
第2期伊勢市空家等対策計画

～ はじめに ～

少子高齢化による人口の減少に伴い、空家等が全国的に年々増加しており、その中でも特に、適切に管理されていない空家等が、倒壊の恐れなどの保安面や、衛生面、景観その他の面において、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼし、社会問題となっています。

このような状況に対応するため、国では、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」を完全施行しました。

この法律では、空家等の所有者または管理者が、空家等の管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体である市町村に、地域の実情に応じた空家等対策を実施することが求められています。

本市におきましても、市民の皆様いつまでも本市に住み続けたいと感じていただけるような住環境の整備を推進するべく、平成29年3月に「伊勢市空家等対策計画」を策定し、総合的に、かつ計画的に空家等対策を進めてきました。

そして、これまで進めてきました空家等対策に関する様々な取組みを、今後もより一層推進していくべく、この「第2期伊勢市空家等対策計画」を策定したところです。

空家等対策の推進のためには、空家等の所有者の皆様をはじめ、市、地域の皆様、専門家団体の皆様など、様々な主体が連携、協力をしていくことが今後ますます重要になっていきます。関係者の皆様のより一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

最後に、本計画の策定にあたりまして、貴重なご意見を頂戴しました伊勢市空家等対策協議会委員の皆様をはじめ、ご協力をいただきました皆様に心から厚く御礼を申し上げます。



令和4年3月

伊勢市長 鈴木 健一

目 次

第1章 計画の概要 1

- 1-1 計画策定の背景
- 1-2 計画の位置づけ
- 1-3 計画の対象とする空家等
- 1-4 計画の対象とする地区
- 1-5 計画の期間
- 1-6 計画とSDGs（持続可能な開発目標）との関係

第2章 現状と課題 4

- 2-1 人口推計
- 2-2 空家等実態調査結果
- 2-3 空家所有者等実態・意識調査結果
- 2-4 空家等対策を進めていく上での課題

第3章 空家等対策の基本的な方針 12

- 3-1 基本的な方針
- 3-2 空家等に関する対策の実施体制について
 - (1) 空家等対策庁内検討会
 - (2) 伊勢市空家等対策協議会
 - (3) 相談の体制
 - ア 市の相談体制
 - イ 専門家団体等との連携による相談体制

第4章 空家等対策のための具体的な施策について・・・15

4-1 成果指標

4-2 施策の体系

4-3 具体的な施策

(1) 空家化の予防

(2) 空家の流通・活用促進

(3) 管理不全な空家等の解消

資料編・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22

(資料1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

(資料2) 伊勢市空家等対策協議会条例

(資料3) 伊勢市空家等対策協議会委員名簿

(資料4) 伊勢市空家所有者等実態・意識調査集計結果報告書

第1章 計画の概要

1-1 計画策定の背景

全国的に空家等が増加傾向にある中で、適切な管理がなされない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが、大きな社会問題となっています。

こうした状況に対応するため、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年法律第127号。以下「空家法」という。）」が完全施行されました。

空家法においては、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村を空家等に関する対策の実施主体として位置付けています。

本市においても、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、平成29年3月に「伊勢市空家等対策計画」を策定し、「安全・安心の確保」「活用・流通の促進」「地域との連携」を3つの柱とし、各種施策を展開してきました。

今後も人口減少や既存住宅の老朽化の進行により、空家等が増加することが予想されることから、本市の基本的な取り組み姿勢や対策を示し、空家等の適正管理と有効活用に関する施策の双方を、地域の皆様と連携しながら計画的に実施することで、安全に安心して暮らすことができるまちづくりと地域の活性化をより一層推進するために、第2期伊勢市空家等対策計画を策定します。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、行政内部の関係部署だけでなく、地域住民や大学、法務・不動産・建築・福祉分野等の専門的な知識や技術を持つ団体など、住まい・まちづくりを担う各主体が連携協働して取り組む総合的な空家等対策の方向性を提示するものです。

また、「第3次伊勢市総合計画」や「第2期伊勢市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「伊勢市人口ビジョン」をはじめとする、関連する本市計画と連携を図りながら、計画を推進していきます。

1-3 計画の対象とする空家等

空家法第2条に規定する空家等及び特定空家等を対象とします。

(1) 空家等（空家法第2条第1項）

「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。

※「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいうため、共同住宅の一室に居住者がいるなど、建築物などの一部でも使用されている場合は、「空家等」に該当せず、空家法の適用の対象外となります。（「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」（最終改正 令和3年6月30日付け総務省・国土交通省告示第1号）

(2) 特定空家等（空家法第2条第2項）

「特定空家等」とは、次のいずれかの状態にあると認められる空家等をいう。

- ・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
- ・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
- ・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

※本市では、「特定空家等」を認定するため、国の『「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）』を踏まえ、『「特定空家等」の判断基準』を定めています。

1-4 計画の対象とする地区

空家等の発生は市内の特定の地域に限定されないため、対象地区は市内全域とします。

1-5 計画の期間

計画期間は、令和4(2022)年度から令和8(2026)年度の5年間とします。また、計画期間中であっても、伊勢市空家等対策協議会の意見を聴いた上で、必要に応じ見直しを行うこととします。

1-6 計画とSDGs(持続可能な開発目標)との関係

SDGs(Sustainable Development Goals:持続可能な開発目標)は、2015年9月の国連サミットで採択された2030年を期限とする国際社会全体の開発目標です。

本計画では、SDGsを構成する17のゴールのうち、「11 住み続けられるまちづくりを」、「17 パートナーシップで目標を達成しよう」について関連性が深いため、本計画を推進することによりこれらの目標を達成し、持続可能な世界の実現に寄与します。

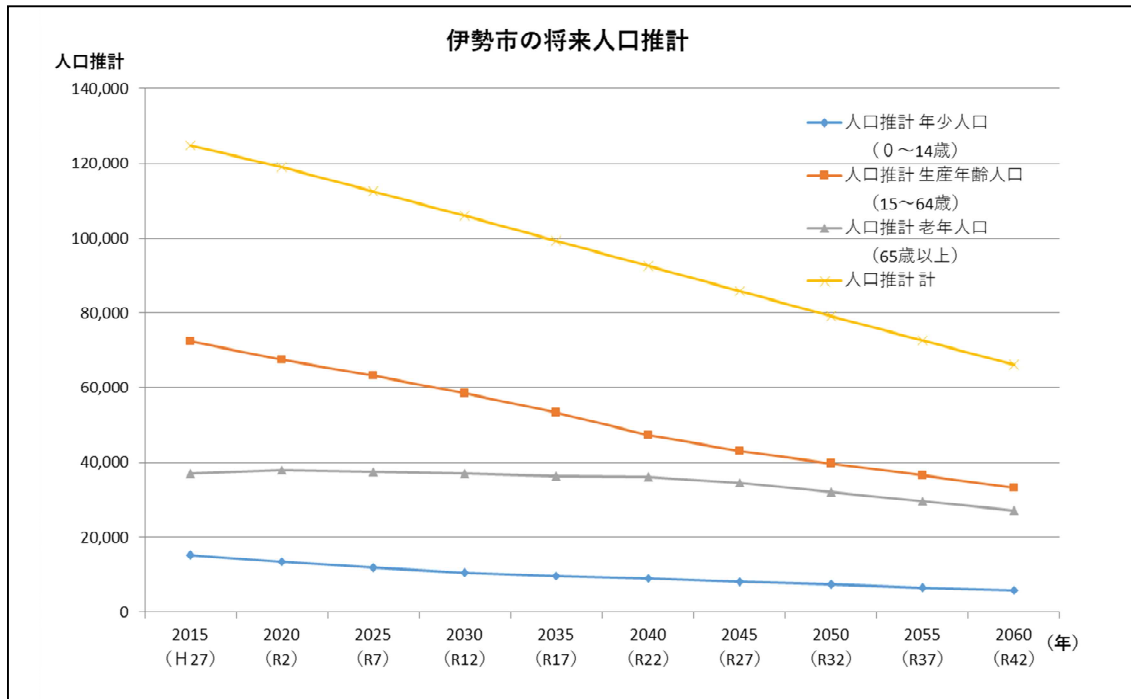


第2章 現状と課題

2-1 人口推計

伊勢市人口ビジョン(令和2年版)における将来人口の年齢三区分別の推計結果は、以下のとおりです。伊勢市の2060年の将来人口は約66,000人、2015年時点の約半数(53%)の水準まで減少する結果となっています。

また、老年人口(65才以上)の人口に占める割合は、2015年時点の30%から2060年には41%まで上昇するという結果となっています。



区分 \ 年		2015 (H27)	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)	2050 (R32)	2055 (R37)	2060 (R42)
人口推計	年少人口 (0~14歳)	15,322	13,475	11,844	10,500	9,634	8,956	8,225	7,392	6,548	5,800
	生産年齢人口 (15~64歳)	72,347	67,564	63,251	58,456	53,288	47,419	43,055	39,629	36,494	33,308
	老年人口 (65歳以上)	37,098	37,946	37,470	36,969	36,295	36,127	34,527	32,168	29,567	27,105
	計	124,767	118,985	112,565	105,926	99,217	92,502	85,807	79,189	72,609	66,213
割合	年少人口 (0~14歳)	12.3%	11.3%	10.5%	9.9%	9.7%	9.7%	9.6%	9.3%	9.0%	8.8%
	生産年齢人口 (15~64歳)	58.0%	56.8%	56.2%	55.2%	53.7%	51.3%	50.2%	50.0%	50.3%	50.3%
	老年人口 (65歳以上)	29.7%	31.9%	33.3%	34.9%	36.6%	39.1%	40.2%	40.6%	40.7%	40.9%

