

第2次伊賀市空き家対策計画

伊賀市

はじめに

目次

第1章 計画策定の背景

第1節 計画策定の背景	2
用語の定義	3
第2節 1次計画の取組の進捗評価	
1 1次計画目標達成状況	4
2 推進体制の構築	10
3 1次計画評価まとめ	12
第3節 空き家対策における課題	
1. 恵まれた自然 / 2. 醸成された歴史と文化	13
3. 土地利用と建築規制 / 4. 交通	14
5. 住民自治 / 6. 防災・減災対策	15
7. 人口減少の抑制	16
8. 住宅の状況	17
9. 空き家の現状 / 10. 特定空家等対策	18
11. 伊賀流空き家バンク	19

第2章 計画の基本方針

第1節 計画の基本理念と基本目標	
1 基本理念	22
2 基本的な考え方 / 3 対象区域と対象建築物	23
4 役割と責務	24
第2節 計画の位置づけ	25
第3節 計画の期間	26
第4節 推進体制	27
第5節 計画の目標と体系	
1 重点目標	29
2 基本目標	30
3 計画の体系	32
4 空家法に基づく掲載	34

第3章 空き家対策の取組

第1節 重点取組施策

重点目標1 推進体制の維持と連携強化	36
重点目標2 「伊賀流空き家バンク制度」の充実	36
重点目標3 古民家等再生活用事業の推進	37

第2節 基本的な取組施策

1 空家法及び基本指針に定める事項	38
-------------------	----

第3節 具体的な取組施策

基本目標1 空き家化の予防	40
基本目標2 空き家の適正管理の促進と実態把握	42
基本目標3 空き家の活用によるまちづくりの推進	44
基本目標4 空き家を活用した地域の活性化	46
基本目標5 移住・転住の促進	48
基本目標6 特定空家等への措置	50

参考資料

第1節 第1次計画の推進体制

1 空き家対策協議会委員	60
2 専門委員会	61
3 庁内推進体制	62

第2節 第1次計画の取組経過

1 空き家の推移	63
2 空き家の措置実績	65

はじめに



人口減少社会に直面し、2045（令和27）年には本市の人口が5万人余りまで減少することが、国立社会保障・人口問題研究所において人口予測が行われています。この予測に従い人口が減少した場合は、地域中に人が住まない空き家が増え、地域全体がモザイク化することになります。

さらに地域経済の縮小、社会構造の変化、働き方や暮らし方にも変化をもたらすことが予想され、人口・世帯減少と空き家問題は表裏一体で地域を蝕んでいくことになり、喫緊の課題となっています。

こうした将来予想される社会状況の流れを踏まえ、「第1次伊賀市空き家等対策計画」では「人口維持」を主軸として、それを支えるための「流通」、「管理」、「再生」の3柱を掲げ取り組みを進めました。

伊賀流空き家バンクでは、専門機関と連携し空き家の流通体制を構築したことにより、多くの移住希望者の注目を集め、県下で移住者が最も多い地域となりました。

また、中心市街地の空洞化が進むなか、伊賀上野城下町の歴史的資源である空き古民家等を活用した観光まちづくりがスタートし、2020（令和2）年10月に伊賀上野城下町ホテルとしてまち開きを果たし、多種多様な空き家の活用が全地域で進み、空き家の増加抑制と地域経済の活性に一定の成果を挙げることができました。

第2次計画においても、本計画に基づき、空き家の適正管理を促しながらも、各地域の特性に応じた空き家の活用に取り組み、人が輝く地域が輝く 魅力ある住みよい伊賀市の実現に向けて社会環境・情勢に応じた施策を展開します。

この計画の策定にあたって、協力をいただいた市民のみなさま、関係機関や団体のみなさま、伊賀市空き家等対策協議会のみなさまに、心から感謝申し上げます。

2021（令和3）年 4月 1日

伊賀市長

第1章

計画策定の背景

第1節 計画策定の背景

全国の空き家は人口・世帯減少にあわせて急速に増加していくことが予想されています。そのため、適正管理されず放置された空き家が増え、防災、防犯、衛生、景観など地域住民の生活に深刻な影響を及ぼすことが問題となっています。

本市においては、第1次伊賀市空き家等対策計画（以下「1次計画」）において、空き家の利活用と特定空き家等の指導強化を進めたことにより、空き家は2016（平成28）年から2020（令和2）年の4年間に18%減少しました。

しかし、本市の将来人口は今後も減少することが予測され、地域の縮小とコミュニティの存続の危機といった状況に直面する可能性も否定できません。そのため、徐々に浸食する地域の空洞化への対策と空洞化した地方都市の空間再編に向けたコンパクトシティを見据え、長期的な視点と広い視野をもった継続した取り組みを進めることが重要です。

そのため、「第2次伊賀市空き家対策計画（以下「本計画」）」では、1次計画の取り組み効果の検証を行い、持続可能な地域を目指すため、人口維持と地域の発展に向け、社会の変化に迅速に対応した寛容な空き家対策に取り組むことが重要です。また、新型コロナウイルス感染症終息後の社会経済と住宅流通の動向に注視し、市場に与える影響も考慮しつつ取り組む必要があります。

また、本計画は「特定空き家等対策計画」を包含した計画とし、「古民家等再生活用指針」によるまちなか再生と、「空き家等対策マニュアル」の適正な運用を通じ継続して取り組むとともに、適正な空き家の管理と公平公正な行政運営に資することが重要です。

以上のことを踏まえ、1次計画の基本理念である「住み良さを実感し 安心して暮らせる 住生活の実現」と基本方針及び事業を踏襲し、これまでの成果を本計画に活かしながら、本市の空き家対策を総合的かつ計画的に推進するため、本計画を策定するものです。

用語の定義

この計画において使用する用語は、空家法並びに建築基準法における定義と同様とします。

1. 空家法における定義(第2条)

「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みます。)をいいます。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きます。

「特定空家等」：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います。

2. 建築基準法における定義(第2条)

「建築物」：土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの(これに類する構造物のものを含みます。)これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設(鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除きます。)をいい、建築設備を含むものとします。

3. 「空き家」と「空家等」の使い分け

「空き家」：一般的に用語として用いる際、あるいは既存統計に用いられるものを引用する場合等に使用します。

「空家等」：「空家等対策特別措置法」に定義されているものとして用いる際に使用します。

空家法の経過

- | | | |
|---|-------------------|----|
| ◇伊賀市空き家等の適正管理に関する条例 | 2013(平成25)年 4月 1日 | 施行 |
| ◇空家等対策の推進に関する特別措置法 | 2014(平成26)年11月27日 | 公布 |
| ◇空家等対策の推進に関する特別措置法 | 2015(平成27)年 2月26日 | 施行 |
| ◇空家等対策の推進に関する特別措置法
基に基づく基本指針 | 2015(平成27)年 2月26日 | 施行 |
| ◇「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) | 2015(平成27)年 5月26日 | 施行 |

第2節 1次計画の取組の進捗評価

1次計画の空き家対策の取組の評価について記載しています。

1. 1次計画目標達成状況

(1) 1次計画における施策の体系と実績

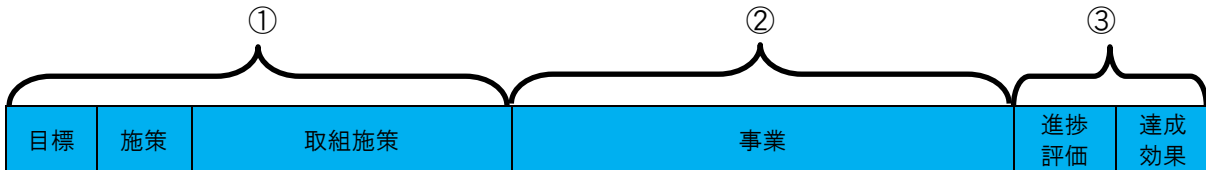
1次計画で設定された空き家等対策計画施策体系において、概ね目標を達成することができました。「1. 空家化の予防」では、「福祉後見サポートセンターとの連携」が、達成率が50%以上75%未満に留まり、連携方法等の具体的なプランを改めて検討し直す必要があります。また、目標とした取り組み以上の事業を達成したものもあり、全国に先駆けた取り組みを行うことができました。

第1次計画進捗状況(達成率)	総事業数	評価点累計	進捗/達成率
	102	506	99%

計画の体系			事業数	評価点	施 策 進捗率	目 標 進捗率
重点目標・ 施策	1. 推進体制の整備	1. 推進体制の構築	6	30	100%	100%
	2. 「空き家バンク制度」 の活用	2. 「空き家バンク制度」の構 築	9	45	100%	
基本目標・ 施策	1. 空家化の予防	1. 意識の涵養と理解増進	1	5	100%	96%
		2. 空家等の発生の抑制	17	81	95%	
	2. 空家等の適正管理	3. 空家等の実態把握	4	20	100%	100%
		4. 空家等の管理支援	14	70	100%	
	3. 空家等の活用と跡 地の利用	5. 空家等の利活用の推進	26	130	100%	100%
		6. 空家等の跡地利用の促進	1	5	100%	
	4. 地域の活力増進	7. コミュニティの活性化	8	40	100%	
	5. 移住・定住の促進	8. 空家等を活用した移住・定 住・交流の促進	6	30	100%	
	6. 特定空家等への措 置	9. 特定空家等に対する措置 の実施	10	50	100%	

(2) 1次計画の進捗評価と達成効果の評価基準

1次計画における評価算定手法は2段階評価とし、達成評価は各項目の「達成目標」に対しての取り組みの進捗状況に応じた評価を行い、進捗評価では達成目標の進捗状態に対しての達成効果を評価するものとします。



- ①. 「目標」「施策」「取組施策」欄については、第1次計画に基づき記載しています。
- ②. 「事業」欄については、計画策定時の庁内専門部会並びに協議会において取りまとめた事業に基づき記載しています。
- ③. 「進捗評価」「達成効果」の算定方法は下記のとおりとします。

◆進捗評価の計算方式

- ア) 記載事業数 102事業 ※計画冊子中取組施策の内容によっては、他の施策と重複している場合があります。
- イ) 加点方式 6段階評価
5点(100%達成) 4点(100点未満75点以上) 3点(75点未満50点以上)
2点(50点未満25点以上) 1点(25点未満1点以上) 0点(未着手)
- ウ) 最高評価点510点(102事業×5点)
- エ) 取組施策の達成度合を表すため、102事業の加点した値に対し、最高評価点を割り戻した値を進捗評価とする。

◆達成効果の評価手法

- ア) 記載事業数 102事業 ※計画冊子中取組施策の内容によっては、他の施策と重複している場合があります。
- イ) 評価者 事前評価 人権生活環境部長(空家等対策計画庁内推進会議議長)
最終評価 伊賀市空家等対策協議会
- ウ) 達成効果 5段階評価

AA(全国に先駆けた取り組み)	目標を達成し、かつ、全国でもあまり取り組まれていない、伊賀市独自の事業として大きな成果を挙げている。国の先駆的事例に紹介されている。
A(他の自治体の模範となる取り組み)	目標を達成し、かつ、全国で取り組まれているが、伊賀市独自の事業として成果を挙げている。他の自治体国の模範となり視察申込みがある。
B(標準的な取り組み)	第1次評価(達成目標)のとおり達成できている。全国的に取り組まれている。
C(まだまだ改善が必要はな取り組み)	目標は達成したが、まだまだ、改善の余地がある。又は、取り組みは進んでいるが改廃の検討の余地がある。
D(取り組まれていない)	目標が達成されていない。取り組まれていない。取り組みは進められているが、見直しの必要がある。

第1章 計画策定の背景

目標	施策	取組施策	事業	進捗評価	達成効果
1 推進体制の整備	1 推進体制の構築	0 基本	空き家等の適正管理条例制定	5	A
		1 協議会の設置	協議会の設置	5	B
		2 協議会部会の設置	専門委員会の設置	5	B
		3 空家等対策庁内会議の設置	庁内会議の設置	5	B
		4 空家等対策庁内会議専門部会の設置	専門部会の設置	5	B
		5 業務協定・提携による連携	関係機関との業務協定	5	AA
2「空き家バンク制度」の活用	2「空き家バンク制度」の構築	1 伊賀流「空き家バンク制度」の構築	1 「空き家バンク制度」	5	A
			2 庁内検討会議の設置	5	B
			3 空き家バンク登録システムの構築	5	B
			4 空き家バンクホームページの開設	5	A
			5 地域魅力発信事業(仮称)	5	B
			6 宅地建物取引業協会との協定	5	B
			7 全国不動産協会三重県本部との協定	5	B
			8 金融機関等との連携	5	B
			9 インスペクション・住宅性能評価・不動産鑑定・耐震診断	5	A
1 空家化の予防	1 意識の涵養と理解増進	1 所有者等への情報提供	1 啓発(空家問題)	5	A
	2 空家等の発生抑制	1 住宅の良質化の推進	1 融資制度の活用・創設	5	B
			2 マニュアルの整備	5	B
			3 都市計画区域	5	B
	2 生前での住宅継承の推進	1 啓発(相続・後見制度・不動産)	1 啓発(相続・後見制度・不動産)	5	A
			2 相談(司法書士会との協定)	5	A
			3 相談(宅地建物取引協会との協定)	5	A
			4 福祉後見サポートセンターとの連携	3	C
			5 法務局連携(空き家相談)	5	B
			6 上野税務署連携(贈与・相続)	5	B
	3 良好な住環境の保全・形成の推進	1 情報提供(空き家活用)	1 情報提供(空き家活用)	5	A
			2 出前講座(自治協育成)	5	A
	4 寄付制度の検討	1 寄付制度の検討	1 寄付制度の検討	5	B
	5 空家等管理困難者対策	1 相談(司法書士会との協定)	1 相談(司法書士会との協定)	5	A
			2 相談(土地家屋調査士会との協定)	5	A
			3 相談(宅地建物協会との協定)	5	A
			4 法務局連携(空き家相談)	5	B
			5 福祉後見サポートセンターとの連携	3	C
2 空家等の適正管理	3 空家等の実態把握	1 空家等の実態把握と相談窓口の設置	1 窓口設置(市民生活課・支所住民福祉課)	5	B
			2 第3次空家等実態調査	5	A
			空家等対策計画の改訂	5	A
	4 空家等の管理支援	2 空家等調査マニュアル整備	空家等調査マニュアルの整備	5	A
			1 住まなくなった老朽木造住宅等の除去支援	5	B
			2 低所得者への空家除去等の支援		
			空家等リフォーム費用助成	5	B
			空家等除去費用助成	5	B
			空家等家財除去	5	B

第1章 計画策定の背景

目標	施策	取組施策	事業	進捗評価	達成効果
		3 空家等維持管理ビジネスの育成	空家維持管理サービス制度の構築	5	B
			空家等維持管理サービス(シルバー人材センターとの業務提携)	5	B
			空家等維持管理サービスの育成(民間事業者)	5	B
		4 ふるさと納税による空家等の維持管理サービス	ふるさと納税による空家等維持管理サービス	5	B
		5 所有者等への情報提供(再掲)	啓発(相談・通報体制)	5	A
			相談	5	A
			相談(土地家屋調査士会との協定)	5	A
			相談(宅地建物協会との協定)	5	A
			相談(建築士事務所協会との協定)	5	A
			法務局連携(空き家相談)	5	B
3 空家等の活用と跡地の利用	5 空家等の利活用の推進	1 活用・流通のための環境整備	空家等購入費助成(地域づくり推進課)	5	B
			移住促進のための空き家リノベーション事業	5	A
			市場活性に向けた空家等販売促進奨励金の検討	5	B
			空家等斡旋・入居奨励金の検討	5	B
			「全国移住ナビ」への加入	5	B
			「JOIN ニッポン 移住・交流ナビ」への加入	5	B
			「ふるさと回帰支援センター」への加入	5	B
			協議会(専門委員会設置)	5	A
			「庁内会議(部会設置)」	5	B
		2 町家の再生と活用	金融機関融資制度の活用	5	A
			古民家等再生活活用事業(歴史的資源を活用した観光まちづくり)	5	AA
			庁内連携(中心市街地・文化財)	5	AA
			民間団体・NPO等連携・支援	5	B
		3 総合コンサルティング体制の整備	「空き家アドバイザー」制度の検討	5	B
			相談会の開催	5	A
			相談(全日本不動産協会との協定)	5	A
			相談(宅地建物取引協会との協定)	5	A
			相談(建築士事務所協会との協定)	5	A
			相談(土地家屋調査士会との協定)	5	A
			相談(司法書士会との協定)	5	A
			相談(建設業協会との協定)	5	A
			法務局連携(空き家相談)【再掲】	5	B
		4 所有者等への情報発信	啓発(資源・活用・支援)	5	A
			固定資産税納税通知書への掲載(課税課)	5	B
		5 地域等による空家等活用の支援	空家再生等推進事業	5	AA
		6 移住・定住・交流施設への活用	空家再生等支援事業(再掲)	5	AA
	6 空家等の跡地利用の促進	1 跡地利用の促進	空家等解体除去事業	5	AA

