

1. 伊賀市の空き家対策関連計画

「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が、平成27年5月26日に完全施行され、空家等の適正管理および利活用が地方公共団体の責務として位置づけられました。伊賀市においても、平成28年5月に「伊賀市空家等対策計画」、令和3年4月に「第2次伊賀市空き家対策計画」を策定しました。また、平成30年11月には「伊賀市特定空家等対策計画」、令和元年9月には「伊賀市古民家等再生活用指針」を策定し、全国に先駆けた空き家対策に取り組んでいます。

2. 計画の概要

（1）伊賀市空家等対策計画の概要

人口減少社会にも反映されるように、伊賀市の人口減少に伴う空き家の増加が平成に入り顕著化してきました。全国的にも放置された空き家の問題がクローズアップされ、社会の問題として取り上げられ、危険空き家の対策に注目が集まり、特措法も策定されました。伊賀市では、危険空き家の取組は当然行政の責務として取り組むこととしながらも、人口増加は困難としても、人口維持に向けた施策を計画の柱と位置づけ、重点施策と基本施策に分け、トータル113事業（重複有）を施策として掲げ、「適正管理」、「利活用」、「再生」の3本柱に取り組むことにより、空き家を活用した伊賀市の再生を目指す計画

（2）第2次伊賀市空き家対策計画の概要

「第2次伊賀市空き家対策計画」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。本計画は「特定空家等対策計画」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空き家対策を総合的かつ計画的に推進するための計画

（3）伊賀市特定空家等対策計画の概要

伊賀市空家等対策計画策定時には特定空家等の判定調査や空家法、ガイドラインに基づく、判定や行政指導、行政処分を行っていないことから、また、空家法では、判定は定量的な調査は向かないと明記されていますが、伊賀市では、定量的な判定項目を用い、独自のシステムフローを組み上げ、約290の調査項目をもとに、特定空家等か否かの判定を現地調査時点で判定できるシステムを構築し、条例及び施行規則にその流れを組み込み、判定の迅速化を図りました。判定手法は当時では全国初めての取組として注目されましたこれらの判定項目を実際に活用し、市内にある特定空家等のおそれのある空家等すべてを一斉調査を行い、特定空家等の実態把握を行い調査分析を行うことで、判定項目の見直しと特定空家等に対する措置指導の一連の流れを構築し、公平・公正な判定を行い、事務を円滑化するための計画

（4）古民家等再生活用指針

中心市街地の空き家の増加に歯止めが掛からず、生活排水インフラの未整備や狭小敷地から浄化設備の設置も困難な立地から、空き家バンクでの移住者の増加も見込めず、歴史的・文化的価値の高い家屋が、他の空き家と共に更地となり建売住宅へと変貌を遂げている。そうしたなか、伊賀上野城下町の風情や景観、伝統、歴史、文化を損なうことが危惧されている。

人口減少が今後も進むことが予想されるなか、2060年には本市の人口が2020年と比較して半分以下となることが予想されており、中心市街地の人口空洞化は急速に進むことが予想され、対策を講じなければ、伊賀市の観光産業、伝統産業など多くの伝統文化を失うこととなる。

そうした状況を見据え、長期的な視点から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、城下町全体の回遊性と賑わいを創出し、それに伴い、空き家の発生抑制と移住・転住人口の増加に繋げるための計画