資料：人口ビジョン令和2年3月版

2-2 空家等実態調査結果

市内の空家等の件数及び危険度等を把握し、今後の空家等対策の基礎資料とするため調査を実施しました。

○調査対象：4,196件(伊勢市内全域)

- ・H27 実態調査結果及び市民からの情報提供により市が把握した空家等
- ・H27 実態調査以降に上水道を閉栓している物件
- ・その他、調査中に外観から空家等と判断された物件

○調査方法：委託事業者による現地調査(目視による調査)

【主な調査項目】

- ・建物の構造、階層、以前の用途
- ・建物の状況(老朽化、落下等の危険性、樹木や雑草等の状況 等)
- ・周囲の環境(隣接している家屋がある、道路に隣接している 等)
- ・外観写真の撮影

○調査業務委託期間：令和2年8月28日～令和3年2月26日



○調査結果

(1) 概要

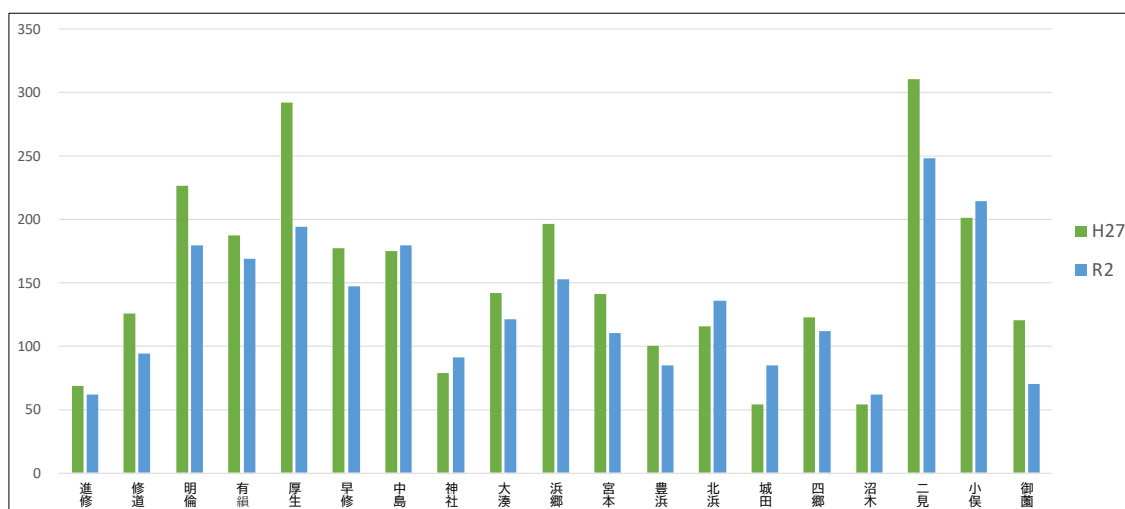
調査結果	件数	備考
空家	2,513件 (前回2,891件)	管理不全(危険大)※1 188件 (7.5%) (前回82件) (2.8%)
		管理不全(危険小) 596件 (23.7%)
		一般空家 1,722件 (68.5%)
		判定不能※2 7件 (0.3%)
空家以外	1,683件	使用中、建替え済、更地など
計	4,196件	

※1 空家等の危険性による周辺への影響が「大」と判定されたもの

※2 敷地外からでは外観による危険度の判定ができなかったもの

(2) 地区別の空家数の推移について

前回H27の空家等実態調査から5年が経過し、市内の空家の総数は378件減少しました。下記のグラフと表は、各地区別の空家数の推移を示したものです。特に、明倫・厚生・浜郷・二見・御菌の各地区では大幅な減少がみられます。



調査年度	進修	修道	明倫	有綱	厚生	早修	中島	神社	大湊	浜郷	宮本	豊浜	北浜	城田	四郷	沼木	二見	小俣	御菌	計
H27	69	126	227	187	292	177	175	79	142	197	141	100	116	54	123	54	311	201	120	2,891
R2	62	94	180	169	194	147	180	91	121	153	110	85	136	85	112	62	248	214	70	2,513
R2-H27	▲7	▲32	▲47	▲18	▲98	▲30	5	12	▲21	▲44	▲31	▲15	20	31	▲11	8	▲63	13	▲50	▲378

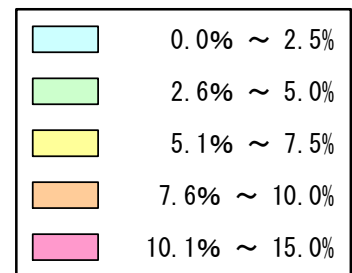
(3) 地区別の空家率について

各地区における空家数を世帯数(令和3年1月時点)で割り、地区別の空家率を推計しました。



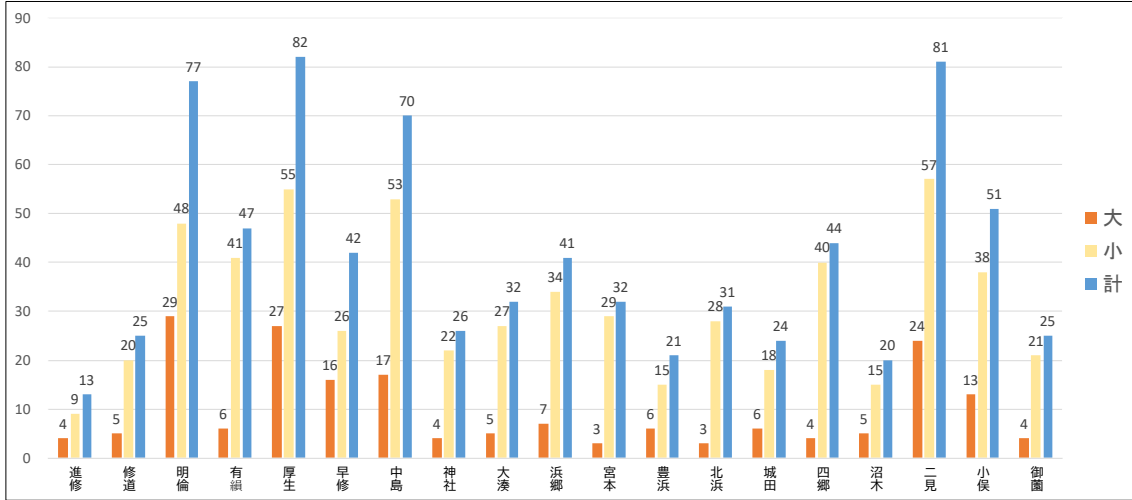
空家率推計値 (空家率(%)) =各地区の 空家件数 / 世帯数

地区	%	地区	%	地区	%
進修	5.2%	神社	3.2%	四郷	3.7%
修道	5.1%	大湊	8.8%	沼木	7.4%
明倫	7.1%	浜郷	4.2%	二見	7.2%
有緝	5.3%	宮本	2.6%	小俣	2.4%
厚生	5.4%	豊浜	4.5%	御菌	1.8%
早修	7.1%	北浜	6.0%		
中島	7.0%	城田	3.3%		



(4) 地区別の管理不全空家等の状況について

地区別の管理不全空家等の件数は、下記のグラフ及び表のとおりです。

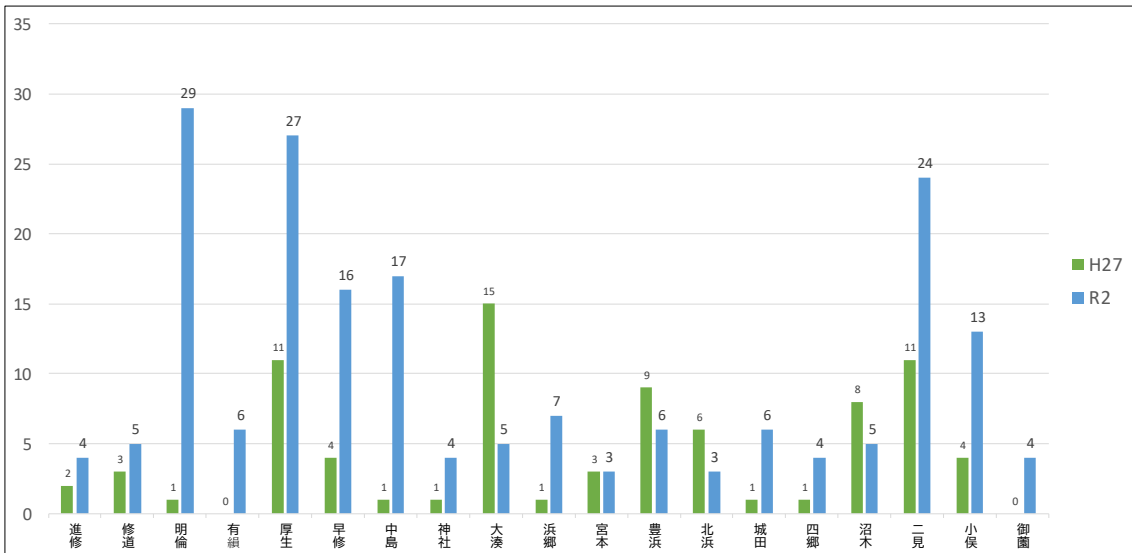


危険度	進修	修道	明倫	有綱	厚生	早修	中島	神社	大湊	浜郷	宮本	豊浜	北浜	城田	四郷	沼木	二見	小俣	御園	計
大	4	5	29	6	27	16	17	4	5	7	3	6	3	6	4	5	24	13	4	188
小	9	20	48	41	55	26	53	22	27	34	29	15	28	18	40	15	57	38	21	596
計	13	25	77	47	82	42	70	26	32	41	32	21	31	24	44	20	81	51	25	784