第1章 計画策定の背景

目標	施策	取組施策	事業	進捗評価	達成効果
4 地域の活力増進	7 コミュニティの活性化	1 地域等による空家等活用の支援(再掲)	(再掲)	5	AA
		2 空家等に特化したコンシェルジュ機能	出前講座(自治協育成)	5	A
			ワークショップ(自治協育成)	5	A
			啓発(空家活用・移住者受入心構え)	5	A
		3 空家等維持管理ビジネスの育成(再掲)	空家維持管理サービス制度の構築(再掲)	5	B
			空家等維持管理サービスの育成(自治協)(再掲)	5	B
		4 良好な住環境の保全・形成の推進(再掲)	情報提供(空家活用)(再掲)	5	A
		4 良好な住環境の保全・形成の推進(再掲)	出前講座(自治協育成)(再掲)	5	A
5 移住・定住の促進	8 空家等を活用した移住・定住・交流の促進	1 空家等を活用した移住・定住・交流の促進	空家等購入費助成(地域づくり推進課)	5	B
			外国人定住支援(多文化共生センターとの連携)	5	C
		2 空家等流通のための取組	「全国移住ナビ」への加入【再掲】	5	B
			「JOIN ニッポン 移住・交流ナビ」への加入【再掲】	5	B
			「ふるさと回帰支援センター」への加入【再掲】	5	B
		3 空家等流通促進の拡充	住宅検査体制の構築	5	A
6 特定空家等への措置	9 特定空家等に対する措置の実施	1 措置の執行	ガイドラインに基づく措置	5	AA
			応急措置の実施(市単独)	5	AA
			所有者等弁明の機会制度(市単独)	5	AA
			特定空家等判定基準(市単独)	5	A
			対応マニュアル整備	5	A
			空家等除去事業(社会資本整備(直接・間接))	5	AA
		2 所有者等不存在空家等への対応	ガイドラインに基づく措置【再掲】	5	AA
			財産管理人に制度のよる処分	5	AA
		3 低所得者への空家除去等の支援(再掲)	空家等除去費用助成(市単独)	5	B
			空家等家財除去・保管助成(市単独)	5	B

(3) 視察等受入数

第1次計画中の視察の受け入れ件数は51件を数え、内訳としては、国県7件、市町村30件、大学3件、民間11件となっています。

視察等受入数					(件数)
年度	国県	市町村	大学	民間	計
2016(平成28)年	2	4		1	7
2017(平成29)年	3	7	2	9	21
2018(平成30)年	1	9		1	11
2019(平成31・令和元)年	2	10	1		13
計	8	30	3	11	52

(4) 講演・発表・出前講座依頼数

本市の空き家対策の取り組みや空き家対策の講義について、外部から依頼のあった講演回数は11回で、先進地報告といった本市の取り組みの発表が国・県などから依頼のあった件数は9回、市内の住民自治協議会から出前講座の依頼は15回となっています。

講演・発表・出前講座依頼数				(件数)
年度	講演	発表	出前講座	計
2016(平成28)年	3	1	7	11
2017(平成29)年	1	7	4	12
2018(平成30)年	3	1	3	7
2019(平成31・令和元)年	4	0	1	5
計	11	9	15	35

(5) ワークショップ・セミナー・地元説明会等実施回数

本市が主催したワークショップは3回、セミナー6回、説明会23回となっています。ワークショップには、空き家対策講演会が含まれますが、第1次計画期間を通じて、事業の理解促進と空き家対策の普及に努めることができました。

ワークショップ・セミナー・地元説明会等実施回数				(件数)
年度	ワークショップ	セミナー	説明会	計
2016(平成28)年	1		2	3
2017(平成29)年		1	3	4
2018(平成30)年	1	4	4	9
2019(平成31・令和元)年	1	1	14	16
計	3	6	23	32

2. 推進体制の構築

(1) 官民連携した空き家対策の推進

第1次計画では、重点目標のひとつとして、推進体制の構築を掲げていました。本計画を推進するためには、不動産、商工、建設、法務、学識経験者、金融、労働などのあらゆる専門的な知識や資格、技能が必要となります。これらの連携を図ることが空家等の利活用をはじめとする、あらゆる空き家対策を円滑に進めるための鍵となることから、1次計画策定後、12団体の職能団体と業務協定を結び、相互連携した空き家対策を進めています。

また、計画の実行段階に応じて、事業を円滑に進めるために、職能団体と包括連携協定を結び、空き家の流通促進、特定空家等に対する措置指導の徹底、歴史的資源を活用した観光まちづくりの推進など、官民連携した取り組みが円滑に取り組みが進められました。

●伊賀市空家等対策推進包括連携協定 H28. 8. 30調印



伊賀市と関係7団体が包括連携協定を締結

伊賀市と各団体が相互連携を行い、各団体間の情報共有とネットワークを構築し、伊賀市の空き家対策を行う為の包括連携協定

県建築士事務所協会 県宅地建物取引業協会 県司法書士会 全日本不動産協会県本部
県土地家屋調査士会 県建設業協会 県不動産鑑定士協会

●伊賀市への移住・定住の推進に向けた包括連携協定 H30. 8. 9調印



伊賀市と関係2団体が包括連携協定を締結

相互連携して、住宅診断、耐震診断、適合証明診断における調査項目の統合と新たな調査手法の検証と試行を行い、移住者の住宅の取得しやすい市場を構築

(独)住宅金融支援機構東海支店 (一社)三重県建築士事務所協会

●伊賀市エリアにおける歴史的資源を活用した地域活性化に向けた業務連携に関する協定書 H31. 3. 7調印



伊賀市と関係3団体が業務連携に関する協定を締結

空き家となった古民家等の再生活用とまちなかの賑わい創出に取り組み、空き家対策を礎とした観光振興・産業振興を進める為の歴史的資源を活用した観光まちづくりを進めるための連携協定

西日本旅客鉄道株式会社創造本部 (一社)ノオト (株)NOTE

協定締結団体と主な業務協定の内容

団 体 名	空き家対策に係る主な個別の業務協定
公社 三重県宅地建物取引業協会	空き家バンクに係る媒介等
公社 全日本不動産協会三重県本部	空き家バンクに係る媒介等
一社 三重県建築士事務所協会	特定空家等の調査判定、インスペクション等の実施等
一社 三重県不動産鑑定士協会	空き家バンク登録物件の鑑定
一社 三重県建設業協会	特定空家等の除却工事等
三重県司法書士会	空き家に係る相談全般
三重県土地家屋調査士会	空き家に係る測量、不動産登記等
公社 伊賀市シルバー人材センター	空家等維持管理制度等
独 住宅金融支援機構東海支店	【フラット35】子育て支援型・地域活性化型低金利融資等
一般社団法人ノオト	古民家等再生活用指針策定支援、技術支援等
株式会社NOTE	古民家等再生活用指針に基づく技術的支援等
西日本旅客鉄道株式会社創造本部	古民家等再生活用指針に基づく誘客・広報技術支援等



3. 1 次計画評価まとめ

空家法施行以後、取り組みの前例がない状況のなか、手探りで102事業の取り組みを進め、取組目標も99%まで達成ができました。事業の経過と考察は次のとおりです。

102事業は、行政内で4専門部会を立ち上げた中で検討が行われ、各地域で行ったワークショップや座談会などで出た地域の要望や意見を積極的に取り入れ、また、専門家の意見も取り入れながら、102事業に洗練された経緯があります。

これらの事業を第1次計画の取り組み施策として組み上げ、事業を円滑に進める手法について、計画策定協議会で審議されました。その中で、計画では珍しい「重点目標」と「基本目標」に事業が振り分けられ、重点目標を達成した後、基本事業に取り組むといったスキームが構築されました。

計画策定後、空き家対策を確実に進め、効果を高めるには専門の職能団体や団体、企業との連携が必至であるとの判断から、12の専門職能団体及び団体、企業、法人と協定を締結し、空き家対策の3柱である「適正管理」、「利活用」、「再生」の事業目的に合わせて協定を行い、さらに、専門性の高い事業、本市の重要施策となる「移住対策」、「古民家等再生活用事業」は3つの包括連携協定の締結を行いました。

この協定締結を機に、102事業は着実に円滑に進められ、伊賀流空き家バンク制度や支援体制の構築、空き家所有者や移住・転住者へのワンストップサポート支援体制の構築、地域活性を目的とした空き家再生事業と古民家等再生活用事業など、様々なステップを踏みながら事業目標が順調に達成されました。

事業の進捗状況も2017(平成29)年度末には事業の8割を達成しましたが、目標としていた達成ラインだけでは不十分なものや、期待以上の効果を望むのであれば、達成した事業をさらに深化する必要があるなど協定団体と試行錯誤しながら積み上げてきた結果、自治体で全国初となる事業や全国に先駆けて官民協同で取り組むことなどができました。

今後の課題は、現在取り組みを進めている事業を協定締結団体と相互連携して深化させることが重要で、各事業に関わっている団体と意見を交わし、かつ、市民や移住・転住者、空き家所有者の意見や要望、ニーズに応えるための制度設計を引き続き行うことが重要であるため、第1次計画の事業を踏襲していく必要があります。

また、伊賀流空き家バンクの利用登録者の増加、古民家等再生活用事業の継続した開発、特定空家等に対する措置指導など空き家の増加に伴って事務量は増加する傾向から、新たな事業に取り組むことは重要ですが、長期的な視点のもと、現在、取り組んでいる事業を確実に履行し、空き家問題の解決に向けて、事業を深化させていくことが重要です。

新型コロナウイルス感染症の世界的なパンデミックによる、日本経済の状態と中古住宅市場や地価の動向を注視しつつ、経済不況に陥った場合の財源の確保が難しくなる可能性も踏まえ、空き家対策全般にさらに取り組む必要があります。

第3節 空き家対策推進における課題

空き家対策推進にかかる、本市の現状及び今後の課題を記載しています。詳細は「第2次伊賀市空き家対策計画策定資料編」をご覧ください。

1. 恵まれた自然

本市は、市域の約6割が森林で、地形は、北に信楽山地、東に鈴鹿山脈、布引山地、南に室生山地、西に大和高原に囲まれた上野盆地を形成し、伊賀地域の気候は、隣接する3府県の地形の影響を強く受け、特に、滋賀県側からの北西季節風の影響を受けているものの、信楽山地の標高差により日本海側や滋賀県北部などに比べて降雪量が少ない一方、気候は盆地特有の内陸型気候で寒暖の差が大きく、年間降水量は三重県東部の沿岸地域に比べて少なく、こうした恵まれた自然環境から、空き家を利活用しながら安心して住み続けられる地域として移住を希望する人にアピールしていくことが重要です。しかし、将来の人口減少に伴う空き家の増加に併せて農地や山林などの放棄地も増加し里山の荒廃が進み、集落の生活圏へと里山が浸食し農作物の獣害被害拡大が予想されます。

2. 醸成された歴史と文化

伊賀地域は、京都、奈良や伊勢を結ぶ大和街道・伊賀街道・初瀬街道を有し、古来より都に隣接する地域として江戸時代には藤堂藩の城下町や伊勢神宮への参宮者の宿場町として栄えてきた地域です。

安政の大地震により、上野城内の城代屋敷や御殿が大破し、侍屋敷や城下の町家に多大な被害が出ましたが、その後、再興されたため、今なお多くの町家が市街地に点在しています。

町家の中には、良質の材木を使い、独自の意匠が施され、耐火性に優れた造りのものもあります。こうした町家は古民家としての価値があります。しかし、空き家となった町家は長期間放置され、腐食等による基礎・土台が損傷していることが多く、歴史的価値がある町家の保全・活用が喫緊の課題です。また、中心市街地には城下町の町割が今も残され、町家だけでなく歴史的な建造物(以下「古民家等」)も多数存在していますが、こうした町割が残る中心市街地は全国的にも少なくなっています。

こうした、本市の稀有な城下町の空き家となった古民家等を再生活用することで、伊賀上野城下町の町割と町並みが保全され、観光資源として街の賑わい活性と観光振興・産業振興に寄与し、空洞化が進む中心市街地の街なか再生と都市空間の再編が可能となり、伊賀上野城下町文化遺産が後世に存続することとなります。

これらの、文化遺産を活かし、空き家となった歴史的資源を活用した観光まちづくりを進め、観光誘客に努めることで、街中の回遊性を高め、街の賑わいと活気を創出し、「来たい、住みたい、住み続けたい街」を目指すことが急務です。

3. 土地利用と建築規制

これまで経験したことがない人口減少に伴う都市空間の縮小は、近い将来到来することが必至で、そうした未来予測に応じ、伊賀市立地適正化計画が策定されました。

この計画は、スマートシティ・コンパクトシティ化を目指すために居住誘導区域など様々な誘導区域を設け、将来人口を見据えた中での、都市空間の創造を行い、行財政縮小による上下水道や道路などインフラ設備などの管理コスト削減に向け、将来予測人口に基づく伊賀市の縮小図となっており、中長期的に段階を追って取り組む必要があります。

しかし、将来人口を見据え各種誘導地域を設けても、先祖代々から住む集落と「家」を放棄して誘導区域へ移り住むことは、真情に難しく、そこに住む人たちは「住み続けたい」、「故郷を残したい」と思うのは当然の心理で、スマートシティ・コンパクトシティ化の難しいところですが、2045(令和27)年では人口は半分程度となる可能性があり、適切な都市空間の配置とインフラの適正な規模への整備更新など人口に見合った都市運営と社会経済規模に応じた都市運営の両立が重要となります。

第1次計画期間内では、移住人口の増加に伴い、郊外の空き家が減少し、自治会によっては空き家がなくなった地域もある一方、中心市街地の居住誘導区域は移住人口も少なく、生活排水の集合処理施設の未整備や狭小敷地から合併処理浄化槽の埋設地が無いなど、商業施設としての利用が困難であり、空き家や空き店舗の増加が著しく中心市街地を中心に空洞化が進んでいることが課題です。中心市街地は何も対策しない場合は、消滅の危機に陥る可能性も考えられます。

そうした可能性を防ぐためにも、居住誘導区域には早期に実現可能な合併処理浄化槽の普及を進め、新たな都市空間を創造し居住誘導に取り組むことが重要です。

4. 交通

本市は、大阪・京都・名古屋の中間に位置し、市の中心を自動車専用道路の名阪国道が横断し、また、新名神高速道路が滋賀県南部を通り、それらの大都市圏へは1時間余りでアクセスできます。また、JR関西本線、JR草津線、近畿日本鉄道、伊賀鉄道が東西南北に走っているため、同様に大都市圏へ容易にアクセスができ、鉄道でも利便性が高い地域であるといえます。

しかし、地方都市の将来人口が減少する中、近隣市町村の少子高齢が進み、公共交通機関沿線の赤字路線化による運行本数の見直しや廃線の可能性も考えていかなければなりません。

そうした将来人口の減少による連鎖的な影響も考えられるなか、本市の現状と将来人口に応じた交通施策が求められます。一方で、人工知能や通信技術の発展、自動運転技術などの向上と情報社会が進むなか、交通形態も新たな時代に入ることが予想されています。

5. 住民自治

本市は、2004(平成16)年11月に1市3町2村の合併により誕生しました。本市独自のまちづくりの実現するために制定した「伊賀市自治基本条例」に基づき、地域毎に住民自治協議会が設立され、地域の課題解決のための様々な取り組みが行われています。

しかし、地域では、年々人口減少と少子高齢が進み、伝統行事や共助作業など実施するための人材の確保が難しい状況になりつつあり、団塊の世代が中心となり地域を維持している状況です。

10年後の2030(令和12)年には、人口が7万人弱程度となることが予測されるなか、団塊ジュニア世代が地域を支える中核となり、これまでと同様に厳しい中でも自治会などの共助組織は維持されて行くことが予想されます。

25年後の2045(令和27)年には人口が半数程度となることが予測され、団塊ジュニア世代も90歳前後と高齢となり、若年人口と生産人口の減少も相まって、超高齢社会が到来していることが予測されます。

そのため、これまでの「出会い」や「道づくり」、「環境整備作業」など、集落全体で取り組む共助作業の継続が厳しくなるなど、「自助・共助・公助」による地域社会の助け合いの構図から「共助」が希薄化していき、最悪の場合には自治会などの共助組織の存続が危ぶまれていくことが予想されます。

さらに80年後の2100年では、自治会などの共助組織は、形を変えて存続しているか、集落自体が喪失しているなど、共助作業は失われ、新たな時代の新たな技術による地域の維持が行われている未来があるかもしれません。

こうした、今後起こりうる未来の可能性も踏まえ、特色ある住民自治を地域で進めるうえで、縮小する社会・地域と向き合い、スマートシティ・コンパクトシティ化に向き合うことが重要です。

6. 防災・減災対策

南海トラフ地震は、三重県全域で震度6弱の揺れが想定され、伊勢湾沿岸地域の最大津波高は3mから10m近くに達するところも想定されています。このため、沿岸部では揺れによる住宅倒壊や焼失以外に、津波による住宅の滅失が甚大な被害を及ぼすことから防災対策が進められています。

本市は内陸部に位置することから南海トラフ地震の津波による被害想定はありませんが、揺れによる住宅倒壊や焼失といった被害想定は約60棟で、理論上最大クラス※の被害想定は約1,900棟と想定されています。

こうした想定から、本市は三重県内では比較的被害の少ない地域であるといえます。移住を希望する約8割の世帯が「地震や津波の少ない安全な場所に住みたい」といった意向があり、安全な地域であることをアピールすることで移住人口の増加に繋がる可能性があると考えられます。

第1章 計画策定の背景

風水害は、地勢的な要因から、地震による揺れや降雨による急傾斜地の崩壊によるがけ崩れなどの被害も考えられ、近年の24時間降雨量も「過去経験したことがない」といった表現が毎年言われるなど、大規模な浸水被害が全国各地で報告され、自然災害に対する脅威が上がっており、全国各地で堤防の嵩上や河川の浚渫を行うなど対策が進められています。

