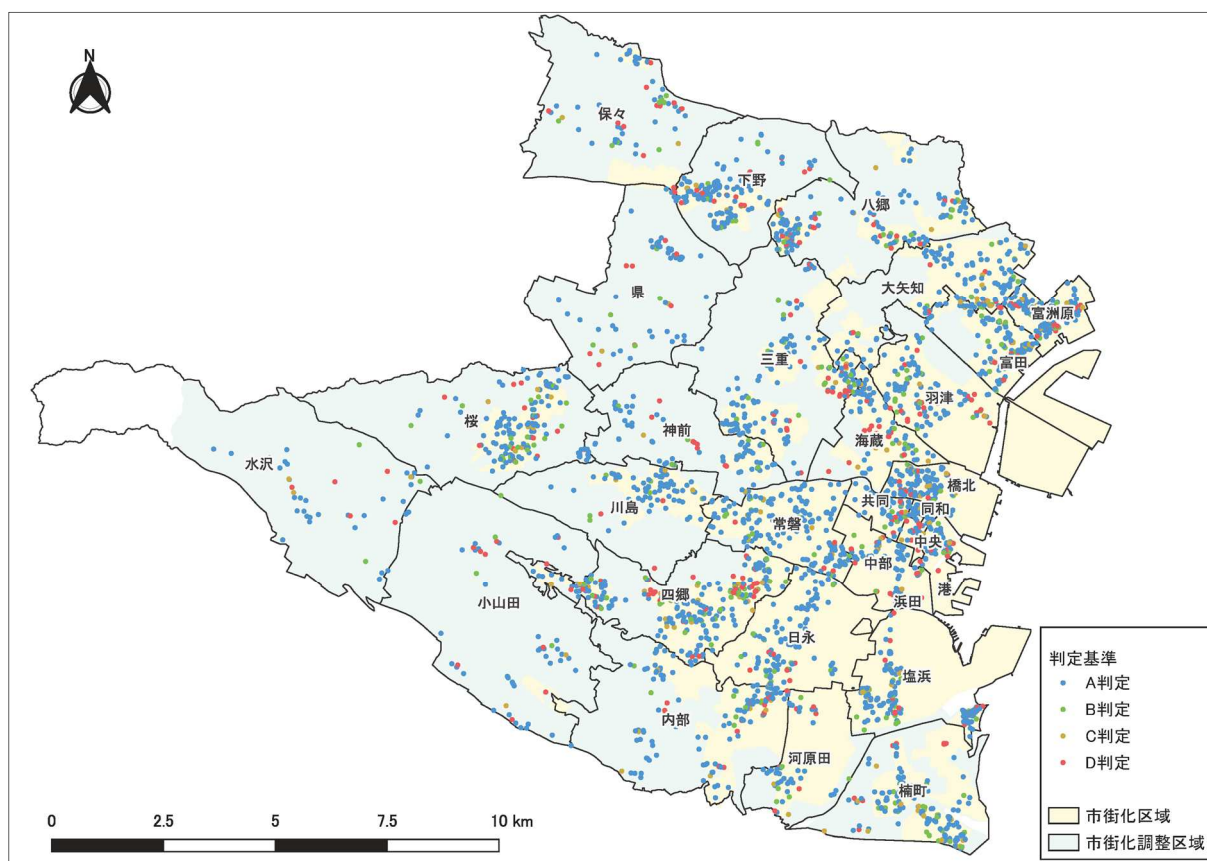


また、外観の劣化状態が「D判定」となった 347 件の空家等についてはより詳細な外観調査を実施し、建物の不良度の判定を行っています。その結果 33 件の管理不全な空家等を確認しています。

【図 管理不全な空家等の状況】



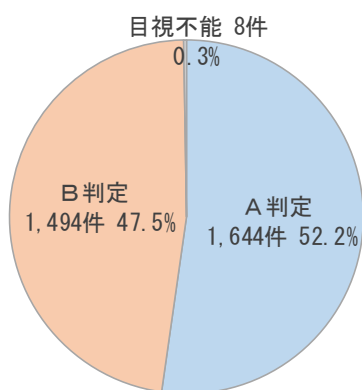
【図 市内の空家等の分布状況】



(2) 敷地の状況

空家特措法においては、空家等とは建築物に附属する工作物や敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）としていることから、空家等の実態調査においては空家が所在する敷地や庭木、工作物等においても以下の項目について調査を実施し、敷地の管理に不適切な項目がないものをA判定、管理に不適切な項目があるものをB判定としています。結果、約半数で調査項目のいずれかに管理に不適切な項目があるものとなっています。

【図 敷地の判定別の割合】



調査項目	ごみの放置、不法投棄、汚物や排水等の流出がある
	門、塀等にひび割れ、破損がある
	庭木等に腐朽、倒壊、枝折れ等がみられる
	雑草や庭木等の手入れが長期に渡り放置されている
	擁壁に破損等異常がある
	隣地等周辺に悪影響を及ぼしている