(5) 地区別の危険度大の管理不全空家等数の推移について

空家等の危険性による周辺への影響が「大」と判定された、危険度大の空家等の市内総件数は106件増加しました。

下記のグラフと表は、各地区別の空家等数の推移を示したものです。特に、明倫・厚生・早修・中島・二見・小俣の各地区では他地区と比較し増加しています。



調査年度	進修	修道	明倫	有綱	厚生	早修	中島	神社	大湊	浜郷	宮本	豊浜	北浜	城田	四郷	沼木	二見	小俣	御園	計
H27	2	3	1	0	11	4	1	1	15	1	3	9	6	1	1	8	11	4	0	82
R2	4	5	29	6	27	16	17	4	5	7	3	6	3	6	4	5	24	13	4	188
R2-H27	2	2	28	6	16	12	16	3	▲10	6	0	▲3	▲3	5	3	▲3	13	9	4	106

2-3 空家所有者等実態・意識調査結果

空家等の所有者等の状況及び意向を確認するため、アンケート調査を実施しました。

○調査対象：300件(伊勢市内全域)

- ・令和2年度伊勢市空家等実態調査において、外観等から空家等と判断された物件の所有者等から無作為抽出。

○調査方法：調査票による郵送調査(令和3年1月1日時点)

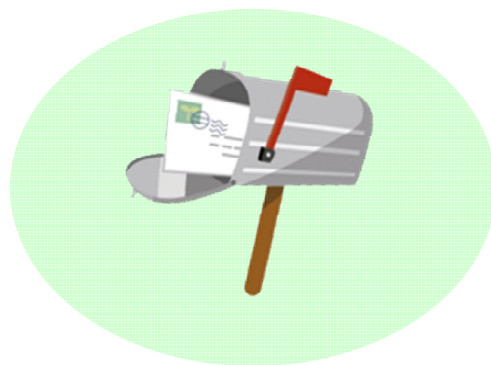
【主な調査項目】

- ・空家等の所有者等の状況(年代、就労状況等)
- ・空家等の状況(築年数、管理状態等)
- ・空家等の今後についての意向(利活用の予定等)
- ・空家等対策や支援制度について

○調査期間：令和3年1月12日～令和3年3月1日

○回収結果

発送数	有効回答数	有効回答率
300件	144件	48%



○調査結果の概要

(1) 空家等の所有者等の状況

- ・ 60 歳以上 83.1%(前回参考 80.4%)

(2) 空家等の状況

- ・ 築年数 50 年以上 47.2%(前回参考 45.0%)
- ・ いつでも住める、修繕すれば住める 69.7%(前回参考 79.3%)
- ・ とても住めない、状態不明ほか 30.3%(前回参考 20.7%)

(3) 空家等の今後についての意向

- ・ 予定はなく現状のままにしておきたい 44.1%(前回参考 29.9%)
※理由(複数回答可、回答に占める割合の上位 5 件)
 - ・ 解体すると固定資産税が上がる 23.9%
 - ・ 解体費用の捻出が困難 23.1%
 - ・ 買い手や借り手が見つからないと思う 20.5%
 - ・ 他人に貸すことや売ることへの不安や抵抗感 11.1%
 - ・ 売ったり貸したりする手続きが良くわからない 8.5%

(4) 伊勢市空家バンク制度について

- ・ 知っていた 30.5%
- ・ 知らなかった 69.5%
- ・ 知っていたし、利用してみたい 9.2%
- ・ 知らなかったが、利用してみたい 45.4%

(5) 今後必要と考える支援(複数回答可、回答者が選択した割合の上位 5 件)

- ・ 空家の解体に対する資金支援 75.0%
- ・ 解体後の固定資産税上昇に対する資金支援 47.9%
- ・ 空家の家財処分に対する資金支援 39.6%
- ・ 空家バンクによる支援 28.5%
- ・ 総合的な相談窓口の設置 27.1%

※前回参考の数値については、今回調査の集計方法に合わせて再集計しているため、第 1 期計画に掲載している数値とは異なる場合があります。

2-4 空家等対策を進めていく上での課題

これまでの取組や、空家等に関する市への相談状況、関連調査等から整理した課題は、次のとおりです。

(1) 空家等の適正管理に関する課題

空家等が管理不全状態に至る要因として、所有者等に空家等を放置することによるリスクの認識が十分でなく、

- ・将来の利用や活用を想定し、空家等を残したものの、遠方に居住しているため空家等の状況把握や維持管理が難しいケース
- ・樹木剪定や空家等の修繕及び解体にかかる資金が工面できない又は経費をかけたくないと考えているケース
- ・住宅を解体すると住宅用地に対する固定資産税などの特例措置が適用されなくなり、税額が上がるため、空家等を残しているケース
- ・高齢化が進み、特に単身世帯においては、施設入所、死亡時の相続放棄などにより所有者等が不在となるケース
- ・相続登記がされておらず所有者等が不明であることにより、空家等が適切に管理されず放置されるケース

などが挙げられます。

こうしたことから、

- ・所有者等に対する空家等の適切な管理に関する情報提供や管理意識の醸成
 - ・所有者等が空家等に関して早期に相談することができる機会の確保
 - ・管理不全化した空家等の早期除却につながる支援の検討
 - ・特定空家等に対する空家法に基づく措置を通じた適切な管理の推進
- などに引き続き取り組んでいく必要があります。

(2) 空家等の有効活用に関する課題

流通・利活用に至らず、結果として適切に管理されない中古住宅が管理不全な空家等となるケースがある一方で、利用可能な中古住宅は、移住者をはじめとする取得希望者に有効活用いただくことができる地域の資源でもあります。

このことから、

- ・所有者等に対する空家等の流通、利活用に関する情報提供
 - ・移住者をはじめとする取得希望者と所有者等とのマッチングの促進
- などに引き続き取り組んでいく必要があります。

第3章 空家等対策の基本的な方針

3-1 基本的な方針

市は、空家法の目的に基づき、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状況に鑑み、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る〈安全・安心の確保〉に加え、空家等を地域資源として捉えたく活用・流通の促進〉、地域のまちづくりと一体的に取り組む〈地域との連携〉を3つの柱とし、総合的に対策を推進します。

なお、空家等の中で、管理不全の状態が続くと倒壊等の危険性のあるものから対応することとします。

【安全・安心の確保】

空家等対策の取り組みに関する情報を広く周知し、空家等の適正な管理を促すとともに、周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家等に対しては、空家法を活用した実効性のある改善指導を行うことで、市民の安全・安心な暮らしを確保します。

【活用・流通の促進】

利用可能な空家等を地域の資源と捉え、活用・流通の促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上に繋がります。

【地域との連携】

空家等の所有者等や行政だけでなく、地域住民や大学、専門家団体等、地域のコミュニティ団体、地域福祉団体、民間事業者などの多様な主体が相互に連携を図ることで、総合的な空家等対策の取り組みを推進します。

3-2 空家等に関する対策の実施体制について

(1) 空家等対策庁内検討会

空家等をもたらす多岐にわたる問題に対し、空家等対策を効果的かつ効率的に実施するため、関係する部署によって空家等対策庁内検討会を設置し、問題解決に向けた施策に取り組みます。

(2) 伊勢市空家等対策協議会

伊勢市における空家等に関する施策の総合的な推進を図るため、伊勢市空家等対策協議会を設置し、次の事項に取り組みます。

- ・空家法第6条第1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に関すること。
- ・空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- ・その他空家等に関する対策の実施に関し市長が必要と認めること。

(3) 相談の体制

ア 市の相談体制

適切に管理されていない空家等に関する相談に対しては、まずは都市整備部住宅政策課が対応し、寄せられた内容が複数の部署にまたがる案件については、関係する部署が連携及び協力して対応します。

相談内容	関係する部署
適切に管理されていない空家等に関する事 空家等の利活用に関する事	住宅政策課
害虫、臭い、野良犬や野良猫の棲みつきに関する事 樹木の隣地側への繁茂等による生活環境の悪化などに関する事	環境課
樹木の道路側への繁茂等による道路の安全な通行の支障などに関する事	維持課
火災の危険性や、火災の予防に関する事	予防課
防災・防犯に関する事	危機管理課
有害鳥獣等に関する事	農林水産課
神社・寺院等の文化財に関する事	文化政策課
空家内の家具等の処分等に関する事	ごみ減量課

イ 専門家団体等との連携による相談体制

市と「空家等対策を推進するための連携及び協力に関する協定」を締結した専門家団体では、次のような相談内容について市と連携して受付いただいています。

相談内容	団体名
売買、賃貸、管理等に関する事	公益社団法人 三重県宅地建物取引業協会
耐震、改修、解体、管理等の工事に関する事	一般社団法人 三重県建設業協会
耐震性の診断又は設計等に関する事	一般社団法人 三重県建築士事務所協会
空家等の評価に関する事	一般社団法人 三重県不動産鑑定士協会
空家等の税金に関する事	東海税理士会 三重県支部連合会
権利義務等に関する書類作成等に関する事	三重県行政書士会
相続登記、財産管理等に関する事	三重県司法書士会
境界確認、登記等に関する事	三重県土地家屋調査士会