本市は、淀川水系の上流域にあたり、服部川、柘植川、木津川の三川が三田地区から小田地区の間で合流し、その直下流に岩倉狭の狭窄部があるため、過去、幾度の浸水被害を経験している地域です。浸水被害を防ぐため、新居、小田、木興、長田遊水地の4箇所が設けられ大雨時に越流堤から洪水を遊水地に導く構造となっています。防災マップなどで浸水区域の範囲を事前に知っておくことで、人的被害は最小限に抑えることができます。

また、本市は山々に囲まれ伊賀盆地を形成し、中山間地域など急傾斜地が多くあることから土砂災害警戒区域が設けられています。地震による地滑りや近年の異常な降雨量による土砂災害も年々被害が甚大化している傾向にあり、特に土砂災害警戒区域や特別警戒区域に指定されている地域は注意が必要です。こうした区域には建築物の構造規制が設けられていることから、特別警戒区域内に空き家がある場合は解体を薦め、警戒区域内であれば、空き家の利活用は可能であると考えられます。将来人口・世帯の減少を考慮すると、安全面を優先して警戒区域外への移住や転住を進めることが望ましいといえます。

※理論上最大クラスとは、あらゆる可能性を科学的見地から考慮し、発生する確率は極めて低いものの理論上は起こり得る最大クラスの南海トラフ地震のことをいいます。

7. 人口減少の抑制

日本の将来人口の展望は、2004(平成16)年をピークに、今後100年間で明治時代後期の4,000万人台の水準に戻っていくことが予想されています。同様の水準に照らし合わせた場合、本市の人口は3万人以下まで減少することになり、将来人口予測では、10年後(2030(令和12)年)には、7万人弱といった予測がされ、25年後(2045(令和27)年)には、5万2千人程度まで減少することが予測されています。

こうした状況のなか2016(平成28)年10月から「伊賀流空き家バンク」が運用を開始し、地方都市への移住ブームの到来を受け、多くの移住者を迎えることができ、2018(平成30)年度には、合併以来初となる転入超過となり、増加要因のひとつに挙げられます。

しかし、各地で空き家バンクの運用を開始する自治体も増加の一途にあり、地方都市への移住者の流れも途絶えていくことが想定されていましたが、新型コロナウイルス感染症拡大により、都市部での感染拡大による在宅ワークやリモートワークの急速な普及により、働き方と暮らしに変化が見られ、リスク回避と新しい働き方による都市部から地方都市への人の流れが一層強くなることが予想されます。また、住宅着工戸数も増え続けるなか、総世帯数の減少による、住宅余りが顕著化し移住施策が飽和状態なる可能性もあります。不動産業、建築業など住宅に関わる業

種は厳しい情勢になることが予想されます。また、新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、経済活動が停滞し、渡航禁止により海外からの観光客が訪れないなど観光業が大ダメージを受け、家庭消費の落ち込みが続くことが予想され、住宅流通を扱う事業者にとっては向かい風となる可能性があり、住宅余りと社会の縮小による、都市空間のモザイク化が課題となっています。

減り続ける日本の人口によって、未来に亘っての地方の税收減少と公共インフラの維持・更新に係る経費の増大など人口減少が及ぼす影響は様々な面に暗い影を落とすことが予想されています。

本市は、空家法施行以降の比較的早い段階で、移住者の誘致に取り組んだことで、全国の空き家バンクの中でも一定の成果を出すことができましたが、今後、更に激化する地方都市間の移住者の獲得合戦は続くため、移住者の獲得が厳しい時代となって行くことが予想されます。

そのため、どのようにして移住者を引き付けるか他市に先駆けて新しい施策を実施したり、新規物件の更新頻度を高めたりと、安価な物件を多数提供し、ニュース性の高い空き家バンクにすることが重要です。

8. 住宅の状況

戸建て住宅に占める65歳以上の単身及び夫婦のみの世帯数は年々増加しており、今後もその数は増え、3世帯に1世帯を占めると予測されます。

また、高齢者人口の増加に伴い、要介護（要支援）認定者は65歳以上人口の3人に1人といった現状があります。高齢者の住宅では、設備等による生活面での不具合や機能面での課題があり、それらを克服するためバリアフリー化などを行うにも年齢的に融資困難であったり、年金生活による資金不足、また身体機能・認知能力の低下など様々な面が複合的に絡み合い、住宅の維持管理が困難な状況が生まれます。

あわせて、資産の維持管理の煩わしさや老老相続などによる相続放棄の増加も予想され、それに伴い所有者不在の空き家の増加が懸念されます。

こうした問題に対応するためには、所有者等が高齢になる前から住宅の耐震化やリフォームなど適切な維持管理を行い、住宅の良質化を図ることが挙げられます。また、高齢により住宅の維持管理が行えなくなったときの対策として、住宅の継承について生前又は健康なうちに家族などと相談し、財産の処分方法など決めておくことが重要です。また、将来に亘り増え続ける空き家を抑制するには、自治体の取り組みだけでは限界があり、新たな社会制度の仕組みや法制度の見直しが必要となります。また、「7. 人口減少の抑制」でも述べたとおり、人口減少社会が将来進むことでの住宅余りによる空き家の増加が、一層問題を深刻化させることが懸念されます。

9. 空き家の現状

全国の空き家は2018(平成30)年に849万戸で、2013(平成25)年と比べて41万戸増え、今後も増えることが予測されています。

一方で、本市の空き家は、空き家対策に取り組み始めてからの4年間で減少してきましたが、これは、空き家の実態調査が進んだことで、長屋の一室に居住者がいるなど法対象外の空き家と判明したものや、空き家が活用され居住したものや、空家法施行の影響で解体したものなど、整理ができたことによる一時的な効果でしかありません。団塊世代や団塊世代ジュニアといった偏りのある人口ピラミッドの一端が一転減少に転じることで、急激な人口減少と空き家の急増から、本格的な空き家化が社会問題化することが予測されます。

空き家問題は、人口減少が抱える副産物のひとつであると考えられ、80年後の2100年頃までは人口が安定せず、空き家問題が長期に亘り解決されないことが予想されるなか、逆境をプラスに転換する発想が求められます。将来人口の減少に合わせた段階的な空き家活用を模索し、スマートシティ・コンパクトシティに向けた新たな地域の再編とモザイク化していく故郷を埋める新たなピースをはめ込むことで地域を再生し、将来に備えることが重要です。

しかし、本市の空き家対策の取り組みは早期に、そして着実に進められていますが、人口減少と超高齢社会による、過酷な社会変動にも対応した、新たな人口配置に適合した都市空間の再編に向けて空き家を有効活用した活力と魅力のある地域経営が求められます。

10. 特定空家等対策

本市の1次計画期間での「特定空家等」と判定した累積棟数は302棟になりましたが、全国的にみても、一斉判定は類をみません。また、「特定空家等に対する措置指導」の効果により、57%(159棟)減少することができました。これは、本市独自の定量的な判定と現地調査、そして空き家を判定・措置管理するシステムを導入し情報化を行い、また、専門的な職能団体との連携が図れたことで、「特定空家等」の早期判定と早期指導から改善に向けてのサポートが可能となったことに起因しています。しかし、「空家等」の中には、経年劣化による躯体や屋根の劣化や破損、雨水の侵入による腐朽や蟻害が進んでおり、「特定空家等」に至る可能性がある空き家は、日を追うごとに増えています。

そのため、空き家となって早期の利活用を促し、特定空家等に至るまでの対策が重要となります。空き家の利活用を重点に置きつつ、現存する特定空家等無くすことを前提に早期の取り組みが求められます。

11. 伊賀流空き家バンク

伊賀流空き家バンクの運用は、物件登録も利用者登録も順調に増え、当初の目標ラインを超え、成約数を伸ばしています。

しかし、前述したとおり、人口減少に伴って全国の空き家が増加するなか、自治体の空き家バンク制度への取り組みも加速し、地方都市へ移住を希望する世帯を上回る、中古住宅の供給過剰による飽和状態も予想され、本市の空き家バンクの物件流通への影響も否めません。

2019(令和元)年度末の特定空家等を除く空家等数は1,922棟あり、また、空き家の増加は今後2030(令和12)年前後をピークに、それ以降も増加することが予想されることから、積極的に空き家所有者等へ啓発を行い、利活用の促進を促す必要があります。

また、利用登録者のアンケート調査結果からも、空き家を居住以外に店舗で利用したいと考えている層も一定数おり、30歳代に多いことが判りました。居住以外の用途でも利活用ができる新たな仕組みの検討を行う必要があります。

利用登録者が伊賀流空き家バンクを知るきっかけとなったツールが、伊賀市ホームページが多いことから、ホームページの充実を図り、閲覧しやすく、遠方にお住いで内覧に来られない方へのオンライン内覧ができることや、ホームページやアプリを新たに開発する必要があります。

新型コロナウイルス感染症の世界的な流行により、緊急事態宣言による外出自粛を受けて、空き家バンクの内覧を一時停止し、交渉が行えなくなるなど、深刻な影響を受けました。

しかし、在宅ワークやテレワーク、リモートワークが企業などに受け入れられ、急速に広まり、新たな働き方や暮らし方が提起されました。また、人口の都市一局集中による感染が収まらないなど、企業活動の制限など経済への影響もあり、地方都市の有用性が見直され、今後、在宅ワークやテレワーク、リモートワークの広がりに合わせて、地方への移住や二地域居住が広がることも想定され、新たな働き方や暮らし方の動向に注視し、また、経済動向にも注視しつつ取り組むことが重要です。

第2章

計画の基本方針

第1節 計画の基本理念と基本目標

1. 基本理念

本市は、近畿圏と中部圏の中間に位置し、盆地状の地形に中心市街地、新市街地、地域拠点、郊外住宅地、農山村集落地、さらに高原別荘地などが広がり、住宅地として多様な選択肢があるとともに、中心市街地を核とした職住近接型の伊賀生活圏を形成しています。

また、本市には古くからの城下町や史跡が数多くあり、街道沿いには宿場町が栄え、歴史的な建造物や町並みにそれぞれの地域の伝統や文化が息づいています。

こうした地域の特性を踏まえ、人口減少社会に対応した、安心して暮らせる地域を実現するため、人口維持を計画の柱に据え、空き家の適正な維持管理を促進し、活用可能な空き家を「地域資源」として位置づけ活用を推進し、空き家となった歴史的資源を有効活用したまちづくりを進めていきます。

そこで、空き家対策並びに活用等に向けた基本理念を次のように定めます。

住み良さを実感し 安心して暮らせる 住生活の実現
～ 安心 安全な 暮らしを実現できる しきみづくり ～



2. 基本的な考え方

空き家を含む全ての建築物は、本来、憲法や民法で規定する財産権や所有権に基づき、所有者等が適正に管理することが原則であり、空家法においても所有者等の責務が明記されています。

しかし、空き家の所有者等は様々な事情から空き家の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うできていないことから、空き家周辺の住環境への影響が懸念されます。

そのような場合において、地域や行政が主体となって空き家に対する対策や支援を実施する必要性が生まれます。

本計画では、第1次計画を踏襲し事業を継続して推進するため、空家法に基づき空家等の適正管理に取り組むとともに、本市の特性を活かした空き家活用を継続し、移住人口の獲得に向けて、地域や住民自治協議会及び協定団体と市が連携し取り組みます。

さらに、空き家を地域の資源と捉え、空き家を街の賑わい創出や観光・産業の振興に活かすため、各種団体等と連携し、空き家を活用した観光まちづくりを進めます。

3. 対象区域と対象建築物

(1)対象区域

対象とする区域は、市内全域とします。

(2)対象建築物

対象とする建築物は、空家法(第2条第1項)に定める「空家等」とします。

4. 役割と責務

空家法において、それぞれの役割と責務は次のように規定されています。

① 所有者等の責任

空家等の所有者等は、公共の福祉を遵守し、適切な維持管理を行う必要があり、第一義的に所有者等の責任により解決すべきものです。

② 国の役割

国は、空家等対策の実施に関して、市町村へ適切な実施を支援するために、特定空家等に対する措置に関し、適切な実施を図るために必要な指針（以下「ガイドライン」といいます。）を定め、また、空家等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など必要な財政上の措置を行い、空家等対策を実施する市町村を支援します。

③ 都道府県の役割

都道府県は、市町村が策定する「空家等対策計画」の作成等に関して必要な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りません。

④ 市町村の役割

市町村は、空家等対策の実施に関し庁内関係部局と連携を図り、関係機関・団体等と協議会を組織し、適切に空家等対策を推進する必要があります。また、相談体制の整備や市町村内の空き家の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行い、空家等及びその跡地の活用方策の検討を図る必要があります。

また、結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、立入調査を必要に応じて行いつつ、特定空家等に対する必要な措置を行わなければなりません。

第2節 計画の位置づけ

この計画は、「空家法」や「基本指針」、「ガイドライン」に基づき、空家等の適正管理を推進し、また、総合計画や各分野別計画などまちづくりを進める他計画と整合・連携・連動しながら、空家等の利活用を推進する計画です。

空家等対策の推進に関する特別措置法

基本指針

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

ガイドライン

「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

関連計画

- ・ 伊賀市総合計画
- ・ 伊賀市立地適正化計画
- ・ 伊賀市住生活基本計画
- ・ 伊賀市地域住宅計画
- ・ 伊賀市都市マスタープラン
- ・ 伊賀市中心市街地活性化基本計画
- ・ 伊賀市地域活性化計画
- ・ 伊賀市歴史的風致維持向上計画
- ・ 伊賀市景観計画
- ・ 伊賀市地域福祉計画 ほか

第2次伊賀市空き家対策計画

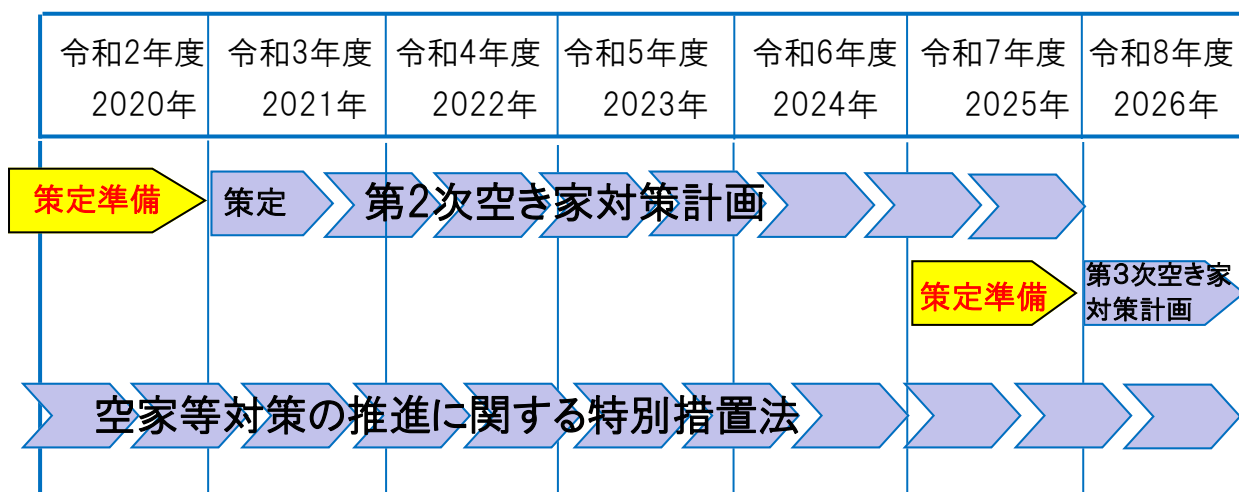
伊賀市古民家等再生活用指針

伊賀市空家等対策マニュアル

第3節 計画の期間

1. 期 間

この計画は、計画期間を2021(令和3)年度から2025(令和7)年度までの5年とします。



2. 計画の見直し

社会経済情勢や関連する制度の見直しなど、地域の状況が大きく変化した場合には、計画期間中においても必要な見直しを行うものとします。

第4節 推進体制

1. 空き家対策の推進体制

本計画を推進するうえで、様々な取組施策を実行していくためには、行政が主体となり、市民・空き家所有者等（以下「市民（所有者）」といいます。）、住民自治協議会・地域団体（以下「地域」といいます。）、不動産・商工・建築・法務・大学・金融・社会福祉法人、NPO団体（以下「民間事業者」といいます。）、県・警察署・裁判所・法務局・公共職業安定所等（以下「公的機関」といいます。）などが連携し、推進体制の構築を図り総合的に取組む必要があります。

(1) 庁内関係部署との情報共有

空家法に基づき、関係各部署と空き家データベースを通じて情報共有を図り、本計画を推進します。

(2) 推進体制の役割

① 市民（所有者）の役割

市民（所有者）は、住んでいる住宅を継承していくために、リフォームや耐震化などを行い、住宅の良質化を行う必要があります。また、空き家になった場合は、適切な維持管理を行い、賃貸、売却などの方法で流通を促進することが重要です。そのため、市民（所有者）の管理責任の義務を負います。

② 地域の役割

地域は、個人資産の集合と公共が管理する施設によって形成されています。個人資産もその管理を個人が担って、地域全体の公益的な運営がなされています。そのため、地域に居住する人々がその環境保全において、公共（行政）と協力して、維持していることになります。したがって、地域は周辺地域の公益を保全することが前提となり、地域の住環境の保全を担うことになります。