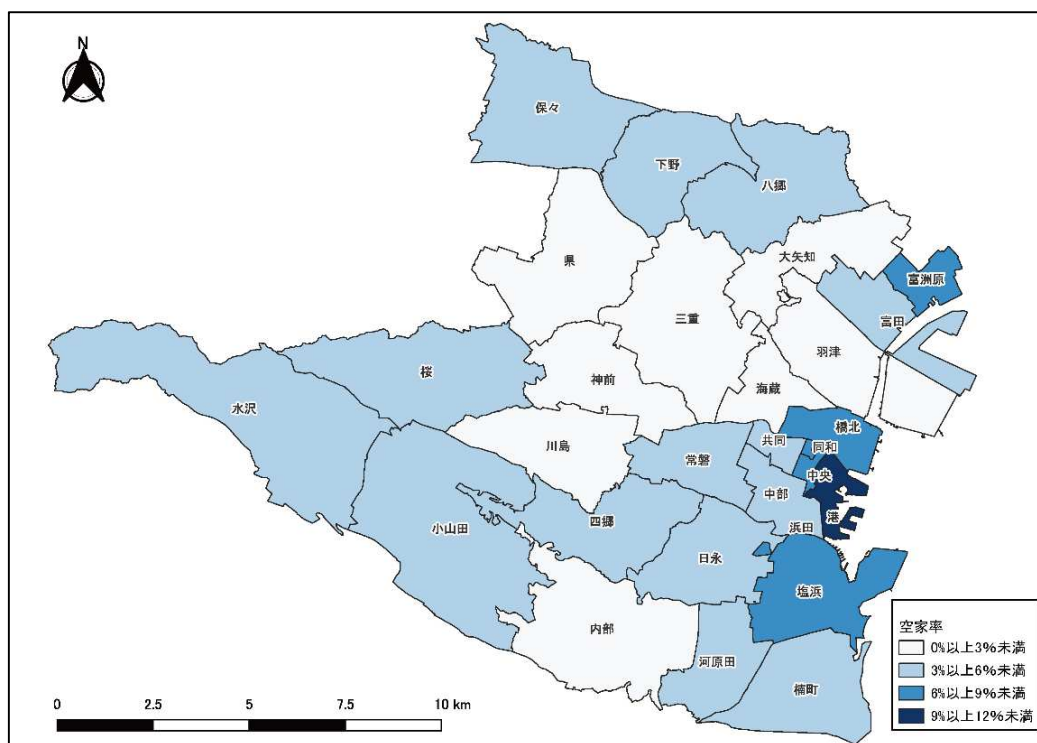
(3) 地区別の分布状況

地区別の空家等の状況をみると、地区別の空家率は沿岸部の地区で高くなっています。

【表 地区別の空家等の件数及び空家率】

地区	空家等件数	空家率	地区	空家等件数	空家率	
01. 中部	1. 共同	58	5.6%	11. 川島	86	2.2%
	2. 同和	17	6.2%	12. 神前	79	2.4%
	3. 中央	44	7.7%	13. 桜	157	3.1%
	4. 港	78	12.1%	14. 三重	164	2.5%
	5. 浜田	85	5.9%	15. 県	64	3.0%
02. 富洲原	185	7.0%	16. 八郷	145	3.5%	
03. 富田	149	4.6%	17. 下野	127	4.8%	
04. 羽津	111	2.4%	18. 大矢知	130	2.5%	
05. 常磐	177	3.2%	19. 河原田	54	4.1%	
06. 日永	123	3.0%	20. 水沢	42	4.4%	
07. 四郷	268	4.4%	21. 保々	64	3.2%	
08. 内部	140	2.6%	22. 海蔵	92	2.6%	
09. 塩浜	148	7.4%	23. 橋北	133	7.8%	
10. 小山田	58	4.1%	24. 楠	168	5.4%	
			市内全体	3,146	3.9%	

【図 地区別の空家率の状況】



【空家率について】

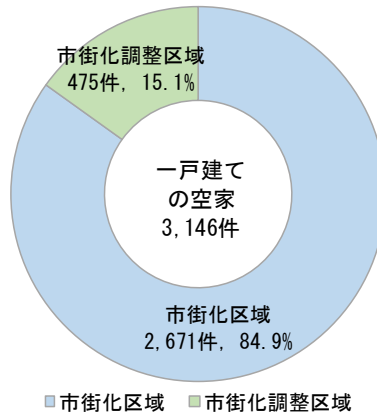
$$\text{空家率 (\%)} = \frac{\text{一戸建て住宅の空家等数}}{\text{一戸建て住宅数}} \times 100$$

一戸建て住宅数・・・一戸建て住宅の空家等数に一戸建て住宅の世帯数を加えた件数

(4) 市街化区域・市街化調整区域別の状況

都市計画区域における空家等の割合をみると、市街化調整区域では「居住不能またはかなりの修繕を行わなければ居住できない状態（D判定）」の割合が高くなっています。また、人口に対する空家等の割合をみると、市街化調整区域が高くなっています。

【図 市街化区域・市街化調整区域別の空家等の割合】

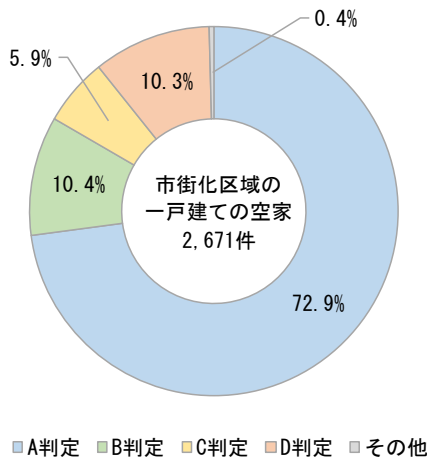


【表 市街化区域・市街化調整区域別の人口・空家等の割合】

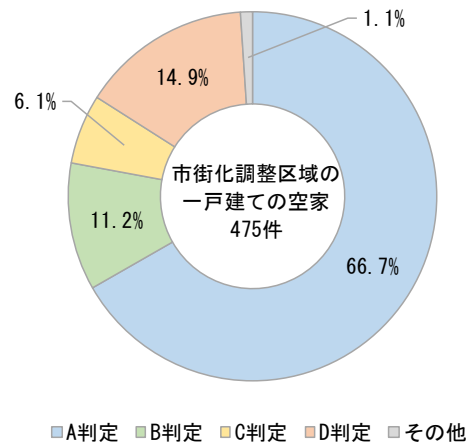
	人口	人口割合	空家数	空家数の割合
市街化区域	270,869人	87.1%	2,671件	84.9%
市街化調整区域	40,162人	12.9%	475件	15.1%
総計	311,031人	-	3,146件	-

※人口は平成28年度（2016年度）三重県都市計画基礎調査の数値

【図 市街化区域の判定別割合】



【図 市街化調整区域の判定別割合】



※「その他」は、「目視不能」もしくは「不明」の合計件数

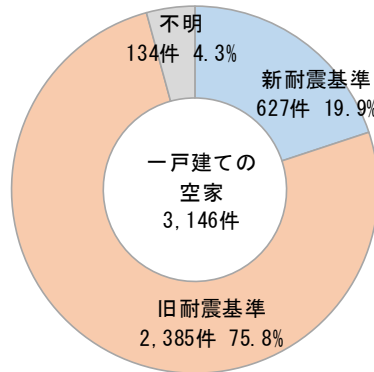
【表 市街化区域・市街化調整区域別の空家等の判定別数】

	A判定	B判定	C判定	D判定	その他	総計
市街化区域	1,947	279	158	276	11	2,671
市街化調整区域	317	53	29	71	5	475
総計	2,264	332	187	347	16	3,146