第4章 空家等対策のための具体的な施策について

4-1 成果指標

【安全・安心の確保】

・空家等の除却・管理済件数(累計) 1,000件(R4～R8)

	実績値	目標値(各年度200件を解決)				
年度	H28～R2	R4	R5	R6	R7	R8
件数	975	200	400	600	800	1,000

【活用・流通の促進】

・空家バンクの成約件数(累計) 40件(R4～R8)

	実績値	目標値(各年度8件の成約)				
年度	H29～R2	R4	R5	R6	R7	R8
件数	22	8	16	24	32	40



4-2 施策の体系

住まいの利用状態(住まいが空家になる前の「利用中」、空家となった後の「空家化」、管理不全の状態となってしまった「管理不全」)に応じて、対策を講じていきます。

住まいの利用状態に応じた取り組み

利用中

4-3-(1) 空家化の予防

- ア 住宅所有者等への情報発信
- イ 専門家団体との連携による相談窓口の設置
- ウ 空家相談会の実施
- エ 木造住宅耐震改修等補助(耐震改修・除却)の実施
- オ 地域と連携した周知活動の検討

空家化

4-3-(2) 空家の流通・活用促進

- ア 空家バンクの運営
- イ 専門家団体との連携による相談窓口の設置
- ウ 移住促進事業の推進

管理不全

4-3-(3) 管理不全な空家等の解消

- ア 専門家団体との連携による相談窓口の設置
- イ 地域と連携した周知活動の検討
- ウ 空家法を活用した改善指導
- エ 特定空家等への対策
- オ 老朽化した危険な空家等の除却補助の実施
- カ 早期除却につながる支援制度の検討
- キ 除却後の跡地に関する適正管理の啓発

4-3 具体的な施策

(1) 空家化の予防

ア 住宅所有者等への情報発信

住まいを空家にするもののリスクや空家法の概要、また空家バンク制度や解体補助制度などの市の取り組みについて、広報誌や固定資産税の納税通知書等様々なツールを用いて周知することで、空家等の発生抑制に繋がります。

イ 専門家団体との連携による相談窓口の設置

今後も増加する高齢者世帯をはじめ、住宅に関して様々な悩み事(相続・利活用・維持管理など)を抱えた方に、様々な側面から助言ができるよう、専門家団体と連携して相談窓口を設置します。

ウ 空家相談会の実施

専門家団体と連携し、空家等に関する相談ができる機会を設けます。

エ 木造住宅耐震改修等補助(耐震改修・除却)の実施

古い木造住宅について耐震診断を実施するとともに、耐震改修工事や解体工事にかかる費用の一部を補助することで利活用や除却を進め、空家等の発生を抑制します。

オ 地域と連携した周知活動の検討

地域の自主的な取り組みと積極的に連携を図るなど、住まいを空家にするもののリスクや空家法の概要、また空家バンク制度や解体補助制度などの市の取り組みの周知を通じて、空家等の発生抑制や管理不全な空家等の解消につなげる方法について検討します。

(2) 空家の流通・活用促進

ア 空家バンクの運営

空家所有者等からの相談や地域からの情報提供を基に、活用が可能な空家等については、所有者等の意向を確認したうえで「伊勢市空家バンク制度」により利活用を推進します。

利活用の方法については、住宅としての用途に限らず、地域の活動拠点や社会福祉施設、子育て支援施設等、幅広く利活用の希望を募っていきます。

イ 専門家団体との連携による相談窓口の設置

今後も増加する高齢者世帯をはじめ、住宅に関して様々な悩み事(相続・利活用・維持管理など)を抱えた方に、様々な側面から助言ができるよう、専門家団体と連携して相談窓口を設置します。

ウ 移住促進事業の推進

「伊勢市空家バンク制度」に登録された物件について、市外からの利用希望登録者とのマッチングを図るとともに、移住者向けの支援を実施します。

(3) 管理不全な空家等の解消

ア 専門家団体との連携による相談窓口の設置

今後も増加する高齢者世帯をはじめ、住宅に関して様々な悩み事(相続・利活用・維持管理など)を抱えた方に、様々な側面から助言ができるよう、専門家団体と連携して相談窓口を設置します。

イ 地域と連携した周知活動の検討

地域の自主的な取り組みと積極的に連携を図るなど、住まいを空家にするもののリスクや空家法の概要、また空家バンク制度や解体補助制度などの市の取り組みの周知を通じて、空家等の発生抑制や管理不全な空家等の解消につなげる方法について検討します。

ウ 空家法を活用した改善指導

市民からの通報に基づき現地調査を行った結果、適切な管理が行われていないなど、生活環境に悪影響を及ぼしている空家等に対しては、特定空家等の発生を未然に防ぐという観点から、空家法に基づく改善指導を実施します。

また、状況によっては、建築基準法、消防法、道路法、災害救助法など、関係法令に基づく措置と組み合わせることで適用することが有効な場合もあるため、必要に応じてこれを検討します。

なお、改善指導にあたっては、管理不全の状態が続くと倒壊等の危険性のあるものから対応することとします。

エ 特定空家等への対策

自主的な改善を促す市からの指導によっては改善が図られず、周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の程度や危険度の切迫性などを総合的に判断した上で認定する「特定空家等」については、その所有者等に対し、空家法第14条に基づき行政指導等による是正措置を行っていきます。

特定空家等の認定及び認定した特定空家等への措置は、国の『「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)』に従って策定した、『「特定空家等」の判断基準』及び『「特定空家等」に関する行政代執行の指針』に基づきこれを実施します。

なお、空家法第14条に基づく是正措置については、所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることから、認定等にあたっては、庁内の関係部署で構成する空家等対策庁内検討会で協議を行い、伊勢市空家等対策協議会の意見を聴いた上で、適切に手続を進めます。

オ 老朽化した危険な空家等の除却補助の実施

特定空家等をはじめとする老朽化し危険な空家等について、解体工事にかかる費用の一部を補助することで除却を進めます。

カ 早期除却につながる支援制度の検討

管理不全の空家等にまつわる問題は、指導により一時的に解決できても、利活用されないままに空家等が存在している限り、常に再発の懸念が存在します。このため、既に利活用が難しい状態に至っていると考えられる空家等については、早期除却につながる支援制度を検討することとします。

キ 除却後の跡地に関する適正管理の啓発

空家除却後の跡地が放置されると、草木の繁茂等、近隣に悪影響を及ぼすような様々な問題が発生する恐れがあります。

そのような問題が生じないように、専門家団体等とも連携して所有者等の跡地の利活用を支援するとともに、適正な管理に努めるよう啓発を行います。

～ 資料編 ～

○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 1 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 2 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。）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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態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 3 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ものとする。

(市町村の責務)

第 4 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 5 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 6 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7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8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9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、関係者の請求があつたときは、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10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11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。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12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13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14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てその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、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つた場合においては、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、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15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16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。
(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

(資料 2)

○伊勢市空家等対策協議会条例

平成28年10月17日

条例第42号

改正 平成31年3月28日条例第4号

(設置)

第1条 伊勢市における空家等に関する施策の総合的な推進を図るため、伊勢市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）において使用する用語の例による。

(所掌事務)

第3条 協議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項を調査審議する。

- (1) 法第6条第1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に関すること。
- (2) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) その他空家等に関する対策の実施に関し市長が必要と認めること。

(組織)

第4条 協議会は、委員15人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 自治会を代表する者
- (2) 学識経験者
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認める者

(任期)

第5条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(資料の提出その他の協力)

第6条 協議会は、その所掌事務を遂行するために必要があると認めるときは、委員以外の関係者に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めることができる。

(秘密保持義務)

第7条 委員は、職務上知ることができた秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成31年3月28日条例第4号）

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行後最初に委嘱される伊勢市空家等対策協議会の委員の任期は、伊勢市空家等対策協議会条例第5条第1項の規定にかかわらず、平成32年11月27日までとする。

(資料 3)

伊勢市空家等対策協議会委員名簿

分野	氏名	役職	団体名
文化	筒井 琢磨	会長	皇學館大学
自治会	杉山 謙三	副会長	伊勢市総連合自治会
法務	大西 法		伊勢度会法律事務所
	西村 直人		三重県司法書士会 伊勢支部
	西村 潔子		三重県行政書士会 伊勢支部
不動産	松崎 正		公益社団法人 全日本不動産協会 三重県本部
	浅沼 小百合		公益社団法人 三重県宅地建物取引業協会 伊勢志摩支部
建築	佐藤 薫		一般社団法人 三重県建築士事務所協会 伊勢支部
福祉	前村 裕司		社会福祉法人 伊勢市社会福祉協議会
商工	水島 徹		伊勢商工会議所

(令和 3 年 12 月 10 日時点)

(資料 4)