③ 民間事業者

民間事業者は、住宅の流通や維持管理主体として位置づけられ、住宅や土地の流通、住宅を保全するための補修や空き家になったときの維持管理、さらに空き家を除却して更地にしていくことまで、幅広い機能を持っており、大きな役割を果たします。したがって、適切な住環境を維持するために、市民（所有者）、地域、公的機関、市（行政）との円滑な連携体制を構築し、それぞれの依頼に対応する役割を担います。

第2章 計画の基本方針

④公的機関

公的機関は、住宅施策や労働施策などの管理・監督する立場から、住生活全般や労働環境全般の法務・技術指導等幅広い施策を行っています。したがって、空き家対策を推進するために、空き家の活用に伴う技術的な支援や援助、空き家への移住希望者の労働に関わる斡旋や労働環境改善など重要な役割から、市(行政)、民間事業者との円滑な連携体制を構築し、公的機関の指導や支援、援助などについて、役割を担っています。

⑤市(行政)

市(行政)は、市域の住環境、地域環境及び市民の生活環境を保全していく役割があります。したがって、地域を構成する市民(所有者)の個人資産に対しても地域の住環境に悪影響が出る場合は、所有者等に対し、個人資産の保全について、働きかけを行う必要があります。

そのため、「市民(所有者)」、「地域」、「民間事業者」、「公的機関」と連携して、「空き家になるとき」、「空き家になったとき」共に適切な措置を講じて、住環境を保全する「体制」づくりについて役割を担っています。

2. 協議会の設置

本計画の変更や実施に関する審議等を行うため市長の附属機関として「協議会」を設置します。

協議会では、「空き家化の予防」や「空き家の活用と流通促進対策」、「空き家を有効活用したまちづくりの推進」など空き家施策の推進についての協議や、「特定空家等に対する措置の方針などに関する協議」など特定空家等の対策について審議を行います。

また、円滑に空き家対策の推進を図るために、専門委員会を設置し、地域における空き家対策の様々な課題に取り組み、解決に導くための審議を行います。

3. 庁内推進会議の設置

関係部局の連携により、本計画を効果的に推進するため、空き家対策計画庁内推進会議を設置します。

また、全庁で取り組むべき空き家課題などは、専門部会を設け具体的な施策を検討します。

第5節 計画の目標と体系

本計画を推進するうえで、「重点目標」を空き家対策の基幹事業と定め、基幹事業を達成するための事業を「基本目標」と定めます。

1. 重点目標

重点目標1 推進体制の維持と連携強化

本計画を推進するためには、不動産、商工、建設、法務、学識経験者、金融、労働などのあらゆる専門的な知識や資格、技能が必要となります。これらの連携を図ることが空家等の利活用をはじめとする、あらゆる空き家対策を円滑に進めるための鍵となります。

そのため、行政と関係機関等と連携を図り、情報の共有と、協力体制の構築、各種業務の協定・提携など実施体制を維持し連携強化を図ります。

重点施策

1 推進体制の維持と連携強化

重点目標2 「伊賀流空き家バンク制度」の充実

全国的に人口減少が進む中、各自治体の移住施策が進み、独自性の高い様々な移住制度が行われています。また、空き家バンク制度も全国の自治体に広がりを見せ、物件の過剰供給による飽和状態が危惧されています。

そのため、協定を締結している職能団体、機関、団体、企業と連携強化を図り移住者獲得に向けてあらゆる方策を検討し伊賀流空き家バンク制度の充実を図ります。

重点施策

2 「伊賀流空き家バンク」の魅力創出

3 新たな「伊賀流空き家バンク」の創造

重点目標3 古民家等再生活用事業の推進

「古民家等再生活用指針」に基づき、関係団体等と連携し、空き家となった古民家等を再生活用に取り組み、街の賑わい創出と地域の観光・産業の振興に向け、歴史的資源を活用した観光まちづくりを進めます。

重点施策

4 継続的なまちづくりの推進

2. 基本目標

基本目標 1 空き家化の予防

人口減少、少子高齢化が進む中、核家族化が進み、単身高齢者世帯や高齢者のみの世帯の増加に伴い、今後も、空き家は増加していくことが予想されます。空き家が発生し放置される要因として、相続が適切に行われず、相続されても管理者意識が乏しいといったことが挙げられます。

また、「住宅は個人の資産のみならず、次の居住者等に住み継ぐべき社会的ストックであること」を前提に、居住中さらには住宅建設の段階から住宅の良質化等を図る取組を進める必要があります。

こうしたことから、新たな空き家の発生を抑制するためにも所有者等への啓発や住宅の良質化を促進するための啓発と施策の事業継続を行います。

基本施策

- 1 意識の涵養^{かんよう}※1と理解増進
- 2 空き家の発生抑制

基本目標 2 空き家の適正管理の促進と実態把握

空き家対策を推進するためには、空き家を早期発見し、その実態を把握することが基本となります。そのため、空き家を発見した際の通報や相談体制の充実を図り、空き家の実態を把握するための技術基準や調査手法の改善を図り、業務の最適化を行う必要があります。

また、これまでの指導や措置実績で、空き家の維持管理や改善実践のノウハウも蓄積され、空き家を適切に維持管理するための支援を継続し、実態把握を行います。

基本施策

- 3 空き家の実態把握の実施
- 4 空き家の適正管理支援の継続

基本目標 3 空き家の活用によるまちづくりの推進

「伊賀流空き家バンク」や「空家再生等推進事業」による地域活性化の取り組み、「古民家等再生活用事業」による伊賀上野城下町ホテル事業の取り組みなど、有益な空き家の利活用が進められています。

これからも、空き家の所有者等への意識啓発や各種の情報発信など積極的に働きかけ、空き家の活用・流通を一層加速させるため、市場が機能しやすい環境の整備や民間事業者と行政の連携のもと、空き家を活用したまちづくりを進めます。

基本施策

- 5 空き家の利活用の推進
- 6 空き家の跡地の有効活用

基本目標 4 空き家を活用した地域の活性化

人口減少が進む中、地域の活力を維持していくには、空き家を「負動産」としてではなく、地域の活性化・まちづくりを行うためのツールとして捉え、維持管理や家財除去支援など、地域や団体等のコミュニティビジネス※2やソーシャルビジネス※3などの育成を支援します。また、地域の活力増進を促すため、地域への出前講座やワークショップを開催し、地域の特性に応じたサポートを行います。さらに、自治会及び住民自治協議会は、将来人口の減少に対応したまちづくりを進めるため、空き家を活用した良好な住環境の保全・形成に努めます。

基本施策

7 地域へのサポートの充実

基本目標 5 移住・転住の促進

空き家を活用した移住・転住の促進を図るためには、本市と協定団体が一体となって連携し取り組むことが重要です。そのため「伊賀流空き家バンク」を活用した不動産市場への流通促進を継続して取り組み、本市の独自性と魅力を発信することが重要です。

また、感染症拡大に伴うICTを活用した新たな働き方や暮らし方が広がりを見せるなか、地方都市への移住又は二地域居住が加速する可能性があります。こうした、社会情勢に対応した安心で安全な中古不動産の流通を促すとともに、ICTの活用や移住体験宿泊施設の設置又は民間宿泊事業者との連携によるお試し移住を行える環境を整えます。

基本施策

8 移住・転住・交流の促進

9 お試し移住環境の整備

基本目標 6 特定空家等への措置

空家法に規定する特定空家等は、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、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ための措置を行うことが必要となります。

「特定空家等」と判定された空家等については、その所有者等に対し、空家法に基づいた措置を講じます。

基本施策

10 特定空家等に対する措置

※1涵養：水が自然に染み込むように、無理をしないでゆつくりと養い育てること。

※2コミュニティビジネス：地域の住民を中心に組織し、企業や行政機関の対応しにくい、生活者の需要を掘り起こして展開する事業。

※3ソーシャルビジネス：環境・貧困などの社会的課題の解決を図るための取り組みを持続可能な事業として展開すること。

3 計画の体系

基本理念

住み良さを実感し

安心して暮らせる

住生活の実現

重点目標

1 推進体制の維持と連携強化

2 「伊賀流空き家バンク制度」の充実

3 古民家等再生活用事業の推進

重点施策

1 推進体制の維持と
連携強化

2 「伊賀流空き家バンク」の
魅力創出

3 新たな「伊賀流空き家
バンク」の創造

4 継続的なまちづくりの推進

基本目標

1 空き家化の予防

2 空き家の適正管理の促進と
実態把握

3 空き家の活用による
まちづくりの推進

4 空き家を活用した地域の活性化

5 移住・転住の促進

6 特定空家等への措置

基本施策

1 意識の涵養と理解増進

2 空き家の発生抑制

3 空き家の実態把握の実施

4 空き家の管理支援の継続

5 空き家の利活用の推進

6 空き家の跡地の有効活用

7 地域へのサポートの充実

8 移住・転住・交流の促進

9 お試し移住環境の整備

10 特定空家等に対する措置

重点取組施策

- 1 専門機関・団体等の連携体制の維持
- 2 推進体制の連携強化

基本

- 1 「伊賀流空き家バンク制度」の魅力創出

流通

- 1 空き事業所を含めた空き家バンク制度の検討
- 2 移住・転住以外の利用を検討
- 3 相続財産管理制度を活用した伊賀流空き家バンクの整備

再生

- 1 古民家等再生活用指針の推進
- 2 伊賀上野城下町の面としての開発
- 3 古民家等再生活用指針に取り組む民間事業者への支援

具体的な施策

- 1 所有者等への情報提供

基本

- 1 適正な登記の推進と啓発
- 2 生前での住宅継承の推進
- 3 住宅の良質化の推進
- 4 良好な住環境の保全・形成の推進
- 5 空き家の管理困難者への支援

管理

- 1 空き家と所有者等の実態把握
- 2 「空家等対策マニュアル」の更新

- 1 特定空家等の解体除却支援の継続
- 2 空き家維持管理ビジネスの支援
- 3 ふるさと納税による空き家の維持管理サービス
- 4 ワンストップサポート支援体制の充実

流通

- 1 活用・流通のための環境整備
- 2 まちづくりのための空き家活用
- 3 安心して暮らせる空き家の活用
- 4 地域等による空き家活用の促進

- 1 跡地利用の促進

基本

- 1 地域等による空家等活用の促進（再掲）
- 2 空き家活用コンシェルジュ機能の充実
- 3 空き家維持管理ビジネスの支援（再掲）
- 4 良好な住環境の保全・形成の推進（再掲）

流通

- 1 空き家を活用した移住・転住促進
- 2 空き家流通のための情報発信の強化
- 3 安心・安全な住宅の供給支援
- 4 ICTを活用した若者の移住促進

- 1 お試し移住宿泊施設の検討

管理
再生

- 1 措置の執行
- 2 所有者等不存在空家等への対応
- 3 特定空家等の解体除却支援の継続
- 4 空家等判定基準の改善
- 5 古民家再生及び敷地（空き地）流通促進
- 6 所有者等確知調査体制の整備

第2章 計画の基本方針

4. 空家法に基づく掲載

空家法第6条の「空家等対策計画」では、計画に記載する項目について定められています。本計画の空家法に定める項目については下記のとおりです。

※下記以外に「第2次伊賀市空き家対策計画策定資料編」に計画策定に至る詳細を掲載

空家法に記載のある事項

記載している章と節

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

第1章 計画策定の背景

第2章 計画の基本方針

二 計画期間

第2章 計画の基本方針

三 空家等の調査に関する事項

第3章 空き家対策の取組

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

第3章 空き家対策の取組

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

第3章 空き家対策の取組

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

第3章 空き家対策の取組

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

第3章 空き家対策の取組

八 空家等に関する対策の実施体制に
関する事項

第1章 計画策定の背景

第4章 計画の推進

九 その他空家等に関する対策の実施
に関し必要な事項

第4章 計画の推進

第3章

空き家対策施策の取組

第1節 重点取組施策

重点目標1. 実施体制の維持と連携強化

◆重点施策1 推進体制の維持と連携強化

重点取組施策1 専門機関・団体等の連携体制の維持

空き家の活用や適正管理は、技術面、資金面はもとより法律面や相続面など、幅広い観点からの支援が必要となり、空き家の管理や相続、販売・賃貸、住宅診断、解体など、所有者や相続人に対応するには、法務・不動産・土地家屋などの建築や法律の専門家等、多種多様な人材・知識・ノウハウが求められます。

このため、第1次計画において、12団体・企業との協定を締結し、施策を円滑に進めるため3つの包括連携協定を締結しました。これらの業務協定や包括協定を維持し、良好な関係維持を図り、官民連携した空き家対策の推進に取り組めます。

重点取組施策2 推進体制の連携強化

第1次計画から4年が経過し、本市と協定団体の連携が協働へ移行しています。これまでのWIN WINのより良い関係を深化させ、双方に利益が生まれる仕組みを検討します。

重点目標2. 「伊賀流空き家バンク制度」の充実

◆重点施策2 「伊賀流空き家バンク制度」の魅力創出

重点取組施策1 「伊賀流空き家バンク制度」の魅力創出

伊賀流空き家バンクの移住を検討している利用登録世帯は700世帯を超え、年間100世帯以上の利用登録があります。利用登録者には、毎月、物件情報誌を発送し、物件情報を提供しています。

これまでの物件情報や移住者の声といった記事だけでなく、行政内部の宣伝であったり、空き家バンク制度に登録している不動産事業者の市内の不動産物件情報を掲載し、情報の充実を図ることが重要であると考えます。

また、掲載料金を徴収することで、情報誌の発行や郵送料に充てることができます。また、市内飲食店やホテルなどの事業所と提携し、割引クーポンを付けることで市内観光を楽しみながら、本市の気候風土、伝統文化に触れてもらうことができるように、物件情報誌を有効に活用する取り組みを進めます。

◆重点施策3 新たな「伊賀流空き家バンク制度」の創造

重点取組施策1 空き事業所を含めた空き家バンク制度の検討

空き店舗や工場、事務所は、民間での流通が主流で、活用されている割合も高い傾向にあります。また不動産事業者の管理物件も多くありますが、個人が所有する空き事業所も少なからずあります。これらの流通を促すためにも、空き事業所の伊賀流空き家バンクでの取り扱いを検討します。

重点取組施策2 移住・転住以外の利用を検討

伊賀流空き家バンク制度では、人口維持を図ることを目的として、移住・転住に限って個人に対して、空き家の流通を行ってきました。

しかし、アンケート調査の結果やこれまでに問い合わせのあった内容の中で社宅や会社の寮、学生寮、または、宿泊施設や飲食店、ギャラリー、これ以外でも、地域の公民館に利用したいといった多種多様なニーズがあることがわかっています。こうしたニーズに応えることで、空き家活用の幅が広がり、空き家の増加抑制に繋がることから制度の検討を行います。

重点取組施策3 相続財産管理制度を活用した伊賀流空き家バンクの整備

2017(平成29)年の国土交通省モデル事業「先駆的空き家対策モデル事業」で検証を行った所有者等不存在空き家の流通を行うため、相続財産管理制度を活用した空き家バンク制度を構築し、伊賀流空き家バンク制度に組み込みための制度設計を行います。

重点目標3. 古民家等再生活活用事業の推進

◆重点施策4 継続的なまちづくりの推進

重点取組施策1 古民家等再生活活用指針の推進

第1次計画において、古民家等再生活活用指針を策定し、空き家となった歴史的資源である古民家等を有効活用することによって、貴重な歴史遺産を後世に継承し、かつ、再生を行いまちの発展に向けた取り組みが始まりました。

古民家等再生活活用指針に基づき、空き家となった歴史的資源である古民家等を再生活活用し、長期的な視点で街の賑わいと観光・産業振興に取り組んでいます。

重点取組施策2 伊賀上野城下町の面としての開発

古民家等再生活活用指針では、伊賀上野城下町をモデル地域と定め、重点的に取り組む方針です。そのため、民間主導で開発が進められる中、地域住民や商店会、関係機関や団体と開発に向けての選定や観光客の誘客手法やおもてなしなど、まち全体が「歴史的資源を活用した観光まちづくり」の意識を醸成するとともに、まち全体に利益が還元できる仕組みなど検討し、かつ、実行に移すために関係機関・団体等と連携し協働して取り組みます。