(5) 旧耐震基準で建築された空家等の状況

空家等の耐震基準の状況をみると、旧耐震基準で建築されたものが 75.8%であり、空家等の大部分を占めています。

【図 旧耐震基準で建築された空家等の割合】

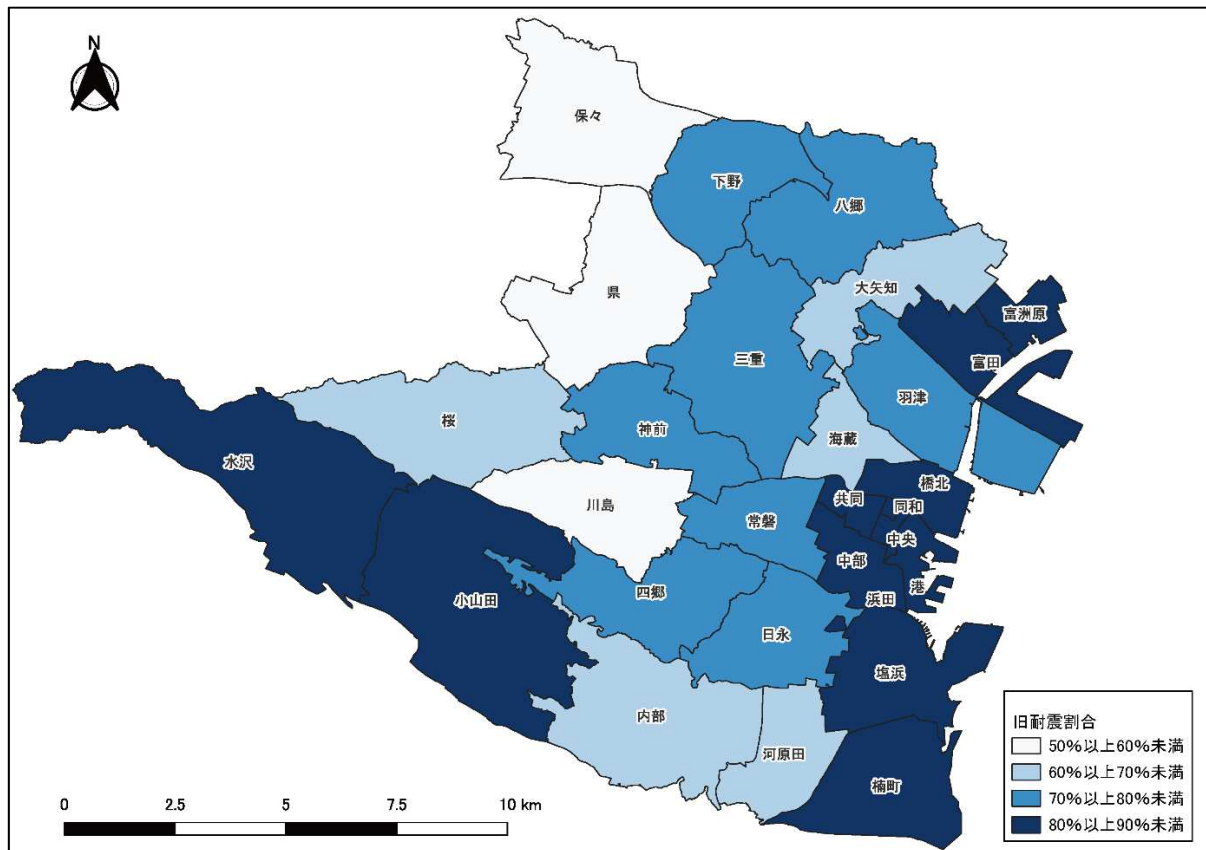


【旧耐震基準】

昭和 56 年（1981 年）6 月 1 日改正施行の建築基準法による耐震基準（いわゆる新耐震基準）以前の設計基準

地区別の旧耐震基準の空家等の分布状況をみると、沿岸部や「水沢」地区や「小山田」地区で割合が多くなっています。

【図 地区別の旧耐震基準の空家等の割合】



【表 地区別の旧耐震基準の空家等の件数及び割合】

地区		旧耐震基準の 空家等の数	旧耐震基準の 空家等の割合	地区	旧耐震基準の 空家等の数	旧耐震基準の 空家等の割合
01. 中部	1. 共同	48	82.8%	11. 川島	48	55.8%
	2. 同和	15	88.2%	12. 神前	61	77.2%
	3. 中央	36	81.8%	13. 桜	103	65.6%
	4. 港	66	84.6%	14. 三重	128	78.0%
	5. 浜田	68	80.0%	15. 県	35	54.7%
02. 富洲原		153	82.7%	16. 八郷	102	70.3%
03. 富田		123	82.6%	17. 下野	97	76.4%
04. 羽津		82	73.9%	18. 大矢知	90	69.2%
05. 常磐		138	78.0%	19. 河原田	36	66.7%
06. 日永		90	73.2%	20. 水沢	34	81.0%
07. 四郷		211	78.7%	21. 保々	34	53.1%
08. 内部		96	68.6%	22. 海蔵	63	68.5%
09. 塩浜		121	81.8%	23. 橋北	116	87.2%
10. 小山田		51	87.9%	24. 楠	140	83.3%
				市内全体	2,385	75.8%

2-6 本市における空家等を取り巻く課題

本市の状況や空家等の実態調査の結果を踏まえ、本市における空家等を取り巻く課題を以下のように整理します。

(1) 空家等の適切な管理に関する課題

住宅総数が世帯数を超える状況が続いているなか、居住世帯が長期にわたって不在としている空家等は増加しています。これらの空家等の中には腐朽や破損のあるものが一定数存在することから、空家等の増加は管理不全な空家等の増加につながるものが懸念されます。

また、持ち家で暮らす高齢者のみの世帯が増加しており、施設への入居や相続等による空家等の発生が予想されるほか、旧耐震基準で建築された住宅は居住者を失うことで老朽危険空家等となる可能性が高いことから、将来空家等となる可能性がある所有者や家族に対し、空家等とならないための準備や、居住中から耐震化や長く使用するための点検・手入れを進めることも重要です。

所有者等が当事者意識を持ち、空家等を発生させないこと、空家等となった場合には、放置することなく、適切な管理を行っていく重要性を十分理解していただく必要があります。

(2) 管理不全な空家等に関する課題

空家等が放置され、管理が不適切な状態になると、景観等を阻害するだけでなく、防災面や衛生面等、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが考えられます。また、適切に管理されていない状態が長期化することで、雑草や立木の繁茂、動物等の住みつきによる悪臭の発生等による近隣への影響や倒壊等による被害が生じるおそれがあります。

放置される要因は、所有者等が遠方居住のため空家等の管理ができていない、相続による所有者関係の複雑化により対応ができていない、相続放棄等により相続人が存在しないなど様々であることから、それぞれの要因に応じた相談や制度活用が図られるよう、所有者等への意識啓発を行っていくことが重要です。

また、管理不全な状態が解消されていかない場合には、法や条例に基づき、適切に対応していくことも必要です。

(3) 空家等の利活用に関する課題

本市が把握している空家等のうち、何らかの修繕を行えば活用ができるものが多く存在しています。これらは適切に管理がされていれば問題はありませんが、人が居住していない空家等は比較的劣化が早く、放置すれば将来的に管理不全な空家等となる恐れがあります。このため、資産価値があるうちに活用を促し、所有者等が積極的に空家等の有効活用ができるような仕組みづくりが必要です。

第3章 空家等対策の基本的な方針

3-1 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、空家特措法第2条第1項に規定される「空家等」の他、長屋及び共同住宅の空き住戸を対象とします。

【空家特措法における「空家等」】

建築物又はこれに付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ものを含む）をいう（但し、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものでないこと）。

3-2 空家等対策の対象地区

令和2年度に本市が実施した空家等の実態調査では、空家等は市内全域に存在していることから、対象地区は市内全域とします。

3-3 空家等の調査

国が実施する「住宅・土地統計調査」に基づき、本市全域の空家等の状況を把握するとともに、空家等の実態調査を行います。

3-4 空家等対策の基本的な方針

空家等は所有者等が適切に管理する義務を負っており、空家特措法第3条においても「空家等の所有者等は、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ものとする」とされています。

本市では、所有者等が適切に管理することを原則としつつ、以下の3つの方針をもとに、空家等対策を実施します。

方針1 空家等の適切な管理

空家等となり、その後適切に管理されていない場合は、いずれ様々な問題が発生することが予測されます。

まずは空家等とならないような予防策を講じていくとともに、空家等となった段階では、所有者が放置することがないように、適切な管理を促していくことが重要となることから、空家等がもたらす影響について、市民や所有者等の理解を図るとともに、空家等に関する相談先など必要な情報について周知・啓発するなど、空家等の発生抑制と適切な管理を進めるための対策を行います。