令和 2 年度

伊勢市空家所有者等実態・意識調査
集計結果報告書

令和 3 年 3 月

伊勢市都市整備部住宅政策課

調査の概要について

(1) 調査の目的

市内に存在する空家の所有者等の現況や空家の状況、将来の利活用に関する意向等を確認し、本市の空家等対策計画及び各種支援制度等を検討するための政策資料とすること。

(2) 調査対象

令和2年度伊勢市空家等実態調査において、外観等から空家と判断された物件の所有者のうち300件を無作為抽出。

(3) 調査方法

空家所有者等実態・意識調査票による郵送調査(令和3年1月1日時点)。

(4) 調査期間

令和3年1月12日～令和3年3月1日

(5) 回収結果

発送数	有効回答数	有効回答率
300件	144件	48%

(6) 調査項目

所有者の年代	P 1
所有者の住まい	P 2
所有者の就労状況	P 2
空家の登記名義人と所有者の続柄	P 3
空家の登記名義人の生存状況	P 3
相続の状況	P 4
空家の築年数	P 5
空家になった時期	P 6
空家になった理由	P 6
空家の管理状態	P 7
空家を管理していない理由	P 8
空家の今後の予定	P 9
空家を現状のままにしておきたい理由	P10
特定空家に認定された場合の固定資産税上昇について	P11
解体後の土地の利活用について	P11
伊勢市空家バンク制度について	P12
必要と考える対策や支援制度について	P13

(7) その他

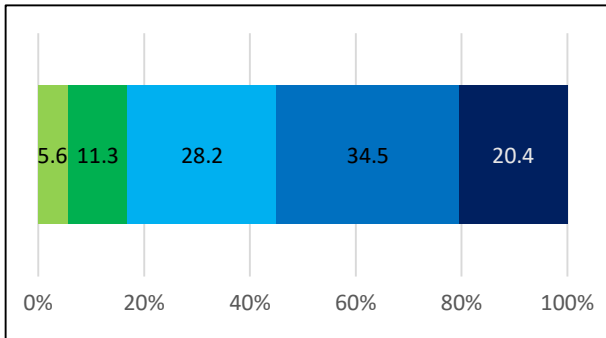
割合の数字(%)は少数点以下第2位で四捨五入しています。

問1 年代をお答えください。(1つに○)

- 1. 10歳代
 - 3. 30歳代
 - 5. 50歳代
 - 7. 70歳代
- 2. 20歳代
 - 4. 40歳代
 - 6. 60歳代
 - 8. 80歳代以上

○単純集計

(無回答等を除いた割合 単位：%)



60歳代以上の割合が83.1%と非常に高くなっており、70歳代以上が54.9%と半数を超えている状況です。

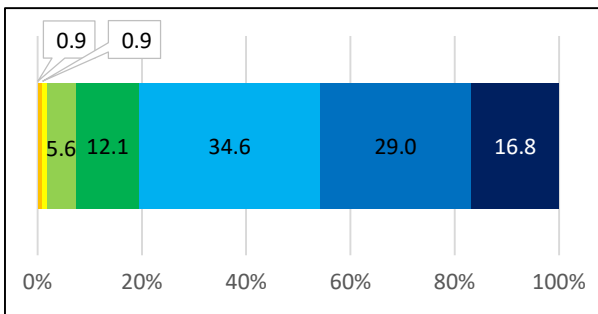
H27と比較し、所有者の高齢化が確実に進んでいることがうかがえます。

(単位：人)

回答	1	2	3	4	5	6	7	8	無回答	合計
回答者数	0	0	0	8	16	40	49	29	2	144

○H27結果

(無回答等を除いた割合 単位：%)



(単位：人)

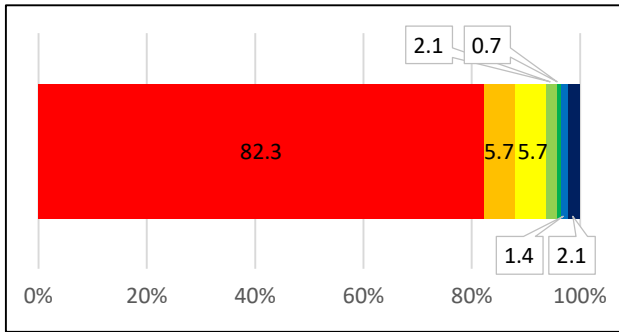
回答	1	2	3	4	5	6	7	8	無回答	合計
回答者数	0	1	1	6	13	37	31	18	5	112

問2 現在のお住まいについてお答えください。(1つに○)

- 1. 持ち家
 - 3. 賃貸住宅・借家
 - 5. 寮・社宅
 - 7. 福祉施設(老人ホームなど)
- 2. マンション
 - 4. 親族の家に同居
 - 6. 医療施設
 - 8. その他

○単純集計

(無回答等を除いた割合 単位：%)



80%以上の方が、空家以外に持ち家を所有し、そこに居住している状況です。

(単位：人)

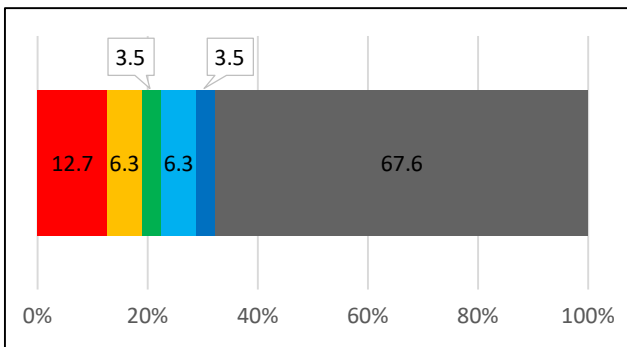
回答	1	2	3	4	5	6	7	8	無回答	合計
回答者数	116	8	8	3	1	0	2	3	3	144

問3 現在の就労状況についてお答えください。(1つに○)

- 1. 常用雇用(正社員)
 - 3. 臨時雇用(アルバイト)
 - 5. 会社・団体の役員
 - 7. 自営業の手伝い
 - 9. 働いていない
- 2. 常用雇用(パート)
 - 4. 日雇い
 - 6. 自営業主
 - 8. 内職

○単純集計

(無回答等を除いた割合 単位：%)



7割近い方が働いていない状況です。

(単位：人)

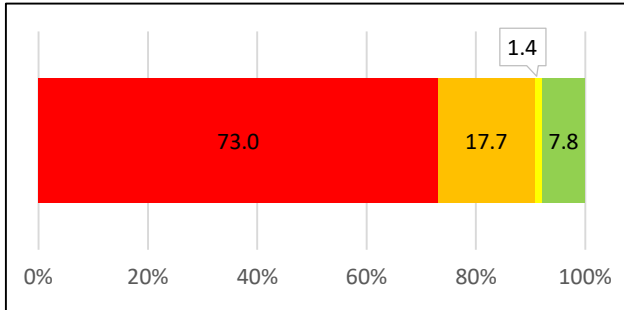
回答	1	2	3	4	5	6	7	8	9	無回答	合計
回答者数	18	9	0	0	5	9	5	0	96	2	144

問4 あなた自身からみた空家の登記名義人の続柄についてお答えください。(1つに○)

- 1. 本人
 - 3. 祖父または祖母
- 2. 父または母
 - 4. 1～3 以外

○単純集計

(無回答等を除いた割合 単位：%)



7割以上の方が、登記名義人として空家を所有している状況です。

(単位：人)

回答	1	2	3	4	無回答	合計
回答者数	103	25	2	11	3	144

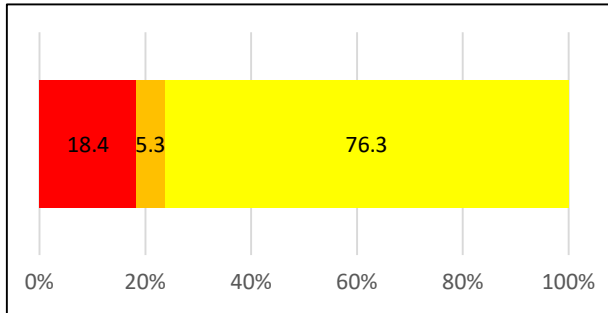
問5 空家の登記名義人の現在の生存状況についてお答えください。(1つに○)

※問4で2～4のいずれか(空家の登記名義人が本人ではない)と回答した方のみ

- 1. 生存している
 - 3. 既に亡くなっている
- 2. わからない

○単純集計

(無回答等を除いた割合 単位：%)



空家の登記名義人が本人でない場合、7割以上が既に亡くなられている状況です。

(単位：人)

回答	1	2	3	無回答	合計
回答者数	7	2	29	0	38

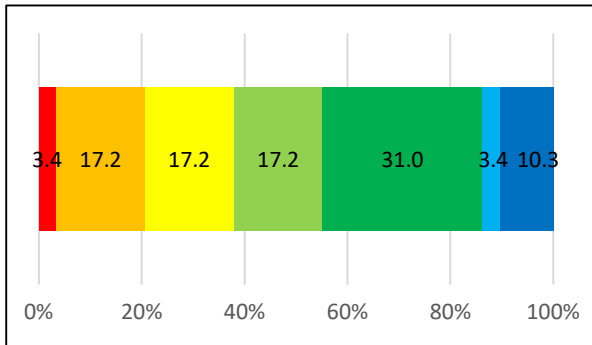
問6 相続の状況についてお答えください。(1つに○)

※問5で「3.既に亡くなっている」と回答した方のみ

- 1. 相続人ではないので相続手続きができない(別に相続人がいる)
- 2. 相続人が複数人おり、相続について争っている
- 3. 面倒なので手をつけていない
- 4. 手続き方法がわからないので手をつけていない
- 5. 相続登記にお金がかかるため手をつけていない
- 6. 相続人がいない
- 7. その他

○単純集計

(無回答等を除いた割合 単位：%)



相続をされていない理由として、「相続登記の費用」を理由に挙げる方が最も多いという状況です。

(単位：人)