また、モデル地区での誘客効果による街の賑わい創出が一定の効果を挙げた段階で、移住者の獲得を図るための歴史的資源を活用した移住者獲得対策に取り組めます。

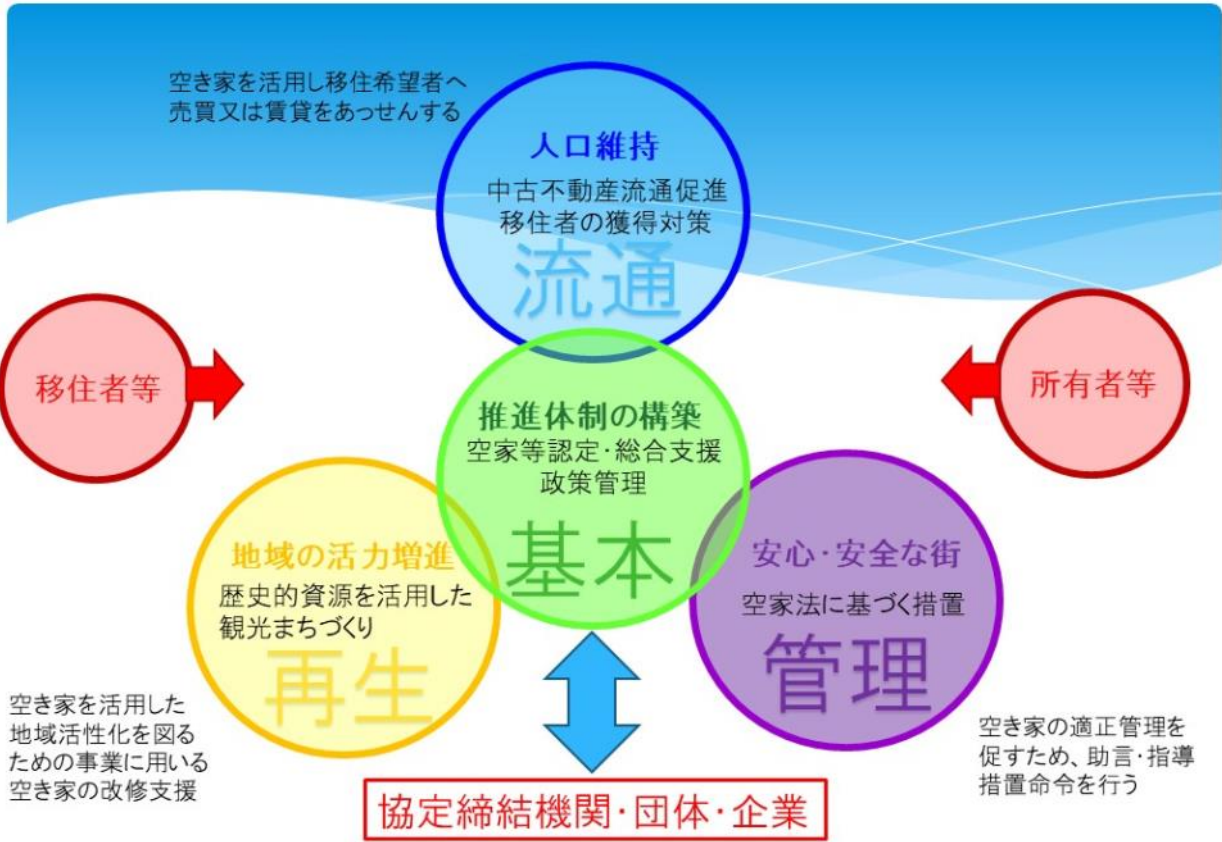
重点取組施策3 古民家等再生活活用指針に取り組む民間事業者への支援

古民家等をホテルやレストラン、飲食店、ギャラリーなど様々なテナントに再生するための改修費用は、長期的な運営を行う上で、減価償却に時間を要し、経営の安定に数年を要します。本市が目指す観光立市と空き家の有効活用を図る上で、空き家となった歴史的資源の古民家等を活用した観光まちづくりは長期的な展望のもと進めていくことが重要です。

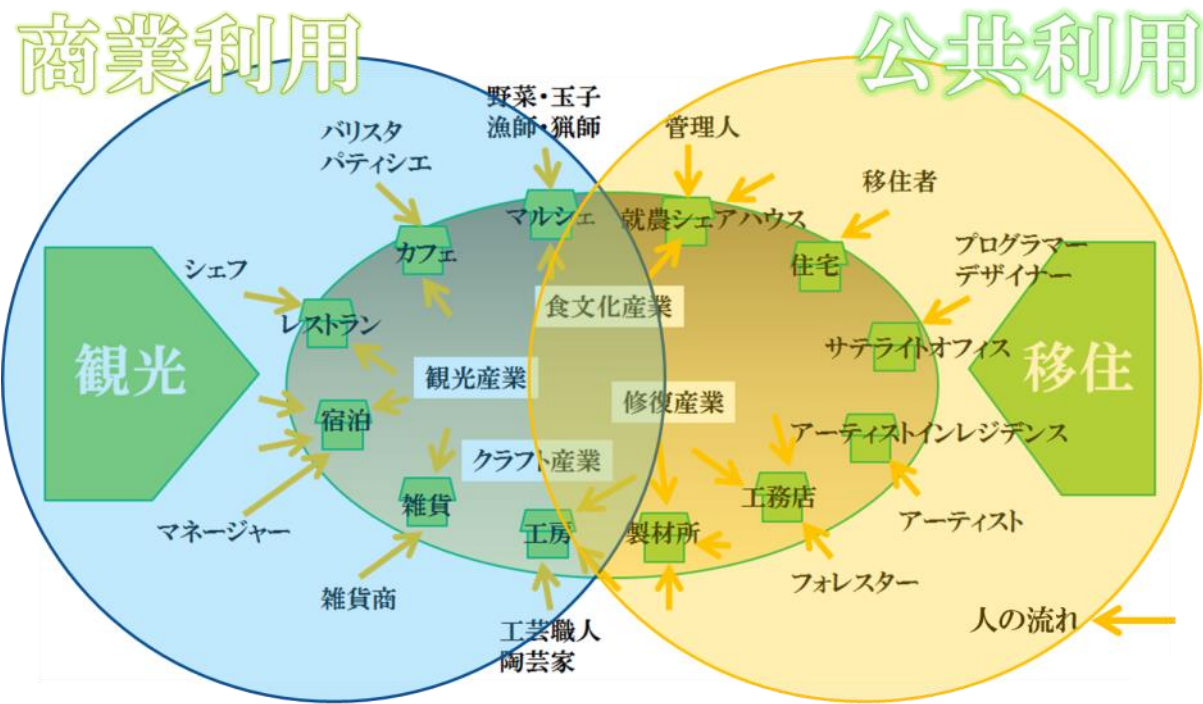
そのため、当該指針に基づき10年以上運営することを条件に、改修費に対する支援を、第1次計画において「空家再生等推進事業」として取り組みを開始し、本計画期間においても継続して取り組みます。

また、古民家等再生活活用指針に基づき、新たに開発を行う事業者の登録認定制度を創設し、認定を受けた事業者に対しての支援を行います。

本市の空き家対策の取り組みイメージ



流通と再生に取り組む空き家対策のイメージ



第3節 具体的な取組施策

基本目標1. 空き家化の予防

◆基本施策1 ^{かんよう}意識の涵養と理解増進

具体的な施策1 所有者等への情報提供

所有者の確知調査は第1次計画期間中に完了し、空き家所有者の居住地情報の把握ができ、情報発信や提供が可能となったことから、啓発を行います。
また、広報いが市などの広報への定期的な掲載を行います。

◆基本施策2 空き家の発生抑制

具体的な施策1 適正な登記の推進と啓発

空き家所有者等の活用意向調査結果において、所有者が亡くなってから半数近くの人が、相続登記を行っていない状況があります。また、手続きが煩わしいや手続きする時間が無いといった理由を述べる人が半数を占め、適切に相続登記を行うように促すことが重要です。

そのため、所有者が住まいを次代へ適切に引き継いでいくことの必要性や意義について周知・啓発するとともに、相続発生時に速やかに登記の名義を変更するなど、専門家と連携し所有者をサポートを行います。また、所有者や相続人への啓発を行い、併せて、定期的に総合的な相談会を開催し、かつ、不動産登記や建物の権利関係の手続きなどの相談窓口へ引き継ぐなど支援を行います。

具体的な施策2 生前での住宅継承の推進

単身高齢者や高齢者のみ世帯が今後も増加する傾向があり、また、75歳以上の高齢者人口が2030(令和12)年を境にピークに達し、以降減少に転じることが推定され、その前後から空き家が増加することは必至です。

そのため、将来空き家となる可能性がある所有者やその家族に対して、空き家とならないように、生前贈与や資産運用などの相談会の開催や関係機関が行う相談窓口や相談会への斡旋を行います。また、認知能力の低下などによる、遺言書の作成や生前贈与、資産運用に伴う契約など、権利関係に不安がある所有者や、相続人がいない世帯への後見制度の利用を促すために、専門機関・団体等と連携を図ります。

また、高齢者が暮らす住宅に対しての実態調査を行い、将来空き家となる可能性がある住宅の把握を行います。

具体的な施策3 住宅の良質化の推進

空き家の流通を促進し、空き家を取得した人への支援として、長く住み続けられ、住み継ぐことのできる良質な住宅の普及を図るため、耐震改修を促進し、金融機関等の各種融資制度の活用や新たな融資制度創設の働きかけにより、適正なリフォームを進め、既存住宅の質の向上を図ります。

具体的な施策4 良好な住環境の保全・形成の推進

安心して住み続けられる良好な住環境の保全・形成を進めることが、空き家の発生の抑制になり、ひいてはコミュニティの維持・活性化に繋がると考えられます。

このような観点から、空家等の活用によるまちづくりを推進するため、地域等に対し情報提供や出前講座を実施するなど支援を行います。

具体的な施策5 空き家の管理困難者への支援

高齢者人口の増加に伴って、高齢者の住宅面、生活面、健康面など複合的に絡み合うことで、空き家の維持管理が困難な状態となっています。また、高齢者に限らず同様の状況もあります。

これらのことから、空き家の維持管理が困難な状況になる前に、空き家の所有者や相続人などへの意識啓発を行います。

また、空き家の維持管理を行う制度の充実を図ります。

基本目標 2. 空き家の適正管理の促進と実態把握

◆基本施策3 空き家の実態把握の実施

具体的な施策1 空き家と所有者等の実態把握

(1) 通報・相談による空き家の実態把握

空き家が発生した場合、地域や周辺地域住民からの通報により空き家を把握します。また、所有者から空き家となる場合の管理や資産運用の相談を行い、維持管理サービスや伊賀流空き家バンクの斡旋を行い、空き家の適正管理と活用促進を促します。

(2) 空き家の実態調査と所有者等の活用意向調査

第1次計画では、12回の様々な実態調査を経て、市内の空き家の実態把握に努めました。本計画では、65歳以上高齢者世帯に対して、将来発生する可能性がある空き家の実態把握を行います。

また、空き家所有者や相続人に対して、継続して「活用意向調査」を行い、所有者の意向や建物の状態など継続して調査を行います。

(3) 空き家活用カルテ

第1次計画では、国の支援を受けて、活用可能な空き家に対して、活用の可否の材料とするための「空き家活用カルテ」を作成しました。

引き続き、空き家の状態を把握するため、新規の空き家に対して「空き家活用カルテ」を作成し、流通の促進に向けて状況の把握に努めます。

具体的な施策2 「空家等対策マニュアル」の更新

特定空家等の実態把握を行い、2018(平成30)年に「特定空家等対策計画」を策定しました。計画の策定に合わせて、これまでの「特定空家等に対する措置指導」の対応などの経験から、個々の案件に対して、公平公正な対応を行うための事務マニュアルを、2018(平成30)年12月に「空家等対策マニュアル」として作成しました。

空き家の調査方法や判定手法など、現状に合わせて更新を行い、最善の状態に更新を行います。

◆基本施策4 空き家の適正管理支援の継続

具体的な施策1 特定空き家等の解体除却支援の継続

南海トラフ地震や頓宮断層帯などによる地震が発生した際に、老朽化した空き家が倒壊することにより避難活動や救助活動の支障となるなど、被害の拡大を引き起こす可能性があります。

そのため、特定空き家等と判定し、かつ、解体除却の指導を行う建築物の解体除却を促すための補助支援制度を継続します。

また、第1次計画において、空き家所有者の世帯総収入が200万円未満の世帯が約3割あり、管理していない理由として「維持管理や修繕するお金が無いので管理できない」が2割を占めていることがわかりました。また、特定空き家等に対する措置指導で解体除却の指導を行った所有者の多くは、年金生活者が多く、解体除却費用の捻出が困難な状況にあります。

そのため、補助支援制度への低所得者支援を継続します。

具体的な施策2 空き家維持管理ビジネスの支援

近年は、空き家の所有者や相続人が施設入所や就職や結婚等で本市を離れて居住する場合が多く、その結果、空き家の維持管理に十分な手間や時間をかけることができず、適正な管理が行われないケースが所有者等活用意向調査の結果で明らかになっています。

適正に管理されない空き家の所有者や相続人のサポートを行うため、第1次計画では、民間事業者や地域住民等による地域の空き家を適切に維持管理するサービスの提供を開始し、継続してサービスの提供と制度の充実を図ります。

また、地域などが空き家維持管理を行えるように、コミュニティビジネス・ソーシャルビジネスの育成を継続して行います。

具体的な施策3 ふるさと納税による空き家の維持管理サービス

空き家の所有者や相続人の7割近くが遠方に居住しており、そのため、空き家の現状が把握できない環境にあります。また、仕事や家庭などの諸事情で、空き家の管理が不定期でしか行えないといった状況があります。

そのため、ふるさと納税の寄附額に応じて、本市と提携した管理事業者が、空き家の維持管理を行うためのサービスを提供しており、継続して取り組みを行います。

具体的な施策4 ワンストップサポート支援体制の充実

第1次計画では、空き家所有者や相続人、そして、移住・転住者など空き家に係る諸手続きや対応など多岐に亘る相談が寄せられています。そうした困りごとを放置することで、空き家の放置が助長したり、空き家バンクなどの利用者の不信に繋がったりと信用に関わる問題へと発展します。

こうした問題を解決するため、協定団体と連携を図り、相談から解決に至るまでの道筋を示しつつ、職能団体と連携し解決に向けた相談窓口とワンストップサポート支援体制を継続し、協定団体との連携を密にして取り組みの充実を図ります。

基本目標3. 空き家の活用によるまちづくりの推進

◆基本施策5 空き家の利活用の推進

具体的な施策1 活用・流通のための環境整備

市内に広く存在する空き家の活用・流通を促進するには、市場の機能を活かすことが有効です。そのため、流通を阻害する要因をなくすなど、市場が機能しやすい環境を整備するための取組を推進します。

具体的な施策2 まちづくりのための空き家活用

移住希望者が暮らしたい地域を決めるプロセスのひとつとして「知る(情報)」、「見る(訪れる)」、「感じる(地域と関わる)」、「味わう(地域を体感)」といったことが最も重要です。

伊賀を訪れた移住希望者が住民と触れ合い、風土を感じることのできる、地域の特性にあった「地域住民との交流施設」などの場が求められています。

このため、第1次計画では、「空家再生等推進事業」に取り組み、地域や団体、事業者、移住者などが空き家を地域の活性化に寄与することを目的に改修を行う場合の支援制度を開始し、本計画においても継続して、地域活性に向けて取り組みを行います。

具体的な施策3 安心して暮らせる空き家の活用

人口減少が進み、地域福祉活動の低下やコミュニティの維持が困難となりつつあるなか「地域医療」、「子育て支援」、「健康づくり」、「障がい者支援」、「介護・高齢者サービス」、「生活支援」など個人と地域が支援機関と連携を図り、市民生活を重層的に支えるセーフティネット(地域包括ケアシステム)の構築が求められています。

こうした、人口減少からくる様々な地域福祉の課題解決のため、地域住民をはじめ、社会福祉法人、民間事業者等が、空き家を地域福祉向上のための地域サロンや障がい者支援施設、地域介助型認知施設、放課後児童クラブ、健康維持施設などの福祉施設として活用を図るよう、他の制度と連携した空き家の改修費の助成支援を目的に、第1次計画から「空家再生等推進事業」として取り組みを開始し、本計画においても継続して取り組みます。

具体的な施策4 地域等による空き家活用の促進

空き家を地域貢献に役立てたいとの意向をもつ所有者や相続人は6割おり、また、地域によってはコミュニティの活動・交流の場所が必ずしも十分とはいえない状況にあります。

空き家を地域資源として捉え、地域住民が集まる場として公共的な利用を行う場合や、民間団体等が交流施設や文化・芸術活動の場として活用を行う場合の改修費等の支援を目的に、第1次計画から「空家再生等推進事業」として取り組みを開始し、本計画においても継続して取り組みます。

◆基本施策6 空き家の跡地の有効活用

具体的な施策1 跡地利用の促進

特定空家等の状態となった、活用が困難なものについては、速やかな除却を促すことが有効な対策のひとつであり、それが次の土地利用に繋がっていきます。しかし、除却だけを進めると、空き地が増加し、それらがそのまま放置されるなど、別の問題が生じることが懸念されます。

このため、特定空家等として、除却を進めるに当たっては、除去後に良質な土地利用を促すため、跡地を地域活性化のために活用することを促進する支援制度として、第1次計画において「空家再生等推進事業」の取り組みを開始し、本計画においても継続して取り組みます。



基本目標4. 空き家を活用した地域の活性化

◆基本施策7 地域へのサポートの充実

具体的な施策1 地域等による空き家活用の促進(再掲)

空き家を地域貢献に役立てたいとの意向をもつ所有者や相続人は6割おり、また、地域によってはコミュニティの活動・交流の場所が必ずしも十分とはいえない状況にあります。空き家を地域資源として捉え、地域住民が集まる場として公共的な利用を行う場合や、民間団体等が交流施設や文化・芸術活動の場として活用を行う場合の改修費等の支援を目的に、第1次計画から「空家再生等推進事業」として取り組みを開始し、本計画においても継続して取り組みます。

具体的な施策2 空き家活用コンシェルジュ機能の充実

移住者は、地域のルールや習慣の違いから、地域住民との間に溝ができてトラブルにつながることで、全国各地で問題となっています。そうした問題を解消するため、移住前から移住後の地域と移住者をつなぐことが重要であることから、第1次計画期間中では、空き家バンク担当者が内覧や交渉開始後に地域と移住者を繋ぐ取り組みを進めています。空き家バンク利用者アンケート調査からも好評を得て、内覧満足度が9割と高く、引き続き空き家活用のためのコンシェルジュ機能を継続していきます。