方針2 管理不全な空家等の解消

適切な管理が行われていない状態の空家等については、そのままで利活用が難しいだけでなく、保安上の危険など周辺へ著しい影響を及ぼすおそれがあることから、必要な措置を早急に講ずる必要があり、状況に応じて、所有者等に対し、適切な管理や除却を促すための直接的な指導・啓発を行います。

また、適切な管理が行われず改善がみられない空家等については、周辺への影響や危険の切迫性等を考慮したうえで、特定空家等の認定を行い、空家特措法に基づく措置を適切に行うことで、その解消を進めます。

【特定空家等】

空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項で規定する、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であると認められる空家等をいう。市町村長は、特定空家等の認定を行い、所有者等に対し、必要な措置をとるよう助言、指導、勧告、命令を行うことができる。

方針3 空家等の利活用の促進

適切に管理されている空家等は、周辺の生活環境に悪影響を与えることはありませんが、空家等となっている時期が長期化するほど建物の老朽化が進み、最終的には利活用ができない状態となります。

このため、空家等そのまま放置せず、資産価値のあるうちに賃貸や売却を行うなど、利活用を促進するための啓発や利活用に係る支援、情報提供を行います。

3-5 空家等対策の実施体制

(1) 住民等からの空家等に関する相談体制

空家等に関する相談内容は多岐にわたるため、関係部局で連携体制を構築し、空家等所有者への改善指導を実施します。住民からの相談に対しては、まずは相談内容に応じて市の担当部署が対応し、内容が多岐にわたる案件は、関係する部局が連携して対応します。

【表 本市の相談窓口一覧】

内 容	担当課	連絡先
①管理不全な建築物に関する事	建築指導課	059-354-8207
②空家等の利活用に関する事	都市計画課	059-354-8272
③火災予防に関する事	予防保安課	059-356-2008
	[中消防署]	059-356-2012
	[西分署]	059-326-2583
	[中央分署]	059-325-4717
	[北消防署]	059-365-5325
	[北部分署]	059-361-1119
	[南消防署]	059-345-0530
[南部分署]	059-349-5119	
④防犯に関する事	市民協働安全課	059-354-8179
⑤草木に関する事	生活環境課	059-354-4415
⑥固定資産税に関する事	資産税課	059-354-8134
⑦獣害等に関する事	環境政策課	059-354-8188
⑧野良犬等の住みつきに関する事	衛生指導課	059-352-0591
⑨浄化槽等の放置に関する事	生活排水課	059-354-8402
⑩防災全般に関する事	危機管理課	059-354-8119

(2) 空き家対策庁内検討会

空家等の対策は課題が多岐にわたるため、関係部局が連携して対策を推進することが必要です。本市では、以下の部局にて「空き家対策庁内検討会」を開催し、各部署が把握する課題を共有し、空家等の対策の検討を進めます。

【表 空き家対策庁内検討会の構成】

部名	課名
都市整備部	都市計画課、建築指導課、道路管理課
危機管理統括部	危機管理課
環境部	生活環境課廃棄物対策室、環境政策課
消防本部	予防保安課
市民生活部	市民協働安全課、市民課
財政経営部	資産税課
商工農水部	農水振興課
健康福祉部	衛生指導課
上下水道局	生活排水課
総務部	総務課
シティプロモーション部	観光交流課

(3) 空家等対策協議会の組織

本市では空家等対策計画の作成等及びその他空家等に関する対策の推進を目的として、令和4年（2022年）10月より「四日市市空家等対策協議会」を組織しています。

協議会においては、専門的な観点から多角的な議論を行う必要があるため、学識経験者、法務、不動産、建築、福祉といった幅広い分野から委員を選出し、協議を行います。

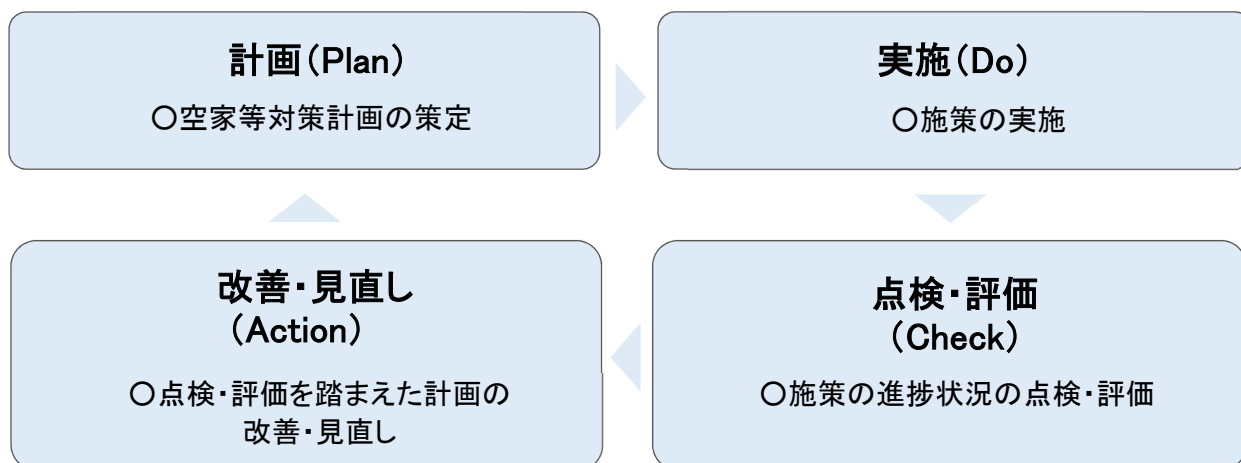
【表 四日市市空家等対策協議会の構成】

分野	組織・団体等
学識経験者	大学教授等
法務	弁護士
法務	三重県司法書士会
不動産	公益社団法人 三重県宅地建物取引業協会
不動産	公益社団法人 全日本不動産協会三重県本部
建築	一般社団法人 三重県建築士事務所協会
福祉	社会福祉法人 四日市市社会福祉協議会

3-6 計画の進行管理

本計画の推進にあたっては、各施策の進捗状況や目標達成状況を点検・評価するために、計画（Plan）、実施（Do）、点検・評価（Check）、改善・見直し（Action）のPDCAサイクルの考えに基づき計画の進行管理を行います。