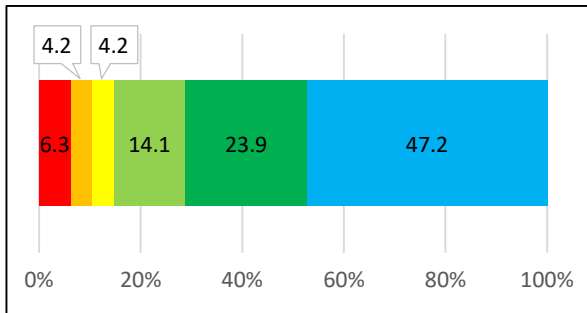
回答	1	2	3	4	5	6	7	無回答	合計
回答者数	1	5	5	5	9	1	3	0	29

問7 空家の築年数についてお答えください。(1つに○)

- 1. 1～10年
 - 3. 21～30年
 - 5. 41～50年
- 2. 11～20年
 - 4. 31～40年
 - 6. 50年以上

○単純集計

(無回答等を除いた割合 単位：%)



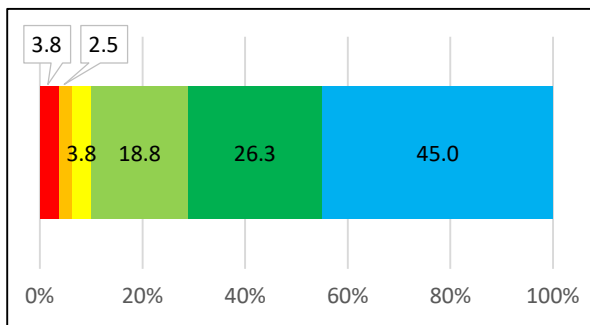
築50年以上の空家が5割近くを占めており、H27結果との比較でも増加している状況です。

(単位：人)

回答	1	2	3	4	5	6	無回答	合計
回答者数	9	6	6	20	34	67	2	144

○H27結果

(無回答等を除いた割合 単位：%)



(単位：人)

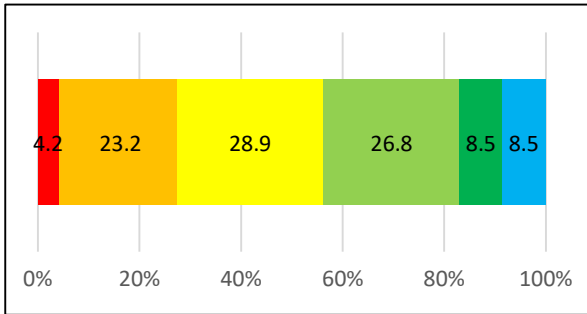
回答	1	2	3	4	5	6	無回答	合計
回答者数	3	2	3	15	21	36	7	87

問8 空家になった時期についてお答えください。(1つに○)

- 1. 1年以内
 - 3. 6～10年前
 - 5. 21～30年前
- 2. 1～5年前
 - 4. 11～20年前
 - 6. 30年以上前

○単純集計

(無回答等を除いた割合 単位：%)



空家になってから10年以上は経過した物件が4割以上を占めている状況です。

(単位：人)

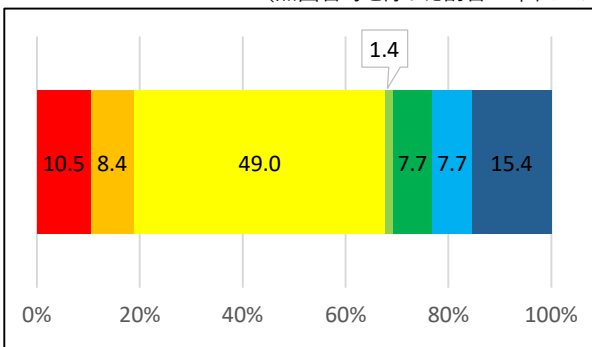
回答	1	2	3	4	5	6	無回答	合計
回答者数	6	33	41	38	12	12	2	144

問9 空家になった理由についてお答えください。(1つに○)

- 1. 他所に住む家族と一緒に暮らすために住み替えた
 - 3. 住んでいた者が死亡した
 - 5. 生活が不便なため住み替えた
 - 7. その他
- 2. 病院への入院や福祉施設への入所のため住まなくなった
 - 4. 仕事や就学の都合で住み替えた
 - 6. 建替が困難なため別の場所に住宅を建てた

○単純集計

(無回答等を除いた割合 単位：%)



居住者の死亡に伴い空家になるケースが半数近くを占めている状況です。

(単位：人)

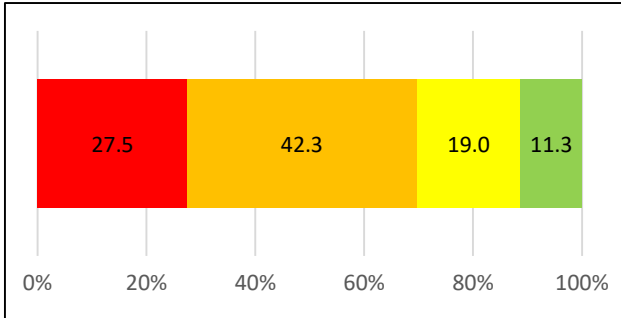
回答	1	2	3	4	5	6	7	無回答	合計
回答者数	15	12	70	2	11	11	22	1	144

問10 空家の管理状態についてお答えください。(1つに○)

- 1. 管理しており、いつでも住める状態である
- 2. 管理しており、修繕を行えば住める状態である
- 3. 管理しているが、とても住める状態ではない
- 4. 管理しておらず、状態は不明である

○単純集計

(無回答等を除いた割合 単位：%)



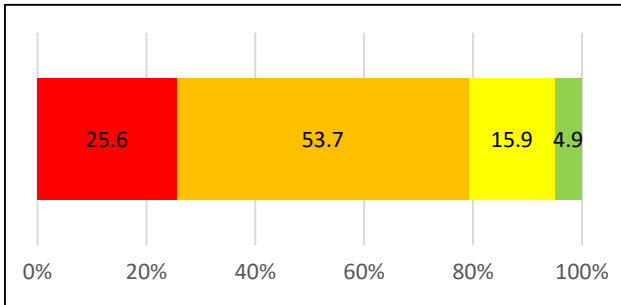
69.7%の空家が、いつでも住める、あるいは修繕を行えば住める状態ですが、H27の類似設問に対する回答では、79.3%であったことから、経年劣化により活用可能な空家の割合が低下傾向にあると推測されます。

(単位：人)

回答	1	2	3	4	無回答	合計
回答者数	39	60	27	16	2	144

○H27結果(類似設問のため参考)

(無回答等を除いた割合 単位：%)



(単位：人)

回答	1	2	3	4	無回答	合計
回答者数	21	44	13	4	4	86

- 1. いつでも住める状態である
- 2. 修繕を行えば住める状態である
- 3. とても住める状態ではない
- 4. その他

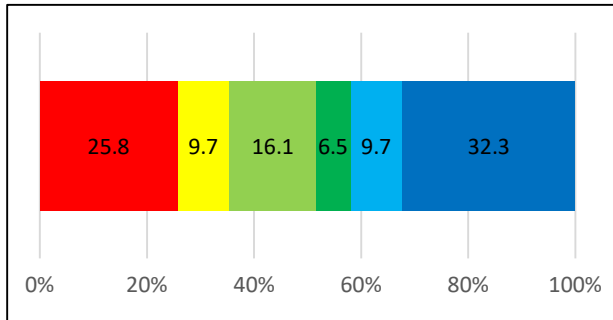
問11 管理をしていない理由についてお答えください。(あてはまるものすべてに○)

※問10で「4.管理しておらず、状態は不明である」と回答した方のみ

- 1. 遠方に住んでいるため
 - 3. 高齢なため
 - 5. 仕事などが忙しく管理する時間がないため
 - 7. 将来利用するつもりがないため
- 2. 病気や障がいがあるため
 - 4. 維持管理や修繕するお金がないため
 - 6. 管理する方法が良くわからないため

○単純集計

(無回答等を除いた割合 単位：%)



将来利用するつもりがないこと、遠方に住んでいることが原因で空家の管理をされていないケースが多い状況です。

(単位：人)

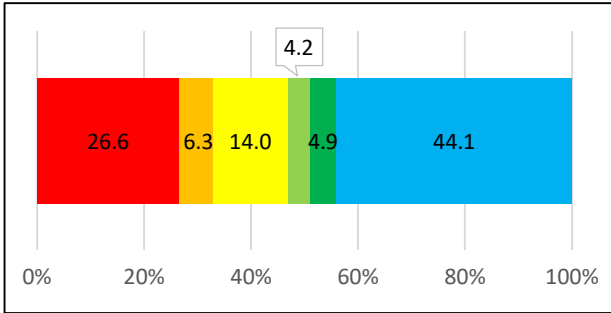
回答	1	2	3	4	5	6	7	無回答	合計
回答数	8	0	3	5	2	3	10	0	31

問12 空家を今後、どうしていく予定かについてお答えください。(1つに○)

- 1. 売家にしていく予定がある
 - 3. 解体して更地として利用していく予定がある
 - 5. セカンドハウスとして時々住むために維持していく
- 2. 貸家にしていく予定がある
 - 4. 改築や新築して自分または親族が住む予定がある
 - 6. 特に予定はなく、現状のままにしていきたい

○単純集計

(無回答等を除いた割合 単位：%)