また、本市の移住コンシェルジュとの有機的な連携を図りつつ積極的な取り組みを行い、成果を挙げています。これらの取り組みを継続し移住者の定住に繋がります。

具体的な施策3 空き家維持管理ビジネスの支援(再掲)

近年は、空き家の所有者や相続人が施設入所や就職や結婚等で本市を離れて居住するケースが多く、その結果、空き家の維持管理に十分な手間や時間をかけることができず、適正な管理が行われないケースが所有者等活用意向調査の結果で明らかになっています。

適正に管理されない空き家の所有者や相続人のサポートを行うため、第1次計画では、民間事業者や地域住民等による地域の空き家を適切に維持管理するサービスの提供を開始し、継続してサービスの提供と制度の充実を図ります。

また、地域などが空き家維持管理を行えるように、コミュニティビジネス・ソーシャルビジネスの育成を継続して行います。

具体的な施策4 良好な住環境の保全・形成の推進(再掲)

安心して住み続けられる良好な住環境の保全・形成を進めることが、空き家の発生の抑制になり、ひいてはコミュニティの維持・活性化に繋がると考えられます。

このような観点から、空家等の活用によるまちづくりを推進するため、地域等に対し情報提供や出前講座を実施するなど支援を行います。

また、自治会及び住民自治協議会は、将来人口の減少に対応した住環境の保全・形成に努めるため、空き家の適正管理及び空き家を活用した地域づくりに取り組むことが重要です。

地域の活力増進に向けたイメージ図

**地域住民
(自治協)**

- 定住化促進による地域維持、地域の人口を増やしたい
- 良好な集落景観を維持したい
- 地域コミュニティの向上を図りたい、地域の一体感
- 地域に賑わいを取り戻したい、静かな環境を維持したい
- 地域活性化を図りたい(就業機会・所得の向上)
- 地域をアピールしたい



地域への支援・連携

行政

民間事業者

学識経験者

地域での移住者受入れを想定した取組例

ステップ1

出前講座やワークショップを活用して住民の理解促進を図る
空き家を活用した移住者の受入れを進めるためには地域住民の
総意のもと取り組むことが重要となります。

ステップ2

地域内での移住者を受け入れる体制と仕組みづくり
住民も移住者も同じ不安を抱えています。そのため、地域内で移
住者や近隣住民へサポートする体制やルールづくりが重要となり
ます。

ステップ3

行政・民間事業者と連携した情報発信
地域の良さをアピールすることが重要です。そのため地域の良さ
や観光資源などを発信することが重要となります。

ステップ4

移住希望者との交流をとおして支えあいを醸成
移住者が移住を決めるきっかけとして、訪れた地域が安心して暮
らせる地域であるかどうかのポイントになります。そのため、移住希
望者と地域住民が交流を通じて支えあうことが重要となります。

地域課題の解決を目指す

- 空き家の利活用を個人の問題とせず、集落を維持し、活性化していくという長期的視野に立った
メリットを啓発することにより所有者の意識を変えていく。
- 個人対個人でなく、集落対移住者の受入れ体制を集落ぐるみで担保する仕組みを構築する。
- 都市住民と地域住民が気軽に話し合える雰囲気づくり・場づくりを行う。
- 地域環境の管理の一環として、空き家の管理を地域ビジネスとして考える。



取組例

- ①対象物件整理
- ②空家等への移住者受け入れ体制の構築
- ③地権者との交渉・調整
- ④自治協議会活動、広報活動等
- ⑤移住者受け入れの地域ルールづくり
- ⑥空家等代行管理ビジネス

基本目標5. 移住・転住の促進

◆基本施策8 移住・転住・交流の促進

具体的な施策1 空き家を活用した移住・転住促進

本市の地域特性を活かし、伊賀流空き家バンクを核とした移住・転住に第1次計画では積極的に取り組みを行い、成果を挙げることができました。

しかし、全国的な人口減少に伴う、空き家対策による移住施策が広がりを見せ、空き家バンク制度を新たに運用開始した自治体も多くあります。

また、移住者を取り巻く住環境の変化により、空き家が中古不動産市場へ流通することで、移住希望者を上回る過剰供給状態になりつつあります。

そうした空き家バンク物件の飽和状態を想定しつつ、利用者を増やす取り組みが求められています。

① 伊賀流空き家バンク・魅力創出事業

全国の自治体で広がる特色ある移住施策や空き家バンク制度も広がりを見せるなか、人口減少が進み、空き家余りが将来到来することは必至です。そうした懸念を払拭するため、本市の魅力と合わせて“伊賀流”空き家バンクを活用した独自性の高い、若い世代を惹きつける魅力ある事業の創出が重要です。

選ばれる空き家バンクを創出するため、例えば、市内の未婚者と都市部の未婚者がお見合いをし、成立した際に、改修した空き家をプレゼントしたり、夫婦の両方が移住者で、結婚3年以内であれば空き家をプレゼントしたりと、様々なシチュエーションでの空き家活用が想定されます。特に若い世代の移住は、長期的に見て、本市への財政的な波及効果も期待でき、地域のコミュニティの活性にも繋がります。

こうした、社会の注目を集めた伊賀流空き家バンクの運用に取り組む、魅力を創出します。

② 外国人の定住の促進

本市の人口に占める外国人住民人口比率が増加傾向にあり、外国人住民の生活面のサポート体制も広がりを見せ、多文化共生社会が定着しつつあります。

外国人住民が安心して暮らせるためのサポートとして、空き家バンクを活用した定住促進策も功を奏し、5世帯が定住していることから取り組みを継続していきます。

具体的な施策2 空き家流通のための情報発信の強化

第1次計画期間には、移住・定住の全国組織である全国移住ナビやふるさと回帰支援センター、JOINニッポン移住・交流ナビへ加入や市ホームページの充実、物件情報誌の発行、移住相談会での情報発信に取り組みました。

本計画においても引き続き取り組むほか、新たに伊賀流空き家バンクの情報発信強化を図るため、専用のホームページを設け、伊賀流空き家バンク登録不動産事業者との連携のもと新たな仕組みによる中古不動産の流通を検証し、移住者の獲得に向け共同で検証します。

具体的な施策3 安心・安全な住宅の供給支援

移住者が、安心して暮らせる、安全な住まいを実現するため、第1次計画では、安心住宅プランを協定団体と制度の構築を行い、住宅の新たな評価手法などを全国に先駆けて整備し、インスペクションや耐震診断、不動産鑑定を組み合わせた不動産評価を構築しました。また、移住者が安心して暮らせる住まいの提供を行うため、インスペクションと耐震診断、適合証明診断の新たな診断手法を全国で初めて確立し、低価格で診断評価を行うことができました。こうした、全国に先駆けた取り組みを官民連携して継続していきます。

具体的な施策4 ICTを活用した移住・転住の促進

第1次計画完了間際の2020(令和2)年初旬に国内で流行した新型コロナウイルス感染症が契機となり、在宅ワーク、テレワーク、リモートワーク、ワーケーションや学校や学習塾のオンライン授業(以下「在宅ワークなど」)が感染症対策の一環で広がりました。新しい働き方(学習スタイル)と新しい暮らし方が今後定着することが予想され、また、都市部での感染拡大が仕事や学習面に与えるリスク認識が広がり、地方都市への移住や滞在を求めるといったニーズが終息以降も定着することが予想されています。

そうした新しい働き方や暮らし方に対応し、ICTを活用した若い世代の移住対策に取り組むため、空き家への移住者を対象にテレワークなどの住宅整備及び設備等の導入費支援制度を設けます。合わせて、新たな働き方や学生の学習環境を提供するためのリモートワークやコワーキング(スタディ)施設として空き家を活用に取り組み、環境整備を行います。

◆基本施策9 お試し移住環境の整備

具体的な施策1 お試し移住宿泊施設の検討

伊賀流空き家バンク利用者の多くは、物件成約後に、物件のリフォームを始め、同時に新たな職場を探すため、居住地と本市を行き来しています。そのため、移住に向けての準備期間に半年から1年ほど掛かり、その間の負担は大きく、負担軽減のための支援を求めています。

また、本市に移住して地域に馴染めるかや気候や風土が合うかなど不安面もあり、そうした移住者の負担軽減や不安解消を求める声が、アンケート調査からも明らかとなっていることから、宿泊助成やお試し移住宿泊施設の運用が全国に広がりつつあります。

(1) 空き家バンク物件を活用したお試し移住施設の整備検討

伊賀流空き家バンク登録物件で2年以上売れず、内覧数も少ない物件を、お試し移住施設として改修を行い、短期から長期宿泊まで良心的な値段で宿泊できる場の整備を検討します。また、お試し移住施設を利用者が買い取ることもできる施設として整備を検討するほか、こうした宿泊施設を設置する民間事業者への支援を行います。

(2) 民間宿泊施設等を利用したお試し移住の支援検討

伊賀流空き家バンクの物件成約後、リフォームから引っ越しまでの間、民間の宿泊施設や共同住宅など、一時的利用を行った場合の宿泊料金の一部を助成することで、家族と共に物件が完成するまでの期間に生活基盤を築け、仕事を探すうえでも生活の安定が図れるなど、移住者の負担が軽減します。

こうした、新たな支援策により、選ばれる伊賀流空き家バンク制度を検討します。

基本目標 6. 特定空家等への措置

◆基本施策10 特定空家等に対する措置

具体的な施策1 措置の執行

(1)所有者等の事情の把握

特定空家等に該当すると考えられる場合であっても、直ちに空家法に基づく立入調査や指導等の措置を開始するのではなく、把握した特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体の対応策を検討し、最適な方策を所有者等と共有し、解決に向けて取組みます。

(2)所有者等への助言・指導及び勧告

特定空家等の所有者等は、当該特定空家等の危険性や周辺に及ぼしている悪影響を認識していない可能性があります。そのため、助言・指導及び勧告の趣旨を示す際には、「どの建築物が対象となっているのか」「当該特定空家等がどのような状態になっているのか」「周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか」等を示します。

(3)応急措置

特定空家等の建築資材の飛散など、急迫した危険を回避するために、緊急の必要があると認めるときは、必要最小限の措置を講じます。必要最小限の措置に要した費用は、所有者等の負担とします。

(4)所有者等への命令

勧告を受けた者が正当な理由がなく、措置をとらなかった場合は、猶予期限を付けて、勧告に示す措置をとることを命じます。

(5)所有者等に代わっての執行

命令を受けた者が、「期間を経過しても必要な措置を履行しないとき」、「履行しても十分でないとき」又は「履行しても期限までに完了する見込みがないとき」は、戒告等の諸手続きを経た後、所有者等に代わって、措置の執行(代執行)を行います。措置の執行にかかった費用については、所有者等の負担とし国税徴収法に準じて請求を行います。

具体的な施策2 所有者等不存在空家等への対応

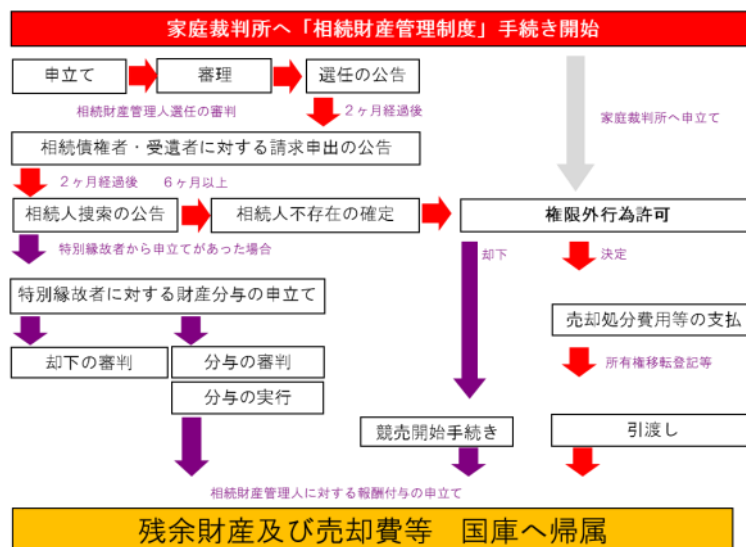
所有者等不在空家等は、空家等の所有者等が既に死亡し、その者に相続人のあることが明らかでない場合に、家庭裁判所が利害関係人等の申立てにより相続財産管理人を選任し、家庭裁判所の監督の下で、相続財産管理人をして、宙に浮いた状態の相続財産を管理・清算させるとともに、存在する可能性のある相続人を捜索し、最終的には国庫に帰属させる制度です。

利害関係人は、相続財産について法律上の利害関係を有する者で、特別縁故者、特定遺贈を受けた者、相続債権者、被相続人の土地を時効取得した者、相続財産の共有持分権利者等のほか、公共事業等のために土地を取得しようとする国・地方公共団体等が該当するものと解釈されています。

相続財産管理人が行う業務として、相続財産を調査したうえで、財産目録や財産状況に関する報告書を作成して家庭裁判所に提出し、定期的に財産状況を報告します。また、相続債権者等への弁済などの清算をした後に、なお残余財産がある場合には最終的には相続財産を国庫へ帰属させることになります。また、相続財産管理人は必要に応じて家庭裁判所から権限外行為許可を得るなどして、不動産の売却処分を行うことができます。

この場合、相続財産管理人選任の申立てを行う際に、相続財産管理人の候補者を推薦することができ(ただし、その候補者が選任されるかどうかは家庭裁判所の判断に委ねられます。)、候補者を推薦することにより、制度活用が円滑に進むことが期待できます。そのため、所有者等不在空家等を放置することなく、制度を活用し、必要とする者へ引継ぐことで、適切に管理され、残余財産についても適切に国庫に帰属させることができます。

財産管理制度の流れ



遺産の管理義務と相続財産管理制度

一般的に相続人だった人は相続放棄によって、遺産を相続することがなくなります。しかし、相続しなくなったからと言って、遺産の管理義務まで無くなるわけではありません。相続放棄した人は、相続財産が適切に管理されるようになるまで、自分の財産と同一の注意義務を持って遺産を管理する義務を負います(民法940条)。もし、不注意によって財産を毀損したら債権者などから損害賠償請求を受けるかもしれませんし、不動産の管理不行き届けで周辺住民や通行人などに損害を与えたりすると、やはり損害賠償請求を受ける可能性もあるのです。本来は、相続放棄を行う前に、「相続財産管理制度」を使うことで、相続放棄した人の財産管理義務がなくなります。このように、相続放棄をしても、相続財産管理人を選任しないと、その義務を免れることができません。

第3章 空き家対策施策の取組

具体的な施策3 特定空家等の解体除却支援の継続(再掲)

南海トラフ地震や頓宮断層帯などによる地震が発生した際に、老朽化した空き家が倒壊することにより避難活動や救助活動の支障となるなど、被害の拡大を引き起こす可能性があります。

そのため、特定空家等と判定し、かつ、解体除却の指導を行う建築物の解体除却を促すための補助支援制度を継続します。

また、第1次計画において、空き家所有者の世帯総収入が200万円未満の世帯が約3割に上り、管理していない理由として「維持管理や修繕するお金が無いので管理できない」が2割を占めているといった結果が示され、また、特定空家等に対する措置指導で解体除却の指導を行った所有者の多くは、年金生活者が多く、解体除却費用の捻出が困難な状況にあります。

そのため、補助支援制度への低所得者支援を継続します。

具体的な施策4 空家等判定基準の改善

2016(平成28)年6月に施行した判定基準は、8項目に対してⅠからⅣまでの5段階で空家等判定を行っています。保安上危険度判定の項目では、修繕又は除却の両方の判定が出るのが指摘されています。また、これ以外の判定項目との整合性を図る必要があるとも指摘されています。

そのため、空家等判定基準の改善と調査手法の確立を図り透明性及び適正性の確保に努めます。

具体的な施策5 古民家再生及び敷地(空き地)流通促進

本市の地勢・歴史的な背景から、築70年を超える建造物が多数あり、中には築100年を超える建造物もあります。これら古民家と言われる建造物の多くは、現代では流通していない材を使用していることも多く、また、町家や歴史的建造物では、匠の意匠など後世に引継ぐべき伝統も残されています。

これらの空き家となった古民家等で利活用可能なものや特定空家等と判定された古民家等を再生するために所有者等の理解を促し、古民家等再生活用指針に基づき再生活用方法を検討し、保全活用を行います。

具体的な施策6 所有者等確知調査体制の整備

空家等判定を行う上で所有者等確知調査は、最も重要で誤認などのミスが許されない情報です。しかし、情報を取得するには、専門性が高く、相続に関わる法律に長けた職員でないと相続関係の範囲が確定できません。また、国外へ出国している場合の調査は、大使館などへの問い合わせが必要となります。

また、空家法施行以降、相続未登記のため相続人が多岐に亘る場合や所有権者や相続人不在の建築物等が増加し、全ての相続人の確知がより困難となっています。

そのため、専門知識・経験が必要となることから関係団体等の連携を図り所有者等確知調査体制の整備を図ります。

(1) 措置の対象となる空家等

適切な管理が行われていない空家等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているため、伊賀市においても、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るために必要な措置を早急に講ずるよう努めなければなりません。

ア) 措置の対象となる空家等

伊賀市が措置を講ずる対象となる「適切な管理が行われていない空家等」は、空家法に規定する「特定空家等」とします。

空家法に定める「特定空家等」とは

- (イ) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- (ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (ハ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- (ニ) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