【図 PDCAサイクルに基づく進行管理のイメージ】



第4章 具体的な施策

本市では、3つの方針をもとに以下の施策を実施します。

	取り組み	具体的な施策
方針1 空家等の 適切な管理	(1) 所有者等への啓発	① パンフレットや市ホームページ等を活用した周知・啓発 ② 福祉関連の部局や事業者等と連携した周知・啓発
	(2) 所有者等による適切な管理の促進	① 空き家相談会の開催 ② 旧耐震基準の空家の耐震化や除却の誘導 ③ リバースモーゲージ等の普及促進
方針2 管理不全な 空家等の解消	(1) 所有者等への啓発	① パンフレットや市ホームページ等を活用した周知・啓発
	(2) 所有者等による自主改善の促進	① 空き家相談会の開催 ② 改善指導の実施 ③ 旧耐震基準の空家の耐震化や除却の誘導 ④ 特定空家等の認定による指導 ⑤ 空家特措法による法的措置の実施 ⑥ 特定空家等の所有者等への支援策の検討 ⑦ 建物の老朽化以外の理由で悪影響を及ぼすおそれがある空家等への対応
	(3) 行政による管理不全な空家等の解消	① 条例に基づく緊急安全措置の実施 ② 空家特措法に基づく代執行の実施 ③ 財産管理人制度等の活用による所有者不明空家等の解消
方針3 空家等の 利活用の促進	(1) 所有者等への啓発	① パンフレットや市ホームページ等を活用した周知・啓発
	(2) 所有者等による利活用の促進	① 空き家・空き地バンクによる住宅市場への流通促進 ② 空家等への住み替えの促進 ③ 空き家相談会の開催 ④ インスペクション（建物状況調査）の普及促進 ⑤ 市街化調整区域における空家等の活用促進 ⑥ 除却した空家等に係る跡地の活用の促進 ⑦ 三重県居住支援連絡会と協力した民間賃貸住宅相談会の開催 ⑧ リバースモーゲージ等の普及促進

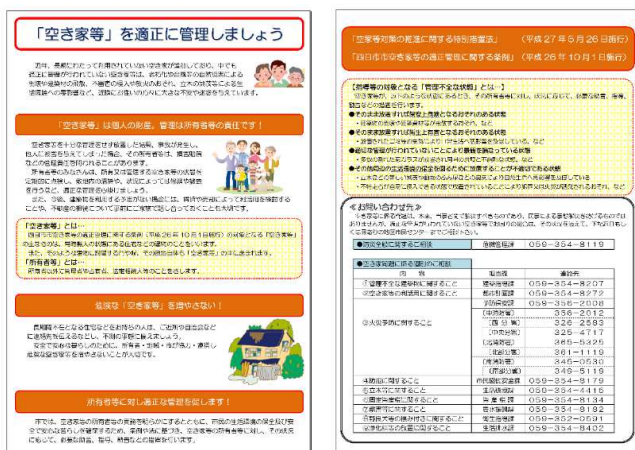
4-1 空家等の適切な管理

空家等は個人の財産であり、その管理は所有者等の責任において適切になされるものです。空家等の所有者の責任を周知するとともに、管理不全な状態とならないための情報提供や意識啓発を行い、所有者等による空家等の適切な管理の実施を促すとともに、空家等となることが見込まれる所有者等へ適切な管理についての注意喚起を行います。

(1) 所有者等への啓発

① パンフレットや市ホームページ等を活用した周知・啓発

空家等の適正管理においては、所有者自身がまずその重要性を認識することが必要であることから、市のホームページや広報、公式SNS、関係課窓口や市民センターでの配架等により、空家等が及ぼす影響や空き家の適正な管理、相談先について、広く周知を行うとともに、空家等の状況に応じた情報提供や働きかけを行います。



また、市が配布する「おくやみハンドブック」のなかで、相続により空家等を取得された方に向けて、相続登記の実施や空家等の適切な管理を促すための周知を行います。

【おくやみハンドブック】

死亡後に必要となる各種手続きをご遺族がスムーズに行えるよう、死亡届を受付した際に窓口で配布している冊子。



相続により取得した空き家等について

土地や建物の所有者がなくなった場合、亡くなった方から引き継いだ方へ名義を変更する相続登記をしましょう。また、相続により取得した建物を使用しない場合は、適切な管理を行い、早めの利活用を考えましょう。

近年、長年にわたって利用されていない空き家等が増加しており、老朽化や台風等の自然災害による倒壊や建築材の飛散、不審者の侵入や放火のおそれ、立木の倒壊等による生活圏への影響等と、近隣に与える大きな不安を考えなければなりません。

空き家等の十分な管理を怠らずに実施し、事故の発生し、他人に被害を与えた場合は、その所有者や相続人等は、損害賠償などの管理責任を問われることがありますので、空き家等の状況を定期的に確認し、数時的な清掃や、状況によっては修繕や撤去を行うなど、適切な管理を行いましょう。

詳しくは、下記の窓口へお問い合わせください。

- 相続登記に関すること…………… 清地方務課四日市支隊 (TEL 059-353-2237) (4ページ参照)
- 空き家の利活用に関すること…………… 市役所4階 都市計画課 (TEL 059-354-8272) (FAX 059-354-8404)
- その他空き家等に関すること…………… 市役所4階 建築指導課 (TEL 059-354-8207) (FAX 059-354-8404)
- 特別除却の制度に関すること…………… 西日市税務署 (TEL 059-352-3141) (自動音声) (4ページ参照)

② 福祉関連の部局や事業者等と連携した周知・啓発

持ち家で暮らす単身高齢者の世帯数は増加しており、福祉施設等への入所により、建物や土地の管理者が不在となることがあります。

こうしたことから、市内福祉関連部局、社会福祉協議会、福祉関連事業者等と連携を図り、空家等の発生の予防や適切な管理に向けた周知や啓発を行います。

(2) 所有者等による適切な管理の促進

① 空き家相談会の開催

空家等の所有者等や将来の空家等の所有者等が抱えるさまざまな悩みや問題に対応するため、不動産、司法、建築等の専門家団体と連携して、「空き家無料相談会」を実施します。

空き家・空き地についてお困りのことや心配なことはありませんか？
無料
お申し込み
099-352-5555

四日市市
空き家
空き地
相談会

2022年
2月11日 (土曜日)
時間 10:00～16:00
四日市市総合会議7階
1115号室

弁護士相談会
前橋伸博 弁護士事務所
時間 10:00～16:00
会場 四日市市総合会議7階1115号室
TEL: 099-352-5555

※空き家に関する様々なご相談に専門家が対応いたします！
建築 司法 不動産 建築 不動産 建築 不動産
建築 司法 不動産 建築 不動産 建築 不動産

※お問い合わせ先：四日市市都市計画課 電話 099-354-8272
公社 三産協宅建代表社員 電話 099-352-5555

新型コロナウイルス感染防止に関するお願い
開催にご参加いただく皆様には、必ずお持ち帰りください。ご帰省の際は、マスク着用をお願いいたします。
① 会場内での飲食・飲酒はご遠慮ください。② 会場内での喫煙はご遠慮ください。③ 会場内での立ち入りはご遠慮ください。④ 会場内での立ち入りはご遠慮ください。⑤ 会場内での立ち入りはご遠慮ください。

会場案内
四日市市
総合会議7階
〒510-0085
三島4丁目5番100号
2階5号室

お問い合わせ
三島4丁目5番100号 TEL: 099-352-5555
三島4丁目5番100号 TEL: 099-352-5555
三島4丁目5番100号 TEL: 099-352-5555
三島4丁目5番100号 TEL: 099-352-5555