特に予定はなく、現状のままにしていきたいという回答が最も多い(44.1%)という状況です。

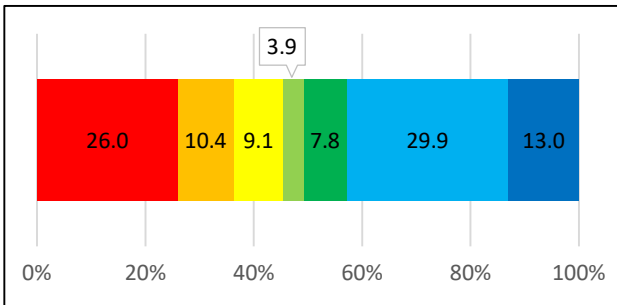
H27の類似設問に対する回答では、29.9%であったことから、空家を利活用していく意向のない方が増加傾向にあることが推測されます。

(単位：人)

回答	1	2	3	4	5	6	無回答	合計
回答者数	38	9	20	6	7	63	1	144

○H27結果(類似設問のため参考)

(無回答等を除いた割合 単位：%)



(単位：人)

回答	1	2	3	4	5	6	7	無回答	合計
回答者数	20	8	7	3	6	23	10	9	86

- 1. 他に売却したい
 - 3. 空家を解体し、更地として駐車場等として活用したい
 - 5. セカンドハウスとして時々住むために維持したい
 - 7. その他
- 2. 貸家として運用したい
 - 4. 新築、改築して自分または家族が住みたい
 - 6. 特に予定はなく、現状のままにしていきたい

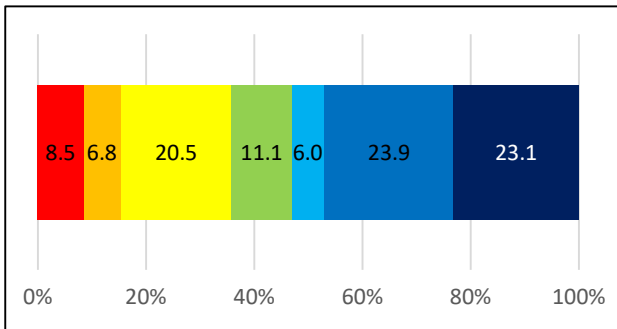
問13 現状のままにしておきたい理由についてお答えください。(あてはまるものすべてに○)

※問12で、「6.特に予定はなく、現状のままにしていきたい」と回答した方のみ

- 1. 売ったり貸したりする際の手続きが良くわからないから
- 2. 売ったり貸したりする手続きをとるのが面倒だから
- 3. 売ったり貸したりする手続きをとっても、買い手や借り手が見つからないと思うから
- 4. 自分では使わないが、他人に貸すことへの不安や、売ることへの抵抗感があるから
- 5. 将来、不動産としての価値が高まるかもしれないので、今手放すと損をしそうだから
- 6. 建ぺい率や接道の関係で、建替えや売却等が困難だから
- 7. 解体する費用を捻出するのが困難だから
- 8. 解体すると固定資産税が上がってしまうから

○単純集計

(無回答等を除いた割合 単位：%)



買い手や借り手が見つからないと考える方や、解体費用・固定資産税の上昇などの費用面を挙げる方が多いという状況です。

(単位：人)

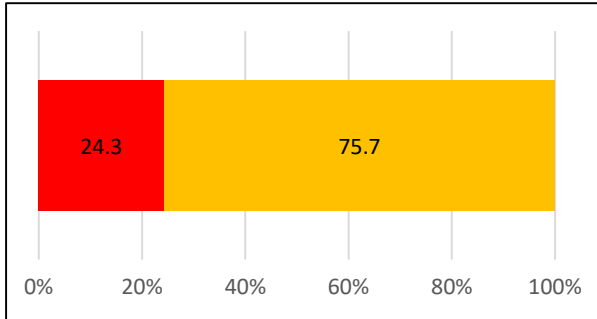
回答	1	2	3	4	5	6	7	8	無回答	合計
回答数	10	8	24	13	0	7	28	27	0	117

問14 所有している空家が特定空家等と市に認定され、必要な措置を行わなければ、固定資産税の特例措置から除外され、固定資産税が高くなる場合があることをご存じでしたか。(1つに○)

- 1. 知っていた
- 2. 知らなかった

○単純集計

(無回答等を除いた割合 単位：%)



知らなかった、という方が7割以上という状況です。

(単位：人)

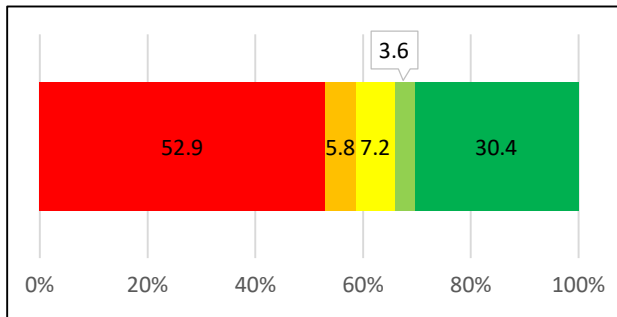
回答	1	2	無回答	合計
回答者数	34	106	4	144

問15 解体後の土地をどのように利活用したいと考えますか。(1つに○)

- 1. 売却したい
- 2. 賃貸したい
- 3. 更地のまま自分や親族が利用したい
- 4. コミュニティスペースや防災利用など、公益的に活用してほしい
- 5. 空家を解体する予定はないので考えていない

○単純集計

(無回答等を除いた割合 単位：%)



空家を解体した跡地については、半数以上の方が売却したいと考えている状況です。

(単位：人)

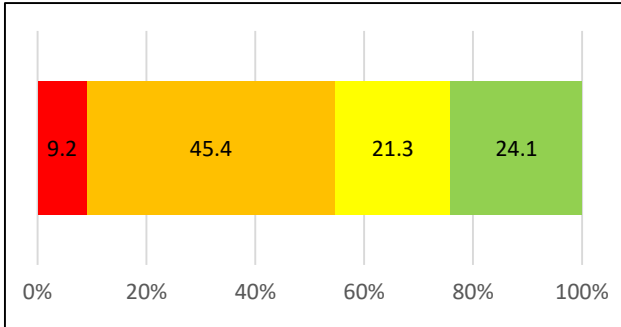
回答	1	2	3	4	5	無回答	合計
回答者数	73	8	10	5	42	6	144

問16 市が「伊勢市空家バンク制度」を実施していることを知っていましたか。また、利用したいと思いますか。
(1つに○)

- 1. 知っていたし、機会があれば利用してみたいと思う
 - 2. 知らなかったが、これから利用してみたいと思う
- 3. 知っていたが、利用したいとは思わない
 - 4. 知らなかったし、これからも利用したいとは思わない

○単純集計

(無回答等を除いた割合 単位：%)



伊勢市空家バンクについて、
 ①認知率(1または3と回答した方)は30.5%
 ②利用希望率(1または2と回答した方)は54.6%
 という状況です。

(単位：人)

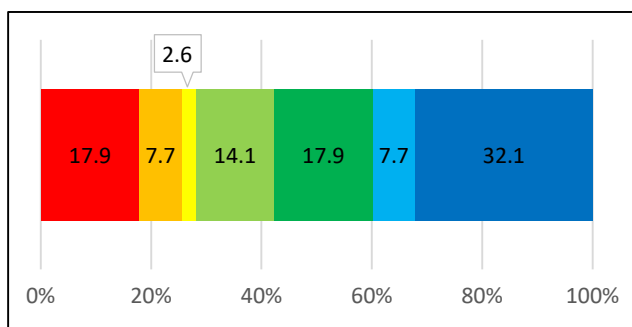
回答	1	2	3	4	無回答	合計
回答者数	13	64	30	34	3	144

問17 「伊勢市空家バンク制度」を利用したいとは思わない理由(あてはまるものすべてに○)
 ※問16で、「3」または「4」と回答した方のみ

- 1. 自分または親族が利用している(利用する予定がある)ため
- 2. 近いうちに建替えや解体を行う予定があるため
- 3. 土地が借地であり、返却する必要があるため
- 4. 仏壇や物品が多くあり、移動や廃棄が難しいため
- 5. 愛着・思い入れがあり、他人に売却や貸し出しをすることへの抵抗感があるため
- 6. 空家バンクへの登録手続きが面倒そうであるため
- 7. 登録しても賃貸や売却の見込みがなさそうなため

○単純集計

(無回答等を除いた割合 単位：%)



買い手や借り手がつかないと考える方が最も多く、それに次いで空家への愛着を挙げられる方が多い、という状況です。

(単位：人)

回答	1	2	3	4	5	6	7	無回答	合計
回答数	14	6	2	11	14	6	25	0	78

問18 空家の管理や利活用を進める上で、どのような対策や支援があれば良いとお考えですか。(あてはまるものすべてに○)

回答	人数	選択率
空家の解体に対する資金支援	108	75.0%
空家の解体後、土地の固定資産税等が上昇することに対する資金支援	69	47.9%
空家の家財処分に対する資金支援	57	39.6%
空家バンクによる所有者と利活用希望者をつなぐあっせんによる支援	41	28.5%
空家に関する総合的な相談窓口の設置	39	27.1%
空家の活用についての情報提供(補助金や伊勢市内に存在する不動産事業者情報など)	34	23.6%
空家の改修・修繕に対する資金支援	28	19.4%
空家の相続、権利関係等法律に関する情報提供や相談窓口の設置	27	18.8%
空家の管理についての情報提供(適切な管理方法や伊勢市内の管理委託事業者情報など)	25	17.4%
地域(自治会等)での空家の見守り支援	19	13.2%
地域の活動拠点や社会福祉施設、子育て支援施設への転用など、公的な活用に関する支援	13	9.0%
若者の居住促進に向けた大学等と連携した学生への空家の貸し出し支援	9	6.3%
回答者数	144	