イ) 特定空家等に対する措置

「特定空家等」の対策の基本的な考え方として、特定空家等の適正管理について、所有者等に対し改善又は活用などの助言を行います。一方、特定空家等を放置し続ける所有者等に対しては、指導を行い、勧告・命令など空家法に基づいた適切な措置を講じます。

(2) 勧告の実施

助言又は指導を行った場合において、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、当該特定空家等の所有者等に対し、猶予期限を付けて、必要な措置をとることを命ずるための勧告を行います。

ア) 猶予期限

勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味します。具体の期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なりますが、おおよそのところは、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とすることが考えられます。

イ) 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置と内部部局への情報提供

「特定空家等」に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象であって、空家法第14条第2項に基づき、市長が当該「特定空家等」の所有者等に対して除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、地方税法(昭和25年法律第226号)第349条の3の2第1項等の規定に基づき、当該「特定空家等」に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることになります。

空家法に基づき特定空家等の所有者等に対して勧告を行った場合には、地方税法(第349条の3の2)「住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例」に基づく、特例解除を行うため、速やかに税務部局に情報提供を行います。

勧告後に、特定空家等の状態が改善されたと認められる場合は、家屋又は宅地等の現況について、速やかに税務部局に情報提供を行います。

第3章 空き家対策施策の取組

ウ) 勧告に関する弁明の機会

国は空家法に定める勧告は「行政指導」であり「処分」ではないと解しています。

固定資産税の住宅用地特例（200㎡以下）の計算例からも、勧告を行うことで、固定資産税の住宅用地特例が除外され、特例適用時は6分の1であったものが、商業地等と評価され10分の7（約4.19倍）に増額します。

勧告を行うことで固定資産税の住宅特例から除外されることから、所有者等からみれば「処分」として判断できます。そのため、伊賀市では、所有者等の救済手段として、勧告を行う際には弁明の機会を与えることとします。

固定資産税の住宅用地特例(200㎡以下)の計算例

住宅用地 (200㎡以下)	計算例
課税標準 10とすると 特例適用 6分の1 ↓ 特例除外 10分の7	課税標準額 100,000円 特例適用 16,667円 ↓ 特例除外 70,000円

(3)措置命令

勧告を受けた者が正当な理由※1がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるとき※2は、その者に対し、猶予期限※3を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることになります。



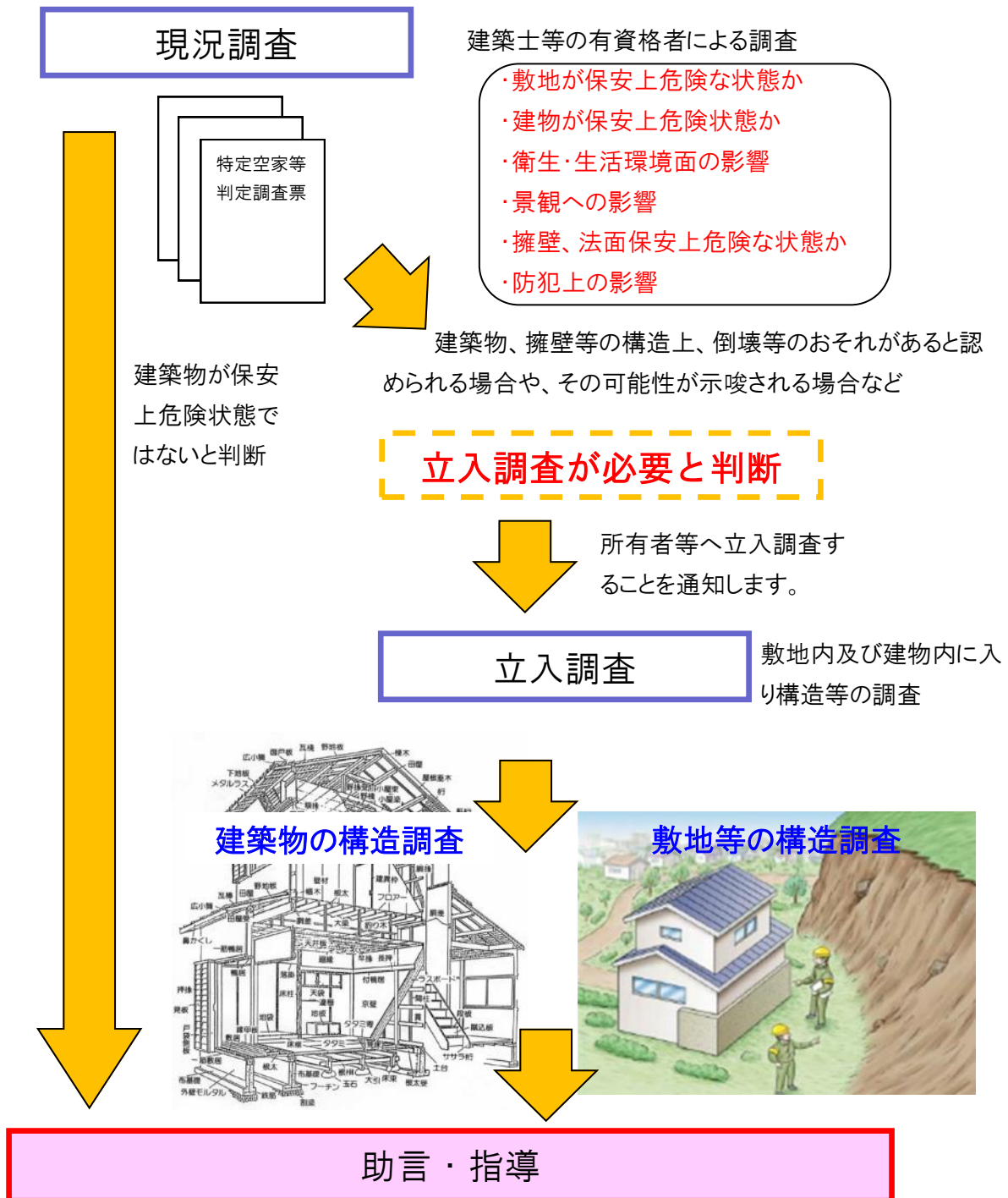
※1「正当な理由」とは、例えば所有者等が有する権原を超えた措置を内容とする勧告がなされた場合等を想定しており、単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはならないとガイドラインで示されています。

※2「特に必要があると認めるとき」とは、達成されるべき目的とそのために取られる手段としての権利・利益の制約との間に均衡を要求することを確認的に規定したものであり、対応すべき事由がある場合において的確な権限行使を行うことは当然認められています。

※3「猶予期限」の解釈は、勧告における「猶予期限」と同義であり、措置期限についても、勧告に係る期限と同等の期限をもって措置を命じます。

(4) 調査の流れ

特定空家等の危険性や周辺に及ぼしている影響の評価を行い、助言・指導及び勧告の趣旨を示すための現況調査を行います。

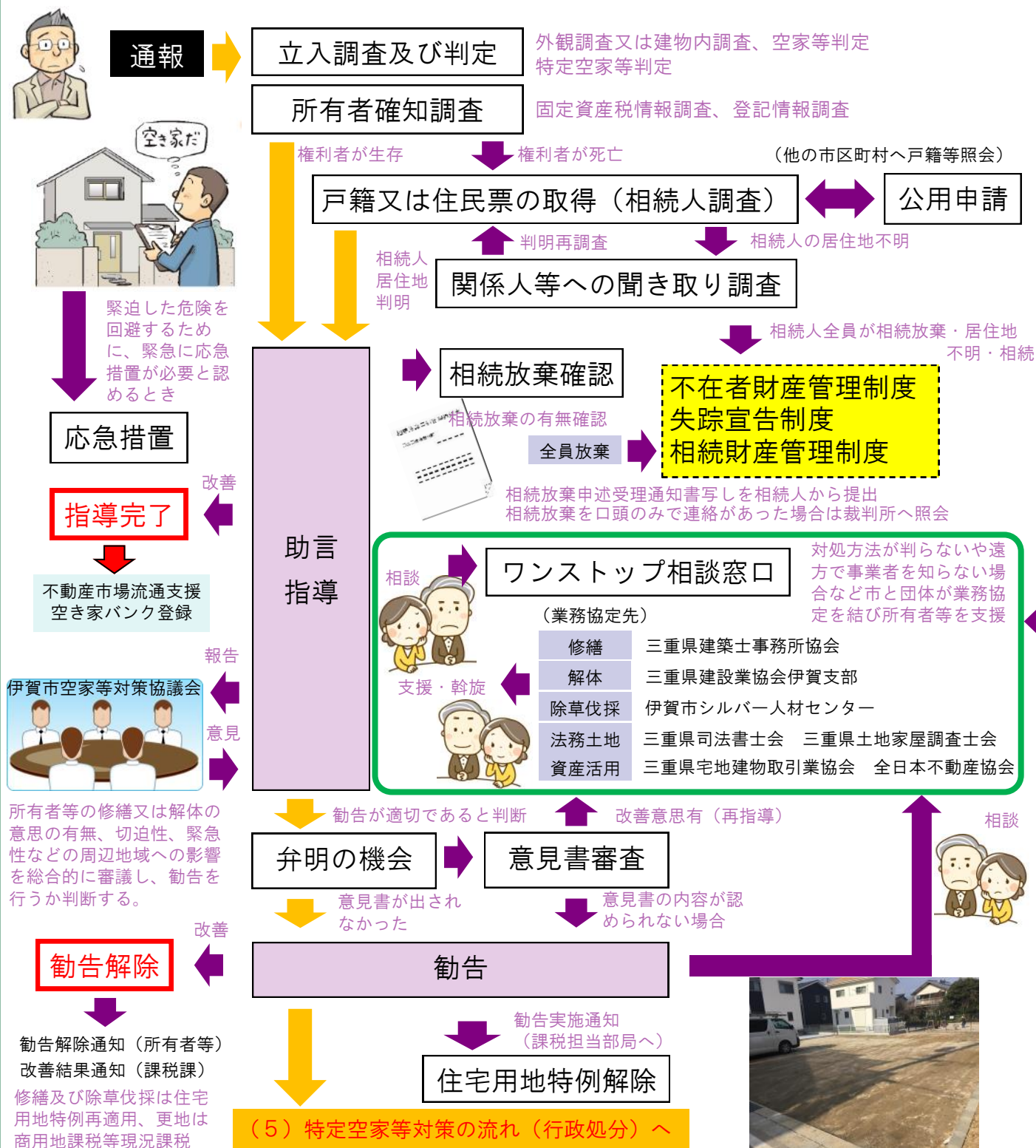


※「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではありません。また、外壁が腐朽して脱落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の「特定空家等」について複数の状態が認められることもあり得えます。

第3章 空き家対策施策の取組

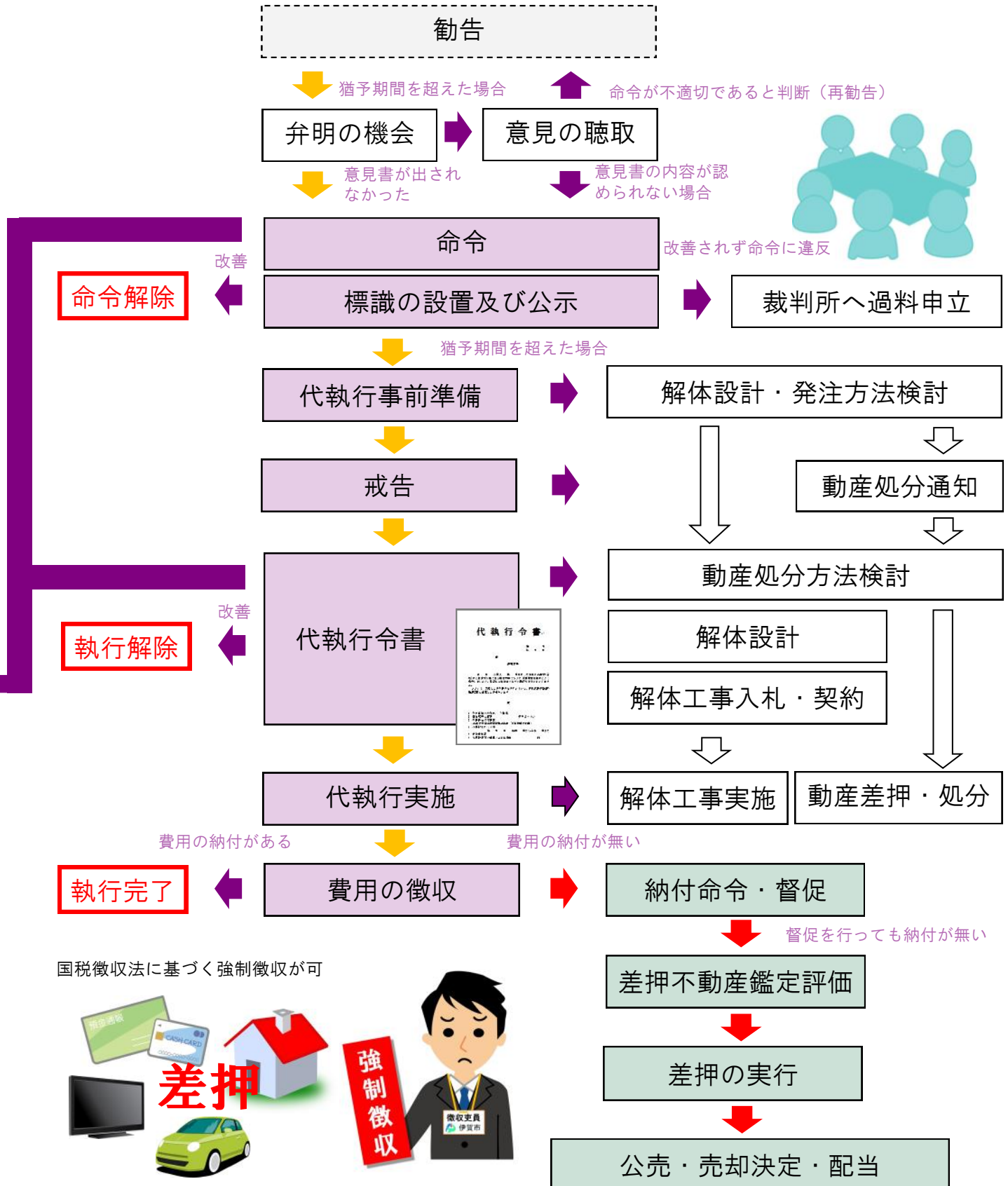
(5)本市における特定空き家等対策の流れ(行政指導)

空家等の発生又は周辺等へ悪影響を及ぼしている空家等の発生を周辺地域住民や通行人等の通報を受け、空家法等並びに条例、規則に基づき立入調査を行い、空家等であるか調査を行い、物的状態等により特定空き家等と判定し、次のとおり特定空き家等に対する措置を行います。



(6)本市における特定空家等対策の流れ(行政処分)

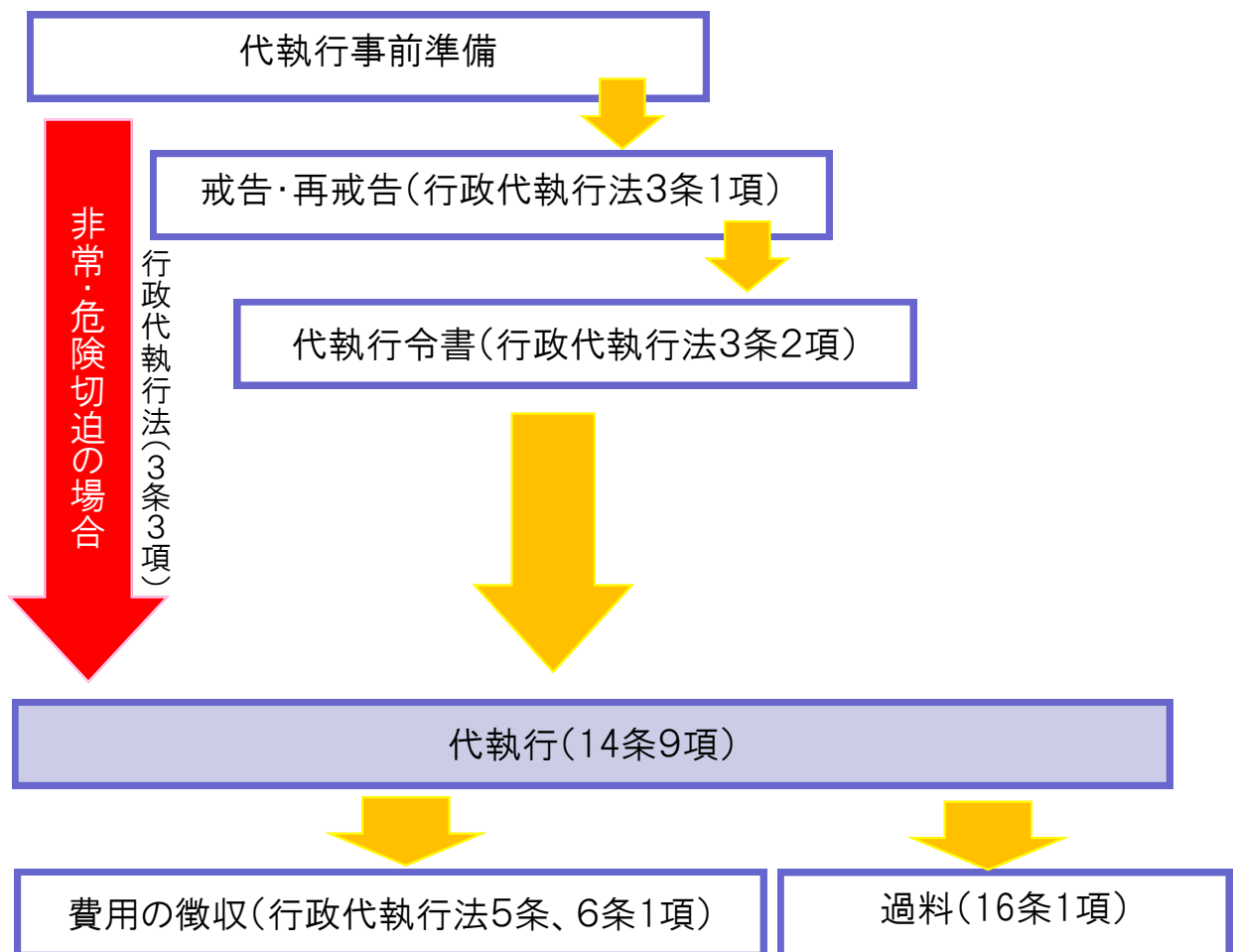
勧告を行った後、所有者等との面談を積極的に行いながら、改善の意思が見られない場合は、適宜措置を進め改善を図ります。