② 旧耐震基準の空家の耐震化や除却の誘導

空家等の実態調査の結果では、旧耐震基準で建築された空家が全体の 75.8%を占めています。旧耐震基準で建築された住宅は、既に建築後 40 年以上が経過しており、空家となり放置されると、危険な空家となる可能性が高いことから、関連する以下の制度の周知をあわせて行い、耐震化による有効活用又は除却を促します。

a) 木造住宅耐震改修、除却補助事業の実施

昭和 56 年（1981 年）5 月 31 日以前に建築され、耐震診断により耐震性がないと判断された木造住宅に対し、耐震補強計画策定費や補強工事費、除却する場合の除却費への補助事業を実施しています。この制度を案内することで、耐震化による既存住宅の価値向上を図るための周知を行うとともに、耐震化が困難で、利用見込みのないものについては除却を誘導します。

b) 旧耐震基準の空き家除却促進補助事業の実施

上記木造住宅除却補助事業を活用して空家を除却し、除却後の土地を空き家・空き地バンクに登録した場合に補助を行う「四日市市旧耐震空き家除却促進補助金」を実施しています。この制度を案内することで、空家の除却による土地の固定資産税上昇の負担感を緩和し、空家をそのままにしておく状況を解消するとともに、不動産市場での流通を図ります。

c) 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）の周知

所有者が亡くなり空家等となった家屋とその敷地を相続した相続人が、耐震リフォームまたは取壊しをし、相続発生日から3年後の年末までに、その家屋又は敷地を譲渡した場合に、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円が特別控除される国の制度が令和5年（2023年）12月31日まで（令和4年時点）実施されています。この制度を適切に周知することで、相続した家屋等の利活用及び放置空家の発生を抑制します。

【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）】

相続日から起算して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したものに限り、その敷地を含む。）又は取り壊しの土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度。

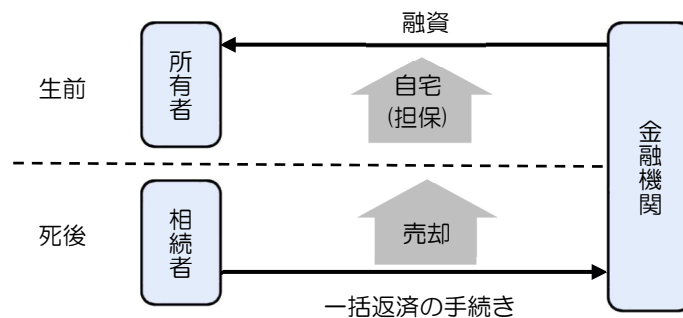
③ リバースモーゲージ等の普及促進

金融機関などが行うリバースモーゲージやリースバックなどの制度について情報提供を行います。

こうした制度の活用により、空家等の所有者が変わった際にも、既存住宅の再利用が容易となり、既存住宅が空家等とならずに円滑に流通すると考えられることから、制度の情報提供など、普及を促進します。

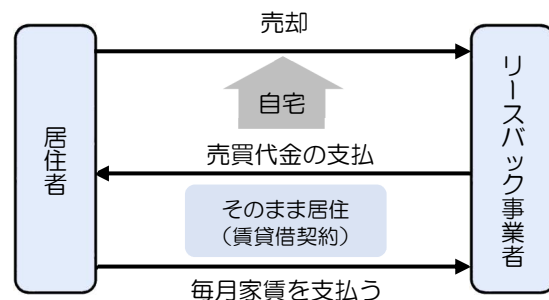
【リバースモーゲージ】

リバースモーゲージとは、持ち家等を所有していて現金収入が少ない高齢者等を対象に、その土地・建物を担保して生活資金を貸し付け、世帯の自立支援を図っていく貸付制度です。



【リースバック】

住宅を売却して現金を得て、売却後は毎月賃料を支払うことで、住んでいた住宅に引き続き住むサービス。



4-2 管理不全な空家等の解消

適切な管理が行われていない空家等は、防災、衛生、景観等において、周辺への悪影響をおよぼすおそれがあるため、防止、解消に向けた対応が必要です。空家等の所有者等に対し、必要に応じた改善要請を行い、管理不全な状態の解消に向けた対応を図ります。

(1) 所有者等への啓発

① パンフレットや市ホームページ等を活用した周知・啓発（再掲）

空家等の適正管理においては、所有者自身がまずその重要性を認識することが必要であることから、市のホームページや広報、公式SNS、関係課窓口や市民センターでの配架等により、空家等が及ぼす影響や空き家の適正な管理、相談先について、広く周知を行うとともに、空家等の状況に応じた情報提供や働きかけを行います。

(2) 所有者等による自主改善の促進

① 空き家相談会の開催（再掲）

空家等の所有者等や将来の空家等の所有者等が抱えるさまざまな悩みや問題に対応するため、不動産、司法、建築等の専門家団体と連携して、「空き家無料相談会」を実施します。

② 改善指導の実施

市民等からの情報提供等により把握した空家等については、速やかに現地調査を行ったうえで、適切な管理が行われていない状況が見受けられる場合には、所有者調査を実施し、自主改善を促すための直接的な助言・指導を行います。

建物に腐朽や破損等が見られる場合は、不良度の判定を行い、不良具合に応じたパトロールや指導の強化を行っています。

加えて、適切な管理が行われていない状況が多分野にわたる場合には、関連部局と情報共有を図り、連携した対応を行います。

③ 旧耐震基準の空家の耐震化や除却の誘導（再掲）

空家等の実態調査の結果では、旧耐震基準で建築された空家が全体の75.8%を占めています。旧耐震基準で建築された住宅は、既に建築後40年以上が経過しており、空家となり放置されると、危険な空家となる可能性が高いことから、耐震化による有効活用又は除却を促します。

④ 特定空家等の認定による指導

空家の適切な管理を促したにもかかわらず、改善が見られず、そのまま放置すると腐朽や破損等の具合が増大し、周辺へ著しく悪影響を及ぼす恐れがある空家について、空家特措法に基づく特定空家等に認定したうえで指導することで、所有者等への意識啓発を行い、自主改善を促します。