「空家の解体に関する資金支援」が上位を占める結果となりました。

回答者の75%が解体に対する資金支援を求めするなど、解体に関する資金難、あるいは解体後に固定資産税が上昇してしまうことへの懸念から、空家を所有し続けている所有者が多いことが推測されます。

伊勢市空家所有者等実態・意識調査票

あなた自身のことについてお聞きします。(問1～問3)

問1 年代をお答えください。(1つに○)

- | | | | |
|---------|---------|---------|-----------|
| 1. 10歳代 | 2. 20歳代 | 3. 30歳代 | 4. 40歳代 |
| 5. 50歳代 | 6. 60歳代 | 7. 70歳代 | 8. 80歳代以上 |

問2 現在のお住まいについてお答えください。(1つに○)

- | | |
|------------------|------------|
| 1. 持ち家 | 2. マンション |
| 3. 賃貸住宅・借家 | 4. 親族の家に同居 |
| 5. 寮・社宅 | 6. 医療施設 |
| 7. 福祉施設(老人ホームなど) | 8. その他() |

問3 現在の就労状況についてお答えください。(1つに○)

- | | |
|----------------|--------------|
| 1. 常用雇用(正社員) | 2. 常用雇用(パート) |
| 3. 臨時雇用(アルバイト) | 4. 日雇い |
| 5. 会社・団体の役員 | 6. 自営業主 |
| 7. 自営業の手伝い | 8. 内職 |
| 9. 働いていない | |

空家の登記名義人についてお聞きします。(問4～問6)

問4 あなた自身からみた空家の登記名義人の続柄についてお答えください。(1つに○)

- | | |
|------------|----------|
| 1. 本人 | 2. 父または母 |
| 3. 祖父または祖母 | 4. 1～3以外 |

※問4で2～4のいずれか(空家の登記名義人が本人ではない)と回答した方のみお答えください。

問5 空家の登記名義人の現在の生存状況についてお答えください。(1つに○)

- | | |
|--------------|----------|
| 1. 生存している | 2. わからない |
| 3. 既に亡くなっている | |

※問5で「3.既に亡くなっている」と回答した方のみお答えください。

問6 相続の状況についてお答えください。(1つに○)

- | |
|----------------------------------|
| 1. 相続人ではないので相続手続きができない(別に相続人がいる) |
| 2. 相続人が複数人おり、相続について争っている |
| 3. 面倒なので手をつけていない |
| 4. 手続き方法がわからないので手をつけていない |
| 5. 相続登記にお金がかかるため手をつけていない |
| 6. 相続人がいない |
| 7. その他() |

空家の状況についてお聞きします。(問7～問11)

問7 空家の築年数についてお答えください。(1つに○)

- | | |
|-----------|-----------|
| 1. 1～10年 | 2. 11～20年 |
| 3. 21～30年 | 4. 31～40年 |
| 5. 41～50年 | 6. 50年以上 |

問8 空家になった時期についてお答えください。(1つに○)

- | | |
|------------|------------|
| 1. 1年以内 | 2. 1～5年前 |
| 3. 6～10年前 | 4. 11～20年前 |
| 5. 21～30年前 | 6. 30年以上前 |

問9 空家になった理由についてお答えください。(1つに○)

- | |
|------------------------------|
| 1. 他所に住む家族と一緒に暮らすために住み替えた |
| 2. 病院への入院や福祉施設への入所のため住まなくなった |
| 3. 住んでいた者が死亡した |
| 4. 仕事や就学の都合で住み替えた |
| 5. 生活が不便なため住み替えた |
| 6. 建替が困難なため別の場所に住宅を建てた |
| 7. その他() |

問10 空家の管理状態についてお答えください。(1つに○)

- | |
|--------------------------|
| 1. 管理しており、いつでも住める状態である |
| 2. 管理しており、修繕を行えば住める状態である |
| 3. 管理しているが、とても住める状態ではない |
| 4. 管理しておらず、状態は不明である |

※問10で「4.管理しておらず、状態は不明である」と回答した方のみお答えください。

問11 管理をしていない理由についてお答えください。(あてはまるものすべてに○)

- | |
|------------------------|
| 1. 遠方に住んでいるため |
| 2. 病気や障がいがあるため |
| 3. 高齢なため |
| 4. 維持管理や修繕するお金がないため |
| 5. 仕事などが忙しく管理する時間がないため |
| 6. 管理する方法が良くわからないため |
| 7. 将来利用するつもりがないため |

空家の「今後の予定」についてお聞きします。(問 12～問 13)

問 12 空家を今後、どうしていく予定かについてお答えください。(1つに○)

1. 売家にしていく予定がある
2. 貸家にしていく予定がある
3. 解体して更地として利用していく予定がある
4. 改築や新築して自分または親族が住む予定がある
5. セカンドハウスとして時々住むために維持していく
6. 特に予定はなく、現状のままにしていきたい

※問 12 で、「6.特に予定はなく、現状のままにしていきたい」と回答した方のみお答えください。

問 13 現状のままにしておきたい理由についてお答えください。(あてはまるものすべてに○)

1. 売ったり貸したりする際の手続きが良くわからないから
2. 売ったり貸したりする手続きをとるのが面倒だから
3. 売ったり貸したりする手続きをとっても、買い手や借り手が見つからないと思うから
4. 自分では使わないが、他人に貸すことへの不安や、売ることへの抵抗感があるから
5. 将来、不動産としての価値が高まるかもしれないので、今手放すと損をしそうだから
6. 建ぺい率や接道の関係で、建替えや売却等が困難だから
7. 解体する費用を捻出するのが困難だから
8. 解体すると固定資産税が上がってしまうから

空家等対策の推進に関する特別措置法についてお聞きします。(問 14)

適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしていることから、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成 27 年 5 月に完全施行されました。同法の中では、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、「特定空家等」と定義づけて、その特定空家等に対して市町村がとるべき措置が定められています。

問 14 所有している空家が特定空家等と市に認定され、必要な措置を行わなければ、固定資産税の特例措置から除外され、固定資産税が高くなる場合があることをご存じでしたか。(1つに○)

1. 知っていた
2. 知らなかった

空家を解体した場合の跡地の利活用についてお聞きします(問 15)

問 15 解体後の土地をどのように利活用したいと考えますか。(1つに○)

1. 売却したい
2. 賃貸したい
3. 更地のまま自分や親族が利用したい
4. コミュニティスペースや防災利用など、公益的に活用してほしい
5. 空家を解体する予定はないので考えていない

「伊勢市空家バンク制度」についてお聞きします(問 16～問 17)

問 16 市が「伊勢市空家バンク制度」(空家を売りたい・貸したい方と、買いたい・借りたい方の双方が市に登録をいただき、そのマッチングを行う制度)を実施していることを知っていましたか。また、利用したいと思いますか。(1つに○)

1. 知っていたし、機会があれば利用してみたいと思う
2. 知らなかったが、これから利用してみたいと思う
3. 知っていたが、利用したいとは思わない
4. 知らなかったし、これからも利用したいとは思わない

※問 16 で、「3. 知っていたが、利用したいとは思わない」または「4. 知らなかったし、これからも利用したいとは思わない」と回答した方のみお答えください。

問 17 「伊勢市空家バンク制度」を利用したいとは思わない理由についてお答えください。(あてはまるものすべてに○)

1. 自分または親族が利用している(利用する予定がある)ため
2. 近いうちに建替えや解体を行う予定があるため
3. 土地が借地であり、返却する必要があるため
4. 仏壇や物品が多くあり、移動や廃棄が難しいため
5. 愛着・思い入れがあり、他人に売却や貸し出しをすることへの抵抗感があるため
6. 空家バンクへの登録手続きが面倒そうであるため
7. 登録しても賃貸や売却の見込みがなさそうなため

空家に関する対策や支援制度全般についてお聞きします。(問 18)

問 18 空家の管理や利活用を進める上で、どのような対策や支援があれば良いとお考えですか。(あてはまるものすべてに○)

1. 空家の解体に対する資金支援
2. 空家の家財処分に対する資金支援
3. 空家の改修・修繕に対する資金支援
4. 空家の解体後、土地の固定資産税等が上昇することに対する資金支援
5. 空家バンクによる所有者と利活用希望者をつなぐあっせんによる支援
6. 地域の活動拠点や社会福祉施設、子育て支援施設への転用など、公的な活用に関する支援
7. 若者の居住促進に向けた大学等と連携した学生への空家の貸し出し支援
8. 空家の活用についての情報提供(補助金や伊勢市内に存在する不動産事業者情報など)
9. 空家の管理についての情報提供(適切な管理方法や伊勢市内の管理委託事業者情報など)
10. 空家に関する総合的な相談窓口の設置
11. 空家の相続、権利関係等法律に関する情報提供や相談窓口の設置
12. 地域(自治会等)での空家の見守り支援
13. 空家問題についての市民への周知

第 2 期伊勢市空家等対策計画

令和 4 年 3 月 9 日

伊勢市 都市整備部 住宅政策課

〒516-8601

三重県伊勢市岩渕 1 丁目 7-29

TEL 0596-21-5597

FAX 0596-21-5585

E-mail jutaku@city.ise.mie.jp