(7) 代執行の実施

空家法の第3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、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。

代執行の流れ



参考資料

計画の推進

第1節 第1次計画の推進体制

1. 空き家対策協議会委員

敬称省略

通番	選出団体等	2016 (平成28) 年度	2017 (平成29) 年度	2018 (平成30) 年度	2019 (平成31・令和元) 年度
1	学識経験者	<u>協議会長</u> 准教授 浅野 聡	<u>協議会長</u> 准教授 浅野 聡	<u>協議会長</u> 准教授 浅野 聡	<u>協議会長</u> 教授 浅野 聡
2	伊賀市	<u>協議会副会長</u> 副市長 大森 秀俊	<u>協議会副会長</u> 副市長 大森 秀俊	<u>協議会副会長</u> 副市長 大森 秀俊	<u>協議会副会長</u> 副市長 大森 秀俊
3	住民自治協議会	島ヶ原地域まちづくり 協議会 会長 島井 不二雄	島ヶ原地域まちづくり 協議会 会長 島井 不二雄	島ヶ原地域まちづくり 協議会 会長 島井 不二雄	島ヶ原地域まちづくり 協議会 産業生活部長 南出 藤作
4	一般社団法人 三 重県建築士事務 所協会	副会長 相原 清安	副会長 相原 清安	会長 相原 清安	業務・技術委 員会委員長 森 勝雅
5	公益社団法人 三 重県宅地建物取 引業協会	伊賀支部長 西 昭彦	伊賀支部長 西 昭彦	伊賀支部長 西 昭彦	伊賀支部長 西 昭彦
6	公益社団法人 全 日本不動産協会 三重県本部	理事 前川 伸二	理事 前川 伸二	理事 前川 伸二	理事 前川 伸二
7	一般社団法人 三 重県不動産鑑定 士協会	副会長 田中 利彦	副会長 田中 利彦	会長 中西 光男	会長 鈴木 茂基
8	一般社団法人 三 重県建設業協会 伊賀支部	代表 奥井 実	代表 奥井 実	代表 奥井 実	代表 奥井 実
9	三重弁護士会	推薦弁護士 中川 大河	推薦弁護士 中川 大河	推薦弁護士 中川 大河	推薦弁護士 中川 大河
10	三重県土地家屋 調査士会	会長 神戸 照男	名誉会長 神戸 照男	代表 石田 俊雄	伊賀支部長 中井 洸一
11	三重県司法書士 会	代表 川合 良司	代表 川合 良司	代表 川合 良司	代表 川合 良司
12	上野商工会議所	副会頭 石橋 正行	副会頭 山本 禎昭	副会頭 山本 禎昭	副会頭 山本 禎昭
13	伊賀市商工会	副会長 大田 棟弘	副会長 大田 棟弘	副会長 大田 棟弘	副会長 大田 棟弘
14	社会福祉法人 伊 賀市社会福祉協 議会	事務局長 乾 光哉	地域福祉部長 乾 光哉	地域福祉部長 乾 光哉	地域福祉部長 田邊 寿

2. 専門委員会委員

(1) 特定空家等対策専門委員会

特定空家等に対する措置に係る指導等の技術的な助言や指導方針の検討を行い、行政指導にかかる勧告を行うに当たり、専門的な見地からの意見を求め、行政指導や略式代執行の審査などに取り組みました。

敬称省略

	役職	所属/役職	氏名
1	委員長	(一社)三重県建築士事務所協会副会長	相原 清安
2	副委員長	伊賀市副市長	大森 秀俊
3	委員	三重大学大学院工学研究科建築学准教授	浅野 聡
4		(一社)三重県建設業協会伊賀支部代表	奥井 実
5		三重弁護士会推薦弁護士	中川 大河
6		三重県土地家屋調査士会代表	石田 利雄
7		三重県司法書士会代表	川合 良司
8		社会福祉法人伊賀市社会福祉協議会地域福祉部長	乾 光哉

(行政関係部署) 建設部都市計画課長 建設部建築住宅課長 勧告対象空家等所在地域の支所担当課

(2) 空家等流通促進対策専門委員会

人口維持を図るための空き家を活用した移住・定住対策を促進するために、空家等の中古不動産市場の信頼性確保及び、円滑な市場流通を図るための方策の検討及び、兵庫県丹波篠山市の城下町ホテルの先進事例の検証を通して、中心市街地の空き家の解消に向けて古民家等再生活用事業に取り組みました。

敬称省略

	役職	所属/役職	氏名
1	委員長	三重大学大学院工学研究科建築学准教授	浅野 聡
2	副委員長	伊賀市副市長	大森 秀俊
3	委員	島ヶ原地域まちづくり協議会会長	島井 不二雄
4		(一社)三重県建築士事務所協会副会長	相原 清安
5		(公社)三重県宅地建物取引業協会伊賀支部長	西 昭彦
6		(公社)全日本不動産協会三重県本部理事	前川 伸二
7		(一社)三重県不動産鑑定士協会会長	中西 光男
8		三重県司法書士会代表	川合 良司
9		上野商工会議所副会頭	山本 禎昭
10		伊賀市商工会副会長	大田 棟弘
11		社会福祉法人伊賀市社会福祉協議会地域福祉部長	乾 光哉

(行政関係部署) 関係部署を必要に応じて招致

3. 庁内推進体制

(1) 空き家対策計画庁内推進会議

空き家の利活用のための不動産流通に関する分野は、これまで行政が経験の無い分野であり、専門知識・経験などのノウハウの蓄積が求められています。また、空き家の利活用は産業・商業振興のための活用や福祉施設活用などニーズに応じた利活用方法があり、それに伴う関係各法の調整や各種計画との調整、課題・ニーズに応えた施策検討など多岐にわたることから、庁内での推進体制が基本計画推進のためには重要なものとなります。

そのため、基本計画を円滑に推進するため庁内推進会議を設置しました。

	役職	所属/役職
1	議長	人権生活環境部長
2	副議長	企画振興部 地域づくり推進課長
3	委員	産業振興部 農林振興課長
4		産業振興部 商工労働課長
5		産業振興部 観光戦略課
6		産業振興部 中心市街地推進課長
7		建設部 都市計画課長
8		建設部 建築課長
9		教育委員会 文化財課長
10		消防本部 予防課長
11		伊賀支所 住民福祉課長
12		島ヶ原支所 住民福祉課長
13		阿山支所 住民福祉課長
14		大山田支所 住民福祉課長
15		青山支所 住民福祉課長

(2) 伊賀市空家等対策計画庁内推進会議専門部会

基本計画を推進するため、実務者間での調整と具体的な施策検討を行うため、庁内推進会議に専門部会を設置することができ、多岐にわたる空家等や所有者等が抱える諸課題解決に向けて協議を行うための会議を設置しました。

① 空き家バンク制度検討専門部会

第2節 第1次計画の取組経過

1. 空き家の推移

▼2016(平成28年度)

	空家等 総数	活用可能空家等			老朽空家等		特定空家等			増減率	
			増加数	減少数		減少数		増加数	減少数	月末/基 準値	月末/前月 末
基準値	2,495	2,070	0	0	425	0	0	0	0	100%	100.00%
4月末	2,496	2,071	1	0	425	0	0	0	0	100.04%	0.04%
5月末	2,497	2,072	1	0	425	0	0	0	0	100.08%	0.04%
6月末	2,414	2,175	103	0	237	188	2	2	0	96.75%	-3.33%
7月末	2,417	2,181	6	0	219	18	17	18	3	96.87%	0.12%
8月末	2,418	2,185	4	0	208	11	25	11	3	96.91%	0.04%
9月末	2,416	2,188	3	0	205	3	23	3	5	96.83%	-0.08%
10月末	2,415	2,191	3	0	198	7	26	7	4	96.79%	-0.04%
11月末	2,417	2,197	8	2	192	6	28	6	4	96.87%	0.08%
12月末	2,416	2,200	5	2	189	3	27	3	4	96.83%	-0.04%
1月末	2,417	2,204	5	1	187	2	26	2	3	96.87%	0.04%
2月末	2,414	2,233	29	0	55	132	126	103	3	96.75%	-0.12%
3月末	2,409	2,238	7	2	55	0	116	0	10	96.55%	-0.20%

▼2017(平成29年度)

平成29年度												
	空家等 総数	活用可能空家等			老朽空家等			特定空家等			増減率	
			増加数	減少数		増加数	減少数		増加数	減少数	月末/基 準値	月末/前月 末
4月末	2,412	2,242	8	4	46	0	9	124	9	1	96.67%	0.12%
5月末	2,413	2,245	7	4	40	0	6	128	6	2	96.71%	0.04%
6月末	2,416	2,249	10	6	29	0	11	138	11	1	96.83%	0.12%
7月末	2,419	2,251	6	4	23	0	6	145	9	2	96.95%	0.12%
8月末	2,423	2,261	12	2	14	0	9	148	9	6	97.11%	0.16%
9月末	2,429	2,270	12	3	8	0	6	151	8	5	97.35%	0.24%
10月末	2,430	2,274	9	5	0	0	8	156	9	4	97.39%	0.04%
11月末	2,446	2,284	11	1	0	0	0	162	9	3	98.04%	0.64%
12月末	2,081	1,806	13	491	113	113	0	162	6	6	83.41%	-14.63%
1月末	2,084	1,811	6	1	112	0	1	161	1	2	83.53%	0.12%
2月末	2,095	1,823	14	2	111	0	1	161	1	1	83.97%	0.44%
3月末	2,100	1,831	8	0	111	0	0	158	0	3	84.17%	0.20%

参考資料

▼2018(平成30年度)

	空家等 総数	活用可能空家等			老朽空家等			特定空家等			増減率	
			増加数	減少数		増加数	減少数		増加数	減少数	月末/基 準値	月末/前月 末
4月末	2,113	1,849	20	2	102	0	9	162	9	2	84.69%	0.64%
5月末	2,067	1,835	9	23	78	0	24	154	4	12	82.85%	-1.84%
6月末	2,072	1,842	8	1	72	0	6	158	6	2	83.05%	0.20%
7月末	2,080	1,852	12	2	62	0	10	166	10	2	83.37%	0.32%
8月末	2,081	1,868	18	2	49	0	13	164	11	13	83.41%	0.04%
9月末	2,071	1,866	2	4	42	0	7	163	6	7	83.01%	-0.40%
10月末	2,073	1,871	6	1	39	0	3	163	3	3	83.09%	0.08%
11月末	2,074	1,873	4	2	37	0	2	164	2	1	83.13%	0.04%
12月末	2,077	1,878	7	2	37	0	0	162	0	2	83.25%	0.12%
1月末	2,076	1,879	3	2	36	0	1	161	0	1	83.21%	-0.04%
2月末	2,075	1,879	3	3	34	0	2	162	2	1	83.17%	-0.04%
3月末	2,068	1,880	2	1	33	0	1	155	0	7	82.89%	-0.28%

▼2019(平成31年度/令和元年度)

	空家等 総数	活用可能空家等			老朽空家等			特定空家等			増減率	
			増加数	減少数		増加数	減少数		増加数	減少数	月末/基 準値	月末/前月 末
4月末	2,068	1,882	2	0	33	0	0	153	0	2	82.89%	0.00%
5月末	2,020	1,874	4	12	9	0	24	137	0	16	80.96%	-1.92%
6月末	2,016	1,871	3	6	9	0	0	136	0	1	80.80%	-0.16%
7月末	2,027	1,883	16	4	9	0	0	135	0	1	81.24%	0.44%
8月末	2,030	1,888	6	1	9	0	0	133	2	4	81.36%	0.12%
9月末	2,031	1,892	7	3	9	0	0	130	0	3	81.40%	0.04%
10月末	2,036	1,899	8	1	7	0	2	130	2	2	81.60%	0.20%
11月末	2,039	1,901	4	2	7	0	0	131	2	1	81.72%	0.12%
12月末	2,039	1,902	2	1	7	0	0	130	0	1	81.72%	0.00%
1月末	2,046	1,909	8	1	5	0	2	132	4	2	82.00%	0.28%
2月末	2,052	1,911	4	2	5	0	0	136	5	1	82.24%	0.24%
3月末	2,052	1,917	7	1	5	0	0	130	0	6	82.24%	0.00%
計	-443	-153	71	34	—	0	28	—	15	40	-17.76%	-17.76%

2. 空き家の措置実績

▼2016(平成28年度)

	2号調査 (空家等判定調査)	3号調査 (特定空家等判定調査)	立入調査 (建物内立入調査)	特定空家等 認定数	助言・指導	応急措置	弁明付与 (意見陳述機会付与)	勧告	措置命令
6月集計	3	2	0	2	1	0	0	0	0
7月集計	18	18	1	18	30	0	0	0	0
8月集計	12	12	0	11	26	0	0	0	0
9月集計	6	3	1	3	5	0	0	0	0
10月集計	11	8	1	7	33	0	0	0	0
11月集計	11	8	0	6	15	0	0	0	0
12月集計	2	3	4	3	4	0	4	0	0
1月集計	4	3	1	2	10	0	4	7	0
2月集計	2	134	0	103	8	0	0	0	0
3月集計	0	0	0	0	10	1	3	0	0
計	69	191	8	155	142	1	11	7	0

▼2017(平成29年度)

	2号調査 (空家等判定調査)	3号調査 (特定空家等判定調査)	立入調査 (建物内立入調査)	特定空家等 認定数	助言・指導	応急措置	弁明付与 (意見陳述機会付与)	勧告	措置命令
4月集計	11	9	0	9	32	0	0	0	0
5月集計	6	6	0	6	14	0	1	1	0
6月集計	12	12	1	11	13	0	0	0	1
7月集計	6	6	0	9	17	0	0	0	0
8月集計	9	8	0	9	15	0	0	0	0
9月集計	9	9	0	8	31	0	0	0	0
10月集計	11	11	0	9	13	2	0	0	0
11月集計	15	11	0	9	20	0	0	0	0
12月集計	6	6	1	6	13	0	0	0	0
1月集計	1	1	0	1	5	0	0	0	0
2月集計	2	1	0	1	4	0	0	0	0
3月集計	0	0	0	0	4	0	0	0	0
計	88	80	2	78	181	2	1	1	1

▼2018(平成30年度)

	2号調査 (空家等判定調査)	3号調査 (特定空家等判定調査)	立入調査 (建物内立入調査)	特定空家等 認定数	助言・指導	応急措置	弁明付与 (意見陳述機会付与)	勧告	措置命令
4月集計	16	16	0	9	2	0	0	0	0
5月集計	4	4	0	4	22	0	0	0	0
6月集計	6	6	0	6	17	0	0	0	0
7月集計	10	10	0	10	6	0	0	0	0
8月集計	12	11	0	11	18	0	0	0	0
9月集計	6	6	0	6	15	0	0	0	0
10月集計	6	5	0	3	16	0	0	0	0
11月集計	2	2	0	2	26	0	0	0	0
12月集計	0	0	1	0	20	0	1	0	0
1月集計	1	1	1	0	5	0	0	0	0
2月集計	1	2	2	2	16	0	0	0	0
3月集計	1	1	1	0	9	0	0	0	0
計	65	64	5	53	172	0	1	0	0

▼2019(平成31年度/令和元年度)

	2号調査 (空家等判定調査)	3号調査 (特定空家等判定調査)	立入調査 (建物内立入調査)	特定空家等 認定数	助言・指導	応急措置	弁明付与 (意見陳述機会付与)	勧告	措置命令
4月集計	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5月集計	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6月集計	0	0	0	0	19	0	0	0	0
7月集計	3	0	0	0	3	0	0	0	0
8月集計	1	2	0	2	13	2	0	0	0
9月集計	1	0	0	0	10	0	0	0	0
10月集計	7	4	0	2	3	0	0	0	0
11月集計	8	2	1	2	11	0	0	0	0
12月集計	1	0	0	0	1	0	0	0	0
1月集計	6	4	2	4	6	0	0	0	0
2月集計	9	5	4	5	5	0	0	2	0
3月集計	8	1	0	1	7	0	0	0	0
計	44	18	7	16	78	2	0	2	0



第2次伊賀市空き家対策計画

発 行 伊 賀 市

発行年月 2021（令和3）年4月

監 修 伊賀市人権生活環境部市民生活課 空き家対策室
〒518-8501 三重県伊賀市四十九町3184番地
T e l 0595-22-9676 F a x 0595-22-9641