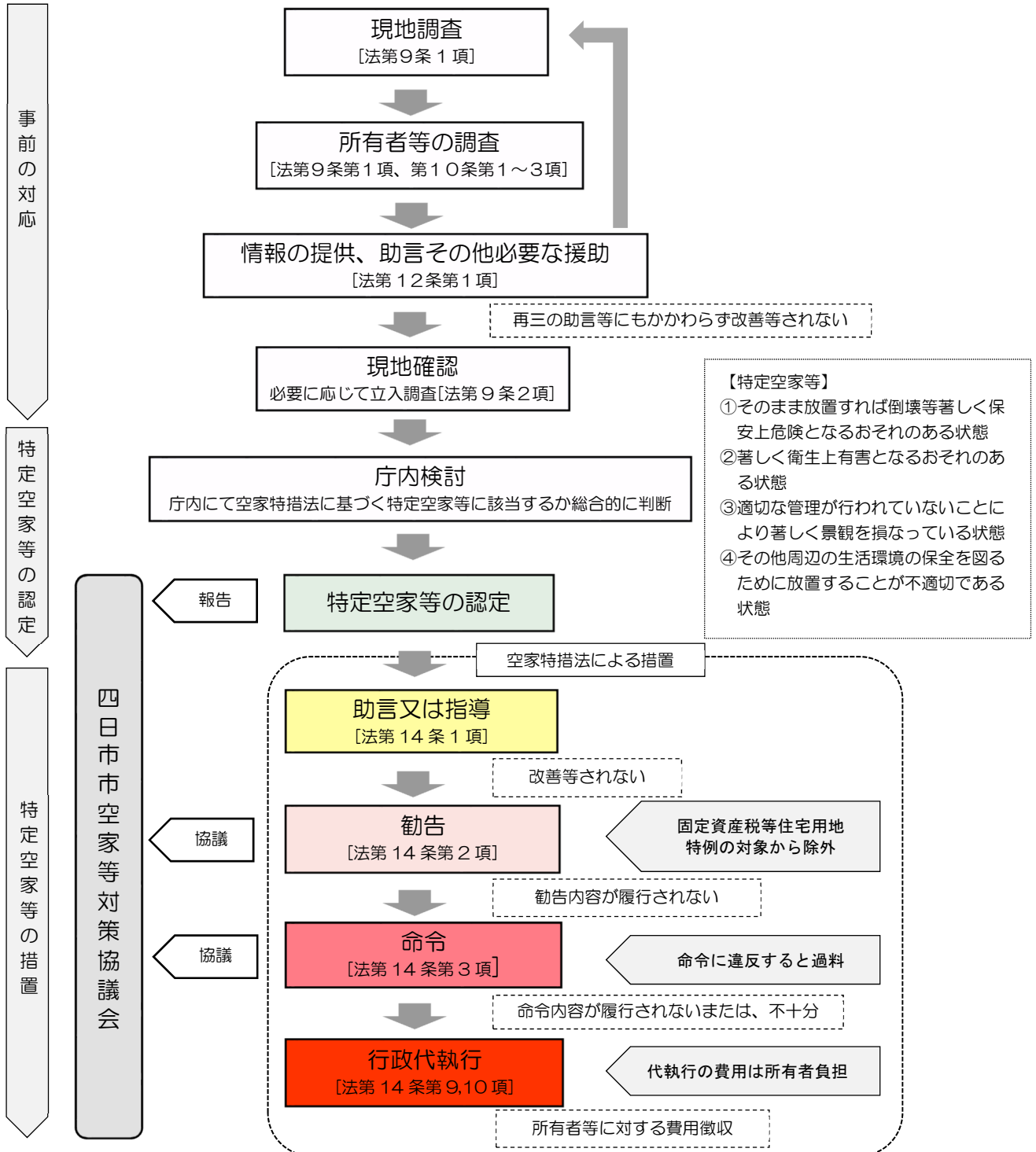
また、建物の危険性だけでなく、著しく衛生上有害となるおそれのある状態、周辺の生活環境の保全状態が著しく不適切である状態など、建物の老朽化以外の理由で課題が生じている空家等についても、特定空家等の認定も含めた対応策の検討を進めます。

⑤ 空家特措法による法的措置の実施

特定空家等に認定したうえでの指導にもかかわらず、改善が図られない場合は、「四日市市空家等対策協議会」での協議の上、空家特措法に基づく勧告、命令を行い、改善を促します。

また、勧告を受けた特定空家等の敷地については、固定資産税・都市計画税の住宅用地に対する課税標準の特例（以下「住宅用地特例」という。）の適用対象から除外されることから、勧告にあたっては、資産税課と連携して対応を進めます。

【図 特定空家等に関する措置のフロー】



⑥ 特定空家等の所有者への支援策の検討

所有者等が改善の必要性を認識していても、経済的な理由により危険な状態のまま放置されている特定空家等について、所有者自らの除却を促すため、「空き家対策総合支援事業」等を活用した支援策を検討します。

【空き家対策総合支援事業】

空家等対策の推進に関する特別措置法の規定に基づく「空家等対策計画」に沿って、市町村が民間事業者と連携して総合的に実施する空家等対策を支援する国の事業

⑦ 建物の老朽化以外の理由で悪影響を及ぼすおそれがある空家等への対応

空家等については、建物の老朽化だけでなく、草木の繁茂や火災、防犯、ごみ、動物等の住みつきなど、多岐にわたる相談が寄せられています。そのため、著しく衛生上有害な状態や、生活環境の保全上不適切な状態など、建物の老朽化以外の理由で課題が生じている空家等についても、関係部局が連携し、所有者等に対して適切な管理が促されるよう努めます。

(3) 行政による管理不全な空家等の解消

① 条例に基づく緊急安全措置の実施

空家等に危険な状態が切迫している場合で、所有者等に自ら危険な状態を回避できない理由があると認めるときは、条例に基づき緊急安全措置を実施します。

② 空家特措法に基づく代執行の実施

命令処分を行ってもこれに従わない場合、そのままでは周辺環境に深刻な被害を与える危険性が切迫している空家等については、代執行により危険を解消します。

③ 財産管理制度等の活用による所有者不明空家等の解消

所有者等への自主改善を促すことができない相続人不存在などの所有者不明な空家等については、利害関係人に対し、民法に規定される財産管理制度や所有者不明土地・建物管理制度の活用を促します。また、その資産性や周辺への悪影響を考慮したうえで、市が管理人の申立てを行い、管理人による除却を進めます。

【財産管理制度】

利害関係者が裁判所に申立て、裁判所が選任した財産管理人（財産について所有者の代わりとなる者）が、財産の売却等の清算を行う制度。

【所有者不明土地・建物管理制度】

特定の土地・建物だけに特化した財産管理制度（令和5年4月1日施行）

4-3 空家等の利活用の促進

資産価値のあるうちに空家等の活用が図られるよう、所有者が空家等を活用しやすい環境を整えるほか、空家等を活用したい人が安心して利用できる環境づくりを図ります。

(1) 所有者等への啓発

① パンフレットや市ホームページ等を活用した周知・啓発（再掲）

市のホームページや広報、公式SNS、関係課窓口や市民センターでの配架等により、空家等の利活用について、広く周知を行うとともに、空家等の状況に応じた情報提供や働きかけを行います。

(2) 所有者等による利活用の促進

① 空き家・空き地バンクによる住宅市場への流通促進

空き家、空き地の売却や賃貸を希望する所有者からの希望に基づき、空き家、空き地の情報を、住み替えなど検討している方に対して、市のホームページなどにおいて情報を提供する「四日市市空き家・空き地バンク」を運用しています。当制度の積極的な活用を図り、住宅市場への中古住宅の流通を促進します。



② 空家等への住み替えの促進

市外からの転入や市内の賃貸住宅から転居する子育て世帯や若年夫婦世帯に対し、中古住宅の取得を支援する「子育て・若年夫婦世帯の住み替え支援補助金」や親世帯との近居するための中古住宅の取得を支援する「子育て・若年夫婦世帯の近居支援補助金」を運用しています。こうした制度を活用し、子育て世帯や若年夫婦世帯の空家等の取得の促進を図ります。



③ 空き家相談会の開催（再掲）

空家等の所有者等や将来の空家等の所有者等が抱えるさまざまな悩みや問題に対応するため、不動産、司法、建築等の専門家団体と連携して、「空き家無料相談会」を実施します。

④ インスペクション（建物状況調査）の普及促進

中古住宅は新築時の品質や性能に加えて、その後の維持管理や経年劣化の状況により物件ごとの状態に差があることから、消費者はその品質や性能に不安を感じる場合があります。こうしたことから目視を中心とした非破壊検査により、構造の安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等を調査するインスペクション（建物状況調査）の普及を促進し、安心して空家等への住み替えができる環境の整備に取り組みます。

【インスペクション（建物状況調査）】

目視などを中心とした非破壊検査による建物の現況調査を行い、構造の安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象の有無を把握するもの。

⑤ 市街化調整区域における空家等の活用促進

市街化区域と市街化調整区域の空家等の状況を見ると、各区域の人口割合に比べ、市街化調整区域では空家等の割合が高くなっています。こうした状況から、市街化調整区域内の既存集落の維持や活性化を図るため、国の開発許可制度運用指針に基づいて市街化調整区域内の既存集落にある空家等を自己用に限らず、賃貸住宅や地域資源を活用した貸店舗等として活用できるよう、規制緩和に取り組みます。

⑥ 除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等を除却した跡地についても、適正に管理されないまたは有効活用されない場合は雑草の繁茂、樹木の越境などの新たな問題を発生させます。これらの問題が発生しないよう、適正な管理を促すとともに、空き家・空き地バンク等の活用により有効活用を図ります。

⑦ 三重県居住支援連絡会と協力した民間賃貸住宅相談会の開催

住まい探しでお困りの方に対し、民間賃貸住宅への入居を促進するため、三重県居住支援連絡会と協力し、民間賃貸住宅相談会を開催します。

相談会の開催により、入居希望者に対して賃貸住宅への入居支援を行うとともに、民間の空き家、空き室の活用を促進します。

【三重県居住支援連絡会】

住まいの確保が難しい方に対し、トラブル仲裁や緊急対応の案内といった、必要な支援を行うことを目的に、不動産関係団体、民間の居住支援団体、行政が協力して設立した団体。

⑧ リバースモーゲージ等の普及促進（再掲）

金融機関などが行うリバースモーゲージなどの制度について情報提供を行います。

こうした制度の活用により、空家等の所有者が変わった際にも、既存住宅の再利用が容易となり、既存住宅が空家等とならずに円滑に流通すると考えられることから、制度の情報提供など、普及を促進します。

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日

法律第127号

(目的)

第一条 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つて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 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ものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 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 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 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（第十四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若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 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 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 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。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 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、第十四条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、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、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ために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 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。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデ

一タベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 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い特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて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、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第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。
- 12 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。
- 13 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。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、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。

計画策定の経緯

■市民の皆さまの意見の反映

令和5年 1月 6日 パブリックコメントの実施（2月6日まで）

■四日市市議会意見の反映

令和4年 8月31日 都市環境常任委員会（8月議会）

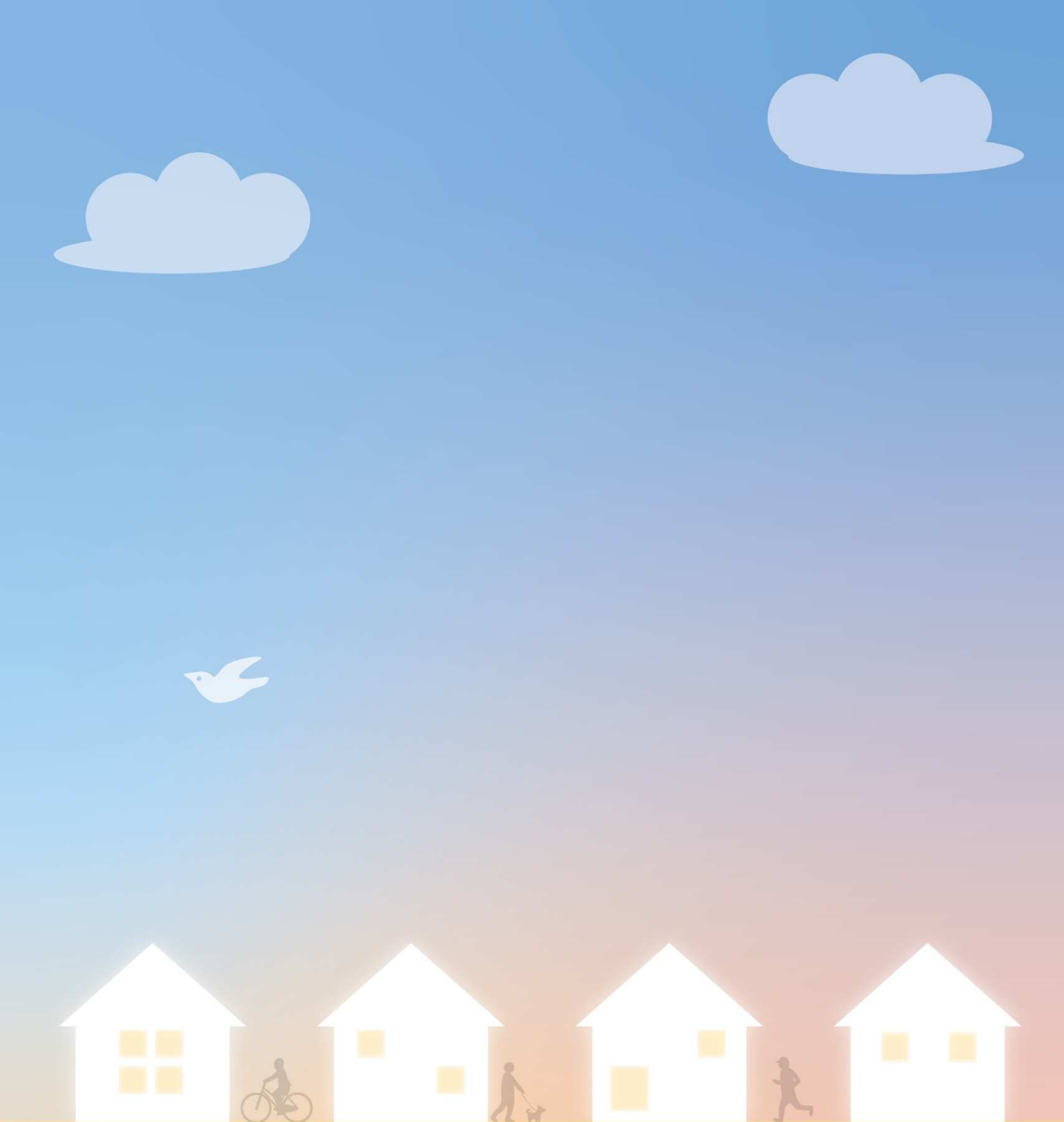
令和4年12月13日 都市環境常任委員会（11月議会）

令和5年 3月 2日 都市環境常任委員会（2月議会）

■有識者の意見の反映

令和4年10月11日 第1回四日市市空家等対策協議会

令和4年11月10日 第2回四日市市空家等対策協議会



四日市市空家等対策計画 令和5年3月

四日市市 都市整備部 都市計画課

〒510-8601 四日市市諏訪町1番5号

TEL : 059-354-8272 FAX : 059-354-8404

E-mail : toshikeikaku@city.yokkaichi.mie.jp